



كلية الآداب

دائرة الجغرافيا - برنامج الماجستير

أثر تسوية وتسجيل الأراضي على التمدد العمراني ومدى رضا السكان
في مدينة بيتونيا

**The Impact of Land Settlement on Urban Expansion and
The Extent of Residents' Satisfaction in The City of
Beitunia**

رسالة ماجستير مقدمة من الطالبة

منى محمد عبدالله بعيرات

إشراف: الدكتور أحمد أبو حماد

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات نيل درجة الماجستير في الجغرافيا من
كلية الدراسات العليا جامعة بيرزيت - فلسطين

2021

أثر تسوية وتسجيل الأراضي على التمدد العمراني ومدى رضا السكان

في مدينة بيتونيا

**The Impact of Land Settlement on Urban Expansion and
The Extent of Residents' Satisfaction in The City of
Beitunia**

إعداد الطالبة

منى محمد عبد الله بعيرات

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ

التوقيع

أعضاء لجنة المناقشة:

.....

د. أحمد أبو حماد (رئيسا)

.....

د. منال بيشاوي (عضوا)

.....

د. محمد كتانه (عضوا)

الإقرار

أنا الموقع أدناه مقدمت الرسالة والتي تحمل عنوان:

أثر تسوية وتسجيل الأراضي على التمدد العمراني ومدى رضا السكان في مدينة بيتونيا

The Impact of Land Settlement on Urban Expansion and the Extent of Residents' Satisfaction in the City of Beitunia

" أقر بأن ما شملت عليه هذه الرسالة إنما هو من نتائج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة إليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة ككل، أو أي جزء 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 researchers' own work, and has not been submitted elsewhere for any other degree or qualification.

Name Students:

اسم الطالبة: منى محمد عبدالله بعيرات

Signature:

التوقيع:

الإهداء

إلى من ثبتوا حقهم بأرضهم وسجلوه بدمائهم إلى الأكرم منا جميعاً إلى شهداء فلسطين عامة

وإلى شهداء غزة العزة خاصة ...

إلى والدي ووالدتي حفظهم الله تعالى

إلى فلذات أكبادي الذي أسأل الله تعالى أن يجعلهم ذخراً للإسلام والمسلمين

إلى أولادي الأعزاء : عبد المجيد و ليان و كيان و ميار و عمر

إلى زوجي الغالي رفيق الدرب والحياة

إلى أخوتي وأخواتي

أهدي هذا الجهد المتواضع

منى بغيرات

الشكر والتقدير

بدايةً، أحمّد الله عزّ وجلّ وأشكره ، فلولاه لما توفّقنا في إتمام هذا البحث

وأتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الدكتور المشرف " أحمد أبو حماد " على كل ما قدمه لي

من توجيهات وإرشادات كان لها الدور الكبير في إثراء موضوع الدراسة

كما أتقدم بجزيل الشكر لكافة الأساتذة في دائرة الجغرافية بجامعة بيرزيت

وأخص بالذكر الدكتور أحمد النوباني والأستاذ عبد الله المناصرة والدكتور محمد كتانه

لتوجيهاتهم ومتابعتهم الحثيثة وكما ابعت بجزيل الشكر للدكتور منال البيشاوي

وأشكر هيئة تسوية الأراضي والمياه وموظفيها لتعاونهم الكبير والمهم في تقديم المعلومات

المطلوبة لإتمام هذه الرسالة

فهرس المحتويات

أ	الإقرار
ب	الإهداء
ج	الشكر والتقدير
د	فهرس المحتويات
ط	قائمة الجداول
ي	قائمة الأشكال
ل	الملخص
ن	Abstract
16-1	الفصل الأول: الإطار العام للدراسة
1	1.1 المقدمة
4	2.1 مشكلة الدراسة
5	3.1 أسئلة الدراسة
6	4.1 أهمية الدراسة
7	5.1 مبررات اختيار منطقة الدراسة
8	6.1 أهداف الدراسة
8	7.1 منهجية الدراسة
10	8.1 مجتمع الدراسة
10	1.8.1 المجموعة الأولى
10	2.8.1 المجموعة الثانية
10	9.1 عيني الدراسة
11	10.1 أدوات القياس
11	11.1 تصميم الاستبانة
12	12.1 اختباري الصدق والثبات
14	13.1 حدود الدراسة

14	14.1 مصطلحات الدراسة
38-17	الفصل الثاني: الدراسات السابقة والإطار النظري
17	1.2 الدراسات السابقة
17	1.1.2 الدراسات المتعلقة بتسوية وتسجيل الأراضي
24	2.1.2 الدراسات المرتبطة بالتمدد العمراني
33	3.1.2 الدراسات المتعلقة بالرضا
36	4.1.2 التعقيب على الدراسات السابقة
74-39	2.2 الخلفية النظرية
40	1.2.2 تسوية وتسجيل الأراضي في فلسطين
40	1.1.2.2 نبذة تاريخية عن تسوية وتسجيل الأراضي في فلسطين
45	2.1.2.2 تسوية وتسجيل الأراضي فترة السلطة الفلسطينية
47	3.1.2.2 هيئة تسوية الأراضي والمياه في فلسطين
50	4.1.2.2 المهام والإجراءات المتبعة في عملية تسوية وتسجيل الأراضي الفلسطينية
52	5.1.2.2 الأعمال المنجزة لعملية تسوية وتسجيل الأراضي والمياه في فلسطين
56	2.2.2 التمدد العمراني
56	1.2.2.2 ماهية التمدد العمراني وتصنيفاته
61	2.2.2.2 أهمية وأهداف التمدد العمراني
64	3.2.2.2 دور هيئات الحكم المحلي في إنجاز أعمال التسوية وآثارها على التمدد العمراني وعمليات التطوير الحضري
65	4.2.2.2 التخطيط الهيكلي
68	3.2.2 رضا المواطنين
68	1.3.2.2 تعريف الرضا

69	2.3.2.2 أهمية الرضا في تحقيق الأهداف
69	3.3.2.2 النتائج المترتبة من عملية تسوية الأراضي على رضا المواطنين
94-75	الفصل الثالث: الضوابط الطبيعية والبشرية لمنطقة الدراسة
75	1.3 نبذة تاريخية
75	1.1.3 مركز مدينة بيتونيا (جذر البلد)
78	2.1.3 نبذة عن السلطة المحلية لمدينة بيتونيا
79	2.3 الضوابط الطبيعية
79	1.2.3 الموقع الجغرافي والفلكي والمساحة
81	2.2.3 المناخ
81	3.2.3 الأمطار
83	4.2.3 الرياح
83	5.2.3 التضاريس
85	5.2.3 التربة
87	3.3 الضوابط البشرية
87	1.3.3 التعداد السكاني
87	2.3.3 الهجرة باتجاه بيتونيا
88	3.3.3 الأنشطة الاقتصادية والقوى العاملة
89	4.3.3 قطاع التعليم
90	5.3.3 قطاع الصحة
90	6.3.3 القطاع الزراعي
92	7.3.3 المؤسسات الخدمية والبنية التحتية
92	8.3.3 البنية التحتية
130-95	الفصل الرابع: تحليل الخرائط ذات الصلة بالتسوية في بيتونيا
95	1.4 مقدمة
96	2.4 تحليل الخرائط

96	1.2.4 الحوض الطبيعي بناء على دائرة المساحة البريطانية
99	2.2.4 التسوية الأردنية غير المنتهية
101	3.2.4 التسوية الفلسطينية
104	4.2.4 مقارنه بين التسوية الأردنية غير المنتهية وبين التسوية الفلسطينية
106	5.2.4 مقاطع توضيحية للمقارنة بين التسوية الأردنية غير المنتهية والتسوية الفلسطينية
108	6.2.4 مقارنة تطور الأحواض في مدينة بيتونيا بين التسوية الأردنية والفلسطينية
111	7.2.4 المخطط الهيكلي والتسوية الفلسطينية
114	8.2.4 التمدد العمراني في بلدية بيتونيا للسنتين 1997 و 2019
116	9.2.4 توزيع المباني في مدينة بيتونيا
118	10.2.4 نوع الأبنية في مدينة بيتونيا
120	11.2.4 صفة المالك
122	12.2.4 الاستخدام الحالي للبناء
125	13.2.4 الأثر السياسي (التقسيم الجيوسياسي والاستيطان والجدار) على التسوية والتمدد العمراني
127	14.2.4 المنطقة المقترحة لتوسعة المخطط الهيكلي في المناطق "ج"
154-131	الفصل الخامس: نتائج تحليل الاستبانة والمقابلة بخصوص رضا السكان والمسؤولين
131	1.5 مقدمة
131	2.5 وصف لخصائص عينتي الدراسة
132	1.2.5 خصائص عينة السكان
135	2.2.5 خصائص عينة الموظفين
137	3.5 نتائج الإجابة على فقرات الاستبانة

137	1.3.5 الآثار الاقتصادية والاجتماعية والسياسية لتسوية الأراضي
148	2.3.5 رضا السكان والمسؤولين عن الخدمات التي تقدمها هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية
163-155	الفصل الخامس: الاستنتاجات والتوصيات
155	1.5 النتائج
155	1.1.5 أثر تسوية الأراضي على التمدد العمراني في مدينة بيتونيا
157	2.1.5 الآثار المترتبة عن أعمال تسوية الأراضي في مدينة بيتونيا
160	3.1.5 أثر الاحتلال على التمدد العمراني في مدينة بيتونيا
161	4.1.5 رضا السكان والموظفين عن الخدمات التي تقدمها هيئة تسوية الأراضي والمياه في مدينة بيتونيا
162	2.5 التوصيات والمقترحات
162	1.2.5 التوصيات
165	2.2.5 المقترحات والدراسات المستقبلية
166	قائمة المصادر والمراجع
183	قائمة الملاحق

قائمة الجداول

الصفحة	عنوان الجدول
13	جدول رقم (1): نتيجة اختبار كرونباخ ألفا المطبق على أدواتي القياس
134	جدول رقم (2): خصائص عينة السكان المستبانة
136	جدول رقم (3): توزيع عينة الموظفين ضمن خصائصهم الشخصية
141	جدول رقم (4): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لإجابات عينة السكان على الآثار الاقتصادية والاجتماعية والسياسية لتسوية الأراضي
145	جدول رقم (5): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لإجابات عينة الموظفين على الآثار الاقتصادية والاجتماعية والسياسية لتسوية الأراضي
149	جدول رقم (6): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لإجابات عينة السكان عن مدى الرضا عن التسوية
151	جدول رقم (7): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لإجابات عينة الموظفين عن مدى الرضا عن التسوية

قائمة الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل
55	شكل رقم (1): خارطة تبين مراحل التسوية (أمر تسوية، اتفاقية، إعلان تسوية، حدود التجمعات) في الضفة الغربية
60	شكل رقم (2): أبرز العوامل المؤثرة في النمو والتمدد العمراني
77	شكل رقم (3): التقسيم الجيوسياسي لمدينة بيتونيا
80	شكل رقم (4): الموقع الجغرافي لمدينة بيتونيا (الموقع بالنسبة للضفة الغربية، الموقع بالنسبة لمحافظة رام الله والبيرة، الموقع بالنسبة للقرى المجاورة)
82	شكل رقم (5): معدلات تساقط الأمطار على مدينة بيتونيا
84	شكل رقم (6): خارطة تظهر نموذج معدلات الارتفاعات (TIN) لمدينة بيتونيا
86	شكل رقم (7): خارطة تظهر تصنيف القيمة الزراعية لأراضي مدينة بيتونيا
98	شكل رقم (8): الحوض الطبيعي لمدينة بيتونيا الممسوح سنة 1933م من قبل دائرة المساحة البريطانية
100	شكل رقم (9): خارطة التسوية الأردنية غير المنتهية لسنة 1959
103	شكل رقم (10): خارطة تبين التسوية الفلسطينية المنتهية حتى نهاية سنة 2020
105	شكل رقم (11): مقارنة بين التسوية الأردنية المنتهية سنة 1959 والتسوية الفلسطينية المنتهية حتى نهاية العام 2020
107	شكل رقم (12): مقاطع توضيحية للمقارنة بين شكل وعدد القطع والشوارع بين

التسوية الأردنية غير المنتهية في لمنطقة الدراسة والتسوية الفلسطينية.

شكل رقم (13): تبين الخارطة مقارنة بين الحوض الطبيعي والأردني والفلسطيني
المنتهي

شكل رقم (14): المخطط الهيكلي لسنة 2010 والتسوية الفلسطينية لنهاية العام
2020 لمدينة بيتونيا

شكل رقم (15): تصوير جوي لمدينة بيتونيا خلال السنتين 1997 و2019

شكل رقم (16): توزيع الأبنية في مدينة بيتونيا لسنة 2017

شكل رقم (17): نوع الأبنية في مدينة بيتونيا لسنة 2017

شكل رقم (18): صفة ملاك الأبنية المقامة في مدينة بيتونيا لسنة 2017

شكل رقم (19): الاستخدام الحالي للأبنية لسنة 2017

شكل رقم (20): الخارطة السياسية (التقسيم الجيوسياسي، الاستيطان، والجدار)

وأثرها على التسوية الفلسطينية

شكل رقم (21): المنطقة المقترحة لتوسعة المخطط الهيكلي في المناطق (ج) لسنة

2020

الملخص

تُعد الأرض أساس الصراع الفلسطيني - الإسرائيلي، إذ سعى الاحتلال للسيطرة على الأرض الفلسطينية، وتثبيت وجوده في بناء المستوطنات بهدف تشجيع يهود العالم على الهجرة والإقامة في فلسطين، وفي المقابل، واجه الفلسطينيون حملات نزوح وتهجير قسرية نتيجة احتلال أراضيهم والاستيلاء عليها، فأصبحت قضية تملك الأرض وإقامة البناء عليها مركز اهتمام المواطن الفلسطيني، ونشأ عن تعدد الحكومات التي حكمت فلسطين تعدد في القوانين والتشريعات النازمة للقضايا المتعلقة بالأرض، فقامت السلطة الفلسطينية باتباع القانون الأردني رقم (40) لسنة 1952 وإجراء التعديل عليه بهدف تنظيم عمليات التسوية والتسجيل، حيث تم تأسيس سلطة الأراضي سنة 2002 وتبعتها هيئة تسوية الأراضي والمياه سنة 2016. ومن هنا سعت الدراسة إلى التعرف على أثر تسوية وتسجيل الأراضي على التمدد العمراني في الضفة الغربية، وتم تحديد مدينة بيتونيا كمنطقة للدراسة، بالإضافة إلى التعرف على درجة الرضا عن أعمال هيئة تسوية وتسجيل الأراضي من قبل سكان المدينة والعاملين في هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، والكشف عن آثار التسوية (الاقتصادية، والاجتماعية، والسياسية والأمنية). ولتحقيق أهداف الدراسة استخدم المنهج التاريخي والوصفي للتعريف بالقوانين النازمة لعملية تسوية وتسجيل الأراضي في فلسطين، بالإضافة إلى التعريف بماهية التمدد العمراني ومفهوم الرضا، كما استخدم المنهج التحليلي عبر تصميم استبانتيين؛ واحدة للسكان والأخرى لموظفي الهيئة (247 مواطناً ومواطنة و60 موظفاً وموظفة)، كما استخدمت الخرائط التوضيحية المصممة باستخدام تقنية GIS لبيان

أثر تسوية وتسجيل الأراضي الفلسطينية على التمدد العمراني في مدينة بيتونيا وذلك باستخدام منهج التحليل المقارن. وتوصلت الدراسة إلى وجود أثر لتسوية الأراضي الفلسطينية على التمدد العمراني في مدينة بيتونيا، إذ أدت عمليات التسوية للزيادة في عدد الأحواض والأحياء لتصل إلى (36) حوض، أما عدد القطع فقد ازداد من (2,170) قطعة ليصل إلى (5,500) قطعة أرض، مع انخفاض مساحتها، والزيادة في مساحات الطرق حيث كانت تبلغ 400 دونم لتصل إلى نحو (1,815) دونم ضمن الأراضي التي تم تسويتها والتي بلغت (9,000) دونم، وأدت هذه المخرجات إلى ازدياد في أعداد المباني المقامة في المناطق التي تمت تسويتها، حيث كان عددها 1100 بناء سنة 1995 ليصل إلى (1,963) بناء قائم سنة 2017، مع التركيز على المباني السكنية لغايات السكن والتأجير تلبية لازدياد الطلب على الشقق السكنية، كما بينت النتائج وجود درجة متوسطة من الرضا لدى سكان المدينة تجاه مشروع التسوية، وارتفاع درجة الرضا لدى موظفي الهيئة، ووجود درجة متوسطة للآثار (الاقتصادية، والاجتماعية، والسياسية والأمنية) الناتجة عن تسوية الأراضي في مدينة بيتونيا من وجهة نظر السكان، وارتفاعها من وجهة نظر موظفي الهيئة. وأوصت الدراسة بضرورة إنهاء أعمال التسوية والتسجيل قبل وضع المخططات الهيكلية، وذلك للاستفادة من مخرجات التسوية.

The Impact of Land Settlement on Urban Expansion and the Extent of Residents' Satisfaction in the City of Beitunia

Abstract

The Palestinian land is the basic of the Palestinian – Israeli conflict, as the occupation sought to control the Palestinian land and strengthen its presence by the construction of settlements to encourage immigration of Jews to Palestine. On the other hand, the Palestinians faced forced displacement campaigns as a result of the occupation and appropriation of their lands, so that owing of lands is considered as one of the main issues of the Palestinians. Due to the multiplicity of governments that ruled Palestine, multiplicity of laws and legislations governing issues related to land can be found. The Palestinian Authority followed the Jordanian Law (No.40) of the year 1952 and made some amendment to it with the aim of organizing the settlement and registration processes, which included the establishment of the Land Authority by the year 2002, and the Land and Water Settlement Commission (LWSC) by the year 2016. Hence, the study sought to identify the impact of land settlement and registration on urban expansion in the West Bank, where Beitunia was chosen as the study area. In addition, the study sought to identify the degree of satisfaction with the work of the LWSC by the residents of the city and the workers at LWSC, and also exploring the effects of the process of land settlement outcomes (economic, social, political and security). In order to achieve the objectives of the study, the historical and descriptive methods were used to define the laws governing the process of settling and registering lands in Palestine, in addition to

introducing the essence of urban expansion and the concept of satisfaction. The researcher also applied the analytical method by designing two questionnaires, where the first one was distributed to a random sample of Beitunia residents (247 residents) and the second one was distributed to an intended sample of employees (60 employees). The researcher also applied an illustrative maps designed by using GIS tools to demonstrate the impact of the lands settlement and registration on urban expansion in the city of Beitunia, using the comparative analysis method.

The study found that there is an impact of LWS on urban expansion in the city of Beitunia, as the land settlement led to an increase in the number of basins and neighborhoods to reach (36), and increase number of plots from (2,170) to reach (5,500) plots of lands, with a decrease in their areas and an increase in road areas from (1,815) dunums at the year 1995 to nearly (1,815) dunums within the settled lands (about 9,000) dunums. These outputs led to an increase in the number of buildings for residential and rental purposes from (1,100) buildings at the year 1995 to reach (1,963) at the year 2017 to meet the increasing demand for residential apartments. The results also showed a medium degree of satisfaction among residents towards the settlement project, with a high degree of acceptance among the LWSC employees. It also showed that there was a medium degree of economic, social, political and security influences from the settlement of the lands in the city of Betunia from a residents' point of view, and a high degree of acceptance from the employees' point of view.

The study recommended the necessity of ending the settlement and registration work before drawing up the structural plans, in order to benefit from their outcomes.

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

1.1 المقدمة

اهتمت جغرافية الحضر منذ وقتٍ مبكر بدراسة خصائص ومظاهر وحاجات المجتمع الإنساني المتزايدة، وذلك ضمن أطر مساحية محدودة نسبياً، والتي تمثلها المراكز الحضرية والمدن الكبرى في العالم، وعلى إثر الثورة الصناعية والمعرفية، ازدادت أحجام ومساحات هذه المراكز والتجمعات السكانية، ونمت معها مشكلاتٍ جديدة، ما حفز الباحثين لدراساتها، والكشف عن أبرز الحلول وبالبدايل المتاحة، إذ بدأ العمل دؤوباً لتشخيص هذه المشكلات، وإجراء البحوث والدراسات الهادفة لخلق بيئة حضرية متطورة للمراكز الحضرية (صعب، 2009). ومن هنا، ظهر علم التخطيط الحضري بهدف توجيه وضبط نمو وتوسيع البيئات الحضرية والتمدد العمراني الحاصل فيها (الهيبي، 2009).

ونتج عن تطور المراكز الحضرية وتمددّها ازدياد أعداد ساكنيها، إذ بلغت نسبة السكان الحضر إلى المجموع الكلي نحو 2.5% في العام 1980، وفي ظل ازدياد الهجرة نحو المدن، فمن المتوقع ازدياد تلك النسبة وبدرجة كبيرة وملفتة للنظر، فقد تصل إلى نحو 60% من سكان العالم عام 2030. وفي فلسطين، أشار تقرير الإسكوا إلى أن نسبة المواطنين الذين سيسكنون المدن ستصل إلى نحو 76.4% في العام 2030 (البنك الدولي، 2018: 5)، الأمر الذي يستدعي تصميم مخططات هيكلية وإجراء تخطيط للمدن الكبرى بهدف تأهيلها بما يتناسب مع هذا التمدد العمراني والسكاني المنتظر.

ومن جانب آخر، تُعد عملية تخطيط وتوثيق وتسجيل الأراضي الخطوة الأولى في التخطيط المرتبط بالتمدد العمراني، سواء أكان ذلك في المناطق الريفية أم الحضرية، ويرجع ذلك إلى مجموعة من المشاكل المرتبطة بملكيّات الأراضي، وخاصة في دول العالم الثالث، وما ارتبط بها من نزاعات بين مُلاك هذه الأراضي، ولجوء العديد من الأفراد إلى إعادة توزيعها، ما أدى إلى تفتتها لمساحات صغيرة متناثرة وموزعة فيما بينهم، وتجدر الإشارة إلى أن عملية التقسيم في غالبية الدول العربية والإسلامية تتم تبعاً لنظام الإرث الإسلامي والحصص المعمول بها، ففي فلسطين، تم تعديل قانون انتقال الأموال غير المنقولة في أواخر العهد العثماني بناء على تدخلات الدول الأجنبية سنة 1920، والذي أعطى حصص متساوية بين الجنسين، في حين تمت العودة إلى ما نص عليه الشرع الإسلامي بتاريخ 1991/4/16، والذي أنصف المرأة وأعطاه حقوقها التي شرّعتها جميع الديانات السماوية، ما ساهم في ازدياد استغلال هذه الأراضي واستثمارها وفي مجالات متنوعة (سلطة الأراضي، 2012).

وتلعب تسوية الأراضي في فلسطين دوراً محورياً في تسوية وحل النزاعات والخلافات الناشئة عند ترسيم الحدود والمساحات، وتثبيت حقوق الملكية، وتحديد صلاحيات التصرف والانتفاع بها، وذلك من خلال تسجيل الأراضي والعقارات باسم ملاكها الأصليين، ما يحد من المشاكل الاجتماعية الناشئة، ويحمي الأراضي الفلسطينية من التسرب نحو الإسرائيليين، ويساعد في المحافظة على أملاك الدولة، وحمايتها من التعدي والتزوير، فضلاً عن حماية الملكيات الخاصة، والذي يساعد بدوره على استصلاح الأراضي وفتح الطرق الزراعية وإقامة

مشاريع عمرانية لغايات السكن والأعمال التجارية والحرف المهنية، بما يخدم أكبر عدد من قطع الأراضي التي يتم إفرازها (دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، 2018).

وتقوم هيئات الحكم المحلي المتمثلة بالمجالس القروية والبلديات بإدارة شؤون المواطنين وملاك الأراضي والعقارات الواقعة ضمن مناطق إدارتها، مع تقديم الخدمات العامة، وتنظيم بعض من شؤون الحياة، والتنسيق فيما بينها لفض النزاعات وتطوير المشروعات المشتركة. ومن هنا، نجد علاقة ارتباط بين دور الهيئات المسؤولة عن تسوية وتسجيل الأراضي وهيئات الحكم المحلي في تنظيم هذه القضايا، والتي تشغل بال الكثيرين، وتحد من عمليات البناء والتطوير المقترحة، بما يحقق درجة مرتفعة من الرضا لدى الفئات المستهدفة من ملاك الأراضي والعقارات الراغبين في تسجيل أراضيهم، لضمان حقوقهم، ولتنظيم شؤونهم بشكل قانوني.

وتُعد مدينة بيتونيا من المدن الفلسطينية التي تحظى باهتمام كبير، والذي يتطلب دراسة أوضاعها الاجتماعية والاقتصادية والزراعية، نظراً لازدياد توجه المواطنين الفلسطينيين للإقامة فيها، إذ تتوفر فيها البنية التحتية الملائمة للسكن وإقامة المشاريع المنشآت الصناعية، فضلاً عن قربها من مدينة رام الله، والتي تعتبر المركز التجاري والحيوي لمعظم مؤسسات الدولة الفلسطينية، كما أن مدينة بيتونيا تعتبر من المدن التي يبرز فيها التقسيم الجيوسياسي والذي أثر بشكل ملفت للنظر في عدم إقامة مشاريع سكنية أو تجارية أو صناعية في المناطق المصنفة (ج)، والذي يستدعي العمل، وبأقصى سرعة ممكنة لمواجهة المشاريع والتوجهات الإسرائيلية الهادفة للاستيلاء على الأرض الفلسطينية.

وبناء على الوصف السابق، فإن الدراسة الحالية ستقتصر على دراسة واقع مدينة بيتونيا قبل وبعد أعمال تسوية وتسجيل الأراضي، وذلك لبيان أثر تسوية وتسجيل الأراضي على عملية التمدد العمراني، والكشف عن مستوى الرضا عن أعمال هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية من وجهة نظر سكان المدينة والموظفين العاملين في هيئة تسوية الأراضي والمياه، فضلاً عن الكشف عن أثر التقسيم الجيوسياسي وإقامة المستوطنات وبناء الجدار على تسوية الأراضي والتمدد العمراني في المدينة، وخصوصاً المناطق الواقعة ضمن التصنيف (ج).

2.1 مشكلة الدراسة

نظراً للحالة الاستثنائية القائمة في فلسطين والمتعلقة بتوزيع الأراضي، حيث هناك أراضٍ خاضعة للتقسيم الجيوسياسي والمصنفة (أ، ب، ج) حسب اتفاقيات أوسلو، فضلاً عن وجود أراضي للوقف الإسلامي وأراضي الدولة (الخبزينة)، ولا يغيب عنا الأراضي التي استولى عليها المستوطنون أو تلك التي تم ضمها والواقعة خلف الجدار، والذي أعاق التمدد العمراني والتوسع في معظم الأراضي الفلسطينية، وعلى الرغم من تأسيس سلطة الأراضي وهيئة تسوية وتسجيل الأراضي والمياه بهدف تثبيت الملكية وحل النزاعات القائمة وتنفيذ المخططات الهيكلية المرسومة، إلا أن ذلك قد تعرض لمجموعة من المعوقات والتي حدّت من إجراء عملية تسجيل وتثبيت شاملة لملكية الأراضي، وعدم القدرة على إقامة المشاريع والتوسع العمراني في معظم الأراضي الفلسطينية، حيث أدت الممارسات الإسرائيلية المتعسفة وانخفاض درجة الوعي لدى المواطنين إلى عزوف العديد منهم عن تسوية وتسجيل

الأراضي، مع وجود عوامل اقتصادية واجتماعية وسياسية هامة ومؤثرة على اتجاهات المواطنين نحو اتخاذ قرار التسوية والتسجيل لأراضيهم والذي بدوره له علاقة بمدى رضا السكان وكذلك بوضع التمدد العمراني في المدينة (ماس، 2019). وبناء على عملي في هيئة تسوية وتسجيل الأراضي والمياه الفلسطيني، فقد لاحظت العديد العقبات التي تواجه عمليتي التسوية والتسجيل، وبناء عليه تكمن مشكلة الدراسة في محاولة الباحثة الإجابة عن السؤال الرئيس الآتي: ما أثر تسوية وتسجيل الأراضي على التمدد العمراني ورضا السكان في مدينة بيتونيا؟

3.1 أسئلة الدراسة

تسعى الباحثة الإجابة عن التساؤلات الفرعية الآتية:

1. كيف ساعدت عملية تسوية وتسجيل الأراضي في التمدد العمراني في مدينة بيتونيا؟
2. ما أبرز الآثار (الاقتصادية، والاجتماعية، والسياسية والأمنية) المترتبة على تسوية وتسجيل الأراضي من وجهة نظر موظفي الهيئة وسكان مدينة بيتونيا؟
3. هل يؤثر الاحتلال على عمليات تسوية الأراضي وما يرتبط بها من تمدد عمراني في مدينة بيتونيا، وكيف يتم ذلك؟
4. ما مدى رضا السكان وموظفي الهيئة عن الخدمات التي تقدمها هيئة تسوية الأراضي والمياه في مدينة بيتونيا؟

4.1 أهمية الدراسة

تبرز أهمية الدراسة في بيان أثر تسوية وتسجيل الأراضي على التمدد العمراني في الضفة الغربية بشكل عام، ومدينة بيتونيا على وجه التحديد، والذي ينعكس بالضرورة على مدى تمسك المواطن الفلسطيني بأرضه وحمايتها من المصادرة والضم، في الوقت الذي تتعرض له كافة المدن والقرى الفلسطينية إلى عمليات نهب وسرقة وضم من قبل الاحتلال الإسرائيلي، وعقد صفقات بيع مشبوهة، وقد أفرز هذا وضعاً عشوائياً وفوضوياً أثر على تنظيم توزيع واستخدامات هذه الأراضي والذي قد يعطي مبرراً للاحتلال لمصادرتها والاستيلاء عليها، فضلاً عن استمرار النزاعات على ملكية الأراضي والتي يتم تسويتها ضمن الإجراءات التي تقوم بها هيئة تسوية الأراضي والمياه في الضفة الغربية.

كما تبرز الأهمية العملية في إجراء دراسة ميدانية على مدينة بيتونيا، نظراً لتمتعها بعدة ميزات، وذلك للكشف عن وجهتي نظر السكان وموظفي الهيئة عن أثر أعمال التسوية على مستوى الرضا عنها، وبيان الآثار (الاقتصادية، والاجتماعية، والسياسية والأمنية) المترتبة على مخرجات التسوية من وجهة نظر السكان والمسؤولين في المدينة. بالإضافة إلى أن الدراسة الحالية تستخدم تقنية نظم المعلومات الجغرافية في تصميم الخرائط بهدف الكشف عن أثر مخرجات التسوية على التمدد العمراني، سلباً وإيجاباً، بهدف تعزيز النقاط الإيجابية، وتزويد أصحاب القرار بتوصيات تختص بنقاط الضعف التي تم التوصل إليها في الدراسة.

ومن المتوقع أن يتم التوصل لمجموعة من النتائج والتي يمكن تعميمها على كامل الأراضي في الضفة الغربية، مع تقديم مجموعة من التوصيات والمقترحات التي قد تفيد صناع القرار ورسمي السياسات الوطنية في مواجهة الهجمة الاستيطانية الشرسة.

5.1 مبررات اختيار منطقة الدراسة (مدينة بيتونيا)

تم اختيار منطقة الدراسة (مدينة بيتونيا - الضفة الغربية) كحالة دراسية والمقسمة جيوسياسياً إلى أراضي (أ، ب، ج)، كما يبرز فيها أثر تسوية الأراضي على التمدد العمراني بشكل جلي، نظراً لوجود عدة حالات لتقسيم الأراضي (التسوية الفلسطينية المنتهية، الأراضي قيد العمل، ومناطق لم يتم البدء في عملية التسوية والتسجيل)، مما يحفز على البحث في الظاهرة والتعرف على السياسات المغلوطة، وبيان نقاط القوة والضعف الحاصلة لدى تسوية وتسجيل الأراضي والتي من الممكن تجاوزها في بقية المناطق في الضفة الغربية، إضافة إلى تبيان آراء السكان والموظفين العاملين في هيئة تسوية الأراضي والمياه نحو عملية توثيق وتسجيل وتسوية الأراضي، ومدى رضاهم عن أداء وإجراءات ومخرجات مكتب تسوية الأراضي والمياه المقام في مدينة بيتونيا.

وتمتاز مدينة بيتونيا بالتباين السكاني، حيث يقيم فيها سكانها الأصليون، إضافة إلى المهاجرين والنازحين الفلسطينيين، مع استمرار تدفق الهجرات الداخلية من القرى المحيطة للإقامة فيها نظراً لقربها من مدينة رام الله، ووجود المنطقة الصناعية مع توفر البنى التحتية والأسواق التجارية وكافة المرافق العامة.

6.1 أهداف الدراسة

تسعى الدراسة الحالية إلى تحقيق الأهداف التالية:

- الكشف عن آثار عملية تسوية وتسجيل الأراضي على سكان مدينة بيتونيا وما يرتبط بها من تمدد عمراني.
- التعرف على أبرز الآثار (الاقتصادية، والاجتماعية، والسياسية والأمنية) المترتبة على تسوية وتسجيل الأراضي من وجهة نظر موظفي الهيئة وكذلك من وجهة نظر السكان.
- بيان مدى تأثير الاحتلال على التمدد العمراني في مدينة بيتونيا؟
- استطلاع رأي سكان مدينة بيتونيا وموظفي هيئة تسوية الأراضي والمياه عن نتائج أعمال مكتب الهيئة.

7.1 منهجية الدراسة

تم الاستناد إلى مجموعة من المناهج العلمية، وذلك في محاولة من الباحثة لبيان الظاهرة، إذ تم استخدام عدة مناهج، تمثلت في الآتي:

1.7.1 المنهج التاريخي والوصفي: بهدف دراسة الجذور التاريخية للتمدد

العمراني وارتباطه بالتطور الحضري وعمليات تسوية وتسجيل الأراضي والعقارات في فلسطين، وملاحظة الظواهر المتعلقة بتسوية الأراضي وجمع البيانات عنها، وتوضيح مفهوم التمدد العمراني، مع وصف للأوضاع البيئية والاقتصادية

والاجتماعية في مدينة بيتونيا. كما تم استعراض مجموعة اللوائح والقوانين والتشريعات التي نظمت عمليتي التسوية والتسجيل خلال فترة الحكم العثماني، مروراً بالانتداب البريطاني والحكم الأردني والمصري، ثم الاحتلال الإسرائيلي، وصولاً إلى استلام السلطة الفلسطينية وتأسيس سلطة الأراضي والمياه الفلسطينية، وفي سبيل تحقيق ذلك تم الرجوع لمجموعة من الكتب والدراسات السابقة مع إجراء مقابلات شخصية مع عدد من المسؤولين للحصول على بيانات وإحصائيات حديثة، أما فيما يتعلق بالخرائط، فتم استخدام تقنية ArcGIS وبرنامج AutoCAD بهدف إجراء مقارنة بين الخرائط الخاصة بمنطقة الدراسة فترة الحكم البريطاني والأردني والفلسطيني.

2.7.1 المنهج المقارن: بهدف إجراء المقارنة بين ما تم تسويته وتسجيله قبل وبعد البدء بعمليات التسوية والتسجيل في مدينة بيتونيا، وبين التي لم تجر لها أية عملية باستخدام تقنيات نظم المعلومات الجغرافية GIS. وتمت مقارنة القوانين واللوائح الناظمة لعمليتي التسوية والتسجيل في الأراضي الفلسطينية خلال فترات زمنية مختلفة، مع بيان أحدث تلك التشريعات الناظمة لتسوية وتسجيل الأراضي في الفترة الحالية.

3.7.1 المنهج التحليلي: وذلك للكشف عن درجة الرضا لدى السكان وموظفي هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية عن مخرجات عمليات التسوية والتسجيل

للأراضي في مدينة بيتونيا، فضلاً عن تحليل للخرائط لبيان أثر تسوية وتسجيل الأراضي على التمدد العمراني في منطقة الدراسة.

8.1 مجتمع الدراسة

يتكون مجتمع الدراسة من مجموعتين:

1.8.1 المجموعة الأولى: وتضم سكان مدينة بيتونيا: إذ يبلغ عدد سكان المدينة (26,955) نسمة وذلك حسب إحصائيات سنة 2017، ويقدر عدد السكان في نهاية العام 2020 بنحو (28,138) نسمة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2020).

2.8.1 المجموعة الثانية: وتتمثل في موظفي هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية العاملين في الوظائف الإدارية والإشرافية والتنظيمية والبالغ عددهم (200) موظف وموظفة يعملون في مكتب تسوية وتسجيل الأراضي في مدينة بيتونيا والعاملين في مكاتب الهيئة.

9.1 عيني الدراسة

تم اختيار عينتين للدراسة؛ بحيث تمثلت العينة الأولى بمجموعة من سكان مدينة بيتونيا والذين تم اختيارهم بالطريقة العشوائية بناء على عدد الأسر في بيتونيا، حيث بلغ عدد العينة (247) مواطناً ومواطنة. أما العينة الثانية والمتمثلة في موظفي هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، والذين يبلغ عددهم الإجمالي (60) موظفاً وموظفة لدى هيئة تسوية وتسجيل الأراضي الفلسطينية، والذين تم اختيارهم بالطريقة القصدية، حيث تم مراعاة التنوع في مستوياتهم الإدارية والإشرافية والتنظيمية.

10.1 أدوات القياس

اعتمدت الدراسة على ثلاث أدوات:

1.10.1 تم استخدام تقنيات (AutoCAD, ArcGIS) في إعداد الخرائط لإجراء

مقارنة ما بين الخرائط البريطانية القديمة والتسوية الأردنية (المنتهية وغير المنتهية) والتسوية الفلسطينية المنتهية، بالإضافة إلى مجموعة من المخططات الهيكلية والصور الجوية لعدة سنوات لإجراء المقارنة بينها بهدف بيان أثر تسوية وتسجيل الأراضي في منطقة الدراسة على التمدد العمراني فيها.

2.10.1 الاستبانة الأولى والتي تم توزيعها على موظفي هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية.

3.10.1 الاستبانة الثانية والتي تم توزيعها على عينة من سكان مدينة بيتونيا.

11.1 تصميم الاستبانة

قامت الباحثة بتصميم استبانتين، وتوزيعهما على عيني الدراسة، ومن ثم تم تفرغ الإجابات في برنامج التحليل الإحصائي SPSS وذلك بهدف الإجابة عن أسئلة الدراسة ومناقشتها، واحتوت الاستبانتين على ثلاثة أجزاء، إذ تناول الجزء الأول معلومات عامة عن عينة الدراسة، أما الجزء الثاني فتناول مجموعة فقرات تتعلق بقياس درجة الرضا لدى عينة

الدراسة، في حين تناول الجزء الثالث الآثار (الاقتصادية، الاجتماعية، السياسية والأمنية)

المرتتبة عن نتائج أعمال مكتب هيئة تسوية الأراضي والمياه المقام في مدينة بيتونيا.

وقد تم الاعتماد على مقياس ثنائي بهدف قياس درجة استجابة المبحوثين لفقرات

الاستبانة، علماً بأن المقياس المعتمد في الإجابات هو (لا=0، نعم=1)، وبالتالي فإن

الإجابات التي حصلت على نسبة مئوية أقل من 33.3% تعتبر ذات اتجاه منخفض، أما

الإجابات التي تراوحت نسبتها المئوية ما بين 33.4-66.6% فهي ذات اتجاه متوسط، في

حين يتم تقييم الإجابات التي حصلت على نسبة مئوية تتراوح ما بين 66.7-100% بأنها

ذات اتجاه مرتفع.

وتم استخدام المعالجات الإحصائية الآتية بهدف الإجابة على أسئلة الدراسة:

- التكرارات والنسب المئوية: لبيان توزيع أفراد عيني الدراسة تبعاً لمتغيراتهم الشخصية.
- المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية: للإجابة على أسئلة الدراسة (السؤالين الثاني والرابع).
- اختبار كرونباخ ألفا: لاختبار درجة ثبات فقرات الاستبانتين.
- كما قامت الباحثة بإجراء مقارنة لبيانات الخرائط والمخططات والجداول الإحصائية قبل وبعد التسوية.

12.1 اختباري الصدق والثبات

لاختبار صدق أدوات الدراسة، تم عرضها على عضو هيئة التدريس، بالإضافة إلى مجموعة من المحكمين من ذوي الاختصاص في الجامعات الفلسطينية، وأجرت الباحثة التعديلات المقترحة.

أما لاختبار درجة ثبات الاستبانيتين، فتم استخدام اختبار كرونباخ ألفا Cronbach's Alpha، علماً بأن النسبة المقبولة لمثل هذا النوع من الدراسات يجب أن تزيد عن (65%). تشير نتائج الجدول رقم (1) إلى وجود درجة اتساق وثبات مقبولة لدى أداتي الدراسة، إذ تراوحت قيمتها للدرجة الكلية ما بين (0.755-0.789)، كما جاءت جميع محاور الأداتين ضمن الفترة المسموح بها (أكبر من 0.65)، وبذلك تتمتع أداتي الدراسة بدرجة ثبات مقبولة وصالحة لغايات التحليل الإحصائي.

جدول رقم (1): نتيجة اختبار كرونباخ ألفا المطبق على أداتي القياس

أداة القياس	المتغير	العدد	قيمة معامل كرونباخ ألفا
استبانة الموظفين	الرضا عن سياسات تسوية الأراضي	7	0.723
	التمكين وإشراك الموظفين في تسوية الأراضي	3	0.869
	الرضا عن مشروع تسوية وتسجيل الأراضي	10	0.822
	الأثار المترتبة على مشروع تسوية الأراضي (الاقتصادية)	7	0.726
	الأثار المترتبة على مشروع تسوية الأراضي (الاجتماعية)	4	0.774
	الأثار المترتبة على مشروع تسوية الأراضي (السياسية والأمنية)	5	0.787
	الأثار المترتبة على مشروع تسوية الأراضي	16	0.822
الأداة الأولى ككل			0.789
			26

أداة القياس	المتغير	العدد	قيمة معامل كرونباخ ألفا
استبانة المواطنين	مستوى الرضا عن مشروع تسوية وتسجيل الأراضي	10	0.763
	الأثار المترتبة على مشروع تسوية الأراضي (الاقتصادية)	11	0.762
	الأثار المترتبة على مشروع تسوية الأراضي (الاجتماعية)	6	0.76
	الأثار المترتبة على مشروع تسوية الأراضي (السياسية والأمنية)	3	0.732
	الأثار المترتبة على مشروع تسوية الأراضي	20	0.825
الأداة الثانية ككل			0.755
		30	

13.1 حدود الدراسة

1.13.1 الحدود المكانية: مدينة بيتونيا - الضفة الغربية.

2.13.1 الحدود الزمانية: تمتد فترة الدراسة خلال الفترة الواقعة ما بين العام 1967

والتي توقفت فيها أعمال التسوية والتسجيل الأردنية بعد حرب 1967 نتيجة احتلال

إسرائيل للأراضي الفلسطينية، حتى نهاية العام 2020 والتي تم تنظيمها من خلال

سلطة الأراضي الفلسطينية (الفصل الدراسي الثاني للعام الأكاديمي 2020-2021).

3.13.1 الحدود البشرية: سكان مدينة بيتونيا، وموظفي هيئة تسوية الأراضي والمياه

الفلسطينية.

14.1 مصطلحات الدراسة

تسوية وتسجيل الأراضي

تعرف تسوية وتسجيل الأراضي بأنها عملية "تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأرض والمياه أو حق منفعة فيها، أو أية حقوق متعلقة بها، وقابلة للتسجيل. وتتناول تسوية الأراضي والمياه جميع الأشخاص والهيئات والجمعيات الذين لهم حق التصرف أو حق التملك أو حق منفعة في الأرض والمياه، سواء أكان هذا الحق معترفاً به أو متنازعا فيه؛ وذلك استناداً لقانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952" (وكالة الأنباء والمعلومات الفلسطينية "وفا"، 2017)

وتعرف إجرائياً بـ(هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية)، بأنها "مؤسسة عامة تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري والأهلية القانونية لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات لتحقيق أهدافها والتي شكلت بموجب قرار بقانون رقم (7) لسنة 2016م".

عملية تسوية وتسجيل الأراضي:

تقوم الهيئة بـ"تعريف ملاكي الأراضي بعمليات تسوية وتسجيل الأراضي والمياه التي تقوم بها هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية" (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، 2020).
وتعرف إجرائياً بعملية حل النزاعات المتعلقة بالأراضي والمياه في مدينة بيتونيا، ومن ثم تسجيلها بشكل قانوني وقطعي.

التمدد العمراني

يعرّف التمدد العمراني بأنه "جزء من شكل عمراني، بجانب تجمع موجود، عندما تحدث عملية الاستمرارية لهذا النسيج نقول أنه توسع أو تمدد عمراني، والشكل العمراني للتمدّد يرتكز على تركيبات هندسية مستمرة أو متقطعة وتكون مخططة إذا كانت مرتبطة بنسيج موجود، وهو عبارة عن تجزئات لأشكال عمرانية ذات هندسة منتظمة أو شبه منتظمة مشكلةً فيما بعد مجمع عمراني متجانس" (سبريت، 2000: 7)..

ويعرّف إجرائياً بالتغير الحاصل في العقارات (السكنية، التجارية، الصناعية، الحرفية والمهنية، المرافق العامة) في مدينة بيتونيا خلال فترة الدراسة.

رضا السكان

يعرّف بأنه "مجموعة الخصائص أو السمات التي تستطيع تحقيق رغبات وحاجات متلقي الخدمة ويتم تقديمها بطريقة أفضل من قبل المنافسين" (Khan, 2013: 12).

ويعرّف إجرائياً بدرجة استجابة عيني الدراسة على أداة القياس المعدة من قبل الباحثة.

الفصل الثاني: الدراسات السابقة والإطار النظري

يستعرض هذا الفصل مجموعة من الدراسات السابقة التي تناولت تسوية وتسجيل الأراضي والتمدد العمراني ومفهوم الرضا، وفي النهاية تم التعقيب على هذه الدراسات، وبيان أوجه التشابه والاختلاف مع دراستنا الحالية، وما تتميز به الدراسة عن سواها من الدراسات السابقة، كما تضمن الفصل الثاني الإطار النظري للدراسة يوضح مفهوم تسوية وتسجيل الأراضي، بالإضافة لبيان مفهوم التمدد العمراني، وبيان مفهوم الرضا.

1.2 الدراسات السابقة

يتناول هذا الجزء عرضاً موجزاً لمجموعة من الدراسات التي تناولت موضوع تسوية وتسجيل الأراضي، ودور تسوية وتسجيل الأراضي في التمدد العمراني، فضلاً عن عرض لدراسات تناولت مفهوم رضا المنتفعين والجهات المعنية بعملية التسوية والتسجيل، وقد تم تقديم مجموعة من الدراسات في بيئات محلية وعربية وأجنبية، مع عرضها تنازلياً بناء على تاريخ نشرها.

1.1.2 الدراسات المتعلقة بتسوية وتسجيل الأراضي

أجرى (حسن، 2019) دراسة بهدف الكشف عن الآثار الاقتصادية والمالية المتوقعة لمشروع تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، ولتحقيق أهداف الدراسة استخدم المنهج الاستنباطي من خلال مراجعة نتائج الدراسات السابقة، فضلاً عن المنهج الكيفي والذي تم فيه إجراء مقابلات شبه ممنهجة مع عينة من رؤساء البلديات والمجالس المحلية و(15)

مسؤولاً عاملاً في هيئة تسوية الأراضي ومكاتبها الفرعية، وأظهرت النتائج المستخلصة من الدراسات السابقة إلى وجود تباين في الآراء نحو الآثار المترتبة على تسوية الأراضي والمتعلقة في تحسين المساكن والممتلكات وحياتها، وأن عملية التسجيل تضمن الحياة القانونية وخصوصاً إذا ما ترافقت مع ترتيبات اجتماعية وعرفية، كما بينت النتائج أن عملية التسجيل تساعد في تحسن السوق العقاري وتحسين شروط الحصول على الائتمان المصرفي، وأن تسوية الأراضي وتسجيلها تزيد من التحصيلات الضريبية والإيرادات العامة، فضلاً عن الزيادة في أسعار الأراضي، كما توصلت الدراسة إلى أن تسوية الأراضي وتسجيلها تساعد في توسعة البناء، وتشجع على الاستثمار وخصوصاً في مناطق تقع خارج المدن والبلدات والقرى بما يضمن عملية التطوير الحضري لهذه المناطق. أما فيما يتعلق بإجابات الهيئات المحلية، فقد أكدت النتائج مساهمة الهيئة الفاعلة في حل النزاعات، وحفظ الحقوق، والحد من عمليات الاحتيال والسرقة والضياع والتسرب، فضلاً عن الحد من مصادرة الاحتلال الإسرائيلي للأراضي المسجلة، وبينت النتائج أن مشروع التسوية قد ساعد على تشجيع الاستثمار، وأظهر تحسناً ملحوظاً في عملية تنظيم الطرق والتخطيط العمراني الجيد وزيادة فرص الاستملاك للمرافق العامة، وضمان حق المرأة في الميراث والحفاظ على أملاك الغائبين، وزيادة التحصيل الضريبي.

كما أعد معهد ماس (2019) دراسة بهدف الكشف عن الآثار الاقتصادية والمالية المتوقعة لمشروع تسوية وتسجيل الأراضي، واستخدمت الدراسة المنهج الاستنباطي عبر استخلاص النتائج من الأدبيات السابقة، وأظهرت النتائج عدم وجود إجماع حول الآثار

المرتتبة على مشروع التسوية، إذ أن هيئات الحكم المحلي ترى أن مشروع التسوية قد قدم فوائد جمة للمجتمع الفلسطيني على مستوى الأفراد والمستوى الوطني، حيث ترى العينة أن مشروع التسوية قد ساهم في حل النزاعات وحفظ الأراضي من عمليات الاحتيايل والسرقة أو التسرب أو المصادرة من قبل الاحتلال وبدواعٍ مختلفة، فضلاً عن أنها ساعدت في عملية تنظيم الطرق والتخطيط العمراني الجيد، وارتفاع فرص الاستملاك مع زيادة أعداد المشاريع الاستثمارية وتحقيق الازدهار في عدد من المناطق، وساهمت كذلك في حفظ حقوق المرأة في الميراث وحقوق أملاك الغائبين، مع توفر مصادر مالية إضافية للحكومة المركزية وللهيئات المحلية، أما إجابات عينة مُلاك الأراضي فلم يظهر لديهم تغير ملحوظ في مستوى الرضا عن مشروع التسوية، ويعود ذلك لارتفاع تكاليف عمليتي التسجيل والتسوية، ووجود خلافات عائلية في ملكية الأراضي، وسعي عديد من المواطنين لعدم إعطاء حقوق للإناث، مع وجود رفض لاقتطاع أراضي تعود ملكيتها للمواطنين بهدف تحقيق النفع العام (شق الطرق كمثال).

وفي دراسة أعدتها (كونيال، 2016) بالتعاون مع المجلس النرويجي للاجئين، والتي هدفت إلى الكشف عن واقع الإسكان والأراضي والملكية في الجمهورية العربية السورية إبان الأحداث التي وقعت بعد العام 2011 والتي أدت إلى نزوح مئات الآلاف من منازلهم وتركهم لأراضيهم، واستندت الدراسة إلى البيانات التي تم الحصول عليها من قبل ، والتي أظهرت أن نحو 20% من الأراضي العامة كانت مسجلة قبل الأزمة، كما أن نسبة السكان الذين يعيشون في المدن وضواحيها قد شكلت نحو ثلث السكان، إلا أنهم كانوا يعيشون في

مساكن غير رسمية وخصوصاً في المدن، وبالتالي افتقد النظام المعمول به قبل الأزمة إلى اشتراط تسجيل الأراضي والعقارات لضمان حيازتها بشكل قانوني، ما أفقد العديد من الأسر النازحة لحقوقهم، أما المناطق الريفية فكانت تستند للأنظمة والمؤسسات العرفية السائدة، وكان دور لجان التحكيم الرسمية والمحاكم الموجودة على المستوى الوطني والمحافظات تقوم بحل الأزمات المتعلقة بملكية وحيازة الأراضي والعقارات.

وتناولت دراسة **(القواسمي، 2016)** القانون الناظم لموضوع الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة، والتركيز على التجاوزات الواقعة في التصرف بهذه الأراضي، والمنحى القانوني للاعتداءات المتكررة عليها من قبل المواطنين، ولتحقيق أهداف الدراسة استخدم المنهج الوصفي التاريخي، وذلك بمراجعة للقوانين النازمة والمعتمدة ذات الشأن بالأراضي المملوكة للدولة وذات الملكية الخاصة، بالإضافة إلى مراجعة نتائج الدراسات السابقة والمقابلات الميدانية مع عدد من المسؤولين، وأظهرت النتائج عدم وجود نظام قانوني خاص يظهر أهمية وأقسام أراضي الدولة، ووجود خلط بين الأراضي الأميرية وأراضي الدولة، ما أدى إلى حدوث العديد من حالات التجاوز، واعتداء المواطنين على مساحات واسعة من هذه الأراضي، وأن العقوبات المفروضة ليست رادعة، وبناء عليه أوصت الدراسة بضرورة وضع نظام قانوني خاص وموحد التطبيق لسد الثغرات القانونية، وضرورة ربط القانون المقترح بجهات التنفيذ، وتدريب فريق عمل متخصصة بهذا الشأن.

وأجرى **(عيسه، 2016)** دراسة بهدف التعريف بأهمية "التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها في السجل العقاري" في فلسطين، والتي تحفظ حق المواطن في ملكية

الأرض أو العقار المسجل، وخصوصاً في المناطق المصنفة (ج) كونها غير خاضعة
جميعها لعملية التسجيل، ولتحقيق أهداف الدراسة استخدم المنهج الاستقرائي الاستنباطي،
وتوصلت الدراسة إلى أن صاحب الأرض يستطيع توثيق ملكيته لها عند تسجيلها في السجل
العقاري، إذ من المعلوم أن المواطن يفقد حقه في الأرض غير المسجلة في حالة عدم
تسجيلها لدى دائرة التسوية، وتُحال حينئذٍ ملكيتها لخزينة الدولة.

وأجرت (سليمان، 2014) دراسة بعنوان "النظام القانوني لتسوية الأراضي في
فلسطين"، وهي دراسة متخصصة في القانون العام، ولتحقيق أهداف الدراسة، استخدمت
الباحثة المنهج الوصفي التحليلي المقارن، إذ تمت مقارنة التشريع الفلسطيني (الأردني لسنة
1952) والقوانين العربية ذات الشأن بهدف إيضاح الاختلافات القائمة في القوانين
والتشريعات قيد الدراسة بالنسبة للعقارات في فلسطين، وأظهرت النتائج الأثر السلبي لتعدد
القوانين النازمة للعقارات في فلسطين خلال الحقب التاريخية المتعددة "العثماني، الانتداب
البريطاني والأوامر العسكرية الإسرائيلية، الأردني في الضفة الغربية، المصري في قطاع
غزة"، والذي أحدث إرباكاً قانونياً في التعامل مع عدد من القضايا المتعلقة بالتصرف في
العقارات، إذ بينت الدراسة أن هناك عقارات خاضعة لأعمال التسوية، وأخرى غير مشمولة
بها، مما يعيق عملية التسوية والتسجيل، وخلصت الباحثة إلى أن المشرع الفلسطيني لم يهتم
بتحديث القوانين النازمة للعقارات، إذ استمر باتباع ما هو قائم من قوانين قديمة والتي
تحتاج إلى إعادة تقييم كي تتناسب مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية السائدة
فترة إعداد الدراسة.

وهدفت دراسة (أبو الوفا، 2013) إلى البحث عن ملكية الأراضي في قضاء جنين- الضفة الغربية، خلال الأعوام 1858-1918، أي إبان الحكم العثماني، حيث أشارت الدراسة إلى أن أول قانون ناظم لعمليات تسجيل الأراضي في فلسطين قد صدر في العام 1858، ووضحت الدراسة أن الفترة السابقة لصدور القانون قد شهدت ثلاثة مستويات من الإقطاع (التيمار، الزعامات، أراضي السلطان وكبار الوزراء والقادة والجنود)، والذي حلّ محله الإقطاع العسكري سنة 1826 بهدف ضبط الأمن والاستقرار، وقد أدت الحملة المصرية إلى انشغال الحكومة عن حل الإقطاعات الاجتماعية، ما سمح بالإجهاز على بقايا الإقطاع المتوارث من عهد السلاجقة، وتزامنت التنظيمات العثمانية الخاصة بالجيش مع تنظيمات الأراضي بهدف توفير مصدر دخل رئيس لبناء الجيش، إلا أن استمرار الإضرابات وشيوع الفوضى الناتجة عن الحملة المصرية، والحروب الأهلية مع التدخل الأجنبي، قد حال دون إتمام هذه التنظيمات، إلى أن صدر قانون تنظيم الأراضي العثماني في العام 1858 والذي طبق ميدانياً سنة 1859 على مستوى فلسطين، وقد نتج عن الأحداث السابقة سيطرة عدد من أصحاب النفوذ على مساحات شاسعة من الأراضي والذين كانت لديهم القدرة على زراعة الأرض ودفع مستحققاتها الضريبية، علماً بأن هذا القانون قد قسّم الأراضي إلى أراضٍ (مُلك، أميرية، موقوفة، متروكة، موات)، وقد عرّف القضاء العثماني ثلاثة مستويات للملكية (الملكيّات الصغيرة، والملكيّات المتوسطة، والملكيّات الكبيرة)، والتي تأثرت بعوامل الطبيعة والعوامل البشرية، وبدأت عمليات المسح والتسجيل في القضاء سنة 1859 مع إصدار سند رسمي بملكيتها.

كما قدم معهد ماس لأبحاث السياسات الاقتصادية (2013) دراسة تحت عنوان "مشاكل وعقبات تسوية وتسجيل ملكية الأراضي في الضفة الغربية"، وشارك فيها عدد من الباحثين والدارسين، إذ أشار الدكتور كنفاني إلى أن غياب عملية تسوية الأراضي قد حال دون استخدامها كضمان للاقتراض من البنوك، وأن عملية التسجيل تشجع على الاستثمار في الأرض من حيث ارتفاع أسعار الأراضي وإقامة مشاريع عمرانية وزراعية وصناعية، كما أن عملية التسجيل توفر مصادر مالية مهمة للسلطة جراء الضرائب المفروضة، فضلاً عن التبعات الاجتماعية المترتبة على عدم التسجيل والتي تظهر في ارتفاع عدد قضايا المنازعات حول الأراضي، كما أنها ضامن قانوني لعمليات التحايل والسرقة الإسرائيلية. أما الباحث عودة فقد أشار إلى أن السلطة الفلسطينية قد قامت ببذل جهود تقنية لتطوير عمليات التسجيل وخصوصاً في تطبيق برنامج أنظمة المعلومات الجغرافية وتوفير قواعد بيانات مهمة ودقيقة.

أما دراسة (عجوة، 2011) فقد هدفت لإجراء مقارنة بين الأراضي التي تمت تسويتها والتي لم تتم، وإجراء مقارنة تحليلية بين مشروع قانون الأراضي الفلسطيني، والقوانين الأردنية الخاصة بالأراضي، والقانون المصري، واللدان ما زالاً سارياً المفعول في فلسطين. وأظهرت النتائج أن المشرع الفلسطيني قد قام بنسخ عشوائي لعدد من التشريعات المقارنة دون البحث في مدى نجاعة نصوصها في حل الإشكاليات العالقة (البيئة القانونية والبيئة الاجتماعية)، وخلصت الدراسة إلى ضعف الخلفية القانونية المتعلقة بالأراضي التي لم تتم

تسويتها لدى المحاكم الفلسطيني، وعدم وجود آلية قانونية أصولية لسن التشريعات ناتج عن التطبيق الحقيقي للتشريعات الصادرة بخصوص الأراضي في فلسطين.

2.1.2 الدراسات المرتبطة بالتمدد العمراني

أما فيما يتعلق بالدراسات التي تناولت التمدد العمراني، فقد هدفت دراسة (مشنان، 2019) إلى التعرف على واقع الزحف العمراني في مدينة باتنة الجزائرية ومتطلبات مواجهته، ولتحقيق أهداف الدراسة استخدم المنهج الوصفي التحليلي، إذ صممت استبانة ووزعت على عينة عشوائية منتظمة لسكان المدينة، كما استخدم المنهج التاريخي المقارن بهدف إجراء مقارنة ما بين واقع التمدد العمراني والخدمات العامة المقدمة خلال سنوات الدراسة، وأظهرت نتائج الدراسة استياءً ملحوظاً من قبل السكان الأصليين لمدينة باتنة نظراً لزيادة حالة التصحر وانجراف التربة، وخطر الفيضانات، مع قلة المراكز الصحية والأمنية والمرافق العامة الضرورية، وارتفاع ظاهرة التلوث الناتجة عن سوء الصرف الصحي، وتناثر مناطق مكبات النفايات، ويعود ذلك لغياب التخطيط وقلة الرقابة وضعف دور أدوات التهيئة والتعمير، مع افتقار المنطقة للمرافق التعليمية والثقافية والترفيهية والصحية الكافية، وارتفاع ملحوظ في نمط البناء الجماعي (الشقق السكنية)، واستغلال الطابق الأرضي والسفلي لتأجيرها كمستودعات للشركات وللمحال التجارية.

وهدف دراسة (شناح، 2017) إلى التعرف على واقع التخطيط العمراني والتطبيق العمراني في مدينة رأس الوادي الجزائرية بهدف إجراء مقارنة بين ما يتم التخطيط له وبين ما

هو ممارس على أرض الواقع، وأظهرت النتائج أن هناك اتساعاً متزايداً في التمدد العمراني على حساب المساحات الزراعية، وتتركز المشاريع العمرانية وسط المدينة، مع تعطل العديد من المشاريع وعدم اكتمالها، وتعزو الباحثة عدم توافق مخططات التهيئة مع الواقع إلى عدم احترام المكلفين بالمتابعة والإنجاز لمحتوى المخططات أثناء تجسيدها على أرض الواقع.

في حين هدفت دراسة (مزعاش، 2017) إلى دراسة تأثير التوسع العمراني على العقار في مدينة المسيلة الجزائرية، وتم استخدام المنهج الوصفي التحليلي عبر دراسة وتحليل مناطق التوسع العمراني خلال فترة الدراسة، وأظهرت النتائج أن غياب الرقابة على أعمال البناء والعمران قد ساهم في الاستهلاك المفرط وغير المخطط للعقار في مدينة المسيلة، كما بينت النتائج أن العامل الطبوغرافي يساهم بدرجة مرتفعة في توسع المدينة والتمدد العمراني والذي أدى إلى ارتفاع أسعار العقار عن القيمة الحقيقية له.

وهدفت الدراسة التي أعدها جريدة (2016) إلى التعرف على طرق الحماية القانونية للأراضي الزراعية وحقوق المزارعين استناداً إلى قانون حقوق الإنسان والقانون الدولي الإنساني، وذلك من خلال الكشف عن مدى تطبيق النهج القائم على حقوق الإنسان لدى برامج وأنشطة الإغاثة الزراعية في قطاع غزة - فلسطين، والتعرف على قدرتها في تحسين مستوى معرفة وفهم أصحاب الحقوق والواجبات لها، مع تعزيز التمكين القانوني لدى المزارعين المهمشين، وأظهرت النتائج وجود ضعف كبير في المخطط الإقليمي لقطاع غزة وخصوصاً في مجال تطبيق المخطط، وقد لعبت العديد من العوامل في ذلك، حيث ظهر أثر لعدم الاستقرار السياسي في القطاع وعمليات التدمير المستمرة للبنية التحتية من قبل

جيش الاحتلال، سواء عبر عمليات التجريف أم فرض مناطق عازلة، والذي أدى إلى الحد من الاستخدامات المثلى للأراضي، كما توصلت الدراسة إلى أن هناك تعارض في الجهات ذات الاختصاص (البلديات، سلطة الأراضي، وزارة المالية، وزارة الأوقاف)، فضلاً عن غياب وعدم ملاءمة الأنظمة والتشريعات الناظمة لعملية إعداد المخططات وتنفيذها ومتابعتها، وضعف كفايات الكوادر الفنية والعلمية العاملة في مجال التخطيط العمراني، وغياب تسوية الأراضي ومسحها وملكيته، مع ندرة المعلومات والبيانات اللازمة وعدم توفر الخرائط والصور الجوية الحديثة.

وقدمت دراسة (عبد الله ودودين، 2015) نموذجاً مقترحاً وتوصيات هادفة لإعداد سياسة وطنية للإسكان في الأراضي الفلسطينية، حيث أظهرت الدراسة عدم ملاءمة الإطار القانوني للرهن العقاري، وعدم وجود شركات رهن عقاري كبيرة أو أدوات بديلة لضمان وتسهيل قروض السكن طويلة الأجل، وخصوصاً لدعم الأسر ذات الدخل المنخفض، وأوصت الدراسة بضرورة إصلاح وتحديث وتوحيد الإطار القانوني والتنظيمي المنظم لمختلف أبعاد قطاع البناء "قانون الأراضي، أنظمة الإفراز، إعادة التقسيم، التخطيط الهيكلي والتفصيلي، أنظمة البناء والتنظيم، قانون المالكين والمستأجرين، قانون تمويل الرهن العقاري، أملاك الغائبين"، واستحداث محاكم خاصة للبت بمنازعات الأراضي، فضلاً عن العمل على تحديث المخططات الهيكلية وتوسيعها وتطوير تعليماتها بما يحقق استراتيجية إقامة تجمعات سكنية مستدامة.

كما تناولت دراسة (قبها، 2014) أثر الزحف العمراني في مدينة جنين- الضفة الغربية على الأراضي الزراعية، وبيان أبرز العوامل التي أدت إلى الزحف العمراني (السياسية، والاقتصادية، والاجتماعية)، ولتحقيق أهداف الدراسة استخدم المنهج التحليلي الوصفي بشقيه الكمي والنوعي، فضلاً عن الاستفادة من الصور الجوية والخرائط والمخططات المعدة للمدينة والاستعانة بتقنية نظم المعلومات الجغرافية في التحليل، وأظهرت النتائج غياب التخطيط المسبق من قبل هيئة الحكم المحلي، وغياب دور المؤسسات الأهلية والحكومية في توجيه ملاك الأراضي والمستثمرين نحو الحد من الزحف العمراني باتجاه الأراضي الزراعية، والذي برز في إصدار تراخيص البناء في الأراضي الزراعية ما أدى إلى فقدان نحو 12.25% من مجمل مساحة الأراضي الزراعية في المحافظة لحساب التمدد العمراني.

في حين هدفت دراسة (عياصرة، 2013) إلى إجراء تقييم لاتجاهات النمو العمراني لمدينة جرش الأردنية، وذلك باستخدام مصفوفة تحقيق الأهداف، ولتحقيق أهداف الدراسة استخدم المنهج الوصفي، وتوصلت الدراسة إلى أن أفضل نمو عمراني لمدينة جرش هو التوجّه نحو الشرق نظراً لملاءمتها لمعايير البناء، في حين لا يُنصح بالبناء في المناطق شديدة الانحدار وفي المناطق الأثرية والزراعية وذلك للحفاظ على الموروث الثقافي والحضاري للمدينة، ولحماية الأراضي الزراعية من عمليات الاستيطان السكاني.

وهدف دراسة (كحيل، 2013) إلى تحليل النمو العمراني وتمدد الكتل العمرانية في محافظات غزة، والكشف عن أثر ذلك على ملكية الأراضي، والتغير في عمليتي التوزيع

المساحي والنسبي للملكيات، وتحديد قسائم الأراضي الأنسب للتوجه العمراني مستقبلاً، وأظهرت النتائج وجود تسلسل زمني للقوانين المطبقة في عملية تصنيف التوزيع المساحي للملكيات، وخلصت الدراسة إلى أن نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بُعد تعتبر الأسلوب التقني الأمثل في عملية التحليل.

وتناولت دراسة (وهدان، 2013) اتجاهات التوسع العمراني في محافظة طوباس منذ استلام السلطة الفلسطينية لمقاليد الحكم، وأثر ذلك على الأراضي الزراعية، حيث أظهرت النتائج وجود دور للاحتلال الإسرائيلي في منع التوسع العمراني لبعض التجمعات الواقعة في مناطق (ج)، وذلك بمنع إصدار تراخيص للبناء فيها، وبالتالي قام المواطنون الراغبون بالبناء بالحصول على رخص بناء في أراضيهم بغض النظر عن كونها مصنفة كأراضٍ عالية أم منخفضة القيمة الزراعية، مما أدى إلى عشوائية البناء وفقدان مساحات من الأراضي عالية القيمة الزراعية في تشييد المباني، وأوصت الدراسة بضرورة مراجعة المخططات الهيكلية وذلك للحفاظ على استدامة الأراضي عالية القيمة الزراعية، مع تقديم مقترح للبلدية والرامي لإقامة أحياء سكنية في مناطق منخفضة القيمة الزراعية، والعمل على تصنيف الأراضي الزراعية الخصبة بأنها أراضٍ عالية القيمة الزراعية، واستثنائها من تصنيفات المخططات الهيكلية.

كما هدفت دراسة (أبو جياب، 2012) إلى البحث في الموارد البيئية والسكان والكتلة العمرانية في محافظة خان يونس، ولتحقيق أهداف الدراسة استخدمت تقنية RS-GIS، بالإضافة إلى إنشاء نموذج كارتوجرافي لتقييم مدى ملاءمة الأراضي لعمليات

التطوير والتمدد العمراني بناء على الموارد البيئية المتاحة، وبينت النتائج وجود درجة مرتفعة لاستنزاف الموارد البيئية وتلوثها، مع التأكيد على كفاءة تقنية RS-GIS في دراسة الكتلة العمرانية وخصائصها، وفي إنتاج خرائط دقيقة تغطي استخدامات الأرض، كما أظهرت النتائج وجود علاقة قوية بين الزيادة في مساحة الكتلة العمرانية والارتفاع الكبير في أعداد السكان، وأن التوسع العمراني يعتمد في اتجاهه على طبيعة الأرض وتربتها، وبعدها عن المستوطنات الإسرائيلية مع التوجّه في البناء نحو الطرق الخارجية، وأن 84% من مباني المحافظة تتكون من طابق أو طابقين.

أما فيما يتعلق بدراسة المحميات والمتنزهات الوطنية ضمن مشاريع التطوير الحضري والتمدد العمراني، فقد قام دلروبا (Dilruba, 2011) بإجراء دراسة للكشف عن التغيير الحاصل في استخدامات الأراضي وتأثير الزحف العمراني عليها خلال فترة الدراسة (15 سنة)، وطبقت الدراسة على الأراضي الواقعة ضمن الحدود الشرقية لمحمية ساجوارو الوطنية - أريزونا - الولايات المتحدة، وقد أظهرت النتائج انخفاض نسبة الأراضي الزراعية والحرثية القريبة من منطقة المحمية مع ازدياد ملحوظ في البناء والتمدد العمراني على حساب الحيازات والمشاريع الزراعية، والذي أدى إلى انخفاض مستوى التحضر في المناطق المحاذية للمحمية.

وبحث (عودة، 2010) في استراتيجية التنمية لمدينة طوباس - الضفة الغربية، وانعكاسها على التخطيط العمراني في المدينة، ولتحقيق أهداف الدراسة استخدم المنهج الوصفي التحليلي عبر إجراء تحليل استراتيجي للمدينة، فضلاً عن المنهج الاستقرائي،

وأظهرت النتائج تراجع قطاع الزراعة ما أدى لارتفاع معدلات الفقر نظراً للإجراءات الإسرائيلية في المنطقة، وعدم اهتمام البلدية بدرجة كافية لتنمية وتطوير الجانب الترفيهي في المدينة، مع غياب الوعي المجتمعي لأهمية التخطيط العمراني، وضعف تنظيم وتخطيط استخدامات الأراضي في المخطط الهيكلي القائم وفي البناء العشوائي خارج حدود المدينة، ما أدى لصعوبة إجراء تخطيط لاستخدامات الأراضي.

وتناولت دراسة (الjasر، 2009) موضوع "التعدي العمراني على حساب الرقعة الزراعية في مدينتي بريدة وعنبتة - السعودية في الفترة 1986-2007 باستخدام نظم الاستشعار عن بُعد ونظم المعلومات الجغرافية"، وأظهرت النتائج أن ازدياد أعداد السكان في المدينتين كان له أبرز الأثر في التمدد العمراني، فضلاً عن شيوع نمط البناء الأفقي والذي جاء على حساب الرقعة الزراعية.

وهدفت دراسة (صالح، 2009) إلى الكشف عن اتجاهات التطور العمراني في مدينة طوباس- الضفة الغربية، ولتحقيق أهداف الدراسة استخدم المنهج الوصفي والتحليلي والتاريخي، إذ صممت استبانة ووزعت على عينة عشوائية من المواطنين في المدينة، وأظهرت النتائج أن مدينة طوباس ما زالت مدينة ريفية، ولم تتطور لتصبح مركزاً حضارياً، ومع ذلك فإن أغلب مبانيها قد تم تشييدها في عهد السلطة الفلسطينية، وتقع معظمها على أطراف المدينة، وتفتقر المدينة للشكل الجمالي نظراً لعدم وجود ساحات مخصصة للترفيه والتنزه، فضلاً عن عدم وجود أشجار على الطرقات، وأوصت الدراسة بضرورة التخلص من

عشوائية وازدحام المباني في وسط المدينة، وتصميم مخططات هيكلية لإقامة مناطق خضراء ومناطق ترفيهية في المدينة.

أما دراسة (الفرأ، 2009) فهدفت إلى التعرف على أبرز المعايير والأسس ومؤشرات القياس اللازمة لتحقيق تخطيط عمراني مستدام في قطاع غزة - فلسطين، وأظهرت النتائج أن مفاهيم التخطيط العمراني المستدام تعد من أنجع الطرق المستخدمة فضلاً عن مؤشرات قياس التخطيط المستدام والمطبقة في القطاع.

أما دراسة **كتانة (2009)** فهدفت إلى التعرف على الزحف العمراني في مدينتي رام الله والبيرة ودراسة أثره على البيئة والأراضي الزراعية، واستخدمت الدراسة تقنية نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد، وأظهرت النتائج أن الاحتلال الإسرائيلي يلعب دوراً كبيراً ومؤثراً في تحديد اتجاه نمو المدينتين، وأن الأسباب التي أدت إلى ازدياد عدد السكان في المدينتين نتجت بداية عن عملية التهجير القسرية سنة 1948، واستخدام أساليب التضييق الاقتصادي والأمني خلال فترة انتفاضة الأقصى 2000 والتي ساعدت على انتقال الكثير من الموظفين والعمال للسكن في إحدى المدينتين، مما خلق فرص عمل كثيرة، وازدادت الحاجة للتمدد العمراني لتغطية الطلبات المتزايدة للشقق والمكاتب والمحال التجارية فيهما.

وهدف دراسة (جابر، 2006) إلى الكشف عن عمليات التطوير للتخطيط العمراني والتعارضات في استخدامات الأراضي في منطقة المتروبوليتان (رام الله، البيرة، بيتونيا)-

الضفة الغربية، وأظهرت الدراسة غياب القوانين المتعلقة باستخدامات الأراضي والذي أدى لوجود الكثير من التعارضات في استخدام الأراضي داخل المخططات الهيكلية، وندرة المناطق الخضراء، وضعف الخدمات والمرافق العامة، مع ضعف التنسيق بين المجالس البلدية والقروية، وغياب التخطيط الذي أدى إلى ازدحام كبير، وعدم وجود سوق مركزي للخضار يسهل الوصول إليه، وضعف شبكة المواصلات الشعاعية، كما تعاني التجمعات السكانية من مشاكل التلوث وعدم معالجة المخلفات الصلبة والمياه العادمة.

أما دراسة **(الشومري، 2006)** فهدفت إلى تحديد اتجاهات محاور التوسع الحضري في محافظة ديالى العراقية، وأظهرت الدراسة وجود تجاوزات في مناطق التمدد الحضري والذي خلق مشاكل اقتصادية، وأدى إلى نشوء أضرار بيئية في المحافظة، إلا أن نتائج الدراسة قد أظهرت وجود عدة مناطق حضرية صغيرة تقع خارج حدود التصميم الأساسي للمراكز الحضرية في المحافظة، والذي ساهم في عملية جذب الاستثمار والتوسع باتجاهها، ما خفف من الضغط على مركز المدينة، وبالتالي ساهم بشكل فاعل في التمدد الحضري بشكل الأمثل، وأوصت الدراسة بضرورة التزام المواطنين والمستثمرين بعدم البناء في الأراضي الزراعية، والتوجه نحو الأراضي المكشوفة وغير الصالحة للزراعة.

وهدف دراسة **(علاونة، 2004)** إلى التعرف على أنماط استخدام الأرض في مجموعة من القرى الفلسطينية "عزموط، دير الحطب، سالم، بيت دجن، روجيب، زواتا، بيت إيبا، بيت وزن، طولوزة، الباذان"، ودراسة التركيب الداخلي لها، ولتحقيق ذلك تم استخدام التحليل العاملي، وقد تم اختيار تلك الأراضي بشكل قصدي كونها تعاني من النقص الحاد

في توفر الخدمات الأساسية، وقد تم تصوير الأراضي جواً سنة 2000، كما تم استخدام المخططات الهيكلية المتوفرة في مناطق الدراسة، وتم إجراء مسح ميداني لها، كما تم الاعتماد على المنهج التحليلي الوصفي من خلال تصميم استبانة وتوزيعها على عينة عشوائية منتظمة من المواطنين المقيمين في مناطق الدراسة المبحوثة. وأظهرت النتائج وجود خمسة عوامل (أبعاد) رئيسة فسرت ما نسبته (54.1%) من مجموع التباين الكلي في المصنوفة، وهي "تركيب الأسرة، عامل الخصائص العائلية، عامل الخدمات، العامل الاقتصادي والاجتماعي، وعامل خصائص المسكن".

3.1.2 الدراسات المتعلقة بالرضا

هدفت دراسة (هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2019-ب) إلى الكشف عن درجة رضا المجتمع الفلسطيني من مشروع التسوية في الضفة الغربية، ولتحقيق أهداف الدراسة استخدم المنهج الوصفي التحليلي، إذ صممت استبانة ووزعت على عينة مكونة من (1512) مواطناً ومواطنة والذين اختيروا بالطريقة الطبقيّة العنقودية المنتظمة، وأظهرت النتائج درجة مرتفعة لرضا عينة الدراسة عن مشروع التسوية وبنسبة مئوية مقدارها (83%)، ووجود درجة رضا مرتفعة لإتمام عملية التسوية بشكل سريع في المنطقة وبنسبة مئوية مقدارها (68.1%)، كما بينت النتائج وجود درجة رضا مرتفعة عن أداء الموظفين الذين قاموا بمشروع التسوية وبنسبة مئوية مقدارها (84.5%)، وأكدت عينة الدراسة أن التسوية قد ساهمت في إنهاء الخلافات حول ملكية الأراضي وبنسبة مرتفعة مقدارها (78.0%)، وقد

تقاربت إجابات العينة نحو نوع الفائدة من خلال مشروع التسوية وقد جاءت على الترتيب الآتي (البناء لأحد أفراد الأسرة، البيع، عمل مشروع، تثبيت ملكية).

وهدفت دراسة (Oyedeji and Sodiya, 2019) إلى التعرف على مدى رضا مُلاك الأراضي والعقارات نحو فرض سياسة تسجيل الأراضي والعقارات في ولاية أوغان النيجيرية، ولتحقيق أهداف الدراسة استخدم المنهج الوصفي التحليلي، إذ تم صممت استبانة ووزعت على أصحاب الأراضي والعقارات في الولاية، وأظهرت النتائج وجود درجة منخفضة من الرضا لدى عينة الدراسة، وتعزى هذه النتيجة إلى ارتفاع رسوم الضرائب، وعدم تمكّن الهيئة المحلية من تقديم خدمات في البنى التحتية بالمستوى المطلوب، فضلاً عن أن عملية التسجيل قد استتارت مشكلات حقوقية إرثية لدى البعض منهم، وأوصت الدراسة بضرورة فرض تشريع مُلزم لأصحاب الأراضي والعقارات بضرورة إتمام عمليات التسجيل خلال فترة زمنية محددة، وإلا يتم استملاكها لصالح الدولة، مع التوجه نحو رفع مستوى الوعي لدى سكان الولاية بأهمية تثبيت حقوق الملكية تقادياً لأية إشكالات قد تقع في المستقبل.

وأجرت هيئة مكافحة الفساد (2018) دراسة ميدانية بهدف التعرف على مستوى رضا المواطنين عن أداء هيئات الحكم المحلي في الضفة الغربية، إذ وزعت استبانة على عينة قسدية مكونة من (360) مواطناً ومواطنة من المستفيدين من خدمة ترخيص الأبنية والمنشآت، واحتوت الاستبانة على مؤشرات قياس الأداء (العلاقة مع الموظفين، التعاون، وجود الموظف في مكتبه، الحصول على المعلومات المطلوبة، متابعة الهيئة للمعاملات، سهولة الإجراءات، المساواة في الحصول على الرخصة، السرعة، الرسوم)، وتوصلت الدراسة

إلى أن درجة رضا عينة الدراسة قد جاءت بدرجة متوسطة، وأن 75.1% من العينة لديهم دراية ومعرفة بإجراءات منح تراخيص الأبنية والمنشآت.

وفي العراق، أجرت (RTI International, 2005) دراسة بهدف الكشف عن آليات تسجيل حيازات الأراضي وأثرها على الاقتصاد الوطني العراقي، ولتحقيق أهداف الدراسة تم الاعتماد على المنهج الاستنتاجي من خلال مراجعة سجلات الأراضي لدى دائرة تسجيل الأراضي العراقية، كما تم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي بهدف التعرف على مستوى رضا مُلاك الأراضي والعقارات من عملية تسجيل الأراضي، وأظهرت النتائج أن ما نسبته 96% من عينة الدراسة تؤكد أن العقارات والأراضي المملوكة تم تسجيلها رسمياً لدى دائرة تسجيل الأراضي، إلا أن نتائج الدراسة قد كشفت عن عدم رضا المواطنين عن عمليات التسجيل وخصوصاً الأقليات الكردية والمواطنين العراقيين من أصول إيرانية، إذ أكدت النتائج على أن الانتفاع من الأراضي والعقارات كان بشكل ممنهج ومخصص للمواطنين العراقيين الذي ينتمون لحزب البعث خلال فترة الدراسة، ما أدى إلى تحسن ملحوظ في أوضاعهم الاقتصادية، وقدرتهم على استثمار أراضيهم في مشاريع زراعية مدعومة من قبل الحكومة العراقية، ومن جانب آخر، أظهرت النتائج ضعف إيرادات الضريبة المفروضة على الأراضي والعقارات، وأوصت الدراسة بضرورة مراجعة التشريعات القائمة والعمل على تحسين البنى التحتية وخصوصاً في المناطق الريفية والنائية، وضرورة إقامة مشاريع إسكانية لذوي الدخل المحدود، مع فرض رسوم ضريبية إضافية على مُلاك الأراضي والعقارات.

وأجرى جولدسميث (Goldsmith, 1997) دراسة بهدف التعرف على أثر تسجيل الأراضي والعقارات على اقتصاديات الدول، وتم تطبيق الدراسة في عدد من الدول النامية، وذلك خلال الثمانينات والتسعينات من القرن الماضي، وقد أظهرت النتائج أن عملية التسجيل تضمن حقوق الملكية لحيازة الأراضي والعقارات، ما أدى لارتفاع درجة رضا المواطنين عن عملية التسجيل، وتحسن الوضع الاقتصادي هذه الأسر، فضلاً عن ازدياد إيرادات الدولة نتيجة فرض الضرائب على العقارات المسجلة، وإمكانية تطوير البنى التحتية في المناطق التي تم تسجيلها، عبر تزويدها بشبكة مواصلات واتصالات وكهرباء وماء تتناسب وحجم السكان.

4.1.2 التعقيب على الدراسات السابقة

تناولت الدراسات السابقة موضوع تسوية وتسجيل الأراضي في بيئات متنوعة، وقد تباينت الفترات الزمنية لتلك الدراسات، كما تناولت الدراسات موضوع التمدد العمراني، وقياس درجة رضا المستفيدين من تسوية وتسجيل الأراضي في البيئات المبحوثة. ويمكن التعقيب عليها من خلال الآتي:

- من حيث الهدف: أعدت دراسات في البيئة الفلسطينية والتي اهتمت بالكشف عن الآثار الاقتصادية والمالية المتوقعة لمشروع تسوية الأراضي في فلسطين، والتعرف على أبرز الإنجازات التي حققها مشروع تسوية الأراضي خلال السنوات 2016-2018 خلال المرحلتين التحضيرية والتنفيذية، أما فضلاً عن التعرف على درجة رضا المجتمع

المحلي من مشروع التسوية في الضفة الغربية، وبيان القوانين الناظمة لموضوع الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة والكشف عن أبرز التجاوزات الواقعة في التصرف بتلك الأراضي، والتعرف على أهمية التسجيل الجديد للأراضي غير المسجلة في السجل العقاري وبالتركيز الأراضي المصنفة (ج)، وهناك دراسات هدفت إلى إجراء مقارنة بين التشريع الفلسطيني والتشريعات التي سبقته (العثماني، الانتداب البريطاني، الأوامر العسكرية، الأردني، المصري) والمرتبطة بالعقارات الفلسطينية، وهناك دراسات أجريت للمقارنة بين الأراضي التي تمت تسويتها والتي لم تتم في فلسطين وذلك عبر إجراء مقارنة تحليلية بين مشروع قانون الأراضي الفلسطينية وكل من القانونين الأردني والمصري، مع بيان الآثار المترتبة على نسخ عدد من التشريعات السابقة في القانون الفلسطيني، كما أن هناك دراسات هدفت للتعرف على أبرز استخدامات الأراضي في عدد من القرى الفلسطينية وتحديد العوامل المؤثرة على التوجه لذلك الاستخدام. أما الدراسة الحالية فهدف إلى الكشف عن أثر تسوية وتسجيل الأراضي على التمدد العمراني ورضا السكان في مدينة بيتونيا.

- من حيث المنهج: تباينت المناهج المستخدمة في الدراسات السابقة، وذلك بحسب طبيعتها، حيث استخدم البعض منها المنهج الاستنباطي من خلال مراجعة لنتائج دراسات سابقة، والمنهج الكيفي عبر إجراء مقابلات ميدانية، في هناك دراسات استخدمت المنهج الوصفي التحليلي، وأخرى استخدمت، كما تم استخدام المنهج الوصفي التاريخي، واستخدم كذلك المنهج الاستقرائي الاستنباطي، والمنهج المقارن، كما استخدم

التحليل العاملي. أما الدراسة الحالية فاستخدمت عدة مناهج (التاريخي الوصفي، المقارن، التحليلي) كما استخدمت ثلاثة أدوات للدراسة (الخرائط، استبانة سكان مدينة بيتونيا، استبانة موظفي هيئة تسوية وتسجيل الأراضي).

وقد استفادت الباحثة من هذه الدراسات في صياغة مشكلة الدراسة وتحديد متغيراتها، فضلاً عن تطبيق عدة مناهج وأدوات لقياس أثر تسوية وتسجيل الأراضي على التمدد العمراني ودرجة رضا سكان مدينة بيتونيا كحالة دراسية.

2.2 الخلفية النظرية

تُعد الأرض مركز الصراع القائم منذ نشأة الحضارات، وقد تركزت اهتمامات الإنسان على زراعتها واستثمارها، ولذلك نظمت القوانين الوطنية قوانينها الخاصة بتسجيل الأراضي وتقسيم ملكيتها، ونظراً لأهمية العمليات والإجراءات المتبعة عند تنفيذ عمليات التسوية والتسجيل للأراضي والمياه، ولما تتمتع به من صلاحيات في حل النزاعات، وتثبيت الملكية، والتي تساعد في تشجيع الاستثمار على الصعيد الشخصي والمؤسسي، فضلاً عن الكشف عن واقع الأراضي، والآليات التي تستطيع هيئات الحكم المحلي العمل عليها في التخطيط الهيكلي لإقامة مشاريع تنموية وخدمية وتطويرية على إثر هذا التقسيم، والذي ينعكس على اتجاهات الملاك ورغباتهم نحو التمدد العمراني.

ولبيان ذلك، تم تقسيم الإطار النظري لثلاثة مباحث، إذ جاء المبحث الأول تحت عنوان " تسوية وتسجيل الأراضي، والذي سأتناول فيه تعريفاً لهيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، وأبرز المهام المناطة إليها، مع إدراج مجموعة من البرامج والأنشطة التي قامت بإنجازها، أو الموضوعات ضمن الخطط المستقبلية، أما المبحث الثاني والموسوم بالتمدد العمراني، فقد استعرضت فيه مفهوم التخطيط الهيكلي، ومن ثم التعرف على ماهية التمدد العمراني وتصنيفاته بناء على نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية الفلسطينية (قرار رقم 6 لسنة 2011)، والإشارة إلى أهمية وأهداف التمدد العمراني، كما تم التطرق لدور هيئات الحكم المحلي في إنجاز أعمال التسوية في الضفة الغربية وآثارها على التمدد العمراني وعمليات التطور الحضري، في حين تناولت في المبحث الثالث موضوع الرضا، إذ من

الأهمية بمكان التطرق بمفهوم الرضا من حيث التعريف والأهمية، والكشف عن مؤشرات الرضا لدى المواطنين تبعاً لأداء هيئة تسوية وتسجيل الأراضي الفلسطينية في تقديم الخدمات للمواطنين. وفيما يلي عرضاً لهذه المباحث.

1.2.2 تسوية وتسجيل الأراضي في فلسطين

نظراً لأهمية تسجيل الأراضي في فلسطين، فقد أولت الحكومات التي تعاقبت على الأراضي الفلسطينية تنظيم قوانين لعملية التسجيل، مع اختلاف الأسباب والدواعي الحقيقية لهذه العملية.

1.1.2.2 نبذة تاريخية عن تسوية وتسجيل الأراضي في فلسطين

كانت عملية تسجيل الأراضي تتم من قبل المخاتير والمنتفذين، إلى أن صدر قانون الأراضي العثماني سنة 1858 والذي نُظِم في (132) مادة متعلقة بالأراضي، إذ كان الهدف من عمليات التسجيل هو تحصيل أكبر قدر من أموال الضريبة لدعم المجهود العسكري، وقد قسّم هذا القانون الأراضي إلى خمسة أقسام (الأراضي المملوكة، الأراضي الأميرية، الأراضي الموقوفة، الأراضي المتروكة، الأراضي الموات)، فضلاً عن تحديد كيفية التصرف بكل منها، والشروط الضابطة لها، ما ساهم في عمليات ضبط ملكية الأرض من قبل الدولة. وتبع هذا القانون نظام الطابو لسنة 1859 الهادف إلى وضع حد للاعتداءات المتكررة على الأراضي، وتخليصها من فوضى الحياة (أبو الوفا، 2013: 12-13).

ومن الأهمية بمكان الإشارة إلى أن نظام الطابو العثماني قد شكّل حافزاً لدى المزارعين لزراعة الأرض بالمحاصيل وحتى الأشجار، فضلاً على أن الدولة العثمانية كانت تستولي على الأراضي التي لا تتم زراعتها لثلاثة سنوات متواصلة، أو في حالة العجز عن دفع أموال الضرائب المستحقة عليها والتي كانت تبلغ 5% من قيمة الأرض بما عُرف بـ(بدل المثل)، مع الإشارة إلى أن هذا القانون قد ثبتّ حق المتصرفين بالأراضي من خلال حصولهم على أوراق رسمية عُرفت بـ(سندات الطابو)، والحد من بيع الأراضي للحركة الصهيونية عبر السماسرة (موسى، 1979).

وأجرت الحكومة العثمانية عدة تعديلات على قانون الأراضي، إلا أن التعديل الصادر سنة 1869 قد منح حق تملك الأراضي من قبل الأجانب، وفي مختلف أنحاء الدولة، والذي بُنيت عليه القوانين اللاحقة وحتى أواخر العهد العثماني (الحزماوي، 1998: 34). وتم إصدار مجلة الأحكام العدلية لسنة 1885 والتي تضمنت (99) مادة تضمنت قواعد فقهية مرتبطة بكل من "الوكالات، الكفالات، الإقرارات، الصلح، البيانات، القسمة، الإكراه، الشفعة، الحجز، الغصب، النهب"، بالإضافة إلى قانون تقسيم الأموال غير المنقولة المشتركة لسنة 1911، وقانون تسجيل ملكية الأراضي للأجانب لسنة 1914، وقانون التصرف في الأموال غير المنقولة لسنة 1920 (كحيل، 2013: 28).

إلا أن حكومة الانتداب البريطانية قد أصدرت قانون متعلق بمصادرة الأراضي الأميرية للمنفعة العامة في سنة 1911، والذي تم تعميمه في فلسطين، كما أصدرت الإدارة العسكرية البريطانية منشوراً بتاريخ 20 أيار 1919 تم فيه تبني هذا القانون، وأرجعته إلى

قانون التصرف الصادر سنة 1878 ما سمح لها بمصادرة الأراضي للمنفعة العامة، ومنع حق الاعتراض من قبل المواطنين، وقد سمح هذا القانون كذلك بزراعة الأراضي الحرجية بعد الحصول على موافقة السلطات، أما حق التملك والوراثة والبيع الممنوحة للأفراد فإنه يسقط بعد وفاة أحد ملاك الأراضي الميري وبذلك تعود ملكية هذه الأراضي للدولة (العودة، 2007: 65).

وبرز التدخل في سياسة الدولة العثمانية عند إصدار قانون انتقال الأموال غير المنقولة لسنة 1920، حيث تم رفض التقسيم الشرعي (للذكر مثل حظ الأنثيين)، وقبّلت الحكومة العثمانية بذلك، إذ تم إقرار مبدأ التساوي بين الذكر والأنثى في ميراث الأراضي الأميرية والموقوفة (كحيل، 2013). ومن الجدير ذكره أن هذا القانون بقي ساري المفعول حتى قامت السلطة الفلسطينية بتعديله وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية بتاريخ 1991/4/16 (سلطة الأراضي، 2012).

وعلى إثر الاحتلال البريطاني لفلسطين، تم إصدار القانون الفلسطيني لسنة 1920 والقاضي بإعطاء المندوب السامي الحق بتحويل الأراضي الأميرية إلى الملك، والذي سمح بتهويد الأراضي الفلسطينية المتروكة، كما صدر قانون تصحيح سجلات الطابو لسنة 1920، وقانون انتقال الأراضي لسنة 1920، وقانون الأراضي المحلولة لسنة 1921، وقانون الأراضي الموات لسنة 1921، وقانون محاكم الأراضي لسنة 1921، وقانون نزع الملكية لسنة 1926 (كحيل، 2013: 30-32).

كما أصدر المندوب السامي أمراً بإنشاء دائرة الطابو ضمن قانون انتقال الأراضي رقم (39) لسنة 1920، وقد جاء في المادة (6) ما يؤكد على إمكانية شراء الأراضي من قبل أي شخص على شرط أن يثبت إقامته في فلسطين، وأن يستغل الأرض لأغراض زراعية، وألا تزيد المساحة الإجمالية للملكية عن 300 دونم (المر، 1923)، أما سنة 1928 فقد شهدت صدور قانون تسوية حقوق ملكية الأراضي وتسجيلها، وقد جاء في القانون أن من حق المندوب السامي تسوية حقوق ملكية أية قطعة أرض وفي أي منطقة، على أن يتم تسجيلها عبر الإعلان عن هذا الحق في الجريدة الرسمية (الحزماوي، 1998: 124).

وصدر بتاريخ 7 شباط 1933، بناء على دستور فلسطين المعدل الصادر من البلاط الملكي البريطاني وفي المادة (16) ما مفاده أنه "يجوز للمندوب السامي أن يحول بمرسوم يصدره بتوقيعه أية أرض في فلسطين يسميها في المرسوم من صنف الميري إلى صنف الملك" (النحال، 1981: 53-54).

كما صدرت مجموعة من القوانين في فلسطين، ومن أهمها "قانون تسوية الأراضي رقم 9 لسنة 1937، قانون تسوية الأراضي رقم 34 لسنة 1943، النظام الصادر بمقتضى المادة 12 من قانون تسوية الأراضي لسنة 1937، نظام تسوية الأراضي رقم 1 لسنة 1939، نظام تسوية الأراضي رقم 1 لسنة 1943، نظام تسوية الأراضي رقم 1 لسنة 1940، قوانين وأنظمة حقوق ملكية الأراضي وتسجيلها الفلسطينية، المواد 1-15 من قانون تسوية المياه رقم 38 لسنة 1946، نظام تسوية المياه رقم 1 لسنة 1946.

أما في عهد الحكم الأردني للضفة الغربية، فقد نظم قانون يعرف بـ(قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952)، وقد جاء في المادة (3) منه تعريفاً لمفهوم تسوية الأراضي والمياه، حيث نصت المادة على أن "تتناول تسوية الأراضي والمياه بحسب تعريفها الوارد في المادة السابقة جميع الأشخاص والهيئات والجمعيات الذين لهم حق التصرف أو حق التملك أو حق المنفعة في الأراضي والمياه الكائنة في المملكة الأردنية الهاشمية سواء أكان هذا الحق معترفاً به أم متنازعاً فيه". ومن الجدير الإشارة إليه إلى أن المادة (28) من ذات القانون قد ألغت مجموعة القوانين السابقة المتعلقة بتسوية الأراضي، وجميع التشريعات الأردنية أو الفلسطينية الصادرة قبل سن هذا القانون إلى المدى الذي تكون فيه تلك التشريعات مغايرة لأحكام هذا القانون.

وتجدر الإشارة إلى أن ما مساحته 1,914.2 كم² من الأراضي قد انتهت أعمال التسوية لها إبان الحكم الأردني للضفة الغربية والتي تمثل نحو 33.8% من المساحة الإجمالية، وتقع هذه الأراضي في معظم محافظات الضفة باستثناء الخليل وبيت لحم وسلفيت (هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2020).

أما الفترة الواقعة منذ بداية الاحتلال الإسرائيلي، أي في العام 1967 وما بعدها، فقد صدرت المئات من الأوامر العسكرية (غير المنشورة)، والتي سمحت بالاستيلاء على الأراضي بدعاوى ومسوغات غير قانونية، مع منع المواطنين الفلسطينيين الاطلاع على سجلات الطابو، وخصوصاً في الأراضي الفلسطينية التي احتلتها بعد حرب 67 (الحسيني، 2008).

ونشير هنا لضرورة مراجعة الأهداف التي سعت الحكومة العثمانية وحكومة الانتداب البريطاني إليها نتيجة فرض قوانين تسجيل الأراضي، والتي وإن كان في ظاهرها تثبيت ملكية الناس للأراضي وتشجيعهم على التسجيل، إلا أنها كانت تهدف للكشف عن الأراضي غير المسجلة وذلك لتسجيلها كأراضٍ "خراب" بهدف جعلها أراضٍ عامة لغايات الاستيطان، وما يؤكد ذلك إيقاف السلطات الإسرائيلية لعمليات التسوية والتسجيل الأردنية سنة 1967 إذ لم يتم إنجاز سوى 30% منها إلى حين مجيء السلطة الفلسطينية (ماس، 2013: 4).

وبمراجعة للقوانين والتشريعات المتعلقة بتسوية وتسجيل الأراضي في فلسطين، نجد أنها قد وصلت لنحو 26 تشريعاً، سواء تلك الصادرة من السلطات العثمانية أم فترة الانتداب البريطاني، أم التي صدرت أثناء حكم المملكة الأردنية الهاشمية للضفة الغربية ما بين الأعوام 1948-1967. وبناء عليه، تظهر درجة الفوضى في التشريعات المرتبطة بعملية التسوية والتسجيل، من حيث تعدد قوانين ووثائق التسجيل، والتي لا تعكس واقع الملكية الحقيقي.

2.1.2.2 تسوية وتسجيل الأراضي فترة السلطة الفلسطينية

تعد الأرض الفلسطينية إحدى عناصر الصراع الفلسطيني - الإسرائيلي، منذ بدء الهجرات اليهودية إلى فلسطين، إذ استهدفت الحكومات الإسرائيلية المتعاقبة، ومنذ نشأتها إلى الاستيلاء على أكبر مساحة ممكنة من الأرض الفلسطينية، ما جعلها تقع على سلم

أولويات القيادة السياسية الفلسطينية، والذي حدا بها إلى إنشاء مؤسسة تسمى "سلطة الأراضي"، تكون لها شخصية اعتبارية مستقلة، وتتمتع بأهلية قانونية كاملة، لتمكينها من مباشرة جميع الأعمال والتصرفات بما يكفل تحقيق الأهداف التي أنشأت من أجلها، بحيث تُشكل هذه السلطة وعاءً واحداً تجمع فيه الدوائر المختصة بشؤون الأراضي (سلطة الأراضي، 2021).

استمر العمل على القوانين السابقة والناظمة لعمليتي التسوية والتسجيل للأراضي والواقعة ضمن حدود سنة 1967 في الضفة الغربية وقطاع غزة، إلى أن أصدرت السلطة الفلسطينية مرسوم رئاسي رقم (10) المتعلق بإنشاء سلطة الأراضي، وذلك لتوحيد دوائر التسجيل وتبعتها لوزارة العدل، مع دوائر المساحة التابعة لوزارة الإسكان، وبذلك أصبحت هذه السلطة هي الجهة الوحيدة التي لديها الصلاحية في عمليات التسجيل سواء في الضفة الغربية أم في قطاع غزة (ماس، 2013: 7-8).

وقد تعددت القوانين والتشريعات المتعلقة بتسوية وتسجيل الأراضي في فلسطين، وذلك بحسب السلطة التي حوّلت إليها أمور التسوية والتسجيل، واستمر العمل على القوانين سابقة الذكر، وخصوصاً القانون الأردني لسنة 1952 بعد استلام السلطة الفلسطينية لإدارة شؤون الأراضي في المناطق التي تخضع لها إدارياً، وبتاريخ 2002/6/5 باشرت السلطة الفلسطينية بإنشاء "سلطة الأراضي الفلسطينية" وذلك على إثر صدور المرسوم الرئاسي رقم (10) لسنة 2002، وقد نص المرسوم على أن تكون لسلطة الأراضي الفلسطينية "الشخصية الاعتبارية المستقلة والأهلية القانونية الكاملة لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات التي تكفل

تحقيق الأغراض التي قامت من أجلها"، وتتبع هذه السلطة لمجلس الوزراء، بعد أن كانت مقسمة بين عدة وزارات، فنجد أن دوائر التسجيل كانت تابعة لوزارة العدل، في حين كانت دوائر المساحة تابعة لوزارة الإسكان، وبما أن هذا التقسيم والتوزيع كان يعيق تنفيذ معاملات الأراضي لغايات الإفراز وتثبيت الملكية وتسوية الخلافات، فقد تم تأسيس هذه السلطة لتوحيد المهام والأعمال المتعلقة بتسوية وتسجيل الأراضي داخل جسد إداري واحد.

ومن الجدير الإشارة إليه إلى أن سلطة الأراضي قد بدأت بمتابعة معاملات الأراضي المسجلة والتي تمثل نحو 33.8% في الضفة الغربية، والقيام بمهامها وفقاً لما نص عليه الدستور، كما بدأت أعمال التسوية مهامها سنة 2006، من خلال إقامة مشروع تجريبي ممول من قبل الحكومة الفنلندية، إذ أجريت عمليات التسوية على أراضي قرية قراوة بني زيد، وبيتونيا، وبيرونبالا، في المرحلة التجريبية الأولى، تلتها تسوية أراضي "محافظة بيت لحم وسلفيت، ودورا الخليل" (سليمان، 2014، ص 80-81؛ معهد أبحاث السياسات الاقتصادية ماس، 2013).

3.1.2.2 هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية

ارتأت الحكومة الفلسطينية الحاجة إلى تشكيل جسد إداري مستقل تُتاط به أعمال تسوية وتسجيل وفرز الأراضي في المناطق الفلسطينية ضمن حدود 1967، وذلك لتسيير الأعمال، وللتسريع من إنجاز عملياتها قدر الإمكان، وبناء على ذلك، تأسست هيئة تسوية

الأراضي والمياه الفلسطينية (مقابلة مع السيد موسى شكارنة- رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2019).

وصدر قرار بقانون رقم (7) لسنة 2016 والمتعلق بإنشاء هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، والتي عُرِفَت بأنها "مؤسسة عامة تتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري والأهلية القانونية لمباشرة جميع الأعمال والتصرفات لتحقيق أهدافها".

ويقصد بعبارة (تسوية الأراضي والمياه) إجراء عمليات "تسوية لجميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو حق تملك في الأراضي أو المياه أو حق منفعة فيها أو أية حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل" (م/3 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952).

كما نشير إلى أن قانون تسوية الأراضي والمياه الأردني قد عرّف كلمة الأرض بكل من "الأراضي الأميرية، والمملوكة، والموقوفة، والأبنية، والأشجار، وأي شيء ثابت في الأرض"، في حين عرفت كلمة المياه بأنها تشمل كلاً من "الأنهار أو الجداول أو مجاري أو برك أو عيون أو بحيرات أو ينابيع أو آبار أو شلالات أو سدود أو خزانات أو أية قناة أو خندق أو مجرى ماء أو مجفف أو ضفة أو جسر أو عبارة أو بناء لتنظيم الماء أو تحويله أو بئر أو واسطة لاستخراج الماء أو رفعه أو دفعه أو عمل فرعي من أي نوع مستعمل للحصول على الماء ورفع ونقله واستعماله من أجل غايات الري أو التجفيف الأولية" (م3 من قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952).

وقد عرّفها عودة (2013) بأنها "حل كافة المشاكل والنزاعات المتعلقة بأي حق من حقوق التصرف أو الانتفاع بالأراضي أو المياه، وفض هذه النزاعات وتثبيت الملكية لأصحابها"، كما ميّز بين عمليتي التسوية والتسجيل، إذ أشار إلى أن التسجيل يتم لأرض، أما عملية التسوية فتتم لأرض تم تسجيلها مسبقاً وذلك في حال وجود نزاع على الملكية وتوزيع الحصص بين أصحاب الأرض (ماس، 2013).

ومن الأهمية بمكان الإشارة إلى أهمية مشروع تسوية الأراضي والمياه، والذي ينعكس إيجاباً على الدولة الفلسطينية والمجتمع الفلسطيني، إذ يتم تثبيت الحقوق العقارية لدى دوائر تسجيل الأراضي الرسمية، وإثبات ملكية الفرد لأرضه، مع حل النزاعات والخلافات المتعلقة بحدود الأراضي والملكية والتصريف والمنفعة بشكل قطعي، وعلى الصعيد الوطني، فإن تسجيل الأراضي يحد من عمليات تسريب الأراضي والمحافظة على أملاك الدولة من التعديات والتزوير، ويساهم المشروع في رفع قيمة الأرض وسهولة الحصول على الرهن العقاري والقروض، بهدف إقامة المشاريع التجارية والإنتاجية، مع تحقيق الخطط المستقبلية للبنى التحتية، فضلاً عن استصلاح القطاع الزراعي، وتؤدي عملية التسوية للحفاظ على السلم الأهلي وإنهاء الخلافات، وإزالة الشبوع عن الأراضي، مع مساعدة الفئات الفقيرة والمهمشة في الحصول على حقوقها العقارية (المرأة، ذوي الاحتياجات الخاصة)، وتسجيل حقوق المغتربين ما يعزز من ارتباطهم واتصالهم بالأرض وتشجيعهم على جلب الاستثمارات، وتساعد التسوية كذلك في إعداد المخططات الهيكلية وترسيم الطرق والمناطق

العامّة ومواقع الخدمات (مساحات خضراء، مناطق ترفيهية..) (هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2018: 10-11).

وتتاط مهام التسوية إلى هيئة تسوية الأراضي والمياه بالتعاون مع الهيئات المحلية ومن خلال مكتب التسوية والذي يعمل فيه كل من (مأمور التسوية، باحث قانوني، مهندس/مساح، مسجل، مأمور تسوية، موظف إداري)، بالإضافة إلى مجموعة من الدوائر التابعة لهيئة تسوية الأراضي والمياه (الإدارة العامة للتسوية: دائرة نظم المعلومات الجغرافية ودائرة المساحة)، والدائرة القانونية، ومجموعة من الدوائر المساندة (الإدارة العامة للشؤون الإدارية والمالية، وحدة الرقابة)، والإدارة العامة للمحاكم. وتتم متابعة أعمال وأنشطة التسوية عبر مجموعة من الوزارات الفلسطينية، ومن أبرزها: وزارة المالية، ضريبة الأملاك، سلطة الأراضي، مجلس القضاء الأعلى، وزارة الأوقاف، وزارة الزراعة، وزارة التربية، وزارة الخارجية (مقابلة مع السيد عبد الله الديك - مدير عام تسوية الأراضي والمياه، 2020).

4.1.2.2 المهام والإجراءات المتبعة في عملية تسوية وتسجيل الأراضي

الفلسطينية

تُعنى عملية تسوية الأراضي بتعريف ملاك الأراضي لعمليات التسوية والتسجيل للأراضي والمياه والتي تقوم بتسويتها (هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية) بناء على الصلاحيات المعطاة لها وفقاً للقانون، وتبرز أهمية تسوية وتسجيل الأراضي في تثبيت

حقوق الملكية، وأية حقوق أخرى نص عليها المشرع الفلسطيني بهدف حل النزاعات وتسجيل الأراضي وذلك في سجل دائرة الأراضي.

ونشير هنا إلى أن أصحاب الحقوق هم جميع ملاك الأراضي أو من لديهم حقوق ملكية نص عليها المشرع الفلسطيني، سواء من الأشخاص أو الشركات أو الجمعيات أو البلديات أو المجالس القروية أو دائرة الأوقاف أو خزينة الدولة أو لجنة التربية والتعليم المحلية أو الكنائس والأديرة أو عشيرة/مشاع أو البنوك (مقابلة مع السيدة ختام عياد - مدير دائرة الاستشارات في الدائرة القانونية لدى هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2021).

ويمكن تحديد المهام الخاضعة للهيئة من خلال بيان الإجراءات المتبعة في تنفيذ عمليات تسوية وتسجيل الأراضي، والتي تتم بناء على التسلسل الآتي (عقد اتفاقية مع هيئة الحكم المحلي، ثم إصدار أمر التسوية، ثم إعلان التسوية، ثم البدء بأعمال التسوية، ثم تنظيم جدول الادعاءات، ثم تنظيم جدول الحقوق، ثم تعليق جدول الحقوق، ثم التصديق على الجدول، ثم جدول التسجيل). (دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، 2018).

وبذلك، تتلخص عملية التسوية والتسجيل في جدول التسجيل مرفق بخارطة تحتوي على تفاصيل الحوض الذي تم تسويته وتسجيله وتتضمن كلاً من (رقم قطعة غير مكرر، اسم الحوض وحدوده، المجاورين للحوض داخلياً أو في القرى المجاورة، رقم الحوض، مساحة القطعة، اسم المالك/مالكين، تخمين، رقم هوية المالك، حدود القطعة، الطرق، مساحة القطعة، أرقام نقاط الرصد، وصف الشوارع والوديان وتحديد مجراها، وعكس ما هو

موجود على الواقع من أبنية وآبار وخزانات...)، بالإضافة إلى مقياس رسم موحد، عناصر الخارطة حسب النموذج الموحد لهيئة التسوية، موقعاً من قبل رئيس الهيئة وقاضي التسوية (مقابلة مع المهندس سائد أبو حلتم - دائرة نظم المعلومات الجغرافية لدى هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2021).

ونشير هنا إلى أن القاعدة الأساس التي تُبنى عليها الخرائط، تعتمد على نظام يدعى بـ(نظم المعلومات الجغرافية Geographic Information Systems) أو ما يُعرف اختصاراً بـGIS، وهو نظام قائم على الحاسوب، يعمل على جمع وتخزين وتحليل وإخراج وتوزيع البيانات الجغرافية والمعلومات المكتبية، وهذه الأنظمة تعمل على جمع وإدخال ومعالجة وتحليل وعرض وإخراج المعلومات المكانية والوصفية لأهداف محددة، وتساعد على التخطيط واتخاذ القرار، بالإضافة إلى قراءة البنية التحتية عن طريق إنشاء الطبقات layers، ويُمكننا هذا النظام من إدخال المعلومات الجغرافية من خرائط وصور جوية وفضائية، وإدخال المعلومات الوصفية مثل إنشاء الجداول ومعالجتها من الأخطاء، وتخزينها واسترجاعها وتحليلها مكانياً وإحصائياً وعرضها على شاشة الحاسوب على شكل خرائط وتقارير ورسومات بيانية.

5.1.2.2 الأعمال المنجزة لعملية تسوية وتسجيل الأراضي والمياه في فلسطين

أشار تقرير معهد ماس (2019) إلى أنه توجد 188 هيئة محلية ضمن مشروع التسوية حتى نهاية شهر تموز 2017، وبمساحة كلية تبلغ 2,506.5 كم²، موزعة ما بين

1,412.7 كم² في المنطقة المسماة (ج)، و695.5 كم² في المنطقة المسماة (ب)، وفي بيانات حديثة صادرة من هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية (2021)، تبين أن عدد المكاتب المفتوحة قد وصل إلى (109) مكاتب تتوزع في مختلف المحافظات الفلسطينية، وتم إغلاق (59) مكتباً بعد الانتهاء من عمليات التسوية والتسجيل، كما تم التوقيع على (222) اتفاقية تعاون، وقد صدر (198) أمر تسوية، وبلغ عدد إعلانات التسوية (161) إعلاناً، وبمقارنة للمساحات المنجزة خلال الأعوام (2016-2020) فقد بلغت (13,309 ، 49,814 ، 146,708 ، 729,969 ، 155,832) كم² على الترتيب، وبمجموع مساحة يبلغ (1,110,101) كم²، كما بلغ عدد ملاك الأراضي (700,974) وبواقع (452,544) من الذكور و(222,127) من الإناث، أما عدد القطع المسجلة في خزانة الدولة فبلغ (1,616) قطعة، بالإضافة إلى (2,714) قطعة تم تسجيلها باسم دائرة الأوقاف الإسلامية، وقد بلغ عدد الاعتراضات خلال مدة التعليق (20,501) اعتراضاً (إحصائيات هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2021).

ونشير هنا إلى أن من أبرز الإنجازات التي تم تحقيقها: تشكيل فرق لتسوية الأراضي التي لم تجر عليها أعمال التسوية مسبقاً، مع بناء عدد من المقرات، وإعادة تأهيل وتحديث مكاتبها، والبدء بمشروع التسوية في جميع المحافظات الفلسطينية، مع إنهاء عمليات التسوية لنحو (2,166) حوضاً تمت المصادقة عليها، وتعليق نحو (3,141) حوضاً، والتي مثلت (299,766) قطعة أرض تم تعليقها، وبمساحة إجمالية منجزة بلغت نحو (3,841,620) كم² من مجمل المساحة المسجلة ضمن حدود 1967 وبالباقي

(5,535,701) (إحصائيات هيئة تسوية الأراضي، 2021). وشكل رقم (1) يبين مراحل

التسوية في الضفة الغربية.

كما قامت هيئة تسوية الأراضي والمياه بإنشاء منصة إلكترونية تحت اسم (تسويتي) بإدارة دائرة نظم المعلومات الجغرافية، والتي تبين الطبقات الجغرافية لأعمال التسوية، ابتداءً من مراحل التسوية للأحواض المعلقة، والأحواض المصدق عليها، وطبقات الأبنية، وطبقة الاعتراضات، حيث يتم عكس المعلومات الوصفية والحيزية على صور جوية حديثة، ويتم تحديث قواعد البيانات بشكل دوري، وتصدر من خلالها الإحصائيات والتقارير الخاصة بالهيئة (مقابلة مع السيد عبد الله مناصرة - دائرة نظم المعلومات الجغرافية لدى هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2021).

2.2.2 التمدد العمراني

ينتج عن عمليات تسوية وتسجيل الأراضي والعقارات الوصول إلى نتائج نهائية للنزاعات القائمة على الملكية، والتي تؤدي وبالضرورة إلى توجه الملاك نحو الاستفادة من أملاكهم بهدف استثمارها وتوظيفها بحسب اتجاهاتهم ومصالحهم الشخصية، إلا أن مشاريع الاستثمار والبناء قد تتعارض مع المخططات الهيكلية الموضوعة، والخطط المرسومة من قبل هيئة الحكم المحلي، ومن هنا سيتم التعريف بمفهوم التمدد العمراني، وأهميته وأهدافه، فضلاً عن التعرف على دور هيئات الحكم المحلي في إنجاز أعمال التسوية وآثارها على التمدد العمراني وعمليات التطوير الحضري.

1.2.2.2 ماهية التمدد العمراني وتصنيفاته

فقد عرّف كريستان (2000) التمدد العمراني بأنه "عملية بناء العقار الحضري بطريقة مستمرة نحو أطراف المدينة، وهو أيضاً عملية زحف النسيج نحو خارج المدينة سواء كان أفقياً أو رأسياً وبطريقة عقلانية".

وتتعدد أنماط التمدد العمراني ومشاريع التطوير الحضري بحسب حجم منطقة الدراسة وعدد السكان وموقعها الجغرافي وأهميتها، ويمكن تقسيم هذه الأنماط إلى الآتي (عياصرة، 2013):

- **التمركز:** إذ يتم التجمع السكاني على شكل عناقيد داخل المدينة، حيث شاع سابقاً أن تسكن العائلات الممتدة بجوار بعضها مع إقامة مشاريع خاصة بهم محاذية لمناطق سكتاهم.
- **التركز:** وبحسب استعمالات الأراضي في منطقة التجمع السكاني، يتم التجمع على شكل العقودي للأبنية والعقارات، مع إقامة مبانٍ حكومية لخدمة هذه التجمعات السكانية، وإقامة مناطق صناعية مرتبطة بأعمال وأنشطة التجمع السكاني.
- **اللاتركز:** وقد بدأ العمل به في العقود الأخيرة نظراً للاكتظاظ السكاني في قلب المدن الرئيسية، ما حدا بصانعي القرار ومخططي المدن إلى التوجه نحو المناطق المفتوحة والواقعة في ضواحي المدينة.
- **اللاتمركز:** ويظهر في إقامة تجمعات سكانية مغلقة تتوفر فيها معظم الحاجيات الرئيسية للسكان، مثل المدارس ودور العبادة ومراكز الصحة، مع تشجيع الاستثمار الخاص في إقامة الأسواق التجارية والمناطق الصناعية فيها لخدمة هذه المناطق وسكانها، ومن الجدير ذكره أن هذا النمط يُعد من الأنماط المتبعة في المستوطنات الإسرائيلية المقامة في أراضي الضفة الغربية وقطاع غزة، وذلك لضمان أقصى درجات الأمن وتوفير خدمات كاملة للسكان في حالات الطوارئ.
- **إعادة التمركز:** وذلك لتفادي الأزمات المرورية الخانقة وللمحد من تلوث الهواء، ولتوسعة حدود المدينة، فقد اتخذت العديد من الحكومات والهيئات المحلية قرارات تتعلق بنقل المناطق الصناعية أو إقامة مدن صناعية في الأماكن الأقل ازدحاماً.

كما تم تقسيم عمليات التوسع الحضري والتمدد العمراني إلى ثلاثة أشكال رئيسية تتمثل في الآتي (مشنان، 2019: 68-69):

- **التوسع العشوائي:** والذي يتم دون الاستناد إلى خطة مسبقة، وبناء على حاجات المستثمرين، أو لوجود حاجة لتوفير المساكن والمحال التجارية، وبالتالي فإن الامتداد العمراني لاستعمالات الأراضي الحضرية يتخذ عدة أشكال تراكمية حتى يتم ملء كامل مساحات المدينة الفارغة بالمباني، والذي قد يظهر على شكل توسع متعدد النوى، مع ظهور لمدن وتجمعات سكنية حديثة بالقرب من مركز المدينة، وتندمج هذه التجمعات تلقائياً لتكون مدينة كبيرة (ميتربوليتانية) وخير مثال على ذلك مدن رام الله والبييرة وبيتونيا (جابر، 2006). كما يشمل التوسع العشوائي نمط التوسع المتدرج والذي يحدث على شكل قفزات متناثرة، تهدف أساساً لإنشاء مجتمعات حضرية غير متصلة عمرانياً بالمركز.

- **التوسع الخطي / الشبكي:** والذي يتخذ شكل الشريطي الممتد من مركز المدينة نحو الخارج مع توفر طرق موصلات واتصالات تربطه بالمركز.

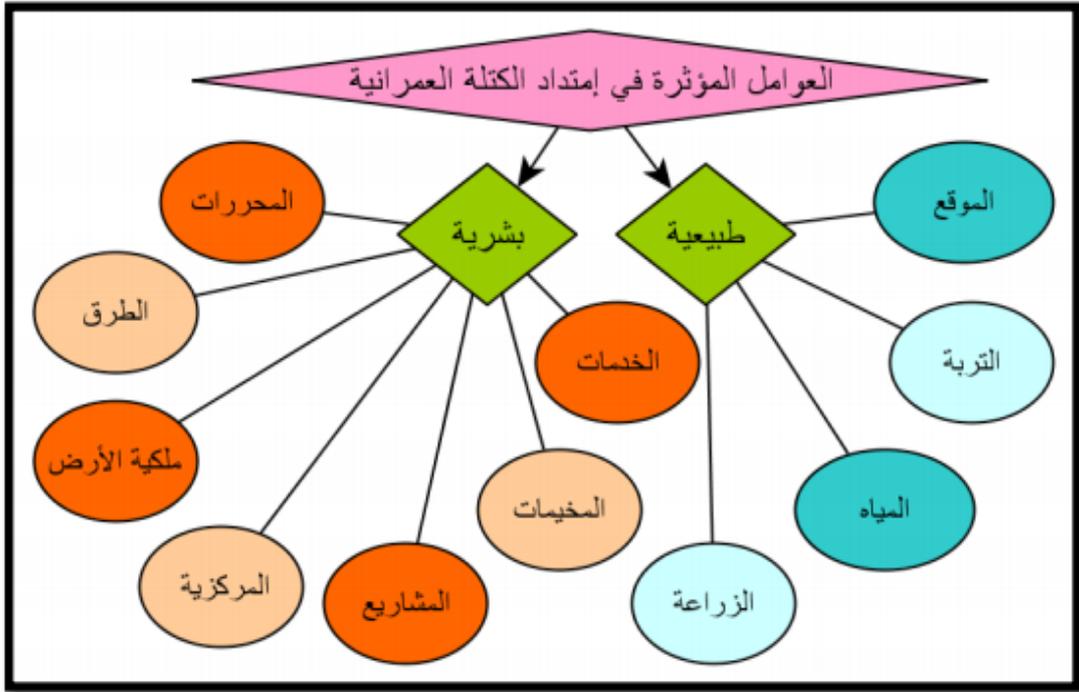
- **التوسع المحوري:** وهو ذلك النمط الممتد مع خطوط النقل والمواصلات، وفي العادة تُترك فضاءات ومساحات واسعة فارغة بين الامتدادات العمرانية.

- **التوسع المخطط:** والذي يتم عبر تدخل الدولة في التخطيط للمدينة من حيث التنظيم القانوني لرخص البناء، وتوفير الخدمات العامة للمواطنين.

وفي فلسطين، صدر قرار رقم (6) لسنة 2011 من مجلس الوزراء والمتعلق بنظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية، والذي اقتص بالأراضي والأبنية ومشاريع الإعمار ضمن حدود التنظيم المقررة في المحافظات الفلسطينية، وتضمن القرار مجموعة الإجراءات الواجب القيام بها للحصول على الموافقة على الطلب، كما خصصت مواد قانونية لتتناول كلاً من "المشاريع الكبرى ذات البعد الاستراتيجي، والاستعمال التنظيمي للأراضي بحسب مخططات التنظيم المقررة من اللجان المختصة (منطقة سكن، سكن ريفي، منطقة زراعية، مناطق تجارية، ومناطق صناعية)، فضلاً عن تحديد مناطق لإقامة المكاتب والمباني العامة ومناطق مخصصة للمرافق السياحية والترفيهية ومساحات خضراء، كما احتوى التقرير على شروط الصحة والسلامة، والممرات والطرق ومساحات الارتداد، ومواقف السيارات، والمرافق العامة..الخ.

ويحدث التمدد العمراني بشكل داخلي أو خارجي؛ إذ يتمثل التمدد الداخلي عبر تكثيف البناءات داخل المدينة على حساب الجيوب العمرانية والأماكن الشاغرة، وإعادة استغلالها أو العمل على زيادة أعداد الطوابق، في حين يظهر التوسع الخارجي في ثلاثة أشكال رئيسة تتمثل في "الامتداد الأفقي وتمدد التجمعات على نماذج (خطية، شطرنجية، إشعاعية، أو حسب اتجاه شبكة المواصلات)، بالإضافة إلى توسعة البلدات لتصبح مدناً جديدة ترتبط بمركز المدينة وظيفياً، أو عبر إقامة التجمعات السكنية الجديدة ومشاريع الإسكان، كما ظهر نوعان من أنواع التوسع لتشمل كلا من التوسع العشوائي (التراكمي، متعدد النوى) أو التوسع المخطط (شناح، 2017: 18-21).

وقد بيّن كحيل (2013) أبرز الأسباب التي تؤدي إلى التمدد العمراني واتساع مساحة البناء، إذ يلعب الموقع الجغرافي للمنطقة، سواء أكانت مدينة أم بلدة أم قرية، والذي تبرز أهمية الموقع من حيث مركزيته أو توسطه بين عدة مناطق حيوية، فضلاً عن التعداد السكاني والذي يزيد من أهمية التوسع في العمران نظراً للحاجة الملحة والمستمرة في توفير السكن والمحال التجارية والمرافق العامة لخدمة أهالي المنطقة. وشكل رقم (2) يبين أبرز العوامل المؤثرة في النمو والتمدّد العمراني.



شكل رقم (2): أبرز العوامل المؤثرة في النمو والتمدّد العمراني.

المصدر: كحيل، 2013: 68.

وقد أعدت الإسكوا تقريراً متعلقاً بالتوسع العمراني ومشاريع التنمية المستدامة، حيث تم إجراء مسح سكاني لأعداد السكان المقيمين في المناطق الحضرية في الدول العربية لكل

10 سنوات، وأشار التقرير إلى أن النسبة المئوية لسكان فلسطين والمقيمين في المناطق الحضرية خلال الأعوام 1950-2020 قد بلغ (37.3، 44.0، 54.3، 62.4، 67.7، 72.0، 74.1، 75.0، 76.4) لكل عشر سنوات، ما يشير إلى ازدياد الهجرة من الريف إلى المناطق الحضرية، حيث تتوفر البنى التحتية من خدمات عامة وشبكات طرق وكهرباء ومياه واتصالات فيها بدرجة أكبر من المناطق الريفية، ولقربها من الأسواق التجارية وأماكن العمل (الأمم المتحدة، 2015).

2.2.2.2 أهمية وأهداف التمدد العمراني

بالنظر إلى الزيادة الكبيرة في الموارد المرتبطة بالتنمية الحضرية، يبرز الدور الكبير للمدن في إحداث عملية الانتقال من الاقتصاد القائم على التصرف إلى "نموذج دائري"، إذ يتم استخدام المواد والمنتجات لأطول فترة ممكنة وبأعلى قيمة، وبالتالي، يمكن للمدن تضمين مبادئ التعميم في قراراتها وسياساتها التخطيطية. كما تظهر أهمية عمليات التنمية الحضرية وخاصة في التمدد العمراني المكثف وخاصة في المدن، والذي يؤدي إلى فقدان الموائل، مما يؤثر على النظم الإيكولوجية ذاتها التي يعتمد عليها سكان المدينة (برنامج الأمم المتحدة للبيئة، 2020).

وتبرز أهداف العلوم الجغرافية العمرانية والتمدد العمراني في الكشف عن مشاكل المساكن الريفية (الدائمة وغير الدائمة)، ومعالجتها للعوامل الجغرافية الطبيعية والبشرية المؤثرة في توزيع القرى في الريف وأنماطها، وتشابكها مع المدن الكبرى، فضلاً عن الاهتمام

بعلاج كل ما يتعلق بالأبنية وارتدادها والحدائق المنزلية والعمامة، ومواقف السيارات، والطرق الرئيسية والفرعية، وشروط البناء، والصرف الصحي، وتوفير الخدمات العامة من كهرباء وماء واتصالات. وبالتالي، تبرز أهمية وفاعلية الدور الوظيفي للمدينة والذي يشتمل على جميع المراكز العمرانية المستفيدة من الخدمات المركزية، مع علاج الظواهر المختلفة، كهجرة السكان تجاه المدن الرئيسية، وتباعد مناطق التجمعات السكانية، وأحجامها (الشوابة)، (2015).

ويرتبط التمدد العمراني بالسياسات المتبعة في التخطيط العمراني للمدن، والذي يترافق مع التطور الحضري فيها، إذ يعرّف التطور الحضري بأنه "مشروع يهدف إلى إحداث تغيير في البيئة الحضرية وفق مخطط واسع النطاق من أجل تنمية وتحسين المناطق الحضرية المتخلفة، والتي تظهر بصورة مستمرة في المدن، وذلك وفق رؤية واقعية لحاجات الحاضر ومتطلبات المستقبل، وذلك بإعادة البناء والتأهيل للمناطق الحضرية المتدهورة بسبب التخلف، والمحافظة على الأماكن والأبنية ذات المعالم التاريخية والقيمة الحضارية الرفيعة" (بوذراع، 1997).

وفي سبيل وضع مخططات هيكلية مستقبلية، وضعت السلطة الفلسطينية أجندة السياسات الوطنية الفلسطينية (2017-2022)، وضمن ثلاثة محاور، في سبيل تحقيق التطوير الحضري في فلسطين؛ إذ اشتملت على كل من محور الطريق نحو الاستقلال، ومحور التنمية المستدامة المجتمعية، ومحور الإصلاح وتحسين جودة الخدمات العامة. وبناء عليه، وضحت الأجندة الوطنية هذه المحاور، إذ عرفت الأجندة محور الإصلاح

وتحسين جودة الخدمات العامة في الدور الذي ستقوم به الحكومة عبر "تعزيز استجابة الحكومة للمواطن من خلال تعزيز استجابة الهيئات المحلية للمواطنين والارتقاء بمستوى الخدمات العامة المقدمة للمواطن، مع ضمان المساواة والعدالة في الوصول والحصول على هذه الخدمات، كما تسعى لتعزيز فعالية الحكومة القائمة على المساءلة والشفافية وتعزيز كفاءة إدارة المال العام". واشتملت أهداف التنمية المستدامة مجموعة من البنود الرامية لتوفير الاحتياجات الأساسية للتجمعات السكانية؛ وذلك من خلال "ربط التجمعات السكانية بشبكات المياه النظيفة وشبكات الصرف الصحي، والتوسع في إدارة المياه العادمة ومعالجتها وإعادة استخدامها، وإدارة الموارد الطبيعية وحمايتها لا سيما الأرض والمياه والطاقة وتعزيز الاستخدام المستدام لها" (رئاسة الوزراء الفلسطينية، 2018: 14، 89).

إلا أن دراسة التمدد العمراني في فلسطين، وخصوصاً في مناطق الأرياف والمناطق المحاذية للمستوطنات الإسرائيلية يشوبها نوع من التردد، إذ تندر عمليات الاستثمار فيها، نظراً لصعوبة الحصول على التراخيص اللازمة والتي تصدر من الجانب الإسرائيلي، مع عدم توفر الخدمات الرئيسة في تلك المناطق (شبكة المياه والكهرباء والطرق) بالإضافة إلى مخاطر الاستيلاء على الأراضي، والتعرض لهجمات المستوطنين المتكررة على أصحاب الأراضي والمشاريع الزراعية والصناعية، والتي شهدت حالات اعتداء متكررة ازدادت في السنوات الأخيرة (ماس، 2019).

3.2.2.2 دور هيئات الحكم المحلي في إنجاز أعمال التسوية وآثارها على التمدد

العمراني وعمليات التطوير الحضري

بعد استلام السلطة الفلسطينية لمقاييد الحكم على إثر اتفاقية أوسلو للسلام، واجهت عملية تسجيل الأراضي مشكلات جمة، بدءاً بتعدد القوانين والتشريعات النازمة، إلى أن تم تأسيس سلطة الأراضي الفلسطينية، والتي انبثقت عنها هيئة تسوية الأراضي والمياه لتقوم بأعمال التسوية في جميع الأراضي الفلسطينية.

وتقوم هيئة تسوية الأراضي والمياه بإبرام اتفاقيات تعاون مع هيئات الحكم المحلي لتوفير أماكن مناسبة لافتتاح مكاتب لها في المدن والقرى والبلدات الفلسطينية، مع توفير اللوجستيات المناسبة (مستلزمات أعمال التسوية المكتبية)، وفي الجانب الآخر، تقوم هيئات الحكم المحلي بالتعاقد مع مكاتب مساحة مرخصة، ويقوم موظفو المساحة العاملين في هيئة تسوية الأراضي والمياه بالإشراف على أعمال المساحة الميدانية، كما تقوم هيئة الحكم المحلي بتحديد لجنة معرفين تشارك في بيان حدود الأراضي وملكيته (مقابلة مع السيد وليد جواريش، - مدير المساحة لدى هيئة تسوية الأراضي، 2020).

ويبرز دور وزارة الحكم المحلي، وبالتعاون مع مؤسسات الدولة الإعلامية في إنجاز خطة حشد ومناصرة بالشراكة مع هيئة تسوية الأراضي والمياه، بهدف التوعية بعملية التسوية من خلال نشرات وندوات في الإذاعات والتلفزيونات ومواقع التواصل الاجتماعي والمراكز الجماهيرية والدينية والعمل مع لجنة معرفين (رجال ونساء) من أهل المنطقة والتجمعات

المستهدفة لتسيير أعمال التسوية، وتقديم المشورة للأطعم الفنية، بما في ذلك معلومات عن "الحقوق غير الرسمية" للأراضي والموارد (وزارة الحكم المحلي، 2020).

وقد استفادت هيئات الحكم المحلي من نتائج عمليات التسوية والتسجيل للأراضي، في المدن والبلدات والقرى الفلسطينية، حيث وفّرت لها عمليات التسوية والتسجيل الصبغة القانونية والقطعية لبدء العمل على إعادة تأهيل البنى التحتية في معظم مناطق الضفة الغربية، من خلال استملاك الأراضي للمنفعة العامة، بدءاً بتمديد شبكة موصلات، واستصلاح الطرق الزراعية، مع تمديد شبكات المياه وخطوط الهاتف، وإقامة عدد من مشاريع الصرف الصحي، والتي ساعدت بشكل واضح على تشجيع الاستثمار في إقامة المشاريع الصناعية والزراعية في معظم المناطق (هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2019-أ).

4.2.2.2 التخطيط الهيكلي

عرّفت وزارة الحكم المحلي الفلسطينية مفهوم التخطيط الهيكلي بأنه "يُعبّر عن أنظمة اجتماعية واقتصادية وعمرانية وبيئية وغيرها، مؤثرة ومتأثرة، تؤخذ بعين الاعتبار عند وضع برنامج التخطيط، مثل توزيع السكان وأنشطتهم المختلفة، وتنظيم العلاقات فيما بينها، ويمثل التخطيط الهيكلي حلقة الوصل بين التخطيط الإقليمي والتخطيط المحلي". إذ تتضمن المخططات الهيكلية مجموعة من التعليمات، وتقرير مسح المنطقة، وأوجه استعمال الأراضي الواقعة ضمن منطقة المخطط، فضلاً عن شبكات الطرق والبنى التحتية، وطرق تطوير

الوضع الاقتصادي، والنهوض بالمجتمع، مع مراحل تنفيذ مختلف أوجه العمران (وزارة الحكم المحلي، 2010: 5).

وتكمن أهمية التخطيط الهيكلي في الاستناد إلى مخططات تعكس رؤية مستقبلية لما تسعى الدول عبر الهيئات المحلية لإنجازه على الصعيد المكاني والسكاني، إذ يعتبر أداة ناظمة ومخططة للمدينة ولعمليات التوسع فيها، من حيث تحديد هذه الرؤية بما يتناسب مع النمو السكاني والقوة الاقتصادية ومجالات الاستثمار فيها، حيث يمر بمجموعة من المراحل، تتمثل في كل من "مراحل التصديق عبر اللجنة المحلية لتنظيم المدن، ثم لجنة وتنظيم المدن والقرى والأبنية اللوائية (الإقليمية) لإعلانه للاعتراض، إلى أن تتم الموافقة النهائية عليه، ثم عرضه على مجلس التنظيم الأعلى للتصديق النهائي، ومن ثم تنفيذه" (وزارة الحكم المحلي، 2010: 8).

ومن الأهمية بمكان الإشارة إلى أن مخططات التنظيم الهيكلية تتشابه مع مخططات التنظيم الإقليمية، إلا في أنها تقتصر على مدينة أو قرية واحدة، إذ تقوم دائرة التنظيم المركزية بتحضير المخططات الهيكلية بناء على المعايير التالية: "مواقع المدن والقرى الجديدة، توسيع أو تقييد نمو المدن والقرى الحالية، الصناعة (المعامل والمشاغل والمستودعات والكراجات)، المناطق السكنية (تعليمات تتعلق بمساحة الأرض والكثافة والارتدادات والتهوية والإنارة وموقع الأبنية على الأرض بالنسبة للجهات الأربع)، المرافق العامة (المدارس والأسواق وأماكن العبادة ودور السينما والمسارح وقاعات الاجتماعات العامة)، المباني والمنشآت الأخرى (وتشمل الإشراف على المساحة والارتفاع والأبعاد

وخطوط البناء والارتدادات وغاية وطبيعة استعمال الأبنية وتصميم وألوان وأنواع مواد البناء المستعملة والأعمال التي تحتاج إلى رخصة وعدد الشقق في كل بناية وعدد الغرف وتزويد المباني بصهاريج أو آبار لجمع المطر والملاجئ وأماكن خاصة لمبيت السيارات)، الساحات العامة والمتنزهات والمناطق الحرجية والمقابر والمحاجر والمناجم، المحافظة على الآثار التاريخية، وسائل المواصلات والطرق (تعيين حقوق المرور العامة وإنشاء طرق جديدة وإغلاق وتحويل طرق حالية)، والمواصلات التلغرافية والهاتفية واللاسلكية وخدمات المصالح العامة (خدمات المياه والكهرباء والمجاري)" (م/15 من قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966).

وقامت وزارة الحكم المحلي الفلسطينية بعمل مخططات هيكلية مشتركة لمجموعة من التجمعات السكانية المتجاورة، بهدف تنفيذ دليل التخطيط العمراني، ففي العام 2013 تم إنجاز المخططات الهيكلية في كل من "منطقة الكفريات، بلدية الاتحاد، جنوب شرق القدس (أبو ديس، العيزرية، السواحة الشرقية، الشيخ سعد، الزعيم)، جنين (قباطية، الشهداء، الزبادة، تلفيت، مسلية)، بلدية المتحدة (ميثون، سيريس، الجديدة)، مرج بن عامر"، فضلاً عن تحديث وتطوير دليل التخطيط العمراني، ما يساهم في تنمية التجمعات السكانية وتوفير بنية تحتية تشجع على إقامة المشاريع وتخطيط التطور الحضري (وزارة الحكم المحلي، 2020: 30).

3.2.2 رضا المواطنين

يظهر نجاح الدولة في تحقيق التنمية المستدامة، وإقامة العدالة والمساواة الاجتماعية عبر عدة مؤشرات، إلا أن رضا المواطنين يُعد من أبرز هذه المؤشرات والتي تهدف الحكومات إلى تحقيقه، إذ أن ارتفاع مؤشر الرضا دلالة على تحسن أداء الحكومة في تقديم خدماتها وتحمل مسؤوليتها تجاه المجتمع المحلي، وفي المقابل يشير انخفاض مؤشر رضا المواطنين إلى فشل برامج الحكومة والتي تؤثر لاحقاً على مكانتها لدى الجمهور، والتي قد تنعكس سلباً على نتائج الانتخابات اللاحقة (أبو ماضي، 2016: 56).

1.3.2.2 تعريف الرضا

يعرف الرضا على أنه "درجة إدراك العميل لمدى فاعلية المؤسسة في تقديم المنتوجات التي تلبي حاجاته ورغباته ومقارنة توقعاته مع الجودة المدركة لعناصر الخدمة، إذ تكون مشاعر العميل إما بالفرح أو الاستياء بعد شراء أو تلقي المنتج/الخدمة، وتجربة الخدمة، والمقارنة بين الأداء الفعلي للمنتج/الخدمة مع التوقعات" (الحلبي، 2017: 13).

ويعد قياس رضا المواطنين عن الخدمات المقدمة من قبل المؤسسات العامة، سواء أكانت هيئات الحكم المحلي (البلديات والمجالس القروية)، أم عبر الوزارات ومؤسسات الدولة، والتي تقيس انطباعاتهم عن عمل هذه المؤسسات، وتترجم انطباعات الجمهور تجاه الأنشطة والأعمال التي شملتها برامج العمل في ردود فعل المواطنين (هيئة مكافحة الفساد، 2015: 9).

2.3.2.2 أهمية الرضا في تحقيق الأهداف

أشار (الحلبي، 2017: 13) إلى أن "الرضا هو المحور الأساسي ونقطة الارتكاز في التخطيط للأنشطة المختلفة لجميع المؤسسات الناجحة على اختلاف أنواعها.

وتبرز أهمية قياس مؤشر رضا المواطنين في الكشف عن درجة الأمان والثقة التي تم الحصول عليها نتيجة الخدمات المقدمة من قبل الجهات المسؤولة، سواء من القطاع العام أم الخاص. وبذلك نجد أن ارتفاع رضا المواطنين عن الخدمات المقدمة من قبل الجهات المختصة يضمن الولاء والانتماء والتأييد والدعم، والذي ينعكس إيجاباً على تطوير تلك الجهات لخدماتها المقدمة، والعمل على رسم السياسات المستقبلية التي ترفع من درجة الرضا المجتمعي (معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية "ماس"، 2019: 46-47).

وتتركز أبعاد مفهوم رضا المواطنين في مجموعة من الأبعاد، والتي يمكن إجمالها في كل من "بعد كفاءة العاملين في المنظمة ولطف تعاملهم مع المواطنين، وبعد إجراءات سير المعاملات، وبعد الخدمات المقدمة" (Athanassopoulos, et al., 2001: 688).

3.3.2.2 النتائج المترتبة من عملية تسوية الأراضي على رضا المواطنين

يترتب على ارتفاع درجة رضا المواطنين لنتائج الأعمال المرتبطة بتسوية وتسجيل الأراضي عدداً من الآثار الإيجابية لكل من المواطنين والهيئات المحلية، إذ أن العمل على تسوية وتسجيل الأراضي والعقارات المقامة عليها، ورسم مخططات الطرق يؤدي لتراكم

المنفعة، ما يشجع أصحاب الأراضي والمستثمرين على البدء بإقامة مشاريع إنتاجية خصوصاً الزراعية والسكنية منها (هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2019-ب).

وتقل درجة مخاطر حيازة المستثمر للأرض، سواء من خلال نزاعات الملكية أو الاستملاك من قبل الحكومة، والتي تؤدي إلى تبلور مفهوم "انعدام أمن الحيازة"، فضلاً عن انخفاض مخاطر تعثر الائتمان المصرفي في حالة الحصول على قرض بضمان ملكية الأرض، والذي يعود لاحقاً على ارتفاع أسعار الأراضي، وتحسن الخدمات السكنية المتوفرة (معهد ماس لأبحاث السياسات الاقتصادية، 2013).

كما تؤدي عمليات تسوية وتسجيل الأراضي إلى إنهاء النزاعات القائمة في حالة شيوع الأرض وعدم تسجيلها بأسماء أصحابها من الورثة الشرعيين، والذي يؤدي إلى تفرغ المواطنين للبناء والنهوض بالمجتمع، والتوجه نحو الاستثمار بدلاً من الانشغال في الإشكاليات العائلية التي كانت تشغل بال الكثير من المواطنين دون الوصول إلى حل مرضٍ للأطراف المتنازعة (صحيفة الحدث، 2019).

وتؤكد عملية تسجيل الأراضي ملكية المواطن الفلسطيني لأرضه، مما ينزع دعاوى الاحتلال الإسرائيلي بأحققتها في استملاك تلك الأراضي، وبغض النظر عن الحجج المقدمة، فإن مشروع تسوية وتسجيل الأراضي يطالب المواطنين بتسجيل الأراضي سواء التي تقع ضمن مناطق التقسيم (أ، ب، ج)، وحتى تلك الأراضي التي تم الاستيلاء عليها من قبل قوات الاحتلال الإسرائيلي بعد العام 1967 (حسن، 2019: 27-30).

ومن الجدير ذكره أن عملية تسوية وتسجيل الأرض تحقق مجموعة من المكاسب لأصحابها بشكل خاص، إذ أشارت شناح (2017) إلى ذلك في أنها "تقطع النزاع فيما يخص ملكية الأراضي وخصوصاً بعد انتهاء فترة الطعن، إلا أنه انطوى عليها عدة مشكلات، منها أن 80% من مالكي الأراضي هم من الفلسطينيين المغتربين، والقيام بعمليات تسوية الأراضي في غياب مالكيها الحقيقيين يفتح المجال للتزوير والادعاء بملكية هذه الأراضي، فعلى الرغم من تحديد مدة ثلاث سنوات للطعن في قرارات تعليق الأراضي التي تم تسجيلها من قبل المغتربين المقيمين خارج حدود المملكة وسنة واحدة للمجاورين في المملكة، إلا أنها تعتبر فترة غير كافية".

مع الإشارة إلى أن هناك (20,501) اعتراضاً قد تم تقديمها خلال مدة تعليق القطع والأحواض التي تمت تسويتها في الضفة الغربية من بين (299,766) قطعة أرض تم تعليقها والانتهاؤها منها منذ البدء بأعمال هيئة تسوية الأراضي وحتى نهاية 2020 (إحصائيات هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2021).

ومن جانب آخر، هناك دراسات عديدة تؤكد انخفاض تأثير عملية التسجيل على المواطنين، وذلك لأن معظم ترتيبات الحياة غير الرسمية كانت سارية المفعول قبل إجراءات التسوية، مع وجود عدد بسيط من الاعتراضات المقدمة على ملكية الأرض والحصص الإرثية وخصوصاً لدى الإناث في عدد من الدول، فضلاً عن ارتفاع رسوم الضرائب، وعدم قدرة هيئة الحكم المحلي على توفير بنية تحتية ملائمة، مما أدى إلى تضرر السكان وعدم

رضاهم عن هذه النتائج للتسوية (كونيال، 2016؛ Oyedeji، 2016؛ Payne, et al., 2007; and Sodiya, 2019).

أما على صعيد الاقتصاد الوطني، فقد بينت الدراسات وجود آثار اقتصادية ومالية إيجابية ناتجة عن تسوية وتسجيل الأراضي، إذ يحق للحكومات فرض ضرائب على الأراضي والأموال والمسققات بعد تسجيلها، ويتيح المجال لتطوير آليات ضريبية ملائمة بحسب أهمية المنطقة (Mukarage, 2016). ويؤدي ذلك إلى رفع الكفاية المالية لدى الهيئة المحلية وقدرتها في استثمار هذه الموارد المالية الإضافية في تحقيق المنفعة العامة عبر شق الطرق وإمدادات المنطقة بالخدمات العامة (الكهرباء، الماء، الإنترنت، الهاتف، الصرف الصحي، إقامة المدارس والمراكز الصحية، ومراكز الأمن..). ونتج عن عمليات التسوية ازدياد إيرادات خزينة الهيئات المحلية نتيجة تحصيل رسوم المسح الميداني، وارتفاع إيرادات خزينة الدولة نتيجة تحصيل رسوم المعاملات وما تبعه من ضرائب مفروضة على الأراضي والأموال.

وفي فلسطين، تتأثر عمليات تسوية وتسجيل الأراضي بالعوامل السياسية والأمنية وحتى الثقافية، إذ أن الظرف الذي تعيشه فلسطين، والقائم على الاحتلال والاستيلاء على أراضي المواطنين الفلسطينيين، يؤدي إلى ارتفاع درجة مخاطر انهزام أمن الحياة والملكية، والتي تؤثر على الاستثمار في الأراضي، وخصوصاً في المناطق "ج" (ماس، 2019).

كما تبرز معيقات الاحتلال الإسرائيلي والتي عطلت عمليات التسجيل منذ العام 1967 وحتى تأسيس سلطة الأراضي الفلسطينية، إذ تم إصدار المئات من القرارات العسكرية التي هدفت إلى الاستيلاء على الأراضي، وعدم توفير البيانات الرسمية لأصحابها، والتي أحدثت حالة من الفوضى في الوثائق الرسمية المعتمدة (عودة، 2013).

ويمكن إجمال الفوائد والمكتسبات المرتبطة برضا المواطنين والنتيجة عن عملية تسجيل الأراضي في الآتي:

- **الفوائد القضائية:** تؤدي عملية التسجيل إلى فض النزاعات أمام القضاء، وبالتالي تصبح شهادة التسجيل حجة قطعية ما لم تطعن بدعوى التزوير، كما أنها تقلل من فرص الاحتيال والنصب في عمليات البيع والشراء ونقل الملكية، فضلاً عن تحديد قيمتها المالية ومساحتها الإجمالية بدقة (عيسه، 2016).
- **الفائدة الاقتصادية:** إذ تحصل السلطة الفلسطينية على إيرادات مهمة عبر فرض الضرائب والرسوم على عمليات انتقال الملكية وعمليات التسوية والتسجيل، كما أنها تزيد من فرص إقامة المشاريع الاستثمارية؛ سواء تلك المتعلقة بالبناء أو بإقامة مشاريع زراعية أو صناعية، وتساعد أصحاب الأراضي على الاقتراض والرهن العقاري ما يزيد من نشاط البنوك العاملة في فلسطين (هيئة تسوية الأراضي، 2020).
- **الفائدة الاجتماعية:** تؤدي عملية التسجيل إلى الحد من إثارة قضايا النزاع القانوني على الملكية، وتؤدي إلى تحديد حقوق الورثة ومالكي الأرض، مما يوفر أمناً وتوافقاً اجتماعياً

يؤدي إلى الاستقرار وثبوت العدالة (معهد ماس لأبحاث السياسات الاقتصادية،
2013).

- **الفائدة السياسية:** والتي تُعد من أبرز الأمور الواجب تناولها، إذ أنها توقف الزحف الاستيطاني بدواعي عدم وجود ملاك لهذه الأراضي، إذ تشير الدراسات القانونية إلى أن معظم الأراضي التي تم الاستيلاء عليها قد تمت على أراضٍ غير مسجلة، وبالتالي تسمح للممارسة بعملية تسريب وبيع الأراضي للاحتلال الإسرائيلي عبر بيعها بوكالات دورية حتى تصل لأيدي المستوطنين ومشاريع الاستيطان الإسرائيلية (ماس، 2019).

الفصل الثالث : الضوابط الطبيعية والبشرية لمنطقة الدراسة

1.3 نبذة تاريخية

تعددت الروايات التي تناولت أصل التسمية، فمنها ما نسبها للكلمة الرومانية (بيت انيا) والتي تعني (بيت الزهرة الجميلة)، وفي رواية أخرى فإن اسم بيتونيا يعود إلى اسم قديسة يونانية كانت تُدعى (اونيا) والتي سكنت في الموقع في قديم الزمان، وقد أشار الدباغ (1988) إلى أن الاسم يتألف من مقطعين (بيت -ثونيا) والتي تعني شخص يدعى (ثونيا) أو طوني، كما أنه في عصر الفرنجة، أطلق عليها اسم (بيتومين). واسم بيتونيا هو اسم لزهرة برية تنتشر في الأراضي الفلسطينية.

1.1.3 مركز مدينة بيتونيا (جذر البلد)

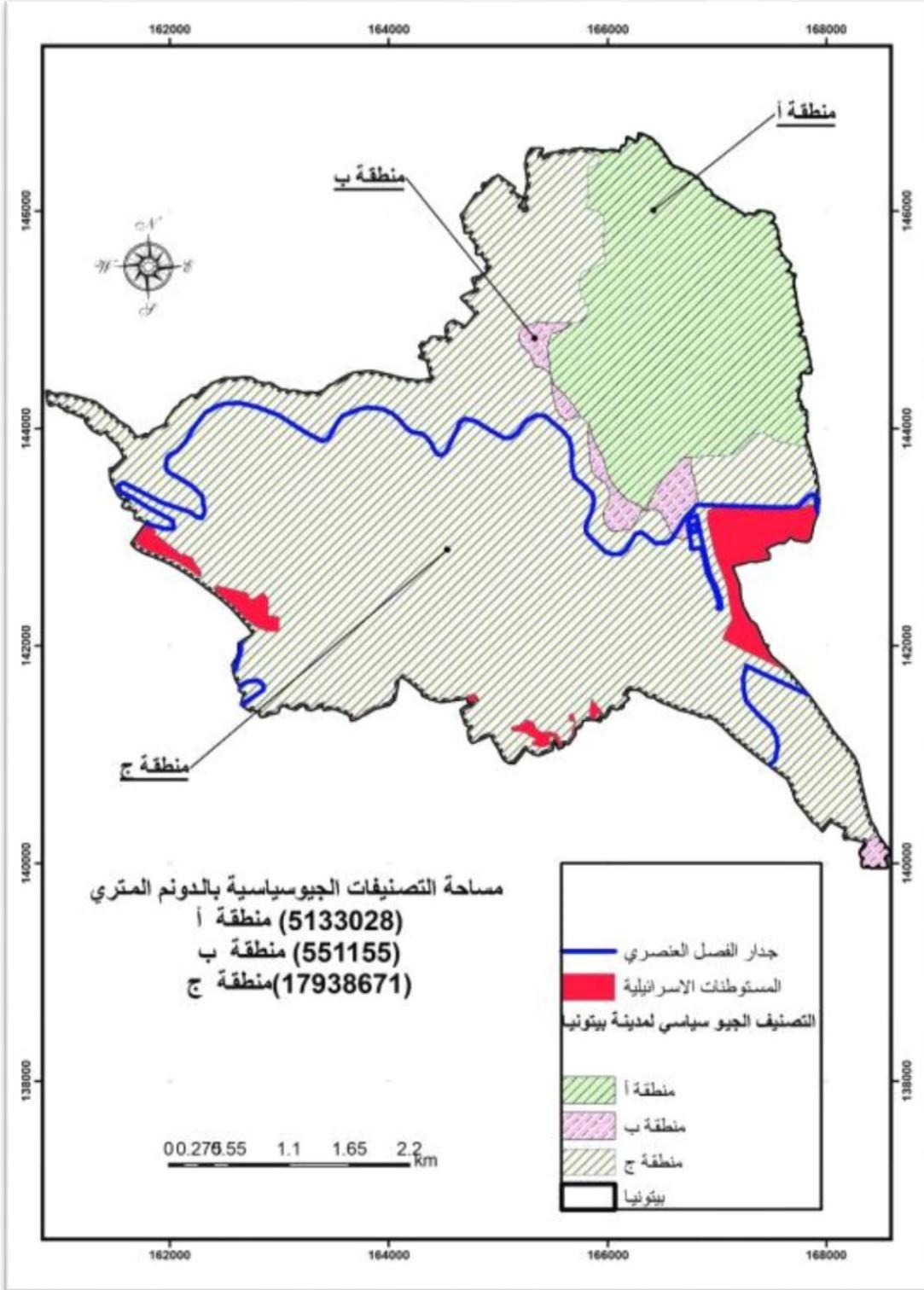
تاريخياً، تُعد البلدة القديمة الحدود الجغرافية للمدينة، ومن الملاحظ أن مساحة بيتونيا (جذر البلد) كانت تبلغ نحو 77 دونم سنة 1945، والتي ازدادت لتصل إلى 300 دونم سنة 1980 (الموسوعة الفلسطينية، 2013). إلا أن التمدد العمراني، وإقامة المنطقة الصناعية أدى إلى اتصالها وتمددتها باتجاه مدينة رام الله، والتي تصل إلى حدود مشتركة تبلغ نحو 12 كم طولاً واللذان شكلتا مع مدينة البيرة ما يُعرف بالمتروبوليتان (بلدية بيتونيا، 2019؛ عمرو، 2010).

تعتبر بيتونيا من المدن الفلسطينية، والتي تضرب جذورها عميقاً في التاريخ، حيث تشير الدراسات الأثرية إلى أن تاريخ الاستيطان البشري في بيتونيا يعود إلى العصر الحجري

النحاسي (نحو 4500 ق.م.)، ونظراً لوفرة الينابيع الطبيعية فيها فقد أقيمت فيها القرى الزراعية في العصر البرونزي، واشتهرت بنمط الاستيطان شبه الرعوي، أما في العصر الحديدي فقد تطور النمط الاستيطاني فيها حتى أصبحت من المناطق ذات الأهمية السياسية والاقتصادية والذي شجع على بناء حصن في "تل النصبة" (بلدية بيتونيا، 2019).

وشهدت بيتونيا العديد من الهجرات البشرية، حيث كانت تعتبر واحدة من قرى (الكراسي أو المشايخ)، وكانت تتمتع بصلاحيات كبيرة، خلال القرنين الثامن والتاسع عشر، نهاية الحكم العثماني، ونتج عن الاحتلال البريطاني لفلسطين سنة 1917 نزوح الأهالي مؤقتاً إلى بلدة دير دبوان شرق مدينة رام الله، كما خاض أهالي المدينة الثورات التي اندلعت في مواجهة الاحتلال الإسرائيلي وخصوصاً ثورة عام 1936، وشارك سكان المدينة بمقاومة الاحتلال الإسرائيلي في جميع الانتفاضات اللاحقة (بلدية بيتونيا، 2019).

ونتج عن اتفاقية أوسلو للسلام الاتفاق على تقسيم الأراضي الفلسطينية إلى مناطق (أ، ب، ج) والذي أعاق عمليات الاستثمار في الأراضي الفلسطينية وخصوصاً المصنفة (ج)، من حيث البناء والزراعة واستغلال الموارد الطبيعية من مياه ومعادن وأملاح، وشكل رقم (3) يبين تصنيف الأراضي لمدينة بيتونيا (مدونة فلسطين، 2018).



شكل رقم (3): التقسيم الجيوسياسي لمدينة بيتونيا
المصدر: وزارة الحكم المحلي (2020). بتصريف من الباحثة

2.1.3 نبذة عن السلطة المحلية لمدينة بيتونيا

تأسس أول مجلس قروي لبيتونيا سنة 1953، ومن ثم تحول إلى مجلس بلدي سنة 1965، ويتكون الهيكل التنظيمي للمجلس البلدي من قسم العطاءات والمشتريات، ومركز خدمات الجمهور، كما تتوفر في بلدية بيتونيا محكمة، وقسم خاص للمياه، وقسم للأرشيف، وقسم صحي، فضلاً عن شعبة التثقيف الصحي والبيئي، وقسم خاص للحركة والميكانيك، وقسم المشاريع / دائرة التنظيم والبناء، وقسم الرقابة. ويقدم المجلس البلدي مجموعة كبيرة الخدمات والمتمثلة في " شبكة إمداد مياه الشرب وصيانتها، جمع النفايات، تنظيف الشوارع، شق وتعبيد الطرق وتقديم الخدمات الاجتماعية، تنظيم عملية البناء وإصدار الرخص، توفير مقرات للخدمات الحكومية من بريد وأمن، حماية المواقع التاريخية والأثرية، عمل مشاريع ودراسات، توفير سيارة إطفاء، توفير رياض للأطفال " (بلدية بيتونيا، 2019).

ومن الجدير الإشارة إليه أن وزارة الحكم المحلي قد صنفت بلدية بيتونيا ضمن التصنيف الأدائي (أ)، أما صندوق تطوير وإقراض البلديات فقد صنفها كبلدية (أ+) بناء على معايير تقييم الأداء، ما يؤكد أن البلدية قد استوفت معايير "الأداء الجيد" (بلدية بيتونيا، 2018).

2.3 الضوابط الطبيعية

1.2.3 الموقع الجغرافي والفلكي والمساحة

تعتبر مدينة بيتونيا من المدن الرئيسية في الضفة الغربية، وتتبع إدارياً لمحافظة رام الله والبيرة، وتقع على خط عرض 31.85 شمالاً، وخط طول 35.16 شرقاً (الدباغ، 1988). وتبعد المدينة نحو 4.5 كم عن وسط مدينة رام الله من جهة الغرب، كما تقع شمال غربي مدينة القدس وعلى بعد 15 كم منها، أما حدود أراضي مدينة بيتونيا، فمن الشمال (رام الله وعين قينيا)، أما جنوباً فتحدّها (الجيب، بيت دقوا، وأجزاء من الطيرة)، وشرقاً تحدّها (رام الله، رافات، الجديرة، بيرنبالا)، ومن الغرب تحدّها (عين عريك، بيت عور الفوقا) (الموسوعة الفلسطينية، 2013).

وتعتبر من المدن الأكثر أهمية وتمدداً عمرانياً في محافظة رام الله والبيرة، إذ تبلغ مساحتها الإجمالية 23.366 دونم، وتقع 5,000 دونم منها داخل حدود البلدية (بلدية بيتونيا، 2018).

وتتمتع مدينة بيتونيا بموقع متميز بين محافظة رام الله والبيرة ومحافظة القدس حيث تتوسط مدينة بيتونيا مجموعة من التجمعات السكانية من محافظة رام الله والبيرة ومحافظة القدس وهذا ميز موقعها بشكل واضح (بلدية بيتونيا، 2019). وشكل رقم (4) يبين الموقع الجغرافي لمدينة بيتونيا بالنسبة لخارطة فلسطين، مع بيان المدن والقرى المجاورة للمدينة.

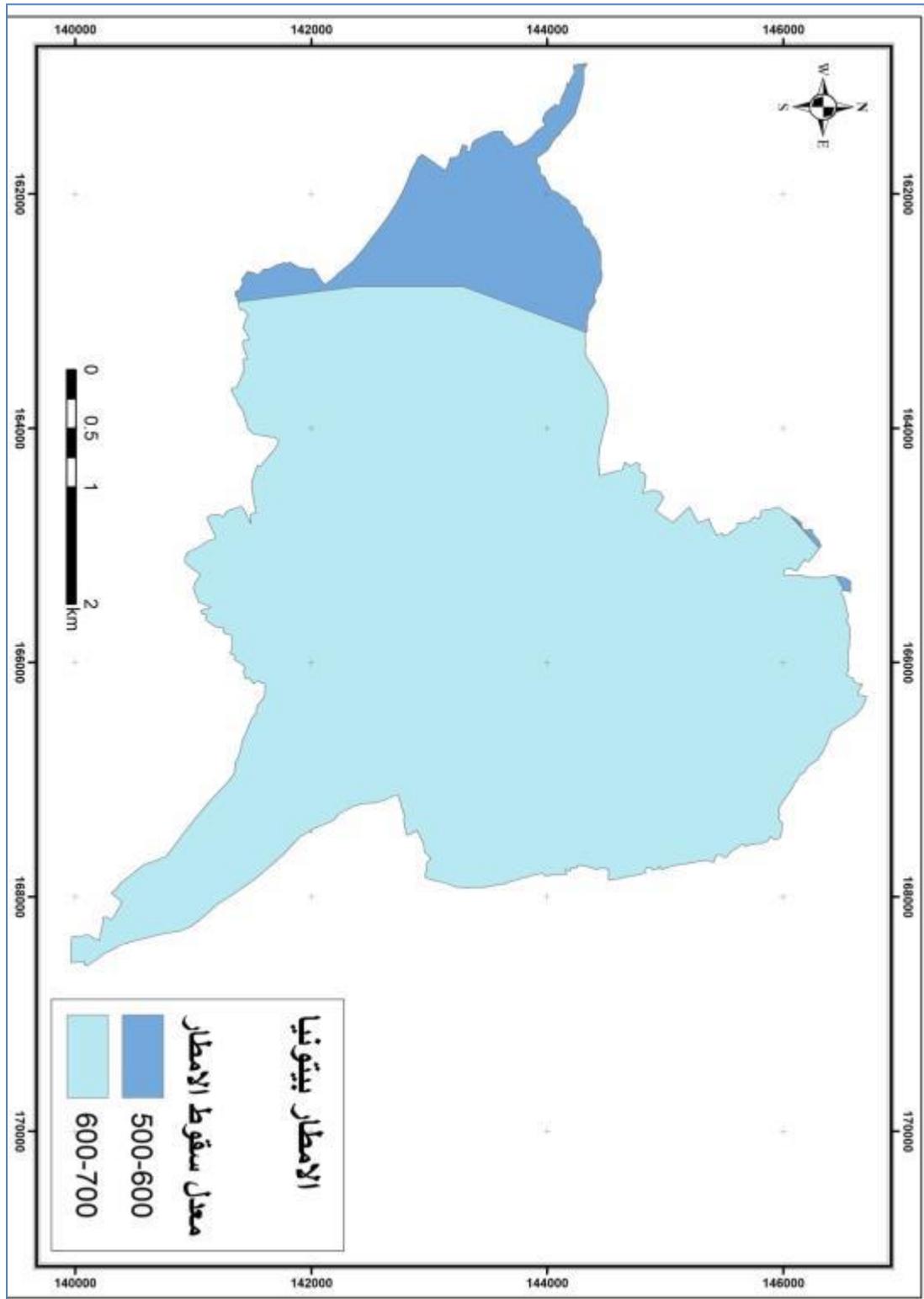
2.2.3 المناخ

تتبع مدينة بيتونيا لمناخ البحر المتوسط (جاف حار صيفاً، ماطر معتدل شتاءً). وتصل معدلات درجات الحرارة إلى نحو 16 درجة مئوية، حيث تتراوح درجات الحرارة صيفاً ما بين 25-35 درجة مئوية، في حين تتراوح درجات الحرارة شتاءً بين 5-13 درجة مئوية (الموسوعة الفلسطينية، 2013).

أما نسبة الرطوبة فتصل في المعدل إلى نحو 60%، وبذلك يتّسم الجو بأنه بارد ماطر شتاءً، ومعتدل الحرارة صيفاً، وتهب عليها الرياح الغربية متوسطة السرعة (بلدية بيتونيا، 2019).

3.2.3 الأمطار

يبلغ معدل سقوط الأمطار في مدينة بيتونيا ما بين (600-630) ملم، والتي تُعد كميات كافية لنمو الأشجار المثمرة، وتغذي الأمطار المتساقطة الآبار والمياه الجوفية والينابيع وعيون الماء، وتقسم مواسم سقوط الأمطار إلى ثلاثة أقسام (أمطار الخريف، وتشكل نحو 35% من نسبة الأمطار السنوي، وأمطار الشتاء وتمثل نحو 55%، أما المطر المتأخر والذي يهطل أواسط شهر إبريل حتى نهاية شهر مايو فيمثل ما نسبته 10% من مجمل كميات الأمطار المتساقطة) (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017). وشكل رقم (5) يبين معدلات سقوط الأمطار في مدينة بيتونيا.



شكل رقم (5): معدلات تساقط الأمطار السنوية على مدينة بيتونيا
المصدر: وزارة الحكم المحلي (2020). بتصريف من الباحثة.

4.2.3 الرياح

تتعرض بيتونيا لهبوب رياح من جميع الجهات، ومن المعلوم أن الرياح الغربية تكون مصحوبة بالأمطار والغيوم، في حين تمتاز الرياح الشرقية بالجفاف، والتي تكون من أصل صحراوي، فهي جافة وباردة شتاءً، وجافة وحارة صيفاً، أما الرياح الشمالية فتمتاز بالجفاف والتي تكون مصحوبة عادةً بمنخفضات قطبية، ماطرة وباردة، يصحبها في بعض الأحيان تساقط الثلوج على المرتفعات، أما الرياح الجنوبية والغربية فتكون من أصل بحري والتي تمتاز بالاعتدال، وبخلاف الحالة الطبيعية لها، وهنا يكمن السر في اعتدال المناخ صيفاً في محافظة رام الله والبيرة والمدن والقرى المحيطة بها (الأرصاد الجوية الفلسطينية، 2020).

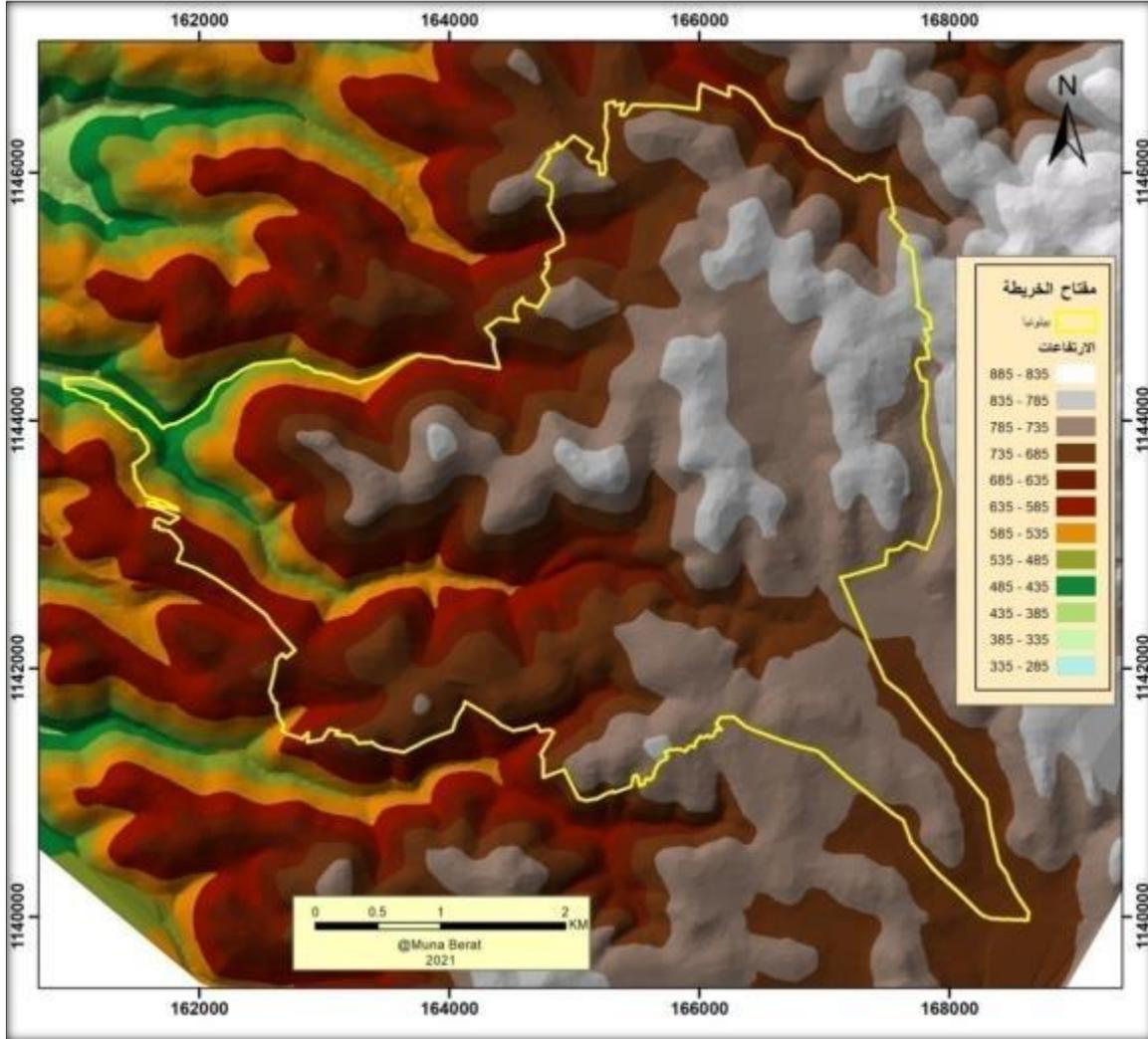
5.2.3 التضاريس

تقع بيتونيا على سلسلة جبال، ومن أهمها تلال وأحياء (البطن الشرقي ووادي الدير، المنطار وبئر الشماس والمدرسة والبالوع، عين ترفيديا والكروم الشمالية وبطن حمزة وكفر شيان، خلة الفقيه، الدورة ورأس يعقوب، البلد الشمالي، البلد وكروم شاهين والبقعان، خلة الصخور وعين صيبيا) (بلدية رام الله، 2009).

ويغلب على جبال مدينة بيتونيا التركيبة الكلسية والتي ارتفعت نتيجة الضغط الهائل الذي حصل من تحركات القشرة الأرضية المتكررة في المنطقة، وبفعل النشاط الزلزالي، وتظهر بعض الصدوع والانكسارات العرضية في صخور المنطقة (الدباغ، 1988).

وبذلك تمتاز بيتونيا بكونها منطقة مرتفعة عن سطح البحر، حيث يتراوح ارتفاعها ما بين (620-820) متر، ويغلب البناء في المناطق المرتفعة (أبو ريدة، 2011: 29-30).

وتشير إحصائيات الأرصاد الجوية الفلسطينية إلى أن معدل ارتفاع الأراضي في المدينة يبلغ (832) متراً فوق سطح البحر (الدباغ، 1988). وشكل رقم (6) يبين تضاريس مدينة بيتونيا.



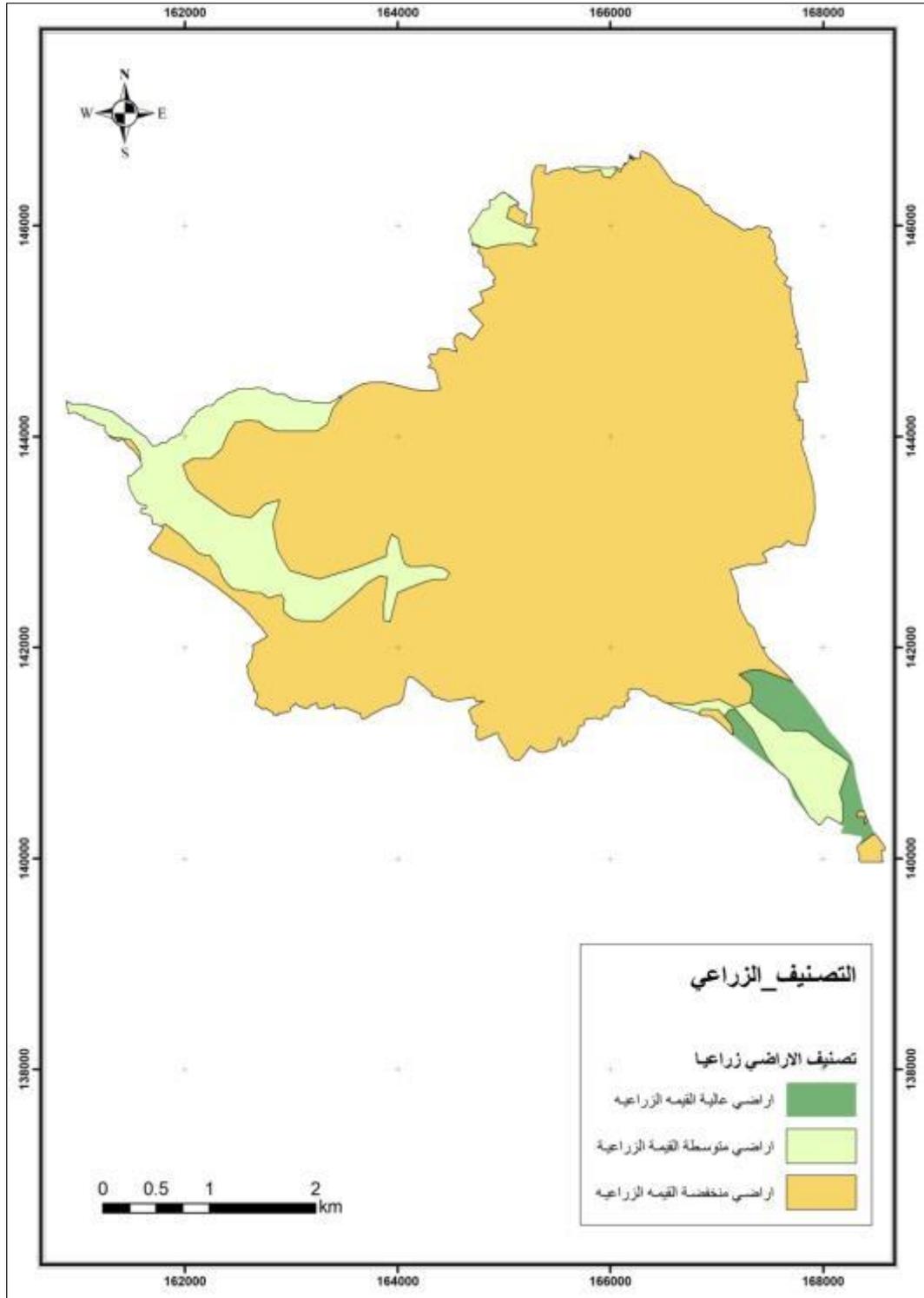
شكل رقم (6): خارطة تظهر نموذج معدلات الارتفاعات (TIN) لمدينة بيتونيا
المصدر: وزارة الحكم المحلي (2020). بتصريف من الباحثة.

وبذلك تتمتع مدينة بيتونيا بتنوع في ارتفاعات الأراضي مما يجعلها مناطق ذات
مزايا متنوعة يمكن من خلالها ملاءمتها مع الاستخدامات المختلفة في المخططات الهيكلية

لها وبما يتناسب والنمو السكاني والتطور الحضري المستقبلي، حيث من المفضل إقامة محميات طبيعية ومنتزهات وحدائق عامة في المناطق الخالية من التمدد العمراني.

6.2.3 التربة

تمتاز التربة المتوفرة في بيتونيا بكونها تقع ضمن مجموعة الأتربة الرطبة وشبه الرطبة (التربة الحمراء "التيراروزا"، التربة الصلصالية)، ويتفاوت سمكها حيث تصل لعدة أمتار في الأودية والمناطق السهلية، وتكون ذات سماكة قليلة في المناطق الجبلية، وتساعد هذه التربة على نمو الأشجار في المناطق المنحدرة والجبلية، في حين تكثر الزراعة الموسمية في المناطق السهلية (كتانة، 2009: 36). (شكل رقم 7). ويظهر شكل 7 أن النسبة العظمى من أراضي مدينة بيتونيا هي أراضٍ ذات قيمة زراعية منخفضة، وأن الأراضي ذات القيمة الزراعية المرتفعة تقع ضمن منطقة الاستيطان الإسرائيلي، وهو ما يؤكد على أن المخططات الإسرائيلية كانت تستهدف الأراضي الزراعية الخصبة عند البدء بمشاريع الاستيلاء عليها لبناء المستوطنات البشرية والزراعية في الأراضي الفلسطينية.



شكل رقم (7): خارطة تظهر تصنيف القيمة الزراعية لأراضي مدينة بيتونيا
المصدر: وزارة الحكم المحلي (2020). بتصريف من الباحثة.

3.3 الضوابط البشرية

1.3.3 التعداد السكاني

يبلغ عدد سكان المدينة (26,955) نسمة وذلك حسب إحصائيات سنة 2017، ويقدر عدد السكان في العام 2020 بنحو (28,138) نسمة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2020). وهناك توجه نحو تمدد المدينة بالاتجاه الشمالي الغربي - الجنوب الشرقي، مع تشييد عدة مباني في الجهتين الشمالية الجنوبية للمدينة (مقابلة مع المهندسة فداء عازم - دائرة التخطيط لبلدية بيتونيا، 2021).

ويبلغ المعدل السنوي للمواليد في المدينة نحو (25.4) لكل ألف من السكان، ويعتبر سكان المدينة من ضمن التصنيف الفتي، إذ تصل نسبة السكان ضمن الفئة العمرية (15-35) لنحو 45.5% (وزارة الصحة الفلسطينية، 2019).

ويعود أصل سكان البلدة إلى عدة مناطق، وخصوصاً اللد وبيت نوبا والقدس وجنين ونابلس، ومن أشهر العائلات "عائلة قرط، عائلة حداد، عائلة دولة، عائلة هرش، عائلة شاهين، عائلة سهيل" (بلدية بيتونيا، 2019).

2.3.3 الهجرة باتجاه بيتونيا

نظراً لما تمتاز به بيتونيا من موقع متميز وقربها من مدينة رام الله، فضلاً عن توفر العديد من المزايا (منطقة صناعية، بنى تحتية متكاملة)، فقد توطن فيها الكثير من السكان والذين قدموا من نحو ثمانين مدينة وقرية، وأصبحوا من أصحاب الأملاك والعقارات،

واندمجوا مع سكان البلدة بحيث تقاربت عاداتهم وتقاليدهم الاجتماعية بشكل كبير (أبو ريده، 2011: 28). وقد أدت تلك الهجرات والزيادة في أعداد السكان والمقيمين في بيتونيا إلى تطور النمو العمراني والزحف السكاني باتجاه المناطق السكنية التي تتوفر لديها البنى التحتية المناسبة للبناء والسكن.

وعلى الرغم من أن مدينة رام الله تمتاز بتوفر الدوافع الاقتصادية الأنسب للهجرة إليها، إلا أن وقوع بيتونيا بالقرب منها، ورخص أجور السكن مقارنة بمدينة رام الله، كان من بين الحوافز التي ساهمت في تشجيع النازحين والمهاجرين للتوافد إليها، مع ازدياد فرص العمل نتيجة وجود المنطقة الصناعية والتي توفر فرص عمل لأعداد كبيرة من السكان (نيروز، 2004).

3.3.3 الأنشطة الاقتصادية والقوى العاملة

تتركز الأنشطة الاقتصادية في بيتونيا بالآتي (قطاع الوظائف الحكومية والخاصة: 37%، القطاع التجاري: 24%، قطاع الخدمات: 19%، القطاع الزراعي: 10%، قطاع الصناعة: 5%، وسوق العمل الإسرائيلي: 5%) (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2020).

أما فيما يتعلق بقوى العمل، فتشير البيانات الإحصائية الحديثة إلى أن نسبة البطالة بين سكان البلدة والذين هم في عمر العمل تصل إلى نحو 25.3% لسنة 2019 وبواقع 21.3% بين الذكور و41.2% لدى الإناث (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني،

(2020). ويعاني العمال في قطاع الزراعة من الضرر البالغ نتيجة للإجراءات الإسرائيلية المتكررة في منع العمال من الوصول لأراضيهم (وكالة الأنباء والمعلومات الفلسطينية، 2016).

تتنوع مجالات العمل في المدينة، حيث هناك عدة شركات تعمل في "صناعة الأثاث، إصلاح المركبات، صناعة المنتجات والأرضيات والمستحضرات، صناعة الأثاث والطباعة الحلويات والمعجنات والقرميد، الصناعات النسيجية، الصناعات التحويلية، الصناعات الغذائية، مناشير الحجر والجرانيت، مصانع الباطون، ورشات الحدادة والألمنيوم"، وعلى الرغم من هذا التنوع في الشركات المقامة في المدينة، إلا أن القطاع الصناعي ما زال يعاني من ضعف البنية التحتية التي تؤهله لإقامة صناعات كبيرة، مع عدم وجود مصانع في المنطقة التجارية والأحياء السكنية (بلدية بيتونيا، 2018).

4.3.3 قطاع التعليم

يتوفر في بلدة بيتونيا ست مدارس حكومية (مدرسة بنات بيتونيا الثانوية، مدرسة ذكور بيتونيا الثانوية، مدرسة بنات بيتونيا الأساسية المختلطة، مدرسة الشروق الأساسية المختلطة، مدرسة ذكور بيتونيا الأساسية العليا)، وخمس مدارس خاصة (مدرسة نور الهدى أ، مدرسة نور الهدى التطبيقية ب، مدرسة الجيل الجديد النموذجية، مدرسة أمل المستقبل الأساسية، مدرسة اليوبيل الذهبي - بيتونيا)، ويتم إدارتهم جميعاً من قبل وزارة التربية والتعليم العالي الفلسطينية. ويبلغ عدد الصفوف الدراسية فيها (161) صفاً، وتصل الكثافة الصفية إلى 29 طالباً وطالبة في كل صف، في حين يبلغ عدد الطلبة (4,730) طالباً وطالبة، أما

عدد المعلمين فيبلغ (253) معلماً ومعلمة، فضلاً عن وجود ست رياض أطفال يسجل فيها (456) طفلاً وطفلة، وبذلك يعاني قطاع التعليم في البلدة من عدة عقبات، إلا أن أبرزها يتمثل في قلة عدد المدارس وزيادة أعداد الطلبة المتوافدين من القرى المجاورة للتعليم في مدارسها (مديرية التربية والتعليم - رام الله والبيرة، 2020).

5.3.3 قطاع الصحة

يتوفر في البلدة مرافق صحية عديدة، ومنها مركز صحي بيتونيا الحكومي والذي تم تشييده من خلال تخصيص المجلس البلدي لقطعة أرض لغايات البناء، بالإضافة إلى توفر عدد من المراكز الخاصة (مركز أبو الخير الطبي، مركز حمارشة الطبي، مركز أشعة خاص، مركز تحاليل طبية خاص)، فضلاً عن ثمانية صيدليات خاصة، ونظراً لقرب البلدة من مدينة رام الله، يسهل وصول المرضى لمجمع فلسطين الطبي والذي يبعد نحو 4 كم (بلدية بيتونيا، 2018).

6.3.3 القطاع الزراعي

تبلغ مساحة الأراضي الزراعية نحو 7,787 دونم، وتقع 5,000 دونم منها خلف الجدار (بلدية بيتونيا، 2018). كما أن مساحة الأرض المزروعة بأشجار الزيتون تبلغ نحو 1,750 دونم، مع زراعة أشجار التين والعنب والتفاح واللوزيات، وبمراجعة الإحصائيات السابقة، نجد أن مساحة الأرض المزروعة بأشجار الزيتون لسنة 2009 كانت تبلغ نحو

(1,895) دونم ما يشير إلى أن هناك تمديداً عمرانياً قد جاء على حساب الأراضي المزروعة (الموسوعة الفلسطينية، 2013).

ومن الأهمية بمكان الإشارة إلى أن الأراضي الزراعية قد بدأت بالتقلص مع مرور الزمن نظراً للامتداد العمراني المتسارع، مع تراجع ملحوظ في النشاط الزراعي، حيث بلغ عدد الحيازات الزراعية النباتية نحو 723.4 دونم، أما الحيازات الزراعية الحيوانية فتبلغ نحو 200 دونم في العام 2018. وتقتصر الثروة الحيوانية على تربية "الأبقار، الماعز، الضأن"، والتي لا يتجاوز عددها 2,470 رأس، ومزارع دواجن، مع وجود عدد محدود من خلايا النحل، وبمقارنة النتائج السابقة للعام 2009 مع نتائج العام 2018، نجد أن الزيادة الحاصلة تتبع النمو الطبيعي للسكان، ما يؤكد على عدم تطور القطاع الزراعي، بشقيه (النباتي والحيواني) بشكل ملحوظ. وتسعى البلدية لدعم المزارعين المهمشين عبر مشروع استصلاح لأراضي "عين جريوت" من خلال توزيع 13 ألف شجرة مثمرة والتركيز على المزارعين المهمشين منهم (بلدية بيتونيا، 2018).

وأظهرت دراسة (عامر، 2017) تعرّض الغطاء النباتي إلى تشوّه بيئي، حيث انخفضت مساحات الأراضي الصالحة للزراعة، وبالتالي انتقال المدينة من طابعها الريفي إلى منطقة حضرية، وتزداد درجة التشوه البيئي نتيجة إلقاء النفايات الصلبة في الأودية وأطراف المدينة من قبل المواطنين ومن مخلفات المؤسسات الصناعية المقامة في المنطقة الصناعية في المدينة. كما أكدت دراسة (أبو ريّدة، 2011) على تآكل الأراضي الزراعية في

مدينة بيتونيا والذي نتج عن التمدد الحضري لمدينة رام الله، والزحف المستمر للأنشطة الحضرية على حساب الأرض الزراعية.

7.3.3 المؤسسات الخدماتية والبنية التحتية

تتوفر أعداد قليلة من المؤسسات الحكومية، وهي "مكتب بريد، مكتب وزارة العمل، مركز إطفائية، مركز شرطة"، بالإضافة إلى عدد من المؤسسات المجتمعية وهي "بلدية بيتونيا، نادي بيتونيا الرياضي، جمعية اللد الخيرية، جمعية سيدات بيتونيا، جمعية يالو الاجتماعية، جمعية بيت نوبا، جمعية عمواس، مركز حماية الطفولة"، وتمت إقامة هذه المؤسسات من خلال تخصيص الأراضي لخدمة المشاريع العامة والتي حصلت على دعم مادي من قبل الدول المانحة ومجموعة من التبرعات (بلدية بيتونيا، 2019).

8.3.3 البنية التحتية

- **الكهرباء:** تتوفر شبكة كهرباء عامة في البلدة منذ العام 1970، إذ تأخذ البلدة حاجتها من الكهرباء من شركة كهرباء القدس، والتي تصل إلى جميع المساكن، إلا أن هناك ضعفاً عاماً في التيار الكهربائي في بعض المناطق من المدينة، وعلى الرغم من توفر خدمة الكهرباء على مدار الساعة، وتزود الطرق بشبكة إنارة عامة، إلا أن هناك 17% من الفاقد ناتج عن تلف عدد من أعمدة الكهرباء وتمديداتها (بلدية بيتونيا، 2018).

- **خطوط الهاتف:** يتوفر مقسم آلي داخل البلدة يصل إلى جميع الوحدات السكنية (بلدية بيتونيا، 2018).

- **شبكة الطرق:** يبلغ طول الطرق المشيدة نحو 47 كم تقريباً، وبمساحة إجمالية تبلغ نحو 461 دونم، والتي تمثل الطرق الرئيسية والفرعية والزراعية، وهناك 47% من هذه الطرق معبدة وذلك حسب إحصائية سنة 2018 (بلدية بيتونيا، 2018)، ومن الجدير الإشارة إليه إلى أن طول الطرق الرئيسية سنة 2012 بلغ نحو 12.7 كم، أما الطرق الفرعية المعبدة فبلغ نحو 8.9 كم (بلدية بيتونيا، 2018)، وتشير هذه الإحصائيات ازدياداً ملحوظاً في أطوال الطرق حيث تضاعفت نسبتها إلى نحو 218%، ما يؤكد على التوسع الحاصل في تأسيس شبكة طرق تتناسب مع النمو السكاني والحضري في المدينة.

ونشير هنا إلى أن مساحة الطرق ضمن المخطط الهيكلي للمدينة يصل نحو 20% من المساحة الإجمالية للمدينة، وتصل أربعة طرق بين المدينة ومحيطها (بيتونيا - بيت عور، بيتونيا - عين عريك، بيتونيا - الجيب، بيتونيا - رام الله)، ويتوفر في المدينة خط سرفيس داخلي وخارجي يعمل فيه نحو 120 مركبة عمومية، وتم ترخيص 6 مكاتب تكسيات تعمل فيها 60 مركبة (بلدية بيتونيا، 2018).

- **قطاع المياه:** أما قطاع المياه، فمنذ سنة 1971 بدء العمل بتمديد شبكة مياه موصولة بالمساكن والتي تغطي جميع الوحدات السكنية والتجارية القائمة وبنسبة 100% (مصلحة مياه محافظة القدس، 2011). وفي بيانات حديثة، تبين أن معدل الاستهلاك المنزلي للفرد في المدينة يبلغ نحو 57 لتر (مجلس تنظيم قطاع المياه، 2018: 20). ويوجد في البلدة خزان مياه بسعة 500م³، كما وتتوفر في البلدة أربعة ينابيع مياه، يتم استغلال إحداها لري

المحصولات الزراعية، إلا أن بقية الينابيع قد تمت مصادرتها من قبل الاحتلال الإسرائيلي (بلدية بيتونيا، 2018).

وتبلغ طول شبكة المياه المقدرّة لسنة 2018 نحو 57 كم، تقدم خدمة إيصال المياه لسكان مدينة بيتونيا والمناطق المجاورة لها والذين يصل عددهم لنحو 36,000 نسمة، وقد تم إقامة دائرة المياه والصرف الصحي في المدينة لتوفير خدمة إيصال المياه وتنفيذ عمليات الصيانة لها، علماً بأن مدينة بيتونيا تشتري المياه من قبل مصلحة المياه الفلسطينية ونسبة 100% والتي تصل كميات الاستهلاك لنحو 1.08 مليون م³ سنوياً، ويبلغ متوسط سعر المياه نحو 5.90 شيقل/م³ (مجلس تنظيم قطاع المياه، 2018: 13).

- **شبكة الصرف الصحي:** تعتبر مدينة بيتونيا من المدن الكبيرة نسبياً والتي لا تتوفر لديها خدمة الصرف الصحي لجميع التجمعات السكانية وخصوصاً البلدة القديمة، حيث تتم عملية تخزين المياه العادمة فيما يُعرف ب(الحفر الامتصاصية)، وهناك تجاوزات تقع في حالة القيام بنضح المياه العادمة والتي يتم إلقاؤها في الوديان بشكل غير قانوني مما يتسبب بمشاكل صحية وبيئية (مجلس تنظيم قطاع المياه، 2018: 36). وقد وقعت البلدية مع البنك الإنمائي الألماني على مشروع شبكة الصرف الصحي، على شرط أن يتم تشييد محطة التنقية في أراضي (ج)، وهو ما رفضته البلدية، وأدى إلى تأجيل المشروع (بلدية بيتونيا، 2018).

الفصل الرابع: تحليل الخرائط ذات الصلة بالتسوية في بيتونيا

يتناول هذا الفصل عرضاً لأبرز نتائج الدراسة الميدانية والمطبقة على مدينة بيتونيا، إذ تم تحليل الخرائط ومناقشتها، ومن ثم تم تحليل إجابات عيني الدراسة على أدوات القياس، وفيما يلي عرض لذلك.

1.4 مقدمة

قامت الباحثة بإعداد وتجهيز مجموعة من الخرائط (البريطانية، التسوية الأردنية غير المنتهية، والتسوية الفلسطينية المنتهية) المتعلقة بمدينة بيتونيا وذلك باستخدام تقنية GIS، والاستعانة بالمعلومات والوثائق والخرائط من المصادر الرسمية والمتمثلة في كل من (هيئة تسوية الأراضي والمياه، وزارة الحكم المحلي، الجهاز المركزي الإحصائي).

وسعت الباحثة إلى الكشف عن الآثار الناتجة عن أعمال تسوية وتسجيل الأراضي عبر مكتب الهيئة القائم في مدينة بيتونيا، من خلال إجراء مقارنة بين الخرائط المستخدمة، وبيان أثر تلك الأعمال على التمدد العمراني في المدينة.

2.4 تحليل الخرائط

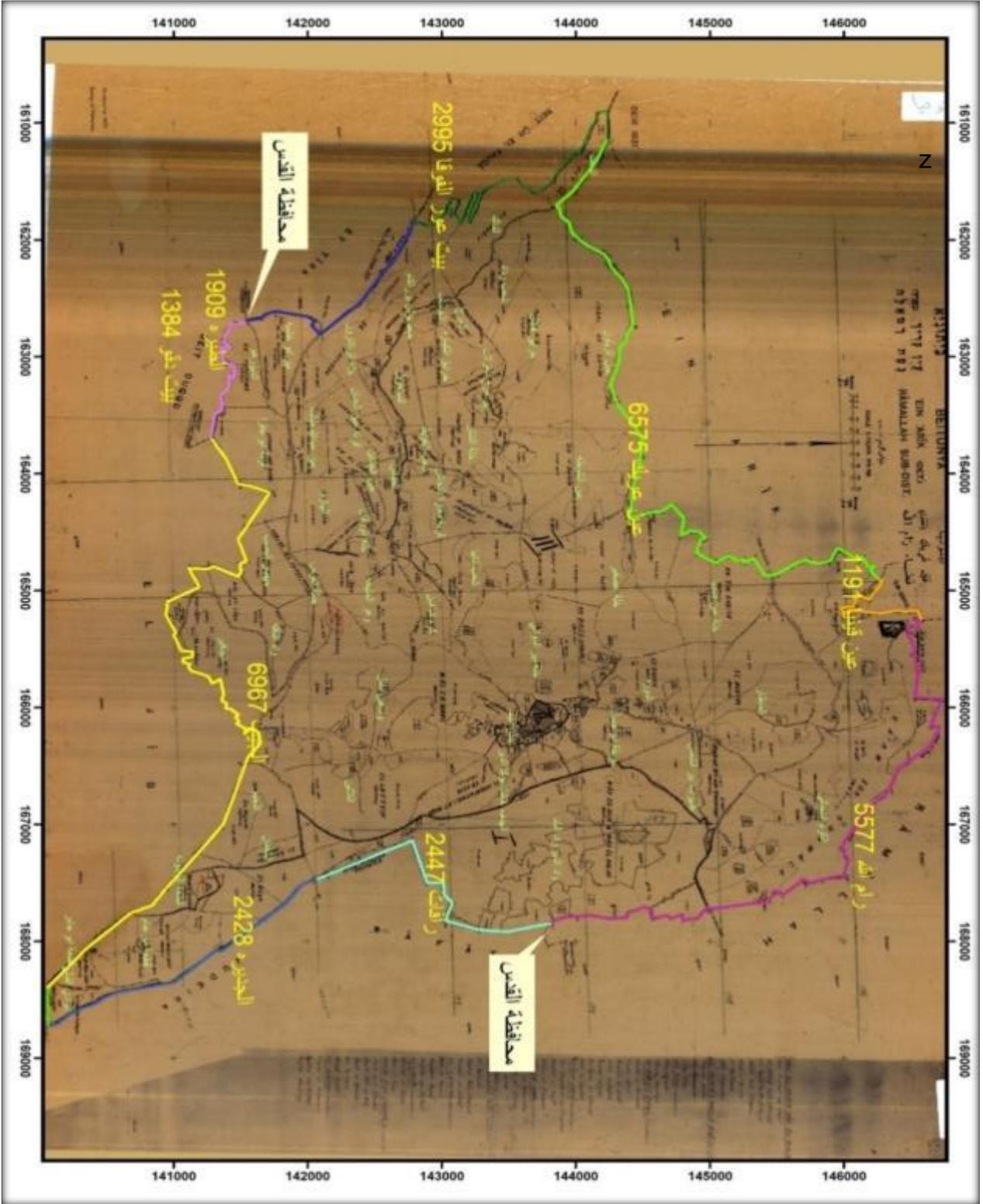
1.2.4 الحوض الطبيعي بناء على دائرة المساحة البريطانية

يعكس الحوض الطبيعي كما هو مبين في شكل رقم (8) كامل حدود قرية بيتونيا مع القرى المجاورة، إذ كان الهدف من تحديد الحوض الطبيعي هو لرسم حدود القرى والمدن الفلسطينية، ويُظهر شكل أن الحوض الطبيعي لبيتونيا لسنة 1933، وتحدها إحدى عشر قرية فلسطينية تقع ضمن ستة تجمعات سكانية تابعة لمحافظة رام الله والبيرة (بيت عور الفوقا، وعين قينيا، والطيره، ودير بزيح، ورام الله، وعين عريك) وخمس تجمعات تتبع لمحافظة القدس (رافات، والجديره، والجيب، وبيت دقو، وبيرنبالا). مع الإشارة إلى عدم توفر أية خرائط تبين حدود التجمعات السكانية المتعلقة بقرية بيتونيا إبان العهد العثماني لدى سلطة الأراضي الفلسطينية والتي تُعد الجهة الرسمية ذات الاختصاص بأرشفة الوثائق والخرائط (مقابلة مع السيد محمد مراحل - نائب مدير عام المساحة، سلطة الأراضي، 2020).

ويمثل الحوض الطبيعي خرائط الأساس التي تركز عليها خرائط التسوية والتسجيل، حيث تم تجزئة أحواض التسوية وتسميتها بناء على الحوض الطبيعي ضمن التقسيم البريطاني، بحيث تتم تسمية الموقع وحدود الأحواض بناءً عليه، فالأحواض الطبيعية لبيتونيا كانت تتكوّن من ثلاثة أحواض طبيعية مقسمة إلى خمسين موقع، وقد استندت التسوية الأردنية غير المنتهية عليها.

ويتبين لدينا عدم وجود حدود للقطع ولا حدود للشوارع أو امتداداتها في الخرائط البريطانية، إلا أنها بينت حدود التجمعات الفلسطينية المهمة ضمن الأحواض الطبيعية.

وقد قامت الحكومة الأردنية بالاستناد إلى الخرائط البريطانية في بيان حدود القرية وتحديد أسماء الأحواض وحدودها، والذي يُعد الأساس الأول لعمليتي التسوية والتسجيل الأردنية، والمنظم بقانون.



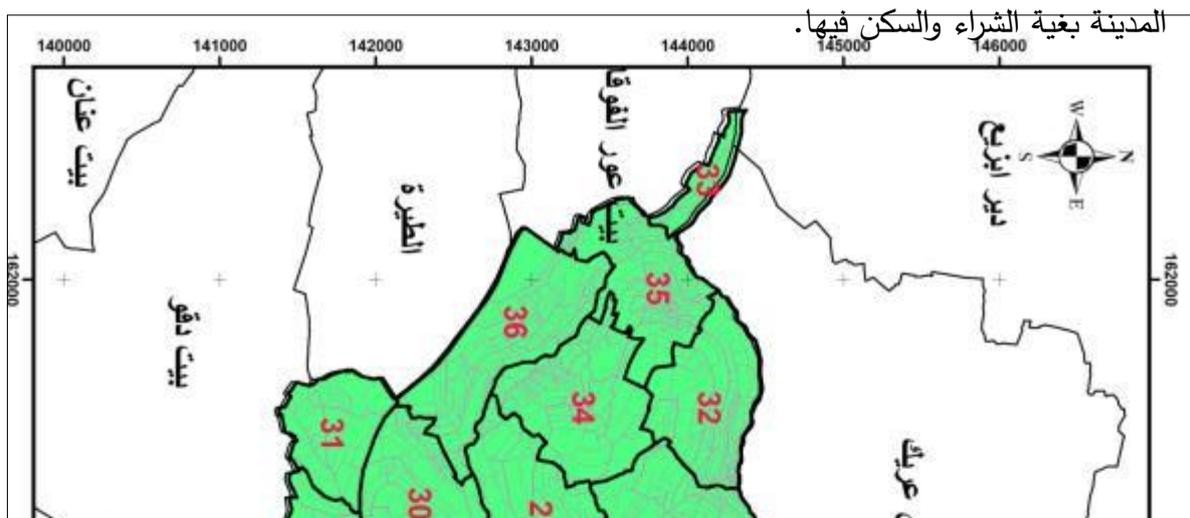
شكل رقم (8): الحوض الطبيعي لمدينة بيتونيا الممسوح سنة 1933م من قبل دائرة المساحة البريطانية. المصدر: هيئة تسوية الأراضي والمياه 2020. بتصريف من الباحثة ، بالاستعانة بالوثائق البريطانية لسنة 1933.

2.2.4 التسوية الأردنية غير المنتهية

يمثل شكل رقم (9) أحواض التسوية الأردنية غير المنتهية والمسوحة سنة 1959، وتتكون من (36) حوض تسوية غير منتهية، وبمساحة 23 ألف دونم، وقد قسّمت الأحواض لحوالي (4,913) قطعة.

نلاحظ بأن حدود أحواض التسوية الأردنية غير المنتهية لا تختلف عن حدود الحوض الطبيعي للمدينة المُعد من قبل دائرة المساحة البريطانية سنة 1933، كما حافظت على نفس المساحة وشكل الحدود الخارجية كما هي في الحوض الطبيعي، واحتفظت كذلك بنفس المسميات السابقة والمتوفرة في مواقع الحوض الطبيعي، إلا أنه وضع رقم واضح لكل قطعة لا يتكرر في نفس الحوض، كما حددت الطرق لمعظم القطع، فمعظم القطع أصبحت مخدمة بشوارع.

ومن الجدير بالذكر إلى أن مخرجات عملية تسوية الأراضي الأردنية قد عملت على تحديد معالم وحدود وطرق لكل قطعة أرض يتم تسويتها وتسجيلها، بحيث حصلت كل قطعة أرض على رقم خاص ومخطط، مما سهّل في إجراءات عملية التخطيط الهيكلي لاحقاً من قبل وزارة الحكم المحلي ومجلس بلدية بيتونيا، والتي ساهمت في عملية التمدد العمراني في المدينة، كما ساعدت في إجراء عمليات البيع والشراء والاستثمار ودخول المواطنين من خارج



شكل رقم (9): خارطة التسوية الأردنية غير المنتهية لسنة 1959
المصدر: هيئة تسوية الأراضي والمياه 2020. بتصريف من الباحثة.

3.2.4 التسوية الفلسطينية

يمثل شكل رقم (10) خارطة التسوية الفلسطينية بما مجموعه (25) حوض وحي في المرحلة الأولى لتسوية وتسجيل الأراضي والذي تم إنجازه قبل عام 2016، بالإضافة إلى (11) أحواض وأحياء تم تسويتها وذلك بعد إنشاء هيئة تسوية وتسجيل الأراضي الفلسطينية والتي بدأ العمل بها بعد العام 2016، وما زالت قائمة حتى الوقت الحالي لبقية أحوض بيتونيا وبمساحة إجمالية تصل لنحو (9,000) دونم من مجمل مساحة المدينة والبالغة 23,366 دونم، تشمل كلا المشروعين حتى نهاية العام 2020.

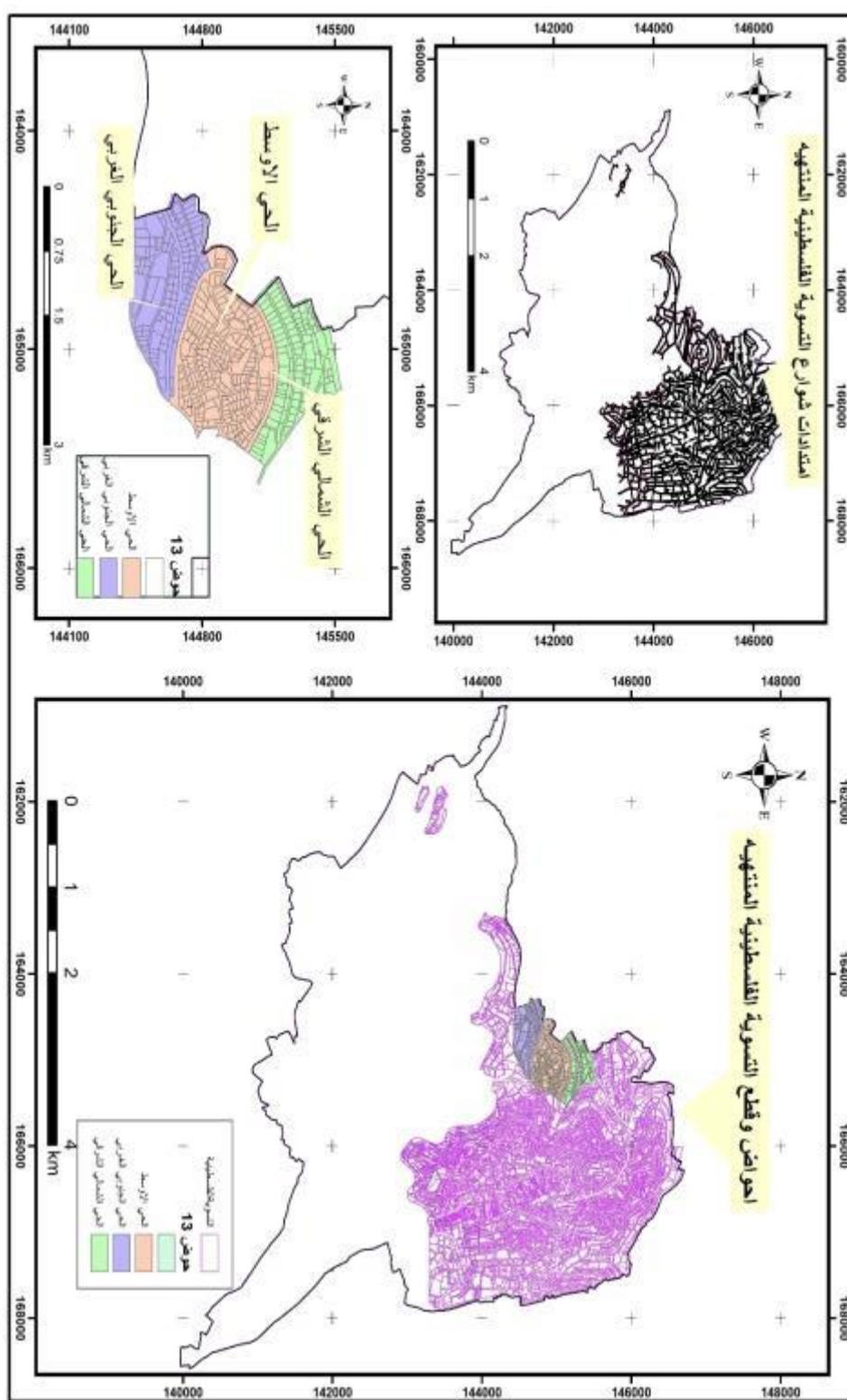
ففي العام 2017 تم تعليق (9) أحواض، وهي (عين صيبا13، وادي الدير14، كرم شاهين16، خلة العصافير18، خلة صخول15، البقعا17) والتي مثلت ما مساحته (2,247.118) دونم، وفي العام 2019 تم تعليق حوض شعب جريوت13 والبالغ مساحته 234.49 دونم، أما سنة 2021 فتم تعليق حوض الدعق33 والبالغة مساحته 140.55 دونم، وبذلك بلغت مساحة الأحواض المعلقة والمصادق عليها 2,622.158 دونم في مدينة بيتونيا والتي مثلت 11 حوض تسوية واقعة ضمن مساحة 7,408 دونم والتي صدرت فيها 3 أوامر تسوية من قبل هيئة تسوية الأراضي والمياه، وتبقى لدى مكتب الهيئة 4,786 دونم سيتم إنجازها في الفترة القادمة (هيئة تسوية الأراضي، دائرة نظم المعلومات الجغرافية، 2020).

كما قامت التسوية الفلسطينية المنتهية بتنظيم الطرق لكل قطعة تم تسويتها، وقد تراوح عرض هذه الطرق ما بين (6 و30) متراً، فجاء العرض الكبير لصالح الطرق الرئيسية الواصلة بين مدينة بيتونيا ومدينة رام الله والقرى المجاورة للمدينة، وفي المنطقة الصناعية،

في حين جاءت الطرق ذات العرض القليل لصالح الطرق الفرعية والزراعية والتي يمكن استثمارها في البناء أو الزراعة، كما تم تهذيب الطرق وتنظيمها، مع الأخذ بعين الاعتبار البعد التخطيطي.

ونشير هنا إلى أن هيئة تسوية وتسجيل الأراضي قد سعت إلى الموازنة بين تثبيت الحقوق وتسجيلها تسجيلاً نهائياً وبين تخطيط وتنظيم الطرق، فضلاً عن تهذيب شكل القطع، وتم إفراد معظم القطع التي كانت مسجلة (على المشاع) لحصص واضحة لكل وريث ومالك، ولهذا أثر كبير في التمدد العمراني في المدينة، حيث إن للحدود الواضحة والمثبتة بشكل نهائي أثر كبير في حرية التصرف بالأرض؛ سواء بالبيع أو الشراء أو الاستثمار أو البناء.

ومن الجدير الإشارة إليه إلى أن مجموع عدد الملاك في جداول الحقوق قد بلغ (4,894) مالكاً ومالكة لما مساحته (2,622.158) دونم، وبواقع (2,910) للملاك الذكور، و(2,295) للمالكات الإناث، بالإضافة إلى تسجيل قطعتين لدى خزينة الدولة، وأخرى سجلت باسم دائرة الأوقاف الإسلامية، مع الإشارة إلى أن هناك (140) اعتراضاً تم تسجيلها على القطع الواردة الذكر (هيئة تسوية الأراضي، دائرة نظم المعلومات الجغرافية، 2020).



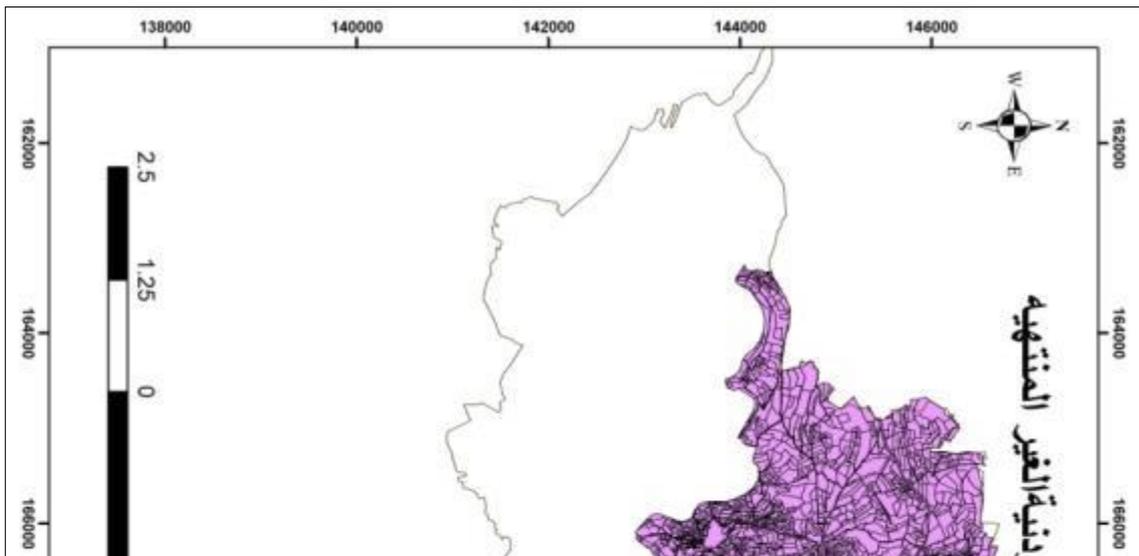
شكل رقم (10): خارطة تبين التسوية الفلسطينية المنتهية حتى نهاية سنة 2020.
المصدر: هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2020. بتصريف من الباحثة.

4.2.4 مقارنة بين التسوية الأردنية غير المنتهية وبين التسوية الفلسطينية

يُظهر شكل رقم (11) مقارنة بين التسوية الأردنية المنتهية، وبين التسوية الفلسطينية حتى نهاية العام 2020، والمحددة في المناطق التي انتهت بها أعمال التسوية الفلسطينية فقط والتي تمثل ما مساحته 9,000 دونم من أراضي مدينة بيتونيا من أصل 23000 دونم.

وبنظرة سريعة للخريطتين، يتبين لدينا أن عدد القطع في التسوية الأردنية غير المنتهية بلغت (2,170) قطعة، مقابل (5,500) قطعة في التسوية الفلسطينية المنتهية، وتراوحت مساحة القطع ما بين (100 متر - 75 دونم) في التسوية الأردنية، مقابل مساحات تتراوح ما بين (22 متر و17 دونم) في التسوية الفلسطينية المنتهية، أما مساحة الشوارع فبلغت نحو (400) دونم في التسوية الأردنية، مقابل (1,815) دونم في التسوية الفلسطينية.

وعلى الرغم من مزايا عمليتي التسوية والتسجيل، إلا أنها قد أدت إلى تقلص مساحات القطع، والذي يعيق إقامة حيازات زراعية وصناعية كبيرة يمكن إقامتها ضمن الخطط المستقبلية التنموية في المدينة خاصة تلك المرتبطة بالمخططات الهيكلية المستقبلية.



شكل رقم (11): مقارنة بين التسوية الأردنية المنتهية سنة 1959 والتسوية الفلسطينية المنتهية حتى نهاية العام 2020.

المصدر: هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2020. بتصريف من الباحثة.

5.2.4 مقاطع توضيحية للمقارنة بين التسوية الأردنية غير المنتهية والتسوية

الفلسطينية

يُظهر شكل رقم (12) إلى أن زيادة عدد القطع في التسوية الفلسطينية يُعد مؤشراً على تقسيم القطع ضمن الحصص الإرثية، أو تمت عمليات إفراز للأراضي أثناء عمليات التسوية، وازدياد عدد البيوعات، وازدياد مساحات الطرق في التسوية الفلسطينية، وهو ما يُحقق الهدف من تسهيل عملية الوصول لجميع القطع التي تم تسويتها وتسجيلها وفرزها، وبذلك نرى بأن تحديد القطع وإيصالها بالطرق قد سهل على مالك هذه القطعة استثمارها واستغلالها الاستغلال الأمثل دون وجود معيقات، ما ساهم في زيادة الزحف السكاني للمدينة والتمدد العمراني الواضح، فضلاً على أنها تساعد على إعداد المخطط الهيكلي لاحقاً وبشكل سهل وسريع دون وجود إعاقات أو توقعات فرضية غير موجودة على أرض الواقع.



شكل رقم (12): مقاطع توضيحية للمقارنة بين الاختلاف في شكل وعدد القطع والشوارع لمنطقة الدراسة في مدينة بيتونيا بين التسوية الأردنية غير المنتهية والتسوية الفلسطينية. المصدر: هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2020. بتصريف من الباحثة.

6.2.4 مقارنة تطور الأحواض في مدينة بيتونيا بين التسوية الأردنية والفلسطينية

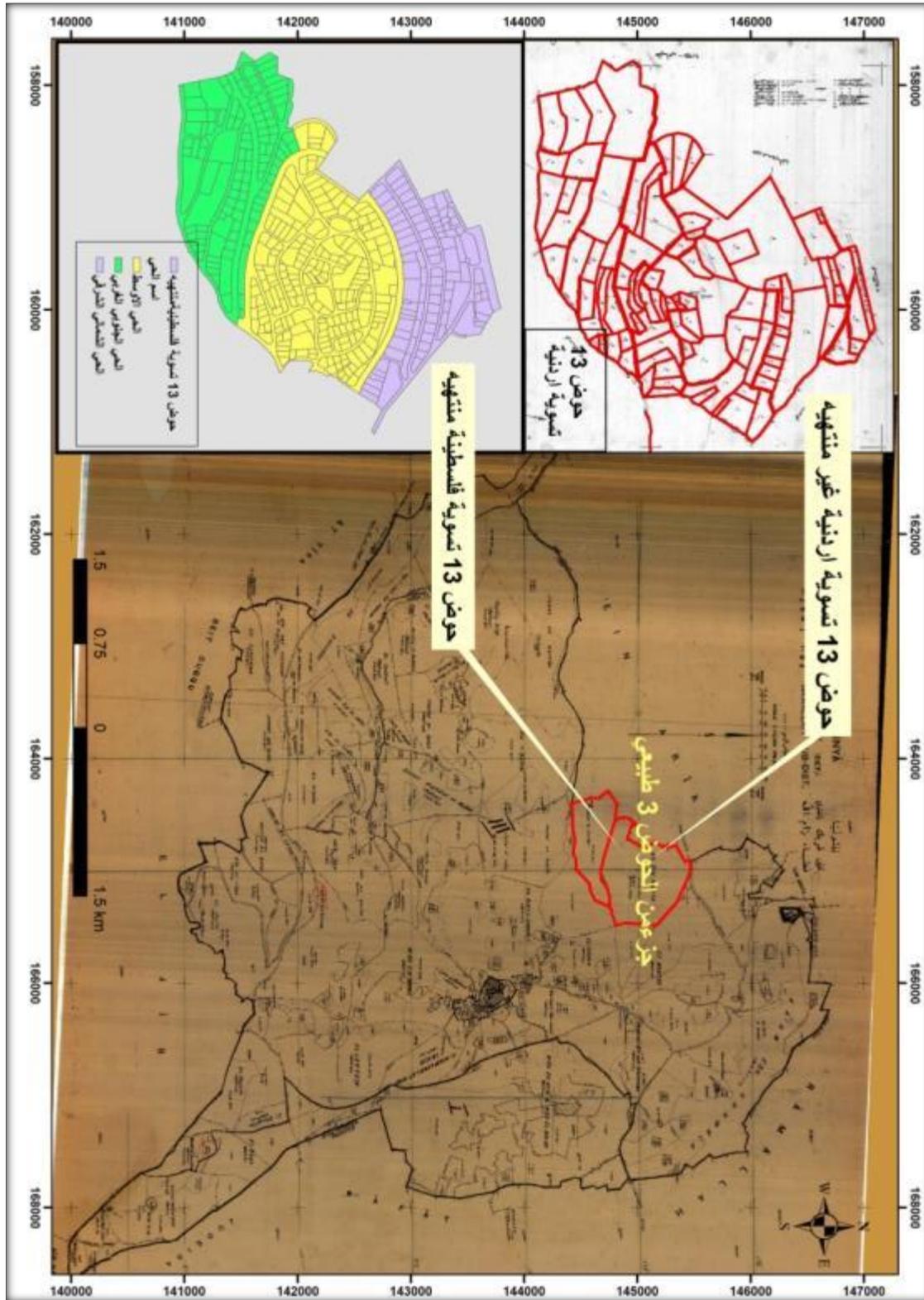
يبين شكل رقم (13) مقارنة تمثل التطور والتغيير بداية من الحوض الطبيعي المُعد من قبل دائرة المساحة البريطانية لسنة 1933، مروراً بأحواض التسوية الأردنية غير المنتهية لسنة 1959، وصولاً إلى التسوية الفلسطينية المنتهية، حيث يظهر في شكل الفرق

الواضح في التطور لكل من (شكل القطعة، والمساحة، والامتداد، وشكل وعرض الطرق) بين المراحل الثلاثة المذكورة.

ونأخذ كحالة دراسية الحوض رقم (13) في التسوية الفلسطينية المنتهية، ففي الثلاث مراحل تقريباً حافظ الحوض الطبيعي على نفس المساحة ونفس المسمى والحدود، إذ بلغت المساحة في الحوض الطبيعي البريطاني (74) دونماً، وفي الحوض الأردني غير المنتهي (75) دونماً، أما في الحوض الفلسطيني المنتهي فقد تم تقسيمه إلى ثلاثة أحياء، وهي: حي رقم (1) وبلغت مساحته (24) دونم، وحي رقم (2) وبمساحة (33) دونم، وحي رقم (3) وبمساحة (19) دونم، وبمجموع كلي بلغ (77) دونم.

إلا أن الاختلاف الجوهري يظهر في قطع الأراضي؛ من حيث حدودها ومساحاتها وعرض الطرق الواصلة إليها، فمن الملاحظ عدم وجود حدود للقطع في الحوض الطبيعي (جزء من 3 طبيعي) ضمن الخارطة البريطانية، وأما في التسوية الأردنية غير المنتهية، فهناك حدود أكثر تنظيمياً ووضوحاً للقطع والطرق من سابقه، في حين نجد أن الحوض (13) وبناء على التسوية الفلسطينية المنتهية قد تم تقسيمه إلى ثلاثة أحياء، كما ازدادت أعداد القطع، إذ كانت (94) قطعة في التسوية الأردنية غير المنتهية لتصل إلى (413) قطعة في التسوية الفلسطينية، مع وجود عملية إفران منظمة للقطع والطرق وبشكل كبير وواضح، أما مساحات الطرق، فقد شكّلت مساحة (2 دونم و500 متر) في الحوض الأردني، مقابل (18 دونم و686 متر) في حوض التسوية الفلسطينية المنتهية.

ولهذا التغير الكبير، سواء في شكل ومساحات وأعداد القطع، أم في توفر طرق لجميع القطع، الأثر الواضح في تسهيل الحياة والاستغلال والتمدد العمراني في المستقبل القريب في هذه المنطقة.



شكل رقم (13): تبين الخارطة مقارنة بين الحوض الطبيعي والأردني والفلسطيني المنتهية.
المصدر: هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2020. بتصريف من الباحثة.

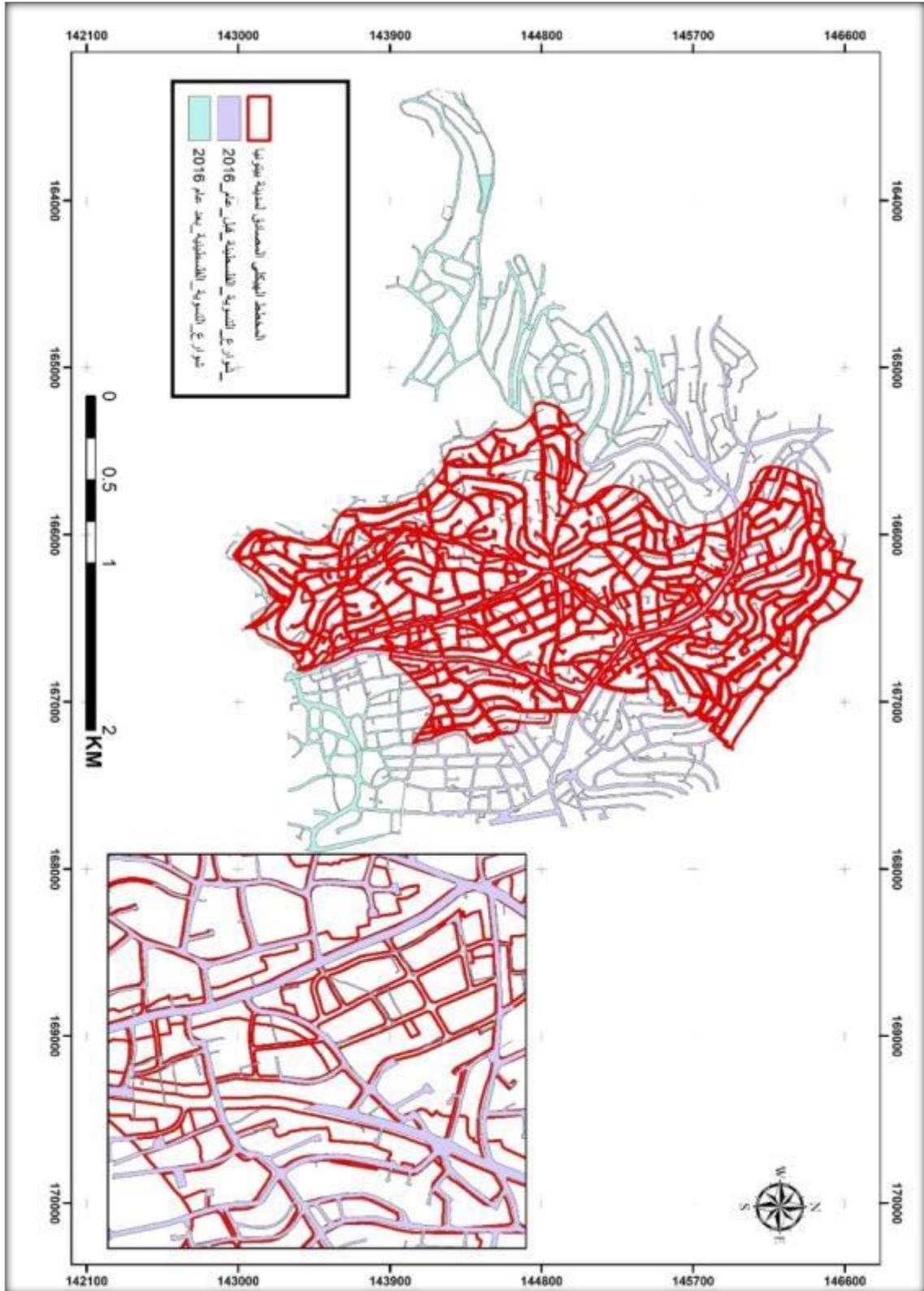
7.2.4 المخطط الهيكلي والتسوية الفلسطينية

بعد الاطلاع ودراسة المخطط الهيكلي لمدينة بيتونيا والمخططات الهيكلية لمدن وقرى أخرى سبق فيها المخطط الهيكلي عملية مسح وتسجيل أراضي هذه القرى والمدن، تبين وجود الكثير من التداخل وعدم التطابق بين مسح الأراضي وبين المخطط الهيكلي، حيث تتم عملية إعداد المخطط الهيكلي عبر التصوير الجوي بهدف تنظيم الطرق وامتداداتها وعرضها، مع مراعاة شكل المنطقة الجغرافي، وعدد السكان، وملكيات المواطنين، وحدود قطع الأراضي، في حين تتم عمليات التسوية بناء على مسح الأراضي من قبل مكاتب المساحة المعتمدة وبإشراف موظفي المساحة العاملين في مكتب الهيئة عن طريق المسح الميداني على أرض الواقع وعلى باستخدام أجهزة جي بي اس GPS.

ويكمن الهدف الرئيس في إعداد المخططات الهيكلية إلى تحديد استخدامات الأراضي الحالية والمقترحة، والكشف عن خصائص البيئة الطبيعية والثقافية والمنتزهات الوطنية والأراضي الزراعية ذات القيمة العالية، فضلاً عن تحديد المعالم التاريخية والحضارية ومناطق التنوع الحيوي، مع الأخذ بعين الاعتبار المناطق الحساسة بيئياً، سواء من حيث المياه الجوفية والخطرة جيولوجياً وجغرافياً، كما أن أحد الأهداف الأخرى من المخطط الهيكلي يكمن في تحديد مناطق وحدود التنمية والتمدد العمراني القائمة والمقترحة، مع مخطط للمواصلات، ومصادر الطاقة، وشبكات المياه والهاتف والانترنت، ويشمل كذلك مناطق تحديد مراكز الخدمات الأساسية (المراكز الصحية، المؤسسات التعليمية، مناطق

الترفيه والرياضة..)، وترتبط جميع هذه البنود بدراسة تحليلية تتعلق بالتمية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والحضرية (عبد الهادي، 2015، ص21).

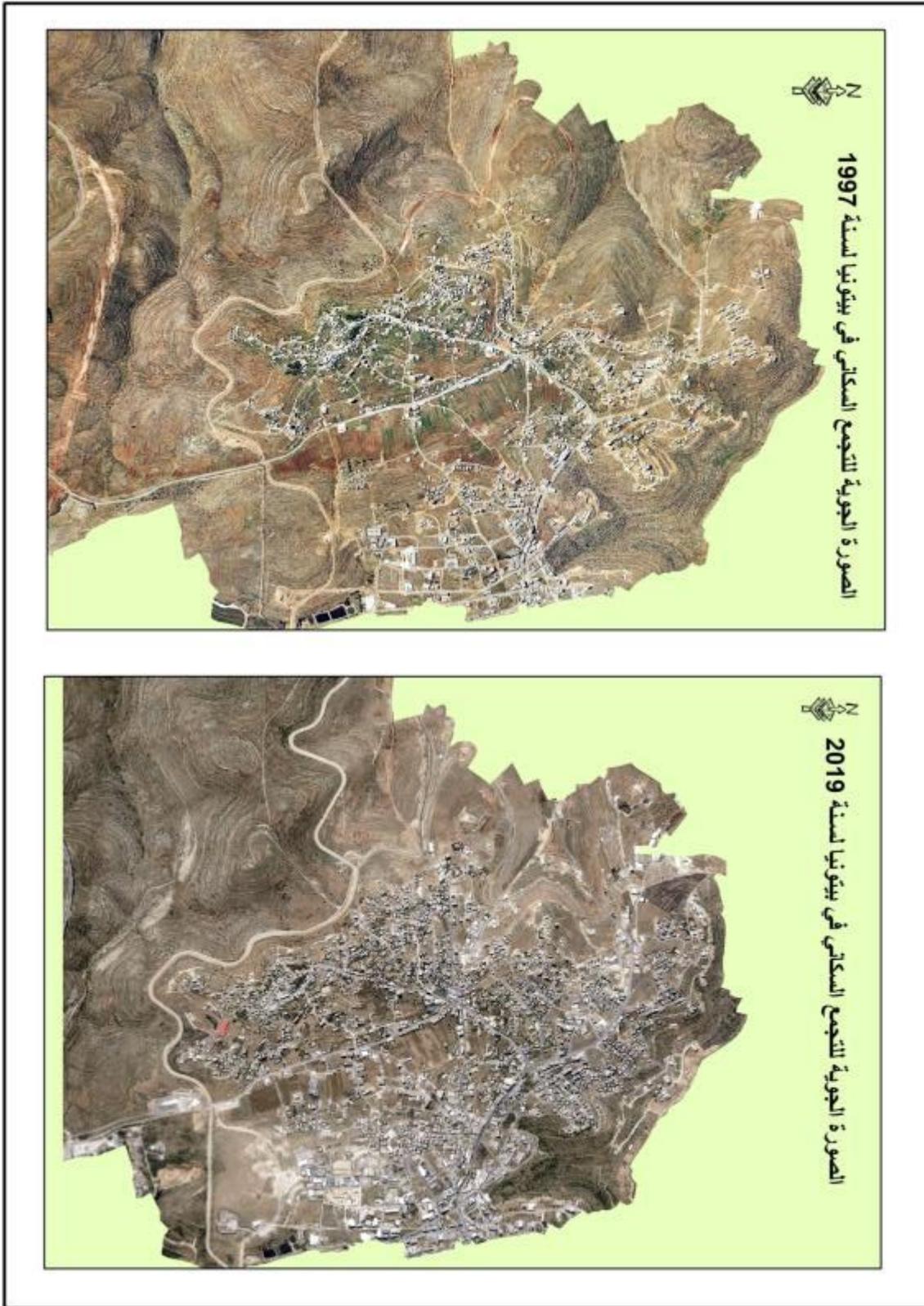
وكما نلاحظ في شكل رقم (14) بأن المخطط الهيكلي في مدينة بيتونيا يتعارض ولا يتطابق بشكل رئيسي مع مخططات التسوية الفلسطينية المنتهية في عروضات الطرق ومساراتها وأشكالها، مما أجبر البلدية وعدد من أصحاب الملكيات للأراضي والعقارات المقامة على الاعتراض في بعض الحالات، والبعض الآخر كانت التسوية وطرق التسوية ملزمة للجميع بعد انقضاء الفترة الزمنية المسموحة للاعتراض، وبهذا تكون شوارع التسوية هي الشوارع الواجب اعتمادها، ولذلك من الضروري أن تتم عملية التسوية والتسجيل قبل وضع المخططات الهيكلية وعملية التخطيط والتنظيم كونها تشكل القاعدة الأساسية التي تنطلق منها عملية التخطيط والتنظيم السليمة بما لا يتعارض مع شوارع التسوية المخطط لها.



شكل رقم (14): المخطط الهيكلي لسنة 2010 والتسوية الفلسطينية لنهاية العام 2020 لمدينة بئر السبع
المصدر: وزارة الحكم المحلي، 2020. بتصرف من الباحثة.

8.2.4 التمدد العمراني في بلدية بيتونيا للسنتين 1997 و 2019

يشير شكل رقم (15) إلى التمدد العمراني في مدينة بيتونيا للسنتين 1997 و2019، والذي يظهر بوضوح في اتساعه باتجاه الشرق (رام الله) نظراً لتوفر الخدمات والأسواق التجارية، وازدياد أعداد العاملين في القطاع الحكومي والمؤسسات القائمة في مدينة رام الله، مع ندرته باتجاه الغرب، ويعود ذلك إلى تفضيل السكان تشييد مبانيهم في المناطق المحاذية للتجمعات السكانية، نظراً لتوفر طرق المواصلات (المزفلة)، والخدمات العامة (شبكات الكهرباء والمياه والهاتف)، مع توفر الأسواق على امتداد الطرق الرئيسية في المدينة. وتشير البيانات الإحصائية للمساكن إلى أن الامتداد العمراني في بيتونيا كان يتركز أساساً في البلدة القديمة (جذر البلد)، أي ما قبل العام 1900، مع امتداد طبيعي باتجاه الطريق المؤدي لمدينة رام الله ما بين الأعوام 1900-1950، وازداد هذا الامتداد العمراني حتى العام 1970 بشكل ملحوظ نتيجة الهجرات المتكررة ووفود العديد من سكان القرى المجاورة للإقامة في المدينة، إلا أنه بدأ ينتشر في مواقع مختلفة، وبما يتلاءم وطبيعة الأرض، والقرب من الخدمات العامة، والبحث عن أراضٍ ذات أسعار زهيدة مقارنة بوسط المدينة أو الأراضي القريبة من مدينة رام الله (أبو ريدة، 2011: 45). كما نلاحظ أن هذا التمدد العمراني قد بدأ بالنزوح نحو الغرب والشمال وخصوصاً في السنوات الأخيرة، وهو ما يظهر في الخارطة لسنة 2019، أي بعد الانتهاء من إجراءات التسوية وتقسيم الأراضي وتقطيعها، وبالتالي تحديد الطرق التي تصل إلى جميع القطع التي تم إفرادها، ما سهّل على السكان التوجه نحو البناء والعمران.

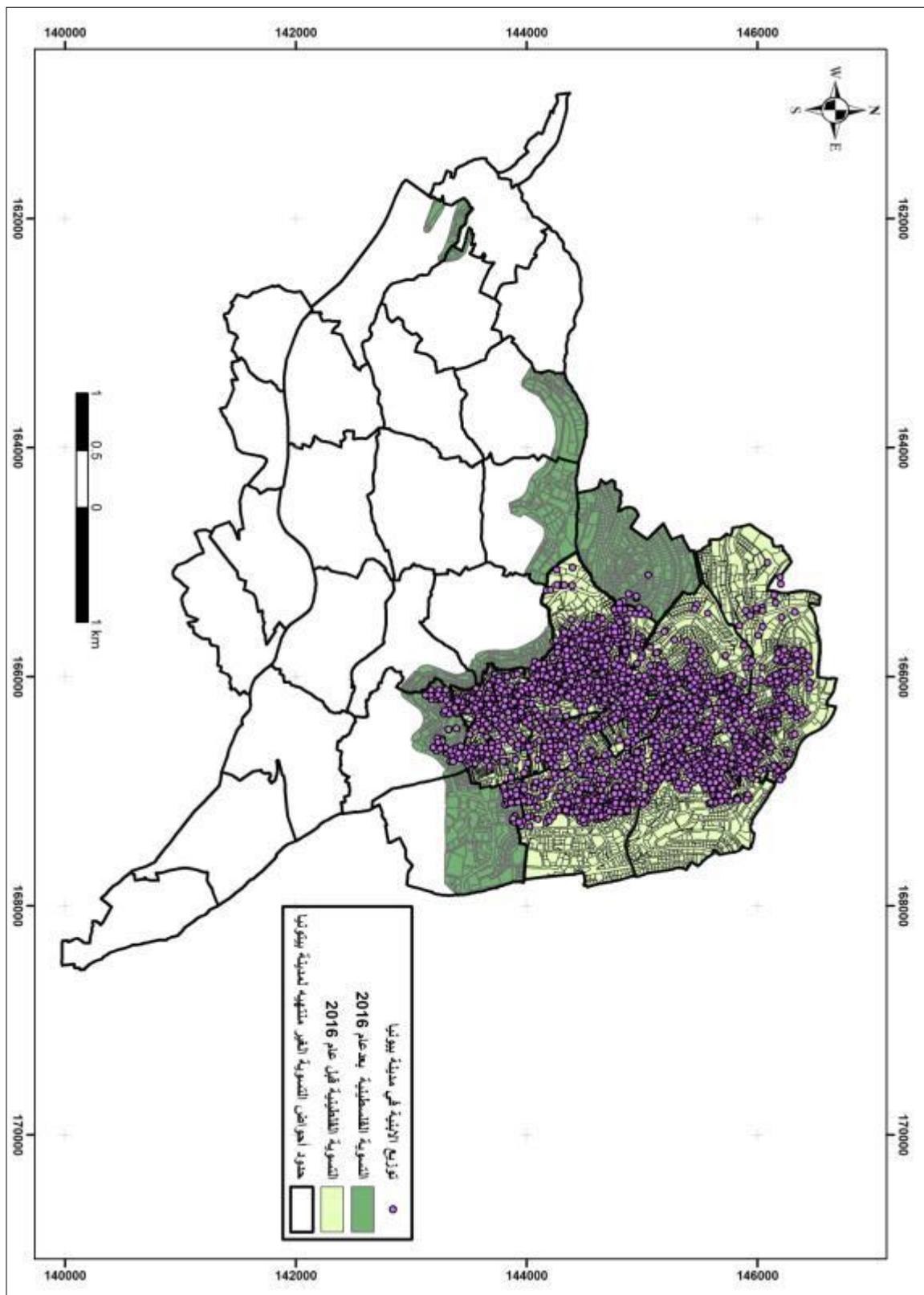


شكل رقم (15): تصوير جوي لمدينة بيتونيا خلال السنتين 1997 و2019
المصدر: وزارة الحكم المحلي، 2020. بتصريف من الباحثة.

9.2.4 توزيع المباني في مدينة بيتونيا

يبين شكل رقم (16) توزيع الأبنية في مدينة بيتونيا، والذي يُظهر وجود أكثر من (1,963) بناء قائم لسنة 2017، كما نلاحظ في الخارطة طريقة توزيع وامتداد وانتشار الأبنية، حيث يتناغم توزيع المباني في المدينة مع امتداد المخطط الهيكلي وأحواض التسوية الفلسطينية المنتهية في المرحلة الأولى للتسوية عام 2010 مما يشير الى دور التسوية القديمة عام 2010 في تشجيع الملاك على الاستثمار في البناء في الأراضي التي تمت تسويتها سابقاً وعلى عكس الأراضي التي تمت تسويتها حديثاً في 2016 والتي لم يتح لهم قصر الفترة، ما بين تاريخ التسوية والوقت الحالي، على الاستثمار فيها حتى الآن.

ومن الجدير الإشارة إليه إلى أن عدد المباني التي كانت قائمة قبل العام 1960 بلغ 150 مبنى، مع تشييد 118 مبنى خلال الأعوام 1960-1969، كما تم تشييد 160 مبنى خلال الأعوام 1970-1979، أما الفترة الواقعة ما بين الأعوام 1980-1989 فقد شهدت ازدياداً ملحوظاً في عدد المباني الجديدة والتي بلغ عددها 450 مبنى، إلا أن هذه الزيادة قد تراجعت خلال الأعوام 1990-1994 ليصل عدد المباني الجديدة إلى 222 مبنى، وبذلك بلغ مجموع المباني القائمة حتى نهاية العام 1995 (1,100) مبنى، وأن الغالبية العظمى منها تكون من طابق واحد أو طابقين، كما أن معظم هذه المباني ما زالت بحالة جيدة (بلدية بيتونيا، 1997؛ أبو ريدة، 2011، ص46). إلا أن البناء الحديث (أي بعد سنة 1994) يشير إلى التوجه نحو بناء العمارات السكنية لتأجيرها للسكان الجدد والذي وصل إلى نحو (1,963) بناء حتى نهاية العام 2017.



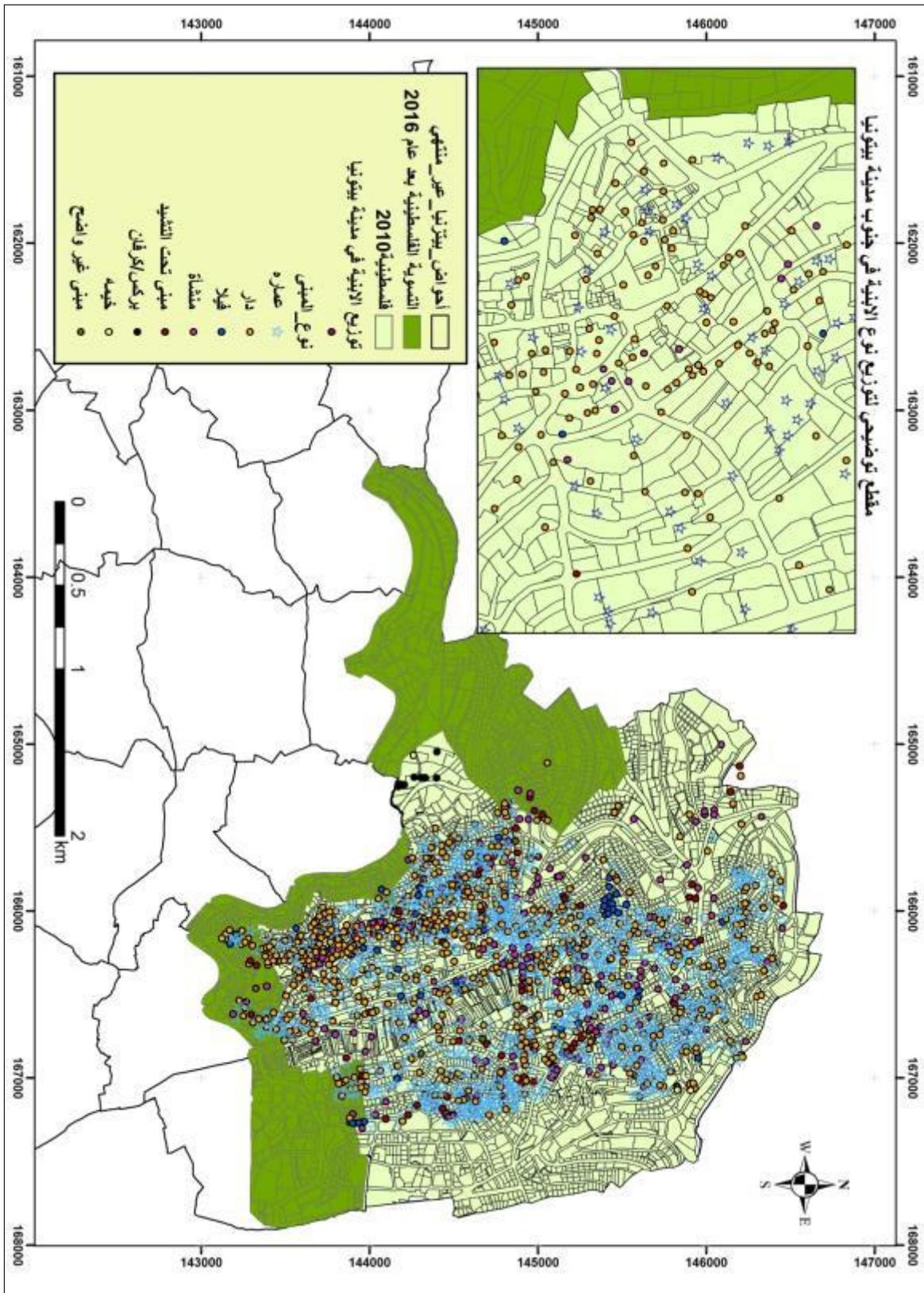
شكل رقم (16): توزيع الأبنية في مدينة بيتونيا لسنة 2017
المصدر: الجهاز الإحصاء الفلسطيني 2017. بتصريف من الباحثة.

10.2.4 نوع الأبنية في مدينة بيتونيا

يبين شكل رقم (17) وجود 1,963 بناء قائماً حتى نهاية العام 2017، موزعة على النحو الآتي: (141) منشأة، و(60) بناء تحت التشييد، و(52) فيلا، و(1,018) عمارة، و(669) دار، و(6) خيم، و(8) بركس، و(3) بناء غير واضح.

مع الإشارة إلى وجود نحو (100) بناء متعدد الأنواع تم تشييده في المنطقة الشمالية والشمالية الغربية الواقعة ضمن منطقة الدراسة والمصنفة (ج)، ما يؤكد على ازدياد ثقة المواطنين والملاك بعملية التسوية والتسجيل في تثبيت حقوقهم من خلال حصولهم على (كوشان أرض فلسطيني)، والذي ساهم في التوجه نحو البناء والتمدد العمراني في هذه المناطق على الرغم من عدم قدرتهم الحصول على رخص بناء من الجانب الفلسطيني.

وبناء على ما تقدم نرى بأن عملية تسوية الأراضي شجعت على ازدياد التمدد العمراني والاستثمار في الأراضي، إذ تؤكد هذه البيانات على أن التوجه الرئيس في تشييد المباني يتركز في إقامة عمارات سكنية، بهدف تأجيرها كسقق سكنية، أو بناء دار للإقامة فيها، وهو ما يؤكد الإقبال الكبير من المواطنين على الإقامة في مدينة بيتونيا، نظراً لقربها من مدينة رام الله، ووجود منطقة صناعية فيها.

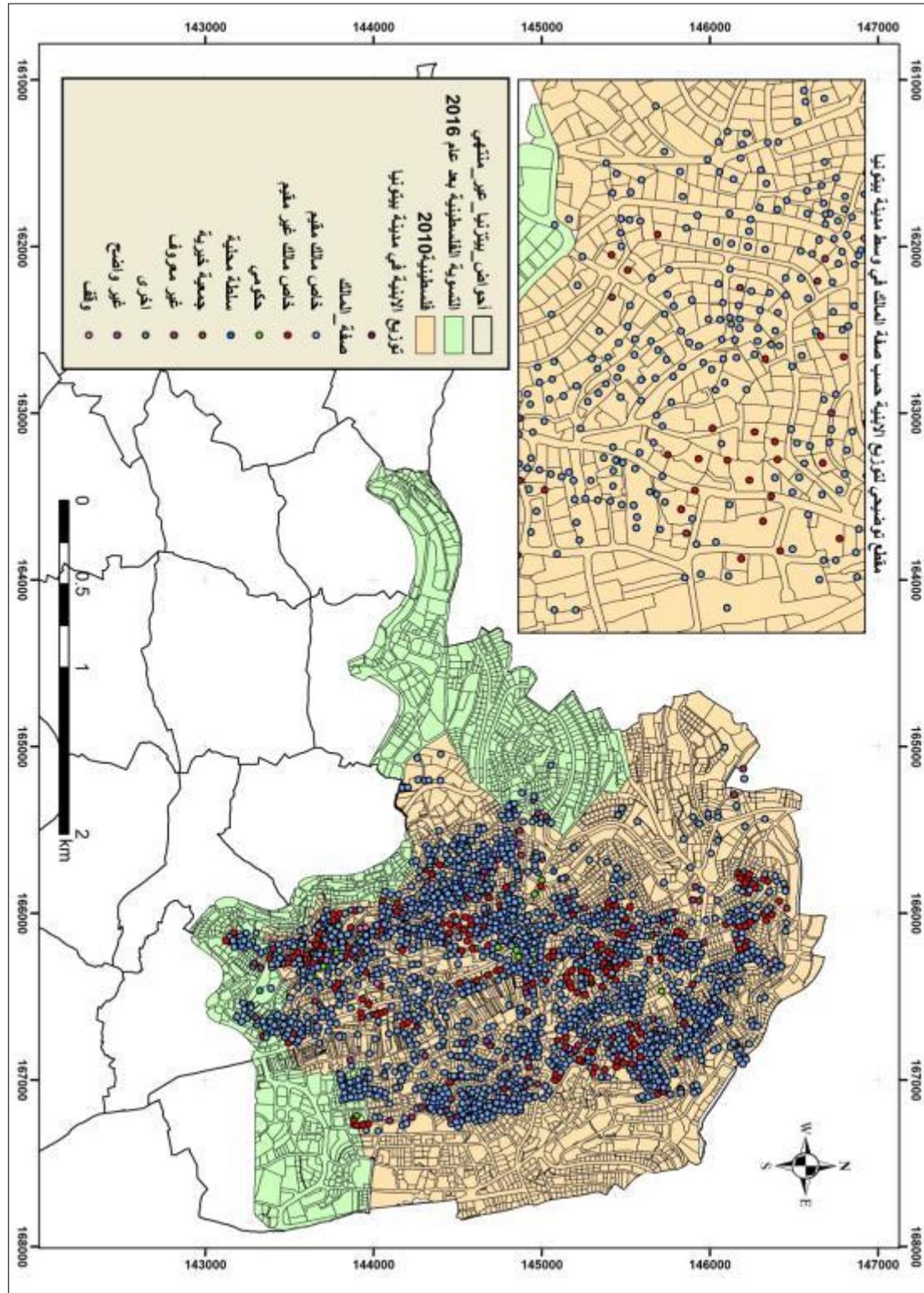


شكل رقم (17): نوع الأبنية في مدينة بيتونيا لسنة 2017
المصدر: الجهاز الإحصاء الفلسطيني 2017. بتصريف من الباحثة.

11.2.4 صفة المالك

يبين شكل رقم (18) صفة المالك في الأبنية المنتشرة في مدينة بيتونيا والتي يمكن إجمالها كالآتي: (31) مالك غير معروف للبناء حيث أنه تحت التشييد، و(1) جمعية خيرية، و(11) بناء حكومي، و(216) بناء خاص لمالك غير مقيم، و(1,655) بناء خاص لمالك مقيم، و(2) بناء تابع للسلطة المحلية، و(8) أبنية تابعة للوقف الإسلامي، و(1) أخرى.

وتبين هذه البيانات الإحصائية أن النسبة العظمى من مَلَاك المباني المشيدة في مدينة بيتونيا مقيمون في المدينة، يليها الملاك غير المقيمين، كما يتبين لدينا قلة المباني الحكومية في المدينة أو المباني التابعة للوقف الإسلامي، كما يتبين أن هناك عدة مباني تحت التشييد، مما يدعم الفرضية التي تقيد بأن هناك أثر لتسوية الأراضي على التمدد العمراني في مدينة بيتونيا، سواء لدى السكان (المقيمين)، أم من بين المغتربين، والذين استثمروا أموالهم في البناء نظراً لأن عملية التسوية تحفظ حق مالك الأرض، سواء من المقيمين في فلسطين أم من المغتربين.

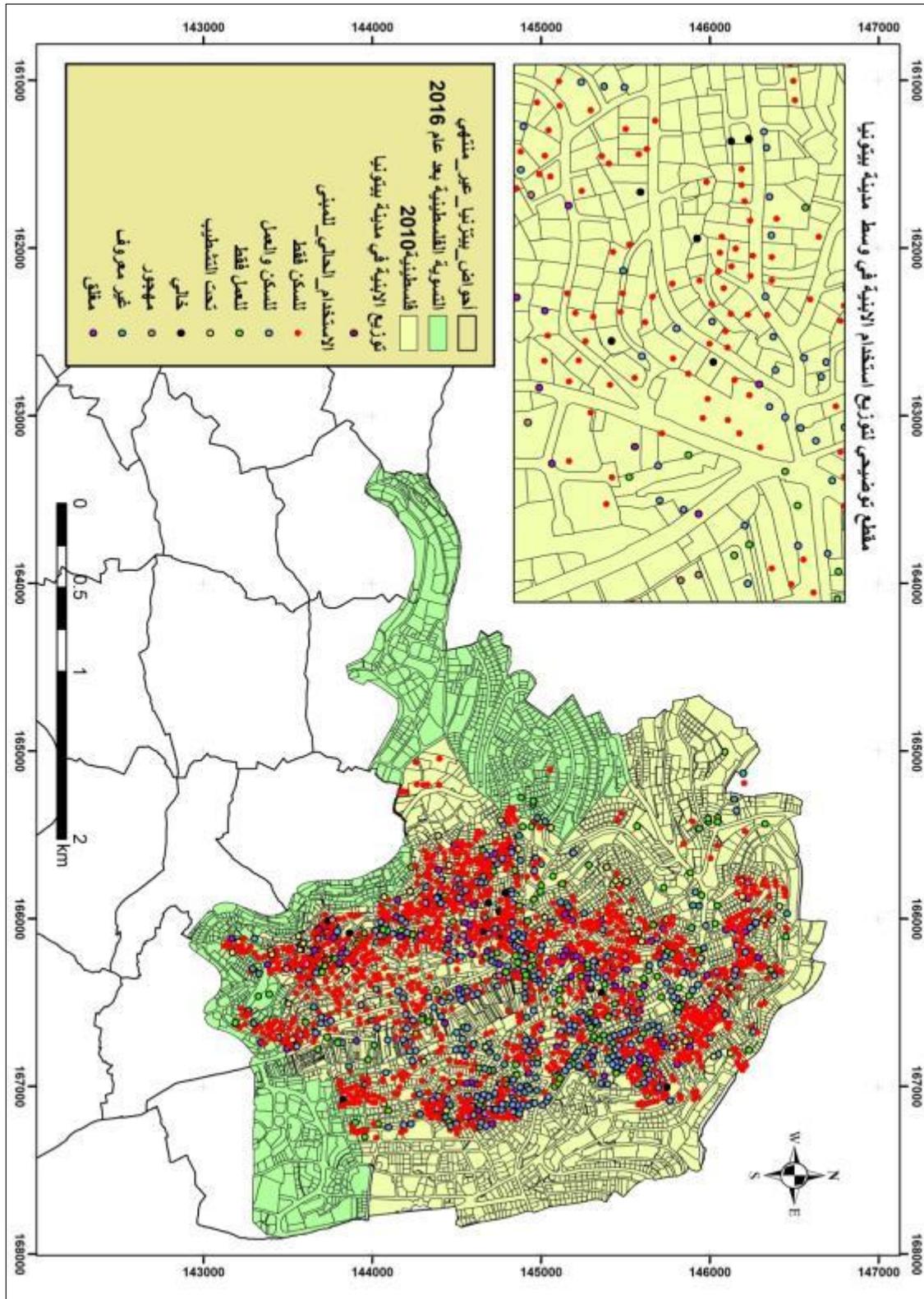


شكل رقم (18): صفة ملاك الأبنية المقامة في مدينة بيتونيا لسنة 2017
 المصدر: الجهاز الإحصاء الفلسطيني 2017. بتصرف من الباحثة.

12.2.4 الاستخدام الحالي للبناء

يبين شكل رقم (19) الاستخدام الحالي للأبنية المقامة في مدينة بيتونيا، ويمكن إجمالها في الآتي: (62) بناء تحت التشطيب، و(12) بناء خالي، و(60) بناء غير معروف وهو تحت التشييد، و(1,260) للسكن فقط، و(320) للسكن والعمل، و(135) للعمل فقط، و(76) بناء مغلق، و(27) بناء مهجور.

وتظهر البيانات الإحصائية أن النسبة العظمى من المباني قد تم تشييدها لغايات السكن والتأجير، تليها المباني المقامة على الطرق الرئيسية والتي شيّدت بهدف إقامة المحال التجارية ومكاتب للشركات والمؤسسات، وقد نتجت هذه التوجهات بعد ازدياد الثقة لدى ملاك الأراضي بحقوقهم، في ظل تسويتها وتسجيلها، مما يُبعد الخوف من احتمالية تعرضها لإخطار هدم من الجانب الإسرائيلي، أو الاستمرار في الادعاء بملكية الأراضي أو العقارات.



شكل رقم (19): الاستخدام الحالي للأبنية لسنة 2017
المصدر: الجهاز الإحصاء الفلسطيني 2017. بتصرف من الباحثة.

13.2.4 الأثر السياسي (التقسيم الجيوسياسي والاستيطان والجدار) على التسوية والتمدد العمراني

يعكس شكل رقم (20) الوضع الجيوسياسي لمدينة بيتونيا، حيث تبين الخارطة التصنيف الجيوسياسي للأراضي، ونلاحظ بأن المساحة العظمى من أراضي مدينة بيتونيا هي أراضٍ مصنفة "ج"، وتبلغ مساحتها (17 دونم و938 متر)، أما الأراضي المصنفة "أ" فتبلغ المساحة الممتدة عليها (5 آلاف دونم و133 متر)، في حين تبلغ مساحة المناطق المصنفة "ب" (551 دونم) فقط (بلدية بيتونيا، 2020).

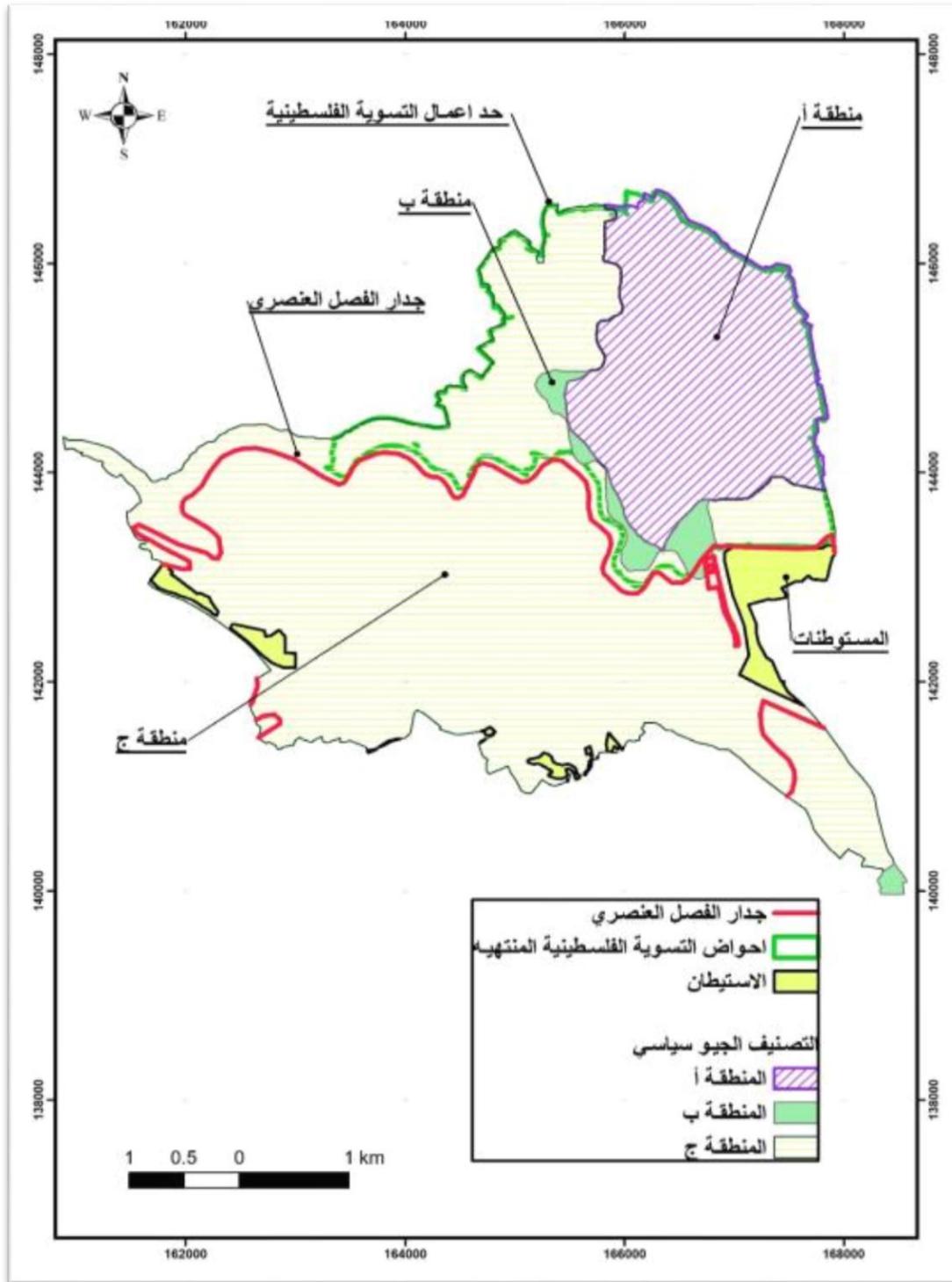
ويظهر الأثر السياسي المتضمن (التصنيفات الجيوسياسية للأراضي، والجدار، والاستيطان) على عمليات التسوية والتسجيل والتمدد العمراني، حيث يعيق الاحتلال العمليات والإجراءات المتعلقة بتسوية وتسجيل الأراضي في المناطق المصنفة (ج)، والذي أثر بدوره على التمدد العمراني في هذه المناطق، إذ أن الحصول على رخص البناء لا تتم من الجانب الفلسطيني، والذي أدى إلى تعرّض مالكي العقارات والأبنية المشيدة في الأراضي المصنفة (ج) لإخطارات هدم، مع ندرّة الحصول على رخص البناء من الجانب الإسرائيلي.

كما يتبين لدينا امتداد المستوطنات في مدينة بيتونيا والذي يتناغم مع امتداد الأراضي المصنفة "ج"، حيث تحيط المستوطنات في المدينة من الجهة الجنوبية، والجنوبية الشرقية، والجنوبية الغربية والتي احتلت مئات الدونمات لصالح مستوطنة (جبعات زئيف)، وجاء الجدار الفاصل ليجمع على أراضي مدينة بيتونيا، ويفصل أراضيها، إذ تم عزل أكثر من نصف أراضي المدينة في مساعي الاحتلال لضمها ضمن حدودها المستقبلية،

بالإضافة إلى تشييد الطرق الالتفافية ومنع المواطنين من الوصول إلى الأراضي المحاذية للمستوطنات الإسرائيلية والبناء بالقرب منها ومن الشوارع الالتفافية، ناهيك عن إقامة معسكر عوفر والذي يحتل أكثر من 100 دونم من أراضي المدينة.

وتظهر الآثار السلبية للجدار في تدهور الأوضاع الاقتصادية للسكان، إذ أدت هذه الممارسات والتقسيمات إلى إيقاف نمو المدينة وتمدها العمراني، مما أدى لزيادة نسبة الفقر لدى سكان ومالكي الأراضي في المناطق المصنفة (ج)، والناج عن حرمان المزارعين من الوصول لأراضيهم بغية زراعتها أو قطف ثمارها، ومن المعلوم أن سلطات الاحتلال تمنع موظفي البلدية من الوصول لهذه المناطق لغايات تقديم الخدمات لها (بلدية بيتونيا، 2020).

ونشير هنا إلى أن عمليات بناء الجدار، وما حصل من تخريب وتجريف وحفريات في المنطقة نتيجة استخدام المتفجرات، وعمل أكتاف ومنحدرات في موقع إقامة الجدار، قد أدى إلى تشقق الأبنية المحاذية للجدار، والذي خلق مشاعر الإحباط لدى السكان، والخوف على مستقبلهم.



شكل رقم (20): الخارطة السياسية (التقسيم الجيوسياسي، الاستيطان، والجدار) وأثرها على التسوية الفلسطينية.

المصدر: وزارة الحكم المحلي، 2020. بتصرف من الباحثة.

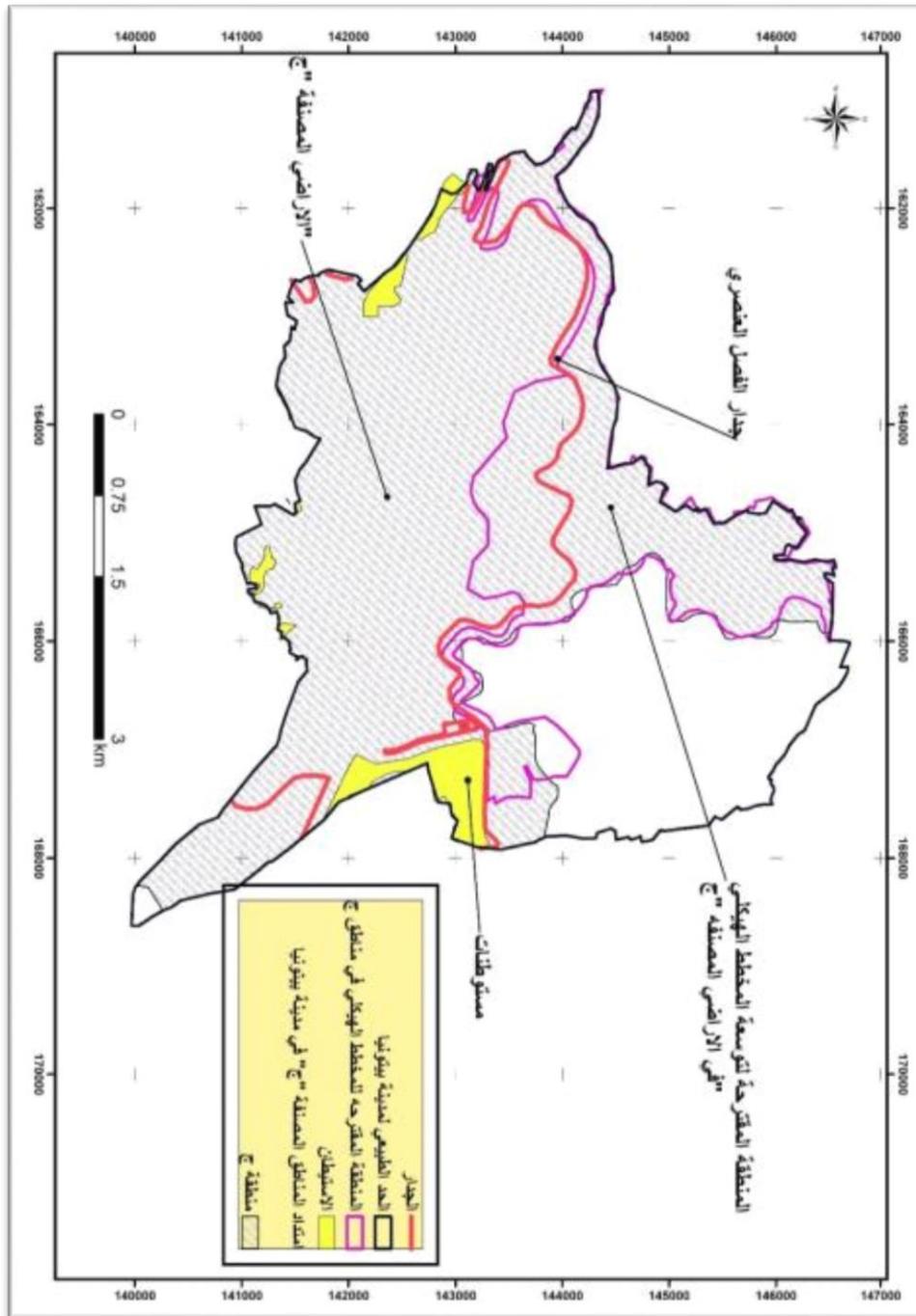
14.2.4 المنطقة المقترحة لتوسعة المخطط الهيكلي في المناطق "ج"

نلاحظ في شكل رقم (21) والذي يبين امتداد المنطقة المقترحة لإعداد المخطط الهيكلي في مناطق "ج" لسنة 2020 كامتداد للمخطط الهيكلي المصادق عليه لسنة 2010 في مناطق "أ" ومناطق "ب" في مدينة بيتونيا، حيث تتوزع معظم المساحة المقترحة في مناطق لم يتم تسويتها والخاضعة للتسوية الفلسطينية، سواء في المشروع الأول أو المشروع الثاني، وقد بادرت بلدية بيتونيا بطرح فكرة التخطيط لهذه المناطق بغية تشجيع المواطنين على الامتداد العمراني والتوسع واستغلال هذه المناطق، مع الإشارة إلى أن مجمل مساحة المنطقة المقترحة يبلغ (5,786) دونم، وبواقع (4,286) دونم تقع داخل الجدار، ونحو (1,500) دونم تقع خلف الجدار (مقابلة مع المهندسة فداء عازم - دائرة التخطيط لبلدية بيتونيا، 2021).

وهنا نشير إلى اقتصار عمليات التسوية والتسجيل في المرحلة الأولى لمشروع التسوية الأول والذي بدء العمل به سنة 2010 على المناطق "أ" والمناطق "ب"، ولم يمتد إلى المناطق المصنفة "ج" حتى جاء مشروع التسوية الثاني فشمّل أمر التسوية الثاني والأمر الثالث على المناطق الواقعة ضمن التصنيف الجيوسياسي "ج"، ومع ذلك لم يتم العمل في المناطق خلف الجدار ومناطق المستوطنات وهذا لصعوبة الوصول إلى هذه المناطق بسبب فصل الجدار لهذه المناطق، والإجراءات الأمنية الإسرائيلية التي تمنع الوصول إليها.

وبمراجعة الخرائط السابقة المتعلقة بالتمدد العمراني، نجد أن المناطق الواقعة ضمن المخطط الهيكلي المقترح يندر فيها البناء، نظراً لعدم تسويتها وتسجيلها مسبقاً قبل البدء بمشروع هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطيني سنة 2016، إلا أن المتوقع أن يمتد البناء إلى هذه المنطقة، نظراً لانتهاج أعمال التسوية والتسجيل (التي تم تعليق الأحواض فيها)، وبالتالي تسمح هذه الخطوة بتشييد المباني، ومن المتوقع أن تكون نسبة المباني المخصصة لأغراض الإقامة والتأجير هي الأعلى، نظراً لتوجه الملاك نحو لاستثمار أموالهم في إقامة مشاريع إسكان أكثر من التوجه للحيازات الزراعية أو الصناعية، وتلبية لاحتياجات المواطنين نحو السكن والإقامة في مدينة بيتونيا.

ومن الأهمية بمكان الإشارة إلى أن ما نسبته 54% من الأراضي المصنفة (ج) قد تم تسويته وتسجيله في أراضي الضفة الغربية منذ البدء بمشروع هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطيني، أي منذ العام 2016 وحتى نهاية العام 2020 (هيئة تسوية الأراضي - دائرة نظم المعلومات الجغرافية، 2020)، والذي شجع بعض من مالكي الأراضي على التوجه نحو الحصول على رخص بناء في هذه الأراضي من الجانب الإسرائيلي نظراً لعدم وجود جهة فلسطينية مخولة بإصدار رخص البناء ضمن هذه الأراضي. وتجدر الإشارة إلى أنه في المخطط الهيكلي الحالي هنالك مساحات كبيرة غير مستخدمة، والتي يمكن استخدامها في أغراض متنوعة، حيث يمكن تخصيص جزء منها لأغراض السكن، مع إقامة مساحات خضراء ومنتزهات عامة، وإقامة عدد من المدارس والمستشفيات والعيادات، فضلاً عن إمكانية تخصيص البعض الآخر لأغراض التنمية الصناعية.



شكل رقم (21): المنطقة المقترحة لتوسعة المخطط الهيكلي في المناطق (ج) لسنة 2020
المصدر: بلدية بيتونيا ، 2020، بتصريف من الباحثة.

وبذلك نستنتج الأثر الكبير الذي أحدثته أعمال تسوية وتسجيل الأراضي في مدينة بيتونيا، والذي ظهر بشكل واضح في عدد القطع، ووصول الطرق إلى جميع القطع، والذي زاد من التمدد العمراني في تلك المناطق التي تم تسويتها وتسجيلها بشكل رسمي.

إلا أن عدم قدرة مكتب تسوية وتسجيل الأراضي في مدينة بيتونيا الوصول إلى جميع الأراضي الواقعة ضمن منطقة (ج) أدى أو تلك الواقعة خلف الجدار، حال دون التمدد العمراني وتراجع في المساحات المزروعة، أو استثمار السكان في تلك المناطق، بخلاف المناطق الواقعة ضمن التصنيفين (أ ، ب) B والذي نلمسه في ازدياد المباني بشكل ملحوظ.

ومن الأهمية بمكان الإشارة إلى أن عملية التسوية والتسجيل تساعد هيئة الحكم المحلي في شق الطرق وتوفير البنى التحتية من شبكة كهرباء وماء وهاتف، والذي يساهم بشكل كبير في تشجيع ملاك الأراضي نحو استثمارها، وخصوصاً في مجال البناء، نظراً لارتفاع الطلبة على السكن في مدينة بيتونيا.

الفصل الخامس: نتائج تحليل الاستبانة والمقابلة بخصوص رضا السكان

والمسؤولين عن التسوية

1.5 مقدمة

يتناول هذا الفصل عرضاً لنتائج الدراسة الميدانية المطبقة على عيني الدراسة، واللذان شملتا كلاً من سكان مدينة بيتونيا، والمسؤولين عن عمليات تسوية وتسجيل الأراضي في مدينة بيتونيا التابع لهيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية. ونشير هنا إلى أهمية دراسة مستوى الرضا عن أعمال هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، سواء عبر استقصاء آراء عينة سكان المدينة، أم المسؤولين عن أعمال التسوية المقامة فيها، إذ أن قياس درجة الرضا يسمح بمراجعة السياسات والإجراءات المتبعة لتعزيز النتائج الإيجابية، والعمل على معالجة نقاط الضعف والقصور، فضلاً عن التعرف على مستوى تعاون السكان مع المسؤولين عن أعمال التسوية في المدينة، من خلال التعرف على احتياجاتهم وإبداء رأيهم، والتي من المؤكد أن لها دوراً كبيراً في تحقيق أهداف عمليات التسوية والتسجيل في مدينة بيتونيا.

5.2 وصف لخصائص عيني الدراسة

للتعرف على خصائص عيني الدراسة، تم إيجاد التكرارات والنسب المئوية، وفيما

يلي عرض لهذه الخصائص.

1.2.5 خصائص عينة السكان

يبين الجدول رقم (2) خصائص عينة السكان من حيث الجنس والعمر والتعليم والملكية، والتي ترتبط ارتباطاً وثيقاً بإجابة الأسئلة الأخرى والمتعلقة بمدى رضا السكان فيما يخص أداء مسؤولي التسوية في بيتونيا.

- **متغير الجنس:** جاءت إجابات فئة الذكور أولاً وبنسبة (65.2%)، تلتها إجابات الإناث وبنسبة (34.8%)، حيث سعت الباحثة إلى التنوع في الإجابات على الرغم من أن معظم مراجعي مكتب تسوية وتسجيل الأراضي في مدينة بيتونيا هم من الذكور، إلا أن الباحثة قد أجرت زيارات ميدانية لمنازل السكان المقيمين في المدينة بهدف تغطية أكبر عدد ممكن، والحصول على إجابات أفراد العائلات والأسر فيها، خاصة أن هناك جزءاً ليس بقليل من أصحاب الأراضي هم من الإناث اللاتي حصلن على حق التملك من خلال نظام الإرث المعمول به، إلا أن انخفاض نسبة الإناث عن الذكور قد جاء لأسباب قد تتعلق بنسبة الذكور الذين يعملون في استثمار الأراضي إضافة إلى التملك للأراضي من خلال نظام الإرث، وقد توافقت هذه النتيجة مع ما توصلت إليه دراسة معهد ماس (2019) والتي أكدت أن من مزايا تسوية الأراضي حصول الإناث على حقوقهن في التملك بناء على حصصهن الإرثية والتي كانت غائبة مسبقاً.

- **متغير الفئة العمرية:** جاءت إجابات عينة الدراسة أولاً لصالح الفئة العمرية (18-30) سنة وبنسبة مئوية مقدارها (44.5%)، وهذا يدل على أن مجتمع الدراسة هو مجتمع فتي، وأن هذه الفئة تمارس أنشطة اقتصادية مرتبطة بالأراضي وتملكها، تلتها الإجابات

ضمن الفئة العمرية (40.1-50) سنة وبنسبة مئوية مقدارها (21.9%)، أما الفئة العمرية (30.1-40) سنة فقد جاءت ثالثاً وبنسبة مئوية مقدارها (19.0%)، وجاءت أخيراً الإجابات ضمن الفئة العمرية (أكبر من 50 سنة) وبنسبة مئوية مقدارها (14.6%)، وبذلك شملت العينة جميع الفئات العمرية من سن (18) سنة فأكثر.

- **متغير المستوى التعليمي:** جاءت إجابات حملة المؤهل العلمي (بكالوريوس فأعلى) أولاً وبنسبة مئوية بلغت (74.1%)، والتي شكلت معظم الإجابات مما يؤكد أن نسبة كبيرة من مجتمع الدراسة من المتعلمين الفاعلين في الأنشطة الاقتصادية تلتها الإجابات ضمن حملة المستوى التعليمي (ثانوي) وبنسبة مئوية مقدارها (14.6%)، وجاءت ثالثاً الإجابات ضمن حملة المؤهل العلمي (أساسي) وبنسبة مئوية مقدارها (6.9%)، وجاءت رابعاً وأخيراً الإجابات ضمن حملة المؤهل العلمي (أمّي) وبنسبة مئوية مقدارها (4.5%). وبذلك نجد أن عينة الدراسة تتمتع بمستوى تعليمي مرتفع مما يؤهلها للإجابة على فقرات الاستبانة نظراً لأهمية التعليم في رفع مستوى الوعي والإدراك لأهمية الدراسة.

- **ملكية عقار / أرض:** أظهرت النتائج أن نحو (56.3%) من عينة السكان يمتلكون عقاراً أو أرضاً في مدينة بيتونيا، مقابل 43.8% لا يمتلكونها، وتعتبر هذه النسبة طبيعية لأعداد السكان تحت الفئة العمرية 18 سنة والذين في العادة لا يمتلكون أراضي بإسمهم، فضلاً عن وجود نسبة من المقيمين في مدينة بيتونيا والمستأجرين للشقق السكنية، وهم بالتالي لا يمتلكون أراضي في المدينة بشكل عام، لكنهم قد يتأثرون بشكل

مباشر أو غير مباشر من أعمال التسوية حيث أن أسعار الأراضي وتوفرها ترتبط بأعمال التسوية وهي تؤثر على هذه الفئة من السكان غير المالكة.

جدول رقم (2): خصائص عينة السكان المستبانة.

المتغير	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
الجنس	ذكر	161	65.2
	أنثى	86	34.8
الفئة العمرية	18-30 سنة	110	44.5
	30.1 – 40 سنة	47	19.0
	40.1 – 50 سنة	54	21.9
	أكبر من 50 سنة	36	14.6
المستوى التعليمي	أمي	11	4.5
	أساسي	17	6.9
	ثانوي	36	14.6
	بكالوريوس فأعلى	183	74.1
هل أنت صاحب عقار أو أرض في البلدة؟	نعم	139	56.3
	لا	108	43.8
المجموع		247	100.0

2.2.5 خصائص عينة الموظفين

الجدول رقم (3) يبين توزيع عينة الموظفين بناء على الإجابات التي تم الحصول عليها.

- متغير الجنس: جاءت إجابات الإناث أولاً وبنسبة مئوية مقدارها (53.3%)، تلتها إجابات الذكور وبنسبة مئوية مقدارها (46.7%). والذي يؤكد نجاح الهيئة في توظيف الذكور والإناث دون تمييز.

- **متغير الفئة العمرية:** جاءت الإجابات أولاً ضمن الفئة العمرية (30.1-40 سنة) وبنسبة مئوية مقدارها (50.0%)، تلتها الفئة العمرية (18-30) سنة وبنسبة مئوية بلغت (40.0%) وهذا يشير إلى أن نسبة كبيرة من العاملين في الهيئة هم من الشباب الواعدين وذوي التخصصات المختلفة، وجاءت ثالثاً الإجابات ضمن الفئة العمرية (40.1-50 سنة) وبنسبة (10.0%)، ولم يتم الحصول على أية إجابات ضمن الفئة العمرية (أكبر من 50 سنة).

- **متغير طبيعة العمل:** جاءت إجابات العينة ضمن فئة (وظيفة إدارية) أولاً وبنسبة (35.0%)، تلتها الإجابات ضمن فئة (وظيفة إشرافية) وبنسبة (26.7%)، وجاءت ثالثاً الإجابات ضمن فئة (وظيفة فنية) وبنسبة (21.7%)، وجاءت أخيراً الإجابات ضمن فئة (أخرى) وبنسبة (16.7%)، ولم يتم الحصول على أية إجابة ضمن فئة (خدمات مساندة)، وتدلل هذه النسب على وجود تقسيم عادل للمهام ما بين الموظفين المختلفين بناء على المهام والوصف الوظيفي والاحتياجات في الهيئة.

- **متغير الفئة الوظيفية:** جاءت الإجابات أولاً ضمن الفئة الوظيفية الثانية وبنسبة (56.7%)، تلتها الفئة الأولى وبنسبة (15.0%)، وجاءت ثالثاً الفئتين (الثالثة ورابعة) وبنسبة (10.0%) لكل منهما، أما الإجابات ضمن الفئة الوظيفية الخامسة (الوظائف المساندة) فقد جاءت أخيراً وبنسبة مئوية مقدارها (8.3%). ويدل ارتفاع نسبة الفئات الثانية والثالثة والرابعة على اهتمام الهيئة بتعيين موظفين ضمن مهام وواجبات مختلفة لخدمة السكان ولتحقيق أهداف الهيئة، ولا يقتصر الأمر على الفئات الوظيفية الأولى

والمساندة والتي تهتم بالإدارة وتنظيم العمل ووضع السياسات أكثر من التعامل مع المراجعين كما هو في الفئات الأخرى.

- **متغير سنوات الخدمة:** جاءت الإجابات ضمن فئة (1-5) سنوات أولاً وبنسبة (66.7%)، تلتها الإجابات ضمن فئة (10.1-15) سنة وبنسبة (15.0%)، وجاءت ثالثاً الإجابات ضمن فئة (5.1-10) سنوات وبنسبة (11.7%)، وجاءت أخيراً الإجابات ضمن فئة (أكثر من 15 سنة) وبنسبة (6.7%). وتدل النسبة المرتفعة لسنوات الخبرة القليلة (1-5 و 5-10 سنوات) إلى أن التوسع في أعمال الهيئة من حيث مسح وتسجيل الأراضي قد بدأ العمل به حديثاً، أي منذ نحو عشر سنوات، مما يتطلب توظيف هذه النسبة الكبيرة من الموظفين لانجاز الأعمال المختلفة في الهيئة.

- **متغير نوع الوظيفة:** جاءت الإجابات ضمن فئة (عقد ديوان) أولاً وبنسبة (60.0%)، تلتها فئة (عقد دائم) وبنسبة (38.3%)، وأخيراً جاءت الإجابات ضمن فئة (عقد مياومة) وبنسبة (1.7%)، وهذا يدل على أن الهيئة حريصة على إعطاء موظفيها صفة الديمومة الوظيفية والاستقرار الوظيفي من حيث تثبيتهم من خلال ديوان الموظفين، مما يعني وجود خطط بعيدة المدى لتطوير الهيئة وأعمالها عمودياً وأفقياً.

جدول رقم (3): توزيع عينة الموظفين ضمن خصائصهم الشخصية

المتغير	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
الجنس	ذكر	28	46.7
	أنثى	32	53.3
الفئة العمرية	18-30 سنة	24	40.0
	30.1 - 40 سنة	30	50.0
	40.1 - 50 سنة	6	10.0

المتغير	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
	أكبر من 50 سنة	-	-
طبيعة العمل	وظيفة إدارية	21	35.0
	وظيفة إشرافية	16	26.7
	وظيفة فنية	13	21.7
	خدمات مساندة	-	-
	أخرى	10	16.7
	أولى	9	15.0
الفئة الوظيفية	ثانية	34	56.7
	ثالثة	6	10.0
	رابعة	6	10.0
	خامسة (الوظائف المساندة)	5	8.3
	1-5 سنوات	40	66.7
سنوات الخدمة	5.1 – 10 سنوات	7	11.7
	10.1 – 15 سنة	9	15.0
	أكثر من 15 سنة	4	6.7
	عقد مياومة	1	1.7
نوع الوظيفة	عقد ديوان	36	60.0
	عقد دائم	23	38.3
	المجموع	60	100.0

3.5 نتائج الإجابة على فقرات الاستبانة

تم إيجاد المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية والنسب المئوية لإجابات

العينتين عن أسئلة الدراسة، وفيما يلي عرض لتلك النتائج.

1.3.5 الآثار الاقتصادية والاجتماعية والسياسية لتسوية الأراضي

نص السؤال الثاني على "ما أبرز الآثار (الاقتصادية، والاجتماعية، والسياسية)

المرتتبة على تسوية وتسجيل الأراضي من وجهة نظر المسؤولين وسكان مدينة بيتونيا؟"

وللإجابة على السؤال الثاني، تم تقسيم الإجابات إلى قسمين بحيث تناول القسم

الأول الإجابات المرتبطة بعينة السكان، أما القسم الثاني فتناول إجابات الموظفين في

مكتسب تسوية تسجيل الأراضي في مدينة بيتونيا، وفيما يلي عرض لتلك النتائج.

1.1.3.5 إجابات السكان

تشير نتائج الجدول رقم (4) إلى وجود درجة متوسطة من الآثار (الاقتصادية،

والاجتماعية، والسياسية) المترتبة على تسوية وتسجيل الأراضي من وجهة نظر سكان مدينة

بيتونيا، حيث بلغت الدرجة الكلية لجميع المحاور (0.63)، وقد جاءت هذه الآثار بناءً على

الترتيب التنازلي الآتي:

- الآثار الاقتصادية: جاءت إجابات عينة سكان مدينة بيتونيا على الآثار الاقتصادية أولاً

حيث بلغت الدرجة الكلية للإجابات (0.63) وبدرجة متوسطة، وقد جاءت أعلى

الإجابات لصالح الفقرة رقم (14) والتي تؤكد على زيادة المشاريع الزراعية المقامة على

الأراضي التي تمت تسويتها وتسجيلها، وبنسبة مئوية بلغت (79.0%) وبدرجة مرتفعة،

وتعزو الباحثة هذه النتيجة إلى ارتفاع درجة الوعي والإدراك لدى السكان بالفائدة الكبيرة

التي سوف يجنونها على إثر الانتهاء من تسوية الأراضي، مع الإشارة إلى احتمالية عدم

توفر القدرة المالية لزراعة الأرض التي يملكها البعض منهم أو نتيجة ملاحظة السكان

للمحيطين بهم من حيث قدرتهم على إقامة مشاريع زراعية وتوجههم نحو الأعمال الزراعية، في حين جاءت أدنى الإجابات لصالح الفقرة رقم (18) والتي دلت على مستوى الرضا عن دور المجلس في مشروع التسوية" وبنسبة مئوية مقدارها (38.0%) وبدرجة متوسطة، وقد توافقت هذه النتيجة مع ما توصلت إليه دراسة كل من (معهد ماس، 2019؛ حسن، 2019؛ هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2019-ب).

- الآثار الاجتماعية: جاءت إجابات سكان مدينة بيتونيا على محور الآثار الاجتماعية ثانياً حيث بلغت الدرجة الكلية للمحور (0.53) وبدرجة متوسطة، وقد جاءت أقل تأثيراً من الآثار الاقتصادية على سكان المدينة، وقد يكون السبب أن مدينة بيتونيا هي مدينة قديمة توفرت فيها معظم الخدمات الاجتماعية والبنية التحتية منذ القدم مما لا يتيح الفرصة للمواطن لتحديد التأثير الاجتماعي بشكل واضح بالمقارنة مع الأنشطة الاقتصادية والزراعية التي يمكن ملاحظتها بسهولة. وقد جاءت أعلى الإجابات لصالح الفقرة رقم (20) والتي نصت على مساهمة التسوية في تثبيت ملكية الأراضي وخصوصاً المواطنين المقيمين في الخارج، حيث بلغت نسبتها المئوية (68.0%) وبدرجة مرتفعة، في حين جاءت أدنى الإجابات لصالح الفقرة رقم (24) والتي نصت على "مدى ملاحظة المواطن لتحسن البنية التحتية (الطرق وخطوط الهاتف والإنترنت والكهرباء) في الأراضي التي تمت تسويتها وتسجيلها" والتي بلغت نسبة مئوية مقدارها (44.0%) وبدرجة متوسطة. وقد يرجع السبب هنا إلى أن الكثير من أصحاب الأراضي وأقاربهم، خاصة أولئك المغتربين، قد استطاعوا إثبات ملكياتهم للأراضي وبالتالي الاستفادة منها

بطريقة واضحة، بينما لم تظهر الفائدة في البنى التحتية والخدمات بشكل واضح للسبب الذي أسلفناه (توفر البنية منذ القدم)، وهو ما أكدته دراسة (هيئة مكافحة الفساد، 2018) والتي توصلت إلى أن مشاركة المجتمع المحلي في مشاريع البنية التحتية المنوي إقامتها في الهيئة المحلية تعتمد أساساً على شروط المانحين، وبالتالي فإن مشاركة المجتمع المحلي تكون محدودة ومدى معرفتهم ووعيهم بهذه المشاريع وتقدمها يكون محدوداً جداً.

- الآثار السياسية والأمنية: جاءت إجابات سكان مدينة بيتونيا على الآثار السياسية والأمنية ثالثاً وأخيراً حيث بلغت الدرجة الكلية (0.52) وبدرجة متوسطة، وقد جاءت أعلى الإجابات لصالح الفقرة رقم (27) والتي نصت على "هل ترى بأن الاحتلال الإسرائيلي يعيق تسوية وتسجيل الأراضي"، وبنسبة مئوية مقدارها (62.0%) وبدرجة متوسطة، في حين جاءت أدنى الإجابات لصالح الفقرة رقم (28) والتي نصت على "انخفضت اعتداءات المستوطنين على ملكيات الأراضي التي تمت تسويتها" وبنسبة مئوية مقدارها (34.0%) وبدرجة متوسطة. وقد يكون السبب في هذه الاختلافات بين إجابات السكان إلى أن تجربتهم العملية مع عمليات تسجيل وتسوية الأراضي قد كشفت لديهم الإعاقات التي يضعها الاحتلال أثناء هذه العملية، نظراً لوقوع جزء كبير من هذه الأراضي في مناطق B و C والذي أعاق التسوية من انتهاكات الاحتلال للأرض الفلسطينية.

جدول رقم (4): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لإجابات عينة السكان على

الآثار الاقتصادية والاجتماعية والسياسية لتسوية الأراضي

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	درجة الإجابة
الآثار الاقتصادية			
11	استفاد الأشخاص الذين تمت تسوية قضاياهم المتعلقة بالأراضي في عمليات البناء والاستثمار	0.59	متوسطة
12	ارتفعت قيمة العقار الذي تم تسجيله في مكتب التسوية	0.71	مرتفعة
13	ازدادت ثقة المواطنين بالوثائق الخاصة بالأراضي بعد تسويتها وتسجيلها	0.71	مرتفعة
14	ازدادت حركة العمران في الأراضي التي تمت تسويتها وتسجيلها	0.79	مرتفعة
15	ازدادت المشاريع الزراعية المقامة على الأراضي التي تمت تسويتها وتسجيلها	0.41	متوسطة
16	تساعد عملية تسجيل الأرض في الحصول على قرض مالي من البنوك	0.67	مرتفعة
17	تعتقد بأن العاملين على تسوية وتسجيل الأراضي يراعون جميع الأمور المتعلقة بإثبات الملكية (وثائق، تصرف في الأرض، استصلاح الأرض، وجود بناء، ...) قبل البت بحكمهم في ملكية الأرض	0.48	متوسطة
18	ساهم مشروع التسوية في تشييد الطرق الزراعية واستصلاحها	0.39	متوسطة
19	ساهم مشروع التسوية في الاحتفاظ بالمباني التراثية القديمة	0.47	متوسطة
	الدرجة الكلية لإجابات المواطنين على محور الآثار الاقتصادية	0.63	متوسطة
الآثار الاجتماعية			
20	ساهمت التسوية في تثبيت ملكية الأراضي وخصوصاً للمواطنين المقيمين في الخارج	0.68	مرتفعة
21	تساعد عملية تسوية وتسجيل الأراضي على حل الخلافات العائلية بشأن	0.59	متوسطة

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	درجة الإجابة
	الحقوق الإرثية		
22	تعنقد بأن مشروع التسوية قد أعطى المرأة حقوقها الإرثية	0.49	متوسطة
23	ازدادت أعداد المدارس والمرافق الصحية في المناطق التي تمت تسويتها	0.52	متوسطة
24	لاحظت تحسن في البنية التحتية (الطرق وخطوط الهاتف والإنترنت والكهرباء) في الأراضي التي تمت تسويتها وتسجيلها	0.44	متوسطة
25	تعنقد بأن الأراضي التي تمت تسويتها قد ازدهرت عمرانياً وحضارياً	0.48	متوسطة
	الدرجة الكلية لإجابات المواطنين على محور الآثار الاجتماعية		
	الآثار السياسية والأمنية		
26	هناك انخفاض في أعداد المشاكل والجرائم في الأراضي التي تمت تسويتها وتسجيلها	0.59	متوسطة
27	تعنقد بأن الاحتلال الإسرائيلي يعيق تسوية وتسجيل الأراضي	0.62	متوسطة
28	أرى أن اعتداءات المستوطنين على ملكيات الأراضي التي تمت تسويتها قد انخفضت	0.37	متوسطة
	الدرجة الكلية لإجابات المواطنين على محور الآثار السياسية والأمنية		
	الدرجة الكلية لإجابات المواطنين على محور الآثار ككل		
		0.63	متوسطة

2.1.3.5 إجابات الموظفين

تشير نتائج الجدول رقم (5) إلى وجود درجة مرتفعة للآثار (الاقتصادية، والاجتماعية، والسياسية) من وجهة نظر الموظفين في مكتب التسوية، وقد جاءت أعلى من إجابات سكان مدينة بيتونيا، حيث بلغت الدرجة الكلية لجميع المحاور (0.79) بينما بلغت لعينة السكان (0.63)، وقد يكون سبب هذا الفارق ما بين العينتين إلى أن الموظفين هم أكثر وعياً ومتابعة لما يحدث على أرض الواقع، ولذلك فهم أقدر في الكشف عن الآثار المترتبة مقارنة بالسكان. وقد جاءت هذه الآثار ومن وجهة نظر الموظفين حسب الترتيب التالي:

- الآثار الاجتماعية: جاءت إجابات الموظفين والمتعلقة بالآثار الاجتماعية أولاً، حيث بلغت الدرجة الكلية للإجابات (0.88) وبدرجة مرتفعة، وقد جاءت أعلى الإجابات لصالح الفقرة رقم (20) والتي تنص على "تعتقد بأن مشروع التسوية قد أعطى المرأة حقوقها الإرثية"، وبنسبة مئوية بلغت (97.0%) وبدرجة مرتفعة، في حين جاءت أدنى الإجابات لصالح الفقرة رقم (21) والتي نصت على مساهمة مشروع التسوية في التخطيط لإقامة المرافق العامة وتحفيز إنشائها (المدارس، المراكز الصحية، المراكز الأمنية)" وبنسبة مئوية مقدارها (72.0%) وبدرجة مرتفعة أيضاً. وكما ذكرنا سابقاً، فإن الاختلاف الكبير بين إجابات عينة الموظفين والسكان قد يعود إلى الخبرة الكبيرة والاطلاع الواسع للموظفين على الظروف الميدانية والوقائع الحقيقية (مثلاً، حقوق المرأة

ومدى اعتراف العائلات بحقوقها الإرثية وتسجيلها لها بالطرق الرسمية)، على عكس آراء السكان الذين قد لا تتوفر لهم مثل هذه الخبرة والمعلومات والحقائق.

- الأثار الاقتصادية: جاءت إجابات الموظفين على محور الأثار الاقتصادية ثانياً حيث بلغت الدرجة الكلية للمحور (0.73) وبدرجة مرتفعة، وهي أعلى من إجابات عينة السكان والتي بلغت (0.63)، وقد جاءت أعلى الإجابات لصالح الفقرة رقم (22) والتي نصت على "ارتفاع قيمة العقار الذي تم تسجيله في مكتب التسوية"، حيث بلغت نسبتها المئوية (97.0%) وبدرجة مرتفعة، في حين جاءت أدنى الإجابات لصالح الفقرة رقم (15) والتي تناولت دور المجلس في مشروع التسوية، وبنسبة مئوية مقدارها (47.0%) وبدرجة متوسطة، وكما بيّنا سابقاً، فإن هذه الإجابات عن الأثار الاقتصادية لمشروع التسوية تكون أكثر وضوحاً لدى الموظفين الذين يتعاملون مع معاملات نقل الملكية والبيع والشراء، بينما كان تقييم الموظفين لأثر ودور المجالس المحلية أقل بسبب الإشكاليات والمعيقات المتعلقة بتسجيل وتسوية الأراضي والتي قد لا تساعد هذه المجالس على حلها، وفي بعض الأحيان قد تزيد منها من خلال وضع العوائق.

- الأثار السياسية والأمنية: جاءت إجابات الموظفين على الأثار السياسية والأمنية ثالثاً وأخيراً حيث بلغت الدرجة الكلية للمحور (0.66) وبدرجة متوسطة، إلا أنها قد جاءت أعلى من إجابات سكان المدينة، وقد جاءت أعلى الإجابات لصالح الفقرة رقم (23) والتي نصت على "هل ترى بأن الاحتلال الإسرائيلي يعيق تسوية وتسجيل الأراضي"، وبنسبة مئوية مقدارها (91.0%) وبدرجة مرتفعة، وقد تطابقت هذه الإجابة مع إجابة

السكان، وقد يعود السبب إلى اطلاع السكان بنفس القدر الذي يطلع فيه الموظفون على الإجراءات والمعوقات الاحتلالية. في حين جاءت أدنى الإجابات لصالح الفقرة رقم (24) والتي أكدت على انخفاض اعتداءات المستوطنين على ملكيات الأراضي التي تمت تسويتها، وبنسبة مئوية مقدارها (25.0%) والتي تطابقت مع عينة السكان أيضاً وبدرجة منخفضة، وقد يكون لنفس السبب الذي تم ذكره سابقاً.

جدول رقم (5): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لإجابات عينة الموظفين على

الآثار الاقتصادية والاجتماعية والسياسية لتسوية الأراضي

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	درجة الإجابة
الآثار الاقتصادية			
11	ازدهرت المناطق عمرانياً والتي تمت تسويتها وتسجيلها بشكل ملحوظ	0.93	مرتفعة
12	ارتفعت قيمة العقار الذي تم تسجيله في مكتب التسوية	0.97	مرتفعة
13	ازدادت ثقة المواطنين بالوثائق الخاصة بالأراضي بعد تسويتها وتسجيلها	0.93	مرتفعة
14	تساعد عملية تسجيل الأرض في الحصول على قرض مالي من البنوك	0.88	مرتفعة
15	هل أنت راضٍ/ة عن دور المجلس في مشروع التسوية	0.47	متوسطة
16	ساهم مشروع التسوية في تحفيز تشييد الطرق الزراعية واستصلاحها	0.85	مرتفعة
17	ساهم مشروع التسوية في الاحتفاظ بالمباني التراثية القديمة	0.77	مرتفعة
	الدرجة الكلية لإجابات الموظفين على الآثار الاقتصادية	0.73	مرتفعة
الآثار الاجتماعية			
18	ساهمت التسوية في تثبيت ملكية الأراضي وخصوصاً للمواطنين المقيمين في الخارج	0.93	مرتفعة
19	تساعد عملية تسوية وتسجيل الأراضي على حل الخلافات العائلية بشأن الحقوق الإرثية	0.90	مرتفعة
20	تعتقد بأن مشروع التسوية قد أعطى المرأة حقوقها الإرثية	0.97	مرتفعة

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	درجة الإجابة
21	ساهم مشروع التسوية في التخطيط لإقامة المرافق العامة تحفيز انشائها (المدارس، المراكز الصحية، المراكز الأمنية..)	0.72	مرتفعة
الدرجة الكلية لإجابات الموظفين على الآثار الاجتماعية			
الآثار السياسية والأمنية			
22	هل انخفض مستوى المشاكل والجرائم في الأراضي التي تمت تسويتها وتسجيلها	0.63	متوسطة
23	هل ترى بأن الاحتلال الإسرائيلي يعيق تسوية وتسجيل الأراضي	0.91	مرتفعة
24	انخفضت اعتداءات المستوطنين على ملكيات الأراضي التي تمت تسويتها	0.25	منخفضة
25	هل تعتقد أن تسوية الأرض ساعدت في اثبات الملكية وحماية الأرض من المصادرة والاستيطان	0.62	متوسطة
26	يقوم العاملون على تسوية وتسجيل الأراضي بالاستماع جيداً لجميع المشاركين في مشروع التسوية ومطالبهم بتقديم (وثائق، تصرف في الأرض، استصلاح الأرض، وجود بناء، ...) قبل البت بحكمهم في ملكية الأرض	0.90	مرتفعة
الدرجة الكلية لإجابات الموظفين على الآثار السياسية والأمنية			
الدرجة الكلية لإجابات الموظفين على الآثار ككل			
		0.66	متوسطة
		0.79	مرتفعة

وبذلك نستنتج أن عينة سكان مدينة بيتونيا لديهم درجة متوسطة لآثار تسوية وتسجيل الأراضي والتي جاءت على الترتيب التنازلي الآتي (الآثار الاقتصادية، الآثار الاجتماعية، الآثار السياسية والأمنية)، في حين جاءت إجابة الموظفين في مدينة بيتونيا بدرجة مرتفعة للآثار المترتبة على تسوية وتسجيل الأراضي وقد جاءت الإجابات ضمن التسلسل التنازلي الآتي (الآثار الاجتماعية، الآثار الاقتصادية، الآثار السياسية والأمنية). وتغزو الباحثة هذه النتيجة إلى أن الفوائد التي قد يحققها المواطنون لم يتم الحصول عليها بشكل كامل نظراً لحدثة مشروع التسوية، وللظروف الاقتصادية الصعبة التي تمر بها فلسطين في السنوات الأخيرة، بينما يلاحظ الموظفون في التسوية مثل هذه الآثار بحكم

احتكاكهم مع المراجعين والحالات المختلفة للتسجيل. كما أن ترتيب التأثيرات اختلفت ما بين عينة السكان وعينة الموظفين حيث كانت التأثيرات الاقتصادية هي الأكبر من وجهة نظر السكان بينما كانت التأثيرات الاجتماعية هي الأكثر من وجهة نظر الموظفين. وقد يعود السبب إلى أن السكان أكثر اهتماماً واطلاعا على التأثيرات الاقتصادية من التأثيرات الأخرى، بينما الموظفين فإنهم مطلعون على أمور الإرث (خاصة للإناث) والتسجيل والمشاكل والنزاعات العائلية، مما أدى إلى وضوح التأثير على الأمور الاجتماعية أكثر من الاقتصادية.

2.3.5 رضا السكان والمسؤولين عن الخدمات التي تقدمها هيئة تسوية الأراضي والمياه

الفلسطينية

وللإجابة عن السؤال الرابع، تم تقسيم الإجابات إلى قسمين بحيث تناول القسم الأول الإجابات المرتبطة بعينة السكان، أما القسم الثاني فتناول إجابات الموظفين، وفيما يلي عرض لهذه النتائج.

1.2.3.5 رضا السكان

تشير نتائج الجدول رقم (6) إلى وجود درجة متوسطة من رضا السكان عن تسوية وتسجيل الأراضي في مدينة بيتونيا، إذ بلغت الدرجة الكلية للإجابات (0.45) والتي مثلت ما نسبته (45.0%)، وقد جاءت الإجابة أولاً على الفقرة رقم (10) والتي أكدت على أن هناك توجه عام من السكان لتسوية القضايا الخلافية المتعلقة بالأراضي عبر موظفي التسوية، حيث بلغت نسبتها المئوية (65.0%) وبدرجة متوسطة، مما يعني وجود درجة متوسطة من ثقة الأهالي في مؤسسة التسوية على أنها قادرة على حل النزاعات بين السكان بخصوص مشاكل الملكية وتقسيمات الأراضي. في حين جاءت أدنى الإجابات لصالح الفقرة رقم (9) والتي تساءلت عن مدى المصداقية والشفافية بمشروع تسوية الأرض، حيث بلغت نسبتها المئوية (35.0%) وبدرجة متوسطة أيضاً، وقد يكون السبب في هذه الإجابة إلى حدوث بعض المشاكل أو الروتين والبيروقراطية في المعاملات لتسوية الأراضي والتي ساهمت في تقليل مدى الثقة في التسوية وشفافيتها. وقد توافقت هذه النتيجة مع ما توصلت

إليه كل من دراسة (هيئة تسوية الأراضي والمياه، 2019-ب؛ Goldsmith, 1997)، في حين تعارضت هذه النتيجة مع ما توصلت إليه دراسة (Oyedeji and Sodiya, 2019)؛ (RTI International, 2005)

جدول رقم (6): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لإجابات عينة السكان عن مدى الرضا عن التسوية

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	درجة الإجابة
5	هل كان من السهل عليك الحصول على معلومات إضافية حول مشروع التسوية من خلال تواصلك مع القائمين عليه	0.43	متوسطة
6	هل كنت راضيا عن نتيجة التسوية في منطقتك	0.48	متوسطة
7	هل تمت عملية التسوية بشكل سريع في منطقتك	0.39	متوسطة
8	هل انت راض عن أداء الموظفين الذين قاموا بمشروع التسوية	0.37	متوسطة
9	باعتمادك هل كان هناك مصداقية وشفافية بمشروع تسوية الأرض	0.35	متوسطة
10	هناك توجه عام من السكان لتسوية القضايا الخلافية المتعلقة بالأراضي عبر موظفي التسوية	0.65	متوسطة
	الدرجة الكلية لإجابات المواطنين على السؤال الثاني	0.45	متوسطة

2.2.3.5 رضا الموظفين

تشير نتائج الجدول رقم (7) إلى وجود درجة مرتفعة من رضا الموظفين عن تسوية وتسجيل الأراضي في مدينة بيتونيا، إذ بلغت الدرجة الكلية لمحوري الدراسة (0.71)، وجاءت الإجابات حسب ما يلي:

- **المحور الأول (الرضا عن سياسات تسوية الأراضي):** جاءت إجابات عينة الموظفين بدرجة مرتفعة حيث بلغت الدرجة الكلية للإجابات (80.7%)، وقد جاءت أعلى الإجابات لصالح الفقرة رقم (1) والتي تساءلت عن وجود سياسات تتعلق بالجانب القانوني لتسوية الأراضي، حيث بلغت نسبتها المئوية (90.0%) وبدرجة مرتفعة، في حين جاءت أدنى الإجابات لصالح الفقرة رقم (7) والتي تساءلت عن مدى مشاركة الهيئة لموظفيها في وضع السياسات والإجراءات المختلفة وتعديلها في عملية التسوية، وبنسبة مئوية مقدارها (52.0%) وبدرجة متوسطة.

- **المحور الثاني (التمكين وإشراك الموظفين في تسوية الأراضي):** جاءت إجابات عينة الموظفين على محور التمكين وإشراك الموظفين في تسوية الأراضي بدرجة متوسطة، إذ بلغت الدرجة الكلية للإجابات (0.47)، وقد جاءت الإجابة أولاً على الفقرة رقم (10) والتي نصت على أن "هناك توجه عام من السكان لتسوية القضايا الخلافية المتعلقة بالأراضي عبر موظفي التسوية"، حيث بلغت نسبتها المئوية (65.0%) وبدرجة متوسطة، في حين جاءت أدنى الإجابات لصالح الفقرة رقم (9) والتي نصت على "باعتقادك هل كان هناك مصداقية وشفافية بمشروع تسوية الأرض"، حيث بلغت نسبتها المئوية (35.0%) وبدرجة متوسطة أيضاً.

وبذلك نجد أن هناك رضا وبدرجة مرتفعة لدى عينة الموظفين عن سياسات تسوية وتسجيل الأراضي نظراً لاطلاعهم عليها بشكل مباشر وبحسب طبيعة عملهم، إلا أن هناك درجة متوسطة لمحور تمكين الموظف من اتخاذ القرارات وحل المشاكل الخلافية التي

يواجهونها مع المواطنين، وهذا قد يدل على تدني مستوى الرضا الوظيفي وعدم إشراك الموظفين في وضع السياسات وتطبيقها، كما قد يعود السبب في عدم حدوث تغيير جذري في أعمال تسوية وتسجيل الأراضي نظراً لأن مشروع التسوية قد تم تطبيقه قبل إنشاء هيئة تسوية وتسجيل الأراضي في مدينة بيتونيا، وبالتالي فإن أثره جاء متوسطاً.

جدول رقم (7): المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لإجابات عينة الموظفين عن مدى الرضا عن التسوية

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	درجة الإجابة
المحور الأول: الرضا عن سياسات تسوية الأراضي			
1	هل هنالك سياسات واضحة للهيئة بخصوص تسوية الأراضي	0.90	مرتفعة
2	هل هنالك سياسات تراعي الجانب الاجتماعي لتسوية الأراضي	0.82	مرتفعة
3	هل يتم توضيح هذه السياسات للمجالس المحلية المعنية	0.85	مرتفعة
4	هل توجد سياسات تتعلق بالجانب السياسي لتسوية الأراضي	0.82	مرتفعة
5	هل توجد سياسات تتعلق بالجانب القانوني لتسوية الأراضي	0.95	مرتفعة
6	هل هنالك تعليمات واضحة في الهيئة تتعلق بإجراءات تسوية الأراضي	0.80	مرتفعة
7	هل تشرك الهيئة موظفيها في وضع السياسات والإجراءات المختلفة وتعديلها في عملية التسوية	0.52	متوسطة
الدرجة الكلية لإجابات الموظفين على المحور الأول			
المحور الثاني: التمكين وإشراك الموظفين في تسوية الأراضي			
8	تعتمد الهيئة وصف وظيفي للموظف يتضمن المسؤوليات والمهام والمؤهلات والمهارات المطلوبة بحيث يتم تطبيقه ومراجعته وتطويره بشكل دوري وبما يتلاءم مع احتياجاته الوظيفية	0.45	متوسطة

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	درجة الإجابة
9	تقوم الهيئة بتمكين الموظفين من حيث منح وتفويض الصلاحيات وتوفير التدريب والأدوات والمعلومات اللازمة للموظفين للقيام بالمهام المناطة بهم في التسوية	0.47	متوسطة
10	تقوم الهيئة بإشراك في إعداد خطط العمل وآليات العمل وأهدافها الإستراتيجية والتي تحقق إستراتيجية ورؤية ورسالة الهيئة لتسوية الأراضي	0.48	متوسطة
	الدرجة الكلية لإجابات الموظفين على المحور الثاني	0.47	متوسطة
	الدرجة الكلية لإجابات الموظفين عن الرضا عن مشروع تسوية وتسجيل الأراضي	0.71	مرتفعة

وبمقارنة نتائج إجابات عينتي الدراسة، يمكننا التوصل إلى الاستنتاجات الآتية:

- هناك درجة متوسطة للأثار المترتبة عن تسوية الأراضي في مدينة بيتونيا من وجهة نظر سكان المدينة، وجاء ترتيب هذه الأثار تنازلياً كالاتي (الأثار الاقتصادية، الأثار الاجتماعية، الأثار السياسية والأمنية)، حيث بلغ متوسطها الحسابي (0.63، 0.53، 0.52) على الترتيب.
- وتعزو الباحثة هذه النتيجة إلى أن تسوية الأراضي تعمل على رفع درجة ثقة السكان بحقوق الملكية والذي أدى إلى ازدياد الطلب على الأراضي التي تمت تسويتها، وبالتالي ارتفاع أسعارها، مع إمكانية إقامة مشروع (زراعي، بناء، صناعي..)، كما أن هيئة تسوية الأراضي قد تركزت بشكل كبير جداً على الأراضي المصنفة (أ ، ب) ما يتيح المجال الحصول على رخص البناء فيها بشكل قانوني، وتعزو الباحثة وجود درجة متوسطة من وجهة نظر السكان للأثار المترتبة عن تسوية الأراضي إلى أن أعمال

التسوية قد بُدء العمل بها منذ العام 2006 ما يعني أن أعمال تسوية الأراضي والمياه في المدينة كانت قيد الإنجاز منذ ذلك الحين، أي قبل افتتاح مكتب خاص بهيئة تسوية الأراضي والمياه في المدينة سنة 2016، مما كان له الأثر في تقليل معرفة السكان بالهيئة وأعمالها وبالتالي انخفاض مستوى ردودهم.

- أما فيما يتعلق بالآثار السياسية والأمنية، فترى عينة السكان ارتفاعاً ملحوظاً في السياسات المتبعة من قبل موظفي الهيئة، سواء عبر الاستماع لمطالب السكان والمراجعين، أم عبر تثبيت الملكية وحماية الأرض من المصادرة والاستيطان، إلا أن اعتداءات المستوطنين على أراضي المدينة ما زالت مستمرة، وخصوصاً الأراضي المصنفة (ج)، حيث يندر توجه السكان لزراعتها واستثمارها خوفاً من التعرض للاعتداء، أو لصدور أمر هدم لمبنى مقام، حيث أن إجراءات الحصول على رخصة بناء ما زالت تتم من خلال السلطات الإسرائيلية.

- في حين جاءت إجابات الموظفين بدرجة مرتفعة لهذه الآثار، والتي جاءت على الترتيب التنزلي الآتي (الآثار الاجتماعية، الآثار الاقتصادية، الآثار السياسية والأمنية وبمتوسط حسابي مقداره (0.88، 0.73، 0.66) على الترتيب. وتعزو الباحثة ارتفاع درجة الآثار الاجتماعية المترتبة عن أعمال التسوية إلى أن الموظفين لديهم اطلاع على نتائج أعمال التسوية والتي تؤكد على حصول المرأة على حقوقها الإرثية من خلال إجراءات التسوية، وأنها قد ساهمت في حل الخلافات العائلية المتعلقة بالحقوق الإرثية.

- أما فيما يتعلق بالآثار الاقتصادية، فقد اتفقت وجهة نظر الموظفين والسكان على أن قيمة العقار قد ازدادت بعد الانتهاء من تسوية الأراضي وتثبيت الملكية، نظراً لزيادة ثقة المواطنين بالوثائق الخاصة بالأراضي بعد تسويتها وتسجيلها، كما أنها تساعد في الحصول على قرض مالي كرهن عقاري يستند عليه البنك عند تقديم الائتمان المصرفي، فضلاً عن أن الانتهاء من تسوية الأراضي قد شجع على تشييد الطرق الزراعية واستصلاحها بدرجة مرتفعة، وحافظ على المباني التراثية القديمة.
- وقد أجمعت عينة السكان والموظفين على أن الاحتلال الإسرائيلي يعتبر المعيق الرئيس في تسوية وتسجيل الأراضي وخصوصاً الأراضي المصنفة (ج)، دون تراجع في اعتداءات المستوطنين على ملكيات الأراضي التي تمت تسويتها، حيث أن هذه الاعتداءات تتركز على المناطق (ج) وخصوصاً القريبة من مناطق المستوطنات والجدار.

الفصل الخامس: النتائج والتوصيات

يتناول هذا الفصل عرضاً موجزاً لأبرز النتائج التي تم الحصول عليها في الدراسة الميدانية، سواء من خلال تحليل الخرائط والتي بينت أثر تسوية الأراضي على التمدد العمراني في مدينة بيتونيا، أم عبر تحليل إجابات عينتي الدراسة نحو مقياسي الرضا والآثار المترتبة على تسوية وتسجيل الأراضي، ومن ثم تم تقديم مجموعة من التوصيات للجهات المعنية بتسوية وتسجيل الأراضي، سواء من العاملين في هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، أم في سلطة الأراضي الفلسطينية، وذوي الاختصاص في وزارة الحكم المحلي، وفيما يلي عرض لهذه النتائج.

1.5 النتائج

على الرغم من تبعية الأراضي الفلسطينية للحكم العثماني قديماً، إلا أن الملفت للنظر عدم وجود أساس قانوني مناسب للحفاظ على الأرض، وحتى زمن الانتداب البريطاني، وما تلاه من احتلال إسرائيلي للأراضي الفلسطينية، والذي سعى جاهداً لتقويض أية محاولات تثبيت للملكيات وتقسيم الأراضي، طمعاً في الاستيلاء عليها، وعدم توفر أية مستندات قانونية تثبت ملكية الأراضي لأصحابها الأصليين، إلا أن الفترة التي تلت الاحتلال الإسرائيلي وإعلان الدولة سنة 1948، والتي تم بموجبها تقسيم فلسطين إلى أراضٍ يهودية، وأراضٍ عربية التي تبعت إدارياً إلى الحكومة الأردنية (الضفة الغربية)، والحكومة المصرية (قطاع غزة)، واللتان عملتا على تسوية وتسجيل الأراضي، إلا أن تلك الجهود لم تحصل

على الوقت الكافي لإنهاء عملياتها لكافة الأراضي والتي تعطلت بعد حرب عام 1967 الناتج من احتلال إسرائيل لكامل الأراضي الفلسطينية.

وأقرت الحكومة الأردنية القانون رقم (40) لسنة 1952 لتنظيم عملية تسوية الأراضي والمياه في الضفة الغربية، والذي استندت عليه السلطة الفلسطينية، مروراً بسلطة الأراضي سنة 2002، وصولاً إلى هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية سنة 2016، مع إجراء بعض من التعديلات التي تتلاءم مع الظروف المستجدة في فلسطين.

ونتج عن أعمال تسوية وتسجيل الأراضي في فلسطين تثبيت ملكيات الأرض والمياه بشكل عام، مع توجه المواطنين نحو البناء والعمران، أما في مدينة بيتونيا كحالة دراسية، وضمن مساحة (9,000) دونم تم تسويتها، زاد عدد الأحواض والأحياء ليصل إلى (36) حوض، و(5,500) قطعة، وانخفضت مساحات القطع لتتراوح ما بين (22م و 17 دونم)، وازدادت مساحات الشوارع لتصل إلى (1,815 دونم)، مما كان له الأثر في تثبيت الملكيات وتوزيع الحقوق على مستحقيها.

وأدت هذه التغييرات في عملية التسوية والتسجيل إلى حصول كل قطعة على اسم ورقم غير مكرر، وصدور (كوشان)، وتحديد القطع بشكل نهائي وقطعي بعد التصديق عليها، مع فتح وتحديد طرق واجبة لكل قطعة، وتحديد عروضها، والذي شجع هيئة الحكم المحلي على شق الطرق وتوفير البنى التحتية، كما ساعدت مخرجات عملية التسوية في وضع المخططات الهيكلية المقترحة وإجراء تعديل على المخططات القائمة نظراً لتمتع هذه

المناطق بوصف ميداني دقيق ويعكس الواقع، وبذلك نستنتج أن مشروع تسوية الأراضي قد ظهر أثره الكبير في تشجيع المواطنين على البناء والذي ظهر في التمدد العمراني الواضح ضمن المناطق التي تم تسويتها وتسجيلها.

كما توصلت الدراسة إلى النتائج الآتية:

1.1.5 أثر تسوية وتسجيل الأراضي على التمدد العمراني في مدينة بيتونيا

توصلت الدراسة إلى ازدياد عدد المباني المقامة في مدينة بيتونيا (منطقة الدراسة) ليصل إلى (1,963) بناء قائم حتى نهاية العام 2017، مقابل (1,100) بناء حتى العام 1995، مع وجود تناغم في امتداد المباني الجديدة ضمن المناطق التي تم تسويتها وتسجيلها كما هو واضح في شكل (15)، نظراً لازدياد درجة الثقة والأمان بالأوراق الثبوتية (كوشان الأرض)، والذي سمح بالتمدد العمراني والتوجه نحو إقامة مشاريع سكنية مخصصة للسكن والتأجير وازدياد عمليات البيع والشراء والاستثمار فيها.

وبينت النتائج تركيز أنواع العقارات القائمة في منطقة الدراسة، حيث بلغت (1,018) عمارة سكنية وتجارية، و(669) دار، و(141) منشأة، مع تشييد نحو (100) بناء ضمن منطقة (ج) التي تم تسويتها، والذي يؤكد على أن هذه المناطق قد حظيت باهتمام كبير لدى المواطنين وازدياد ثقتهم بالأوراق الثبوتية في تسجيل الملكية، ما ساهم في التوجه نحو بناء العمارات والدور والمنشآت فيها، إذ تبين وجود (1,655) بناء للمقيمين، و(216) بناء لغير المقيمين في فلسطين، والتركيز على المباني السكنية وبالغلة (1,260) بناء للسكن و(320)

بناء للسكن والعمل و(135) بناء للعمل فقط، والذي يبين ازدياد التوجه نحو البناء والاستمرار في التمدد العمراني في المناطق التي يتم تسويتها.

ومن أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة هي وجود تعارض بين المخططات الهيكلية لمدينة بيتونيا وبين مخرجات شوارع التسوية (العرض، المسار، شكل)، والذي أجبر البلدية على إجراء تعديل على البعض منها، ومن ثم إعادة المصادقة عليها.

وعلى الرغم من الآثار الإيجابية واردة الذكر، إلا أن مخرجات التسوية قد أظهرت عدة نتائج عكسية، إذ أدت الزيادة في عدد القطع إلى انخفاض مساحات الأراضي والتي انعكست سلباً على الاستثمار الزراعي، حيث أن مردود الأراضي الصغيرة يصبح ضعيفاً، والذي ظهر في انخفاض عدد المشاريع الزراعية النباتية والحيوانية، وفي المقابل ازداد توجه المواطنين نحو إقامة المشاريع السكنية تلبية لازدياد الطلب نحو الإقامة في مدينة بيتونيا نظراً لقربها من مدينة رام الله وتوفر البنى التحتية الملائمة مع وفرة الأسواق التجارية فيها.

2.1.5 الآثار (الاقتصادية، والاجتماعية، والسياسية والأمنية) المترتبة على تسوية

وتسجيل الأراضي من وجهة نظر المسؤولين وسكان مدينة بيتونيا

أما فيما يتعلق بالآثار المترتبة عن أعمال تسوية وتسجيل الأراضي في مدينة بيتونيا، فقد توصلت الدراسة إلى أن هناك درجة متوسطة لدى السكان لتلك الآثار والتي جاءت وفقاً للترتيب التنازلي الآتي (الآثار الاقتصادية، الآثار الاجتماعية، الآثار السياسية والأمنية)، في حين بينت النتائج وجود درجة مرتفعة من وجهة نظر المسؤولين تجاه الآثار

المرتتبة عن تسوية وتسجيل الأراضي في مدينة بيتونيا والتي جاءت وفقاً للترتيب التنازلي الآتي (الآثار الاجتماعية، الآثار الاقتصادية، الآثار السياسية والأمنية).

ومن أبرز الآثار الاقتصادية الناتجة عن تسوية وتسجيل الأراضي في منطقة الدراسة، ومن وجهة نظر السكان، هو ارتفاع الأسعار للأراضي التي تم تسويتها نظراً لزيادة ثقة المواطنين بالأوراق الثبوتية لملكية الأراضي، والذي أدى بدوره إلى التوجه نحو بناء العقارات والمباني السكنية والتجارية، والاستثمار في إقامة المنشآت الصناعية والتجارية والزراعية، بالإضافة إلى ازدياد التوجه نحو الرهن العقاري. كما بينت الدراسة ازدياد إيرادات خزينة الهيئات المحلية نتيجة تحصيل رسوم المسح الميداني، وارتفاع إيرادات خزينة الدولة نتيجة تحصيل رسوم المعاملات وما تبعه من ضرائب مفروضة على الأراضي والأموال.

أما الآثار الاجتماعية المترتبة عن تسوية الأراضي فظهرت في حل النزاعات، وإزالة الشبوع، وانخفاض عدد الاعتراضات على قرارات التسوية المعلقة في جدول الحقوق، بالإضافة إلى زيادة عدد القطع التي تم تسويتها، وتعيين الحدود بشكل قطعي، ووصول الشوارع إليها جميعاً، مع حصول الإناث على حقوقهن الإرثية ضمن قانون الحصص المستند للتشريع الإسلامي، حيث توصلت الدراسة إلى حصول (2910) من الذكور و(2295) من الإناث على ملكية للأراضي المسجلة ضمن المنطقة التي تم تسويتها وبالباغة (9,000) دونم، ما يؤكد على حصول الجميع على حقه دون إنقاص أو إجحاف.

وفيما يتعلق بالآثار المترتبة عن تسوية وتسجيل الأراضي سياسياً وأمنياً، فأظهرت النتائج انخفاض في أعداد المشاكل والجرائم في الأراضي التي تم تسويتها وتسجيلها من وجهتي نظر السكان والمسؤولين، كما بينت النتائج قيام العاملين في تسوية الأراضي بالاستماع لمطالب المشاركين في مشروع التسوية قبل البت بإصدار الحكم على ملكية الأرض، والذي يزيد من ثقة المواطنين بدور مشروع التسوية في توفير درجة مرتفعة من الأمان وضمان الحقوق. ومن جانب آخر، تؤكد عينتي الدراسة من السكان والمسؤولين إلى أن عملية تسوية وتسجيل الأراضي كان لديها تأثير منخفض في الحد من اعتداءات المستوطنين على ملكيات الأراضي التي تم تسويتها، وتؤكد على أن الاحتلال يعتبر المعيق الرئيسي في إجراء التسوية على المناطق المصنفة (ج).

3.1.5 أثر الاحتلال على التمدد العمراني في مدينة بيتونيا

أظهرت النتائج كذلك أن للاستيطان أثر سلبي على التمدد العمراني، وهو ما ظهر جلياً في صور الخرائط والتي تبين ندرة المباني المقامة في الأراضي المصنفة (ج) أو تلك القريبة من الجدار، نظراً لاستمرار الاعتداءات من قبل المستوطنين على أصحاب الأراضي، وعزل هذه الأراضي بهدف الاستيلاء عليها، وفرض سياسة الأمر الواقع في بناء الجدار ومنع أصحاب الأراضي من زراعتها، حيث بينت النتائج انعدام المباني في هذه المناطق قبل البدء بمشروع التسوية، مع إقامة نحو 100 بناء بعد حصول ملاك الأراضي على أوراق ثبوتية تؤكد ملكيتهم لها، ومع ذلك ما زال هناك تخوف لدى المواطنين من إصدار إخطارات هدم للمباني المقامة في مناطق (ج)، ما أدى إلى ضعف في استثمارها سواء في الزراعة أو

في إقامة المباني أو المنشآت الصناعية والزراعية فيها. ونتج عن التقسيم الجيوسياسي تدهور الأوضاع الاقتصادية لملاك هذه الأراضي، وشعورهم بالإحباط نتيجة وقوعهم ضمن تهديد مستمر باستيلاء المستوطنين على أراضيهم.

عملت هيئة تسوية الأراضي والمياه على إجراء التسوية في المناطق المصنفة (ج) في محاولة للتصدي لهذه الآثار السلبية المترتبة على التقسيم الجيوسياسي للأراضي الفلسطينية، وإقامة الجدار وبناء المستوطنات الإسرائيلية، حيث تم تسوية نحو (3,297) دونم ضمن مساحة (9,000) دونم تم تسويتها، والذي شجع ملاك الأراضي والمستثمرين في البناء والتمدد العمراني فيها، في مساعي الهيئة لدعم صمود المواطنين، وتثبيت ملكيتهم وحقوقهم بالأرض، وتحديدهم لممارسات الاحتلال التعسفية.

وبينت النتائج أن هيئة الحكم المحلي في مدينة بيتونيا قد قدمت مقترح لمخطط هيكل جديد بهدف مقاومة الاحتلال ومحاربة مساعيه في السيطرة على الأراضي المصنفة (ج) وخلف الجدار، حيث بلغت مساحة الأراضي الإجمالية للمخطط المقترح (5,786) دونم، وهناك (1,924) دونم تم تسويتها في مناطق (ج) ضمن هذا المخطط.

4.1.5 رضا السكان والمسؤولين عن الخدمات التي تقدمها هيئة تسوية الأراضي والمياه

في مدينة بيتونيا

توصلت الدراسة إلى وجود درجة رضا متوسطة لدى سكان مدينة بيتونيا نحو مشروع تسوية الأراضي، سواء في سهولة الحصول على المعلومات المتعلقة بمشروع

التسوية، أم في سرعة الإنجاز ومخرجات التسوية، وفي أداء الموظفين ومصداقية تعاملهم مع المراجعين.

بينما كانت هنالك درجة مرتفعة من الرضا لدى المسؤولين العاملين في مكتب هيئة تسوية الأراضي والمياه المقام في المدينة ووزارة الحكم المحلي نحو الهيئة، والتي ظهرت في السياسات التي تتبعها هيئة تسوية الأراضي والمياه، في حين أظهرت النتائج وجود درجة متوسطة من رضا المسؤولين تجاه عملية تمكين وإشراك الموظفين في تسوية الأراضي.

2.5 التوصيات والمقترحات

1.2.5 التوصيات

توصي الدراسة صناع القرار في هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية على الآتي:

1. نظراً لحدوث تعارض بين المخططات الهيكلية المصادق عليها ومخرجات التسوية، وخصوصاً المتعلقة بتحديد الطرق، فمن الضروري العمل على إنهاء تسوية وتسجيل الأراضي، وتحديد مواصفات الطرق (العرض، شكل، المسار) قبل الشروع بوضع وبتصميم المخططات الهيكلية، واعتبار مخططات التسوية القاعدة الأساس التي يُبنى عليها المخطط الهيكلية.
2. تمتاز مدينة بيتونيا بكونها محط اهتمام وجذب للمواطنين الراغبين في الإقامة بالقرب من المناطق الصناعية والتجارية ومؤسسات الدولة، حيث شهدت ازدياداً ملحوظاً في عدد السكان المقيمين فيها، مما يستدعي إجراء دراسة للنمو السكاني

المتوقع في المدينة والتعديل على المخططات الهيكلية للمدينة المصادق عليها، بحيث يتم الأخذ بعين الاعتبار النمو السكاني والتمدد العمراني لمدة لا تقل عن 50 سنة، لتلبية احتياجات السكان المتزايدة والناجمة عن النمو السكاني والتمدد العمراني في المدينة.

3. على هيئة تسوية الأراضي والمياه الاستفادة من نتائج أعمال التسوية في مدينة بيتونيا التي جرت قبل تأسيس الهيئة، وذلك لأخذ العبرة من مخرجات التسوية في تجاوز المشكلات والمعوقات التي واجهتها أثناء عملها، للخروج بنتائج أكثر دقة، مع إجراء تحليل سوات يبين نقاط القوة والعمل على تعزيزها، وإظهار نقاط الضعف التي واجهتها ومعالجتها في سبيل رسم سياسة عمل يمكن تعميمها على بقية مكاتب هيئة تسوية الأراضي والمياه في الضفة الغربية.

4. على هيئة تسوية الأراضي والمياه إصدار تقارير إحصائية وبيانات توضيحية تقدم للجهات المختصة لإجراء دراسات جدوى تبين الإمكانيات والفرص الممكنة الاستثمار فيها سواء في المجالين الزراعي والصناعي، وتوجيهها للجهات الرسمية والأهلية لتوفير الدعم والتشجيع على إقامة المشاريع الاستثمارية لتحقيق الاستغلال الأمثل بناء على أسس وقواعد علمية وواقعية.

5. ينصح جميع المعنيين من أصحاب رؤوس الأموال مراجعة التقارير الواردة من الوزارات الفلسطينية والمتعلقة بمجالات الاستثمار في الأراضي التابعة لخزينة

الدولة كونها مبنية على دراسات ذات جدوى اقتصادية واجتماعية وتنموية مثمرة، مع التركيز على المناطق المصنفة (ج).

6. التعاون مع هيئات الحكم المحلي للحفاظ على الأراضي الصالحة للزراعة، وتعريف المواطنين والمستثمرين بمشاكل الزحف العمراني وآثارها البيئية على الأراضي الزراعية، والذي ظهر في ازدياد مساحات التمدد العمراني على حساب الحيازات الزراعية، وتراجع المشاريع الزراعية بشقيها النباتي والحيواني مع ازدياد الاستثمار في مشاريع البناء سواء للسكن أم للتأجير.

7. لأجل محاربة المحاولات الإسرائيلية في السيطرة على الأرض الفلسطينية، يتطلب من هيئة تسوية الأراضي والمياه إصدار أوامر تسوية وذات أولوية في المناطق الواقعة خلف الجدار والمحاذية للمستوطنات الإسرائيلية، واستخدام تقنيات التصوير الجوي لتصوير هذه المناطق في حالة منع سلطات الاحتلال موظفي المساحة من الوصول إليها، والاستفادة من تجارب مكاتب التسوية في إصدار أوامر التسوية لتلك المناطق.

8. تشجيع المواطنين والمستثمرين على إقامة المشاريع السكنية والتجارية والصناعية في أطراف المدن والقرى، بحيث تقوم وزارة الحكم المحلي بشق وتشييد الطرق، مع توفير البنى التحتية، والعمل على إحداث تناغم في المخططات الهيكلية بين القرى المتجاورة عبر تشكيل لجان عمل مشتركة لتلبية احتياجات المواطنين واستثمار

الأراضي البعيدة عن التمدد العمراني بهدف إحيائها وإبعاد التمرکز العمراني عن (جذر البلد).

9. الاستفادة من مخرجات تقنية GIS من قبل المواطنين وصناع القرار ورسمي السياسات في التعرف على الواقع والذي تظهره مخرجات النظام من خرائط وجداول مرفقة، والتي تبين كافة التفاصيل والبيانات (الوصفية والحيزية) المتعلقة بالأراضي والمياه، مع زيادة الدورات التدريبية للقائمين عليها لدى هيئة تسوية الأراضي والمياه للتعرف على مزاياها والكشف عن مخرجاتها ذات الأهمية الكبيرة.

10. تفعيل مشروع تنظيم المعلومات الجيومكانية (SDI) من خلال إجراء دراسة جدوى بتصميم الطبقات في الخرائط من جهة واحدة واعتمادها كقاعدة بيانات تعتمد عليها جميع الوزارات ومؤسسات الدولة، بناء على اتباع مبدأ التشارك في قواعد البيانات، والتشبيك في تحديد المواصفات والمقاييس المعتمدة، للخروج بقاعدة بيانات عامة وموحدة تعتمد عليها كافة الجهات المعنية.

.11

2.2.5 المقترحات والدراسات المستقبلية

تقترح الباحثة إجراء دراسات مستقبلية تختص بدراسة مشروع التسوية الفلسطيني لتشمل جميع النواحي الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والأمنية، نظراً لحدائته وندرة الدراسات والبحوث التي تناولتها على الرغم من أهميتها القصوى ودورها في الحفاظ على الحقوق، ودفاعها عن الأرض الفلسطينية من الاستيلاء والتسرب إلى الاحتلال الإسرائيلي،

مع استهداف الدراسات المستقبلية وتركيزها على إجراء مقارنة بين تجمعات سكنية متنوعة (مدينة، بلدة، قرية) بهدف الحصول على نتائج يمكن تعميمها على جميع الأراضي الفلسطينية الواقعة في الضفة الغربية.

كما تقترح الباحثة إجراء دراسات موسّعة لتشمل الأراضي المستهدفة فيما يعرف بصفحة القرن والتي تسعى الحكومة الإسرائيلية للاستيلاء عليها، إذ باتت خطراً يحرق بالوجود الفلسطيني والذي يُفشل كافة الجهود الفلسطينية في إقامة الدولة المستقلة وإعطائها أولوية قصوى عند إصدار أوامر التسوية من قبل هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية.

ومن الأهمية بمكان إجراء دراسات مختصة بالمباني التراثية ومناطق الآثار وينابيع المياه بهدف الكشف عن دور تسوية الأراضي والمياه والآثار المترتبة عن مخرجات التسوية، وكيفية حمايتها والحفاظ عليها، مع التركيز على كيفية تصميم الطرق في هذه المناطق ومواصفاتها.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المراجع العربية

الأرصاد الجوية الفلسطينية (2020). مناخ فلسطين،

تاريخ الزيارة: 2020/12/28، <http://www.pmd.ps/viewPalClimate.do>

الأمم المتحدة (2015). التوسع العمراني والتنمية المستدامة في المنطقة العربية، الأسكوا،

بيروت، مجلد5، العدد(4)، 1-8.

أبو جياب، صهيب (2012). التطوير العمراني المستقبلي في محافظة خان يونس في

ضوء المحافظة على الموارد البيئية باستخدام RS-GIS، رسالة ماجستير غير

منشورة، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين.

أبو ريده، منصور (2011). تأثير مدينة رام الله على خصائص السكان والعمران في بلدة

بيتونيا، رسالة ماجستير غير منشورة في الجغرافيا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس،

فلسطين.

أبو الوفا، محمود (2013). ملكية الأراضي في قضاء جنين (1858-1918)، رسالة

ماجستير غير منشورة في التاريخ، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

المر، دعبس (1923). أحكام الأرض المتبعة في البلاد المنفصلة عن السلطة العثمانية،

ج2، مطبعة بيت المقدس، القدس، فلسطين.

أبو ماضي، كامل (2016). علاقة رضا المواطنين بأداء مؤسسات القطاع العام في قطاع

غزة، مجلة الجامعة الإسلامية للدراسات الاقتصادية والإدارية، مج24، ع(1): 53-

71.

برنامج الأمم المتحدة للبيئة (2020). المنتدى العالمي بشأن المدن يبرز الحاجة إلى أهمية

التنمية المستدامة، متوفر عبر الرابط:

<https://www.unenvironment.org/ar/alakhbar-walqss/algst/almntdy-alalmy->

[bshan-almdn-ybrz-alhajit-aly-ahmyt-altnmyt-almstdam](#)، تاريخ الزيارة:

.2020/6/29

برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية "الموئل" (2020). تنفيذ أعمال تسوية أراضي

بطريقة تشاركية، تقرير مقدم ضمن نشاطات مشروع "دعم الحق في التخطيط

والأرض في المنطقة ج، الضفة الغربية، فلسطين"، رام الله، فلسطين.

بلدية بيتونيا (2021). قسم الهندسة: قاعدة بيانات الخرائط، رام الله، فلسطين.

بلدية بيتونيا. "حول البلدية"، الموقع الإلكتروني لبلدية بيتونيا (27 أغسطس، 2019)،

<http://beitunia.ps/index.php/ar/2019-08-27-17-58-15/2019-08-28-05-41->

33، استرجع بتاريخ 2020/4/30.

بلدية بيتونيا (2018). خطة تنمية الاقتصاد المحلي - بيتونيا 2018-2021، بتمويل من

الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، beitunia.ps، تاريخ الزيارة: 2020/12/21.

بلدية رام الله (2009). أرشفة البلدية، رام الله، فلسطين.

البنك الدولي (2018). مشروع التطوير العقاري P168276: وثيقة معلومات المشروع -

صحيفة بيانات الإجراءات الوقائية المتكاملة.

بو ذراع، أحمد (1997). التطوير الحضري والمناطق الحضرية المتخلفة في المدن: دراسة

نظرية في علم الاجتماع الحضري، المنشورات الجامعية، جامعة باتنة، الجزائر.

جابر، ماهر (2006). متروبوليتان "رام الله، البيرة، وبيتونيا"، رسالة ماجستير غير منشورة

في الجغرافيا، جامعة بيرزيت، فلسطين

الجاسر، لميعة (2009). **التعدي العمراني على حساب الرقعة الزراعية في مدينتي بريدة**

وعنبة في الفترة 1986-2007 باستخدام نظم الاستشعار عن بُعد ونظم

المعلومات الجغرافية، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة الملك سعود، الرياض.

جرادة، عبد القادر (2016). **وضعية الأراضي الزراعية وحقوق المزارعين في قطاع غزة:**

المعيقات والحلول، جمعية التنمية الزراعية، غزة، فلسطين.

جمعية التنمية الزراعية "الإغاثة الزراعية" (2015). **مراجعة السياسات الوطنية لاستخدامات**

الأراضي من الناحية الفعلية والمادية، ورقة بحثية مقدمة ضمن مشروع النهوض

بالنهج القائم على حقوق الإنسان لحماية الأراضي الزراعية وحقوق المزارعين في

قطاع غزة"، شركة رواد التطوير للاستشارات، غزة، فلسطين.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2020). **عدد السكان المقدّر في منتصف العام**

لمحافظة رام الله والبيرة حسب التجمع (2017)-

(2021)،

http://www.pcbs.gov.ps/Portals/_Rainbow/Documents/RamallahA.html

استرجع بتاريخ 2020/5/1.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2009). التعداد العام للسكان والمساكن - 2007،
النتائج النهائية.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2017). محافظة رام الله والبيرة، رام الله، فلسطين.
الحزماوي، محمد (1998). ملكية الأراضي في فلسطين (1918-1948)، ط1، مؤسسة
الأسوار، عكا، فلسطين.

حسن، حبيب (2019). قراءة في الآثار المالية والاقتصادية المتوقعة والتحديات المصاحبة
لتسوية الأراضي وتسجيلها في الضفة الغربية، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية
الفلسطيني (ماس)، القدس ورام الله، فلسطين.

الحسيني، هبة (2008). الإطار القانوني لتسجيل الأموال غير المنقولة (الأراضي)،
محامون ومستشارون.

الحلبي، مؤمن (2017). جودة الخدمات الإلكترونية وأثرها على رضا المستخدمين: دراسة
حالة على برنامج برق بلس غزة، رسالة ماجستير غير منشورة، في إدارة الأعمال،
الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين.

الدباغ، مصطفى (1988). بلادنا فلسطين، ج3، دار الطليعة، بيروت، لبنان.

رئاسة الوزراء الفلسطينية (2018). أهداف التنمية المستدامة: الاستعراض الطوعي الأول
حول متابعة وتنفيذ خطة التنمية المستدامة - 2030، رام الله، فلسطين.

بيريت، كريستيان. "من الخطط الرئيسية إلى استراتيجيات التنمية"، بحث مقدم لندوة "استراتيجيات التنمية الحضرية في المدن العربية"، المعهد العربي لإنماء المدن، المنعقدة خلال الأيام 9-12 إبريل 2000، متوفرة عبر الرابط: <http://publications.ksu.edu.sa> ، تاريخ الزيارة: 2021/5/28.

سلطة الأراضي الفلسطينية (2021). من نحن، متوفر عبر الرابط،

<http://www.pla.pna.ps/aboutUs.aspx?id=1>، تاريخ الزيارة: 2020/9/2.

سليمان، سلمى (2014). النظام القانوني لتسوية الأراضي في فلسطين، رسالة ماجستير غير منشورة، في القانون العام، جامعة القدس، فلسطين.

شناح، أسماء (2017). التوسع العمراني بين التخطيط والتطبيق: دراسة حالة مدينة رأس الوادي، رسالة ماجستير غير منشورة في تسيير مدينة، جامعة محمد بوضياف بالمسيلة، الجزائر.

الشوابكة، مراد (2015). أهمية دراسة العمران، رام الله، فلسطين.

الشومري، مسلم (2006). التحليل المكاني للتوسع والامتداد الحضري للمراكز الحضرية الرئيسية في محافظة ديالى، أطروحة دكتوراه، جامعة بغداد، بغداد، العراق.

صالح، إياد (2009). اتجاهات التطور العمراني في مدينة طوباس: دراسة في مورفولوجية المدينة، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

صعب، عبد الرزاق (2009). التخطيط الحضري للمدينة بين التطبيق والنسيان، مجلة

دراسات تربوية، مج2، ع(7)، 161-178.

عامر، براءة (2017). تشوه المشهد البيئي في مدينة بيتونيا.. من غابة خضراء إلى مدينة

تغرق بالإسمنت، مجلة آفاق البيئة والتنمية، <https://www.maan->

[ctr.org/magazine/article/1576](https://www.maan-ctr.org/magazine/article/1576)، تاريخ الزيارة: 2020/12/30.

عبد الله، سمير ودودين، محمود (2015). نحو إعداد سياسة وطنية للإسكان في الأراضي

الفلسطينية المحتلة، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس)، رام

الله، فلسطين.

عبد الهادي، رامي (2015). واقع التخطيط المكاني في دولة فلسطين وأثره على التنمية،

معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس)، رام الله، فلسطين.

عجوة، سائدة (2011). آلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين: دراسة

مقارنة، رسالة ماجستير غير منشورة، في القانون الخاص، جامعة النجاح الوطنية،

نابلس، فلسطين.

علاونة، رياض (2004). أنماط استخدام الأرض واتجاهات النمو العمراني والتركيب

الداخلي في بعض قرى محافظة نابلس: دراسة في جغرافية الريف، رسالة ماجستير

غير منشورة، في الجغرافيا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

عمرو، عبد الله (2010). **ميترولوليتان رام الله والبيرة وبيتونيا: دراسة واقع ومستقبل قطاع الخدمات باستخدام نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد**، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة بيرزيت، فلسطين.

العودة، عبد الجبار (2007). **ملكية الأراضي في قضاء طولكرم في ظل الحكم البريطاني (1918-1948)**، رسالة ماجستير غير منشورة في التاريخ، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

عودة، مها (2010). **استراتيجية تنمية مدينة طوباس وانعكاسها على التخطيط العمراني للمدينة**، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

عياصرة، ثائر (2013). **تقييم اتجاهات النمو العمراني لمدينة جرش باستخدام مصفوفة تحقيق الأهداف، المجلة الأردنية للعلوم الاجتماعية، مج6، ع(2): 197-218.**

عيسه، حسين (2016). **التسجيل الجديد للأراضي التي لم يسبق تسجيلها في السجل العقاري، مجلة جامعة القدس المفتوحة للأبحاث والدراسات، العدد الثاني والأربعون (2): 231-243.**

الفرا، محمد (2009). **استراتيجية تحقيق تخطيط عمراني مستدام في قطاع غزة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية**، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين.

قبا، مصطفى (2014). أثر الزحف العمراني في مدينة جنين على الأراضي الزراعية، رسالة ماجستير غير منشورة، في الجغرافيا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

القواسمي، رعدة (2016). النظام القانوني للتصرفات الواقعة على الأراضي المملوكة للدولة في فلسطين، رسالة ماجستير غير منشورة، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة القدس، فلسطين.

كتانه، محمد (2009). دراسة الزحف العمراني وأثره على البيئة والأراضي الزراعية في مدينتي رام الله والبيرة باستخدام تقنيات نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد، رسالة ماجستير غير منشورة، كلية الآداب - الجغرافيا، جامعة بيرزيت، فلسطين.

كحيل، شادي (2013). أثر النمو العمراني على ملكية الأراضي في محافظات غزة باستخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بُعد، رسالة ماجستير غير منشورة في الجغرافيا، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين.

كريستان، سبريت، "من الخطط الرئيسية إلى استراتيجيات التنمية"، بحث مقدم لندوة استراتيجيات التنمية الحضرية في المدن العربية، المعهد العربي لإنماء المدن، المنعقد خلال الفترة بين 9-12 إبريل، 2009، جامعة الملك سعود، الرياض،

<http://publicationd.ksu.edu.sa>، تاريخ الدخول: 2020/6/28.

كونيال، لورا (2016). الإسكان والأراضي والملكية في الجمهورية العربية السورية، المجلس النرويجي للاجئين، بتمويل من إدارة التنمية الدولية البريطانية UKaid، لندن.

مجلس تنظيم قطاع المياه (2018). الطريق إلى الاستدامة: تقرير أداء مقدمي خدمات المياه والصرف الصحي في فلسطين للعام 2016، رام الله، فلسطين.

محافظة رام الله والبيرة (2020). الخطة التنموية المكانية الاستراتيجية لمحافظة رام الله والبيرة 2030،

https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/05/sdsf_2030_ramallah_al-bireh_arb_1.pdf، تاريخ الزيارة: 2021/2/1.

محافظة رام الله والبيرة (2017). كتاب الإحصاء، رام الله، فلسطين.

مدونة فلسطين. "إجراءات الاحتلال في بلدة بيتونيا غربي رام الله" 29 مارس 2018، تاريخ الزيارة: <https://mohammadhamdan64.wordpress.com/category>، 2021/5/28.

مزعاش، سلمى (2017). التوسع العمراني وأثره على العقار: حالة مدينة المسيلة، رسالة ماجستير غير منشورة، في الهندسة المعمارية، جامعة المسيلة، الجزائر.

مشنان، فوزي (2019). الزحف العمراني نحو أطراف مدينة باتنة واقعہ ومتطلبات مواجهته:
التجمع الحضري الجديد حملة 1-2 نموذجاً، مجلة التخطيط العمراني والمجالى،
مج1، ع(1): 59-82.

مصلحة مياه محافظة القدس (2011). استهلاك المياه في الأراضي الفلسطينية، القدس،
فلسطين.

معهد أبحاث السياسات الاقتصادية (ماس) (2013). تقرير نهائي لجلسة طاولة مستديرة
(4): مشاكل وعقبات تسوية وتسجيل ملكية الأراضي في الضفة الغربية، رام الله،
فلسطين.

معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني "ماس" (2019). قراءة في الآثار المالية
والاقتصادية المتوقعة والتحديات المصاحبة لتسوية الأراضي وتسجيلها في الضفة
الغربية، رام الله، فلسطين.

معهد الأبحاث التطبيقية "أريج" (2012). دراسة التجمعات السكانية - محافظة رام الله:
دليل قرية خربة أبو فلاح، القدس، فلسطين.

موسى، صابر (1979). نظام ملكية الأراضي في فلسطين في أواخر الحكم العثماني، مجلة
شؤون فلسطينية، مركز الأبحاث، منظمة التحرير الفلسطينية، بيروت، ع(95)،
75-92.

الموسوعة الفلسطينية (2013). بلدية بيتونيا، <https://www.palestinapedia.net>، تاريخ

الزيارة: 2020/12/1.

الموسوعة الفلسطينية (1996). الموسوعة الفلسطينية: بيتونيا، الجزء الثاني، رام الله، فلسطين.

النحال، محمد (1981). سياسة الانتداب البريطاني حول أراضي فلسطين العربية، ط1، بيروت، لبنان.

نيروز، إبراهيم (2004). رام الله: جغرافيا - تاريخ - حضارة، ط1، دار الشروق، رام الله، فلسطين.

الهيتمي، صبري (2009). التخطيط الحضري، ط1، دار اليازوري العلمية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.

هيئة تسوية الأراضي والمياه (2021). إحصائيات الهيئة، رام الله، فلسطين.

هيئة تسوية الأراضي والمياه (2020). دائرة نظم المعلومات الجغرافية، رام الله، فلسطين.

هيئة تسوية الأراضي والمياه (2019-أ). تقرير الوضع الراهن: مشروع تسوية الأرض في فلسطين: 2016-2018، رام الله، فلسطين.

هيئة تسوية الأراضي والمياه (2019-ب). رضا المجتمع عن مشروع التسوية في الضفة الغربية، رام الله، فلسطين.

هيئة تسوية الأراضي والمياه. خدمات الهيئة،

https://lwsc.ps/section_mun.php?page_id=2، استرجع بتاريخ: 2020/5/1.

هيئة تسوية الأراضي والمياه. عن الهيئة،

https://lwsc.ps/section_mun.php?page_id=2، استرجع بتاريخ: 2020/12/31.

هيئة تسوية الأراضي والمياه (2018). دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، رام الله، فلسطين.

هيئة مكافحة الفساد (2018). النزاهة والشفافية في تنفيذ مشاريع البلديات وترخيص الأبنية والمنشآت في الهيئات المحلية، البيرة، فلسطين.

هيئة مكافحة الفساد (2015). النزاهة والشفافية في تنفيذ مشاريع البلديات وترخيص الأبنية والمنشآت في الهيئات المحلية، البيرة، فلسطين.

وزارة التربية والتعليم (2020). مدارس المحافظة – مديرية التربية والتعليم، محافظة رام الله والبيرة.

وزارة الحكم المحلي (2020). أرشيف الخرائط، رام الله، فلسطين.

وزارة الحكم المحلي (2020). الحقوق غير الرسمية للأراضي والموارد، رام الله، فلسطين.

وزارة الحكم المحلي (2010). دليل التخطيط الفيزيائي: دليل إجراءات وأدوات إعداد المخططات الهيكلية في الضفة الغربية وقطاع غزة، رام الله، فلسطين.

وزارة الصحة الفلسطينية (2019). ملحق التقرير الصحي السنوي - فلسطين للعام 2019،

http://www.site.moh.ps/Content/Books/WQQ7kS7tOAtS1e31IEVGwNjVrneMDFRW7fvxSrORV3UHMBFXOTGJML_2VqYZLbTYveRuvd6H5gb

تاريخ الزيارة: [66H15dhE8mj pogAvlILyM1hgblQ9K7QjwP.pdf](http://www.site.moh.ps/Content/Books/WQQ7kS7tOAtS1e31IEVGwNjVrneMDFRW7fvxSrORV3UHMBFXOTGJML_2VqYZLbTYveRuvd6H5gb)

.2020/12/2

وكالة الأنباء والمعلومات الفلسطينية (وفا). "هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية،

(تشرين الثاني، 2017)

http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:Flaz86l0BO8J:www.wafainfo.ps/ar_page.aspx%3Fid%3D20153+&cd=11&hl=ar&ct=clnk

&gl=ps، تاريخ الزيارة: 2020/4/17.

وكالة الأنباء والمعلومات الفلسطينية وفا. "زراعة أشجار في الأراضي المحاذية للجدار

العنصري في بيتونيا"، (14 فبراير، 2016)،

https://www.wafa.ps/ar_page.aspx?id=Hq7opMa681688327485aHq7opM

، تاريخ الزيارة: 2020/12/28.

وهدان، غادة (2013). اتجاهات التوسع العمراني وأثره على الأراضي الزراعية في محافظة

طوباس، رسالة ماجستير غير منشورة، في الجغرافيا، جامعة النجاح الوطنية،

نابلس، فلسطين.

ثانياً: القوانين والقرارات

أجندة السياسات الوطنية الفلسطينية (2017-2022)، رام الله، فلسطين.

الدستور الفلسطيني لسنة 1933، المادة (16)، حكومة الانتداب البريطاني، فلسطين.

قانون تسوية الأراضي والمياه الأردني رقم (40) لسنة 1952.

قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية الأردني، قانون مؤقت رقم (79) لسنة 1966، والمنشور

في الجريدة الرسمية الأردنية رقم 1952، بتاريخ 25 أيلول 1996، ص 1921.

قانون رقم (1) لسنة 1997 بشأن الهيئات المحلية الفلسطينية، منظومة القضاء والتشريع في

فلسطين "المقتفى"، معهد الحقوق، بيرزيت، العدد العشرون، نوفمبر 1997،

فلسطين.

قانون رقم (39) المتعلق بانتقال الأراضي فترة الحكم العثماني.

القانون رقم (6) لسنة 2011، والمتعلق بنظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية، رام الله،

فلسطين.

قانون رقم (7) لسنة 2016 والمتعلق بإنشاء هيئة تسوية الأراضي والمياه الفلسطينية، رام

الله، فلسطين.

قرار مجلس الوزراء رقم (6) لسنة 2011، بنظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية، مجلة

الوقائع الفلسطينية، العدد 92، تاريخ: 2011/12/25.

مرسوم رئاسي رقم (10) المتعلق بإنشاء سلطة الأراضي لسنة 2002، فلسطين.

ثالثاً: المقابلات

مقابلة مع السيد عبد الله الديك (مدير عام التسوية)، هيئة تسوية الأراضي والمياه، رام الله،

فلسطين، بتاريخ 2020/12/29.

مقابلة مع السيد عبد الله مناصرة (دائرة نظم المعلومات الجغرافية)، هيئة تسوية الأراضي

والمياه، رام الله، فلسطين، بتاريخ: 2021/1/8.

مقابلة مع السيد محمد مراحيل (نائب مدير عام المساحة)، سلطة الأراضي، بتاريخ

2020/12/1.

مقابلة مع السيد موسى شكارنة (رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه)، رام الله، فلسطين،

بتاريخ 2019/1/1.

مقابلة مع السيد وليد جواريش (مدير المساحة)، هيئة تسوية الأراضي والمياه، رام الله،

فلسطين، بتاريخ 2020/12/30.

مقابلة مع السيدة ختام عياد (مدير دائرة الاستشارات في الدائرة القانونية)، هيئة تسوية

الأراضي والمياه، رام الله، فلسطين، بتاريخ 2021/1/4.

مقابلة مع المهندس سائد أبو حلتم (دائرة نظم المعلومات الجغرافية)، هيئة تسوية الأراضي

والمياه، فلسطين، بتاريخ 2021/1/7.

مقابلة مع المهندسة فداء عازم (دائرة التخطيط)، بلدية بيتونيا، بيتونيا، فلسطين، بتاريخ

.2021/1/3

رابعاً: المراجع الأجنبية

Athanassopoulos, A., Gounaris, S. & Stathakopoulos, V. (2001). Behavioural responses to customer satisfaction: An empirical study, *European Journal of Marketing*, 35(5/6), 687-707.

Dliruba, Y. (2011). *A framework for evaluating and assessing the effects of urban growth on protected areas*, The University of Arizona, US.

Goldsmith, A. (1977). Economic rights and government in developing countries: Cross-national evidence on growth and development, *Studies in Comparative International Development*, 32, 29-44.

Khan, S. (2013). Attaining customer satisfaction! The role of customer value and relation base marketing a study of policy holders of Peshawar Pakistan, *International Journal of Managing Value and Supply Chains*, 4(1), 1-11.

Uwihoreye Mukarage, J. B. (2016). *Investigating the contribution of land records on property taxation: a case study of Huye district, Rwanda* (Master's thesis, University of Twente).

Payne, G., Durand-Lasserve, A., Fernandes, E. and Rakodi, C. (2007). Social and economic impacts of land trilling programmes in

urban and peri-urban areas: A review of the literature, *In World Bank Urban Research Symposium*, Washington, DC.

Oyedeji, J. and Soduya, A. (2019). Citizen's satisfaction on land titling policy and regularization in Ougyn state, Nigeria, *International Journal of Built Environment and Sustainability*, 3(2), 119-125.

RTI International (2005). *Land registration and property rights in Iraq*, Cognizant Technical Officer, USAID, Baghdad, Iraq.

الملحق (أ)



أخي المواطن..... أختي المواطنة

تقوم الباحثة بإجراء دراسة بعنوان أثر تسوية وتسجيل الأراضي على التمدد العمراني ومدى رضا السكان في مدينة بيتونيا، وذلك استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الجغرافيا، وقد تم اختيار سكان مدينة بيتونيا لإجراء الدراسة، لذا يرجى التكرم بالإجابة على فقرات الاستبانة بشفافية وموضوعية، علماً بأن جميع البيانات سوف يتم استخدامها لغايات البحث العلمي، وأعدكم بالحفاظ على سرية إجاباتكم.

مع الشكر الجزيل على تعاونكم

الباحثة

منى بغيرات

الجزء الأول: البيانات الشخصية

الجنس	1. ذكر. 2. أنثى
الفئة العمرية:	1. 18-30 2. 30-40 3. 40-50 4. أكبر من 50
المستوى التعليمي:	1. أمي. 2. أساسي 3. ثانوي 4. بكالوريوس فأعلى

الجزء الثاني: يرجى كتابة رقم الإجابة المناسبة من وجهة نظرك في المربع المقابل

الرقم	الفقرة	خيارات الإجابة
أولاً: مستوى الرضا عن مشروع التسوية		
1	هل انت صاحب عقار أو أرض في البلدة	1. نعم 2. لا
2	ما هو نوع التسوية في البلدة	1. تسوية أردنية 2. تسوية مالية 3. النوعين 4. لا أعرف
3	هل لديك إمام بمشروع التسوية	1. نعم 2. لا
4	ما نوع التوعية والإرشاد الذي حصلت عليه للتعرف على مشروع التسوية وأهدافه	1. لقاء مع مكتب التسوية / المجلس 2. دليل إرشادي 3. السكان المحليين 4. أخرى (اذكرها)..... 5. لا يوجد
5	هل كان من السهل عليك الحصول على معلومات إضافية حول مشروع التسوية من خلال تواصلك مع القائمين عليه	1. نعم 2. لا
6	هل كنت راضيا عن نتيجة التسوية في منطقتك	1. نعم 2. لا
7	هل تمت عملية التسوية بشكل سريع في منطقتك	1. نعم 2. لا
8	هل انت راض عن أداء الموظفين الذين قاموا بمشروع التسوية	1. نعم 2. لا
9	باعتمادك هل كان هناك مصداقية وشفافية بمشروع تسوية الأرض	1. نعم 2. لا
10	هناك توجه عام من السكان لتسوية القضايا الخلافية المتعلقة بالأراضي عبر موظفي التسوية	1. نعم 2. لا
ثانياً: الآثار الاقتصادية		
11	استفاد الأشخاص الذين تمت تسوية قضاياهم المتعلقة	1. نعم 2. لا

الرقم	الفقرة	خيارات الإجابة
	بالأراضي في عمليات البناء والاستثمار	
12	ارتفعت قيمة العقار الذي تم تسجيله في مكتب التسوية	1. نعم 2. لا
13	ازدادت ثقة المواطنين بالوثائق الخاصة بالأراضي بعد تسويتها وتسجيلها	1. نعم 2. لا
14	ازدادت حركة العمران في الأراضي التي تمت تسويتها وتسجيلها	1. نعم 2. لا
15	ازدادت المشاريع الزراعية المقامة على الأراضي التي تمت تسويتها وتسجيلها	1. نعم 2. لا
16	تساعد عملية تسجيل الأرض في الحصول على قرض مالي من البنوك	1. نعم 2. لا
17	تعتقد بأن العاملين على تسوية وتسجيل الأراضي يراعون جميع الأمور المتعلقة بإثبات الملكية (وثائق، تصرف في الأرض، استصلاح الأرض، وجود بناء، ...) قبل البت بحكمهم في ملكية الأرض	1. نعم 2. لا
18	هل أنت راض/ية عن دور المجلس في مشروع التسوية	1. نعم 2. لا
19	ساهم مشروع التسوية في تشييد الطرق الزراعية واستصلاحها	1. نعم 2. لا
20	ساهم مشروع التسوية في الاحتفاظ بالمباني التراثية القديمة	1. نعم 2. لا
21	كمستفيد من مشروع التسوية، ما نوع الاستفادة التي تم تحقيقها؟	1. البيع 2. تثبيت الملكية 3. البناء لك أو لأحد أفراد الأسرة 4. عمل مشروع
ثالثاً" الآثار الاجتماعية		
22	ساهمت التسوية في تثبيت ملكية الأراضي وخصوصاً	1. نعم 2. لا

الرقم	الفقرة	خيارات الإجابة
	للمواطنين المقيمين في الخارج	
23	تساعد عملية تسوية وتسجيل الأراضي على حل الخلافات العائلية بشأن الحقوق الإرثية	1. نعم 2. لا
24	تعتقد بأن مشروع التسوية قد أعطى المرأة حقوقها الإرثية	1. نعم 2. لا
25	ازدادت أعداد المدارس والمرافق الصحية في المناطق التي تمت تسويتها	1. نعم 2. لا
26	لاحظت تحسن في البنية التحتية (الطرق وخطوط الهاتف والإنترنت والكهرباء) في الأراضي التي تمت تسويتها وتسجيلها	1. نعم 2. لا
27	تعتقد بأن الأراضي التي تمت تسويتها قد ازدهرت حضارياً	1. نعم 2. لا
رابعاً: الآثار السياسية والأمنية		
28	هناك انخفاض في أعداد المشاكل والجرائم في الأراضي التي تمت تسويتها وتسجيلها	1. نعم 2. لا
29	تعتقد بأن الاحتلال الإسرائيلي يعيق تسوية وتسجيل الأراضي	1. نعم 2. لا
30	أؤيد انخفاض اعتداءات المستوطنين على ملكيات الأراضي التي تمت تسويتها	1. نعم 2. لا



الاستبانة

أخي الموظف..... أختي الموظفة

تقوم الباحثة بإجراء دراسة بعنوان أثر تسوية وتسجيل الأراضي على التمدد العمراني ومدى رضا السكان في مدينة بيتونيا، وذلك استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الجغرافيا، وقد تم اختيار هيئتك المحلية الموقرة لإجراء الدراسة، لذا يرجى التكرم بالإجابة على فقرات الاستبانة بشفافية وموضوعية، علماً بأن جميع البيانات سوف يتم استخدامها لغايات البحث العلمي، وأعدكم بالحفاظ على سرية إجاباتكم.

مع الشكر الجزيل على تعاونكم

الباحثة

منى بعبيرات

الجزء الأول: معلومات عامة:

المتغير	خيارات الإجابة
الجنس	1. ذكر 2. أنثى
الفئة العمرية	5. 30-18 6. 40-30.1 7. 50-40.1 8. أكثر من 50
طبيعة العمل	1. وظيفة إدارية 2. وظيفة إشرافية 3. وظيفة فنية 4. خدمات مساندة 5. أخرى (حدد)

المتغير	خيارات الاجابة
الفئة الوظيفية	1. أولى 2. ثانية 3. ثالثة 4. رابعة 5. خامسة (الوظائف المساندة)
سنوات الخدمة	1. 5-1 2. 10-5.1 3. 15-10.1 4. أكثر من 15
نوع الوظيفة	1. عقد مياومة 2. عقديويان 3. عقد دائم

الجزء الثاني: يرجى كتابة رقم الإجابة المناسبة من وجهة نظرك في المربع المقابل

أولاً: الرضا عن مشروع تسوية وتسجيل الأراضي

الرقم	الفقرة	خيارات الإجابة
المحور الأول: الرضا عن سياسات تسوية الأراضي		
1	هل هنالك سياسات واضحة للهيئة بخصوص تسوية الأراضي	1. نعم 2. لا
2	هل هنالك سياسات تراعي الجانب الاجتماعي لتسوية الأراضي	1. نعم 2. لا
3	هل يتم توضيح هذه السياسات للمجالس المحلية المعنية	1. نعم 2. لا
4	هل توجد سياسات تتعلق بالجانب السياسي لتسوية الأراضي	1. نعم 2. لا
5	هل توجد سياسات تتعلق بالجانب القانوني لتسوية الأراضي	1. نعم 2. لا
6	هل هنالك تعليمات واضحة في الهيئة تتعلق بإجراءات تسوية الأراضي	1. نعم 2. لا
7	هل تشرك الهيئة موظفيها في وضع السياسات والإجراءات المختلفة وتعديلها في عملية التسوية	1. نعم 2. لا
المحور الثاني: التمكين وإشراك الموظفين في تسوية الأراضي		
8	تعتمد الهيئة وصف وظيفي للموظف يتضمن المسؤوليات والمهام والمؤهلات والمهارات المطلوبة بحيث يتم تطبيقه ومراجعته وتطويره بشكل دوري وبما يتلاءم مع احتياجاته الوظيفية	1. نعم 2. لا
9	تقوم الهيئة بتمكين الموظفين من حيث منح وتفويض الصلاحيات وتوفير التدريب والادوات والمعلومات اللازمة للموظفين للقيام بالمهام المناطة بهم في التسوية	1. نعم 2. لا
10	تقوم الهيئة بإشراكك في إعداد خطط العمل وآليات العمل وأهدافها الاستراتيجية والتي تحقق استراتيجيتها ورؤية ورسالة الهيئة لتسوية الأراضي	1. نعم 2. لا

ثانياً: الآثار المترتبة على مشروع تسوية وتسجيل الأراضي

الرقم	الفقرة	خيارات الإجابة
المحور الأول: الآثار الاقتصادية		
11	ازدهرت المناطق عمرانياً والتي تمت تسويتها وتسجيلها بشكل ملحوظ	1. نعم 2. لا
12	ارتفعت قيمة العقار الذي تم تسجيله في مكتب التسوية	1. نعم 2. لا
13	ازدادت ثقة المواطنين بالوثائق الخاصة بالأراضي بعد تسويتها وتسجيلها	1. نعم 2. لا
14	تساعد عملية تسجيل الأرض في الحصول على قرض مالي من البنوك	1. نعم 2. لا
15	هل أنت راضٍ/ية عن دور المجلس في مشروع التسوية	1. نعم 2. لا
16	ساهم مشروع التسوية في تحفيز تشييد الطرق الزراعية واستصلاحها	1. نعم 2. لا
17	ساهم مشروع التسوية في الاحتفاظ بالمباني التراثية القديمة	1. نعم 2. لا
المحور الثاني: الآثار الاجتماعية		
18	ساهمت التسوية في تثبيت ملكية الأراضي وخصوصاً للمواطنين المقيمين في الخارج	1. نعم 2. لا
19	تساعد عملية تسوية وتسجيل الأراضي على حل الخلافات العائلية بشأن الحقوق الإرثية	1. نعم 2. لا
20	تعتقد بأن مشروع التسوية قد أعطى المرأة حقوقها الإرثية	1. نعم 2. لا
21	ساهم مشروع التسوية في التخطيط لإقامة المرافق العامة تحفيز إنشائها (المدارس، المراكز الصحية، المراكز الأمنية..)	1. نعم 2. لا
المحور الثالث: الآثار السياسية والأمنية		
22	هل انخفض مستوى المشاكل والجرائم في الأراضي التي تمت تسويتها وتسجيلها	1. نعم 2. لا

الرقم	الفقرة	خيارات الاجابة
23	هل ترى بأن الاحتلال الإسرائيلي يعيق تسوية وتسجيل الأراضي	1. نعم 2. لا
24	انخفضت اعتداءات المستوطنين على ملكيات الأراضي التي تمت تسويتها	1. نعم 2. لا
25	هل تعتقد أن تسوية الأرض ساعدت في اثبات الملكية وحماية الأرض من المصادرة والاستيطان	1. نعم 2. لا
26	يقوم العاملون على تسوية وتسجيل الأراضي بالاستماع جيداً لجميع المشاركين في مشروع التسوية ومطالبتهم بتقديم (وثائق، تصرف في الأرض، استصلاح الأرض، وجود بناء، ...) قبل البت بحكمهم في ملكية الأرض	1. نعم 2. لا