وزارة المالية

# دليل الإدارة البيئية والاجتماعية

## مشروع التسجيل العقاري الثاني

**وزارة المالية والتخطيط وسلطة الاراضي الفلسطينية**

نيسان 2026

Official Use Only

المحتويات

المحتويات

**1.الملخص التنفيذي..... 5**

1.1 نبذة عن مشروع التسجيل العقاري .....6

**1.2 منهجية إعداد الدليل وتقييم المخاطر..... 5**

**1.3 أبرز الاجراءات التي طورها الدليل..... 6**

**1.4 إجراءات الحماية البيئية..... 8**

**1.5 إجراءات الحماية الاجتماعية..... 8**

**1.6 الترتيبات المؤسسية والتنسيق..... 9**

**1.7 إشراك أصحاب المصلحة وإدارة الشكاوى..... 9**

**1.8 الرصد والمتابعة وبناء القدرات..... 10**

1.9 قائمة التعريفات .....12

**2.المقدّمة..... 14**

**2.1 الإطار العام لمشروع التسجيل العقاري المرحلة الاولى والثانية ..... 14**

**2.2 المنهجية والغرض من دليل الإدارة البيئية والاجتماعية ..... 16**

**2.3 .وصف المشروع..... 16**

**2.4 الترتيبات المؤسسية والتنفيذية على مستوى مشروع التسجيل العقاري الثاني ..... 17**

3. الإطار القانوني والمؤسسي..... **19**

**3.1 التشريعات الوطنية البيئية والاجتماعية ذات الصلة.... 19**

**3.2 قوانين وأنظمة تسجيل الأراضي والعقارات.....21**

4. معايير البنك الدولي البيئية والاجتماعية (ESSs) ذات الصلة..... **22**

5. **السياق البيئي والاجتماعي..... 22**

**6.** تحليل الفجوات بين الإطار الوطني ومتطلبات معايير ESF..... **23**

6.1 **الفجوة الخاصة بالمعيار المعيار البيئي والاجتماعي الأول .....**

**6.2 الفجوة الخاصة بالمعيار البيئي والاجتماعي الثاني ظروف العمل وعلاقات العمل ..... 26**

Official Use Only

6.3 **الفجوة الخاصة بالمعيار البيئي والاجتماعي الثالث، الكفاءة في استخدام الموارد، وإدارة النفايات (ESS3)** ..... **28**

6.4 **الفجوة الخاصة بالمعيار البيئي والاجتماعي الرابع :(ESS4) صحة وسلامة المجتمع** ..... **29**

6.5 **الفجوة الخاصة بالمعيار البيئي والاجتماعي الخامس :(ESS5) الاستحواذ على الأراضي والقيود على استخدام الأراضي**... **31**

6.6 **الفجوة الخاصة بالمعيار البيئي والاجتماعي الثامن التراث الثقافي (ESS8)** ..... **34**

6.7 **الفجوة الخاصة بالمعيار البيئي والاجتماعي العاشر إشراك أصحاب المصلحة والإفصاح عن المعلومات** ..... **35**

7. المخاطر والتأثيرات البيئية والاجتماعية المحتملة واجراءات التخفيف ..... **36**

**7.1 المعيار البيئي والاجتماعي الأول (ESS1): تقييم وإدارة المخاطر والتأثيرات البيئية والاجتماعية** ..... **37**

**7.2 المعيار البيئي والاجتماعي الثاني العمالة وظروف العمل** ..... **43**

**7.3 المعيار البيئي والاجتماعي الثالث، كفاءة الموارد ومنع التلوث وإدارة النفايات** ..... **47**

**7.4 المعيار البيئي والاجتماعي الرابع (ESS4): صحة وسلامة المجتمع** ..... **49**

**7.5 المعيار البيئي والاجتماعي الخامس( ESS5 ) ،الاستحواذ على الأراضي، وتقييد استخدامها، وإعادة التوطين القسري** .... **52**

**7.6 المعيار البيئي والاجتماعي السادس، حفظ التنوع البيولوجي والإدارة المستدامة للموارد الطبيعية الحية** ..... **56**

**7.7 المعيار البيئي والاجتماعي الثامن (ESS8): التراث الثقافي**..... **60**

**7.8 المعيار البيئي والاجتماعي العاشر (ESS10): إشراك أصحاب المصلحة والإفصاح عن المعلومات** ..... **61**

**7.9 الترتيبات الانتقالية للتمويل بأثر رجعي ضمن دليل الإدارة البيئية والاجتماعية**..... **64**

8. خطة بناء القدرات..... **66**

9. المراقبة ومؤشرات الأداء والتقارير..... **68**

**9.1 حقوق الملكية وتسوية الأراضي**..... **68**

**9.2 الشكاوى وحل النزاعات**..... **69**

**9.3 التوعية والمشاركة المجتمعية** ..... **69**

**9.4 الدراسات القبلية**..... **69**

**9.5 حماية التنوع الحيوي والمناطق المحمية** ..... **69**

**9.6 آليات إعداد التقارير البيئية والاجتماعية**..... **70**

**10. الموازنة**..... **71**

**الملاحق: A. الملحق الاول : نموذج شهادة المامور**..... **73**

**B.الملحق الثاني: نموذج الفرز الاولي والدراسة القبلية للأحواض** ..... 74

Official Use Only

**C. الملحق الثالث: الاجراءات الوقائية والترتيبات المؤسسية لتضمين الاجراءات البيئية والاجتماعية ضمن عملية التسجيل**..... 79

**D. الملحق الرابع: السياق البيئي والاجتماعي**..... 92

**E. الملحق الخامس: ملخص مشاورات أصحاب المصلحة حول إجراءات الإدارة البيئية والاجتماعية**.....**105**

F. **الملحق السادس: قائمة التحقق الخاصة بالتحقق المستقل(IVA)** .....**108**

Official Use Only

# 1. الملخص التنفيذي

## 1.1 نبذة عن مشروع التسجيل العقاري

يهدف مشروع التسجيل العقاري الثاني (RERP II) إلى تعزيز أمن الحيازة وحقوق الملكية وتحسين جودة وكفاءة خدمات التسجيل العقاري والخدمات المرتبطة بإدارة الأراضي في الضفة الغربية، من خلال استكمال أعمال التسوية والتسجيل المنهجي للأراضي والعقارات، وتطوير الأنظمة المؤسسية والرقمية ذات الصلة، وتعزيز قدرات المؤسسات المسؤولة عن إدارة الأراضي. ويسهم المشروع في دعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتعزيز الشفافية والحوكمة الرشيدة في قطاع الأراضي، وتحسين وصول المواطنين، بمن فيهم النساء والفئات الضعيفة، إلى حقوق الملكية والخدمات العقارية.

ونظراً لأن المشروع لا يتضمن أعمالاً إنشائية أو تدخلات مادية مباشرة، فإن المخاطر والتأثيرات البيئية والاجتماعية المحتملة لا ترتبط بأعمال تنفيذية على الأرض بقدر ارتباطها بالقرارات والإجراءات الناتجة عن أعمال التسوية والتسجيل العقاري وما قد يترتب عليها مستقبلاً من آثار على استخدامات الأراضي والموارد الطبيعية والمواقع الثقافية وسبل العيش. ومن هذا المنطلق، تم إعداد دليل الإدارة البيئية والاجتماعية ليشكل إطاراً وإجراءات تشغيلية متكاملة لضمان دمج الاعتبارات البيئية والاجتماعية في جميع مراحل التسوية والتسجيل العقاري، بما يتوافق مع التشريعات الفلسطينية ومتطلبات الإطار البيئي والاجتماعي للبنك الدولي .

## 1.2 منهجية إعداد الدليل وتقييم المخاطر

وقد تطور هذا الدليل من إطار عام لإدارة المخاطر إلى منظومة تشغيلية متكاملة تتضمن إجراءات فرز وتقييم ومراجعة فنية وتنسيق مؤسسي وأدوات تحقق ومتابعة، وذلك استجابة للمراجعات الفنية والمشاورات التي جرت مع الجهات الحكومية المختصة والبنك الدولي خلال مراحل إعداد الدليل. ويعالج الدليل عدداً من القضايا البيئية والاجتماعية الحساسة المرتبطة بأعمال التسوية والتسجيل العقاري، بما في ذلك المحميات الطبيعية ومناطق التنوع الحيوي، والأودية ومجاري السيول، والأراضي الزراعية ذات القيمة العالية، والغابات، والمواقع الأثرية والثقافية، بالإضافة إلى القضايا المرتبطة بحقوق الانتفاع بالأرض، وسبل العيش، والتبرع الطوعي بالأراضي، والصلاحية الاقتصادية للأرض.

استند إعداد الدليل إلى عملية تقييم وتحليل شاملة للجوانب البيئية والاجتماعية والمؤسسية المرتبطة بأعمال التسوية والتسجيل العقاري في فلسطين، شملت مراجعة الإطار القانوني والتنظيمي الوطني، وتحليل السياسات والإجراءات المعمول بها، وتقييم الأدوار المؤسسية للجهات المختصة، إضافة إلى إجراء دراسة مقارنة بين التشريعات والسياسات الوطنية ومتطلبات الإطار البيئي والاجتماعي للبنك الدولي، وقد ساهمت هذه العملية في تحديد الفجوات والتحديات القائمة على المستويات القانونية والمؤسسية والتنظيمية، وتطوير إجراءات الحماية والتنسيق والمتابعة الواردة في الدليل بما يضمن مواءمة أعمال التسوية والتسجيل العقاري مع متطلبات الحماية البيئية والاجتماعية وأفضل الممارسات الدولية.



Official Use Only

كما استندت عملية إعداد الدليل إلى مراجعة الدروس المستفادة من مشروع التسجيل العقاري الأول، وسلسلة من المشاورات والاجتماعات الفنية مع المؤسسات الحكومية ذات العلاقة، بما في ذلك سلطة جودة البيئة ووزارة الزراعة وسلطة المياه الفلسطينية ووزارة الحكم المحلي ووزارة السياحة والآثار، بهدف تطوير إجراءات حماية عملية وقابلة للتطبيق تستجيب للمخاطر والتحديات الفعلية المرتبطة بأعمال التسوية والتسجيل العقاري.

وتُستكمل أحكام الدليل بمجموعة من الملاحق الفنية والتشغيلية التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من منظومة الإدارة البيئية والاجتماعية للمشروع والإطار التطبيقي لإجراءات الحماية الواردة فيه، حيث تتضمن الأدوات والنماذج والآليات المرجعية المستخدمة في الفرز والتقييم والتحقق والمتابعة واتخاذ القرار، وتشمل هذه الملاحق نموذج الفرز البيئي والاجتماعي الأولي والدراسات القبلية للأحواض، والإجراءات الوقائية الخاصة بالمحميات الطبيعية ومناطق التنوع الحيوي والأودية ومجاري السيول، وأدوات تقييم الصلاحية الاقتصادية للأرض، وإجراءات التبرع الطوعي بالأراضي، ونماذج التحقق من عدم وجود حالات إخلاء أو فقدان لسبل العيش، إضافة إلى أدوات الرصد والمتابعة، وسجلات التنسيق المؤسسي، ومخرجات المشاورات مع أصحاب المصلحة، بما يضمن التطبيق العملي والموحد لمتطلبات الحماية البيئية والاجتماعية في جميع مراحل أعمال التسوية والتسجيل العقاري.

اما على مستوى هيكلية الدليل بفقد تم تطويرها بطريقة تضمن الانتقال من الإطار المفاهيمي والسياساتي إلى الإجراءات التشغيلية التطبيقية، حيث يتناول الجزء الأول وصف المشروع وأهدافه وسياقه البيئي والاجتماعي، ويعرض الجزء الثاني الإطار القانوني والمؤسسي وتحليل الفجوات بين التشريعات والسياسات الوطنية ومتطلبات الإطار البيئي والاجتماعي للبنك الدولي. كما يتناول الدليل المخاطر والتأثيرات البيئية والاجتماعية المرتبطة بالمشروع وإجراءات إدارتها والتخفيف منها، ويقدم إجراءات متخصصة للمحميات الطبيعية ومناطق التنوع الحيوي والأودية ومجاري السيول والأراضي الزراعية والمواقع الثقافية والتراثية، إضافة إلى إجراءات الحماية الاجتماعية المتعلقة بالتبرع الطوعي بالأراضي، والصلاحية الاقتصادية للأرض، وحماية سبل العيش والفئات الضعيفة. كما يتضمن الدليل ترتيبات التنفيذ والرصد والمتابعة والتنسيق المؤسسي وإشراك أصحاب المصلحة وإدارة الشكاوى وبناء القدرات.

### 1.3 أبرز الاجراءات التي طورها الدليل

من أبرز الاجراءات التي تم تطويرها من خلال الدليل:

- تطوير إجراءات حماية المحميات الطبيعية ومناطق التنوع الحيوي .
- تطوير إجراءات حماية الأودية ومجاري السيول .
- وضع ضوابط خاصة بالأراضي الزراعية ذات القيمة العالية والغابات والمواقع الأثرية والثقافية .
- تطوير إجراءات التبرع الطوعي بالأراضي .
- استحداث اجراءات لتقييم الصلاحية الاقتصادية للأرض .
- تطوير إجراءات التحقق من عدم وجود حالات إخلاء أو فقدان لسبل العيش .
- تعزيز حماية المستخدمين والمنتفعين غير الرسميين للأراضي .
- إنشاء لجنة فنية مشتركة للتنسيق بين الجهات الحكومية المختصة .



Official Use Only

- تطوير أدوات الفرز الاولي بناء على المعايير البيئية والاجتماعية .
- تطوير إجراءات مراجعة الأنشطة المشمولة بالتمويل بأثر رجعي للتحقق من توافقها مع متطلبات الحماية البيئية والاجتماعية.

### 1.4 إجراءات الحماية البيئية

- المحميات الطبيعية ومناطق التنوع الحيوي

يولي الدليل أهمية خاصة لحماية المحميات الطبيعية ومناطق التنوع الحيوي باعتبارها من أكثر القضايا حساسية في سياق المشروع، ولهذا الغرض، تم تطوير إجراءات تفصيلية تنظم أعمال التسوية والتسجيل داخل هذه المناطق بما يضمن الالتزام بخطط الإدارة المعتمدة ومستويات الحماية المقررة والتشريعات الوطنية ذات العلاقة.

كما يؤكد الدليل أن إجراءات التسوية والتسجيل لا يجوز أن تستخدم لإنشاء أو إقرار طرق جديدة داخل المناطق المحمية أو مناطق التنوع الحيوي أو الغابات أو الأراضي الزراعية ذات القيمة العالية، وأن الوصول يقتصر على المسارات القائمة أو المعتمدة وفق الأنظمة النافذة وفي حال سمحت خطة الإدارة المعتمدة أو مستوى الحماية المعتمد بوجود مسار وصول إضافي، فيجب أن يقتصر ذلك على الممرات أو المسارات المسموح بها وبعد الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة، كما حدد الدليل وجوب إعداد تقييم بيئي واجتماعي وتقييم للتنوع الحيوي لأي مسار وصول إضافي قبل البدء بأعمال التحديد والترسيم، والتأكد من عدم وجود أي آثار سلبية على الموائل الطبيعية أو التنوع الحيوي.

ويمثل تطوير هذه الإجراءات أحد أهم مخرجات الدليل، حيث عالجت الحاجة إلى وضع ضوابط واضحة تضمن عدم استخدام إجراءات التسوية والتسجيل كأداة لتغيير الوضع البيئي القائم أو فتح طرق جديدة أو إضفاء شرعية على تدخلات قد تتعارض مع أهداف الحماية البيئية أو متطلبات الحفاظ على التنوع الحيوي.

- **الأودية ومجاري السيول**

كما يتضمن الدليل إجراءات متخصصة لحماية الأودية ومجاري السيول نظراً لأهميتها البيئية والهيدرولوجية ودورها في حماية الموارد المائية والحد من مخاطر الفيضانات، حيث يؤكد الدليل أن تحديد مجاري الأودية المناطق العازلة المحيطة بها (حرم الوادي) يتم استناداً إلى الدراسات المائية والمرجعيات الفنية المعتمدة وبالتنسيق مع سلطة المياه الفلسطينية ووزارة الحكم المحلي والجهات المختصة الأخرى، بما يضمن عدم المساس بالجريان الطبيعي للمياه أو التأثير على وظائف الأودية البيئية أو زيادة مخاطر الفيضانات مستقبلاً، كما يحدد الدليل الإجراءات الواجب اتباعها عند وجود تداخل بين أعمال التسوية والتسجيل ومجاري الأودية أو المناطق المتأثرة بها.



Official Use Only

- **الأراضي الزراعية والغابات والمواقع الأثرية والثقافية**

يعالج الدليل كذلك المخاطر المحتملة المرتبطة بالأراضي الزراعية ذات القيمة العالية والغابات والمواقع الأثرية والثقافية، من خلال تحديد ضوابط وإجراءات واضحة تضمن توافق أعمال التسوية والتسجيل مع متطلبات الحماية البيئية والثقافية والاستخدامات القانونية المعتمدة للأراضي، كما يضع ضوابط واضحة لمعالجة قضايا الوصول وحقوق المرور بما يضمن عدم استخدام إجراءات التسوية والتسجيل لتبرير أو إقرار فتح طرق جديدة أو توسيع طرق قائمة على حساب المحميات الطبيعية أو مناطق التنوع الحيوي أو الغابات أو الأودية أو الأراضي الزراعية ذات القيمة العالية .

## 1.5 إجراءات الحماية الاجتماعية

- **الفرز الأولي وتحديد المخاطر الاجتماعية والبيئية**

تمد الدليل على نهج وقائي يقوم على تحديد المخاطر المحتملة ومعالجتها قبل اتخاذ قرارات التسوية والتسجيل، من خلال تطبيق إجراءات الفرز البيئي والاجتماعي الأولي، وتحديد الحالات التي تستوجب مراجعة إضافية أو تنسيقاً مع الجهات المختصة أو تطبيق إجراءات حماية متخصصة. وتم تطوير نموذج الفرز البيئي والاجتماعي الأولي ليكون الأداة الرئيسية لتحديد المخاطر والحساسيات البيئية والاجتماعية والمؤسسية في الأحواض المستهدفة، وتوجيه إجراءات الحماية والتنسيق والمتابعة قبل البدء بأعمال التسوية والتسجيل. ويشكل نظام الفرز البيئي والاجتماعي أحد أهم أدوات الحماية المعتمدة في الدليل، حيث يتيح الكشف المبكر عن المخاطر المحتملة وتحديد الفئات والأشخاص الذين قد يتأثرون بقرارات التسوية والتسجيل، بما في ذلك المستخدمون أو المنتفعون غير الرسميين للأراضي، بما يضمن أخذ أوضاعهم وحقوقهم وسبل عيشهم بعين الاعتبار ضمن عملية اتخاذ القرار. كما يتضمن الدليل معايير واضحة للأهلية والاستبعاد تهدف إلى تجنب أو الحد من المخاطر التي لا يمكن معالجتها أو التخفيف من آثارها بصورة مناسبة.

- **التبرع الطوعي بالأراضي**

على المستوى الاجتماعي، يدمج الدليل متطلبات المعيار البيئي والاجتماعي الخامس بطريقة تتناسب مع طبيعة المشروع الذي لا يتضمن استملاكاً للأراضي أو إعادة توطين قسري. وفي هذا السياق، تم تطوير إجراءات واضحة للتعامل مع حالات التبرع الطوعي بالأراضي بما يضمن أن يكون أي تبرع طوعياً بالكامل ومبنياً على موافقة مسبقة ومستنيرة وموثقاً بصورة قانونية ودون أي شكل من أشكال الإكراه أو الضغط أو التأثير السلبي على حقوق أصحاب الأراضي أو سبل عيشهم.

- **الصلاحية الاقتصادية للأرض**

تم تطوير مفهوم الصلاحية الاقتصادية للأرض كأحد أدوات الحماية الاجتماعية الرئيسية في الدليل، بهدف ضمان عدم التسبب في فقدان الجدوى الاقتصادية للأرض أو التأثير على إمكانية الوصول إليها أو خلق قطع غير وظيفية أو غير قابلة للاستغلال نتيجة إجراءات التسوية والتسجيل. وتساعد هذه الإجراءات في حماية حقوق أصحاب الأراضي والمستخدمين والمنتفعين، والحد



Official Use Only

من الآثار المحتملة على سبل العيش المرتبطة بالأرض. وتشمل معايير التقييم النظر في إمكانية الوصول إلى الأرض، واستمرارية استخدامها، وشكل القطعة ومساحتها، ومدى تأثر قيمتها أو إنتاجيتها نتيجة إجراءات التسوية والتسجيل

- **التحقق من عدم وجود إخلاء أو فقدان لسبل العيش**

يتضمن الدليل إجراءات ونماذج تحقق خاصة لضمان عدم وجود أي حالات إخلاء أو نزوح أو فقدان لسبل العيش نتيجة إجراءات التسوية والتسجيل،وتشمل هذه الإجراءات اعتماد شهادة رسمية من مأمور التسوية تؤكد عدم وجود أي آثار من هذا النوع على القطعة محل التسجيل.

- **الفئات الضعيفة والنوع الاجتماعي**

كما يولي الدليل اهتماماً خاصاً بحماية الفئات الضعيفة والمهمشة، بما في ذلك النساء والأشخاص ذوو الإعاقة وكبار السن والمستخدمين غير الرسميين للأراضي والمالكين الغائبين، ويؤكد على ضرورة ضمان مشاركتهم الفعالة وإتاحة المعلومات لهم وتمكينهم من الوصول إلى إجراءات المشروع بصورة عادلة ومنصفة. ويرتبط ذلك بتنفيذ خطة العمل الخاصة بالنوع الاجتماعي وتعزيز وصول النساء إلى حقوق الملكية والتسجيل العقاري.

### 1.6 الترتيبات المؤسسية والتنسيق

من أبرز مخرجات الدليل إنشاء لجنة فنية مشتركة تضم ممثلين عن سلطة الأراضي الفلسطينية وسلطة جودة البيئة ووزارة الزراعة وسلطة المياه الفلسطينية ووزارة الحكم المحلي ووزارة السياحة والآثار، بهدف تعزيز التنسيق المؤسسي ومراجعة الحالات التي تتقاطع مع المحميات الطبيعية ومناطق التنوع الحيوي والأودية والأراضي الزراعية ذات القيمة العالية والمواقع الأثرية والثقافية.

وتوفر اللجنة منصة مؤسسية لتبادل المعلومات وتوحيد المرجعيات الفنية والتأكد من مراعاة المتطلبات البيئية والاجتماعية والتشريعات الوطنية عند اتخاذ القرارات المرتبطة بأعمال التسوية والتسجيل العقاري. وتمثل هذه اللجنة أحد أهم التطورات المؤسسية التي جاء بها الدليل، حيث عالجت فجوة قائمة سابقاً تمثلت في غياب آلية تنسيق فنية منظمة بين الجهات المختصة للتعامل مع القضايا البيئية والاجتماعية الحساسة المرتبطة بأعمال التسوية والتسجيل .

### 1.7 إشراك أصحاب المصلحة وإدارة الشكاوى

استند إعداد الدليل إلى نهج تشاركي شمل سلسلة من المشاورات والاجتماعات الفنية مع الجهات الحكومية المختصة والمؤسسات ذات العلاقة، بهدف تطوير إجراءات حماية عملية وقابلة للتطبيق ومنسجمة مع الأدوار والمسؤوليات المؤسسية القائمة، كما ينسجم الدليل مع نهج المشروع في إشراك أصحاب المصلحة من خلال تنفيذ خطة إشراك أصحاب المصلحة وتنظيم المشاورات واللقاءات مع المؤسسات الحكومية والمجتمعات المحلية ومؤسسات المجتمع المدني والجهات ذات العلاقة، كما يعتمد المشروع نظاماً للشكاوى والتظلمات يتيح للمواطنين وأصحاب المصلحة تقديم الشكاوى والملاحظات المتعلقة بأعمال



Official Use Only

التسوية والتسجيل والقضايا البيئية والاجتماعية المرتبطة بالقطع والأحواض وأنشطة المشروع، بما يضمن معالجتها بصورة فعالة وشفافة ويعزز الثقة المجتمعية. كما يستند المشروع إلى نظام مستقل لشكاوى العاملين تم تطويره بشكل منفصل وفق متطلبات المعيار البيئي والاجتماعي الثاني(ESS2) ، ويشكل المرجع المعتمد لمعالجة شكاوى العاملين وحماية حقوقهم خلال تنفيذ المشروع

### 1.8 الرصد والمتابعة وبناء القدرات

يتضمن الدليل إطاراً متكاملاً للرصد والمتابعة وبناء القدرات يهدف إلى ضمان التطبيق الفعال والمستدام للإجراءات البيئية والاجتماعية على امتداد فترة تنفيذ المشروع. ويحدد الدليل مجموعة من المؤشرات البيئية والاجتماعية وآليات المتابعة والتوثيق وإعداد التقارير الدورية، بما يتيح التحقق المستمر من مستوى الامتثال للإجراءات الواردة فيه، وتحديد التحديات والمخاطر الناشئة ومعالجتها في الوقت المناسب.

واستناداً إلى تقييم الفجوات المؤسسية والبشرية الذي تم إجراؤه خلال إعداد الدليل، تم تحديد الاحتياجات الرئيسية المتعلقة بتطبيق إجراءات الحماية البيئية والاجتماعية، وحماية المناطق المحمية ومناطق التنوع الحيوي، وإدارة الشكاوى، وحماية الفئات الضعيفة، والتنسيق المؤسسي، ومتابعة الامتثال لمتطلبات الإطار البيئي والاجتماعي للبنك الدولي.

ولمعالجة هذه الفجوات، يتضمن الدليل برنامجاً متدرجاً لبناء القدرات يشمل التدريب الأساسي عند إطلاق الدليل، والتدريب العملي أثناء العمل(On-the-Job Training) ، وبرامج تدريب دورية على امتداد فترة تنفيذ المشروع. ويستهدف البرنامج موظفي مكاتب التسوية وموظفي نظم المعلومات الجغرافية(GIS) ، ونقاط الاتصال الخاصة بالإطار البيئي والاجتماعي (ESF Focal Points)، وموظفي دوائر الشكاوى والنوع الاجتماعي في سلطة الأراضي الفلسطينية والإدارة العامة لضريبة الأملاك، بالإضافة إلى موظفي وحدة تنفيذ المشروع والجهات الشريكة ذات العلاقة. ويركز البرنامج على تعزيز القدرات العملية في تطبيق دليل الإدارة البيئية والاجتماعية، وإدارة المخاطر البيئية والاجتماعية، وحماية المحميات الطبيعية ومناطق التنوع الحيوي، وإدارة الشكاوى، ودمج النوع الاجتماعي والفئات الضعيفة، وتطبيق متطلبات الإطار البيئي والاجتماعي للبنك الدولي، بما يضمن دمج متطلبات الحماية البيئية والاجتماعية ضمن العمليات اليومية للمؤسسات المنفذة وتعزيز قدرتها على تطبيق الإجراءات الجديدة ومتابعة تنفيذها.

كما يتضمن الدليل ترتيبات خاصة بمراجعة الأنشطة المشمولة بالتمويل بأثر رجعي للتحقق من توافقها مع متطلبات الحماية البيئية والاجتماعية المعتمدة.

### 1.9 قائمة التعريفات

لأغراض هذا الدليل، وما لم يقتض السياق خلاف ذلك، تعتمد التعريفات التالية لتوضيح المصطلحات القانونية والفنية والمؤسسية المستخدمة في الوثيقة، وقد تم إعداد هذه التعريفات بالاستناد إلى التشريعات والأنظمة والتعليمات الفلسطينية ذات العلاقة، بما في ذلك قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، قانون البيئة رقم 7 لسنة 1999 وتعديلاته، قانون المياه رقم 14



Official Use Only

لسنة 2014 وتعديلاته، قرار بقانون التراث الثقافي المادي رقم 11 لسنة 2018، المخطط الوطني التنموي المكاني الشامل 2050، وتعليمات إدارة وحماية مناطق التنوع الحيوي رقم 1 لسنة 2025، إضافة إلى متطلبات دليل الإدارة البيئية والاجتماعية للمشروع.

| المصطلح | التعريف |
|---|---|
| المشروع | مشروع التسجيل العقاري الثاني، الهادف إلى استكمال/تعزيز تسجيل الأراضي والعقارات وتحسين خدمات التسجيل والمعاملات العقارية وتحديث الأنظمة المؤسسية والرقمية ذات الصلة. |
| دل دليل الإدارة البيئية والاجتماعية | وثيقة إجرائية تحدد آليات فرز وتقييم وإدارة المخاطر والتأثيرات البيئية والاجتماعية، وتوضح إجراءات التخفيف والمتابعة والمسؤوليات المؤسسية والتشاور والإفصاح. |
| التسوية[1] | تسوية جميع المسائل والاختلافات المتعلقة بأي حق تصرف أو تملك في الأرض أو المياه أو حق منفعة فيها أو أي حقوق متعلقة بها وقابلة للتسجيل. |
| التسجيل المنهجي للأراضي والعقارات | عملية منظمة لتحديد الحقوق والملكيات، وإعداد المخططات والجداول، ومعالجة الادعاءات والاعتراضات، وصولًا إلى تثبيت الحقوق وتسجيلها رسميًا. |
| أمن الحيازة | تمتع أصحاب الحقوق العقارية بحماية قانونية وإجرائية تمنع فقدان الحق أو النزاع عليه أو استخدامه خلافًا للقانون، وتعزز إمكانية التصرف المشروع بالأرض. |
| قطعة الأرض[2] | مساحة أرض محددة لها رقم وحدود ومساحة وتظهر ضمن الحوض أو المخطط، وقد يمتلكها شخص واحد أو عدة أشخاص بالاشتراك. |
| الحوض | وحدة مكانية/مساحية تضم قطع أراضٍ متجاورة ضمن نطاق جغرافي محدد، وتستخدم كأساس لإجراءات التسوية وإعداد المخططات والجداول. |
| المخطط | الرسم أو الخريطة التي تبين شكل قطعة الأرض أو الحوض وحدوده ومساحته والطرق والرموز والمعالم ذات العلاقة. |

[1] قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952
2 دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية



Official Use Only

| | |
|---|---|
| حق المرور | حق أو مسار وصول يظهر على مخططات التسوية لتأمين الوصول إلى قطعة الأرض، ولا يجوز اعتماده أو تعديله بما يخالف القيود البيئية أو التنظيمية أو قيود الحماية. |
| الفرز البيئي والاجتماعي[3] | عملية أولية لتحديد مستوى المخاطر البيئية والاجتماعية المرتبطة بنشاط أو منطقة تسجيل، وتحديد ما إذا كانت هناك حاجة لإجراءات إضافية أو استبعاد أو تنسيق مع الجهات المختصة. |
| معايير الأهلية والاستبعاد | شروط تحدد الحالات التي يمكن للمشروع تمويلها أو دعمها، والحالات التي يجب استبعادها، خاصة إذا ترتب عليها مخاطر على التنوع الحيوي أو التراث الثقافي أو الحقوق العقارية أو الفئات الضعيفة. |
| المناطق الحساسة بيئيا أو ثقافيا[4] | المناطق التي تتمتع بقيمة بيئية أو طبيعية أو ثقافية خاصة، مثل المحميات الطبيعية، مناطق التنوع الحيوي، الأودية، الغابات، الأراضي الزراعية عالية القيمة، والمواقع الأثرية أو الثقافية. |
| مناطق التنوع الحيوي[5] | المناطق المحددة بمخطط الحماية بوصفها ذات قيمة بيئية أو طبيعية عالية وتحتوي نظما بيئية غنية بالتنوع الحيوي. |
| التنوع الحيوي[6] | التباين بين الكائنات الحية من مصادرها المختلفة، سواء من النظم البرية أو البحرية أو المائية، بما في ذلك الاختلاف داخل الأنواع وبين الأنواع. |
| النظام البيئي[7] | التوازن البيئي الناتج عن تفاعل العناصر الحية مع بعضها ومع البيئة غير الحية المحيطة بها. |
| الموئل | منطقة جغرافية بما تحتويه من عناصر مائية أو أرضية أو هوائية تدعم تجمعات الكائنات الحية وتفاعلاتها مع البيئة غير الحية. |
| المحميات الطبيعية / المناطق المحمية[8] | مناطق ذات قيمة بيئية أو طبيعية أو تنوع حيوي خاص، تخضع لقيود حماية واستخدام وفق مخططات الحماية أو خطط الإدارة أو قرارات الجهات المختصة، ولا يجوز أن تؤدي إجراءات التسجيل إلى تغيير طبيعتها أو إضعاف أهداف الحماية. |

[3] تعريف إجرائي مستند إلى سياسة التقييم البيئي الفلسطينية المعتمدة بقرار مجلس الوزراء رقم (27-2000/4/23) بتاريخ 2004/04/23
4 تعريف إجرائي مستند إلى المخطط الوطني التنموي المكاني الشامل 2050، الملحق (3):
5 تعليمات إدارة وحماية مناطق التنوع الحيوي رقم (1) لسنة 2025، المادة (1)
6 المرجع السابق
7 المرجع السابق
8 المخطط الوطني التنموي المكاني الشامل 2050، الملحق (3): المصطلحات، تعريف "المحميات الطبيعية"؛ والملحق (4): الأحكام التنظيمية.



Official Use Only

| | |
|---|---|
| الممر/المسار داخل المحميات الطبيعية أو مناطق التنوع الحيوي[9] | مسار وصول قائم أو معتمد داخل منطقة محمية أو منطقة تنوع حيوي، يستخدم فقط لأغراض الإدارة أو الحماية أو المراقبة أو الاستخدامات المسموح بها، ولا يشكل حق مرور جديدا ولا يجيز فتح طرق جديدة أو توسعة الممر القائم أو تغيير طبيعته ضمن أهداف وأعمال هذا المشروع. |
| الأودية ومجاري السيول[10] | المجاري الطبيعية لتصريف المياه السطحية، بما يشمل مجرى الوادي وضفافه والمناطق المعرضة للفيضانات، وتخضع لتحديد فني من الجهات المختصة ولا يجوز استخدامها أو تغييرها بما يعيق الجريان الطبيعي أو يزيد مخاطر الفيضانات. |
| حرم الوادي[11] | النطاق الحامي لمجرى الوادي الذي يحدد بناء على دراسة مائية وقرار الجهات المختصة، ويشمل حدا أدنى أو نطاقا أوسع وفق طبيعة الوادي ومخاطر الفيضان، ولا يسمح داخله بالإنشاءات أو الاستعمالات غير المصرح بها. |
| الأراضي الزراعية عالية القيمة[12] | أراضٍ ذات خصائص زراعية عالية، تشمل الميل المحدود وعمق التربة المناسب وانخفاض نسبة الصخر المتكشف، وتصلح للزراعات المختلفة وتخضع لقيود على البناء والفرز وتغيير الاستخدام. |
| التراث الثقافي[13] | المواقع أو المعالم أو الأصول ذات القيمة الأثرية أو التاريخية أو الدينية أو الثقافية، والتي تخضع للحماية ولا يجوز تغييرها أو التدخل فيها إلا بموافقة الجهة المختصة. |
| أصحاب المصلحة | الأفراد أو المؤسسات أو الجهات التي قد تتأثر بالمشروع أو تؤثر فيه، بما في ذلك الملاك، المنتفعون، النساء، الفئات الضعيفة، الهيئات المحلية، المؤسسات الحكومية، ومؤسسات المجتمع المدني. |
| الفئات الضعيفة أو المهمشة | الأشخاص أو المجموعات الأكثر عرضة للاستبعاد أو صعوبة الوصول إلى المعلومات أو الخدمات أو حماية الحقوق، مثل النساء، كبار السن، الأشخاص ذوي الإعاقة، القاصرين، المالكين الغائبين، والمستخدمين غير الرسميين للأرض. |

9 تعريف إجرائي مستند إلى تعليمات إدارة وحماية مناطق التنوع الحيوي رقم (1) لسنة 2025، المواد (6)، (7)، (11)، (12(، (13)
10 تعريف إجرائي مستند إلى دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، الفصل الأول: إجراءات التسوية، وإلى قانون المياه رقم (14) لسنة 2014 وتعديلاته
11 تعريف إجرائي مستند إلى قرار بقانون رقم (14) لسنة 2014 بشأن المياه وتعديلاته، وإلى المخطط الوطني التنموي المكاني الشامل 2050/الأحكام التنظيمية ودليل التسوية فيما يخص ترسيم الوديان
12 المخطط الوطني التنموي المكاني الشامل 2050، الملحق (3)
13 قرار بقانون رقم (11) لسنة 2018 بشأن التراث الثقافي المادي، المادة(1)



Official Use Only

| | |
|---|---|
| آلية الشكاوى[14] | نظام لاستقبال وتوثيق ومعالجة الشكاوى والاعتراضات والملاحظات المرتبطة بالمشروع أو إجراءات التسوية والتسجيل، والرد عليها ضمن إجراءات ومدد واضحة، ويتم تنظيم آلية الشكاوى من خلال دليل الشكاوى والتظلمات الخاص بالمشروع(GRM Manual) ، والذي يشكل وثيقة مستقلة مكملة لهذا الدليل. |
| وحدة تنفيذ المشروع | الوحدة المسؤولة عن إدارة ومتابعة تنفيذ المشروع والتنسيق مع الجهات المنفذة والشريكة، وضمان الالتزام بمتطلبات الإدارة البيئية والاجتماعية. |
| نقاط الاتصال البيئية والاجتماعية | موظفون/مكلفون لدى الجهات المنفذة أو الشريكة لمتابعة متطلبات الحماية البيئية والاجتماعية، والتنسيق مع وحدة تنفيذ المشروع والجهات المختصة. |
| التنسيق المؤسسي | تبادل المعلومات والبيانات والرأي الفني والموافقات بين الجهات ذات العلاقة، خاصة سلطة الأراضي، هيئة التسوية، سلطة جودة البيئة، وزارة الزراعة، سلطة المياه، وزارة السياحة والآثار، ووزارة الحكم المحلي. |
| المخطط الوطني التنموي المكاني الشامل 2050[15] | وثيقة تخطيطية وتنظيمية وطنية شاملة لدولة فلسطين، صودق عليها بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (01/75/19/م.و/م.أ) لسنة 2025، وتهدف إلى وضع إطار مكاني طويل المدى حتى عام 2050 لتوجيه التنمية الشاملة وربط التخطيط المكاني بالتخطيط التنموي على المستويات الوطنية والإقليمية والمحلية. ويعد المخطط مرجعية وطنية لتوزيع استعمالات الأراضي الحالية والمقترحة، وتنظيم وترشيد استغلال الموارد الطبيعية، وتحديد مناطق التنمية العمرانية والريفية والبنية التحتية والخدمات، وحماية البيئة الطبيعية والثقافية، بما يشمل الأراضي الزراعية ذات القيمة، المحميات الطبيعية، مناطق التنوع الحيوي، المعالم التاريخية والأثرية، المناطق المرتبطة بالمياه الجوفية، والمناطق المعرضة للمخاطر الطبيعية كالفيضانات والزلازل. كما يتضمن أحكاماً تنظيمية وضوابط وطنية يجب مراعاتها عند إعداد المخططات والبرامج والمشاريع، بما في ذلك أعمال تسوية وتسجيل الأراضي، لضمان توافقها مع استعمالات الأراضي المعتمدة ومتطلبات الحماية والتنمية المستدامة |

## 2. المقدّمة

### 2.1.الإطار العام لمشروع التسجيل العقاري المرحلة الاولى والثانية

يمثل قطاع الأراضي والعقارات أحد الركائز الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية في فلسطين، حيث يشكل الملك العقاري أساسًا للاستثمار، والإسكان، واستخدام الأراضي كضمان للوصول إلى الخدمات المالية، بما في ذلك القروض البنكية للمشاريع

[14] تعريف إجرائي مستند إلى قرار مجلس الوزراء رقم (8) لسنة 2016م بنظام الشكاوى، المادة (1)، المعدل بنظام رقم (13) لسنة 2022، وإلى دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية، الفصل الثالث: إجراءات الشكاوى.

15 المخطط الوطني التنموي المكاني الشامل 2050، التقرير النهائي، أيلول 2025، دولة فلسطين



Official Use Only

الصغيرة والمتوسطة، إلا أن هذا القطاع يواجه تحديات كبيرة ، ناتجة عن الأنظمة العقارية المجزأة والقيود السياسية والاحتلالية على الأراضي، هذه التحديات تؤدي إلى صعوبات في تسجيل الملكيات، وتزيد من النزاعات العقارية، وتحد من قدرة المواطنين على استثمار أراضيهم، وبالتالي تؤثر على النمو الاقتصادي والاجتماعي.

استجابت السلطة الفلسطينية لهذه التحديات من خلال إطلاق إصلاحات في إدارة الأراضي، وتطبيق التسجيل المنهجي للأراضي، الذي يهدف إلى توثيق الملكيات وتحسين إدارة القطاع العقاري وفقًا لخطط التنمية الوطنية وخارطة الطريق لإصلاح قطاع الأراضي لعام 2017، وخطة التنمية الوطنية للفترة 2021–2023.

في هذا السياق، تم تنفيذ مشروع التسجيل العقاري الاول في الضفة الغربية وقطاع غزة (RERP I)، بدعم من البنك الدولي وشركاء التمويل الآخرين، بهدف تعزيز الأمن العقاري وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمواطنين، ودعم تحديث أنظمة إدارة الأراضي من خلال أتمتة الإجراءات وتحسين أداء المؤسسات المسؤولة، مع التركيز على تعزيز المساواة وضمان حقوق النساء في الملكية.

مشروع التسجيل العقاري المرحلة الاولى: حقق المشروع الأول نتائج نوعية مهمة أسهمت في تحسين الحوكمة العقارية وتسهيل وصول المواطنين إلى حقوقهم القانونية، فقد أحدث تحولا نوعيا شمل الجوانب التقنية والمؤسسية والمجتمعية على حدّ سواء، حيث تم تسجيل 169,514 سند ملكية متجاوزا الهدف المحدد والبالغ 161,804، أي بنسبة إنجاز بلغت 105%. ولم يتوقف التقدّم عند الكم، بل امتد ليشمل تعزيز ملكية النساء للأراضي؛ إذ وصلت نسبة المالكات إلى 32.82%، وهو ما يفوق الهدف النهائي البالغ 30%، ويعكس أثر جهود التوعية التي قادها المشروع، خاصة في المناطق الريفية والمجتمعات التي كانت فيها النساء أقل وصولاً إلى الحق في التسجيل الرسمي.

هذا التقدّم ارتبط كذلك بتحسين الإجراءات المؤسسية، حيث انخفض متوسط مدة تسجيل الملكية من 10.5 أشهر إلى 5 أشهر فقط، وهو إنجاز يعكس فاعلية التحديثات الإدارية والتقنية التي أُدخلت على منظومة العمل، وقد ساعد في ذلك تطوير وتشغيل نظام معلومات إدارة المشاريع (PMIS)، الذي أصبح المنصة المركزية لجمع بيانات التسجيل، وتم ربطه بمنصة "ميثاق" لإتاحة الوصول إلى السجلات العثمانية القديمة، الأمر الذي أسهم في تعزيز التوثيق والدقة والشفافية في سجلات الملكية.

وفي موازاة هذه الجهود، حققت سلطة الأراضي الفلسطينية سلسلة من الإنجازات التي عززت البنية التحتية العقارية الوطنية، فقد تم إنشاء الإطار المرجعي الجيوديسي الفلسطيني، المكوّن من 10 نقاط من الدرجة الأولى و55 نقطة من الدرجة الثانية، والذي اعتمد رسميًا بتاريخ 26 شباط 2025 بقرار من دولة رئيس الوزراء، ليحلّ محل النظام القديم الذي يعود إلى عام 1923، كما تمكنت سلطة الأراضي من رقمنة سجلات الملكية في 15 مكتبًا، متجاوزة الهدف المحدد بعشرة مكاتب ، مما أتاح تحسين الوصول إلى السجلات، وسرّع المعاملات العقارية.

وفي خطوة استراتيجية نحو تطوير قطاع الأراضي، تم تطوير نظام متكامل لتقييم العقارات يشمل المعايير والمنهجيات والبرمجيات اللازمة، إلى جانب إعداد مشروع قانون لتنظيم عمليات التقييم العقاري في فلسطين،كما جرى تطوير استراتيجية التحول الرقمي لسلطة الأراضي، والتي تضمنت إعادة هندسة الإجراءات، وتقييم البنية التكنولوجية، وتصميم نظام حديث للعقارات والسجل العقاري، بهدف رفع كفاءة الخدمات وتعزيز الجودة والشفافية.



Official Use Only

مشروع التسجيل العقاري الثاني: تم تصميم مشروع التسجيل العقاري الثاني لتوسيع نطاق التسجيل المنظم للأراضي والعقارات في مناطق (أ) و(ب)، مع التركيز على تعزيز قدرات المؤسسات، وتحسين جودة الخدمات، وتعزيز حماية حقوق النساء والفئات الضعيفة، بالاضافة إلى استكمال تسجيل الملكيات غير الموثقة، وبناء قاعدة بيانات شاملة، وايضا تطوير القدرات المؤسسية لكلٍ من سلطة الأراضي والإدارة العامة لضريبة الأملاك، وتعزيز مبادئ الشفافية والمساءلة في عمليات إدارة الأراضي. بذلك يشكل المشروع الثاني استمرارية طبيعية للمشروع الأول ، باتجاه تحقيق أثر مستدام في تعزيز الأمن العقاري والتنمية الاقتصادية والاجتماعية في فلسطين، وفتح فرص أوسع للاستثمار والاستخدام الأمثل للأراضي حيث سيعمل على معالجة التحديات المتبقية المتعلقة بضعف امن الحيازة.

### 2.2. المنهجية والغرض من دليل الإدارة البيئية والاجتماعية

الغرض من دليل الإدارة البيئية والاجتماعية هو تطوير مرجعية لضمان تنفيذ جميع التدخلات وفق المعايير البيئية والاجتماعية الدولية والوطنية، وهو اداة اساسية لإدارة المخاطر والتأثيرات البيئية والاجتماعية، من خلال توفير آليات واضحة للفرز، والتقييم، واجراءات التخفيف، والمتابعة، كما يحدد المسؤوليات المؤسسية وآليات التنسيق مع الجهات الوطنية ذات العلاقة، بما يعزز الحوكمة المستدامة لإدارة الأراضي ويضمن الشفافية والمساءلة.

المنهجية المعتمدة المعتمدة لاعداد دليل الإدارة البيئية والاجتماعية هي منهجية تشاركية قائمة على الأدلة، واعتمدت على التحليل القانوني والمؤسسي، والمراجعة المكتبية، والتقييم الميداني بالاصافة الى المشاورات مع أصحاب المصلحة.

مراحل تطوير الالدليل :

1.المرحلة التحضيرية: مراجعة الوثائق والبيانات لمشروعي التسجيل العقاري الأول والثاني لفهم الإطار القانوني والمؤسسي والعملي.

2. التحليل المكتبي والميداني: تقييم السياسات والقوانين الوطنية، واستعراض التجارب السابقة لتحديد المخاطر والفرص البيئية والاجتماعية، مع التركيز على الفئات الضعيفة والمهمشة.

3. إشراك أصحاب المصلحة: عقد لقاءات وورش عمل مع المؤسسات التنفيذية والجهات الوطنية لدمج الاحتياجات المحلية واعتبارات النوع الاجتماعي، ومراجعة الجوانب القانونية والبيئية والاجتماعية، مع متابعة مستمرة لضمان دمج الملاحظات. (ملحق رقم 5 يوضح عملية المشاورات والتخطيط المشترك مع المؤسسات والوزارات ذات العلاقة)

4. تطوير الدليل: إعداد دليل الادارة البيئية والاجتماعية شمل فرز وتصنيف المخاطر، التسلسل الهرمي للتخفيف (تجنّب–تقليل–تعويض) وتحديد المسؤوليات وآليات المتابعة بما يتوافق مع معايير ESF والتشريعات الوطنية ومخرجات المشاورات مع الاطراف ذات العلاقة

### 2.3.وصف المشروع

2.3.1. هدف ومكونات مشروع التسجيل العقاري الثاني



Official Use Only

الهدف الانمائي لمشروع التسجيل العقاري الثاني هو تعزيز ضمانات الحيازة والحيازة الامنه للاصول والممتلكات، فضلا عن تحسين جودة وكفاءة خدمات التسجيل العقاري والخدمات العقارية في الضفة الغربية، ويسعى الى تحقيق هذا الهجف من خلال اربع مكونات رئيسية هي :

- المكون الأول: التسجيل المنهجي للأراضي والعقارات: يركز على استكمال عملية التسجيل المنهجي للأراضي في مناطق أ وب، بما يشمل تحديث قواعد البيانات وربطها بالنظم المؤسسية الحالية، وتوثيق حقوق الملكية بشكل واضح، مع إيلاء اهتمام خاص بحقوق الملكية للفئات الاضعف وللنساء.
- المكون الثاني: تعزيز نظم الخدمات العقارية: يهدف الى تسريع وتسهيل الوصول للخدمات العقارية مع ضمان الشفافية والكفاءة من خلال تطوير البنية التحتية الرقمية والخدمات المؤسسية المرتبطة بتسجيل الأراضي، ويشمل تحسين إجراءات إصدار السجلات وتحديثها، ووضع آليات لمراقبة جودة الخدمات المقدمة للمواطنين.
- المكون الثالث: إدارة المشروع، الرصد والتقييم والتوعية: يهدف الى ضمان إدارة فعالة للمشروع من خلال التنسيق بين الجهات المختلفة لضمان التنفيذ الفعال، بما يشمل الرصد الدوري وتقييم التقدم المحرز في تسجيل الأراضي وتقديم التقارير اللازمة للجهات المعنية وتنفيذ مسوحات رضى الجمهور وخطة اشراك اصحاب المصلحة.

المكون الرابع: الاستجابة الطارئة (CERC):يوفر هذا المكون آلية مرنة للتعامل مع الطوارئ المتعلقة بالملكية أو النزاعات غير المتوقعة التي قد تؤثر على تقدم المشروع أو على حقوق الملاك،ويشمل تطوير خطط وإجراءات لمعالجة أي أحداث مفاجئة بطريقة تقلل من المخاطر وتحافظ على استمرارية المشروع.

### 2.3.2. النطاق الجغرافي للتدخلات

يغطي المشروع كامل نطاق أراضي الضفة الغربية المصنفة أوب،ما يجعله ذا طابع جغرافي واجتماعي متنوّع للغاية، فالمنطقة الوسطى تتميّز بمرتفعاتها الجبلية وغاباتها ومدرجاتها الزراعية التي تشكل مناظر ثقافية مميزة، أما المنحدرات الشرقية، فتضم أوديةً عميقة ومناطق رعوية شبه جافة ومواطن طبيعية للحياة البرية، في المقابل، تمتاز السهول الغربية والتلال المنخفضة بأراضٍ زراعية عالية القيمة تزرع فيها الحبوب والزيتون وتنتشر فيها ينابيع المياه والمواقع الأثرية القديمة.

ويتقاطع التوزيع الجغرافي للمشروع مع عدة مناطق حساسة، منها الغابات والمناطق المحمية في شمال ووسط الضفة الغربية، والأراضي الزراعية عالية الخصوبة في محافظات جنين وطولكرم وقلقيلية، بالإضافة إلى الممرات الثقافية والتاريخية الممتدة عبر محافظات بيت لحم والخليل ونابلس، إن هذا التنوع الجغرافي يستدعي اعتماد نهجٍ مكانيٍّ متكامل في عملية التسجيل، بحيث تُراعى الطبقات البيئية والثقافية عند إعداد خرائط المشروع وتخطيط نطاقات العمل، بما يضمن أن التسجيل لا يتعارض مع أهداف الحماية أو التنمية المستدامة.

## 2.4.الترتيبات المؤسسية والتنفيذية على مستوى مشروع التسجيل العقاري الثاني

### 2.4.1. استراتيجية التنفيذ



Official Use Only

يعتمد مشروع التسجيل العقاري الثاني منهجية البناء على مخرجات مشروع التسجيل العقاري الاول والتي تمت بنجاح وبانجازات يجب البناء عليها باتجاه تنمية قطاع الاراضي بشكل استراتيجي، وعليه فتستمر وزارة المالية بتادية دورها الاستراتيجي في ادارة مشروع التسجيل العقاري الثاني ، وعلى المستوى التنفيذي ستكون كل من سلطة الأراضي الفلسطينية و الادارة العامة لضريبة الأملاك هي الجهات المختصة فنيا وتنفيذيا طوال فترة تنفيذ المشروع.

تتولى اللجنة التوجيهية مسؤولية الحوكمة والتوجيه الاستراتيجي للمشروع من خلال مراجعة واعتماد خطط العمل والميزانيات السنوية، ومتابعة التقدم في التنفيذ، وضمان توافق المشروع مع الأولويات الوطنية، برئاسة وزارة المالية وعضوية سلطة الأراضي، ووزارة الاقتصاد الرقمي والاتصالات، ووزارة التخطيط والتعاون الدولي. وتضطلع وزارة المالية بمهمة ادارة المشروع والتنسيق العام والإشراف المالي عبر الإدارة العامة للعلاقات الدولية والمشاريع، التي تستضيف وحدة تنفيذ المشروع (PIU) .

كما تضطلع سلطة الاراضي الفلسطينية والادرارة العامة لضريبة الاملاك بادوار محورية تتلخص بالتالي :

1. سلطة الاراضي الفسطينية:

- تنفيذ التسجيل المنهجي للأراضي
- ضمان حقوق المرأة والفئات الضعيفة من خلال تنفيذ خطة النوع الاجتماعي
- إدارة السجل العقاري الرقمي، رقمنة السجلات، وتوفير خدمات إلكترونية.
- قيادة التحديث الجيوديسي وإنشاء شبكة CORS لتحسين الخرائط.
- بناء القدرات المؤسسية .
- تعيين نقطة اتصال بيئية اجتماعية تتحمل مسؤولية تنفيذ أنشطة الحماية البيئية والاجتماعية داخل سلطة الاراضي، ورفع التقارير حولها من خلال التنسيق المباشر مع أخصائية الضمانات الاجتماعية واخصائي/ة الضمانات البيئية في وحدة تنفيذ المشروع .

2. الإدارة العامة لضريبة الأملاك

- التقييم العقاري لدعم الضريبة العقارية وربطه بملكيات السجل العقاري.
- أتمتة تبادل البيانات مع سلطة الاراضي لتحديث وتكامل المعلومات الضريبية والمكانية.
- دعم جمع بيانات النوع الاجتماعي وتصنيفها حسب الجنس في تقييم الأملاك.
- المشاركة في بناء القدرات في التقييم الضريبي الرقمي وربطها بالسجل العقاري.
- تعيين نقطة اتصال بيئية اجتماعية تتحمل مسؤولية تنفيذ أنشطة الحماية البيئية والاجتماعية داخل الادارة العامة لضريبة الاملاك، ورفع التقارير حولها من خلال التنسيق المباشر مع أخصائية الضمانات الاجتماعية واخصائي/ة الضمانات البيئية في وحدة تنفيذ المشروع .



Official Use Only

## 3. الإطار القانوني والمؤسسي

يشكل الإطار القانوني والمؤسسي لتسجيل الأراضي والعقارات في فلسطين منظومة معقدة تطورت عبر مراحل تاريخية متعددة، بدءًا من التشريعات العثمانية، مرورًا بفترة الانتداب البريطاني، ثم التشريعات الأردنية، وصولاً إلى القوانين الفلسطينية الحديثة الصادرة عن السلطة الوطنية، هذه المنظومة هي الأساس الذي تستند إليه عملية تسوية الأراضي وتسجيلها، كما تمثل في الوقت ذاته الإطار الذي يُحدد العلاقة بين تنظيم الملكية الخاصة، وحماية الموارد الطبيعية، وصون التراث الثقافي، وتحقيق التنمية المستدامة.

تُعد الخطة الوطنية لحماية الموارد الطبيعية والثقافية (2013 والمحدثة 2023) مرجعا مهما لكونه يحدد السياسات المكانية لحماية الموارد البيئية والتنوع البيولوجي والتراث الثقافي، كما تُشكّل الأساس لأي قيود تُفرض على تسجيل الأراضي ضمن مناطق محمية أو حساسة بيئيًا أو ثقافيًا، ويأتي هذا المشروع في سياق الالتزام الكامل بالقوانين والأنظمة الوطنية، بما في ذلك قانون البيئة الفلسطيني رقم (7) لسنة 1999 وتعديلاته، والقانون الأساسي المعدل لسنة 2003، وقانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966، وقانون التراث الأردني رقم (51) لسنة 1966 الذي لا يزال مطبقًا في الضفة الغربية، إضافة إلى الأنظمة البلدية ذات العلاقة بتنظيم المباني وإدارة الأراضي.

### 3.1. التشريعات الوطنية البيئية والاجتماعية ذات الصلة

تُشكّل القوانين الفلسطينية البيئية والاجتماعية منظومة متكاملة لتنظيم العلاقة بين التنمية وحماية الموارد الطبيعية والاجتماعية، وهي ذات أهمية خاصة في سياق تسجيل الأراضي في مناطق ذات حساسية بيئية أو اجتماعية. أبرز هذه القوانين تشمل:

- قانون البيئة رقم (7) لسنة 1999 وتعديلاته: أنشأ هذا القانون سلطة جودة البيئة (EQA) كجهة وطنية مسؤولة عن حماية البيئة والإشراف على إعداد خطط المحميات الطبيعية وتنظيم تقييم الأثر البيئي للمشروعات التنموية (منشور في الجريدة الرسمية العدد 32، صفحة 28)، وتعديلاته بقرارات القوانين رقم (11) لسنة 2013 (منشور في الجريدة الرسمية العدد 101، صفحة 95)، ورقم (31) لسنة 2021 (منشور في الجريدة الرسمية العدد 184، صفحة 13).
- سياسة التقييم البيئي لعام 2000: تفرض على الجهات المنفذة للمشاريع إجراء عملية الفرز والتقييم البيئي والاجتماعي قبل التنفيذ، غير أنّ التطبيق العملي لا يزال يعاني من ضعف في آليات الإفصاح، وتحديد نطاق التقييم، ومتابعة الامتثال، أقرها مجلس الوزراء بالقرار رقم (27-2000/4/23) بتاريخ 23 نيسان 2004.
- قانون الموارد الطبيعية رقم (1) لسنة 1999: ينظّم استغلال الموارد الطبيعية بما في ذلك الغابات والمراعي والتنوع البيولوجي، ويمنع تحويل استخدام الأراضي الغابية التي تعتبر بمعظمها ملكاً عاماً، منشور في الجريدة الرسمية رقم (28)، صفحة (10).
- تعليمات إدارة وحماية مناطق التنوع الحيوي رقم (1) لسنة 2025: تنظّم الأنشطة داخل المناطق البيئية الحساسة وتمنع أي ممارسات قد تضر بالتنوع الحيوي. تُلزم المشاريع بالحصول على الموافقات البيئية والالتزام بالحماية، وتحدد أنشطة



Official Use Only

مسموحة وأخرى محظورة، مع منح سلطة جودة البيئة صلاحيات الرقابة وفرض الإجراءات والعقوبات لضمان الاستدامة. منشور في الجريدة الرسمية عدد 228 صفحة 120.

- القانون الزراعي رقم (2) لسنة 2003 وتعديلاته: يحدد الحد الأدنى لمساحة القطع الزراعية (خمسة دونمات للأراضي عالية القيمة، و2.5 دونم للأراضي المتوسطة)، ويمنع تحويل الأراضي الزراعية المنتجة إلى استخدامات غير زراعية، منشور في الجريدة الرسمية رقم (47)، صفحة (23)، وتعديلاته بالقانون رقم (11) لسنة 2005، المنشور في الجريدة الرسمية رقم (58)، صفحة (8)، والقانون رقم (22) لسنة 2016، المنشور في الجريدة الرسمية رقم (126)، صفحة (5)، والقانون رقم (14) لسنة 2018، المنشور في الجريدة الرسمية رقم (143)، صفحة (8).

- قانون المياه رقم (14) لسنة 2014 وتعديلاته لعام 2019: يمنح سلطة المياه الفلسطينية (PWA) صلاحية تنظيم الموارد المائية وحماية مجاري الأودية من البناء ضمن نطاق 25 مترًا من ضفافها، منشور في الجريدة الرسمية رقم (108)، صفحة (13)، وتعديلاته بالقانون رقم (18) لسنة 2019، المنشور في الجريدة الرسمية رقم (159)، صفحة (4).

- قانون التراث الثقافي المادي رقم (11) لسنة 2018: يمنح وزارة السياحة والآثار (MoTA) صلاحية إدارة وحماية المواقع الأثرية والثقافية، ويسمح بتسجيل ملكيتها بشرط الحصول على موافقة مسبقة لأي استخدام أو تطوير، منشور في الجريدة الرسمية (العدد الخاص رقم 16)، صفحة (25).

- قرار بقانون رقم (22) لسنة 2024م بشأن نشر اتفاقية صون التراث الثقافي غير المادي لعام 2003م: هو مزيج من الالتزام الدولي (اتفاقية اليونسكو) وتطبيقها عبر تشريعات وطنية تضمن مشاركة المجتمعات وحماية التراث من الأضرار، وتفعيل دوره في الهوية الوطنية والاقتصاد منشور في العدد رقم 221 من جريدة الوقائع الفلسطينية (الجريدة الرسمية) – صفحة 10

- قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المؤقت رقم (79) لسنة 1966م وتعديلاته وقرار بقانون رقم (49) لسنة 2022م بشأن تعديل قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المؤقت رقم (79) لسنة 1966م وتعديلاته: بصفته التشريع الرئيسي الذي يضع الأطر القانونية لعمليات التخطيط العمراني وتقسيم الأراضي ووضع اللوائح التنظيمية للأبنية في المدن والقرى.

- قانون العمل: القانون رقم (7) لسنة 2000، منشور في الجريدة الرسمية رقم (39)، صفحة(7).
- قانون الدفاع المدني: القانون رقم (3) لسنة 1998 بشأن الدفاع المدني، منشور في الجريدة الرسمية رقم (24)، صفحة (5)

- قرار مجلس الوزراء الفلسطيني رقم (8) لسنة 2016 بشأن نظام الشكاوى :يشكل الإطار القانوني الناظم والمرجعية الأساسية لإدارة شكاوى المواطنين في جميع الوزارات والمؤسسات الحكومية .ويهدف القرار إلى تعزيز مبادئ الشفافية والمساءلة وتحسين جودة الخدمات العامة .وقد ألزم الجهات الرسمية بإنشاء وحدات مختصة بالشكاوى، وتوحيد إجراءات استقبالها ومعالجتها والرد عليها ضمن مدد زمنية محددة، وربطها بالنظام الحكومي المركزي المحوسب لضمان الكفاءة والتكامل .كما



Official Use Only

يتيح النظام قناة إلكترونية مركزية للوصول السهل من قبل جميع المواطنين لتقديم ومتابعة شكاواهم، إلى جانب قنوات تقديم الشكاوى الخاصة بكل وزارة أو مؤسسة، مما يمكّن المواطن من تقديم الشكوى عبر القناة الرئيسية الموحدة أو مباشرة من خلال قناة الجهة المعنية

### 3.2. قوانين وأنظمة تسجيل الأراضي والعقارات

يستند عمل سلطة الأراضي الفلسطينية إلى إطار قانوني واسع يمتد من التشريعات العثمانية إلى القوانين الأردنية السارية، وصولاً إلى القوانين والأنظمة الفلسطينية الحديثة، ويشكّل قانون الأراضي العثماني لسنة 1858 والأساس التشريعي الأردني، وخاصة قانون تسوية الأراضي والمياه رقم 40 لسنة 1952، الركيزة التاريخية لتنظيم أنواع الأراضي، وإجراءات التسوية والمسح والتسجيل،كما تدعم هذه المنظومة قوانين متخصصة أخرى تتعلق بالاستملاك، تقسيم الملكيات، إدارة أملاك الدولة، وضرائب الأبنية والأراضي، إضافة إلى قوانين التسجيل مثل قانون تسجيل الأموال غير المنقولة رقم 6 لسنة 1964.

وقد عملت السلطة الوطنية الفلسطينية على اعادة تنظيم قطاع الأراضي من خلال مجموعة من القرارات بقانون، أبرزها قرار بقانون رقم 6 لسنة 2010 بشأن سلطة الأراضي، والذي حدّد مهامها واختصاصاتها، بالاضافة الى التشريعات المكملة التي تتعلق بالاستملاك، رسوم التسجيل، إدارة وحماية أملاك الدولة، وتعديل الضرائب العقارية، مثل قرارات بقانون رقم 22 لسنة 2018 و43 لسنة 2021، ويكتمل هذا الإطار من خلال الأنظمة التنفيذية المنظمة لتسجيل الأراضي والرسوم، واللوائح والتعليمات الداخلية المتعلقة بتمليك الطبقات والشقق وإجراءات التسجيل، وبشكل عام، توفّر هذه المنظومة القانونية أساساً شاملاً يمكّن سلطة الأراضي من إدارة الأراضي الحكومية والخاصة، تنظيم التسجيل، حماية أملاك الدولة، وتطوير السياسات العقارية بما ينسجم مع متطلبات الحوكمة الرشيدة والتنمية المستدامة، وفي التالي ملخص لاهم القوانين الناظمة :

قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952

يعد قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 الإطار التشريعي الرئيس الذي ينظّم عملية التسوية، إعلان الحقوق، الاعتراضات، الفرز والتحديد، وإصدار جداول الحقوق كأساس لتسجيل الملكية النهائيّة، ويهدف هذا القانون إلى تحديد الملكيات القائمة، وفصل المنازعات المتعلقة بها، وإصدار سندات تسجيل رسمية نهائية تضمن حماية الملكية الخاصة والعامة وتعزز الأمن القانوني للعقار، وقد جاء هذا القانون استكمالاً للتشريعات العقارية السابقة التي تعود إلى العهد العثماني وقانون التسوية لسنة 1928، إلا أنه أرسى نظاماً أكثر شمولاً ودقة من خلال تحديد إجراءات التسوية، وإعلان المناطق المشمولة بها، وتعيين مأموري التسوية، وتنظيم لجان الاعتراض، بحيث تنتهي العملية بقرارات نهائية قابلة للتسجيل في السجل العقاري. ينظم القانون، عملية تشكيل لجان التسوية وصلاحياتها، ويضع آليات للإعلان عن الأراضي المشمولة وفتح باب تقديم المطالبات والاعتراضات، كما يوضح إجراءات المسح وإعداد جداول الحقوق ، ويحدد كيفية التعامل مع الاعتراضات ومصادقة الجهات القضائية عليها، وصولًا إلى الإعلان العام للجداول النهائية وإحالتها لتسجيل الملكية في الطابو.

قانون تسجيل الأموال غير المنقولة لسنة 1964



Official Use Only

قانون تسجيل الأموال غير المنقولة لسنة 1964 هو الإطار القانوني الرئيس لإجراءات تسجيل الأراضي بعد انتهاء التسوية، وتنظيم السجلات العقارية وإصدار سندات الملكية (الطابو)، ويهدف القانون إلى توثيق الملكية العقارية، وتنظيم نقلها وقيودها القانونية، وضمان حقوق المالكين وحفظ الحقوق العامة والخاصة، بما يعزز الأمن القانوني للعقارات في الضفة الغربية. ويكمل هذا القانون إجراءات قانون التسوية، بحيث يصبح تسجيل الملكية الرسمي ممكنًا بعد التحقق من الحقوق وتسويتها قانونيًا.

قانون الملكية العقارية العثماني (قانون الطابو)

يمثل قانون الملكية العقارية العثماني الإطار التاريخي الأساسي لتصنيف الأراضي وأنواع الملكيات في فلسطين. لا يزال يُعمل ببعض أحكامه، خاصة فيما يتعلق بالتصنيفات العقارية، تسجيل أنواع الملكيات، وحقوق الانتفاع بالأرض. ويكمل هذا القانون التشريعات الحديثة، ويشكل مرجعًا قانونيًا لتفسير الملكيات القديمة وإثباتها ضمن سجلات الأراضي المعاصرة.

## 4. معايير البنك الدولي البيئية والاجتماعية (ESSs) ذات الصلة

تُطبق معايير الإطار البيئي والاجتماعي للبنك الدولي (ESF) على جميع المشاريع الممولة من البنك، بما في ذلك برامج تسجيل الأراضي مثل مشروع تسجيل الأراضي الإقليمي (RERP II).

ومن بين المعايير العشرة التي يتضمنها الإطار، فإن المعايير التالية هي الأكثر ارتباطًا بعملية التسجيل:

- ESS1: تقييم وإدارة المخاطر والتأثيرات البيئية والاجتماعية.
- ESS2 : العمالة وظروف العمل.
- ESS3 : كفاءة الموارد ومنع التلوث وإدارة النفايات.
- ESS4 : صحة وسلامة المجتمع.
- ESS5 : الاستحواذ على الأراضي، وفرض قيود على استخدامها، وإعادة التوطين القسري.
- ESS6 : حماية التنوع البيولوجي والإدارة المستدامة للموارد الطبيعية الحية.
- ESS8 : حماية التراث الثقافي المادي وغير المادي.
- ESS10 : مشاركة أصحاب المصلحة والإفصاح عن المعلومات.

وتعتبر المعايير ESS10, ESS5, ESS6, ESS8 الأكثر أهمية في سياق فلسطين، حيث ترتبط مباشرة بمناطق المحميات الطبيعية والغابات والوديان والمواقع الأثرية والثقافية، ويُشكّل الامتثال لهذه المعايير شرطاً أساسياً لضمان استدامة المشروع والتخفيف من المخاطر البيئية والاجتماعية المحتملة.

## 5. السياق البيئي والاجتماعي

تتسم الضفة الغربية بتنوع طبيعي وثقافي ملحوظ، إذ تمتد تضاريسها من السهول الساحلية المنخفضة إلى المرتفعات الجبلية الوسطى، ثم إلى المنحدرات الشرقية شبه الصحراوية. كما تتخللها شبكة من الأودية الموسمية والدائمة، التي تشكل محاور بيئية وممرات للحياة البرية، إضافة إلى كونها موارد مائية وزراعية أساسية.



Official Use Only

يرتبط هذا التنوع الطبيعي بتنوع اجتماعي وثقافي، حيث تعتمد المجتمعات المحلية على الأرض كمصدر رئيسي للرزق والهوية الاجتماعية، سواء في الزراعة أو الرعي أو الاستخدامات التقليدية، ومن ثم، فإن إدارة تسجيل الأراضي تتجاوز الجوانب القانونية لتتداخل مباشرة مع أبعاد بيئية واقتصادية واجتماعية وثقافية. (الملحق الثالث يوضح بالتفصيل السياق البيئي والاجتماعي المؤثر على المشروع)

## 6. تحليل الفجوات بين الإطار الوطني ومتطلبات معايير ESF

أظهر التحليل المقارن بين الإطار القانوني الوطني ومعايير البنك الدولي أن هناك توافقاً جزئياً في المبادئ العامة، لكنه كشف أيضاً عن فجوات مهمة تتعلق باللوائح التنفيذية وآليات التنسيق والتطبيق.

### 6.1. الفجوة الخاصة بالمعيار المعيار البيئي والاجتماعي الأول

- **الإطار القانوني**

يستند النظام الوطني إلى مجموعة قوانين تنظم بشكل واضح أدوار المؤسسات الحكومية في إدارة الموارد الطبيعية، بما يشمل قانون الزراعة وقانون المياه والقانون البيئي وقرار بقانون حماية التراث، إضافة إلى تعليمات وزارة الزراعة الخاصة بالحراج، وتعليمات التنوع الحيوي الصادرة عن سلطة جودة البيئة. كما يمنح قانون تسوية الأراضي وسلطة الأراضي إطارا واضحا لإجراءات تسجيل الملكيات وتنظيم أعمال التسوية، في حين تفرض التشريعات الخاصة بالطبيعة والتراث والأودية قيودا قانونية على إزالة الغابات، تعديل مجاري الأودية، أو العبث بالمواقع التراثية، ما يوفر أساسا قانونيا متينا يستند إليه عمل الجهات القطاعية خلال عمليات التخطيط والتسوية.

- **الإطار المؤسسي**

يتوزع العمل المؤسسي على جهات مختصة ذات مسؤوليات واضحة: سلطة جودة البيئة لحماية التنوع الحيوي، وزارة الزراعة لإدارة الغابات والحراج، سلطة المياه لحماية الأودية، وزارة السياحة والآثار لإدارة التراث الثقافي، وزارة الحكم المحلي ومجلس التنظيم الأعلى، وسلطة الأراضي ولجان التسوية لتنفيذ إجراءات تسجيل الملكيات. ويُعد وجود هذه الجهات وهيكلياتها الإدارية نقطة قوة مهمة توفر أساسا للتكامل المؤسسي، كما أن بعض الجهات تمتلك أنظمة معلوماتية جزئية (GIS) وبيانات قطاعية يمكن تطويرها لتُستخدم في دعم عمليات التسوية.

- **الفجوات القانونية والمؤسسية:**

رغم وجود إطار قانوني ومؤسسي واضح، إلا أن تحليل الفجوات يبين غياب نظام متكامل للتنسيق بين الجهات المختلفة أثناء أعمال تسوية الأحواض، مما يؤدي إلى فجوة جوهرية في الامتثال لمعيار ESS1 و تتعلق بعدم وجود آلية قانونية أو لائحة تنفيذية تُلزم بتبادل البيانات البيئية والتراثية والغابية والمائية بشكل موحّد مع لجان التسوية[16]، حيث تُعد خرائط المحميات والغابات والأودية والمواقع الأثرية غير موحدة أو غير محدثة لدى جميع المؤسسات، ولا يوجد نص قانوني يفرض توفيرها قبل اتخاذ قرارات التسجيل. كما لا يوجد بروتوكول تنسيق ملزم يوضح تسلسل الموافقات أو طبيعة التدخل في الحالات الخاصة، ولا توجد إجراءات

[16] قانون تسوية الأراضي والمياه الأردني لسنة 1953 ، قانون البيئة الفلسطيني رقم (7) لسنة 1999



Official Use Only

تشغيلية مشتركة (SOP) تحدد الأدوار بدقة بين وزارة الزراعة، سلطة المياه، سلطة جودة البيئة، وزارة السياحة والآثار، وسلطة الأراضي.

ويظهر واضحا أن الإطار الوطني يفتقر إلى متطلب قانوني يجعل التقييم البيئي أو التنسيق بين الجهات شرطا مسبقا لقرارات التسوية، حيث تجري عمليات تسجيل الملكيات بمقاربة قانونية–عقارية دون دمج الاعتبارات البيئية أو التراثية ضمن القرار النهائي، كما أن قدرة الجهات القطاعية على فرض اشتراطاتها خلال التسوية محدودة، إذ لا تمتلك EQA أو MoA أو PWA أو MOTA صلاحيات أو أدوات عملية لإيقاف أو تعديل مخططات التسوية عند تعارضها مع المحميات أو الغابات أو الأودية أو المواقع التراثية، رغم وجود اختصاصات قانونية عامة[17]، كذلك لا توجد لجنة وطنية دائمة لفضّ النزاعات أو مراجعة الحالات الحساسة، ولا توجد منصة بيانات وطنية مشتركة تدعم قرارات التسوية.

وبذلك، فإن أبرز الفجوات تتمثل في غياب أدوات التنسيق الملزم، وغياب قاعدة بيانات موحدة[18]، والنقص في بروتوكولات العمل المشترك، مما يجعل النظام الوطني غير قادر بعد على تحقيق التكامل المطلوب بين الجهات المختصة أثناء عمليات تسوية الأحواض وتسجيل الملكيات، وهو ما يشكل فجوة مركزية في الامتثال لـ ESS1.

- **إجرارات التخفيف من هذه الفجوات في المشروع :**

يمتاز مشروع التسجيل العقاري بخصوصية واضحة في سياق ESS1، كونه مشروعا إداريا–قانونيا لا يتضمن تدخلات إنشائية أو أعمال حفر قد تُحدث آثارا مباشرة، لكنه يُعد أحد أكثر المشاريع تأثيرا على البيئة والمجتمع من حيث الآثار غير المباشرة وطويلة الأمد، فقرارات التسوية بصفتها نهائية وملزمة، تُكرّس الوضع القانوني للأرض وقت التسجيل، بما في ذلك توثيق صفة الاستخدام والقيود التنظيمية أو البيئية أو التراثية المفروضة عليها وفق التشريعات والخطط المعتمدة.

وتكمن أهمية هذه المرحلة في ضمان إدماج الاعتبارات البيئية والاجتماعية عند اتخاذ قرار التسجيل، وتزداد خصوصيته في إطار ESS1 لأن لجان التسوية تعتمد نهجا قانونيا–حقوقيا، بينما يتطلب المعيار دمج تقييم المخاطر والتنسيق المؤسسي وتبادل البيانات مع الجهات البيئية والزراعية والتراثية قبل اتخاذ قرار التسجيل. وبذلك، يصبح المشروع حساسا من منظور ESS1 لأنه لا ينتج آثارا أثناء التنفيذ، بل يحدد ملامح الآثار المحتملة بعد التسجيل، ما يستوجب تعزيز الحماية الوقائية من خلال إدماج تقييمات الحساسية البيئية والاجتماعية في مرحلة اتخاذ القرار داخل إجراءات التسوية.

- **التركيز الخاص: المناطق المحمية وقيود التسجيل**

تُحدّد الخطة الوطنية لحماية الموارد الطبيعية والثقافية (تحديث 2023) شبكة تضم 28 منطقة محمية مصنفة وفق معايير الاتحاد الدولي لحماية الطبيعة (IUCN). يسمح النظام القانوني الفلسطيني بتسجيل الأراضي ضمن هذه المناطق، إلا أن الاستخدام يخضع لقيود صارمة، مثل:

- المحميات الطبيعية: يُمنع إنشاء طرق أو حقوق مرور جديدة ما لم تكن ضمن خطة إدارة معتمدة.

[17] قانون الزراعة رقم (2) لسنة 2003 وتعديلاته، قانون المياه رقم (3) لسنة 2002 / قانون المياه الفلسطيني 2014، قانون الآثار رقم (51) لسنة 1966 وتعديلاته

[18] المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية(2013)



Official Use Only

- الغابات: تتطلب استشارة وزارة الزراعة للتأكد من عدم المساس بالغطاء النباتي.
- الوديان: تُعد أراضي عامة وتعتبر أملاك دولة، ويُحظر البناء فيها ويجب دعم تحديدها فنياً من سلطة المياه.
- المواقع التراثية: يُسمح بالتسجيل غير أنّ أي نشاط تطويري أو عمراني عليها يتطلب موافقة مسبقة من وزارة السياحة والآثار

وبناءً على ذلك، فإن أي عملية تسجيل داخل هذه المناطق دون وجود خطط إدارة محدثة، أو مناطق عازلة محددة، أو بروتوكولات واضحة، قد تؤدي لاحقا لتنفيذ أنشطة عالية الخطورة بيئياً واجتماعياً، وتستوجب إجراءات حماية استباقية وموثقة لضمان الامتثال الكامل لمعايير البنك الدولي.

**الجدول رقم2 – القيود المفروضة بموجب الخطة الوطنية المكانية لحماية الموارد الطبيعية**

| تصنيف الخطة الوطنية المكانية لحماية الموارد الطبيعية | القيود المفروضة |
|---|---|
| الغابات(تشمل التعريف الغابات القائمة والمناطق المخطط لها كغابات مستقبلية، وتشمل الغابات العامة والخاصة) | لا يجوز إزالة الغابات المحمية بموجب الخطة الوطنية المكانية. حدد قرار مجلس الوزراء بتاريخ 9 كانون الثاني 2014 الاستخدامات المسموح بها كما يلي:<br>• الأنشطة المسموح بها في الغابات العامة والخاصة:1) زراعة الأشجار والمحاصيل.2) زراعة الأشجار الحرجية واستغلالها للإنتاج.3) مناطق التخييم والمخيمات الترفيهية.4) الحدائق العامة والمتنزهات.5) محطات الاتصالات.6) مراكز الإطفاء.7) خزانات المياه ومحطات معالجة مياه الشرب ومحطات الضخ لمياه الشرب والصرف الصحي.8) مراكز الطوارئ وخدمات الغابات.9) حفر النفط والغاز إذا وُجد في المنطقة.10) المحطات التجريبية المؤقتة.11) فتح الشوارع والطرق عند الضرورة للصالح العام (الطرق الرئيسية يجب أن تخضع لتقييم الأثر بما في ذلك دراسة البدائل).<br>• أنشطة إضافية مسموحة في الغابات العامة:1) وحدة سكنية واحدة.2) إسطبلات للخيول ومتطلباتها.<br>• بالإضافة إلى ذلك، نص قانون الزراعة على أنه يُحظر القيام بأي نشاط في الغابات الحكومية يخالف القانون، كما أجاز للوحدات الحكومية المحلية إنشاء حدائق عامة في الغابات وفقًا لتعليمات وزارة الزراعة المتعلقة بشروط إنشائها. كما يجوز للسلطات العامة إنشاء آبار مياه، ومشاريع حصاد وتخزين المياه في الغابات الحكومية وفقًا للقانون (المادة 13).<br>• أنشطة إضافية مسموحة في الغابات الخاصة:1) المشاتل الزراعية.2) البيوت البلاستيكية.3) المشاريع السياحية بناءً على مخططات ودراسات تفصيلية شريطة تنفيذها في مناطق لا تحتوي على أشجار. |
| الأراضي ذات القيمة الزراعية العالية | تستخدم فقط للأغراض الزراعية بكافة أنواعها، بما يشمل المشاتل الزراعية، وزراعة المحاصيل والأشجار، والزراعة المحمية، والبيوت البلاستيكية أو الزجاجية. ويحظر إقامة أي مبانٍ عامة أو |



Official Use Only

| | |
|---|---|
| | خاصة أو منشآت صناعية أو تجارية أو حرفية داخل هذه الأراضي. كما يجب ألا تؤدي أعمال التسوية أو التسجيل أو الإفراز أو فتح حقوق مرور/ممرات وصول إلى تجزئة الأرض إلى قطع تقل عن الحد الأدنى القانوني، وذلك حفاظاً على وحدة الأرض الزراعية وجدواها الإنتاجية والاقتصادية، وتقليل الحاجة إلى فتح ممرات وصول متعددة لكل قطعة. ويجب التنسيق مع وزارة الزراعة والجهات المختصة عند الحاجة لعمل أي اجراء غير موضح وغير مستند الى مستند قانوني. |
| مناطق التنوع الحيوي مواقع التراث الثقافي/الأثري / ونقاط المشاهدة | يمكن استخدامها فقط للأغراض التي أنشئت من أجلها، ولتطوير البنية التحتية الضرورية لضمان تقديم الخدمات الكافية لمناطق التنوع الحيوي، مثل المكاتب ومحطات المرشدين السياحيين، والعاملين في الحماية، ومكافحة الحرائق. يجب أن تخضع شروط إنشاء أي من هذه المرافق الضرورية لخدمة مناطق التنوع الحيوي للأنظمة والتعليمات الصادرة عن الجهات المختصة. |
| حماية مجاري الأودية الطبيعية | لا يسمح بإقامة المنشآت بالقرب من مجاري الأودية المعرضة للفيضانات ولمسافة تحدد بناء على دراسة مائية والتي تحدد عرض الوادي وحرمه، وذلك حسب خصوصية كل وادي ، وحسبما هو معتمد لدى الجهة المختصة بما يشمل سلطة المياه ووزارة الحكم المحلي 19. كما يُحظر ردم الأودية أو تغيير معالمها أو إعاقة الجريان الطبيعي للمياه، ويجوز تحديد حرم أوسع وفق ما تقرره الجهات المختصة، ولا يُسمح بأي استخدام داخل هذا الحرم إلا للأغراض الفنية أو الخدمية المصرح بها قانونا وبعد الحصول على الموافقات اللازمة من قبل سلطة المياه الفلسطينية، سلطة جودة البيئة ووزارة الحكم المحلية و/أو سلطة او هيئة أو وزارة ذات علاقة. بناء على ما ورد في ملحق رقم 4 المادة الثالثة عشرة في في الأحكام التنظيمية للمخطط الوطني التنموي المكاني الشامل الشامل 2050: التقرير النهائي المصادق عليه من مجلس الوزراء في أيلول 2025، فانه ولغايات الاستخدام فتحدد مسافة حرم الوادي من خلال دراسة مائية والتي تحدد عرض الوادي وحرمه، وذلك حسب خصوصية كل وادي، وحسبما هو معتمد لدى الجهة المختصة بما يشمل سلطة المياه ووزارة الحكم المحلي. |

### 6.2. الفجوة الخاصة بالمعيار البيئي والاجتماعي الثاني ظروف العمل وعلاقات العمل

- **الإطار القانوني**

يشكّل قانون العمل الفلسطيني رقم (7) لسنة 2000 المرجعية التشريعية الأساسية لتنظيم علاقات العمل وظروفه في القطاع الخاص، بما يشمل حقوق العمال، وتنظيم العلاقة التعاقدية، ومتطلبات الصحة والسلامة المهنية، وكذلك هناك اطار قانوني ناظم لموظفي القطاع العام والهيئات المحلية وهو قانون الخدمة المدنية رقم (4) لسنة 1998.

يتضمن قانون العمل مجموعة من الأحكام التي تهدف إلى تعزيز بيئة عمل آمنة وعادلة، مثل إلزام أصحاب العمل بتوفير شروط السلامة والصحة المهنية، ومعدات الوقاية، وضمان تكافؤ الفرص وعدم التمييز، وحماية المرأة العاملة، وحظر تشغيل الأطفال

[19] دولة فلسطين، *المخطط الوطني التنموي المكاني الشامل 2050: التقرير النهائي*، أيلول 2025.



Official Use Only

دون سن الخامسة عشرة، إضافة إلى منع بعض أشكال الاستغلال، كما يوفر الإطار القانوني حماية خاصة للعمال ذوي الإعاقة، وينص على إنشاء نظام تفتيش عمالي لمراقبة الالتزام بالقوانين والمعايير ذات الصلة، وتدعم هذا الإطار عدة قرارات وزارية، من بينها القرارات أرقام (15) و(17) و(21) لسنة 2003، التي تعالج المخاطر الصحية في مواقع العمل وبعض القطاعات الصناعية، إضافة إلى المرسوم رقم (3) لسنة 2019 الذي يُلزم بإنشاء لجان ومشرفي صحة وسلامة مهنية في أماكن العمل بهدف تعزيز الامتثال وتقليل الإصابات والأمراض المهنية. يعتبر قانون الصحة العامة رقم (20) لسنة 2004، من نقاط القوة حيث يمنح وزارة الصحة صلاحيات واسعة في مكافحة الأمراض المعدية، ومراقبة سلامة الأغذية، والإشراف على الصحة البيئية ذات الصلة بظروف العمل

- **الإطار المؤسسي**

تُعد وزارة العمل الجهة الحكومية الرئيسية المسؤولة عن صياغة وتنفيذ السياسات العمالية، ومتابعة الالتزام بقانون العمل، وتعزيز ممارسات العمل اللائق، من خلال آليات التفتيش العمالي ومعالجة المخالفات، كما تضطلع وزارة التنمية الاجتماعية بدور داعم في حماية الفئات العمالية الضعيفة، بما في ذلك النساء، والأطفال، والأشخاص ذوو الإعاقة، خاصة في الحالات المرتبطة بالفقر والهشاشة الاجتماعية، وعلى مستوى التنظيم العمالي، يلعب الاتحاد العام لنقابات عمال فلسطين دورًا مهمًا في تمثيل العمال، والتفاوض بشأن الاتفاقيات الجماعية، والدفاع عن الأجور العادلة، وتحسين شروط العمل والسلامة المهنية.

- **الفجوات القانونية والمؤسسية**

رغم وجود إطار قانوني ومؤسسي ينظم علاقات العمل، يظهر ضعف التطبيق والامتثال، خصوصًا في القطاع غير الرسمي، حيث لا يُسجل عدد كبير من العمال، مما يحرمهم من الحماية القانونية والحقوق المنصوص عليها .كما تشهد نظم الضمان الاجتماعي محدودية التغطية وضعف الحماية من التمييز الوظيفي، وعدم الاتساق في تطبيق حرية تكوين الجمعيات النقابية، كما لا ينص قانون العمل على حظر التمييز القائم على النوع الاجتماعي في جميع مراحل العمل ولا توجد فيه اشارة لمدونة السلوك الخاصة بأخلاقيات الوظيفة العامة الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 4 لسنة 2020، اوالتي تضع معايير واضحة للسلوك المهني والأخلاقي لجميع موظفي الخدمة العامة، وتشمل الالتزام بالشفافية، النزاهة، العدالة، وحماية حقوق الموظفين والمستفيدين. وتشمل المدونة بشكل خاص:

- البند 4 :العدالة وتكافؤ الفرص والمساواة بين جميع الموظفين والمستفيدين.
- البند 8 :منع التمييز على أساس العرق أو الجنس أو اللون أو أي عامل آخر.
- البند 9 :احترام وحماية حقوق الأسرى والمرأة والأشخاص ذوي الإعاقة.

تستمر مشكلة عمالة الأطفال والعمل القسري، لا سيما في قطاع البناء، ويظهر غياب تعريف صريح للعمل القسري في قانون العمل رقم (7) لسنة 2000، اضف الى ذلك ان النزاعات العمالية تحال إلى النظام القضائي العام، ما يؤدي لتأخيرات وضعف سرعة البت، وتتفاقم هذه التحديات نتيجة الظروف الاقتصادية العامة وقيود الاحتلال الإسرائيلي



Official Use Only

- **خصوصية المشروع**

في السياق الفلسطيني، يوفر قانون العمل، إلى جانب منظومة السياسات والمؤسسات الوطنية، قاعدة تنظيمية جيدة لحماية العمال وتنظيم ظروف العمل والصحة والسلامة المهنية، إلا أن الفجوة الرئيسية في هذا السياق لا تتعلق بغياب التشريعات، بل بمدى الامتثال الفعلي والإشراف المؤسسي، لا سيما فيما يتعلق بالمقاولين المباشرين وغير المباشرين.

وتكتسب خصوصية المشروع أهمية إضافية في ضوء طبيعته، إذ إن مشروع التسوية وتسجيل الملكيات يُعد مشروعًا إداريًا– قانونيًا لا ينطوي على أعمال بنية تحتية أو إنشاءات ميدانية، ما يجعل المخاطر المهنية والصحية المرتبطة به محدودة نسبيًا مقارنة بالمشاريع الإنشائية. ومع ذلك، يظل تطبيق متطلبات ESS2 ذا صلة من حيث تنظيم علاقات العمل، وضمان التزام المقاولين والاستشاريين المشاركين بمعايير العمل اللائق، ومنع أي ممارسات مخالفة.

### 6.3.الفجوة الخاصة بالمعيار البيئي والاجتماعي الثالث، الكفاءة في استخدام الموارد، وإدارة النفايات (ESS3)

- **الإطار القانوني**

يتضمن الإطار القانوني الفلسطيني منظومة تشريعات أساسية لإدارة التلوث والنفايات، أبرزها قانون البيئة رقم 7 لسنة 1999 الذي يحظر تصريف الملوثات إلى المياه أو التربة أو الهواء، ويُلزم المنشآت بإدارة النفايات بطريقة سليمة. كما ينظم قانون الصحة العامة التعامل مع المواد الخطرة، ويحدد نظام إدارة النفايات الصلبة مسؤوليات جمع ونقل ومعالجة النفايات. إن الإطار القانوني يوفر أسسًا لحماية البيئة، لكنه يركّز أكثر على المشاريع الإنشائية والصناعية بينما لا يتناول بشكل محدد الأنشطة الخدمية أو الإدارية الصغيرة مثل عمليات التسوية.

لا توجد تشريعات وطنية متخصصة في إدارة النفايات الإلكترونية (E–waste) أو المواد المستهلكة في الأعمال الميدانية الخفيفة، ولا يوجد إطار قانوني للتعامل مع التلوث المتوارث(Legacy Pollution) ، وهي نقاط تشكل جزءًا من متطلبات ESS3

- **الإطار المؤسسي :**

تتوزع الأدوار المؤسسية كما يلي:

- سلطة جودة البيئة(EQA) : الرقابة على التلوث البيئي، منح الموافقات البيئية، وتطبيق المعايير.
- الهيئات المحلية :إدارة النفايات الصلبة ونقلها إلى المكبات المعتمدة.
- وزارة الصحة :الإشراف على المواد الكيميائية والمواد الخطرة.
- سلطة المياه :حماية مصادر المياه من التلوث ومراقبة تصريف المياه العادمة.



Official Use Only

إن هذه الجهات تمتلك اختصاصات واضحة، لكن التنسيق فيما بينها محدود وغير مبني على إجراءات تشغيلية موحّدة، خصوصًا عند التعامل مع أنشطة غير إنشائية مثل أعمال المسح وإجراءات التسوية والتسجيل العقاري. كما أن قدرات الرقابة البيئية الميدانية ما تزال مركّزة على المشاريع الكبيرة، بينما لا توجد آلية رقابية لعمليات التسوية.

–الفجوات مقارنة بمتطلبات ESS3

- عدم وجود إطار وطني لتقييم مخاطر التلوث في أنشطة مثل التسجيل أو المسح[20]
- غياب آلية للتعامل مع التلوث القديم (Legacy Pollution)[21]
- ضعف إجراءات إدارة المواد الكيميائية الخطرة الصغيرة مثل بطاريات الأجهزة المساحية، الأحبار، والمحاليل.
- غياب دمج تقييم الكفاءة في استخدام الموارد
- محدودية القدرات المؤسسية

–الخصوصية المتعلقة بمشروع تسوية الأحواض وتسجيل الملكيات

- المشروع ليس إنشائيا، لكنه يتم على نطاق واسع جغرافيا تشمل موراد مياه وموارد طبيعية
- عدم وجود بروتوكول لإدارة النفايات الناتجة عن أعمال المسح مثل: بقايا المعدات، البطاريات، الأجهزة المستهلكة — وهي نفايات يُطلب إدارتها وفق ESS3

### 6.4.الفجوة الخاصة بالمعيار البيئي والاجتماعي الرابع :(ESS4) صحة وسلامة المجتمع

**- الإطار القانوني**

يحدد المعيار البيئي والاجتماعي الرابع طبيعة الأنشطة التي قد تزيد من تعرض المجتمع لمخاطر بيئية أو اجتماعية، لا سيما المشاريع التي تتضمن استخدام معدات ثقيلة أو تنفيذ أعمال بنية تحتية وفي هذا السياق، يغطي الاطار القانوني الفلسطيني جوانب متعددة من صحة وسلامة المجتمع، حيث يأتي في مقدمة هذا الإطار قانون الصحة العامة رقم (20) لسنة 2004، الذي يحدد مسؤوليات وزارة الصحة في تقديم الخدمات الصحية، وتعزيز الوقاية، ورفع الوعي الصحي المجتمعي، إضافة إلى الإشراف على الصحة البيئية. كما تُلزم لوائح الصحة والسلامة المهنية أصحاب العمل بالحفاظ على بيئة عمل آمنة، وهو ما ينعكس بشكل غير مباشر على حماية المجتمع المحيط. ويُكمل ذلك قانون الزراعة والمبيدات رقم (2) لسنة 2004، الذي ينظم استخدام المبيدات والمواد الكيمياتئية، مع التأكيد على التدريب على الاستخدام الآمن بما يحد من المخاطر الصحية والبيئية. وينص قانون المناقصات الحكومية رقم (6) لسنة 1999 على التزامات تتعلق بسلامة مواقع العمل وتأمين العاملين ضد حوادث العمل، بينما يحدد كود الوقاية من الحرائق الفلسطيني معايير ومتطلبات السلامة من الحرائق في المباني والمنشآت.

[20] سياسة التقييم البيئي الفلسطينية(EA Policy)
[21] قانون البيئة رقم (7) لسنة 1999



Official Use Only

- **الإطار المؤسسي**

تشمل الجهات المسؤولة عن صحة وسلامة المجتمع في فلسطين عددًا من المؤسسات الحكومية المختصة، حيث تضطلع وزارة الصحة بتنفيذ القوانين الصحية وتقديم خدمات الرعاية الصحية، وتقوم سلطة جودة البيئة بتقييم وإدارة المخاطر البيئية التي قد تؤثر على صحة الإنسان، كما تتولى وزارة العمل متابعة تطبيق معايير الصحة والسلامة المهنية في أماكن العمل، في حين يلعب الدفاع المدني الفلسطيني دورًا محوريًا في الاستجابة للطوارئ والحوادث، ويُعد وجود هذه الجهات وتوزع اختصاصاتها نقطة قوة من حيث الإطار المؤسسي القائم.

- **الفجوات القانونية والمؤسسية**

على الرغم من وجود تشريعات ومؤسسات ذات صلة بصحة وسلامة المجتمع، يواجه الإطار الوطني تحديات تتعلق بضعف التطبيق والقدرة المؤسسية، خاصة في القطاعات الخطرة مثل قطاع البناء، وتشير تحليلات البنك الدولي إلى أن نقص الموارد والكوادر الفنية، إلى جانب القيود المرتبطة بالاحتلال الإسرائيلي، تحدّ من قدرة المؤسسات على تنفيذ متطلبات الصحة والسلامة.

كما يبرز ضعف الوعي المجتمعي بالحقوق وإجراءات السلامة، ومحدودية القدرة المؤسسية على التفتيش والمراقبة، إضافة إلى غياب قاعدة بيانات وطنية موحدة توثق الحوادث المرتبطة بصحة وسلامة المجتمع. ويلاحظ كذلك أن التركيز المؤسسي ينصب بشكل رئيسي على مخاطر البناء والمواد الكيميائية، في حين تبقى إدارة المخاطر الاجتماعية التي قد تؤثر على المجتمع، مثل النزاعات أو الإقصاء الاجتماعي، أقل تنظيمًا ، من جه اخرى هناك فجوة ايضا بما يتعلق بالعنف القائم على النوع الاجتماعي فعلى الرغم من وجود آليات وطنية لتلقي الشكاوى وتحويل حالات العنف القائم على النوع الاجتماعي، إضافة إلى وجود مدونة سلوك مؤسسية تهدف إلى تعزيز السلوك المهني وحماية المستفيدين، إلا أن هذه الآليات ذات طابع عام ولا تُصمم خصيصًا لإدارة مخاطر الاستغلال والانتهاك الجنسي والتحرش الجنسي المرتبطة بتنفيذ المشاريع التنموية. كما أنها قد لا تضمن بشكل منهجي مبادئ السرية، وسلامة الناجيات، والإحالة المتخصصة، والنهج المراعي للنوع الاجتماعي كما تتطلبه معايير البنك الدولي، مما يشكل فجوة جزئية مقارنة بمتطلبات المعيار البيئي والاجتماعي الرابع.(ESS4)

- **خصوصية المشروع في سياقESS4**

نظرًا لأن مشروع التسوية وتسجيل الملكيات لا يتضمن تنفيذ أعمال بنية تحتية أو إنشاءات ميدانية، ولا يشمل استخدام معدات ثقيلة أو أعمال حفر أو انبعاث غبار وضوضاء، فإن المخاطر البيئية التقليدية المرتبطة بمشاريع البناء تُعد غير ذات صلة بطبيعة المشروع، ويُصنف مستوى المخاطر المهنية المباشرة على أنه منخفض.

ومع ذلك، تظل بعض المخاطر الاجتماعية المرتبطة بالمجتمع قائمة، إذ قد تؤدي عمليات التسوية إلى استبعاد أو تهميش فئات معينة مثل المغتربين، والنساء، وكبار السن، وبعض المنتفعين من الأراضي، كما قد تنشأ نزاعات فردية أو جماعية تتعلق بالملكية



Official Use Only

أو الحدود أو الطرق. وبناءً عليه، فإن الفجوة بين الإطار الوطني ومتطلبات ESS4 في مشروع التسجيل العقاري ليست صفرية، لكنها محدودة مقارنة بمشاريع البنية التحتية، ويجب أن ينصب التركيز على الجوانب الاجتماعية، ولا سيما حماية الفئات الضعيفة، وإدارة النزاعات، وضمان مشاركة المجتمع خلال عمليات التسوية.

### 6.5.الفجوة الخاصة بالمعيار البيئي والاجتماعي الخامس :(ESS5) الاستحواذ على الأراضي والقيود على استخدام الأراضي

– الإطار القانوني

يتميز الإطار القانوني الوطني المتعلق بالأراضي بتعدد التشريعات التي تنظم قضايا الملكية، والاستحواذ، والتخطيط، وتنفيذ المشاريع ذات المنفعة العامة. ويتيح هذا الإطار، من حيث المبدأ، إمكانية الاستحواذ على الأراضي لأغراض عامة مثل شق الطرق أو تنفيذ مشاريع البنية التحتية، وفق أحكام قانونية قائمة، وبنسبة محددة تصل في بعض الحالات إلى نحو 30% من مساحة الأرض، كما ينظم الإطار القانوني إجراءات الاعتراض والتقاضي، ويكفل حق اللجوء إلى القضاء في حال النزاع على الملكية أو على أي تعديل يطرأ على الأرض.

– الفجوة القانونية

على الرغم من وجود إطار قانوني ناظم، يُظهر تحليل الفجوات وجود تعدد في القوانين ذات الصلة بالأراضي، حيث إن بعض التشريعات غير متكاملة، ويُطبق بعضها في الضفة الغربية أو قطاع غزة دون الأخرى، ما يخلق حالة من عدم الوضوح القانوني، كما يلاحظ ضعف التركيز التشريعي على حماية الفئات الضعيفة، بما في ذلك النساء، والأطفال، وكبار السن، والفقراء، الذين قد يكونون أكثر عرضة للتأثر في حالات الاستحواذ أو تعديل استخدامات الأراضي.

إضافة إلى ذلك، يبرز ضعف في آليات المشاركة المجتمعية، إذ لا تتوفر إجراءات فعالة تضمن إشراك المجتمعات المتضررة بشكل حقيقي ومنهجي في القرارات المتعلقة بالاستحواذ أو التعديلات على الأراضي، وهو ما يشكل فجوة مع المعيار االخامس الذي يشدد على المشاركة المسبقة والمستنيرة ، كما أن الإطار القانوني الوطني يجيز في بعض الحالات الاستحواذ على الأراضي لأغراض المنفعة العامة دون تعويض كامل، في حين يشترط المعيار البيئي والاجتماعي الخامس (ESS5) تعويض المتأثرين عن أي فقدان للأراضي أو الأصول المرتبط بالمشروع. وتمثل هذه المسألة إحدى الفجوات الرئيسية بين الإطار الوطني ومتطلباتESS5

– الفجوة المؤسسية

تتأثر إدارة الأراضي وتنفيذ السياسات ذات الصلة بعدد من التحديات المؤسسية، في مقدمتها التحديات السياسية المرتبطة بالاحتلال الإسرائيلي، الذي يحد من قدرة السلطة الوطنية على إدارة الأراضي بفعالية، إلى جانب عدم الاستقرار السياسي الذي يضعف تنفيذ السياسات والرقابة المؤسسية. كما تؤدي العقبات الناتجة عن الجدار الفاصل وتوسع المستوطنات إلى تجزئة الأراضي وضم أجزاء منها، ما يفاقم تعقيد قضايا الاستحواذ والملكية.



Official Use Only

يُضاف إلى ذلك نقص الكوادر الفنية والإدارية، والقدرات المالية والفنية المحدودة، حيث إن ضعف الموارد البشرية والتمويل والخبرة الفنية يعيق تنفيذ عمليات إدارة الأراضي بصورة فعالة وشفافة، ويحد من القدرة على تطبيق معايير ESS5 على نحو متكامل.

- خصوصية المشروع في سياقESS5

لا يوجد في مشروع التسجيل العقاري اية انشطة استحواذ او انشطة قد ينجم عنها إعادة توطين قسري، حيث تقتصر عمليات التسوية على تهذيب وفتح الطرق لضمان حق الوصول للجميع، وتنفيذ المخططات الهيكلية لمناطق التسوية ضمن معايير قانونية واضحة وبسقوف محددة لعرض الطرق، وبما لا يشكل ضررًا جوهريًا على قيمة الأرض، اما فيما يتعلق بمفهوم الاستحواذ، فيجيز الإطار القانوني الوطني الاستحواذ لأغراض المنفعة العامة بنسبة 30% دون تعويض ، وقد يكون التعويض المالي الكامل غير مضمون في جميع الحالات، في المقابل، لا يجيز المعيار البيئي والاجتماعي الخامس (ESS5) الاستحواذ على الأراضي أو فقدان الأصول المرتبط بالمشروع دون تعويض مناسب، الأمر الذي يشكل إحدى الفجوات بين الإطار الوطني ومتطلبات المعيار.

تستند عمليات شق الطرق وتهذيبها في إطار التسوية إلى مبدأ التبرع الطوعي للأراضي – (Voluntary Land Donation (VLD، حيث يعترف المعيار البيئي والاجتماعي الخامس (ESS5) بالتبرع الطوعي بالأراضي كآلية مقبولة في ظروف محددة، شريطة أن يكون التبرع قائماً على الإرادة الحرة ودون أي شكل من أشكال الإكراه أو الضغط، وأن يكون أصحاب الأراضي قد تم إبلاغهم واستشارتهم بشكل مناسب بشأن المشروع والخيارات المتاحة لهم، وأن يكونوا على علم بحقهم في رفض التبرع وأن يؤكدوا موافقتهم خطياً، وألا يؤدي التبرع إلى خفض مساحة الأرض المتبقية إلى مستوى يؤثر على سبل معيشتهم الحالية، وألا يترتب عليه إعادة توطين أي أسره، وأن يحقق المتبرع منفعة مباشرة من المشروع، كما أنه في حالة الأراضي ذات الملكية الجماعية، لا يجوز التبرع إلا بموافقة الأشخاص الذين يستخدمون الأرض أو يشغلونها.

وفي سياق التسوية، تتم إجراءات تهذيب وشق الطرق الواردة في مخططات التسوية بموافقة أصحاب الأراضي وضمن النسب القانونية المتاحة، وفي معظم الحالات، يوافق أصحاب الأراضي على شق الطرق نظرًا لما توفره من تحسين في الوصول إلى القطع ورفع قيمتها السوقية، من جهة أخرى، يبقى حق الاعتراض والتقاضي مكفولًا، حيث تُصنف الأراضي المعترض عليها كأراضٍ متنازع عليها وتبقى خارج نطاق التسوية وخارج إطار المشروع إلى حين الفصل القضائي.

ومع ذلك، قد تترتب آثار غير مباشرة على بعض المنتفعين من الأراضي، لا سيما أصحاب الحقوق غير المسجلة، الذين قد يواجهون مخاطر الإخلاء المستقبلي أو يصبحون مستفيدين جزئيًا فقط، ما يضعهم في وضع ضعيف من الناحيتين القانونية والاجتماعية، وعليه، تتمثل الفجوة على مستوى المشروع في احتمال تنفيذ التبرع الطوعي دون وجود إجراءات تفصيلية وآليات توثيق تضمن التحقق من استيفاء جميع شروط ESS5 المتعلقة بالطوعية الكاملة، والموافقة المسبقة والمستنيرة، وحق الرفض، وعدم التأثير على سبل المعيشة أو التسبب في إعادة التوطين، إضافة إلى غياب حماية واضحة للحقوق غير المسجلة، ومحدودية آليات حل النزاعات التي تعتمد أساساً على القضاء العام، في حين يتطلب المعيار الخامس وجود آلية فعالة ومستقلة لتسوية الشكاوى والنزاعات.



Official Use Only

### 4.6 الفجوة الخاصة بالمعيار البيئي والاجتماعي السادس لصون التنوع البيولوجي والإدارة المستدامة للموارد الطبيعية الحية

- الإطار القانوني

يمتلك النظام الوطني قاعدة تشريعية واسعة تغطي عناصر أساسية من حماية التنوع الحيوي، حيث يوفر القانون البيئي، قانون الزراعة، نظام الحراج والغابات لسنة 2005، تعليمات إدارة أراضي الحراج الحكومي 2024، قانون المياه 2014، وتعليمات إدارة مناطق التنوع الحيوي لسنة 2025 بنية قانونية صلبة لحماية الموارد الطبيعية. كما يحدّد المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية مواقع الغابات والمناطق الحرشية والمحميات، ويمنع إزالة الغابات أو تغيير استعمالها إلا وفق ضوابط صارمة. وتوفر هذه التشريعات حماية عامة للمحميات الطبيعية والأودية والغابات، وتمنع القطع غير المرخص، والردم غير القانوني، وتقيّد استخدام النار والرعي داخل المناطق الحرشية.

-الإطار المؤسسي

يتوزع الاختصاص بشكل واضح بين المؤسسات الفلسطينية:

- سلطة جودة البيئة تدير المحميات ومناطق التنوع الحيوي.
- وزارة الزراعة مسؤولة عن الغابات والحراج الحكومي.
- سلطة المياه مسؤولة عن حماية مجاري الأودية والجريان الطبيعي.
- وزارة السياحة والآثار مسؤولة عن التراث الطبيعي المرتبط بالبيئة.
- وزارة الحكم المحلي مسؤولة عن التخطيط المكاني وحرم الأودية.

هذا التوزيع المؤسسي يمثّل نقطة قوة، لأنه يخلق هيكلية واضحة للأدوار، ويوفر قاعدة يمكن البناء عليها لتشكيل منظومة حماية متكاملة للموائل الطبيعية بما يتوافق مع متطلبات ESS6.

-الفجوات الرئيسية:

على الرغم من توفر إطار قانوني ومؤسسي يُعنى بحماية المحميات الطبيعية والغابات والأودية، إلا أن تحليل الفجوات يُظهر أن النظام الوطني ما يزال غير قادر على تحقيق التوافق الكامل مع متطلبات ESS6، خصوصًا في سياق تسوية الأحواض وتسجيل الملكيات. وتتمثل الفجوة الأبرز في غياب تشريع واضح للمناطق العازلة (Buffer Zones) حول المحميات والغابات ومجاري الأودية[22]، وهو عنصر أساسي في ESS6 للحد من الضغوط على الموائل الحساسة، ما يؤدي إلى إمكانية تسجيل أراضٍ أو تغيير استعمالات ضمن مناطق ذات قيمة بيئية عالية دون حماية. كما يفتقر الإطار الوطني إلى منهجية لتقييم الموائل ( Habitat Assessment) أو لتمييز الموائل الطبيعية عن الموائل المعدّلة أو الحرجة[23]، حيث تجري عمليات التسوية والترسيم دون تقييم بيئي مسبق، مما يعزز مخاطر فقدان الموائل أو تجزئتها.

[22] قانون البيئة الفلسطيني رقم (7) لسنة 1999، المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية(2013)
[23] سياسة التقييم البيئي الفلسطينية(EA Policy)



Official Use Only

ويظهر أيضًا ضعف القدرة المؤسسية لدى الجهات المختصة—وخاصة وزارة الزراعة وسلطة جودة البيئة—على فرض قيود بيئية على الأنشطة المحيطة بالمحميات والغابات،[24] بما يشمل السيطرة على الأنواع الغازية أو الأنشطة الزراعية عالية الأثر. كذلك لا توجد خطط إدارة حديثة للمحميات والغابات، ولا منظومة بيانات GIS محدثة وموحدة،[25] ما يشكل عائقًا أمام لجان التسوية في تحديد القيمة البيئية للمواقع داخل الأحواض. وفيما يتعلق بالأودية، تُبرز رسالة سلطة المياه أن دورها يتركز أساسًا على ضمان الجريان الهيدرولوجي وليس على تقييم الأودية كموائل طبيعية، في ظل عدم وجود مناطق حماية عازلة أو منهجيات لتقييم المجاري الموسمية أو خدمات الأنظمة البيئية المرتبطة بها[26].

ويترافق ذلك مع افتقار الإطار الوطني إلى أدوات للتعويض البيئي (Biodiversity Offsets)، وعدم وجود SOPs أو بروتوكولات تنسيق مُلزِمة بين الجهات البيئية والزراعية والمائية أثناء عملية التسوية. ونتيجة لهذه الفجوات القانونية والمؤسسية والفنية، تبقى إجراءات تسوية الأحواض وتسجيل الملكيات معرضة لعدم دمج الحساسية البيولوجية في عملية اتخاذ القرار، مما يجعل النظام الوطني غير متوافق بشكل كامل مع متطلبات ESS6 المتعلقة بحماية الموائل الطبيعية والحرجة.

### 6.6. الفجوة الخاصة بالمعيار البيئي والاجتماعي الثامن التراث الثقافي (ESS8)

- الإطار القانوني

يمتلك الإطار الوطني أساسًا قانونيًا قويًا لحماية التراث الثقافي المادي، يستند أساسًا إلى قانون الآثار الذي يمنح وزارة السياحة والآثار صلاحيات حصرية لتحديد المواقع الأثرية، تصنيفها، تسجيلها، وحمايتها، إضافة إلى منع أي أعمال حفر أو تغيير أو نقل أو إتلاف للمواد الأثرية دون موافقة الوزارة. ويُلزم القانون الجهات المختصة—بما فيها لجنة التسوية—بطلب الإفادات الرسمية من وزارة السياحة والآثار قبل اعتماد أي مخططات، كما يفرض الحصول على إذن مسبق لأي تدخل ضمن مواقع التراث أو محيطها. ويُعد هذا الإطار القانوني قوياً ومتوافقًا مع جزء مهم من متطلبات ESS8 فيما يتعلق بحماية الأصول الثقافية المادية.

- الإطار المؤسسي

يتميّز النظام الوطني بوجود دور واضح لوزارة السياحة والآثار في عمليات التخطيط والتسجيل، حيث توفر الوزارة خرائط للمواقع الأثرية وقوائم بالمباني التراثية، وتشارك بشكل مباشر في أعمال التسوية من خلال تزويد لجنة التسوية بمعلومات رسمية حول أي مواقع أثرية داخل الأحواض. كما أن الوزارة تستجيب سريعًا لبلاغات الاكتشافات العرضية وتقوم بإصدار تعليمات ميدانية، وهو ما يشكل عنصر قوة مؤسسيًا. إضافة إلى ذلك، فإن وجود سجل وطني للتراث، وآليات للتنقيب والمسح، وشبكة مفتشي آثار، يُعزز قدرات النظام الوطني على تطبيق جانب مهم من ESS8.

- الفجوات

[24] قانون البيئة رقم (7) لسنة 1999، قانون الزراعة رقم (2) لسنة 2003
[25] تقرير حالة البيئة الفلسطينية 2023 – سلطة جودة البيئة
[26] قانون المياه الفلسطيني(2014)



Official Use Only

رغم قوة الإطار القانوني إلا أن هناك فجوات مهمة مقارنة بمتطلبات ESS8. أبرز هذه الفجوات هي غياب قانون أو نظام واضح ينظم حماية التراث الثقافي غير المادي باستثناء نشر اتفاقية اليونسكو :(2024) قرار بقانون رقم (22) لسنة 2024 م نشر اتفاقية صون التراث الثقافي غير المادي لعام 2003[27]، مما يمثل التزاماً فلسطينياً بالمعايير الدولية ويفتح الباب أمام تفعيل الحماية القانونية لهذا النوع من التراث. كما لا يزال الإطار الوطني يركز بشكل أكبر على التراث المادي دون أدوات تقييم أو حماية للممارسات التقليدية، والمعارف الشعبية، واستخدامات الأراضي التاريخية.[28] كما يفتقر الإطار الوطني إلى بروتوكول مكتوب وطني للإجراءات أثناء الاكتشاف العرضي (Chance Finds Procedure) رغم وجود استجابة فعلية من MoTA. كذلك لا يوجد نظام تصنيف للمناطق الحساسة ثقافيا أو مناطق العازلة حول المواقع الأثرية، مما يؤدي إلى تفاوت في مستوى الحماية. إضافة إلى ذلك، تعتمد إجراءات التنسيق بين لجنة التسوية ووزارة السياحة على الممارسات الإدارية وليس على إجراءات مؤسسية مكتوبة، مما يؤدي إلى عدم تجانس التطبيق بين المحافظات. كما لا توجد أدوات تقييم للأثر على التراث الثقافي في المشاريع "غير الإنشائية" مثل تسوية الأراضي، رغم أن ESS8 يتطلب تقييم أي تأثير محتمل على التراث المادي وغير المادي.[29]

### 6.7. الفجوة الخاصة بالمعيار البيئي والاجتماعي العاشر إشراك أصحاب المصلحة والإفصاح عن المعلومات

- الإطار القانوني

يشكّل إشراك أصحاب المصلحة والإفصاح عن المعلومات أحد الحقوق الدستورية في فلسطين، ويدعمه عدد من التشريعات والسياسات التي تضمن مشاركة المجتمع المحلي، وحق الوصول إلى المعلومات، وتوفير آليات لتقديم الشكاوى. ويأتي في مقدمة هذه التشريعات قانون البيئة الفلسطيني رقم (7) لسنة 1999، الذي يلزم إشراك أصحاب المصلحة خلال إعداد تقييم الأثر البيئي، في حين تؤكد سياسة تقييم الأثر البيئي (PEAP) على ضرورة توفير الوصول إلى المعلومات والمشاركة العامة، كما ينظم القرار رقم (6) لسنة 2009 والقرار رقم (8) لسنة 2016 آلية الشكاوى الخاصة بالمشاريع الحكومية، متضمنة خطوات لاستلام الشكاوى، والتحقيق فيها، وتنفيذ الحلول، مع ضمان شمولية المجموعات الضعيفة

-الإطار المؤسسي

يتوزع الدور المؤسسي المتعلق بإشراك أصحاب المصلحة بين عدد من الجهات الرئيسية، من بينها سلطة جودة البيئة (EQA)، ووزارة الحكم المحلي (MoLG)، وسلطة المياه الفلسطينية (PWA)، ووزارة الزراعة (MoA) ،حيث يتضمن الإطار القانوني الفلسطيني عدة نصوص تعزز إشراك أصحاب المصلحة والإفصاح عن المعلومات، منها: قانون الهيئات المحلية رقم (1) لسنة 1997، الذي يتيح مشاركة المواطنين من خلال المجالس المحلية المنتخبة، وعقد جلسات عامة، وإشراك المجتمع في إعداد الخطط التنموية؛ وقانون المياه رقم (14) لسنة 2014، الذي يشير إلى التنسيق مع الهيئات المحلية ومقدمي الخدمات وتعزيز الوعي المجتمعي وإشراك المستفيدين في إدارة خدمات المياه؛ وقانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952، الذي يضمن

[27] قرار بقانون رقم (22) لسنة 2024 بشأن نشر اتفاقية اليونسكو لصون التراث الثقافي غير المادي لعام 2003، يمثل التزاما دوليا، لكنه لم يُترجم بعد إلى تشريع وطني تطبيقي

[28] قانون الآثار رقم (51) لسنة 1966 وتعديلاته، يركز على التراث المادي فقط.

[29] سياسة التقييم البيئي الفلسطينية(EA Policy) ، تركز على المشاريع الإنشائية والتنموية



Official Use Only

الإعلان عن أعمال التسوية، ونشر الإخطارات، وإتاحة سجلات الحقوق والخرائط، إضافة إلى حق الاعتراض وعقد جلسات الاستماع للنزاعات.

تسهم هذه التشريعات في توفير أساس قانوني لإشراك أصحاب المصلحة وتعزيز الشفافية والوصول إلى المعلومات،ومع ذلك، فإن هذه النصوص لا تضع إجراءات تشغيلية إلزامية للمشاركة المستمرة والشاملة خلال مراحل تنفيذ المشاريع، ولا تضمن إشراك جميع الفئات الضعيفة، بما في ذلك النساء وكبار السن والأشخاص ذوي الإعاقة، ولا توفردائما آليات شكاوى مستقلة وفعالة ومتاحة لجميع الأطراف، كما توجد وحدات شكاوى داخل الوزارات والمؤسسات العامة لضمان متابعة مركزية وفعالة لقضايا الشكاوى، إلى جانب دور منظمات المجتمع المدني، التي تساهم في دعم المشاركة وتمثيل مصالح المواطنين.

–الفجوات القانونية والمؤسسية

على الرغم من وجود إطار قانوني ومؤسسي داعم لإشراك أصحاب المصلحة، يُظهر تحليل الفجوات وجود تحديات أساسية تتعلق بضعف التطبيق واستدامة المشاركة، ومن أبرز هذه الفجوات ،غياب قانون مستقل للوصول إلى المعلومات، ما يقلل من التطبيق العملي للحق في المعرفة، واكتفاء إشراك أصحاب المصلحة بمرحلة تقييم الأثر دون متابعة مستمرة خلال التنفيذ، كما تظل مشاركة الفئات الضعيفة، مثل النساء وكبار السن والأشخاص ذوي الإعاقة، غير مضمونة بشكل كافٍ، اضف الى ذلك ارتباط آليات الشكاوى بالمؤسسات الحكومية، ما يحد من استقلاليتها ومصداقيتها، إضافة إلى أن بعض القوانين، مثل قانون السلطات المحلية، تفتقر إلى نصوص قابلة للتنفيذ لضمان إشراك أصحاب المصلحة بفعالية.

–خصوصية المشروع

يتميز مشروع التسجيل العقاري بعدة عناصر تعزز إشراك أصحاب المصلحة، فمن جهة، توجد خطة واضحة لإشراك أصحاب المصلحة(SEP) تضمن عقد المشاورات الدورية مع المؤسسات ذات العلاقة، ومن جهة أخرى، تم تأسيس عملية واضحة لمسح رضى المستفيدين والجمهور المستهدف من أنشطة المشروع من خلال إجراء مسوحات دورية،كما يوجد نظام شكاوى تم تطويره في مشروع التسجيل العقاري الاول، حيث كانت قنوات تقديم الشكاوى متاحة وتم نشرها بشكل واسع وتم تطوير هذا النظام بشكل اعمق قبل بدء تنفيذ مشروع التسجيل العقاري الثاني، علاوة على ذلك،فان الاطار الوطني الناظم لاعمال التسوية يلزم بالإعلان العام عن بدء عمليات التسوية، ما يعزز الشفافية والمشاركة المجتمعية.

## 7. المخاطر والتأثيرات البيئية والاجتماعية المحتملة واجراءات التخفيف

يشكّل التسجيل المنظم للأراضي والعقارات في الضفة الغربية خطوة تحوّلية نحو تعزيز أمن الحيازة وتحسين الحوكمة وتعزيز مناخ الاستثمار، إذ يُعدّ أحد الركائز الأساسية للإصلاح المؤسسي والإدارة الرشيدة للأراضي،ومع ذلك، فإن هذا المسار لا يخلو من المخاطر البيئية والاجتماعية، خصوصاً إذا لم تُدار العملية بأسلوبٍ منهجي ومتوازن يأخذ بعين الاعتبار الاعتبارات البيئية والاجتماعية المرتبطة بالمناطق الحساسة بيئياً، مثل المحميات الطبيعية والأودية والأراضي الزراعية ذات القيمة العالية ومواقع التراث الثقافي.



Official Use Only

يهدف هذا القسم إلى تحديد أبرز هذه المخاطر والتأثيرات المحتملة، استناداً إلى معايير البنك الدولي البيئية والاجتماعية (ESSs)، مع اقتراح مجموعة من الإجراءات الإدارية والوقائية لتنفيذ عملية اجراء تسجيل الاراضي بطرق تخفف من الاثار والمخاطر وضمن القوانين الوطنية واجراءات البنك الدولي البيئية والاجتماعية والمتماشية مع خطة الالتزامات البيئية والاجتماعية (ESCP) الخاصة بالمشروع.

**7.1**.المعيار البيئي والاجتماعي الأول (ESS1): تقييم وإدارة المخاطر والتأثيرات البيئية والاجتماعية

يُستخدم معيار ESS1 في هذا المشروع كإطار منهجي لتوجيه عملية اتخاذ القرار المتعلقة بتحديد وتقييم وإدارة المخاطر والتأثيرات البيئية والاجتماعية المرتبطة بأعمال التسوية وتسجيل الأراضي. ويهدف هذا الإطار إلى توحيد منهجية الفرز البيئي والاجتماعي، وتصنيف مستوى الخطورة، وتحديد متطلبات التقييم وأدوات الإدارة المناسبة لكل نشاط، بما يضمن تطبيق مبدأ التناسب وتدرج إجراءات التخفيف بصورة منهجية ومتسقة ضمن إطار الإدارة البيئية والاجتماعية.

القدرة المؤسسية على إدارة المخاطر – (Institutional Capacity) وفق متطلباتESS1

في إطار تطبيق منهجيةESS1 ، تم تقييم القدرة المؤسسية للنظام القائم على إدارة المخاطر البيئية والاجتماعية المرتبطة بأعمال التسوية،ورغم وجود بنية مؤسسية واضحة لمسار التسوية، يشير تحليل القدرات إلى وجود فجوات تتطلب التعزيز لضمان الامتثال الكامل لمتطلباتESS1 ، خاصة في المناطق الحساسة.

وتشمل عناصر القوة المؤسسية ما يلي:

- وجود لجان تسوية محلية ذات خبرات فنية وقانونية
- توفر نظام GIS يدعم عمليات التحقق والتحليل المكاني.
- تعاون قائم مع وزارة السياحة والآثار في المواقع التراثية.

في المقابل، تم تحديد الفجوات التالية:

- غياب بروتوكولات رسمية ملزمة للتنسيق بين سلطة الأراضي والجهات البيئية والمائية والزراعية.
- عدم توفر إجراءات تشغيلية موحدة (SOPs) للتعامل مع تسجيل الأراضي في المحميات أو الأودية أو الغابات.
- تباين مصادر البيانات وعدم توحيد قواعد البيانات المكانية.
- قصور في التقييم المؤسسي المسبق للمخاطر قبل الدخول في الأحواض ذات الحساسية البيئية.

وبناء عليه، يتطلب تطبيق ESS1 تعزيز نظام التنسيق المؤسسي، وتوحيد تبادل البيانات، واستخدام بروتوكولات واضحة لمعالجة الحالات ذات الحساسية العالية.

المخاطر البيئية والاجتماعية الرئيسية المرتبطة بتطبيقESS1



Official Use Only

استنادا إلى تحليل طبيعة أنشطة المشروع وسياق تسوية الأحواض، تم تحديد مجموعة من المخاطر البيئية والاجتماعية المحتملة، والتي تُعد في مجملها مخاطر غير مباشرة ناتجة عن قرارات التسجيل والتسوية، وتشمل ما يلي:

- مخاطر تسجيل أراضٍ ضمن مناطق حساسة بيئيا مثل المحميات الطبيعية، الغابات، الأودية، ومناطق التنوع الحيوي، دون وجود مخططات حماية معتمدة أو قيود واضحة، مما قد يؤدي إلى إضعاف الحماية البيئية أو تشجيع استخدامات مستقبلية غير متوافقة.
- مخاطر التأثير غير المباشر على الموارد الطبيعية نتيجة توثيق الملكيات دون دمج القيود البيئية في سندات التسجيل، بما قد يخلق توقعات تنموية مستقبلية في مناطق ذات قيمة بيئية عالية.
- مخاطر ضعف التنسيق المؤسسي بين سلطة الأراضي والجهات البيئية والمائية والزراعية والتراثية، مما قد يؤدي إلى اتخاذ قرارات تسوية دون الاطلاع الكامل على الوضع البيئي أو الاجتماعي للموقع.
- مخاطر ناتجة عن نقص أو عدم تحديث البيانات المكانية (GIS)، بما في ذلك خرائط المحميات، الغابات، الأودية، والمواقع الأثرية، الأمر الذي قد يحد من دقة عملية الفرز البيئي والاجتماعي.
- مخاطر اختلاف تطبيق إجراءات الفرز والتقييم البيئي والاجتماعي بين الأحواض، بسبب غياب إجراءات تشغيلية موحدة، وما يترتب على ذلك من تفاوت في مستوى الحماية البيئية والاجتماعية.
- مخاطر الآثار التراكمية وطويلة الأمد الناتجة عن تسجيل أراض متعددة ضمن مناطق حساسة دون تقييم كلي للتأثيرات التراكمية على الموائل الطبيعية أو الأنظمة البيئية.
- مخاطر تتعلق بإدارة المعلومات الحساسة والتفاعل مع الجمهور، بما في ذلك سوء فهم القيود البيئية أو الاجتماعية من قبل المالكين أو المجتمع المحلي، وما قد ينتج عنه من اعتراضات أو نزاعات لاحقة.

وبناء على ما سبق، يُستخدم معيار ESS1 كأداة أساسية لتحديد هذه المخاطر بشكل مبكر، وتصنيفها، وتحديد التدابير الوقائية والإدارية المناسبة لمعالجتها، بما يضمن دمج الاعتبارات البيئية والاجتماعية في قرارات التسوية والتسجيل قبل اعتمادها نهائيًا.

تدابير التخفيف (Mitigation Measures) – وفق ESS1

تدابير خاصة بتحديد ما إذا كانت منطقة التسجيل تقع ضمن منطقة حساسة

استنادًا لـESS1، يتوجب اتخاذ الإجراءات التالية قبل مباشرة أي عمل:

- فحص جميع الأحواض باستخدام طبقات GIS في المخطط المكاني للمحميات، الأودية، الغابات، والمواقع الأثرية.
- طلب الخرائط المحدثة من الجهات المختصة (MOPIC , EQA، MoA، MoTA، PWA).



Official Use Only

- تُرسل الخرائط الأولية للحوض أو المنطقة المقترح تسويتها قبل بدء الأعمال الى سلطة الأراضي.
- في مناطق التنوع الحيوي يتم اعتبار أي منطقة غير مصنّفة تلقائيا درجة أولى مؤقتًا إلى حين الحصول على إفادة رسمية من سلطة جودة البيئة

إدارة إجراءات التسجيل في المناطق المحمية والحساسة

وفق ESS1، تُعتمد التدابير التالية لضمان عدم إحداث تأثيرات غير مقبولة:

- إنشاء آلية تنسيق رسمية بين سلطة الأراضي والجهات البيئية والمائية والزراعية والتراثية لإصدار توصيات فنية ملزمة وفق الجداول التالية أدناه.

تعتمد إجراءات التسوية وتسجيل الأراضي على مسار مؤسسي منظم يدمج الاعتبارات البيئية والاجتماعية بشكل منهجي ومسبق. فور صدور إعلان التسوية، تقوم سلطة الأراضي بإشعار الوزارات والجهات الرسمية ذات العلاقة، بما في ذلك وزارة التخطيط، وسلطة جودة البيئة، ووزارة الزراعة، وسلطة المياه الفلسطينية، ووزارة السياحة والآثار، ووزارة الحكم المحلي. وتقوم وزارة التخطيط بتزويد سلطة الأراضي بالمخطط المكاني الوطني المحدث، بينما تقوم الجهات القطاعية المختصة بتزويد الخرائط والبيانات الرسمية المتعلقة بالمحميات الطبيعية، والغابات، ومجاري الأودية والسيول، ومناطق التنوع الحيوي، والمواقع الأثرية، والمناطق الحساسة بيئيًا واجتماعيًا.

تتولى دائرة النظم الجغرافية تجميع هذه البيانات والتحقق منها، وحصر وتصنيف المناطق الحساسة ضمن كل حوض، وإعداد خرائط الحساسية المعتمدة، ويقوم مأمور التسوية بتنفيذ الكشف الميداني وتوثيق الوضع القائم وإعداد الدراسة القبلية، بما يشمل تحديد المناطق الحساسة ورصد الفئات الضعيفة، وفي حال تداخل أي قطعة أرض مع منطقة حساسة، يتم تسجيلها فقط وفق القيود وخطط الحماية المعتمدة، بينما تُستثنى القطع التي لا تتوفر لها خطة حماية معتمدة من أعمال التسوية. ولا تُستكمل إجراءات التسجيل النهائي إلا بعد التحقق من الامتثال لجميع القيود البيئية والاجتماعية المعتمدة، وذلك تحت إشراف لجنة وطنية للتنسيق البيئي والاجتماعي، وبالاعتماد على أدوات تحقق تشمل الصور الجوية والتقارير الدورية الموثقة.، بالإضافة إلى ذلك، يدعم الأخصائي البيئي عمليات التحقق والامتثال في المناطق ذات الحساسية البيئية، بما يضمن تطبيق متطلبات دليل الإدارة البيئية والاجتماعية (ESMM) ومعايير البنك الدولي.

- يُحظر تحديد أو اعتماد أي طرق داخل المناطق المحمية أو مناطق التنوع الحيوي، وعند الضرورة، يقتصر الوصول على ممرات/مسارات وصول قائمة أو معتمدة، دون توسيعها أو تغيير طبيعتها، وضمن خطة إدارة/حماية معتمدة وبما يتوافق مع تصنيف المنطقة ودرجة الحماية المحددة لها وفي حال اقتضت الحاجة بناء على طلب المواطن باقتراح ممر وصول إضافي، أولا/ يجب النظر اذا كان فتح ممرات بالعرض المسموح فقط (وليس طرق) مسموحا ضمن خطة الاداراة والحماية، وعليه يجب يجب إعداد تقييم بيئي واجتماعي وتقييم للتنوع الحيوي لأي مسار وصول إضافي قبل البدء بأعمال التحديد والترسيم والحصول على موافقة الجهات المختصة ، وبما يضمن عدم التأثير على القيم البيئية أو الموائل الطبيعية أو التنوع الحيوي وبما يتوافق مع تصنيف المنطقة ودرجة الحماية المحددة لها

- إصدار تعليمات واضحة لسجلات الأراضي للاحتفاظ بجميع الملاحظات البيئية في السندات عند الضرورة.



Official Use Only

الجدول (1): الإجراءات المؤسسية لإدارة الاعتبارات البيئية والاجتماعية خلال أعمال التسوية

*(يرجى الاطلاع على الملحق الثالث فيما يتعلق الترتيبات المؤسسية لتضمين الاجراءات البيئية والاجتماعية ضمن عملية التسجيل)*

| الإجراء | الجهة المسؤولة | المخرج | أداة التحقق | مسؤولية التحقق والرقابة |
|---|---|---|---|---|
| إشعار الجهات الرسمية بإعلان التسوية فور صدوره | سلطة الأراضي الفلسطينية / الإدارة العامة للتسوية | كتب إشعار رسمية للجهات ذات العلاقة | نسخ كتب الإشعار وسجل المراسلات | IVA, E&S Consultants |
| تزويد سلطة الأراضي بالمخطط المكاني الوطني المحدث | وزارة التخطيط | مخطط مكاني محدث (طبقات استخدامات، قيود، بروتوكولات) | نسخة معتمدة من المخطط المكاني | IVA, E&S Consultants |
| طلب استكمال البيانات المكانية الناقصة | سلطة الأراضي الفلسطينية | كتب رسمية لطلب البيانات | مراسلات رسمية وتواريخ الاستلام | IVA, E&S Consultants |
| تزويد بيانات الغابات والمراعي | وزارة الزراعة | خرائط وطبقات الغابات والمراعي | ملفات GIS معتمدة | IVA, E&S Consultants |
| تزويد بيانات المحميات الطبيعية ومناطق التنوع الحيوي وKBAs | سلطة جودة البيئة | خرائط المحميات وخطط الحماية | خرائط وخطط حماية معتمدة | IVA, E&S Consultants |
| تزويد بيانات مجاري الأودية والسيول ونطاقات الحماية | سلطة المياه الفلسطينية | خرائط الأودية ونطاقات الحماية | طبقات GIS وتعليمات رسمية | ddIVA, E&S Consultants |
| تزويد بيانات المواقع الأثرية والتراث الثقافي | وزارة السياحة والآثار | خرائط وحدود المواقع الأثرية | خرائط معتمدة | IVA, E&S Consultants |
| تزويد المخططات الهيكلية والتنظيمية | وزارة الحكم المحلي / البلديات والمجالس المحلية | مخططات تنظيمية معتمدة | نسخ مخططات ومحاضر رسمية | IVA, E&S Consultants |
| طلب خطة حماية لقطعة ضمن منطقة حساسة | سلطة الأراضي، سلطة جودة البيئة (وبالتنسيق مع وزارة الزراعة عند الاقتضاء) بدعم من الاستشاري البيئي | خطة حماية معتمدة | كتاب طلب وخطة حماية | IVA, E&S Consultants |
| استثناء قطعة أرض لعدم توفر خطة حماية | سلطة الأراضي الفلسطينية بدعم من الاستشاري البيئي | قرار استثناء موثق | سجل الاستثناءات | IVA, E&S Consultants |
| استلام وتجميع جميع البيانات المكانية | دائرة النظم الجغرافية – (GIS) سلطة الأراضي | قاعدة بيانات مكانية محدثة | ملفات GIS وسجل الاستلام | IVA, E&S Consultants |
| تصنيف وحصر المناطق الحساسة داخل الحوض | دائرة GIS – سلطة الأراضي بدعم من الاستشاري البيئي | خرائط حساسية بيئية واجتماعية | خرائط GIS معتمدة | IVA, E&S Consultants |
| مطابقة بيانات الحوض مع الخرائط والصور الجوية | دائرة GIS – سلطة الأراضي | تقرير مطابقة فني | تقرير فني وصور جوية | IVA, E&S Consultants |
| تعميم خرائط الحساسية على مأموري التسوية | دائرة GIS – سلطة الأراضي | خرائط حساسية لكل حوض | سجل التعميم والاستلام | IVA, E&S Consultants |



Official Use Only

| الإجراء | الجهة المسؤولة | المخرج | أداة التحقق | مسؤولية التحقق والرقابة |
|---|---|---|---|---|
| تنفيذ الكشف الميداني | مأمور التسوية | تقرير كشف ميداني | تقرير موقع وصور ميدانية | IVA, E&S Consultants |
| توثيق الوضع القائم بيئيًا واجتماعيًا | مأمور التسوية بدعم من الاستشاري البيئي والاجتماعي | ملف توثيق ميداني | صور، ملاحظات، إحداثيات | IVA, E&S Consultants |
| إعداد الدراسة القبلية للحوض | مأمور التسوية بدعم وتوجيه من الاستشاري البيئي والاجتماعي | دراسة قبلية معتمدة | نموذج الدراسة القبلية | IVA, E&S Consultants |
| التنسيق الميداني وجمع البيانات المحلية | مأمور التسوية / البلديات والمجالس المحلية | بيانات داعمة وتأكيدات محلية | محاضر اجتماعات أو مراسلات | IVA, E&S Consultants |
| مراجعة نتائج الكشف والدراسة القبلية | دائرة GIS – سلطة الأراضي ومراجعة من الاستشاري البيئي والاستشاري الاجتماعي | ملاحظات وتوصيات فنية | تقارير مراجعة | IVA, E&S Consultants |
| تعديل الحوض أو الإجراءات وفق خطة الحماية | دائرة GIS – سلطة الأراضي بدعم وتوجيه من الاستشاري البيئي والاجتماعي | حوض معدل أو إجراءات مصححة | خرائط معدلة ومراسلات رسمية | IVA, E&S Consultants |
| إصدار بروتوكول الحماية النهائي | دائرة GIS – سلطة الأراضي بدعم وتوجيه من الاستشاري البيئي والاجتماعي | بروتوكول حماية معتمد | نسخة بروتوكول موقعة | IVA, E&S Consultants |
| استكمال إجراءات التسوية بعد التحقق | سلطة الأراضي / مأمور التسوية | سجل تسوية متوافق بيئيًا واجتماعيًا | ملفات التسوية النهائية | IVA, E&S Consultants |
| عقد اجتماعات التنسيق متعددة القطاعات | اللجنة الوطنية للتنسيق البيئي والاجتماعي بدعم من الاستشاري البيئي والاجتماعي | محاضر اجتماعات وتوصيات | محاضر رسمية موقعة | IVA, E&S Consultants |
| متابعة الامتثال ورفع التقارير الدورية | سلطة الأراضي / دائرةGIS | تقارير متابعة دورية | تقارير مكتوبة وسجل المتابعة | IVA, E&S Consultants |

الجدول (2): الجهات الرسمية ذات العلاقة بأعمال تسوية وتسجيل الأراضي

| الجهة الرسمية | الاختصاص القانوني والتنظيمي | الدور ضمن إجراءات التسوية |
|---|---|---|
| سلطة الأراضي الفلسطينية | تنفيذ أعمال تسوية وتسجيل الأراضي وإدارة السجل العقاري | الجهة المنفذة، التنسيق العام، إصدار إعلان التسوية، واعتماد التسجيل النهائي |



Official Use Only

| الجهة الرسمية | الاختصاص القانوني والتنظيمي | الدور ضمن إجراءات التسوية |
|---|---|---|
| وزارة التخطيط | إعداد وتحديث المخطط المكاني الوطني | تزويد المخطط المكاني المحدث والطبقات والقيود المعتمدة |
| سلطة جودة الب يئة(EQA) | حماية البيئة والمحميات والتنوع الحيوي | تحديد المناطق الحساسة، إعداد واعتماد خطط الحماية، وإبداء الرأي البيئيفي فهم الاستخدام المسموح لكل نوع من تصنيفات الحماية<br>اعداد خطط الحماية، والموافقة على الدراسات البيئية |
| وزارة الزراعة (MoA) | إدارة الغابات والمراعي والأراضي الزراعية | تزويد بيانات الغابات والمراعي، ومنع تغيير استخداماتها |
| سلطة المياه الفلسطينية (PWA) | إدارة الموارد المائية | هي الجهة المختصة بالموارد المائية، وتتمثل مهمتها في مشروع تسوية الأراضي في تزويد المشروع بالخرائط والدراسات والبيانات المتعلقة بالأودية ومجاري المياه، والمشاركة في تحديد مجرى الوادي وعرضه وحرمه بالتنسيق مع وزارة الحكم المحلي والجهات المختصة، بما يضمن عدم تسجيل أو اعتماد أي طرق أو استعمالات تتعارض مع حماية الأودية أو تزيد من مخاطر الفيضانات. (استناداً إلى المخطط الوطني التنموي المكاني الشامل 2050 المصادق عليه بقرار مجلس الوزراء رقم (01/75/19/م.و/م.أ) لسنة 2025، والأحكام التنظيمية الواردة فيه. |
| وزارة السياحة والآثار | حماية المواقع الأثرية والتراث الثقافي | تحديد حدود المواقع الأثرية والقيود المرتبطة بها |
| وزارة الحكم المحلي (MoLG) | الإشراف على الهيئات المحلية والمخططات التنظيمية | تزويد المخططات الهيكلية والتنظيمية والتنسيق مع الهيئات المحلية واللجان التنظيمية المختصة لضمان مواءمة أعمال التسوية مع المخططات والأنظمة المعتمدة. كما تشارك الوزارة، استناداً إلى المخطط الوطني التنموي المكاني الشامل 2050 المصادق عليه بقرار مجلس الوزراء رقم (01/75/19/م.و/م.أ) لسنة 2025، والأحكام التنظيمية الواردة في الملحق (4) / المادة الثالثة عشرة فيه، في تدقيق وتحديد عرض الأودية وحرمها، بالتنسيق مع سلطة المياه والجهات المختصة، ودمجها ضمن مخططات التسوية بما يضمن عدم تسجيل أو اعتماد أي طرق أو حقوق مرور أو استعمالات أراضٍ تتعارض مع مجاري الأودية أو حرمها أو متطلبات السلامة العامة. |



Official Use Only

| | | |
|---|---|---|
| الجهة الرسمية | الاختصاص القانوني والتنظيمي | الدور ضمن إجراءات التسوية |
| البلديات والمجالس المحلية | الإدارة المحلية والخدمات البلدية | دعم الكشف الميداني والتحقق من الواقع وتوفير البيانات المحلية |
| اللجنة الوطنية للتنسيق البيئي والاجتماعي لأعمال التسوية | تنسيق متعدد القطاعات | تسريع الحصول على المعلومات وابداء الرأي بمفاهيم تسجيل الاراضي ذات الحساسية البيئية، المياه، االاراضي الزراعية ذات القيم العالية. والوصول الى حلول لتحفيف الاثار البيئية والاجتماعية التي قد تنتج عن تسجيل الاضي حسب القوانين الوطنية ومتطلبات الاطار البيئي والاجتماعي للبنك الدولي |

اجراءات رفع القدرات المؤسسية لإدارة المخاطر البيئية والاجتماعية

تشمل التدابير المطلوبة بموجب ESS1:

- تدريب موظفي التسوية على تقييم المخاطر البيئية والاجتماعية.
- البناء على اجراءات تسجيل الاراض الموائمة للاستجامة البيئية والاجتماعية تحت هذا المشروع وتطوير دليل إجراءات فنية لتضمين احراء تسجيل المحميات والأودية والمناطق التراثية ضمن الدليل العام
- تعزيز قدرات فرق GIS على تحليل الطبقات البيئية وربطها بعمليات التسوية.
- تطوير آلية مركزية لتبادل البيانات المؤسسية مع الجهات المختصة، وذلك من خلال تشكيل لجنة رسمية من الوزارات والهيئات المعنية.

### 7.2. المعيار البيئي والاجتماعي الثاني العمالة وظروف العمل

تتولى وحدة تنفيذ المشروع في وزارة المالية الإشراف الكامل على تنفيذ مشروع التسجيل العقاري الثاني، وهي الجهة المسؤولة عن التنسيق مع البنك الدولي ومتابعة تنفيذ الأنشطة وفق المعايير البيئية والاجتماعية والمالية. وتتكون الوحدة من مدير المشروع، أخصائية ضمانات اجتماعية، أخصائي ضمانات بيئية، أخصائي مالي، أخصائي متابعة وتقييم، أخصائي المشتريات، ومساعد إداري، حيث يعمل الفريق كجسم إداري محوري يضمن تنفيذ أنشطة المشروع بكفاءة.

وتنسق الوحدة أيضًا مع المستشارين الفنيين والخبراء لتقديم الدعم الاستشاري، ومع فرق البحث الميداني لتنفيذ المسوحات، بما في ذلك مسوحات رضا الجمهور وتحليل الاحتياجات المجتمعية. كما يتم التعاقد مع خبراء بناء القدرات لتقديم التدريب للكوادر، ومع الموردين والمقاولين لتوريد الأجهزة والمعدات اللازمة، ومع التقنيين المتخصصين لدعم الأنظمة المعلوماتية والبرمجيات الخاصة بالمشروع، بما يضمن تنفيذ جميع الأنشطة بكفاءة والالتزام بالمعايير البيئية والاجتماعية وحماية حقوق المستفيدين.



Official Use Only

1.التعاريف والمفاهيم الأساسية ذات الصلة

- العمال المباشرون: جميع موظفي الجهة المنفذة الذين يعملون مباشرة ضمن نطاق المشروع.
- العمال المتعاقدون: الأفراد أو الشركات التي يتم التعاقد معها مباشرة لتنفيذ أعمال فنية أو مكتبية أو ميدانية مرتبطة بالمشروع.
- عمال الباطن: العمال الذين يوظفهم المقاولون أو مزودو الخدمات لأداء مهام محددة ضمن نطاق المشروع.
- الصحة والسلامة المهنية: السياسات والإجراءات المعتمدة لضمان بيئة عمل آمنة وحماية جميع العمال من المخاطر المهنية.
- إجراءات إدارة العمال: مجموعة السياسات والإجراءات التي تشمل التوظيف، الصحة والسلامة المهنية، إدارة الشكاوى، منع العمل القسري، وحظر عمالة الأطفال.

2 نطاق التطبيق

ينطبق إطار إدارة العمال وظروف العمل على جميع أنشطة المشروع المكتبية والميدانية، بما في ذلك جمع البيانات الميدانية، تعبئة الاستمارات، إجراء التقييمات، وادارة العقود مع المقاولين ومزودي الخدمات.

3.المخاطر المرتبطة بالمعيار الثاني :

هناك عدة مخاطر محتملة مرتبطة بالعمالة، السلامة، التمييز، والإبلاغ، بالإضافة إلى إدارة الموردين والعمليات الفنية وبيئة العمل، يمكن تلخيصها كما يلي:

- مخاطر العمالة غير المباشرة أو المؤقتة :احتمال عدم حصول العمال المتعاقدين أو من الباطن على حقوق متساوية، وضعف التزام بعض المقاولين بالتأمين الصحي والحماية من إصابات العمل.
- مخاطر السلامة والصحة المهنيةاحتمال تعرض العمال لإصابات ميدانية، تؤثر على الصحة مثل ، الكسور او الجروح او أو التعرض لأشعة الشمس
- مخاطر التمييز وعدم المساواة :تمييز محتمل ضد النساء، كبار السن، أو الأشخاص ذوي الإعاقة في فرص العمل والتدريب، وضعف مشاركتهم في اتخاذ القرارات.
- مخاطر الإبلاغ والشكاوى :تأخر الإبلاغ عن الحوادث أو سوء استخدام نظام الشكاوى، وقلة وعي بعض العمال بقنوات الإبلاغ أو المدونة السلوكية.
- مخاطر إدارة العقود والموردين :عدم التزام المقاولين الفرعيين بمعايير ESS2 ، وضعف الإشراف والمتابعة قد يؤدي إلى انتهاكات أو حوادث غير مغطاة.
- مخاطر بيئة العمل غير المتكاملة :نقص التدريب والتوعية بالسلامة المهنية وحقوق العمال، وعدم الالتزام بالتدابير الوقائية أثناء العمل الميداني أو مع المعدات الثقيلة.



Official Use Only

4.القدرة المؤسسية على إدارة المخاطر

- وجود وحدة PIU وأخصائية ضمانات اجتماعية مسؤولة عن المتابعة .
- وجود مدونة سلوك تنطبق على العاملين في المشروع
- خبرة الموظفين في الإدارة المكتبية والفنية والميدانية.
- وجود شروط واضحة لتامين العمال في اعمال المساحة مع البلديات

**5.تدابير التخفيف :**

5.1 تدابير التخفيف للعمالة وظروف العمل

شروط وأحكام التوظيف، وعدم التمييز، وتكافؤ الفرص:-

الالتزام بسياسات مدونة السلوك الخاصة بالمشروع، وضمان المساواة في فرص التوظيف والتدريب والمشاركة في اتخاذ القرار لجميع العمال، بما في ذلك النساء وكبار السن والأشخاص ذوي الإعاقة، مع تطبيق معايير منع التمييز والتحرش والاستغلال في جميع أنشطة المشروع .

منع عمالة الأطفال والعمل القسري :-

التحقق من أعمار جميع العمال قبل التوظيف لضمان عدم توظيف الأطفال، ومنع أي شكل من أشكال العمل القسري أو

الاستغلال

5.2 الصحة والسلامة المهنية

تحديد المخاطر في جميع الأنشطة المكتبية والميدانية، وتوفير معدات الوقاية الشخصية اللازمة، وإدارة النقل والرحلات الميدانية، وتحديد فرق العمل الميدانية بوضوح، وتوفير الإسعافات الأولية، والإبلاغ عن الحوادث والتحقيق فيها ضمن الإطار الزمني المحدد في خطة الالتزام البيئي والاجتماعي .(ESCP)

5.3 نظام شكاوى العمال :(Workers' GRM)

توفير قنوات رسمية وسرية للإبلاغ عن الحوادث أو الشكاوى، مع الالتزام بالجدول الزمني للاستجابة، إمكانية التصعيد عند الحاجة، وضمان عدم الانتقام من أي عامل يبلغ عن انتهاك أو حادث.

- منع التمييز والتحرش والاستغلال



Official Use Only

- الالتزام بسياسات مدونة السلوك و مبدء عدم التسامح مع العنف القائم على النوع الاجتماعي بكافة اشكاله.
- توفير قنوات رسمية وامنة للإبلاغ عن الانتهاكات والشكاوى
- تعزيز مشاركة النساء والفئات الضعيفة في جميع أنشطة المشروع.

-إدارة العقود والموردين

- التأكد من التزام المقاولين بالمعايير المذكورة.
- إشراف PIU وسلطة الاراضي والادارة العامة لضريبة الاملاك على الامتثال دون تحمل المسؤولية المالية المباشرة عن التأمين الخاص باعمال المساحة .
- ضمان توفير تأمين الحوادث لجميع العمال المباشرين وغير المباشرين .

-إدارة الحوادث والطوارئ

- الإبلاغ عن أي حادث أو انتهاك خلال 48 ساعة.
- إعداد خطة إجراءات تصحيحية خلال 10 أيام
- مراجعة الأسباب الجذرية للحوادث وتحديث إجراءات الوقاية.

فئات العمال ومسؤولية التامين ضد اصابات العمل

| الفئة | الوصف | مسؤولية التأمين | ملاحظات |
|---|---|---|---|
| العمال المباشرون ( Direct Workers) | موظفو مشروع التسجيل العقاري في وزارة المالية | وزارة المالية، توفر التأمين الصحي وتأمين الحوادث | أغلب الأنشطة مكتبية وبعض الميدانية |
| المتعاقدون المباشرون ( Contracted Workers – Direct) | مستشارون أو شركات متعاقدة مباشرة مع وزارة المالية أو سلطة الاراضي او الادارة العامة لضريبة الاملاك لتنفيذ أنشطة المشروع أو توريد المعدات | المتعاقد المباشر يتأكد من تأمين ضد اصابات العمل على موظفيه | يشمل الدعم المكتبي والفني والميداني |
| المتعاقدون من الباطن ( Subcontractors / Indirect Contractors) | الأفراد أو الشركات التي تعاقد معها المتعاقد المباشر لأداء مهام محددة مثل جمع بيانات، تعبئة استمارات، تقييم الأثر | المتعاقد المباشر يوفر تأمين ضد اصابات العمل | وحدة تنفيذ المشروع وسلطة الاراضي والادارة العامة لضريبة الاملاك يشرفون على الالتزام بالسلامة والتأمين دون مسؤولية مالية مباشرة |
| العمال الميدانيون الخارجيون (External Field Workers) | المساحون المتعاقدون من قبل البلديات أو المجالس القروية عبر | البلديات تتحمل المسؤولية من خلال الزام مكتب المساحة | وحدة تنفيذ المشروع وسلطة الاراضي تقتصر مسؤوليتها على التحقق من البلدية عن وجود التامين |



Official Use Only

| | | | |
|---|---|---|---|
| | مكاتب المساحة من وزارة الحكم المحلي | بتوفير تأمين ضد اصابات العمل | |
| الباحثون الميدانيون ( Field Researchers) | فرق تقييم الأثر واستقصاءات رضا الجمهور | المتعاقد المباشر أو المزود يؤمن ضد إصابات العمل | العمل ميداني، التعرض للشمس والإصابات الطفيفة |

آليات الحماية الميدانية :

| النشاط الميداني | المخاطر المحتملة | معدات الوقاية الشخصية (PPE) | إجراء الطوارئ |
|---|---|---|---|
| أعمال المساحة في الميدان | الانزلاقات، التعثر، الإصابات الطفيفة | أحذية حماية، قبعات شمس، قفازات | حقيبة إسعاف أولي، الاتصال بالبلدية او الشركة الاستشارية عند وقوع الحادث |
| العمل في الشمس/الحرارة | ضربة شمس، جفاف | قبعات، واقيات شمس، مياه شرب كافية | نقل المصاب لمكان بارد، تقديم الإسعافات الأولية، ابلاغ المشرف او المستشار او مسؤولة الضمانات الاجتماعية |

### 7.3.المعيار البيئي والاجتماعي الثالث، كفاءة الموارد ومنع التلوث وإدارة النفايات

- التعاريف والمفاهيم الأساسية (Key Terms & Definitions)

يركز معيار ESS3 على الحد من التلوث، وتعزيز كفاءة استخدام الموارد، وضمان إدارة سليمة للنفايات بما يتوافق مع القوانين الوطنية ومعايير البنك الدولي. وتشمل المفاهيم الأساسية:

- النفايات العادية (General Waste): النفايات التي تنتج عن أنشطة المكاتب والميدان مثل الورق، البلاستيك، المخلفات المكتبية.
- النفايات الإلكترونية (E-waste): المعدات والأجهزة الإلكترونية والكهربائية التالفة مثل الحواسيب، الطابعات، أجهزة المسح الضوئي، وحدات التخزين.
- المواد الخطرة (Hazardous Materials): معدات أو مواد تحتوي على عناصر قد تسبب تأثيرات سلبية على الصحة أو البيئة إذا لم تتم إدارتها بشكل صحيح، مثل البطاريات، الأحبار، أو الأدوات الحادة.



Official Use Only

- إجراءات الإدارة وتدابير التخفيف (Management Procedures and Mitigation Measures)

بما أن المشروع لا يتضمن أعمالا إنشائية أو أنشطة صناعية، فإن المخاطر البيئية تتركز بشكل أساسي في:

1. النفايات العادية الناتجة عن المكاتب ومراكز التسوية.
2. النفايات الإلكترونية الناتجة عن تحديث الأنظمة وتجهيز مكاتب التسوية.

إدارة النفايات الإلكترونية(E-Waste Management)

يتم التعامل مع النفايات الإلكترونية الناتجة عن أنشطة المشروع وفقًا لأحكام قرار مجلس الوزراء رقم (2) لسنة 2021، ونظام إدارة النفايات الخطرة رقم (6) لسنة 2021، وبما يتوافق مع متطلبات المعيار البيئي والاجتماعي الثالث .(ESS3) وتشمل إجراءات الإدارة ما يلي:

- اختيار التقنيات والمعدات وفق المعايير الدولية المعتمدة، بما يضمن إطالة العمر التشغيلي للأجهزة وتقليل المخاطر البيئية والصحية المرتبطة بمرحلة نهاية العمر الافتراضي لها.
- تحديد النفايات الإلكترونية ووضع بطاقات تعريفية لها وفرزها من المصدر بشكل منفصل عن النفايات الأخرى.
- الاحتفاظ بسجلات موثقة تتضمن وصف النفايات الإلكترونية وكمياتها وتاريخ إخراجها من الخدمة.
- إعطاء الأولوية لإعادة الاستخدام، أو إعادة التدوير، أو الاسترداد حيثما كان ذلك ممكنًا وملائمًا من الناحية الفنية.
- التخزين المؤقت للنفايات الإلكترونية في أماكن مخصصة وآمنة داخل الجهة المنفذة، على أن يتم نقلها والتخلص منها لاحقًا وفق المتطلبات الوطنية المعتمدة ومن خلال جهات مرخصة.

يتضمن الجدول التالي الإجراءات والتدابير التخفيفية والمسؤولية التشغيلية:

| الإجراء / تدبير التخفيف | الجهة المسؤولة | أداة التحقق | ملاحظات |
|---|---|---|---|
| جمع النفايات والتخلص منها في مكبات مرخصة | الهيئات المحلية / مجالس الخدمات المشتركة | إيصالات نقل وتخلص | حسب الاختصاص |
| منع خلط النفايات الإلكترونية مع النفايات العامة | سلطة الأراضي / وحدةIT | جولات تفتيش وسجل نفايات | إلزامي |
| تخزين الأجهزة الإلكترونية التالفة في أماكن آمنة ومخصصة | سلطة الأراضي / وحدةIT | سجل تخزين | يشمل الحواسيب والماسحات والخوادم |
| جمع البطاريات التالفة وقطع الأجهزة بشكل منفصل | سلطة الأراضي / وحدةIT | سجل نفايات إلكترونية | تخزين مؤقت آمن |



Official Use Only

| الإجراء / تدبير التخفيف | الجهة المسؤولة | أداة التحقق | ملاحظات |
|---|---|---|---|
| إعداد وتحديث سجل النفايات الإلكترونية | وحدة إدارة المشروع / دائرة GIS | سجل معتمد | يشمل النوع والكمية والوجهة |
| إعطاء الأولوية لإعادة الاستخدام أو الإصلاح أو التدوير | سلطة الأراضي | تقارير فنية | حيثما أمكن |
| نقل النفايات الإلكترونية عبر جهات مرخصة | سلطة الأراضي بالتنسيق مع سلطة جودة البيئة | عقود / إيصالات | وفق القوانين الوطنية |
| تدريب الموظفين على إدارة النفايات العادية والإلكترونية | سلطة الأراضي بالتنسيق مع سلطة جودة البيئة | سجلات تدريب | وفق متطلباتESS3 |
| تدريب موظفي IT على حماية البيانات | سلطة الأراضي / وحدةIT | محاضر تدريب | إلزامي |
| تعميم تعليمات داخلية موحدة لإدارة النفايات | سلطة الأراضي الفلسطينية | تعميم رسمي | على جميع العاملين |
| توفير مستوعبات مخصصة وملصقات توعوية | سلطة الأراضي | جولات تحقق | في مكاتب التسوية |
| استخدام بطاريات قابلة للشحن وتقليل استهلاك الورق | سلطة الأراضي / وحدةIT | ملاحظات تشغيلية | دون تعارض مع الأنظمة |
| الالتزام بتعليمات السلامة لتخزين الأحبار والبطاريات | جميع العاملين | جولات تفتيش | إلزامي |
| تنفيذ جولات تفتيش داخلية دورية | وحدة إدارة المشروع | تقارير متابعة | ربع سنوية |
| الالتزام بالقوانين الوطنية وإرشادات البنك الدولي | سلطة الأراضي بالتنسيق مع سلطة جودة البيئة | تقارير امتثال | ESS1وESS3 |

### 7.4.المعيار البيئي والاجتماعي الرابع (ESS4): صحة وسلامة المجتمع

نظرًا لأن أنشطة المشروع لا تتضمن بنية تحتية أو أعمال بناء، فإن المخاطر البيئية التقليدية المرتبطة بالبناء، كأعمال الحفرو استخدام المعدات ثقيلة و مواد بناء،و انبعاث الغبار و الضوضاء، جميعها غير ذات صلة بالمشروع ، مع ذلك، تبقى المخاطر الاجتماعية واردة حيث قد تحدث منازعات مجتمعية احينا فردية واحيانا اخرى جماعية على الحدود او على الملكية أو على الطرق، وقد تحدث مخاطر محدودة على سلامة المجتمع اثناء الاجتماعات العامة.

1.المفاهيم الاساسية :



Official Use Only

صحة وسلامة المجتمع :الإجراءات والتدابير التي تهدف إلى حماية السكان من المخاطر الناشئة عن أنشطة المشروع، بما في ذلك المخاطر البيئية، والسلامة العامة، والتفاعل مع العمال أو المعدات.

المخاطر البيئية على المجتمع : تأثيرات محتملة مثل الغبار، الضوضاء، الحركة الميدانية، أو سوء إدارة النفايات التي قد تؤثر على رفاه المجتمع.

2. المخاطر المحتملة على الصحة والسلامة المجتمعية

| الوصف المحتمل | فئة الخطر |
|---|---|
| توترات بين المطالبين بالحقوق العقارية أو الورثة أو المالكين الغائبين أثناء التحقق أو الإعلان عن النتائج. | النزاعات أثناء التسوية |
| احتكاكات أو سوء تفاهم خلال اللقاءات أو أثناء أعمال المسح الميداني. | الحوادث أو التوترات الميدانية |

**3.تدابير التخفيف المقترحة**

إدارة التفاعل الميداني بطريقة حساسة للنزاعات

تُطبّق سلطة الأراضي الفلسطينية آلية وطنية رسمية لتحديد المخاطر الاجتماعية والنزاعات المحتملة، تُعرف باسم "الدراسات المجتمعية القَبلية" (Rapid Social Assessment)، وهي إجراء تم استحداثه عام 2024 ضمن خطة النوع الاجتماعي (Gender Action Plan) وتم تعميمه على جميع مكاتب التسوية قبل عملية الدمج المؤسسي، وسيتم خلال مشروع التسجيل العقاري الثاني اضافة البعد البيئي لهذة الدراسات وستصبح دراسات مجتمعية وبيئية .

تهدف هذه الآلية إلى الوقاية المبكرة من النزاعات المجتمعية من خلال:

- تحديد الفئات الضعيفة والمتأثرة (نساء، مزارعين، بدو، أشخاص ذوي إعاقة، مالكون غائبون).
- تحليل لطبيعة النزاعات المتوقعة التي قد تؤثر على عملية التسوية وتحديد طرق التعامل معها والتخفيف منها.
- اقتراح إجراءات استباقية لضمان الشمول والمشاركة العادلة وحماية الحقوق.
- تحديد ومناطق التنوع الحيوي والمحميات و الغابات والاودية ووضع خطة حماية من خلال دائرة النظم الجغرافية

يُرفع تقرير الدراسة القَبلية من مأمور التسوية إلى الإدارة العامة للتسوية ، قبل اعداد جداول الادعاء في المكاتب الجدية وفي المكاتب العاملة يتم عمل الدراسة فور استلام الطلب من دائرة النظم وتراجعه أخصائية الضمانات الاجتماعية و اخصائي الضمانات البيئية مع دائرة النظم الجغرافية للتحقق من اتخاذ التدابير التخفيفية اللازمة.

**4. حل النزاعات في مشروع التسجيل العقاري**



Official Use Only

تحرص سلطة الاراضي ووزارة المالية – ضريبة الاملاك على ضمان سلاسة عمليات التسجيل العقاري مع حماية الحقوق القانونية للمواطنين، وتعزيز الثقة في النظام العقاري الفلسطيني، وتقليل النزاعات القانونية المتعلقة بالأراضي والعقارات ما امكن، حيث يعتمد مشروع التسجيل العقاري على آليات واضحة لحل النزاعات تشمل :

- وجود آليات لتقديم الشكاوى والتظلمات:

يمكن للمواطنين تقديم شكاوى حول النزاعات العقارية أو الاعتراض على القرارات الإدارية من خلال مكاتب تسوية الاراضي مكاتب التسجيل ووحدة الشكاوى في سلطة الاراضي وايضا يمكن تقديم الشكاوى على تخمين ضريبة الاملاك من خلال اليات الاعتراض المتاحة في وزارة المالية وعن طريق وحدة الشكاوى في وزارة المالية

- وجود لجان تحكيمية وإدارية:

- تقوم سلطة الاراضي ووزارة المالية بتشكيل لجان مختصة للنظر في النزاعات بسرعة وكفاءة، سواء كانت نزاعات متعلقة بتسوية و تسجيل الاراضي او بالتخمين العقاري و تتضم هذة اللجان ممثلين عن المؤسسة المختصة بموضوع النزاع وخبراء قانونين، وخبراء مستقلين عند الحاجة.
- تعمل هذه اللجان على تسوية النزاعات ودياً من خلال الوساطة والتوعية وتقريب وجهات النظر وفقا للاطار القانوني الذي يحكم القضية محل النزاع وتعمل هذة اللجان على إصدار قرارات ملزمة لاطراف النزاع والمشاهمة في حل النزاع وفي حال عدم تمكن اللجنة من حل النزاع تقوم باحالته إلى القضاء.

5.دور القضاء في فض النزاعات

- الحالات التي لا يمكن حلها إداريًا تُحال إلى المحاكم المختصة لضمان حق التقاضي العادل.
- يسهم المشروع في تعزيز التعاون مع السلطة القضائية لضمان تنفيذ القرارات الصادرة عن اللجان التحكيمية أو المحاكم بشكل فعال.

6. آليات حل النزاعات

- آلية حل النزاعات العقارية أثناء التسوية

- رصد وتوثيق النزاع: إعداد تقرير تفصيلي حول القطع المتنازع عليها وأطرافها .
- محاولة الصلح المباشر: يتم إعداد صك مصالحة في حال الاتفاق.
- اللجنة الداخلية: في حال تعذر الصلح، تُشكَّل لجنة تضم مأمور التسوية وموظفًا قانونيًا وفنيًا وخبيرًا مختصًا عند الحاجة.



Official Use Only

- توثيق الإجراءات: تُرفع محاضر النزاعات إلى الإدارة العامة للتسوية وتُدرج ضمن تقارير المتابعة الشهرية من دائرة النظم الجغرافية الى طرف اخصائية الضمانات الاجتماعية واخصائي الضمانات البيئية ،.

– آلية حل النزاعات الضريبية لدى الادارة العامة لضريبة الاملاك

تلعب الإدارة العامة لضريبة الأملاك (GDPT) دورًا محوريًا في مشروع التسجيل العقاري الثاني نظرًا لتقاطع عملها مع تقييم الممتلكات والضرائب العقارية.

تعتمد GDPT إجراءات رسمية واضحة لحل النزاعات كما يلي:

- مراجعة التخمين: يقدم المكلف نموذج "مراجعة التخمين" إلى دائرة ضريبة الأملاك، ويُحال الطلب إلى رئيس لجنة التخمين لدراسة الحالة وإصدار القرار خلال 7 أيام عمل.
- الاعتراض على التخمين: في حال عدم الرضا عن القرار، يمكن تقديم نموذج "اعتراض على التخمين" خلال 30 يومًا من الإشعار، وتصدر لجنة الاعتراض القرار النهائي.
- التسوية البديلة أو القضاء: في الحالات الخاصة، قد يتم اللجوء إلى الوساطة أو التحكيم، أما القضاء الفلسطيني فهو المسار النهائي للفصل في النزاع.

ترفع مسؤولة الإطار البيئي والاجتماعي في الإدارة العامة للضريبة تقارير ربع سنوية حول المراجعات والاعتراضات والردود عليها، لطرف اخصائية الضمانات الاجتماعية في وحدة تنفيذ المشروع .

7. المسؤوليات المؤسسية

| المهام والمسؤوليات | الجهة |
|---|---|
| الإشراف على تطبيق معيار صحة المجتمع، إعداد التقارير، التنسيق مع البنك الدولي، ومتابعة الإجراءات الوقائية. | اخصائية الضمانات الاجتماعية واخصائي الضمانات البيئية |
| تنفيذ الأنشطة الميدانية، إعداد الدراسات القبلية، وإدارة اللجان المحلية والنزاعات. | سلطة الأراضي الفلسطينية – من خلال مامور التسوية بالتعاون مع البلدية وباشراف دائرة النظم الجغرافية |
| معالجة المراجعات والاعتراضات الضريبية، وتقديم التقارير الدورية إلى اخصائية الضمانات الاجتماعية. | الإدارة العامة لضريبة الأملاك |
| الالتزام بإجراءات السلامة والتواصل الآمن والإبلاغ عن الحوادث فوراً. | فرق العمل والاستشاريون |
| استقبال الشكاوى ومتابعتها بسرية وإحالتها إلى الجهات المختصة. | وحدتي الشكاوى في سلطة الاراضي وفي وزارة المالية |

## 7.5.المعيار البيئي والاجتماعي الخامس( ESS5 ) ،الاستحواذ على الأراضي، وتقييد استخدامها، وإعادة التوطين القسري

*(يرجى الاطلاع على الملحق الثالث فيما يتعلق الترتيبات المؤسسية لتضمين الاجراءات البيئية والاجتماعية ضمن عملية التسجيل)*



Official Use Only

## 1. مقدمة مفاهيمية :

عملية تسوية الاراضي لا تنضوي على اية عمليات استحواذ او استملاك، حيث تخضع عملية استملاك الاراضي الى اجراءات قانونية واضحة ضمن قانون الاستملاك لأغراض المنفعة العامة رقم 2 لسنة 1953، إذ يتيح هذا القانون للحكومة استملاك الأراضي للاستخدام العام، وقد استُخدم على نطاق واسع لتنفيذ مشاريع عامة وتنموية مختلفة، وعلية فان عمليات الاستملاك تقر من قبل مجلس الوزراء الفلسطيني وهو الجهة المخوّلة بإصدار قرارات الاستملاك بالاضافة الى الوزارة الطالبة للاستملاك ، مثل الأشغال العامة أو الحكم المحلي التي تتولى إجراءات التنفيذ والتنسيق مع الجهات المختصة ويقتصر دور سلطة الأراضي الفلسطينية (PLA) –في إجراءات تحديد الملكيات وتنظيم عمليات التسجيل.

في بعض الحالات يتم تسجيل الأراضي باسم خزينة الدولة عن قطع الأراضي التي يتعذر تحديد أصحابها بعد استنفاد جميع الوسائل والاجراءات لتحديد المالك ،وفقا ل قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 المادة (8) الفقرة (4) ، الا ان نسبة هذة الاراضي في اعمال التسوية محدودة جدا لا تتعدى نسبة 1.5% وفي معظم الحالات يكون الجزء الأكبر منها أراضٍ تملكها الخزينة أصلاً.

تجدر الإشارة إلى أن مسألة التعديلات الطفيفة على الطرق في اعمال التسوية، هي عملية طوعية حيث يوافق مالك الارض على الترسيم ويعتبر المالك عادة ان عملية الترسيم واعطاء حق المرور اجراء مهم وضروري ومفيد من ناحية تحسين الوصول والامان وايضا يساهم في رفع القيمة السوقية للارض مما يعود بالفائدة على مالك الارض ، وفي بعض الاحيان لا يوافق مالك الارض على التعديلات حتى لو كانت طفيفية ويحق له الاعتراض على ترسيم الطرق لحيث يتم احالة الاعتراض للمحكمة للبت فيه وتنفيذه لاحقا وفق قرار محكمة التسوية.

اما تعديلات الطرق داخل المخططات الهيكيلة فقد نظمت بموجب قانون تنظيم المدن والقرى المؤقت رقم (79) لسنة 1966 الذي ينص على أن المخططات الهيكلية تصبح نهائية بعد فترة شهرين مخصصة لعرضها للعامة وتلقي الاعتراضات، حيث يملك" المجلس الأعلى للتنظيم" القرار النهائي بشأن التعديلات بعد النظر في الاعتراضات، وبالتالي، فإن أي اقتطاعات للأراضي المتصلة بالطرق ضمن المخططات الهيكلية المعتمدة تُعتبر اقتطاعات قانونية وموافقاً عليها مسبقاً ، وتنص المادة (31) من القانون نفسه على أن نسبة الاقتطاع لإنشاء الطرق أو أي غرض عام لا تتجاوز 30% من مساحة القطعة الواحدة، ويُعوض المالك إذا تجاوز الاقتطاع هذه النسبة نقداً أو بأرض ذات قيمة مماثلة من قبل الجهة المحلية، وهنا تتقاطع اعمال التسوية مع قانون تنظيم القرى والمدن بحيث يكون الحد الاقصى للاقتطاع لاغراض تعديل وفتح الطرق لا يتجاوز هذة النسبة، وقد اشارات بيانات دائرة النظم الجغرافية ، الى ان حالات الاقتطاع في اعمال التسوية لا تصل الى 30% الا في حالات نادرة ونسبة ضئيلة لا تذكر، حيث قامت دائرة النظم الجغرافية بمراجعة القطع المنجزة في مناطق) أ (و)ب (للفترة2024–2019 ، وأظهرت التحليلات أن 0.3% من القطع سجل عليها اقتطاع بنسبة30%–25 ، أي أن الحالات التي اقتربت من الحد الأقصى القانوني كانت نادرة جداً، بينما 55.4% من القطع لم يُسجل عليها أي اقتطاع (0%) وبقيت باقي القطع تحت مستوى اقتطاع منخفض أقل من.25%



Official Use Only

،على مستوى التنفيذ فان قانون تسوية الاراضي والمياه يمنح لمامور التسوية الصلاحيات القانونية لإعادة رسم حدود الأراضي وإنشاء طرق تتيح الوصول إلى جميع القطع خارج المخططات الهيكلية، وغالباً ما يقبل المواطنون بذلك نظراً لفوائد الطرق الجديدة التي تسهم في رفع قيمة الأراضي وتعزيز أمن الحيازة وتشجيع البلديات على فتح الطرق وتحسين الخدمات.

تُعَدّ المادة (9) من قانون تسوية الأراضي والمياه الأساس القانوني الرئيسي لتغيير حدود الأراضي في عملية التسوية والتسجيل المنهجي للأراضي ،حيث تمنح هذه المادة رئيس سلطة الأراضي أو من يفوضه سلطة تقديرية حصرية لإصدار قرارات نهائية تتضمن ما يلي:

i. إعادة رسم أي من حدود الأراضي المتعرجة الخاضعة للتسوية لتحسين صلاحية الأرض واستخدامها
ii. تعديل حدود الأراضي الخاضعة للتسوية لإنشاء طرق وصول لهذه الأراضي و/أو ربطها بشبكات الطرق القائمة أو المخطط لها في المخططات الهيكلية.
iii. في حال كان طريق الوصول يخدم قطعة أرض واحدة فقط، يجوز تحديد حق مرور لتلك القطعة بدلاً من تعديل أو إعادة رسم حدود الأراضي التي يمر عبرها الطريق، على أن يتم توثيق اتجاه وعرض هذا الحق على الخرائط المساحية دون أن يترتب على ذلك تغيير في مساحة الأرض المتأثرة.
iv. إلغاء حق الوصول الذي تم إنشاؤه بموجب قرار سابق وإزالته من خرائط التسجيل إذا لم تعد أسباب إنشائه قائمة

اجراءات الحماية في اعمال تخطيط الطرق :

- يجب الإبقاء على الطرق القائمة والمحددة في المخططات الهيكلية المعتمدة كما هي دون تغيير لأنها قانونية ونهائية.
- يجب ألا يقل عرض الطرق الجديدة الواقعة خارج المخططات الهيكلية المعتمدة عن 6 ستة أمتار لضمان التوسع العمراني المستقبلي، مع وجود اجراءات خاصة تتيح عروض اقل للطرق مرتبطة ببعض تصنيفات الاراضي مثل الاراضي المحمية واراضي الغابات والوديان والاراضي الزراعية .
- يُفضّل أن تتبع الطرق الجديدة المسارات المتعارف عليها محليا و المستخدمة سابقاً، بمشاركة المجتمع المحلي في تحديدها والاستعانة بسجلات التسوية الأردنية غير المكتملة.
- يجب عدم رسم أي طريق جديد على الخرائط قبل إجراء فحص ميداني شامل.

2. المفاهيم والتعريفات الاساسية للمعيار البيئي والاجتمعاعي الخامس :

- الاستحواذ على الأراضي: يشير إلى جميع طرق الحصول على الأراضي لأغراض المشروع، والتي قد تشمل الشراء المباشر أو مصادرة الممتلكات، وحيازة حقوق الوصول مثل حقوق المرور أو حقوق الطريق، كما يشمل الاستحواذ على الأراضي: الاستحواذ على الأراضي غير المأهولة أو غير المستغلة، سواء كان صاحب الأرض يشغلها أم لا وإعادة حيازة الأراضي العامة التي يستخدمها أو يشغلها الأفراد أو الأسر وتأثير المشروع الناتج عنه إغراق الأرض أو أن تصبح غير صالحة للاستعمال أو يتعذر الوصول إليها .
- إعادة التوطين القسري :يشير إلى النزوح المادي (نقل او فقدان الاراضي السكنية او فقدان الماوى) أو النزوح الاقتصادي (فقدان الأصول أو امكانية الوصول إليها مما يؤدي الى فقدان مصادر الدخل او غيرها من سبل العيش ) او كلتيهما.



Official Use Only

- التبرع الطوعي بالأراضي: هو موافقة المالك، بمحض إرادته ودون أي ضغط أو إكراه، على تخصيص جزءٍ من أرضه لغرض فتح او تعديل طريق ، شريطة أن تكون الموافقة مستنيرة وموثقة، وأن لا يؤدي التبرع إلى تأثيرات سلبية جوهرية على سبل العيش أو الأصول، مع إتاحة الحق في الاعتراض
- المستخدمون أو الشاغلون غير الرسميين :الأشخاص الذين يستخدمون أو يشغلون الأراضي دون حقوق قانونية رسمية أو معترف بها، لكنهم قد يعتمدون عليها للسكن أو سبل العيش.
- حقوق الملكية وحقوق الانتفاع :تشمل الحقوق القانونية الرسمية، والحقوق العرفية أو التقليدية، وكذلك المطالبات غير المسجلة التي يمكن إثباتها من خلال الاستخدام الفعلي أو الإشغال.
- .التعديلات الطفيفة على الطرق :تعديلات محدودة على حدود القطع أو مسارات الطرق تتم أثناء أعمال التسوية بهدف تحسين الوصول والسلامة وتحقيق المصلحة العامة، وبما لا يؤدي إلى نزع الملكية، ويتم اعتمادها وفق الإجراءات القانونية وبالتشاور مع أصحاب الحقوق
- حق الاعتراض على الطرق :الحق الممنوح للمالكين أو مقدمي الادعاءات من خلال قانون تسوية الاراضي والمياه للاطلاع على خرائط الطرق الأولية والاعsتراض عليها قبل تثبيتها في مخطط التسوية النهائي، لضمان المشاركة والتشاور.
- الصلاحية الاقتصادية: لا يتضمن اطار البنك الدولي البيئي والاجتماعي (ESF) تعريفا محددًا لمفهوم "الصلاحية الاقتصادية"، ، انما يتم تحديد ما إذا كانت الأرض غير صالحة اقتصاديًا على أساس كل حالة على حدة، من خلال دراسات ميدانية وتحليل على مستوى الأسر، مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة استخدام الأرض، والظروف الزراعية المحلية، ومدى اعتماد الأسرة على هذه الأرض كمصدر للدخل وسبل العيش، و تُعتبر الأرض المتبقية صالحة اقتصاديًا إذا بقيت مناسبة من حيث المساحة، والتكوين، وسهولة الوصول، والقدرة الإنتاجية لدعم سبل العيش القائمة على الأرض المتبقية دون أن يؤدي ذلك إلى زيادة كبيرة في التكاليف أو انخفاض ملموس في العائد الاقتصادي أو انخفاض في الدخل، ومن الناحية العملية، تُعتبر الأرض المتبقية غير صالحة اقتصاديا إذا اصبحت صغيرة جداً، أو مجزأة بشكل مفرط، أو أو غير آمنة أو غير قابلة للوصول لدرجة لا تستطيع معها الأسرة المتضررة تلبية احتياجاتها المعيشية الأساسية منها، وفي معايير البنك الدولي، إذا أصبحت الأرض المتبقية غير صالحة اقتصاديًا ، بسبب انشطة المشروع يقوم المشروع بالاستحواذ على القطعة بأكملها وتوفير بديل قائم على الأرض بنفس القدرة الإنتاجية والمزايا الموقعية، أو اتخاذ تدابير أخرى لاستعادة سبل العيش بما يتوافق مع المتطلب البيئي والاجتماعي رقم 5 (ESS5).

### 3. المخاطر الاجتماعية والبيئية المتعلقة بالاستحواذ على الاراضي :

المخاطر الاجتماعية:

- فتح الطرق أو تعديل الحدود قد يؤدي إلى تجزئة بعض الأراضي أو تقليل مساحتها، مما قد يقلل من قيمتها الاقتصادية أو يثير نزاعات بين المالكين أو مستخدمي الأرض.
- أصحاب الأراضي غير المسجلة رسميًا (مثل المزارعين أو البدو أو المستخدمين غير الرسميين) قد يواجهون صعوبة في حماية حقوقهم.



Official Use Only

- التوترات مجتمعية والنزاعات، حيث ان تعديل الحدود أو إنشاء طرق جديدة قد يؤدي إلى نزاعات بين الملاك والمستخدمين والمجتمع المحلي، خصوصًا عند وجود مستخدمين غير رسميين أو نزاعات ميراث.
- مخاطر اقتصادية غير مباشرة، حيث يمكن ان تنخفض قيمة الأرض بسبب تحديد الطرق او اقتطاع جزء منها

المخاطر البيئية:

- التأثير على الموارد الطبيعية: فان فتح الطرق قد يؤثر على الأراضي الزراعية، الغابات، المحميات الطبيعية، أو التنوع البيولوجي إذا لم يتم تقييم الموقع بشكل مناسب.
- التأثير على المجاري المائية والأودية: حيث ان الطرق القريبة من الأودية أو المجاري المائية قد تؤدي إلى اضطراب مسارات المياه، زيادة مخاطر الفيضانات أو التآكل، مع تأثير محتمل على السكان والبيئة المحيطة.
- التاثير على المناطق الأثرية والثقافية: عملية إنشاء طرق جديدة بالقرب من المواقع الأثرية أو المناطق ذات القيمة الثقافية العالية قد يؤدي إلى تدهور هذه المواقع إذا لم يتم التعامل معها بحذر.

*(يرجى الاطلاع على الملحق الثالث فيما يتعلق الترتيبات المؤسسية لتضمين الاجراءات البيئية والاجتماعية ضمن عملية التسجيل)*

### 7.6. المعيار البيئي والاجتماعي السادس، حفظ التنوع البيولوجي والإدارة المستدامة للموارد الطبيعية الحية

يركز معيار ESS6 على حماية المواقع ذات الأهمية البيئية، والحفاظ على الموائل الطبيعية والموائل الحرجة، وضمان عدم تسبب المشروع في أي تدهور للتنوع الحيوي أو الأنظمة البيئية الحساسة، خصوصًا خلال عمليات التسوية وتسجيل الأراضي.

1. التعاريف والمفاهيم الأساسية (Key Terms & Definitions)

لتطبيق ESS6 بشكل فعّال ضمن سياق مشروع التسوية والتسجيل، تعتمد الوثيقة على المصطلحات التالية:

- الوادي (Wadi)

مجرى طبيعي سطحي لتصريف المياه، دائم أو موسمي، يتكوّن بفعل العوامل الطبيعية، وتنحدر عبره مياه الأمطار أو السيول، ويشمل قاع المجرى وجوانبه الطبيعية المرتبطة به، ويُعد جزءاً من الموارد المائية العامة، وتخضع إدارته وحمايته وتنظيم استخدامه لأحكام التشريعات النافذة.

- حرم الوادي (Wadi Buffer Zone)

هو النطاق الأرضي المحاذي لمجرى الوادي من جانبيه، والذي يُحدد لحماية المجرى الطبيعي وضمان انسياب المياه دون إعاقة، والحد من مخاطر الفيضانات، ومنع التعديات أو الاستخدامات التي قد تؤثر سلباً على الوظيفة الهيدرولوجية أو البيئية للوادي. ويُعد هذا الحرم جزءاً من نطاق الحماية المرتبط بالموارد المائية العامة، وتخضع إدارته وتنظيم الأنشطة ضمنه لأحكام التشريعات



Official Use Only

النافذة، وعلى وجه الخصوص قانون المياه الفلسطيني، وقوانين تنظيم استعمالات الأراضي والتخطيط، والأنظمة والتعليمات الصادرة عن الجهات المختصة، وحيث لا يوجد نص قانوني او اجراء واضح لدى سلطة المياه الفلسطينية ووزراة الحكم المحلي حول المسافة المناسبة لحرم الوادي وحيث أنها قد تختتلف من وادي الى اخر فانه ولغايات الاستخدام فتحدد مسافة حرم الوادي من خلال قرار رسمي يصدر من خلال سلطة المياه الفلسطينية وسلطة جودة البيئة ووزراة الحكم المحلي.

- المحمية الطبيعية (Natural Reserve)

منطقة محددة وفق المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية، تحتوي على نظم بيئية أو أنواع مهددة، وتمنع فيها الأنشطة التي قد تسبب ضرراً للبيئة إلا بموافقة الجهات المختصة.

- مناطق التنوع الحيوي الرئيسية (Key Biodiversity Areas – KBAs)

مناطق ذات قيمة بيئية عالية، تشمل موائل نادرة أو أنواعاً مهددة بالانقراض، ويجب تقييم أي تدخل أو تسجيل فيها بعناية فائقة.

- الغابات (Forests)

معظمها أراضٍ عامة تدار من قبل وزارة الزراعة، وتتضمن موائل رئيسية للأنواع المحلية وتخضع لتنظيم شديد من حيث الاستعمال والتجزئة مع وجود عدد من الاراضي الخاصة والمصنفة غابات

- المراعي المحمية (Protected Pastures)

مراعي حيوية للأنواع النباتية والحيوانية تتطلب إجراءات خاصة لحمايتها من الرعي الجائر أو التغيرات في استخدامات الأراضي.

- المحمية الخاصة (Private Reserve)

أراضٍ خاصة قد تحتوي على تنوع حيوي يتطلب حماية، ويجب تسجيلها دون المساس بالقيمة البيئية للمنطقة.

- المناطق المحمية العامة (Publicly Owned Protected Areas)

أراضي مخصصة للحماية، ويُمنع تغيير صفتها.

- الموائل الحرجة (Critical Habitat)

الموائل التي تحتوي على أنواع مهددة أو نادرة ولا يجوز التدخل فيها إلا وفق شروط صارمة جداً.

- منطقة العازل البيئي (Buffer Zone)

منطقة محيطة بالموقع البيئي الحساس تُستخدم لتقليل الأثر على المنطقة الأساسية.

تعتمد سلطة جودة البيئة في فلسطين تصنيفًا وطنيًا لمناطق التنوع الحيوي يتكون من ثلاث درجات، ويُستخدم هذا التصنيف لتحديد مستوى الحماية والقيود البيئية عند التخطيط أو تسجيل الملكيات أو ترسيم الطرق. حيث أنه وحسب المادة (5) من تعليمات إدارة وحماية مناطق التنوع الحيوي رقم (1) لسنة 2025م، يتم تقسيم مناطق التنوع الحيوي إلى ثلاث درجات كما يلي:



Official Use Only

| الدرجة | الاسم | معايير التصنيف |
|---|---|---|
| الدرجة الأولى | مناطق التنوع الحيوي ذات الأهمية القصوى<br>Critical Biodiversity Areas | وجود مستويات عالية من التباين في التنوع الحيوي؛ أو وجود أنواع متوطنة أو مهددة بالانقراض أو ذات أهمية تطويرية؛ أو مناطق تؤدي وظائف بيئية حيوية مثل حماية مصادر المياه وتنظيم المناخ وتلقيح المحاصيل؛ أو وجود نظم بيئية فريدة وغير قابلة للاستبدال. |
| الدرجة الثانية | مناطق التنوع الحيوي ذات الأهمية المتوسطة<br>Moderate Biodiversity Zones | وجود تنوع حيوي متوسط مع بعض الأنواع المهددة؛ أو وجود نظم بيئية قادرة على التعافي من الاضطرابات؛ أو مناطق تتداخل معها أنشطة بشرية تقليدية مثل الرعي المنظم، والزراعة العضوية، والزراعة البيئية، والزراعة الذكية مناخيًا. |
| الدرجة الثالثة | مناطق التنوع الحيوي ذات الأهمية المنخفضة<br>Low Priority Zones | وجود تنوع حيوي محدود بسبب ظروف طبيعية أو غير طبيعية؛ أو مناطق مهيمن عليها من الأنواع الغريبة الغازية أو فقدت غالبية وظائفها البيئية؛ أو مناطق مخططة لإعادة تأهيلها أو تحويلها لاستخدامات بشرية أخرى. |

ملاحظة مهمة :مناطق التنوع الحيوي التي لم تُحدد درجة أهميتها بعد، تتمتع بالحماية المقررة للدرجة الأولى إلى حين تقسيمها من قبل سلطة جودة البيئة.

الدرجة الأولى – مناطق ذات حساسية بيئية عالية جدًا

- تشمل المحميات الطبيعية، الغابات الطبيعية الكثيفة، الأودية الدائمة، موائل الأنواع المهددة بالانقراض.
- يسمح فقط بالأنشطة غير التدخلية مثل المسح والترسيم دون أي تعديل للأرض.
- يمنع استحداث طرق أو تعديل المسارات القائمة.
- تتطلب موافقة مسبقة من سلطة جودة البيئة.

الدرجة الثانية – مناطق ذات حساسية متوسطة إلى عالية

- تشمل الغابات المختلطة، المناطق المحاذية للمحميات، الموائل شبه الطبيعية.
- يسمح بترسيم الوضع القائم فقط دون توسعة أو تغيير.
- يمنع أي تدخل قد يغير شكل الموئل أو يجزئه.



Official Use Only

الدرجة الثالثة – مناطق منخفضة الحساسية

- تشمل المناطق الزراعية، الأراضي المفتوحة، الموائل المعدلة جزئيًا.
- يسمح بالأنشطة الخفيفة بشرط عدم التأثير على العناصر البيئية المتبقية.
- قد يُطلب تقييم بيئي إذا وُجد خطر على الموائل.

تطبيق التصنيف في مشروع تسوية الأحواض

- يساعد التصنيف في تحديد المناطق التي تتطلب قيود استعمال تُدرج في السجل العقاري.
- يضمن أن إجراءات التسوية (الترسيم، التحديد، التسجيل) لا تؤثر على الموائل الحساسة.
- يُستخدم كأداة لتوجيه قرارات اللجنة حول مدى الحاجة لإشراك جهة الاختصاص

2. قائمة المخاطر البيئية المرتبطة بتطبيقESS6

- مخاطر تسجيل أراض تقع ضمن محميات طبيعية أو موائل حرجة دون وجود خطط حماية معتمدة أو قيود واضحة، مما قد يؤدي إلى إضعاف الوضع البيئي أو القانوني لهذه المناطق.
- مخاطر التأثير غير المباشر على الموائل الطبيعية نتيجة تثبيت الملكيات أو تعديل الوضع القانوني للأراضي داخل أو بمحاذاة المناطق الحساسة، دون توضيح اجراءات الاستخدام للمالكين مستقبلا بما قد يخلق ضغوطا مستقبلية على التنوع الحيوي.
- مخاطر تجزئة الموائل الطبيعية نتيجة تثبيت أو توسيع طرق قائمة أو منح حقوق مرور داخل الغابات أو مجاري الأودية أو المناطق ذات الأهمية البيولوجية العالية.(KBAs)
- مخاطر المساس بالوظائف البيئية للأودية، بما في ذلك تعطيل الممرات البيئية أو التأثير على الجريان الطبيعي والسيول الموسمية، نتيجة قرارات تسجيل أو ترسيم غير مدروسة.
- مخاطر تسجيل أراضٍ ضمن مناطق عازلة غير معرّفة أو غير معتمدة رسميًا حول المحميات والغابات، مما قد يؤدي إلى تآكل تدريجي للحماية البيئية للمناطق الأساسية.
- مخاطر عدم دقة الفحص البيئي المكاني بسبب نقص أو عدم تحديث طبقات GIS الخاصة بالمحميات والغابات والأودية والمناطق الحساسة، وما يترتب على ذلك من قرارات تسجيل غير ملائمة.



Official Use Only

- مخاطر ضعف التنسيق المؤسسي بين سلطة والقطاعات المرتبطة (البيئية، الزراعة، والمياه) ، مما قد يؤدي إلى اتخاذ قرارات تسوية دون تقييم شامل للحساسية البيئية.

- مخاطر حدوث أضرار غير متعمدة نتيجة أخطاء إجرائية أثناء الفحص أو الترسيم أو التوثيق، وما قد ينتج عنها من تأثير سلبي على الموائل الطبيعية.

- إدارة إجراءات التسجيل في المناطق المحمية والحساسة: في المحميات الطبيعية ومناطق التنوع الحيوي، يُحظر استحداث أو اعتماد طرق جديدة أو توسيع المسارات القائمة من خلال إجراءات التسوية والتسجيل، ويقتصر الوصول على المسارات أو الممرات القائمة أو المعتمدة وفقاً لخطة الإدارة أو الحماية المعتمدة، وفي حال سمحت خطة الإدارة المعتمدة أو مستوى الحماية المعتمد بوجود مسار وصول إضافي، فيجب أن يقتصر ذلك على الممرات او المسارات [30] المسموح بها وبعد الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة، كما يجب إعداد تقييم بيئي واجتماعي وتقييم للتنوع الحيوي لأي مسار وصول إضافي قبل البدء بأعمال التحديد والترسيم، والتأكد من عدم وجود أي آثار سلبية على الموائل الطبيعية أو التنوع الحيوي أو أهداف الحماية المعتمدة.

يتم تطبيق هذه الإجراءات بالتنسيق مع الجهات المختصة ووفقاً للإجراءات التفصيلية الواردة في الملحق الثالث من الدليل.

### 7.7.المعيار البيئي والاجتماعي الثامن (ESS8): التراث الثقافي

تتجلى المخاطر في احتمال تسجيل أراضٍ تحتوي على مواقع أثرية أو ثقافية دون استشارة وزارة السياحة والآثار، ما قد يؤدي إلى تضرر هذه المواقع أو ضياع معالمها. كما قد تظهر لُقى أثرية عرضية أثناء عمليات المسح. إلى جانب ذلك، يمكن أن يؤدي الإهمال في توثيق المشاهد الثقافية، مثل المدرجات الزراعية القديمة وبساتين الزيتون التقليدية، إلى فقدان جزء من الهوية التراثية للمكان.

ولتفادي هذه المخاطر، يجب الحصول على موافقة وزارة السياحة والآثار قبل تسجيل أي قطعة ذات قيمة تراثية، مع إدراج المشاهد الثقافية ضمن مناطق مقيدة الاستخدام في السجل العقاري. *(يرجى الاطلاع على الملحق الثالث فيما يتعلق الترتيبات المؤسسية لتضمين الاجراءات البيئية والاجتماعية ضمن عملية التسجيل)*

[30] الممر/المسار داخل المحميات الطبيعية أو مناطق التنوع الحيوي هو مسار وصول قائم أو معتمد داخل منطقة محمية أو منطقة تنوع حيوي، يستخدم فقط لأغراض الإدارة أو الحماية أو المراقبة أو الاستخدامات المسموح بها، ولا يشكل حق مرور جديدا ولا يجيز فتح طرق جديدة أو توسعة الممر القائم أو تغيير طبيعته ضمن أهداف وأعمال هذا المشروع



Official Use Only

متطلبات معيار ESS8: حماية التراث الثقافي

يرتكز معيار ESS8 على ضمان حماية وصون التراث الثقافي المادي وغير المادي، ومنع أي تأثير سلبي قد ينجم عن أنشطة التسوية وتحديث السجلات العقارية، وخاصة في المناطق التي تحتوي على مواقع أثرية، معالم تراثية، أو محيط بيئي وثقافي له قيمة خاصة.

ورغم أن المشروع لا يتضمن أعمالاً إنشائية، إلا أن عمليات التسوية والتسجيل قد تكشف عن مواقع ذات قيمة تراثية أو قد تؤثر على محيط مواقع قائمة، مما يستوجب اتباع إجراءات دقيقة لحماية هذا التراث تماشياً مع ESS8 والقوانين الوطنية.

التعاريف والمفاهيم الأساسية (Key Terms & Definitions)

لتطبيق ESS8 بفاعلية، تعتمد الوثيقة المفاهيم التالية:

التراث المادي (Tangible Cultural Heritage)

يشمل المواقع الأثرية، المباني التاريخية، القلاع، المقابر القديمة، الكهوف الطبيعية ذات القيمة الثقافية، الجدران التقليدية، القنوات القديمة، الآبار التاريخية، وغيرها من المعالم التي يمكن رؤيتها ولمسها.

التراث غير المادي (Intangible Cultural Heritage)

العادات، التقاليد، المعارف، الممارسات المجتمعية المرتبطة بالأرض والبيئة، مثل طرق الزراعة التقليدية، استخدامات المياه التاريخية، أو أي معارف ثقافية مرتبطة بالمكان.

مواقع التراث الثقافي (Cultural Heritage Locations)

هي المواقع المسجلة رسميًا لدى وزارة السياحة والآثار أو تلك التي تُعرف محليًا بأنها ذات قيمة تاريخية أو ثقافية، وتشمل المناطق المرافقة للمواقع الأثرية، المسارات القديمة، الكهوف، والينابيع التاريخية.

محيط التراث الثقافي / المنطقة العازلة (Buffer Zone)

منطقة تحيط بالموقع التراثي، تُستخدم لحمايته من الأنشطة التي قد تؤثر عليه، وتشمل عادة عشرات الأمتار حول الموقع وفق التقديرات الفنية.

إدارة إجراءات التسجيل في المناطق التراثية

*(يرجى الاطلاع على الملحق الثالث فيما يتعلق الترتيبات المؤسسية لتضمين الاجراءات البيئية والاجتماعية ضمن عملية التسجيل)*

### 7.8. المعيار البيئي والاجتماعي العاشر (ESS10): إشراك أصحاب المصلحة والإفصاح عن المعلومات



Official Use Only

يعتمد المشروع نهجًا مؤسسيًا متكاملاً لإشراك أصحاب المصلحة، بما يتوافق تمامًا مع متطلبات ESS10 ومع ما تم اعتماده في خطة إشراك أصحاب المصلحة (SEP).ويرتكز هذا النهج على ضمان الوصول العادل للمعلومات، وتعزيز الشمولية، وإتاحة الفرص المتساوية للمشاركة أمام جميع الفئات، خصوصًا الفئات الضعيفة والمتأثرة مباشرة بأعمال التسوية وتسجيل الملكية.

1.المفاهيم الأساسية

- خطة اشراك اصحاب المصلحة : هي وثيقة استراتيجية أساسية لمشروع التسجيل العقاري الثاني وتُعدّ ضمن الأدوات البيئية والاجتماعية المهمة والتي تهدف إلى تحديد أصحاب المصلحة وتحليلهم، ووضع منهجية واضحة للتواصل والمشاركة معهم طوال دورة حياة المشروع.
- إشراك أصحاب المصلحة :عملية منظمة لتبادل المعلومات وجمع ملاحظات المجتمع حول قيود استخدام الأراضي وعمليات التسجيل.
- آلية التظلمات والشكاوى :قناة رسمية لتلقي ومعالجة اعتراضات الأطراف المختلفة المتعلقة بالإجراءات أو النتائج أو حقوقهم.

2.المخاطر الاجتماعية

- ضعف الوعي المجتمعي :قد يجهل السكان القيود المفروضة على استخدام الأراضي، مما يؤدي إلى رفض نتائج التسجيل أو عدم الامتثال لها.
- رفض نتائج التسجيل :في حال منع تقسيم الأراضي أو تقييد الاستخدام، قد يرفض بعض المالكين أو المستخدمين النتائج.
- تهميش الفئات الضعيفة :النساء، المستأجرون، الرعاة، والأشخاص ذوو الاحتياجات الخاصة قد يجدون صعوبة في ممارسة حقوقهم أو المشاركة في اتخاذ القرارات.
- فقدان الثقة :في حال غياب آليات واضحة لتلقي الشكاوى ومعالجتها، قد يتراجع التزام المجتمع بالإجراءات الرسمية.
- حواجز وصول المعلومات للفئات الضعيفة والمهمشة :النساء وربات الأسر المالكات للأراضي قد تواجه صعوبة في الحصول على المعلومات أو المشاركة بسبب القيود الاجتماعية والثقافية.
- مشاركة محدودة للفئات المعزولة جغرافيًا :الأسر في المناطق الريفية والنائية قد تواجه صعوبة في المشاركة بسبب بُعد المسافات وقلة الوصول إلى وسائل الاتصال.
- صعوبة إشراك الأشخاص ذوي الإعاقة :(PWDs) عدم توفر المنشآت أو المواد المناسبة لهم يحد من قدرتهم على المشاركة.
- مخاطر تجاه المتضررين من حالات الإرث والأيتام والقصر :قد يواجهون صعوبة في معرفة حقوقهم أو تقديم مطالباتهم، خصوصًا في غياب ممثل قانوني أو جهة داعمة.
- صعوبة إشراك المستخدمين غير الرسميين أو المستأجرين :الأشخاص الذين لديهم استخدام طويل الأمد للأراضي دون ملكية رسمية قد لا يكونون على علم بكيفية التسجيل أو حقوقهم القانونية.



Official Use Only

- صعوبة مشاركة الملاك الغائبين / Absentee landowners) فلسطينيون في الخارج :صعوبة الوصول للمعلومات، التواصل مع السلطات المحلية، أو تقديم الوثائق المطلوبة بسبب البُعد الجغرافي أو قيود السفر.
- حواجز مشاركة كبار السن :ضعف القدرة على الوصول للمواد المكتوبة أو الرقمية، وعدم المعرفة بالإجراءات القانونية المعقدة.
- عدم معرفة أو سوء فهم آليات الشكاوى : عدم قدرة الفئات المستهدفة على تقديم شكاوى أو التعبير عن اعتراضاتهم بسبب نقص المعلومات أو الوصول المحدود للقنوات الرسمية.

**3.تدابير التخفيف من المخاطر :**

وتأتي التدابير لتعكس منهجية المشروع في تعزيز المشاركة الهادفة والمستمرة خلال دورة المشروع:

أولاً: تعزيز الوصول إلى المعلومات:

- توفير مواد إعلامية مبسطة وموحدة على مستوى جميع الشركاء
- التواصل الدوري عبر وسائل متعددة تشمل الاجتماعات المجتمعية، المطبوعات، الملصقات في مكاتب التسوية، الإعلانات المحلية، والوسائط الرقمية.
- نشر المعلومات المتعلقة بالإجراءات، الفترات الزمنية، الوثائق المطلوبة، ومعايير الأهلية قبل بدء أي نشاط ميداني
- تنفيذ جلسات توعوية خاصة للنساء والفئات الضعيفة لضمان تيسير المشاركة وجمع الملاحظات.

ثانيًا: تمكين المشاركة الشاملة للفئات الضعيفة حيث يعتمد المشروع ترتيبات تيسيرية لضمان شمولية التشاور:

- النساء: جلسات منفصلة، مواد إعلامية موجّهة، ومشاركة عبر القنوات الرسمية وغير الرسمية.
- الأشخاص ذوو الإعاقة: توفير نسخ بديلة من المواد (صوتية، خط كبير، فيديوهات مكتوبة)، وإتاحة المشاركة افتراضيًا عند الحاجة.
- كبار السن: مواد مبسطة وبخط كبير، وجلسات مجتمعية عبر مراكز البلديات والقرى.
- الملاك الغائبون والمغتربون: قنوات رقمية وإلكترونية للمعلومات والاستفسارات.
- المستخدمون غير الرسميون وأصحاب الاستعمال الفعلي: حملات توضيحية، وإشراك ممثليهم قبل اعتماد أي مخرجات تتعلق بتسوية الحقوق.
- الأيتام والقُصَّر: التعاون مع وزارة التنمية الاجتماعية والجهات الوصية، وضمان تمثيلهم القانوني.

**ثالثًا: الية واضحة ومتاحة لتلقي الشكاوى:**

يعتمد المشروع آلية شكاوى فعّالة ضمن خطة إشراك أصحاب المصلحة، تشمل نظامًا وطنيًا متاحًا للجمهور، ونظامًا خاصًا بشكاوى العاملين متوافقًا مع مدونة السلوك، وذلك وفق دليل إجراءات خاص بآلية الشكاوى. وتشمل الشكاوى القضايا العامة، وجودة الخدمات، وسلوك الموظفين، والعنف القائم على النوع الاجتماعي. وتتاح قنوات متعددة للتقديم، بما فيها البوابة الحكومية، والنماذج الإلكترونية، والحضور الشخصي، والبريد الإلكتروني، والهاتف. وتعالج الشكاوى ضمن أطر زمنية واضحة،



Official Use Only

بما يضمن التسجيل السريع، والاستجابة الأولية، والحل النهائي خلال مدة لا تتجاوز 30 يومًا، ما لم تستلزم الإجراءات القانونية خلاف ذلك.

ويتم توثيق ومتابعة الشكاوى من خلال وحدات الشكاوى وعلى مستوى المشروع من خلال اخصائية الضمانات الاجتماعية التي تقوم بتوثيق الشكاوى في سجل إلكتروني موحد لكل مؤسسة ،إصدار تقارير شهرية وفصلية مصنفة حسب الجنس والفئة، والتنسيق مع المؤسسات المعنية لتحقق من اغلاق الشكاوى وفقا للقانون وضمن الاطار الزمني

رابعًا: الحوار المستمر طوال دورة المشروع : حيث سيعمل المشروع على تنفيذ أنشطة المشاركة المجتمعية المرتبطة بأعمال تسجيل وتسوية الاراضي وضريبة الاملاك، وذلك بالتنسيق مع الجهة المنفذة وتشمل هذه الالتزامات

خامسًا: دمج مخرجات التشاور في عملية صنع القرار ،ستكون نتائج المشاورات المجتمعية جزءًا من عملية اتخاذ القرار عبر، توثيق الملاحظات ودمجها في خطط العمل التفصيلية وتعديل إجراءات التواصل بناءً على ملاحظات المجتمعات المحلية

## 7.9.الترتيبات الانتقالية للتمويل بأثر رجعي ضمن دليل الإدارة البيئية والاجتماعية

### 1. الخلفية والمبررات

لأغراض التمويل بأثر رجعي ضمن مشروع التسجيل العقاري الثاني، سيتم رفع القطع المنجزة إلى البنك الدولي ضمن مؤشر الصرف المرتبط بالأداء(DLI) ، على أن تكون قد أُنجزت ضمن الفترة الزمنية ما بين 28/8/2024 و27/8/2025، وتستوفي جميع المعايير البيئية والاجتماعية المعتمدة من البنك الدولي .وتخضع هذه الترتيبات للتمويل بأثر رجعي وفق الإجراءات المعتمدة في المشروع، على أن لا يتجاوز إجمالي مبلغ الدفعة الحد الأعلى المخصص لهذا الغرض وفق اتفاقية التمويل ووثائق المشروع ذات الصلة.

مشروع التسجيل العقاري الثاني اعتمد مجموعة من معايير التاهل ومعايير الاستبعاد للقطع التي يتم تسويتها في اطار المشروع وتسري هذة المعاير على جميع القطع التي تمت تسويتها وتسجيلها بدءا من تاريخ الاول من اكتوبر 2025 ، حيث انتقل تصنيف المخاطر البيئية بموجبها من منخفضة إلى معتدلة وبقي تصنيف المخاطر الاجتماعية على انها كبيرة ،بالتالي لن يكون بالامكان تطبيق تدابير التخفيف البيئي والاجتماعي باثر رجعي ، وضمن هذة التدابير هناك مجموعة من تدابير لحماية المناطق المحمية مثل المحميات الطبيعية والوديان ومناطق التنوع الحيوي ، بالاضافة الى تدابير اضافية لحماية للفئات التي قد تتاثر سلبا من عملية التسوي خاصة المستخدمين غير الرسميين او البدو والذبن تشكل لهم الارض سبيلا للعيش وقد يتضضرورن جراء اعمال التسوية.
نظرًا لأن تطبيق هذه التدابير بأثر رجعي غير ممكن، فإن الأمر يستلزم وضع معايير انتقالية خاصة للتمويل بأثر رجعي، لضمان أن القطع المرشحة للتمويل لا تسبب آثارًا بيئية واجتماعية سلبية جوهرية.

2. نطاق التطبيق : تسري هذه الترتيبات الانتقالية حصراً على:

- القطع التي تم إنجازها وسيتم رفعها ضمن مؤشرات الصرف المرتبطة بالأداء (DLI) :



Official Use Only

معايير الأهلية والاستبعاد البيئي الانتقالية :

للحد من المخاطر البيئية المرتبطة بالتمويل بأثر رجعي، تقوم دائرة النظم الجغرافية بتطبيق معايير الاستبعاد التالية:

- استبعاد أي قطع تقع ضمن المناطق المحمية، بما يشمل المحميات الطبيعية، الغابات، الأودية، مجاري السيول، أو الأراضي ذات القيمة البيئية أو التنوع الحيوي العالي.
- إجراء فحص مكاني شامل بأثر رجعي لجميع القطع المقترحة للصرف، ويشمل ذلك:
  - مراجعة الصور الجوية وصور الأقمار الصناعية الحديثة؛
  - إجراء تحليل مكاني للتحقق من عدم تداخل القطع مع المناطق البيئية الحساسة.
- إرفاق مخرجات الفحص المكاني والصور الجوية ضمن وثائق دفعة الـ DLI كدليل تحقق على خلو القطع من المناطق المحمية .

3. إجراءات الفحص الاجتماعي الانتقالية

نظرًا لإنجاز بعض القطع قبل اعتماد معايير الأهلية الاجتماعية للمشروع ، قد تحتوي هذه القطع على مخاطر اجتماعية محتملة، وتشمل على سبيل المثال:

- وجود نزاعات أو اعتراضات قانونية؛
- مطالبات من مستخدمين غير رسميين للأراضي؛
- تأثيرات محتملة على القيمة السوقية للأرض بسبب فتح الطرق.

وبناءً عليه، يتم اتخاذ الإجراءات التالية:

- تقوم دائرة النظم الجغرافية بالتحقق من عدم تداخل القطع مع:
  - التجمعات البدوية أو شبه البدوية؛
  - القطع التي قد تتاثر قيمتها السوقية بسبب فتح الطرق
- يتم إجراء مراجعة قانونية للاعتراضات والمطالبات المقدمة خلال إجراءات التسوية لتحديد:
  - النزاعات غير المحسومة؛
  - الاعتراضات المقدمة من مستخدمين غير رسميين؛
  - الاعتراضات المتعلقة بالطرق.
- تقوم أخصائية الحماية الاجتماعية بإجراء مراجعة مكتبية لكل دفعة، مع التركيز على طبيعة وحالة الاعتراضات والمطالبات ، واستبعاد القطع التي تتضمن نزاعات أو اعتراضات من مستخدمين غير رسميين أو تجمعات بدوية.

4. التوثيق والتحقق

لكل دفعة يتم رفعها ضمن التمويل بأثر رجعي، يتم إرفاق ما يلي:

- نتائج الفحص البيئي المكاني، بما في ذلك الصور الجوية؛
- ملخص مراجعة الاعتراضات والمطالبات القانونية؛



Official Use Only

## 8. خطة بناء القدرات

يتطلب تنفيذ مشروع التسجيل العقاري تعزيز قدرات جميع الجهات المنفذة لضمان الالتزام بالإجراءات البيئية والاجتماعية المنصوص عليها في دليل الإدارة البيئية والاجتماعية. أظهرت التقييمات الأولية وجود فجوات رئيسية تؤثر على قدرة المؤسسات والموظفين على تطبيق الإجراءات والمعايير البيئية والاجتماعية بشكل فعّال، والتي تشمل ما يلي:

الفجوات القانونية والمؤسسية

- غياب البروتوكولات الواضحة: لا توجد آليات واضحة لحماية المناطق المحمية ومناطق التنوع البيولوجي أثناء عمليات التسوية، مما يحد من قدرة الموظفين على تطبيق تدابير التخفيف البيئية والاجتماعية.

- إجراءات التراث الثقافي: نقص الإجراءات القياسية للتعامل مع التراث الثقافي المادي وغير المادي المرتبط بالمشاريع، بما في ذلك المواقع الأثرية والموروث الثقافي غير المادي.

- التنظيم والسياسات: ضعف التنسيق بين السياسات الوطنية ومتطلبات الإطار الدولي لحماية البيئة، التنوع البيولوجي، والتراث الثقافي، مع نقص التوجيهات الواضحة لتقييم المخاطر البيئية والاجتماعية والممارسات السليمة أثناء تنفيذ المشاريع.

- تقييم وإدارة التنوع البيولوجي: عدم وجود متطلبات واضحة لتقييم الموائل والنظم البيئية أو إعداد خطط إدارة التنوع البيولوجي، وضعف الإطار التنظيمي للموارد الطبيعية الحية بما يشمل التحكم بالأنواع الغازية وتعزيز استخدام الأنواع المحلية.

- المراقبة والمتابعة: ضعف القدرة على التفتيش والمراقبة، بما يشمل متابعة تنفيذ خطط إدارة التأثيرات البيئية والتوثيق الدقيق للمخاطر والآثار.

- حقوق الفئات الضعيفة والمجتمعات المحلية: عدم كفاية الحماية القانونية والاجتماعية لفئة المستخدمين الذين لا يملكون أوراق ملكية رسمية، أو الذين تعتبر الارض هي مصدر معيشتهم الرئيسي، بما يشمل المجتمعات البدوية والاسر الزراعية الصغيرة ،لتي قد تسكن الأراضي قبل التسوية، أو المغتربين.

فجوات القدرات البشرية

- موظفو سلطة الاراضي في مكاتب التسوية: محدودية المعرفة بأساليب تطبيق تدابير التخفيف البيئية والاجتماعية، وحماية المناطق المحمية ومتابعة قضايا التراث والتنوع البيولوجي.



Official Use Only

- موظفو دائرة الشكاوى ودائرة النوع الاجتماعي في سلطة الاراضي ووزارة المالية :الحاجة لتعزيز مهاراتهم في إدارة الشكاوى، حماية الفئات المهمشة، وضمان دمج النوع الاجتماعي ضمن إجراءات التسوية والتسجيل والاملاك، مع تركيز خاص على الفئات التي لا تمتلك مستندات ملكية رسمية.

- نقاط الاتصال للESF (Focal Points): هناك ضعف في معرفة كيفية تطبيق معايير دليل الإدارة البيئية والاجتماعية وضمان الامتثال الكامل على مستوى المؤسسة و الشركاء .

نظرًا لغياب البروتوكولات والإجراءات الواضحة سابقًا، يتطلب المشروع برنامجًا مكثفًا لبناء القدرات لضمان التطبيق الفعّال للإجراءات والمعايير الجديدة، ويشمل:

3. التدريب العملي أثناء العمل (On-the-Job Training):

- ينفذه الاختصاصيين البيئي والاجتماعي طوال فترة المشروع ضمن مهامهم في المشروع.

- يستهدف موظفي سلطة الاراضي و موظفي دائرة الشكاوى ودائرة النوع الاجتماعي ونقاط الاتصال للESF في كلتا المؤسستين ، لضمان التطبيق العملي للتدابر المتفق عليها والمعايير البيئية والاجتماعية ضمن العمليات اليومية.

4. أنشطة التدريب في اطار خطة اشراك اصحاب المصلحة SEP:

- تغطيها اخصائية الضمانات الاجتماعية والاخصائي/ة البيئ/ة كجزء من خطة اشراك اصحاب المصلحة SEP و تشمل التدريب على: إدارة الشكاوى وآليات معالجة القضايا الاجتماعية، حماية المناطق المحمية ومناطق التنوع البيولوجي، دمج النوع الاجتماعي والفئات المهمشة، وتعزيز قدرة الموظفين على توثيق ومتابعة الإجراءات

5. خطة بناء القدرات لمشروع على مدار سنوات تطبيق المشروع :

| الفئة المستهدفة | الهدف من التدريب | المؤسسة المستهدفة | نوع التدريب | التكرار / المدة |
|---|---|---|---|---|



Official Use Only

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| موظفو مكاتب التسوية وموظو دائرة ال GIS | تعزيز القدرة العملية على تطبيق الإجراءات البيئية والاجتماعية يوميًا وضمان دمج المعايير الدولية والمحلية | سلطة الاراضي | نطاق واجراءات تطبيق دليل الإدارة البيئية والاجتماعية ، حماية المناطق المحمية ومناطق التنوع الحيوي، دمج المعايير الاجتماعية، أساسيات ESF، GM،GAP، رسم خرائط أصحاب المصلحة، تطوير وتنفيذ تدابير التخفيف | تدريب أساسي بعد تعميم دليل الإدارة البيئية والاجتماعية ، ثم جلسات On-the-Job Training مستمرة طوال فترة المشروع، مع مراجعة سنوية |
| نقاط الاتصال للESF | ضمان الالتزام المستمر بدليل الإدارة البيئية والاجتماعية ومتابعة تقدم تنفيذ الإجراءات والتقارير | سلطة الاراضي و الادارة العامة لضريبة الاملاك | متابعة الامتثال، توثيق الإجراءات، دعم تطبيق دليل الإدارة البيئية والاجتماعية في جميع المكاتب، أساسيات ESF، GM، GAP، SIA، SMP، تطوير وتنفيذ تدابير التخفيف | تدريب أساسي بعد تعميم دليل الإدارة البيئية والاجتماعية ، مع جلسات متابعة دورية (ربع سنوية أو نصف سنوية حسب الحاجة) |
| موظفو دائرة النوع الاجتماعي والشكاوى (PLA و(MoFP | تحسين إدارة القضايا الاجتماعية وضمان حماية الفئات المهمشة وتطبيق معايير النوع الاجتماعي في عمليات التسوية | سلطة الاراضي و الادارة العامة لضريبة الاملاك | إدارة الشكاوى، دمج النوع الاجتماعي، حماية الفئات المهمشة، SEA/SH، GBV، Code of Conduct للعمال، دمج الفئات الضعيفة، الطوارئ، الصحة والسلامة المجتمعية والتقارير | تدريب أساسي بعد تعميم دليل الإدارة البيئية والاجتماعية ، مع تدريبات عملية متكررة على مدار المشروع (ربع سنوية أو حسب الحاجة) |

## 9. المراقبة ومؤشرات الأداء والتقارير

**9.1.**حقوق الملكية وتسوية الأراضي

- نسبة النساء المستفيدات من تسجيل الأراضي (لا تقل عن 30%)
  - طريقة القياس :تحليل دفعات السندات لمشروع التسجيل العقاري، تحديد عدد النساء ونسبتهن من إجمالي المستفيدين.
- عدد الأراضي المسجلة بنجاح وفق الشروط البيئية
  - طريقة القياس :مراجعة سندات المشروع وتوثيق التسجيلات التي تم قبولها وتلك التي تم رفضها لوجود مخاطر بيئية أو اجتماعية.
- رضا المستفيدين عن الخدمات المقدمة (نساء ورجال)
  - طريقة القياس :استبيانات منتصف المدة ونهاية المدة، تحليل النتائج حسب الجنس والفئة.



Official Use Only

**9.2.**الشكاوى وحل النزاعات

- عدد الشكاوى المستلمة والتعامل معها ضمن الزمن المحدد
  - طريقة القياس :مراجعة سجلات نظام الشكاوى الشهرية ومقارنتها بالزمن المحدد، مع تحليل نسبة النساء المستفيدات.
- الالتزام بمعايير الصحة والسلامة المهنية (HOS) لدى المتعاقدين والمتعاقدين الثانويين
  - طريقة القياس :مراجعة العقود المباشرة والعقود مع المستشارين، والتحقق من وجود التأمين ضد حوادث العمل وتوقيع مدونة السلوك.

**9.3.**التوعية والمشاركة المجتمعية

- عدد الأنشطة التوعوية المنفذة لفئات مختلفة (نساء، شباب، مغتربين، ذوي احتياجات خاصة)
  - طريقة القياس :متابعة كافة التدخلات والأنشطة ذات الصلة ورفع مستوى الاستهداف وفق خطة التوعية المجتمعية.

**9.4.** الدراسات القبلية

- عدد الدراسات القبلية الاجتماعية والبيئية المنفذة قبل أي تدخل ميداني
  - طريقة القياس :مراجعة الدراسات ومخرجاتها قبل البدء بعملية التسوية مع دائرة النظم الجغرافية.
- نسبة المواقع التي تم اتخاذ تدابير حماية لها وفق نتائج الدراسات القبلية
  - طريقة القياس :مقارنة خطط الحماية المطبقة مع توصيات الدراسات لكل موقع.

**9.5.**حماية التنوع الحيوي والمناطق المحمية

- عدد خطط حماية المناطق المحمية والوديان المنفذة قبل بدء أي نشاط ميداني
  - طريقة القياس :مراجعة خطط حماية المناطق المحمية والتأكد من تنفيذها على الأرض.
- في غياب خطط حماية معتمدة، يتم اعتماد مبدأ عدم التدهور(No Net Degradation) و مبدأ الحيطة والحذر ومنع أي تدخلات جديدة، بما يشمل حظر تحديد أو اعتماد أي طرق داخل المناطق المحمية أو مناطق التنوع الحيوي. وعند الضرورة، يقتصر الوصول على ممرات/مسارات وصول قائمة أو معتمدة، دون توسيعها أو تغيير طبيعتها، وضمن خطة إدارة/حماية معتمدة وبما يتوافق مع تصنيف المنطقة ودرجة الحماية المحددة لها، وفي حال اقتضت الحاجة اقتراح ممر وصول إضافي لأغراض الإدارة أو الحماية أو الاستخدامات المسموح بها، فيجب أن يتم ذلك بعد تقييم بيئي وتقييم للتنوع الحيوي، وبموافقة الجهات المختصة، وبما يضمن عدم التأثير على القيم البيئية أو الموائل الطبيعية أو التنوع الحيوي وبما يتوافق مع تصنيف



Official Use Only

المنطقة ودرجة الحماية المحددة له، كما يحضر تعديل الاستخدامات داخل المناطق الحساسة، حيث تُعامل المناطق الحساسة على أنها مناطق محمية، ويتم تطبيق قيود صارمة على أي تدخلات أو تغييرات في استخدام الأراضي.

- عدد الأحواض التي تم فيها تطبيق إجراءات الحماية البيئية في غياب خطط حماية رسمية
  - طريقة القياس:

التحقق من الالتزام بالإجراءات الاحترازية، بما يشمل:

- يُحظر تحديد أو اعتماد أي طرق داخل المناطق المحمية أو مناطق التنوع الحيوي، وعند الضرورة، يقتصر الوصول على ممرات/مسارات وصول قائمة أو معتمدة، دون توسيعها أو تغيير طبيعتها، وضمن خطة إدارة/حماية معتمدة وبما يتوافق مع تصنيف المنطقة ودرجة الحماية المحددة لها، وفي حال اقتضت الحاجة اقتراح ممر وصول إضافي لأغراض الإدارة أو الحماية أو الاستخدامات المسموح بها، فيجب أن يتم ذلك بعد تقييم بيئي وتقييم للتنوع الحيوي، وبموافقة الجهات المختصة، وبما يضمن عدم التأثير على القيم البيئية أو الموائل الطبيعية أو التنوع الحيوي وبما يتوافق مع تصنيف المنطقة ودرجة الحماية المحددة لها.
- عدم تعديل استخدام الأراضي أو تغيير طابعها البيئي
- الالتزام بالوضع القائم (As-is condition)
- الحفاظ على حدود الأودية والمجاري الطبيعية دون تدخل
- عدم منح حقوق مرور (ROW) تؤثر على النظم البيئية
- عدد المواقع التي تم فيها تطبيق إجراءات الحماية البيئية، بما يشمل منع إنشاء طرق أو أي تدخلات قد تؤثر سلبًا على البيئة أو التنوع الحيوي.

  - طريقة القياس :

- زيارات تفتيش ميدانية دورية
- مراجعة نتائج الفحص المكاني (GIS Screening)
- التحقق من عدم وجود تدخلات جديدة(No New Disturbance Principle)

### 9.6.آليات إعداد التقارير البيئية والاجتماعية

يتم اعداد مجموعة من التقارير الادارية وتقارير التقدم وتقارير المتابعة والتقييم عل مدار مدة التنفيذ، بالاضافة الى التقارير الشهرية الخاصة بسير العمل والتي تكون فيها الجوانب البيئية والاجتماعية جزءا اساسيا وتضمن هذة الالية الشفافية، والتعلم المستمر، ومتابعة مؤشرات تقدم العمل و تشمل:

| نوع التقرير | المحتوى | التكرار | المسؤولية |
|---|---|---|---|



Official Use Only

| | | | |
|---|---|---|---|
| تقارير التقدم | تحديثات الحماية الاجتماعية، والملاحظات والمخاطر البيئية واجراءات الحماية المستخدمة لتسجيل الاراضي فس كافة المناطق.<br>اعطاء ملخصات عن عملية التقييم القبلي ونتائجها, والمشاركة المجتمعية والشكاوى, وتوضيح التقدم من ناحية الالتزام البيئي والاجتماعي حسب خطة الالنزام الببيئي والاجتماعي | ربع سنوي | سلطة الاراضي، والادارة العامة لضريبة الاملاك ووحدة تنفيذ المشروع |
| تقارير المراقبة | تقدم المشروع ومؤشرات الإطار ويشمل تسجيل الاراضي بكافة الانواع المحمية، اجراءات المراقبة والتقييم، ونتائجها | شهري | سلطة الاراضي، والادارة العامة لضريبة الاملاك، وزارة المالية–وحدة تنفيذ المشروع |
| الدراسات القبلية الاجتماعية والبيئية | التركيبة السكانية، مناطق تواجدها، طبيعة النزاعات المتوقعة، والفئات الضعيفة، ومناطق التنوع الحيوي والمحميات والاودية والمواقع الاثرية | قبل البدء بالعمل على القرية | سلطة الاراضي – الادارة العامة للتسوية – دائرة النظم والمعلومات الجغرافية |

## 10.الموازنة

| فئة الموازنة | الفئة المستهدفة | عدد التدريبات التكرار | الكمية | المدة / السنوات | إجمالي التكلفة | إجمالي التكلفة | مصدر التمويل |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4. التدريبات – بناء القدرات الداخلية (On–the–Job) | موظفو مكاتب التسوية وموظفو GIS | تدريب أساسي بعد تعميم دليل الإدارة البيئية والاجتماعية ،<br>2 جلسات تدريب داخلي On–the–Job Training | 1 تدريب 2 جلسة سنويا | 5 سنوات | 0 | 0 | ضمن تصميم المشروع المكون الرابع |
| | نقاط الاتصال للESF | تدريب أساسي بعد تعميم دليل الإدارة البيئية والاجتماعية ، | 1 تدريب 2 جلسة سنويا | 5 سنوات | 0 | 0 | ضمن تصميم المشروع المكون الرابع |



Official Use Only

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2 جلسات تدريب داخلي On-the-Job Training | | | | | |
| | موظفو دائرة النوع الاجتماعي والشكاوى (PLA وMoFP) | تدريب أساسي بعد تعميم دليل الإدارة البيئية والاجتماعية ، جلسات تدريب متكررة ربع سنوية أو حسب الحاجة | 1 تدريب 2 جلسة سنويا | 5 سنوات | 0 | 0 | ضمن تصميم المشروع المكون الرابع |
| 4. التدريبات – بناء القدرات من SEP | a4. موظفي PIU وموظفي MoFP، GDPT، PLA | تدريب على ESF، GAP، ، ، دليل الإدارة البيئية والاجتماعية ، GM، رسم خرائط أصحاب المصلحة، تطوير وتنفيذ تدابير التخفيف | 2 | 2 سنوات – بداية المشروع و منتصف المشروع | $500 | $1000 | ضمن خطة اشراك اصحاب المصلة |
| | b4. موظفي PIU والجهات المنفذة | تدريب على GBV، SEA/SH، Code of Conduct، دمج الفئات الضعيفة، الطوارئ، الصحة والسلامة المجتمعية والتقارير | 2 | 2 سنوات – بداية المشروع و منتصف المشروع | $1000 | $2000 | ضمن خطة اشراك اصحاب المصلة |



Official Use Only

## الملاحق :

A. الملحق الاول : نموذج شهادة المامور

يتم استخدام أحد النصوص التالية في شهادة مأمور التسوية حسب الحالة:

| الحالة | نص الشهادة |
|---|---|
| 1.حوض خالٍ من المتضررين أو المناطق الحساسة | "هذا الحوض خالٍ من أية قطع أراضي فيها منتفع أو متصرف قد يلحقه ضرر اقتصادي أو يؤثر على معيشته أو مسكنه بسبب عملية التسوية، كما تخلو من أية مناطق محمية أو ذات تنوع حيوي." |
| 2. حوض يحتوي على مالك معروف مع وجود منتفعين | "يشمل هذا الحوض قطعة أرض رقم --------، حيث المالك معروف ولا خلاف عليه وعلى وثائق الملكية، ولكن يوجد بها منتفع أو متصرف (مثل التجمعات البدوية أو المزارعين) قد يتضرر من عملية التسوية." |
| 3.حوض يحتوي على مناطق بيئية حساس | يشمل هذا الحوض قطع أراضي التي تقع كليا أو جزئيا ضمن منطقة مصنفة كمناطق تنوع حيوي، ويخضع تسجيلها لمراجعة خطة الحماية المعتمدة إن وجدت، و/أو الالتزام بالإجراءات والتعليمات المدرجة في دليل الادارة البيئية ولاجتماعية والجراءات الصادرة عن الوزارات والسلطات المختصة ذات العلاقة |



Official Use Only

B.الملحق الثاني: نموذج الفرز الاولي والدراسة القبلية للأحواض

Pre-Screening / Baseline Study Form

سلطة الاراضي الفلسطينة

الادارة العامة للتسوية – دائرة النظم الجغرافية

## البيانات الأساسية

اسم المحافظة/ المدينة/ القرية / البلدية او المجلس القروي_____ :

تاريخ إعداد الدراسة____ / ____ / ____ :

اسم المأمورالمشرف/ة _____ :

## السياق الاجتماعي

التركيبة السكانية العامة

| السؤال | التفاصيل |
|---|---|
| إجمالي عدد السكان في القرية | |
| عدد النساء ونسبة النساء(%) | |
| عدد الرجال ونسبة الرجال(%) | |
| وجود بدو أو مستخدمين غير رسميين للأرض | ☐نعم ☐ لا |
| إذا نعم: اعط تفاصيل ، مناطق تواجدهم | العدد التقريبي _____<br>ارقام الاحواض _____ |
| طبيعة الاستخدام | ☐ زراعي ☐ رعوي ☐ سكني ☐ مختلط ☐ وادي ☐ مناطق محميات ☐ مناطق محمية عامة |

المغتربون والملاك الغائبون

| السؤال | التفاصيل |
|---|---|
| وجود ملاك غائبون أو مغتربون خارج فلسطين | ☐نعم ☐ لا |



Official Use Only

| | |
|---|---|
| تقدير نسبتهم(%) | _____ |
| أماكن تواجدهم الرئيسية (دول/مدن) | _____ |
| آليات التواصل الحالية | ☐عبر العائلة ☐ عبر البلدية ☐ الجالية ☐مؤسسات مجتمع مدني<br>اعطي تفاصيل حول اليه تواصل مثل:<br>اسم المؤسسة ورقم الهاتف او لجنة البلدية او الجالية ... الخ<br>_____<br>_____ |

النزاعات والمخاطر الاجتماعية

| السؤال | نعم ☐ / لا ☐ | التفاصيل/الملاحظات |
|---|---|---|
| وجود لجنة/لجان حل نزاعات | نعم ☐ / لا ☐ | اسم اللجنة / اللجان او موقعها -------<br>----------<br>،هل تشارك امرأة واحدة على الأقل في اللجة<br>---------- |
| وجود لجنة معرفين | نعم ☐ / لا ☐ | اسم اللجنة / اللجان او موقعها<br>هل تشارك امرأة واحدة على الأقل في اللجة ؟ |
| وجود نزاعات سابقة تاريخية على مستوى المنطقة | ☐حدود بين عائلات ☐ حدود بين أراضي ☐ استخدام مياه أو طرق | تفاصيل عن طبيعة النزاع<br>_____ |



Official Use Only

| | | |
|---|---|---|
| توقع نشوء نزاعات في الأحواض القادمة نتيجة | ☐ تثبيت الحدود ☐ فتح الطرق ☐ تسجيل حقوق استخدام | ارقام الاحواض المتوقع حدوث نزاعات مجتمعية فيهت _____ |

الصلاحية الاقتصادية

| السؤال | نعم ☐ / لا☐ | معلومات توضيحية |
|---|---|---|
| هل الأرض صالحة اقتصاديًا بعد التعديل المحتمل؟ | ☐نعم ☐ لا | حدد سبب عدم الصلاحية الاقتصادية :<br>تم فقدان اكثر من 30٪ من المساحة ----------<br>تغير شكل القطعة من ------ الى -------<br>تضرر سبل العيش القائمة ----------<br>في حال كانت الاجابة نعم ،حدد رقم القطعة _____ والحوض _____ |
| هل يؤثر التعديل على الأنشطة الاقتصادية القائمة؟ | ☐نعم ☐ لا | في حال كانت الاجابة نعم ،حدد رقم القطعة _____ والحوض _____ |

## السياق البيئي

الأسئلة البيئية:

| رقم السؤال | السؤال | نعم ☐ / لا ☐ | التفاصيل/الملاحظات |
|---|---|---|---|
| .1 | هل يقع الحوض/الاحواض المستهدفة كليًا أو جزئيًا ضمن مناطق محمية أو ذات قيمة بيئية؟ | نعم ☐ / لا ☐ | إذا نعم،<br>حدد رقم الحوض<br>تصنيف المنطقة او ب او ج |
| 1.1 | ☐محمية طبيعية | نعم ☐ / لا ☐ | |
| 1.2 | ☐منطقة ذات تنوع حيوي عالٍ | نعم ☐ / لا ☐ | |
| 1.3 | ☐غابات أو أراضٍ حرجية | نعم ☐ / لا ☐ | |

الوديان والسيول ومجاري المياه



Official Use Only

| رقم السؤال | السؤال | نعم ☐ / لا ☐ | التفاصيل/الملاحظات |
|---|---|---|---|
| 4 | هل يمر داخل الحوض أو بمحاذاته وادي موسمي، مجرى سيل، ؟ | نعم ☐ / لا ☐ | حدد رقم الحوض/ لاحواض الموقع والمسار |
| 5 | هل توجد مخاطر معروفة مثل فيضانات موسمية أو تعديات سابقة على مجاري المياه؟ | نعم ☐ / لا ☐ | وصف المخاطر |
| 6 | هل قد تؤدي أعمال التسوية أو تثبيت الحدود إلى تغيير مسارات المياه أو تضييق مجرى السيل؟ | نعم ☐ / لا ☐ | وصف المخاطر |

التراث الثقافي :

| رقم السؤال | السؤال | نعم ☐ / لا ☐ | التفاصيل/الملاحظات |
|---|---|---|---|
| 7 | هل يحتوي الحوض أو محيطه على مواقع تراثية؟ | نعم ☐ / لا ☐ | إذا نعم حدد رقم الحوض/ لاحواض ، نوع التراث، اسم الموقع |
| 7.1 | ☐موقع أثري مسجّل رسميًا | نعم ☐ / لا ☐ | وصف المخاطر |
| 7.2 | ☐معلم تاريخي أو ديني | نعم ☐ / لا ☐ | وصف المخاطر |
| 7.3 | ☐مقابر قديمة | نعم ☐ / لا ☐ | |
| 7.4 | ☐كهوف أو ينابيع ذات قيمة ثقافية | نعم ☐ / لا ☐ | |
| 7.5 | ☐مسارات أو طرق تقليدية | نعم ☐ / لا ☐ | |

المرفقات : يتم استلامها من دائرة النظم والمعلومات الجغرافية

خرائط الأحواض نعم ☐ / لا ☐

صور جوية نعم ☐ / لا ☐

خطط حماية نعم ☐ / لا ☐



Official Use Only

او غيرها حدد/ي: _____

توقيع مامور/ة التسوية _____ :

تدقيق دائرة النظم والمعلومات الجغرافية _____ :

- نسخة لاخصائية الضمانات الاجتماعية
- نسخة لاخصائي الضمانات البيئية



Official Use Only

## C. الملحق الثالث: الاجراءات الوقائية والترتيبات المؤسسية لتضمين الاجراءات البيئية والاجتماعية ضمن عملية التسجيل

تعتمد الترتيبات المؤسسية على تحديد المسؤوليات، وقنوات الإبلاغ، والتسلسل الزمني، وآليات التصرف خلال مراحل التسوية المختلفة، بما يشمل إجراءات الفحص البيئي والاجتماعي المسبق(Screening) ، وآليات اتخاذ القرار، ومعايير الاستبعاد، وتدابير الحماية للمناطق الحساسة، بما في ذلك إدارة مخاطر الأراضي وسبل العيش (ESS5) وحماية التراث الثقافي (ESS8)، وذلك كما يلي:

1. التنسيق المؤسسي قبل فتح الطرق وتهذيبها

1.1سلطة الأراضي مع الوزارات المعنية

- تقوم سلطة الأراضي، من خلال الإدارة العامة للتسوية، بإرسال إعلان التسوية إلى الوزارات ذات العلاقة فور صدور الإعلان، وطلب تزويدها بالمخطط المكاني الوطني، والطبقات البيئية، وخرائط المحميات والغابات ومجاري الأودية ومناطق التنوع الحيوي، وخطط الحماية المعتمدة، ومن ضمنها:
  - وزارة السياحة والاثار
  - وزارة الزراعة
  - سلطة جودة البيئة
  - وزارة الحكم المحلي
  - سلطة المياه الفلسطينية
- وزارة التخطيط لتزويد سلطة الأراضي بالمخطط المكاني الكامل مع جميع البروتوكولات بما يضمن توافق التسوية مع المخطط منذ البداية، ويقلل الجهد الميداني، ويضمن دمج القيود البيئية والاجتماعية ضمن مراحل التخطيط المبكر.
- 1.2المخاطبات مع الوزارات

- في حال نقص البيانات من المخطط المكاني ،يتم مخاطبة كل وزارة بكتاب رسمي لتزويد سلطة الأراضي بالإحداثيات، الخرائط او الطبقات الخاصة بالغابات، المحميات الطبيعة، مجاري الانهار والسيول ، ومناطق التنوع الحيوي، والمناطق الحساسة بيئيًا وثقافيا والمناطق الأثرية، بما يتيح إجراء الفحص المكاني (GIS Screening) للأحواض قبل البدء بأعمال التسوية، على أن تُرسل الوثائق خلال 10أيام عمل.
- إذا لم تتوفر خطة حماية للقطعة، يتم طلب خطة حماية من سلطة جودة البيئة، ويتم تصنيف القطعة كمنطقة عالية الحساسية إلى حين توفرها، وإذا لم تتوفر خطة حماية، تُستثنى القطعة من مشروع التسوية.

1.3دور دائرة النظم الجغرافية



Official Use Only

- عند استلام الخرائط وبروتوكولات الحماية من الوزارات، تقوم بحصر المناطق الحساسة بيئيًا وإجراء تحليل مكاني شامل (GIS Analysis) لتصنيف الأحواض حسب درجة الحساسية (منخفضة / متوسطة / عالية)، وتعميمها على مأموري التسوية لكل منطقتهم.
- إدراج طبقات إضافية تشمل المواقع الأثرية والمناطق ذات القيمة الثقافية والغابات، والأودية ومجاري السيول، وغيرها من المناطق الحساسة بيئيًا..
- إعداد خريطة حساسية لكل حوض تتضمن القيود البيئية والاستخدامات المسموح بها.
- التدقيق على الحوض ومقارنته مع الخرائط الرسمية للوزارات المعنية لضمان التوافق ومطابقتها مع الصور الجوية الحديثة لرصد أي تغييرات أو تعارضات.
- إصدار توصية لكل حوض: قبول، قبول مشروط، استبعاد وإرسال خطة الحماية النهائية ومراسلة مأمور التسوية للبدء بالتسوية وفق الإجراءات المعتمدة.

1.4دور مأمور التسوية

- استلام الوثائق والخرائط ومناطق الحساسية البيئية.
- القيام بالكشف الميداني وتوثيق الوضع على أرض الواقع، والتحقق من مدى توافق الاستخدام الفعلي مع بيانات GISوخطط الحماية، مع إرفاق الصور الجوية لكل الحوض كجزء من الرصد والتحقق.
- إعداد الدراسة القبلية التي تحدد مسبقًا:
  - المناطق الحساسة بيئيًا
  - الفئات الضعيفة والمغتربين والنساء والمستخدمين غير الرسميين والبدو
  - وجود إشغالات غير رسمية أو مستخدمين فعليين للأراضي
  - وجود مواقع تراثية أو ثقافية أو مبانٍ تاريخية
  - تحليل تأثيرات التسوية على مصادر الرزق وسبل العيش (بما يشمل النزاعات)
- التنسيق مع البلديات والمجالس المحلية خلال الدراسة القبلية وجمع البيانات اللازمة.
- رفع نتائج الدراسة القبلية متضمنة توصية واضحة (استمرار / تعديل / استبعاد).

1.5التوجيه والتعديل

- بعد التدقيق الميداني، يتم تعديل الحوض وفق خطة الحماية المعتمدة وتحديد القيود البيئية الواجب الالتزام بها، بما في ذلك منع فتح طرق ومنع تعديل الممرات القائمة او توسعتها او فتح ممرات اضافية ومنع اقتطاع حق مرور من قطع الاراضي المسجلة ومنع تعديل الاستخدام في المناطق الحساسة ، وإعطاء بروتوكول الحماية لمأمور التسوية.
- يتم استكمال إجراءات التسوية وفق قانون تسوية الأراضي والمياه بعد استيفاء كل الوثائق وخطط الحماية، كما يتم منع أي تدخل قد يؤثر على المواقع الأثرية أو التراثية دون موافقة الجهات المختصة

1.6اللجنة الوطنية للتنسيق البيئي والاجتماعي لاعمال التسوية



Official Use Only

- تتكون من سلطة الأراضي والوزارات المعنية (السياحة، الزراعة، التخطيط، سلطة جودة البيئة، الحكم المحلي، سلطة المياه).
- هدفها: تسريع الحصول على المعلومات وابداء الرأي بمفاهيم تسجيل الاراضي ذات الحساسية البيئية، المياه، الاراضي الزراعية ذات القيم العالية. والوصول الى حلول لتحفيف الاثار البيئية والاجتماعية التي قد تنتج عن تسجيل الاضي حسب القوانين الوطنية ومتطلبات الاطار البيئي والاجتماعي للبنك الدولي.
- تعقد اجتماعات دورية مرتين سنويًا لمراجعة وتحديث الإجراءات المتبعة، ومراجعة الحالات ذات الحساسية البيئية أو الثقافية العالية واتخاذ القرار المناسب بشأنها.

1.7 وحدة تنفيذ المشروع :

تعمل وحدة تنفيذ المشروع (PIU) ضمن وزارة المالية في إطار مشروع التسجيل العقاري الثاني(RERP II) ، وتتولى هذة الوحدة من خلال كوادرها، متابعة سير تنفيذ المشروع بشكل عام، بما يشمل إعداد ورفع التقارير الدورية (الشهرية والربعية)، والتقارير الفنية والمالية، وضمان توثيق الإجراءات، ومتابعة مؤشرات الأداء ورصد التقدم في التنفيذ، بما في ذلك ضمان إدماج ومتابعة الامتثال للمتطلبات البيئية والاجتماعية وفق إطار العمل البيئي والاجتماعي للبنك الدولي(ESF) ، وبالتنسيق مع الجهات ذات العلاقة خلال مختلف مراحل التنفيذ.

يتولى الأخصائي الاجتماعي والأخصائي البيئي ضمن وحدة تنفيذ المشروع المسؤولية الفنية المباشرة عن متابعة تنفيذ عمليات الفرز البيئي والاجتماعي المسبق (Screening) للقطع، والتحقق من امتثالها للمتطلبات البيئية والاجتماعية، وذلك قبل تعليق جداول الحقوق وقبل رفع القطع المنجزة إلى البنك الدولي.

كما يشرفان على تطبيق إجراءات وتدابير التخفيف من الآثار البيئية والاجتماعية المحتملة، وفقًا للأدوات المعتمدة ضمن المشروع،كما يساهم الأخصائيان في بناء قدرات الكوادر المعنية، بما في ذلك مأموري التسوية والجهات ذات العلاقة، على تطبيق المعايير البيئية والاجتماعية، وتعزيز الالتزام بإجراءات الفحص والتدابير الوقائية.

2. تدابير الحماية لتسجيل الاراضي (إجراءات مؤسساتية، تدابير حماية اجتماعية وبيئية) ESS5 :

2.1 معايير التاهل:

استناداً إلى الدروس المستفادة من مشروع التسجيل العقاري الأول، وبما يتوافق مع إطار العمل البيئي والاجتماعي للبنك الدولي(ESF) ، وخاصة المعيارين البيئيين والاجتماعيين الخامس والسادس ESS5) و(ESS6، تعتبر السندات المنشأة وفق المعايير التالية مؤهلة:

1. الطرق التي يتم إنشاؤها وفق المخططات الهيكلية المعتمدة.



Official Use Only

2. في حال عدم وجود مخطط هيكلي، يتم إنشاء الطرق وفق الحد الأدنى/المعياري لعرض الطريق بهدف توفير الوصول إلى قطع الأراضي ضمن أعمال التسجيل العقاري المنهجي.
3. تعديل حدود القطع الخاصة لمواءمتها مع الطرق أو القطع المجاورة بهدف تصويب الحدود أو مراعاة طبيعة التضاريس.
4. الأراضي الخاصة الواقعة ضمن المحميات الطبيعية والغابات وفق ما تحدده سلطة جودة البيئة والمخططات المكانية الوطنية، بحيث يتم إنشاء القطع وفق خطط الحماية المعتمدة والالتزام بقيود حق المرور ومحاذاة الطرق. وفي حال عدم وجود خطط حماية، يتم التنسيق مع الجهات المختصة (سلطة جودة البيئة، وزارة الزراعة، وزارة الحكم المحلي) لتطوير الإجراءات الواجب اتباعها خلال أعمال التسوية.
5. المناطق المحمية المملوكة للدولة يتم تسجيلها وفق خطط الحماية المعتمدة كقطعة واحدة، ولا يتم اقتطاع حقوق مرور أو طرق داخلها إلا إذا سمحت بذلك خطة الحماية.
6. الأراضي الخاصة التي تحتوي على مواقع تراثية وثقافية، بحيث يتم التنسيق مع وزارة السياحة والآثار لتحديد حدود القطعة وآليات الوصول المسموح بها بما لا يؤثر على الموقع التراثي، وتلتزم سلطة الأراضي بتطبيق هذه الإجراءات وفق البروتوكولات الخطية المعتمدة وبما يتوافق مع التشريعات الوطنية.

2.2 معايير الاستبعاد :

في اطار مشروع التسجيل العقاري، تم وضع مجموعة من المعايير لاستبعاد التمويل على قطع الاراضي التي قد تنضوي على مخاطر اجتماعية او بيئية مرتبطة بالمعيار الخامس وهي :

- الأراضي المسجلة بعد الإخلاء أو الهدم بدون دفع تعويض عادل ومسبق.
- القطع التي تصبح غير صالحة اقتصاديًا بعد إنشاء الطرق أو تعديل الحدود أو محاذاتها، بما يجعل المالك أسوأ حالًا من الناحية الاقتصادية.
- القطع التي تم اشغالها (للسكن و/أو للأغراض الاقتصادية) بدون موافقة كتابية من المالكين، حيث قد يواجه السكان الإخلاء نتيجة تسجيل تلك القطع، مثل الأراضي المشغولة من قبل البدو.
- القطع التي يطالب بها مستخدمو الأراضي و/أو المتنازع عليها.
- القطع التي فيها تحديد طرق في المناطق المحمية والذي قد يسبب ضررا على التنوع الحيوي أو على المناطق التراثية والثقافية ما لم توجد لها خطة حماية.
- الأودية والجداول والأنهار حتى يتم تقييمها

2.3 تدابير الحماية حسب نوع الطريق :

1. طرق ضمن المخطط الهيكلي : إذا كانت الطريق واقعة ضمن مخطط هيكلي مصدق يتم تثبيتها على مخططات احواض التسوية، و يتم الالتزام بالمخطط الهيكلي كما هو.،ال انه ي حالات لا تتعدى 10% قد لا يتم الالتزام بالمخطط الهيكيلي لاسباب فنية مرتبطة بنسبة الازاحة التي قد تحدث ضمن عملية التصوير الجوي او في حال تعارض المخطط الهيكلي مع الواقع على الارض ويتم تسليم المخرجات لجانب وزارة الحكم لمتابعة اجرائتهم.



Official Use Only

2. طرق خارج المخطط الهيكلي: إذا كانت الطريق قائمة وتقع خارج المخطط الهيكلي او داخل المخط الهيكيلي غير المصدق ،فانها تحدد وترصد كما هي على ارض الواقع ويتم تثبيتها على مخططات احواض التسوية بالطريقة التي يراها مأمور التسوية ويتم الالتزام بشروط ومحددات عرض الشارع في البند رقم 2.6 الالتزام بمحددات تحديد عرض الطريق
3. قطع اراضي لا تصلها طرق ، يتوجب على رئيس الفرقة الميدانية قبل فتح الطريق الاستفسار من أصحاب هذه الأراضي عن المكان الذي اعتادوا المرور منه للوصول الى أراضيهم وهنا يجب الاخذ بعين الاعتبار عدد ومساحات قطع الأراضي المجاورة ومدى الفائدة المرجوة من هذه الطريق.
4. قطع الاراضي التي تاثرت صلاحيتها الاقتصادية بسبب الطرق: نظراً لأن أعمال التسوية تقتصر على تسجيل الملكية ولا تشمل تنفيذ أعمال مادية أو إنشاء بنية تحتية،كما ان المشروع الحالي لا يتضمن أية انشطة تستوجب الاستحواذ على الأراضي، فإن الآثار المحتملة تكون في الغالب مرتبطة بمتطلبات إعادة تشكيل قطع الاراضي الخاضعة للتسوية أو تعديلات الطرق، وعليه، تم اعتماد منهجية تقييم التالية :

4.1 يُطبق هذا التقييم على أي قطعة أرض قد تتأثر بأعمال التسوية، في الحالات التي تتضمن:

1. تغيير في شكل القطعة يقلل من القدرة على الاستخدام الأمثل أو القيمة الاقتصادية بكل اشكالها:
أي تعديل هندسي أو تخطيطي للقطعة يقلل من القدرة على الاستخدام الأمثل أو القيمة الاقتصادية بكل اشكالها، مثل إعادة ترسيم القطعة من شكل منتظم الى شكل زاوية بحيث يضر بقيمتها ويصعب استغلالها
2. فقدان مساحة كبيرة من القطعة:
فقدان أكثر من 30 %من مساحة الأرض نتيجة تعديلات الطرق ، مما يقلل من إمكانية استغلالها بالكامل ويؤثر على قيمة الارض الاقتصادية .
3. التأثير على الاستخدام القائم أو سبل العيش:
أي تعديل يقلل من القدرة على ممارسة الأنشطة الاقتصادية الحالية أو الوصول إلى الموارد والعناصر الظاهرة داخل الأرض، بما في ذلك الزراعة، المخازن، أو المنشآت الصغيرة التي تدعم سبل العيش .

4.2 أداة تقييم الصلاحية الاقتصادية(Checklist)

يتم تقييم كل قطعة أرض متأثرة وفق المعايير التالية:

- هل فقدت القطعة أكثر من 30%من مساحتها؟ ☐ نعم ☐ لا
- هل تأثر الوصول إلى القطعة (كليًا أو جزئيًا)؟ ☐ نعم ☐ لا
- هل تغير شكل القطعة بشكل يؤثر على قابليتها للاستخدام؟ ☐ نعم ☐ لا
- هل أصبحت القطعة غير قابلة للاستخدام الحالي (زراعي / سكني / تجاري)؟ ☐ نعم ☐ لا
- هل تأثرت الأنشطة الاقتصادية أو سبل العيش المرتبطة بالقطعة؟ ☐ نعم ☐ لا



Official Use Only

4.3 قرار التقييم:

تُعتبر القطعة غير صالحة اقتصاديًا في حال تحقق أحد المعايير أعلاه.

4.4 اجراءات تقييم الصلاحية الاقتصادية:

1. الدراسة القبلية :

- يقوم مأمور التسوية بملء نموذج الفرز القبلي لكل حوض، ويجمع بيانات عن الشكل، المساحة، الاستخدام الحالي، الأنشطة الاقتصادية وسبل العيش .
- يسجل المأمور ملاحظاته حول الصلاحية الاقتصادية ويحدد أي تغييرات في الشكل أو المساحة قد تؤثر على الأنشطة الاقتصادية أو الاستخدام السكني/زراعي .
- يرفع التقرير ضمن نموذج الفرز القبلي حول الصلاحية الاقتصادية لطرف دائرة النظم الجغرافية للمراجعة والتعديل.

2. مراجعة دائرة النظم الجغرافية :

- تقوم دائرة النظم الجغرافية بمراجعة القطع المتأثرة جزئيًا، وتحدد الإجراءات القانونية والتنظيمية اللازمة لتلافي الضرر حيثما أمكن .
- إذا لم يمكن تلافي الضرر قانونيًا أو فنيًا، تُوصي الدائرة باستبعاد القطعة من المشروع، مع توجيه المتضرر لتقديم الاعتراض وفقا للقانون.

2.4 تدابير الحماية من خلال التنسيق المؤسساتي :

بموجب القانون والاطار المؤسساتي الناظم لقطاع الاراضي ، تقوم سلطة الاراضي – فيما يتعلق باعمال التسوية– حال صدور اعلان التسوية بتسطير كتب لكل من:

- وزارة التربية والتعليم، وزارة الأوقاف ، وزارة الزراعة ، سلطة المياه ، وزارة السياحة والاثار ، للوقوف على رقبة الأرض وتقديم ادعاءاتهم والأوراق الثبوتية بالحقوق العائدة لكل منهم .
- وزارة الخارجية، يتم ارسال أمر وإعلان التسوية لتعميمها على السفارات والقنصليات والممثليات الفلسطينية في الخارج.
- الايعاز للإدارة العامة لأملاك الدولة للوقوف على أراضي الدولة وتحديدها على خرائط الاساس وتقديم معززات للتسجيل .

ويعتبر هذا الاجراء القانوني اساسا في التنسيق المؤسساتي، حيث تقوم كل مؤسسة بتحديد اراضيها، ويرشح عن هذا الاجراء ان تقوم كل مؤسسة بتزويد سلطة الاراضي بالخرائط والوثائق الخاصة بحماية بعض المناطق مثل ،المناطق الاثرية او المناطق ذات القيمة المعنوية العالية او المناطق الزراعية المحمية او الوديان.

2.5 تدابير الحماية: حق الاعتراض على الطريق للمالكين :



Official Use Only

1. يتم تحديد الطرق ورصدها وتثبيتها على " الرسم التخطيطي الاولي او ال Sketch" الميدان من قبل فرقة الميدان على ارض الواقع، وتثبيتها على مخططات التسوية
2. يتم تسليم المدعي/ة في حال تواجده/ا على رقبة الارض، او في حال طلبه من مكتب التسوية، نسخة عن السكتش الميداني وهو رسم اولي خاضع للتعديل ولا يعني تثبيت الملكية .
3. يتم كتابة نص اخلاء مسؤولية التالي على السكتش: يتم وضع هذة العبارة على الرسم التخطيطي الاولي لمنع التلاعب او استخدام الرسم الاولي لاثبات الملكية " هذا السكتش رسم اولى غير دقيق وخاضع للتعديل ولا يعتبر سندا للملكية ،يمكن للمدعي الاطلاع والاعتراض على الرسم النهائي على مخطط التسوية النهائي المنشور في جدول الحقوق" ويوقع مامور التسوية او المهندس هذة النسخة.

2.6 الالتزام بمحددات تحديد عرض الطريق حسب الواقع وتصنيف الارض :

1. يتم الالتزام بعرض الطريق كما هو وارد في المخطط الهيكلي ، باستثناء بعض الحالات التي لا يكون فيها توافق فني بين المخطط وارض الواقع، اوالتي يحدث بها نسبة ازاحة خلال عملية التصوير الجوي، في هذة الحالة تكون معطيات عملية التسوية اكثر دقة ويتم اعتمادها وفقا لما هو على ارض الواقعبشكل عام لا يقل عرض أية طريق تسوية عن 6 أمتار في معظم الحالات.
2. في بعض المناطق وخاصة في البلدات القديمة تكون فيها الطرق عبارة عن ممرات تسمى"ممرات قدم" قد تتراوح من 80 سم الى 3 م، وعليه تلتزم سلطة الاراضي بما هو قائم من ممرات قائمة بين الابنية او المنشئات القائمة، أما بالنسبة للاماكن التي قد يكون فيها امكانية لتوسعة الممرات سيتم الأخذ بالحد الادنى المسموح به لعرض ممر القدم.
3. في المناطق ذات القيمة الزراعية العالية، واستناداً إلى الملحق (4) من الأحكام التنظيمية للمخطط الوطني التنموي المكاني الشامل (مرفق)، ومع مراعاة التشريعات والأنظمة السارية ذات العلاقة، تبقى الطرق الزراعية القائمة كما هي على أرض الواقع، وفي حال الحاجة إلى فتح طريق زراعي ضمن أعمال التخطيط في إجراءات التسوية، يقتصر ذلك على الحد الأدنى اللازم لضمان الوصول إلى الأراضي الزراعية وبعرض لا يتجاوز (6) أمتار.،ولغايات التخطيط، يُقصد بالطريق الزراعي طريق ترابي مخصص لخدمة الأراضي الزراعية، ولا يتم إدخال مواد كيميائية أو إسفلتية فيه، وذلك بما يتوافق مع الأحكام التنظيمية للمخطط الوطني التنموي المكاني الشامل. في الموارس الزراعية ، تبقى الطرق كما هي على ارض الواقع ولا يتم التهذيب والتوسعة الا في الحالات التي تستوجب تعديلات طفيفة لضمان حق المرور الى الارض ، أو تصحيح أخطاء مساحية، أو درء مخاطر السلامة العامة
4. في المحميات الطبيعية يُحظر تحديد أو اعتماد أي طرق داخل المناطق المحمية أو مناطق التنوع الحيوي ، ولا تنطبق عليها متطلبات الحد الأدنى لعرض الطرق المعمول بها في إجراءات التسوية، وعند الضرورة، يقتصر الوصول على ممرات/مسارات وصول قائمة أو معتمدة، دون توسيعها أو تغيير طبيعتها، وضمن خطة إدارة/حماية معتمدة وبما يتوافق مع تصنيف المنطقة ودرجة الحماية المحددة لها. وفي حال سمحت خطة الإدارة المعتمدة أو مستوى الحماية



Official Use Only

المعتمد بوجود مسار وصول إضافي، فيجب أن يقتصر ذلك على الممرات أو المسارات[31] المسموح بها، وبعد الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة، كما يجب إعداد تقييم بيئي واجتماعي وتقييم للتنوع الحيوي لأي مسار وصول إضافي قبل البدء بأعمال التحديد والترسيم، والتأكد من عدم وجود أي آثار سلبية على الموائل الطبيعية أو التنوع الحيوي.

5. في الغابات، تلتزم سلطة الأراضي بخطط إدارة الغابات المعتمدة من وزارة الزراعة، ويُحظر تحديد أو اعتماد أي طرق داخل الغابات، ولا تنطبق عليها متطلبات الحد الأدنى لعرض الطرق المعمول بها في إجراءات التسوية، ويقتصر الوصول على ممرات أو مسارات الوصول القائمة أو المعتمدة، دون توسيعها أو تغيير طبيعتها، وضمن خطة إدارة معتمدة. وفي حال سمحت خطة الإدارة المعتمدة بوجود مسار وصول إضافي، فيجب أن يقتصر ذلك على الممرات أو المسارات[32] المسموح بها، وبعد الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصة. كما يجب إعداد تقييم بيئي واجتماعي وتقييم للتنوع الحيوي لأي مسار وصول إضافي قبل البدء بأعمال التحديد والترسيم، والتأكد من عدم وجود أي آثار سلبية على الموائل الطبيعية أو التنوع الحيوي.
6. في الوديان : في حالة التخطيط للطرق ضمن اعمال التسوية، يتوجب على سلطة الاراضي الاخذ بعين الاعتبار الاجراء المعمول به في سلطة المياه ووزارة الحكم المحلي و سلطة جودة البيئة حول المجرى الطبيعي للوادي و كثافة المياه و سعة الجريان أثناء ذروة العواصف المطرية (Flood Peak) من أجل حماية المواطنين من مخاطر السيول المفاجئة .

تقوم سلطة الأراضي بالتنسيق الفني المسبق مع سلطة المياه الفلسطينية (PWA) التي تملك صلاحية تنظيم الموارد المائية وحماية مجاري الأودية وفقا لقانون المياه رقم (14) لسنة 2014 وتعديلاته لعام 2019، والتنسيق ايضا مع سلطة جودة البيئة ووزارة الحكم المحلي فيما يتعلق بحرم الوادي لغرض ضمان استمرارية الجريان الطبيعي وعدم إعاقة التصريف، وحيث انه لا يوجد نص قانوني او اجراء واضح لدى سلطة المياه الفلسطينية ووزراة الحكم المحلي حول المسافة المناسبة لحرم الوادي وحيث أنها قد تختتلف من وادي الى اخر فانه ولغايات الاستخدام تحدد مسافة حرم الوادي من خلال قرار رسمي يصدر من خلال لجنة فنية مشتركة تتكون من (سلطة المياه الفلسطينية وسلطة جودة البيئة ووزراة الحكم المحلي) وبناء على القرار يتم تحديد عرض الطريق وفي حال الحاجة لتأمين وصول بين قطعتي أرض على طرفي الوادي، يتم تحديد موقع "جسر عبور" أو عبارة مناسبة هندسيا تتوافق مع سعة التدفق القصوى المتوقعة(Return Period) ، كبديل عن أي اقتطاع أو ردم في مجرى الوادي الطبيعي من اجل حماية المواطنين، وذلك استناداً إلى الفقرة الثالثة عشرة من الملحق رقم (4) "الأحكام التنظيمية للمخطط الوطني التنموي المكاني الشامل 2050" والمصادق عليه بقرار مجلس الوزراء رقم (19/75/01/C.M./P.A.) لسنة 2025، لا يسمح بإقامة منشآت بالقرب من مجاري الأودية المعرضة للفيضانات إلا وفق المسافة التي يتم تحديدها بناءً على تقييم فني وهيدرولوجي يراعي خصوصية كل وادٍ، وبما يعتمد من الجهات المختصة، بما يشمل سلطة المياه الفلسطينية ووزارة الحكم

[31] الممر/المسار داخل المحميات الطبيعية أو مناطق التنوع الحيوي هو مسار وصول قائم أو معتمد داخل منطقة محمية أو منطقة تنوع حيوي، يستخدم فقط لأغراض الإدارة أو الحماية أو المراقبة أو الاستخدامات المسموح بها، ولا يشكل حق مرور جديدا ولا يجيز فتح طرق جديدة أو توسعة الممر القائم أو تغيير طبيعته ضمن أهداف وأعمال هذا المشروع

[32] يتم اعتماد التعريف اعلاه للممر/ المسار داخل المحميات الطبيعية أو مناطق التنوع الحيوي



Official Use Only

المحلي. كما لا يجوز استخدام الأودية كممرات أو طرق وصول للمباني إلا بعد استكمال الدراسات الفنية المطلوبة واعتماد إجراءات السلامة العامة اللازمة.

6.1 اجراءات تحديد عرض الوادي والتعامل مع الطرق المحاذية له ضمن أعمال التسوية:

1. تحديد مسار الوادي:

يقوم الفريق الفني في سلطة الأراضي / الإدارة العامة للتسوية بتحديد المجرى الطبيعي للوادي باستخدام الصور الجوية وبيانات GIS، والتحقق الميداني، بما يعكس الوضع القائم على أرض الواقع .

2. إعداد التوثيق الرسمي:

يقوم الفريق الفني في سلطة الأراضي / الإدارة العامة للتسوية، بالتنسيق مع الإدارة العامة لأملاك الدولة، بإعداد كتاب رسمي معتمد مرفق بخرائط توضح :

- مسار الوادي
- عرض الوادي في المقاطع المختلفة
- امتداد الوادي ضمن الأحواض المجاورة

وذلك استنادًا إلى الواقع الميداني والبيانات المتوفرة .

3. التدقيق الفني:

تتم مراجعة المخططات والخرائط من قبل دائرة النظم الجغرافية، وربطها بالطبقات المتوفرة والصور الجوية، للتحقق من دقة التحديدات ومطابقتها للواقع .

4. تخطيط الطرق المحاذية للأودية:

في حال الحاجة إلى تخطيط أو تثبيت طريق ضمن الأراضي المحاذية للوادي :

- يتم التركيز على اعتماد عرض الطريق ومواصفاته الفنية بما يضمن حماية مجرى الوادي وسلامة المستخدمين
- وليس فقط تحديد مسار الطريق
- مع مراعاة عدم التأثير على استمرارية الجريان الطبيعي

5. التنسيق الفني والاعتماد:

يتم عرض الحالة على لجنة فنية مشتركة التي تنبثق عن اللجنة الوطنية للتنسيق البيئي والاجتماعي والتي تضم الفنين والمختصنين من سلطة المياه، وزارة الحكم المحلي و سلطة جودة البيئة حيث تقوم اللجنة بـ :

- تقوم اللجنة الفنية المشتركة، بالاستناد إلى الكشف الفني الميداني والخرائط والبيانات الفنية المقدمة من سلطة الأراضي، ومن خلال سلطة المياه الفلسطينية بمراجعة وتحديد عرض الوادي والحرم الواجب الالتزام به وفق خصوصية كل وادٍ ومتطلبات السلامة العامة وحماية مجرى الوادي.
- تقوم اللجنة الفنية المشتركة بمراجعة عرض الوادي الذي تقدمه سلطة الاراضي بناء على كشفها الفني الميداني
- تقوم اللجنة الفنية المشتركة بتحديد عرض الطريق/ الممر المناسب والذي يضمن حماية الوادي
- تقييم علاقة الطريق/ الممر المقترح بمجرى الوادي وأي نطاق تنظيمي مرتبط به



Official Use Only

- إصدار توصية فنية رسمية لاعتماد الطريق أو تعديلها

6. الاعتماد أو الاستثناء :
   - في حال صدور موافقة فنية رسمية من اللجنة، يتم اعتماد عرض الطريق وموقعه ضمن مخططات التسوية
   - في حال عدم توفر موافقة رسمية، تعتبر القطعة غير مؤهلة ويتم استثنائها من مشروع التسجيل العقاري .

2.7 القطع التي تم اشغالها (للسكن و/أو للأغراض الاقتصادية) بدون موافقة كتابية

فيما يتعلق بالقطع المشغولة للسكن أو للأغراض الاقتصادية دون موافقة المالكين الأصليين، مثل الأراضي المستعملة من قبل المزارعين أو البدو، قد يواجه الشاغلون خطر الإخلاء بعد استكمال أعمال التسوية وتسجيل الملكية في المستقبل.
إلا أن قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وإجراءاته التنفيذية يراعيان حالات التصرف الظاهر للعيان (كوجود بناء أو أشجار أو زراعة مستمرة)، إذ يقوم مأمور التسوية في هذه الحالات بعرض المسألة على مدير التسوية للنظر في إمكانية استثناء القطعة مؤقتًا من أعمال التسوية إلى حين اتضاح الوضع القانوني.

فيما يتعلق بحق التصرف، فإن قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وإجراءاته التنفيذية يقرّ حق التصرف والانتفاع للفئات المتصرفة فعليًا بالأراضي، بعد التحقق من ثبوته وفق الأصول، ويُنظر في هذا الحق ضمن المسار القانوني والإداري للتسوية، وفي حال النزاع يُحال إلى القضاء المختص للفصل فيه.

يُثبت التصرف الفعلي الهادئ والمستمر من خلال:
• تحديد المتصرف الفعلي وطبيعة ومدة تصرفه (ويُستأنس في ذلك بمدد التقادم المعمول بها: عشر سنوات في الأراضي الأميرية وخمس عشرة سنة في الأراضي المملوكة).
• تحديد سبب التصرف وطبيعته (زراعة، سكن، انتفاع، إشغال...).
• جمع الشهادات من الشهود المجاورين، والمجالس المحلية أو البلدية، إضافة إلى الأدلة المادية الدالة على الحيازة الفعلية.

بعد التحقق من أحقية التصرف، يقوم مأمور التسوية بتسجيل الحق وفقًا لذلك، استنادًا للمستندات الرسمية وشهادات الجهات المحلية، وفي حال وجود تعارض بين حق التصرف وحق الملكية، يُحال النزاع إلى القضاء المختص للفصل فيه، ولا يُدرج ضمن دفعات التسوية.

2.8 الاطار المؤسسي لتنفيذ تدابير الحماية :



Official Use Only

- يقوم كل مامور تسوية قبل بدء العمل على تسوية القرية او المنطقة بتطوير دراسة مجتمعية وبيئية قبلية للقرية او المنطقة او الاحواض المتبقية بالتعاون مع البلدية المعنية توضح نسبة الفئات الاضعف في كل قرية او في كل تجمع ويتم من خلالها تحديد طبيعة التركيبة السكانية والحدود وطبيعة النزاعات والعقبات المجتمعية المحتملة، بالاضافة ال تحديد مناطق التنوع الحيوي والمناطق المحمية و الغابات والوديان والمناطق الاثرية من اجل المساهمة في تلافي المخاطر المحتملة على هذة المناطق .

بعد الانتهاء من الاحواض المتبقية يقوم مامور التسوية برفع شهادة الى دائرة النظم الجغرافية حول وجود او خلو الاحواض المستهدفة بالتسوية من مجتمعات معينة تشغل الارض بالسكن او تشكل لها الارض مصدر دخل وتنتفع منها اقتصاديا والتي قد تضررت من عمليات التسوية بسكنها او بمصدر عيشها وايضا خلو الاحواض من المناطق المحمية،و في هذا السياق، لا تتضمن عملية التسجيل العقاري أي شكل من أشكال الإخلاء (Eviction) أو التهجير، حيث تقتصر أعمال المشروع على توثيق وتسجيل حقوق الملكية دون تنفيذ أي تدخلات مادية أو إجراءات تؤدي إلى إزالة أو نقل السكان أو المستخدمين للأراضي.

- يتم رفع ارقام الاحواض التي قد يحدث بها ضرر اقتصادي او معيشي او بما يتعلق بالسكن ، الى طرف اخصائية الضمانات الاجتماعية .
- يتم رفع ارقام الاحواض التي قد يحدث بها ضرر بيئي و ثقافي ، الى طرف اخصائي الضمانات البيئية لاتخاذ الاجراءات المناسبة
- دائرة النظم الجغرافية تقوم برفع خطة الحماية للمناطق المحمية في حال وجودها الى طرف الاخصائي البيئي

## 2.9 إجراءات إدارة التراث الثقافي وتدابير التخفيف ESS8

تُطبق سلطة الأراضي ووحدة إدارة المشروع الإجراءات التالية لضمان حماية التراث أثناء عمليات التسوية والتسجيل:

### 1.الفحص الأولي المسبق (Preliminary Cultural Screening)

قبل بدء أعمال التسوية في أي حوض:

اولا: يتم مطابقة حدود الحوض مع:

- خريطة المواقع الأثرية الرسمية لدى وزارة السياحة والآثارو/أو الخرائط الرسمة الصادرة عن وزارة التخطيط
- البيانات المحلية المتوفرة لدى المجالس والبلديات.
- الطبقات الجغرافية (GIS) التي قد تحتوي على مؤشرات تراثية.

ثانيا: إصدار تقرير أولي من قبل مامور التسوية ضمن الدراسة القبلية يحدد:

- وجود/عدم وجود مواقع تراثية داخل الحوض.



Official Use Only

- وجود محيطات حماية (Buffer Zones).

2. التنسيق المؤسسي مع وزارة السياحة والآثار

عند وجود أي موقع تراثي أو امتداد له داخل الحوض:

- قبل البدء، يجب فحص كل حوض باستخدام خرائط وزارة السياحة والآثار و/أو الخرائط المزودة من قبل وزارة التخطيط.
- يمنع تثبيت أي طريق جديد أو حدود جديدة تمر داخل موقع أثري إلا بعد إفادة رسمية من قبل وزارة السياحة والاثار.
- يتم إيقاف إجراءات التسوية في المنطقة المحددة إلى حين استكمال التقييم من قبل وزارة السياحة والآثار.
- تُرسل خريطة دقيقة للموقع إليهم للتحقق.
- لا تُصدر لجنة التسوية أي قرار نهائي دون موافقة خطية من الوزارة.
- تُعتمد الوزارة كمرجع فني وحيد لتفسير أهمية المواقع وإجراءات حمايتها.

3. حماية التراث غير المادي

لضمان احترام الممارسات التقليدية المرتبطة بالموقع:

- لحماية المحيط الثقافي يمنع تعديل مسارات الطرق على المخطط إذا كانت تؤثر على النسيج العمراني التاريخي
- تشاور مع المجتمع المحلي عند وجود ممارسات زراعية أو مائية تاريخية مرتبطة بالأرض.
- إدراج هذه الممارسات ضمن تقرير التسوية عند الاقتضاء.
- عدم اتخاذ قرارات قد تؤثر على استخدامات تقليدية ذات قيمة ثقافية دون تشاور مسبق.
- في حال وجود مسارات تقليدية، مواقع تجمع موسمية، أو استخدامات تاريخية للأرض، يجب توثيقها واحترامها ضمن الترسيم وعدم تغييرها دون مبرر وقرار من وزارة السياحة والاثار.

3 . المسؤوليات والإجراءات:

1. وزارة التخطيط والوزارات المعنية:
   - تزويد سلطة الأراضي بالمخطط المكاني الكامل وجميع البروتوكولات، بما في ذلك الخرائط والوثائق المتعلقة بالمناطق الحساسة بيئيًا واجتماعيًا.
   - التنسيق مع سلطة الأراضي للتأكد من تحديث أي بيانات ناقصة أو غير دقيقة.
2. دائرة النظم الجغرافية:
   - استلام الخرائط والبروتوكولات من الوزارات أو مأموري التسوية.



Official Use Only

- تنفيذ GIS Screening وإصدار خرائط الحساسية،
- حصر المناطق الحساسة بيئيًا واجتماعيًا وتعميمها على مأموري التسوية لكل منطقة اختصاصهم.
- التدقيق على الحوض من خلال مطابقة الخرائط مع الصور الجوية والبيانات الميدانية.

3. مأمورو التسوية:
   - استلام الخرائط والمناطق الحساسة من دائرة النظم الجغرافية.
   - القيام بكشف ميداني للتحقق من الحالة الفعلية على الأرض، ومطابقة المعلومات مع الصور الجوية.
   - إعداد الدراسة القبلية لكل حوض قبل إعداد "جداول الادعاء" لتحديد وجود أي مناطق حساسة أو نقص في البيانات.
   - رفع الملاحظات أو حالات التعارض إلى دائرة النظم الجغرافية لإجراء التعديلات اللازمة قبل بدء أعمال التسوية.
4. البلديات والمجالس المحلية:
   - تقديم الدعم لمأموري التسوية في عملية الرصد والتحقق على الأرض.
   - المساهمة في حل أي تضارب أو نقص في المعلومات بالتنسيق مع مأموري التسوية ودائرة النظم الجغرافية.

أدوات الرصد والتحقق:

- الصور الجوية :تستخدم للتحقق من الواقع على الأرض، وتوثيق أي تغييرات أو تعديات على المناطق الحساسة أو المواقع الأثرية أو مناطق بها نقص في الوثائق أو تعارض.
- التقاريرالدورية :تُرفع دوريًا لضمان استمرارية الرصد والمتابعة للامتثال للمعايير البيئة والاجتماعية، وللتأكد من الالتزام بتدابير الحماية البيئية والاجتماعية.



Official Use Only

# D. الملحق الرابع: السياق البيئي والاجتماعي

- السياق الاجتماعي

فهم السياق الاجتماعي يتيح تصميم تدخلات تراعي التنوع الاجتماعي وتضمن حماية الحقوق وتعزيز الشمولية، وعليه من الاهمية بمكان فهم التركيبة السكانية، توزيع الملكيات، أنماط السكن، والموارد المتاحة، اماكن تواجد اصحاب الاراضي، استخدامات الاراضي على ارض الواقع. ان عمليات تسوية الأراضي تؤثر على كامل المجتمع بما في ذلك النساء، التجمعات الرعوية والبدو، والمغتربين الذين قد يمتلكون أراضٍ لكن لا يعيشون في موقعها الفعلي، مما يؤثر على عملية التسجيل وإمكانية الوصول إلى الخدمات المرتبطة بالملكية، كما تؤثر التسوية بشكل مباشر على الفئات الهشة اجتماعياً واقتصادياً، بما في ذلك أصحاب الأراضي غير المسجلة رسميًا أو الذين قد يواجهون قيودًا على استخدام موارد رزقهم او معيشتهم، والذين غالبًا ما يعانون من محدودية في الوصول إلى الخدمات الأساسية والأمن الغذائي.

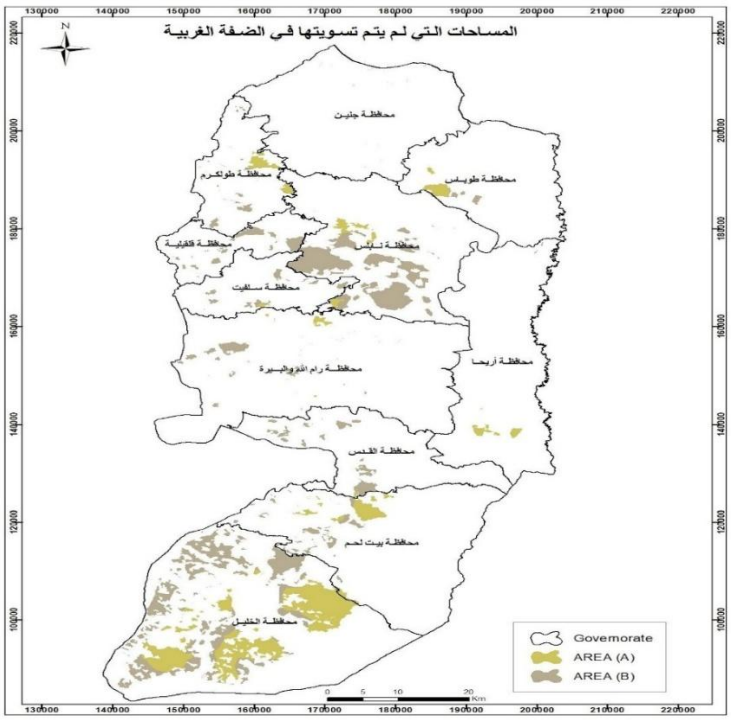
من حيث النطاق الجغرافي للأراضي المستهدفة في المشروع، فلا تزال 25% من الأراضي، وحوالي 30,000 وحدة سكنية، غير مسجلة في المنطقتين (أ) و(ب) من الضفة الغربية، حيث ووفقًا لبيانات سلطة الأراضي الفلسطينية فان المتبقي من المساحات للتسوية هو التالي :

- المناطق المصنفةأ: تُقدّر المساحات المتبقية بنحو 201,828 دونمًا
- المناطق المصنفة ب: تُقدّر المساحات المتبقية بنحو 297,057 دونمًا

توضح الخارطة ادناه توزيع المناطق أ وب والتي سيتم استهدافها في مشروع التسجيل العقاري الثاني :



Official Use Only

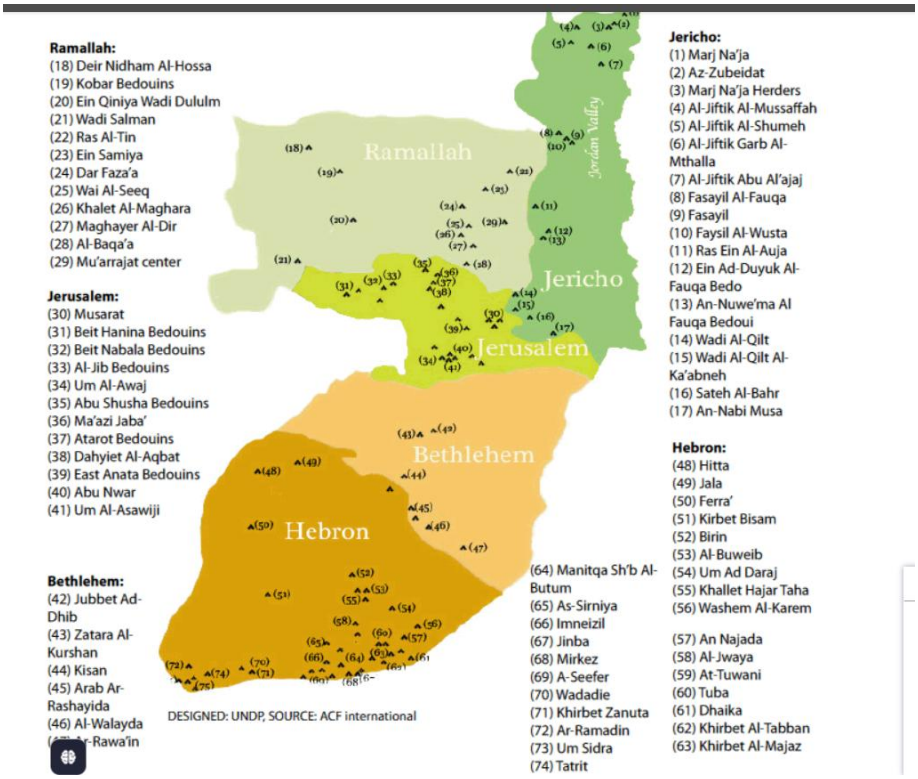



المصدر: سلطة الاراضي الفلسطينية ، دائرة النظم الجغرافية 2025/11/22

تظهر البيانات الأممية أن غالبية تجمّعات البدو والرعاة في الضفة الغربية تتركّز في منطقة "ج" (Area C)، وهي مناطق تحت السيطرة المدنية والعسكرية الإسرائيلية الكاملة، حيث تعاني هذه المجتمعات من محدودية كبيرة في الوصول إلى الموارد الأساسية والتخطيط التنموي، و وفقًا لتحليل الأمم المتحدة المشترك للعام 2022 فان هذة المجتمعات من الأعلى تعرضًا لانعدام الأمن الغذائي، إذ تُفرض قيود كبيرة على استخدام الأراضي والموارد الطبيعية، مما يزيد من هشاشتها – خاصة في الظروف التي تفرضها "مناطق التدريب العسكري" و الإخطارات الإدارية للاحتلا،كما توثق تقارير اخرى وجود حوالي 5,000 عائلة بدوية في الأراضي الفلسطينية المحتلة، منهم عدد كبير يعيش ضمن تجمعات رعوية شبه متنقلة في المناطق المصنفة "ج" حيث يعيش نحو 15,000 بدوي في وادي الأردن وبعضهم في "مناطق عسكرية مغلقة" يعانون من خطر الإخلاء القسري ، الى جانب ذلك، تبيّن بيانات مكتب الأمم المتحدة لتنسيق الشؤون الإنسانية (OCHA) أن حوالي 7,000 بدوي وراعي فلسطيني يتوزعون على 46 تجمعًا سكنيًا في المناطق المصنفة"ج" الكثير منهم يعتمدون على الرعي كمصدر رئيسي للعيش، ويواجهون أوامر هدم قيد التنفيذ أو مهددون بتنفيذها، بينما غالبيتهم يفتقر إلى ربط بشبكة المياه والكهرباء. على مستوى مشروع التسجيل العقاري و نظرًا لأن مناطق المشروع تتركز في المناطق المصنفة أوب فإن التجمعات البدوية، لا تتواجد ضمن نطاق هذه الأعمال، وبالتالي، لا يُتوقع أن تتأثر هذه التجمعات سلبًا بعمليات التسوية والتسجيل العقاري التي ينفذها المشروع وعلى الرغم من ذلك سيتخذ المشروع الاجراءات المناسبة للتحقق من عدم الاضرار بهذة التجمعات كنتيجة لاعمال تسوية الاراضي.



Official Use Only




المصدر: UNDP، *Bedouins in the occupied Palestinian territory*

https://www.un.org/unispal/document/auto-insert-195392

تشكل النساء نحو نصف المجتمع الفلسطيني، حيث يبلغ عدد سكان الضفة الغربية حوالي 3,360,000 نسمة حتى نهاية عام 2024، منهم نحو 1,670,000 امرأة و1,690,000 رجل، وفقًا لأحدث بيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، وعلى الرغم من هذه النسبة الكبيرة، فإن ملكية الأراضي بين النساء تبقى محدودة، مما يؤكد الحاجة إلى إشراك النساء بشكل فعال في عملية التسجيل العقاري من اجل تعزيز العدالة الاجتماعية.

كما تشكل فئة المغتربين الفلسطينيين طرفًا مهمًا في سياق عمليات تسوية وتسجيل الاراضي، إذ يملك عدد كبير منهم أراضٍ في الضفة الغربية، لكن غيابهم الجسدي عن الأراضي قد يحد من معرفتهم بالإجراءات والتحديثات المتعلقة بالتسجيل العقاري، لذلك، من الضروري إشراك المغتربين في حملات التوعية عبر وسائل متنوعة، مثل الندوات الرقمية والحملات الإعلامية والتنسيق مع جمعيات الشتات، لضمان وصول المعلومات الضرورية حول حقوقهم وكيفية تسجيل أراضيهم.

لا توجد أرقام دقيقة لعدد المغتربين الذين يمتلكون أراضٍ في فلسطين، إلا أن معظمهم يتركزون في دول الجوار مثل الأردن ومصر، إلى جانب وجودهم في مناطق أخرى مثل اريكا الاتينة واروبا وغيرهاحول العالم، مما يستدعي اعتماد آليات تواصل واستهداف مرنة.



Official Use Only

كما تعتبر فئة ذوي الإعاقة من الفئات الهشة التي تتأثر بشكل خاص في عملية تسجيل الأراضي، إذ قد تواجه هذه الفئة صعوبات في الوصول إلى المعلومات والإجراءات الإدارية، أو المشاركة في جلسات التوعية والحضور الى المكاتب الحكومية، ، وعليه يجب تضمين آليات خاصة لضمان إتاحة المعلومات وتسهيل الوصول إلى الخدمات لهذه الفئة، مثل توفير خدمات التوعية الرقمية، الدعم القانوني والميداني، والتنسيق مع منظمات المجتمع المدني المتخصصة في حقوق ذوي الإعاقة، لضمان مشاركتهم الكاملة .

ايضا المستفيدين أو المستخدمين غير الرسميين للأراضي، مثل المزارعين الذين يستغلون الأرض دون امتلاك وثائق ملكية رسمية أو إثباتات قانونية، قد يواجه هؤلاء تحديات في حماية حقوقهم أوقد يستثنون من المشاركة في إجراءات التسجيل، مما يستدعي إشراكهم في برامج التوعية والتواصل لضمان حماية مصالحهم وحقوقهم المعيشية، يتضمن ذلك تزويدهم بمعلومات حول طرق توثيق الاستخدام أو الترتيبات القانونية الممكنة للاستفادة من الأراضي.

اما بما يخص ملكية النساء، فتشير بيانات سلطة الأراضي الفلسطينية إلى أن ملكية الأراضي في الضفة الغربية من واقع سجلات ملكيات الأراضي حتى تاريخ 2024/12/13 قد توزعت بين الرجال والنساء بنسب متفاوتة ،على مستوى الرجال، تمثل الملكية نحو 63% من إجمالي الحيازات، بينما تمثل النساء نحو 33%، في حين أن الملكية المزدوجة (مشتركة بين الذكر والأنثى) تشكل نحو 3.7%. ،كما توضح البيانات الفجوات بين المحافظات: في الخليل وبيت لحم تسيطر الملكية الذكورية على حوالي 76% و75% على التوالي، مقابل ملكية نسائية تقل عن 21%. بالمقابل، في جنين وطوباس وأريحا تصل ملكية النساء إلى أكثر من 36%، مع نسبة مزدوجة بين 3.2% و3.9%، ما يعكس توزيعًا أكثر توازنًا نسبيًا بين الجنسين. المحافظات الأخرى مثل رام الله والبيرة، سلفيت، طولكرم، قلقيلية، ونابلس تظهر ملكية نسائية تتراوح بين 31% و34%، مع ملكية مزدوجة حوالي 3.5–4.3%، مما يدل على مشاركة محدودة للنساء في امتلاك الأراضي ولكنها أعلى من بعض المحافظات الجنوبية، من جهة اخرى، فان ملكية النساء في الاراضي الزراعية وفقًا للتعداد الزراعي الفلسطيني 2021 الصادر عن الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني ، بلغ عدد الحائزين الزراعيين في فلسطين 137,985 حائزًا، منهم 127,332 ذكورًا (92.3%) و10,653 إناثًا (7.7%).

- استخدام الأراضي وسياق التملك

تشكل قضايا استخدام الأراضي وحقوق الملكية محورًا أساسيًا للتنمية في الضفة الغربية، وتواجه تحديات مهمة من ضمنها الضغوط الاقتصادية والحضرية، القيود على الوصول إلى الأراضي، والفوارق الاجتماعية التي تؤثر على حقوق النساء والفئات المهمشة. لذلك، من المهم وضع أولويات للتنمية العادلة والمستدامة مع ضمان حماية حقوق جميع المالكين والمستفيدين.

طبيعة استخدام الأراضي وتغيراتها:

<u>الاستخدام الزراعي:</u> الأراضي الصالحة للزراعة محدودة وتشهد تراجعًا في دورها الإنتاجي، إذ انخفضت مساهمة القطاع الزراعي في الناتج المحلي من نحو 12٪ عام 1994 إلى حوالي 2.9٪ عام 2016، هذا التحول أسفر عن نقص فرص العمل وارتفاع البطالة بين الوافدين الجدد إلى سوق العمل، في حين ظل الاستثمار الخاص محدودًا ومتركزًا في أنشطة منخفضة الإنتاجية ورأس المال.



Official Use Only

الاستخدامات الحضرية: تشكل الاستخدامات الحضرية ضغطًا على الأراضي الزراعية والمناطق الريفية لأغراض السكن والبنية التحتية، بينما تزيد ندرة المياه وتغير المناخ من هذه الضغوط. بالإضافة إلى ذلك، توجد قيود على الوصول إلى بعض الأراضي والمراعي نتيجة تغيّرات إدارية وسياسية، لا سيما في المناطق ذات السيطرة المدنية والأمنية المختلفة.

اما عن التحديات التي تؤثر على استخدام الأرض وحقوق التملك فتتمثل بعدم اكتمال تسجيل الأراضي حيث تبقى أجزاء كبيرة غير مسجلة رسميًا، و النزاعات على الملكية،حيث تُقدّر نحو 25٪ من القضايا المدنية في بعض المحاكم بأنها نزاعات عقارية، بالاضافة الى المسار القانوني والإداري المعقد إذ يخضع التملك والتخطيط لإشراف جهات متعددة.

- السياق العام للتنوع البيولوجي والمناطق المحمية

تحتضن فلسطين واحداً من أغنى الأنظمة البيئية في المنطقة، إذ تُعدّ نقطة التقاء بين ثلاث مناطق مناخية كبرى (المتوسطية، والصحراوية، وأراضٍ سهلية مفتوحة ذات غطاء عشبي منخفض). هذا التنوّع المناخي والجغرافي أنتج طيفاً واسعاً من الموائل الطبيعية، من الغابات الكثيفة في الشمال إلى المراعي شبه الجافة في الشرق والجنوب.[33] [34] [35]

تُعدّ الخطة الوطنية لحماية الموارد الطبيعية والثقافية (الصادرة عام 2013 والمحدّثة عام 2023)[1,2] مرجعا وطنيا رئيسيا يحدّد شبكة المناطق المحمية في الضفة الغربية. وقد جاء تحديث عام 2023 ليُعيد رسم حدود المحميات ويصنّفها وفق فئات الاتحاد الدولي لحفظ الطبيعة (IUCN)، مع إدماجٍ أكبر للممرات البيئية والمناطق ذات الأهمية البيولوجية العالية (KBAs)، إضافة إلى دمج المشاهد الثقافية التي تتقاطع فيها القيم الطبيعية مع التراث الإنساني.

وتضم الضفة الغربية حالياً 28 محمية طبيعية معترفاً بها رسمياً، تشمل الغابات المتوسطية، والأودية، والمناطق الجبلية، والنظم الصحراوية.[2] وتخضع هذه المحميات لإشراف سلطة جودة البيئة (EQA) التي تُعتبر الجهة المخوّلة قانونياً بتنظيم أي نشاط داخلها أو على أطرافها. يُسمح في بعض الحالات بتسجيل الأراضي الواقعة ضمن هذه المحميات، شريطة أن تُدرج في سندات الملكية قيود واضحة تتوافق مع أهداف الحماية البيئية.[36]

أما الغابات، فتبلغ مساحتها الإجمالية نحو مئة ألف دونم من أراضي الدولة، إضافة إلى خمسة آلاف دونم مملوكة للقطاع الخاص. وتُعتبر وزارة الزراعة (MoA) الجهة المسؤولة عن إدارتها ومنع تحويل استخداماتها أو اقتطاعها.[37] [38]

تُعتبر الأودية من العناصر البيئية الأكثر حساسية في فلسطين، لما تؤديه من دور مزدوج في حفظ التنوع البيولوجي وتجديد المياه الجوفية. وتحدّد سلطة المياه الفلسطينية (PWA) نطاقات حماية لا تقل عن خمسة وعشرين مترا على جانبي الوادي يُمنع فيها البناء أو إنشاء الطرق أو تسجيل حقوق مرور جديدة. ( (Water Law No.3/2002; PWA Regulations[39]

[33] Environment Quality Authority (EQA). National Spatial Plan for Protection of Natural and Cultural Resources, 2013.

[34] Environment Quality Authority (EQA). Updated National Protection Plan and Biodiversity Classification, 2023.

[35] Ministry of Agriculture (MoA). Agricultural Law No. (2) for the year 2003 and amendments.

[36] Palestinian Environmental Law No. (7) for the year 1999.

[37] Ministry of Agriculture (MoA). Agricultural Law No. (2) for the year 2003 and amendments

[38] Ministry of Agriculture (MoA). National Forests and Rangelands Strategy

[39] Palestinian Water Law No. (3) for the year 2002



Official Use Only

كما تُصنّف الأراضي الزراعية عالية القيمة، وفق الخطة الوطنية، ضمن فئة خاصة من الأراضي ذات الخصوبة العالية أو المعتمدة على الري الدائم. ويُمنع تقسيمها دون الحدّ الأدنى القانوني حفاظاً على إنتاجيتها ودورها في دعم النظم البيئية الزراعية. (National Spatial Plan; Agricultural Law[40])

إنّ هذه المنظومة المتكاملة من المحميات والغابات والأودية والأراضي الزراعية تمثّل الأساس الذي يُبنى عليه نظام الفحص البيئي والاجتماعي في مشروع التسجيل. إذ يجب على هيئة تسوية الأراضي والمياه التأكد من فرز جميع القطع العقارية وفق الشبكة المحدثة لعام 2023 قبل إدراجها في السجلات الرسمية.

- التغطية الجغرافية للمشروع

نطاق عمل سلطة الاراضي يشمل جميع اراضي الضفة الغربية وقطاع غزة بينما تركز تدخلات المشروع على المناطق ا وب في الضفة الغربية، ما يجعله ذا طابع جغرافي واجتماعي متنوّع للغاية، فالمنطقة الوسطى تتميّز بمرتفعاتها الجبلية وغاباتها ومدرجاتها الزراعية التي تشكل مناظر ثقافية مميزة. أما المنحدرات الشرقية، فتضم أوديةً عميقة ومناطق رعوية شبه جافة ومواطن طبيعية للحياة البرية،وفي المقابل، تمتاز السهول الغربية والتلال المنخفضة بأراضٍ زراعية عالية القيمة تزرع فيها الحبوب والزيتون وتنتشر فيها ينابيع المياه والمواقع الأثرية القديمة.

ويتقاطع التوزيع الجغرافي للمشروع مع عدة مناطق حساسة، منها الغابات والمناطق المحمية في شمال ووسط الضفة الغربية، والأراضي الزراعية عالية الخصوبة في محافظات جنين وطولكرم وقلقيلية، بالإضافة إلى الممرات الثقافية والتاريخية الممتدة عبر محافظات بيت لحم والخليل ونابلس.

إن هذا التنوع الجغرافي يستدعي اعتماد نهجٍ مكانيٍّ متكامل في عملية التسجيل، بحيث تُراعى الطبقات البيئية والثقافية عند إعداد خرائط المشروع وتخطيط نطاقات العمل، بما يضمن أن التسجيل لا يتعارض مع أهداف الحماية أو التنمية المستدامة.

- التراث الثقافي والأصول الأثرية

تُعدّ الضفة الغربية من أغنى المناطق تراثاً وثقافةً في المنطقة، إذ تحتضن سجلاً تاريخياً يمتد من عصور ما قبل التاريخ مروراً بالحضارات الكنعانية والرومانية والبيزنطية والإسلامية والعثمانية. ويُعدّ هذا التراث المادي وغير المادي جزءاً أساسياً من هوية المجتمع الفلسطيني، وركناً من أركان التنمية الثقافية المستدامة.

تتولى وزارة السياحة والآثار (MoTA) مسؤولية حصر وإدارة المواقع الأثرية والثقافية، وقد أنشأت سجلاً وطنياً للمواقع التاريخية يشمل آلاف المواقع والمباني والمشاهد الثقافية. وتُصنف هذه الأصول ضمن ثلاث فئات رئيسية:

1. المواقع الأثرية التي تخضع لحماية قانونية صارمة تمنع الحفر أو البناء أو التعديل دون تصريح رسمي.
2. التراث العمراني المتمثل في المراكز التاريخية للمدن والقرى، بما فيها المباني الحجرية التقليدية والمواقع الدينية والمساحات العامة القديمة.

[40] Ministry of Agriculture (MoA). Agricultural Law No. (2) for the year 2003 and amendments



Official Use Only

3. المناظر الثقافية مثل المدرجات الزراعية وبساتين الزيتون القديمة، التي تعبّر عن علاقة الإنسان بالأرض عبر قرون طويلة.

ويُسمح بتسجيل الأراضي التي تحتوي على عناصر تراثية مملوكة ملكية خاصة أو جماعية، غير أنّ أي نشاط تطويري أو عمراني عليها يتطلب موافقة مسبقة من وزارة السياحة والآثار. كما تلتزم الفرق الميدانية بالإبلاغ الفوري عن أي اكتشاف أثري مفاجئ، اضافة لتحديد مناطق التراث الثقافي المادي وغير المادي أثناء أعمال المسح أو التسوية.

وينبغي دمج الخرائط الرقمية للتراث الثقافي التابعة لوزارة السياحة والآثار ضمن قاعدة بيانات التسجيل في هيئة تسوية الأراضي والمياه لتجنّب أي تداخل بين المناطق المسجّلة ومناطق الحماية الثقافية.

- سياق النوع الاجتماعي

تخضع وراثة الأراضي لقوانين الشريعة الإسلامية، حيث يتم توثيق الحقوق عبر شهادة تقييد الإرث الصادرة عن رئيس محكمة الشريعة، ويكون نصيب المرأة عادة نصف نصيب الرجل، لكنها تمتلك كامل الحق في إدارة وبيع الأرض الموروثة. ومع ذلك، تحد الممارسات الاجتماعية والأبوية والعرفية من تطبيق القانون بشكل كامل، بما في ذلك الحرمان من الإرث أو تقييد الملكيات لتصبح منخفضة القيمة، ما يعكس فجوة جندرية واضحة في النفاذ للملكية والموارد الاقتصادية.

قانون الحقوق الإرثية (قرار بقانون 6 لسنة 2023) يمثل خطوة محورية لتعزيز حقوق النساء والفئات الهشة، من خلال تنظيم الإجراءات القضائية عبر المحاكم المختصة وتسريع البت في القضايا لتقليل التأخير في توزيع التركات. يوفر القانون إمكانية تأجيل رسوم الدعوى، وتقديم الدعم القانوني المدعوم من الدولة لمن لا يستطيع التوكيل، ويعاقب كل من يعرقل تنفيذ أحكام الإرث، بما يعكس الالتزام بتحقيق العدالة الاقتصادية والاجتماعية.يعد هذا القانون خطوة ريادية باتجاه تعزيز مشاركة النساء في اتخاذ القرار في إدارة الأراضي والعقارات، وقد تم تطوير مسودة نظام تنفيذي بالتعاون مع وزارة المرأة، ومجلس القضاء الأعلى، والمحاكم الشرعية لتسهيل تطبيق القانون بشكل يضمن وصول النساء والفئات الهشة إلى حقوقهم، وتعد متابعة تنفيذ هذا النظام جزءًا أساسيًا من مشروع التسجيل العقاري لتعزيز العدالة الاجتماعية وضمان وصول عادل ومتساوٍ للملكية العقارية.

أهداف المشروع لتعزيز المساواة بين الجنسين والفئات الهشة
يستمر مشروع التسجيل العقاري الثاني في العمل ضمن خطة عمل النوع الاجتماعي الثانية على:

- تعزيز وصول النساء إلى حقوقهن الإرثية والملكية، وتمكين الفئات المهمشة من الحصول على حقوقها القانونية.
- توعية المجتمع بالإجراءات والوثائق المطلوبة، والتشريعات والحقوق الإرثية، مع التركيز على حقوق النساء والفئات الضعيفة مثل ذوي الاحتياجات الخاصة والمغتربين.
- معالجة الفجوات الجندرية في تسجيل الملكية وإدارة الأراضي والضرائب العقارية عبر:

1. تعزيز مشاركة النساء في تسجيل الممتلكات وضمان حقوقهن القانونية.
2. رفع وعي المجتمع بحقوق المرأة في الأرض والميراث وتغيير الممارسات الاجتماعية المحدودة للنفاذ إلى الملكية.
3. تطوير الدعم المؤسسي لوحدات النوع الاجتماعي لضمان دمج النوع الاجتماعي في جميع العمليات.



Official Use Only

4. بناء قدرات محاكم التسوية ودوائر الأراضي على حماية الحقوق القانونية للنساء وتسهيل وصولهن للمعلومات والخدمات.
5. تعزيز التعاون مع المجتمع المدني والمبادرات المحلية لدعم حقوق النساء والمساهمة في المناصرة للإصلاحات القانونية والسياساتية.
6. ضمان إدماج جميع الفئات الضعيفة، بما فيها النساء والشباب، في الاستفادة من تسجيل الأراضي وتسوية الملكية.

التدابير المتخذة لضمان الإدماج والمساواة :

- تعزيز الأمن القانوني: إدراج آليات لحماية الحقوق القانونية للفئات الضعيفة ضمن إجراءات التسوية والتسجيل، بما في ذلك النساء والمجتمعات الريفية.
- التدريب وبناء القدرات: تدريب موظفي الجهات المنفذة (وزارة المالية، سلطة الأراضي الفلسطينية والادارة العامة لضريبة الاملاك المديرية العامة للمساحة والتخطيط GDPT) على قضايا النوع الاجتماعي والإدماج الاجتماعي ومبادئ الحماية البيئية والاجتماعية.
- منع العنف والاستغلال القائم على النوع الاجتماعي: تضمين إجراءات للوقاية من العنف القائم على النوع الاجتماعي (GBV) والتحرش والاستغلال (SEA/SH)، مع تهيئة آليات الشكاوى لتكون حساسة للنوع الاجتماعي وتضمن السرية وسرعة المعالجة.
- بناء وتنفيذ خطة النوع الاجتماعي (GAP): زيادة المشاركة وادماج النساء والفئات الضعيفة من خلال التوعية، وتحسين الوصول، وضمان حماية الحقوق، بما في ذلك تعزيز اليات تنفيذ القرار بقانون حول الحقوق الارثية لعام 2023.

ضمان المساواة في المشاركة والتواصل من خلال :

- التعاون مع مؤسسات المجتمع المدني والمؤسسات النسوية والحقوقية في التوعية حول حقوق الملكية.
- تنفيذ حملات توعوية موجهة تستهدف النساء والأسر الفقيرة في المناطق الريفية.
- تفعيل آليات الشكاوى عبر وسائل متعددة (إلكترونية وورقية) لضمان وصول النساء والفئات الضعيفة إليها بسهولة وسرية.
- تطوير قنوات مخصصة لاستقبال الشكاوى المتعلقة بالعنف القائم على النوع الاجتماعي أو التمييز.

كما سيتم ايلاء أهمية خاصة لمتابعة نتائج التدخلات المرتبطة بخطة النوع الاجتماعي، وقد تم وضع مؤشرات نوعية وكمية لرصد التقدم وقياس أثر التدخلات، وتشمل:

- عدد العقارات المسجَّلة بأسماء النساء في المناطق المستهدفة



Official Use Only

- نسبة رضا النساء عن خدمات تسوية وتسجيل الأراضي والمعاملات العقارية

تعكس هذه المؤشرات الالتزام بتحقيق المساواة بين الجنسين، وتعزيز وصول النساء والفئات الهشة إلى الحقوق القانونية والاقتصادية، وضمان فعالية التدخلات في معالجة أوجه عدم المساواة وتعزيز الإدماج الاجتماعي في نظام إدارة الأراضي والضرائب العقارية.

الانسجام مع الرؤية والسياسات الحكومية

يتوافق هذا التوجه مع استراتيجية سلطة الأراضي الفلسطينية (2021–2026) وخطة التنمية الوطنية (2023–2025)، اللتين تؤكدان على أهمية الشمول الاجتماعي والحوكمة الرشيدة في إدارة قطاع الأراضيو تحسين أمن الحيازة، وتعزيز المساواة في الوصول إلى الحقوق العقارية، ودمج الفئات الضعيفة في عمليات التنمية عبر إصلاحات تشريعية ومؤسسية مستمرة. تُظهر البيانات المتاحة أن حقوق النساء في التملّك والميراث لا تزال محدودة في العديد من المناطق، ولا سيما المناطق التي لم تشهد تسجيلًا رسميًا للأراضي بعد،حيث تستمر الأعراف المجتمعية والقوانين التقليدية في الحدّ من مشاركة النساء في عمليات اتخاذ القرارات المتعلقة بالأرض، مما يعزز فجوة الملكية بين النساء والرجال.

- الواقع الاقتصادي للأراضي الفلسطينية

تشهد فلسطين، لا سيما الضفة الغربية، أزمة اقتصادية واجتماعية عميقة تتجلى في ارتفاع معدلات البطالة، واتساع دائرة الفقر، وانكماش اقتصادي ملحوظ. وفق بيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، بلغ معدل البطالة في الضفة الغربية حوالي 31.4 ٪ في العام 2024، بينها 31.7٪ لدى الذكور و30.1٪ لدى الإناث، فيما وصل معدل البطالة لدى الشباب (15–24 سنة) إلى حوالي 43٪، مع تسجيل تخصصات معينة مثل الفنون والإعلام أعلى معدلات بطالة بين الخريجين ويقدر عدد العاطلين في الضفة بنحو 290 ألف شخص في نهاية 2024، ما يعكس ضغوطًا اجتماعية كبيرة على سوق العمل .

من جهة الفقر، تُشير تقديرات البنك الدولي منتصف 2023 إلى أن معدل الفقر في فلسطين يقدّر بـ 32.8٪، بينما تتوقع تقديرات أخرى (من الإسكوا) ارتفاعه إلى حوالي 74٪ في 2024، أي أن أكثر من أربعة ملايين فلسطيني قد يعيشون تحت خط الفقر

الاقتصاد الفلسطيني يعاني من هيكلية هشّة: فالانكماش الاقتصادي في الضفة تجاوز 19٪ خلال 2024، فيما تشكل الخدمات حوالي 65٪ من الناتج المحلي، بينما تمثل القطاعات الإنتاجية كالزراعة والصناعة نحو 20٪ فقط ، ما يجعل الاقتصاد عرضة للصدمات الخارجية والقيود الإدارية. وتضيف منظمات دولية مثل الأونكتاد أن قيود التنقل وقيود التجارة على البضائع والأشخاص تضر بشكل مباشر بالأنشطة التجارية وتقيد فرص الاستثمار المحلي.

في قطاع غزة، تتفاقم الأزمة الاقتصادية بشكل أكبر، حيث انخفض الناتج المحلي بنحو 87٪ في بعض القطاعات مقارنة بالضفة، وتبلغ نسبة الفقر حوالي 64٪، مع تراجع كبير في دخل الفرد والقدرة الشرائية للأسر، ما يزيد من هشاشة الفئات الضعيفة ويمثل تحديًا اجتماعيًا واقتصاديًا بالغ الأهمية.

في هذا السياق، تصبح الملكية العقارية وسيلة استراتيجية للتمكين الاقتصادي والاجتماعي:



Official Use Only

- التمكين الاقتصادي: توفر الملكية العقارية أصلًا ثابتًا يمكن استخدامه كضمان للحصول على قروض، أو للاستثمار في مشاريع عائلية، زراعية، أو مجتمعية، مما يعزز الاستقلال المالي للأسرة.
- الاستقرار الاجتماعي: تمنح العائلات سندًا قانونيًا يحمي حقوقها، ويعزز الهوية والانتماء للمجتمع، ويقلل من النزاعات العقارية التي قد تنتج عن عدم تسجيل الأراضي رسميًا.
- حماية الفئات الهشة: تمكين النساء والأسر الفقيرة من التملك يعزز من قدرتهم على المشاركة في التنمية المحلية، ويساهم في توزيع الموارد بشكل أكثر عدالة.

تكتسب عمليات تسوية و تسجيل الأراضي والعقارات أهمية خاصة في تحسين الظروف المعيشية، عبر إدماج الفئات الضعيفة وتمكينهم من الوصول إلى الحقوق القانونية للعقارات، وبناء قاعدة اقتصادية واجتماعية أكثر استقرارًا، تدعم التنمية المستدامة وتقوي التماسك الاجتماعي، وهذة الفئات هي المجموعات التي تواجه عوائق اجتماعية أو اقتصادية أو مؤسسية تحدّ من استفادتها من المشروع أو مشاركتها فيه، تشمل هذه الفئات على وجه الخصوص:

- السياق الوطني، وواقع الاحتلال، ومحددات الوصول

تعمل سلطة الارضي والادارة العامة لضريبة الاملاك ،في بيئة تشغيلية شديدة التعقيد والتقلب حيث تواجه الأراضي الفلسطينية تحديات سياسية واقتصادية وأمنية حادّة ناجمة عن استمرار الاحتلال، والقيود المفروضة على الحركة، ةالحرب على قطاع غزة ، حيث يعاني قطاع الأراضي الفلسطيني من التشرذم نتيجة التقسيم السياسي للاراضي ل (أ) و(ب) و(ج) في الضفة الغربية، ولكل منها ترتيبات إدارية وأمنية منفصلة، حيث قسّم اتفاق اسلو المؤقت لعام 1995 بين منظمة التحرير الفلسطينية وحكومة إسرائيل الضفة الغربية إلى مناطق (أ) و(ب) و(ج). تغطي المنطقة (أ) 18% من مساحة الضفة الغربية، وتشمل المناطق الحضرية الفلسطينية الرئيسية، وتخضع للسيطرة الأمنية والمدنية الفلسطينية، أما المنطقة (ب) فتغطي حوالي 21% من مساحة الضفة الغربية، وتشمل المناطق شبه الحضرية والبلدات الصغيرة، وتخضع للسيطرة المدنية الفلسطينية والسيطرة الأمنية الإسرائيلية، أما المنطقة (ج) فتشمل المناطق المتبقية من الضفة الغربية ، والتي كان واجبا نقلها تدريجيًا إلى السلطة الفلسطينية، وهو ما لم يُنفّذ بالكامل كما هو مخطط له بحلول عام 1997 لتبقى هذه المناطق غير متصلة جغرافيا، مما ما زال يشكل عائقا وتحديا تنمويا كبيرا ، إذ تختلف عمليات ادراة الاراضي حسب موقع الارض من هذة التصنيفات.

شهد الاقتصاد الفلسطيني انكماشًا حادًا في عام 2024 بنسبة 27%، منها 17% في الضفة الغربية، مما فاقم الأزمة المالية وقلّص الموارد العامة ورفع معدلات البطالة. وتؤثر هذه الضغوط على قدرة مؤسسات الدولة على تقديم الخدمات بشكل منتظم. ورغم ذلك، تواصل الحكومة الفلسطينية التزامها بإصلاح إدارة الأراضي وتحسين شفافية وكفاءة تسجيل الأملاك كجزء من جهود تعزيز القدرة الاقتصادية والصمود.

ويأتي تنفيذ المشروع في ظل:

- حوكمة مُجزّأة بين مناطق (أ) و(ب) و(ج)؛



Official Use Only

- مستويات عالية من الفقر والبطالة؛
- ضغوط مالية قد تؤثر على أداء المؤسسات؛
- قيود حركة متزايدة تؤثر على تنقل الموظفين والمعدات والمواطنين؛
- وحساسية عالية تجاه قضايا الملكية، التسجيل، ووجود النزاعات على الأرض.

إن هذا السياق يفرض تحديات بيئية واجتماعية تستوجب إدارة دقيقة لضمان أن تكون أنشطة المشروع حسّاسة للنزاع، شاملة وعادلة، وقابلة للتنفيذ عبر مختلف المناطق.

- التوترات المجتمعية:

ترتبط قضايا الأرض والملكية بالهوية الاجتماعية والإرث والأعراف، ما يؤدي أحيانًا إلى نزاعات حدودية، خلافات إرثية، وصعوبات وصول الفئات الهشة مثل النساء وكبار السن وذوي الإعاقة، إضافة إلى التنافس على الموارد العقارية، وقد تتفاقم هذه التوترات خلال التسوية والتسجيل الممنهج عند تحديد الحدود رسميًا ومراجعة جداول الحقوق.

كما تواجه تدخلات سلطة الاراضي والادراة العامة لضريبة الاملاك قيودًا تشغيلية بسبب الوضع الأمني، مثل الحواجز، الإغلاقات، اضطرابات الخدمات، لذلك، يعتمد المشروع نهجًا حواريًا حساسًا للسياق، يفعّل آليات الشكاوى، ويستهدف الفئات الضعيفة بحملات توعية، مع تنسيق مرن مع السلطات المحلية لضمان تنفيذ آمن وفعّال لجميع أنشطة التسوية وجمع البيانات والتواصل المجتمعي.

- مصادرة الأراضي وإمكانية إعادة تصنيفها

لا تزال مخاطر مصادرة الأراضي أو إعادة تصنيفها قائمة، مما قد يؤثر بشكل مباشر على عمليات التسجيل المنهجي للاراضي والعقارات وتشمل هذه المخاطر:

- احتمال إعادة تصنيف بعض الأراضي (مثل تغيّر السيطرة الإدارية أو الأمنية)، مما قد يؤثر على مدى إمكانية تنفيذ أنشطة التسوية أو توقيتها؛
- مخاطر المصادرة خصوصًا في المناطق القريبة من حدود منطقة (ج)، أو المجاورة للمستوطنات، أو المناطق العسكرية؛
- قلق المجتمعات من فقدان الأراضي والذي قد يفاقم الحساسيات أو يولّد اعتراضات على إجراءات التسجيل.

لذلك يجب اعتماد إجراءات فحص واضحة للمخاطر، وضمان التواصل الشفاف مع المجتمعات، والحفاظ على آليات موحدة للتعامل مع النزاعات .

- ضم الاراضي والاستطيان المتسارع

تتبع إسرائيل منذ سنوات ما وصفه بعض المراقبين بـ "ضم متسلل" (creeping annexation) للضفة الغربية من خلال توسيع المستوطنات وإضفاء شرعنة على بؤر استيطانية كانت غير قانونية، حيث يتم بناء بؤر استيطانية صغيرة ،غالبًا ما تبنى على أراضٍ فلسطينية خاصة أو أراضٍ مُعلنة "أراضي دولة" من قبل سلطات الاحتلال، وبعد ذلك يتم العمل على تسويتها وتاريخها



Official Use Only

قانونيًا ضمن القانون الإسرائيلي. خلال العام 2024، أفادت تقاريرموثقة بأن إسرائيل صادَرت نحو 24,258 دونمًا من الأراضي الفلسطينية وأعلنتها "أراضي دولة" تحت سلطتها، لتسهيل بناء مستوطنات جديدة.

كماافاد تقرير مكتب مفوض الأمم المتحدة السامي لحقوق الإنسان ،( تقرير الاستيطان، 2024) أن حكومة إسرائيل كثّفت خلال الفترة 1 تشرين الثاني/نوفمبر 2023 – 31 تشرين الأول/أكتوبر 2024 من وتيرة الاستيطان في الضفة الغربية المحتلة، بما فيها القدس الشرقية، من خلال نقل سكانها المدنيين إلى الأراضي المحتلة وهدم الممتلكات الفلسطينية، في انتهاك للقانون الدولي ولحق الفلسطينيين في تقرير المصير. ووفقاً للتقرير، تمّ المضي قدماً في خطط إنشاء أكثر من 20,000 وحدة استيطانية جديدة في القدس الشرقية وحدها، إضافة إلى 10,300 وحدة استيطانية قيد التخطيط في بقية الضفة الغربية، فضلاً عن إقامة 49 بؤرة استيطانية جديدة—وهو أعلى رقم يسجَّل على الإطلاق. كما وثّق التقرير هدم 214 منشأة فلسطينية في القدس الشرقية و 1,779 منشأة أخرى في الضفة الغربية بحجة "عدم الترخيص"، ما أدى إلى التهجير القسري لـ 4,527 فلسطينياً بزيادة تقارب 200% عن الفترة السابقة. وسجّل التقرير ارتفاعاً في عنف المستوطنين بمتوسط 118 حادثة شهرياً مقارنة بـ108 في 2023، ووجد أن "الخط الفاصل بين عنف المستوطنين وعنف الدولة أصبح شبه معدوم". وخلال فترة التقرير، قُتل 612 فلسطينياً في الضفة الغربية، بما فيها القدس الشرقية، على يد قوات الاحتلال والمستوطنين، مقابل 24 إسرائيلياً في هجمات أو اشتباكات. وأكد التقرير أن نقل إسرائيل لمدنييها إلى الأراضي المحتلة يشكّل جريمة حرب، داعياً إلى الوقف الفوري للاستيطان وإجلاء المستوطنين والامتثال لأحكام محكمة العدل الدولية.

كما تشير بيانات هيئة مقاومة الجدار والاستيطان، الى ان مساحة مساحة الأراضي المصادرة تضاعفت بشكل سريع من نحو 22,389 دونماً في سنة 2022 إلى نحو 46,597 دونماً في سنة 2024 خُصصت لمصلحة المستعمرات تحت مسميات متنوعة (إعلان محميات طبيعية؛ أوامر استملاك؛ أوامر وضع يد؛ إعلانات أراضي الدولة)

- العنف الاستيطاني والتهجير الناعم

هناك تصاعد في العنف المرتبط بالمستوطنين ضد الفلسطينيين، بما في ذلك هجمات على ممتلكات الفلسطينيين وعلى التجمعات البدوية الفلسطينية ، حيث هناك سياسة "تهجير ناعم" (soft–displacement) من خلال "تفكيك المكان": ترسيخ البنية القانونية والإدارية التي تسرّع من فرض حقائق على الأرض لصالح المستوطنين، دون طرد جماعي صريح لكنه إقصاء تدريجي من الأراضي والتجمعات. هذه السياسات الاستيطانية لا تقتصر على البناء فقط، بل تشمل أيضًا البنية التحتية، مثل الطرق، الحواجز، والشبكات التي تُنفّذ بطريقة تخدم المستوطنات أولًا، ما يخلق جغرافيا تفصل الفلسطينيين وتحد من قدرتهم على الوصول إلى أراضيهم أو نَمَوّهم المكاني

محاولات الضم: الواقع على الارض يشير وجود تحول في أدوات السيطرة الإسرائيلية من السيطرة غير المباشرة نحو "فرض سيادة فعلية" على الضفة الغربية، من خلال تغييرات قانونية وإدارية تهدف لترسيخ السيطرة على الأرض.، ففي 11 مايو 2025، صادق "الكابينيت" الإسرائيلي (مجلس الوزراء المصغر) على استئناف "إجراءات تسوية الملكية العقارية" ( Property Settlement) وتسجيل الأراضي في منطقة (ج) في الضفة الغربية، هذا القرار يعني أن وزارة الدفاع الإسرائيلية ووحدة تسجيل الأراضي التابعة للإدارة المدنية الإسرائيلية ستتولى عملية تسجيل الأراضي في المناطق المصنفة (ج)، بما في ذلك إصدار



Official Use Only

تصاريح بيع، جباية الرسوم، والإشراف على التسجيل، بينما تُلغى فعليًا صلاحية السجلات الفلسطينية لبعض أراضي منطقة (ج). وقد اشار بيان مكتب المفوض السامي لحقوق الإنسان في الأمم المتحدة وصف القرار بأنه "أداة لاكتساب الأراضي الفلسطينية" ووسيلة لتعزيز "السيادة غير القانونية" على الأراضي المحتلة ،وقد اعتبرت سلطة الأراضي الفلسطينية أن قرار الحكومة الإسرائيلية يشكل تهديدًا مباشرًا لحقوق الملكية الفلسطينية، واعتبرت العديد من المؤسسات الفلسطينية أن هذا الإجراء قد يؤدي إلى إلغاء سجلات ملكية فلسطينية تاريخية، مثل سجلات العهد العثماني والأردني، لصالح النظام الإسرائيلي،كما واشار بعض المراقبين القانونيين إلى أن هذه الخطوة تمثل "ضمًا على أرض الواقع" ("de facto annexation")، إذ يمنح تسجيل الأراضي من قِبَل إسرائيل شرعية قانونية مغايرة للملكية الفلسطينية في الأراضي المحتلة .

التداعيات المحتملة :

- تسريع التوسع الاستيطاني: يسهل تصنيف الأراضي كأراض دولة، ما يمكن من إنشاء مستوطنات وبؤر جديدة.
- الارتباط بالانتخابات حيث ان الهدف من إنجاز المشروع قبل الانتخابات هو حشد وتقوية التأييد الاستيطاني.
- التقديرات تشير الى أن إسرائيل قد تعلن حوالي 60،000 دونم سنويا كأراض دولة.
- سيجعل من الصعب على الفلسطينيين استعادة أو الطعن في ملكياتهم مستقبلا.
- زيادة خطر تهجير المجتمعات الفلسطينية تحت المصادرة والإخلاء، خصوصا في الأراضي غير المسجلة.
- حرمان الفلسطينيين من الزراعة والمياه والموارد الحيوية في ظل هيكلية التسجيل الجديدة.

في القانون الدولي يعتبر هذا القرار :

- انتهاكا لاتفاقية جنيف الرابعة: المنطقة "ج" تعتبر أرضا محتلة، وتحظر اتفاقية جنيف مصادرة الممتلكات الخاصة دون ضرورة عسكرية أو موافقة السكان الأصليين.
- انتهاكا للقانون الدولي بما يخص حقوق السكان المحتلين في ممتلكاتهم.
- نقل المشروع إلى وزارة العدل الاسرائيلية يعزز السيطرة الرمزية على الأرض، حيث يصبح الامر شبيها بـ "ضم فعلي"، ما يمكن اعتباره انتهاكا محظورا بموجب القانون الدولي.

– استراتيجية سلطة الأراضي الفلسطينية تجاه هذه السياسات:

أكدت الحكومة الفلسطينية ،من خلال سلطة الأراضي، على مضاعفة الجهود وتسريع عملية تسوية الأراضي في المناطق المصنفة "ج" كجزء من استراتيجيتها الوطنية لمواجهة سياسات الاحتلال الإسرائيلي في الضم والاستيلاء والتوسع الاستيطاني، وقد شدد رئيس الوزراء محمد مصطفى في 25 يونيو 2025 على ضرورة حماية الأراضي الفلسطينية والحفاظ على حقوق المواطنين وأملاكهم، وضمان السلم الأهلي، من خلال تعزيز آليات التسوية وتسجيل الأراضي، وشملت هذه الاستراتيجية متابعة تنفيذ مشروع التسوية الوطني، وتحسين خدمات تسجيل الأراضي، وتيسير معاملات المواطنين بما في ذلك رقمنة العديد من الخدمات، لضمان وصول أفضل للمستفيدين وحماية حقوقهم القانونية. كما أولت الحكومة أهمية خاصة في تثبيت ملكية المواطنين ومواجهة محاولات المصادرة والتهويد، بما في ذلك أملاك الغائبين والمستهدفة للمشاريع الاستعمارية. وتعكس هذه الإجراءات التزام الحكومة بضمان استمرار عملية التسوية وتعزيز صمود الفلسطينيين في المناطق الخاضعة للسيطرة الإسرائيلية.



Official Use Only

## E. الملحق الخامس: ملخص مشاورات أصحاب المصلحة حول إجراءات الإدارة البيئية والاجتماعية

تم تطوير إجراءات الحماية البيئية والاجتماعية الواردة في هذا الدليل من خلال سلسلة من الاجتماعات والمشاورات الفنية والمراجعات المشتركة مع الجهات الحكومية المختصة وممثلي المؤسسات ذات العلاقة، بما في ذلك الاجتماعات التنسيقية والمشاورات الفنية والمراسلات والمراجعات المتبادلة للوثائق.، كما تم تعميم مسودة الإجراءات رسمياً من خلال سلطة الأراضي الفلسطينية بتاريخ 5 نيسان 2026 على الجهات ذات العلاقة لإتاحة الفرصة لمراجعتها وإبداء أية ملاحظات أو مقترحات خلال الفترة المحددة لذلك، ولم تتلق سلطة الأراضي الفلسطينية أية ملاحظات أو اعتراضات تستدعي تعديل الإجراءات المقترحة.

وعليه تعكس الإجراءات الواردة في هذا الدليل مخرجات عملية تشاورية وتنسيق فني مستمر مع الجهات الحكومية المختصة، كل ضمن نطاق اختصاصه ادناه ملخص هذة المشاورات:

| الرقم | التاريخ | أصحاب المصلحة | المكان | الهدف | ملخص المشاورات والملاحظات | إجراءات المتابعة والإجراءات المتفق عليها | المشاركون | الوثائق والمراجع |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 04/11/2025 | سلطة جودة البيئة، وزارة الزراعة، وزارة الحكم المحلي، سلطة المياه الفلسطينية، وزارة السياحة والآثار، سلطة الأراضي الفلسطينية، فريق المشروع | سلطة الأراضي الفلسطينية | تعزيز التنسيق المؤسسي حول حماية المناطق الحساسة ضمن أعمال التسوية والتسجيل | مناقشة إجراءات التعامل مع المناطق المحمية، ومناطق التنوع الحيوي، والغابات، والأودية، والمناطق الأثرية، والأراضي الزراعية عالية القيمة، وتحديد الأدوار والمسؤوليات المؤسسية | تزويد فريق المشروع بالمراجع الفنية والقانونية ذات العلاقة وتطوير الإجراءات التفصيلية الخاصة بالمناطق الحساسة بيئياً. | ممثلو المؤسسات المشاركة | محضر الاجتماع، تعليمات إدارة وحماية مناطق التنوع الحيوي رقم (1) لسنة 2025، المخطط الوطني التنموي المكاني الشامل 2050، وثيقة حوكمة إدارة أراضي الغابات والحراج الحكومي، مراسلة وزارة السياحة والآثار حول حماية التراث الثقافي، ومراسلة سلطة المياه الفلسطينية حول إجراءات الأودية. |



Official Use Only

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | ومتطلبات التنسيق بين الجهات المختصة. | |
| 2 | 11/03/2026 | وزارة الحكم المحلي، سلطة الأراضي الفلسطينية، فريق المشروع | وزارة الحكم المحلي | مناقشة إجراءات الأودية والأراضي الزراعية عالية القيمة ضمن أعمال التسوية | مراجعة آليات تحديد عرض الطرق الزراعية، والتعامل مع الأودية، ومتطلبات السلامة العامة، والمرجعيات الفنية المعتمدة لدى وزارة الحكم المحلي فيما يتعلق بالمخطط الوطني المكاني. | اعتماد المرجعيات الفنية المقدمة من وزارة الحكم المحلي وإدماجها ضمن الإجراءات النهائية الخاصة بالأودية والأراضي الزراعية عالية القيمة. | ممثلو وزارة الحكم المحلي وسلطة الأراضي الفلسطينية | محضر الاجتماع، الأحكام التنظيمية للمخطط الوطني التنموي المكاني الشامل 2050 (الملحق رقم 4). |
| 3 | 13/05/2026 | وزارة الزراعة، سلطة جودة البيئة، سلطة المياه الفلسطينية، سلطة الأراضي الفلسطينية، فريق المشروع | سلطة الأراضي الفلسطينية | مراجعة النسخة المحدثة من الإجراءات البيئية والاجتماعية وتعزيز التنسيق المؤسسي | مناقشة الإجراءات المتعلقة بالمحميات الطبيعية، والغابات، والأراضي الزراعية عالية القيمة، والأودية، | استكمال تحديث الإجراءات وإدراج المراجع الفنية الواردة من المؤسسات المشاركة. | ممثلو الجهات المشاركة | محضر الاجتماع المخطط الوطني المكاني لحماية الموارد والمعالم التاريخية 2024 |



Official Use Only

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | وآليات التنسيق بين المؤسسات ذات العلاقة أثناء التنفيذ. | | | | | |
| 4 | 05/04/2026 | سلطة جودة البيئة، وزارة الزراعة، وزارة الحكم المحلي، سلطة المياه الفلسطينية، وزارة السياحة والآثار، والجهات الحكومية ذات العلاقة | تعميم رسمي عبر البريد الإلكتروني من خلال سلطة الأراضي الفلسطينية | الحصول على الملاحظات والآراء حول مسودة الإجراءات البيئية والاجتماعية | تم تعميم مسودة الإجراءات والوثائق ذات العلاقة رسمياً على الجهات المختصة لإبداء الرأي. وحتى تاريخ اعتماد الوثيقة لم تتلق سلطة الأراضي الفلسطينية أي اعتراضات أو ملاحظات تستدعي تعديل الإجراءات المقترحة. | اعتماد الإجراءات بصيغتها النهائية بعد استكمال المشاورات والمراجعة الفنية. | الجهات الحكومية ذات العلاقة | كتاب التعميم الرسمي، مسودة الإجراءات البيئية والاجتماعية |



Official Use Only

## F. الملحق السادس :قائمة التحقق الخاصة بالتحقق المستقل(IVA)

استناداً إلى نموذج التقييم باستخدام نظم المعلومات الجغرافية(GIS Valuation & Land Constraint Template)

.1التحقق من بيانات تعريف قطعة الأرض

التحقق من اكتمال واتساق البيانات الأساسية لقطعة الأرض:

☐اسم المحافظة

☐اسم التجمع

☐اسم ورقم الحوض

☐اسم ورقم الحي

☐رقم قطعة الأرض

☐التصنيف الجيوسياسي (أ / ب / ج)

☐حالة القطعة (نشطة / قيد الإجراءات / منجزة)

☐تاريخ الاعتماد موثق

.2بيانات الملكية والبيانات الاجتماعية والاقتصادية

☐تصنيف الملكية (عامة / خاصة)

☐المساحة النهائية للقطعة (بالدونم)

☐توثيق جنس المالك / المنتفع (ذكر / أنثى)

☐وجود اعتراض أو شكوى على القطعة موثق بوضوح

.3الخصائص المادية والمنشآت القائمة

☐التحقق من وجود منشآت أو مبانٍ على القطعة



Official Use Only

☐عدد الشقق السكنية موثق (إن وجد)

☐تحديد ما إذا كانت القطعة أو المنشآت معرضة لخطر الهدم أو الإخلاء

☐تحديد نوع المنشأة (سكنية / تجارية / زراعية / متعددة الاستخدامات)

.4التحقق من القيود البيئية وقيود نظم المعلومات الجغرافية(GIS)

يقوم المدقق المستقل بالتحقق من الامتثال باستخدام طبقات نظم المعلومات الجغرافية والوثائق الداعمة.

☐التحقق من الالتزام بإجراءات الحماية البيئية المعتمدة

☐التحقق مما إذا كانت القطعة تقع ضمن محمية طبيعية

☐التحقق مما إذا كانت القطعة تقع ضمن منطقة تنوع حيوي رئيسية(KBA)

☐التحقق مما إذا كانت القطعة تقع ضمن وادٍ أو حرم وادٍ

☐التحقق من الالتزام بإجراءات حماية التراث الثقافي

☐التحقق من الحصول على الموافقات المطلوبة عند الاقتضاء

.5التحقق من الامتثال التخطيطي واستعمالات الأراضي

☐التحقق مما إذا كانت القطعة تقع ضمن مخطط هيكلي معتمد

☐التحقق من القطع الواقعة خارج المخطط الهيكلي بالاستناد إلى الصور الجوية والوثائق الداعمة

☐التحقق من تصنيف استعمالات الأراضي (زراعي / سكني / تجاري / أخرى)

.6تقييم الجدوى الاقتصادية) اتساقاً مع المعيار البيئي والاجتماعي الخامس(ESS5

☐التحقق من إجراء تقييم الجدوى الاقتصادية للقطعة بعد التدخلات المرتبطة بالمشروع

☐التحقق مما إذا كانت القطعة أصبحت غير مجدية اقتصادياً نتيجة فتح أو تعديل الطرق وفقاً للمعايير المحددة في دليل الإدارة البيئية والاجتماعية



Official Use Only

☐التحقق من أن التقييم استند إلى معايير موثقة تشمل:

•نسبة فقدان الأرض

•إمكانية الوصول إلى القطعة

•قابلية استخدام الأرض

•شكل القطعة وانتظامها

•تأثير التدخل على سبل كسب العيش القائمة على الأرض

☐توثيق نتائج التقييم في نموذج الفرز البيئي والاجتماعي وقاعدة بياناتGIS

.7التحقق من الأهلية والاستبعاد

☐تصنيف القطعة كمؤهلة أو مستبعدة من دفعة الصرف

☐اتساق التصنيف مع معايير الأهلية والاستبعاد الواردة في الدليل

في حال الاستبعاد:

☐وجود مبرر واضح وموثق للاستبعاد

☐اتساق مبررات الاستبعاد مع متطلبات الدليل

☐اتساق مبررات الاستبعاد مع إطار البنك الدولي البيئي والاجتماعي

.8التحقق من اتساق البيانات وضبط الجودة

☐عدم وجود بيانات أساسية مفقودة

☐عدم وجود تناقضات في البيانات

☐اتساق بيانات نظم المعلومات الجغرافية مع السجلات والجداول المعتمدة

☐استكمال جميع الحقول الإلزامية قبل الاعتماد



Official Use Only

9.التوثيق وسجل المراجعة

☐توفر خرائط GIS الداعمة

☐توفر الموافقات والوثائق التخطيطية ذات العلاقة

☐توثيق الاعتراضات أو الشكاوى (إن وجدت)

☐توفر وثائق وأدلة الفرز البيئي والاجتماعي

☐حفظ الوثائق الداعمة لأغراض التحقق والمراجعة

10.التحقق النهائي للمدقق المستقل(IVA)

☐التحقق من امتثال القطعة لمتطلبات دليل الإدارة البيئية والاجتماعية

☐التحقق من امتثال القطعة لمتطلبات إطار البنك الدولي البيئي والاجتماعي والمعايير ذات الصلة

☐توثيق وتبرير تصنيف القطعة (مؤهلة / مستبعدة)

☐إدراج القطعة ضمن دفعة الصرف المؤهلة عند الاقتضاء

☐جاهزية البيانات لأغراض التقارير والتحقق من قبل البنك الدولي

اسم المدقق المستقل_____ :

التاريخ_____ :

التوقيع_____ :



Official Use Only

قائمة المراجع:

أولاً: التشريعات والقوانين الفلسطينية


1. قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وتعديلاته.
2. قانون تسجيل الأموال غير المنقولة رقم (6) لسنة 1964.
3. قرار بقانون رقم (6) لسنة 2010 بشأن سلطة الأراضي الفلسطينية.
4. قانون البيئة رقم (7) لسنة 1999 وتعديلاته.
5. قانون الموارد الطبيعية رقم (1) لسنة 1999.
6. قانون العمل رقم (7) لسنة 2000.
7. القانون الزراعي رقم (2) لسنة 2003 وتعديلاته.
8. قانون المياه رقم (14) لسنة 2014 وتعديلاته.
9. قرار بقانون التراث الثقافي المادي رقم (11) لسنة 2018.
10. قرار بقانون رقم (22) لسنة 2024 بشأن نشر اتفاقية صون التراث الثقافي غير المادي لعام 2003.
11. قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المؤقت رقم (79) لسنة 1966 وتعديلاته.
12. قانون الدفاع المدني رقم (3) لسنة 1998.
13. قرار مجلس الوزراء رقم (8) لسنة 2016 بشأن نظام الشكاوى وتعديلاته بموجب النظام رقم (13) لسنة 2022.


ثانياً: السياسات والأنظمة والتعليمات الوطنية


14. سياسة التقييم البيئي الفلسطينية المعتمدة بقرار مجلس الوزراء رقم (27-2000/4/23) بتاريخ 2004/04/23.
15. تعليمات إدارة وحماية مناطق التنوع الحيوي رقم (1) لسنة 2025.
16. دليل الإجراءات الموحدة لأعمال التسوية.
17. خارطة الطريق لإصلاح قطاع الأراضي، 2017.
18. خطة التنمية الوطنية الفلسطينية.
19. الخطة الوطنية لحماية الموارد الطبيعية والثقافية (2013) وتحديثاتها.
20. المخطط الوطني التنموي المكاني الشامل 2050 – التقرير النهائي.
21. المخطط الوطني التنموي المكاني الشامل 2050 – الأحكام التنظيمية (الملحق 4).
22. المخطط الوطني التنموي المكاني الشامل 2050 – المصطلحات والتعاريف (الملحق 3).


ثالثاً: وثائق البنك الدولي


23. World Bank Environmental and Social Framework (ESF), 2017.




Official Use Only

24. Environmental and Social Standard 1 (ESS1): Assessment and Management of Environmental and Social Risks and Impacts.
25. Environmental and Social Standard 2 (ESS2): Labor and Working Conditions.
26. Environmental and Social Standard 3 (ESS3): Resource Efficiency and Pollution Prevention and Management.
27. Environmental and Social Standard 4 (ESS4): Community Health and Safety.
28. Environmental and Social Standard 5 (ESS5): Land Acquisition, Restrictions on Land Use and Involuntary Resettlement.
29. Environmental and Social Standard 6 (ESS6): Biodiversity Conservation and Sustainable Management of Living Natural Resources.
30. Environmental and Social Standard 8 (ESS8): Cultural Heritage.
31. Environmental and Social Standard 10 (ESS10): Stakeholder Engagement and Information Disclosure.

رابعاً: وثائق مشروع التسجيل العقاري الثاني

32. Environmental and Social Commitment Plan (ESCP).
33. Stakeholder Engagement Plan (SEP).
34. Labor Management Procedures (LMP).
35. Grievance Redress Mechanism (GRM) Manual.
36. Gender Action Plan (GAP).
37. Project Appraisal Document (PAD).
38. التقارير الفنية، ومحاضر المشاورات، والوثائق التنفيذية الخاصة بمشروع التسجيل العقاري الأول والثاني.



Official Use Only