

# مسودة السياسة الوطنية للإسكان في فلسطين

مسودة للنقاش

أيلول 2013

تم إعدادها بدعم تقني من برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية "الموئل"

## المحتويات:

- 1..... مقدمة
- 1..... الرؤية
- 1..... الافتراضات الرئيسية لمسودة السياسة الوطنية للإسكان
- 2..... نظرة عامة على مسودة السياسة الوطنية للإسكان
  
- 4..... الهدف السياساتي الأول: توفير سكن لائق وصحي وميسور التكلفة لكافة المواطنين  
استراتيجية 1.1: إطلاق برنامج للإسكان ميسور التكلفة لخدمة الأسر ذات الدخل المتوسط  
والمحدود والمنخفض، إضافة إلى موظفي الخدمة المدنية
- 4..... استراتيجية 2.1: دعم إعادة بناء المساكن في قطاع غزة وبناء المساكن وتحديثها في القدس.....5
- 5..... استراتيجية 3.1: إجراء مراجعة شاملة للإطار القانوني والتنظيمي لقطاع الإسكان، بما ينسجم مع  
نهج المستوطنات البشرية المستدامة
- 6..... استراتيجية 4.1: البحث عن مصادر بديلة لتوفير السكن.....7
- 7..... استراتيجية 5.1: تشكيل فريق عمل رفيع المستوى من القطاعين العام والخاص لمعالجة القيود على  
توفير الأراضي والبنية التحتية في حالة الاستثمارات الضخمة في الإسكان.....9
  
- الهدف السياساتي الثاني: دعم إنشاء نموذج نمو مستدام جديد للمستوطنات البشرية في فلسطين يأخذ  
بالاعتبار محدودية الأراضي والموارد الطبيعية لهذا البلد
- 10..... استراتيجية 1.2: وضع مخططات مكانية فعالة توجه تطوير المساكن والأحياء وتوفير البنية  
التي تحتية
- 10..... استراتيجية 2.2: التعاون مع صناعة البناء لإدخال ودعم تقنيات ومواد جديدة للبناء الأخضر  
ولزيادة كفاءة استخدام الطاقة
- 12.....
  
- الهدف السياساتي الثالث: زيادة فرص الحصول على التمويل الإسكاني لكل الفلسطينيين.....14
- 14..... استراتيجية 1.3: إدخال الإصلاحات اللازمة على القوانين والسياسات الخاصة بالتمويل لإيجاد  
سوق تمويل إسكاني أكثر كفاءة وإنصافاً
- 14..... استراتيجية 2.3: إنشاء صندوق للإسكان بدعم حكومي لمساعدة الأسر ذات الدخل المنخفض في  
الحصول على سكن ميسور التكلفة
- 15.....

- الهدف السياساتي الرابع: دعم وتطوير قطاع البناء المحلي وإدخال أنماط جديدة للبناء.....15**  
استراتيجية 1.4: إنشاء مركز وطني للبحوث لدراسة وتطوير ودعم مواد البناء المحلية وتقنيات البناء الجديدة .....15  
استراتيجية 2.4: تحديث قوانين وأنظمة ومعايير البناء والإعمار لتحقيق تحسّن في القدرة على تحمل تكاليف السكن، ونوعية السكن، والمستوطنات البشرية المستدامة.....17
- الهدف السياساتي الخامس: تحسين القدرة المؤسسية لهيئات قطاع الإسكان.....18**  
استراتيجية 1.5: تحسين القدرات الفنية والإدارية والتنسيقية للمؤسسات الحكومية المركزية والمحلية لتوجيه تخطيط وتنمية المستوطنات البشرية بشكل أفضل .....18  
استراتيجية 2.5: دعم إيجاد وتطوير وكلاء وجمعيات مهنية من القطاع الخاص في سوق الإسكان .....19
- مخطط أولي لإجراءات التنفيذ .....21**

إن أهداف واستراتيجيات السياسة العامة المقترحة في مسودة السياسة الوطنية للإسكان مستمدة من "الخطة الاستراتيجية لقطاع الإسكان" لوزارة الأشغال العامة والإسكان كما وردت في "الخطة الوطنية الفلسطينية 2011-2013"، و "الخطة الاستراتيجية لتطوير قطاع الإسكان في فلسطين" (2010). كما أنها تستند إلى نتائج مسودة حالة قطاع الإسكان التي أعدها مؤهل الأمم المتحدة في يوليو 2013، إضافة إلى سلسلة من المناقشات ضمن مجموعات العمل المركزة مع وزارة الأشغال العامة والإسكان وأصحاب العلاقة الآخرين في قطاع الإسكان في عامي 2012 و 2013.

## الرؤية

إن رؤية قطاع الإسكان في فلسطين تتمثل في: "مستوطنات بشرية مستدامة، مع سكن لائق لجميع الأسر الفلسطينية".

إن وجود قطاع إسكان يعمل جيدا ويوفر الانصاف يعتبر أمرا فعلا لمساعدة دولة فلسطين على تحقيق أهدافها السياسية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية التالية:

- إنهاء الاحتلال وبناء دولة فلسطين وعاصمتها القدس الشرقية على الأراضي التي احتلتها إسرائيل عام 1967؛
- دعم إيجاد فرص جيدة أمام كافة المواطنين للحصول على مستويات جيدة من الصحة والكرامة والمواطنة من خلال سكن مناسب؛
- مساعدة الفلسطينيين في الحصول على سكن كاف وميسور التكلفة وجيد النوعية؛
- تحقيق التنمية المستدامة بما يشمل نموا حضريا أكثر تراصا وإدارة أكثر حكمة للأراضي والمياه وغير ذلك من الموارد الطبيعية؛
- تنشيط الاقتصاد الوطني من خلال الاستثمار، واستيعاب العمالة، وتطوير تقنيات جديدة، وإيجاد آثار اقتصادية جانبية لقطاعات العمران والتصنيع والخدمات.

## الافتراضات الرئيسية لمسودة السياسة الوطنية للإسكان

تستند الاستراتيجيات المقترحة في هذه الوثيقة إلى الافتراضات التالية:

- ستكون هناك عملية سلام تؤدي في النهاية إلى وجود دولتين، إسرائيل وفلسطين، تتمتعان بالسيادة وتعيشان جنباً إلى جنب، حيث يتولى الفلسطينيون السيطرة الكاملة على الضفة الغربية (بما في ذلك المنطقة "ج" حسب التقسيم الحالي) والقدس الشرقية وقطاع غزة، بما يشمل الأراضي التي احتلتها إسرائيل عام 1967.
- كجزء من التسوية السلمية مع إسرائيل قد تحتاج فلسطين لاستيعاب عشرات الآلاف من الأسر الجديدة (العائدين) على أراضيها.
- إعتبار الدولة ممكناً لقطاع إسكان أكثر كفاءة و ليس مزوداً مباشراً للسكن . و هذا يعني أن الدولة ستوجد الإطار القانوني و السياساتي و التنظيمي الذي يمكن الأسر و التعاونيات الإسكانية من تحقيق الأهداف الإسكانية ,و تمكين القطاع الخاص و المجتمع المدني و السلطات المحلية من دعم المواطنين لتحقيق هذه الأهداف .
- كجزء من تسوية سلمية قد يقوم المانحون بتوفير الأموال لدعم قطاع الإسكان. وقد تكون هناك حاجة لهذه الأموال لتغطية الأولويات التالية: (1) المساهمة في تحسين القدرات المؤسسية لهيئات قطاع الإسكان الفلسطيني؛ (2) المساهمة في توفير البنية التحتية خارج الموقع لمشاريع الإسكان ميسور التكلفة؛ (3) تعزيز مشاركة القطاع الخاص في توفير السكن ميسور التكلفة؛ (4) توسيع البرامج الموجودة لقروض الرهن العقاري والإسكان ميسور التكلفة.

## نظرة عامة على مسودة السياسة الوطنية للإسكان

لتحقيق رؤية "مستوطنات بشرية مستدامة، مع سكن لائق لجميع الأسر الفلسطينية" تطرح السياسة العامة للإسكان خمسة أهداف سياساتية تقابل خمس دعائم لقطاع الإسكان:

1. تمكين كافة المواطنين من الحصول على سكن ملائم وصحي وميسور التكلفة.
2. تشجيع إنشاء نموذج نمو مستدام جديد للمستوطنات البشرية في فلسطين يأخذ بالإعتبار محدودية الأراضي والموارد الطبيعية لهذا البلد.
3. زيادة فرص الحصول على تمويل إسكاني لكافة الفلسطينيين.
4. دعم وتطوير قطاع الإعمار المحلي وإدخال أنماط جديدة للبناء.
5. تحسين القدرة المؤسسية لهيئات قطاع الإسكان.

تشمل الأولويات المشتركة التي تظهر، بشكل مباشر أو غير مباشر، في كافة الأهداف السياسية: تعزيز الإنصاف و فرص الحصول على سكن لكافة الفلسطينيين؛ وإدماج التخطيط المكاني على المستويين الوطني والمناطقي/ المحلي مع تخطيط المستوطنات البشرية؛ وإزالة القيود على توفير الأراضي والبنية التحتية للإسكان؛ ومراجعة الإطار القانوني والتنظيمي في كافة المجالات؛ وملاءمة معايير ومواد البناء لتعزيز القدرة على تحمل التكاليف وزيادة كفاءة سوق الإسكان.



تستند السياسة العامة للإسكان على عدد من المبادئ التوجيهية:

- لا يتعلق الإسكان فقط بتوفير مأوى أو وحدات مادية بل بتوفير مستوطنات بشرية تغطي حاجة البشر إلى قدر أساسي كافي من الخدمات والبنية التحتية والمواصلات والاستدامة البيئية والمنظومة المجتمعية والمرافق الاجتماعية، مثل المدارس ومراكز الرعاية الصحية، بالتالي الى مقاربة أكثر شمولاً في صلب البقاء الاجتماعي والاقتصادي.
- المستوطنات البشرية هي عنصر رئيسي للنمو الحضري. ولضمان الاستدامة البيئية، ينبغي إدماج الإسكان والأحياء في خطط مكانية تُعدّ على المستويين الوطني والمحلي وتؤكد الحاجة إلى نمو حضري متراسّ بدلاً من الزحف العمراني غير المنظم. وهذا الأمر له أهمية خاصة في فلسطين التي لديها أعلى كثافة سكانية في المنطقة ونظام بيئي هش.
- يجب أن تكون الدولة بمثابة داعم لوجود قطاع إسكان يتمتع بأداء أفضل، لا أن تكون مورداً أو منتجا مباشرا للمساكن. هذا يعني أن على الدولة أن تقوم بتوفير إطار قانوني وسياساتي وتنظيمي تستطيع الأسر وجمعيات الإسكان التعاونية من خلاله تحقيق أهدافها الإسكانية، ومن خلاله يكون بوسع القطاع الخاص والمجتمع المدني وسلطات الحكم المحلي مساعدة المواطنين على تحقيق هذه الأهداف.
- ينبغي وجود شراكة في العمل بين المطورين والمستثمرين من القطاعين الحكومي والخاص لتحقيق رؤية قطاع الإسكان المتمثلة في توفير مساكن ميسورة التكلفة ولائقة. كما يجب على الحكومة ممارسة صلاحياتها (في الأرض، وسلطة التنظيم، و المصادقات) لتوفير حافز للمطورين للتطوير في مواقع معينة وخدمة الجزء الأدنى من سوق الدخل المتوسط.
- يتطلب الأمر وجود إعانات لإنجاز المساكن ميسورة التكلفة. ويمكن أن تتخذ هذه الإعانات أشكالاً مختلفة، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الإعانات الفردية المستهدفة للأسر المهتدة على أساس معايير شفافة، و / أو تمويل من الجهات الدولية المانحة أو القطاع الخاص للبنية التحتية الخارجية لمشاريع الإسكان.
- تعتبر مشاركة المواطنين في خطط التنمية المحلية، بما في ذلك خطط مشاريع الإسكان، أمراً ضرورياً لضمان الاستدامة الاجتماعية ودعم المجتمع. وينبغي أن تتم مأسسة هذه المشاركة بشكل أفضل في عملية التخطيط المحلي.
- يشكل قطاع الإعمار محركاً رئيسياً للاقتصاد الفلسطيني. وينبغي تقديم الدعم لمنتجي مواد البناء المحليين لتنشيط الاقتصاد المحلي. وفي نفس الوقت ينبغي تحفيز هذه الصناعة لإدخال ابتكارات في مجال البناء الأخضر واستخدام المواد التي من شأنها أن تقلل من تكلفة السكن (دون التأثير على نوعية السكن).

- يتطلب الأمر تحسين القدرات المؤسسية على مستويين: من خلال تحسين قدرات مؤسسات القطاع العام الرئيسية، ومن خلال تحسين التنسيق والتعاون بين مؤسسات قطاع الإسكان الرئيسية، بما في ذلك التنسيق والتعاون بين الوزارات، وبين السلطة المركزية والمحلية.

## الهدف السياساتي الأول: توفير سكن لائق وصحي وميسور التكلفة لكافة المواطنين

استراتيجية 1.1: إطلاق برنامج للإسكان ميسور التكلفة لخدمة الأسر ذات الدخل المتوسط والمحدود والمنخفض، إضافة إلى موظفي الخدمة المدنية.

### الاطار المنطقي

في الوقت الحاضر، توفر السوق في فلسطين تقريبا كافة المساكن. وهناك عدد قليل من برامج الإسكان المدعومة التي تستهدف الأسر التي دخلها أقل من متوسط الدخل إضافة إلى موظفي الخدمة المدنية، ولا تتوفر هناك الكثير من الإعانات لمساعدة الأسر الفقيرة على تحمل تكاليف المساكن التي توفرها السوق. لذا فإن التدخل من جانب الحكومة ضروري من أجل جسر الهوة بين ما بينيه المطورون وما تستطيع الأسر ذات الدخل المنخفض دفعه.

Expand

### الأولويات الرئيسية

تعتبر هذه السياسة السكن (ميسور التكلفة) اذا كانت تكلفة الايجار الشهرية أو دفعة قرض السكن لا تتجاوز ما نسبته 25% من مجموع دخل الأسرة.

إن إطلاق برنامج إسكان ميسور التكلفة يتمثل في توسيع المعروض السكني، فضلا عن دعم خيارات التمويل الإسكاني. وتستهدف الاستراتيجية الحالية الى توسيع المعروض السكني. (انظر الهدف السياساتي الثالث للاطلاع على إجراءات التمويل الإسكاني).

ينبغي أن يتم برنامج الإسكان ميسور التكلفة من خلال الشراكة بين السلطة الوطنية الفلسطينية (كشريك رئيسي ومنسق)، ومقاولي القطاع الخاص المعنيين (لبناء الوحدات السكنية وتخطيط وتنفيذ البنية التحتية والخدمات)، والجهات المانحة (لتقديم الدعم لمشاريع الإسكان والبنية التحتية).

ويجب أن تقوم وزارة الأشغال العامة والإسكان باستكشاف كل من الجدوى وما يفضلها المستهلك فيما يتعلق بأي من خيار حيافة المساكن ميسورة التكلفة المزمع تسليمها وهما: الاستئجار، والاستئجار من أجل الشراء. ولزيادة جاذبية خيار الاستئجار، يجب أن تدفع وزارة الأشغال العامة والإسكان باتجاه إعادة النظر

في قانون الإيجار القديم، وذلك للحد من مثبتات التأجير لأصحاب العقارات (في هذه الحالة يتمثلون بالدولة).

ينبغي أن تشمل الفئات المستهدفة الأسر التي دخلها أقل من متوسط الدخل وتقع في ثلاث فئات:

- موظفو القطاع العام؛
- العاملون في القطاع الخاص بأجر وغيرهم من الموظفين؛
- الأسر المهتدة أو حالات العسر الشديد، بما في ذلك الأسر الفقيرة التي تعيلها النساء والأرامل ودامى المناضلين/ المحاربين وغيرهم. وفي هذه الحالة، ستحتاج المجموعة المستهدفة إلى إعانات إضافية للمشاركة في البرنامج (انظر أيضا استراتيجية 2.3).

وفي جميع الحالات ينبغي أن يلبي المستفيدون من البرنامج المعايير التالية:

- يجب أن يحملوا الجنسية الفلسطينية؛
- يجب أن يثبتوا أن أقساط السكن (الإيجار) لن تتجاوز 25% من الدخل الشهري للأسرة؛
- في حالة تملك المنازل ضمن برنامج الاستئجار من أجل الشراء، يجب أن تكون الأسر المؤهلة قادرة على تقديم دفعة أولى تساوي على الأقل 20% من ثمن وحدتها السكنية.

يجب أن تكون المواقع المستهدفة ذات الأولوية لبرنامج الإسكان هي المناطق الخالية داخل المدن القائمة ومناطق التوسع المتاخمة مباشرة للمدن، وذلك من أجل: تقليل تكاليف المواصلات بالنسبة للمستفيدين المستقبليين، وتخفيض تكاليف توفير البنية التحتية خارج الموقع، وتخفيف الضغط على الأراضي والموارد الطبيعية جراء الزحف العمراني.

وحيثما كان ممكنا، ينبغي استخدام أراضي الدولة للإسكان للحد من تكلفة البرنامج. وفي الحالات التي تكون فيها أراضي الدولة غير متاحة أو تكون مواقعها سيئة، فإن على السلطة الوطنية الفلسطينية أن تقوم باستكشاف الخيارات القانونية المتاحة للحصول على الأراضي الخاصة على أساس تفضيلي ( )، باستخدام وسائل معينة مثل نزع الملكية. وهذا يمكن تبريره على أساس المنفعة العامة. وبالنسبة لبرامج الإسكان في القدس الشرقية على وجه التحديد يرجى النظر إلى استراتيجية 2.1.

وثمة خيار آخر يتمثل بتحفيز المطورين والمقاولين من القطاع الخاص لإتاحة أراضيهم لإنشاء وحدات سكنية ميسورة التكلفة، ربما كنوع من أنواع الشروط للمشاركة في البرنامج.

## استراتيجية 2.1: دعم إعادة بناء المساكن في قطاع غزة وبناء المساكن وتحديثها في القدس.

### الاطار المنطقي

في كل من قطاع غزة والقدس الشرقية يخضع سكن السكان الفلسطينيين لضغط شديد. ففي قطاع غزة برزت احتياجات السكن نتيجة للتدمير خلال الحرب وللحصار الاقتصادي الذي تفرضه إسرائيل، بالإضافة إلى الطلب الطبيعي على السكن بسبب نمو الأسر وتراكم الاحتياجات السكنية الناجمة عن الاحتلال الطويل. أما في القدس الشرقية والقرى الفلسطينية المحيطة بالقدس فإن الاحتياجات السكنية ناجمة عن تكثيف الجهود من جانب السلطات الإسرائيلية لعزل القدس عن الضفة الغربية ولجعل التقدم بطلبات للحصول على تصاريح وتحسين ظروف السكن أكثر صعوبة بالنسبة للفلسطينيين، أضف إلى ذلك (كما هو الحال في قطاع غزة) النمو الطبيعي للأسر.

### الأولويات الرئيسية

في منطقة القدس، ينبغي تحقيق تحسين الظروف المعيشية للسكان الفلسطينيين من خلال مجموعة من التدابير على مرحلتين – مرحلة انتقالية قبل تحقيق الاستقلال ومرحلة ما بعد الاستقلال عندما تتحقق للسلطة الفلسطينية سيطرتها على القدس الشرقية.

في المرحلة الإنتقالية، تحت السيطرة الإسرائيلية، ينبغي على المؤسسات الحكومية والمؤسسات الغير حكومية والجهات المانحة التعاون في ما بينها لتحديد اولويات التدابير التالية:

- دعم السكان الفلسطينيين في جهودهم الرامية للحصول على تراخيص بناء.
- دعم السكان الفلسطينيين في سعيهم للحصول على قروض الاسكان بتكاليف مواتية.
- تقديم الإعانات للأسر الفلسطينية لترخيص مبانيهم القائمة الغير مرخصة (شرعتها) أو الوصول الى حلول إسكان جديدة.
- توفير التمويل للأسر الفلسطينية للدفاع عن حقوقهم في السكن أمام القضاء.
- توفير التمويل لدعم البنية التحتية لإسكان التعاونيات.
- توفير التمويل لمشاريع إسكان جديدة للفلسطينيين في القدس الشرقية، لمعالجة النقص في المساكن الذي يواجهه السكان الحاليون ولتلبية الزيادة في الاحتياجات السكنية للأسر الفلسطينية الجديدة في المستقبل. وينبغي دراسة العديد من الأشكال المختلفة لعرض السكن.

في مرحلة ما بعد الإستقلال، فإن السلطة الفلسطينية والحكومة المحلية تحدد أولوياتها كما يأتي:

- تحديث الأحياء الفلسطينية والإرتقاء بمستواها بالإضافة الى اضعاء الشرعية عليها (تحصيل رخص بناء للأحياء القائمة بدون ترخيص).
  - وضع خطط اقليمية للقدس الشرقية ومحيطها.
  - وضع خطط تطوير حضري للقدس الشرقية.
  - تحديد وإعلان (مناطق للمشاريع الخاصة) في المناطق ذات الأهمية التاريخية والطبيعية، مع ربطها بالمناطق الحضرية، وذلك بهدف حماية التراث الثقافي والطبيعي والمشهد الحضري لهذه المناطق.
- وفي قطاع غزة، تتطلب تلبية الاحتياجات السكنية مزيجا من زيادة الإنتاج الإسكاني والتخطيط المستهدف والاجراءات التنظيمية.
- إعادة بناء المساكن التي تضررت جزئيا أو دمرت من قبل قوات الاحتلال الإسرائيلي.
  - يقدر النقص الحالي في الإسكان في قطاع غزة بأكثر من 70.000 وحدة<sup>1</sup>، ومن المرجح أن يرتفع بشكل حاد جراء النمو السكاني السريع. لذا يجب معالجة هذا النقص من خلال إجراءات جديدة للتطوير الإسكاني، بما في ذلك السكن ميسور التكلفة.
  - يتميز الحصول على الأراضي لأغراض الإسكان والخدمات في غزة بالتعقيد بفعل القيود الطبيعية، وارتفاع كلفة الأراضي، والقيود التي تفرضها إسرائيل على الوصول للأراضي. ولتحقيق استخدام أمثل لموارد الأراضي المتاحة، هناك حاجة إلى إجراءات تخطيطية وتنظيمية لتحسين فرص الحصول على الأراضي العامة وإتاحة المجال للتنمية ذات الكثافة السكانية العالية.

<sup>1</sup> OCHA (2012), "Five Years of Blockade: the Humanitarian Situation of the Gaza Strip".

### استراتيجية 3.1: إجراء مراجعة شاملة للإطار القانوني والتنظيمي لقطاع الإسكان، بما ينسجم مع نهج المستوطنات البشرية المستدامة.

#### الإطار المنطقي

يدار قطاع الإسكان الفلسطيني من خلال سياسات وبيئة تنظيمية غير مكتملة وتفتت مؤسساتي. فمن جهة، تتحكم القوانين الأردنية القديمة في جوانب عديدة من قطاع الإسكان، علماً بأن هذه القوانين لم يتم تحديثها لتعكس الحقائق الحديثة. وفي الوقت نفسه، هناك مجالات سياساتية رئيسية أخرى (مثل استئجار المساكن، وعمليات الشقق السكنية، والحصول على الأراضي، والسكن ميسور التكلفة، وتقسيم المناطق، إلخ) تفتقر إلى التشريعات و / أو آليات التنفيذ، أو التي تم سن تشريعات بخصوصها ولكن لم يتم حتى الآن المصادقة عليها.

كما تتصل مشكلة الإطار غير المكتمل بتحديات جعل هذا الإطار يتجاوز الأولوية الضيقة المتمثلة بتسليم الوحدات السكنية المادية (بما في ذلك السكن ميسور التكلفة). فلا يزال هناك تركيز سياساتي قليل جداً على "المستوطنات البشرية" التي تضع الإسكان في منظور مكاني وبيئي واقتصادي اجتماعي أوسع.

#### الأولويات الرئيسية

ستركز هذه الاستراتيجية على توفير السكن ميسور التكلفة ضمن إطار المستوطنات البشرية. وينبغي متابعة ذلك بشكل يتناسق مع مراجعة القوانين والأنظمة الخاصة بالتمويل الإسكاني (انظر استراتيجية 1.3) ومراجعة الإطار التنظيمي لقطاع البناء (انظر استراتيجية 2.4).

وتشمل القضايا القانونية والتنظيمية ذات الأولوية الواجب معالجتها ما يلي:

- توحيد القوانين واللوائح والأنظمة المعمول بها في مجالات الترخيص والأراضي والاستثمار والتمويل والحكم المحلي والممتلكات، والتي تعود إلى حقبة تاريخية مختلفة (بما في ذلك العثمانية والمصرية والأردنية والأوامر العسكرية الإسرائيلية والأنظمة والتشريعات الفلسطينية الحالية).
- ملاءمة أنظمة البناء لتمكين المطورين والمقاولين من إنتاج المزيد من المساكن ميسورة التكلفة.
- إعداد قانون خاص بالإسكان ميسور التكلفة.
- مراجعة قانون الإيجار لتحفيز قطاع استئجار المساكن.
- الانتهاء من وضع قانون فلسطيني للبناء.
- إصدار قوانين للملكية، بما في ذلك تطوير قانون تملك الطبقات والشقق لعام 1996.

ينبغي أن تتمثل الرؤية العامة التي توجه عملية مراجعة الآليات القانونية والتنظيمية بدعم إنشاء مستوطنات بشرية مستدامة. والمستوطنات البشرية هي أكثر من مجرد وحدات سكنية قائمة لوحدها، بل تشمل أيضا البنية التحتية المادية والاجتماعية الحيوية بالنسبة للأسر، بما في ذلك البنية التحتية الأوسع (الماء والكهرباء والطرق) والحصول على وسائل المواصلات والمرافق الاجتماعية الاطارية مثل المدارس والأسواق والبيئات المغرية للمعيشة. انظر أيضا الهدف السياساتي الثاني: يتعلق جانب الاستدامة بالحاجة لتطوير حضري متراس يحترم البيئة الفلسطينية والموارد الطبيعية الشحيحة.

## استراتيجية 4.1: البحث عن مصادر بديلة لتوفير السكن

### الاطار المنطقي

هناك القليل من البدائل للسكن الذي توفره السوق التقليدية في فلسطين، باستثناء المناطق الريفية حيث يوجد تقليد يتمثل ببناء الأسر لمساكنها الخاصة. وهناك مؤشرات تدل على أن اعتماد الأسر على السكن الذي يوفره المقاولون والمطورون في المدن يمكن أن يسهم في رفع تكلفة الإسكان وتعزيز توحيد المواصفات، نظرا إلى أن معظم المقاولين ينتجون نفس النوع من العمارات السكنية ويوفرون نفس الأنواع من المواد والتشطيب.

### الأولويات الرئيسية

إذا ما قورن بالدول النامية الأخرى فإن قطاع الإسكان في فلسطين يتميز بدرجة عالية من التجانس فيما يخص أشكال عرض السكن وأنماط المساكن والمواد المستخدمة.

وينبغي أن تعمل وزارة الأشغال العامة والإسكان بشكل وثيق مع قطاع البناء وكذلك مع موردي الإسكان الآخرين، بما في ذلك الأسر وتعاونيات الإسكان والمهندسين المعماريين والمنظمات غير الحكومية العاملة في مجال الإسكان، لاستكشاف فرص إيجاد أشكال بديلة لعرض السكن، كوسيلة للحد من تكاليف الإسكان والبناء وزيادة الخيارات المتاحة أمام المستهلكين فيما يخص تصميم السكن والمواد المستخدمة فيه.

وفيما يلي بعض الأمثلة على الأشكال البديلة لعرض السكن التي يمكن دراستها ودعمها:

- **توسيع الدعم لتعاونيات الإسكان** : في بعض المدن الكبرى مثل رام الله، تشكل تعاونيات الإسكان حصة كبيرة من مجموع المساكن التي يتم إنتاجها. وتتمثل السياسة الحكومية بدعم تعاونيات الإسكان من خلال الإعفاء من الرسوم، حيثما أمكن، ومن خلال شق الطرق و / أو توفير الطرق الداخلية. بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن تقوم السلطات بدراسة أشكال أخرى من الدعم لزيادة جاذبية التعاونيات للشرائح ذات الدخل المنخفض، مثل تشجيع الأسر ذات الدخل المنخفض على تشكيل تعاونيات للإسكان، من خلال تقديم المساعدة التقنية لها، وتوفير الأراضي للتعاونيات التي شكلتها هذه الأسر.

- **دعم التصاميم المبتكرة للمساكن:** يمكن أن تقوم وزارة الأشغال العامة والإسكان ووزارات أخرى بالنظر في تقديم الدعم لمشاريع البحث والاستطلاع الخاصة بالتصاميم المبتكرة للمساكن التي يعدها المهندسون المعماريين والمقاولون والطلبة، والتي تقلل من تكاليف السكن وتكاليف مواد الإسكان والطاقة (بالنسبة للأخيرة أنظر أيضا استراتيجية 2.2). ويمكن تشجيع الابتكار من خلال تنظيم مسابقات في التصميم مثلا.
- **استكشاف خيارات البناء الذاتي (الجزئي) للمساكن:** فيما يتعلق بالأسر الأشد فقرا، ينبغي أن تقوم وزارة الأشغال العامة والإسكان باستكشاف إمكانية استخدام البناء الذاتي (الجزئي) للمساكن، حيث يتم توفير مكونات المنزل الاطارية (الهيكل والجدران والسقف والخدمات)، وحيث تقوم الأسر بإكمال بقية المنزل بنفسها، حسبما وعندما تسمح مواردها المالية. وتعتبر خيارات البناء الذاتي الجزئي للمساكن شائعة في العديد من البلدان النامية الأخرى، حيث تتيح حتى لأفقر الأسر أن يكون لديها منزل أساسي من خلال قيامها بالعمل بنفسها (وأیضا من خلال العمل التطوعي في بعض الأحيان).

## استراتيجية 5.1: تشكيل فريق عمل رفيع المستوى من القطاعين العام والخاص لمعالجة القيود على توفير الأراضي والبنية التحتية في حالة الاستثمارات الضخمة في الإسكان.

### الاطار المنطقي

إن أهم قيدين يتعلقان بالعرض ويعيقان تخطيط وتطوير برامج إسكان كبيرة في فلسطين هما الأرض والبنية التحتية. يقدر المطورون تكلفة الأرض بأنها يمكن أن تشكل ما بين 30-40٪ من إجمالي تكاليف مشروع الإسكان في بعض المدن (مثل رام الله)، في حين يشكل ائصال خدمات البنية التحتية لحدود الموقع ما بين 10-15٪ من تكاليف المشروع في المتوسط. وهناك قيود إضافية على الأراضي تشمل انخفاض نسبة الأراضي المطوبة والتقدم البطيء في عملية تسجيل الأراضي: حيث تحول هذه العوامل دون نجاح برامج التطوير العقاري، بما أن تقديم سندات ملكية للأراضي هو شرط مسبق للحصول على القروض. ودون تحقيق المزيد من التقدم فيما يخص هذين القيدين المتعلقين بالعرض، سيتم إحباط الطلب على المساكن، وستظل تكاليف السكن مبالغ فيها بشكل مصطنع.

### الأولويات الرئيسية

ينبغي تشكيل فريق عمل رفيع المستوى يضم وزارة الأشغال العامة والإسكان، والوزارات الأخرى ذات العلاقة، ومسؤولين كبار من السلطة الوطنية الفلسطينية، وممثلين كبار عن مؤسسات القطاع الخاص، ينضم إليهم (ربما في مرحلة لاحقة) مانحون دوليون، وذلك لمراجعة القيود المستعصية في مجال الأراضي والبنية التحتية ودراسة إجراءات التغلب عليها من أجل القيام باستثمارات ضخمة في مجال الإسكان في فلسطين.

وينبغي أن تشمل هذه الاستثمارات إنشاء مساكن ميسورة التكلفة كمكون مهم للمشروع، وفقا للمبادئ الموضحة في استراتيجية 1.1، ووفقا لنهج المستوطنات البشرية المستدامة المبينة في الهدف السياسي الثاني.

من الناحية المثالية، ينبغي أن يوضع فريق العمل ضمن هيكلية المخطط الوطني المكاني لفلسطين. يعمل هذا البرنامج المشترك ضمن سبع وزارات (من ضمنها وزارة الأشغال العامة والإسكان) مجتمعة في لجنة عبر وزارية برئاسة وزير الدولة لشؤون التخطيط. إن وضع فريق العمل في إطار اللجنة المشتركة بين الوزارات يحول دون الإزدواجية في الجهود ويساهم في معالجة تحديات ومعوقات توفير السكن في إطار تخطيط مكاني برئاسة الوزارات المعنية الأساسية.

ينبغي أن يتوصل فريق العمل إلى اتفاقيات طويلة الأجل ومستدامة بين القطاعين العام والخاص تتعلق بالحصول على الأراضي وتوفير البنية التحتية لاستثمارات الإسكان الضخمة (الخاصة بالقطاع الرسمي)، بما في ذلك السكن ميسور التكلفة. وينبغي أن تشمل الاتفاقيات النقاط التالية على الأقل:

- تحديد المواقع المناسبة للتخطيط لبرامج الإسكان في جميع أنحاء فلسطين، بما ينسجم مع المخطط الوطني المكاني. ويجب أن تكون المواقع ذات الأولوية هي تلك التي تقع ضمن المناطق الحضرية القائمة أو بالقرب منها، لتعظيم احتمالات الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية (أي فرص الحصول على العمل والمواصلات والمدارس) والحد من الزحف العمراني، كما هو موضح في استراتيجية 1.2.

- في أعقاب محادثات الوضع النهائي في المستقبل، يمكن أن يتم استخدام أجزاء مختارة من المنطقة المصنفة (سابقا) "ج" والواقعة في المناطق الأقرب إلى المدن القائمة لتنفيذ مشاريع إسكانية ضخمة. وفي مثل هذه الحالات، يجب أن تشكل شبكات المواصلات العامة للتوصيل بأقرب المدن جزءا لا يتجزأ من الخطط الحضرية.

- تحديد آلية مستدامة ومقبولة سياسيا للحصول على الأراضي، ربما تتضمن فكرة الحصول التفضيلي على الأراضي لصالح المشاريع التي تخدم المصلحة العامة (أي أن يتم ذلك فقط في حالة مشاريع الإسكان ميسور التكلفة لنوعي الدخل المنخفض من الفلسطينيين)، وذلك باستخدام آلية الإستملاك التفضيلي للأراضي مع التعويض العادل.

- تحديد آلية مستدامة تجمع بين القطاعين العام والخاص لتوفير البنية التحتية خارج الموقع للمساكن ميسورة التكلفة، وتشمل تحديدا واضحا لآليات التمويل والمسؤوليات المؤسسية.

- تحديد المآزق القانونية والتنظيمية المتعلقة بتوفير الأراضي والبنية التحتية. وينبغي أن يتم تنسيق ذلك مع المراجعات التنظيمية لقطاع الإسكان ككل (استراتيجية 2.1) ولقطاع البناء (استراتيجية 2.4).

- دراسة إمكانية التحقق من شرعية (تسجيل الأراضي بشكل أقل رسمي من الطابو) بناء على شهادة مجتمعية بأدلة مقدمة من مالكيها. هذا يتطلب أدوات قانونية خاصة من شأنها أن تحدد الأحكام الخاصة المتعلقة بالتحكيم والفصل في المطالبات المتعلقة بالمتلكات على أساس خرائط تقسيم وإفراز الأراضي. يمكن أن يتم ذلك بإعباره الية مؤقتة لتحفيز توفير المساكن وقروض الرهن العقاري، من خلال توزيع هذه الخدمات لمجموعة أكبر من الفلسطينيين الذين يفتقرون حاليا لوثائق تسجيل الأراضي الرسمي (طابو) وبالتالي يتم إستبعادهم من أهلية الحصول على قروض الرهن العقاري لبناء مساكن جديدة. إن هذه الالية الخاصة لا يمكن على المدى الطويل أن تكون بديلا عن الطابو. وينبغي أن تشترط هذه الالية على جميع المالكين (عند حصول الأراضي على صفة الشرعية) الشروع في التسجيل الرسمي لدى سلطة الأراضي الفلسطينية لإعتماد جميع معاملاتها بصفة رسمية.

**الهدف السياساتي الثاني: دعم إنشاء نموذج نمو مستدام جديد للمستوطنات البشرية في فلسطين يأخذ بالإعتبار محدودية الأراضي والموارد الطبيعية لهذا البلد**

**استراتيجية 1.2: وضع مخططات مكانية فعالة توجه تطوير المساكن والأحياء بما في ذلك توفير البنية التحتية.**

### الاطار المنطقي

إن التطوير الحالي للأراضي والإسكان في فلسطين يتم في معظمه بجهود الملاك البنائين كأفراد، ويتسم بقدر كبير من العفوية، ولا تساهم الدولة فيه إلا بحد أدنى من التنظيم. لذا فإن التطوير الحضري الناتج عن ذلك يأخذ شكل التمدد الحضري ذي الكثافة المنخفضة والذي يتميز بالكثير من النشاط البنائي غير المنتظم. وفي هذه المنطقة الصغيرة التي تخضع أراضيها لضغوط شديدة وتتسم بكثافة سكانية عالية، يمثل هذا النوع من التطوير "غير الرسمي" تهديدا خطيرا لأفاق التنمية المستقبلية في فلسطين، لأنه يلتهم الأراضي القيمة ويضيف مزيدا من الضغط على الموارد الطبيعية المحدودة في فلسطين من مياه وغيرها.

## الأولويات الرئيسية

ينبغي أن تتبنى السلطة الوطنية الفلسطينية مبادئ التخطيط الخاصة بالمستوطنات البشرية المستدامة كنموذج جديد للتطوير يحل محل نموذج النمو الحالي المرتجل الذي يؤدي إلى الزحف العمراني منخفض الكثافة في مختلف أنحاء الضفة الغربية و (بدرجة أقل) في قطاع غزة. وفيما يلي مجموعة من المبادئ الرئيسية لتخطيط المستوطنات البشرية:

- التخطيط المكاني الفعال (في السياقين المناطقي والمحلي) قبل التطوير؛
  - تطوير الإسكان على أساس مبدأ "النمو الذكي"، بما في ذلك إنشاء مدن أكثر ترابعا وذات كثافة سكانية أعلى، وتطوير موجه للأراضي على أساس المخططات المكانية الوطنية والمناطقية (المخطط الوطني المكاني)؛
  - الرسم المنسق للسياسة العامة (أي بمشاركة الوزارات) لتقديم الحوافز (المالية أو المتعلقة بالأرض أو غير ذلك) إلى القطاع الخاص لتنفيذ مشاريع إسكان جديدة (سواء صغيرة أو كبيرة) في المواقع الحضرية الخالية وفي مواقع التوسع الحضري، بما في ذلك السكن ميسور التكلفة؛
  - التكامل بين رسم السياسات والتنفيذ فيما يتعلق بالتخطيط لتطوير الأراضي، وتوفير البنية التحتية، وشبكات المواصلات، وبناء المساكن، وتوفير الخدمات؛
  - الإدارة الفعالة للنفائات الصلبة.
- تحتاج السلطة الوطنية الفلسطينية إلى إدماج التطوير الإسكاني والحضري بمخططات مكانية حضرية وطنية ومناطقية فعالة. فالتخطيط المكاني يلعب دورا حاسما في عملية التطوير الحضري والمناطقي، وفق ما أقر به إعلان فانكوفر بشأن المستوطنات البشرية عام 1976:

"... يقع على عاتق الحكومات إعداد مخططات مكانية استراتيجية وتبني سياسات المستوطنات البشرية لتوجيه ... جهود التنمية الاجتماعية والاقتصادية. ويجب أن تشكل هذه السياسات مكونا أساسيا لاستراتيجية شاملة للتنمية، تقوم بربطها ومواءمتها مع السياسات الخاصة بالتصنيع والزراعة والرعاية الاجتماعية والحفاظ على البيئة والثقافة، بحيث يدعم كل منها الآخر ... ويجب أن تسعى سياسة المستوطنات البشرية إلى تحقيق التكامل المتناغم أو التنسيق بين تشكيلة واسعة من المكونات، بما في ذلك، على سبيل المثال: النمو والتوزيع السكاني، والتوظيف، والمأوى، واستخدام الأراضي، والبنية التحتية والخدمات. ويجب على الحكومات إيجاد آليات ومؤسسات تهدف إلى تطوير وتنفيذ هذه السياسة".

ينبغي تنسيق التخطيط للمستوطنات البشرية على **المستويين الوطني والمناطقي** مع الرؤية والأهداف والخطط الملموسة التي ستصاغ في إطار المخطط الوطني المكاني لفلسطين ( **Spatial Plan** ) (National). في نيسان إبريل 2010 قررت السلطة الوطنية الفلسطينية وضع وتنفيذ المخطط الوطني

المكاني من خلال دمج الخطة الوطنية لحماية الأراضي الزراعية والتراث الطبيعي والثقافي التي تمت مصادقتها في إطار تخطيطي أكثر شمولاً. فالمخطط الوطني المكاني يوفر إطاراً للتخطيط على المستوى الوطني لمشاريع تنمية المستوطنات البشرية في المستقبل.

ستشمل اللجنة الوزارية للمخطط الوطني المكاني التي يرأسها وزير الدولة لشؤون التخطيط الوزارات السبع التالية:

- وزارة التخطيط والتنمية الإدارية
- وزارة الحكم المحلي
- وزارة المواصلات
- وزارة الأشغال العامة والإسكان
- وزارة الزراعة
- وزارة الاقتصاد الوطني
- وزارة السياحة والآثار

ينبغي إدماج تخطيط المستوطنات البشرية بشكل استباقي مع الخطط المكانية ("الخطط الرئيسية") للمدن والبلديات الفلسطينية على المستويات المحلية والحضرية والبلدية. ومن أجل زيادة فعالية التخطيط على هذا المستوى، هناك حاجة إلى التدخلات التالية:

- يجب أن تصبح المخططات المكانية ("الخطط الرئيسية") بمثابة وسائل أكثر مرونة وتوجهها نحو المستقبل بدلاً من أن تكون مخططات جامدة وثابتة، كما هو الحال في العديد من البلديات اليوم.
- ينبغي إشراك السكان، وملاك الأراضي، والجماعات المتضررة، وغيرهم من أصحاب العلاقة المحليين، والتشاور معهم بشكل نشط في عملية التخطيط المكاني.
- ينبغي تقديم بدائل مقبولة - على شكل بدائل تخطيطية و / أو تعويض عادل، وفق ما يحدده القانون- لملاك الأراضي والأطراف الأخرى التي سوف تتضرر من تنفيذ المخططات المقترحة للمستوطنات البشرية.
- ينبغي إعداد مخططات تفصيلية، ضمن المخططات المكانية الجاهزة للتطبيق، ترسم الخطوط العريضة للمشاريع المقترحة للإسكان. وينبغي أن تكون هذه المخططات متاحة للجمهور.

- في المنطقة "ج" ينبغي اتباع وتمويل آليات للتخطيط لدعم متطلبات السكن والمعيشة للتجمعات الفلسطينية. ويمكن أن تشمل هذه الآليات تخطيطاً عاماً للقرى الواقعة في المنطقة "ج". والهدف من التخطيط العام هو تعزيز صمود المجتمعات المحلية الفلسطينية من خلال التنمية المحلية المستدامة والحصول على حقوق البناء والخدمات الاطارية.

## استراتيجية 2.2: التعاون مع صناعة البناء لإدخال ودعم تقنيات ومواد جديدة للبناء الأخضر ولزيادة كفاءة استخدام الطاقة.

### الاطار المنطقي

لدى قطاع الإسكان الفلسطيني خبرة قليلة نسبياً في مجال تقنيات البناء الأخضر: في الوقت الحاضر هناك عدد قليل جداً من المباني في فلسطين يجري تحديثها وبنائها مع الأخذ في الحسبان كفاءة استخدام الطاقة، رغم أن زيادة كفاءة استخدام مواد البناء والطاقة والمياه سيساعد الأسر الفلسطينية على تخفيض قيمة فواتير الخدمات، وسيسهم في تقليل اعتماد فلسطين على المواد والطاقة والمياه المستوردة، وفي نفس الوقت سيعود بالفائدة على البيئة.

### الأولويات الرئيسية

إن الهدف من استراتيجية البناء الأخضر سيكون تحديد مواقع المباني وتصميمها وبنائها وتجديدها وتشغيلها وصيانتها (بما في ذلك الوحدات السكنية) بحيث تكون نماذجاً لكفاءة استخدام الطاقة والمياه والمواد. وتتمثل فوائد هذه الاستراتيجية في توفير بيئات معيشة صحية ومنتجة ومريحة للأسر الفلسطينية، ستكون رسوم المرافق فيها أقل تكلفة بالنسبة لهذه الأسر. وبدوره سيسهم تطوير تكنولوجيات جديدة للبناء الأخضر في توفير حافز اقتصادي لقطاع البناء الفلسطيني (انظر الهدف السياساتي الرابع). تشمل إجراءات التخطيط والبناء الأخضر المحتملة بالنسبة لفلسطين ما يلي<sup>2</sup>:

### • على مستوى المستوطنات والأحياء البشرية:

- التخطيط البيئي والاقتصادي والمادي المتكامل للربط بين سبل العيش والبنية التحتية والمستوطنات والموارد الطبيعية المحيطة.
- المستوطنات المتراسة ذات الكثافة السكانية العالية التي تقلل من تكلفة توفير البنية التحتية والخدمات وتحد من انبعاثات الغازات المسببة للاحتباس الحراري الناتجة عن حركة السيارات.
- الربط الخارجي والداخلي الجيد للإسكان بشبكة متسلسلة من الطرق والأرصفة، لتحسين الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية.

<sup>2</sup> انظر: UN-HABITAT (2012), "Going Green: a Handbook of Sustainable Housing Practices in Developing Countries".

- وجود مساحة كافية للمناطق الخضراء وأماكن الترفيه ضمن مخططات استخدام الأراضي، لزيادة جاذبية الأحياء واستدامتها الاجتماعية والاقتصادية.
- على مستوى المباني:

- إجراءات الحد من مخاطر الكوارث، بما في ذلك إجراءات التخفيف من أثر الزلازل؛
- التحديث البيئي، لتعزيز كفاءة استخدام الطاقة والحد من الانبعاثات المسببة للاحتباس الحراري من المساكن والعمارات السكنية القائمة. هذه الإجراءات تشمل: تجديد وتنظيم أنظمة التدفئة / التبريد، وإصلاح ما بين الجدران والبلاط / أنابيب الصرف الصحي / التجهيزات الكهربائية، وعزل الجدران، واستبدال النوافذ / الأبواب وتجديد الشرفات والأسطح (البنية، مقاومة المياه، والعزل) لتحقيق خفض تكاليف الطاقة.
- إجراءات السقف الأخضر الذي يتألف من طبقات رقيقة من التربة والغطاء النباتي فوق العمارات السكنية القائمة، لتحسين إدارة جريان مياه الأمطار، والحد من استهلاك الطاقة، والحد من تأثير الجزيرة الحرارية الحضرية.
- أشكال الطاقة المتجددة، بما في ذلك التدفئة باستخدام طاقة الأرض الحرارية أو الطاقة الشمسية، للحد من انبعاثات غازات الاحتباس الحراري وتخفيض فواتير الطاقة بالنسبة للأسر.
- وسائل توفير المياه، بما في ذلك خزانات جمع مياه الأمطار ومراحيض الصرف الصحي الجاف، للحد من استهلاك المياه.

في حين سيكون تنفيذ إجراءات البناء الأخضر فعال من حيث التكلفة بالنسبة للأسر الفلسطينية في المدى المتوسط والطويل، إلا أن التعديل التكنولوجي والتجهيزات الجديدة لبعض هذه التقنيات والمزايا ستؤدي في المدى القصير إلى المزيد من التكاليف التي سيتم تحميلها على المستهلك على شكل زيادة في تكاليف البناء أو تكاليف التعديل التكنولوجي بعد ذلك. لهذا السبب، يجب توزيع أهداف البناء المستدام على مراحل بطريقة فعالة من حيث التكلفة، على أساس المساعدة التقنية من خبراء الصناعة الدوليين والدعم الدولي المحتمل لإطلاق هذه التقنيات.

## الهدف السياساتي الثالث: زيادة فرص الحصول على التمويل الإسكاني لكل الفلسطينيين

استراتيجية 1.3: إدخال الإصلاحات اللازمة على القوانين والسياسات الخاصة بالتمويل لإيجاد سوق تمويل إسكاني أكثر كفاءة وإنصافاً.

### الاطار المنطقي

لا تزال سوق التمويل الإسكاني الرسمي في فلسطين صغيرة وغير ناضجة نسبياً. لذا فإن القيام بالمزيد من الإصلاح والتطوير في هذه السوق سيعود بالفائدة على قطاع الإسكان لعدة أسباب مهمة: سيسهم تمويل الرهن العقاري القادم من خلال البنوك التجارية في توسيع الخدمات المصرفية داخل قطاع الأسر، وتحسين كفاءة وضمن المدخرات الأسرية؛ وسيساعد على إطلاق أنشطة ضخمة للتطوير الإسكاني، مما سيؤدي إلى زيادة مساهمة قطاع الإسكان في الاقتصاد الوطني وإضفاء طابع رسمي عليها، وتوفير بيئة شاملة أكثر ملائمة لتنمية لإسكان والمستوطنات البشرية.

### الأولويات الرئيسية

إن الهدف العام لهذه الاستراتيجية هو دعم تطوير قطاع مالي رسمي أكثر شمولا يعزز تمويل الإسكان المستدام ميسور التكلفة، من خلال الإصلاحات التنظيمية. ولإضفاء الطابع الرسمي على قطاع تمويل الإسكان المحلي وتوسيعه، أطلقت البنوك والمؤسسات المانحة خلال العقد الماضي مبادرات هامة؛ وتتطلب هذه الجهود الدعم المستمر من الحكومة.

في هذا الصدد، هناك عدد من التحديات الواجب اعتبارها:

- دعم الجهود الحالية للبنوك والجهات المانحة الهادفة إلى تطوير سوق الرهن العقاري الوليدة في فلسطين، من خلال توفير وتقييم تشريع جديد للتمويل الإسكاني، وتعزيز تنظيم سوق الرهن العقاري، وتطوير قدرات مؤسسات سوق الرهن العقاري، وأنشطة التوعية لعامة الناس، بما في ذلك التثقيف حول الرهن العقاري.
- دعم تمويل الإسكان ميسور التكلفة لتلك الشريحة من السكان التي لا تستطيع الحصول على القروض العقارية (انظر أيضا استراتيجية 2.3).
- دعم تنفيذ مسح واسع للأسر لتقييم الطلب الفعلي لديها على السكن، بوصفه مختلف عن الحاجة إلى السكن. سيوفر مثل هذا المسح معلومات شديدة الأهمية للتخطيط لمشاريع الإسكان المستقبلية، بما

في ذلك البرنامج المرتقب للإسكان ميسور التكلفة (انظر استراتيجية 1.1). وينبغي أن يوفر هذا المسح صورة دقيقة للطلب الفعلي (القدرة على الدفع) وتفضيلات السكن في أوساط مختلف التراكيب السكانية وقطاعات السوق، وعبر مختلف المواقع في فلسطين.

- دراسة مزايا وإمكانيات إعفاء مشتري المنازل لأول مرة والمشتريين ذوي الدخل المنخفض من الفلسطينيين من ضريبة القيمة المضافة وضريبة المبيعات.

## استراتيجية 2.3: إنشاء صندوق للإسكان بدعم حكومي لمساعدة الأسر ذات الدخل المنخفض في الحصول على سكن ميسور التكلفة.

### الاطار المنطقي

إن دعم نظام تمويل الرهن العقاري الذي تعمل وفقه المؤسسات المانحة بالتعاون مع البنوك المحلية، لن يكون له فائدة تذكر بالنسبة للأسر الفلسطينية التي دخلها أقل من المتوسط، والتي لا تستطيع الحصول على القروض العقارية نظراً لعدم كفاية دخلها وعدم وجود سجل انتمائي لها وعدم كفاية ما بحوزتها من ضمانات. بالنسبة لهذه الفئة من السكان، لن يكون الحصول على السكن ممكناً إلا بتوفير مستوى معين من الدعم والمساندة التي تستهدف هذه الفئة.

### الأولويات الرئيسية

ستقوم الحكومة بإنشاء صندوق للإسكان ميسور التكلفة، قادر على جذب الموارد المحلية والدولية، ما يساعد الأسر ذات الدخل المنخفض في الحصول على مساكن ميسورة التكلفة من خلال توليفة من المدخرات الخاصة والقروض والمنح (الفردية) المستهدفة. وصندوق الإسكان هذا مخصص في المقام الأول لمساعدة الأسر المحتاجة على تحمل تكاليف السكن الحالي من خلال الإعانات القائمة على المستخدم (user-based) التي تعمل " كصناديق ضمان إضافية---top-up funds". إن السكن المقصود سيكون إما السكن الذي توفره السوق (حيثما يكون ميسور التكلفة)، أو السكن المستأجر ضمن البرنامج المخطط للإسكان ميسور التكلفة (استراتيجية 1.1)، أو السكن من المصادر البديلة (انظر استراتيجية 4.1).

وينبغي أن يكون المستفيدون المؤهلون للاستفادة من صندوق الإسكان هم الأسر التي لديها دخل أقل من المتوسط، بما في ذلك الأسر المهتدة أو حالات العسر الشديد (الأسر الفقيرة التي تعيلها النساء والأرامل وقدامى المحاربين وغيرهم) التي لا تستطيع بوسائلها الخاصة شراء منزل من السوق أو استئجار منزل في إطار البرنامج المخطط للإسكان ميسور التكلفة (انظر استراتيجية 1.1).

ولكي تصبح مؤهلة للحصول على المساعدة من الصندوق، ستحتاج الأسر للمساهمة بمدخرات تكفي لتقديم دفعة أولى من ثمن المنزل أو الشقة. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأسر بحاجة لتقديم خطة مالية وتوفيرية للصندوق، سيتم على أساسها إبرام العقد بين الصندوق والأسرة. وسيتم تحديد توليفة المدخرات والمنح

والقروض التي ستمنح لكل أسرة بشكل دقيق على أساس كل حالة على حدة، تبعا لحاجة الأسرة ووضعها العام.

## الهدف السياساتي الرابع: دعم وتطوير قطاع البناء المحلي وإدخال أنماط جديدة للبناء

### استراتيجية 1.4: إنشاء مركز وطني للبحوث لدراسة وتطوير ودعم مواد البناء المحلية وتقنيات البناء الجديدة.

#### الاطار المنطقي

تواجه صناعة مواد البناء وكذلك قطاع البناء في فلسطين عددا من العقبات التي تتفاقم جراء الاحتلال الإسرائيلي، وتشمل القيود المفروضة على الاستيراد (والتصدير)، وما ينتج عن ذلك من نقص في المواد المتوفرة، وصغر السوق المحلية، وأوجه القصور في توفير وإنتاج المواد. وجزئيا بسبب عزلتها الدولية فإن هذه الصناعة غير قادرة على العمل على نطاق واسع، وقد فشلت في إدخال تقنيات ومواد بناء جديدة ومبتكرة.

#### الأولويات الرئيسية

من خلال إنشاء مركز وطني للبحوث ستصبح السلطة الوطنية الفلسطينية قادرة على تقديم الدعم والتمويل الوطني لدراسة وتطوير ودعم مواد البناء والتشطيب وتقنيات البناء المحلية. إن الهدف العام يتمثل في مساعدة مواد البناء وصناعة البناء المحلية لتصبح أكثر كفاءة وقدرة على المنافسة، وهذا بدوره سيعطي دفعة قوية للاقتصاد الوطني وللجهود الوطنية لدعم الإسكان ميسور التكلفة والمستوطنات البشرية المستدامة (انظر الهدف السياساتي الأول والهدف السياساتي الثاني).

ينبغي أن يعمل المركز الوطني للبحوث على أساس الشراكة بين السلطة الوطنية الفلسطينية وصناعة البناء، بما يشمل تمويلا حكوميا وخبرات قانونية / تنظيمية، إلى جانب تمويل من القطاع الخاص وخبرات فنية من القطاع الخاص. وينبغي أيضا أن تكون العضوية مفتوحة لأصحاب المصلحة الآخرين في قطاع البناء (مثل الجمعيات المهنية والمؤسسات المالية والمنظمات غير الحكومية والجامعات).

سيكون لهذا المركز الجديد عدد من الأهداف والأنشطة الرئيسية:

- القيام من خلال البحث والتدريب بتشجيع وترويج إنتاج وتوحيد مواد البناء وتقنيات البناء في مجال الإسكان والبناء الفعالة من حيث التكلفة والمبتكرة وتطبيقها على نطاق واسع.
- القيام من خلال البحث والتدريب بتطوير وترويج المنهجيات والتقنيات الملائمة والفعالة من حيث التكلفة للبناء الأخضر، والتخفيف من آثار الكوارث الطبيعية، وتأهيل للمباني/ إعادة إعمارها،

والحد من المخاطر واحتمالات التعرض للأذى، وممارسات التخطيط المستدامة للمستوطنات البشرية.

- إسداء المشورة للحكومة بشأن التشريعات والأنظمة والمعايير والحوافز اللازمة لهذا القطاع.
- تطوير ودعم مواد البناء المحلية.
- تعزيز التفاعل المنتظم بين أصحاب المصلحة في الصناعة والحكومة والجهات المعنية من الجمعيات المهنية، والمؤسسات المالية، وهيئات البحث الأكاديمي والتنمية، ومؤسسات توحيد المقاييس/المعايير والمنظمات غير الحكومية.

**استراتيجية 2.4: تحديث قوانين وأنظمة ومعايير البناء والإعمار لتحقيق تحسن في القدرة على تحمل تكاليف السكن، ونوعية السكن، والمستوطنات البشرية المستدامة.**

### الاطار المنطقي

يحتاج الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم البناء والتخطيط في الضفة الغربية وقطاع غزة إلى مراجعة وإصلاح. فالعديد من القوانين والمعايير المهمة تعود إلى الحقبة الأردنية (قبل 1967) وهي بحاجة إلى تحديث لتعكس الظروف الحالية وتحديات السياسة العامة الجديدة، بما في ذلك الحاجة للسكن ميسور التكلفة والمستوطنات البشرية المستدامة.

### الأولويات الرئيسية

ينبغي أن تقوم السلطة الوطنية الفلسطينية برئاسة وزارة الأشغال العامة والإسكان، ومؤسسة المواصفات والمقاييس الفلسطينية، والمركز الوطني للبحوث (إذا كان قد تم إنشاؤه، انظر استراتيجية 1.4) بإجراء مراجعة شاملة لقوانين وأنظمة ومعايير البناء الحالية، والخروج بمقترحات لوضع إطار قانوني موحد لتوفير المزيد من السكن ميسور التكلفة، والمباني الخضراء، والمستوطنات البشرية المستدامة (ربط مع الهدف السياساتي الأول والهدف السياساتي الثاني).

في موازاة ذلك، ينبغي أن تقوم السلطة الوطنية الفلسطينية برئاسة وزارة الأشغال العامة والإسكان، ومؤسسة المواصفات والمقاييس الفلسطينية، والمركز الوطني للبحوث، بتطوير قانون فلسطيني للبناء لوضع المعايير المتصلة ببناء وإشغال المباني والمنازل وحماية الصحة والسلامة العامة.

لم تعد التشريعات الأردنية من خمسينات وستينات القرن الماضي مناسبة لتنظيم البناء الحالي في فلسطين. تحتاج القوانين التالية إلى مراجعة وتحديث و(حيثما كان ذلك مناسباً) دمجها في إطار واحد متناسق:

- قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (31) لعام 1955.
- قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية (المؤقت) رقم (79) لعام 1966. (الضفة الغربية).
- قانون مؤقت رقم (13) قانون معدل لقانون تنظيم المدن والقرى والأبنية لعام 1967.
- قانون نقابة اصحاب المهن الهندسية رقم (18) لعام 1958.

ينبغي تقديم المساعدة التقنية لمؤسسة المواصفات والمقاييس الفلسطينية، المسؤولة عن موازنة المعايير في مجال الإسكان والإعمار، من أجل تعزيز قدرتها على تنظيم وتوفير مراقبة الجودة ضمن إطار قانوني ملائم (انظر أيضا استراتيجية 1.5).

## الهدف السياساتي الخامس: تحسين القدرة المؤسسية لهيئات قطاع الإسكان

**استراتيجية 1.5: تحسين القدرات الفنية والإدارية والتنسيقية للمؤسسات الحكومية المركزية والمحلية لتوجيه تخطيط وتنمية المستوطنات البشرية بشكل أفضل.**

### الاطار المنطقي

إن لمؤسسات القطاع العام دورا حاسما تلعبه في أن تكون داعمة لرؤية السياسة العامة للإسكان المتمثلة بإنشاء مستوطنات بشرية مستدامة، توفر مساكن كافية وجيدة النوعية وميسورة التكلفة لجميع الفلسطينيين. وتقع على هيئات الحكومة المركزية برئاسة وزارة الإشغال العامة والإسكان مهمة تهيئة المناخ الملائم لنشوء قطاع إسكان متين، من خلال رسم السياسات، والتخطيط المكاني على المستويين الوطني والمناطقى (المخطط الوطني المكاني)، والتنظيم والرقابة. وسيكون لوحدات الحكم المحلي ومجالس الخدمات المشتركة دور متزايد الأهمية في المستقبل في وضع إطار للتنمية المحلية وتخطيط استخدام الأراضي وتقديم الخدمات.

لكن الوزارات تفتقر في الوقت الحاضر إلى القدرات المؤسسية والموارد البشرية للقيام بدورها الداعم كما ينبغي، أما التنسيق بين الوزارات، وهو مطلوب من أجل تحقيق نهج المستوطنات البشرية، فلا يزال محدودا. وعلى المستوى المحلي، لا يزال إطار السياسة العامة لوحدات الحكم المحلي غير واضح، ولا يزال أداء هذه الوحدات ومستوى قدرات مواردها البشرية ضعيفا.

## الأولويات الرئيسية

ينبغي أن تقوم السلطة الوطنية الفلسطينية بتفويض إجراء مراجعة للهيكل المؤسس انبي الحالي إضافة إلى القدرات المؤسسية الحالية لهيئات القطاع العام الرئيسية العاملة في قطاع الإسكان. ويجب أن يتم من خلال هذه المراجعة تقييم، أولاً وقبل كل شيء، درجة جاهزية الهيكل المؤسس انبي ككل لإنتاج سياسات وتخطيط للمستوطنات البشرية المستدامة بشكل متكامل. ثانياً، ينبغي أن تحدد هذه المراجعة الفجوات الهيكلية في قدرات المؤسسات الحكومية المركزية والمحلية الرئيسية العاملة في قطاع الإسكان. وأخيراً، ينبغي أن تؤدي هذه المراجعة إلى اقتراح توصيات للإصلاح المؤسسي وتحسين القدرات وتنمية الموارد البشرية.

على مستوى الحكومة المركزية هناك عدة أولويات لتنمية القدرات:

- إنشاء ومأسسة إطار سياساتي واضح لتحقيق المستوطنات البشرية المستدامة؛
- تبادل المعلومات والتنسيق والتعاون بين الوزارات وهيئات الحكومة المركزية الأخرى؛
- وضع إطار سياساتي واضح وتوجيهات سياساتية واضحة لوحدة الحكم المحلي ومجالس الخدمات المشتركة في مجالات تخطيط التنمية وتخطيط استخدام الأراضي؛
- إدماج الإصلاحات المؤسسية وإجراءات تنمية القدرات بمراجعة وإصلاح الإطار القانوني والتنظيمي لمرض الإسكان وتمويل الإسكان وقطاع البناء (انظر استراتيجيات 3.1 و 1.3 و 2.4).
- تنفيذ إجراءات لتنمية الموارد البشرية تستهدف كل ما سبق.

على مستوى الحكم المحلي هناك أيضاً أولويات هامة لتنمية القدرات:

- مأسسة الإطار السياساتي والتوجيهات السياساتية في مجالات تخطيط التنمية وتخطيط استخدام الأراضي وإبلاغ وحدات الحكم المحلي ومجالس الخدمات المشتركة بها؛
- معالجة مواطن الضعف في عمل وجودة المخططات الرئيسية: التأكيد على أهمية المخططات الرئيسية كأدوات للتخطيط الموجه ومراقبة التنمية.
- تطوير ومأسسة الآليات والأدوات اللازمة لتعزيز مشاركة المجتمعات المحلية في عمليات التخطيط والتقييم.
- تنفيذ إجراءات لتنمية الموارد البشرية تستهدف كل ما سبق، لتمكين وحدات الحكم المحلي ومجالس الخدمات المشتركة من تنفيذ مهامها.

## استراتيجية 2.5: دعم إيجاد وتطوير وكلاء وجمعيات مهنية من القطاع الخاص في سوق الإسكان.

### الإطار المنطقي

يفتقر قطاع الإسكان في فلسطين إلى العديد من الوكالات والجمعيات المهنية في القطاع الخاص التي يمكن العثور عليها في أسواق الإسكان الأكثر نضجا في العالم، بما في ذلك: سمسرة العقارات ووكلاء المبيعات ومحامي العقارات وكتاب العدل ومخمني العقارات والمساحين المرخصين. إن دور هذه الوكالات هو في النهاية ضمان الشفافية والدقة في معاملات الإسكان، وبالتالي غرس الثقة والأمانة في سوق الإسكان، وهذا بدوره سيساعد على المزيد من التطوير في هذا القطاع.

### الأولويات الرئيسية

هناك ثلاثة أولويات رئيسية:

- 1) تشجيع تشكيل المؤسسات المذكورة أعلاه، في الحالات التي لا تكون فيها موجودة بعد، و
- 2) في الحالات التي تكون فيها موجودة أصلا ولكن تعمل بشكل غير رسمي، تشجيع إضفاء الطابع الرسمي والمهني على هذه الوكالات والجمعيات من خلال تنظيم عملها، مع الحرص على تجنب الإفراط في التنظيم.
- 3) تشجيع تطوير القدرات الذي يستهدف هذه الوكالات والجمعيات العاملة في سوق الإسكان، لضمان معرفتها بالمعايير المطلوبة واستعمالها بشفافية.

ينبغي أن يتم إنشاء وتعزيز قدرات وكالات القطاع الخاص وجمعياته المهنية في سوق الإسكان بدافع ذاتي ولا يتطلب تدخلا مباشرا أو تمويلا من الحكومة. مع ذلك، هناك حاجة إلى الدعم الحكومي على الأقل في ثلاثة مجالات محددة:

- الإقرار بالدور الذي تلعبه مؤسسات الإسكان الخاصة في الإطار القانوني والتنظيمي ودمج دورها في هذا الإطار (انظر الروابط مع الاستراتيجيتين 3.1 و 1.3)
- تطبيق المعايير، حيثما كان ذلك مناسباً.
- رصد المعاملات التي تجري في سوق الإسكان، لضمان أن تكون شفافة مع وجود ضمانات كافية لحماية المصلحة العامة والحفاظ على الثقة في هذه السوق<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> انظر: Menelaws, R. D., & Wallace, J. (2011). *Policy and Legal Framework to Formalize the Housing Market in Palestine*. West Bank/Gaza Modernizing Financial Institutions Project. Ramallah: USAID.



## مخطط أولي لإجراءات التنفيذ

ملاحظة: ستقوم وزارة الأشغال العامة والإسكان سوية مع مؤئل الأمم المتحدة، بدراسة الاثار التقنية، والمؤسسية، والمالية (المتعلقة بالتكلفة) المترتبة على الإجراءات المقترحة للتنفيذ.

*Note: More detailed technical, institutional and financial (cost) implications of the proposed implementation measures to be elaborated jointly by MoPWH and UN-HABITAT.*

إجراءات التواصل والتوعية	الإجراءات الفنية	الإجراءات المؤسسية	الإجراءات التنظيمية	الاستراتيجية
<b>الهدف السياساتي الأول: توفير سكن لائق وصحي وميسور التكلفة لكافة المواطنين</b>				
(ط) إطلاق برنامج توعوي واسع النطاق يستهدف المستفيدين المؤهلين لتسليط الضوء على مزايا السكن المستأجر ميسور التكلفة.	(و) تحديد المستفيدين المستهدفين، استنادا إلى مسح شامل للطلب الموجود في السوق (انظر أيضا استراتيجية 1.3). (ز) تحديد المواقع المستهدفة للإسكان المقترح. (ح) تصميم خطط تحفيزية لإقناع المطورين من القطاع الخاص بآتاحة أراضيهم لمشاريع الإسكان ميسور التكلفة.	(د) استكشاف إمكانية إنشاء وكالة متخصصة للإسكان ميسور التكلفة لإدارة البرنامج، تحت إشراف وزارة الأشغال العامة والإسكان. (هـ) صياغة اتفاقية شراكة بين السلطة الوطنية الفلسطينية ومقاولي القطاع الخاص، خاصة ببرنامج الإسكان ميسور التكلفة.	(أ) وضع الاطار القانوني والتنظيمي ذي الصلة للبرنامج الجديد للإسكان ميسور التكلفة. (ب) استكشاف قانونية الحصول التفضيلي على الأراضي للسكن ميسور التكلفة، باستخدام آليات تشمل نزع الملكية. (ج) الاسراع في مراجعة قانون الإيجار، لتحفيز استئجار المساكن باعتباره شكلا بديلا للسكن ميسور التكلفة.	استراتيجية 1.1: إطلاق برنامج للإسكان ميسور التكلفة لخدمة الأسر ذات الدخل المتوسط والمحدود والمنخفض، إضافة إلى موظفي الخدمة المدنية

إجراءات التواصل والتوعية	الإجراءات الفنية	الإجراءات المؤسسية	الإجراءات التنظيمية	الاستراتيجية
(و) إطلاق برنامج تأييد ومناصرة يستهدف وسائل الإعلام وصناع السياسة على مستوى إسرائيل والعالم لإثارة القضية المتعلقة بحاجة الفلسطينيين في القدس الشرقية الماسة للسكن.	(د) القدس الشرقية، تدابير ما بعد الاستقلال: تيسير الآليات المالية للسماح بإنشاء المساكن في القدس الشرقية وتصويب الوضع القانوني للمباني القائمة. (هـ) القدس الشرقية، تدابير ما بعد الاستقلال: وضع خطط إقليمية وحضرية للقدس الشرقية. (و) تسهيل الاستثمار في البنية التحتية للمياه والصرف الصحي (المياه العادمة) في قطاع غزة.	(ج) القدس الشرقية، التدابير المؤقتة: توسيع نقاط التعاون بين المؤسسات الحكومية، والمانيين، والمنظمات غير الحكومية في قضايا التخطيط والإسكان في ما يخص السكان الفلسطينيين في القدس الشرقية.	(أ) تحديد وتطوير أدوات التخطيط والتنظيم المناسبة لتحفيز الحصول على الأراضي للتنمية الإسكانية في قطاع غزة (ب) القدس الشرقية، إجراءات ما بعد الاستقلال: إنشاء مناطق مشاريع خاصة لمواقع التراث الثقافي والطبيعي والمشهد الحضري.	استراتيجية 2.1: دعم إعادة بناء المساكن في قطاع غزة وبناء المساكن وتحديثها وتصويب وضعها القانوني في القدس الشرقية.
(د) تشكيل لجنة متخصصة (انظر النقطة 3.1:ب) بالتشاور مع أصحاب المصلحة في قطاع الإسكان، بما في ذلك المقاولين من القطاع الخاص، خلال عملية تحديد الثغرات واقتراح التدخلات القانونية والتنظيمية الجديدة.	(ج) المجالات ذات الأولوية: قانون فلسطيني للبناء، وملاءمة أنظمة البناء لتمكين الإسكان ميسور التكلفة، وتحديث قانون الإيجار؛ وإقرار القانون والأنظمة الخاصة بملكية الطوابق والشقق السكنية.	(ب) تشكيل لجنة متخصصة ضمن الحكومة برئاسة وزارة الأشغال العامة لتحديد الثغرات (نقطة 3.1:أ)، والخروج بآليات مؤسسية لمعالجة المتطلبات الجديدة.	(أ) تحديد ومعالجة الثغرات القانونية والتنظيمية والتدخلات اللازمة في قطاع الإسكان (وزارة الأشغال العامة وشركاء حكوميين).	استراتيجية 3.1: إجراء مراجعة شاملة للإطار القانوني والتنظيمي لقطاع الإسكان، بما ينسجم مع وجود نهج مستوطنات بشرية مستدامة.

إجراءات التواصل والتوعية	الإجراءات الفنية	الإجراءات المؤسسية	الإجراءات التنظيمية	الاستراتيجية
(د) تنظيم مسابقات تصميم للسكن الأكثر ابتكاراً والأقل تكلفة.	(ج) استكشاف إمكانات (و الطلب على) الإسكان بنظام البناء الذاتي الجزئي للأسر الأكثر فقراً، كوسيلة لتوفير التكاليف.	(ب) إطلاق منتدى للمناقشات بين الأسر وتعاونيات الإسكان والمهندسين المعماريين والمنظمات غير الحكومية حول الأشكال البديلة لعرض السكن.	(أ) مراجعة التشريعات والأنظمة لإيجاد وسائل لتشجيع ظهور طرائق بديلة لعرض السكن وإزالة التشوهات التي تميز ضد الجهات الموردة البديلة.	استراتيجية 4.1: البحث عن مصادر بديلة للمعروض السكني.
(و) هناك حاجة إلى استراتيجية للاتصال لتعميم التفاصيل المتعلقة بآليات الحصول على الأراضي على ملاك الأراضي، في حالة نزع الملكية.	(هـ) تحديد المآزق القانونية والتنظيمية المتعلقة بتوفير الأراضي والبنية التحتية وقطاع البناء (ينبغي تنسيق ذلك مع استراتيجية 2.1 واستراتيجية 2.4).	(ج) تحديد الإطار المؤسسي لفريق العمل المقترح (ويفضل ضمن بنية الخطة الوطنية المكانية المشتركة بين الوزارات) (د) تحديد المسؤوليات المؤسسية بالنسبة لتوفير البنية التحتية خارج الموقع وفي الموقع (فريق العمل).	(أ) استكشاف مدى جاذبية وشرعية الحصول التفضيلي على الأراضي للإسكان ميسور التكلفة، باستخدام آليات تشمل الإستملاك التفضيلي مع التعويض العادل (انظر أيضاً استراتيجية 1.1). (ب) دراسة الجدوى القانونية من اليات (تسجيل الأراضي بشكل أقل رسمي من الطابو) بالاعتماد على الشهادة المجتمعية كبديل أولي عن الطابو.	استراتيجية 5.1: تشكيل فريق عمل رفيع المستوى من القطاعين العام والخاص لمعالجة قيود الإسكان المتعلقة بالأراضي والبنية التحتية. ويفضل وضعه من ضمن بنية الخطة الوطنية المكانية.
<b>الهدف السياساتي الثاني: دعم إنشاء نموذج نمو مستدام جديد للمستوطنات البشرية في فلسطين</b>				
(ز) تنظيم جلسات تدريب ونقاش على المستويين الوطني والمحلي لرفع مستوى الوعي حول مبادئ التخطيط الجديدة للمستوطنات البشرية، مع التركيز بشكل خاص على	(د) على المستوى المحلي، تطوير آليات تفصيلية لتقسيم استخدام الأراضي لتوجيه عملية تطوير الإسكان والبنية التحتية بشكل أفضل. (هـ) تطوير مبادئ توجيهية وأدلة	(ج) إنشاء تفاعل منظم وروابط مؤسسية واضحة بين كافة الوزارات الممثلة في اللجنة الوزارية للمخطط الوطني المكاني، للتأكد من أن رؤية ومبادئ التخطيط الوطني	(أ) وضع تشريعات تساعد في توجيه التوسع الحضري المستدام بطريقة متكاملة (الأراضي والبنية التحتية والخدمات والإسكان والبيئة) بمشاركة جميع الوزارات	استراتيجية 1.2: وضع مخططات مكانية فعالة توجه تطوير المساكن والأحياء بما في ذلك توفير البنية التحتية.

إجراءات التواصل والتوعية	الإجراءات الفنية	الإجراءات المؤسسية	الإجراءات التنظيمية	الاستراتيجية
<p>رسم السياسات (على المستوى الوطني) وتنفيذها (على المستوى المحلي).</p> <p>ح) رفع مستوى الوعي حول رؤية وأنشطة المخطط الوطني المكاني على المستويين الوطني والمحلي.</p>	<p>إرشادية واضحة حول تخطيط وتنفيذ المستوطنات البشرية المستدامة لموظفي المجالس البلدية والمحلية.</p> <p>و) توسيع نظم المعلومات الجغرافية ونظم معلومات الأراضي على مستوى البلديات والمستوى المركزي لمساعدة المدن على الوصول بشكل أفضل إلى البيانات كمدخلات تفيدها في التخطيط ومراقبة التنمية.</p>	<p>المكاني يتم تنقلها بانتظام عبر المؤسسات الحكومية.</p>	<p>و) الدوائر ذات العلاقة.</p> <p>ب) تحديث وتقييم جميع اللوائح والتوجيهات لضمان اتساقها مع مبادئ المستوطنات البشرية المستدامة (انظر أيضا استراتيجية 3.1).</p>	
<p>ز) الشروع في أنشطة للتواصل مع الجهات المانحة الدولية لدعوته إلى تأمين التمويل للإدخال التدريجي للإجراءات المتعلقة بكفاءة استخدام الطاقة في مشاريع الإسكان القائمة والجديدة.</p> <p>ح) تنظيم اجتماعات توعوية (منفصلة) لقطاع البناء وأصحاب المنازل، والمجالس المحلية، وتعاونيات الإسكان تتعلق بالتقنيات الملائمة للبناء الأخضر قليل التكلفة وتكاليف إدخال هذه الإجراءات.</p>	<p>هـ) استكشاف إمكانية توفير حوافز و / أو وضع شروط لتشجيع / تكليف القطاعات الصناعية والتجارية بأن تساهم في تكاليف التعديل التحديثي (retrofitting) و / أو تجهيز السكن بالتقنيات والمواد اللازمة للبناء الأخضر.</p> <p>و) تطوير برامج بحثية خاصة بمتطلبات البناء الأخضر قليل التكلفة، بالشراكة مع الجامعات المحلية وشركات الخدمات وشركات البناء</p>	<p>ج) ترتيب مفاوضات منظمة مع قطاع البناء والمطورين وخبراء البناء الدوليين لتحديد سبل الإدخال التدريجي لإجراءات البناء الأخضر قليل التكلفة في المباني السكنية القائمة وبرامج الإسكان الجديدة.</p> <p>د) حث شركات الخدمات على دعم صناعة البناء في إدخال التقنيات الخضراء في مشاريع الإسكان.</p>	<p>أ) إدخال إجراءات البناء الأخضر قليل التكلفة ضمن قانون البناء الفلسطيني، لضمان أن كفاءة استخدام الطاقة والمياه والمواد مدمجة من البداية في البناء الجديد.</p> <p>ب) إدماج إجراءات البناء الأخضر قليل التكلفة في برنامج السلطة الوطنية الفلسطينية الجديد للإسكان ميسور التكلفة (انظر استراتيجية 1.1)</p>	<p>استراتيجية 2.2: التعاون مع صناعة البناء لإدخال ودعم تقنيات و مواد جديدة للبناء الأخضر ولزيادة كفاءة استخدام الطاقة.</p>
<b>الهدف السياساتي الثالث: زيادة فرص الحصول على التمويل الإسكاني لكل الفلسطينيين</b>				
<p>و) تنظيم أنشطة التوعية لعامة الناس، بما في ذلك التثقيف</p>	<p>د) إجراء مسح واسع للأسر لتقييم الطلب الفعلي لديها على</p>	<p>ج) دعم تطوير قدرات مؤسسات سوق الرهن العقاري.</p>	<p>أ) سن قانون شامل للتمويل العقاري لإضفاء الطابع</p>	<p>استراتيجية 1.3: إدخال الإصلاحات اللازمة على القوانين</p>

إجراءات التواصل والتوعية	الإجراءات الفنية	الإجراءات المؤسسية	الإجراءات التنظيمية	الاستراتيجية
حول الرهن العقاري.	السكن (انظر أيضا استراتيجية 1.1). ه) استكشاف الإمكانيات والفوائد من إعفاء مشتري المنازل لأول مرة والمشتريين ذوي الدخل المنخفض من الفلسطينيين من ضريبة القيمة المضافة وضريبة المبيعات.		الرسمي على العمليات التي تجري في سوق الإسكان. (ب) تعزيز تنظيم سوق الرهن العقاري.	والسياسات الخاصة بالتمويل لإيجاد سوق تمويل إسكاني أكثر كفاءة وإنصافا.
د) تنظيم جلسات تشاور وتوعية مع المستفيدين المحتملين من صندوق الإسكان، لتقييم الاحتياجات السكنية للفئات المستهدفة.	ج) إجراء دراسة شاملة لطلب السوق لتقييم حجم وطبيعة الطلب على المعونة من صندوق الإسكان.	ب) إرساء الإطار المؤسسي لصندوق الإسكان داخل السلطة الوطنية الفلسطينية.	أ) وضع الإطار القانوني والتنظيمي لصندوق الإسكان، إما في إطار برنامج الإسكان ميسور التكلفة (انظر الإجراء 1.1: أ) أو بشكل منفصل.	استراتيجية 2.3: إنشاء صندوق للإسكان بدعم حكومي لمساعدة الأسر ذات الدخل المنخفض في الحصول على سكن ميسور التكلفة.
<b>الهدف السياساتي الرابع: دعم وتطوير قطاع البناء المحلي وإدخال أنماط جديدة للبناء</b>				
د) إطلاق اجتماعات منتظمة لأصحاب المصلحة في قطاع البناء لمناقشة وتبادل التوصيات.	ج) تحديد الخبرات التقنية المحلية والدولية للمركز الجديد، على أساس ما هو مطلوب.	ب) تحديد النموذج المؤسسي المناسب لمركز بحوث الجديد (فريق عمل من القطاع العام، أم هيئة مشتركة بين القطاعين العام والخاص، الخ).	أ) تحديد الوضع القانوني لمركز البحوث الجديد.	استراتيجية 1.4: إنشاء مركز وطني للبحوث لدراسة وتطوير ودعم مواد البناء المحلية وتقنيات البناء الجديدة.
ز) تنظيم لقاءات عمل جماعية لأصحاب المصلحة في قطاع البناء لاستعراض والتعليق على المقترحات الواردة في (2.4: أ) و(2.4: ب) و(2.4: ج) (السلطة الوطنية الفلسطينية، مؤسسة المواصفات والمقاييس	و) إجراء مراجعة لقوانين وأنظمة ومعايير البناء الحالية لضمان توافيقها مع الأهداف السياسية للإسكان ميسور التكلفة، والبناء الأخضر والمستوطنات البشرية المستدامة (السلطة الوطنية الفلسطينية، مؤسسة المواصفات والمقاييس	ج) تقديم مقترحات لتوفير رقابة مؤسسية فعالة للإطار القانوني الجديد لقطاع البناء ولقانون البناء (السلطة الوطنية الفلسطينية، مؤسسة المواصفات والمقاييس الفلسطينية، المركز الوطني للبحوث).	أ) إعداد وإقرار قانون للبناء الفلسطيني. ب) تقديم مقترحات لوضع إطار قانوني موحد لقطاع البناء.	استراتيجية 2.4: تحديث قوانين وأنظمة ومعايير البناء والإعمار لتحقيق تحسن في القدرة على تحمل تكاليف السكن، ونوعية السكن، والمستوطنات البشرية المستدامة.

إجراءات التواصل والتوعية	الإجراءات الفنية	الإجراءات المؤسسية	الإجراءات التنظيمية	الاستراتيجية
<p>الفلسطينية، المركز الوطني للبحوث، انظر استراتيجية (1.4).</p> <p>إعداد أدلة تدريبية تتعلق بالإطار القانوني الجديد لأصحاب المصلحة في قطاع البناء.</p>	<p>المواصفات والمقاييس الفلسطينية، المركز الوطني للبحوث، انظر استراتيجية (1.4).</p>	<p>د) تقديم المساعدة الفنية لمؤسسة المواصفات والمقاييس الفلسطينية.</p> <p>هـ) تقديم المساعدة الفنية للمفتشين الميدانيين الذين يراقبون جودة مواد البناء.</p>		
<b>الهدف السياساتي الخامس: تحسين القدرة المؤسسية لهيئات قطاع الإسكان</b>				
<p>ز) العمل مع وحدات الحكم المحلي ومجالس الخدمات المشتركة لمراجعة ومناقشة مواطن الضعف في المخططات الرئيسية الحالية (وزارة الحكم المحلي).</p> <p>ح) العمل مع وحدات الحكم المحلي ومجالس الخدمات المشتركة لتطوير واختبار آليات ومبادئ توجيهية لمشاركة المواطنين في تخطيط التنمية المحلية.</p>	<p>و) إجراء مراجعة للهيكل المؤسسي لقطاع الإسكان، وللقدرات الحالية والفجوات الموجودة فيها على المستويين المركزي والمحلي، وتقديم توصيات للتدخل لتنمية هذه القدرات، تتوافق مع رؤية سياسة الإسكان.</p>	<p>د) بناء على نتائج (1.5:و)، تطوير القدرات الفنية والإدارية لوزارة الأشغال العامة والوزارات الرئيسية الأخرى كجهات منسقة وداعمة لقطاع الإسكان، من خلال التدريب وورش العمل وزيارات التعلم الميداني.</p> <p>هـ) بناء على نتائج (1.5:و)، تطوير قدرات وحدات الحكم المحلي للمشاركة في التخطيط العمراني وتقديم الخدمات وتسهيل مشاركة المواطنين، من خلال الأنشطة وورش العمل التدريبية (وزارة الحكم المحلي).</p>	<p>أ) إدماج إجراءات تنمية القدرات مع مراجعة وإصلاح الإطار القانوني لعرض الإسكان، وتمويل الإسكان وقطاع البناء (استراتيجيات 3.1 و 1.3 و 2.4).</p> <p>ب) إدخال تغييرات في عمل وجودة المخططات الرئيسية المحلية، لتوفير مراقبة أفضل للتنمية (وزارة الحكم المحلي).</p> <p>ج) وضع أنظمة وآليات لمشاركة المواطنين في تخطيط وتقييم التنمية المحلية (وزارة الحكم المحلي).</p>	<p>استراتيجية 1.5: تحسين القدرات الفنية والإدارية والتنسيقية للمؤسسات الحكومية المركزية والمحلية لتوجيه تخطيط وتنمية المستوطنات البشرية بشكل أفضل.</p>
<p>د) تشجيع مشاركة مؤسسات وجمعيات القطاع الخاص في مراجعة السياسات الواردة في</p>	<p>ج) تقديم المساعدة الفنية، حسبما وحيثما هو مطلوب، لتنمية الجمعيات المهنية.</p>	<p>ب) تشجيع تنمية القدرات الهادفة إلى معرفة المعايير المهنية والتمسك بها (تنمية قدرات</p>	<p>أ) إدماج دور ومهام الوكالات الخاصة (سماسرة العقارات، ووكلاء المبيعات، ومحامي</p>	<p>استراتيجية 2.5: دعم إنشاء وتطوير وكالات وجمعيات مهنية من القطاع الخاص في سوق</p>

إجراءات التواصل والتوعية	الإجراءات الفنية	الإجراءات المؤسسية	الإجراءات التنظيمية	الاستراتيجية
التشريعات التي تحكم عرض السكن (استراتيجية 3.1)، وقطاع البناء (استراتيجية 2.4)، والتمويل الإسكاني (استراتيجية 1.3).		القطاع الخاص بدافع الذاتي).	العقارات، وكتاب العدل، ومخمني العقارات، والمساحين، المرخصين) في الإطار القانوني للإسكان، وإدخال المعايير المناسبة.	الإسكان.

أنتهى