

ورقة معلومات - أوامر الهدم والإجراءات القضائية

وفقاً لقانون التنظيم والبناء الصادر في عام 1965 (فيما يلي - قانون التنظيم والبناء) الذي يسري مفعوله في القدس الشرقية أيضاً توجب أي عملية بناء بما فيها الإضافة والتوسيع استصدار ترخيص للبناء، فيما يتعرض للهدم وفرض العقوبات عن كل ميني لم يصدر ترخيص بشأنه أو شيدّ خلافاً لهذا التصريح أو يتطلب الأمر ترخيصه بأثر رجعي.

يرجى الانتباه إلى أنّ الحصول على تصريح بناء من سلطات التنظيم ضروري وإن كانت الأرض ملكاً لكم.

يُعتبر استصدار ترخيص بناء والالتزام به ضمن الطرق لتفادي هدم المبنى. وفي حال كان المبنى قد شيدّ بدون ترخيص يستحسن مباشرة الإجراءات الخاصة بالحصول على ترخيص بناء في أسرع وقت ممكن أي قبل اتخاذ إجراءات قضائية ضدّ أصحابه.

الرجاء التمعّن في "دليل ترخيص البناء في القدس الشرقية" الذي يساعدك على مواجهة الصعوبات الإدارية الكثيرة التي تعترضك والحفاظ على حقك في المسكن واستعمال الملك الخاص بك.

إذا قمتَ بتشديد مبنى بدون ترخيص تبدأ عادةً الإجراءات التي تتخذها البلدية أو وزارة الداخلية ضدك بتسليمك أو أحد أفراد عائلتك إخطارات أو أوامر يتمّ إلصاقها أحياناً على باب البيت أو قطعة الأرض وعليه يجب الانتباه إلى هذه الأوامر وعدم تجاهلها أو غيرها من المعلومات التي تصلك وتتعلق بمنزلك. فالتجاهل يقلل بشكل ملحوظ من احتمالات النجاح في إلغاء عملية الهدم. في حال بدء إجراءات الهدم أو إذا كانت هنالك مخاوف من بدئها (مثلاً إذا لوحظ وجود مساحين في المنطقة) يجب التوجّه على الفور إلى محام يتولّى الإجراءات القضائية بهدف إلغاء الهدم أو تأخيرها. كما ويجب التوجّه إلى مهندس معماري يتولّى أمر ترخيص البناء.

جمعية حقوق المواطن في اسرائيل وجمعية بمكوم ضمن

خط الاستشارة المهني المجاني

على الرقم 02-6518033

مشروع التخطيط والبناء في القدس الشرقية قائم بدعم من الاتحاد الأوروبي



- تم نشر هذا المستند بدعم من الاتحاد الأوروبي
- فحوى المستند من مسؤولية كل من "جمعية حقوق المواطن في اسرائيل" و "جمعية بمكوم" ولا تعبر بأي شكل من الأشكال عن وجهة نظر الاتحاد الأوروبي.

المساعدة القضائية

الاسم	هاتف	فاكس	عنوان
مركز القدس لحقوق الإنسان	02-6272982 02-6277624	02-62624770	شارع ابن بطوطة 14 ص.ب. 20166, القدس 91200

مؤسسات أخرى

الاسم	هاتف	فاكس	عنوان
اللجنة الإسرائيلية ضد هدم البيوت	02-6245560 054-4345503	02-6236210	شارع بن يهودا 7 ص.ب. 2030 القدس ميكود 91020
"شومري مشبات" الحاخامات من أجل حقوق الإنسان	02-6482757 050-5607034 050-2110639	02-6783611	شارع هركفيم 9, تلببوت, القدس ميكود 93462
جمعية حقوق المواطن في إسرائيل	02-6521218	02-6521219	شارع "كنفي نشاريم" 3, القدس
"بمكوم" - مخططون من أجل حقوق التنظيم	02-5669655	02-5660551	شارع "عازة" 36, 92382, القدس
"بات شالوم"	02-5631477	02-5617983	شارع الملك جورج 14, 8083, 91080, القدس
"بتسيلم" كريم	02-6735599 050-6909224	02-6749111	شارع "هتعاسيا" 8, تلببوت, القدس

لدى التوجّه إلى المحامي والمهندس المعماري يجب :

• الاستفسار عن النواحي القانونية والتنظيمية وما المطلوب فعله ومدة استمرار الإجراءات المطلوبة.

• الأخذ بالاعتبار أنّ التحرك السريع غير ممكن قانونياً أو تنظيمياً في بعض الأحيان وإن كنت تتصور عكس ذلك، إلا أنه وفي بعض الأحيان يتوجب تحرك سريع للمحامي والمهندس المعماري وفي هذه الحالة مساعدتك لهم ضرورية.

• اطلب منهم إيضاحات في حال لم تفهم شيئاً ما.

• إبقاء القرار النهائي في القضايا الحاسمة يعود إليك ممّا يعني أنّ المحامي والمهندس المعماري يجب أن يحصلوا على موافقتك وإبلاغك حول أي تطوّر يحصل.

• يتوجب عليك إبلاغهما عن أي تغيير يحصل ميدانياً.

• الاحتفاظ دائماً بالمستندات الأصلية وتقديم نسخة مصوّرة للمحامي والمهندس المعماري عن المستندات التالية:

- * خارطة لأخر مسح أعدّها مساح مرخص.
- * نسخة عن الأوامر/تراخيص البناء أو أي مستند آخر تسلّمته من البلدية.
- * تفاصيل البيت، أي رقم قطعة الأرض والقسيمة أو العنوان.
- * مستندات تدلّ على ملكية الأرض مثل نسخة تسجيل الطابو وورقة عن لائحة الادّعاءات والحقوق وأمر التركة والكوشان وأي مستند آخر.
- * مستندات تدلّ على ظروف شخصية خاصة مثل العجز الجسماني أو ضائقة مالية.

تقوم لجنة التنظيم المحليّة أو وزارة الداخلية ومحاكم الشؤون المحليّة بإصدار أوامر مختلفة أهمّها:

أوامر هدم

أمر هدم إداري

وهو أمر تُصدره لجنة التنظيم المحليّة أو وزارة الداخلية إثر تشييد مبنى بدون ترخيص أو تجاوز شروط الترخيص أو الخطة. يشمل هذا الأمر تصريحاً صادراً عن سلطة التنظيم ويتمّ إصاقه على جدار المبنى الخارجي أو في مكان يمكن ملاحظته مع المطالبة بهدم المبنى أو تفكيكه أو إزالته. إنّ امر هدم اداري قابلة للتنفيذ خلال أربع وعشرين ساعة من موعد إصاقتها إذا كان المبنى قد شيّد بدون ترخيص أو خلال

72 ساعة في أي حال آخر. يتطلّب تأخير عملية الهدم التقدّم بطلب ملائم وفي أسرع وقت ممكن إلى محكمة الشؤون المحليّة.

يتمّ إلغاء هذا الأمر إذا ثبت أنّ البيت كان مأهولاً منذ أكثر من ثلاثين يوماً أو أنّ عملية البناء كانت قد انتهت قبل أكثر من ستين يوماً أو أن تسليم الأمر جاء مخالفاً للقانون.

يُحظر تنفيذ الأمر إذا مرّ ثلاثون يوماً على موعد تقديم الافادة المرفقة بالأمر أو إذا مرّ ثلاثون يوماً على موعد تأجيل المحكمة لطلب إلغاء أمر الهدم.

للمحكمة أن تمدّد مفعول الأمر بثلاثين يوماً إذا ارتأت ذلك. يمكن الاعتراض على قرار المحكمة لدى المحكمة المركزية. مع تقديم الاعتراض يجب تقديم طلب بتأخير الهدم إلى أن يصدر قرار في الاستئناف.

أمر هدم قضائي:

يتمّ إصدار هذا الأمر في إطار الإجراءات الجنائية بحيث تُوجّه التهمة إلى من يقوم بتشديد المبنى (صاحب البيت أو غيره من المقاول والمهندس المعماري). تقدّم لجنة التنظيم المحليّة أو وزارة الداخلية لائحة الاتهام إلى محكمة الشؤون المحليّة ضدّ أصحاب المبنى المأهول أكثر من ثلاثين يوماً أو المبنى الذي انتهى بناؤه قبل أكثر من ستين يوماً. ويتحمّل المتهم، أي صاحب البيت، تكاليف عملية الهدم سواء يقوم هو بهدم البيت أو أنّ لجنة التنظيم المحليّة هي التي تولت عملية الهدم. وتفرض المحكمة غرامة مالية علاوة على عملية الهدم.

لتفادي عملية الهدم ولتخفيض الغرامة يجب تقديم طلب إلى المحكمة بتأخير موعد تنفيذ الهدم والسماح بتصديق البناء عبر مراحل وإجراءات التنظيم والترخيص المتبعة لدى لجنة التنظيم المحليّة. يمكن الاعتراض على قرار محكمة الشؤون المحليّة لدى المحكمة المركزية. يُوصى في هذا الإطار تقديم طلب بتأخير الهدم إلى أن يصدر قرار في الاعتراض.

أوامر أخرى

قبل صدور أوامر الهدم قد تصدر الأوامر التالية:

أمر إداري بوقف العمل:

بإمكان رئيس لجنة التنظيم المحليّة إصدار أمر بوقف العمل إذا توفّر أساس معقول للافتراض بأن عملية البناء تتمّ بدون ترخيص أو تجاوزاً لشروط الترخيص أو خطة البناء إلا إذا تمّ تقديم لائحة اتّهام عن هذه المخالفة. يبقى الأمر الإداري ساري المفعول مدّة ثلاثين يوماً من موعد صدوره إلا إذا قدّمت لجنة التنظيم المحليّة طلباً إلى محكمة الشؤون المحليّة بتصديق الأمر وسلمت صاحب

البيت نسخة عن هذا الطلب. وفي حال تصديق المحكمة لهذا الطلب فإنّه يصبح أمرٌ منع قضائيّ تليه الإجراءات المفصّلة لاحقاً. أمّا إذا ردت المحكمة طلب التصديق فيصبح الأمر لاحقاً اعتباراً من يوم اتّخاذ المحكمة لقرارها. يمكن الاعتراض على قرار محكمة الشؤون المحليّة بتصديق الأمر، لدى المحكمة المركزية.

إذا اعتبر من يقوم بتشديد البيت أنّ أمر المنع الإداري يمسّ به، يحقّ له تقديم طلب بإلغاء الأمر إلى المحكمة مع العلم أنّ أمر المنع يبقى ساري المفعول إلى حين انعقاد جلسة المحكمة.

إن لم يمثل من يقوم بتشديد البيت لأمر وقف البناء يحقّ لرئيس اللجنة اللوائية أو رئيس اللجنة المحليّة هدم كل ما تمّ بناؤه بعد تسليم أمر المنع الإداري وعلى حساب من صدر الأمر ضدّه.

أمر قضائي بوقف العمل:

تستطيع لجنة التنظيم المحليّة تقديم طلب إلى محكمة الشؤون المحليّة بإصدار أمر لوقف عملية البناء غيابياً. يبقى الأمر ساري المفعول إلى حين قيام المحكمة بإلغائه أو تعديله.

إذا اعتبر من يقوم بتشديد المبنى أنّ الأمر يمسّ به يحقّ له أن يطلب من المحكمة إلغاء هذا الأمر على أن يقدّم الطلب بهذا الشأن خلال فترة أقصاها ثلاثون يوماً منذ موعد إبلاغه بالأمر أو إصاقه على المبنى.

يحظر على من يقوم بتشديد المبنى الاستمرار في عملية البناء حتّى موعد جلسة المحكمة. يمكن الاعتراض على قرار محكمة الشؤون المحليّة لدى المحكمة المركزية.

أمر مؤقت بمنع الأعمال

في حال تنفيذ عمليات استعداداً للبناء أو استخدام الأرض بدون تصريح يستطيع رئيس اللجنة اللوائية أو المحليّة تقديم طلب إلى محكمة الشؤون المحليّة بإصدار أمر يمنع تنفيذ الأعمال في الموقع. وقد يشمل هذا الأمر تعليمات بحظر استعمال المبنى أو إغلاقه.

للمحكمة أن تصدر هذا الأمر غيابياً ويبقى ساري المفعول لحين قيام المحكمة بإلغائه أو تعديله. إذا اعتبر من يشيّد البيت أنّ الأمر القضائي يمسّ به يحقّ له أن يطلب من المحكمة إلغاءه على أن يقدّم الطلب بهذا الشأن خلال فترة أقصاها ثلاثون يوماً من موعد إبلاغه بالأمر أو إصاقه على المبنى.

يحظر على من يشيّد البيت الاستمرار في عملية البناء حتى موعد انعقاد جلسة المحكمة.

يمكن الاعتراض على قرار محكمة الشؤون المحليّة لدى المحكمة المركزية.