

نشرة معلومات حول قضايا البناء غير المرخص

الواقع التخطيطي يوفر الخيار القانوني

مراحل الحصول على رخصة بناء:

- التقديم بطلب الى لجنة التخطيط المحلية للحصول على معلومات تخص البناء المنوي إقامته، على أن تقوم اللجنة بتزويد مقدم الطلب بالتفاصيل اللازمة مثل الاستعمالات المتاحة للأرض، المخططات ذات الصلة، نسب البناء المسموح بها وغيرها.
- استناداً إلى هذه المعلومات، يتم تقديم طلب لرخصة يشمل تفاصيل البناء المطلوب وتفاصيل أصحاب ملكية الأرض ومستندات إثبات الملكية.
- تقوم اللجنة بفحص الطلب وباتخاذ قرار بقبوله أو رفضه، أو قبوله بشروط إضافية.
- في حال المصادقة على الطلب يتم تبليغ مقدم الطلب بذلك، ويطلب منه تسديد الرسوم والضرائب المستحقة. يتم إصدار رخصة البناء بعد تسديد الرسوم، وبعدها فقط يمكن المباشرة بعملية البناء.

قبول الطلب

- الرخصة سارية المفعول لمدة 3 سنوات من تاريخ إصدارها، ولكن يجب المباشرة بأعمال البناء خلال سنة من تاريخ الإصدار، وإلا يتوجب طلب تجديد الرخصة.
- يجب أن تتلاءم أعمال البناء وشروط الرخصة، وكل عملية بناء تتجاوز الشروط هي بمثابة بناء بدون رخصة، ولكن القانون يمنح اللجنة المحلية صلاحية التغاضي عن تجاوزات طفيفة قد تحصل خلال عملية البناء.

رفض الطلب

- يحق لمقدم الطلب تقديم استئناف إلى لجنة الاستئنافات اللوائية، وذلك خلال 30 يوماً من يوم تلقيه بلاغ الرفض، أو أي قرار يعود عليه بالضرر؛ عدم اتخاذ قرار بقبول الطلب لمدة تزيد عن 3 أشهر يعتبر رفضاً، وهذا أيضاً يعطي الحق لمقدم الطلب بتقديم استئناف.
- لجنة الاستئنافات ملزمة باتخاذ قرار في غضون 30 يوماً من يوم تقديم الاستئناف.

الواقع التخطيطي لا يوفر الخيار القانوني

يمعن القانون أي عملية بناء تتعارض والمخططات العامة والتفصيلية للأرض، كما ويمنع أي عملية بناء دون الحصول مسبقاً على رخصة. لا يمكن استصدار رخصة بناء لبيت في منطقة تفتقر أصلاً إلى تخطيط، أو لا تقع في نطاق المخططات المصادق عليها للبلدة، أو في منطقة غير معدة للسكن بموجب هذه المخططات. هذا يعني مثلاً أنه لا يمكن الحصول على رخصة لبناء سكني على أرض زراعية أو في بلدة غير معترف بها.

بالإضافة إلى العقوبات والإجراءات الجنائية والإدارية التي من الممكن أن يتعرض لها البناء ومن قام بتشييده، يمنع القانون ربط الأبنية السكنية التي بنيت بدون ترخيص مع شبكات الكهرباء والمياه والهاتف

قبل البدء بأعمال البناء

- بإمكان المحكمة إصدار أمر لمنع البدء في أعمال البناء، وذلك في حال التأكيد من القيام بأعمال تمهيدية استعداداً للبناء، ومن صلاحية المحكمة الإيعاز إلى لجنة التخطيط بهدم أي بناء تم تشييده بما يتناقض مع توجيهات أمر منع البدء في أعمال البناء.

أمر هدم لعدم الامتثال

- في حال عدم الامتثال لأمر إداري بوقف أعمال البناء، فإنه من صلاحية لجان التخطيط إصدار أمر إداري بهدم كل ما تم تشييده من بناء بعد صدور الأمر، وفي حال عدم تنفيذ أمر الهدم من قبل صاحب البيت، فإنه من صلاحية اللجان تنفيذه وإلزام صاحب البيت بدفع مصاريف الهدم.

- في حال عدم الامتثال لأمر إداري أو قضائي بوقف عملية البناء، فإنه من الممكن أيضاً أن يصدر عن المحكمة أمر هدم قضائي، وإسناد التنفيذ إلى لجنة التخطيط المحلية أو اللوائية مع إلزام صاحب البيت بمصاريف الهدم.

خلال عملية البناء

- يخول القانون لجان التخطيط والمحاكم بإصدار أوامر بوقف أعمال البناء وأوامر هدم خلال عملية البناء.

أمر قضائي بوقف العمل

- أمر إداري وأمر قضائي بوقف أعمال البناء:

- من صلاحية رئيس لجنة التخطيط المحلية أو رئيس لجنة التخطيط اللوائية أو مهندس السلطة المحلية أو ضابط شرطة أو مخطط اللواء إصدار أمر إداري بإيقاف فوري لعملية البناء.
- يبقى الأمر الإداري ساري المفعول لمدة 30 يوماً من موعد صدوره، ولكن من صلاحية لجني التخطيط المحلية واللوائية التوجيه للمحكمة لتصديقه، وعند المصادقة عليه يتحول إلى أمر قضائي.
- من صلاحية المحكمة أيضاً إصدار أمر قضائي بوقف أعمال البناء (سواء قدمت لائحة اتهام ضد صاحب البيت أو لم تقدم)، ويبقى الأمر ساري المفعول إلى حين تعديله أو إلغائه من قبل المحكمة.

اتمام عملية البناء

- القانون يمنح رئيس لجنة التخطيط المحلية ورئيس لجنة التخطيط اللوائية صلاحية إصدار أمر هدم إداري لبيت تم تشييده بدون رخصة، أو بشكل يتجاوز شروط الرخصة.

أمر هدم إداري

- على الأمر أن يشمل تصريحاً مشفوعاً بالقسم من قبل مهندس البلدة أو مهندس اللجنة المحلية لإقرار الواقع التي يستند إليها. يلزم القانون في حالات معينة التشاور مع المستشار القضائي للسلطة المحلية قبل إصدار الأمر (في حال كانت السلطة المحلية هي لجنة التخطيط المحلية)، والتشاور مع رئيس السلطة المحلية التي يقع البناء ضمن حدودها (في حال كانت لجنة التخطيط المحلية تشمل أكثر من سلطة محلية).
- يتم الإبلاغ عن الأمر من خلال إلصاقه على الجدار الخارجي للبيت، أو في مكان مرئي.

- من الممكن تنفيذ أمر الهدم مباشرة بعد مرور 24 ساعة من موعد التبليغ (وبعد مرور 72 ساعة في حالات البناء المتجاوز لشروط الترخيص).
- يبقى الأمر ساري المفعول لمدة 30 يوماً فقط من موعد تقديم تصريح المهندس المرفق به، وفي حال التوجه للمحكمة بطلب لإلغاء الأمر ورفض الطلب من قبل المحكمة، فإن موعد التنفيذ يكون خلال 30 يوماً من موعد الرفض؛ إذا لم ينفذ الأمر خلال هذه الفترة (ولم يمدد موعد تنفيذه بموجب قرار محكمة) يعتبر لاغياً قانونياً.
- **لائحة اتهام**
 - تشيد بيت بدون رخصة يعتبر مخالفة جنائية تعرض مرتكبها للمحاكمة ولعقوبات تشمل الغرامة والحبس، هذا بالإضافة إلى صلاحية المحكمة في إصدار أمر هدم للبيت.
 - تجدر الإشارة هنا إلى أن القانون يجيز محاكمة ليس فقط صاحب البيت، وإنما أيضاً مالك الأرض، أو منفذ البناء، أو المسؤول عن البناء (المقاول أو المهندس المعماري).
 - المحكمة مخولة أيضاً بإصدار عقوبة تمثل بغرامة بقيمة مضاعفة لسعر البيت في حال عدم قيام صاحب البيت بهدم بيته، وهذا في حال إدانته بمخالفة البناء بدون ترخيص وصدور أمر هدم للبيت.

طلب الغاء أو تأجيل تنفيذ الأمر

- لا يفصل القانون الحالات التي تستوجب إبطال أمر هدم إداري، أو تأجيل موعد تنفيذه، وهذا الأمر متترك لتقدير المحكمة، ولكن في المجمل فإنه يمكن إلغاء الأمر في حال عدم استيفائه للشروط المنصوص عليها بالقانون شكلاً ومضموناً. على سبيل المثال لا الحصر: في حال صدوره بعد مرور أكثر من 60 يوماً على انتهاء عملية البناء؛ أو في حال كان البيت مأهولاً منذ أكثر من 30 يوماً من يوم صدوره؛ أو في حال وقوع خطأ في التصريح المرفق للأمر؛ أو إذا لم يتم إرفاق التصريح أو توقيعه وفقاً للأصول القانونية المعمول بها؛ أو إذا لم يتم التشاور مع المستشار القضائي للسلطة المحلية أو مع رئيس السلطة المحلية قبل إصدار الأمر؛ أو في حال لم يتم تسليم الأمر والتبليغ عنه وفقاً لما جاء في القانون.
- في حال تنفيذ الأمر من قبل لجان التخطيط، فإن القانون لا ينص على إلزام صاحب البيت بدفع مصاريف الهدم، ولكن تجدر الإشارة إلى أن المحكمة العليا أضافت حالات أخرى من الممكن أن تؤدي في ظروف معينة إلى إلغاء أوامر هدم إدارية، أو تأجيلها، ومنها استناد لجنة التخطيط إلى اعتبارات غير موضوعية، أو إتباعها نهجاً تعسفيًّا، أو عدم التزامها بمبادئ النزاهة والحيادية وعدم التمييز.
- لا يفصل القانون الحالات التي تستوجب تأجيل تنفيذ أمر هدم إداري، ولكن في المجمل فإنه من المتبغ تأجيل التنفيذ لمدة زمنية محددة، إذا ثبتت للمحكمة أن ثمة إمكانية قانونية لترخيص البيت، وأن صاحب البيت على وشك استصدار رخصة بناء.
- من المهم عدم إغفال تقديم طلب لتأجيل تنفيذ الأمر إلى حين البت في الاستئناف.

- في حال أدانت المحكمة صاحب البيت بارتكاب مخالفة البناء بدون رخصه، فمن صلاحيتها إصدار أمر هدم للبيت، أو أي أمر آخر مثل هدم جزء من البيت أو إغلاقه أو منع استعماله.
- في حال البدء في الإجراءات الجنائية قبل الانتهاء من عملية البناء، أو أن عملية البناء انتهت خلال الأشهر الستة التي سبقت موعد البدء بالإجراءات، فإن القانون ينص على ضرورة إصدار أمر هدم (أي ان الامر غير متراكب لتقدير المحكمة إلا في الحالات الاستثنائية).
- صاحب البيت هو الملزم بتنفيذ أمر الهدم وعدم التنفيذ يعتبر مخالفة جنائية ممكן أن تعرسه للمحاكمة ولعقوبة الغرامة والسجن؛ في حالات معينة فإن من صلاحيات المحكمة إصدار أمر باعتقال صاحب البيت لعدم امتناله لأمر الهدم وذلك الى حين تنفيذه عملية الهدم.
- من صلاحيات المحكمة إسناد مهمة تنفيذ الأمر إلى لجنة التخطيط المحلية وإلزام صاحب البيت بالمقاصيف.
- لا يسري مبدأ التقادم على أمر الهدم القضائي، ولا توجد مدة زمنية محددة لتنفيذها، ولكن من صلاحيات المحكمة تحديد موعد لتنفيذها أو تمديده أو تجديده.

طلب تأجيل تنفيذ الأمر

- من الممكن التقدم إلى المحكمة التي أصدرت أمر الهدم بطلب لتأجيل موعد تنفيذ الامر. يجب أن يقدم الطلب في مدة أقصاها 21 يوماً قبل موعد التنفيذ المقرر، ويجب أن يرفق به تقرير عن كل الإجراءات ذات الصلة، وأيضاً تصريح مشفوع بالقسم من قبل صاحب الاختصاص الذي يتبع إجراءات التخطيط الالزمة لترخيص البيت (هذا في حال وجود ادعاء كهذا من قبل مقدم الطلب).
- يجب التنوية إلى أهمية الالتزام بالموعد المحدد لتقديم الطلب وإرفاق المستندات المطلوبة، حيث أن المحكمة غالباً ما تقوم برفض الطلبات التي لا تستوفي كل المتطلبات دون النظر في جوهرها.

- لا يفصل القانون الحالات التي تستوجب تأجيل موعد تنفيذ أمر هدم قضائي، ولكن في المجمل، من الممكن تأجيل الموعد إذا تبين للمحكمة أنه ثمة احتمال لترخيص البناء. تميل المحكمة إلى الموافقة على التأجيل في حال وجود احتمالات قوية لترخيص، وكانت رخصة البناء وشيكة "وفي متناول اليد"، ولكنها تميل إلى الرفض إذا كانت الاحتمالات ضئيلة، وهذا مثلاً في حال عدم وجود مخططات بناء مصادق عليها، أو استحالة تغيير الواقع التخطيطي في المستقبل المنظور القريب. كما تأخذ المحكمة في عين الاعتبار مدى "استقامة ونظافة يد" مقدم الطلب، من قبيل مدى امتناله للقرارات التي صدرت سابقاً بحقه وهل سعى من وراء البناء إلى الربح السريع أو التوفير في التكاليف.

استئناف أمام المحكمة المركزية

- قرارات محكمة الصلح المتعلقة بطلبات تأجيل التنفيذ قبله للاستئناف أمام المحكمة المركزية؛ لإلغاء أمر هدم قضائي يتوجب الاستئناف أمام المحكمة المركزية على الحكم الذي صدر الأمر بموجبه.
- وهنا يجب عدم إغفال تقديم طلب لتأجيل تنفيذ الأمر إلى حين صدور قرار محكمة الاستئناف.

عدم الامتثال للأوامر أعلاه: اعتقال و/ او سجن و او غرامة

- عدم الامتثال لهذه الأوامر يعتبر مخالفه جنائية، تشمل عقوبها السجن وغرامة مالية عن كل يوم تأخير في التنفيذ؛
- القانون يمنح الشرطة صلاحية اعتقال من لا يمثل للأوامر دون اصدار أمر اعتقال من المحكمة.
- يشير فحص لعينة عشوائية (وليس بالضرورة مماثلة) من الأحكام إلى متوسط غرامة يقارب الـ 14,000 شاقل في حال عدم الامتثال لأوامر إدارية بوقف أعمال البناء، ونحو 50,000 شاقل في حال عدم الامتثال لأوامر قضائية.

اعتقال و/ او سجن و او غرامة

- صاحب البيت هو الملزم بتنفيذ أمر الهدم وعدم التنفيذ يعتبر مخالفه جنائية ممكّن أن تعرّضه للمحاكمة والعقوبة تشمل الغرامة والسجن؛ في حالات معينة فإن من صلاحية المحكمة إصدار أمر باعتقال صاحب البيت لعدم امتثاله لأمر الهدم وذلك إلى حين تنفيذ عملية الهدم.
- يشير فحص لعينة عشوائية (وليس بالضرورة مماثلة) من الأحكام إلى أنه في الغالب يفرض على صاحب البيت متوسط غرامة يقارب الـ 27,000 شاقل.

محاولة تغيير الواقع

لا مجال للتلاؤم والتجاهل عند حصولك على تبليغ باتخاذ إجراءات ضدك بسبب البناء بدون رخصة. يجب التوجه فوراً لتلقي المشورة والمتابعة القانونية لتجنب ما يمكن تجنبه من عقوبات وغرامات.

بإمكانك التأثير مسبقاً على الواقع التخططيي ومحاولة تغييره عبر السبل القانونية والتخططية المطاحة وذلك مثلاً من خلال متابعة ورصد المخططات ذات الصلة بأراضك وبمكان سكناك، والاعتراض بموجب القانون على تلك التي تمس بحقوقك، او المبادرة بموجب القانون إلى مخططات بناء تتلاءم واحتياجاتك (مثلاً لتغيير استعمالات الأرض أو إدخالها ضمن النطاق التخططيي للبلدة).

بإمكانك التأثير على سياسات التخطيط والمطالبة بتغييرها لما فيه مصلحة لك وللمواطنين العرب من خلال تكثيف العمل الجماهيري وممارسة الحق في الاحتجاج ضد التمييز في التخطيط والسكن، ومن أجل تغيير سياسة هدم البيوت، ومن أجل الاعتراف بالقرى غير المعترف بها في النقب.

نحن بدورنا نعمل لإقناع المؤسسات القضائية والتخططية بضرورة التعامل مع قانون التخطيط والبناء على نحوٍ يتماشى مع مبادئ حقوق الإنسان، كما نسعى إلى إلزام الدولة بتبني سياسة عادلة، تقوم على مراجعة مسبّبات البناء غير المرخص، ومعالجتها وتوفير بنية تخططية وحلوّاً إسكانية قانونية، والتي لو كانت قائمة لما تناولت ظاهرة البناء غير المرخص في المجتمع العربي.