في سوق الاراضي في القرى، نظراً الى قيمة الارض الاجتماعية والرمزية القومية، فضلاً عن قيمتها الاقتصادية؛ (ب) ان ثمن الارض يوازي ٤٠ بالمئة من كلفة البناء.

ونتيجة لقوانين الارث التي تؤدي، من جهة، الى تفتيت الملكيات، وتحول، من جهة أخرى، دون تسجيل الاراضي الخاصة رسمياً بانتقالها من الأب الى الابن، نظراً الى صعوبة اجراء هذه العملية وكلفتها العالية، فقد نشأ وضع لا يستطيع معه الابن ان يبرز اثباتاً بالملكية مسجّلاً باسمه، كما تشترط دوائر التنظيم لمنحه رخصة بناء.

ونتيجة للعوامل المذكورة، نشأت قرى فلسطينية منتشرة. فمثلاً كانت قرية عجّة تقوم على مساحة ٥٦ دونماً، العام ١٩٤٥، ولكن المساحة التي تقوم عليها أبنية القرية اتّسعت لتصبح ٤٥٠ دونماً العام ١٩٨٧. وكذلك قرية بير نبالا التي كانت مساحة المنطقة المبنيّة فيها ٤٥ دونماً، العام ١٩٤٥، فاتسعت لتصبح حوالى ١٥٠٠ دونم، العام ١٩٨٧.

يمكننا ان نستنتج ان القرى والمدن الفلسطينية تحوّلت من بنية فيزيائية مكثّفة الى بنية منتشرة وموزّعة، وان المخططات الهيكلية، التي أعدّت العام ١٩٣٨، لا تتلاءم، قطعياً، مع الواقع الجديد، بل هي، بالعكس، تشكّل حاجزاً أمام الامتداد العمراني، كما أسلفنا. ويتضح من درس أسباب انتشار المباني في القرى والمدن الفلسطينية ان الدوافع الاساسية تتلخّص في الملكية الخاصة للاراضي، وطريقة البناء، ونمطه الحديث، وزيادة الطلب على السكن نتيجة لزيادة السكان، وارتفاع المستوى الاقتصادي للسكان.

البناء غير المرخّص

لاحظنا ممّا سبق دور دوائر التنظيم المنفّذة لسياسة التخطيط في الضفة الفلسطينية، القاضية بعدم منح الرخص ومنع المواطنين من البناء، وكيف ان هذه الدوائر لا تعمل في اطار نظام واضح ومعروف للمواطنين.

كذلك أوضحنا محاولة المواطنين الحصول على رخص، وكيف ان عدداً كبيراً منهم لا يحصل على رخص، على الرغم من تلك المحاولات، ولا يجد حلاً سوى البناء بدون رخصة، للخروج من الأزمة السكنية، أو لتوسيع المسكن، لايواء أفراد اسرته. وبذلك يكون قد تجاوز القانون، فأصبح منزله مهدداً بالهدم. والسؤال الذي يطرح، هنا: ما هو حجم البناء غير المرخّص في الضفة؟ ومع ان الاجابة الدقيقة عن هذا السؤال ليست متوفّرة، فقد حاولنا الاجابة عن السؤال بدرس عينة شملت ٢١ قرية في الضفة. وتبيّن من درس العينة ان ما يزيد على ١١ بالمئة من المباني في القرية، من هذه القرى، تعتبر غير مرخّصة. وهذه المباني تقع خارج الحدود التي وضعتها دائرة التنظيم العام ١٩٨٨، واعتبرتها حدوداً للقرية؛ أي ان حوالى ٣٢ بالمئة من المباني التي أُقيمت، بعد العام ١٩٦٧، يمكن اعتبارها، بموجب تعليمات وقرارات دوائر التنظيم، مباني غير مرخّصة، وتقدر بحوالى ١٤ الف مبنى، يسكنها حوالى ٨٥٨٢٠ مواطناً. وبالاضافة الى القرى، هناك ظاهرة البناء غير المرخّص خارج حدود المدن. وعلى الرغم من ان هذه المباني منحت رخصاً من اللجنة المحلية في البلديات، فان دوائر التنظيم لا تعترف بهذه الرخص. فمثلاً، تبيّن، من دراسة تفصيلية، ان هناك، في مدينة بيتونيا، قرب رام الله، ٢٥٨ مبنى غير مرخّص تشكل حوالى ٤٠ بالمئة من المباني في المدينة؛ وفي مدينة يَعْبَد، شمال الضفة، هناك ٢٦٢ مبنى غير مرخّص؛ وفي مدينة طوباس ١٤٠ مبنى غير مرخّص، العام ١٩٨٧. ويقدّر