



مشاريع تقسيم الأراضي وأثرها على التنمية الاجتماعية ضمن
التخطيط العمراني في محافظات غزة
حالة دراسية - بلدة عباس الكبير

Land Division Projects and its Impact on Social Development within Urban Planning in the Gaza Governorates, Case study – Abasan AL Kabira

إعداد الباحثة
عزبة مصطفى مصطفى شعث

إشراف الأستاذ الدكتور
محمد على الكحلوت

قدم هذا البحث استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير
في الهندسة المعمارية بكلية الهندسة في الجامعة الإسلامية بغزة

فبراير/2017 - جمادى الأولى / 1438

إقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل العنوان:

مشاريع تقسيم الأراضي وأثرها على التنمية الاجتماعية ضمن التخطيط

العمرياني في محافظات غزة

حالة دراسية - بلدة عباسان الكبيرة

Land Division Projects and it's Impact on Social Development within Urban Planning in the Gaza Governorates, Case study – Abasan AL Kabira

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة إنما هو نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة إليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة ككل أو أي جزء منها لم يقدم من قبل الآخرين لنيل درجة أو لقب علمي أو بحثي لدى أي مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

Declaration

I understand the nature of plagiarism, and I am aware of the University's policy on this.

The work provided in this thesis, unless otherwise referenced, is the researcher's own work, and has not been submitted by others elsewhere for any other degree or qualification.

| | | |
|-----------------|-----------------|-------------|
| Student's name: | عزبة مصطفى شعيب | اسم الطالب: |
| Signature: | | التوقيع: |
| Date: | 2017/02/27 | التاريخ: |

الملخص

تناول البحث واقع تقسيم معظم أراضي محافظات غزة والذى يعتمد على التقسيم الرضائى غير الرسمى وأثر ذلك على التنمية الاجتماعية والتي يمكن تعريفها على أنها تبادل علاقات الإنسان المختلفة بهدف التنمية.

تعانى الكثير من الأراضي في المناطق الحضرية في محافظات غزة عامه وبلدة عبسان الكبيرة في محافظة خانيونس خاصة من مشاكل وصعوبات تؤثر سلبا عليها وتؤخر التنمية الاجتماعية كمشكلة غياب مشاريع الإفراز والتقطيم وخاصة لأراضي الملكيات الخاصة. ويعود ذلك بشكل أساسى إلى ثقافة المجتمع المحلى والذى يرفض مشروع التقسيم ويكتفى بالقسم الرضائى غير المعتمدة من الجهات المسئولة، والشروع بالبناء العشوائى مع غياب المشاركه المجتمعية له والتي أضعفت ثقته بالتعامل مع الجهات المسئولة وخاصة البلديات، مع الحاجة إلى تحديث بعض الأنظمة والقوانين المتعلقة بمشاريع الإفراز والتقطيم لتلك الأرضى.

تكمن أهمية البحث التأكيد على أهمية عملية إفراز وتقسيم الأراضي وأثر ذلك على التنمية الاجتماعية لما له من أهمية بالغة في تطور المنطقة عمرانيا، وإبراز المشاكل والمعيقات التي تواجه عملية تقسيم الأرضى بأنواعها مع التركيز على الأرضى الخاصة في محافظات غزة.

يهدف البحث لإيجاد حلول مرننة وقابلة للتنفيذ وإجراءات حاسمة لحل مشكلة واقعية والتي أهدرت قدرة المالك على استثمار أرضه، كما تهدف للوصول إلى أساليب حديثة في التطبيق داخل محافظات غزة لتوفير مرافق عامه ومناطق مفتوحة.

اعتمد البحث المنهج الوصفي التحليلي ودراسة واقع أراضي بلدة عبسان الكبيرة حاله دراسية، وعمل مقابلات شخصية مع الجهات المسئولة والمعنية، وورشة عمل خاصة بالحالة الدراسية ومن ثم تحليل البيانات والوصول إلى نتائج أهمها أن مشاريع الإفراز والتقطيم لها أثر مباشر ويعيد الأمد على التنمية الاجتماعية، كما أن ثقافة المجتمع المحلى والاعتقاد السائد بتكلفة تلك المشاريع ، وارتفاع سعر الأرض والشروع بالبيع والبناء العشوائى وطعم التجار، وعدم تسهيل إجراءات عملية الإفراز والتقطيم من قبل الجهات المسئولة هى أهم الأسباب المؤدية لغياب تلك المشاريع.

تم التوصل إلى أساليب حديثة في التطبيق داخل محافظات غزة لتوفير المرافق العامة والمناطق المفتوحة. كما انتهى البحث بتوصيات أهمها على البلديات الإسراع في تجهيز المخطط التفصيلي قبل الشروع بمشاريع التقسيم لحل المشاكل القائمة.

Abstract

The research dealt with the reality of the division of most of Gaza governorates lands, which depends on the informal division and the extent of its impact on social development, which can be defined as the exchange of different human relations for the purpose of development.

Many lands in the urban areas in the Gaza governorates in general and Abasan Al Kabira in Khan Younis governorate in particular suffer from problems and difficulties that adversely affect these areas and delay social development as a problem of the absence of division projects, especially for private property lands. This is mainly due to the local community culture that refuse division projects and only approve the informal divisions done by the responsible authorities, and starting randomly construction with the absence of community participation which weakened its confidence in dealing with the responsible authorities, especially the municipalities, with the need to update some regulations and laws related to division projects for those lands.

The importance of this research is to emphasize the significance of the lands division projects and its impact on social development. In addition to highlighting the problems and obstacles facing this process with a focus on private lands in the governorates of Gaza.

The aim of the research is to find flexible, implementable solutions and decisive measures to solve real problems that have undermined the owner's ability to invest his land. And also aims at reaching modern methods of execution within Gaza governorates to provide public facilities and open areas.

The research used analytical descriptive methodology -Abasan Al Kabira lands as a case study -. Personal interviews with the responsible and concerned authorities, and workshop were conducted as tools for data collection which is later were statistically analyzed.

The results of this research revealed that the division projects have a direct and long-term relationship with social development. In addition, the research emphasize that the main reasons for the absence of these projects are: the culture of the local community, the prevailing belief in the cost of these projects, the high price of the land, the start of sale randomly, the greed of traders, and the lack of facilitation these projects by the responsible authorities. According to these results, the research proposed modern methods of application within Gaza governorates to provide public facilities and open spaces for these projects.

The research recommended to speed up the processing of preparation for detailed plans before the start of the division projects to solve the existing problems.

﴿قَالُواْ سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلِمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ﴾

[البقرة: 32]

الأداءُ

يا حلماً جميلاً ها قد تحقق والأمني

إني أبثكم جميعاً أحلى كلامي

لجماعتى أهدى شعورى وفيض المعانى

وأسانتنى إليهم جميعاً جزيل شكرى وعرفانى

ولأبى وأمى شمعتان قد ضاءتا لي حياتي

أشكركم ملئ الأرض يا فيضاً من الحنان

ولزوجي الغالى يامن رفعت لي شأنى

إليك عظيم حبى وامتنانى

ولعائلتك من قلبي جميل احترامي

ولاينتى شام العروبة نبض قلبي ووجودانى

إليكي يا عمرى كل حبى وعشقي وتحنانى

وللقمران جهاد وبامن أهديكم أحلى ورد لأحلى الأسمى

ولإخوتي علاء وأحمد شموس عز على مدى الأزمان

وأخواتي إليكن كل الحب والحب نبض لخلاني

شكراً وتقدير

أشكر الله تعالى وأحمده، فهو المنعم والمنعم قبل كل شيء، أشكره أن حق لي أولى أهدافي وأعانني لاستكمال درجة الماجستير في الهندسة المعمارية. فيارب لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك.

عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم قال: (مَنْ لَمْ يُشْكُرْ النَّاسَ لَمْ يُشْكُرْ اللَّهَ). ومن منطلق الحديث كان لابد لي أن أشكر كل من كان له الفضل علي في إنجاز هذا البحث، لذلك أتقدم بجزيل الشكر للأستاذ الدكتور محمد الكحلوت الذي أمنني بما احتجت إليه من رسائل بحثية واستفسارات كان لها الأثر الكبير في إنجاز البحث.

لللجنة المناقضة المكونة من د.نهاد المغنى مناقش خارجي، وأ.د.عبد الكريم محسن مناقش داخلي.

كما أزجي فائق الشكر وأجل الثناء إلى المهندس القدير بلال أبو دقة الذي أضاء لي الدرب الذي سلكته في رسالتي. ولا أنسى فضل المهندسين الفاضلين هشام الديراوي وعامر سلامة على حسن تعاونهما.

والشكر الغير مقطوع لجميع زميلاتي في العمل وصديقاتي على مساعدتهن لي خلال البحث وأخص بالذكر م. رحمة عوكل.

الباحثة

عزبة مصطفى شعبت

فهرس المحتويات

| | |
|--------------------------------------|--|
| أ..... | إقرار |
| ت..... | الملخص |
| ج | Abstract |
| خ | الإهداء |
| د | شكر وتقدير |
| ذ | فهرس المحتويات |
| ص..... | فهرس الجداول..... |
| ض..... | فهرس الأشكال والرسومات التوضيحية |
| ع..... | فهرس الملاحق |
| الفصل الأول الإطار العام للبحث..... | الفصل الأول الإطار العام للبحث |
| 2..... | 2. المقدمة |
| 3..... | 3. المشكلة البحثية |
| 3..... | 3. أسئلة البحث |
| 4..... | 4. أهمية البحث |
| 4..... | 4. أهداف البحث |
| 5..... | 5. منهجية البحث |
| 5..... | 5. مصادر المعلومات |
| 6..... | 6. حدود البحث |
| 6..... | 6. المعوقات البحثية |
| 6..... | 6. هيكل البحث |
| 7..... | 7. الدراسات السابقة |
| الفصل الثاني : التخطيط العمراني..... | الفصل الثاني : التخطيط العمراني |
| 11 | 11 . تمهيد |
| 11 | 11 . 2. مفاهيم تخطيطية |
| 11 | 11 . 2.1.1.2. المخطط الهيكلي |

| | |
|----------|--|
| 14 | 2.1.2 المخطط التفصيلي |
| 18 | 2.1.3 المشاركة المجتمعية |
| 19 | 2.1.4 القانون |
| 19 | 2.1.5 التوأمة |
| 20 | 2.2 التخطيط وأهدافه |
| 20 | 2.2.1 مستويات التخطيط |
| 21 | 2.3 مسميات التخطيط العمراني |
| 22 | 2.3.1 مكونات نظام التخطيط العمراني |
| 24 | 2.3.2 تطور نظام التخطيط العمراني في فلسطين |
| 27 | الخلاصة |
| 29 | الفصل الثالث : التنمية الاجتماعية |
| 29 | تمهيد |
| 29 | 3.1 التنمية وأنواعها |
| 29 | 3.1.1 التنمية والنمو |
| 30 | 3.2 مفهوم التنمية الاجتماعية |
| 30 | 3.2.1 عناصر التنمية الاجتماعية |
| 31 | 3.2.2 أهداف التنمية الاجتماعية |
| 32 | 3.2.3 خصائص التنمية الاجتماعية |
| 32 | 3.2.4 قواعد التنمية الاجتماعية |
| 33 | 3.2.5 معوقات التنمية الاجتماعية |
| 35 | 3.2.6 أسس التخطيط للتنمية الاجتماعية |
| 35 | 3.2.7 أهم مجالات وقطاعات التنمية الاجتماعية |
| 36 | 3.2.8 واقع التنمية الاجتماعية في محافظات غزة |
| 37 | 3.3 المشاركة المجتمعية |
| 37 | 3.3.1 أهداف المشاركة المجتمعية |
| 38 | 3.3.2 أشكال المشاركة المجتمعية |
| 39 | 3.3.3 المشاركة المجتمعية وعلاقتها بالتنمية الاجتماعية |

| | |
|--|----|
| 3.3.4 نماذج طبقت المشاركة المجتمعية وحققت التنمية الاجتماعية | 40 |
| الخلاصة | 44 |
| الفصل الرابع : مشاريع الإفراز والتقسيم والتنمية الاجتماعية | 46 |
| تمهيد | 46 |
| 4.1 مفاهيم تنظيمية | 47 |
| 4.1.1 نفوذ البلدية | 47 |
| 4.1.2 منطقة تنظيم | 47 |
| 4.1.3 القطعة | 47 |
| 4.1.4 القسمية | 48 |
| 4.1.5 المقسم | 48 |
| 4.1.6 مشروع الإفراز | 48 |
| 4.1.7 مشروع التقسيم | 51 |
| 4.1.8 القسمية المفرزة والغير مفرزة | 51 |
| 4.1.9 الدمج وإعادة التقسيم | 53 |
| 4.1.10 دمج وإفراز وتغيير الهدف | 53 |
| 4.1.11 حد الطريق | 54 |
| 4.1.12 خط التنظيم | 54 |
| 4.1.13 حد البناء | 54 |
| 4.1.14 الارتداد | 54 |
| 4.1.15 نسبة الإشغال | 54 |
| 4.1.16 طريق خاص وعام | 54 |
| 4.1.17 مرافق عامة | 55 |
| 4.2 أنواع وأحكام الأراضي في فلسطين | 55 |
| 4.2.1 الأرضي الموجودة في محافظات غزة | 57 |
| 4.3 نظام ملكيات الأراضي في فلسطين | 60 |
| 4.4 الملكية الشائعة | 61 |
| 4.4.1 مصادر الملكية الشائعة | 62 |

| | |
|-----------|---|
| 63 | 4.4.2 الملكية الشائعة والمشتركة..... |
| 64 | 4.4.3 الشيوخ على الملكية وأثره على التخطيط |
| 64 | 4.4.4 إزالة الشيوخ |
| 67 | 4.5 مشاريع تقسيم الأراضي داخل محافظات غزة |
| 68 | 4.5.1 مزايا مشاريع التقسيم..... |
| 69 | 4.6 الجهات المسئولة عن مشاريع الإفراز والتقسيم |
| 73 | 4.7 طرق تنفيذ مشاريع التقسيم..... |
| 77 | 4.8 أنواع مشاريع التقسيم والشروط التنظيمية |
| 79 | 4.9 مراحل إعداد مشروع تقسيم الأرضي |
| 80 | 4.10 مكونات مشروع التقسيم وجوانبه |
| 81 | 4.11 مشروع التقسيم وعلاقته بالخطط الفصيلي والميكاني |
| 84 | 4.12 التحديات والمعوقات التي تواجه مشاريع التقسيم |
| 87 | 4.13 مشاريع تقسيم الأراضي وأثرها على التنمية الاجتماعية..... |
| 87 | 4.13.1 تقسيم الأرضي وأثره على اتجاهات التنمية الاجتماعية..... |
| 89 | 4.13.2 آراء بعض المسؤولين وذوى الخبرة..... |
| 90 | 4.13.3 نماذج للتقسيم العشوائي و المشاكل الاجتماعية الناتجة عنه |
| 92 | الخلاصة |
| 96 | الفصل الخامس : الحالة الدراسية - بلدة عبسان الكبيرة- |
| 96 | تمهيد..... |
| 96 | 5.1 الموقع..... |
| 96 | 5.2 المساحة والحدود الإدارية..... |
| 97 | 5.3 الربط الإقليمي |
| 98 | 5.4 التضاريس |
| 98 | 5.5 المناخ..... |
| 99 | 5.6 الخصائص التاريخية..... |
| 99 | 5.7 الخصائص الديمografية |
| 100 | 5.8 الوضع القائم في بلدة عبسان الكبيرة |

| | |
|-----------|--|
| 101 | 5.8.1 المخطط الهيكلي لبلدية عisan الكبيرة |
| 102 | 5.8.2 المخططات التفصيلية |
| 103 | 5.8.3 ورشة عمل..... |
| 114 | 5.8.4 نتائج وخلاصة الورشة..... |
| 114 | 5.8.4.1 الأساليب التي يمكن اتباعها للملكيات الخاصة في بلدة عisan الكبيرة..... |
| 115 | 5.8.4.2 أسباب اللجوء للأساليب الغير مباشرة لتدبير المرافق والمناطق المفتوحة في الملكيات الخاصة في بلدة عisan الكبيرة |
| 116 | 5.8.4.3 حلول مقدمة للمساعدة في حل مشكلة مشاريع الإفراز والتقطيم |
| 117 | 5.8.4.4 المرافق التي تحتاجها بلدة عisan |
| 118..... | -1 مستشفيات |
| 118..... | -2 الحدائق والملاعب |
| 118..... | -3 المراكز الرياضية والاجتماعية |
| 118..... | -4 مراكز تجارية |
| 119..... | -5 مدارس..... |
| 119 | 5.9 تجارب محلية وخارجية |
| 119 | 5.9.1 تجربة بلدية دير البلح..... |
| 120 | 5.9.2 تجربة مخطط الدمج في حي فلينجارتن بمدينة بيتزبيرج بألمانيا..... |
| 123 | الخلاصة |
| 125 | الفصل السادس: تحليل البيانات والنتائج والتوصيات |
| 140 | النتائج والتوصيات |
| 146 | المصادر والمراجع |
| 151 | الملاحق |

فهرس الجداول

| | |
|---|-----|
| جدول (4.1): الفرق بين الملكية الشائعة والمشتركة..... | 63 |
| جدول (5.1): التعداد السكاني لبلدة عisan الكبيرة | 99 |
| جدول (5.2): المساحات حسب المخطط الهيكلي لبلدة عisan الكبيرة | 102 |
| جدول (5.3): الأسباب المؤدية لعدم الإفراز والتقسيم فى بلدة عisan الكبيرة | 104 |
| جدول (5.4): نتائج غياب مشاريع الإفراز والتقسيم في بلدة عisan الكبيرة .. | 105 |
| جدول (5.5): حلول مقدمة للمساعدة في حل مشكلة مشاريع الإفراز والتقسيم | 116 |

فهرس الأشكال والرسومات التوضيحية

| | |
|---|----|
| شكل (1.1): يوضح هيكلية البحث | 7 |
| شكل (2.1): المخطط الهيكلي لمدينة خانيونس | 12 |
| شكل (2.2): مخطط تفصيلي لحي السطر في مدينة خانيونس..... | 14 |
| شكل (2.3): مخطط تفصيلي لشارع النصر | 17 |
| شكل (2.4): مخطط تفصيلي لمشروع حي الإسراء السكنى | 17 |
| شكل (2.5): مستويات التخطيط | 21 |
| شكل (2.6): المخطط الإقليمي لقطاع غزة 2005-2015م | 23 |
| شكل (2.7): مكونات نظام التخطيط الحضري | 24 |
| شكل (3.1): عناصر التنمية الاجتماعية | 30 |
| شكل (3.2): أهداف التنمية الاجتماعية | 32 |
| شكل (3.3): قواعد التنمية الاجتماعية | 33 |
| شكل (3.4): معوقات التنمية الاجتماعية | 35 |
| شكل (3.5): مجالات نشاط مجالس الأحياء | 43 |
| شكل (3.6): مهام مجالس الأحياء المحلية | 44 |
| شكل (4.1): مخطط القطع (البلوكات) في بلدة عبسان الكبيرة..... | 47 |
| شكل (4.2): مخطط القسمات في بلدة عبسان الكبيرة..... | 48 |
| شكل (4.3): مشروع الإفراز | 48 |
| شكل (4.4): التصديق النهائي على مشروع الإفراز | 50 |
| شكل (4.5): مشروع تقسيم من أجل السكن | 51 |
| شكل (4.6): إفراز وتقسيم الأراضي | 52 |
| شكل (4.7): خارطة دمج وإفراز | 53 |
| شكل (4.8): خارطة تغيير هدف | 53 |
| شكل (4.9): حدود بعض المفاهيم التنظيمية..... | 54 |
| شكل (4.10): أنواع الأراضي في محافظات غزة | 58 |
| شكل (4.11): ملكيات الأراضي في محافظات غزة | 59 |

| | |
|---|-----|
| شكل (4.12): مصادر الشيوع | 63 |
| شكل (4.13): طرق إزالة الشيوع | 65 |
| شكل (4.14): نموذج لقسمة رضائية | 67 |
| شكل (4.15): أنواع المناطق في محافظات غزة | 68 |
| شكل (4.16): يوضح الهيكلية الوظيفية للجنة المركزية | 71 |
| شكل (4.17): يوضح مخطط الحديد النهائي | 73 |
| شكل (4.18): طرق تنفيذ مشروع التقسيم | 74 |
| شكل (4.19): مخطط الفردوس مقدم من قبل الحكومة | 75 |
| شكل (4.20): مشروع تقسيم الأراضي المقدم من قبل المالك إلى البلدية | 76 |
| شكل (4.21): يوضح آلية البدء بالمخططات مصادر الشيوع | 84 |
| شكل (4.22): نموذج لقسمة رضائية غير الرسمية | 90 |
| شكل (4.23): نموذج لقسمة رضائية غير الرسمية | 91 |
| شكل (4.24): نموذج لقسمة رضائية غير الرسمية | 91 |
| شكل (4.25): نموذج لقسمة رضائية غير الرسمية | 92 |
| شكل (4.26): يوضح الوضع القائم للجهات المسئولة | 93 |
| شكل (5.1): يوضح موقع عبسان الكبيرة | 96 |
| شكل (5.2): يوضح الحدود الإدارية لعبسان الكبيرة | 97 |
| شكل (5.3): الطرق الرئيسية المؤدية للبلدة | 98 |
| شكل (5.4): تضاريس بلدة عبسان | 98 |
| شكل (5.5): تطور التعداد السكان لبلدة عبسان الكبيرة | 100 |
| شكل (5.6): المخطط الهيكلي لبلدة عبسان الكبيرة | 101 |
| شكل (5.7): محاور ورشة العمل | 103 |
| شكل (5.8): توصيف الوضع القائم | 104 |
| شكل (5.9): أنواع المرافق العامة | 110 |
| شكل (5.10): أنواع الأساليب المتبعة لتدبير المرافق والمناطق المفتوحة | 115 |
| شكل (5.11): المخطط قبل الدمج | 121 |
| شكل (5.12): نموذج لأراضي مدمجة ومقسمة بعد الدمج | 122 |

| | |
|--|-----|
| شكل (6.1): ملكيات الأرضي في محافظات غزة..... | 125 |
| شكل (6.2): جوانب مشاريع التقسيم..... | 126 |
| شكل (6.3): علاقة التنمية الاجتماعية بمشاريع التقسيم | 126 |
| شكل (6.4): مشاريع التقسيم للملكيات الخاصة وتوفير المرافق والمناطق المفتوحة | 127 |
| شكل (6.5): الجهات المسئولة عن مشاريع الإفراز والتقطيع..... | 128 |
| شكل (6.6): دور البلديات اتجاه مشاريع التقسيم | 128 |
| شكل (6.7): قدرة وكفاية التشريعات والقوانين على حل مشكلة إفراز وتقسيم الأرضي | 129 |
| شكل (6.8): العوامل التي تحدد قدرة البلديات للبدء بمشاريع التقسيم | 130 |
| شكل (6.9): الأسباب المؤدية لعدم الإفراز | 130 |
| شكل (6.10): سبب اتجاه البلديات إلى مشاريع التقسيم أكثر من مشاريع التفصيل | 131 |
| شكل (6.11): نسبة الاستقطاع | 132 |
| شكل (6.12): المعوقات التي تواجه القطاع الخدمي وتعيق التنمية الاجتماعية | 132 |
| شكل (6.13): الشيوع على الملكية والتخفيط | 133 |
| شكل (6.14): أهم السياسات والإجراءات المتبعة للنهوض بالمناطق الغير مفروزة | 134 |
| شكل (6.15): آلية التعامل مع القسم الرضائية | 135 |
| شكل (6.16): دور المشاركة المجتمعية في مشاريع الإفراز والتقطيع | 136 |
| شكل (6.17): نوع الأرضي في بلدة عبسان الكبيرة | 137 |
| شكل (6.18): نسبة افتقار بلدة عبسان إلى الخدمات والمرافق العامة | 137 |
| شكل (6.19): أسباب المشاكل الاجتماعية في بلدة عبسان الكبيرة | 138 |
| شكل (6.20): سبب تأخر مشاريع الإفراز والتقطيع في بلدة عبسان الكبيرة..... | 138 |
| شكل (6.21): أفضل الحلول للتعامل مع الأرضي الخاصة وتوفير المرافق المطلوبة والمناطق المفتوحة . | 139 |

فهرس الملاحق

| | |
|---|-----|
| ملحق (1) أسئلة المقابلة الشخصية | 152 |
| ملحق (2) محاور ورشة العمل | 154 |
| ملحق (3) يوضح تكليف البلدية للملكين بالمشروع بمشروع تقسيم | 155 |
| ملحق (4) استملك قطعة أرض وتخصيصها لبلدية دير البلح | 156 |
| ملحق (5) سند اتفاق | 158 |

الفصل الأول

الإطار العام للبحث

الفصل الأول

الإطار العام للبحث

1.1 المقدمة:

الأرض هي الموروث الطبيعي والتي كرم الله الإنسان بخلافتها والإعمار فيها، وحيث أن الإنسان تفاعل مع هذا الموروث محاولا الاستفادة منه، ولكن مع مرور الوقت وتعاقب الأجيال وازدياد الورثة ظهرت مشكلة حقيقة في التعامل وتقسيم ذلك الموروث حيث أن معظم المالكين في الوقت الحالي يتقاسمون الأرض من خلال القسم الرضائية فيما بينهم دون الرجوع للجهات المسئولة عن تطبيق الأنظمة والقوانين مما يسبب حالة من الفوضى والعشوائية وخلافات لا حصر لها منعksا بشكل سلبي على الجوانب الحياتية المختلفة وخاصة الاجتماعية.

إن أهمية البحث تتبع من الحاجة الملحة لتفعيل دور الجهات المسئولة كالبلديات وتطوير كوادرها، ورفع مستوى الثقافة المحلية للمواطنين وإشراكهم في عملية التخطيط، كما أن هناك حاجة لتحديث بعض الأنظمة والقوانين المتعلقة بالإفراز والتقسيم خاصة والتنمية العمرانية عامة وهذا بدوره ضروري لحل مشكلة واقعية وهي غياب مشاريع الإفراز والتقسيم لمعظم أراضي محافظات غزة وبالتحديد الأراضي الخاصة والاكتفاء بالقسم الرضائية غير الرسمية وأثر ذلك على التنمية الاجتماعية ومحاولة الوصول إلى حلول قابلة للتنفيذ.

اعتمد البحث المنهج الوصفي التحليلي لدراسة المشكلة البحثية والوصول إلى نتائج أهمها أن مشاريع الإفراز والتقسيم لها أثر مباشر وبعيد الأمد على التنمية الاجتماعية، كما أن قبول أو رفض المجتمع لمشاريع التنمية العمرانية كمشروع الإفراز والتقسيم يتوقف على مدى شعور المواطن بأهمية المشروع والناتج الذي سيعود عليه من تلك المشاريع، كما تم التوصل إلى أن 25% كنسبة استقطاع من مشاريع الإفراز والتقسيم يتم الاستفادة منها لصالح الشوارع وليس لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة وخاصة في غياب التعاون بين الوزارات لتوفير المرافق المطلوبة كل حسب تخصصه لذلك وجب التفكير في أساليب حديثة في التطبيق داخل أراضي الملكيات الخاصة في محافظات غزة عامة وبلدة عبسان الكبيرة كحالة دراسية خاصة لتحقيق التنمية الاجتماعية.

أهم التوصيات ينبغي على البلديات الإسراع بعمل المخططات التفصيلية، ورفع المستوى الثقافي للمواطن وإشراكه في عملية التخطيط وتعزيز دور لجان الأحياء والذى هي بمثابة حلقة الوصل بين البلدية والمواطن، كما ينبغي أن تكون العلاقة بين الجهات المسئولة قائمة على التعاون والاحترام وعمل لقاءات دورية بين البلديات وتبادل الخبرة فيما بينهم وخاصة بسبب تفاوت نشاط بلديات محافظات غزة في تجهيز المخططات التفصيلية ومشاريع التقسيم.

1.2 المشكلة البحثية:

تعانى الكثير من الأراضي في المناطق الحضرية في محافظات غزة عامة ولدة عبسان الكبيرة في محافظة خانيونس خاصة من مشاكل وصعوبات تؤثر سلبا عليها وتؤخر التنمية الاجتماعية كمشكلة عدم إفراز وتقسيم الأراضي وخاصة أراضي الملكيات الخاصة والتي تشغله نسبة 64% من المساحة الإجمالية للأراضي محافظات غزة، ويعود ذلك بشكل أساسي إلى ثقافة المجتمع المحلي والذي يرفض مشروع التقسيم ويكتفى بالقسم الرضائية غير المعتمدة من الجهات المسئولة والشروع بالبناء العشوائي مع غياب المشاركة المجتمعية له والتي أضعفته تقته بالتعامل مع الجهات المسئولة وخاصة البلديات والتي بعضها تعانى من ضعف الكادر الفني والإداري والتكنولوجى مع الحاجة إلى تحديث بعض الأنظمة والقوانين المتعلقة بمشاريع الإفراز والتقسيم لتلك الأراضي.

1.3 أسئلة البحث:

في ضوء المشكلة البحثية السابقة يهدف البحث إلى الإجابة على الأسئلة التالية:

- كيف لمشاريع الإفراز وتقسيم الأراضي أن تؤثر على التنمية الاجتماعية؟
- ما هي الأسباب المؤدية لغياب مشاريع إفراز وتقسيم معظم أراضي محافظات القطاع؟.
- ما هي المعوقات التي تواجه عملية إفراز وتقسيم الأراضي؟.
- ما هي الآثار المترتبة على ذلك؟.
- ما علاقة المخطط التفصيلي بمشروع التقسيم؟ وأيهما تبدأ به البلديات؟ وما الآثار المترتبة على ذلك؟.
- هل هناك أنظمة وقوانين واضحة متعلقة بإفراز وتقسيم الأراضي؟ وهل هي كافية لحل تلك المشكلة؟.
- من هي الجهات المسئولة عن مشاريع الإفراز والتقسيم وما هو دورها تجاه تلك المشاريع؟.
- ماهي السياسات والآليات المتبعة لتسهيل عملية إفراز وتقسيم الأراضي؟.

- ماهي الآليات المتتبعة للتعامل مع الملكيات الخاصة؟.
- ما هي الأساليب الحديثة لتوفير المرافق العامة والمناطق المفتوحة؟ وكيف يمكن تطبيقها؟.

1.4 أهمية البحث:

- تتبع أهمية البحث من الحاجة الملحة للتغيير ومحاولة الوصول لحلول قابلة للتنفيذ لمشكلة واقعية تزداد تعقيداً مع التزايد السكاني المستمر وهي غياب مشاريع الإفراز والتقطيم لمعظم الأراضي وبالتحديد الأراضي والملكيات الخاصة وأثر ذلك على التنمية الاجتماعية.
- التأكيد على أهمية مشاريع تقسيم الأراضي والتي تحفظ حقوق الأجيال الحاضرة والمستقبلية ضمن تنمية عمرانية سليمة.
- توضيح مدى أهمية دور الجهات المسئولة عن مشاريع التقسيم والتي تبدأ بالمواطن والبلديات ووزارة الحكم المحلي وسلطة الأراضي من جهة وال الحاجة إلى تحديث الأنظمة والقوانين الخاصة بالتنمية العمرانية وأهمها قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936م.
- التأكيد على دور البلديات وضرورة الإسراع في تجهيز المخططات التفصيلية ومن ثم الشروع بمشاريع التقسيم.
- أهمية رفع ثقافة المجتمع المحلي والحد من التقسيم الرضائي غير الرسمي والتوزيع والبناء العشوائي من خلال إشراكه في التخطيط والذي بدوره يعزز الثقة بينه وبين الجهات المسئولة كالبلديات.
- كما تظهر الحاجة إلى توفير مرافق ومناطق مفتوحة وتحديد أماكنها باستخدام أساليب حديثة في التطبيق داخل محافظات غزة، لما لها أهمية لتحقيق التنمية الاجتماعية في المنطقة ومواكبة تطور المناطق المفروزة الأخرى.

1.5 أهداف البحث:

يهدف البحث للوصول إلى حلول واقعية مرنّة وسياسات وإجراءات قابلة للتطبيق من خلال:

- دراسة الواقع التخططي للأراضي محافظات غزة عامة وأراضي بلدة عبسان الكبيرة خاصة كحالة دراسية لتحقيق التنمية الاجتماعية .
- تحديد الأسباب المؤدية لمشكلة عدم إفراز وتقسيم معظم الأراضي الخاصة وأثر ذلك على التنمية الاجتماعية.

- تحديد المعيقات والتحديات التي تواجه مشاريع الإفراز والتقسيم.
- مبادرة الجهات المسئولة كالبلديات ووزارة الحكم المحلي وسلطة الأراضي وتسهيل إجراءات مشاريع الإفراز والتقسيم ودعمها وتقديم المغريات للمواطن وتشجيعه على تقسيم الأرض بطريقة صحيحة من خلال مشاريع التقسيم.
- التأكيد على أهمية ومميزات تنفيذ مشاريع التقسيم بعد تجهيز المخططات التفصيلية وأثر ذلك على تحسين نوعية الحياة في مختلف النشاطات البشرية وإحداث التغييرات الاجتماعية التي تساهم في تحقيق التوازن بين الجانب المادي والبشري بما يحقق للمجتمع بقاء ونموه .
- استخدام أساليب حديثة في التطبيق داخل محافظات غزة لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة بناء على معايير تخطيطية سليمة.

1.6 منهجة البحث:

يقوم البحث على اتباع المنهج الوصفي التحليلي لدراسة المشكلة البحثية والوصول إلى نتائج وتوصيات تساعد في حل أو التخفيف من حدة المشكلة الواقعية لمعظم أراضي محافظات غزة الغير مفرزة حيث يتم ذلك من خلال استخدام أدوات البحث التالية:

- الاستفادة من الأبحاث المنشورة والمشاريع ذات العلاقة بموضوع البحث.
- الزيارات الميدانية للجهات المختصة والمعنية كالبلديات ووزارة الحكم المحلي وسلطة الأراضي ولجان الإصلاح.
- إجراء مقابلات شخصية مع مختصين وذوي العلاقة وعمل ورشة عمل خاصة بالحالة الدراسية.
- تحليل المعلومات التي تم الوصول إليها من الزيارات الميدانية و المقابلات الشخصية وورشة العمل وتحليل الوضع القائم لأراضي الحالة الدراسية وعرض تجارب لمشاريع تقسيم وعمل مقارنة، للوصول إلى نتائج مرجوة والخروج بتوصيات لتحقيق أهداف البحث.

1.7 مصادر المعلومات:

- مصادر مكتبية: كالكتب والدوريات والدراسات والأبحاث والرسائل الجامعية ذات الصلة.
- مصادر رسمية: كالمخططات والتقارير الصادرة عن الجهات المختصة وذات الصلة كبلدية عبسان الكبيرة ووزارة الحكم المحلي وسلطة الأراضي.

- مصادر ميدانية: كالمقابلات الشخصية وورشة العمل التي تمت مع المختصين والمعنيين.

- مصادر أخرى: شبكة الإنترن特.

1.8 حدود البحث:

الحدود المكانية: تمتد الدراسة لتشمل أحياء بلدة عisan الكبيرة في محافظة خانيونس.

الحدود الزمنية: تشمل المعلومات ذات الصلة حتى تاريخ إعداد الدراسة لسنة 2017.

1.9 المعوقات البحثية:

- قلة تعاون بعض البلديات لإعطاء المخططات التفصيلية أو أي معلومات متعلقة بموضوع البحث.

- صعوبة إقناع بعض المالكين الذين قاموا بحضور ورشة العمل في مشروع التقسيم للأراضيهم وأهمية ذلك المشروع والفائدة التي ستعود عليهم.

1.10 هيكل البحث:

يتكون البحث من ستة فصول يبدأ بالمدمة العامة ومن ثم يتناول الفصل الثاني التخطيط العمراني، ويعرج الفصل الثالث على التنمية الاجتماعية، أما الفصل الرابع يتطرق إلى مشاريع الإفراز وتقسيم الأراضي والتنمية الاجتماعية ، الفصل الخامس يعرض الحالة الدراسية وهى بلدة عisan الكبيرة في محافظة خانيونس وينتهى البحث بالفصل السادس والذي يوضح النتائج التى توصلت لها الباحثة والتوصيات والرؤيا المستقبلية . كما هو موضح بالشكل التالى

**مشاريع تقسيم الأراضي وأثرها على التنمية الاجتماعية
ضمن التخطيط العمراني في محافظات غزة**



**شكل (1.1): يوضح هيكلية البحث
(المصدر: الباحثة)**

1.11 الدراسات السابقة:

قامت الباحثة بالإطلاع على مجموعة من الدراسات السابقة ذات الصلة بموضوع البحث، حيث تناولت هذه الدراسات مجموعة من القضايا التي تثري البحث بشكل نوعي وهي كالتالي:

- (سلامة، 2016م)

ركزت الدراسة على المناطق الحضرية والمشاكل التي تعانى منها كالنقص الحاد في الخدمات والمرافق، كما ركزت الدراسة على تعدد الملكيات لقطع الأرضي الخاصة وعدم تعاون مالكيها لتطوير المنطقة وتحقيق أفضل البدائل التخطيطية للتعامل مع المنطقة ككل. كما سلطت الدراسة الضوء على أشكال القسم وموقعها وأثرها على جودة البيئة المعيشية للمناطق العمرانية وتحطيط شبكة الطرق والتشكيل العمراني للمنطقة لتحقيق القيم الجمالية

والوظيفية. توصلت الدراسة إلى نتائج وتوصيات منها دراسة الآثار المترتبة على عدم استخدام المعايير الهندسية في التخطيط بسبب التوزيع الخاطئ للملكيات وأشكال القسمائم ومحاولة إيجاد حلول مناسبة لها والعمل على تطوير استخدامات الأراضي والاطلاع على المشاكل المتعلقة بذلك ودراسة الحلول المناسبة لها.

2- (الديراوي، 2013م)

استهدفت الدراسة أهم المشاكل التخطيطية والمتعلقة بقطاع التنمية العمرانية والذي كان أحد الأسباب الرئيسية لضعف توفير المساحات والمناطق المفتوحة كما تطرقت الدراسة إلى أهمية المناطق المفتوحة في ظل ارتفاع معدل التحضر والنمو السكاني وشح الأراضي الحكومية والتمويل والملكيات الغير مفرزة، خلصت الدراسة إلى مجموعة نتائج أهمها الشح الكبير في توفير المناطق الخضراء والمفتوحة في مدينة دير البلح وعجز المخططات والآليات المتتبعة عن توفيرها، وأوصت بتوفير مساحات لازمة لتلك المناطق حسب المعايير التخطيطية والتوزيع العادل للأحياء.

3- (الوحيدى ،2012م)

تناولت الدراسة الأنظمة والقوانين التي أصدرتها اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن بمحافظات غزة بما يفيد المصلحة العامة والخاصة ودور اللجنة المركزية في إصدار القرارات التي أسهمت في تنظيم العملية العمرانية والتنظيمية في محافظات غزة .سلط أهمية الدراسة الضوء على المجالات التي تعرضت لها تلك الأنظمة وتناولت جوانب القصور سواء في التطبيق أو عدم وجود أنظمة تتناول جوانب معينة من الناحية العمرانية والتنظيمية. كما هدفت الدراسة إلى التعرف على مدى الالتزام لتطبيق تلك الأنظمة والقوانين والتعرف على جوانب القصور ومعوقات التطبيق انتهاء بتوصيات متعددة أهمها ينبغي تطوير الكادر الفني للبلديات والالتزامها بالأنظمة والقرارات كما ينبغي وجود علاقة تفاهم بينها وبين اللجنة المركزية والنظر لأهمية الأرض ومحاولة حل مسائل الملكيات ووضع حلول لعملية التسوية وتسجيل الأراضي المتنازع عليها كأراضي الأقساط وأراضي وضع اليد.

4- (عمان، 2008)

تلخصت الدراسة في إنهاء الملكية الشائعة في العقار والتي تعتبر عقبة أمام المالكين والتي تحد من حرية التصرف في حصصهم بشكل مستقل حيث يكون إنهاء الملكية الشائعة من خلال القسمة الرضائية . تناول الباحث في مقدمة هذه الرسالة بين فيها ما هو

المقصود بالمال الشائع حسب مفهوم القانون الوضعي المقارن وجاء في الفصل التمهيدي مبحثين بين في الأول مفهوم القسمة وتعريفها ومزاياها، ودرس هذا المبحث في مطلبين الأول: القسمة لغة وقانوناً، والثاني عقد القسمة عقد شكلي ورضائي، وبين في المبحث الثاني الشروط الواجب توافرها في عقد القسمة الرضائية، وهي أربعة شروط تناولتها في أربعة مطالب حيث جاء في الأول الإجماع، وفي الثاني الحضور، وفي الثالث الأهلية وفي الرابع التسجيل من ثم خلصت إلى الخاتمة تضمنت بعض النتائج ووضعت بعض التوصيات.

5 - (الكلحوت، 2005م)

عرضت الدراسة التشريعات التنظيمية من حيث نشأتها ومراحل تطورها في قطاع غزة باعتبارها أهم أدوات السيطرة على العمران والتحكم بالبيئة العمرانية. ثم تناولت الدراسة ظاهرة البناء العشوائي موضحة طبيعة وأشكال مخالفات البناء المختلفة، وقد تم التمييز بين المخالفات التي تحدث نتيجة لعدم إمكانية الحصول على رخصة بناء والمخالفات التي تحدث رغم وجود الرخصة. وتشمل الدراسة تحليل الأسباب والعوامل التي تؤدي إلى مخالفات البناء التنظيمية مثل عوامل اقتصادية اجتماعية وسياسية، وعوامل أخرى لها علاقة بالتشريعات وسلوكيات المواطنين. ثم تعرج على آثار المخالفات التنظيمية على البيئة العمرانية مثل الآثار الصحية والبيئية من حيث شروط السكن الصحي والخصوصية والتعديلات على الشوارع والآثار الاجتماعية وتأثيرها على الطابع المعماري والعمري. وفي النهاية تقوم الدراسة بتقديم توصيات واقتراحات لتحسين الوضع القائم.

الخلاصة

تطرق الفصل الأول إلى عرض مقدمة عامة عن موضوع البحث وعرض المشكلة البحثية وإلقاء الضوء على أسئلة يهدف البحث إلى الإجابة عليها ومن ثم تم التأكيد على أهمية البحث وصولاً إلى أهداف البحث والمنهجية المستخدمة ومصادر المعلومات وحدود الدراسة وأهم المعيقات البحثية وانتهاء بالدراسات السابقة والتي تم الاستفادة منها. في الفصل التالي سيتم التعرف على مفاهيم تخطيطية وما هو التخطيط العمري وصولاً إلى التخطيط الحالي لمدن فلسطين.

الفصل الثاني
التخطيط العمراني

الفصل الثاني

التخطيط العمراني

تمهيد

يعرض هذا الفصل بعض المفاهيم التخطيطية كمفهوم التخطيط والذى يعتبر أساس اتخاذ القرارات الحاضرة لما له تأثير فعال على النتائج المستقبلية ومن ثم يتطرق إلى أهداف التخطيط ومراحل تطوره ومستوياته وصولاً إلى التخطيط العمراني الذى يهدف إلى تقييم الحياة العمرانية والريفية، وإيجاد حلول هندسية للمشاكل العمرانية المختلفة وتنظيم الحركة بين السكان وتوفير الخدمات المطلوبة ومن ثم وكيف تطور نظامه في فلسطين وصولاً إلى التخطيط الحالي للمدينة.

2.1 مفاهيم تخطيطية

2.1.1 المخطط الهيكلي:

المخطط المعد لمجال تنظيم مدينة أو قرية أو منطقة إقليمية والذى يكون الغرض منه بيان الخطة العامة لاستعمالات الأراضي وتنظيم شبكات الطرق الرئيسية والمرفق به الأحكام القانونية الشارحة للاستعمالات المختلفة للأراضي، والذى حاز الصفة القانونية النهائية بالصادقة عليه حسب الأصول يراعى في المخطط الهيكلي أن يكون شامل متكملاً ومحقق للاحتياجات العمرانية على المدى البعيد. ويكون بمقاييس رسم 1:10000 أو 1:5000 (موقع التاريخ، 2012م).

خرائط التخطيط الهيكلي:

يتكون التخطيط الهيكلي من مجموعة خرائط تصنف كما يلى:

- خرائط استعمالات الأرض موضحاً عليها المناطق السكنية والتجارية والصناعية والترفيهية والسياحية والتاريخية والأثرية والزراعية.

- خرائط شبكات الطرق و الشوارع الرئيسية والمطارات و السكك الحديدية و المجاري المائية و الموانئ البحرية و المراسي المائية.

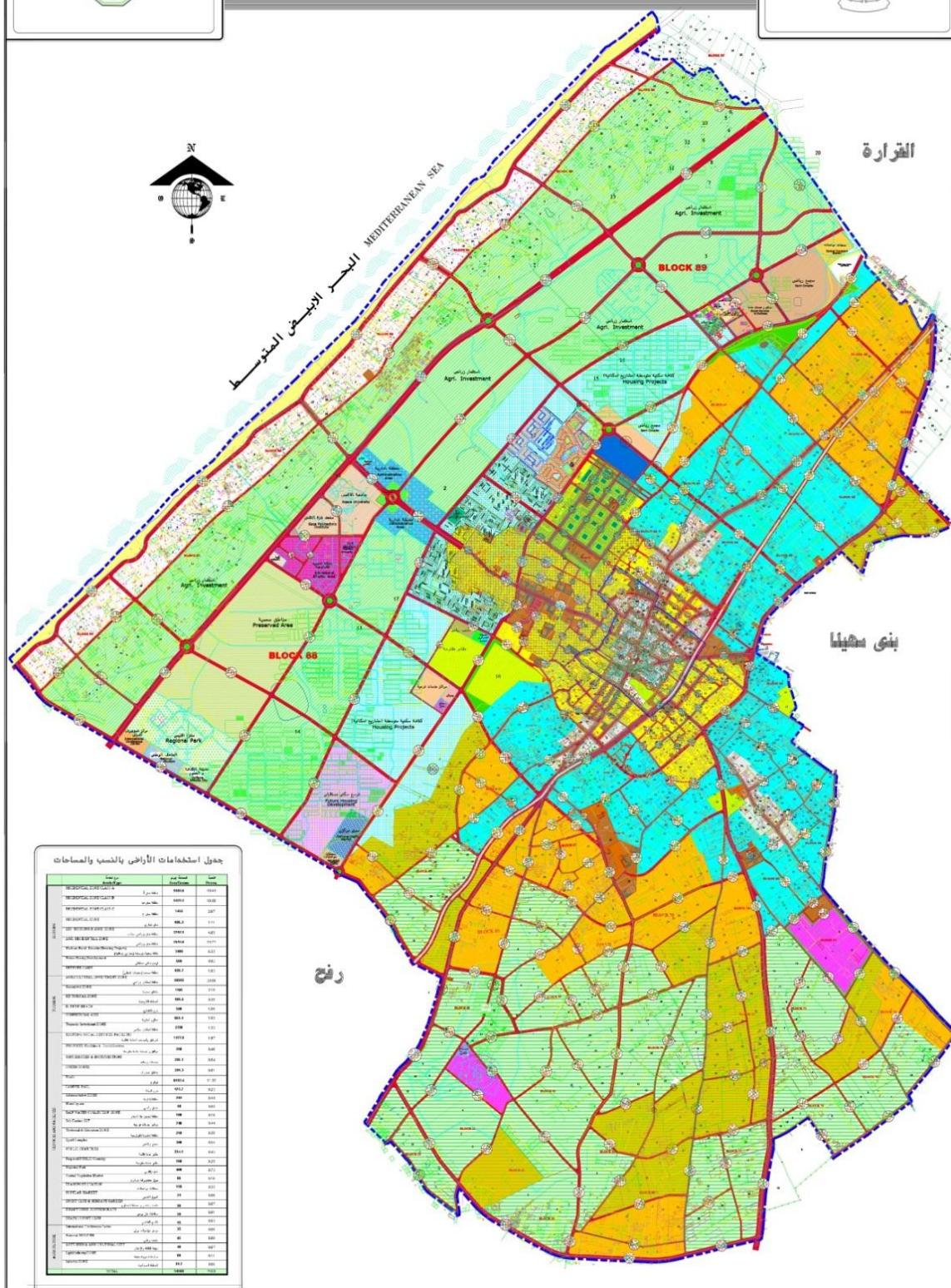
- خرائط مواقع الخدمات العامة مثل المدارس والمستشفيات و المباني الإدارية و الحدائق و

- الملاعب و المنتزهات وغيرها.

- خرائط شبكات المرافق العامة كالمياه و الصرف الصحي والكهرباء والغاز والهاتف.



المخطط الهيكلي لمدينة خانيونس



شكل (2.1): المخطط الهيكلي لمدينة خانيونس

(المصدر: بلدية خانيونس)

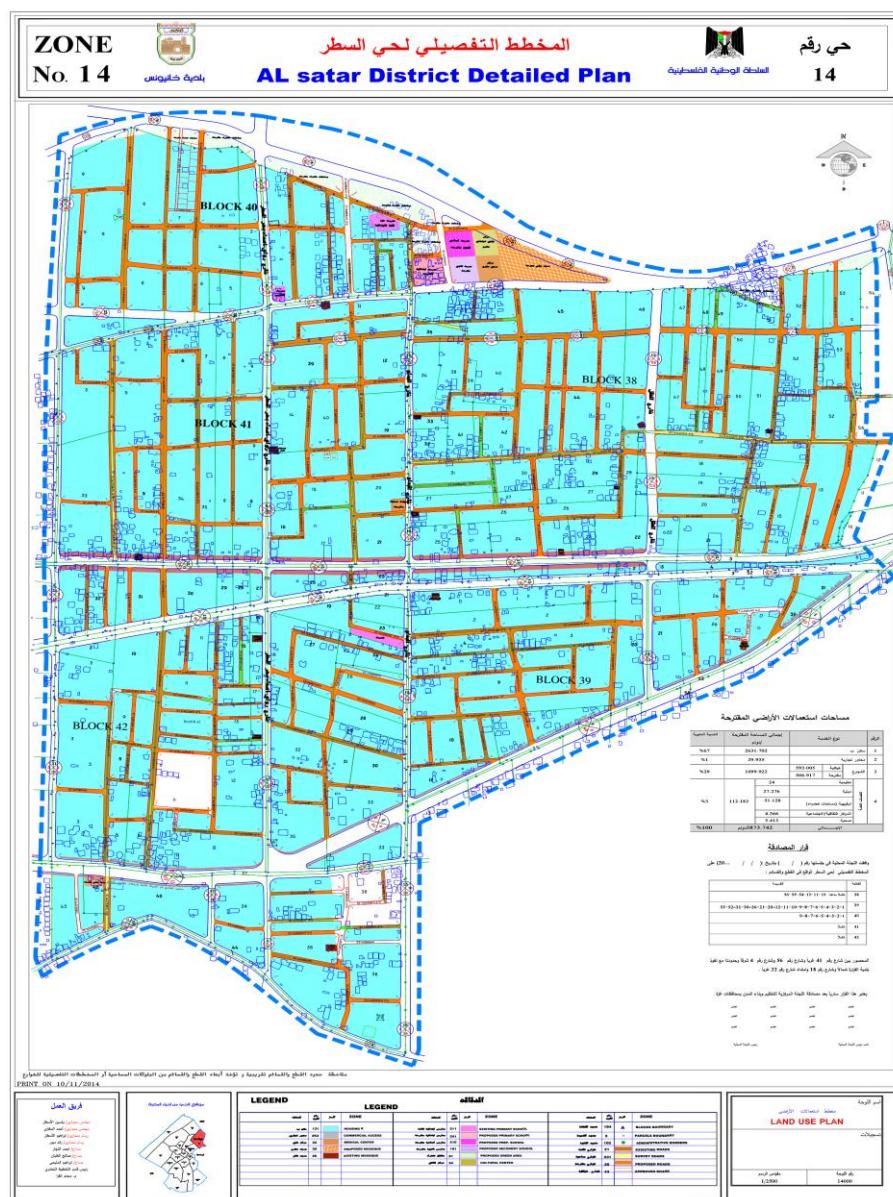
بناء على المادة 12 من قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936 وضحت أن التخطيط الهيكلي
يقوم تحديداً بما يلى:

- على كل لجنة أن ترفع إلى لجنة اللواء خلال المدة التي تعينها اللجنة الأخيرة مشروع تنظيم هيكلي لجميع الأراضي الواقعة في منطقة تنظيم المدينة يرمي بوجه عام إلى تأمين الضروريات الصحية الواجبة والمواصلات والتزهه وأسباب الراحة فيما يتعلق بتخطيط تلك الأراضي وكيفية استعمالها.
- يجب أن يتضمن كل مشروع تسرى عليه أحكام هذه المادة جميع الأمور التالية التي تعينها لجنة اللواء أو أي أمر منها بدون انتقاص من الصلاحيات المخولة للجنة المحلية بمقتضى هذا القانون
 - (أ) إنشاء شوارع وطرق جديدة وتعبيد الطرق والشوارع وخطوط المواصلات الحالية وتحويل اتجاهها وتوسيعها وتغييرها وسدتها.
 - (ب) إنشاء خطوط البناء والارتداد.
 - (ج) مجاري الصرف بما فيها المجارير العمومية.
 - (د) مورد المياه.
- (ه) تحديد المناطق الجائز والمحظوظ فيها تعاطي بعض الحرف أو الصناعات الخاصة أو المناطق المحظوظ بها للسكن أو لأية مقاصد أخرى.
- (و) فرض شروط وقيود بشأن الفسحة الواجب تركها حول المبني وارتفاع ونوع المبني التي يسمح بإقامتها في مناطق معينة.
- (ز) تحديد الساحات العمومية والخصوصية.
- (ح) الاحتفاظ بأرض كموقع للمطارات.
- (ط) الاحتفاظ بأرض المقابر.
- يرفق المشروع بخارطة المنطقة أو مجموع خرائطها.
- إذا تخلفت أية لجنة من اللجان المحلية عن تقديم أي مشروع هي مكلفة بتقادمه بمقتضى أحكام هذا القانون، فيجوز للجنة اللواء أن تعد المشروع الهيكلي ويعتبر هذا المشروع لجميع الغايات المقصودة من هذا القانون مشروعًا هيكليًا أعدته اللجنة المحلية.

المادة 12 من قانون تنظيم المدن أوضحت مهام المخطط الهيكلي نظرياً، ولكن الباحثة ترى أنه لا يوجد التزام بتطبيق القانون عملياً من قبل اللجان المحلية.

2.1.2 المخطط التفصيلي:

هو المخطط المعد لجزء أو أكثر من الأراضي الواقعة داخل المجال التنظيمي لمدينة أو قرية أو منطقة إقليمية والمتضمن وضع الخطة أو الخطط التفصيلية لاستعمالات الأراضي وشبكات الطرق والمرافق العامة لمنطقة التخطيط والأحكام القانونية الشارحة للتخصيصات المختلفة للأراضي والمتخذ أساساً لتحديد نوع استخدام الأرضي وشروط الإشغالات المختلفة والذي حاز الصفة القانونية النهائية المصادقة عليه حسب الأصول ويكون بمقاييس رسم 2500 أو 1000:1. (موقع التاريخ، 2012م).



شكل (2.2): مخطط تفصيلي لحي السطر في مدينة خانيونس

(المصدر: بلدية خانيونس)

أهداف المخطط التفصيلي

بناء على المادة 14 من قانون تنظيم المدن لعام 1936 م والتى وضحت أهداف المخطط كالالتالى:

- يجوز للجنة المحلية في أي وقت تشاء أن تعد مشروع تنظيم مفصل لأية أرض من الأراضي الواقعة في منطقة تنظيم المدينة، أو أن توافق على تطبيق أي مشروع اقترحه جميع مالكي تلك الأرض أو أي فريق منهم، مع إدخال التعديلات عليه أو بدون ذلك. ولا يعمل بذلك المشروع إلا بعد اقتراحه بموافقة لجنة اللواء التي يجوز لها أن ترفض الموافقة عليه ما لم تجر فيه التعديلات وتراع بشأنه الشروط التي تستصوبها.
- يقتضي أن يتناول مشروع التنظيم المعد أو المموقن على تطبيقه بمقتضى هذه المادة جميع أو بعض الأمور المعينة في المادة 12 من نفس القانون، وأن يتناول أيضاً جميع أو بعض الأمور التالية إذا كان يراد وضع أحكام بشأنها:
 - أ- تقسيم الأراضي إلى مناطق بناء وموافق بناء.
 - ب- تخصيص أرض للمقاصد العامة على اختلاف أنواعها بما في ذلك الطرق والساحات والجناح والمدارس وأماكن العبادة والملاعب وموافق السيارات والمطارات والأسواق والمسالخ والمقابر.
 - ت- تخصيص طرق عامة أو ساحات للجمهور.
 - ث- منع وتنظيم ومراقبة إلقاء النفايات والقمامات والتصرف بها.
 - ج- التتوير.
 - ح- تقرير موقع الأبنية المخصصة لمقاصد خاصة وتحطيم المناطق الخاضعة لشروط مقيدة.
 - خ- المحافظة على الموقع ذات الأهمية الأثرية أو الجميلة أو الأماكن المستعملة للعبادة أو المقابر أو الأماكن التي لها حرمة دينية .
 - د- إبطال المناطق المزدحمة والمكتظة بالسكان وإعادة إنشائها.
 - ذ- مراقبة حجم المبني وارتفاعها وشكلها وهندستها ومظهرها الخارجي.
 - ر- المحافظة على الأشجار .
 - ز- إعادة تكوين قطع الأرضي بتغيير حدودها أو بضم قطعتين أو أكثر من القطع الأصلية المملوكة على حدة وجعلها قطعة واحدة مملوكة بطريق المشاع، وبذلك بموافقة المالكين .
 - س- تخصيص قطع أراض إلى أي مالك أخذت أرضه في سبيل المشروع

ش- تخييل صلاحيات خاصة للجنة المحلية أو لآية هيئة أخرى مسؤولة من أجل تنفيذ غaiات المشروع العمومية.

ص- آية شروط خصوصية لأجل ممارسة هذه الصلاحيات فيما يتعلق بالإعلانات والإخطارات وخلافها.

ض- نفقات المشروع وأية أحكام بشأن تحصيل ضريبة التحسين الشرفية عن الأرض التي سترتفع قيمتها من جراء تنفيذ المشروع.

إعداد المخطط التفصيلي

- إذا اقتضت لجنة اللواء بضرورة وضع مشروع تنظيم مفصل من قبل آية لجنة من اللجان المحلية بشأن آية أرض واقعة ضمن منطقة تنظيم مدينة فيجوز لها أن تكلف اللجنة المحلية بإعداد ذلك المشروع وتقدمه إليها والقيام بما هو ضروري لتنفيذها في حالة اقترانه بموافقتها (المادة 15 من قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936م).

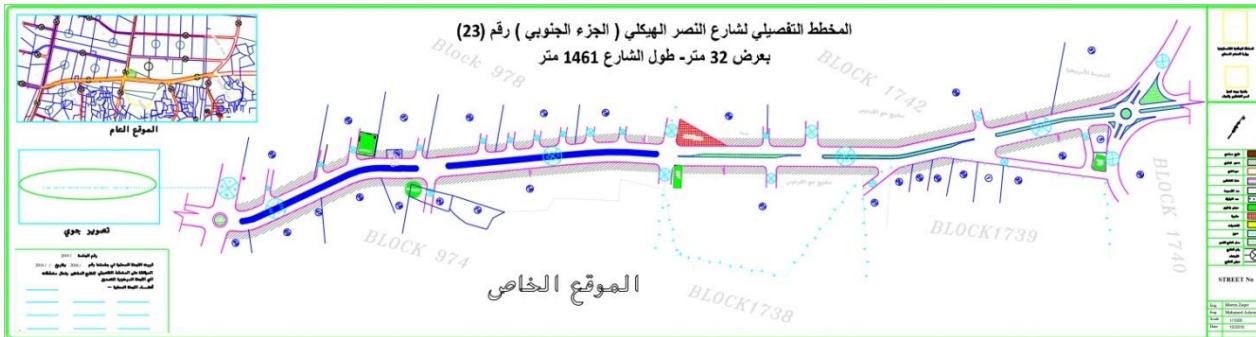
بحيث تقوم اللجنة المحلية وهي البلدية بتقسيم المخطط الهيكلي إلى أحياء تقسياً إدارياً أو فизياً أو اجتماعياً أو سكانياً أو بناء على الشوارع الرئيسية أو حسب طبوغرافية الأرض، ومن ثم يتم عمل تصوير جوى للمنطقة المراد عمل مخطط تفصيلي لها كما يتم عمل رفع مساحي وتقييم القطع والقسائم والملكيات وأى رؤيا للمالكين بما نسميه القسم الرضائية ، ويتم توقيع الشوارع الهيكلية والطرق الداخلية مع الأخذ بعين الاعتبار أي نوع توسيعة كتوسيع الشوارع القائمة والمساحية مع المحافظة على تدرج رتب الشوارع وكتابة عروض وأرقام وارتادات الشوارع وكل ما هو موجود على الطبيعة من مباني ومرافق وخدمات عامة ومناطق خضراء بحيث يتم التأكد من واقعيتها وتحديد أي خدمات أو مراقب تحتاجها المنطقة مع مراعاة القوانين المعتمدة ونسب الاستقطاع والتقطيع (الوحيدى، 2012 م).

- إذا تخلفت اللجنة المحلية عن تقديم المشروع بعد تكليفها بذلك وفقاً لأحكام هذا القانون، فيجوز للجنة اللواء أن تعد مشروعًا مفصلاً، ويعتبر هذا المشروع إيفاء لجميع الغaiات المقصودة من هذا القانون مشروعًا مفصلاً ووضعه اللجنة المحلية (المادة 15 من قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936م).

أنواع المخطط التفصيلي

- مخطط تفصيلي لشارع :

يتم إظهار جميع التفاصيل التي تتعلق بالشارع المراد عمل تفصيلة له وذلك بإظهار عرض وطول ورقم الشارع وحدوده ورتبته والأرصفة والجزر والدوران والتعديات عليه كما يتم توضيح مسار الشارع القديم وجميع المباني وحدود القسائم المطلة عليه كما هو مرفق.

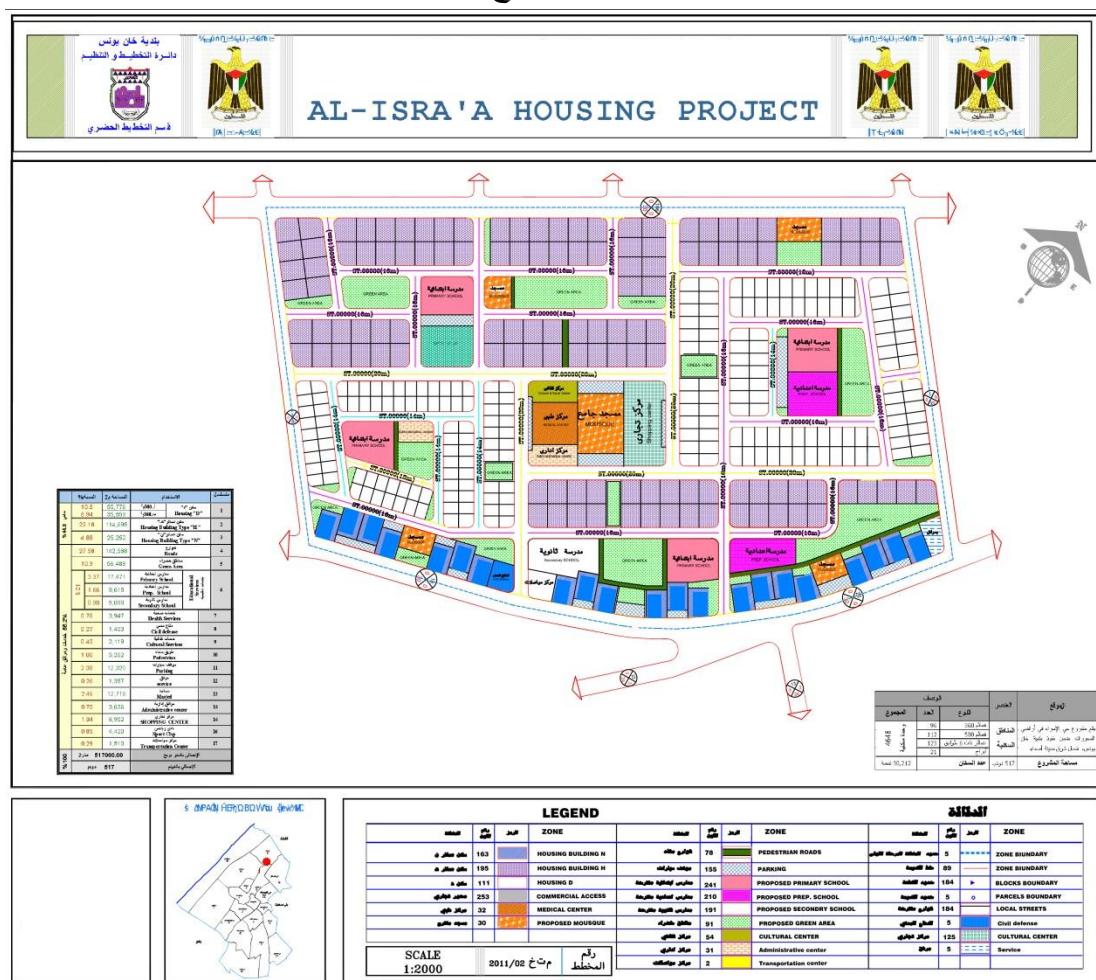


شكل (2.3): مخطط تفصيلي لشارع النصر

(المصدر: بلدية بيت لاهيا)

- مخطط تفصيلي لمنطقة:

يتم عمل المخطط التفصيلي لمنطقة ما قد تكون لحي سكني أو تجاري أو منطقة يتم تخصيصها بالكامل لمراقب عامه ويتم إظهار جميع المباني والمناطق المفتوحة والارتادات وعروض الشوارع كما يتم توضيح المساحة ونسبة الاستقطاع ونسبة إشغال المباني والمراقب عامه وغيرها من التفاصيل كما هو موضح.



شكل (2.4): مخطط تفصيلي لمشروع حي الإسراء السكني

(المصدر: بلدية دير البلح)

-مخطط تفصيلي لجزء من منطقة:

لتوضيح تفاصيل التفاصيل كطريقة البناء ولون المبنى وارتفاعه وشكله والنظام والنمط المستخدم للفتحات.

2.1.3 المشاركة المجتمعية:

مساهمة الناس في صنع التغييرات الهامة التي تجري بمجتمعاتهم والسيطرة عليها ومساهمتهم في العمل المجتمعي من خلال تكوين التنظيمات التي تعمل على تحقيق أهدافهم المشتركة وتنظيم مجتمعاتهم (الشيخلي، 2001م).

للمشاركة المجتمعية دوراً مهماً تمثل بالنواحي الآتية: (قومي، 2008م)

- زيادة أوجه التعاون والتنسيق بين الأطراف التي ترتبط بالعملية التخطيطية.
- المساهمة في خفض التكاليف اللازمة لبدء إعداد الخطة التنموية.
- تعزز الاعتماد على النفس وتخلق شخصية مسؤولة متعاونة.
- تقلل الفوارق الطبقية الاجتماعية والاقتصادية.
- تعمل على تهيئة السكان نفسياً لقبول التغيير والعمل على الحد من المعوقات التي تحول غير ذلك.
- ترفع مستوى الوعي لدى أفراد مشكلاتهم والإمكانيات المتوفرة وذلك لإيجاد حلول للتغلب على هذه المشكلات.
- تعزز عملية تصويب القرارات والسياسات التنموية مما يؤدي إلى آراء متقدمة أكثر لو كانت السياسات والقرارات التنموية الناجمة عن لجان التخطيط.
- غياب المشاركة المجتمعية يؤدي إلى انعزal السكان وفرض القرارات عليهم وهذا يسبب القلق المستمر خوفاً من سلب ملكياتهم أو حقوقهم.
- تساهم المشاركة المجتمعية في توجيه الإنسان للمشاركة البناءة وأخذ رأيه يؤدي إلى إحساسه بكيانه الشخصي.
- التغييرات التي تحدثها المشاركة المجتمعية تدوم لفترة أطول حيث يكون المواطن على دراية بما سيحدث بناء على القرارات التي شارك بها.
- تعمل على تطوير العلاقات بين الأفراد وبعضهم وهذا يعود بالإيجاب على المنطقة ويحدث تنمية اجتماعية.

أساليب المشاركة المجتمعية (غنيم، 2001م)

أساليب المشاركة المجتمعية تتمثل في المشاركة المباشرة والغير مباشرة. والباحثة في صدد التركيز على المشاركة المباشرة.

- المشاركة المباشرة :

يمكن تعريفها بأنها مشاركة مختلف فئات الشعب أو هيئات أو جماعات منتظمة مستهدفة للسلطات الحكومية في كل ما يتعلق بالعملية التنموية أي مراحل منها، ويأخذ هذا النوع من المشاركة أشكالاً عده أهمها: استشارة الأهالي والمجموعات المستهدفة من خلال الاجتماعات والمقابلات، المؤتمرات العامة، برامج تطوير المجتمع المحلي وخصوصاً فيما يتعلق منها ببرامج الاعتماد على النفس، الهيئات التطوعية وموظفي الإرشاد، وسائل الإعلام المختلفة، الاستبيان والدراسات المختلفة كالاستفتاء العام حول قضية أو قضايا معينة. كما أن للمشاركة المباشرة سبل إعلام جديدة تتمثل في تقنيات التكنولوجيا الحديثة كموقع التواصل الاجتماعي المختلفة.

2.1.4 القانون:

مجموعة من القواعد والأسس التي تعمل على تنظيم المجتمع فهو يعد أحد قوانين علم الاجتماع الأساسية التي لها أهمية، حيث لا يستطيع المجتمع أن يعيش إذا كان كل أفراده يفعلون ما يروق لهم دون مراعاة لحقوق الآخرين، أو إذا كان أعضاؤه لا يعترفون بأن عليهم التزامات معينة في مواجهة بعضهم بعضاً. كما أن القانون هو الذي يقرر القواعد التي تحدد حقوق أي شخص والتزاماته وهو الذي يضع الجزاء وكيفية تطبيقه من قبل الحكومة على كل من يخالف القواعد التي وضعت، ويظهر كيفية تطبيق الحكومة لتلك القواعد والجزاءات (ضمراوى، 2014).

2.1.5 التوأمة:

اتفاقية تعاون بين مدينتين في المجالات المختلفة سواء الخدمية، الثقافية، الاجتماعية، الرياضية، والبيئية من خلال تبادل الخبرات والزيارات وإقامة مشاريع مشتركة لتعزيز التواصل والتعرف والاستفادة من الثقافة الخاصة بكل مدينة.

ارتبطة مدينة غزة بعلاقات توأمة مع عدة مدن أوروبية كمدينة دنرك (فرنسا-1996م)، برشلونة (إسبانيا-1998م)، تورينو (إيطاليا-1999م)، ترومسو (النرويج-2001م)، كشكايش (البرتغال-2000م). حيث كانت لتلك العلاقة الأثر الواضح لتنفيذ العديد من المشاريع ودمج المشاريع التطويرية وبناء القدرات واكتساب الخبرات في المجالات المختلفة (محمد الحلبى: مدير وحدة التعاون الدولي في بلدية غزة، مقابلة شخصية، 29 نوفمبر 2016م).

2.2 التخطيط وأهدافه:

اختلاف آراء الباحثين في تعريف مفهوم التخطيط بناء على خلفيتهم وتخصصهم العلمي فمنهم ذوو الخلفية المعمارية ومنهم ذوو الخلفية الاقتصادية أو القانونية أو الاجتماعية أو الهندسية (السكيت، 1999م).

التخطيط وضع خطة تنموية لتحقيق أهداف المجتمع في ميدان وظيفي معين لمنطقة جغرافية ما في مدى زمني محدد عرف (الكحلوت أ، 2005م) . كما يمكن تعريفه على أنه طريقة في التفكير بالمشاكل الاقتصادية والاجتماعية والبيئية العمرانية ووجهه نحو المستقبل وهو يهتم بقوة العلاقة الأهداف بالقرارات الجماعية ويسعى إلى الشمولية في السياسة والبرمجة (الطعاني، 2009م) .

ترى الباحثة أن التخطيط هو منهج وأسلوب ونشاط يفيد الإنسان في الجوانب الحياتية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية مع الأخذ بعين الاعتبار عامل الزمن.

أهداف التخطيط

التخطيط أهداف عديدة منها:

- تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية و العمرانية.
- تحسين الظروف المعيشية للسكان.
- تحسين الوصولية للسكان من خلال توفير بنية تحتية ملائمة وطرق كافية تلائم الاحتياجات المستقبلية .
- توفير أماكن خدمة كالمرافق العامة الترفيهية والتعليمية وغيرها.
- التخطيط يراعي احتياجات الأجيال القادمة ويأخذ بعين الاعتبار التزايد المستمر للسكان.

2.2.1 مستويات التخطيط

يوجد للتخطيط ثلاث مستويات متميزة تربطهم علاقات قوية
المستوى الأول: التخطيط القومي National Planning

يعرف بالتخطيط الوطني ويهتم المستوى بالأهداف الوطنية ورصد الموارد ووضع أولويات البرامج والمشاريع للمستويين الإقليمي والمحلّي، كما يقوم برسم سياسات استخدام الأرض للأنشطة المختلفة وكذلك وضع خطط استخدامات الأرض الوطنية ورصد الموازنات لها بالإضافة إلى التنسيق بين الهيئات والمؤسسات المعنية باستخدامات الأرضي إلى جانب وضع التشريعات الخاصة بذلك، كما يركز على النواحي الاقتصادية والاجتماعية للدول

بتوزيع الاستثمارات على مختلف القطاعات والأنشطة بهدف التنمية الاقتصادية والاجتماعية (الديراوى، 2013).

المستوى الثاني : التخطيط الإقليمي Regional Planning

يرتكز التخطيط الإقليمي على أقاليم الدولة الواحدة ، حيث يتناول بالدراسة و البحث وضع المخططات الازمة في ضوء التخطيط القومي و بناءً على توجيهاته لكل إقليم على حدة كما ويترجم سياسات واستراتيجيات الدولة إلى أهداف على مستوى الإقليم، كما يعمل على ربط التخطيط القومي للدولة بالمكان فيقوم بتوزيع المجتمعات العمرانية والسكان في الإقليم ودراسة شبكة الطرق والنقل والمرور الإقليمي وغيره (الكحلوت أ، 2005م).

المستوى الثالث : التخطيط المحلي Local Planning

هو تخطيط المدن الذي يهتم بتنظيم استعمالات الأرض منها توزيع الأنشطة المختلفة (الصناعة ، والسكن والخدمات التجارية والصحية أو المناطق الخاصة بالأبنية الحكومية ... إلخ) على مناطق المدينة المختلفة وربطها بشبكات من الطرق تحقق سهولة كبيرة من حركة السكن والبضائع من مناطق المدينة ومع المناطق المجاورة لها، كما يهدف لتحقيق تطور مناسب وشكل مجمل لحياة الحضرية والريفية حيث يغلب على هذا النوع تخطيط الطابع العمرانى (الديراوى، 2013).



شكل (2.5): مستويات التخطيط

(المصدر: الديراوى، 2013)

2.3 مسميات التخطيط العمراني

تعددت مسميات علم التخطيط العمراني خلال مراحل التطور الذي مر به فسمى بالسميات التالية تخطيط البلدة ، التخطيط الحضري، تخطيط ريفي، تخطيط المدينة و التخطيط الطبيعي كما وضح الكحلوت (2005م،أ).

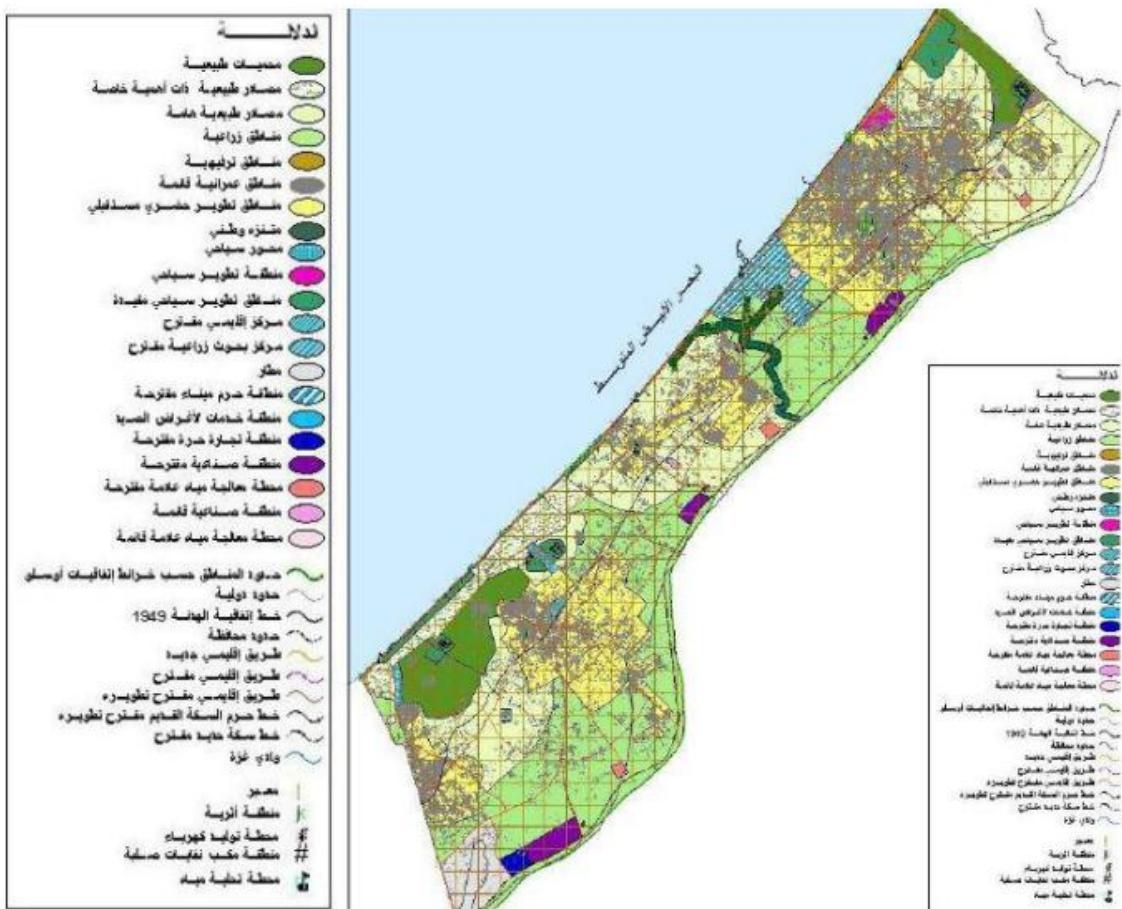
2.3.1 مكونات نظام التخطيط العمراني

يتكون نظام التخطيط العمراني في أي مجتمع من ثلاثة عناصر رئيسية (المصدر السابق):

- التشريعات والقوانين التي بموجبها تتم السيطرة على العمران.
- الأجهزة الإدارية التي تشرع وتنس هذة التشريعات و القوانين.
- الأدوات التي من خلالها تتفذ عملية التخطيط مثل المخططات والطرق والآليات وهي كالتالي:

مشروع تخطيط إقليمي

التخطيط الإقليمي تم معرفته لأول مرة في فلسطين عام 1941م أي بعد 20 عام من نشأة نظام التخطيط مما يدل على مدى الإهمال والاستهانة بالبنية الإقليمية للعمران في فلسطين حيث تركت عرضة للاختراقات الصهيونية للسيطرة على الأرض الفلسطينية كما أن بعض المخططات كانت موجودة قبل 1941م بدون تصديق رسمي والإعلان عنها. يمكن تعريف المخطط الإقليمي أنه دراسة الموارد الطبيعية والبشرية في رقعة محددة من الأرض تعرف بالإقليم لمعرفة إمكانياته وموارده المتاحة واستغلالها فترة زمنية محددة لتحقيق أهداف معينة والنهوض بالإقليم (الزوكه، 1997م). يعتبر المخطط الإقليمي وسيلة لتعزيز التنمية الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية ويتم التركيز فيه على مستويات الإقليم الثلاث المستوى الوطني لتوفير مدخلات المخطط القومي وفقا للاستراتيجيات الإقليمية، وعلى المستوى الإقليمي فهو وثيقة تحدد استراتيجيات التنمية الطبيعية وارتباطها بجوانب التخطيط الأخرى كالخطط القطاعي والاقتصادي والاجتماعي. وعلى صعيد المستوى المحلي يوفر إرشادات عامة وخطوط عريضة للتنمية المحلية تقيد الهيئات المحلية حيث يقوم بتوزيع المجتمعات العمرانية واحجامها ووظائفها وتوزيع السكان في الإقليم، واستعمالات الأرض الحالية والمستقبلية كما يعرض شبكة الطرق والمرور الإقليمي الذي يربط بين التجمعات العمرانية وحجم المرور الحالي والمتوقع على الشبكة الإقليمية سواء داخل الإقليم أو بالربط بين الإقليم والأقاليم المجاورة (الديراوى، 2013م).



شكل (2.6): المخطط الإقليمي لقطاع غزة 2005-2015م

(المصدر: وزارة التخطيط الفلسطينية)

منطقة تخطيط المدن:

أي منطقة يعلن عنها منطقة تخطيط مدن من قبل اللجنة المركزية أو اللجنة اللوائية بعد عام 1936م و بموافقة المندوب السامي والتي تحتاج إلى سيطرة خاصة على العمران فيها أو التي يلزم أن يتم إعداد مشاريع تخطيط لها أو لبعضها (الحالات أ ، 2005م).

مشروع تخطيط المدن الهيكلي

ظهر هذا المشروع بعد عام 1940م وبناء على قانون تنظيم المدن المعدل لعام 1936م والذي ألزم اللجنة المحلية بإعداد المشروع بناء على طلب اللجنة المركزية وخلال الوقت الذي تحدده حيث يهدف إلى المحافظة على الخدمات كالصرف الصحي والمياه والكهرباء والاستعمال الأنسب للأرض وغيرها (المصدر السابق).

مشروع تخطيط المدن التفصيلي

قانون تنظيم المدن لعام 1936م خول اللجنة المركزية إعداد المشروع التفصيلي لكل منطقة تفصيل أو جزء منها بعد التشاور مع اللجنة المحلية حيث يهدف هذا المشروع إلى تفريغ وتأهيل المناطق المزدحمة وضبط تصميم المباني (المصدر السابق) .

مشروع التقسيم

والتي يتم تقسيم الأرض الكبيرة إلى مقاسات صغيرة وتكون قابلة للبناء.

| مكونات نظام التخطيط العمراني | | |
|------------------------------|------------------|---------------------|
| الأدوات المنفذة للتخطيط | الأجهزة الإدارية | التشريعات والقوانين |

شكل (2.7): مكونات نظام التخطيط الحضري

(المصدر: الكحلوت، 2005)

2.3.2 تطور نظام التخطيط العمراني في فلسطين

وضح الكحلوت (2005م، أ) تأثر التخطيط العمراني المحلي الفلسطيني تاريخياً بالأحداث والأنظمة السياسية التي توالّت على فلسطين فنظام التخطيط العمراني في فلسطين مزيج من مجموعة إدارات تعاقبت عليها بداية من الحكم العثماني ومن ثم الانتداب البريطاني فالإدارة المصرية حتى الاحتلال الإسرائيلي وانتهاء بإدارة السلطة الوطنية الفلسطينية.

1. فترة الحكم العثماني (1871-1917م)

بدأت السلطات المحلية (المجالس البلدية) في فلسطين في النصف الثاني من القرن التاسع عشر على ضوء قوانين الدولة العثمانية وخاصة قانون إدارة الولايات عام 1871م والذي نص المادة 111 منه على تشكيل المجالس البلدية في مراكز الولاية والمتصارفين وكذلك قانون البلديات لعام 1877م والذي يعتبر الأساس القانوني والمرتكز التنظيمي لتركيبة المجالس البلدية وعمل البلديات في العهد العثماني وبموجب هذا القانون فقد أقر نظام الترخيص بالبناء في المدن، كما وضعت قواعد لاستملك الأراضي لغرض تشيد الطرق ولتطوير الإقليمي، وفرض هذا القانون ضرائب تجبي من أولئك الذين ترتفع قيمة أراضيهم بعد إنشاء طريق جديد وشدد التخطيط خلال فترة الحكم العثماني على عدة نواحي تنظيمية مثل الطرق والمباني، خاصة في المدن. كما أصدرت السلطات العثمانية عام 1856م قانون الأراضي العثماني و الذي هدف إلى تنظيم ملكية الأرض وإعادة توزيعها وتحسين الزراعة وتحقيق عوائد أفضل للدولة.

كانت لتلك الفترة أثر إيجابي على التنمية الاجتماعية فقد أعطى الحكم العثماني الحرية للملوك بتسجيل الأراضي بأسمائهم لتشييد الطرق وللتطوير الإقليمي كما تم الاهتمام بالمرافق العامة كتطوير البنية التحتية.

2. فترة الانتداب البريطاني (1917-1948)

فترة الحكم البريطاني التي بدأت في العام 1917 م حيث أعدت سلطات الاحتلال البريطاني تشريعًا جديداً لتنظيم المدن يعتمد على التجربة التي بدأت تتطور في بريطانيا خلال العقد الأول من القرن العشرين، حيث ظهر مصطلح "تنظيم المدن" أول مرة عام 1906 م. ومع تأسيس نظام تنظيم المدن في بريطانيا عام 1909م، وذلك لتنظيم المناطق والمواقع وحل المشاكل الحضرية والبيئية والاجتماعية التي خلفتها الثورة الصناعية، نفذ البريطانيون تنظيم المدن في الدول التي تقع تحت انتدابهم (مثل الهند ونيجيريا وماليزيا وفلسطين). عند تحول الحكم العسكري البريطاني في فلسطين إلى انتداب عام 1922م أقرت قوانين تنظيم المدن، لكنها كانت تسري على المدن فقط، حيث شرع بإعداد مخططات هيكيلية وتنظيمية في المدن الفلسطينية كالقدس وحيفا وبيافا ونابلس وبئر السبع وغزة، وتم إقرار مخططات للإنشاءات وترخيص المباني وشق الطرق على المستويين المركزي والم المحلي. وبقي مرسوم تنظيم المدن ساري المفعول حتى عام 1936م عندما أقر نظام جديد أضاف المستوى الإقليمي إلى المستويين المركزي والم المحلي، ومع امتداد الانتداب البريطاني على فلسطين والأردن جرى تغيير نظام تنظيم المدن في بريطانيا الصادر في عام 1932 م إلى نظام التخطيط لعام 1936م، الذي تم إقراره في فلسطين ليكون أساساً قانونياً لبناء مؤسسات التخطيط حتى صدور القانون رقم 31 لعام 1955م لتنظيم المدن والإنشاءات في الضفة الغربية بموجب أمر تخطيط المدن لعام 1936 م تم تقسيم فلسطين إلى ست مناطق، حيث شرع كل منها بإعداد مخططات إقليمية في عام 1937م، وفي عام 1942م.

بدأ الاستشاري لتنظيم المدن والمندوب السامي يصادق على المخطط. تكونت مؤسسة التخطيط بموجب أمر تنظيم المدن لعام 1936 م من ثلاثة مستويات: اللجان المحلية في المدن، اللجان الإقليمية المسئولة عن التخطيط والتصديق على مخططات الأقاليم، والمستوى المركزي الذي يشمل استشاري تخطيط المدن والمندوب السامي بصفته السلطة العليا المسئولة عن الانتداب البريطاني في فلسطين، وقد كان مكتب الاستشاري لتنظيم المدن (برئاسة المعماري والمخطط هنري كنل) منذ عام 1935 م إلى عام 1948 م هو الذي يقوم بإعداد المخططات الإقليمية والمحليه وكذلك المصادقة عليها.

تشريعات وقوانين نظام الانتداب

- قانون البلديات لسنة 1934م: وبخول السلطات المحلية القيام بمهام وممارسة صلاحيات سن قوانين وأنظمة تتفق مع القانون، وينبثق عنه أنظمه كثيرة أهمها:

- قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م.

سن المندوب السامي البريطاني لفلسطين ويعتبر من أهم قوانين التنظيم والتخطيط العمراني في فلسطين، وينبثق عنه مجموعة من الأنظمة :

- نظام الأبنية في مدينة غزة القديمة لسنة 1938م.

- نظام رخص تنظيم المدن لسنة 1941م.

لم تكن لتلك الفترة أثر إيجابي على التخطيط أو حل المشاكل بل على العكس عملت على زيادة مجالس المستعمرات وأصبحت الهيمنة الغالبة للاستعمار وفرضت على البلديات والمجالس العربية تنفيذ المشاريع أو اختيار الممثلين أو الموازنات.

3. فترة الإدارة المصرية والأردنية (1948-1967م)

عند انتهاء الانتداب البريطاني في عام 1948 م، تم تقسيم فلسطين إلى ثلاثة مناطق سياسية إدارية (ما يعرف بإسرائيل، الضفة الغربية وقطاع غزة)، حيث خضعت هذه المناطق تحت إدارات سياسية مختلفة بما في ذلك قانون التنظيم والبناء. وكانت المنطقة التي أقيمت بها إسرائيل تشكل حوالي 70% من مساحة فلسطين الانتدابية وتدار بواسطة حكومة جديدة ذات سيادة لإصدار قوانين وإعداد خطط وإدارة تتميتها حسب حاجتها. أما منطقة الضفة الغربية فقد خضعت تحت السيادة الأردنية والتي قامت بإصدار قانون تنظيم وأبنية معدل رقم (79) لعام 1966م، وقبله كان قد صدر قانون تنظيم المدن لعام 1955م. أما منطقة قطاع غزة فخضعت للإدارة المصرية والتي أبقيت قانون تنظيم المدن لعام 1936م ساري المفعول رغم بعض التعديلات الجزئية عليه.

التقسيم السياسي والإداري ساهم في تغيير جزئي بمضمون قوانين التخطيط العمراني ومؤسساته، رغم أن روحه وماهيته بقيت. هذه القوانين وهيكلية المؤسسات التخطيطية صدرت لفلسطين من دول ومجتمعات تختلف عنها من ناحية ثقافية، اجتماعية، بنوية، سياسية وإدارية وتم فرضها على المجتمع الفلسطيني دون ملائمة وتناسب.

4. فترة الاحتلال الإسرائيلي (1967-1994م)

نظام التخطيط للاحتلال يتكون من مؤسسات تمثل في وزارة الداخلية، مجلس التنظيم الأعلى وكان مسؤولاً عن التخطيط على مستوى الضفة والقطاع، اللجنة المركزية للبناء وتنظيم المدن في قطاع غزة واللجان المحلية في البلديات والخاضعة لوزارة الداخلية. أما أدوات النظام المستخدمة متمثلة في المخطط الهيكلي، المخطط التفصيلي، مشروع الإفراز، مناطق تخطيط المدن. أما التشريعات والقوانين المستخدمة لم تختلف عن تشريعات الانتداب البريطاني بل كانت تشرع بقوانين غير قابلة للتنفيذ ولا تلائم احتياجات المواطن الفلسطيني.

الفترة الطويلة التي مرت في ظل الاحتلال كانت لها أثر مباشر على عملية التخطيط ومؤسساته لمصلحة الاحتلال والذي قام بتعطيل مشاريع التنمية والسيطرة على الكثير من الأراضي لبناء المستوطنات وتحجيم توسيع المدن الفلسطينية.

5. فترة السلطة الوطنية الفلسطينية منذ 1994م

ت تكون من عدة مؤسسات كمجلس التنظيم الأعلى ووزارة الحكم المحلي والوزارات المتخصصة مثل التخطيط والإسكان والأشغال العامة واللجنة المركزية للبناء وتنظيم المدن في قطاع غزة واللجان المحلية في البلديات والمؤسسات. أما الأدوات المستخدمة هي المخطط الإقليمي والمخطط الهيكلي والمخطط التفصيلي ومشروع الإفراز ومناطق تنظيم المدن. التشريعات في تلك الفترة مزيج من الإدارات السابقة والتي حكمت قطاع غزة فتم تبني قانون الأرضي العثماني وتشريعات التنظيم وبناء المدن فترة الانتداب البريطاني والإدارة المصرية، وتم إضافة عدة قوانين وأنظمة في تلك الفترة أهمها: نظام بشأن المخططات الهيكличية والتفصيلية ومشروعات التقسيم لسنة 1996م، نظام المشروع الهيكلي لمدينة غزة لسنة 1997م، قانون رقم 1 لسنة 1997 بشأن الهيئات المحلية الفلسطينية. ويحتوى على 40 مادة حول علاقة وزارة الحكم المحلي بالهيئات المحلية وصلاحيات ومهام الهيئات المحلية.

الخلاصة

ُفرضت مجموعة من التشريعات والقوانين والتي أصبحت جزءاً أساسياً لعملية التنظيم والتخطيط للأراضي فلسطين فتلك القوانين نتاج لمجموعة حكومات حكمت فلسطين وشرعت فيها تلك القوانين بدءاً من الخلافة العثمانية فالانتداب البريطاني ومن ثم الحكومة المصرية والأردنية وبعد ذلك الاحتلال الإسرائيلي وانتهاء بالحكومة الفلسطينية.

حيث أن كل فترة كانت لها أثر سلباً أو إيجاباً على حياة المواطن وحركته وعلاقته بمتناكلاته وجيرانه. في الفصل التالي سيتم استعراض مفهوم التنمية الاجتماعية وواقعها في قطاع غزة وعرض نماذج حققت التنمية الاجتماعية.

الفصل الثالث

التنمية الاجتماعية

تمهيد

موضوع التنمية أصبح محوراً أساسياً لاهتمام الدول النامية باعتباره منهجاً هاماً للخروج من دائرة التراجع والتخلف وتطوير اتجاهات التنمية بأنواعها وخاصة التنمية الاجتماعية لتحقيق رفاهية الإنسان وزيادة قدرته على توظيف الموارد واستثمارها لتوفير الخدمات الاجتماعية وتحقيق العدالة والتكافؤ في الفرص. في هذا الفصل سيتم استعراض مفهوم التنمية وأنواعها وتوضيح الفرق بين التنمية والنمو ثم التطرق إلى التنمية الاجتماعية وعنصرها وأهدافها ومستوياتها وأهم معيقاتها انتهاء بواقع التنمية الاجتماعية في قطاع غزة وعرض نماذج حفظ التنمية الاجتماعية.

3.1 التنمية وأنواعها

تبينت الآراء ووجهات نظر العلماء والمفكرين والباحثين حول تحديد مفهوم التنمية بسبب اختلاف التوجيهات والتخصصات للعلماء والباحثين وبالتالي استخداماتهم وتوظيفهم لتحقيق أهداف معينة، فيمكن تعريفها على أنها هي التفاعل بين الناس والموارد الطبيعية المتاحة لهم، أي استغلال الناس لمواردهم الطبيعية فالناس هم هدف عملية التنمية والمفروض من التنمية أن تحقق رفاهيتهم وهذا يعني أن عملية التنمية تتطلب على استثمار الناس للإمكانيات الطبيعية المتاحة لديهم (السروجي، وحسن، وعليق، وعويس، 2001) كما تطور مفهوم التنمية لاحقاً ليرتبط بالعديد من الحقول المعرفية كالتنمية الثقافية التي تسعى لرفع مستوى الثقافة في المجتمع، والتنمية الاجتماعية التي تهدف إلى تطوير التفاعلات المجتمعية بين أطراف المجتمع (الوكيل، 2006) وللت التنمية أنواع عدة كالتنمية البشرية، التنمية الاجتماعية، التنمية الثقافية، التنمية السياسية، التنمية الإيدولوجية.

3.1.1 التنمية والنمو

يختلف مفهوم النمو عن مفهوم التنمية، فمفهوم النمو يمكن أن ينطوي على الاستغلال كما أن النمو بهذا المعنى يمكن أن يكون غير متوازن ويمكن أن يكون طفيليّاً يضر بالكيانات المحيطة التي ينمو على حسابها، بينما التنمية بمعناها التحرر تتطوّر على التوازن والشمول والمساواة، فإذا انطوت التنمية بمعناها التحرري على تراكم فهذا التراكم يكون كيّفياً وكميّاً على السواء ولا ينطوي على استغلال كيان لكيان آخر. فالنمو يشير إلى الزيادة الثابتة أو المستمرة التي تحدث من جانب معين من جوانب الحياة، بينما التنمية عبارة عن زيادة سريعة وتراتبية

ودائمة خلال فترة من الزمن "فالنمو" يحدث عادة عن طريق التطور البطيء والتحول التدريجي، بينما التنمية تمثل الدفعة القوية لكي تخرج المجتمع من حالة الركود. وهذه الدفعة هي عكس عملية التطور والتدرج، أن التغيير الذي يحدث على عملية النمو يكون ضئيلاً. بينما التغيير الذي يسبق عملية التنمية أو يتحصل عنها فهو تغير يتناول الجوانب البنائية والوظيفية أي أنه أقرب إلى التغيير الكيفي منه إلى التغيير الكمي (السروجي وأخرون، 2001م).

3.2 مفهوم التنمية الاجتماعية

تطور البشر في علاقتهم المشتركة وهذا ما يسميه بالتوافق في العلاقات الاجتماعية، فتغير البناء الاجتماعي لا يعني شيئاً بالنسبة له ما لم يحدث تغيير في طبيعة العلاقات الاجتماعية، ولهذا ينظر إلى التنمية الاجتماعية على أنها تنمية علاقات الإنسان المتبادلة. كما تم تعريف التنمية الاجتماعية على أنها عملية شاملة للتغيير والنمو (المصدر السابق).

3.2.1 عناصر التنمية الاجتماعية

- التغيير البنوي: ويقصد بذلك النوع من التغيير الذي يستلزم ظهور أدوار وتنظيمات اجتماعية جديدة تختلف اختلافاً نوعياً عن الأدوار والتنظيمات القائمة في المجتمع، ويقتضي هذا النوع من التغيير حدوث تحول كبير في الظواهر والنظم والعلاقات السائدة في المجتمع.

- الدفعـة القـوية: ويمكن أن تحدث الدفعـة القـوية في المجال الاجتماعي بإحداث تغيـرات تـقلـلـ القـاـوـاتـ فيـ الثـروـاتـ وـالـدـخـولـ بـيـنـ الـمـاـطـنـيـنـ وـبـتـوزـيعـ الخـدـمـاتـ توـزـيـعاًـ عـادـلاًـ بـيـنـ الـأـفـرـادـ.

- الاستراتيجية الملائمة: ويقصد بها الإطار العام والخطوط العريضة التي ترسمها السياسة الإنـمائـيةـ فيـ الـانتـقالـ مـنـ حـالـةـ التـخـلـفـ إـلـىـ حـالـةـ النـمـوـ الذـاتـيـ (المـصـدرـ السـابـقـ)ـ .

| عناصر التنمية الاجتماعية | | |
|--------------------------|-----------------|-------------------|
| الاستراتيجية الملائمة | الدفعـة القـوية | التغيـرـ البنـويـ |
| | | |

شكل (3.1): عناصر التنمية الاجتماعية

(المصدر: السروجي، 2001)

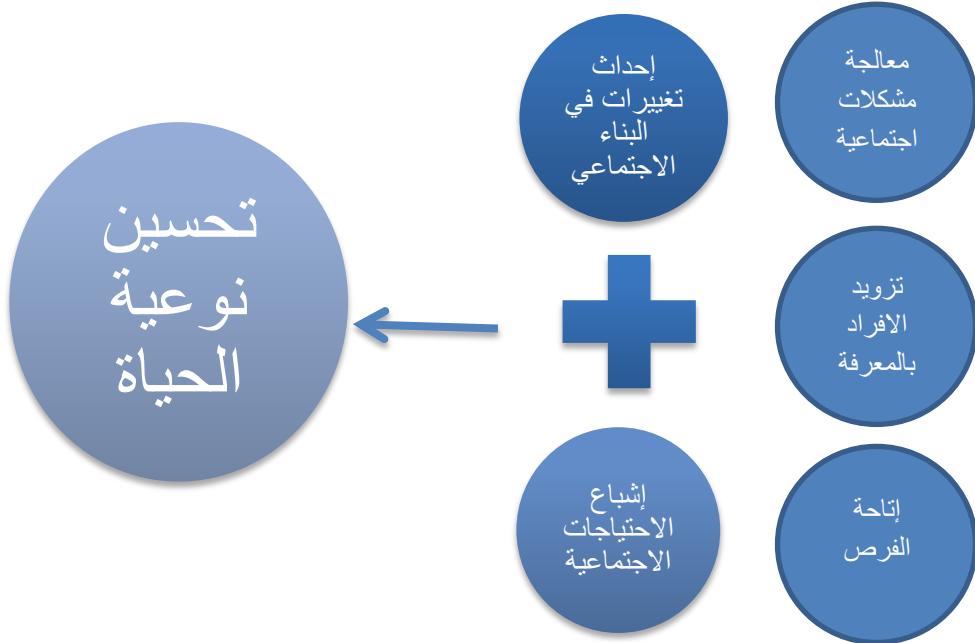
عناصر التنمية الاجتماعية ومدى احتياج غزة لتطبيقها

عناصر التنمية الاجتماعية الثلاثة بحاجة إلى تفعيلها في محافظات غزة فالتغير البناءي مرتبط بشكل وثيق بالتنمية الاجتماعية فلا تحدث التنمية الاجتماعية دون أن يتغير البناء الاجتماعي للمجتمع المتمثل في النظم وال العلاقات الاجتماعية السائدة بين الناس والقيم التي تؤثر في سلوكهم و وقرارتهم المستقبلية اتجاه التغيير ، وكذلك الحال بالنسبة للدفعة القوية فالحكومة مسؤولة لإحداث تلك الدفعة للتغيير وضمان الحد الأدنى لمستوى المعيشة للأفراد والتوزيع العادل في الخدمات والتوسيع في مشاريع الإسكان والخدمات ورفع الطاقات والإمكانيات الموجودة في المجتمع وهذا سيحدث في حال رسم الخطوط العريضة والإطار العام للانتقال وإحداث التغيير وتحقيق التنمية الاجتماعية.

3.2.2 أهداف التنمية الاجتماعية

يتركز الهدف الرئيسي للتنمية الاجتماعية في تحسين نوعية الحياة في مختلف النشاطات البشرية من خلال إحداث التغييرات الاجتماعية التي تساهم في تحقيق التوازن بين الجانب المادي والبشري بما يحقق للمجتمع بقاءه ونموه . ويتحقق الهدف الرئيسي من خلال تحقيق الأهداف التالية للتنمية الاجتماعية .

- إحداث تغييرات في البناء الاجتماعي للمجتمع ووظائفه ويشتمل هذا التغيير على أنماط العلاقات الاجتماعية والنظم والمعايير والقيم التي تؤثر في سلوك الأفراد وتحدد أدوارهم في مختلف التنظيمات الاجتماعية التي ينتمون إليها.
- معالجة المشكلات الاجتماعية الناتجة عن التغيير والمتصلة به.
- إشباع الاحتياجات الاجتماعية لأفراد المجتمع بمفهومها الشامل من خلال تقديم الخدمات الاجتماعية المختلفة كالتعليم والصحة والثقافة والرعاية الاجتماعية وغيرها.
- تزويد أفراد المجتمع بالمعرفة والمهارات والقدرات التي تساعدهم على تحسين مستويات المعيشة (السروجى وآخرون، 2001).
- تقديم الخدمات لأفراد المجتمع لتحسين نوعية الحياة وتيسير الحصول عليها.
- إتاحة الفرص لأفراد المجتمع للمشاركة الفعلية في توجيه التنمية الاجتماعية وتنفيذ برامجها وتقديم نتائجها.



شكل (3.2): أهداف التنمية الاجتماعية

(المصدر: السروجي، 2001م)

3.2.3 خصائص التنمية الاجتماعية

التنمية لا تتم من خلال التطور تلقائي، وإنما تتم خلال التدخل المستمر والمقصود في المجتمعات، وتستمر عن طريق هيئات التنمية التي تشكل جزءاً من بناء الدولة. فالتنمية الاجتماعية تتسع في جميع المجالات والنشاطات الإنسانية، بالإضافة إلى المجالات الفكرية والتكنولوجية والاقتصادية. وهكذا فإن التنمية لا تقتصر على النمو الاقتصادي فقط وإنما تشمل تغيير محدد في البناء الاجتماعي القائم. ولا شك أن النمو الاقتصادي يؤثر بشكل متداول على التنمية الاجتماعية، فالنمو الاقتصادي لا يمكن أن يستمر بدون تنمية اجتماعية لأن كلاً منها يعمل لخدمة الآخر.

3.2.4 قواعد التنمية الاجتماعية

ترتكز التنمية الاجتماعية على مجموعة هامة من القواعد الأساسية في تكاملها تساهم في الوصول للأهداف المنشودة للتنمية الاجتماعية كالتالي:

- مشاركة أفراد المجتمع في برنامج التنمية الاجتماعية:

يتم تدعيم المشاركة من خلال إثارة الوعى لدى أفراد المجتمع وتحسين نوعية الحياة والنظر إلى مستوى أفضل، كما يتم استخدام وسائل الإقناع بالاحتياجات الجديدة المتطورة كإكساب أفراد المجتمع أنماط جديدة من العادات الاقتصادية والاجتماعية والتدريب على الوسائل الحديثة في الإنتاج.

- التكامل الاجتماعي والتنسيق بين برامج التنمية:

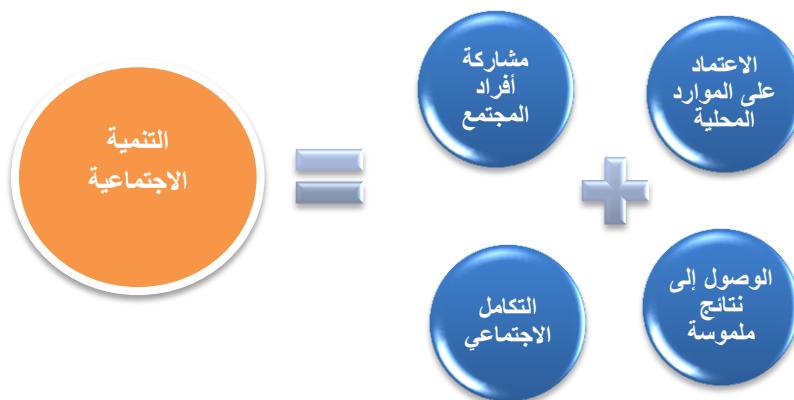
معرفة احتياجات المجتمع وعلاج مشكلاته وعمل خطة متكاملة لجميع البرامج الاجتماعية والاقتصادية لتأكيد مدى التساند والتكامل بين النظم الاجتماعية والاقتصادية في المجتمع.

- الوصول إلى نتائج ملموسة لها أثرها على تنمية المجتمع:

وذلك يحقق ثقة أفراد المجتمع لتحقيق التفاعل الاجتماعي والوصول إلى النتائج الملموسة.

- الاعتماد على الموارد المحلية:

ترتكز برامج التنمية الاجتماعية على استثمار الموارد المحلية المتاحة في المجتمع سواء المادية أو البشرية. (السروجي وأخرون، 2001م)



شكل (3.3): قواعد التنمية الاجتماعية

(المصدر: السروجي، 2001م)

3.2.5 معوقات التنمية الاجتماعية

للتربية معوقات عدة أهمها:

معوقات اجتماعية:

1. العصبية : قد يواجه المجتمع أثناء عملية التنمية ببعض الجماعات المعارضة والتي تقف أمام تنفيذ مشروعات وبرامج التنمية دون تقديم تفسير واضح لموقفهم.

2. الاستغلال وتعارض المصالح: يسود الاعتقاد في بعض المجتمعات أن أية تغييرات تحدث قد تهدد استقرارهم وشعورهم بالأمان.

3. المنزلة الاجتماعية: وهذه الصفة تفرض على الفرد أدواراً اجتماعية معينة وتحتم عليه الابتعاد عن أداء أدوار أخرى قد تؤدي إلى ضعف منزلته الاجتماعية مثل رفض البدوي القيام بأعمال الزراعة.

معوقات ثقافية:

-

من الضرورة التأكيد على دراسة البناء الاجتماعي للمجتمع قبل تخطيط أي مشروع تموي لأن كثيراً من المشروعات التنموية الاجتماعية فشلت نتيجة لجهل الباحثين بثقافة المجتمع.

معوقات نفسية:

-

يتوقف قبول أو رفض المجتمع لمشروعات وبرامج التنمية على قيمتها وأهميتها ومدى الحاجة لها فعدم الشعور بأهمية المشروعات وضرورتها وفرضها على الناس دون أن يكون هناك إحساس بالحاجة إليها يمثل صعوبة في تقديم ونجاح التنمية الاجتماعية.

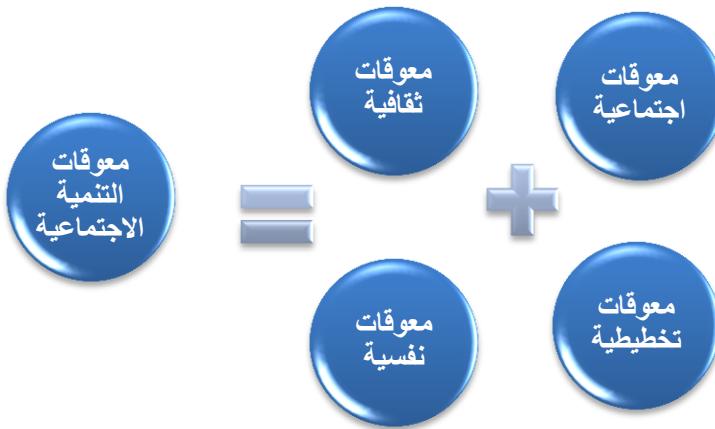
معوقات تخطيطية:

-

1. عدم مراعاة الشمول والتكامل والتوازن في مختلف قطاعات خطة التنمية.
2. تجاهل المشاركة من قبل أفراد المجتمع علما بأن المشاركة الشعبية تزيد من الوعي بأهمية التنمية.

3. نقص الوعي التخططي وعدم المعرفة الفنية والعلمية الكافية لوضع التخطيط الشامل.

4. عدم وجود التعاون والتنسيق الكافي بين الأجهزة المختلفة وبالتحديد أجهزة التخطيط وأجهزة التنفيذ. (السروجى وآخرون، 2001م)



شكل (3.4): معوقات التنمية الاجتماعية

(المصدر: السروجي، 2001م)

3.2.6 أسس التخطيط للتنمية الاجتماعية

1. الواقعية: وتكون بتقدير الإمكانيات الفعلية للمجتمع وحصر الاحتياجات الحقيقية للأفراد ثم العمل على تحقيق أفضل مطابقة ممكنة بين الموارد والاحتياجات وفقاً لمعايير علمية دقيقة.
2. الشمول : أي التخطيط الشامل الذي يتناول مختلف القطاعات الوظيفية القائمة في المجتمع مع مراعاة التوازن الجغرافي.
3. التكامل : يعتبر التكامل الرأسي والأفقي مع المستويات المختلفة لمشروعات الخطة.
4. الاستمرار : أي أن لا تفصل مراحل التخطيط عن بعضها البعض.
5. التسبيق : ويكون التسبيق على مستويين الأول ويكون بالتنسيق فيه الأهداف الموضوعية في الخطة والثاني يكون بالتنسيق بين الوسائل والإجراءات الازمة لتنفيذ الخطة.
6. المرونة : أي أن تكون الخطة قابلة للتعديل أو التبديل (السروجي وأخرون، 2001).

3.2.7 أهم مجالات وقطاعات التنمية الاجتماعية

تحتوي خطة التنمية الاجتماعية على الخدمات الكفيلة بتكوين نوعية المواطن الذي ينعم بالتعليم والثقافة ويتمتع بالأمن والعدالة وينتمي إلى ثقافته ومجتمعه وكل هذه القطاعات لابد وأن تعمل في تكامل تام في إطار خطة تضم جمع أنشطة المجتمع وتتصف بالشمول ولا يسيطر أي قطاع على آخر ولكن تحدد أولويات كل قطاع حسب الحاجة الماسة إليها وتدعم التوازن والتكامل بين الأهداف العامة وتوقيت تحقيقها.

ويمكن تقسيم الخدمات إلى قسمين

خدمات أساسية: كالتعليم والثقافة والأمن والخدمات الاجتماعية.

خدمات عامة: كالمواصلات والمرافق وشق الطرق وغيرها.

التنمية الاجتماعية تقتصر على الخدمات الأساسية دون غيرها حيث لها أثر بلين على حياة الفرد (السروجى وآخرون، 2001).

وترى الباحثة أن التنمية الاجتماعية لا تقتصر على الخدمات الأساسية فحسب بل تمتد لنرى آثارها في كثير من مناطق الخدمات العامة حيث أن علاقات الأفراد واللقاءات المستمرة والاختلاط اليومي في الأسواق والمواصلات والمرافق المختلفة تحدث تنمية اجتماعية كبيرة ينعكس أثره على حياة الفرد والمجتمع.

3.2.8 واقع التنمية الاجتماعية في محافظات غزة

التماسك الاجتماعي والعلاقات الاجتماعية، حقوق وثقافة الإنسان والكافية الاقتصادية

تعتبر محاور رئيسية تتفاعل مع بعضها البعض داخل حيز محدد وبشكل واضح لتكون التنمية الاجتماعية وتقويمها (الحوراني، 2011).

وقطاع غزة ورث واقع اجتماعي ضعيف وخاصة في قطاع الخدمات الاجتماعية بأنواعها والبنية التحتية والمرافق العامة نتيجة القيود التي سببها الاحتلال والتزايد السكاني. إن من أهم المعيقات التي تواجه تطور التنمية الاجتماعية في قطاع غزة تفاوت تطوير المناطق المختلفة فنجد التطوير في مراكز المدن بعيداً عن بلداتها وأطرافها، كما أن ضعف ثقافة الفرد في تحديد احتياجات وأولويات التنمية والغياب الواضح لإشراك المجتمع المحلي في تطوير الخدمات من جهة وتعارض الاحتياجات الفعلية للسكان وغياب الرؤية الاجتماعية والاستفادة من الموروث الطبيعي كالأراضي من جهة أخرى وحدودية العلاقة والتسيير والتعاون ما بين الجهات والمؤسسات العاملة والمسؤولة عن تطوير قطاعات التنمية الاجتماعية وغياب الاتصال الدوري وتجميع طاقة الأفراد وإمكاناتهم المادية والفكرية وطرح الأفكار الجديدة لتطوير الخدمات وتقديمها بصورة أسهل (محمد المغارى: مدير دائرة التنظيم والتحفيظ في بلدية المغازي ، مقابلة شخصية، 18 ديسمبر 2016م).

فقد أكد غسان الوحيدى مدير عام اللجنة المركزية للأبنية في وزارة الحكم المحلي (مقابلة شخصية، 21 نوفمبر 2016م) اصطدام المخطط بالواقع والذي أثر سلباً على تطور التنمية الاجتماعية، فمثلاً في سجلات الطابو شخص يملك 20 دونم وفي الواقع خلاف ذلك فيشعر

المخطط والجهة المسئولة كالبلدية أنها أمام مواجهة خطيرة لتحديد نسبة المرافق والخدمات واستقطاعات الشوارع.

وقد أوضح هشام الديراوى مدير دائرة التخطيط في بلدية دير البلح (مقابلة شخصية، 11 ديسمبر 2016م) أن المرافق الموجودة في قطاع غزة لا تؤدى الخدمات بشكل سليم لما تعانى منه نقص شديد في الأراضي والفراغات المعمارية الازمة لخدمة السكان وهذا يلاحظ جلياً في قطاع الخدمات التعليمية وقطاع الساحات الخضراء والمناطق المفتوحة إذ لا يتعدى نصيب الفرد متراً واحداً من هذه الفراغات.

ومن هذا المنطلق كان اهتمام الباحثة وتركيزها على الجانب الاجتماعي حيث أن تطوير هذا الجانب يبدأ بإشراك الفرد وهذا ينعكس على معرفة الفرد بحقوق وواجبات الغير كما ترفع من قدرته على استثمار الموارد الطبيعية للأرض والتي هي أساس تحقيق التنمية الاجتماعية كما سيتم شرحه في الفصول القادمة.

3.3 المشاركة المجتمعية

المشاركة المجتمعية هي العملية التي يلعب فيها الفرد من خلالها دوراً في الحياة السياسية والاجتماعية وتكون لديه الفرصة لأن يشارك في وضع الأهداف العامة كأفضل الوسائل لتحقيق وإنجاز هذه الأهداف. وهذا يعني مسؤولية الأفراد والجماعات في المساهمة في تنمية مجتمعاتهم وبال مقابل مسؤولية المجتمع في إشباع احتياجات أفراده، ونظراً لأهمية المشاركة المجتمعية فإن بعض الدارسين والباحثين يعدوها وسيلة في ذاتها ويقدر فاعليتها بقدر ما تصبح إحدى الوسائل الرئيسية لتمكن المجتمع من أن يكون له دور قيادي في حركته نحو بلوغ أهدافهم عالماً وتقديم (الشرف والهابيل، د.ت).

3.3.1 أهداف المشاركة المجتمعية

المشاركة المجتمعية تحقق مجموعة من الأهداف أهمها :

- زيادة وعي المجتمع باحتياجاته وطرق تحقيق مطالبه.
- تماسك المجتمع وتوثيق أواصره تجاه الحكومة.

الوصول إلى أعلى معدلات الإنتاجية ورفع كفاءة الفرد (الشرف والهابيل، د.ت).

- خلق الثقة المتبادلة بين أفراد ومجموعات المجتمع المحلي بمختلف فئاته.
- إيجاد مناخ معزز يتيح لكل فرد من أفراد المجتمع ومجموعاته المشاركة الفعالة في اتخاذ القرارات ووضع خطط التنمية الشاملة وتنفيذها.

- الشعور بالانتماء لدى الأفراد والمجموعات إلى المجتمع المحلي الذي يعيشون فيه.

- زيادة حس تحمل المسؤولية بين أفراد المجتمع المحلي ومجموعاته حول أهمية مشاركتهم الفعالة في برامج التنمية المجتمعية الشاملة.
- التعاون بين أفراد المجتمع المحلي ومجموعاته لصالح المجتمع المحلي وبرامج التنمية المجتمعية الشاملة فيه.
- زيادة حس الملكية بين أفراد المجتمع ومجموعاته بموارده المختلفة.
- زيادة قدرات المجتمع المحلي على تطوير تنظيماته وهيكلياته، وجعلها أكثر فعالية ومشاركة في عملية التنمية المجتمعية الشاملة.
- مساعدة الأفراد والمجموعات الفعالة في المجتمع على تطوير قدراتها الذاتية وتبني أساليب عملية وعلمية في التعبير عن احتياجاتها وأولوياتها (الأكاديمية العربية البريطانية للتعليم العالي، د.ت).

3.3.2 أشكال المشاركة المجتمعية

أشكال المشاركة المجتمعية عديدة منها:

- اجتماعات عامة مع أفراد المجتمع المحلي (Town Hall): قاعات عملاقة مخصصة لاستقبال عدد كبير من أفراد المجتمع المحلي حيث تعقد اجتماعات مع المسؤولين في شتى المجالات في المجتمع المحلي ليتسنى للحضور من السكان المحليين ليذلي برأيه ومشاركته.
- المجلس البلدي (Municipal council) هو مجلس يتم انتخابه أو تعيينه ليقوم بمهام التخطيطية والتنفيذية للبلدية، ويمكن للسكان المحليين الترشح فيه ليكونوا أعضاء مجلس بلدي.
- لجان الأحياء (local committees) هي لجانٌ من المجتمع المحلي تهدف إلى تشجيع الحياة العامة واستعادة المواطنين إلى حقل العمل العام والمشاركة الإيجابية، وإلى إعادة تفعيل مفهوم التعاون والتعاضد، وتحفيز المبادرات الذاتية وتطوير الأعمال التطوعية من خلال إشراك أبناء الحي في لجان العمل الجماعي الفعال وتعريفهم إلى قدراتهم الحقيقة والاستجابة لمطالبهم الحياتية المشتركة.
- الإذاعة المحلية (Public Hearing) قنوات الإذاعة المحلية وكذلك المرئيات.

- صندوق اقتراحات وشكاوى (public suggestions box)
أداة تقييم وتقويم لأداء البلدية وتعكس رأي المواطنين في العديد من المسارات. (الشرفا
والهابيل، د.ت)

3.3.3 المشاركة المجتمعية وعلاقتها بالتنمية الاجتماعية

المشاركة المجتمعية لها أهمية بالغة ودور أساسي في تنمية المجتمع المحلي على الصعيد الاجتماعي والاقتصادي وغيره من الجوانب. حيث أن المشاركة المجتمعية لها تأثير واضح في رسم الخطط والسياسات عند الجهات المختصة والمنفذة كالبلديات حيث أن رأى المواطن ومشاركته في عدة مجالات وتعبيره عن رأيه في تحديد احتياجاته من خدمات عامة وخاصة ووعيه الكافي في المشاركة لها أثر بلغ لتحقيق التنمية الاجتماعية. وهذا يحدث من خلال تحديد المعوقات والمشاكل التي تواجه وتحصص الممتلكات كالأراضي والخدمات العامة وحيث أن المواطن هو صاحب المصلحة والذي يشعر بحقيقة التحديات والمشاكل التي تواجه ممتلكاته.

وكان البعض المتخصصين والمسؤولين بعض وجهات النظر في هذا الجانب، فمن وجها نظر محمد الفرا مدير قسم التخطيط في بلدية خانيونس (مقابلة شخصية، 20 نوفمبر 2016) أن المشاريع التنموية هي الأساس بالتنمية الاجتماعية والتي لا يمكن أن تحدث وهي بعيدة عن رؤيا المجتمع. كما أكد أحمد أبو يونس مدير دائرة التنظيم والتخطيط من بلدية رفح (مقابلة شخصية، 30 نوفمبر 2016) على إشراك المواطنين منذ اللحظة الأولى في عملية التخطيط وإعداد المخططات التفصيلية منذ شروع البلدية في عمل تلك المخططات وهذا سينعكس بشكل إيجابي على التنمية الاجتماعية. وقد أوضح محمد المغارى مدير دائرة التنظيم في بلدية المغارى (مقابلة شخصية، 18 ديسمبر 2016) أن تشكيل لجان الأحياء كسرت الفجوة بين السكان والبلديات وحيث أن الاتصال المباشر لممثل العشائر بسكان المنطقة كان نوع من المشاركة المجتمعية له أثره الواضح في توصيل فكرة ما أرقناعهم أو أخذ وجهات نظرهم في المشاريع التفصيلية وهذا سيحقق التنمية الاجتماعية.

من وجها نظر الباحثة المشاركة المجتمعية تبدأ من الفرد المشارك فالمخطط وقد يكون المنفذ. فأشكال المشاركة عديدة كعمل اجتماعات عامة من قبل الجهات المسئولة كالبلدية مع المواطن أو تشكيل مجلس بلدى ويكون المواطن هو عضو أساسى من أعضاء المجلس والقادر على تحديد الاحتياجات الفعلية والحقيقة للمنطقة. كما يمكن عمل صندوق

اقتراحات وشكاوى لتقدير أداء الجهات المختصة والمنفذة. فتحقيق المشاركة المجتمعية الفعالة تتعكس بشكل إيجابي على التنمية الاجتماعية.

3.3.4 نماذج طبقت المشاركة المجتمعية وحققت التنمية الاجتماعية

يمكن تطبيق المشاركة المجتمعية من خلال تشكيل لجان أحياء للصالح العام ، حيث يسهم ذلك في غرس روح المشاركة والمساهمة في العمل المجتمعي في الهيئات المحلية للأجيال الحالية بل الأجيال القادمة، حيث تعتبر لجان الأحياء السكنية أداة من أدوات المشاركة المجتمعية في تنمية وتطوير المجتمع المحلي "البلديات" ، وذلك من خلال مشاركة أفراد المجتمع في لجان الأحياء السكنية لرغبتهم في تطوير وتنمية مجتمعاتهم وزيادة خبرتهم الحياتية وتطويرها وتعزيز الانتماء والعمل الجماعي والمساهمة في القرارات التي تمس حياتهم وشؤونهم باعتبار البلدية هي المؤسسة الأقرب لاحتياك المواطن وتزوده بالخدمات الأساسية.

وتعكس العلاقة الجيدة بين البلدية ولجان الأحياء أثراً إيجابياً على طبيعة عمل البلدية خاصة عندما يتم نقل جميع مقترنات المواطنين وتطوراتهم وترجمتها بعد ذلك لمشاريع عملية يستفيد منها المواطنون أنفسهم .ويعتبر حرص البلدية على التواصل الدائم مع لجان الأحياء مقياس لرغبة البلدية في تطوير مناطق النفوذ لما فيها من قوة ذاتية لها في عملية تقديم الخدمات والتطوير والتنمية لمناطق النفوذ، ومن مبدأ اعتبار أن المواطن هو المالك الحقيقي لمراقبة البلدية حيث تتبع أهمية اللجان من هذا المبدأ لتكون ذات اعتبار مهم للمدينة.

من أهم أهداف لجان الأحياء:

- تمثيل سكان الحي أمام البلدية والجهات الرسمية الأخرى.
- تسهيل عملية التنسيق مع إدارة البلدية التي يقع فيه الحي دون المساس بصلاحيات و اختصاصات البلدية.
- إيجاد الحلول المناسبة لاقتراحات وشكاوى المواطنين (سكان الحي) وبالتنسيق مع البلدية والجهات الأخرى .تقديم الاقتراحات الازمة والمناسبة للبلدية التي يقع فيها الحي.
- وضع الخطط والدراسات المتعلقة بتطوير الحي من (نظافة - صحة عامة - حل النزاعات - المياه - الإنارة - الصرف الصحي...الخ) ورفعها للبلدية لمعالجتها حسب صلاحيتها.

- تسهيل مهمة موظفي البلدية وتمكينهم من أداء واجباتهم (البنا، د.ت).

بعض نماذج لمجالس لجان الأحياء كالتالي:

مجالس لجان الأحياء في أمريكا

بدأت الولايات المتحدة الأمريكية بدعوة سكان أحياء المناطق المختلفة للمشاركة في رسم السياسة وتنفيذها في مطلع السبعينيات لضمان مشاركة الفئات الفقيرة أو الأقليات التي وهم غالباً ما يخرجون عن نطاق اتخاذ القرار على مستوى السلطة المحلية وقد تمت فكرة مشاركة سكان الحي من خلال صدور العديد من التشريعات الفيدرالية في أواخر السبعينيات وأوائل الثمانينيات وأصبحت حقيقة في معظم المدن الأمريكية ولا ينحصر مفهوم المشاركة في مجالس الأحياء في نطاق الأقليات والمجتمعات الفقيرة المحلية بل امتد ذلك إلى السكان ذوي الدخل المتدني الذين تأتي مشاركتهم في برامج متنوعة للتعبير عن آرائهم وموافقتهم تجاه القرارات التي تؤثر على ضواحيهم.

وحتى العديد من الرسميين في السلطة الذين استنكروا المشاركة الرسمية المنظمة واعتبروها غير ضرورية ومكلفة وأحياناً تشكل خطورة على الوضع القائم أصبحوا الآن يرونها فرصة مناسبة لجمع المزيد من المعلومات وتخفيف حدة الصراعات المحلية العرقية أو الدينية أو السياسية كما أن مجالس الأحياء تسهم في الحد من الانتقادات الموجهة للسلطة المحلية والمركزية ولتحسين مستوى القرارات وبهذا التحول أصبحت مشاركة المواطنين معترف بها رسمياً وقد اعتادوا على اتخاذ القرارات في معظم المدن الأمريكية. وأهم القرارات التي شهدتها الولايات المتحدة في المجتمعات الحضرية تتمثل في إنشاء مجالس استشارية على مستوى الأحياء، ويعرف بهذه المجالس على أنها تمثل الأحياء المختلفة للمدينة وتتاح لهذه المجالس الامكانيات للاتصال بالجمعيات والهيئات المعنية بعملية اتخاذ القرارات وتعزز دورها في تحقيق الاتصال بين السلطة وبين جمهور المواطنين على مستوى الأحياء، وقد انتشرت فكرة مجالس الأحياء لتشمل كافة أحياء المدن في حين أن بعض المدن قد اكتفت بوجودها في عدد من الضواحي لأسباب متفاوتة هذا وقد تحول البلدية صلاحيات المجالس كما يمكن أن تخول صلاحيات واسعة النطاق وتفاوت المكانة التي تحلها مجالس الأحياء في التنظيم الإداري للمدن فنجد أن بعضها يكون مسؤولاً بصورة مباشرة تجاه رئيس البلدية في حين تكون مرتبطة بالمجلس البلدي أو بإحدى لجانه المختصة. أما مهمة مجالس الأحياء

فتكون استشارية تسمم في رسم السياسة أو اتخاذ القرارات حسب أهمية القضايا التي تطرح عن جدول المجال وأجهزة البلدية الرسمية (قدومى، 2008).

- مجالس لجان الأحياء في القدس العربية

فكرة مجالس الأحياء في القدس الغربية بدأت في أواخر السبعينات بالجهود التي بذلتها وزارة التربية والتعليم والثقافة التي اهتمت بالتعليم غير النظامي والنشاطات الشبابية والبرامج الثقافية وأنشأت مراكز اجتماعية لهذا الفرق وقد اتضحت فيما بعد أن هذه المراكز لا تلبى كافة حاجات سكان الأحياء التي تتواجد فيها.

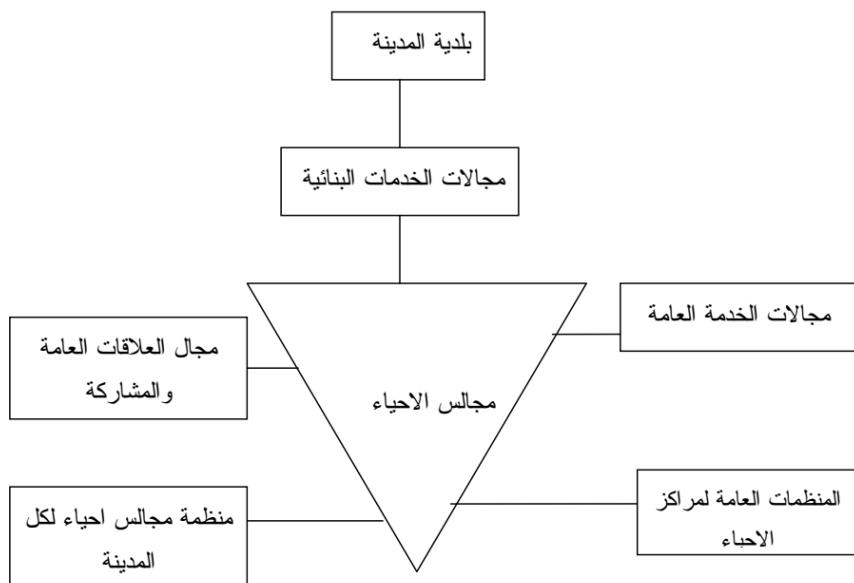
حيث قامت تلك المراكز بدراسة الأوضاع الاجتماعية لسكان الحي خاصة لمساعدة المهاجرين للتكيف على البيئة الجديدة بحث تحولت تلك المراكز إلى مؤسسات معنية مساهمة في نشاطات مختلفة لتلبية احتياجات السكان. في عام 1978 م بدأت السلطة الإسرائيلية في تعزيز مشاركة أهل الحي لرسم سياسات وتنظيم شامل لضواحي المدن وخاصة لذوي الدخل المنخفض، بحيث اعتمدت على مبادئ أساسية أهمها تشجيع المشاركة الفعالة لكل المواطنين في الفعاليات المختلفة لتحسين نمط الحياة وتحديد الاحتياجات المختلفة. ساهمت مجالس الأحياء منذ مطلع التسعينيات لإيجاد نمط من المشاركة بين إدارة الأحياء والأعضاء المنتخبين وممثلي البلديات وسلطات الاحتلال ذات العلاقة بأمور المجتمع المحلي كما ساهمت باستثمار الموارد البشرية والمادية لتطوير الخدمات وتوسيع نطاقها في إطار عمل مشترك بين سكان الأحياء وبلدية القدس لتلائم احتياجات أهل الحي.

تمثلت مهام مجلس الحي لتحديد احتياجات سكان الحي والاتصال مع الجهات الحكومية والغير حكومية والتسيق مع الخدمات المختلفة لتطوير خدمات جديدة وفض الخلافات بين أفراد وجماعات الحي (قدومى، 2008).

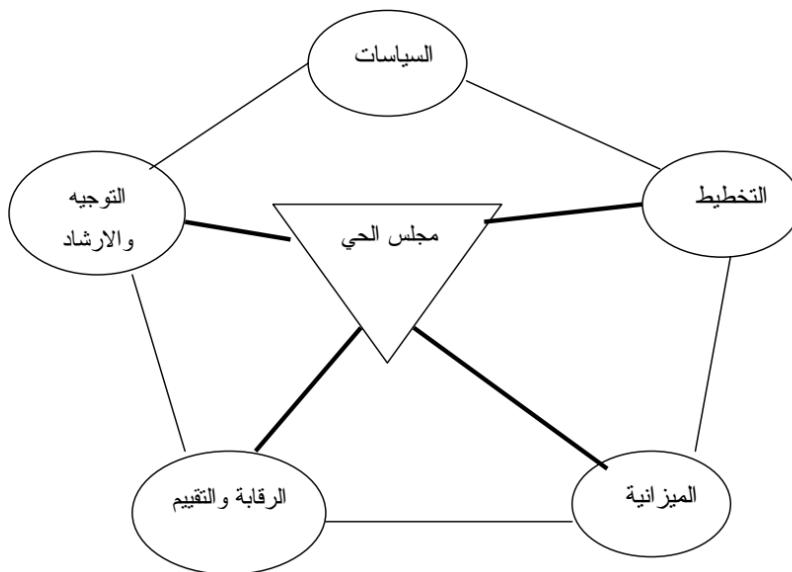
- لجنة الحي في خزانة محافظة خانيونس

بلدة خزانة في محافظة خانيونس مساحتها الإجمالية 4000 دونم والمساحة الواقعة داخل النفوذ 2500 دونم عدد أحيائها ستة. تم تطبيق مبدأ المشاركة المجتمعية على أحياءها من خلال تمويل مكتب استشاري المجلس الفلسطيني للإسكان والمستوطنات البشرية UNHABITAT عام 2015-2016 م حيث تضمنت الخطة الموضوعة عمل لجان جمعت موظفين من البلدية ومخاتير من أحياء البلدة وتم عمل جلسات متعددة ومناقشتها للوصول إلى احتياجات السكان في تلك الأحياء ، حيث أن

المشاركة المجتمعية ساعدت في عمل مخططين تفصيليين لحي أبو ريدة وحي النجار و تم اعتماد المخططين من المجلس البلدي وإياديه في وزارة الحكم المحلي . كما أن هناك مشروع آخر مدعاوم من قبل مكتب استشاري سعيد أبو جلالة لعمل خطة تنموية من 3-5 سنوات هدفها تحديد احتياجات البلدة من خلال أيضاً تشكيل لجان وطرح قضايا مختلفة اجتماعية وبيئية وخدماتية لتنفيذها خلال السنوات القريبة القادمة. إشراك المجتمع المحلي في صنع القرار له دور فعال ومهم ينعكس بشكل إيجابي على الفرد ومن ثم المجتمع حيث أن العلاقات بين الأفراد وبعضهم وبين الأفراد والبلديات تتوطد والأراء تتشارك والمصلحة تعم (إسماعيل الشواف: رئيس قسم التخطيط في بلدية خزانة ، مقابلة شخصية، 18 ديسمبر 2016م).



شكل (3.5): مجالات نشاط مجالس الأحياء
 (المصدر: قدومى، 2008م)



شكل (3.6): مهام مجالس الأحياء المحلية

(المصدر: قدومى، 2008م)

الخلاصة

التنمية الاجتماعية تلك الدفعـة القوية التي تخرج المجتمع من حالة الركود إلى حالة النشاط والتفاعل مع المتطلبات المتغيرة للمجتمع بحيث تحقق هدفها المنشود وهو تحسين نوعية الحياة، وهذا سيحدث أثر واضح في حال تعـيل دور الأفراد للمشاركة الفعلية في توجيه التنمية الاجتماعية والاعتماد على الموارد المحلية، والتنسيق بين برامجها لمعرفة احتياجات المجتمع الحقيقية وعلاج مشكلاته وعمل خطة متكاملة للوصول للنتائج الملمسـة.

إن التنمية الاجتماعية ترتكز على استثمار وتعـيل الموارد المحلية والبشرية فتعـيل دور المشاركة المجتمعـية بصورـها المختلفة سيتحقق التنمية المطلـبة بحيث أن المشاركة المجتمعـية تحقق التعاون المتبادل بين الأفراد والمؤسسات المختلفة لتنفيذ المشاريع المجتمعـية المطلـبة بحيث يتوقف قبول أو رفض المجتمع للمـشروعـات المختلفة بناء على أهميتها ومدى حاجة المجتمع لتنفيذـها ، فغياب المشاركة المجتمعـية التي تؤدي إلى قلة ثقـافة الفرد تغيـب الإحساس بالحاجـة والشعور بأهمـية تلك المشاريع وضرورتها.

لذلك ينبغي تعـيل المشاركة المجتمعـية بصورـها المختلفة كلـجان الحي والمجلس البلـدي لـتعـكس بـشكل إيجـابـي على المناـحي الـحيـاتـية الـمختـلـفة

الفصل الرابع

مشاريع الإفراز والتقسيم والتنمية الاجتماعية

الفصل الرابع

مشاريع الإفراز والتقسيم والتنمية الاجتماعية

تمهيد

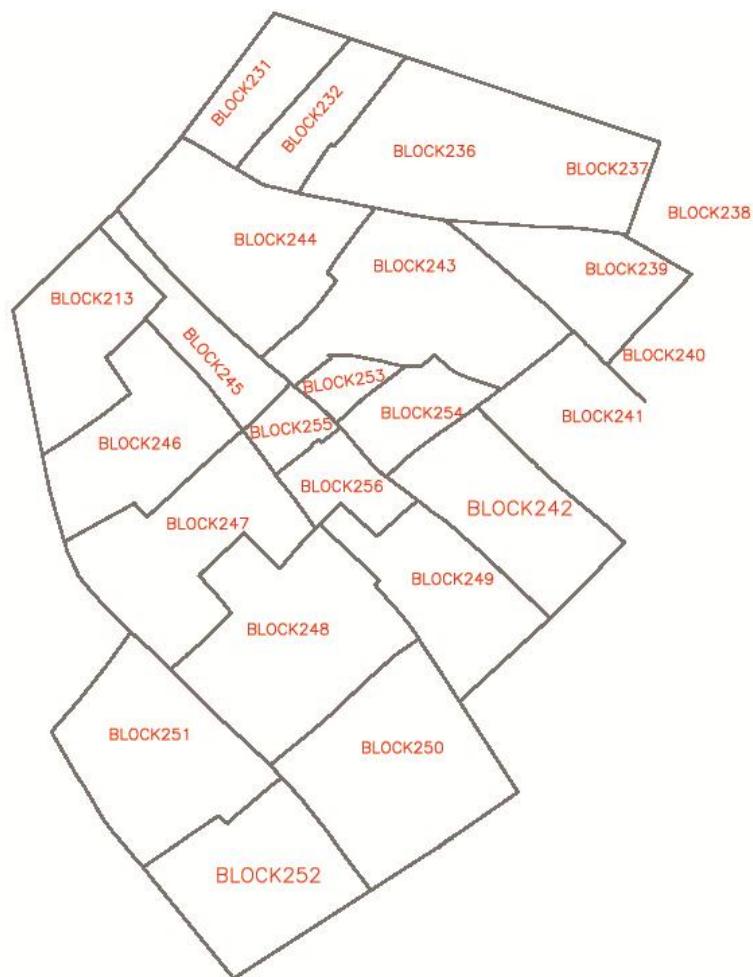
يتحدث هذا الفصل عن أهم المفاهيم التنظيمية والتي تعتبر مفتاح أساسى لفهم وإدراك ماهية عملية التنظيم و التخطيط السليم والذى بدوره نظرية وتطبيق لبناء المدن وإيجاد منظومة متكاملة موحدة لشئى مناحي الحياة كالمسائل الاقتصادية والاجتماعية وغيرها، ومن ثم يتطرق إلى أنواع وأحكام الأراضي في فلسطين عامة والأراضي الموجودة في محافظات غزة خاصة ومن ثم ينتقل إلى نظام الملكيات وصولاً إلى مشكلة الدراسة وهى الملكيات الشائعة ومصادرها وكيف أن مشروع التقسيم سيقوم بحل الشيوخ بشكل رسمي من خلال استعراض مزاياه والجهات الرسمية والمسئولة عن تنفيذ مشروع التقسيم وما هم التحديات والمعيقات التي تواجه هذا المشروع، انتهاء بمشروع التقسيم وأثره على التنمية الاجتماعية وأهم آراء المختصين والمسئولين في هذا الجانب.

4.1 مفاهيم تنظيمية

4.1.1 نفوذ البلدية: المنطقة المحصورة داخل حدود المدينة (الكوردون) وتكون المسئولية التنظيمية في تلك المنطقة للبلدية (المغني، 2006م).

4.1.2 منطقة تنظيم : منطقة معينة تكون داخل نفوذ البلدية أو خارجه وتكون المسئولية التنظيمية في تلك المنطقة للجنة التنظيم المحلية طبقاً لقانون (المصدر السابق).

4.1.3 القطعة : مساحة من الأرض محددة بحدود واضحة وتحتوى على عدة قسائم تكون مساحاتها إما كبيرة أو صغيرة ، وتسمى أيضاً البلوك (المصدر السابق).



شكل (4.1): مخطط القطع (البلوكات) في بلدة عisan الكبيرة
(المصدر: بلدية عisan الكبيرة)

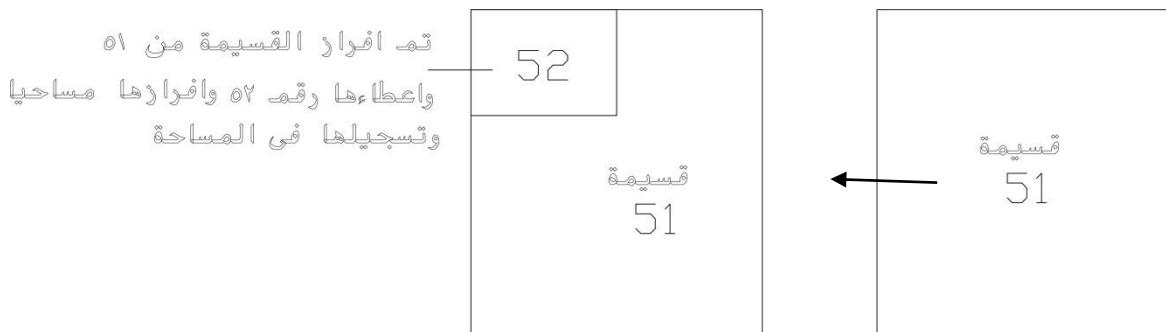
4.1.4 القسيمة: مساحة من الأرض تشكل جزء محدد من القطعة مشار إليها بخطوط مساحية ثابتة وتحتوي على عدة مقاس (المصدر السابق).



شكل (4.2): مخطط القسائم في بلدة عبسان الكبيرة
(المصدر: بلدية عبسان الكبيرة)

4.1.5 المقسم: مساحة من الأرض تشكل جزء محدد من القسيمة.

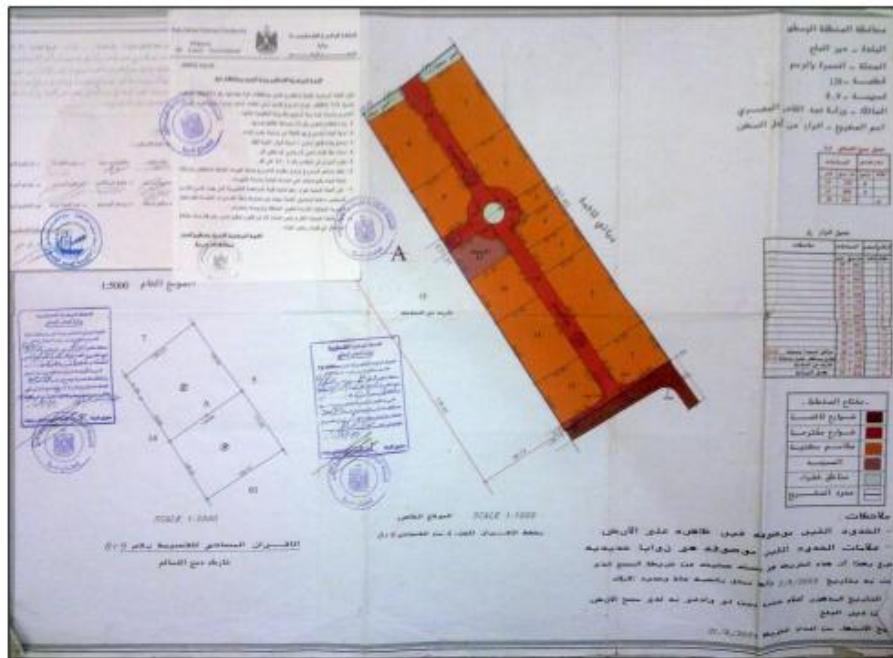
4.1.6 مشروع الإفراز: يقصد بذلك إفراز الأرض ومن ثم تقسيمها. فالإفراز هي عملية فصل أو نزع لجزء من الأرض المراد فرزه مساحياً بإعطاءه رقم جديد وتسجيله في دائرة المساحة. وتكون القسيمة مخدومة بالشوارع الرئيسية ، كما أن طلب الإيداع للإفراز يستغرق وقت أقل من مشروع التقسيم (عامر سلامة: رئيس قسم التخطيط في بلدية دير البلح، مقابلة شخصية، 11 ديسمبر 2016م).



شكل (4.3): مشروع الإفراز
(المصدر: الباحثة)

مراحل الإفراز كالتالي:

- تقديم طلب رسمي للإفراز مصحوبا بالأوراق والمستندات والخرائط التالية:
- أ- مستخرج قيد حديث من دائرة تسجيل الأراضي يوضح جميع المالكين في القسمة.
 - ب- حصر إرث للملكون المتوفين والمذكورة أو الواردة أسمائهم في المستخرج.
 - ج- خريطة تقسيم رضائي بين المالكين توضح مساحة وموقع كل مالك في القسمة وموقع عليها من جميع المالكين والورثة في حالة المالك المتوفي، ومصدقة من جهة قانونية محامي للمصادقة على صحة التوقيع، وتقديم مخطط التقسيم أو الإفراز للقسمة في حال كان الغرض من الإفراز لغايات السكن.
 - يتم تحديد وتعيين حدود القسمة على الطبيعة كما سبق وأشارنا بموجب خرائط التسجيل الرسمية وعمل رفع مساحي للقسمة وجميع التفاصيل على أرض القسمة وفي محيطها ومن ثم تجهيز مخطط رفع مساحي تفصيلي للقسمة.
 - يتم توجيه المخطط إلى البلدية المختصة أو وزارة الحكم المحلي في حال كان الموقع خارج نفوذ البلديات لتوقيع خطوط التنظيم للشوارع المحلية والهيكلية المارة بالقسمة أو بمحيطها وفي حالة وجود مخطط هيكلی معتمد واضح بالشوارع لا داعي لإرسال المخطط لغرض توقيع الشوارع ويتم توقيعها على المخطط من واقع المخططات المعتمدة من قبل دائرة المساحة.
 - يتم تجهيز نسخة عن مخطط الإفراز أو التقسيم بإضافة حدود الأقسام أو الأجزاء حسب مخطط القسمة الرضائية المعتمد أو مخطط التقسيم على مخطط القسمة وتجهيز خريطة إفراز حسب المواصفات الفنية المتعارف عليها.
 - يتم تحويل المخطط إلى البلدية التي يقع الموقع ضمن نفوذه للمصادقة على مخطط الإفراز من خلال لجنة التنظيم المحلية التابعة للبلدية.
 - يتم تحويل المخطط لوزارة الحكم المحلي لعرضه على لجنة التنظيم المركزية للمصادقة عليه حسب الأصول بشكل مبدئي لتقديم الاعتراضات خلال شهرين ومن ثم التصديق النهائي عليه وإحالته لدائرة المساحة للمصادقة النهائية على مخطط دق الحديد) وهو المخطط النهائي للمقاس على الطبيعة بوضع زوايا حديدية على حدود المقاس ومواءمتها للخرائط المقدمة من قبل المالك والمعتمدة من مساح مرخص حسب الأصول.



شكل (4.4): التصديق النهائي على مشروع الإفراز

(المصدر: سلامة، 2016م)

- يتم تثبيت حدود الأجزاء "المقاس" على الطبيعة أو التأكيد مدن صحتها في حال تم تثبيتها في وقت سابق.
- يتم اعطاء الموافقة على المخطط بالتسجيل" لا مانع من التسجيل" ، ومن ثم يتم تحويله لدائرة تسجيل الأراضي للتنفيذ.
- يتم اعطاء المقاسات أرقام نهائية بدلاً من الأرقام المؤقتة وذلك بالاطلاع على أرقام القسمات المسجلة في القطعة واعطاء أرقام جديدة بناء عليها.
- يتم ارجاع مخطط الأرقام النهائية لدائرة المساحة الحكومية لتحبير الأرقام ومخطط الإفراز النهائي على مخططات التسجيل المحفوظة بالدائرة (سلامة، 2016م).

4.1.7 مشروع التقسيم: هو المخطط التطبيقي المعد بمعرفة مالك العقار أو من يمثله لتنفيذ خطة استعمال قسمة أو جزء من قسمة أو مجموعة قسمة من الأراضي الواقعة ضمن المجال التنظيمي لمدينة أو منطقة إقليمية، و الأحكام القانونية الخاصة به و المتضمنة تحديد الشروط التنظيمية و القانونية الخاصة بالإشغالات المختلفة و المتخذة أساساً لمنح رخص البناء و رخص تعاطي الحرف و الصناعات، و الذي حاز الصفة القانونية النهائية حسب الأصول (نظام بشأن المخططات الهيكيلية والتفصيلية ومشروع التقسيم، ١٩٩٦).

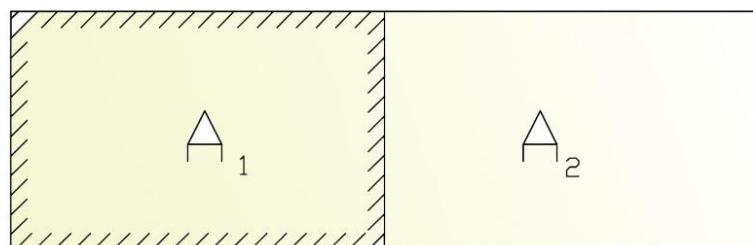
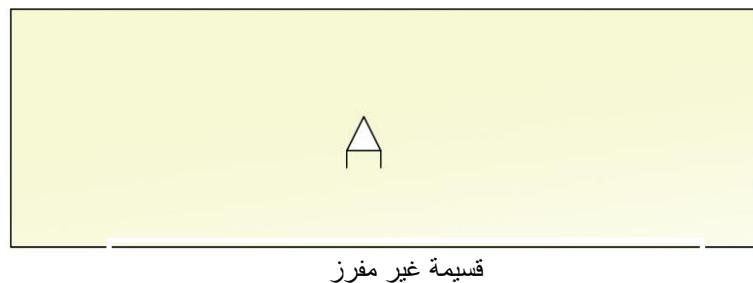
مشروع التقسيم هو مخطط تفيلي للمخطط التفصيلي وينظر إلى الموقع عن قرب ويكون بمقاييس رسم صغير من ١:٥٠٠ إلى ١:١٠٠٠ ويقوم به أصحاب الأرض أو البلديات (الكرد، ٢٠١٢). حيث يسبق مشروع التقسيم إفراز القسمة المراد تقسيمها أي تحديداً مساحياً. يستغرق مشروع التقسيم ٦ أسابيع للإيداع، ١٥ يوم للإيداع المجدد.



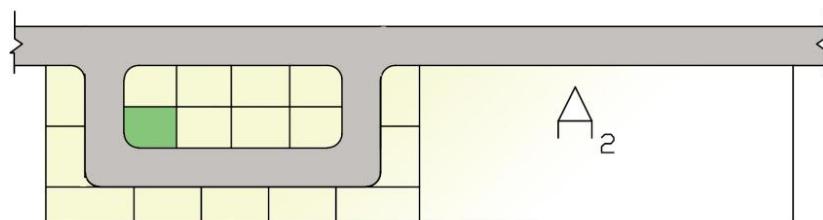
شكل (4.5): مشروع تقسيم من أجل السكن
(المصدر: بلدية دير البلح)

4.1.8 القسمة المفرزة والغير مفرزة: الأرضي المفرزة هي الأرضي المقسمة لتصبح للبناء وتكون مخدومة بشوارع وخدمات. وتعتبر الأرضي مفرزة في حالتين: الأولى أن تكون واقعة ضمن مشروع تقسيم مصدق حسب الإجراءات الرسمية لذلك، والثانية في

حالة أن القسيمة بحكم مساحتها وموقعها بالنسبة للشوارع تعتبر مفرزة، ويتم في البلدية اعتبار القسائم التي لا تزيد مساحتها عن 2750 متر مربع مفرزة. أما إذا زادت المساحة عن ذلك فتعتبر غير مفرزة وتكون بحاجة إلى تقسيم (المغني، 2006).



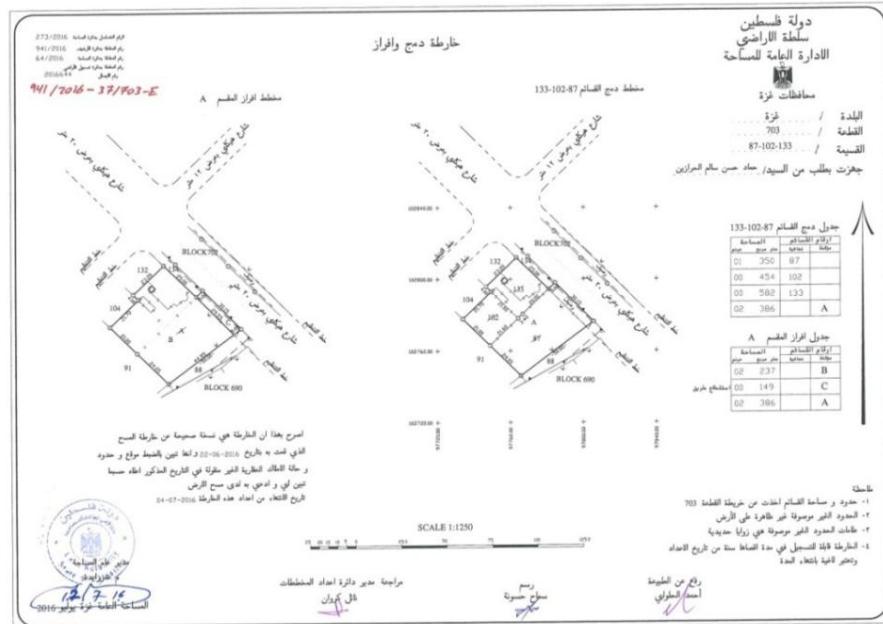
إفراز القسيمة مساحياً إلى جزئين



تقسيم أحد القسائم إلى مقاسات مفرزة

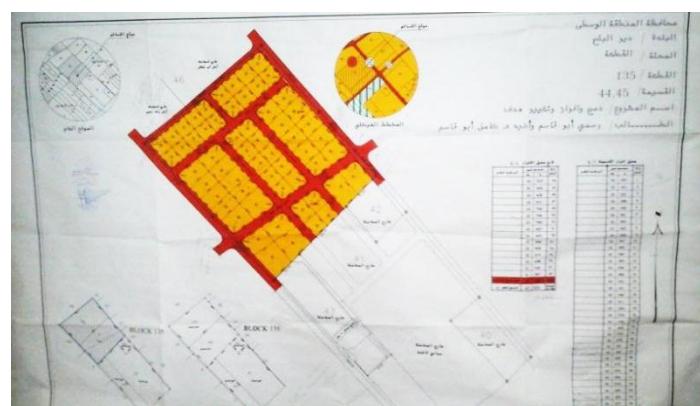
شكل (4.6): إفراز وتقسيم الأراضي
(المصدر: المغني، 2006)

4.1.9 الدمج وإعادة التقسيم: إعادة تكوين قطع الأرضي بتغيير حدودها وبضم قطعتين أو أكثر من القطع الأصلية المملوكة على حدة وجعلها قطعة واحدة مملوكة بطريق المشاع وذلك بموافقة المالكين (سلامة، 2015 م).



شكل (4.7): خارطة دمج وإفراز
(المصدر: سلطة الأراضي)

4.1.10 دمج وإفراز وتغيير الهدف: تقوم اللجنة المحلية بتقديم طلب تغيير استعمال الأرض في حال الحاجة لذلك كتغيير استعمال أرض زراعية رديئة إلى منطقة سكنية مثلاً حيث تقوم بدمج المقاسم وإعادة فرزها ومن ثم تغيير استعمالها ليناسب الحاجة الحاضرة.



شكل (4.8): خارطة تغيير هدف
(المصدر: بلدية دير البلح)

4.1.11 حد الطريق: الخط التنظيمي الذي يحدد مسار الطريق من الجانبيين (المغنى)، 2006م.

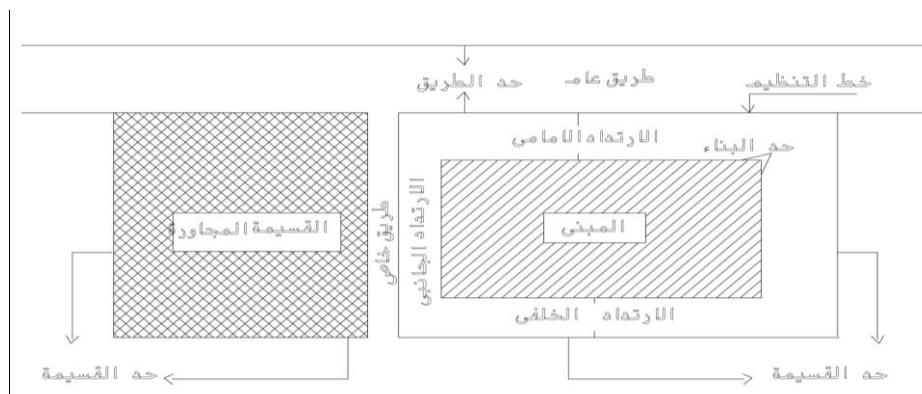
4.1.12 خط التنظيم: هو الخط بين حد الشارع أو أي ملكية عامة وبين ما يتبقى من قسيمة الأرض بعد وضع خط التنظيم. وفي أغلب الأحيان يعتبر خط التنظيم هو حد الطريق. حيث يسمح بالبناء عليه في بعض الشوارع وفي شوارع أخرى يجب الارتداد عنه حسب طبيعة الشارع وشرط خط التنظيم له (المصدر السابق).

4.1.13 حد البناء: الحد الذي يسمح بالبناء عليه في أرض القسيمة (المصدر السابق) ..

4.1.14 الارتداد: المسافة بين حد البناء وحد قسيمة الأرض ويعرف من اتجاهات مختلفة مثل الارتداد الأمامي والجانبي (المصدر السابق).

4.1.15 نسبة الإشغال: النسبة بين مساحة سقف الطابق الأرضي مخصوصاً منها مساحة المناور المفتوحة والشرفات ومساحة الأرض المراد إقامة البناء عليها (المصدر السابق).

4.1.16 طريق خاص وعام: الطريق العام هو الحيز المخصص للمرور العام كالأرصفة والممشى والجسور العامة، أما الطريق الخاص وهو الخاص المملوك من قبل الأفراد للوصول إلى الأرض أو المبني الخاص بهم (المصدر السابق).



شكل (4.9): حدود بعض المفاهيم التنظيمية
(المصدر: الباحثة)

4.1.17 مرافق عامة: تشمل الطرق وشبكات المياه والكهرباء وتصريف الأمطار وما إلى ذلك.

4.2 أنواع وأحكام الأراضي في فلسطين

نظم قانون الأرضي العثماني في سنة 1858 الأحكام المتعلقة بالأراضي وحدد تقسيماتها وفقاً للمادة الأولى منه إلى خمس أنواع: الأرضي الملك - الأرضي الأميرية - الأرضي الوقف - الأرضي المتروكة - الأرضي الموات (المجلس النرويجي، 2013).

أولاً: الأرضي الملك

أرضي يكون صاحبها مالكاً لرقبة الأرض وفي الوقت ذاته مالكاً لما تحتها وفوقها ويحق له أن يتصرف بها في كافة أنواع التصرفات العقارية سواء ناقلة أو غير ناقلة لملكية رقبة الأرض كالبيع، الهبة، التبرع، التأجير وغيره، حيث لا يحق لأي شخص التصرف بهذا النوع من الأرضي دون إذن وموافقة المالك.

بموجب المادة الثانية من قانون الأرضي العثماني تم تقسيم الأرضي الملك إلى أربع أنواع:

1- الأرضي الملحة ببيت السكن: وهي الأرضي التي لا تزيد مساحتها عن نصف دونم من موقع البناء / أو السكن سواء كانت تقع داخل أو خارج بلديات المدن أو المجالس القروية.

2- الأرضي المفرزة: هي الأرض التي أفرزت من الأرضي الأميرية وملكت تمليكاً صحيحاً بأسماء مالكيها.

3- الأرضي العشرية: هي الأرضي التي وزعت على الفاتحين ومُلکت لهم عند الفتح.

4- الأرضي الخراجية: هي الأرضي التي تقرر إبقاءها في يد أهلها غير المسلمين على أن يدفعوا مقابلها مبلغاً من المال للدولة.

ثانياً: الأرضي الأميرية (الحكومية)

هي الأرضي التي تكون ملكية رقبتها لبيت المال ويجري حالتها وتفويضها للمواطنين من قبلولي الأمر بناءً على طلبه لمدة غير محددة لقاء مجلة تسمى الطابو، يدفعها طالب التسجيل لخزينة بيت المال ويعطى سند رسمي بذلك وفقاً لنص المادة الثالثة من قانون الأرضي العثماني.

أحكام الأرضي الأميرية والتصرفات التي ترد عليها:

قسم قانون الأراضي العثماني التصرفات الواردة والجائزة على الأراضي الأميرية إلى ثلاثة أنواع:

- 1- تصرفات مطلقة لصاحب حق التصرف كالزراعة أو الرهن.
- 2- تصرفات لا تتم إلا بإذن مأمور الطابو، وهي فراغ الأرض أي بيعها وهبها وقسمتها وغرس الأشجار فيها وقلعها وانشاء الأبنية.
- 3- تصرفات يحظر على صاحب حق الانتفاع القيام بها مثل وقف الأراضي الأميرية.

تجدر الاشارة الى أنه وبصدور قانون تحويل الأراضي من الميري الى الملك رقم 41 لسنة 1953 م طرأت تعديلات جذرية على هذا النوع من الأراضي حيث أعطى هذا القانون الحق لكل من يمتلك أرض ميري تحويلها الى ملك بقصد وقفها لجهة خيرية وفقاً للإجراءات التالية:

- استصدار قرار من مجلس الوزراء بتملكه هذه الأرض تملقاً صحيحاً وتحويلها من النوع الميري للملك.
- يأمر المجلس بنشر القرار في الجريدة الرسمية بتملكه الأرض اذا اقتضى بأن هناك مسوغات قانونية تستوجب ذلك التحويل.
- يجب تنفيذ القرار الصادر عن مجلس الوزراء خلال ستة أشهر في دائرة التسجيل بتاريخ صدوره وإلا اعتبر لاغياً وأعطي هذا القانون الحق بتحويل الأرض الميري الواقعه داخل حدود البلديات إلى أراضي ملك اذا قامت البلدية بتوسيع حدودها فلتلقائياً تصبح هذه الأرضي من نوع الملك من تاريخ إصدار القرار بتوسيع حدود البلدية.

ثالثاً: الأراضي الوقف

يعرف قانون العدل والإنصاف في المادة الأولى منه الوقف على أنه حبس العين من تملكها لأحد الناس والتصدق بمنفعتها على الفقراء ووجوه البر وأن يكون الواقف مالكاً له. حيث تكون هذه الأرضي موهبة من أراضي أميرية أو أراضي ملك، حيث تكون الجهة المسئولة عن تلك الأرضي مستقلة عن الحكومة مالياً وإدارياً وهي وزارة الأوقاف.

رابعاً: الأرضي المتروكة

وهي الأرضي القريبة من العمران التي ترك لاستعمال الأهالي وتعتبر ملكاً لهم جميعاً حيث لا يجوز بيع أو شراء أو زراعة هذه الأرضي أو التصرف فيها إلا بموجب حق الانتفاع وبشرط أن يكون الانتفاع عاماً لجميع أهالي المنطقة، ذكرت المادة (2) من أحكام

المجلة العدلية بأن الأرضي المتزوجة تعتبر من الأرضي المحلوله "وهي الأرضي القريبة من العمران وتترك للأهالي مرعى ومحتصد أو محطباً ويقال الأرضي المتزوجة".

قسمت المادة الخامسة من قانون الأرضي العثماني هذا النوع من الأرضي إلى قسمين:

- 1-الأرضي المتزوجة لعموم الناس دون استثناء كالطرق والأسواق العامة وغير ذلك مما يستعمله عموم الناس.
- 2-الأرضي التي تركت لعموم أهالي القرية أو قصبة أو أكثر لاستعمالها استعمالاً عاماً لأهالي القرية كالمرعى والمشاتي وغيرها.

خامساً: الأرضي الموات

وهي الأرضي البعيدة عن العمران وليس ملكاً لأحد، وتعود رقبتها لبيت المال وفي الوقت نفسه هي ليست من نوع الأرضي المتزوجة، ويكون حق التصرف بها للشخص الذي قام بإحيائها.

4.2.1 الأرضي الموجودة في محافظات غزة

الأرضي الموجودة هي الأرضي الميري (أرضي الدول-حكومة)، الأرضي الملك، أراضي الوقف. فيما أفرز الواقع السياسي الفلسطيني والحقوق التاريخية المتعاقبة على قطاع غزة تصنيفات أخرى لبعض أنواع الأرضي مثل الأرضي الغير مسوية والمسجلة لدى دائرة ضريبة الدخل والأملاك التابعة لوزارة المالية وأراضي مخيمات اللاجئين التي تديرها وكالة غوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين الموات (المجلس النرويجي، 2013).

الأرضي الغير مسجلة (الغير مسوية) والمقيدة في دائرة ضريبة الدخل والأملاك

هي أراضي لم تدخل ضمن أعمال التسوية أي يُعمل لها مخططات مساحية والتي بدأت إجراءاتها عام 1934م، نتيجة لاندلاع حرب 1948م لم تنتهي لجان التسوية من أعمالها ولم يتم تسجيل جميع الأرضي الفلسطينية في سجلات الطابو ويتسلم الإدارية المصرية للحكم الإداري في قطاع غزة أعلن الحاكم الإداري المصري عن إعداد سجلات منظمة للأراضي الغير مسوية وتقييدها في سجلات دائرة ضريبة الدخل والأملاك التابعة لوزارة المالية حفاظاً على حقوق أصحابها وبعرض فرض الضرائب عليها وفقاً لقوانين الضريبة المعمول بها كضريبة العشر وضريبة الوريركو.

قسمت هذه الأرضي إلى عدة مناطق وأطلق عليها مسميات مختلفة حسب موقعها الجغرافي أو العائلات التي تسكنها، كأراضي عشيرة أبو مدين السبع وأراضي نصيرات

السبع في النصيرات، كما تبقى جزء من الأراضي لم تجري عليها أعمال التسوية كمسطحات القرى (مسطح قرية بني سهلا، مسطح قرية عisan وغيرها). وتقدر مساحة الأرضي غير المسوية في قطاع غزة حوالي 30% من المساحة الإجمالية للأراضي قطاع غزة.

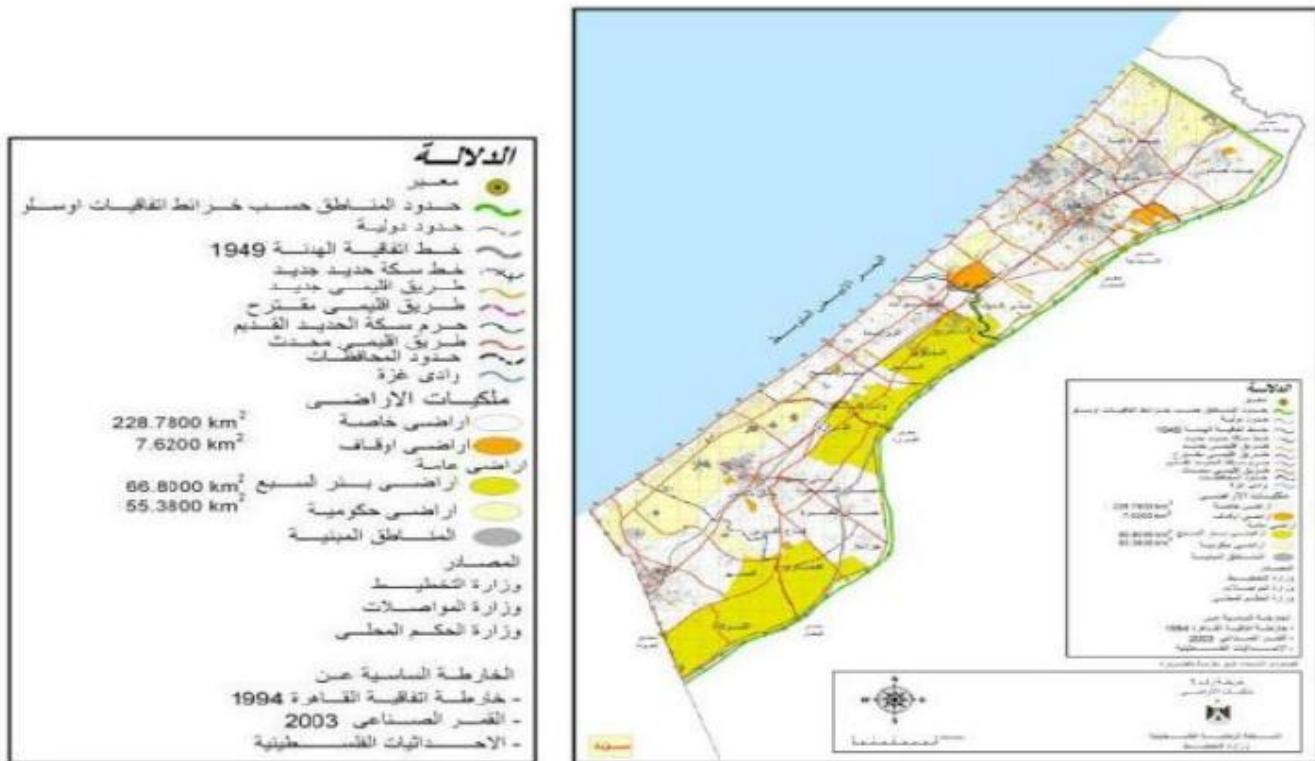
وبفرض الضرائب على الأرضي غير المسوية، قيدت تلك الأرضي بأسماء المكلفين بدفع الضريبة بموجب القانون رقم 5 لسنة 1940م، والقانون رقم 40 لسنة 1941م. ويعد إدراج اسم المكلف بدفع الضريبة في قيودات دائرة ضريبة الدخل والأملاك دلالةً على ملكيته وتصرفه بذلك الأرض ما لم يثبت عكس ذلك. وهناك جزء من الأرضي التي لم يقم المتصرفين بها بتسجيل جميع المساحة الإجمالية لها بهدف التهرب من دفع الضريبة، وبالتالي لم يمنحوا مستند يفيد تصرفهم بالأراضي غير المقيدة في دائرة ضريبة الدخل والأملاك "إخراج قيد" وعملياً قام المالكين بالتصرف في هذه الأرضي إلى الغير دون تقييدها بسجلات الملكية والتي يطلق عليها تسمية أراضي الحال لأنها كانت تقاس بالحبل أو لوجود سلسلة مستددة من عقود الملكية صادرة عن المتصرفين فيها دون وجود قيد أو تسجيل لها في سجلات ضريبة الدخل والأملاك. ولترتقي هذه الفئة من واسعي اليد والمتصرفين بالأراضي غير المقيدة في سجلات ضريبة الدخل والأملاك (أراضي الحال) إلى صفة المالك كونهم لم يقوموا بالتسجيل لذلك الأرضي وفقاً لقرار الحاكم العام المصري بالأمر رقم 5 لسنة 1960م، من خلال قيامهم بتقديم المستندات الدالة على ملكيتهم للأرض ومن ثم يتم تسجيلها بأسمائهم، أو من خلال التعاقد عليها مع ادارة الحاكم العام المصري بعد دفع الضرائب المفروضة عليها ومن ثم الحصول على مستند ملكية "إخراج قيد" باسم المكلف بدفع الضريبة الموات (المجلس النرويجي، 2013م).

أنواع الأرضي في محافظات غزة

أراضي مسجلة: حكومية - ملك -
أميرية - وقف

أراضي غير مسجلة: كأراضي السبع -
أراضي المالية أو الحال، مسطحات القرى كالبلدة القديمة في غزة

شكل (4.10): أنواع الأرضي في محافظات غزة
(المصدر: المجلس النرويجي، 2013م)



شكل (4.11): ملكيات الأراضي في محافظات غزة

(المصدر: الدبراوى، 2013)

معاملة التسجيل المجدد (التسجيل الأول)

لإتمام معاملة نقل وتسجيل الأراضي المقيدة لدى دائرة ضريبة الدخل والأملاك إلى دائرة تسجيل

الأراضي "الطايبو" تتطلب المعاملة القيام بمجموعة من الإجراءات تتمثل في:

- صورة هوية طالب التسجيل.
- شهادة مالية تثبت دفع طالب التسجيل للضريبة المترصدة على الأرض.
- تقديم تسلسل الملكية للأرض موضوع التسجيل إذا كان طالب التسجيل مشتري.
- تقديم حجة حصر إرث إذا كان طالب التسجيل وريثاً للمتوفى المقيد اسمه في سجلات المالية.
- إذا رغب المالك المسجل اسمه في شهادة المالية فتح معاملة تسجيل مجدد، يجب أن يقدم صورة هويته، وإذا رغب الوارث بنقل ملكية مورثه المقيد اسمه بالمالية عليه أن يحصر حصر إرث لورثة المتوفى بالإضافة لصورة هويته، وإذا كان راغب التسجيل مشترياً يجب أن يقدم تسلسل الملكية.

- تقديم سند إقرار وتعهد أمام كاتب العدل وتصريح مشفوع بالقسم أمام القاضي المختص وشهادة مختار يشهد فيها بأن الأرض موضوع المعاملة بأن طالب التسجيل يتصرف بالأرض موضوع المعاملة ويضع يده عليها ودون منازعة أو معارضة من قبل الغير.
- الحصول على خارطة قابلة للتسجيل من دائرة المساحة العامة في سلطة الأراضي.
- يحدد موعد للخروج على رقبة الأرض لرفعها من قبل مساحين حكوميين ومن ثم يحدد ميعاد آخر لمسح الأرض بالتصوير الجوي بواسطة GPS.

4.3 نظام ملكيات الأراضي في فلسطين

عرفت معظم ملكيات أراضي فلسطين منذ القدم بما يعرف بالمشاع أى الأرض المشتركة حيث أن الملكية المفردة لم تكن معروفة إلا في أحوال خاصة في الجهات القريبة من كبريات المدن الساحلية وبعض المدن الداخلية، حيث سيطرت على الأرض طبقي التجار المتنورين، كما كانت تسود الملكية الفردية أينما كانت الأرض بحاجة إلى بذل جهد وعناية وزراعة حيث يتوقف نصيب كل فرد على ما يبذل من عرق وعلى مقدار طموحه الشخصي ورغبته في العمل، لذلك نجد منطقة المرتفعات الوسطى شاعت فيها الملكية الفردية منذ أقدم العصور بينما ظلت الأرض الساحلية السهلية للملكية الجماعية حيث تعطى الكثير الواffer بأقل مجهود. فكان الفلاح يجد لنفسه حصة من الأرض في المنطقة الممتدة بين حifa وغزة باستثناء مشارف المدن والمناطق التي خضعت لملكية الأثرياء من سكانها.

من الناحية الاجتماعية فقد كانت المشاع ضمانا لبقاء الأرض بأيدي الجماعة واستبعاد أي غريب لا ينتمي إليها وفي هذا النظام شيء من العدالة والاشتراكية الفطرية حيث يضمن توزيع فرص الكسب من الأرض بين الجميع ولاسيما استقرار المزارع في أي قطعة من أملاك المشاع لم يكن يستمر سوى فترة تمتد من عام إلى تسع سنوات، ثم ينتقل إلى استثمار قطعة أخرى حتى لا يستأثر واحد دون غيره بأحسن الأطياف.

من ناحية الأمن فقد كان المشاع حافز لجميع أفراد القرية على الاستماتة في الدفاع عن أملاكهم المشتركة وهذا أدى إلى تماسك الأفراد، فقد كان المشاع وسيلة إنتاج ومعاش من جهة، وأسلوب حياة ومصير مشترك من جهة أخرى. كما كان سبب لإعاقة عمليات بيع الأراضي وانتقال ملكيتها إلى اليهود.

أما عن مساوئه فقد لغى الحافز الشخصي على البذل والإبداع وتحسين شبكات الري والصرف والزراعة وإقامة المنشآت، كما كان سببا في وقوع المشاحنات الداخلية بين المالك والمتقطعين من العقارات المشتركة.

في العهد العثماني قامت السلطات العثمانية بتصفيه المشاع وإلزام الملك بتسجيل أراضيه، حيث صدر قانون 14 محرم سنة 1332هـ/1913م والذي سمح بتقسيم وفرز العقارات المشتركة غير المنقوله وتوحيد أسس تقسيم الأرضي الملك والأميري والموقوفة، وتحويل كل شريك أن يطالب شركاءه بالقسمة بحيث لا يمكن إجبار أحد على البقاء في حالة الشيع.

سار الإنجليز على النهج نفسه أثناء حكمهم البلاد، فقد أعطوا مأمور التسوية بموجب قانون تسوية حقوق ملكية الأرضي الصادر عام 1928م، السلطة المطلقة بأن يشرع فوراً بفرز (تقسيم) أية مساحة من الأرض المملوكة بأسلوب الاشتراك (أي المشاع) بعد تعين حقوق المالكين، إذ وجد المأمور أن في الفرز منفعة عامة. وكان معظمهم من الصهيونيين الذين عملوا مع سلطات الانتداب في دائرة المساحة وتسوية الأرضي، استمدوا سلطاتهم هذه من أوامر المندوب السامي البريطاني مباشرة.

وأجاز لكل مأمور القيام بفرز حصة أي شخص مالك لنصيب ما في أرض مشاع متى طلب المالك ذلك منفرداً. كذلك أجاز له أن يقسم أراضي المشاع في أية قرية ببناء على رغبة مالكي ثلثي الحصص المدرجة في جدول الحقوق العقارية الخاصة بتلك القرية. ورغم كل هذه الإجراءات والتشريعات بقيت نسبة لا يستهان بها من الأرضي ملكاً مشاعاً حتى اغتصاب فلسطين 1948م. تغيرت نظم حيازة الأرض وأساليب ملكيتها بالانتفاع بها جذرياً بعد قيام الصهيونيين بالهجرة إلى فلسطين لاستيطانها حيث آلت جميع الأراضي التي كانت بحيازة الحكومة العثمانية إلى إدارة الانتداب على فلسطين دون أي مقابل. ووضعت سلطة التصرف فيها آنذاك بيد المندوب السامي البريطاني مؤقتاً، فكان من حقه وحده إجزال المنح منها أو تأجيرها أو السماح بالاستقرار فيها واستثمارها. كما تم نقل معظم ملكيات الأرضي الخصبة هدية للصهاينة وتم استغلال أملاك الغائبين واستملاكها على أنها أرض مهجورة آلت ملكيتها إلى الدولة باتفاق العهد (الموسوعة الفلسطينية، 2013).

4.4 الملكية الشائعة

إذا ملك اثنان أو أكثر أرضا دون أن يعين مقدار حصة كل منهم فيها، كانوا جميعاً شركاء على الشيع في هذه الأرض متساوين في الحصص ما لم يقم دليل على غير ذلك (أبو كلوب، 2015م).

4.4.1 مصادر الملكية الشائعة

- تكون إما بإرادة الأفراد أو إرادة المشرع أو الحكم القضائي أو بطرق أخرى.
- ينشأ الشيوع بإرادة الإنسان أو ما يصطلح عليه بالتصريف القانوني سواء كان هذا التصرف ناتجاً عن توافق إرادتين كما في العقد لأن يشتري شخصان أو أكثر داراً على الشيوع، كما قد يبيع المالك الأرض حصة مشاعة منها كالنصف و الثالث لشخص آخر فيصير هذا المالك والمشتري مالكين على الشياع لهذه الأرض. أو كان هذا التصرف بإرادة منفردة كما في الهبة أو الوصية لأن يوصي شخص لشخصين آخرين بأرض على الشيوع.
 - وقد ينشأ الشيوع بإرادة المشرع أو ما يعرف بالواقعة القانونية كما هو الحال بالنسبة للإرث - وإن كان هذا الأخير هو الطريقة الأكثر انتشاراً في الواقع العملي من حيث الطرق التي ينشأ بها الشيوع- حيث أن وفاة شخص يتربت عليها انتقال تركته لورثته الذين يصبحون مالكين لهذه التركة على الشياع كل حسب حصته.
 - الحكم القضائي بعض التشريعات الأجنبية اعتبرته مصدرًا من مصادر الشياع، ذلك أن هذا الأخير قد ينشأ أو على الأصح قد يستمر بحكم قضائي كما في التقنين الفرنسي .حيث يجوز في بعض الحالات وخاصة منها حالة مال الأسرة (habitation à bon marché) أو حالة المساكن ذات الثمن الزهيد (bien de la famille) إبقاء الشيوع فيما بين أفراد العائلة بعد وفاة ربها، بقرار يتخذه قاضي الصلح بناءً على طلب زوج المتوفى أو أحد أولاده.
 - طرق أخرى كالشيوع بالحيازة، حيث يمكن أن يحوز شخصان أو أكثر أرضاً حيازة مشتركة، فتصبح هذه الأرض مشتركة بينهم على وجه الشياع شريطة أن تكون هذه الحيازة خالية من العيوب ومتوفرة على كل الشروط التي يتطلبها القانون في هذه الحيازة. أو الشيوع عن طريق الالتصاق أو ما ي حدثه الغير في الملك المشاع من بناءات وأغراض حيث يصبح المشتاعون مالكين لهذه البناءات أو الأغراض التي أنشأها الغير كل بحسب حصته في ذلك الملك الشائع.

| مصادر الشيوع عن طريق | | | |
|----------------------|------------------|------------------------|------------------------------------|
| طرق أخرى كالحيازة | الحكم القضائي | إرادة المشرع كالإرث | إرادة الأفراد كالوصية والهبة |

شكل (4.12): مصادر الشيوع

(المصدر: الباحثة)

4.4.2 الملكية الشائعة والمشتركة (موقع التاريخ، 2011)

جدول (4.1): الفرق بين الملكية الشائعة والمشتركة

| الملكية المشتركة | الملكية المشاعبة |
|---|--|
| شيوع اختياري ومؤقت، فهو يمكن أن يطلب شيوع جبri دائم، حيث يصبح المالك المشترك مشاركاً بصورة جبriة في ملكية الأجزاء الشائعة في البناء، فهو لا يستطيع طلب القسمة و إفراز الحصص في هذه الأجزاء التي تكون بحسب طبيعتها و إعدادها مخصصة للاستعمال المشترك بين كل المالك و بصورة دائمة . | القسمة وفرز الحصة الخاصة به |
| الملكية المشتركة هي ملكية جماعية بعض حالات الملكية الشائعة لا تنشأ بإرادة الملكية المشتركة لا يمكن أن تنشأ الا بإرادة الأفراد أي بالاتفاق بينهم | الملكية الشائعة هي ملكية فردية |
| الملكية الشائعة يعتبر الشريك فيها مالك أي مالك فردی لينتقل الى الجماعة وينشأ له حق شخصي في الحصول على الارياح ولا يعود له حق العيني كمالك الا بعد تصفية الشراكة. | الملكية المشتركة فالشريك فيها فقد حق العيني صاحب حق عيني |
| الشيوع في الملكية المشتركة قد يكون تبعياً ، ذلك أن ملكية الأجزاء الشائعة في البناء تعتبر تابعة لملكية الأجزاء الخاصة فلا يمكن الفصل بينهما في كافة التصرفات القانونية. | |

4.4.3 الشيوع على الملكية وأثره على التخطيط

الشيوع على الملكية مشكلة معقدة فشخص يملك في قطعة 2 وقسمة 56 دونمات ولكن ليس هناك كروكي أو موقع عام يوضح طول وعرض موقع المقسم وعلى الطبيعة يأخذ أكثر مما يملك لأن ملكيته على الشيوع وهذا يعيق عملية التخطيط حيث يبقى المخطط في حيرة لعدم وضوح الملكية وتشابكها مع غيرها من ملكيات الغير (أحمد أبو يونس: مدير دائرة التخطيط في بلدية رفح، مقابلة شخصية، 30 نوفمبر 2016م). فالأراضي معظمها تم توثيقها قديماً من وزارة المالية والحدود غير دقيقة والملكيات تم تقسيمها لقطع صغيرة لتورث الأرض للأبناء من قبل الأجداد مع عدم وجود مخططات تثبت حقوق الملكية فالملكية بقيت على الشيوع والتي أحدثت النزاع والخلافات وخاصة في عدم وجود تسجيل مستجد للمناطق الواقعة شرق صلاح الدين وهذا انعكس سلباً على تخطيط المنطقة (محمود طباشة: مدير دائرة التخطيط في بلدية البريج، مقابلة شخصية، 18 ديسمبر 2016م). إن عدم مقدرة البلديات والمؤسسات ذات الصلة على تنمية المخططات الخاصة بالأراضي بسبب وجود مشاكل في الملكية وعدم انتقالها بشكل سليم من الجد إلى الابن إلى الأحفاد حيث بقيت مسجلة باسم المالك الأصلي وبالتالي الورثة لا يعرفون نصيب كل منهم بشكل صحيح مما يحدث النزاع والخلاف الذي نراه في المحاكم وهذا بدوره ينعكس على قدرة البلديات على تنمية الأرض حسب المخططات المعتمدة الهيكيلية والتفصيلية (مؤنس فارس: مدير دائرة التنظيم في بلدية غزة، مقابلة شخصية، 29 نوفمبر 2016م). كما أن الاعتراضات والشكوى والمحاكم وتوفيق بعض المخططات بسبب الشيوع على الملكية يؤثر على التخطيط العام (محمد صبرى الفرا: مهندس في وزارة الحكم المحلي، مقابلة شخصية، 21 نوفمبر 2016م). إن غياب البيانات يوقع المخطط في أخطاء وإرباك ينعكس سلباً على التخطيط (غسان الوحيدى: مدير عام اللجنة المركزية للأبنية في وزارة الحكم المحلي ، مقابلة شخصية، 21 نوفمبر 2016م).

4.4.4 إزالة الشيوع

إزالة الشيوع هي إنهاء حالة الشيوع وتخصيص لكل مالك أو وارث حصة مستقلة ومعروفة ومحددة.

مصادر إزالة الشيوع

يتم إزالة الشيوع بتقسيم الأموال المشتركة وغير منقولة من خلال طرق غير رسمية كالقسمة الرضائية الشائعة بين الناس دون الرجوع للبلديات أو طريقة رسمية كلجوء المالك للبلديات لعمل مشروع الإفراز والتقطيع أو عن طريق المحاكم وهي ما تسمى قسمة قضائية.



شكل (4.13): طرق إزالة الشيوع
(المصدر: الباحثة)

القسمة الرضائية:

هي القسمة التي تجري بالرضا بين الورثة أو المالكين بالاتفاق فيما بينهم حيث يتم تقسيم قطعة الأرض إلى قسائم لمعرفة حصة كل فرد.

تنوه الباحثة إلى أساس الخلاف في اتباع القسم الرضائي فالقسمة الرضائية بحد ذاتها ضرورية للتوزيع وتحديد حصة كل مالك أو وارث فهي تحدد فقط موقع المقادم وطريقة الوصول لتلك المقادم. ولكن يأتي بعد ذلك المحور الرئيسي والتي بنيت عليها المشكلة البحثية بحيث أن الكثير من المالكين يقومون بالاكتفاء بتلك القسم الرضائية والشروع بالبناء والإعمار دون الرجوع للجهات المسئولة ويمكن أن نطلق عليها قسم رضائية غير الرسمية أما في حال تم الرجوع للجهات المسئولة تكون قسم رضائية رسمية.

القسمة الرضائية غير الرسمية:

يتجه الكثير من الناس للتقسيم الرضائي فيما بينهم دون الرجوع للبلدية باعتقادهم أنها الطريقة الأسهل والأقل بالتكلفة لإزالة الشيوع ، كما أن بعض المواطنين تؤكد أن البلدية لا دخل لها في ممتلكاتهم كتقسيم الأرض فهي ليست شريكه وأن مهمة البلدية مقتصرة فقط على تقديم الخدمات لهم. ففي هذا النوع من القسمة الرضائية يتم النظر إلى الاحتياج الحاضر للمالك أو الوارث دون مراعاة الاحتياج المستقبلي ويكون البناء أو التوزيع بشكل عشوائي ومنافي للمخطط الهيكلي حيث يتم فتح شوارع حسب الحاجة الحاضرة بعرض صغير ولا يتم مراعاة التدرج الهرمي لرتب الشوارع (إقليمي-رئيسي- تجمعي - محلى)، ولا يتم استقطاع نسبة المرافق والمناطق المفتوحة كما في بعض الأحيان يتم إعطاء نصيب أحد الأفراد في موقع شارع هيكلي سيتم فتحه من قبل البلدية في الوقت المستقبلي وهذا يهدى حق الفرد كما تبقى المنطقة مخططة بشكل عشوائي والذي يجعل المصالح تتضارب وتؤخر التنمية الاجتماعية لتلك المنطقة.

الآثار الاجتماعية للقسمة الرضائية غير الرسمية:

- بين المواطنين: تظهر في فقد حسن الجوار ومشاكل التعديات أو عدم وجود ارتدادات واضحة.
- بين المواطنين والبلدية: حيث إن المواطنين يلجئون للقسمة الرضائية بسبب فقد الثقة ولغة التفاهم بين المواطن والبلدية.
- في ملكية المواطن نفسه: البناء الغير منظم والعشوائي يفقد المواطن خصوصيته.

القسم الرضائية الرسمية:

أى التي يتم تقديمها للبلدية وتعديلها بناء على المخططات التفصيلية والهيكلية ومن ثم يتم إيداعها في اللجنة المركزية للاعتماد النهائي.

شروط القسمة الرضائية:

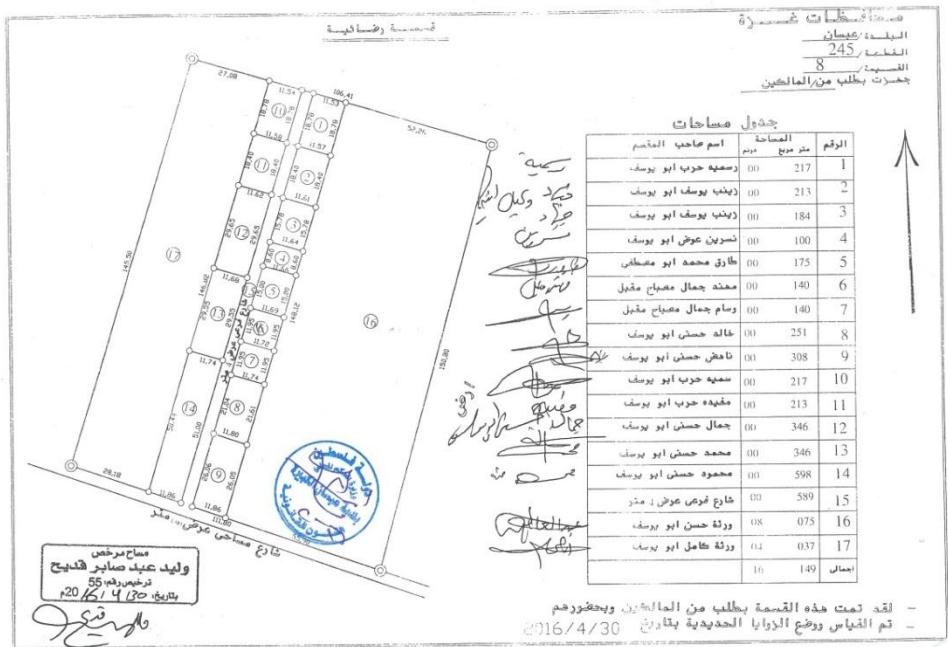
- رضا وإجماع الشركاء على القسمة الاتفاقية.
- تتمتع الشركاء المتقاسمين بالأهلية.
- حضور جميع الشركاء عند القسمة وعند غياب أحدهم ينبغي حضور من يمثله قانوناً.
- أن يسجل المتقاسمون عقد القسمة لدى المرجع المختص وهو دائرة تسجيل الأراضي.

إجراءات القسمة الرضائية:

هناك إجراءات محددة يراعى إجراءها لتحقيق القسمة الرضائية حيث تتقسم الإجراءات إلى إجراءات مادية أي تحديد حصة المالك بالعقار بأوتار حديدية أو غيرها، وإجراءات قانونية كالأوراق الرسمية المعتمدة من الدوائر الرسمية وتنتمي الإجراءات كالتالي:

- الاتفاق المبدئي على إجراء القسمة.
- إعداد مخططات هندسية لمعرفة نصيب كل وارث أو مالك (إعداد مشروع هندسي) بعد تحديد الأرض وفق الموقع العام.
- إحضار موقع عام من البلدية وبيان وجود شوارع هيكيلية أو تفصيلية ووجود استقطاعات في الأرض حيث تكون وبالتالي الأرض المراد تقسيمها خالية وصافية من أي مراافق عامة أو شوارع.
- يتم تنظيم وتحrir كتابة ويجوز أن تكون شفاهه بالاتفاق وتعتمد من الناحية القانونية إذا تمت تنفيذها على أرض الواقع واستلم كل مالك حصته وتصرف بها بمعرفة باقي المالك أو الورثة.

- بعد توقيع القسمة الرضائية من أطرافها واستلام كل مالك حصته من القسمة باستطاعته الحصول على جميع الخدمات والترخيص من الجهة المحلية كالبلدية والتابعة له الأرض . وبالتالي تكون بعد حصول المالك على تراخيص بناء على ضوء القسمة الرضائية تكون في هذه الحالة قد رتبت القسمة الرضائية اثارها (محمود شبير : محامي، مقابلة شخصية، 5 يناير 2017م).



شكل (4.14): نموذج لقسمة رضائية

(المصدر: بلدية عisan الكبيرة)

القسمة القضائية:

إزالة الشيوخ وإجراء القسمة عن طريق القضاء حيث يتم اللجوء إلى هذا النوع في حال عدم توافق الورثة أو المالكين على إجراء القسمة بالتراضي وبالتالي يتم اللجوء إلى محكمة الصلح . وحتى قبل الدعوة يشترط وجود إثباتات للملكية تتمثل في سندات الملكية كملكية الأرض وإثباتات الصفة وجود حصة حصر إرث في حال أن تكون الأرض مملوكة بالميراث ووجود مشروع هندسي يبين اقتراح التوزيع للملك أو الورثة.

4.5 مشاريع تقسيم الأراضي داخل محافظات غزة

علينا في البداية أن نعرف أن محافظات غزة مقسمة إلى مناطق كالتالي :

مناطق عشوائية: كالمخيمات والتي لا تسرى عليها قوانين وتشريعات التنظيم ولا يوجد لأى جهة حاكمة أي سلطة أو سيطرة أو تحكم بالعمران بها.

مناطق إقليمية: وهى التي تشكل الأراضي الواقعة خارج حدود النفوذ الإداري للبلديات فلا يوجد سيطرة على العمران من قبل البلديات وتكون تلك المناطق خاضعة بشكل مباشر للجنة المركزية.

مناطق تنظيم المدن :وهي المناطق التي تقع ضمن النفوذ الإدارية للبلديات والمجالس القروية وتكون مشمولة ضمن المخططات الهيكلية والتفصيلية للمدينة أو القرية. (الكحلوت،2006)

| أنواع المناطق في محافظات غزة | | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| مناطق تنظيم المدن | مناطق إقليمية | مناطق عشوائية |

شكل (4.15): أنواع المناطق في محافظات غزة

(المصدر: الكحلوت،2006)

فمشاريع إفراز و تقسيم الأرضي تحدث معظمها في مناطق تنظيم المدن حيث أن عملية الإفراز ذات أهمية كبرى بالنسبة لعدد كبير من المواطنين وترتبط تلك العملية بحاجات الإنسان وقضاء مصالحه. قدماً كانت عملية الفرز تمر بإجراءات بسيطة حيث لم تكن للمخططات التنظيمية تلك الأهمية فقد كان يكفي للإفراز أن يتقدم المالك للعقار بطلب تقسيم بحسب رغبته للدواير العقارية ويكلف الجانب الفني برفع حدود التقسيم أو الإفراز على الطبيعة، وتنظيم مخطط وتوثيقه كمعاملة عقارية بشكل يسمح لكل قسم تم إفرازه أن يسجل في السجل العقاري حسب الأصول. ولكن مع تزايد عدد السكان وتطور العمران ارتبطت معاملات الإفراز بدوائر كالبلديات ومجالس المحافظات بعد أن كان ذلك من اختصاص المصالح العقارية وهذا هدفه الحفاظ على سلامة المخططات التنظيمية وعدم السماح بالإفرازات الغير قانونية والبناء العشوائي (المعنى، 2006).

4.5.1 مزايا مشاريع التقسيم

مشروع التقسيم هو أرقى درجات التخطيط وأخر مرحلة حيث يوفر بيئة سكنية صحية وآمنة منظمة من خلال إيجاد مرافق عام ومناطق مفتوحة مع الحفاظ على الشروط التنظيمية

الخاصة بالشوارع وعروضها ورتبها وموقعها والمباني وارتدادها ونسب إشغالها وعروض الواجهات ومساحة البناء ، كما يعمل على رفع مستوى المنطقة اجتماعياً واقتصادياً .
ويعتبر الوسيلة لحفظ الأرض وحقوق الملكيات الحاضرة للأجيال المستقبلية من الضياع .
مشروع التقسيم يحقق العدالة الاجتماعية بحيث تتساوى نسب الاستقطاعات من جميع الملكيات كما أنه أسرع طريقة لضبط عملية التخطيط حيث أن القانون كفل ذلك .

4.6 الجهات المسئولة عن مشاريع الإفراز والتقسيم

في النواحي التنظيمية يتم تقسيم الأراضي إلى أراضي داخل النفوذ وتكون مرجعيتها البلدية وأخرى خارج النفوذ وتكون مرجعيتها بشكل مباشر وزارة الحكم المحلي .

الجهات المسئولة عن مشاريع الإفراز والتقسيم في الأراضي داخل النفوذ:

1. المالك: وهو صاحب الأرض أو المنتفع حيث يقوم بالتقدم لمشروع الإفراز على ملكيته للبلدية .

2. لجنة التنظيم المحلية: هي اللجنة المحلية للأبنية وتنظيم المدن والمؤلفة من أعضاء المجلس البلدي وتنص على اللجنـة بالرأي الفني ممثلاً بمهندسي التنظيم في البلدية والرأي القانوني ممثلاً في المستشارين القانونيين .

المجلس البلدي في البلديات يقوم بكافة نشاطات البلدية وتغطية احتياجاتها وهو مكون من عدد من الأعضاء حيث يتم الاجتماع فيما بينهم واتخاذ القرارات التي تراها مناسبة وحسب رأى الأغلبية فيما يتعلق بالأمور التنظيمية للمخططات ومن ثم رفعها للجنة المركزية للصادقة .

المادة 6 من قانون 28 لعام 1936 وضحت نطاق مهام المجلس البلدي كالتالي:
إذا أصدر المندوب السامي أمراً أو مرسوماً بمقتضى أحكام هذا القانون يقضي باعتبار أية منطقة، منطقة تنظيم مدينة وكانت تلك المنطقة تشمل على منطقة هيئة بلدية أو على قسم من منطقة هيئة بلدية فيكون مجلس تلك الهيئة هو اللجنة للأبنية وتنظيم المدن في تلك المنطقة ويمارس ذلك المجلس في منطقة تنظيم المدينة المذكورة السلطات المخولة بمقتضى هذا القانون للجان المحلية وتدفع جميع الأموال والرسوم المستحقة فيما يتعلق بذلك الصندوق البلدي كما تدفع جميع النفقات من ذلك الصندوق، بالرغم من وقوع قسم من منطقة تنظيم المدينة المذكورة خارج منطقة البلدية.

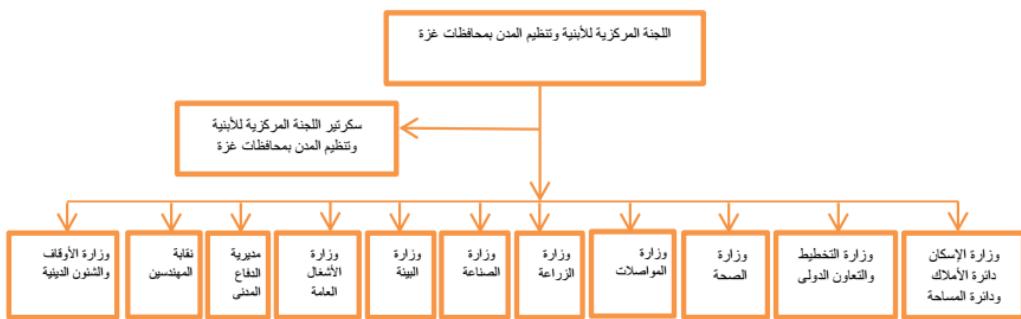
مهام اللجنة المحلية

بناء على المادة 8 والمادة 9 من قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936 والتي وضحت المهام كالتالي:

- اللجنة المحلية تقوم بإعداد المشاريع التفصيلية وإزالة أو هدم التعديات وتعويض السكان المتضررين حسب ما تقتضيه الحاجة وتحديد الشوارع وإعطاء الرخص للبناء.
- تقوم بتقديم التفاصيل للجنة المركزية بحيث ترسل كل لجنة محلية إلى لجنة اللواء من حين إلى آخر التفاصيل والمعلومات الضرورية بشأن ما تحتاج إليه منطقة تنظيم المدينة من توسيع في الشوارع وإعداد شارع جديد أو ساحات عمومية والاتجاه المحتمل لعمان ذلك الجوار ونوع ذلك العمارة.
- تتنظم اللجنة المحلية إنشاء الأبنية وهدمها وتوسيع الشوارع وتنسيقها والأمور الأخرى المنصوص عليها في أحكام هذا القانون أو أي قانون آخر أو نظام داخلي آخر صدر بمقتضاه
- تتخذ اللجنة المحلية وفقاً لأحكام هذا القانون أو لأحكام أي نظام صدر بمقتضاه جميع التدابير الضرورية لتأمين تفiedad ومراقبة أحكام هذا القانون وأحكام أي نظام داخلي أو نظام آخر صدر بمقتضاه.
- يجوز للجنة اللواء أن تكلف أية لجنة من اللجان المحلية بإعلان تحريري تبلغها إياه باتخاذ مثل هذه التدابير إما بوجه عام أو بشأن أية حالة خاصة وإذا تختلف اللجنة المحلية المذكورة خلال المدة المكتوبة في الإعلان عن القيام بما كلفت به، فيجوز للجنة اللواء نفسها أن تتخذ تلك التدابير ومن أجل ذلك تخول كافة الصالحيات المخولة للجنة المحلية، وتحصل النفقات التي تت肯دها لجنة اللواء في سبيل ذلك من اللجنة المحلية.

3. لجنة التنظيم المركزية:

تم تشكيل اللجنة المركزية للبناء والتنظيم بناء على قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936 حيث أقرت الإدارة المصرية العمل بنفس القانون لقطاع غزة مع إيكال النواحي التنظيمية والتخطيطية للجنة المركزية والتي تعرف أيضاً بلجنة اللواء وتشكل عن وزارات الأشغال العامة والإسكان والصحة والسياحة والآثار والمواصلات والزراعة والاقتصاد والعدل وسلطة البيئة والدفاع المدني وسلطة الأراضي ونقابة المهندسين وترأسها وزارة الحكم المحلي والتي تقوم برسم السياسات العامة لأعمال البلديات والإشراف الفني والإداري لكافة الاختصاصات (الوحيدى، 2012).



شكل (4.16): يوضح الهيكلية الوظيفية للجنة المركزية

(المصدر: الوحدى، 2012)

اللجنة المركزية تستند على المادة رقم 4 من قانون رقم 28 لعام 1936 لإصدار أي نظام في مجال التخطيط والتنظيم والذي ينص على:

- تخول لجنة اللواء سلطة إصدار أنظمة داخلية من حين إلى آخر بشأن جميع مناطق تنظيم المدن الواقعة في لواها أو أية منطقة منها، تتضمن شروط تقديم طلبات الرخص للجان المحلية وشروط منح هذه الرخص والرسوم الواجب استيفاؤها عنها وإيداع خرائط ومقاطع ومصورات إنشاء المنوي القيام به، وشروط تأمين العرض الكافي للشارع وإنشائها ومتانة جميع الأبنية الجديدة وتهويتها وتتوفر الأسباب الصحية فيها ومتانة الترميمات أو التغييرات الإنسانية التي تجري في أية بناية موجودة.
- لا يعمل بأي نظام داخلي يصدر بمقتضى أحكام هذه المادة إلا بعد اقتراحه بموافقة المندوب السامي، وتنشر جميع هذه الأنظمة بعد موافقة المندوب السامي عليها في الواقع الفلسطيني وي العمل بها اعتباراً من يوم يعين فيها وإذا لم يعين يوم لذلك، فيعمل بها بعد مرور ثلاثين يوماً على نشرها.

مهام وصلاحيات اللجنة المركزية

- إعداد الدراسات والمقترحات المتعلقة بإنشاء مناطق التنظيم، أو تعين حدودها أو توسيعها أو تعديلها أو إلغائها ورفع توصياتها بذلك للمجلس للتصديق.
- تقديم النصائح والمشورة الفنية للجان، الواقعة ضمن دائرة اختصاصها فيما يتعلق بمشروعات التنظيم.
- مراجعة ومتابعة وتدقيق أعمال اللجان ، الواقعة ضمن دائرة اختصاصها ، فيما يتعلق بمشروعات التنظيم والتحقق من مدى التزامها بتنفيذ أي من مشروعات التنظيم الموضوعة موضع التنفيذ وفقاً لأحكام هذا القانون ، ورفع توصياتها بهذا الشأن للمجلس.

- التنسيق مع وزارة الحكم المحلي بشأن المسائل المتعلقة بإحداث هيئات محلية جديدة وتعيين الحدود الجغرافية والإدارية لتلك الهيئات.
- اتخاذ كافة التدابير والإجراءات التي تكفل تنفيذ مشروعات التنظيم.
- إصدار اللوائح المتعلقة بإصدار الرخص وتحديد رسومها ورفعها للمجلس للتصديق.
- دراسة الاعتراضات المقدمة على أي من مشروعات التنظيم والبناء العمراني العامة، ورفع توصياتها بشأنها للمجلس.
- إعداد مشروعات اللوائح المتعلقة بشروط ومواصفات مشروعات التنظيم المختلفة الواقعة ضمن دائرة اختصاصها ورفعها إلى المجلس للتصديق عليها وإصدارها.
- دراسة الطلبات المتعلقة بتعديل أو إلغاء أو وقف العمل بمشروع تنظيم وبناء عمراني عام، ورفع توصياتها للمجلس.
- التنسيق مع اللجان لوضع الشروط الالزمة لإصدار رخص البناء، في منطقة تنظيم واقعة في دائرة اختصاص أي منها، وذلك خلال المدة التي يجري فيها إعداد مشروع تنظيم وبناء عمراني عام لتلك المنطقة.

4. سلطة الأراضي:

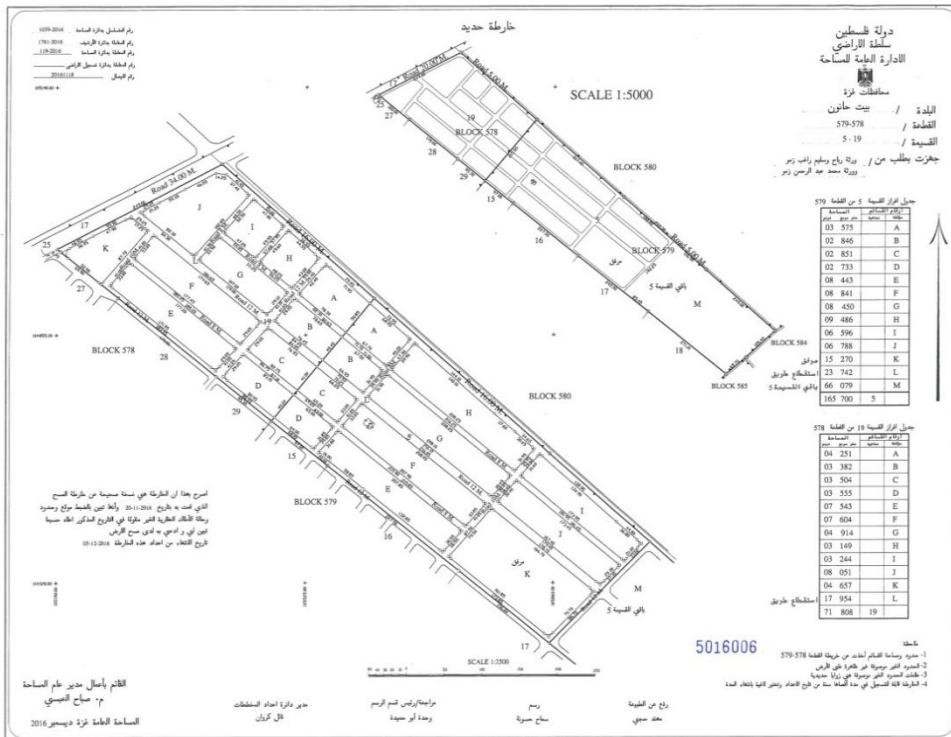
سلطة الأراضي مقسمة إلى ثلاثة أقسام (فايزه المبحوح: رئيس قسم المساحة، مقابلة شخصية، 8 ديسمبر 2016م).

الإدارة العامة للأراضي: تحفظ الإدارة العامة للأراضي والعقارات الموزعة في محافظات الوطن بالسجلات العقارية التي تمت تسوية الحقوق فيها وسجلات التسجيل المجدد وتقوم بجميع أنواع معاملات تسجيل الأراضي المختلفة وفق القانون والأنظمة وهذه المعاملات هي: البيع، الهبة، التفويض، المبادلة، الإفراز، الإيجار، المغارسة، التأمين، الحجز، الانتقال، والتخارج، الوصية، الوقف، أحكام المحاكم، تنفيذ الدين، التسجيل المجدد.

الإدارة العامة للمساحة العامة: ويتعاون سلطة الأراضي مع وزارة الأشغال العامة والإسكان ووزارة الحكم المحلي تقوم بتعيين الحدود للأراضي وإعداد خرائط القسمة الإفراز، أعمال تحديد الطرق، إنشاء شبكات الإحداثيات، حوسبة جميع الخرائط المحفوظة لديها في الأرشيف، مراجعة وتدقيق أعمال المساحين المرخصين بالقطاع الخاص.

هذا القسم يتم من خلاله الحصول على مخطط حديد نهائي أي تحديد الحدود المساحية حيث يطلب من المالك دق الحديد وتحديد القسمات الجديدة على الطبيعة وتقديم مخطط بذلك إلى البلدية لاعتماده بعد تدقيق الحدود وكذلك يطلب مد بعض شبكات البنية الأساسية مثل شبكة

المياه والصرف الصحي .في حال إتمام كل ما ذكر يتم الاعتماد النهائي لمشروع التقسيم ويتم منح موقع عامة ورخص بناء لمن يتقى ذلك، ويمكن لصاحب أي قسمة تسجيلها في دائرة تسجيل الأراضي (الطابو) كمساحة محددة وليس مشاع.



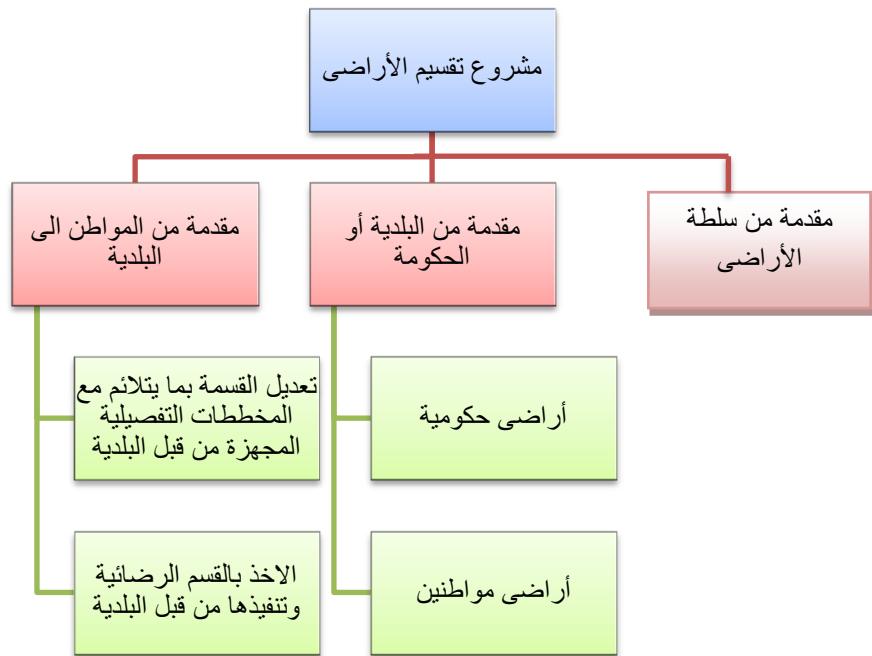
شكل (4.17): يوضح مخطط الحديد النهائي
(المصدر: سلطة الأرضي)

الإدارة العامة لأملاك الحكومة

ومن مهامها: حصر الأراضي الحكومية والمحافظة عليها، العمل على إزالة التعديات الواقعة على الأراضي الحكومية، ترشيح الأراضي الحكومية للمشاريع العامة، تأجير وإعارة الأراضي الحكومية حسب الأصول، متابعة تنفيذ قرارات استملك الأراضي الخاصة لمنفعة.

4.7 طرق تنفيذ مشاريع التقسيم

مشاريع تقسيم الأراضي تتم بتقديم طلب من قبل المالك للبلدية أو أن تقوم البلدية بالمشروع بمشروع تقسيم أو يتم تقديمها من خلال سلطة الأراضي.



شكل (4.18): طرق تنفيذ مشروع التقسيم

(المصدر: الباحثة)

1. سلطة الأرضي

يتم تقديم بعض مشاريع تقسيم الأرضي والتي تعود ملكيتها لسلطة الأرضي بهدف تقديم الخدمات العامة.

2. مشروع تقسيم الأرضي المقدم من قبل البلدية أو الحكومة

- أراضي حكومية

في حال امتلاك الحكومة قطعة أرض كجهة حكومية تكون مخولة لتقديم الرؤيا المناسبة للخدمات أو المرافق العامة من خلال مشروع تقسيم أو تفصيل. كمشاريع الإسكان والتي قامت به وزارة الإسكان كما هو مرفق



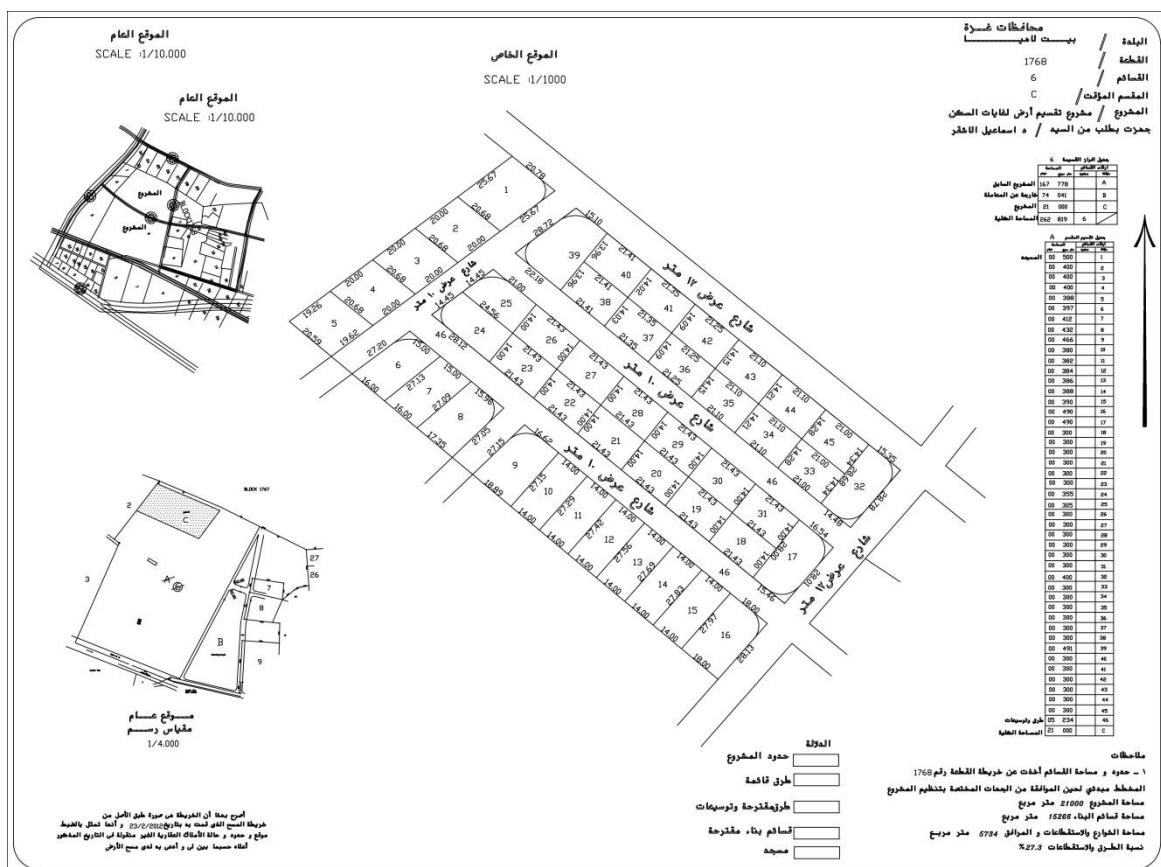
شكل (4.19): مخطط الفردوس مقدم من قبل الحكومة
(المصدر: بلدية بيت لاهيا)

تقوم البلدية بالمشروع بمشاريع التقسيم للملكيات الخاصة بناء على المخططات التفصيلية حيث يتم تحديد أماكن المرافق العامة والشوارع المحلية ونسب الاستقطاعات من قسم المالكين وعند قيام البلدية بالمشروع بتنفيذ المخطط التفصيلي لمناطق عمرانية تصطدم في كثير من الأحيان مع الواقع حيث تجد مباني متعددة أو عشوائية البناء حيث تكون مخالفة لأنظمة العمرانية وهذا يصعب الأمر على البلدية في تنفيذ المخطط التفصيلي لتلك المنطقة المعمورة وفتح شوارع أو تعریضها أو استقطاع نسب للخدمات. أما في المناطق الغير معمورة تقوم البلدية بالطلب من المواطنين بتقديم رؤيتهم أو ما تسمى بالقسم الرضائية ليتم أخذها بعين الاعتبار في تجهيز المخطط التفصيلي أما في حال تخلف المواطنين وعدم تجاوبهم مع البلدية تقوم البلدية بالمشروع بالمخطط التفصيلي وتتنفيذه دون الرجوع للمواطن بناء على قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936 مادة رقم 20 بند 9 والتي تنص على إذا تخلف المالك الذي كلفته اللجنة المحلية بتقديم مشروع لتقسيم الأرض وفقاً لأحكام الفقرة (1) من هذه المادة، عن تقديم ذلك المشروع خلال المدة المعينة، فيجوز للجنة المحلية أن تعد

مشروعًا لتقسيم الأرض، ويعتبر ذلك المشروع بأنه مشروع تقسيم إيفاء للغايات المقصودة من هذا القانون .

3. مشروع تقسيم الأراضي المقدم من قبل المالك إلى البلدية

قبل الشروع بالتقسيم أو البناء يقوم المالكين بالتوجه للبلدية وتقديم رؤيتهم من خلال قسمة رضائية بحيث تقوم البلدية بأخذها بعين الاعتبار في حال عدم تعارضها مع المخطط التفصيلي والهيكلية أو بتعديلها بناء على المخطط التفصيلي المعتمد والتي أعدته للمنطقة ومناقشة التعديل مع المواطنين، أما في حال عدم شروع البلدية بتجهيز المخطط التفصيلي أو مشروع التقسيم يمكن أن تستخدم القسم الرضائية كخراطنة إرشادية للبدء بالمخطط التفصيلي بعد التأكيد من صحة تلك القسمات من الناحية الفنية بما لا يتعارض مع المخطط الهيكلي.



شكل (4.20): مشروع تقسيم الأراضي المقدم من قبل المالك إلى البلدية
(المصدر: بيت لاهيا)

مهام البلديات اتجاه مشاريع التقسيم واستقطاع نسبة الخدمات والمراافق العامة

معظم الملكيات الخاصة تكون داخل المناطق الحضرية أما الأراضي الحكومية والأوقاف تكون على الأطراف خارج المدن فنسبة المراافق العامة والشوارع والخدمات تكون على

حساب الأراضي الخاصة فدور البلديات يبدأ من مصادرة الأراضي الخاصة داخل المدينة ومبادلتها مع الأراضي الحكومية على الأطراف لتعويض المالك أو في حال زادت نسبة الاستقطاع عن 25% (محمد الفرا: مدير دائرة التخطيط في بلدية خانيونس، مقابلة شخصية، 2016). كما أن دورها ينبغي أن يكون إيجابي ويدفع باتجاه إلزم المالكين بمشاريع التقسيم والحصول على رخصة بناء واستخراج الشوارع حسب المخططات الهيكيلية وتقسيمها ضمن نظريات التخطيط وليس بشكل عشوائي وتقديم التسهيلات الفنية كتوفير مناسبات الأرض أو تسوية الأرض كنوع من تشجيع المواطن. (مؤنس فارس: مدير دائرة التخطيط في بلدية غزة، مقابلة شخصية، 29 نوفمبر 2016). إن نسبة الإشغال ومساحة الأرض هما اللذان يحددان قدرة سيطرة البلدية وشروعها بمشاريع الإفراز فهناك مناطق تصل نسبة الإشغال 70% وأخرى 10%. كما أن المساحة التي لا تقل عن 2750 م² يتم إفرازها، والمساحات المكتظة بالسكان واقع لا يمكن رفضه أما المساحات التي يمكن عمل مشاريع إفراز وتقسيم فيها نقوم بنصح المواطن وأن يكون الشراء لأى مقدم عبر مشاريع الإفراز حفاظاً على حقوق المواطن.

(معالي عيد : مهندسة في بلدية الزوايدة، مقابلة شخصية، 18 ديسمبر 2016). فدور البلدية إرشادي ورقابي ومطبق للقانون حيث تقوم بنصح المواطن للرجوع إليها ومناشدتهم بعدم التقسيم العشوائي وتقديم القسم الرضائية التي يرثوها (محمود طباشة: مدير دائرة التخطيط في بلدية البريج، مقابلة شخصية، 18 نوفمبر 2016). كما تقوم البلدية باستقطاع نسبة 25% من مساحة الأرض المفرزة بحيث تكون النسبة مرنة وعلى دوائر التخطيط في البلديات الإسراع في عمل المخططات التفصيلية وإدماج الناس وإشراكهم في عمل المخططات منذ اللحظة الأولى والأخذ بالقسم الرضائية والمحاولة للوصول إلى طريقة مرضية مع ترجيح المصلحة العامة على الخاصة والاهتمام بعرض الشوارع وتوفير مرافق عامة. (أحمد أبو يونس: مدير دائرة التخطيط في بلدية رفح، مقابلة شخصية، 30 نوفمبر 2016). فينبغي على البلديات في محافظات غزة مواجهة الواقع وتشجيع الناس على تقديم القسم الرضائية فهي واقع لا يمكن تجاوزه وتوجيههم للالتزام بحسب استعمالات الأرضي والمحافظة على الأرضي الزراعية وتوجيههم للسكن في المناطق السكنية. والمتابعة الحثيثة للأراضي من خلال طاقم تقني ووضع خطط لأماكن المرافق والخدمات العامة. (غسان الوحيدى: مدير عام اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن في وزارة الحكم المحلي، مقابلة شخصية، 21 نوفمبر 2016).

4.8 أنواع مشاريع التقسيم والشروط التنظيمية

مشاريع التقسيم تتم من خلال تقسيم الأرض مساحياً إلى عدد من قطع التسجيل مرقمة، وكل قطعة تقسم إلى قسمات يتم تقسيمها إلى مجموعة قطع أصغر حجماً تسمى مقاسات بحيث أن

مساحتها لا تقل عن 250م² ولا تزيد عن 2750م² (المغنى، 2006). وتكون مخدومة بشارع كما يتم توفير مساحة من الأرض للمرافق والخدمات في القسمة.

تقسم مشاريع التقسيم حسب استعمالات الأراضي فهناك نظام خاص لتحديد أنواع المناطق ونسبة إشغالها في كل منطقة فنجد مشاريع تقسيم لأراضي سكنية أو سكنى زراعي أو سكناً زراعي مساعد. بحيث يتم الحفاظ على المناطق الزراعية ولا تخضع لمشاريع التقسيم كما هو موضح بالجدول التالي.

جدول (4.2): يوضح شروط استعمالات الأرضي والشروط التنظيمية للمخططات الهيكلية
المصدر: الوحدى، 2012م

| الارتفاعات | | | أقصى ارتفاع (م) | الحد الأقصى لعدد الطوابق | نسبة الإشغال في الطابق الأرضي | أصغر مساحة للقسمة 2م | المنطقة |
|--|--|-------------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------|--|
| خلفي | جانبي | أمامي | | | | | |
| 3 | 3 | 4 | 14 | أرضي + 3 | %50 | 500 | سكن أ ⁽¹⁾ 1 |
| 2 | 2 | 3 | 20 | أرضي + 4 | %60 | 250 | سكن ب 2 |
| 1 | 1 | 2 | 20 | أرضي + 4 | %80 | 250 | سكن ج 3 |
| لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة لحين إعداد مشروع تنظيم تفصيلي لها | | | | | | | مناطق مجده 4 |
| %15 من ارتفاع البناء | %10 من ارتفاع البناء | حد البناء التنظيمي للشارع | 1.5 عرض الشارع | - | %60 | 1000 | مباني سكنية متعددة الطوابق ويعمل بنظام الأبنية المتعددة الطوابق المصدق من رئيس السلطة الفلسطينية بتاريخ 17/9/1994م 5 |
| | | | | | | | |
| 3 | 3 | 5 | 8 | أرضي + 1 | 2م 250 | 2500 | سكن زراعي مساعد 6 |
| 3 | 3 | 5 | 8 | أرضي + 1 | 2م 250 | 5000 | سكن زراعي 8 |
| لا يسمح بإقامة أي مباني ثابتة حسب قرار لجنة التنظيم المركزية . | | | | | | | منطقة حرم الشاطئ 9 |
| يسمح بالبناء بما لا يتعارض مع المباني الأثرية . | | | | | | | البلدة القديمة 10 |
| 2 | 2 | حسب حد البناء التنظيمي للشارع | 22 | أرضي + 4 | %60 | 250 | المركز التجاري الرئيسي 11 |
| 2 | ملاصق لعمق 12م من الارتفاع الأمامي في الواجهات التجارية في الطوابق الثلاثة الأولى بما فيها الطابق الأرضي فقط ثم 2م بعد ذلك | حسب حد البناء التنظيمي للشارع | 22 | أرضي + 4 فقط | %70 تخصص الأرضي لل محلات التجارية | 250 | المحاور التجارية 12 |

| | | |
|----|---------------------------|---|
| 13 | منطقة السياحة والترفيه | لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة إلا بموجب مشروع تفصيلي . |
| 14 | منطقة المباني العامة | لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة إلا بموجب مشروع تفصيلي . |
| 15 | المناطق الخضراء | لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة إطلاقاً . |
| 16 | المناطق الأثرية | لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة إطلاقاً . |
| 17 | المحميات الطبيعية | لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة إطلاقاً . |
| 18 | المقابر العامة | لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة إطلاقاً . |
| 19 | المناطق الرياضية | لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة إلا بموجب مشروع تفصيلي . |
| 20 | منطقة تجميع مياه الأمطار | لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة إطلاقاً . |
| 21 | منطقة الورش وصناعات خفيفة | لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة إلا بموجب مشروع تفصيلي . |
| 22 | منطقة المعسكرات | |

4.9 مراحل إعداد مشروع تقسم الأرضي

أولاً: يجب الحصول على إذن بتقسيم الأرض من اللجنة المحلية بتقديم طلب إليها من صاحب الشأن مرفقا به سند الملكية ومخطط عام وخاص للقسيمة أو القسائم موضوع الطلب مصدرين من دائرة المساحة.

ثانياً: بعد الحصول على إذن من اللجنة المحلية بتقسيم الأرض يقوم صاحب الطلب بتقديم مخططات ابتدائية معتمدة من مهندس مرخص أو مساح مرخص للجنة التنظيم المحلية تتضمن الأمور التالية:

- أ- بيان رقم أو أرقام قسائم المشروع الأصلية والقطعة والموقع والمساحة العامة للأرض المشروع وعدد المقاسات لمشروع التقسيم ومساحاتها وبالنسبة التي خصصت للمرافق العامة وماهية هذه المرافق وتعداد السكان المتوقع سكنهم ضمن مقاسات المشروع خلال السنوات العشرين التالية لتاريخ تقديم طلب التقسيم.
- ب- المناسبات الطوبوغرافية لموقع المشروع وعلاقته بالمناسبات الطوبوغرافية للمنطقة المحيطة بموقع المشروع " خارطة كونتوريه".
- ت- الشوارع التنظيمية والمساحية القائمة بالمنطقة المحيطة بأرض المشروع ومساراتها وعرضها والمرافق العامة الخدمية الواقعة بمنطقة محيط المشروع.
- ث- بيان مدى إمكانية ربط أرض المشروع بالخدمات العامة من كهرباء ومياه ومجاري وطرق تصريف مياه أمطار وشبكات الهاتف.
- ج- الحالة التنظيمية العامة لمنطقة حدود المشروع وعلاقتها التنظيمية بالمناطق المحيطة بالموقع ويجرى دراسة الاقتراح بمعرفة اللجنة المحلية اذا كان موقع المشروع منطقة تنظيمية ويرفع للجنة التنظيم المركزية مشفوعا بقرارها الابتدائي بالموافقة على المشروع.

ثالثاً:

- أ- يجرى عرض المشروع على اللجنة المركزية للتنظيم وبناء المدن في ضوء القرار الابتدائي الصادر من اللجنة المحلية لمناقشته تمهيداً لإيداعه، ويجوز للجنة المركزية طلب إدخال أيّة تعديلات تراها مناسبة لخدمة سكان المشروع.
- ب- تصدر اللجنة المركزية للتنظيم وبناء قرارها بإيداع مشروع التقسيم ويجرى بشأن الإيداع تطبيق أحكام المادة 20 من قانون تنظيم المدن رقم 28 سنة 1936.
- ت- يقوم سكرتير اللجنة المركزية للتنظيم وبناء بتدوين قرار الإيداع على أصل مخطط المشروع "الكلك" ويمهر القرار بختم وتوقيع رئيس اللجنة المركزية ويجرى تصويره من خمس نسخ ترسل ثلاثة منها للجنة المحلية وتحفظ باقي النسخ في ملف المشروع لدى اللجنة المركزية.
- ث- بعد انتهاء فترة الإيداع يجرى إعادة عرض المشروع على اللجنة المركزية التي يجب عليها إرسال المخطط لدائرة المساحة لإعداد المخطط المساحي ويرفع للجنة المركزية لإقراره نهائياً ووضعه موضع التنفيذ ثم يجرى تصويره من خمس نسخ ترسل منها ثلاثة نسخ للجنة المحلية مرفقاً بها أحكام التخطيط للعمل بموجتها وتحفظ نسخة بملف المشروع بمقر اللجنة المركزية فيما تحفظ النسخة الخامسة بدائرة المساحة.
- ج- على اللجنة المركزية إصدار المواقع العامة لمقاسات المشروع من واقع المخطط المصدق وتدوين الشروط التنظيمية الخاصة بالبناء على المقسم من حيث الارتفاعات الارتفاعات الأمامية والخلفية والجانبية ونسبة المبني المسموح بها من مساحة المقسم وعرض الشارع أو الشوارع المحاذية للمقسم، وبما يتفق والأحكام العامة المنصوص عليها بالمخطط الهيكلي والتفصيلي (الحايك والدحود، 1997).

4.10 مكونات مشروع التقسيم وجوانبه

يجب أن تتضمن مشروعات التقسيم للأراضي بيانات مفصلة عن المساحة العامة للمشروع وبيان العلاقة التنظيمية للمشروع بالمناطق المحلية به، ومناسبات أرض المشروع وعلاقته بمناسيب المنطقة المحيطة به ونسبة المساحة المخصصة للطرق من النسبة العامة، والمساحة المخصصة للمرافق العامة الأخرى، وعدد ومساحات مقاسات مشروع التقسيم، وأرقام قطع التسجيل الأصلية والكيفية التي سيصير عليها ربط مقاسات المشروع بالخدمات العامة وأية بيانات أو معلومات أخرى يكون الغرض منها تحقيق الأهداف المقصودة بالنواحي التنظيمية والصحية (المصدر السابق).

جوانب مشاريع التقسيم

هناك جانبين أساسين لمشاريع التقسيم الجانب الفني والقانوني

الجانب الفني: تحديد حدود القسمية و المساحة ومخطط الشوارع الرئيسية وإيجاد القسم الرضائية الداخلية والرفع المساحي الدقيق كما يمكن ربط القسم الرضائي بإحداثيات للدقة.

مثال: شخص يقوم بالتقدم لمشروع إفراز لسبع دونمات وعلى الطبيعة يجد المخطط أنى حدود ملكيته بمساحة سبع دونمات ونصف هنا يتم إيقاف مشروع الإفراز خوفاً من تشابك الملكيات ولكن في حال إن كانت المساحة أقل من سبع دونمات على الطبيعة يتم قبول المشروع.

الجانب القانوني: تسلسل الملكية من ملكية الطابو حتى ملكية واضع اليد وتوفير مستخرج قيد وعقود البيع .

4.11 مشروع التقسيم وعلاقته بالمخطط التفصيلي والهيكل

مشاريع التقسيم هي آلية مستعملة لتنفيذ المخططات الهيكيلية ، كما أن مشروع التقسيم جزء من المخطط التفصيلي، حيث إن المخطط التفصيلي يشمل مجموعة من القسمات في القطعة الواحدة بينما مشروع التقسيم يحتوى على قسمة أو اثنتين على الأكثر. مشروع التقسيم يعطى خطة استعمالات لأراضي منطقة من المدينة بمقاييس رسم أكبر من المخطط التفصيلي فقد يكون 1:500 حيث يتم التعامل معه للتطبيق على أرض الواقع بينما المخطط التفصيلي يكون بمقاييس رسم 1:1000 أو أصغر (هشام الديراوي: مدير دائرة التخطيط في بلدية دير البلح، مقابلة شخصية، 11 ديسمبر 2016).

حسب ما تم ملاحظته خلال زيارة الباحثة للبلديات وبناء على إحصائية مشاريع كل بلدية وجدت الباحثة أن البلديات في محافظات غزة تتجه لعمل مشاريع تقسيم أكبر بكثير من اتجاهها للبدء بالمخطط التفصيلي، وهذا يرجع إلى نقص الكادر الفني للبلديات وسوء إدارة كما ان قانون تنظيم المدن لم يحدد وقت معين يلزم البلدية لتجهيز المخطط التفصيلي وتسليميه للاعتماد وهذا ماجعل البلديات تتولى عن الإسراع في تجهيز المخططات التفصيلية، كما أن المخطط التفصيلي بحاجة لوقت وجهد وبجاجة إلى جميع القسم الرضائية للقسام .

جدول (4.3): يوضح عدد المخططات التفصيلية ومشاريع التفسيم في بلديات محافظات غزة
المصدر: بلديات محافظات غزة

| المحافظات | البلديات | عدد المناطق التفصيلية الأحياء | عدد مشاريع الإفراز و التفسيم |
|-----------------|---------------|-------------------------------|------------------------------|
| محافظة الشمال | بيت حانون | 0 | 25 |
| | جباليا | 11 | 53 |
| | بيت لاهيا | 0 | 9 |
| | أم النصر | 0 | 0 |
| محافظة غزة | غزة | 12 | 500 |
| | الزهراء | 1 | 0 |
| | المغرقة | 0 | 0 |
| | وادى غزة | 0 | 7 |
| محافظة الوسطى | النصيرات | 3 | 40 |
| | دير البلح | 5 | 40 |
| | البريج | 2 | 18 |
| | المغازى | 0 | 25 |
| | المصدر | 0 | 14 |
| | وادى السلقا | 0 | 3 |
| | الزوايدة | 0 | 5 |
| محافظة خان يونس | خان يونس | 12 | 1 |
| | القرارة | 0 | 0 |
| | بني سهيل | 0 | 0 |
| | عبسان الكبيرة | 0 | 0 |
| | عبسان الجديدة | 0 | 0 |
| | خزانة | 0 | 1 |

| | | | |
|---|---|----------|------------|
| 1 | 1 | الفخاري | |
| 2 | 8 | رفح | |
| 0 | 0 | أم النصر | محافظة رفح |
| 3 | 0 | الشوكة | |

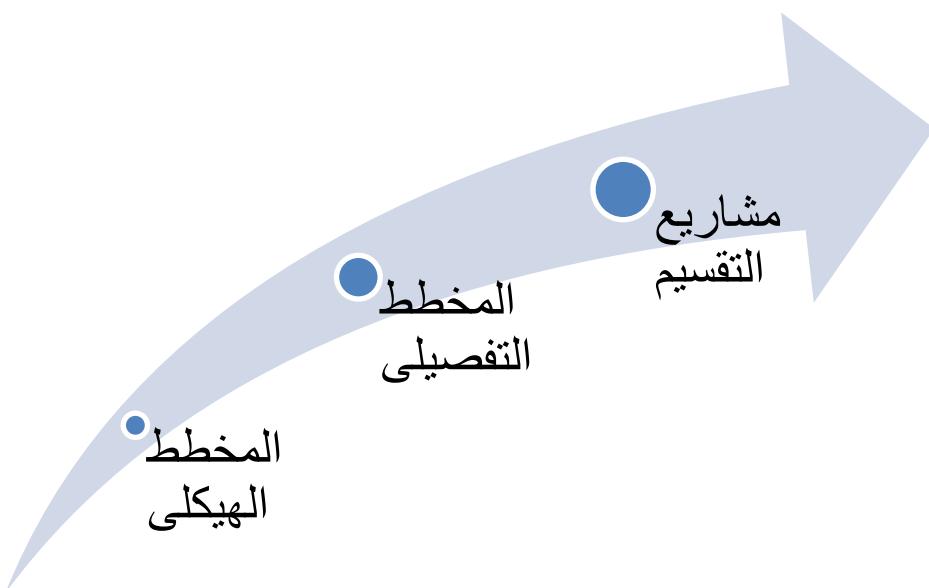
مساوى البدء في مشاريع التقسيم قبل تجهيز المخطط التفصيلي لمنطقة ما:

مع أن مشاريع التقسيم لها مميزات عديدة إلا أن البدء بها قبل المخطط التفصيلي له مساوى عدة أهمها:

- عمل عشوائية في البناء المنظم : حيث يكون كل مشروع منفصل وبنية تحتية منفصلة عن باقي المنطقة ولكن البدء في المخطط التفصيلي يتم عمل بنية تحتية متكاملة لوجود خطة محددة واضحة لكل المنطقة.
- البدء بمشاريع التقسيم تعمل أحيانا على تقتيت للاستقطاعات والمساحات الكبيرة لصالح المشاريع الكبيرة، ولصالح الشوارع حيث أن مساحة المقسم 250م² وفي مشاريع التقسيم الحكومية تصل مساحة المقسم إلى 100م² وهذا بدوره يقلل من نسبة الاستقطاع لصالح المرافق والمناطق المفتوحة. حيث أن العلاقة عكسية بين مساحة المقاسم ونسبة الاستقطاع لصالح الشوارع.
- عند البدء بمشاريع التقسيم أولا قبل المخطط التفصيلي يجد المخطط أحيانا مشكلة في ربط المشروع بالشوارع الرئيسية فتضطر لفتح شارع جديد في أحد المقاسم وهذا ما يسبب مشاكل مجددة مع المواطنين.
- أحيانا يكون هناك مستجدات ومخالفات للطبيعة وخاصة في تحديد حدود الملكيات فيقع الظلم على أحد المالكين دون غيره، كما يجد المخطط ملكيات مفقودة عند البدء بالمخطط التفصيلي بعد مشروع التقسيم فتضطر البلدية للرجوع والتعديل بمشروع التقسيم وهذا يؤخر البلدية البدء بمشاريع جديدة ويكلفها الوقت والجهد كما أن المواطنين لا يتعاونون لإعطاء المعلومات الدقيقة أو الحدود أو الملكيات بشكل سليم.
- مشروع الإفراز أحيانا يكون قديم وبعد ذلك عند عمل المخطط التفصيلي نجد هناك أشخاص قاموا بشراء قسائم مجاورة وأصبح المخطط يبحث عن مخرج وأالية وصول وربط للشارع (هشام الديراوى: مدير دائرة التخطيط في بلدية دير البلح، مقابلة شخصية، 11 ديسمبر 2016م).

ترى الباحثة أن البدء بالمخطط التفصيلي أمر في غاية الأهمية لتكون الخطة شاملة والرؤيا واسعة والضرر الواقع على المالكين أقل فالدرج في التخطيط ضروري لتحقيق العدالة الاجتماعية.

- تعمل مشاريع الإفراز على تشتت الأراضي المخصصة للمرافق والمناطق المفتوحة حيث يتم التعامل مع كل قسمة بشكل منفرد.



شكل (4.21): يوضح آلية البدء بالمخططات مصادر الشبوع
(المصدر: الباحثة)

المخطط التفصيلي هو حلقة الوصل بين مشاريع التقسيم والمخطط الهيكلي حيث يتم إعداده بما يلائم الواقع ويترجح المصلحة العامة ومن ثم رفع التعديلات إلى المخطط الهيكلي، ومشاريع التقسيم تكون بناء على المخطط التفصيلي حيث تتطابق المخططات وتسهل عملية التخطيط.



4.12 التحديات والمعوقات التي تواجه مشاريع التقسيم

قامت الباحثة بعمل مقابلات شخصية مع مسؤولي بلديات محافظات غزة بالإضافة إلى المؤسسات ذات الصلة كوزارة الحكم المحلي وسلطة الأراضي وكانت أهم الاسباب المؤدية لعدم التقسيم كالتالي:

1- أسباب متعلقة بالمالك

- ثقافة المواطن وخوفه على أرضه: معظم الأراضي المكونة للمناطق الحضرية هي ملكيات خاصة تصل إلى أكثر من 70% ذات مساحات كبيرة حيث أن المالكين يتعاملون مع البلديات بحذر ويقومون بإخفاء المعلومات المتعلقة بالأرض بحيث يترتب على مشروع الإفراز بعض الإلتزامات كاستقطاع جزء من الأرض وتنفيذ البنية التحتية والعلوية وهذا برأى المواطن مكلف فيهرب من تحمل تكفة مشروع الإفراز ويعمل على تضليل البلدية (محمد الفرا: مدير دائرة التخطيط في بلدية خانيونس، مقابلة شخصية، 20 نوفمبر 2016م).
- غلاء سعر الأرض واكتفاء المواطن بالقسم الرضائبة والبيع.
- تشابك الملكيات وعدم تطابق المعلومات المسجلة عن الموجودة على الواقع أو ضياع تسلسل الملكية(مؤسس الفرا: مدير دائرة التخطيط في بلدية غزة، مقابلة شخصية، 29 نوفمبر 2016م).
- جهل معظم الناس بفوائد مشروع التقسيم وتركيزهم فقط على المصالح الشخصية الحاضرة دون التفكير على المدى البعيد (محمد أبوحسنين: مهندس قسم التخطيط في بلدية القرارة ، مقابلة شخصية، 26 نوفمبر 2016م).
- الاعتقاد السائد بأن مشاريع الإفراز مكلفة وتأخذ وقت طويل لتنفيذها وهذا يؤخر مصالح المواطنين (المغني، 2005).
- تهرب معظم المواطنين من أنظمة التنظيم المعمول بها أو جهلهم بها فمثلاً في المناطق السكنية ب أقل قطعة أرض يسمح بالبناء عليها هي 250م² فيقوم ببيع مساحة أقل من ذلك والبناء عليها.
- محدودية مساحة الأرض وتعدد ورثة قطعة الأرض الواحدة وهذا ينتج عنه صغر نصيب المالك الواحد.
- التركيبة العائلية والمضمون الاجتماعي: التهرب من عملية التقسيم لعدم الرغبة في مشاركة الورثة لمشاكل اجتماعية معينة أو غياب احدهم خارج البلاد والذي يؤدي إلى عدم استكمال عملية الإفراز(محمد الفرا: مدير دائرة التخطيط والتنظيم في بلدية خانيونس، مقابلة شخصية، 20 نوفمبر 2016م).
- بعض أراضي المناطق تعود ملكياتها بالأصل للعائلات التي تسكنها كعائلة العادلة والأسطل في القرارة بخانيونس حيث أصبحت تلك المناطق عمرانية بدون تخطيط فرى الشوارع الضيقة والمباني المتقاربة فيصعب عمل إفراز لتلك المنطقة التي أصبحت

مؤهلة بالسكان (محمد أبوحسنين: مهندس قسم التخطيط في بلدية القرارة، مقابلة شخصية، 26 نوفمبر 2016م).

- وجود بعض المباني على القسيمة الغير مفرزة والتي تعرقل عملية الإفراز من النواحي الفنية (باسم الإسبي: مهندسة في قسم التخطيط في بلدية غزة، مقابلة شخصية، 29 نوفمبر 2016م).

2- أسباب متعلقة بالقوانين والتشريعات

- قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936 لم يطرأ عليه أي تعديل أو تحديث فالقانون يتعامل مع أرقام بغض النظر عن المكان والزمان والواقع العمراني المتتطور ومتطلبات العصر الحديث، كما أنه لم يلزم اللجان المحلية بتجهيز مشاريع التقسيم أو المخططات التفصيلية في وقت محدد ولا يوجد عقوبات كرادع عن الإهمال والتأخير الذي نراه في معظم البلديات (محمود طباشة: مدير دائرة التخطيط في بلدية البريج ، مقابلة شخصية، 18 ديسمبر 2016م).

3- أسباب متعلقة بالمؤسسات ذات الصلة

- اللجان الفرعية المشكلة من وزارة الحكم المحلي تمثل أحيانا إلى المثالية وتكون مغيبة عن الواقع للمنطقة وهذا يؤخر اعتماد أو تصديق المخططات التفصيلية وتصعيب التعديلات المطلوب في بعض الأحيان.

- نص مادة 27 لقانون تنظيم المدن لعام 1936 كان واضحا ولم يلزم أن تكون نسبة الاستقطاع 25% بل نسبة الاستقطاع كحد أقصى. فمعظم البلديات اعترضت على رفض وزارة الحكم المحلي أكثر من مخطط تفصيلي أو تقسيم نسبة الاستقطاع فيه أقل من 25% مع توفيره لشوارع ذات عروض مناسبة ومرافق عامة.

- ضعف طريقة الإلزام من قبل البلديات للشروع بمشاريع التقسيم واكتفاءها بتطبيق نظام الغرامات لتشكيله دخل جيد بالنسبة لها.

- ضعف البلديات في تنفيذ الإفراز المساحي كما أن ضغط العلاقات الاجتماعية من قبل المالكين على البلدية يؤثر سلبا على مشروع التقسيم.

- تساهل البلديات في اعطاء المواطنين التراخيص حيث يتم التعامل مع المقسم الخاص بالمواطن المتقدم للترخيص دون ربطه بالقسيمة الأصلية.

- تأخر البلديات في تجهيز المخططات التفصيلية واعداد مشاريع التقسيم تجعل المواطنين يقومون بالبناء العشوائي دون الرجوع للبلدية اعتمادا على القسم الرضائبة فيما

بينهم ونتيجة لذلك نجد المنطقة تأخذ طابع المعسكر (محمد المغارى : مدير دائرة التنظيم والخطيط في بلدية المغازى، مقابلة شخصية، 18 ديسمبر 2016م).

- عدم قدرة البلديات على تعويض المواطنين في حال زادت نسبة الاستقطاع عن 25%. كما أن نسبة الاستقطاع تكون لصالح الشوارع لا لتوفير المرافق أو المناطق المفتوحة المطلوبة.

- إدارة بعض بلديات محافظات غزة تتبنى الفكر العائلي أو القبلي أكثر من الفني (تيسير الرقب: رئيس قسم التخطيط في بلدية بنى سهلا، مقابلة شخصية، 20 نوفمبر 2016م).

4-أسباب أخرى

عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي يؤدي إلى تأجيل مشاريع التقسيم (محمود طباشة: مدير دائرة التنظيم والخطيط في بلدية البريج ، مقابلة شخصية، 26 نوفمبر 2016م).

4.13 مشاريع تقسيم الأراضي وأثرها على التنمية الاجتماعية

للتنمية الاجتماعية اتجاهات عدة وعلاقة قوية تربطها بمشاريع تقسيم الأراضي، حيث أن تقسيم الأراضي يؤثر بشكل إيجابي على اتجاهات التنمية الاجتماعية.

4.13.1 تقسيم الأراضي وأثره على اتجاهات التنمية الاجتماعية

الاتجاه الأول: التنمية الاجتماعية مرادفة للرعاية الاجتماعية

ينطوي تحت هذا الاتجاه الكثير من القضايا المهمة في حياة الفرد ومن الأمثلة الحية على هذا الاتجاه

- الملكية على الشيوع: عدم معرفة المالك لموقع مقسمه داخل القسمية ينتج عنه مشاكل اجتماعية وخلافات عديدة على قيمة الأرض والأفضلية في اختيار الموقع الأقرب للطريق العام والخلافات على الأبعاد والقياسات لحدود الملكية وهذا يخالف الرعاية الاجتماعية ويمكن حل ذلك من خلال مشروع التقسيم (عامر سلامة: رئيس قسم التخطيط في بلدية دير البلح ، مقابلة شخصية، 11 ديسمبر 2016م).

- الميراث: من الأمثلة الحية على عدم وجود رعاية اجتماعية حيث أن عدم وجود ثقافة التقسيم للأراضي دفعت الكثير من الناس إلى تصعيب الأمور خشية من المناكفة وهذا أثر سلبا على العلاقات الاجتماعية في الأسرة الواحدة (بلال أبو دقة: عضو مجلس بلدى في بلدية عبسان الكبيرة ، مقابلة شخصية، 25 ديسمبر 2016م).

الاتجاه الثاني: التنمية الاجتماعية مجموعة من الخدمات الاجتماعية والتي يتم تقديمها في مجالات عديدة كالصحة والتعليم والترفيه.

مشاريع التقسيم تحسم موقع المرافق العامة وتوفيرها، فعدم وجود مشاريع تقسيم للأراضي والاعتماد على القسمة الرضائية بين الأفراد جعل التقسيم لكامل مساحة القسمة بدون تخصيص مرافق حيث أن ذلك أثر سلبا على التخطيط فأصبحت المنازل متلاصقة والشوارع ضيقة وغير مدروسة فتضطر البلدية لوضع المرافق العامة كالمدارس والمستشفيات في أماكن بعيدة من جهة وعدم توفر المناطق المفتوحة كالملاعب تعرض الأطفال للخطر في حال لعبهم بالشوارع من جهة أخرى (بلال أبو دقة : عضو مجلس بلدى في بلدية عisan الكبيرة ، مقابلة شخصية، 25 ديسمبر 2016).

الاتجاه الثالث: التنمية الاجتماعية تغير اجتماعي لكافة الأوضاع التقليدية ولبناء علاقات جديدة تشع حاجات الأفراد وتحقق تطلعاتهم المستقبلية.

على سبيل المثال عملية تقسيم الأراضي تسهل عملية البيع والشراء وهذا بدوره يعمل على بناء علاقات جديدة وتحقيق المجال للملك لتحقيق تطلعاته المستقبلية. كما أن التخطيط المستقبلي يعتمد على تجهيز المكان للأجيال القادمة وهذا يعكس عدم تقسيم الأرضي والاعتماد على القسمة الرضائية التي لا تراعي المستقبل بل تهتم بالوضع الحالى دون مراعاة الكثافة السكانية والتوزع المستقبلي (أحمد أبو يونس : مدير دائرة التنظيم في بلدية رفح ، مقابلة شخصية، 30 ديسمبر 2016).

الاتجاه الرابع: التنمية الاجتماعية عملية تخطيطية وديناميكية التحول في ثلاثة مستويات:

- على مستوى الفرد: لتأكيد قدرته على التغيير للواقع والاشتراك بالعمل الجماعي وهذا لا يحدث في حال عدم تقسيم الأرضي وإبقاءها مجده، لأن تقسيم الأرضي تعمل على تقدير الإمكانيات الفعلية للمجتمع وتحديد احتياجات الفرد.
- على مستوى المجتمع: وهذا يحقق المساواة والعدالة الاجتماعية فلا توجد طبقات أو فوارق وهذا يتحقق في حال الإنفاق في تقسيم الأرضي والمساواة في الخدمات . المقدمة .
- علاقة المجتمع بالعالم الخارجي : فتقسيم الأرضي يعمل على النهوض الاقتصادي والوصول إلى علاقات تجارية مع دول العالم فيمكن لأحد العملاء في الخارج أن

يستثمر ماله بعقد اتفاق بتمويل معين للبدء بمشروع ما داخل محافظات غزة وهذا يعمل حراك اجتماعي مع الخارج.

4.13.2 آراء بعض المسؤولين وذوى الخبرة

- مشاريع الإفراز تؤثر على البنية الاجتماعية فمشاريع الإفراز والتقسيم بها نظام يحدد مساحة الأرض وأقل عرض واجهة ويحدد الارتداد وهذا يعطينا نسيج عمرانى متكملاً ولكن بدون مشاريع الإفراز والتقسيم خاصة البناء سيكون عشوائى وعلى ارتداد صفر وهذا إن لم يؤثر سلباً في الوقت الحاضر سيؤثر سلباً في المستقبل وعند عمل مشاريع تقسيم لتلك المنطقة حيث يكون التقسيم على حساب شخص دون الآخر وهذا سيحدث نزاع وخلافات اجتماعية (محمد أبو حسين: مهندس قسم التخطيط في بلدية القرارة مقابلة شخصية، 26 نوفمبر 2016م).
- عدم وجود مشاريع إفراز وتقسيم يجعل كل منطقة منغلقة على نفسها حيث أن المناطق الحضرية في محافظات غزة مقسمة حسب تركيبة مجتمعية معينة ، وعدم التقسيم يؤدي إلى عدم التنقل والهجرة الداخلية كما لا يحدث بيع وشراء على نطاق واسع وكل حارة منغلقة على نفسها فلا يوجد تداخل اجتماعي وهذا ينعكس على البعد الاجتماعي مؤثراً سلباً على الحراك الاجتماعي وعلى ثقافة الناس وتفكيرهم. فيمكن أن يحدث تطور في الشوارع ولكن يبقى التفكير لدى الناس محدود (محمد الفرا: مدير دائرة التخطيط والتظيم في بلدية خانيونس، مقابلة شخصية، 20 نوفمبر 2016م).
- مشاريع الإفراز والتقسيم هي اللبنة الأساسية والأولى للتنمية الاجتماعية فجميع المشاريع التنموية مرتبطة بمشاريع الإفراز والتقسيم والذي يحدد نسب المرافق العامة وتخصيص الخدمات والمراكز المجتمعية والصحية والتعليمية لجميع الفئات وهذا كله أساس للتنمية الاجتماعية والذي يحفظ حقوق الأجيال القادمة (محمد المغارى : مدير دائرة التنظيم والتخطيط في بلدية المغارى ، مقابلة شخصية، 18 ديسمبر 2016م).
- التخطيط العشوائي في المخيمات و تلاصق المباني وغياب الخدمات والمرافق العامة أدى إلى مشاكل اجتماعية لا حصر لها، بالمقارنة مع المناطق المفروزة والتي تتمتع بخدمات ومرافق عامة أثرت بشكل إيجابي على العلاقات الاجتماعية (محمود طباشة : مدير دائرة التنظيم والتخطيط في بلدية البريج ، مقابلة شخصية، 18 ديسمبر 2016م).
- العلاقة بين التنمية الاجتماعية ومشاريع الإفراز وتقسيم الأراضي علاقة مباشرة وبعيدة المدى فمشروع الإفراز ينظم استعمالات الأراضي ويقوم بعمل شبكة طرق وتوفير مرافق

وخدمات عامة والمردود على المدى البعيد (أحمد أبو يونس : مدير دائرة التنظيم والتخطيط في بلدية رفح ، مقابلة شخصية، 30 ديسمبر 2016م).

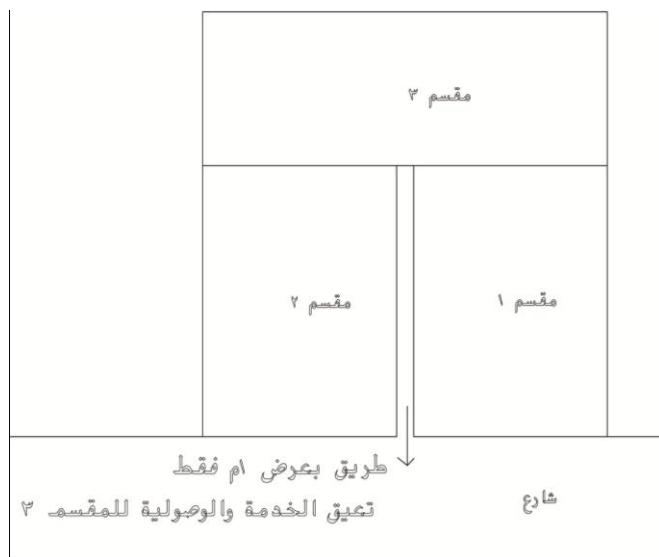
4.13.3 نماذج للتقسيم العشوائي و المشاكل الاجتماعية الناتجة عنه

- لجنة الإصلاح في بلدة عبسان : اللجنة تقع في بلدة عبسان تم تأسيسها في عام 2006م لحل الخلافات في البلدة وحيث أن المسؤول في اللجنة أفاد الباحثة خلال زيارة ميدانية بأن معظم حالات النزاع والخلافات والتفاکك الأسري والعائلي وضعف العلاقات سببها الأساسي هو تقسيم الأرض والذي يتتنوع بين الإرث والبيع وغيره من المعاملات. كما قام المسؤول في لجنة الإصلاح بطرح عدة قصص للخلافات تسردها الباحثة كبعض نماذج وهي كالتالي:

- قام مواطن أ بأخذ حصة زوجته في الأرض والبناء عليها وقام جاره مواطن بمنع استكمال البناء لأن فتحات الشبابيك تطل عليه بشكل مباشر بحيث أن الارتداد 1.5 م فقط مما أدى إلى شجار وخلافات سببها التقسيم والبناء العشوائي.
- عائلة أخرى تم توزيع قطعة الأرض بين الإخوة الثلاثة حيث قام الأخرين الأكبر بالبناء على حدود القسمة مع ترك متر واحد فقط ارتداد والذي أعاد الحركة والخدمة على نصيب الأخ الثالث مما أحدث الخلافات الدائمة وتفاکك العائلة.

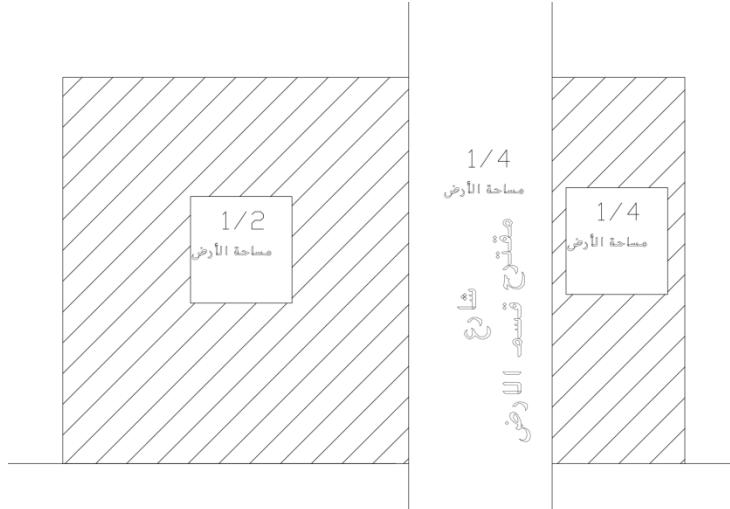
الشكل التالي يوضح التقسيم بشكل عشوائي وعرض الطريق 1م غير كافى للوصول وخدمة

مقدم 3



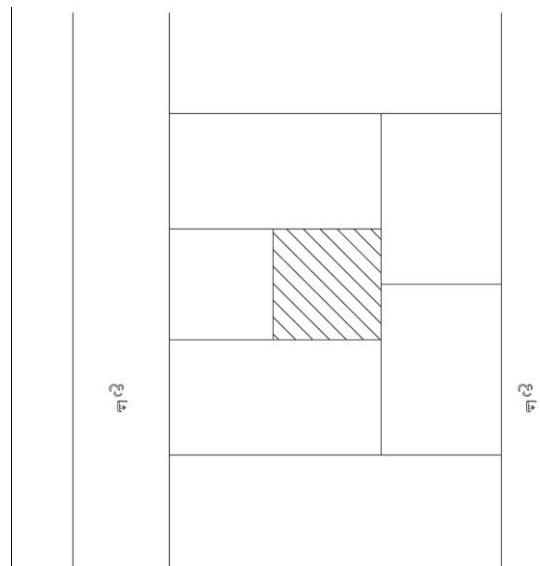
شكل (4.22): نموذج لقسمة رضائية غير الرسمية
(المصدر: لجنة الإصلاح)

الشكل التالي يوضح مشكلة واجهت سيدة بعد شراء قطعة أرض قام ماليكها بتقسيم الأرض بالتراسى بحيث أن موقع الشارع الهيكلى قد أضاع الاستقادة من نصف الأرض.



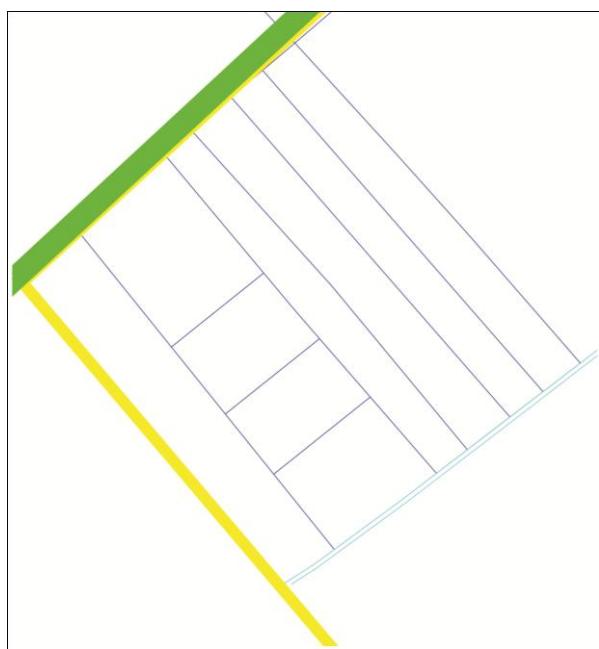
شكل (4.23): نموذج لقسمة رضائية غير الرسمية
(المصدر: لجنة الإصلاح)

الشكل التالي يوضح مشكلة عدم قدرة المالك للوصول الى أرضه إلا من خلال المرور من ملكيات الجيران بسبب القسمة العشوائية



شكل (4.24): نموذج لقسمة رضائية غير الرسمية
(المصدر: لجنة الإصلاح)

- الشكل التالي يوضح أشكال الأرضي الطولية (الموارس) والغير مستغلة بشكل صحيح



شكل (4.25): نموذج لقسمة رضائية غير الرسمية

(المصدر: بلدية عisan الكبيرة)

الخلاصة:

ملكيات أراضي محافظات غزة معظمها ملكيات خاصة وممتلكة على الشيوع وغير مسجلة لدى دائرة التسجيل بحيث يتم إزالة الشيوع من خلال التقسيم غير الرسمي وهذا أدى إلى التوزيع والبناء العشوائي مع قلة مراعاة التدرج الهرمي للشوارع وعدم التفكير بنسب استقطاع للمراافق والمناطق المفتوحة، وهذا أحدث اثار اجتماعية سلبية بين المواطنين وبعضهم وبين المواطنين والجهات المسئولة كالبلديات وغياب الثقة ولغة التفاهم بينهم. وفي ملكية المواطن نفسه بحيث فقد خصوصيته وهذا أثر سلبا على التنمية الاجتماعية ذات العلاقة الوطيدة المباشرة وبعيدة الأمد مع مشاريع التقسيم والتي تحفظ حقوق الأجيال الحاضرة والمستقبلة من الصياغ.

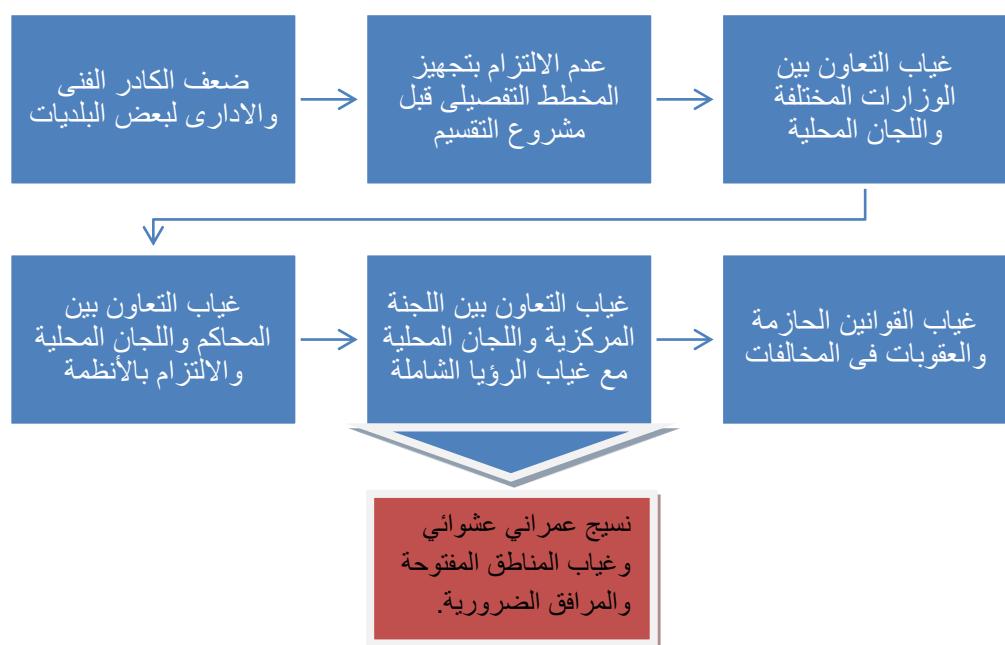
كما ينبغي لمشاريع التقسيم أن تسبقها تجهيز المخططات التفصيلية حيث أن الباحثة كانت في صدد التركيز على هذا الجانب لما له أهمية ملموسة على الواقع العمراني وحيث أن غياب الالتزام بذلك بسبب غياب الرؤيا الشاملة لوضع الأرضي عند معظم بلديات القطاع مع عدم إلزام أي قانون الإسراع بتجهيز المخطط التفصيلي والبدء به قبل مشروع التقسيم سبب الكثير من المشاكل في شتى النواحي.

إن للجهات المسئولة والمعنية دور ومهام ينبغي تفعيلها، وإيجاد علاقة متزنة يسودها التعاون والرؤيا الشاملة لتحقيق المصلحة العامة لا الخاصة فنجد معظم اللجان المحلية تسودها في اتخاذ قراراتها اعتبارات عائلية أو ضغط في العلاقات الاجتماعية فتراجع في تنفيذ أي مشروع تقسيم أو متابعة المواطنين في عمليات البيع والشراء كما أنها تعانى من ضعف في الكادر الفنى والإداري، ونجد أن اللجان الفرعية المشكلة من اللجنة المركزية تكون في معظم الأحيان مغيبة عن الواقع وتصعب أمور اعتماد المخططات أمام اللجان المحلية كرفع نسبة الاستقطاع بحيث لا تقل عن 25 % وتكون نسبة الاستقطاع لصالح الشوارع لا المرافق والمناطق المفتوحة. وفي حال موافقتها تتأخر باعتماد المشروع وإيداعه للاعتراض.

إن غياب الرؤيا الشاملة لالتزام بالأنظمة والتشريعات واعتراض المواطنين المستمر ورفع الشكاوى للمحاكم مع قلة التعاون بين المحاكم والجهات المسئولة كالبلدية ووزارة الحكم المحلي وغياب اللقاءات الدورية فيما بينهم وقلة ثقافة المواطن الذى يركز على مصلحته الحاضرة فقط.

المخطط الهيكلى اهتم بتوفير الرصيد اللازم من المرافق العامة ومن ثم المخطط التفصيلي يأتي دوره ليحدد الاحتياج الفعلى للمرفق المفترض توفيره في المنطقة والوزارات لا تتعاون مع البلديات لتخصيص الأرضي.

يمكن تلخيص ذلك كما هو موضح في المرفق التالي:



شكل (4.26): يوضح الوضع القائم للجهات المسئولة
(المصدر: الباحثة)

لذلك ترى الباحثة أن البدء بالمخططات التفصيلية قبل الشروع بمشروع التقسيم وإعداد قانون يلزم البلديات بذلك أمر ضروري، مع إعادة النظر بنسبة الاستقطاع التي تكون لصالح الشوارع وهذا يؤدي إلى تكليف البلدية بالشراء أو التعويض لتوفير مناطق مفتوحة والمرافق المطلوبة والتي هي تعانى من نقص في الميزانية. لذلك ينبغي إيجاد آلية لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة، مع توفير ووجود اللقاءات المستمرة بين الجهات المسئولة والوزارات والتعاون فيما بينهم ورفع ثقافة المواطن من خلال ورش عمل ودورات تنفيذية بأهمية مشاريع التقسيم مع المتابعة الدورية لعمليات البيع والشراء من قبل البلديات وتشجيع المواطنين على التسجيل لدى سلطة الأراضي مع تقديم الإغراءات والتسهيلات لذلك، وتعزيز الأنظمة والتشريعات الضرورية على جميع الجهات و التركيز على تقوية الكادر الفني والإداري للبلديات وتفعيل دور لجان الحى و المشاركة الشعبية للمواطن في إعداد المخطط من خلال الأخذ بالقسم الرضائى وتفعيل ضريبة التحسين والترشيف بحيث تستفيد اللجان المحلية من نصف قيمة الزيادة فى ارتفاع الأرض ومحاولة الوصول الى تحقيق المصلحة العامة في بالغ الأهمية لتوفير المناطق المفتوحة والمرافق المطلوبة وتحقيق التنمية الاجتماعية.

الفصل الخامس

الحالة الدراسية - بلدة عisan الكبيرة

الفصل الخامس

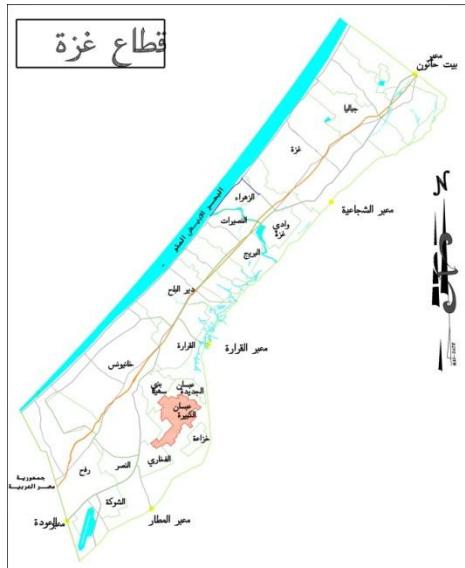
الحالة الدراسية - بلدة عبسان الكبيرة-

تمهيد

يتناول الفصل الحالي الحالة الدراسية وهي بلدة عبسان الكبيرة حيث أن الباحثة في صدد التركيز على أراضي الملكيات الخاصة والتي تشغّل النصيب الأكبر من المساحة الإجمالية وحيث أن أراضي بلدة عبسان الكبيرة جميعها ملكيات خاصة وبالرغم من ذلك يفقد المالك قدرته بالتحكم في ملكيته بسبب الشبوع على الملكية، كما أن التقسيم لتلك الأرضي يعتمد على القسم الرضائية العشوائية وتأخر البلدية في تجهيز المخططات التفصيلية وثقافة المجتمع المحلي الذي يرفض مشاريع التقسيم هذا بدوره أدى إلى التخطيط العشوائي غياب المناطق المفتوحة وقلة المرافق العامة.

5.1 الموقع

تقع بلدة عبسان الكبيرة جنوب شرق قطاع غزة وفي الناحية الشرقية لمحافظة خانيونس تتبع إدارياً المحافظة ذاتها وتقع على إحداثي محلي شمالي 31.80 وخط إحداثي محلي شرقي 34.89 وترتفع عن سطح البحر 78 متر (التخطيط التنموي الاستراتيجي، 2011 م).

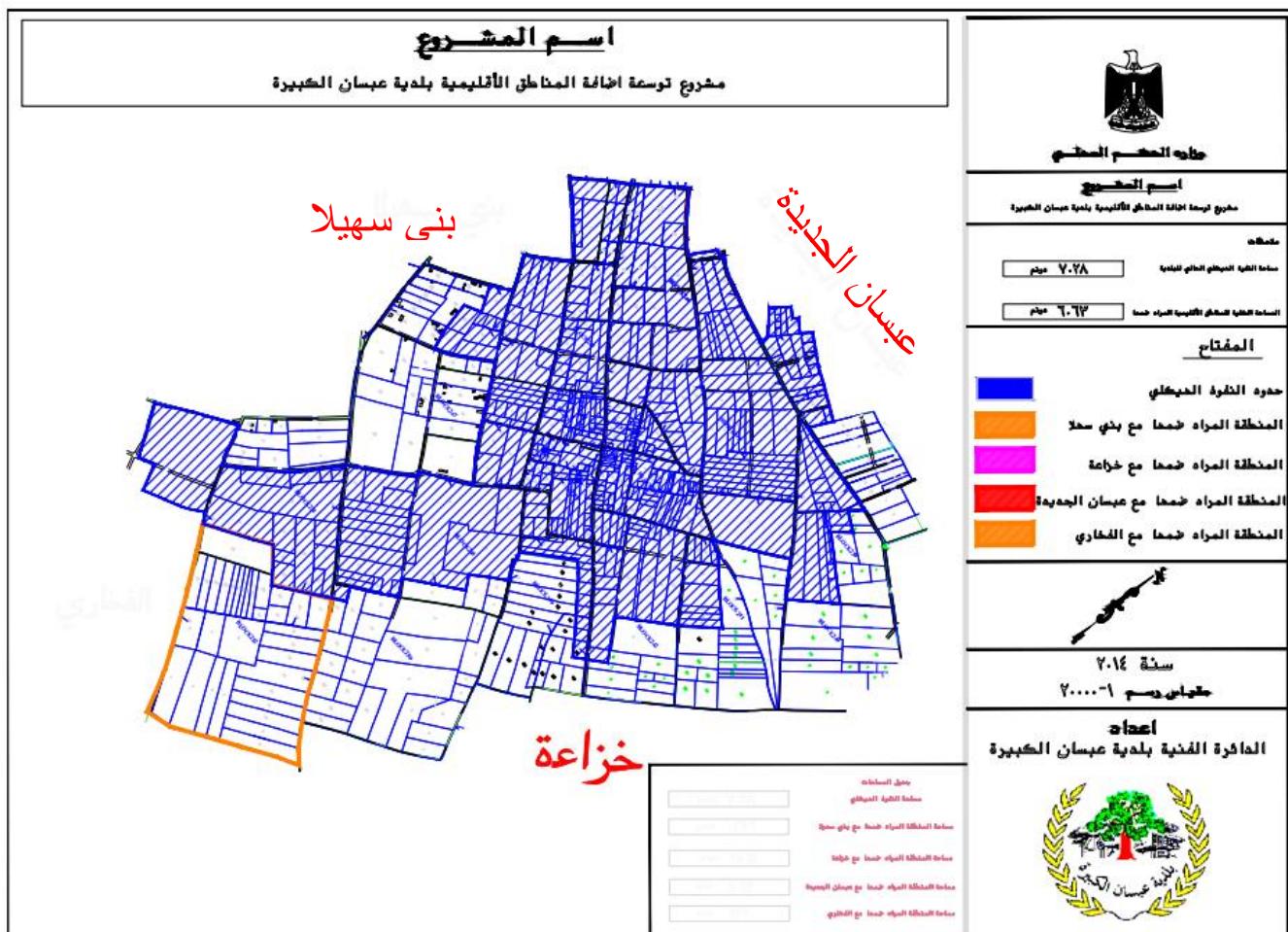


شكل (5.1): يوضح موقع عبسان الكبيرة
(المصدر: بلدية عبسان الكبيرة)

5.2 المساحة والحدود الإدارية

تبلغ مساحة عبسان الكبيرة حوالي 19000 دونم، ومساحة نفوذها 7025 دونم أما المساحات العمرانية في البلدة فهي 6000 دونم أي ما يعادل 4039 وحدة.

يحد بلدة عبسان الكبيرة من الشمال الغربي بلدة عبسان الجديدة ومن الغرب بلدة ببني سهيلاء ومن الجنوب الغربي بلدة قاع القرين ومن الجنوب منطقة الفخاري ومن الشرق بلدة خزانة (المصدر السابق).



شكل (5.2): يوضح الحدود الإدارية لعبسان الكبيرة

(المصدر: بلدية عبسان الكبيرة)

5.3 الرابط الإقليمي

ترتبط البلدة بطريق رئيسي يسمى (طريق الشهداء) والذي يربطها من الغرب ببلدة ببني سهيلاء وبعدها مدينة خان يونس والتي تبعد عن بلدة عبسان الكبيرة 4 كم غرب ومن الشرق بلدة خزانة وبعد هذا الطريق هو الشارع العام والمدخل الرئيسي للبلدة ، كما يوجد شارع المطار وهو يربط عبسان الكبيرة بشارع صلاح الدين والمستشفى الأوروبي، شارع المدارس وهو يربط المنطقة الشمالية لعبسان الكبيرة بشارع الرياح الفاصل بين عبسان الكبيرة وبني سهيلاء وعبسان الجديدة، شارع مصبح وهو يربط المنطقة الجنوبية لعبسان الكبيرة بشارع الرياح الفاصل بين عبسان الكبيرة وبني سهيلاء (المصدر السابق).



شكل (5.3): الطرق الرئيسية المؤدية للبلدة

(المصدر: بلدية عisan الكبيرة)

5.4 التضاريس

ترتفع بلدة عisan الكبيرة عن مستوى سطح البحر 80 متر وتحدر أراضيها من الشمال إلى الجنوب أي من 96 متر إلى 70 متر وهي خالية من أي جبال أو أودية أو أي مظاهر تضاريسية أخرى وتعتبر أراضيها أراضي مستوية (التخطيط التنموي الاستراتيجي، 2011م).



شكل (5.4): تضاريس بلدة عisan

(المصدر: بلدية عisan الكبيرة)

5.5 المناخ

يتبع مناخ حوض البحر الأبيض المتوسط المعتمد وعليه فإنها تقع ضمن المناخات الرطبة ذات الصيف الحار الذي يبلغ متوسط درجة الحرارة 30°م ، وفي الشتاء إلى 13°م حيث تتعرض البلدة فيه للرياح الغربية الممطرة القادمة من البحر المتوسط ، أما في الربع فتتعرض للرياح الجنوبية الشرقية الجافة (الخمسينية) حيث تكون حارة ومحملة بالغبار ، وتسود الرياح الشمالية الغربية والغربية في فصل الصيف وفي أواخره وخلال السنة فيها ويعتبر شهر آب هو

الأكثر حرارة ، ويتراوح معدل الرطوبة النسبية فيه ما بين (%60 - %65) ، بينما يبلغ المعدل السنوي لسقوط الأمطار حوالي 500 ملم ، أما الإشعاع الشمسي فيقع ضمن الكمية المتوسطة التي تتراوح ما بين 182-189 كيلو حرارة/سم² (الخطيط التنموي الاستراتيجي، 2011م).

5.6 الخصائص التاريخية

- أصل التسمية:

يعود اسمها إلى بني عبس بطن من قبيلة لخم، سكنت هذه الديار في صدر الإسلام وقبله وقيل عباس لأنها كانت تضم قريتين كما هي الحال اليوم عباس الكبير وعباس الصغيرة "الجديدة" حالياً وقيل إن سكانها ينتمون إلى قبيلة مسعود ومنهم رجل اسمه شوفان وهو جد عائلة الشواف أول عائلة سكنت عباس، وبنو مسعود بطن من جعدة من لخم (المصدر السابق).

- نشأة البلدة وتطورها التاريخي:

بني الرومان مدينة عباس في القرن الأول قبل الميلاد بمكان مرتفع حماية للعاصمة الرومانية الكبرى دير الروم "دير البلح" حالياً والتي يطلق اليهود على قسم منها كفار دروم. وقد أقام البيزنطيون دولتهم على أنقاض الدولة الرومانية الشرقية وذلك في القرن الرابع الميلادي واستمر حكمهم في فلسطين حتى الفتح الإسلامي سنة 15 هجرية (المصدر السابق).

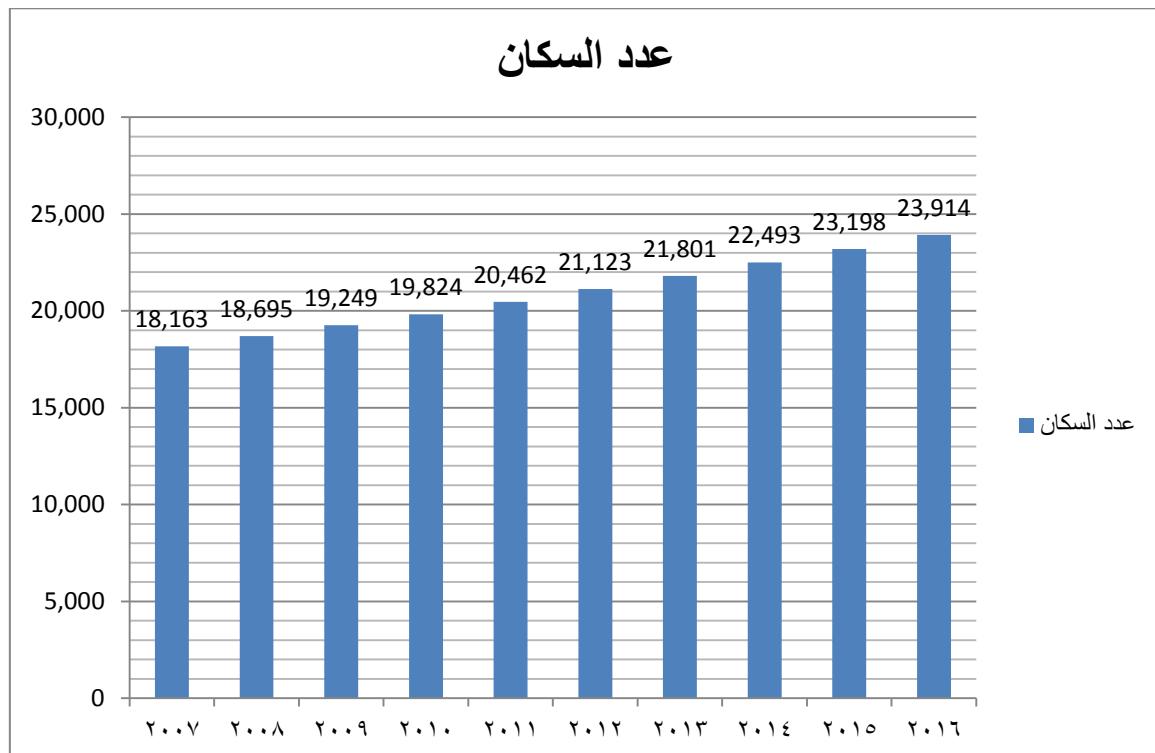
5.7 الخصائص الديمغرافية

- السكان :

الجماعات السكانية في أحياء بلدة عباس حسب نوع التجمع، وتقديرات اعداد السكان، 2007-2016م (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012م).

جدول (5.1): التعداد السكاني لبلدة عباس الكبيرة
المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012م

| السنة | | | | | | | | | | | نوع التجمع* | رمز التجمع | اسم التجمع |
|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---|-------------|------------------|------------|
| 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | | | | |
| 23,914 | 23,198 | 22,493 | 21,801 | 21,123 | 20,462 | 19,824 | 19,249 | 18,695 | 18,163 | 1 | 703445 | Abbas الكبيرة | |



شكل (٥.٥) : تطور التعداد السكاني بلدة عبسان الكبيرة
 (المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني ،٢٠١٢م)

٥.٨ الوضع القائم في بلدة عبسان الكبيرة

قامت الباحثة بعرض المخطط الهيكلي وأى مخططات تفصيلية إن وجدت ومن ثم الانتقال إلى أحد الأدوات العلمية التى استخدمتها الباحثة ألا وهى ورشة عمل خاصة بالحالة الدراسية مع مختصين ومسئوليـن في بلدية عبسان الكبيرة لتوصيف الوضع القائم وعرض المشاكل والمعيقات وأهم التحديـات التي تواجهه مشاريع الإفراز والتقطـيم في بلدة عبسان الكبيرة للوصول إلى سياسـات وحلول للتخفيف من المشكلة القائمة.

تبلغ مساحة نفوذ بلدية عبسان الكبيرة 7025 دونم و البلدة يغلب عليها الطابع السكني والذي يأخذ النسبة الأكبر كما أنها تكاد تخلو من المناطق الخضراء والمرافق العامة كما هو موضح بالجدول التالي.

جدول (5.2): المساحات حسب المخطط الهيكلي لبلدة عبسان الكبيرة

المصدر: وزارة الحكم المحلي، 2005

| النسبة (%) | المساحة (دونم) | |
|--------------|----------------|------------------------|
| % 42.84 | 3011.00 | مناطق سكنية |
| % 14.46 | 1016.50 | مناطق سكن زراعي مساعدة |
| % 29.20 | 2052.00 | مناطق سكنية زراعية |
| % 2.69 | 189.00 | منطقة تجارية |
| % 2.5 | 176.00 | منطقة مباني عامة |
| % 0.8 | 56.00 | مناطق خضراء |
| % 0.4 | 28.00 | مقابر |
| % 7.11 | 499.50 | طرق هيكيلية |
| % 100 | 7025 | المجموع |

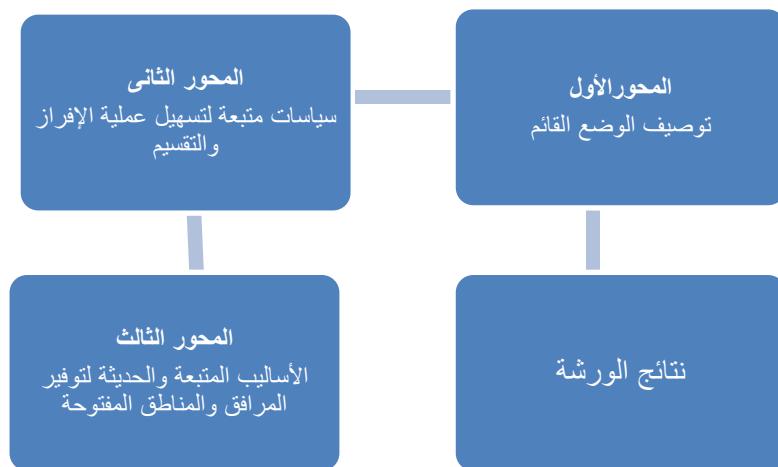
كما أن الأرضي في بلدة عبسان جميعها هي ملكيات خاصة حيث تخلو البلدة من الأرضي الحكومية (بلدية عبسان الكبيرة، 2016).

5.8.2 المخططات التفصيلية

لم يتم اعتماد أي مخطط تفصيلي لأحياء بلدة عبسان الكبيرة حيث لازال الناس تعتمد على القسم الرضائيا غير الرسمية في توزيع الحصص والبناء العشوائي (المصدر السابق).

5.8.3 ورشة عمل

قامت الباحثة بعمل ورشة عمل يوم السبت الموافق 21/1/2017 متعلقة بمنطقة الدراسة وهي بلدة عبسان الكبيرة حيث حضر عدد من المهندسين المعينين وذوى اختصاص وبعض مسؤولين فى البلديات كبلدية دير البلح، وبعض مكاتب استشارية ، وأعضاء من لجنة الإصلاح وأعضاء مجلس بلدى ومواطنين وناشطين تمويين حيث تلخصت الورشة في عدة محاور كالتالى:



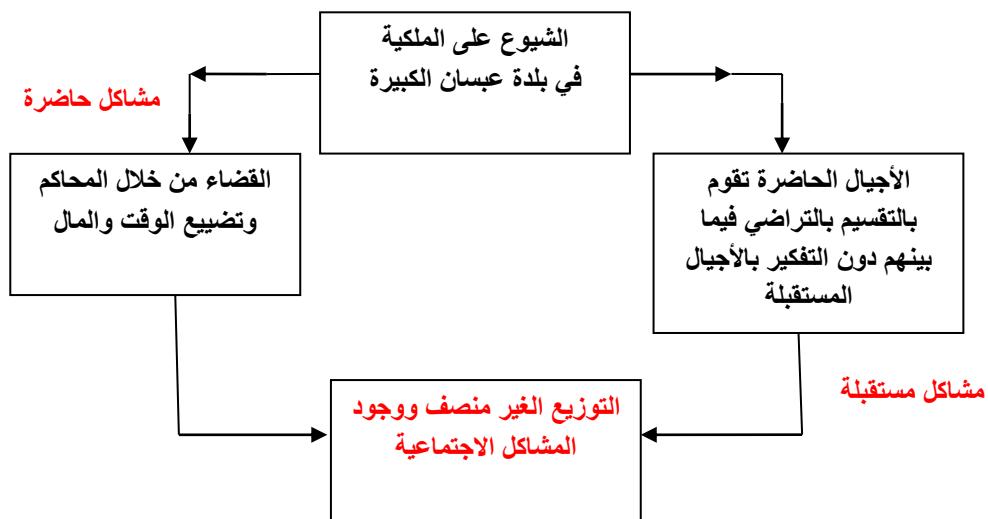
شكل (5.7): محاور ورشة العمل

(المصدر: ورشة العمل)

المحور الأول: توصيف الوضع القائم

1. الشيوع على الملكية

- الشيوع على الملكية: أراضي البلدة هي ممتلكات خاصة وتعانى من مشكلة واقعية وهى عدم توثيق الملكيات ومع انقال الملكية من جيل إلى آخر وتکاثر المالكين والورثة بقيت معظم الأراضي ممتلكة على الشيوع، وعند إزالة الشيوع تتم إزالتها إما بشكل غير رسمي حيث يقوم المالكين بالتوزيع فيما بينهم بالتراضي أو التوجه للمحاكم لإزالة الشيوع بالقضاء و كنتيجة لإزالة الشيوع لكلا الاتجاهين يقع الظلم على أحد المواطنين دون غيره وعند قيام البلدية بالشرع بتنفيذ أو فتح شارع نجد أن الشارع مستقطع من مقسم دون الآخر أي أن نسبة الاستقطاع تكون على حساب مالك دون غيره وهذا ما يسبب الظلم وعدم تحقيق العدل وهذا بسبب عدم وجود مشاريع تفصيلية أو مشاريع تقسيم معتمدة لأحياء البلدة.



شكل (5.8): توصيف الوضع القائم
(المصدر: ورشة العمل)

2. الأسباب المؤدية لعدم الإفراز والتقسيم:

جدول (5.3): الأسباب المؤدية لعدم الإفراز والتقسيم في بلدة عبسان الكبيرة

(المصدر: ورشة العمل)

| |
|---|
| الأراضي جميعها ملكيات خاصة وممتلكة على الشيوخ وتخلو من الأرضي الحكومية. |
| الثقافة العامة للمواطنين التي ترفض مشاريع التقسيم وتكتفى بالقسم الرضائي غير المعتمدة من الجهات الرسمية. |
| الاعقاد السائد لدى المواطنين بأن مشاريع الإفراز والتقسيم مكلفة. |
| تأخر البلدية في تجهيز المخططات التفصيلية وتأخير الاعتماد النهائي من قبل اللجنة المركزية. |
| ضعف الكادر الفني والنقني في البلدية وقله الموارد المالية. |
| ضعف العلاقة بين المواطن والبلدية وعدم وجود ثقة أدت إلى تخبيء المعلومات من قبل المواطن وتضليل البلدية. |

3. نتائج غياب مشاريع الإفراز والتقسيم في بلدة عبسان الكبيرة

جدول (5.4): نتائج غياب مشاريع الإفراز والتقسيم في بلدة عisan الكبيرة (المصدر: ورشة العمل)

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - عشوائية البناء وعدم تلبية احتياجات المواطنين. - التعديات. - عدم المحافظة على الشروط التنظيمية من حيث الارتداد وعروض الواجهات ونسب الإشغال ومساحة البناء. - ضيق الشوارع وعدم احترام رتبها وأماكنها وعروضها. - عدم الالتزام بخطة استعمالات الأراضي . - تشابك الملكيات وعدم وضوح حدودها وعشوانية أشكال القطع الغير صالحة للبناء. - غياب البيانات يوقع المخطط في أخطاء وإرباك ينعكس سلباً على التخطيط. يسبب غياب النسيج العمراني المنتظم. | محور: التخطيط والتنظيم |
| <ul style="list-style-type: none"> - قلة وجود مرافق عامة ومناطق مفتوحة. - ازدحام السوق المركزي وعدم قدرته على احتواء كافة الأنشطة التجارية المختلفة. - ضعف العلاقات الاجتماعية بين المواطنين وبعضهم وبين المواطنين والبلدية. - المشاكل الأسرية وقضايا المحاكم لا حصر لها. | محور: الاجتماعية |
| <ul style="list-style-type: none"> - ضعف النظام الصحي و البيئي وكثرة المكبات العشوائية للنفايات الصلبة و إضراره بالبيئة والصحة العامة. - ضعف البنية التحتية لشبكة الطرق والصرف الصحي مسبباً غرق مناطق واسعة بمياه الأمطار. | المحور البيئي والبنية التحتية |

المotor الثاني : سياسات متبعة لتسهيل عملية الإفراز والتقسيم

هناك سياسات تم طرحها خلال الورشة ويمكن إتباعها في بلدية عisan الكبيرة لتسهيل عملية الإفراز والتقسيم وهي كالتالي:

- سياسة تنقيف المالك: أكد البعض أن الحملات التوعوية ضرورية لرفع ثقة المالك وهذا يأتي بعد ملئ الفجوة الموجودة في العلاقة بين البلدية والمواطنين.
- التعاون بين المؤسسات المسئولة: ينبغي التعاون بين وزارة الحكم المحلي والبلدية وسلطة الأراضي والبعد عن أي تعقيدات لعملية الإفراز.
- سياسة التدرج وليس المبالغة: أعرب البعض أن بلدة عبسان ومن فترة طويلة في حالة استقرار وليس على البلدية أن تقوم بالتغيير الجذري مرة واحدة بل عليها أن تشرك أكبر قدر ممكن من المواطنين في صنع القرار وعمل ورشات ولقاءات مستمرة مع المواطنين ، كما تم التأكيد على دور العلاقات العامة في البلدية وإيصال المعلومات الكافية والجهد المبذول من قبل البلدية للمواطنين.
- تقوية كوادر البلدية: بلدية عبسان تعاني من ضعف في الكادر الإداري والفنى والتقني حيث تم تسلیط الضوء على وجوب توفير قسم مساحة ومهندسين مختصين ومخططين بروءیا عمیقة وبعيدة المدى ومن الواقع. كما ينبغي توفير صندوق لرسوم تطوير القوائم حيث أن غياب هذا البند جعل المواطن يعتقد بأن الإفراز يكلف كثيرا حيث أن كل متر عليه استحقاق 2 دولار ومع وجود المساحات الكبيرة من الأراضي الغير مفرزة يتم تجميع مبلغ كبير. كما أن دفع رسوم التطوير من قبل المالك سيجعل المالك يحافظ على الملكية العامة وسيشعر بالمسؤولية والمشاركة الفعلية في التطوير.
- تحديث المخطط الهيكلي: المخطط الهيكلي بحاجة إلى تحديث كما أنه بعيد عن الواقع، بحيث يتم البدء أولاً بعمل مخططات تفصيلية واعتمادها ومن ثم رفع التعديلات للمخطط الهيكلي ليكون أقرب للواقع.

المحور الثالث: الأساليب المتبعة لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة

في البداية تم عرض مفهوم المرفق العام ومبادئه وأنواعه ومن ثم الأساليب المتبعة لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة (شبكة الأمم المتحدة للإدارة العامة، د.ت)

- 1. المرافق العامة:** هي كل مشروع أو نشاط تقوم به الإدارة العامة بنفسها أو بواسطة أفراد آخرين تحت رقتها وشرافتها إشباعاً للحاجات العامة وتحقيقاً للنفع العام (المصدر السابق).
- 2. المرفق العام ثلاثة عناصر:**

- المرافق العامة من إنشاء السلطة العامة:

معنى أن الدولة هي التي تقوم بإنشاء المرافق العامة مستخدمة سلطتها التقديرية في ذلك دون تدخل من الأفراد، آخذة في اعتبارها مدى أهمية الخدمة وحاجة الأفراد لها من عدمه.

- تحقيق النفع العام:

لكل يكتسب المشروع صفة المرفق العام فلابد أن يكون غرضه هو إشباع الحاجات العامة للأفراد داخل الدولة، أو بمعنى آخر أن يهدف المرفق إلى تحقيق النفع العام، كمرافق التعليم والأمن.

- خضوع المرفق العام لسلطة الدولة:

ليس كل مشروع يؤدي خدمة عامة يدخل تحت مظلة المرافق العامة، بل يجب أن يكون المشروع خاضعاً لسلطة الدولة العامة أو أحد الأشخاص العامة. ذلك أنه يوجد الكثير من المشروعات الخاصة التي تهدف إلى تحقيق النفع العام ولكنها لا تخضع لسلطة الدولة العامة ومن ثم فإنها تعتبر مشروعات خاصة وليس مرافق عامة. ويجب أن يكون مفهوماً أن الخضوع لهيمنة السلطة العامة إنما يعني قدرتها على التدخل والتوجيه فيما يتعلق بالمرفق العام (الإنشاء - الإدارة - الإلغاء).

3. آلية إنشاء المرافق العامة وإلغاؤها:

كل دولة تحدد السلطة التي تختص بذلك حسب النظام القانوني السائد بها. حيث يتم إنشاء المرفق العام وتنظيمه أي تحديد القواعد التي تنظم كيفية سير العمل به و طريقة عمل موظفيه واحتياطاتهم ووسائل تحقيق النفع العام. ويكون التنظيم بقرار من السلطة العامة (رئيس الدولة - رئيس الوزراء أو الوزير الذي يدخل المرفق تحت إدارته. أما إلغاء المرفق العام بمعنى إنهاء نشاطه وتوقفه عن أداء الخدمة التي قام من أجلها. فيكون بنفس وسيلة الإنشاء ومن ذات السلطة، فمن ينشئ يملك الإلغاء. فإذا تم إلغاء المرفق فان أمواله تؤول إلى الشخص الإداري الذي يتبعه(المصدر السابق).

4. المبادئ التي تحكم عمل المرفق العام

كافحة المرافق العامة سواء أكانت إدارية، أوتجارية، أو صناعية، وسواء أكانت تتمتع بالشخصية المعنوية أم لا، تطبق عليها المبادئ الأساسية للمرفق العام المسماة Lois de Rolland باسم الفقيه الفرنسي "رولاند" الذي صاغها، وهي مبدأ استمرارية المرفق العام، مبدأ المساواة ومبدأ تكييف المرفق العام (المصدر السابق).

- مبدأ استمرارية المرفق العام

تنشأ المراقب العامة وتنظم لكي تشبّع حاجات الجمهور العامة التي لا غنى لها عنها، لذلك كان لزاماً باسم المصلحة العامة، أن تؤدي هذه المراقب خدماتها العامة على نحو يمكن الجمهور من الاستفادة منها. ولا يمكن تحقيق هذا الهدف الذي قصد إليه من وراء إنشاء هذه المراقب إلا بضمان سيرها بانتظام وإطراد، لأن الحاجات الجماعية التي تنشأ المراقب العامة لإشباعها بشكل كافٍ، لا تعتبر أنها قد أشبعت، وأن المراقب العام حقق رسالته التي أنشئ من أجلها، إذا تم هذا الإشباع بشكل وقتي أو على فترات متقطعة بل يجب أن تكون هذا الإشباع بصفة دائمة ومنتظمة.

- مبدأ المساواة في خدمات المراقب العامة

يحوي هذا اللفظ عدة صياغات لغوية من أهمها فكرة الاستقامة والتساوي أو العدل، قال تعالى ﴿فَإِنْبَذْ إِلَيْهِمْ عَلَى سَوَاءٍ﴾ (الأفال: 58) ، قال تعالى ﴿فَاطْلُعْ فِرْءَاهِ فِي سَوَاءِ الْجَحِيمِ﴾ (الصافات : 55) والسواء هو المساواة مع الغير يقال ساوي الشيء إذا عادله وساويت بين الشيئين إذا عدلت.

اصطلاحياً ، للفظ المساواة تعرفيات كثيرة حيث يستعمل في لغة الرياضيات والعلوم الدقيقة، فيعني في هذا الشأن المعادلة، كما يستعمل في العلوم الإنسانية والاجتماعية، ويعرف في هذا النطاق بأنه "المعالجة على قدم المساواة" ، أو الفصل في الأمور دون تمييز عنصري أو تحيز وبعيداً عن كل اعتبارات شخصية.

- مبدأ تكيف المراقب العام

يعنى قابلية المراقب للتعديل والتغيير حسب العناصر والعوامل الملائمة ل الواقع والتكيف مع الظروف والاحتياجات الطارئة والمستجدة بما تلائم الزمان والمكان.

5. أنواع المراقب العامة:

يمكن تقسيم المراقب العامة بالنظر إلى طبيعة النشاط الذي تقوم به، أو بحسب النطاق الذي تؤدي فيه وظيفتها (شبكة الأمم المتحدة للإدارة العامة، د.ت).

تقسيم المراقب العامة بحسب طبيعة النشاط الذي تقوم به

- المراقب العامة الإدارية:

وهي المراقب التقليدية في الدولة والتي تقوم بالنشاط الإداري الذي يدخل في صميم الوظيفة الإدارية للدولة، ولا يقبل الأفراد على القيام بها إما لعدم القدرة على ذلك أو لعدم تحقيقها لأرباح مالية، وتمارسها الدولة كسلطة عامة تملك الكثير من الامتيازات (مرفق الأمن – مرفق القضاء – مرفق التعليم).

- المراقب العامة الاقتصادية (الصناعية والتجارية):

وهي مشاريع تقوم بنشاط تجاري أو صناعي كذلك التي يقوم بها الأفراد والشركات الخاصة، ويتم ادارتها باتباع اساليب ادارة المشروعات الخاصة مع توافر الخصائص المميزة للمراقب العامة وتخضع لقواعد التي تحكم عمل المراقب العامة (المساواة بين المنفعين، القابلية للتغيير، السير بانتظام) ولها ان تستعمل وسائل القانون العام الازمة لحين سيره(نزع الملكية، القرارات الادارية، الاستيلاء المؤقت)، كما تخضع لقواعد القانون الخاص من حيث النشاط والادارة.

- المراقب العامة المهنية والنقابات:

وهي التي تتولى توجيه نشاط مهني معين وينحها القانون بعض امتيازات السلطة العامة وتقتصر عضويتها على من يمارسون المهنة التي تتبعها. كنقابات المحامين والاطباء والزراعيين ومهمة هذه النقابات تنظيم وتوجيه نشاط المهن التي تقوم عليها ولا يسمح ل احد بمزاولة هذه المهن الا بعد الاشتراك في هذه النقابات.

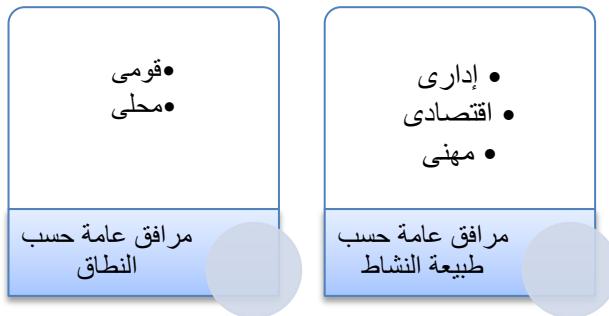
تقسيم المراقب العامة بحسب النطاق الذي تؤدي فيه وظيفتها (بحسب السلطة التي تنشأها):

- المراقب العامة القومية:

وهي التي تقوم بنشاط عام يشبع حاجات عامه لكافة سكان الدولة كمرافق الامن والدفاع والقضاء وتخضع هذه المراقب للادارة المباشرة للدولة إما مركزياً أو لا مركزياً. وهذا الخصوص ضروري لإدارة هذه المراقب بسبب أهميتها لسكان وكذلك تحقيق المساواة التامة بين المنفعين.

- المراقب الاقليمية (المحلية):

وهي المراقب التي ينشئها الاشخاص العامة الاقليمية داخل منطقة معينة من الدولة (محافظة_ اماره_ ولاية) كمرافق النظافة والنقل الداخلي. وهذه المراقب إنما تشبع الحاجات العامة لسكان هذا الاقليم دون ان تفصل عن المراقب القومية. بمعنى أن المراقب الاقليمية إنما تخفف العبء عن المراقب القومية. وفي نفس الوقت تضفي مزيد من الاهتمام على منطقة من المناطق لإشباع الحاجات العامة بها.



شكل (5.9): أنواع المرافق العامة

(المصدر: كيفية إدارة القطاع الخاص للمرافق العامة، د.ت)

5- الأساليب أو الآليات المتبعة لتوفير المرافق العامة والمناطق المفتوحة

لتوفير المرافق يوجد آليتين أو أساليبين يمكن اتباعهم:

الآلية الأولى: الإدارة المباشرة والتي تتم بطريقتين الاستغلال المباشر، المؤسسات العمومية

- طريقة الاستغلال المباشر

تهم هذه الطريقة كل المرافق العمومية التي لا تنتمي بالشخصية المعنوية ويقصد بها قيام الهيئات الإدارية العامة (الدولة أو الجماعات المحلية) باستغلال مرفق عمومية مباشرة، مستخدمة في ذلك موظفيها وأموالها ووسائلها القانونية مع تحملها جميع ما يمكن أن ينجم بسبب ذلك من مخاطر ومسؤوليات.

وترتكز طريقة الاستغلال المباشر على ثلاثة عناصر قانونية:

- تتطلب هذه الطريقة أن يكون للإدارة حق التصرف المطلق في إدارة نشاط المرفق فهي التي تنفرد باتخاذ قرارات تنظيمية وتسيرية.
- تقتضي طريقة الاستغلال المباشر أن يكون للإدارة المشرفة على المرفق التصرف المطلق في تدبير شؤون موظفيه تدبيراً يتفق مع القانون.
- تستدعي هذه الطريقة أن تكون الموارد المالية للمرفق مستمدة من ميزانية الجماعة المحلية.

مثال على ذلك /

تطبيق قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936 حيث يتم توفير المرافق بشكل مباشر من خلال نزع ملكية الأراضي من المالكين، ويكون التصرف بالملكية المنتزعة تحت إدارة الجهة المسئولة وهي البلدية. كما نصت المادة 24 من نفس القانون على التالي:

- (1) يجوز للجنة اللواء في أي وقت بعد وضع المشروع الهيكلي أو المفصل موضع التنفيذ وفقاً لأحكام هذا القانون، وبعد استشارة اللجنة المحلية، أن تكلف اللجنة المحلية بإعلان تصدره

بالشروع في نزع ملكية الأراضي والمباني المقرر نزع ملكيتها في المشروع.

(2) إذا تخلفت اللجنة المحلية خلال المدة المذكورة في هذا الإعلان عن الشروع في نزع ملكية الأراضي أو المبني المطلوبة فيجوز للجنة اللواء أن تشرع في نزع الملكية باسم اللجنة المحلية وبالنيابة عنها وتدفع جميع الدفعات والنفقات والمصاريف المتعلقة بنزع الملكية من اللجنة المحلية وتحصل منها لأن نزع الملكية قد جرى من قبلها.

وكما أن الأصول المتبعه في نزع الملكية كما ذكرت في المادة 25 من نفس القانون السابق كما يلى:

"اللجنة المحلية في أي وقت بعد وضع المشروع الهيكلي أو المفصل موضع التنفيذ أن تشرع في نزع ملكية جميع أو بعض الأراضي أو المبني المقرر نزع ملكيتها في المشروع ومع مراعاة أحكام المادتين 27 و 28 من هذا القانون يجري نزع الملكية وفقاً لأي تشريع معمول به حينئذ بشأن نزع ملكية الأراضي للمنفعة العامة لأن المندوب السامي قد شهد بأن المشروع يراد به المنفعة العامة".

حيث يتم تعويض المالك نقداً أو من خلال استبدال أرضه كما نصت المادة 26 من نفس القانون على استبدال الأرض منزوعة الملكية التالى:

(1) على الرغم مما ورد في المادة السابقة، يكون للجنة المحلية في جميع الأحوال صلاحية الاتفاق مع صاحب أية أرض نزعت ملكيتها على الوجه المذكور فيما تقدم، على نقل ملكية أرض أخرى إليه سواء أكانت واقعة في منطقة المشروع أم لم تكن، في مقابل جميع الحقوق الناشئة عن نزع الملكية أو بعضها بدلأ من دفع قيمة الأرض له نقداً. وفي حالة نزع ملكية أرض تخص عدداً من المالكين المجاورين يكون للجنة المحلية أيضاً صلاحية الاتفاق مع المالكين المذكورين على أن تنقل إليهم أو إلى كل منهم، بالانفراد أو بالاشتراك، ملكية أرض أخرى، سواء أكانت واقعة في منطقة المشروع أم لم تكن بدلأ من دفع قيمة الأرض لهم نقداً ويجوز لها عند حصول هذا الاتفاق، أن تعيد تقسيم أية أرض لا حاجة لنزع ملكيتها من أجل المشروع، بين المالكين المذكورين، جميعهم أو بعضهم، سواء أكانت الأرض واقعة في منطقة المشروع أم لم تكن.

(2) كل اتفاق تعقده اللجنة المحلية بشأن أي أمر من الأمور المعينة في الفقرة السابقة يتوقف في جميع الأحوال على موافقة لجنة اللواء.

(3) في كافة الأحوال المنصوص عليها في هذه المادة، إذا رفض المالك الموافقة على قبول الأرض المعروضة عليه بدلأ من أرضه، فلللجنة المحلية الصلاحية بأن تحيل إلى التحكيم، حسب نص هذا القانون، مسألة ما إذا كان يجب أو لا يجب إرغام المالك على قبول الأرض

المعروضة عليه بدلًا من الأرض التي يراد نزع ملكيتها عوضاً عن قبض قيمة أرضه نقداً ويجوز للحكم أن يأمر بنقل الأرض المعروضة إلى المالك بدلًا من دفع القيمة النقدية المشار إليها، بشرط أن يقتضي الحكم بأن قيمة الأرض المعروضة مساوية لقيمة الأرض المراد نزع ملكيتها وأنها معادلة لتلك الأرض من حيث الصنف والجودة والموقع والملاءمة وبشرط أن يقتضي أيضاً بأن رفض المالك المذكور لقبول الأرض هو رفض غير معقول وكيدي.

طريقة المؤسسة العمومية

تعتبر فكرة المؤسسة العامة من أكثر الأساليب انتشاراً في الوقت الحاضر في إدارة المرافق العامة، وذلك بسبب ما تتوفره من إمكان تطبيق نوع من الإدارة يتواافق مع طبيعة كل مرافق على حداً مما يضمن حسن سير هذه المرافق ويزيد من قدرتها الإنتاجية.

مفهوم المؤسسة العمومية

على خلاف طريقة الاستغلال المباشر، تعرف الدولة للمرفق العام بالشخصية المعنوية، والاستقلال المالي والإداري، وتعهد إليه بمهمة تسخير نشاط مرفقى محدد تحت مراقبة سلطة الوصاية. فالمؤسسة العامة إذن هي مرفق عام يدار عن طريق هيئة عامة ويتمتع بالشخصية المعنوية. ومن خلال هذا التعريف يتضح أن المؤسسة العامة لا تقوم إلا بتوفير العناصر التالية:

- وجود مرفق عام.
- أن تديره هيئة عامة.
- وأن يتمتع بالشخصية المعنوية، أي أن يتمتع بالاستقلال المالي والإداري.

إلا أن استقلال المؤسسة العمومية ليس مطلقاً وإنما مقيد بقيدين:

- قيد التخصص بمعنى أنها أنشأت من أجل إدارة وتسخير مرافق عام معين بالذات فليس لها أن تخرج عليه، فهي مقيدة بعدم الخروج عن العرض الذي أنشأت من أجله مثل (الجامعات) ولا تعد الأغراض التكميلية للغرض الأصلي خروجاً عن المبدأ.

- ضرورة خضوع المؤسسة العامة لفكرة الرقابة أو الوصاية الإدارية، فيكون من حق السلطة المركزية أن تمارس عليها نوعاً من الرقابة والإشراف في حدود القوانين ، وذلك للتأكد من عدم خروجها عن القواعد المقررة لها بقانون أو بقرار إنشائها.

الآلية الثانية : طريقة الإدارة غير المباشرة

يقصد بالإدارة غير المباشرة للمرفق العام أن يدار المرفق بنفس الطرق والأساليب التي تدار بها المشاريع الخاصة، وذلك نظراً لطبيعة نشاط المرفق العام التجاري والصناعي التي تستدعي

استفادته من أحكام القانون الخاص في إدارته وتسويقه (شبكة الأمم المتحدة للإدارة العامة، د.ت.).

1. الاقتصاد المختلط: تقوم هذه الطريقة على أساس اشتراك الدولة والقطاع الخاص في إدارة مرفق عام، حيث يهدف للمساهمة الفعلية لأحد الأشخاص العامة سواء الدولة أو مؤسسة عامة بالشراكة مع الخواص حيث تتم الروابط بينهما من خلال اتفاقية أو عقد.

نتائج تطبيقها:

عن طريقها تستطيع الدولة أن تتدخل في أهم القطاعات الأساسية في الميدان الاقتصادي، والتي تمكنها من الحصول على رؤوس الأموال الضرورية والتكنولوجية الحديثة مستعملة وسائل القانون الخاص التي تضمن لها المرونة وحربيات التصرف.

كما تمكن الدولة من أن تساهم بقسط كبير في الاستثمار والتصدير والإنتاج وإيجاد فرص للعمل حيث يصبح القطاع العمومي بمثابة المحرك الأساسي للاقتصاد الوطني.

2. التدبير المفوض :

وهو أسلوب تعاقدي قانوني بين طرفين أو عدة أطراف بهدف تدبير مرفق عام من قبل شركة خاصة لمدة محددة قد تصل 30 سنة وقابلة للتجديد كما أنها تهدف لتوسيع وتحسين الخدمات المقدمة للمستفيدين وذلك تحت مراقبة السلطات المانحة للتدبير بهدف تجنب أي خلل من شأنه أن يؤثر سلبا على المردودية حيث يلتزم الطرفان كل فيما يعنيه بتنفيذ الاتفاقية لاستغلال المرفق المفوض وضمان الاستمرارية والعدالة الاجتماعية في توزيع الخدمات لجميع المستفيدين. (بوعشيق، د.ت).

3. الامتياز:

أحد طرق إدارة المرافق العامة وفيه تعهد الدولة إلى (الملزم فرد أو شركة) بإدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله على مسؤوليته مقابل رسوم تحصل عليها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن شروط عقد الامتياز.

الصورة الحديثة لعقود الامتياز (عقود البوت ، BOOT) :

تعريف عقود البوت:(BUILD, OPERATE and TRANSFER)

هي اتفاق بين أحد الأشخاص المعنوية العامة واحد شركات القطاع الخاص (أجنبية أو وطنية) لإنشاء مرفق عام على حساب الشركة الخاصة وبأموالها والقيام بالإدارة والتشغيل فترة من الزمن بشروط محددة تحت إشراف ورقابة الجهة الإدارية المتعاقدة وتحصل الشركة على

ايرادات تشغيل المشروع خلال مدة العقد على أن تنتقل ملكية المشروع في نهاية المدة المتفق عليها إلى الشخص المعنوي بالحالة التي تسمح باستمرار تشغيله ذات الكفاءة التي كان عليها وقت ان كانت الشركة تتولى إدارته.

الفارق بين عقد BOT بناء وتشغيل ونقل ملكية، وعقد BOOT بناء وتشغيل وتملك ونقل ملكية حيث في النوع الأول لا تتملك الشركة المشروع في حين أن النوع الثاني تتملك الشركة المشروع لفترة طويلة نسبياً من الوقت لكونها تتصل بمrfق ذات عوائد ضعيفة ثم يؤول المشروع إلى الدولة (شبكة الأمم المتحدة للإدارة العامة، د.ت).

تنسم عقود البوت ببعض المزايا مثل:

- التخفيف عن الخزانة العامة للدولة حيث يتحمل القطاع الخاص إنشاء وتشغيل المرافق الكبرى.
- تجنب الدولة ويات الاقتراض الخارجي وما يستتبع ذلك من التدخل في شؤونها.
- التوسيع في إنشاء المرافق الكبرى في ارجاء الدولة.
- الاستفادة من القدرات الكبرى للقطاع الخاص في احداث نوع من النهضة التنموية في الدولة.

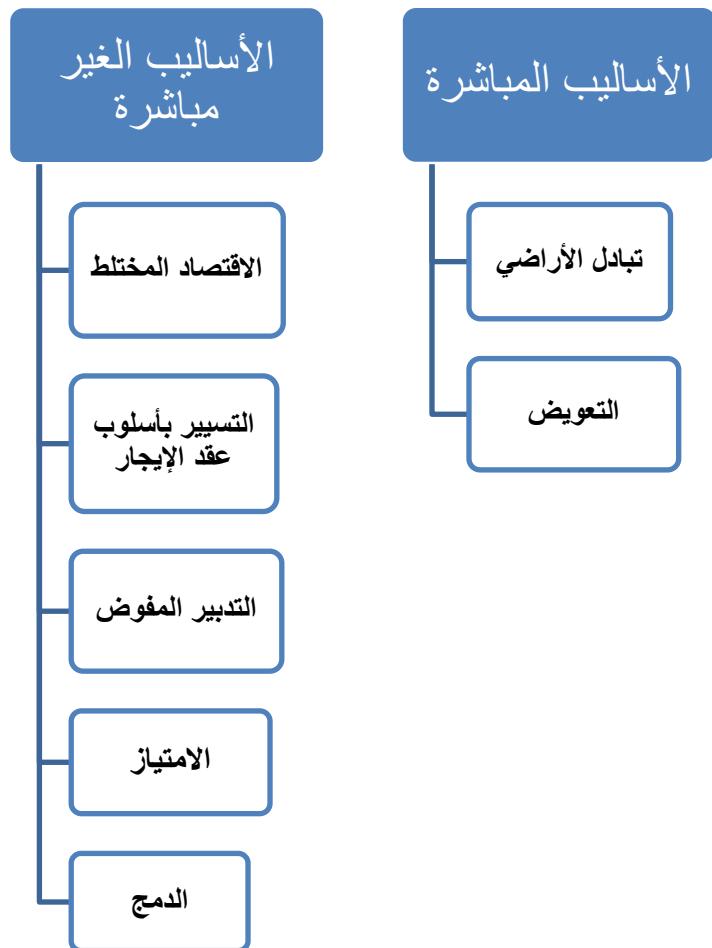
4. الدمج :

فكرة استبدال الأراضي والدمج يمكن تطبيقها في بلدة عبسان الكبيرة بين الأراضي داخل حيز البلدة ، فيمكن إيجاد قبول لدى المالك وخاصة إذا كان يملك قطع من الأرض في أكثر من مكان داخل حيز بلدة عبسان الكبيرة فيمكن دمج الملكيات الخاصة للمالك الواحد في مكان واحد وتحديد مرافق عام أو منطقة مفتوحة بالتفاوض معه.

5.8.4 نتائج وخلاصة الورشة

بعد استعراض المحاور الرئيسية انتهت الورشة بالخلاصة التالية:

5.8.4.1 الأسلوبات التي يمكن اتباعها للملكيات الخاصة في بلدة عبسان الكبيرة
هناك أسلوبين يمكن أن تستخدمهم بلدية عبسان الكبيرة لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة وهما كالتالي



شكل (5.10): أنواع الأساليب المتبعه لتسيير المرافق والمناطق المفتوحة
(المصدر: ورشة العمل)

5.8.4.2 أسباب الجوء للأساليب الغير مباشرة لتسيير المرافق والمناطق المفتوحة في الملكيات الخاصة في بلدة عبسان الكبيرة

أكَد البعض بأن الأراضي في المنطقة الشرقية من محافظة خان يونس هي أراضي خاصة ولا توجد أراضي حكومية حيث تم تخصيص 160 دونم في المحررات بإقرار من المجلس التشريعي ومجلس الوزراء بدل خدمات، وبلدات المنطقة الشرقية لم تستفد من هذا الجانب لعمليات تبادل الأراضي كما أن فئة كبيرة من سكان بلدة عبسان ترفض وبشدة مبادلة أرضه بأرض في المحررات ، كما أن نزع الملكية بحاجة إلى تعويض عاجل بسبب الوضع الاقتصادي الذي نعيشه والتعويض بحاجة إلى ميزانية ويأخذ وقت . كما أكَد آخرون بأن بعض الملكيات الخاصة تعود لعدد من الورثة آلت قضاياهم منذ سنوات طويلة إلى المحكمة والتي لم تحدد بعد حدود الملكية وتحسم الخلافات فلا يوجد قانون صريح يلزم تلك المسألة ، ومن ناحية أخرى فإن العجز المالي في البلديات وقلة الموارد المالية يحول دون التوجه إلى نزع الملكية لتوفير المساحات الكافية لإقامة المرافق العامة والمناطق

المفتوحة في الوقت الحالي، لذلك يمكن الاستفادة وإعمار الأرضي وإنعاش وضع البلدة الاقتصادية باستخدام أحد الأساليب الغير مباشرة.

5.8.4.3 حلول مقدمة للمساعدة في حل مشكلة مشاريع الإفراز والتقسيم

تم تقديم حلول على صعيد المحاور التالية:

جدول (5.5): حلول مقدمة للمساعدة في حل مشكلة مشاريع الإفراز والتقسيم

| الحلول | نتائج غياب مشاريع الإفراز والتقسيم | المحور |
|---|---|---------------------------|
| - اتباع سياسة التدرج وليس المفاجأة في عمل المخططات التفصيلية ومن ثم مشاريع التقسيم للأحياء. | - لازالت أراضي واسعة ممتلكة على الشيوع ولا يتم الاستفادة منها واستثمارها. حيث سبب ذلك خسارة مادية واجتماعية لمعظم المالكين والتي آلت قضيابهم إلى المحكمة لسنوات طويلة دون نتيجة. - عشوائية البناء وعدم تلبية احتياجات المواطنين. | |
| - على البلدية إيجاد طريقة لإلزام المواطنين ومنع أي عملية بيع أو بناء عشوائي. | - التعديات. - عدم المحافظة على الشروط التنظيمية من حيث الارتداد وعرض الواجهات ونسبة الإشغال ومساحة البناء. | محور : التخطيط والتنظيم |
| - التعاون بين المؤسسات والجهات المعنية كسلطة الأراضي والبلدية ووزارة الحكم المحلي لتحقيق المنفعة العامة والخاصة. | - ضيق الشوارع وعدم احترام رتبها وأماكنها وعروضها. - عدم الالتزام بخطة استعمالات الأراضي. - تشابك الملكيات وعدم وضوح حدودها وعشوانية أشكال القطع الغير صالحة للبناء. | |
| - استحداث قانون وإيجاد حلول واقعية قابلة للتنفيذ للملكيات الخاصة والممتلكة على الشيوع والتي لا يمكن الاستفادة منها. | - غياب البيانات يوقع المخطط في أخطاء وإرباك يعكس سلباً على التخطيط. - غياب النسيج العمراني المنتظم. | |
| - اختيار الأسلوب المناسب لتوفير المرافق العامة والمناطق المفتوحة الكافية | - عدم وجود مرافق عامة ومناطق مفتوحة. - ازدحام السوق المركزي وعدم قدرته على احتواء كافة الأنشطة التجارية المختلفة. | محور : التنمية الاجتماعية |

| | | |
|--|---|---|
| <p>لبلدة بعد دراسة وضع الأحياء واحتياجاتهم الرئيسية لنوع المرفق.</p> <p>- إعادة تأهيل السوق المركزي بنشاط آخر مع العمل على نقله لموقع آخر مناسب.</p> <p>- إشراك المجتمع المحلي في عملية التخطيط وعمل ورشات توعوية لرفع مستوى ثقافة الفرد ولتزييد الثقة والعلاقة الإيجابي بين البلدية والمواطنين.</p> | <p>- ضعف العلاقات الاجتماعية بين المواطنين وبعضهم وبين المواطنين والبلدية.</p> <p>- المشاكل الأسرية وقضايا المحاكم لا حصر لها.</p> | |
| <p>- عمل مخطط تفصيلي كامل للمنطقة يحل مشكلة ضعف البنية التحتية وتوفير المرافق العامة المطلوبة من خلال مشروع الإفراز والتقطيع ومن ثم استخدام أحد الأساليب المناسبة لتوفير المناطق المفتوحة والمرافق العامة.</p> | <p>- ضعف النظام الصحي و البيئي وكثرة المكببات العشوائية للنفايات الصلبة و إضراره بالبيئة والصحة العامة.</p> <p>- ضعف البنية التحتية لشبكة الطرق والصرف الصحي مسببا غرق مناطق واسعة بمياه الأمطار.</p> | <p>محور: البيئة والبنية التحتية</p> |

5.8.4.4 المراقب التي تحتاجها بلدة عisan:

بناء على الإحصائيات لمركز الإحصاء الفلسطيني يبلغ عدد سكان عisan الكبيرة عام 2016 (23914 نسمة) وبحساب الزيادة السكانية نجد أن معدل النمو السكاني يتتجاوز %3.1 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012).

عدد السكان لسنة الهدف (20 عام) أي (2036) من خلال المعادلة التالية:

$$\text{عدد السكان لسنة الهدف} = \text{عدد السكان لسنة } 2016 * (1 + \text{معدل نمو السكاني للمنطقة}\%)^{20}$$

$$\text{عدد السكان في } 2036 = 23914 * (1 + 3.1\%)^{20}$$

$$= 23914 * 1.845 = 44038 \text{ نسمة .}$$

1- مستشفيات :

بلدة عباس تعانى من قلة المراكز الصحية ولابد من توفيرها حيث يحتاج كل فرد في المجتمع إلى 0.25 م^2 من الأرض (الكحلوت أ ، 2005). وعليه تكون المساحة المطلوبة حتى سنة الهدف = عدد السكان * مقدار حاجة كل فرد .

$$\cdot 11009.5 = 0.25 * 44038 = 11 \text{ دونم}$$

2- الحدائق والملاعب :

نصيب الفرد من الحدائق والملاعب على مستوى منطقة سكنية يتراوح عدد سكانها من 30 إلى 45 ألف نسمة من $1 - 2.5 \text{ م}^2 / \text{نسمة}$ (وزارة الشئون البلدية والقروية، 2005). ولابد من توفير هذه المناطق لأفراد المجتمع ويمكن أن يكون نصيب الفرد 1.5 م^2 (الكحلوت أ ، 2005) وعليه تكون المساحة المطلوبة حتى سنة الهدف = عدد السكان * مقدار حاجة كل فرد

$$66057 = 1.5 * 44038 = 66 \text{ دونم}$$

3- المراكز الرياضية والاجتماعية :

لابد من توفير هذه المراكز الرياضية والاجتماعية و يحتاج كل فرد في المجتمع إلى 0.5 م^2 من الأرض (المصدر السابق) وعليه تكون المساحة المطلوبة حتى سنة الهدف = عدد السكان * مقدار حاجة كل فرد

$$22019 = 0.5 * 44038 = 22 \text{ دونم}$$

4- مراكز تجارية

نصيب الفرد من المساحة التجارية بالحي السكنى من 0.45 م^2 إلى 1 م^2 (وزارة الشئون البلدية والقروية، 2005) فيمكن اعتبار المساحة التي يحتاجها كل فرد $0.8 \text{ م}^2/\text{فرد}$ (الكحلوت أ ، 2005) .

$$35230.4 = 0.8 * 44038 = 35 \text{ دونم}$$

5- مدارس (الكحلوت أ ، 2005)

لحساب مدارس المرحلة الأساسية الدنيا (الابتدائية) : نصيب الطالب أو الطالبه في المدرسه = 0.5م/طالب وطالبة (نصيبه في الفصل +الفناء والخدمات) نسبة الأطفال (ذكور +إناث)

في المرحلة الابتدائية= 18%

متوسط مساحة المدرسة = 5000م² (المساحة الموجودة والدارجة)

عدد التلاميذ الذين تخدمهم المدرسة 1000 = طالب وطالبة

عدد السكان الاجمالي الذين تخدمهم المدرسة 1000 / 555 = 0,18 5 نسمه

عدد السكان الإجمالي الذين تخدمهم مدرستين (في حالة الفصل بين الذكور والإناث)

1110 / 1000 = 0.09 نسمة

مجال التأثير = 500 م

نصيب الفرد الواحد من المدرسة 5000 م / 2 نسمة = 0.90 م / نسمة (المصدر السابق).

المساحة المطلوبة لتوفير مدرسة ابتدائية = 5555*0.9 = 4999.5 أى 5 دونمات للمدرسة الواحدة.

5.9 تجارب محلية وخارجية

5.9.1 تجربة بلدية دير البلح

قامت بلدية دير البلح الواقعة في مدينة دير البلح جنوب فلسطين على ساحل البحر الأبيض المتوسط بمشاريع الإفراز والتقسيم منذ ثلاثين عاما 1987م ولكن بصورة عشوائية وغير ملتزمة بالقانون كما يجب، حيث لا يتم اعتمادها من اللجنة المركزية ولا يتم عرضها للجمهور وللاعترافات. وفي عام 1995م بدأت تتخذ البلدية الإجراءات القانونية في تصديق المخططات وعملها. ومنذ عام 2007م انتهت البلدية استخدام قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936م في إلزام المواطنين بعمل مشاريع تقسيم، حيث بدأ المواطنين في بيع قطع أراضي بناء على قسم رضائية في القسمة 107 من القطعة 141 بدير البلح وعليه واستناداً لمادة 20 فقرة 1 وفقرة 9 خاطبت البلدية المواطنين المالكين بتقديم مشروع تقسيم للقسمة 107 المذكور وأنه في حال عدم تقديم المشروع ستقوم البلدية بعمل مشروع تقسيم للقسمة ويعتبر عند تصديقه إيفاء للغايات المقصودة من المشروع، وقامت البلدية بإعداد المشروع وإيداعه وعرضه للجمهور للاعتراض ومن ثم التصديق النهائي والرد على الاعتراضات كما هو مرفق بالملحق 3.

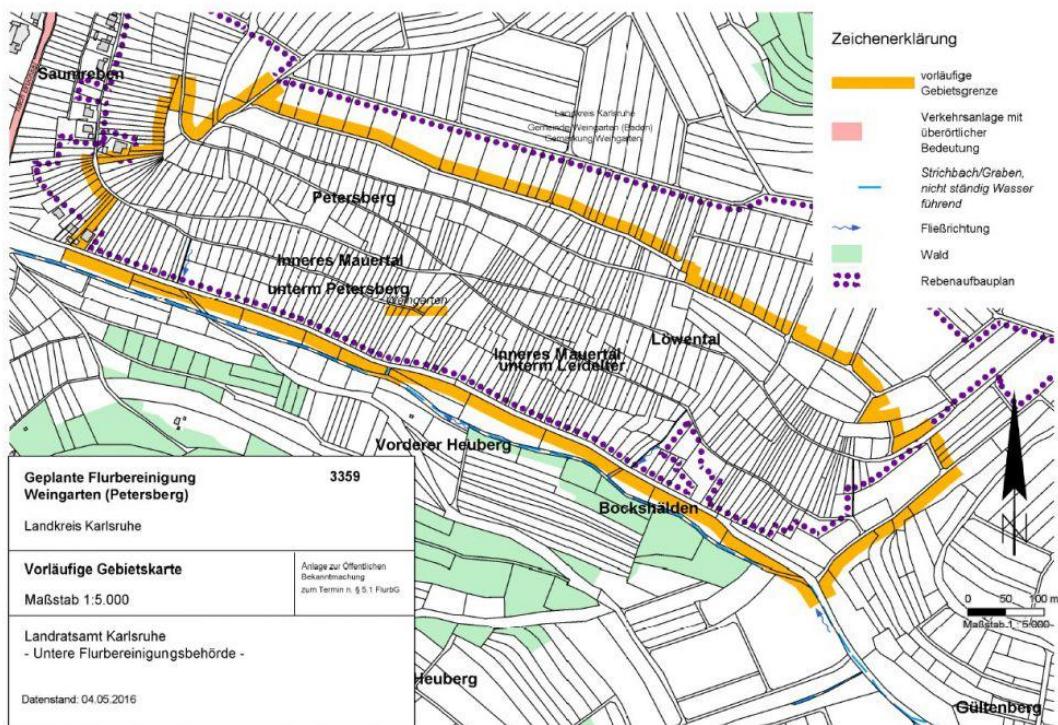
وقد قامت البلدية بتوزيع الاستقطاع بنسبته على المالكين حسب حصصهم وثم التصديق عليه حسب الأصول ووضعه موضع التنفيذ. وتعمل البلدية منذ ذلك الحين ما بين تقديم المواطنين لمشاريع تقسيم بأنفسهم أو إجبارهم من البلدية للقيام بالتقسيم وقد حققت البلدية مساحة 30 دونم في العشر السنوات الأخيرة من الاستقطاعات تم تخصيصها لقطاع التعليم ثلاث مدارس بواقع 12 دونم، ومراكز مجتمعية "ثقافية وجمعيات" 3 دونمات وملعب رياضي 4 دونمات.

من الآليات المستخدمة لدى البلدية لتوفير المرافق العامة والمناطق المفتوحة

- استخدام مواد قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936، وفرض مشروع التقسيم على المواطنين ومراقبة عمليات البيع للأراضي في مدينة دير البلح. كما هو مرفق بالملحق 3 والذي يوضح تكليف البلدية للمالكين بالمشروع بمشروع تقسيم.
- أو من خلال تعويض المواطنين من قبل سلطة الأرضي وهذا حاجة إلى مجهود ومتابعة من قبل إدارة البلدية لتعويض المواطن، كما هو مرفق بالملحق 4 (هشام الديراوى: مدير دائرة التخطيط في بلدية دير البلح، مقابلة شخصية، 11 ديسمبر 2016).

5.9.2 تجربة مخطط الدمج في حي فاينجارتن بمدينة بيتزبيرج بألمانيا

نموذج لمنطقة يراد فيها دمج القسمات بهدف عمل تخطيط عمراني متكملاً لحي فاينجارتن الذي يغلب عليه الطابع الريفي لدمجه مع تخطيط المدينة، حيث أن الحي مكون من قطع مختلفة الأشكال حيث تم تحويل المناطق الزراعية إلى حضرية بشكل عام وتصنيفها حسب حاجة المدينة من توفير المرافق والمناطق المفتوحة حيث أن الزراعة في تلك المنطقة غير ناجحة بسبب المناخ (ويكيبيديا ، 2016).



**شكل (5.11): المخطط قبل الدمج
(المصدر: ويكيبيديا، 2016)**

تم تحديد المنطقة بالكامل ونزع الملكية بشكل مؤقت ويتم القيام بالأعمال المساحية وتوثيق الحقوق وتجنب الأضرار في القطاع الزراعي تقدم الوزارات المختصة طريق دمج القسائم واعادة توزيعها على المالكين بعد الاستقطاع بنسب ثابتة لتحقيق العدالة ومن ثم دمج الحدود مع بعضها بحيث تصبح قطعة واحدة كما تم تخطيط شبكة الشوارع وربطها مع المدينة الام ومراعاة الطابع العمراني للمدينة ليكون تخطيط المنطقة استكمالاً للمدينة كما تم تحديد الاحتياجات مع الخدمات وكل ما تحتاجه المدينة بعمل خطة متكاملة.

خطوات الدمج:

- 1- تشكيل لجنة من سلطات التخطيط للبحث في الدمج وامكانياته والحاجة اليه
- 2- تقوم اللجنة بدراسة اليات الدمج وامكاناته
- 3- يتم عقد اجتماع مع المالكين والخبراء وعرض نية الدمج
- 4- تقوم اللجنة بانتزاع الملكيات من المواطنين ووضع يد اللجنة عليها

5- تقوم اللجنة بالأعمال المساحية الازمة لتحديد ملكيات كل مالك وتوثيقها قبل البدء بعملية
الدمج

6- تقوم اللجنة بدمج القسائم وازالة الحدود بينها

7- تقوم اللجنة بإسناد عملية التخطيط العمراني في الملكيات المدمجة الى مكتب استشاري
ليقدم مخطط استعمالات الاراضي في المنطقة

8- المخطط يشمل تخطيط شوارع واسكان وخدمات وبنية تحتية

9- يتم احتساب الاستقطاعات من الاراضي المدمجة وتوزيع الفاقد من المساحات بالتساوي
على القسائم بنسب متعادلة

10- يتم تقدير اسعار الاراضي قبل الدمج وبعده

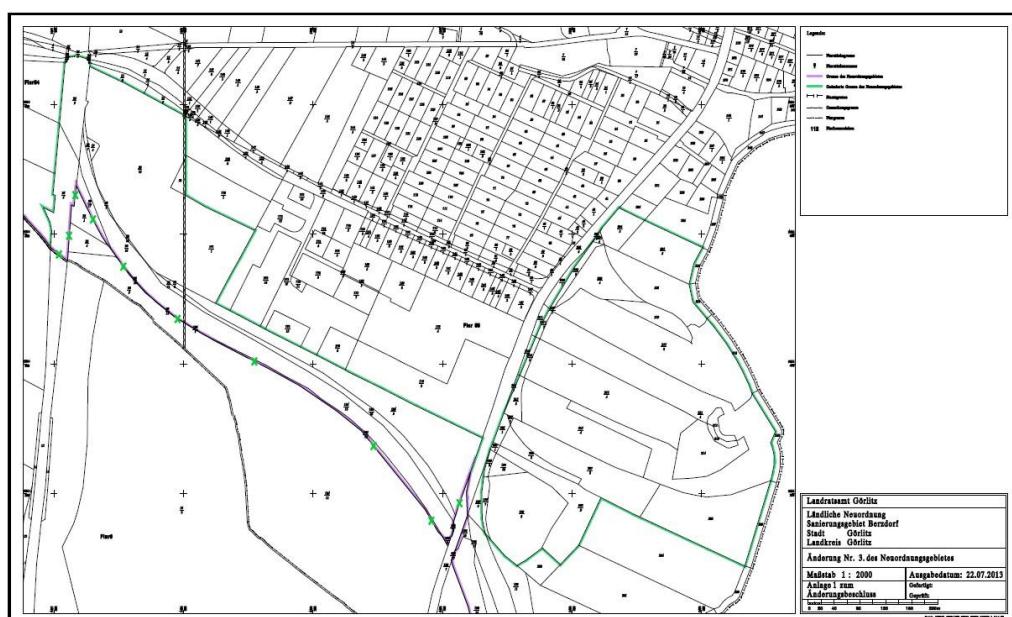
11- تسلم القسائم مرة اخر للملكيين مع مخطط استعمالات الاراضي

12- تتم عمليات التعويض للمواطنين عند حدوث بعض السلبيات في عملية الدمج

13- دراسة القوانين والأنظمة المتعلقة بالدمج

15- مشاركة مستثمرين في التخطيط

16- دعوة الفئة المستهدفة لاجتماع عام للحديث حول المخطط الجديد.



شكل (5.12): نموذج لأراضي مدمجة ومقسمة بعد الدمج

(المصدر: ويكيبيديا، 2016)

الخلاصة

إنشاء المرافق العامة وإدارتها أمر في غاية الأهمية، حيث يمكن إنشاء المرافق وإدارتها بطرق مباشرة بحيث تكون تحت سيطرة الدولة أو من خلال الطرق الغير مباشرة بحيث يتم ترك مساحة من الحرية للملكيين بالقيام بالأنشطة المختلفة في ملكيتهم وإنشاء مرافق أو مناطق مفتوحة المنطقة بحاجة لها ويكون للدولة دور في الرقابة ووضع الضوابط والأنظمة لتنمية الأنشطة. فوجود المرافق العامة أمر ضروري لتلبية احتياجات الإنسان المختلفة وتيسير أمور حياته والتي تتعكس بدورها على الجوانب الحياتية المختلفة وأهمها الجانب الاجتماعي. لذلك لابد من إيجاد وسيلة لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة والحضراء داخل الملكيات الخاصة والتي تحتاجها بلدة عisan الكبيرة .

الفصل السادس

تحليل البيانات والنتائج والتوصيات

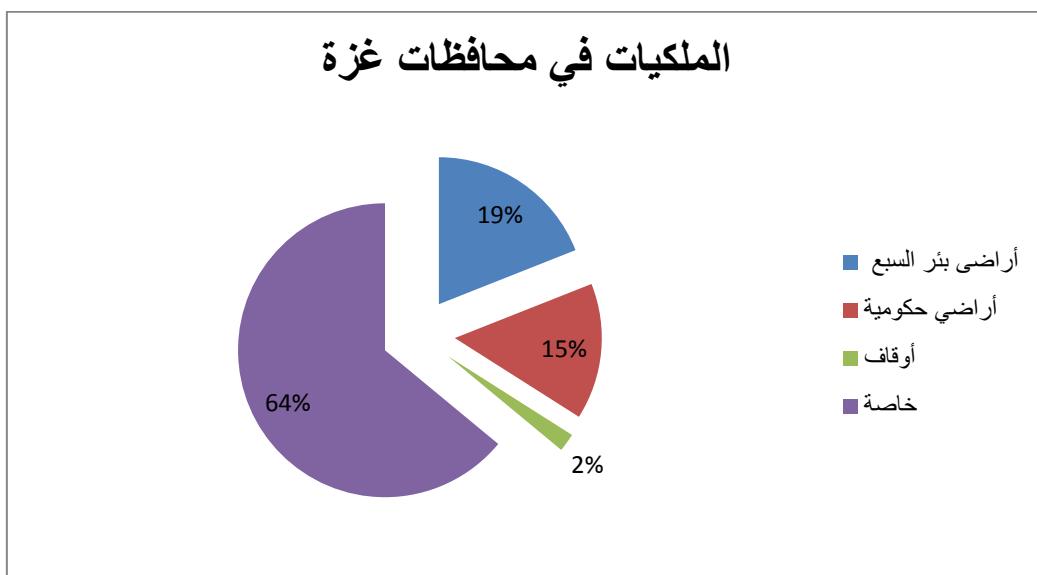
الفصل السادس

تحليل البيانات والنتائج والتوصيات

قامت الباحثة بعمل مقابلات شخصية لأحد أدوات البحث العلمي حيث تمت المقابلة مع 30 شخص من ذوى الاختصاص والمسؤولين من وزارة الحكم المحلي وسلطة الأراضي واللجان المحلية لمحافظات غزة وبعض أساتذة الجامعات بالإضافة إلى خبراء في القانون. كما قامت الباحثة بعمل ورشة عمل خاصة بالحالة الدراسية وهى بلدة عبسان الكبيرة للوصول إلى أفضل الحلول للتعامل مع الملكيات الخاصة في البلدة . حيث توزعت الأسئلة على 5 محاور كالتالى:

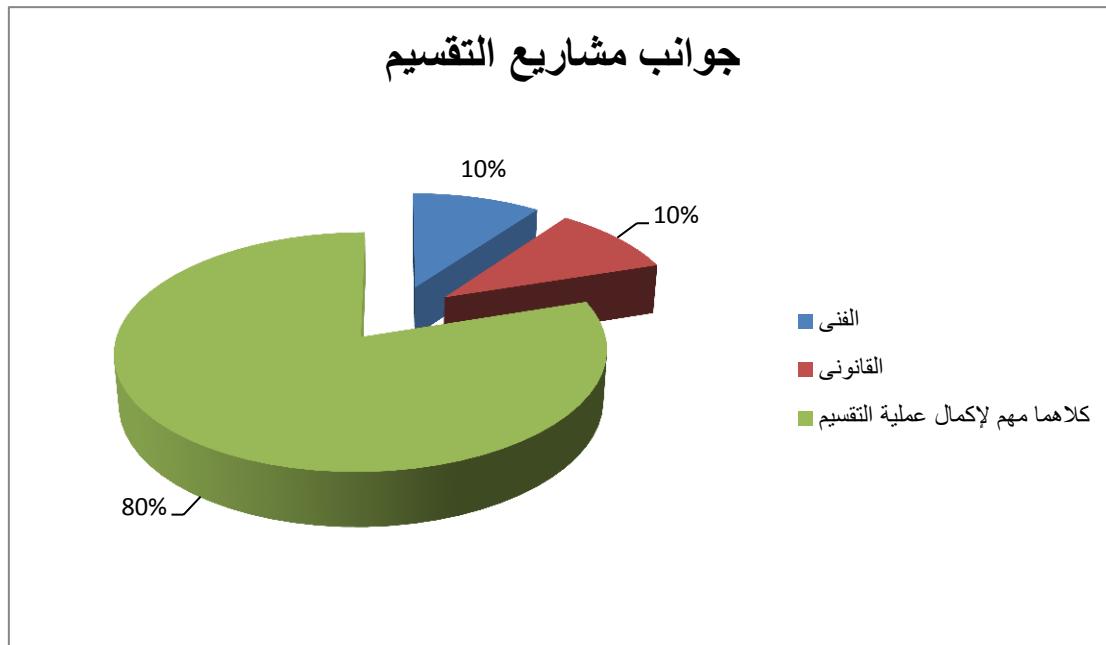
1. مشاريع الإفراز والتقسيم والتنمية الاجتماعية
2. القوانين والجهات المسئولة عن تلك المشاريع
3. المعوقات والمشاكل المواجهة لمشاريع الإفراز وتعيق التنمية الاجتماعية.
4. سياسات يمكن اتباعها في مشاريع الإفراز والتقسيم
5. الحالة الدراسية - بلدة عبسان -

1. مشاريع الإفراز والتقسيم والتنمية الاجتماعية



شكل (6.1): ملكيات الأرضي في محافظات غزة
(المصدر: المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية، 2007)

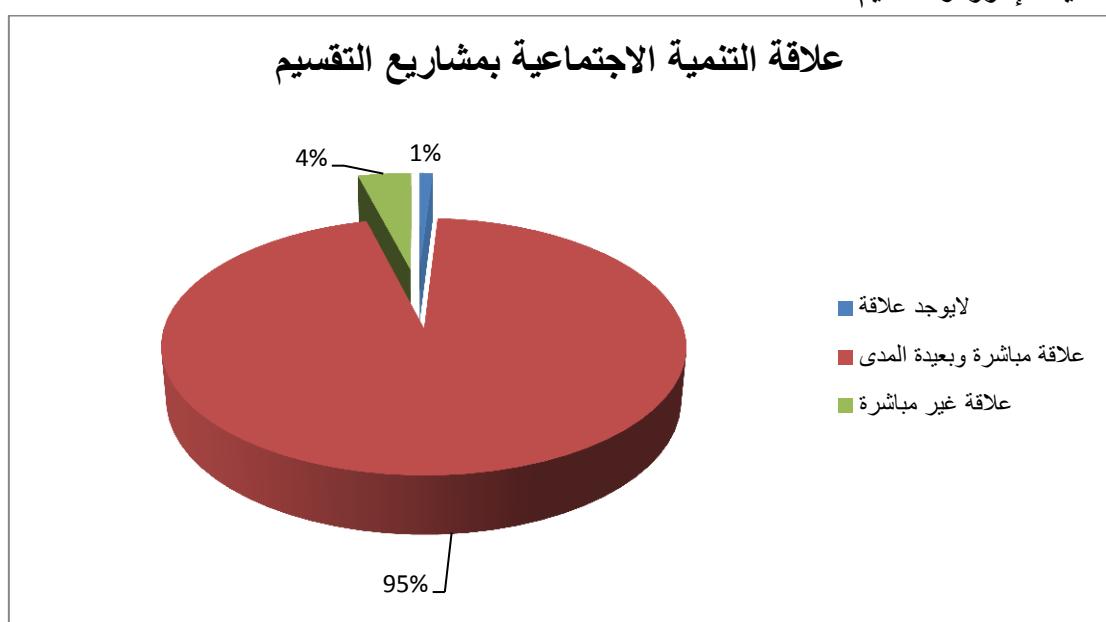
الملكيات الخاصة حسب المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية تأخذ نسبة 64%，
وأراضي بئر السبع 19%，الأراضي الحكومية 15% بينما الأوقاف 2%.



شكل (6.2): جوانب مشاريع التقسيم

(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أظهرت المقابلة بأن 24 شخص أكد أن كلا من الجانب الفني والقانوني مهم لإكمال عملية الإفراز والتقسيم.



شكل (6.3): علاقة التنمية الاجتماعية بمشاريع التقسيم

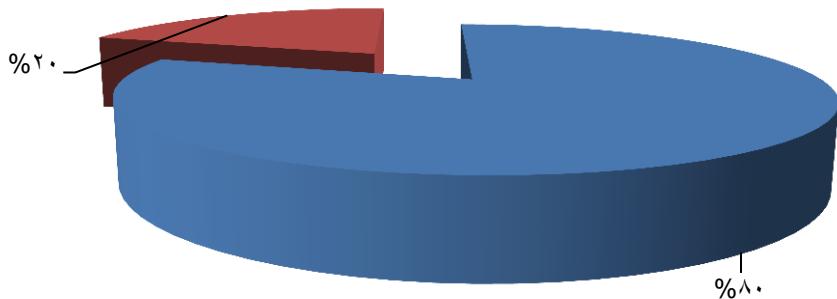
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أظهر 28 شخص بأن للتنمية الاجتماعية علاقة مباشرة وبعيدة المدى مع مشاريع الإفراز والتقسيم

تؤيد الباحثة وجود علاقة وطيدة بين مشاريع التقسيم للأراضي وتأثيرها المباشر على التنمية الاجتماعية، فمشروع الإفراز ينظم استعمالات الأرضي ويوفر مرافق وخدمات عامة لجميع الفئات وهذا أساس التنمية الاجتماعية والذي يحفظ حقوق الأجيال القادمة.

مشاريع التقسيم للملكيات الخاصة ومقدرتها على توفير المرافق والمناطق المفتوحة

قليل ■ كبير

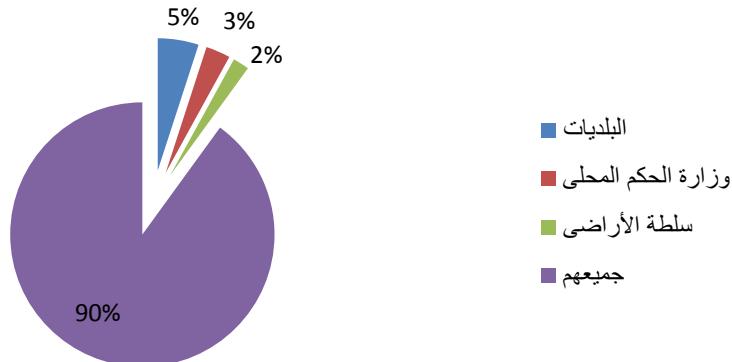


شكل (6.4): مشاريع التقسيم للملكيات الخاصة وتوفير المرافق والمناطق المفتوحة
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أظهرت المقابلة بأن 24 شخص أكد على عدم قدرة مشاريع الإفراز والتقسيم على توفير المرافق والمناطق المفتوحة وخاصة في ظل الوضع الاقتصادي الذي نعيشه مع عدم تعاون الوزارات في تخصيص المرافق ، كما ان البعض أكد بأن نسبة الاستقطاع لصالح الشوارع العامة لا لتوفير المناطق المفتوحة وخاصة في حل صغر الملكيات.

2. القوانين والجهات المسئولة عن تلك المشاريع

- الجهات المسئولة عن مشاريع الإفراز والتقسيم



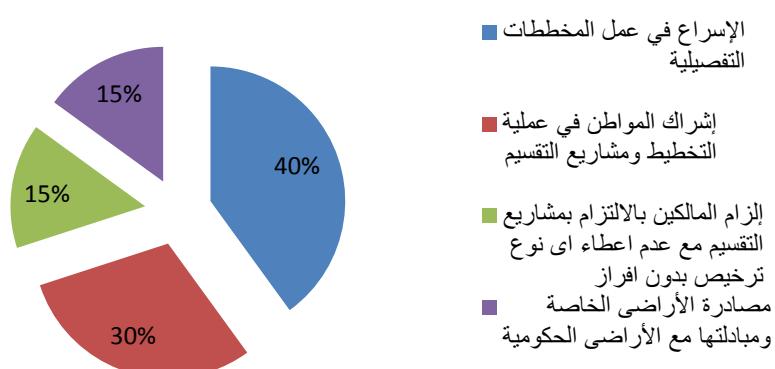
شكل (6.5): الجهات المسئولة عن مشاريع الإفراز والتقسيم

(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أكَدَ 27 شخص بأن كلاً من اللجان المحلية ووزارة الحكم المحلي وسلطة الأراضي مسئولة بشكل أساسي عن مشاريع الإفراز والتقسيم.

تؤيد الباحثة أن الجهات المسئولة عن مشاريع الإفراز والتقسيم تبدأ من المواطن ثم اللجنة المحلية في البلديات ومنها للجنة المركزية وعلى رأسها وزارة الحكم المحلي وبالتعاون مع سلطة الأراضي.

دور البلديات اتجاه مشاريع التقسيم

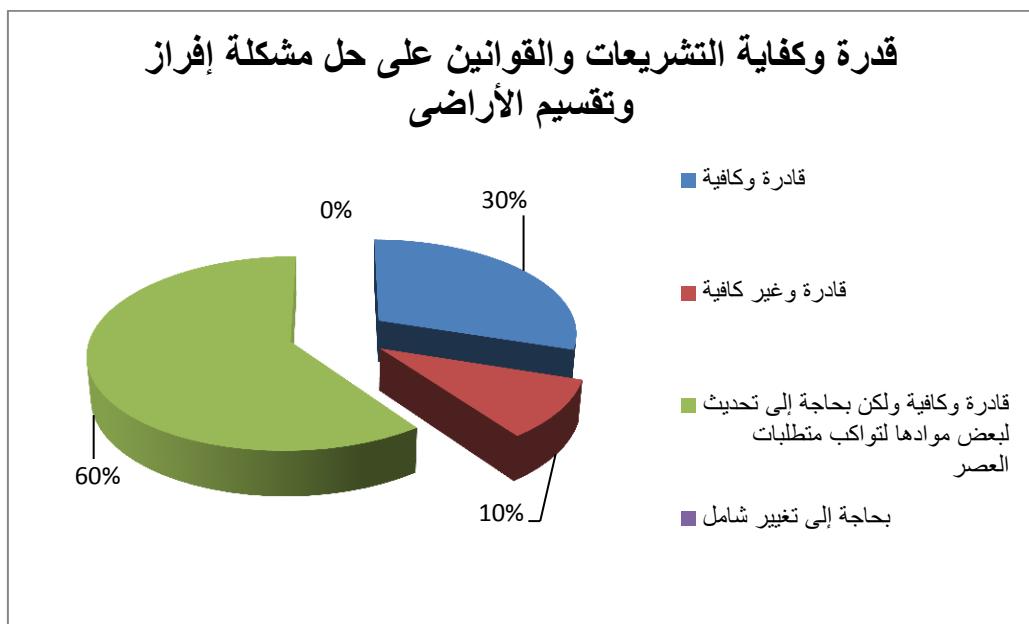


شكل (6.6): دور البلديات اتجاه مشاريع التقسيم

(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أكـد 12 شخص بأن الإسراع في عمل المخططات التفصيلية والمشروع بها قبل مشاريع التقسيم دور مهم ينبغي على البلديات القيام به. كما أكـد 9 أشخاص على البلديات مصادرة الأراضي ومبادلتها مع الأراضي الحكومية لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة المطلوب توفيرها في المنطقة.

ترى الباحثة أن جميع الأسباب المذكورة هي أدوار أساسية وفعالة وعلى البلدية أن تأخذها بكل الاعتبار للنهوض بمشاريع التقسيم.

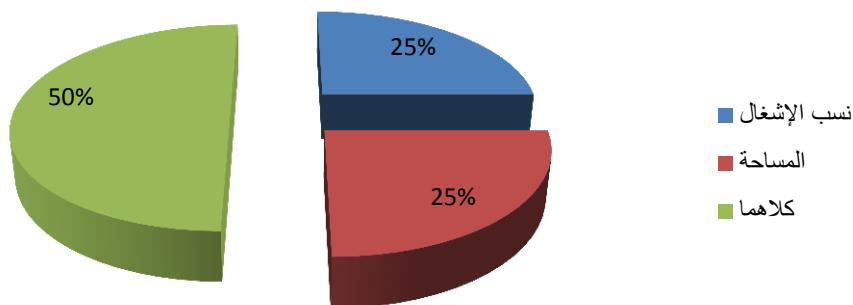


شكل (6.7): قدرة وكفاية التشريعات والقوانين على حل مشكلة إفراز وتقسيم الأراضي
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أكـد 18 شخص على قدرة وكفاية القوانين على حل مشكلة الإفراز وتقسيم الأراضي. بينما أكـد 9 أشخاص بأن القوانين قادرة وغير كافية فهى بحاجة إلى تفعيل وتحديث.

تؤيد الباحثة قدرة وكفاية القوانين فقانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936 تطرق لمشاريع الإفراز والتقسيم ونسب الاستقطاع ولكن بعض بنود القانون بحاجة إلى تحدث وتفصيل أكثر كنسبة الاستقطاع وملائمتها لشكل القسمة المفروزة فالقسمة الشرطية الشكل أو الطولية تختلف عن القسمة المستطيلة الشكل .

أكثر العوامل التي تحدد قدرة البلديات للبدء بمشاريع التقسيم هي:



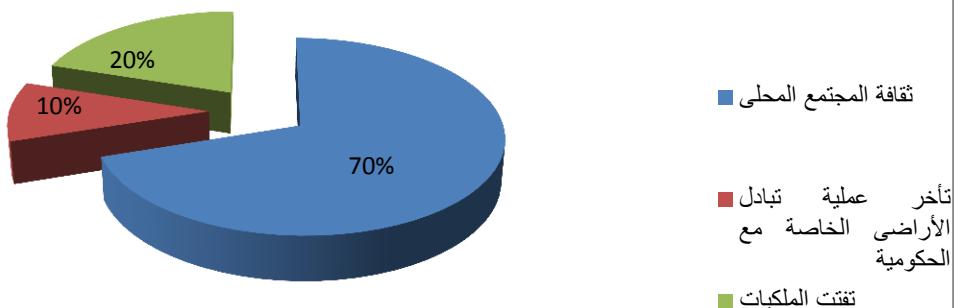
شكل (6.8): العوامل التي تحدد قدرة البلديات للبدء بمشاريع التقسيم

(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

وقد 15 شخص بأن قدرة البلديات تحددها المساحة ونسبة الإشغال أكثر من أي عوامل أخرى.

3. التحديات والمعيقات التي تواجه مشاريع الإفراز والتقسيم

الأسباب المؤدية لعدم الإفراز والتقسيم للأراضي



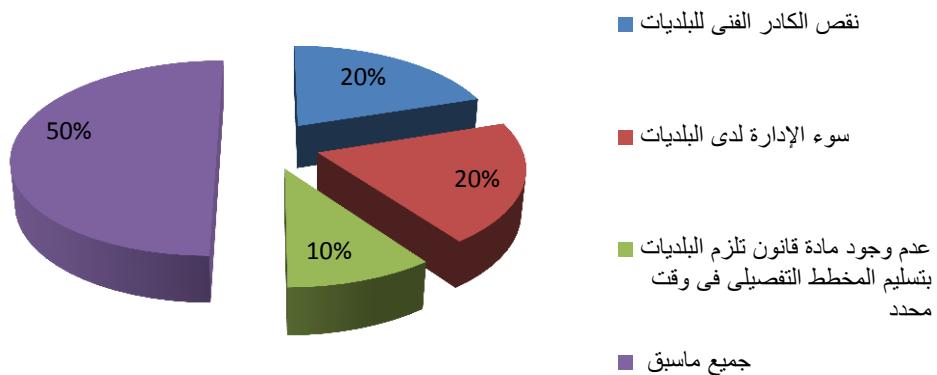
شكل (6.9): الأسباب المؤدية لعدم الإفراز

(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أكاد 21 شخص بأن ثقافة المجتمع المحلي الذى يحول عن البدء بمشاريع الإفراز والتقسيم فيما اظهر 6 أشخاص بأن تأخر عملية مبادلة الأراضي يجعل المواطن لا يقدم على أى مشروع إفراز وتقسيم معتمد.

تؤيد الباحثة أن أهم الأسباب المؤدية لعدم الإفراز والتقسيم للأراضي هي ثقافة المجتمع المحلي والذي يرفض عملية الإفراز حيث أنه يعتقد أن عملية الإفراز مضيعة لمساحة الأرض وأن الأرض بالكامل من حقه ولا دخل للبلدية باستقطاع أي جزء منها، مع صغر الملكيات وتفتتها لكثرة الوراثة فيها مع ارتفاع سعرها وهذا يصعب عملية الإفراز.

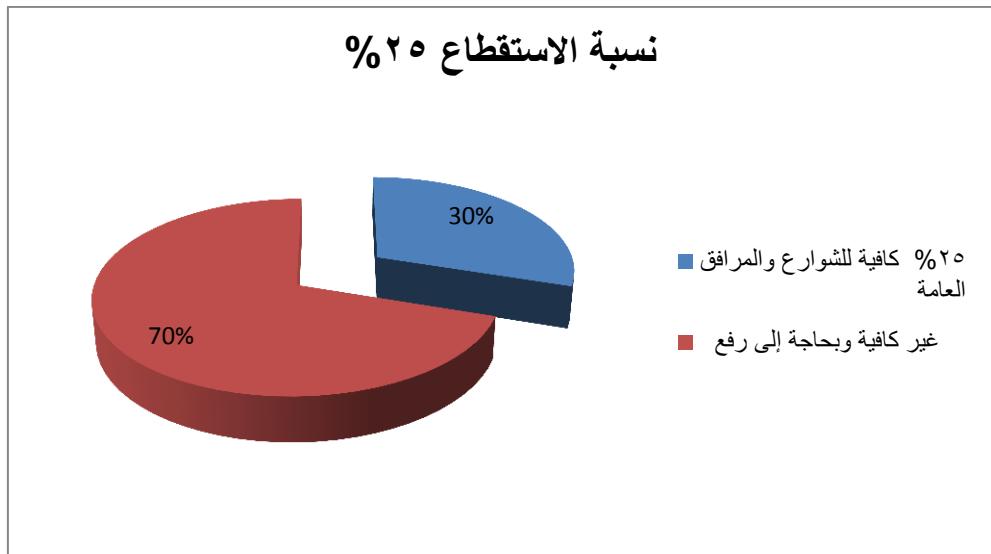
البلديات تتجه إلى مشاريع التقسيم بشكل أكبر بكثير من مشاريع التفصيل والسبب



شكل (6.10): سبب اتجاه البلديات إلى مشاريع التقسيم أكثر من مشاريع التفصيل

(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

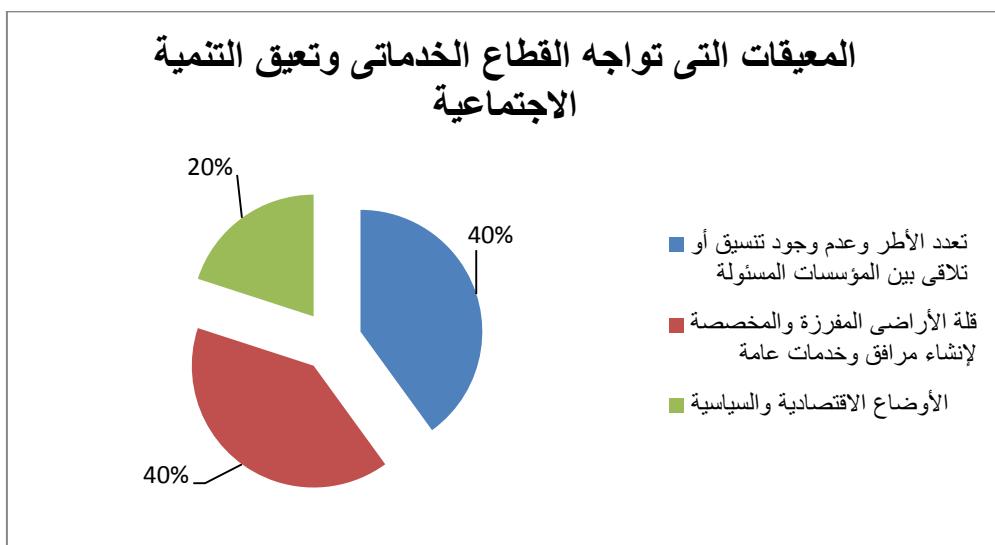
أكاد 15 شخص بأن البلديات تتجه نحو مشاريع التقسيم قبل المخططات التفصيلية بسبب نقص الكادر الفني والإداري وعدم وجود قانون ملزم بذلك. ترى الباحثة بأن الوضع الاقتصادي وارتفاع الكثافة السكانية والحاجة الملحة للتقسيم والبناء معأخذ المخطط التفصيلي وقت وجهد أطول بكثير من مشاريع التقسيم، وضعف الكادر الفني والإداري، وغياب الرؤيا الشاملة جعل البلديات تتولى بتجهيز المخطط التفصيلي.



شكل (6.11): نسبة الاستقطاع
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أوضح 21 شخص بأن نسبة الاستقطاع كافية فقط للشوارع وفي حال الرغبة بتوفير المرافق والمناطق المفتوحة يجب رفع النسبة.

ترى الباحثة أن نسبة الاستقطاع غير كافية للشوارع و لتوفير المرافق العامة والمناطق الخضراء في الوضع الحالي ولكن في حال التعاون المؤسسي وتوفير كل مؤسسة حكومية من نصيبها مرفق عام فمثلا وزارة التربية والتعليم توفر المدارس ووزارة الصحة توفر المشافي للمناطق سنجد أن نسبة 25% كافية للشوارع برتيبها المختلفة والعروض المريحة والمناطق الخضراء.

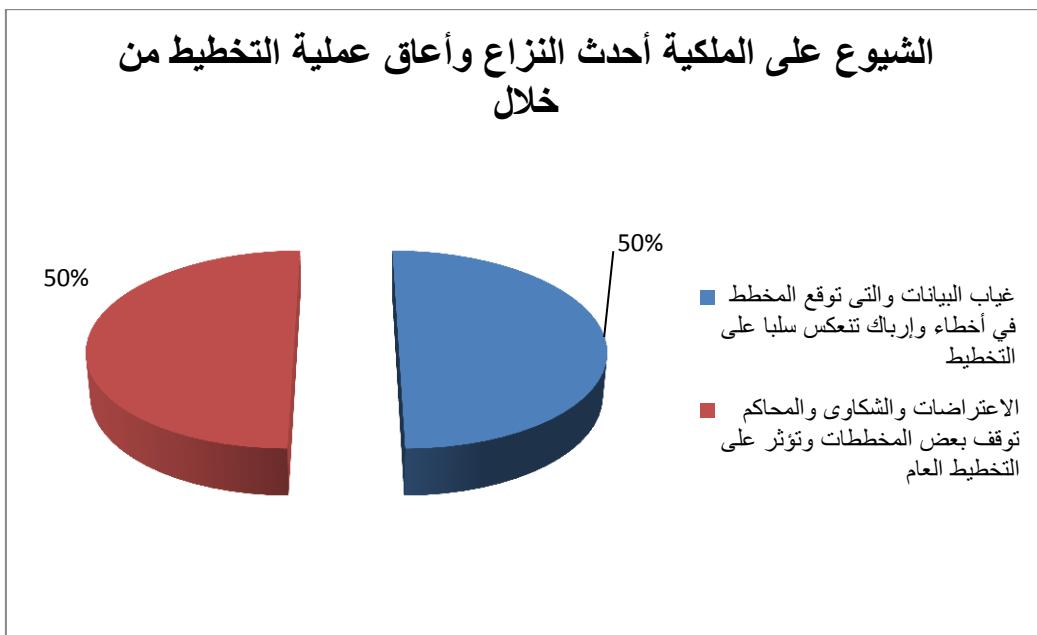


شكل (6.12): المعيقات التي تواجه القطاع الخدمي وتعيق التنمية الاجتماعية

(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أكـد 12 شخص بأن قلة الأرضي المفرزة والممتلكة على الشـيـوع معـيق أساسـي لـتـوفـير الخدمات المطلـوبة، كما أـكـد 12 شخص اخـرين أن تـعدـ الأـطـرـ وـعدـمـ وجـودـ تنـسـيقـ بـيـنـ المؤـسـسـاتـ المـسـئـولـةـ سـبـبـ لـعدـمـ توـفـرـ القـطـاعـ الخـدـمـاتـيـ.

تـؤـيدـ الـبـاحـثـةـ بـأنـ تـعدـ الأـطـرـ وـعدـمـ وجـودـ تنـسـيقـ بـيـنـ المؤـسـسـاتـ المـسـئـولـةـ وـقلـةـ الأـطـرـ المـفـرـزـةـ وـالـمـخـصـصـةـ لـإـنـشـاءـ مـرـاـفـقـ وـخـدـمـاتـ عـامـةـ مـعـ الـأـوضـاعـ الـاقـتصـادـيـةـ وـالـسـيـاسـيـةـ جـمـيعـهاـ مـعـيـقـاتـ تـواـجـهـ القـطـاعـ الخـدـمـاتـيـ وـتـؤـثـرـ سـلـبـاـ بـالـتـنـمـيـةـ الـاجـتمـاعـيـةـ.



شكل (6.13): الشـيـوعـ عـلـىـ الـمـلـكـيـةـ وـالـتـخـطـيطـ

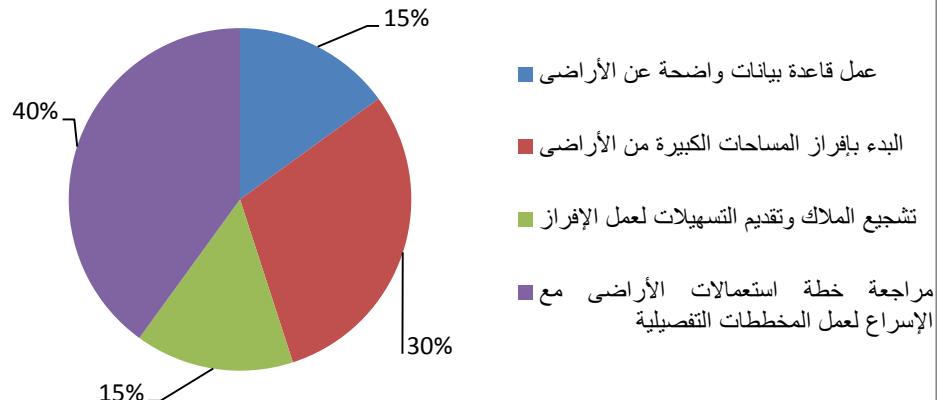
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أـكـدـ 15ـ شـخـصـ بـأنـ غـيـابـ الـبـيـانـاتـ الـمـتـعـلـقـةـ بـالـأـرـضـ تـوـقـعـ المـخـطـطـ فـيـ إـرـيـاـكـ،ـ كـمـاـ ظـهـرـ 15ـ شـخـصـ أـيـضاـ بـأنـ الـاعـتـراـضـاتـ وـالـشـكاـوىـ وـالـمـحاـكمـ تـوـقـفـ بـعـضـ المـخـطـطـاتـ وـتـؤـثـرـ سـلـبـاـ عـلـىـ التـخـطـيطـ عـامـةـ.

تـؤـيدـ الـبـاحـثـةـ بـأنـ غـيـابـ الـبـيـانـاتـ وـالـتـيـ تـوـقـعـ المـخـطـطـ فـيـ أـخـطـاءـ وـوـجـودـ الـاعـتـراـضـاتـ وـالـشـكاـوىـ وـالـمـحاـكمـ بـسـبـبـ الشـيـوعـ عـلـىـ الـمـلـكـيـةـ تـحدـثـ النـزـاعـ وـتـؤـثـرـ عـلـىـ التـخـطـيطـ الـعـامـ.

4. سيـاسـاتـ يـمـكـنـ اـتـبـاعـهـاـ فـيـ مـشـارـيعـ الإـفـازـ وـالـتـقـسيـمـ

أهم السياسات والإجراءات المتبعة للنهوض بالمناطق الغير مفروزة

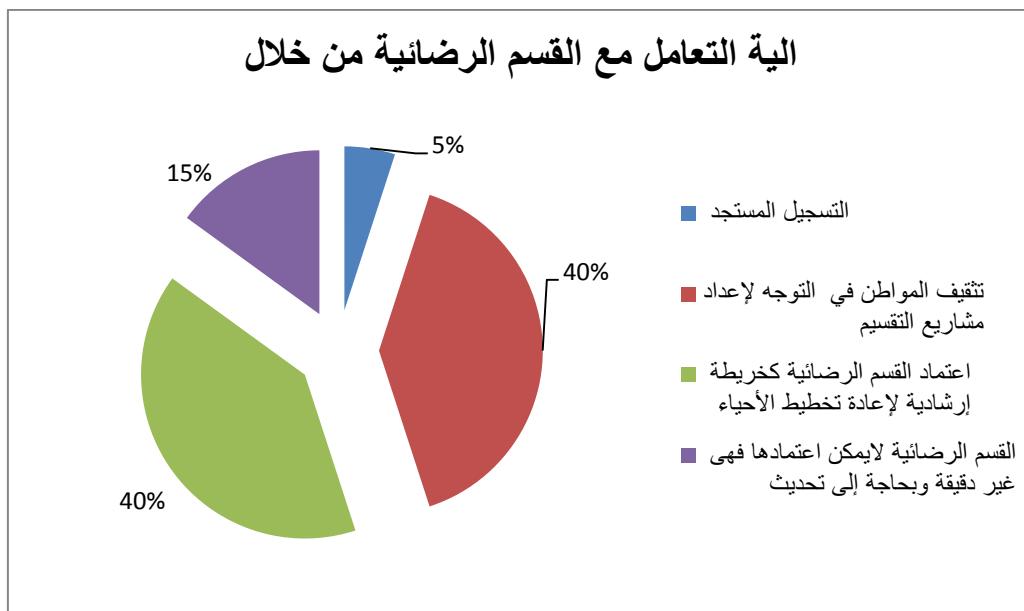


شكل (6.14): أهم السياسات والإجراءات المتبعة للنهوض بالمناطق الغير مفروزة

(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أظهر 12 شخص بوجوب مراجعة خطة استعمالات الأرضي والإسراع بعمل المخططات التفصيلية ، كما كان لـ 9 أشخاص مسئولين رأى آخر بضرورة البدء بالمساحات الكبيرة للإفراز ، كما أكد 5 اشخاص بضرورة عمل قاعدة بيانات واضحة متعلقة بالأراضي، كما أوضح 4 أشخاص بتشجيع المالك وتقديم التسهيلات لعمل الإفراز .

ترى الباحثة بأن جميع ما سبق ضروري لعمل خطة واضحة قوية للنهوض بالمناطق الغير مفروزة.

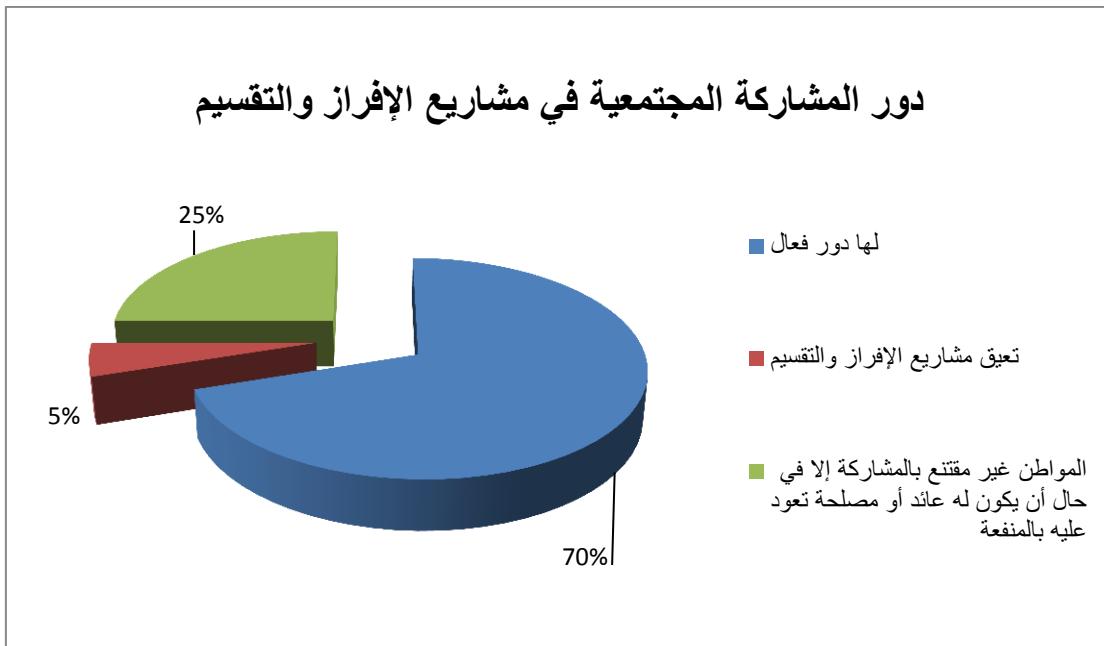


شكل (6.15): آلية التعامل مع القسم الرضائية

(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أكَدَ 12 شخص بضرورة اعتماد القسم الرضائية كخريطة إرشادية لإعادة تخطيط الأحياء، كما أكَدَ فريق آخر بضرورة تنقيف المواطن في التوجه لإعداد مشاريع التقسيم.

ترى الباحثة أنَّ أَخْذَ القسم الرضائية بعين الاعتبار لتجهيز المخططات التفصيلية مدخل لِكَسْبِ ثَقَةِ المُواطن ولغة للتَّفَاهُم بين الْبَلَدِيَّةِ والمُواطن وقد تساعد المخطط للبدء في عملية التخطيط وتجهيز المخطط التفصيلي ولكن لابد من التأكُّد من أبعادها وحدودها ومساحتها ورفعها بنظام الإحداثيات ليسهل توقيعها على المخططات.

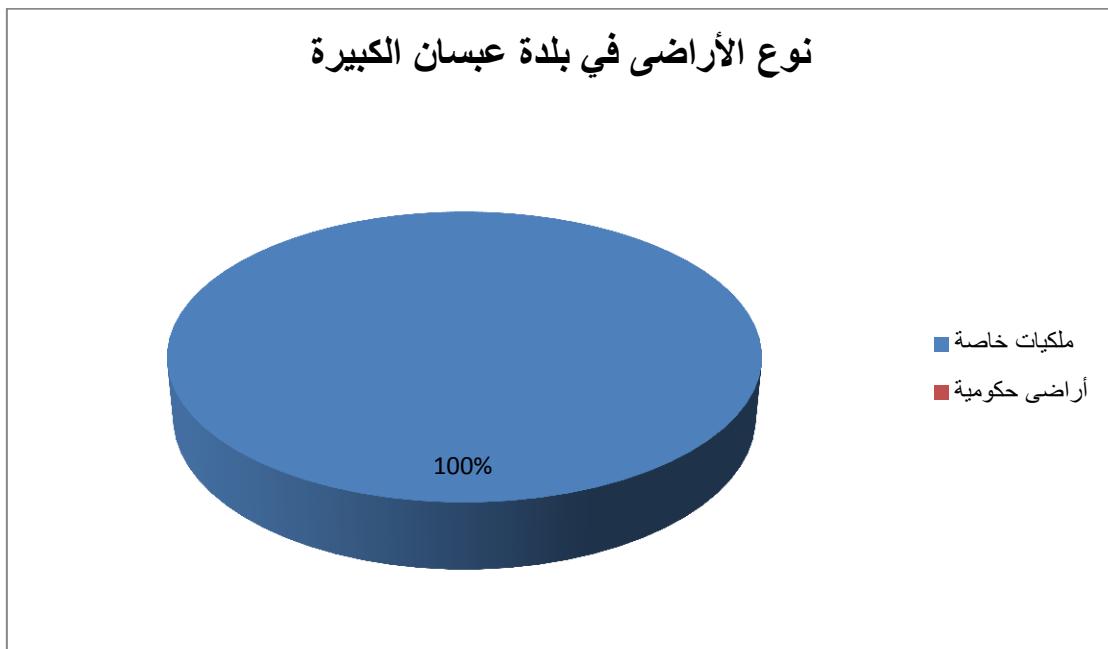


شكل (6.16): دور المشاركة المجتمعية في مشاريع الإفراز والتقسيم
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أكـد 21 شخص بـأن المشاركة المجتمعية وتفعـيل دور لـجان الحـى والمـجالس البلـدية لها دور فـعال في مشاريع الإفراز والتقسيـم.

تـؤيد البـاحثـة علىـ أهمـيـة المشاركة المجتمعـية ولـكن الأوضـاع الـحالـية التـى يـعيشـها المـواطنـ في قـطـاع غـزة وعـلاقـته الـضعـيفـة معـ الجـهـات المسـؤـولـة تـجـعلـه غيرـ مـقـتنـىـ بالـشـارـكـة إـلا إـذـا كـانـ هـنـاكـ عـائـدـ مـادـىـ أوـ فـائـدـةـ تـعودـ عـلـيـهـ.

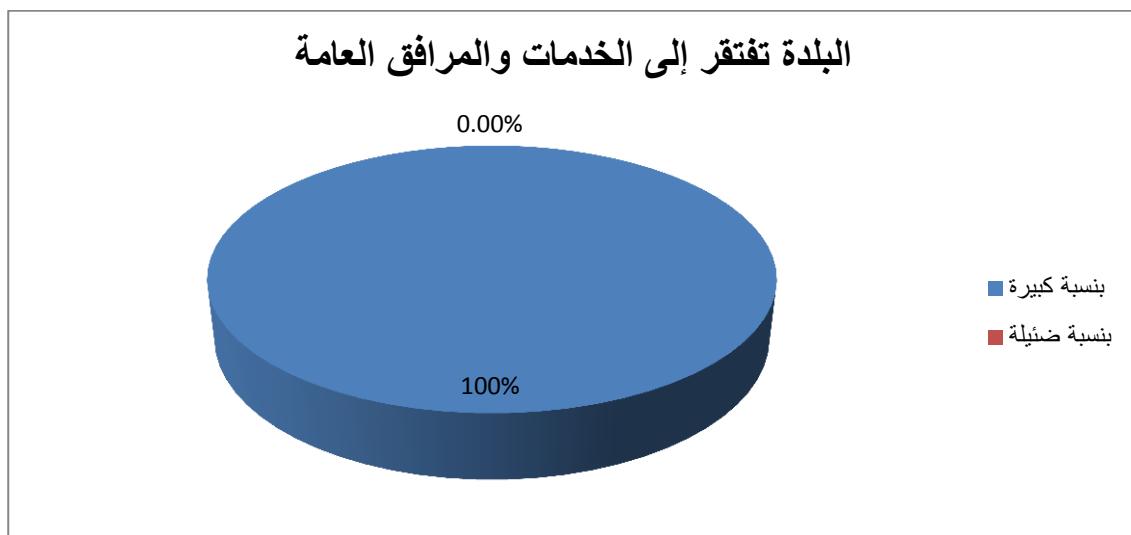
4- الحالة الدراسية بلدة عبسان الكبيرة



شكل (6.17): نوع الأراضي في بلدة عبسان الكبيرة

(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

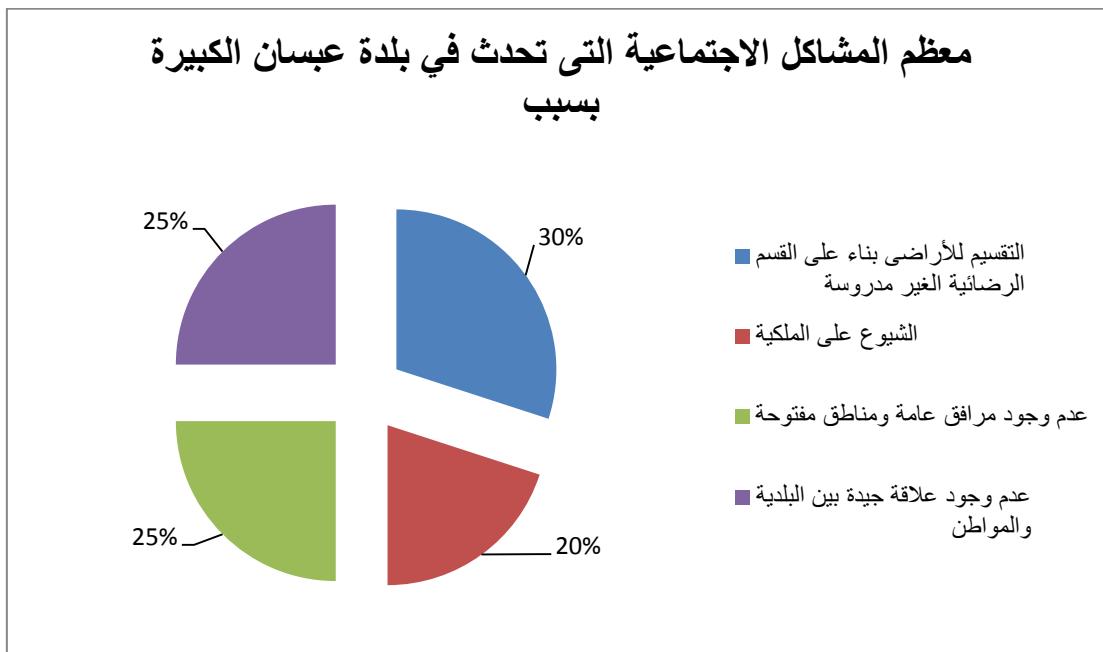
الأراضي في المنطقة الشرقية من محافظة خان يونس هي أراضي خاصة للمواطنين ولا توجد بها أراضي حكومية.



شكل (6.18): نسبة افتقار بلدة عبسان إلى الخدمات والمرافق العامة

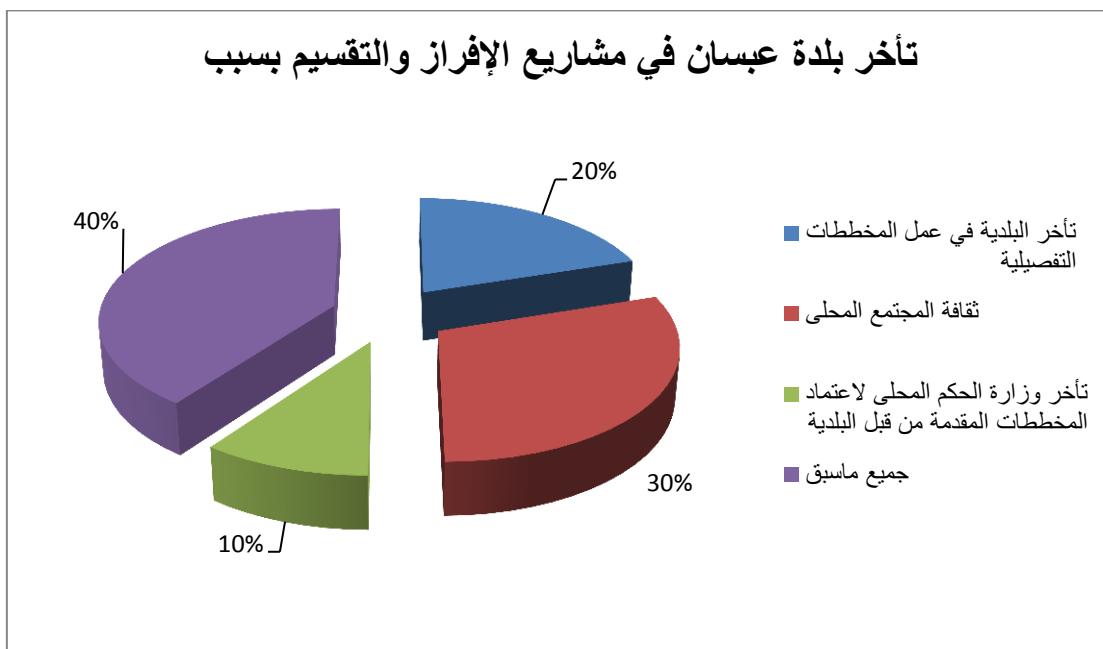
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

بناء على المخطط الهيكلي البلدة تفتقر إلى المناطق المفتوحة والمرافق العامة بنسبة كبيرة.



شكل (6.19): أسباب المشاكل الاجتماعية في بلدة عisan الكبيرة

(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

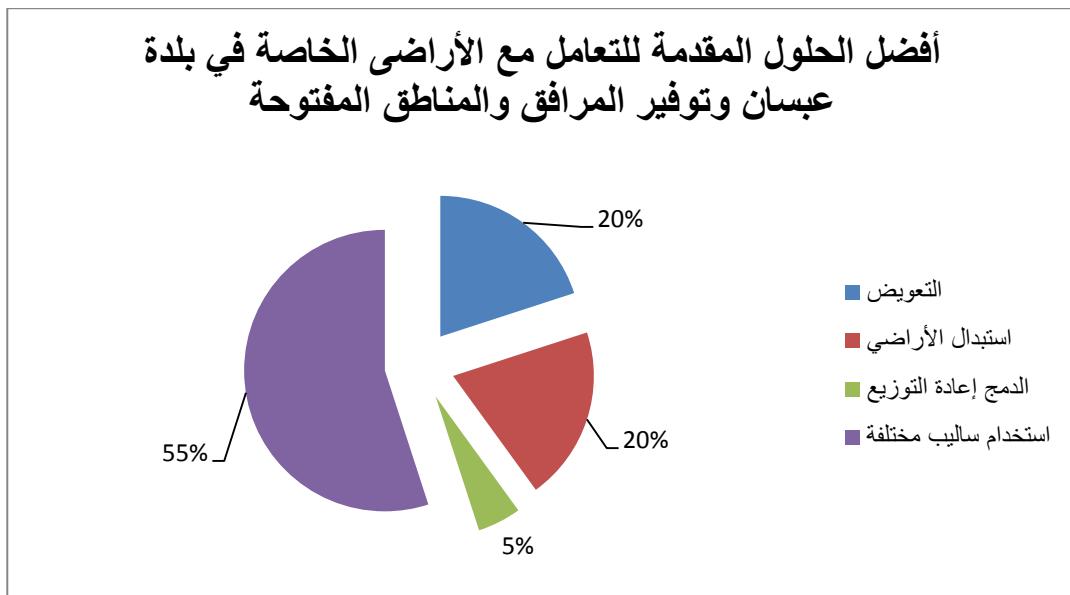


شكل (6.20): سبب تأخر مشاريع الإفراز والتقطيم في بلدة عisan الكبيرة

(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أكـد 12 شخص بأن تـأخـر الـبلـديـة فـي عـمل المـخـطـطـات التـفـصـيلـية بـالـإـضـافـة إـلـى ثـقـافـة المجتمع المـحـلـي وـتـأخـر وزـارـة الحكم المـحـلـي فـي اعـتمـاد المـخـطـطـات المـقـدـمة مـن قـبـل الـبلـديـة أـسـباب رـئـيـسـية لـغـيـاب مـشـارـيع الإـفـراـز وـالتـقـسيـم.

ترى البـاحـثـة بـأن السـبـب الرـئـيـسـي هو عدم وـعـى الـمواـطنـين بـأـهـمـيـة مـشـارـيع الإـفـراـز وـالتـقـسيـم وـالـتي تحـفـظـ حقوقـ الحـاضـرـة وـالـمـسـتـقـبـلـة، كـما أـنـ الـبـلـديـة تعـانـى من ضـعـفـ في الـكـادـرـ الـفـنـيـ وـالـإـدـارـيـ وـضـعـفـ الـمـيزـانـيـةـ منـ جـهـةـ ، كـما أـنـ التـرـكـيـةـ الـعـائـلـيـةـ وـضـعـفـ الـعـلـاقـاتـ الـاجـتمـاعـيـةـ تـلـعـبـ دورـ مـهـمـ فيـ تـأخـيرـ أيـ مـشـرـوعـ تـنـوـيـ الـبـلـديـةـ الـقـيـامـ بـهـ.



شكل (6.21): أفضل الحلول للتعامل مع الأراضي الخاصة وتوفير المرافق المطلوبة والمناطق المفتوحة
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أكـد 15 شخصـ بـأنـ هـنـاكـ قـاـبـلـيـةـ لـدىـ الـمواـطنـينـ فـيـ بـلـدـةـ عـبـسـانـ باـسـتـخدـامـ أـسـالـيـبـ أـخـرىـ وـالـتـفاـوضـ مـعـ الـبـلـديـةـ لـتـوفـيرـ الـمـرـاقـقـ وـالـمـنـاطـقـ الـمـفـتوـحـةـ عـوـضاـ عـنـ اـسـتـبـدـالـ الـأـرـضـيـ أوـ التـعـوـضـ.

تـؤـيـدـ الـبـاحـثـةـ بـأنـ اـسـتـخدـامـ الـأـسـالـيـبـ الـمـخـلـفـةـ كـالـعـقـودـ وـالـتـسـيـيرـ الـمـفـوضـ وـالـأـمـتـياـزـ وـإـعادـةـ اـسـتـخدـامـ مـنـاطـقـ لـمـ تـعـدـ صـالـحةـ لـاـسـتـخدـامـهـاـ الأـصـلـيـ هـيـ أـسـالـيـبـ يـمـكـنـ التـفاـوضـ بـهـاـ معـ الـمـالـكـينـ لـتـوفـيرـ الـمـنـاطـقـ الـمـفـتوـحـةـ وـالـمـرـاقـقـ الـمـطلـوبـةـ وـتـحـقـيقـ الـتـنـمـيـةـ الـاجـتمـاعـيـةـ لـلـبـلـدـةـ.

النتائج :

توصلت الباحثة لنتائج متعلقة بملكيات أراضي محافظات غزة الخاصة بشكل عام والتركيز على أراضي بلدة عبسان كحالة دراسية خاصة مع التركيز على أثر مشاريع الإفراز والتقسيم على التنمية الاجتماعية ودور الجهات المسئولة عن ذلك وعمل توصيات متعلقة بهذا الشأن.

أهم النتائج

- فرضت مجموعة من التشريعات والقوانين كنتاج لمجموعة حكومات حكمت فلسطين وشرعت فيها تلك القوانين والتي أصبحت جزءاً أساسياً لعملية التنظيم والتخطيط للأراضي فلسطين بحيث أن كل فترة كانت لها أثر سلباً أو إيجاباً على النواحي الحياتية المختلفة.
- القانون هو الذي يقرر القواعد التي تحدد حقوق أي شخص والتزاماته وهو الذي يضع الجزاء وكيفية تطبيقه من قبل الحكومة على كل من يخالف القواعد التي وضع.
- التخطيط العمراني منهج وأسلوب ونشاط يفيد الإنسان في الجوانب الحياتية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية مع الأخذ بعين الاعتبار عامل الزمن.
- مشاريع الإفراز والتقسيم لها أثر مباشر وبعيد المدى على التنمية الاجتماعية.
- عناصر التنمية الاجتماعية التغير البنوي والدفعة القوية والاستراتيجية الملائمة بحاجة إلى تفعيل لتنفيذ المشاريع المختلفة في محافظات غزة وخاصة مشاريع الإفراز والتقسيم.
- المشاريع التنموية كمشاريع الإفراز والتقسيم هي الأساس بالتنمية الاجتماعية والتي لا يمكن أن تحدث وهي بعيدة عن رؤيا المجتمع.
- يتوقف قبول أو رفض المجتمع لمشروعات وبرامج التنمية على قيمتها وأهميتها ومدى الحاجة لها فعدم الشعور بأهمية المشروعات وضرورتها وفرضها على الناس دون أن يكون هناك إحساس بالحاجة إليها يمثل صعوبة في تقديم ونجاح التنمية الاجتماعية.
- العصبية من أهم المعوقات الاجتماعية التي قد تواجه المجتمع أثناء عملية التنمية كاعتراض بعض الجماعات والتي تقف أمام تنفيذ مشروعات وبرامج التنمية دون تقديم تفسير واضح لموقفهم.
- الملكيات الخاصة والممتلكات على الشيوخ والتي تشغل النصيب الأكبر من المساحة الإجمالية ينبغي أن تخضع لمشاريع الإفراز والتقسيم لإزالة الشيوخ والوصول إلى تخطيط سليم.
- التنمية الاجتماعية هدفها الرئيسي تحسين نوعية الحياة في مختلف النشاطات البشرية من خلال إحداث التغييرات الاجتماعية التي تساهم في تحقيق التوازن بين الجانب المادي والبشري بما يحقق للمجتمع بقاءه ونموه.

- 11- قلة الأرضي الحكومية وعدم قدرة البلديات على التعويض وصعوبة إقناع المواطن لها استخدام الأساليب الحديثة في التطبيق داخل محافظات غزة لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة.
- 12- معظم البلديات في محافظات غزة تتوانى عن تجهيز المخططات التفصيلية، وتقوم بمشاريع الإفراز بنسب أكبر بكثير من قيامها بتجهيز المخططات التفصيلية.
- 13- تقافة المجتمع المحلي والاعتقاد السائد بتكلفة تلك المشاريع وإضاعتها لمساحة الأرض بسبب نسبة الاستقطاع، كما أن ارتفاع سعر الأرض والشروع بالبيع والبناء العشوائي وطبع التجار، وعدم تسهيل إجراءات عملية الإفراز والتقطيم من قبل الجهات المسئولة هي أهم الأسباب المؤدية لغياب مشاريع الإفراز والتقطيم.
- 14- نسبة الإشغال ومساحة الأرضي أهم العوامل المحددة لقدرة سيطرة البلدية على الشروع بمشاريع إفراز لذلك ينبغي أخذهم بعين الاعتبار.
- 15- الوضع الحالي الذي نعيشه بحاجة إلى تفعيل أساليب مختلفة عن المتعارف عليها في قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936 لتوفير مناطق مفتوحة ومرافق عامة في الملكيات الخاصة لتحقيق التنمية الاجتماعية.
- 16- إن اختيار أسلوب إدارة مرفق من المرافق العامة يجعل السلطة العامة تتبع نصب عينيها اعتبارات متعددة سياسية واقتصادية واجتماعية، كما أن رقابة الأشخاص العامة موجودة في جميع الحالات وإن كانت تختلف في مستوياتها من أسلوب آخر، فهي المسئولة عن سير المرفق بانتظام واطراد، وتمكن المرفق العام من إشباع الحاجات العامة.
- 17- مهما كان الأسلوب المتبعة في إدارة المرافق العامة فإن ذلك لن يؤثر على طبيعته كمرفق عام لذلك ينبغي التشاور مع أصحاب الملكيات لإشراكهم في العملية التخطيطية ووضوح الأساليب المختلفة التي يمكن استخدامها لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة والمفاضلة بين الخيارات.

النوصيات

نوصيات خاصة بالبلديات

- 1- التوأمة ينبغي تفعيلها في المجالات المختلفة سواء الخدماتية، الثقافية، الاجتماعية، والبيئية وتبادل الخبرات والزيارات وإقامة مشاريع مشتركة لتعزيز التواصل والتعرف والاستفادة من الثقافة الخاصة بكل منطقة.
- 2- المناطق الشرقية في محافظة خانيونس هي أراضي خاصة وممتلكة على الشيوخ وذات مساحات كبيرة لا يُستهان بها ينبغي تطويرها وتنمية تلك المناطق اجتماعياً من خلال رفع

مستوى تقافة الأفراد وعمل دورات تنفيذية ولقاءات دورية وورش عمل مستمرة توضح أهمية مشاريع الإفراز والتقطيم وأثرها على حياة الفرد خاصة والمجتمع عامة وتنشيط دور العلاقات العامة في البلديات والمحاولات الجادة لتوفير مناطق مفتوحة والمرافق المطلوبة في الملكيات الخاصة لتحقيق أهم جوانب التنمية الاجتماعية.

- 3 تعزيز دور لجان الحي والتي هي أحد أنواع المشاركة المجتمعية وحلقة وصل بين البلدية والمجتمع المحلي حيث لها تأثير فعال في إقناع المواطنين.
- 4 للبلدية دور إرشادي ورقيبي ومطبق للقانون حيث تقوم بنصح المواطن للرجوع إليها ومناشدتهم بعدم التقسيم العشوائي وت تقديم القسم الرضائية التي يرثتها
- 5 على البلديات الإسراع في تجهيز المخططات التفصيلية والمشروع بها قبل مشاريع التقسيم لما لذلك أثر بالغ منعكس على التخطيط العمراني.
- 6 المخطط التفصيلي يجب بالمخطر الهيكلي بحيث يمكن رفع التعديلات من التفصيلي للهيكلي لتقليل الأضرار الواقعة على الأفراد وتحقيق المصلحة العامة.
- 7 الكادر التقني والفنى والإداري في البلديات له تأثير مباشر على مشاريع التخطيط لذلك ينبغي تقويته.
- 8 ضرورة الأخذ بالقسم الرضائية وتسويتها وتشجيع المواطنين لتقديمها للبلديات فهي واقع لا يمكن تجاوزه.
- 9 على البلديات تحديث البرامج المستخدمة وربط القسم الرضائية بإحداثيات.
- 10 توفير المناطق المفتوحة والمرافق العامة ضرورة ملحة لتحقيق التنمية الاجتماعية.
- 11 على البلديات عمل دورات وورش عمل ولقاءات دورية مع المواطنين.
- 12 ضرورة التعاون واللقاءات المتبادلة بين بلديات محافظات غزة لتبادل الخبرات.
- 13 ضرورة التزام البلدية بالأنظمة والقرارات التي تصدرها اللجنة المركزية.
- 14 إدارة البلديات ينبغي تحسينها وأن يكون المسؤولين مهندسين ومتخصصين في مجال التخطيط وتطوير الأنظمة المعمول بها لدى البلديات.
- 15 في حال تم البدء بمشاريع التقسيم قبل المخطط التفصيلي ينبغي على المخطط أن تكون رؤيته واسعة ومحاولة المطابقة بين المخططين التفصيلي والإفراز والتقطيم.
- 16 يجب عمل استراتيجية وقاعدة بيانات واضحة للأراضي بحيث يتم البدء بالمساحات الكبيرة أولاً وإفرازها مع مراجعة خطة استعمالات الأرضي.
- 17 تشجيع المالك وتقديم التسهيلات لعمل الإفراز كنقليل رسوم التطوير أو وان يكون أول مقدمين مرخصين مجاناً.

- 18- ينبغي عمل خطة كبيرة من خلال توثيق كل الأراضي على المخطط الهيكلي وإعطاء الأولوية للسكنى وتحديد المناطق التي لم تفرز بعد ومن ثم عمل مخططات تفصيلية بحيث يتم تحديد مستقبل الأرض حتى وإن لم يرغب المالك في الإفراز في الوقت الحاضر.
- 19- ينبغي الحد من البيع العشوائي عن طريق إخطار المواطن خلال المدة المعينة ليقوم بتقديم مشروع إفراز أو يتم الحد من خلال عدم استقبال أي طلب ترخيص للأراضي.
- 20- ينبغي إشراك المواطن منذ اللحظة الأولى في عملية التخطيط ومنذ شروع البلدية بعمل المخططات.

توصيات خاصة بوزارة الحكم المحلي

- 1- علاقة المؤسسات ذات العلاقة ينبغي أن تكون قائمة على التعاون فيما بينها لتحقيق الهدف المنشود.
- 2- بعض مواد قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936 بحاجة إلى تحديث، كنسب الاستقطاع وعلاقتها بشكل وظروف القسمة، وتحديد مدة زمنية لتجهيز المخططات التفصيلية والمشروع بها قبل التقسيم.
- 3- نسب الاستقطاع من مشروع الإفراز والتقييم ينبغي أن تكون مرنة بحيث يتم مراعاة ظروف وشكل ومساحة المشروع.
- 4- التعاون ضروري بين المؤسسات الحكومية والمعنية بتوفير المرافق العامة والمناطق المفتوحة.
- 5- ضرورة وضع خطة زمنية لإعداد المخططات التفصيلية من قبل البلديات.
- 6- ضرورة وجود مرونة لدى اللجان الفرعية المشكلة من وزارة الحكم المحلي وعدم تغييبها عن الواقع بالرفض أو الموافقة على المخطط المقدم من قبل البلديات دون النظر إلى طبيعة الواقع.
- 7- لا بد من وجود قانون قوى وأنظمة موحدة لكل بلديات محافظات غزة.

توصيات خاصة بسلطة الأراضي

- على سلطة الأراضي عدم قبول التسجيل المجراً بل ينبغي أن تقوم بتسجيل القطعة بالكامل ومنع القسم الرضائية العشوائية.
- ينبغي وضع حدود لتسوية وتسجيل الأراضي المتنازع عليها من قبل المواطنين.
- ضرورة تقديم الإغراءات والتسهيلات للمواطن لتوثيق عقود الأرض في دائرة الطابو.

- 4 ينبغي عمل تسوية أوضاع قانونية للأراضي الحكومية والأقساط وأراضي وضع اليد حيث أن اللجنة المركزية ترفض عمل إفراز لتلك الأرضي وتشترط وجود شهادة طابو.
- 5 التسجيل المستجد هو الحل لتجنب المشاكل خاصة للمناطق الواقعة شرق صلاح الدين
- 6 تأخر عملية تبادل الأراضي تعيق عملية التطور وتقدم الخدمات لعدة مناطق لذلك ينبغي عدم إهمال تلك القضية.

المصادر والمراجع

المصادر والمراجع

أولاً: المراجع العربية

القرآن الكريم

الأكاديمية العربية البريطانية للتعليم العالي. (د.ت). أهداف المشاركة المجتمعية في برامج التنمية الشاملة،

تاريخ الإطلاع: 12 ديسمبر 2016، الموقع:

www.abuhe.co.uk/b/healthcare-management/healthcare-management-52.pdf

البناء، خالد. (د.ت). علاقة البلدية بجان الأحياء، بلدية القرارة. تاريخ الإطلاع: 1 يناير 2017، الموقع:

<http://www.qarara.ps/details612>

بوعشيق، أحمد. (د.ت). الأساليب الحديثة لتدبير المرافق العامة المحلية بالمغرب. تاريخ الإطلاع: 10

نوفمبر 2016، الموقع:

unpan1.un.org/intradoc/groups/public/documents/arado/unpan006096.pdf

التخطيط التنموي الاستراتيجي للمدن والبلديات الفلسطينية. (2011). الخطة التنموية الاستراتيجية عباس الكبيرة

، الملخص التنفيذي، عباس الكبيرة: بلدية عباس الكبيرة.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، (2012) الأطلس الإحصائي لفلسطين، غزة: الجهاز المركزي للإحصاء

الفلسطيني.

الحايك، عدى، و الدحوح، سليمان. (1997م). مجموعة القوانين والأنظمة الخاصة بلدية غزة. ط2. غزة:

بلدية غزة.

حرماوى ، محمد. (1998م) . ملكية الأراضي في فلسطين. (د.ط). عكا: مؤسسة الأسور.

الحميدي، توفيق، والعود، عائشة. (2013م). عرض بعنوان الملكية الشائعة. المغرب، الرباط: جامعة محمد

الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية.

الحوراني، عبدالله. (2011). واقع التنمية الاجتماعية في فلسطين. تاريخ الإطلاع: 7 يناير 2017م، الموقع:

المركز الوطني الفلسطيني (<http://info.wafa.ps>)

حيدر، فاروق عباس. (1994م) . تخطيط المدن والقرى. ط1. الإسكندرية: منشأة المعارف بالإسكندرية.

دائرة التخطيط والتنظيم، قسم التخطيط، بلدية عباس الكبيرة ، 2016.

دليل إرشادي. (2012م) . التنبؤات المستقبلية للسكان والمساكن ، جامعة الدمام، كلية العمارة والتخطيط: قسم

التخطيط الحضري والإقليمي.

الديراوي، هشام العبد. (2013م). معوقات توفير المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في المخططات الـهـيـكـلـيـة بـقـطـاع غـزـة وـسـبـل تـطـوـيرـهـا (رسـالـة مـاجـسـتـير غـير منـشـورـة). الجـامـعـة الإـسـلامـيـة، غـزـة.

الزوكة، محمد خميس. (1997م). التخطيط الاقليمي وأبعاده الجغرافية. (د.ط). الإسكندرية: دار المعرفة الجامعية للطبع والنشر والتوزيع.

السروجى، طلعت؛ وحسن، فؤاد؛ وعويس، منى. (2001م). التنمية الاجتماعية المثال والواقع .(د.ط). حلوان : الكتاب الجامعى في جامعة حلوان.

السمالوطى، نبيل. (1981م). علم اجتماع التنمية. (د.ط) ، بيروت: دار النهضة العربية.

سلامة، عامر سليم. (2016م). أثر الملكيات الخاصة على تطوير المناطق الحضرية في قطاع غزة (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة الإسلامية، غزة.

السكيت، خالد. (1999م). مفهوم التخطيط في العام العربي على ضوء فلسفة التخطيط الغربية، مجلة جامعة الملك سعود، الرياض.

شبكة الأمم المتحدة للإدارة العامة. (د.ت). كيفية إدارة القطاع الخاص للمرافق العامة. تاريخ الإطلاع: 15 نوفمبر 2016م، الموقع:
unpan1.un.org/intradoc/groups/public/documents/arado/unpan024942.pdf

الشرفا، ياسر، والهابيل، وسيم. (د.ت) دور المشاركة المجتمعية في رسم خطط وسياسات الهيئات المحلية في قطاع غزة : دراسة حالة بلدية غزة.

شيخلي، عبد الرزاق. (2001م). الإدارة المحلية دراسة مقارنة. جامعة مؤتة: كلية الاقتصاد والعلوم الادارية.
ضمراوى ، بانا. (2014، 2 يونيو). تعريف القانون. تاريخ الإطلاع: 24 ديسمبر2016، الموقع: موضوع
<http://mawdoo3.com>

عارف، نصر. (د.ت). مفهوم التنمية، القاهرة: جامعة القاهرة كلية العلوم السياسية.
عبد الفتاح، سمير. (2006م). مبادئ علم الاجتماع. (د.ط).الأردن: دار أسامة النشر والتوزيع .
عمران ، مازن زايد جميل. (2008م). القسمة الرضائية في العقار دراسة مقارنة (رسالة ماجستيرغير منشورة).
جامعة النجاح الوطنية، نابلس.

غنيم، عثمان. (2001م). التخطيط أسس ومبادئ. (د.ط)، عمان : دار الصفاء للنشر والتوزيع.

قدومي، منال عبد المعطي.(2008م). دور المشاركة المجتمعية في تنمية وتطوير المجتمع المحلي: حالة دراسية للجان الأحياء السكنية في مدينة نابلس (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة النجاح الوطنية، نابلس.

الكحلوت، محمد على. (2005أ). مساق التخطيط العمراني، كلية الهندسة قسم الهندسة المعمارية. غزة: الجامعة الإسلامية.

الكحلوت، محمد على. (2005). مخالفات البناء التنظيمية وأثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة، مجلة الجامعة الإسلامية، مج 14 ، ع .

الكرد، أسماء. (2012م). دور المخططات التفصيلية في حل مشاكل الخدمات المجتمعية (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة الإسلامية، غزة.

أبو كلوب، عفيف. (2015م، ماي). القانون المدني الفلسطيني رقم 4 لسنة 2012م. تاريخ الإطلاع: 3 أكتوبر 2016، الموقع: <http://site.iugaza.edu.ps/akalloub>

المجلس النرويجي للاجئين. (2013م). حقوق الإسكان والأرض والملكي في قطاع غزة. دليل تدريبي. (د.ط). غزة: المجلس النرويجي.

المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005-2015م، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة: وزارة التخطيط.

مشتى، نهاد، والقرشلي، حجازي. (1996م). البلديات وال المجالس القروية في فلسطين. ط 1، غزة، فلسطين.

المغنى، نهاد محمود. (2006م). أنظمة البناء والتخطيط في مدينة غزة. ط 1، غزة: بلدية غزة.

موقع التاريخ.(2011م، 10 ابريل). شرح الشيوخ. تاريخ الإطلاع: 5 يناير 2017 ، الموقع: <https://amarmadani.wordpress.com>

موقع التاريخ.(2012م، 12 أكتوبر). نظام صادر من اللجنة المركزية للتنظيم وبناء المدن بقطاع غزة وفقاً للمادة الرابعة من قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936 بشأن المخططات الهيكيلية والتفصيلية ومشروعات التقسيم 1966 . تاريخ الإطلاع: 2 اكتوبر 2016، الموقع: <http://www.qanon.ps/news.php?action=view&id=109>

الوحيدى، غسان. (2012). أثر الأنظمة والقرارات الصادرة عن اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن على تطبيق المخططات العمرانية بمحافظات غزة (رسالة ماجستير غير منشورة غزة).جامعة الإسلامية، غزة.

وزارة الحكم المحلي.(2005). المشروع الهيكلي لبلدية عباس الكبيرة. تاريخ الإطلاع : 5 يناير 2017 ، الموقع: <http://www.molg.pna.ps>

وزارة الشؤون البلدية والقروية. (2005) دليل المعايير التخطيطية للخدمات. ط1، الرياض، المملكة العربية السعودية.

ويكيبيديا.(2016) . تاريخ الإطلاع: 18 ديسمبر 2016، الموقع:
<https://de.wikipedia.org/wiki/Flurbereinigung>

ثانياً: المراجع الإنجليزية

Bridle, William, (1985) *The Community Development*, New York.

Coon, A . (1992).*Town Planning Under Military Occupation* , Dartmouth Publications, England.

Khamaisi , R. (1989). *Israeli Planning and House Demolishing Policy in the West Bank*, Jerusalem.

الملاحق

الملحق

ملحق (1) أسئلة المقابلة الشخصية

قامت الباحثة بعمل مقابلات شخصية لأخذ آراء الخبراء والمسئولين وذوى الاهتمام لعرض المشكلة البحثية للبحث والذى يتحدث عن مشاريع تقسيم الأراضي وأثرها على التنمية الاجتماعية ضمن التخطيط العمرانى في محافظات غزة حالة دراسية بلدة عبسان الكبيرة، والوصول إلى حلول ومقترنات ورؤيا مستقبلية واقعية قابلة للتنفيذ للتخفيف من حدة المشكلة. ونسأل الله العظيم السداد والتوفيق.

- 1- تعانى الكثير من أراضي محافظات غزة من مشكلة عدم إفراز الأراضي. برأيك ما هي الأسباب المؤدية لتلك المشكلة؟.
- 2- كيف لمشكلة عدم إفراز وتقسيم الأراضي أن تؤثر على التنمية الاجتماعية في محافظات غزة؟.
- 3- المشاركة المجتمعية أحد الوسائل الفعالة لتطوير التنمية الاجتماعية فكيف يمكن دعم تلك الوسيلة وجعلها فعالة؟
- 4- ما هي المعوقات التي تواجه مشاريع الإفراز والتقسيم؟
- 5- من هي الجهات المسئولة عن مشاريع إفراز وتقسيم الأراضي؟.
- 6- البلديات أحد الجهات المسئولة عن مشاريع تقسيم الأراضي وحيث أن بعض المناطق لازالت تعانى من عدم تقسيم لأراضيها بسبب تأخر البلديات في الشروع بالتطبيق. وعبسان الكبيرة أحد المناطق التي تعانى من المشكلة. فما هي السياسات والإجراءات التي يمكن اتباعها للنهوض بتلك المنطقة ومواكبتها للمناطق المفروزة.
- 7- ما هو دور البلديات اتجاه مشاريع تقسيم الأراضي وتلبية احتياجات المواطن من مرفاق عامة ومناطق مفتوحة؟.
- 8- بناء على إحصائيات من وزارة الحكم المحلي وجدت الباحثة أن البلديات تتجه لتنفيذ مشاريع التقسيم بعدد أكبر بكثير من بدوها بالمخططات التفصيلية؟ ووضح السبب.
- 9- هل التشريعات والقوانين المتعلقة بالأراضي وتقسيمها قادرة وكافية على حل المشاكل المتعلقة بإفرازها وتقسيمها؟.
- 10- واقع التنمية الاجتماعية لقطاع الخدمات في محافظات غزة ضعيف فما هي المعوقات التي تواجه تطور القطاع وما هي المقترنات لرفع مستواها؟.

- 11- ملكيات أراضي بلدة عبسان الكبيرة هي ملكيات خاصة ومع ذلك قدرته على التحكم في ملكيته ضعيفة بسبب الشيوخ على الملكية والذي أحدث النزاع وأعاد عملية التخطيط والتنمية الاجتماعية. وضح
- 12- القسمة الرضائية غير الرسمية هي الطريقة المتبعة والتي يعمل بها معظم المالكى الأراضي في بلدة عبسان الكبيرة فكيف يمكن التعامل مع تلك المشكلة؟.
- 13- ما هي أفضل الحلول التي يمكن تقديمها للتعامل مع الأرضي غير المفرزة في بلدة عبسان الكبيرة؟.
- 14- استبدال الأرض والتعويض وسائلتين يمكن من خلالهما توفير المرافق والمناطق المفتوحة والتي لم تجد لها قبول من المالكى الأرضي الخاصة في بلدة عبسان الكبيرة ولا يمكن تطبيقهما إلا بقوة القانون والجهة المسئولة وكلاهما بحاجة إلى تفعيل. فما هي الأساليب الأخرى التي يمكن إتباعها لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة في ظل الوضع الاقتصادي ومتطلبات العصر الذى نعيشه؟.

ملحق (2) محاور ورشة العمل

قامت الباحثة بعمل ورشة تخص بلدة عisan الكبيرة والتي عقدت في بلدية عisan الكبيرة لأخذ آراء الخبراء والمسؤولين وذوى الاهتمام وأخذ آراء بعض المواطنين المالكين وأعضاء المجلس البلدي ومهندسي البلدية ومسئولي في لجنة الإصلاح بحيث تركزت الورشة على المحاور التالية:

- توصيف الوضع القائم لبلدة عisan الكبيرة.
- سياسات متتبعة لتسهيل عملية الإفراز والتقييم.
- الأساليب المتتبعة والحديثة لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة.
- نتائج الورشة.

ملحق (3) يوضح تكليف البلدية للمالكين بالمشروع بمشروع تقسيم

المصدر: بلدية دير البلح

State of Palestine
Ministry Of Local Government
Deir EL Balah Municipality



دولة فلسطين
وزارة الحكم المحلي
بلدية دير البلح

التاريخ: 16/01/2017

السادة / مالكي القسمة 6 من التعلمة 131 الحترمين،،،

فيما يلي تفاصيل

الموضوع / إفراز وتقسيم القسمة رقم (6) قطعة (131)

حيث أنه قد تم البيع والشراء لقطعٍ من أرض القسمة المذكورة أعلاه وذلك دون الرجوع إلى البلدية ومخططاتها وبدون مشروع تقسيم مصدق حسب الأصول وعليه واستناداً إلى نص المادة رقم 20 الفقرات (9.1) من قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936 فإن اللجنة المحلية للتنظيم ببنية دير البلح تكلفكم بعمل مشروع تقسيم لهذه القسمة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخه وفي حال تخلفكم عن ذلك ستقوم البلدية بتقديم مشروع تقسيم حسب ما تراه مناسباً وبما يتلاءم مع مخططاتها الهيكلية ويعتبر هذا المشروع ملزماً لكم مع تحملكم تكاليف الأعمال المساحية لذلك.

وتشكر (فاني الأعراب) والشمر،،،

سليمان نصار
رئيس بلدية دير البلح

سليمان نصار
رئيس بلدية دير البلح
صورة / دارة التنظيم والتخطيط الحضري - دير البلح

٢٠١٧ - ٢ - ١٤

ملحق (4) استملك قطعة أرض وتخصيصها لبلدية دير البلح

المصدر: بلدية دير البلح



بسم الله الرحمن الرحيم



السلطة الوطنية الفلسطينية
رئيس الوزراء

قرار مجلس الوزراء رقم (٥ / ٣٢٧) م.و.إ.هـ لسنة ٢٠١٤
بشأن استملك قطعة أرض وتخصيصها صالح بلدية دير البلح لاستخدامها
في تجميع وضخ مياه الأمطار في مجرى وادي المساقا

بعد الاطلاع على القانون الأساسي المعدل لسنة ٢٠٠٣م وتعديلاته،
وعلى قانون الأراضي العمومية رقم (٦) لسنة ١٩٤٢م،
وعلى قانون الأراضي العثمانى وتعديلاته،
وعلى قانون الأراضي (استملكها المنفعة العامة) رقم (٢٤) لسنة ١٩٤٣م وتعديلاته، والسيمة العادة (٢٢) منه،
وعلى قانون نقل السلطات والصلاحيات رقم (٥) لسنة ١٩٩٥م،
وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (١٦ / ٢٩١) م.و.إ.هـ لسنة ٢٠١٣م بشأن
نظام محليين تخصيص الأراضي الحكومية،
وعلى توصيات اللجنة الوزارية العليا للأراضي الحكومية في محضر اجتماعها
رقم (١٩) المنعقد بتاريخ ٢٠١٤/٠١/٢٢،
وعلى قرار رئيس الوزراء رقم (١٥٥) م.و.إ.هـ لسنة ٢٠١٢م بشأن
تعيين السيد/ زياد شكري الطاظا نائباً لرئيس الوزراء وتفويضه ببعض صلاحيات رئيس الوزراء،
وبناءً على مقتضيات المصلحة العامة،
وبناءً على الصلاحيات المخولة لنا قانوناً،
قرر مجلس الوزراء في جلسته السابعة والعشرين بعد الثلثاء المنعقدة بمدينة غزة بتاريخ (٤/٢/٢٠١٤) ما يلى:

(١) المادة (١)

استملك قطعة الأرض الواقعه في لرض القسام رقم (٢٤/٣٣) من القطعة رقم (١٣٨) بمساحة (١٠) دونمات لغايات المنفعة العامة، وذلك وفقاً للمخططات الهندسية المرفقة بهذا القرار، على أن تكلف سلطنة الأرضي بشغور صاحب قطعة الأرض حسب الأصول المعول بها.

(٢) المادة (٢)

تذكرة من قطعة الأرض المستملكة بموجب المادة (١) أعلاه لصالح بلدية دير البلح في تجميع وضخ مياه الأمطار في مجرى وادي المساقا.

شارو رئيس الوزراء

271

بسم الله الرحمن الرحيم



السلطة الوطنية الفلسطينية
رئيس الوزراء



المادة (3)

على الجهات المختصة كفالة - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القرار، ويعمل به اعتباراً من تاريخ صدوره^{١٥}،
وينشر في الجريدة الرسمية.

صدر في مدينة غزة بتاريخ: 04 من فبراير لسنة 2014م
03 من ربيع الثاني لعام 1435هـ



قرار رئيس الوزراء

ملحق (5) سند اتفاق
المصدر: بلدية دير البلح

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

سند اتفاق

في هذا اليوم السبت الموافق 26 / 11 / 2016 م.

تم تحرير هذا العقد بين كلا من :-

الطرف الأول : بلدية دير البلح ويمثلها السيد رئيس البلدية الأستاذ / سعيد نصار.

الطرف الثاني :

١. محمد فؤاد الجعفراوي - هوية رقم (917415739).

٢. أيهم فاروق الجعفراوي - هوية رقم (980338271).

٣. مدحت حمدي الجعفراوي - هوية رقم (924442080).

٤. عامر فؤاد الجعفراوي - هوية رقم (917415770).

٥. باسل فؤاد الجعفراوي - هوية رقم (917415754).

٦. صفا سعيد الجعفراوي بواسطة وكيلها العدلي يحيى خليل الكيالي بموجب وکالت عدلية رقم 12676 صادرة عن كاتب عدل غزة - هوية رقم (803087022).

٧. ناصر فؤاد الجعفراوي - هوية رقم (917415762).

٨. أحمد حمدي الجعفراوي بواسطة وكيلته السيد / انعام محمود الجعفراوي بموجب وکالت عامة رقم 6/03/03/010 صادرة عن سفارة دولة فلسطين في اسبانيا بتاريخ 3/3/2016 - هوية رقم (924442072).

بصفتهم ملاك وورثة مورثهم المرحوم / عبد الرحيم محمد الجعفراوي .

٩. ناهض نمر الجعفراوي - بصفته مالك جزء من المقسم 4/6 وأيضاً بصفته أحد ورثة المرحوم / عبد الرحيم الجعفراوي - هوية رقم (917415630).

وكيلهم جميعا المحامي / مهند ذهير طافش - غزة الجندي المجهول .

مقدمة الاتفاق

حيث أن الطرف الأول كان قد نشر إعلان صادر عن اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن بمحافظات غزة وذلك بإيداع مشروع تنظيمي عماني تفصيلي للتقسيمة (ق ٦) قطعة رقم (١٣١) والواقعة في دير البلح وذلك في صحيفة فلسطين العدد رقم (٣٢٦٧) الصادر بتاريخ 23/6/2016 الصفحة رقم (١٩)، وحيث أن أفراد الطرف الثاني وبصفتهم ملاك لجزء من القسمة والقطعة المذكورة أعلاه تقدموا باعتراض قانوني علي هذا المشروع بتاريخ 15/8/2016 لدى بلدية دير البلح حسب الأصول القانونية . وحيث أن طرفي هذا الاتفاق واستناداً للاعتراض المقدم من أفراد الطرف الثاني بتاريخ 15/8/2016 واستناداً لسند القسمة الرضائية الموقع بين مورثي أفراد الطرف الثاني بتاريخ 16/4/1988م . وحل جزئي ونهائي للموضوع فقد اتفقا على ما يلي :-

١. تعتبر مقدمة هذا الاتفاق وسند القسمة الرضائية الموقع بين مورثي أفراد الطرف الثاني بتاريخ 16/4/1988م ، والمنسق التنظيمي المرفق مع هذا الاتفاق ولتوقيع من قبل الطرفين جزء لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومتكامل وممسره .

ـق الطرفان على اعتماد سند القسمة الرضائية الموقع بين مورثي أفراد الطرف الثاني بتاريخ 1988/4/16 وскافته البيوع التي تمت لاحقاً على ارض القسمة رقم (6) أساساً لاحتساب نسبة الاستقطاع المؤدية من الأرض كشوارع ومرافق عامة وذلك عملاً بأحكام المادة رقم (27) من قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936.

٣. تم الاتفاق بين الطرفين على استقطاع نسبة المرافق العامة على النحو الآتي :-
أولاً: ورثة فؤاد الجعفراوي وهم ١. محمد ٢. ناصر ٤. باسل تم استقطاع مساحة (3121) ثلاثة آلاف ومائة وواحد وعشرون متراً مربعاً من القسم الذي يملكونه وهو رقم ١/٦ حسب سند القسمة الرضائية المؤرخ في 1988/4/16.

ثانياً: أيهم فاروق الجعفراوي تم الاتفاق على استقطاع مساحة (1085) ألف وخمسة وثمانون متراً مربعاً من القسم الذي يملكونه وهو رقم ٦/٥ حسب سند القسمة الرضائية المؤرخ في 1988/4/16.
ثالثاً: ورثة عبد الرحيم الجعفراوي وهم :

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| ١. صبا سعيد الجعفراوي | ٦. أيهم فاروق الجعفراوي |
| ٢. محمد فؤاد الجعفراوي | ٧. ناصر فؤاد الجعفراوي |
| ٣. مدحت حمدي الجعفراوي | ٨. أحمد حمدي الجعفراوي |
| ٤. عامر فؤاد الجعفراوي | ٩. ناهض نمر الجعفراوي |
| ٥. باسل فؤاد الجعفراوي | |

تم الاتفاق على استقطاع مساحة (4294) أربعمائة ألف واربعمائة وتسعة وسبعين متراً مربعاً من المساحة التي يملكونها بصفتهم ورثة عبد الرحيم الجعفراوي في القسمة رقم ٦/٦ حسب سند القسمة الرضائية المؤرخ 1988/4/16 ، وبالتالي يصبح إجمالي المساحة المستقطعة كمرافق عامة من جميع المقاسم هي (8500) ثمانمائة ألف وخمسمائة متراً مربعاً بحيث تم الاتفاق على تجميعها في قطعة واحدة في القسم المملوک للمرحوم / عبد الرحيم الجعفراوي وتم الاتفاق على تحديد مكان المساحة المذكورة وحدودها وأوصافها لاحقاً بين الطرفين وتسجيل لدى الجهات المختصة باسم بلدية ديرالبلج ويحق للبلدية التصرف بها كييفما قشاء مسكنه تصرف المالك في ملكه.

٤. يتوجه أفراد الطرف الثاني بالمثل أمام الجهات الرسمية لإجراء التنازل والتفرغ وتسجيل هذه الأرض باسم الطرف الأول (بلدية ديرالبلج) كلها حسب نسبة الاستقطاع الخاصة به.

٥. تم الاتفاق بين طرفي هذا السند على أن يتم تعويض السيد / ناهض نمر الجعفراوي عن نسبة الاستقطاع التي زادت عن 25% ومساحتها 500 متراً مربعاً وذلك من نصيب الطرف الأول في الاستقطاع الذي حصل عليه في مقتضى المرحوم / عبد الرحيم الجعفراوي .

٦. يلتزم الطرف الأول بعدم مطالبة أفراد الطرف الثاني أو أي من خلفهم العام أو الخاص على هذه القسمة بأي نسبة استقطاع جديدة بأي حال من الأحوال في حال لم تغير هنرخ خطة استعمال الأرض من زراعي إلى سكني وذلك سكترين الطرف الأول قد استقطع النسبة المثبتة وفق القانون واستناداً لهذا الاتفاق .

الطرفان على أن هذه الاتفاقية تسرى فقط على الأراضي المملوكة لأفراد الطرف الثاني حتى تاريخ توقيع على هذه الاتفاقية وعلى أية بيوت تم لاحقاً عليها ولا يحق لأي مالك آخر في قطعة الأرض المذكورة أعلاه الاستفادة منها.

٨. إنفق الطرفان على اعتبار المخطط المرفق مع هذا الاتفاق ولموقع من طرفه هذا السند هو المخطط النهائي للمشروع والمزعزع إنشائه في أرض القسيمة رقم (٥) قطعة رقم (١٣١) ويتم العمل بموجب حسب الأصول.
٩. لا يجوز لأحد من الطرفين العدول أو النكول عن هذا الاتفاق مهما كانت الأسباب أو اختلفت الدواعي.

يعترف الطرفان بقبولهم هذا الاتفاق بكل ما ورد به ويصدقون على صحته بتواقيعهم وهم بكل ملأ إهليتهم للتعاقد وبكل رضا و اختيار و ايجاب وقبول وتسليم دون اكراه او تهليس او اي عيب من عيوب الإرادة .

| | |
|--|--|
| <p style="text-align: center;">أفراد الطرف الثاني</p> <p>سليمان عبد الله</p> <p>حسين محمد الحسيني</p> <p>د. ناصر محمد الحسيني</p> <p>مهاجم محمد الحسيني</p> <p>سامي محمد الحسيني</p> <p>ناصر محمد الحسيني</p> <p>عاصم محمد الحسيني</p> <p>سالم محمد الحسيني</p> <p>محمد سعيد الحسيني</p> <p>أبراهيم محمد الحسيني</p> | <p style="text-align: center;">الطرف الأول</p> <p>رئيس بلدية دير البلح</p> <p>الأستاذ / سعيد نصار</p> <p>رئيس اللجنة المحلية للتنظيم والبناء</p> <p>شامل</p> <p>٢٦-١١-٢٠١٦</p> <p>٢٦-١١-٢٠١٦</p> <p>٢٦-١١-٢٠١٦</p> <p>٢٦-١١-٢٠١٦</p> <p>٢٦-١١-٢٠١٦</p> <p>٢٦-١١-٢٠١٦</p> |
|--|--|

بيان تفعيل المخطط الموقّع بين سهل العراق الثاني (المعروف بالدول)
مستنداً إلى المرجع المأمور به المقدم
سهل أجزاء الطرف الثاني والمقدّم
سهل الماء على التوالي .