



"هدموا بيتنا في حزيران 2007. لم نكن نعلم بوجود أمر هدم. أتوا في الساعة السابعة صباحاً حاولنا إعاقة الهدم ولكننا لم ننجح. حتى أنهم لم يتيحوا لنا إخراج الأغراض من البيت.

كيف بدأ هذا؟

"في 2003، أتوا من البلدية ومن وزارة الداخلية، صوروا المنطقة، وبعد ذلك استلمنا لوائح إتهام بتهمة البناء دون ترخيص. في النهاية فرض علينا دفع غرامة.

"لا توجد خارطة هيكلية في منطقتنا ولا يمكن إصدار رخص بناء. قمنا نحن الأخوة بالتنظيم بغية تحضير خارطة هيكلية جديدة حتى نستطيع إستصدار رخص للبيوت. تم رفض الخارطة في اللجنة اللوائية بسبب الشارع الإلتفافي وبسبب الجدار.

"في النهاية أتوا وهدموا. بعد شهر، بنى لنا الصليب الأحمر خيمة. بعد ذلك قامت الحركة ضد هدم البيوت ببناء هذا البيت. عليه أيضاً يوجد أمر هدم ونحن في قضية أمام محكمة الشؤون المحلية".
(من شهادة علي جمعة، مواطن من عرب السواحرة)

تحضير وثيقة تشير إلى اتجاهات تخطيط ممكنة. خلال 2007، وفي إطار المشروع المشترك، التقى ممثلوا جمعية بمكوم مع مجموعات وأفراد في حي السواحرة - جبل المكبر. طرحت مواضيع عديدة في هذه اللقاءات تتعلق بالتخطيط، على سبيل المثال - طرق قائمة وطرق مخططة، والحاجة إلى مناطق إضافية مخصصة للسكن. بموازاة ذلك، تم جمع المواد فيما يتعلق بوضعية التخطيط في الحي. نحن نقوم في هذه الأيام بكتابة الوثيقة التخطيطية التي سوف يتم استعراضها أمام المواطنين في اجتماع عام.

أهمية الخارطة الهيكلية

للمخططات تأثير كبير على الحياة اليومية لكل واحد وواحدة منا. فهي تحدد أين يسمح بالبناء وأين يمنع ذلك؛ أين تشق الشوارع وما سيكون عرضها؛ ما ارتفاع الأبنية التي سوف تقام وأي استعمالات (مسكن، تجارة، مصالح وإلخ) سوف تتم بها؛ والمزيد المزيد. بكلمات أخرى، المخططات تصمم الحيز المادي من حولنا، ولها تأثيرات كبيرة على جودة حياتنا.

لكن أحياناً، فإن المخططات تشكل عاملاً معيقاً يحدث هذا عندما يكون هناك فارق كبير فيما بين إحتياجات المواطنين وبين تعليمات المخطط. فعلى سبيل المثال، في حي السواحرة - جبل المكبر، إلى جانب المساحات المحددة المخصصة للبناء، تم تحديد حقوق بناء محددة مكونة من نسب بناء منخفضة (25%-37.5%)، تحديد البناء لطابقين وتحديد عدد وحدات السكن ل-3 وحدات للدونم الصافي. معنى ذلك أن البناء ممنوع في غالبية مسطح الحي وفي المناطق التي يسمح البناء بها بالإمكان بناء القليل فقط.

في الأمور التي ذكرناها حتى الآن وأيضاً في قصة علي جمعة، تم استعمال مصطلحات غير واضحة للجميع. مصدر هذه المصطلحات هو قانون التنظيم والبناء، والذي يمكن التطوير والبناء وفقاً للقواعد من ناحية، ومن ناحية أخرى يمكن من هدم الأبنية غير الملائمة للقواعد. حرصاً على راحتكم، نقدم قاموس تخطيطي مختصر للمصطلحات، يشرح مصطلحات شائعة في مجال التنظيم والبناء. تستطيعون استعمالها لدى استلامكم أمر هدم، أو عندما تحتاجون إلى إجراء مخطط أو رخصة بناء لبيتكم.

تخطيط لائق لحي السواحرة - جبل المكبر لماذا وكيف؟

في السنوات 2000-2006، قامت السلطات الإسرائيلية بهدم حوالي 40 بيتاً في حي جبل المكبر عرب السواحرة. في تلك السنوات، تم إصدار 129 أوامر هدم ضد بيوت في الحي وفتح حوالي 400 ملف في المحاكم.

السبب الرسمي لهدم البيوت في الحي وللإجراءات القضائية ضد أصحاب البيوت هو البناء دون رخصة بناء أو خلافاً لها.

إلا أن مواطني حي السواحرة - جبل المكبر، المعنيون بالحصول على رخص البناء بغية بناء بيوتهم، لا يستطيعون الحصول عليها في الكثير من الحالات. ذلك بسبب الخرائط الهيكلية السارية في الحي، والمسببة للإشكاليات. الخرائط الهيكلية التي تخصص مناطق صغيرة فقط للبناء والتطوير، تسمح البناء باكتظاظ منخفض وتخصص غالبية المساحة المشمولة ضمن الخط الأزرق كمنطقة مفتوحة يمنع البناء بها.

المخططات سارية المفعول في أراضي عرب السواحرة - جبل المكبر، لا تلائم إحتياجات المواطنين. إلا أنه ليس من اللزوم أن يكون الوضع هكذا. المخططات الجيدة تساعد المواطنين على البناء وتساعد الحي على التطور. في المخططات الجيدة هناك توازن فيما بين الإحتياجات الخاصة للمواطنين والإحتياجات العامة للجمهور. من حق مواطني حي السواحرة - جبل المكبر، الحصول على مخطط جيد يلائم إحتياجاتهم كأفراد وكمجموعة.

جمعية بمكوم - مخططون من أجل حقوق التخطيط، تعمل بالتعاون مع مواطني حي السواحرة - جبل المكبر، من أجل إجراء تخطيط عادل لحيهم. تشمل الفعاليات إجراء مسح تخطيطي لوضعية المخططات، وضعية الحي، إحتياجات المواطنين وتطلعاتهم، واستمراراً لذلك،

مجلس أولياء أمور مدارس سواحرة الغربية - جبل المكبر

במקום מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר)
במקום מخططون من أجل حقوق التخطيط
Planners for Planning Rights BIMKOM

قاموس تخطيطي للمصطلحات

معينة، يعبر عنها كنسبة من مساحة القسيمة. على سبيل المثال، في قسيمة مخصصة للسكن، مساحتها 500 م² ويسمح بها بناء 150 بالمائة، بالإمكان بناء 750 م² من المساحات الرئيسية لأغراض السكن.

11. مساحة القسيمة الإجمالية: مساحة القسيمة الإجمالية، قبل المصادرة للأغراض العامة.

12. مساحة القسيمة الصافية: مساحة القسيمة، بعد تقليصها نتيجة المصادرة للأغراض العامة. يتم احتساب مساحة البناء الرئيسي المسموحة، بموجب مساحة القسيمة الصافية.

13. الإكتظاظ: عدد وحدات السكن التي يمكن بناؤها في مساحة معطاة، عادة ما يعبر عن الإكتظاظ بعدد وحدات السكن للدونم (بعد المصادرة، إذا تمت). على سبيل المثال، في قسيمة مساحتها 500 م²، والتي من الممكن بناء خمس شقق فيها بموجب التخطيط، فالإكتظاظ المسموح به هو عشر وحدات سكن للدونم.

14. طريق: شارع (يشمل أرصفة)، سبيل أو أي طريق آخر، قائم أو معلم في مخطط. يتم تحديد عرض حق الطريق بموجب عرض الطريق في المخطط، حتى لو كان عرض الطريق أصغر في الواقع.

15. خط البناء: الفسحة غير المبنية التي يجب إبقاؤها بين البناء وحدود القسيمة. على سبيل المثال، فإن خط بناء يتكون من أربع أمتار معناه أن الجدار الخارجي للمبنى يجب أن يكون على بعد أربعة أمتار من حدود القسيمة. يتم تحديد خطوط البناء في المخططات.

16. اللجنة المحلية: لجنة لشؤون التنظيم والبناء في بلدية القدس. يجلس في اللجنة أعضاء المجلس المحلي. في غالبية الحالات، تكون اللجنة المحلية مخولة للمصادقة على مخططات تفصيلية. بالإضافة إلى ذلك، فإنها هي التي تمنح رخص البناء.

17. اللجنة اللوائية: مؤسسة لشؤون التنظيم والبناء في وزارة الداخلية. أعضاء اللجنة هم ممثلون عن الحكومة، ممثلون عن السلطات المحلية في اللواء، وممثل عن تنظيم المعماريين والمهندسين. صلاحية المصادقة على معظم الخرائط الهيكلية المحلية هي بيد اللجنة اللوائية.

18. إيداع: إجراء يسمح للجمهور أن يعترض على المخططات الجديدة. بموجب القانون، يجب نشر إعلانات في الصحف وفي وسائل إضافية حول إيداع المخططات. يستطيع أي شخص قد يؤثر عليه مخطط ما أن يعترض عليه خطياً ومسوفاً خلال 60 يوم من تاريخ النشر.

19. مصادرة: إجراء يتم في إطاره تحويل أرض خاصة إلى ملكية بلدية القدس. حسب القانون، يسمح للبلدية بمصادرة مساحات خاصة للأغراض العامة - مثلاً، للشوارع والأرصفة، للمدارس، للحدائق العامة وإلخ. السلطة المحلية التي تصدر أرضاً للأغراض العامة ليست ملزمة بالدفع عنها، طالما أن القسم المصادر لا يتعدى ال-40 بالمائة من مجمل مساحة القسيمة. في حالة كون المصادرة تتعدى ال-40 بالمائة، فإن السلطة المحلية ملزمة بالدفع لأصحاب الأرض عن كامل القسم الذي تمت مصادرته بعد ال-40 بالمائة الأوائل.

20. فرض التحسين: دفعة تجبيها اللجنة المحلية للتنظيم والبناء عن ارتفاع قيمة الأرض جراء المصادقة على مخطط جديد زاد من حقوق البناء.

المشروع مدعوم من قبل الدنمارك

1. رخصة بناء: رخصة لا يجوز البناء من دونها. في أغلب الأحيان، بلدية القدس هي العامل المخول بمنح رخص البناء. رخصة البناء تفصل عدد الطبقات التي يسمح بناؤها، عدد الشقق وإلخ. يمكن إصدار رخص بناء فقط بموجب خارطة هيكلية تشمل تعليمات تفصيلية.

2. أوامر هدم: أي مبنى لم تصدر له رخصة بناء أو أنه لم يُبين بموجب رخصة البناء، يكون معرضاً للهدم. لجنة تنظيم محلية، وزارة الداخلية ومحكمة الشؤون المحلية يصدران أوامراً من أنواع مختلفة. يتم تسليم الأوامر باليد لأحد أبناء البيت أو بواسطة التعليق على حائط البيت المخصص للهدم.

3. مخطط: وثيقة تحدد الأمور التي يمنع القيام بها في الأرض، والأمور التي يسمح القيام بها، وفي أي شروط. فعلى سبيل المثال، قد يمنع المخطط البناء في أرض مخصصة للمناظر الطبيعية المفتوحة، وفي أن واحد يسمح إقامة أبنية سكنية في منطقة أخرى. يشمل المخطط دائماً تعليمات مكتوبة (النظام) وفي معظم الأحيان أيضاً خارطة تعبر عن التعليمات المكتوبة بواسطة الرسم.

4. خارطة هيكلية محلية، خارطة هيكلية مع تعليمات مفصلة، مخطط بناء مدينة ("تابع"): خارطة هيكلية محلية تضع غايات البناء (مسكن، مكاتب وإلخ)، ونوعية البناء المسموح به (ارتفاع الأبنية، عدد وحدات السكن وإلخ). حتى يكون بالإمكان إصدار رخصة بناء، تلزم تعليمات مفصلة تحدد حقوق البناء على مستوى القسيمة المنفردة بالإضافة إلى شروط إصدار رخصة البناء. ("تابع") هو اسم متبع لخارطة هيكلية محلية مع تعليمات مفصلة.

5. خارطة مساحة: خارطة تصف المنطقة بالتفصيل: طوبوغرافيا، طرق، أبنية، جدران، نباتات، ارتفاعات، وإلخ. يتم تحضير المسح من قبل مساح مؤهل. لا يمكن المصادقة على خارطة هيكلية أو رخصة بناء دون مسح محتلن (معدل).

6. "تاتسار": مخطط لأغراض التسجيل، وهو مخطط يهدف إلى وصف وضع الأرض وحدودها بشكل دقيق يسمح بتسجيلها كوحدة منفردة في سجلات تسجيل الأراضي.

7. الخط الأزرق: خط يظهر في خارطة المخطط ويشير إلى حدوده. المساحة الموجودة خارج نطاق الخط الأزرق للمخطط لا تتبع له وتعليماته لا تسري عليها.

8. الغاية: مقطع يخصصه المخطط لغرض معين. على سبيل المثال، مساحة غايتها السكن مخصصة قبل كل شيء لغرض إقامة بيوت سكنية، إلا أن المخطط قد يسمح استعمالها لغايات أخرى (مثلاً، المكاتب أو الحضانات). في خارطة المخطط يتم تعليم كل غاية بواسطة لون مختلف ويتم تفصيل الإستعمالات المسموحة ضمن تعليمات المخطط.

9. حقوق البناء: مجمل إمكانيات البناء التي يسمح بها المخطط: المساحة التي بالإمكان بناؤها (في الأمتار المربعة أو في نسب البناء)، عدد الطبقات في البناء، عدد وحدات السكن التي يسمح ببنائها، إلخ.

10. نسب البناء: مجمل المساحة الرئيسية المسموح بناؤها في قسيمة