

تقديم الاعتراضات على مخططات التنظيم والبناء

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



المركز العربي للتخطيط البديل
המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי
The Arab Center for Alternative Planning

نعلم أحيانا بوجود مبادرات لمشاريع بناء وتطوير في المنطقة التي نساكن فيها. وعلى الرغم من خشيتنا بأن تضر هذه المبادرات بجودة حياتنا، فأنا نشعر أحيانا بالعجز وعدم القدرة على التأثير على مؤسسات التنظيم والبناء صاحبة القرار بشأن هذه المبادرات.

فهل نحن عاجزون حقا عن التأثير في مثل هذه الحالات؟ وهل بمقدورنا التأثير على القرارات التي تتعلق بالمنطقة التي نعيش فيها؟

أن قانون التنظيم والبناء الذي يحكم ويوجه أعداد مخططات البناء والتطوير في البلاد يجعل من المواطن العادي عاجزا أمام مؤسسات التنظيم والبناء. ولكن، وعلى الرغم من ذلك، فالقانون يمنح كل مواطن فرصة لإبداء رأيه وربما للتأثير على المخططات التي تؤثر عليه، وذلك بواسطة تقديم اعتراض على ذلك المخطط.

إدخال التغييرات في المخطط، على ضوء الملاحظات والاعتراضات من قبل الجمهور، من شأنها ليس فقط التقليل من المس الممكن بالمعترضين، بل أيضا إنتاج مخطط أفضل.

يستطيع الجمهور أن يعترض على أية خريطة هيكلية لوائية، خريطة هيكلية محلية أو خريطة تفصيلية، ولكن لا يجوز له الاعتراض على الخرائط الهيكلية القطرية.

ورقة المعلومات هذه تصف الخطوات المرتبطة بتقديم الاعتراضات. لتبديد الشك، نحن لا نوصي بتقديم اعتراض أو الامتناع عن ذلك، ويجب أن يتم اتخاذ القرار بهذا الشأن في كل حالة وحالة لصلبها.

تعريف المخطط

المخطط هو عبارة عن وثيقة تنظم كيفية استعمال الأرض. وهي تحدد فيما إذا كانت الأرض مخصصة للبناء أو استعمالات أخرى (مثلا، حديقة عامة أو أرض للأغراض الزراعية)، ونوعية الأبنية التي يسمح ببنائها ومساحة هذه الأبنية. وتشمل أجزاء المخطط على أنظمة مكتوبة (نظام أو دستور المخطط)، وفي غالبية الحالات على خرائط تجسد الأنظمة وتوضحها.

بحث المخططات

بعد أن ينتهي المبادر للمخطط من أعداده يقوم بتقديمه للجنة التنظيم والبناء المخولة بالمصادقة عليه. ويجري بحث المخطط في عدة جلسات في لجنة التنظيم ذاتها وفي لجان تنظيم أخرى - حسب نوع المخطط.

وخلال بحث المخطط يتم إدخال بعض التعديلات عليه كما ترى

لجان التنظيم ذلك ملائما. لذا فإن المخطط في نهاية المطاف يختلف عنه في نقطة البداية.

إيداع المخطط

في حال اقتنعت لجنة التنظيم المعنية بجدوى المخطط فأنها تبدأ باتخاذ الخطوات اللازمة من أجل المصادقة عليه. وأول هذه الخطوات هي إيداع المخطط لإطلاع الجمهور عليه وتقديم الاعتراضات. ويجب الإعلان عن إيداع المخطط في صحيفتين واسعتي الانتشار، وفي المناطق التي تصدر فيها صحيفة محلية مرة واحدة في الأسبوع على الأقل، يتوجب نشر الإيداع فيها أيضا.

وتبلغ مدة الإيداع ستين يوما اعتبارا من النشر الأخير في الصحافة. ويهدف النشر أعلام الجمهور بإيداع المخطط وحقه القانوني بالاعتراض عليه. وصيغة النشر عن إيداع المخطط محددة وتشتمل على تفاصيل الأرض التي يشملها المخطط (البلوك والقسمة) وكذلك أهداف المخطط. ويفصل الإعلان الأماكن التي يمكن الاطلاع على المخطط فيها وتصوير مستندات المخطط. وبعد الاطلاع على المخطط فإن كل شخص يتخوف من أن يتضرر نتيجة المصادقة عليه، يمكنه تقديم اعتراضه خلال مدة الإيداع.

تقديم الاعتراض

يجب تقديم الاعتراض على المخطط خطيا للجنة التنظيم التي تبحث بشأن المخطط. كذلك يجب تقديم نسخة من الاعتراض للجنة التنظيم الإضافية التي لها علاقة بالموضوع. فمثلا: الاعتراض على مخطط هيكلية الذي تقوم اللجنة اللوائية بالمصادقة عليه، يجب تقديمه للجنة اللوائية وكذلك للجنة المحلية التي يقع المخطط ضمن منطقة نفوذها. وفترة الإيداع تمكن المعترضين من فحص المخطط وأعداد الاعتراض وتقديمه إلى لجان التنظيم الملائمة.

ويجب أن يشتمل الاعتراض على مسوغات. ويجب تحديد طلب

مقدم الاعتراض من لجنة التنظيم كأن يطلب رفض المخطط أو إدخال التعديلات عليه. كذلك يجب أرفاق تصريح بالاعتراض موقع من محام يصدّق على هوية مقدم الاعتراض.

البت بشأن الاعتراضات

بعد انتهاء فترة الإيداع يتم فحص كل الاعتراضات التي قدمت، ولجنة التنظيم صاحبة الصلاحية بالمصادقة على المخطط تقوم ببحثها بشكل مكثف. ويدعى مقدمو الاعتراضات لجلسات البحث بالاعتراضات ويطلب منهم عرض إدعاءاتهم. كذلك يطلب من المبادرين للمخطط بالرد على الادعاءات التي يعرضها المعترضون.

ومن صلاحيات لجنة التنظيم:

1. رفض كل الاعتراضات والمصادقة على المخطط.
2. قبول الاعتراضات حرفيا ورفض المخطط أو إدخال تعديلات عليه حسب طلب مقدمي الاعتراضات.
3. قبول قسم من الاعتراضات واشتراط المصادقة على المخطط بإدخال التعديلات المطلوبة.

ومن واجب لجنة التنظيم إعلام المعترضين بقراراتها. فإذا رفض الاعتراض كلياً أو جزئياً فيحق لمن قدمه في حالات كثيرة، أن يقدم اعتراضاً للجنة التنظيم الأعلى في الهرم التخطيطي. ولكن هذا الحق ليس أوتوماتيكياً دائماً، وأحياناً توجد حاجة لاتخاذ إجراءات إضافية للحصول على هذا الحق. وفي بعض الحالات تكون الإمكانية الوحيدة المتاحة أمام الشخص الذي رفض اعتراضه هي تقديم التماس للمحكمة المختصة.

لمن يحق تقديم اعتراض على مخطط؟

ينص قانون التنظيم والبناء على أن "كل شخص معني بالأرض، أو بالبناء أو بكل تفصيل تخطيطي آخر، الذي يرى نفسه متضرراً من مخطط هيكل لوائي أو محلي أو تفصيلي تم إيداعه، يحق له تقديم اعتراض". كذلك يحق لأجسام جماهيرية تقديم اعتراضات مثل السلطات المحلية والوزارات الحكومية وأجسام مهنية وكذلك بعض المنظمات البيئية والاجتماعية.

لمن تقدّم الاعتراضات؟

1. الاعتراض على مخطط هيكل لوائي يقدم للمجلس القطري للتنظيم والبناء ونسخة للجنة اللوائية التي يقع المخطط ضمن نطاقها.
2. الاعتراض على مخطط هيكل محلي، وغالباً على مخطط

تفصيلي، يقدم للجنة اللوائية التي يقع المخطط ضمن نطاقها، وتسلم نسخة من الاعتراض للجنة المحلية ذات العلاقة.

3. الاعتراض على بعض المخططات التفصيلية يقدم للجنة المحلية، وترسل نسخة منه للجنة اللوائية التي يقع المخطط ضمن نطاقها.

الإعلان الذي ينشر بخصوص إيداع مخطط يشتمل على تفاصيل لجنة التنظيم التي يجب تقديم الاعتراض إليها، وكذلك لجنة التنظيم التي يجب إرسال نسخة من الاعتراض إليها.

هل يمكن اتخاذ خطوات إضافية علاوة على تقديم الاعتراض؟

بالتأكيد نعم. ممكن ممارسة ضغط جماهيري على متخذي القرارات في لجان التنظيم بواسطة تنظيم الجيران ومواطنين آخرين في المنطقة، والمبادرة لنشر أخبار ومقالات في وسائل الإعلام المحلية أو القطرية، التوقيع على عرائض، تنظيم مظاهرات وغيرها.

ماذا يمكن العمل في حالة رفض الاعتراض؟

يحق للشخص الذي رفض اعتراضه على المخطط بشكل كلي أو جزئي، بتقديم التماس. فعندما يدور الحديث حول مخطط ضمن صلاحية اللجنة المحلية، فإن حق الالتماس أوتوماتيكي. ويجب تقديمه للجنة الاعتراضات اللوائية خلال خمسة عشر يوماً من موعد استلام القرار الصادر من اللجنة المحلية. وعندما يدور الحديث عن مخطط ضمن صلاحيات لجنة التنظيم اللوائية، فإن الحق بتقديم الاعتراض يخضع لشروط معينة (أي أنه ليس أوتوماتيكياً). وللحصول على حق الاعتراض فإنه يجوز التوجه لرئيس اللجنة اللوائية خطياً خلال خمسة عشر يوماً من موعد استلام قرار رفض الاعتراض. وفي هذا التوجه يشرح مقدم الاعتراض إدعاءه بأنه لم يتم فحص اعتراضه بطريقة صحيحة أو ملائمة عند اتخاذ القرار. وعندما يمنح حق تقديم الالتماس يقوم بتقديمه للمجلس القطري للتنظيم والبناء. أما إذا كان المخطط ضمن صلاحيات المجلس القطري، فلا سبيل لتقديم الاعتراضات عليه قطعاً.

وفي حالة رفض الطلب بتقديم التماس أو أن الالتماس نفسه رفض بعد تقديمه، فيمكن التوجه للقضاء. وفي هذا السياق، من المهم التأكيد على أن المحاكم لا تتدخل في الاعتبارات التخطيطية على الأغلب، بل أنها تقوم بفحص إمكانية وقوع أخطاء في الإجراءات التي أدت إلى المصادقة على المخطط.

المركز العربي للتخطيط البديل

ص.ب. 571 عيلبون
www.ac-ap.org
acap@ac-ap.org

جمعية بمكوم – مخطون من أجل حقوق التخطيط

شارع غزة 36 القدس
www.bimkom.org
bimkom@bimkom.org

ظهر هذا الإصدار للنور بفضل الدعم المادي من طرف الاتحاد الأوروبي، ولكنه لا يعكس بالضرورة مواقفه

