

The Islamic University–Gaza
Research and Postgraduate Affairs
Faculty of Engineering
Master of Architectural Engineering



الجامعة الإسلامية- غزة
شئون البحث العلمي والدراسات العليا
كلية الهندسة
ماجستير هندسة معمارية

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

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

إعداد الباحثة
عزة مصطفى مصطفى شعت

إشراف الأستاذ الدكتور
محمد علي الكحلوت

قُدِّمَ هَذَا البحثُ استكمالاً لِمَتطلباتِ الحُصولِ على دَرَجَةِ المَاجستيرِ
فِي الهندسة المعمارية بكُليةِ الهندسة فِي الجَامِعَةِ الإسلاميَّةِ بِغَزَّةِ

فبراير/2017 - جمادى الأولى/ 1438

إقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل العنوان:

مشاريع تقسيم الأراضي وأثرها على التنمية الاجتماعية ضمن التخطيط

العمراني في محافظات غزة

حالة دراسية – بلدة عبسان 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: | عزة مصطفى شعت | اسم الطالب: |
| Signature: | | التوقيع: |
| Date: | 2017/02/27 | التاريخ: |



نتيجة الحكم على أطروحة ماجستير

بناءً على موافقة شئون البحث العلمي والدراسات العليا بالجامعة الإسلامية بغزة على تشكيل لجنة الحكم على أطروحة الباحثة/ عزة مصطفى مصطفى شعت لنيل درجة الماجستير في كلية الهندسة / قسم الهندسة المعمارية وموضوعها:

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

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

وبعد المناقشة العلنية التي تمت اليوم السبت 25 جمادى الآخر 1437 هـ، الموافق 2017/03/25م الساعة الثانية عشر ظهراً بمبنى الحديدان، اجتمعت لجنة الحكم على الأطروحة والمكونة من:

| | | |
|-------|-----------------|--------------------------|
| | مشرفاً و رئيساً | أ.د. محمد علي الكحلوت |
| | مناقشاً داخلياً | أ.د. عبد الكريم حسن محسن |
| | مناقشاً خارجياً | د. نهاد محمود المغني |

وبعد المداولة أوصت اللجنة بمنح الباحثة درجة الماجستير في كلية الهندسة / قسم الهندسة المعمارية.

واللجنة إذ تمنحها هذه الدرجة فإنها توصيها بتقوى الله ولزوم طاعته وأن تسخر علمها في خدمة دينها ووطنها.

والله ولي التوفيق،،،

نائب الرئيس لشئون البحث العلمي والدراسات العليا

أ.د. عبد الرؤوف علي المناعمة



الملخص

تناول البحث واقع تقسيم معظم أراضي محافظات غزة والذي يعتمد على التقسيم الرضائي غير الرسمي وأثر ذلك على التنمية الاجتماعية والتي يمكن تعريفها على أنها تبادل لعلاقات الإنسان المختلفة بهدف التنمية.

تعانى الكثير من الأراضي في المناطق الحضرية في محافظات غزة عامة وبلدة عسبان الكبيرة في محافظة خان يونس خاصة من مشاكل وصعوبات تؤثر سلبا عليها وتؤخر التنمية الاجتماعية كمشكلة غياب مشاريع الإفراز والتقسيم وخاصة لأراضى الملكيات الخاصة. ويعود ذلك بشكل أساسى إلى ثقافة المجتمع المحلى والذي يرفض مشروع التقسيم ويكتفى بالقسم الرضائية غير المعتمدة من الجهات المسؤولة، والشروع بالبناء العشوائى مع غياب المشاركة المجتمعية له والتي أضعفت ثقته بالتعامل مع الجهات المسؤولة وخاصة البلديات، مع الحاجة إلى تحديث بعض الأنظمة والقوانين المتعلقة بمشاريع الإفراز والتقسيم لتلك الأراضى.

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 والمعوقات التي تواجه عملية تقسيم الأراضي بأنواعها مع التركيز على الأراضي الخاصة في محافظات غزة.

يهدف البحث لإيجاد حلول مرنة 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 عامة ومناطق مفتوحة.

اعتمد البحث المنهج الوصفي التحليلي ودراسة واقع أراضي بلدة عسبان الكبيرة كحالة دراسية، وعمل مقابلات شخصية مع الجهات المسؤولة والمعنية، وورشة عمل خاصة بالحالة الدراسية ومن ثم تحليل البيانات والوصول إلى نتائج أهمها أن مشاريع الإفراز والتقسيم 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 وطمع التجار، وعدم تسهيل إجراءات عملية الإفراز والتقسيم من قبل الجهات المسؤولة هي 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 a 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.

﴿قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ

أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ﴾

[البقرة: 32]

الإهداء

يا حلما جميلا ها قد تحقق والأمني

إني أبتكم جميعا أحلى كلامي

لجامعتي أهدى شعوري وفيض المعاني

وأساتذتي إليهم جميعا جزيل شكرى وعرفانى

ولأبى وأمي شمعتان قد ضاءتا لي حياتي

أشكركما ملئ الأرض يا فيضا من الحنان

ولزوجي الغالي يا من رفعت لي شأني

إليك عظيم حبي وامتناني

ولعائلتك من قلبي جميل احترامي

ولابنتي شام العروبة نبض قلبي ووجداني

إليكي يا عمرى كل حبي وعشقي وتحناني

وللقمران جهاد ويامن أهديكما أحلى ورد لأحلى الأسمى

ولإخوتي علاء وأحمد شمس عز على مدى الأزمان

وأخواتي إليكن كل الحب والحب نبض لخلاني

شكرٌ وتقديرٌ

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

عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم قال: (مَنْ لَمْ يَشْكُرِ النَّاسَ لَمْ يَشْكُرِ 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 أمدني بما احتجت إليه من رسائل بحثية واستفسارات كان لها الأثر الكبير في إنجاز البحث.

وللجنة المناقشة المكونة من د.نهاد المغنى مناقش خارجي، وأ.د.عبد الكريم محسن مناقش داخلي.

كما أزجي فائق الشكر وأجلّ 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

عزة مصطفى شعت

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 |
| 2..... | الفصل الأول الإطار العام للبحث |
| 2..... | 1.1 المقدمة |
| 3..... | 1.2 المشكلة البحثية |
| 3..... | 1.3 أسئلة البحث |
| 4..... | 1.4 أهمية البحث |
| 4..... | 1.5 أهداف البحث |
| 5..... | 1.6 منهجية البحث |
| 5..... | 1.7 مصادر المعلومات |
| 6..... | 1.8 حدود البحث |
| 6..... | 1.9 المعوقات البحثية |
| 6..... | 1.10 هيكل البحث |
| 7..... | 1.11 الدراسات السابقة |
| 11..... | الفصل الثاني : التخطيط العمراني |
| 11..... | تمهيد |
| 11..... | 2.1 مفاهيم تخطيطية |
| 11..... | 2.1.1 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 |

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

| | |
|-----|---|
| 63 | 4.4.2 الملكية الشائعة والمشاركة..... |
| 64 | 4.4.3 الشروع على الملكية وأثره على التخطيط..... |
| 64 | 4.4.4 إزالة الشروع..... |
| 67 | 4.5 مشاريع تقسيم الأراضي داخل محافظات غزة..... |
| 68 | 4.5.1 مزايا مشاريع التقسيم..... |
| 69 | 4.6 الجهات المسؤولة عن مشاريع الإفرار والتقسيم..... |
| 73 | 4.7 طرق تنفيذ مشاريع التقسيم..... |
| 77 | 4.8 أنواع مشاريع التقسيم والشروط التنظيمية..... |
| 79 | 4.9 مراحل إعداد مشروع تقسيم الأراضي..... |
| 80 | 4.10 مكونات مشروع التقسيم وجوانبه..... |
| 81 | 4.11 مشروع التقسيم وعلاقته بالمخطط التفصيلي والهيكلية..... |
| 84 | 4.12 التحديات والمعوقات التي تواجه مشاريع التقسيم..... |
| 87 | 4.13 مشاريع تقسيم الأراضي وأثرها على التنمية الاجتماعية..... |
| 87 | 4.13.1 تقسيم الأراضي 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 عيسان 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 الديمغرافية..... |
| 100 | 5.8 الوضع القائم في بلدة عيسان الكبيرة..... |

| | |
|-----|---|
| 101 | 5.8.1 المخطط الهيكلي لبلدية عسان الكبيرة |
| 102 | 5.8.2 المخططات التفصيلية |
| 103 | 5.8.3 ورشة عمل |
| 114 | 5.8.4 نتائج و خلاصة الورشة |
| 114 | 5.8.4.1 الأساليب التي يمكن اتباعها للملكيات الخاصة في بلدة عسان الكبيرة |
| | 5.8.4.2 أسباب اللجوء للأساليب الغير مباشرة لتدبير المرافق والمناطق المفتوحة في الملكيات الخاصة في بلدة عسان الكبيرة |
| 115 | 5.8.4.3 حلول مقدمة للمساعدة في حل مشكلة مشاريع الإفراز والتقسيم |
| 116 | 5.8.4.4 المرافق التي تحتاجها بلدة عسان |
| 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 فاينجارتن بمدينة بيترزبيرج 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 والمشاركة..... | 63 |
| جدول (5.1): التعداد السكاني لبلدة عيسان الكبيرة | 99 |
| جدول (5.2): المساحات حسب المخطط الهيكلي لبلدة عيسان الكبيرة | 102 |
| جدول (5.3): الأسباب المؤدية لعدم الإفراز والتقسيم في بلدة عيسان الكبيرة | 104 |
| جدول (5.4): نتائج غياب مشاريع الإفراز والتقسيم في بلدة عيسان 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 عيسان الكبيرة 47
- شكل (4.2): مخطط القسائم في بلدة عيسان 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 الشبوع 63
- شكل (4.13): طرق إزالة الشبوع 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 الشبوع 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 المسؤولة 93
- شكل (5.1): يوضح موقع عيسان الكبيرة 96
- شكل (5.2): يوضح الحدود الإدارية لعيسان الكبيرة 97
- شكل (5.3): الطرق الرئيسية المؤدية للبلدة 98
- شكل (5.4): تضاريس بلدة عيسان 98
- شكل (5.5): تطور التعداد السكان لبلدة عيسان الكبيرة 100
- شكل (5.6): المخطط الهيكلي لبلدة عيسان 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 الأراضي 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 المسؤولة عن مشاريع الإفرز والتقسيم..... 128
- شكل (6.6): دور البلديات اتجاه مشاريع التقسيم 128
- شكل (6.7): قدرة وكفاية التشريعات والقوانين على حل مشكلة إفرز وتقسيم الأراضي 129
- شكل (6.8): العوامل التي تحدد قدرة البلديات للبدء بمشاريع التقسيم 130
- شكل (6.9): الأسباب المؤدية لعدم الإفرز..... 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 الخدماتي وتعيق التنمية الاجتماعية 132
- شكل (6.13): الشروع على الملكية والتخطيط..... 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 الإفرز والتقسيم 136
- شكل (6.17): نوع الأراضي في بلدة عيسان الكبيرة 137
- شكل (6.18): نسبة افتقار بلدة عيسان إلى الخدمات والمرافق العامة 137
- شكل (6.19): أسباب المشاكل الاجتماعية في بلدة عيسان الكبيرة 138
- شكل (6.20): سبب تأخر مشاريع الإفرز والتقسيم في بلدة عيسان الكبيرة 138
- شكل (6.21): أفضل الحلول للتعامل مع الأراضي 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 للمالكين بالشروع بمشروع تقسيم 155
- ملحق (4) استملاك 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 حقيقية في التعامل وتقسيم ذلك الموروث حيث أن معظم المالكين في الوقت الحالي يتفاسمون الأرض من خلال القسم الرضائية فيما بينهم دون الرجوع للجهات المسؤولة عن تطبيق الأنظمة والقوانين مما يسبب حالة من الفوضى والعشوائية وخلافات لا حصر لها منعكسا بشكل سلبي على الجوانب الحياتية المختلفة وخاصة الاجتماعية.

إن أهمية البحث تتبع من الحاجة الملحة لتفعيل دور الجهات المسؤولة كالبليات 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 والاكفاء 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 والنتائج 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 عيسان الكبيرة كحالة دراسية خاصة لتحقيق التنمية الاجتماعية.

أهم التوصيات ينبغي على البلديات الإسراع بعمل المخططات التفصيلية، ورفع المستوى الثقافي للمواطن وإشراكه في عملية التخطيط وتفعيل دور لجان الأحياء والتي هي بمثابة حلقة الوصل بين البلدية والمواطن، كما ينبغي أن تكون العلاقة بين الجهات المسؤولة 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 وبلدة عسان الكبيرة في محافظة خانينوس خاصة من مشاكل وصعوبات تؤثر سلبا عليها وتؤخر التنمية الاجتماعية كمشكلة عدم إفرار وتقسيم الأراضي وخاصة أراضي الملكيات الخاصة والتي تشغل نسبة 64% من المساحة الإجمالية لأراضي محافظات غزة، ويعود ذلك بشكل أساسى إلى ثقافة المجتمع المحلى والذي يرفض مشروع التقسيم ويكتفى بالقسم الرضائية غير المعتمدة من الجهات المسؤولة والشروع بالبناء العشوائي مع غياب المشاركة المجتمعية له والتي أضعفت ثقته بالتعامل مع الجهات المسؤولة وخاصة البلديات والتي بعضها تعانى من ضعف الكادر الفني والإداري والتقني مع الحاجة إلى تحديث بعض الأنظمة والقوانين المتعلقة بمشاريع الإفرار والتقسيم لتلك الأراضي.

1.3 أسئلة البحث:

- في ضوء المشكلة البحثية السابقة يهدف البحث إلى الإجابة على الأسئلة التالية:
- كيف لمشاريع الإفرار وتقسيم الأراضي أن تؤثر على التنمية الاجتماعية ؟
- ما هي الأسباب المؤدية لغياب مشاريع إفرار وتقسيم معظم أراضي محافظات القطاع؟.
- ما هي المعوقات التي تواجه عملية إفرار وتقسيم الأراضي ؟.
- ما هي الآثار المترتبة على ذلك؟.
- ما علاقة المخطط التفصيلي بمشروع التقسيم؟ وأيها تبدأ به البلديات؟ وما الآثار المترتبة على ذلك؟.
- هل هناك أنظمة وقوانين واضحة متعلقة بإفرار وتقسيم الأراضي؟ وهل هي كافية لحل تلك المشكلة؟.
- من هي الجهات المسؤولة عن مشاريع الإفرار والتقسيم وما هو دورها تجاه تلك المشاريع؟.
- ما هي السياسات والآليات المتبعة لتسهيل عملية إفرار وتقسيم الأراضي؟.

- ماهي الآليات المتبعة 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 تعقيدا مع التزايد السكاني المستمر وهي غياب مشاريع الإفراز والتقسيم 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 المسؤولة عن مشاريع التقسيم والتي تبدأ بالمواطن والبلديات ووزارة الحكم المحلي وسلطة الأراضي من جهة والحاجة 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 المسؤولة 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 مرنة وسياسات وإجراءات قابلة للتطبيق من خلال:
- دراسة الواقع التخطيطي لأراضي محافظات غزة عامة وأراضي بلدة عيسان الكبيرة خاصة كحالة دراسية لتحقيق التنمية الاجتماعية .
- تحديد الأسباب المؤدية لمشكلة عدم إفراز وتقسيم معظم الأراضي الخاصة وأثر ذلك على التنمية الاجتماعية.

- تحديد المعوقات والتحديات التي تواجه مشاريع الإفراز والتقسيم.
- مبادرة الجهات المسؤولة كبلديات 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 بقاءه ونموه .
- استخدام أساليب حديثة في التطبيق داخل محافظات غزة لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة بناء على معايير تخطيطية سليمة.

1.6 منهجية 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 كبلديات ووزارة الحكم المحلي وسلطة الأراضي ولجان الإصلاح.
- إجراء مقابلات شخصية مع مختصين وذوى 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 عسان الكبيرة ووزارة الحكم المحلي وسلطة الأراضي.

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

1.8 حدود البحث:

- الحدود المكانية: تمت الدراسة لتشمل أحياء بلدة عيسان الكبيرة في محافظة خانيونس.
- الحدود الزمانية: 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 لأراضيهم وأهمية ذلك المشروع والفائدة التي ستعود عليهم.

1.10 هيكل البحث:

يتكون البحث من ستة فصول يبدأ بالمقدمة 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 وهي بلدة عيسان الكبيرة في محافظة خانيونس وينتهي البحث بالفصل السادس والذي يوضح النتائج التي توصلت لها الباحثة والتوصيات والرؤيا المستقبلية. كما هو موضح بالشكل التالي

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

| الفصل الأول | الفصل الثاني | الفصل الثالث | الفصل الرابع | الفصل الخامس | الفصل السادس |
|-----------------------|---------------------|-----------------------|---|--------------------|---|
| الإطار العام للبحث | التخطيط العمراني | التنمية الاجتماعية | مشاريع الإفراز والتقسيم والتنمية الاجتماعية | الحالة الدراسية | تحليل البيانات والنتائج و التوصيات |
| الخلاصة | الخلاصة | الخلاصة | الخلاصة | الخلاصة | الخلاصة |

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 تثير البحث بشكل نوعي وهي كالتالي:

1- (سلامة، 2016م)

ركزت الدراسة على المناطق الحضرية والمشاكل التي تعاني منها كالتقص الحاد في الخدمات والمرافق، كما ركزت الدراسة على تعدد الملكيات لقطع الأراضي الخاصة وعدم تعاون مالكيها لتطوير المنطقة وتحقيق أفضل البدائل التخطيطية للتعامل مع المنطقة ككل. كما سلطت الدراسة الضوء على أشكال القسائم ومواقعها وأثرها على جودة البيئة المعيشية للمناطق العمرانية وتخطيط 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 القسائم 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 والاليات المتبعة 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. تسلط 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 والتزامها 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- (عمران، 2008م)

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- (الكلوت، 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
والتعديت على الشوارع والآثار الاجتماعية وتأثيرها على الطابع المعماري والعمراني. 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 العمراني وصولاً إلى التخطيط الحالي لمدن
فلسطين.

الفصل الثاني

التخطيط العمراني

الفصل الثاني التخطيط العمراني

تمهيد

يعرض هذا الفصل بعض المفاهيم التخطيطية كمفهوم التخطيط والذي 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 الذي 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 الهيكلية:

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

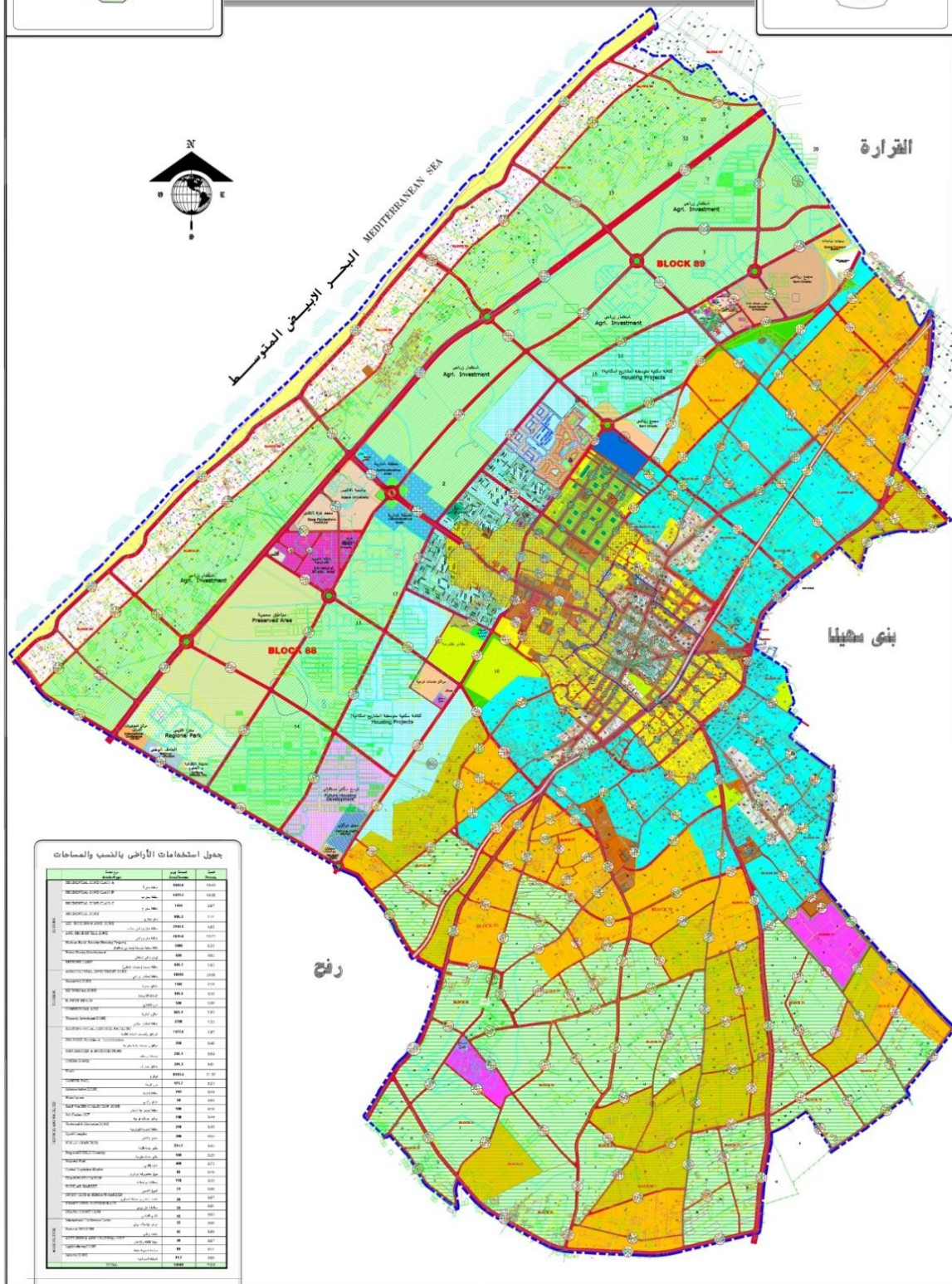
خرائط التخطيط الهيكلية:

يتكون التخطيط الهيكلية من مجموعة خرائط تصنف كما يلي:

- خرائط استعمالات الأرض موضحاً عليها المناطق السكنية و التجارية و الصناعية و الترفيهية و السياحية و التاريخية و الأثرية و الزراعية.
- خرائط شبكات الطرق و الشوارع الرئيسية و المطارات و السكك الحديدية و المجاري المائية و الموانئ البحرية و المراسي المائية.
- خرائط مواقع الخدمات العامة مثل المدارس و المستشفيات و المباني الإدارية و الحدائق و الملاعب و المتنزهات و غيرها.
- خرائط شبكات المرافق العامة كالمياه و الصرف الصحي والكهرباء و الغاز والهاتف.



المخطط الهيكلى لمدينة خانيونس



جدول استخدامات الأراضي بالنسبة للمساكن والمساكنات

| رقم المنطقة | الوصف | المساحة (دونم) | النسبة (%) |
|-------------|---------------|----------------|------------|
| 1 | مناطق سكنية | 1000 | 10.00 |
| 2 | مناطق تجارية | 500 | 5.00 |
| 3 | مناطق صناعية | 200 | 2.00 |
| 4 | مناطق زراعية | 8000 | 80.00 |
| 5 | مناطق خضراء | 1000 | 10.00 |
| 6 | مناطق خدماتية | 300 | 3.00 |
| 7 | مناطق تعليمية | 100 | 1.00 |
| 8 | مناطق ترفيهية | 100 | 1.00 |
| 9 | مناطق صحية | 100 | 1.00 |
| 10 | مناطق أمنية | 100 | 1.00 |
| 11 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 12 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 13 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 14 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 15 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 16 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 17 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 18 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 19 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 20 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 21 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 22 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 23 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 24 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 25 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 26 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 27 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 28 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 29 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 30 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 31 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 32 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 33 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 34 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 35 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 36 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 37 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 38 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 39 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 40 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 41 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 42 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 43 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 44 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 45 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 46 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 47 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 48 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 49 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 50 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 51 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 52 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 53 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 54 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 55 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 56 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 57 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 58 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 59 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 60 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 61 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 62 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 63 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 64 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 65 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 66 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 67 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 68 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 69 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 70 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 71 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 72 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 73 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 74 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 75 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 76 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 77 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 78 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 79 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 80 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 81 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 82 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 83 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 84 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 85 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 86 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 87 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 88 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 89 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 90 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 91 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 92 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 93 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 94 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 95 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 96 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 97 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 98 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 99 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |
| 100 | مناطق أخرى | 100 | 1.00 |

شكل (2.1): المخطط الهيكلى لمدينة خانيونس
(المصدر: بلدية خانيونس)

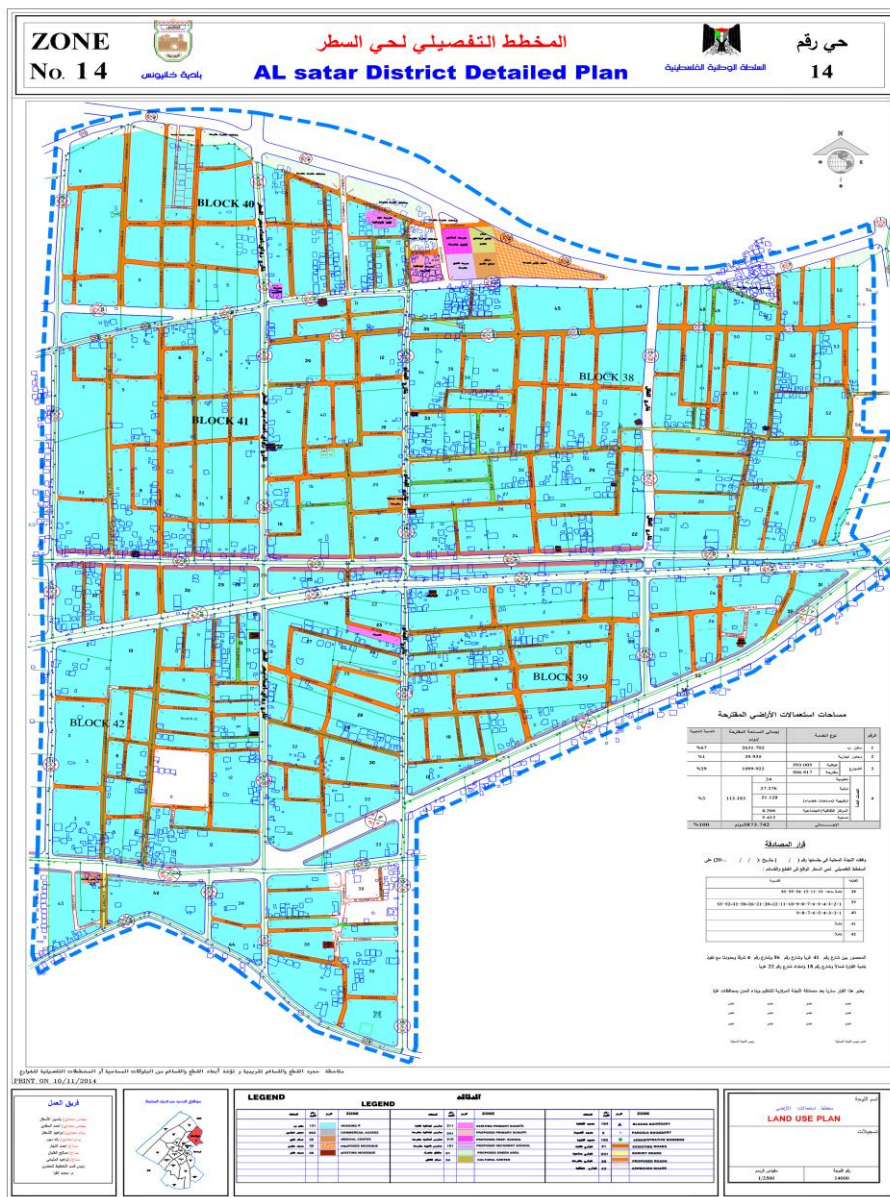
بناء على المادة 12 من قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936 وضحت أن التخطيط الهيكلي يقوم تحديداً بما يلي:

- على كل لجنة أن ترفع إلى لجنة اللواء خلال المدة التي تعينها اللجنة الأخيرة مشروع تنظيم هيكل لجميع الأراضي الواقعة في منطقة تنظيم المدينة يرمي بوجه عام إلى تأمين الضروريات الصحية الوافية والمواصلات والنزهة وأسباب الراحة فيما يتعلق بتخطيط تلك الأراضي وكيفية استعمالها.
- يجب أن يتضمن كل مشروع تسري 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 وسدها.
 - (ب) إنشاء خطوط البناء والارتداد.
 - (ج) مجاري الصرف بما فيها المجاري العمومية.
 - (د) مورد المياه.
 - (هـ) تحديد المناطق الجائز والمحظور فيها تعاطي بعض الحرف أو الصناعات الخاصة أو المناطق المحتفظ بها للسكن أو لأية مقاصد أخرى.
 - (و) فرض شروط وقيود بشأن الفسحة الواجب تركها حول المباني وارتفاع ونوع المباني التي يسمح بإقامتها في مناطق معينة.
 - (ز) تحديد الساحات العمومية والخصوصية.
 - (ح) الاحتفاظ بأراض كمواقع للمطارات.
 - (ط) الاحتفاظ بأرض للمقابر.
- يرفق المشروع بخارطة المنطقة أو مجموع خرائطها.
- إذا تخلفت أية لجنة من اللجان المحلية عن تقديم أي مشروع هي مكلفة بتقديمه بمقتضى أحكام هذا القانون، فيجوز للجنة اللواء أن تعد المشروع الهيكلي ويعتبر هذا المشروع لجميع الغايات المقصودة من هذا القانون مشروعاً هيكلياً 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 و شبكات الطرق والمرافق العامة لمنطقة التخطيط والأحكام القانونية الشارحة للتخصيصات المختلفة للأراضي والتمتدخ أساسا لتحديد نوع استخدام الأراضي وشروط الإشغالات المختلفة والذي حاز الصفة القانونية النهائية المصادقة عليه حسب الأصول ويكون بمقياس رسم 2500 أو 1:1000. (موقع التاريخ، 2012م).



شكل (2.2): مخطط تفصيلي لحى السطر في مدينة خانينوس

(المصدر: بلدية خانينوس)

أهداف المخطط التفصيلي

بناء على المادة 14 من قانون تنظيم المدن لعام 1936 م والتي وضحت أهداف المخطط كالتالي:

- 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 اقترانه بموافقة لجنة اللواء التي يجوز لها أن ترفض الموافقة عليه ما لم تجر فيه التعديلات وتراجع بشأنه الشروط التي تستصوبها.
- يقتضي أن يتناول مشروع التنظيم المعد أو الموافق 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 ومواقع بناء.
 - ب- تخصيص أرض للمقاصد العامة على اختلاف أنواعها بما في ذلك الطرق والمساحات والجنائن والمدارس وأماكن العبادة والملاعب ومواقف السيارات والمطارات والأسواق والمسالك والمقابر.
 - ت- تخصيص طرق عامة أو ساحات للجمهور.
 - ث- منع وتنظيم ومراقبة إلقاء النفايات والقمامات والتصرف بها.
 - ج- التوفير.
 - ح- تقرير مواقع الأبنية المخصصة لمقاصد خاصة وتخطيط المناطق الخاضعة لشروط مقيدة.
 - خ- المحافظة على المواقع ذات الأهمية الأثرية أو الجميلة أو الأماكن المستعملة للعبادة أو المقابر أو الأماكن التي لها حرمة دينية .
 - د- إبطال المناطق المزدهمة والمكتظة بالسكان وإعادة إنشائها.
 - ذ- مراقبة حجم المباني وارتفاعها وشكلها وهندستها ومظهرها الخارجي.
 - ر- المحافظة على الأشجار .
 - ز- إعادة تكوين قطع الأراضي 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- تخويل صلاحيات خاصة للجنة المحلية أو لأية هيئة أخرى مسؤولة من أجل تنفيذ
غايات المشروع العمومية.

ص- أية 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

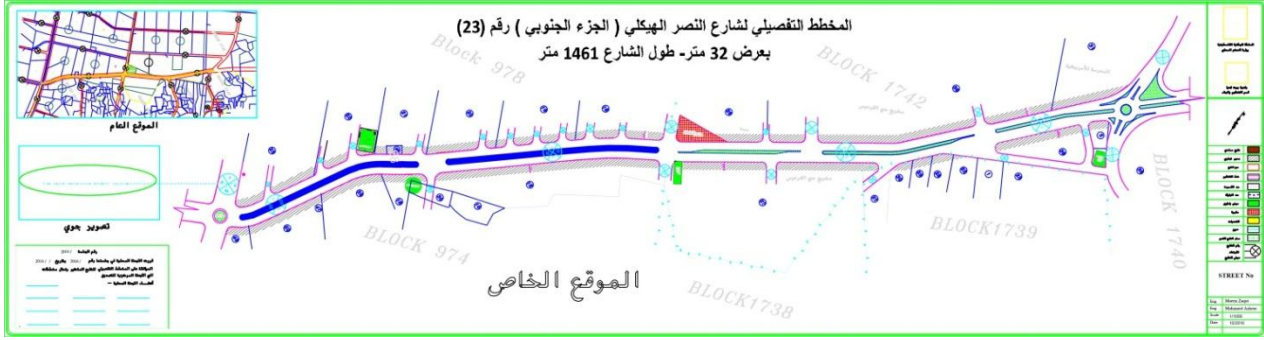
- إذا اقتنعت لجنة اللواء بضرورة وضع مشروع تنظيم مفصل من قبل أية لجنة من
اللجان المحلية بشأن أية أرض واقعة ضمن منطقة تنظيم مدينة فيجوز لها أن تكلف اللجنة
المحلية بإعداد ذلك المشروع وتقديمه إليها والقيام بما هو ضروري لتنفيذه في حالة اقترانه
بموافقتها (المادة 15 من قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936م).
بحيث تقوم اللجنة المحلية وهي البلدية بتقسيم المخطط الهيكلي إلى أحياء تقسيماً إدارياً أو
فيزيائياً أو اجتماعياً أو سكانياً أو بناء على الشوارع الرئيسية أو حسب طوبوغرافية الأرض،
ومن ثم يتم عمل تصوير جوى للمنطقة المراد عمل مخطط تفصيلي لها كما يتم عمل رفع
مساحي وتوقيع القطع والقسائم والملكيات وأي رؤيا للمالكين بما نسميه القسم الرضائية ، ويتم
توقيع الشوارع الهيكلية والطرق الداخلية مع الأخذ بعين الاعتبار أي نوع توسعة كتوسيع الشوارع
القائمة والمساحية مع المحافظة على تدرج رتب الشوارع وكتابة عروض وأرقام وارتدادات
الشوارع وكل ما هو موجود على الطبيعة من مباني ومرافق وخدمات عامة ومناطق خضراء
بحيث يتم التأكد من واقعيتها وتحديد أي خدمات أو مرافق تحتاجها المنطقة مع مراعاة القوانين
المعتمدة ونسب الاستقطاع والتقسيم (الوحيدى، 2012 م).

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

أنواع المخطط التفصيلي

- مخطط تفصيلي لشارع :

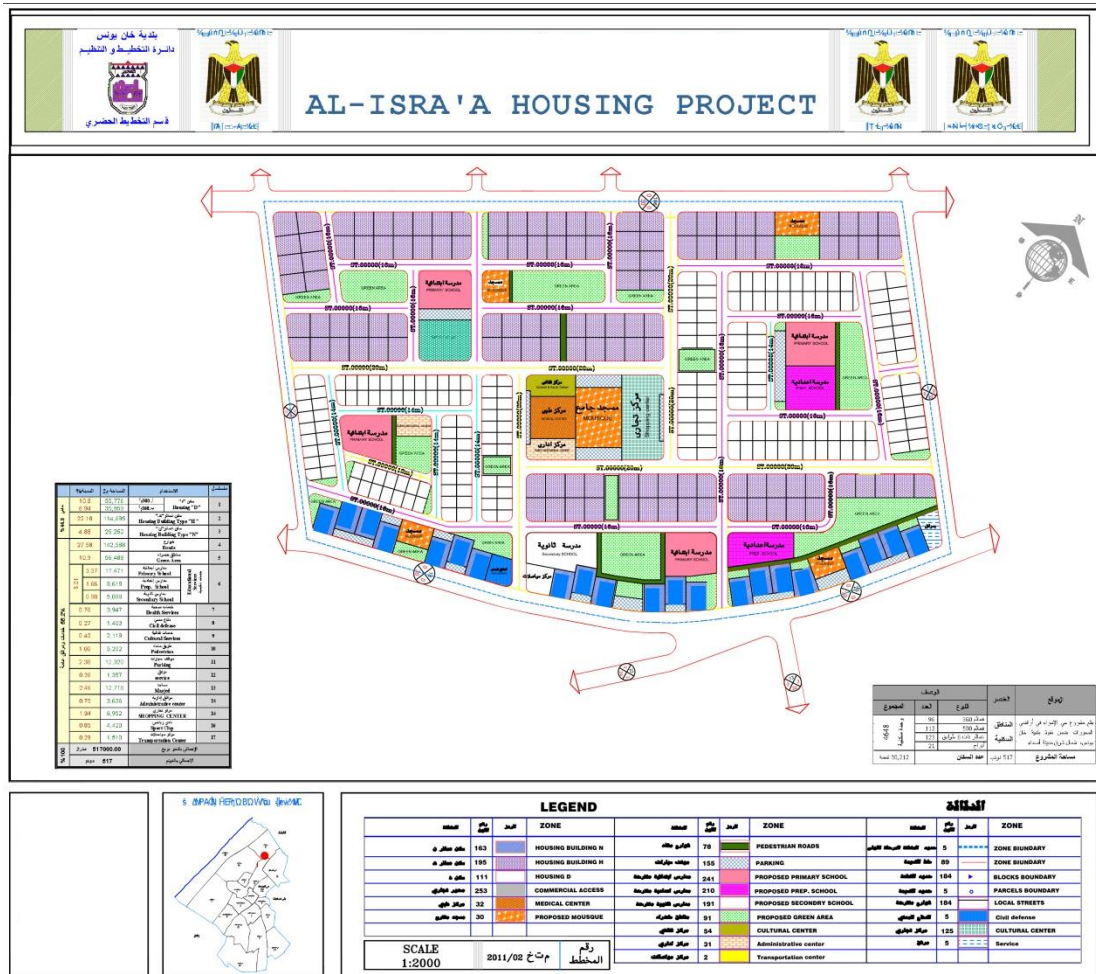
يتم إظهار جميع التفاصيل التي تتعلق بالشارع المراد عمل تفصيله له وذلك بإظهار
عرض وطول ورقم الشارع وحدوده ورتبته والأرصفة والجزر والدوران والتعديلات عليه كما يتم
توضيح مسار الشارع القديم وجميع المباني وحدود القسائم المطلة عليه كما هو مرفق.



شكل (2.3): مخطط تفصيلي لشوارع 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 لمرافق عامة ويتم إظهار جميع المباني والمناطق المفتوحة والارتدادات وعروض الشوارع كما يتم توضيح المساحة ونسب الاستقطاع ونسبة إشغال المباني والمرافق عامة 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 ومساهماتهم في العمل المجتمعي من خلال تكوين التنظيمات التي تعمل على تحقيق أهدافهم المشتركة وتنظيم مجتمعاتهم (الشيخلي، 2001م).

للمشاركة المجتمعية دوراً مهماً تتمثل بالنواحي الآتية: (قدومي، 2008م)

- زيادة أوجه التعاون والتنسيق بين الأطراف التي ترتبط بالعملية التخطيطية.
- المساهمة في خفض التكاليف اللازمة لبدء إعداد الخطة التنموية.
- تعزيز الاعتماد على النفس وتخلق شخصية مسئولة متعاونة.
- تقليل الفوارق الطبقيّة الاجتماعيّة والاقتصاديّة.
- تعمل على تهيئة السكان نفسياً لتقبل التغيير والعمل على الحد من المعوقات التي تحول غير ذلك.
- ترفع مستوى الوعي لدى أفراد بمشكلاتهم والإمكانيات المتوفرة وذلك لإيجاد حلول للتغلب على هذه المشكلات.
- تعزيز عمليه تصويب القرارات والسياسات التنموية مما يؤدي إلى آراء متطورة أكثر لو كانت السياسات والقرارات التنموية الناجمة عن لجان التخطيط.
- غياب المشاركة المجتمعية يؤدي إلى انعزال 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 صد
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 عدة أهمها: استشارة الأهالي والمجموعات المستهدفة من خلال الاجتماعات
والمقابلات، المؤتمرات العامة، برامج تنميه المجتمع المحلي وخصوصاً فيما يتعلق 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 كمواقع 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 أفراد
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 الخدماتية، الثقافية، الاجتماعية،
الرياضية، والبيئية من خلال تبادل الخبرات والزيارات وإقامة مشاريع مشتركة لتعزيز التواصل
والتعرف والاستفادة من الثقافة الخاصة بكل مدينة.
ارتبطت مدينة غزة بعلاقات توأمة مع عدة مدن أوروبية كمدينة دنكرك (فرنسا-1996م)،
برشلونة(أسبانيا-1998م)، تورينو(إيطاليا-1999م)، ترومسو(النرويج-2001م)،
كشكاش(البرتغال-2000م). حيث كانت لتلك العلاقة الأثر الواضح لتنفيذ العديد من المشاريع
ودمج المشاريع التطويرية وبناء القدرات واكتساب الخبرات في المجالات المختلفة(محمد الحلبي:
مدير وحدة التعاون الدولي في بلدية غزة، مقابلة شخصية، 29 نوفمبر 2016م).

2.2 التخطيط وأهدافه:

اختلف 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 وموجه نحو المستقبل وهو يهتم بقوة بعلاقة 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

للتخطيط أهداف عديدة منها:

- تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية 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 يراعى 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 والمحلي، كما يقوم برسم سياسات استخدام الأرض للأنشطة المختلفة وكذلك وضع خطط استخدامات الأرض الوطنية ورصد الموازنات لها بالإضافة إلي التنسيق بين الهيئات والمؤسسات المعنية باستخدامات الأراضي إلي 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 اللازمة في ضوء التخطيط القومي و بناءً على توجيهاته لكل إقليم على حدة كما و يترجم سياسات و استراتيجيات 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 (كالصناعة ، 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 للحياة الحضرية والريفية حيث يغلب على هذا النوع تخطيط الطابع العمراني (الديراوى،2013).

| مستويات التخطيط | | |
|-------------------|---------------------|-------------------|
| التخطيط المحلي | التخطيط الإقليمي | التخطيط القومي |

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 بالمسميات التالية تخطيط البلدة ، التخطيط الحضري، تخطيط ريفي، تخطيط المدينة و التخطيط الطبيعي كما وضع الكحلوت (2005م، أ).

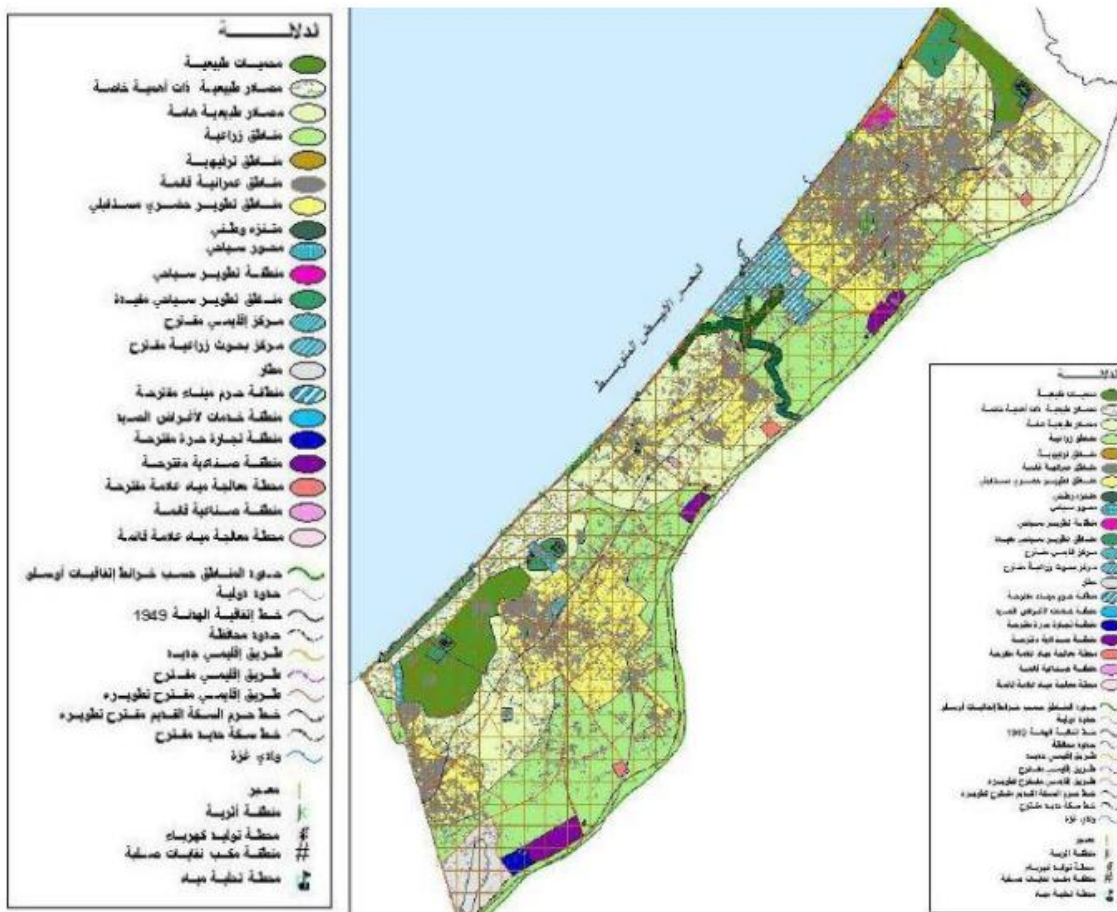
2.3.1 مكونات نظام التخطيط العمراني

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

- التشريعات والقوانين التي بموجبها تتم السيطرة على العمران.
- الأجهزة الإدارية التي تشرع وتسن هذه التشريعات و القوانين.
- الأدوات التي من خلالها تنفذ 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 والاستهتار 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 (الزوكة، 1997م). يعتبر المخطط الإقليمي وسيلة لتعزيز التنمية الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية ويتم التركيز فيه على مستويات الإقليم الثالث المستوى الوطني لتوفير مدخلات المخطط القومي وفقا للاستراتيجيات الإقليمية، وعلى المستوى الإقليمي فهو وثيقة تجدد استراتيجيات التنمية الطبيعية وارتباطها بجوانب التخطيط الأخرى كالتخطيط القطاعي والاقتصادي والاجتماعي. وعلى صعيد المستوى المحلي يوفر إرشادات عامة وخطوط عريضة للتنمية المحلية تفيد الهيئات المحلية حيث يقوم بتوزيع المجتمعات العمرانية واحجامها ووظائفها وتوزيع السكان في الاقليم، 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 2005-2015
(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 علي العمران فيها أو التي يلزم أن يتم إعداد مشاريع تخطيط لها أو لبعضها (الكحلوت 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 تفرغ وتأهيل المناطق المزدهمة وضبط تصميم المباني (المصدر السابق) .

مشروع التقسيم

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

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

شكل (2.7): مكونات نظام التخطيط الحضري
(المصدر: الكحلوت أ، 2005)

2.3.2 تطور نظام التخطيط العمراني في فلسطين

وضح الكحلوت (2005م، أ) تأثر التخطيط العمراني المحلي الفلسطيني تاريخياً بالأحداث والأنظمة السياسية التي توالى 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 و انتهاء 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 لعام 1871م والذي نص المادة 111 منه على تشكيل المجالس البلدية في مراكز الولاية والمتصرفين وكذلك قانون البلديات لعام 1877م والذي يعتبر الأساس القانوني والمرتكز التنظيمي لتركيبية المجالس البلدية وعمل البلديات في العهد العثماني وبموجب هذا القانون فقد أقر نظام الترخيص بالبناء في المدن، كما وضعت قواعد لاستملاك الأراضي لغرض تشييد الطرق وللتطوير الإقليمي، وفرض هذا القانون ضرائب تجبى 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 و إعادة توزيعها و تحسين الزراعة و تحقيق عوائد أفضل للدولة.

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

2. فترة الانتداب البريطاني (1917-1948م)

فترة الحكم البريطاني التي بدأت في العام 1917 م حيث أعدت سلطات الاحتلال البريطاني تشريعاً جديداً لتخطيط المدن يعتمد على التجربة التي بدأت تتطور في بريطانيا خلال العقد الأول من القرن العشرين، حيث ظهر مصطلح "تخطيط المدن" أول مرة عام 1906 م. ومع تأسيس نظام تخطيط المدن في بريطانيا عام 1909م، وذلك لتخطيط المناطق والمواقع وحل المشاكل الحضرية والبيئية والاجتماعية التي خلفتها الثورة الصناعية، نفذ البريطانيون تخطيط 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 تخطيط المدن، لكنها كانت تسري على المدن فقط، حيث شرع بإعداد مخططات هيكلية وتنظيمية في المدن الفلسطينية كالقدس وحيفا ويافا ونابلس وبئر السبع وغزة، وتم إقرار مخططات للإنشاءات وترخيص المباني وشق الطرق على المستويين المركزي والمحلي. وبقي مرسوم تنظيم المدن ساري المفعول حتى عام 1936م عندما أقر نظام جديد أضاف المستوى الإقليمي إلى المستويين المركزي والمحلي، ومع امتداد الانتداب البريطاني على فلسطين والأردن جرى تغيير نظام تخطيط 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 لتخطيط 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 لتخطيط 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 المسؤولة عن التخطيط والتصديق على مخططات الأقاليم، والمستوى المركزي الذي يشمل استشاري تخطيط المدن والمندوب السامي بصفته السلطة العليا المسؤولة عن الانتداب البريطاني في فلسطين، وقد كان مكتب الاستشاري لتخطيط المدن (برئاسة المعماري والمخطط هنري كندل) منذ عام 1935 م إلى عام 1948م هو الذي يقوم بإعداد المخططات الإقليمية والمحلية وكذلك المصادقة عليها.

تشريعات وقوانين نظام الانتداب

- قانون البلديات لسنة 1934م: ويحول السلطات المحلية القيام بمهام وممارسة صلاحيات سن قوانين وأنظمة تتفق مع القانون، وينبثق عنه أنظمه كثيرة أهمها:
 - قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م.
 - سنه 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. فكانت المنطقة التي أقيمت بها إسرائيل تشكل حوالي 70% من مساحة فلسطين الانتدابية وتدار بواسطة حكومة جديدة ذات سيادة لإصدار قوانين وإعداد خطط وإدارة تنميتها 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 أبقت قانون تنظيم المدن لعام 1936م ساري المفعول رغم بعض التعديلات الجزئية عليه.

التقسيم السياسي والإداري ساهم في تغيير جزئي بمضامين وقوانين التخطيط العمراني ومؤسساته، رغم أن روحه وماهيته بقيت. هذه القوانين وهيكلية المؤسسات التخطيطية صُدرت 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 تتمثل في وزارة الداخلية، مجلس التنظيم الأعلى وكان مسئولاً 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 تلاءم 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 توسع المدن الفلسطينية.

5. فترة السلطة الوطنية الفلسطينية منذ 1994م

تتكون 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 الأراضي العثماني وتشريعات التنظيم وبناء المدن فترة الانتداب البريطاني والإدارة المصرية، وتم إضافة عدة قوانين وأنظمة في تلك الفترة أهمها: نظام بشأن المخططات الهيكلية والتفصيلية ومشروعات التقسيم لسنة 1996م، نظام المشروع الهيكلي لمدينة غزة لسنة 1997م، قانون رقم 1 لسنة 1997م بشأن الهيئات المحلية الفلسطينية. ويحتوى على 40 مادة حول علاقة وزارة الحكم المحلي بالهيئات المحلية وصلاحيات ومهام الهيئات المحلية.

الخلاصة

فُرضت مجموعة من التشريعات والقوانين والتي أصبحت جزءاً أساسياً لعملية التنظيم والتخطيط لأراضي فلسطين فتلك القوانين نتاج مجموعة حكومات حكمت فلسطين وشرعت فيها تلك القوانين بدءاً من الخلافة العثمانية فالانتداب البريطاني ومن ثم الحكومة المصرية والأردنية وبعد ذلك الاحتلال الإسرائيلي وانتهاءً بالحكومة الفلسطينية. حيث أن كل فترة كانت لها أثر سلبي أو إيجابي على حياة المواطن وحركته وعلاقته بممتلكاته وجيرانه. في الفصل التالي سيتم استعراض مفهوم التنمية الاجتماعية وواقعها في قطاع غزة وعرض نماذج حققت التنمية الاجتماعية.

الفصل الثالث

التمية الاجتماعية

الفصل الثالث

التنمية الاجتماعية

تمهيد

موضوع التنمية أصبح محورا أساسيا لاهتمام الدول النامية باعتباره منهجا هاما 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 و توضيح الفرق بين التنمية والنمو ثم التطرق إلى التنمية الاجتماعية وعناصرها وأهدافها ومستوياتها وأهم معيقاتها انتهاء بواقع التنمية الاجتماعية في قطاع غزة وعرض نماذج حققت التنمية الاجتماعية.

3.1 التنمية وأنواعها

تباينت 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 تنصب على استثمار الناس للإمكانيات الطبيعية المتاحة لديهم (السروجي، وحسن، وعليق، وعويس، 2001م) كما تطور مفهوم التنمية لاحقا 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، 2006م) وللتنمية أنواع عدة كالتنمية البشرية، التنمية الاجتماعية، التنمية الثقافية، التنمية السياسية، التنمية الايدولوجية.

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 طفيليا يضر بالكيانات المحيطة التي ينمو على حسابها، بينما التنمية بمعناه التحرر تنطوي على التوازن والشمول والمساواة، فإذا انطوت التنمية بمعناها التحرري على تراكم فهذا التراكم يكون كميًا وكيفيًا 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 وتراكمية

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 تغيير يتناول الجوانب البنائية والوظيفية أي أنه أقرب إلى التغيير الكيفي منه إلى التغيير الكمي (السروجي وآخرون، 2001م).

3.2 مفهوم التنمية الاجتماعية

تطور البشر في علاقاتهم المشتركة وهذا ما يسميه بالتوافق في العلاقات الاجتماعية، فتغيير البناء الاجتماعي لا يعنى 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، ويقضي هذا النوع من التغيير حدوث تحول كبير في الظواهر والنظم والعلاقات السائدة في المجتمع.
- الدفعة القوية: ويمكن أن تحدث الدفعة القوية في المجال الاجتماعي بإحداث تغييرات تقلل التفاوت في الثروات والدخول بين المواطنين وتوزيع الخدمات توزيعاً عادلاً بين الأفراد.
- الاستراتيجية الملائمة: ويقصد بها الإطار العام والخطوط العريضة التي ترسمها السياسة الإنمائية في الانتقال من حالة التخلف إلى حالة النمو الذاتي (المصدر السابق).

| عناصر التنمية الاجتماعية | | |
|--------------------------|---------------|-----------------------|
| التغيير البنوي | الدفعة القوية | الاستراتيجية الملائمة |

شكل (3.1): عناصر التنمية الاجتماعية

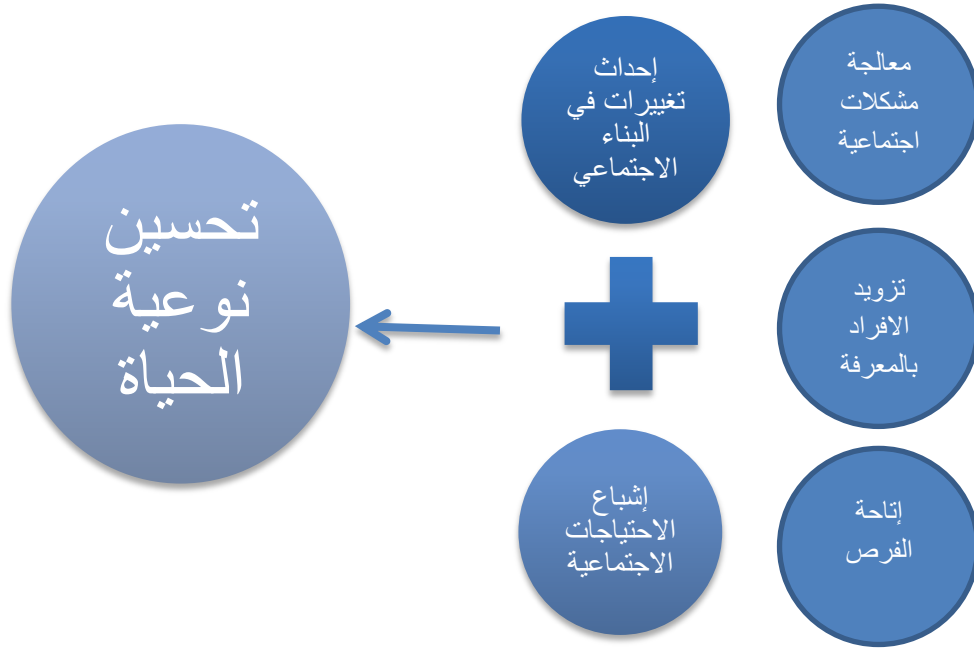
(المصدر: السروجي، 2001)

عناصر التنمية الاجتماعية ومدى احتياج غزة لتطبيقها

عناصر التنمية الاجتماعية الثلاثة بحاجة إلى تفعيلها في محافظات غزة فالتغير البنائي مرتبط بشكل وثيق بالتنمية الاجتماعية فلا تحدث التنمية الاجتماعية دون أن يتغير البناء الاجتماعي للمجتمع المتمثل في النظم والعلاقات الاجتماعية السائدة بين الناس والقيم التي تؤثر في سلوكهم وقرارتهم المستقبلية اتجاه التغيير، وكذلك الحال بالنسبة للدفعة القوية بالحكومة مسئولة لإحداث تلك الدفعة للتغيير وضمان الحد الأدنى لمستوى المعيشة للأفراد والتوزيع العادل في الخدمات والتوسع 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 والبشرى 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 (السروجي وآخرون، 2001م) .
 - تقديم الخدمات لأفراد المجتمع لتحسين نوعية الحياة وتيسير الحصول عليها.
 - إتاحة الفرص لأفراد المجتمع للمشاركة الفعلية في توجيه التنمية الاجتماعية وتنفيذ برامجها وتقييم 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 تُشكّل جزءاً من بناء الدولة. فالتنمية الاجتماعية تتوسع 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 متبادل على التنمية الاجتماعية، فالنمو الاقتصادي لا يمكن أن يستمر بدون تنمية اجتماعية لأن كلاً منهما يعمل لخدمة الآخر.

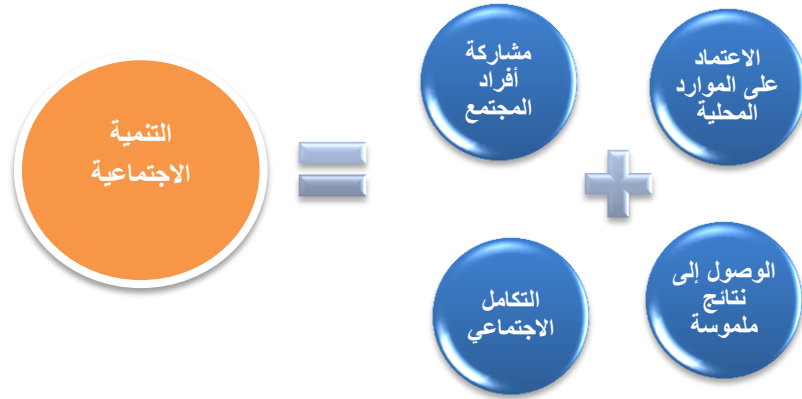
3.2.4 قواعد التنمية الاجتماعية

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 الوعي لدى أفراد المجتمع و تحسين 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: تركز برامج التنمية الاجتماعية على استثمار الموارد المحلية المتاحة في المجتمع سواء المادية أو البشرية. (السروجي وآخرون، 2001م)



شكل (3.3): قواعد التنمية الاجتماعية
(المصدر: السروجي، 2001م)

3.2.5 معوقات التنمية الاجتماعية

للتنمية 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 ان أية تغييرات تحدث قد تهدد استقرارهم وشعورهم بالأمان.
3. المنزلة الاجتماعية: وهذه الصفة تفرض على الفرد أدواراً اجتماعية معينة وتحتّم عليه الابتعاد عن أداء أدوار أخرى قد تؤدي إلى ضعف منزلته الاجتماعية مثل رفض البدوي القيام بأعمال الزراعة.

- معوقات ثقافية:

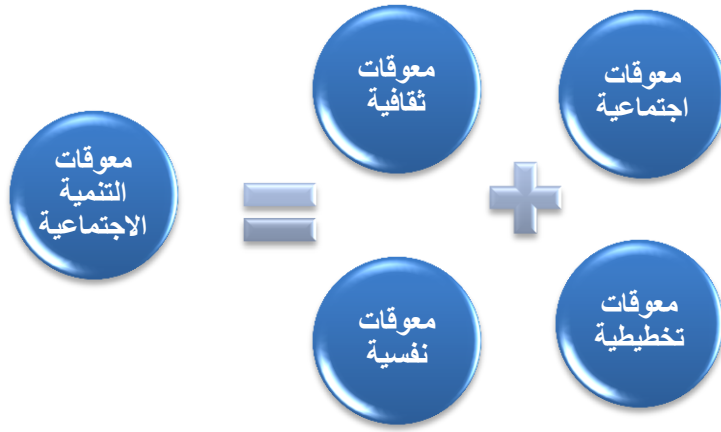
من الضرورة التأكيد على دراسة البناء الاجتماعي للمجتمع قبل تخطيط أي مشروع تنموي لان كثيراً من المشروعات التنموية الاجتماعية فشلت نتيجة لجهل الباحثين بثقافة المجتمع.

- 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 تقدم ونجاح التنمية الاجتماعية.

- معوقات تخطيطية:

1. عدم مراعاة الشمول والتكامل والتوازن في مختلف قطاعات خطة التنمية.
2. تجاهل المشاركة من قبل أفراد المجتمع علماً بأن المشاركة الشعبية تزيد من الوعي بأهمية التنمية.
3. نقص الوعي التخطيطي وعدم المعرفة الفنية والعلمية الكافية لوضع التخطيط الشامل.
4. عدم وجود التعاون والتنسيق الكافي بين الأجهزة المختلفة وبالتحديد أجهزة التخطيط وأجهزة التنفيذ. (السروجي 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 والحاجات 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 تتفصل مراحل التخطيط عن بعضها البعض.
5. التنسيق: ويكون التنسيق على مستويين الأول ويكون بالتنسيق فيه الأهداف الموضوعية في الخطة والثاني يكون بالتنسيق بين الوسائل والإجراءات اللازمة لتنفيذ الخطة.
6. المرونة: أي أن تكون الخطة قابلة للتعديل أو التبديل (السروجي وآخرون، 2001م).

3.2.7 أهم مجالات وقطاعات التنمية الاجتماعية

تحتوى خطة التنمية الاجتماعية على الخدمات الكفيلة بتكوين نوعية المواطن الذى ينعم بالتعليم والثقافة ويتمتع بالأمن والعدالة وينتمى 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 وتدعيم 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 بليغ على حياة الفرد (السروجي وآخرون، 2001م).

وترى الباحثة أن التنمية الاجتماعية لا تقتصر على الخدمات الأساسية فحسب بل تمتد لنرى آثارها في كثير من مناحي 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 والكفاية الاقتصادية تعتبر محاور رئيسية تتفاعل مع بعضها البعض داخل حيز محدد وبشكل واضح لتكون التنمية الاجتماعية وتقويها (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 المعوقات التي تواجه تطور التنمية الاجتماعية في قطاع غزة تفاوت تطوير المناطق المختلفة فوجد التطوير في مراكز المدن بعيدا 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 ومحدودية العلاقة والتنسيق والتعاون ما بين الجهات والمؤسسات العاملة والمسئولة 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 والتخطيط في بلدية المغازى ، 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 سلبا على تطور التنمية الاجتماعية، فمثلا في سجلات الطابو شخص يملك 20 دونم وفي الواقع خلاف ذلك فيشعر

المخطط والجهة المسؤولة كالببلدية 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 تؤدي الخدمات بشكل سليم لما تعانيه من نقص شديد في الأراضي والفراغات المعمارية اللازمة لخدمة السكان وهذا يلاحظ جليا في قطاع الخدمات التعليمية وقطاع الساحات الخضراء والمناطق المفتوحة إذ لا يتعدى نصيب الفرد متر واحد 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 بحقوقه وواجباته الغير كما ترفع من قدرته على استثمار الموارد الطبيعية كالأرض 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 دورا 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 وبالمقابل مسؤولية المجتمع في إشباع احتياجات أفرادهم، ونظرا لأهمية المشاركة المجتمعية فإن بعض الدارسين والباحثين يعدها وسيلة في ذاتها ويقدر فاعليتها بقدر ما تصحح إحدى الوسائل الرئيسية لتمكين المجتمع من أن يكون له دور قيادي في حركته نحو بلوغ أهدافهم عالمو والتقدم (الشرفا والهابليل، د.ت).

3.3.1 أهداف المشاركة المجتمعية

المشاركة المجتمعية تحقق مجموعة من الأهداف أهمها :

- زيادة وعي المجتمع باحتياجاته وطرق تحقيق مطالبه.
- تماسك المجتمع و توثيق أواصره تجاه الحكومة.
- الوصول إلي أعلى معدلات الإنتاجية و رفع كفاءة الفرد (الشرفا والهابليل، 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 ليبدلي برأيه ومشاركته.

- المجلس البلدي (Municipal council)

هو مجلس يتم انتخابه أو تعيينه ليقوم بمهام التخطيط والتنفيذية للبلدية، ويمكن للسكان المحليين الترشيح فيه ليكونوا أعضاء مجلس بلدي.

- لجان الأحياء (local committees)

هي لجان من المجتمع المحلي تهدف إلى تنشيط الحياة العامة واستعادة المواطنين إلى حقل العمل العام والمشاركة الإيجابية، وإلى إعادة تفعيل مفهوم التعاون والتعاقد، وتحفيز المبادرات الذاتية وتطوير الأعمال التطوعية من خلال إشراك أبناء الحي فيلجان العمل الجماعي الفعال وتعريفهم الى قدراتهم الحقيقية 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 والهابل، 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 بليغ لتحقيق التنمية الاجتماعية. وهذا يحدث من خلال تحديد المعوقات والمشاكل التي تواجه وتخص الممتلكات كالأراضي والخدمات العامة وحيث أن المواطن هو صاحب المصلحة والذي يشعر بحقيقة التحديات والمشاكل التي تواجه ممتلكاته.

وكان لبعض المتخصصين والمسؤولين بعض وجهات النظر في هذا الجانب، فمن وجهة نظر محمد الفراء مدير قسم التخطيط في بلدية خانيونس (مقابلة شخصية، 20 نوفمبر 2016م) 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 2016م) 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 المغازى (مقابلة شخصية، 18 ديسمبر 2016م) أن تشكيل لجان الأحياء كسرت الفجوة بين السكان والبلديات وحيث أن الاتصال المباشر لممثل العشائر بسكان المنطقة كنوع من المشاركة المجتمعية له أثره الواضح في توصيل فكرة ما أو إقناعهم أو أخذ وجهات نظرهم في المشاريع التفصيلية وهذا سيجقق التنمية الاجتماعية.

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

اقتراحات وشكاوى لتقييم أداء الجهات المختصة والمنفذة. فتحقيق المشاركة المجتمعية الفعالة تنعكس 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 لاحتكاك المواطن وتزوده بالخدمات الأساسية.

وتعكس العلاقة الجيدة بين البلدية ولجان الأحياء أثراً إيجابياً على طبيعة عمل البلدية خاصة عندما يتم نقل جميع مقترحات المواطنين وتطلعاتهم وترجمتها بعد ذلك لمشاريع عملية يستفيد منها المواطنون انفسهم .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 لمرافق البلدية حيث تنبع 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 واختصاصات البلدية.
- إيجاد الحلول المناسبة لاقتراحات وشكاوى المواطنين (سكان الحي) وبالتنسيق مع البلدية والجهات الأخرى. تقديم الاقتراحات اللازمة 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 (البناء، 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 الستينات 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 الستينات وأوائل السبعينات 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 وموافقهم تجاه القرارات التي تؤثر على ضواحيهم.

وحتى العديد من الرسميين في السلطة الذين استتروا 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، ويعترف 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 للمجالس كما يمكن أن تخول صلاحيات واسعة النطاق وتتفاوت 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 لجانها المختصة. أما مهمة مجالس الأحياء

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

- مجالس لجان الأحياء في القدس العربية

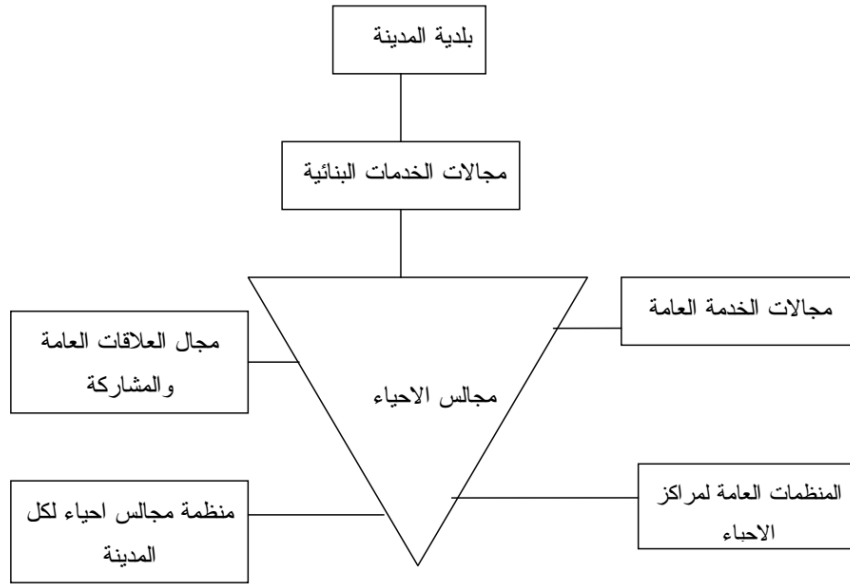
فكرة مجالس الأحياء في القدس الغربية بدأت في أواخر الستينات بالجهود التي بذلتها وزارة التربية والتعليم والثقافة التي اهتمت بالتعليم غير النظامي والنشاطات الشبابية والبرامج الثقافية وأنشأت مراكز اجتماعية لهذا الفرق وقد اتضح فيما بعد أن هذه المراكز لا تلبي كافة حاجات سكان الأحياء التي تتواجد فيها. حيث قامت 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 وتخطيط شامل لضواحي المدن وخاصة لذوى الدخل المتدني، 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 التسعينات 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 الهيئات الحكومية والغير حكومية والتنسيق مع الخدمات المختلفة لتطوير خدمات جديدة وفض الخلافات بين أفراد وجماعات الحي (قدومي، 2008م).

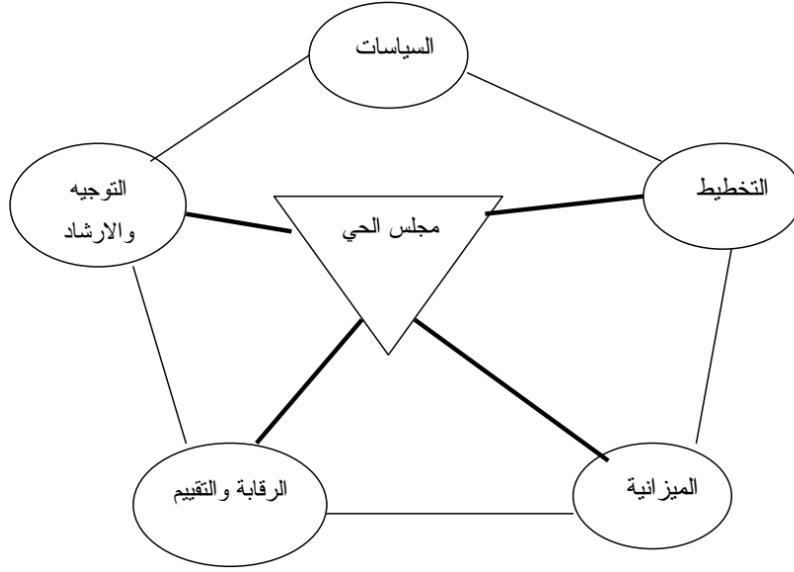
- لجنة الحي في خزاعة محافظة خانيونس

بلدة خزاعة في محافظة خانيونس مساحتها الإجمالية 4000 دونم والمساحة الواقعة داخل النفوذ 2500 دونم عدد أحياءها 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 الموضوعية 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 ريده وحي النجار و تم اعتماد المخططين من المجلس البلدي وإيداعه في وزارة الحكم المحلي . كما أن هناك مشروع آخر مدعوم من قبل مكتب استشاري سعيد أبو جلاله لعمل خطة تنموية من 3-5 سنوات هدفها تحديد احتياجات البلدة من خلال أيضا تشكيل لجان وطرح قضايا مختلفة اجتماعية وبيئية وخدماتية لتنفيذها خلال السنوات القليلة 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 والآراء تتشارك والمصلحة تعم (إسماعيل الشواف: رئيس قسم التخطيط في بلدية خزاة ، مقابلة شخصية، 18 ديسمبر 2016م).



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



شكل (3.6): مهام مجالس الأحياء المحلية
(المصدر: قديمي، 2008م)

الخلاصة

التنمية الاجتماعية تلك الدفعة 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 تفعيل 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 الملموسة.

إن التنمية الاجتماعية تركز على استثمار وتفعيل الموارد المحلية والبشرية فتفعيل دور المشاركة المجتمعية بصورها المختلفة سيحقق التنمية المطلوبة بحيث أن المشاركة المجتمعية تحقق التعاون المتبادل بين الأفراد والمؤسسات المختلفة لتنفيذ المشاريع المجتمعية المطلوبة بحيث يتوقف قبول أو رفض المجتمع للمشروعات المختلفة بناء على أهميتها ومدى حاجة المجتمع لتنفيذها ، فغياب المشاركة المجتمعية التي تؤدي إلى قلة ثقافة الفرد تغيب الإحساس بالحاجة والشعور بأهمية تلك المشاريع وضرورتها.

لذلك ينبغي تفعيل المشاركة المجتمعية بصورها المختلفة كلجان الحي والمجلس البلدي لتنعكس بشكل إيجابي على المناحي الحياتية المختلفة

الفصل الرابع

مشاريع الإفرار والتقسيم والتنمية الاجتماعية

الفصل الرابع مشاريع الإفرار والتقسيم والتنمية الاجتماعية

تمهيد

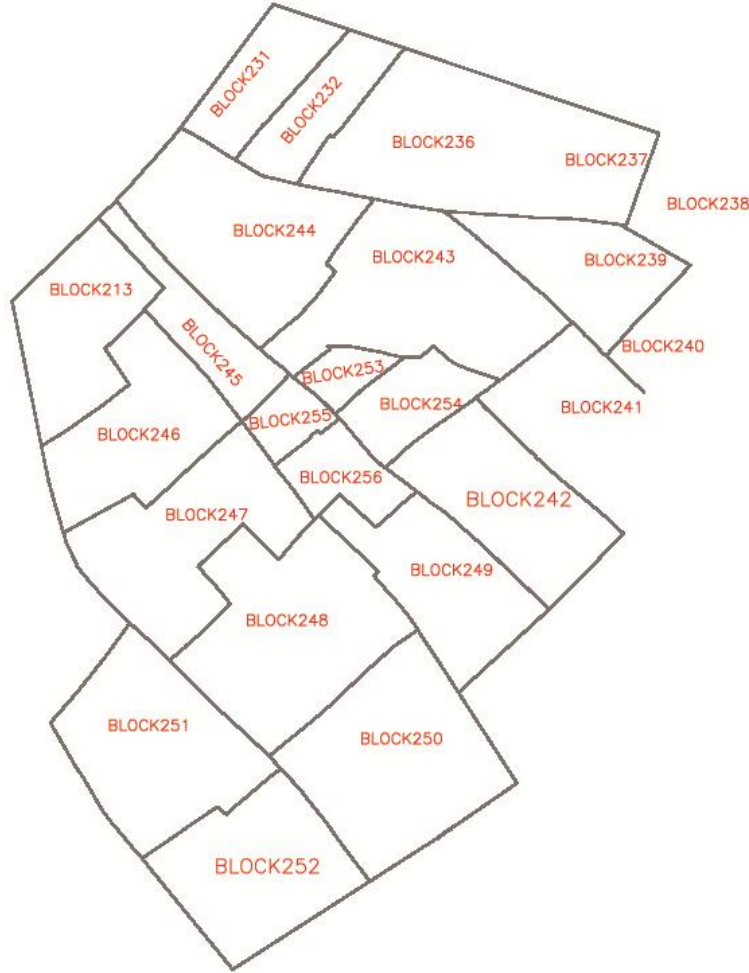
يتحدث هذا الفصل عن أهم المفاهيم التنظيمية والتي تعتبر مفتاح أساسي لفهم وإدراك ماهية عملية التنظيم و التخطيط السليم والذي بدوره نظرية وتطبيق لبناء المدن وإيجاد منظومة متكاملة موحدة لشتى مناحي الحياة كالمسائل الاقتصادية والاجتماعية وغيرها، ومن ثم يتطرق إلى أنواع وأحكام الأراضي في فلسطين عامة والأراضي الموجودة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

4.1 مفاهيم تنظيمية

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

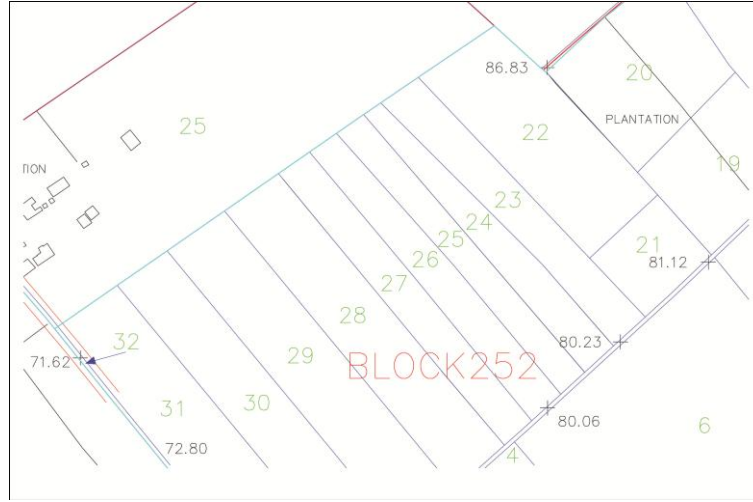
4.1.2 **منطقة تنظيم:** منطقة معينة تكون داخل نفوذ البلدية أو خارجه وتكون المسؤولية التنظيمية في تلك المنطقة للجنة التنظيم المحلية طبقا للقانون (المصدر السابق).

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



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

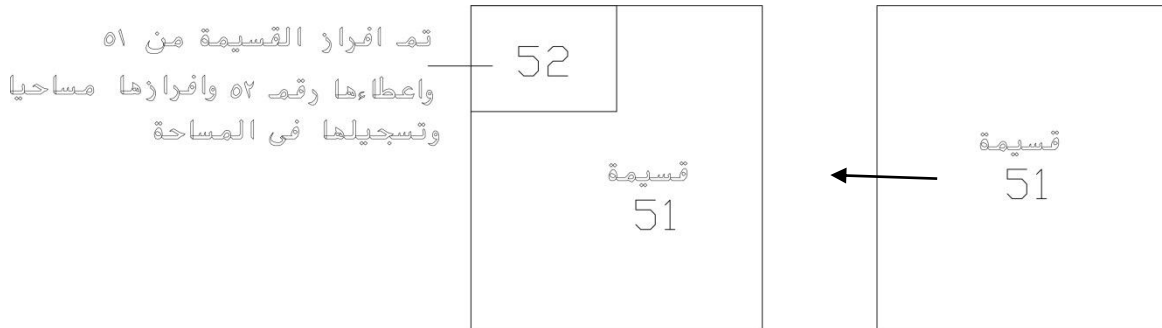
4.1.4 القسيمة: مساحة من الأرض تشكل جزء محدد من القطعة مشار إليها بخطوط مساحية ثابتة وتحتوى على عدة مقاسم (المصدر السابق).



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

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

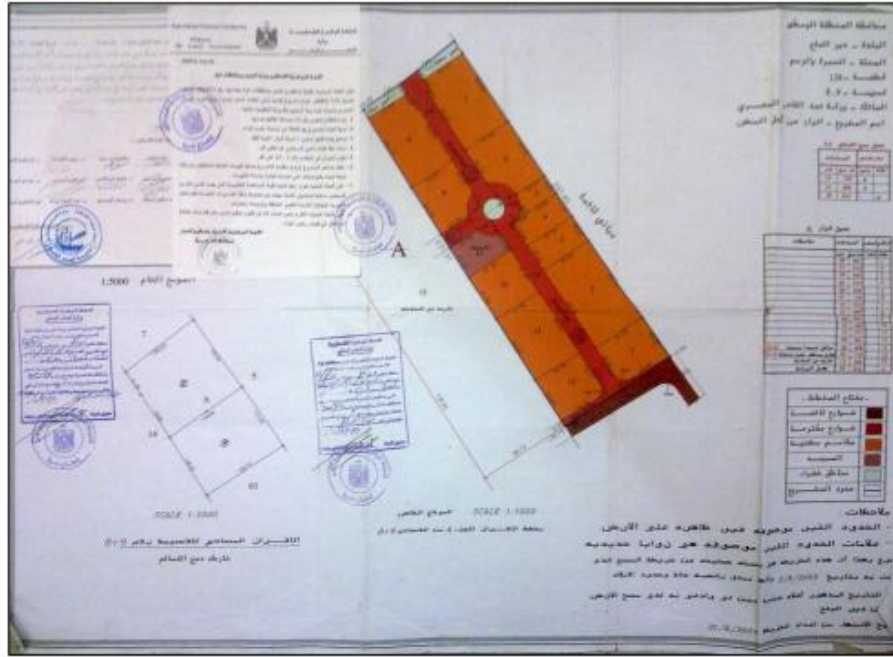
4.1.6 مشروع الإفراز: يقصد بذلك إفراز الأرض ومن ثم تقسيمها. فالإفراز هي عملية فصل أو نزع لجزء من الأرض المراد فرزها مساحيا بإعطاءه رقم جديد وتسجيله في دائرة المساحة. وتكون القسيمة مخدومة بالشوارع الرئيسية ، كما أن طلب الإيداع للإفراز يستغرق وقت أقل من مشروع التقسيم (عامر سلامة: رئيس قسم التخطيط في بلدية 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 القسيمة.
 - ب- حصر إرث للمالكين المتوفين والمذكورة أو الواردة أسمائهم في المستخرج.
 - ج- خريطة تقسيم رضائي بين المالكين توضح مساحة وموقع كل مالك في القسيمة وموقع عليها من جميع المالكين والورثة في حالة المالك المتوفي، ومصدقة من جهة قانونية محامي للمصادقة على صحة التوقيع، وتقديم مخطط التقسيم أو الإفراز للقسيمة في حال كان الغرض من الإفراز لغايات السكن.
- يتم تحديد وتعيين حدود القسيمة على الطبيعة كما سبق وأشرنا بموجب خرائط التسجيل الرسمية وعمل رفع مساحي للقسيمة وجميع التفاصيل على أرض القسيمة وفي محيطها ومن ثم تجهيز مخطط رفع مساحي تفصيلي للقسيمة.
 - يتم توجيه المخطط إلى البلدية المختصة أو وزارة الحكم المحلي في حال كان الموقع خارج نفوذ البلديات لتوقيع خطوط التنظيم للشوارع المحلية والهيكلية المارة بالقسيمة أو بمحيطها وفي حالة وجود مخطط هيكل معتمد وواضح 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 القسيمة الرضائية المعتمد أو مخطط التقسيم على مخطط القسيمة وتجهيز خريطة إفراز حسب المواصفات الفنية المتعارف عليها.
 - يتم تحويل المخطط إلى البلدية التي يقع الموقع ضمن نفوذها 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 للمقاسم على الطبيعة بوضع زوايا حديدية على حدود المقاسم ومطابقته 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 "المقاسم" على الطبيعة أو التأكد من 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 المقاسم أرقام نهائية بدلا من الأرقام المؤقتة وذلك بالاطلاع على أرقام القسائم المسجلة في القطعة واعطاء أرقام جديدة بناء عليها.
- يتم ارجاع مخطط الأرقام النهائية لدائرة المساحة الحكومية لتحبير الأرقام ومخطط الافراز 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 قسيمة أو جزء من قسيمة أو مجموعة قسائم 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 الهيكلية والتفصيلية ومشروع التقسيم، ١٩٩٦).

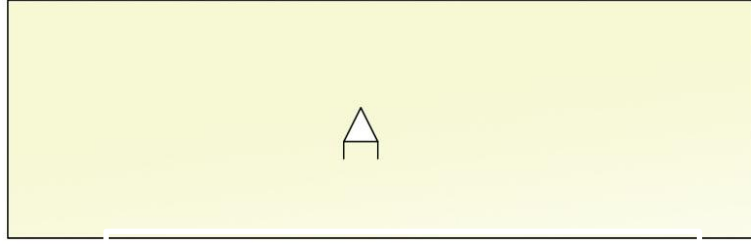
مشروع التقسيم هو مخطط تنفيذي للمخطط التفصيلي وينظر إلى الموقع عن قرب ويكون بمقياس رسم صغير من ١:٥٠٠ إلى ١:١٠٠٠ ويقوم به أصحاب الأراضي أو البلديات (الكردي، 2012). حيث يسبق مشروع التقسيم إقرار القسيمة المراد تقسيمها أي تحديدا مساحيا. يستغرق مشروع التقسيم 6 أسابيع للإيداع، 15 يوم للإيداع المجدد.



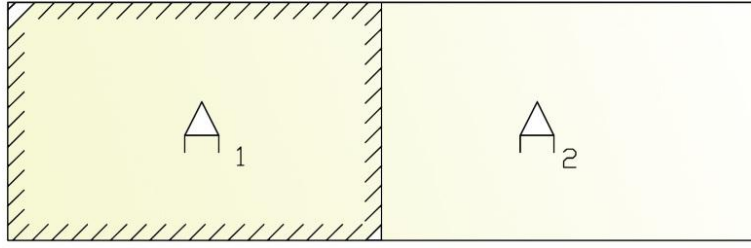
شكل (4.5): مشروع تقسيم من أجل السكن
(المصدر: بلدية دير البلح)

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

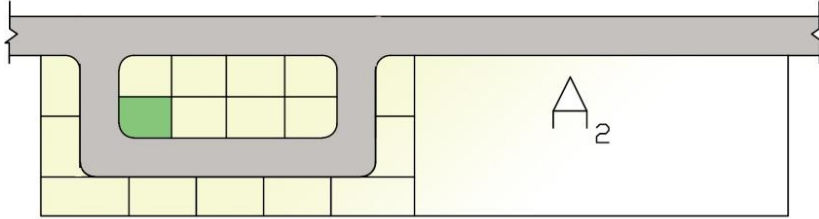
حالة أن القسيمة بحكم مساحتها وموقعها بالنسبة للشوارع تعتبر مفرزة، ويتم في البلدية اعتبار القسائم التي لا تزيد مساحتها عن 2750 متر مربع مفرزة. أما إذا زادت المساحة عن ذلك فتعتبر غير مفرزة وتكون بحاجة إلى تقسيم (المغنى، 2006م).



قسيمة غير مفرز



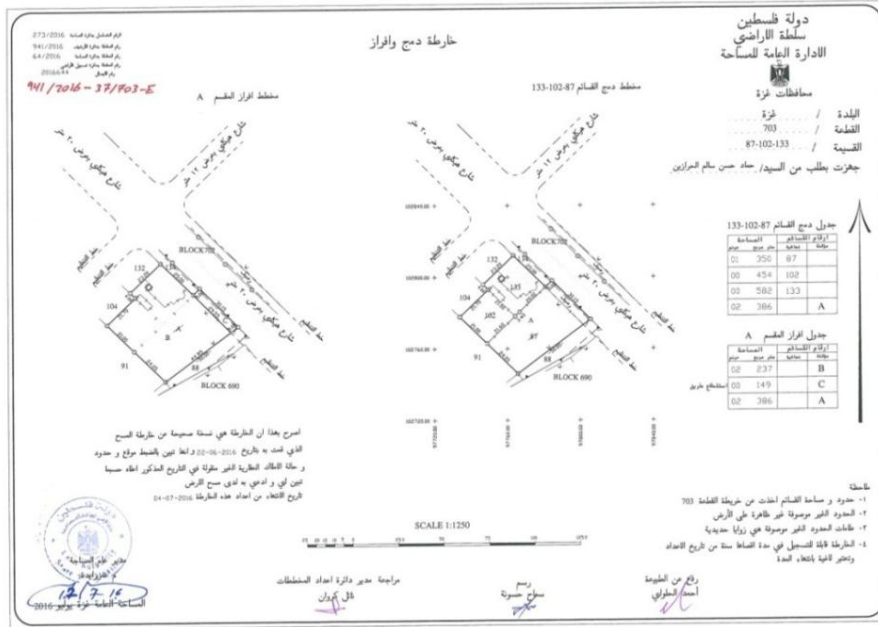
إفراز القسيمة مساحيا إلى جزئين



تقسيم أحد القسائم إلى مقاسم مفرزة

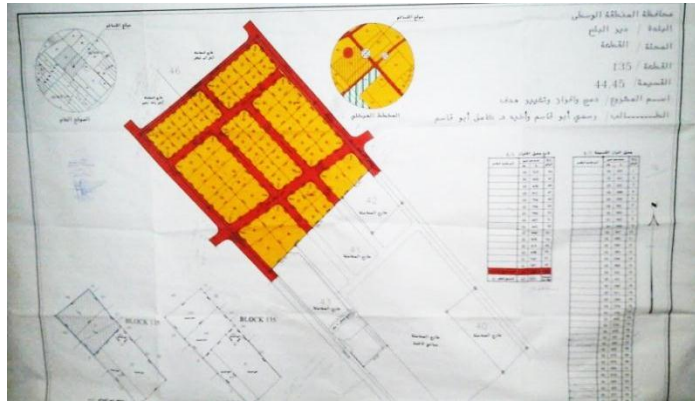
شكل (4.6): إفراز وتقسيم الأراضي
(المصدر: المغنى، 2006م)

4.1.9 الدمج وإعادة التقسيم: إعادة تكوين قطع الأراضي 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 مثلا 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 الجانبين (المغنى، 2006م).

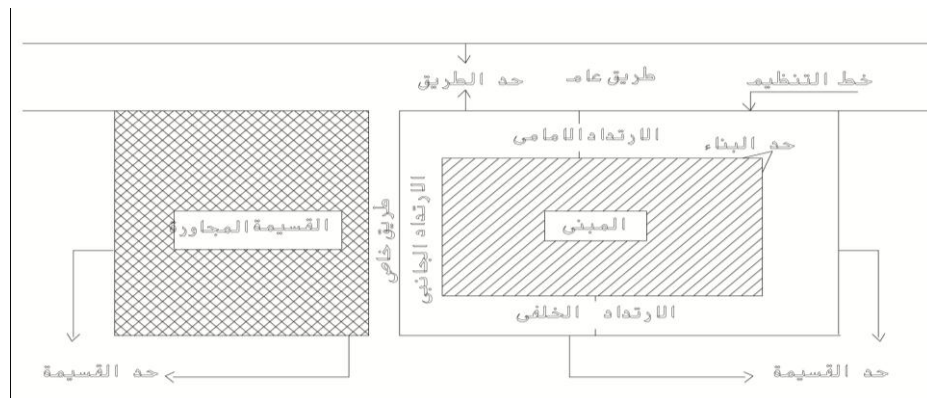
4.1.12 خط التنظيم: هو الخط بين حد الشارع أو أي ملكية عامة وبين ما يتبقى من قسيمة الأرض بعد وضع خط التنظيم. وفي أغلب الأحيان يعتبر خط التنظيم هو حد الطريق. حيث يسمح بالبناء عليه في بعض الشوارع وفي شوارع أخرى يجب الارتداد عنه حسب طبيعة الشارع وشرط خط التنظيم له (المصدر السابق).

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 والجانبية (المصدر السابق).

4.1.15 نسبة الإشغال: النسبة بين مساحة سقف الطابق الأرضي مخصوما 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 المبنى 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 الأراضي العثماني في سنة 1858 الأحكام المتعلقة بالأراضي وحدد تقسيماتها وفقاً للمادة الأولى منه إلى خمس أنواع: الأراضي الملك - الأراضي الأميرية - الأراضي الوقف - الأراضي المتروكة - الأراضي الموات (المجلس النرويجي، 2013م).

أولاً: الأراضي الملك

أراضي 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 الأراضي دون إذن وموافقة المالك.

بموجب المادة الثانية من قانون الأراضي العثمانية تم تقسيم الأراضي الملك إلى أربع أنواع:

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

2- الأراضي المفرزة: هي الأراض التي أفرزت من الأراضي الأميرية وملكت تملكاً صحيحاً بأسماء مالكيها.

3- الأراضي العشرية: هي الأراضي التي وزعت على الفاتحين وملكت لهم عند الفتح.

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

ثانياً: الأراضي الأميرية (الحكومية)

هي الأراضي التي تكون ملكية رقبته لبيت المال ويجرى إحالتها وتفويضها للمواطنين من قبل ولي الأمر بناءً على طلبه لمدة غير محددة لقاء معجلة تسمى الطابو، يدفعها طالب التسجيل لخزينة بيت المال ويعطى سند رسمي بذلك وفقاً لنص المادة الثالثة من قانون الأراضي العثماني.

أحكام الأراضي الأميرية والتصرفات التي ترد عليها:

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

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

تجدر الإشارة الى أنه ويصدر 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 بتمليكه هذه الأرض تملكاً صحيحاً وتحويلها من النوع الميري للملك.
- يأمر المجلس بنشر القرار في الجريدة الرسمية بتمليكه الأرض اذا اقتنع 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 وأعطى هذا القانون الحق بتحويل الأراضي الميري الواقعة داخل حدود البلديات إلى أراضي ملك اذا قامت البلدية بتوسيع حدودها فتلقائياً تصبح هذه الأراضي 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 الأراضي موهوبة من أراضي أميرية أو أراضي ملك، حيث تكون الجهة المسؤولة عن تلك الأراضي مستقلة عن الحكومة مالياً وادارياً وهي وزارة الأوقاف.

رابعاً: الأراضي المتروكة

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

المجلة العدلية بأن الأراضي المتروكة تعتبر من الأراضي المحلولة "وهي الأراضي القريبة من العمران وتترك للأهالي مرعى ومحتصد أو محتطباً ويقال للأراضي المتروكة".

قسمت المادة الخامسة من قانون الأراضي العثمانية هذا النوع من الأراضي إلى قسمين:

1- الأراضي المتروكة لعموم الناس دون استثناء كالطرق والأسواق العامة وغير ذلك مما يستعمله عموم الناس.

2- الأراضي التي تركت لعموم أهالي القرية أو قسبة أو أكثر لاستعمالها استعمالاً عاماً لأهالي القرية كالمراعي والمشاتي وغيرها.

خامساً: الأراضي الموات

وهي الأراضي البعيدة عن العمران وليست ملكاً لأحد، وتعود رقيبتها لبيت المال وفي الوقت نفسه هي ليست من نوع الأراضي المتروكة، ويكون حق التصرف بها للشخص الذي قام بإحيائها.

4.2.1 الأراضي الموجودة في محافظات غزة

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

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

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

قسمت هذه الأراضي 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 سهيلا، مسطح قرية عيسان وغيرها). وتقدر مساحة الأراضي غير المسوية في قطاع غزة حوالي 30% من المساحة الإجمالية لأراضي قطاع غزة.

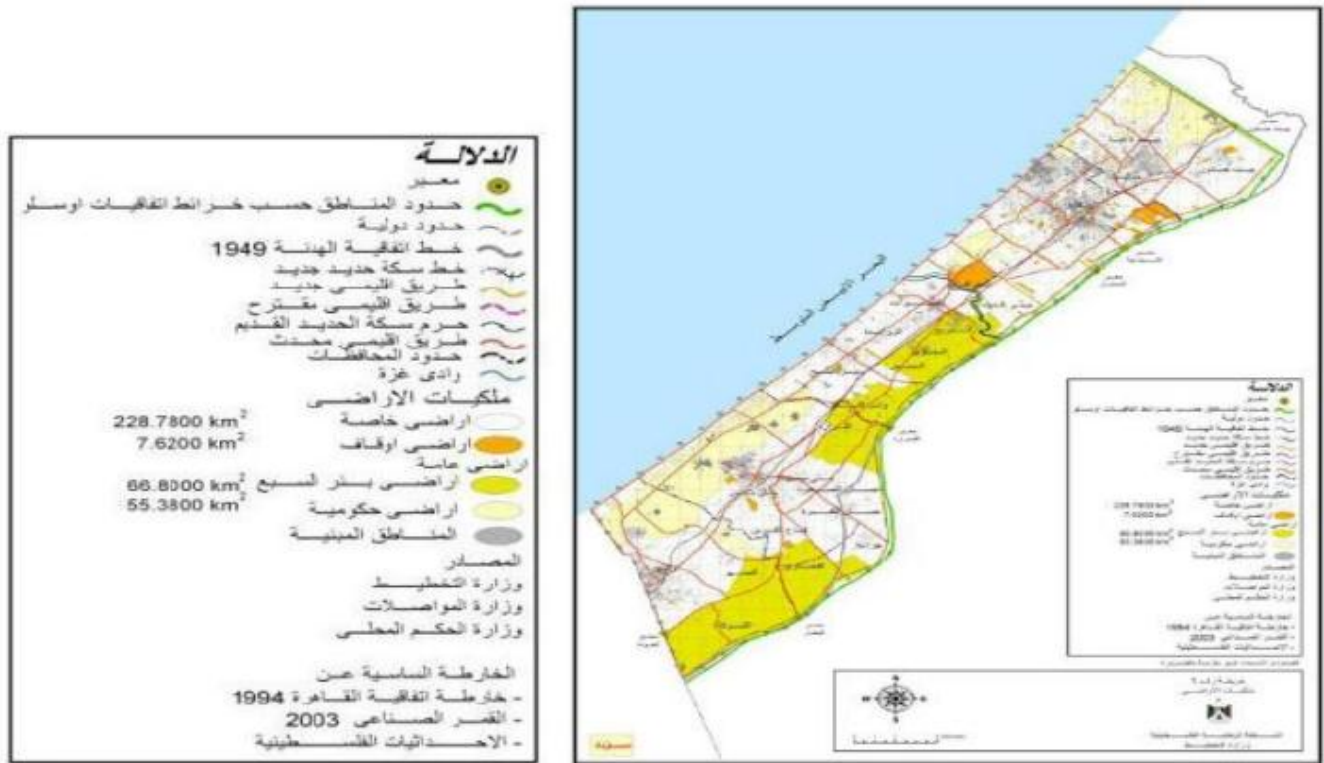
وبفرض الضرائب على الأراضي غير المسوية، قيدت تلك الأراضي بأسماء المكلفين بدفع الضريبة بموجب القانون رقم 5 لسنة 1940م، والقانون رقم 40 لسنة 1941م. ويعد إدراج اسم المكلف بدفع الضريبة في قيودات دائرة ضريبة الدخل والأملاك دالةً على ملكيته وتصرفه بتلك الأرض ما لم يثبت عكس ذلك. وهناك جزء من الأراضي التي لم 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 الأراضي إلى الغير دون تقييدها بسجلات الملكية والتي يطلق عليها تسمية أراضي الحبال لأنها كانت تقاس بالحبل أو لوجود سلسلة ممتدة من عقود الملكية صادرة عن المتصرفين فيها دون وجود قيد أو تسجيل لها في سجلات ضريبة الدخل والأملاك. ولترتقي هذه الفئة من واضعي اليد والمتصرفين بالأراضي غير المقيدة في سجلات ضريبة الدخل والأملاك (أراضي الحبال) إلى صفة المالك كونهم لم يقوموا بالتسجيل لتلك الأراضي 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 إدارة 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 الأراضي في محافظات غزة

- | | |
|--|---|
| أراضي غير مسجلة: كأراضي السبع - أراضي المالية أو الحبال، مسطحات القرى كالبلدة القديمة في غزة | أراضي مسجلة: حكومية - ملك - أميرية - وقف |
|--|---|

شكل (4.10): أنواع الأراضي في محافظات غزة

(المصدر: المجلس النرويجي، 2013م)



شكل (4.11): ملكيات الأراضي في محافظات غزة
(المصدر: الديراوى، 2013)

معاملة التسجيل المجدد (التسجيل الأول)

- إتمام معاملة نقل وتسجيل الأراضي المقيدة لدى دائرة ضريبة الدخل والأملاك إلى دائرة تسجيل الأراضي "الطابو" 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 اخر لمسح الأرض بالتصوير الجوي بواسطة GPS.

4.3 نظام ملكيات الأراضي في فلسطين

عُرفت معظم ملكيات أراضي فلسطين منذ القدم بما يعرف بالمشاع أى الأراضي 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 المتتورين، 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 بنما ظلت الأراضي الساحلية السهلية للملكية الجماعية حيث تعطى الكثير الوافر بأقل مجهود. فكان الفلاح يجد لنفسه حصة من الأرض في المنطقة الممتدة بين حيفا 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 ينتمى إليها وفي هذا النظام شيء من العدالة والاشتراكية الفطرية حيث يضمن توزيع فرص الكسب من الارض بين الجميع ولاسيما استقرار المزارع في أي قطعة من أملاك المشاع لم يكن يستمر سوى فترة تمتد من عام إلى تسعة أعوام، ثم ينتقل إلى استثمار قطعة أخرى حتى لا يستأثر واحد دون غيره بأحسن الأطيان.

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 الملاك والمنتفعين من العقارات المشتركة.

في العهد العثماني قامت السلطات العثمانية بتصفية المشاع والزمام الملاك بتسجيل أراضيهم، حيث صدر قانون 14 محرم سنة 1332هـ/1913م والذي سمح بتقسيم وفرز العقارات المشتركة غير المنقولة وتوحيد أسس تقسيم الأراضي الملك والأميري والموقوفة، وتخويل كل شريك أن يطالب شركاءه بالقسمة بحيث لا يمكن إجبار أحد على البقاء في حالة الشيوخ.

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

وأجيز لكل مأمور القيام بفرز حصة أي شخص مالك لنصيب ما في أرض مشاع متى طلب المالك ذلك منفرداً. كذلك أجيز له أن يقسم أراضي المشاع في أية قرية بناء على رغبة مالكي ثلثي الحصص المدرجة في جدول الحقوق العقارية الخاصة بتلك القرية. ورغم كل هذه الإجراءات والتشريعات بقيت نسبة لا يستهان بها من الأراضي 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 الأراضي الخصبة هدية للصهاينة وتم استغلال أملاك الغائبين واستملاكها على أنها أراض مهجورة آلت ملكيتها إلى الدولة بتقادم العهد (الموسوعة الفلسطينية، 2013).

4.4 الملكية الشائعة

إذا ملك اثنان أو أكثر أرضاً دون أن يعين مقدار حصة كل منهم فيها، كانوا جميعاً شركاء على الشيوخ في هذه الأرض متساوين في الحصص ما لم يقر 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 الشيوخ بإرادة الإنسان أو ما يصطلح عليه بالتصرف القانوني سواء كان هذا التصرف ناتجاً عن توافق إرادتين كما في العقد كأن يشتري شخصان أو أكثر داراً على الشيوخ، كما قد يبيع مالك الأرض حصة مشاعة منها كالنصف و الثلث لشخص آخر فيصير هذا المالك والمشتري مالكين على الشيوخ لهذه الأرض. أو كان هذا التصرف بإرادة منفردة كما في الهبة أو الوصية كأن يوصي شخص لشخصين آخرين بأرض على الشيوخ.
 - وقد ينشأ الشيوخ بإرادة المشرع أو ما يعرف بالواقعة القانونية كما هو الحال بالنسبة للإرث - وان كان هذا الأخير هو الطريقة الأكثر انتشاراً في الواقع العملي من حيث الطرق التي ينشأ بها الشيوخ- حيث أن وفاة شخص يترتب عليها انتقال تركته لورثته الذين يصبحون مالكين لهذه التركة على الشيوخ كل حسب حصته.
 - الحكم القضائي بعض التشريعات الأجنبية اعتبرته مصدراً من مصادر الشيوخ، 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 a bien de le famille) أو حالة المساكن ذات الثمن الزهيد (habitation a bon marché) إبقاء الشيوخ فيما بين أفراد العائلة بعد وفاة ربه، بقرار يتخذه قاضي الصلح بناءً على طلب زوج المتوفى أو أحد أولاده.
 - طرق أخرى كالشيوخ بالحياسة، حيث يمكن أن يحوز شخصان أو أكثر أرضاً حياسة مشتركة، فتصبح هذه الأرض مشتركة بينهم على وجه الشيوخ شريطة أن تكون هذه الحياسة خالية من العيوب ومتوفرة على كل الشروط التي يتطلبها القانون في هذه الحياسة. أو الشيوخ عن طريق الالتصاق أو ما يحدثه الغير في الملك المشاع من بنايات وأغراس حيث يصبح المشتاعون مالكين لهذه البنائيات أو الأغراس التي أنشأها الغير كل بحسب حصته في ذلك الملك الشائع.

| مصادر الشيوخ عن طريق | | | |
|----------------------|------------------|------------------------|------------------------------------|
| طرق أخرى كالحيارة | الحكم القضائي | إرادة المشرع كالإرث | إرادة الأفراد كالوصية والهبة |

شكل (4.12): مصادر الشيوخ
(المصدر: الباحثة)

4.4.2 الملكية الشائعة والمشاركة (موقع التاريخ، 2011)

جدول (4.1): الفرق بين الملكية الشائعة والمشاركة

| الملكية المشتركة | الملكية المشاعة |
|--|---|
| شيوخ اختياري ومؤقت، فهو يمكن أن يطلب المشترك مشاركا بصورة جبرية 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 الملاك و بصورة دائمة . | شيوخ اختياري ومؤقت، فهو يمكن أن يطلب القسمة وفرز الحصة الخاصة به |
| الملكية المشتركة هي ملكية جماعية | الملكية الشائعة هي ملكية فردية |
| بعض حالات الملكية الشائعة لا تنشأ بإرادة الأفراد وإنما رغما عنهم كالميراث. | الملكية المشتركة لا تنشأ بإرادة الأفراد أي بالاتفاق بينهم |
| الملكية المشتركة فالشريك فيها فقد حقة العيني كمالك فردي لينتقل الى الجماعة وينشأ له حق شخصي في الحصول على الأرباح ولا يعود له حقة العيني كمالك الا بعد تصفية الشراكة. | الملكية الشائعة يعتبر الشريك فيها مالك أي صاحب حق عيني |
| الشيوخ في الملكية المشتركة قد يكون تبعا ، ذلك أن ملكية الأجزاء الشائعة في البناء تعتبر تابعة لملكية الأجزاء الخاصة فلا يمكن الفصل بينهما في كافة التصرفات القانونية. | |

4.4.3 الشيوخ على الملكية وأثره على التخطيط

الشيوخ على الملكية مشكلة معقدة فشخص يملك في قطعة 2 وقسيمة 56 دونمات ولكن ليس هناك كروكي أو موقع عام يوضح طول وعرض وموقع المقسم وعلى الطبيعة يأخذ أكثر مما يملك لأن ملكيته على الشيوخ 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 قديما 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 الشيوخ والتي أحدثت النزاع والخلافات وخاصة في عدم وجود تسجيل مستجد للمناطق الواقعة شرق صلاح الدين وهذا انعكس سلبا 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 الهيكلية والتفصيلية (مؤنس فارس: مدير دائرة التنظيم في بلدية غزة، مقابلة شخصية، 29 نوفمبر 2016م). كما أن الاعتراضات والشكاوى والمحاكم وتوقيف بعض المخططات بسبب الشيوخ على الملكية يؤثر على التخطيط العام (محمد صبرى الفراء: مهندس في وزارة الحكم المحلى، مقابلة شخصية، 21 نوفمبر 2016م). إن غياب البيانات يوقع المخطط في أخطاء وإرباك ينعكس سلبا على التخطيط (غسان الوحيدى: مدير عام اللجنة المركزية للأبنية في وزارة الحكم المحلى، مقابلة شخصية، 21 نوفمبر 2016م).

4.4.4 إزالة الشيوخ

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

مصادر إزالة الشيوخ

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

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

القسم الرضائية:

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

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

القسم الرضائية غير الرسمية:

يتجه الكثير من الناس للتقسيم الرضائي فيما بينهم دون الرجوع للبلدية باعتقادهم أنها الطريقة الأسهل والأقل بالتكلفة لإزالة الشيوخ ، كما أن بعض المواطنين تؤكد أن البلدية لا دخل لها في ممتلكاتهم كتقسيم الأرض فهي ليست شريكة وأن مهمة البلدية مقتصرة فقط على تقديم الخدمات لهم. ففي هذا النوع من القسم 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 بعروض صغيرة ولا يتم مراعاة التدرج الهرمي لرتب الشوارع (إقليمي-رئيسي- تجميعي - محلي)، 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 يهدر حق الفرد كما تبقى المنطقة مخططة بشكل عشوائي والذي يجعل المصالح تتضارب وتؤخر التنمية الاجتماعية لتلك المنطقة.

الآثار الاجتماعية للقسم الرضائية غير الرسمية:

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

القسم الرضائية الرسمية:

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

شروط القسم الرضائية:

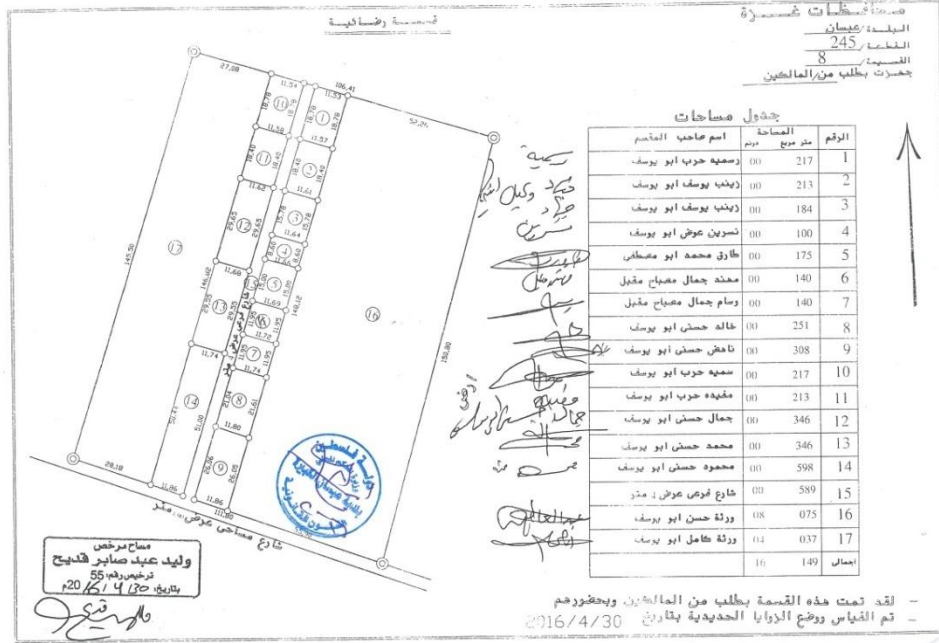
- رضا وإجماع الشركاء على القسم الاتفاقية.
- تمتع الشركاء المتقاسمين بالأهلية.
- حضور جميع الشركاء عند القسم وعند غياب أحدهم ينبغي حضور من يمثله قانوناً.
- أن يسجل المتقاسمون عقد القسم لدى المرجع المختص وهو دائرة تسجيل الأراضي.

إجراءات القسم الرضائية:

هناك إجراءات محددة يراعى إجرائها لتحقيق القسم الرضائية حيث تنقسم الإجراءات إلى إجراءات مادية أي تحديد حصة المالك بالعقار بأوتار حديدية أو غيرها، وإجراءات قانونية كالأوراق الرسمية المعتمدة من الدوائر الرسمية وتتم الإجراءات كالتالي:

- الاتفاق المبدئي على إجراء القسم.
- 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 هيكلية أو تفصيلية ووجود استقطاعات في الأرض حيث تكون بالتالي الأرض المراد تقسيمها خالية وصافية من أى مرافق عامة أو شوارع.
- يتم تنظيم و تحرير كتابة ويجوز أن تكون شفاهه بالاتفاق وتعتمد من الناحية القانونية إذا تمت تنفيذها على أرض الواقع واستلم كل مالك حصته وتصرف بها بمعرفة باقي الملاك أو الورثة.

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



شكل (4.14): نموذج لقسمة رضائية

(المصدر: بلدية عيسان الكبيرة)

القسمة القضائية:

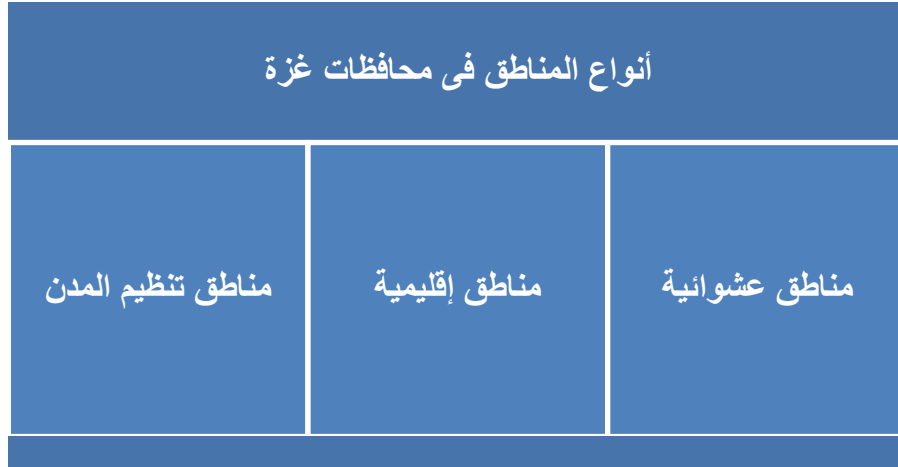
إزالة الشبوع وإجراء القسمة عن طريق القضاء حيث يتم اللجوء إلى هذا النوع في حال عدم توافق الورثة أو المالكين على إجراء القسمة بالتراضي وبالتالي يتم اللجوء إلى محكمة الصلح. وحتى تقبل الدعوة يشترط وجود إثبات للملكية تتمثل في سندات الملكية كملكية الأرض وإثبات الصفة ووجود حصة حصر إرث في حال أن تكون الأرض مملوكة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

4.5 مشاريع تقسيم الأراضي داخل محافظات غزة

علينا في البداية أن نعرف أن محافظات غزة مقسومة إلى مناطق كالتالي :
مناطق عشوائية: كالمخيمات والتي لا تسرى عليها قوانين وتشريعات التنظيم ولا يوجد لأي جهة حاكمة أي سلطة أو سيطرة أو تحكم بال عمران بها.

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

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



شكل (4.15): أنواع المناطق في محافظات غزة
(المصدر: الكحلوت،2006)

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

4.5.1 مزايا مشاريع التقسيم

مشروع التقسيم هو أرقى درجات التخطيط وآخر مراحله 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 اجتماعيا واقتصاديا.
ويعتبر الوسيلة لحفظ الأرض وحقوق الملكيات الحاضرة للأجيال المستقبلية من الضياع.
مشروع التقسيم يحقق العدالة الاجتماعية بحيث تتساوى نسب الاستقطاعات من جميع الملكيات
كما انه أسرع طريقة لضبط عملية التخطيط حيث أن القانون كفل ذلك.

4.6 الجهات المسؤولة 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 المسؤولة 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 وتستعين اللجنة 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
للمصادقة.

المادة 6 من قانون 28 لعام 1936 وضحت نطاق مهام المجلس البلدي كالاتي:
إذا أصدر المندوب السامي أمراً أو مرسوماً بمقتضى أحكام هذا القانون يقضي باعتبار أية
منطقة، منطقة تنظيم مدينة وكانت تلك المنطقة تشتمل على منطقة هيئة بلدية أو على قسم
من منطقة هيئة بلدية فيكون مجلس تلك الهيئة البلدية 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
لصندوق البلدية كما تدفع جميع النفقات من ذلك الصندوق، بالرغم من وقوع قسم من منطقة
تنظيم المدينة المذكورة خارج منطقة البلدية.

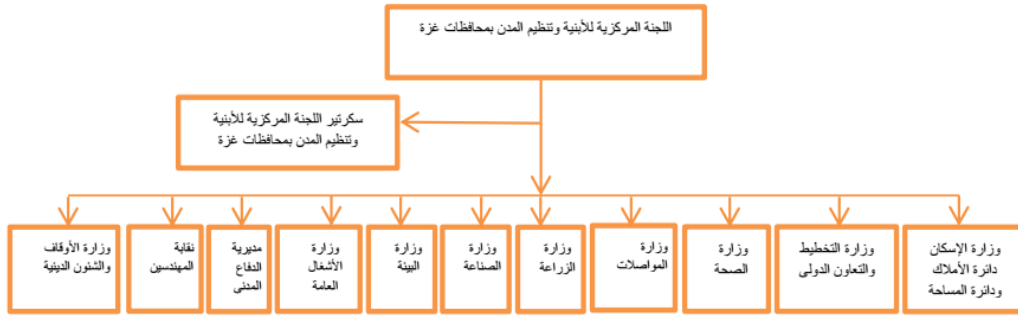
مهام اللجنة المحلية

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

- اللجنة المحلية تقوم بإعداد المشاريع التفصيلية وإزالة أو هدم التعديلات 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 شوارع جديدة أو ساحات عمومية والاتجاه المحتمل لعمران ذلك الجوار ونوع ذلك العمران.
- تنظم 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 تنفيذ ومراعاة 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 تخلفت 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 الصلاحيات المخولة للجنة المحلية، وتحصل النفقات التي تتكبدها 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 وتتشكل 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: الوحيدى، 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 لوائها أو أية منطقة منها، تتضمن شروط تقديم طلبات الرخص للجان المحلية وشروط منح هذه الرخص والرسوم الواجب استيفاؤها عنها وإيداع خرائط ومقاطع ومصورات الإنشاء المنوي القيام به، وشروط تأمين العرض الكافي للشوارع وإنشائها ومتانة جميع الأبنية الجديدة وتهويتها وتوفير الأسباب الصحية فيها ومتانة الترميمات أو التغييرات الإنشائية التي تجري في أية بناية موجودة.
- لا يعمل بأي نظام داخلي يصدر بمقتضى أحكام هذه المادة إلا بعد اقترانه بموافقة المندوب السامي، وتنتشر جميع هذه الأنظمة بعد موافقة المندوب السامي عليها في الوقائع الفلسطينية ويعمل 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 تعيين حدودها أو توسيعها أو تعديلها أو إلغائها ورفع توصياتها بذلك للمجلس للتصديق.
- تقديم النصح 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 إلي 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 اللازمة 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:

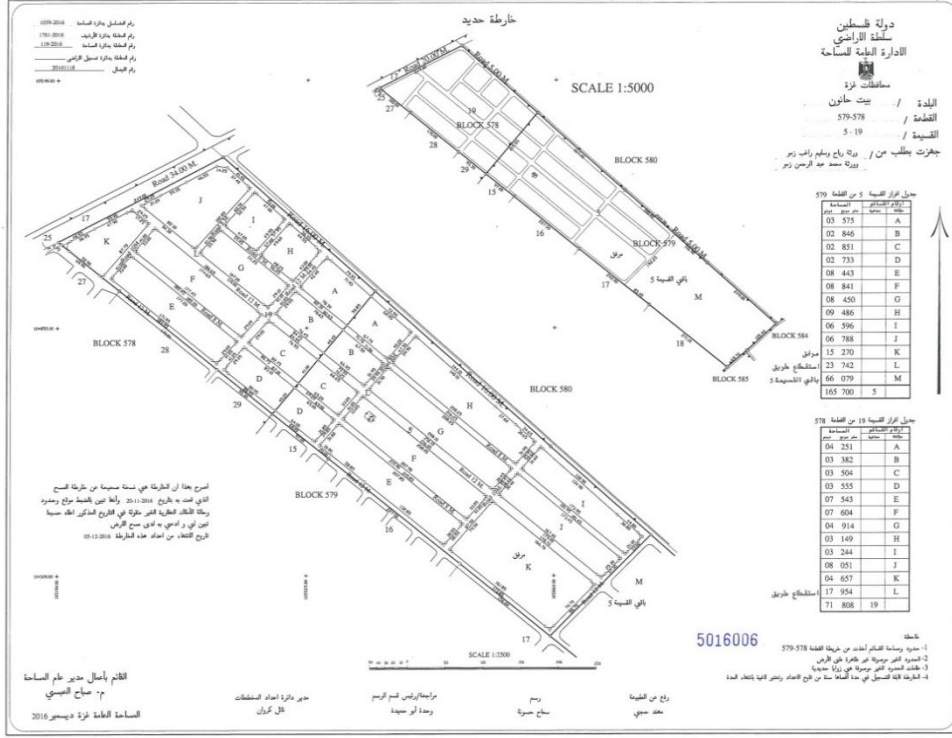
سلطة الأراضي مقسمة إلى ثلاث أقسام (فايزة المبحوح: رئيس قسم المساحة، مقابلة شخصية، 8 ديسمبر 2016م).

الإدارة العامة للأراضي: تحتفظ 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 الأرشفة، 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 القسائم 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 مواقع عامة ورخص بناء لمن يتقدم لذلك، ويمكن لصاحب أي قسيمة تسجيلها في دائرة تسجيل الأراضي (الطابو) كمساحة محددة وليست مشاع.



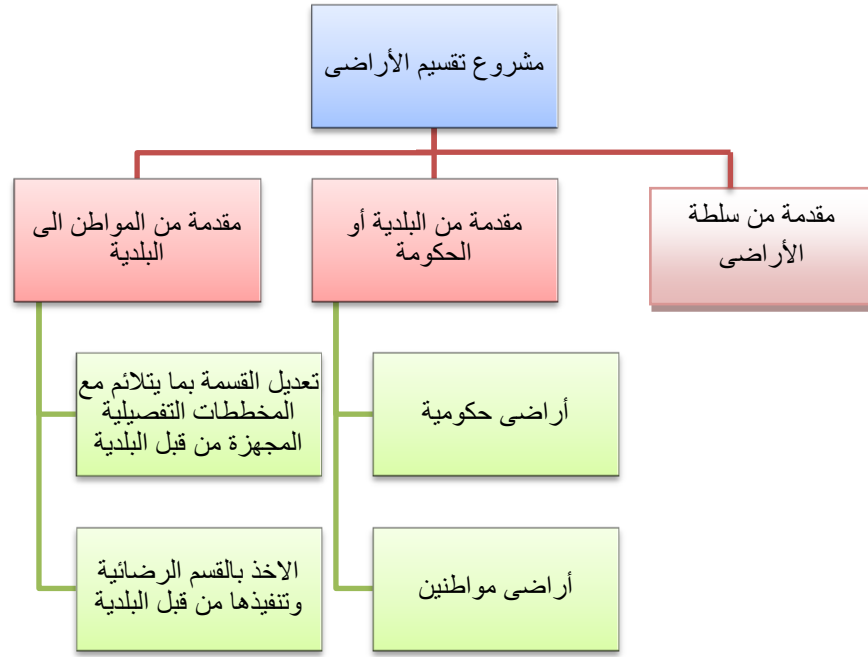
شكل (4.17): يوضح مخطط الحديد النهائي (المصدر: سلطة الأراضي)

الإدارة العامة لأموال 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 استملاك الأراضي الخاصة بالمنفعة.

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)

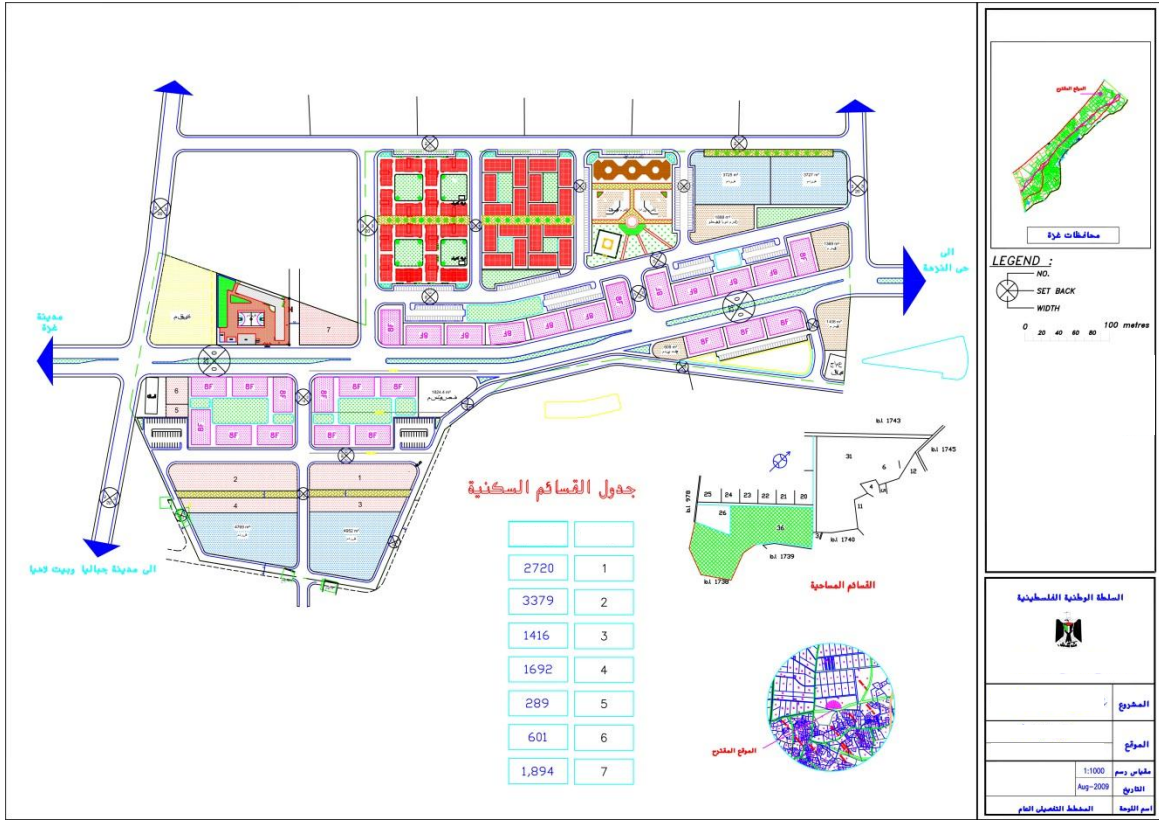
1. سلطة الأراضي

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

2. مشروع تقسيم الأراضي 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)

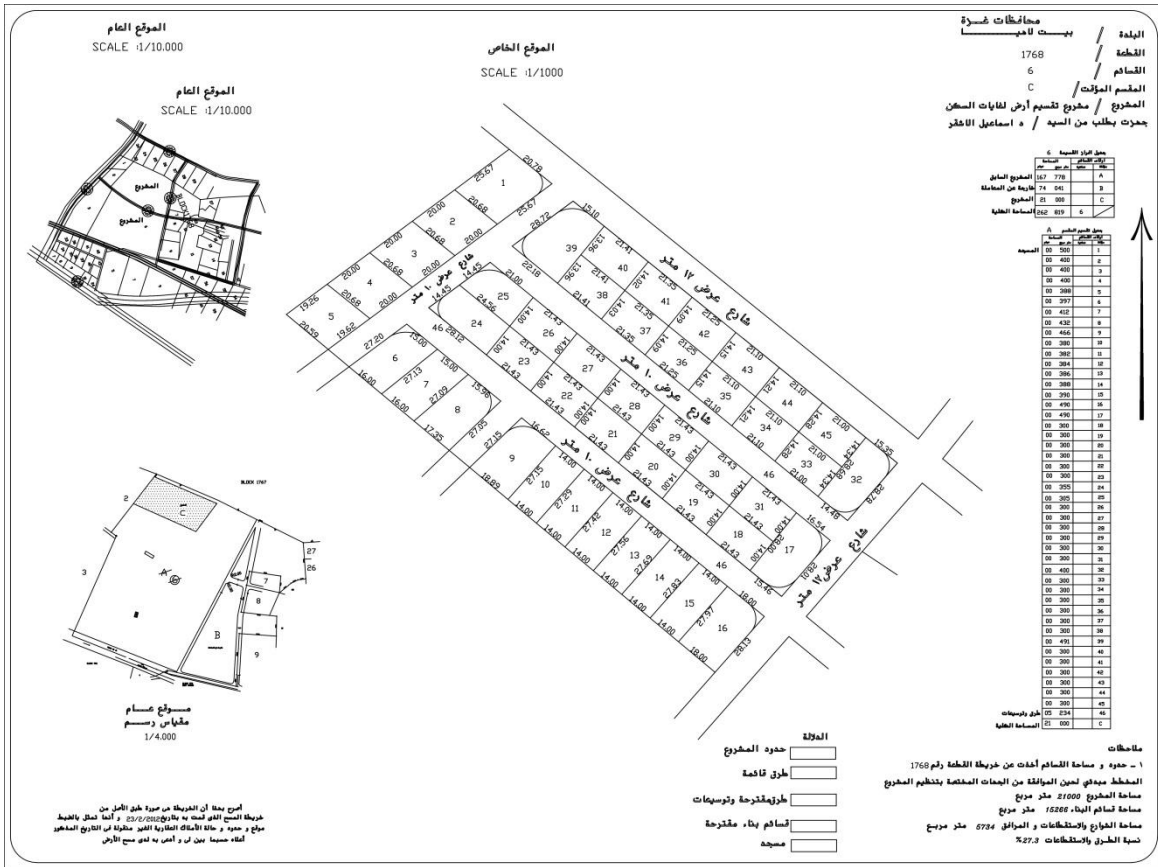
- أراضي خاصة

تقوم البلدية بالشروع بمشاريع التقسيم للملكيات الخاصة بناء على المخططات التفصيلية حيث يتم تحديد أماكن المرافق العامة والشوارع المحلية و نسب الاستقطاعات من قسائم المالكين وعند قيام البلدية بالشروع بتنفيذ المخطط التفصيلي لمناطق عمرانية تصطدم في كثير من الأحيان مع الواقع حيث تجد مباني متعدية أو عشوائية البناء حيث تكون مخالفة للأنظمة العمرانية وهذا يصعب الأمر على البلدية في تنفيذ المخطط التفصيلي لتلك المنطقة المعمورة وفتح شوارع أو تعريضها 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 بالشروع بالمخطط التفصيلي وتنفيذه 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

مشروعاً 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 والهيكل 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 كخرائط إرشادية للبدء بالمخطط التفصيلي بعد التأكد من صحة تلك القسائم 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 والمرافق العامة معظم الملكيات الخاصة تكون داخل المناطق الحضرية أما الأراضي الحكومية والأوقاف تكون على الأطراف خارج المدن فنسبة المرافق 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 الفراء: مدير دائرة التخطيط في بلدية خانيونس، مقابلة شخصية، 20 نوفمبر 2016م). كما أن دورها ينبغي أن يكون إيجابياً ويدفع باتجاه إلزام المالكين بمشاريع التقسيم والحصول على رخصة بناء واستخراج الشوارع حسب المخططات الهيكلية وتقسيمها ضمن نظريات التخطيط وليست بشكل عشوائي وتقديم التسهيلات الفنية كتوفير مناسيب الأرض أو تسوية الأرض كنوع من تشجيع المواطن. (مؤنس فارس: مدير دائرة التخطيط في بلدية غزة، مقابلة شخصية، 29 نوفمبر 2016م). 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 2750م² يتم إفرازها، والمساحات المكتظة بالسكان واقع لا يمكن رفضه أما المساحات التي يمكن عمل مشاريع إفراز وتقسيم فيها نقوم بنصح المواطن وأن يكون الشراء لأي مقسم عبر مشاريع الإفراز حفاظاً على حقوق المواطن. (معالي عيد : مهندسة في بلدية الزوايدة، مقابلة شخصية، 18 ديسمبر 2016م). فدور البلدية إرشادي ورقابي ومطبق للقانون حيث تقوم بنصح المواطن للرجوع إليها ومناشدتهم بعدم التقسيم العشوائي وتقديم القسم الرضائية التي يرتئونها (محمود طباشة: مدير دائرة التخطيط في بلدية البريج، مقابلة شخصية، 18 نوفمبر 2016م). كما تقوم البلدية باستقطاع نسبة 25% من مساحة الأرض المفترزة 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 بعروض الشوارع وتوفير مرافق عامة. (أحمد أبو يونس: مدير دائرة التخطيط في بلدية رفح، مقابلة شخصية، 30 نوفمبر 2016م). فينبغي على البلديات في محافظات غزة مواجهة الواقع وتشجيع الناس على تقديم القسم الرضائية فهي واقع لا يمكن تجاوزه وتوجيههم للالتزام حسب استعمالات الأراضي والمحافظات على الأراضي الزراعية وتوجيههم للسكن في المناطق السكنية. والمتابعة الحثيثة للأراضي من خلال طاقم تفتيش ووضع خطط لأماكن المرافق والخدمات العامة. (غسان الوحيدى: مدير عام اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن في وزارة الحكم المحلي، مقابلة شخصية، 21 نوفمبر 2016م).

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 قسائم يتم تقسيمها إلى مجموعة قطع أصغر حجماً تسمى مقاسم بحيث أن

مساحتها لا تقل عن 250م² ولا تزيد عن 2750 م² (المغنى، 2006م). وتكون مخدومة بشارع كما يتم توفير مساحة من الأرض للمرافق والخدمات في القسيمة. تقسم مشاريع التقسيم حسب استعمالات الأراضي فهناك نظام خاص لتحديد أنواع المناطق ونسب إشغالها في كل منطقة فنجد مشاريع تقسيم لأراضي سكنية أو سكنى زراعي أو سكنى زراعي مساعد. بحيث يتم الحفاظ على المناطق الزراعية ولا تخضع لمشاريع التقسيم كما هو موضح بالجدول التالي.

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

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

| | | |
|----|---------------------------|---|
| 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 تقسيم الأراضي

أولاً: يجب الحصول على إذن بتقسيم الأرض من اللجنة المحلية بتقديم طلب إليها من صاحب الشأن مرفقاً به سند الملكية ومخطط عام وخاص للقسيمة أو القسائم موضوع الطلب مصدقين 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 لأرض المشروع وعدد المقاسم لمشروع التقسيم ومساحاتها وبالنسبة التي خصصت للمرافق العامة وماهية هذه المرافق وتعداد السكان المتوقع سكنهم ضمن مقاسم المشروع خلال السنوات العشرين التالية لتاريخ تقديم طلب التقسيم.
- ب- المناسيب الطبوغرافية لموقع المشروع وعلاقته بالمناسيب الطبوغرافية للمنطقة المحيطة بموقع المشروع " خارطة كونتورية".
- ت- الشوارع التنظيمية والمساحية القائمة بالمنطقة المحيطة بأرض المشروع ومساراتها وعروضها والمرافق العامة الخدماتية 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 إذا كان موقع المشروع منطقة تنظيمية ويرفع للجنة التنظيم المركزية مشفوعاً بقرارها الابتدائي بالموافقة على المشروع.

ثالثا:

- أ- يجرى عرض المشروع على اللجنة المركزية للتنظيم وبناء المدن في ضوء القرار الابتدائي الصادر من اللجنة المحلية لمناقشته تمهيدا لإيداعه، ويجوز للجنة المركزية طلب إدخال أية تعديلات تراها مناسبة لخدمة سكان المشروع.
- ب- تصدر اللجنة المركزية للتنظيم والبناء قرارها بإيداع مشروع التقسيم ويجرى بشأن الإيداع تطبيق احكام المادة 20 من قانون تنظيم المدن رقم 28 سنة 1936م.
- ت- يقوم سكرتير اللجنة المركزية للتنظيم والبناء بتدوين قرار الإيداع على أصل مخطط المشروع " الكلك" ويمهر القرار بختم وتوقيع رئيس اللجنة المركزية ويجرى تصويره من خمس نسخ ترسل ثلاثة نسخ 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 نهائيا ووضعه موضع التنفيذ ثم يجرى تصويره من خمس نسخ ترسل منها ثلاث نسخ للجنة المحلية مرفقا بها أحكام التخطيط للعمل بموجبها وتحفظ نسخة بملف المشروع بمقر اللجنة المركزية فيما تحفظ النسخة الخامسة بدائرة المساحة.
- ج- على اللجنة المركزية إصدار المواقع العامة لمقاسم المشروع من واقع المخطط المصدق وتدوين الشروط التنظيمية الخاصة بالبناء على المقسم من حيث الارتفاعات الارتدادات الأمامية والخلفية والجانبية ونسبة المباني المسموح بها من مساحة المقسم وعرض الشارع أو الشوارع المحاذية للمقسم، وبما يتفق والأحكام العامة المنصوص عليها بالمخطط الهيكلي والتفصيلي (الحايك والدحوح، 1997م).

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، ومناسيب أرض المشروع وعلاقته بمناسيب المنطقة المحيطة به ونسبة المساحة المخصصة للطرق من النسبة العامة، والمساحة المخصصة للمرافق العامة الأخرى، وعدد ومساحات مقاسم مشروع التقسيم، وأرقام قطع التسجيل الأصلية والكيفية التي سيصير عليها ربط مقاسم المشروع بالخدمات العامة وأية بيانات أو معلومات آخر يكون الغرض منها تحقيق الأهداف المقصودة بالنواحي التنظيمية والصحية(المصدر السابق).

جوانب مشاريع التقسيم

هناك جانبين أساسيين لمشاريع التقسيم الجانب الفني والقانوني

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

مثال: شخص يقوم بالتقدم لمشروع إفران لسبع دونمات وعلى الطبيعة يجد المخطط أنى حدود ملكيته بمساحة سبع دونمات ونصف هنا يتم إيقاف مشروع الإفران خوفا 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 الآلية مستعملة لتنفيذ المخططات الهيكلية ، كما أن مشروع التقسيم جزء من المخطط التفصيلي، حيث إن المخطط التفصيلي يشمل مجموعة من القسائم في القطعة الواحدة بينما مشروع التقسيم يحتوى على قسيمة أو اثنتين على الأكثر. مشروع التقسيم يعطى خطة استعمالات لأراضي منطقة من المدينة بمقياس رسم أكبر من المخطط التفصيلي فقد يكون 1:500 حيث يتم التعامل معه للتطبيق على أرض الواقع بينما المخطط التفصيلي يكون بمقياس رسم 1:1000 أو أصغر (هشام الديراوى: مدير دائرة التخطيط فى بلدية دير البلح، مقابلة شخصية، 11 ديسمبر 2016م).

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 وتسليمه للاعتماد وهذا ماجعل البلديات تتوانى عن الإسراع في تجهيز المخططات التفصيلية، كما أن المخطط التفصيلي بحاجة لوقت وجهد وبجاجة إلى جميع القسم الرضائية للقسائم .

جدول (4.3): يوضح عدد المخططات التفصيلية ومشاريع التقسيم فى بلديات محافظات غزة
المصدر: بلديات محافظات غزة

| المحافظات | البلديات | عدد المناطق التفصيلية الأحياء | عدد مشاريع الإفرز و التقسيم |
|-----------------|---------------|-------------------------------|-----------------------------|
| محافظه الشمال | بيت حانون | 0 | 25 |
| | جباليا | 11 | 53 |
| | بيت لاهيا | 0 | 9 |
| | أم النصر | 0 | 0 |
| محافظه غزة | غزة | 12 | 500 |
| | الزهراء | 1 | 0 |
| | المغراقة | 0 | 0 |
| | وادي غزة | 0 | 7 |
| محافظه الوسطى | النصيرات | 3 | 40 |
| | دير البلح | 5 | 40 |
| | البريج | 2 | 18 |
| | المغازى | 0 | 25 |
| | المصدر | 0 | 14 |
| | وادي السلقا | 0 | 3 |
| | الزوايدة | 0 | 5 |
| | خان يونس | 12 | 1 |
| محافظه خان يونس | القرارة | 0 | 0 |
| | بنى سهيلا | 0 | 0 |
| | عبسان الكبيرة | 0 | 0 |
| | عبسان الجديدة | 0 | 0 |
| | خزاعة | 0 | 1 |

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

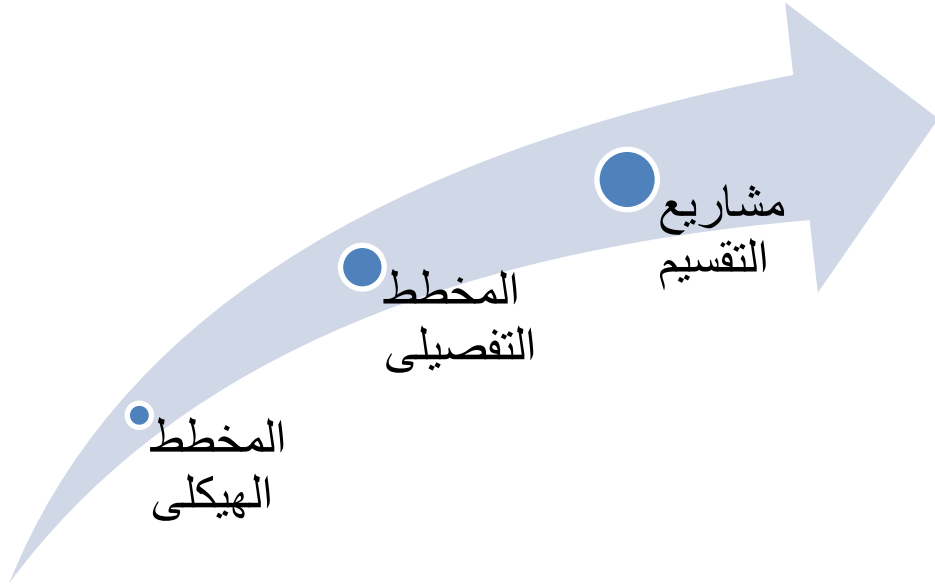
مساوئ البدء في مشاريع التقسيم قبل تجهيز المخطط التفصيلي لمنطقة ما:

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

- عمل عشوائية في البناء المنظم : حيث يكون كل مشروع منفصل وببنية تحتية منفصلة عن باقي المنطقة ولكن البدء في المخطط التفصيلي يتم عمل بنية تحتية متكاملة لوجود خطة محددة وواضحة لكل المنطقة.
- البدء بمشاريع التقسيم تعمل أحيانا على تفتيت للاستقطاعات والمساحات الكبيرة لصالح المشاريع الكبيرة، ولصالح الشوارع حيث أن مساحة المقسم 2م250 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 فيضطر لفتح شارع جديد في أحد المقاسم وهذا ما يسبب مشاكل مجددة مع المواطنين.
- أحيانا يكون هناك مستجدات ومخالفة 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 لبدء مشاريع 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 قامت بشراء قسائم مجاورة وأصبح المخطط يبحث عن مخرج وآلية وصول وربط للشارع (هشام الديراوي: مدير دائرة التخطيط في بلدية دير البلح، مقابلة شخصية، 11 ديسمبر 2016م).

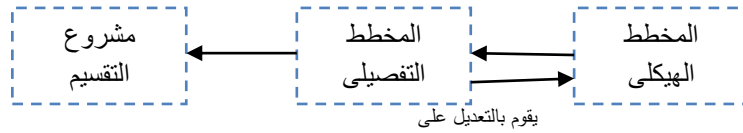
ترى الباحثة أن البدء بالمخطط التفصيلي أمر في غاية الأهمية لتكون الخطة شاملة والرؤيا واسعة والضرر الواقع على المالكين أقل فالتدرج في التخطيط ضروري لتحقيق العدالة الاجتماعية.

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



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

المخطط التفصيلي هو حلقة الوصل بين مشاريع التقسيم والمخطط الهيكلى حيث يتم إعداده بما يلائم الواقع وبترجيح المصلحة العامة ومن ثم رفع التعديلات الى المخطط الهيكلى، 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 المحلى 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% وذات 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 و تنفيذ البنية التحتية والعلوية وهذا برأى المواطن مكلف فيهرب من تحمل تكلفة 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 الرضائية والبيع.
- تشابك الملكيات وعدم تطابق المعلومات المسجلة عن الموجودة على الواقع أو ضياع تسلسل الملكية (مؤنس 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 أبو حسنين: 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 (المغنى، 2005).
- تهرب معظم المواطنين من أنظمة التنظيم المعمول بها أو جهلهم بها فمثلا 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.
- التركيبية العائلية والمضمون الاجتماعي: التهرب من عملية التقسيم لعدم الرغبة في مشاركة الورثة لمشاكل اجتماعية معينة أو غياب احدهم خارج البلاد والذي يؤدي الى 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 العبادلة والأسطل في القرارة بخانيونس حيث أصبحت تلك المناطق عمرانية بدون تخطيط فنرى الشوارع الضيقة والمباني المتقاربة فيصعب عمل إفراز لتلك المنطقة التي أصبحت

مؤهلة بالسكان (محمد أبو حسنين: 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 (باسمة الإسى: مهندسة فى 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 المتطور ومتطلبات العصر الحديث، كما أنه لم يلزم اللجان المحلية بتجهيز مشاريع التقسيم أو المخططات التفصيلية في وقت محدد ولا يوجد عقوبات كرادع عن الإهمال والتأخر 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 تميل أحيانا إلى المثالية وتكون مغيبة عن الواقع للمنطقة وهذا يؤخر اعتماد أو تصديق المخططات التفصيلية وتصبح 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 الرضائية فيما

بينهم ونتيجة لذلك نجد المنطقة تأخذ طابع المعسكر (محمد المغارى : مدير دائرة التنظيم والتخطيط في بلدية المغارى، 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 سهيلا، مقابلة شخصية، 20 نوفمبر 2016م).

4- أسباب أخرى

عدم الاستقرار السياسي والاقتصادي يؤدي إلى تأجيل مشاريع التقسيم (محمود طباشة: مدير دائرة التنظيم والتخطيط 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 الشيوخ: عدم معرفة المالك لموقع مقسمه داخل القسيمة ينتج عنه مشاكل اجتماعية وخلافات عديده 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 عيسان 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 وتوفرها، فعدم وجود مشاريع تقسيم للأراضي والاعتماد على القسمة الرضائية بين الأفراد جعلت التقسيم لكامل مساحة القسيمة بدون تخصيص مرافق حيث أن ذلك أثر سلباً 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 عيسان الكبيرة ، مقابلة شخصية، 25 ديسمبر 2016م).

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

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

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

- على مستوى الفرد: لتأكيد قدرته على التغيير للواقع والاشتراك بالعمل الجماعي وهذا لا يحدث في حال عدم تقسيم الأراضي وإبقاؤها مجمدة، لأن تقسيم الأراضي 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 الإنصاف في تقسيم الأراضي والمساواة في الخدمات المقدمة .
- علاقة المجتمع بالعالم الخارجي : فتقسيم الأراضي 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

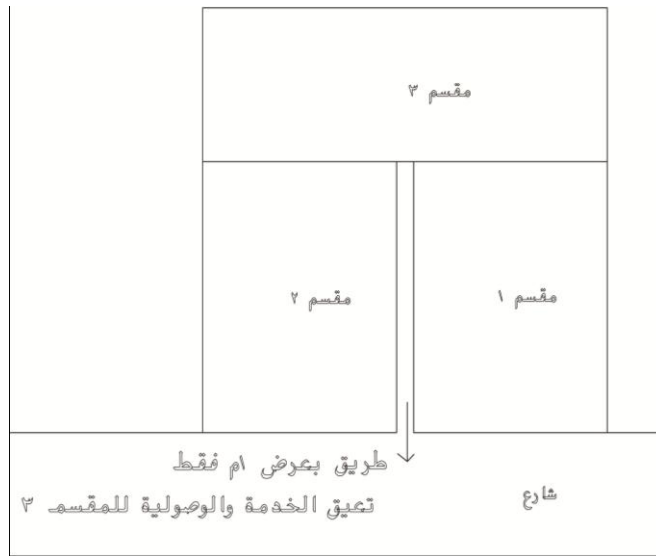
- مشاريع الإفراز تؤثر على البنية الاجتماعية فمشاريع الإفراز والتقسيم بها نظام يحدد مساحة الأرض وأقل عرض واجهة ويحدد الارتداد وهذا يعطينا نسيج عمراني متكامل ولكن بدون مشاريع الإفراز والتقسيم خاصة البناء سيكون عشوائى وعلى ارتداد صفر وهذا إن لم يؤثر سلبا في الوقت الحاضر سيؤثر سلبا في المستقبل وعند عمل مشاريع تقسيم لتلك المنطقة حيث يكون التقسيم على حساب شخص دون الاخر وهذا سيحدث نزاع وخلافات اجتماعية (محمد أبو حسنين: 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 تخالط اجتماعي وهذا ينعكس على البعد الاجتماعي مؤثرا سلبا على الحراك الاجتماعي وعلى ثقافة الناس وتفكيرهم. فيمكن أن يحدث تطور في الشوارع ولكن يبقى التفكير لدى الناس محدود (محمد الفرا: مدير دائرة التخطيط والتنظيم في بلدية خانينونس، 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 المغازى : مدير دائرة التنظيم والتخطيط في بلدية المغازى ، 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

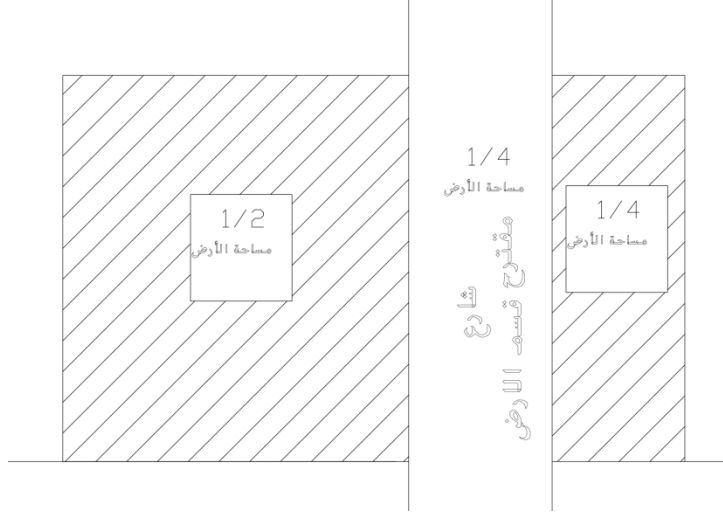
- لجنة الإصلاح في بلدة عسان : اللجنة تقع في بلدة عسان تم تأسيسها في عام 2006م لحل الخلافات في البلدة وحيث أن المسئول في اللجنة أفاد الباحثة خلال زيارة ميدانية بأن معظم حالات النزاع والخلافات والتفكك الأسرى والعائلي وضعف العلاقات سببها الأساسي هو تقسيم الأرض والذي يتنوع بين الإرث والبيع وغيره من المعاملات. كما قام المسئول 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 ب بمنع استكمال البناء لأن فتحات الشبايك 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 الأخوين الأكبر بالبناء على حدود القسيمة مع ترك متر واحد فقط ارتداد والذي أعاق الحركة والخدمة على نصيب الأخ الثالث مما أحدث الخلافات الدائمة وتفكك العائلة.
- الشكل التالي يوضح التقسيم بشكل عشوائي وعرض الطريق 1م غير كافي للوصول وخدمة

مقسم 3



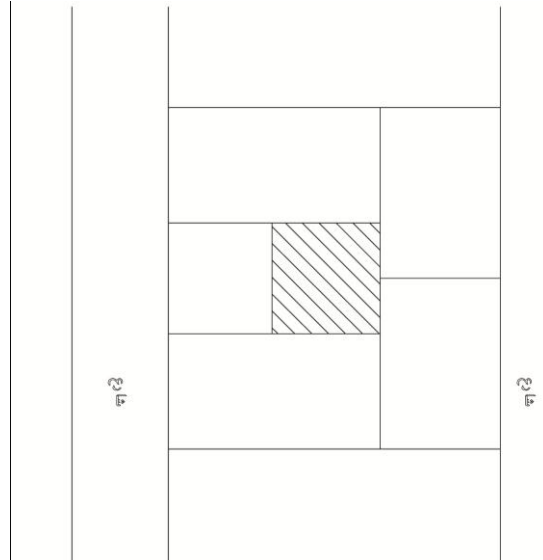
شكل (4.22): نموذج لقسمة رضائية غير الرسمية
(المصدر: لجنة الإصلاح)

الشكل التالي يوضح مشكلة واجهت سيدة بعد شراء قطعة أرض قام مالكيها بتقسيم الأرض بالتراضي بحيث أن موقع الشارع الهيكلي قد أضعاف الاستفادة من نصف الأرض.



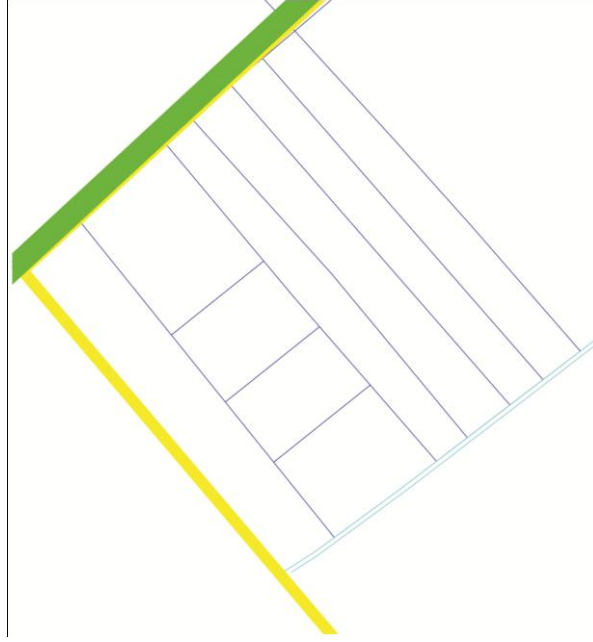
شكل (4.23): نموذج لقسمة رضائية غير الرسمية
(المصدر: لجنة الإصلاح)

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 الأراضي الطولية (الموارس) والغير مستغلة بشكل صحيح



شكل (4.25): نموذج لقسمة رضائية غير الرسمية
(المصدر: بلدية عسان الكبيرة)

الخلاصة:

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

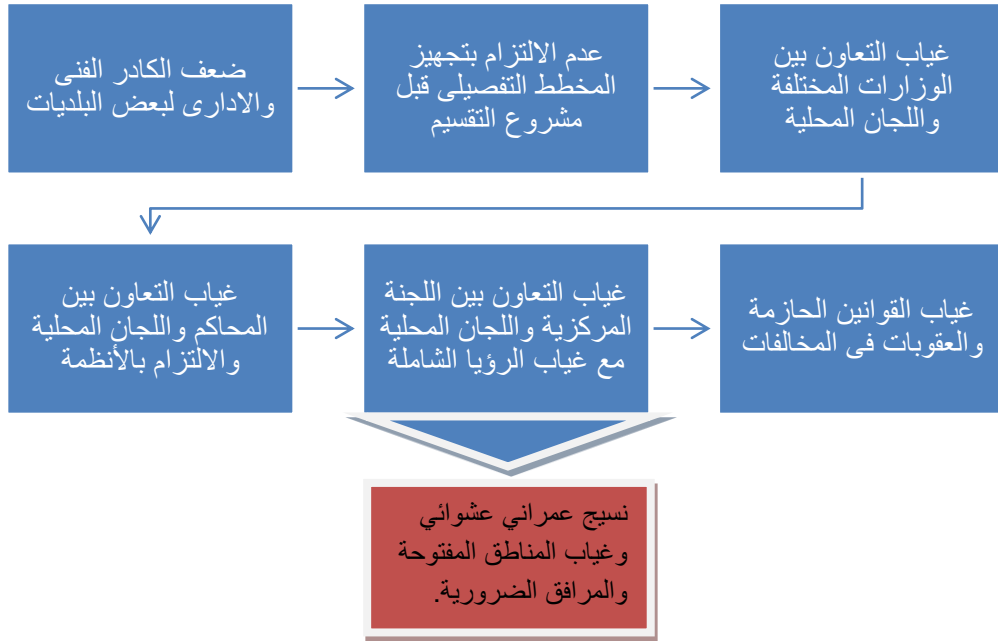
كما ينبغي لمشاريع التقسيم أن تسبقها تجهيز المخططات التفصيلية حيث أن الباحثة كانت في صدد التركيز على هذا الجانب لما له أهمية ملموسة على الواقع العمراني وحيث أن غياب الالتزام بذلك بسبب غياب الرؤيا الشاملة لوضع الأراضي عند معظم بلديات القطاع مع عدم إلزام أي قانون الإسراع بتجهيز المخطط التفصيلي والبدء به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

إن للجهات المسؤولة 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 فنتراجع في تنفيذ أي مشروع تقسيم أو متابعة المواطنين في عمليات البيع والشراء كما أنها تعاني من ضعف في الكادر الفني والإداري، ونجد أن اللجان الفرعية المشكلة من اللجنة المركزية تكون في معظم الأحيان مغيبة عن الواقع وتصبح 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 للالتزام بالأنظمة والتشريعات واعتراض المواطنين المستمر ورفع الشكاوى للمحاكم مع قلة التعاون بين المحاكم والجهات المسؤولة كالبديية ووزارة الحكم المحلي وغياب اللقاءات الدورية فيما بينهم وقلة ثقافة المواطن الذي يركز على مصلحته الحاضرة فقط.

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

يمكن تلخيص ذلك كما هو موضح في المرفق التالي:



شكل (4.26): يوضح الوضع القائم للجهات المسؤولة (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 تعاني من نقص في الميزانية. لذلك ينبغي إيجاد آلية لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة، مع توفير ووجود اللقاءات المستمرة بين الجهات المسؤولة والوزارات والتعاون فيما بينهم ورفع ثقافة المواطن من خلال ورش عمل ودورات تثقيفية بأهمية مشاريع التقسيم مع المتابعة الدورية لعمليات البيع والشراء من قبل البلديات وتشجيع المواطنين على التسجيل لدى سلطة الأراضي مع تقديم الإغراءات والتسهيلات لذلك، وتعميم الأنظمة والتشريعات الضرورية على جميع الجهات و التركيز على تقوية الكادر الفني والإداري للبلديات وتفعيل دور لجان الحي و المشاركة الشعبية للمواطن في إعداد المخطط من خلال الأخذ بالقسم الرضائية وتفعيل ضريبة التحسين والتشريف بحيث تستفيد اللجان المحلية من نصف قيمة الزيادة في ارتفاع الأرض ومحاولة الوصول الى تحقيق المصلحة العامة في بالغ الأهمية لتوفير المناطق المفتوحة والمرافق المطلوبة وتحقيق التنمية الاجتماعية.

الفصل الخامس

الحالة الدراسية - بلدة عيسان الكبيرة

الفصل الخامس

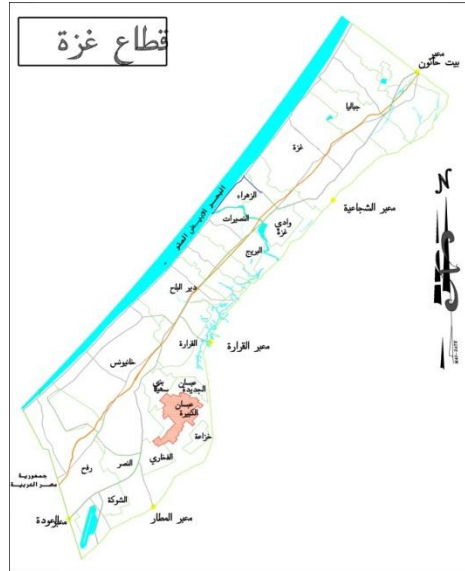
الحالة الدراسية - بلدة عسان الكبيرة-

تمهيد

يتناول الفصل الحالي الحالة الدراسية وهي بلدة عسان الكبيرة حيث أن الباحثة في صدد التركيز على أراضي الملكيات الخاصة والتي تشغل النصيب الأكبر من المساحة الإجمالية وحيث أن أراضي بلدة عسان الكبيرة جميعها ملكيات خاصة وبالرغم من ذلك يفقد المالك قدرته بالتحكم في ملكيته بسبب الشبوع على الملكية، كما أن التقسيم لتلك الأراضي يعتمد على القسم الرضائية العشوائية و تأخر 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 عسان الكبيرة جنوب شرق قطاع غزة وفي الناحية الشرقية لمحافظة خان يونس تتبع إداريا المحافظة ذاتها وتقع على إحداثي محلي شمالي 79.80 وخط إحداثي محلي شرقي 89.08 وترتفع عن سطح البحر 78 متر (التخطيط التتموي الاستراتيجي، 2011 م).

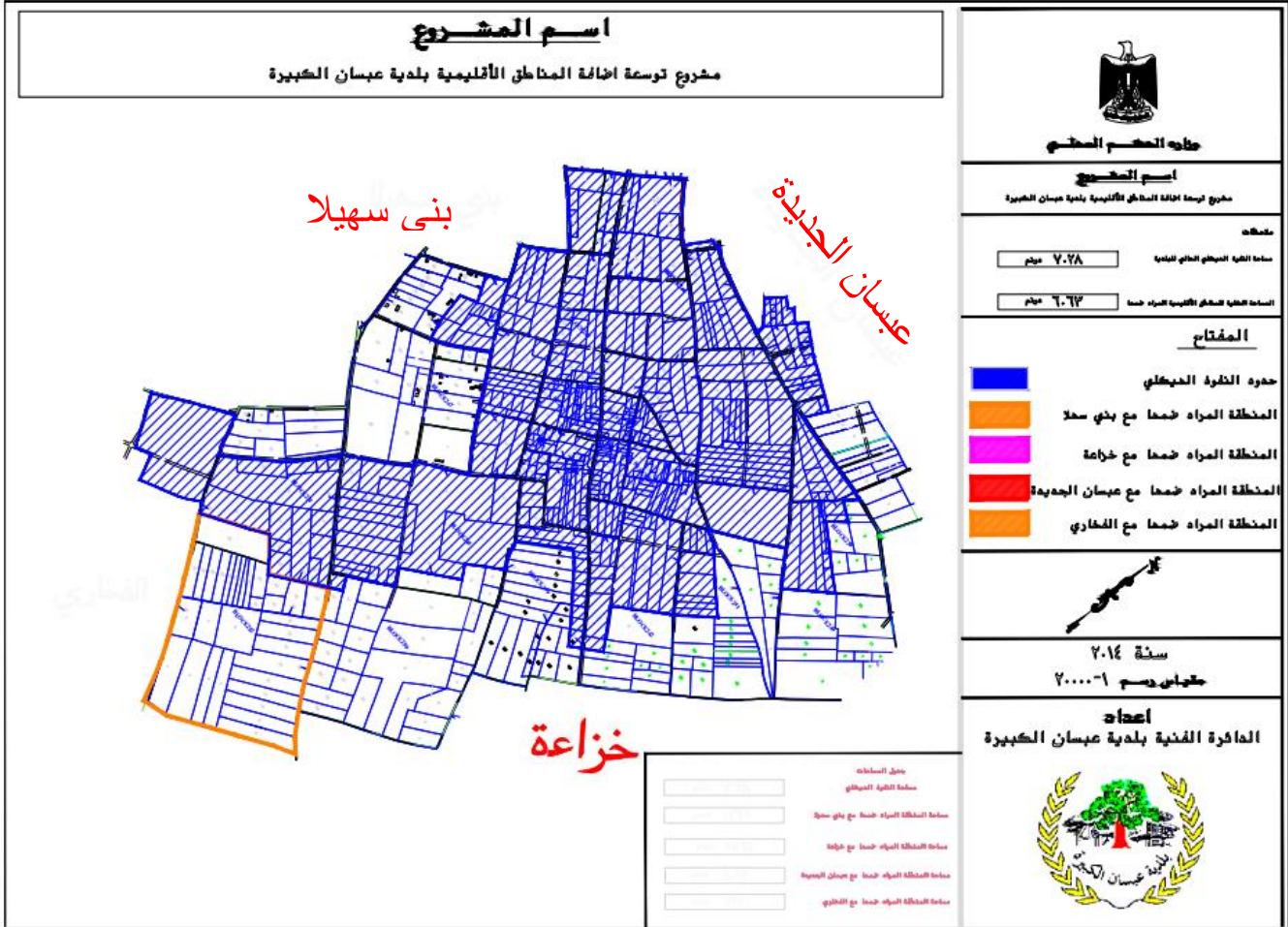


شكل (5.1): يوضح موقع عسان الكبيرة
(المصدر: بلدية عسان الكبيرة)

5.2 المساحة والحدود الإدارية

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

يحد بلدة عيسان الكبيرة من الشمال الغربي بلدة عيسان الجديدة ومن الغرب بلدة بني سهيلا ومن الجنوب الغربي بلدة قاع القرين ومن الجنوب منطقة الفخاري ومن الشرق بلدة خزاعة (المصدر السابق).



شكل (5.2): يوضح الحدود الإدارية لعيسان الكبيرة (المصدر: بلدية عيسان الكبيرة)

5.3 الربط الإقليمي

ترتبط البلدة بطريق رئيسي يسمى (طريق الشهداء) والذي يربطها من الغرب ببلدة بني سهيلا وبعدها مدينة خان يونس والتي تبعد عن بلدة عيسان الكبيرة 4 كم غرب ومن الشرق بلدة خزاعة ويعد هذا الطريق هو الشارع العام والمدخل الرئيسي للبلدة ، كما يوجد شارع المطار وهو يربط عيسان الكبيرة بشارع صلاح الدين والمستشفى الأوروبي، شارع المدارس وهو يربط المنطقة الشمالية لعيسان الكبيرة بشارع الربيع الفاصل بين عيسان الكبيرة وبني سهيلا وعيسان الجديدة، شارع مصبح وهو يربط المنطقة الجنوبية لعيسان الكبيرة بشارع الربيع الفاصل بين عيسان الكبيرة وبني سهيلا (المصدر السابق).



شكل (5.3): الطرق الرئيسية المؤدية للبلدة
(المصدر: بلدية عيسان الكبيرة)

5.4 التضاريس

ترتفع بلدة عيسان الكبيرة عن مستوى سطح البحر 80 متر وتتحدّر 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، 2011 م).



شكل (5.4): تضاريس بلدة عيسان
(المصدر: بلدية عيسان الكبيرة)

5.5 المناخ

يتبع مناخ حوض البحر الأبيض المتوسط المعتدل 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 الربيع فتتعرض للرياح الجنوبية الشرقية الجافة (الخماسينية) 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 (التخطيط التتموي الاستراتيجي، 2011 م).

5.6 الخصائص التاريخية

- أصل التسمية:

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

- نشأة البلدة وتطورها التاريخي:

بنى الرومان مدينة عيسان 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

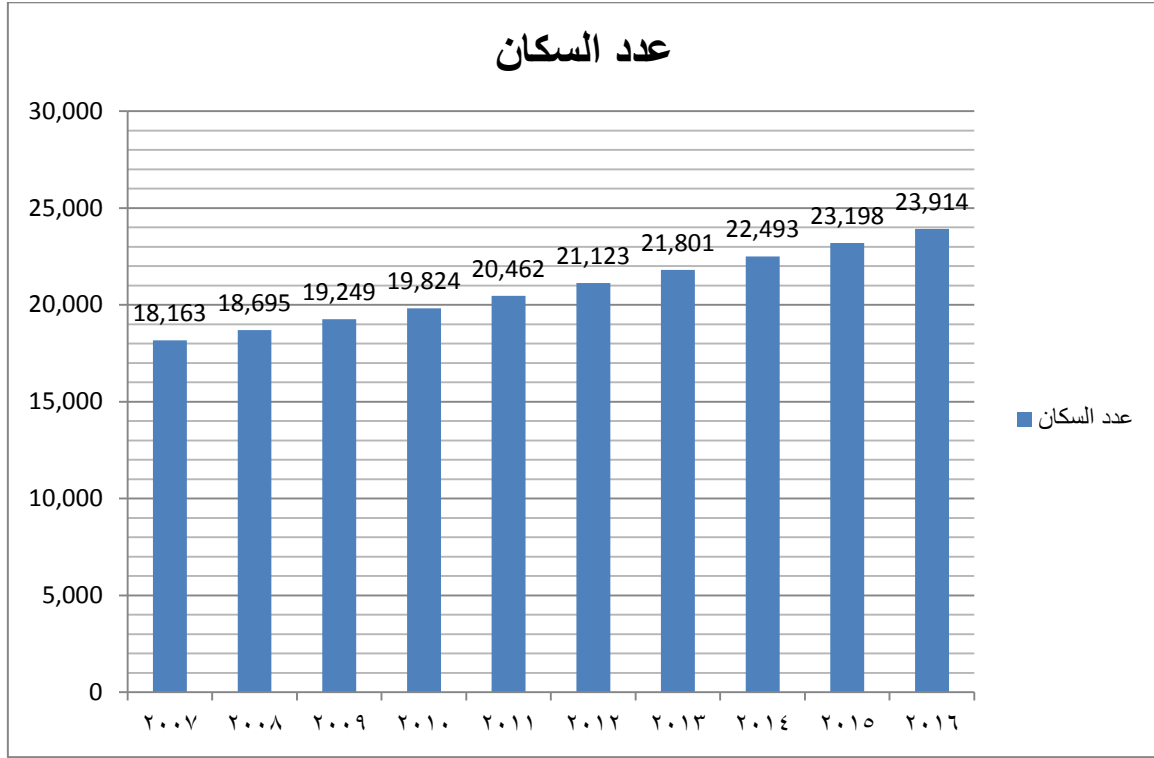
- السكان :

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

جدول (5.1): التعداد السكاني لبلدة عيسان 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 | عيسان الكبيرة |

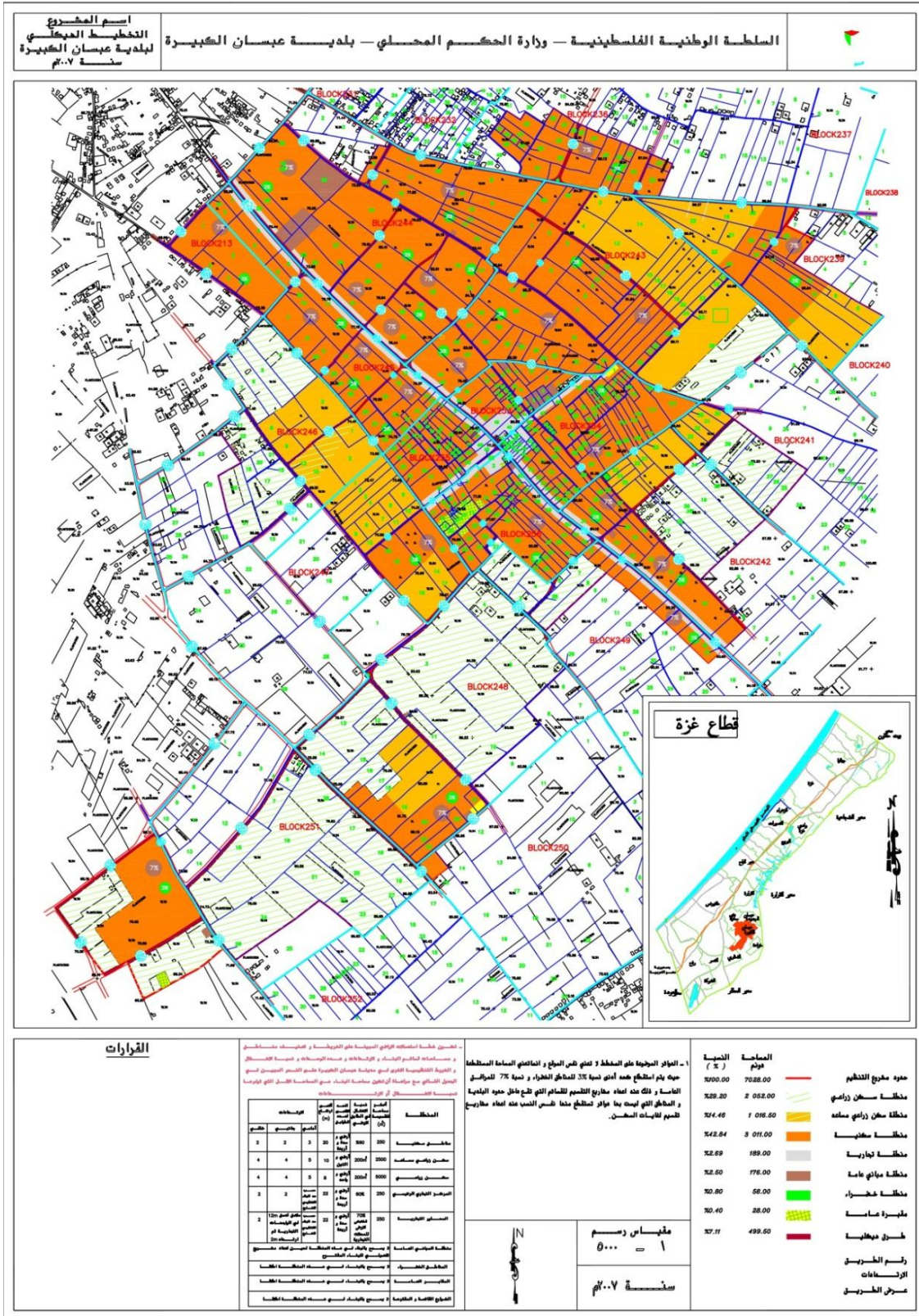


شكل (5.5): تطور التعداد السكان لبلدة عيسان الكبيرة
(المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012م)

5.8 الوضع القائم في بلدة عيسان الكبيرة

قامت الباحثة بعرض المخطط الهيكلي وأى مخططات تفصيلية إن وجدت ومن ثم الانتقال إلى أحد الأدوات العلمية التي استخدمتها الباحثة ألا وهى ورشة عمل خاصة بالحالة الدراسية مع مختصين ومسؤولين في بلدية عيسان الكبيرة لتوصيف الوضع القائم وعرض المشاكل والمعوقات وأهم التحديات التي تواجه مشاريع الإفراز والتقسيم في بلدة عيسان الكبيرة للوصول إلى سياسات وحلول للتخفيف من المشكلة القائمة.

5.8.1 المخطط الهيكلي لبلدية عسان الكبيرة



شكل (5.6): المخطط الهيكلي لبلدية عسان الكبيرة
 (المصدر: بلدية عسان الكبيرة)

تبلغ مساحة نفوذ بلدية عيسان الكبيرة 7025 دونم و البلدة يغلب عليها الطابع السكنى والذى يأخذ النسبة الأكبر كما أنها تكاد تخلو من المناطق الخضراء والمرافق العامة كما هو موضح بالجدول التالى.

جدول (5.2): المساحات حسب المخطط الهيكلي لبلدة عيسان الكبيرة
المصدر: وزارة الحكم المحلى، 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 هيكلية |
| 100 % | 7025 | المجموع |

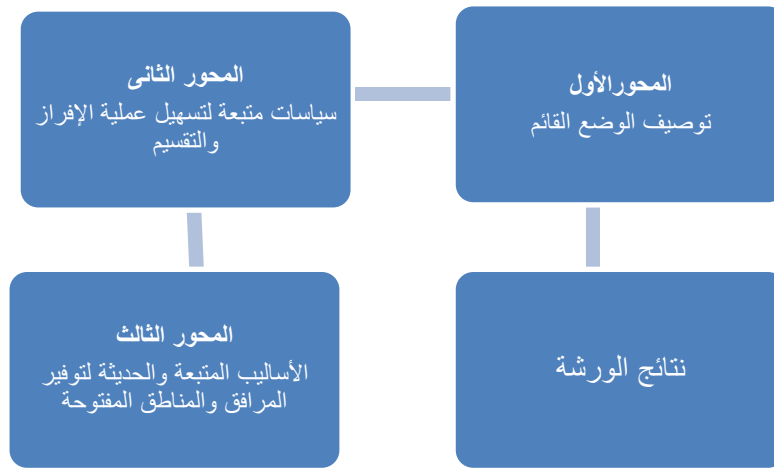
كما أن الأراضي في بلدة عيسان جميعها هي ملكيات خاصة حيث تخلو البلدة من الأراضي الحكومية (بلدية عيسان الكبيرة، 2016).

5.8.2 المخططات التفصيلية

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

5.8.3 ورشة عمل

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

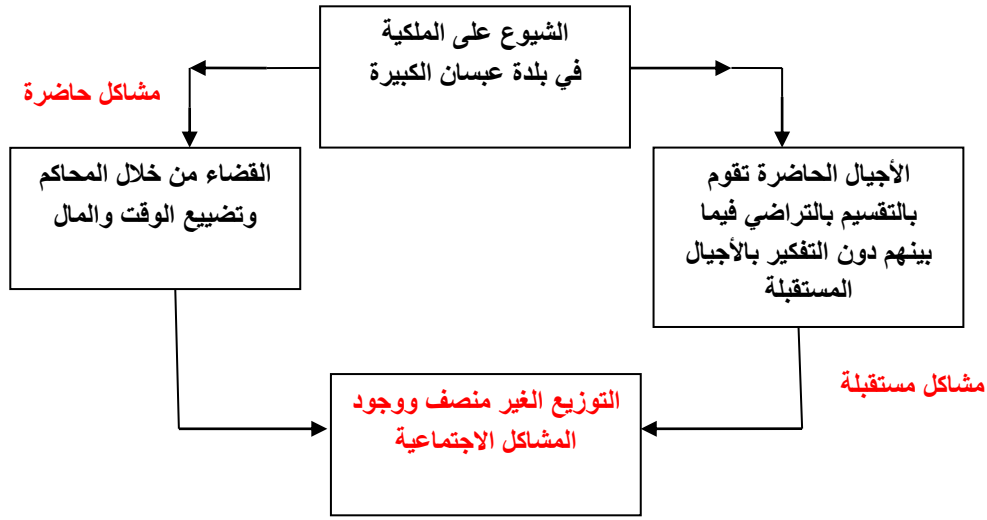


شكل (5.7): محاور ورشة العمل
(المصدر: ورشة العمل)

المحور الأول: توصيف الوضع القائم

1. الشيوع على الملكية

- الشيوع على الملكية: أراضي البلدة هي ممتلكات خاصة وتعانى من مشكلة واقعية وهي عدم توثيق الملكيات ومع انتقال الملكية من جيل إلى آخر وتكاثر المالكين والورثة بقيت معظم الأراضي مملوكة 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 بالشروع 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 عسان الكبيرة
(المصدر: ورشة العمل)

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

3. نتائج غياب مشاريع الإفراز والتقسيم في بلدة عسان الكبيرة

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

العمل)

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - عشوائية البناء وعدم تلبية احتياجات المواطنين. - التبعيات. - 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 وعشوائية أشكال القطع الغير صالحة للبناء. - غياب البيانات يوقع المخطط في أخطاء وإرباك ينعكس سلبا على التخطيط. - يسبب غياب النسيج العمراني المنتظم. | <p>محور: التخطيط والتنظيم</p> |
| <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. | <p>محور: التنمية الاجتماعية</p> |
| <p>ضعف النظام الصحي و البيئي وكثرة المكبات العشوائية للنفايات الصلبة و إضراره بالبيئة والصحة العامة.</p> | <p>المحور البيئي</p> |
| <p>ضعف البنية التحتية لشبكة الطرق والصرف الصحي مسببا غرق مناطق واسعة بمياه الأمطار.</p> | <p>والبنية التيحتية</p> |

المحور الثاني : سياسات متبعة لتسهيل عملية الإفراز والتقسيم

هناك سياسات تم طرحها خلال الورشة ويمكن إتباعها في بلدية عيسان الكبيرة لتسهيل عملية

الإفراز والتقسيم وهي كالتالي:

- سياسة تثقيف المالك: أكد البعض أن الحملات التوعوية ضرورية لرفع ثقافة المالك وهذا يأتي بعد ملئ الفجوة الموجودة في العلاقة بين البلدية والمواطنين.
- التعاون بين المؤسسات المسؤولة: ينبغي التعاون بين وزارة الحكم المحلي والبلدية وسلطة الأراضي والبعد عن أى تعقيدات لعملية الإفراز.
- سياسة التدرج وليس المباغته: أعرب البعض أن بلدة عيسان 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 عيسان تعاني من ضعف في الكادر الإداري والفني والتقني حيث تم تسليط الضوء على وجوب توفير قسم مساحة ومهندسين مختصين ومخططين برؤيا عميقة وبعيدة المدى ومن الواقع. كما ينبغي توفير صندوق لرسوم تطوير القسائم 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 بالمسئولية والمشاركة الفعلية في التطوير.
- تحديث المخطط الهيكلي: المخطط الهيكلي بحاجة الى تحديث كما أنه بعيد عن الواقع، بحيث يتم البدء أولا 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 او بواسطة أفراد آخرين تحت رقابتها وإشرافها إشباعا للحاجات العامة وتحقيقا للنفع العام (المصدر السابق).

2. للمرفق العام ثلاث عناصر:

- المرافق العامة من إنشاء السلطة العامة:

بمعنى 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:

لكي يكتسب المشروع صفة المرفق العام فلا بد أن يكون غرضه هو إشباع الحاجات العامة للأفراد داخل الدولة، أو بمعنى آخر ان يهدف المرفق الى تحقيق النفع العام، كمرفق التعليم والأمن.

- خضوع المرفق العام لسلطة الدولة:

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

3. آلية إنشاء المرافق العامة وإلغائها:

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 واختصاصاتهم 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. فاذا تم إلغاء المرفق فان أمواله تؤول إلى الشخص الإداري الذي يتبعه(المصدر السابق).

4. المبادئ التي تحكم عمل المرفق العام

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

- مبدأ استمرارية المرفق العام

تنشأ المرافق العامة وتنظم لكي تشبع حاجات الجمهور العامة التي لا غنى له عنها، لذلك كان لزاما باسم المصلحة العامة، أن تؤدي هذه المرافق خدماتها العامة على نحو يمكن الجمهور من الاستفادة منها. ولا يمكن تحقيق هذا الهدف الذي قصد إليه من وراء إنشاء هذه المرافق إلا بضمان سيرها بانتظام وإطراد، لأن الحاجات الجماعية التي تنشأ المرافق العامة لإشباعها بشكل كاف، لا تعتبر أنها قد أشبعت، وأن المرفق 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 المرافق العامة

يحتوي هذا اللفظ عدة صياغات لغوية من أهمها فكرة الاستقامة والتساوي أو العدل، قال تعالى ﴿فانبذ إليهم على سواء﴾ (الأنفال:58) ، قال تعالى ﴿فأطلع فرءاه في سواء الجحيم﴾ (الصافات : 55) والسواء هو المساواة مع الغير يقال ساوى الشيء إذا عادله وساويت بين الشيئين إذا عدلت.

اصطلاحيا ، لفظ المساواة تعريفات 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 وبعيدا عن كل اعتبارات شخصية.

- مبدأ تكيف المرفق العام

يعنى قابلية المرفق للتعديل والتغيير حسب العناصر والعوامل الملائمة للواقع والتكيف مع الظروف والاحتياجات الطارئة والمستجدة بما تلائم الزمان والمكان.

5. أنواع المرافق العامة:

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

تقسيم المرافق العامة بحسب طبيعة النشاط الذي تقوم به

- المرافق العامة الإدارية:

وهي المرافق 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).

- المرافق العامة الاقتصادية (الصناعية والتجارية):

وهي مشروعات تقوم بنشاط تجارى أو صناعي كتلك التي يقوم بها الأفراد والشركات الخاصة، ويتم ادارتها باتباع اساليب ادارة المشروعات الخاصة مع توافر الخصائص المميزة للمرافق العامة وتخضع للقواعد التي تحكم عمل المرافق العامة (المساواة بين المنتفعين، القابلية للتغيير، السير بانتظام) ولها ان تستعمل وسائل القانون العام اللازمة لحين سيره (نزع الملكية، القرارات الادارية، الاستيلاء المؤقت)، كما تخضع لقواعد القانون الخاص من حيث النشاط والادارة.

- المرافق العامة المهنية والنقابات:

وهي التي تتولى توجيه نشاط مهني معين ويمنحها 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 لاحد بمزاولة هذه المهن الا بعد الاشتراك في هذه النقابات.

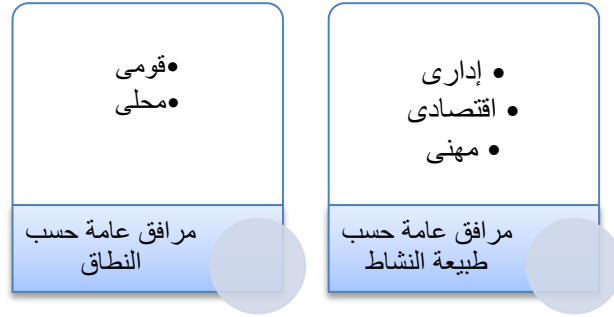
تقسيم المرافق العامة بحسب النطاق الذى تؤدي فيه وظيفتها (بحسب السلطة التي تنشأها):

- المرافق العامة القومية:

وهي التي تقوم بنشاط عام يشبع حاجات عامه لكافة سكان الدولة كمرفق الامن والدفاع والقضاء وتخضع هذه المرافق للإدارة المباشرة للدولة إما مركزيا أو لا مركزيا. وهذا الخضوع ضروري لإدارة هذه المرافق بسبب أهميتها للسكان وكذلك تحقيق المساواة التامة بين المنتفعين.

- المرافق الاقليمية (المحلية):

وهي المرافق التي ينشئها الاشخاص العامة الاقليمية داخل منطقة معينة من الدولة (محافظة_ امارة_ ولاية) كمرفق النظافة والنقل الداخلي. وهذه المرافق إنما تشبع الحاجات العامة لسكان هذا الاقليم دون ان تنفصل عن المرافق القومية. بمعنى أن المرافق الاقليمية إنما تخفف العبء عن المرافق القومية. وفي نفس الوقت تضىف 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 أسلوبين يمكن اتباعهم:

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

- طريقة الاستغلال المباشر

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

وترتكز طريقة الاستغلال المباشر على ثلاثة عناصر قانونية:

- تتطلب هذه الطريقة أن يكون للإدارة حق التصرف المطلق في إدارة نشاط المرفق فهي التي تتفرد باتخاذ قرارات تنظيمية و تسييرية.

- 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 المسؤولة 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 تصدده

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 المباني المطلوبة فيجوز للجنة اللواء أن تشرع في نزع الملكية باسم اللجنة المحلية وبالنيابة عنها وتدفع جميع الدفعات والنفقات والمصارف المتعلقة بنزع الملكية من اللجنة المحلية وتحصل منها كأن نزع الملكية قد جرى من قبلها.

وكما أن الأصول المتبعة في نزع الملكية كما ذكرت في المادة 25 من نفس القانون السابق كما يلي:

"اللجنة المحلية في أي وقت بعد وضع المشروع الهيكلي أو المفصل موضع التنفيذ أن تشرع في نزع ملكية جميع أو بعض الأراضي أو المباني 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 كأن المندوب السامي قد شهد بأن المشروع يراد به المنفعة العامة".

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

(1) على الرغم مما ورد في المادة السابقة، يكون للجنة المحلية في جميع الأحوال صلاحية الاتفاق مع صاحب أية أرض نزع 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 بدلاً 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 تنتقل إليهم أو إلى كل منهم، بالانفراد أو بالاشتراك، ملكية أرض أخرى، سواء أكانت واقعة في منطقة المشروع أم لم تكن بدلاً 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 بدلاً من أرضه، فللجنة 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 بدلاً من الأرض التي يراد نزع ملكيتها عوضاً عن قبض قيمة أرضه نقداً ويجوز للمحكم أن يأمر بنقل الأرض المعروضة إلى المالك بدلاً من دفع القيمة النقدية المشار إليها، بشرط أن يقتنع المحكم بأن قيمة الأرض المعروضة مساوية لقيمة الأرض المراد نزع ملكيتها وأنها معادلة لتلك الأرض من حيث الصنف والجودة والموقع والملاءمة وبشرط أن يقتنع 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 توفره من إمكان تطبيق نوع من الإدارة يتوافق مع طبيعة كل مرفق على حدا مما يضمن حسن سير هذه المرافق ويزيد من قدرتها الإنتاجية.

مفهوم المؤسسة العمومية

على خلاف طريقة الاستغلال المباشر، تعترف الدولة للمرفق العام بالشخصية المعنوية، والاستقلال المالي والإداري، وتعهد إليه بمهمة تسيير نشاط مرفقي 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 بتوفر 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 وتسيير مرفق 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 وتسييره (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 وحرية 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 تعاقدى قانوني بين طرفين أو عدة أطراف بهدف تدبير مرفق عام من قبل شركة خاصة لمدة محدودة قد تصل 30 سنة وقابلة للتجديد كما انها 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 (الملتزم فرد او 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 BOT , BOOT) :

تعريف عقود البوت: (BUILD, OPERATE and TRANSFER)

هي اتفاق بين احد الاشخاص المعنوية العامة واحد شركات القطاع الخاص (أجنبية او وطنية) لإنشاء مرفق عام على حساب الشركة الخاص وبأموالها والقيام بالإدارة والتشغيل فترة من الزمن بشروط محددة تحت إشراف ورقابة الجهة الادارية المتعاقدة وتحصل الشركة على

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

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

تتسم عقود البوت ببعض المزايا مثل:

- التخفيف عن الخزنة العامة للدولة حيث يتحمل القطاع الخاص إنشاء وتشغيل المرافق الكبرى.
- تجنيد الدولة وولايات الاقتراض الخارجي وما يستتبع ذلك من التدخل في شؤونها.
- التوسع في إنشاء المرافق الكبرى في أرجاء الدولة.
- الاستفادة من القدرات الكبرى للقطاع الخاص في أحداث نوع من النهضة التنموية في الدولة.

4. الدمج :

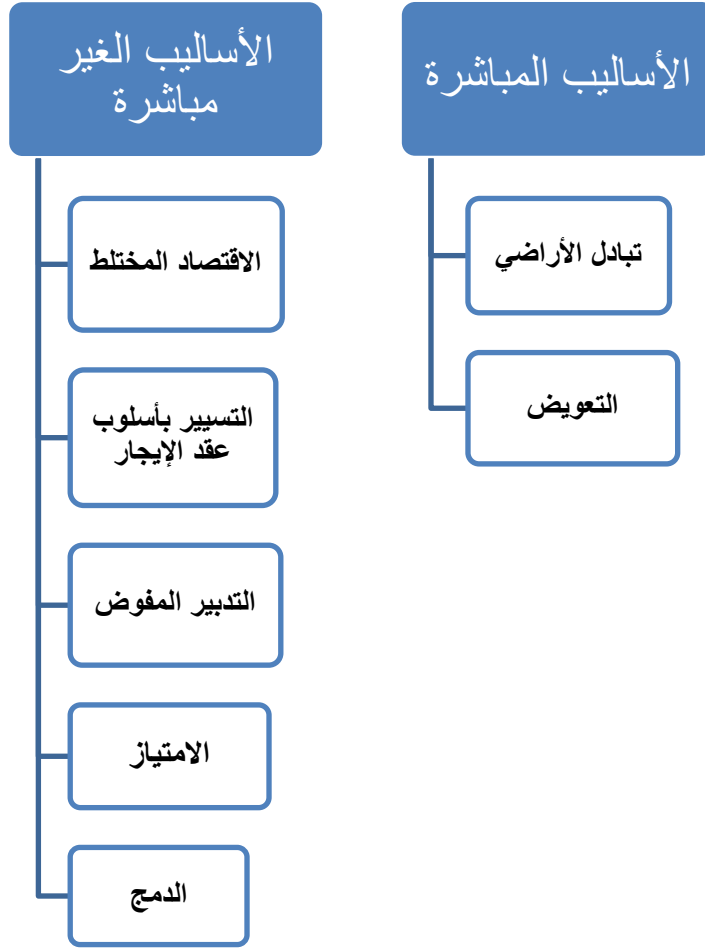
فكرة استبدال الأراضي والدمج يمكن تطبيقها في بلدة عيسان الكبيرة بين الأراضي داخل حيز البلدة ، فيمكن إيجاد قبول لدى المالك وخاصة إذا كان يملك قطع من الأرض في أكثر من مكان داخل حيز بلدة عيسان الكبيرة فيمكن دمج الملكيات الخاصة للمالك الواحد في مكان واحد وتحديد مرفق عام أو منطقة مفتوحة بالتفاوض معه.

5.8.4 نتائج و خلاصة الورشة

بعد استعراض المحاور الرئيسية انتهت الورشة بالخلاصة التالية:

5.8.4.1 الأساليب التي يمكن اتباعها للملكيات الخاصة في بلدة عيسان الكبيرة

هناك أسلوبين يمكن أن تستخدمهم بلدية عيسان الكبيرة لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة وهما كالتالي



شكل (5.10): أنواع الأساليب المتبعة لتدبير المرافق والمناطق المفتوحة (المصدر: ورشة العمل)

5.8.4.2 أسباب اللجوء للأساليب الغير مباشرة لتدبير المرافق والمناطق المفتوحة في الملكيات الخاصة في بلدة عيسان الكبيرة

أكد 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، وبلديات المنطقة الشرقية لم تستفد من هذا الجانب لعمليات تبادل الأراضي كما أن فئة كبيرة من سكان بلدة عيسان ترفض وبشدة مبادلة أرضه بأرض في المحررات، كما أن نزاع الملكية بحاجة إلى تعويض عاجل بسبب الوضع الاقتصادي الذي نعيشه والتعويض بحاجة إلى ميزانية ويأخذ وقت. كما أكد 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 يجزم تلك المسألة، ومن ناحية أخرى فإن العجز المالي في البلديات وقلة الموارد المالية يحول دون التوجه إلى نزاع الملكية لتوفير المساحات الكافية لإقامة المرافق العامة والمناطق

المفتوحة في الوقت الحالي، لذلك يمكن الاستفادة وإعمار الأراضي وإنعاش وضع البلدة الاقتصادي 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

| المحور | نتائج غياب مشاريع الإفراز والتقسيم | الحلول |
|-----------------------------|---|--|
| محور: التخطيط والتنظيم | <ul style="list-style-type: none"> - لازالت أراضي واسعة مملوكة على الشيوخ ولا يتم الاستفادة منها واستثمارها. حيث سبب ذلك خسارة مادية واجتماعية لمعظم المالكين والتي آلت قضاياهم الى المحكمة لسنوات طويلة دون نتيجة. - 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 استعمال الأراضي. - تشابك الملكيات وعدم وضوح حدودها وعشوائية أشكال القطع الغير صالحة للبناء. - غياب البيانات يوقع المخطط في أخطاء وإرباك ينعكس سلبا على التخطيط. - غياب النسيج العمراني المنتظم. | <ul style="list-style-type: none"> - اتباع سياسة التدرج وليس المفاجأة في عمل المخططات التفصيلية ومن ثم مشاريع التقسيم للأحياء. - على البلدية إيجاد طريقة لإلزام المواطنين ومنع أي عملية بيع أو بناء عشوائي. - التعاون بين المؤسسات والجهات المعنية كسلطة الأراضي والبلدية ووزارة الحكم المحلي لتحقيق المنفعة العامة والخاصة. - استحداث قانون وإيجاد حلول واقعية قابلة للتنفيذ للملكيات الخاصة والمملوكة على الشيوخ والتي لا يمكن الاستفادة منها. |
| محور: التنمية الاجتماعية | <ul style="list-style-type: none"> - عدم وجود مرافق عامة ومناطق مفتوحة. - ازدياد السوق المركزي وعدم قدرته على احتواء كافة الأنشطة التجارية المختلفة. | <ul style="list-style-type: none"> - اختيار الاسلوب المناسب لتوفير المرافق العامة والمناطق المفتوحة الكافية |

| | | |
|--|--|---|
| <p>للبلدة بعد دراسة وضع الأحياء واحتياجاتهم الرئيسية لنوع المرفق.</p> <p>- إعادة تأهيل السوق المركزي بنشاط آخر مع العمل علي نقله لموقع اخر مناسب.</p> <p>- إشراك المجتمع المحلي في عملية التخطيط وعمل ورشات توعوية لرفع مستوى ثقافة الفرد ولتزيد 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 والتقسيم ومن ثم استخدام أحد الأساليب المناسبة لتوفير المناطق المفتوحة والمرافق العامة.</p> | <p>- ضعف النظام الصحي و البيئي وكثرة المكبات 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 المرافق التي تحتاجها بلدة عيسان:

بناء على الإحصائيات لمركز الإحصاء الفلسطيني يبلغ عدد سكان عيسان الكبيرة عام 2016 (23914 نسمة) وبحساب الزيادة السكانية نجد أن معدل النمو السكاني يتجاوز 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 عيسان تعاني من قلة المراكز الصحية ولا بد من توفيرها حيث يحتاج كل فرد في المجتمع إلى 0.25 م² من الأرض (الكحلوت أ ، 2005). وعليه تكون المساحة المطلوبة حتى سنة الهدف = عدد السكان * مقدار حاجة كل فرد .

$$= 44038 * 0.25 = 11009,5 \text{ م}^2 \text{ أي (11 دونم)}.$$

2- الحدائق والملاعب :

نصيب الفرد من الحدائق والملاعب على مستوى منطقة سكنية يتراوح عدد سكانها من 30 إلى 45 الف نسمة من 1- 2.5م² / نسمة (وزارة الشئون البلدية والقروية، 2005). ولا بد من توفير هذه المناطق لأفراد المجتمع ويمكن أن يكون نصيب الفرد 1,5م² (الكحلوت أ ، 2005) وعليه تكون المساحة المطلوبة حتى سنة الهدف = عدد السكان * مقدار حاجة كل فرد

$$= 44038 * 1,5 = 66057 \text{ م}^2 \text{ أي (66 دونم)}$$

3- المراكز الرياضية والاجتماعية :

لا بد من توفير هذه المراكز الرياضية والاجتماعية و يحتاج كل فرد في المجتمع إلى 0.5م² من الأرض (المصدر السابق) وعليه تكون المساحة المطلوبة حتى سنة الهدف = عدد السكان * مقدار حاجة كل فرد

$$= 44038 * 0.5 = 22019 \text{ م}^2 \text{ أي (22 دونم)}$$

4- مراكز تجارية

نصيب الفرد من المساحة التجارية بالحي السكنى من 0.45 م² إلى 1 م² (وزارة الشئون البلدية والقروية، 2005) فيمكن اعتبار المساحة التي يحتاجها كل فرد 0.8 م²/فرد (الكحلوت أ ، 2005).

$$= 44038 * 0.8 = 35230.4 \text{ م}^2 \text{ أي (35 دونم)}$$

5- مدارس (الكحلوت أ ، 2005)

لحساب مدارس المرحلة الأساسية الدنيا (الابتدائية): نصيب الطالب أو الطالبة في المدرسه =
5.0م/2طالب 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 / 0,18 = 555 نسمة
عدد السكان الإجمالي الذين تخدمهم مدرستين (في حالة الفصل بين الذكور والاناث)
1000 / 0.09 = 1110 نسمة
مجال التأثير =500 م
نصيب الفرد الواحد من المدرسة 5000 م / 2 = 5555 نسمة = 0.90 م / 2 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 وللاعتراضات. وفي عام 1995م بدأت تتخذ البلدية الإجراءات القانونية في تصديق المخططات وعملها. ومنذ عام 2007م انتهجت البلدية استخدام قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936م في إلزام المواطنين بعمل مشاريع تقسيم، حيث بدأ المواطنون في بيع قطع أراضي بناء على قسم رضائية في القسيمة 107 من القطعة 141 بدير البلح وعليه واستنادا لمادة 20 فقرة 1 وفقرة 9 خاطبت البلدية المواطنين المالكين بتقديم مشروع تقسيم للقسيمة 107 المذكور وأنه في حال عدم تقديم المشروع ستقوم البلدية بعمل مشروع تقسيم للقسيمة 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.

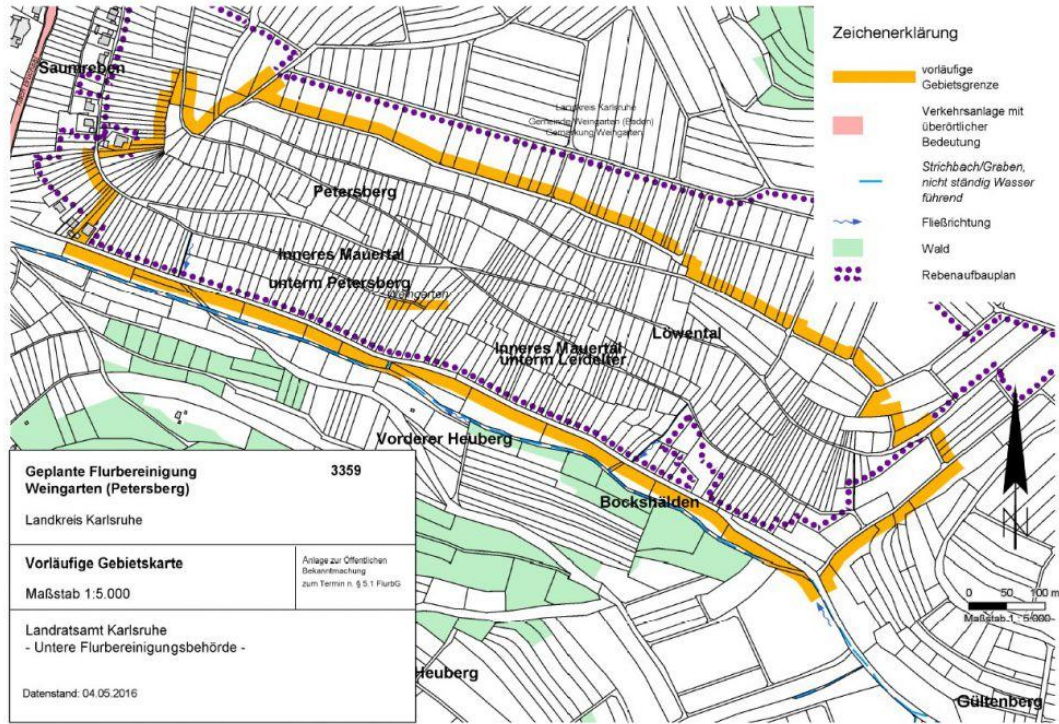
وقد قامت البلدية بتوزيع الاستقطاع بنسبته على المالكين حسب حصصهم و تم التصديق عليه حسب الأصول ووضعه موضع التنفيذ. وتعمل البلدية منذ ذلك الحين ما بين تقديم المواطنين لمشاريع تقسيم بأنفسهم أو إجبارهم من البلدية للقيام بالتقسيم وقد حققت البلدية مساحة 30 دونم في العشر السنوات الأخيرة من الاستقطاعات تم تخصيصها 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 بالشروع بمشروع تقسيم.
- أو من خلال تعويض المواطنين من قبل سلطة الأراضي وهذا بحاجة إلى مجهود ومتابعة من قبل إدارة البلدية لتعويض المواطن، كما هو مرفق بالملحق 4 (هشام الديراوي: مدير دائرة التخطيط في بلدية دير البلح، مقابلة شخصية، 11 ديسمبر 2016م).

5.9.2 تجربة مخطط الدمج في حي فاينجارتن بمدينة بيترزبيرج بألمانيا

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



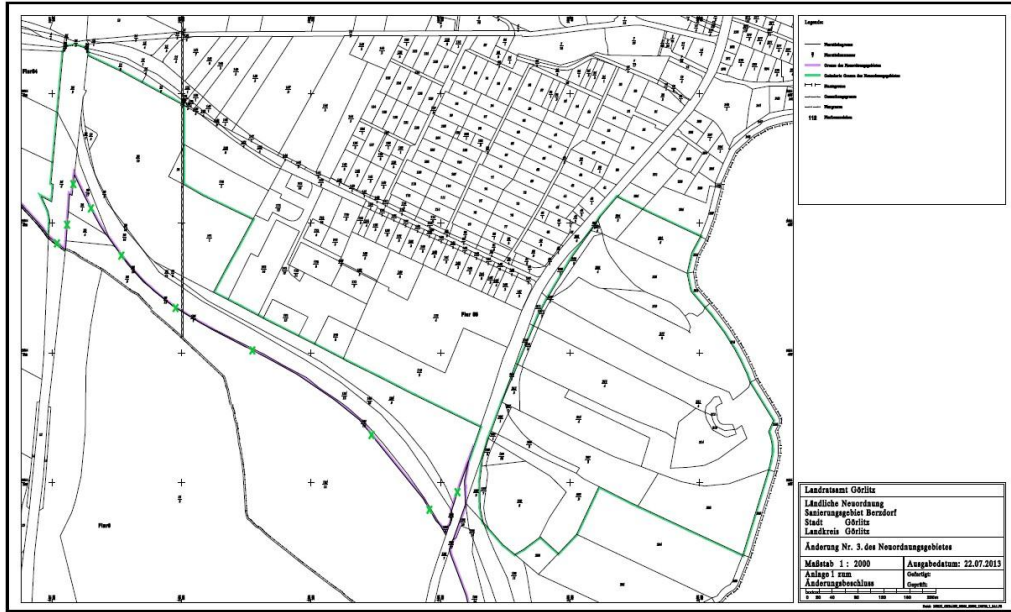
شكل (5.11): المخطط قبل الدمج
(المصدر: ويكيبيديا، 2016)

تم تحديد المنطقة بالكامل ونزع الملكية بشكل مؤقت ويتم القيام بالأعمال المساحية وتوثيق الحقوق وتجنب الاضرار 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 اللازمة لتحديد ملكيات كل مالك وتوثيقها قبل البدء بعملية الدمج
- 6- تقم اللجنة بدمج القسائم وإزالة 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 الأراضى قبل الدمج وبعده
- 11- تسلم القسائم مرة اخر للمالكين مع مخطط استعمالات الاراضي
- 12- تتم عمليات التعويض للمواطنين عند حدوث بعض السلبيات في عملية الدمج
- 13- دراسة القوانين والانظمة 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 للمالكين بالقيام بالأنشطة المختلفة في ملكيتهم وإنشاء مرافق أو مناطق مفتوحة المنطقة بحاجة لها ويكون للدولة دور في الرقابة ووضع الضوابط والأنظمة لتلك الأنشطة. فوجود المرافق العامة أمر ضروري لتلبية احتياجات الإنسان المختلفة وتيسير أمور حياته والتي تنعكس بدورها على الجوانب الحياتية المختلفة وأهمها الجانب الاجتماعي. لذلك لابد من إيجاد وسيلة لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة والخضراء داخل الملكيات الخاصة والتي تحتاجها بلدة عيسان الكبيرة .

الفصل السادس

تحليل البيانات والنتائج والتوصيات

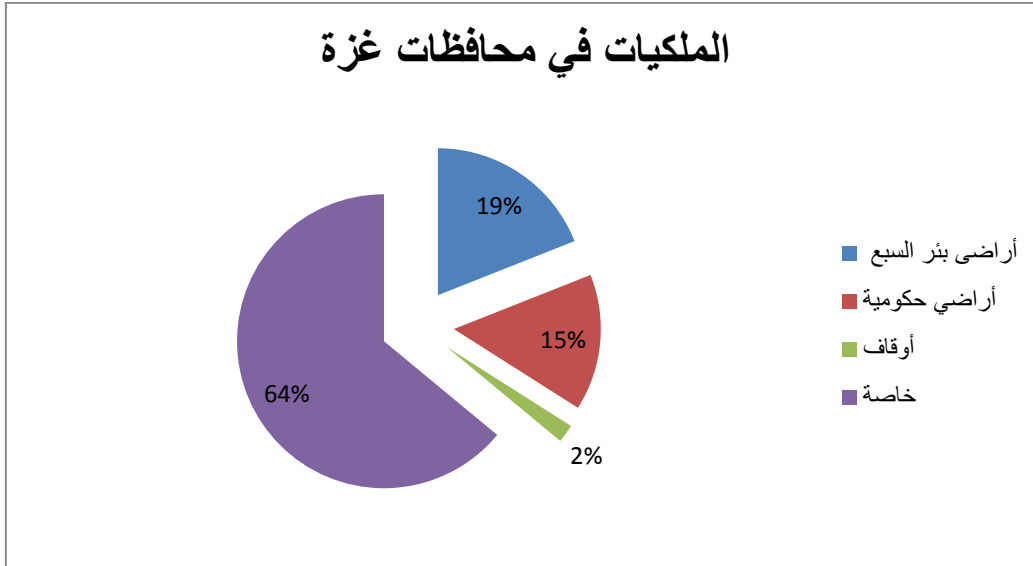
الفصل السادس

تحليل البيانات والنتائج والتوصيات

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

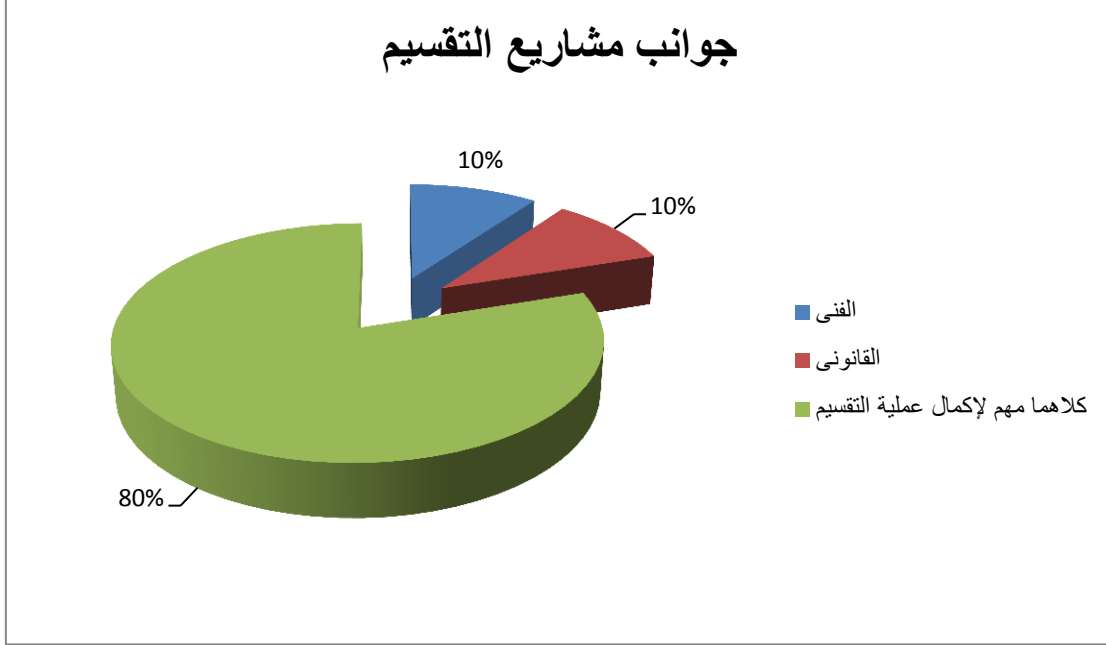
1. مشاريع الإفراز والتقسيم والتنمية الاجتماعية
2. القوانين والجهات المسؤولة عن تلك المشاريع
3. المعوقات والمشاكل المواجهة لمشاريع الإفراز وتعيق التنمية الاجتماعية.
4. سياسات يمكن اتباعها في مشاريع الإفراز والتقسيم
5. الحالة الدراسية - بلدة عيسان-

1. مشاريع الإفراز والتقسيم والتنمية الاجتماعية



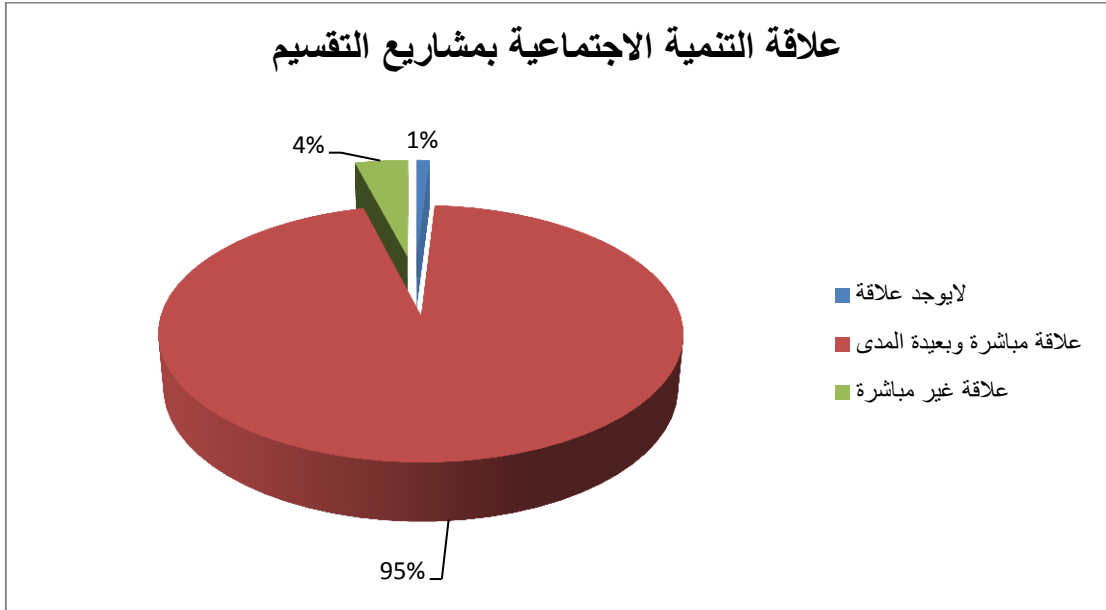
شكل (6.1): ملكيات الأراضي في محافظات غزة
(المصدر: المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية، 2007)

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)

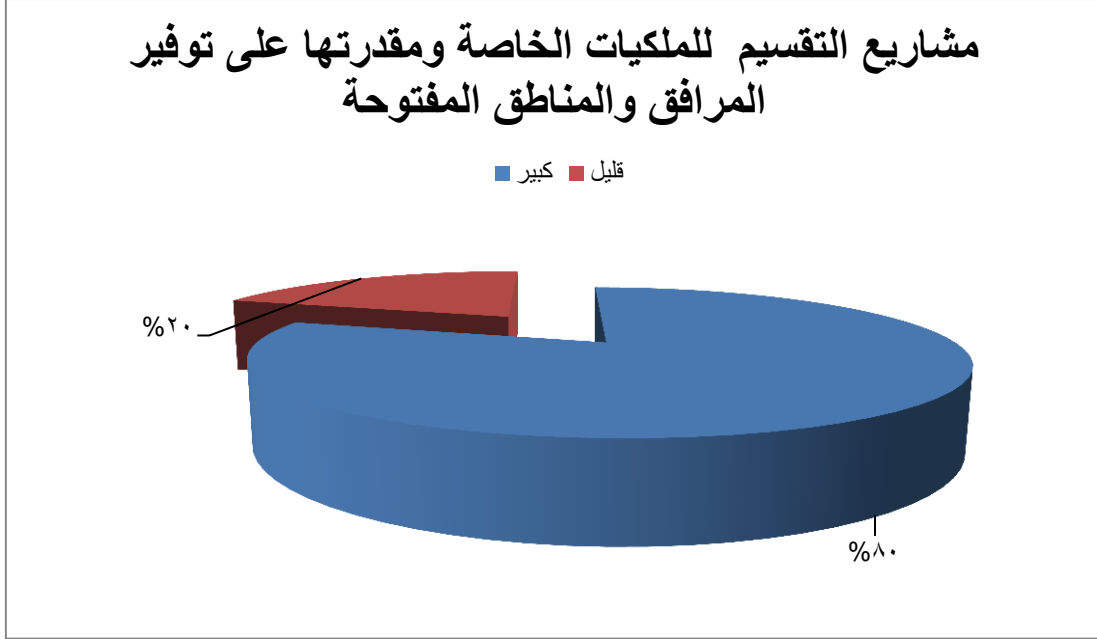
أظهرت المقابلة بأن 24 شخص أكد أن كلا من الجانب الفني والقانوني مهم لإكمال عملية الإفراز والتقسيم.



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

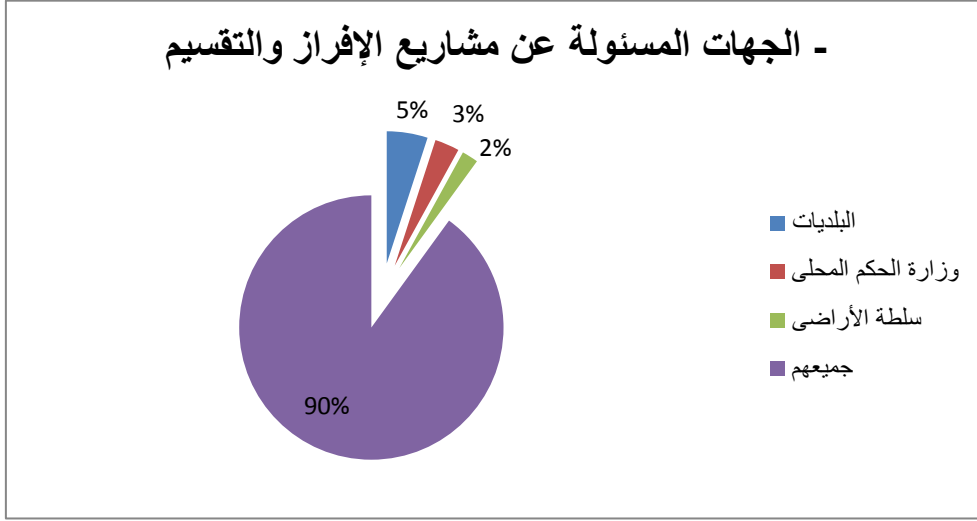
تؤيد الباحثة وجود علاقة وطيدة بين مشاريع التقسيم للأراضي وتأثيرها المباشر على التنمية الاجتماعية، فمشروع الإفراز ينظم استعمالات الأراضي ويوفر مرافق وخدمات عامة لجميع الفئات وهذا أساس للتنمية الاجتماعية والذي يحفظ حقوق الأجيال القادمة.



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

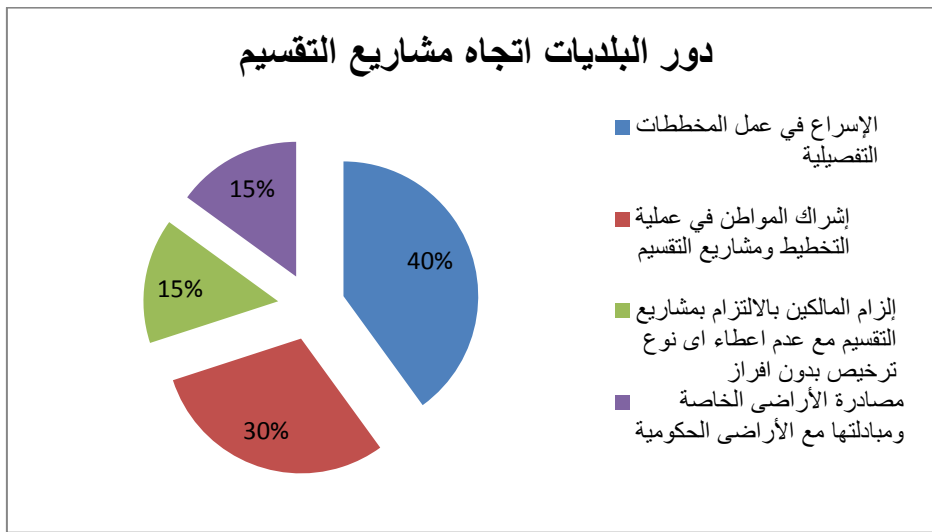
أظهرت المقابلة بأن 24 شخص أكد على عدم قدرة مشاريع الإفراز والتقسيم على توفير المرافق والمناطق المفتوحة وخاصة في ظل الوضع الاقتصادي الذي نعيشه مع عدم تعاون الوزارات في تخصيص المرافق، كما ان البعض اكد بأن نسبة الاستقطاع لصالح الشوارع العامة لا لتوفير المناطق المفتوحة وخاصة في حل صغر الملكيات.

2. القوانين والجهات المسؤولة عن تلك المشاريع



شكل (6.5): الجهات المسؤولة عن مشاريع الإفراز والتقسيم
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

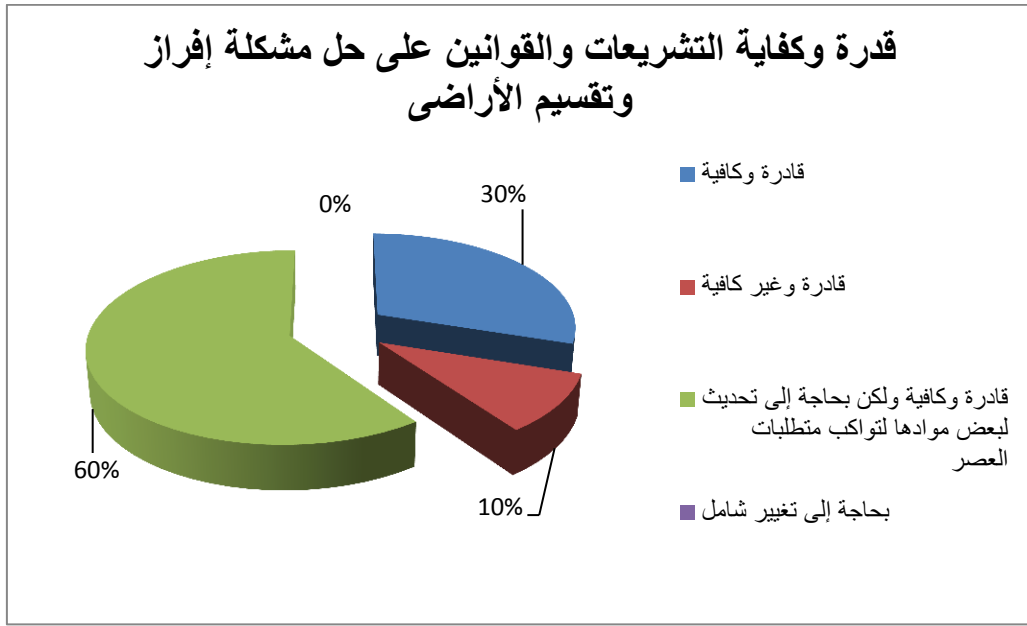
أكد 27 شخص بأن كلا من اللجان المحلية ووزارة الحكم المحلي وسلطة الأراضي مسؤولة بشكل أساسي عن مشاريع الإفراز والتقسيم. تؤيد الباحثة أن الجهات المسؤولة عن مشاريع الإفراز والتقسيم تبدأ من المواطن ثم اللجنة المحلية في البلديات ومنها للجنة المركزية وعلى رأسها وزارة الحكم المحلي وبالتعاون مع سلطة الأراضي.



شكل (6.6): دور البلديات اتجاه مشاريع التقسيم
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أكد 12 شخص بأن الإسراع في عمل المخططات التفصيلية والشروع بها قبل مشاريع التقسيم دور مهم ينبغي على البلديات القيام به. كما أكد 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.

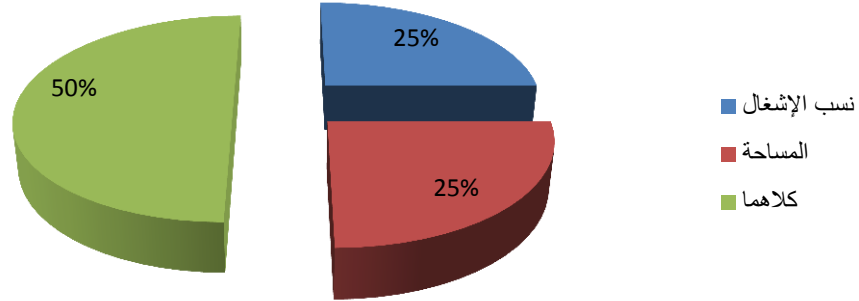


شكل (6.7): قدرة وكفاية التشريعات والقوانين على حل مشكلة إفرار وتقسيم الأراضي
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أكد 18 شخص على قدرة وكفاية القوانين على حل مشكلة الإفرار وتقسيم الأراضي. بينما أكد 9 أشخاص بأن القوانين قادرة وغير كافية فهي بحاجة إلى تفعيل وتحديث.

تؤيد الباحثة قدرة وكفاية القوانين فقانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936 تطرق لمشاريع الإفرار والتقسيم ونسب الاستقطاع ولكن بعض بنود القانون بحاجة إلى تحديث وتفصيل أكثر كنسبة الاستقطاع وملئمتها لشكل القسيمة المفروزة فالقسيمة الشريطية الشكل أو الطولية تختلف عن القسيمة المستطيلة الشكل .

أكثر العوامل التي تحدد قدرة البلديات للبدء بمشاريع التقسيم هي:

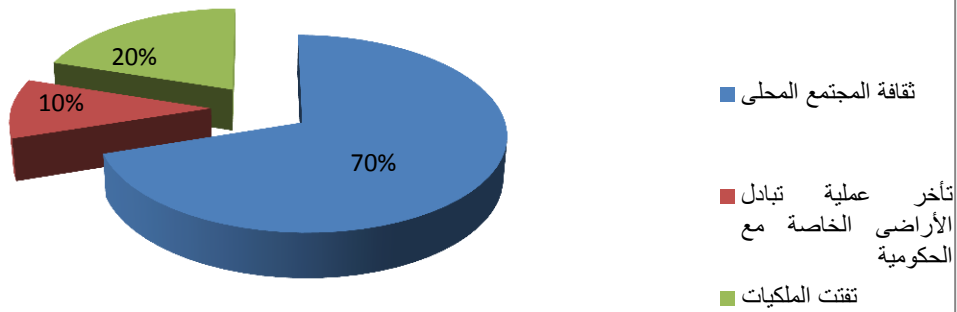


شكل (6.8): العوامل التي تحدد قدرة البلديات للبدء بمشاريع التقسيم (المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

وجد 15 شخص بأن قدرة البلديات تحددها المساحة ونسب الإشغال أكثر من أي عوامل أخرى.

3. التحديات والمعوقات التي تواجه مشاريع الإفراز والتقسيم

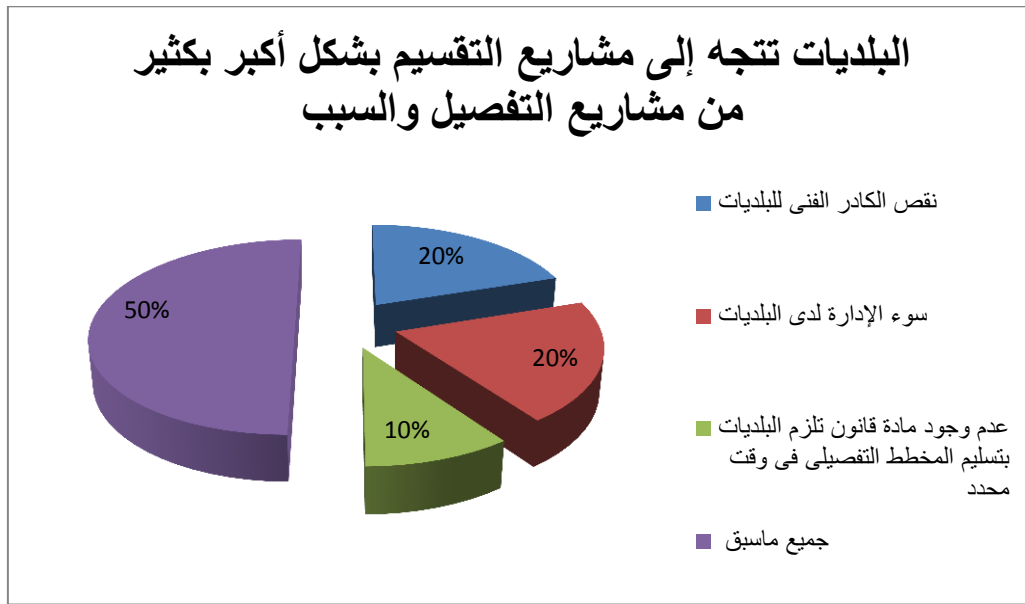
الأسباب المؤدية لعدم الإفراز والتقسيم للأراضي



شكل (6.9): الأسباب المؤدية لعدم الإفراز (المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

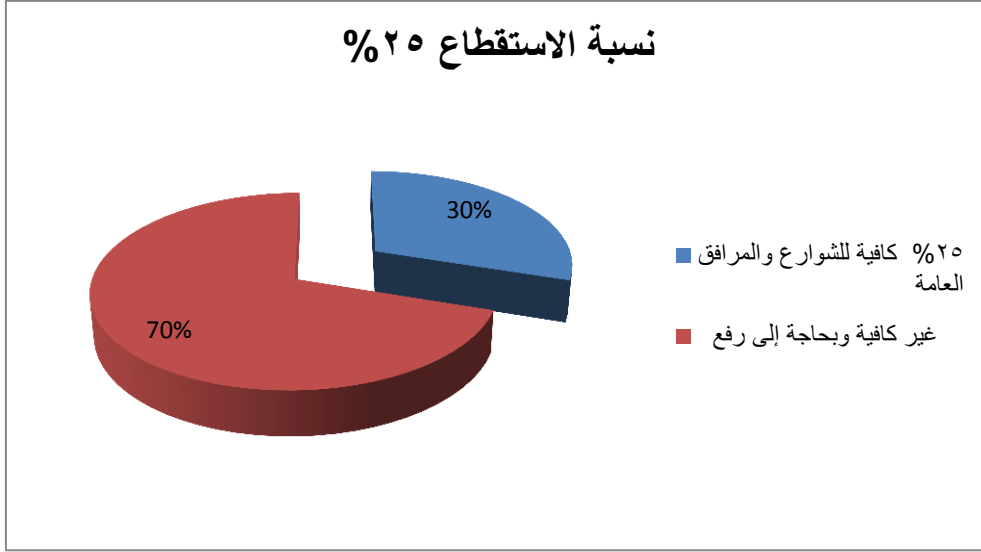
أكد 21 شخص بأن ثقافة المجتمع المحلي الذي يحول عن البدء بمشاريع الإفراز والتقسيم فيما اظهر 6 أشخاص بأن تأخر عملية مبادلة الأراضي تجعل المواطن لايقدم على أى مشروع إفراز وتقسيم معتمد.

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 الورثة فيها مع ارتفاع سعرها وهذا يصعب عملية الإفراز.



شكل (6.10): سبب اتجاه البلديات إلى مشاريع التقسيم أكثر من مشاريع التفصيل (المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

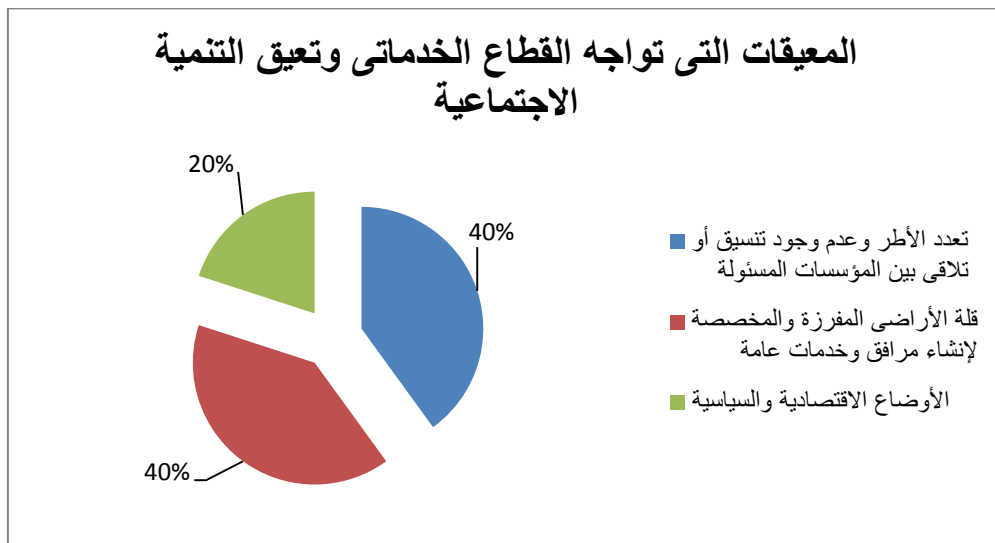
أكد 15 شخص بأن البلديات تتجه نحو مشاريع التقسيم قبل المخططات التفصيلية بسبب نقص الكادر الفني والإداري وعدم وجود قانون ملزم بذلك. ترى الباحثة بأن الوضع الاقتصادي وارتفاع الكثافة السكانية والحاجة الملحة للتقسيم والبناء مع أخذ المخطط التفصيلي وقت وجهد أطول بكثير من مشاريع التقسيم، و ضعف الكادر الفني والإداري، وغياب الرؤيا الشاملة جعل البلديات تتوانى 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 وجب رفع النسبة.

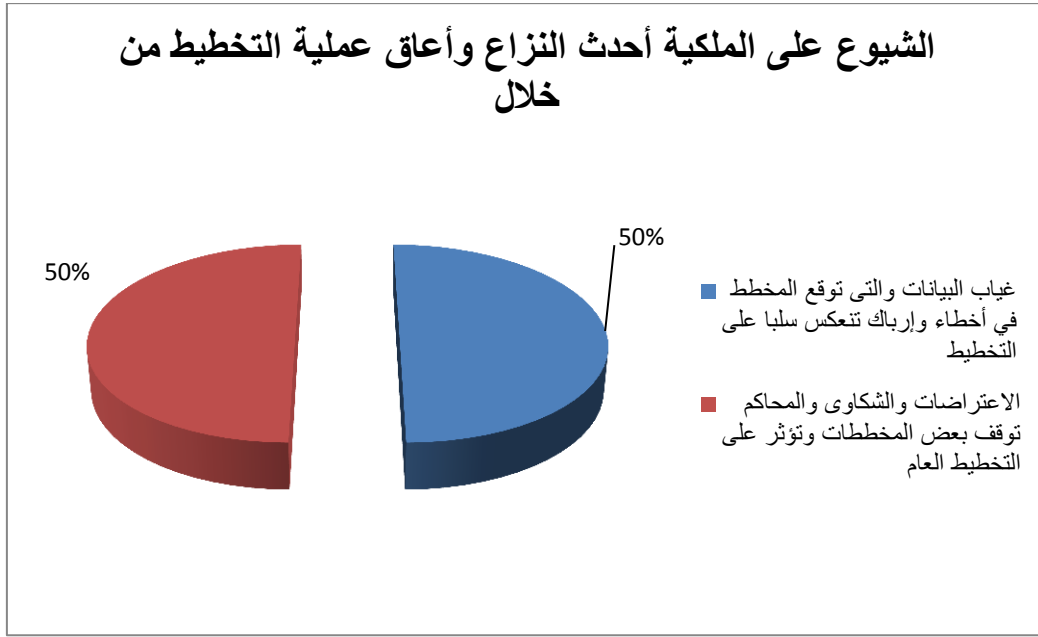
تري الباحثة أن نسبة الاستقطاع غير كافية للشوارع و لتوفير المرافق العامة والمناطق الخضراء في الوضع الحالي ولكن في حال التعاون المؤسسي وتوفير كل مؤسسة حكومية من نصيبها مرفق عام فمثلا وزارة التربية والتعليم توفر المدارس ووزارة الصحة توفر المشافي للمناطق سنجد أن نسبة 25% كافية للشوارع برتبها المختلفة والعروض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



شكل (6.12): المعوقات التي تواجه القطاع الخدماتي وتعيق التنمية الاجتماعية

(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أكد 12 شخص بأن قلة الأراضي المفروزة والممتلكة على الشيوع معيق أساسي لتوفير الخدمات المطلوبة، كما أكد 12 شخص آخرين أن تعدد الأطر وعدم وجود تنسيق بين المؤسسات المسؤولة سبب لعدم توفر القطاع الخدماتي. تؤيد الباحثة بأن تعدد الأطر وعدم وجود تنسيق بين المؤسسات المسؤولة وقلة الأراضي المفروزة والمخصصة لإنشاء مرافق وخدمات عامة مع الأوضاع الاقتصادية والسياسية جميعها معيقات تواجه القطاع الخدماتي وتؤثر سلبا بالتنمية الاجتماعية.

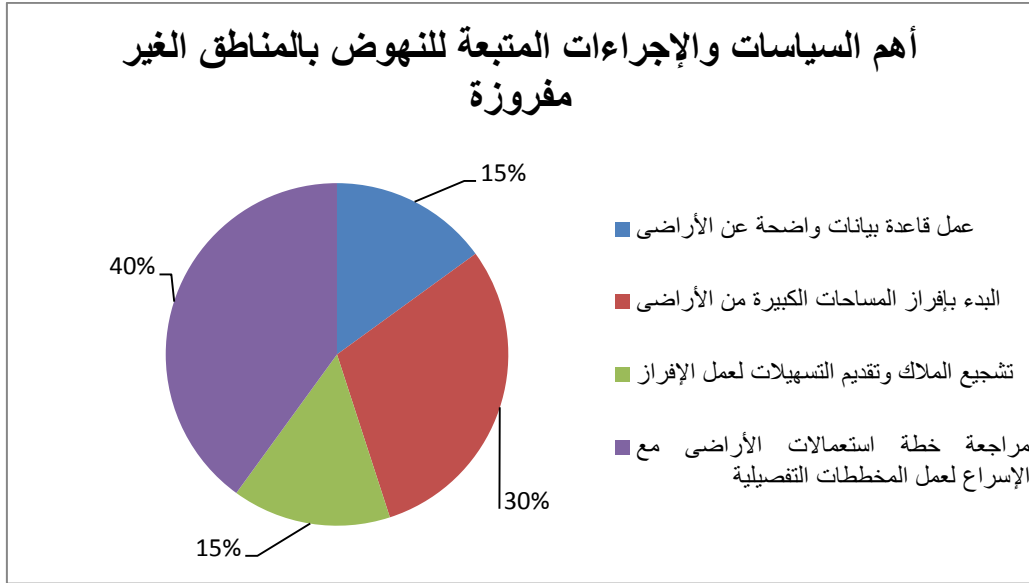


شكل (6.13): الشيوع على الملكية والتخطيط

(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أكد 15 شخص بأن غياب البيانات المتعلقة بالأرض توقع المخطط في إرباك، كما أظهر 15 شخص أيضا بأن الاعتراضات والشكاوى والمحاكم توقف بعض المخططات وتؤثر سلبا على التخطيط عامة. تؤيد الباحثة بأن غياب البيانات والتي توقع المخطط في أخطاء ووجود الاعتراضات والشكاوى والمحاكم بسبب الشيوع على الملكية تحدث النزاع وتؤثر على التخطيط العام.

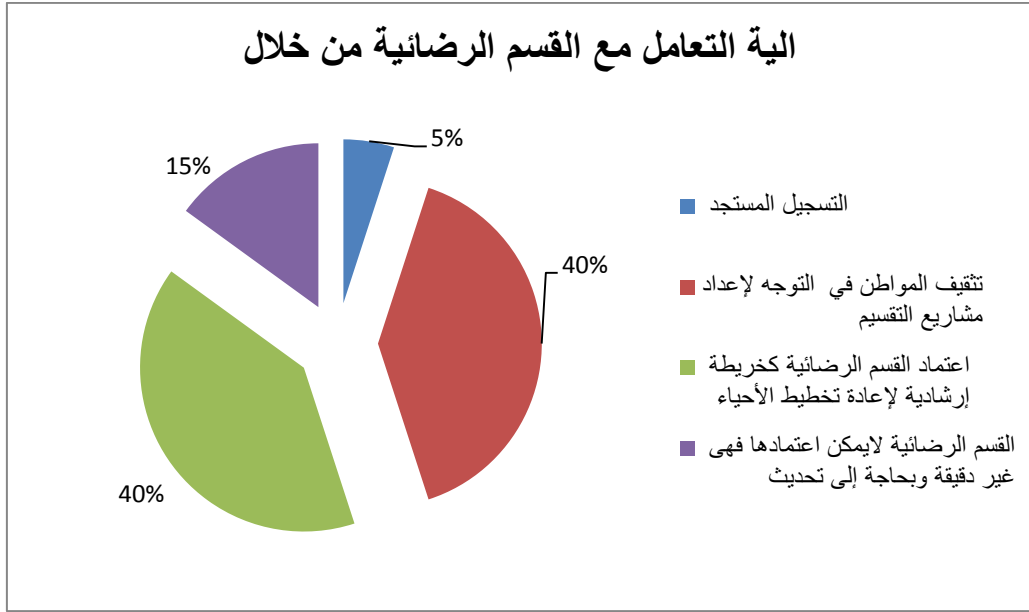
4. سياسات يمكن اتباعها في مشاريع الإفراز والتقسيم



شكل (6.14): أهم السياسات والإجراءات المتبعة للنهوض بالمناطق الغير مفروزة
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

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

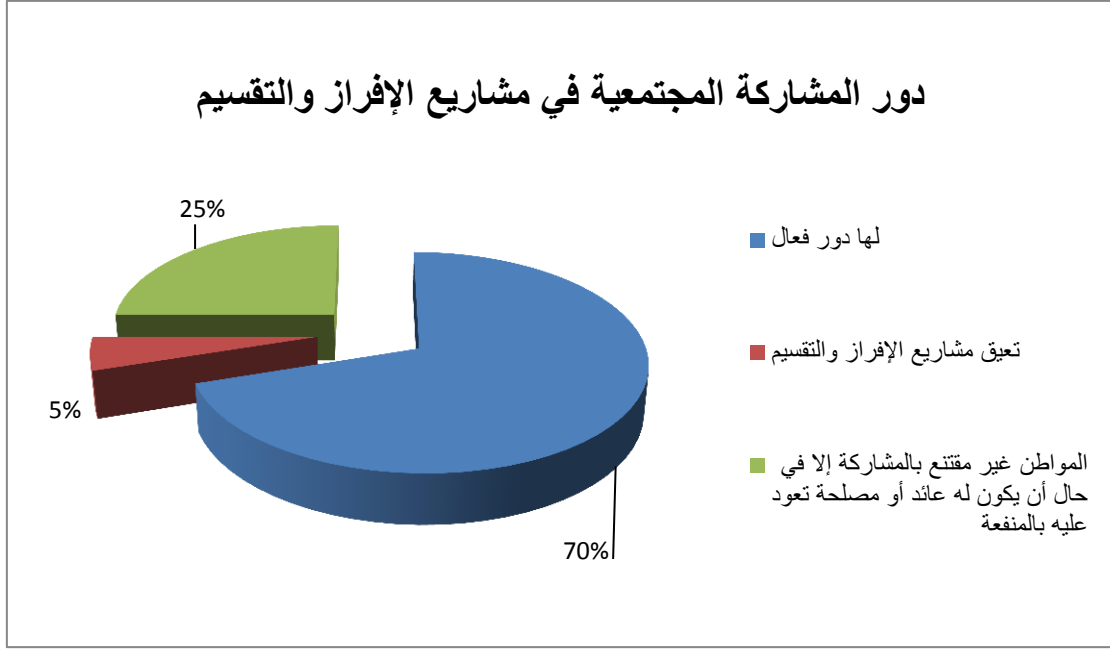
ترى الباحثة بأن جميع ما سبق ضروري لعمل خطة واضحة قوية للنهوض بالمناطق الغير مفروزة.



شكل (6.15): آلية التعامل مع القسم الرضائية
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

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

تري الباحثة أن أخذ القسم الرضائية بعين الاعتبار لتجهيز المخططات التفصيلية مدخل لكسب ثقة المواطن ولغة للتفاهم بين البلدية والمواطن وقد تساعد المخطط للبدء في عملية التخطيط وتجهيز المخطط التفصيلي ولكن لابد من التأكد من أبعادها وحدودها ومساحتها ورفعها بنظام الإحداثيات ليسهل توقيعها على المخططات.

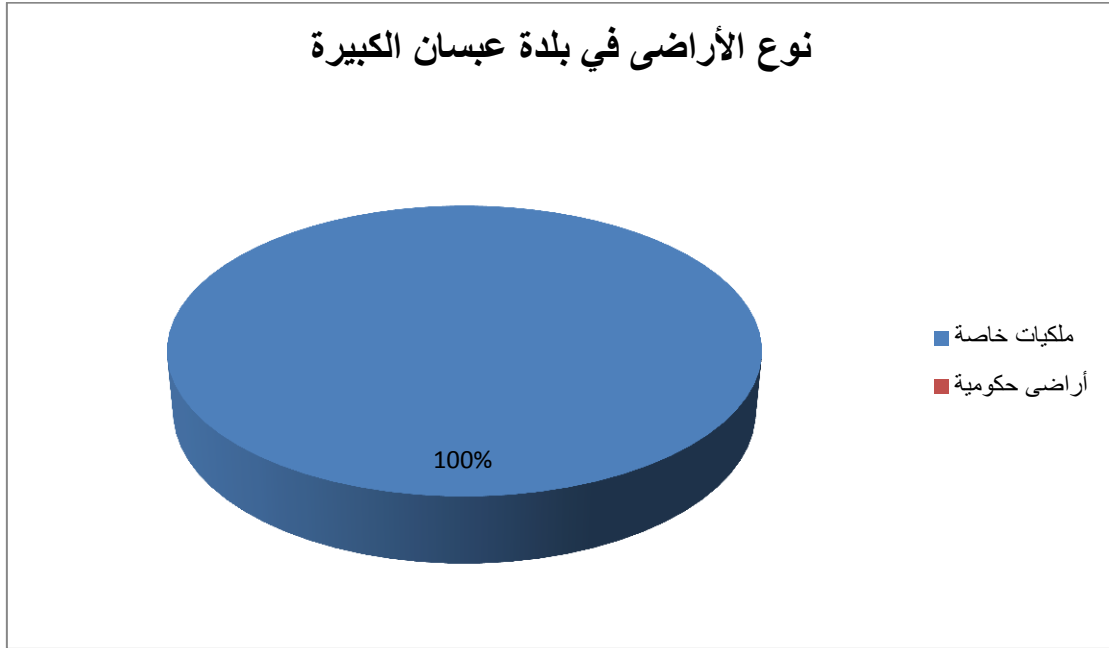


شكل (6.16): دور المشاركة المجتمعية في مشاريع الإفراف والتقسيم
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أكد 21 شخص بأن المشاركة المجتمعية وتفعيل دور لجان الحي والمجالس البلدية لها دور فعال في مشاريع الإفراف والتقسيم.

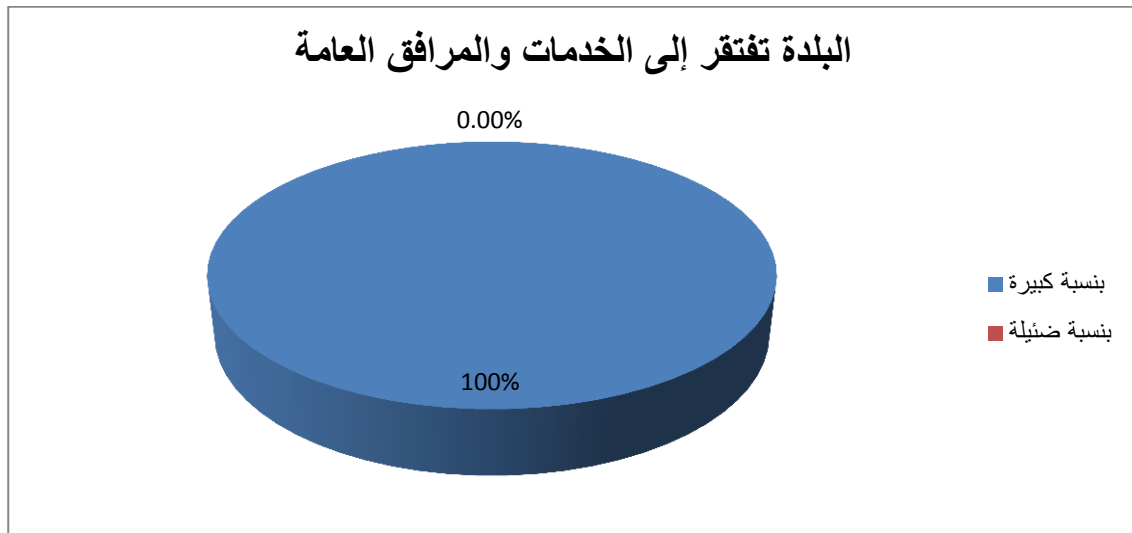
تؤيد الباحثة على أهمية المشاركة المجتمعية ولكن الأوضاع الحالية التي يعيشها المواطن في قطاع غزة وعلاقته الضعيفة مع الجهات المسؤولة تجعله غير مقتنع بالمشاركة إلا إذا كان هناك عائد مادي أو فائدة تعود عليه.

4- الحالة الدراسية بلدة عيسان الكبيرة



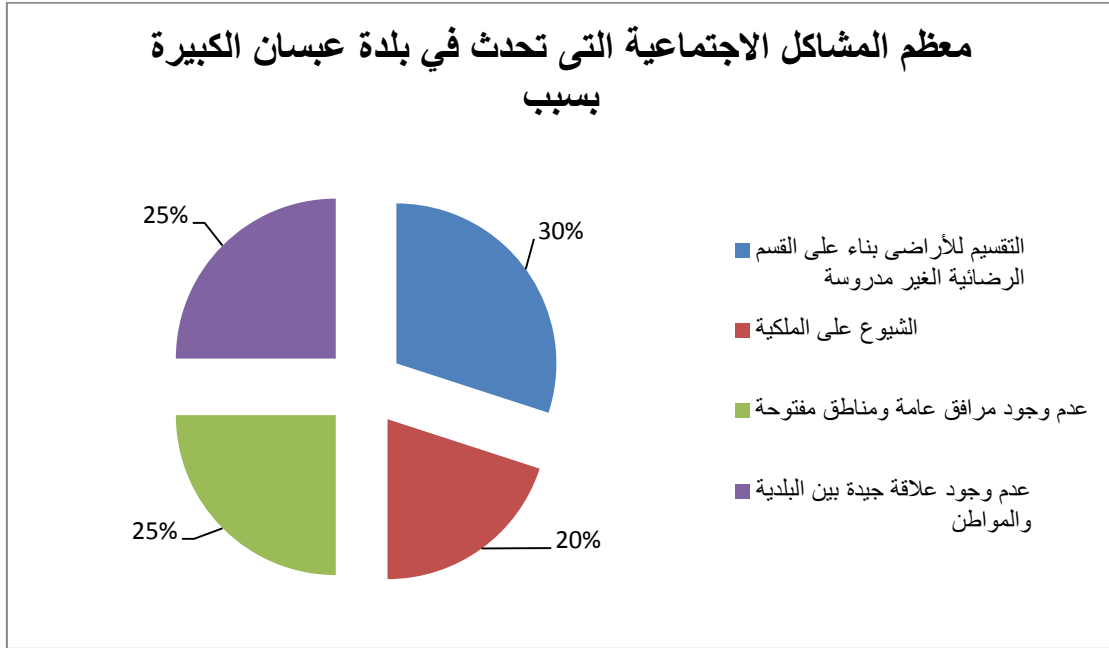
شكل (6.17): نوع الأراضي في بلدة عيسان الكبيرة
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

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

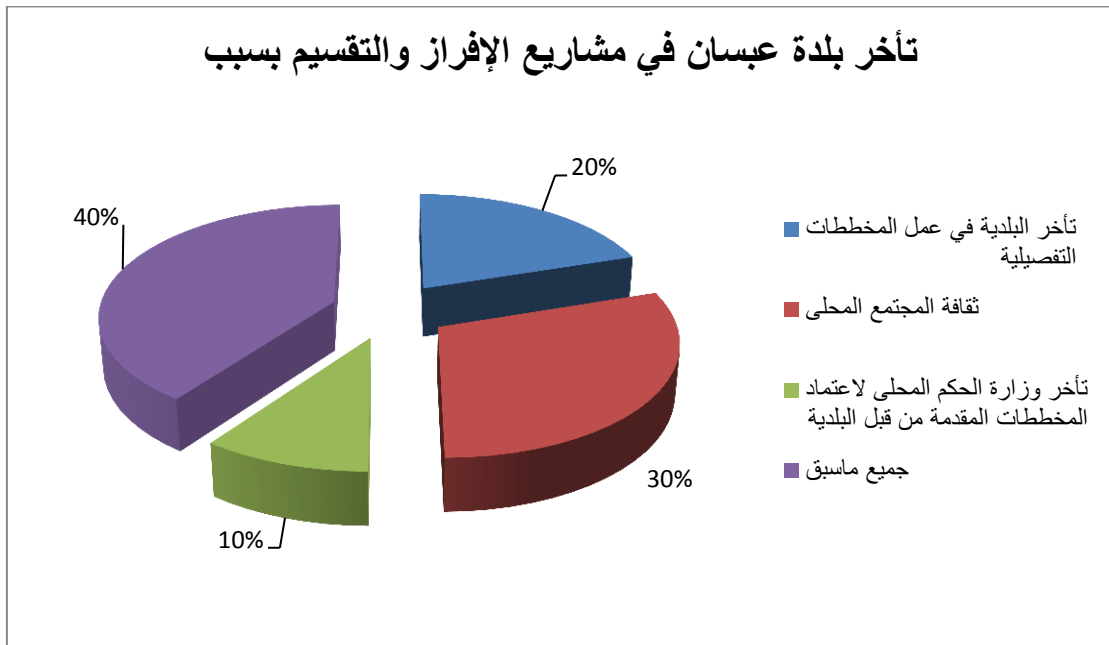


شكل (6.18): نسبة افتقار بلدة عيسان إلى الخدمات والمرافق العامة
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

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



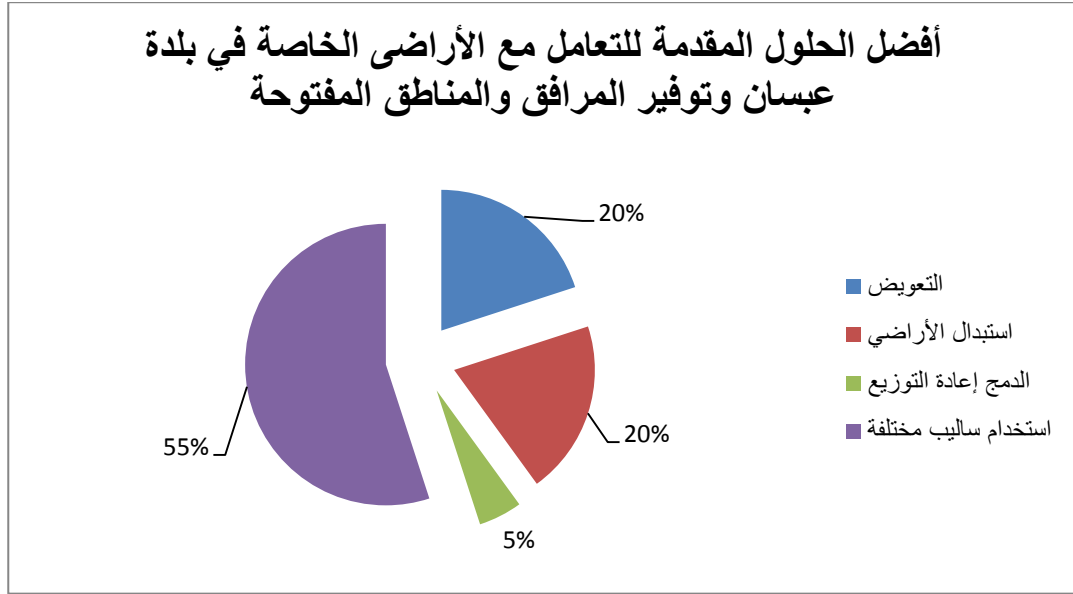
شكل (6.19): أسباب المشاكل الاجتماعية في بلدة عيسان الكبيرة
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)



شكل (6.20): سبب تأخر مشاريع الإفراز والتقسيم في بلدة عيسان الكبيرة
(المصدر: استطلاعات الباحثة الميدانية)

أكد 12 شخص بأن تأخر البلدية في عمل المخططات التفصيلية بالإضافة إلى ثقافة المجتمع المحلي وتأخر وزارة الحكم المحلي في اعتماد المخططات المقدمة من قبل البلدية أسباب رئيسية لغياب مشاريع الإفراز والتقسيم.

ترى الباحثة بأن السبب الرئيسي هو عدم وعى المواطنين بأهمية مشاريع الإفراز والتقسيم والتي تحفظ الحقوق الحاضرة والمستقبلية، كما أن البلدية تعاني من ضعف في الكادر الفني والإداري وضعف الميزانية من جهة ، كما أن التركيبة العائلية وضغط العلاقات الاجتماعية تلعب دور مهم في تأخير أي مشروع تنوى البلدية القيام به.



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

أكد 15 شخص بأن هناك قابلية لدى المواطنين في بلدة عيسان باستخدام أساليب أخرى والتفاوض مع البلدية لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة عوضاً عن استبدال الأراضي أو التعويض.

تؤيد الباحثة بأن استخدام الأساليب المختلفة كالعقود والتسيير المفوض والامتياز وإعادة استخدام مناطق لم تعد صالحة لاستخدامها الأصلي هي أساليب يمكن التفاوض بها مع المالكين لتوفير المناطق المفتوحة والمرافق المطلوبة وتحقيق التنمية الاجتماعية للبلدة.

النتائج :

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

أهم النتائج

- 1- فرضت مجموعة من التشريعات والقوانين كنتاج لمجموعة حكومات حكمت فلسطين وشرعت فيها تلك القوانين والتي أصبحت جزء أساسي لعملية التنظيم والتخطيط لأراضي فلسطين بحيث أن كل فترة كانت لها أثر سلبي أو إيجابا على النواحي الحياتية المختلفة.
- 2- 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.
- 3- التخطيط العمراني منهج وأسلوب ونشاط يفيد الإنسان في الجوانب الحياتية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية مع الأخذ بعين الاعتبار عامل الزمن.
- 4- مشاريع الإفراز والتقسيم لها أثر مباشر وبعيد المدى على التنمية الاجتماعية.
- 5- عناصر التنمية الاجتماعية التغير البنوي والدفعة القوية والاستراتيجية الملائمة بحاجة إلى تفعيل لتنفيذ المشاريع المختلفة في محافظات غزة وخاصة مشاريع الإفراز والتقسيم.
- 6- المشاريع التنموية كمشاريع الإفراز والتقسيم هي الأساس بالتنمية الاجتماعية والتي لا يمكن أن تحدث وهي بعيدة عن رؤيا المجتمع.
- 7- 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 تقدم ونجاح التنمية الاجتماعية.
- 8- 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.
- 9- الملكيات الخاصة والممتلكة على الشيوخ والتي تشغل النصيب الأكبر من المساحة الإجمالية ينبغي أن تخضع لمشاريع الإفراز والتقسيم لإزالة الشيوخ والوصول إلى تخطيط سليم.
- 10- التنمية الاجتماعية هدفها الرئيسي تحسين نوعية الحياة في مختلف النشاطات البشرية من خلال إحداث التغييرات الاجتماعية التي تساهم في تحقيق التوازن بين الجانب المادي والبشرى بما يحقق للمجتمع بقاءه ونموه.

11- قلة الأراضي الحكومية وعدم قدرة البلديات على التعويض وصعوبة إقناع المواطن حلها 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- ثقافة المجتمع المحلى والاعتقاد السائد بتكلفة تلك المشاريع وإضاعتها لمساحة الأرض بسبب نسبة الاستقطاع، كما أن ارتفاع سعر الأرض والشروع بالبيع والبناء العشوائى وطمع التجار، وعدم تسهيل إجراءات عملية الإفراز والتقسيم من قبل الجهات المسؤولة هي أهم الأسباب المؤدية لغياب مشاريع الإفراز والتقسيم.

14- نسبة الإشغال ومساحة الأراضي أهم العوامل المحددة لقدرة سيطرة البلدية على الشروع بمشاريع إفراز لذلك ينبغي أخذهم بعين الاعتبار.

15- الوضع الحالي الذى 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 تضع نصب عينها اعتبارات متعددة سياسية واقتصادية واجتماعية، كما أن رقابة الأشخاص العامة موجودة في جميع الحالات وإن كانت تختلف في مستوياتها من أسلوب لآخر، فهي المسؤولة عن سير المرفق بانتظام واطراد، وتمكين المرفق العام من إشباع الحاجات العامة.

17- مهما كان الأسلوب المتبع في إدارة المرافق العامة فإن ذلك لن يؤثر على طبيعته كمرفق عام لذلك ينبغي التشاور مع أصحاب الملكيات لإشراكهم في العملية التخطيطية و توضيح الأساليب المختلفة التي يمكن استخدامها لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة والمفاضلة بين الخيارات.

التوصيات

توصيات 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 خان يونس هي أراضي خاصة ومملوكة على الشيوخ وذات مساحات كبيرة لا يستهان بها ينبغي تطويرها وتنمية تلك المناطق اجتماعيا من خلال رفع

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

3- تفعيل 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 ورقابي ومطبق للقانون حيث تقوم بنصح المواطن للرجوع إليها ومناشدتهم بعدم التقسيم العشوائي وتقديم القسم الرضائية التي يرتئوها

5- على البلديات الإسراع في تجهيز المخططات التفصيلية والشروع بها قبل مشاريع التقسيم لما لذلك أثر بالغ منعكس على التخطيط العمراني.

6- المخطط التفصيلي يجب بالمخطط الهيكلي بحيث يمكن رفع التعديلات من التفصيلي للهيكلي لتقليل الأضرار الواقعة على الأفراد وتحقيق المصلحة العامة.

7- الكادر التقني والفني والإداري في البلديات له تأثير مباشر على مشاريع التخطيط لذلك ينبغي تقويته.

8- ضرورة الأخذ بالقسم الرضائية وتوثيقها 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 والتقسيم.

16- يجب عمل استراتيجية وقاعدة بيانات واضحة للأراضي بحيث يتم البدء بالمساحات الكبيرة أولاً وإفرازها مع مراجعة خطة استعمالات الأراضي.

17- تشجيع الملاك وتقديم التسهيلات لعمل الإفراز كتقليل رسوم التطويب أو وان يكون أول مقسمين مرخصين مجاناً.

- 18- ينبغي عمل خطة كبيرة من خلال توثيق كل الأراضي على المخطط الهيكلي وإعطاء الأولوية للسكني وتحديد المناطق التي لم تفرز بعد ومن ثم عمل مخططات تفصيلية بحيث يتم تحديد مستقبل الأرض حتى وان 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 القسيمة، وتحديد مدة زمنية لتجهيز المخططات التفصيلية والشروع بها قبل التقسيم.
- 3- نسب الاستقطاع من مشروع الإفراز والتقسيم 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 تغييرها 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

- 1- على سلطة الأراضي عدم قبول التسجيل الجزأ بل ينبغي أن تقوم بتسجيل القطعة بالكامل ومنع القسم الرضائية العشوائية.
- 2- ينبغي وضع حدود لتسوية وتسجيل الأراضي المتنازع عليها من قبل المواطنين.
- 3- 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 الأراضي وتشتترط وجود شهادة طابو.
- 5- التسجيل المستجد هو الحل لتجنب المشاكل خاصة للمناطق الواقعة شرق صلاح الدين
- 6- تأخر عملية تبادل الأراضي تعيق عملية التطور وتقديم الخدمات لعدة مناطق لذلك ينبغي عدم إهمال تلك القضية.

المصادر والمراجع

المصادر والمراجع

أولاً: المراجع العربية

القران الكريم

الأكاديمية العربية البريطانية للتعليم العالي. (د.ت). أهداف المشاركة المجتمعية في برامج التنمية الشاملة، تاريخ الإطلاع: 12 ديسمبر 2016، الموقع:

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

البناء، خالد. (د.ت). علاقة البلدية بلجان 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 عسان الكبيرة، الملخص التنفيذي، عسان الكبيرة: بلدية عسان الكبيرة.

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

الحايك، عدلى، و الدحدوح، سليمان. (1997م). مجموعة القوانين والأنظمة الخاصة ببلدية غزة. ط2. غزة: بلدية غزة.

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

الحميدي، توفيق، والعود، عائشة. (2013م). عرض بعنوان الملكية الشائعة. المغرب، الرباط: جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية.

الهوراني، 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 عسان الكبيرة ، 2016.

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

- الديراوي، هشام العبد. (2013م). *معوقات توفير المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء في المخططات الهيكلية بقطاع غزة وسبل تطويرها* (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة الإسلامية، غزة.
- الزوكة، محمد خميس. (1997م). *التخطيط الاقليمي وأبعاده الجغرافية*. (د.ط). الإسكندرية: دار المعرفة الجامعية للطبع والنشر والتوزيع.
- السروجي، طلعت؛ وحسن، فؤاد؛ وعويس، منى. (2001م). *التمتية الاجتماعية المثل والواقع*. (د.ط). حلوان : الكتاب الجامعي في جامعة حلوان.
- السالموطي، نبيل. (1981م). *علم اجتماع التتمية*. (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، والهاويل، وسيم. (د.ت) *دور المشاركة المجتمعية في رسم خطط وسياسات الهيئات المحلية في قطاع غزة : دراسة حالة بلدية غزة*.
- شيخلي، عبد الرازق. (2001 م). *الإدارة المحلية دراسة مقارنة*. جامعة مؤتة: كلية الاقتصاد والعلوم الادارية.
- ضمراوى ، بانا. (2014، 2 يونيو). *تعريف القانون*. تاريخ الإطلاع: 24 ديسمبر 2016، الموقع: موضوع
<http://mawdoo3.com>
- عارف، نصر. (د.ت). *مفهوم التتمية، القاهرة: جامعة القاهرة كلية العلوم السياسية*.
- عبد الفتاح، سمير. (2006 م). *مبادئ علم الاجتماع*. (د.ط).الأردن: دار أسامة النشر والتوزيع .
- عمران ، مازن زايد جميل. (2008 م). *القسمه الرضائية في العقار دراسة مقارنة* (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة النجاح الوطنية، نابلس.
- غنيح، عثمان. (2001 م). *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.

الكلوت، محمد علي. (2005، أ). مساق التخطيط العمراني، كلية الهندسة قسم الهندسة المعمارية. غزة الجامعة الإسلامية.

الكلوت، محمد علي. (2005 م). مخالفات البناء التنظيمية وأثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة، مجلة الجامعة الإسلامية، مج 14، ع 1.

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

أبو كلوب، عفيف.(2015م، 1مايو). 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.

مشتهى، نهاد، والقرشلي، حجازي. (1996م). البلديات والمجالس 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 إبريل). 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 الهيكلية والتفصيلية ومشروعات

التقسيم 1966. تاريخ الإطلاع: 2 أكتوبر 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 بمحافظة غزة (رسالة ماجستير غير منشورة غزة). الجامعة الإسلامية، غزة.

وزارة الحكم المحلي.(2005). المشروع الهيكلية لبلدية عسان 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>

ثانيا: المراجع الإنجليزية

Bridlle, 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

الملاحق

ملحق (1) أسئلة المقابلة الشخصية

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

- 1- تعاني الكثير من أراضي محافظات غزة من مشكلة عدم إفرز الأراضي. برأيك ماهي الأسباب المؤدية لتلك المشكلة؟.
- 2- كيف لمشكلة عدم إفرز 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- ماهي المعوقات التي تواجه مشاريع الإفرز والتقسيم؟
- 5- من هي الجهات المسؤولة عن مشاريع إفرز وتقسيم الأراضي؟.
- 6- البلديات أحد الجهات المسؤولة عن مشاريع تقسيم الأراضي وحيث أن بعض المناطق لازالت تعاني من عدم تقسيم لأراضيها بسبب تأخر البلديات في الشروع بالتطبيق. وعيسان الكبيرة أحد المناطق التي تعاني 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 مرافق عامة ومناطق مفتوحة؟.
- 8- بناء على إحصائيات من وزارة الحكم المحلي وجدت الباحثة أن البلديات تتجه لتنفيذ مشاريع التقسيم بعدد أكبر بكثير من بدؤها بالمخططات التفصيلية؟ وضح السبب.
- 9- هل التشريعات والقوانين المتعلقة بالأراضي وتقسيمها قادرة وكافية على حل المشاكل المتعلقة بإفرزها وتقسيمها؟.
- 10- واقع التنمية الاجتماعي لقطاع الخدمات في محافظات غزة ضعيف ف ماهي المعوقات التي تواجه تطور القطاع وماهي المقترحات لرفع مستواها؟.

- 11- ملكيات أراضي بلدة عيسان الكبيرة هي ملكيات خاصة ومع ذلك قدرته على التحكم في ملكيته ضعيفة بسبب الشيوع على الملكية والذي أحدث النزاع وأعاق عملية التخطيط والتنمية الاجتماعية. وضح
- 12- القسمة الرضائية غير الرسمية هي الطريقة المتبعة والتي يعمل بها معظم مالكي الأراضي في بلدة عيسان الكبيرة فكيف يمكن التعامل مع تلك المشكلة؟.
- 13- ماهي أفضل الحلول التي يمكن تقديمها للتعامل مع الأراضي غير المفرزة في بلدة عيسان الكبيرة؟.
- 14- استبدال الأرض والتعويض وسيلتين يمكن من خلالهما توفير المرافق والمناطق المفتوحة والتي لم تجد لهما قبول من مالكي الأراضي الخاصة في بلدة عيسان الكبيرة ولا يمكن تطبيقهما إلا بقوة القانون والجهة المسؤولة وكلاهما بحاجة الى تفعيل. فماهي الأساليب الأخرى التي يمكن إتباعها لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة في ظل الوضع الاقتصادي ومتطلبات العصر الذي نعيشه؟.

ملحق (2) محاور ورشة العمل

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

- توصيف الوضع القائم لبلدة عيسان الكبيرة.
- سياسات متبعة لتسهيل عملية الإفراز والتقسيم.
- الأساليب المتبعة والحديثة لتوفير المرافق والمناطق المفتوحة.
- نتائج الورشة.

ملحق (3) يوضح تكليف البلدية للمالكين بالشروع 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: 2017/01/16م

السادة / مالكي القسيمة 6 من القطعة 131 المحترمين،،،

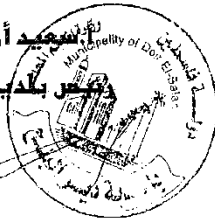
تحية طيبة وبعد،،،،

الموضوع / إفراز وتقسيم القسيمة رقم (6) قطعة (131).

حيث أنه قد تم البيع والشراء لقطع من أرض القسيمة المذكورة أعلاه وذلك دون الرجوع إلي 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 ببلدية دير البلح تكلفكم بعمل مشروع تقسيم لهذه القسيمة 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 .

وتقبلوا فائق الاحترام والتقدير،،،،

رئيس البلدية
محمد أحمد نصار
بلدية دير البلح



سليمان حيدر
رئيس اللجنة
بلدية دير البلح

صحة //

21-1-2017

ملحق (4) استملاك قطعة أرض وتخصيصها لبلدية دير البلح
المصدر: بلدية دير البلح

بسم الله الرحمن الرحيم



السلطة الوطنية الفلسطينية
رئيس الوزراء

قرار مجلس الوزراء رقم (5 / 327/11/م.و.ا.هـ) لسنة 2014م بشأن استملاك قطعة أرض وتخصيصها لصالح بلدية دير البلح لاستخدامها في تجميع وضخ مياه الأمطار في مجرى وادي السلقا

بعد الاطلاع على القانون الأساسي المعدل لسنة 2003م وتعديلاته، وعلى قانون الأراضي العمومية رقم (6) لسنة 1942م، وعلى قانون الأراضي العثماني وتعديلاته، وعلى قانون الأراضي (استملاكها المنفعة العامة) رقم (24) لسنة 1943م وتعديلاته، ولاسيما المادة (22) منه، وعلى قانون نقل السلطات والصلاحيات رقم (5) لسنة 1995م، وعلى قرار مجلس الوزراء رقم (16/291/11/م.و.ا.هـ) لسنة 2013م بشأن نظام معايير تخصيص الأراضي الحكومية، وعلى توصيات اللجنة الوزارية العليا للأراضي الحكومية في محضر اجتماعها رقم (19) المنعقد بتاريخ 2014/01/22م، وعلى قرار رئيس الوزراء رقم (155/11/م.و.ا.هـ) لسنة 2012م بشأن تعيين السيد/ زياد شكري الظاظا 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 الثلاثمائة المنعقدة بمدينة غزة بتاريخ (2014/02/04م) ما يلي:

المادة (1)

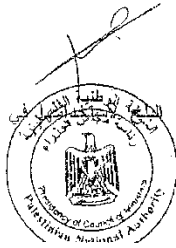
استملاك قطعة الأرض الواقعة في أرض القسم رقم (33،26،24) من القطعة رقم (138) بمساحة (10) -عشرة- دونمات لغايات المنفعة العامة، وذلك وفقاً للمخططات الهندسية المرفقة بهذا القرار، على أن تكلف سلطة الأراضي بتعويض صاحب قطعة الأرض حسب الأصول المعمول بها.

المادة (2)

تخدم بعض قطعة الأرض المستملكة بموجب المادة (1) أعلاه لصالح بلدية دير البلح لخدمة تجميع وضخ مياه الأمطار في مجرى وادي السلقا.

قرار رئيس الوزراء

2/1



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



السلطة الوطنية الفلسطينية
رئيس الوزراء

المادة (3)

على الجهات المختصة كافة - كل فيما يخصه - تنفيذ أحكام هذا القرار، ويعمل به اعتباراً من تاريخ صدوره، وينشر في الجريدة الرسمية.

صدر في مدينة غزة بتاريخ: 04 من فبراير لسنة 2014م

03 من ربيع الثاني لعام 1435هـ

د. شمكري المحافظ
11/2/2014
رئيس مجلس الوزراء



ملحق (5) سند اتفاق
المصدر: بلدية دير البلح

بسم الله الرحمن الرحيم

سند اتفاق

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

تم تحرير هذا العقد بين كلاً من :-

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

1. محمد فؤاد الجعفرأوي - هوية رقم (917415739) .
2. أيهم فاروق الجعفرأوي - هوية رقم (980338271) .
3. مدحت حمدي الجعفرأوي - هوية رقم (924442080) .
4. عامر فؤاد الجعفرأوي - هوية رقم (917415770) .
5. باسل فؤاد الجعفرأوي - هوية رقم (917415754) .
6. صفا سعيد الجعفرأوي بواسطة وكيلها العدلي يحيي خليل الكيالي بموجب وكالة عدلية رقم 12676 / 2015 صادرة عن كاتب عدل غزة - هوية رقم (803087022) .
7. ناصر فؤاد الجعفرأوي - هوية رقم (917415762) .
8. أحمد حمدي الجعفرأوي بواسطة وكيلته السيدة / أنعام محمود الجعفرأوي بموجب وكالة عامة رقم 010/03/6 صادرة عن سفارة دولة فلسطين في اسبانيا بتاريخ 2016/3/3 - هوية رقم (924442072) .
9. بصفتهم ملاك وورثة مورثهم المرحوم / عبد الرحيم محمد الجعفرأوي .
10. ناهض نمر الجعفرأوي - بصفته مالك جزء من المقسم 4/6 وأيضا بصفته أحد ورثة المرحوم / عبد الرحيم الجعفرأوي - هوية رقم (917415630) .
11. وكيلهم جميعا المحامي / مهند زمير طافش - غزة الجندي المجهول .

مقدمة الاتفاق

حيث ان الطرف الأول كان قد نشر إعلان صادر عن اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن بمحافظة غزة وذلك بإيداع مشروع تنظيمي عمراني تفصيلي للتقسيم رقم (6) قطعة رقم (131) والواقعة في دير البلح وذلك في صحيفة فلسطين العدد رقم (3267) والصادر بتاريخ 2016/6/23 الصفحة رقم (19)، وحيث ان أفراد الطرف الثاني وبصفتهم ملاك لجزء من التسمية والقطعة المذكورتين أعلاه تقدموا باعتراض قانوني علي هذا المشروع بتاريخ 2016/8/15 لدي بلدية دير البلح حسب الأصول القانونية . وحيث أن طرفي هذا الاتفاق واستنادا للاعتراض المقدم من أفراد الطرف الثاني بتاريخ 2016/8/15 واستنادا لسند التسمية الرضائية الموقع بين مورثي أفراد الطرف الثاني بتاريخ 16/4/1988 م . وحل جذري ونهائي للموضوع فقد الاتفاق علي ما يلي :-

1. تعتبر مقدمة هذا الاتفاق وسند التسمية الرضائية الموقع بين مورثي أفراد الطرف الثاني بتاريخ 16/4/1988 م ، والنخبط التنظيمي المرفق مع هذا الاتفاق و الموقع من قبل الطرفين جزء لا يتجزأ من هذا الاتفاق ومكتمل ومفسر له .



حق الطرفان عملي اعتماد سند القسمة الرضائية الموقع بين مورثي أفراد الطرف الثاني بتاريخ 1988/4/16 وكفاة البيوع التي تمت لاحقاً علي أرض القسيمة رقم (6) أساساً لاحتساب نسبة الاستقطاع المنوية من الأرض كشوارع ومرافق عامة وذلك عملاً بأحكام المادة رقم (27) من قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936.

٢. تم الاتفاق بين الطرفين علي استقطاع نسبة المرافق العامة على النحو الآتي :-

أولاً: ورثة فؤاد الجعفرأوي وهم ١. محمد ٢. ناصر ٣. عامر ٤. باسل تم استقطاع مساحة (3121) ثلاثة آلاف ومائة وواحد وعشرون متر مربع من المقسم الذي يملكونه وهو رقم 1/6 حسب سند القسمة الرضائية المؤرخ في 1988/4/16 .

ثانياً: أيهم فاروق الجعفرأوي تم الاتفاق علي استقطاع مساحة (1085) ألف وخمسة وثمانون متر مربع من المقسم الذي يملكه وهو رقم 6/5 حسب سند القسمة الرضائية المؤرخ في 1988/4/16.

ثالثاً: ورثة عبد الرحيم الجعفرأوي وهم :

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

تم الاتفاق علي استقطاع مساحة (4294) أربعة آلاف ومائتان وأربعة وتسعون متر مربع من المساحة التي يملكونها بصفتهم ورثة عبد الرحيم الجعفرأوي في المقسمة رقم 6/6 حسب سند القسمة الرضائية المؤرخ في 1988/4/16 ، وبالتالي يصبح إجمالي المساحة المستقطعة كمرافق عامة من جميع المقاسم هي (8500) ثمانية آلاف وخمسمائة متر مربع بحيث تم الاتفاق علي تجميعها في قطعة واحدة في المقسم المملوك للمرحوم / عبد الرحيم الجعفرأوي وتم الاتفاق علي تحديد مكان المساحة المذكورة و حدودها و أوصافها لاحقاً بين الطرفين و تسجل لدي الجهات المختصة باسم بلدية دير البلح و يحق للبلدية التصرف بها كيفما تشاء معترف المالك في ملكه .

٤. يتعهد أفراد الطرف الثاني بالمثل أمام الجهات الرسمية لإجراء التنازل والتفرغ وتسجيل هذه الأرض باسم الطرف الأول (بلدية دير البلح) كلا حسب نسبة الاستقطاع الخاصة به .

٥. تم الاتفاق بين طرفي هذا السند علي ان يتم تعويض السيد / ناهض نمر الجعفرأوي عن نسبة الاستقطاع التي زادت عن 25% ومساحتها 500 متر مربع وذلك من نصيب الطرف الأول في الاستقطاع الذي حصل عليه في مقسم المرحوم / عبد الرحيم الجعفرأوي .

٦. يلتزم الطرف الأول بعدم مطالبة أفراد الطرف الثاني أو أي من خلفهم العام أو الخاص علي هذه القسيمة بأي نسب استقطاع جديدة بأي حال من الأحوال في حال تم تغير هارف خطة استعمال الأرض من زراعي إلي سكني وذلك لتكون الطرف الأول قد استقطع النسبة المنوية وفق القانون واستناداً لهذا الاتفاق .

الطرفان علي ان هذه الاتفاقية تسري فقط علي الأراضي المملوكة لأفراد الطرف الثاني حتي تاريخ بتوقيع علي هذه الاتفاقية وعلي أية بيع تتم لاحقاً عليها ولا يحق لأي مالك آخر في قطعة الأرض المذكورة أعلاه الاستفادة منها .

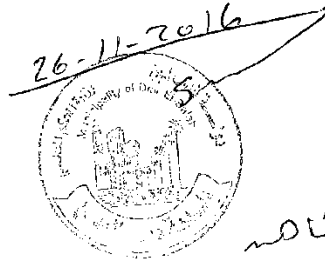
٨. اتفق الطرفان علي اعتبار المخطط المرفق مع هذا الاتفاق والموقع من طرفي هذا السند هو المخطط النهائي للمشروع والمزمع إنشائه في أرض القسيمة رقم (6) قطعة رقم (131) ويتم العمل بموجبه حسب الأصول .
٩. لا يجوز لأحد من الطرفين العدول أو النكول عن هذا الاتفاق مهما كانت الأسباب أو اختلفت الدواعي .

يقر الطرفان بقبولهم هذا الاتفاق بكل ما ورد به ويصدقون على صحته بتوقيعهم وهم بكامل أهليتهم لتعاقد وبكل رضا واختيار وإيجاب وقبول وتسلم وتسليم دون أكره أو تدليس أو أي عيب من عيوب الإرادة .

أفراد الطرف الثاني

د. محمد عبد الحفيظ الجعزاني
 انعام محمد الجعزاني
 ناصر محمد الجعزاني
 عامر محمد الجعزاني
 محمد بن عبد الجعزاني
 أيمن فاروق الجعزاني

الطرف الأول
 رئيس بلدية دير البلح
 الأستاذ / سعيد نصار
 رئيس اللجنة المحلية للتنظيم والبناء



سعيد نصار
 26-11-2016

تطمح هذه اللجنة المحلية للتنظيم والبناء
 في خدمة المواطنين
 والى الأبد
 2016

ملاحظة / المخطط الموقع سد قبل الطرف الثاني لطرف الأول
 مستنداً إلى التي طرحتها المسامحة المقدم
 سد قبل أفراد الطرف الثاني والمقدم
 سد قبل المسح عمر اللوح .