

## ABSTRACTS: VOLUME 6, SPECIAL ISSUE

### ABSTRACT

#### التخطيط المنهجي المكاني لتسوية الأراضي في الضفة الغربية: حالة دراسية بلدة قبلان جنوب نابلس

أسامة كبيجي، علي عبد الحميد، زهراء زواوي.

فلسطين، نابلس، جامعة النجاح الوطنية، كلية الهندسة، قسم هندسة التخطيط وتكنولوجيا المدن.

**الخلفية:** تعد عملية التسوية وإفراز الأراضي من أهم القضايا التي تناولتها جميع الحكومات والدول التي تتالت على حكم فلسطين، وفي كل حقبة من الحكم كان هناك مشاكل عدة تعمل على إيقاف هذه العملية أو تأخيرها أو عدم تحقيقها للهدف المنشود، ومما لا شك فيه أن التسوية عملية معقدة لارتباطها بعدة جوانب اجتماعية، سياسية، اقتصادية، تخطيطية ومكانية، فهي تقوم بتثبيت حقوق أصحاب الملكيات بأراضيهم حيث يعد سند التسوية سند متين جدا غير قابل للطعن ولا للإزالة، وأيضا تقوم بحل مشاكل الإرث التي تعد من إحدى العقبات التي تواجه عملية التسوية منذ زمن بعيد، إضافة إلى مقاومة عمليات السرقة والاحتيايل التي يقوم بها الاحتلال الإسرائيلي باستمرار.

**الأهداف:** الهدف من الدراسة، هو أن عملية التسوية في الوضع الراهن في زمن السلطة الفلسطينية تعاني من عدم وجود خطة ومنهجية واضحة تعمل على وضع إطار شامل وعادل لعملية التسوية بحيث يحقق أهدافها بأفضل درجات اليسر والتسهيل على الأفراد والمجتمعات والهيئات المحلية، حيث يعاني قطاع التسوية من أنها عملية معقدة روتينية طويلة جدا، بالإضافة إلى عدم وجود تنسيق بين عملية التسوية وعملية التخطيط العمراني التي تقوم بها البلديات والمجالس القروية التي تتمثل بشكل رئيس في إعداد مخططات هيكلية تحتاج إلى وجود بنية تحتية متينة من إفراز الأراضي وفتح الشوارع بشكل يعمل على تحقيق أهداف المخطط الهيكلية، حيث تكون في كثير من الأحيان أشكال الأراضي ومساحاتها غير ملائمة لتنفيذ وتطبيق المخطط الهيكلية، وأيضا تكون شبكة الشوارع تعاني من مشاكل عدة تتمثل في عروض الشوارع وأطوالها ومساراتها بالنسبة لقطع الأراضي، وكذلك التعارض الواضح بين عروض الطرق على المخططات الهيكلية والطرق المقترحة من قبل التسوية وكذلك ينشئ من طرق التسوية طرق غير قابلة للتطبيق لأسباب فنية (الطبوغرافيا، المنحنيات، العروض)، ولأن من أحد أهداف عملية التسوية الرئيسية هي إيصال شبكة الشوارع إلى كل قطعة من أراضي الحوض، بحيث تكون كل قطعة مخدمة بشارع، فلذلك لا بد أن تكون هذه الخطوة بالتنسيق مع عملية تصميم ووضع المخطط الهيكلية الذي يعمل بالتكامل مع إعادة توحيد وإفراز الأراضي، فإذن نخشى ما نخشى أن تصبح عملية التسوية التي تجري حاليا في فلسطين أحد معوقات التخطيط المستقبلي. وهنا تكمن الجدلية، من يسبق من؟ (التخطيط أم التسوية)؟ وبسبب الحالة المترتبة في هذا الشأن جاءت فكرة المشروع

يهدف البحث إلى تسليط الضوء على أهم المشاكل التي يعاني منها قطاع التسوية في الأراضي الفلسطينية، حيث تتسم عملية التسوية بطول الإجراءات التي تمر فيها مما يؤدي في بعض الأحيان إلى إيقاف العملية، إضافة إلى عدم وجود خطة ومنهجية واضحة تعمل على ربط عملية التسوية بعملية التخطيط العمراني المكاني المتمثلة بإعداد المخططات الهيكلية، غير أنه يوجد



الكثير من قطع الأراضي ذات المساحات الكبيرة والأشكال الغير منتظمة هندسياً التي لا تناسب أعمال البناء والتطوير وتعرف باسم (المارس)، بالإضافة إلى تزايد وتيرة الخلافات المجتمعية بين أصحاب قطع الأراضي حول قضية الأملاك والحقوق وترسيم حدود واضحة ومعلومة لقطع الأراضي الأمر الناتج عن طول إجراءات عملية التسوية. غير أن هنالك نسبة لا بأس بها من المواطنين لا يدركون أهمية مشروع التسوية وما يجنيه من منافع جمّة على الفرد والمجتمع والأمة. كل هذه المشاكل تستصرخ وجود إطار قانوني عادل وشامل يهدف إلى تسهيل عملية التسوية وذلك بربطها بعملية التخطيط العمراني وإعداد المخططات الهيكلية للخروج بتخطيط مستقبلي مستدام.

**طرق البحث:** المنهج التاريخي: يقوم هذا المنهج بمراجعة ودراسة الأبحاث السابقة في نفس مجال البحث، ودراسة التجارب المختلفة في نفس السياق، وذلك يساعد في ربط الماضي مع الحاضر والمستقبل، ويتميز هذا المنهج عن غيره بعدم إمكانية التحكم بأي من المتغيرات وذلك لانتهاء الحدث.

يستخدم المنهج التاريخي مجموعة من الأدوات من أهمها: المصادر والمراجع السابقة، الخرائط والرسومات والصور والأفلام الوثائقية، الأرشيف، والرواية الشفهية

المنهج الوصفي: يقوم هذا المنهج بدراسة الظواهر والمعلومات التي تم جمعها من صور وتحليلات ودراسات سابقة من خلال القيام بالوصف بطريقة علمية للمعالم القائمة والإيجابيات والسلبيات الموجودة، والتي تساعد في الوصول إلى تفسيرات منطقية لها لدلائل وبراهين تساعد على وضع أطر محددة للمشكلة.

كما يستخدم المنهج الوصفي مجموعة من الأدوات من أهمها: الخرائط الوصفية، المراجع والمواقع الموثقة مثل Gemology، التصوير، المسح الميداني، المشاهدة والملاحظة، الاستبيانات والمقابلات، ومن المهم معرفة أن الأولوية هي الحصول عليها من هذه المصادر فإنه سيتم استخدام الأدوات البحثية مثل الاستبيانات والمقابلات.

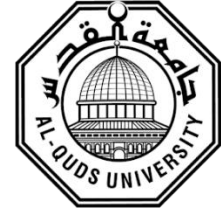
المنهج التحليلي والاستنتاجي: يتم استخدام هذا المنهج في دراسة المعلومات وتحليلها وتشخيص الوضع الراهن والذي يتم من خلال إيجاد تفسيرات للعلاقات بين العناصر والمتغيرات المختلفة، واستنتاج واستنباط مجموعة من الحلول، والخروج بنتائج، وتوصيات، ومقترحات وحلول تطويرية.

يستخدم المنهج التحليلي مجموعة من الأدوات والتي تشمل: أداة التحليل الثنائي (الإيجابيات والسلبيات)، الأدوات التقنية والإحصائية مثل GIS, AutoCAD، النمذج الإحصائية، الأدوات الإحصائية، أدوات تقييم التخطيط (Evaluation Tools).

**النتائج:** نتلخص نتائج المشروع حول نقطتين بشكل رئيسي، وهما المنهجية التخطيطية الإدارية والمنهجية التخطيطية المكانية.

والمنهجية التخطيطية الإدارية تُعنى في الأساس على جعل عملية التسوية مكتملة لعملية التخطيط العمراني من خلال العمل على وضع السياسات بشكل مشترك من أجل تسهيل العمل فيما بعد في إعداد المخططات الهيكلية، حيث سيتم وضع حلول إدارية تتعلق بكيفية توزيع العمل على الفرق العاملة في مكاتب التسوية، فمن أهم الأمور الإدارية هو العمل بتنسيق جماعي لتقليل الوقت والجهد للوصول إلى الهدف المنشود بأقل التكاليف.

ارتكزت الحلول الإدارية في الأساس على فكرة تقسيم العمل إدارياً وهي على النحو الآتي:



1. وجود فريق متخصص بالأعمال الميدانية، فيما يتعلق بمسح الأراضي ومتابعة الأعمال الميدانية الخاصة بترسيم الحدود وفرض الخلافات بين المتجاورين وصولاً إلى تثبيت حدود قطع الأراضي.
  2. وجود فريق يختص بإعداد التقارير فيما يتعلق بإنجاز أعمال التسوية وتقديمها إلى الجهات المختصة، إضافة إلى متابعة جهات أخرى ذات علاقة مثل سلطة الأراضي وهيئة مكافحة الفساد ومتابعة المراجعين اليومية.
  3. فريق يعمل على ربط عملية التسوية بالتخطيط وذلك عن طريق وجود اتفاقية تعاون بين هيئة التسوية ووزارة الحكم المحلي (مدريبات، بلديات ومجالس)، بصفتها المسؤولة عن تنظيم الطرق والاستعمالات. يعمل هذا الفريق على رسم سياسة واضحة للمنهجية التخطيطية المكانية المتمثلة بترسيم شوارع ذات بعد تخطيطي مناسب وعروض تلبي احتياجات التوسع والتطور ومن ثم إعادة تقسيم قطع الأراضي بناءً على شبكة الشوارع الجديدة. (يشترط في هذا الفريق وجود مهندسين طرق ومواصلات بالإضافة إلى مهندسي تخطيط ذات خبرات جيدة بقصد سرعة إنجاز الأعمال).
  4. معاملة التسوية الفلسطينية كما تعامل التسوية الأردنية في المناطق التي يجري العمل على إعداد مخططات هيكلية فيها ولم يتم المصادقة عليها، بحيث لا يُسمح بالبناء إلا بعد ختم الهيئة المحلية أو الحكم المحلي بحيث تُعطى الارتدادات بناءً على حدود شارع الهيكلية المقترح وذلك لئيم حماية المخطط الهيكلية من التعديلات الناشئة عن أعمال البناء دون الأخذ بعين الاعتبار حدود الشارع الذي سوف يُصادق عليه فيما بعد. كما ذكر سابقاً، فإن الخطوات المُتخذة على المستوى الإداري تؤثر عند تنفيذها على المستوى المكاني بصورة أكبر، لذلك يجب مراعاة تطبيق هذه الخطوات بشكل دقيق وصحيح وتهيئة الحيز المكاني بأفضل الظروف لضمان تحقيق التخطيط العادل والشامل.
- ارتكزت الحلول المكانية في الأساس على هدفين وهما، ترسيم الشوارع وإعادة تقسيم الأراضي، (يتطلب شرح الخطوتين الرجوع إلى التقرير لوجود تفاصيل تتطلب شروحات مرتبطة بخرائط وجداول، وبالتالي إذا كتبت هنا لا تُعطى حقها).
- الخاتمة:** إن الفائدة المجنية من مثل هذه المشاريع هو أن أشكال قطع الأراضي تصبح ملائمة أكثر لأعمال التطوير والبناء، وذلك بالعمل على جعل الأبعاد الهندسية كافية قدر الإمكان لتنفيذ الارتدادات القانونية بشكل لا يضر بمصلحة المواطن والقدرة على بناء منشآت ذات أبعاد هندسية تلبي الاحتياج المناسب من صفة الاستخدام.
- ولا ننسى البصمة الكبيرة التي ستنشأ عند اكتمال أعمال البناء في مثل هذه المناطق التي تستند إلى مخططات تسوية تحمل الأبعاد الهندسية المنتظمة لقطع الأراضي، حيث أنه من المعلوم أن شكل البناء في الغالب يأخذ شكل قطعة الأرض الأصلي إلى حد كبير، فعلى سبيل المثال لو كانت قطعة أرض مثلثة الشكل فعالباً سينتج شكل البناء بشكل مثلث يشبه إلى حد كبير أبعاد قطعة الأرض، فذلك يجب السعي بشكل جاد إلى تطبيق مثل هذه المشاريع في مناطق التوسع المستقبلي المجاورة للمدن والبلدات والقرى الفلسطينية. من الجدير بالذكر أيضاً، هو مدى أهمية اقتطاع مساحات كافية للخدمات والمرافق العامة، فأحد أهداف هذه المشاريع ليس فقط إعادة تنظيم أشكال قطع الأراضي وحسب، بل أيضاً اقتطاع مساحة من كل قطعة أرض بناءً على المنهجية العادلة والشاملة التي ذُكرت سابقاً، فمن الملاحظ وجود أربع مناطق فيها قطع أراضي لصالح بلدية قبلان وذلك لاستخدامها لصالح العام، فهي تعود بالنفع أولاً وأخيراً على المواطنين في البلدة، بعيداً عن الظنون والأفكار التي تطرح إمكانية استخدام هذه الأراضي لصالح أغراض وأهداف شخصية، فهذا مستبعد، لأنها في الأصل مُقتطعة من أراضي المواطنين فإن يجب أن تعود بالنفع على المواطنين أنفسهم.
- الكلمات الرئيسية للبحث:** لتخطيط المنهجي، التسوية، قطع الأراضي، مخطط هيكلية، منهجية، إدارة الأراضي، إعادة التقسيم.