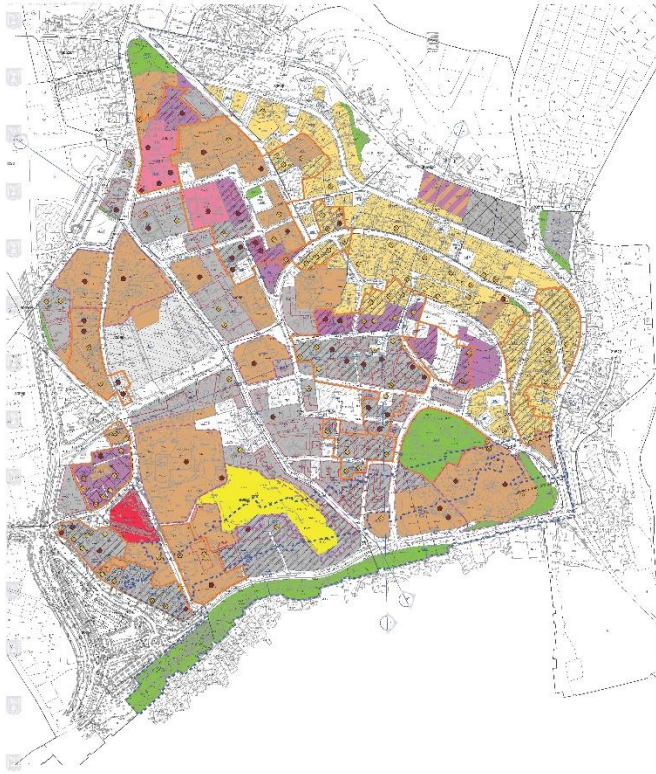




## تجمع المؤسسات الحقوقية المقدسية

### ورقة حقائق حول مخطط مركز المدينة – القدس الشرقية



قامت اللجنة اللوائية للتنظيم لواء القدس التابعة لبلدية الاحتلال، بتاريخ 2020/10/23 بإيداع المخطط رقم 101-0465229 وأطلقت عليه اسم "مركز المدينة"، ويسري المخطط على رقعة مساحتها 689 دونما في القدس الشرقية، وبالتحديد على منطقة باب الساهرة وواد الجوز، حيث يمتد من شارع السلطان سليمان (وأسوار البلدة القديمة) جنوباً لغاية شارع عثمان بن عفان شمالاً، ومن شارع وادي الجوز شرقاً لغاية الشارع الطولي الفاصل بين القدس الغربية والقدس الشرقية (شارع رقم 1).

وحددت بلدية القدس، التي تقدمت بالمخطط، الهدف منه على أنه "المحافظة والتطوير وتنظيم التخطيط وحقوق البناء في مركز المدينة الشرقي". وتتطرق أنظمة المخطط إلى مسائل المحافظة على الأبنية "التاريخية" وإضافات البناء والأبنية الجديدة ضمن نطاق المخطط.

وفيما يلي استعراض مقتضب لأبرز الجوانب السلبية والنواقص التي يعاني منها المخطط والتي يتوجب الاعتراض والاحتجاج عليها في كل محفل، وبالتحديد من خلال الاعتراضات على المخطط التي يجب تقديمها للجنة اللوائية لغاية 23.1.2021، وهي كالآتي:

1. إهمال وإغفال مشاركة الجمهور الواسع في إعداد المخطط، وعلى وجه الخصوص أصحاب العقارات وسكان الحي ضمن نطاقه، وعدم استشعار رغباتهم ومنحهم الفرصة للتعبير

عن تصوراتهم وتطلعاتهم التي يجدر بالمخطط أن يحترمها ويستجيب لها أو أن يأخذها بعين الاعتبار ضمن أنظمتها ومقرراتها.

2. **عدم إجراء مسوحات ميدانية لتصوير الأمر الواقع في منطقة سريان المخطط لكي تشكل القاعدة المادية والمعلوماتية للمخطط وما يصبو إلى تحقيقه من أهداف.** وبالتحديد يبرز بغيابه المسح الاقتصادي والمسح الاجتماعي ومسح شبكة المواصلات ومسح رغبات وتطلعات السكان. إذ يتعذر التخطيط للمستقبل دون معرفة الماضي والحاضر والاحتياجات الماسة للبنى التحتية والخدمات العامة.

3. **تجميد شبه مطبق وشامل لحقوق البناء للسكن ضمن نطاق سريان المخطط وتقييد فرص إضافة وحدات سكنية تستوعب الزيادة السكانية الطبيعية، ناهيك عن استيعاب الهجرة الداخلية للسكان في المدينة..** كما ويتجلى التجميد بتحديد عدد الطوابق السكنية المسموح بها سواء للأبنية الجديدة أو لإضافات البناء المحتملة على الأبنية القائمة.

4. **المساحة القصوى لحقوق البناء للسكن التي يمنحها المخطط تعني بقاء المساحة المخصصة للسكن للفرد الواحد في نطاقه بحدود 15 مترا مربعا فقط.** وهذه المساحة للفرد تعكس اكتظاظا سكنيا شديدا ناهيك عن أنها ستتقلص أكثر نظرا للزيادة السكانية المتوقعة.

5. **تقليص فرص البناء بواسطة تشديد قيود المحافظة على الأبنية القائمة ومحاولة تضخيم القيمة التاريخية المبالغ بها لكافة الأبنية التي أقيمت قبل العام 1967 لغرض تبرير فرض التقييدات على إضافات البناء والتوسيع وتقوية هذه المباني وتجديدها.** كما وتفرض أنظمة المخطط شروطا بيروقراطية شبه تعجيزية على مالكي العقارات الخاضعة لتصنيف "أبنية للمحافظة" الذين يودّون التقدم بطلبات ترخيص لتنفيذ أعمال بناء وترميم على ممتلكاتهم.

6. **تحديد عدد الطوابق المسموح بإقامتها في المنطقة المصنفة "بناء حضري مختلط" ضمن نطاق المخطط لغاية 6 طوابق فقط، بينما يسمح المخطط التوجيهي العام للقدس (المسمى القدس 2000) بإقامة أبنية بارتفاع 8 طوابق في المناطق الواقعة تحت هذا التصنيف، بما في ذلك داخل نطاق المخطط.** كما ويقلّ عدد الطوابق المسموح به ضمن نطاق المخطط عمّا هو عليه في مركز القدس الغربية الذي لا يبعد عنه كثيرا، حيث يصل ارتفاع الأبنية هناك إلى عشرة طوابق وأكثر.

7. **تقضي أنظمة المخطط بضرورة مصادرة كل الأراضي الواقعة تحت تصنيف "مؤسسات وأبنية للأغراض العامة" ضمن نطاق المخطط وتسجيل ملكيتها لصالح بلدية القدس، مما يعني نزع ملكية الأراضي من أصحابها الأصليين تحت غطاء المصلحة العامة.** وتشمل هذه الأراضي المؤسسات التعليمية والثقافية من مدارس ومكتبات ومعاهد أكاديمية، وكذلك الشوارع والساحات العامة والمقابر وغيرها.

8. **يخشى أن يتحول المخطط إلى كابوس مالي ووسيلة لفرض الرسوم والضرائب الباهظة على كاهل أصحاب العقارات الواقعة في نطاقه بذريعة أن المخطط يتسبب في تحسن وارتفاع قيمتها، وبالتالي تدّعي البلدية حقّ محاصمتهم بواسطة "فرض التحسن".** وتنصّ أنظمة المخطط بصريح العبارة على أنّه يتوجب دفع فرض التحسن المستحق

على العقار بالتزامن مع استصدار رخصة بناء عليه وفق المخطط. لذا يجب التأكيد على أنّ المخطط لا ينطوي على تحسن في قيمة العقارات، وبما أنه يشكل مخططاً للتجديد الحضري فيجب أن ينصّ على إعفاء شامل من فرض التحسن كما هو متبع في مخططات مشتبهة.

9. **يفتقر المخطط إلى خطة تطوير واستثمار مالي ضمن جدول زمني محدد تهدف إلى رصد الموارد والميزانيات اللازمة لتجديد البنى التحتية والارتقاء بها إلى مستوى يليق بمركز حضري لمدينة عريقة.** وبالتحديد يجب تجديد البنى التحتية من شبكات الاتصالات والكهرباء وتزويد المياه للمباني ونظام تصريف مياه المطر وشبكة الصرف الصحي والشوارع والمفارق والأرصفة والممرات والحدائق العامة وتدابير الأمان والوقاية وغيرها من المركبات الضرورية لضمان الخدمات الأساسية للمواطنين.

10. **أنظمة المخطط تضع كما هائلا من الشروط المعقدة والمتطلبات والعراقيل البيروقراطية أمام المواطنين الذين يرغبون استصدار تراخيص بناء.** وبزخم أعظم تتراكم العراقيل عندما يتعلق طلب الترخيص بعقار يقع تحت تصنيف المحافظة. كما ويمنح المخطط صلاحيات منقطعة النظير لمهندس البلدية ومهندس لجنة التنظيم المحلية تخولهما إجهاض واستنزاف أية مبادرة لاستصدار رخصة بناء من أي نوع وبغض النظر عن حجمها وهدفها.

11. **يحدّد المخطط قائمة موسعة وفضفاضة لحالات مخالفة أنظمة المخطط على نطاق واسع.** مما يعني اضطراب المواطن صاحب العقار إلى إعداد مخطط كامل عوضا عن تقديم طلب روتيني ويشكل هذا عبئا مالياً وبيروقراطياً على كاهل المواطنين يقصد منه تكديس العقبات والموانع أمام استصدار رخص بناء.

12. **عدم التطرق لمصير المباني القديمة القائمة ضمن نطاق المخطط.**

وجليّ للعيان أن المخطط يعاني من تناقضات ونواقص تفضح الهدف الأساسي وغير المعلن من ورائه، ألا وهو استكمال الاحتلال المعنوي والمادي، وبسط السيطرة وفرض الهيمنة الرسمية الإسرائيلية على واحد من أهم أحياء، لا بل ورموز، القدس الشرقية العريقة ومركز عصبها التجاري والاقتصادي. حيث ينضح المخطط بالأنظمة والتعليمات التي تحدد وتقيّد وتمنع وتقلّص بل وتجمّد أيضاً حقوق أصحاب العقارات بالتصرف بممتلكاتهم بحرية وتوسيعها وتطويرها وفق احتياجاتهم ورغباتهم.

---

لأسباب أعلاه، يعمل تجمّع المؤسسات الحقوقية المقدسية، وبالتعاون مع مؤسسات مختلفة منها مركز التخطيط البديل ومجلس اللاجئين النرويجي والغرفة التجارية على حثّ المواطنين المتضررين من هذا المخطط الاعتراض عليه بالاتصال على الخط المجاني 1700500419، حيث أنّ فترة الاعتراض متاحة لغاية 23.1.2021.

لمزيد من المعلومات بإمكانكم التواصل مع الزملاء في مركز القدس للمساعدة القانونية وحقوق الانسان على هاتف رقم 026272982 او بالاتصال مع الزميل فارس عاروري على هاتف رقم 0592333553