

ورقة حقائق

مخطط المنطقة الصناعية في وادي الجوز - القدس الشرقية

مشروع "وادي السيليكون"



مخطط المنطقة الصناعية في وادي الجوز - "وادي السيليكون"

مقدمة

استغلت الحكومة الإسرائيلية التخطيط العمراني والممارسات الإدارية لفرض سيطرتها على القدس الشرقية على الرغم من أنها أرض محتلة منذ عام 1967. وقد انتهجت سياسات وممارسات تسعى إلى فرض أغلبية ديموغرافية يهودية في المدينة برمتها عن طريق التهجير القسري الزاحف نقل السكان المقدسيين الفلسطينيين إلى خارج المدينة، و"تهويد" شرقي القدس بواسطة إقامة سلسلة من المستوطنات اليهودية في محيطها وفي داخلها. كما وقامت بحملات واسعة ومتواصلة لهدم المنازل، والحد من البناء للسكن، والتلاعب بالهوية المميزة للقدس من خلال محاولتها محو تراثها الفلسطيني الغني.

ولا شك في أن هذه السياسات والممارسات من قبل سلطة الاحتلال تشكل انتهاكا صارخا للقانون والأعراف الدولية، بما في ذلك القانون الإنساني الدولي، وخصوصا عدم جواز إبعاد أو تهجير أجزاء من السكان الأصليين أو استجلاب مواطني دولة الاحتلال إلى المناطق المحتلة.

ولطالما تضمنت المخططات التي بادرت لها بلدية الاحتلال في القدس وأذرعها المختلفة، بالتعاون مع السلطات الحكومية والمنظمات الاستيطانية، خطوات وأحكام تهدف إلى التضييق على المقدسيين، سواء بالحد من إمكانية توفير المسكن المتاح وبالقدر الذي يتلاءم مع الزيادة السكانية الطبيعية، ومصادرة الأراضي والمباني بشتى الوسائل بما في ذلك مشروع تسوية الأراضي وتنفيذ القوانين الإسرائيلية الجائرة، ووضع العراقيل أمام استصدار رخص البناء وغيرها.

مخطط المنطقة الصناعية وادي الجوز

مخطط المنطقة الصناعية او منطقه التشغيل في وادي الجوز (رقم 101-0977694) هو مخطط استعراضي في جوهره يهدف لمحاولة إظهار بلدية القدس وكأنها تبادر لتطوير القدس الشرقية وبالتحديد تطوير منطقة صناعية تخلق فرص عمل للمواطنين، في حين أنها تضع كل العراقيل والمطبات الإدارية من أجل عرقلة التنفيذ وخلق البلبلة بين المواطنين المعنيين.

ولكن بالحقيقة فإن هذا المخطط يغفل الاحتياجات الحقيقية للمواطنين في القدس الشرقية، وبالدرجة الأولى فإنه يتجاهل الحاجة الماسة لبناء للسكن وإقامة المشاريع السكنية لكي تستوعب الزيادة السكانية في القدس الشرقية، إذ يخصص المخطط 10% فقط من مجموع حقوق البناء للسكن (بواقع حوالي 160 وحدة سكنية فقط).

وبذلك فهو يشكل نموذجا للمخططات التي تبادر لها بلدية الاحتلال في القدس وأذرعها المختلفة، بحيث انها تهمل جوانب متعددة من الاحتياجات الحياتية مثل التعليم والبنى التحتية والبيئة وما الى ذلك، وأيضاً تغفل الحاجة الاساسية للمواطنين الفلسطينيين في القدس الشرقية وهي الحلول السكنية الكافية والملائمة.



كما وان المخطط هو بمثابة هروب الى الامام بخصوص فرص العمل التي يوفرها، بحيث انه يسعى لاستبدال منطقة صناعية قائمة تقدم الخدمات الفعلية والضرورية للمواطنين في القدس الشرقية بمنطقة صناعية افتراضية تتميز بمساحات شاسعة من المكاتب والمساحات التجارية التي تصلح لاستعمال شركات التقنيات العالية، على الرغم من أن هذه الشركات غير موجودة فعلا في القدس الشرقية، وربما يكون هناك حاجة لاستيعابها من غربي القدس لكي تحل كجسم غريب وغير متناغم ومتناسق مع محيطه في القدس الشرقية (ضمن مخططات التهويد). أو ربما تبقى هذه المساحات المبنية خاوية وغير مستعملة قطعيا مما يعني الخسارة المضاعفة لأصحابها.

كما وان المخطط يتعامى عن الواقع فيما يخص ملكية وحيازة الأرض الحالية، ويشترط التنفيذ بأن تتم تسوية الأراضي ضمن نطاق المنطقة الصناعية وفق الخطة الإسرائيلية السارية لتسوية الأراضي في القدس الشرقية، والتي تنطوي على مخاطر جمة فيما يتعلق بمصادرة الأرض ونزع ملكيتها من أصحابها وفتح الباب على مصراعيه للمشاريع الاستيطانية.

كما ويقضي المخطط بمصادرة حوالي 70% من مساحة الأرض التي يقع عليها وكذلك مصادرة 10% من مساحة حقوق البناء بعد إقامتها على حساب أصحاب الأرض والمبادرين، بحيث يتم تسجيل ملكية المساحات المصادرة لصالح بلدية القدس.

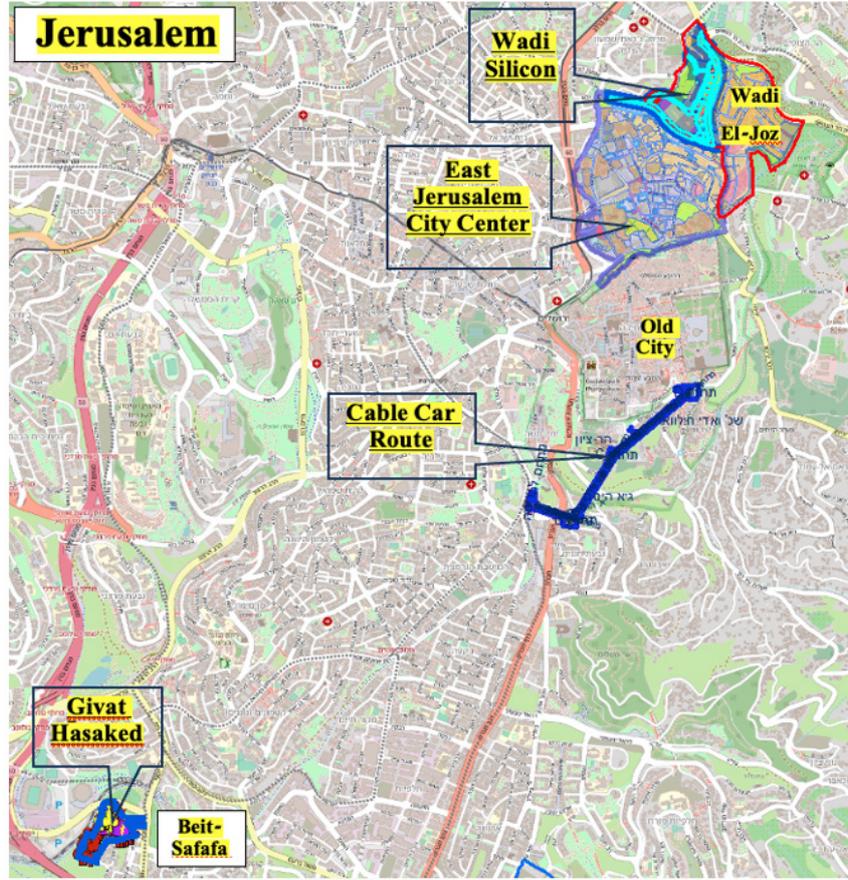
كما يقضي المخطط بأن تتم إقامة حقوق البناء في كل قسيمة بدفعه واحده وعدم السماح بالبناء على مراحل. ويعني ذلك ائقال كاهل اصحاب الاراضي بمهمات شبه مستحيلة يعجزون عن تنفيذها نظرا لجسامة الاستثمار المالي المطلوب. مما يستدعي منح حقوق البناء على الأرض لمبادرين ممولين غرباء عن المنطقة والذين سيجنون الأرباح على كاهل اصحاب الاراضي الاصليين ضمن المخطط.

جدول يعرض معطيات مركزية بحسب المخطط:

مساحة المخطط	74 دونماً
مساحة البناء للأغراض العامة	7,500 متر مربع
عدد الوحدات السكنية (بعد التعديل)	412
مساحة البناء للسكن	17,800 متر مربع
مساحة البناء للتجارة	9,100 متر مربع
مساحة البناء للمصالح المختلفة (مكاتب وغيرها)	100,000 متر مربع



صورة تُظهر موقع مخطط وادي السيلكون في القدس:



تحليل تخطيطي مهني مختصر للمخطط وتداعياته

الهدف المعلن للمخطط هو تطوير منطقة تشغيل عالية التقنية في حي وادي الجوز على حوالي 80 دونماً من الأرض، لتحل محل المنطقة الصناعية التقليدية التي تقدم حالياً خدمات تجارية وخدمات نقل مختلفة لمواطني القدس الشرقية وخارجها. وفيما يلي تداعيات المخطط وتأثيراته على الحقوق الحضريّة للسكان الفلسطينيين المقدسيين:

1. يتم الترويج للخطة بدون شفافية وبدون مشاركة الجمهور المحتمل تأثره، والذي من المفترض أن يستفيد منها.

2. يتم عرض المخطط دون إجراء مسح وتقسيم الأراضي بين مختلف الملاك في المنطقة الصناعية القائمة، مما قد يؤدي إلى مصادر كبيرة للأراضي من قبل الدولة و/أو البلدية، فضلاً عن النزاعات ونزاعات الملكية التي يمكن أن تعرقل تنفيذ المخطط.

3. تتركز حقوق البناء التي توفرها الخطة بشكل أساسي على الأغراض التجارية والتوظيفية، مع تخصيص محدود للغاية للاستخدام السكني (أقل من 10% من إجمالي حقوق البناء)، على الرغم من حاجة السكان الملحة إلى حلول الإسكان.



4. عند الأخذ بعين الاعتبار تركيبة السكان المحليين والمستفيدين المحتملين، هناك شكوك تحيط بالطلب والإقبال الفعلي على المساحات التجارية والمكاتب الواسعة التي يعرضها المخطط (بمعنى عدم التوازن بين العرض والطلب).
5. الشرط بوجوب تنفيذ حقوق البناء في كل قسيمة بمرحلة بناء واحدة، عوضاً عن خيار البناء على مراحل بناءً على قدرة مالك الأرض، قد يعرض فرصة تنفيذ المخطط للخطر، أو يمكن أصحاب رؤوس الأموال والمبشرين الخارجيين من الاستفادة من المشروع بدلاً من أن يجني الفائدة منه ملاك الأراضي الحاليين والشركات القائمة في وادي الجوز.
6. يفرض المخطط مصادرة ضخمة بنسبة (10%) من إجمالي المساحة المبنية من أصحاب الأراضي من أجل استخدامها لأغراض عامة غير محددة لصالح البلدية، مما يثير تساؤلات حول الضرورة الحقيقية له هذه المساحات ولنوعية الاستعمالات التي ستخصص لها من قبل بلدية القدس.
7. يفرض المخطط العديد من المتطلبات الصارمة ولا يمنح أية درجة من المرونة لغرض الحصول على تصاريح البناء ضمن نطاق المخطط.
8. المخطط لا يقضي بتقديم تعويضات مالية أو طول مهنية لأصحاب المصالح عن الفترة الممتدة بين هدم محلاتهم التجارية، التي يكسبون منها رزقهم حالياً، وانتهاء الأعمال بإقامة المصالح التجارية الجديدة وتشغيلها.
9. لا يقدم المخطط حلاً مرحلياً لأصحاب المصالح القائمة في المنطقة الصناعية ويغفل الآثار الناتجة عن إغلاق المؤسسات التي تقدم خدمات أساسية لسكان الحي وجميع أنحاء القدس الشرقية.

الاعتراض على المخطط

يرى المركز العربي للتخطيط البديل عيوباً في المخطط، ولذلك تقدّم باعتراض عليه الى اللجنة اللوائية للتنظيم والبناء في القدس بالشراكة مع مركز القدس لحقوق الانسان ومركز سانت ايف. وكان اول بنود الاعتراض ان اللجنة لا تتمتع بالصلاحيه للبتّ والمصادقة على المخطط نظراً لكون القدس منطقة محتلة منذ العام ١٩٦٧.

تحتوي ورقة الحقائق هذه على ملخص قرار لجنة التنظيم اللوائية بخصوص الاعتراض:

موضوع / بند الاعتراض	ملخص الاعتراض / الطلب	قرار اللجنة
اللجنة اللوائية لا تتمتع بالصلاحيه للبتّ والمصادقة على المخطط	منطقة المخطط محتلة منذ العام 1967 والمصادقة على المخطط تعتبر مخالفة للقانون الدولي	اللجنة رفضت الادعاء وعللت ذلك بأن المنطقة تقع ضمن منطقة نفوذ بلدية القدس ويسري عليها القانون الإسرائيلي



غياب مشاركة الجمهور في إعداد المخطط	الاحتجاج على تجاهل الجمهور وعدم إشراكه في تحديد المعالم الرئيسية للمخطط	اللجنة ادعت بأنه تم استمراج رأي الجمهور والاطلاع على رغباته بخصوص المخطط وأخذها بعين الاعتبار
تخصيص نسبة متدنية من حقوق البناء للسكن	حقوق البناء للسكن متدنية وانحصرت بالسماح بإقامة 197 وحدة سكنية فقط (10% من حقوق البناء) رغم أن البناء للسكن هو الحاجة الرئيسية للمواطنين في الحي	قررت اللجنة مضاعفة نسبة حقوق البناء للسكن من 10% إلى 20% من مجموع حقوق البناء الكلية
مصادرة نسبة عالية من الأرض والبناء للمصلحة العامة (لصالح البلدية)	تخصيص 10% من حقوق البناء للأغراض العامة ومصادرتها لمصلحة البلدية هو أمر مبالغ به وعشوائي، خصوصاً أنه يضاف لمصادرة نسبة عالية من الأرض من أصحابها للأغراض العامة	قررت اللجنة خفض نسبة تخصيص البناء للأغراض العامة إلى 5% فقط
غموض في توزيع حقوق الملكية وحقوق البناء بين المالكين	تقسيم نطاق المخطط المخصص للبناء إلى قسائم كبيرة المساحة نسبياً ملكيتها مشتركة (مشاعية) دون ترسيم الملكية والحيازة وحقوق المستأجرين - كلها ستخلق صراعات وخلافات ودعاوى قد تؤدي إلى فساد المخطط وكأن شيئاً لم يكن	قررت اللجنة وأكدت أن تقسيم نطاق المخطط إلى قسائم هو للأغراض التخطيطية فقط وليس لتحديد الملكية، بينما يؤجل البت بحقوق الملكية إلى حين إجراء عملية التسوية
مصير المصالح الصناعية والتجارية القائمة لغاية تنفيذ المخطط	المصالح القائمة ضمن نطاق المخطط ستتحول عند المصادقة عليه إلى ميان غير قانونية مصيرها الهدم وسيخسر أصحابها دخلهم منها إلى حين إتمام بناء مصالح جديدة بدلا منها	قررت اللجنة إلغاء وسم المباني القائمة ضمن نطاق المخطط باللون الأصفر (أي للهدم) والسماح بأن تواصل عملها لغاية مرحلة تنفيذ المخطط
الشروط التي يفرضها المخطط لاستصدار رخص هي تعجيزية وقد تعرقل تنفيذه	البند الذي يشترط تنفيذ كل حقوق البناء التي يمنحها المخطط في قسيمة واحدة على مرحلة واحدة وعدم السماح بالبناء على مراحل سيؤدي إلى عدم قدرة المالكين على البدء بالبناء أو إلى مصاعب أخرى	قررت اللجنة التراجع عن شرط تنفيذ البناء على مرحلة واحدة، ولكنها سمحت بإقامة الأبنية على مرحلتين فقط: البناء لغاية مستوى الشارع مرحلة أولى، وباقي أجزاء المبنى في المرحلة الثانية



رفضت اللجنة تخفيف الشروط القاسية خاصة في أعقاب الاستجابة لطلب رفع نسبة البناء للسكن وتخفيف نسبة المصادر للأغراض العامة	تعليمات المخطط تفرض شروطاً قاسية ولا تتضمن أية مرونة تسهل عملية استصدار رخص البناء من اللجنة المحلية، وتعتبر كل تغيير طفيف عن التعليمات مخالفة بالغة تستوجب إعداد مخطط جديد	غياب حد أدنى من المرونة في تعليمات المخطط لتسهيل استصدار رخص بناء بموجبه
رفضت اللجنة الخوض في هذه القضية واعتبرت أن المخطط يقدم الجواب الشافى ويحتوي على كافة الشروط التي تسهل وتيسر تنفيذه والبناء بموجبه	تعليمات المخطط تتجاهل العقبات والتعقيدات التي قد تنشأ خلال تنفيذ أعمال البناء، ولا تعرض تسهيلات وأدوات للتعامل معها، مما قد يعرقل تنفيذ المخطط برمته	تجنب التعقيدات والعقبات خلال تنفيذ المخطط

خلاصة الاعتراض

اللجنة اللوائية صادقت على المخطط بصيغته الأصلية ما عدا تعديل ثلاثة بنود استجابت بخصوصهم جزئياً للاعتراضات التي تم تقديمها وهي:

1. مضاعفة نسبة البناء للسكن من 10% إلى 20% من حقوق البناء.
 2. تقليل نسبة المصادر للأغراض العامة من 10% من مجموع حقوق البناء إلى 5%.
 3. الموافقة على أن تتم إقامة الأبنية على مرحلتين بدلاً من مرحلة واحدة.
- أما بخصوص توزيع وتثبيت ملكية الأرض فقد تقرر الإبقاء على التقسيم التخطيطي كما عرضه المخطط، بينما يتم البت بحقوق الملكية ضمن عملية تسوية الأراضي لاحقاً. ويعني ذلك أن المخطط سيبقى معطلاً بانتظار تسوية ملكية الأراضي نهائياً.

استمرار العمل ورؤية مستقبلية

من الضروري العمل بشكل وثيق مع السكان الفلسطينيين ومنظمات المجتمع المدني في القدس المحتلة، كونهم المستهدفين أساساً من المخطط، لفهم التحديات والمخاطر المرتبطة بالمخطط والمشاريع التي تروج لها الحكومة، وكذلك تلك التي تقودها بلدية القدس المحتلة ومنظمات المستوطنين والجهات الأخرى ذات الصلة بتهويد المدينة مما ينال من هويتها ورموزها الفلسطينية. ويتوجب أن يقوم المركز العربي للتخطيط البديل، بالتعاون مع الشركاء في القدس الشرقية، بمراقبة ومتابعة المخططات المسيئة بشكل مستمر، وتقييم آثارها وأضرارها المحتملة على الفلسطينيين، وإقامة شراكات، وتقديم اعتراضات من خلال القنوات القانونية، وإعداد مخططات بديلة تعكس احتياجات وأولويات المجتمع الفلسطيني من وجهة نظره، وتنظيم احتجاجات عامة، والمشاركة في أنشطة إعلامية للتأثير على المستوى المحلي والرأي العام الإسرائيلي والدولي للتوعية بمخاطر هذا المخطط وتأكيد انتهاكه الواضح للقانون الدولي.



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

