



التَّجْدِيدُ الحَضْرِيّ فِي البُلْدَات العَرَبِيَّة فِي إِسْرَائِيل

كانون الثاني 2021

كتابة: أوري إتينجر ونوغا شاني
مجموعة البحث: موران أفيف، نداف دجان، د.عناية بنا، سبستيان فلرثشين،
رغد جرایسي ورنين عودة.



أُجريت الدّراسة بمشاركة الجمعيات:

سيكوي - جمعية مشتركة لعرب ويهود يعملون سوياً منذ عام 1991 من أجل المساواة والمشاركة بين المجتمع العربي واليهودي في إسرائيل. تعمل جمعية "سيكوي" بالتعاون مع المجالس المحليّة العربيّة ومع قيادة المجتمع العربي وأمام الوزارات، الهيئات العامّة، الإعلام والجمهور الواسع، من أجل إحداث تغييرات سياسيّة تفضي إلى مساواة مادية وجوهريّة، لحياة ومساحات مشتركة للمواطنين العرب-الفلسطينيين وللمواطنين اليهود الذين يعيشون في إسرائيل.

هاجر - بحث وتطوير الإسكان الاجتماعي - مركز جامعيّ يعمل في كليّة الحقوق في جامعة تل أبيب منذ عام 2014. أقيم المركز من أجل تطوير معلومات وأدوات جديدة في مجال الإسكان. ولتعزيز السياسات التي تُساعد أصحاب الدّخل المتوسط والمنخفض في الحصول على سكن لائق وجيد. يُجري المركز أبحاثاً أكاديميّة تطبيقية في مجال الإسكان الفوري والتّجديد الحضريّ. ويعمل على مرافقة المشاريع التي تُحدث تأثيراً في صياغة المقترحات التشريعيّة، وتطوير الأدوات السياسيّة الحديثة. يعمل المركز من خلال منظور متعدّد الجوانب، ويوظّف أصحاب تخصصات من مجالات مختلفة: الحقوق، التّخطيط والاقتصاد.

المركز العربيّ للتّخطيط البديل - جمعية غير حكوميّة وغير ربحيّة، تعمل في إسرائيل. وضعت الجمعية لنفسها هدفاً أساسياً، وهو تمثيل المصالح والاحتياجات الحقيقيّة والاساسيّة للمجتمع العربيّ-الفلسطيني في إسرائيل، في مجالات: التّخطيط، البنية التّحتيّة، الإسكان، النمو والتنمية. تتمثل أهداف المركز في تعزيز المساواة، تطوير البنى التّحتيّة وموارد التنمية والتّخطيط، وتمكين المجتمع العربيّ من المحافظة على حقوقه الأساسيّة المتعلّقة بالعدالة والمساواة في المجالات المختلفة، مشاركة الجمهور العربيّ في عمليات التّخطيط، والتّعاون العربيّ-اليهودي للتّطوير الاقتصاديّ، الاجتماعيّ والإنسانيّ، لكلّ المواطنين في الدّولة.

ترجمة: مرزوق الحلبي، ميساء منصور، د. فياض هبي

انتاج الترجمة: جلوكل - ترجمة وحلول لغوية

تصميم غرافيك: ليران رفيف، ريم جرافيك ديزاين/حمدان حمدان

صفحة الغلاف: شارع في قرية جسر الزرقاء. تصوير: سامي جبران

تتوجه الجمعيات المشاركة في البحث بجزيل الشكر لكل من وجّه وساعد في توفير المعلومات، وفي مرافقة مجموعة البحث.

رافقت سيرورة البحث لجنة توجيهية كانت لاعضائها مساهمة كبيرة في كل مراحل التفكير وبلورة التوصيات:

أوريت فيلر - مديرة قسم "الشرق" في لواء المركز في دائرة التخطيط | أورلي كوهن - دائرة التخطيط | بروفيسور أيلارونثل - كلية الهندسة المعمارية في جامعة تل أبيب | إيناس فاهوم - مهندسة بلدية كفر قرع | إكرام محسن - مخططة استراتيجية في بلدية عارة-عرعة | أمجد شبطة - مدير عام مشارك في جمعية سيكوي | أمين أبو حية - رئيس قسم الأقليات في وزارة البناء والإسكان | أريج سرحان - مهندسة مجلس مجد الكروم | م.معماري بشارة رزق - شركة نور الكرمل لريادة الأعمال | جوري نذر - مدير أول في قسم التخطيط، هيئة التّجديد الحضريّ | م.معماري زئيف أراد | يوناتان كوهن - ليطانط - مخطط اللجنة اللوائية الشمال، دائرة التخطيط | م.معماري مودي أفيرام - أفيرام مهندسين المعماريين | مُضر يونس - رئيس مجلس عارة-عرعة ورئيس اللجنة القطرية للسلطات المحليّة العربيّة | ميخال مريل - مديرة قسم التخطيط والرقابة في دائرة التخطيط | نوعا زرمون برانت - مديرة تخطيط المشاريع الخاصة في هيئة التّجديد الحضريّ | بروفيسور نوريت ألفسي - قسم الجغرافيا والتنمية البيئية، جامعة بن غوريون | بروفيسور نتع زيف - كلية الحقوق، جامعة تل أبيب | سامر سويد - مدير عام المركز العربي للتخطيط البديل | د. صفوت أبو ريا - رئيس بلدية سخنين | عمر واكد - رئيس بلدية عرابة | علاء غنطوس - المستشار المالي للجنة رؤساء السلطات المحليّة العربيّة في اسرائيل | فؤاد عوض - رئيس مجلس المزرعة | راوية حندقلو - مساعدة رئيس مجلس عرابة سابقا | شاحر روزنك - مديرة قسم مشاركة الجمهور في قسم التخطيط الاستراتيجي في مديرية التخطيط.

شُكْرًا لمن قابلناهم، وخصّصوا من وقتهم وشاركونا المعلومات والرؤى، حول الأحياء القديمة والتاريخية في المدن والقرى العربيّة، هذه المناطق التي تشكل حجر الأساس في بحثنا:

المهندس المعماريّ أديب داوود نقاش - مهندس ومخطط مُدن | المهندس المعماريّ إيلي درمن - درمن - رابكل مهندسون معماريون | أحمد جبارين -

مهندس بلدية الناصرة | إيال كانتس - المدير التنفيذي بلدية كفر قاسم | د.
أمين سهلة - المهندس السابق لبلدية طمرة | د. دفنة بن بروخ - مخططة
مدن ومستشارة اجتماعية في مراحل التخطيط | موطي زايد - مثن عقاري،
شركة زايد - زايد | محمود عيسى - مهندس بلدية عارة-عرعرة | ناصر أسدي
- مهندس مجلس جسر الزرقا | المهندسة المعمارية عيدن بار - بار - ليفي
مهندسين معماريين | عروة سويطات - باحث في كلية تخطيط المدن في
التخنيون | عينات فيلدمان - المهندسة السابقة لبلدية الطيرة | علاء غنطوس
- المستشار المالي للجنة رؤساء السلطات المحلية العربية | المهندسة
المعمارية رنا خطيب - رئيسة اللجنة المحلية المنطقية "بيت كيريم" | بروفيسور
راسم خماسي - كلية الجغرافيا جامعة حيفا.

شكراً لأعضاء المؤسسات الشريكة والذين رافقوا عملية التفكير:

إينة برنزابورغ، المركزة السابقة لمجال المواصلات في جمعية سيكوي | المحامي
أمل عرابي، مركز مجال تسويق الأراضي في جمعية سيكوي | وجدي خلايلة، مركز
مجال الإسكان في جمعية سيكوي | المحامي متان رينوفيتش، مدير مجال
المجتمع في مركز هاجر | بروفيسور نتع زيف، المديرية الأكاديمية لمركز هاجر.

فهرس المحتويات

6	افتتاحية
8	ملخص
17	مقدمة
	الفصل الأول - تحديات ملموسة وعوائق تخطيط وتطوير في الأحياء القديمة في
19	البلدات العربية - مراجعة نظرية
19	أ.1. تعريفات
21	أ.2. توجهات في تطوير المناطق القديمة في البلدات العربية
22	أ.3. التحديات المكانية التي تميز المناطق القديمة في البلدات العربية
30	أ.4. معوقات التخطيط والتطوير في المناطق القديمة في البلدات العربية
36	أ.5. النشاط الحكومي للتجديد الحضري في البلدات العربية
40	الفصل الثاني - أهداف تجديد المناطق القديمة في البلدات العربية
40	ب.1. الأهداف القائمة في مجال التجديد الحضري في إسرائيل
	ب.2. التحديات المكانية للتجديد الحضري في الأحياء القديمة في البلدات
43	العربية - نتائج
	ب.3. ما الفرق بين الأهداف الحكومية للتجديد الحضري وبين أهداف التجديد الحضري
49	في البلدات العربية؟
	ب.4. تحديد أهداف محدّدة للتجديد الحضري في المناطق القديمة في البلدات
50	العربية
	الفصل الثالث: العوائق أمام تقدّم التجديد الحضري في المناطق القديمة في البلدات
53	العربية - نتائج
60	الفصل الرابع - أدوات التجديد الحضري في المناطق القديمة في البلدات العربية
65	الأداة الأولى: إستئجار أرض خاصة على يد السلطة المحلية لاستخدامات جماهيرية
	الأداة الثانية: تبادل أراضي - تبديل أرض خاصة مبنية/غير مبنية في حيّ قديم بأرض
71	بملكية سلطة أراضي إسرائيل في حيّ جديد
77	الأداة الثالثة: تجديد المباني السكنية
	الأداة الرابعة: الاستخدام المؤقت لأرض خاصة من أجل إقامة الحدائق أو مواقف
84	السيارات
89	تلخيص وتوصيات عامة
93	المصادر
97	الملاحق
97	الملحق الأول: استبيان محوسب يوزع على المهنيين
100	الملحق الثاني: استبيان محوسب يوزع على سكان البلدات العربية

افتتاحية

التّجديد الحضريّ هو اسم يشمل العملية التي تكون فيها منطقة ما متهالكة من ناحية ماديّة أو اجتماعيّة، فيُعاد تأهيلها وتصبح منطقة ممتعة وملائمة للمقيمين فيها. التّجديد الحضريّ، في شكله المثاليّ، يتمّ من خلال المشاركة مع السّكان ويُعالج الجوانب المكانيّة، مثل: الإسكان، الأماكن العامّة، المؤسسات العامّة، الشّوارع والمواصلات العامّة، وجوانب اجتماعيّة مختلفة. في السنوات الأخيرة، أصبح التّجديد الحضريّ في إسرائيل مرادفًا لعملية إخلاء وبناء والخارطة الهيكلية القطريّة 38 (1987 م). ومع ذلك، تُظهر التجربة العالميّة والتّجربة المحليّة أن هناك مجموعة واسعة من الأدوات لإحداث تغيير مكانيّ واجتماعيّ لتجديد الأحياء القديمة.

المناطق القديمة في المدن والقرى العربيّة تُعاني من صعوبات ماديّة كثيرة نتيجة التّمييز لسنوات طويلة في الميزانيات والموارد، بما في ذلك التمييز في موارد الأرض والتّخطيط. ينعكس هذا التّمييز في سوء البنية التّحتيّة، نقص منتزهات للأطفال والحدائق العامّة، نقص شديد في المدارس والمراكز الجماهيريّة، ورياض الأطفال والحضانات اليومية، نقص المساكن، الخدمة المتردية في المواصلات العامّة وغيرها. هدف هذا البحث هو اختبار كفيّة تقليص الفروقات المذكورة، وتحويل المناطق القديمة في المدن والقرى العربيّة إلى مناطق أفضل لأجل سكّانها، من خلال التّجديد الحضريّ.

آليات الإخلاء والبناء، والخارطة الهيكلية القطريّة 38 (1987 م)، والتي توفر الحلول عادةً للمدن اليهوديّة أو للمدن المختلطة في مركز البلاد، لا تناسب المناطق الأخرى عادةً، والمناطق القديمة في المدن والقرى العربيّة بصفة خاصة، لأنّها لا تعالج المشاكل المكانيّة والاجتماعيّة في هذه المناطق. على ضوء ذلك، نسعى في هذه البحث الإطار الفكري والفعلي الموجود للتّجديد الحضريّ، ولتطوير أدوات بديلة تتلاءم مع احتياجات المناطق العربيّة.

الأدوات التي تم تطويرها في هذا البحث صُممت لتتوافق ولتتمنح حلولاً للتّحديات المكانيّة في المناطق القديمة، مع مراعاة احتياجات السّكان وطبيعة حياتهم، ومراعاة العوائق أمام التّخطيط والتّطوير التي تميّز المدن والقرى العربيّة. نأمل أن تخلق الأدوات التي تم تطويرها هنا حلولاً ملموسة ماديّة للأحياء القديمة، وأن تشكل وسيلة فاعلة من أجل تجديد البناء وإعادة تأهيل البنى التّحتيّة وإنشاء

المؤسسات والحدائق العامّة، وتحسين جودة الإسكان وخلق حلول جديدة للإسكان وغيرها.

نجاحة الأدوات التي تم تطويرها في هذا البحث، ترتبط بإنشاء إطار داعم ومشجع للتّجديد الحضريّ في المناطق العربيّة من قبل الحكومة. ولتحقيق هذه الغاية، يتّضمن التّقرير أدناه قائمة بالتّوصيات والتي سيسمح تنفيذها باستخدام الأدوات على نطاق أوسع، ومن شأنها أن تحفّز وتؤسّس لسيرورات متعدّدة من التّجديد الحضري. نوصي هنا الجهات الحكوميّة ذات الصّلة - الهيئة الحكوميّة للتّجديد الحضري ووزارة الإسكان ووزارة العدل ووزارة الماليّة ودائرة التّخطيط، باعتماد الأدوات المقترحة في هذا البحث، والعمل على ترسيخها في الأطر التّنظيميّة المنفّذة لهذا العمل. وبتقديرنا فإنّ هذه الخطوة مهمّة جدّاً للحدّ من التمييز المكاني والتّخطيطي الذي تعاني منه البلديات، الأمر الذي سيؤدي، بالتالي، إلى رفع مستوى حياة السّكان في هذه البلديات.



أمّ الفحم

مُلخّص

تُعاني مراكز البلديات العربيّة والأحياء القديمة التي بُنيت حولها من العديد التّحديات المكانية، نتيجة سنوات طويلة من التّمييز في تخصيص الموارد. على سبيل المثال، تُعاني هذه البلديات من ضعف حاد في البنى التّحتيّة، ونقص في الحدائق والمنزهات العامّة، وعدد محدود من المؤسسات العامّة، ونقص في وسائل الحماية (الملاجئ على سبيل المثال)، نقص في المواصلات العامّة والعديد من النواقص الأخرى. في إطار هذا البحث، وكجزء من هذا العمل الذي يسعى إلى تمهيد الطّريق لتجديد الأحياء القديمة في البلديات العربيّة، سنطرح أدوات وتوصيات، ستمكن الدولة، إذا قررت اعتمادها، من تقديم حل مناسب ومثالي لقسم كبير من التّحديات التي تميّز هذه الأحياء؛ ولمساعدة السّلطات العربيّة في نضالها من أجل تخطيط وتطوير الأحياء القديمة بصفة خاصة، والبلديات العربيّة بصفة عامة.

أصبح مصطلح التّجديد الحضريّ، في السّنوات الأخيرة، مُرادفًا لمصطلح إخلاء وبناء والخارطة الهيكلية القطريّة 38 (38 N°Mn). ومع ذلك، يُظهر الواقع أنّ هذه الأدوات غير قابلة للتّطبيق في البلديات الريفية والبعيدة عن المركز عموماً، وفي البلديات العربيّة بصفة خاصة. علاوةً على ذلك، يُشير تحليل التّحديات، التي تميّز المناطق القديمة في البلديات العربيّة، إلى أنّ الأدوات المستخدمة لن تستطيع أن تلبّي احتياجات السكان الصّعبة لهذه المناطق. على ضوء ذلك، قمنا في هذا البحث بتطوير أدوات بديلة لتجديد المناطق القديمة في البلديات العربيّة.

سيرورة البحث

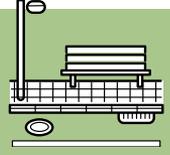
بدأت عمليّة البحث بتحليل الصّعوبات المكانية، وعوائق التّخطيط التي تميّز الأحياء القديمة والتّاريخيّة. في المرحلة اللاحقة درسنا الأهداف القائمة اليوم في إسرائيل بالنّسبة للتّجديد الحضريّ، واختبرنا مدى ملاءمتها للبلديات العربيّة. وجدنا أنّ الأهداف القائمة لا تراعي الاحتياجات الخاصّة بالبلديات العربيّة. وعلى ضوء هذه الفجوة، وضعنا أهدافاً خاصّة، تحقيق هذه الأهداف سيمنّكن، وبحسب طرحنا ورؤيتنا، من تحسين جودة الحياة للسّكان في هذه البلديات، ويمكنها بالتالي أن تجيب عن التّحديات الكثيرة التي تميّز هذه المساحة. إلى جانب الهدف الأساسي، وضعنا 6 أهداف أخرى:

وفي المرحلة التالية، فحصنا ما هي الحواجز التي من الممكن أن تصعّب عملية

1. مساحات عامة: خلق مساحات عامة ذات جودة لجميع السكان في الأحياء: نساء، أولاد، رجال، كبار السن، شباب، وغيرهم.



2. البنية التحتية: إعادة تأهيل وتطوير البنية التحتية القائمة في الأحياء.



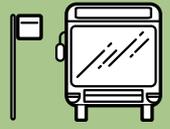
3. الخدمات العامة: ضمان توفير الخدمات العامة داخل الأحياء: الحضانات، التعليم والصحة وغيرها.



4. الإسكان: توفير سكن لائق وبأسعار معقولة للسكان في البلدة، وإيجاد حلول مكملة من شأنها أن تشجع السكان على العودة إلى المناطق القديمة.



5. المواصلات العامة: تحسين المواصلات العامة، أو أي مواصلات بديلة مطلوبة في الأحياء القديمة.



6. الربط: ربط الأحياء القديمة بالأحياء الجديدة، وذلك من خلال تعزيز المركز التاريخي للبلدة.



تطوير التجديد الحضري، وتحقيق الأهداف المشار إليها أعلاه. ودرسنا الجوانب التي يجب أخذها بعين الاعتبار، عند تطوير أدوات بديلة لتجديد المناطق القديمة في البلدات العربيّة. كشف تحليلنا، الذي اعتمد على استبيانات وزعت على المواطنين والمهنيين والمقابلات المعمقة التي أجريت مع المهنيين والبحث النظري، عن وجود العديد من العوائق أمام تجديد الشكل القديم.

في المرحلة التالية، انتقلنا إلى إنشاء وتطوير أدوات خاصة بالتجديد الحضري في المناطق القديمة في البلدات العربيّة. قمنا في هذه المرحلة بمراجعة

18 أداة موجودة للتجديد الحضري في البلاد وفي العالم. بعد عملية تصفية الأدوات، تم اختيار 4 أدوات للتجديد الحضري من أجل تطويرها. تم اختيار هذه الأدوات على أساس الأهداف التي حددت سابقًا، وعلى أساس قابلية تطبيقها من وجهة نظر تنظيمية، ومادية، وثقافية-اجتماعية، وغيرها.

أربع أدوات لتجديد الأحياء القديمة في البلدات العربية

إستئجار أرض خاصة على يد السلطة المحلية لاستخدامات جماهيرية

تسمح الأداة لصاحب الأرض الخاصة في المنطقة القديمة بتأجير أرضه المستغلة غير المستغلة، لمدة مُتفق عليها مُسبقًا تتراوح بين 5-25 سنة. تستطيع السلطة المحلية، كجزء من اتفاقية الإيجار، استخدام الأرض لأغراض متنوعة، مثل تطوير أماكن عامة مفتوحة، إنشاء مواقف عامة، إنشاء مؤسسات عامة وغيرها، مقابل دفع نقدي لمالك الأرض، أو تمويل أعمال البناء أو تطوير المنطقة. عند انتهاء الوقت المحدد للإيجار في العقد، تعود الأرض لمالكها.

التوصيات الرئيسية لتطوير الأداة:

1. التوصيات الاقتصادية: تخصيص ميزانيات مرنة ومُتاحة للسلطات المحلية من أجل استخدام الأداة. على الميزانية أن تكون مرنة قدر الإمكان، من أجل معالجة العوائق المحتملة. الميزانيات تشمل:

- تمويل اتفاقية الإيجار ودفع مقابل مادي لصاحب الأرض.
- تمويل إجراءات التخطيط والتنفيذ.
- تمويل الوسيط، المحامي والمثمن لأصحاب الأرض.

2. توصيات حول السيورة: تحديد مراحل عمل محدّدة وموحدة وواضحة من شأنها السماح للسلطات المحلية بتعزيز استخدام الأداة أمام مجموعة متنوعة من أصحاب المصالح (أصحاب الأراضي، اللجنة المحلية وغيرهم).

3. التوصيات التنظيمية: إجراء عدد من التغييرات التنظيمية والتشريعية بهدف استخدام الأداة:

- استخدام الأراضي: إنشاء منظومة تسمح للجنة المحلية/المناطقية بالموافقة على تصريح الاستخدام المفرط للأرض إن كان للاستخدام العام فقط، وبشرط أن يكون الطلب من السلطة المحلية فقط، كجزء من اتفاقية الإيجار، وبموافقة وعلم صاحب الأرض. سيتم تطبيق هذه الإجراءات في المناطق التي حدّدها لجان التخطيط كمناطق للتجديد الحضري في البلدات العربية.

- بلورة مجموعة محفّزات، التي يستطيع المجلس المحليّ عرضها على صاحب العقار، بالإضافة إلى التعويض المادي أو أعمال البناء والتّطوير. على سبيل المثال، تنظيم تسجيل الأراضي، تخصيص مخفّض لمساحات عامّة في أرض أخرى بملكيّة صاحب الأرض، ومحفّزات أخرى.

استبدال أرض خاصّة مبنية في منطقة قديمة بأرض أخرى بملكيّة سلطة أراضي إسرائيل في منطقة حديثة

هذه الأداة تسمح بتبادل أرض مبنية خاصة، أو غير مبنية في المناطق القديمة بأرض بملكيّة سلطة أراضي إسرائيل في المناطق الحديثة. إخلاء مساحة ذات النمط القديم تساعد على تطوير وتخطيط مجموعة متنوعة من الاحتياجات العامّة. وتخلق، في الوقت نفسه، بديلاً ممتازاً لصاحب الأرض، الذي سيحصل على أرض جديدة ضمن النمط الحديث.

التوصيات الرئيسية لتطوير الأداة:

1. التوصيات الاقتصادية: تخصيص ميزانيات للسلطات المحليّة ولسلطة أراضي إسرائيل لاستخدام الأداة. على الميزانيات أن تكون مرنة قدر المستطاع، للتشجيع وحل العوائق المحتملة، وسيشمل التّخصيص ما يلي:
 - تعويض مالي لصاحب الأرض، في حال أنّ أرضه تساوي أكثر من الأرض الممنوحة له في الأحياء الجديدة.
 - تمويل مراحل التّخطيط.
 - تمويل الوسيط، المحامي والمثمن لأصحاب الأرض.
 - إذا لزم الأمر، إيجاد حلول اقتصادية للمرحلة الانتقاليّة.
2. توصيات حول السيّورة: تحديد مراحل عمل موحدة وواضحة من شأنها أن تسمح للسلطات المحليّة بالسّعي لاستخدام الأداة أمام مجموعة متنوعة من أصحاب المصلحة (سلطة أراضي إسرائيل، مالك الأرض وغيرها).
3. التوصيات التنظيميّة: يلزم إجراء عدد من التّغييرات التنظيميّة لصالح استخدام الأداة:
 - تحديد قائمة محفّزات، يمكن لسلطة أراضي إسرائيل أو السلطة المحليّة أن تستغلها "لتفاوض" بها مع مالك الأرض، بالإضافة إلى نقل ملكيّة الأرض والتّعويض التّقدي أو أعمال البناء والتّطوير.
 - إعفاء ضريبي على تبادل الأراضي.

تجديد المباني السكنية

تُنشئ هذه الأداة إطارًا تخطيطيًا وتنظيميًا واقتصاديًا لتجديد المباني السكنية، إلى جانب تطوير الأماكن العامة وتحسينها. سيتم استخدام الأداة من خلال تحديد مناطق سكنية معينة في الأحياء القديمة كمناطق للتجديد الحضري، في إطار مخطط شامل أو في إطار الخطة الهيكلية للتجديد الحضري في المنطقة.

نقطة البداية لتطوير الأداة تكمن في أن عمليات التجديد السكني، في الأحياء القديمة، تتم الآن بشكل تلقائي أو تنظيمي، من خلال هدم المباني السكنية القديمة، وإنشاء مبانٍ حديثة مكانها؛ وإضافات لمبنى قائم، سواء كان ذلك إضافة طوابق للمبنى أو توسيع المبنى من خلال أرض مجاورة، وتجديد واجهة المبنى ومدخله. يتم تنفيذ هذه العمليات حاليًا دون تدخل المؤسسات الجماهيرية، بدون خطة مدروسة، بدون تخطيط شامل، وبدون الأخذ بالاعتبار احتياجات الجمهور ووضع البنية التحتية. وبالتالي، تسعى هذه الأداة إلى إنشاء إطار تخطيطي يستغل عملية التجديد السكني القائمة اليوم، من أجل المنفعة العامة بشكل أوسع، وكذلك لإنتاج إطار تنظيمي داعم يقدم حوافز للسكن في المناطق القديمة.

التوصيات الرئيسية لتطوير الأداة:

1. التوصيات القانونية:

● تحديد المناطق المخصصة للتجديد الحضري في المركز وفي الأحياء القديمة في مخطط التجديد الحضري (سواء كانت خارطة هيكلية شمولية أو مخطط للتجديد الحضري).

● وضع تعليمات وتوجيهات وشروط لممارسة حقوق البناء الممنوحة في الخطة، مع التركيز على الشروط المتعلقة بالاحتياجات العامة.

● التحفيز على الهدم والبناء للمباني السكنية الفردية في المناطق المحددة للتجديد الحضري، أو إضافة طوابق لمبنى قائم.

2. التوصيات الاقتصادية: خلق حوافز تشجع على استخدام الأداة للأسر المعنوية وللسلطات المحلية.

الحوافز للعائلات هي:

● المساعدة في عملية تنظيم العقارات - تقديم مرافقة مهنية أو تمويل عملية تسجيل الملكية في سلطة الأراضي الإسرائيلية، والمساعدة في حل النزاعات المتعلقة بتقسيم الملكية.

● الامتيازات الضريبية - تقديم مزايا ضريبية مماثلة لتلك الموجودة في الإخلاء

والبناء، وإتاحة إمكانية للإعفاء من ضريبة التحسين. يتطلب الأمر تعديلاً لقانون الصّرائب العقاريّة.

● قروض بكفالة الدّولة - تقديم ضمان من الدّولة للقروض العقارية لتمويل البناء.

المحفّزات للسلطات المحليّة:

● تمويل التخطيط الشّامل: تعريف الأداة بأنها "مشروع للتّجديد الحضريّ" حسب قانون الهيئة الحكوميّة للتّجديد الحضريّ. ستسمح هذه الخطوة. للهيئة الحكوميّة للتّجديد الحضريّ، بالتّرويج لاستخدام الأداة بالإضافة إلى تمويل مسار التخطيط. وهذا يتطلب قرارًا حكوميًا وفقًا لقانون الهيئة الحكوميّة للتّجديد الحضريّ.

● تخصيص أرض "مكّملة" بملكيّة سلطة أراضي إسرائيل للاحتياجات العامّة - تتطلب عملية تجديد المناطق القديمة ذات الكثافة العالية، إنشاء بنية تحتية عامّة مناسبة، في المناطق التي تفتقر إلى بنية تحتية كهذه، على نحو ما ذكر سابقًا. تحقيقًا لهذه الغاية، يتطلب الأمر، في المناطق القديمة التي توجد بها أراضي تابعة لسلطة أراضي إسرائيل، إنشاء خطة وقناة من أجل تخصيص هذه الأراضي للاحتياجات العامّة. هذه الخطوة ستخلق في الواقع مسارًا موازيًا للمسار الحاليّ في تخصيص أرض مكّملة للسكن. لكن الغرض من التّخصيص في البلديات العربيّة، هو خلق إمكانية اجتماعية ومجتمعيّة لتجديد المباني السكنيّة، وتأمين احتياجات الجمهور التي تدعم هذا الأمر. يتطلّب تنفيذ المسار المقترح تعديل قانون الهيئة الحكوميّة للتّجديد الحضريّ، بحيث يتم تخصيص أرض مكّملة للسلطة المحليّة، وليس لأصحاب الحقوق، بالإضافة إلى قرار خاصّ من سلطة أراضي إسرائيل يهدف إلى تحديد معايير تخطيط الأرض.

الاستخدام المؤقت لأرض خاصّة مفتوحة لإقامة حدائق أو مواقف للسيّارات:

تتيح هذه الأداة إمكانية تطوير أراضي خاصة غير مبنية، لفترة محدودة، من أجل استخدام رئيسيين - الأماكن العامّة المفتوحة ومواقف السيّارات. سيتم استخدام الأداة من خلال الاستعانة بقانون الحدائق أو المواقف العامّة. هذا يتلاءم مع قانون السلطات المحليّة (الاستخدام المؤقت لقطعة أرض شاغرة)، عام 1987، والذي يخوّل السلطات المحليّة بأخذ قرار باستخدام أرض شاغرة بشكل مؤقت، كمساحة مفتوحة للمنفعة العامّة أو كموقف سيّارات. تطوير المنطقة من مسؤوليّة السلطة المحليّة. صلاحية الطّلب محدودة لخمس سنوات، ويمكن التّمديد لخمس سنوات أخرى في كلّ مرّة، وعلى الرغم من كونها أداة مؤقتة إلا أنها متاحة، فليس هناك داعٍ لتغيير استخدام الأرض من أجل عمليّة التّظليل.

التوصيات الرئيسية لاستخدام الأداة

التوصيات الاقتصادية - يجب تخصيص الموارد للتخطيط والتطوير والصيانة المستمرة، خاصةً فيما يتعلق بالمناطق المستخدمة كحدائق عامة.

توصيات عامة

إلى جانب تطوير الأدوات وتنفيذها، نقدم أدناه عددًا من التوصيات التي قد تمكّن وتحفّز، من وجهة نظرنا، عمليات التجديد الحضريّ في البلديات العربيّة.

تخصيص الموارد لتطوير عمليات التجديد الحضريّ

● إنشاء صندوق مالي للتجديد الحضريّ في البلديات العربيّة - نوصي بتخصيص ميزانية خاصة للتجديد الحضريّ في البلديات العربيّة. ستُخصّص هذه الميزانية للسلطات العربيّة، وتُدار بالتعاون مع السلطات الحكومية ذات الصلة، يشمل ذلك ميزانيات للتخطيط والتنفيذ. حتى تكون السلطات قادرة على استخدام كلّ الأموال المخصصة، سيتم تحديد جزء من الميزانية من أجل إزالة العوائق في التخطيط.

● استخدام الأراضي العامة بملكيّة سلطة أراضي إسرائيل لتجديد المناطق القديمة - نوصي بطرح سياسة تشجع وتعزّز استخدام الأراضي العامة، التي تديرها سلطة الأراضي الإسرائيليّة في المناطق القديمة، من أجل تطوير المباني والأماكن العامة والبنية التحتية. تحقيقًا لهذه الغاية، يجب تحديد كلّ الأراضي التي تديرها سلطة أراضي إسرائيل في الأماكن القديمة، ويجب أن تكون الآلية المراد اتباعها متاحة وبسيطة وسهلة التطبيق.

آليات مكّمة

● إنشاء آلية إقراض حكوميّة للسكان المعنيين بتطوير عمليات التجديد الحضريّ - نوصي بإنشاء آلية قروض تديرها الحكومة، مخصصة لأصحاب الأراضي المهتمين في تطوير عملية التجديد الحضريّ في أراضيهم. ستتيح هذه الآلية للمهتمين فرصة الحصول على قروض بشروط سهلة، مما سيسمح لهم بتنفيذ وتطوير عمليّة التجديد الحضريّ في الأراضي التي يمتلكونها.

● تطوير آلية تختصر عملية تسجيل الأراضي - نوصي بإنشاء آلية جديدة تختصر عمليّة تسجيل الأراضي. من الممكن أن تساعد هذه الآلية في تطوير عملية التجديد الحضريّ، في الأراضي التي لم يكتمل تسجيلها بعد، وفي نفس الوقت ستحقّق فائدة كبيرة لأصحاب الأراضي الذين لم ينظموا مسألة تسجيل أراضيهم.

● إنشاء هيئات للتجديد الحضري في البلديات العربية - نوصي بإنشاء هيئة للتجديد الحضري داخل كل سلطة محلية، يتم تمويلها من قبل الهيئة الحكومية للتجديد الحضري، وتتمثل مهمتها الرئيسية في تطوير عملية التجديد الحضري في المنطقة المسؤولة عنها.

توسيع نطاق نفوذ البلديات العربية

● العمل بخطتين متوازيين - نوصي بتطوير عمليات التجديد الحضري في الأحياء القديمة داخل البلديات العربية، إلى جانب توسيع نفوذ هذه البلديات. ستسمح هذه العملية، التي ستشمل تجديد المساحات القديمة إلى جانب توسيع نفوذ البلديات العربية، بإيجاد حلول لن يتم تناولها في إطار عملية تجديد الأحياء. فعلى سبيل المثال، لن تتوفر عادةً مساحة كافية في الأحياء القديمة، لتطوير مراكز تجارية ومراكز تشغيل كبيرة، وإنشاء مؤسسات بلدية عامة، وإنشاء حدائق وغيرها. لذلك نوصي بتخصيص مساحة لهذه الاستخدامات في الأحياء الجديدة التي سيتم بناؤها في إطار توسيع مناطق نفوذ البلديات العربية.

قوة عاملة خاصة

● تحديد جهة مهنية في كل لواء، ترافق السلطات المهتمة بتعزيز عمليات التجديد الحضري في أراضيها - نوصي بتعيين مخطط يعمل في دائرة التخطيط، وزارة البناء، سلطة أراضي إسرائيل، أو كل منطقة ذات صلة، من أجل تقدّم الخطة مع السلطة المحلية.

● تعيين خبير للتجديد الحضري في البلديات العربية، ضمن الهيئة الحكومية للتجديد الحضري - نوصي بتعيين مستشار يقود ويطور أدوات مخصصة للتطوير الحضري في هذه المناطق، ويعمل مع الجهات الأخرى في الحكومة في هذا المجال. من المفضل أن يكون الخبير من المجتمع العربي وأن يكون على دراية بعمليات التخطيط في المناطق العربية.

خلق خطاب مهني شامل وواسع حول التجديد الحضري في البلديات العربية

● إنشاء منتدى منظم وشامل، والذي يعنى بتعزيز عملية التجديد الحضري في البلديات العربية - نوصي بإقامة طاولة مستديرة، تضم مجموعة متنوعة من أصحاب الشأن الذين سيناقشون عملية التجديد الحضري في البلديات العربية. ستضم الطاولة ممثلين عن السلطة المركزية بما في ذلك الهيئة الحكومية للتجديد الحضري، دائرة التخطيط، وزارة البناء والإسكان، وزارة العدل،

قسم الميزانيات، مخطّطون في الأولوية، رؤساء سلطات محليّة، مهندسين، ومنظمات المجتمع المدنيّ وغيرها.

● ضمان التّمثيل اللائق للمجتمع العربيّ في عملية تطوير التجديد الحضريّ - نوصي بأن يتمّ تطوير الأدوات المذكورة أعلاه، وتطوير كلّ عملية أخرى في مجال التجديد الحضريّ، مثل: سيرورات التّفكير، صياغة السياسات، والتّنفيد - وبالتّشراكة مع القيادة السّياسيّة العربيّة والمنظمات، ومع المهنيين من المجتمع العربيّ.

● تعزيز التمثيل المناسب للمجتمع العربيّ في الوزارات - نوصي بزيادة تمثيل المجتمع العربيّ، في دائرة التّخطيط، ووزارة الإعمار والإسكان، والهيئة الحكوميّة للتّجديد الحضريّ. سيساعد زيادة التمثيل على تقوية الخطاب المهني، وتعزيز عمليات التجديد الحضريّ الملائمة لخصائص المجتمع العربيّ.



جسر الزرقاء، تصوير: سامي جريان

الغياب شبه الكامل لعمليات التّجديد الحضريّ المُدمجة في المناطق القديمة في المدن والقرى العربيّة، وغياب استخدام الأدوات المركزيّة للتّجديد الحضريّ التي تقترحها الدّولة اليوم (تاما 38 والإخلاء والإسكان)، بيّنوا لنا الفجوة الكبيرة بين البلديات اليهوديّة والمختلطة التي تتطوّر بشكلٍ دائم، وخاصّةً مدن المركز، وبين البلديات العربيّة، وضرورة وضع مخطط محدد لترميم الأحياء القديمة في هذه البلديات.

من الناحية المنهجية، استعرضنا في المرحلة الأولى تحديات التّخطيط للأحياء القديمة في البلديات العربيّة والعوائق التي تقف أمام التّجديد الحضريّ في هذه المناطق، من خلال مراجعة الأدبيات والمقابلات والاستبيانات. أجرينا، في هذا السياق، سلسلة من 15 مقابلة نوعية مع كبار المسؤولين في المجالس العربيّة: مخططين من القطاع الخاص وأكاديميين. تناولت المقابلات التّحديات التي تميّز المناطق القديمة في البلديات العربيّة، والعوائق التي تحول دون تقدّم عمليات التّجديد الحضريّ في هذه البلديات، وكذلك الأدوات الممكنة للتّجديد الحضريّ. قُمنّا أيضًا بتوزيع استبيان مجهول محوسب على موظفي أقسام الهندسة في المجالس المحليّة العربيّة وللمخططين العرب المُطلعين على تحديات التّخطيط في هذه المناطق. أجاب على الاستبيان 50 متخصصًا من عالم التّخطيط. إضافة لذلك، ومن أجل الحصول على مؤشر إضافي لاحتياجات التّخطيط في المناطق القديمة، وتحديد المواقف تجاه التّجديد الحضريّ، ليس فقط من وجهة نظر المختصين ولكن أيضًا من وجهة نظر المقيمين في تلك الأحياء، قُمنّا بتوزيع استبيان مجهول باللّغة العربيّة على المناطق العربيّة، والذي أجاب عليه 331 من السّكان.

شكّلت مراجعة الأدبيات والمقابلات والاستبيانات، إلى جانب مراجعة مقارنة للأهداف الحالية للتّجديد الحضريّ في إسرائيل اليوم، الأساس للمرحلة الثّانية، والتي حدّدتنا فيها مجموعة مُحتلنة من الأهداف للتّجديد الحضريّ في البلديات العربيّة.

في المرحلة الثّالثة، سعينا إلى اختبار الأدوات القائمة للتّجديد الحضريّ في إسرائيل، وكذلك نماذج إضافية للتّجديد الحضريّ الموجودة في إسرائيل وفي

العالم، مع اختبار مدى ملاءمتها للأهداف التي وضعناها. اخترنا، في هذه المرحلة، أربع أدوات يمكن أن تؤدي في نظرنا إلى تجديد المناطق القديمة في البلدات العربيّة. في المرحلة الرابعة قمنا بتطوير الأدوات الأربع، مع مراعاة الجوانب التنظيميّة والتّخطيطيّة والاقتصاديّة والاجتماعيّة، والخطوات التي يجب تنفيذها في كلّ مجال من المجالات التي ذكرت، من أجل تنفيذ الأدوات على نطاق واسع، وتعزيز عمليات التّجديد الحضريّ في البلدات العربيّة. تتناول التّوصيات الجوانب التنظيميّة والميزانيات، المجتمع والهيكلية.

رافقت جميع مراحل البحث لجنة توجيهيّة. والتي حدّدت التّحديات والأهداف، وقدمت مقترحات إضافية لتجديد المبنى القديم. تألّفت اللّجنة، التي اجتمعت أربع مرات خلال مراحل مختلفة من العمل، من مجموعة متنوعة، بما في ذلك رؤساء السّلطات المحليّة العربيّة، موظفي السّلطات المحليّة، ممثلي الحكومة المشاركين في التّجديد الحضريّ - الهيئة الحكوميّة للتّجديد الحضريّ، إدارة التّخطيط ووزارة البناء والإسكان، المخططين والمهندسين المعماريين من القطاع الخاص والأكاديميين.

تحديات مكانية وعوائق تخطيط وتطوير في المناطق القديمة في البلدات العربية - مراجعة نظرية

يهدف هذا المسرد النظري إلى مسح التحديات القائمة في المناطق القديمة في البلدات العربية، والتحديات المكانية منها بصفة خاصة. وتمييز المعوقات التي من شأنها أن تشكل حاجزا أمام تخطيط وتطوير هذه المناطق. معاينة التحديات والمعوقات من شأنها أن توضح الأهداف، التي تستحق أن تخصص لعلميات التجديد الحضري، والتي ستناقش في الفصل الثاني، وهي تشكل أساسا لتطوير الأدوات البديلة للتجديد الحضري، التي ستناقش في الفصل الرابع.

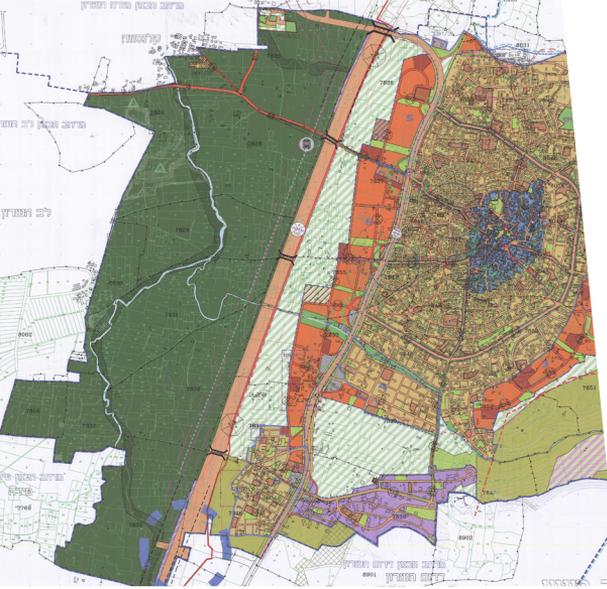
سنعرّف في المرحلة الأولى، المناطق التي يهتم بها البحث - نواة البلدات، الأحياء القديمة، ونمّيّ مسارات التطوير المكاني المركزية التي انطلقت في هذه المناطق، مع التطرق لمجالات واسعة وبارزة. سنحدد في المرحلة الثانية، الخصائص والتحديات المكانية، للمناطق القديمة في البلدات العربية، مع التركيز على القصور والإخفاقات المكانية في هذه المناطق، بصفة خاصة. في المرحلة الثالثة سنعرض المعوقات التخطيطية، التنفيذية والهيكلية المركزية، والتي أدت، وفقا للمراجع النظرية، إلى الوضع المادي القائم في البلدات العربية بصفة عامة، وفي المناطق القديمة في هذه البلدات بصفة خاصة. سنركّز في هذا الفصل على المعوقات التي من شأنها أن تؤثر على تطوير عمليات التجديد الحضري وتشكيلها. ونستعرض، في النهاية، ما تفعله الحكومة اليوم، من أجل تجديد المناطق القديمة في البلدات العربية.

1.1. تعريفات

يهتم هذا البحث في نواة البلدات، والأحياء القديمة في البلدات العربية، في شمال البلاد ومركزها¹.

نواة البلدة - وفقا لتعريف سيجال من سنة 1967، والذي تبناه خمائسي كذلك، نواة

1. البلدات العربية المعترف بها في منطقة النقب تم إنشاؤها بطريقة تختلف عن البلدات العربية في الشمال والمثلث. البلدات العربية في النقب أقيمت بمبادرة حكومية. تضمنت تخطيطًا، ولم تتطور بشكل طبيعي في محيط النواة القديم. بالرغم من أهمية تطوير عمليات تجديد حضري في هذه البلدات، إلا أن هذا البحث لا يتطرق إلى البلدات العربية في النقب، نظرا لاحتياجاتها ومميزاتها الاستثنائية. إلى جانب ذلك، يعتقد طاقم البحث أن هناك مجالًا لإجراء بحث مماثل بالنسبة لهذه البلدات.



صورة توضيحية رقم 1: الخارطة الهيكلية لمدينة الطيبة،
3400\3، تم المصادقة عليها بتاريخ 10.3.2014. تظهر
منطقة النواة بوضوح محاطة بالأحياء القديمة.

البلدة هي « المساحة المبنية Built up area من البلدة كما تم عرضها في خرائط السجل العقاري للانتداب عام 1945. وهي المنطقة التي تضمّ معظم المباني التي تم بناؤها منذ بداية القرن العشرين² وحتى سنوات الأربعين. تم بناء البيوت في منطقة النواة بأسلوب معماري قديم، ومواد بناء تقليدية. البناء مكثف جدا، والأزقة ضيقة وملتوية.»³ وفقا لتعريف توتري - فاخوري وألفاسي، نواة البلدة هي المنطقة المبنية من البلدة حتى عام 1948.⁴

تعريف الأحياء القديمة في البلدات العربية، يبدو إشكالياً بعض الشيء. صحيح أن الحديث يدور عن مناطق تطوّرت بالتزامن مع باقي البلدات،

لكن من الصعب حصرها في زمان ونمط واضحين. هناك إجماع على أننا نتحدث عن مناطق تشكّل دائرة الأحياء الثانية، التي نمت في محيط النواة، مع الخروج من نواة البلدات وإقامة البيوت خارجها. من الناحية الزمنية، هذه الأحياء هي المناطق التي بنيت في سنوات الخمسين وحتى نهاية سنوات التسعين - بداية سنوات 2000.⁵ إنها مناطق قائمة على مساحة واسعة، وبنيت على أراض بملكية خاصة، وتم تطويرها بدون تدخل من قبل الحكومة، سواء في التخطيط أو تنفيذ البنية التحتية، الشوارع، المباني العامة والمساحات العامة.⁶

2. المقصود هنا هو القرن العشرون.

3. سيغال، ي. «البناء في القرى العربية وتطوره»، وزارة الداخلية (1967)، في راسم خميايبي، «الاختلافات في درجة التجدد في نواة البلدات العربية في إسرائيل» *أفاق جغرافية* 52، 16 (2000).

4. Maisa Totry - Fakhoury & Nurit Alfasi "From abstract principles to specific urban order: Applying complexity theory for analyzing Arab-Palestinian towns in Israel", *Cities* 62, 28 (2017).

5. المرجع السابق.

6. نشير إلى أن هناك اختلافا في توصيف الفترات بين خميايبي (2000) وبين توتري - ألفاسي. الأول يحدد بداية عملية الخروج من النواة وتطوّر مناطق جديدة في سنوات الستين، بينما الرأي الثاني يقسم تطوّر البلدات إلى ثلاث مراحل تطورت خلالها البلدات العربية، في مبني من ثلاث دوائر تحت شروط اجتماعية وسياسية. شملت الدائرة الأولى نواة البلدات المبنية حتى عام 1948، الدائرة الثانية شملت الأحياء التي بنيت خارج النواة في السنوات 1950 حتى نهاية سنوات التسعين، وبداية سنوات 2000، والدائرة الثالثة شملت المناطق التي تم تخطيطها في منظومة التخطيط الإسرائيلية بمعايير تخطيط عصرية، وبنيت على أرض دولة، في نهاية التسعينات أو بداية سنوات 2000 فصاعداً.

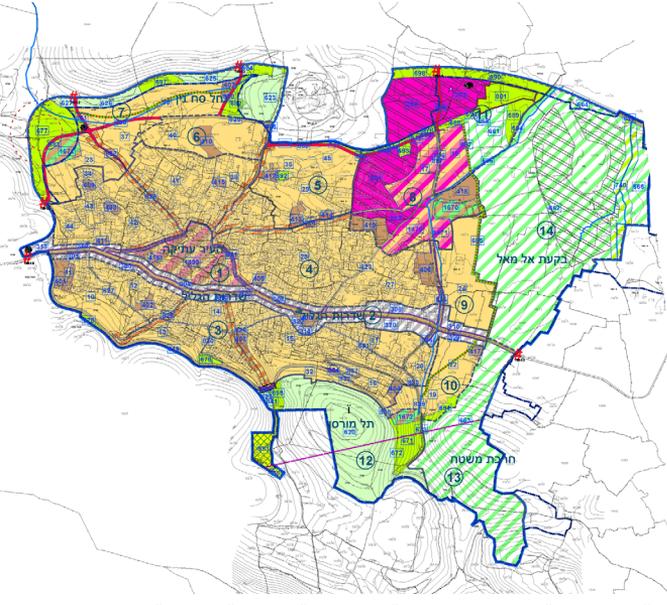
أحيانا سنتعامل، في هذا البحث، مع النواة والأحياء القديمة، باعتبارها «مناطق قديمة في البلدات العربية» أو «أنماط قديمة».

2. اتجاهات في تطور المناطق القديمة في البلدات العربية

مسار التطور المكاني الخاص بالبلدات العربية، تمّ بشكل بطيء وتلقائي، انطلق من نواة البلدة باتجاه المناطق السكنية الجديدة خارج النواة (والتي نطلق عليها في هذا البحث «الأحياء القديمة»)⁷. بينما تميّز مبنى النواة بتقسيمه إلى أحياء سكنية للحمولة،

والتي خدمت شريحة سكانية قروية وفلاحية. تميّز مبنى الأحياء الجديدة في حينه بتقسيمه إلى مناطق سكنية على أساس العائلة الموسّعة. والأمر مردود لتغيرات اجتماعية - اقتصادية، ومسارات حداثة أدت إلى تراجع في مكانة الحمولة، وتعزيز مكانة العائلة الموسعة بالمقابل. نتيجة لذلك تغير نظام الملكية على الأرض - من ملكية الحمولة إلى ملكية العائلة الموسّعة.⁸

تمت، على امتداد العقود الأخيرة، عمليات تجديد للمباني في نواة البلدات، والتي أجريت بشكل ذاتي على يد أصحاب العقار. تجديد نواة البلدات العربية تمّ بشكل تلقائي، بدون تدخل السلطات، وبدون سياسة موجّهة على المستوى البلدي أو الحكومي. رغبة السكان بمنطقة النواة في تجديد بيوتهم، كانت بمثابة المحرك لهذه العملية. وكذلك بسبب التغيير في سلم أولويات السكان، الذي أدى إلى تصوّر جديد يرى النواة كمناطق سكنية جذابة وحيوية، وفقا للمقومات الحضريّة الموجودة في قسم من البلدات.⁹ تم تجديد المباني وفقا لثلاث طرق أساسية - هدم مبان قديمة وبناء من جديد، زيادة مباني (طوابق) للمباني القائمة وترميم



صورة توضيحية رقم 2: الخارطة الهيكلية العامة لمدينة سخنين، تم ايداعها بشروط بتاريخ 10.8.2020 تظهر النواة المحددة في الرسم باعتبارها المنطقة القديمة، وتحيط بها الأحياء القديمة.

7 . خمائسي (2000)، انظر أعلاه الإحالة 3.

8 . توتري - فاخوري ألفاسي، انظر أعلاه الإحالة 4.

9 . المرجع السابق.

تجديد المباني في النواة. تمّ وفقا للقدرة الاقتصادية ورغبات صاحب المبنى الشخصية، بدون استناد إلى أسس تخطيط واضحة. لذا، نرى أنه لا رابط بين البناء الجديد والقديم، لا من حيث نمط المباني ولا من حيث التناسق بين المبنى الخاص والحيز العام.¹¹ إضافة لذلك، خلقت هذه العملية، في قسم من البلدات في العقود الأخيرة، مباني مهجورة بقيت شاغرة. سواء كان ذلك بسبب عدم رغبة المالك بالعيش في المبنى، أو بسبب نزاعات عائلية بين الشركاء في المبنى.¹²

مقابل مسار التجديد المذكور، والذي جرى بشكل تلقائي وتركز في الحيز السكني، يبرز الإهمال وغياب التطور في الحيز العام في الأحياء القديمة، والذي يؤثر بشكل خاص على جودة الحياة في هذه البلدات.

تتمة هذا المسرد النظري سنُخصّص لوصف موجز للخصائص المادية للأنماط القديمة، وللمعوقات أمام التخطيط والتطوير فيها.

3.أ. التحديات المكانية التي تميّز المناطق القديمة في البلدات العربية

تعاني البلدات العربية في إسرائيل من إهمال وتمييز ممأسس طويل الأمد في تخصيص الأراضي العامة، وفي تخطيط الأراضي وتوزيع الميزانيات، وللذين ينعكسان كذلك في الوضع القائم - المتردي والمهمل - للبلدات. أفرزت هذه السياسة ضائقة خطيرة في مجالات كالسكن، التشغيل، الخدمات العامة والبنية التحتية، وهي ضائقة مألوفة، موثقة ومعروفة.¹³

لكن، نادراً ما نجد أدبيات ومراجع التي تعنى بالخصائص المكانية لنواة البلدات، أو الأحياء القديمة، بشكل منفصل عن البلدات ككل. يظهر من المقابلات المعمّقة والاستطلاعات التي أجريناها، والتي تركّزت بشكل واضح في الأحياء القديمة، أن الإشكاليات المكانية والتحديات القائمة في البلدات العربية، موجودة كذلك في المناطق القديمة بوتيرة أعلى، على نحو ما هو مفصّل أدناه.

10. خماسي (2000)، انظر أعلاه الإحالة 3.

11. راسم خماسي، مقترح في موضوع «عمليات تجديد حضري في البلدات العربية، اقتراح لتطوير السياسة وحماية الأدوات المناسبة» (كانون ثان 2020).

12. توتري - فاخوري ألفاسي، انظر أعلاه الإحالة 4.

13. عوني بنا، سياسة التخطيط في البلدات العربية، تمييز ومعوقات، مقترح من قبل إنجاز - مركز مهني لتطوير السلطات المحلية العربية، جمعية بمكوم - مخططون من أجل حقوق التخطيط وجمعية حقوق المواطن في إسرائيل (2014).

نقص حادّ في المساحات العامة المفتوحة والأراضي المعدة لاحتياجات الجمهور

تعاني معظم البلديات العربية من نقص حاد في الأراضي المعدة لاحتياجات الجمهور.¹⁴ وفقاً لمعطيات تقرير مراقب الدولة لسنة 2001، لم تكن في 43% من البلديات العربية، أراض مخصصة للمباني العامة للمساحات العامة المفتوحة.¹⁵ تبرز هذه الخاصية بشكل أوضح، في نواة البلديات والأحياء القديمة حيث تعود معظم المساحة لملكية خاصة، والتي بنيت في الأصل بدون تخصيص أراض لصالح احتياجات الجمهور.

فيما يخص المباني العامة - يبرز النقص في المساحات المخصصة للمؤسسات التربوية بصفة خاصة. في بعض الحالات، لا تلائم الأراضي، المخصصة كمبان تربوية، المعايير المتبعة، من حيث مساحة الأرض والبناء.¹⁶ النقص الحادّ في الأراضي المخصصة لاحتياجات الجمهور بصفة عامة، وفي المباني العامة بصفة خاصة، يؤثر على جودة الخدمات المقدّمة في البلديات، كما يؤثر على جودة الحياة العامة، ويؤدي إلى اعتماد السكان على الخدمات المقدّمة في البلديات المجاورة. النقص في رياض الأطفال والحضانات اليومية مثلاً، يترجم في نسبة انتساب ضئيلة للأطفال في سن مبكر في أطر التربية.¹⁷ ويؤثر بشكل غير مباشر إلى فرص اندماج النساء بسوق العمل.¹⁸



منطقة عامة مفتوحة في مدينة أم الفحم

النقص في المساحات العامة المفتوحة التي يمكن أن تستخدم للترفيه، التنزه والرياضة، في نواة البلديات، هو حاد جداً، ويستند إلى مبنى ومميزات القرية العربية التقليدية. لم تكن هناك حاجة ملحة عند الشريحة السكانية القروية العربية، التي سكنت المنطقة التي شكّلت نواة البلدة، لفعاليات ومناسبات في المساحات

14. راسم خميايسي، «معوّقات في تخطيط البلديات العربية في إسرائيل»، معهد فلورسهايمر لأبحاث السياسات (2004).

15. مراقب الدولة، تقرير سنوي 52ب، مجتمع الأقليات بنية تحتية مادية (2001).

16. عدنا ليرمان، عارضة في موضوع التجديد الحضري في البلديات العربية (شباط 2019). تم تحديثه يوم

<https://www.aepi.org.il/loadedFiles/838.pdf>:1.9.2020

17. عامي ساديك، «أبعاد اجتماعية واقتصادية لضائقة الأرض في البلديات العربية»، مركز المعلومات والبحث التابع للكنيست (22.6.2006).

18. يعقوب إيش - شالوم، «حضانات يومية وخروج أمهات الأطفال الصغار للعمل»، وزارة العمل والرفاه، سلطة لتخطيط القوى العاملة، (2000). تم تحديثه يوم 13.10.20.

<http://www.economy.gov.il/Research/SurveysAndQuestionnaires/LongTermSurveillance/Documents/xmeonot.pdf>

العامّة المفتوحة، وعضوا عن ذلك فضّلت الحيز الخاص. والأمر مردود بطبيعة الحال لخصائص هذه الشريحة، الثقافية - التقليدية. لكن مع تزايد الاكتظاظ في النواة، والانتقال من نهج حياة قروي وتقليدي، إلى نهج حياة حضريّ وعصري، فإنّ الغياب التّاريخي لتخصيص الأراضي، بات نقصاً ينغص جودة الحياة في النواة، حتى يومنا هذا.¹⁹

كذلك تعاني المناطق القديمة، التي تطورت خارج النواة، من تخصيص محدود للأراضي العامّة والمباني العامّة، وهو الأمر النابع من الأسباب التاريخية والسياسية، وبشكل خاص، لأن هذه المناطق تطورت بدون تخطيط أساسي وبدون ميزانية. بعد عام 1948، واجه العرب في إسرائيل واقعا جديدا، تمثّل في تحوّلهم لأقلية تعاني من منافسة شديدة على موارد الأراضي، ومصادر مكثفة للأراضي الخاصة. في ظل هذه الظروف، التي حدّت من تطوّر البلدات، ونظرا للتهديد المتواصل بمصادرة الأراضي، فضّل الجمهور العربي أن يهتم بمسألة السكن، والمحافظة على الأرض الخاصة للأجيال القادمة، بدلا من الاستثمار في الحيز العامّ ومن أجل المصلحة العامّة. لذلك، التخصيص لاحتياجات الجمهور، إذا وجدت أصلا، كانت ضئيلة. والأراضي المفتوحة، في كثير من الحالات، كانت بمثابة مساحة الحديقة الخاصة المحيطة بالبيت.²⁰

يُضاف إلى النقص في الأراضي التقصير الحكوميّ في تخصيص ميزانيات التطوير لإقامة المناطق العامّة المفتوحة، وفي الوقت نفسه، لم تُستثمر الميزانيات التي تحصل عليها السلطات المحلية دائما في تطوير المناطق العامّة المفتوحة (والبنية التحتية العامّة الأخرى)، أو في صيانة المناطق العامّة بمعايير لائقة، وذلك بسبب سلم الأولويات المختلف عند السلطة المحلية، أو ربما بسبب عدم الوعي لأهمية المسألة.²¹

اليوم، ومع التغيير الحاصل في الأولويات بالنسبة لجودة الحياة في البلدات العربية، وتغلغل معايير التخطيط الحديث والعصري، فإن النقص في الأراضي العامّة المفتوحة، والتطوير الهزيل للمناطق العامّة المفتوحة في البلدات، ينعكس في واجهة كثير من البلدات، التي تبدو مهملة إلى حد بعيد. يضرّ الإهمال بجودة الحياة، وبانتماء المواطن لبلدته، ويؤدي إلى تعزيز الشعور بالغرابة، الضعف، الاستضعاف والضائقة.²²

19. راسم خمائسي، المنطقة العامّة وواجهة البلدات العربية في إسرائيل - إزالة المعوّقات واستغلال تحديات التطوير (2016).

20. المرجع السابق.

21. المرجع السابق.

22. المرجع السابق.

إخفاقات في مجال البنية التحتية

مسار التمدّن، والانتقال من نمط قروي لنمط حضريّ مكتظ، تمّ بدون تخطيط وبدون تدخل حكومي، وبدون ملاءمة تذكر لجهاز البنية التحتية العامة للتطور الحضريّ، أو تخصيص أراضي دولة لصالح تطوير البنية التحتية.²³ في الحالات التي شهدت تدخلا حكوميا متأخرا، تمت المصادقة على خرائط البناء في وقت لاحق، وجعلوا في هذه الحالة البناء غير المرخص بناء قانونيا، دون الأخذ بعين الاعتبار أهمية تحسين جهاز البنية التحتية، وتخصيص الأراضي لاحتياجات الجمهور، وكذلك دون اهتمام بتخصيص أراضٍ للمناطق الصناعية.²⁴



شارع بدون رصيف في قرية كوكب أو الهيجا

نتيجة للنقص الحادّ في التّخطيط والتطوير، في معظم البلديات العربية، تتميز المناطق القديمة بنقص حاد في البنية التحتية، بما في ذلك البنية التحتية الأساسية - شبكات المياه، الصرف الصحي والتصريف، بنية تحتية للكهرباء، الاتصالات وغيرها. هكذا يبدو الأمر، مثلا، بالنسبة لشبكة الصرف الصحي - وفقا لتقرير مراقب الدولة لسنة 2001، في 78% من البلديات العربية توفرت شبكة صرف صحي جزئية فقط، وفي 15% من البلديات لم تكن خطة رئيسية مننظمة للصرف الصحي، وفي 6.5% من البلديات لم تكن هناك

شبكة صرف صحي على الإطلاق.²⁵ في ظل نقص البنية التحتية المتعلقة بالصرف الصحي، تعاني الكثير من البلديات من التلوث البيئي المحلي، الذي يضرب عميقا في جودة الحياة. كذلك، يؤثر فيضان مياه الصرف الصحي على الوديان، وعلى الحيوانات، وكل المنطقة المحيطة بالوديان التي تصب فيها مياه الصرف الصحي.²⁶

كذلك البنية التحتية الخاصة بالشوارع والأرصفة بمستوى متدنٍ، وتتميز في

23. عناية بنا، ريم سويد وسيزار يهودكين، «التخطيط الهيكلي في البلديات العربية في إسرائيل الصورة الكاملة»، تقرير من قبل جمعية بمكوم - مخططون من أجل حقوق التخطيط، والمركز العربي للتخطيط البديل (2012).

24. مراقب الدولة تقرير سنوي 52ب، انظر الإحالة 15.

25. المرجع السابق.

26. ساديك، انظر الإحالة 17.

انتهاكها لحق الطريق العام، مما يؤدي إلى تحديد أو إعاقة التحرك بحرية. هناك نقص في معظم البلدات، كذلك، في مواقف السيارات، مما يدفع السكان إلى استغلال كل مساحة ممكنة للوقوف بشكل غير منظم، وبما في ذلك مواقف لسيارات الشحن الكبيرة في مناطق السكن.²⁷

المواصلات - النقص في المواصلات العامة والبنية التحتية المتهاكلة

تعاني البلدات العربية من مستوى متدنٍ في المواصلات العامة. يظهر من البحث الشامل، الذي أجرته جمعية «سيكوي» في موضوع المواصلات العامة في البلدات العربية، أن التوزيع، بمعنى عدد الخطوط التي تخدم البلدة، وكذلك وتيرة عمل هذه الخطوط، منخفض بشكل ملحوظ مقارنة مع البلدات اليهودية. يظهر، في تقرير مراقب الدولة مثلاً لسنة 2016، أنه في 50 سلطة غير يهودية (من أصل 79) معدل السفريات اليومي لكل 1.000 شخص كان 26% فقط من المعدل في إسرائيل في تلك السنة.²⁸ وبالرغم من محاولات وزارة المواصلات في السنوات الأخيرة، لتقليص الفجوات وتخصيص موارد ملموسة لهذه المهمة، إلا أنّ الفجوات في مجال المواصلات، بين البلدات العربية واليهودية لا تزال شاسعة جداً. نتيجة لذلك يعاني عدد من المواطنين العرب من محدودية في التنقل، وقد يعني ذلك للبعض الآخر سلبه إمكانية القيام بفعاليات تتطلب حركة وتنقل، كالوصول إلى مكان العمل، الوصول للمؤسسات التعليمية والأكاديمية، الثقافة، العلاج وغيرها.²⁹

يمكن أن نلاحظ تحديات كثيرة في مجال المواصلات العامة، منها تحديات انعدام الميزانيات والموارد المناسبة، لتقليص الفجوة المتراكمة على مدار عقود في مجال المواصلات العامة، وغياب البنية التحتية المحلية التي تناسب المواصلات العامة.



محطة باص في مدينة طمرة

27. لerman. انظر الإحالة 16.

28. مراقب الدولة، تقرير مراقبة خاص - ضائقة المواصلات العامة (2019).

29. حاجيت نعليه يوسف وطوبى كوهين، «معوّقات الفرص - المواصلات العامة في البلدات العربية»، وثيقة سياسة من قبل سيكوي (2012).

البنية التحتية الخاصة بالشوارع في البلدات العربية، غير كافية في كثير من الحالات، وطريقة المرور عبر الشوارع الضيقة المكتظة، وتضاريس بعض البلدات، تجعل من المسألة مهمة صعبة، وشبه مستحيلة لعبور حافلات أو حتى حافلات صغيرة. كذلك هناك نقص في الشروط (المكان والأرض) في كثير من البلدات، التي تتيح المجال لبناء الخلعان والمحطات لصعود وهبوط الركاب.³⁰

جزء من الإخفاقات المذكورة مرتبط أيضاً بانعدام المخططات الأساسية والشمولية لتطوير المواصلات العامة، ويُعدّ من الإخفاقات المقصودة في هذا الباب، وعدم تحديد معايير لمستوى تطوير لائق، إضافة لمعارضة تطوير البنية التحتية من قبل متلقي الخدمات في السلطات المحلية، نظراً لتخصيص ومصادرة الأرض المترتبة على بناء البنية التحتية وإنشائها.³¹

الإخفاقات في مجال المواصلات العامة تمتدّ على طول البلدات العربية وعرضها، ولكنها حاضرة وبقوة أكبر في نواة البلدات والأحياء القديمة، بسبب المبنى التخطيطي لهذه المناطق التي تتميز ببناء مكتظ وشوارع ضيقة. في ظل غياب المواصلات العامة، ولأن مستوى البنية التحتية متدنٍ في الحيز العام ولا يشجّع على المشي (نقص في الأرصفة، الظل وغيرها)، تبرز ظاهرة الاستخدام المتفاقم للمركبات الخاصة في البلدات العربية، بالرغم من أن معظم السكان محسوبون على المستوى الاجتماعي - الاقتصادي المتدني.³² يمكن تفسير هذه الظاهرة بانعدام البدائل للسفر بواسطة المركبة الخاصة.³³

ضائقة السكن

تعاني البلدات العربية من ضائقة حادة في السكن، التي تنعكس في النقص في الوحدات السكنية والارتفاع المستمر في تكلفة السكن. يظهر مثلاً من استطلاع أسعار أجري في الناصرة أن معدل ثمن لشقة سكنية (في الحي الجديد)، يعادل 190 راتباً من متوسط الرواتب في السوق.³⁴

تتبع ضائقة السكن، في البلدات العربية، من سياسة التمييز الحكومية بحق السكان العرب وللسنوات طويلة، في مجال التخطيط وتخصيص الأراضي،

30. المرجع السابق.

31. مراقب الدولة، تقرير مراقبة خاص - ضائقة المواصلات العامة، انظر الإحالة 28.

32. المرجع السابق.

33. نعليه يوسف وطوبى كوهين، انظر الإحالة 29.

34. تقرير طاقم 120 يوماً للتعامل مع ضائقة السكن في بلدات الأقلية (حزيران 2015). تمت صياغة التقرير من قبل لجنة وزارية حوّلت للبتّ في هذا الموضوع على يد الحكومة. تم تبني التقرير في قرار رقم 346 للحكومة ال- 34 «تطبيق توصيات طاقم 120 يوماً لمسألة التخطيط والبناء في مجتمع الأقلية - مصادقة قرار لجنة الوزراء لمواضيع المجتمع والاقتصاد» (5.8.2015).

وغياب الاستعداد الحقيقي لاتخاذ خطوات جديدة وعملية لتطوير مجال السكن.³⁵ بالرغم من تضاعف عدد السكان العرب، منذ قيام الدولة، إحدى عشرة مرة، إلا أن مساحات الأراضي لبناء الشقق السكنية بقيت دون تغيير يذكر تقريبا.³⁶ في الواقع، مجمل مسطحات السلطات المحليّة العربيّة تقلص منذ قيام الدولة وبشكل حاد مقارنة مع المساحة الأصليّة، التي تعود ملكيتها للسكان العرب، عشية قيام الدولة، وذلك بسبب سياسة نزع الملكية ومصادرة الأراضي. يملك العرب اليوم ما يقارب 700.000 دونم بملكية خاصة، والتي تعادل ما يقارب 3.5% من مجموع مساحة إسرائيل. تشكّل هذه النسبة بين 17%-12% من مجموع الأراضي التابعة لملكية السكان العرب حتى عام 1948.³⁷ كذلك، لم يتم إنشاء بلدات عربية جديدة، منذ قيام الدولة، بخلاف بعض البلدات التي أقيمت في النقب ضمن عملية تنظيم إسكان المجتمع البدوي.³⁸

تؤثر ضائقة السكن على مجموعتين من السكان - السكان المالكين لقطع أرض تقع خارج إطار المنطقة المعدّة للتطوير في الخارطة الهيكلية للبلدة، أو خارج منطقة نفوذ البلدة، ووفقا للخارطة الهيكلية، أو ربما تقع خارج منطقة نفوذ البلدة، والسكان الذين لا يملكون قطعة أرض، وغير قادرين على شراء قطعة كهذه جراء الثمن الباهظ للأراضي.³⁹

بذلت الحكومة، في العقدین الأخيرين، مجهودا لتوسيع مخزون السكن المخطط في البلدات العربية، وزيادة نسبة الوحدات السكنية المبنية على أرض الدولة، لكن النجاح كان محدودا. يتركّز هذا المجهود في تطوير مناطق جديدة في البلدات العربية، حيث يتوفّر عادة احتياط أراض بإدارة دائرة أراضي إسرائيل، لكنه يؤثّر كذلك على الطلب، وعلى ضائقة السكن القائمة في المناطق القديمة. لا يتّسع هذا المقام للوقوف على سياسة الإسكان الحكومية في البلدات العربية، وللوقوف كذلك على حسناتها وسيئاتها.⁴⁰ لكن عموما، يمكن الإشارة إلى سيرورتين تحدّان

35. تم الاعتراف بهذا التمييز من خلال سلسلة وثائق حكومية رسمية، ومن بينها تقرير لجنة أور، لجنة تحقيق رسمية للتحقيق في المواجهات بين قوات الدفاع وبين المواطنين الإسرائيليين في شهر أكتوبر 2000 (2003).

36. المرجع السابق.

37. يسحاق رايطير، «مسألة الأرض» في: مجلد المعلومات - المجتمع العربي في إسرائيل، صندوق مبادرات إبراهيم (2013).

38. منال توتري - جبران، «مدن مختلطة في مرحلة التشكّل: بين الخاص والعام» دين ودفاريم 10 (2017).

39. بنا سويد ويهودكين، انظر الإحالة 23.

40. للاستزادة في هذا الموضوع، انظر: وجدي خلايلة ونوجا شاني، مقترح في موضوع «معوّقات وتوصيات لحلّ ضائقة السكن في البلدات العربية»، سيكوي (2015). وكذلك المساعد للمستشار القضائي للحكومي (قانون مدني)، إزالة معوّقات في مجال السكن والأراضي في المجتمع غير اليهودي - وثيقة للملاحظات (أيلول 2020).

من إمكانية تأثير الدولة على إيجاد حلّ لضائقة السكن في البلديات العربية - إخفاق العطاءات في تسويق الأراضي المعدة للسكن، وعدم توفر المخزون الكافي لأراضي دولة، من أجل خلق مخزون سكني مخطط ومدروس.

يتم تسويق أراضي للبناء في الأحياء الجديدة في البلديات العربية، بواسطة عطاءات تسويق الأراضي بإشراف دائرة أراضي إسرائيل. تطوير المناطق السكنية، وتوفير السكن في المناطق الجديدة، كان من شأنه أن يخفف من ضائقة السكن في كثير من الحالات، بواسطة دائرة أراضي إسرائيل، لا يكتب له النجاح. مثلاً، في السنوات 2005-2009، تم تحديد 30,000 وحدة سكنية ملائمة للتسويق في البلديات العربية، لكن 20% منها فقط تم تسويقها بنجاح. بالمقابل، المخزون المحدد في الفترة ذاتها للبلديات اليهودية والمختلطة (170,000 وحدة سكنية) تم تسويق 70% منه بنجاح.⁴¹ فشل العطاءات نابع على ما يبدو من عدم ملاءمتها لاحتياجات السكان.

إضافة للفشل في التسويق، هناك نقص في أراضي الدولة في مناطق نفوذ البلديات العربية، مما يصعب على الدولة التدخل في سوق الإسكان، وتوسيع مقترح الشقق السكنية. معظم الأراضي القائمة في جوانب البلديات غير متاحة للتطوير السكني، سواء كانت خارج مناطق التطوير، وفقاً للخارطة الهيكلية العامة (الخارطة الهيكلية القطرية، تاما 35) ولا تلائم خطط هيكلية لوائية وقطرية، أو لأنها تقع خارج منطقة نفوذ البلديات.⁴²

بناء غير منظم

ينتشر البناء غير المنظم في البلديات العربية، وكذلك في الأحياء القديمة. بني معظمه لسنوات طويلة لعدم وجود خيار آخر، ولأن إمكانية البناء بشكل قانوني لم تكن قائمة تقريباً. وهذا مردود لانعدام التخطيط أو التخطيط الذي لا يلائم احتياجات البلديات، على نحو ما هو مفصل لاحقاً. نتيجة لهذا النقص، وعلى ضوء الزيادة الطبيعية، والحاجة الملحة في السكن، نشأت سيرورة من التطور الزاحف، غير المراقب وغير المنظم، مما أدى إلى نشوء أحياء كاملة غير مرخصة، في بعض البلديات.⁴³ كذلك تتميز نواة البلديات والأحياء القديمة بهذه الظاهرة، وفيها مبان بُنيت بدون ترخيص.

41. تقرير طاقم 120 يوما، انظر الإحالة 34.

42. سيكوي والمركز العربي للتخطيط البديل، ورقة مقترح في موضوع «وثيقة إزالة المعوقات في مجال السكن والأراضي في المجتمع العربي - ملاحظات لجنة السكن التابعة للجنة رؤساء السلطات العربية» (30.11.2020)، وكذلك تقرير طاقم يوما، انظر 120 انظر الإحالة 34.

43. عوني بنا، انظر الإحالة 13.



أحياء سكنية مكتظة في مدينة أم الفجم

للبناء بدون ترخيص وتخطيط تأثير سلبي على المستوى العام، بمعنى «أنه جعل المسألة حقيقة واقعة» والتي من شأنها أن تحدّ من إمكانيات السلطة المحلية، بتطوير المناطق المبنية بشكل منظم ومدروس، وخلق حيز عام ذي جودة عالية، يضم البنية التحتية، مباني عامة وغيرها، ويقدم الخدمات. بالإضافة إلى ذلك غياب التنظيم يؤثر في جوانب أخرى، مثل الالتزام بمعايير البناء والأمان، وإمكانية أن تقوم السلطة المحلية بتحصيل مدخولات من الرسوم والضرائب المفروضة على البناء.⁴⁴ يقلل البناء غير المرخص، على المستوى الفردي، من إمكانية حصول الفرد على الحقوق الأساسية للمواطن، كالتوصيل بشبكة الكهرباء والبنية التحتية المتبقية، ويتركه مع الخيارات المؤقتة للحصول على هذه الخدمات، كالاستعانة بالجيرار. كما يتعرض صاحب البناء غير المرخص لعقوبات كالغرامات، والتي قد تصل حدّ الهدم.

4.4. معوّقات التخطيط والتطوير في المناطق القديمة في البلديات العربية

كُتب الكثير، وسيكتب أكثر، عن معوّقات التخطيط والتطوير في البلديات العربية. تسعى هذه المراجعة السريعة إلى تحديد ووصف المعوّقات المركزية، التي من شأنها أن تؤثر على عمليات التجديد الحضريّ في نواة البلديات والأحياء القديمة.

خارطة هيكلية لا تلائم احتياجات البلدة

على نحو ما أشرنا سابقاً، أقيمت البلديات العربية، بما فيها المناطق القديمة

44. تقرير طاقم 120 يوماً، انظر الإحالة 34.



بناء للسكن في مدينة أم الفحم، تصوير - معتز إغبارية

بصفة خاصة، بدون تخطيط.⁴⁵ مرّت هذه المناطق، طيلة سنوات، بتغيرات كثيرة، وتحولت من مناطق قروية إلى أنماط بناء حضرية أكثر. تَمّت هذه العمليات بدون مسار تخطيط منظم، وبدون رؤية شاملة للموضوع، وبدون تدخل حكومي، وبدون ملاءمة البنية التحتية واحتياجات السكان للاحتياجات الكبرى، وكذلك لم تخصص مساحات كافية لهذا الغرض من أراضي الدولة.⁴⁶ مخطط الدولة الذي طُبّق على أرض الواقع في العقود الأولى لقيام الدولة، والمتعلق بالبلدات العربية، هو المخطط الهادف إلى الحدّ من توسع البلدات العربية. هكذا مثلاً تمّ تطوير الخرائط الهيكلية، التي هدفت إلى تحديد مناطق البناء والحدّ من توسع البلدات، وشهدت العقود الأخيرة، فقط، تغييراً في هذا التوجه.⁴⁷

غياب التخطيط، وبصفة خاصة غياب الخرائط الهيكلية والخرائط الهيكلية الشمولية، كشفت عنه لجنة أور عام 2003 كمعوق مركزي أمام تطوير البلدات، وأمام توسيع منطقة نفوذها، الذي يعدّ حاجة ضرورية وماسّة لحلّ ضائقة السكن المشار إليها أعلاه.⁴⁸ لكي نعي عمق المشكلة - مهم الوقوف على أهمية الخرائط الهيكلية الشمولية لأي بلدة كانت. تمثّل الخارطة الهيكلية الشمولية الإطار القانوني الذي ينظّم عملية استغلال الأراضي في البلدة، ويحدّد اتجاهات تطورها. هي الخارطة التي تمنح استقلالاً معيناً لمؤسّسات التخطيط المحليّة

45. للاستزادة في موضوع مراحل تخطيط المؤثرة على نواة البلدات في فترة الانتداب البريطاني حتى اليوم، راسم خماسي، **تخطيط وتطوير البلدات العربية في إسرائيل، تصوّر جديد لجهوزية السلطات المحلية والدولة** (أيار 25019)، الفصل 5.

46. بنا سويد ويهودكين، انظر الإحالة 23.

47. خماسي (2019)، انظر الإحالة 46.

48. تقرير لجنة أور، انظر الإحالة 35.

في مسارات التخطيط، حيث أن هذه المؤسسات هي المخولة بالعمل بموجب الخارطة الهيكلية. تخلق الخارطة الهيكلية، كذلك، «أمامًا تخطيطيًا» لأنها بذلك تضمن إمكانيات التطوير المستقبلي في البلدة، وتتيح المجال لمنهجية عمل سليمة.⁴⁹ تؤدي الخارطة الهيكلية، فيما يتعلق بمسألة التجديد الحضري، دور المشرف العام للتجديد في البلدة. بما في ذلك تعيين المناطق التي تلائم عملية التجديد الحضري، وتوجيه هذه العمليات بواسطة تحديد معايير تخصّ الاكتظاظ، التخصيص للصالح العامّ وأمور لوجستية وبرمجية، ملاءمة آليات لتجديد المناطق المختلفة في البلدة وغيرها.

شرعت دائرة التخطيط عام 2000 بالنهوض بمشروع الخارطة الهيكلية، اعترافا منها بأهمية الخارطة الهيكلية في تنظيم البلديات العربية وتطويرها. ساهمت هذه العملية مساهمة جادة في النهوض بعمليات تخطيط جدية، واليوم، لكل بلدة عربية في لواء المركز، حيفا والشمال، هناك خارطة هيكلية مصادق عليها، أو في مرحلة التخطيط.⁵⁰ ومع ذلك، هناك اعتراف واضح بأن الخرائط الهيكلية المصادق عليها، لا تعطي أجوبة كافية لاحتياجات السكان، والحديث يدور عن مسار يستغرق وقتًا طويلًا جدًا، مما قد يفقد الخريطة صلاحيتها عند المصادقة عليها. ادعاء آخر يتحدث عن التوجه المتبع في الخرائط الهيكلية في هذا المسار، وهو ما يعرف «بالتخطيط المنظم»، الذي يهدف لإعطاء إجابات أساسية للسكان وفقا لنسبة الزيادة الطبيعية، لكنه لا يطمح للمبادرة وتطوير البلدة، وتوجيهها نحو تطوّر جادّ، ولا يعطي رأيا أو موقفا، مثلا، من فيما يتعلق بالجانب الاقتصادي الحضري، وإمكانيات خلق موارد تدرّ مدخولا جديا للسلطات المحلية.⁵¹

في ظل غياب الآليات اللازمة للتطوّر الاقتصادي وتحسين البنية التحتية، تتفاقم المخاوف من عجز السلطات المحلية لمنح المواطنين خدمات، تضاف إلى تطوير وحدات سكنية أخرى في البلدة عند تطبيق الخريطة الهيكلية.⁵² هذه المخاوف سارية المفعول كذلك للتطوير بواسطة عمليات التجديد الحضري. انعدام الملاءمة بين احتياجات السكان، وبين الخارطة الهيكلية التي توجّه سياسة التخطيط في البلديات، من شأنه أن يصعب من تطبيق التجديد الحضري. كذلك لا تتطرق معظم الخرائط الهيكلية الموجودة، إلى عمليات التجديد الحضري، كما لا تحدد معايير وشروط لتجديد المناطق القديمة.

49 . بنا سويد ويهودكين، انظر الإحالة 23.

50. تقرير مساعد المستشار القضائي للحكومة (القانون المدني)، انظر الإحالة 40.

51. بنا سويد ويهودكين، انظر الإحالة 23، وكذلك خلايلة وشاني، انظر الإحالة 40.

52. تقرير طاقم 120 يوما، انظر الإحالة 34.

كثرة الأراضي الخاصة ذات الملكية المجزأة

الغالبية العظمى من الأراضي في البلدات العربية بصفة عامة، وفي نواة البلدات والأحياء القديمة، تعود لملكية خاصة. معنى ذلك أن معظم الأراضي المستغلة للبناء، وتلك غير المستغلة تعود لأفراد يتصرفون بها عادة بما يتوافق مع مصلحتهم الشخصية. يفضل كثير من أصحاب الأراضي عدم الاتجار بها أو تطوير ما كان غير مستغل منها، والمحافضة عليها كضمان سكني للأجيال القادمة في العائلة. تؤدي هذه الممارسة إلى نقص حاد في الأرض المخصصة للبناء ضمن مساحة البلدة، وتؤثر بشكل كبير على المناطق القديمة.⁵³ وعلى نسبة السكن المعروض والمتاح لمن لا يملك قطعة أرض خاصة.⁵⁴

تؤثر مسألة الملكية الخاصة للأرض على إمكانية النهوض بتخطيط يشمل تخصيص أراضي للصالح العام في المناطق القديمة. أولاً، لأن الاستغلال الجزئي للأرض يخلق صعوبة في الاتفاق على نسبة الاقتطاع للصالح العام، ولأن هناك فجوة فعلاً بين الحاجة العملية التي تأخذ بعين الاعتبار كافة الوحدات السكنية المخططة، وبين نسبة الاستغلال على أرض الواقع.⁵⁵ ثانياً، لأن هناك لجان محلية وسلطات محلية، تمتنع عن مصادرة الأراضي لاحتياجات عامة خلال مرحلة التخطيط، خوفاً من الضغط السياسي والاجتماعي الذي يمارس في هذه الحالات، وكذلك خوفاً من إلزامهم بدفع تعويضات لأصحاب الأراضي.⁵⁶

كذلك معظم الأراضي في البلدات العربية بملكية مجزأة بين عدة مالكين (مشاع)، الأمر الذي يصعب من تنفيذ عمليات تخطيط وإجراء صفقات. عمليات التخطيط تستدعي تنفيذ إجراءات التوحيد والتقسيم بمستوى عال، والتي تنفذ في ظل نقص في المعلومات الرسمية حول تقسيم الملكية، وعدم التأكد من تقسيم الملكية على الأرض. وكذلك توجد صعوبة في إيجاد مساحات كبيرة من الأرض لتطوير مشاريع. في كثير من الحالات، يتوجب على المستثمر الراغب في تطوير مشروع معين، أن يشتري قسائم عديدة وصغيرة جداً ليصل إلى مساحة تلائم النهوض بالمشروع، وهذا عبء يردع المستثمرين ويمنع التطوير.⁵⁷

53. خمائسي (2004)، انظر الإحالة 14 عوني بنا، انظر الإحالة 13.

54. تقرير مساعد المستشار القضائي للحكومة (القانون المدني)، انظر الإحالة 40.

55. المرجع السابق.

56. خمائسي (2004)، انظر الإحالة 14.

57. ساديك، انظر الإحالة 17.

غياب التنظيم وتسجيل حقوق ملكية الأراضي

تفتقر الكثير من البلديات العربية لتنظيم حقوق ملكية الأراضي، ولتسجيل الحقوق في السجل العقاري في دائرة تسجيل الأراضي (طابو). تشترط صفقة في مجال الأراضي، حسب القانون، تسجيلًا للحقوق في دائرة التسجيل، ويعدّ التسجيل في هذه الحالة الشهادة بإتمام الصفقة.⁵⁸ كثير من صفقات الأراضي، في البلديات العربية، لم تستكمل من خلال تسجيل نقل الحقوق. تخلق هذه المسألة القضائية صعوبات كثيرة في عقد صفقات إراضٍ، وتؤثر على تجارة العقارات. انعدام التسجيل، يحدد كذلك من فرص الحصول على قرض الإسكان، ويؤدي إلى نزاعات بين الورثة، ويعيق التقدّم بالتخطيط.⁵⁹ كذلك، يشكّل انعدام التسجيل المنظم عائقًا أمام عمليات التخطيط، وعمليات التوحيد والتقسيم بصفة خاصة، وفي كثير من الحالات، تطور مؤسسات التخطيط، خرائط مفصلة لا تحتوي على التوحيد والتقسيم، وتترك هذا الجانب المركّب من الخريطة لصلاحية مؤسسة محلية. تخلق هذه الممارسة حالة من التضارب والتكرار في عمليات التخطيط وتعيقها.⁶⁰

تطرّق تقرير 2012⁶¹ يوماً إلى مسألة التسجيل، وقدم سلسلة من التوصيات في هذا الخصوص، ومنها عدم اشتراط تسجيل حقوق الأرض بدفع مستحقات سابقة لضريبة الأملاك، من أجل تعزيز تعاون صاحب الأرض وتشجيع التنظيم. تمّ تعديل قانون ضريبة الأراضي عام 2015، في أعقاب هذه التوصية. حسب تقرير مراقب الدولة، بالرغم من تعديل القانون، لم يحقّق التخفيض الضريبي نتائج مجدية، وقام عدد محدود من أصحاب الأراضي بتنظيم حقوقهم في الأرض.⁶²

فُرض على قسم التسجيل وتنظيم الأراضي في وزارة القضاء، ومركز الخرائط الإسرائيلي، في أعقاب توصيات طاقم 120 يوماً، النهوض بخطة عمل مشتركة لتنظيم الأراضي غير المنظمة. قدّمت خطة العمل هذه عام 2015 لوزير القضاء ووزير المالية، وجاء فيها أن هناك 335 قسيمة غير منضّمة في 65 بلدة عربية، وفي مساحة تصل 67.000 دونما. وضعت الخطة هدفاً لخمس سنوات، يقضي بتنظيم كافة القسائم المذكورة أعلاه، وتمّ بالمقابل تخصيص موارد لتحقيق الخطة، بقرار حكومي 922.⁶³ بالرغم من ذلك، وجد تقرير مراقب الدولة لعام 2019، الذي بحث مسألة تنظيم الأراضي، أنه حتى عام 2017 كان هناك تأخير حقيقي في

58. قانون الأراضي - 1969.

59. مراقب الدولة، تقرير سنوي 69ب، نشاطات الحكومة في موضوع ضائقة السكن في بلدات الأقلية (2019).

60. سيكوي والمركز العربي للتخطيط البديل، انظر الإحالة 42.

61. طاقم 120 يوماً، انظر الإحالة 34.

62. مراقب الدولة، تقرير سنوي 69ب، انظر الإحالة 60.

63. قرار 922 للحكومة ال - 34 «نشاطات الحكومة لتطوير اقتصادي عند سكان الأقلية بين السنوات 2016-2020» (31.12.2015).

تطبيق الخطة، وقرر أنه لم تكن حملات إعلامية كافية لتجنيد السلطات المحلية والسكان للعملية.⁶⁴

عدم تسجيل الحقوق في الأراضي، هو عائق لتطوير سوق الائتمان وقروض الإسكان في البلدات العربية. يواجه كل من المستثمرين الذين يطلبون تمويلاً لتنفيذ المشاريع، والسكان الذي يطلبون قروض الإسكان لشراء شقق سكنية، صعوبات مع الجهات الممولة. معيقات التمويل، الناتجة أيضاً عن تسجيل أصحاب الحقوق في سجل الأراضي، تخلق صعوبات في رهن العقار كشرط أساسي للائتمان.⁶⁵

تحليل بنك إسرائيل، لشهر تشرين ثانٍ 2017، أظهر أن عدم تسجيل ملكية العقارات، والصعوبة في استغلالها يقللان من إمكانية الحصول على قرض الإسكان ويؤثران على مستوى الفوائد - نسبة الحاصلين على قرض الإسكان في البلدات العربية تصل إلى 2% فقط، مقابل 21.4% عند عامة السكان. القروض التي يصادق عليها هي ذات فائدة أكبر مقارنة مع الوسط اليهودي، والأمر مردود على ما يبدو للمخاطرة الناجمة عن الصعوبة في استغلال العقارات من قبل البنك. هناك بنوك تقدّم قروض إسكان للمجتمع العربي لمدة عشر سنوات، دون الحاجة لرهن العقار، لكن الحديث يدور عن قروض بمبالغ صغيرة نسبياً وفوائد أعلى من تلك المفروضة على قروض الإسكان.⁶⁶

غياب سوق العقارات ومبادرات عقارية

على نحو ما تم ذكره سابقاً، تجارة الأراضي في البلدات العربية محدودة لأسباب عديدة. كذلك، عندما تعقد صفقة أراضٍ، فإنها تعقد أولاً داخل العائلة، وتستند على التقليد المتبع في منح أبناء العائلة الأولوية في شراء الأرض. نتيجة لذلك يستند سوق العقارات إلى المحيط العائلي، وحجم الصفقات لبيع الأراضي أو تأجير شقق سكنية لمن ليسوا من أبناء العائلة، أو على أقل تقدير لمن لا ينتمون للطائفة ذاتها، محدود جداً.⁶⁷

نسبة البناء المنظم في البلدات العربية محدودة، وتكاد تنعدم مبادرات عقارية لبناء العمارات وبيع الشقق للجمهور الواسع. كانت هناك محاولات في العقود الأخيرة لتطوير بناء العمارات، لكن الطلب على سكن في عمارة مشتركة إلى جانب جيران

64. مراقب الدولة، تقرير سنوي 69ب، انظر الإحالة 60.

65. تقرير طاقم 120 يوماً، انظر الإحالة 34.

66. مراقب الدولة، تقرير سنوي 69ب، انظر الإحالة 63.

67. توتري- جبران، انظر الإحالة 38.

من خارج العائلة، ما زال منخفضا. كذلك، غالبا ما يكون المشترون في مشاريع بناء العمارات هم من لا يملكون قطعة أرض للبناء الذاتي أو لا يملكون الموارد لشراء قطعة أرض لبناء ذاتي كشقة مستقلة، لذلك يتميز قسم من المشاريع لبناء العمارات في المجتمع العربي بمستوى اجتماعي - اقتصادي متدنٍ.⁶⁸

انعدام الثقة في مؤسسات التخطيط

الشك، وانعدام الثقة والامتناع عن التعاون مع مؤسسات التخطيط، تشكل عائقا للتطور عموما، وللتجديد الحضريّ بصفة خاصة، وهي عملية تتميز بمشاركة فعّالة وكبيرة للسلطات ومؤسسات التخطيط. يتفاقم الشعور بانعدام الثقة كذلك، لأنّ التخطيط في معظم البلديات العربية يفرض «من جهات عليا». معظم البلديات العربية ملتزمة بلجان محلية مناطقيّة للتخطيط والبناء، المؤلفة في معظمها من ممثلين يهود، وتخضع لممثلي دائرة التخطيط. هذا الالتزام لمؤسسات، تعتبر منقطعة عن احتياجات البلديات العربية، يؤثر سلبا على قدرة السلطات المحلية على السيطرة على التخطيط والتطوير في المنطقة.⁶⁹ جانب آخر من شأنه أن يفسر حالة انعدام الثقة في جهاز التخطيط، هو التمثيل المحدود جدا للمجتمع العربي في مؤسسات التخطيط اللوائية والقطرية، وفي الهيئات القانونية، مثل مجلس سلطة أراضي إسرائيل، اللجان الجغرافية وغيرها. وهذا بالرغم من أن هذه المؤسسات تتخذ قرارات هامة فيما يتعلق بالبلديات العربية.⁷⁰

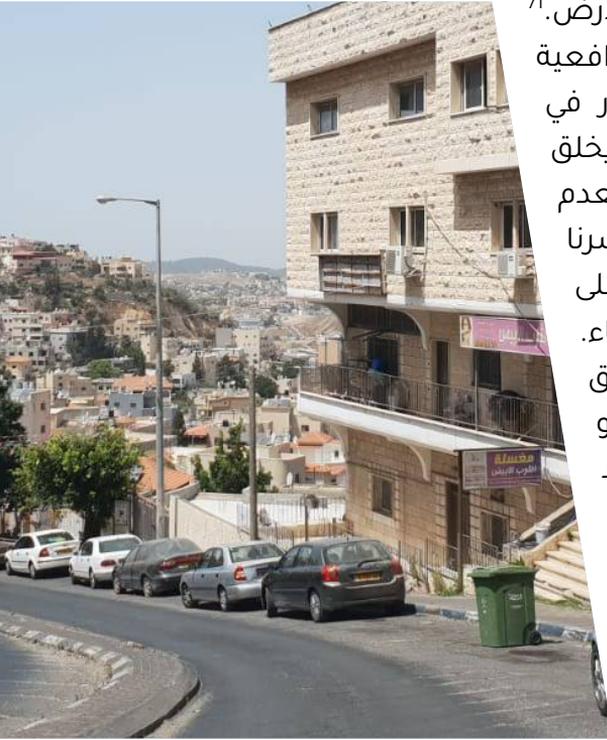
5.1. نشاط الحكومة للتجديد الحضريّ في البلديات العربية

الأنظمة المألوفة للتجديد الحضريّ، وأساسها الإخلاء - والبناء وتاما 38، غير مطبقة في المناطق القديمة في البلديات العربية، وبتقديرنا، هي غير قابلة للتطبيق في قسم كبير من المناطق القديمة. يمكن ردّ ذلك لأسباب اقتصادية، اجتماعية - ثقافية وتخطيطية. في الجانب الاقتصادي، هذه الأنظمة تبدو غير مجدية في منطقة الضواحي، حيث تتواجد معظم البلديات العربية، بسبب قيمة الأرض المنخفضة. انتقادات كثيرة كُتبت عن عدم المساواة في منح التخفيضات العامة، المتعلقة بالتجديد الحضريّ بين سكان المناطق التي يكثر فيها الطلب، وبين سكان الضواحي، وبالرغم من ذلك، لا توجد حتى الساعة بدائل فعلية لأنظمة

68. المرجع السابق.

69. م.ن.. وكذلك ورقة مقترح من قبل سيكوي والمركز العربي للتخطيط البديل، انظر الإحالة 42.

70. ساديك، انظر الإحالة 17.



شارع في أم الفحم

التجديد الحضريّ المستندة على قيمة الأرض.⁷¹ كذلك، تقوم أنظمة التجديد الحضريّ على دافعية استثمارية - بيع شقق مقابل الاستثمار في السوق الحر. وتعدّ هذه إطاراً تمويليّاً يخلق صعوبات في المجتمع العربي، حيث يندمج سوق تبادل عقاري فعلي، على نحو ما أشرنا إليه سابقاً. وحيث اعتادوا أن يحافظوا على مخزون الأراضي لصالح بناء مستقبلي للأبناء. جانب اجتماعي-ثقافي يعيق هو الآخر تطبيق النماذج القائمة للتجديد الحضريّ، هو الامتناع عن بيع شقق سكنية لعائلات لا تربطها صلة أو قرابة بالعائلة.

من الناحية التخطيطية، زيادة الاكتظاظ السكاني المطلوبة في المناطق القديمة، ومقدّم الزيادة في الوحدات السكنية، غير قابلين للتطبيق في المناطق القديمة. وهذا مردّه، من جملة الأسباب الكثيرة، إلى الوضع المتردي للبنية التحتية

وبسبب النقص في الحلول للاحتياجات العامة، ولذلك من الصعب زيادة عدد من السكان في ظل البنية التحتية الموجودة. لذا، زيادة حقوق البناء وحدها، لا تمثّل محفزاً كافياً لتنفيذ مبادرات تجديد حضريّ، دليلاً على ذلك، هناك خرائط مصادق عليها والتي تمنح حقوق بناء عالية في نواة البلدات، ولكن في كثير من الحالات لا تُستغل على أرض الواقع.⁷² هناك أيضاً المعوقات البيروقراطية، إلى جانب هذه التحديات، مثل مسألة التنظيم وتسجيل ملكية الأراضي، وتعدد الملكيات على الأرض، مما يصعب أكثر عملية تخطيط التجديد الحضريّ.

الاعتراف بخاصية البلدات العربية، وباحتياجاتها الخاصة، دفعت السلطة الحكومية للتجديد الحضريّ لمعاينة نماذج مختلفة للتجديد الحضريّ في هذه البلدات. تم معاينة خمس بلدات في إطار هذه المبادرة - سخنين، الطيبة، عرعة، جسر الزرقاء، وكفرقاسم، لتطبيق نموذج تجريبي بمبادرة ومرافقة السلطة الحكومية للتجديد الحضريّ، وبتعاون السلطات المحلية. تهدف النماذج التجريبية إلى استخلاص

71. مراقب الدولة، تقرير سنوي 61 لسنة 2010 وللجنة المالية 2009 (2011). ومراقب الدولة، تقرير سنوي 66 لسنة 2015 ولحسابات السنة المالية 2014 (2016).
72. لerman، انظر الإحالة 16.

مفاهيم وعبر، في مسعى لملاءمة سياسة التخطيط وتحديد الميزات التي اللازمة لتطبيق التجديد الحضري في البلدات العربية.⁷³

حتى موعد كتابة هذه السطور، تخلّت سيرورة العمل على النماذج التجريبية مرحلة واحدة - وهي مرحلة التخطيط - والتي وجّهها مبدآن: الأول - المشاركة الجدية والمهنية من أجل خلق قصة نجاح تتركز في نواة البلدة. الهدف هو تعزيز النواة كأداة لتطوير المدينة، بواسطة وسائل، مثل إعادة النشاط الاقتصادي والتجارة للمركز التاريخي، إيجاد أماكن عمل، توسيع وتطوير أراضي عامة وخدمات عامة، زيادة عدد السكان وجذب الشريحة الشبابية من السكان. المبدأ الموجه الثاني، هو تطوير المواقع الموزعة على طول المحاور المركزية والتي بدأت فيها عمليات التطوير، من أجل تعزيز النشاط في هذه المحاور، وإنشاء نمط حضري فيها يشمل استخدامات مختلطة.⁷⁴

النماذج التجريبية التي بادرت إليها السلطة الحكومية للتجديد الحضري، هي أكثر الإجراءات الحكومية جدية في السنوات الأخيرة، بالنسبة للتجديد الحضري في البلدات العربية. مع ذلك، يدور الحديث عن عملية لا تزال بعيدة عن مرحلة التنفيذ، وتفتقر إلى الميزات الكافية للتنفيذ. المشاركة المقترحة، كذلك، في النماذج التجريبية « تتم باتفاق مسبق » وبشكل محدد لكل بلدة وبلدة، ولا علم لدينا بتطوير أو تبني أو تمويل آليات خاصة وقابلة للتطبيق للتجديد الحضري في البلدات المختلفة.

إلى جانب ما هو مذكور، لا نرى في الأفق إجراء حكومياً شاملاً للنهوض بعمليات التجديد الحضري في البلدات العربية. في هذا السياق، التقرير الذي أجمل نشاطات لجنة وزارية اهتمت في إزالة المعوّقات في مجال السكن والأراضي



سوق شفاعمرو، تصوير: أفييف نافييه

73. خمائسي (2020)، انظر الإحالة 11.

74. نوعا زرمونت برنت، عارضة ضمن محاضرة أمام لجنة التوجيه، التي رافقت عملية البحث (شباط 2020)، وكذلك نوعا زرمون برنت، ميخال شورك وجوري ندلر، «تخطيط تجديد حضري في المجتمع العربي»، علم البيئة والبيئة، 11 2 (تموز 2020).

في البلديات العربية، شكك بإمكانية تطوير نماذج وأدوات جديدة للتجديد الحضري، بما يتلاءم مع احتياجات البلديات العربية.⁷⁵ بالإضافة الى ذلك، النداء الذي نشر مؤخرا بواسطة السلطة الحكومية للتجديد الحضري للسلطات المحلية لتحضير خرائط من أجل تعزيز وتجديد المباني التي من شأنها أن تستبدل تاما 38 حُدّد شروطا تستبعد البلديات الواقعة في الضواحي، بما فيها السلطات العربية، من إمكانية الحصول على ميزانيات تخطيط. مثلا، الحد الأدنى لثمن الأرض، الذي حُدّد في النداء، وصل إلى 13,500 ش.ج. للمتر الواحد، وهو معطى نهائي يستبعد بشكل كامل السلطات العربية من التقدّم للنداء.⁷⁶ وهكذا، وبالرغم من المجهود الذي استثمر في تطوير النماذج التجريبية، لا يزال بعيدين عن مرحلة تنظيم الأدوات وعن مرحلة خلق أنظمة وتخصيص الميزانيات ووسائل فعالية لتذليل العقبات، الذي سيؤد عمليات تجديد حضريّ جديّة في المناطق القديمة في البلديات العربية.

75. تقرير مساعد المستشار القضائي للحكومة (لقانون المدني)، انظر الإحالة 40.
76. السلطة الحكومية للتجديد الحضري، نداء رقم 2020/1 للسلطات المحلية لتجهيز خطط لتعزيز وتجديد المباني (خطط تستبدل تاما 38) (8.11.2020) تم تحديثه يوم 12.12.2020: https://www.gov.il/he/departments/publications/Call_for_bids/kol-kore-012020-renewal

الفصل الثاني - أهداف تجديد المناطق القديمة في البلدات العربيّة

تفترض نقطة البداية في هذه الدراسة، أنه قد تكون هناك فجوة أو اختلاف بين الأهداف الكامنة وراء عمليات التّجديد الحضريّ التي يتم تنفيذها حصريًا في البلدات اليهوديّة (وفي عدد من المدن المختلطة)، وبين الأهداف التي كانت ستوضع للتّجديد الحضريّ لو أنها صممت لتناسب مع احتياجات البلدات العربيّة. يعود الاختلاف في الأهداف، من بين الأمور الأخرى، إلى التّحديات الماديّة والاجتماعيّة المختلفة التي تميّز البلدات العربيّة، والحواجز الفريدة لهذه البلدات، كما تم عرضها في الفصل السابق.

نسعى في هذا الفصل إلى تحديد الأهداف الرئيسيّة، التي يجب وضعها لعمليات التّجديد الحضريّ في البلدات العربيّة، ودراسة مستوى الملاءمة بين الأهداف المتعلقة بهذه الاحتياجات والأهداف الحالية للتّجديد الحضريّ في البلاد ككل. من أجل هذه الغاية، درسنا في المرحلة الأولى الأهداف القائمة في إسرائيل للتّجديد الحضريّ، كما تظهر في التّشريحات في هذا المجال؛ في المرحلة الثانية، درسنا أهم التّحديات المكانية التي ستواجه التّجديد الحضريّ، في الأحياء القديمة للبلدات العربيّة كما ظهرت من المقابلات والمسوحات التي أجريناها؛ في المرحلة الثالثة، درسنا الأماكن التي توجد فيها فجوات أو تداخلات بين أهداف الدّولة للتّجديد الحضريّ، وبين نتائج المقابلات والمسوحات المتعلقة بتحديات التّجديد الحضريّ في المناطق القديمة من البلدات العربيّة. في المرحلة الرابعة، وبناءً على هذه المقابلة، سوف نقدّم مجموعة محتلنة من الأهداف للتّجديد الحضريّ في البلدات العربيّة.

ب.1. الأهداف الحالية للتّجديد الحضريّ في إسرائيل

تعتبر الدّولة أنّ التّجديد الحضريّ حاجة وطنيّة⁷⁷ وأداة سياسيّة قوية، لديها القدرة

77. مراقب الدولة، نشاطات الحكومة لتطوير التّجديد الحضريّ كحاجة قومية (2016).

على تحقيق الأهداف المكانية والاجتماعية، تتعدّد تعريفات التّجديد الحضريّ في الأبحاث⁷⁸ والتشريعات، حيث أن تعريف التغيير المادي والاجتماعي المرجوّ من خلال مسار التّجديد الحضريّ يعبر بشكل طبيعيّ عن الأهداف المختلفة المتوقّعة من العملية. التشريعات في إسرائيل تتضمّن تعريفات وأهداف مختلفة تم وضعها للتّجديد الحضريّ على مر السنين، يمكن من خلالها ملاحظة سيرورة تضيق وتحديد تعريف المصطلح والتركيز على تكثيف وتركيز الحيّز الحضريّ وإضافة وحدات سكنية.⁷⁹

يرتبط التّجديد الحضريّ في إسرائيل بتغيير سياسة الإسكان - من سياسة تسعى إلى توزيع السّكان من خلال إنشاء بلدات جديدة، إلى سياسة تهدف إلى الحد من انتشار البناء في المناطق المفتوحة والزراعية وتركيز التنمية في المناطق الحضرية. تنعكس هذه السياسة في المخطط الوطني رقم 31 للعام 1998 الذي حدّد من إمكانية إنشاء بلدات جديدة. كبدل، حددت هذه الخطة هدفًا مركزيًا لتطوير المراكز الحضرية القائمة، بما في ذلك هدم وبناء مناطق مناسبة للترميم وزيادة الكثافة.⁸⁰

عملت خطة تاما 35 منذ العام 2005 على تعميق وتوسيع الاتجاه المذكور أعلاه، حيث حدّد من بين أهدافها «منع سيرورات الانتقال إلى الضواحي وتحسين المساحات الحضرية من خلال تجديدها تدريجيًا».⁸¹ يتطلب برنامج العمل الوطني

تشجّع اللجان اللوائية تحضير خرائط للمراكز الحضرية القائمة. يتمّ في هذه الخرائط، تحديد تعليمات تسمح بزيادة نسبة استغلال الأرض، تحسين البيئة من أجل السكن، إخلاء وهدم مناطق ملائمة للترميم أو قسم منها، مع الحفاظ على القيم التاريخية وغيرها التي تستحق العناية، وإقامة بناء جديد مكانها من خلال استغلال قياسي للأرض بواسطة زيادة الاكتظاظ، وكذلك استغلال تحت الأرض».

78. تمار إيرز ونوعمي كرمون، التّجديد الحضريّ: مسرد نظريّ ومعاينة حادثة حيّ فلورنتين في تل أبيب (2016).

79. ياعيل فدان، «التّجديد الحضريّ: جوانب اجتماعية في التخطيط»، بمكوم مخطّطون من أجل حقوق التخطيط (2014).

80. تاما 31 - خارطة هيكلية قطرية تضم البناء، التطوير، استيعاب القادمين الجدد، تمت المصادقة عليها في قرار حكومي عام 1993، بند. 14.3.

81. تاما 35 - خارطة هيكلية قطرية تضم البناء، التطوير، استيعاب القادمين الجدد، تمت المصادقة عليها من قبل حكومة عام 2005، بند 13.

تاما 35 من مؤسسات التخطيط دراسة الحاجة إلى التّجديد الحضريّ وكثافة البناء القائم في أيّ خطة لمساحة إضافية للتّطوير أو البناء.⁸² لم يتم تعريف مصطلح «التّجديد الحضريّ» بشكلٍ صريح في خطة تاما 35، لكن جوهرها يفسّر على أنه مفهوم واسع، قد يشمل العديد من الأهداف بما في ذلك الوحدات السكنيّة بمختلف أحجامها وأنواعها، دمج الإسكان الميسور التكلفة، إعادة التأهيل الاجتماعي، تطوير المناطق التجاريّة والصّناعيّة، استعمال متعدد الاستخدامات، تصميم وزراعة المساحات العامّة بما في ذلك المساحات المفتوحة وتطوير وسائل النّقل العام وأنظمة النقل كثيرة السّعة، استخدام تحت الأرض ومعالجة الهياكل الخطرة وتثبيت الهياكل التي لا تستوفي شروط أنظمة الهزّات الأرضيّة.⁸³

على مر السّنين، كان هناك عدد من الأهداف التي صارت في رأس الأولوية لأهداف التّجديد الحضريّ، وتبرز اليوم على نطاق واسع جدا في كافة الأنظمة والترتيبات التي تتناول موضوع التّجديد الحضريّ. تتمثّل هذه الأهداف في زيادة مخزون الإسكان في النسيج العمراني المبني وإعادة تأهيل\منع تدهور الأحياء التي بُنيت في العقود الأولى لقيام الدّولة.

أصبحت زيادة مخزون الإسكان، في السنوات الأخيرة، على خلفية أزمة الإسكان، الهدف الرئيسيّ للتّجديد الحضريّ، وبمعنى آخر، القوة الدافعة لعمليات التّجديد الحضريّ.⁸⁴ تنعكس هذه العمليّة في قانون السلطة الحكوميّة للتّجديد الحضريّ، الذي يحدد الهدف الأساسيّ للتّجديد الحضريّ: «زيادة مخزون الإسكان في النسيج العمراني المبني». يشير قسم الأهداف في القانون إلى عدد من الأهداف، التي تصاحب الهدف الرئيسيّ: الحفاظ على المساحات المفتوحة، تنجيع استخدام الأراضي، تعزيز العمران، تحسين المدينة، تحسين نوعية حياة السّكان، وتوفير الحلول المناسبة لاحتياجات السّكان القاطنين في المجمعات المخصّصة للتّجديد الحضريّ. يمكننا التّعرف على هدف ثانويّ آخر للتّجديد الحضريّ، من خلال الصّلاحيات والأدوار الممنوحة للسلطة الحكوميّة للتّجديد الحضريّ، بما في ذلك تعزيز الإجراءات لترقية مراكز المدن والمراكز التجاريّة كجزء من مشاريع التّجديد الحضريّ.⁸⁵

ينعكس التّركيز في عمليات التّجديد الحضريّ على مخزون الإسكان، أيضًا في

82. تاما 35، بند 6.5.

83. تاما 35، بند 14.4.

84. بند 1 لقانون السلطة الحكوميّة للتّجديد الحضريّ، 2016.

85. المرجع السّابق، بند 4(10).

أهداف الإسكان الحكوميّة، التي تحدّد عدد الوحدات السكّنيّة التي سيتم إستنتاجها بحلول عام 2040. تحدد خطة الإسكان الاستراتيجية أهدافاً طموحة لعدد الوحدات السكّنيّة التي سيتم إنشاؤها من خلال خطة التّجديد الحضريّ، من خلال الهدف العام بين عامي 2026-2030. سيوفّر التّجديد الحضريّ حوالي 60% من الوحدات السكّنيّة الإضافية في منطقة تل أبيب، و 40% في حيفا والمناطق المركزيّة. أي من المتوقع أن يصبح التّجديد الحضريّ في المستقبل القريب أداة مهمة، وأحياناً رئيسيّة يتم من خلالها بناء وحدات سكنيّة جديدة في إسرائيل. إلى جانب أهداف الإسكان، توجد قائمة طويلة من أهداف التطوير الأخرى، مثل تطوير النّقل والتّوظيف، لكن الإسكان هو العنصر الوحيد في الخطة الاستراتيجية التي تم تحديد أهداف رقمية قابلة للقياس من أجله.⁸⁶

بالإضافة إلى ذلك، فإنّ الأدوات التّنظيميّة التي يتم من خلالها تنفيذ التّجديد الحضريّ - الإخلاء والبناء⁸⁷ وتاما 38،⁸⁸ هي تعبير واضح عن أن التّجديد الحضريّ اليوم يركّز على زيادة المعروض من الوحدات السكّنيّة. تركّز هذه المشاريع على التّغيّرات المكانيّة في المباني السكّنيّة، وتعتمد على نموذج اقتصادي قائم على إضافة وحدات سكنيّة، يتم من خلالها تمويل تجديد الوحدات السكّنيّة القائمة. الأهداف الأخرى للتّجديد الحضريّ تحتل مراكز متدنية في إطار هذه الأدوات، أو أنها لا تبرز بتاتاً في هذا السياق.

ب.2. التّحديات المكانيّة للتّجديد الحضريّ في الأحياء القديمة في البلديات العربيّة - نتائج.

من أجل تحديد أهداف التّجديد الحضريّ في البلديات العربيّة، سعينا أولاً إلى دراسة أهم التّحديات المكانيّة في المناطق القديمة - من منظور سكان هذه البلديات والمهنيين والخبراء.

تستند النتائج الواردة أدناه إلى 15 مقابلة معمقة أجريت مع كبار الموظفين في السلطات العربيّة ومخططين من القطاع الخاص وأكاديميين. سعينا في

86. قرار رقم 2457 (131\٦٦) للحكومة ال 34 «خطة استراتيجية للإسكان».

87. «خطة الإخلاء والبناء» - خطة الإخلاء من أجل البناء أو تعزيز البناء وفقاً للمادة 14 من قانون السلطة الحكوميّة للتّجديد الحضريّ، 2016.

88. تاما 38 - خارطة هيكلية قطرية لتعزيز المباني القائمة ضد الهزات الأرضية، تم المصادقة عليها في تاريخ 18.5.2005.

المقابلات إلى معرفة التّحديات البارزة التي تميّز المناطق القديمة في البلديات العربيّة، وما هي العوائق التي تحول دون تعزيز عمليات التّجديد الحضريّ في هذه التّجمعات، وما هي الأدوات الاختيارية التي يجب توفيرها لتطوير حل تخطيطي مناسب لسكان هذه الأحياء.

تستند النتائج أيضًا إلى استبيان محوسب، تم توزيعه باللّغتين العربيّة والعبريّة على موظفي الأقسام الهندسيّة في السّلطات المحليّة العربيّة، وعلى المخططين العرب المطلعين على تحديات التخطيط الموجودة في المناطق القديمة. تمت الإجابة على الاستبيان من قبل 50 متخصصًا. (للاطلاع على نتائج الاستبيان، انظروا الملحق أ).

بالإضافة إلى ذلك، يعرض هذا الفصل النتائج التي ظهرت في استبيان محوسب تم توزيعه باللّغة العربيّة عبر شبكات التّواصل الاجتماعي، والذي استجاب له 331 مواطنًا من 50 منطقة مختلفة. سعينا في هذا الاستبيان إلى فحص التّحديات والعوائق التي تعترض التّجديد الحضريّ من وجهة نظر ذاتية، وكذلك مواقف السكان تجاه عمليات التّجديد الحضريّ ومنتجاتها. (للاطلاع على نتائج الاستبيان، انظروا الملحق ب).

لا يشكّل عدد المستجيبين لهذا الاستبيان عيّنة تمثليّة، ونحن نراه وسيلة للمشاركة العامّة والتّعبير عن صوت سكّان البلديات العربيّة، مما يعمّق المنظور الذي تم الحصول عليه من المقابلات المعقّمة والاستبيان للمهنيين. تسلّط النتائج التي خرجت من استبيان السّكان الصّوء على احتياجات وأفضليات واتجاهات السّكان وتشكّل بُعدًا مهمًا في مناقشة أهداف عمليّة التّجديد الحضريّ في البلديات العربيّة.

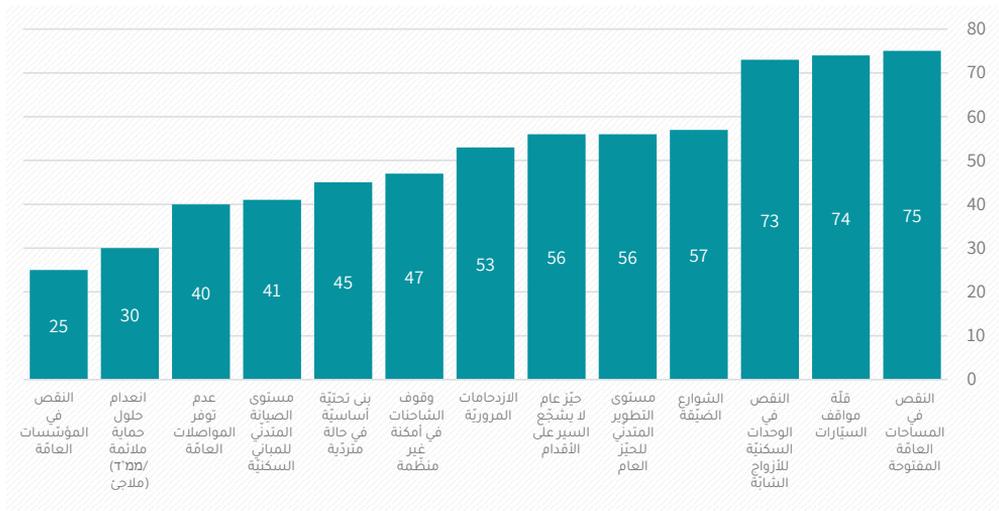
من أجل صياغة أهداف محتلنة ومركزة للتّجديد الحضريّ في المناطق القديمة من البلديات العربيّة، سعينا إلى فهم التّحديات والصّعوبات الأكثر أهمية التي تؤثر على نوعية الحياة في هذه المناطق، وخلق تسلسل هرمي بينها.

في الرسم البياني أدناه، يمكن أن نرى النتائج التي ظهرت في الاستبيانات للمهنيين، الذين طلب منهم تقييم أهم خمسة تحديات في رأيهم للمناطق القديمة في البلديات العربيّة. يوضّح الرسم البياني الثّاني النتائج التي ظهرت من استبيان السّكان، حيث طلب منهم تقييم أكثر خمسة أشياء تزعجهم في المنطقة التي يسكنون فيها.

الرسم البياني الأول - أهم التّحديات المكانية في المناطق القديمة من البلديات العربيّة - استبيان للمهنيين في مجال التّخطيط الحضريّ (بالنسبة المئوية)



الرسم البياني الثاني - أهم التّحديات المكانية في البلديات العربيّة والمناطق القديمة - استبيان للسكان في البلديات العربيّة (بالنسبة المئوية)



الحيز العام

تشير النتائج في كلا الاستبيانيين إلى أنّ النقص في المساحات العاقبة هو التّحدي الأكبر في المناطق القديمة من البلديات العربيّة، حيث أشار 62% من الخبراء و75% من السّكان إلى أنّ هذه النّقطة هي التّحدّي الأكبر لهم.

ظهرت هذه القضية أيضًا بشكلٍ بارز في المقابلات المعمّقة. فالعديد من الأشخاص الذين تمّت مقابلتهم، قالوا إنّه يوجد في الأحياء القديمة وفي قلب البلدات نقص كبير في الأماكن العامّة المفتوحة - الحدائق العامة وأماكن الرياضة وغيرها. على سبيل المثال، أشار أحد المشاركين إلى أنه "لو نظرنا إلى النسيج الحالي، لوجدنا أننا لا نملك شيئًا، لا حدائق عامّة ولا مساحة للرياضة" وأضاف البعض الآخر من المشاركين، أنّ هناك إهمالًا واضحًا في المساحات العامّة، ويظهر في انتشار القمامة في الشوارع وفي عدم وجود مساحات خضراء.

البنية التّحتيّة العامّة

القضية الثّانية التي تم التّركيز عليها في المقابلات والاستبيانات، هي قضية جودة البنية التّحتيّة العامّة والبنى التّحتيّة للمواصلات على وجه الخصوص. على سبيل المثال، أشار 60% إلى أنّ عرض الطّرق هو أحد التّحديات الرئيسيّة للأحياء القديمة: 56% قالوا إنّ المكان لا يشجع على المشي؛ وأشار 54% إلى عدم وجود مصفّات سيارات؛ 46% قالوا إنّ البنية التّحتيّة في حالة سيئة؛ ويعتقد 38% إنّ هذه الأماكن تميّز بنقص وسائل النقل العام؛ و36% أشاروا إلى أزمة المرور؛ و24% ذكروا مسألة وقوف الشّاحنات في أماكن غير مرخصة.

أيضًا في الاستبيان الذي أجري مع السّكان العرب، كان هناك توجه مشابه. فقد أجاب 74% من المجيبون بأنّ عدم وجود حلول لمصفّات السّيارات يزعجهم كثيرًا. ذكر 57% مسألة عرض الطّريق، 56% أجابوا بأنّ الشّوارع لا تشجع على المشي، أشار 53% إلى أزمة المرور، و47% إلى وقوف الشّاحنات في أماكن غير مرخصة، و44% إلى سوء حالة البنية التّحتيّة العامّة الأساسيّة، و40% أشاروا إلى عدم توفّر وسائل النّقل العام.

أشارت المقابلات المعمّقة إلى أنواع أخرى من البنية التّحتيّة السيئة في المناطق القديمة - فقد أشار الأشخاص الذين تمّت مقابلتهم إلى أنّ البنية التّحتيّة للكهرباء، والماء والهاتف والصّرف الصّحي، في الأحياء القديمة منخفضة المستوى، والتي تؤثر سلبًا على جودة حياة السّكان. على سبيل المثال، أكّدت إحدى المقابلات إنّ الأحياء القديمة تميّز "بأعمدة كهرباء على وشك السّقوط.. ومياه الصّرف الصّحي لا تنصرف كما يجب".

إضافةً إلى ذلك، كشفت المقابلات أنّ موضوع النّقل العام يشكّل تحدّيًا كبيرًا

للأحياء القديمة، وأشار عدد من الذين تمّت مقابلتهم، إلى أنّ عرض الممر في معظم الأحياء القديمة ضيق ولا يسمح بمرور المواصلات العامّة، ويشجع على الوقوف على الرصيف. وأشار عدد من الأشخاص الذين تمّت مقابلتهم، إلى أنّ الأحياء القديمة تتميّز بنقص في وسائل النقل العام، وأن توزيع المحطات والخطوط غير كافٍ، وتردد الخطوط منخفض. البنية التّحتية غير مناسبة لمرور الحافلات ولا غيرها. على سبيل المثال أشار أحد الذين تمّت مقابلتهم، إلى أنّ التّحديات الرئيسيّة التي تتميّز الأحياء القديمة، هي: " (تدني) جودة الحياة وكلّ ما يتعلق بها.. (نقص) الخدمات الملائمة ووسائل النقل العام".

الإسكان

برزت قضايا نقص الوحدات السكنيّة وانعدام الأمان. ومن بين الاستبيانات الموجّهة للمخطّطين المهنيين، أفاد 44% منهم بأنّ الأحياء القديمة تعاني من نقص في الوحدات السكنيّة، وأشار 26% إلى أنّ أحد التّحديات الأساسيّة هو عدم وجود سبل حماية.

وفي الاستبيانات الموجّهة إلى السّكان، تكرر موضوع الإسكان كموضوع أساسي - حيث ذكر 73% من المشتركين أنّ النّقص في الوحدات السكنيّة في البلديات العربيّة بشكلٍ عام، وفي الأحياء القديمة بشكلٍ خاص، يشكل مشكلة كبيرة. و30% أشاروا إلى نقص حلول الحماية كمشكلة أساسية.

من الممكن ملاحظة الفجوة بين نسبة السّكان الذين تناولوا الحاجة إلى زيادة عدد الوحدات السكنيّة، ونسبة المهنيين الذين أعطوا هذه الإجابة (73% مقابل 44% على التّوالي). من الممكن أن تكون الفجوة ناتجة عن حقيقة أنّ المهنيين كانوا يعتقدون، أنّ زيادة عدد الوحدات السكنيّة، يجب أن تتم بشكلٍ معتدل في ظل القيود المكانيّة الحالية، وأنّ مثل هذه الخطوة يجب أن تشمل تحسين البنية التّحتيّة، الخدمات العامّة والأماكن المفتوحة العامّة.

كشفت المقابلات المعمّقة أنّ البلديات العربيّة تعاني من نقص في المساكن والأراضي. بسبب هذه العوائق، تعاني البلديات العربيّة من البناء غير المنظم، ممّا يزيد من الكثافة ويثقل على البنية التّحتيّة القائمة. استحوذت مسألة الوحدات السّكانية الإضافية على حجم كبير من التّحديات التي أثارها الأشخاص الذين تمت مقابلتهم. وفي حين أشار عدد من الأشخاص في المقابلات، إلى أنّ "زيادة عدد

الوحدات السكنية تتطلب بنية تحتية، ربط معظم الأشخاص الذين تمت مقابلتهم قضية زيادة عدد الوحدات السكنية بالبنية التحتية. وأشاروا إلى أنه "في معظم الأماكن يصعب زيادة الكثافة السكانية لأن البنية التحتية لا تسمح بذلك"، إضافة إلى ذلك، أضاف عدد من الذين تمت مقابلتهم، إلى أن معظم الأحياء القديمة تعاني من نقص في الملاجئ وسبل الحماية الأخرى.

المؤسسات العامة

المسألة الرابعة التي برزت كتحدٍ كبير في المناطق القديمة، هي النقص في المؤسسات العامة، 30% من المختصين و32% من السكان الذي أجابوا في الاستبيان، أشاروا إلى أن النقص في المؤسسات العامة مشكلة جدية تحتاج إلى حل. كشفت المقابلات المعمقة أنّ الأحياء القديمة تعاني من نقص حاد في المؤسسات العامة: رياض الأطفال، المدارس، الحضانات، المراكز الجماهيرية، دور المسنين وغير ذلك.

الارتباط بالأحياء الجديدة

التحدي الآخر، الذي لم يظهر في استطلاعات الرأي وظهر في المقابلات المعمقة، هو الارتباط بين الأحياء القديمة والجديدة. وأشار عدد من الذين تمت مقابلتهم، إلى أن بناء أحياء جديدة يدفع السكان "الميسورين" إلى مغادرة الأحياء القديمة. وهذا يؤدي في بعض البلديات إلى إضعاف الأحياء القديمة التي ينتقل إليها السكان "غير الميسورين". إضافة إلى ذلك، ورد أنه لا يمكن عزل مراكز المدن عن الأحياء الجديدة، والهدف -من تجديد الأحياء القديمة - هو الربط بين السكان في المركز وخارج المركز. كما تم التأكيد على أن عملية التجديد الحضري يجب أن تضمن صلة بين الأحياء.

للخلاصة، يظهر تحليل نتائج البحث ومراجعة المصادر إلى أن التحديات المكانية الأهم التي يجب أن تعالجها عملية التجديد الحضري في البلديات العريضة كثيرة وتشمل التعامل مع قضايا المساحات العامة المفتوحة، والبنية التحتية مع التركيز على حركة المرور والنقل والإسكان والمؤسسات العامة والاتصال وغيرها.

ب.3. ما الفرق بين الأهداف الحكومية للتجديد الحضري وأهداف التجديد الحضري في البلدات العربية؟

التحديات المكانيّة في الأحياء القديمة في البلدات العربية، والتي تمت الإشارة إليها سابقاً، توجّهنا نحو الأهداف المرجوة لسيرورة التطوير بصفة عامة، وللتجديد الحضريّ على وجه التّحديد في المناطق القديمة والتّاريخيّة في البلدات العربية. عندما نجرى مقارنة بين التحديات والأهداف في البلدات العربية، وبين الأهداف الحكومية التي تمّ تحديدها للتّجديد الحضريّ، على نحو ما تمّ تفصيله في مستهلّ الفصل، نلاحظ فجوات جدّية.

الحيز العام

بينما تهتمّ الأهداف الحكومية للتّجديد الحضريّ بتحسين الحيز العام وتحديثه، أظهرت نتائج البحث أنّ التّحدّيات المتعلقة بالحيز العام في البلدات العربية عميقة، وتستدعي نشاطاً مكثّفاً، من أجل تحقيق المواصفات الأساسية المطلوبة في الحيز العام في المناطق القديمة.

خلافاً للأهداف الحكومية، التي تهدف إلى دمج توجّهات عصرية في التخطيط الحضريّ، بواسطة عمليات تجديد لأنماط السكنية القديمة (مثل، الاستخدام المتعدد الأهداف، تطوير مراكز المدن، التجارة، التشغيل، تصميم وتطوير الحيز العام والمناطق العامة المفتوحة، على نحو ما هو مشار إليه في مستهلّ هذا الفصل)، فإنّ النقاش في البلدات العربية حول تطوير الحيز العام يعنى بجوانب ومركّبات أساسية أكثر - كخلق بنية تحتية للتصريف والصرف الصحيّ، توفير مناطق عامة مفتوحة، إنشاء مبانٍ عامة، توسيع الشوارع والأرصعة لتلائم المواصفات المقبولة، إنشاء أماكن مننّمة لصفّ السيارات، وغيرها.

الإسكان

مسألة الإسكان، بمعنى توسيع كمية الوحدات السكنية في المنطقة المبنية، تحتلّ أولوية في التّجديد الحضريّ في إسرائيل، وتعدّ محرّكاً يدفع لصفقات التّجديد الحضريّ. الأدوات المركزية المتوفرة حالياً للتّجديد الحضريّ (إخلاء - بناء وتاما (38)، تركّز على زيادة اكتظاظ الأنماط السكنية القديمة، دون الأخذ بعين الاعتبار

مستوى البنى التحتية العامّة، وقدرة البنى التحتية الموجودة لتحمل هذا الاكتظاظ. الحاجة إلى زيادة مخزون الإسكان المتاح في الأحياء القديمة في البلدات العربية يظهر جلياً في النتائج، على نحو ما هو مذكور سابقاً، لكن بشكل مختلف - أولاً، زيادة مخزون الإسكان لم يُعتبر التحدي المكاني أو المركزيّ الأوّل. جاء هذا التحدي في الاستطلاع الذي وُزِعَ على المهنيين من مجال التخطيط، خامساً في الترتيب، وسبقته تحديات تثير هي الأخرى قلق المهنيين - النقص في المناطق العامة المفتوحة، الشوارع الضيقة، انعدام ظروف تسمح بممارسة رياضة المشي، انعدام أماكن لصفّ السيارات، وبنية تحتية أساسية بوضع مزجٍ كذلك في الاستطلاع الذي وُزِعَ على السكّان، ظهرت مسألة الإسكان كتحديّ مركزيّ، لكنها لم تكن التحديّ الأوّل، وسبقها النقص في المناطق العامة المفتوحة ونقص في أماكن صفّ السيارات.

في المقابلات المعمّقة ظهرت بطبيعة الحال العلاقة الملحّة بين زيادة اكتظاظ الأنماط السكنية القديمة وبين إنشاء بنية تحتية ملائمة وتجديد البنية الموجودة. وعبر المشتركون عن تخوّف حقيقيّ من أنّ زيادة الشقق السكنية، بدون معالجة جذرية للبنية التحتية العامة، ستلحق ضرراً جدياً بجودة الحياة.

تقوية النسيج الحضري القديم

يمكن أن نلاحظ تقارباً في هذا الهدف بين الأهداف الوطنية للتّجديد الحضريّ وبين نتائج البحث. أهمية دعم التمّدن تنعكس في تحديد الأهداف الحكومية، وكذلك في المسائل التي أثّرت في المقابلات المعمّقة والاستبيانات، مثل أهمية الحيّز الذي يسمح بممارسة رياضة المشي والربط بين النمط السكني القديم والأحياء الجديدة.

ب.4. تحديد أهداف خاصة للتّجديد الحضريّ في المناطق القديمة في البلدات العربية

تظهر المقارنة السابقة فجوات جدية وعميقة بين الأهداف للتّجديد الحضريّ على مستوى الحكومة، وبين تحديات وأهداف التّجديد الحضريّ في البلدات العربية. لا يهتمّ هذا البحث بتقصي مصادر هذه الفجوة وأسبابها، ولا الخوض في مدى أخذ

المسؤولين بعين الاعتبار الحالة الخاصة بالبلدات العربية عند صياغة الأهداف على مستوى الدولة. لكنّ الفجوة البارزة تعكس بالتأكيد احتياجات مختلفة وتحديات متباينة، وتُلزم تحديد مجموعة أهداف محدّدة للتّجديد الحضريّ في البلدات العربية.

تحديد الأهداف في إطار البحث تمّ على مرحلتين:

أولاً، طرحنا السؤال: ما هو الهدف الأعلى للتّجديد الحضريّ في الأحياء القديمة والتّاريخية في البلدات العربية؟ أظهرت المقابلات المعمّقة أنّ الهدف الأعلى والأسمى هو - تحسين جودة الحياة بالنسبة للسكّان الذين يسكنون الأحياء القائمة في البلدات العربية.

فصل المشتركون ما هي جودة الحياة المتوقعة من وجهة نظرهم، وما هي الجوانب التي يجب أن تحظى باهتمام التّجديد الحضريّ. أشار عدد من المشتركين إلى أنّ عملية التّجديد الحضريّ يجب أن تنطّرق إلى الحيزين: العام والخاص، وأنّ يتضمن ذلك تحسين جودة الخدمات، تطوير وتحسين البنية التحتية الاجتماعية والمادية، إنشاء مناطق عامة ذات جودة عالية، الربط بين الأحياء الجديدة والقديمة وإقامة مشاريع «إسكان ملائمة» للسكّان.

هكذا مثلاً، أشار أحد المشتركين إلى أنّ «تحسين جودة الحيز الحضريّ عموماً والتجّدّد لا يقتصران على الشقق السكنية. يجب البحث عن خصائص هذه المناطق ومميزاتها.. إنشاء حيز ذي جودة عالية يطيب العيش فيه.. فضاء مناسب، بنية تحتية ملائمة، جودة حياة وكلّ ما يتعلق بها. إسكان لائق، وخدمات لائقة، مواصلات عامة، بنية تحتية اجتماعية، نوادٍ ومراكز جماهيرية.»

قال مشترك آخر إنّ «الهدف في مشاريع التّجديد الحضريّ هو توفير جودة في الحيز الحضريّ، لا أن نقيم وحدات سكنية جديدة أو رافعة اقتصادية». شدّد مشترك آخر أنّ هدف عمليات التّجديد الحضريّ هو «ترميم اجتماعي وماديّ للحيز العام في الأحياء القديمة.»

أضاف عدد من المشتركين أنّ التّجديد الحضريّ يجب أن يعزّز من الفخر، الثقافة والتراث المحليّ في هذه المناطق. هكذا مثلاً، عبّر أحد المشتركين «بأنّه من المهم التفكير في أماكن تعني الكثير للسكّان. مثلاً، نبع الماء، المسجد، نصب تذكاري... في ظلّ الإلغاء والحذف التاريخي، تمّ بناء مباني جديدة وأصبحت هذه

المواقع رموزا. يجب التفكير والتمسك بالرموز الثقافية التي تعزز الانتماء». وقال مشترك آخر إنّ «التّجديد الحضريّ يجب أن يخلق حالة من الثقة من خلال الفخر والانتماء للمكان». إضافة لذلك، شدّد المشتركون على أهمية ملاءمة التخطيط للسكّان، وأن يرتبط بالثقافة المحلية ويشتقّ من الاحتياجات المختلفة لشرائح السكان كلّها التي تسكن المنطقة».

في المرحلة الثانية من البحث **حدّدنا مجموعة من الأهداف**، وتم تقسيمها لمواضيع مركزية طرحت في المقابلات المعمقة، والاستبيانات ولجان التوجيه:

- 1. مناطق عامة -** إنشاء مناطق عامة ذات جودة عالية لكافة السكّان داخل الأحياء - نساء، أطفال، رجال، مسنّون وشباب وغيرهم.
- 2. بنية تحتية -** تحسين وتطوير البنية التحتية المادية في الأحياء القائمة.
- 3. خدمات عامة -** الحرص على توفير الخدمات العامة داخل الأحياء - حضانات يومية، تربية، صحة وغيرها.
- 4. الإسكان -** توفير إسكان لائق وبتكلفة معقولة لسكّان البلدة، وخلق حلول تشجّع عودة السكّان المحليين للسكن في الأحياء القديمة.
- 5. مواصلات عامة -** تحسين المواصلات العامة أو كلّ المواصلات البديلة الضرورية في الأحياء القائمة.
- 6. الربط -** الربط بين الأحياء القديمة والأحياء الجديدة، بواسطة تعزيز المركز التاريخي للبلدة.

الفصل الثالث -

العوائق أمام تقدّم التّجديد الحضريّ في المناطق القديمة في البلدات العربيّة - نتائج

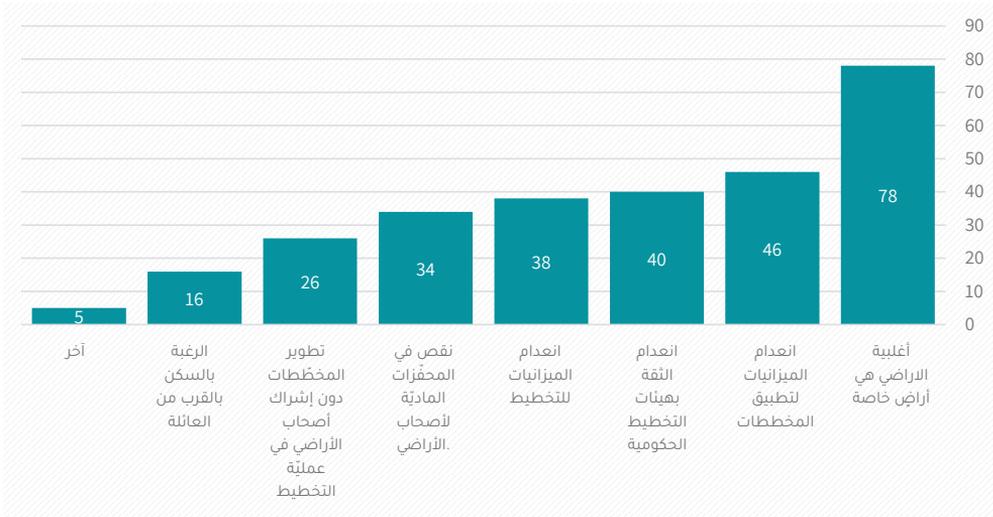
بعد أن قمنا بتحديد مجموعة جديدة من الأهداف، للتجديد الحضريّ في البلدات العربية، طلبنا معاينة آليات التجديد الحضريّ التي من شأنها أن تحقّق هذه الأهداف. وكجزء من هذه العملية، تساءلنا أيّ المعوقات يتوقع أن تشكّل حاجزا أمام المضي قدما في التطوير الحضريّ في البلدات العربية. وهذا مردود لافتراضنا أن الأدوات التي سنعاينها ستتطرق إلى مسألة المعوّقات، بل وسنقترح لها حلولاً في بعض الحالات.

الأساس المعلوماتي الذي يقوم عليه هذا الفصل، يستند إلى المسرد الأدبيّ المقدم في الفصل الأول، إلى جانب المقابلات المعمّقة والاستبيانات التي أجريت مع المهنيين والسكان. يظهر، من المصادر المختلفة، أن هناك عدداً من المعوّقات، التي من شأنها أن تؤثر على المضي قدما في عملية التجديد الحضريّ في البلدات العربية، على نحو ما هو مفصّل أدناه.

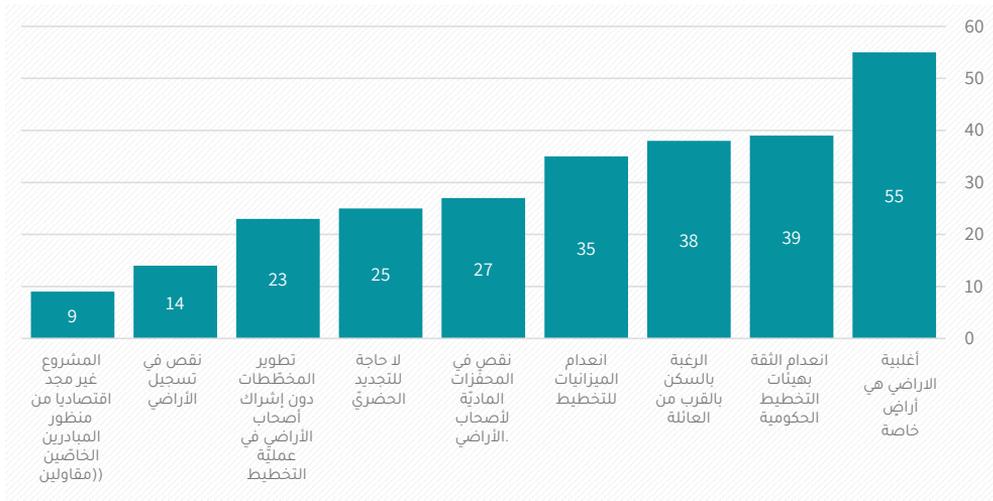
تظهر، في الرسم البياني الأول أدناه، نتائج الاستبيانات التي وُزعت على المهنيين من مجال التخطيط، وقد طُلب منهم أن يذكروا ثلاثة معوّقات مركزية لتجديد الأحياء القديمة في البلدات العربية. كما يمكننا أن نرى، في الرسم البياني الثاني، نتائج الاستبيان الخاص بالسكان، حيث طُلب من السكان في البداية، الإجابة عن السؤال: هل بيتكم، أو الحي الذي تسكنون فيه، أو البلدة ملائمة للتجديد الحضريّ؟ المشاركون الذين أجابوا بالنفي عن السؤال، طُلب منهم تحديد خمسة معوّقات تمنع من المضي قدما في التجديد الحضريّ. مجموع المشاركين الذين أجابوا عن السؤال الثاني، هو 104

سختين في ساعات المساء، تصوير: أفيث نافيه

الرسم البياني 3 - معوّقات التجديد الحضريّ في البلديات العربية - استبيان لمهنيين من مجال التخطيط الحضريّ (بالنسبة المئوية)



الرسم البياني 4 - معوّقات التجديد الحضريّ في البلديات العربية - استبيان للسكان في البلديات العربية (بالنسبة المئوية)



يظهر من تحليل الاستبيانات والمقابلات المعمّقة، أن أهم عائق يمكنه أن يؤثر على إمكانية المضي قدما في التجديد الحضريّ، هو موضوع **الملكية الخاصة للأرض**. 78% من المهنيين، و 55% من السكان أشاروا إلى أن مسألة الملكية الخاصة للأرض تشكّل عائقا مركزيا.

تكرر ذكر الموضوع كذلك في المقابلات المعقّقة. وقد أجاد أحد المشتركين في وصف هذا العائق: «لن يكون الأمر في صالح الدولة، أن تجري الإخلاء والبناء على الأرض تابعة لملكية خاصّة. الملكية كلها لعائلة واحدة. هل يرضون باستقبال (غريب) عنهم؟ الأمر ليس مؤكّدا. هناك تخوّف عند الدولة والسلطة. لماذا علينا أن نجري تجديداً حضرياً على أرض بملكية خاصّة؟! ومن المستفيد؟!»

يتضح أنّ، وكما تظهر ذلك الاستبيانات والمقابلات، المضي قدما في مشروع التجديد الحضريّ في البلدات العربية، منوط أولا برغبة مالك الأرض وموافقته. يمكن أن تشكّل هذه الموافقة عائقا جديا أمام تنفيذ الخطة. إضافة لذلك، لو تمت موافقة مالك الأرض على التجديد الحضريّ في أرضه، فإنّ طابع التنفيذ متعلق هو الآخر برغبة مالك الأرض واحتياجاته، التي لا تتوافق دائما مع الاحتياجات الحضريّة أو احتياجات الحيّ. وهكذا قد تردع مسألة الملكية الخاصّة الدولة والسلطة المحلية، أن تمضيا قدما في مشاريع التجديد وأن تخصصا لها الموارد المطلوبة.

موضوع آخر تكرر ذكره كعائق محتمل أمام النهوض بعمليات التجديد الحضريّ، هو **انعدام ثقة السكان العرب في الدولة ومؤسساتها**. 40% من المختصين في مجال التخطيط، الذين أجابوا عن الاستبيان، و 39% من السكان، أشاروا إلى أن انعدام الثقة يمكنه أن يشكّل عائقا جديا في النهوض بالتجديد الحضريّ. وظهر الأمر كذلك في المقابلات المعقّقة، وفي كلمات إحدى المشاركات - «الناس لا يثقون بالدولة. يتناهم إحساس دائم أن الدولة تسلب الأراضي». كما أضافت مشاركة أخرى أن «هناك انعدام ثقة عند السكان تجاه المؤسسات الرسميّة، على اختلاف أنواعها، وفي مؤسسات التخطيط بصفة خاصة. هناك مخاوف جدية من إمكانية مصادرة الأراضي». تعكس هذه المواقف السنوات الطويلة التي عانى فيها السكان العرب من مصادرة أراض على نطاق واسع، والتمييز وانعدام المساواة في تخصيص الأراضي، وهي السياسة التي جعلت العلاقة مع مؤسسات التخطيط مركّبة، صعبة ومشعبة بإحساس عميق بانعدام الثقة.

أضاف عدة مشاركين آخرين، أن انعدام الثقة سيشهد ارتفاعا وتفاقما، كلما تعمّقت الفجوة بين التخطيط والتنفيذ. يمكن أن تنعكس هذه الفجوة، في جودة التنفيذ والمدة اللازمة للعملية منذ بدايتها حتى نهايتها، على حد سواء. أشار عدد من المشاركين إلى أنّ عمليات التخطيط التي تستغرق وقتا طويلا، تعزّز من الشعور بانعدام الثقة، الموجود على أيّ حال. لذلك، قال أحد المشاركين: «لا يرغب السكان، مثلا، في رؤية خطة على الورق فقط، بل رؤية التنفيذ في أرض الواقع.

وإذا لم يتم التنفيذ، يفقد (السكان) الثقة...وبات السكان لا يثقون بأحد. الوعود يجب أن تنفذ في الموعد». وعليه، فإن الشعور بانعدام الثقة يؤثر على إمكانية التوصل لإتفاقات، ومن الجائر أن يؤثر على دافعية أصحاب الأراضي ورغبتهم، أن يكونوا شركاء في مشاريع مرگبة، وطويلة الأمد التي يمكن أن تطرح في بلداتهم.

ظهرت، كذلك، من المقابلات والاستبيانات عدة معوّقات متعلقة **بالجانب الاقتصادي - والميزانية**. 46% من المهنيين، الذي أجابوا عن الاستبيان، أشاروا إلى أن غياب الميزانيات اللازمة للتنفيذ، يعدّ عائقاً جدياً في النهوض بالتجديد الحضريّ. 38% أشاروا أن عدم توفر الميزانية هو عائق أساسي. بالمقابل، أشار كذلك، 35% من السكان، إلى أن عدم وجود الميزانيات اللازمة (للتخطيط والتنفيذ) يشكّل عائقاً مركزياً. وظهرت الآراء ذاتها في المقابلات المعقّمة كذلك. ذكر عدد كبير من المشاركين، أن انعدام الميزانية الحكومية لمشاريع التجديد الحضريّ، في البلدات العربية، من شأنه أن يشكّل عائقاً مركزياً أمام تنفيذ المشروع. هذا ما صرحت به، مثلاً، إحدى المشاركات حين قالت: «تظهر الحسابات عدم وجود التمويل الكافي. وهنا يُطرح السؤال: من أين يمكن الحصول على تمويل لمشروع كهذا؟ لا أعتقد أن المستثمرين متحمّسون للاستثمار في مشروع كهذا، إنهم ليسوا على استعداد للقدوم للضواحي... على الدولة أن توفر الميزانية المطلوبة.. هذا يشكّل حافزاً للاستثمارات الخاصّة».

لأنّ الأراضي في البلدات العربية هي بملكية خاصة في معظمها، ولأنّ المستثمر هو عادة مالك الأرض، فقد أشار 38% من المهنيين، و27% من السكان، إلى أنّ انعدام الحوافز المادية من الممكن أن يشكّل عائقاً مركزياً لتحقيق المشروع. 9% من السكان، أضافوا كذلك أن غياب الجدوى الاقتصادية للنهوض بالتجديد الحضريّ، يمكن أن يشكّل عائقاً جدياً أمام تنفيذه.

غياب الجدوى الاقتصادية ظهرت كذلك في المقابلات المعقّمة، لكن من زاوية مختلفة نوعاً ما. ذكر عدد من المشاركين أن عدم حصول السكان العرب على استحقاق لقروض الإسكان، أو للقروض العادية، يمكن أن يؤثر على قدرتهم على تنفيذ مشروع التجديد الحضريّ. أظهرت المقابلات، أن الوضع الاقتصادي لقسم من سكان الأحياء القديمة، يمكنه أن يؤثر على قدرتهم على تنفيذ خطوات استثمارية في الأرض التي يملكونها. هكذا، مثلاً، ذكر أحد المشاركين هذه المسألة «معظم السكان الذين يسكنون الأحياء القديمة، يعدّون فقراء (في المستوى الاجتماعي - الاقتصادي أقل من 1 -). عندما نسعى لتغيير أو لتحسين مبنى معين، لا شكّ أن الأمر منوط بتكاليف تفوق قدرة المواطن الاقتصادية. قرض الإسكان

يمكن أن يساهم كثيرا في هذه الحالة، لكن يبقى السؤال، هل السكان قادرون على تحمل أعباء القرض وشروطه، في الواقع معظمهم لا يستطيعون ذلك». هذا يعني أن غياب آليات اقتصادية داعمة، تضعف من قدرة أصحاب الأراضي على العمل بصورة ناجعة، من أجل تنفيذ خطة التجديد الحضري في المناطق السكنية.

عائق إضافي برز في المقابلات المتعمقة، هو **غياب مشاركة الجمهور، ومشاركة ذوي الشأن في مراحل التخطيط واتخاذ القرارات**. 26% من المهنيين و 23% من السكان، ذكروا أن انعدام مشاركة ذوي الشأن، ومسارات مشاركة الجمهور، وسيرورات التوصل إلى اتّفاقات في الخطط المطروحة في البلديات العربية، جميعها يمكن أن تؤثر بصورة جدية على إمكانية تنفيذ خطة التجديد الحضري. هكذا تحدث أحد المشاركين، مثلا، عن غياب مراحل عمل واضحة يشارك فيها السكان، باعتبارها عائقا مركزيا في النهوض بمشروع التجديد الحضري في البلديات العربية: «يجب إشراك أصحاب البيوت والحوانيت. لا وجود لأرض عامة. الأمر يجب أن يتم بالتعاون ومشاركة أصحاب الأراضي. لا يمكن أن نجري ذلك بصورة أخرى... علينا أن نفكر كيف يمكن أن نفعل ذلك بصيغة الشراكة وليس (فقط) المشاركة».

ذكر 14% من السكان عائقا آخر تردد كثيرا في المقابلات المتعمقة، وهو موضوع **غياب التسجيل المنظم للأراضي**. على نحو ما هو مفسر أعلاه، فإن غياب التسجيل المنظم سيخلق تحديات عديدة، منها الصعوبة في الحصول على قرض الإسكان، الصعوبة في توقيع اتفاقيات، والضرر المحتمل للتجارة بالممتلكات وغيرها. هذه الحالة المركبة تظهر في كلام أحد المشاركين، الذي قال: «ليس هناك ملاءمة بين الموجود والمسجل، في المجتمع العربي. لم يسجل الجدّ الملكية باسم ابنه، والمالك الآن هو الحفيد... وأنا بدوري أتعامل مع الموجود والمسجل. ولا تناسق بين ما يحدث في الواقع وبين وثيقة الطابو». غياب التسجيل، إلى جانب الملكية الخاصة على الأراضي، تخلقان حالة من الملكية الموزعة بين عدة مالكيين، الأمر الذي يزيد الأمر تعقيدا، ويخلق عائقا للمضي قدما في تخطيط وتنفيذ اتفاقيات مستقبلية.

عائق إضافي ظهر في الاستبيانات، وذكر باختصار في المقابلات المعتمقة، هو **الرغبة في السكن بالقرب من العائلة**، خلافا للسكن في عمارة مشتركة، حيث يقيم الساكنون جنبا إلى جنب بشكل عشوائي. 16% من المهنيين و - 38% من السكان، الذين أجابوا عن الاستبيان، اعتبروا أن الرغبة في السكن بالقرب

من العائلة، يشكّل عائقا لتحقيق التجديد الحضريّ في البلدات العربية. يمكن أن ينظر إلى هذ العائق بجدية، في ضوء غياب تعريف واضح للممارسات التي يقصدها مشروع التجديد الحضريّ. وكذلك في عمليات التجديد بنمط إخلاء وبناء أو تاما 38. هذه المسألة قد تكون عائقا حقيقيا.

ظهرت، في المقابلات المعمّقة، عدة معوّقات إضافية تستدعي الوقوف عندها مطولا - أحد المواضيع المركزية التي برزت كعائق بين المشاركين، هو **غياب النقاش المهني المتواصل بين السلطات المحلية، وبين المكاتب الحكومية ذات الصلة**. يقول أحد المشاركين في هذا السياق: هناك ضرورة لخلق «نقاش مشترك، والبحث عن حلول مشتركة. وهم (العاملون في السلطات المحلية) لديهم خبرة أكبر من كثير من المهنيين، بمعرفة المناسب والممكن وغير الممكن. إنه موضوع تقليدي يستوجب نقاشا مستمرا». غياب قنوات النقاش المفتوحة، بين السلطات المحلية وبين الحكومة، من شأنه أن يؤثر ويصعب مسألة خلق الأدوات المناسبة للبلدات العربية، وقادر على تقليل إمكانية النهوض بالتجديد الحضريّ بصورة جدية، في البلدات العربية.

النقص في القوى العاملة المؤهلة في السلطات المحلية العربية. شكّل عائقا إضافيا ظهر في المقابلات المتعمقة. النقص في القوى العاملة المؤهلة والتي تمتلك خبرة واسعة في التخطيط، يحدّ من إمكانيات السلطات المحلية من النهوض بمشاريع مركّبة، مثل التجديد الحضريّ. هذا ما قاله أحد المشاركين: «ثمة ضرورة في تعزيز القوى العاملة المحلية: المهنية والمنتخبة على حد سواء، على المستوى المعرفة ومستوى المقاضاة وخلق النقاش المشترك». كما ورد أن غياب العمل الجماهيري بمرافقة عمال اجتماعيين جماهيريين، في الأحياء القديمة، من شأنه أن يشكّل عائقا أمام عمليات تنظيم السكان، الإعلام وإتاحة المعلومات، مشاركة جماهيرية وغيرها، والتي تعدّ مركبات ضروريّة في التجديد الحضريّ.

العائق الأخير الذي ظهر في المقابلات، يتعلّق **بمستوى وعي السكان في الأحياء القديمة ومعرفتهم بمصطلح التجديد الحضريّ**، وكذلك فيما يتعلق بالمشاريع القائمة أو بإمكانيات تطبيقها. أظهرت الاستبيانات، المقابلات ولجان التوجيه، بأن معظم السكان يجهلون مصطلح التجديد الحضريّ. يمكن أن نستدل على هذه الفجوة المعرفية، من أقوال أحد المشاركين: «السكان لا يدركون مصطلح التجديد الحضريّ حتى الآن. وهناك نقص عام في المعلومات المتعلقة في المصطلح، وفي كيفية التعامل معه». الجهل بحقيقة المصطلح

قد يؤدي إلى التحفظ من المضي قدما في هذه العمليات، أو إلى انتقاد لعمليات مستقبلية التي من الممكن أن تطبق في السلطات المحلية.

للإجمال، المعوّقات للنهوض بالتجديد الحضريّ في البلديات العربية كثيرة. الأدوات المعتمدة حاليا، لتنفيذ التجديد الحضريّ، لا تحتوي على آليات وأجهزة يمكنها أن تتخطى المعوّقات التي ذكرت سابقا، لذا فإن إمكانية تطبيقها بهذا المفهوم، في البلديات العربية، موضع شك. الأدوات البديلة التي تم تطويرها في هذا العمل، تتضمن تعاملات بمستويات مختلفة مع المعوّقات أعلاه، ومناقشتها تتم في ضوء المعوّقات التي تم تحديدها حتى الآن.

أدوات للتجديد الحضري للمناطق القديمة في البلدات العربية

بعد أن أجرينا مسحًا للتحديات والمعوقات أمام التجديد الحضري في البلدات العربية، وبعد أن حدّدنا مجموعة مُحتلّنة من أهداف التجديد في هذه المناطق، أردنا أن نفحص ما هي الأدوات التي يُمكن أن نحقق بواسطتها الأهداف التي تمّ تحديدها آنفًا. لتحقيق هذا الغرض استعرضنا في المرحلة الأولى 18 أداة ونموذجًا وإطارًا للتجديد الحضري القائم في إسرائيل والعالم. ولضرورات الإيجاز سنعرض هذه الأدوات في جدول مع شرح موجز.

في إطار هذه المرحلة أجرينا تصفية أولى قامت على أساس ملاءمة الأدوات المختلفة لتحقيق الأهداف التي تمّ تحديدها لتجديد المناطق القديمة في البلدات العربية، وكذلك على ضوء قابليّة هذه الأدوات للتطبيق من ناحية رقابية، مالية، ثقافية. اجتماعية وإدارية وما إلى ذلك. اخترنا في هذه التصفية سبع آليات واردة في الجدول 1 **باللون الأخضر**.

جدول 1: موديلات ومحركات للتجديد الحضري المعمول بها في إسرائيل والعالم

الآلية/النموذج/محرك التجديد الحضري	توصيف
تجديد المباني السكنية	في هذا الإطار تمّ اختبار آليات ممكنة مختلفة، لتجديد مبانٍ سكنية في المناطق القديمة بما في ذلك آلية «الإخلاء والبناء» و«خارطة هيكلية قطرية 38». بعد أن اتّضح أن آليتي التجديد الحضري القائمتين غير قابلتين للتطبيق ولا تتناسبان مع المزايا الخاصة للبلدات العربية، تمّ تطوير آلية خاصة للتجديد الحضري للمناطق القديمة في هذه البلدات. تدعم هذه الآلية عمليات التجديد الذاتية للمباني السكنية التي تجري من تلقاء نفسها، وتقتصر مسارًا لتعزيرها لغرض تطوير الحيز العام ومحفّزات لتشجيع التجديد. أنظروا التفاصيل لاحقًا.

ترميم الأحياء

يعمل مشروع «ترميم الأحياء» منذ العام 1977 على الترميم المادي والاجتماعي ل«الأحياء في ضائقة» التي تمّ تعريفها كأحياء تحتاج إلى ترميم.⁸⁹ مع الوقت تمّ تقليص ترميم الأحياء بشكل ملموس، وفي العام 2016 تمّ الإعلان عن «ترميم أحياء من جديد»، مؤلّت دائرة السكان والنمط القديم في وزارة البناء والإسكان في إطاره أعمالاً مادية واجتماعية لتطوير

الأحياء في - الأطراف أو المناطق البعيدة عن المركز بقيمة 484 مليون شيكل في السنوات بين 2016-2018. شمل الترميم تقوية مباني في وجه الهزات الأرضية، ترميم وتطوير مباني ومرافق عامة في بلدات بعيدة عن مركز البلاد وتنفيذ مشاريع تدعم التجديد الحضري مثل تحسين البنى التحتية والمناطق العامة المفتوحة في المجتمع العربي وتطوير مناطق عامة مفتوحة وتطوير دور المسنين في المجالس الإقليمية والمجتمع العربي⁹⁰

**تخصيص أراضي
بإدارة سلطة
أراضي إسرائيل
لأغراض الجمهور
أو السكن للايجار**

تُشرف سلطة أراضي إسرائيل على أراضي في المناطق القديمة التي يُمكن أن تستعمل لتطوير مباني عامة ومناطق عامة مفتوحة، والتي تكاد تكون معدومة تقريباً في هذه المناطق. يحتاج الأمر إلى سياسات لتخصيص الأرض لسدّ هذه الاحتياجات. كذلك، تمّ فحص إمكانية تسويق احتياطي أرضي عامة، لغرض تطوير مشاريع سكن للايجار ضمن البناء المكثف، على غرار المشاريع التي تطورها الشركة الحكومية، دار للايجار، على أراضي بملكية عامة في البلدات اليهودية.

**تخصيص مساحة
لأغراض جماهيرية
ضمن أرض خاصة
مقابل تمويل
البناء من قبل
السلطة المحلية**

تقترح هذه الآلية تخصيص مساحة أرضية في الطابق/طوابق الأولى لأغراض جماهيرية، في مباني يُبنى على أرض بملكية خاصة. مقابل نقل الملكية على هذه الطوابق للسلطة المحلية، تمّول السلطة المحلية كلفة إقامة البناء كاملة. تخصيص أرض من هذا النوع يُسمّى تخصيص عامودي، ويتمّ تطبيقها في مدن مختلفة في البلاد، أداة قادرة على المساعدة في إيجاد حلّ للنقص في المباني العامة في المناطق القديمة.⁹¹

**التطوير على طول
محاوير المواصلات**

تتطرق هذه الآلية لتطوير يستند الى وجود إلى محور سير مركزي ومتاح بدرجة عالية، وتختص في تطوير استعمالات مثل التجارة ومراكز السياحة والثقافة وما إلى ذلك على طول المحور.

**إقامة حدائق أو
مواقف في أرض
خاصة، غير مبنية،
من قبل السلطة
المحلية، بواسطة
أمر حدائق/مواقف**

هذه الآلية تستند إلى قانون السلطات المحلية (الاستعمال المؤقت في قسائم أرض خالية)، 1987، الذي يُمنح الصلاحية للسلطة المحلية في إصدار أمر يقضي بأن تستعمل القسيمة الخالية وبشكل مؤقت كمرفق عام مفتوح أو مصفّ. أنظر التفاصيل لاحقاً.

89. نوعمي كرومن، «ترميم أحياء في إسرائيل، تقييم النتائج» (1989).

90. مؤتمر السلطات، عارضة بموضوع سلطات ترميم الأحياء، دليل خطة العمل للسنوات 2016-2018 (15.6.2017)، ت في تاريخ 12.12.2020 https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/shikum_shchunot_12.12.2020/hozer/he/kenes_1562017.pdf

91. نير موعلم، إيال سلنجر، جال نيهواوز فوريشتين، مخصصات عامودية: تخصيص أراضي متتالية لاحتياجات العامة في مباني متعددة الاستخدامات- جوانيب تخطيطية، قانونية ومتعلقة بالتمهين (2019).

Place making صناعة المكان

توجّه يُشجّع على التّدخل العينيّ في الحيز العام لتحسين بلدات وأحياء بواسطة تطوير فضاءات عامة متنوّعة، ملوّنة، خلّاقة، مُتاحة مع ميل لاستعمال المُشاة. تنفيذ هذا التوجّه يتطلّب العمل المُشترك للسكان والمهنيين وصانعي القرار.⁹²

ترميم مورد طبيعيّ كمحرّك للتجديد الحضريّ

ترميم مورد طبيعيّ خاص وأساسيّ في البلدة من شأنه أن يُحفّز التجديد السكاني والاجتماعيّ للبلدة. هكذا مثلاً، ترميم وادي وإتاحته للجمهور من شأنه أن يُضيف للبلدة مورداً طبيعيّاً واجتماعيّاً وثقافيّاً وبيئياً واقتصاديّاً. ويُمكن للوادي أن يكون موقع نشاط واستجمام لسكان المدينة والبيئة.⁹³

تطوير مؤسسات ثقافية كمحرّك للتجديد الحضريّ

يُعتبر النشاط الثقافي محرّكاً للتّجديد و «إحياء» المدينة. نشاط ثقافي يشمل دمج مؤسسات ثقافية أو تنظيم نشاطات ثقافية من شأنها أن تدفع إلى التجديد المكاني والاقتصاديّ والإسهام في تشكيل الصورة الإيجابية للمدينة. مُدن مختلفة تُقيم «أحياء ثقافية» تركز فيها مؤسسات ثقافية مثل المتاحف وصالات العرض والمسارح وغيرها. هناك مُدن تدمج في الحيز العام معارض وعروض شوارع ورسومات على الجدران ومهرجانات وعروض أفلام تحسّن من صورة البلدة وتجذب إليها الزوّار.⁴⁹

إقامة مؤسسات تعليم عال كمحرّك للتجديد الحضريّ

إقامة مؤسسة تعليم عال يُمكن أن يشكّل محرّكاً للتجديد الحضريّ وتحسين صورة البلدة وجذب مجموعات شابة ومتعلّمة للسكن في البلدة، وتشجيع إقامة خدمات ومصالح موجهة لهؤلاء السكان.

تطوير مركز مواصلات كمحرّك للتجديد الحضريّ

إقامة بنية مواصلات جيّدة مثل محطة قطار يُمكن أن تحرك سيرورات التجديد بجوار مركز المواصلات بفضل إتاحة المكان أكثر. مثلاً إقامة محطة قطار يُمكن أن تشجّع على فتح أماكن تشغيل، تجارة وخدمات وسكن بكثافة عالية.

الحفاظ على "الموروث الحضريّ"، كالمركز التاريخي للبلدة

الحفاظ على مراكز ذات مكانة تاريخيّة وثقافية يُمكن أن تحسّن وجه المدينة وتخلق مراكز جذب في المدينة للسياحة والتطوير الاقتصاديّ.

92. هيللا بار نير، فليسمينج مخزن مرادفات، لغة الشارع، تم تحديثه بتاريخ 12.12.2020: https://www.stlanguage.com/%D7%A4%D7%9C%D7%99%D7%99%D7%A1%D7%9E%D7%99%D7%99%D7%A7%D7%99%D7%A0%D7%92-placemaking

93. موطي كيلان، يعارا روزنر، رون جكللي وليمور آدمور، «الجدول والمدينة معا بالمسار نفسه» (2011).

94. أفيال يلنيك، «الثقافة كأداة للتجديد الحضريّ»، معهد القدس لأبحاث إسرائيل (2009).

تطوير موجّه للسياحة

تطوير السياحة يُعتبر محرّكًا للتّجديد الحضريّ. تطوير أملاك بلدية، مكانية و/أو ثقافية يُمكن أن يشكّل مركزًا لجذب السّياح ولتطوير خدمات وبنى سياحية تُسهم في الاقتصاد البلدي وصورة البلدة.

إيجار أرض خاصة على يد السلطة المحليّة لإستعمالات جماهيرية

في إطار هذه الآلية تستأجر السلطة المحليّة أرضًا بملكية خاصة لفترة محدودة، وتستعملها لإقامة مؤسسة عامة أو منطقة مفتوحة عامة. أنظروا التفاصيل لاحقًا.

تبديل أرض خاصة ومبنيّة/غير مبنيّة في منطقة بأرض بدلية بملكية سلطة أراضي إسرائيل في منطقة جديدة

تقترح هذه الآلية مسارًا لتبديل أرض في ملكية خاصة موجودة في المناطق القديمة من البلدة بأرض بملكية سلطة أراضي إسرائيل أو بأرض نُقلت ملكيتها إلى السلطة المحليّة في منطقة جديدة من البلدة. أنظروا التفاصيل لاحقًا.

سكن في متناول اليد في أرض بمكلية خاصة مخصّصة لإستخدامات جماهيرية

بسبب الوضع التخطيطيّ المركّب في البلدات العريية، وبسبب التّغييرات المكانية الناتجة عن البناء غير المنظم - هناك عدّة بلدات تمّ فيها إقرار مخططات تخصّص قسائم خاصة لأغراض عامة بدون فرزها وتوزيعها من جديد. مخططات كهذه تفرض على أصحاب هذه القسائم تخصيص أرض للأغراض العامة دون إقامة توازن وإنصاف بين أصحاب هذه الأراضي. في هذه الحالات، هناك أصحاب أرض يبنون مباني خاصة (للسكن أو التجارة) خلّاقًا للخرائط وبدون ترخيص، وهناك منهم من لا يبني فيها. في كل من هذه السيناريوهات لا تُقام مبانٍ عامة وتُعاني البلدة من نقص شديد في المرافق العامة.

تسمح الآلية ببناء سكن مُتاح للإيجار ومؤسسات عامة وتجارية بما يتفق مع أوامر التخطيط والبناء (المصادقة على هدف جماهيري). 2014. هكذا يُمكن أن نصل إلى وضع يتمتّع فيه الجمهور بمؤسسات عامة ناقصة فيما يتمتّع صاحب الأرض بربع من الأرض.

سكن بمتناول اليد في أرض مخصّصة لأغراض عامة بملكية عامة

تقترح هذه الآلية تطوير سكن بمتناول اليد بموجب أوامر التخطيط والبناء (المصادقة على هدف جماهيري). 2014. في أرض مخصّصة لأغراض عامة بملكية عامة. تطوير مشروع السكن يتمّ على يد السلطة المحليّة، من خلال إمكانية تنفيذ المشروع بواسطة شراكة عامة. خاصة (PPP).⁷

في المرحلة الثانية أُجريت تصفية إضافية بواسطة عصف ذهني، فحس إلى أي مدى تستجيب كل واحدة من الآليات السبع لجملة الأهداف المتصلة بالتجديد الحضري، التي تمّ تعريفها في الفصل الثاني. يصف الجدول التالي سيرورة التصفية الثانية، بحيث تشير المربّعات الملونة إلى الأهداف التي يُمكن تحقيقها بواسطة كل آلية.

جدول 2: فحص ملاءمة آليات التجديد الحضري للأهداف التي تمّ تحديدها لتجديد المناطق القديمة

الربط بين الأحياء القديمة والجديدة، بما في ذلك من خلال تقوية المركز التاريخي للبلدة	تحسين المواصلات العامة أو كل مواصلات بديلة مطلوبة في الأحياء القائمة	توفير سكن مناسب وفي متناول اليد لسكان البلدة وخلق حلول مكملّة تشجّع عودة مجموعات محلّية للأحياء القديمة	ضمان توفير حلّ لخدمات عامة في الأحياء - حضانات يومية، تعليم، صحة وغيرها	ترميم وتطوير بُنى تحتية في الأحياء القائمة	خلق مساحات عامة نوعيّة لعامة السكان في الأحياء - نساء، أطفال، رجال، مسنون، وشبان وغيرهم	
						تجديد مبانٍ سكنيّة
						سكن في متناول اليد على أرض بمكثبة خاصة مخصّصة لاستخدامات جماهيرية
						استبدال أرض خاصة مبنية/غير مبنية في حي قديم بأرض بملكية سلطة أراضي إسرائيل في حي جديد
						تطوير أراضٍ خاصة غير مبنية بواسطة أمر إقامة حدائق/مصفّ سيارات
						تخصيص أرض بإدارة سلطة أراضي إسرائيل في الأحياء القديمة لأغراض عامة أو للسكن بالإيجار
						تخصيص أراضٍ للمرافق العامة في أرض خاصة مقابل تمويل عملية البناء على يد السلطة المحليّة
						استئجار أرض خاصة بأيدي السلطة المحليّة لأغراض عامة

95. أوري إيتنجر، «تطوير إسكان في متناول اليد بواسطة مشاركة عامة - خاصة (PPP)»، مركز هاجر لبحث وتطوير الإسكان الاجتماعي (شباط، 2018).

في هذا المرحلة، تمّ تحليل كل واحدة من هذه الآليات السبع من خلال النظر إلى نواحٍ اجتماعية وتخطيطية ومالية وتنظيمية، بحيث تمّ تدقيق الآليات وتحديدّها. ساعدتنا هذه المنهجية على التنازل عن ثلاث آليات من الآليات السبع. **في نهاية الأمر خالصنا إلى أربع آليات نوصي بواسطتها تطوير التجديد الحضريّ في البلدات العربية:**

1. استئجار أرض خاصة بأيدي السلطة المحليّة لاستخدامات جماهيرية.
2. مبادلة أراضٍ . مبادلة أرض خاصة مبنية/غير مبنية في أحياء قديمة بأرض بملكية سلطة أراضي إسرائيل في أحياء جديدة.
3. تجديد مبانٍ سكنية.
4. استعمال مؤقت لأرض خاصة مفتوحة لأغراض الحدائق أو مصفّ سيارات.

تبيّن أن هذه الأدوات الأربع ملائمة بدرجة عالية وباحتمال كبير لإحداث تجديد حضريّ. أولاً . لأنها تستجيب لكل الأهداف التي وضعناها، ثانياً . لأنها ذات قابلية عالية للتطبيق. ومع هذا، علينا أن نتحقّق ونقول إن تأثير هذه الأدوات على الحيّز مرتبط بمدى كبير بحجم التنفيذ إذ أن الأمر يدور حول آليات تسمح بتدخّل محصور ومحدّد، بشكل عام في قسيمة أرض واحدة ومحدّدة.

نعتقد أن الطريق الأمثل لاستعمال هذه الآليات، التي سنُحدث تجديداً حضرياً في البلدات العربية، هي بواسطة تخطيط شموليّ للتجديد الحضريّ. مُخطط شمولي أو حسب الموضوع يكون مخصّصاً لموضوع التجديد الحضريّ يشمل مسجاً وتشخيصاً للأماكن التي من الممكن والمفضّل اعتماد الآليات المختلفة فيها ولبناء مسار تجديد من خلال رؤية واسعة، خلافاً للإستعمال المحدود والعشوائي للآليات الذي لن يكون له نفس التأثير. عمل شمولي كهذا ينبغي أن يتمّ بشكل تفصيليّ بالنسبة لكل بلدة وبلدة بما يتلاءم مع الإمكانيات ورغبة الجمهور.

الأداة الأولى: إستئجار أرض خاصة على يد السلطة المحليّة لإستخدامات جماهيرية

وصف الأداة

بما أن معظم الأراضي في الأحياء القديمة في البلدات العربية هي بملكية خاصة، فإن هذه الآلية تتركز في هذه الأراضي، وتقتصر مساراً يُمكن أن يُوفّر حلولاً عامة لكل سكان الحي من خلال الأراضي ذات الملكية الخاصة. حسب هذا الموديل، صاحب الأرض الخاصة في الأحياء القديمة يقوم بتأجير أرض مبنية/غير مبنية

للسلطة المحليّة لفترة زمنيّة محدودة مسبقًا، منصوص عليها ضمن عقد إيجار (25-5 سنة)¹. وكجزء من عقد الإيجار، تحصل السلطة المحليّة على الحقّ في استعمال الأرض لعدّة أغراض مثل إقامة منطقة عامة مفتوحة، مصفّ عام للسيارات، مؤسّسة عامة وما إلى ذلك. هذا، مقابل مبلغ ماليّ لصاحب الأرض أو تمويل أعمال البناء وتطوير الأرض. مع انتهاء مدة الإيجار كما هو في العقد تعود الأرض إلى أصحابها.

تتيح الآلية عملياً توفير حلّ لاحتياجات عامة في أرض خاصة، وبهذا المعنى توفّر احتياطي أرض وتمنح السلطة المحليّة مجال للتطوير في المناطق، حيث النقص شديد في الأرض بملكية عامة حتّى وإن كان هذا الإجراء محدوداً بزمن. وعليه، من شأن **هذه الآلية أن توفّر حلّاً لثلاثة أهداف تمّ استعراضها في الفصول السابقة:**

- توفير مساحات عامة نوعيّة لعموم السكان في الأحياء . نساء وأطفال ورجال ومستنّين وشبان وغيرهم.
- ضمان توفير حلّ لخدمات عامة في داخل الأحياء . حضانات يوميّة، تربية، صحّة وغيرها.
- خلق روابط بين الأحياء العريقة والأحياء الجديدة، وغالبًا بواسطة تعزيز المركز التاريخي للبلدة.

متى يُفضّل استعمال هذه الآلية (معايير)؟

طابع البلدة: يُمكن استعمال هذه الآلية في كل أنماط البلدات.

طابع الحي: هذه الآلية ملائمة للاستعمال في كل الأحياء القديمة في البلدات العربية.

موقع المنطقة: استخدام هذه الآلية في الأراضي الملاصقة لمساحات عامّة قائمة.

مساحة الأرض المطلوبة: مساحة الأرض مرتبطة بنوع الاستعمال وتشتقّ من تعليمات دائرة التخطيط في مسألة تخصيص أراضي عامة.

المقياس: توفّر الآلية حلولاً للاحتياجات في الحي.

التأثير على المساحة المحيطة: تكون هذه الآلية قيد استعمال السلطة المحليّة فقط عندما توفّر حلّاً تخطيطياً لا ينتهك ولا يمسّ بالتخطيطي الموجود.

96. نقترح تحديد مدة الإيجار حتى 25 سنة، لأن الاستئجار لأكثر من هذه المدّة معرّف كـ "ضمان لأجيال" حسب قانون العقارات، 1969. حق الإيجار لأجيال يُشبهه في جوهره حق الملكية، يوجب دفع ضريبة حسب قانون ضريبة العقارات (تحسين واقتناء) . 1963 أو دفع رسوم تحسين حسب قانون البناء والتنظيم . 1965.

مبادئ العمل

الجهة المُبادرة: السلطة المحليّة.

مكانة السلطة المحليّة: السلطة المحليّة هي المبادرة لاستعمال الآلية، وهي المبادرة للتخطيط والجهة المسؤولة عن التنفيذ الفعليّ.

المرونة: هناك فارق في المرونة التي توفّرها هذه الآلية بالنسبة للاستعمالات المختلفة. في المكان الذي تختار السلطة المحليّة فيه أن تستعمل الأرض لإقامة منطقة عامة مفتوحة أو مصفّ سيارات، يُمكن استعمال إمكانية استصدار تصريح للإستخدام الاستثنائي الذي يُتيح للسلطة المحليّة مرونة كبيرة طيلة فترة الإيجار. مقابل ذلك، في الحالات التي تختار فيها السلطة المحليّة استعمال الأرض لإقامة مؤسّسة عامة، قد تبرز الحاجة إلى تغيير الاستخدام المحدّد للأرض، كذلك يُمكن أن تبرز تعقيدات تتعلّق باستعمال الآلية، مثل التوتّر بين كلفة البناء مقابل مدّة قصيرة لاستعمال المبنى العام الذي سيُبنى، وغيرها. هذه التعقيدات وغيرها قد تحدّ بشكل جدّي من مرونة السلطة المحليّة في استعمال الأرض.

العمل بالاتفاق: استعمال الآلية يتمّ من خلال موافقة صاحب الأرض، ويشمل سيرورة بناء تفاهمات بين السلطة المحليّة وبين مالك الأرض. يتمّ التعبير عن التفاهمات بشكل كتابيّ في عقد الإيجار بين الطرفين.

سيرورة العمل المحبّذة لضمان استعمال الآلية بالشكل الأفضل:

لغرض الاستعمال الأفضل للآلية: أ. يُمكن استعمالها بشكل عينيّ وفق حاجة السلطة المحليّة. ب. استعمال الآلية كجزء من سيرورة استراتيجية شاملة للتجديد الحضريّ في الحي القديم.



سختين، تصوير: أفيق نافيه

في حال تمّ اختيار تطوير سيرورة استراتيجية شاملة، فإن هناك خيارين أمام سيرورة العمل المقترحة:



تحديات ومعوقات أمام استخدام الأداة

تحديات إجرائية

■ غياب سيرورة عمل بنويّة. بما أن هذه الأداة غير مستعملة تقريباً في السلطات المحليّة، فليس هناك سيرورة عمل بنويّة ومعتمدة، ترافقها جداول زمنيّة، تُتيح للسلطة المحليّة أن تقود السيرورة بشكل مهنيّ.

■ **النقص في القوى البشريّة المهنية المطلوبة لقيادة سيرورة كهذه** - في قسم من السلطات المحليّة هناك نقص في القوى البشريّة المهنيّة القادرة على قيادة سيرورة كهذه، من خلال التعاطي مع كل العناصر المطلوبة، ومن ضمنها بناء التفاهمات مع مالكي الأرض، العمل الهندسي/التخطيطي مقابل المهنيين، العمل مقابل الوزارات الحكوميّة وغيرها. يكبر هذا التحديّ كلّما تمّ اختيار استعمالات مركّبة للأرض وطويلة المدى كإقامة مبنى ثابت.

■ **مدّة زمنية طويلة بين التوقيع على العقد وبين استصدار ترخيص** - كما شرحنا أعلاه، في حالات كثيرة، استعمال الآلية يحتاج إلى استصدار ترخيص للاستعمال الاستثنائيّ. استصدار الترخيص يُمكن السلطة المحليّة من استخدام الأرض لصالح غرض غير وارد في مخطّطات قائمة. كلّما استغرق استصدار الترخيص وقتاً أطول، يكون موعد بدء الإيجار أبعد عن يوم التوقيع على العقد، الأمر الذي من شأنه أن يطرح تحديات في عملية بناء التفاهمات.

■ **النقص في مهنيين مختصّين في سيرورات بناء التفاهمات** - استعمال آلية استئجار الأرض يحتاج كما ذكرنا إلى سيرورة بناء تفاهمات مع مالكي الأرض. لا يوجد في الوقت الراهن تقريباً مهنيون عرب، مختصون في سيرورة بناء تفاهمات في التخطيط. غياب مهنيين مختصّين في هذا المجال، يُمكن أن يضرّ بإمكانية استعمال الآلية.

■ **غياب الثقة** - لغرض استعمال هذه الأداة نحتاج إلى مدى كبير من الثقة بين مالك الأرض وبين السلطة المحليّة. في قسم من البلديات مستوى الثقة بين مالكي الأراضي وبين السلطة المحليّة ليس بالقدر الكافي، الأمر الذي من شأنه التقليل من احتمال استعمال هذه الآلية.

تحديات قانونية

■ **الإطار القانوني** - تطوير الأرض يحتاج إلى ترتيب قانوني لمسألة استعمال الأرض لأغراض عامّة. في حالات معيّنة يُمكن الاستناد إلى ترخيص لاستعمال استثنائيّ، بيد أن هذا الترتيب ليس مثاليّاً ومحدود لخمس سنوات فقط، قابل للتمديد لخمس سنوات أخرى في أقصى حدّ.

تحديات اقتصادية

■ **النقص في الميزانيات المخصصة لتمويل عقد الإيجار.** لا يوجد في الوقت الراهن ميزانية مخصصة توقّر المقابل لمالك الأرض أو تمويل تخطيط وتنفيذ المشروع في إطار استعمال هذه الآلية.

■ **التوتر بين الإيجار المؤقت وبين الحاجة إلى توظيف موارد في تطوير الأرض.** استعمال هذه الأداة يستدعي مصروفات عالية من جانب السلطة المحلية، على الرغم من أن الحلّ الذي توفره هذه الأداة مؤقت. هذه الفجوة البارزة بالأساس في حالة اختيار استعمال الأرض لبناء مؤسسة عامة تحتاج إلى بناء، من شأنه أن يحدّ من جدوى استعمال هذه الآلية من ناحية اقتصادية بالنسبة للسلطة المحلية.

■ **غياب المرونة في المقابل المعروض على مالك الأرض.** من ناحية قانونية تستطيع السلطة المحلية أن تقترح على مالك الأرض مقابلًا ماليًا، أو حساب تنفيذ أعمال البناء أو تطوير الأرض كجزء من المقابل لقاء استعمال الأرض. أحيانًا، قد يُفضّل مالك الأرض أن يحصل على مقابل آخر، مثلًا تسوية تسجيل الأرض أو تخصيص مساحة أقلّ للأغراض العامة في أرض أخرى يملكها. غياب المرونة في المقابل من شأنه أن يُقلّل من إمكانية استعمال هذه الآلية.

ماذا يجب أن يحدث حتى يكون ممكنًا استعمال هذه الأداة على النحو الأفضل؟

من ناحية اقتصادية: تخصيص ميزانيات مرنة ومتوقّرة للسلطات المحلية لصالح الاستفادة من هذه الآلية. على الميزانية المخصصة أن تكون مرنة قدر المُستطاع لغرض تشجيع وتمكين السلطة المحلية من مواجهة التحديات المحتملة. تشمل الميزانيات:

■ تمويل عقد الإيجار وتوفير مقابل مادي لمالك الأرض.

■ تمويل سيرورات التخطيط وتمويل التنفيذ.

■ تمويل خدمات وسيط، محام ومثمن لمالك الأرض.

سوق الميلاد في شفاعمرو.
تصوير: ايفيف نافيه

من ناحية السيرورة: بلورة وتحدي سيرورات عمل موحّدة وواضحة تُتيح للسلطات المحليّة الدفع لاستعمال هذه الآلية مقابل عدد من أصحاب الشأن (مالكي الأرض، وزارة الداخلية، اللجنة المحليّة للبناء والتنظيم وغيرها).
من ناحية الرقابة: من المفصّل إجراء عدد من التعديلات القانونية لتشجيع استعمال آلية الإيجار لزيادة نجاعة استعمال هذه الآلية:

■ **استعمال الأرض.** - بلورة ترتيب يُتيح للجنة المحلية/المناطقية أن تقرر استعمالاً استثنائياً للأرض لصالح الجمهور فقط، بحيث يكون المبادر إلى طلب ذلك السلطة المحليّة، على أن يُقدّم بالموافقة من مالك الأرض. يسري الترتيب على المناطق المعرّفة بأيدي لجان التخطيط على أنها مناطق تجديد حضري في البلديات العربيّة. على الترتيب أن يضمن صلاحية الاستعمال الاستثنائيّ وبموافقة مالك الأرض، ولفترة الإيجار فقط.

■ تعريف سلّة المحفّزات التي تستطيع السلطة المحليّة «المتاجرة» بها مع مالك الأرض إضافة إلى التعويض المالي و/أو تنفيذ أعمال بناء وتطوير في الأرض. مثلاً، تسوية تسجيل العقارات أو تخصيص مساحة أقلّ للأغراض العامة من أرض أخرى بملكته.

الأداة الثانية: تبادل أراضي . تبديل أرض خاصة مبنية/غير مبنية في حيّ قديم بأرض بملكيّة سلطة أراضي إسرائيل في حيّ جديد توصيف عام

على غرار آلية الإيجار، تتمحور هذه الآلية، أيضاً، في الأرض الخاصة الموجودة في الأحياء القديمة، وتتيح إيجاد طول لكلّ سكان الحيّ على أرض خاصة تتحوّل إلى أرض بملكية عامة. تقترح الآلية تبديل أرض بملكية خاصة في الحيّ القديم بأرض بملكية سلطة أراضي إسرائيل في حيّ جديد. إخلاء الأرض في الحيّ القديم يُتيح تطوير وتخطيط عدد من الاستعمالات للأغراض العامة في الحيّ القديم، ويقترح في موازاة ذلك بديلاً جذاباً ومُجدياً لمالك الأرض في المنطقة الجديدة من البلدة. تُتيح الآلية تبديل أرض مبنية في الحيّ القديم بأرض غير مبنية في حيّ جديد أو تبديل أرض غير مبنية في الحيّ القديم بأرض غير مبنية في الحيّ الجديد.

توفّر الآلية حلّاً لخمسة من الأهداف أعلاه:

■ إيجاد مناطق عامة نوعيّة لعامة السكان في داخل الأحياء . للنساء، للأطفال، للرجال، للمسنين والشبان وغيرهم.

- ترميم وتطوير البنى التحتية في الأحياء القائمة.
- ضمان توفير حلّ لخدمات عامة في الأحياء. روضات يومية، تعليم، صحة وغيرها.
- ربط بين الأحياء القديمة والجديدة، بما في ذلك من خلال تقوية المركز التاريخي للبلدة.
- تحسين المواصلات العامة أو كل مواصلات بديلة مطلوبة في الأحياء القائمة.

متى يكون استعمال هذه الآلية مجدياً (المعايير)؟

- **طابع البلدة:** يُمكن استعمال هذه الآلية في كل أنماط البلدات.
- **طابع الحي:** الآلية مناسبة للاستعمال في كل الأحياء القديمة في البلدات العريضة.
- **موقع الأرض:** نوصي باستعمال الآلية بالأساس في الأراضي الملاصقة لمساحات عامة قائمة..
- **مساحة الأرض المطلوبة:** مساحة الأرض متعلّقة بنوع الاستعمال ومشتقّة من توجيهات مديرية التخطيط في موضوع تخصيص أرض عامة.
- **المقياس:** توفّر الآلية حلّاً لاحتياجات الحيّ.
- **التأثير على المساحة المحيطة:** تكون الآلية قيد استعمال السلطة المحليّة فقط عندما توفّر حلّاً تخطيطياً لا يمسّ أو يُعطل التوازن التخطيطي القائم.

مبادئ العمل

- لغرض استعمال هذه الآلية نقترح استعمال واحدة من الاستراتيجيتين التاليتين:
- **الاستراتيجية الأولى:** تبديل أراضٍ بين سلطة أراضي إسرائيل وبين مالك الأرض.
- **الاستراتيجية الثانية:** الاستراتيجية مكوّنة من مرحلتين، تقوم سلطة أراضي إسرائيل في المرحلة الأولى بتخصيص الأرض لصالح السلطة المحليّة. في المرحلة الثانية يتمّ تبديل الأرض بين السلطة المحليّة وبين مالك الأرض.
- نوصي باستعمال الاستراتيجية الثانية، التي كما سنفصّل لاحقاً، ستُفضي حسب تقديرنا إلى استعمال أفضل للآلية.

الجهة المبادرة: السلطة المحليّة.

- **مكانة السلطة المحليّة:** في الاستراتيجيتين، السلطة المحليّة هي المبادرة إلى استعمال الآلية وهي الوسيط بين سلطة أراضي إسرائيل وبين مالك الأرض، وهي المبادرة للتخطيط والجهة المسؤولة عن التنفيذ الفعليّ.
- **في الاستراتيجية الأولى -** تبديل الأرض بين سلطة أراضي إسرائيل وبين مالك

الأرض، لا مكانة او علاقة للسلطة المحليّة بكل ما يتعلّق بالأرض في السيّورة، ولهذا يتمّ تنفيذ الإتّفاق العقاري بشكل مباشر بين سلطة أراضي إسرائيل ومالك الأرض.

■ **في الاستراتيجية الثانية - تخصيص أرض من سلطة أراضي إسرائيل لصالح السلطة المحليّة ومن ثمّ تبادل الأرض بين السلطة المحليّة وبين مالك الأرض الخاصة.** السلطة المحليّة هي لاعب هام جدًّا وذات مكانة بالنسبة للأرض. تحصل السلطة المحليّة على الأرض من سلطة أراضي إسرائيل وهي التي تنفّذ صفقة المبادلة مع صاحب الأرض الخاصة في الحي القديم.

المرونة: تُتيح الآلية مرونة كبيرة للسلطة المحليّة كي تحقّق واحدا من الأهداف الخمسة المذكورة. تتجسّد المرونة في عدد من الأبعاد. القُدرة على مبادلة أرض مبنية أو غير مبنية، القُدرة على توفير حلّ في إطار خُطة شاملة أو للاستجابة لحاجة عينيّة موضعيّة، القُدرة على توفير حلول لاستعمالات وأغراض متعدّدة للأرض غير متوقّرة في الحي القديم.

العمل بالاتّفاق: استعمال الآلية يتمّ بالاتّفاق مع مالكي الأرض وسلطة أراضي إسرائيل ويشمل سيّورة بناء التفاهمات.

سيّورة العمل المحبّذة لضمان استعمال الآلية على النحو الأفضل: يُمكن استعمال الأداة بشكل موضعيّ حسب احتياجات السلطة المحليّة أو كجزء من سيّورة استراتيجية واسعة للتجديد الحضريّ في حيّ قديم.

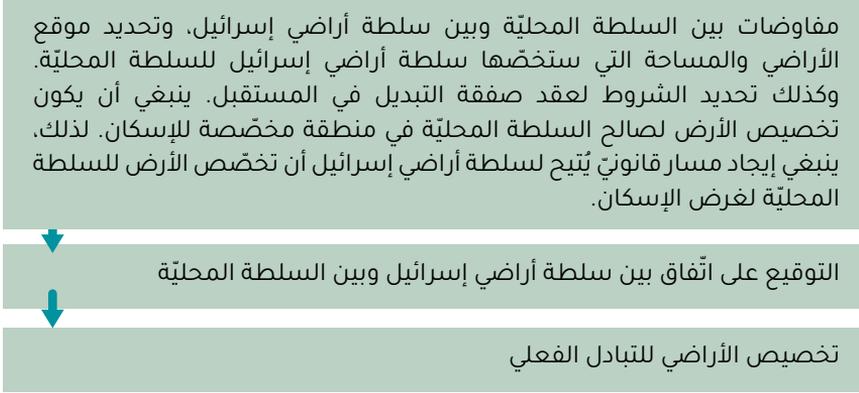
في الاستراتيجية الأولى . تبديل أرض مبنية/غير مبنية بين سلطة أراضي إسرائيل وبين مالك الأرض



97. مجلس دائرة أراضي إسرائيل، قانون 90.05B في موضوع التّجديد الحضري (30.12.2018) بند 7.4 المهتمّ في تبادل الفسائم. تمّ تحديثه بتاريخ 12.12.2020: <https://land.gov.il/DocLib2/90.05B/90.05B.pdf>

في الاستراتيجية الثانية - تخصيص الأراضي من سلطة أراضي إسرائيل للسلطة المحليّة وتبديل أراضٍ بين السلطة المحليّة وبين مالك الأرض، سيرورة العمل تشمل مرحلتين أساسيتين . في المرحلة أولى، يتم التعاقد بين سلطة أراضي إسرائيل وبين السلطة المحليّة. وفي المرحلة الثانية، مبادلة الأرض التي تمّ تخصيصها بين السلطة المحليّة وبين مالك الأرض الخاصة.

تشمل المرحلة الأولى:



المرحلة الثانية في الاستراتيجية الثانية مماثلة للمرحلة الثانية التي فصلناها في الاستراتيجية الأولى أعلاه، بيد أن صفقة مبادلة الأرض تتمّ بين السلطة المحليّة وبين مالك الأرض دون أي تدخل من سلطة أراضي إسرائيل.

تحديات ومعوقات أمام استعمال الآلية

تحديات إجرائيّة

على غرار الآلية الأولى، هذه الآلية، أيضًا، تنقصها سيرورات عمل ونُظم مبنية مسبقًا وينقصها، أيضًا، مهنيون في السلطة المحليّة الذين من شأنهم أن يقودوا عملية بهذا التعقيد، ومهنيون من المجتمع العربي مختصون ببناء تفاهمات. إضافة إلى ذلك، هناك تحديات خاصة أخرى:

■ **نقص في الحلول السكنيّة لفترة الانتقال** - في البديل الذي يشمل مبادلة أرض مبنية في الحي القديم بأرض غير مبنية في الحي الجديد، نحتاج إلى هدم وبناء مبنى سكني من جديد. في هذه الحالة سيكون على مالك الأرض أن ينتقل من مكان سكني إلى آخر. مثل هذا المشروع يتطلّب توفير حلول سكنيّة، أو تعويض ماليّ يتيح الانتقال إلى دار بالإيجار خلال فترة البناء.

تحديات اقتصادية

- غياب ميزانية خاصة لتعويض مالك الأرض . لا تتوفر ميزانية خاصة لتعويض مالك الأرض في حال كانت هناك حاجة إلى تعويض مالي كاستكمال لمبادلة الأرض.
- غياب ميزانية خاصة للتخطيط والتنفيذ . لا توجد ميزانية خاصة للتخطيط والتنفيذ في مشاريع يتم تطويرها ضمن هذه الآلية.
- فرض ضريبة يُمكن أن يُقلل من فرص تنفيذ التعاقد . فرض ضريبة على التعاقدات، إذا فرضت، يُمكن أن تُقلل من جدوى تنفيذ التعاقد بالنسبة لكل الأطراف.
- انعدام مصادر التمويل الذاتي لمالكي الأرض والصعوبة في الحصول على تمويل . ضمن البديل الذي يتطلب هدم وبناء من جديد هناك حاجة إلى تمويل ذاتي. أُسّر كثيرة في المجتمع العربي تنتمي إلى شريحة اجتماعية . اقتصادية متدنية. جراء ذلك ونتيجة لسياسة البنوك التي لا تشجع منح قروض الإسكان «مشكنتا» في المجتمع العربي، من المتوقع أن يجد مالكو الأرض صعوبة في الحصول على مشكنتا/قروض لبناء بيت جديد.

تحديات قيمية . اجتماعية

- مبادلة أراضي تملكها سلطة أراضي إسرائيل، التي كانت في السابق أملاك غائبين يُمكن أن تخلق تحديًا قيمياً . قسم من الأراضي في ملكية سلطة أراضي إسرائيل هي أملاك غائبين. السلطة المحلية العربية، ستمتنع في العادة عن تطوير مشروع عقاري على هذه الأراضي دون إبلاغ أصحاب الأرض الأصليين. وعليه نقترح الامتناع عن عقد صفقات على أراضي من هذا النوع.

تحديات ومعوقات تتعلق بالاستراتيجية رقم 1، مبادلة الأرض بين سلطة أراضي إسرائيل وبين مالكي الأرض.

- غياب دور السلطة المحلية في التعاقد . بما أن مبادلة الأرض تتم بين سلطة أراضي إسرائيل وبين صاحب الأرض، ليس للسلطة المحلية أي مكانة/صفة في التعاقد. كنتيجة لذلك قدرة السلطة المحلية، على أن تكون شريكة وأن تقود العملية محدودة.
- انعدام الثقة بسلطة أراضي إسرائيل . مستوى ثقة الجمهور العربي في سلطة أراضي إسرائيل متدنٍ، ومن الممكن أن يمسّ باحتمالية التعاقد.

ماذا ينبغي أن يحصل حتى يكون بالإمكان استعمال الأداة على النحو الأفضل؟

من ناحية اقتصادية - تخصيص ميزانيات للسلطات المحليّة/لسلطة أراضي إسرائيل لصالح استعمال هذه الآلية. على ميزانية السلطات المحليّة أن تكون مرنة قدر المُستطاع لغرض تشجيع وتمكين حلّ المعوّقات المحتملة. تشمل الميزانيات:

■ مقابل مالي لمالك الأرض في حال كان تقدير المثمن يستدعي تعويضاً مالياً إضافة إلى مبادلة الأرض.

■ تمويل مراحل التخطيط والتنفيذ.

■ تمويل وسيط، محامٍ ومثمن لمالك الأرض.

■ إيجاد حلول اقتصادية للفترة الانتقاليّة في حالة الضرورة.

من ناحية السيورة - إقرار مراحل عمل محدّدة، موحّدة وواضحة تُتيح للسلطات المحليّة الدّفع لإستعمال هذه الآلية مقابل أصحاب الشّأن (سلطة أراضي إسرائيل ومالك الأرض وغيرهما).

من ناحية قانونيّة - القيام بتعديلات تشريعيّة وتنظيميّة تشجّع على استعمال الآلية:

■ تحديد سلّة محفّزات تستطيع سلطة أراضي إسرائيل أن «تتاجر» بها مع صاحب الأرض إضافة إلى التعويض المالي و/أو أعمال البناء والتطوير.

■ إعفاء من الضرائب وقت مبادلة الأرض.

الأداة الثالثة: تجديد المباني السكنيّة

وصف الأداة

تقترح هذه الأداة إطاراً تخطيطياً رقابياً ومالياً، لتجديد مباني سكنيّة إضافة إلى تطوير وتحسين الحيّز العام. يتمّ استعمال هذه الآلية في إطار تخصيص مناطق سكنيّة في الأحياء القديمة كمناطق للتّجديد الحضريّ، ضمن خرائط هيكلية شاملة و/أو خرائط هيكلية للتّجديد الحضريّ (في المستوى اللوائي). نقطة انطلاق تطوير الآلية، هي أن مراحل تجديد السكن في الأحياء القديمة تتمّ في الوقت الحالي بشكل تلقائيّ وعضويّ. من خلال هدم مباني سكنيّة وبناء مباني جديدة مكانها، إضافات بناء لمباني قائمة، إن كان ذلك من خلال إضافة طوابق أو توسيع البناء لأرض مجاورة لمبنى قائم، وترميم واجهة وداخل المباني.² تتمّ هذه السيورة اليوم بدون تدخّل السلطات الجماهيرية، بدون سياسات موجّهة، بدون

98. خمائسي (2000)، انظر الإحالة رقم 3.

تخطيط شامل وبدون التعامل مع البنى التحتية القائمة واحتياجات الجمهور.

تقصد هذه الآلية خلق إطار تخطيطي يشمل سيرورة التجديد السكني التي تحصل من ذاتها، لغرض تحقيق فوائد أكبر لصالح الجمهور، وكذلك لإيجاد إطار رقابي داعم يوفر محفزات للتجديد السكني في المناطق القديمة. استعمال هذه الأداة من شأنه أن يحسّن جودة السكن للسكان في الأحياء القديمة وتنجيع استعمال الأرض وزيادة الكثافة وزيادة مخزون الشقق السكنية وتحسين الحيز العام.

للتوضيح، في الوقت الراهن، عندما تهدم عائلة بيتها وتبنيه من جديد في الحي القديم، فهي غير ملزمة بأن تأخذ بالحسبان اعتبارات عامة في تخطيط البيت الجديد، مثل، الحاجة إلى هامش للمشاة، وتراجع خط البناء لهذا الغرض، أو الحاجة إلى نقل بنية تحتية أخرى، مثل خط تصريف المياه والمجاري وشبكة الاتصالات. بهذا المعنى، فإن تجديد مبانٍ سكنية بالشكل الذي يحصل اليوم يرسخ الوضع القائم، بدل استغلال سيرورات التجديد، تلك التي تدمج بين الهدم والبناء بصفة خاصة، لصالح تحسين الحيزين الخاص والعام معًا.



شارع في شفاعمرو. سوق الميلاد، تصوير: أفيف نافيه

تتعامل الآلية مع ثلاثة مستويات . المستوى التخطيطي ومستوى الملكية والمستوى الاقتصادي. في اعتقادنا أن التعامل مع المستويات الثلاثة هذه يشجّع تجديد مبانٍ سكنية مع تطوير الحيز العام كما هو مفصّل أدناه:

أ. **المستوى التخطيطي** - تقصد هذه الآلية تشجيع توجّه يقضي بأن يتم تجديد مبانٍ سكنية و/أو إضافة وحدات سكنية فيها بموازاة تقوية البنى المادية في المنطقة، ويستثمر تجديد المباني السكنية لخلق حيز عام حيوي.

فيما يلي عدد من المبادئ الموجهة:

■ تحدد خطة التجديد الحضري (إن كانت خارطة هيكلية شمولية أو خارطة هيكلية للتجديد الحضري بصلاحيّة لوائية) المناطق المخصصة للتجديد في نواة البلدة والأحياء القديمة. الاعتبارات الموجهة لتحديد مناطق التجديد الحضري تكون جهوزية البنى التحتية العامة، الملاءمة المكانيّة والثقافية للبناء واحتمالات

الاستفادة العامة من تجدد المنطقة.

■ على الخطة أن تحدّد حقوق البناء لأغراض سكنية، وحقوق الاستعمالات الأخرى المُدمجة مع السكن.

■ تحدّد الخطة تعليمات، وخطوط موجّهة وشروط التمتع بالحقوق مثل ارتفاع المبنى، نوعية الشقق، حجم تخصيص الأرض للأغراض العامة، تطوير البنى التحتية، أنظمة ركن السيارات، الدمج بين استعمالات ليست سكنية وما إلى ذلك.

■ على الخطة أن تشجّع هدم وبناء مبانٍ منفردة في مناطق محدّدة للتجديد الحضريّ و/أو تشجّع إضافة طوابق على المبنى القائم.

■ بموجب مستوى التفصيل في الخطة، تحدّد الخطة إذا كان يُمكن استصدار ترخيص بناء بموجبها، أو إذا كانت هناك حاجة إلى تخطيط تفصيلي. على العموم، الهدف هو إيجاد خطة شاملة يُمكن بموجبها استصدار تراخيص بناء بدون الحاجة إلى إعداد خريطة إضافية لمستوى قسيمة/قسائم منفردة.

ب. **مستوى الملكية** - نفتح أن تُقدّم مساعدة وتمويل لكل عائلة تُريد استعمال هذه الآلية من خلال مساريّ تسوية:

■ تسوية تسجيل ملكية العقارات، وتسوية خلافات واختلافات بالنسبة لتوزيع الملكية. وهذا يحتاج إلى توفير مرافقة وتمويل وساطة لحل نزاعات تتعلّق بملكيّة العقارات، ومساعدة قانونية في ترتيب تسجيل الملكية.

■ فصل ملكية العقار بين الأُسَر في العائلة وتسجيل المبنى كمبنى مشترك. في المباني حيث تقوم شقّتان سكنيتان أو أكثر، هناك إمكانية لتنفيذ فصل في الشراكة وتسجيل المبنى كبيت مُشترك. إمكانية فصل الملكية على العقار وتسجيل الوحدات السكنية في ملكية منفصلة من شأنها أن تمنع خلافات عائلية مستقبلية. وهذا يحتاج إلى توفير مرافقة في عملية التسجيل، من خلال إقامة وتمويل آلية مهنية مختصة بالوساطة والقانون، ترافق عملية فصل الشراكة وتحويل المبنى السكني للعائلة إلى بيت مشترك بملكية منفصلة لأبناء العائلة.

ج. **المستوى الاقتصادي** - كذلك، في الأحياء حيث توجد مخططات تمنح حقوق بناء مصادق عليها تسمح بالبناء متعدّد الطوابق، فإن هذه الحقوق غير مستغلّة دائماً. يبدو أن إضافة الحقوق لوحدها لا تكفي لتشكّل محفزاً لتجديد المباني، الذي يتمّ عادة بما يتلاءم مع قدرة وحاجة العائلة، وعلى الغالب ليس بدافع استثماري. إلى جانب ذلك، الآليات القائمة للتجديد الحضريّ، التي تمنح، إضافة إلى حقوق البناء، إعفاء من الضريبة (خارطة قطرية 38 وإخلاء - بناء) غير قابلة للتطبيق في البلديات العريية، بسبب معوّقات كثيرة، قسم منها بنيوي ويشكّل جزءاً لا يتجزأ

من هذه الآليات نفسها (مثلًا، شرط لحدّ أدنى من عدد الوحدات السكنيّة في إطار برنامج إخلاء - بناء، وغياب الجدوى الاقتصادية) وقسم آخر ثقافية واجتماعية (مثلًا نمط السكن العائلي، قلة صفقات العقارات ونقل ملكية الأرض عادة داخل العائلة، وغياب تقاليد السكن في عمارات متعدّدة الطوابق).

البُعد الاقتصادي مخصص إذن، لتشجيع العائلات على تجديد المباني السكنيّة، وزيادة الكثافة وزيادة مخزون من الشقق في المناطق القديمة بواسطة محفّزات مختلفة. نشير إلى أن فرضية هذه الآلية هي أن الهدم - البناء أو إضافة طوابق ستستمرّ بالحصول عن طريق العائلات وليس المستثمرين. هكذا فإن تمويل البناء سيكون من المال الخاص، ولن يقوم على أساس بيع عقارات. مع هذا، تقترح الآلية تدخلًا جديًا للسلطات في هذه السيرورة، وعليه نقترح هنا محفّزات مخصّصة لمستوى العائلة وأخرى مخصّصة للسلطة المحليّة:

1. محفّزات للعائلات لتشجيع تجديد المباني السكنيّة

■ **مِنح ضريبية** - منح ضريبية مماثلة لإخلاء - بناء - المِنح بموجب قانون الضريبة على العقارات - 1963، مع إمكانية الإعفاء من ضريبة التحسين. يتطلّب الأمر تعديلًا في قانون الضريبة على العقارات.

■ **قرض الإسكان (مشكنتا) بكفالة الدولة** - محفّز من شأنه أن يُشجّع على تجنيد المال المطلوب، لغرض وضع المشروع قيد التنفيذ.

2. محفّزات للسلطة المحليّة

■ **تمويل التخطيط الشامل** - نقترح تعريف الآلية على أنها «مشروع تجديد حضريّ». لغرض توفير تمويل التخطيط ودفعه، وتوفير مرافقة من السلطة الحكومية للتجديد الحضريّ. هذا الغرض يتطلّب قرارًا حكوميًا بموجب قانون السلطة الحكومية للتجديد الحضريّ.

■ **تخصيص أرض «مكّملة» بملكية سلطة أراضي إسرائيل لأغراض عامة** - إن تجديد المناطق القديمة وزيادة الكثافة، تتطلّب إيجاد بُنى تحتيّة عامة مناسبة، في المناطق التي تتسم أصلا بقلّة هذه البنى كما ذكرنا بتوسّع أعلاه. وعليه في المناطق القديمة، حيث يوجد احتياطي أرض بإدارة سلطة أراضي إسرائيل، ينبغي فتح مسار لتخصيص هذه الأرض لتطوير الاحتياجات العامة. السياسات الحاليّة تسمح بتخصيص أراضي بملكية سلطة أراضي إسرائيل، كأرض «مكّملة» لتنفيذ مشاريع تجديد حضري مع احتمالات جيّدة للتّنفيد من خلال تخصيص الأرض

للبناء لأغراض سكنية. هذه السياسة موجودة في قانون السلطة الحكومية للتجديد الحضري، وفي قرارات سلطة أراضي إسرائيل. إلا أن شروط تخصيص الأرض المكتملة غير قابلة للتطبيق في البلدات العربية، وعليه المطلوب ترتيب موازٍ وخاص لهذه البلدات.⁹⁹

على ضوء نقص الأرض العامة في المناطق القديمة في البلدات العربية، الذي يشكل معوقًا جدّيًا للتجديد الحضري، نقترح أن يتم تحديد معايير لتخصيص **أراضي إدارة سلطة أراضي إسرائيل للأغراض العامة، كأرض مكتملة ضمن مخططات التجديد الحضري في البلدات العربية**. هذا من خلال إدراك أن تطوير مناطق عامة، هو شرط لعمليات التجديد الحضري. إجراء كهذا يفتح عمليًا مسارًا موازيًا للمسار القائم لتخصيص أراضي مكتملة للسكن، إلا أن تخصيص الأرض في البلدات العربية هو لخلق احتمالية اجتماعية لتجديد مبانٍ سكنية، وسدّ احتياجات الجمهور الداعمة لمشروع كهذا. تطبيق المسار المقترح يتطلب تعديل قانون السلطة الحكومية للتجديد الحضري، بحيث يسمح تخصيص أراضي مكتملة للسلطة المحلية، وليس لأصحاب حق الملكية، وكذلك بحاجة إلى قرار خاص من سلطة أراضي إسرائيل يُحدّد معايير لتخصيص الأرض.

يُمكن للأداة المذكورة أن تُحقّق عددًا من الأهداف التي تحدّدت أعلاه للتجديد في المناطق القديمة في البلدات العربية.

- إيجاد مناطق عامة نوعية لعامة السكان في الأحياء - النساء، الأطفال، الرجال، المسنين، الشبان وغيرهم.
- ترميم وتطوير البنى التحتية في الأحياء القائمة.
- ضمان توفير خدمات عامة داخل الأحياء - روضات يومية، تعليم، صحة وغيرها.
- توفير سكن مناسب ومُتاح لسكان البلدة، وإيجاد حلول مكتملة تشجّع على عودة سكان محليين إلى الأحياء القديمة. ينبغي التحفّظ على هذا الهدف، والقول إن هذه الأداة لا تضمن أن يكون السكن في متناول اليد، إلا أنها قد تزيد من عرض الشقق في الأحياء القديمة.

متى يُمكننا استعمال هذه الأداة (المعايير)؟

طابع البلدة: يُمكن استعمال الآلية في كل أنواع البلدات.

طابع الحي: الآلية مناسبة للاستعمال في كل الأحياء القديمة في البلدات العربية. **موقع ومساحة الأرض:** ليس هناك تفضيل واضح لمناطق تمّ اعتبارها مناطق تجديد حضري، بيد أنه لغرض زيادة نجاعة هذه الآلية، نقترح محاولة اختيار مناطق تسمح بخلق سلسلة مباني قابلة للتجديد.

المقياس: توفر الآلية حلولاً للاحتياجات بمستوى الشارع والحي.

مبادئ العمل

الجهة المبادرة: التخطيط الشامل من المفصل أن يكون بالتعاون بين السلطة المحلية، وجهة حكومية مثل السلطة الحكومية للتجديد الحضري و/أو مديرية التخطيط. سيرورة التنفيذ تبدأ عن طريق أصحاب العقارات المعنيين بتجديد بيوتهم، بيد أنها تتطلب مشاركة من السلطة المحلية وجهة حكومية ترافق السيرورة.

مكانة السلطة المحلية: السلطة المحلية شريكة كاملة في سيرورة التخطيط، وترافق العائلات في تنفيذ المشروع استنفاد المحفزات الاقتصادية.

العمل بالاتفاق: عملية التخطيط ينبغي أن تحصل من خلال إشراك الجمهور في المناطق المخصصة للتجديد الحضري. كذلك فإن استعمال الأداة ينبغي أن يتم بموافقة صاحب/أصحاب الأرض، ومرافقة أصحاب الأرض وبناء تفاهات عينية لكل مشروع.

سيرورة العمل المحبذة لضمان استعمال الأداة على أفضل نحو:

كما هو مبين من وصف الأداة، فإن سيرورة العمل تشمل عدّة مراحل . في المرحلة الأولى، ينبغي إجراء تخطيط شامل وعملية إشراك الجمهور. في هذه المرحلة ينبغي تحديد مناطق التجديد الحضري، تحديد حجم الحقوق ومعايير تجديد المباني السكنية. وعليه ينبغي تعيين جهة، في السلطة المحلية تكون مسؤولة عن السيرورة، وإيجاد تمويل للمشروع. كذلك ينبغي تحديد معايير لتحديد مناطق التجديد الحضري، وإجراء مسح للاحتياجات العامة، وتلك المتعلقة بالبنية التحتية للمناطق التي يُحتمل أن تدخل مشروع التجديد، وتقدير إمكانيات هذه البنى على تحمّل زيادة في حقوق استعمال الأراضي والعقارات. تجدر الإشارة في هذا السياق، إلى أنّ تخطيطاً شاملاً يُمكن أن يشمل إدراج آليات أخرى للتجديد الحضري، بما فيها الآليات الواردة في هذا التقرير وآليات أخرى.

بعد إقرار الخطة تأتي مرحلة التنفيذ، وسيرورة العمل وفي مركزها العائلات المعنية بتجديد مبانٍ سكنية. تساعد المرافقة على الاستفادة من المحفزات، تسوية تسجيل الحقوق وإذا لزم الأمر فكّ الشراكة العقارية وتحويل المبنى إلى بيت مُشترك.

تحديات ومعوقات في استعمال الأداة

معوقات اقتصادية

■ التمويل وقيادة التخطيط الشامل . لا يوجد حتى اليوم مصدر تمويل مخصص، لتمويل تخطيط التجديد الحضري في البلديات العربية. من المفصل أن يتم التمويل والتخطيط الشامل من قبل جهة حكومية، وبوجه خاص عن طريق السلطة الحكومية للتجديد الحضري. وعليه نقترح تقديم قرار حكومة، يتم فيه تعريف هذه الآلية على أنها «مبادرة للتجديد الحضري» بموجب قانون السلطة الحكومية للتجديد الحضري. إن تعريف الآلية كمشروع للتجديد الحضري، يُتيح للسلطة الحكومية للتجديد الحضري، رصد التمويل للتخطيط والمرافقة في العمل.

■ نقص في الموارد الكافية للمرافقة، والمساعدة في سيرورة تسوية تسجيل ملكية المباني السكنية في البلديات العربية . الإجراءات التي تمت حتى اليوم، لتسوية وتسجيل ملكية الأرض في البلديات العربية، كانت جزئية كما وصفنا في الفصل الأول. الآلية المقترحة تتضمن مساعدة ومرافقة في تسجيل الملكية على العقارات، وإذا اقتضت الحاجة المساعدة في فصل الملكية في مبنى سكني، بين الأسر المشمولة في بيت واحد، وتسجيل البيت كبيت مشترك. تستوجب العمليتان مرافقة قانونية وتتطلب، أحياناً، مرافقة كالوساطة لحلّ خلافات الملكية. ينبغي إيجاد مصدر تمويل لهذه العمليات.

■ نقص المحفزات الاقتصادية . كما فصلنا أعلاه، إضافة حقوق بناء وحدها لا تشكل محفزاً كافياً لتجديد مباني سكنية، وخاصة على ضوء حقيقة أن التجديد لا يتم على الغالب لغرض الاستثمار العقاري. وعليه نقترح أن تُمنح تخفيضات ضريبية مشابهة لتلك القائمة في مشاريع التجديد الحضري . خارطة هيكلية قُطرية 38 وإخلاء . بناء، كذلك في إطار تجديد مباني سكنية يتم من خلال الآلية المذكورة. وعليه ينبغي تعديل قانون ضريبة الأملاك (التحسين والشراء) . 1963.

■ غياب مصادر تمويل للبناء . كما بيّنا في الفصل الأول وبسبب معوقات مختلفة هناك صعوبة في الحصول على قروض الإسكان (مشكنتا) للبناء في البلديات العربية. نقترح، لغرض تشجيع وتحفيز تجديد المباني السكنية في إطار هذه الآلية، منح كفالة حكومية لقروض الإسكان (المشكنتا) كعنصر إضافي في المحفزات التي تشجّع على تجديد المباني السكنية.

المعوقات التخطيطية

النقص في مساحات عامة تدعم عملية زيادة الكثافة السكانية . لغرض توفير احتياجات الجمهور المتوقعة جراء استعمال هذه الآلية، نقترح كما بيّنا أنفاً

إيجاد آلية لتخصيص أراضي بملكية سلطة أراضي إسرائيل للسلطة المحليّة لتطوير احتياجات عامة، في حال وجدت أرض كهذه. يتمّ تخصيص الأرض، ضمن آلية مشابهة للآلية القائمة لتخصيص الأراضي المكّملة. بيد أن الاعتبارات، لتخصيصها، تقوم على إيجاد احتمالية اجتماعية . سكانية لتجديد مباني سكنية وضمان احتياجات السكان الداعمة لهذه العمليّة. ولهذا الغرض ينبغي، كما بيّنا، تعديل قانون السلطة الحكومية للتّجديد الحضريّ، للتمكين من تخصيص الأرض المكّملة للسلطة المحليّة (وليس لأصحاب الحقوق)، وكذلك تستوجب العمليّة قراراً خاصاً من سلطة أراضي إسرائيل يُحدّد المعايير لتخصيص الأرض.

الأداة الرَّابعة: استعمال مؤقت لأرض خاصة مفتوحة لغرض إقامة حديقة و/أو مصفّ سيارات وصف عام:

تقترح هذه الآلية تطوير مناطق خاصة غير مبنية لفترة محدودة لصالح استعمالين أساسيين . مناطق عامة مفتوحة و مصفّ سيارات، من خلال استعمال أمر الحدائق أو أمر مصفّ السيارات.

أمر الحدائق

قانون السلطات المحليّة (استعمال مؤقت لقسائم خالية). 1987. يخوّل السلطة المحليّة، بأن تصدر أمراً لتخصيص قسيمة أرض خالية للإستعمال كمنطقة عامّة مفتوحة بشكل مؤقت. مدة سريان الأمر خمس سنوات ويُمكن تمديده بخمس سنوات أخرى في كل مرة من جديد.

■ التخطيط . ليس مطلوباً أن يتمّ تخطيط القسيمة من جديد، وحتى وإن لم تكن المخطّطات تخصّص لها غرضاً عامّاً، إذ أن القانون يُتيح جعل القسيمة حديقة لصالح الجمهور، دون أن يكون ذلك استعمالاً ممنوعاً حسب قانون التنظيم والبناء. في هذه الحالة فإننا حيال آلية سهلة التطبيق.

■ تطوير وصيانة. يقضي الأمر بأن تكون كل كلفة إقامة الحديقة وصيانة القسيمة على عاتق السلطة المحليّة.

■ مالك العقار. أمر الحدائق هو بمثابة أمر مصادرة مؤقتة للأرض. أمر الحدائق يُلزم صاحب العقار بإتاحة تنفيذ الأمر، بيد أن له حقّ الاستئناف أمام المحكمة. ينصّ القانون على أن أمر الحدائق لا يستطيع أن يمنع صاحب العقار من استعمال القسيمة بموجب الاستعمال المسموح به في المخطّط الأصليّ، وبموجب ترخيص بناء (في حال اقتضى الأمر وجود ترخيص). يقضي القانون أن سلطة

التخطيط لن تمتنع عن منح ترخيص أو إقرار خارطة بسبب الاستعمال المؤقت للقسيمة.

مصّف سيارات

يخوّل القانون المذكور السلطة المحليّة أن تحدّد في أمر لها، أن تُستعمل قسيمة أرض خالية بشكل مؤقت، كمصّفّ سيارات عمومي. مع إصدار الأمر، على مالك القسيمة أن يُتيح للجمهور إيقاف سياراته في القسيمة بدون مُقابل. في هذه الحالة أيضًا، نحن بصدد آلية سهلة، وناجعة لتلبية حاجة عامة وبشكل فوريّ، بيد أننا حياّل آلية مؤقتة، وسريان مفعول الأمر هو لخمس سنوات قابلة للتمديد لفترات من خمس سنوات في كل مرة.

■ التخطيط . على غرار أمر الحداثق، المصّفّ، أيضًا، لا يحتاج إلى تخطيط مجدّد للقسيمة أو إلى تغيير الغرض منها.

■ مالك العقار - من يتلقّى بلاغًا بأمر مصّفّ للسيارات يُمكنه أن يُبلغ السلطة المحليّة أنه هو نفسه معنيّ باستعمال القسيمة كمصّفّ خاص. في هذه الحالة على السلطة المحليّة أن تمنح المالك تصريحًا بتشغيل المكان كمصّفّ خاص ويكون التصريح كتصريح حسب قانون ترخيص الأعمال وحسب قوانين مساعدة محليّة، إذا وجدت، بخصوص مصّفّ خاص للسيارات. تستطيع السلطة المحليّة أن تحدّد معايير مختلفة لإدارة مصّفّ السيارات الخاص.

■ تطوير وصيانة . في حال كانت السلطة المحليّة هي التي ستدير المكان كمصّفّ سيارات، فإن كل مصروفات التطوير وتأهيل المكان كمصّفّ تقع على عاتق السلطة المحليّة.

الآلية المعروضة يُمكن أن تحقّق هدفين تمّ تحديدهما آنفًا للتّجديد الحضريّ في المناطق القديمة من البلدات العربيّة:

■ إيجاد مناطق عامة نوعيّة لعامة السكان في الأحياء . النساء، الأطفال، الرجال، المسنّين، الشبان وغيرهم.

■ ترميم وتطوير البنى التحتية في الأحياء القائمة.

متى يكون استعمال هذه الآلية مجدّيًا؟ (المعايير)؟

■ طابع البلدة: يُمكن استعمال الآلية في كل أنماط البلدات.

■ طابع الحيّ: الآلية مناسبة للاستعمال في كل الأحياء القديمة في البلدات العربيّة.

■ موقع ومساحة الأرض: أرض عامة مفتوحة. مساحة الأرض الذي تمّ تخصيصها

كمنطقة عامة مفتوحة. ستتقرّر بموجب دليل تخصيص الأرض للأغراض العامة. المصنف. ينبغي ضمان ألا يُشكّل موضع القسيمة المخصص للمصنف مصدر إزعاج للاستعمالات المجاورة خاصة للبيوت السكنية.

■ **المقياس:** تُوقر الآلية طولًا للاحتياجات على مستوى الشارع والحي.

مبادئ العمل

الجهة المبادرة: السلطة المحليّة

مكانة السلطة المحليّة: تقود السلطة المحليّة الإجراء بدءًا من إيجاد الأرض، تشخيص حاجات المنطقة، إصدار أمر حدائق/مصنف، تطوير الأرض وصيانتها طيلة سريان مفعول الأمر.

عمل بالاتفاق: أمر الحدائق/ المصنف لا يحتاج رسميًا لموافقة صاحب الأرض، لكننا نعتقد أن الطريقة الأصحّ لتفعيل الأمر يكون بالتفاهم مع صاحب الأرض، والتوصّل إلى تفاهات بخصوص استعمالات الأرض.

سيرورة العمل المحبّذة لاستعمال الآلية بالشكل الأفضل



تحديات ومعوقات لاستعمال الآلية:

معيقات بنيوية

- **كونها مؤقتة** - ينبغي الأخذ بالاعتبار أن الأداة مؤقتة، فمن شأنها أن توفر حلاً للنقص في الأراضي العامة، لفترة محدودة حتى عشر سنوات. وعليه، فإن مستوى الاستثمار في تطوير الأرض العامة من الطبيعي أن يكون محدوداً.
- **تناقض مصالح للسلطة المحلية** - كما ذكرنا، أمر الحقائق يوجب على صاحب الأرض تنفيذ الأمر، بيد أنه لا يستطيع أن يمنع مالك الأرض من أن يستعمله بما يتفق مع الاستعمال المسموح في المخططات أو وفق ترخيص بناء. ويقضي القانون، أيضاً، أن سلطة التخطيط لن تمتنع منح ترخيص، أو إقرار مخطط بسبب الاستعمال المؤقت للأرض. وعليه هناك من يُشيرون إلى توتر بنيوي بين السلطة المحلية، التي تستثمر في تطوير القسيمة، وهي خالية، وبينها كمسؤولة عن منح ترخيص بناء أو دفع مخطط لأرض استثمرت هي في تطويرها. لغرض التخفيف من هذا التوتر نقتح العمل على الحصول على موافقة صاحب الأرض، وعلى تصريح منه أنه غير معني بتطوير قطعة الأرض خاصته في الوقت القريب.

معيقات اقتصادية

- **تمويل تطوير أراض عامة مفتوحة** - المعوقات أمام تطوير أراض عامة مفتوحة في السلطات المحلية العربية، هي في الدرجة الأولى نقص في الأرض العامة، بالإضافة كذلك نقص في تمويل التخطيط، والتطوير والصيانة للأراضي العامة المفتوحة والنقص في القوى البشرية التنفيذية وفي الإدارة والمراقبة في السلطة المحلية.
- **رصد ميزانيات لتطوير المناطق العامة المفتوحة في السلطات العربية قليل أو معدوم** - لـ 25% من السلطات المحلية العربية لا توجد ميزانيات خاصة للتطوير وصيانة مناطق عامة وفي 28% من السلطات تم دمج هذه الميزانيات في ميزانيات نظافة البلدة. كذلك الدعم الحكومي لتطوير أراضي عامة مفتوحة في السلطات العربية محدود - 11% من السلطات العربية حصلت على ميزانية خاصة لتطوير مناطق عامة مفتوحة من مصادر حكومية، 22% حصلت على ميزانية لذلك في الميزانيات العامة و - 59% لم تحصل على ميزانية حكومية.³ وعليه، إضافة إلى «خلق» أراضٍ هناك حاجة إلى إيجاد مصادر تمويل لتطوير وصيانة مناطق عامة مفتوحة في الأحياء القديمة. مصادر تمويل كهذه يُمكن أن تكون:

99 خماسي (2106)، انظر الإحالة رقم 19.

تخصيص ميزانية مباشرة، صندوق الحفاظ على النظافة (تنظيف أرض خاصة تمهيدا لاستعمالها كمنطقة عامة مفتوحة، بصفة خاصة) وصندوق المناطق المفتوحة.

تلخيص وتوصيات عامة

استعرضنا في إطار هذا البحث التحديات المكانية الأساسية القائمة في الأحياء القديمة، في البلدات العربية وتأثيرها على جودة حياة السكان الذين يعيشون فيها. حللنا أهداف تطوير سيوروات التجديد الحضري في البلدات العربية، وقارنا بين الأهداف المحددة في القانون الإسرائيلي للتجديد الحضري، وبين أهداف جاءت من الأشخاص المهنيين ومن السكان بخصوص التجديد في البلدات العربية. واقترحنا بما يتناسب جملة من أهداف التجديد الحضري في الأحياء القديمة. كما أننا بحثنا في المعوقات التي يمكن أن تواجه عمليات التجديد الحضري، وطورنا أربع آليات بديلة للتجديد الحضري في البلدات العربية.

قدرة الآليات التي تم اقتراحها في إطار هذا العمل، على إحداث تغيير جذّي وعلى تحسين جودة الحياة في الأحياء القديمة بشكل ملموس، مرتبطة بإمكانية إيجاد إطار يمكن المعنيين من استعمال الآليات ويشجّع على التجديد الحضري في البلدات العربية. إطار كهذا يشمل مركبات مالية ورقابية، وإدارية واجتماعية، كما هو مفصّل في **التوصيات العرضية أدناه**¹.

تخصيص موارد لتطوير سيوروات التجديد الحضري

■ **إقامة صندوق خاص للتجديد الحضري في البلدات العربية**. نوصي بإيجاد سلة مالية خاصة بالتجديد الحضري في البلدات العربية. تُخصّص هذه السلة لسلطات محلية عربية، وتُدار بمشاركتها مع السلطة الحكومية ذات العلاقة. تشمل السلة ميزانيات تُخصّص للتخطيط والتنفيذ أيضاً. حتى تستطيع السلطات أن تستعمل كامل الميزانيات في الصندوق، يتم تخصيص قسم من الميزانيات للتغلب على معوقات التخطيط.

■ **استعمال أراضٍ بملكية سلطة أراضي إسرائيل لتجديد المناطق القديمة**. نقترح وضع سياسات تشجّع وتمكّن من استعمال أراضٍ عامة، تُديرها سلطة أراضي إسرائيل في الأحياء القديمة، لصالح تطوير مباني عامة وبُنَى تحتية لصالح الجمهور، ومناطق عامة مفتوحة. أراضي سلطة أراضي إسرائيل، هي مورد نادر في مناطق قديمة لا يوجد فيها تقريباً احتياطي أرض عامة، ويفترض استثمارها

100 . توصيات بخصوص استغلال كل أداة من هذه الأدوات، مذكورة في الفصل الرابع. يهتم هذا الفصل في التوصيات العرضية، التي تتيح المجال لاستخدام الأدوات الأربع.

في تجدد هذه المناطق. لهذا الغرض ينبغي في المرحلة الأولى، إجراء مسح لكل الأراضي التابعة لسلطة أراضي إسرائيل في الأحياء القديمة. في المرحلة الثانية، نوصي بتحديد معايير خاصة لتخصيصها من قبل السلطة، لصالح التجديد وتطوير الأحياء القديمة. ينبغي ضمان أن تكون الآلية التي ستنتج متوفرة وسهلة للتفعيل.

بلورة آليات مكّمة

■ **بلورة آلية قروض حكومية لمواطنين معينين بتطوير سيوروات التجديد الحضريّ** - نوصي ببلورة آلية قروض تُديرها الحكومة ومخصصة لأصحاب أراضي معينين بتطوير سيوروات التجديد الحضريّ في أراضيهم. آلية كهذه ستتيح للمستحقين أن يحصلوا على قروض بشروط سهلة، تمكّنهم من تنفيذ ودفع سيوروات التجديد الحضريّ في أراضيهم.

■ **تطوير آلية تقصّر إجراءات تسجيل الأراضي** - نوصي بتطوير آلية جديدة، تقصّر إجراءات تسجيل الأراضي. آلية كهذه ستتيح دفع سيوروات التجديد الحضريّ في أراضي لم تُنجز فيها تسجيلات الملكية، وتنتج بالمقابل محققاً جدياً بالنسبة لأصحاب الأراضي الذين لم يرتّبوا بعد تسجيل الأراضي.

■ **إقامة مديريات تجديد حضري في البلديات العربيّة** - نوصي بإقامة جسم خاص، داخل السلطة المحليّة، تموّله السلطة الحكومية للتجديد الحضريّ، وتكون مهمّته الأساسيّة تطوير سيوروات التجديد الحضريّ في البلدة التي يعمل فيها. يعمل هذا الجسم بالتعاون مع كل الجهات ذات العلاقة. أقسام السلطة المحليّة وهيئات التخطيط، الوزارات، والسكان والجمعيات وغيرها.

توسيع حدود مناطق النفوذ للبلديات العربيّة

■ نوصي بالعمل في هذا الشأن على مسارين اثنين بالتوازي - دفع سيوروات التجديد الحضريّ في الأحياء القديمة في البلديات العربيّة، إضافة إلى توسيع مناطق نفوذ هذه البلديات. سيوروة شمولية تضمّ تجديد مناطق قديمة مع توسيع مناطق النفوذ، تتيح إيجاد حلول لا تتوفر في إطار تجديد الأحياء القديمة. هكذا مثلاً، لا يُمكننا أن نجد مساحة أرض كافية في الحي القديم لإقامة مركز تجاريّ كبير، أو لإقامة مؤسسات عامة بلدية أو إقامة متنزه وغيره. نوصي بتخصيص أراضي لهذه الاستعمالات في الأحياء الجديدة التي ستبنى في إطار توسيع مناطق النفوذ لهذه البلديات.

■ **تسمية جهة مهنية في كل لواء، مهمتها مرافقة السلطة المحلية المعنية بدفع سيرورات التجديد الحضري في مناطق نفوذها.** نوصي بتسمية مُخَطَّط يعمل في مديرية التخطيط/وزارة الإسكان/سلطة أراضي إسرائيل، في كل لواء ذي صلة مكثف بدفع الموضوع مع السلطة المحلية. كجزء من مهمته يعمل المُخَطَّط بالتعاون مع السلطة المحلية لتطوير سيرورات التجديد الحضري في منطقتها.

■ **تعيين مسؤول عن التجديد الحضري في البلديات العربية في سلطة التجديد الحضري.** يُشرف هذا المسؤول على تطوير آليات مناسبة للتجديد الحضري في هذه البلديات، ويعمل مقابل الجهات الأخرى في الحكومة لدفع الموضوع. من المفضل أن ينتمي هذا المسؤول للمجتمع العربي وأن يكون على معرفة بسيرورات التخطيط في البلديات العربية.

تأهيل طواقم تخطيط وموظفي سلطات محلية لاستعمال الأدوات

■ **إقامة دورات تأهيل مهني لمُخَطَّطين، ومعماريين ومهندسين مدنيين لاستعمال الأدوات.** نوصي بتطوير سلسلة من دورات التأهيل المهني لجهات تخطيطية تعمل في الدوائر الحكومية، والسلطات المحلية ومكاتب التخطيط الخاصة في موضوع التجديد الحضري في البلديات العربية. تكون هذه الدورات قاعدة لإنتاج خطاب بشأن التجديد الحضري في البلديات العربية، وتكون منصة لتعميم الآليات التي تم تطويرها في هذا البحث.

■ **تأهيل عمال جماهيريين، وسطاء ومخَطَّطين اجتماعيين عرب، لقيادة سيرورات إشراك الجمهور وبناء تفاهمات في مشاريع التجديد الحضري في البلديات العربية.** نوصي بتأهيل مهنيين عرب أصحاب خلفية مناسبة، لقيادة سيرورات بناء تفاهمات في مشاريع التجديد الحضري.

■ **وضع كَرَّاسات إرشاد حول طبيعة استعمال الأدوات وإتاحتها باللغة العربية، أيضا.** نوصي بوضع كَرَّاسات إرشاد حول طبيعة استعمال الآليات. يتم تخصيص أحد الكَرَّاسات لعاملي السلطة المحلية، على أن يفصل سيرورة العمل المطلوبة لاستعمال الآلية على النحو الأفضل. يُخصص كراس ثانٍ لطاقم التخطيط، الذي سيتم تأهيله لاستعمال هذه الآليات كجزء من مخططات التجديد الحضري. يتم كتابة الكَرَّاسين باللغتين العربية والعبرية.

خلق خطاب مهنيّ شامل وواسع "عابر للمجتمعات" في موضوع التجديد الحضريّ في البلدات العربيّة

■ إقامة منتدى دائم عابر للمجتمعات، يُعنى بالتجديد الحضريّ في البلدات العربيّة. نوصي بإقامة طاولة مستديرة تضمّ المهنيين، ذوي الاهتمام للتباحث في التجديد الحضريّ في البلدات العربيّة. تضمّ الطاولة ممثلين عن الحكم المركزي وبضمنها السلطة الحكومية للتجديد الحضريّ، ودائرة التخطيط، ووزارة البناء والإسكان، وسلطة أراضي إسرائيل ووزارة القضاء، وقسم الميزانيات في وزارة الماليّة، ومهنيين في التخطيط من الأولوية، رؤساء سلطات محليّة ومهندسين من الحكم المحلي ومنظمات المجتمع المدني وغيرها.

■ ضمان تمثيل لائق للجمهور العربي في سيرورات التجديد الحضريّ. إن تطوير الآليات المفصّلة أنفًا وكل سيرورة أخرى في مجال التجديد الحضريّ مثل التفكير وبلورة السياسات وتطبيق سيرورات. يجب أن تتم من خلال إشراك وشراكة القيادة السياسيّة التمثيلية للمجتمع العربي، مع منظمات مهنية ومهنيين مختصين من المجتمع العربي.

■ تمثيل لائق للسكان العرب في الدوائر الحكومية. زيادة تمثيل السكان العرب في دائرة التخطيط، في سلطة أراضي إسرائيل، في وزارة البناء والإسكان وفي السلطة الحكومية للتجديد الحضريّ. من شأن زيادة التمثيل أن يُعزّز الخطاب المهنيّ ويُتيح دفع سيرورات التجديد الحضريّ الملائمة للمزايا الخاصة للبلدات العربيّة.



ام الفحم

قائمة المصادر

- אביאל ילניק, "התרבות ככלי להתחדשות ערים", מכון ירושלים לחקר ישראל (2009).
- אורי אטינגר, "פיתוח דיור בהישג יד באמצעות שותפויות ציבוריות-פרטיות (PPP)", מרכז הגר למחקר ופיתוח מדיניות דיור חברתי (פברואר, 2018).
- חגית נעלי יוסף וטובי כהן, **מחסמים לסיכויים - תחבורה ציבורית בישובים הערביים**, מסמך מדיניות מטעם סיכוי (2012).
- יעל פדן, **התחדשות עירונית היבטים חברתיים בתכנון**, במקום מתכננים למען זכויות תכנון (2014).
- יעקב איש-שלום, **מעונות יום ויציאה לעבודה של אמהות לילדים קטנים**, משרד העבודה והרווחה הרשות לתכנון כוח אדם (2000).
- יצחק ריטר, "סוגיית הקרקעות" בתוך: אוגדן המידע - החברה הערבית בישראל, יוזמות אברהם (2013).
- נועה זרמון ברנט, מיכל שורק וגורי נדלר, "תכנון התחדשות עירונית במגזר הערבי" **אקולוגיה וסביבה**, 2, 11 (יולי 2020).
- ניר מועלם, איל סלינג'ר, גל נויהאוז פוירשטיין, הקצאות ורטיקליות: **הקצאת שטחי רצפות לצרכי ציבור במבנים מעורבי שימושים - היבטים תכנוניים, משפטיים ושמיים** (2019).
- נעמי כרמון, **שיקום שכונות בישראל הערכת תוצאות** (1989).
- מוטי קפלן, יערה רוזנר, רן חקלאי ולימור אמדור, **הנחל והעיר הילכו שניים יחדיו** (2011).

מנאל תותרי-ג'ובראן, "ערים מעורבות בהתהוות: בין הפרטי לציבורי" **דין ודברים** י (תשע"ז).

עמי צדיק, **השלכות חברתיות וכלכליות של מצוקת הקרקע ביישובים הערביים**, מרכז המידע והמחקר של הכנסת (22.6.2006).

ענאיה בנא, רים סוייד וסזאר יהודקין, **התכנון המתארי ביישובים הערביים בישראל תמונת מצב**, דוח מטעם עמותת במקום מתכננים למען זכויות תכנון והמרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי (2012).

ראסם ח'מאיסי, "השונות בעוצמת ההתחדשות בין גלעיני היישובים הערביים בישראל" **אופקים בגיאוגרפיה** 52, 16 (2000).

ראסם ח'מאיסי, **המרחב הציבורי וחזות היישובים הערביים בישראל - הסרת חסמים ומימוש אתגרי הפיתוח** (2016).

ראסם ח'מאיסי, **תכנון ופיתוח היישובים הערביים בישראל, תפיסה חדשה להיערכות הרשויות המקומיות והמדינה** (מאי 2019).

תמר ארז ונעמי כרמון, **התחדשות עירונית: סקירת ספרות ובחינת המקרה של שכונת פלורנטין בתל-אביב** (2016).

Maisa Totry-Fakhoury & Nurit Alfasi "From abstract principles to specific urban order: Applying complexity theory for analyzing Arab-Palestinian towns in Israel", **Cities** 62, 28 (2017).

תקציר

דוח צוות 120 הימים להתמודדות עם מצוקת הדיור ביישובי המיעוטים (יוני 2015).

המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי), **הסרת חסמים בתחום הדיור והמקרקעין בחברה הלא יהודית - מסמך להערות** (ספטמבר 2020).

ועדת אור, **דוח ועדת חקירה ממלכתית לבירור התנגשויות בין כוחות הביטחון לבין אזרחים ישראלים בחודש אוקטובר 2000** (2003).

מבקר המדינה, **דוח שנתי 52ב, מגזר המיעוטים תשתיות פיזיות** (2001).

מבקר המדינה, **דוח שנתי 61ב לשנת 2010 ולשנת הכספים 2009** (2011).

מבקר המדינה, **דוח שנתי 66ג לשנת 2015 ולחשבונות שנת הכספים 2014** (2016).

מבקר המדינה, **פעולות הממשלה לקידום התחדשות עירונית כצורך לאומי** (2016).

מבקר המדינה, **דוח ביקורת מיוחד – משבר התחבורה הציבורית** (2019)

מבקר המדינה, **דוח שנתי 69ב, פעולות הממשלה בנושא מצוקת הדיור בישובי המיעוטים** (2019).

أوراق موقف

וג'די חלאילה ונגה שני, נייר עמדה בנושא "חסמים והמלצות לפתרון מצוקת הדיור בישובים הערביים", סיכוי (2015).

סיכוי והמרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי, נייר עמדה בנושא "מסמך הסרת חסמים בתחום הדיור והמקרקעין בחברה הערבית – התייחסות ועדת הדיור של ועד ראשי הרשויות הערביות" (30.11.2020).

עאוני בנא, נייר עמדה בנושא "מדיניות התכנון בישובים הערביים אפליה וחסמים", אינג'אז – מרכז מקצועי לקידום הרשויות המקומיות הערביות, עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון והאגודה לזכויות האזרח בישראל (2014).

ראסם ח'מאיסי, נייר עמדה בנושא "תהליכי התחדשות עירונית ביישובים הערביים, הצעה לפיתוח מדיניות וארגז כלים מתאים" (ינואר 2020).

قرارات حكومية

החלטה 346 של הממשלה ה-34 "יישום המלצות צוות 120 הימים לעניין תכנון ובנייה במגזר המיעוטים – אישור החלטת ועדת השרים לענייני חברה וכלכלה" (5.8.2015).

החלטה 922 של הממשלה ה-34 "פעילות הממשלה לפיתוח כלכלי באוכלוסיית המיעוטים בשנים 2016-2020" (31.12.2015).

החלטה 2457 (דר\131) של הממשלה ה-34 "תכנית אסטרטגית לדיור" (2.3.2017).

مصادر إنترنتية وعروضات محوسبة

הילה בר נר, פלייסמייקינג אוצר מילים, **שפת רחוב**, אוחר ביום 12.12.2020:
<https://www.stlanguage.com/%D7%A4%D7%9C%D7%99%D7%99%D7%A1%D7%9E%D7%99%D7%99%D7%A7%D7%99%D7%A0%D7%92-/placemaking>

נועה זרמון ברנט, **מצגת בהרצאה בפני ועדת ההיגוי אשר ליוותה את תהליך המחקר** (פברואר 2020).

עדנה לרמן, **מצגת בנושא התחדשות עירונית בישובים ערביים** (פברואר 2019). אוחר ביום 1.9.2020:
<https://www.aepi.org.il/loadedFiles/838.pdf>

שיקום שכונות חוזר תכנית עבודה לשנים 2016-2018 – מצגת מיום עיון לראשי רשויות (15.6.2017),
אוחר ביום 12.12.2020:
https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/shikum_shchunot_hozer/he/kenes_1562017.pdf

استبيان حول موضوع التجديد الحضري في السلطات العربيّة

في الأشهر الأخيرة، تقوم جمعيّة سيكوي والمركز العربيّ للتخطيط البديل ومركز هاجر بتطوير بحث حول موضوع «التجديد الحضريّ» (התחדשות לארנונית). يهدف هذا البحث إلى فحص الأهداف التي من الممكن أن يُحققها التجديد الحضريّ في البلدات العربيّة، وإلى اقتراح أدوات مهنيه تحقق هذه الأهداف. يهّمنا أن نشدّد على أنّ استخدام مصطلح «التجديد الحضريّ» في إطار هذا الاستبيان ذو نظره شمولية واسعة، ويختلف عن الأدوات المتّبعة اليوم في إسرائيل، وعلى رأسها مشاريع «إخلاء-بناء» (פינוי-בנייה) والخارطة الهيكلية القطرية رقم 38 (תמ"א 38).

نتوجّه إليك طالبين تعبئة هذا الاستبيان من أجل القيام بالبحث المذكور. يمكنك الإجابة على الاستبيان بشكلٍ مجهول تمامًا، ولكن، إذا اخترت ذكر وظيفتك أو مكان عملك، سنمتنع عن ذكر تفاصيلك الشخصية عند نشر نتائج البحث، في مرحلة تقديم النتائج المرحلية وفي مرحلة تقديم النتائج النهائية كذلك.

1. هناك الكثير من التحدّيات الحقيقيّة التي تميّز الأحياء القديمة في البلدات العربيّة. أثير/أشيري إلى أهمّ خمسة تحديّات بحسب رأيك. (الرجاء الإشارة إلى 5 مربّعات فقط) *

- النقص في الوحدات السكنية للأزواج الشابّة
- مستوى الصيانة المتدنيّ للمباني السكنية
- انعدام حلول حماية ملائمة (ت"מ / ملاجئ)
- قلة مواقف السيارات
- الإزدحامات المروريّة
- الشوارع الضيقة
- عدم توفر المواصلات العامّة
- حيّز عام لا يشجّع السير على الأقدام (انعدام الأرصفة/ممرّات المشاة/ ومساحات أخرى للمشاة)
- وقوف الشاحنات في أمكنة غير منّظمة
- النقص في المساحات العامّة المفتوحة (حدائق عامّة، متنزّهات، ميادين وغيرها)
- النقص في المؤسّسات العامّة (مدارس، رياض الأطفال، مراكز جماهيرية وغيرها)
- مستوى التطوير المتدنيّ للحيّز العام (أشجار، أثاث شوارع وغيرها)

- بنى تحتية أساسية في حالة متردّية (صرف صحي، كهرباء، مياه وغيرها)
- آخر: _____

اشرح/ي: _____

2. هل هناك، برأيك، فرق بين «التجديد الحضري» للبلدة القديمة التاريخية (نواة البلدة) وبين أحياء قديمة عادية؟*

- نعم
- لا
- لا أعرف

اشرح/ي: _____

3. بماذا يجب أن تهتم عملية التجديد الحضري في البلدات العريضة؟*
- تحسين (توسيع أو تقوية) البيوت السكنية
 - تحسين الحيّز الخاصّ خارج البيوت السكنية
 - تحسين الحيّز العام
 - من الصعب أن أقرّر
 - كلّ الإجابات صحيحة

4. ما هي برأيك العوائق الثلاثة الأساسية التي تقف أمام تطوير مشاريع التجديد الحضري؟ (الرجاء الإشارة إلى 3 مربّعات فقط) *

- الملكية الخاصة للأراضي- تسجيل الأراضي (גישום קרקעות)
- الرغبة في السكن بالقرب من أبناء العائلة
- انعدام ميزانيّات للتخطيط
- انعدام ميزانيّات لتنفيذ الخطة
- نقص في المحفّزات المادية لأصحاب الأراضي.
- تطوير المحفّزات دون إشراك أصحاب الأراضي في عملية التخطيط
- انعدام الثقة بهيئات التخطيط الحكومية
- المشروع غير مجد اقتصاديا من منظور المبادرين الخاصين (مقاولين)
- آخر: _____

اشرح/ي: _____

5. هل هناك، برأيك، أمور من المفضّل الامتناع عنها عند تطوير آلية «التجديد الحضري» في البلدات العربيّة؟*

- نعم
- لا

في حال أجبت نعم، ما هي الأمور التي من المفضّل الامتناع عنها (يمكن اختيار أكثر من إجابة واحدة)؟

- بناء متعدّد الطوابق
- بناء شقق سكنيّة للإيجار
- خلط الاستخدامات (مثلاً: دكان أو روضة أطفال في الطابق الأرضي)
- بناء بنايات سكنيّة مشتركة (مثلاً: بناية سكنيّة تسكن بها عدّة عائلات)
- زيادة الاكتظاظ
- القيام بالتخطيط دون إشراك أصحاب الأراضي بشكلٍ متواصل
- آخر: _____

اشرح/ي: _____

6. هل أنت معنيّة/ة بأن يتم تطوير مشروع التجديد الحضريّ في البلدة التي تسكن/ين فيها أو في البلدة التي تعمل/ين بها؟*

- نعم
- لا

الوظيفة ومكان العمل: _____
مكان السكن: _____

أصرّح بهذا أنّني أوافق على الاشتراك في هذا البحث، الذي يهتم بتطوير نموذج للتجديد الحضريّ في البلدات العربيّة، وأنّ هدف البحث واضح بالنسبة لي. يحق لي أن أقرّر عدم الاشتراك في البحث ويحق لي أن أتوقّف عن الاشتراك به في أيّ وقت، دون المساس بحقوقني، ودون التسيّب بأيّ ضرر لي ودون فرض أيّ جزاء ضديّ. يضمن البحث سرّيّة تامّة بكل ما يتعلّق بهويّتي الشخصية في مرحلة النشر العلميّ، كما يضمن الإجابة عن أسئلة قد تراودني، وإمكانية استشارة طرف آخر حول اتّخاذ قرار بشأن الاشتراك في البحث أو متابعتة. أصرّح بهذا أنّني أمانح موافقتي بشكل حرّ وأنّني أفهم كل ما ذكر أعلاه.*

استبيان حول موضوع التجديد الحضري في السلطات العربيّة - للمواطنين
 نطلب من حضرتك تخصيص 3 دقائق لتعبئة الاستبيان الذي يهدف إلى مساعدتنا في اقتراح أدوات تخطيطية حديثة لزيادة جودة الحياة في حيّك السّكني. يطوّر المركز العربيّ للتّخطيط البديل، في الشّهرين الأخيرين، وجمعيّة «سيكوي» ومركز «هاجر» في كليّة الحقوق في جامعة تل أبيب بحثًا بعنوان «التجديد الحضريّ». هدف البحث هو تمييز الأهداف التي يستطيع التجديد الحضريّ أن يطوّرها في البلديات العربيّة واقتراح طرق لتحقيقها. سعيًا منّا لفهم الموضوع بشكل أفضل، نتوجّه إليك راجين منك الإجابة على هذا الاستبيان.

منطقة سكنك: _____
 الجيل:

- 20-30
- 30-40
- 40-50
- 50-60
- 60+

1. هل تعلم ما هو «التجديد الحضريّ» (התחדשות לירונית)?
 نعم
 لا

إذا كان جوابك «نعم»؟

متى سمعت عن «التجديد الحضريّ»? _____
 أين سمعت عن «التجديد الحضريّ»? _____

إذا كان جوابك «لا»؟

«التجديد الحضريّ» (התחדשות לירונית) هو اسم عام لعملية محددة. منها، إحياء مبنيه بالبلدة، ومن الممكن أن تشمل تخطيطات عملية لتنمية وتطوير النسيج الموجود، هدم وبناء بنايه أو مجموعة أبنية، ومن الممكن أن تضم خططًا للتنمية الاجتماعية والاقتصادية ...

2. هل بيتك أو حارتك أو حارة أخرى في بلدتك، يمكن أن تستوعب عملية تجديد الحضريّ?
 نعم
 لا

- إذا كان جوابك «لا»، ما هي صعوبات تنفيذه حسب رأيك؟
- أغلبية الأراضي هي أراضٍ خاصة ومالكوها غير معنيين باستغلالها في الوقت الحالي
 - الرغبة في السكن المشترك مع العائلة، وليس مع عائلات أخرى
 - انعدام ميزانيات
 - نقص في المحفزات الماديّة لأصحاب الأراضي
 - نقص في تسجيل الأراضي
 - تطوير المخططات دون إشراك أصحاب الأراضي في عمليّة التخطيط
 - انعدام الثقة بهيئات التخطيط الحكومية
 - المشروع غير مجدٍ اقتصادياً من منظور المبادرين الخاصين (مقاولين)
 - لا حاجة للتجديد الحضريّ
 - آخر: _____

3. ما هي أكثر الأمور التي تزعجك في حارتك / بلدتك؟ (الرجاء اختيار 5 إجابات)
- النقص في الوحدات السكنيّة للأزواج الشابّة
 - مستوى الصيانة المتدنيّ للمباني السكنيّة
 - انعدام حلول حماية ملائمة (TSM / ملاجئ)
 - قلة مواقف السيّارات
 - الإزدحامات المروريّة
 - الشوارع الضيّقة
 - عدم توفر المواصلات العامّة
 - حيّز عام لا يشجّع السير على الأقدام (انعدام الأرصفة/ممرّات المشاة/ ومساحات أخرى للمشاة)
 - وقوف الشاحنات في أمكنة غير منظمّة
 - النقص في المساحات العامّة المفتوحة (حدائق عامّة، متنزّهات، ميادين وغيرها)
 - النقص في المؤسّسات العامّة (مدارس، رياض الأطفال، مراكز جماهيريّة وما إلى ذلك)
 - مستوى التطوير المتدنيّ للحيّز العام (أشجار، أثاث شوارع وغيرها)
 - بنى تحتية أساسيّة في حالة متردّية (صرف صحيّ، كهرباء، مياه وغيرها)
 - آخر: _____

4. هل كنت ترغب في تنفيذ عملية التجديد الحضريّ لبيتك، مثلاً: هدم المبنى القديم وبناء مبنى جديد وكبير مكانه؟
- نعم
 - لا

5. هل أنت مستعد للعيش في مبنى مشترك مع أناس ليسوا من أقربائك؟
- نعم
■ لا

إذا كان جوابك «لا»، ما هي الأسباب حسب رأيك؟

6. على من تقع مسؤولية التجديد حسب رأيك؟
- السلطة المحلية
■ الدولة
■ السكان
■ جهات أخرى. فصل _____

7. بهدف توفير مكان سكن للأزواج الشابة، إحدى الإمكانيات هي تمكين السكان من إضافة عدد طوابق لبيوتهم. في حال تم تنفيذ هذه الخطوة، بالتوازي مع ترميم وتحسين الحيّز العام وإعطاء حلول في موضوع البنى التحتيّة، المواقف وغيرها. ما هو العدد الأقصى المنطقي للطوابق في الأحياء القديمة حسب رأيك؟

- 1-2
■ 3-4
■ 5-6
■ 7-8
■ 9 وأكثر

8. إذا عرضوا عليك مساحة في حي جديد حديث البناء في منطقة ما، مقابل التنازل عن مساحتك في الحيّ القديم، هل أنت مستعد لقبول العرض؟

- نعم.
■ نعم في حال أحصل على تعويض ماليّ إضافة إلى المساحة والبيت الذي تمّ هدمه في الحيّ القديم.
■ نعم في حال أحصل على مساحة أكبر من المساحة التي كانت لديّ في الحيّ القديم.
■ لا.
■ آخر: _____

9. في حال سمحوا لك ببناء 3 طوابق إضافية فوق بيتك، مقابل أن يتم استخدام الطابق الأرضي (بمدخل مستقل) لإحدى الإمكانيات التالية: متجر (دكان)، رياض أطفال، وآخر. هل أنت مستعد لقبول العرض؟

- نعم، أنا مهتم.
- أكون مهتمًا فقط في إمكانية رياض الأطفال.
- أكون مهتمًا فقط في إمكانية المتجر (الدكان).
- أكون مهتمًا فقط في إمكانية متجر (دكان) تديره العائلة.
- غير مهتم.
- آخ: _____