



تقديم الاعتراضات على  
مخطط  
التنظيم والبناء



The Arab Center  
For Alternative Planning  
المركز العربي للتخطيط البديل  
المركز العربي لتكنولوجيا المعلومات

تقديم الاعتراضات على  
مخطط  
التنظيم والبناء

نعلم أحيانا بوجود مبادرات لمشاريع بناء وتطوير في المنطقة التي نسكن فيها . وعلى الرغم من خشيتنا بأن تضر هذه المبادرات بجودة حياتنا ، فإننا نشعر أحيانا بالعجز وعدم القدرة على التأثير على مؤسسات التنظيم والبناء صاحبة القرار بشأن هذه المبادرات .

فهل نحن عاجزون حقا عن التأثير في مثل هذه الحالات؟ وهل بمقدورنا التأثير على القرارات التي تتعلق بالمنطقة التي نعيش فيها؟

ان قانون التنظيم والبناء الذي يحكم ويوجه اعداد مخططات البناء والتطوير في البلاد يجعل من المواطن العادي عاجزا أمام مؤسسات التنظيم والبناء . ولكن ، وعلى الرغم من ذلك ، فالقانون يمنح كل مواطن فرصة لإبداء رأيه وربما للتأثير على المخططات التي تؤثر عليه ، وذلك بواسطة تقديم اعتراض على ذلك المخطط .

إدخال التغييرات في المخطط على ضوء الملاحظات والاعتراضات من قبل الجمهور ، من شأنها ليس فقط التقليل من المس الممكن بالمعترضين ، بل أيضا إنتاج مخطط أفضل .

يستطيع الجمهور أن يعترض على أية خريطة هيكلية لوائية ، خريطة هيكلية محلية أو خريطة تفصيلية ، ولكن لا يجوز له الاعتراض على الخرائط الهيكلية القطرية .

ورقة المعلومات هذه تصف الخطوات المرتبطة بتقديم الاعتراضات لتبديد الشك ، نحن لا نوصي بتقديم اعتراض أو الامتناع عن ذلك ، ويجب أن يتم اتخاذ القرار بهذا الشأن في كل حالة لصلبها .

## تعريف المخطط

المخطط هو عبارة عن وثيقة تنظم كيفية استعمال الأرض . وهي تحدد فيما إذا كانت الأرض مخصصة للبناء أو استعمالات أخرى (مثلا ، حديقة عامة أو ارض للأغراض الزراعية) ، ونوعية الأبنية التي يسمح ببنائها ومساحة هذه الأبنية . وتشمل أجزاء المخطط على أنظمة مكتوبة (نظام أو دستور المخطط) ، وفي غالبية الحالات على خرائط تجسد الأنظمة وتوضحها .

## بحث المخططات

بعد أن ينتهي المبادر للمخطط من اعداده يقوم بتقديمه للجنة التنظيم والبناء المخوّلة بالمصادقة عليه . ويجري بحث المخطط في عدة جلسات في لجنة التنظيم ذاتها وفي لجان تنظيم أخرى - حسب نوع المخطط .

وخلال بحث المخطط يتم إدخال بعض التعديلات عليه كما ترى لجان التنظيم ذلك ملائما . لذا فان المخطط في نهاية المطاف يختلف عنه في نقطة البداية .

## إيداع المخطط

في حال اقتنعت لجنة التنظيم المعنية بجدوى المخطط فإنها تبدأ باتخاذ الخطوات اللازمة من أجل المصادقة عليه . وأول هذه الخطوات هي إيداع المخطط لأطلاع الجمهور عليه وتقديم الاعتراضات . ويجب الإعلان عن إيداع المخطط في صحيفتين واسعتي الانتشار . وفي المناطق التي تصدر فيها صحيفة محلية مرة واحدة في الأسبوع على الأقل ، يتوجب نشر الإيداع فيها أيضا .

وتبلغ مدة الإيداع ستين يوما اعتبارا من النشر الأخير في الصحافة . ويهدف النشر اعلام الجمهور بإيداع المخطط وحقه القانوني بالاعتراض عليه . وصيغة النشر عن إيداع المخطط محددة وتشتمل على تفاصيل الأرض التي يشملها المخطط (البلوك والقسيمة) وكذلك أهداف المخطط . ويفصل الإعلان الأماكن التي يمكن الاطلاع على

المخطط فيها وتصوير مستندات المخطط . وبعد الاطلاع على المخطط فإن كل شخص يتخوف من أن يتضرر نتيجة المصادقة عليه ، ويمكنه تقديم اعتراضه خلال مدة الإيداع .

## تقديم الاعتراض

يجب تقديم الاعتراض على المخطط خطياً للجنة التنظيم التي تبحث بشأن المخطط ، كذلك يجب تقديم نسخة من الاعتراض للجنة التنظيم الإضافية التي لها علاقة بالموضوع . فمثلاً: الاعتراض على مخطط هيكلية الذي تقوم اللجنة اللوائية بالمصادقة عليه ، يجب تقديمه للجنة اللوائية وكذلك للجنة المحلية التي يقع المخطط ضمن منطقة نفوذها . وفترة الإيداع تمكن المعارضين من فحص المخطط واعداد الاعتراض وتقديمه الى لجان التنظيم الملائمة .

ويجب أن يشمل الاعتراض على مسوغات . ويجب تحديد طلب مقدم الاعتراض من لجنة التنظيم كأن يطلب رفض المخطط أو إدخال التعديلات عليه .

كذلك يجب ارفاق تصريح بالاعتراض موقع من محام يصدق على هوية مقدم الاعتراض .

## البت بشأن الاعتراضات

بعد انتهاء فترة الإيداع يتم فحص كل الاعتراضات التي قدمت ، ولجنة التنظيم صاحبة الصلاحية بالمصادقة على المخطط تقوم ببحثها بشكل مكثف . ويدعى مقدمو الاعتراضات لجلسات البحث بالاعتراضات ويطلب منهم عرض ادعاءاتهم . كذلك يطلب من المبادرين للمخطط بالرد على الادعاءات التي يعرضها المعارضون . ومن صلاحيات لجنة التنظيم :

- 1 . رفض كل الاعتراضات والمصادقة على المخطط .
- 2 . قبول الاعتراضات حرفياً ورفض المخطط أو إدخال تعديلات عليه حسب طلب مقدمي الاعتراضات .
- 3 . قبول قسم من الاعتراضات واشتراط المصادقة على المخطط بإدخال التعديلات المطلوبة .

ومن واجب لجنة التنظيم إعلام المعارضين بقراراتها. فإذا رفض الاعتراض كلياً أو جزئياً فيحق لمن قدمه، في حالات كثيرة، أن يقدم اعتراضاً للجنة التنظيم الأعلى في الهرم التخطيطي. ولكن هذا الحق ليس أوتوماتيكياً دائماً، وأحياناً توجد حاجة لاتخاذ إجراءات إضافية للحصول على هذا الحق. وفي بعض الحالات تكون الإمكانية الوحيدة المتاحة أمام الشخص الذي رفض اعتراضه هي تقديم التماس للمحكمة المختصة.

## لمن يحق تقديم اعتراض على مخطط؟

ينص قانون التنظيم والبناء على أن "كل شخص معني بالأرض، أو بالبناء أو بكل تفصيل تخطيطي آخر، الذي يرى نفسه متضرراً من مخطط هيكلية لوائي أو محلي أو تفصيلي تم إيداعه، يحق له تقديم اعتراض". كذلك يحق لأجسام جماهيرية تقديم اعتراضات مثل السلطات المحلية والوزارات الحكومية وأجسام مهنية وكذلك بعض المنظمات البيئية والاجتماعية.

## لمن تقدّم الاعتراضات؟

الاعتراض على مخطط هيكلية لوائي يقدم للمجلس القطري للتنظيم والبناء ونسخة للجنة اللوائية التي يقع المخطط ضمن نطاقها. الاعتراض على مخطط هيكلية محلي، وغالباً على مخطط تفصيلي، يقدم للجنة اللوائية التي يقع المخطط ضمن نطاقها، وتسلم نسخة من الاعتراض للجنة المحلية ذات العلاقة. الاعتراض على بعض المخططات التفصيلية يقدم للجنة المحلية، وترسل نسخة منه للجنة اللوائية التي يقع المخطط ضمن نطاقها. الإعلان الذي ينشر بخصوص إيداع مخطط يشتمل على تفاصيل لجنة التنظيم التي يجب تقديم الاعتراض إليها، وكذلك لجنة التنظيم التي يجب إرسال نسخة من الاعتراض إليها.

## هل يمكن اتخاذ خطوات إضافية علاوة على تقديم الاعتراض؟

بالتأكيد نعم . يمكن ممارسة ضغط جماهيري على متخذي القرارات في لجان التنظيم بواسطة تنظيم الجيران ومواطنين آخرين في المنطقة ، والمبادرة لنشر أخبار ومقالات في وسائل الاعلام المحلية أو القطرية ، التوقيع على عرائض ، تنظيم مظاهرات وغيرها .

## ماذا يمكن العمل في حالة رفض الاعتراض؟

يحق للشخص الذي رفض اعتراضه على المخطط ، بشكل كلي أو جزئي ، بتقديم التماس . فعندما يدور الحديث حول مخطط ضمن صلاحية اللجنة المحلية ، فأنت حق التماس أو توماتيكي . ويجب تقديمه للجنة الاعتراضات اللوائية خلال خمسة عشر يوماً من موعد استلام القرار الصادر من اللجنة المحلية . وعندما يدور الحديث عن مخطط ضمن صلاحيات لجنة التنظيم اللوائية ، فأنت الحق بتقديم الاعتراض يخضع لشروط معينة (أي أنه ليس أو توماتيكيًا) . وللحصول على حق الاعتراض فإنه يجوز التوجه لرئيس اللجنة اللوائية خطياً خلال خمسة عشر يوماً من موعد استلام قرار رفض الاعتراض . وفي هذا التوجه يشرح مقدم الاعتراض إدعاءه بأنه لم يتم فحص اعتراضه بطريقة صحيحة أو ملائمة عند اتخاذ القرار . وعندما يمنح حق تقديم الالتماس يقوم بتقديمه للمجلس القطري للتنظيم والبناء . أما إذا كان المخطط ضمن صلاحيات المجلس القطري ، فلا سبيل لتقديم الاعتراضات عليه قطعاً .

وفي حالة رفض الطلب بتقديم التماس أو ان الالتماس نفسه رفض بعد تقديمه ، فيمكن التوجه للقضاء . وفي هذا السياق ، من المهم التأكيد على أن المحاكم لا تتدخل في الاعتبارات التخطيطية على الأغلب ، بل أنها تقوم بفحص امكانية وقوع أخطاء في الإجراءات التي أدت الى المصادقة على المخطط .



تقديم الاعتراضات على  
مخطط  
التنظيم والبناء



The Arab Center  
For Alternative Planning  
المركز العربي للتخطيط البديل  
المركز العربي لتكنولوجيا المعلومات