



29/06/2023

لحضرة:

السيد عيران نيتسان

رئيس لجنة التخطيط والبناء بمنطقة الشمال

مدير التخطيط

عبر البريد الإلكتروني: za-tichnun@iplan.gov.il

الموضوع: الاعتراض على مخطط رقم 0773945-256 "مخطط مجدل شمس الشامل"

المعترضون:

1. المرصد - المركز العربي لحقوق الإنسان في الجولان، (رقم الترخيص 580424687)، تعمل منذ عام 2004 لتوثيق حالة حقوق العرب السوريين في هضبة الجولان بما يتوافق مع القانون الدولي، ومن بين أمور أخرى، تعمل الجمعية على اعداد الدراسات والتقارير، وتقديم المساعدة القانونية في الحالات التي يوجد فيها انتهاك لحقوق الإنسان.
2. جمعية במקوم - مخططون من أجل حقوق التخطيط، (رقم الترخيص 580342087)، تأسست في عام 1999 من قبل مجموعة من المخططين والمهندسين المعماريين، هدفها تعزيز الصلة بين حقوق الإنسان وأجهزة التخطيط في دولة إسرائيل. الجمعية هي هيئة مهنية تعزز إجراءات التخطيط واتجاهات التخطيط لصالح المجتمع، وتعمل مع ولصالح السكان والمجتمعات التي تعاني من الحرمان المهني أو الاقتصادي أو المدني. تنشط "جمعية במקوم" في جميع أنحاء البلاد وتمثل في منصبها المصلحة العامة لأجب المساواة في مجالات التخطيط والتنمية المحلية، والتخصيص العادل للموارد والشفافية في إجراءات التخطيط. الجمعية معترف بها كهيئة مهنية عامة، مُخوّلة لتقديم الاعتراضات وفقا للمادة 100 (3) من قانون التخطيط والبناء [1965]. تحصل الجمعية على تمويلها الرئيسي من كيانات سياسية أجنبية.



المخطط المقترح

الغرض الرئيسي من المخطط الهيكلي الشامل رقم 652-5493770 (المشار إليه فيما يلي بـ "المخطط")، والذي تمت مناقشته، هو توفير استجابة تخطيطية شاملة لبلدة مجدل شمس، في منطقة مساحتها 15983 دونم، حتى العام 2040 أو عندما يصل عدد سكان البلدة إلى 16,800 نسمة. وفقاً لبنود المخطط الهيكلي الشامل، يقترح المخطط إنشاء إطار تخطيطي مستمر يربط جميع أجزاء البلدة، من مركزها التاريخي إلى الأحياء السكنية الجديدة، ويربط أيضاً البلدة بالمساحة الطبيعية والتاريخية المحيطة بها. ومن المتوقع أن يتم دمج الهيكل المروري في البلدة في نظام المرور الإقليمي. كما يسعى المخطط الهيكلي إلى تعزيز نواة القرية كمركز تجاري وسياحي وثقافي؛ إضافة إلى تطوير مجموعة متنوعة من الأماكن العامة المدمجة في الإطار الحضري الذي يستخدم الموارد الموجودة من أجل تحسين جودة الأماكن العامة للسكان؛ ووضع مبادئ توجيهية خاصة للمحافظة على سهل اليعفوري، كمجمع ذو مناظر خلابة وفريدة.

على الرغم من المساحة الشاسعة للمخطط الهيكلي، إلا أن أكثر من 72٪ (حوالي 11,580 دونم) من مساحتها مُدرجة في مجموعة متنوعة من المناطق المفتوحة، وغير مخصصة للتطوير، منها محميات طبيعية (حوالي 4,990 دونم)، أراضي زراعية (حوالي 3,249 دونم)، مناطق مفتوحة (حوالي 3,193 دونم)، وغازات زرعها الإنسان (حوالي 148 دونم).

المساحة المتبقية للتطوير ولتنمية المحلية (4,403 دونم)، مقسمة بين مساحات للبناء السكني ومنطقة حضرية مختلطة (حوالي 2,914 دونم)، منها لاستخدامات اقتصادية مثل التجارة، الأعمال والسياحة وكذلك الفنادق (حوالي 650 دونم)، والمناطق العامة مثل الطرق، المباني العامة، المقبرة والمساحات العامة المفتوحة على مستوى القرية بأكملها (حوالي 839 دونم). وتجدر الإشارة إلى أنه كون الحديث عن مساحات على مستوى شامل، فهناك طرق ومناطق عامة مختلفة داخل القرية القديمة، وفي مرحلة التخطيط التفصيلي سيكون من الضروري تخصيص مساحات لصالح الطرق والمباني العامة والمساحات المفتوحة على مستوى الحي من المنطقة المخصصة للسكن في المخطط الذي تم تقديمه. يتوقع محررو المخطط الهيكلي أنه سيكون بالإمكان بناء حوالي 1 2,700 وحدة سكنية في المناطق الجديدة المخصصة للتطوير، غير تلك المسموح بها البناء اليوم.

بدأت عملية إعداد المخطط الهيكلي الشامل على عام 2017، حيث تم عقد عدة لقاءات للمشاركة العامة². قررت اللجنة اللوائية للتخطيط والبناء في لواء الشمال (من الآن فصاعداً "اللجنة") إيداع المخطط بتاريخ 05\07\2021. تاريخ نشر آخر إيداع للمخطط بالصحف كان بتاريخ 31\03\2023. بناءً على طلب رئيس المجلس المحلي قررت اللجنة الفرعية للاعتراضات التابعة للجنة تمديد فترة الإيداع 30 يوماً أخرى حتى 29\06\2023.

خلفية

مجدل شمس هي قرية سورية (درزية) تقع على السفوح الجنوبية لجبل الشيخ، تأسست في نهاية القرن السادس عشر. بعد احتلال هضبة الجولان في حرب حزيران عام 1967، بقي سكان مجدل شمس الذين بلغ عددهم آنذاك 2,920 نسمة في أماكن إقامتهم، لكن العديد من العائلات انقطعت عن أقاربها على الجانب السوري من خط وقف إطلاق النار.

قبل الاحتلال امتلك السكان الدرور في هضبة الجولان حوالي 100,000 دونم، منها حوالي 6,000 دونم تعود ملكيتها لسكان مجدل شمس بقيت على الجانب السوري من الحدود. وهكذا فقد سكان مجدل شمس جزءاً من أراضيهم الزراعية، مصدر رزقهم. بعدها استولى جيش الاحتلال على مناطق إضافية. مع بداية الاحتلال تم وضع القرى السورية المتبقية في الجولان، تحت سلطة الحاكم العسكري، وبهذا توقفت عملية التطور الطبيعي للقرى، والتي كانت تنمو من الداخل إلى الخارج، وتتميز بالبناء المنخفض، ودخلت في مرحلة الانكماش داخل حدود الهيكل العمراني القائم، مما أدى إلى تكثيف البناء داخل الهيكل العمراني القديم، من خلال اللجوء إلى البناء العمودي (متعدد الطوابق)، إضافة إلى تحويل الفضاءات الخضراء حول كل بيت، إلى مساحات عمرانية، وهذا بدون خرائط هيكلية، ودون تكييف الشوارع الضيقة وأنظمة البنية التحتية معها، خاصة في نواة القرية، التي أصبحت تتميز بكثافة عمرانية، وفقدت جزءاً كبيراً من معالمها المعمارية التاريخية، مثل البناء التقليدي حول الفناء الداخلي (الحاكورة).

¹ حسب الشرح للمخطط الهيكلي. وتجدر الإشارة إلى أنه وفقاً لتفاصيل إمكانيات البناء حسب البند 4.2 من التعليمات، فإن إمكانيات البناء في المناطق الجديدة تصل إلى ما يقارب 3,110 وحدة سكنية.

² انظر الملحق الاجتماعي الاقتصادي للخطة، "وصف إجراءات المشاركة العامة في الخطة" (ص 42).



في عام 1982 قامت اسرائيل بضم الجولان، منتهكة بذلك القانون الدولي، لكن بالرغم من هذا الاجراء، فإن سكان مجدل شمس، مثل غيرهم من سكان القرى الدرزية في الجولان، يعتبرون أنفسهم مجتمعًا أصليًا، ومواطنين سوريين، مصممون على الحفاظ على حياتهم المجتمعية بكل ميزاتهما، من أجل الحفاظ على تقاليد وتاريخ المكان، والمشاهد الطبيعية حول قراهم، كما كان حتى عام 1967.

في عام 1981، تم تأسيس مجلس مجدل شمس المحلي، ولكن فقط في عام 2018 أُجريت، ولأول مرة انتخابات محلية لقيادة المجلس، إلا أن نسبة قليلة جدا من السكان شاركوا في هذه الانتخابات.

حتى نهاية عام 2021، بلغ عدد سكان مجدل شمس حوالي 11,400 نسمة، يعيشون في حوالي 2,700 وحدة سكنية، وتندرج مجدل شمس في الترتيب الاجتماعي-الاقتصادي في المجموعة الثالثة (المجموعة 1 هي الأدنى، والمجموعة 10 هي الأعلى). تبلغ مساحة الحدود الادارية لمجدل شمس 15,382 دونم، ولكن تجدر الإشارة إلى أن السلطة المحلية ليس لديها السيطرة على مناطق واسعة ضمن حدودها الادارية، فجزء كبير منها هو في الواقع محمية طبيعية، ومنطقة عسكرية مغلقة.

على مدى مئات السنين، تطورت مجدل شمس بشكل عفوي دون تخطيط مدروس وبدون أنظمة بنية تحتية منظمة. على ما يبدو، فإن المخطط الهيكلي الأول لمجدل شمس، المخطط رقم ج\6009 بمساحة حوالي 1,700 دونم، لم يتم وضعه إلا في الثمانينات من القرن الماضي، ودخل حيز التنفيذ في عام 1993⁴. كان القصد من هذه الخطة أن تعكس وضع الحيّز السكاني القائم في ذلك الوقت، والمساحات المعروضة للبناء حول نواة القرية القديمة، دون تخطيط مفصل. مباشرة بعد الموافقة على الخطة ج\6009، بدأ إعداد مخطط هيكلي آخر لمجدل شمس، المخطط رقم ج\9858، والذي وسّع بشكل طفيف المنطقة المخصصة للتطوير إلى حوالي 2,200 دونم ودخلت حيز التنفيذ في عام 2005.

كما في المخطط الهيكلي السابق، فقد تطرق المخطط الهيكلي ج\9858 أيضًا إلى المنطقة المبنية في القرية، باعتبارها المحور الرئيسي للتنمية، وحددت بعض المناطق الزراعية لمزيد من التطوير في ضواحيها. سمح هذا المخطط أيضًا بالبناء بنطاق إجمالي ما بين 300% إلى 360% من مساحة قطع البناء على ارتفاع يصل إلى 5 طوابق فوق، طابق مفتوح. أدت هذه التعليمات، إلى جانب عدم توفر الأراضي للتطوير السكني، إلى زيادة كثافة البناء في القرية وتدمير ثقافة البناء المحلية. يتناقض البناء العمودي جدا مع ثقافة السكن وأسلوب الحياة الريفي التقليدي لسكان مجدل شمس، وأدى إلى خلق أزمة سكن، يعاني السكان منها حتى يومنا هذا.

بعد الموافقة على المخطط ج / 9858 تم اعداد عدة مخططات تفصيلية ارتأت توسيع المساحة المخصصة للتنمية المحلية، مثل مخطط رقم ج / 19849 لعام 2017 للمنطقة الصناعية جنوب النسيج القديم للقرية، مخطط رقم 0342428-256 من عام 2017، ومخطط رقم 0707059-256 من عام 2021، في الجزء الشمالي من القرية. ومع ذلك يواجه سكان مجدل شمس سياسة تخطيطية تمس حقوقهم، كما يتضح من البيانات الواردة في الملحق المرفق.

مثل غيرهم من السكان الأصليين في الجولان، يحرص سكان مجدل شمس على عيش حياة مجتمعية، إضافة إلى زراعة وتطوير أراضيهم المجاورة للقرية، والتي تزخر ببساتين التفاح والكرز وأشجار الفاكهة الأخرى. وهم متمسكون بحماية الموارد الطبيعية والتراث في المنطقة لمصلحتهم، ولأجل آلاف السياح الذين يزورون المنطقة كل عام للتنزه أو زيارة جبل الشيخ أو البقاء في القرية. كما هو الحال في أماكن أخرى، يزور السياح أيضًا المناطق الزراعية وبشكل رئيسي خلال موسم القطف، ولكن ليس هذا فقط.

النشاط الزراعي في جوهره هو الأسرة والمجتمع، حيث معظم الأراضي مملوكة للعائلات ويتم تناقلها من جيل إلى جيل ونتيجة لذلك هناك الكثير من التجزئة في قطع الأرض وحجمها غير موحد. نتيجة لذلك، يمتلك العديد من الأشخاص العديد من الأراضي الزراعية في أماكن مختلفة، مما يساهم في إنشاء روابط متعددة بين الأحياء والمجتمع. على الرغم من عدم وجود تسجيل رسمي للملكية في سجلات الأراضي، إلا أن ملكية الأرض يتم تنظيمها داخل المجتمع وفقًا لعادات محلية قديمة من خلال وثيقة ملكية "حجة"، والتي يعتمد عليها السكان لإثبات ملكية الأرض وإجراء المعاملات.

³ طالما لا يُشار خلاف ذلك، فالبيانات المتعلقة بالسكان والمكانة الاجتماعية للبلدة هي حسب دائرة الاحصاء لتعداد السكاني، ملف البلديات وسكانها ورموزهم (سنوات مختلفة). www.cbs.gov.il (بيانات بيשראל - كובצי יישובים)

⁴ جميع معلومات التخطيط مأخوذة من موقع إدارة التخطيط. www.gov.il (מידעל התכנון)



علاقة السكان والمجتمع المحلي مع الأرض الزراعية، ليست مجرد مسألة ملكية أو مصدر عيش، ففي غياب المساحات المفتوحة داخل القرية، تعتبر قطعة الأرض العائلية مكاناً يلجأ إليه أفراد العائلة للابتعاد عن الحياة اليومية في قرية مزدحمة. تتطلب زراعة التفاح والكرز عملاً مستمراً على مدار العام، لذلك يتم حشد جميع أفراد الأسرة لرعاية أشجار البستان حسب الموسم، كما يجدون مكاناً للراحة والاسترخاء والنوم في الهواء الطلق الرائع، خاصة خلال أيام الصيف، موسم القطف. ومن هنا يمكن للمرء أن يجد في المنطقة الزراعية عشرات المباني المسماة "عزبة"، والتي تستخدم لأغراض عديدة، ليس فقط لتخزين الأدوات والمنتجات الزراعية. هذه المباني هي أيضاً مكان للعائلة للبقاء لعدة أيام، ويتم تكييفها لهذا الغرض. كذلك تُستخدم هذه المباني خلال موسم القطف أيضاً لتوفير الإقامة وبيع المنتجات للسياح.

بعبارة أخرى، الأراضي الزراعية حول القرية ليست منطقة منفصلة عن قلب القرية، بل هي جزء لا يتجزأ منها، حيث أن نشاطات كثيرة من حياة المجتمع تحدث فيها، وهذا يعكس الصلة العميقة الجذور بين السكان ومسقط رأسهم وهويتهم، والأسرة والمجتمع المحلي، وهي سمة مميزة لاستمرار الثقافة والتقاليد والتراث المحلي.

مطالب الاعتراض

لسوء الحظ فإن المخطط الهيكلي المقترح لا تعبر عن نقاط الضعف التالية، ولا تختلف اختلافاً جوهرياً عن المخططات السابقة، لذلك يتم تقديم هذا الاعتراض، والذي يركز على خمس قضايا على النحو التالي:

1. إضافة منطقة للتطوير شمال نسيج البناء القائم (أراضي الوقف).
2. تغيير استعمالات الأرض من منطقة مفتوحة إلى منطقة زراعية.
3. تنظيم وتحديد استخدامات "العزب" في المناطق الزراعية.
4. منطقة "النبي يعفوري".

1. إضافة منطقة للتطوير شمال القرية (أراضي الوقف)

وثائق المخطط الهيكلي تنص على أن المخطط يتعامل مع تعداد سكاني يصل مستقبلاً إلى حوالي 16,800 شخص، وفقاً لمعدل نمو سنوي قدره 2.33% (بناءً على زيادة بنسبة 15% فوق معدل النمو السكاني، ووفقاً للاتجاهات التي كانت معروفة وقت إعداد البرنامج الاجتماعي الذي تم وضعه في السنوات 2017-2018)⁵. كما أن هناك افتراضاً بأن متوسط حجم الأسرة ظل مستقرًا بالنسبة لحجمها وقت تعداد دائرة الإحصاء عام 2008. وهذه المعطيات هي الأساس لحساب عدد الوحدات السكنية المطلوبة ضمن البرنامج.

في ادراكنا، نرى أن هذه الافتراضات الأساسية غير صحيحة، ولكن من الممكن في النهاية أن تتقارب الأرقام من حيث العدد الإجمالي للوحدات السكنية المطلوبة في منطقة البرنامج. من ناحية، كما هو الحال في المجتمع العام، فإن معدل نمو السكان الدرور يتناقص بمرور السنين، لذلك من غير المرجح أن ينمو بمعدل 15% كل عام. كدليل، كان معدل النمو السنوي بين عامي 2006 و2010 و2.25%، بين الأعوام 2011 إلى 2015 و1.62%، وبين الأعوام 2016 إلى 2020، 1.17% في المتوسط سنوياً (انظر الجدول 1).

⁵ انظر الملحق الاجتماعي الاقتصادي للمخطط، "التوقعات السكانية" (ص 13).

جدول 1: مجدل شمس - بيانات ديموغرافية بين السنوات 1993-2021

السنة	التعداد السكاني	معدل النمو السنوي %	عدد الوحدات السكنية	عائلات مع أولاد حتى سن 18 (حسب معطيات التأمين الوطني)	مجموع الأولاد حتى سن 18 في عائلات تتقاضى تأمين وطني	عدد الأولاد (حسب دائرة الإحصاء)	عدد البالغين على افتراض أن كل عائلة فيها اثنان بالغين	معدل عدد الأولاد حتى سن 18 في العائلة	عدد السكان في عائلات مع أولاد حتى سن 24	عدد باقي السكان	عائلات بدون أولاد، فقط الزوج والزوجة	مجموع عدد الأسر	متوسط عدد الأفراد في الأسرة حسب عدد الأسر	النقص في عدد الوحدات السكنية
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
	مُعطى	مُعطى	مُعطى	مُعطى	مُعطى	مُعطى	مُعطى	مُعطى	مُعطى	مُعطى	مُعطى	مُعطى	مُعطى	مُعطى
	O=M-D	N=A/M	M=D+L	L=K/2	K=A-J	J=F+G+H	I=E/D	H	G=D*2	F	E	D	C	B
1983	5,648	5.85%												
1995	6,998	1.99%												
1999	7,700	2.51%		1,040	2,678	3,211	2,080	896	2.6	6,187	1,513	756	1,796	4.3
2000	7,900	2.60%		1,112	2,775	3,271	2,224	881	2.5	6,375	1,525	762	1,874	4.2
2001	8,100	2.53%	1,282	1,186	2,872	3,321	2,372	863	2.4	6,556	1,544	772	1,958	4.1
2002	8,200	1.23%	1,292	1,242	2,948	3,305	2,484	849	2.4	6,637	1,563	781	2,023	4.1
2003	8,400	2.44%	1,292	1,300	3,037	3,368	2,600	836	2.3	6,084	1,596	798	2,098	4.0
2004	8,600	2.38%	1,374	1,352	3,124	3,414	2,704	843	2.3	6,961	1,639	820	2,172	4.0
2005	8,847	2.87%	1,385	1,405	3,219	3,512	2,810	832	2.3	7,154	1,693	847	2,252	3.9
2006	9,023	1.99%	1,404	1,433	3,290	3,564	2,866	808	2.3	7,238	1,785	893	2,326	3.9
2007	9,180	1.74%	1,644	1,466	3,313	3,617	2,932	789	2.3	7,338	1,842	921	2,387	3.8
2008 ⁽²⁾	9,474	3.20%	1,626	1,473	3,332	3,723	2,946	772	2.3	7,441	2,033	1,016	2,489	3.8
2009	9,636	1.71%	1,662	1,540	3,409	3,719	3,080	723	2.2	7,522	2,114	1,057	2,597	3.7
2010	9,844	2.16%	1,688	1,562	3,453	3,751	3,124	743	2.2	7,618	2,226	1,113	2,675	3.7
2011	9,927	0.84%	1,712	1,589	3,453	3,802	3,178	715	2.2	7,695	2,232	1,116	2,705	3.7
2012	10,190	2.65%	1,750	1,623	3,476	3,903	3,246	708	2.1	7,857	2,333	1,167	2,790	3.7
2013	10,340	1.47%	1,702	1,628	3,470	3,878	3,256	734	2.1	7,868	2,472	1,236	2,846	3.6
2014	10,485	1.40%	2,388	1,641	3,415	3,879	3,282	744	2.1	7,906	2,579	1,290	2,931	3.6
2015	10,643	1.51%	2,369	1,650	3,399	3,885	3,300	766	2.1	7,951	2,692	1,346	2,996	3.6
2016	10,804	1.51%	2,375	1,652	3,358	3,814	3,304	810	2.0	7,928	2,876	1,438	3,090	3.5
2017	10,930	1.17%	2,411	1,646	3,318	3,826	3,292	821	2.0	7,938	2,992	1,496	3,142	3.5
2018	11,044	1.04%	2,468	1,632	3,276	3,799	3,264	845	2.0	7,909	3,135	1,568	3,200	3.5
2019	11,180	1.23%	2,561	1,636	3,220	3,779	3,272	866	2.0	7,917	3,263	1,632	3,268	3.4
2020	11,267	0.78%	2,648	1,633	3,185	3,696	3,266	896	2.0	7,857	3,410	1,705	3,338	3.4
2021	11,405	1.22%	2,706	1,603	3,094	3,650	3,206	929	1.9	7,785	3,620	1,810	3,413	3.3

(1) Assuming that the average age for married people is 24 and unmarried young people live in their parents' house

(2) Census year

(3) Base year for calculating the population forecast

في ضوء ذلك، نُقدر أن التنبؤ السكاني المعقول للعام المستهدف 2040 يمكن أن يعتمد على تقديرات مكتب الإحصاء المركزي وفقاً لـ "البديل المنخفض" لجميع السكان العرب في دولة إسرائيل، وهو بحد ذاته مرتفع بالنسبة إلى معدل النمو السكاني للدرور في مرتفعات الجولان، وعليه فإن عدد سكان مجدل شمس في عام 2040 سيكون حوالي 15,500 نسمة، وحتى عام 2050 فقط سيصل عدد سكان مجدل شمس إلى حوالي 16,960 نسمة (انظر الجدول 2). نظراً لأن عام 2040 هو العام المستهدف، وقريب إلى حد ما بالنسبة للمخطط الهيكلي (حوالي 15 عامًا فقط من التاريخ المتوقع للموافقة عليها) وبما أن جوهر إجراءات التخطيط هو الاستعداد للمدى الطويل، فإنه في رأينا من المناسب والصحيح الإشارة إلى السكان المستهدفين البالغ عددهم 16,800 نسمة بحلول عام 2050.



الجدول 2 – توقعات التعداد السكاني في مجدل شمس حتى عام 2065				
السنة	المعطي	نسبة معدل الزيادة السنوية	توقعات تعداد السكان	ملاحظات
2015	10,643		سنة الأساس	
2020	11,267	%1.9	11,654	سنة المراجعة
2025			12,665	
2030		%1.6	13,678	
2035			14,692	
2040		%1.1	15,500	
2045			16,308	
2050		%0.8	16,960	التعداد السكاني المستهدف
2055			17,612	
2060		%0.5	18,053	
2065			18,493	

يجب أن نتذكر أيضًا أن متوسط العمر المتوقع للسكان آخذ في الازدياد، وبالتالي فإن حجم الأسرة المتوسطة يتناقص بمرور السنين، وفي عام 2020 كان نحو 3.3 شخص في المتوسط. نحن نُقدر أن هذا الاتجاه سيستمر، ولكن على أي حال نفترض أن متوسط الأسرة في البلدة لن ينخفض عن 3.0 أشخاص. ونتيجة لكل ذلك، من المتوقع أن يكون هناك المزيد من الأسر التي من الضروري توفير وحدات سكنية لها ضمن المخطط التفصيلي. في العام المستهدف 2040، من المتوقع أن يكون هناك حوالي 5,170 أسرة في البلدة، بينما في عام 2050 سيصل عددهم إلى حوالي 5,600 أسرة. بالنسبة لهذه الأسر، من الضروري تقديم جرد لحلول الإسكان، وهنا المكان لحساب عدد الوحدات السكنية المطلوبة باستخدام عامل أمان بنسبة 15%. هذا لأنه، من ناحية، لا يمكن تقدير متى سيتم التطوير بدقة للأراضي المملوكة ملكية خاصة، كما هو الحال في جميع البلديات العربية، ومن ناحية أخرى، يجب مراعاة الصعوبات غير المتوقعة أثناء التطوير وتسويق أراضي الدولة. وبناءً على ذلك، يجب أن تقدم الخطة حلولاً سكنية إجمالية لما يقرب من 5,950 وحدة سكنية لهدف سكاني يبلغ 15,500 نسمة في عام 2040، بالإضافة إلى إعداد البنية التحتية التخطيطية لحوالي 6,440 وحدة سكنية لهدف سكاني يبلغ 16,800 نسمة بعد حوالي عقد من الزمان. هذا يعني بناء إضافي لحوالي 3,300 وحدة سكنية و 3,790 وحدة على التوالي بالنسبة لعدد الوحدات السكنية القائمة بالفعل في عام 2020، وهو ما يتجاوز بكثير ما هو مذكور في شرح وتعليمات المخطط.

تختلف مع البيانات التي قدمها محررو المخطط الهيكلي، أيضًا من حيث مدى النقص الحالي في الوحدات السكنية في البلدة. وفقًا لبيانات التعداد السكاني لعام 2008 التي يعتمد عليها محررو المخطط الهيكلي، كان في البلدة حوالي 2,400 أسرة في ذلك العام. حسب حساب مبني على تدقيق البيانات حول عدد الأسر التي تتلقى مخصصات أطفال، وعدد الأطفال بين تلك العائلات، وعدد الشباب دون سن 25 (متوسط سن الزواج) وعدد الوحدات السكنية في البلدة في ذلك العام، نحن (المعترضون) نُقدر أن عدد الأسر في ذلك العام قُدِّر بنحو 2,490 أسرة. نظرًا لأن الاختلاف صغير نسبيًا وقد تكون هناك انحرافات ناتجة عن طريقة الحساب، فسوف نعتد على الرقم المأخوذ من دائرة الإحصاء السكاني.

لماذا لم يفحص محررو المخطط الهيكلي بشكل صحيح أهمية عدد الأسر في سوق الإسكان. في ذلك العام (2008) كان هناك 1,626 وحدة سكنية مسجلة في البلدة، لذلك يمكن افتراض أن أكثر من أسرة واحدة تعيش في كل شقة أو منزل مسجل. أي أن هناك عائلات وجدت حلها السكني من خلال العيش في منزل الأسرة الواسعة، إما عن طريق تقسيم المنزل إلى عدة شقق، أو من خلال جعل أحد الأبناء المتزوجين وعائلته يعيشون في منزل الوالدين مع الاخوة الآخرين أو عن طريق بناء طوابق اضافات فوق المنزل الاصلي بدون تصريح مناسب. الفرق بين عدد الشقق المسجلة وعدد الأسر يعطينا معلومات حول نطاق أزمة السكن في البلدة: قُدِّر عدد الأسر التي لم يكن لديها وحدة سكنية خاصة بها في عام 2008 بنحو 774، أي ما يقرب ثلث جميع الأسر في البلدة.

نشير إلى أنه على الرغم من عدم وجود بيانات دقيقة، يمكن القول بدرجة عالية من اليقين أن متوسط سن الزواج في المجتمع الدرزي، كما هو الحال في جميع الفئات في البلاد، يتزايد باطراد. الإشارة إلى متوسط عمر 25 للمتزوجين هو تقدير



معقول في إشارة إلى سلسلة من العوامل مثل الفرق بين الرجل والمرأة، الوصول إلى التعليم العالي، القدرة المالية للأسرة، وبالطبع وجود حل سكني لصالح الزوجين الشباب. هذا الوضع معروف لدى صانعي القرار في الحكومة، كما يتضح من مختلف الخطط الموضوعة لتطوير القرى الدرزية في هضبة الجولان⁶. وفيها يعترف المسؤولون بأن أحد أسباب زيادة سن الزواج هو عدم وجود حلول سكنية مناسبة، والتي تتبع من سياسة طويلة الأمد تتمثل في الافتقار إلى التخطيط وقلة الميزانيات للتنمية العمرانية، وعدم تخصيص مساحات للبناء السكني في المناطق المتاحة لتلبية احتياجات السكان، والحاجة إلى تعزيز التجديد الحضري وتطوير النسيج القديم في القرى. حقيقة أن هذه القضايا، وعلى رأسها أزمة السكن داخل القرى الدرزية في الجولان، تتكرر في قرارات حكومية ووثائق مختلفة، تشير بلا شك إلى أنه لم يتم إيجاد الحلول المناسبة لها بعد.

علاوة على ذلك، وفي ظل عدم وجود معلومات أكثر دقة، سنستند إلى نفس الحساب المتكامل لتقدير عدد الأسر في البلدة التي تفتقر إلى الحل السكني الخاص بها اعتباراً من عام 2020. لذلك، في ذلك العام، تم تقسيم سكان مجدل شمس إلى ما يقرب من 3,330 أسرة تعيش في حوالي 2,650 وحدة سكنية، أي أن حوالي 680 أسرة، (حوالي 20% من مجموع الأسر)، لا تزال تفتقر إلى حلول الإسكان الخاصة بها. بمعنى آخر، فبالرغم من إنشاء حوالي 1,000 وحدة سكنية جديدة بين عامي 2008 و 2020، إلا أنه لا تزال هناك أزمة سكنية حادة في البلدة، وهذا واقع الحياة لنحو 20% من الأسر داخل المجتمع المحلي. المجتمع الذي يفتقر إلى حل سكني. لتلك العائلات، يجب أن يجد المخطط الهيكلي حلاً فورياً، وللأسف المخطط الهيكلي لم يفعل ذلك.

من المهم لفت الانتباه لموضوع آخر، ففي منطقة الهيكل القديم للبلدة (مجمع 1)، توجد قدرة بناء حقيقية تبلغ حوالي 6,340 وحدة سكنية⁷. من ناحية أخرى، في الواقع، يتم تحقيق هذه السعة جزئياً فقط نظراً لوجود حوالي 2,650 وحدة في الوقت الحالي والذي يمثل حوالي 42% فقط من إمكانات البناء الحالية، وذلك على الرغم من حقيقة أنه لا يزال هناك حوالي 680 أسرة لا تملك وحدة سكنية خاصة بها. يكمن تفسير هذا الوضع لسبب أن الأرض بملكيات خاصة، حيث كل أسرة كبيرة تبني وفقاً لاحتياجاتها على الأرض التي في حوزتها، وبالتالي فإن أولئك الذين ليس لديهم أرض متاحة للبناء لا يمكنهم تلبية احتياجاتهم السكنية ببناء وحدة سكنية خاصة بهم. من المحتمل أن معدل إنجاز البناء السكني في الهيكل القديم للقرية لن يزداد بشكل كبير في السنوات القادمة، إن وجد. لذلك، لا تستطيع العائلات التي تفتقر إلى حل سكني أن تجد لها حل لأزمته السكنية في الهيكل القديم.

يدعي المعارضون بأنه من المحتمل الحصول على نفس الصورة في المناطق الجديدة المقترحة للتطوير، فمعظم هذه المناطق هي ملكيات خاصة: المناطق 2 و 3 والجزء الشرقي من المنطقة 4. لذلك، فإن محوري المخطط الهيكلي محقون في تقييمهم بأن تنفيذ البناء السكني على أراض خاصة في الأحياء الجديدة المقترحة في المخطط الهيكلي حتى العام 2040، سيصل إلى نطاق حوالي 20% فقط من إجمالي إمكانات البناء فيها. يمكن الافتراض أنه بعد عقد آخر سيصل إنجاز البناء إلى حوالي 35% على الأراضي الخاصة. لا نتفق مع التقدير القائل بأن جميع الإنشاءات على أراضي الدولة ستتحقق في عام 2040، ولكن ستكون هناك مرحلة معينة فقط في عام 2050 سيتم تحقيق 100% من إمكانات البناء في المنطقة 4. وبناءً على هذه الافتراضات، من الممكن إعادة حساب الإنجاز المتوقع للبناء السكني وفقاً للخطة المقترحة (انظر الجدول 3).

⁶ انظر على سبيل المثال قرار الحكومة رقم 2861 لعام 2011، "خطة متعددة السنوات لتطوير وتمكين المستوطنات الدرزية والشركسية للأعوام 2011-2014"؛ قرار الحكومة رقم 1052 لسنة 2013 "خطة متعددة السنوات لتطوير وتمكين المستوطنات الدرزية في مرتفعات الجولان للأعوام 2014-2017"؛ قرار الحكومة رقم 717 لسنة 2021 "خطة التمكين والتنمية الاجتماعية والاقتصادية للمستوطنات الدرزية في مرتفعات الجولان للأعوام 2021 إلى 2023".

⁷ انظر تعليمات المخطط الهيكلي، البند 4.2.1.1.

الجدول 3 - توقعات البناء السكني في المناطق المختلفة حسب السنة المستهدفة

توقع إنجاز بناء سكني جديد				المنطقة	قدرة بناء للسكن	الملكية
عام 2050 (16,800 نسمة)	عام 2040 (15,500 نسمة)	عام 2050 (1,150 وحدة سكنية)	عام 2040 (520 وحدة سكنية)			
حتى 60%	حتى 50%	1,150 (2) وحدة سكنية	520 (1) وحدة سكنية	1 - "قلب القرية"	6,340 وحدة سكنية	خاصة
حتى 35%	حتى 20%	340 وحدة سكنية	190 وحدة سكنية	2 - حي "الريحان"	960 وحدة سكنية	خاصة
حتى 35%	حتى 20%	300 وحدة سكنية	170 وحدة سكنية	3 - حي "جبل حرمون"	850 وحدة سكنية	خاصة
حتى 100%	حتى 75%	710 وحدة سكنية	530 وحدة سكنية	4 - حي "مجدل الجديدة"	710 وحدة سكنية	دولة (3)
حتى 35%	حتى 20%	210 وحدة سكنية	120 وحدة سكنية		590 وحدة سكنية	خاصة
2,710 وحدة سكنية		1,530 وحدة سكنية		القدرة الإجمالية / البناء المتوقع	8,650 وحدة سكنية	
3,790 وحدة سكنية		3,300 وحدة سكنية		عدد الوحدات السكنية المطلوبة حسب عدد السكان المستهدف		
1,080 وحدة سكنية		1,770 وحدة سكنية		النقص المتوقع		

1 - 520 وحدة بالإضافة إلى 2,650 وحدة قائمة في عام 2020 حتى اكتمال حصة 50% من إمكانيات البناء الحقيقية في الهيكل القديم.
2 - 1,150 وحدة بالإضافة إلى 2,650 وحدة في عام 2020 حتى اكتمال حصة 60% من إمكانيات البناء الحقيقية في الهيكل القديم.
3 - حسب المخطط التفصيلي رقم 0674796-291 "مجدل الجديدة". وتجدر الإشارة إلى أن مصير الاعتراضات المقدمة على المخطط لم يتحدد بعد.

من التحليل أعلاه تظهر عدة استنتاجات:

أولاً، نطاق التطوير المقترح لا يوفر ضمن المخطط الهيكلي إجابة واقعية لتوقعات النمو السكاني في البلدة حتى العام المستهدف 2040، ولا تجاه التعداد السكاني المستهدف، والبالغ 16,800 نسمة. إن الإنجاز المتوقع للبناء الجديد في عام 2040 يعطي فقط حوالي نصف الاحتياجات المتوقعة في ذلك العام وحوالي 70% فقط من جميع الوحدات السكنية الناقصة لعدد السكان المستهدف البالغ 16,800 نسمة. أزمة السكن ستزداد سوءاً.

ثانياً، إن معظم إمكانيات البناء المقدمة في إطار المخطط الهيكلي، تقوم على أرض خاصة، والتي لا يمكن أن تقدم أي إجابة لأولئك الذين ليس لديهم بالفعل حلول سكنية اليوم. كما هو الحال مع الهيكل المبني للقرية، من المتوقع أن أولئك الذين يمتلكون أرضاً خاصة مخصصة للاستخدام السكني في المخطط الذي تمت مناقشته سيقومون بالبناء وفقاً لاحتياجاتهم، بينما سيترك أولئك الذين لا يمتلكون الأرض بدون حل سكني. لن يستفيد السكان الذين لا يمتلكون أرضاً من ثمار هذا المخطط.

ثالثاً، هناك مشكلة أخرى تتعلق بالحلول الإسكانية المقترحة على الأراضي الخاصة (استمرار البناء في المنطقة 1 وتطوير المناطق 2 و 3 وكذلك الجزء الشرقي من المنطقة 4): التوزيع غير المتساوي لملكية الأرض، فقد يكون هناك وضع يمتلك فيه عدد قليل من السكان بشكل جماعي مساحة عشرات الدونمات المقترحة للبناء، لكنهم لا يرغبون في دفع التنمية في تلك المنطقة. في مثل هذه الحالة، لن يتعاونوا مع إجراءات التخطيط، نزع الملكية وإعادة التوزيع، ولا مع أعمال التطوير.



هذا الوضع قد يؤدي إلى تأخير مرحلتي البناء والإسكان في المناطق الجديدة. علاوة على ذلك، فقد يؤدي تركيز معظم الحلول السكنية في أيدي ملاك الأراضي الخاصين، إلى زيادة سعر الأرض والبناء المستقبلي.

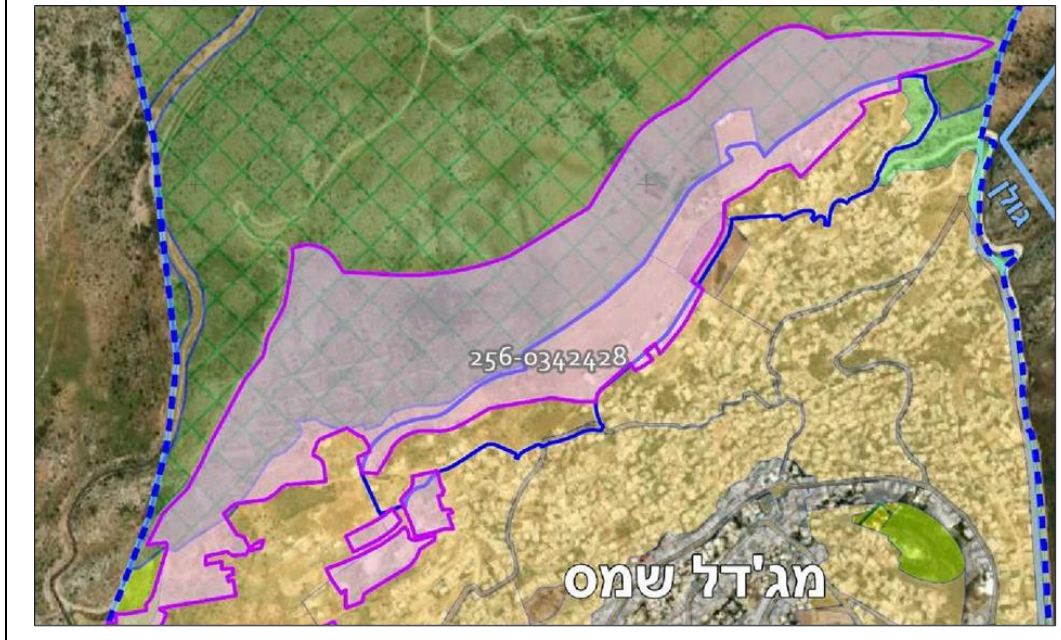
صحيح أن حيّ "مجدل الجديدة" مخطط على أراضي الدولة، ويفترض أن يقدم حلولاً سكنية لمن ليس لديهم حل آخر. إضافة إلى حقيقة أن هذا كما ذكرنا يشكل جزءاً صغيراً من سلة الحلول الإسكانية المقدمة، لكن القائمون على المخطط الهيكلي يتجاهلون الجانب الثقافي والتاريخي الذي يتجسد في هذا الحي، والذي قد يردع العديد من سكان مجدل شمس قبول مثل هذا الحل لأنفسهم، حيث أن الأراضي التي يخطط عليها حي "مجدل الجديدة" ترتبط تاريخياً بأراضي قرية جباتا-الزيت المهدامة، ومركزها هو مستوطنة "نيفيه أتيّف" الحالية. عشية احتلال الجولان وصلت أراضي جباتا-الزيت الزراعية شرقاً إلى الموقع المخصص لبناء حيّ "مجدل الجديدة". بعد عام 1967، تم طرد سكان جباتا الزيت إلى سوريا وأعلنت أراضيهم أراضي دولة. سكان مجدل شمس لا يفضلون العيش على أراضٍ ليست لهم، ولهذا لن يحقق المخطط الهيكلي الشامل الهدف.

في ظل هذه الأمور، لا يقدم المخطط الهيكلي حلولاً سكنية كافية لجميع طبقات السكان في البلدة، والذين يفتقرون إلى حل سكني مناسب، هم من سيدفع الثمن الباهظ. ومن هنا هناك حاجة لإضافة مناطق للأغراض السكنية، ليست أراضٍ مملوكة ملكية خاصة ولا تتعارض ثقافياً واجتماعياً مع قيم المجتمع.

يعتقد المعترضون أنه يمكن توفير حل لهذا المأزق من خلال إضافة قطاع الأرض المملوك من قبل الوقف، إلى المنطقة المخصصة للبناء السكني، الواقع شمال القرية بمساحة تقارب 530 دونم (انظر الخريطة 1).

لطالما خصص الوقف الدرزي هذه الأراضي لبناء مساكن لأفراد المجتمع الذين لا يملكون أرضاً، ومن أجل تعزيز هذه المبادرة، تم إعداد خطة توزيع لحوالي 700 قطعة أرض.

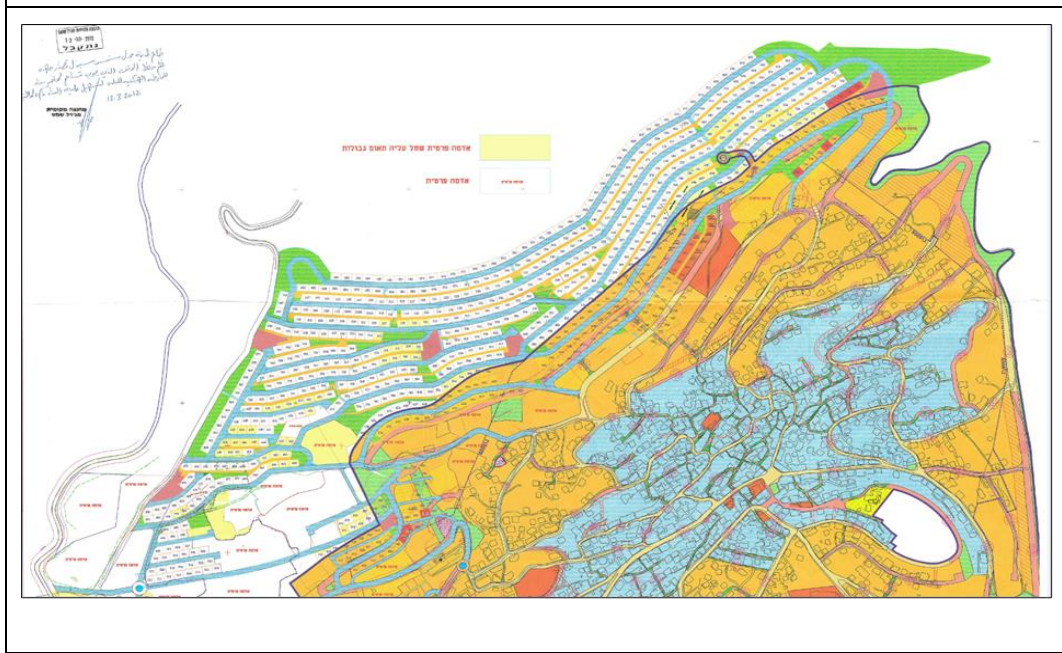
خريطة (1) - منطقة أراضي الوقف وفي الخلفية المخطط الهيكلي الشامل رقم 256 0773945



في عام 2012، تم إجراء عملية توزيع قطع أرض للبناء السكني للمحتاجين من سكان البلدة، وذلك وفقاً للوضع الاجتماعي والاقتصادي، وتم شق الطرقات، وكل هذا تم بتمويل ذاتي، من قبل الوقف والمجتمع المحلي. (انظر الخريطة 2).



الخريطة 2 - مخطط توزيع أراضي الوقف وفي الخلفية المخطط التفصيلي C / 9858



يعتقد المعارضون أن تبني مبادرة الوقف المحلي لتخصيص الأراضي شمال الهيكل المبني للقربة لغرض البناء السكني للذين لا يملكون أرضاً، هو حل جيد سيؤدي أولاً وقبل كل شيء إلى توزيع عادل لمحاضر البناء بين السكان الذين يحتاجون إليها. لتنفيذ هذا الحل لا بد من اقتطاع أراضي الوقف من محمية "جبل حرمون" وفقاً للمخطط رقم 0976852-219 (C / 20776)، الساري مفعوله من عام 2021. يجب الإشارة إلى أن "محمية حرمون" لم تُصادق رسمياً، الأمر الذي من شأنه أن يُسهل إلى حد ما عملية اخراج هذه المنطقة (أراضي الوقف) من تصنيفها كمحمية طبيعية على مستوى التخطيط. من ناحية أخرى، من المعروف أن سلطة الطبيعة والحدائق تعارض الموافقة على مخطط "مجدل الجديدة"، لذلك هناك مجال للحوار وإيجاد حل يتفق عليه جميع أصحاب الشأن.

من المهم أن نتذكر أن الغرض الرئيسي من التخطيط الحضري هو تنظيم وتطوير الفضاء الذي يعيش فيه الناس، بحيث يخدمهم دون الإضرار بقيمتهم. يتمثل دور المخطط الهيكلي المحلي في تحديد الأدوات اللازمة لتنفيذ سياسة التخطيط، ويتم قياسها من خلال الاستجابة التي تقدمها لاحتياجات ومطالب السكان الذين من المفترض أن تخدمهم في مختلف مجالات الإسكان، العمل، الثقافة والبيئة.

إن الاستماع إلى الجمهور بمواقفه المتنوعة، وهو المستهدف من عملية التخطيط، ضروري لتحقيق نجاح التخطيط نفسه. هذا المفهوم مهم بشكل خاص عندما يتعلق الأمر بالتخطيط الذي يجب أن يستجيب للاحتياجات الفريدة لمجموعة سكانية ذات هوية متماسكة وفريدة من نوعها، مصممة على الحفاظ على هويتها، على الرغم من الضغوط السياسية والاجتماعية في المنطقة المحيطة بها. يقف سكان مجدل شمس إلى جانب نهجهم للحفاظ على حياتهم المجتمعية والحفاظ على تقاليد وتاريخ البلدات المحيطة بهم عشية الحكم الإسرائيلي. لذلك، بالنسبة لهم، فإن تطوير منطقة أراضي الوقف أفضل بلا شك من الترويج لحي "مجدل الجديدة".

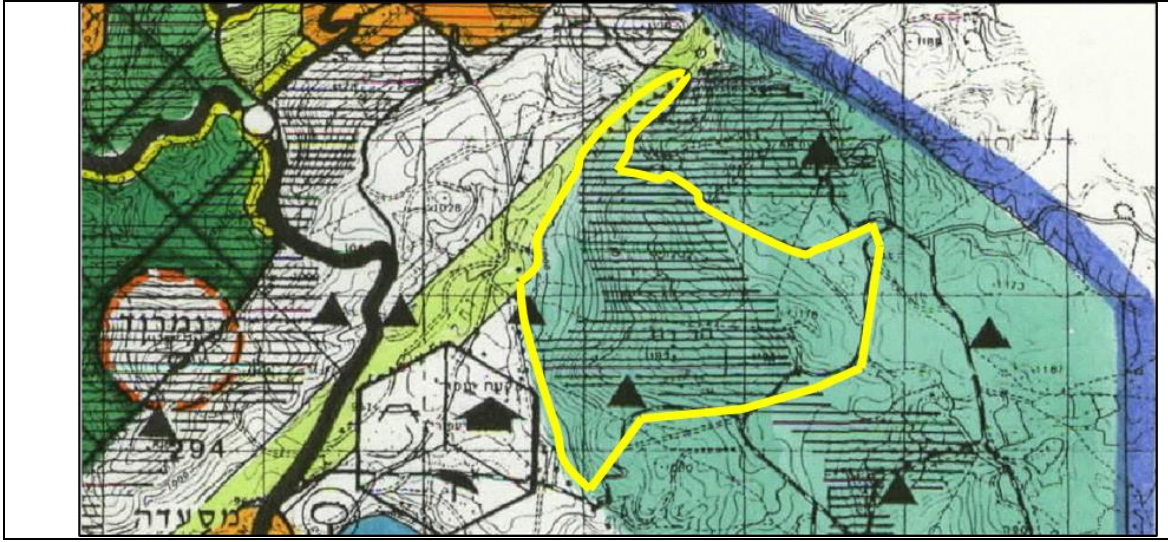
2- تغيير استخدام الأراضي من "مساحة المفتوحة" إلى "زراعة"

إلى الجنوب الشرقي من مجدل شمس، إلى الشرق من سهل اليعفوري، يوجد جبل رام (الخوريط\ تل الفضول) وعلى سفوحه جزء كبير من الأراضي الزراعية يمتلكها سكان مجدل شمس، رمز للهوية والتقاليد والثقافة المحلية. تشكل الزراعة المستمرة هناك منذ أجيال، إلى جانب السياحة الزراعية التي بدأت تتطور في السنوات الأخيرة، مكوناً مهماً في حياة سكان مجدل شمس.



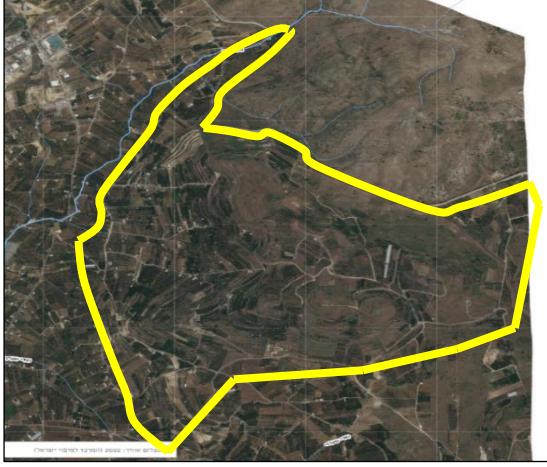
حدد المخطط الهيكل اللوائي ت.م.م / 3/2 من عام 1989 جبل رام (الخواريط\ تل الفضول)، من حيث استعمالات الأراضي، على أنه "مساحة مفتوحة"، وتحمل أجزاء منه ملحق حفاظ صارم على "شكل الأفق أو المنظر الطبيعي للحفظ البصري" (انظر الخريطة 3). المخطط الهيكل الشامل لمجدل شمس يتبنى هذه الأسس ويقترح اقرار الجانب الغربي من الجبل (منطقة 420) كأرض "مناطق مفتوحة" (انظر الخريطة 4).

الخريطة 3 - حصة جبل رام (الخواريط) في مجال المخطط الهيكل الشامل على خلفية مخطط ت.م.م / 3/2 (تمام)

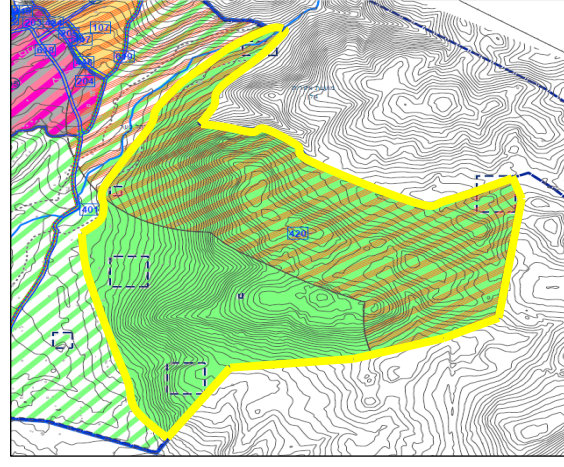


نذكر أن تعليمات المخطط اللوائي ت.م.م / 3/2 ينص على أن "المساحة المفتوحة" هي "منطقة غير مخصصة للتطوير السكني"، بينما في المنطقة التي تم وضع علامة عليها على أنها "شكل أفق أو منظر طبيعي للحفظ البصري" لن يُسمح بأي عملية يكون الغرض منها هو تشييد مباني أو مرافق يزيد ارتفاعها عن 4 أمتار، أو أي إجراءات أخرى قد تُلحق ضرراً بالصورة الظلية للمناظر الطبيعية. تحظر تعليمات المخطط اللوائي ت.م.م / 3/2 أيضاً أداء أعمال القلّيع، الحفر أو الردم للأغراض التجارية، لغرض بناء وتعليم الطرق أو أي عمل آخر من شأنه إلحاق الضرر بمظهر المنظر الطبيعي. المناظر الطبيعية للمكان هي مزيج مذهل بين التكوين الطبيعي للأرض والعمل الزراعي للرجل الذي بنى المدرجات لزراعة البساتين على مدى أجيال.

من المهم للمعتريين أن يشيروا للجنة التخطيط، إلى أن هذه الحماية المهمة للفضاء المفتوح والأفق الفريد، لم يتم اعتبارها والتطرق إليها، عندما قررت دولة إسرائيل تقديم خطة البنية التحتية الوطنية "تاتال رقم 47/ - توربينات الرياح في شمال الجولان"، رغم الأضرار الجسيمة المتوقعة من شق الطرقات المؤدية إلى مكان إنشاء توربينات الرياح؛ والأسوأ من ذلك، وضع توربينات الرياح على ارتفاع يزيد عن 200 متر فوق سطح الأرض مثل سكنية تلتصق بجرح مفتوح في قلب المشهد الفريد نفسه، والذي سعى كل من المخطط اللوائي ت.م.م / 3/2 (تمام) والمخطط الهيكل القطري ت.م.م.أ / 35 (تاماً) في ذلك الوقت إلى الحفاظ عليه، نال مخطط "تاتال رقم 47/ - توربينات الرياح في شمال الجولان" جميع الموافقات المناسبة. كل هذا دون الحديث عن الأضرار الصحية التي قد تتسبب لسكان مجدل شمس ومسعدة بسبب التشغيل المستقبلي لتوربينات الرياح.



خارطة 5 - المنطقة المحددة "مساحات مفتوحة" على
خلفية صورة جوية



خارطة 4 - المنطقة المحددة "مساحات مفتوحة"
في المخطط الهيكلية الشامل- مجدل شمس

في الواقع، وكما يتضح من الصورة الجوية، فإن جبل رام (الخواريطا \ تل الفضول) الذي تم تعريفه في المخطط المذكور على أنه "مناطق مفتوحة" هو منطقة زراعية نشطة، كلها مملوكة ملكية خاصة لسكان مجدل شمس، المنظمين في إطار جمعيات زراعية مسجلة، تسعى بالمساعدة في زراعة المنطقة والمحافظة عليها. إنها بساتين لأشجار الفاكهة التي تميز المنطقة بأكملها، وهي استمرار مباشر للمناطق الزراعية في مرج اليعفوري (انظر الخريطة رقم 5).

لا يوجد أي منطق تخطيطي في إدامة تسمية استعمال المنطقة بـ "مساحات مفتوحة" التي لم تساعد في الماضي في حماية الطابع الخاص للمكان. هذه منطقة زراعية، وقد ساهم النشاط الزراعي الذي كان يجري هناك منذ مئات السنين في إنشاء المشهد الطبيعي، الذي يسعى المخطط الهيكلية اللوائي للمنطقة، والآن المخطط الهيكلية الشامل لمجدل شمس، إلى الحفاظ عليه. هذه الأشياء صالحة بشكل خاص في ضوء حقيقة أنه، كما ذكرنا، على الرغم من الرغبة في حماية المناظر الطبيعية والحفاظ عليها، فإنه في إطار مخطط "تاتال \ 47"، تم منح تصريح لتدمير المكان والمناظر الطبيعية وحياة كل من المزارعين وسكان مجدل شمس سوية.

في ضوء ذلك، يُطالب المعارضون إلى بتحديد تسمية المنطقة 402 على أنها "منطقة زراعية مفتوحة"، حيث يُسمح باستمرار النشاط الزراعي الحالي باعتباره الاستخدام الرئيسي. يوضح فحص الاستخدامات المسموح بها حسب تعريف "المساحات المفتوحة" في القسم 3.9 من تعليمات الخطة، مقارنة بـ "الأراضي الزراعية" في القسم 3.10، أنها متشابهة تمامًا ومن الصعب العثور على اختلاف جوهري بينهما⁸.

لا يوجد تناقض بين تعريفات واستخدامات هاتين التسميات للأراضي كما هو مُبين في تعليمات المخطط، وبالتالي فإن تعريف الأرض كـ "منطقة زراعية مفتوحة" يوفر حماية ليست بأقل من جيدة للمكان، حيث سيستمر الاستخدام المعتاد للمباني الزراعية لأغراض أخرى غير التخزين الزراعي، لكونه يُشكّل من ناحية أسلوب حياة لأصحاب الأراضي، ومن ناحية أخرى يساهم النشاط الاقتصادي فيها في تحسين الاقتصاد المحلي المستدام، والذي بدوره سيساهم في الرغبة والجهود المشتركة لأصحاب الأراضي مُحررو المخطط الهيكلية، لحماية والحفاظ على الطابع الفريد لجبل رام (الخواريطا \ تل الفضول).

في ضوء هذه الأمور، فإنه من المناسب أن يتبنى المخطط الهيكلية الشامل تسمية الأرض التي تعكس بشكل صحيح واقع منطقة زراعية حية ونشطة وتعطي الاحترام الواجب للمزارعين الذين ساهمت أنشطتهم عبر الأجيال بشكل كبير في خلق المناظر الطبيعية، التي يرغب المحررون ومؤسسات التخطيط في الحفاظ عليها.

⁸ أنظر تعليمات المخطط الهيكلية الشامل-مجدل شمس، البند 3.9.2-3.9.9 والبند 3.10.2-3.10.3



3. تنظيم وتحديد الاستخدامات المسموح بها في "العزب" في المناطق الزراعية

كما ذكرنا أعلاه، في المناطق الزراعية التي يملكها السكان الدروز في الجولان، هناك العديد من مباني "العزب" التي يستخدمها أصحابها لمجموعة متنوعة من الأغراض، وكلها مرتبطة بتقاليد المزارعين المحليين. أصل هذه المباني هو تقليد مارسه أجداد عمال هذه الأرض، وحيث من الممكن رؤية المباني القديمة إلى جانب المباني الأحدث في المنطقة. واليوم يستخدم أصحاب الأراضي هذه المباني "العزب" أيضاً لاستضافة السياح من حين لآخر، أو لبيع المنتجات الزراعية.

المباني القديمة -العزب- محمية من الهدم، لكن الاستخدامات المسموح بها قانونياً محدودة. من ناحية أخرى، تتعرض المباني الجديدة لأوامر الهدم، ويجبر أصحابها على دفع غرامات واتخاذ إجراءات قانونية مطولة. حاولت اللجنة المحلية للتخطيط والبناء "معاليه حرمون" منذ عدة سنوات الترويج لخطة تفصيلية تهدف إلى تنظيم وجود مباني العزب القائمة، والاستخدامات المسموح بها، وكذلك تحديد مبادئ توجيهية بل والقيود الخاصة ببناء المباني الجديدة. هذه المحاولة لم تتقدم والقضية لا تزال مفتوحة.

تمسكت اللجنة المحلية للتخطيط بموقفها لتقديم إجابة موضوعية من شأنها أن تؤدي إلى تسوية القضية، وبالتالي أوصت بشكل واضح أمام اللجنة اللوائية، بأن يقدم المخطط الهيكل الشامل "حلاً تخطيطياً للمباني القائمة في المنطقة المفتوحة وفي المنطقة الزراعية..."⁹. بالرغم من ذلك، كلفت اللجنة اللوائية اللجنة المحلية بإعداد مخطط تفصيلي ينظم نشاط "السياحة الزراعية"، بما في ذلك المكونات الإنشائية المطلوبة، فقط في المنطقة 6 المصنفة على أنها "أرض زراعية"، وفي نفس الوقت تنفيذ أنشطة الإنفاذ في المنطقة المحددة على أنها "مناطق مفتوحة"¹⁰.

كان من المناسب أن يتعامل المخطط الهيكل بشكل صحيح مع القضية، وتقديم حل مبدئي كامل لوجود واستعمالات العزب، لأن هذا هو الإطار الأنسب للقيام بذلك. وبدلاً من ذلك، يشير المخطط الهيكل إلى الحلول القائمة في إطار مخطط المباني الزراعية في لواء الشمال، مخطط رقم ج 6540 \، وبالإضافة يسمح بوضع المباني الملحقة على الأراضي الزراعية لغرض النشاط السياحي (بند 3.10.1 من التعليمات).

ليس هناك من شك، أي من الحلين يمتزج بشكل أفضل مع المناظر الطبيعية المحلية: العزبة التقليدية، مبنى دائم مصنوع من الخرسانة، أو من الحجر المحلي الذي يمكن دمجه مع السياج الذي يفصل بين قطع الأرض، أو كجزء من مبنى المدرجات بشكل لا يقاس أفضل من الهيكل الاصطناعي المصنوع من مواد قابلة للتلف وغريبة عن البيئة. بنفس المقياس، ليس هناك شك أي مبنى هو الأكثر ملاءمة والأرخص للبناء والصيانة من وجهة نظر المزارعين: هيكل الحوزة.

يطالب المعارضون أن يضع المخطط الهيكل مبادئ توجيهية لتنظيم البناء القائم، وإنشاء مباني جديدة في أي منطقة تستخدم للزراعة ("الأراضي الزراعية" و "المناطق المفتوحة" وفقاً للتعريفات الواردة في المخطط الذي تم إيداعه). وهذا لغرض مزدوج:

- (1) التمكين من وجود جميع الاستخدامات المألوفة لهذه المباني بين السكان.
- (2) تشجيع النشاط السياحي والتجاري في مباني العزب بالمناطق الزراعية.

4. مجمع مقام النبي يعفوري

مجمع مقام النبي يعفوري (أبو ذر الغفاري) هو مكان للعبادة الدينية للطائفة الدرزية، ويقع في سهل يعفوري، تم إنشاء الموقع كمكان للصلاة في منتصف القرن التاسع عشر (1840).، على مدار السنة يرتاده رجال الدين من الطائفة الدرزية من الجولان والجليل والكرمل، لهذا هناك أيضاً مباني واستخدامات أخرى في المكان توفر مكاناً للراحة والضيافة لمن جاء من بعيد ومكث هناك عدة أيام للصلاة والراحة من الرحلة. وعلى مدار السنين تطور بالقرب من المقام سوق لبيع المنتجات الزراعية المحلية للزائرين.

⁹ انظر بروتوكول الجلسة العامة للجنة التخطيط - معاليه حرمون بتاريخ 08/01/2021 بشأن الخطة المذكورة، البند ب.6.

¹⁰ انظر وثيقة قرار اللجنة اللوائية الشمال بتاريخ 5/07/2021 م بخصوص المخطط المذكور، البند 2.



في المخطط الهيكلية المقترح، تم تمييز المكان فقط برمز يسمى "مبنى للأغراض الدينية" دون تحديد كامل مساحته. تشير تعليمات البند 4.2.6.3، الفقرة 5 من المخطط الهيكلية إلى وجود المجمع داخل المنطقة 404 وتحديد استخدامات الأراضي المسموح بها وكذلك الإرشادات وقيود البناء استعداداً لإعداد مخطط تفصيلي للمجمع.

في المناقشة التي جرت يوم 07/12/2021 في اللجنة الفرعية للمجلس القطري لقضايا التخطيط الأساسي لوحظ أن واضعي المخطط المعني يقومون في نفس الوقت بإعداد خطة تفصيلية لمجمع النبي يعقوري. في مثل هذه الحالة، التي يتم فيها وضع مخطط هيكلية شامل في ذات الوقت الذي يتم فيه وضع مخطط تفصيلي لمنطقة معينة مُدرجة في نطاقها، فمن المستحسن ألا يُقيد المخطط الهيكلية المخطط التفصيلي بتعليمات غير ضرورية.

الغرض من المخطط التفصيلي، كما اسمه هو: التحديد الأمثل لحدود ومساحة المكان، والاستخدامات المسموح بها، ونطاق وإرشادات البناء، ونظام الطرق، ومواقف السيارات، والبنية التحتية، وجميع العناصر الأخرى المطلوبة لتمكين التطوير السليم وعمل المكان. كل هذا يجب بالطبع أن يتم بالتنسيق والتعاون الكاملين مع رجال الدين الذين يديرون مجمع النبي يعقوري، والمصلين الذين يزورون المكان بانتظام، والزوار الذين يصلون إلى المكان في الأوقات العادية، وكذلك المزارعين الذين يُحضرون منتجاتهم للسوق التقليدي الموجود هناك. بهذه الطريقة فقط سيكون من الممكن التأكد من أن المكان سيخدم بأمانة جمهوره المستهدف.

لذلك، يرغب المعارضون في حذف جميع التعاريف والبيانات المذكورة في القسم 4.2.6.3، الفقرة 5) المذكورة أعلاه من بنود المخطط الهيكلية، الذي يجري مناقشته حالياً، والاكتفاء بالإشارة فقط إلى الخطة التفصيلية التي سيتم تقديمها في مرحلة لاحقة.

ملخص

في ضوء كل ما ذكر أعلاه، يطلب المعارضون عدم الموافقة على الخطة المقدمة بشكلها الحالي. قبل الموافقة عليها، يجب الرد على العديد من القضايا المفصلة في الاعتراض: توسيع مناطق التنمية بحيث تتناسب مع الاحتياجات الحقيقية لسكان المستقبل؛ تحديد منطقة للبناء السكني لا تضر بمشاعر وهوية سكان مجدل شمس. التعريف الصحيح لتقسيم الأراضي في المناطق الزراعية التقليدية في جبل رام؛ وتقديم حل للمباني الزراعية ("العزب") الموجودة في منطقة البرنامج.

يحتفظ الخصوم بالحق في تقديم مطالبات إضافية أثناء جلسة الاستماع حسبما يرونه مناسباً.

سيزار يهودكين
مخطط مُدن

مؤسسة بمكوم

كرامه أبو صالح
محامي

مؤسسة المرصد

د. نزيه بريك
مهندس معماري ومهندس التخطيط الحضري

مؤسسة المرصد

ملحق - المخطط الهيكلي الشامل- مجدل شمس



مجدل شمس

الوضع الراهن في قرى الجولان

تُشكل الأرض عنصراً أساسياً في عملية التنمية والبناء، وحتى في مسألة الوجود والبقاء. بالإضافة إلى كونها مورداً اقتصادياً مهماً، فإن لها تأثيراً واضحاً على العديد من جوانب الحياة.

قبل الاحتلال عام 1967، كان سكان القرى الخمس (مجدل شمس، مسعدة، بقعاثا، عين قنيه، والعجر) يمتلكون أكثر من 100 ألف دونم، وعلى مدار السنوات صادرت سلطات الاحتلال 56٪ من هذه الأراضي، لأغراض عسكرية واستيطانية وبقي في أيدي سكان القرى السورية فقط 47 ألف دونم.

كانت الأراضي مصدر رزق أساسي لسكان قرى الجولان، حيث شكلت الزراعة وتربية المواشي العمود الفقري لاقتصاد القرى في الجولان. اختفت تربية المواشي من الساحة الاقتصادية لسكان القرى، بسبب مصادرة أراضي المراعي، وتدهورت الزراعة على مر السنين بسبب السياسة التمييزية في توزيع الموارد المائية، وعجز المزارعين عن منافسة الإنتاج الزراعي للمستوطنات اليهودية، الذي يتم تنظيمه وتطويره ودعمه بسخاء من قبل الحكومة، مما تسبب في خسارة القرى لموارد اقتصادية مهمة. بالإضافة إلى ذلك، تعاني قرى الجولان من اكتظاظ سكاني حاد، وقد ساهمت سياسة الأراضي بشكل كبير في الحد من التنمية الحضرية، وتحويلها إلى مراكز سكانية متخلفة.

تعكس المخططات الهيكلية المعتمدة بشكل كبير هدف تركيز سكان القرى في منطقة محدودة من خلال فرض البناء العمودي (متعدد الطوابق) والحد من البناء الأفقي، على الرغم من أن البناء العمودي يتعارض مع الثقافة السكنية للقرويين، والذي يعتمد جزء هام من اقتصادهم على الزراعة، حيث لديهم متطلبات اجتماعية وسكنية مختلفة عن سكان المناطق الحضرية.

تعاني قرى الجولان من اكتظاظ سكاني شديد، حيث سياسات الأراضي التي اعتمدها جميع الحكومات المتعاقبة، ساهمت بشكل كبير في الحد من التنمية الحضرية، وحصرت وجودها في التجمعات السكانية الغير متطورة، وتحويلها إلى مجمعات سكنية مكتظة وخائفة، تتكاثر بخصائص عشوائية، بعيداً عن التخطيط العمراني، وتبدو كأنها كتل خرسانية كبيرة (انظر صورة مجدل شمس).

في الماضي كان التوسع العمراني في قرى الجولان يحدث من الداخل إلى الخارج، بحيث أتاح هذا التوسع نحو الدوائر الخارجية الحفاظ على المساحات الخضراء والساحات بين المنازل، ولكن بسبب قلة المساحات العمرانية، تشهد قرى الجولان عملية توسع عمراني عكسي - من الخارج إلى الداخل -، مما تسبب في ضياع المساحات المفتوحة وزيادة كثافة البناء العمودي. كما أدت هذه العملية إلى استمرار أزمة السكن، وتحويلها إلى أزمة متفاقمة، بسبب التخطيط والبرامج التي تتجاهل ثقافة واحتياجات الجالية العربية في القرى.

النقص في الأراضي المخصصة للبناء وفي المخططات التي تلبى احتياجات السكان، كل ذلك يجعل من الصعب الحصول على تصاريح البناء، الأمر الذي أدى إلى تفاقم ظاهرة البناء غير القانوني. وتأتي هذه الظاهرة نتيجة غياب التخطيط الفعال، وحاجة المواطنين في بحثهم عن الأمن والاستقرار، المتمثل في الحق في السكن.

الأحكام التي صدرت بحق قضايا بناء في القرى السورية في الجولان المحتل - بين الأعوام 2012-2021 -								
عين قنية		مسعدة		بقعاثا		مجدل شمس		
الغرامات المالية (شيكل)	عدد الاحكام (القضايا)	الغرامات المالية (شيكل)	عدد الاحكام (القضايا)	الغرامات المالية (شيكل)	عدد الاحكام (القضايا)	الغرامات المالية (شيكل)	عدد الاحكام (القضايا)	سنة اصدار الحكم
19,500	5	175,000	19	138,000	21	349,500	32	2012
33,000	3	323,500	21	131,000	8	99,600	20	2013
34,000	3	456,000	12	301,500	16	675,000	27	2014
180,800	8	886,500	28	835,000	21	1,638,000	44	2015
96,000	8	373,500	17	397,000	12	90,500	7	2016
27,000	2	296,000	8	26,000	5	380,000	12	2017
0	0	238,000	4	20,000	1	115,000	6	2018
0	0	0	0	76,000	2	86,000	2	2019
48,000	2	0	0	0	0	135,000	3	2020
28,000	1	126,000	4	0	0	160,000	1	2021
446,300	32	2,227,500	113	1,924,500	86	3,728,600	154	المجموع

إعداد: د. نزيه بريك
المصدر:
لجنة البناء والتخطيط "معليه حرمون-مسعدة". تم الحصول على هذه المعلومات من لجنة البناء والتخطيط، بطلب من المرصد- المركز العربي لحقوق الإنسان في الجولان، بناءً على قانون "حرية المعلومات". لم تُقدم لجنة التخطيط معلومات عن قرية الغجر، وقد يعود ذلك لوضعها الجيو-سياسي، حيث جزء من قرية الغجر يقع داخل الحدود اللبنانية، ولا يُسمح لإسرائيل بممارسة أي سلطة على هذا الجزء.

عدد الوحدات السكنية مع رخصة بناء، وسنة اصدار الترخيص

2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	المستوطنات
27	47	13	75	125	98	25	10	20	64	كتسرين
177	107	113	128	153	128	176	206	181	179	المجلس الإقليمي للمستوطنات (1)
204	154	126	233	278	226	201	216	201	243	المجموع
القرى السورية										
44	71	35	37	62	71	42	60	33	27	مجدل شمس
41	19	26	21	25	47	34	39	13	18	بقعاثا
10	13	26	23	34	53	10	10	7	18	مسعدة
11	10	11	4	21	18	17	12	8	7	عين قنية
0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	الفجر
106	113	98	85	143	190	103	121	61	70	المجموع

إعداد: د. نزيه بريك

(1) يشمل عدد الوحدات السكنية في مستوطنة سنير، التي لا تتبع المجلس الإقليمي لمستوطنات الجولان. ولا يشمل مستوطنة نمرو، التي يقطنها 6 عائلات وبلغ عدد سكانها عام 2021 فقط 22 نسمة. أما مستوطنة ترامب فقد أقيمت عام 2020، ولا تدخل ضمن هذه الاحصائيات، واليوم يقطنها 20 عائلة، يسكنون في مساكن مؤقتة.

المصادر:

<https://www.cbs.gov.il/he/Pages/search/TableMaps.aspx?CbsSubject=%D7%94%D7%99%D7%AA%D7%A8%D7%99%20%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94>

- https://www.cbs.gov.il/he/publications/LochutTlushim/2020/heter_yr_yv_01_2021.pdf

- <https://www.btl.gov.il/medinyut/situation/statistics/btlstatistics.aspx>

تسلط الجداول الضوء على سياسة التمييز في التخطيط. وعلى سبيل المثال - كما هو موضح في الجداول - كان عدد سكان القرى السورية في عام 2012 أكبر بمقدار 1.15 مرة من عدد المستوطنين، لكن عدد تصاريح البناء التي حصل عليها المستوطنون بلغ 3.47 ضعف عدد تصاريح البناء التي حصل عليها سكان القرى السورية. هذا التمييز مستمر على هذا المعدل حتى يومنا هذا، وإن كان بنسب مختلفة.

وبدلاً من استجابة سلطات التخطيط لحاجة السكان لتوسيع المناطق العمرانية، لوقف ظاهرة البناء غير القانوني، تقوم بتغريم المواطنين مبالغ كبيرة في المحاكم، بحيث أصبحت الغرامات المالية الناتجة عن البناء غير القانوني واحدة من مصادر الدخل للجنة التخطيط والبناء- معاليه حرمون.

مجدل شمس

مجدل شمس قرية ذات تاريخ عريق وغني، تأسست منذ أكثر من أربعمئة عام. عشية الاحتلال عام 1967 بلغ عدد سكان مجدل شمس 2918 نسمة. اليوم (بحسب بيانات الحكومة - قواعد البيانات الحكومية لنهاية أبريل 2023) يعيش في مجدل شمس 11,795 نسمة. هذا يعني أن عدد سكان مجدل شمس تضاعف أربع مرات على مدار 50 عامًا تحت الاحتلال. تبلغ مساحة منطقة النفوذ (الحدود الإدارية) لمجدل شمس، حسب المخطط الهيكلي الشاملة 15,983 دونماً، منها أكثر من الثلث (5,759) دونماً يقع ضمن المحمية الطبيعية حرمون، حيث عملياً لا يوجد لبلدية مجدل شمس أي سيطرة على هذه المنطقة، لأنها تعمل كمنطقة عسكرية. وهذا يعني عملياً أن منطقة نفوذ مجدل شمس لا تزيد مساحتها عن 10,000 دونم.

حقيقة أن عدد السكان قد تضاعف أربع مرات منذ عام 1967، بالمقابل انخفضت مساحة منطقة النفوذ أربع مرات، يقدم رؤية واضحة لاتجاه التخطيط ومسار التنمية في المستقبل. تبلغ مساحة المخطط الهيكلي (ج / 9858) لمجدل شمس 2,200 دونم. في مستوطنات مجلس الجولان الإقليمي، تبلغ حصة الفرد من مساحة المخطط الهيكلي 1.65 دونم، بينما حصة الفرد في القرى السورية من المخطط الهيكلي تبلغ 0.25 دونم. (حسب دراسة أجراها المرصد نهاية عام 2021).

وبحساب عدد السكان وحجم مساحة المخططات الهيكلية، فإن الكثافة السكانية في مجدل شمس تبلغ 5,137 نسمة / كم مربع، في حين الكثافة السكانية في مستوطنات مجلس الجولان الإقليمي تبلغ 604 فرد / كم مربع.

هذه البيانات لا تشرح فقط ترتيب مجدل شمس في المجموعة 3 في الترتيب الاجتماعي والاقتصادي (والقرى الأخرى في المجموعة 2) والمرتبة 162 في ترتيب السلطات المحلية، والمرتبة 177 في ترتيب الكثافة السكانية، بل أيضًا تكشف بشكل واضح وهام عن خلفية واتجاه سياسة التخطيط.

التخطيط المكاني، كما ينعكس من خلال المخطط الهيكلي الشامل لمجدل شمس، هو تخطيط مركزي وسُلطوي، حيث يمكن وضع علاقته مع سكان القرية ضمن مفهوم "الإملاء"، وبالتالي فإن واقع الفضاء يتم إنشاؤه بدون السكان الذين لديهم إمكانية التأثير الفعلي في تعريف ورسم واقعهم.