

■ ■ موجز – يونيو ٢٠١٦ ■ ■



## الأرض والخطة الحضرية الجديدة مذكرة تلخيصية لواقعي السياسات

ضمان حياة الأراضي وحقوق الملكية للجميع

## الأرض والخطة الحضرية الجديدة

الأراضي والإدارة المسؤولة للأراضي<sup>١</sup> وعلى وجه الخصوص، ينبغي أن تبني وتدمج جميع الالتزامات المتصلة بالأراضي التي تمخضت عن خطة عمل فانكوفر، جدول أعمال الموثل، والمبادئ التوجيهية الطوعية بشأن الإدارة المسؤولة للحيازة والقرارات ذات الصلة الصادرة عن مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل).

ينبغي للدول الأعضاء في الأمم المتحدة الالتزام بالالتزامات الأساسية الأربعة التالية لتحقيق أهداف الخطة الحضرية الجديدة، وهي:

### ١. ضمان أمن الحيازة للجميع:

يجب أن تؤكد الخطة الحضرية الجديدة على عدم ترك أي شخص وراء الركب فيما يتعلق بحقوق الأرض. ويجب أن تؤكد أن من واجب الدولة الاعتراف بجميع حقوق حيازة الأراضي المشروعة واحترامها وحمايتها جنباً إلى جنب مع الحقوق المتصلة، بما في ذلك الحيازة غير الرسمية والعرفية، وتعزيز وتيسير التمتع بها. ويجب أن تؤكد الخطة الحضرية الجديدة على أن الشركات التجارية لديها مسؤولية فيما يتعلق باحترام حقوق الإنسان وحقوق حيازة الأراضي المشروعة. ويجب أن تجد الخطة الحضرية الجديدة أيضاً حلولاً دائمة للنازحين.

يعد أمن الحيازة للجميع ضرورياً لأنه هو الأساس لتوفير سكن لائق للجميع. واستثمار مسؤول خاص. ويوفر رخاء عام لمدينة شاملة وأمنة.

### ٢. ضمان الاستخدام المستدام للأراضي:

إن الخطة الحضرية الجديدة تحتاج إلى: (أ) التأكيد على التنظيم العام المسؤول عن استخدام الأراضي، والذي تحدده المصالح طويلة الأجل للامة، ولا سيما المجتمعات المتضررة، بما في ذلك الفقراء والمهمشين؛ (ب) التأكيد على الأولوية القصوى لتقليل استهلاك الأرض، في حين يتم التخطيط على نطاق واسع لنمو السكان المتوقع للحد من البصمة البيئية للمستوطنات، وحماية الطبيعة والحفاظ على المناظر الطبيعية الثقافية؛ (ج) تعزيز احترام الوظيفة الاجتماعية للأرض وتعزيز توفير الفضاء العام الآمن استجابة لاحتياجات الجميع، بما في ذلك النساء والأطفال والشباب والمثليين، ومزدوجي الميل الجنسي، ومغايرو الهوية الجنسانية؛ (د) تعزيز أدوات إدارة الأراضي مثل التخطيط المكاني، وإعادة تهيئة الأراضي وتبادل الأراضي التي توفر فرصاً هائلة للتنمية الحضرية المستدامة؛ (هـ) تسليط الضوء على أهمية التنمية الإقليمية المتوازنة.

### يعد استخدام الأراضي بشكل مستدام ضرورياً لأنه يسمح

<sup>١</sup> تتمثل الصكوك الدولية الرئيسية التي ينبغي أن تبني عليها الخطة الحضرية الجديدة فيما يلي: أهداف التنمية المستدامة (ولا سيما الأهداف ١٠، ١١، ١١.١، ١١.٣، ومؤشرات ١٠.٤.٢ و ١١.٣.١)، والمبادئ التوجيهية الطوعية بشأن الإدارة المسؤولة لحيازة الأراضي ومصادر الأسماك والغابات في سياق الأمن الغذائي الوطني، والقرار ١٧-GC٢٣ الصادر عن مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) وقرارات الجمعية العامة ذات الصلة، ولجنة حقوق الإنسان، وقرارات مجلس حقوق الإنسان بما في ذلك الحق في السكن الملائم وعمليات الإخلاء القسري، والأطر والمبادئ التوجيهية لمبادرة سياسات الأراضي.

لأن الأرض تعد قضية شاملة تؤثر مباشرة على التمتع بعدد من حقوق الإنسان، فإنه ينبغي أن تبني الخطة العمرانية الجديدة أيضاً على وتهدف إلى تعزيز حماية القانون الدولي لحقوق الإنسان، وعلى الإرشادات المقدمة من قبل آليات حقوق الإنسان. وتشمل هذه على المبادئ التوجيهية بشأن ضمان الحيازة لفقراء الحضر والمبادئ الأساسية والمبادئ التوجيهية بشأن عمليات الإخلاء والزوح بدافع التنمية. وبالنسبة للكثير من الناس، تعد الأرض مصدراً لكسب العيش وتعد ضرورية لحقوق الإنسان الاقتصادية. وغالباً ما ترتبط الأرض أيضاً بهويات الناس وبالتالي فالأرض مرتبطة بحقوق الإنسان الاجتماعية والثقافية.

الخطة الحضرية الجديدة هي خطة بشأن الناس. فيحتاج الناس إلى مكان للعيش بكرامة، حيث يقصد بالمكان الأرض؛ أرض للسكن، والعمل، والتعليم، والأنشطة التجارية، والترفيه؛ والنقل وما إلى ذلك. ويمثل ارتفاع معدل النمو السكاني اليوم ضغوطاً متزايدة على الأرض، والتي تصبح بدورها شحيحة على نحو متزايد. فنحن نمر بنقطة تحول! فهناك حاجة إلى إدارة استخدام الأراضي واستغلالها بعناية ومسؤولية من أجل تسخير الإمكانيات التحويلية للخطة الحضرية الجديدة، ولا سيما في الحالات التي تحتاج المدن فيها لتنمو.

ويمكن للحكومات التي تضمن الوصول بأسعار معقولة وعادلة للأراضي وضمان الحيازة للجميع، والتي تضع أطراً لضمان الاستخدام المستدام للأراضي وآليات لتوليد الإيرادات الناجمة عن استخدام الأرض، أن تقوم بتوجيه وتمويل التنمية الحضرية المستدامة وإنشاء مدن شاملة ومرنة.

ولا يمكن للحكومات التي لا تنظم طرق الحصول على الأراضي واستخدامها، وترك كل شيء في يد السوق وصفوة المجتمع، والتي لا تستفيد من زيادة قيمة الأرض، أن تؤثر على التنمية الحضرية، لكنها تزيد من خطر نشوب الصراعات، وعدم الاستقرار الاجتماعي والاضطرابات، بالإضافة إلى التأثير السلبي على المناخ، ووقوع الكوارث.

تدعم الأرض جميع الجوانب الرئيسية للخطة الحضرية الجديدة لأن الأرض هي المحرك الرئيسي للتنمية الحضرية الشاملة والمستدامة

يعد أمن حيازة الأراضي واستخدام الأراضي بشكل مستدام جنباً إلى جنب مع الإدارة المسؤولة للأراضي بمثابة جوهر إدارة الأراضي بشكل مسؤول. وهذا يسهم في نهاية المطاف في تحقيق غالبية أهداف السياسة (الحضرية) الشاملة، بما في ذلك الحد من الفقر والمساواة بين الجنسين، والشمولية والتكامل وتوفير السكن الملائم للجميع، والتنمية الاقتصادية المحلية والتوظيف، وتمويل البلديات، والنقل، والتنقل، وحماية التراث الثقافي، والاستدامة البيئية، والحد من مخاطر وقوع الكوارث، والحد من تغير المناخ، والحكم الرشيد، وتعزيز السلام. وبالتالي تعد الإدارة المسؤولة لحقوق واستخدام الأراضي، بمثابة آلية تحويلية لتحقيق تسوية سلمية وشاملة وأمنة ومستدامة ومرنة.

وينبغي للدول الأعضاء في الأمم المتحدة عند وضع اللامسات الأخيرة على الخطة العمرانية الجديدة، معالجة الأراضي باعتبارها منطقة تركيز رئيسية وأن تشمل الأراضي في جميع أنواع المستوطنات البشرية: الحضرية، وشبه الحضرية، والريفية، والأغنياء والفقراء. وينبغي للدول الأعضاء التأكيد على الصكوك الدولية القائمة التي تشجع ضمان الحيازة للجميع والبناء عليها، والرقابة العامة لاستخدام

#### ٤. تمكين الإدارة المسؤولة للأراضي من خلال:

أ) القضاء على الفساد الإداري والسياسي والاحتيايل والمحسوبية في إدارة الأراضي وتنظيمها؛ ب) تعزيز المساءلة والشفافية والمشاركة من قبل الجميع عند إدارة الأراضي؛ ج) إنشاء وتنفيذ سياسات وقوانين ومعايير الأراضي الوطنية وفقا للقانون الدولي؛ د) إنشاء إجراءات ومعايير معقولة وقصيرة وبسيطة يتم تعديلها وفقا للمتطلبات المحلية. هـ) إنشاء نظم تسليم ملائمة للعملاء تكون ذات فعالية وكفاءة وميسرة وبأسعار معقولة، وتكون قائمة على المساءلة والشفافية، والتي تستغل التكنولوجيات الرقمية والاتصالات فضلا عن مجموعة واسعة من البيانات والمعلومات، بما في ذلك المعلومات الجغرافية المكانية؛ و) إدارة الأراضي العامة بصورة مسؤولة وشفافة؛ هـ) رصد تطبيق الأطر العالمية والوطنية.

تعد الإدارة المسؤولة للأراضي ضرورية لأنها تحمي المدن من الفساد البري. ويمكنها حل ومنع الصراعات والاضطرابات الاجتماعية. وتؤدي إلى مدن شاملة ومستدامة أكثر من ذلك بكثير.

إن الإدراج الكاف للأراضي في الخطة الحضرية الجديدة يعد أمرا بالغ الأهمية لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة!

بالتوازن بين الاحتياجات والمصالح المختلفة لجميع السكان في المناطق الحضرية. مما يجعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة. وأمنة ومرنة ومستدامة.

#### ٣. توليد إيرادات قائمة على الأرض لصالح الجميع:

ينبغي أن تؤكد الخطة الحضرية الجديدة على القدرة العالية لكل من: أ) وضع آليات شفافة ونزيهة وفعالة لتقاسم قيمة الأرض، على سبيل المثال، الحفاظ على قيمة الأرض، والاقنتطاع على التحسينات، وبيع حقوق التنمية؛ ب) اختيار نوع أو عدة أنواع من الضرائب المفروضة على الأراضي التي تم تعديلها للظروف المحلية، على سبيل المثال، شراء الأراضي، حيازة الأرض، وبيع الأراضي، وضريبة زيادة قيمة الأراضي. ج) وضع وتنفيذ استراتيجية بشأن الخدمات المصرفية للأراضي وتوليد الدخل من الأراضي العامة.

تعد العائدات القائمة على الأرض عادلة ومستدامة اجتماعيا لأن أولئك الذين يستفيدون أكثر من التحضر يساهمون بصورة أكبر في تكاليفها؛ كما أنها تعد ضرورية لأنها توسع قاعدة الإيرادات من الحكومات المحلية. والتي تمكنها من تمويل التنمية الحضرية الشاملة والمستدامة.

## الأرض والخطة الحضرية الجديدة

**المؤشر المقترح للالتزام ٢:** الرجوع إلى مؤشر رقم ١١,٣,١ من أهداف التنمية المستدامة بشأن نسبة معدل استهلاك الأراضي لمعدل النمو السكاني.

### الالتزام ٣: توليد إيرادات قائمة على الأرض لصالح الجميع

**الإجراء ١٠:** توليد إيرادات قائمة على الأرض للحكومات المحلية لإنفاقها لصالح جميع سكان المستوطنة، ولا سيما الأكثر تهميشاً. وتحقيقاً لهذه الغاية: (أ) وضع آليات شفافة ونزيهة وفعالة لتقاسم قيمة الأرض، على سبيل المثال، الحفاظ على قيمة الأرض والاقتطاع على التحسينات وبيع حقوق التنمية؛ (ب) اختيار نوع أو عدة أنواع من الضرائب المفروضة على الأراضي التي تم تعديلها للظروف المحلية، على سبيل المثال، شراء الأراضي، حيازة الأرض، وبيع الأراضي، وضريبة زيادة قيمة الأراضي. (ج) وضع وتنفيذ استراتيجية بشأن الخدمات المصرفية للأراضي وتوليد الدخل من الأراضي العامة. تجنب أن ينجم الحفاظ على قيمة الأراضي عن استهلاك غير مبرر للأراضي.

**المؤشر المقترح للالتزام ٣:** تقاسم العائدات القائمة على الأرض للإيرادات البلدية الشاملة.

### الالتزام ٤: تمكين الإدارة المسؤولة للأراضي

**الإجراء ١١:** القضاء على الفساد الإداري والسياسي والاحتيال والمحسوبية في إدارة الأراضي وتنظيمها من خلال تعزيز المساءلة والشفافية والمشاركة للجميع عند التعامل مع الأرض.

**الإجراء ١٢:** إنشاء إجراءات ومعايير معقولة وقصيرة وبسيطة يتم تعديلها وفقاً للمتطلبات المحلية، وضمان إنشاء نظم تسليم ملائمة للعملاء تكون ذات فعالية وكفاءة وميسرة وبأسعار معقولة، وتكون قائمة على المساءلة والشفافية، والتي تستغل التكنولوجيات الرقمية والاتصالات فضلاً عن مجموعة واسعة من البيانات والمعلومات، بما في ذلك المعلومات الجغرافية المكانية.

**الإجراء ١٣:** ضمان شفافية ومسؤولية إدارة الأراضي العامة لمصلحة الجميع والتقليل من مخاطر سوء الاستخدام، بما في ذلك المخصصات غير المشروعة والمضاربة.

**الإجراء ١٤:** الاعتراف بالدور الحاسم للأرض في العنف والاضطرابات والصراعات الاجتماعية، بما في ذلك العنف داخل الأسرة، وضمان تأثير التدابير على استخدام الأراضي و/أو ألا تؤدي ترتيبات الحيازة بشكل مباشرة أو غير مباشر إلى العنف والاضطراب الاجتماعي والصراع، ولكن منع الصراعات الجديدة والمساهمة في حل الصراعات القائمة.

**الإجراء ١٥:** تعزيز إدراج وجهات النظر على المدى الطويل، بما في ذلك احتياجات ومصالح المجتمع عند التعامل مع قضايا الأراضي على المدى الطويل.

**الإجراء ١٦:** وضع وتنفيذ السياسات والقوانين والمعايير الوطنية على

**يتطلب كل التزام من الالتزامات الرئيسية الأربعة البدء بمجموعة من الإجراءات من قبل الحكومات، وهي:**

### الالتزام ١: ضمان أمن الحيازة للجميع

**الإجراء ١:** خلق وعي بشأن الأهمية الرئيسية للأراضي من أجل تنمية المستوطنات البشرية المستدامة.

**الإجراء ٢:** توفير مساحة كافية بأسعار معقولة للجميع مع إدراك محدودية الأراضي.

**الإجراء ٣:** تحقيق أمن الحيازة للجميع ووضع حد لعدم المساواة بين الجنسين فيما يتعلق بحقوق الحيازة. وتحقيقاً لهذه الغاية، الاعتراف بالتنوع والطبيعة المتعددة الأبعاد لنظم وممارسات وحقوق حيازة الأراضي القائمة، وإنشاء إدارة أراضي ملائمة للغرض تكون فعالة ومنصفة وغير تمييزية ومستجيبة للنوع الاجتماعي، وفعالة من حيث التكلفة والوقت، والتي تستجيب للاحتياجات والمطالب والقدرات المحلية.

**المؤشر المقترح للالتزام ١:** الرجوع إلى مؤشر رقم ٤,١ من أهداف التنمية المستدامة بشأن نسبة النساء والرجال والشعوب الأصلية والمجتمعات المحلية مع حقوق الحيازة الآمنة للأراضي والممتلكات والموارد الطبيعية سواء كانت بشكل فردي أو جماعي.

### الالتزام ٢: ضمان الاستخدام المستدام للأراضي

**الإجراء ٤:** التأكد من أن التخطيط الحضري (المكاني) ينتج عن كفاءة الاستخدام المستدام اجتماعياً وبيئياً للأراضي على الرغم من ارتفاع معدل النمو السكاني السريع. وتحقيقاً لهذه الغاية، إنشاء إدارة فعالة للأراضي، بما في ذلك تخطيط استخدام الأراضي الشفاف والشامل والمنصف وغير التمييزي، والتشاركي، وإعادة هيكلة الأراضي وتبادل الأراضي التي تم تعديلها لتلائم الظروف المحلية وتنفيذها الفعال الذي ينتج عنه انخفاض معدلات استهلاك الأرض.

**الإجراء ٥:** تعزيز التنمية الإقليمية المتوازنة ودعم المدن الثانوية من خلال التخطيط المكاني الوطني والإقليمي، مع تحديد مسؤوليات بوضوح للمناطق المختلفة للسلطة.

**الإجراء ٦:** تعزيز التخطيط المكاني لمناطق المدينة وتشجيع التعاون بين البلديات.

**الإجراء ٧:** تحقيق الوظيفة الاجتماعية للأرض، واحترام التنوع بأوسع معانيه، وضمان الوصول العادل للجميع إلى الأماكن العامة والبنية التحتية والخدمات، وحماية المناظر الطبيعية الثقافية.

**الإجراء ٨:** تجنب المزيد من تغير المناخ والتخفيف من مخاطر الكوارث، والتكيف مع كليهما من خلال الإدارة المستدامة للأراضي.

**الإجراء ٩:** توفير حلول دائمة للنازحين، بما في ذلك النازحين داخلياً، والأشخاص المعاد توطينهم، واللاجئين والعائدين.

## ينبغي أن تحدد الخطة الحضرية الجديدة بوضوح الأدوار المختلفة لمختلف الجهات الفاعلة

جميع الجوانب المتعلقة بحيازة الأراضي وإدارة الأراضي وتنظيمها وفقا للقانون الدولي.

- **الإجراء ١٧:** وضع معايير وطنية لتخطيط استخدام الأراضي، والاعتراف بحقوق الأراضي وتقييم الأراضي، والحفاظ على قيمة الأرض وغيرها، التي تحترم القانون الدولي لحقوق الإنسان، وضمان اتباع نهج يكون في صالح الفقراء ويتم تعديله للواقع المحلي والحاجة إلى ضمان تطبيقه.
  - **الإجراء ١٨:** تعزيز النهج والأساليب التشاركية، مثل التخطيط التشاركي في استخدام الأراضي، وتعديل الأرض التشاركي، والحصص التشاركي، وحشد المصادر، إلخ.
  - **الإجراء ١٩:** مواصلة جمع وتحديث وتحليل المعلومات الجغرافية المكانية في الوقت المناسب وبطريقة شفافة وصارمة ويمكن الوصول إليها مع أخذ الضمانات اللازمة. وينبغي أن يدرج هذا في أداء نظم معلومات الأرض كقاعدة وليس لإدارة الأراضي فحسب بل لمجموعة واسعة من أنشطة التنمية الحضرية.
  - **الإجراء ٢٠:** الالتزام الكامل والمسؤول عن تنفيذ الخطة العمرانية الجديدة ورصدها وتقييمها بشكل منظم وبطريقة ذات معنى، وربط حيثما كان ذلك ممكنا رصد الأطر العالمية والوطنية، بما في ذلك، وليس على سبيل الحصر، أهداف التنمية المستدامة.
  - **المؤشر المقترح للالتزام ٤: عدد صفقات وتجهيز الأراضي غير المشروعة الموثقة.**
  - **ينبغي أن تشمل الخطة الحضرية الجديدة أيضا القضايا الشاملة التالية:**
    - تعزيز أطر العمل المحلية التي أعدها مجموعات أصحاب المصلحة المتعددين.
    - توفير الموارد اللازمة لتنمية القدرات والبحوث.
    - التأكيد على أهمية شبكات ومنصات تبادل المعرفة، وتبادل الخبرات الفنية والحصول على المعلومات والمساعدة.
    - الاستفادة من مزايا العصر الرقمي لتنفيذ الخطة العمرانية الجديدة.
    - ضمان إدارة تغيير فعالة عند بدء إصلاحات لتنفيذ عناصر الخطة العمرانية الجديدة.
  - سيكون من المفيد إعادة التأكيد بوضوح على أن مبادئ عدم التمييز والمساواة، بما في ذلك المساواة بين الجنسين، والتشاور والمشاركة الهادفة، والحق في الإعلام وحرية التعبير والتجمع السلمي، تعد أمرا أساسيا.
- تتكون الحكومات من قادة/ منسقين من مختلف أصحاب المصلحة. ويجب أن نشجع جميع الأطراف الفاعلة المحتملة على المشاركة، بما في ذلك المجتمع المدني والجهات الخاصة المسؤولة، والحكومات الوطنية والإقليمية والمحلية والإدارات. فعلى الحكومات أن تخلق فرص للجهات الفاعلة غير الحكومية، وتمكين المجتمع المدني، وإنشاء شراكات استراتيجية فيما بين المجتمع المدني وشراكات بين القطاعين العام والخاص، وضمان استخدام الأموال العامة لخلق موارد ودخل عام، وأن تلتزم الجهات الخاصة بالمبادئ التوجيهية للأمم المتحدة بشأن الأعمال التجارية وحقوق الإنسان. ووفقا لذلك، عند الإشارة إلى القطاع الخاص، يجب بالتالي أن تستخدم الخطة الحضرية الجديدة مصطلح «مستثمر خاص/مؤسسة/شركة مسؤولة».
- ينبغي إجراء المهام الحكومية على أنسب مستوى واتباع المبادئ التوجيهية. وفي هذا الصدد، تحتاج الخطة العمرانية الجديدة للتأكيد على أهمية الربط بين اللامركزية الإدارية واللامركزية المالية والسياسية.
- يمكن لمنظمات المجتمع المدني المساهمة بطرق متعددة في تنفيذ الخطة العمرانية الجديدة. ويمكن أن تلعب دورا كبيرا في الضغط من أجل هذه القضية؛ وشرح القضية للمسؤولين الحكوميين وتزويدهم بالقضايا الفعلية؛ وإنشاء وصيانة شبكات بشأن القضايا الحضرية (الأرض)؛ وربط المجتمعات مع بعضها البعض وكذلك المجتمعات مع الخبراء؛ والشروع في تبادل المعرفة من خلال قنوات مختلفة. وتطوير واختبار أدوات مبتكرة؛ وتوثيق وتبادل الممارسات الجيدة فضلا عن رصد إدارة (الأرض) على المستوى المحلي أو الإقليمي أو الوطني؛ وتحديد الممارسات الجيدة والسينة وإتاحتها للجمهور.
- يحتل مستثمرو القطاع الخاص مكانة جيدة لتنفيذ العديد من المهام الأساسية اللازمة لتحقيق التنمية الحضرية المستدامة. وينبغي أن يلعبوا دور المنفذين والمطورين والتصرف بروح المسؤولية من خلال الالتزام بالمبادئ التوجيهية للأمم المتحدة بشأن الأعمال التجارية وحقوق الإنسان.

## لمزيد من المعلومات

مقتطفات من الصكوك الدولية القائمة

### لجنة الأمم المتحدة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، التعليق العام رقم ٤ :

”إن شغل المسكن يتخذ أشكالاً مختلفة منها الإيجار (العام والخاص)، والإسكان التعاوني، وشغل المسكن من قِبَل مالكه، والإسكان في حالات الطوارئ، والاستيطان غير الرسمي، بما في ذلك الاستيلاء على الأراضي أو العقارات. وبصرف النظر عن نوع شغل المسكن، ينبغي أن يتمتع كل شخص بدرجة من الأمن في شغل المسكن تكفل له الحماية القانونية من الإخلاء بالإكراه، ومن المضايقة، وغير ذلك من التهديدات. وكذلك، يمكن للدول الأطراف أن تتخذ تدابير فورية ترمي إلى توفير الضمان القانوني لشغل المسكن بالنسبة إلى الأشخاص والأسر الذين يفتقرون حالياً إلى هذه الحماية، وذلك من خلال تشاور حقيقي مع الأشخاص والجماعات المتأثرة“.

(لجنة الأمم المتحدة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية)

التعليق العام رقم ٤: الحق في السكن الملائم ( المادة ١١ (١))

### الموئل أو لا

الأرض، وبسبب طبيعتها الفريدة والدور الحاسم الذي تلعبه في المستوطنات البشرية، لا يمكن التعامل معها على أنها أصول عادية، أو التحكم فيها من قِبَل الأفراد والخضوع لضغوط وعدم كفاءة السوق. [...] وبدلاً من ذلك، ينبغي تحديد نمط استخدام الأرض من قِبَل مصالح المجتمع طويلة الأجل، خصوصاً وحيث أن القرارات المتعلقة بأنشطة الموقع، والاستخدام المحدد للأرض يكون لها تأثير طويل الأمد على نمط وهيكل المستوطنات البشرية. [...] وبالتالي لا غنى عن التحكم العام لاستخدام الأراضي لحمايتها كأصول وتحقيق الأهداف طويلة الأجل لسياسات واستراتيجيات المستوطنات البشرية“.

”الزيادة غير المكنسية الناتجة عن ارتفاع قيمة الأراضي الناتجة عن التغيير في استخدام الأراضي، بدءاً من الاستثمار العام أو القرار أو نتيجة للنمو الشامل للمجتمع يجب أن تخضع لاستعادة المؤسسات العامة المناسبة (المجتمع)“.

(خطة عمل فانكوفر، ١٩٧٦)

### الموئل ثانياً

إعلان اسطنبول بشأن المستوطنات البشرية، ومؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية

”إننا نعيد تأكيد التزامنا بإعمال الحق في المسكن الملائم على النحو المنصوص عليه في الصكوك الدولية، إعمالاً تاماً ومنتزحاً. ووصولاً

إلى تلك الغاية، سنسعى إلى تحقيق المشاركة النشطة من جانب شركائنا العاملين والخاصين وغير الحكوميين على كافة المستويات من أجل كفالة الضمان القانوني للحيازة والحماية من التمييز والمساواة في فرص الحصول على مسكن ملائم معقول التكلفة لجميع الأشخاص وأسراًهم“.

(إعلان اسطنبول بشأن المستوطنات البشرية، ومؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، إسطنبول، تركيا، ٣-١٤ يونيو، ١٩٩٦ الفقرة ٨. التي أقرتها الجمعية العامة للأمم المتحدة في دورتها ٥١) (A/CONF.١٤/١٦٥)

جدول أعمال الموئل، الفقرة ٧٥:

”تعتبر إمكانية الحصول على الأراضي والضمان القانوني للحيازة شرطين استراتيجيين لازمين لتوفير المأوى الملائم للجميع ولتنمية المستوطنات البشرية المستدامة في المناطق الحضرية والمناطق الريفية على حد سواء. وهذه أيضاً وسيلة لكسر الحلقة المفرغة للفقر. ويجب على كل حكومة أن تيدي التزاماً بتعزيز توفير عرض كاف من الأراضي في سياق سياسات مستدامة لاستخدام الأراضي. ومع الإقرار بوجود قوانين، وأو نظم وطنية مختلفة لحيازة الأراضي، فإنه ينبغي للحكومات على المستويات المناسبة، بما في ذلك السلطات المحلية، أن تسعى إلى تذييل كل العقبات الممكنة التي قد تعوق الحصول على الأراضي على قدم المساواة وأن تكفل حماية تساوي حقوق المرأة والرجل فيما يتعلق بالأراضي والملكية بموجب القانون. ويظل عدم اعتماد سياسات وممارسات مناسبة لاستخدام وإدارة الأراضي الحضرية والريفية، على شتى المستويات، سبباً رئيسياً للإجحاف والفقر. وهو أيضاً السبب في ارتفاع تكاليف المعيشة وشغل أرض معرضة للأخطار وتدهور البيئة وتزايد تعرض الموائل في المناطق الحضرية والريفية للأخطار؛ وهذا يؤثر على الناس كافة، ولاسيما الفئات المحرومة والضعيفة والأشخاص الذين يعيشون في فقر وذوو الدخل المنخفض“.

(إعلان اسطنبول بشأن المستوطنات البشرية، ومؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، إسطنبول، تركيا، ٣-١٤ يونيو، ١٩٩٦ الفقرة ٧٥. التي أقرتها الجمعية العامة للأمم المتحدة في دورتها ٥١) (A/CONF.١٤/١٦٥) المرفق الثاني،

تعزيز أهداف التنمية المستدامة أمن الحيازة والاستخدام المستدام للأراضي. وتدعم المؤشرات التالية هذه الادعاءات وسوف تقيسها في المستقبل:

- المؤشر ١,٤,٢: نسبة السكان البالغين مع حقوق حيازة آمنة للأرض، ومع وثائق معترف بها قانونياً والذين يرون حقوقهم على الأرض حقوقاً آمنة، حسب الجنس وحسب نوع الحيازة.
- المؤشر ١١,٣,١: نسبة معدل استهلاك الأراضي لمعدل النمو السكاني.

## المبادئ التوجيهية الطوعية بشأن الإدارة المسؤولة لحيازة الأراضي

”ينبغي على الدول:

١. الاعتراف بجميع أصحاب حقوق الحيازة المشروعة وبحقوقهم، واحترامهم. كما يتوجب عليها أن تتخذ تدابير معقولة لتحديد وتسجيل واحترام أصحاب حقوق الحيازة المشروعة وحقوقهم، سواء كانت مسجلة أو غير مسجلة رسمياً؛ والامتناع عن التعدي على حقوق حيازة الآخرين؛ والوفاء بالواجبات المصاحبة لحقوق الحيازة.
٢. صون حقوق الحيازة المشروعة من التهديدات والانتهاكات. ويتعين على الدول حماية أصحاب حقوق الحيازة من فقدان حقوق حيازتهم بصورة تعسفية، بما في ذلك عمليات الإخلاء القسري التي تتعارض مع موجباتها المرعية بموجب القانون الوطني والدولي.
٣. تعزيز وتسهيل التمتع بحقوق الحيازة المشروعة. ويتعين على الدول اتخاذ تدابير نشطة لدعم وتسهيل الأعمال الكاملة بحقوق الحيازة، أو إجراء المعاملات التي تشمل هذه الحقوق، مثل ضمان أن تكون الخدمات متاحة للجميع.
٤. توفير إمكانية الوصول إلى العدالة لمعالجة التعديت على حقوق الحيازة المشروعة. ويتعين على الدول توفير أساليب فعالة ومتاحة للجميع، من خلال السلطات القضائية أو نهج أخرى، لحل المنازعات حول حقوق الحيازة؛ والعمل على إنفاذ النتائج بصورة فورية وبتكلفة معقولة. كما ينبغي أن تقدم الدول تعويضاً فورياً وعادلاً في حال الاستيلاء على حقوق الحيازة لأغراض عامة.
٥. الوقاية من منازعات الحيازة، والنزاعات العنيفة، والفساد. ويتعين على الدول اتخاذ تدابير نشطة للحوول دون نشوء منازعات حول الحيازة وتصاعدها إلى نزاعات عنيفة. كما عليها أن تسعى إلى مكافحة الفساد بجميع أشكاله وعلى جميع المستويات وفي جميع السياقات.

تتحمل الجهات الفاعلة غير الحكومية، بما في ذلك الشركات التجارية، مسؤولية احترام حقوق الإنسان وحقوق الحيازة المشروعة. ويتعين على الشركات التجارية التصرف بالعناية الواجبة لتفادي انتهاك حقوق الإنسان وحقوق الحيازة المشروعة الخاصة بالآخرين. كما عليها اعتماد نظم ملائمة لإدارة المخاطر من أجل الحد من الآثار السلبية على حقوق الإنسان وحقوق الحيازة المشروعة ومعالجتها. ويجب أن توفر الشركات التجارية أيضاً آليات غير قضائية، وأن تتعاون معها لتأمين تعويضات، بما في ذلك آليات تظلم فاعلة على المستوى التشغيلي، حسب الاقتضاء، حين تتسبب بأثار سلبية على حقوق الإنسان وحقوق الحيازة المشروعة، أو تسهم في وقوعها. كما يتعين على هذه الشركات تحديد أية آثار فعلية أو محتملة على حقوق الإنسان وحقوق الحيازة المشروعة تكون قد تسببت بها وتقييمها. كذلك واستناداً إلى التزاماتها الدولية، ينبغي أن توفر الدول سبل انتصاف قضائية فعلية لمعالجة الآثار السلبية على حقوق الإنسان وحقوق الحيازة المشروعة التي تتسبب بها الشركات التجارية. وحين تكون الشركات المعنية شركات عبر وطنية، يتعين على الدول التي تنتمي إليها أن تضطلع بدور في مساعدة الشركات والدول المضيفة على ضمان عدم ضلوع الشركات في أي انتهاك لحقوق الإنسان وحقوق الحيازة المشروعة. وكذلك، من شأن الدول أن تتخذ خطوات إضافية للحماية من انتهاكات حقوق الإنسان وحقوق الحيازة المشروعة من

جانِب الشركات التي تمتلكها الدولة المعنية، أو تسيطر عليها، أو التي تتلقى دعماً وخدمات هامة من وكالات حكومية.

(المبادئ التوجيهية الطوعية بشأن الإدارة المسؤولة للحيازة أو الأرض، ومصائد الأسماك والغابات)

في سياق الأمن الغذائي الوطني، التي أقرتها لجنة الأمن الغذائي العالمي في دورتها ٣٨ في ١١ مايو ٢٠١٢)

### مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، ١١٠٢، القرار ٧١/٣٢ (٧):

”٧. يشجع الحكومات والشركاء في جدول أعمال المونل، فيما يتعلق بمسائل الأراضي، على ما يلي:

(أ) أن تنفذ برامج لتطوير سياسات الأراضي ولإصلاح اللوائح والإجراءات، عند الاقتضاء، من أجل تحقيق التنمية الحضرية المستدامة وتحسين التعامل مع تغير المناخ، مع كفاءة ترسيخ التدخلات الخاصة بالأراضي ضمن أطر فعالة لإدارة الأراضي؛

(ب) أن تعزز ضمان الحيازة لجميع شرائح المجتمع من خلال الاعتراف بتعدد نظم الحيازة واحترامه، مع تحديد وتبني أشكال بسيطة لترتيبات الحيازة، بما يناسب الأحوال المعينة، وتبني أشكال بديلة لإدارة الأراضي وسجلات الأراضي، إلى جانب النظم التقليدية لإدارة الأراضي، وتكثيف الجهود من أجل تحقيق ضمان الحيازة في ظل أوضاع ما بعد النزاعات وما بعد الكوارث؛

(ت) أن تستعرض وتطور آليات إدارة الأراضي الحضرية، بما في ذلك إدارة وتنظيم تخطيط الأراضي/التخطيط المكاني، ونظم معلومات الأراضي، والنظم الضرائبية القائمة على الأراضي، بغية تعزيز حقوق الحيازة وتوسيع فرص الحصول المضمون والمستدام على الأراضي والسكن والخدمات الأساسية والبنى التحتية، وخصوصاً للفقراء والنساء؛

(مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، القرار ١٧/٢٣ (٧)، ٢٠١١)

### مجلس إدارة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، القرار ٤/٥٢

الذي تم تمريره في عام ٢٠١٥ ” يطلب إلى المدير التنفيذي أن يواصل دعم وتعزيز تنسيق جهود منظومة الأمم المتحدة، من خلال الشبكة العالمية لوسائل استغلال الأراضي بغية إيجاد تماسك وخلق نهج مراعية للنزاعات في قضايا الأراضي بما في ذلك من خلال التعددية في نظم حيازة الأراضي لجميع قطاعات المجتمع وأشكال بديلة في إدارة الأراضي.“ كما عزز نفس القرار ” نهجاً متكاملاً للتحضر المستدام والمستوطنات البشرية المستدامة“ الذي يتطلب تخطيطاً تشاركياً وشاملاً وحضرياً وإقليمياً. وبالتالي عمل القرار على ” تشجيع الدول الأعضاء على الدخول في تخطيط عمليات مكانية اندماجية مستدامة تشاركية للجميع حيث تستجيب إلى وقائعها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية.“

## الإطار والمبادئ التوجيهية لمبادرة سياسات الأراضي

”على الرغم من أن الأرض تعد أساساً لسبل كسب العيش المستدامة في أفريقيا، إلا أن مبادرات التنمية في العديد من البلدان لا تأخذ في حسابها دائماً هذا الواقع بصورة شاملة. ويتعين على الحكومات الأفريقية اتخاذ التدابير المناسبة لضمان أن تلعب الأرض دورها الأساسي في عملية التنمية، وعلى الأخص في إعادة البناء الاجتماعي والحد من الفقر، وتعزيز الفرص الاقتصادية للمرأة، وتعزيز الحوكمة، وإدارة البيئة، وتعزيز حل النزاعات، وقيادة التحديث الزراعي.“

الاتحاد الأفريقي/ بنك التنمية الأفريقي/ اللجنة الاقتصادية لأفريقيا (٢٠١٠):

الإطار والمبادئ التوجيهية بشأن سياسات الأراضي في أفريقيا)

## لجنة الأمم المتحدة المعنية بحقوق الإنسان، ٤٠٠٢، القرار المتعلق حظر عمليات الإخلاء القسري:

” وإذ تلاحظ الأحكام المتعلقة بعمليات الإخلاء القسري الواردة في جدول أعمال المؤهل التي اعتمدها مؤتمر الأمم المتحدة الثاني للمستوطنات البشرية (المؤهل الثاني) في حزيران/يونيه ١٩٩٦ A/CONF.١٦٥/١٤))، الذي عقد في يونيو ١٩٩٦،

٦. تؤكد من جديد أن عمليات الإخلاء القسري المخالفة للقوانين التي تتفق ومعايير حقوق الإنسان الدولية تشكل انتهاكاً جسيماً لمجموعة كبيرة من حقوق الإنسان، وخاصة الحق في السكن اللائق؛

٧. **تحث بقوة** الحكومات على القيام فوراً باتخاذ تدابير، على جميع المستويات، بهدف القضاء على ممارسة الإخلاء القسري ولا سيما بطرق منها إلغاء الخطط القائمة التي تنطوي على عمليات إخلاء قسري تعسفي وأية تشريعات تسمح بهذه العمليات واعتماد وتنفيذ تشريعات تكفل الحق في ضمان الحيابة لجميع المقيمين؛

لجنة الأمم المتحدة المعنية بحقوق الإنسان، القرار رقم ٢٨/٢٠٠٤، الذي اعتمد في الاجتماع ال ٥٢، في ١٦ أبريل ٢٠٠٤



## نبذة عن الشبكة العالمية لأدوات الأراضي

الشبكة العالمية لأدوات الأراضي هي تحالف مكون من شركاء على المستوى العالمي، والإقليمي، والوطني يساهم في التخفيف من حدة الفقر من خلال الإصلاح الزراعي، وتحسين إدارة الأراضي وضمان الحيازة، لا سيما من خلال تطوير ونشر أدوات الأراضي التي تكون في صالح الفقراء وتستجيب لاحتياجات الجنسين.

Photos © UNHABITAT/Habitat III/Christol Paluku

جعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة، وأمنة ومرنة ومستدامة عن طريق استغلال الأراضي بصورة مسؤولة:

Mr. Oumar Sylla  
Unit Leader,  
Land and Global Land Tool Network,  
Urban Legislation, Land and Governance Branch  
United Nations Human Settlements Programme - UN-Habitat

Email: [oumar.sylla@unhabitat.org](mailto:oumar.sylla@unhabitat.org)  
Website: [www.gltn.net](http://www.gltn.net) | [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org);

UNITED NATIONS HUMAN SETTLEMENTS PROGRAMME  
UN-HABITAT  
P.O. 30030, Nairobi 00100, Kenya  
Tel: +254 20 76 23120  
Fax: +254 20 762 4266  
Website: [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org)

**UN HABITAT**  
نحو مستقبل حضري أفضل

**GLTN**  
الشبكة العالمية لأدوات الأراضي