



دورة نزع ملكية الأراضي للمنفعة العامة وإعادة التوطين: التعويضات وخطط التوطين واستعادة سبل العيش

30 نوفمبر – 4 ديسمبر 2026
دبي - فندق خمس نجوم في وسط الأعمال



دورة نزع ملكية الأراضي للمنفعة العامة وإعادة التوطين: التعويضات وخطط التوطين واستعادة سبل العيش

المرجع: 30336_2083 التاريخ: 30 نوفمبر - 4 ديسمبر 2026 المكان: دبي - فندق خمس نجوم في وسط الأعمال الرسوم: SAR 19500

مقدمة:

نزع ملكية الأراضي للمنفعة العامة وإعادة التوطين، من تقدير التعويضات إلى خطط التوطين واستعادة سبل العيش، هو موضوع هذه الدورة الممتدة أسبوع، الموجهة إلى وحدات حرم الطرق والتقييم والضمانات الاجتماعية في جهات الطرق والسكك الحديدية والمرافق والتطوير الحضري، وتنتهي بإعداد مسودة خطة عمل لإعادة التوطين وإطار للتعويضات لمشروع خطي افتراضي. فالأعمال العامة تتعثر والأسر المتأثرة تفقد دخلها حين تنزع ملكية الممرات دون حصر للأصول أو مصفوفة استحقاقات أو قناة للتظلم. ويعمل المشاركون في ملفات الاستحواذ أو عروض التعويض أو التواصل المجتمعي، ويتعلمون عبر دراسات حالة على نتائج الحصر وجداول التقييم. وتقدم كور كونسبت هذه الدورة.

أهداف الدورة:

- تخطيط الأراضي المطلوبة لمشروع طريق أو سكة حديد أو خط أنابيب أو مخطط حضري بتطبيق تسلسل التجنب ثم التقليل ثم التخفيف على بدائل المسار
- تنظيم مسوحات الأراضي والأصول والحصر الأسري وإعلان تاريخ القطع الذي يحدد المستحقين ونوع استحقاقهم
- حساب التعويض بتكلفة الإحلال، بما فيه القيمة السوقية وتعويض الإزعاج وتعويض التجزئة والضرر اللاحق بالأرض المتبقية
- إدارة التشاور وآلية التظلم التي تسجل شكاوى الملاك والمستأجرين وشاغلي الأرض دون سند وتعالجها وترفع تقاريرها
- إعداد خطط عمل إعادة التوطين وخطط استعادة سبل العيش وفق IFC Performance Standard 5 ومعييار Bank ESS5 World
- متابعة استعادة سبل العيش مقابل مؤشرات خط الأساس وتجهيز الأدلة التي يطلبها تدقيق الإنجاز

الفئة المستهدفة:

- وحدات حرم الطرق المسؤولة عن الأراضي المطلوبة للممرات وملفات استحواذ القطع وتسليم المواقع للمقاولين
- وحدات التقييم والأملك المسؤولة عن تقديرات التعويض والعروض وجداول الصرف للملاك المتأثرين
- وحدات الضمانات الاجتماعية المسؤولة عن مسوحات الحصر وسجلات التشاور وإعداد خطط إعادة التوطين
- وحدات التواصل المجتمعي المسؤولة عن سجلات التظلم والتواصل مع الأسر ودعم الفئات الأضعف
- وحدات إدارة المشاريع المسؤولة عن مواءمة توفير الأراضي مع مراحل التصميم والتنفيذ
- وحدات المتابعة والتقييم المسؤولة عن رصد دخل الأسر وسكنها ووصولها إلى الخدمات بعد التهجير

محاوِر الدورة:

اليوم 1: نزع الملكية للمنفعة العامة وأنواع التهجير وخط أساس الممر

- مقارنة مصطلحات نزع الملكية والاستملاك والشراء الجبري
- اختيار المنفعة العامة وملف تبرير نزع الملكية
- تصنيف التهجير المادي والتهجير الاقتصادي للأشخاص المتأثرين
- تطبيق تسلسل التجنب والتقليل والتخفيف على بدائل المسار
- خط أساس الأراضي المطلوبة للممر بالخرائط الشريطية وقوائم القطع

اليوم 2: معيار 5 IFC Performance Standard ومعيار ESS5 وتصميم الاستحقاقات

- أهداف IFC Performance Standard 5 ونطاقه وحالات انطباقه
- قيود استخدام الأراضي والوصول إليها في معيار World Bank ESS5
- تسلسل التخطيط في دليل IFC للممارسات الجيدة لحيازة الأراضي
- مصفوفة الاستحقاقات للملاك والمستأجرين وشاغلي الأرض دون سند
- تحليل الفجوة بين أحكام نزع الملكية المحلية ومعايير جهات الإقراض

اليوم 3: مسوحات الأصول وتاريخ القطع وتقدير التعويضات

- بروتوكول ميداني للحصر الأسري وجرد الخسائر
- إعلان تاريخ القطع والإفصاح عنه وضبط المطالبات الانتهازية
- تقدير تكلفة الإحلال الكاملة للأراضي والمنشآت والمحاصيل
- بنود تعويض الإزعاج والتجزئة والضرر اللاحق بالأرض المتبقية
- خطابات عرض التعويض والتسوية التفاوضية وسجلات الصرف

اليوم 4: إشراك أصحاب المصلحة وآلية التظلم والفئات الأضعف ومخاطر سبل العيش

- خطة إشراك أصحاب المصلحة للمجتمعات المهجرة والمستضيفة
- استقبال التظلمات وتصعيدها وإغلاقها في سجلات آلية التظلم
- فرز الأسر الأضعف والمساعدة الانتقالية الموجهة إليها
- خطة استعادة سبل العيش للمزارعين والتجار وأصحاب الأجور
- اختيار موقع إعادة التوطين والمساكن البديلة ودمج المجتمع المستضيف

اليوم 5: دراسة حالة لخطة عمل إعادة التوطين في مشروع خطي

- مراجعة نتائج الحصر وجرد الأصول في ممر الحالة
- بناء مصفوفة الاستحقاقات وجدول تكلفة الإحلال للحالة
- ترتيبات التظلم والتشاور وخطوات الإفصاح في الحالة
- مؤشرات متابعة سبل العيش وخطة أدلة تدقيق الإنجاز
- استكمال مسودة خطة عمل إعادة التوطين وإطار التعويضات

المهارات التي ستكتسبها:

- تقليل الأراضي المطلوبة
- تصنيف آثار التهجير
- تصميم الحصر الأسري
- تقدير تكلفة الإحلال
- صياغة مصفوفة الاستحقاقات
- معالجة حالات التظلم
- متابعة نتائج سبل العيش
- تقدير موازنة إعادة التوطين

لماذا تحضر هذه الدورة:

- تقديم مسودة خطة عمل إعادة التوطين وإطار التعويضات إلى مدير المشروع ولجنة نزع الملكية لاعتمادها
- تحديد الأسر المستحقة ونوع الاستحقاق ومستوى التعويض بعد إعلان تاريخ القطع
- تجنب تأخر تسليم المواقع وتضخم المطالبات وملاحظات عدم الامتثال من جهات الإقراض الناتجة عن نقص بيانات الحصر أو تظلمات غير متابعة
- نقل نماذج مصفوفة الاستحقاقات واستمارات الحصر وسجلات التظلم إلى فرق حرم الطرق والتواصل المجتمعي

الخاتمة:

بعد العودة إلى العمل يقدم المشاركون إلى مدير المشروع ولجنة نزع الملكية مسودة خطة عمل لإعادة التوطين وإطاراً للتعويضات للممر القادم. وتعتمد عليها وحدة حرم الطرق في ترتيب استحواذ القطع وتسليم المواقع، ووحدة الأملاك في إصدار العروض بتكلفة الإحلال، ووحدة الضمانات الاجتماعية في إطلاع جهات الإقراض والمجتمعات المتأثرة. وبعد تسليم أول قطاع من الأراضي، تراجع الوحدة مدد إغلاق التظلمات وتأخر الصرف ومؤشرات دخل الأسر مقابل خط الأساس، ثم تعدل الخطة والموازنة حيث تقصر النتائج.

الأسئلة الشائعة:

ما الذي يحتاجه المشارك قبل دورة نزع ملكية الأراضي للمنفعة العامة وإعادة التوطين؟

يحتاج المشارك إلى خبرة عملية في ملفات الاستحواذ أو عروض التعويض أو تقارير الضمانات الاجتماعية أو التواصل المجتمعي في المشاريع العامة، ولا يشترط مؤهل قانوني. ويفيده إحضار قائمة قطع أو استمارة حصر أو سجل تظلم من وحدته بعد إخفاء البيانات الشخصية.

بم تختلف دورة نزع ملكية الأراضي للمنفعة العامة وإعادة التوطين عن دورات تسجيل الأراضي أو التقييم العقاري؟

تتناول هذه الدورة أخذ الأراضي للأعمال العامة واستعادة حياة المهجرين. أما دورات تسجيل الأراضي فتعنى بقيد الحقوق في السجلات، ودورات التقييم العقاري تقدر الأصول لأغراض التمويل أو البيع، ولا يرد التقييم هنا إلا تعويضا بتكلفة الإحلال.

لماذا يحتاج نزع ملكية الأراضي للمنفعة العامة وإعادة التوطين إلى تاريخ قطع؟

لأن تاريخ القطع يحدد من يستحق التعويض والمساعدة. فبعد اكتمال الحصر والإفصاح عن التاريخ لا يستحق من ينتقل إلى الممر لاحقا، فتتحوّل المطالبات الانتهازية وتبقى موازنة إعادة التوطين قابلة للتقدير.

ماذا يعود به المشارك من دورة نزع ملكية الأراضي للمنفعة العامة وإعادة التوطين؟

يعود المشارك بمسودة خطة عمل لإعادة التوطين وإطار للتعويضات لمشروع خطي افتراضي، تضم مصفوفة استحقاقات وجدول تكلفة الإحلال وترتيبات التظلم ومؤشرات متابعة سبل العيش، جاهزة للتكييف مع ممرات جهته.