The Islamic University of Gaza
Deanship of Research and Graduate Studies
Faculty of Engineering
Master of Architectural Engineering

الجامعـــــــة الإســـلاميـــة بغـزة
عمادة البحث العلمي والدراسات العليا
كليـــــــــــــــة الهندســـــــة
ماجســـــتير هندســـــة معماريـــــة

أثر توسعة نفوذ البلديات على تخطيط المناطق الإقليمية في قطاع غزة "بلدية غزة كحالة دراسية"

The Impact of Expanding the Territorial Domains of Municipalities on the Planning of Regional Areas in the Gaza Strip "Gaza Municipality as a Case Study"

إعداد الباحثة
منار محمود أبو ظهير

إشراف

الأستاذ الدكتور
محمد علي الكحلوت

الأستاذ الدكتور
عمر سعيد عصفور

قدم هذا البحث استكمالا لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير
في الهندسة المعمارية بكلية الهندسة في الجامعة الإسلامية بغزة

ذو القعدة/ 1440هـ - يوليو/2019م

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

إقـــــرار

أنا الموقعة أدناه مقدمة الرسالة التي تحمل العنوان:

أثر توسعة نفوذ البلديات على تخطيط المناطق الإقليمية في قطاع غزة "بلدية غزة كحالة دراسية"

The Impact of Expanding the Territorial Domains of Municipalities on the Planning of Regional Areas in the Gaza Strip "Gaza Municipality as a Case Study"

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة إنما هو نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة إليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة ككل أو أي جزء منها لم يقدم من قبل الآخرين لنيل درجة أو لقب علمي أو بحثي لدى أي مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

Declaration

I understand the nature of plagiarism, and I am aware of the University's policy on this.

The work provided in this thesis, unless otherwise referenced, is the researcher's own work, and has not been submitted by others elsewhere for any other degree or qualification.

Student's name:	**منار محمود أبو ظهير**	اسم الطالب:
Signature:	**منار محمود أبو ظهير**	التوقيع:
Date:	**2019/07/22م**	التاريخ:

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

بسم الله الرحمن الرحيم

الجامعة الإسلامية بغزة
The Islamic University of Gaza
عمادة البحث العلمي والدراسات العليا
هاتف داخلي: 1150

الرقم ج س ن/ غ/35/..... Ref
التاريخ 2019/08/26م..... Date

نتيجة الحكم على أطروحة ماجستير

بناءً على موافقة عمادة البحث العلمي والدراسات العليا بالجامعة الإسلامية بغزة على تشكيل لجنة الحكم على أطروحة الباحثة/ **منار محمود محمد أبوإضهير** لنيل درجة الماجستير في كلية **الهندسة**/ برنامج **الهندسة المعمارية** وموضوعها:

أثر توسعة نفوذ البلديات على تخطيط المناطق الإقليمية في قطاع غزة "بلدية غزة كحالة دراسية "

Impact of Expanding Municipal Borders on the Planning of Gaza Strip Regional Areas "Municipality of Gaza as a Case Study"

وبعد المناقشة التي تمت اليوم **الاثنين 25 ذو الحجة 1440هـ** الموافق **2019/08/26م** الساعة **الحادية عشرة صباحاً**، في **قاعة مؤتمرات مبنى طيبة** اجتمعت لجنة الحكم على الأطروحة والمكونة من:

أ. د. محمد علي الكحلوت	مشرفاً ورئيساً	.....
أ. د. عمر سعيد عصفور	مشرفاً	.....
أ. د. عبد الكريم حسن محسن	مناقشاً داخلياً	.....
د. محمد سعدي العيلة	مناقشاً خارجياً	.....

وبعد المداولة أوصت اللجنة بمنح الباحثة درجة الماجستير في **كلية الهندسة/برنامج الهندسة المعمارية**.

واللجنة إذ تمنحها هذه الدرجة فإنها توصيها بتقوى الله تعالى ولزوم طاعته وأن تسخر علمها في خدمة دينها ووطنها.

والله ولي التوفيق،،،

عميد البحث العلمي والدراسات العليا

أ. د. مازن إسماعيل هنية

P.O. Box 108, Rimal, Gaza, Palestine Tel: + 970 (8) 264 4400 هاتف: Fax: + 970 (8) 264 4800 فاكس: ص.ب. 108 الرمال. غزة. فلسطين
public@iugaza.edu.ps www.iugaza.edu.ps

التاريخ: 2019/10/15م	الرقم العام للنسخة	367875	اللغة	ع	☑ ماجستير	☐ دكتوراه

الموضوع/ استلام النسخة الإلكترونية لرسالة علمية

قامت إدارة المكتبات بالجامعة الإسلامية باستلام **النسخة الإلكترونية** من رسالة

للطالب/ة/ صابر محمد محمد ابو سلمى

رقم جامعي: 220142597 قسم: الهندسة المعمارية كلية: الهندسة

وتم الاطلاع عليها، ومطابقتها بالنسخة الورقية للرسالة نفسها، ضمن المحددات المبينة أدناه:

- تم إجراء جميع التعديلات التي طلبتها لجنة المناقشة.
- تم توقيع المشرف/المشرفين على النسخة الورقية لاعتمادها كنسخة معدلة ونهائية.
- تم وضع ختم "عمادة الدراسات العليا" على النسخة الورقية لاعتماد توقيع المشرف/المشرفين.
- وجود جميع فصول الرسالة مجمَّعة في ملف (WORD) وآخر (PDF).
- وجود فهرس الرسالة، والملخصين باللغتين العربية والإنجليزية بملفات منفصلة (PDF +WORD)
- تطابق النص في كل صفحة ورقية مع النص في كل صفحة تقابلها في الصفحات الإلكترونية.
- تطابق التنسيق في جميع الصفحات (نوع وحجم الخط) بين النسخة الورقية والإلكترونية.

ملاحظة: ستقوم إدارة المكتبات بنشر هذه الرسالة كاملة بصيغة (PDF) على موقع المكتبة الإلكتروني.

والله ولي التوفيق،

توقيع الطالب

صابر

إدارة المكتبة المركزية

IUG Central Library

651

ملخص الدراسة

يعتبر التخطيط على المستوى الاقليمي من أهم الأدوات المستخدمة لتحقيق التوازن بين متطلبات التنمية العمرانية المتزايدة من جهة وبين الحفاظ على الموارد الطبيعية والمناطق ذات القيمة من جهة أخرى، أما في فلسطين فلم يكن هناك مخططات اقليمية لا سيما في ضل الاحتلال الاسرائيلي والفصل الجغرافي بين أجزاء الوطن، أعد المخطط الاقليمي لمحافظات قطاع غزة عام 2008م وتم اعتماده عام 2018م ووضع إطار عام لاستخدامات الأراضي في قطاع غزة ليحكم عملية التنمية لا سيما العمرانية منها ويوجهها في إطار يحقق متطلبات التنمية ويحافظ على الموارد الطبيعية ومن بينها الأراضي ذات القيمة، من المناطق التي تعامل معها المخطط المناطق الاقليمية وهي التي لا تتبع لأي هيئة محلية " بلدية "حيث تقع مهمة تخطيطها وتنظيمها وإدارتها على عاتق الحكومة ، تهدف الدراسة إلى دراسة واقع تخطيط المناطق الاقليمية بعد صدور قرار بتوزيع تلك المناطق على الهيئات المحلية المجاورة لها لتصبح مناطق تنظيم تابعة لإدراة وتخطيط الهيئات المحلية.

اعتمدت الباحثة المنهج الوصفي التحليلي حيث تناولت الدراسة منطقة غزة الاقليمية كحالة دراسية بعد قرار ضمها لبدية غزة رسميا عام 2009م، وركزت الباحثة على الواقع التخطيطي والتنظيمي وواقع الخدمات والمرافق والشبكات الشوارع للمنطقة ما قبل التوسعة وما بعد التوسعة مستعينة في المقارنة بين الحالتين بالخرائط والمخططات التي تظهر الفروقات قبل وبعد التوسعة وبالمقابلات الشخصية مع المختصين من الجهات الحكومية والهيئات المحلية المعنية لمعرفة وجهات النظر المتعلقة بموضوع توزيع المناطق الاقليمية.

وخلصت الدراسة إلى أن المناطق الاقليمية ذات حساسية عالية على المستوى الاقليمي والتنموي ويجب تشكيل هيئة حكومية مستقلة لدراسة واقع وأهمية كل منطقة اقليمية على حدا قبل إصدار أي قرار بضمها للهيئات المحلية وتكون من مهامها إدراة المناطق الاقليمية وإعداد المخططات والخطط والبرامج للنهوض بها ، مع ضرورة إصدار قانون ينظم العمل بين هذه الهيئة وبين الهيئات المحلية المعنية .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

Abstract

Planning at the regional level is considered one of the most important tools used to balance the requirements of increasing urban development on the one hand and the preservation of natural resources and valuable areas on the other. In Palestine, there were no regional plans, especially in light of the Israeli occupation and the geographical separation between the parts of the country. The regional plan for the governorates of the Gaza Strip was prepared in 2008 and was approved in 2018. A general framework for land use in the Gaza Strip was put to govern the development process, especially urban ones, and to guide it in a framework that achieves the development requirements and preserves natural resources, including valuable land. One of the areas dealt with by the plan is the regional areas, which are not affiliated to any local "municipal" where the task of planning, organizing and managing is the responsibility of the government. This study aims at identifying the reality of planning of the regional areas after issuing a decision to distribute these areas to the neighboring local authorities to become organized areas belonging to the management and planning of local authorities.

The researcher used the descriptive analytical approach, where the study examined Gaza regional Gaza as a case study after the decision of being officially annexed to Gaza Municipality in 2009. The researcher focused on the planning and organizational reality and the reality of services, facilities and networks of the streets of the pre-expansion and post-expansion using the comparison between the two cases maps and plans that show differences before and after the expansion and personal interviews with specialists from governmental bodies and local authorities concerned to get views on the subject of regional distribution.

The study concluded that the regional areas are highly sensitive at the regional and developmental level. An independent governmental body should be formed to study the reality and importance of each region separately before issuing any decision to annex them to the local bodies. The task of the governmental body is to manage the regional areas and prepare plans and programs for their development. It is also necessary to enact a law to regulate the work between this governmental body with the relevant local bodies.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ﴾

[البقرة: 38]

صدق الله العظيم

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الإهــداء

- ❖ إلى أعز ما أملك في هذه الدنيا، إلى والدي ووالدتي أدامهما الله عزا وعزوة فخرا ومفخرة... إلي من أسميته شمسا لحياتي أبي الحبيب، وإلى جنة الله في الأرض أمي الغالية،
- ❖ إلى "روح منار" زوجي الحبيب.
- ❖ إلى مهجة قلبي ابنتي جود.
- ❖ إلى إخوتي قوتي وسندي إلى أخواتي رفيقات الحياة وشريكات كل التفاصيل بجمالها وشقاوتها.
- ❖ إلى أعمامي وعماتي أخوالي وخالاتي.
- ❖ إلى من أفتقده في مثل هذه المواقف فقد كان سباقا، أعلم أن روحك تطوف في المكان وأنا أراها بقلبي " عمي خالد "العزيز الغائب الحاضر.
- ❖ إلى عصفورتي في الجنة ابنتي ألين.
- ❖ إلي زوجات أعمامي وأخوالي وأبنائهم وبناتهم.
- ❖ إلى كل من أحبني بصدق وكل من ذكرني بود.

أسأل الله العظيم أن لا أكون آخركم في نيل مثل هذه الدرجــة العلمية، فأنا جــزء منكــم، والطــريق لا تكتمــل إلا بكــم، إليكـــم جميعــاً ... أهــدي هــذا الجهــد المتواضــع

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

شكر وتقدير

بسم الله عليه توكلت وإليه أنبت، لا إله إلا الله سيؤتينا الله من فظله إنا إليه راغبون، والصلاة والسلام على أشرف الخلق سيدنا محمد الهادي الأمين ، الحمد لله حتى يبلغ الحمد منتهاه، أشكرك ربي على درجة منحتني إياها بفظلك لا باجتهادي، وحتى لا أنسى من وقف بجانبي في مشواري وامتثالا لقوله تعالى ﴿وَلَا تَنسَوُا الْفَظل بَيْنَكُمْ﴾ [البقرة: 237]، فإني أقف وقفة تقدير وامتنان لمشرفي رسالتي أساتذتي الأفاظل الدكتور/ عمر عصفور الذي بدأ معي رحلة الاشراف على رسالتي منذ البداية ، وإلى الدكتور / محمد الكحلوت الذي تشرفت بقبوله الاشراف على رسالتي حتى تخرج إلى النور فلهما مني كل التحية والتقدير والاحترام وأسأل الله أن أكون بهذا النجاح قد قدمت صورة جميلة تعكس جهدهم وصبرهم وتوجيههم.

والشكر موصول إلى أعضاء لجنة المناقشة والحكم ، كل من:

الأستاذ الدكتور/ عبد الكريم حسن محسن حفظه الله (مناقشاً داخلياً)

الدكتور الفاضل/ محمد سعدي العيلة حفظه الله (مناقشاً خارجياً)

لتكرمهما بقبول مناقشة رسالتي وإثرائها بتوجيهاتهما وأفكارهما النيرة، فلهما مني جزيل الشكر والعرفان.

ولا يفوتني أن أوجه الشكر خالصاً إلى السادة أعضاء هيئة التدريس بقسم الهندسة المعمارية في الجامعة الاسلامية.

كما اتقدم بالشكر والتقدير لكل من قدم لي يد المساعدة من الزملاء العاملين في الهيئات المحلية ووزارة الحكم المحلي والتخطيط وسلطة الأراضي على توجيهي وإمدادي بالمعلومات اللازمة لإكمال دراستي.

الباحثة/ منار أبو ظهير

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

قائمة المحتويات

إقـــــرار .....أ

نتيجة الحكم.....ب

ملخص الدراسة.....ت

Abstract.....ث

اقتباس .....ج

الإهــداء .....ح

شكر وتقدير .....خ

قائمة المحتويات .....د

قائمة الجداول.....ش

قائمة الأشكال.....ص

قائمة الملاحق ..... ظ

الفصل الأول الإطار العام للدراسة.....1

1.1 تمهيد 2

1.2 أهمية الدراسة.....3

1.3 المشكلة البحثيّة 3

1.4 أسئلة البحث 4

1.5 أهداف الدراسة 4

1.6 منهجية الدراسة.....5

1.7 حدود الدراسة.....5

1.8 الدراسات السابقة.....6

1.9 هيكلية البحث 9

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الثاني التخطيط الاقليمي في فلسطين "نظرة عامة" 11
2.1 تعريف التخطيط: 12
2.1.1 التخطيط: 12
2.1.2 التخطيط العمراني: 12
2.1.3 التخطيط الاقليمي: 13
2.2 خلفية تاريخية عن التخطيط في فلسطين: 14
2.2.1 واقع التخطيط العمراني والاقليمي في فلسطين قبل مجيء السلطة: 14
2.2.2 التخطيط العمراني والاقليمي في فلسطين بعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية: 17
2.3 المخطط الاقليمي للمحافظات الجنوبية "قطاع غزة" 18
2.3.1 خلفية تاريخية عن المخطط الاقليمي للمحافظات الجنوبية (قطاع غزة): 18
2.3.2 أهداف المخطط الاقليمي المعدل للمحافظات الجنوبية 2005–2020م: 19
2.3.3 أهم الركائز التي بنيت عليها عملية تحديث المخطط الاقليمي 2005–2020م: 20
2.3.4 مبادئ المخطط الاقليمي المعدل لعام 2005–2020م: 20
2.3.5 أهم المخططات التي استند عليها المخطط الاقليمي في مرحلة الإعداد: 23
2.4 مستويات التخطيط في قطاع غزة وعلاقتها بالمخطط الاقليمي 26
2.5 تحديات التخطيط العمراني والتنمية الحضرية في الأراضي الفلسطينية: 35
2.5.1 تحديات تاريخية تراكمية موروثة: 35
2.5.2 تحديات في زمن السلطة الفلسطينية: 37
2.5.3 تحديات ما بعد انتفاضة الأقصى سنة 2000م: 38
الخلاصة: 39
الفصل الثالث واقع المناطق الإقليمية في قطاع غزة 40
تمهيد: 41
3.1 ما هي المناطق الاقليمية: 42

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3.2 التوزيع الجغرافي للمناطق الاقليمية: 43
3.3 تصنيف المناطق الاالمحلي،ي قطاع غزة..... 46
3.3.1 منطقة بيت لاهيا الاقليمية:..... 46
3.3.2 منطقة بيت حانون الاقليمية 47
3.3.3 منطقة غزة الاقليمية:..... 49
3.3.4 منطقة خانيونس الاقليمية: 52
3.3.5 منطقة الشوكة الاقليمية: 59
3.3.6 المنطقة الجنوبية الغربية الاقليمية: 61
3.4 التحديات والمشاكل التي تواجهها المناطق الاقليمية في قطاع غزة 62
الخلاصة: 64
الفصل الرابع واقع تخطيط منطقة توسعة نفوذ غزة الاقليمية 66
تمهيد: 67
4.1 موقع ومساحة مدينة غزة : 67
4.2 التوسع العمراني لمدينة غزة منذ النشأة حتى اليوم: 69
4.3 أهم المخططات التي نظمت عملية التخطيط في مدينة غزة:..... 76
4.4 قوانين التخطيط المعمول بها في الأراضي الفلسطينية:..... 79
4.5 منطقة غزة الاقليمية 80
4.5.1 الموقع والمساحة: 80
4.5.2 واقع المنطقة ما قبل التوسعة:..... 83
4.5.2.1 الواقع التخطيطي:..... 83
4.5.2.2 الواقع التنظيمي للمنطقة ما قبل التوسعة: 86
4.5.3 واقع المنطقة بعد التوسعة:..... 87
4.5.3.1 المخطط الهيكلي لمنطقة التوسعة 87

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

4.5.3.2 المخطط التفصيلي لمنطقة التوسعة: 90
4.5.4 المخطط التفصيلي المعد للمنطقة الموسعة: 95
4.5.4.1 واقع استخدامات الأراضي في المخطط المعتمد: 95
4.5.4.2 شبكات الطرق والشوارع: 98
4.5.4.3 ملكية الأراضي في منطقة توسعة النفوذ: 102
4.5.4.4 التخصيصات الحكومية في منطقة توسعة النفوذ: 103
الخلاصة 107
الفصل الخامس النقـــاش والتحليـــل 108
تمهيد: 109
5.1 الهدف من قرار توسيع المناطق الاقليمية: 109
5.2 استخدامات الأراضي في الوضع الراهن: 112
5.3 الانتشار العمراني في منطقة التوسعة التي تستهدفها الدراسة: 114
5.4 الوصولية للمنطقة الموسعة: 115
5.5 الفصل الجغرافي بين غزة والمنطقة الموسعة: 116
5.6 البنية التحتية" شبكات المياه والصرف الصحي: 117
5.7 الخدمات الصحية والتعليمية: 117
5.8 المحور التجاري: 118
5.9 حرم الميناء والتخصيصات الحكومية فيها: 120
الفصل السادس الخلاصة والتوصيات 126
6.1 الخلاصة: 127
6.2 التوصيات 128
6.2.1 توصيات عامة تخص المناطق الاقليمية بشكل عام: 128
6.2.2 توصيات خاصة بالحالة الدراسية" منطقة غزة الاقليمية": 132

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المصادر والمراجع.....134
أولاً– المراجع العربية: 135
ثانياً– المراجع الأجنبية 141
المـــلاحـــــق 142

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

قائمة الجداول

جدول (3.1): مساحات ونسب نفوذ المناطق الاقليمية في محافظات قطاع غزة 45

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

قائمة الأشكال

شكل (3.1): الوضع الحالي لنسب المناطق الاقليمية لنفوذ البلديات في قطاع غزة 2018م 43

شكل (3.2) التوزيع الجغرافي للمناطق الاقليمية في قطاع غزة المصدر: 44

شكل (3.3) يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة بيت لاهيا الاقليمية بالنسبة لقطاع غزة..... 46

شكل (3.4): المخطط التفصيلي المقترح لتطوير منطقة بيت لاهيا الاقليمية 47

شكل (3.5) يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة بيت حانون الاقليمية بالنسبة لقطاع غزة 48

شكل (3.6) يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة نفوذ بلدية غزة الموسع..... 50

شكل (3.7): يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة غزة الاقليمية المتبقية بالنسبة لقطاع غزة . 50

شكل (3.8): يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة الوسطى الاقليمية بالنسبة لقطاع غزة 52

شكل (3.9): يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة القرارة الاقليمية بالنسبة لقطاع غزة 53

شكل (3.10): يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة الفخاري الاقليمية بالنسبة لقطاع غزة..... 53

شكل (3.11): يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة خانيونس الاقليمية بالنسبة لقطاع غزة 54

شكل (3.12): يوضح المخطط عبر القطاعي لمحافظة خانيونس كمثال للمخططات عبر القطاعية 56

شكل (3.13): يوضح المخطط الهيكلي المقترح لمنطقة خانيونس الاقليمية 57

شكل (3.14): يوضح المخطط الهيكلي المقترح لمنطقة الفخاري الاقليمية..... 58

شكل (3.15) يوضح المخطط الهيكلي المقترح لمنطقة القرارة الاقليمية 58

شكل (3.16): يوضح المخطط التفصيلي لحرم الوادي في القرارة 59

شكل (3.17): يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة الشوكة الاقليمية بالنسبة لقطاع غزة..... 60

شكل (3.18) يوضح المخطط الهيكلي المقترح لمنطقة الشوكة الاقليمية 61

شكل (3.19): يوضح الموقع الجغرافي للمنطقة الغربية الاقليمية بالنسبة لقطاع غزة 62

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

شكل (4.1): الحدود الادارية لبلدية غزة والبلديات المجاورة لها 68
شكل (4.2): المخطط الهيكلي بلدية غزة بعم ضم المنطقة الاقليمية الجنوبية..... 69
شكل (4.3): غزة حتى العصر الاغريقي القديم 70
شكل (4.4): غزة وأحياؤها في العهد العثماني 71
شكل (4.5): غزة في فترة الحكم المصري..... 72
شكل (4.6): غزة بعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية 73
شكل (4.7): أنماط التخطيط في مدينة غزة 74
شكل (4.8): المخطط التفصيلي لحي الدرج 75
شكل (4.10): المخطط الهيكلي لمدينة غزة 1978م..... 76
شكل (4.11): المخطط الهيكلي المقترح لمدينة غزة عام 1979م 77
شكل (4.12): المخطط الهيكلي لمدينة غزة عام 1992م 78
شكل (4.13) المخطط الهيكلي المعتمد لمدينة غزة عام 1998م..... 79
شكل (4.14) مخطط حدود مدينة غزة وحدود منطقة التوسعة 81
شكل (4.15): موقع محررة نتساريم من حدود مدينة غزة..... 82
شكل (4.16): استعمالات الأراضي في منطقة توسعة نفوذ غزة قبل ضمها لبلدية غزة... 84
شكل (4.17): المخطط الهيكلي المعتمد لمنطقة توسعة نفوذ غزة الاقليمي..... 88
شكل (4.18): توزيع المناطق السكنية في منطقة الدراسة..... 95
شكل (4.19): المخطط التفصيلي لمنطقة توسعة النفوذ 97
شكل (4.20): مخطط تفصيلي مقترح لحرم ميناء غزة الدولي..... 98
شكل (4.21): شبكة الشوارع القائمة في منطقة توسعة النفوذ قبل اعداد المخطط الهيكلي 99
شكل (4.22): شبكة الشوارع المقترحة ضمن المخطط التفصيلي للمنطقة 101
شكل (4.23): التدرج الهرمي للشوارع في المنطقة الغربية من منطقة توسعة النفوذ 102
شكل (4.24): توزيع الأراضي الحكومية في منطقة الدراسة 103

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

شكل (4.25): تصنيف التخصيصات في منطقة الدراسة.....106
شكل (5.1): موقف الجهات المختصة من قرار توزيع المناطق الاقليمية.....112
شكل (5.2): الوضع الحالي لاستخدامات الأراضي في منطقة غزة الاقليمية 113
شكل (5.3): الوصولية للمنطقة عبر الشوارع الاقليمية والرئيسية.....116
شكل (5.4) الوصولية للمنطقة من أحياء مدينة غزة الداخلية عبر الشوارع التجميعية والمحلية 116
شكل (5.5): المرافق والخدمات الموجودة في مدينة غزة.....118
شكل (5.6): يوضح المحور التجاري المستقبلي في منطقة التوسعة.....119
شكل (5.7): الأراضي التي تعود ملكيتها للمواطنين ضمن حرم المينا 120
شكل (5.8): ميناء غزة للصيادين.....122
شكل (5.9): مخطط لموقع الميناء المقترح شمال قطاع غزة بحسب رؤية غزة 2050..123

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

قائمة الملاحق

ملحق (1): قائمة بأسماء الذين تمت مقابلتهم..... 143

ملحق (2): قائمة أسئلة المقابلة..... 144

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الأول

الإطار العام للدراسة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الأول

الإطار العام للدراسة

1.1 تمهيد

وضع المخطط الاقليمي للمحافظات الجنوبية "قطاع غزة" عام 1998م وكان يهدف إلى وضع إطار عام يحدد استعمالات الأراضي المختلفة. ومن اهم أهداف المخطط الاقليمي الموازنة بين متطلبات التنمية العمرانية المستقبلية والحفاظ على حق الأجيال القادمة في المصادر الطبيعية المتاحة، ونظرا للتغيرات السياسية التي تبعت انتفاضة سنة 2000م والتي كان من أبرز تبعاتها الانسحاب الاسرائيلي أحادي الجانب من مستوطنات قطاع غزة، كان من الضروري إعادة صياغة المخطط الاقليمي بحيث يشمل تخطيط وتنظيم تلك المساحات الشاسعة من أراضي المستوطنات التي تم إخلاؤها، ووضعها ضمن إطار مخطط استراتيجي شامل لقطاع غزة، ووفق تصور شامل للتنمية العمرانية هناك .تم اختيار عام 2015م كإطار زمني للمخطط، (القيق، 2015م) على أن تتم مراجعته وتعديله عند الضرورة بعد خمس سنوات، أو عند حدوث أي تغيير في الوضع الجيوسياسي أو التنموي الفلسطيني يستدعي تعديل أو تحديث المخطط الإقليمي. نظرا للزيادة العالية المتوقعة للسكان من جهة ومحدودية الأراضي المتوفرة للتنمية العمرانية من جهة ثانية والوضع البيئي المتردي من جهة ثالثة، يتطلب الأمر الموازنة المحكمة بين احتياجات التطور الحضري المستقبلي والحاجة إلى الحفاظ على المصادر الطبيعية المتاحة وحمايتها، مع ضرورة إبقاء احتياطي من الأراضي للأجيال القادمة. ويمثل ذلك تحديا في طريق المخطط الاقليمي يستوجب التعامل معه بشكل مدروس حيث يحدد المخطط مناطق التطور المستقبلي والتمدد العمراني، والمناطق التي تستوجب الحماية كالأراضي الزراعية والمحميات الطبيعية. من ضمن الأراضي الهامة التي قيد استخدامها المخطط الاقليمي المناطق الاقليمية التي تقع خارج حدود البلديات الخمس وعشرين الموجودة في قطاع، وتنص القوانين والتشريعات المعمول بها على أن مهمة تخطيط وتنظيم وإدارة المناطق الاقليمية تقع على عاتق الحكومة بعيدا عن تدخل الهيئات المحلية، وعليه فإن الدولة موكلة بإنجاز مخطط استعمالات الأراضي والمخططات التفصيلية لتلك المناطق، ويشترط موافقة أعضاء اللجنة المركزية لتنظيم المدن الممثلين لعدة وزارات على تلك المخططات. ولكن لعدة أسباب أهمها الحاجة إلى تطوير الكوادر الفنية والعلمية وغياب التنسيق بين جهات الاختصاص وتداخل الصلاحيات والتغيرات السياسية المتتالية

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وضبابية الوضع السياسي، كل ذلك حال دون قدرة الحكومة على انجاز تلك المخططات واهمال التنظيم والتخطيط في تلك المناطق بشكل كبير، وانتشار العشوائيات في أجزاء كبيرة منها. في الوقت الذي كانت الحكومة غير قادرة فيه على إدارة تلك المناطق كانت هناك مطالبات من بعض الهيئات المحلية بضرورة توسعة نفوذها من خلال ضم المناطق الاقليمية المحاذية لها بذريعة تزايد متطلبات التنمية العمرانية والزيادة السكانية ومحدودية الأرض.

1.2 أهمية الدراسة

يسلط الضوء على مصدر مهم من مصادر التنمية، هذا المصدر هو المناطق الاقليمية في قطاع غزة، والتي ينص المخطط الاقليمي ضمن مبادئه على الحفاظ عليها كمخزون استراتيجي (وزارة التخطيط بغزة، 2005م). ولكن نتيجة لتداخل الصلاحيات وعدم وضوح المسؤوليات وغياب التنسيق بين المؤسسات المعنية من جهة ومتطلبات التنمية العمرانية المتزايدة ومحدودية الأراضي من جهة أخرى، باتت هذه المناطق مهددة بالضياع بين انتشار العشوائيات والتعديات وبين استنزاف يضر بمصلحة الأجيال القادمة وحقها في الاستفادة منها، .يتناول البحث واقع تلك المناطق ومستقبلها ضمن الإطار الحالي للتنمية ، وأثر توسعة نفوذ البلديات على مبدأ الحفاظ عليها . يهذف البحث إلى تقييم واقع المناطق الاقليمية وفق رؤيتين، الأولى تتبنى قرار توزيع المناطق الاقليمية وضمها للبلديات المجاورة، والثانية ترى تشكيل لجنة حكومية مكونة من كافة الوزارات تختص بإدارة وتخطيط تلك المناطق .

1.3 المشكلة البحثيّة

صدر من قبل اللجنة المركزية لتنظيم المدن قرارا بتوزيع المناطق الاقليمية وضمها لنفوذ الهيئات المحلية المجاورة لها بعد أن قدمت بعض بلديات القطاع طلبا لوزارة الحكم المحلي بتوسعة نفوذها لمواجهة متطلبات التنمية العمرانية المتزايدة ومحدودية الأراضي أمام النمو السكاني المطرد، تزامن ذلك مع عدم تمكن الحكومة وهي الجهة المسؤولة عن تنظيم تلك المناطق عن انجاز المخططات التفصيلية التي تحكم العملية التخطيطية فيها مما أدى إلى انتشار العشوائيات والزحف العمراني نحو الأراضي الزراعية. تهتم الدراسة بمعرفة دوافع مثل هذا القرار وهل كان هذا القرار تلبية لحاجة بعض الهيئات المحلية للتوسعة أم أنه قرار تبنته الحكومة لدفع مسؤولية إدارة تلك المناطق عن كاهلها ودفع البلديات لإدارة تلك المناطق، تسعى الدراسة إلى معرفة تبعيات هذه القرارات على واقع تخطيط المناطق الاقليمية، وهل قرار ضم تلك المناطق لنفوذ البلديات المحاذية هو قرار يصب في مصلحتها

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

حيث تقوم البلديات بإنجاز المخططات التفصيلية لها واعتماد قانون لتنظيمها والحد من انتشار العشوائيات فيها، وتطويرها، وتتناول الدراسة منطقة غزة الاقليمية كحالة دراسية حيث تتناول واقعها التخطيطي والتنظيمي وتطور استعمال الأراضي فيها بعد أن أصبحت منطقة تنظيم تابعة لهيئة محلية وانعكاس ذلك على كافة النواحي التخطيطية

1.4 أسئلة البحث

يفترض البحث التساؤلات التالية للدراسة البحثية:

أولا: أثر توسعة نفوذ بلدية غزة على المنطقة الاقليمية المحاذية لها.

ثانيا: ما هي الدوافع لقرار توزيع المناطق الاقليمية

1- هل يعود ذلك لعجز الحكومة عن تنظيم تلك المناطق ومراقبة التعديات والحد من انتشار العشوائيات.

2- أم يعود ذلك إلى رؤية مستقبلية تقتضي الحفاظ على تلك المناطق من خلال عمل مخططات تفصيلية لها بعد تقسيمها على البلديات في قطاع غزة.

3- أم أن هناك ضرورة لتوسيع نفوذ البلديات لمواجهة متطلبات التمدد العمراني في نفوذها حسب متطلبات السكان

ثالثا: هل تأخذ الحكومة بعين الاعتبار الأهمية الاستراتيجية للمناطق الاقليمية، وما أثر قرار توزيع المناطق الاقليمية على واقع المرافق الاقليمية كالميناء البحري ومطار غزة الدولي والمناطق الصناعية.

رابعا: هل هناك معايير محددة تحكم عملية توسيع نفوذ بعض البلديات على حساب تلك المناطق

1.5 أهداف الدراسة

1- دراسة أهمية التخطيط الاقليمي ومكوناته مع التركيز على واقع قطاع غزة.

2- تحليل واقع المناطق الاقليمية في قطاع غزة لا سيما بعد قرار توزيعها على الهيئات المحلية المجاورة لها.

3- إبراز أهمية موضوع حماية الأراضي الإقليمية وحث المؤسسات على تفعيل الأنظمة والقوانين وتطبيقها.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

1.6 منهجية الدراسة

ترتكز الدراسة في خطتها على محورين رئيسيين

1- المحور الأول: الدراسة النظرية

ويتناول دراسة ومراجعة المفاهيم والنظريات التي تتعلق بالتخطيط الاقليمي واستخدامات الأراضي، كذلك يتناول هذا الإطار سياسات الحفاظ على الأراضي واستغلالها بشكل سليم، ويتطرق إلى المعلومات والخرائط والمخططات المتعلقة بمنطقة الدراسة من حيث التطور العمراني، توزيع استعمالات الأراضي، المشاكل والتهديدات التي تواجه المناطق الإقليمية

2- المحور الثاني: الدراسة الميدانية

ويشمل دراسة وتحليل الواقع الحالي للمناطق الإقليمية في ضوء تحديات التنمية المتزايدة وقرارات توسعة نفوذ البلديات كما يشمل المفاظلة بين السيناريوهات التي تساعد في حماية الأراضي الإقليمية والمحافظة عليها. ولتطبيق خطة الدراسة وإنجازها بشكل متكامل، تم إتباع أحد الأساليب العلمية في البحث وهو:

الأسلوب الوصفي التحليلي : لجمع المعلومات حول واقع المناطق الإقليمية في قطاع غزة ويتم جمع المعلومات من خلال مقابلات شخصية مع المختصين على وجه الخصوص في وزارتي الحكم المحلي والتخطيط ومهندسي التنظيم والتخطيط في البلديات المختصة بموضوع توسعة النفوذ مع التركيز على بلدية غزة كون المنطقة الاقليمية التابعة لها هي محور الدراسة، كما يتضمن مقارنات سوف تقوم بها الباحثة لمقارنة الوضع الراهن بعد قرار التوسعة بالوضع السابق قبل التوسعة من خلال مقارنة المخططات والخطط قبل وبعد التوسعة واستعراض التطور في كافة النواحي التخطيطية.

1.7 حدود الدراسة

الحدود المكانية: مدينة غزة/قطاع غزة.

حيث تتناول هذه الدراسة إقليم قطاع غزة وهو عبارة عن قطاع ساحلي ضيق يتراوح عرضه بين 6-12 كم بينما يبلغ طوله حوالي 42 كم، ويقسم إداريا إلى خمس

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

محافظات، المحافظة الشمالية، محافظة غزة، المحافظة الوسطى، محافظة خانيونس، ومحافظة رفح.

الحدود الزمانية: وتغطي الدراسة الفترة من اعتماد المخطط الإقليمي عام 1998م حتى تاريخه.

1.8 الدراسات السابقة

1. دراسة (Hasse, J. Lathrop, R. 2003) بعنوان:

Land resource impact indicators of urban sprawl

تبين هذه الدراسة آثار التجمعات العمرانية المتفرقة على استهلاك الأراضي والموارد حيث اقترحت في منهجيتها خمسة مؤشرات تقوم من خلالها بقياس نصيب الفرد من الأراضي المستهلكة لصالح التنمية الجديدة بالإضافة إلى قياس الآثار الخطيرة المنعكسة على الموارد وأهمها الأرض جراء هذا النمو والزحف العمراني العشوائي، والمؤشرات هي:

- كثافة النمو الحضري الجديد
- الفاقد في الأراضي الزراعية
- الفاقد في الأراضي الرطبة والمحميات الطبيعية
- زيادة المساحات الصلبة " المبنية" impervious surface

ثم قياس هذه المؤشرات على 566 بلدية في فترة زمنية تتراوح ما بين عام 1986-1995م وذلك باستخدام قواعد بيانات تبين التغيير الحاصل في غطاء الأرض واستخدامات الأراضي تزامنا مع بيانات التعداد السكاني المصاحب لتلك الفترة الزمنية

خلصت الدراسة إلى أن الانتشار العشوائي للتجمعات العمرانية له انعكاساته على النواحي الاجتماعية والاقتصادية وهذا يمثل تحديا في طريق تخطيط استخدامات الأراضي وأن مؤشرات قياس التأثير على موارد الأرض التي تم تطويرها في هذا البحث توفر تحليل دقيق لمدى تأثير التمدد العمراني على واقع الأراضي الزراعية والمناطق الطبيعية .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2. **عثمان، يسرى (2015م)، بعنوان:**

تأثير الضواحي السكنية على استعمالات الأراضي: رام الله والجوار كحالة دراسية

هدفت الدراسة إلى دراسة التغييرات في استعمالات الأراضي كنتيجة للتوسع العمراني وظهور ضواحي سكنية جديدة في أطراف مدينة رام الله ،وقد تناولت واقع الأراضي الزراعية بين مجموعة من الضواحي كما تناولت نقاط الجدب التي أدت إلى نمو تلك الضواحي بعيدا عن مركز المدينة ودراسة مدى حاجة تلك الضواحي للخدمات الموجودة في المدينة.

وقد خلصت الدراسة إلى أن بعض الضواحي أحدثت تغييرا ملحوظا على استعمالات الأراضي بسبب الحركة العمرانية الواسعة فيها على عكس ضواحي أخرى تناولتها نفس الدراسة، كما اوضحت الدراسة أن هناك اعتماد كلي أو جزئي لتلك الضواحي على الخدمات الموجودة في مركز المدينة.

3. **كتانة، محمد (2009م):**

دراسة الزحف العمراني وأثره على البيئة والأراضي الزراعية في مدينتي رام الله والبيرة باستخدام تقنيات نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد

تناولت الدراسة مراحل التطور العمراني المتسارع الذي شهدته مدينتي رام الله والبيرة ودراسة المشهد العمراني وأثره على استعمالات الأراضي، وقد استند الباحث في دراسته إلى المنهج الوصفي لوصف هذا التطور في مراحله التاريخية المختلفة، ولإظهار نمط التوسع واتجاهاته استخدم الباحث نظم المعلومات الجغرافية (GIS) لتحليل الصور واستخلاص النتائج بعد التحليل

وقد خلصت الدراسة أن وجود المستوطنات الاسرائيلية أدى إلى نمو المدينة باتجاه واحد دون الاتجاهات الأخرى، وكان لهذا التوسع بهذا الشكل أثره الملحوظ على استعمالات الأراضي، كما اوضحت الدراسة أن الحدود السياسية والجغرافية أدت إلى وجود تزايد ديمغرافي يحتاج للتوسع لتلبية متطلبات التنمية المتزايدة.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

4. دراسة (Yangfan, Li, etal, 2010) بعنوان:

Landscape effects of environmental impact on bay-area wetlands under rapid urban expansion and development policy: A case study of Lianyungang, China .

تقوم هذه الدراسة بتقديم استعراض للتغيرات الحاصلة على المشهد الديناميكي البيئي والطبيعي في خليج يانيونقانع ما بين العام 2000م الى العام 2006م وذلك بالاستعانة ببيانات الاستشعار عن بعد والتحليل المكاني من خلال استخدام نظم المعلومات الجغرافية لقياس المعدل السنوي في تغيير استخدامات الأراضي في منطقة الدراسة وقد تم استخدام صور مصنفة لإنتاج الخرائط التي تبين التوسع الحضري ومدى التدهور الحاصل في المناطق الرطبة ، وتشير الدراسة إلى أن منطقة الدراسة تشمل على منطقة ريفية واسعة قد تعرضت إلى تغيرات سريعة وعشوائية في استخدامات الأراضي وتدهور ملحوظ في الأراضي الرطبة جراء التوسع الحضري الحاصل هناك، وأشارت الدراسة إلى أن الانتشار الواسع للمناطق المبنية كان ملحوظا منذ عام 2005م وذلك بعد قرار تنفيذ تنمية المنطقة الساحلية الشرقية، وأشارت الدراسة إلى أن الانتشار العمراني العشوائي مرتبط بمدى تقدم الدول حيث يكون على نطاق واسع في الدول النامية على عكس الدول المتقدمة ويعزى ذلك إلى نقص الخبرات وعدم وجود سياسات واضحة تحكم عملية التحضر وعدم الاستناد إلى الدراسات في اتخاذ القرارات

توصي الدراسة بضرورة الوقوف على أسباب التغير في استخدام الأرض وذلك مهم لأن الأنماط المكانية تساعد في تقييم الأثر البيئي في كافة نواحي التخطيط المختلفة وفي اتخاذ السياسات وإدارة المناطق الطبيعية التي يتوجب الحفاظ عليها.

5. دراسة (Martinuzzi, S. Gould, W. Gonz'alez, O., 2007)

Land development, land use, and urban sprawl in Puerto Rico integrating remote sensing and population census data

تهدف هذه الدراسة لفهم كيفية استخدام السكان للأرض وتطويرها في جزيرة بورتوريكو والتي تتسم بكثافة سكانية عالية وتاريخ طويل من التخطيط غير الفعال لاستخدام الأراضي من خلال دمج تكنولوجيا الجغرافية المكانية مع بيانات التعداد السكاني للمنطقة، تم تحديد ثلاث مناطق حضرية جديدة لدراستها وهي المنطقة الريفية عالية الكثافة السكانية والمنطقة الريفية قليلة السكان والمناطق الحضرية وساعد هذا التحليل في التمييز بين استخدامات المناطق المختلفة في المناطق الريفية والحضرية مع

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

التركيز على واقع عملية تنمية الأراضي الواقعة ضمن الغابات والمراعي، واعتمدت الدراسة في منهجيتها على سلسلة من الخوات للوصول إلى تحليل واقع تنمية الأراضي وهي:

- تجهيز الصور الجوية للمنطقة قيد الدراسة كاملة
- اعداد خرائط للمناطق التي تحدث فيها التنمية
- تحديد المناطق والمساحات الحضرية المبنية فعليا على أرض الجزيرة
- تحليل استعمالات الأراضي
- تحليل استهلاك الأراضي
- تحليل أنماط استعمالات الأراضي المختلفة في الأراضي المطورة

وكل هذه الخطوات كانت تقود إلى معرفة الاتجاهات المختلفة وتحليل واقع التمدد العمراني في الجزيرة، بينت الدراسة أن التطور الحاصل في الأرض واستخدامات الأراضي كان في المناطق خارج المراكز الحضرية في الجزيرة خاصة في الأحياء ذات الكثافة البنائية المنخفضة والأحياء قليلة السكان وتشير إلى أن التخطيط غير الفعال للأرض أدى إلى انتشار المناطق الحضرية بنسبة 40% من أراضي الجزيرة.

1.9 هيكلية البحث

يشتمل البحث على ستة فصول مقسمة كالتالي:

الفصل الأول: تناول الفصل الأول أهمية الدراسة والمشكلة البحثية وناقش أهم تساؤلات البحث، وفيه تم تحديد المنهجية المتبعة في البحث واختيار الحالة الدراسية البحثية وحدود الدراسة، كما تناول أهم الدراسات المتعلقة بموضوع البحث

الفصل الثاني: ركز الفصل الثاني على واقع التخطيط الاقليمي في فلسطين عامة وقطاع غزة خاصة، واحتوى على خلفية تاريخية للتخطيط الاقليمي وركز على المخطط الاقليمي لقطاع غزة " أهدافه، استراتيجياته، مبادئه،..... الخ) وفي نهاية الفصل تم التطرق للتحديات التي تواجه التخطيط الاقليمي في الأراضي الفلسطينية.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الثالث: تم التركيز في هذا الفصل على المناطق الاقليمية في قطاع غزة والواقع الذي تواجهه، فتناول التعريف بها وأهمية كل منطقة كما تناول تصنيفاتها وتوزيعها ومساحاتها ومواقعها الجغرافية، وعرض أهم التحديات والمشاكل التي تواجهها تلك المناطق.

الفصل الرابع: تناول الفصل الرابع الحالة البحثية وهي منطقة غزة الاقليمية من حيث الموقع والمساحة والتطور العمراني لمدينة غزة عبر العصور، وأهم المخططات الهيكلية التي نظمت عملية التخطيط في المدينة وقوانين التخطيط المعمول بها في الأراضي الفلسطينية، وتطرق إلى منطقة غزة الاقليمية بالتفصيل.

الفصل الخامس: وهو فصل النقاش والتحليل حيث تناول نقاش وجهات النظر المختلفة من الهدف من قرار توزيع المناطق الاقليمية وحلل الوضع الحالي لمنطقة غزة الاقليمية من حيث واقع استخدامات الأراضي الحالي فيها والانتشار السكاني، وشبكات الشوارع التي تخدمها والوصولية إليها، والخدمات والاعتمادية الاقتصادية والتجارية لها على مدينة غزة والفصل الجغرافي بين منطقة التوسعة وبين المدينة الرئيسية، كما ناقش الواقع التخطيطي لميناء غزة الاقليمي الحالي.

الفصل السادس: فصل الخلاصة والتوصيات التي توصلت إليها الباحثة في نهاية دراستها.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الثاني

التخطيط الاقليمي في فلسطين

"نظرة عامة"

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الثاني:
التخطيط الاقليمي في فلسطين: نظرة عامة

تمهيد:

يتناول هذا الفصل للحديث عن مفهوم التخطيط العمراني، وواقع التخطيط العمراني والاقليمي في فلسطين، والتعرف على مستويات التخطيط المختلفة بدءا من المستويات العليا من التخطيط التي تمثل سياسات واستراتيجيات ومبادئ، وصولا للمستويات الأقل رتبة والتي تمثل إطار تنفيذي للخطط والاستراتيجيات المقترحة على أرض الواقع، مع التركيز على واقع التخطيط الاقليمي للمحافظات الجنوبية من فلسطين المعروف ب" قطاع غزة" كون الدراسة تتناول واقع تخطيط المناطق الاقليمية الواقعة ضمن حدود قطاع غزة، ونتناول في هذا الباب أهم المعيقات التي حالت دون الالتزام بمبادئ العملية التخطيطية والتحديات القائمة والمستقبلية في طريق تطبيق المخططات لا سيما تحديات التنمية العمرانية المتزايدة.

2.1 تعريف التخطيط:

2.1.1 التخطيط:

هو سلسلة أو منظومة من الدراسات التي تهدف إلى تحقيق هدف ما بأقل تكلفة وأعلى مردود، والتخطيط عملية ديناميكية متغيرة مع تغير الظروف والزمن والهدف منه هو ايجاد الحلول المثالية للمشاكل المعاصرة والمستقبلية التي تعاني منها المدينة أو قد تحدث في المستقبل، (رؤوف، 1980م). والتخطيط هو محاولة الوصول إلى حالة من الرفاهية من خلال استغلال الطاقات المتاحة على اختلاف أنواعها اقتصادية واجتماعية وطبيعية وعمرانية بأفضل الطرق.(عبد الباق، 2004م).

2.1.2 التخطيط العمراني:

هو دراسة يقوم بها متخصصون وخبراء من مختلف المجالات بهدف مسح منطقة جغرافية محددة والتعرف على المشاكل الموجودة فيها والمعطيات والموارد المتوفرة بها من أجل الخروج بأفظل الحلول التي تعمل على حل المشاكل القائمة بأقل تكلفة وأعلى انتاجية لتلك الموارد.(حيدر، 2009م). والتخطيط السليم ينظر إلى الأمور بأبعادها الزمنية الثلاث الماضي بواقعه المفروض، والحاضر بتحدياته المعاصرة، والمستقبل بمتطلباته المدروسة أو المجهولة (حيدر،2009م). ويسعى التخطيط العمراني إلى ايجاد بيئة عمرانية سكنية متوازنة من خلال علاقاتها المختلفة اجتماعيا واقتصاديا وسياسيا وبيئيا. (حيدر،2009م).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أما عن علاقة التنمية المستدامة بالتخطيط، فالعلاقة بينهما حتمية إذ أن التنمية المستدامة تعني " تلبية احتياجات الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية حاجاتهم" (ديب،2009م). أما التنمية الحضرية فتعني تحسين نوعية الحياة في المدينة في كافة الجوانب العمرانية والاجتماعية والمؤسساتية والثقافية والبيئية دون ترك أعباء للأجيال القادمة، ويكمن دور التخطيط هنا في قراءة المعطيات والبدائل بتفكير منطقي وعقلاني يمارس من خلال الجميع وعلى كافة المستويات لوضع تصور ورؤية يكون أساسها تحقيق التوازن بين الموارد والطاقة وبين المدخلات والمخرجات الحالية والتي تؤدي دورا مهما في القرارات التنموية المستقبلية في المناطق العمرانية.(الأمم المتحدة،2001م)؛(المنديل،2008م)

مما سبق يتضح أن مفهوم التخطيط العمراني ببساطة هو " أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة على مستوى كل الأقاليم وكافة الفئات المجتمعية، يتم من خلالها وضع تصورات أو رؤى مستقبلية لأوضاع مرغوبة ومفظلة، لتوزيع الاستعمالات والأنشطة المجتمعية للحيز المكاني المناسب في الوقت المناسب" بما يحقق التوازن بين احتياجات كلا من الحاضر والمستقبل للتنمية. (أبو حلو،2014م).

2.1.3 التخطيط الاقليمي:

التخطيط الاقليمي يعتبر الأداة الفعالة لإذابة الفوارق الاقتصادية والاجتماعية بين أقاليم الدولة وهو الوسيلة الأمثل التي تدير عجلة الاصلاح والتنمية في مسارها الصحيح وبالأسلوب الأمثل في كافة جوانبها الاقتصادية والاجتماعية والبيئية ويعتبر التخطيط الاقليمي الوسيلة الأنسب لتطبيق أفظل الطرق العلمية لتحقيق أحسن استغلال للموارد الطبيعية والبشرية المتاحة، كما ان التخطيط الاقليمي هو الأسلوب الأمثل من وجهة نظر الباحثين لمواجهة ما حل بالمدن من ارتفاع في معدلات التزاحم وتدني في مستويات الخدمات أو نقصها حيث يساعد في تخفيف الضغط الواقع غلى المدن نتيجة التحضر وحركة التصنيع وفي تطوير مناطق الريف وتنميتها.(غنيم،2005م)

من خلال التخطيط الاقليمي يتم تحقيق التوازن في التنمية الريفية والحضرية على حد سواء ومعالجة المشاكل المنبثقة عن تضخم المدن والنمو السريع لها المصاحب لازدياد تعدادها السكاني. (UN, 1955). و يكمن دور التخطيط الاقليمي في تحقيق العدالة والتكافؤ في النمو بين الأقاليم حيث يساعد على إذابة الفوارق بينها مع تمكين مشاركة فعالة للسكان، كما يحد من الآثار السلبية الناتجة عن التلقائية في الهجرة وتوزيع الخدمات والصناعات.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

(Poppe, 1997)، تكمن اهمية التخطيط الاقليمي في تبنيه كسياسة ناجحة في التخطيط التنموي في علاقته التكاملية مع التخطيط القومي حيث يرتبط نجاح التخطيط القومي بنجاح الاقليمي كونه يترجم سياسات التخطيط القومي إلى مشاريع وحقائق على أرض الواقع بعد تنفيذها.

التخطيط الاقليمي يعبر عن مفهوم ال regionalism أو العدالة الاقليمية تعبيرا صادقا حيث يعمل على إذابة الفوارق بين الأقاليم إلى أقصى حد ممكن من خلال الحد من التفاوت بين الأقاليم في الحجم والتركيبة والموارد وتحقيق الشراكة الفعالة بينها وتوزيع الأوزان البشرية والحضارية بين الأقاليم بما يكفل تحقيق تنمية مستدامة (Todaro, 1981) 11. ومن خلال التخطيط الاقليمي تستطيع الدولة تلافي حدوث الاقطاع المكاني والذي تحتكر فيه مساحة قليلة أكبر قدر من ثمرات الحضارات. (صفوح، 2000م).

من خلال التعريفات السابقة يتبين أن التخطيط الاقليمي هو الأداة الفعالة في يد الدولة لتحقيق العدل والمساواة في توزيع الثروات والاستفادة من المقدرات للدولة الواحدة من خلال خطة تنمية اقليمية شاملة تعود بالمنفعة على الجميع.

2.2 خلفية تاريخية عن التخطيط في فلسطين:

2.2.1 واقع التخطيط العمراني والاقليمي في فلسطين قبل مجيء السلطة:

كانت عملية التخطيط في فلسطين محكومة بالأنظمة التابعة للسلطات التي توالت على فلسطين ويمكن القول أن السلطات الثلاث (العثمانية والبريطانية والأردنية المصرية) التي حكمت فلسطين تباعا مند منتصف القرن التاسع عشر ساهمت في احداث تطور عمراني مربوط بإعداد مخططات هيكلية حيث اعتبرت الأراضي الفلسطينية جزء من الأراضي التابعة لها وطبقت عليها الأنظمة والقوانين التي تطبقها داخل بلادها، وقد كان اول ظهور للمجالس البلدية في فلسطين في النصف الثاني من القرن التاسع عشر في ظل الحكم العثماني حيث كان القانون السائد آنذاك هو قانون إدارة الولايات لعام 1871م حيث تنص المادة 111 فيه على تشكيل المجالس البلدية في مراكز الولاة وكان قانون آخر يحكم التخطيط وهو قانون 1877م والذي ترتكز عليه المجالس البلدية والبلديات في عملها في العهد العثماني.

كان هناك مستوى آخر أقل من مستوى البلديات يسود في القرى وهو معروف باسم "المجالس القروية". (وزارة الحكم المحلي، 2003م) (إشتية، 2004م). بموجب القوانين المعمول بها في العهد العثماني تم إقرار نظام التراخيص والبناء في المدن' ووضعت قوانين

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

لاستملاك الأراضي والتطوير الاقليمي مع فرض الضرائب للجباية . انتهى الحكم العثماني ابان الحرب العالمية الأولى وترك 22 مجلسا بلديا وهي " عكا-حيفا-شفاعمرو-صفد-الناصرة-بيسان-طولكرم-نابلس-رام الله-القدس-اللد-الرملة-يافا-بيت جالا-بيت لحم-الخليل-بئر السبع-طبريا - جنين-المجدل-غزة-خانيونس" (خمايسي،1997م ؛ وزارة الحكم المحلي،2003م).

أما فترة الانتداب البريطاني قامت بريطانيا بتطبيق نظام تخطيط المدن في البلاد الواقعة تحت سيطرتها ومنها فلسطين حيث أقرت قوانين تخطيط المدن في عام 1922م وبناء عليه تم اعداد مخططات هيكلية وتنظيمية للمدن ومنها القدس ويافا ونابلس وبئر السبع وغزة وتم اقرار قانون اصدار الرخص للمباني وشق الطرق على المستوى المركزي والمحلي . في عام 1936م أقر نظام جديد حيث تم استحداث مستوى آخر من مستويات التخطيط وهو المستوى الاقليمي وبقى هذا القانون أساسا في بناء المؤسسات والتخطيط حتى صدور القانون رقم 31 عام 1955م للتخطيط في الضفة الغربية. (خمايسي،1997م)

في ظل العمل بقانون 1936م تم تقسيم فلسطين إلى ست مناطق أعد لكل منها مخطط اقليمي في عام 1937م بدأت مصادقتها من قبل الاستشاري لتخطيط المدن والمندوب السامي في عام 1942م، تكونت مؤسسة التخطيط من ثلاث مستويات وهي المستوى المحلي متمثل في اللجان المحلية، والمستوى الاقليمي ممثلا باللجان الاقليمية المسؤولة عن التخطيط وتصديق مخططات الأقاليم، اما المستوى الثالث كان يمثله المكتب الاستشاري والذي يقوم بإعداد وتصديق المخططات الاقليمية والمحلية وكان برئاسة المعماري هنري كندل بين عام 1935-1948م، وتظهر المخططات المصادق عليها ومن ضمنها مخطط اقليم لواء القدس (RJ-5) ومخطط اقليم نابلس (S-15) لعاما 1942م مدى القيود التي فرضت على المناطق العربية وتحديد مناطق التطور العمراني فيها .(خمايسي، 1997م)؛ (Mahrouk, 1995).

انتهى الانتداب البريطاني لفلسطين عام 1948م بتقسيمها إلى ثلاث مناطق إدارية (ما يعرف بإسرائيل، الضفة الغربية وقطاع غزة) شكلت مساحة اسرائيل ما يقارب 70 % من أراضي فلسطين وكانت تحكمها وتدير عملية التنمية فيها حكومة جديدة اصدرت القوانين وأعدت الخطط التي تحقق أهداف الكيان الاسرائيلي، أما الضفة الغربية فوضعت تحت السيادة الأردنية وكان القانون المعمول به هناك هو قانون تنظيم المدن لعام 1966م، ولم يطرأ أي تعديل على نظام التخطيط البريطاني في الضفة الغربية ولم يتعدى عمل السلطات الأردنية وقتها اعداد المخططات الهيكلية لبعض المدن وقد تضمن القانون المعمول به قانون

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

1966م ثلاثة مستويات للتخطيط وهي: (المملكة الأردنية الهاشمية، 1980م)؛ (خمايسي، 1997م)

- المستوى الوطني يمثله مجلس التخطيط الأعلى يرأسه وزير الداخلية.
- المستوى الاقليمي تمثله لجان البناء للأقاليم والقرى
- المستوى المحلي تمثله اللجان المحلية لتنظيم المدن والمناطق المحلية.

الجدير بالذكر أنه خلال فترة الحكم الأردني للضفة الغربية لم يطرأ تغيير واضح في مجال التخطيط كون السلطات الأردنية أولت اهتمام لتطوير الضفة الشرقية على حساب الضفة الغربية .(خمايسي، 1997م)؛ (حلبي، 1997م)؛ (Mahrouk, 1995). بلغ عدد بلديات الضفة الغربية في ظل السيادة الأردنية 25 بلدية بإضافة بلديات "أريحا-البيرة-قلقيلية-يعبد-بيت ساحور-عنبتا-طوباس-سلفيت-دير دبوان-حلحول-بير زيت- عرابة-بيتونيا-سلواد-بني زيد-قباطية-و دورا. (وزارة الحكم المحلي، 2003م) (إشتية، 2004م)

أما منطقة قطاع غزة فخضعت للإدارة المصرية والتي أبقت على استخدام قانون تنظيم المدن لعام 1936م مع اجراء بعض التعديلات عليه، واقتصرت المجالس المحلية في ظل الادارة المصرية على بلديتي غزة وخانيونس وثلاث مجالس قروية. (الجرباوي وعبد الهادي، 1990م)، (حلبي، 1997م)، (خمايسي، 1998م).

أما بعد وقوع الضفة الغربية وقطاع غزة تحت سيطرة الاحتلال الاسرائيلي عام 1967 كان التخطيط يتبع لمؤسسة التخطيط الاسرائيلية التي كانت قد اجرت تعديلات على قوانين التخطيط ومؤسساته تعزز من خلالها السيطرة الاسرائيلية والرقابة على التطور العمراني في الأراضي الفلسطينية المحتلة وأقامت هياكل تخطيطية ظليه تابعة لها وخلال هذه الفترة أعدت مخططات هيكلية لبعض المدن والقرى ومخططات اقليمية شاملة وقطاعية لبعض المناطق ومخطط اقليمي جزئي للطرق وهذه المخططات جاءت لتحقيق هدف محدد وهو تنظيم الحيز الاقليمي لصالح الأهداف الاسرائيلية(خمايسي، 1998م)؛ (Coon, 1992)

في هذه الفترة كانت مشاركة الفلسطينيين في التخطيط وإدارته محدودة حيث لم تكن سلطة اتخاذ القرار بأيديهم بل فرضت عليهم المخططات والسياسات بأشكالها المختلفة، كان الفلسطينيون يرون في المخططات والسياسات الاسرائيلية أداة لترسيخ الوجود الاسرائيلي وعزل المناطق العربية ومصادرة الأراضي فكثيرا ما عارضوها. (خمايسي، 1998م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

بدأت مشاركة الفلسطينيين في اعداد المخططات الهيكلية منتصف الثمانينات من القرن العشرين حيث أعدوا مخططات هيكلية لبعض المدن والقرى الفلسطينية تلبي احتياجات السكان الفلسطينيين إلا أن معظمها قوبل بالرفض ولم تصدق كون القرار كان بأيدي السلطات الاسرائيلية التي تملك السيطرة بشأن اتخاذ القرار بشأن هذه المخططات.

(خمايسي، 1998م)؛ (Coon,1995)

2.2.2 التخطيط العمراني والاقليمي في فلسطين بعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية:

مع قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية تم توقيع اتفاق أريحا عام 1994م بموجب هذا الاتفاق انتقلت صلاحيات التنظيم إلى الجانب الفلسطيني في المناطق التي تم تصنيفها "A" وتبلغ مساحتها 12.8% حيث تمتلك السلطة الفلسطينية حق إدارة هذه المناطق وتخطيطها وتتولى أمنها بالكامل في حين كان هناك تصنيفان آخران للأراضي هما "B,C" وفق اتفاق تم توقيعه في مرحلة أخرى عام 1995م حيث تكون المنطقة "B" وتبلغ مساحتها 27.2% من مساحة الضفة الغربية تابعة إداريا للسلطة الفلسطينية وأمنيا للسيادة الاسرائيلية أما المنطقة "C" وتبلغ مساحتها 60% من مساحة الضفة الغربية فهي تخضع بالكامل للسيادة الاسرائيلية وهي لا تشكل حيزا مكانيا منفصلا عن مناطق A و B بل تتداخل معهما، وفق الاتفاق المذكور فإنه يمنع من السلطة الفلسطينية إجراء أي تخطيط ضمن المناطق المصنفة "B" إلا بموافقة الاحتلال الاسرائيلي مما يعني أن السلطة لا تملك القرار تخطيطيا وإداريا إلا في المناطق المصنفة "A" فقط.

بالرغم من أن دائرة التنظيم المركزية التابعة لوزارة الحكم المحلي تقع على عاتقها مهمة إعداد المخططات الاقليمية والهيكلية للمدن فكان يجب عليها اعداد مخطط هيكلي قطري يشمل المناطق الفلسطينية في قطاع غزة والضفة الغربية ويعكس الاستراتيجيات والأهداف الفلسطينية ليشكل هذا المخطط الرئيسي القاعدة القوية للمخططات الإقليمية. إلا أنها على المستوى الاقليمي أبقت على استخدام المخططين S15 وهو مخطط لواء نابلس وRj5 وهو مخطط لواء القدس المعتمدين من قبل الانتداب البريطاني كمخططين اقليميين وحيدين في الضفة دون أي تغيير. أما من الناحية الادارية فقد قسمت السلطة الفلسطينية المناطق الفلسطينية إلى 16 محافظة منها 11 محافظة في الضفة و5 محافظات في قطاع غزة (وزارة الحكم المحلي، 2003). ولكن مع اندلاع انتفاضة الأقصى عام 2000م كانت هناك تغيرات جغرافية ملموسة من توسعة للمستوطنات ومصادرة للأراضي وبناء للجدار الفاصل غيرت مفهوم السيادة الفلسطينية على المناطق "A,B"، وحال هذا الوضع دون إنجاز مخططات هيكلية اقليمية أو لوائية للمحافظات.(خمايسي، 1998م) بالنسبة لعدد الهيئات المحلية فقد

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أصبح 510 هيئة في العام 2004م شمل الضفة الغربية وقطاع غزة وهي موزعة ما بين بلديات ومجالس قروية ولجان مشاريع (وزارة الحكم المحلي، 2003م)، (اشتية، 2004م).

اما بالنسبة لمستويات اتخاد القرار فكانت هناك ثلاثة مستويات حسب القانون الأردني وهي مجلس التنظيم الأعلى، واللجان اللوائية في المحافظات" اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن"، واللجان المحلية في المدن، حيث منحت اللجان المحلية في البلديات صلاحيات التنظيم والتخطيط وتراخيص الأبنية بالتنسيق مع اللجنة المركزية التي تولت مهمة اعتماد هذه المخططات ووضعها موضع التنفيذ بالتنسيق مع مجلس التنظيم الأعلى. كما تولت اللجنة المركزية مهمة اعداد المخططات الهيكلية للقرى التي لم يعد لها مخطط هيكلي أو تحديث المخططات الهيكلية التي أعدت للمدن من قبل الاحتلال والتي لم تلبي احتياجات السكان. أما على المستوى الوطني فقد وضعت استراتيجيات التخطيط الوطني وكذلك تم اعداد مخطط اقليمي لمحافظات الضفة الغربية وقطاع غزة من قبل وزارة التخطيط والتعاون الدولي بدعم خبراء دوليين من النرويج حيث صدر المخطط عام 1998م. (وزارة التخطيط والتعاون الدولي، 1998م). وبلغ عدد اللجان الاقليمية 14 لجنة منها 12 في الضفة الغربية ولجنتان في قطاع غزة (وزارة الحكم المحلي، 2003م).

2.3 المخطط الاقليمي للمحافظات الجنوبية "قطاع غزة"

2.3.1 خلفية تاريخية عن المخطط الاقليمي للمحافظات الجنوبية (قطاع غزة):

يعتبر التخطيط على المستوى الاقليمي تخطيط استراتيجيات ومبادئ يحتوي على سياسات تهدف إلى تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية وتطوير البنى التحتية وحماية البيئة والنهوض بالاقتصاد.(وزارة التخطيط، دليل مستويات التخطيط، 2012م).

كان المخطط الاقليمي للمحافظات الجنوبية (محافظات قطاع غزة) يركز على وضع خطة تنموية شاملة تشمل وضع اطار عام لاستخدامات الأراضي وحماية المصادر الطبيعية، ولكن هذا المخطط رغم انه تم الاعتماد عليه كركيزة أساسية في عمليات التخطيط على كل المستويات الوطني والاقليمي والمحلي إلا أنه لم يتم اعتماده بشكل رسمي نتيجة تداخل الصلاحيات بين الوزارات المختصة في حينه. (وزارة التخطيط، دليل مستويات التخطيط، 2012م).

كان لاندلاع انتفاضة الأقصى عام 2000م تداعيات انعكست على الوضع السياسي والاقتصادي للفلسطينيين تمثلت في الاجراءات الاسرائيلية التعسفية والاغلاقات ومنع العمال

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفلسطينيين من العمل داخل أراضي ال48، وتجريف للأراضي الزراعية وتدمير للمنشآت الصناعية والبنى التحتية بما فيها المطار والميناء، تلاها بعد ذلك الانسحاب الاسرائيلي احادي الجانب من قطاع غزة واخلاء المستوطنات الموجودة فيه، كل هذه التغييرات استدعت اعادة النظر في وضع المخطط الاقليمي فتشكل فريق مكون من المخططين والمهندسين والفنيين وأهل الاختصاص من الوزارات المختلفة بغرض تحديث وتعديل وتصديق المخطط الاقليمي بما يتناسب مع الوضع المستجد وهذه الجهات هي (وزارة التخطيط، وزارة الحكم المحلي، وزارة الزراعة، وزارة المواصلات، وزارة السياحة والاثار، وزارة الاقتصاد الوطني' سلطة المياه وسلطة جودة البيئة، سلطة الأراضي الفلسطينية، سلطة الموانئ، هيئة المدن الصناعية والتجارة الحرة، الهيئة العامة لاستصلاح الأراضي وتطوير الأغوار، مجلس الاسكان الفلسطيني)، وتمت المصادقة على المخطط المعدل باسم المخطط الاقليمي(2005-2015م) من قبل مجلس التنظيم الأعلى لمدة عام واحد يبدأ من أغسطس 2005م على ان تتشارك كل من الادارة العامة للتخطيط المكاني في وزارة التخطيط والادارة العامة للتخطيط العمراني في وزارة الحكم المحلي وجميع المؤسسات ذات العلاقة بعمل مخططات تفصيلية قطاعية يتم بناء عليها إقراره خلال مدة سنة من تاريخ المصادقة، توقفت اللجنة عن عملها بسبب قصف مقر وزارة التخطيط من قبل الاحتلال الاسرائيلي في عام 2006م مما استدعى تمديد فترة المصادقة للمخطط لسنة أخرى تنتهي في سبتمبر 2007م بموافقة مجلس التنظيم الأعلى على ذلك وتم إعادة تفعيل اللجنة لإنجاز المخطط واعداده للمصادقة واعداد النظام الخاص به قبل ذلك التاريخ. (البغدادي، 2010م).

أدت التطورات السياسية التي شهدتها تلك الفترة الى اعاقة اعتماد المخطط الاقليمي حتى تم اعتماده من قبل مجلس الوزراء عام 2008م، واصبح مرجعا للبلديات والوزارات من خلال اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن.

2.3.2 أهداف المخطط الاقليمي المعدل للمحافظات الجنوبية 2005-2020م:

1- **الهدف الرئيسي ويتمثل في:** وضع اطار عام لاستخدامات الأراضي في قطاع غزة مع ضمان الاستعمال الأمثل لها بما يتوافق مع مبدأ التنمية المستدامة، والحفاظ على المناطق ذات القيمة الاقليمية والوطنية وتوفير البنى التحتية والخدمات العامة للسكان، وتنمية قطاعي الصناعة والتجارة وغيرها.(وزارة التخطيط، 2005م).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2- **تحقيق برامج التنمية الاقليمية التالية:** (وزارة التخطيط، 2005-2020م).

- تحقيق التوازن في استعمالات الأراضي المختلفة بحيث يتم توفير مساحات كافية لتنفيذ برامج التنمية على كل المستويات.
- حماية المصادر الطبيعية والثروات وعناصر التنمية الاقتصادية
- تطوير البيئة والصحة وتحسين الظروف المعيشية للسكان وتحديد الاحتياجات المستقبلية لمحاربة الفقر ومساندة الفئات الهشة في المجتمع.
- وضع الخطوط العريضة للتوجهات وأولويات المشاريع للتنمية المستقبلية.
- حماية الأراضي الزراعية التي تتميز بإنتاجيتها العالية.
- دمج المستعمرات التي تم إخلاؤها وإعادة تخطيطها وفق الاحتياجات التنموية المستقبلية.
- حماية المواقع الأثرية والسياحية.

2.3.3 أهم الركائز التي بنيت عليها عملية تحديث المخطط الاقليمي 2005-2020م:

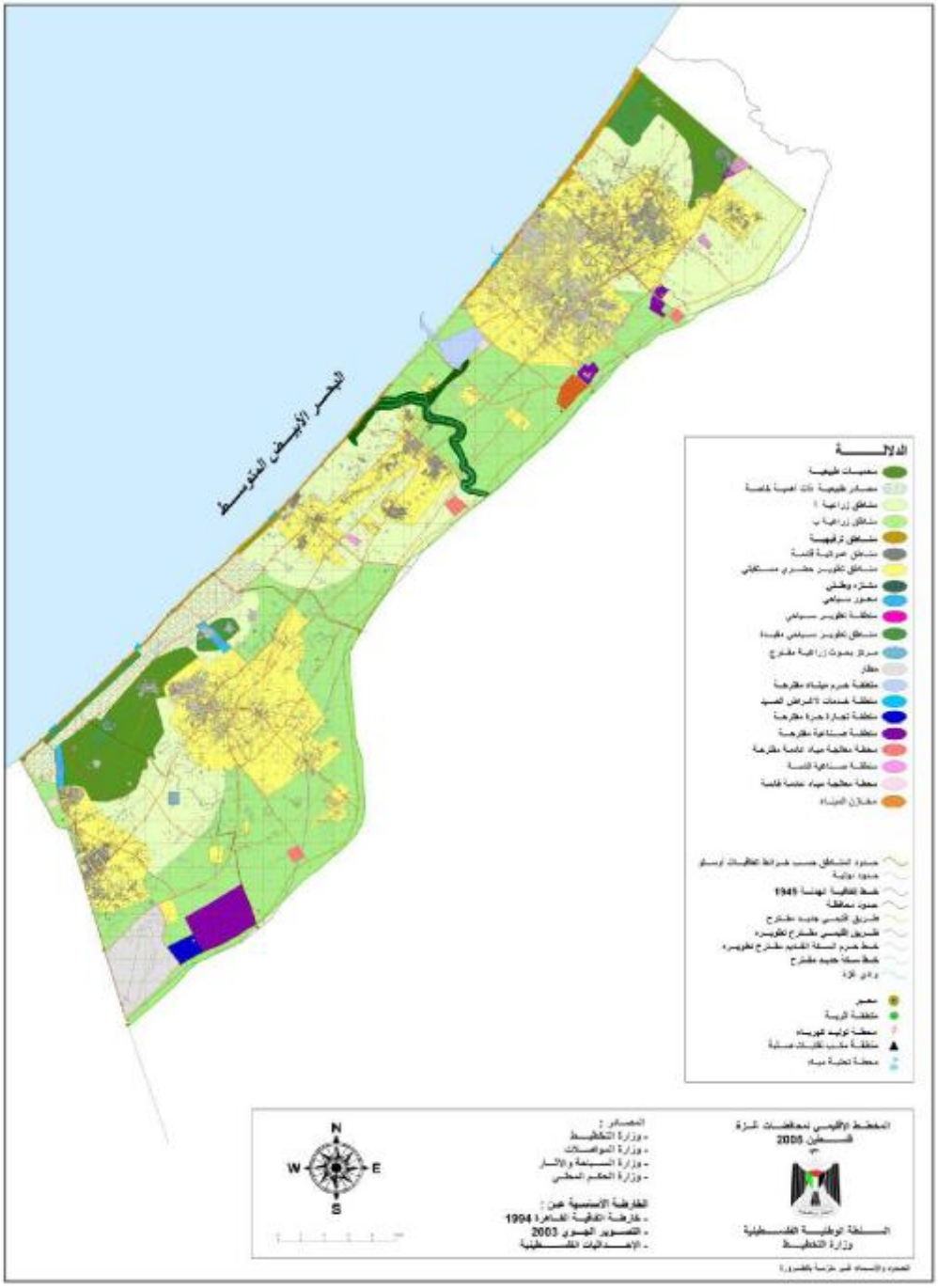
- تخطيط مساحة قطاع غزة كاملة بعد الانسحاب الاسرائيلي ووضع رؤية لاستخدامات الاراضي.
- تقييم أثر التغيرات الحاصلة على الأرض وتبعاتها على التنمية العمرانية.
- إعادة تأهيل المنافذ البرية والبحرية والمقصود بها المطار والميناء والمعابر الوطنية والدولية لمرور الأشخاص والبضائع.
- ربط خطط النمو الاقتصادي بخطط استعمالات الأراضي بما يحقق التنمية المستدامة.

2.3.4 مبادئ المخطط الاقليمي المعدل لعام 2005-2020م:

تشكل ندرة الأراضي في قطاع غزة التحدي الأكبر في عمليات التنمية الحضرية بالتزامن مع الزيادة المضطردة للسكان والتي تشكل احتياجاتهم للتنمية تهديدا حقيقيا لمستقبل الأراضي والموارد وقد بني المخطط الاقليمي المعدل للمحافظات الجنوبية 2005-2020م على السيناريوهات والفرضيات التي نص عليها المخطط الاقليمي لعام 1998م فيما يخص التعارضات بين متطلبات التنمية العمرانية المستقبلية ومتطلبات حماية المصادر الطبيعية حيث أعطى مخطط عام 1998م الأولوية لضرورة موازنة المتطلبات التنموية المختلفة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وخاصة العمرانية منها مع أولويات الحفاظ على المصادر الطبيعية (المياه، الأرض الصالحة للزراعة، البيئة الطبيعية، والمحميات الطبيعية)، اشتمل المخطط الاقليمي المعدل لعام 2005-2020م على مخطط استعمالات أراضي شامل يحكم عمليات التنمية المختلفة بما يضمن المحافظة على المناطق ذات القيمة. انظر الشكل رقم (2.1)



شكل (2.1): المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية

المصدر: (وزارة التخطيط، 2005م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ومن أهم العناصر التي ارتكز عليها:

1- مبدأ مدينتين مركزيتين:

اعتمد المخطط نموذجا للتنمية مبني على وجود مركزين اقليميين ترتكز عليهما عملية التنمية العمرانية ،مدينة غزة في الشمال ومدينة خانيونس في الجنوب واقترح انشاء مراكز فرعية تابعة لغزة في الشمال ومراكز فرعية في دير البلح ورفح ومخيماتها الخمسة حيث سيوفر هذا التوزيع إمكانيات للتنمية و توزيع عادل للخدمات العامة كما سيؤدي إلى تحجيم وتركيز التمدد العمراني حول التجمعات العمرانية القائمة ومنع العشوائيات في المناطق المحيطة وخاصة مناطق الفضاء.

2- شبكة المواصلات:

تبنى المخطط فكرة تطوير وبناء شبكة مواصلات اقليمية تربط التجمعات العمرانية المختلفة وتصل المواقع الانتاجية مع المطار والميناء والمعابر الدولية، وتتكون من ثلاث محاور طولية رئيسية تربط القطاع من الجنوب حتى الشمال، المحور المركزي وهو طريق صلاح الدين ويشمل طريق اقليمي إلى جانب خط سكة الحديد القديم ويمثل خط نقل عام أما المحور الثاني وهو الطريق الشرقي المحاذي لمحافظات القطاع من الجهة الشرقية ويربط المنطقة الصناعية مع المطار وهو مخصص لأغراض التجارة ونقل البضائع، والمحور الثالث يتمثل بالطريق الساحلي وهو مخصص ليصبح كورنيش يخدم الأغراض السياحية.

3- المناطق الصناعية:

تم توجيه النشاطات الصناعية إلى الحدود الشرقية لقطاع غزة حيث وفر المخطط منطقة صناعية ومناطق للتجارة الحرة ويهدف هذا التوجه إلى تركيز النشاطات التي تبعث الملوثات (ضوضاء، تلوث هواء، والمواصلات الثقيلة،...الخ) في المناطق النائية بعيدا عن التجمعات السكنية والمناطق الزراعية والمصادر المائية الهامة، وعمل المخطط على توفير البنية التحتية اللازمة للنهوض بقطاعات الصناعة والسياحة والتجارة والزراعة.

4-مبدأ التنمية المستدامة:

من أهم المواضيع الحساسة التي تناولها المخطط هو تحقيق التوافق والتوازن بين احتياجات عملية التنمية المستقبلية من جهة والحفاظ على المصادر الطبيعية المهمة (المياه، الأراضي الزراعية، مناطق الكثبان الرملية، والمناطق الأثرية والسياحية والمحميات الطبيعية) من جهة أخرى، وتمثل ندرة الأراضي ومحدودية مساحتها التحدي

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

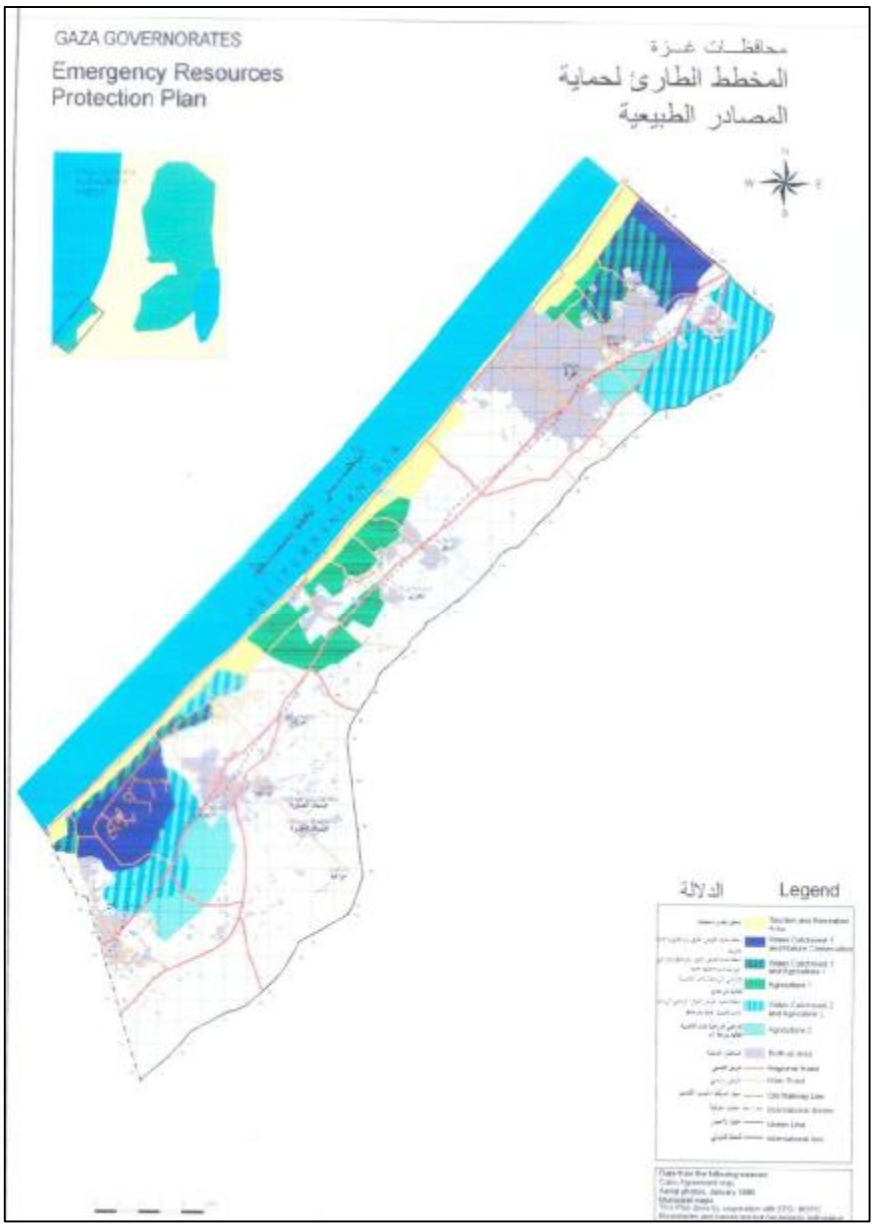
الأكبر في طريق المخطط لمواجهة استنزاف الأراضي والحفاظ على حق الأجيال القادمة في الاستفادة من المصادر الطبيعية لذلك كانت الاستراتيجية المعتمدة توجيه التنمية العمرانية والصناعية والتجارية للمناطق الأقل أهمية وحدد المناطق ذات القيمة العالية ووضع قوانين وسياسات واشتراطات تحكم عملية التنمية والتخطيط فيها.

2.3.5 أهم المخططات التي استند عليها المخطط الاقليمي في مرحلة الإعداد:

- **مخطط حماية المصادر الطبيعية لعام 1995م:**

- تم إنجاز مخطط حماية المصادر الطبيعية عام 1995م كأحد الخطوات لإعداد المخطط المكاني، وهدف مخطط حماية المصادر الطبيعية إلى تحديد التحديات البيئية وتصنيفها، وإتخاذ سلسلة من الإجراءات والسياسات ذات الأولوية، التي من شأنها أن تحمي الموارد الطبيعية الهامة والحساسة والتي تشمل مناطق الخزانات الجوفية، ومناطق الزراعة الكثيفة، والمواقع الجمالية المميزة، ومناطق الحياة البرية والتنوع الحيوي. كما حث مخطط الحماية على تنظيم وترشيد استخدامات الأراضي في قطاع غزة، كما تضمن المخطط حماية التراث الحضاري، والمواقع الأثرية، والثقافية، والتاريخية ذات الأهمية الوطنية وكذلك التوجيهات الخاصة بالتخطيط المحلي والإقليمي فيما يتعلق باستعمالات الأراضي، كما حدد المخطط المواضيع ذات الأهمية الوطنية الإستراتيجية. وقد تم تحديد معظم المناطق المحررة في قطاع غزة كمناطق للحماية الطبيعية التي تتطلب تخطيطاً متعدد الأبعاد للحفاظ عليها وتطويرها بما يخدم سكان قطاع غزة.(مقابلة، محمد العيلة، 2019 /6/9م).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

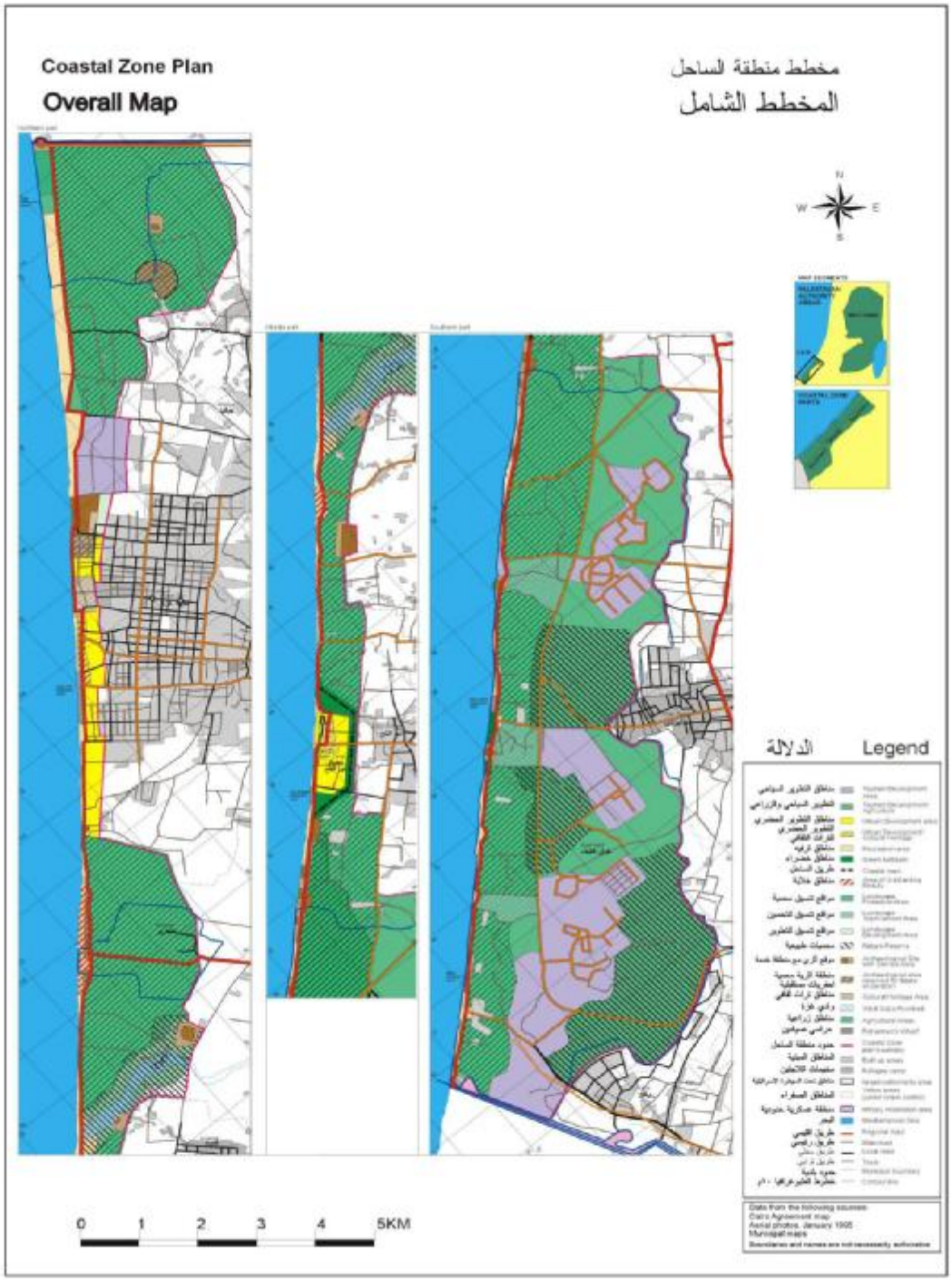


شكل (2.2): مخطط حماية المصادر الطبيعية لعام 1995م

المصدر: (وزارة التخطيط، 1995م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- **مخطط منطقة الساحل 1996م:**



شكل (2.3): مخطط منطقة الساحل لعام 1996م

المصدر: (وزارة التخطيط، 1996م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2.4 مستويات التخطيط في قطاع غزة وعلاقتها بالمخطط الاقليمي

تتلخص علاقة مستويات التخطيط ببعضها إلى علاقتين، الأولى عبارة عن العلاقة الهرمية أي أنه لا يمكن البدء بالتخطيط الاقليمي الا بعد الانتهاء من التخطيط القومي أولا ثم يتم على إثر المخططات الاقليمية اعداد المخططات للمدن والقرى ويليها اعداد المخططات التفصيلية للأحياء والشوارع ومشاريع التقسيم، ومن أهم جوانب القصور في هذا المفهوم أن متطلبات التنمية توضع في خطط قد تكون بعيدة المدى لمدة 20 عام أو قصيرة المدى وتتمثل في "الخطط الخمسية"، ومن المؤكد أن الرؤية التنموية لن تكون واضحة على مدى 20 عام ولكن قد تكون أكثر وضوحا على مدى 5 سنوات، أما العلاقة الأخرى فهي علاقة التخطيط على التوازي بمعنى أنه بجانب العلاقة الهرمية التي تربط المستويات التخطيطية مع بعضها البعض لا بد من العمل على التوازي بكافة المستويات بشرط أن لا يطغى أي مستوى على الآخر في مبادئه وسياساته واستراتيجياته وأن تصب كل المخططات على كل المستويات في بؤرة واحدة من الأهداف والتطلعات.(عبد الباقي، 2004م)

بخصوص علاقة التخطيط الاقليمي بالتخطيط الحضري كمستوى آخر من مستويات التخطيط فإن التخطيط الحضري على مستوى المدينة هو المحور الحيوي والقطب الأساسي في التنظيم الاقليمي ولضمان التكافؤ في القيم الحضارية لا بد من اعطاء المدن أوزان من مساحة الدولة الواحدة مما يعني ايجاد شبكة من العواصم الاقليمية الطبيعية ومعالجة خلل ربط أقاليم الدولة بالعاصمة المركزية (أبو حلو، 2014م). تعتبر اللامركزية في التخطيط الاقليمي سياسة مهمة حيث تتيح توزيع عادل نسبي لسلطة صنع القرار وإدارة الموارد داخل الدولة، من خلال هذا النهج تتنازل هيئات التخطيط الاقليمي عن أجزاء من صلاحياتها للهيئات المحلية كونها الأقرب إلى السكان حيث تتعايش مع مشاكلهم بشكل مباشر ومستمر وتدرك أسبابها وأبعادها، وبالتالي لا يكون التخطيط الاقليمي بمنأى عن احتياجات السكان ومتطلبات التنمية المحلية، من خلال تبني هذا النهج في التخطيط يمكن الوصول إلى الموارد في مختلف أقاليم الدولة وتقليل الفوارق الاجتماعية بينها وتحقيق التوزان العادل في توزيع المشاريع التنموية المختلفة.(Rondineli, Cheema, 1985)

في قطاع غزة تبدأ مستويات التخطيط بالمستوى الاقليمي كون قطاع غزة اقليم ضمن أقاليم الأراضي الفلسطينية وهو يحكم العملية التخطيطية وتنبثق عن هذا المستوى من التخطيط مستويات أقل جميعها تلتزم بخطة استعمالات الأراضي والأنظمة والقوانين المتعلقة بها وفق المخطط الاقليمي ،وهذه المستويات كالتالي:

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أولا: المخططات القطاعية:

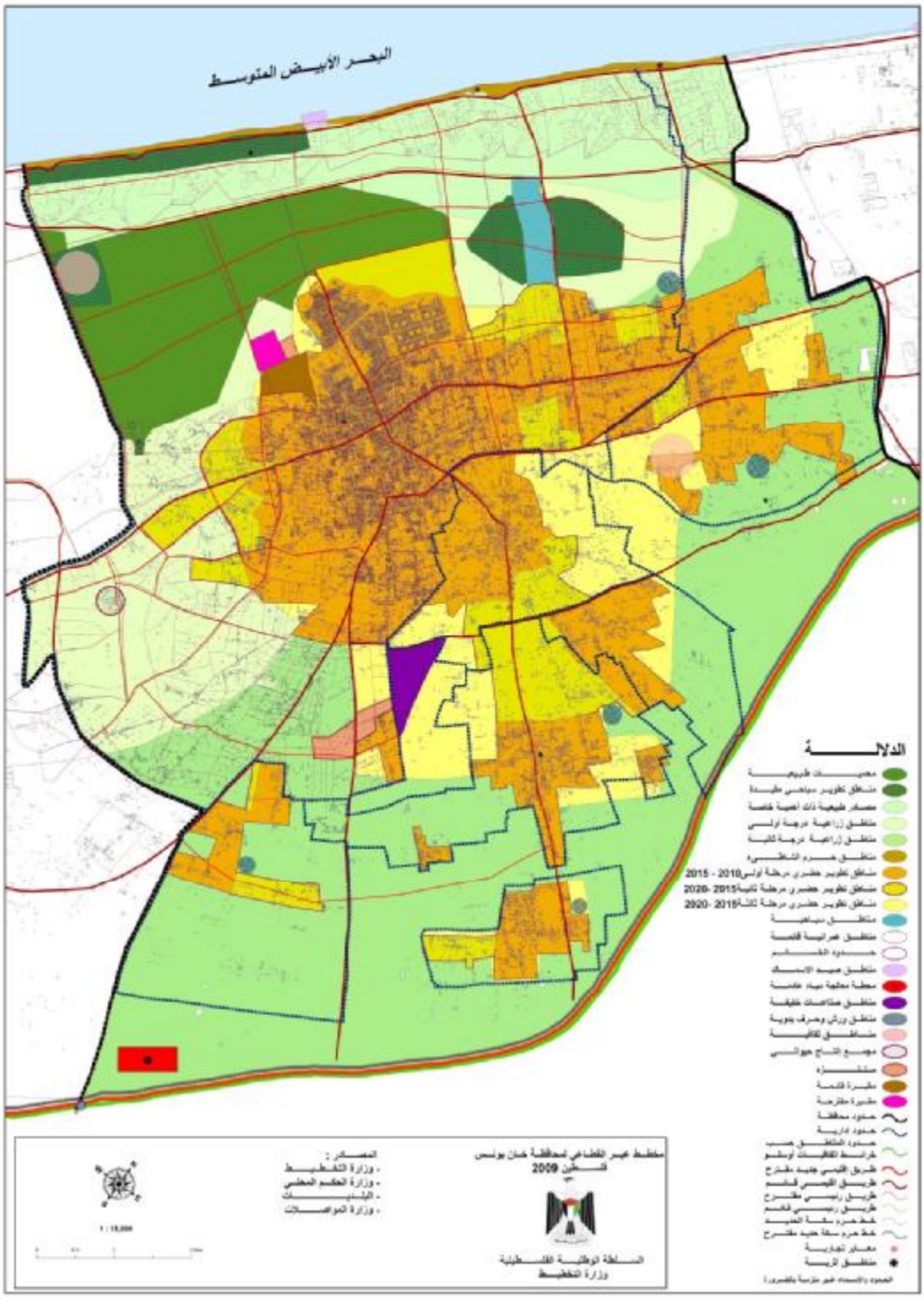
المخططات القطاعية هي مخططات استراتيجيات ومبادئ وهي تجسد مبادئ التخطيط الاقليمي على مستوى القطاعات المختلفة، وقد انتهت وزارة التخطيط في غزة من اعداد المخططات القطاعية المنبثقة عن المخطط الاقليمي (قطاع التنمية العمرانية–قطاع الأراضي الزراعية–قطاع النقل والمواصلات–قطاع النفايات الصلبة–قطاع المياه ومياه الصرف الصحي–قطاع التجارة والصناعة–قطاع السياحة)، وتمت هذه الدراسات بعد تحليل الوضع القائم في كل قطاع وتحديد الاحتياجات المستقبلية ومن ثم وضع السياسات والاستراتيجيات التي من شأنها أن تقود عمليات التنمية في كل قطاع، إلا أن هذه المخططات لم تنال اعتماد رسمي من مجلس التنظيم الأعلى حسب الأصول ولم توضع موضع التنفيذ.

ثانيا: المخططات عبر القطاعية:

المخطط عبر القطاعي هو مخطط استعمالات أراضي يكون على مستوى المحافظة، وكان التوجه لإعداد المخططات عبر القطاعية بغرض جسر الهوة بين المخطط الاقليمي واستراتيجياته في الحفاظ على استعمالات الأراضي بشكل متوازن، وبين المخططات الهيكلية وسياسات التخطيط المتبعة في البلديات لا سيما أن المخططات الهيكلية تم اعتمادها والمصادقة عليها قبل اعتماد المخطط الاقليمي، وقد تم اعتماد المخطط عبر القطاعي لمحافظة خانيونس عام 2010م، والتي تعد المركز الاقليمي الثاني بعد مدينة غزة وفق سياسات المخطط الاقليمي، أما اهدافه فكانت كالتالي:

- ❖ وضع اطار عام لاستعمالات الأراضي في المحافظة.
- ❖ وضع نظام يضبط عملية اعداد المخططات الهيكلية الواقعة ضمن حدود المحافظة.
- ❖ تحقيق مبادئ المخطط الاقليمي على مستوى المحافظة وتشمل على:
  - حماية المصادر الطبيعية وعناصر التنمية الاقتصادية
  - تحقيق مبدأ التنمية المستدامة والحفاظ على البيئة.
  - تحقيق التوازن في استخدام الأراضي وتوفير مساحات كافية منها للتنمية في كل المجالات.
  - حماية الأراضي الزراعية المتميزة.
  - حماية المواقع الأثرية والسياحية والبيئية ذات القيمة. شكل رقم(2.4) يوضح المخطط عبر القطاعي المعتمد لمحافظة خانيونس.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (2.4): المخطط عبر القطاعي لمحافظة خانيونس كمثال على التخطيط عبر القطاعي

المصدر: (وزارة الحكم المحلي، 2010م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

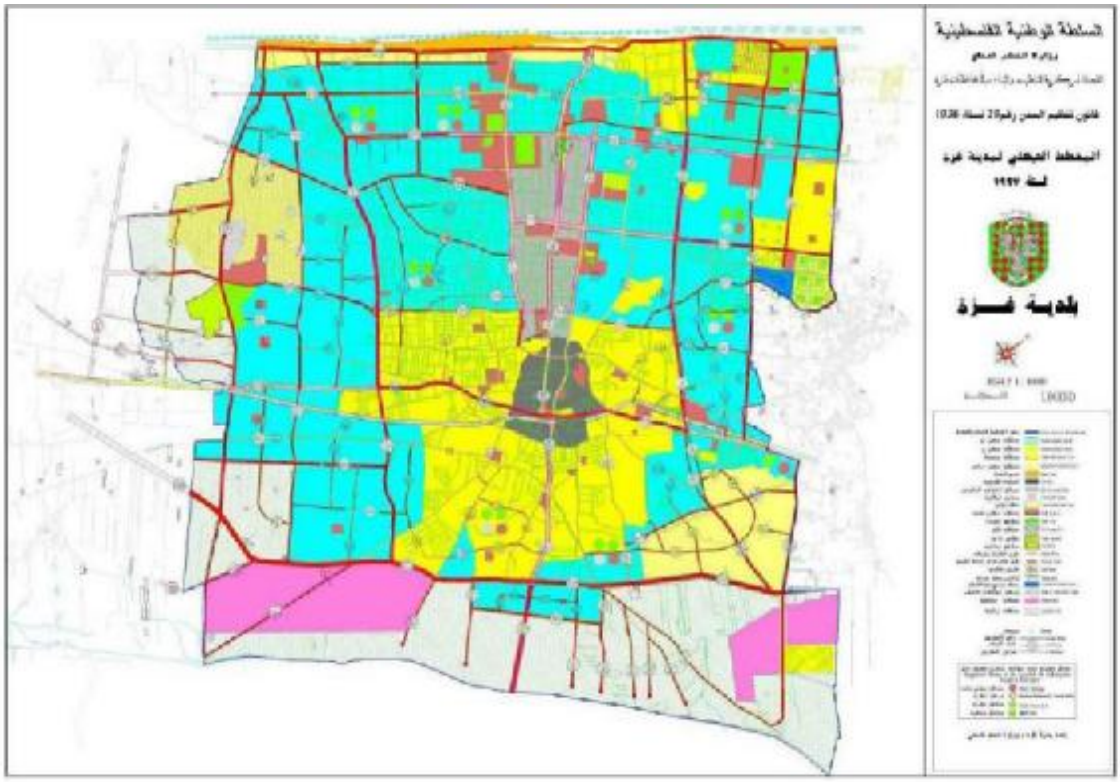
ثالثا: المخططات الهيكلية:

المخطط الهيكلي هو مخطط استعمالات أراضي يكون على مستوى حدود مدينة أو منطقة اقليمية، تحدد فيه الاستخدامات المختلفة للأراضي وشبكة الطرق الرئيسية على مستوى منطقة التنظيم ويرفق معه نظام يحدد الشروط التنظيمية والأحكام القانونية التي تحكم الاستعمالات المختلفة للأراضي بما فيها التخطيط والتنظيم.

وهناك مرحلتين أساسيتين لإعداد المخططات الهيكلية الأولى تتضمن تحديد السياسات والاستراتيجيات الرئيسية لتطوير الحضري المستقبلي والحدود المستقبلية لمناطق التنمية العمرانية والمناطق المبنية والمرحلة الثانية تتضمن إعداد مجموعة من المخططات تشمل مخططات تفصيلية لاستخدامات الأراضي وتصنيفها ووضع الأحكام الخاصة بعملية البناء فيها بالإضافة إلى مخططات قطاعية انتقائية هدفها دراسة مدى حاجة مناطق التطوير المستقبلي للخدمات الأساسية لتوفيرها.(دليل التخطيط الفيزيائي، 2010م). أما عن المدة الزمنية للمخططات الهيكلية فقد تصل إلى 15 عاما على أن يتم مراجعتها وتحديثها كل 5 سنوات، ويمكن تلخيص أهداف المخطط الهيكلي فيما يلي:

1. توضيح الاستعمالات الرئيسية للأراضي السكنية والتجارية والصناعية وتوجيه عمليات التوسع العمراني، مع الحفاظ على النواحي الجمالية للمدينة.
2. توفير بيئة سكنية صحية وآمنة متكاملة الوظائف مع توفير مساحات كافية في مواقع مختلفة للاستعمالات المختلفة.
3. تطوير الخدمات الأساسية لتلبي احتياجات السكان المتزايدة بتزايد أعدادهم.
4. إعداد شبكة طرق رئيسية ذات كفاءة عالية ومريحة وربطها بداخل المدينة وخارجها ومحيطها.
5. حماية المصادر الطبيعية داخل حدود المدينة من مياه جوفية وأراضي زراعية ومناطق خضراء مع الحد من تلوث مياه البحر وحماية الشواطئ من التآكل.
6. وضع أولويات لاستخدامات المياه العذبة في المدينة.
7. إعداد نظام لمعالجة مياه الصرف الصحي ووضع خطة لإعادة استخدامها لأغراض زراعية.
8. تجميع مياه الأمطار والاستفادة منها.
9. جمع النفايات الصلبة وإعادة الاستفادة منها من خلال تدويرها. شكل رقم (2.5) يوضح المخطط الهيكلي المعتمد لمدينة غزة.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (2.5): المخطط الهيكلي المعتمد لمدينة غزة كمثال على المخططات الهيكلية

المصدر: (وزارة الحكم المحلي وبلدية غزة، 1997م)

رابعا: المخططات التفصيلية:

يعرف المخطط التفصيلي على أنه المخطط المعد لجزء أو أكثر من الأراضي الواقعة داخل مجال تنظيمي أو منطقة اقليمية وهو يتضمن وضع خطة تفصيلية لاستخدامات الأراضي وشبكات الطرق والمرافق العامة لمنطقة التخطيط، والأحكام القانونية الشارحة للتخصيصات المختلفة للأراضي والمتخذ أساسا لتحديد نوع استخدام الأراضي وشروط الاشغال المختلفة، والذي حاز الصفة القانونية النهائية بالمصادقة حسب الأصول، يتم اعتماد المخطط التفصيلي لمدة زمنية من 3-5 سنوات على أن تقوم البلدية التي يقع المخطط التفصيلي ضمن منطقة التنظيم التابعة لها بإجراء مسح ميداني لإظهار أي تعديل أو تغيير في المخطط التفصيلي.(دليل مستويات التخطيط، 2012م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- **أهداف المخطط التفصيلي:**

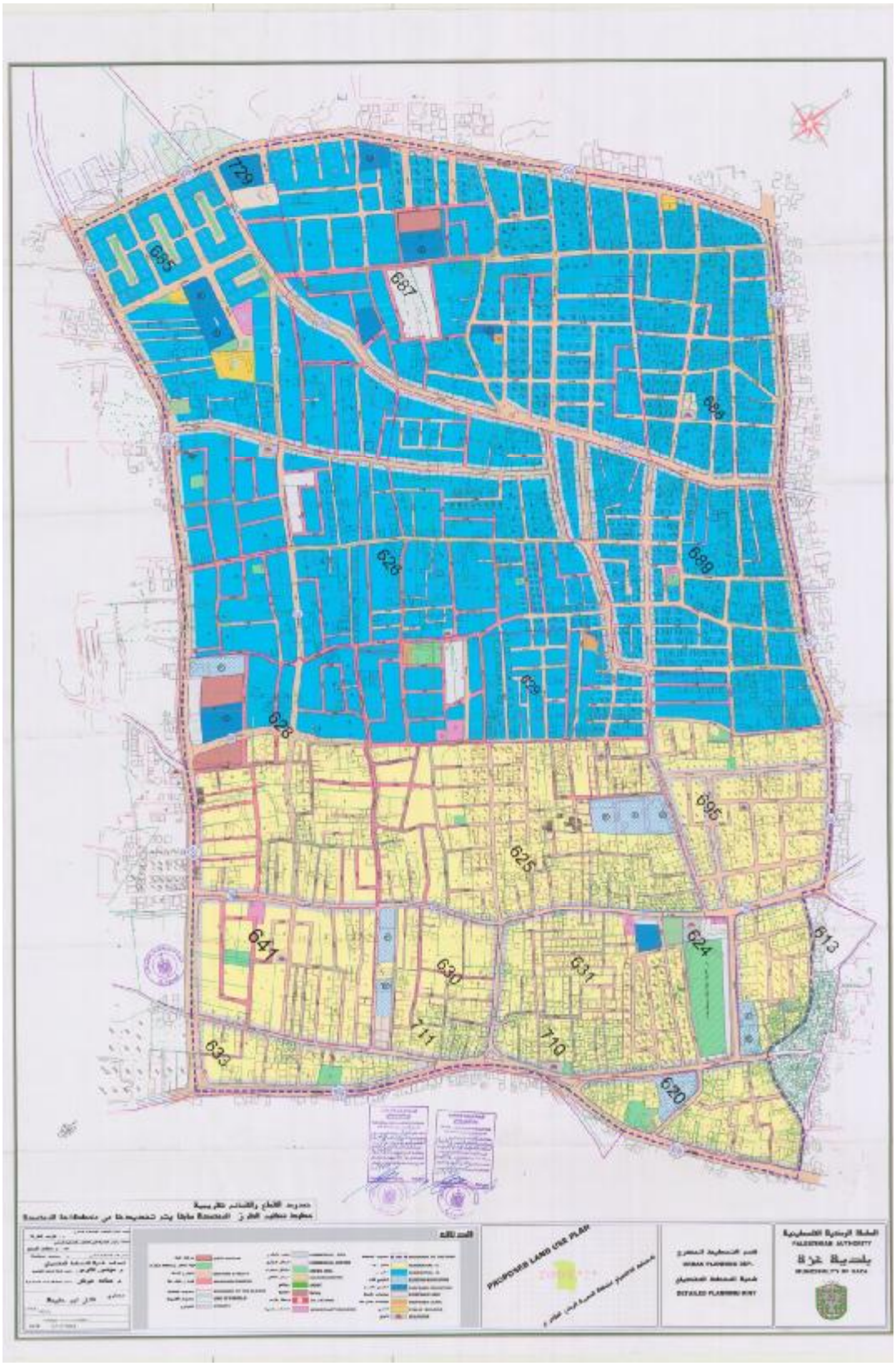
تتلخص أهداف المخطط التفصيلي لمنطقة إلى ما يلي:

- دراسة المشاكل الموجودة في منطقة التخطيط ووضع حلول لها مع التركيز على توعية المواطن تجاه واجباته الدينية والأخلاقية فيما يتعلق بالمكان الذي يعيش فيه.
- التعرف على احتياجات المنطقة من مساكن وشوارع ومراكز تجارية وخدمات ومرافق، وتوفير الراحة والخدمات لجميع السكان على مستوى المدينة.
- توضيح الاستعمالات الرئيسية لأراضي المنطقة بما فيها الاستعمال السكني والتجاري والصناعي والزراعي والسياحي مع تحديد مناطق التوسع العمراني وتوجيه التمدد المستقبلي لها.
- توفير بيئة سكنية صحية وآمنة تؤدي وظائفها مع توفير مساحات كافية وفي مواقع مناسبة للاستعمالات المختلفة.
- النظر إلى واقع الأرض وعمليات التنمية الحاصلة ضمن منطقة التنظيم بصورة أقرب كون المخطط التفصيلي يزيل عمومية المخطط الهيكلي الذي يمثل مخطط استعمالات أراضي فقط.
- تحديد الشروط التنظيمية للبناء والارتدادات.
- دراسة موارد المياه المختلفة.
- تحديد المناطق التي يحظر استخدامها لبعض الحرف والصناعات أو المناطق المحتفظ بها للسكن أو أية أهداف أخرى.
- تحديد أراضي المطارات والحفاظ عليها.
- تحديد أراضي المقابر والمنع من تغيير استخدامها لغير هدفها المخصصة له.
- تقسيم الأراضي إلى فئات ومواقع للبناء.
- تحديد أراضي للمقاصد العامة مثل الطرق والساحات والجنائن والمدارس وأماكن العبادة ومواقف السيارات والملاعب والأسواق والمسالخ وغيرها من المرافق.
- منع القاء النفايات ومراقبة طرق التخلص منها.
- تحديد الساحات العمومية والخاصة.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- دراسة الانارة وتوزيع أعمدة التنوير.
- مراقبة المساكن من حيث ارتفاعاتها وعدد حداتها وأشكالها والطابع المعماري والنسيج الحضري .
- تلافي المناطق المزدحمة وإعادة انشائها.
- المحافظة على التشجير وزراعة الأشجار.
- الحفاظ على المناطق ذات الأهمية التاريخية والأثرية ووضع الاشتراطات الخاصة التي تضمن الحفاظ عليها وفق القوانين المعمول بها.
- تخطيط وتصميم شبكة الطرق ودراسة تناسبها وميولها والحارات المرورية والجزر الفاصلة والتقاطعات.
- تخطيط وتصميم أماكن انتظار السيارات على اختلاف أنواعها ومستوياتها وكفاءتها. (قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936 م مادة14). شكل رقم(2.6) يوضح المخطط التفصيلي المعتمد لحي الصبرة في مدينة غزة عام 2004م.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (2.6): المخطط التفصيلي المعتمد لحي الصبرة في مدينة غزة

المصدر: (وزارة الحكم المحلي وبلدية غزة، 2004م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

خامسا: مشاريع التقسيم:

مشروع التقسيم هو المخطط التطبيقي المعد بمعرفة مالك العقار أو من يمثله لتنفيذ خطة استعمال قسيمة أو جزء من قسيمة أو عدة قسائم من الأراضي الواقعة ضمن الحدود التنظيمية للمدية أو المنطقة الاقليمية، والأحكام القانونية الخاصة التي تتضمن الشروط التنظيمية والقانونية الخاصة بالاشغالات المختلفة والتي على أساسها يتم منح رخص البناء ورخص الحرف والصناعات والذي حاز الصفة القانونية النهائية حسب الأصول (نظام بشأم المخططات الهيكلية والتفصيلية ومشروعات التقسيم، 1996م).

وهو يعتبر مخطط تنفيذي للمخطط التفصيلي حيث يكون عن قرب ويقوم به أصحاب وملاك الأراضي أو البلديات (دليل مستويات التخطيط، 2012م). وتساهم مشاريع التقسيم في تقديم خدمات أفضل في مجال تطوير المرافق والخدمات كما أنها تهدف بشكل أساسي إلى تنفيذ المخططات الهيكلية والتفصيلية لمناطق التنظيم وإخراج مناطق سكنية منظمة ومخططة بشكل سليم وبعيدة عن العشوائيات. شكل رقم (2.7) يوضح مشروع تقسيم في القسيمة رقم (332 ، 335) من القطعة رقم (13) في مدينة البريج.

شكل (2.7): يوضح مشروع تقسيم في القسيمة رقم (332 ، 335) من القطعة رقم (13) في مدينة البريج

المصدر: (وزارة الحكم المحلي وبلدية البريج، 2004م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2.5 تحديات التخطيط العمراني والتنمية الحضرية في الأراضي الفلسطينية:

2.5.1 تحديات تاريخية تراكمية موروثة:

هذه التحديات ورثتها السلطات والهيئات الفلسطينية عن الجهات التي توالت في حكم فلسطين منذ منتصف القرن التاسع عشر ولعل أعقدها هي التحديات الموروثة عن الاحتلال الاسرائيلي والتي ما تزال آثارها قائمة ليومنا هذا وتشكل عائقا كبيرا في مستقبل التخطيط والتنمية في الأراضي الفلسطينية وتتلخص هذه التحديات فيما يلي:

- **الأنظمة والقوانين المعمول بها**

تفرض الأنظمة المعمول بها قيود كبيرة فيما يختص بموضوع ملكية الأراضي حيث نجد أن قانون الأراضي العثماني فرض واقعا خاصا بتقسيمات الأراضي عندما قسمها إلى فئات منها ملك، ووقف، وميري، ومتروكة، وموات، كما أن القوانين المعمول بها يشوبها الجمود والمحدودية في الاستجابة والتعاطي مع المخططات الهيكلية الجديدة، وما تطلبه من إجراءات طويلة لاعتمادها وتنفيذها مما يعيق عملية التنمية. (سمارة،2005م)؛ (الكحلوت، 2006م).

- **الوضع السياسي**

التحدي السياسي الأكبر في طريق عملية التنمية والتخطيط هو عدم فرض السيادة الكاملة على الأراضي الفلسطينية والتقسيمات الادارية والأمنية. (أبو حلو،2014م)

- **تسوية الأراضي**

يحتل موضوع تسوية الأراضي مكانة خاصة في عملية التخطيط والتنظيم، فغياب التسوية يعني أنه لا توجد سيطرة على الأرض، لعل من اهم معيقات اتمام عملية تسوية الأراضي غياب المعلومات اللازمة عن ملكية الأراضي والذي يعيق بدوره انتاج الخرائط اللازمة لإنجاز المخططات الهيكلية والعمرانية. الجدير بالذكر أن 70 % من أراضي الضفة الغربية فقط تم اجراء عملية التسوية لها وهذا ساعد في مصادرة الأراضي والتمدد العمراني للمستوطنات على حساب الأراضي الفلسطينية من جانب ومن جانب آخر كان السبب في نشوب النزاعات على الملكية من قبل المواطنين وإعاقة عملية التنمية والتخطيط . (أبو حلو،2014م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- **المخططات الهيكلية والاقليمية في فترة ما قبل السلطة الوطنية الفلسطينية:**

كانت دائرة التخطيط المركزية التابعة للإدارة العسكرية الاسرائيلية هي الجهة المسئولة عن اعداد المخططات الهيكلية حيث أعدت في عام 1979م عدد من المخططات الهيكلية المحلية بأيدي وتحت اشراف مخططين إسرائيليين، وفي عام 1981م تم تصديق 183 مخططًا لا تلبي أي احتياج للفلسطينيين، وتم رفضها. (أبو حلو، 2014م)

وفي سنوات لاحقة تم اعداد مخططات هيكلية وكانت مخططات جزئية فقط تحدد الاستعمال السكني وترسم الطرق بأبعاد بعيدة عن الواقع هدفها تلبية سياسات وتطلعات الاحتلال ومنها التضييق على الفلسطينيين من خلال تقليص المساحات التي يسمح بالبناء عليها لجميع التجمعات السكنية في الضفة الغربية دون مراعاة للزيادة السكانية والتوسع العمراني المستقبلي، حيث تم اقرار هذه المخططات حتى بداية عام 1994م.

أما على مستوى التخطيط الاقليمي فهناك مخططين اقليميين تم اعدادهما من قبل سلطات الانتداب البريطاني وهما (RJ-5 و S-15) وتم تعديلهما من قبل الاحتلال في عام 1982م بمخطط رقم 82/1 لمنطقة القدس بموجبه يمنع البناء في الأراضي الزراعية وكان يهدف إلى زيادة التجمعات العمرانية الاستيطانية والحد من التوسع في القرى الفلسطينية، وهناك مخطط مشروع الطرق رقم 50 الصادر في عام 1984م هدفه الربط بين المستعمرات الاسرائيلية في الضفة الغربية والحد من الانتشار للتجمعات العمرانية الفلسطينية. (سمارة، 2005م)

- **معوقات تتعلق بمخيمات اللاجئين الفلسطينيين:**

نشأت المخيمات الفلسطينية بعد حرب عام 1948م بشكل طارئ بعيدا عن التخطيط لتلبية حاجة الفلسطينيين الذي هجروا من أراضيهم قسرا بفعل الاحتلال الاسرائيلي وتشكل هذه المخيمات المقامة على أطراف التجمعات السكنية الكبرى او داخلها تحديا كبيرا في طريق التنمية كونها تفتقر إلى التخطيط السليم وإلى الخدمات والمرافق التي لا تتناسب وأعداد السكان المهولة في المخيمات، وعشوائية البناء والتطور والنمو.

(سمارة، 2005م)؛ (أبو حلو،2014م).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2.5.2 تحديات في زمن السلطة الفلسطينية:

- **تحديات سياسية:**

تتمثل في التقسيمات الادارية والأمنية وغياب التواصل الجغرافي بين أراضي الضفة الغربية وقطاع غزة بسبب إعادة الانتشار على مراحل مختلفة مما اعاق الوصول إلى تخطيط اقليمي تنموي (سمارة ،2005م).

- **تحديات ومعيقات جغرافية:**

وتتمثل هذه التحديات في وجود المستعمرات الاسرائيلية والطرق الالتفافية التي تربطها بمعزل عن القرى الفلسطينية وتتمثل في وجود جدار الفصل العنصري الذي أدى إلى تقسيم المناطق الفلسطينية دون الربط بين أجزائها. (سمارة، 2005م)

- **تحديات مؤسساتية:**

هذه التحديات تتعلق بالمؤسسات والهيئات المسؤولة عن التخطيط في فلسطين متمثلة في الوزارات المعنية والهيئات المحلية ومؤسسات القطاع الأهلي والخاص، فعلى الرغم من جهودها المبذولة في إعداد المخططات الهيكلية والاقليمية التي تنظم التطور العمراني وتحدد الاستعمالات المختلفة للأراضي إلا أن هذه الجهود قابلتها معيقات حالت دون تحقيق الكثير منها ولعل اهم هذه المعيقات ما يلي:

1. **معوقات تتعلق بالإشراف والمتابعة والتنفيذ "معوقات قديمة وحاضرة":**

تتمثل في حاجة المؤسسات إلى الانتقال من دور المخطط والمنفذ إلى دور المراقب والموجه في مجال التخطيط، كما تتمثل في نقص المعايير ذات العلاقة بالتنمية والتخطيط المعتمدة لدى المؤسسات مما ينعكس سلبا على انشاء الهيئات التخطيطية على المستوى المحلي والاقليمي، علاوة على ذلك فإن وجود عدد كبير من الهيئات المحلية التي تم إنشاؤها، يمثل عبئا كبيرا على عاتق المؤسسات الرسمية متمثلة في الوزارات في مراقبة ومتابعة وتنفيذ الخطط التنموية وفي إدارة المناطق المختلفة. إضافة إلى إجراءات المصادقة على المخططات التي تستغرق مدة طويلة بسبب تعدد الجهات المسؤولة وازدواجية الصلاحيات بين وزارة الحكم المحلي ووزارة التخطيط فيما يتعلق بالتخطيط على المستويات العليا كالتخطيط الوطني والاقليمي. (سمارة، 2005م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2. معيقات تتعلق بالمشاركة المجتمعية والتوعية المؤسساتية والجماهيرية:

تتجلى في أكثر من محور، المحور الأول يتمثل في تبني مخططات هيكلية قديمة لم يطرأ عليها أي تعديل أو تغيير لتتناسب والمستجدات على أرض الواقع مما سبب فجوة بين تلك المخططات وبين متطلبات التنمية المحور الثاني يتمثل في قيام بعض البلديات في توسعة مناطق نفوذها دون دراسة واقعية تبين مدى حاجتها للتوسعة من عدمها ودون اعداد مخططات تحكم العملية التنظيمية في تلك المناطق التي تم ضمها إلى حدودها، والمحور الثالث يتعلق في ندرة الأراضي وعدم وجود مرافق ومناطق خضراء كافية، المحور الرابع يتعلق بضعف المشاركة المجتمعية في مجال تحديد الاحتياجات واقرار الموازنات ومناقشة الخطط والتعديل عليها سواء كانت على مستوى الأفراد أو على مستوى مؤسسات المجتمع المدني. (أبو حلو،2014م).

3. معيقات تتعلق بالقدرات والامكانات التخطيطية

ويمكن حصرها في جانبين:

- **الموارد البشرية:** تتمثل في نقص البرامج التدريبية في مجالات التخطيط لأطقم الهيئات المحلية التنفيذية وقلة عدد المهندسين في كوادر الوزارات وخاصة في المديريات الاقليمية، كما ان بعض الهيئات المحلية تفتقر إلى وجود كوادر فنية وعلمية مؤهلة ومتخصصة في مجال التخطيط، ويمثل غياب المشاركة الشعبية في إعداد وتنفيذ المخططات تحديا آخر في طريق تنفيذ الخطط التنموية. (أبو حلو،2014م)
- **الموارد الأخرى:** أهمها الموارد المالية لدى الهيئات المحلية وخاصة في مجال تمويل المشاريع وعدم وجود تسوية للأراضي عند بعض الهيئات المحلية والافتقار إلى المخططات المساحية وقواعد البيانات. كما تتمثل في غياب التنسيق والتعاون بين الجهات المعنية وتداخل الصلاحيات بينها في ظل عدم وضوح المسؤوليات وغياب الأنظمة والقوانين والتشريعات التي تحكم عملية التخطيط وعدم اعتماد سياسات التخطيط على المستويات الوطنية والاقليمية (سكيك، 2010م)

2.5.3 تحديات ما بعد انتفاضة الأقصى سنة 2000م:

ظهرت مشاكل وتحديات جديدة تعيق عملية التخطيط والتنمية منذ بداية انتفاضة الأقصى عام 2000م والتي أعقبها اعادة احتلال للمدن الرئيسية والقرى الفلسطينية مما أثر سلبا على مؤسسات التخطيط العمراني في الأراضي الفلسطينية وبالتحديد المؤسسات المحلية

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فقد قام الاحتلال بتدمير معظم الخدمات والمرافق التي تم إنجازها في الفترة ما بين 1994-2000م وقد شمل ذلك شبكات الطرق والصرف الصحي والمياه والكهرباء وغيرها من الخدمات الأساسية التي سعت الهيئات المحلية لتطويرها قبل عام 2000م ، يضاف إلى ذلك ما تبع الانتفاضة من شح وندرة الموارد المالية وضعف الامكانات الفنية اللازمة لتنفيذ مشاريع التطوير للبنى التحتية الأساسية والنهوض بالمشاريع الحيوية.(وزارة الحكم المحلي،2003م)، اما عن الفترة ما بين 2005م إلى وقتنا الحالي فهي فترة عصيبة مرت على قطاع غزة في ظل الحصار الاسرائيلي الخانق الذي فرض على القطاع، فتدهور وضع القطاع بشكل كبير في كثير من النواحي التخطيطية، فالحصار المالي وغياب التمويل كان أدى إلى تأخر وتوقف الكثير من المشاريع، وانعكس على أداء الحكومة في إدارة المناطق التابعة لها ومن ضمنها المناطق الاقليمية فلم تكن هناك قدرة من قبل الحكومة لتنظيم أو تخطيط المناطق الاقليمية فتوجهت إلى رؤية توزيع المناطق الاقليمية على الهيئات المحلية لتوزيع الحمل والعبء في تخطيط وإدارة تلك المناطق على البلديات المجاورة لها.(مقابلة، غسان الوحيدي ، (2019/2/11).

الخلاصة:

من خلال المعطيات تبين أن فلسطين تواجه معضلتين رئيسيتين في التخطيط، المعضلة الأولى تتمثل في غياب المخططات خاصة ما يسمى مخططات المبادئ والاستراتيجيات والتي تحكم ما يليها من مستويات تخطيطية ونقصد بها المخططات الوطنية والاقليمية على وجه التحديد، ولم توضع المخططات بأيدي الفلسطينيين لكي تخدم مصالحهم، وإنما وضعت المخططات لخدمة الاحتلال الاسرائيلي في تقسيم الأرض والسيطرة عليها. أما المعضلة الأخرى فهي استمرار العمل بقانون تنظيم المدن لعام 1936م حتى يومنا هذا دون تحديث للقانون ليتماشى مع متطلبات التنمية المتزايدة، التخطيط الاقليمي في قطاع غزة وضع دون دراسة لواقع استخدامات الأراضي في القطاع ولم يتم اعتماده مباشرة، وجاء بعد اعتماد العديد من المخططات الهيكلية دون أخذ هذه المخططات بعين الاعتبار، وكانت النتيجة هي الاخفاق في تحقيق مبادئ المخطط الاقليمي لقطاع غزة وأهمها مبدأ تطوير المناطق الاقليمية وتحقيق مبدأ التنمية المستدامة فيها لحفظ الأجيال القادمة، وبعد مرور عقدين على وضع هذا المخطط لابد من إعادة تحديثه بما يتلاءم مع الوضع الراهن، لا سيما في ظل التحديات التخطيطية المتزايدة وأهمها متطلبات التنمية العمرانية ومحدودية الأرض.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الثالث

واقع المناطق الإقليمية في قطاع غزة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الثالث

واقع المناطق الإقليمية في قطاع غزة

تمهيد:

تم اعداد المخطط الاقليمي لقطاع غزة بشكل مبدئي في عام 1998م بمشاركة العشرات من المخططين الذين يمثلون الوزارات والمؤسسات المعنية من وزارة التخطيط ووزارة الحكم المحلي وسلطة البيئة والموارد الطبيعية والبلديات الفاعلة في القطاع، ومؤسسات المجتمع المدني كنقابة المهندسين وكليات الهندسة والتخطيط العمراني في الجامعات الفلسطينية وغيرها وذلك بالتعاون مع خبراء أجانب، ولم يتم اعتماد المخطط إلا بعد مرور عشرة اعوام في 2008م، لم يتم وقتها طرح معطيات الواقع للتعامل معها بشكل واضح وهذا ما أثار خلافا وجدلا كبيرا في أوساط المشاركين لا سيما ممثلي البلديات ، من ضمن هذه المعطيات التي تم تجاهلها هي المخططات الهيكلية المعتمدة لبعض الهيئات المحلية، حيث تعامل المخططون مع مساحة قطاع غزة كوحدة واحدة وتناول المخطط القطاعات التنموية المختلفة (التنمية العمرانية، والاقتصادية، والزراعية، والصناعية، والسياحية، وقطاع المياه .....الخ)، كل قطاع على حدى ودرس توزيعها على كامل مساحة القطاع ،ووضع خطة استراتيجية تشمل جميع أراضي القطاع حسب رؤية تنموية مستقبلية تصنف الأراضي حسب أهميتها بحيث تنظم عملية التنمية العمرانية وتوجه التوسع العمراني المستقبلي نحو المناطق الأقل قيمة من جهة وتحافظ على الأراضي ذات القيمة الاقتصادية والبيئية والسياحية والتراثية والثقافية على مستوى الاقليم وتحول دون انتشار التجمعات السكنية والمشاريع التنموية المستقبلية فيها إلا ما يتفق ومصلحة تلك المناطق والحفاظ عليها والارتقاء بها. المخطط الاقليمي المعد بمحاولته الحفاظ على الموارد والمصادر الطبيعية والأراضي الزراعية لم يراعي المخططات الهيكلية المعتمدة في حينه ولم يأخذ حدود تنظيم البلديات بعين الاعتبار، ولم يلتزم بخطة استعمالات الأراضي المعمول بها، فكان هناك صدام بين استراتيجية ومبدأ بني عليها المخطط الاقليمي وبين واقع تتعامل معه المخططات الهيكلية،(مقابلة، وسيم دياب، (2019/3/21)، بالنسبة للهيئات المحلية فقد استمر العمل بها بالمخططات الهيكلية المعتمدة ووفق خطة استعمالات الأراضي والنظام المعتمدين بعد مرور 20 عاما على وضع المخطط الاقليمي سنة 1998م و10 أعوام على اعتماده سنة 2008م، يمكن الاستنتاج وفق الواقع أن المخطط الاقليمي لم تطبق مبادئه في الحفاظ على المصادر الطبيعية والأراضي ذات القيمة في الأراضي الواقعة ضمن حدود البلديات لأن كل بلدية

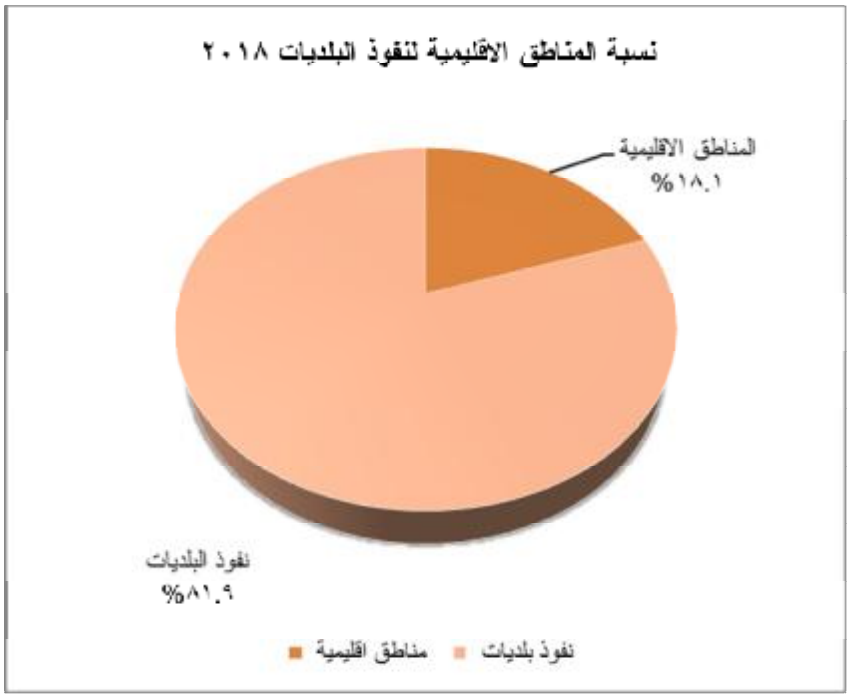
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

معنية في إدارة المناطق الواقعة ضمن نفوذها بما يتلاءم مع متطلباتها للتنمية وخططها قصيرة المدى التي تقررها وتعتمدها وتغيرها لتتماشى مع احتياجاتها وبالتوافق مع الزيادة الديمغرافية ضمن حدودها ، وبالتالي انحصرت قضية الحفاظ على المناطق الواقعة خارج حدود تنظيم البلديات والتي لا تتبع تنظيميا لأي هيئة تنظيمية وهو ما يطلق عليه المناطق الاقليمية. موضوع دراستنا في هذا الفصل هي تلك المناطق واقعها وتوزيعها الجغرافي وأهميتها الاقليمية وما تعانيه من تحديات ومشاكل تخطيطية وما هي الجهود المبذولة في سبيل الحفاظ عليها والارتقاء بها .

3.1 ما هي المناطق الاقليمية:

هي المناطق التي تضم الاراضي الواقعة ضمن نفوذ محافظات قطاع غزة وغير التابعة تنظيميا لنفوذ بلديات قطاع غزة الخمس والعشرين، وهي تتبع لوزارة الحكم المحلي تنظيميا وتخطيطيا وإداريا. بلغت مساحة المناطق الاقليمية في قطاع غزة عند اعتماد المخطط الاقليمي عام 2008م حوالي 80015 دونم أي ما نسبته 20% من مساحة قطاع غزة الكلية والبالغة 365000 دونم، وصنفت إلى مناطق زراعية اقليمية وتبلغ مساحتها 69853 دونم وتمثل 19.14% من مساحة قطاع غزة، وإلى مناطق صناعية اقليمية ومساحتها 6069 دونم وتمثل 1.66% من مساحة قطاع غزة، وميناء غزة البحري مساحته 2053 دونم ويمثل 0.57 % من مساحة القطاع ، ومطار غزة الدولي ومساحته 2040 دونم ويمثل ما نسبته 0.56 % من أراضي القطاع.(سكيك؛ 2008م)، تقلصت مساحة المناطق الاقليمية وذلك بعد ضم المنطقة الاقليمية الجنوبية لمدينة غزة لتصبح جزء من نفوذها عام2012م، وفي عام 2017م صدر قرار بضم منطقة بيت حانون الإقليمية لتصبح جزء من نفوذ بلدية حانون وبذلك أصبحت مساحة المناطق الاقليمية المسؤولة عن إدارتها وتنظيمها وزارة الحكم المحلي حاليا 66273 دونم أي ما يعادل 18% تقريبا من مساحة قطاع غزة (انظر شكل 3.1). (سكيك؛ 2018م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (3.1): الوضع الحالي لنسب المناطق الاقليمية لنفوذ البلديات في قطاع غزة 2018م

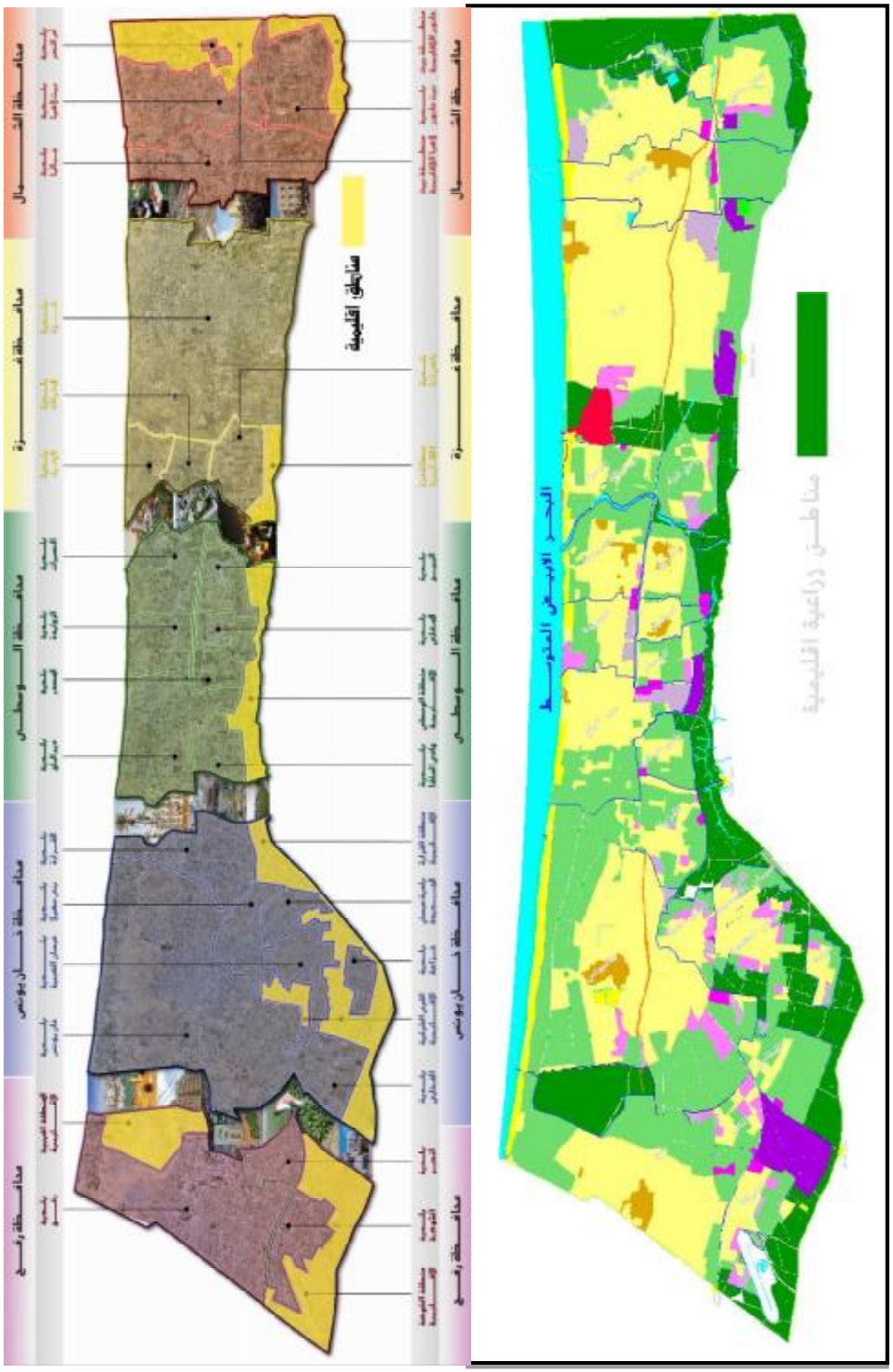
المصدر: (سكيك؛ 2018م)

3.2 التوزيع الجغرافي للمناطق الاقليمية:

تمتد غالبية المناطق الاقليمية على طول الحدود الشرقية والشمالية لقطاع غزة حيث تتوزع على 5 محافظات هي محافظة الشمال ومحافظة غزة ومحافظة الوسطى ومحافظة خانيونس وأخيرا محافظة رفح، وتضم كل محافظة عددا من البلديات تحد بعض منها مناطق اقليمية، صنفت وزارة الحكم المحلي المناطق الاقليمية من حيث تبعيتها الإدارية لعدد من البلديات إلى ثمانية مناطق وهي: (منطقة بيت لاهيا الاقليمية، منطقة بيت حانون الاقليمية، منطقة غزة الاقليمية، منطقة الوسطى الاقليمية، منطقة خانيونس الاقليمية، منطقة الشوكة الاقليمية، منطقة الفخاري الاقليمية، المنطقة الجنوبية الغربية الاقليمية) انظر الشكل رقم (3.2). وكان هذا التوزيع من باب تحقيق العدالة التنموية المستقبلية لكافة محافظات قطاع غزة، حيث توجد في قطاع غزة خمس محافظات، وهي محافظة الشمال وتضم (بلدية بيت لاهيا- بلدية بيت حانون- بلدية أم النصر- بلدية جباليا)، ومحافظة غزة وتضم (بلدية غزة- بلدية وادي غزة- بلدية الزهراء_ بلدية المغراقة)، والمحافظة الوسطى وتضم(بلدية دير البلح- بلدية المغازي- بلدية المصدر- بلدية وادي السلقا- بلدية النصيرات- بلدية الزوايدة- بلدية البريج)، ومحافظة خانيونس وتضم (بلدية خانيونس- بلدية القرارة- بلدية خزاعة- بلدية الفخاري- بلدية بني سهيلا-عبسان الجديدة- عبسان الكبيرة)، ومحافظة رفح وتضم (بلدية رفح- بلدية الشوكة- بلدية النصر)، كل محافظة من المحافظات الخمس تضم منطقة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

اقليمية واحدة على الأقل تمثل نواة استراتيجية لبناء خطط تنموية مستقبلية متنوعة (زراعية_ صناعية_ تجارية_ خدماتية) حسب الخاصية والبعد الاستراتيجي والتنموي للمناطق الاقليمية.



شكل (3.2) التوزيع الجغرافي للمناطق الاقليمية في قطاع غزة

المصدر: (وزارة الحكم المحلي ، 2018م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3.2.1 مقارنة مساحات المناطق الاقليمية بمساحات المحافظات والنفوذ الادارية للبلديات في قطاع غزة:

ينقسم قطاع غزة إلى خمس محافظات لكل محافظة نصيب من المناطق الاقليمية، الجدول رقم (3.1) يوضح مساحات ونسب المناطق الاقليمية في كل محافظة ونسبة تلك المناطق إلى المساحة الكلية لقطاع غزة.

جدول (3.1): مساحات ونسب نفوذ المناطق الاقليمية في محافظات قطاع غزة

المحافظة	مساحة المنطقة الاقليمية بالدونم	نسبة مساحة المنطقة الاقليمية الى مساحة المحافظة	نسبة مساحة المنطقة الاقليمية الى مساحة القطاع
محافظة الشمال	16060	26.41%	4.4%
محافظة غزة	16400	%8.82	%3.75
الالمحلي،لوسطى	9204	%15.93	%2.52
محافظة خانيونس	20000	%17.25	%5.23
محافظة رفح	21527	%34.13	%5.90

المصدر: (وزارة الحكم المحلي ، 2018م)

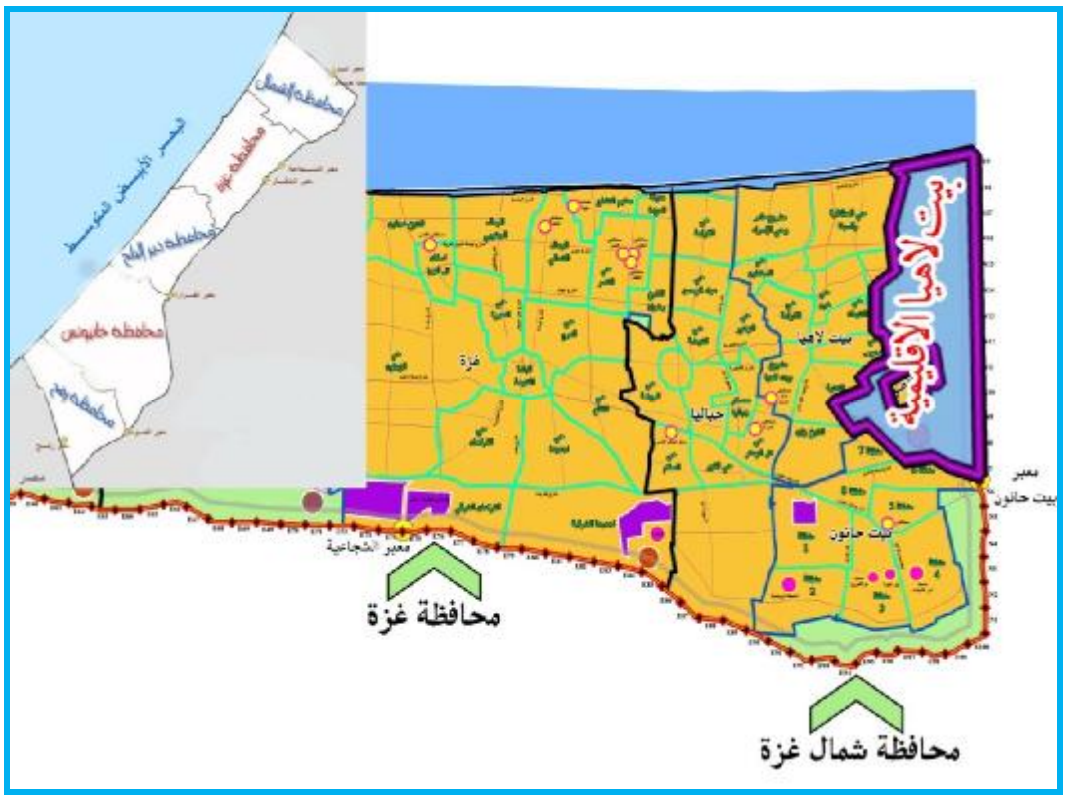
يتضح من الجدول السابق أن مساحة المناطق الاقليمية تفاوتت من محافظة إلى أخرى، فمحافظة الشمال ومحافظة رفح ومحافظة خانيونس تمتلك مساحات كبيرة من المناطق الاقليمية حيث شكلت نسبة المنطقة الاقليمية الواقعة في محافظة رفح 5.90% من مساحة القطاع والمنطقة الاقليمية الواقعة ضمن محافظة خانيونس 5.23% من مساحة القطاع، ومساحة المنطقة الاقليمية الواقعة ضمن محافظة الشمال 4.4% من مساحة القطاع

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3.3 تصنيف المناطق الاالمحلي،ي قطاع غزة

3.3.1 منطقة بيت لاهيا الاقليمية:

تبلغ مساحة بيت لاهيا الاقليمية 10000 دونم وتقع في شمال القطاع حيث تحدها من الشمال الأراضي الفلسطينية المحتلة ومن الجنوب حدود بلدية بيت لاهيا الادارية ومن الغرب البحر الأبيض المتوسط ومن الشرق فتحدها الحدود الادارية لبلدية بيت حانون



شكل (3.3) يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة بيت لاهيا الاقليمية بالنسبة لقطاع غزة

المصدر: (وزارة الحكم المحلي ، 2018م)

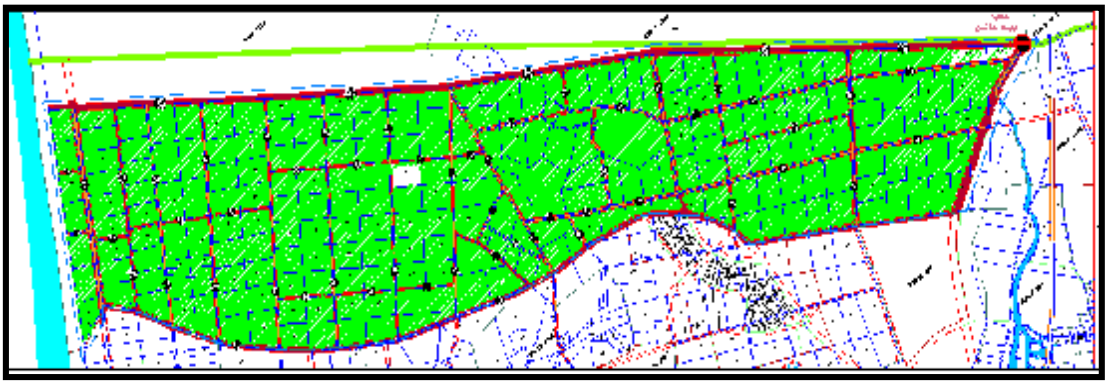
مقومات التنمية المستقبلية التي تمتلكها منطقة بيت لاهيا الاقليمية :

تعتبر منطقة بيت لاهيا الاقليمية من المناطق الزراعية الهامة نظرا لخصوبة تربتها وتوفر المياه العذبة فيها مما يجعلها سلة غذائية تساهم في توفير كمية كبيرة من المحاصيل الزراعية المتنوعة، حسب احصائيات دائرة الأرصاد الجوية يصل معدل سقوط الأمطار على تلك المنطقة 290ملم/سنويا وتعتبر المنطقة خزان جوفي يعتمد عليه السكان كمصدر هام للمياه. (ويكيبيديا، 2019م).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

خطة التطوير المقترحة لمنطقة بيت لاهيا الاقليمية:

قام قسم الإدارة العامة للهندسة والتنظيم التابع لوزارة الحكم المحلي بإعداد مسودة مخطط لمنطقة بيت لاهيا الاقليمية حيث تم توقيع الشوارع الهيكلية والشوارع المساحية القائمة على المخطط، وتم تقسيم الأراضي إلى قسائم لا تقل مساحة أيا منها عن 5 دونمات وذلك تماشيا مع قانون تنظيم المدن لعام 1936م المعمول به والذي ينص على أن تكون مساحة القسيمة في الأراضي الزراعية لا تقل عن 5 دونمات لقبول أي معاملة تنظيمية لها أو اصدار أي رخصة للبناء في تلك القسائم، ويأتي هذا المخطط ضمن خطة تشمل تخطيط المنطقة للحفاظ عليها ضمن استخدامها الحالي وهو الاستخدام الزراعي ومنع انتشار العشوائيات سواء كان على مستوى عمراني من قبل السكان أو على مستوى حكومي من قبل الجهات الأخرى، بناء على هذا المخطط يتم دراسة الواقع الحالي للمرافق والخدمات المتوفرة والنظر في احتياجات المنطقة لها لاسيما شبكة الشوارع والمرافق الصحية والتعليمية.



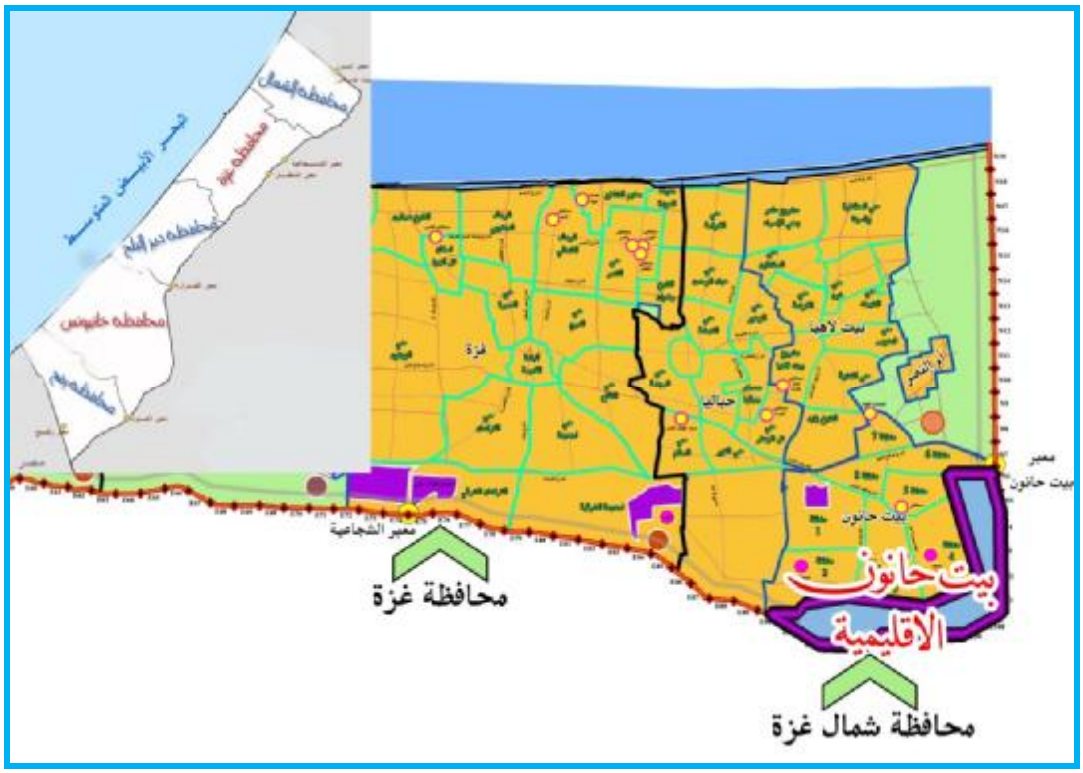
شكل (3.4): المخطط التفصيلي المقترح لتطوير منطقة بيت لاهيا الاقليمية

المصدر: (وزارة الحكم المحلي، 2015م)

3.3.2 منطقة بيت حانون الاقليمية

تبلغ مساحة بيت حانون الاقليمية6000 دونم تقريبا، وهي تقع في محافظة شمال غزة تحديا في الجهة الشمالية الشرقية لقطاع غزة، ويحدها من الجنوب الحدود الادارية لبلدية جباليا ومن الشمال والشرق الخط الأخضر اما من الغرب فيحدها الحدود الادارية لبلدية بيت حانون.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (3.5) يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة بيت حانون الاقليمية بالنسبة لقطاع غزة

المصدر: (وزارة الحكم المحلي،2018م)

مقومات التنمية المستقبلية التي تمتلكها منطقة بيت حانون الاقليمية :

يصل معدل سقوط الأمطار على تلك المنطقة 290ملم/سنويا وتعتبر المنطقة خزان جوفي يعتمد عليه السكان كمصدر هام للمياه، يغلب طابع التربة الطينية الغنية بالمعادن والمواد العضوية على منطقة بيت حانون الاقليمية كما وتتدرج الوان التربة الطينية في المنطقة تبعا لدرجة غناها بالمواد العضوية ما يجعلها منطقة مميزة على مستوى التنوع الزراعي. (الخطة التنموية الاستراتيجية ، بيت حانون-2018-2021م)

خطط التطوير المقترحة لمنطقة بيت حانون الاقليمية:

لم تقم وزارة الحكم المحلي بإعداد أي مخططات لمنطقة بيت حانون الاقليمية ولكن تقدمت بلدية بيت حانون بطلب توسعة نفوذها وذلك بضم منطقة بيت حانون الاقليمية إلى نفوذها الحال، وقد قام معالي وزير الحكم المحلي د. حسين الأعرج خلال اجتماع اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن في جلستها رقم (ج2017/27م) بتاريخ 2017/12/06م، بالمصادقة على توسيع نفوذ بلدية بيت حانون شمال قطاع غزة، وذلك بضم المنطقة الاقليمية

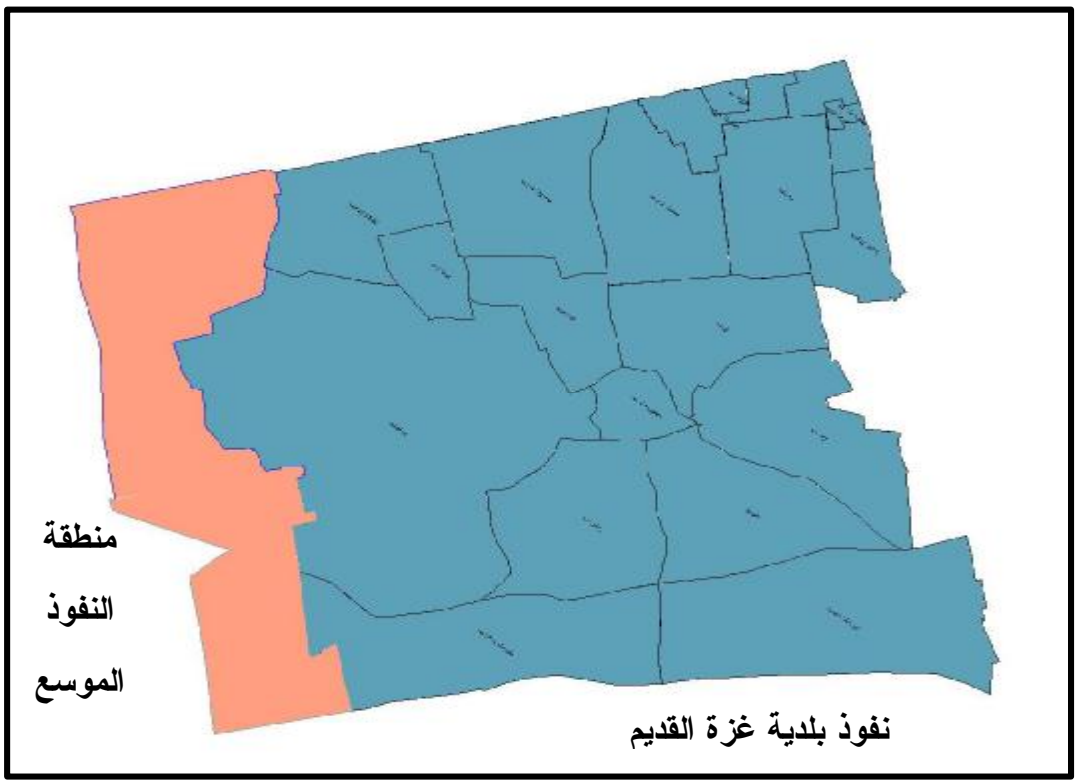
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

للبلدية المذكورة إلى نفوذها التنظيمي لتصبح ضمن نفوذ بلدية بيت حانون بشكل رسمي، وبناء على هذا القرار فإن بيت حانون ملزمة بإعداد مخطط هيكلي للمنطقة الاقليمية يوضح استعمالات الأراضي المختلفة ويتم توقيع الشوارع الهيكلية والاقليمية عليه ويرفق معه النظام الذي يصنف مناطق ومساحات قسائم البناء والارتدادات والارتفاعات وأعداد الوحدات ونسب الاشغال والشروط التنظيمية الأخرى، وذلك للمصادقة عليه ووضعه موضع التنفيذ، يليه إعداد مخطط تفصيلي للمنطقة.

3.3.3 منطقة غزة الاقليمية:

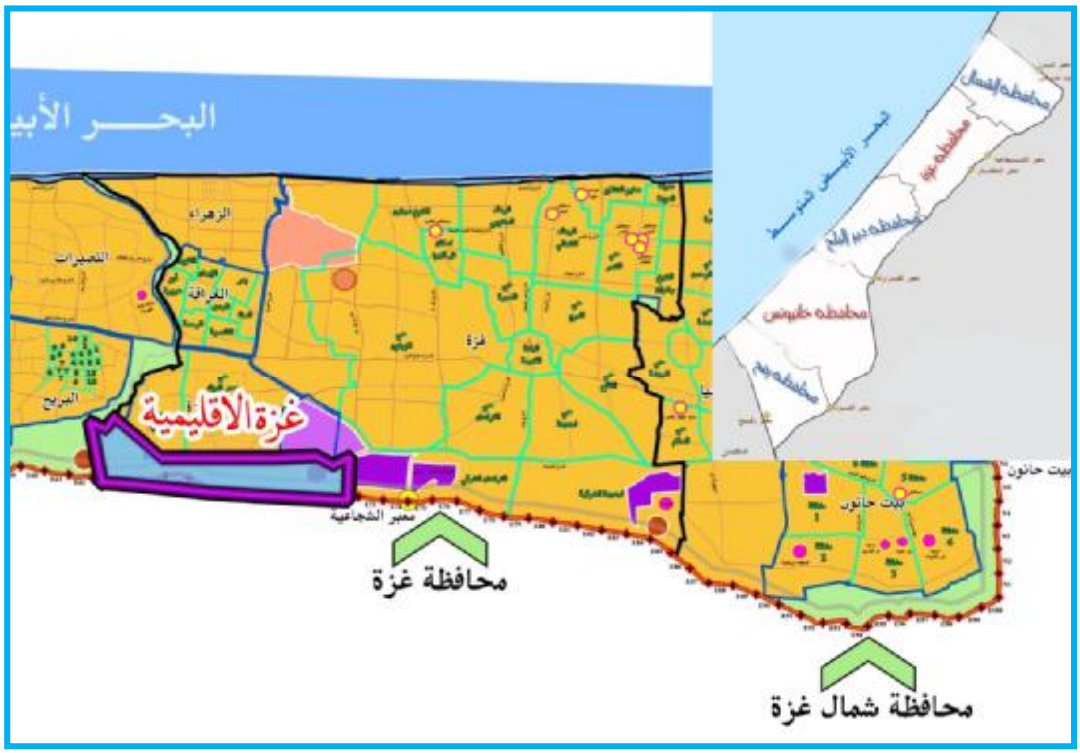
اطلق عليها منطقة غزة الاقليمية كونها المنطقة الاقليمية الوحيدة التي تقع ضمن حدود محافظة غزة والتي تشمل عدة بلديات هي بلدية (غزة- الزهراء-المغراقة- وادي غزة)، في عام 2012 كان هناك قرار صادر عن وزارة الحكم المحلي يقضي بضم جزء كبير وهام من المناطق الاقليمية الواقعة ضمن أراضي محافظة غزة لصالح بلدية غزة بمشروع أطلق عليه مشروع توسعة نفوذ بلدية غزة، وتقع تلك المنطقة إلى الجنوب من الحدود الادارية لبلدية غزة وتحدها من الجنوب الحدود الادارية لكل من بلدية المغراقة والزهراء وبلدية وادي غزة الشكل رقم(3.6)، تبلغ مساحة تلك المنطقة حوالي 10000 دونم وبالتالي تتناقص مساحة منطقة غزة الاقليمية بعد قرار التوسعة إلى13172 دونم تقريبا بعد أن كانت ما تقارب23172 دونم، وتنحصر في المنطقة الشرقية للمحافظة حيث يحدها من الجنوب وادي غزة ومنطقة الوسطى الاقليمية ومن الشمال الحدود الادارية لبلدية غزة اما من الغرب فيحدها الحدود الادارية لبلدية وادي غزة ومن الشرق يحدها الخط الاخضر انظر شكل رقم (3.7).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (3.6) يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة نفوذ بلدية غزة الموسع

المصدر: (وزارة الحكم المحلي،2012)



شكل (3.7): يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة غزة الاقليمية المتبقية بالنسبة لقطاع غزة

المصدر: (وزارة الحكم المحلي،2016م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

مقومات التنمية المستقبلية التي تمتلكها المناطق الاقليمية الواقعة ضمن محافظة غزة:

تصنف أراضي غزة الاقليمية على أنها أراضي زراعية هامة حيث أن غالبيتها هي أراضي طينية غنية بالمعادن والمواد العضوية ما يجعلها منطقة مميزة على مستوى الاستثمار الزراعي والحيواني بالإضافة الى توافر التربة الرملية ولكن بصورة أقل، معدل سقوط الأمطار على منطقة غزة الاقليمية حسب إحصائيات دائرة الأرصاد هي 265 ملم / سنوياً (الأرصاد الجوية الفلسطينية، 2019م). يعتبر مخزون المياه الجوفية في تلك المنطقة شحيح ويعتمد المزارعون في هذه المناطق على مصادر المياه القادمة من البلديات المحيطة، بالإضافة لأهميتها الزراعية فإن مرود وادي غزة بها والذي يصنف على أنه محمية طبيعية على مستوى قطاع غزة يعطيها بعدا سياحيا استراتيجيا فيما يتعلق بالتنمية والمشاريع النوعية.

خطة تطوير المنطقة الاقليمية لمحافظة غزة:

قامت اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن في جلستها رقم (2012/2م) بتاريخ 2012/1/24م بالتصديق النهائي على المخطط الهيكلي لنفوذ منطقة التوسعة ووضعه موضع التنفيذ، وتم اعداد مخطط تفصلي لها وهو المعمول به حاليا من قبل اللجنة المحلية لبلدية غزة وهو موضع دراستنا في هذا البحث، اما المنطقة الاقليمية المتبقية في محافظة غزة فلم تصدر بحقها أي قرارات بالتوسعة ولم يتم إعداد مخطط هيكلي لها من قبل الوزارة أو أي من البلديات المحاذية.

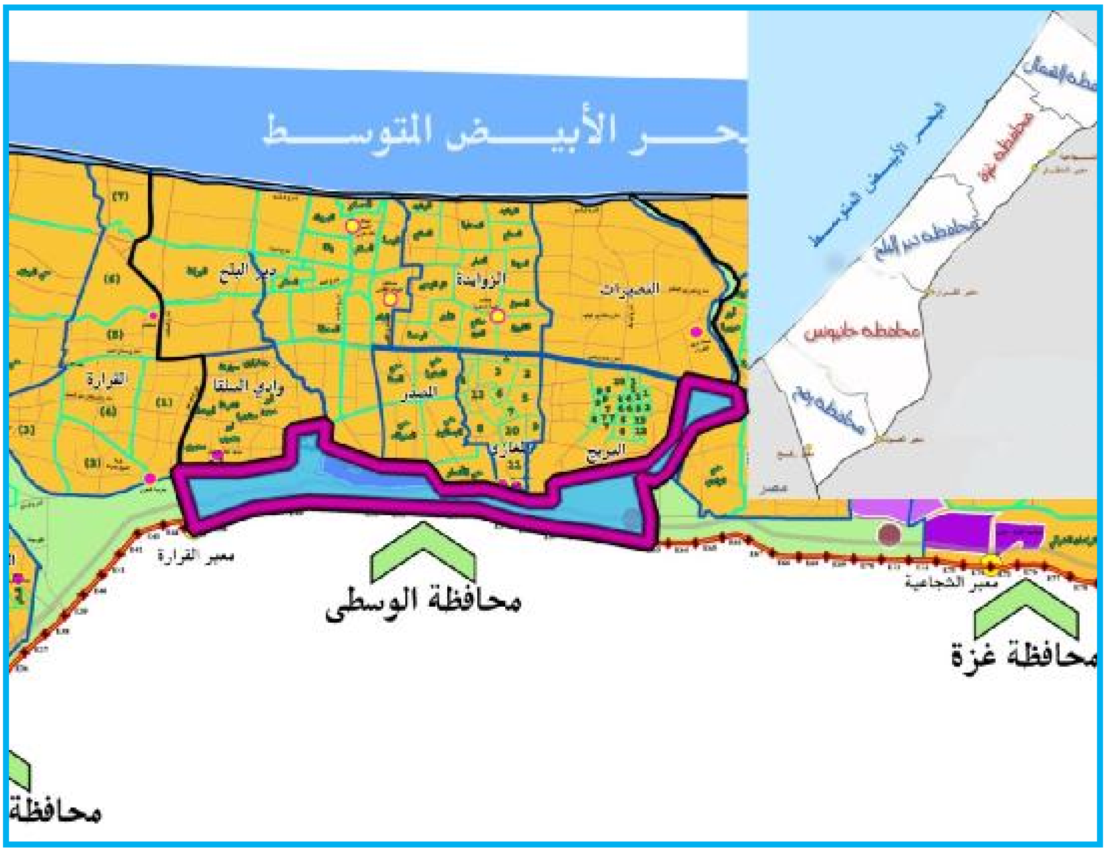
منطقة الوسطى الاقليمية:

تقع منطقة الوسطى الاقليمية جغرافيا على الحدود الشرقية للمحافظة الوسطى في قطاع غزة ويحدها من الجنوب منطقة خانيونس الاقليمية ومن الشمال يحدها وادي غزة حيث يفصل بينها وبين حدود غزة الاقليمية، من الغرب تحدها الحدود الادارية لبلديات (البريج–المغازي–المصدر–دير البلح–وادي السلقا) ومن الشرق يحدها الخط الاخضر، وتبلغ المساحة الاجمالية لمنطقة الوسطى الاقليمية 9204 دونم تقريبا.

مقومات التنمية المستقبلية التي تمتلكها منطقة الوسطى الاقليمية :

تصنف غالبية مساحة تلك المنطقة كمناطق زراعية هامة حيث تتميز تلك المنطقة بخصوبة تربتها فهي تزود القطاع بالمنتوجات الزراعية المختلفة بالإضافة إلى ذلك تتواجد فيها المناطق الصناعية حيث تم توجيه معظم الصناعات الثقيلة إلى المناطق الشرقية بعيدا عن التجمعات العمرانية والأراضي الزراعية الهامة مما أعطاها بعدا استثماريا صناعيا مهم.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (3.8): يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة الوسطى الاقليمية بالنسبة لقطاع غزة

المصدر: (وزارة الحكم المحلي،2018م)

3.3.4 منطقة خانيونس الاقليمية:

تقع منطقة خان يونس الاقليمية في الجهة الشرقية لمحافظة خان يونس التي تشتمل على 7 بلديات وهي (خان يونس– بني سهيلا–عبسان الجديدة–عبسان الكبيرة– خزاعة – القرارة– الفخاري) ، حيث تخدم هذه المنطقة السبع بلديات وتم تقسيمها إلى منطقة القرارة الاقليمية شكل(3.9)، ومنطقة الفخاري الاقليمية الشكل رقم(3.10)، ومنطقة خانيونس الاقليمية شكل رقم(3.11)، وتبلغ مساحتها الاجمالية 20000 دونم (المخطط عبر القطاعي لمحافظة خانيونس 2010–2025، 2010م)، ويحدها من الجنوب الحدود الادارية لبلدية الفخاري ومنطقة الشوكة الاقليمية ومن الشمال منطقة الوسطى الاقليمية اما من الغرب فيحدها الحدود الادارية لبلدية القرارة وعبسان الكبيرة وعبسان الجديدة ومن الشرق يحدها الخط الاخضر.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

شكل (3.9): يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة القرارة الاقليمية بالنسبة لقطاع غزة

المصدر: (وزارة الحكم المحلي،2016م)

شكل (3.10): يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة الفخاري الاقليمية بالنسبة لقطاع غزة

المصدر: (وزارة الحكم المحلي،2016م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

شكل (3.11): يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة خانيونس الاقليمية بالنسبة لقطاع غزة

المصدر: (وزارة الحكم المحلي،2010م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

مقومات التنمية المستقبلية التي تمتلكها منطقة خان يونس الاقليمية:

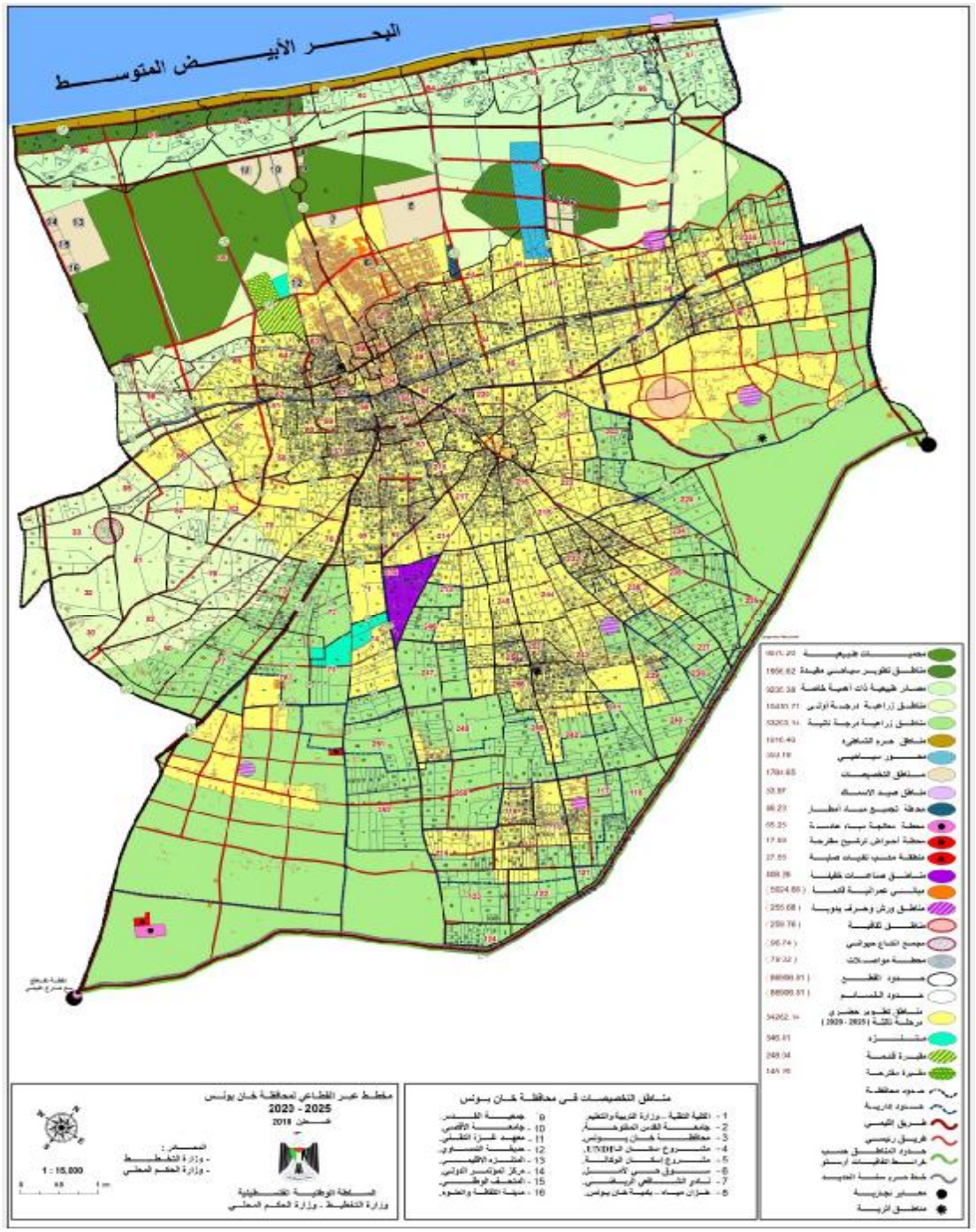
تعتبر الأراضي ذات الاستعمال والتصنيف الزراعي من اهم مقومات التنمية التي تمتلها منطقة خان يونس الاقليمية ولذلك فهي تعتبر من المناطق التي تزود قطاع غزة بالمنتوجات الزراعية، تتميز المنطقة بتنوع التربة فيوجد بها التربة الطينية التي تمتاز بخصوبتها بسبب ارتفاع نسبة المواد المعدنية والعضوية والرخوية فيها كما تمتاز بقوامها السميك ونسيجها الرملي الطيني الذي يسمح بتهوية جيدة وتصريف جيد والتربة الرملية وهي بسمك 1 م من وجه الأرض وهي جيدة التهوية وصالحة للزراعة وجيدة التصريف معدل سقوط الأمطار على منطقة خان يونس الاقليمية حسب إحصائيات دائرة الأرصاد هي 299 ملم / سنويا، (الأرصاد الجوية الفلسطينية، 2019م). إلا أن هذه المنطقة من المناطق الشحيحة في المخزون الجوفي من المياه وتعتمد بشكل أساسي على الخزان الجوفي الغربي الذي يقع في المنطقة الغربية لمحافظة خانيونس حيث منطقة المواصي التي تمثل أكبر خزان جوفي على مستوى مناطق القطاع.

خطط مقترحة لتطوير المناطق الاقليمية في محتفظة خانيونس:

تبدأ خطط التطوير لأي منطقة بإعداد مخطط هيكلي يحدد استعمالات الأراضي المختلفة وشبكة الطرق الهيكلية والاقليمية الواقعة ضمن منطقة التخطيط ومن تم يليه إعداد مخطط تفصيلي يقوم بدراسة احتياجات المنطقة من شبكة شوارع تخدم جميع المناطق وتمتد إلى داخل التجمعات المختلفة ودراسة احتياجات المنطقة من خدمات ومرافق صحية وتعليمية وثقافية وغيرها من المرافق التي تلبي حاجات السكان، تعد محافظة خانيونس ثاني أكبر محافظة بعد محافظة غزة وقد قام المخطط الاقليمي على فكرة إقامة مدينتين مركزيتين مدينة غزة في الشمال وهي تمثل مركزا إداريا تجاريا ومدينة خانيونس في الجنوب وكان المخطط يسعى لجعلها مركزا سياحيا زراعيا، ونظرا للفجوة العميقة بين المخطط الاقليمي ومبادئه وبين المخططات الهيكلية والواقع الذي تتعامل معه جاء المخطط عبر القطاعي بمثابة حلقة وصل يحقق التوازن بين أهداف المخطط الاقليمي من جهة وبين متطلبات المخططات الهيكلية من جهة أخرى وتم إعداده من قبل الجهات المعنية وهي وزارة التخطيط ووزارة الحكم المحلي وتم اعتماد المخطط عبر القطاعي لمحافظة خانيونس عام 2011م انظر شكل رقم (3.12)، المخطط عبر القطاعي هو مخطط هيكلي شامل لنفوذ البلديات السبع مع المناطق الاقليمية الواقعة ضمن المحافظة يتم فيه إعادة النظر في استعمالات الأراضي بحيث تستوعب الكثافات السكنية المتوقعة ومتطلبات التنمية المترتبة عليها، تحديد مناطق التطوير العمراني على مراحل زمنية مختلفة، مع الحفاظ على الأراضي ما أمكن بمنع انتشار التمدد العمراني إليها ومحاولة تمركزه حول التجمعات السكنية القائمة، أما فيما يخص المناطق الاقليمية فقد اقتصرت صلاحية

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

البلديات فيها ضمن نطاق الحدود التنظيمية العمرانية ولا تشمل المناطق الزراعية الواقعة ضمن الحدود الادارية للبلدية مما يعني أنه يجب موافقة اللجنة المركزية على أي قرار تصدره اللجان المحلية الواقعة خارج الحدود التنظيمية. يظهر في المخطط عبر القطاعي لمحافظة خانيونس أنه تم الحفاظ على استخدام المناطق الاقليمية كمناطق زراعية

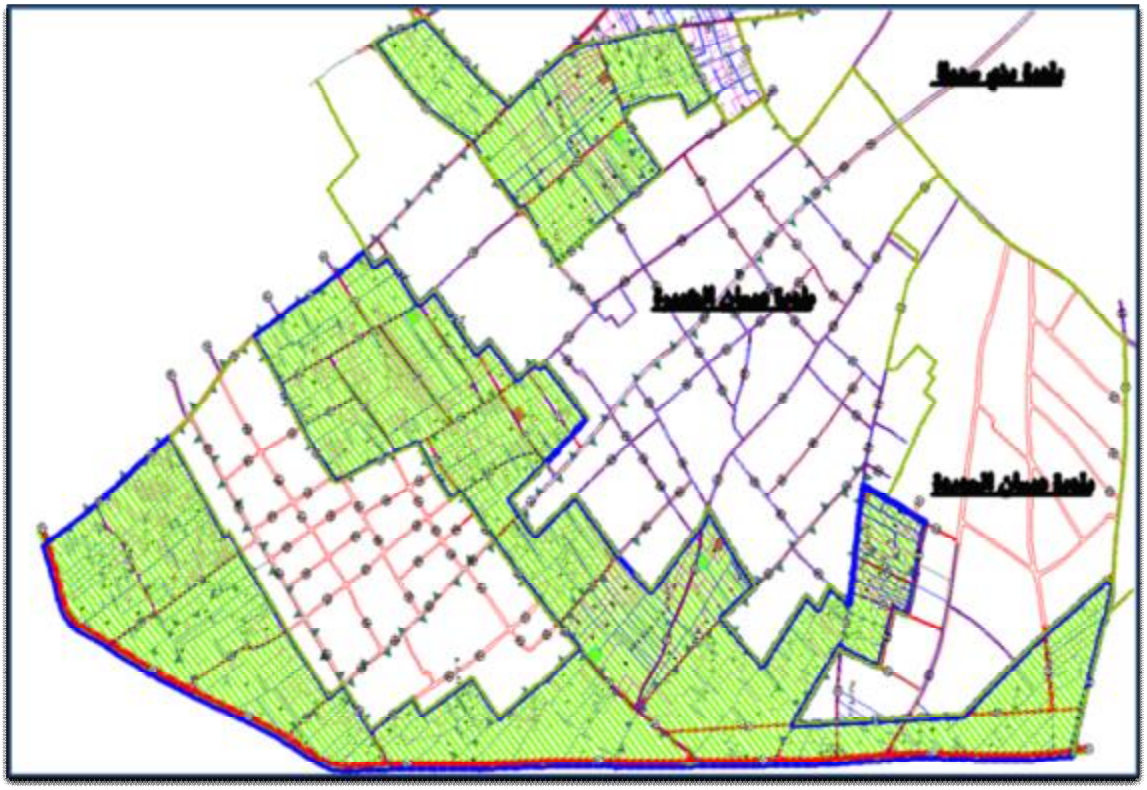


شكل (3.12): يوضح المخطط عبر القطاعي لمحافظة خانيونس كمثال للمخططات عبر القطاعية

المصدر: (وزارة التخطيط،2010م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

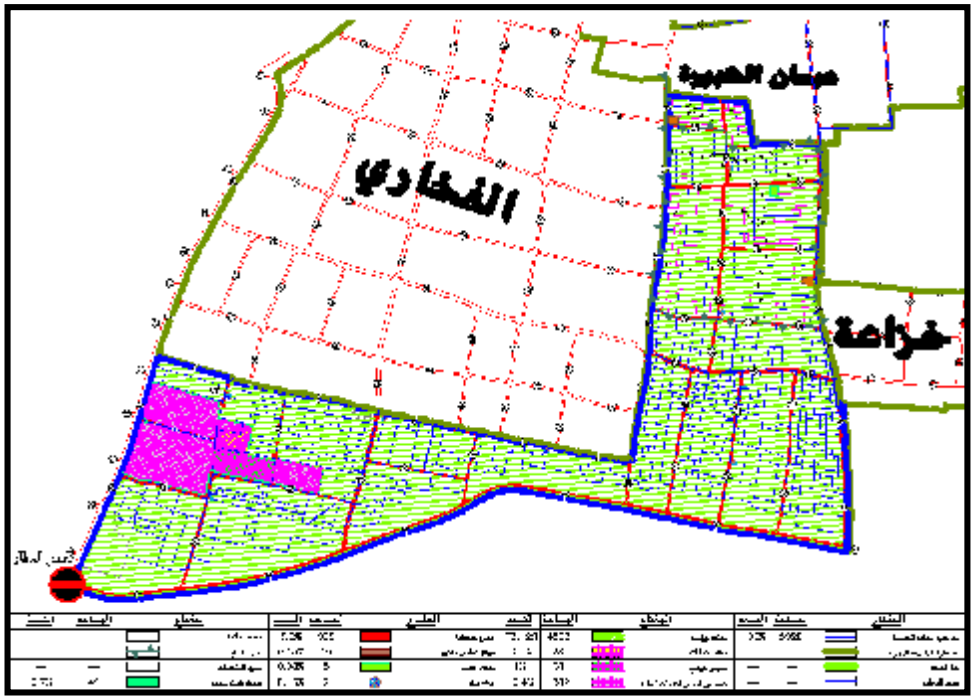
أما على مستوى التخطيط الهيكلي فكانت هناك محاولة من قبل وزارة الحكم المحلي لإعداد مخطط هيكلي لمنطقة الفخاري الاقليمية ومنطقة القرارة الاقليمية ومنطقة خانيونس الاقليمية، وهذه المخططات قيد الايداع حيث لم يتم اعتمادها إلى حينه وكان الهدف من إعداد المخططات الهيكلية هو ترسيم الخطط لتنفيذ المشاريع التنموية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والترفيهية بهدف الارتقاء بتلك المناطق وتنظيمها وتسهيل تقديم الخدمات للسكان فيها وتتمثل تلك المشاريع في شق طرق جديدة وتعبيد الطرق القائمة وإقامة مشاريع البنية التحتية المختلفة صحية وكهربائية بالإضافة إلى مشاريع شبكات الري لمساعدة السكان في النهوض بالزراعة في تلك الأماكن كون هذه المناطق يغلب عليها الاستخدام الزراعي، بالإضافة إلى إقامة المرافق العامة من مدارس وعيادات ومساجد ومشاريع إنشاء خزانات مياه لخدمة المناطق الزراعية، كما قامت الوزارة بعمل مخطط تفصيلي لحرم وادي القرارة وذلك للحفاظ عليه وتطويره كمحمية طبيعية ومنع التعديات الواقعة عليه من قبل المواطنين.



شكل (3.13): يوضح المخطط الهيكلي المقترح لمنطقة خانيونس الاقليمية

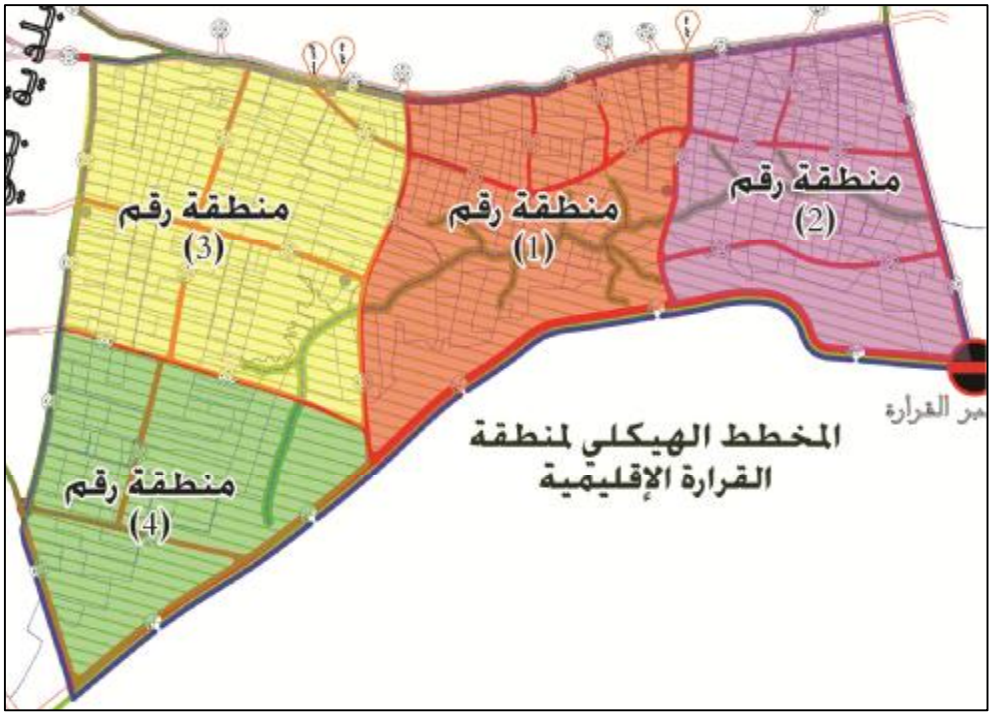
المصدر: (وزارة الحكم الحلي،2018م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (3.14): يوضح المخطط الهيكلي المقترح لمنطقة الفخاري الاقليمية

المصدر: (وزارة الحكم الحلي،2018م)



شكل (3.15) يوضح المخطط الهيكلي المقترح لمنطقة القرارة الاقليمية

المصدر: (وزارة الحكم المحلي،2018م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

شكل (3.16): يوضح المخطط التفصيلي لحرم الوادي في القرارة

المصدر: (وزارة الحكم المحلي،2018م)

3.3.5 منطقة الشوكة الاقليمية:

تقع منطقة الشوكة الاقليمية ضمن محافظة رفح على الحدود الجنوبية الشرقية للمحافظة حيث يحدها من الجنوب الحدود المصرية الفلسطينية ومن الشمال الحدود الادارية لبلدية الفخاري ومنطقة الفخاري الاقليمية أما من الغرب فيحدها الحدود الادارية لبلدية الشوكة ومن الشرق يحدها الخط الأخضر، كما وتبلغ المساحة الاجمالية لمنطقة الشوكة الاقليمية 14715 دونم تقريبا.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

شكل (3.17): يوضح الموقع الجغرافي لمنطقة الشوكة الاقليمية بالنسبة لقطاع غزة

المصدر: (وزارة الحكم المحلي، 2018م)

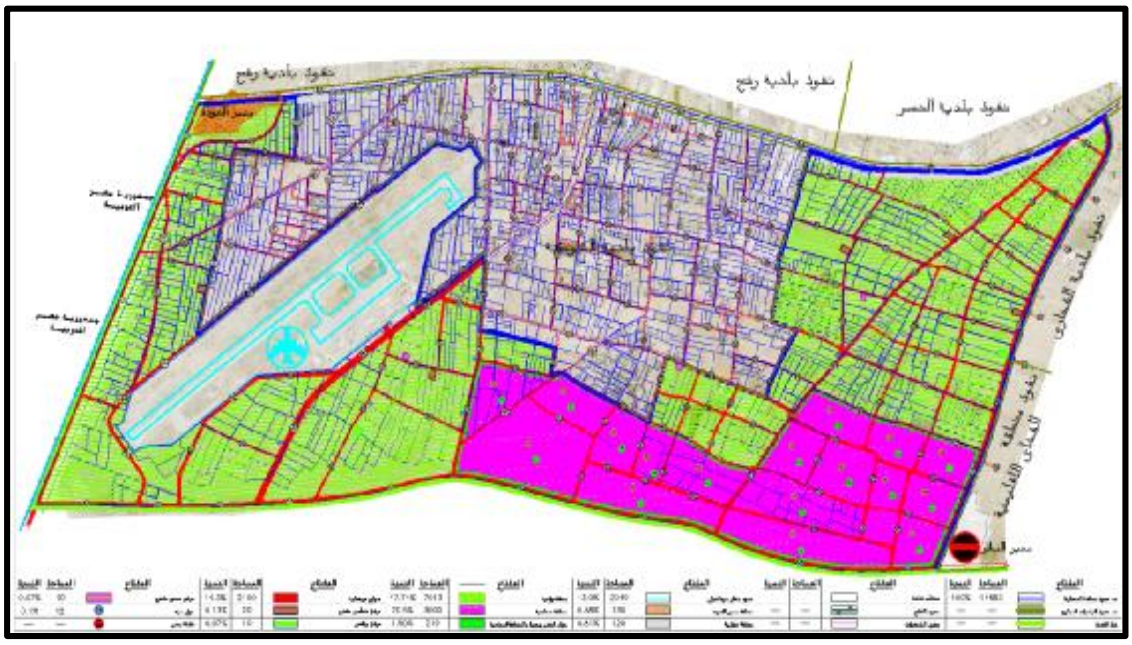
مقومات التنمية المستقبلية التي تمتلكها منطقة الشوكة الاقليمية:

تعتبر منطقة الشوكة الاقليمية من أهم المناطق الاقليمية على مستوى القطاع من الناحية الاقتصادية التجارية والصناعية، فهي منطقة حدودية من جهتين فمن جهة الجنوب تحدها جمهورية مصر العربية مما أعطاها بعدا استراتيجيا على مستوى حركة البضائع والافراد والنقل التجاري، ومن الجهة الشرقية يوجد بها معبر كرم أبو سالم وهو المعبر التجاري الوحيد المخصص لدخول البضائع لقطاع غزة من جانب الاحتلال الاسرائيلي، أما على مستوى التنمية الصناعية فتتواجد بها المنطقة الصناعية الكبرى ومنطقة التجارة الحرة المقترحة ضمن خطة المخطط الاقليمي والتي تبلغ مساحتها أكثر من 3000 دونم، بالإضافة الى انها تحتوي على أرض مطار غزة الدولي الذي يعطيها طابعا سياسيا وبعدا سياحيا على مستوى اقليمي. (ويكيبيديا، 2019م).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

خطط مقترحة لتطوير منطقة الشوكة الاقليمية:

تعد منطقة الشوكة الاقليمية من أهم المناطق الاقليمية وأكثرها حساسية من حيث استخدامات الأراضي فهي تضم أرض مطار غزة الدولي وتضم المنطقة الصناعية ومنطقة التجارة الحرة وباقي الأراضي فيها أراض زراعية هامة، قام قسم الإدارة العامة للهندسة والتنظيم في وزارة الحكم المحلي بإعداد مخطط هيكلي مبدئي لمنطقة الشوكة الاقليمية موضحا استخدامات الأراضي والشوارع الهيكلية والاقليمية، وهذا المخطط لم يتم المصادقة عليه أو حتى إيداعه حتى حينه.



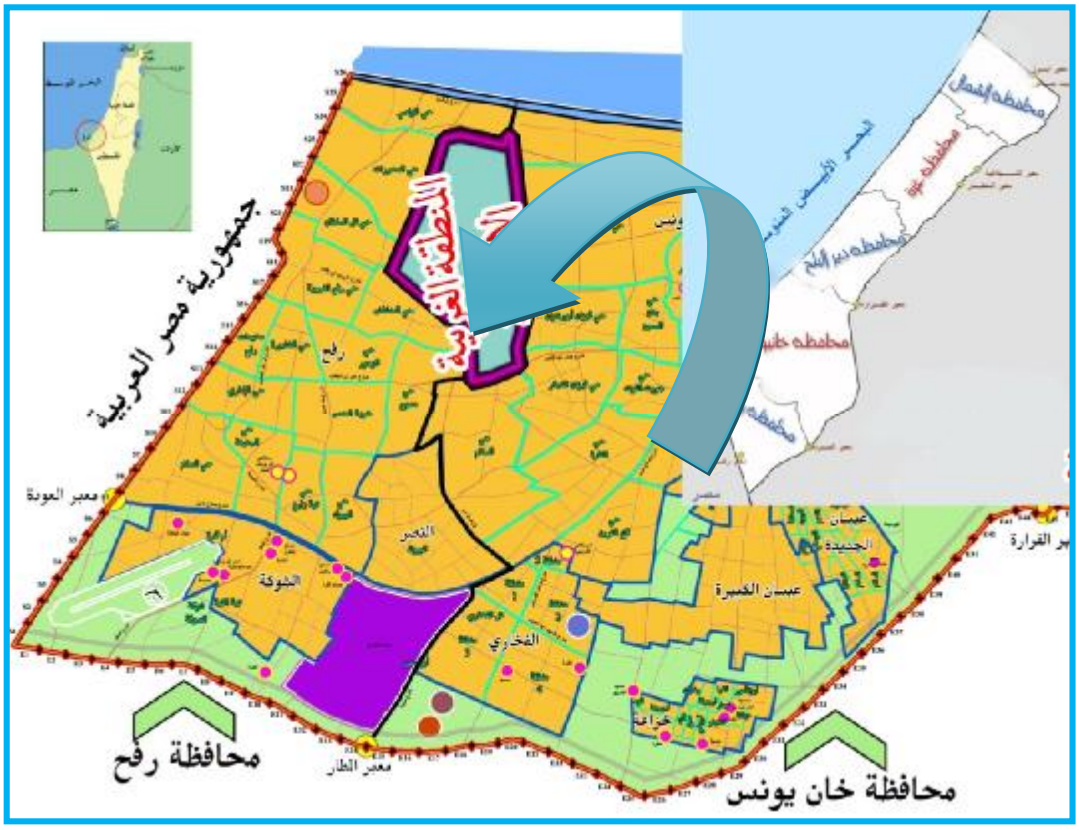
شكل (3.18) يوضح المخطط الهيكلي المقترح لمنطقة الشوكة الاقليمية

المصدر: (وزارة الحكم المحلي،2018م)

3.3.6 المنطقة الجنوبية الغربية الاقليمية:

تقع المنطقة الجنوبية الغربية الاقليمية في الجنوب الغربي لقطاع غزة في محافظة رفح، حيث يحدها من الجنوب والغرب الحدود الادارية لبلدية رفح ومن الشمال والشرق الحدود الادارية لبلدية خان يونس، كما وتبلغ مساحتها الاجمالية 6812 دونم تقريبا.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (3.19): يوضح الموقع الجغرافي للمنطقة الغربية الاقليمية بالنسبة لقطاع غزة

المصدر: (وزارة الحكم المحلي، 2018م)

مقومات التنمية المستقبلية التي تمتلكها المنطقة الجنوبية الغربية الاقليمية:

تعتبر هذه المنطقة من المناطق الغنية بالموارد الطبيعية الهامة خاصة الكثبان الرملية والمياه الجوفية الصالحة للشرب، إضافة الى ذلك فهي منطقة مشهورة بزراعة الفواكه الاستوائية والورود، كما انها تعد من المحميات الطبيعية وذلك بسبب الطبيعة الخلابة التي تتمتع بها.

3.4 التحديات والمشاكل التي تواجهها المناطق الاقليمية في قطاع غزة

تعد المناطق الاقليمية في قطاع غزة من المناطق التي تعاني من عدم وجود استراتيجية واضحة على مستوى التخطيط العمراني حيث أنها تفتقر إلى وجود مخططات هيكلية أو تفصيلية تنظم وتحكم عملية التنمية والتخطيط في تلك الأماكن، أما على صعيد

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

التنمية الاقتصادية والتطوير الزراعي فهي لم تكن مدرجة ضمن مخططات الدولة ومشاريعها المستقبلية التي تخدم الصالح العام ، مما انعكس سلبا على ادارة تلك المناطق واستغلالها والاستفادة منها بالشكل الأمثل، بالإضافة إلى أن هناك عدد من المرافق الاقليمية التي تم توزيعها على المناطق الاقليمية المختلفة تبعا لخصوصية كل موقع والبعد الاستراتيجي له منها (مناطق صناعية – مطار غزة الدولي – ميناء غزة البحري – مناطق تجميع وترحيل النفايات الصلبة – مرافق عامة أخرى)، هذه المرافق من شأنها تطوير وتنمية المناطق الاقليمية على مستوى محلي وعالمي إلا أنه لم يتم تنفيذ أيا من هذه المشاريع منذ تولي السلطة الفلسطينية إدارة قطاع غزة عام 1994 وحتى الآن إلا مطار غزة ، ولكن تم تدميره بالكامل من قبل الاحتلال الاسرائيلي عام 2006م، من أسباب عرقلة إقامة مثل هذه المشاريع عدم وجود رؤية استراتيجية كاملة تبنى عليها المشاريع والخطط مما انعكس سلبا على معدلات النمو والتطوير على كل المستويات العمرانية والزراعية والاقتصادية والتجارية حتى السياحية، تواجه المناطق الاقليمية حالة من التفرد في اتخاذ القرارات التي تخص بعض المشاريع فكل وزارة تقوم بإنشاء بعض المشاريع الخاصة بها كوزارة الاسكان التي أقامت العديد من مشاريع الاسكان المختلفة في قطاع غزة ووزارة الزراعة والاتصالات قامتا بتنفيذ بعض المشاريع بشق بعض الطرق في المناطق الزراعية ومصلحة مياه بلديات الساحل نفذت العديد من مشاريع المياه والصرف الصحي،(مقابلة، صبحي سكيك ،(2019/3/21)، العديد من هذه المشاريع لم يبنى على الرؤية الاقليمية للمخطط الاقليمي الذي وضع متطلبات استراتيجية شمولية فيما يخص إدارة المناطق المهمة والموارد الطبيعية، تتزامن هذه التحديات مع المشاكل التراكمية التي تواجهها المناطق الاقليمية ومن أهم تلك المشاكل:

مشاكل على المستوى التخطيطي ومن اهمها:

1- عدم توفر مخططات هيكلية للمناطق الاقليمية وغياب خطط التنمية الاستراتيجية باستثناء منطقة الشوكة الاقليمية ومنطقة الفخاري الاقليمية ومنطقة القرارة الاقليمية حيث قامت وزارة الحكم المحلي بإعداد تلك المخططات ولكنها قيد الاعتماد إلى حينه.

2- افتقار المناطق الاقليمية لمخططات تفصيلية للشوارع والأحياء.

مشاكل على المستوى الإداري والمالي:

1- عدم وجود كادر فني هندسي تقني متخصص لإدارة تلك المناطق حيث من المفترض أن إدارتها تقع على عاتق الحكومة.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2- عدم وجود مشروع تسوية أراضي انسبة 75% من أراضي المناطق الاقليمية.

3- قلة الدعم المالي وما ترتب عليه من تأخر في إنجاز العديد من المشاريع.

4- عدم ادراج تلك المناطق في خارطة الاستثمار الاقتصادي الحكومي.

5- عدم تنفيذ مشاريع إنشاء شبكات الشوارع والطرق.

6- عدم تنفيذ مشاريع بنية تحتية كشبكات الصرف الصحي والمياه والكهرباء.

7- تفرد بعض الجهات الحكومية في تنفيذ مشاريع بشكل عشوائي دون رؤية منهجية شاملة.

مشاكل على المستوى الاقتصادي والسياسي:

1- إهمال القطاع الزراعي وقلة دعم المزارعين باحتياجاتهم الأساسية للنهوض بقطاع الزراعة وخاص شبكات الري الزراعية وتوفير المياه اللازمة للمحاصيل.

2- عدم توفير شبكة أمان للمزارع الفلسطيني لحماية المنتج الزراعي.

3- العشوائية في انشاء مشاريع الانتاج الحيواني دون مراعاة الشروط التنظيمية.

4- عدم انشاء المنطقة الصناعية الكبرى وفق المخطط الاقليمي ومنطقة التجارة الحرة التابعة لها نظرا للظروف السياسية والعراقيل من الاحتلال الاسرائيلي واغلاق المعابر والحصار على قطاع غزة.

5- عدم تنفيذ مشروع الميناء البحري رغم أنه تم تخصيص أرض لإنشائه.

6- قرب المناطق الاقليمية من الخط الأخضر وهي تعتبر كمنطقة معدومة كونها في مرمى الاحتلال وعرضة للتجريف.

7- هدم مطار غزة الدولي بالكامل من قبل الاحتلال الاسرائيلي.(الجرباوي وعبد الهادي، 1990م)

الخلاصة:

يتضح لنا في هذا الفصل أن مساحة المناطق الاقليمية في قطاع تشكل ما نسبته 20% من مساحة أراضي القطاع وأن هذه المناطق تمتلك الكثير من مقومات التنمية العمرانية والزراعية والصناعية والتجارية لدولة فلسطين المستقبلية وحيث من المفترض أن تكون إدارة هذه المناطق على مستوى حكومي شامل بمعنى أن يكون اتخاذ القرارات بما يخص مشاريع التنمية والخطط الاستراتيجية التي تخص تلك المناطق هو مسؤولية جماعية

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

تشترك فيها كل الوزارات والمؤسسات الحكومية وغير الحكومية ذات العلاقة، ولكن في الواقع فإن هذه المناطق تعتبر من المناطق المهمشة حيث أنها منذ أن وضع المخطط الاقليمي في عام 1998م ومرورا باعتماده في عام 2008م وحتى يومنا الحالي لم تقم الحكومة بإعداد أو اعتماد أي من المخططات الهيكلية أو التفصيلية لتلك المناطق ولم يتم تنفيذ أي من مشاريع التنمية التي تشمل شبكات الشوارع خدمات الكهرباء والمياه والصرف الصحي، وشبكات الري في المناطق الزراعية واختزل دور الحكومة في نشاط وزارة الحكم المحلي الرقابي على التعديات والبناء العشوائي وهذا الدور، بات ضعيفا في السنوات القليلة الماضية نظرا لعدة ظروف أهمها عدم وجود رؤية تنموية شاملة والانقسام السياسي والتفرد في اتخاد القرار وتداخل الصلاحيات وغياب المخططات، أدى ذلك لظهور العشوائيات في تلك المناطق مما دفع وزارة الحكم المحلي وبشكل متفرد إلى إعداد مخططات هيكلية لبعض تلك المناطق للحفاظ على الأراضي فيها ومنع التمدد العمراني العشوائي إليها، وتسهيل تقديم الخدمات للمواطنين وأهما الشوارع وشبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء إلا أن هذه المخططات لم يتم اعتمادها حتى اليوم، من جهة اخرى كان هناك قرار من قبل وزير الحكم المحلي يقضي بتوسعة نفوذ بعض البلديات وذلك بضم المناطق الاقليمية المحاذية لتصبح ضمن نفوذها الاداري والتنظيمي مثل بلدية بيت حانون وبلدية غزة وذلك بناء على طلب تقدمت به تلك البلديات بشكل رسمي، بالرغم من أن اتخاذ مثل هذه القرارات واعتماد المخططات الهيكلية قانونيا يجب أن تكون من صلاحيات رئاسة الوزراء وبتوقيع رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية، وبمقتضى هذه التوسعة تقلصت مساحة المناطق الاقليمية لصالح نفوذ البلديات، في الفصل القادم نتناول بالدراسة واقع التخطيط في المناطق الاقليمية بعد ضمها لنفوذ البلديات الإداري والتنظيمي، هل كان قرار التوسعة يخدم تلك المناطق وينظمها ويمنع التمدد العشوائي فيها ويسهل تقديم الخدمات للسكان هناك، أم أنه تعدي على الصالح العام وعلى حق الأجيال القادمة في الموارد والمقدرات وضياع لمخزون استراتيجي تنموي.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الرابع
واقع تخطيط منطقة توسعة نفوذ غزة الاقليمية

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الرابع
واقع تخطيط منطقة توسعة نفوذ غزة الإقليمية

تمهيد:

يتعرض النسيج العمراني الحضري لعوامل عديدة تؤثر على التمدد أو الانتشار له كما تحدد شكل هذا الانتشار ما إذا كان بطريقة منظمة أو بطريقة عشوائية، كما تحتاج المناطق الحضرية القائمة إلى عمليات توسعة تلبي متطلبات التنمية المتزايدة وتكون هذه التوسعة غالبا بضم مساحات من الأراضي المحيطة بها ليتم دمجها مع المناطق القائمة، وتحتاج عملية التوسعة والدمج إلى دراسات تخطيطية كاملة تدرس الوصولية لمنطقة التوسعة وربطها بالمناطق المحيطة من خلال شبكة شوارع كاملة، ومن جهة أخرى يتم دراسة توزيع استعمالات الأراضي فيها وفق استراتيجية تضمن الحفاظ على الأراضي، نطلع في هذا الفصل على التوسع العمراني لمدينة غزة وأنماط التخطيط المختلفة فيها مع دراسة الأسباب التي فرضت تشكيل حدود المدينة، يتم التركيز على منطقة غزة الاقليمية التي أصبحت مؤخرا جزء من نفوذ بلدية غزة، ومن أهم الأمور التي يناقشها الفصل الوصولية ما بين المنطقة الاقليمية والمدينة الأم وشبكة الشوارع التي تخدم المنطقة وتصلها بمحيطها، مع دراسة التغير في استخدامات الأراضي في تلك المنطقة بعد أن أصبحت منطقة تنظيم تابعة لهيئة محلية، ودراسة تأثير هذا التغيير على أهمية ومكانة المنطقة الاقليمية على المستوى الاقليمي.

4.1 موقع ومساحة مدينة غزة :

تعد مدينة غزة أهم مدن قطاع غزة، وقطاع غزة عبارة عن شريط ساحلي يمتد على الطرف الجنوبي الغربي من فلسطين، وتبلغ مساحته 365كم2، وتقع مدينة غزة في المنتصف الشمالي للقطاع، يحدها من الغرب البحر الأبيض المتوسط ومن الشرق الخط الفاصل بين قطاع غزة وبين الأراضي المحتلة عام 1948م، أما من الشمال فتحدها بلدية جباليا ومن الجنوب تحدها الحدود الإدارية لكل من بلدية المغراقة والزهراء ووادي غزة ، توسعت مدينة غزة سنة 2009م بقرار صادر عن اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن لتضم المنطقة الاقليمية الجنوبية بمساحة 10000 دونم وبذلك تصبح مساحة المدينة 55000 دونم ، وبلغ التعداد السكاني لها عام 2018 (590481) نسمة.(المركز الفلسطيني

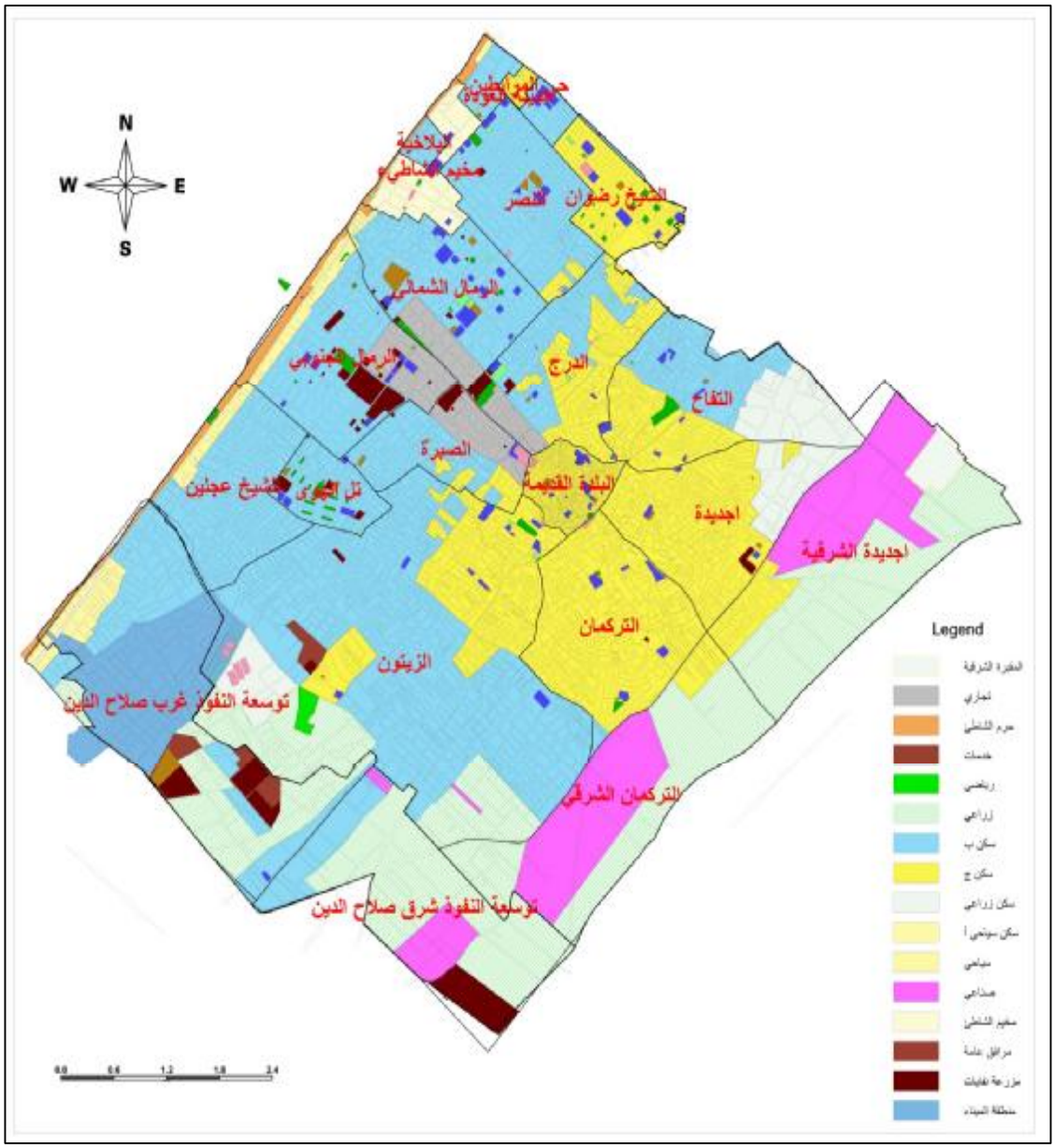
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

للإحصاء، 2018)، الشكل(4.1) يبين حدود وموقع مدينة غزة بالنسبة للبلديات المجاورة، الشكل رقم (4.2) يظهر حدود المدينة وأحيائها بعد التوسعة، مدينة غزة احتلت مكانة مرموقة بالنسبة لفلسطين عامة ولقطاع غزة خاصة حيث أنها تعتبر مركزا تجاريا منذ القدم وميناء بحري يقابل السواحل الأوروبية فكان منفذا بحريا هاما، بالإضافة إلى أنها شغلت أهمية كبيرة في العقود الماضية لاسيما في عهد السلطة الفلسطينية على المستوى الإداري حيث أصبحت تمثل مركزا إداريا للقطاع تتواجد فيه جميع المؤسسات الحكومية والمقار الإدارية للوزارات وهيئات الحكم والقضاء، والجامعات المحلية والمؤسسات المختلفة، ترتب على ذلك التسارع العمراني الذي شهدته المدينة فأصبحت مدينة غزة من أسرع مدن القطاع في التوسع والانتشار العمراني حتى انتشر العمران على كافة مساحة المدينة.

شكل (4.1): الحدود الادارية لبلدية غزة والبلديات المجاورة لها

المصدر: (الأطلس الفني؛ 2014م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



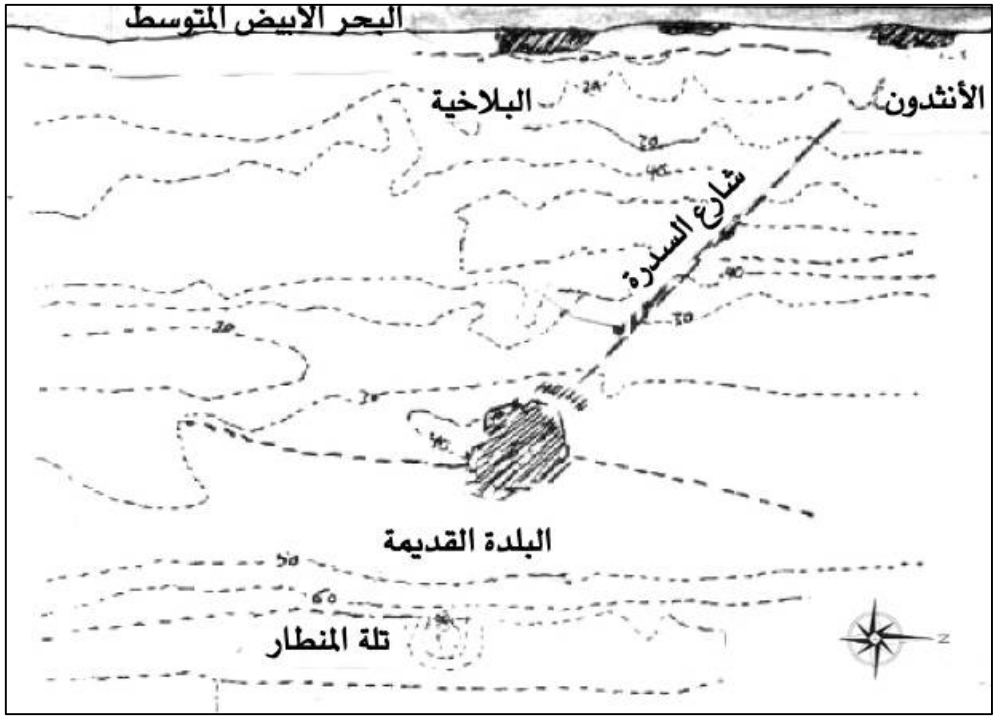
شكل (4.2): المخطط الهيكلي بلدية غزة بعم ضم المنطقة الاقليمية الجنوبية

المصدر: (بلدية غزة ؛ 2018م)

4.2 التوسع العمراني لمدينة غزة منذ النشأة حتى اليوم:

في عام 96 ق.م كان النسيج العمراني لمدينة غزة يتشكل من منطقتين مهمتين هما التلة المرتفعة التي أقيمت عليها البلدة القديمة الحالية وميناء الأنثيدون الذي يقع شمال غرب المدينة ويربط بينهما شارع يسمى شارع السدرة شكل رقم(4.3)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

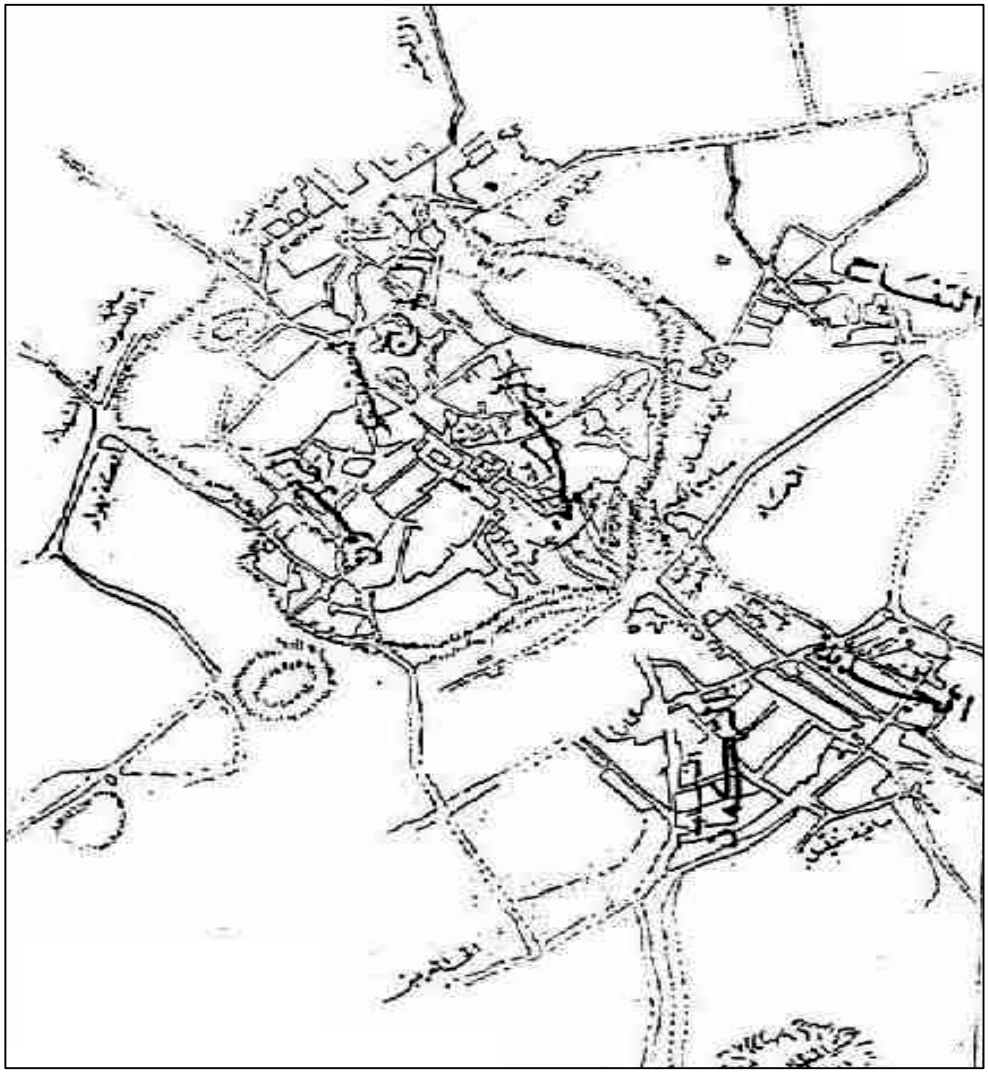


شكل (4.3): غزة حتى العصر الاغريقي القديم

المصدر: (وزارة التخطيط والتعاون الدولي الفلسطينية، المخطط الهيكلي لمدينة غزة1995 م، ص1)

بعد الفتح الاسلامي تغير شكل المدينة ومفرداتها المعمارية والنسيج العمراني فيها حيث امتد العمران فيها ناحية الشرق وتم تأسيس شارع صلاح الدين وأسسوا سوقا وشارعا على طول هذا الطريق، وأهم التغيرات في تلك الفترة اختفاء الميناء لنشاط حركة التجارة البرية بين مصر والشام مرورا بغزة، توسعت حدود المدينة العمرانية كثيرا في عهد المماليك حيث أصبحت مساحتها ضعف مساحة القدس فكانت أهم مدينة في فلسطين، في الفترة الأيوبية امتد العمران شرقا وظهر حي الشجاعية وامتد غربا ناحية منطقة البلاخية ، وحي الزيتون جنوبا، في العهد العثماني كانت المدينة مكونة من سبع حارات هي التفاح والزيتون، والبرجلية، والتركمان، والشجاعية، ودار الحضر والدباغة، شكل رقم (4.4) ، وتأسس في تلك الفترة أهم شارع في المدين وهو شارع عمر المختار ومد أول خط سكة حديد يربط تركيا بمصر مرورا بمدينة غزة.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



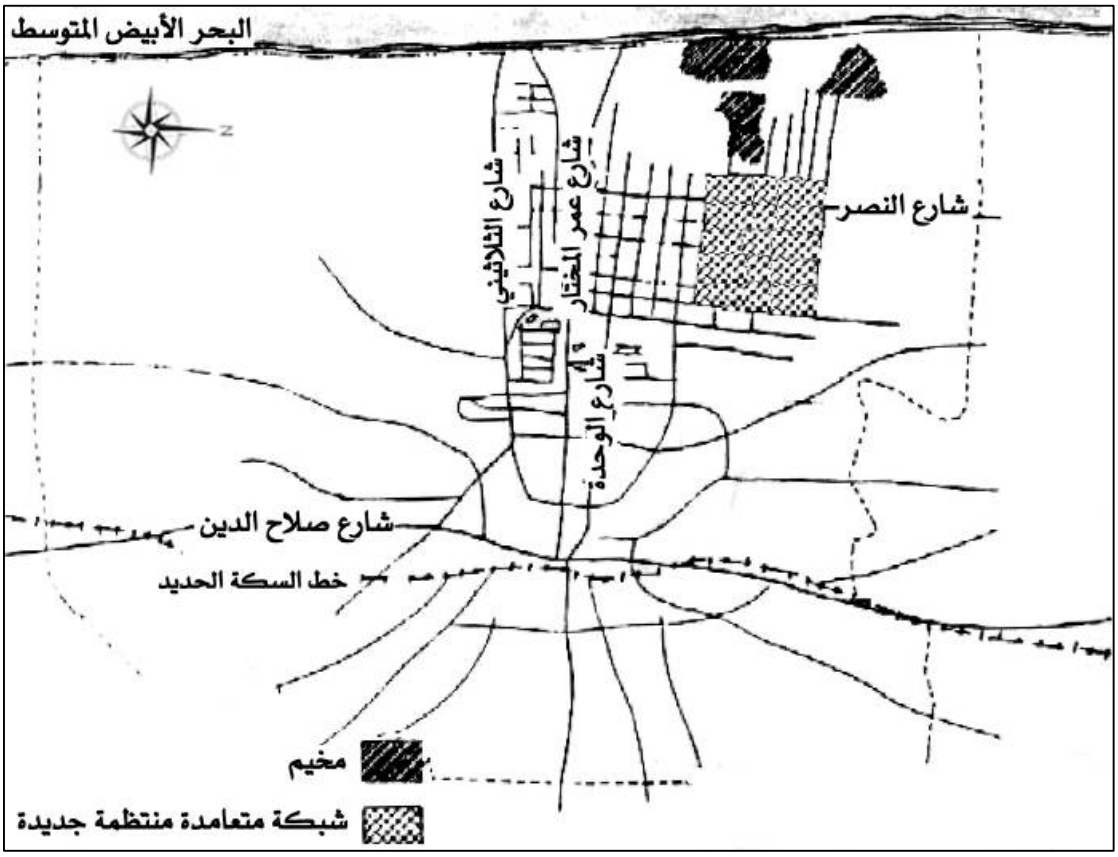
شكل (4.4): غزة وأحياؤها في العهد العثماني

المصدر: (المبيض، غزة وقطاعها، الهيئة المصرية للكتاب، القاهرة، 1987م، ص2)

في الثلاثينيات إبان حكم البريطانيين شهدت المدينة نهضة عمرانية حيث توسعت في جميع الاتجاهات شمالا وشرقا وغربا وظهرت أحياء جديدة مثل حي الرمال الذي عرف بغزة الجديدة حيث تميزت هذه المنطقة بالتخطيط السليم والشوارع الواسعة في حين كان هناك انتشار عمراني عشوائي في الناحية الجنوبية والجنوبية الغربية للمدينة وبالتالي قسمت المدينة إلى غزة القديمة وتشمل أحياء الدرج والزيتون والتفاح والشجاعية وغزة الجديدة وهي عبارة عن حي الرمال وسميت بالحارة الغربية.

في عهد المصريين وبعد النكبة وتهجير الفلسطينيين إلى غزة كان هناك نمو مطرد لهيكل المدينة فظهرت تجمعات عمرانية جديدة أهمها مخيم الشاطئ غرب المدينة، وتم شق طرق مهمة مثل شارع النصر وشارع الوحدة شكل(4.5).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (4.5): غزة في فترة الحكم المصري

المصدر: (وزارة التخطيط والتعاون الدولي الفلسطينية، المخطط الهيكلي لمدينة غزة، 1995م).

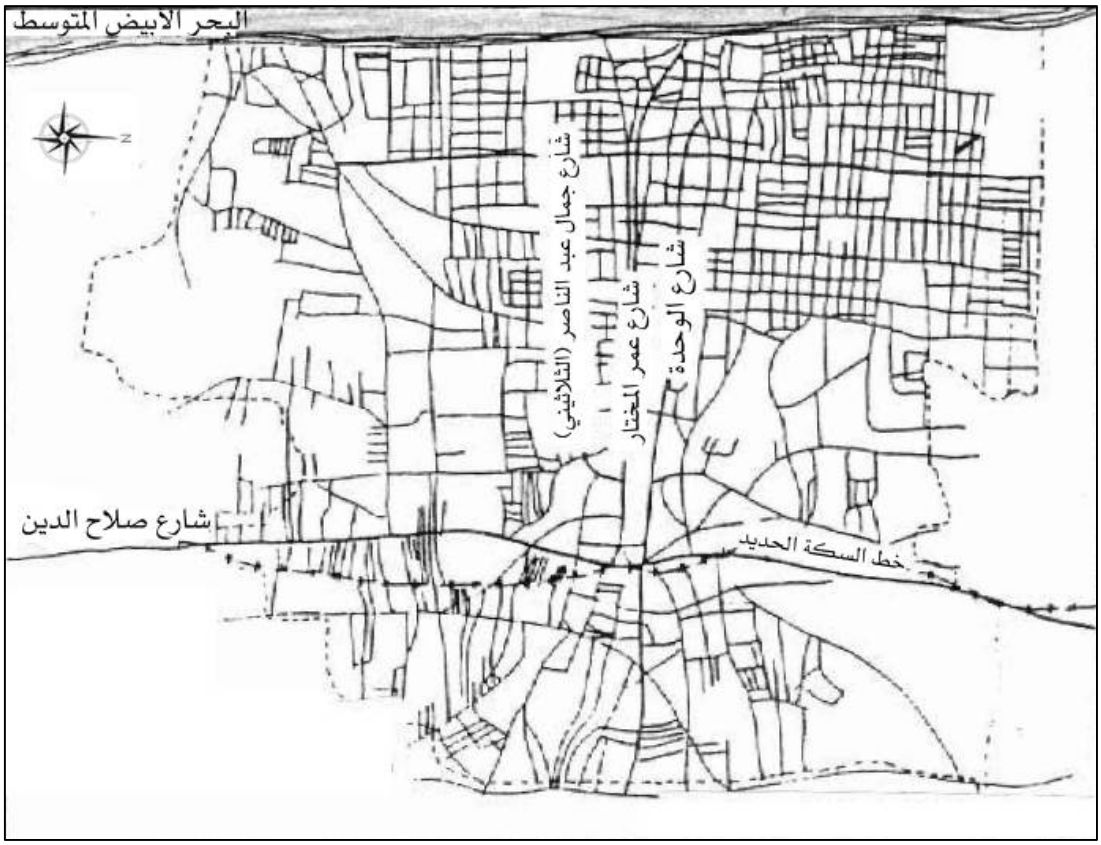
في عام 1967 وقع قطاع غزة تحت حكم الاحتلال الاسرائيلي بتشريعات جديدة تم بناء عليها إنشاء حي الشيخ رضوان شمال غرب المدينة بهدف توطين المهاجرين من مخيم الشاطئ وانهاء قضية اللاجئين، من ناحية أخرى كان هناك تشديد من قبل الاحتلال في إصدار رخص البناء.

في عام 1994م مع قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية واستلامها حكم غزة زالت الكثير من العقبات التي فرضت في عهد الاحتلال مما أدى إلى ظهور طفرة عمرانية شاملة في معظمها كانت عشوائية وذلك لغياب المخططات العمرانية مما أدى إلى ظهور عشوائيات في البناء والتخطيط كذلك التعارض بين القوانين التنظيمية وملكيات الأراضي أدى إلى خلل وسوء في استعمالات الأراضي (محسن،2000م)، من اهم ملامح الفوضى وغياب التخطيط هو الانتشار الواضح للأبراج السكنية بارتفاعات تصل إلى 17 طابق في مناطق مختلفة من المدينة وارتفعت أسعار الأراضي والعقارات،(البغدادي،2010م)، انتشر البناء في كافة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أنحاء المدينة دون الرجوع إلى قوانين البناء ولا الالتزام بشروط التنظيم وبدون تراخيص (محسن،2000م)

بدأت المدينة بالتوسع الرأسي شيئا فشيئا بموازاة الانتشار الأفقي ومن المناطق التي امتد اليها العمران مدينة العودة وهي المنطقة الواقعة إلى الغرب من حي الشيخ رضوان ومناطق أخرى كمنطقة تل الهوى والشيخ عجلين شكل رقم(4.6).(البغدادي،2010م).



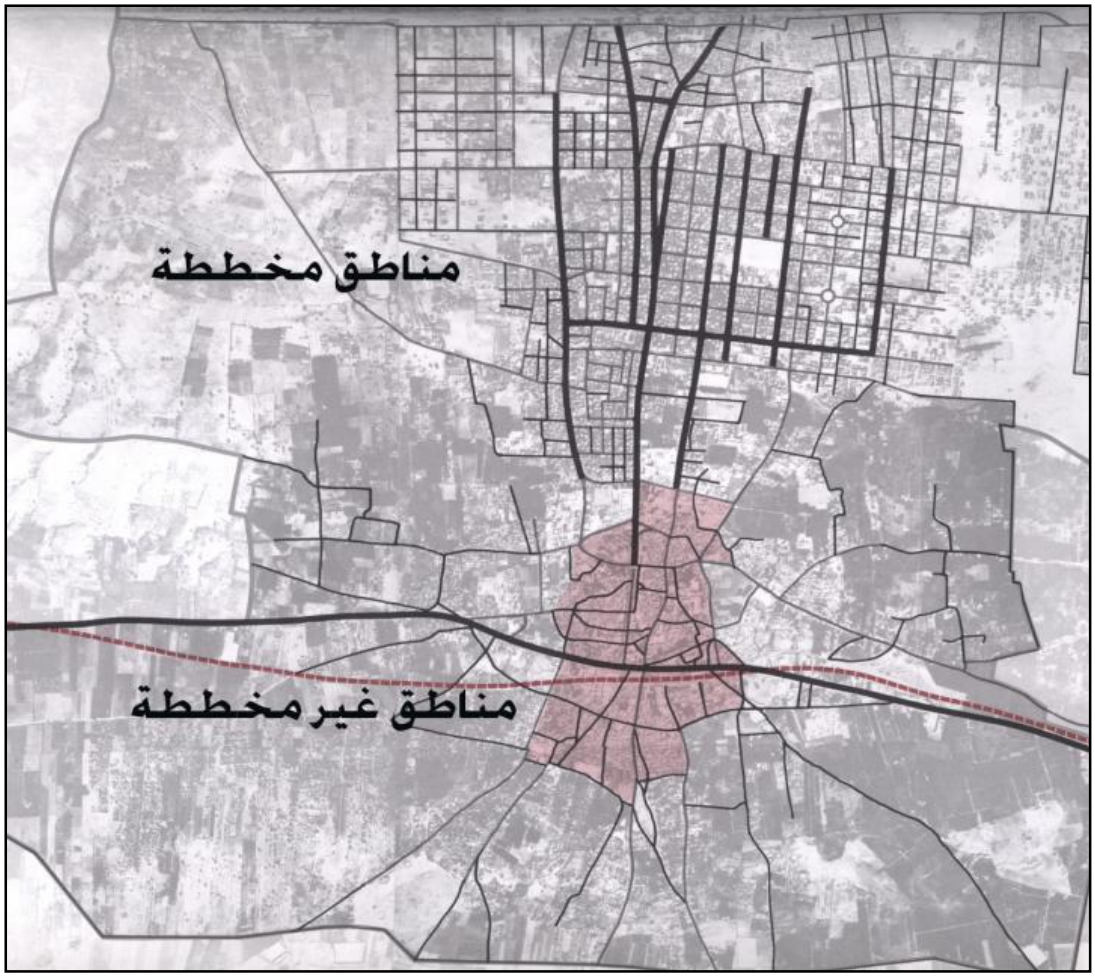
شكل (4.6): غزة بعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية

المصدر: (وزارة التخطيط والتعاون الدولي الفلسطينية، المخطط الهيكلي لمدينة غزة 1995م)

ما يمكن استنتاجه مما سبق أن المدينة انقسمت إلى مناطق مخططة ومناطق غير مخططة انظر الشكل رقم(4.7)، فهناك مناطق وأحياء من المدينة مثل حي التفاح الغربي ومنطقة الزرقاء، ومنطقة البلدة القديمة وحي الدرج وحي الزيتون ، كانت تفتقر للتخطيط السليم وانتشر فيها العمران بشكل عشوائي غير منظم بكل مشاكله المترتبة عليه من سوء في الخدمات وعدم كفاية في المرافق وعدم وجود شبكة طرق مخططة بشكل سليم، نظر الشكل رقم (4.8)، هذا الانتشار بهذه الطريقة كانت له مبرراته الواضحة من أهمها عدم السيطرة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

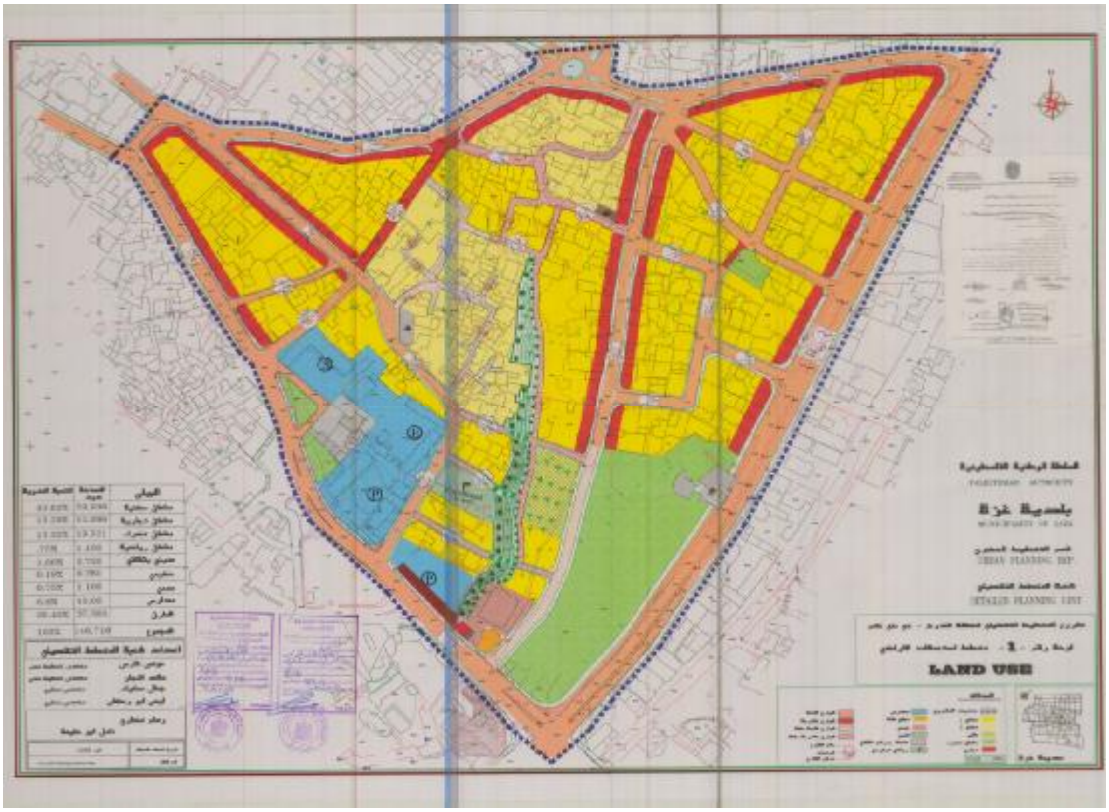
الكاملة على الأرض والحدود التي فرضها الاحتلال وقوانينه التي أعاقت إعطاء الرخص للمواطنين بغرض فرض سيطرته الكاملة على المقدرات ، بالإضافة إلى أسباب تخطيطية تتمثل في غياب أو تشويش الرؤية المستقبلية لدى المخططين وعدم وجود مخططات جاهزة تحكم عملية التنظيم والتخطيط لدى الجهات المسؤولة، وغير ذلك من الأسباب، أما المناطق التي تتسم بالتخطيط السليم مثل منطقة الرمال الشمالي والجنوبي ومنطقة تل الهوى وحي العودة أو المرابطين غرب الشيخ رضوان فهي مناطق تم استدراك الانتشار العشوائي فيها بإعداد مخططات تفصيلية لها حكمت عملية الانتشار العمراني فيها فنجدها مناطق منظمة بشبكة شوارع كاملة غالبا ما تأخذ الشكل الشبكي المتعامد انظر الشكل رقم (4.9)



شكل (4.7): أنماط التخطيط في مدينة غزة

المصدر: (وزارة الحكم المحلي)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (4.8): المخطط التفصيلي لحي الدرج

المصدر: (وزارة الحكم المحلي،1999م)

شكل (4.9): المخطط التفصيلي لحي المرابطين

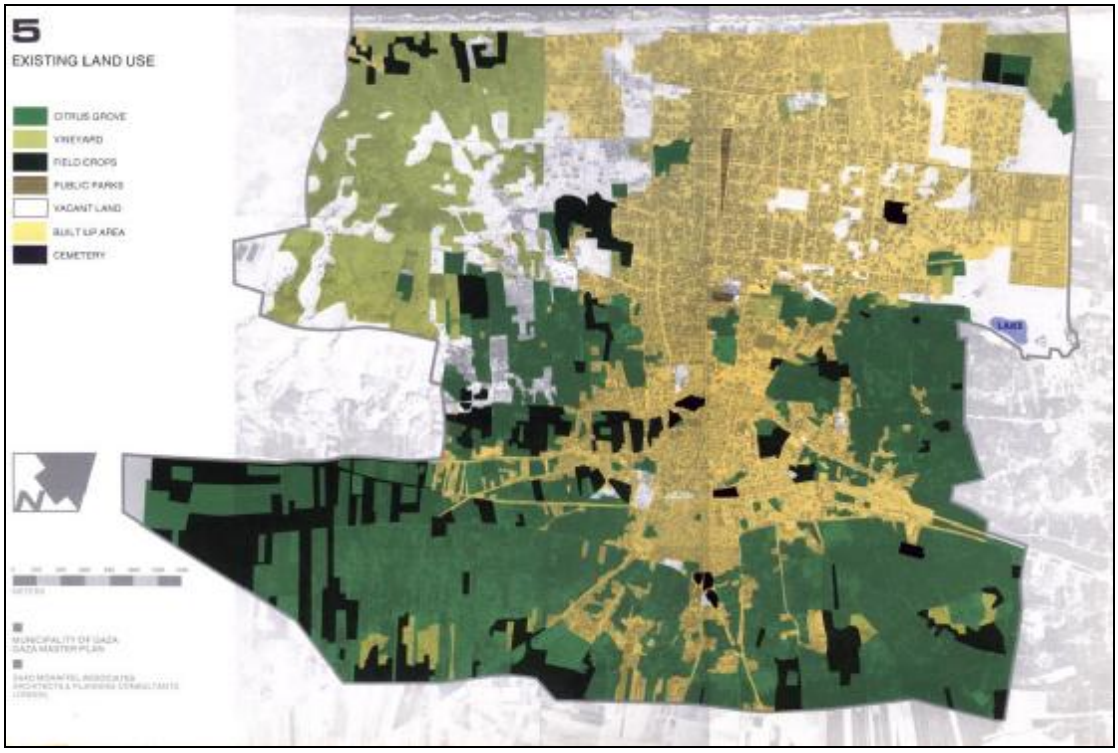
المصدر: (وزارة الحكم المحلي، 2012م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

4.3 أهم المخططات التي نظمت عملية التخطيط في مدينة غزة:

- **مخطط عام 1978:**

تعتبر الحكومة البريطانية هي أول من وضع مخطط لمدينة غزة عام 1934م حيث قامت بتخطيط ما يقرب من 1000 دونم وأكملت الإدارة المصرية هذا المخطط عام 1978م، وتميز التخطيط وقتها بالشوارع المتعامدة والمتسعة وتوفر الميادين الدائرية(صالحة، 1994م)، يوضح شكل رقم(4.10) استعمالات الأراضي في عام 1978م ويظهر من المخطط اقتصار تصنيف استخدامات الأراضي على الاستخدام الزراعي وتحديد مناطق النمو العمراني مع تحديد المقابر والأراضي الفضاء والحدائق العامة، ويظهر المخطط أن الاستخدام الزراعي كان هو الاستخدام الغالب على المدينة وقته. (المخطط الهيكلي لمدينة غزة،1978م).



شكل (4.10): المخطط الهيكلي لمدينة غزة 1978م

المصدر: (وزارة الحكم المحلي)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- **مخطط عام 1979م:**

وضع للمدينة عام 1979ممخطط جديد ومن أهم النقاط التي يمكن ملاحظتها في هذا المخطط ما يلي:

1- توسع حضري في جنوب وشرق المدينة

2- افراغ المدينة من الصناعات الخفيفة والورش والعمل على نقلها إلى مناطق طرفية.

3- تخصيص منطقة صناعية جنوب غرب المدينة للصناعات الثقيلة التي ينتج عنها تلوث شديد أو ضوضاء عالية.

4- شبكة الطرق في الأحياء الحضرية كانت تضم طريق دائري يشمل مركز المدينة والمناطق السكنية كانت على شكل اشعاعي من هذا المركز.

الجدير بالذكر أن هذا المخطط بقي مجرد فكرة واقتراح دون تنفيذ على أرض الواقع نظرا للعقوبات التي فرضها الاحتلال على إقامة المشاريع وخاصة مشاريع البنية التحية والخدمات شكل رقم(4.11).

شكل (4.11): المخطط الهيكلي المقترح لمدينة غزة عام 1979م

المصدر: وزارة الحكم المحلي

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- **مخطط عام 1992م:**

وضع هذا المخطط من قبل الاحتلال الاسرائيلي عام 1992م، ولم يكن يفي باحتياجات السكان بأي حال من الأحوال حيث يلاحظ في الشكل رقم (4.12) أنه تم تقليص المناطق الزراعية والمناطق الخضراء والمناطق المفتوحة والحدائق العامة وأصبحت مساحة المدينة يغلب عليها الاستخدام السكني. (المغني، 2002م).

شكل (4.12): المخطط الهيكلي لمدينة غزة عام 1992م

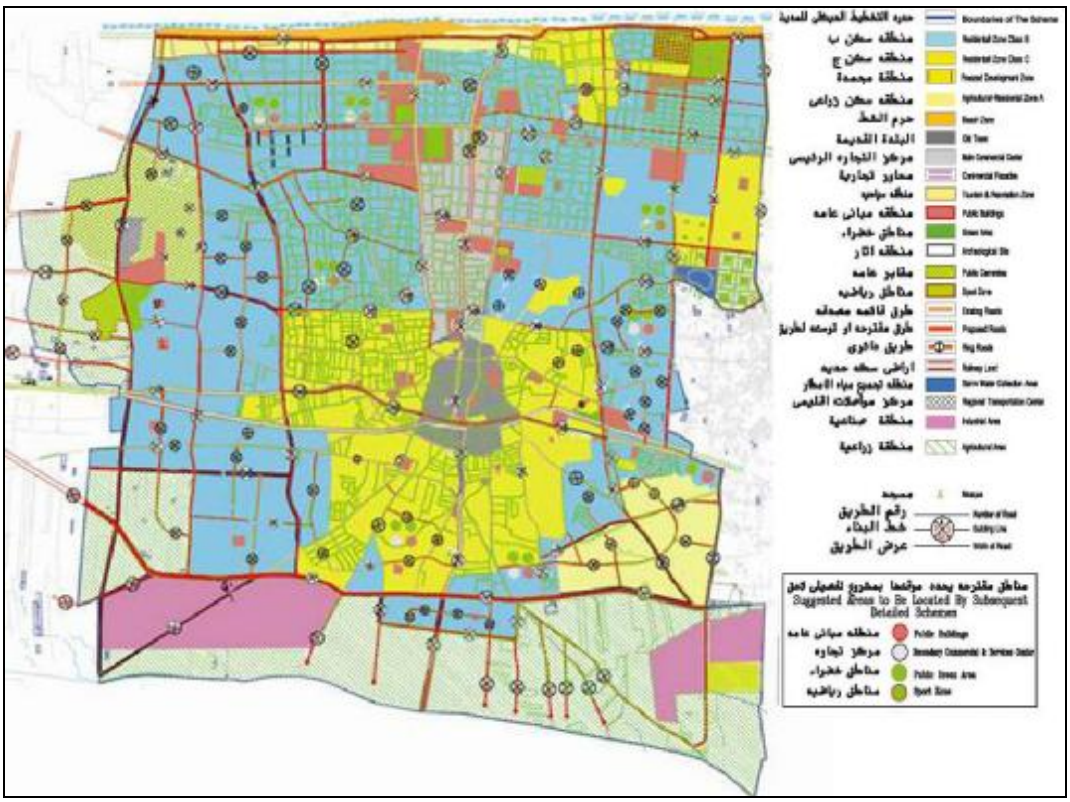
المصدر: (وزارة الحكم المحلي)

- **مخطط عام 1998:**

وضع هذا المخطط بعد مجيء السلطة الوطنية الفلسطينية حيث كان على السلطة وقتها إعداد مخططات لحصر المشاكل القائمة والتعامل معها فسمي هذا المخطط بمخطط الطوارئ كان الهدف منها توجيه عمليات التوسع العمراني وفي المدينة وتطوير المناطق القائمة وامدادها بالنية التحتية وتوفير بيئة سكنية صحية وآمنة، تم اعتماده عام 1998م وبعد اعتداه تم البدء في عمل مخططات تفصيلية لأجزاء المدينة المختلفة بهدف إعداد دراسات دقيقة لواقع المناطق والخدمات الموجودة فيها والشوارع وتحديد احتياجات الوضع الراهن والمستقبلي لها، كانت العقبة الرئيسية في وجه تلك المخططات هي

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المناطق العشوائية التي كانت قائمة في المدينة وقتها بالإضافة إلى مشكلة الملكيات للأراضي الخاصة ومشاكل اقتصادية واجتماعية، شكل رقم (4.13).(المغني، 2002م).



شكل (4.13) المخطط الهيكلي المعتمد لمدينة غزة عام 1998م

المصدر: (وزارة الحكم المحلي)

يلاحظ من المخطط أن هناك انتشار عمراني واسع على معظم مساحة المدينة حيث بلغ الاستخدام الزراعي في المخطط فقط 22% من مساحة المدينة.

4.4 قوانين التخطيط المعمول بها في الأراضي الفلسطينية:

- **قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م:**

يعتبر هذا القانون هو الأساس الذي يحكم عملية التنظيم والتخطيط في فلسطين منذ اصداره حتى اليوم، أما القوانين التي صدرت بعده فإنها منبثقة عنه ومكملة له وقد صدرت بناء على متطلبات التخطيط المستجدة ،يتضمن هذا القانون العديد من المواد التي نظمت العلاقة بين لجنة اللواء وسلطاتها في إصار أنظمة داخلية من حين إلى آخر، وقرارات خاصة بتأليف لجنة محلية لمنطقة تنظيم المدن المشتملة على منطقة بلدية وغير المشتملة على منطقة بلدية، وقرارات توسعة الشوارع أو اقتراح شوارع جديدة أو مساحات عمومية ، بالإضافة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

إلى المواد التي تنص على تشكيل مناطق تنظيم المدن ومواد تتعلق بتقييد البناء بعد إنشاء منطقة تنظيم المدينة.(الحايك، 1997م) ويتضمن القانون أيضا المواد المتعلقة بمشاريع تنظيم المدن مثل المشاريع الهيكلية والتفصيلية ومشاريع التقسيم ، والمواد الخاصة بالرخص وقضايا نزع الملكية وفرض العقوبات والمخالفات، وقد انبثق عن هذا القانون العديد من الأنظمة التي تحكم وتنظم المدن والقرى ومنها:

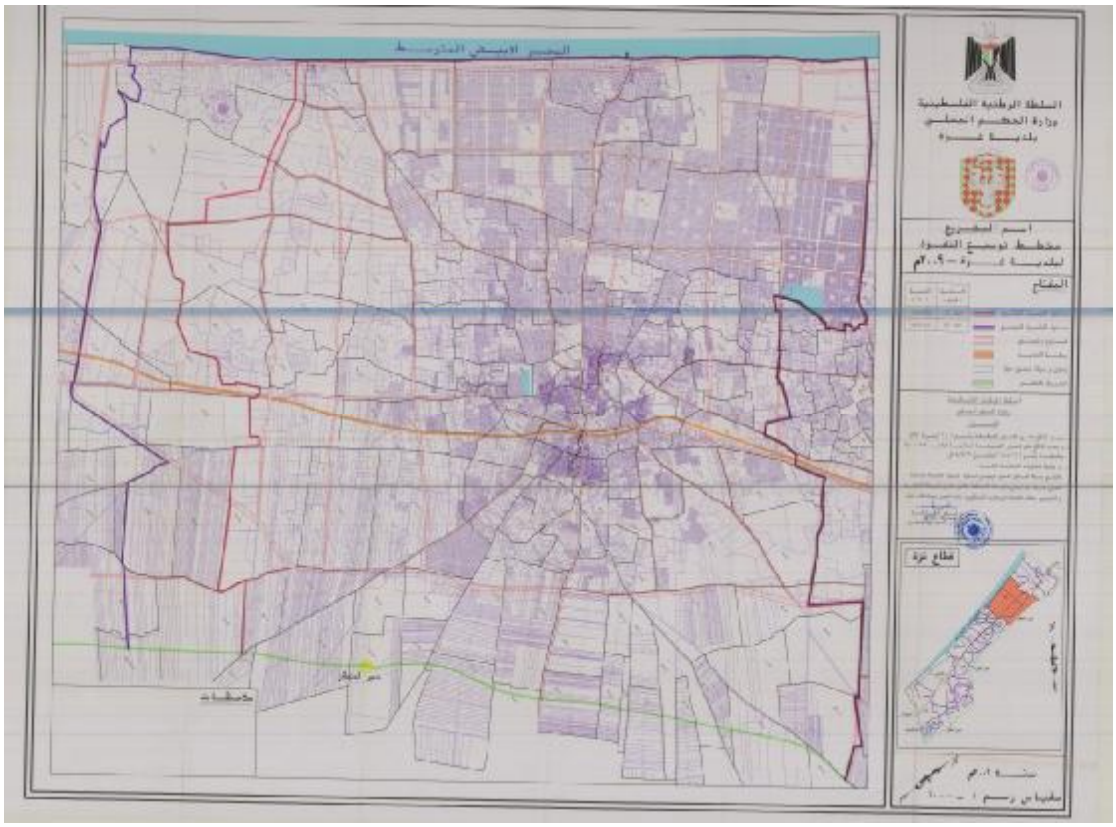
- نظام الأبنية في مدينة غزة القديمة لسنة 1938م.
- نظام رخص تنظيم المدن لعام 1941م .
- نظام الأبنية متعددة الطوابق.
- نظام بشأن ترخيص وتنظيم محطات الوقود.
- نظام بشأن المخططات الهيكلية والتفصيلية ومشاريع التقسيم.
- نظام المشروع الهيكلي لمدينة غزة لسنة 1997م.
- قرار الحاكم العام رقم (20) لسنة 1963م بشأن تعديل بعض أحكام المباني والارتدادات في منطقة غزة الجديدة.

4.5 منطقة غزة الاقليمية

4.5.1 الموقع والمساحة:

تقع منطقة الدراسة إلى الجنوب من مدينة غزة وهي عبارة عن شريط طولي يمتد من الشرق للغرب ويحدها من الجنوب الحدود الادارية لكل من بلدية الزهراء وبلدية المغراقة وبلدية وادي غزة أما من الشرق يحدها الخط الأخضر ومن الغرب يحدها البحر الأبيض المتوسط، تبلغ مساحة منطقة توسعة النفوذ 10000 دونم، تمت المصادقة على قرار ضم هذه المنطقة لتصبح جزءا من بلدية غزة عام 2009م بقرار من اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن وبناء على هذا القرار تكون هذه المنطقة تحولت من منطقة اقليمية إلى منطقة تابعة لتنظيم بلدية، الشكل رقم (4.14) يبين مخطط الحدود والمساحات الذي بموجبه تم اقرار التوسعة وتحديد مساحة المنطقة المزمع ضمها لحدود بلدية غزة وموقعها من حدود البلدية .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

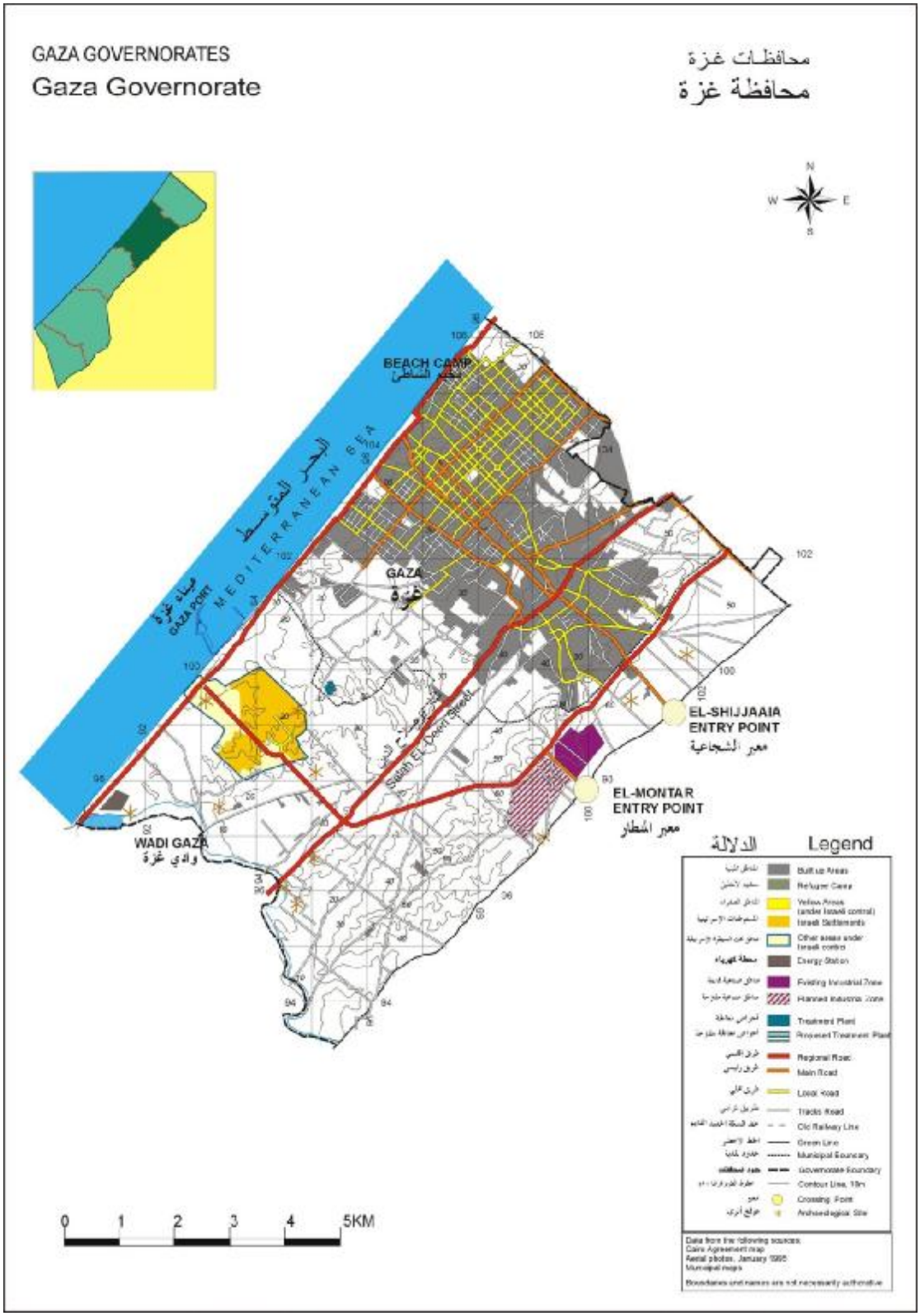


شكل (4.14) مخطط حدود مدينة غزة وحدود منطقة التوسعة

المصدر: (وزارة الحكم المحلي، 2009م)

تضم منطقة توسعة النفوذ أكثر من 70% من أرض محررة نتساريم سابقا حيث يوضح الشكل رقم(4.15) موقع محررة نتساريم التي يقع جزء منها في منطقة الدراسة وجزء آخر ضمن أراضي بلدية الزهراء والمغراقة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (4.15): موقع محررة نتساريم من حدود مدينة غزة

المصدر: (الأطلس الفني؛2014)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

4.5.2 واقع المنطقة ما قبل التوسعة:

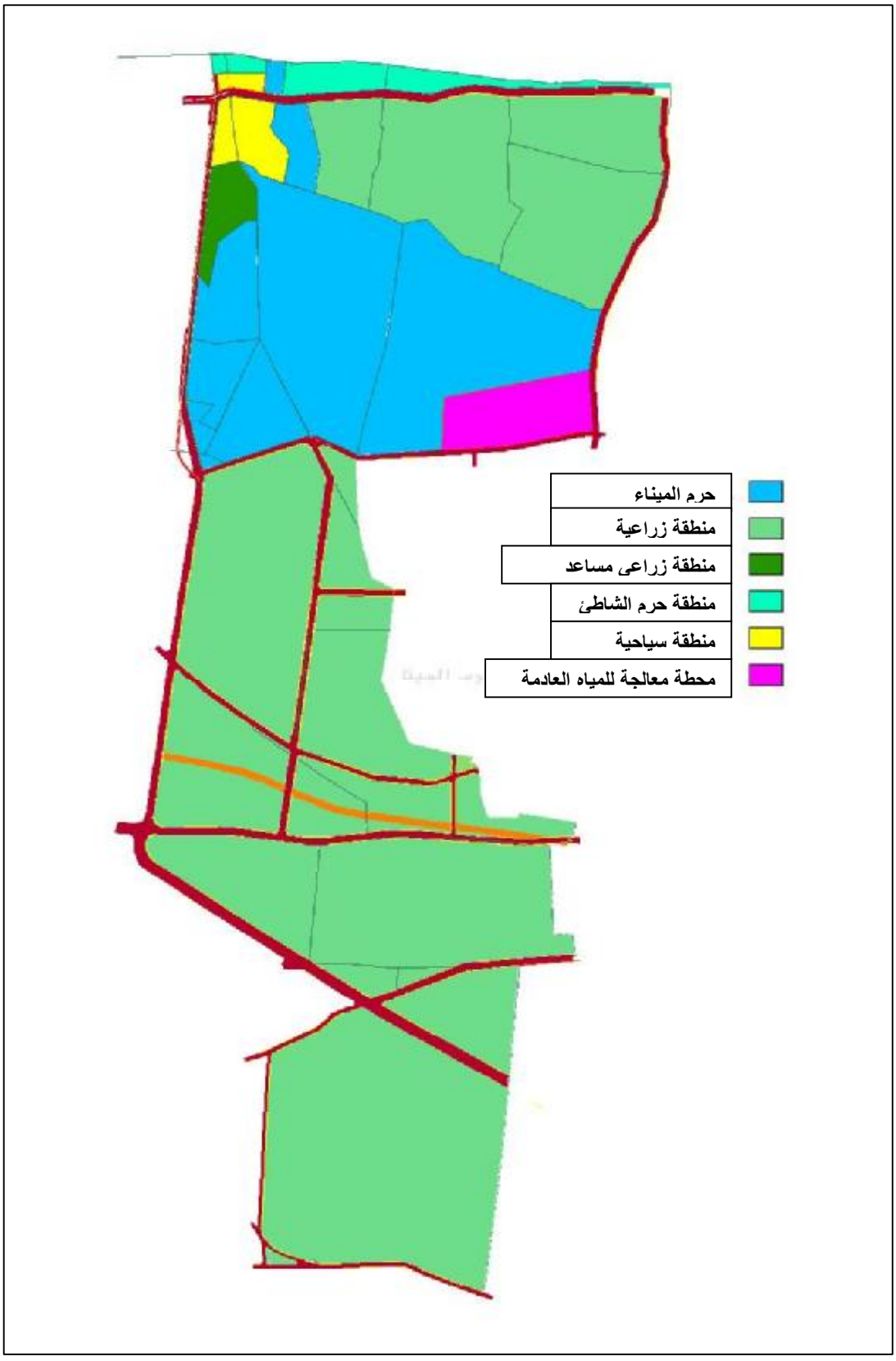
4.5.2.1 الواقع التخطيطي:

كانت تلك المنطقة ما قبل التوسعة تفتقر لوجود أي من المخططات الهيكلية أو التفصيلية إلا أنها كانت تصنف على انها منطقة اقليمية استخدامها جله زراعي وجزء منه مخصص كحرم ميناء وجزء آخر مصنف على أنه سياحي(المخطط الاقليمي لقطاع غزة 2005-2020م)، انظر الشكل رقم (4.16) والمساحات والنسب التالية تبين كل استخدام:

- حرم المينا 1822 دونم 18.2% من مساحة منطقة التوسعة وتبلغ مساحة ميناء غزة الكلية حسب المخطط الاقليمي لقطاع غزة 2053 دونم ولكن تم انشاء محطة معالجة بمساحة 230 دونم على جزء من أرض حرم الميناء.
- منطقة سياحية 124.622دونم 1.5%
- الاستخدام الزراعي 5855.159 دونم 58.55%
- الزراعي المساعد 90 دونم 1%
- حرم الشاطئ وهو منطقة سياحية تصنيف 2 160.05 دونم 1.6 %
- شبكة الشوارع الاقليمية والهيكلية 2700 دونم 27% من المساحة الكلية.

يتضح من النسب السابقة بأن الاستخدام الغالب على المنطقة هو الاستخدام الزراعي بنسبة 60% تقريبا من المساحة الكلية في حين بلغت مساحة المرفق الاقليمي وهو ميناء غزة الدولي المقترح أكثر من 18.2% من المساحة الكلية وهو ما يعني أن هذه المنطقة مهمة على الصعيدين التجاري والزراعي حيث يمثل ميناء غزة الدولي المرتقب المتنفس الذي يراهن عليه الشعب لا سيما أن الحدود البرية جميعها محاصرة أما على الصعيد الزراعي فالمنطقة تمثل سلة غذائية مهمة لقطاع غزة حيث تشتهر بزراعة العنب والتين بشكل كبير.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (4.16): استعمالات الأراضي في منطقة توسعة نفوذ غزة قبل ضمها لبلدية غزة

المصدر: (المخطط الاقليمي 2005-2020م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وغياب مخططات هيكلية أو تفصيلية للمنطقة له آثار سلبية من أهمها :

1- البناء العشوائي:

عدم وجود مخطط ونظام يحكم عمل المهندسين في البلديات للتعامل مع معاملات البناء ومنح الرخص للمواطنين دفع العديد منهم إلى البناء دون الرجوع للبلدية أو دون منحهم إذن بناء وانتشر البناء العشوائي في المنطقة لا سيما المنطقة المحاذية للجهة الغربية من صلاح الدين والمنطقة الشرقية لشارع الرشيد(شارع البحر).

2- التعدي على الأراضي بمختلف استعمالاتها:

أكثر من 60% من أراضي المنطقة مصنفة كأراضي زراعية وقانون تنظيم المدن لعام 1936م يحد من البناء في تلك المناطق ويكون البناء وفق شروط تنظيمية معقدة ومحدودة مما أعاق إقامة الناس مشاريع عدة في تلك المناطق لا سيما مشاريع السكن، من جهة أخرى تمثل الأرض المخصصة كحرم للميناء بملحقاتها ما يقرب من 18% من مساحة المنطقة وتعود ملكية جزء من هذه الأرض للمواطنين كملكيات خاصة، وينص قانون الاستملاك المعمول به لعام 1953م أنه يجوز نزع ملكية أرض من أصحابها لصالح منفعة عامة مقابل تعويض يتم الاتفاق على حيثياته بين الحكومة وبين أصحاب الأرض(قانون الاستملاك، 1953م)، ولكن لم يتم إنشاء الميناء البحري ولم يصدر قرار حكومي يقضي بانتزاع الأراضي من أصحابها لصالح حرم الميناء، فكان المواطنون بين سندان الحكومة وتخصيصاتها وبين مصالحهم الخاصة فقاموا بعمل قسم رضائية والكثير منهم تصرف بالأرض من خلال إقامة مساكن لهم أو بيعها فانتشرت التعديات على أرض حرم الميناء بشكل واضح.(مقابلة، صبحي سكيك، (2019/04/09م).

3- تدهور وانزلاق في شكل ومضمون التوسع العمراني:

هذا الأمر أدى إلى استهلاك الأراضي بشكل غير منظم وانتشار البناء اللامنظم والتعدي على خطوط تنظيم الشوارع والبناء المخالف.

4- التجمعات والتعديات على الأراضي الزراعية والأماكن التاريخية والمواقع التراثية، وكانت التعديات واضحة في المناطق السياحية الغربية من المنطقة.

5- عدم السيطرة الواضحة على النسيج العمراني المنتشر في بعض الأماكن.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

6- تشويش في الرؤية المستقبلية لاستخدامات الأراضي

7- غياب الطابع العمراني والمعماري.

8- انقطاع التسلسل الهرمي في شبكة الشوارع فيتم التعامل مع الشوارع التي أقامها المواطنون بشكل ذاتي ورفعها في المخططات المستقبلية على أنها امر واقع لا بد من قبوله بكل مشاكله المترتبة من خلل في البنية التحتية وفي عدم كفاءة المرافق.

9- غياب مشاريع التقسيم والافراز بسبب عدم وجود مخططات تفصيلية كخلفية لتلك المشاريع، حيث أن مشاريع التقسيم تتيح للبلدية استقطاع ما نسبته 25% من مساحة مشروع الافراز كمرفق أو شوارع تابعة للبلدية تستطيع من خلال هذه المساحات تلبية حاجاتها من المرافق والخدمات وشبكات الشوارع فأدى ذلك إلى خلل في السلسلة التخطيطية.

4.5.2.2 الواقع التنظيمي للمنطقة ما قبل التوسعة:

تقع مسؤولية تنظيم المناطق الاقليمية على وزارة الحكم المحلي حيث أنها هي الجهة المخولة بمنح الرخص للمعاملات على اختلاف أنواعها سواء أكانت معاملة لإقامة بناء أو إقامة حرفة معينة ومن المفترض أن هناك هيئة تابعة للوزارة تقوم بتتبع المخالفات التنظيمية التي تقع في تلك المناطق وإصدار القرارات المتعلقة بها وفق القانون، كما ان الوزارة مكلفة بإمداد تلك المناطق بالخدمات اللازمة لها، ولكن عدم وجود مخططات هيكلية وتفصيلية معتمدة من قبل الوزارة لتلك المناطق أدى إلى انعدام مشاريع البنية التحتية والخدمات فيها، مما أدى إلى ازدواجية في سير معاملات الترخيص حيث كانت تسير كالتالي:

- يقوم المواطن أو الجهة صاحبة المعاملة بالتقدم للوزارة بطلب خطي لإقامة مبنى أو حرفة معينة.
- تقوم الوزارة بدراسة الطلب ومدى التوافق البناء أو الحرفة مع الاستخدام الحالي للأرض.
- بعد النظر والموافقة من قبل الوزارة على الطلب تطلب من صاحب المعاملة بتقديم مخططات مبدئية.
- تقوم الوزارة بدراسة المخططات المبدئية من حيث مطابقة الشروط التنظيمية وتطلب من صاحب المعاملة تقديم مخططات معتمدة من نقابة المهندسين، وتشترط موافقة الجهات

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المعنية من الدفاع المدني ووزارة النقل والمواصلات ووزارة الزراعة إذا كان المشروع عبارة عن حرفة.

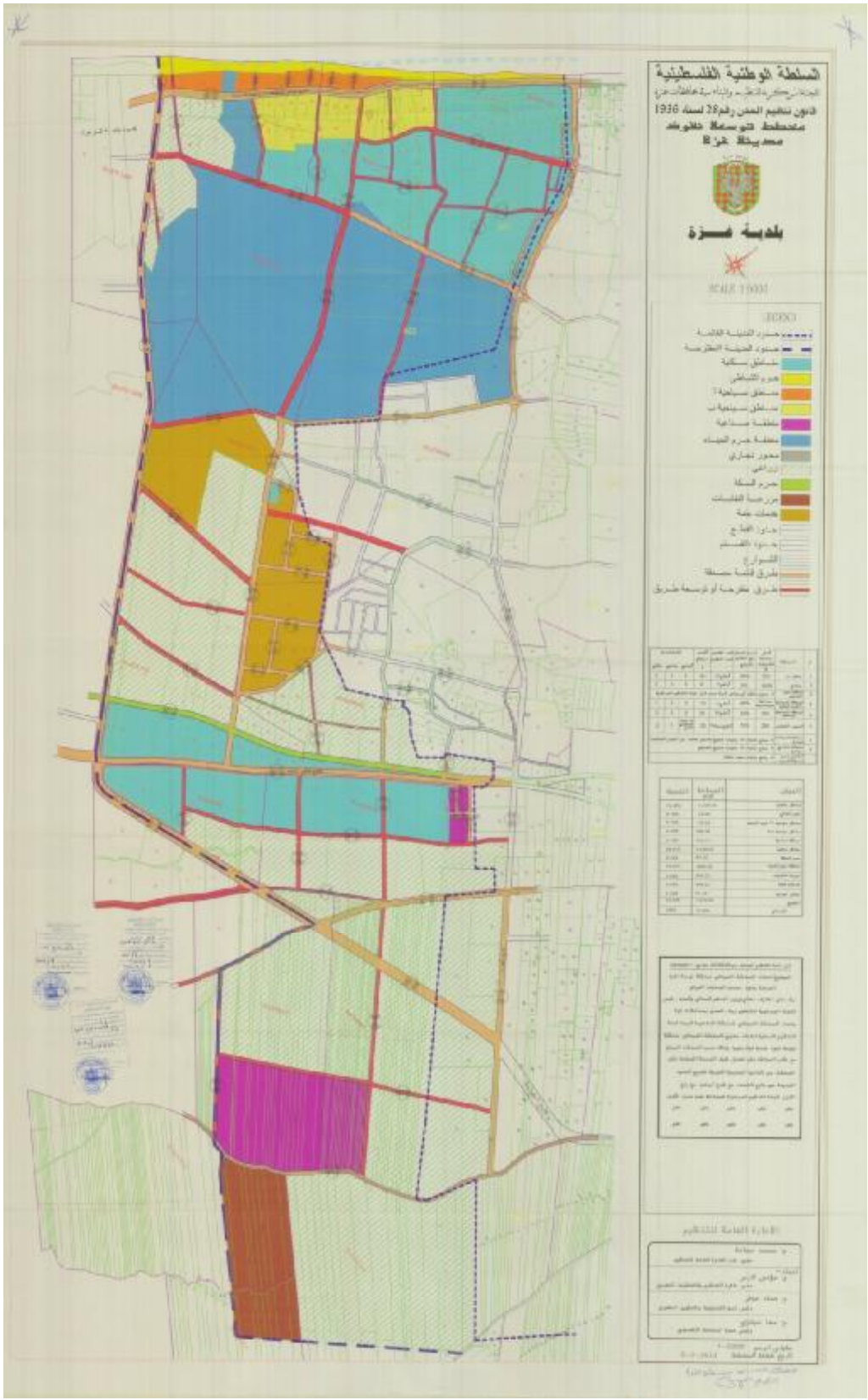
- بعد الموافقة ومنح مقدم الطلب إذن بناء تقوم الوزارة بمتابعة البناء وفق المخططات المعتمدة.
- بعد اتمام البناء تقوم الوزارة بمنحه رخصة بناء والإيعاز إلى أقرب بلدية بإمداد هذا المشروع بالخدمات اللازمة من مياه وكهرباء وشبكات صرف صحي.
- جميع الإيرادات حتى اصدار رخصة البناء هي من حق وزارة الحكم المحلي أما تجديد الرخصة فيكون ضمن ايرادات البلدية.(مقابلة، نعيم اللوح، (2019/4/9)

4.5.3 واقع المنطقة بعد التوسعة:

4.5.3.1 المخطط الهيكلي لمنطقة التوسعة

تم تكليف بلدية غزة بإعداد المخطط الهيكلي لمنطقة توسعة النفوذ عام 2009م وقد تم المصادقة عليه من قبل اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن في جلستها رقم 2012/2م بتاريخ 2012/1/24م ووضعه موضع التنفيذ، الشكل رقم (4.17) يوضح المخطط الهيكلي المصدق لتوسعة النفوذ.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (4.17): المخطط الهيكلي المعتمد لمنطقة توسعة نفوذ غزة الاقليمي

المصدر: (الحكم المحلي،2012م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

من خلال النظر في المخطط الهيكلي المعتمد يتضح الآتي:

- تغير واضح في استخدامات الأراضي فمن المفترض ان هذه منطقة اقليمية زراعية باستثناء المنطقة المخصصة لحرم المينا وذلك وفق خطة استعمالات الأراضي المقترحة في المخطط الاقليمي، فنجد أنه تم تغيير هدف بعض الأراضي ليصبح استخدامها سكني وسياحي عوضا عن الاستخدام الزراعي.
- الاستخدام الزراعي تقلص ليصبح 3599.51 دونم، أي ما نسبته 36% بعد أن كان وفق المخطط الاقليمي 60%.

ظهرت في المخطط المناطق سكنية وتم تصنيفها إلى سكن (ب) فقط وتركز الاستخدام السكني في المناطق التي كان قد بدأ بها الانتشار العشوائي لعمليات البناء الفردية في المنطقة الشرقية بمحاذاة طريق صلاح الدين وفي المنطقة الغربية الساحلية على الجانب الشرقي لشارع الرشيد، حيث أن الملكيات في تلك المناطق هي ملكيات خاصة فقام الملاك بتقاسم الملكيات والكثير منهم قام بالبيع وآخرين قاموا بالبناء دون انتظار إعداد المخططات ودون إعطائهم إذن بناء حيث لم توجد جهة مخولة بذلك نظرا لتداخل الصلاحيات وغياب المخططات والانقسام السياسي، وعندما قامت البلدية بإعداد المخطط التفصيلي بناء على قرار ضم المنطقة لحدودها الادارية كان عليها التعامل مع أمر واقع فقامت بعمل رفع مساحي للمنطقة بكامل تفاصيلها وصنفت تلك المناطق على أنها سكنية فأصبح تغيير هدفها من زراعي إلى سكني أمر واقع لا مفر منه (مقابلة، عماد عوض، (2019/05/12م). وبلغت مساحة المناطق السكنية 1238.70 دونم، أي ما نسبته 12.38% من المساحة الكلية.

- هناك مساحات قد تم تخصيصها كمرافق وخدمات عامة بلغت مساحتها 494.22 دونم أي ما نسبته 4.94% من مساحة المنطقة.
- تم توقيع الشوارع الهيكلية والاقليمية والشوارع القائمة والمصدقة واقتراح شبكة شوارع معتمدة منها وتربط أجزاء المنطقة بالمناطق المجاورة وبلغت مساحة شبكة الشوارع القائمة والمقترحة 1472.35 دونم أي ما نسبته 14% من مساحة المخطط.
- تم تخصيص أرض لمنطقة صناعية بمساحة 410.11 دونم، أي ما نسبته 4.10% في المنطقة الحدودية الشرقية بعيدا عن المناطق السكنية وعن المناطق الزراعية ذات القيمة العالية ، لتلاشي التلوث الناتج عنها.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

4.5.3.2 المخطط التفصيلي لمنطقة التوسعة:

بعد اعتماد المخطط الهيكلي لأي منطقة تنظيم يتم تكليف اللجنة المحلية بإعداد مخطط تفصيلي للمنطقة ويتم تقسيم مراحل إعداد المخطط التفصيلي إلى سبعة مراحل وهي:

1- المرحلة التمهيدية أو التحضيرية:

يتم فيها التعرف على منطقة التخطيط كاملة، إعداد المقابلات مع المسؤولين والمختصين لجمع البيانات والمعلومات المتعلقة، والاستماع للشكاوي والاقتراحات من قبل سكان المنطقة لتحديد الاحتياجات المستقبلية لهم، أما على صعيد المخططات والخرائط اللازمة يتم تحضير صورة جوية حديثة أو رفع مساحي لمنطقة التخطيط بغرض معرفة آخر المستجدات الفيزيائية لها.(دليل إعداد وتحديث المخططات الهيكلية للمدن .الرياض، 1426م)، كما يتم اعلام سكان المنطقة بأن المنطقة في طور إعداد مخطط تفصيلي لها فيقوم المواطنون بإحضار القسم الرضائية ومشاريع التقسيم الخاصة بملكياتهم لتوقيعها على المخطط حيث أنه وفق القانون المعمول به يجب على البلدية أن تنشر إعلانا في صحيفتين محليتين يوميتين يبين فيه أن هناك مشروع لإعداد مخطط تفصيلي للمنطقة. (مادة 44) قانون التنظيم والبناء، 2003م)، فيتم توقيع القطع والقسائم والملكيات والشوارع المعتمدة ضمن المخطط الهيكلي المعتمد للمنطقة مع توضيح القائم والمقترح وتوقيع كل ذلك على التصوير الجوي أو الرفع المساحي للمنطقة كون المخطط الهيكلي هو مرجعية المخطط التفصيلي (سكيك، 2009م).

2- مرحلة جمع البيانات:

عند إعداد مخطط تفصيلي لمنطقة يتم جمع البيانات عن المدينة التي تشكل المنطقة جزء منها بشكل عام ويتم جمع البيانات بشكل مفصل عن منطقة الدراسة

- **البيانات الخاصة بالمدينة:**

الموقع الجغرافي والمساحة والتضاريس ومياه المطار النشأة التاريخية والأحياء السكان والاسكان الخدمات العامة المختلفة البنية التحية من شبكات صرف صحي ومياه ووقود وغيرها النفايات الصلبة والقطاعات الاقتصادية ويتم من خلال هذه البيانات التعرف على أهم مشاكل واحتياجات المدينة.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- **البيانات الخاصة بمنطقة التخطيط التفصيلي:**

أولا: دراسة عمرانية أو طبيعية وتشمل على: بحسب (حسن، 1992م).

1- دراسات الموقع:

هذه الدراسة تشمل دراسة التضاريس للمنطقة ، ودراسات التربة كونها الركيزنواحي:سية للبناء والطرق والأنظمة الاقتصادية الزراعية والصناعية، دراسة الظروف المناخية التلوث البيئي بكل أنواعه من تلوث الجو التربة والتلوث السمعي.(مخطط(1)zone الزوايدة، 2010م)، كما يتم دراسة الثروات الطبيعية في المنطقة ويمكن الاستفادة منها في النواحي الجمالية والاقتصادية للمنطقة على حد سواء.

2- دراسات الهيكل العمراني للمنطقة:

تعتبر من أهم الدراسات التي تحكم عملية التخطيط وهي تشمل على دراسة عدة نواحي :

- **دراسة التطور العمراني للمدينة:** يتم التركيز هنا على دراسة العوامل التي أترث على اتجاهات النمو العمراني في المدينة ويتم توضيح الكتل العمرانية على عدة مراحل يتم تقسيمها إلى ثلاث أو أربع مراحل.
- **دراسة استعمالات الأراضي:** يتم هنا التعرف على استخدامات الأراضي بغرض تحديد مناطق السكن والعمل وتتنوع استخدامات الأراضي ما بين المناطق السكنية والمناطق الخدماتية (تجارية، إدارية، تعليمية، صحية، دينية، ترفيهية، ثقافية) والمناطق الخضراء المفتوحة ، والمناطق السياحية، والمناطق الصناعية.
- **الحالة العمرانية للأبنية:** تفيد مثل هذه الدراسة في تقييم المباني والمناطق السكنية فيتم تحديد ما يتم إزالته وما يتم تطويره أو إعادة تأهيله بناء عليها.
- **التشكيل البصري للمنطقة:** يتم دراسة التشكيل البصري للمنطقة من خلال التعرف على حجم المباني وكتلها وطريقة توزيعها وطابعها المعماري وواجهاتها وألوانها ومادة تشطيبها، وعلى أشكال الطرق وعروضها ومادة التشطيب لها، وعلى المناطق والفراغات المفتوحة وطبوغرافية المنطقة جبلية أو سهلية.
- **دراسة شبكة البنية الأساسية:** تهدف هذه الدراسات إلى التعرف على الوضع الراهن للطرق والنقل في المدينة والطرق القائمة (دليل إعداد وتحديث المخططات الهيكلية

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

للمدن .الرياض، 1426هـ)، كما تهدف إلى دراسة وضع شبكات المياه والصرف الصحي والاتصالات والنفايات الصلبة.

ثانيا: الدراسات السكانية أو الاجتماعية:

ومن أهم الدراسات السكانية دراسة التعداد السكاني الحالي وتقدير الزيادة المتوقعة على فترات تخطيطية ودراسة مدى تأثيرها على توسع المدن، ويتم دراسة المعتقدات الدينية والسلوك الاجتماعي وخصائص السكان وفئاتهم العمرية والمستوى العلمي لهم ونشاطاتهم الاقتصادية.(دليمي،2002م).

ثالثا: الدراسات الاقتصادية:

يتم التعرف فيها على الامكانات المتاحة من الأنشطة الاقتصادية الحالية والمخطط لها، والموارد التي يمكن أن تنشط عملية التنمية الاقتصادية المستقبلية فيتم دراسة:

- المسح الميداني للمؤسسات الاقتصادية.
- التركيب الاقتصادي للسكان.
- خصائص الأنشطة الاقتصادية.

رابعا: دراسة الاسكان والخدمات العامة:

- **دراسة الاسكان:**

يتم تقدير الاحتياجات المستقبلية من الوحدات السكنية والخدمات العامة من خلال مسح شامل للمباني السكنية بتصنيفاتها (سكن أ، سكن ب، سكن ج) ورصد الوحدات السكنية الشاغرة والوحدات المخدومة بالخدمات والمرافق والتعرف على مشاريع الاسكان والخدمات والمرافق التابعة لها وتحديد الكثافة السكنية.

- **دراسة الخدمات العامة في المدينة:**

التعرف على الخدمات العامة من خدمات تعليمية وترفيهية ورياضية واجتماعية وإدارية وتجارية وثقافية للتعرف على الوضع الراهن للخدمات الموجودة من حيث النوع والكم والكيف والتوزيع..(دليل إعداد وتحديث المخططات الهيكلية للمدن .الرياض، ه 1426هـ)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3- تحليل البيانات واستخلاص المعلومات:

بعد اعداد الدراسات السابقة للمدينة ومنطقة الدراسة يتم تحليل البيانات لاستنباط الخرائط والمخططات اللازمة مثل:

- مخطط استعمالات المباني(سكني، تجاري، صناعي....الخ).
- مخطط ارتفاعات المباني
- مخطط حالة المباني من حيث الحالة الانشائية والتشطيب
- مخطط تغطية المباني يبين نوعية التغطية ذو سقف اسمنت أو زينكو أو غير ذلك.
- توقيع القسم الرضائي ومشاريع التقسيم والملكيات على خارطة الرفع المساحي
- مخطط الخدمات العامة بمختلف أنواعها
- مخطط البنية التحتية(شبكات مياه، صرف صحي، كهرباء...الخ)
- مخطط ملكيات الأرض.

4- إعداد سيناريوهات التخطيط:

يتم اعداد عدة مخططات أو سيناريوهات لمنطقة التخطيط ولكن حاليا لا يتم الا اعداد مخطط واحد فقط.

5- مرحلة إعداد النظام وفي يتم توضيح التالي:

- إظهار حدود المنطقة ومساحتها وأرقام القطع والقسائم التي تقم ضمن حدودها.
- الفترة الزمنية للمخطط التفصيلي.

1- أهداف المشروع التفصيلي ومنها.

2- تحديد الشروط التنظيمية اللازمة لإصدار رخص البناء للأغراض المختلفة.

3- تخصيص مساحات مناسبة للمقاصد العامة بما في ذلك الطرق والمساحات العامة والمدارس وأماكن العيادات.

4- بيان خطوط البناء والارتدادات والارتفاعات والدورانات.

5- تخصيص مواقع ومناطق مخصصة للاستخدام التجاري

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

6- المحافظة على المعايير المناسبة لتحديد الكثافة السكانية والبنائية والطابقية بما يكفل توفير الشروط الصحية وتطبيق الشروط التنظيمية .

7- تنفيذ شبكة مواصلات ملائمة تكفل مرونة وسهولة الحركة داخل منطقة المشروع وتربط أجزاء المنطقة بمحيطها من المناطق المجاورة.

8- توقيع استعمالات الأراضي باستخداماتها المختلفة ومساحتها ونسبتها من المساحة الاجمالية

9- توضيح الشروط التنظيمية لكل استعمال على حدى بما في ذلك أقل مساحة قسيمة مسموح البناء عليها ونسبة الاشغال للطابق الأرضي من مساحة الأرض وأقصى ارتفاع مسموح به والارتدادات وعدد الطوابق.(المشروع التنظيمي العمراني التفصيلي لمنطقة التخطيط رقم(1)، مدينة الزوايدة،2010م).

6- تصديق واعتماد المخطط التفصيلي:

- بعد اتمام المخطط والتقرير الفني المعد له والنظام المرفق به يتم عرض كل ذلك على اللجنة الفنية التابعة للبلدية صاحبة المشروع وبعد الموافقة عليه من قبل اللجنة الفنية يتم عرضه على اللجنة المحلية وتأخذ قرارا بالموافقة عليه ومن تم يرفع للجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن للموافقة عليه التي بدورها تأخذ قرارا بالموافقة عليه.(سكيك،2009م).
- تصادق اللجنة المركزية على المخطط التفصيلي مصادقة نهائية وتضعه موضع التنفيذ بعد اسبوع من اعتماده، على البلدية أن تقوم بانتزاع الملكيات في المناطق التي تم اقتراحها للمصلحة العامة ضمن المخطط التفصيلي. (سكيك،2009م)

7- مرحلة تنفيذ المشروع:

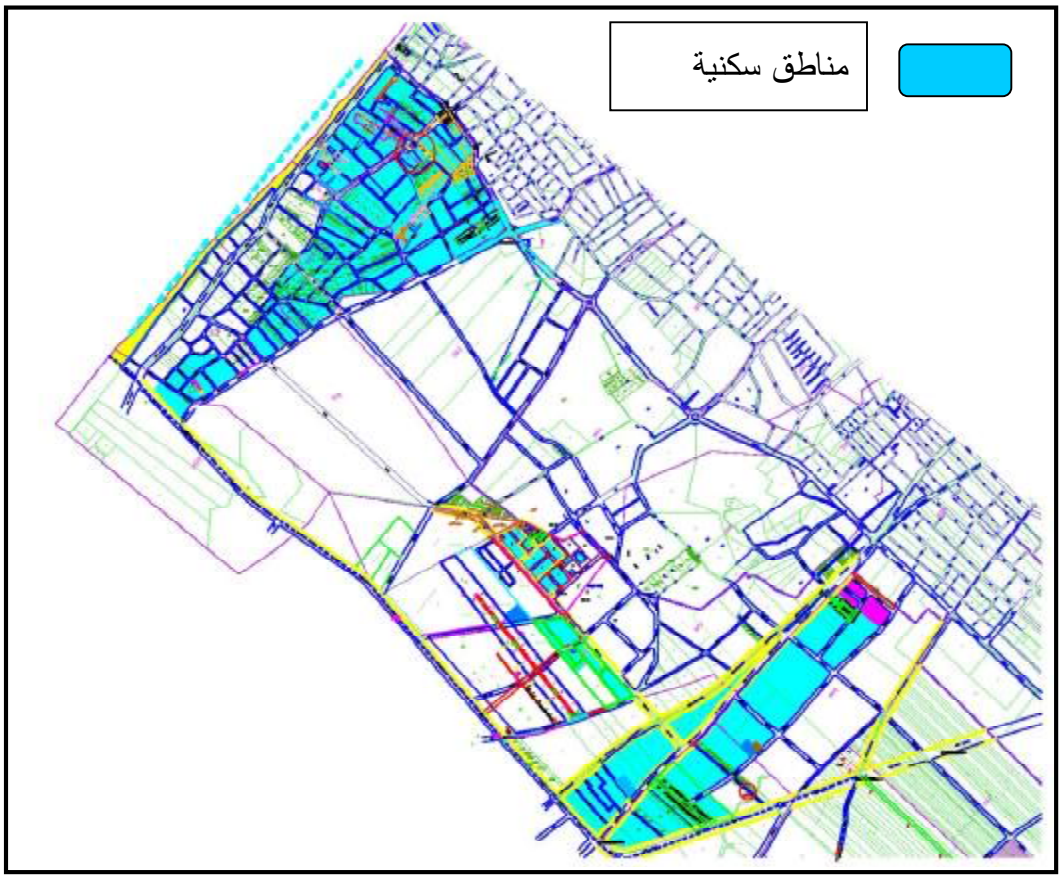
يتم ترجمة المخطط التفصيلي إلى مشاريع مرحلية واعداد موازنات لتنفيذها حسب الأولوية وتكون هذه المشاريع متنوعة ما بين شق وإقامة طرق جديدة أو تعبيد طرق قائمة أو مشاريع خدماتية مثل مد شبكات المياه والصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار وغيرها من المشاريع.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

4.5.4 المخطط التفصيلي المعد للمنطقة الموسعة:

4.5.4.1 واقع استخدامات الأراضي في المخطط المعتمد:

- زادت رقعة مساحة الأرض المخصصة كاستخدام سكني لتصبح مساحتها 2413 دونم بزيادة عن المساحة السكنية في المخطط الهيكلي المعتمد بنحو 1174.3 دونم مشكلة ما نسبته 24.13% من مساحة المنطقة الاقليمية الموسعة، وكان تصنيفها سكن (ب)، الشكل رقم(4.18) يوضح توزيع المناطق السكنية في المخطط التفصيلي وهي باللون الأزرق.



شكل (4.18): توزيع المناطق السكنية في منطقة الدراسة

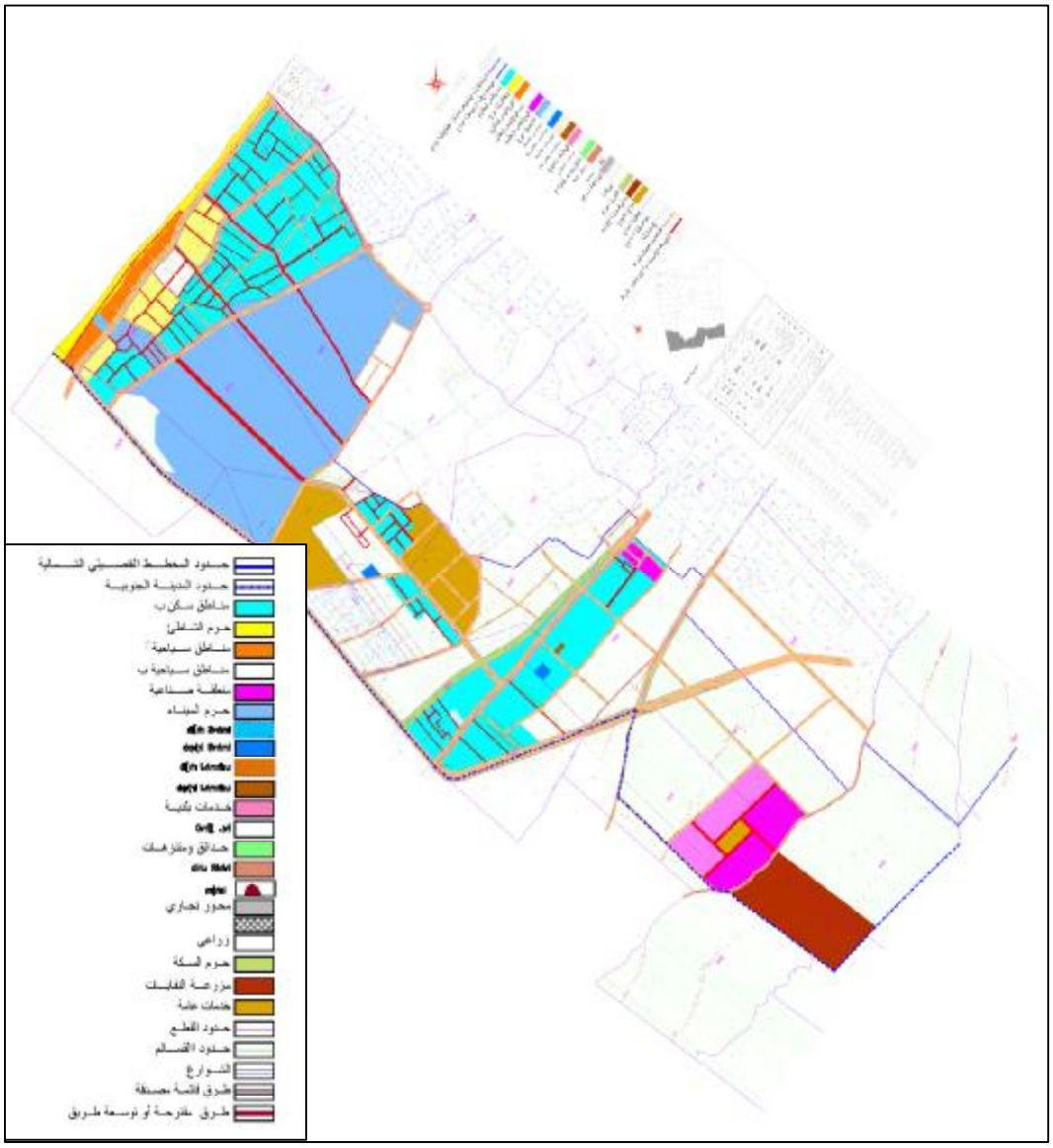
المصدر: (المخطط التفصيلي لمنطقة توسعة النفوذ،2016م)

- المنطقة المخصصة كحرم ميناء تقلصت مساحتها من 1825 دونم، بنسبة 18.25% من مساحة المنطقة لتصبح مساحتها المقترحة في المخطط التفصيلي 343 دونم بنسبة 3.43% من المساحة الكلية.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- ويلاحظ في المخطط التفصيلي أنه تم توقيع جميع حدود القسائم وجميع مشاريع التقسيم ومشاريع القسم الرضائية القائمة والمعتمدة مما سهل على المخططين اقتراح شبكة شوارع تخدم جميع القسائم في المنطقة السكنية لاحظ شكل (4.19)
- تم اقتراح محاور تجارية في المناطق السكنية وفي منطقة الخدمات العامة وذلك لتسهيل وصول المواطنين للخدمات المختلفة من خلال إقامة الحرف المتوسطة والصغيرة.
- زادت مساحة المناطق المخصصة للاستخدام السياحي وهي مصنفة لنوعين، منطقة سياحية أ وتقع واقعة غرب شارع الرشيد وبلغت مساحتها 103.5 دونم، ما نسبته 1.1% من المخطط، يسمح فيها البناء بشروط محددة اهمها ان لا يرتفع فيها البناء عن 10م وبشرط أن لا يحجب رؤية البحر من قبل المارة على شارع الرشيد، أما التصنيف الثاني هو المناطق السياحية ب وهي تقع شرق شارع البحر وبلغت مساحتها 209 دونم ما نسبته 2.1% من مساحة المخطط يسمح فيها البناء متعدد الطوابق ولكن لأغراض سياحية.
- تم عمل مخطط تفصيلي للمنطقة الصناعية المقترحة ويوجد إلى الشرق منها مزرعة للنفايات وتقع على أراض تعود ملكيتها لمواطنين حيث يحق للحكومة وفق قانون الاستملاك لعام 1953م بانتزاع ملكية الأراضي للمنفعة العامة .
- قامت بلدية غزة بإعداد مخطط تفصيلي لأرض حرم الميناء بغرض تحويلها إلى أرض دو استخدام سكني وتجاري وإداري انظر الشكل (4.20) ولكن تم رفض هذا الطلب من قبل اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن بعد عرض المشروع على مجلس الوزراء للنظر فيه والذي رفضها بدوره.
- تركزت الخدالواحدة،ة ومنها ما هو اقليمي مثل حرم الجامعة الاسلامية وحرم جامعة الأزهر ومدينة النور المنطقة الوسطية للجهة الجنوبية بمحاذاة شارع الحرية الذي يفصل بين منطقة التوسعة وبين حدود بلدية الزهراء والمغراقة بحيث تكون قريبة من الجامعات المقامة في منطقة الزهراء وهي جامعة الأمة وجامعة فلسطين فتشكل معا مركزا لتجمعات الخدمات الاقليمية ويسهل الوصول إليها.

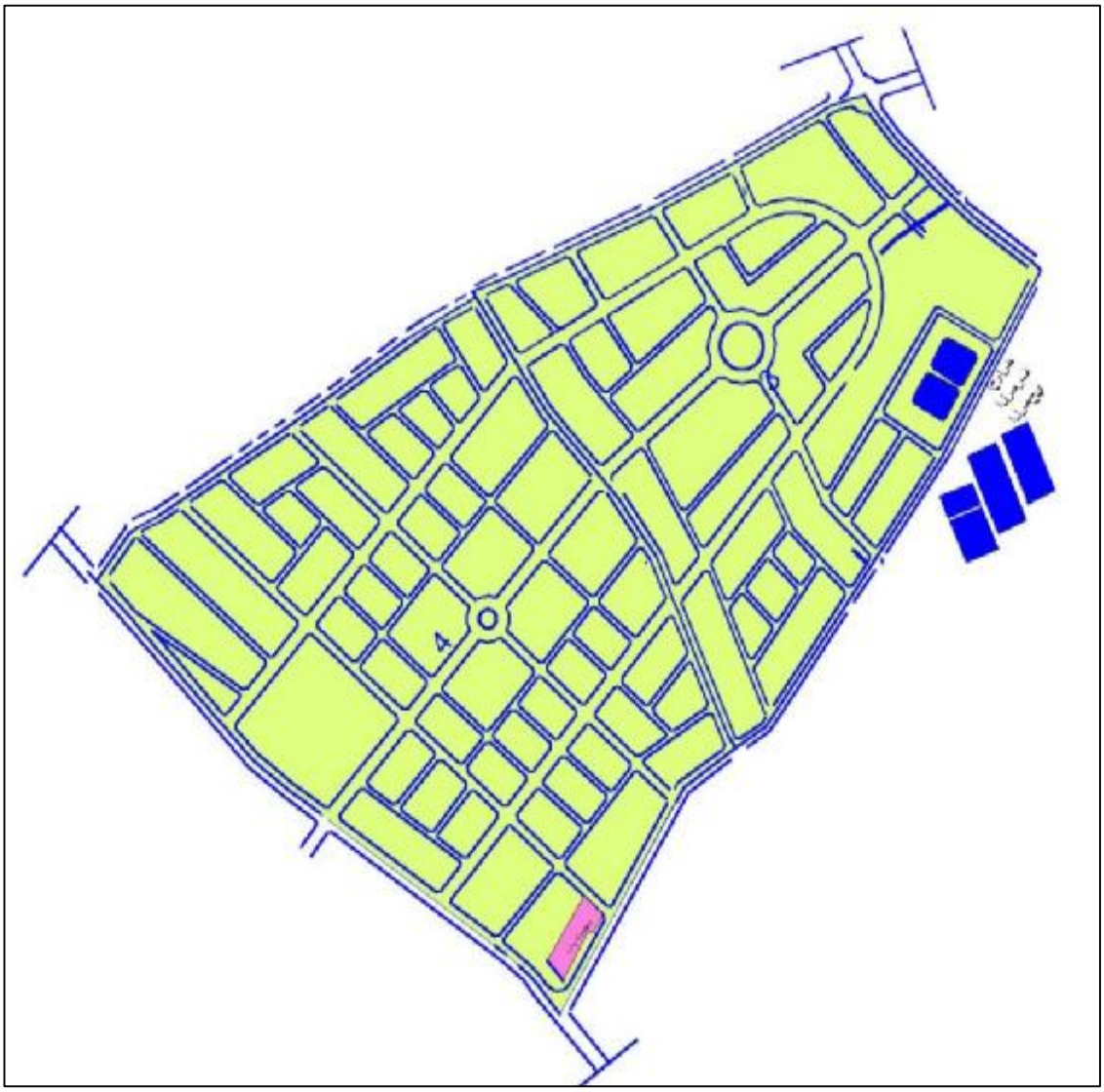
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (4.19): المخطط التفصيلي لمنطقة توسعة النفوذ

المصدر: (بلدية غزة،2016م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (4.20): مخطط تفصيلي مقترح لحرم ميناء غزة الدولي

المصدر: (بلدية غزة،2016م)

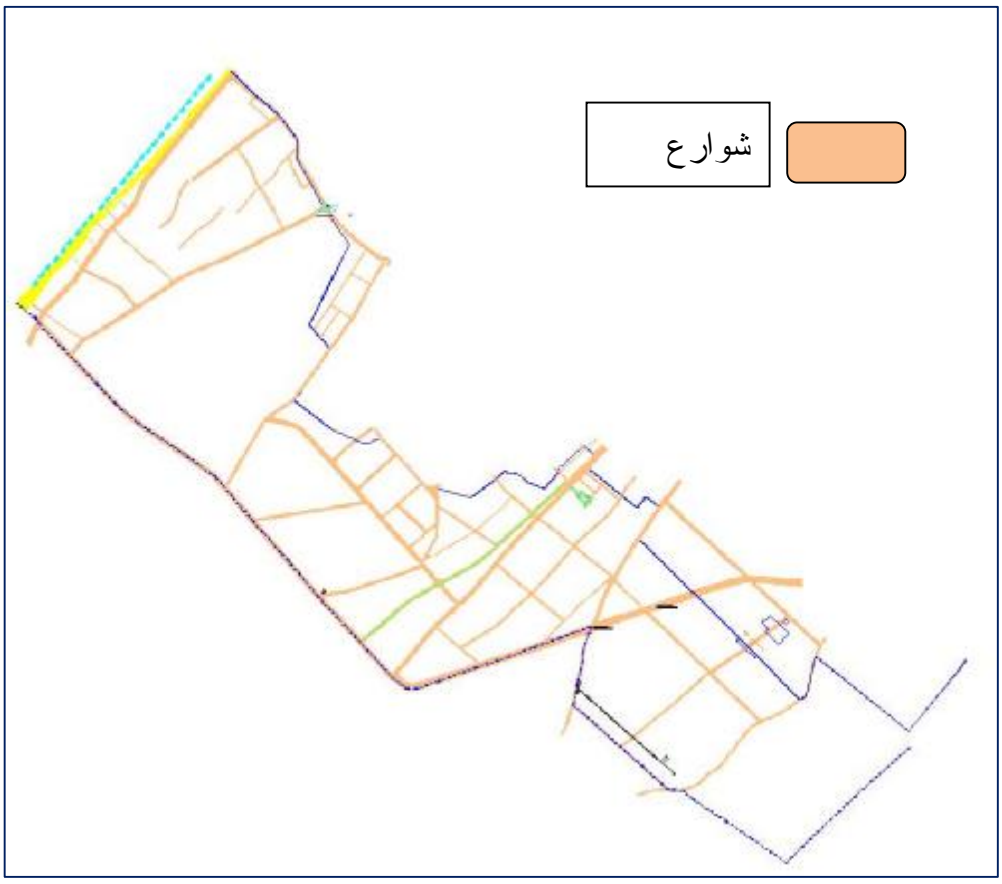
4.5.4.2 شبكات الطرق والشوارع:

في مرحلة إعداد المخطط التفصيلي تكون اولى الخطوات هي توقيع الشوارع الهيكلية والشوارع المصدقة والقائمة والمساحية وفيما يلي توصيف لكل منها:

- الشوارع الهيكلية: هي الشوارع المعتمدة ضمن المخطط الهيكلي ويمكن ان تكون رئيسية او تجميعية وقد تكون قائمة أو غير قائمة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- شوارع تفصيلية: هي شوارع تقوم البلدية باعدادها بناء على حاجة تخطيطية أو رؤية مستقبلية أو مشروع يخدم المواطنين وتقوم البلدية باعتمادها من اللجنة المركزية لتنظيم المدن وهي يمكن ان تكون قائمة أو غير قائمة.
- الشوارع المساحية: هي عبارة عن شوارع ملك دائرة المساحة ويتم توقيعها ضمن المخطط الهيكلي ولا يجوز التعدي عليها بحال من الحوال وهي غالبا ما تكون قائمة على أرض الواقع فيتم توسيعها او تبقى كما هي.
- الشوارع القائمة: وهي الشوارع الموجودة على أرض الواقع ولكن تفقد صفتها القانونية كونها غير معتمدة وغالبا ما تكون شوارع خاصة.الشكل رقم (4.21) يوضح الوضع القائم لشبكة الشوارع الموجودة في منطقة الدراسة حتى البدء باعداد المخطط التفصيلي لها



شكل (4.21): شبكة الشوارع القائمة في منطقة توسعة النفوذ قبل اعداد المخطط الهيكلي

المصدر: (الباحثة بتصرف)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

يكون الغرض من هذه الخطوة معرفة واقع شبكات الطرق القائم من غير القائم والمعتمد من غير المعتمد ودراسة مدى كفاءة هذه الشوارع كما وكيفا من حيث ربط اجزاء المنطقة بمحيطها ومن ناحية وصولها لجميع القطع والقسائم والربط فيما بينها لتسهيل وصول كافة السكان لجميع الخدمات، يتم توقيع جميع القسم الرضائية ومشاريع التقسيم وحدود القسائم والملكيات بغرض اقتراح شبكة شوارع كاملة تترابط مع أجزاء شبكة الشوارع القائمة والمعتمدة لبناء شبكة واحدة تصل لكافة أجزاء المنطقة و يتم فيها مراعاة التدرج الهرمي لرتب الشوارع فهناك أربعة تصنيفات للشوارع:

- **طريق سريع بدون تقاطع:**

هذا النوع من الشوارع لا تكون بها تقاطعات مرورية ولا تخترق النسيج العمراني للمدن، عادة ما تربط المدينة بالطرق الاقومية السريعة، يكون غالبا اتجاهين وفي كل اتجاه 4 حارات على الأقل بعرض 3.3م للحارة الواحدة ، وهو غير موجود شمن شبكة الطرق في قطاع غزة.

- **شارع رئيسي:**

هذه الشوارع تربط بين المناطق وتخترق الأحياء داخل المدينة او القرية ويربط مدخل القرية او المدينة بمنطقة الخدمات ويعطي مدخلا رئيسيا خدمات المناطق السكنية وبفظل أن لا يقل عرضه عن 16م.

- **شارع تجميعي:**

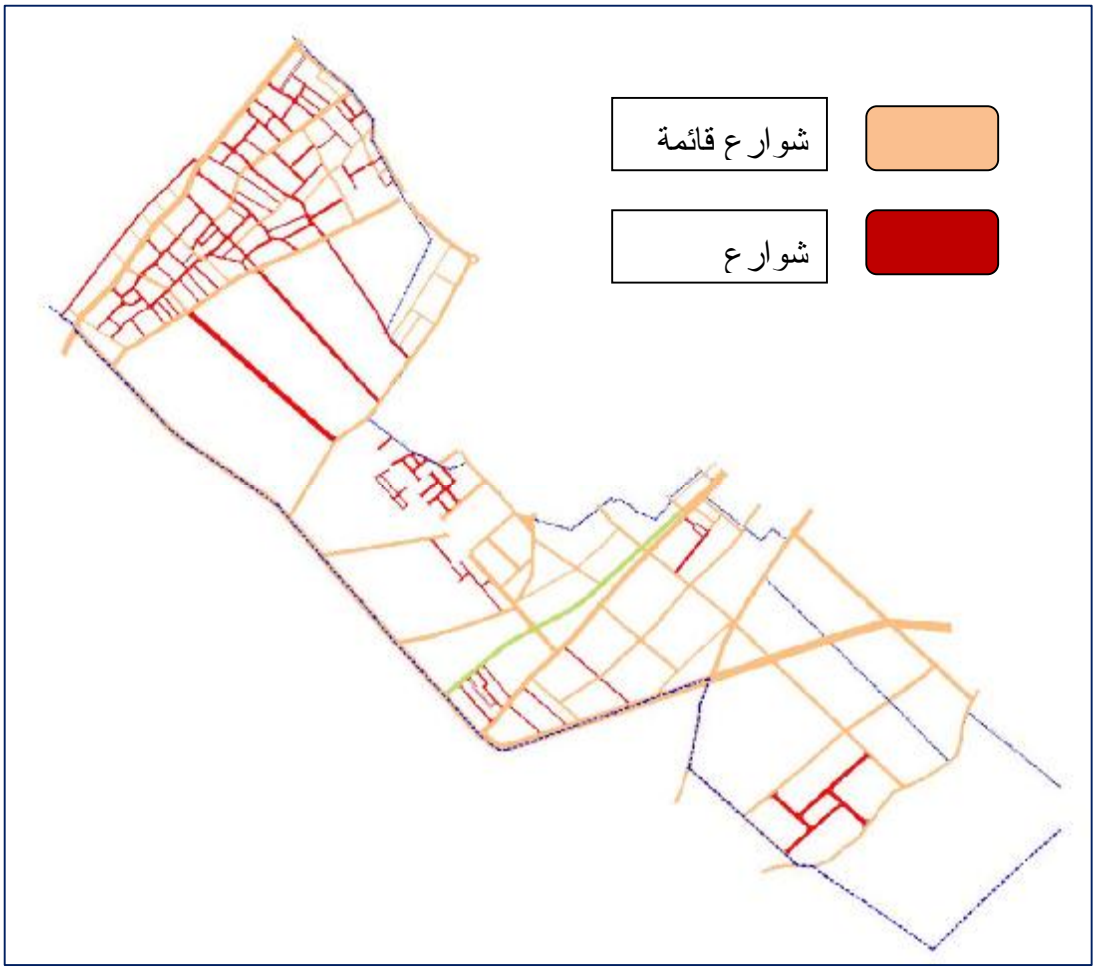
يغذي هذا النوع من الشوارع شوارع المرور الرئيسية ويسهل الحركة المرورية بينها وبين الشوارع الفرعية، ويوجه المداخل إلى المناطق المختلفة في المدينة او القرية، وعرضه لا يفظل أن يقل عن 12م.

- **شوارع محلية:**

أقل الشوارع رتبة وهو يؤدي مباشرة إلى مداخل القطع والقسائم السكنية أو التجارية، يفظل أن يكون عرضه 10م وألا يقل عن 8م.(حيدر،2009م)

الشكل رقم (4.22) يبين شبكة الشواع المقترحة ضمن المخطط التفصيلي للمنطقة حيث تم تمييزها باللون الأحمر إضافة إلى الشوارع القائمة التي تم تمييزها باللون الأصفر

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

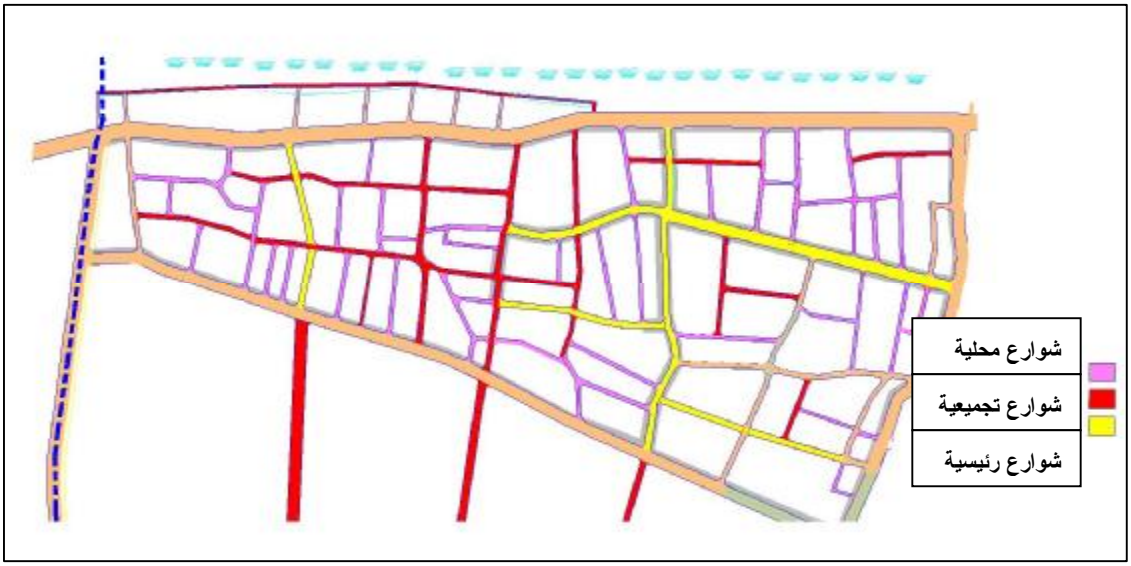


شكل (4.22): شبكة الشوارع المقترحة ضمن المخطط التفصيلي للمنطقة

المصدر: (لباحثة بتصرف)

بلغت مساحة الشوارع القائمة والمقترحة في المخطط التفصيلي المعتمد 2170 دونم ما نسبته 21.7% من المساحة الكلية وكانت الشوارع المقترحة تشكل 9.5% من مساحة المنطقة، يلاحظ في الشكل السابق أن معظم الشوارع المقترحة وبنسبة تصل إلى 75% توجد في المنطقة الغربية حيث ملكية الأراضي خاصة للمواطنين في المناطق السكنية والسياحية، الشكل رقم (4.23) يظهر شبكة الشوارع القائمة والمقترحة في المنطقة الغربية ونلاحظ أن هناك شبكة شوارع تتوالى رتبها من الرئيسي الذي يربط المنطقة بمحيطها إلى التجميعي الذي يصل إلى الاستخدامات المختلفة والمحلي الذي يصل إلى مداخل القسائم والملكيات الخاصة.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (4.23): التدرج الهرمي للشوارع في المنطقة الغربية من منطقة توسعة النفوذ

المصدر: (لباحثة بتصرف)

4.5.4.3 ملكية الأراضي في منطقة توسعة النفوذ:

كان جزء كبير من منطقة توسعة نفوذ غزة الاقليمية يقع فوق محررة نتساريم سابقا وبعد الانسحاب الاسرائيلي أحادي الجانب من قطاع غزة عام 2005م وما ترتب عليه من إخلاء للمستوطنات، فقد وضعت الحكومة يدها على أراضي المحررات وأعلنتها أراضي حكومية تقوم الحكومة بإدارتها عن طريق الإدارة العامة للمحررات التي تم انشاؤها بقرار من مجلس الوزراء عام 2007م، الشكل رقم (4.24) يبين الملكيات في منطقة توسعة النفوذ وهي مصنفة إلى أراض حكومية موضحة باللون الأزرق وبلغت مساحتها 2572.47 دونم وهي مصنفة إل(أ)،15. منطقة حرم الشاطئ (أ)، و1871.12دونم عبارة عن أرض حكومية تابعة لحرم الميناء، و611.19 دونم قسائم أخرى، أما باقي المساحات في المخطط فهي عبارة عن قسائم تصنف على أنها ملكيات خاصة تعود ملكيتها لمواطنين.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

شكل (4.24): توزيع الأراضي الحكومية في منطقة الدراسة

المصدر: (لباحثة بتصرف)

4.5.4.4 التخصيصات الحكومية في منطقة توسعة النفوذ:

تعتبر التخصيصات أحد أهم أوجه الاستثمار الحكومي حيث تعمل سلطة الأراضي على إدارة التخصيصات بما يحقق المنفعة في أوجه الاستثمار المختلفة

التخصيص هو مصطلح استخدم في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية ويقصد به تخصيص مساحة من أرض حكومية لصالح مؤسسات وجمعيات ربحية أو غير ربحية أو

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

لصالح أشخاص وقد تكون للسكن وبلا مقابل كشكل من أشكال الهبة، في عام 2007م صدر قرار مجلس الوزراء رقم (9) سنة 2007م يتم بموجبه إعطاء صلاحية لمجلس الوزراء بمنح التخصيصات فقد درج العمل بالتخصيص بمقابل للمؤسسات الأهلية والهيئات المحلية لأراضي الدولة وهي أشبه بالإيجار، ففي حال كان التخصيص لجهة حكومية يكون دون منفعة أما إذا كان لجهة غير حكومية يكون تخصيص منفعة وليس ملكية ويكون إيجار بقيمة لا تقل عن 1% من قيمة الأرض مع إضافة زيادة سنوية قيمتها 5% من قيمة العقد للمؤسسات الربحية..

وبالنظر لنصوص القانون ذات الصلة بالأراضي فان التخصيص مصطلح لم يذكر لاسيما أنه لا يوجد قانون للأراضي يدير ويحدد كافة التصرفات القانونية المتعلقة بالأراضي.

وفي نفس العام صدر قرار مجلس الوزراء رقم(10) بتشكيل الادارة العامة للمحررات ومن مهام هذه الإدارة هي إدارة المحررات وحمايتها من التعديات وإدارة عمليات الاستثمار المختلفة فيها ، إبرام عقود الايجار في أراضي المحررات يقوم بها فقط رئيس مجلس الإدارة العامة للمحررات بالشراكة مع رئيس سلطة الأراضي على أن يكون عائد الايجار بنسبة 80% للإدارة العامة. (سلطة الأراضي الفلسطينية، 2019م، موقع إلكتروني).

آلية التخصيص:

- لجنة التخصيصات التابعة لسلطة الأراضي والمكونة من الإدارة العامة للمساحة والإدارة العامة لأملاك الحكومة والدائرة القانونية ويرأسها رئيس سلطة الأراضي هي الجهة التي تقوم بدراسة طلب التخصيص لأي جهة سواء كانت حكومية أو خاصة، وفي حال قبول الطلب يحدد رقم القطعة ورقم القسيمة ومساحة الأرض حسب ما تراه اللجنة مناسباً وحسب ما هو متاح من أراضي حكومية في المكان بحيث يكون مطابق للمخطط الهيكلي للمدينة الواقعة في نفوذها الأرض ومطابق للمخطط الإقليمي لقطاع غزة ويتم رفع الطلب للجنة الوزارية.
- يتم عرض الطلب على اللجنة الوزارية مرفقاً معه مقترح اللجنة الفنية بسلطة الأراضي وتوصياتها بخصوص موقع قطعة الأرض ومساحتها لدراسته في اللجنة.
- تتكون اللجنة الوزارية وهي لجنة منبثقة عن مجلس الوزراء الفلسطيني من رئيس سلطة الأراضي وأمين عام مجلس الوزراء ووزير التخطيط ووزير الأشغال العامة والإسكان ووزير الحكم المحلي ومدير عام الإدارة العامة للمساحة وممثل اللجنة الفنية بسلطة الأراضي.

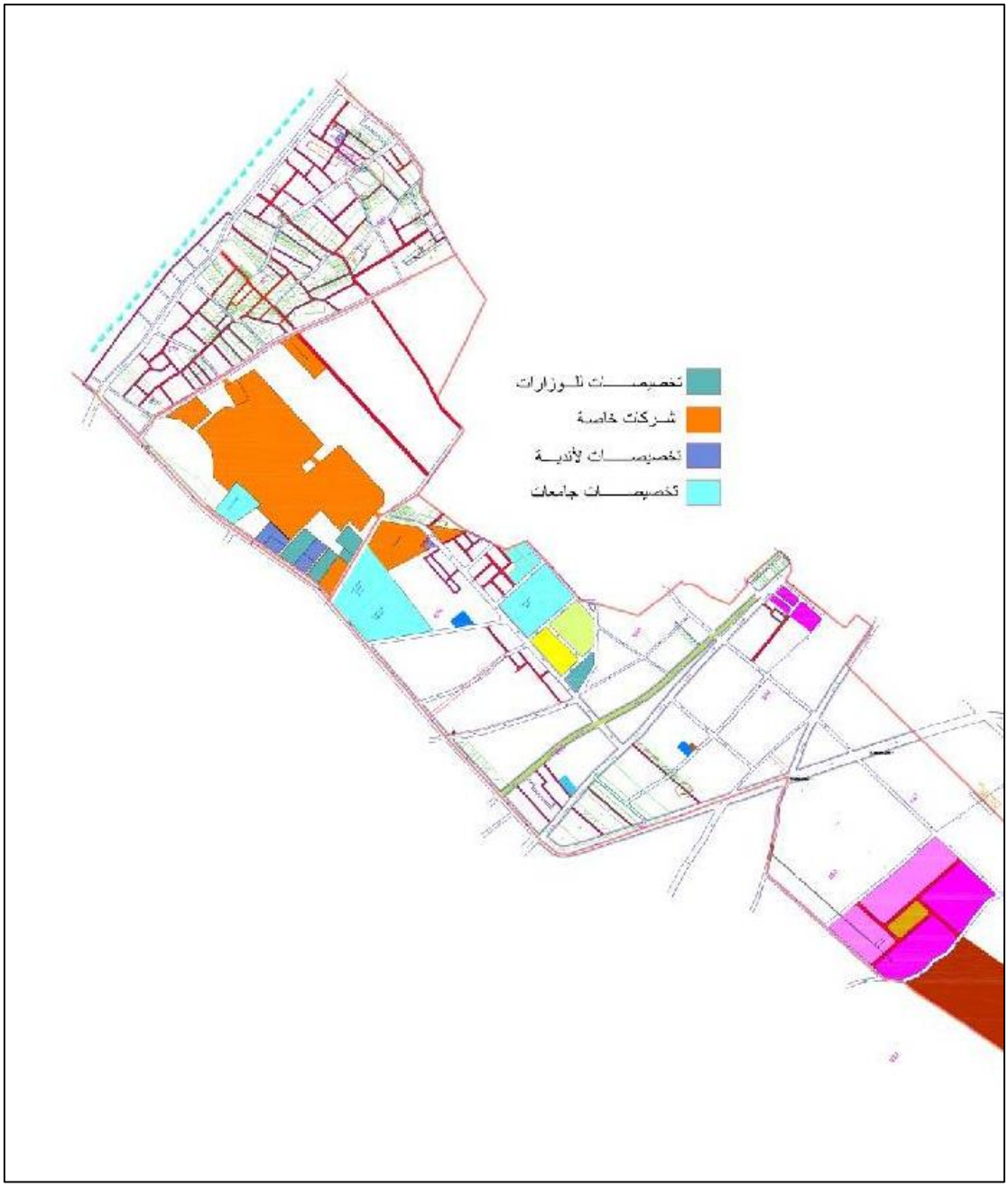
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- تدرس هذه اللجنة الطلب وتعطي توصياتها بالموافقة على تخصيص الأرض أو رفضه ومن ثم تعرض توصيات هذه اللجنة على مجلس الوزراء باعتمادها حسب النظام.
- يدرس مجلس الوزراء توصيات اللجنة الوزارية وله الحق في إقرارها أو رفضها وفي حال إقرارها يتم إصدار قرار مجلس وزراء بتخصيص قطعة الأرض الحكومية لسلطة الأراضي لتنفيذه حسب النظام.
- يتم مخاطبة الجهة صاحبة الطلب بالتوجه لسلطة الأراضي واستلام الأرض والحصول على خارطة مساحية ويكون التخصيص منفعة وتبقى الأرض مسجلة باسم السلطة الوطنية الفلسطينية. (سلطة الأراضي الفلسطينية، 2019م، موقع إلكتروني).

في منطقة الدراسة كانت هناك تخصيصات لجهات حكومية وجامعات وأندية وشركات استثمار، أما المساحات المخصصة للوزارات فكانت تمليك والجامعات فكانت هبة أما الأندية والشركات الاستثمارية فكانت بعقود إيجار، الشكل رقم (4.25) يظهر المساحات التي تم تخصيصها من قبل الحكومة في منطقة توسعة النفوذ ويوجد أربعة تصنيفات لهذه التخصيصات وهي كالتالي:

- تخصيصات لجامعات محلية وتتمثل في أرض حرم الجامعة الاسلامية والمستشفى التركي الجامعي التابع لها 151 دونم، ، وأرض حرم جامعة الأزهر87.5 دونم وأرض مخصصة لحرم جامعة الاسراء وهي تقع في أرض في حرم المينا بمساحة 30 دونم .
- تخصيصات للوزارات ومنها مخازن وزارة الأشغال العامة والاسكان، وتخصيصات لوزارة الداخلية ووزارة النقل والمواصلات ووزارة الاقتصاد التخصيصات للوزارات من أرض حرم الميناء بلغت 50 دونم.
- تخصيصات لجمعيات وأندية منها نادي الشجاعية ونادي الشاطئ والجمعية الاسلامية ونادي الهلال بلغت مساحة التخصيصات لها 28 دونم وكل هذه التخصيصات تقع في أرض حرم الميناء.
- تخصيصات لشركات استثمارية ومنها منتجع النور السياحي بمساحة 70 دونم ومنها أرض مخصصة لشركة تعمل في الاستثمار الزراعي بلغت مساحتها 476 دونم وهي تقع ضمن أرض حرم الميناء، وشركات أخرى مختلفة بمساحة بلغت 72 دونم منها شركات لمطاحن اسمنت وشركات لمواد تنظيف وشركة ملاهي البشير وكلها تقع ضمن حرم الميناء.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (4.25): تصنيف التخصيصات في منطقة الدراسة

المصدر: (لباحثة بتصرف)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الخلاصة

من خلال المعلومات التي تم رصدها في هذا الفصل نستطيع القول أن هناك تغييرا جذريا طرأ على واقع تخطيط المنطقة الاقليمية موضوع الدراسة بعد ضمها لنفوذ بلدية غزة، حيث تم اعداد المخططات الهيكلي والتفصيلي لها وعمل رفع مساحي شامل للمنطقة من خلاله تم التعرف على المشاكل التخطيطية الموجودة ورصد العشوائيات والتعديات من قبل المواطنين والمؤسسات المختلفة على الأراضي لا سيما الحكومية منها، ومن خلال انجاز المخططات تم التعرف على الخدمات والمرافق الموجودة ومعرفة مدى ملاءمتها لاحتياجات المنطقة كما وكيفا واقتراح شبكة شوارع بتدرجاتها الهرمية لتصل إلى كافة القسائم والمقاسم والخدمات وربط المنطقة بمحيطها من التجمعات العمرانية الموجودة ، ولكن بالمقابل نرى أن هناك تغيير واضح في استخدامات الأراضي في منطقة توسعة النفوذ وانتشار كبير للاستخدام السكني على حساب الاستخدام الزراعي والسبب الرئيسي في هذا التحول هو غياب المخططات وملكيات الأراضي وبالتالي خرجت المنطقة من نطاقها الاقليمي العام كمنطقة مهمة مصنفة على أنها منطقة زراعية تمثل سلة غذائية ومنطقة يتواجد بها مرفق اقليمي هام وهو ميناء غزة البحري إلى نطاق محلي يخدم الصالح الخاص.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الخامس

النقـــاش والتحليـــل

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الخامس

النقاش والتحليل

تمهيد:

إن التخطيط العمراني لأي منطقة له أثر ملموس على كثير من النواحي التخطيطية أهمها وضع خطة لاستعمالات الأراضي في تلك المنطقة، ودراسة الانتشار السكاني من حيث أماكن تواجده وظروف نشأته، وتوجيه التنمية العمرانية المستقبلية، وتحديد أماكن التوسع المستقبلي ذات الاستخدام السكني بشكل سليم بعيدا عن استنزاف الأراضي ذات القيمة لا سيما الأراضي المخصصة للتنمية الزراعية، أضافة إلى إنشاء شبكة الطرق والشوارع التي تخدم المنطقة وتحقق الوصولية منها وإليها، كما تتضمن النواحي التخطيطية دراسة حاجة المنطقة من المرافق والخدمات ومشاريع البنية التحتية للارتقاء بها إلى مستوى يلبي حاجة السكان، في هذا الفصل نتناول واقع منطقة غزة الإقليمية بعد أن أصبحت "منطقة تنظيم" وتشكل جزءا من النفوذ الإداري لبلدية غزة، ويتضمن ذلك دراسة استخدامات الأراضي والنمو العمراني والمواصلات والوصولية والتنمية الزراعية وواقع المرافق الاقليمية ودور التخصيصات في إحياء المنطقة وتطويرها.

5.1 الهدف من قرار توسيع المناطق الاقليمية:

وفق قانون تنظيم المدن لعام 1936م المعمول به في الأراضي الفلسطينية فإن القرارات العليا في التخطيط مثل تصديق المخططات الهيكلية وانشاء المرافق الاقليمية كالمطارات والموانئ أو إعلان منطقة تنظيم جديدة وغيرها من القرارات يجب تصديقها من مجلس التنظيم الأعلى برئاسة رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية، وحيث أن المناطق الاقليمية هي مناطق تقع تحت سيطرة الحكم المحلي إداريا وتنظيميا وفق القانون فإن أي قرار بإعلانها مناطق تنظيم مستقلة او ضمها لنفوذ البلديات المجاورة فلا بد الموافقة والمصادقة عليه من قبل رئيس السلطة الوطنية. (مقابلة شخصية، صبحي سكيك، (2019/4/9)، ولكن نظرا لظروف الانقسام الفلسطيني بين الضفة وقطاع غزة منذ العام 2007م فقد كان هناك اضطراب في اصدار القرارات والمصادقة على العديد من المخططات دون موافقة الرئيس أو مجلس التنظيم الأعلى ومن ضمن هذه القرارات هو قرار توزيع المناطق الاقليمية لتصبح جزءا من نفوذ البلديات المجاورة لها،(مقابلة شخصية ، أمل محيسن ، (2019/4/9)، لذا جاء قرار توسعة نفوذ غزة بضم المنطقة الاقليمية بقرار من مجلس الوزراء دون طلب من

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

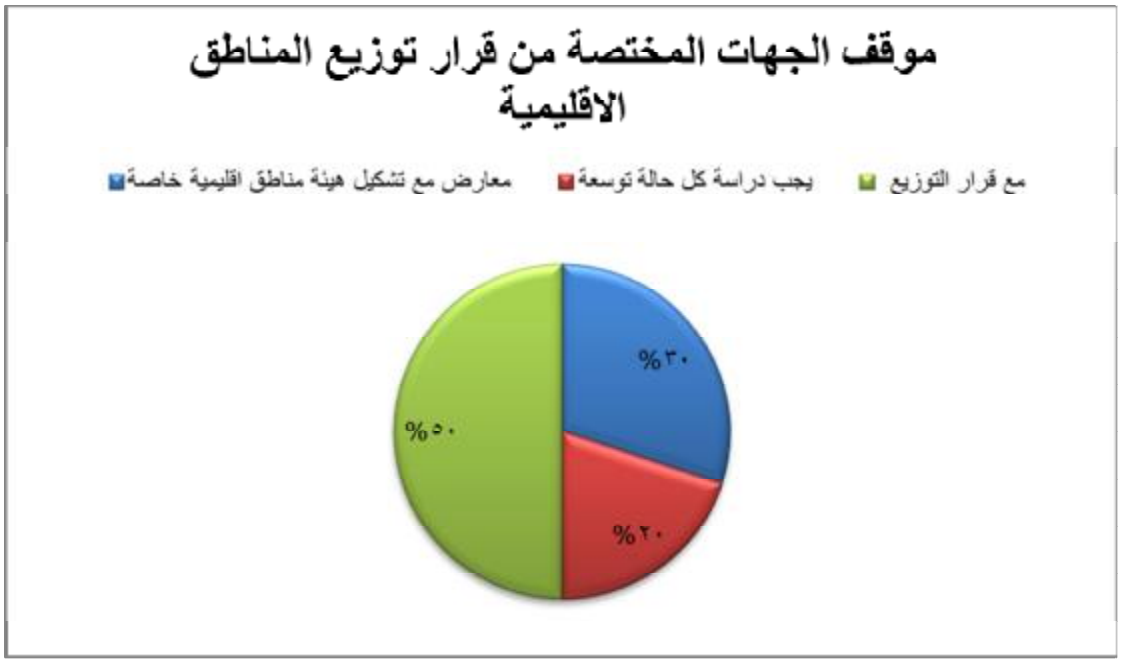
البلدية بالتوسعة، ثم بعد ذلك تبنت الحكومة رؤية بضرورة توزيع كافة المناطق الاقليمية على البلديات المحاذية لها ومنها المنطقة الاقليمية في محافظة الشمال والمنطقة الاقليمية في المحافظة الوسطى والمنطقة الاقليمية في محافظة خانيونس والمنطقة الاقليمية الغربية التابعة لمدينة رفح، ويفيد مهندسو قسم الهندسة والتخطيط التابعة لوزارة الحكم المحلي أن قرار التوزيع هذا لم يكن مدروسا بالقدر الكافي، ولم يتم اخذ رأي اللجان الفنية التابعة للوزارات المعنية بالخصوص ولم يتم تشكيل لجنة مشتركة من كافة الوزارات ولهيئات المحلية لدراسة تداعيات مثل هذا القرارات وانعكاساتها على كافة الجوانب الاقليمية والتخطيطية والتنموية والاقتصادية والسياسية وغيرها ، والجدير بالذكر أن اللجنة المركزية لتنظيم المدن ما هي إلا أداة تنفيذية لقرارات عليا من الحكومة، ومن بين القرارات التي تم تنفيذها هو قرار ضم المنطقة الاقليمية الواقعة إلى الجنوب من مدينة غزة لها لتصبح جزءا من نفوذها، أما باقي قرارات توزيع المناطق الاقليمية في المحافظة الوسطى وفي محافظة الشمال فقد تم تجميدها (مقابلة شخصية ، صبحي سكيك، (2019/4/9)، وهناك وجهة نظر تقول ان الحكومة تبنت هذه الرؤية لتوزيع مسؤولية تنظيم المناطق الاقليمية لتصبح إدارتها وتخطيطها جزء من مهام الهيئات المحلية القائمة لبعض البلديات حيث تتولى تنظيم تلك المناطق والسيطرة عليها ومنع التعديات والعشوائيات والتغول السكاني فيها (مقابلة شخصية، أسماء الكرد، (2019/4/13). كما ان تداخل الصلاحيات بين الوزارات المختلفة أدى إلى انتشار العديد من المشاريع الفردية دون رؤية منهجية متكاملة ودون رؤية موحدة تحكم عمليات التنمية في المناطق الاقليمية لا سيما الحكومية منها، وبالتالي وجهة النظر المتبناة من الحكومة بتوزيع المناطق يحد من العشوائيات ويمنع التعديات ويمنح الإطار القانوني لعمليات البناء والتنمية ويسهل أمور المواطنين في تلك المناطق حيث يتم انشاء شبكات الطرق وفتح الشوارع وانشاء مشاريع البنية التحتية والصرف الصحي وامداد السكان بالكهرباء والمياه (مقابلة شخصية، مهند الصفدي ، (2019/5/16).، وترى البلديات في مثل هذه القرارات فرصة استثمارية كبيرة لصالحها فتقوم بإعداد المخططات وترجمتها لمشاريع تنموية تجلب من خلالها الدعم الذي بدوره يحيي المنطقة من خلال جباية اموال التطوير والترخيص وغيرها (مقابلة، وائل شحادة، (2019/5/16)، كما ترى اللجنة المركزية الممثلة بأعضائها ان مثل هذه القرارات لا بد أن تصدر وفق دراسة فنية شاملة بحيث يتم دراسة توسعة نفوذ كل بلدية على حدا ودراسة حاجة البلدية للتوسعة ودراسة حاجة المنطقة الاقليمية لضمها للهيئات المجاورة بما في ذلك انعكاسات هذا القرار على البعد الاقليمي للمنطقة والمرافق الاقليمية المتواجدة بها

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

واستخدامات الأراضي والتنمية المستقبلية المرجوة منها. (مقابلة شخصية، صبحي سكيك، 2019/4/9).

أما قسم الإدارة العامة للهندسة والتخطيط في وزارة الحكم المحلي فهو ضد رؤية توزيع المناطق الاقليمية نهائيا ويرى فيها ضياعا لحق الأجيال القادمة واهدارا للموارد خاصة الأراضي الزراعية، ويوصي أن يتم تشكيل هيئة حكومية منبثقة عن اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن تعمل على جلب وتوجيه التمويل اللازم لتنفيذ مشاريع التنمية المقترحة للمناطق الاقليمية في قطاع غزة على مستوى مختلف القطاعات (الزراعي – الصناعي – التجاري – الخدماتي) وذلك من اجل النهوض بالقطاع الاقتصادي وخدمة السكان في تلك المناطق. (مقابلة، صبحي سكيك، (2019/4/9). لذا يمكن القول أن قرار توزيع الأراضي الاقليمية على الهيئات المحلية هو قرار يحول الحكومة من صانع القرار إلى مشارك في اتخاد القرار خاصة فيما يتعلق بإنشاء المرافق الاقليمية كالمناطق الصناعية ومطار غزة الدولي وميناء غزة البحر، فبعد أن كانت الأرض المخصصة لهذه المرافق أرض تابعة لسيطرة الحكومة تصبح بعد قرار التوسعة تابعة لنفوذ البلديات، وبالتالي هذه الخطوة تضعف من احتمالية إنشاء مثل هذه المشاريع الاقليمية لاسيما أن الهيئات المحلية لن تكون قوية في جلب التمويل لتنفيذ مشاريع اقليمية ما لم تتبناها الحكومة فهي جهة أقدر على التواصل مع المانحين وانشاء مثل هذه المشاريع. (مقابلة شخصية ، محمد الكحلوت، (2019/5/8). وهناك وجهة نظر تشير إلى أفضلية توزيع المناطق الاقليمية على البلديات المجاورة ولكن بشرط أن يكون هناك نظام أو قانون من خلاله يتم ضبط صلاحيات وزارة الحكم المحلي وصلاحيات الهيئات المحلية ويمنح وزارة الحكم المحلي حق الوصاية على المرافق الاقليمية الهامة التي تتواجد في المناطق الاقليمية التي يتم توزيعها من ناحية اتخاد القرارات المتعلقة بها والتعديل على أي خطط تقترحها اللجان المحلية بخصوصه ا(مقابلة، فريد القيق، (2019/6/22) ويوضح الشكل رقم(5.1) رأي عينة اختارتها الباحثة من خمسة وزارات وخمس عشرة بلدية معنية وجهات أكاديمية بخصوص قرار توزيع المناطق الاقليمية.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (5.1): موقف الجهات المختصة من قرار توزيع المناطق الاقليمية

المصدر: (استطلاع الباحثة لآراء المختصين)

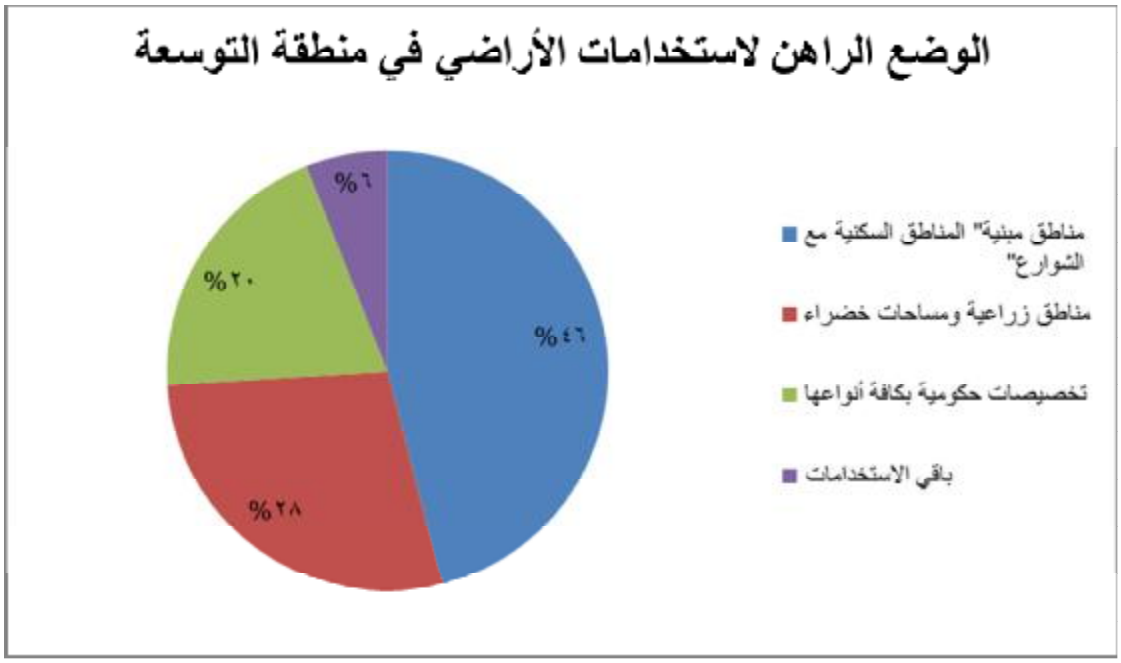
يتضح من خلال الشكل السابق أن النصف من المختصين في مجال التخطيط على مستوى الوزارات والبلديات والذين تم استطلاع آرائهم يرون أنه من الأفضل تبنى وجهة النظر التي تنادي بتوزيع كافة المناطق الاقليمية على البلديات المجاورة ومن بين الأصوات المعارضة لمثل هذه الخطوة تمثلت في رأي الأكاديميين وبعض المختصين في إدارة الموارد في الوزارات المعنية مثل وزارة الحكم المحلي ووزارة الزراعة ووزارة الأشغال العامة والاسكان ويرون أن في تلك الخطوة اهدار للموارد والطاقات وضياع حق الأجيال القادمة في الأرض والمقدرات وترى أن يتم تشكيل هيئة اقليمية مستقلة لإدارة المناطق الاقليمية ، أما الطرف الثالث وهو قلة يرون أن لكل منطقة حساسية معينة ويجب دراسة كل قرار توسعة دراسة فنية متكاملة

5.2 استخدامات الأراضي في الوضع الراهن:

لم تبقى الأرض على استخدامها المقرر وفق المخطط الاقليمي لقطاع غزة لعدة أسباب من اهمها تعارض مبادئ المخطط الاقليمي في تحديد استخدامات الأراضي مع واقع ملكيات الأراضي خاصة الأراضي ذات الملكيات الخاصة، ونظرا لعدم أنجاز المشاريع الاقليمية مثل حرم الميناء فلا يجوز استملاك ملكيات المواطنين دون تعويض مقابل الأرض،

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

بالإضافة إلى التحديات التي تتزايد ومن اهمها تناقص الأراضي اللازمة لمواجهة متطلبات التنمية المختلفة لا سيما التنمية العمرانية كل ذلك أدى على مدى عقدين متكاملين إلى تغير منظم و غير منظم في استخدامات الأراضي على المستوى الشخصي وعلى المستوى الحكومي ومن أبرز التغيرات الواضحة في استعمالات الأراضي هو تقلص المساحات الزراعية وزيادة مساحة المناطق المبنية فقد تقلصت مساحة الأراضي الزراعية إلى النصف في منطقة غزة الاقليمية، ولمواجهة هذا التناقص في الأراضي الزراعية تبنت وزارة الزراعة نهج زراعة المستوطنات التي تم اخلاؤها عام 2005م وبناء نظام زراعي مستدام فيها ، وهناك أراضي غير مخصصة للاستخدام الزراعي مثل حرم الميناء تم تأجيرها لمؤسسات زراعية خاصة فقامت بإنشاء دفيئات زراعية وزراعة أكثر من ربع أرض حرم الميناء بأشجار المانجا، (مقابلة، أبو الأمين، (2019/4/9). ومن أهم الأسباب في تغير استخدامات الأراضي هو تصرف الحكومة خاصة في الأراضي الحكومية فهناك الكثير من المواقع الأمنية المنتشرة على مساحات شاسعة من أرض منطقة التوسعة، بالإضافة إلى التخصيصات الحكومية للكثير من المؤسسات الحكومية وغير الحكومية كل ذلك كان على حساب تقلص الاستخدام الزراعي والسياحي لصالح الاستثمار الحكومي خاصة في أراضي المحررات، الشكل رقم (5.2) يوضح استعمالات الأراضي بشكلها الحالي



شكل (5.2): الوضع الحالي لاستخدامات الأراضي في منطقة غزة الاقليمية

المصدر: (حسابات الباحثة من الخرائط)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

5.3 الانتشار العمراني في منطقة التوسعة التي تستهدفها الدراسة:

ظهر الانتشار العمراني في المناطق الاقليمية بشكل مخالف ولم يكن له غطاء قانوني وكان هذا الانتشار بشكل فردي بعيد عن التنظيم أو التخطيط وذلك يعود إلى عدة أسباب من اهمها غياب الرقابة القانونية وضعف الجانب الأمني في اتخاذ الاجراءات لمخالفة التعديات وإزالتها من قبل الحكومة وهي الجهة المسؤولة عن إدارة تلك المناطق، من جهة اخرى كانت الحكومة تتغاضى عن بعض التعديات في المناطق الاقليمية لا سيما الشرقية منها التي تقع بمحاذاة الخط الخضر بل كان هناك تشجيع من قبل الحكومة لإنشاء مشاريع في تلك المناطق بهدف تشييد ما يسمى بالمدن الجدارية الأمنية الغرض منها الوقوف في وجه التوغلات الاسرائيلية التي غالبا ما تكون مصحوبة بعمليات تجريف واسعة للأراضي هناك ومثال على ذلك اسكان القسطل الذي أقم في المنطقة الاقليمية الشرقية المحاذية لبلدية دير البلح ومشروع اسكان مماثل عبارة عن عدة أبراج تم انشاؤها في بلدية وادي غزة على الحدود الشرقية ونشطت في السنوات العشر الأخيرة العديد من المشاريع مثل المصانع ومعامل الباطون والبلوك وورش الحدادة وغيرها من منشآت حرفية عديدة، كان هناك دافع آخر لهذا الانتشار وهو رخص ثمن الأراضي في المناطق الاقليمية عامة والحدودية خاصة مقارنة بنقص الأراضي وغلائها في المناطق العمرانية الموجودة مثل تل الهوى والنصر وغيرها من التجمعات العمرانية المأهولة مما دفع العديد من المواطنين للشراء في تلك المناطق والبناء عليها والسكن بها، عامل آخر ومهم في تزايد عمليات البناء والتقسيم وعمليات بيع الأراضي في تلك المناطق هو معاناة المزارعين في تلك المناطق حيث أن المنطقة زراعية بالأساس ولكن الزراعة فيها تفتقر لمشاريع من شأنها النهوض بالقطاع الزراعي مثل شبكات الري وشبكات الطرق والوصولية ومشارع التنمية الزراعية الفنية والمادية وبرامج التوعية والتدريب للمزارعين بالإضافة إلى تجريف الأراضي المزروعة بالأشجار نتيجة الاجتياحات الاسرائيلية المتكررة للمناطق الشرقية والشمالية دون تعويض المزارعين عن الخسائر هناك. (مقابلة شخصية، صبحي سكيك، (2019/4/9).، كل ذلك دفع المزارعين لهجر الأراضي دون زراعة ودفع العديد من الملاك في تلك الأراضي لاستثمار الأرض بعيدا عن الزراعة فقاموا بتقسيم ملكياتهم وبيعها او البناء عليها. أما في المناطق الغربية ومنها منطقة توسعة النفوذ لبلدية غزة فكان هناك نوعان من التعديات على الأراضي الاقليمية النوع الأول التعدي على أملاك الحكومة ونعني هنا الأراضي الحكومية حيث قام العديد من المواطنين بتزوير بعض مستندات الملكية وبناء عليها تمت عمليات البيع والشراء والبناء على أراض حكومية دون رادع أمني لهم. النوع الآخر من التعديات كان التعدي على الملكيات الخاصة وكان هذا

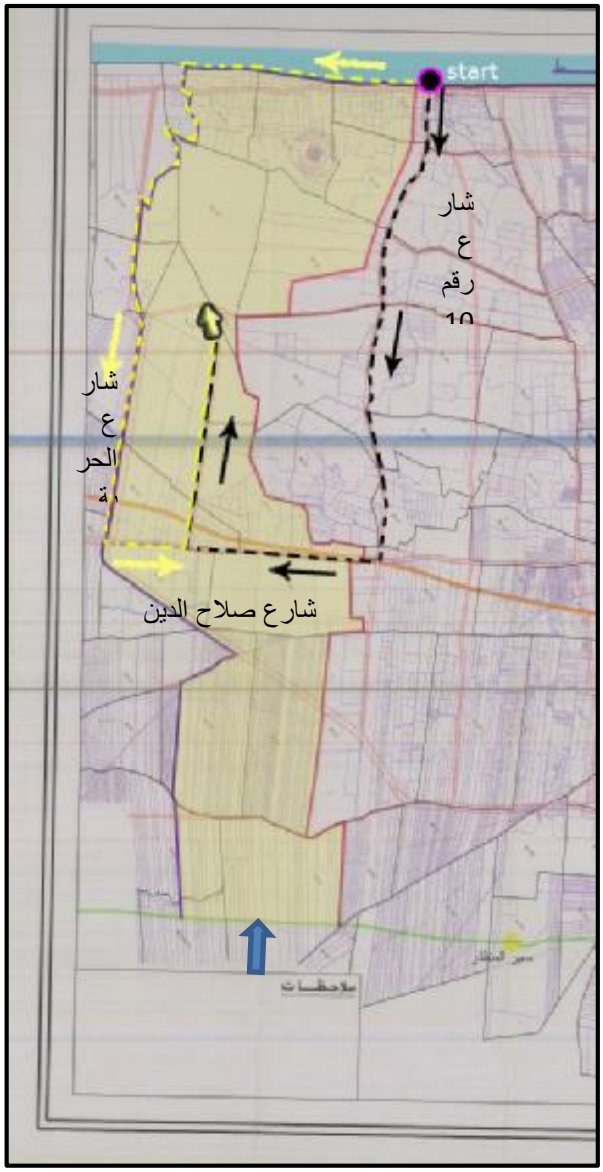
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

النوع في منطقة حرم المينا حيث تعود ملكية حوالي 130 دونم من الأرض المخصصة لحرم الميناء لمواطنين، أي ملكيات خاصة ولم تقم الحكومة بعد عملية التخصيص بتعويض الملاك بأرض مقابل أرض أو مال مقابل انتزاع ملكية فما كان من الملاك هناك إلا أن قاموا بعمل قسم رضائية وتقسيم الأرض والبناء عليها أو بيعها، وغياب المخططات الهيكلية والتفصيلية للمنطقة أدى إلى غياب رؤية واضحة لاستخدامات الأراضي وغياب النظم التي توجه وتنظم عملية البناء ، المنطقة الغربية من منطقة توسعة النفوذ هي منطقة سياحية وللحفاظ عليها سياحية كان لا بد من اعداد مخطط تفصيلي لها ونظام تابع له يترجم إلى عدة مشاريع على أرض الواقع تخدم القطاع السياحي وتمده بالبنية والمرافق اللازمة لنهوضه وتتمثل المشاريع السياحية في انشاء الفنادق والمنتجعات والشاليهات والمسابح والكورنيش وغيرها من المنشآت السياحية ولكن لم يتم إنجاز أي مخططات تخدم القطاع السياحي وتعود ملكية الأراضي فيها إلى ملكيات خاصة مما دفع المواطنين إلى بناء وحدات سكنية بشكل مخالف أو بناء شاليهات بشكل فردي لأغراض خاصة بهم فقط دون أن تخدم الصالح العام.

5.4 الوصولية للمنطقة الموسعة:

يتم الوصول لمنطقة غزة الاقليمية من خلال الشوارع الاقليمية المحيطة بالمنطقة وهي شارع الرشيد الساحلي وشارع صلاح الدين في وسط القطاع وشارع الكرامة وهو الشارع الشرقي المخصص لأغراض تجارية، ويوجد شارع الحرية الذي يفصل بينها وبين بلدية الزهراء والمغراقة من الجهة الجنوبية، وشارع رقم 10 تم فتحه وتعبيده مؤخرا وهو يحد المنطقة الموسعة من الجهة الشمالية في بعض أجزائها، الشكل رقم(5.3) يوضح الوصولية للمنطقة من الشوارع الرئيسية المحيطة بها، اما عن الوصولية بين تلك المنطقة وبين الأحياء المجاورة لها من جهة الشمال والتابعة لنفوذ بلدية غزة فهي صعبة لعدم وجود شبكة طرق حتى اللحظة تضمن الوصولية إليها من داخل المدينة، الشكل رقم (5.4) يوضح الطرق التي تربط أحياء غزة بالمنطقة الموسعة ولكن هذه الطرق تفقد امتدادها داخل منطقة التوسعة لعدم فتح أي شوارع فيها تحقق الوصولية عبرها، بالرغم من وجود حرم الجامعات مثل جامعة الأزهر والمستشفى الجامعي التابع للجامعة الاسلامية ومنتجع النور الترفيهي في المنطقة الوسطية من منطقة الدراسة وهي مرافق هامة وحيوية وتحقق حركة مرور عالية للطلاب والمناطق الترفيهية، إلا أنه لم يتم تعبيد أي طريق يتيح الوصولية لها فلا يوجد إلا شارع ترابي يصلها من طريق صلاح الدين الشرقي.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (5.3): الوصولية للمنطقة عبر الشوارع الاقليمية والرئيسية

المصدر: (الباحثة)

شكل (5.4) الوصولية للمنطقة من أحياء مدينة غزة الداخلية عبر الشوارع التجميعية والمحلية

المصدر: (الباحثة)

5.5 الفصل الجغرافي بين غزة والمنطقة الموسعة:

تعتبر منطقة الدراسة الخاصرة الجنوبية والامتداد الجغرافي الطبيعي لمدينة غزة حيث تشكل المتنفس الوحيد للمدينة لتواكب متطلبات التنمية المتزايدة لا سيما العمرانية منها ، ولا يوجد هناك أي عائق طبيعي كالجبال أو التلال أو الوديان يمنع الوصولية إليها أو يفصل المنطقة عن مدينة غزة.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

5.6 البنية التحتية" شبكات المياه والصرف الصحي:

لا توجد شبكات للمياه أو الصرف الصحي في تلك المنطقة حتى اليوم ويعود ذلك إلى عدم انجاز شبكة شوارع تتيح تزويد المنطقة بتلك الخدمات وفي الأغلب فإن المواطنون في تلك المناطق يقومون بعمل حفر ترشيح للصرف الصحي وتقوم شركة الكهرباء بإمدادهم باشتراكات خاصة لتزويدهم بالكهرباء، حرم جامعة الأزهر والمستشفى التركي ومنتجع النور وغيرها من المرافق العامة تفتقر لخدمات المياه والصرف الصحي في تلك المنطقة وهي أيضا تعتمد على نظام الابار في تزويدها بالمياه وعلى نظام حفر الترشيح الصحي كبديل عن شبكات الصرف الصحي، يعزي مهندسو البلدية قلة الخدمات إلى ما يلي:

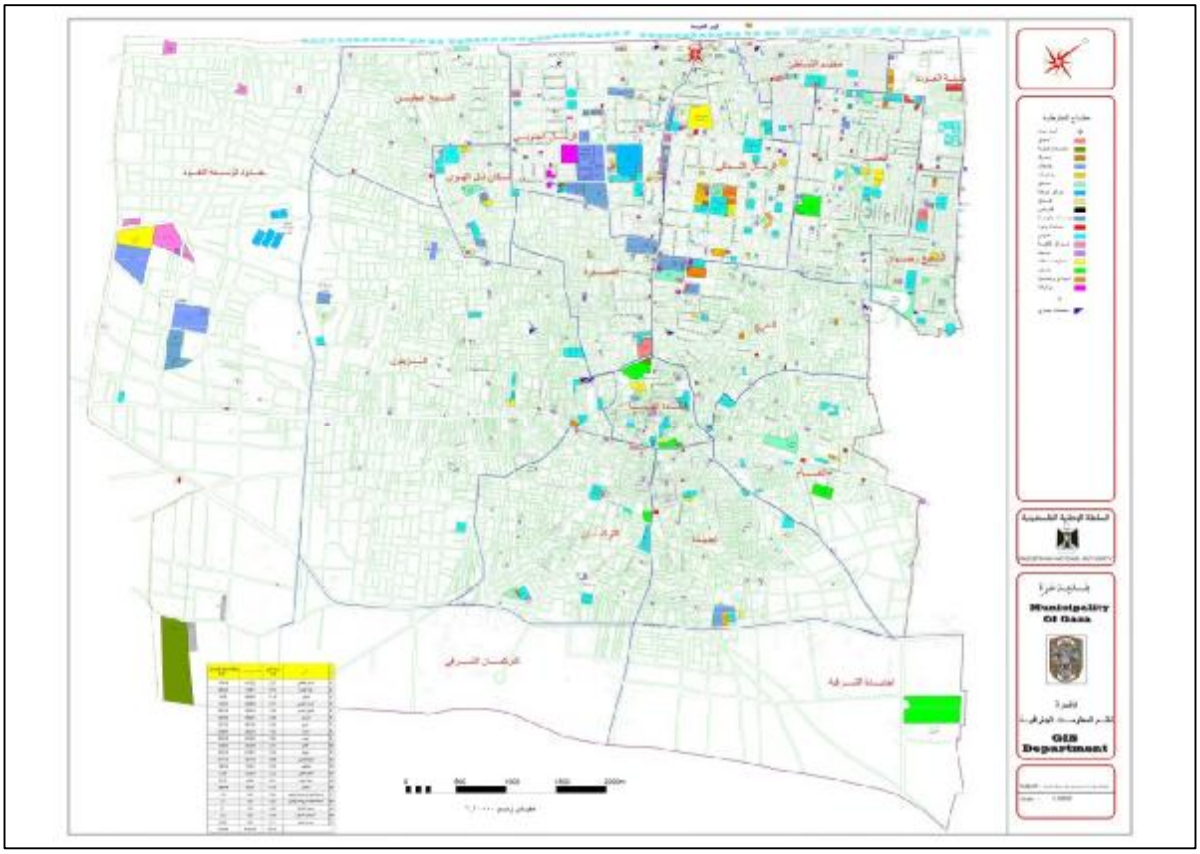
- المنطقة غير مأهولة بالسكان إلا في مناطق محدودة
- لا يوجد تمويل للمشاريع خاصة مشاريع الطرق وشبكات الشوارع.
- المناطق السكنية القريبة من طريق صلاح الدين والتي تعتبر غير مأهولة بعد بالسكان يتم امدادها بشبكات المياه والصرف الصحي عن طريق البلدية بما يسمى" بدل خدمات" (مقابلة، حمودة حمودة، (2019/5/12)

5.7 الخدمات الصحية والتعليمية:

هذه المنطقة كانت تحت سيطرة الاحتلال الاسرائيلي حتى عام 2005 ومنذ الانسحعوض،اسرائيلي بقيت المنطقة ذات استخدام زراعي في غالبيتها وتعتبر منطقة توسعة النفوذ حتى يومنا هذا منطقة غير مأهولة بالسكان حيث بلغ عدد سكانها وفق لعام 2017 (800 نسمة) " الجهاز المركزي للإحصاء 2018م"

وبالتالي لم تقم الحكومة بإنشاء أي من المدارس الحكومية أو المستوصفات أو العيادات ويعتمد سكان المنطقة الحاليين في تلبية احتياجاتهم من تلك الخدمات على الخدمات الموجودة في المناطق المحيطة بها مثل حي الزيتون الغربي وهو أقرب نقطة يمكن أن يتواجد فيها مستوصف صحي أو مدارس حسب خارطة مرافق المدينة، الشكل رقم(5.5) يوضح المرافق في المنطقة الموسعة والمناطق المجاورة لها (مقابلة، عماد عوض ، (2019/5/12)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (5.5): المرافق والخدمات الموجودة في مدينة غزة

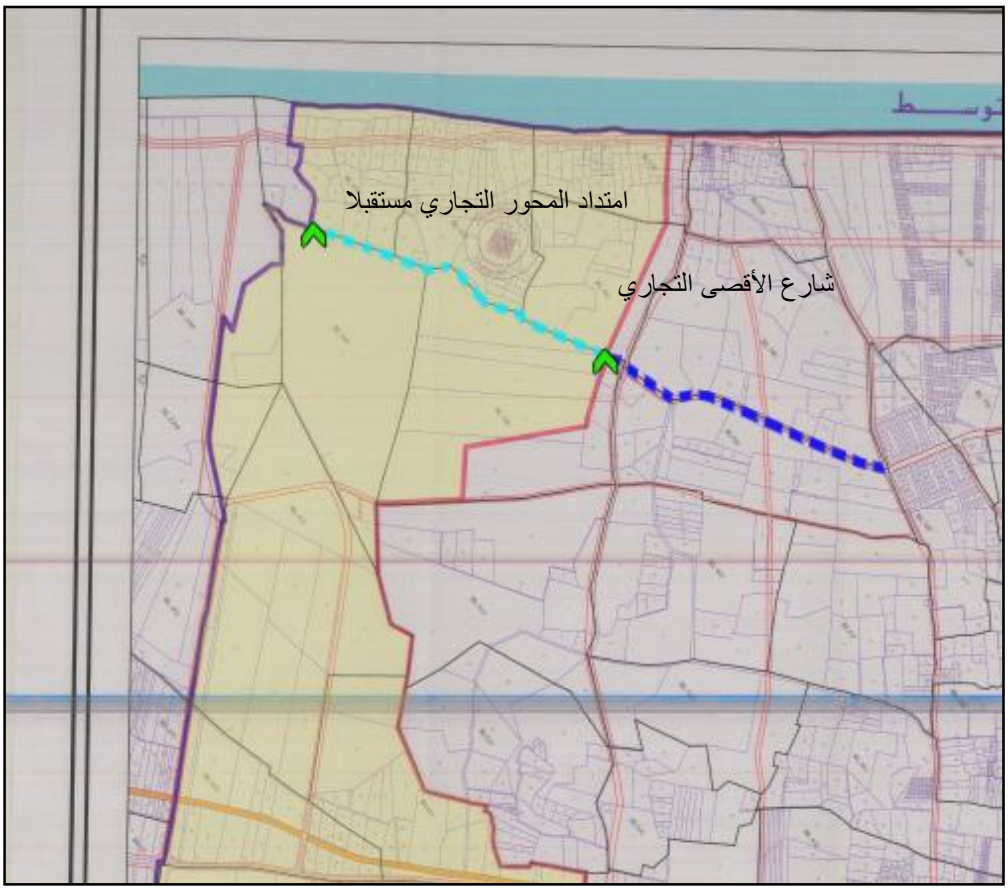
المصدر: (بلدية غزة، 2018)

5.8 المحور التجاري:

مدينة غزة هي عبارة عن مركز اداري وتجاري ويوجد فيها مقرات الحكم والوزارات المختلفة وفيها الجامعات ومؤسسات المجتمع المحلي، وهذا ما عزز مركزها على مستوى اقليم قطاع غزة فكانت أهم مدينة على مستوى القطاع ولا زالت، تأتي منطقة توسعة النفوذ لتعزز من هذه المكانة للمدينة وتقويها، ووفق رؤية المخططين في البلدية فهي تسعى لإنشاء مركز تجاري اداري قوي في منطقة حرم المينا يوازي في أهميته البلدة القديمة وسط غزة ويمثل نقطة جدب لسكان المدينة، هذا المركز من ناحية يحقق الاكتفاء الذاتي للمنطقة الموسعة من ناحية احتياجها للمحلات التجارية والمقرات الادارية والمولات غيرها من المرافق، ومن جهة أخرى يتكامل دورها مع التخصيصات الموجودة في المنطقة للجامعات والأندية ومقار الوزارات والمؤسسات المحلية فتشكل مع بعضها مدينة تعليمية تجارية إدارية متكاملة بكل مرافقها مع ضمان الوصولية لها، ولكن حتى اللحظة يبقى اعتماد المنطقة الموسعة من كل النواحي على مدينة غزة لا سيما في الاحتياجات التجارية فسكان المنطقة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

يلبون احتياجاتهم التجارية من أسواق غزة خاصة في البلدة القديمة، شارع الأقصى وهو يصل ما بين مفترق الدحدوح وشارع رقم 10 الذي يفصل بين نفوذ المدينة وبين منطقة التوسعة هو محور تجاري ويفترض أن امتداده في منطقة التوسعة يمثل محورا تجاريا يخدم منطقة التوسعة على المدى البعيد حسب رؤية المخططين في البلدية إلا أنه لم يتم فتح امتداد الشارع حتى اللحظة، شكل رقم (5.6) يوضح شارع الأقصى وامتداده التجاري في منطقة التوسعة وهناك العديد من الشوارع في المنطقة الغربية من منطقة التوسعة تم تخصيصها كمحاور تجارية ولكن المنطقة ما زالت قيد التطوير ولم يتم فتح شبكة شوارع لتصبح محاور تجارية بالإضافة إلا أن المنطقة غير مأهولة بالسكان حتى اللحظة ولا توجد بها مساكن إلا بعض الشاليهات والمنتجعات الترفيهية مثل منتجع الدولفين ومنتجع كريزي ووتر، من وجهة نظر مهندسي البلدية سوف تصبح المنطقة مأهولة بالسكان في غضون 30 عاما



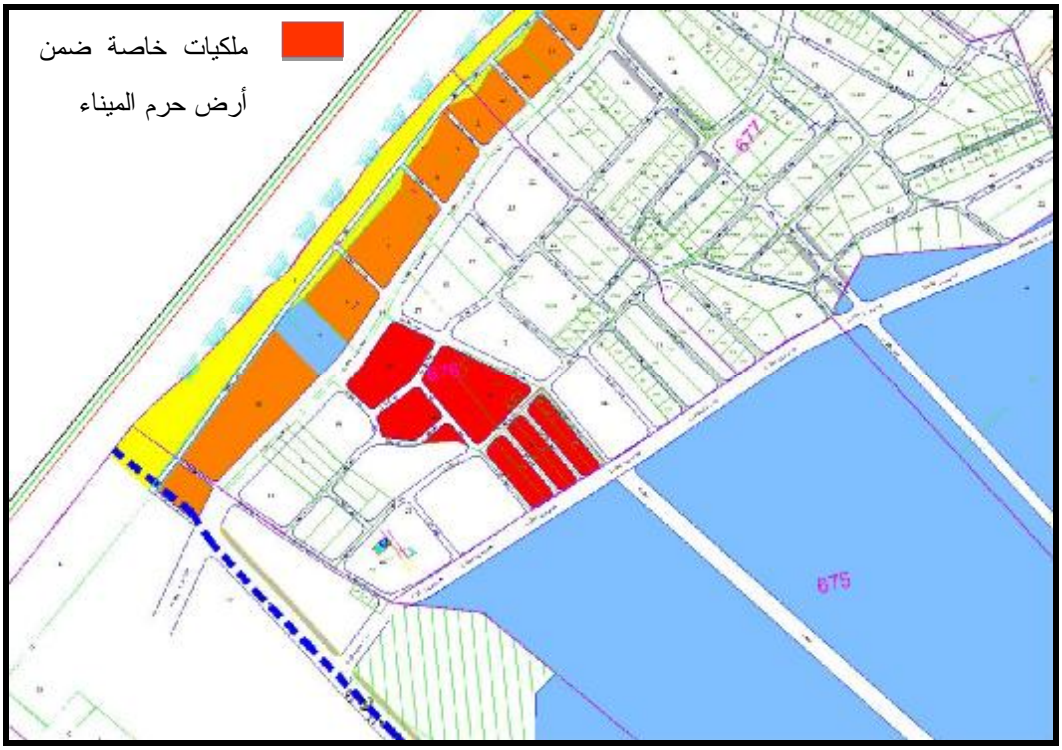
شكل (5.6): يوضح المحور التجاري المستقبلي في منطقة التوسعة

المصدر: (الباحثة)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

5.9 حرم الميناء والتخصيصات الحكومية فيها:

عندما وضع المخطط الاقليمي تم تخصيص أرض لحرم ميناء غزة الدولي كمرفق اقليمي وبلغت الأرض المخصصة لحرم المينا وقتها (2053 دونم) منها (1983 دونم) أراضي حكومية ومنها (70 دونم) اراضي خاصة تعود ملكيتها للمواطنين في منطقة التخصيص (وزارة الحكم المحلي،2014م) وتنص المادة 26 من قانون تنظيم المدن لعام 1936م يجب أن يكون التعويض عن نزع الملكية بدلاً نقدياً ويجوز أن يكون أرضاً مقابل الأرض التي نُزعت ملكيتها، وذلك بالاتفاق مع المالكين، وبعد مرور حوالي 20 سنة على المخطط الاقليمي لم تقم الدولة بإجراءات " قانون استملاك الأرض" نزع الملكية من أصحاب الأرض التي تم تخصيصها لحرم المينا ولم يتم انشاء ميناء ليكون له حرم وبالتالي وقام المواطنون هناك بعمل قسم رضائية وتقسيم ملكياتهم على الورثة في ظل غياب الدور الحكومي الرقابي والاداري ونلاحظ حسب الشكل رقم(5.7) أن هذه الأراضي الخاصة تعتبر حلقة الوصل بين الميناء البحري وبين الحرم التابع له في أرض المحررات وبضياع هذه الوصلة من أرض المينا يتم فقد الوصولية بين الميناء البحري وبين حرمه التابع له في أرض المحررات



شكل (5.7): الأراضي التي تعود ملكيتها للمواطنين ضمن حرم المينا

المصدر: (المخطط الهيكلي لمنطقة توسعة نفوذ غزة الاقليمي، 2012)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

هناك دراسة قام بها بعض المخططين وهي رؤية غزة 2050، تناولت هذه الدراسة مقترحا بنقل مكان ميناء غزة البحري من مكانه المقرر حسب المخطط الاقليمي لعام 1998م في منطقة وسط القطاع ليصبح في شمال قطاع غزة ووفق الدراسة يوصي الباحثون بنقل المينا إلى الشمال لعدة أسباب من أهمها:

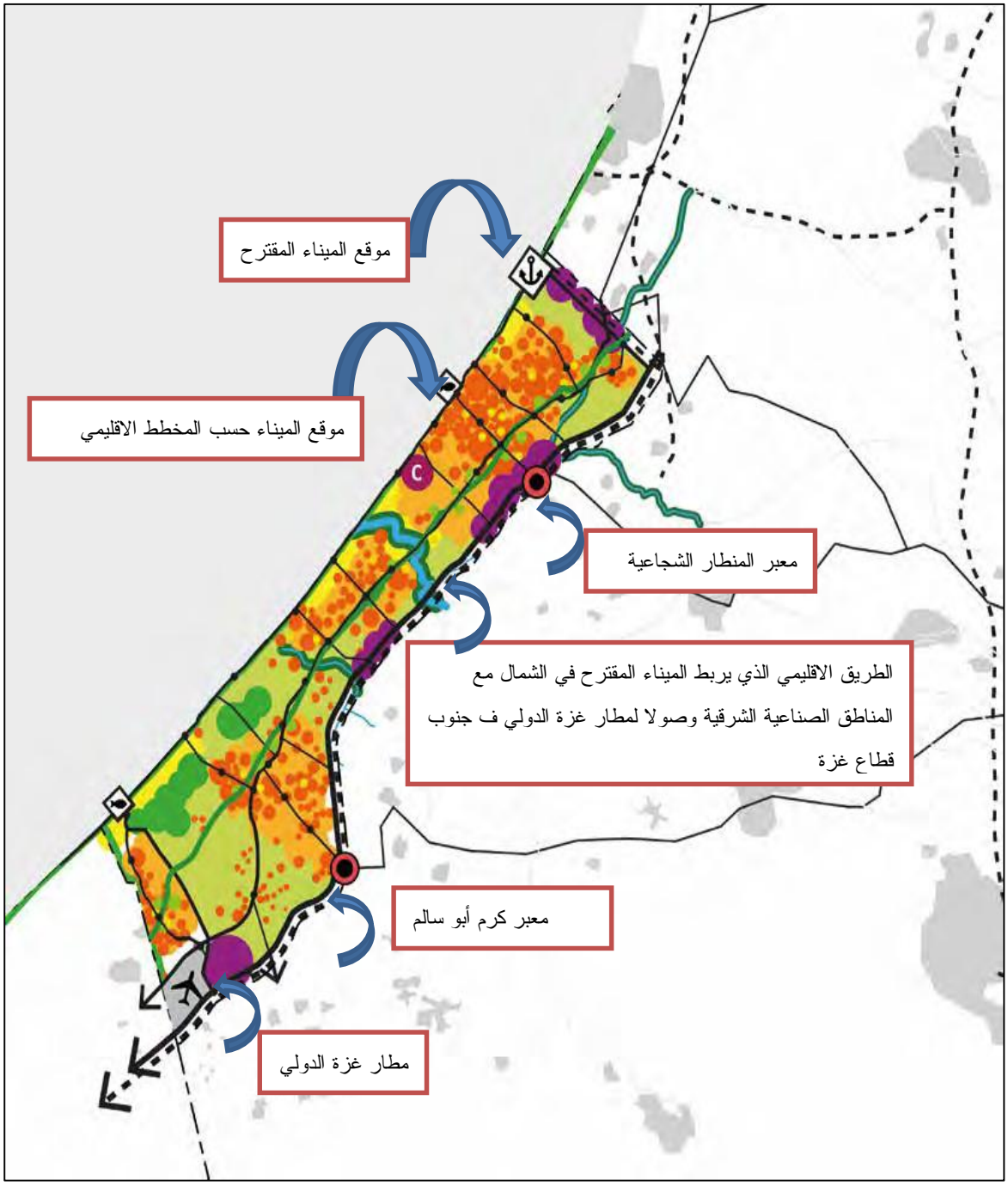
- أن الميناء سوف تكون في عرض البحر في حين الحرم التابع لها في أرض محررة نتساريم سابقا فحركة البضائع من الميناء إلى الحرم والعكس سوف تتضارب مع حركة السيارات ووسائل النقل على شارع الرشيد مما قد يسبب أزمة مرورية يصعب حلها ويتسبب في قطع الوصولية بين شمال القطاع وجنوبه.
- أن الميناء تحتاج إلى بنية تحتية معقدة وآليات ضخمة ووسائل نقل ثقيلة تمر من المينا إلى حرمها. منير الباز، (14 مايو 2019م).
- من وجهة نظر بيئية انشاء ميناء بحري ضخم في مكانه المقرر في ظل وجود ميناء غزة البحري للصيادين الذي تم ترميمه وانشاء لسان بحري ضخم تابع له عام2010م شكل رقم (5.8) قد يسبب من ناحية بيئية تآكل الشواطئ بينهما لا سيما أن هناك تآكل حصل فعليا لشاطئ مدينة غزة شمال الميناء الموجودة خاصة في مخيم الشاطئ حيث قضي على الشاطئ في تلك المنطقة بشكل نهائي.
- وجود الميناء في تلك المنطقة يقضي على منطقة سياحية هامة.
- نقل الميناء إلى حدود شمال القطاع يوفر تواصل أفضل بين قطاع غزة والضفة الغربية من جهة ومن جهة أخرى يتم ربط الميناء في الشمال مع المطار في الجنوب والمنطقة الصناعية الشرقية ومنطقة التجارة الحرة وكلها مرافق اقليمية تتواجد على الحدود الشرقية للقطاع حسب المخطط الاقليمي يتم ربطها بخط تجاري يصل بينها بعيدا عن قلب المدن. انظر الشكل رقم (5.9)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

شكل (5.8): ميناء غزة للصيادين

المصدر: (موقع خرائط جوجل، 2015م).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (5.9): مخطط لموقع الميناء المقترح شمال قطاع غزة بحسب رؤية غزة 2050

المصدر: (رؤية غزة 2050م)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

هذه الدراسة يدعمها موقف مهندسو بلدية غزة من حرم المينا والذي يتلخص في الآتي:

- تمثل منطقة توسعة النفوذ الخاصرة الجنوبية للمدينة لا سيما أن المدينة استنفدت الحدود الشرقية والغربية والشمالية الواقعة ضمن حدود تنظيمها وترى البلدية أن هذه المنطقة مهمة على الصعيد الاداري والتجاري لمدينة غزة محمد حمادة، (30 مايو 2019)، قدمت البلدية مقترحا بإلغاء حرم الميناء وقامت بعمل مخطط تفصيلي للحرم بتحويله إلى مناطق إدارية وتجارية وسكنية غايتها من هذه الخطوة هو خلق بؤرة جذب جديدة للمدينة تخفف العبء على قلب المدينة الحالي بحيث يتم جدب سكان منطقة تل الهوى والشيخ عجلين والزيتون الغربي ناحية هذه البؤرة الجديدة عوضا عن البلدة القديمة مما قد يخفف من الأزمة المرورية الخانقة هناك ويحيي المنطقة الجديدة من خلال جعلها مركزا اداريا وتجاريا يلبي احتياجات السكان في تلك المناطق.
- تم رفض مخطط البلدية المقدم لوزارة الحكم المحلي بعد عرضه على اللجنة المركزية بحجة أنه يحتاج إلى موافقة مجلس الوزراء الذي رفضه بدوره.
- طالبت الوزارة مؤخرا البلدية بتقديم مخطط تفصيلي للشوارع فقط في منطقة حرم المينا هذه الشوارع تخدم التخصيصات الأخيرة التي قامت بها الحكومة في حرم الميناء فتسهل الوصولية لها. رنا أبو شمالة، (2 يونيو 2019).

أما عن التخصيصات الحكومية في حرم المينا فمنها ما هو عبارة عن تخصيصات ثابتة مثل حرم الجامعات ومقار الوزارات ومباني حكومية وهي عبارة عن منشآت وبعض هذه التخصيصات عبارة عن منشآت مؤقتة مثل الدفيئات الزراعية ومعارض السيارات وغيرها ، وترى الباحثة أن هذه التخصيصات من قبل الحكومة لا سيما الثابتة منها مبنية على رؤية الحكومة بإلغاء حرم الميناء وفق المخطط الاقليمي ولكن بصورة فرض أمر واقع وذلك بعد استنفاد أرض حرم الميناء في التخصيصات لمقرات للوزارات والمستشفيات والمقار الأمنية والجامعات والأندية وكلها مرافق هامة على المدى البعيد من شأنها احياء المنطقة وتعزيز أهميتها كمركز إداري وتجاري هام على مستوى الاقليم وليس غزة فقط.

يوازي هذا الدور الحكومي في تعزيز فكرة الغاء حرم الميناء دور البلدية وذلك أن البلدية لها نفس الغاية فتقوم البلدية بإمداد المواطنين الذين تعود ملكية جزء من حرم المينا لهم "بدل خدمات" في منطقة حرم المينا لإنشاء مساكن لهم هناك أو شاليهات أو أي مشاريع خاصة بهم، وهذا الدور من البلدية من شأنه تشجيع المواطنين على البناء في تلك المنطقة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وعلى المدى القصير سوف تكون هذه المنطقة منطقة سكنية تتواجد فيها العديد من المساكن وربما العمارات السكنية فيما بعد. صبحي سكيك، (9 ابريل 2019).

توصلت الدراسة من هذه الحيثيات إلى أن هناك ضرورة ملحة لإعادة النظر في تخصيص أرض حرم الميناء في موقعها المقترح وفق المخطط الاقليمي المعتمد وذلك نظرا لتغير الظروف كاملة ومن أهمها الظروف السياسية المتمثلة في الانقسام السياسي وعدم السيادة الكاملة على الأرض وتداخل الصلاحيات التي تسببت في تأخر إتخاذ القرارات وتنفيذ الخطط والمشاريع المقترحة بالإضافة إلى ملكيات الأراضي الخاصة وعدم إيجاد مخرج لها من قبل الدولة بتعويض الملاك مقابل الاستملاك، وظروف اقتصادية وبيئية أخرى يجب أخذها بعين الاعتبار في تقييم الموقع الحالي والمواقع المقترحة من قبل المختصين، ولكن يبقى أي قرار بالخصوص هو قرار غير قانوني ما لم يتم اقراره وتوقيعه بقرار رئاسي وفق القانون

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل السادس

الخلاصة والتوصيات

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

الفصل السادس

الخلاصة والتوصيات

6.1 الخلاصة:

حاولت الباحثة من خلال هذه الدراسة التركيز على واقع المناطق الاقليمية نظرا لحساسية وأهمية تلك المناطق على مستوى اقليم قطاع غزة وعلى المستوى القومي والوطني لفلسطين، وخلصت الدراسة إلى أن هذه المناطق هي ركيزة أساسية في طريق تحقيق تنمية استراتيجية لإقليم قطاع غزة وللوطن إذا ما تم الحفاظ عليها وإدارتها بشكل يحقق الاستفادة الكاملة من كل المقدرات الموجودة بها والحفاظ على الموارد والمناطق الهامة بها خاصة الأراضي ذات القيمة والأراضي الزراعية التي تمثل السلة الغذائية للقطاع، بالإضافة إلى مناطق الخزانات الجوفية الهامة، والمرافق الاقليمية الهامة كمطار غزة الدولي وميناء غزة البحري، ونظرا للتحديات التي تواجه عملية التخطيط في قطاع غزة ومن أهمها محدودية مساحة الأراضي اللازمة لمواكبة عمليات التنمية المتزايدة لا سيما العمرانية منها فإن هناك طلبا ملحا بضرورة توفير مساحات من الأراضي الاقليمية المجاورة لبعض البلديات لكي تتمكن من تحقيق متطلبات التنمية اللازمة، وترى الباحثة أنه ليس بالضرورة أن يتم تلبية هذه المتطلبات بإهدار المناطق الاقليمية كاملة لا سيما في ظل غياب استراتيجية واضحة لمنح وتوزيع المناطق الاقليمية وفق دراسة فنية كاملة وشاملة لواقع المناطق كاملة، فبعض البلديات تمتلك مساحات شاسعة تقع ضمن نفوذها تمكنها من تلبية احتياجاتها المستقبلية للتنمية السكانية، والمناطق الإقليمية ليست حق عام للجميع يجب أن يستفيد منه الكل ولن تتحقق المساواة في الاستفادة منها إلا بتطبيق خطة تنموية شاملة لكل المناطق الاقليمية تحقق نهوض اقتصادي اقليمي تنعكس آثاره على الجميع، وترى الباحثة أن توجه الحكومة الأخير بتوزيع المناطق الاقليمية على الهيئات المحلية إنما هو مخرج لها يمكنها من التخلص من مسؤولية كبيرة تعق على عاتقها لا سيما أن الحكومات المتتالية على قطاع غزة منذ وضع المخطط الاقليمي حتى اليوم لم تنجز أي مشاريع في المناطق الاقليمية بل لم تحظى المناطق الاقليمية باهتمام يضعها على قائمة أولويات الحكومة من حيث التخطيط والتطوير والنهوض بالبنية التحتية وتطوير شبكات الشوارع في تلك المناطق التي تشجع عملية الاستثمار فيها وتحييها، بل بقيت المناطق الاقليمية كالمياه الراكدة التي لا يحركها إلا بعض من نسيم التطوير، مما جعلها مرتعا للعشوائيات والتعديات من جهة ومطمعا للبلديات المجاورة التي لا ترى فيها إلا مربحا ومكسبا، وتوصل البحث الذي ركز على واقع منطقة غزة الاقليمية كحالة دراسية

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

والتي أصبحت منطقة تنظيم تابعة لبلدية غزة منذ العام 2009م أن هناك تغييرا على أرض الواقع في تخطيط وتطوير تلك المنطقة ولكنه تغييرا بطيئا وذلك للأسباب نفسها التي حالت دون قدرة الحكومة على تطوير تلك المناطق وتخطيطها وتطويرها ومن أهم هذه الأسباب غياب الخطط وقلة الموارد المالية والدعم الفني وملكية الأراضي.

6.2 التوصيات

نظرا لأهمية المناطق الاقليمية وبناء على توصيات المختصين التي تم نقاشها توصي الباحثة بما يلي:

6.2.1 توصيات عامة تخص المناطق الاقليمية بشكل عام:

1- تحديث المخطط الاقليمي لقطاع غزة:

نرى ضرورة تحديث المخطط الاقليمي لقطاع غزة مع الأخذ بعين الاعتبار الواقع الحالي للمناطق الاقليمية فيما يتعلق بقرارات تقسيمها وضمها لنفوذ الهيئات المحلية ، ومن جهة أخرى يجب إعادة النظر في الأماكن المقترحة للمرافق الاقليمية وعلى رأسها ميناء غزة البحري واقتراح بدائل وسيناريوهات تناسب الوضع الراهن.

2- إجراء دراسة منفصلة لكل منطقة اقليمية على حدة قبل قرار التوسعة:

يجب التعاطي مع كل منطقة اقليمية بشكل مختلف عن باقياتها فحساسية المناطق تختلف تبعا لوزنها الاقليمي وأهميتها الاستراتيجية ويجب أن يتم الموافقة على قرار التوسعة من عدمه لأي بلدية بعد دراسة وافية تتعلق بدراسة حاجة البلدية إلى التوسعة من عدمه، وبالقدرة الفنية لتلك البلدية على تحقيق نقلة نوعية للمنطقة الاقليمية على مستوى التخطيط والارتقاء بها والحفاظ عليها من خلال اعداد المخططات والخطط وجلب التمويل، كفاءة الطاقم الهندسي والتخطيطي، وبالتالي يجيب الموافقة على قرار توسعة البلديات ليس فقط لمجرد زيادة مساحات ونفوذ البلديات، فالبلديات تنظر لتوسعة النفوذ على أنه ميزة من حيث اتساع النفوذ وتحقيق مشاريع جديدة مثل "مخططات تفصيلية، ومشاريع شبكات الطرق والشوارع ومشاريع التقسيم والافراز" لغاية الجباية وزيادة دخل البلدية دون أدنى اهتمام لطبيعة وأهمية المنطقة على الصعيد الاقليمي أو الوطني.

3- تشكيل لجنة منبثقة عن مجلس الوزراء على غرار اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن:

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

يتم تشكيلها من كافة الوزارات بالإضافة إلى مصلحة مياه بلديات الساحل وسلطة جودة البيئة، تتولى هذه اللجنة المناطق الاقليمية تتكفل هذه اللجنة بما يلي :

- الإشراف على انجاز المخططات بكافة مستوياتها للمناطق الاقليمية بالاشتراك مع البلديات المجاورة.
- تحديد احتياجات المناطق الاقليمية وفقا للأولويات الملحة لكل منطقة.
- إزالة التعديات على المناطق الاقليمية والحد من الاستفراد في اتخاد القرارات فيما يتعلق بالمشاريع خاصة من الهيئات الحكومية كالوزارات.
- اقتراح خطط تنموية من شأنها النهوض بالمناطق الاقليمية وتحويلها من مناطق مهمة إلى مناطق ذات تأثير محلي واقليمي.
- ترجمة الخطط إلى مشاريع وتقسيمها على مراحل حسب أولوية المناطق وحاجتها.
- توفير الدعم المالي من خلال مخاطبة الجهات المانحة لتنفيذ المشاريع والخطط التنموية.
- الاشراف على تنفيذ المشاريع من خلال طاقم فني متكامل بالشراكة مع البلديات المختصة بالموضوع.
- اعداد التقارير بالمشاكل والتحديات والانجازات في مناطق التخطيط إلى مجلس الوزراء لتقييمها.

4- إنجاز مخطط قطاعي خاص بالمناطق الاقليمية:

يتم من خلال هذا المخطط معرفة الواقع الحالي لها وتحديد مساحاتها وإعادة جدولة أهميتها الاقليمية وبناء على هذا المخطط يتم إقرار ما يلي:

- إعادة النظر في توزيع المرافق الاقليمية وتحديد مواقعها بناء على دراسات متكاملة (بيئية، اقتصادية، تخطيطية، سياسية، والوصولية والمواصلات) وغيرها من الدراسات المتعلقة بكل مرفق، ونقصد بالمرافق الاقليمية(ميناء غزة البحري، مطار غزة الدولي، منطقة التجارة الحرة، والمناطق الصناعية)
- تحديد المناطق الاقليمية التي يتوجب الحفاظ عليها حتى لو تم ضم مناطق اقليمية لنفوذ بعض البلديات وترى الباحثة أن أهم خطوة في الحفاظ على البؤر الهامة في المناطق الاقليمية يتم بعمل مخطط عبر قطاعي لها يحددها ومخططات تفصيلية توضح حدودها

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ومساحاتها ومحيطها ونقصد بمثل هذه البؤر(المحميات الطبيعية، المواقع الأثرية والثقافية الهامة، مناطق الكثبان الرملية، خزانات المياه الجوفية، الأراضي الزراعية عالية الخصوبة، المحاجر وحقول الكركار إن وجدت).

- تحديد المناطق الاقليمية التي يمكن أن تكون مناطق توسع عمراني في المستقبل بناء على دراسات شاملة تشمل دراسة الواقع الحالي للانتشار العمراني العشوائي في المناطق الاقليمية وسبل توجيه هذا الانتشار نحو المناطق ذات القيمة الأقل، ودراسة الواقع الحالي للبلديات المجاورة للنفوذ الاقليمي من ناحية عدد السكان والكثافة البنائية وحاجة تلك المناطق من الوحدات السكنية وبالتالي حاجتها للتوسع في النفوذ الاقليمي المجاور.

5- استكمال المخططات عبر قطاعية لمحافظات قطاع غزة الخمس على غرار المخطط عبر القطاعي الذي تم اعتماده لمحافظة خانيونس:

حيث من خلال اللجوء لهذا المستوى من التخطيط يتم معالجة العديد من القضايا التخطيطية من اهمها:

- جسر الهوة بين المخطط الاقليمي لقطاع غزة وبين المخططات الهيكلية ل25 بلدية موزعة على القطاع حيث أن المخطط الاقليمي مخطط مبادئ عامة أما المخطط الهيكلي هي أدق من ناحية تحديد المشاكل والتحديات والمعطيات والتعاطي معها بشكل واقعي
- توجيه التنمية العمرانية والحد من العشوائية في استخدام الأراضي من خلال استثمارها برؤية أوسع على مستوى أشمل من مستوى المخطط الهيكلي.
- حصر المناطق الاقليمية لكل محافظة ووضع رؤية تنموية شاملة لها بحيث تستفيد منها المحافظة بكل بلدياتها
- امداد المحافظات بالمرافق التي تخدم نطاقها كالجامعات المحلية والكليات والمستشفيات والمعاهد مع توفير الوصولية من خلال تطوير شبكات قائمة أو شق طرق جديدة تخدم الصالح العام.
- من خلال مجلس مشترك يضم البلديات على مستوى المحافظة يكون هناك جهد مضاعف في سبل جلب التمويل واعداد المشاريع مما يشكل حافزا مهما لتطوير المحافظات.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

6- إنجاز المخططات الهيكلية والتفصيلية للمناطق الاقليمية ويتم من خلال هذه المخططات:

- وضع خطة لاستعمالات الأراضي المختلفة في المناطق الاقليمية.
- انجاز شبكة طرق وشوارع تحقق الوصولية للمناطق الاقليمية لا سيما النائية منها أو الحدودية كما تربطها بمحيطها.
- امداد المناطق الاقليمية بالخدمات اللازمة لا سيما خطوط المياه والكهرباء وشبكات الصرف الصحي مما يشكل حافزا لإنشاء العديد من المشاريع الاستثمارية بالأخص الزراعية منها إضافة إلى المشاريع الصناعية والتجارية.
- تزويد تلك المناطق بالمرافق الصحية والتعليمية الأساسية كالعيادات والمدارس الابتدائية بحد أدنى خاصة في المناطق التي انتشر فيها العمران بشكل عشوائي

7- اعتماد نظام وقانون للمناطق الاقليمية:

هذا القانون أو النظام في يتم إعداده واعتماده في حال تبني الحكومة لقرار توزيع كافة المناطق الاقليمية على الهيئات المحلية المجاورة، فيكون هذا النظام هو الضابط للإدارة المشتركة بين وزارة الحكم المحلي وبين الهيئات المحلية بشأن إدارة المناطق الاقليمية ويمنح هذا القانون الوزارة الوصاية الكاملة على المرافق الاقليمية الواقعة في الأراضي الاقليمية الموزعة وهي(ميناء غزة البحري، مطار غزة الدولي، المنطقة الصناعية ومنطقة التجارة الحرة) من خلال هذه الوصاية تستطيع وزارة الحكم المحلي أن تعترض أو تعدل على أي قرار تصدره اللجان المحلية بشأن تلك المرافق.

8- الاهتمام بالتنمية الزراعية والقطاع الزراعي في المناطق الاقليمية:

النهوض بالقطاع الزراعي يلعب دورا هاما في الابقاء على استخدام الأراضي للزراعة خاصة إذا شكلت الزراعة مشاريع استثمارية مجدية لأصحابها ومن أهم سبل تنمية القطاع الزراعي على صعيد التخطيط:

- إمداد المناطق الزراعية بالبنى التحتية اللازمة لتشغيل المشاريع بما فيها البنى التحتية التسويقية
- تحقيق الوصولية للأفراد والعربات من خلال توفير شبكة طرق متكاملة
- إمداد الأراضي الزراعية بالمياه اللازمة للري توفير مستلزمات الإنتاج الزراعي

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- تحسين كفاءة استغلال الأراضي والمياه لا سيما أن الأراضي في تناقص والمياه تتزايد معدلات ملوحتها علاوة على تدني مناسيبها.
- حماية المنتج المحلي من خلال تحقيق أعلى جودة ممكنة ومن خلال تحقيق تسويق محلي من خلال اتفاقات تجارية
- تنمية الصادرات من المنتجات الزراعية وتحسين الميزان التجاري
- تقديم الخدمات المساندة البحثية والإرشادية وخدمات الطب البيطري الوقائي لأصحاب المشاريع الزراعية والحيوانية وتطوير قدرات العاملين في هذا المجال الفنية والانتاجية والادارية والتسويقية.
- زيادة مخصصات القطاعات الاجتماعية والبرامج الموجهة لمحاربة الفقر.
- أي مشاريع أخرى أو سياسات قد تتبناها وزارة الزراعة في سبيل تنمية الأرياف والزراعة في المناطق الاقليمية

6.2.2 توصيات خاصة بالحالة الدراسية" منطقة غزة الاقليمية":

- تشكيل لجنة مشتركة من بلدية غزة والوزارات المعنية لدراسة التحديات الموجودة في منطقة غزة الاقليمية لا سيما موضوع تغيير هدف أرض حرم الميناء لأغراض تجارية وإدارية وسكنية.
- إنجاز شبكة الشوارع في منطقة غزة الاقليمية خاصة التي تربطها بأحياء مدينة غزة مما يتيح وصولية أفضل لها من داخل المدينة.
- تعبيد الشوارع الرئيسية في منطقة التوسعة وخاصة التي تصل للمرافق الاقليمية كالجامعات والمنتجعات الترفيهية.
- ترجمة المخطط التفصيلي إلى مشاريع والسعي لجلب تمويل خاصة لمشاريع البنية التحتية، وتزويد المنطقة بخدمات المياه والكهرباء وانشاء منظومة صرف صحي.
- دعم مشاريع التنمية الزراعية ودعم المزارعين خاصة في المناطق الشرقية كونها غير مأهولة بالسكان مما يشكل حافز لهم للإبقاء على الاستخدام الزراعي للمنطقة
- تمتلك المنطقة خزان جوفي مهم للمياه العذبة في منطقة نتساريم سابقا، يتوجب الحفاظ عليه من خلال حماية تلك المنطقة من التمدد العمراني.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- الاهتمام بالقطاع السياحي في منطقة التوسعة من خلال اقامة المشاريع السياحية وتطوير كورنيش البحر كون الجزء الغربي منها مخصص للاستخدام السياحي.
- معالجة المشاكل التخطيطية في المناطق التي انتشر فيها العمران بشكل عشوائي من خلال امدادها بالشوارع اللازمة والخدمات والمرافق.
- تشكل المنطقة الصناعية المقترحة منفسا هاما لمدينة غزة لإفراغها من المصانع المنتشرة داخل النسيج العمراني للمدينة، لذك يتوجب انجاز مخطط تفصيلي لها وتعبيد الشوارع المؤدية لها وامدادها بشبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المصادر والمراجع

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المصادر والمراجع

- **القرآن الكريم.**

أولاً- المراجع العربية:

إشتية، محمد. (2004م). *البلديات وهيئات الحكم المحلي في فلسطين*. رام الله: منشورات المجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية والإعمار (بكدار).

الأمم المتحدة: اللجنة الأقتصادية لغرب آسيا (الأسكوا). (2001م). *الاستدامة البيئية الحضرية مع تركيز خاص على المسكن وضمان الحيازة منظور إقليمي*. ط1. نيويورك: الأسكوا.

باسم، رؤوف. (1980م). *فن التخطيط المعاصر للمدن*. ط1. بغداد: (د.ن).

البغدادي، جمال. (2010م). *البعد السياسي في التشريعات وأثره على العمران" نماذج عمرانية نمطية من مدينة غزة*. (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة الإسلامية، غزة.

البغدادي، جمال. (2010م). *البعد السياسي في التشريعات وأثره على العمران. نماذج عمرانية نمطية من مدينة غزة*، (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة الاسلامية، غزة.

الجرباوي، علي؛ وعبد الهادي، رامي. (1990م). مخططات التنظيم الإسرائيلية: الأداة الكامنة لدمج الأراضي الفلسطينية المحتلة في إسرائيل، *مجلة الدراسات الفلسطينية*. (2). 22-58.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2018م).*النتائج الأولية للتعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017م*. فلسطين: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

الحايك، عدلي، والدحدوح، سليمان. (1997م). *مجموعة القوانين والأنظمة الخاصة ببلدية غزة الصادرة قبل 5-6-1967 وتلك التي صدرت في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية وفقا لآخر التعديلات التي طرأ عليها*. ط2. غزة: بلدية غزة.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

حسن، عاطف حمزة. (1992م). *تخطيط المدن اسلوب ومراحل*. ط1. قطر: مطابع قطر الوطنية.

أبو حلو، مسلم فايز. (2014م). *متطلبات التنمية الحضرية المستدامة في ظل غياب المخططات الاقليمية في الأراضي الفلسطينية المحتلة*. القدس: دائرة الجغرافيا ودراسات المدن.

حيدر، فاروق عباس. (2009م). *تخطيط المدن والقرى*. ط1. القاهرة: مركز الدلتا للطباعة.

خمايسي، راسم. (1997م). *مؤسسة جهاز التخطيط في فلسطين، في إعادة اعمار فلسطين*. (د.ط). بيروت: مركز دراسات الوحدة العربية.

خمايسي، راسم. (1998م). *التخطيط الحضري خلال ظرفية انتقالية مشروطة في فلسطين*. ورقة عمل مقدمة في ندوة "التخطيط في فلسطين: معطيات ومعوقات وآفاق مستقبلية"، نظمها مركز التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.

الدليمي، خلف حسين على. (2002م). *التخطيط الحضري أسس ومفاهيم*. ط1. عمان: الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع.

ديب، ريده، ومهنا، سليمان. (2009م). التخطيط من أجل التنمية المستدامة. *مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية*، *25* (1)، 487-518.

الزعبي، خالد. (1989م). *تشكيل المجالس المحلية وأثره على كفايتها*. (د.ط). عمان: منشورات الجامعة الأردنية.

سكيك، صبحي. (2009م). *محاضرة حول المخططات التفصيلية لبلديات قطاع غزة*. الجامعة الإسلامية، بغزة.

سكيك، صبحي. (2010م). *محاضرة حول الاستدامة ومدى تطبيقها في المخططات التنظيمية في غزة، إدارة المخططات التنظيمية في الحكم المحلي لتطبيق مفاهيم الاستدامة*. الجامعة الإسلامية، بغزة.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

سمارة، علي شعبان. (2005م). *إدارة التخطيط العمراني في الأراضي الفلسطينية المحتلة بين تحديات الواقع وتطلعات المستقبل*. ورقة مقدمة إلى الملتقى العربي الثاني "إدارة المدن الكبرى"، نظمه المنظمة العربية للتنمية الإدارية، الإسكندرية.

سمارة، علي شعبان. (2005م). *تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في التخطيط العمراني في فلسطين الإمكانيات والمعوقات والمقومات*. (د.ط). نابلس: جامعة النجاح الوطنية.

صالحة، رائد. (1994م). *مدينة غزة_ دراسة في جغرافية المدن* (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة الدول العربية، القاهرة.

صفوح، خير. (2000م). *التنمية والتخطيط الإقليمي*. ط1. دمشق: منشورات وزارة الثقافة.

عبد الباقي، ابراهيم. (2004م). *مستويات التخطيط ومدخل عام لتخطيط المدينة*. ط1. (د.م): (د.ن).

عثمان، يسرى تحسين. (2015). *تأثير الضواحي السكنية على استعمالات ألراضي: رام اهلل والجوار كحالة دراسة*. (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة بيرزيت، فلسطين.

غنيم، عثمان. (2005م). *مقدمة في التخطيط التنموي الإقليمي*. ط1. عمان: دار صفاء.

القطب، كميل عزت يوسف. (2005م). *بناء نظام تسمية الشوارع وترقيم المباني في التجمعات السكانية الفلسطينية*. (رسالة ماجستيرغير منشورة). جامعة النجاح الوطنية، نابلس.

القيق، فريد. (2015م). *المخطط الاقليمي لقطاع غزة بأيدي أجنبية: زوبعة في فنجان*. تاريخ الاطلاع: 2019/02/14م. الرابط: http://felesteen.ps/article/oview/140735

كتانة، محمد تيسير. (2015). *دراسة الزحف العمراني وأثره على البيئة والأراضي الزراعية في مدينتي رام الله والبيرة باستخدام تقنيات نظم المعلومات الجغرافية والاستشعار عن بعد*. (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة بيرزيت، فلسطين.

الكحلوت، محمد علي. (2006م). مخالفات البناء التنظيمية وأثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة. *مجلة الجامعة الإسلامية*، *14* (1)، 73-103.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

كون، أنتوني. (1995م). *التنظيم الهيكلي الإسرائيلي للمدن في الضفة الغربية: القانون والبلدوزر في خدمة الاستيطان اليهودي*. ط1. رام الله: مؤسسة الدراسات الفلسطينية.

أبو كويك، منصور، وطومان، محمد. (2014م). *الأطلس الفني- أطلس خرائط الأساس*. ط1. غزة: وزارة التخطيط.

المبيض، سليم عرفات. (1987م). *غزة وقطاعها*. (د.ط). القاهرة: الهيئة المصرية للكتاب.

محسن، عبدالكريم حسن. (2000م). *الطابع المعماري والعمراني لمدينة غزة*. (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة الأزهر، القاهرة.

المغني، نهاد. (2002م). *موائمة المتطلبات الفراغية والعمرانية للأطفال مع واقع المناطق التاريخية والعشوائية في المدن- حالة دراسية: مدينة غزة*. (د.ط). الأردن: (د.ن).

المنديل، فائق. (2008م). *سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية*. ورقة مقدمة إلى المؤتمر الأقليمي: المبادرات والأبداع التنموي في المدينة العربية، عمان-العقبة.

موقع الأرصاد الجوية الفلسطينية. (2019م). *كميات الامطار الهاطلة على محافظات الوطن منذ بداية الموسم المطري*. تاريخ الاطلاع: 2019/01/03م. الرابط: http://www.pmd.ps/viewSeasonRain.do

موقع خرائط جوجل . (2015م). خريطة قطاع غزة. تاريخ الاطلاع: 2015/03/14م. الرابط: https://www.google.com/maps.

موقع قانون. (1936م). *قانون تنظيم المدن رقم (28)*. تاريخ الاطلاع: 2019/01/17م. الرابط: http://www.qanon.ps/news.php?action=view&id=16434

موقع قانون. (د.ت). قانون استملاك الأرضي 1953م. تاريخ الاطلاع: 2019/01/07م. الرابط: http://www.qanon.ps/popup.php?action=printnews&id=16432

وزارة التخطيط الفلسطينية (2005م). *المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005-2020م*. غزة: وزارة التخطيط الفلسطينية.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وزارة التخطيط الفلسطينية. (2012م). *دائرة الخطط والسياسات المكانية والسكانية . "دليل مستويات التخطيط"*. ط1. غزة: وزارة التخطيط الفلسطينية.

وزارة التخطيط والتعاون الدولي الفلسطينية. (1978م). *المخطط الهيكلي لمدينة غزة*. فلسطين: وزارة الحكم المحلي.

وزارة التخطيط والتعاون الدولي الفلسطينية. (1995م). *المخطط الهيكلي لمدينة غزة*. فلسطين: وزارة الحكم المحلي.

وزارة التخطيط والتعاون الدولي. (1998م). *المخطط الإقليمي لمحافظات الضفة الغربية*. رام الله: منشورات وزارة التخطيط والتعاون الدولي.

وزارة الحكم المحلي (2010م). *المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (1)*. غزة: بلدية الزوايدة.

وزارة الحكم المحلي (2016م). *المخطط التفصيلي المقترح لمنطقة توسعة نفوذ غزة*. غزة: الإدارة العامة للهندسة والتنظيم والتخطيط.

وزارة الحكم المحلي وبلدية البريج. (2004م). مشروع تقسيم في *القسيمة* رقم (332، 335) من القطعة رقم (13). فلسطين: وزارة الحكم المحلي.

وزارة الحكم المحلي. (1997م). *المشروع الهيكلي لمدينة غزة*. فلسطين: وزارة الحكم المحلي.

وزارة الحكم المحلي. (1999م). *المخطط التفصيلي لحي الدرج مدينة غزة*. غزة: الإدارة العامة للهندسة والتنظيم والتخطيط.

وزارة الحكم المحلي. (2003م). *الحكم المحلي الفلسطيني في ثماني سنوات (1994-2003)*. رام الله: منشورات وزارة الحكم المحلي.

وزارة الحكم المحلي. (2004م). *المخطط التفصيلي المعتمد لحي الصبرة في مدينة غزة*. فلسطين: وزارة الحكم المحلي- الإدارة العامة للهندسة والتنظيم والتخطيط.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وزارة الحكم المحلي. (2010م). *الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني" دليل إجراءات وادوات إعداد المخططات الهيكلية في الضفة الغربية وقطاع غزة*. (د.ط). فلسطين: وزارة الحكم المحلي.

وزارة الحكم المحلي. (2010م). *دليل إجراءات وادوات إعداد المخططات الهيكلية في الضفة الغربية وقطاع غزة*. (د.ط). فلسطين: وزارة الحكم المحلي –الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني

وزارة الحكم المحلي. (2010م). *نظام المشروع عبر القطاعي لمحافظة خانيونس 2010-2025*. . فلسطين: وزارة الحكم المحلي.

وزارة الحكم المحلي. (2010م). *نظام بشأن المخططات الهيكلية والتفصيلية ومشاريع التقسيم*. فلسطين: وزارة الحكم المحلي– اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن.

وزارة الحكم المحلي. (2012م). *المخطط التفصيلي لحي المرابطين مدينة غزة*. غزة: الإدارة العامة للهندسة والتنظيم والتخطيط.

وزارة الحكم المحلي. (2012م). *المخطط الهيكلي المعتمد لمنطقة توسعة نفوذ غزة*. وزارة الحكم المحلي – الإدارة العامة للهندسة والتنظيم والتخطيط.

وزارة الشؤون البلدية والقروية . (1426هـ). *دليل إعداد وتحديث المخططات الهيكلية للمدن*. ط1. الرياض: مكتبة الملك فهد الوطنية.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ثانياً- المراجع الأجنبية

Coon, A. (1992). *Town Planning Under Military Occupation*. England: Dartmouth Publications.

GTZ. (1993). *Laendliche Region alewicklung. Strategic elements fuer eine Umsetzung des LRE- Konzepte unter veraenderten ahmenbedingungen*. Eschborn.

Hasse, J.E., & Lathrop, R.G. (2003). Land resource impact indicators of urban sprawl. Retreived on: 25/03/2019, Frm: https://www.semanticscholar.org/paper/Land-resource-impact-indicators-of-urban-sprawl-Hasse-Lathrop/01d7f619681f7bf8f1f754ba7b63026718bd799d

Karin, W.(1993). *legal Aspects of Decentralization*. UNDP-Workshop on Decentralization, Amman.

Li, Y., Zhu, X., Sun, X., & Wang, F. (2010). Landscape effects of environmental impact on bay-area wetlands under rapid urban expansion and development policy: A case study of Lianyungang, China. *Landscape and urban Planning*, *94*(3-4), 218-227.

Mahrouk, A.R. (1995). *Physical Planning System and the Physical Spatial Structure of Human Settlements: The Case of Palestine from the late 19th Century to 1994*. (Unpublished Ph.D. Thesis). Mackintosh School of Architecture, Glasgow.

Martinuzzi, S., Gould, W. A., & Gonzalez, O. M. R. (2007). Land development, land use, and urban sprawl in Puerto Rico integrating remote sensing and population census data. *Landscape and Urban Planning*, *79*(3-4), 288-297.

Poppe, M. (1997). *Decentralized Development Planning in Indonesia: Linking Organizational Structure and Planning Strategy*. University of Dortmund. Faculty of spatial planning. SPRING-center.

Rondinelli, D. A., & Cheema, G. S. (Eds.). (1985). *Decentralization and development: policy implementation in developing countries*. Washington: Beverly Hills- Sage.

Todaro, M., (1981). *City bias and rural neglect: the dilemma of urban development* . A public issues paper of the population council. Washington.

UN. (1955). *Seminar on housing and community improvement in Asia and East*. New Delhi, India.

UNDP. (2015). Spatial visioning reflection Gaza. *Plan*, (2), 1-64

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الملاحق

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ملحق (1):

قائمة بأسماء الذين تمت مقابلتهم

اسم الشخص	المنصب الذي يشغله	تاريخ المقابلة
أ.محمد أبو الأمين	موظف في الإدارة العامة للمحررات.	(2019م، 9 أبريل).
م.منير الباز	محاضر في قسم التخطيط بالكلية الجامعية في غزة.	(2019م، 14 مايو)
م.محمد حمادة	مدير عام الإدارة العامة للهندسة والتخطيط في بلدية غزة.	(2019م، 12 مايو)
م.صبحي سكيك	مدير عام الادارة العامة للتنظيم و التخطيط العمراني، وزارة الحكم المحلي غزة	(2019م، 9 أبريل) (2019م، 22 مايو)
م.وائل شحادة	مدير عام الادارة العامة للتنظيم في بلدية غزة	(2019م، 16 مايو)
م.رنا أبو شمالة	مهندسة تخطيط محلي وحضري في وزارة الحكم المحلي غزة	(2019م، 2 يونيو).
م.مهند الصفدي	مهندسة تخطيط محلي وحضري في بلدية غزة	(2019م، 16 مايو)
م.عماد عوض	مدير التخطيط الحضري في بلدية غزة	(2019م، 12 مايو)
أ.د.فريد القيق	رئيس جامعة غزة حاليا وبروفيسور التخطيط في كلية الهندسة المعمارية في الجامعة الاسلامية سابقا	(2019م، 22 مايو)
أ.د.محمد الكحلوت	بروفيسور في التخطيط في قسم الهندسة المعمارية الجامعة الاسلامية غزة	(2019م، 8 مايو)
م.أسماء الكرد	مهندسة تخطيط محلي وحضري في وزارة الحكم المحلي غزة	(2019م، 13 أبريل)
م.أمل محيسن	مهندسة تخطيط محلي وحضري في وزارة الحكم المحلي غزة	(2019م، 9 أبريل)
م.غسان الوحيدي	نائب رئيس اللجنة المركزية وزارة الحكم المحلي	(2019م، 11 فبراير)
د.م.محمد العيلة	مهندس في وزارة التخطيط سابقا	(2019/6/9)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ملحق (2):
قائمة أسئلة المقابلة

- ما هو الهدف من قرار توزيع المناطق الاقليمية وضمها لنفوذ الهيئات المحلية المجاورة لها؟
- هل كان هذا القرار تلبية لحاجة بعض البلديات لتوسعة نفوذها أم انه رؤية تبنتها الحكومة بضرورة تقسيم المناطق الاقليمية؟
- في حال كانت الحكومة من تبنى هذا القرار ما هي دوافعها لمثل هذا القرار؟
- ما هو موقف الجهات المختلفة من قرار توزيع المناطق الاقليمية كاملة على الهيئات المحلية القائمة؟
- هل كان هناك دراسة فنية شاملة لكافة الجوانب التخطيطية والتنموية والبيئية والاقتصادية للمناطق الاقليمية قبل قرار التقسيم؟
- هل يشكل قرار توزيع المناطق الاقليمية خطوة للحفاظ عليها من التعديات وحمايتها من العشوائيات أم أنه ضياع لحق الأجيال القادمة؟
- ما هي انعكاسات هذا القرار على واقع المرافق الاقليمية التي تقع ضمن المناطق الاقليمية بعد أن أصبحت مناطق تنظيم تابعة لهيئات محلية قائمة؟
- انعكاس هذا القرار على انجاز الخطط والمشاريع التنموية في المناطق الاقليمية وتطوير الوضع القائم فيها؟
- ما هو الواقع التخطيطي وواقع استخدامات الأراضي في منطقة غزة الاقليمية قبل التوسعة وبعد التوسعة؟
- ما هو الواقع التنظيمي لمنطقة غزة الاقليمية قبل ضمها لبلدية غزة وبعد ضمها لبلدية غزة لتصبح منطقة تنظيم وجزء من نفوذها؟
- ما هو واقع المرافق والخدمات الصحية والتعليمية لمنطقة غزة الاقليمية بعد ضمها لنفوذ بلدية غزة؟

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- كيف يتم الوصول لمنطقة غزة الاقليمية لا سيما أنها تفتقر لشبكة طرق داخلية كونها كانت منطقة اقليمية تقع أراضيها تحت سيطرة الاحتلال حتى عام 2005م؟
- ما هي التوجهات المستقبلية بخصوص أرض حرم ميناء غزة الدولي بعد التغييرات الحالية على أرض الواقع من تخصيصات حكومية وتعديات من قبل المواطنين؟
- كيف يلبي سكان منطقة غزة الاقليمية احتياجاتهم التجارية وما مدى اعتماد المنطقة على مدينة غزة في هذا الجانب ؟

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com