

إقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل العنوان:

دور المخططات التفصيلية في حل مشاكل الخدمات المجتمعية

حالة دراسية مدينة خان يونس-حي قيزان النجار

The role of Detailed area plan (DAP) in solving problems of the public services

Case study, Khan Younis city/ Kayzan Al- Najar Quarter

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

DECLARATION

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

Student's name: Asmaa nabeel elkourd

اسم الطالب: أسماء نبيل الكرد

Signature:

التوقيع: 

Date:

التاريخ: ٢٠١٤ / ١٢ / ٢٤

The Islamic University of Gaza
Deanship of Graduate Studies
Engineering Faculty
Architecture Dep.



الجامعة الإسلامية-غزة
عمادة الدراسات العليا
كلية الهندسة
قسم الهندسة المعمارية

دور المخططات التفصيلية في حل مشاكل الخدمات المجتمعية

حالة دراسية مدينة خان يونس-حي قيزان النجار

قُدم هذا البحث استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الهندسة المعمارية

The role of Detailed area plan (DAP) in solving problems of the public services

Case study, Khan Younis city/ Kayzan Al- Najar Quarter

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of Master in
Architecture

إعداد

Done by

مهندس معماري/ أسماء نبيل الكرد

Arch. Asmaa N. El-kourd

إشراف

Supervision

د.م. نادر جواد النمرة

أستاذ مشارك- قسم الهندسة المعمارية

الجامعة الإسلامية - غزة

Dr. Nader J. Al Namara

Associate Prof. of Arch
Architecture dep.

Faculty of Engineering-IUG

د.م. فريد صبح القيق

أستاذ مشارك- قسم الهندسة المعمارية

الجامعة الإسلامية - غزة

Dr. Farid S. Al Qeeq

Associate Prof. of Arch
Architecture dep.

Faculty of Engineering-IUG

٢٠١٢م - ١٤٣٤هـ



نتيجة الحكم على أطروحة ماجستير

بناءً على موافقة عمادة الدراسات العليا بالجامعة الإسلامية بغزة على تشكيل لجنة الحكم على أطروحة الباحثة/ أسماء نبيل عودة الكرد لنيل درجة الماجستير في كلية الهندسة قسم الهندسة المعمارية وموضوعها:

دور المخططات التفصيلية في حل مشاكل الخدمات المجتمعية

(حالة دراسية مدينة خان يونس-حي قيزان النجار)

The role of Detailed area plan (DAP) in solving problems of the public services

Case study, Khan Younis city/ Keyzan Al- Najar Quarter

وبعد المناقشة التي تمت اليوم السبت 17 محرم 1434هـ، الموافق 2012/12/01م الساعة التاسعة والنصف صباحاً، اجتمعت لجنة الحكم على الأطروحة والمكونة من:

.....
.....
.....
.....

مشرفاً ورئيساً

د. فريد صبح القيق

مشرفاً

د. نادر جواد النمرة

مناقشاً داخلياً

د. عبد الكريم حسن محسن

مناقشاً خارجياً

د. أسامة إبراهيم بدوي

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

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

والله ولي التوفيق،،،

عميد الدراسات العليا

.....
.....

أ.د. فؤاد علي العاجز

قال تعالى

ظَهَرَ الْفَسَادُ فِي الْبَرِّ وَالْبَحْرِ بِمَا كَسَبَتْ أَيْدِي النَّاسِ لِيُذِيقَهُمْ بَعْضَ
الَّذِي عَمَلُوا لَعَلَّهُمْ يَرْجِعُونَ

صدق الله العظيم

(سورة الروم - الآية ٤١)

لجنة الحُكم والمناقشة

مُمتحن خارجي	أسامة بدوي	دكتور مهندس
مُمتحن داخلي	عبد الكريم محسن	دكتور مهندس
مشرف	فريد القيق	دكتور مهندس
مشرف	نادر النمرة	دكتور مهندس

الإهداء

إلى التي طالما غمرتني بخير الدعاء..... أمي الحنون
إلى من كد وتعب من أجلنا..... والدي الغالي
إلى من كان لي خير سند.... زوجي العزيز
إلى كل من علمني حرفاً... أساتذتي الأفاضل
إلى فلذات أكبادي... أبنائي وبناتي
إلى إخواني وأخواتي
إلى أرواح الشهداء
إلى وطني الحبيب
أهدي هذا الجهد المتواضع

داعية من الله سبحانه وتعالى أن يجعل هذا العمل في ميزان حسناتي يوم القيامة
بسم الله الرحمن الرحيم "قل إن صلاتي ونسكي ومحياي ومماتي لله رب العالمين" صدق
الله العظيم

الباحثة

أسماء نبيل الكرد

شكر وتقدير

الحمد لله الذي منّ علينا بنعمة الإسلام وجعلنا مؤمنين، والصلاة والسلام على خير الأنام سيدنا محمد وعلى من سار على دربه إلى يوم الدين.

أتقدم بخالص الشكر والتقدير والاحترام إلى الدكتور فريد القيق والدكتور نادر النمرة على العطاء الوافر وعلى المجهود الذي بذلناه في متابعة والإشراف على هذا البحث، كما أتقدم بالشكر الخاص للدكتور أسامة بدوي وللدكتور عبد الكريم محسن على تشريفي بقبولهما مناقشة هذا البحث، وأشكر جميع الأساتذة الأعضاء في قسم الهندسة المعمارية بالجامعة ، كما أتقدم بالشكر الجزيل للدكتور الفاضل وائل يوسف السيد من جامعة القاهرة على الاهتمام والمساعدة على الرغم من بعد المسافة التي تفصلنا، وتُذكر زملائي في وزارة الحكم المحلي كلُّ باسمه ولقبه. وأخيراً أسأل الله التوفيق والسداد وأن يجعل هذا البحث نافعاً لديني ووطني الغالي.

الباحثة

التعريف بالباحثة

الاسم : أسماء نبيل الكرد.

مكان وتاريخ الميلاد: غزة - فلسطين، ١٩٧٨م.

تاريخ الحصول علي بكالوريوس العمارة: سنة ٢٠٠١م. - الجامعة الإسلامية - غزة- فلسطين.

خبرات الباحثة على الصعيد المهني:

❖ مكتب المعراج للهندسة والإعمار، في الفترة من ٢٠٠٢-٢٠٠٨م.
حيث شاركت في تصميم العديد من المساكن والمنشآت العامة والخاصة في معظم مدن وقرى القطاع.

❖ وزارة الحكم المحلي - الإدارة العامة للهندسة والتنظيم والتخطيط - غزة / قائم بأعمال مدير قسم التنظيم في الوقت الحالي.
وقد شاركت في أعمال التخطيط التفصيلي على مستوى مختلف بلديات قطاع غزة.

خبرات الباحثة على الصعيد النقابي:

عضو نقابة المهندسين - فرع الوسطى، عن دورة وحدة الوطن، في الفترة من ٢٠٠٧-٢٠٠٩

إقرار

يقر الباحث بالتزامه بالأمانة العلمية وعدم النقل والاستنساخ من الأبحاث والرسائل التي تناولت هذا الموضوع، وأن الاقتباسات المسموح بها علمياً والواردة في هذه الرسالة موضحة المصادر والمراجع في مواضعها.

ملخص البحث

دور المخططات التفصيلية في حل مشاكل الخدمات المجتمعية (حالة دراسية مدينة خان يونس -
حي قيزان النجار).

تتناول الدراسة مشكلة ممتدة في بقعة واسعة من قطاع غزة ألا وهي القصور النسبي في مؤسسات التخطيط المحلية عند إعداد المخططات التفصيلية للمناطق المختلفة أو إعداد تلك المخططات بطرق تقليدية لا تتبع الطرق الفنية السليمة في إعداد تلك المخططات، تكاد تعتمد كلياً على المخططات الهيكلية في تنظيم المناطق الحضرية وتوجيه الخطط التنموية في الوقت الذي تعجز فيه تلك المخططات في تنظيم المناطق فهي مجرد مخططات عامة لا توضح إلا استعمالات الأراضي.

ومن هنا تناول البحث دراسة المخططات التفصيلية في قطاع غزة بنوع من التفصيل وبيان أوجه القصور بها، كما وتطرق إلى تجارب عربية عالمية بهدف الاستفادة منها ودراسة إمكانية تطبيقها محلياً، ولبيان مدى أهمية المخططات التفصيلية تم تحليل وتقييم مهمة واحدة من مهام عديدة من المتوقع أن يحققها المخطط التفصيلي ألا وهي مدى تحقق توافر الخدمات العامة من خدمات تعليمية وصحية وثقافية واجتماعية ودينية.....الخ، حيث تم تحليل وتقييم الخدمات العامة في مدينة خان يونس على أرض الواقع، وفي المخطط الهيكلي للمدينة، والمخطط التفصيلي لحي قيزان النجار، ومن ثم التأكد من مدى استطاعة المخطط التفصيلي من حل مشكلة الخدمات في تلك المنطقة أم لا؟ كما تم عمل مقابلات مع ذوي العلاقة في جميع بلديات قطاع غزة وذلك للوقوف عن كثب على أهم المعوقات التي تعيق المخطط التفصيلي في جميع مراحلها، ولتحديد ما هي معوقات استقطاع اماكن للخدمات المجتمعية.

وبعد تلك الدراسات سواء الدراسات المقارنة مع تجارب عالمية وعربية، أو تحليل المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار خرجت الرسالة إلى أن هناك العديد من المعوقات التي تواجه المخططات التفصيلية سواء تلك المعوقات التي تحول دون الشروع في إعداد المخططات التفصيلية أو تلك المعوقات التي تواجه فريق العمل في حال الشروع أو معوقات التنفيذ فيما لو تم إعداد المخططات التفصيلية للمناطق، كما أكدت الدراسة على أن هناك العديد من المعوقات التي تحول دون استقطاع النسب الكافية من الخدمات المجتمعية، وعرضت الرسالة اهم النواقص الفنية التي تعترض المخططات التفصيلية التي يتم إعدادها.

واخيراً خلصت الرسالة إلى أهم التوصيات التي تعالج تلك المعوقات والمشاكل وترتقي بالأسلوب التخطيطي على مستوى بلديات قطاع غزة.

Research Abstract
The role of Detailed area plan (DAP) in solving problems of the public services
(Case study, Khan Younis city/ Kayzan Al- Najar Quarter)

This study deals with a problem extending in a wide area in the Gaza Strip which reflects the relative failure of the local planning institutions in preparing the detailed plans of the various areas and the preparation of those plans by traditional methods which do not adopt the proper technical approaches in preparing these plans which tend to depend completely on the structural plans in organizing the urban areas and directing the development plans at the time when these plans fail to organize the areas as they are just general plans which clarify only the land uses.

Hence, the research will deal with the study of the detailed plans in the Gaza-Strip in detail showing the aspects of failure in them; it will also deal with Arab and international experiences with the aim of benefiting from them and study the possibility of applying them locally. To show the importance of these plans, one task will be analyzed and evaluated from the several tasks expected to be achieved by the detailed plan which is the availability of public services including the educational, health, cultural, social and religious services etc..., as it is planned to analyze and assess the public services in the town of Khan Yunis on the ground, in the structural plan of the town and in the detailed plan in Gizan Al Najar quarter. After that the capability of the detailed plan in solving the services problem in the area will be verified.

Interviews were held with the related persons in all the municipalities of the Gaza Strip to identify closely the obstacles impeding the detailed plans in all their stages and to identify the obstacles impeding the allocation of places for the community services.

At the end of these studies including those compared to international and Arab studies or analyzing of detailed plan for Kayzan Al- Najar Quarter , the researcher concluded that there were several obstacles facing the detailed plans whether those impeding the start in the preparation of the detailed plans, those facing the team work in the process of starting or the implementation obstacles if the areas' detailed plans have been prepared.

The study confirmed that there were several obstacles impeding the allocation of enough portions of the community services defining the most important technical defects in the detailed plans which are being prepared.

Finally, the study made most important recommendations to deal with the obstacles and problems which will promote the planning technique at the level of the municipalities in the Gaza Strip.

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع	الرقم
	صفحة العنوان	
أ	الآية الافتتاحية	
ب	لجنة الحكم والمناقشة	
ج	إهداء	
د	شكر وتقدير	
هـ	التعريف بالباحث	
و	الإقرار	
ز	ملخص البحث (عربي)	
ح	ملخص البحث (انجليزي)	
ط	فهرس المحتويات	
ن	فهرس الجداول	
ف	فهرس الأشكال	
ق	فهرس الملاحق	

الفصل الأول: (مقدمة البحث)

(ص ١-ص ١٠)

١	تمهيد	١-١
١	المشكلة البحثية	٢-١
٢	أهمية البحث	٣-١
٢	أهداف البحث	٤-١
٣	منهجية البحث	٥-١
٣	مصادر المعلومات	٦-١
٤	حدود البحث	٧-١
٤	معوقات البحث	٨-١
٤	هيكل البحث	٩-١
٥	الدراسات السابقة	١٠-١
١٠	مصطلحات الدراسة	١١-١

الفصل الثاني: (خلفية تخطيطية)

(ص ١١-ص ٤٦)

١١	تمهيد.	
١١	التخطيط والتنظيم في قطاع غزة منذ قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية	١-٢
١٢	مستويات التخطيط في قطاع غزة	٢-٢

١٢	المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية	١-٢-٢
١٦	المخطط عبر القطاعي	٢-٢-٢
١٨	مخططات التنظيم الهيكلية المحلية	٣-٢-٢
١٩	مخطط التنظيم التفصيلي	٤-٢-٢
٢٢	مشاريع التقسيم لغايات السكن	٥-٢-٢
٢٣	لمحة تاريخية عن المخططات التفصيلية في قطاع غزة	٣-٢
٢٣	في فترة الإدارة المصرية	١-٣-٢
٢٤	فترة الاحتلال الإسرائيلي: من (١٩٦٧ إلى ١٩٩٤)	٢-٣-٢
٢٥	السلطة الوطنية الفلسطينية	٣-٣-٢
٢٧	الأساليب التي تم بها إعداد المخططات التفصيلية في قطاع غزة	٤-٢
٢٨	الخطوات الفنية لإعداد المخططات التفصيلية	٥-٢
٢٨	المرحلة التحضيرية (التمهيدية)	١-٥-٢
٢٩	مرحلة جمع البيانات	٢-٥-٢
٣٨	تحليل البيانات واستخلاص المعلومات.	٣-٥-٢
٣٨	إعداد سيناريوهات التخطيط	٤-٥-٢
٣٩	إعداد النظام	٥-٥-٢
٣٩	إجراءات التصديق والاعتماد	٦-٥-٢
٤٠	المرحلة التنفيذية	٧-٥-٢
٤٢	الآثار المترتبة على عدم إعداد المخططات التفصيلية	٦-٢
٤٣	تحديات ومعوقات التخطيط في قطاع غزة	٧-٢
٤٦	الخلاصة	

الفصل الثالث: (الخدمات العامة والمعايير التخطيطية)

(ص ٤٧-٨٠)

٤٧	تمهيد.	
٤٧	تعريف الخدمات المجتمعية	١-٣
٤٨	ماهية تخطيط الخدمات المجتمعية	٢-٣
٤٨	مستويات تخطيط الخدمات	٣-٣
٥٠	الاستدامة في الخدمات المجتمعية	٤-٣
٥٠	أسس ومبادئ تخطيط الخدمات	٥-٣
٥١	معايير تقييم الخدمات	٦-٣
٥٢	المشاكل التي تواجه تخطيط وتوزيع الخدمات	٧-٣
٥٣	معايير التخطيط مفهومها وأنواعها	٨-٣
٥٣	مفهوم معايير التخطيط	١-٨-٣
٥٣	أنواع معايير التخطيط	٢-٨-٣

٥٤	أنواع الخدمات المجتمعية	٩-٣
٥٥	المشاكل والمعوقات التي تواجهه توطين الخدمات العامة في قطاع غزة	١٠-٣
٥٧	الخدمات المجتمعية في المخططات المعتمدة على طول قطاع غزة	١١-٣
٥٧	الخدمات المجتمعية في المخطط الإقليمي	١-١١-٣
٥٧	الخدمات المجتمعية في المخطط الهيكلي	٢-١١-٣
٥٧	الخدمات المجتمعية في المخططات التفصيلية: يعتبر المخطط التفصيلي أكثر تحديداً	٣-١١-٣
٥٨	الخدمات المجتمعية في مشاريع التقسيم	٤-١١-٣
٥٨	معايير تخطيط الخدمات المجتمعية في قطاع غزة مقارنة مع معايير في مناطق أخرى	١٢-٣
٥٩	الخدمات التعليمية	١-١٢-٣
٦٢	الخدمات الصحية	٢-١٢-٣
٦٥	الخدمات الثقافية	٣-١٢-٣
٦٨	الخدمات الإدارية	٤-١٢-٣
٧٠	الخدمات الدينية	٥-١٢-٣
٧٣	الخدمات الترفيهية والرياضية	٦-١٢-٣
٧٦	الخدمات التجارية	٧-١٢-٣
٧٩	مقارنة بين نصيب الفرد من الخدمات المجتمعية في كلاً من غزة والسعودية وليبيا ونابلس	١٣-٣
٨٠	العوامل التي أفرزت المعايير الخاصة بقطاع غزة، ومدى مناسبتها	١٤-٣
٨٠	الخلاصة.	

الفصل الرابع: (لمحة عن منطقة الدراسة - مدينة خان يونس)

(ص ٨١-١١٩)

٨١	تمهيد	
٨١	أهمية المدينة	١-٤
٨٣	مقدمة تاريخية	٢-٤
٨٤	الخصائص الطبيعية	٣-٤
٨٤	الموقع الفلكي	١-٣-٤
٨٤	الموقع الجغرافي	٢-٣-٤
٨٥	المساحة	٣-٣-٤
٨٦	التضاريس	٤-٣-٤
٨٦	التربة	٥-٣-٤
٨٧	المناخ	٦-٣-٤
٨٩	مصادر المياه	٧-٣-٤
٩٣	الخصائص الاجتماعية	٤-٤
٩٣	السكان	١-٤-٤
٩٧	الكثافة السكانية	٢-٤-٤

٩٧	التطور العمراني للمدينة عبر المراحل التاريخية المختلفة	٥-٤
٩٧	خان يونس في عصر المماليك	١-٥-٤
٩٨	خان يونس في العصر العثماني	٢-٥-٤
٩٨	فترة الانتداب البريطاني	٣-٥-٤
٩٩	في فترة الإدارة المصرية من ١٩٤٨م حتى ١٩٦٧م	٤-٥-٤
١٠٠	في فترة الاحتلال الإسرائيلي ١٩٦٧	٥-٥-٤
١٠٣	التطور العمراني في فترة السلطة الوطنية الفلسطينية حتى اللحظة	٦-٥-٤
١٠٥	التخطيط التفصيلي في مدينة خان يونس (لمحة تاريخية)	٦-٤
١٠٨	شبكة الطرق والمواصلات في مدينة خان يونس	٧-٤
١٠٩	الطرق الإقليمية القائمة المارة في مدينة خان يونس	١-٧-٤
١١٠	الطرق الرئيسية القائمة في مدينة خان يونس	٢-٧-٤
١١٠	مراكز المواصلات القائمة.	٣-٧-٤
١١١	مشاكل الطرق في مدينة خان يونس	٤-٧-٤
١١١	المواقع الأثرية في المدينة	٨-٤
١١٢	الخدمات المجتمعية والبنية التحتية في مدينة خان يونس	٩-٤
١١٢	الخدمات المجتمعية	١-٩-٤
١١٣	البنية التحتية	٢-٩-٤
١١٧	المشاكل التي تعاني منها مدينة خان يونس	١٠-٤
١١٩	الخلاصة	

الفصل الخامس: (الحالات الدراسية المقارنة وقيزان النجار)

(ص ١٢٠-١٧٢)

١٢٠	تمهيد	
١٢٠	الحالات الدراسية المقارنة	١-٥
١٢٠	الحالة الدراسية الأولى : مدينة بني سويف - جمهورية مصر العربية	١-١-٥
١٣٧	الحالة الدراسية الثانية: مدينة بايفورد Byford - ولاية جراهال Jarrahdale - أستراليا الغربية	٢-١-٥
١٥٢	منطقة الدراسة: حي قيزان النجار - مدينة خان يونس - قطاع غزة	٢-٥
١٥٢	الموقع	١-٢-٥
١٥٣	المساحة	٢-٢-٥
١٥٣	المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار : يتكون المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار	٣-٢-٥
١٦١	تحليل الخدمات المقترحة ضمن المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار- خان يونس	٤-٢-٥
١٦٦	نظرة تحليلية مقارنة	٣-٥
١٦٦	مقارنة بين مستويات التخطيط	١-٣-٥
١٦٧	مقارنة بين المؤشرات العمرانية	٢-٣-٥

الفصل السادس: (النتائج والتوصيات)

(ص ١٧٣-ص ١٨٥)

١٧٣	تمهيد	
١٧٣	النتائج	١-٦
١٧٦	التوصيات	٢-٦
١٧٦	توصيات لمعالجة المشاكل والمعوقات التي تحول دون الشروع في إعداد مخططات تفصيلية	١-٢-٦
١٧٧	توصيات لمعالجة المشاكل والمعوقات التي تواجه فريق العمل أثناء إعداد المخططات التفصيلية	٢-٢-٦
١٧٨	توصيات لمعالجة المشاكل والمعوقات التي تحول دون تنفيذ المخططات التفصيلية	٣-٢-٦
١٧٩	توصيات لمعالجة المشاكل والمعوقات التي تحول دون استقطاع مساحات لأجل الخدمات المجتمعية في المخططات التفصيلية	٤-٢-٦
١٨٠	توصيات لمعالجة المشاكل الفنية في إعداد المخططات التفصيلية	٥-٢-٦
١٨١	توصيات عامة للارتقاء بالمستوى التخطيطي في مدن قطاع غزة	٦-٢-٦
١٨٤	مجالات البحث المستقبلية	٣-٦
١٨٥	الخاتمة	
١٨٦	المراجع	
A	الملاحق	
A	ملحق (١): المعايير الخاصة بالخدمات العامة التي أعدتها وزارة التخطيط عام ١٩٩٧ في دراسات التنمية الحضرية	

فهرس الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
(١-١)	يوضح الأقسام المختلفة للمناطق السكنية التي اقترحتها الدراسة حسب الكثافة	٨
(٢-١)	يوضح المعايير التخطيطية التي اعتمدها الدراسة لتقدير الحاجة من الخدمات المجتمعية	٩
(١-٢)	يوضح المخططات التفصيلية التي تم إعدادها لمناطق مختلفة من قطاع غزة	٢٦
(٢-٢)	يوضح استمارة رفع الميداني	٣٣
(١-٣)	يوضح نسب ملكيات الأراضي في قطاع غزة	٥٥
(٢-٣)	يوضح المقارنة بين نسبة الاستقطاع في فترة الاحتلال البريطاني وفي الوقت الحالي	٥٦
(٣-٣)	يوضح ملخص الحاجات المستقبلية من الخدمات على مستوى قطاع غزة حتى ٢٠٢٠	٥٧
(٤-٣)	يوضح ملخص المعايير التخطيطية للخدمات التعليمية.	٦٠
(٥-٣)	يوضح المعايير التخطيطية للخدمات والمرافق التعليمية في المملكة العربية السعودية	٦١
(٦-٣)	يوضح المعايير التخطيطية للخدمات والمرافق التعليمية في ليبيا	٦٢
(٧-٣)	يوضح المساحات اللازمة لكل فرد من الخدمات التعليمية في نابلس	٦٢
(٨-٣)	يوضح ملخص المعايير التخطيطية للخدمات الصحية.	٦٣
(٩-٣)	يوضح المعايير التخطيطية للخدمات والمرافق التعليمية في المملكة العربية السعودية	٦٣
(١٠-٣)	يوضح المعايير التخطيطية للخدمات الصحية في ليبيا	٦٤
(١١-٣)	يوضح المساحات اللازمة للخدمات الصحية في نابلس	٦٥
(١٢-٣)	يوضح ملخص المعايير التخطيطية للخدمات الثقافية والاجتماعية.	٦٦
(١٣-٣)	يوضح المعايير التخطيطية للمكتبات في المملكة العربية السعودية	٦٧
(١٤-٣)	يوضح المعايير التخطيطية للخدمات الثقافية في ليبيا	٦٧
(١٥-٣)	يوضح المساحات اللازمة للخدمات الثقافية والاجتماعية في نابلس	٦٧
(١٦-٣)	يوضح ملخص المعايير التخطيطية للخدمات الإدارية.	٦٨
(١٧-٣)	يوضح المعايير التخطيطية للخدمات الإدارية في المملكة العربية السعودية	٦٩
(١٨-٣)	يوضح المعايير التخطيطية للخدمات الإدارية في ليبيا	٦٩
(١٩-٣)	يوضح المساحات اللازمة للخدمات الإدارية في نابلس	٦٩
(٢٠-٣)	يوضح ملخص المعايير التخطيطية للخدمات الدينية.	٧١
(٢١-٣)	يوضح المعايير التخطيطية للمساجد في المملكة العربية السعودية	٧٢
(٢٢-٣)	يوضح المعايير التخطيطية للخدمات الدينية في ليبيا	٧٣
(٢٣-٣)	يوضح المساحات اللازمة للخدمات الدينية في نابلس	٧٣
(٢٤-٣)	يوضح ملخص المعايير التخطيطية للخدمات الترفيهية والرياضية	٧٤
(٢٥-٣)	يوضح المعايير التخطيطية للمرافق والخدمات الترفيهية والثقافية في المملكة العربية السعودية	٧٥

٧٦	يوضح المساحات اللازمة للخدمات الترفيهية والرياضية في نابلس	(٢٦-٣)
٧٧	يوضح ملخص المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في قطاع غزة	(٢٧-٣)
٧٧	يوضح المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في المملكة العربية السعودية	(٢٨-٣)
٧٨	يوضح المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في ليبيا	(٢٩-٣)
٧٩	يوضح المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في ليبيا	(٣٠-٣)
٩٢	يوضح الفحوصات الكيميائية لتركيز كلاً من للنترات والكلورايد ٢٠١١/١١	(١-٤)
٩٢	يوضح نسب المواطنين الذين يحصلون على المياه من الشبكة العامة	(٢-٤)
٩٣	يوضح تعداد السكان لمدينة خان يونس من عام ١٩٢٢ حتى عام ٢٠١٢	(٣-٤)
٩٥	يوضح تعداد السكان في مدينة ومحافظه خان يونس حسب الجنس وفتة العمر، ٢٠٠٧	(٤-٤)
٩٦	يوضح نسب السكان العاملون والمعطلون عن العمل من إجمالي السكان النشيطون اقتصادياً في مدينة خان يونس	(٥-٤)
١٠١	يوضح مساحة المستوطنات في قطاع غزة	(٦-٤)
١٠٨	يوضح المعايير التخطيطية التي يتم اتباعها في مدينة خان يونس.	(٧-٤)
١١٣	يوضح الخدمات العامة في مدينة خان يونس	(٨-٤)
١١٥	يوضح نسب المنازل حسب مصدر الكهرباء	(٩-٤)
١٢٥	يوضح توزيع الحاجة المستقبلية من الوحدات السكنية على مستويات الإسكان المختلفة	(١-٥)
١٢٦	يوضح المعايير التخطيطية التي تم إتباعها لتحديد الحاجة المستقبلية من الخدمات	(٢-٥)
١٢٩	يوضح السكان عدد الأسر والكثافة للمنطقة الأولى	(٣-٥)
١٣٠	يوضح مقترحات المخطط للوحدات السكنية المطلوب إضافتها أو إزالتها	(٤-٥)
١٣٠	يوضح تقدير عدد الوحدات السكنية المطلوبة سنة الهدف بعد الإحلال	(٥-٥)
١٣١	يوضح عدد الوحدات السكنية الممكن توفيرها في المنطقة الأولى	(٦-٥)
١٣١	يوضح عدد الوحدات السكنية الممكن توفيرها في مناطق التخطيط	(٧-٥)
١٣١	يوضح فئات الدخل ومستويات الإسكان وعدد الوحدات السكنية ومساحتها المطلوبة في مدينة بني سويف	(٨-٥)
١٣٢	يوضح توزيع الوحدات السكنية حسب مستويات الإسكان على مناطق المدينة	(٩-٥)
١٣٣	يوضح نسب الاستعمالات المختلفة للأراضي في منطقة التخطيط الأولى	(١٠-٥)
١٣٦	يوضح المواصفات الهندسية المعيارية لشبكة الطرق	(١١-٥)
١٣٩	يوضح مكونات المخطط الهيكلي المحلي	(١٢-٥)
١٤٨	يوضح الاستعمالات المقترحة ضمن مخطط (LSP) لمركز مدينة بايفورد	(١٣-٥)
١٤٩	يوضح الاشتراطات التنظيمية للكود السكني لأستراليا الغربية	(١٤-٥)
١٤٩	يوضح الوحدات السكنية وعدد السكان المتوقع ضمن مخطط (LSP) لمركز مدينة بايفورد	(١٥-٥)

- ١٥١ (١٦-٥) يوضح الطرق المقترحة والقائمة ورتبها وعروضها ضمن مخطط (LSP) لمركز المدينة
- ١٥٤ (١٧-٥) يوضح معدل تزايد سكان حي قيزان النجار من ١٩٩٧-٢٠٠٤
- ١٥٥ (١٨-٥) يوضح استعمالات الأراضي القائمة حي قيزان النجار
- ١٥٥ (١٩-٥) يوضح ملكيات الأراضي القائمة حي قيزان النجار
- ١٥٦ (٢٠-٥) يوضح رتب الشوارع ومساحتها والنسبة المئوية من المساحة الإجمالية لقيزان النجار
- ١٥٦ (٢١-٥) يوضح الشوارع المسفلتة والمبلطة والترابية القائمة حي قيزان النجار
- ١٥٧ (٢٢-٥) يوضح إجمالي الخدمات القائمة والمقترحة ضمن حي قيزان النجار
- ١٦٠ (٢٣-٥) يوضح استعمالات الأرض في المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار
- ١٦١ (٢٤-٥) يوضح الشروط التنظيمية للاستخدامات المقترحة ضمن المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار
- ١٦١ (٢٥-٥) يوضح المعايير التخطيطية التي سيتم اتباعها في تحليل الحالات الدراسية
- ١٦٢ (٢٦-٥) يوضح الخدمات المجتمعية القائمة في حي قيزان النجار
- ١٦٣ (٢٧-٥) يوضح الخدمات المجتمعية المقترحة في حي قيزان النجار
- ١٦٤ (٢٨-٥) يوضح الخدمات المجتمعية التي يجب توفيرها حتى سنة الهدف حسب المعايير المحلية
- ١٦٥ (٢٩-٥) يوضح مقارنة بين الخدمات المجتمعية القائمة والمستحدثة ضمن المخطط التفصيلي، والخدمات الواجب توافرها حسب المعايير المحلية

فهرس الأشكال

الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
١٢	يوضح المخططات التي تم إعدادها على مستوى إقليم الجنوب (قطاع غزة)	(١-٢)
١٥	يوضح المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية	(٢-٢)
١٧	يوضح المخطط عبر القطاعي لمحافظة خانيونس	(٣-٢)
١٩	يوضح المخطط الهيكلي لمدينة غزة	(٤-٢)
٢٣	يوضح مشروع تقسيم في القسيمة رقم (٣٣٢،٣٣٥) من القطعة رقم (١٣)، البريج.	(٥-٢)
٢٣	يوضح مخطط الرمال الشمالي والجنوبي (غزة الجديدة)	(٦-٢)
٢٤	يوضح مخطط الشيخ رضوان في فترة الاحتلال الإسرائيلي	(٧-٢)
٢٧	يوضح مخطط التفصيلي التفاح الشرقي (منطقة رقم ٨) غزة	(٨-٢)
٢٨	يوضح المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (١) في مدينة الزوايدة	(٩-٢)
٢٩	يوضح مراحل إعداد المخططات التفصيلية	(١٠-٢)
٣٤	يوضح التدرج الهرمي للطرق	(١١-٢)
٣٥	يوضح النماذج التخطيطية لشبكة الطرق	(١٢-٢)
٤١	يوضح الخطوات العملية لإعداد المخططات التفصيلية	(١٣-٢)
٤٩	يوضح المستويات التخطيطية للخدمات المجتمعية	(١-٣)
٥٤	يوضح أنواع معايير التخطيط	(٢-٣)
٧٠	يوضح مواقع المساجد المحلية والجامعة	(٣-٣)
٨٢	يوضح منطقة المواصي على شواطئ مدينة خان يونس	(١-٤)
٨٢	يوضح العلاقة الإقليمية لمدينة خان يونس مع القرى المجاورة	(٢-٤)
٨٤	يوضح من اعلى موقع قطاع غزة من فلسطين ومن يسار موقع محافظة خان يونس من قطاع غزة، ومن أسفل موقع مدينة خان يونس بالنسبة لمحافظة خان يونس	(٣-٤)
٨٥	يوضح أحياء مدينة خانيونس	(٤-٤)
٨٦	يوضح الخريطة الطبوغرافية لمحافظة خان يونس.	(٥-٤)
٨٧	يوضح نوع التربة في مدينة خان يونس	(٦-٤)
٨٨	يوضح توزيع الأمطار في محافظات غزة	(٧-٤)
٩٠	يوضح تركيز عنصر الكلورايد ١٩٩٠	(٨-٤)
٩٠	يوضح تركيز عنصر الكلورايد ٢٠٠٨	(٩-٤)
٩٠	يوضح تركيز عنصر النترات ١٩٩٤	(١٠-٤)
٩٠	يوضح تركيز عنصر الكلورايد ٢٠٠٨	(١١-٤)
٩١	يوضح مواضع آبار الاستخدام المنزلي في مدينة خانيونس	(١٢-٤)
٩٣	يوضح التوزيع النسبي للأسر في محافظة خانيونس حسب المصدر الرئيسي لمياه الشرب، ٢٠٠٦	(١٣-٤)
٩٥	يوضح إجمالي عدد سكان مدينة خان يونس ومخيمها حسب الفئات العمرية	(١٤-٤)

- ٩٦ يوضح عدد المشتغلين حسب النشاط الاقتصادي في محافظة خان يونس (١٥-٤)
- ٩٩ يوضح مخطط مدينة خان يونس الذي أعده البريطانيون عام ١٩٤٨ (١٦-٤)
- ١٠١ وضح النمو العمراني لمدينة خان يونس في الفترة العثمانية والانتداب البريطاني حتى عام ١٩٨٨ (١٧-٤)
- ١٠٢ يوضح المستوطنات والطرق الرابطة فيما بينها (١٨-٤)
- ١٠٣ يوضح مخطط مارغولين الصهيوني عام ١٩٩١ لمدينة خان يونس (١٩-٤)
- ١٠٤ يوضح المخطط الهيكلي لمدينة خان يونس الذي تم إعداده بعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية عام ١٩٩٩ (٢٠-٤)
- ١٠٥ يوضح مبدأ مدينتين مركزيتين حسب المخطط الإقليمي. (٢١-٤)
- ١٠٦ يوضح المخطط التفصيلي بلوك (٤٩) (٢٢-٤)
- ١٠٧ يوضح المخطط التفصيلي لحي معن (٢٣-٤)
- ١١١ يوضح قلعة برقوق الأثرية (٢٤-٤)
- ١١٢ يوضح شبكة الشوارع الإقليمية والرئيسية في محافظة خان يونس (٢٥-٤)
- ١١٤ يوضح الخدمات المجتمعية في مدينة خان يونس (٢٦-٤)
- ١١٥ يوضح شبكة الكهرباء في مدينة خان يونس (٢٧-٤)
- ١١٦ يوضح من اليمين مناطق مشروع الصرف الصحي، ثم المشاريع التي تم تصميمها تفصيلياً ثم ما تم تنفيذه فعلياً من المشروع (٢٨-٤)
- ١١٧ يوضح مواضع برك تجمع مياه الأمطار (٢٩-٤)
- ١١٨ يوضح تخصيصات الحكومة المختلفة في منطقة المواصي (٣٠-٤)
- ١١٩ يوضح ملكية الأراضي في محافظات غزة. (٣١-٤)
- ١٢٣ يوضح الموقع الإقليمي لمدينة بني سويف (١-٥)
- ١٢٨ يوضح المخطط ميزانية استعمالات الأرض المقترحة لمدينة بني سويف ٢٠٢٧ (٢-٥)
- ١٢٩ يوضح المناطق التخطيطية التسعة ضمن مدينة بني سويف (٣-٥)
- ١٣٣ يوضح استعمالات الأراضي ٢٠٢٧ في المنطقة رقم (١) (٤-٥)
- ١٣٥ يوضح مواقع توطين الخدمات المقترحة (٥-٥)
- ١٣٦ يوضح حجم المرور الفعلي والمستقبلي في مدينة بني سويف (٦-٥)
- ١٤٠ يوضح التصوير الجوي لمدينة بايفورد، أستراليا الغربية. (٧-٥)
- ١٤١ يوضح المخطط الهيكلي لمدينة بايفورد (DSP) (٨-٥)
- ١٤٢ يوضح المحاور الأساسية التي يتكون منها تقرير المخطط الهيكلي لمركز مدينة بايفورد (٩-٥)
- ١٤٣ يوضح المخطط الهيكلي المحلي لمركز مدينة بايفورد . (١٠-٥)
- ١٤٤ يوضح مخطط الأفكار لمركز مدينة بايفورد . (١١-٥)
- ١٤٥ يوضح مركز مدينة بايفورد المراد عمل مخطط هيكلي له. (١٢-٥)
- ١٤٦ يوضح مخطط (MRS) لمدينة بايفورد. (١٣-٥)

١٤٧	يوضح منطقة المخطط التفصيلي في مدينة بايفورد.	(١٤-٥)
١٥٠	يوضح مخطط (MRS) لمدينة بايفورد.	(١٥-٥)
١٥١	يوضح مخطط حركة المواصلات المعتمد ضمن مخطط (LSP) لمدينة بايفورد.	(١٦-٥)
١٥٢	يوضح موقع حي قيزان النجار من مدينة خان يونس	(١٧-٥)
١٥٣	يوضح الخطوات العملية لإعداد التقرير الفني للمخطط التفصيلي	(١٨-٥)
١٥٥	يوضح ارتفاعات المباني القائمة حي قيزان النجار	(١٩-٥)
١٥٦	يوضح الحالة الإنشائية للمباني القائمة حي قيزان النجار	(٢٠-٥)
١٥٩	يوضح المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار.	(٢١-٥)

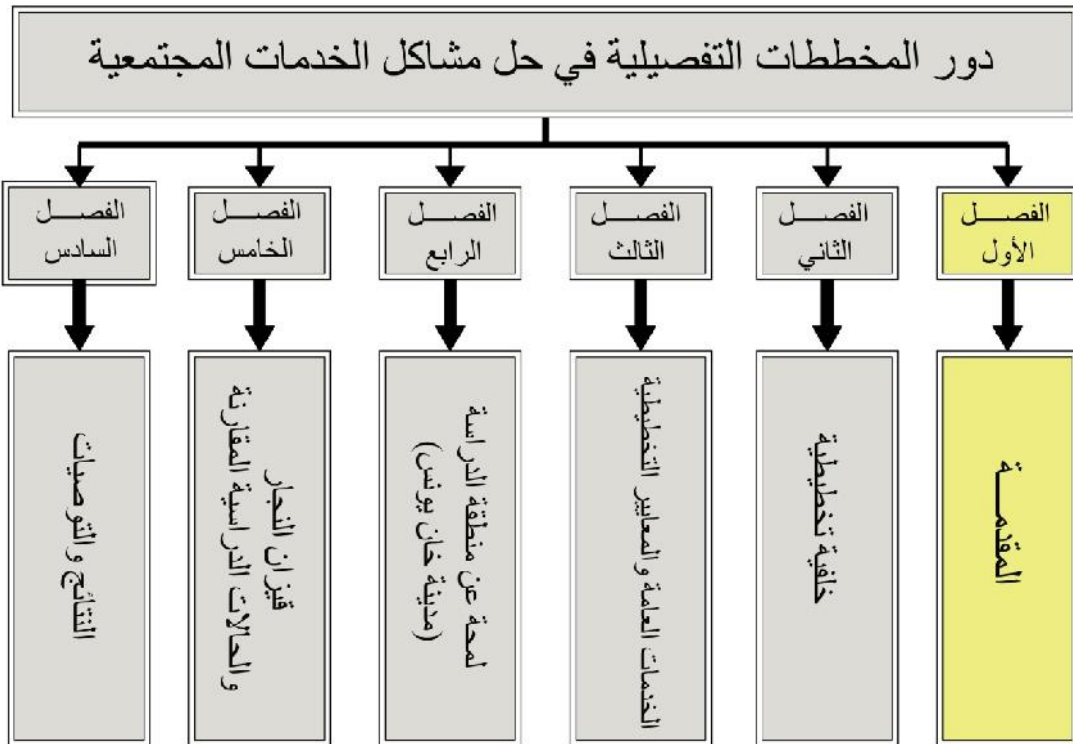
فهرس الملاحق

الصفحة	عنوان الملاحق	رقم الملحق
A	المعايير الخاصة بالخدمات العامة التي أعدتها وزارة التخطيط عام ١٩٩٧	١

الفصل الأول: (المقدمة)

(ص ١ - ص ١٠)

- ١-١ تمهيد
- ٢-١ المشكلة البحثية
- ٣-١ أهمية البحث
- ٤-١ أهداف البحث
- ٥-١ منهجية البحث
- ٦-١ مصادر المعلومات
- ٧-١ حدود البحث
- ٨-١ معوقات البحث
- ٩-١ هيكل البحث
- ١٠-١ الدراسات السابقة
- ١١-١ مصطلحات الدراسة



١-١ تمهيد:

قامت المدن على وجه البسيطة لخدمة الإنسان وتوفير حياة كريمة مريحة له، فالخدمات العامة ومدى توافرها ممكن اعتبارها كمؤشر على نجاح أو فشل تخطيط المدينة حيث تعتبر من عوامل الجذب أو الطرد الهامة.

إن معظم المدن والقرى الفلسطينية تعاني من انخفاض في مستوى الخدمات الموجودة وعشوائية في التوزيع وعلى الأخص في ظل غياب المحددات التخطيطية التي تحكم توزيع تلك الخدمات، فكثيراً ما يقف مهندس التنظيم في البلديات حائراً هل يمنح رخصة أم لا فالصورة لديه مشوشة وغير واضحة، ومن هنا تأتي أهمية المخططات التفصيلية، حيث تعتبر مرحلة المخططات التفصيلية من أهم وأخطر مراحل العمل التخطيطي على الإطلاق فهي الأسلوب العلمي السليم الذي يقن ملامح التخطيط العام للمدينة ويحوّله إلى خطوط عمل واضحة دقيقة في صورة تصميمات هندسية تحكمها أبعاد وزوايا أفقياً ورأسياً ترتبط بالواقع وترتكز عليه.

وعلى الأخص وأن المخططات الهيكلية للمدن الفلسطينية لم تعد صالحة للتطبيق حيث أن تلك المخططات أعدت في مرحلة طوارئ ونشأة حديثة للحكم الذاتي بقدم السلطة الوطنية الفلسطينية، على أن يتم تحديثها كل خمس سنوات، إلا أن هذا لم يحدث وإن حدث فليس هو الحل باعتبار أن المخططات الهيكلية مجرد مخططات توضح استعمالات الأراضي بشكل عام ولا تتطرق للأمور التفصيلية التي تحدد ملامح المدن وطابعها فهذا دور التخطيط التفصيلي الذي أعد للتعامل في مستواه مع مشروعات التنمية المختلفة سواء الإنتاجية أو الخدماتية أو المرافق العامة، وسواء كانت تابعة للقطاع العام أو الخاص، فتلتقي عند المخطط التفصيلي كل المشروعات التي ترد إلى البلديات ويمتد تأثيرها إلى المدينة، من هنا يمكن اعتبار المخطط التفصيلي هو غرفة العمليات التي تلتقي عندها التوجيهات العامة للتخطيط العمراني من ناحية ومتطلبات التعمير ومشروعات التنمية من ناحية أخرى وتتبع منها برامج مشروعات التعمير وتقديرات استثماراتها وتحدد من خلالها الموازنات المخصصة لمشروعات وخطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

لذلك يعتبر التخطيط التفصيلي هو المحرك لاستمرارية العملية التخطيطية وتنتهي عنده المخططات العامة.

٢-١ المشكلة البحثية:

تأتي الدراسة البحثية لتسليط الضوء على مشاكل التخطيط العمراني في قطاع غزة، وبيان ضرورة وأهمية الإسراع في إعداد المخططات التفصيلية لمناطق القطاع المختلفة وذلك لإنقاذ ما يمكن إنقاذه من العشوائية في التخطيط وعلى الأخص المناطق الفضاء مع انسحاب قوات الاحتلال الإسرائيلي، وفي ظل محدودية مساحة قطاع غزة وازدياد عدد السكان، فقطاع غزة من أشد المناطق

حاجة للتخطيط السليم، وحيث أن المخططات الهيكلية لم تعد صالحة للتطبيق خاصة وأن تلك المخططات تم إعدادها في مرحلة طوارئ بقدوم السلطة الوطنية الفلسطينية ولم تستند في عملية التخطيط لقواعد بيانات مفصلة توضح أهم المشاكل للمناطق المخططة والتوقعات المستقبلية لها، وإن هذه المخططات هي مخططات عامة لا ترسم المعالم الواضحة للمدن ولا تحدد طابعها، ولبيان مدى أهمية المخططات التفصيلية سنتناول الدراسة زاوية واحدة من الزوايا التي يدرسها المخطط التفصيلي ألا وهي توفير الخدمات العامة.

إذن الهدف الأول والأساسي من البحث هو وضع قاعدة تخطيطية مستندة إلى أصول فنية سليمة في إعداد المخططات التفصيلية لحل مشاكل الخدمات المجتمعية للمناطق تشكل مرجعاً مهماً للمجالس المحلية.

٣-١ أهمية البحث:

تتبع أهمية البحث من قلة الدراسات السابقة التي تناولت مشاكل التخطيط العمراني في قطاع غزة بشكل خاص في ظل محدودية الأراضي والموارد الطبيعية وازدياد عدد السكان، وفي الوقت الذي أصبحت فيه المحررات تحت السيطرة الفلسطينية، (والتي لم يسبق وأن أعد مخططات لها) وإذا لم يتم الاهتمام بالتخطيط ومؤسساته فسينعكس ذلك سلباً على المشاريع التنموية بقطاع غزة، وتوجيهها الوجهة الخاطئة، وتحويل القطاع إلى عشوائية تقف المؤسسات التخطيطية عاجزة أمام حلها.

تكمن أهمية البحث أيضاً في بيان أهمية المخططات التفصيلية كونها ملتقى كل المخططات سواء الإقليمية أو الهيكلية بخطوط واضحة صالحة للتطبيق على أرض الواقع. كما وتكمن أهمية البحث في أنه يشكل قاعدة تخطيطية تستند إليها المجالس المحلية (البلديات) في إعداد المخططات التفصيلية بشكل خاص، مستنبطة العبر من التجارب العربية والعالمية، وملائمتها مع الاحتياجات المحلية.

٤-١ أهداف البحث:

- الهدف الرئيسي من البحث هو طرح صياغة لمنهج تخطيطي سليم على أصول فنية وعلمية، يساهم في حل مشاكل الخدمات المجتمعية، ويصلح للتعامل معه وتطبيقه على معظم المدن والقرى الفلسطينية في إعداد المخططات التفصيلية، وإعادة التخطيط برؤية تخطيطية شاملة، مستفيدة من التجارب العربية والعالمية في إعداد تلك المخططات.

هذا بالإضافة إلى الكثير من الأهداف الثانوية ومنها:

١. تسليط الضوء على مشكلة واقعية في قطاع غزة يزداد حلها صعوبة مع الانتشار العمراني الناتج عن النمو السكاني ألا وهي نقص وعشوائية الخدمات العامة .

٢. دراسة تحليلية للخدمات العامة ضمن للمخططات الهيكلية ومشاريع التقسيم، لبيان مدى فعاليتها من عدمه.
٣. دراسة تحليلية لعينة من المخططات التفصيلية التي تم إعدادها، وبيان أهميتها في فرز وتوزيع مناطق الخدمات والمرافق العامة، وحل مشاكلها.
٤. تحديد أهم الآثار الناتجة عن القصور في إعداد المخططات التفصيلية.
٥. تحديد أهم مشاكل ومعوقات التخطيط في قطاع غزة ووضع الحلول المناسبة للارتقاء بالعمل التخطيطي، وعلى الاخص المخططات التفصيلية.
٦. القضاء على العشوائية في التوسع العمراني وسوء استخدام الأرض، وخاصة في ظل التخصيصات غير المعتمدة على أسس تنموية صحيحة.
٧. تحديد هل ممكن لمشاريع التقسيم ان تحل مشاكل الخدمات المجتمعية في ظل غياب المخططات التفصيلية؟

١-٥ منهجية البحث:

يقوم البحث على الأسلوب العلمي في إجراء هذه الدراسة وذلك باتباع المنهج الوصفي التحليلي من خلال أدوات البحث التالية :

- مقدمة عامة للدراسة من حيث أهميتها وأهدافها ومحتوياتها، بالإضافة إلى الإطار النظري الذي يتناول المفاهيم العامة المتعلقة بالتخطيط والمخططات التفصيلية بشكل أكثر إسهاباً، وكذلك تخطيط الخدمات العامة ومعاييرها والدراسات السابقة المتعلقة بموضوع الأطروحة.
- لمحة عامة عن مدينة خان يونس وتطورها العمراني وتخطيطها وواقع الخدمات العامة فيها وكذلك المخططات التفصيلية في قطاع غزة وواقعها.
- تحليل وتقييم الخدمات العامة في مدينة خان يونس بشكل عام، حي قيزان النجار بشكل خاص (كنموذج للمخططات التفصيلية) ومن ثم مقارنتها بما جاء في المخطط الهيكلي للمدينة.
- دراسة الحالة من خلال حالات دراسية إقليمية ودولية ومقارنتها بمنطقة الدراسة لتوضيح أوجه الاختلاف وكيفية الاستفادة من الخبرات المشابهة في تطوير منهجية عمل المخططات التفصيلية في مدن القطاع، ومنظومة القوانين والتشريعات ذات العلاقة.

١-٦ مصادر المعلومات:

- ارتكزت معلومات الدراسة على المصادر التالية:
- مصادر مكتبية: وتشمل الكتب والمراجع والدراسات والدوريات والمواضيع ذات العلاقة بالموضوع.

• مصادر رسمية:

وتشمل الدوريات والتقارير والنشرات والإحصائيات والمخططات والأنظمة الصادرة عن الوزارات والمؤسسات والجهات ذات العلاقة مثل بلدية خان يونس، وزارة التخطيط، وزارة الحكم المحلي....الخ.

• مصادر شبه رسمية:

ويشمل الأبحاث والدراسات والتقارير الصادرة عن مراكز الدراسات والأبحاث والجامعات الفلسطينية.

• مصادر أخرى:

وتشمل الدراسات الميدانية والمسح العمراني واستطلاعات الآراء التي قامت بها الباحثة من خلال المقابلات الشخصية والملاحظات.

٧-١ حدود البحث:

- الحدود المكانية: مدينة خان يونس/قطاع غزة.
- الحدود الزمانية: المعلومات ذات العلاقة وحتى عام ٢٠١٢ تاريخ إعداد الدراسة.

٨-١ معوقات البحث:

- قلة الكتب والمراجع المتعلقة بالمخططات التفصيلية بشكل خاص.
- عدم وجود قواعد بيانات في المؤسسات التخطيطية مما أثقل على الباحث في الدراسة الميدانية.
- الصعوبة الكبيرة في الحصول على قواعد البيانات، والأسلوب الفني في إعداد المخططات في دول أخرى سواء إقليمية أو عالمية، حيث أنه يتم عرض المنتج النهائي (في صورة مخططات فقط) دون عرض الأسلوب الذي تم اتباعه في إعداد تلك المخططات.

٩-١ هيكل البحث :

ينقسم البحث إلى سبعة فصول تتسلسل وفق التالي:

- **الفصل الأول:** وهو بمثابة مقدمة نظرية لموضوع الرسالة (المشكلة البحثية، أهمية واهداف ومنهجية البحث.....الخ).
- **الفصل الثاني:** وهو عبارة عن خلفية تخطيطية للتخطيط في قطاع غزة والمخططات التفصيلية.
- **الفصل الثالث:** يتناول الحديث عن الخدمات المجتمعية.
- **الفصل الرابع:** يتحدث الفصل عن مدينة خان يونس منطقة الدراسة.

▪ **الفصل الخامس:** يتحدث عن الحالات الدراسية المقارنة في كلاً من مدينة بني سويف في جمهورية مصر العربية، ومدينة بايفورد في أستراليا الغربية، ومن ثم مقارنتها مع منطقة الدراسة حي قيزان النجار مدينة خان يونس.

▪ **الفصل السادس:** النتائج والتوصيات

١٠-١ الدراسات السابقة:

تمت الاستفادة من الدراسات والأبحاث ذات العلاقة بموضوع البحث والتي تناولته من أحد جوانبه إذا لا يوجد بحوث أو دراسات سابقة على نفس الموضوع، فقد تمت الاستفادة من تلك الأبحاث والدراسات التي تحدثت عن مواضيع التخطيط بشكل عام أو في فلسطين بشكل خاص، والمواضيع التي تحدثت عن الخدمات المجتمعية، ولهذا يعتبر الموضوع حديثاً من نوعه ولم يسبق وأن تطرق له باحث على الأخص على مستوى قطاع غزة.

وهنا عرض لأهم الدراسات ذات العلاقة بموضوع البحث:

▪ **الدراسة رقم (١):**

البديري، توفيق حامد، الثوابت والمتغيرات في مؤسسة التخطيط في فلسطين الدولية وإسقاطها على التنمية.

حيث تناولت الأطروحة دراسة وتحليل وتقييم عمل مؤسسات التخطيط التي تم تصديرها إلى فلسطين مع الانتداب البريطاني، وكان الهدف الرئيسي من الأطروحة هو تقييم الواقع الحالي لمؤسسات التخطيط في فلسطين، ووضع بعض المقترحات والنماذج لتطوير هيكلية هذه المؤسسات وتحسين أدائها.

وقد خلصت الدراسة إلى ضرورة إعادة هيكلية دوائر وأقسام وزارة الحكم المحلي وخاصة دائرة التخطيط العمراني، كما أكدت على أهمية التنسيق والتعاون بين الوزارات والمؤسسات المعنية بالتخطيط العمراني.

▪ **الدراسة رقم (٢):**

إبراهيم، عبد الباقي وآخرون، دلائل أعمال التخطيط العمراني، دليل رقم (٩)، إعداد المخطط التفصيلي للمدينة. مصر، ١٩٨٥

حيث صدر عن المركز مجموعة من دلائل الأعمال التي ممكن الاستفادة منها بشكل عام وعلى الأخص الدليل رقم (٩) الذي تحدث عن المخططات التفصيلية للمدن، والذي كان يهدف إلى:

- توضيح الخطوات العملية لإعداد المخططات التفصيلية وذلك بصورة واقعية مبسطة.
- توضيح أسلوب التعامل مع مشروعات التنمية بأنواعها المختلفة.

- توضيح خطوات العمل في تحديد البيئات العمرانية على المستوى التفصيلي لكل منطقة مع عرض بدائل مدروسة للتنمية العمرانية.
- إيضاح أسلوب العمل لتحضير مشروعات المرافق والخدمات العامة بشكل مفصل.
- تنظيم أسلوب العمل في ترقيم البيانات وإيضاحها على الخرائط التخطيطية مما يسهل الاستفادة منها عند الحاجة إليها.

▪ الدراسة رقم (٣):

عبد الحميد، علي شعبان، إدارة التخطيط العمراني في الأراضي الفلسطينية المحتلة بين تحديات الواقع وتطلعات المستقبل .

حيث أوضحت هذه الورقة البحثية أن مؤسسات التخطيط في فلسطين (خصوصاً على المستوى المحلي) أمام تحديات كثيرة تعيق إمكانية وضع وتنفيذ التخطيط العمراني المطلوب، كما هدفت الدراسة إلى إلقاء الضوء على عملية التخطيط العمراني في الأراضي الفلسطينية المحتلة من حيث إدارتها ومؤسساتها، وذلك من خلال استعراض المراحل السابقة التي مرت بها عملية التخطيط مع التركيز على المرحلة الحالية في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية، وكذلك تناولت الدراسة الحديث عن أهم التحديات والمعوقات التي تواجهها تلك المؤسسات ومحاولة اقتراح بعض الحلول للتغلب على هذه المعوقات ومواجهة التحديات المفروضة عليها.

▪ الدراسة رقم (٤):

وزارة الشؤون البلدية والقروية، دليل المعايير التخطيطية للخدمات.

حيث صدر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية في السعودية العديد من دلائل أعمال التخطيط بهدف مساعدة القائمين على أعمال التخطيط في الأمانات والبلديات لتوفير بيئة عمرانية مناسبة، ورفع مستوى أداء الكوادر الفنية فيها، ويمكن الاستفادة بشكل خاص من دليل المعايير التخطيطية للخدمات، حيث قام هذا الدليل بوضع معايير تخطيطية يتم على أساسها تحديد عدد وحجم نطاق تأثير الخدمات العامة بأنواعها المختلفة (الخدمات الدينية، الخدمات التعليمية، الخدمات الصحية، الخدمات الثقافية، الخدمات البريدية، الخدمات الأمنية، خدمات الدفاع المدن، الخدمات التجارية والترفيهية) سواءً على مستوى المجموعة السكنية فالمجاورة السكنية، فالحي السكني، فالمدينة.

▪ الدراسة رقم (٥):

Sheltech (pvt.) Ltd. & DIAL consultants Ltd. preparation of Detailed area plan

(DAP) for DMDP, location – 10, final plan report Dhaka 1205,

Bangladesh. (2010).

حيث تنقسم أعمال المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (١٠) في بنجلادش إلى قسمين :

القسم الأول: التقرير التوضيحي.

حيث يوصف هذا التقرير التوضيحي المخطط المقترح والمعلومات الضرورية لشرح المخطط، ويتكون التقرير الخاص بالمخطط التفصيلي للمنطقة رقم (١٠) من ستة فصول.

الفصل الأول، عبارة عن خلفية عن المكونات تتضمن مقدمة عن المشروع وأهدافه ومنطقة التخطيط، والفترة الزمنية للمخطط، مراجعة المخطط السابق.

الفصل الثاني، يسلط الضوء على موضوع التنمية والمشاكل المنتشرة في منطقة التخطيط، وصورة عن منطقة التخطيط ودراسة تعداد السكان حالياً وفي المستقبل.

الفصل الثالث، يعرض مقترح التنمية الذي ارتكز على التفاصيل الموجودة في المخطط وتتضمن هذه التنمية البنية التحتية والخدمات المجتمعية وقطاع الإسكان من خلال خلق مساحات جديدة، وحماية البيئة والموروث الحضاري .

الفصل الرابع، يوصف الإجراءات والتدابير التي نحتاجها لتطبيق المخطط .

الفصل الخامس، تحدث عن عملية وصف للمشروع المختار الذي سيتم تطبيقه.

الفصل السادس، عرض الإجراءات القانونية اللازم اتخاذها وعلى الأخص تلك التدابير القانونية اللازمة لتنفيذ خطط التنمية.

القسم الثاني: المخطط.

وهو يعكس طبقات مختلفة من المعلومات الخاصة في منطقة التخطيط في صورة مخططات مثل خارطة الأساس المساحية والحدود الإدارية و خارطة توضح الملامح الجيوفيزيائية للمنطقة والبنية التحتية القائمة واستخدامات الأراضي القائمة والمقترحة.

▪ الدراسة رقم (٦):

United nations volunteers and white helmet initiative, **capacity building and GIs for the three main municipalities of the Gaza strip** .Gaza strip ,Palestinian Territories . October , 1998.

ويعتبر هذا التقرير من الدراسات الأوائل في تخطيط مدن قطاع غزة التي قام بها فريق من متطوعي الأمم المتحدة (united nations) والخوذة البيضاء (white helmet) حيث يتناول هذا التقرير بلديات غزة وخانيونس ورفح وكان هدفه الأساسي دعم تلك البلديات تخطيطياً ومن أهم الإنجازات التي قام بها إعداد مخططات هيكلية للبلديات الثلاث بالإضافة إلى مخططات تفصيلية لمناطق مختلفة والعديد من المشاريع الصغيرة وقد اعتمد هذا التقرير على المعايير التخطيطية التالية:-

١- قسم المناطق السكنية إلى لتالي:-

-مناطق سكنية ذات كثافة عالية (Ra)

-مناطق سكنية ذات كثافة متوسطة (Rm1)

-مناطق سكنية ذات كثافة سكانية منخفضة (R1)

-مناطق سكنية ذات ارتفاع محدد (مناطق خاصة) (Rm2)

جدول رقم (1-1): يوضح الأقسام المختلفة للمناطق السكنية التي اقترحتها الدراسة حسب الكثافة

المصدر: (United nations volunteers and white helmet initiative,1998)

الكثافة شخص/هكتار	عدد الطوابق	أصغر مساحة قسمة/م ²	TOP	LOP(%)	استخدام الأرض	
1600	7	1500	2.5	50	سكني ذو كثافة عالية	Ra
1300	6	250	2	50	سكني ذو كثافة متوسطة	Rm1
1000	3	250	1.5	60	سكني ذو ارتفاع محدود	Rm2
300	2	500	1	50	سكني ذو كثافة منخفضة	R1

٢- بخصوص الخدمات المجتمعية Social Services Facilities

وقد عرفها التقرير على انها المباني والمساحات الخاصة والعامة التي كرست بشكل كامل لتلبية حاجات المجتمع، وقد وضع المعايير التالية لحساب الحاجة من تلك الخدمات.

٣- بخصوص المخططات التفصيلية:

عرض التقرير مخططات تفصيلية في مناطق مختلفة فمثلاً في مدينة غزة المخطط التفصيلي للمنطقة الساحلية والمنطقة رقم (٥،٦)، أما في مدينة خان يونس المخطط التفصيلي لمنطقة قيزان النجار، وفي رفح المخطط التفصيلي لحي السلام، وهذا ملخص للدراسات التي كانت تسبق المخطط التفصيلي:

- نوع ملكية الأرض.
- أسعار الأراضي.
- استعمالات الأراضي.
- حالة المباني (جيدة، مقبولة، رديئة).
- نوع السقف (خرساني، أسبست، زينكو، غير ذلك).
- ارتفاعات المباني.
- عمر المبنى (قديم، حديث، تاريخي).

ومن ثم يتم اقتراح مخطط استعمالات الأراضي المقترحة وشبكة الشوارع الجديدة ومواقع جديدة للخدمات المجتمعية حسب الزيادة السكانية المتوقعة.

جدول رقم (٢-١): يوضح المعايير التخطيطية التي اعتمدها الدراسة لتقدير الحاجة من الخدمات المجتمعية المصدر: (United nations volunteers and white helmet initiative, 1998)

معايير تخطيطية			الخدمات المجتمعية	
أقل مساحة	مستخدم/وحدة	م ^٢ /شخص	تخصصها	نوع الخدمة
٥٠٠	١٦٠	٣	رياض الأطفال	الخدمات التعليمية
٣٥٠٠	٨٥٠	٤	المدارس الابتدائية	
٣٥٠٠	٨٥٠	٤	المدارس الإعدادية	
٣٥٠٠	٨٥٠	٤	المدارس الثانوية	
١٥٠٠٠	٣٠٠٠	٥	الجامعات	
١٠٠٠	٢٠٠	٥	عيادة	خدمات صحية
٤٥٠٠	٨٥٠	٥	مركز صحي	
٨٠٠٠	١٠٠٠	٨	مستشفى	
٥٠٠	١٠٠	٥	وحدة مجتمعية	خدمات مجتمعية
٢٥٠٠	٥٠٠	٥	نادي رياضي مجتمعي	
١٥٠٠	٥٠٠	٣	s.u & helth	
١٥٠٠	٥٠٠	٣	مكتبة	خدمات ثقافية
١٥٠٠	٥٠٠	٣	مركز ثقافي	
١٥٠٠	٥٠٠	٣	متحف	
٥٠٠	٥٠٠	١,٥	مكتب بريد محلي	اتصالات
١٠٠٠	٥٠٠	١,٥	مكتب بريد رئيسي	
١٠٠٠	١٠٠٠	١	مسجد	خدمات دينية
٥٠٠	١٧٥	١,٥	كنيسة	
٢٠٠٠	٥٠٠	٤	مجلس المدينة	خدمات إدارية
٥٠٠	١٧٠	٣	مركز شرطة محلي	
٢٥٠٠	٦٠٠	٤	مركز شرطة رئيسي	
١٥٠٠	١٨	٣٠	دفاع مدني محلي	
١٥٠٠	٣٥	٥	دفاع مدني رئيسي	
٨٠٠٠	٤٠٠٠	٢	موقف للمجاورة	مواقف
١٦٠٠٠	٨٠٠٠	٢	منطقة مواقف محلية	
٤٢٠٠٠	١٤٠٠٠	٢	موقف عام	
١٥٠٠	١٥٠٠	١	مركز تجاري	خدمات تجارية
٢٠٠٠	٤٥٠٠	٥.	سوق	
٤٥٠٠	٩٠٠٠	٥.	محطة باصات محلية	
٤٥٠٠	٩٠٠٠	٥.	محطة باصات رئيسية	
٢٥٠٠	١٥	٨	مشاريع إسكان مجتمعية	

خلاصة الدراسات السابقة:

نلاحظ من خلال العرض السريع للدراسات السابقة أنه لا توجد دراسة تعرضت للأسلوب الفني لإعداد المخططات التفصيلية والمعايير التي افرزت الخدمات المجتمعية معاً، بل كلاً على حده،

فإما أن نتحدث عن مخططات تفصيلية وإما أن نتحدث عن خدمات مجتمعية، ومن هنا جاءت هذه الدراسة مختلفة عن سابقتها في تحديد العلاقة والدور للمخططات التفصيلية في حل مشاكل الخدمات المجتمعية.

١-١١ مصطلحات الدراسة:

▪ الكثافة السكانية الإجمالية:

هي عبارة عن نسبة عدد السكان إلى مساحة المدينة.

▪ الكثافة السكانية الصافية:

هي عبارة عن النسبة بين عدد السكان إلى المناطق العمرانية السكنية.

▪ الكثافة البنائية العامة (lop)

مساحة الدور الأرضي/ مساحة الأرض.

▪ الكثافة البنائية المفصلة (top): مجمع مساحات جميع الأدوار/مساحة الأرض

▪ خط التنظيم:

هو الخط المعتدل الذي يحد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة.

▪ حد البناء:

هو الخط الذي يحد المساحة المسموح بالبناء فيها وقد يتطابق مع من خط التنظيم أو حد الطريق

أو الشارع أو حد الملكية أو يزيد عنها.

▪ مدة المشروع:

هي مدة تبدأ من مرحلة المصادقة النهائية على المشروع ووضعه موضع التنفيذ وتنتهي بالمدة

الخاصة بنهاية المشروع.

▪ الإيداع: هو قرار تصدره اللجنة المركزية بهدف إطلاع العامة ومنحهم مدة زمنية تتراوح بين

٦ أسابيع إلى ٦٠ يوم وذلك بهدف تقديم اعتراضات على المشروع المعلن في الجريدة الرسمية

والجرائد اليومية الأكثر انتشاراً (في صحيفتين على الأقل).

▪ المصادقة النهائية:

هو قرار تصدره اللجنة المركزية، بعد انتهاء مدة الإيداع للمشروع المعلن.

▪ وضع المشروع موضع التنفيذ:

قرار تصدره اللجنة المركزية بعد إقرار المصادقة النهائية على المشروع بهدف إعطاء الصلاحية

للبلديات لتنفيذ المشروع (و يسري بعد ١٥ يوم من قرار المصادقة النهائية).

الفصل الثاني: خلفية تخطيطية

(ص ١١ - ص ٤٦)

تمهيد

١-٢ التخطيط والتنظيم في قطاع غزة منذ قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية

٢-٢ مستويات التخطيط في قطاع غزة

٣-٢ لمحة تاريخية عن المخططات التفصيلية في قطاع غزة

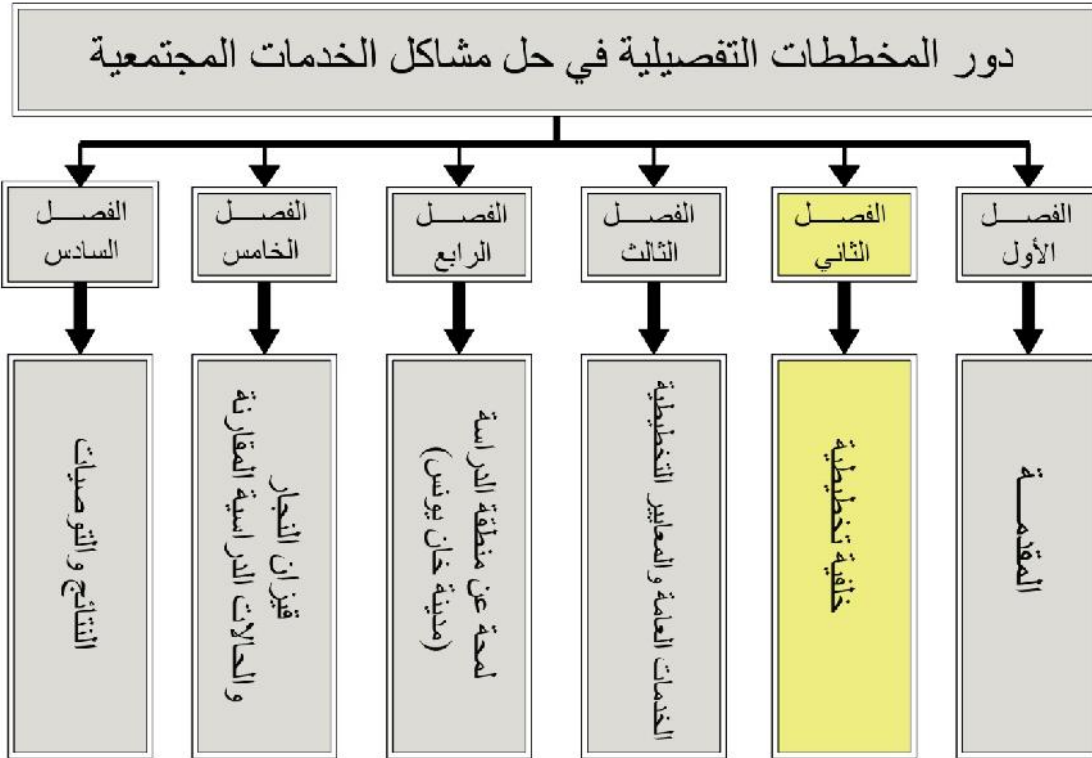
٤-٢ الأساليب التي تم بها إعداد المخططات التفصيلية في قطاع غزة

٥-٢ الخطوات الفنية لإعداد المخططات التفصيلية

٦-٢ الآثار المترتبة على عدم إعداد المخططات التفصيلية

٧-٢ تحديات ومعوقات التخطيط في قطاع غزة

الخلاصة



تمهيد

لقد جاء هذا الفصل كمقدمة تمهيدية لنقي الضوء فيه على واقع التنظيم والتخطيط في قطاع غزة، متعرفين على اهم المستويات التخطيطية من المخططات الأعلى حتى الأدنى رتبة، ابتداءً من المخطط الإقليمي فالعبر القطاعي ومن ثم التخطيط الهيكلي ثم التفصيلي ومشاريع التقسيم . ومن ثم خلفية تاريخية عن المخططات التفصيلية في قطاع غزة وبعد ذلك عرض الأسلوب الفني الذي يتم به إعداد المخططات التفصيلية، وبيان أهم الآثار المترتبة على عم إعداد المخططات التفصيلية ومن خلال هذه الخلفية التخطيطية تم الوصول لمجموعة التحديات التي تواجه عملية التخطيط في قطاع غزة

٢-١ التخطيط والتنظيم في قطاع غزة منذ قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية:

قبل قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية كان يتم العمل سواءً في فترة الاحتلال أو في فترة الحكم البريطاني بنفس القانون ألا وهو قانون تنظيم المدن رقم (٢٨) لعام ١٩٣٦ وهو القانون الموضوع من قبل البريطانيين.

أعدت سلطات الاحتلال بموجب القوانين البريطانية مشاريع هيكلية لبعض المدن في قطاع غزة والتي تتماشى مع سياسة الاحتلال الاستيطانية، وكانت هذه المشاريع في الغالب لا تلبى حاجات السكان وغير قابله للتنفيذ، هذا بالإضافة إلى أن هذه المخططات أعدت من قبل اللجنة المركزية لبناء المدن في قطاع غزة والتي كان أعضاؤها ضباط ركن للاحتلال، وكانت تحدد حدود المدن والقرى وتمنع توسعها. (كحلوت، ٢٠٠٦)

ولذلك عندما استلمت وزارة الحكم المحلي في السلطة الوطنية الفلسطينية عملية التخطيط والتنظيم العمراني في المناطق الفلسطينية وذلك منذ تأسيسها في عام 1994 ، توجب عليها إعداد مخطط هيكلية قطري يشمل المناطق الفلسطينية في قطاع غزة والضفة الغربية ويعكس الاستراتيجيات والأهداف الفلسطينية ليشكل هذا المخطط الرئيسي القاعدة القوية للمخططات الإقليمية.

وبالفعل فقد تم تقسيم المناطق الفلسطينية إلى محافظات أو أقاليم ومنها 11 إقليمياً في الضفة الغربية، وخمسة أقاليم في قطاع غزة، وقامت باستحداث العديد من البلديات والمجالس القروية ولجان المشاريع، كما قامت وزارة الحكم المحلي بإعداد وتصديق عدد من الأنظمة ذات العلاقة بأعمال التخطيط والتنظيم وهي:

- نظام الأبنية للهيئات المحلية لسنة 1996 للمناطق الواقعة داخل الحدود التنظيمية المصدقة في المدن والقرى.
- نظام أحكام الأبنية والتنظيم الواقعة خارج التنظيم لسنة 1996 .
- نظامي مجالس الخدمات المشتركة، ونظام لجان التخطيط الإقليمية. (القطب، ٢٠٠٥)

وكذلك تم اعتماد القانون الإداري رقم (79) لعام 1966 في مناطق الضفة الغربية وقانون تنظيم المدن رقم (٢٨) لعام 1936 ، وتعديلاته على مناطق القطاع.

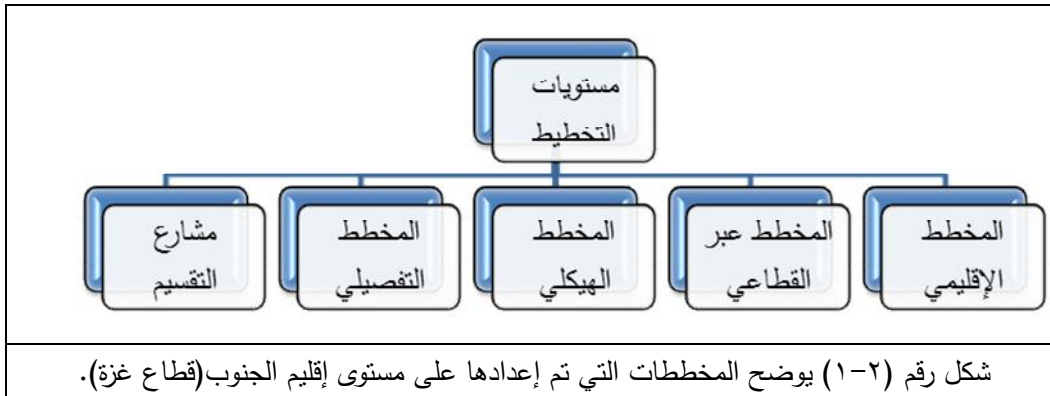
و قامت السلطة الوطنية الفلسطينية بتشكيل مجلس التنظيم الأعلى وتحديد صلاحياته بناء على قرار رئيس السلطة الوطنية، وإعادة تشكيل اللجان المركزية للتخطيط والبناء في قطاع غزة وتشكيل اللجان الإقليمية للتخطيط والبناء في جميع المحافظات ومناطق الضفة الغربية، حيث تم تشكيل ١١ لجنة وقامت بإحداث عدد من المجالس البلدية وإعطائها صلاحيات لجان التنظيم والبناء ضمن حدودها التنظيمية.

وإحداث دائرة للتخطيط والتنظيم في الوزارة وتحويلها كافة الصلاحيات المنصوص عليها في القانون (79) لسنة 1966 م.

وإحداث دوائر للتخطيط والتنظيم في كافة محافظات ومناطق الوطن للعمل على إصدار التراخيص اللازمة من جهة، وإعداد المخططات المحلية من جهة أخرى بالإضافة إلى مراقبة أعمال البناء في كل محافظة. (المرجع السابق)

٢-٢ مستويات التخطيط في قطاع غزة.

لقد تم إعداد العديد من المخططات على المستويات المختلفة لقطاع غزة والتي يوضحها الشكل رقم (٢-١) حيث كان المخطط الإقليمي على مستوى قطاع غزة، والمخطط عبر القطاعي على مستوى المحافظات، والمخطط الهيكلي على مستوى المدن والقرى، والمخطط التفصيلي على مستوى الأحياء (جزء من المدينة)، ومشاريع التقسيم أجزاء من الأحياء.



شكل رقم (١-٢) يوضح المخططات التي تم إعدادها على مستوى إقليم الجنوب (قطاع غزة).

٢-٢-١ المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية:

تعريفه:

المخطط المكاني الإقليمي هو المخطط الذي يحتوي على سياسات مكانية تحقق التنمية الاجتماعية والاقتصادية، ونظام التجمعات السكنية حسب الأهمية الإقليمية، ونظام تطوير البنية التحتية الإقليمية، وسياسات تطوير وحماية استعمالات الأراضي، والمعايير الموجهة من أجل التطوير الاقتصادي وحماية البيئة. (وزارة التخطيط، دليل مستويات التخطيط. ٢٠١٢)

وفي شباط من العام ١٩٩٨ م أنجزت وزارة التخطيط والتعاون الدولي مخططاً إقليمياً لمحافظة غزة ليكون إطاراً للعمل من عام (١٩٩٨م - ٢٠١٥م) ولم يصادق على المخطط رسمياً ولكن تم استخدامه في كثير من الأحيان.

مع اندلاع انتفاضة الأقصى والتغيرات التي حدثت نتيجة الاعتداءات الإسرائيلية والإجراءات التعسفية التي قامت بها إسرائيل أدى ذلك إلى إعادة النظر في المخطط الإقليمي المقترح وتعديله وتصديقه حسب الأصول، وللقيام بذلك تم تشكيل فريق وطني من الوزارات والمؤسسات الوطنية الرسمية ذات العلاقة وتمت المصادقة المؤقتة على المخطط الإقليمي (٢٠٠٥م - ٢٠١٥م) من قبل لجنة التنظيم الأعلى لمدة سنة تبدأ من أغسطس ٢٠٠٥ على أن تكلف الإدارة العامة للتخطيط في وزارة الحكم المحلي، والإدارة العامة للتخطيط المكاني في وزارة التخطيط وبمشاركة جميع الوزارات والمؤسسات ذات العلاقة بعمل مخططات قطاعية تفصيلية وإقراره خلال سنة من تاريخ المصادقة. وتم تشكيل لجنة من الوزارتين المكلفتين لإتمام العمل في تعديل وإنجاز المخطط الإقليمي وإعداده للمصادقة النهائية وأثناء العمل قامت القوات الإسرائيلية بقصف وزارة التخطيط في يوليو ٢٠٠٦م مما عطل العمل ما استدعى تأجيله عام ينتهي في سبتمبر ٢٠٠٧م على أن يتم إعداد النظام الخاص به قبل هذا التاريخ. ولكن حتى اللحظة لم يتم إعداده. (البغدادي، ٢٠١٠)

• أهدافه:

- الهدف الرئيسي:

الغرض الرئيسي من المخطط الإقليمي هو إيجاد إطار عام لاستعمالات الأراضي المختلفة في المحافظات الجنوبية (قطاع غزة) مرفقاً بالتوصيات والأنظمة من أجل ضمان الاستعمال الأمثل للأرض مع إبراز الحاجة إلى حماية الأراضي ذات الأهمية الإقليمية والوطنية، وتوفير الاحتياجات السكانية من بنية تحتية وإسكان وخدمات عامة وتنمية الصناعة والتجارة وغيرها. (المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية، ٢٠٠٥-٢٠٢٠)

- الأهداف الفرعية:

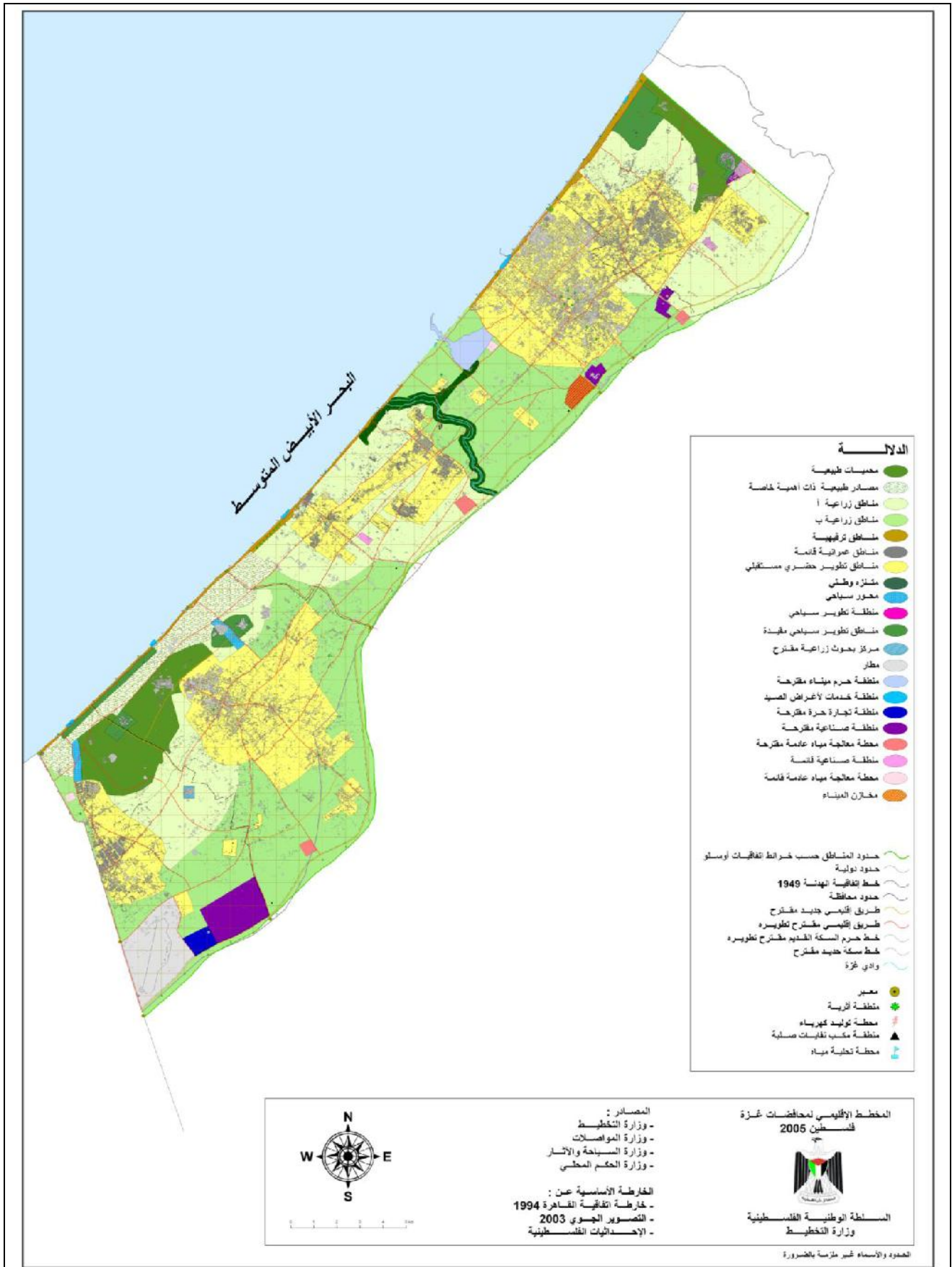
- ١- توفير مخطط لاستخدامات الأراضي في محافظات غزة.
- ٢- توفير معلومات أساسية لاستخدامها في المفاوضات بين منظمة التحرير الفلسطينية والحكومة الإسرائيلية.
- ٣- وضع خطوط عريضة من أجل التخطيط والسيطرة على استخدامات الأراضي في الشئون الوطنية و الإقليمية الهامة.
- ٤- وضع الخطوط العريضة للتوجهات وأولويات المشاريع وبرامج الاستثمار في المستقبل.

٥- وضع الأسس لإعداد خطة وطنية، وصياغة السياسات الوزارية المتداخلة. (المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية، فبراير ١٩٩٨).

كما يهدف المخطط الإقليمي إلى تحقيق برامج التنمية الوطنية الإقليمية التالية:

- تحقيق التوازن في استخدامات الأراضي بما يكفل توفير المواقع والمساحات الكافية واللازمة لتنفيذ برامج التنمية في المجالات التنموية المختلفة.
 - حماية المصادر والثروات الطبيعية وعناصر التنمية الاقتصادية الأخرى.
 - حماية البيئة والمحافظة في التنمية المستدامة.
 - توزيع التدرج الإقليمي للتنمية الحضرية من واقع الأدوار الوظيفية لكل منها والظروف الاقتصادية التي تتميز بها.
 - حماية الأراضي الزراعية المتميزة بإنتاجها.
 - حماية المواقع الأثرية والسياحية والبيئية. (المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية، ٢٠٠٥-٢٠٢٠).
- **الإطار الزمني:** يجب أن يكون التخطيط الإقليمي طويل المدى لأنه مخطط استراتيجي من حيث محاولته تحليل التأثيرات بعيدة المدى للنمو في مناطق أكبر ولهذا السبب تم اختيار أفق التخطيط بعيد المدى لمدة ١٥ عاماً. (دليل مستويات التخطيط، ٢٠١٢)
- **علاقة المخطط الإقليمي بالمخططات الأخرى:**

- استناداً إلى المادة (٥) من النظام (تغلب أحكامه على أية أحكام وضعت بشأن تخطيط وتنظيم أية منطقة محلية واقعة ضمن حدوده) واستناداً إلى المادة (١٠)، يراعى عند إعداد أي من المخططات الهيكلية لأية منطقة واقعة ضمن حدود هذا المخطط ما يلي:
- توافق أحكام وأهداف المخطط الهيكلي مع الأهداف العامة لهذا المخطط والأهداف الخاصة لكل قطاع من قطاعات استعمال الأراضي.
 - تغليب أحكام هذا المخطط على أية أحكام لمشروع تنظيمي محلي هيكلياً كان أم قطاعياً (نظام المخطط الإقليمي المعدل، ٢٠٠٨). شكل رقم (٢-٢) يوضح المخطط الإقليمي.



شكل رقم (٢-٢) : يوضح المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية

المصدر: وزارة التخطيط، ٢٠٠٥

٢-٢-٢ المخطط عبر القطاعي:

• تعريفه:

هو مخطط استعمالات أراضي على مستوى المحافظة ويعتبر المخطط عبر القطاعي مرحلة وسطية بين التخطيط الإقليمي والهيكلية وقد تم حالياً إعداد المخطط عبر القطاعي لمحافظة خانيونس.

• أهدافه:

- الهدف الرئيسي:

- مخطط استعمالات الأراضي على مستوى المحافظة.
- نظام يحدد الشروط القانونية والتنظيمية الواجب الالتزام بها عند الشروع في إعداد مخططات هيكلية للبلديات الواقعة ضمن حدود المحافظة (المخطط القطاعي لمحافظة خانيونس، ٢٠٠٩).

- الأهداف الفرعية:

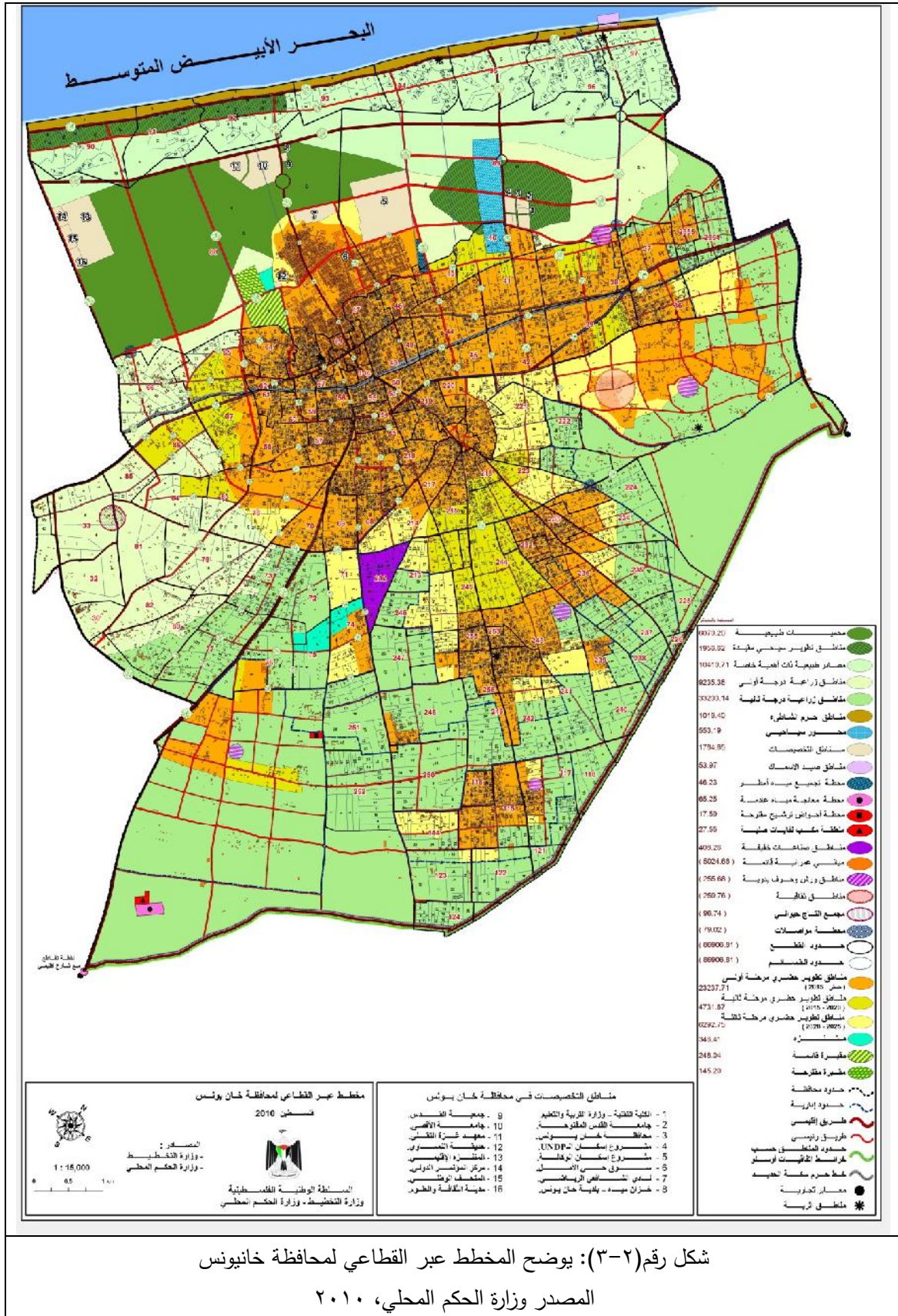
- تحقيق التوازن في استخدامات الأراضي بما يكفل توفير المواقع والمساحات الكافية واللازمة لتنفيذ برامج التنمية في المجالات التنموية المختلفة.
- حماية المصادر والثروات الطبيعية وعناصر التنمية الاقتصادية الأخرى.
- حماية البيئة والمحافظة على التنمية المستدامة.
- توزيع التدرج الإقليمي للتنمية الحضرية من واقع الأدوار الوظيفية لكل منها والظروف الاقتصادية التي تتميز بها.
- حماية الأراضي الزراعية المتميزة بإنتاجها الزراعي الجيد.
- إضفاء الحماية على المواقع الأثرية والسياحية والبيئية المميزة. (نظام المشروع عبر القطاعي لمحافظة خانيونس-٢٠١٠-٢٠٢٥، ٢٠١٠).

• الإطار الزمني:

يتم التخطيط لهذا المستوى على المدى البعيد لـ ١٥ عام مقسمة على ثلاث مراحل، كل مرحلة ٥ أعوام.

• علاقة المخطط عبر القطاعي بالمخططات الأخرى:

المخطط عبر القطاعي هو مخطط يشكل حلقة ربط بين المخطط الإقليمي و المخططات الهيكلية، بهدف تنفيذ سياسات و استراتيجيات المخطط الإقليمي، و يرفق معه مخطط استعمالات أراضي لجميع القطاعات، و نظام (بحيث تكون أحكامه منسجمة مع المخطط الإقليم)، و يعتبر ملزماً للمخططات الهيكلية (دليل مستويات التخطيط، ٢٠١٢). شكل رقم (٢-٣)



شكل رقم (٢-٣): بوض المخطط عبر القطاعي لمحافظة خان يونس

المصدر: وزارة الحكم المحلي، ٢٠١٠

٢-٣ مخططات التنظيم الهيكلية المحلية.

• **تعريفه:** هو المخطط المعد لمجال تنظيم مدينة أو منطقة إقليمية والذي يكون الغرض منه بيان الخطة العامة لاستعمالات الأراضي وتنظيم شبكات الطرق الرئيسية، والمرفق به الأحكام القانونية الشارحة للاستعمالات المختلفة للأراضي، والذي حاز الصفة القانونية النهائية بالمصادقة عليه حسب الأصول. (نظام بشأن المخططات الهيكلية والتفصيلية ومشروعات التقسيم، ١٩٩٦)

كما يعبر عن أنظمة اجتماعية واقتصادية وعمرانية وبيئية وغيرها مؤثرة ومتأثرة، تُؤخذ بعين الاعتبار عند وضع برنامج التخطيط مثل توزيع السكان وأنشطتهم المختلفة وتنظيم العلاقات فيما بينهم. (دليل التخطيط الفيزيائي، ٢٠١٠)

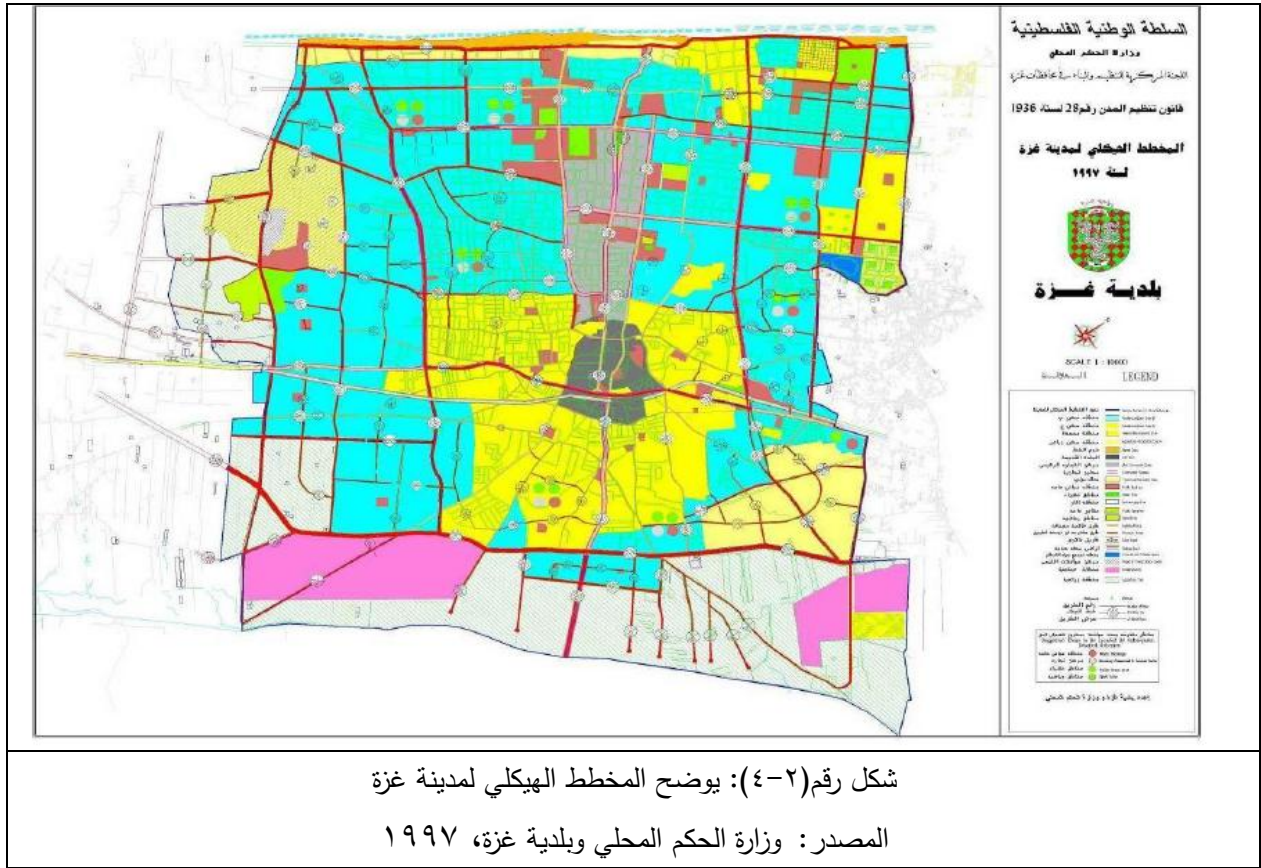
• أهدافه:

يهدف المخطط الهيكلية إلى ما يلي:

١. توجيه عمليات التوسع العمراني موضعاً الاستعمالات الرئيسية للأراضي السكنية والتجارية والصناعية مع الحفاظ على النواحي الجمالية للمدينة.
٢. توفير بيئة سكنية صحية آمنة تؤدي وظيفتها بالكامل مع توفير مساحات كافية في مواقع مناسبة للاستعمالات المختلفة.
٣. تطوير الخدمات الأساسية بما يتناسب مع زيادة السكان.
٤. إعداد شبكة رئيسية من الطرق ذات كفاءة عالية ومريحة وربطها بداخل المدينة وخارجها ومحيطها.
٥. حماية المصادر الطبيعية داخل المدينة من مياه جوفية ومناطق خضراء وأراضي زراعية والمحافظة على عدم تلوث مياه البحر وعدم تآكل تربة الشاطئ.
٦. تحديد أولويات لاستعمال المياه العذبة في المدينة.
٧. وضع نظام صرف صحي للمياه العادمة وإعادة استخدامها للأغراض الزراعية.
٨. تجميع مياه الأمطار وتصريفها والاستفادة منها.
٩. جمع النفايات الصلبة وغيرها وكيفية الانتفاع بها. (المشروع الهيكلية لمدينة جباليا، ٢٠٠٠).

• الإطار الزمني:

تتراوح فترة المشروع الهيكلية من ٥ إلى ١٥ سنة (نظام المشروع الهيكلية لمدينة جباليا، ٢٠٠٠).
شكل رقم (٢-٤) يوضح المخطط الهيكلية المعتمد لمدينة غزة.



٢-٤-٢ مخطط التنظيم التفصيلي:

• **تعريفه:** هو المخطط المعد لجزء أو أكثر من الأراضي الواقعة داخل المجال التنظيمي لمدينة أو منطقة إقليمية والمتضمن وضع الخطة أو الخط التفصيلية لاستعمالات الأراضي، شبكات الطرق، والخدمات العامة لمنطقة التخطيط والأحكام القانونية الشارحة للتخصيصات المختلفة للأراضي والمتخذة أساساً لتحديد نوع استخدام الأراضي وشروط الإشغال المختلفة والذي حاز الصفة القانونية النهائية للمصادقة عليه حسب الأصول. (نظام بشأن المخططات الهيكلية والتفصيلية ومشروعات التقسيم، ١٩٩٦).

وترى الباحثة أن المخطط التفصيلي هو ذلك المخطط الذي يعد لجزء من المدينة غير منفصلاً عن كلها، مهتماً بتحديد استعمالات الأراضي بأحياء المدينة بشكل تفصيلي، مقترحات ضوابط تقسيمات قطع الأراضي والكثافات السكانية والبنائية وشروط ونظم البناء على قطع الأراضي وعروض الطرق والأرصفة وممرات المشاة وأماكن انتظار السيارات ومواقع ومساحات أراضي الخدمات العامة ومسارات خطوط المرافق، مترجماً بذلك سياسات الدولة في خططها التنموية.

- **أهداف المخطط التفصيلي:** يهدف المخطط التفصيلي إلى التالي:
 - تحديد وحل جميع المشاكل الموجودة في منطقة التخطيط مع التأكيد على وضع استراتيجية لتوعية المواطن و تعريفه بواجباته الدينية والوطنية والأخلاقية اتجاه المكان الذي يعيش فيه للمحافظة عليه.
 - التعرف على نمو واحتياجات منطقة التخطيط من مساكن وشوارع ومراكز تجارية وخدمات ومرافق، وتوزيع هذه المعلومات على مستوى المدينة ، وتوفير الراحة والخدمات لجميع السكان وتسهيل الأعمال المتوفرة في المنطقة.
 - توجيه عمليات التوسع العمراني في المدن موضحاً الاستعمالات الرئيسية للأراضي السكنية والتجارية والصناعية مع الحفاظ على النواحي الجمالية للمدينة.
 - توفير بيئة سكنية صحية آمنة تؤدي وظيفتها بالكامل مع توفير مساحات كافية في مواقع مناسبة للاستعمالات المختلفة. (المخطط التفصيلي (zone1) بلدية الزوايدة، ٢٠١١)
 - إزالة العمومية عن المخططات الهيكلية والنظر إلى سطح الأرض من نقطة أقرب تظهر الكثير من التفاصيل التي لا يظهرها المخطط الهيكلي إذ انه مخطط استعمالات أراضي فقط.
 - تحديد خطوط البناء والارتداد.
 - تحديد ودراسة موارد المياه.
 - تحديد المناطق الجائز والمحظور فيها تعاطي بعض الحرف أو الصناعات الخاصة أو المناطق المحتفظ بها للسكن أو لأية مقاصد أخرى.
 - تحديد المساحات العمومية والخصوصية.
 - الاحتفاظ بأراض كمواقع للمطارات.
 - الاحتفاظ بأرض للمقابر.(قانون تنظيم المدن رقم ٢٨ لسنة ١٩٣٦ مادة ١٢)
 - تقسيم الأراضي إلى مناطق بناء ومواقع بناء.
 - تخصيص أرض للمقاصد العامة على اختلاف أنواعها بما في ذلك الطرق والمساحات والجنائن والمدارس وأماكن العبادة والملاعب ومواقف السيارات والمطارات والأسواق والمسالك والمقابر.
 - منع وتنظيم ومراقبة إلقاء النفايات والقمامات والتصرف بها.
 - دراسة أعمدة الإنارة والتتوير.
 - تقرير مواقع الأبنية المخصصة لمقاصد خاصة وتخطيط المناطق الخاضعة لشروط مقيدة.
 - المحافظة على المواقع ذات الأهمية الأثرية أو الجميلة أو الأماكن المستعملة للعبادة أو المقابر أو الأماكن التي لها حرمة دينية.
 - إبطال المناطق المزدهمة والمكتنزة بالسكان وإعادة إنشائها.
 - مراقبة حجم المباني وارتفاعها وشكلها وهندستها ومظهرها الخارجي.
 - المحافظة على الأشجار. (قانون تنظيم المدن رقم ٢٨ لسنة ١٩٣٦ مادة ١٤)

- تخصيص قطع أراض إلى أي مالك أخذت أرضه في سبيل المشروع.
- تخويل صلاحيات خاصة للجنة المحلية أو لأية هيئة أخرى مسئولة من أجل تنفيذ غايات المشروع العمومية.

- أية شروط خصوصية لأجل ممارسة هذه الصلاحيات فيما يتعلق بالإعلانات والإخطارات وخلافها
- نفقات المشروع وأية أحكام بشأن تحصيل ضريبة التحسين (الشرفية) عن الأرض التي سترتفع قيمتها من جراء تنفيذ المشروع. (المرجع السابق)

الفترة الزمنية لصلاحيات المخطط التفصيلي تمتد من ثلاث إلى خمس سنوات ويجب على البلدية بعدها إجراء مسح ميداني وتعديل المخطط التفصيلي أو تغييره بالكامل حسب ما تقتضيه المصلحة. (دليل مستويات التخطيط، ٢٠١٢)

• الجهة المسؤولة عن الإعداد:

للبلديات والمجالس القروية من تلقاء نفسها أو بناءً على تكليف من اللجنة المركزية أن تشرع في إعداد مشروعات التنظيم والبناء العمراني التفصيلية لمنطقة التنظيم التي وضع فيها مشروع التنظيم والبناء العمراني العام موضع التنفيذ وذلك وفقاً لجداول أولويات التنفيذ. (مادة ٤٢)، مشروع قانون التنظيم والبناء، ٢٠٠٣)

وإن تخلفت اللجنة المحلية عن إعداد مشروع التنظيم التفصيلي في مدة تزيد على ستين يوماً من تاريخ تكليفها بذلك من اللجنة المركزية فلأخيرة أن تعد مشروع من تلقاء نفسها. (مادة ٤٣)، مشروع قانون التنظيم والبناء، ٢٠٠٣.

• الجهة المسؤولة عن التنفيذ

البلدية هي الجهة المسؤولة عن تنفيذ ومراقبة تنفيذ تلك المخططات

• علاقة المخطط التفصيلي بالمخططات الأخرى:

❖ علاقة المخطط التفصيلي بالمخططات الأعلى رتبة (المخططات الهيكلية):

يتم الالتزام عند إعداد المخطط التفصيلي بالقوانين والأنظمة واستعمالات الأراضي المعتمدة ضمن المخطط الهيكلية لتلك المدينة، أو تغييرها إذا اقتضت الحاجة ذلك

❖ علاقة المخطط التفصيلي بالمخططات الأدنى رتبة (مشاريع التقسيم):

على مشاريع التقسيم الالتزام بما جاء في المخطط التفصيلي إذ يعتبر المخطط التفصيلي هو المرجعية الأساسية لمشاريع التقسيم، ولا يجوز مخالفته. (وزارة التخطيط، دليل مستويات التخطيط، ٢٠١٢)

٢-٢-٥ مشاريع التقسيم لغايات السكن

• تعريفها:

هي المخطط التطبيقي المعد بمعرفة مالك العقار أو من يمثله لتنفيذ خطة استعمال قسيمة أو جزء من قسيمة أو مجموعة قسائم من الأراضي الواقعة ضمن المجال التنظيمي لمدينة أو منطقة إقليمية، و الأحكام القانونية الخاصة به و المتضمنة تحديد الشروط التنظيمية و القانونية الخاصة بالإشغالات المختلفة و المتخذة أساساً لمنح رخص البناء و رخص تعاطي الحرف و الصناعات، و الذي حاز الصفة القانونية النهائية حسب الأصول (نظام بشأن المخططات الهيكلية والتفصيلية ومشروعات التقسيم، ١٩٩٦).

إن مشروع التقسيم هو مخطط تنفيذي للمخطط التفصيلي وينظر إلى الموقع عن قرب ويكون بمقياس رسم صغير من (١:٥٠٠ إلى ١:١٠٠٠) ويقوم به أصحاب الأراضي أو البلديات. (دليل مستويات التخطيط، ٢٠١٢)

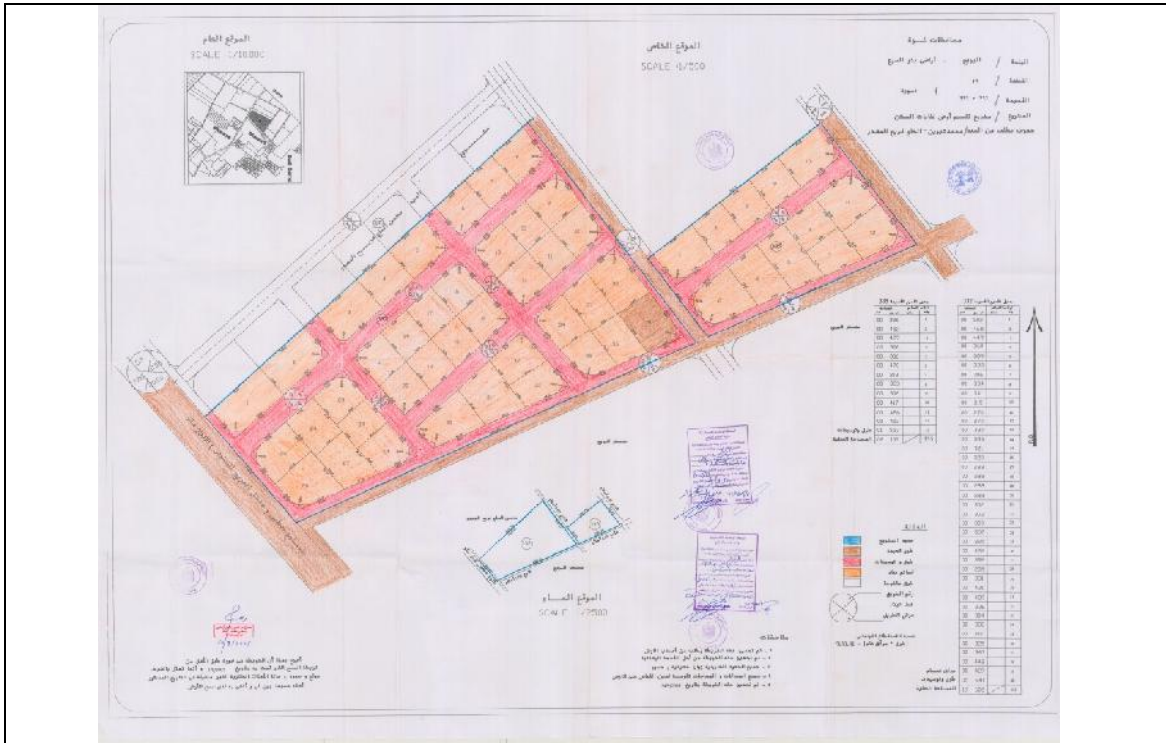
• أهدافه:

تطبيق و تنفيذ المخططات الهيكلية و التفصيلية لمناطق التنظيم مع منع العشوائيات السكنية، و إخراج مناطق تنظيمية مخططة حسب المعايير التخطيطية و كذلك مساعدة البلدية لتقديم خدمات أفضل من خلال مساهمة مشاريع التقسيم في تطوير مناطق التنظيم.

• الإطار الزمني:

مدة صلاحية مخططات الموقع العام والرفع المساحي الصادرة عن دائرة المساحة سنة واحدة قابلة للتجديد لسنوات أخرى، ويتم التجديد بمعرفة الدائرة ولا يتم ذلك إلا بعد التأكد من عدم حدوث مستجدات تنظيمية من شأنها التأثير في المعطيات الفنية المتخذة أساساً للطلب (المادة ١٢)، قانون تنظيم المدن رقم (٢٨)، ١٩٣٦).

المرجعية الأساسية لمشروع التقسيم هو المخطط التفصيلي (المشروع الهيكلية لمدينة جباليا، ٢٠٠٠). شكل (٢-٥) يوضح مشروع تقسيم في القسيمة رقم (٣٣٢، ٣٣٥) من القطعة رقم (١٣) في مدينة البريج.



شكل رقم (٢-٥): يوضح مشروع تقسيم في القسيمة رقم (٣٣٥، ٣٣٢) من القطعة رقم (١٣)، البريج. المصدر وزارة الحكم المحلي، بلدية البريج، ٢٠٠٤

٢-٣ لمحة تاريخية عن المخططات التفصيلية في قطاع غزة: ٢-٣-١ في فترة الإدارة المصرية:

لقد وضعت أول المخططات التفصيلية في قطاع غزة في فترة الإدارة المصرية من (١٩٤٨ إلى ١٩٦٧) حيث تم إعداد مخطط تفصيلي لمنطقة غزة الجديدة في العام ١٩٥٧ والتي تعرف حالياً بالرمال الشمالي والجنوبي شكل رقم (٢-٦) ، وتعتبر تلك المناطق بسبب ذلك المخطط من المناطق الأكثر تنظيماً في مدينة غزة (المغني، ٢٠٠٦).



شكل رقم (٢-٦) يوضح مخطط الرمال الشمالي والجنوبي (غزة الجديدة) المصدر: وزارة الحكم المحلي، الإدارة العامة للهندسة والتنظيم والتخطيط

٢-٣-٢ فترة الاحتلال الإسرائيلي: من (١٩٦٧ إلى ١٩٩٤)

أما في فترة الاحتلال الإسرائيلي، فقد وضعت العديد من المخططات التفصيلية والتي هدفت بالدرجة الأولى لخدمة الاحتلال حيث اعتمدت هذه المخططات على التخطيط الشبكي للشوارع وذلك للقبض على المقاومين بكل سهولة وكان الهدف من تلك المشاريع هي ترحيل اللاجئين من مخيمات اللاجئين ومن ثم نسيان القضية، مثل مخطط تفصيلي لمنطقة الشيخ رضوان في مدينة غزة شكل (٢-٧)، ومخطط تفصيلي تل السلطان في مدينة رفح.



شكل رقم (٢-٧) يوضح مخطط الشيخ رضوان في فترة الاحتلال الإسرائيلي

المصدر: بدوي، ١٩٩٩

٢-٣-٣ السلطة الوطنية الفلسطينية:

ومع قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية في العام ١٩٩٤ تم وضع مخططات هيكلية لجميع مدن قطاع غزة، على أن تسرع البلديات بإعداد المخططات التفصيلية، إلا أن نسبة ضئيلة جداً من البلديات التي قامت بإعداد المخططات التفصيلية ويوضح الجدول (٢-١) المخططات التفصيلية التي تم اعتمادها في قطاع غزة.

ومن الجدول التالي نلاحظ أن نسبة المناطق التي تم إعداد مخططات تفصيلية لها على مستوى قطاع غزة تقدر بـ ١٦% من مساحة قطاع غزة، مما يدل على قصور في إعداد المخططات التفصيلية.

جدول (٢-١) : يوضح المخططات التفصيلية التي تم إعدادها لمناطق مختلفة من قطاع غزة
المصدر: وزارة الحكم المحلي بتصريف

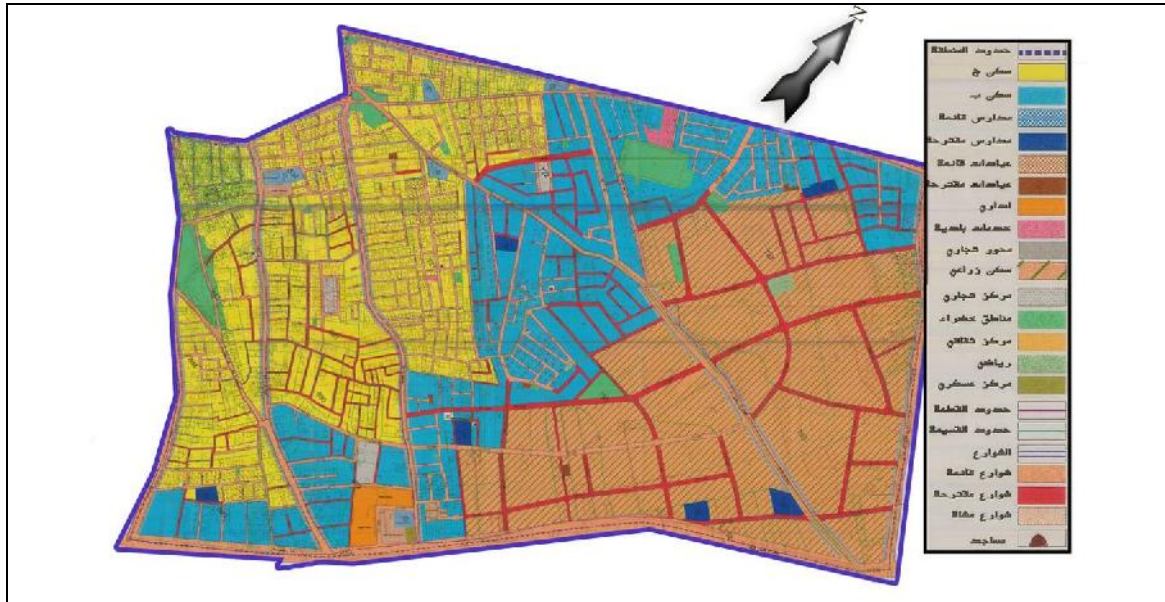
المنطقة	رقم المنطقة	المخطط التفصيلي	المساحة (دونم)	النسبة من المدينة
زفة	55156	منطقة الدرج- حي بني عامر	146.719	0.27%
		التفاح الشرقي منطقة رقم (٨)	4181.183	7.60%
		التفاح الغربي والزرقاء	3756	6.80%
		المنطقة الساحلية	2400	4.40%
		منطقة الجديدة الشرقية	3210	5.82%
		جزء من الجديدة والتركان	299.5	0.54%
		منطقة التركان	3210	5.82%
		منطقة تل الهوا - منطقة رقم	3355	6.1
		منطقة الصبرة وجزء من الزيتون	3344	6.1
		منطقة رقم (٥) الزيتون	5290	9.6
		منطقة رقم (٦)	3189	5.8
إجمالي المساحة التي تم إعداد مخطط تفصيلي لها من مساحة			32381.4	59%
خانيونس	53803	حي معن	1494	2.78
		مركز المدينة	292	0.543
		قيزان النجار	3000	5.58
		حي الأمل	831.5	1.55
		حي جورت اللوت	1508	2.80
		المحطة	1483.4	2.8
		السطر	3542	6.58
		البطن السمين	1409	2.62
		إجمالي المساحة التي تم إعداد مخطط تفصيلي لها من مساحة		
جباليا	17897	جباليا الغربية (منطقة رقم	2077.8	11.610
		حواكير قبلي وأرض سرداح	223.43	1.248
		إجمالي المساحة التي تم إعداد مخطط تفصيلي لها من مساحة		
النصيرات	9755	منطقة أبو سليم الغربية	488.277	5.01
إجمالي المساحة التي تم إعداد مخطط تفصيلي لها من مساحة			488.277	5.01
بني سهيلا	5170	حي الظلال	490.422	9.49
		حي الأنصار	482.016	9.32
إجمالي المساحة التي تم إعداد مخطط تفصيلي لها من مساحة			972.44	18.81
رفح	30500	حي الجنينة	1447	4.74
		المنطقة التجارية بحي السلام	148.838	0.49
		الحي الإداري	1678	5.50
		حي السلام	3232	10.60
		خربة العدس	742	2.43
		إجمالي المساحة التي تم إعداد مخطط تفصيلي لها من مساحة		

٢-٤ الأساليب التي تم بها إعداد المخططات التفصيلية في قطاع غزة:

لقد انقسم التخطيط التفصيلي للمناطق في قطاع غزة إلى أسلوبين مما يعكس عدم التعاون بين المؤسسات التخطيطية المختلفة في قطاع غزة وعدم وجود أنظمة وقوانين وأدلة تحكم وتوحد العملية التخطيطية.

الأسلوب الأول: وهو الأسلوب العام والمتبع في معظم بلديات قطاع غزة حيث تقوم البلدية بإعداد مخطط تفصيلي للمنطقة دون إعداد تقرير فني لها يعكس الوضع الاجتماعي والاقتصادي والفيزيائي للمنطقة، ويعتبر مدى نجاح تطبيق تلك المخططات ضعيف والاعتراضات الواردة عليها كثيرة، وتجهل تلك المخططات المشاركة المجتمعية إلا في فترة الاعتراضات.

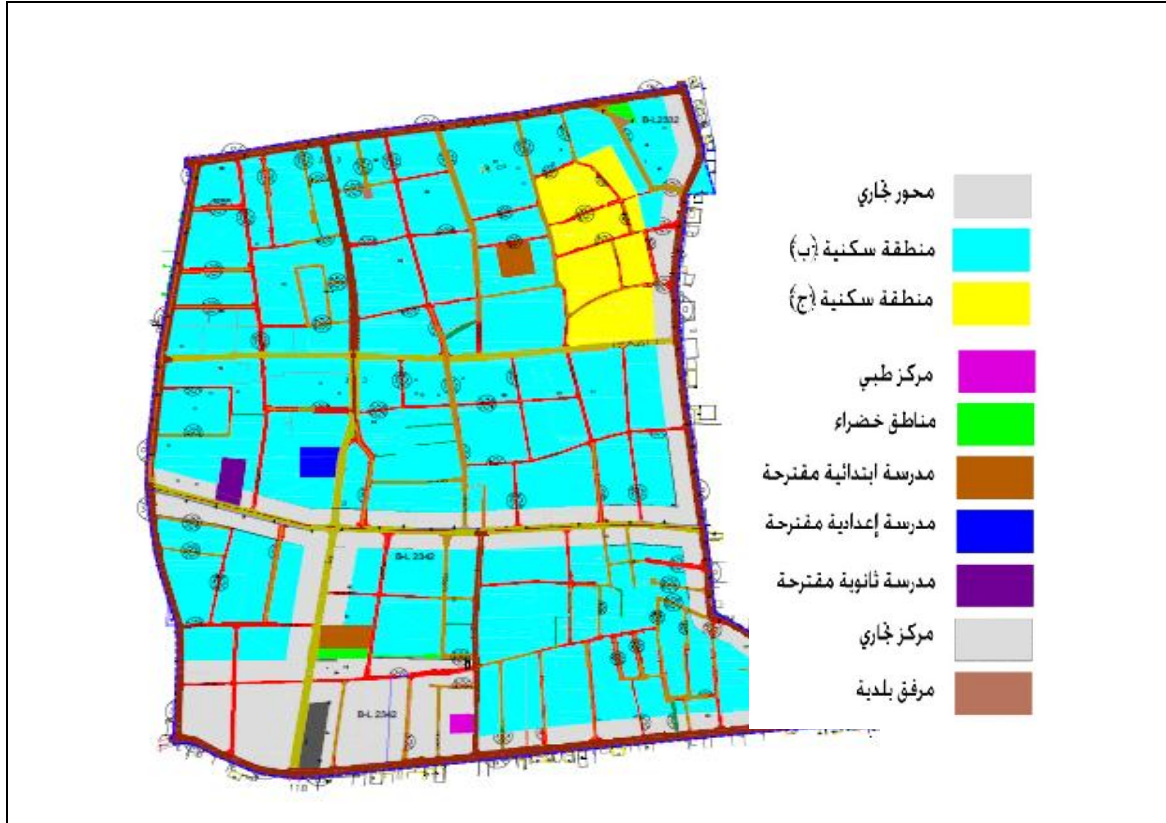
مثال على ذلك المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (٨) التفاح الشرقي، شكل رقم (٢-٨)



شكل رقم (٢-٨) يوضح مخطط التفصيلي التفاح الشرقي (منطقة رقم ٨) غزة

المصدر: وزارة الحكم المحلي، الإدارة العامة للهندسة والتنظيم والتخطيط، ٢٠٠١

الأسلوب الثاني: وهو الأسلوب الحديث في إعداد المخططات التفصيلية والتي بدأت البلديات العمل به منذ العام ٢٠٠٩ حيث يتم إعداد تقرير مفصل (سيتم الحديث عنه في الفصل الخامس، من خلال دراسة المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار) كما سيأتي ذكره عن منطقة التخطيط سواء على مستوى المدينة أو المنطقة التخطيطية، ويعتبر المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (١) في مدينة الزوايدة كمثال على ذلك شكل (٢-٩)



شكل رقم (٢-٩) يوضح المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (١) في مدينة الزوايدة
المصدر: المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (١) - بلدية الزوايدة وزارة الحكم المحلي، ٢٠١٠

٥-٢ الخطوات الفنية لإعداد المخططات التفصيلية:

يمكن تقسيم الخطوات الفنية لإعداد المخططات التفصيلية إلى سبعة مراحل كما يوضحها

الشكل رقم (٢-١٠) وهي كالتالي:

١-٥-٢ المرحلة التحضيرية (التمهيدية):

- التعرف على المدينة ككل والمنطقة التخطيطية من خلال التجول على الأقدام أو بالسيارة.
- إعداد مقابلات مع المسؤولين والجهاز الفني والإداري بالبلدية ومجالس الأحياء والسماع إلى أهم المشاكل والمقترحات التي يرونها للمنطقة.
- تحضير تصوير جوي حديث يعرض الحركة الفيزيائية على منطقة الدراسة، أو إعداد رفع مساحي لمنطقة التخطيط.
- يتم تقسيم البلدية إلى أحياء ممكن أن يكون تقسيمها إداريا أو فيزيائيا أو اجتماعيا أو سكانيا ، "وتكمن أهمية تقسيم المدينة إلى مناطق تخطيطية في سهولة توزيع مراكز الخدمات بمستوياتها المختلفة". (دليل إعداد وتحديث المخططات الهيكلية للمدن. الرياض، ١٤٢٦)



الإعلان في الصحف أو في المساجد والمناطق العامة في منطقة التخطيط بأن البلدية تقوم بإعداد مخططات في تلك المنطقة، مع تنبه المواطنين بإحضار ملكياتهم والقسم الرضائية بينهم إلى البلدية. حيث أنه حسب القانون يجب أن تنشر إعلاناً في صحيفتين محليتين يوميتين يبين فيه أن مشروع التنظيم وبناء عمراني تفصيلي لتلك المنطقة هو في دور الإعداد وعليها أن تصنع الشروط اللازمة لإصدار رخص البناء في تلك المنطقة خلال المدة التي يجري فيها إعداد المشروع. (مادة (٤٤)، قانون التنظيم والبناء، ٢٠٠٣).

■ إعداد وتجهيز فريق ومكان العمل.

■ إعداد ورش عمل مع سكان المنطقة والتحاوور والتشاوور معهم بخصوص حاجاتهم ومتطلباتهم وتوقعاتهم والمشاكل التي يعانون منها في تلك المنطقة.

■ يتم توقيع القطع و القسائم و الملكيات والشوارع المعتمدة ضمن المخطط الهيكلي للمدينة مع توضيح ما تم تنفيذه أو لم يتم تنفيذه من تلك الشوارع على الرفع المساحي أو التصوير الجوي الحديث، لأنه كما سبق وأن ذكرنا أن المخطط الهيكلي هو مرجعية المخطط التفصيلي، (سكيك، ٢٠٠٩).

٢-٥-٢ مرحلة جمع البيانات

في المخطط التفصيلي لأي منطقة سكنية لا يمكن أن أتناول منطقة الدراسة بجمع وتحليل للبيانات بشكل منفصل إذ أنه لا بد وأن يكون هناك جزء من هذه البيانات عن المدينة بشكل عام

ولهذا يتم جمع بيانات عن المدينة بشكل عام، وعن منطقة الدراسة بشكل مفصل وهذا ملخص للبيانات التي نحتاجها لإعداد مخطط تفصيلي.

البيانات الخاصة بالمدينة:

الموقع الجغرافي والمساحة، التضاريس، مياه الأمطار، النشأة التاريخية، الأحياء، السكان والإسكان، الخدمات العامة من (التعليم، الصحة، السياحة، الخدمات المجتمعية، المناطق الترفيهية، المناطق الخضراء والمفتوحة....الخ)، البنية التحتية من (شبكة الصرف الصحي، المياه، الكهرباء، الوقود....الخ)، النفايات الصلبة، القطاعات الاقتصادية، الطرق والمواصلات، ومن ثم يتم التعرف من خلال تلك البيانات على أهم مشاكل واحتياجات المدينة بشكل عام. (مخطط zone(1) الزوايدة، ٢٠١٠)

البيانات الخاصة بمنطقة المخطط التفصيلي:

- الدراسات العمرانية (الطبيعية)
 - الدراسات السكانية (الاجتماعية)
 - الدراسات الاقتصادية.
 - دراسات الإسكان والخدمات العامة.
- أولاً: الدراسات الطبيعية لموقع المنطقة:
- دراسات الموقع.

١. مظاهر السطح.

يعتني هذا الجزء بدراسة الأشكال التضاريسية من مرتفعات ومنخفضات وجبال وهضاب وتلال ووديان وسهول ومنحدرات وأنهار وبحار، فلمظاهر السطح دور في تشكيل الكتلة العمرانية.

٢. دراسات التربة.

تعتبر التربة الركيزة الأساسية للبناء والطرق والأنظمة الإنسانية والاقتصادية بصورها المختلفة زراعية أو صناعية.

٣. الظروف المناخية.

يعتبر المناخ من أهم العناصر القهرية التي تواجه الحياة في المدن، ومن أهم العناصر المناخية المؤثرة على تخطيط المدينة ما يلي:

- الحرارة وسطوع الشمس.
- الرطوبة وكمية الأمطار والرياح.

٤. التلوث البيئي.

يعتبر التلوث ظاهرة من أخطر الظواهر التي انتشرت في العصر الحديث والتي يجب التعرف على مواقعها ومعالجتها ومن أنواع التلوث:

- التلوث الجوي، الناتج من المصانع والمعامل الكيميائية والمحاجر وعوادم السيارات، قنوات الصرف الصحي.
 - تلوث التربة، الناتج من المخلفات السائلة للمصانع، مياه الصرف الزراعي، البقع الزيتية، النفايات الصلبة والصرف الصحي.
 - التلوث السمعي: أما ما يسمى بالضوضاء إذ يجب دراسة كل مصادر الضوضاء سواء الناتج عن حركة المركبات أو المصانع أو التزاحم أو الأسواق والمناسبات ومعالجتها.
٥. الثروات الطبيعية.

يمكن الاستفادة من الثروات الطبيعية في زاويتين سواء كانت استفادة اقتصادية أو مظهر جمالي طبيعي (حسن، ١٩٩٢)

▪ دراسات الهيكل العمراني: وتشمل الدراسات التالية:

١. دراسة التطور العمراني للمدينة

حيث يتم من خلالها التعرف على العوامل التي أثرت في اتجاه نمو وشكل المدينة خلال فترات زمنية متعاقبة فيتم توضيح الكتلة العمرانية في كل مرحلة من مراحل التطور ويمكن تقسيمها إلى ثلاث أو أربع مراحل. (دليل إعداد وتحديث المخططات الهيكلية للمدن. الرياض، ١٤٢٦).

٢. استعمالات الأراضي.

يجب دراسة طبيعة استعمالات الأرض وذلك لتحديد أماكن السكن والعمل والخدمات وتتنوع الاستعمالات في المدن فهناك مناطق سكنية، مناطق خدماتية (تجارية، إدارية، تعليمية، صحية، دينية، ثقافية وترفيهية)، المناطق الصناعية، المناطق الخضراء والمفتوحة. (حسن، ١٩٩٢).

٣. الحالة العمرانية للأبنية:

لحل المشاكل التي تواجه المدن لا بد من دراسة الوضع العمراني للمباني لتحديد الحل المناسب سواء كان معالجة وإعادة تأهيل أو إزالة وإقامة أبنية جديدة، وعادة ما يتم عمل استمارة للمسح

الميداني لجمع هذه البيانات جدول رقم (٢-٣). (الدليمي، ٢٠٠٢)

٤. التشكيل البصري.

ويمكن دراسة التشكيل البصري للمنطقة من خلال التعرف على:

- المباني، كتلتها، حجمها، ارتفاعها، طابعها المعماري، طريقة توزيعها، واجهاتها، ألوانها، مادة تشطيبها.
- الطرق: عروضها، شكلها (مستقيمة، منحنية، متعرجة)، مادة التشطيب.
- الفراغات والمناطق المفتوحة.
- طبوغرافية المنطقة (جبلية، سهلية). (حسن، ١٩٩٢)

٥. دراسة شبكات البنية الأساسية:

○ شبكة الطرق والنقل والمرور

تهدف دراسة شبكة الطرق والمرور والنقل إلى التعرف على الوضع الراهن للطرق والنقل بالمدينة أو المشروعات قيد التنفيذ بغرض الوصول إلى تقييم الوضع الحالي من حيث المشاكل والإمكانات ودرجة الكفاءة. (دليل إعداد وتحديث المخططات الهيكلية للمدن. الرياض، ١٤٢٦).

حيث يتم إعداد الدراسات التالية:

❖ تحديد تصنيف الطرق:

يصنف الشارع حسب سعته (Capacity) لعدد السيارات أو المشاة أو الحيوانات المارة به ولتخطيط المنطقة السكنية أو التجارية فلا بد من اختيار مجموعة من الشوارع كل منها له اتساع أصغر مما يليه ولتسهيل حركة المرور في المنطقة يوضح شكل (٧-٣) التصنيفات المختلفة للشوارع كالتالي:

١- طريق سريع بدون تقاطع (Freeway) (Highway) (Motorway):

يصل هذا الشارع المدينة أو القرية بالطرق القومية السريعة التي تربطه بباقي أنحاء المدن، فهي تلك الشوارع التي لا يكون بها تقاطعات مرورية لضمان الحركة السريعة الخارجية العابرة فلا تخترق النسيج العمراني، وعادة يكون هذا الشارع ذو اتجاهين يفصل بينهما جزيرة بعرض لا يقل عن ٤ متر، ويفضل أن يحتوي كل اتجاه على أربع حارات (Lanes) على الأقل بعرض ٣,٣م للحارة الواحدة.

٢- شارع رئيسي Arterial Street:

وهو أقل درجة من سابقه في التصنيف المروري وهو يعطي حركة مرورية بين المناطق ويخترق أحياء المدينة أو القرية كما يعطي مدخلاً مباشراً لخدمات المنطقة السكنية كما يربط مدخل القرية أو المدينة بمنطقة الخدمات ويفضل ألا يقل عرض هذا الشارع عن ١٦ متر.

٣- شارع مجمع Collector Street:

يغذي هذا الشارع شوارع المرور الرئيسية ويسهل الحركة المرورية بين الشوارع الرئيسية والفرعية ويوجه المداخل مباشرة إلى المناطق المختلفة التي في المدينة أو القرية ويفضل ألا يقل عرضه عن ١٢م.

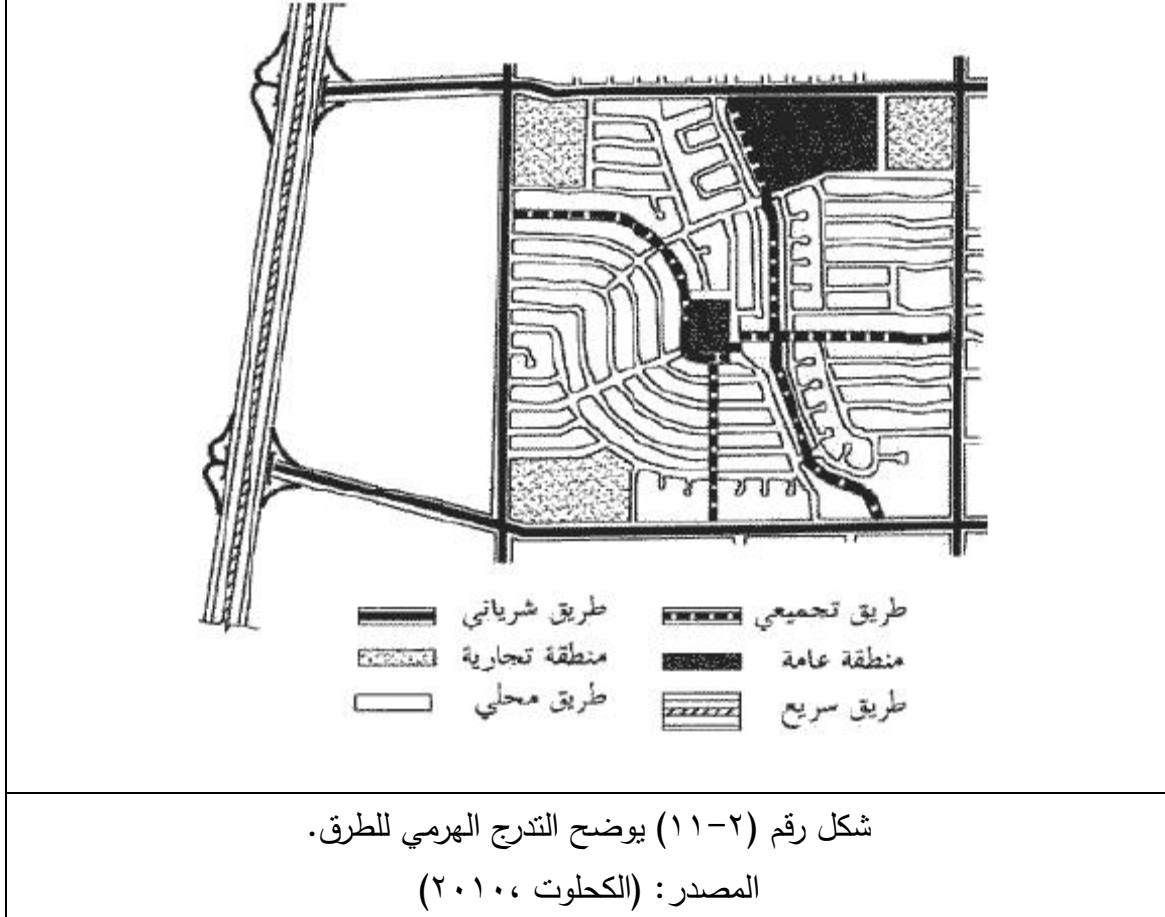
جدول (٢-٢) يوضح استثمار رفع الميداني

اسم المدينة:..... رقم منطقة التخطيط..... رقم القطعة..... رقم القسيمة..... اسم الباحث..... التاريخ:																																									
سعر الأرض	طبيعية التشطيب			نوع الملكية				شبكات المرافق العامة				طريقة الإنشاء			مادة البناء			حالة المبنى				رقم الدور	رقم المبنى																		
	مشطب جزئي	غير مشطب	مشطب	خاصة	جمعيات	حكومي	وقف	اتصالات		كهولاء	مجاري		مياه	جمالون معدني	حوائط حاملة	هيكلتي خرساني	خرسانة	خشب	معدن	حجر	ردي			متوسط	جيد	أثري	أرض فضاء	نوع الخدمة	خدمي	نوع الصناعة	صناعي	نوع التجارة	تجاري	سكني							
								شبكة عامة	أخرى		شبكة عامة	شبكة عامة																							آبار						

ملاحظة: (يكون مرفق مع الجدول السابق مخطط يوضح أرقام المباني)

٤- شارع محلي Local Street:

وهو ما ينتهي إليه القادم عبر سلسلة التصنيفات السابقة ويعطي المدخل المباشر إلى قطع الأراضي السكنية أو التجارية أو ماشابه ذلك عن طريق حركة المرور في هذه الشوارع ويفضل أن يكون عرض هذا الشارع ١٠ متر وألا يقل عن ٨ متر ويمكن أن يكون على أي من الصور المبينة في الشكل (٢-١١). (حيدر، ١٩٩٤).



❖ دراسة حجم حركة المرور:

حيث يتم تحديد نقاط على تقاطعات مختلفة ويتم رصد وسائل النقل المارة في ساعات الذروة .

❖ ترقيم وتوصيف الشوارع:

وفي هذه الدراسة يتم إعداد مخطط يوضح شبكة الشوارع القائمة وعروضها ومادة تشطيبها، وهذه مسميات وأنواع الشوارع المتعارف عليها محلياً:

١- شارع هيكلي: وهي الشوارع المعتمدة ضمن المخطط الهيكلي ويمكن أن تكون رئيسية أو تجميعية وقد تكون قائمة أو غير قائمة.



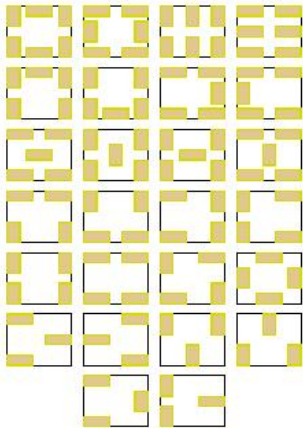

٢- شارع تفصيلي: وهو شارع غير موجود ضمن المخطط الهيكلي المعتمد لنفوذ بلدية ولكن لحاجة موجودة تقوم البلدية بإعداد تلك الشوارع واعتمادها من اللجنة المركزية، وهذه أيضاً قد تكون قائمة أو غير قائمة.

٣- الشوارع المساحية: وهي شوارع موجودة ضمن المخطط الهيكلي قد يتم توسيعها وقد لا يتم ولكن هذا النوع من الشوارع هو ملك دائرة المساحة ولا يجوز التعدي عليها، وهي على الأغلب شوارع قائمة.

٤- الشوارع القائمة: تكون هذه الشوارع قائمة على أرض الواقع ولكن لا يوجد لها صفة قانونية، كونها غير معتمدة، وعلى الأغلب هي شوارع خاصة.

❖ النماذج التخطيطية لشبكات الطرق:

- ١- النموذج الشبكي: الشوارع فيه متعامدة على بعضها و هو الأكثر انتشارا في مدن العالم.
- ٢- النموذج الحلقي الإشعاعي. وفيه تنظم المدينة حول طريق دائري أو عدة طرق دائرية تربطها طرق إشعاعية تنطلق من مركز المدينة الذي يكون مركز المال والأعمال
- ٣- النموذج العنقودي: تنتظم المدينة عبر النموذج العنقودي في شارعين تجميعيين مغلقين يخرج منهما شوارع محلية مغلقة.
- ٤- نموذج الأفرع : الشجري أو الفرعي :ويتكون من شارع تجميعي يتفرع منه مجموعة من شوارع محلية مغلقة تشبه الشجرة. شكل (٢-١٢) يوضح ذلك

		
النموذج العنقودي		
	النموذج الحلقي الإشعاعي	النموذج الشبكي
شكل رقم (٢-١٢) يوضح النماذج التخطيطية لشبكة الطرق المصدر: (Al-Qeeq,2010)		

○ شبكات المرافق العامة الأرضية:

من مياه وكهرباء وصرف صحي واتصالات و نفايات صلبة. (حسن، ١٩٩٢)

ثانياً: الدراسات السكانية (الاجتماعية).

وتتم هذه الدراسة سواء الاجتماعية أو الاقتصادية بطريقة الاستقصاء (العينة)، وعلى الأخص عندما تكون منطقة التخطيط كبيرة المساحة، حيث يلزم أن يكون حجم العينة كبيراً ما أمكن وكلما كان حجم العينة كبيراً كلما كانت أقرب للواقع، وقد حدد حجم العينة بنسبة ٥% (دليل إعداد وتنظيم

البيانات التخطيطية، (١٩٨٥)، ولكن من المفضل في المخططات التفصيلية أن تكون تلك البيانات كاملة وليس نسبية للأسباب التالية:

١- لتكون النتائج حقيقية.

٢- لأن المخطط التفصيلي هو المرحلة الأخيرة من التخطيط وبالتالي يجب أن تكون جميع التقديرات واقعية وليس نسبية لتكون المقترحات أقرب للصواب.

٣- لصغر مساحة منطقة التخطيط. وهذه أهم الدراسات اللازمة للسكان.

(١) دراسة تعداد ونمو السكان.

إن توسع المدن ناتج عن الزيادة السكانية سواء كانت الزيادة الطبيعية أو الهجرة ولذا يتم المقارنة بين التعداد من فترة لأخرى لمعرفة نسبة النمو ومن ثم يتم تقدير الزيادة لأي فترة تخطيطية. (دليمي، ٢٠٠٢)

(٢) المعتقدات الدينية والسلوك الاجتماعي.

طبيعة الحياة الاجتماعية والمعتقدات الدينية حيث يكون للعادات والتقاليد والديانة والمستوى العلمي والثقافي والبيئة أثر على تخطيط المدن.

(٣) خصائص السكان:

- الهرم السكاني: يوضح الهرم السكاني أعمار السكان وجنسهم ومن ثم نستطيع مثلاً التعرف على نسبة الأطفال من سن ٦-١٢ سنة ونقدر من ثم حاجة المنطقة إلى المدارس الابتدائية.
- النشاط الاقتصادي: التعرف على السكان النشيطين اقتصادياً والذين هم في سن العمل ونوع النشاط ونسبة العاطلين نتمكن من تحديد الحاجة المستقبلية إلى الأنشطة الاقتصادية بما يؤمن فرص عمل لجميع سكان المدينة العاطلين عن العمل (دليمي، ٢٠٠٢).
- المستوى العلمي للسكان:

من دراسة المستوى العلمي للسكان ممكن تحديد نسبة الأمية ووضع الحلول لها إن وجدت، والتعرف على نسبة الطلاب الجامعيين وبالتالي توفير فرص عمل.

- الهجرة: دراسة الهجرة سواء كانت داخلية أو خارجية ومعرفة أسبابها سواء المعيشية أو الخدماتية أو الاجتماعية وبالتالي تحديد نقاط الجذب والطرده من المدن (حسن، ١٩٩٢)
- عدد الأسر في البيت الواحد: يدل عدد الأسر في البيت الواحد على العجز السكني الحالي، ومن ثم يتم تقدير الحاجة المستقبلية. (دليمي، ٢٠٠٢).

ثالثاً: الدراسات الاقتصادية:

١- دراسة التركيب الاقتصادي

٢- القاعدة الاقتصادية للأنشطة التي يمارسها السكان.

أولاً: دراسة التركيب الاقتصادي:

تهدف دراسة التركيب الاقتصادي للسكان إلى معرفة بيانات الوضع الراهن للدخل ومعدلات الإنفاق والادخار وتوزيع العمالة وقوة العمل بغرض معرفة دلالات التركيب الاقتصادي لسكان المدينة فمثلاً:

تفيد دراسة معدلات الإنفاق في تقدير مستوى التحضر، كما تفيد دراسة معدلات الادخار في معرفة مدى المساهمة والاستثمار في عملية التنمية الاقتصادية، وتفيد توزيع العمالة وقوة العمل في معرفة حجم البطالة.

أولاً: دراسة القاعدة الاقتصادية للأنشطة التي يمارسها السكان:

حيث يتم من خلالها التعرف على الإمكانيات المتاحة من الأنشطة الاقتصادية الحالية والمخطط لها (مدى استيعابها للعمالة) والموارد التي يمكن أن ينشأ عنها أنشطة اقتصادية مستقبلية حيث يتم رصد ودراسة:

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

رابعاً: دراسات الإسكان والخدمات العامة: تهدف دراسة الإسكان والخدمات العامة إلى تقدير نوع وحجم الثروة العقارية وتقدير الاحتياجات المستقبلية من الوحدات السكنية والخدمات العامة، والكثافة السكنية الحالية والمتوقعة ويتم فيها إعداد الدراسات التالية:

(أ) دراسات الإسكان:

١. رصد عدد المباني السكنية وخصائصها العمرانية.
٢. رصد متوسط نسبة البناء للمباني السكنية حسب نوع المنطقة السكنية سواء كانت منطقة سكن (أ، ب، ج).
٣. رصد الوحدات السكنية الشاغرة.
٤. رصد معدلات التزاحم (حيث معدل التزاحم يساوي عدد الأفراد في الغرفة)
٥. التعرف على ملكية الوحدات السكنية سواء كانت خاص أو حكومي.
٦. رصد الوحدات السكنية المخدومة بالخدمات والمرافق العامة. (دليل إعداد وتحديث المخططات الهيكلية للمدن. الرياض، ١٤٢٦).

٧. التعرف على مشاريع الإسكان في منطقة التخطيط من حيث مساحتها عدد الوحدات السكنية والخدمات والمرافق العامة بها.

٨. تحديد الكثافات السكنية.

(ب) دراسة الخدمات العامة في المدينة:

تهدف دراسة الخدمات العامة في التعرف على الوضع الراهن للخدمات الموجودة بعرض تقييمها من حيث النوع والكم والكيف والتوزيع حيث يتم إعداد استمارة رفع لكل الخدمات العامة في المدينة من خدمات تعليمية، صحية، ترفيهية ورياضية، اجتماعية، إدارية، تجارية، ثقافية. (دليل إعداد وتحديث المخططات الهيكلية للمدن. الرياض، ١٤٢٦).

٢-٥-٣ تحليل البيانات واستخلاص المعلومات.

بعد إعداد الدراسات السابقة للمدينة ومنطقة الدراسة يتم تحليل تلك البيانات واستنباط المعلومات اللازمة سواءً على شكل رسومات بيانية أو مخططات مثل:

- ✓ مخطط استعمالات المباني (سكني، تجاري، مختلط (سكني تجاري)، صناعي.... الخ).
- ✓ مخطط ارتفاعات المباني: طابق، اثنين، ثلاثة، أربعة، خمسة، أكثر من ذلك.
- ✓ مخطط حالة المباني: الذي يوضح الحالة الإنشائية للمبنى سواء جيد، متوسط، رديء.
- ✓ مخطط التشطيب: الذي يوضح إذا كان المبنى مشطب أم لا.
- ✓ مخطط تغطية المباني: الذي يوضح سواء كان ذو سقف أسمنتي أو أسبست أو زينكو أو غير ذلك.

✓ توقيع القسم الرضائية ومشاريع التقسيم والملكيات الجزئية التي تم ورودها إلى البلدية على خارطة الرفع المساحي.

✓ مخطط الخدمات العامة (تعليمية، صحية، ثقافية، إدارية، اجتماعية، رياضية، ترفيهية..... الخ).

✓ مخطط البنية التحتية (شبكات مياه، صرف صحي، كهرباء.... الخ).

✓ مخطط ملكية الأرض.

✓ مخطط أسعار الأراضي.

وبعد تحويل تلك المعلومات إلى تقرير فني ومخططات تبدأ مرحلة إعداد سيناريوهات التخطيط.

٢-٥-٤ إعداد سيناريوهات التخطيط

يجب إعداد العديد من سيناريوهات التخطيط لأي منطقة تخطيطية مستوفية الأهداف المرجوة من المخطط التفصيلي، ولكن محلياً لا يتم إلا إعداد سيناريو واحد فقط.

٢-٥-٥ إعداد النظام: يتم إعداد نظام تخطيطي (قانون) يوضح التالي:

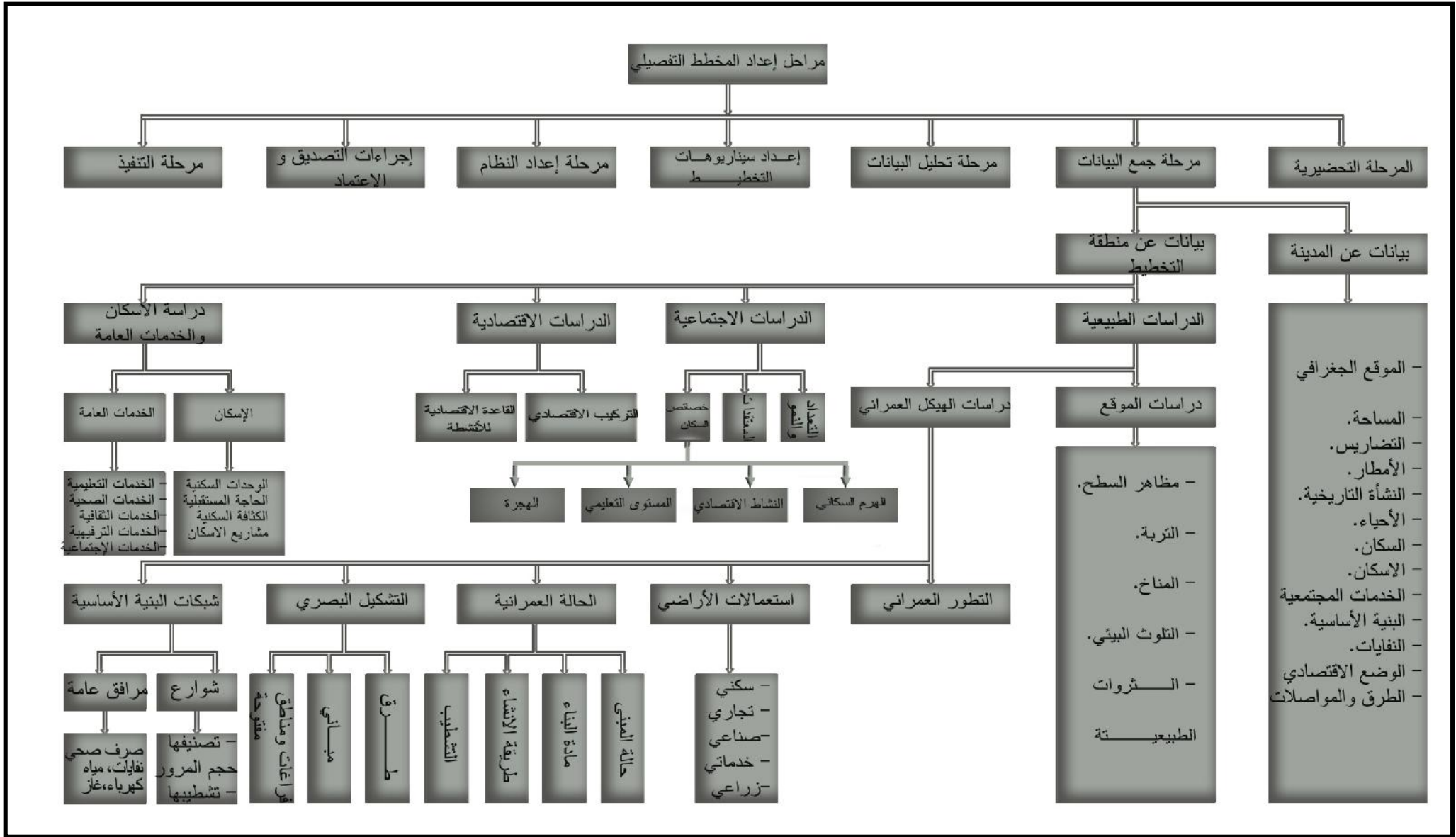
- ♣ حدود منطقة المشروع ومساحتها وأرقام القطع والقسائم التي تقع ضمن حدود منطقة التخطيط.
- ♣ الفترة الزمنية للمخطط التفصيلي.
- ♣ أهداف المشروع التفصيلي.
- أ. تحديد الشروط والأوضاع التنظيمية اللازمة لإصدار رخص البناء للأغراض المختلفة في منطقة المشروع.
- ب. تخصيص مساحات مناسبة للمقاصد العامة بما في ذلك الطرق والمساحات العامة والمدارس و أماكن العيادة ومواقف السيارات .
- ج . المحافظة على المعايير المناسبة الخاصة بالكثافة السكانية والبنائية و الطابقية والتي تكفل توفر الشروط الصحية والتنظيمية المناسبة لسكان منطقة المشروع.
- د . بيان خطوط البناء والارتدادات والارتفاعات والدورانات.
- هـ. تخصيص مواقع ومناطق لممارسة النشاطات التجارية .
- و . تشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية في تنمية منطقة المشروع.
- المساهمة في المحافظة على سلامة البيئة واعتبارات الصحة العامة والتنمية المستدامة.
- ح . تنفيذ شبكة موصلات ملائمة تكفل مرونة وسهولة الحركة داخل منطقة المشروع وخارجها.
- ط . بيان الشروط التنظيمية الخاصة بالمباني والإنشاءات الترفيهية والسكنية والتجارية .
- ♣ استعمال الأراضي ومساحتها ونسبتها من المساحة الإجمالية.
- ♣ يعبر عن الدلالات والرموز والألوان التي تم استخدامها في المخطط التفصيلي.
- ♣ يوضح الشروط التنظيمية لكل استعمال على حده من حيث أقل مساحة قسيمة مسموح البناء عليها، ونسبة إشغال الطابق الأرضي من مساحة الأرض، وأقصى ارتفاع مسموح به، والارتدادات، وعدد الطوابق.(المشروع التنظيمي العمراني التفصيلي لمنطقة التخطيط رقم(١)،مدينة الزوايدة، ٢٠١٠).

٢-٥-٦ إجراءات التصديق والاعتماد

- يعرض المخطط التفصيلي و النظام الخاص به والتقارير الفني على اللجنة الفنية الخاصة بالبلدية.
- يعرض على اللجنة المحلية للبلدية و تأخذ قراراً بالموافقة عليه مع رفع المخطط للجنة المركزية للموافقة عليه حسب الأصول.
- يعرض على اللجنة المركزية و تأخذ قراراً بالموافقة عليه و إيداعه للاعتراض لمدة ستين يوماً.(سكيك، ٢٠٠٩)

- تودع نسخ المشاريع الهيكلية والمفصلة والخرائط الملحقة بها في مكتب اللجنة المحلية، وبياح الاطلاع عليها مجاناً (قانون تنظيم المدن رقم ٢٨ لسنة ١٩٣٦، المادة رقم ١٦)
 - يجوز لجميع ذوي الحقوق في الأراضي أو الأبنية أو الأملاك الأخرى المشمولة بأي مشروع أودع أن يقدموا اعتراضهم عليه إلى مكتب اللجنة المحلية ومن ثم ترسل اللجنة المحلية جميع الاعتراضات إلى اللجنة المركزية مرفقة بتقرير عنها وتنتظر الأخيرة في كل اعتراض بمفرده وتبلغ المعارض جواباً على اعتراضه متضمناً إما رفض الاعتراض أو إدخال تعديل على المشروع بنتيجته. قانون تنظيم المدن رقم ٢٨ لسنة ١٩٣٦، المادة رقم ١٧)
 - تصادق اللجنة المركزية مصادقة نهائية على المخطط التفصيلي وتضعه موضع التنفيذ بعد أسبوع من اعتماده، وعلى البلدية بعد ذلك إتباع الإجراءات القانونية لانتزاع الملكية في المناطق التي تم اقتراحها للمصلحة العامة ضمن المخطط التفصيلي. (سكيك، ٢٠٠٩)
- ٢-٥-٧ المرحلة التنفيذية:**

حيث يتم تحويل ما تم اقتراحه في المخطط التفصيلي إلى مشاريع مرحلية وبموازات حسب الأولوية. ويوضح شكل رقم (٢-١٣) ملخص عملية إعداد المخططات التفصيلية.



شكل رقم (٢-١٣) يوضح الخطوات العملية لإعداد المخططات التفصيلية.

٢-٦ الآثار المترتبة على عدم إعداد المخططات التفصيلية:

- ١- البناء العشوائي: الذي يفتقر للخدمات الأساسية فعدم وجود مخطط ونظام واضح أمام مهندسي التنظيم في البلديات لمنح رخص للمواطنين يدفع المواطن إلى البناء كيفما يشاء، مما يؤدي إلى الحد من الموارد المادية للهئية المحلية، والذي يؤثر بدوره على قدرتها في تقديم الخدمات للمواطنين.
- ٢- الاعتداء على الأراضي بمختلف استعمالاتها: (الزراعية، الصناعية، المرافق العامة، والمباني العامة وغيرها)، والذي يؤدي للتداخل والخلط ما بين الاستعمالات كمناطق السكن والمناطق الزراعية والصناعية وغيرها من الاستعمالات، وذلك بفعل الزحف والبناء العشوائي.
- ٣- تشجيع الهجرة الداخلية: حيث أن المناطق غير المخططة التي تفتقر إلى الخدمات تشكل عامل طرد وعلى العكس المناطق التي توفر فيها الخدمات تشكل عامل جذب .
- ٤- تدهور وانزلاق شديدين في شكل ومضمون التمدد والتوسع العمرانيين، الأمر الذي أدى إلى توسع زائف كونه غير منظم، فالتعدي على حرم الشارع، بل البناء عليه في بعض أحياء
- ٥- التجمعات والتعدي على الطبيعة والأراضي الزراعية والأماكن التاريخية والعامة أصبحت ظاهرة يومية. (عناي، ٢٠٠٦)
- ٦- التأثير على النسيج الاجتماعي للمجتمع من خلال المشاكل الاجتماعية والاقتصادية، والعائلية بين والمواطنين الناجمة عن مشاكل تقسيم الأرض والحدود بينها.
- ٧- الخط في تحديد الصلاحيات والامتيازات الإدارية والخدماتية بين التجمعات السكانية.
- ٨- عدم السيطرة في المستقبل على التجمعات العمرانية في المدينة.
- ٩- تشويش الرؤية المستقبلية .
- ١٠- غياب الطابع العمراني والمعماري.
- ١١- انقطاع التسلسل الهرمي في شبكة الشوارع.
- ١٢- نقص عشوائية الخدمات المجتمعية.
- ١٣- تدمير البنية التحتية، واستنزاف الأموال في أعمال الصيانة.
- ١٤- بتر السلسلة التخطيطية حيث أن معظم بلديات القطاع تقوم بإعداد مشاريع تقسيم، تفرز من خلالها مرافق وشوارع، كيف ذلك وليس هناك مخططات تفصيلية، فتكون مساحة تلك المرافق صغيرة نظراً لأن نسبة الاستقطاع حسب القانون ٢٥% فلو كان هناك نظرة تخطيطية واضحة من خلال المخططات التفصيلية ممكن تجميع تلك المرافق في مشاريع التقسيم المتجاورة للاستفادة منها حسب رؤية المخطط التفصيلي.

- ١٦- عدم وضوح الرؤية أمام متخذي القرار، حيث يوضح المخطط التفصيلي حاجة المنطقة من خدمات وشوارع وبحولها لمشاريع بموازنات مالية محددة فيعرف المسئول أن هناك شارع بعرض معين وطول معين وبتكلفة محددة بحاجة ملحة للتنفيذ أبعاد محددة يجب إقامته.
- ١٧- عدم وجود محطات موصلات وانتشار المواقف في مناطق تعيق وتعرقل الحركة المرورية.
- ١٨- عدم وجود قواعد بيانات واضحة في البلديات، فالمخططات الهيكلية قامت بدون قواعد بيانات طبيعية اجتماعية اقتصاديه فلو تم إعداد المخططات التفصيلية لتم إعداد قواعد بيانات في البلديات.

٢-٧ تحديات ومعوقات التخطيط في قطاع غزة:

يمكن تقسيم هذه التحديات والمعوقات إلى قسمين رئيسيين هما:

(أ) تحديات ومعوقات موروثية:

- ورثتها السلطات والهيئات الفلسطينية عن الإدارات وسلطات الحكم السابقة التي توالى على فلسطين منذ النصف الثاني من القرن التاسع عشر، وأهمها فترة الاحتلال الإسرائيلي في العام ١٩٦٧ م والتي ما تزال قائمة لغاية الآن. وتتخلص هذه التحديات فيما يلي:
- الأنظمة والقوانين: والتي فرضت واقعاً لا بد من التعامل معه، حيث نجد أن قانون الأراضي العثماني قد فرض (واقعاً خاصاً بملكية الأراضي وتقسيمها) ملك، وقف، ميرى، متروكة، موات، إضافة إلى قوانين البناء السارية المفعول والمستمدة من قوانين الانتداب البريطاني، وكذلك الأوامر والقوانين العسكرية الإسرائيلية وما نشأ عنها من واقع. (سمارة، ٢٠٠٥).
 - عدم مرونة القوانين الخاصة بترخيص المباني وعلى الأخص الإفراز حيث أن عملية الإفراز تكون أحياناً صعبة أو مستحيلة، الأمر الذي يجمد قرار الجهات المسؤولة ويدفع المواطن للمخالفة (الكحلوت، ٢٠٠٦)
 - الوضع السياسي: من خلال عدم السيادة الكاملة على الأراضي والتقسيمات الإدارية والأمنية.
 - المخططات السابقة: حيث قامت دائرة التخطيط المركزية التابعة للإدارة العسكرية الإسرائيلية بإعداد مخططات هيكلية جزئية لجميع القرى الفلسطينية، حيث تم إقرارها حتى بداية عام ١٩٩٤م، وللأسف مع قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية تم إعداد مخططات ليس بعيده عن تلك التي أعدها الاحتلال في قطاع غزة.
 - تحديات ومعوقات خاصة بالمخيمات الفلسطينية:
- حيث أن هذه المخيمات تعاني من الاكتظاظ السكاني ومحدودية الأرض والمساحة، غياب الخدمات والمرافق الحياتية الضرورية، وعشوائية التطور في ظل غياب التخطيط العمراني. على الرغم من أن هذه المخيمات تقع تحت مسؤولية UNRWA، ولكن من ناحية تراخيص الأبنية فلا تخضع هذه المخيمات إلى قوانين وأنظمة التخطيط المعمول بها في المدن والقرى

الفلسطينية، مما يشكل عائقاً وتحدياً كبيراً أمام التطور العمراني في هذه المدن ويؤدي إلى نشوء ما يعرف بظاهرة السكن العشوائي. (سمارة، ٢٠٠٥)

- العشوائيات على أطراف المدينة .

من الناحية الاقتصادية تلعب الأحياء الحديثة الإنشاء أو ما يسمى بالمدينة الجديدة دوراً هاماً في سياسة إعادة توزيع السكان والنشاطات الاقتصادية داخل الإقليم ، أو ما بين الأقاليم وقد تنشأ هذه الأحياء عادة نتيجة للزيادة السكانية المطردة للمدن ولإعادة تنظيم هيكلها الطبيعي والسكاني وفي هذه الحالة يكون إنشاء هذه الأحياء جزءاً لا يتجزأ من المخطط العام للتنمية ، وقد تكون هذه الأحياء كقواعد اقتصادية،(أسامة بدوي وياسر جودة، ٢٠٠١) حيث نشأت العديد من المناطق العشوائية القريبة من مواقع المستوطنات كخط دفاع أول ولم تنظم تلك المناطق من قبل البلديات ولم تخطط ونمت بشكل عشوائي وهي الآن عقبه في وجه التخطيط.

(ب) تحديات في فترة السلطة الفلسطينية:

ويمكن تلخيصها فيما يلي:

- **تحديات ومعوقات سياسية:** تتعلق بالتقسيمات الإدارية والأمنية وإعادة الانتشار على مراحل وما نتج عنها من عدم تواصل جغرافي بين الضفة الغربية وقطاع غزة من جهة وبين محافظات الضفة الغربية من جهة أخرى (سمارة، ٢٠٠٥).

- عدم استقرار الوضع السياسي وضبابية استقرار الوضع المستقبلي.

عدم السيادة الكاملة على الأرض. (سكيك، ٢٠١٠)

- **تحديات ومعوقات جغرافية:** ترتبط هذه التحديات والمعوقات بما فرضه الاحتلال الإسرائيلي على الأرض الفلسطينية من بناء وتوسعة للمستعمرات وشبكة الطرق الالتفافية التي تربطها.

- تحديات ومعوقات تنظيمية ومؤسساتية:

على الرغم من الجهود والمحاولات المختلفة التي قامت بها مؤسسات وهيئات التخطيط الفلسطينية والوزارات المعنية والبلديات والدوائر الرسمية ومؤسسات القطاع الأهلي والخاص لإعداد مخططات هيكلية وإقليمية تنظم التطور العمراني واستخدامات الأراضي المختلفة للتجمعات السكانية إلا أن عملية التخطيط والتنظيم ومؤسسة التخطيط في فلسطين لا زالت تعاني من مشاكل كثيرة وتواجه معوقات عديدة يمكن تلخيصها على النحو التالي:

- غياب أو عدم اعتماد سياسات التخطيط على المستويات الوطنية والإقليمية والمحلية.
- عدم وضوح المسؤوليات وتداخل الصلاحيات بين الجهات المعنية بالتخطيط.
- ضعف وربما غياب التنسيق والتعاون بين المؤسسات المعنية.
- غياب أو عدم ملائمة الأنظمة والقوانين والتشريعات التي تحكم عملية إعداد المخططات وتنفيذها ومتابعتها.

- ضعف وقلة الكوادر الفنية والعلمية المؤهلة في مجال التخطيط العمراني.
- عدم تلبية المخططات للاحتياجات وتعارضها في معظم الأحيان مع المصالح الخاصة.
- غياب تسوية الأراضي ومسحها وملكيته (سمارة، ٢٠٠٥) ووجود مشاكل في العديد من ملكيات الأراضي في عدد من الهيئات المحلية (المغراقة - رفح - خانيونس - بيت لاهيا - بيت حانون) مما يصعب اعتماد مشاريع تقسيم لغايات السكن في تلك البلديات، بالإضافة إلى قلة الأراضي الحكومية الموجودة ضمن العديد من الهيئات المحلية (سكيك، ٢٠١٠).
- ضعف وربما غياب المشاركة الشعبية والجماهيرية في إعداد وتنفيذ المخططات.
- ضعف وقلة التمويل اللازم لإعداد وتنفيذ المخططات.
- ضعف وقلة المعلومات والبيانات اللازمة وعدم توفر الخرائط والصور الجوية الحديثة.
- غياب دور القطاع الخاص. (سمارة، ٢٠٠٥)
- عدم وجود أي أدلة مكتوبة ومعتمدة تستخدم كموجه للمؤسسات التخطيطية المختلفة.
- غياب توحيد المفاهيم والقصور في وضوح الآليات، مما أدى إلى تعارض غير مرغوب فيها في مخرجات العمل لدى المؤسسات التخطيطية المختلفة. (دليل مستويات التخطيط، ٢٠١٢).
- عدم استطاعة الهيئات المحلية أو الحكومة من منع المواطنين في البناء ضمن الأراضي الزراعية.
- قلة خبرة أصحاب القرار في البلديات أو المؤسسات التنفيذية في إدراك أهمية المشاريع الإقليمية أو الهيكلية.
- استخدام الهيئات المحلية لمسميات أو مصطلحات غير قانونية (منح بدل خدمات - تطبيق نظام) وذلك بهدف التغطية على منح الأبنية المخالفة لشروط التراخيص نوع من الحماية (سكيك، ٢٠١٠)
- مقاومة التغيير لدى الكثير من القائمين على هذه المؤسسات.
- العشوائية في البناء وفي توزيع الخدمات والتي ترجع بشكل رئيسي إلى فترات سيطرة الاحتلال.
- الخدمات غير الكافية في المناطق السكنية خاصة في مجال التعليم والصحة والأمور الاجتماعية.
- الانتقال إلى المساحات الخضراء والمناطق المفتوحة في ظل امتداد المناطق المبنية. (المخطط القطاعي، قطاع التنمية العمرانية ٢٠١٠-٢٠٢٠).
- البيئة العمرانية المتدهورة والتي عمدت إسرائيل على تدميرها والحد من تطورها وخاصة في السنوات الأخيرة
- الزيادة السكانية غير المتوقعة وغير الواضحة وخاصة بالنسبة للعائدين
- البنية الديموغرافية للسكان الفلسطينيين حيث يشكل جيل الشباب غالبية العظمى
- محدودية الوصول للمصادر الطبيعية وخاصة المياه.

- ارتفاع معدلات البطالة ومحدودية فرص العمل.
- ارتفاع نسبة الفقر. (سكيك، ٢٠١٠).
- عدم وجود جداول زمنية لتنفيذ المخططات.
- عدم ترجمة المخططات لخطط مشاريع تكون جاهزة للتنفيذ.
- الاعتماد بشكل شبه كلي على الدول المانحة في تنفيذ مشاريع لجزيئات من المخططات.
- إهمال الإعلام لدور وأهمية التخطيط في معالجة الكثير من المشاكل الموجودة في المناطق الحضرية. (سكيك، ٢٠١٠).

الخلاصة :

نستخلص من هذا الفصل أن قطاع غزة لا يقل شأنًا عن المدن الأكثر تقدماً وتطوراً في العالم على الرغم من المعوقات والتحديات التي ذكرناها آنفاً فقد تم إعداد المخطط الإقليمي على مستوى قطاع غزة، على الرغم من عدم اعتماده حتى اللحظة، وقد تم إعداد مخططات هيكلية لكل قرى ومدن القطاع، أما على صعيد التخطيط العبر قطاعي على مستوى المحافظات فلم يتم حتى اللحظة إلا إعداد المخطط التفصيلي لمحافظة خان يونس، وكذلك الأمر بخصوص المخططات التفصيلية فعلى الرغم من وجود ٢٥ بلدية إلا أن بلدية غزة هي الوحيدة من دون تلك البلديات التي قامت بإعداد مخططات تفصيلية لكل أحيائها، أما مدينة خان يونس ورفح وبيت لاهيا والنصيرات وجباليا، فقد أعدت مخططات تفصيلية جزئية لبعض أحياء المدينة في حين أن باقي البلديات لم تشرع في إعداد تلك المخططات.

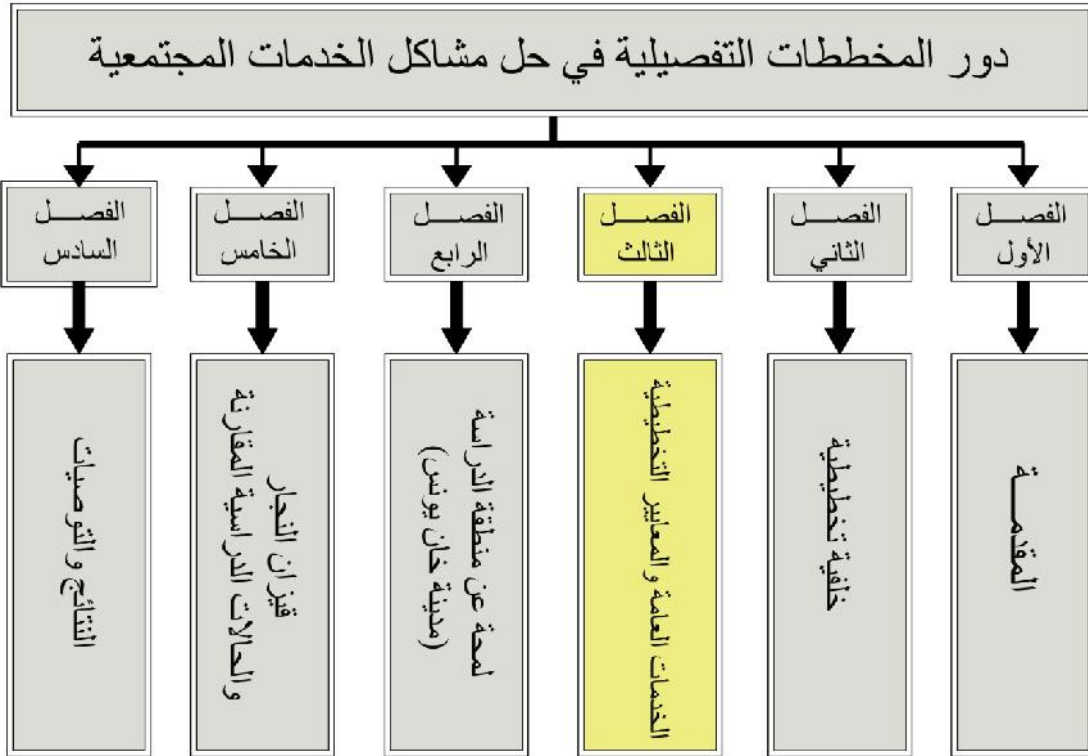
كما اتضح لنا أن مشكلة التخطيط وتحدياته ومعوقاته كبيرة جداً، وتحتاج فعلاً إلى أيدي سليمة وعقول حكيمة للنهوض بالتخطيط على شتى مستوياته.

الفصل الثالث: الخدمات العامة والمعايير التخطيطية

(ص ٤٧ - ص ٨٠)

تمهيد

- ١-٣ تعريف الخدمات المجتمعية
 - ٢-٣ ماهية تخطيط الخدمات المجتمعية
 - ٣-٣ مستويات تخطيط الخدمات
 - ٤-٣ الاستدانة في الخدمات المجتمعية
 - ٥-٣ أسس ومبادئ تخطيط الخدمات
 - ٦-٣ معايير تقييم الخدمات
 - ٧-٣ المشاكل التي تواجه تخطيط وتوزيع الخدمات
 - ٨-٣ معايير التخطيط مفهومها وأنواعها
 - ٩-٣ أنواع الخدمات المجتمعية
 - ١٠-٣ المشاكل والمعوقات التي تواجهه توطين الخدمات العامة في قطاع غزة
 - ١١-٣ الخدمات المجتمعية في المخططات المعتمدة على طول قطاع غزة
 - ١٢-٣ معايير تخطيط الخدمات المجتمعية في قطاع غزة مقارنة مع معايير في مناطق أخرى
 - ١٣-٣ مقارنة بين نصيب الفرد من الخدمات المجتمعية في كلاً من غزة والسعودية وليبي ونابلس
 - ١٤-٣ العوامل التي أفرزت المعايير الخاصة بقطاع غزة، ومدى مناسبتها
- الخلاصة



تمهيد:

تعد الخدمات من المواضيع المهمة التي لها علاقة بحياة الإنسان وتطورها، لذا تمثل المؤشر الأساسي على تقدم الحياة في الدول، كما إنها مقياس لإدارة الدولة، فعلى سلم أولويات الإنسان الصحة والأمان، وهذين الهدفين لا يتحققان إلا بالتخطيط السليم الذي يوفر الراحة والاستقرار للمواطنين.

إن الخدمات إدارية قبل كل شيء، فإذا كانت الأجهزة الإدارية كفؤة تستطيع أن توفر الخدمات لكافة سكان الدولة أو المدينة بكميات كافية وعادلة حتى ولو بالحد الأدنى وهذا يعني أن الخدمات لا علاقة لها بغنى أو فقر الدولة، ولا تقدمها التكنولوجي .

“ومع تزايد عدد سكان المدينة الحديثة ازداد الطلب على الخدمات المجتمعية بكافة أنواعها من تعليمية وصحية واجتماعية وثقافية وترفيهية وإدارية الأمر الذي اقتضى التوسع في إنشاء المدارس بمراحلها المختلفة والمشافي ومراكز الإصلاح والتأهيل.....الخ.

وأخيراً، فإن المدينة اليوم بحاجة ماسة لخدمات اجتماعية فاعلة تؤدي وظائفها بكل كفاءة، وإن عجزت عن ذلك في كلها أو بعضها فتوقع في مدننا المزيد من الإجرام وجنوح الأحداث والسطو المسلح وانتشار المخدرات والأمراض، وتلوث البيئة المحيطة مادياً ومعنوياً، وبالتالي تفكك النسيج الحضري للمجتمع بأسره مما يؤدي بالمدينة عاجلاً كان أم آجلاً” (الشواروري، ٢٠١٢).

٣-١ **تعريف الخدمات المجتمعية:** لقد اختلفت صياغات تعريف الخدمات المجتمعية ولكنها في النهاية تخلص لنفس المعنى وإن اختلفت الكلمات، ومن هذه التعريفات:

■ تعريف فيليب كوتز Philip Kotter

الخدمات أي نشاط أو منفعة يستطيع طرف ما تقديمها للآخر، وتكون غير ملموسة، أي غير مادية ولا ينتج عنها تملك أي شيء، ولا يرتبط توفيرها بإنتاج مادي.

■ تعريف كرونروس Cornrows

الخدمات عبارة عن أنشطة تدرك بالحواس وقابلة للتبادل، وتقدمها شركات أو مؤسسات معينة مختصة بتلك الخدمات، أو باعتبارها مؤسسات خدمية.

■ تعريف الدليمي:

نشاطات تمارسها الدولة أو القطاع الخاص لتوفير منافع معينة لإشباع حاجات ورغبات الناس دون تحقيق مكاسب مادية ملموسة لهم، أي تحقيق منافع علمية وصحية وعقلية ونفسية وذهنية وبدنية وبيئية وتقنية للإنسان، والتي تسهم في ديمومة عطاءه ورفع كفاءة أداءه من خلال توفير مستلزمات الحياة الأساسية التي تحقق الصحة والأمان. (الدليمي، ٢٠٠٩).

■ تعريف غنيم:

الخدمة أي خدمة ببساطة هي منفعة مادية أو معنوية يقدمها طرف لآخر (غنيم، ٢٠١١).

■ تعريف حسن:

هي مجموعة الخدمات التي تقدم للسكان مجاناً أو في حكم المجان (حسن، ١٩٩٢) إذن الخدمات المجتمعية هي تلك الخدمات التي تؤمن حاجات المجتمع التعليمية والثقافية الترفيهية والدينية والصحية، بحيث ترقى بالمجتمع إلى أفضل وضع ممكن أن يتوصل إليه، مؤثرة في سلوكه وأدائه.

٢-٣ ماهية تخطيط الخدمات المجتمعية:

تخطيط الخدمات المجتمعية يعني دراسة لواقع هذه الخدمات من حيث مواقعها ونمط توزيعها ووظائفها وخصائصها العمرانية، وعلاقة ذلك مع الخصائص السكانية والعمرانية للتجمع المستفيد منها بحيث يضمن تحقيق أكبر قدر من عدالة التوزيع بين سكان الأحياء. (عبد الله، ٢٠٠٧)

٣-٣ مستويات تخطيط الخدمات:

تخطط الخدمات على عدة مستويات حسب حجم وكثافة السكان ونوع التركيبة الحضرية وتكون كما يأتي:-

أولاً: مستوى البلوك أو المجموعة السكنية: Cluster

وهذا المستوى يتكون من مجموعة من المباني تعرف باسم البلوك أو المجموعة السكنية ويكون عدد السكان تقريبا من ٥٠٠-١٠٠٠ نسمة (غنيم، ٢٠١١).

ثانياً: خدمات المحلة (المجادة) السكنية (Neighborhoods)

تتكون من عدة بلوكات سكنية، وتضم كل مجاورة سكنية عدد من السكان يزداد في المدن الكبيرة ويقل في المدن الصغيرة، فقد يصل عدد سكان المحلة في المدن الكبيرة أكثر من ١٠ ألف نسمة وفي المدن المتوسطة قد لا يتجاوز ١٠ ألف نسمة وفي المدن الصغيرة أقل من ٥ آلاف نسمة، كما يزداد عدد وكثافة سكان المحلة عندما يكون السكن عمودياً، ويتم توفير خدمات خاصة لسكان تلك المحلات السكنية، مثل مدارس ابتدائية وروضة أطفال ومركز صحي ومنطقة ترفيهية وسوق صغير ومسجد بالإضافة إلى خدمات البنية التحتية وفق المعايير المعمول بها لكل خدمة.

ثالثاً: خدمات الحي السكني:-

يضم الحي السكني عدد من المجاورات السكنية، و يضم خدمات تكون أوسع نطاقاً مما في المحلات السكنية وتعد مكاملة لها، حيث يضم الحي السكني مدارس ثانوية وأسواق كبيرة ومسجد كبير ومناطق ترفيهية أوسع وخدمات صحية. (دليمي، ٢٠٠٩)

رابعاً: مستوى المنطقة السكنية:

وتتكون من مجموعة من الأحياء السكنية قد تكون من ٣-٦ أحياء ويتراوح عدد سكانها من ٢٥٠٠٠ إلى ٤٥٠٠٠ نسمة.

خامساً: مستوى القطاع السكني:

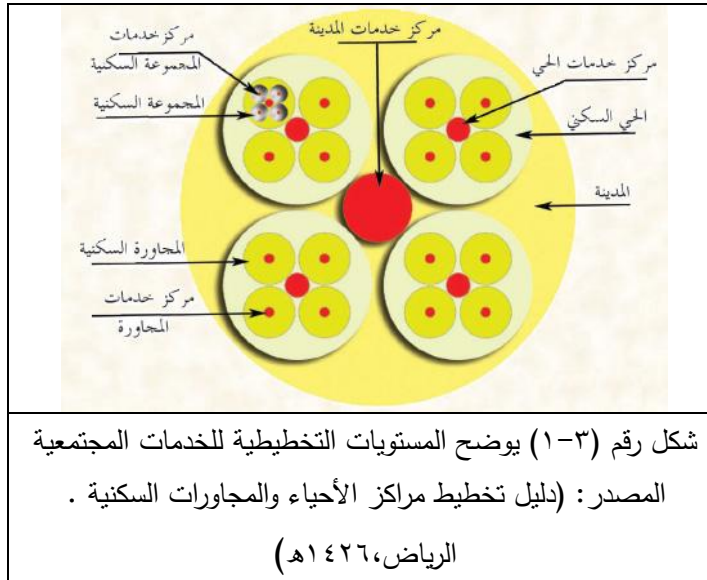
ويشمل مجموعة من المناطق السكنية ويتراوح عدد سكان القطاع من ٥٠٠٠٠ إلى ٩٠٠٠٠ نسمة تقريباً (غنيم ٢٠١١).

سادساً: خدمات المدينة:

تتكون المدينة من عدد من الأحياء السكنية، ولذا تكون الخدمات والأنشطة المتوفرة على المستوى العام للمدينة ولجميع السكان، ومكاملة لما متوفر في المحلات والأحياء السكنية، فقد يتوفر على المستوى العام للمدينة جامعات، أو معاهد، ومستشفيات كبيرة عامة وخاصة، ومناطق ترفيهية متنوعة من ملاعب وصالات ألعاب وحدائق عامة، وغيرها من الأنشطة التي لا تتوفر في المستويات الأخرى، شكل رقم (٣-١) يبين نمط توزيع الخدمات في المدينة (دليمي، ٢٠٠٩).

سابعاً: خدمات الإقليم

المقصود بالإقليم منطقة واسعة ذات خصائص متشابهة وقد تضم مدن وقرى كبيرة وتكون متقاربة من بعضها لذا توجد بعض الخدمات التي تقدم لكل سكان الإقليم بشكل متساوي مثل جامعة، أو مستشفى أو منتزه عام أو خدمات نقل، أو مشروع ماء أو محطة توليد الطاقة أو محطة معالجة مياه الصرف الصحي (المرجع السابق).



٣-٤ الاستدامة في الخدمات المجتمعية:-

يتمثل الهدف الأساسي لتخطيط استعمالات الأرض في التجمعات العمرانية في حماية هذه الاستعمالات وحماية البيئة والموارد الطبيعية وفي سبيل ذلك لابد من تطبيق سياسات عامة عند إنشاء مرافق الخدمات تتفق مع مفاهيم ومبادئ الاستدامة، وعلى سبيل المثال:

- حماية الأراضي الزراعية من التوسيع العمراني.

- حماية لغطاء النباتي الطبيعي والحياة البرية من النشاطات العمرانية.

- الحد من الملوثات وضبط مصادرها ومعالجتها.

- زيادة مساحات المناطق والمسطحات الخضراء والحدايق والمنتزهات.

- تطبيق مبدأ الاستخدام العقلاني للأرض على أساس أنها الرئة التي يتنفس منها سكان أي مجتمع عمراني.

- إنشاء المحميات الطبيعية.

- المحافظة على الموارد من الهدر من خلال إنشاء منظومات تزويد بالخدمات فاعلة وذات كفاءة عالية.

- حماية الموروثات الثقافية والحضارية.

- إنشاء أجهزة رقابة ومتابعة متخصصة لحماية البيئة العمرانية.

- إصدار التشريعات والقوانين التي من شأنها تطبيق سياسات المحافظة على البيئة والموارد ومن الضروري ترجمة هذه السياسات على أرض الواقع من خلال معايير التخطيط العمراني التي لابد أن تعكس هذه السياسات وتعمل على بلورتها إلى خصائص قائمة لكي نتمكن من تحقيق ذلك فإنه لابد من إخضاع كل النشاطات العمرانية لعملية تقييم بيئي لضمان تحقيق بنية عمرانية مستدامة. (غنيم ٢٠١١)

ومما لا شك فيه أن توفير الخدمات المجتمعية للأجيال الحالية مع عدم المساس بقدرة الأجيال القادمة على الإيفاء بمتطلباتها من الخدمات المجتمعية يعتبر أقل متطلبات الاستدامة.

٣-٥ أسس ومبادئ تخطيط الخدمات:

(١) تحقيق العدالة في توزيع الخدمات وبشكل يتفق مع عدد السكان وكثافتهم وحسب المعايير

المحلية أو تلك المعمول بها في العالم، حيث توجد معايير لكل نوع من تلك الخدمات.

(٢) أن تكون الخدمات كافية وعلى درجة عالية من النوعية والكفاءة.

(٣) استخدام التقنيات الحديثة في تقييم الخدمات وإدارتها مثل استخدام نظم المعلومات الجغرافية

GIS والاستشعار عن بعد ونظام المواقع العالمي GPS . (دليمي ٢٠٠٩).

- ٤) تكون عملية توفير الخدمات مستمرة و منسجمة مع التقدم العلمي والتكنولوجي، والتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي تشهدها الدولة، أي تتطور الخدمات استجابة للزيادة السكانية.
- ٥) اعتماد استراتيجية عملية ومنظمة في تقديم الخدمات وتوزيعها وتوسيع نطاقها بما يضمن توفير كل أنواع الخدمات لكل إنسان بشكل متساوي.
- ٦) انسجام تطور الخدمات بشكل يتناسب مع زيادة السكان وتغير الكثافة السكانية والتغير في المعايير المعمول بها في العالم، على سبيل المثال تغير معايير كمية المياه أو الطاقة الكهربائية أو خدمات الاتصالات والمواصلات.
- ٧) تقييم تنفيذ مخططات وتصاميم ومشاريع تقديم الخدمات من فترة إلى فترة لمعرفة مدى كفاءة تلك الخدمات وتحديد مواضع الخلل ووضع الحلول المناسبة.
- ٨) تعمل الدولة على توفير المبالغ اللازمة لتقديم الخدمات بأنواعها المختلفة فهي المعيار الذي تقيم على أساسه مدى نجاح الحكومة أو فشلها.
- ٩) مشاركة السكان في توفير الخدمات ووضع الخطط والتصاميم الخاصة بها، حيث تسهم تلك المشاركة في تجاوز كثير من الأخطاء.
- ١٠) التنسيق بين جهود الجهات المسؤولة عن تقديم الخدمات بحيث لا يحدث تقاطع أو تعارض في توفيرها.
- ١١) أن يؤخذ بعين الاعتبار مواقع الخدمات بكل أنواعها عند رسم المخططات الأساسية للمدن، فأغفال إصدارها يحدث ركة في توفير تلك الخدمات (دليمي ٢٠٠٩).

٣-٦ معايير تقييم الخدمات: - إن تقييم الخدمات يكون وفق عدة عناصر منها ما يأتي:

أ- نوع الخدمة:

فيجب أن تكون الخدمة على مستوى جيد وضمن المواصفات والمعايير المعمول بها في العالم، وهنا لا يتم التركيز على الكم بل على النوع

ب- توزيع الخدمة: بحيث يتم توفيرها لجميع السكان بشكل متساوي وبدون تميز

ج- كفاءة الخدمة:

إن كفاءة الخدمة تقاس على أساس توفيرها لكل شخص وفق المواصفات والمعايير دون مشاكل.

د- مرونة الخدمة:

تعني مرونة الخدمة القدرة على تلبية الطلب المتزايد والمستمر عليها بما يضمن توفيرها لجميع السكان وبدون التأثير على حصة السكان الأصليين.

٣-٧ المشاكل التي تواجه تخطيط وتوزيع الخدمات:

إن عملية تخطيط وتوفير الخدمات بكل أنواعها لها مشاكل معينة تختلف من خدمة لأخرى، إلا أنه توجد بعض المشاكل المشتركة تقريباً تتأثر بها غالبية أنواع الخدمات بدرجات متفاوتة، ومنها ما يأتي:-

أولاً: الوضع الجيولوجي:-

تعتمد عملية تخطيط وتوزيع الخدمات على إقامة أبنية ومنشآت فوق وتحت سطح الأرض، لذا يكون لنوع التكوينات السطحية وتحت السطحية الأثر الكبير في توفير تلك الخدمات

ثانياً: الوضع الطبوغرافي:

فقد تكون منطقة سهلية منبسطة أو منطقة هضبية قليلة التموج أو منطقة جبلية أو ملتقى عدة أودية، وعليه كلما زادت المنطقة وعورة كلما واجهت عملية توفير الخدمات مشاكل كثيرة وقد تكون ذات تكاليف باهظة، وحتى وإن توفرت تلك الخدمات قد تكون ذات كفاءة متدنية.

ثالثاً: المناخ السائد:

يجب أن نأخذ طبيعة المناخ بعين الاعتبار لتجاوز المشاكل الناتجة عن الظروف المناخية السائدة، أي يجب إقامة المنشآت وفق مواصفات ملائمة لطبقة المناخ السائد.

رابعاً: الكوارث الطبيعية:

أنه يجب أن تكون نوع الكوارث السائدة في المنطقة (إن وجدت) في الحسبان عند تخطيط الخدمات.

خامساً: الكثافة السكانية العالية:

تعد الكثافة السكانية العالية من بين المشاكل التي تواجه الخدمات وتقلل من كفاءة أداءها ومن العمر الزمني لتلك المنشآت.

سادساً: قلة الخبرة التخطيطية:

أي عدم معرفة أجهزة التخطيط في الدول بمعايير تخطيط الخدمات مما يؤدي إلى توزيعها بصورة عشوائية غير مسندة إلى أصول علمية سليمة.

سابعاً: سوء الإدارة:

قد يؤدي سوء الإدارة إلى تعرض المنشآت الخاصة بالخدمات إلى إهمال مما يؤدي ذلك إلى انخفاض كفاءتها وقلة عمرها الزمني الافتراضي، فإهمال الصيانة يؤدي إلى الخراب والتدمير والانقراض مما يعرض السكان إلى المعاناة.

ثامناً: قلة التخصيصات المالية:

لابد من تخصيص مبالغ مالية كافية لغرض تلبية حاجات المواطن وإشباع رغباته.

تاسعاً: ثقافة المجتمع:

إن ثقافة المجتمع تتعكس أثارها سلبياً أو إيجابياً على نوع الخدمات وكفاءتها.

عاشراً: قلة استخدام التقنيات الحديثة في تطور وإدارة الخدمات:

استخدام التقنيات الحديثة في مجال الخدمات سواء في مجال العمل أو الإدارة مثل البرمجيات المتمثلة في نظم المعلومات الجغرافية أو استخدام الأجهزة الإلكترونية.

إحدى عشر: عدم توزيع استعمالات الأرض بشكل متجانس:

مثال ذلك وجود محلات الحدادة وغسيل السيارات وسط المناطق السكنية حيث تحتاج تلك المحلات إلى طاقة كهربائية وماء تفوق حاجة المسكن فتكون تلك الحصص على حساب المناطق السكنية.

اثني عشر: اتجاهات النمو العمراني :

حيث تعاني أطراف المدن في الغالب من قلة الخدمات أو انعدامه مما يجعل تلك المناطق طاردة للسكان، أو تكون مشتتة مما يجعل توفير الخدمات صعباً. (دليمي، ٢٠٠٩).

٣-٨ معايير التخطيط مفهوماً وأنواعها:

٣-٨-١ مفهوم معايير التخطيط:-

تعرف على أنها أدوات أو مقاييس فنية تستخدم لتحديد كم ونوع الخدمات المقترح توظيفها مستقبلاً في البيئة العمرانية لتصبح بيئة متوازنة ومستديمة وملائمة للعيش الكريم. (غنيم ٢٠١١)

٣-٨-٢ أنواع معايير التخطيط:

تتنوع المعايير التخطيطية ويمكن تصنيفها وفق أسس تطبيقية أهمها:

أولاً: حسب أبعاد المعايير وتنقسم إلى نوعين وهما:

١- معايير بسيطة تتكون من بعد واحد قد يكون تخطيطي أو بيئي أو هندسي.

٢- معايير مركبة تتكون من بعدين أو أكثر.

ثانياً: تصنيف المعايير وفق نوع الخدمة:

وهنا يمكن تصنيف المعايير وفق نوع الخدمة المخصص لها ويشمل هذا أنواع المعايير كأن نقول معايير إسكانية، تعليمية، صحية، ثقافية، دينية....الخ.

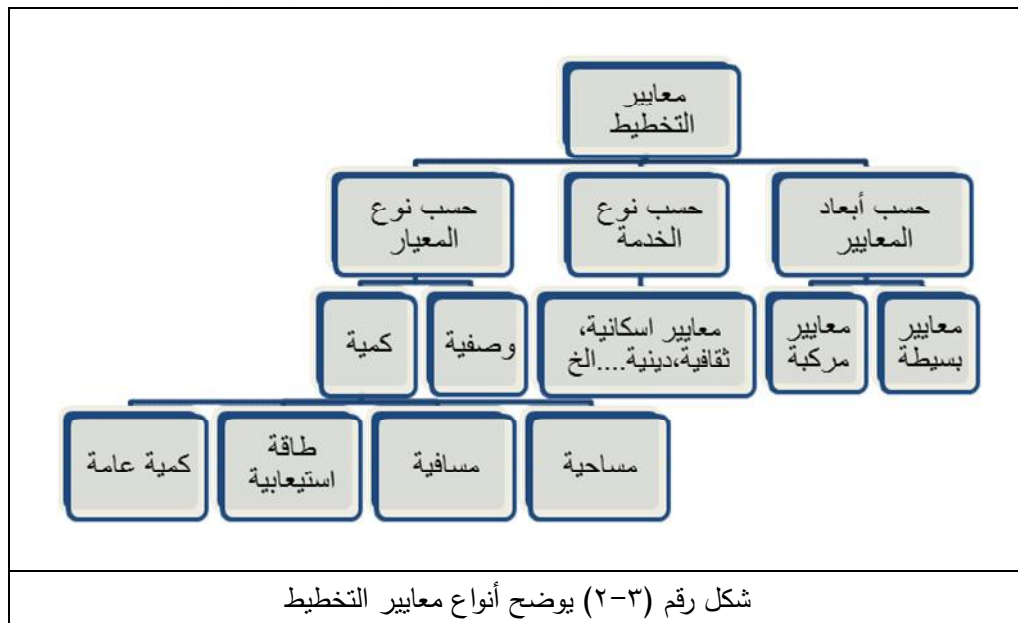
ثالثاً: حسب نوع المعيار: وتصنف هنا إلى نوعين رئيسيين وهما:

١- معايير نوعية أو وصفية: وتكون على شكل شروط واشتراطات واضحة ومحددة كأن أقول

يجب أن يكون موقع المدرسة بعيداً عن مناطق التلوث والضوضاء.

٢- معايير كمية: وتنقسم المعايير الكمية إلى أربعة أنواع:

- **معايير مساحية:** كأن أقول الكثافة السكانية في المدن الصغيرة ذات الأرض المستوية من ٧,٥ إلى ١٢,٥ نسمة/دونم.
- **معايير مسافية:** ويقصد بذلك المسافة التي يتم قطعها سيراً على الأقدام أو بالسيارة من أجل الحصول على الخدمة، فمثلاً المسافة التي يقطعها طالب المدرسة الابتدائية إلى المدرسة من ٥٠٠م إلى ٨٠٠م. (غنيم، ٢٠١١)
- **معايير الطاقة الاستيعابية:** والمقصود بها السعة التصميمية للمرفق الخدمي، مثل عدد الطلبة في الفصل الدراسي في المدرسة الابتدائية يتراوح بين ٢٥ إلى ٣٠ طالب.
- **معايير كمية عامة:** وهذه المعايير متعددة منها على سبيل المثال، عدد الطلبة لكل معلم في المدرسة الابتدائية من ١٠ إلى ١٥ طالب (غنيم، ٢٠١١). شكل (٢-٣)



٣-٩ أنواع الخدمات المجتمعية:

يمكن تقسيم الخدمات المجتمعية حسب التالي:

- ١- **حسب إلحاح السكان:** تنقسم الخدمات المجتمعية حسب إلحاح السكان إلى:
 - **خدمات يومية:** وهي الخدمات التي يحتاجها الناس بشكل يومي مثل البقالات الصغيرة والحضانات والمدارس .
 - **خدمات أسبوعية أو شهرية:** وهي الخدمات التي يحتاجها الناس بشكل أسبوعي أو شهري مثل الجمعيات التعاونية ومحلات بيع الأغذية الكبيرة السوبر ماركت ومحلات بيع الأدوات المنزلية.
 - **خدمات موسمية:** وهي الخدمات التي يحتاجها السكان مره كل موسم أو كل عام أو كلما اقتضت الحاجة مثل معارض السيارات ومحلات المجوهرات والمتاحف.

٢- **تقسيم الخدمات حسب نوع الخدمة:** تقسم الخدمات حسب نوع الخدمة إلى خدمات تعليمية، خدمات صحية، خدمات ثقافية، خدمات إدارية، خدمات دينية، خدمات رياضية وترفيهية، خدمات تجارية. (حسن، ١٩٩٢)

١٠-٣ **المشاكل والمعوقات التي تواجهه توطين الخدمات العامة في قطاع غزة:**

- ١- صعوبة تطبيق نزع الملكية وذلك للمستوى الاقتصادي المتدني للبلديات.
 - ٢- قلة الأراضي الحكومية بالنسبة للأراضي الخاصة جدول (١-٣).
- جدول رقم (١-٣) يوضح نسب ملكيات الأراضي في قطاع غزة.

المصدر (وزارة الحكم المحلي، ٢٠١١)

نوع الملكية	النسبة المئوية%
أراضي خاصة	٦٣,٩%
أوقاف	٢,١%
أراضي بئر السبع	١٨,٧%
حكومية	١٥,٣%

٣- قصور القوانين والأنظمة المعمول بها حيث أنه حسب المادة رقم (٢٧) من قانون تنظيم المدن فإن الحد الأقصى لنسبة الاستقطاع هي ٢٥% وتستقطع كمناطق مفتوحة وطرق، هذا عندما كان الحد الأدنى لمساحة القسيمة ١٠٠٠م^٢ ولكن تم تقليص مساحة القسيمة إلى ٢٥٠م^٢ وبقيت النسبة كما هي ولعل جدول (٢-٣) يوضح المشكلة حينما قسمت ال ١٠٠٠م^٢ إلى أربعة مقاسم أصبحت بحاجة إلى طرق أكثر فنسبة ال ٢٥% بالكاد تكفي لشبكة الشوارع فأين المناطق المفتوحة والخدمات من ذلك (وزارة الحكم المحلي، الإدارة العامة للهندسة والتنظيم والتخطيط، دراسة حول نسب الاستقطاع والخدمات العامة. ٢٠١١).

٤- تبقى الخدمات التي يتم استقطاعها ضمن المخططات التي يتم إعدادها لنفوذ البلديات فترة طويلة مجمدة دون قدرة البلدية على نزع ملكيتها، في حين ان القانون ينص على ضرورة الشروع بإجراءات نزع الملكية والتعويض فيما لا يزيد عن السنتين من تاريخ اعتماد المخطط الهيكل للمدينة، ونظراً لأن البلدية لا تمتلك الإمكانيات المالية للانتزاع تبقى المناطق المخصصة كخدمات ولفترات طويلة مجمدة ومن ثم يقوم المواطنين برفع قضايا واسترداد أراضيهم.

٥- عدم تفعيل المادة رقم (٣٢) من قانون تنظيم المدن رقم (٢٨) لسنة ١٩٣٦ والمعمول به في قطاع غزة والتي تنص على ضرورة تحصيل ضريبة التحسين (الشرفية) للأراضي والملكيات التي يطرأ عليها ارتفاع في الأسعار جراء وضع تخطيطي معين بواقع ٥٠% من قيمة

الزيادة التي طرأت على سعر الأرض (وزارة الحكم المحلي، المرافق العامة المحددة ضمن ملكيات خاصة في المخطط في المخططات الهيكلية والتفصيلية. ٢٠١١).
جدول رقم (٣-٢) يوضح المقارنة بين نسبة الاستقطاع في فترة الاحتلال البريطاني وفي الوقت الحالي المصدر: (وزارة الحكم المحلي، ٢٠١١)

مساحة أرض ٢م٢٠٠٠	الحالة الأولى (سابقاً)	الحالة الثانية (حالياً)
تقسيم الأرض	1000m ² 1000m ²	250m ² 250m ² 250m ² 250m ² 250m ² 250m ² 250m ² 250m ²
الشوارع	1000m ² 1000m ²	250m ² 250m ² 250m ² 250m ² 250m ² 250m ² 250m ² 250m ²

- ٦- انخفاضاً في مستوى الخدمات الموجود.
- ٧- العشوائية في انتشارها نظراً لغياب المخططات التفصيلية، والانتشار العشوائي للمناطق السكنية.
- ٨- التكلفة العالية لمشاريع الخدمات المجتمعية التي تفوق أحياناً قدرة البلديات واعتمادها في أغلب الأحيان على الدول المانحة. (جرف، ٢٠٠٧)
- ٩- المعرفة الشخصية تؤدي أحياناً إلى إلغاء خدمة ما أو تغيير مكانها.
- ١٠- عدم وجود معايير تخطيطية توحد وتسهل مهمة المخطط في تحديد مساحات وأماكن الخدمات المجتمعية وأثناء عملية التخطيط يكون وضع الخدمات كالتالي:
 - لا يتم إفران خدمات مجتمعية مطلقاً، وخصوصاً إذا تعدت النسبة القانونية ٢٥%.
 - يتم استقطاع خدمات، مجردة على المخططات وتبقى فترات طويلة دون استملاك من البلديات.
 - عدم وجود معايير تخطيطية موحدة حيث أن كل مخطط يتبع معايير دول أخرى قد تختلف في وضعها عن قطاع غزة، هذا إن اتبع معايير وعلى الأرجح يكون المخطط رهينة الوضع القائم، فإن أتاحت الفرصة موقع لخدمات فكان بها وإن لم تتح الفرصة ذلك فكان بها أيضاً.

٣-١١ الخدمات المجتمعية في المخططات المعتمدة على طول قطاع غزة:

٣-١١-١ الخدمات المجتمعية في المخطط الإقليمي:

تم تقدير الحاجة الإقليمية من الخدمات في المخطط القطاعي بناءً على سيناريوهين: السيناريو الأول: وهو يتوقع عودة باقي النازحين بالإضافة إلى إعادة تأهيل مخيمات اللاجئين واسترداد السيطرة على الموارد الفلسطينية.

السيناريو الثاني: وهو توقع عدم عودة أي نازح بالإضافة إلى عدم ترميم مخيمات اللاجئين، ولذلك فإن عدد السكان المتوقع حتى ٢٠٢٠ ناتج فقط من الزيادة الطبيعية (المخطط القطاعي، قطاع التنمية العمرانية ٢٠١٠-٢٠٢٠ وزارة التخطيط ٢٠٠٩) جدول رقم (٣-٣) يوضح ذلك.

جدول رقم (٣-٣) يوضح ملخص الحاجات المستقبلية من الخدمات على مستوى قطاع غزة حتى ٢٠٢٠

المصدر: بتصرف عن: (وزارة التخطيط، المخطط القطاعي - قطاع التنمية العمرانية. ٢٠٠٩)

وجه المقارنة	السيناريو الأول	السيناريو الثاني
عدد السكان حتى ٢٠٢٠	٢٣٧٩٦٤٤	٢١٦٠٣٣٦
إجمالي الوحدات السكنية المطلوبة حتى عام ٢٠٢٠	٢٤٢٢٩٨	٢٠٣١٣٦١
يحتاج مساحة من الأرض /كم ^٢	٦٤,٧	٥٧
يحتاج خدمات (تعليمية، ثقافية، دينية، خدمات بلدية) /كم ^٢	٢,٨	٢,٥
إجمالي المساحة اللازمة للتنمية العمرانية/كم ^٢	٦٧,٥	٥٩,٦

٣-١١-٢ الخدمات المجتمعية في المخطط الهيكلي:

أما بالنسبة لقطاع الخدمات والمرافق العامة فقد اعتمدت المخططات الهيكلية على أسلوب تحديد المواقع الموجودة للمرافق العامة الحالية واعتمادها كما هي ومن ثم تقدير المساحات المطلوبة للمرافق العامة في بعض المخططات دون تحديد موقعها أو الإشارة إلى انه يطلب مرافق عامة في بعض المربعات السكنية.

وقد أشير لذلك بدوائر تمثل الخدمات المطلوبة دون تحديد استعمالاتها في أغلب الأحيان وترك المخطط تحديد المرافق والخدمات العامة ليتم عبر المخططات التفصيلية والمخططات التي تعرف بمخططات الإفراز أو التقسيم، وكان لهذا الأثر الكبير في فقدان المساحات اللازمة للخدمات العامة بالإضافة إلى عدم توازن توزيع الخدمات داخل المدينة الواحدة.

٣-١١-٣ الخدمات المجتمعية في المخططات التفصيلية: يعتبر المخطط التفصيلي أكثر تحديداً من سابقة إذ يقترح المخطط التفصيلي مواقع ومساحات ارض الخدمات العامة، ولكن دون اتباع معيار معين.

٣-١١-٤ الخدمات المجتمعية في مشاريع التقسيم:

عند إعداد مشروع تقسيم لأي منطقة يتم استقطاع ما نسبته ٢٥% من إجمالي مساحة المشروع لخدمات عامة وشوارع، ولكن فعلياً هذه النسبة لا تغطي إلا الشوارع المطلوبة لمشروع التقسيم وعلى أفضل الأحوال يتم استقطاع مرفق للبلدية بمساحة صغيرة قد لا تصلح للاستخدام الخدماتي. وينتج عن تلك المشاريع العديد من المشاكل ومنها:

هذه المشاريع تؤدي إلي مشاكل هامة تتعارض مع الأهداف المرجوة من التخطيط أهمها :

- ١- تمنح البناء العشوائي الصفة القانونية حيث يستطيع المالك إفراز قسيمته الخاصة في حالة عدم تعارضها مع مخطط استعمالات الأراضي ودون النظر إلى قربها من خدمات البنية التحتية أو بعدها ومن ثم حصولها على الترخيص القانوني للبناء متخطياً المخطط التفصيلي الذي يكون على الأغلب غير موجود.
 - ٢- تعمل مشاريع الإفراز على تشتيت الأراضي المخصصة للمرافق والخدمات العامة حيث يتم التخطيط لكل قسيمة بصورة منفردة ليس حسب مخطط تفصيلي متكامل.
 - ٣- تعمل على عدم التنسيق مع شبكة الطرق المروية الرئيسية.
 - ٤- القضاء على المصادر الطبيعية والأراضي الزراعية حيث يتم تقسيم الأراضي والبيارات المزروعة والمخططة لأغراض سكنية ضمن التخطيط الحالي.
- في النهاية إذن المخطط التفصيلي هو الفرصة لتوطين الخدمات المجتمعية حسب الحاجات الفعلية المدروسة.

٣-١٢ معايير تخطيط الخدمات المجتمعية في قطاع غزة مقارنة مع معايير في مناطق أخرى:

سنقتصر في هذا البند فقط على المعايير التخطيطية للخدمات المجتمعية التي يجب توفيرها على مستوى المجاورة السكنية، حيث أن موضوع البحث في المخططات التفصيلية للمناطق والتي لا تتعدى مستوى المجاورة السكنية وقد قدر عدد سكان المجاورة في قطاع غزة من ٥,٠٠٠ - ١٠,٠٠٠ نسمة بمعدل ٨٦٠ وحدة سكنية كحد أدنى، على اعتبار أن متوسط عدد أفراد الأسرة حالياً يقدر بـ ٥,٨ أشخاص. (وزارة التخطيط و وزارة الحكم المحلي، دليل الأنظمة والمعايير التخطيطية، ٢٠١٢) ومن ثم سيتم مقارنة تلك المعايير مع المعايير في كلاً من المعايير الموضوعة في ليبيا والسعودية ونابلس، وهذه المقارنة استرشادية فقط حيث أن المعايير التخطيطية تختلف من منطقة لأخرى حتى في المدينة الواحدة.

٣-١٢-١ الخدمات التعليمية:

(أ) المعايير النوعية للخدمات التعليمية:

أولاً: المعايير النوعية لاختيار مواقع الحضانات ورياض الأطفال:

- سهولة الوصول من المنزل إلى الموقع وعدم عبور الأطفال للشوارع الرئيسية أثناء الذهاب إلى الدار أو العودة منها.
- أن يكون الموقع في مكان هادئ بعيداً عن ضوضاء الطرق والمصانع والسكك الحديدية.
- توفير مساحة كافية من الملاعب.
- أن يكون المكان صحياً وأن يتم توجيه المبنى توجيهها سليماً.
- استواء الموقع وجفافه.
- التأكد من أن ضوضاء التلاميذ لن تزعج السكان المجاورين للدار، ويفضل أن تواجه حديقة المدرسة والفصول المنازل المجاورة وأن تكون الملاعب في الخلف بعيداً عن المساكن. (محمد، ٢٠١٠)
- توفير سبل الوصول الآمن للطلبة.
- توفير إضاءة وتهوية مناسبتين. (وزارة الشؤون البلدية والقروية، دليل المعايير التخطيطية للخدمات. ١٤٢٦هـ).

ثانياً: المعايير النوعية لاختيار مواقع المدارس الابتدائية:

- أن يكون موقع المدرسة في مكان مستوٍ .
- أن يكون في مكان هادئ بعيد عن الضوضاء والمصانع ومحطات السكك الحديدية.
- أن يكون في مكان لا يحتاج التلميذ فيه أن يعبر الشوارع الرئيسية لتجنب الحوادث.
- يفضل أن يكون موقع المدرسة في وسط المجاورة السكنية.
- أن يكون بجوار الحديقة العامة وملعب المجاورة حتى تتكامل هذه الخدمات مع بعضها. (محمد، ٢٠١٠).

ثالثاً: المعايير النوعية لاختيار مواقع المدارس الإعدادية والثانوية:

- أن تكون مجاورة للملاعب والحدائق العامة للاستفادة منها.
- يراعى في موقع المدارس الثانوية أن يكون قريباً وعلى اتصال بخطوط المواصلات التي تدور حول قلب المدينة لأنها تخدم قطاعاً أكبر وقد تكون بعيدة عن مساكن بعض الطلبة.
- العمل على إيجاد مجمع رياضي تابع لها إن أمكن وقريب منها مع مراعاة الاهتمام بالبيئة المحيطة بها. (علام، ١٩٩٨).

ب) المعايير التخطيطية الكمية للمراحل الدراسية السابقة:
- في قطاع غزة:

جدول رقم (٣-٤) يوضح ملخص المعايير التخطيطية للخدمات التعليمية في قطاع غزة
المصدر : (وزارة التخطيط، دليل الأنظمة والمعايير التخطيطية. ٢٠١٢).

أبعاد المعايير				المعايير
مدارس ثانوية	مدارس إعدادية	مدارس ابتدائية	رياض الأطفال	
١٨-١٥	١٥-١٢	١٢-٦	٦-٤	أعمار الطلبة
٥٠٠٠٠-٢٥٠٠٠	*	١٠٠٠٠-٥٠٠٠	١٠٠٠٠-٥٠٠٠	عدد السكان المخدومين
٢٥٠٠٠-	*	٥٠٠ -	٤٠٠-٢٠٠	نطاق الخدمة/م
٣٠٠٠-٢٥٠٠	*	٢٥٠٠-١٢٥٠	٦٠٠-٣٠٠	عدد الطلبة من إجمالي عدد السكان المخدومين
١٥٠٠-١٢٠٠	*	١٢٥٠-٦٢٥	١٨٠	عدد الطلبة الإجمالي في المرفق التعليمي
٣٠	*	٣٠-٢٤	٦	عدد الفصول
٤٠	*	٣٠-٢٥	-	عدد الطلبة في الفصل الواحد
٣٠-٢٥	*	٢٥-١٥	١٠-٥	نصيب التلميذ من المساحة/م ^٢
١٢٥٠٠	*	١٥٠٠٠	٤٠٠٠	المساحة الإجمالية/م ^٢
-	*	٦٠٠٠	١٦٠٠	المساحة المسقوفة/م ^٢

* غير متوفرة

- في المملكة العربية السعودية

جدول رقم (٣-٥) يوضح المعايير التخطيطية للخدمات والمرافق التعليمية في المملكة العربية السعودية
المصدر: (غنيم، ٢٠١١)

أبعاد المعايير				المعايير
مدارس ثانوية	مدارس إعدادية	مدارس ابتدائية	رياض الأطفال	
١٨-١٥	١٥-١٢	١٢-٦	٥-٤	أعمار الطلبة
-٥٠٠٠ ١٠٠٠٠	٣٠٠٠-١٧٥٠	١٥٠٠-٧٥٠	٢٠٠٠-١٠٠٠	عدد السكان المخدمين
٢٥٠٠	٧٥٠	٥٠٠	٥٠٠-٣٠٠	نطاق الخدمة/م
٢٨٠٠-١٧٥٠	٥٠٠-٣٠٠	٥٠٠-٣٠٠	١٥٠-٩٠	عدد الطلبة من إجمالي عدد السكان المخدمين
٧٠٠-٣٦٠	٣٠٠-١٥٠	٢٥٠-١٥٠	-	عدد الطلبة الإجمالي في المرفق التعليمي
٢٠-١٤	٦-١٢	١٠-٦	٨-٢	عدد الفصول
٣٠-٢٠	٣٠-٢٠	٣٠-٢٠	-	عدد الطلبة في الفصل الواحد
٣٠-٢٥	٣٠-٢٥	٢٥-١٥	-	نصيب الطالب من المساحة الإجمالية/م ^٢
١٤-١٢	١٢-١٠	٢,٨-٢,٥	٢,٥-١,٥	نصيب الطالب من المساحة المسقوفة/م ^٢

- في الجماهيرية الليبية

جدول رقم (٦-٣) يوضح المعايير التخطيطية للخدمات والمرافق التعليمية في ليبيا

المصدر: (بتصرف عن غنيم، ٢٠١١)

أبعاد المعايير				المعايير
مدارس ثانوية	مدارس إعدادية	مدارس ابتدائية	رياض الأطفال	
١٧-١٥	١٦-١٢	١١-٦	٥-٤	أعمار الطلبة
٧٠٠٠٠-١٨٠٠٠	١٥٠٠٠-٥٠٠٠	٥٠٠٠-١٠٠٠	٤٠٠٠	عدد السكان المخدومين
-	-	٥٠٠	أقل من ٥٠٠	نطاق الخدمة/م
%١,٧	%٨	%١٩	-	عدد الطلبة من إجمالي عدد السكان المخدومين
٥٤٠-١٣٥	٦٦٠-١٦٥	٩٩٠-١٦٥	-	عدد الطلبة الإجمالي في المرفق التعليمي
٢٤-٦	٢٤-٦	٣٦-٦	-	عدد الفصول
٢٥-٢٠	٣٠-٢٥	٣٠-٢٥	٢٠-١٥	عدد الطلبة في الفصل الواحد
٣٠-٢٠	٣٠-٢٠	٣٠-٢٠	٣٠-٢٥	نصيب الطالب من المساحة الإجمالية/م ^٢
١٢-١٠	١٠-٨	٨-٦	-	نصيب الطالب من المساحة المسقوفة/م ^٢

- في نابلس:

جدول رقم (٧-٣) يوضح المساحات اللازمة لكل فرد من الخدمات التعليمية في نابلس

المصدر: (عنايا، ٢٠٠٤)

أبعاد المعايير				المعايير
مدارس ثانوية	مدارس إعدادية	مدارس ابتدائية	رياض الأطفال	
٢	١,٨	٢	٠,٧	م ^٢ /نسمة
مساحة المرفق/م ^٢				نوع الخدمة
١٥٠٠٠-١٠٠٠٠	٨٨٠٠-٥٧٠٠	٥٠٠٠-٣٥٠٠	٥٦٠٠-٥١٥٠	

٣-١٢-٢ الخدمات الصحية:

(أ) المعايير التخطيطية النوعية:

- يجب أن يتميز الموقع بالهدوء بعيداً عن مراكز الإزعاج.
- يجب أن يكون الموقع بعيداً عن مصادر التلوث والدخان وأي مخاطر أخرى.

- سهولة الوصول للموقع. - الوصول الآمن للموقع.
 - توفير مواقف للسيارات بمعدل ٦ مواقف لكل ٢م١٠٠ من مساحة المبنى.
 - أن يشمل الموقع على مساحات خضراء (دليل المعايير التخطيطية للخدمات ١٤٢٦هـ).
- (ب) المعايير التخطيطية الكمية:
- في قطاع غزة:

جدول رقم (٣-٨) يوضح ملخص المعايير التخطيطية للخدمات الصحية.
المصدر : (وزارة التخطيط، دليل الأنظمة والمعايير التخطيطية. ٢٠١٢).

المعايير		أبعاد المعايير	
		مراكز الرعاية الأولية	المستشفيات العامة
عدد السكان المخدمين	١٠٠٠٠-٥٠٠٠	٢٠٠٠٠٠-٧٥٠٠٠	
نطاق الخدمة/م	٨٠٠ ----	٢٠٠٠٠	
نصيب الفرد من المساحة الكلية/م ^٢	٠,١٥-٠,١٢	-	
مواقف السيارات سيارة/م ^٢	سيارة/٢م ^٢ ٢٠٠	-	
المساحة الإجمالية/م ^٢	٢٥٠٠	٤٠٠٠٠	
المساحة المبنية/م ^٢	-	١٢٠٠٠	
عدد الأسرة/١٠٠٠ نسمة	-	٤-٢	
نصيب السرير الواحد من مساحة الموقع/م ^٢	-	٨٠-٦٠	

في المملكة العربية السعودية:

جدول رقم (٣-٩) يوضح المعايير التخطيطية للخدمات والمرافق التعليمية في المملكة العربية السعودية
المصدر : (وزارة الشؤون البلدية والقروية، دليل المعايير التخطيطية للخدمات ١٤٢٦هـ)

المعايير						أبعاد المعايير					
						مراكز الرعاية الصحية الأولية		المستشفيات العامة		المستشفيات التخصصية	
						من	إلى	من	إلى	من	إلى
عدد السكان المخدمين	٤٠٠٠	١٥٠٠٠	٢٠٠٠٠	٢٥٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠					
نطاق الخدمة	-	٨٠٠ م	-	٢٠ م	-	٢٠ م					
نصيب الفرد من المساحة الكلية/م ^٢	٠,١٢	٠,١٥	-	-	-	-					
عدد الأسرة لكل ١٠٠٠ نسمة	-	-	٢	٤	٠,٥	٢					
نصيب السرير الواحد من مساحة الموقع/م ^٢	-	-	١٥٠	٢٥٠	١٥٠	٢٥٠					

- في الجماهيرية الليبية:

جدول رقم (٣-١٠) يوضح المعايير التخطيطية للخدمات الصحية في ليبيا

المصدر: (بتصرف عن غنيم، ٢٠١١)

أبعاد المعايير						المعايير
الصيدليات	المستشفيات التخصصية	المستشفيات العامة	المراكز الصحية المجموعة	المراكز الصحية الأساسية	الوحدات الصحية الأساسية	
-٨٠٠٠ ١٥٠٠٠	١٥٠٠٠٠ في المدن الذي يزيد عدد سكانها عن هذا العدد	٣٠٠٠٠ نسمة فأكثر	-٤٠٠٠٠ ٦٠٠٠٠	-١٥٠٠٠ ٣٠٠٠٠	-٢٠٠٠ ٥٠٠٠	عدد السكان المستهدفين لكل وحدة
- - - - -	المدن الكبرى	المدن	المدن	الأحياء السكنية والقرى الكبيرة	مجاورات وقرى	الموقع
- - - - -	٢م٤,٢ للسرير الواحد أو سريرين لكل ١٠٠٠ نسمة	٤,٢ لكل سرير و ٦-٨ سرير لكل آلاف نسمة	٠,١	٠,١	٠,٠٨	مساحة مسقوفة لكل نسمة/م ^٢
- - - - -	٢م٠,١٦ /نسمة أو ٢م٨٠ للسرير الواحد	٢م ٠,٦ /نسمة أو ٢م٨٠ للسرير الواحد	٠,٣	٠,٢	٠,٥-٠,٢	مساحة موقع إجمالية لكل نسمة م ^٢ /

- في نابلس:

جدول رقم (٣-١١) يوضح المساحات اللازمة للخدمات الصحية في نابلس

المصدر: (عنايا، ٢٠٠٤)

المعايير	أبعاد المعايير للخدمات الصحية
م ^٢ /نسمة من عدد السكان المخدمين	١-١,٥
نوع الخدمة الصحية	مساحة المرفق م ^٢
مستوصف في المناطق الحضرية	٢٣٠٠
مستوصف في المناطق الريفية	٢٢٤٠
معهد صحي	٣٢٠٠
مركز صحي	٤٩٠٠
مستشفى ولاية (٧٥-٢٥) سرير	(٦٤٥٠-٦٩٥٠)
مستشفى حكومي (١٠٠-٥٠) سرير	(٧٦٠٠-٥٠٠٠)
مستشفى تخصصي (١٠٠) سرير	٩٠٠٠

٣-١٢-٣ الخدمات الثقافية:

(أ) المعايير التخطيطية النوعية:

- يجب أن تكون في مكان سهل الوصول إليه.
 - البعد عن الأماكن المزدحمة وأماكن التلوث والضوضاء.
 - جيد التهوية وتفعيل الإضاءة الطبيعية.
- توفير موقف واحد لكل ٥ مقاعد (وزارة الشؤون البلدية والقروية، دليل المعايير التخطيطية للخدمات. ١٤٢٦هـ).

ب) المعايير التخطيطية الكمية:

■ في قطاع غزة

جدول رقم (٣-١٢) يوضح ملخص المعايير التخطيطية للخدمات الثقافية والاجتماعية.
المصدر: وزارة التخطيط، دليل الأنظمة والمعايير التخطيطية. (٢٠١٢).

المعيار	أبعاد المعايير			
	مركز اجتماعي ونسائي	مركز شباب	مكتبة مركزية	مركز ثقافي
عدد السكان المخدومين	-	-	-٧٥٠٠٠ ٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠-٧٥٠٠٠
نطاق الخدمة/م	-٢٥٠٠ ٥٠٠٠	-٢٥٠٠ ٥٠٠٠	٢٠٠٠٠	٢٠٠٠٠
نصيب الفرد من المساحة/م ^٢	٠,٩-٠,٤	١,٢-٠,٨	-	-
مواقف سيارات موقف/م ^٢	٢٠٠/١	-	-	-
المساحة الاجمالية م ^٢	١٠٠٠	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠	١٠٠٠٠
المساحة المبنية /م ^٢	٥٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٤٠٠٠
عدد المقاعد لكل نسمة	-	-	١,٥-٠,٥	١
مساحة المكان لكل مقعد/م ^٢	-	-	٢٥-١٠	٢٥-١٠
عدد الشباب المخدومين	-	١٢٠٠٠	-	-
مستوى الخدمة	الحي السكني	الحي السكني	المدينة	المدينة

▪ في المملكة العربية السعودية:

جدول رقم (٣-١٣) يوضح المعايير التخطيطية للمكتبات في المملكة العربية السعودية المصدر: (وزارة الشؤون البلدية والقروية، دليل المعايير التخطيطية للخدمات. ١٤٢٦هـ)

أبعاد المعايير				المعايير
المكتبات المركزية		المكتبات الفرعية		
من	إلى	من	إلى	
٥٠٠٠٠	-	٤٠٠٠٠	٢٠٠٠٠	عدد السكان المخدمين
٢٠	-	٥	-	نطاق الخدمة /كم
٢	١,٥	٢	١,٥	عدد المقاعد لكل ١٠٠٠ نسمة
٤٠	٢٥	٢٥	١٥	مساحة الموقع لكل مقعد/م ^٢

▪ في الجماهيرية الليبية

جدول رقم (٣-١٤) يوضح المعايير التخطيطية للخدمات الثقافية في ليبيا المصدر: (بتصرف عن غنيم، ٢٠١١)

ملاحظات	نصيب الفرد من المساحة المسقوفة/م ^٢	نصيب الفرد من مساحة الموقع/م ^٢	الخدمات الثقافية
تستوعب من ١٥%-٢٥% من سكان المدينة	-	١,٥	قاعة المؤتمر الشعبي
	٠,٢	٠,٦	المراكز الثقافية
مكتبة رئيسية لكل ٣٠٠٠٠	المساحة ٢م ^٢ ٥٠٠٠٠	٦	المكتبات

▪ في نابلس:

جدول رقم (٣-١٥) يوضح المساحات اللازمة للخدمات الثقافية والاجتماعية في نابلس المصدر: (جامعة النجاح الوطنية، ٢٠٠٣)

عدد السكان	١٥٠٠٠-٠	٤٥٠٠٠-١٥٠٠٠	١٠٠٠٠٠-٤٥٠٠٠
المساحة اللازمة م ^٢ /شخص	٠,٣	٠,٥	٠,٨
نوع الخدمة	مكتبات	مركز تعليمي ترفيهي	سكن طلبة
مساحة المرفق/م ^٢	٢٠٠٠-١٠٥٠	١٤٠٠-٧٥٠	٢٥٠٠

٣-١٢-٤ الخدمات الإدارية:

(أ) المعايير التخطيطية النوعية:

- سهولة الوصول.
- توفير أماكن للتحميل والتنزيل.
- تقع على الطرق الرئيسية.

(ب) المعايير الكمية النوعية:

- في قطاع غزة:

جدول رقم (٣-١٦) يوضح ملخص المعايير التخطيطية للخدمات الإدارية.

المصدر : (وزارة التخطيط، دليل الأنظمة والمعايير التخطيطية. ٢٠١٢ و urban development study,1997)

أبعاد المعايير						المعايير
مرافق بلدية	محكمة	مطافي	مكتب بريد رئيسي	مكتب بريد فرعي	مركز شرطة فرعي	
-٧٥٠٠٠	-٧٥٠٠٠	-٧٥٠٠٠	-٧٥٠٠٠	-٢٥٠٠٠	-٢٥٠٠٠	عدد السكان المخدمين
٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠	٥٠٠٠٠	
-	-	-	٨-٥	١-٠,٥	٥-٢	نطاق الخدمة/كم
-	-	-	-	٠,٠٥	٠,١٠	نصيب الفرد من المساحة/م ^٢
٢٠٠٠٠	١٠٠٠٠	٥٠٠٠	٥٠٠٠	٢٥٠٠	٢٥٠٠	المساحة الإجمالية/م ^٢
٦٠٠٠	٥٠٠٠	٢٥٠٠	٢٥٠٠	١٥٠٠	١٢٥٠	المساحة المبنية/م ^٢
-	-	-	-	-	موقف/٢٥- ٢٥٠	عددالمواقف/م ^٢ مساحة مبنية
-	١	-	١	-	-	عدد الأماكن لكل ١٠٠٠ نسمة
-	*٥	-	٧-٥	-	-	مساحة المكان/م ^٢
المدينة	المدينة	المدينة	المدينة	الحي السكني	الحي السكني	مستوى الخدمة

*في الدول الكبرى: أكثر من ٠٠٠٠٠٠٠ نسمة

- في المملكة العربية السعودية:

جدول رقم (٣-١٧) يوضح المعايير التخطيطية للخدمات الإدارية في المملكة العربية السعودية
المصدر: (وزارة الشؤون البلدية والقروية، دليل المعايير التخطيطية للخدمات. ١٤٢٦هـ)

المعيار	أبعاد المعايير				
	مكاتب فرعية	مكاتب بريد رئيسية	مركز شرطة محلي	مركز شرطة	مركز دفاع مدني
عدد السكان المخدومين	٧٠٠٠-٤٠٠٠	-١٠٠٠٠ ٢٥٠٠٠	-٥٠٠٠ ١٠٠٠٠	-٢٠٠٠٠ ١٠٠٠٠	٢٠٠٠-١٠٠٠
نطاق الخدمة /كم	١-٠,٥	٨-٥	٣-٢	٣٠	١,٦-١,٢
نصيب الفرد من المساحة المسقوفة/م ^٢	٠,٠٧-٠,٠٤	-٠,٠٢ ٠,٠٤	٠,١-٠,٠٦	٠,٠٤-٠,٠٢	٠,١-٠,٠٥
عدد سيارات الإطفاء	-	-	-	-	سيارة لكل (١٥٠٠- ٢٥٠٠) نسمة

■ في الجماهيرية الليبية:

جدول رقم (٣-١٨) يوضح المعايير التخطيطية للخدمات الإدارية في ليبيا
المصدر: (بتصرف عن غنيم، ٢٠١١)

المرفق الإداري	نصيب الفرد من المساحة المسقوفة م ^٢ /	نصيب الفرد من المساحة الإجمالية/م ^٢
مرافق إدارية عامة مثل البلديات، المديريات، وزارات.	٠,١٥-٠,١	٠,٣٥-٠,٢٠
مراكز إطفاء	٠,١٠-٠,٠٥	٠,٣٠-٠,١٥
مرافق القضاء والمحاكم	٠,٠٤-٠,٠٢	٠,١٠-٠,٠٥
مكاتب البريد	٠,٠٥-٠,٠٣	٠,٢٠-٠,١٠

■ في نابلس:

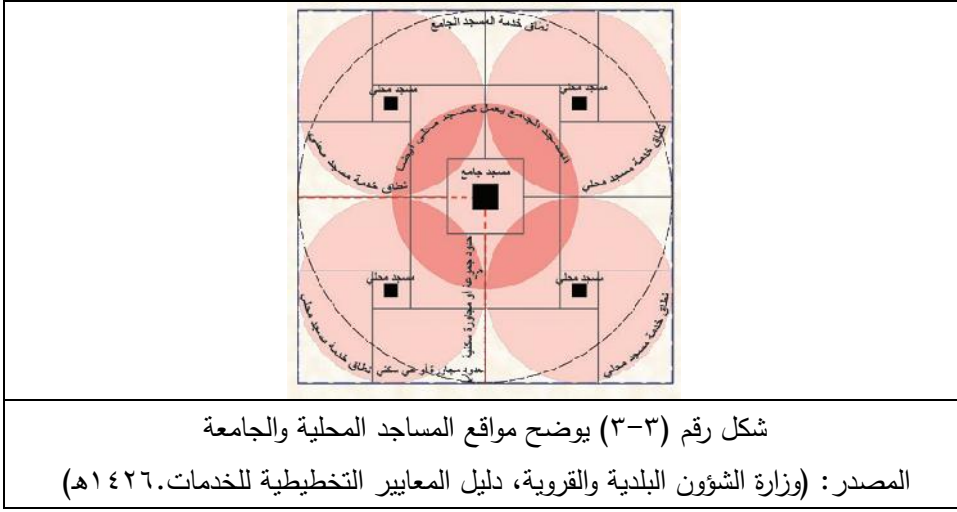
جدول رقم (٣-١٩) يوضح المساحات اللازمة للخدمات الإدارية في نابلس
المصدر: (جامعة النجاح الوطنية، ٢٠٠٣)

عدد السكان	١٥٠٠٠-٠	٤٥٠٠٠-١٥٠٠٠	١٠٠٠٠٠-٤٥٠٠٠
المساحة اللازمة م ^٢ /شخص	٢,٢	٣	٣,٥

٣-١٢-٥ الخدمات الدينية:

▪ تصنيف الخدمات والمرافق الدينية:

- المساجد: تصنف المساجد إلى نوعين رئيسيين هما
- ١- مساجد محلية أو مساجد أوقات وتستخدم لأداء الصلوات الخمس كل يوم، وتكون في مركز المجاورة.
- ٢- المساجد الرئيسية أو الجامعة وتستخدم لأداء الصلوات اليومية الخمس إلى جانب صلاة الجمعة والمناسبات الدينية، وتكون في مراكز الأحياء. شكل (٣-٣) يوضح ذلك



○ ساحات صلاة الأعياد.

○ المقابر.

▪ المعايير المتبعة في تخطيط الخدمات الدينية:

(أ) المعايير التخطيطية النوعية:

أولاً: المساجد:

- يجب أن يختار موقع المسجد بعيداً عن الضجيج والتلوث والدخان والغبار والأخطار البيئية الأخرى.
 - سهولة الوصول إلى المسجد المحلي سيراً على الأقدام دون الحاجة إلى عبور طرق مجمع، أما في المساجد الجامعة ممكن الوصول إليها بالسيارة.
 - وجود شبكة جيدة لمسارات المشاة تربط بين المسجد ونطاق خدمته.
 - توفير مواقف سيارات بمعدل موقف لكل خمسة مصليين.
 - لا يشترط توفير مصلى للنساء في المسجد المحلي، ولكن يعتبر ذلك شرطاً في المسجد الجامع (وزارة الشؤون البلدية والقروية، دليل المعايير التخطيطية للخدمات. ١٤٢٦هـ).
- ثانياً: المقابر: وهي المكان المخصص لدفن الموتى وهو عبارة عن موقع مفتوح محاط بسور.

المعايير النوعية للمقابر:

- يفضل أن يكون موقع المقابر خارج الكتلة العمرانية وان يكون بعكس الرياح السائدة في المنطقة كان تمر الرياح في البادية على التجمع العمراني ومن ثم على المقبرة.
- أن تكون بعيدة عن الآبار الجوفية ومجري المياه.
- أن يبتعد الموقع المخصص للمقبرة بمسافة لا تقل عن ١٠٠م من الطريق الرئيسي، على أن يفصل بينهما منطقة تشجير بعرض ٢٠م.
- أن تكون في موقع مرتفع بحيث لا تغرق بمياه الأمطار وأن تكون في مكان مرتفع عن منسوب الرشح. (وزارة الشؤون البلدية والقروية، دليل اختيار مواقع بعض الاستعمالات الخاصة ١٤٢٦هـ).

ب) المعايير التخطيطية الكمية للمساجد والمقابر:

▪ في قطاع غزة:

جدول رقم (٣-٢٠) يوضح ملخص المعايير التخطيطية للخدمات الدينية.

المصدر : (وزارة التخطيط، دليل الأنظمة والمعايير التخطيطية. ٢٠١٢ و urban development study,1997)

أبعاد المعايير				المعايير
مقبرة	مسجد جامع	مسجد رئيسي	مسجد محلي	
-٧٥٠٠٠	-٧٥٠٠٠	-١٠٠٠٠	١٠٠٠٠-٥٠٠٠	عدد السكان
٢٠٠٠٠٠	٢٠٠٠٠٠	٥٠٠٠٠		المخدمين
-	-	٨٠٠-٥٠٠	٨٠٠-٥٠٠	نطاق الخدمة/م
-	-	٤٠٠٠-٢٠٠٠	٤٠٠٠-٢٠٠٠	عدد المصلين من الرجال
-	-	٦٦٠-٣٣٠	٦٠٠-٣٠٠	عدد المصلين من النساء
-	-	١,٨-١,٥	١,٨-١,٥	نصيب المصلي /م
-	-	موقف/١٢ مصلي	موقف/٥ مصليين	عدد المواقف/مصلي
٥٨٠٠٠	١٠٠٠٠	٥٠٠٠	١٥٠٠	المساحة الإجمالية/م ^٢
-	٥٠٠٠	٣٠٠٠	٩٠٠	المساحة المبنية/م ^٢
المدينة	المدينة	الحي السكني	المجاورة السكنية	مستوى الخدمة

■ في المملكة العربية السعودية:

جدول رقم (٣-٢١) يوضح المعايير التخطيطية للمساجد في المملكة العربية السعودية
المصدر: (وزارة الشؤون البلدية والقروية، دليل المعايير التخطيطية للخدمات. ١٤٢٦هـ)

مصلى العيد	أبعاد المعايير				المعايير
	المسجد الجامع (الرئيسي)		المسجد المحلي		
	إلى	من	إلى	من	
يتم توفير مصلى للأعياد في المدن لأداء صلوات الأعياد والمناسبات الدينية الأخرى وهو عبارة عن مساحة مفتوحة مزودة بالخدمات ويتم الوصول إليه بالسيارة.	٧٥٠٠	٣٠٠٠	١٥٠٠	٧٥٠	عدد السكان المخدمين
	٨٠٠	٥٠٠	٢٠٠	١٥٠	نطاق الخدمة بالمتر
	٢٠٠٠	١٢٠٠	٦٠٠	٢٠٠	عدد المصلين الرجال من إجمالي السكان المخدمين (السعة)
	٥٠٠	٢٠٠	-	-	عدد المصلين النساء من إجمالي السكان المخدمين (السعة)
	١,٨	١,٥	١,٣	١,٢	نصيب المصلي من المساحة (م ^٢ / مصلي)

■ في الجماهيرية الليبية

جدول رقم (٣-٢٢) يوضح المعايير التخطيطية للخدمات الدينية في ليبيا

المصدر: (بتصرف عن غنيم، ٢٠١١)

أبعاد المعايير			المعايير
المقابر	المساجد الجامعة	المساجد المحلية	
توضع خارج مخطط التجمع العمراني وبعيداً عن المناطق الصخرية والمياه الجوفية	مناطق الخدمات، المناطق التجارية والحضرية	المجاورة السكنية	الموقع
-	١,٥	١,٥	المساحة المسقوفة لكل مصلي ٢م/
-	٣	٣	مساحة الموقع الإجمالية لكل مصلي/م ٢م/
مصلى، ومرافق أخرى	مكتبة فرعية، ميسأة ومرافق طهارة، مواقف سيارات	ومرافق الميسأة الطهارة	الملحقات
كافية لمدة ٢٠ سنة	٣% من سكان المجاورة	١٢% من إجمالي سكان المجاورة	السعة
١% من عدد السكان سنوياً ولمدة ٢٠ سنة	-	-	عدد القبور
٤	-	-	مساحة القبر الواحد/م ٢م/

■ في نابلس:

جدول رقم (٣-٢٣) يوضح المساحات اللازمة للخدمات الدينية في نابلس

المصدر: (جامعة النجاح الوطنية، ٢٠٠٣)

المساحة اللازمة لكل شخص/م ٢م/			عدد السكان
١٠٠٠٠٠-٤٥٠٠٠	٤٥٠٠٠-١٥٠٠٠	١٥٠٠٠-٠	عدد السكان
٣,٥	١,٤	١,٤	المساجد
٠,٤	٠,٤	٠,٤	المقابر

٣-١٢-٦ الخدمات الترفيهية والرياضية:

أ) المعايير التخطيطية النوعية للمناطق الترفيهية والرياضية:

- يجب أن يكون الوصول إليها سيراً على الأقدام سهلاً لجميع شاغلي المجاورة.

- يجب أن تشمل المناطق المفتوحة المحلية العامة مساحات كافية للألعاب الرياضية الجماعية، بحيث يتوافر ملعب على الأقل لكل ٢٠٠٠ نسمة يماثل بمساحة تصلح للعب كرة القدم وكرة اليد وغيرها من الألعاب الجماعية.
- يجب أن تشمل المناطق المفتوحة المحلية العامة مساحات كافية لألعاب الأطفال، بحيث تشمل المنطقة المفتوحة الواحدة مساحة لا تقل عن ١٠٠ متر مربع من ملاعب الأطفال ذات أرضية رملية لتأمين الأطفال.
- يجب ألا تقل نسبة المناطق الخضراء عن نصف المساحات المفتوحة المحلية .
- يجب ألا تزيد المساحات المبنية بالمنطقة المفتوحة المحلية عن ٥ % من إجماليها(الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، دليل أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمناطق المفتوحة المسطحات الخضراء.٢٠١٠)
- يجب توفير مواقف سيارات كافية.
- عزل المنطقة الترفيهية عن الجوار بأسوار من أشجار أو مصدات رياح .
- توفير جميع عناصر الترفيه داخل المنطقة. (وزارة الشؤون البلدية والقروية، دليل المعايير التخطيطية للخدمات.١٤٢٦هـ).

ب) المعايير الكمية:

▪ في قطاع غزة:

جدول رقم(٣-٢٤) يوضح ملخص المعايير التخطيطية للخدمات الترفيهية والرياضية المصدر : (وزارة التخطيط، دليل الأنظمة والمعايير التخطيطية. ٢٠١٢ و urban development study,1997)

المعايير	أبعاد المعايير	
	الحدائق والمناطق الخضراء	المركز الرياضي
عدد السكان المخدومين	١٠٠٠٠-٥٠٠٠	٢٠٠٠٠٠-٧٥٠٠٠
نطاق الخدمة/م	٥٠٠	-
نصيب الفرد /م ^٢	١,١-٠,٧	-
المساحة الإجمالية/م ^٢	٩٠٠٠	٨٠٠٠٠
المساحة المبنية/م ^٢	-	٤٨٠٠٠
عدد الأماكن لكل ١٠٠٠ نسمة	-	١
مساحة المكان الواحد/م ^٢	-	٥٠

▪ في المملكة العربية السعودية:

جدول رقم (٣-٢٥) يوضح المعايير التخطيطية للمرافق والخدمات الترفيهية والثقافية في المملكة العربية السعودية المصدر: (وزارة الشؤون البلدية والقروية، دليل المعايير التخطيطية للخدمات. ١٤٢٦هـ)

المدينة	القطاع السكني	المنطقة السكنية	الحي السكني	المجاورة السكنية	المجموعة السكنية/البلوك	المرافق الترفيهية
٤٠٠ ألف نسمة فأكثر	٩٠ - ١٤٠ ألف نسمة	٣٠ - ٤٥ ألف نسمة	١٠ - ١٥ ألف نسمة	٣٠٠٠ - ٥٠٠٠ نسمة	٩٠٠ - ١٢٠٠ نسمة	عدد السكان
					٠,٤ - ١,٦٧	حدائق وملاعب الأطفال
					٠,٣ - ٠,٨٣	حديقة المجموعة السكنية
				٠,٨ - ١,٦٦		حديقة المجاورة
				٠,٧ - ١,٢		ملاعب المجاورة
			١ - ٠,٣٣			حديقة الحي
		٢,٥ - ١				ملاعب الحي
	٠,٧ - ١,٢					حديقة القطاع
متغير						التخييم
متغير						الحدائق المتخصصة
٢ - ١						المنتزهات العامة

(نصيب الفرد م^٢ / نسمة)

- في الجماهيرية الليبية:

- ملاعب الأطفال: يجب توفير من ٢ - ٤ ملاعب على مستوى المجاورة السكنية على أن يكون نصيب الطفل من ٢٠,١ م^٢ إلى ١,٥ م^٢، ومن المفضل أن تكون مرتبطة برياض الأطفال أو قريبة منها.
- المناطق الخضراء والحدائق: يجب توفيرها كلما سمحت الظروف بذلك.

- **المرافق الرياضية:** تعطي أولوية كبيرة لتطوير الملاعب الرياضية وملاعب كرة القدم والبيادين الرياضية المجمع وميادين الفروسية.
 - **المناطق الخضراء المكشوفة ومناطق الترفيه والشواطئ:** يجب تخطيط مناطق خضراء وغابات مفتوحة بالمدن وضواحيها كما يجب الاحتفاظ بما لا يقل عن ١٠٠ متر على طول الشاطئ كمناطق ترفيهية ساحلية.
 - **المناطق الخضراء الأخرى:** من المقترح الأخذ بعين الاعتبار تخطيط مناطق خضراء أخرى كمصداً للرياح وأحزمة خضراء تحول دون الانتشار الحضري العشوائي
- ملاحظة:** إجمالي المناطق الفضاء والخضراء يجب ألا يقل عن ١٥% من إجمالي مساحة التجمع ويمكن تخفيض هذه النسبة في المناطق ذات الكثافات السكانية المنخفضة أو المساكن المبعثرة والتجمعات الزراعية الصغيرة. (غنيم، ٢٠١١)
- **في نابلس**

جدول رقم (٣-٢٦) يوضح المساحات اللازمة للخدمات الترفيهية والرياضية في نابلس

المصدر: (جامعة النجاح الوطنية، ٢٠٠٣)

المساحة اللازمة لكل شخص/م ^٢			عدد السكان
١٠٠٠٠٠-٤٥٠٠٠	٤٥٠٠٠-١٥٠٠٠	١٥٠٠٠-٠	عدد السكان
٧	٧	٧	المناطق الخضراء مع الأنشطة الرياضية
١٤	١٤	١٤	المناطق الخضراء بدون أنشطة رياضية

٣-١٢-٧ الخدمات التجارية:

(أ) **المعايير التخطيطية النوعية:**

- أن تكون الأرض مستوية ألا يزيد ميلها عن ٥% حتى لا تتكلف كثيراً عند تسويتها.
- إمكانية اختيار مواقع مناسبة للمحلات التجارية سواء في قلب المدينة أو المجاورات أو على أطراف المدينة.
- اتصال المقع مباشرة بالشوارع الرئيسية ووسائل المواصلات سواء لاستلام البضاعة الواردة للمحلات أو لتسليم السلع التي يشتريها الزبائن.
- توفير مساحة مناسبة لوقوف السيارات خارج حد الشوارع. (علام، ١٩٩٨)

ب) المعايير التخطيطية الكمية للخدمات التجارية:
- في قطاع غزة:

جدول رقم (٣-٢٧) يوضح ملخص المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في قطاع غزة
المصدر : (وزارة التخطيط، دليل الأنظمة والمعايير التخطيطية. ٢٠١٢ و urban development
study,1997)

أبعاد المعايير		المعايير
سوق مركزي	مركز تجاري	
٢٠.٠٠٠.٠٠-٧٥.٠٠٠	١.٠٠٠.٠٠-٥.٠٠٠	عدد السكان المخدومين
-	٥٠٠	نطاق الخدمة/م
-	١,٥-٠,٢٥	نصيب الفرد /م ^٢
١.٠٠٠٠		المساحة الإجمالية/م ^٢
٥.٠٠٠		المساحة المبنية/م ^٢
	٢م ^{١٠٠} /٦	عدد المواقف موقوف/م ^٢ من إجمالي مساحة الطوابق

- في المملكة العربية السعودية

جدول رقم (٣-٢٨) يوضح المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في المملكة العربية السعودية
المصدر : (وزارة الشؤون البلدية والقروية، دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية. ١٤٢٦هـ)

المدينة		الحي السكني		المجاورة السكنية		نوع المقارنة
حد أقصى	أحد أدنى	حد أقصى	أحد أدنى	حد أقصى	أحد أدنى	
١.٠٠٠.٠٠	٣.٠٠٠.٠٠	١٥.٠٠٠	١.٠٠٠.٠٠	٦.٠٠٠	٣.٠٠٠	عدد السكان
١	٠,٤٥	١	٠,٤٥	١,٥	٠,٢٥	نصيب الفرد/م ^٢
	٨		٨		٦	مواقف سيارات موقف/م ^{١٠٠}
١.٠٠٠.٠٠	١٣٥٠٠	١٥.٠٠٠	٤٥٠٠	٩.٠٠٠	٧٥٠	المساحة الإجمالية
			١٢٠٠		٥٠٠	مجال الخدمة

- في الجماهيرية الليبية:

جدول رقم (٣-٢٩) يوضح المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في ليبيا

المصدر: (بتصرف عن غنيم، ٢٠١١)

ملاحظات	نصيب الفرد من المساحة الكلية/م ^٢	نصيب الفرد من المساحة المسقوفة/م ^٢	توفر خدمات على مستوى	الخدمات التجارية
	٢-١	١-٠,٥	المنطقة السكنية	محلات البيع والأسواق المحلية
	٠,٦-٠,٤	٠,٣-٠,٢	أكثر من مجاورة	محلات البيع المركزية
مثل الصناعات اليديوية ومحلات الحلاقة والصيدليات والخياطة	٠,١		في مراكز المجاورة أو فروعها أو في مراكز المدن	المحلات والتخصصات والخدمات
	٠,١			خدمات الطهي والمطاعم والفنادق والمقاصف والمقاهي
تقع في مراكز المدن			٣-٧ سرير لكل ١٠٠٠ شخص	الفنادق التجارية

١٣-٣ مقارنة بين نصيب الفرد من الخدمات المجتمعية في كلاً من غزة والسعودية وليبيا ونابلس:

جدول رقم (٣-٣٠) يوضح المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في ليبيا

نوع الخدمة	تصنيفها	نصيب الفرد/م ^٢		
		غزة	السعودية	ليبيا
الخدمات التعليمية	رياض الأطفال	١٠-٥	*	٣٠-٢٥
	المدارس الابتدائية	٢٥-١٥	٢٥-١٥	٣٠-٢٠
	المدارس الاعدادية	*	٣٠-٢٥	٣٠-٢٠
	المدارس الثانوية	٣٠-٢٥	٣٠-٢٥	٣٠-٢٠
الخدمات الصحية	مراكز الرعاية الأولية	٠,١٥-٠,١٢	٠,١٥-٠,١٢	٠,٢
	المستشفيات العامة	*	*	٠,٦
الخدمات الترفيهية والاجتماعية	مركز اجتماعي ونسائي	٠,٩-٠,٤	*	*
	مركز شباب	١,٢-٠,٨	*	*
	مكتبة مركزية	*	٠,٠٢	٦
	مركز ثقافي	*	*	٠,٦
	مركز تعليمي وترفيهي	*	*	*
	مركز شرطة فرعي	٠,١-٠,٠٥	٠,١-٠,٠٦	*
الخدمات الإدارية	مكتب بريد فرعي	٠,٧-٠,٠٥	٠,٠٧-٠,٠٤	٠,٢-٠,١
	مكتب بريد رئيسي	*	٠,٠٤-٠,٠٢	*
	مطافئ	*	٠,١٠-٠,٠٥	٣-٠,١٥
	محكمة	*	*	١-٠,٥
	مرافق بلدية	*	*	٠,٣٥-٠,٢
	مسجد محلي	١,٨-١,٥	١,٣-١,٢	٣
الخدمات الدينية	مسجد رئيسي	١,٨-١,٥	*	*
	مسجد جامع	*	١,٨-١,٥	٣
	مقبرة	*	*	*
	الحدائق والمناطق الخضراء	١,١-٠,٧	١,٦٦-٠,٨	حسب الظروف
الخدمات الترفيهية	المراكز الرياضية	*	١٢-٠,٧	١,٥-٠,١
	مركز تجاري	١,٥-٠,٢٥	١,٥-٠,٢٥	٢-١
	سوق تجاري	*	١,٥-٠,٢٥	٠,٦-٠,٤

٣-١٤ العوامل التي أفرزت المعايير الخاصة بقطاع غزة، ومدى مناسبتها:

- ١- الوحدات التخطيطية للمدينة (سواء المجاورة، الحي، مركز المدينة).
- ٢- الكثافة السكنية التي تراوحت من ٤,٤-٦,٦ وحدة/دونم.
- ٣- عدد السكان سواء على مستوى المجاورة أو الحي أو المدينة.
- ٤- حجم الوحدة التخطيطية.

أما عن مدى مناسبتها أم لا؟ فترى الباحثة أن هذه المعايير قد لا تكون مناسبة بل قد تكون أحياناً في بعض البنود مستحيلة التطبيق (الخدمات التعليمية مثلاً)، حيث أنه تم الاعتماد في تحديد تلك المعايير على المعايير الموضوعة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية في المملكة العربية السعودية، وكذلك المعايير الموضوعة في هونج كونج في الصين وتلك الدول لا يمكن مقارنتها في الوضع الخاص في قطاع غزة، بالإضافة إلى المعايير التي تم في تقرير دراسات التنمية الحضرية الذي أعدته وزارة التخطيط عام ١٩٩٧ ملحق (١)، ولم تأخذ هذه المعايير الظروف الاقتصادية وشح الأراضي، والظروف الخاصة لقطاع غزة.

وكما لاحظنا من خلال الجداول السابقة فإنه يعترضها الكثير من النقص حيث أن المخطط حتى لو أراد اتباعها فلا يستطيع لوجود فجوات وبيانات غير متوفرة.

الخلاصة:

مما سبق نستخلص أن هناك تدرج هرمي لتوزيع الخدمات في المدينة، ينسجم مع الوحدات التخطيطية فيها فهناك خدمات المجاورة السكنية فالحي فالمدينة فالإقليم، ومن هنا نلاحظ أنه لا يمكن دراسة خدمات المخططات التفصيلية (التي على مستوى المجاورة السكنية) في معزل عن الحي أو المدينة فقد تحتوي المخططات التفصيلية على خدمات على مستوى الحي أو المدينة أو على مستوى الإقليم فلذلك لا بد من دراسة الخدمات في المدينة ككل مرحلة أولى ومن ثم على مستوى الحي فالمجاورة (المخطط التفصيلي).

كما نلاحظ أن المعايير التخطيطية تختلف من دولة إلى أخرى، ويعتمد ذلك على المستوى الاقتصادي والأسلوب الاجتماعي، ومدى الرفاهية في تلك الدولة، وعلى مساحة الدولة أو منطقة التخطيط. وحتى يكون المعيار سليماً فلا بد من وجود حد أدنى وحد أعلى لكل معيار، يحتوي المتغيرات من منطقة لأخرى، والظروف التخطيطية المختلفة فيها.

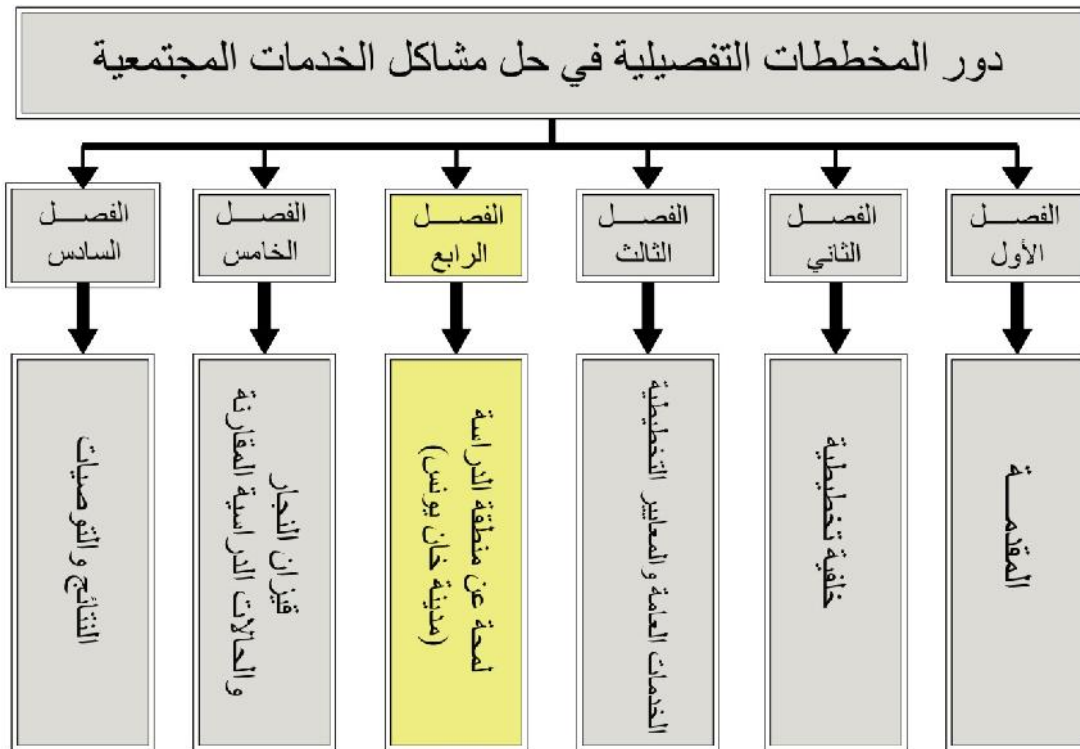
الفصل الرابع: لمحة عن منطقة الدراسة (مدينة خانيونس)

(ص ٨١ - ص ١١٩)

تمهيد

- ١-٤ أهمية المدينة
- ٢-٤ مقدمة تاريخية
- ٣-٤ الخصائص الطبيعية
- ٤-٤ الخصائص الاجتماعية
- ٥-٤ التطور العمراني للمدينة عبر المراحل التاريخية المختلفة
- ٦-٤ التخطيط التفصيلي في مدينة خان يونس (لمحة تاريخية)
- ٧-٤ شبكة الطرق والمواصلات في مدينة خان يونس
- ٨-٤ المواقع الأثرية في المدينة
- ٩-٤ الخدمات المجتمعية والبنية التحتية في مدينة خان يونس
- ١٠-٤ المشاكل التي تعاني منها مدينة خان يونس

الخلاصة

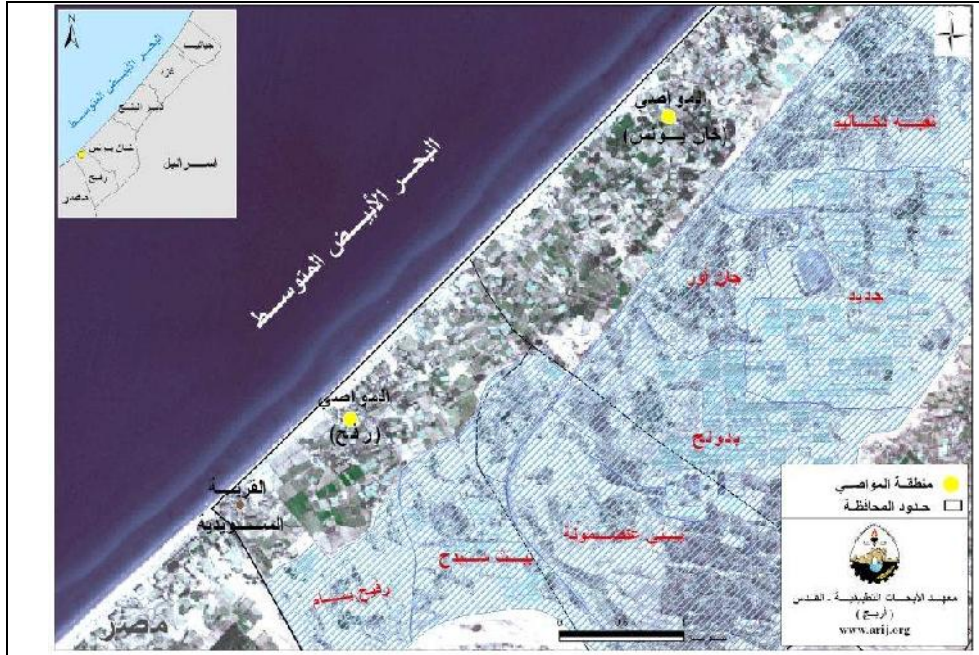


تمهيد:

يستهل الفصل ببيان أهمية مدينة خان يونس بالنسبة لقطاع غزة كما يتناول تاريخية عن المدينة والتعرف على خصائصها الطبيعية والاجتماعية، ومن ثم دراسة التطور العمراني للمدينة عبر مراحلها المورفولوجية المختلفة، لمعرفة المؤثرات التي أثرت على نمو هذه المدينة واتجاه هذا النمو، كما تطرق الفصل إلى أهم الآثار في مدينة خان يونس، وفي الخاتمة تم دراسة واقع الخدمات المجتمعية والبنية التحتية، وكذلك دراسة شبكة الطرق في المدينة وتحديد مشاكلها ومن ثم تسليط الضوء على أهم المشاكل التي تعاني منها المدينة.

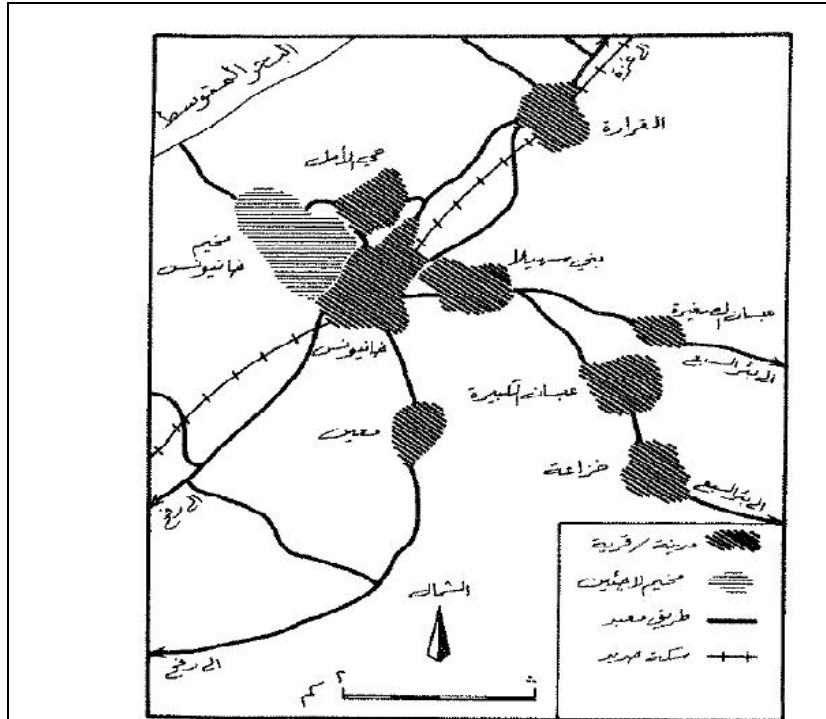
٤-١ أهمية المدينة: تتبع أهمية المدينة من عدد من المقومات منها:

- منطقة التقاء الأراضي الخصبة في السهل الساحلي الفلسطيني وكل من البيئات الصحراوية في النقب شرقاً وصحراء سيناء جنوباً.
- تعتبر جسراً للغزوات الحربية والقوافل التجارية بين كل من الشام والعراق وجزيرة العرب وبين مصر وبالعكس.
- وجود منطقة المواصي غرباً بالقرب من شاطئ البحر، وهي منطقة منخفضة تقع على طول ساحل منطقتي خان يونس ورفح بطول ١٢ كم وتمتد من الأطراف الجنوبية لمدينة دير البلح مروراً بمحافظة خان يونس حتى محافظة رفح جنوباً بعمق كيلومتر تقريباً، وتعتبر منطقة ريفية من أخصب وأهم المناطق الزراعية في محافظات غزة حيث تعتمد على الزراعة كمصدر رئيس للدخل شكل رقم (٤-١) (معهد الأبحاث التطبيقية - القدس (أريج)، ٢٠٠٥)
- وهي عبارة عن شريط ساحلي يتكون جيولوجياً من كتبان رملية حديثة التكوين، تمتزج أحياناً بطبقة من الطين الخفيف، وكلمة "المواصي" ومفردها "ماصية" لفظة شعبية يطلقها أهل خان يونس بالتحديد على هذا الشريط، وتعني المناطق المنخفضة والقريبة من مستوى المياه الجوفية، وتبلغ مساحتها نحو خمسة آلاف دونم. (المبيض، بدون تاريخ).
- تعتبر مدينة خان يونس ثاني أكبر تجمع حضري من حيث السكان في قطاع غزة أي تشمل ما نسبته ٢٢,٢% من مجمل عدد سكان القطاع، بينما غزة تشمل ما نسبته ٤٠% من مجمل عدد السكان. (الفرأ، ٢٠٠٨).



شكل رقم (٤-١) يوضح منطقة المواصي على شواطئ مدينة خان يونس
المصدر: معهد الأبحاث التطبيقية - القدس (أريج)، ٢٠٠٥

- أما بالنسبة لواقع محافظة خان يونس فيتوافر فيها مساحات الأراضي اللازمة للتطوير والتنمية، بالإضافة لموقعها جنوب القطاع وعلاقتها بالمراكز الحضرية المحيطة بها، مثل بني سهيلا وعبسان الكبيرة والجديدة وخزاعة والفخاري، والذي يسمح بتنميتها ويمكنها من استيعاب عدد أكبر من السكان وزيادتهم المستقبلية. شكل (٤-٢). (المرجع السابق).



شكل رقم (٤-٢): يوضح العلاقة الإقليمية لمدينة خان يونس مع القرى المجاورة
المصدر: صالح، بدون تاريخ

٤-٢ مقدمة تاريخية:

قد نشأت خانيونس على أنقاض مدينة قديمة، عرفت باسم جنيس، وخان يونس الحالية مدينة حديثة النشأة بنيت منذ نحو ٥٨٠ عام (الدباغ، ٢٠٠٦) ، وبالتحديد في عهد المماليك ، حيث أرسل السلطان المملوكي برفوق، حامل أختامه، الأمير يونس التوروزي الداوداري عام ١٣٨٧م لبناء القلعة، وتم بناء القلعة التي تحمل اسم قلعة برفوق، ومن اسمه اشتقت المدينة اسمها (صالح، بدون تاريخ).

بتاريخ ١١/١٢/١٥١٦م وقعت معركة بين الجيش العثماني بقيادة سنان باشا والحملة المملوكية بقيادة جانبردي الغزالي، وقد هزم المماليك في منطقة خانيونس. ظهرت الحركة الوطنية الفلسطينية ضد العثمانيين بقيادة ضاهر العمر الزيداني وأبنائه واستمرت حوالي ثمانين عاما، وكانوا يحكمون وفقا للتقاليد القبلية.

بتاريخ ٢٨/شباط/١٩١٧م دخل الإنجليز مدينة خانيونس ومنها توجهوا إلى غزة وبئر السبع. بتاريخ ٣٠ أغسطس ١٩٣٦م أعلنت اللجنة العربية العليا استمرار الإضراب العام، وتبعاً لذلك نقلت السلطات البريطانية المقاتلين الفلسطينيين إلى مناطق أخرى من فلسطين، وحرمتهم من العودة إلى مدنهم وقراهم لفترات متفاوتة، وكانت هناك مقاومة عنيفة ضد البريطانيين في مدينة خانيونس وحولها، يقودها عبد سليم أغا، وقد تم استشهاده، ونقل العديد من المناضلين من خانيونس إلى منطقة طبرية.

في سنة ١٩٤٨م دخلت القوات المصرية خانيونس ومنها اتجهت إلى غزة وبئر السبع. بتاريخ ٣١/٦/١٩٥٥م دخلت قوات إسرائيلية حدود سنة ١٩٤٨م ووصلت إلى مركز خانيونس وارتكبت مذبحه ذهب ضحيتها ٥٥ شرطياً وعسكرياً فلسطينياً . في سنة ١٩٥٦م خلال العدوان الثلاثي على مصر، احتلت القوات الإسرائيلية خانيونس، وأحدثت مذبحه راح ضحيتها ٥٦٠ فلسطينياً.

في سنة ١٩٦٧م تولت القوات الإسرائيلية زمام الأمور في خانيونس. خرج الاحتلال الإسرائيلي ودخلت قوات الأمن العام الفلسطينية مدينة خان يونس في مايو ١٩٩٤/ (موقع بلدية خان يونس، <http://www.khanyounis.mun.ps/index.php>). ولكن لا زالت قوات الاحتلال تسيطر على بعض المناطق -مناطق المستوطنات حتى عام ٢٠٠٥ إلى أن تم الجلاء بالكامل ليس عن مدينة خان يونس فحسب بل عن كل قطاع غزة. (الباز، ٢٠١١)

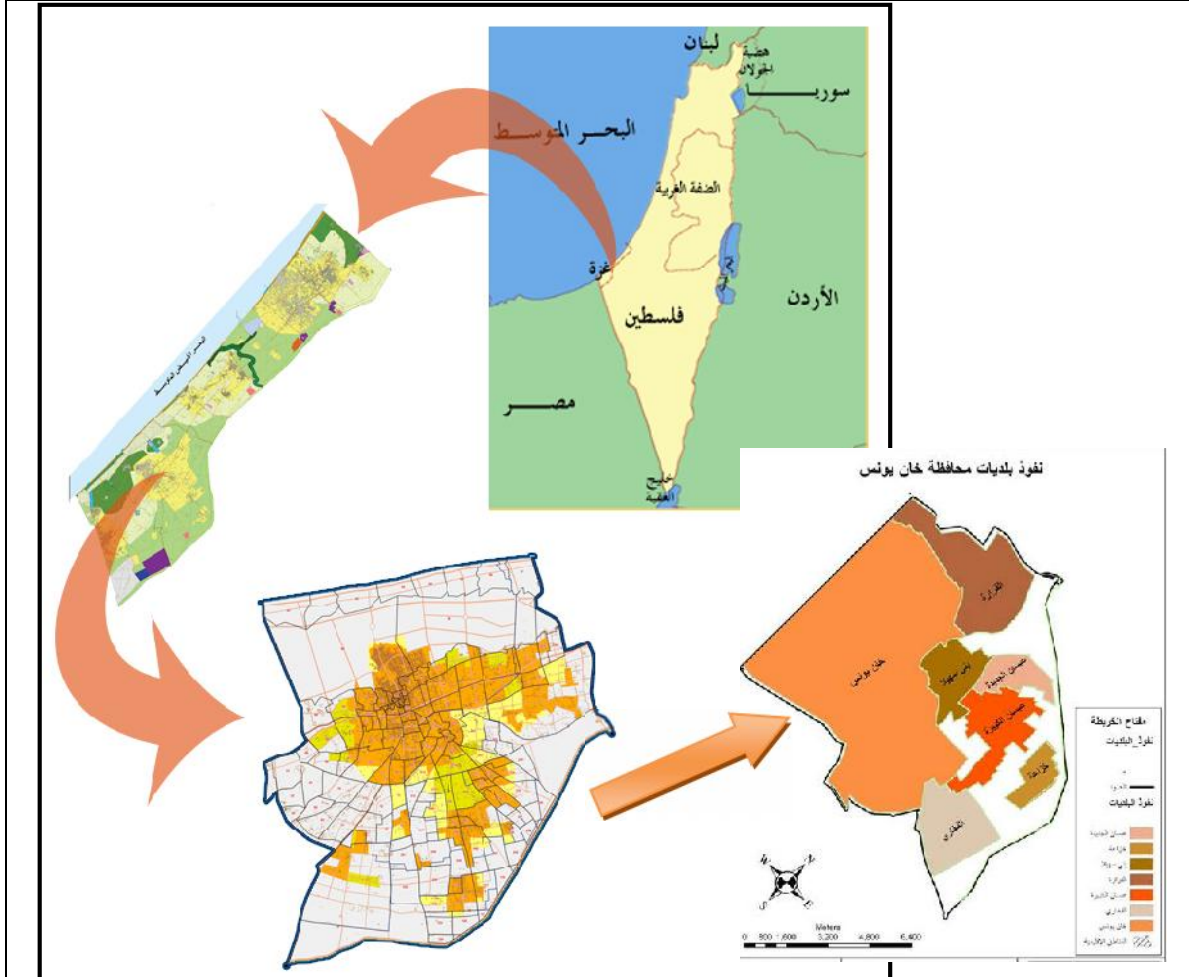
٣-٤ الخصائص الطبيعية:

١-٣-٤ الموقع الفلكي:

تقع مدينة خان يونس بين دائرتي عرض 31° 15' 31° و 7° 24' 31° شمالاً أي تمتد على 36° 8' (ثمان دقائق وست وثلاثون ثانية)، كما تمتد بين خطي طول 15° 14' 34° و 20° 22' 34° شرقاً أي تمتد على 5° 8' (ثمان دقائق وخمس ثواني)(المرجع السابق)

٢-٣-٤ الموقع الجغرافي:

تقع مدينة خان يونس في الجزء الجنوبي من الساحل الشرقي للبحر الأبيض المتوسط في أقصى جنوب غرب فلسطين على بعد ٢٠ كيلو متر من الحدود المصرية. يحدها من الشمال مدينة القرارة ومن الشرق بلدات عيسان وبني سهيلا والفخاري ومن الجنوب ورفح ومن الغرب البحر الأبيض المتوسط (الدباغ، ٢٠٠٦). شكل رقم (٣-٤)

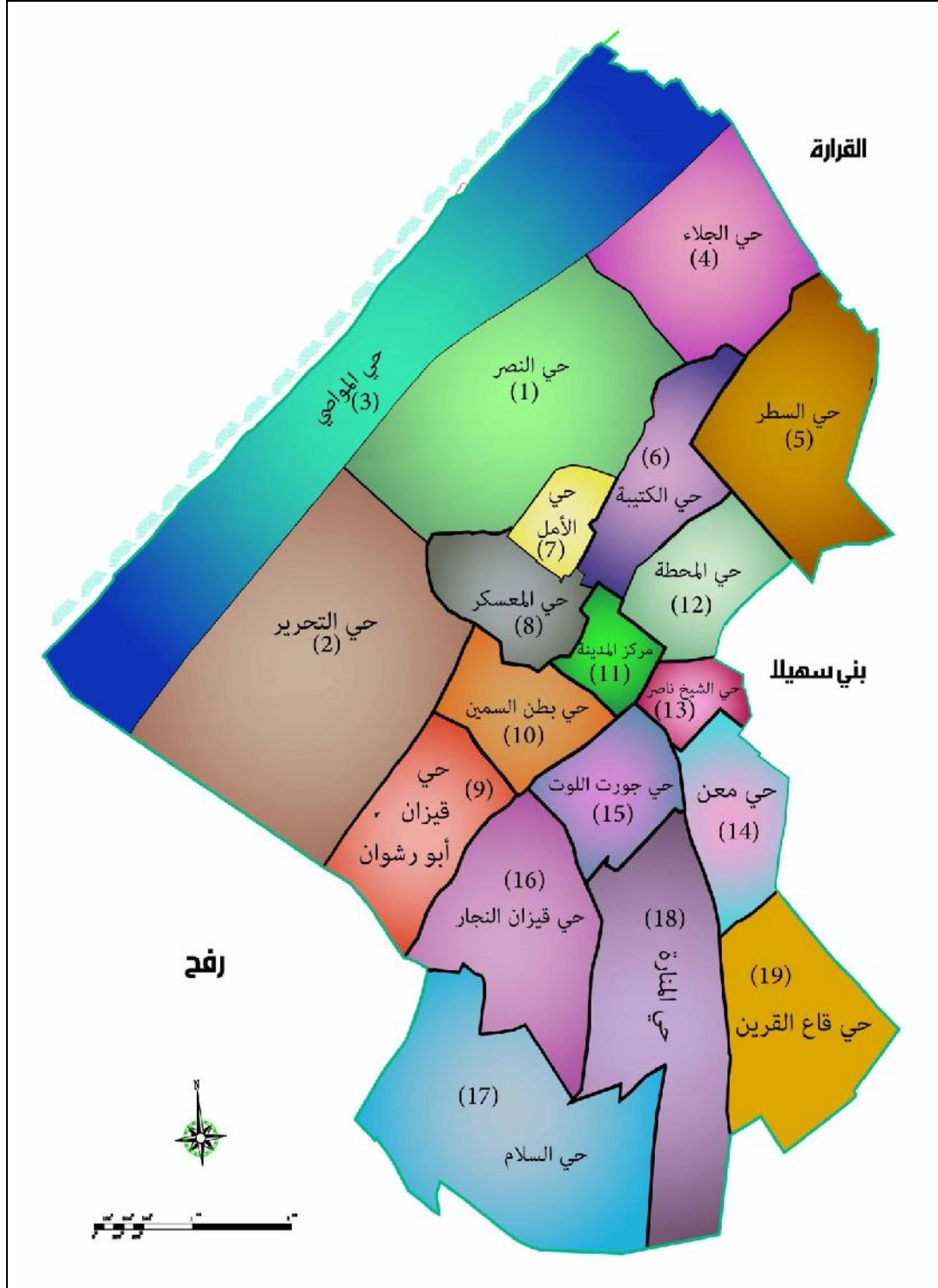


شكل رقم (٣-٤) يوضح من اعلى موقع قطاع غزة من فلسطين ومن يسار موقع محافظة خان يونس من قطاع غزة، ومن أسفل موقع مدينة خان يونس بالنسبة لمحافظة خان يونس

المصدر: وزارة الحكم المحلي ووزارة التخطيط، ٢٠١٠

٤-٣-٣ المساحة:

تطورت مساحة خان يونس عبر الحقب الزمنية المختلفة حتى بلغت حالياً ٥٤١٧٠ دونم طبقاً للمخطط الهيكلي المعتمد لمدينة خان يونس (المخطط الهيكلي لمدينة خان يونس، ١٩٩٩) وهذه المساحة موزعة بين أحياء المدينة التي بلغت ١٩ حي شكل رقم (٤-٤). (الباز، ٢٠١١)

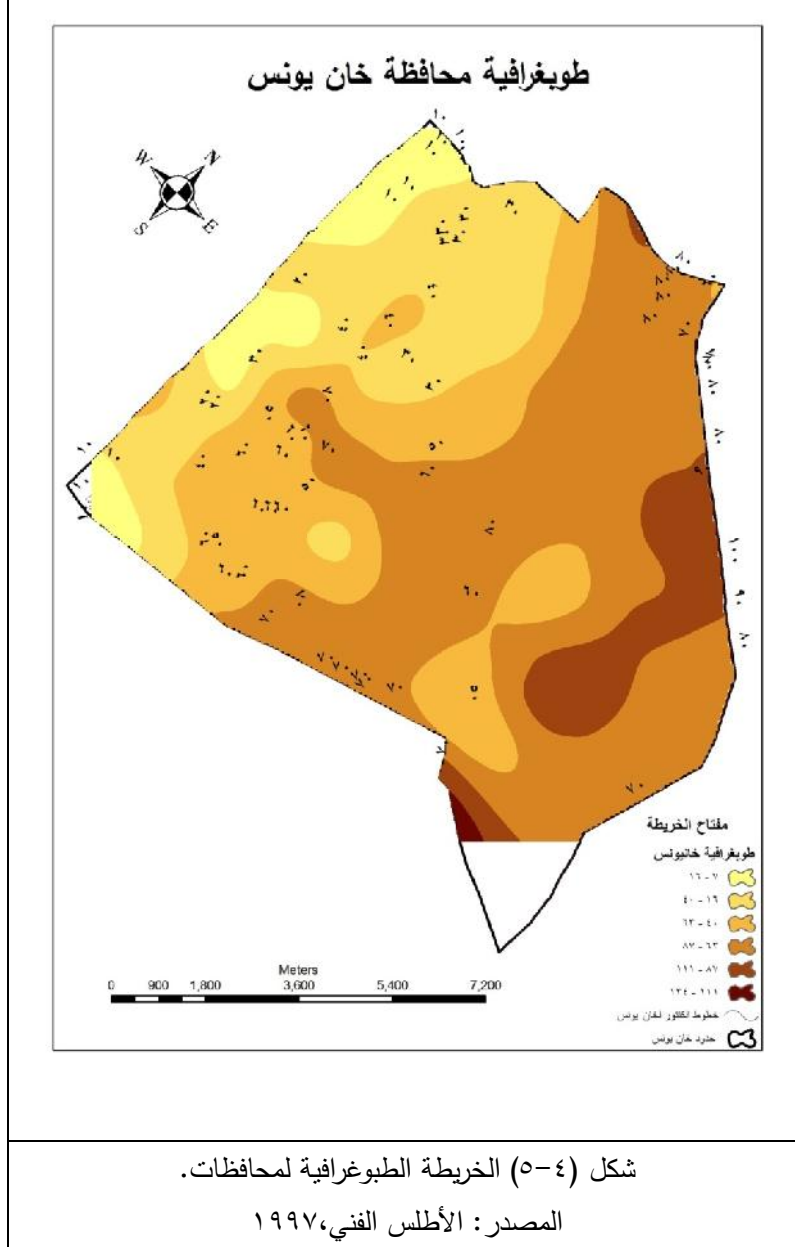


شكل رقم (٤-٤) يوضح أحياء مدينة خان يونس

المصدر: بتصريف عن الإدارة العامة للهندسة والتنظيم وزارة الحكم المحلي، ٢٠١٢

٤-٣-٤ التضاريس

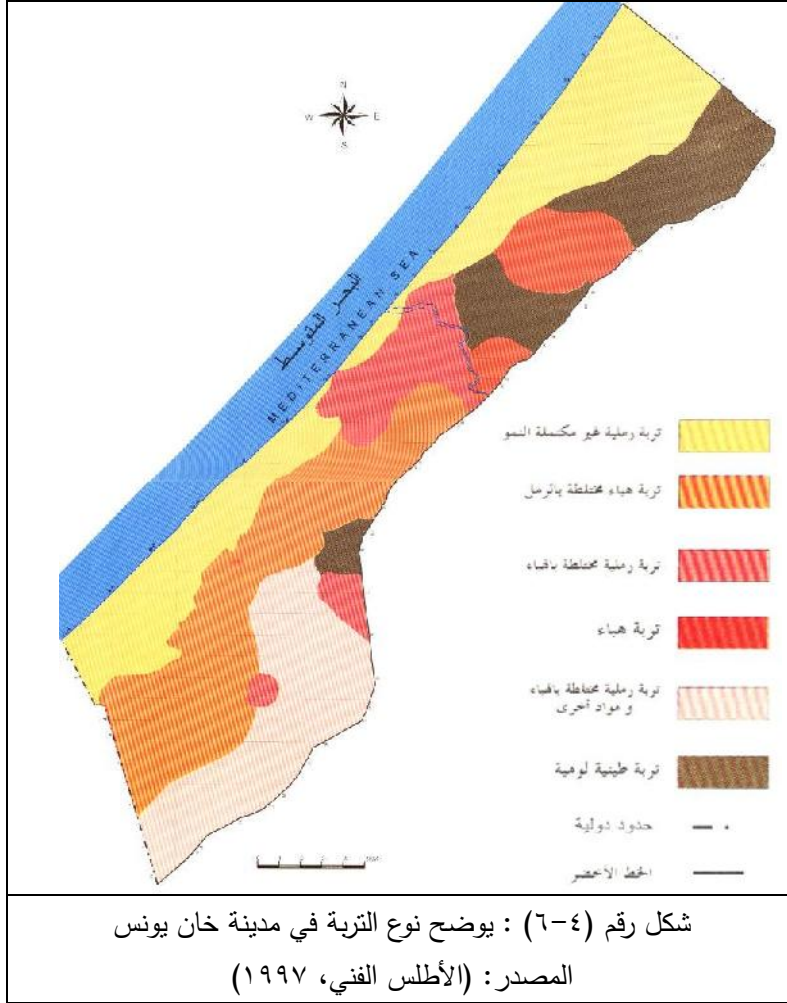
تقوم مدينة خان يونس على بقعة منبسطة من الشريط السهلي الساحلي الجنوبي لفلسطين، ويبلغ متوسط ارتفاعها حوالي ٥٠ م فوق مستوى سطح البحر. شكل رقم (٤-٥) يوضح طبوغرافية المدينة. (الموسوعة الفلسطينية، ١٩٨٤)



٤-٣-٥ التربة

تعتبر تربة خان يونس فقيرة بوجه عام مفككة تغلب عليها مكونات الرمال والاملاح وتتنخفض فيها نسبة الطين والمواد العضوية لأن سطح الارض تغلب عليه ظاهرة الكثبان الرملية التي تتخذ شريط موازي لساحل البحر، وتسود تربة اللوس التي تزداد فيها الرمال والحصى والطفل كلما اتجهنا شرقاً، وهي امتداد غربي لتربة اللوس في صحراء النقب، إذن تمتاز تربة مدينة خان يونس بتنوعها

فهنالك التربة الرملية والطينية والكلسية وهناك تربة الكركار أو الجرول. شكل رقم (٤-٦) يوضح أنواع التربة في مدينة خان يونس. (الموسوعة الفلسطينية، ١٩٨٤)



٤-٣-٦ المناخ:

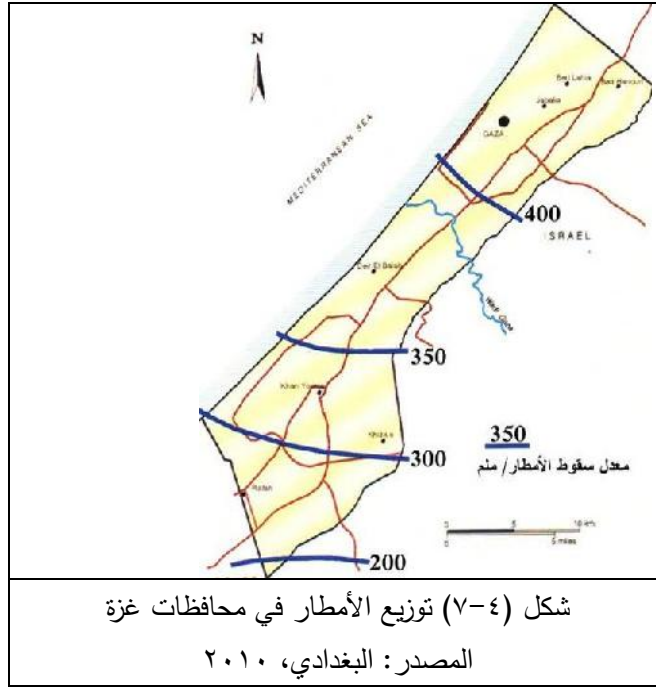
تتنتمي مدينة خان يونس إلى المناخ الصحراوي المتوسطي ويمتد هذا المناخ في الجزء الجنوبي من قطاع غزة أي خان يونس ورفح، ويعد إقليم خان يونس مسرحاً لتتلاقى فوقه مؤثرات البحر المتوسط والصحراء.

أولاً: الحرارة

يبلغ المتوسط السنوي لدرجة الحرارة في خان يونس ٢١°م، ويعد شهر كانون الثاني/يناير أبرد شهور السنة، بينما يعد شهر آب/أغسطس من أكثر شهور السنة حرارة، وترتفع درجة الحرارة في فصل الخريف عنها في فصل الربيع، حيث يكون شهر أيلول/سبتمبر أكثر حرارة من شهر حزيران/يونيه، ويبلغ متوسط النهاية الصغرى لدرجة الحرارة في مدينة خان يونس حوالي 5°م، ومتوسط النهاية العظمى حوالي ٣٩°م، لذا يرتفع المدى الحراري إلى ٣٤°م وتتراوح درجة الحرارة في

خان يونس ما بين نهاية صغرى ٢ م ونهاية عظمى ٤٠ م.
ثانياً: الأمطار

يتميز مناخ خان يونس بقلة أمطاره الشتوية وبارتفاع معامل تغيرها، تتميز أمطار خان يونس بتركزها في شهور أيام معينة في السنة، وفي العادة يبدأ هطول الأمطار اعتباراً من شهر تشرين الأول /أكتوبر وهو بداية موسم الأمطار وينتهي في أواخر شهر نيسان / ابريل، أي أن هطول الأمطار يتركز في مدة لا تتجاوز سبعة شهور من السنة وتتوزع الأمطار السنوية على أربعين يوماً مطيراً في المتوسط، وقد بلغ معدل هطول الأمطار كما نلاحظ من شكل رقم (٤-٧) من ٣٠٠ ملم إلى ٣٥٠ ملم (موقع مدينة خان يونس، <http://www.khany.8m.com/index.htm>)



ثالثاً: الرياح

المعدل الشهري لسرعة الرياح تراوحت بين ٨-١٢ كم /الساعة، باستثناء شهر فبراير التي سجلت ١٥ كم/ الساعة.

وعن اتجاه الرياح فقد تراوح المعدل الشهري ما بين ١١٠-٢٢٠ درجة أي أن اتجاه الرياح ما بين جنوبية شرقية وجنوبية غربية. (الباز، ٢٠١١) ونلاحظ من القياسات السابقة أن مناخ خان يونس مثلها مثل قطاع غزة مناخ معتدل مستقر يعطي فرصة أكبر للتنمية، كما نلاحظ أنه بالإمكان الاستفادة من الطاقة الشمسية كمورد متجدد للطاقة، ولكن الرياح صعبة الاستغلال في هذا المجال. (موقع مدينة خان يونس، <http://www.khany.8m.com/index.htm>)

رابعاً: التبخر:

على الرغم من قلة كمية الأمطار السنوية التي تهطل على خان يونس إلا أن هطولها يتزامن مع الفترة التي تصل درجات الحرارة فيها إلى أدنى حدودها، وبالتالي تكون قيم التبخر والنتح قليلة نسبياً في موسم الأمطار، وهذا يعزز من فاعلية الأمطار وأثرها الايجابي على الزراعة، غير أن ارتفاع معدل التسرب في التربة يقلل من كمية الرطوبة التي ينبغي أن تتوافر في منطقة جذور النبات داخل مقطع التربة الأمر الذي يجعل من الري متطلباً للزراعة حول المدينة ويعوض الندى شح الأمطار في كثير من السنوات لما له من تأثير على الزراعة الصيفية في إقليم خان يونس، ويقدر معدل حدوث الندى بحوالي ٢٠٠ ليلة ندى في السنة وهي مدة مناسبة. (موقع مدينة خان يونس، <http://www.khany.8m.com/index.htm>)

حيث بلغ المعدل الشهري للتبخر في خان يونس خلال أكثر من ٢٥ سنة ما بين ١٧٤ ملم في شهر يوليو كحد أقصى و ٦٣ ملم في يناير كحد أدنى، أما المعدل السنوي للتبخر فقد بلغ ١٠٩,١ ملم ويتناسب طردياً مع درجات الحرارة (الباز، ٢٠١١)

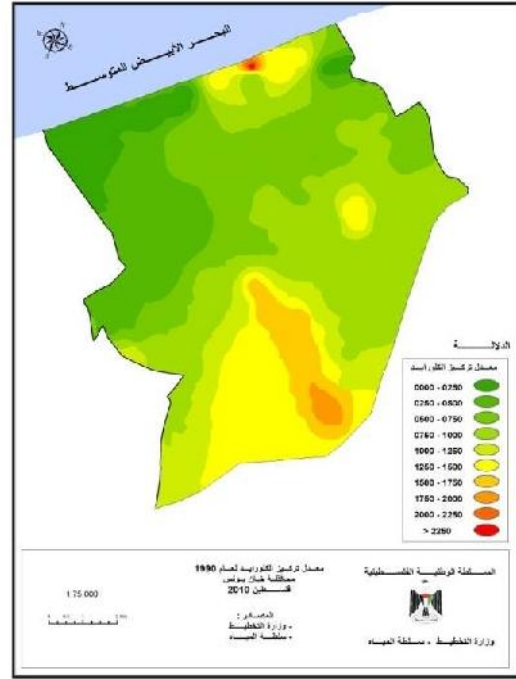
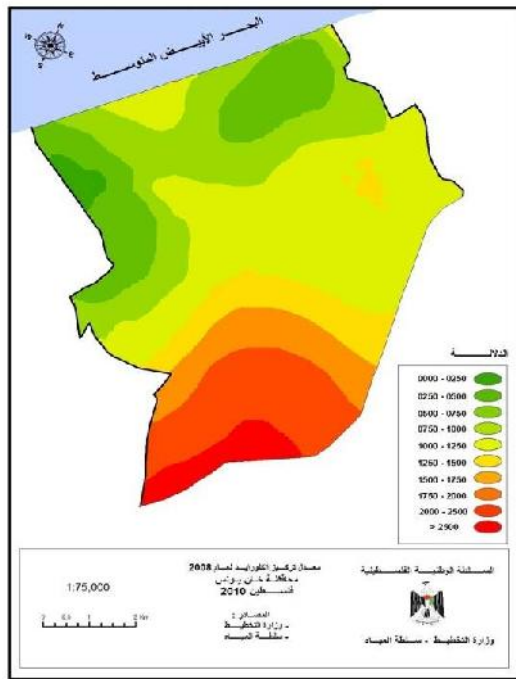
٤-٣-٧ مصادر المياه:

تعتمد مدينة خان يونس على المياه الجوفية مثلها في ذلك مثل باقي قطاع غزة، ولكن مدينة خان يونس عانت ولا زالت تعاني، حيث يعتبر وضع المياه في مدينة خان يونس الأسوأ في قطاع غزة سواء من حيث الكمية أو النوعية. (بلدية خان يونس، ٢٠٠٤)

وقد أدى الازدياد المضطرد للسكان في قطاع غزة - بلغ عددهم ١,٥ مليون نسمة تقريباً حسب إحصائيات دائرة الإحصاء المركزية لعام ٢٠٠٧م - إلى ازدياد السحب على الخزان الجوفي بشكل فاق المسموح به، مما أدى لاستنزافه وتملح أجزاء كبيرة منه نتيجة زحف مياه البحر نحو الخزان الجوفي نتيجة لفرق الضغط بينهما.

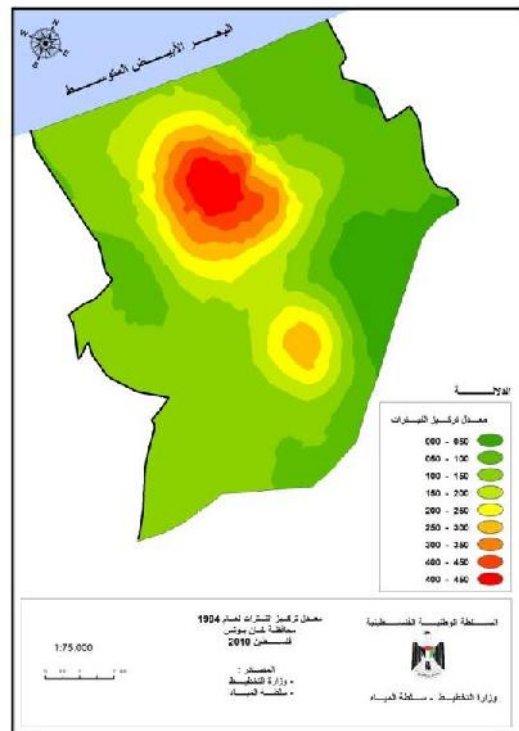
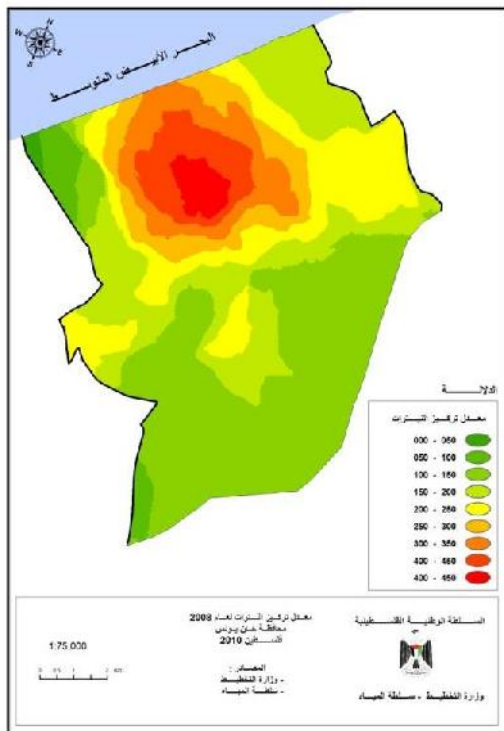
كما أثبتت نتائج التحاليل التدهور في الخزان الجوفي من حيث ازدياد تركيز النترات والكلورايد (المشروع عبر القطاعي لمحافظة خان يونس ٢٠٠٥-٢٠١٠، ٢٠٢٥) شكل رقم (٤-٨، ٩، ١٠، ١١) توضح التدهور الحاصل في الخزان الجوفي، تعتبر المياه من اهم المصادر الطبيعية على وجهه البسيطة، والحفاظ عليها واجب أخلاقي وديني والتوفير فيها معيار من معايير التنمية المستدامة، ولكن مع الأسف نلاحظ الاستنزاف الحاصل للمياه الجوفية المصدر الوحيد للمياه في المدينة.

يعتمد سكان مدينة خان يونس في الاستخدام المنزلي على المياه التي يتم استخراجها من الآبار حيث أن هناك ٢٦ بئر في مناطق متفرقة من مدينة خان يونس. شكل رقم (٤-١٢) يوضح مواقع الآبار الجوفية في مدينة خان يونس (شعت، ٢٠١٢)



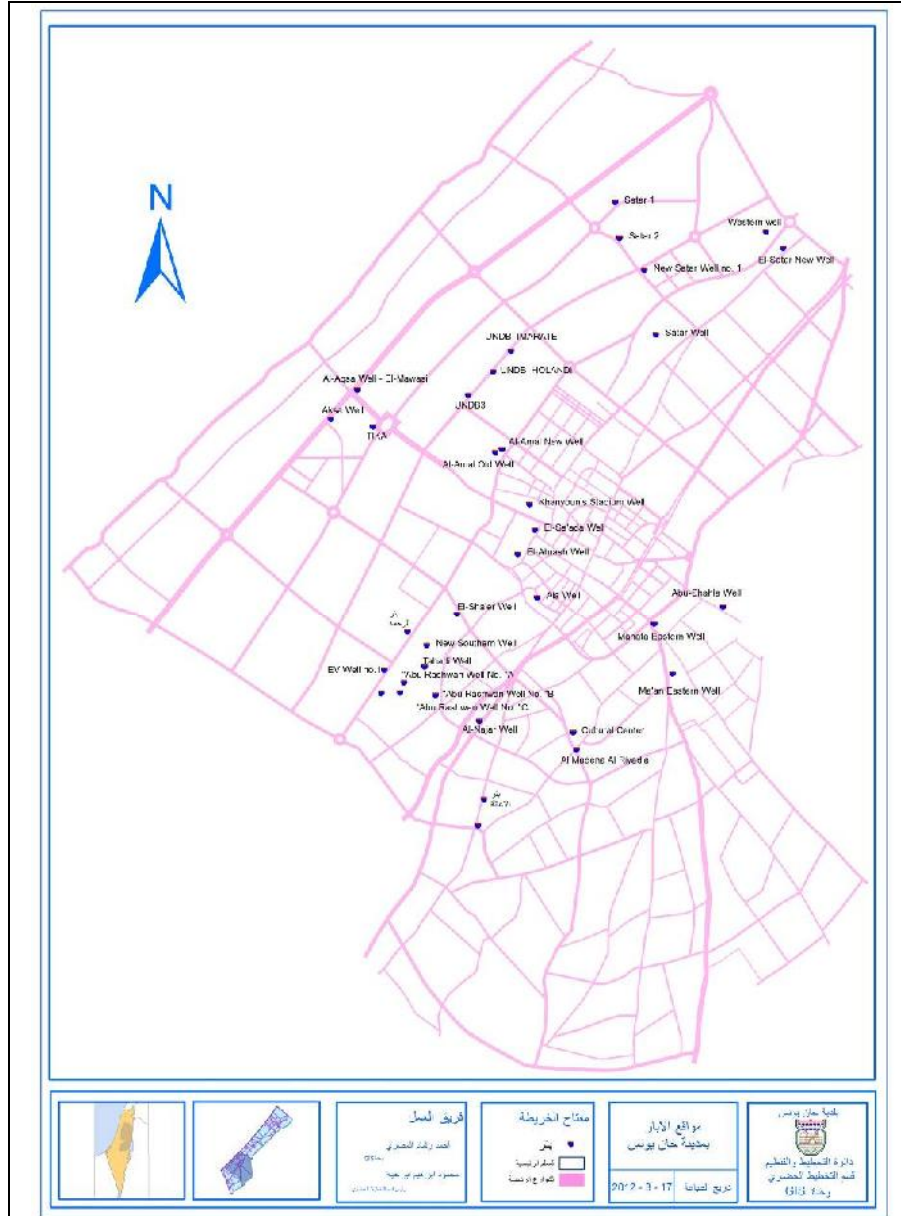
شكل رقم (٤-٩) يوضح تركيز عنصر الكلورايد ٢٠٠٨
المصدر: (المشروع عبر القطاعي لمحافظة خانيونس من
٢٠١٠-٢٠٢٥)

شكل رقم (٤-٨) يوضح تركيز عنصر الكلورايد ١٩٩٠
المصدر: (المشروع عبر القطاعي لمحافظة خانيونس من
٢٠١٠-٢٠٢٥)



شكل رقم (٤-١١) يوضح تركيز عنصر الكلورايد ٢٠٠٨
المصدر: (المشروع عبر القطاعي لمحافظة خانيونس من
٢٠١٠-٢٠٢٥)

شكل رقم (٤-١٠) يوضح تركيز عنصر النترات ١٩٩٤
المصدر: (المشروع عبر القطاعي لمحافظة خانيونس من
٢٠١٠-٢٠٢٥)



شكل رقم (٤-١٢) يوضح مواقع آبار الاستخدام المنزلي في مدينة خان يونس
المصدر: دائرة التخطيط والتنظيم، قسم التخطيط الحضري، وحدة GIS، بلدية خان
يونس، ٢٠١٢

ولكن هذه الآبار التي تم ذكرها سابقاً غير صالحة للاستخدام الآدمي لا حسب المعايير المحلية التي تنص على ألا يزيد تركيز الكلورايد عن ٦٠٠ ملجم /لتر وألا تزيد نسبة النترات عن ٧٠ ملجم /لتر (اليقوبي، ٢٠٠٥) ولا طبقاً للمعايير العالمية حسب توصيات منظمة الصحة العالمية التي تنص على ألا يزيد تركيز الكلورايد عن ٢٥٠ ملجم /لتر وألا تزيد نسبة النترات عن ٥٠ ملجم /لتر (Coastal Municipalities Water Utility, 2010) ولعل الجدول رقم (٤-١) يوضح أن ما يزيد عن ٨٥% من الآبار تعاني من ارتفاع نسبة النترات، كما أن ٦٥% تعاني من ارتفاع في تركيز الكلورايد. (وزارة الصحة، ٢٠١١)

جدول رقم (٤-١) يوضح الفحوصات الكيميائية لتركيز كلاً من للنترات والكلورايد ٢٠١١/١١
المصدر: (وزارة الصحة، ٢٠١١)

تسلسل	اسم البئر	NO ₃	CL	تسلسل	اسم البئر	NO ₃	CL
١	بئر السعادة	٢٢٢	٨٤٨	١٤	معن	١١٣	١٠٧٤
٢	البئر الشرقي	٢١٢	٨١٧	١٥	الاستاد الرياضي	٨٦	١١٧٤
٣	بئر عيا	٢٦١	٨٧٧	١٦	المواصي	٧٠	١٣٦
٤	بئر الأحراش	٢٨٠	٦٨٧	١٧	المركز الثقافي	١٥١	٦٩٥
٥	البئر الجنوبي	١٣٢	٦١٠	١٨	البحر الجديد	١١٢	١٢٥
٦	الأمل الجديد	٨٨	١٦٥	١٩	السطر الجديد (١)	١٢٤	١٤٣
٧	الجنوبي الجديد	٧١,٤	١٥١٨	٢٠	السطر الجديد (٢)	٨٦	١٢٢
٨	رشوان (أ)	٥٧,٦	١١٩٦	٢١	الوكالة الشمالي	٩٩	١٧٢
٩	رشوان (ب)	١٤٠	٢٣٥٨	٢٢	الوكالة الجنوبي	٢١٥	٤٦٥
١٠	رشوان (ج)	١٢١	٢٣٦٣	٢٣	الرحمة	١٨	٢١٥
١١	المدينة الرياضية	٥٧	٩٣٨	٢٤	الإغاثة الإسلامية	١١٣	٧١٦
١٢	السطر الشمالي	١٣٣	١٣٤٦	٢٥	تيكا التركي	٢٩٠	٥١٣
١٣	التحدي الجديد	١٠٣	١٢٦٠	٢٦	الوالدين	١٠٨	٧٢٣

ولذلك يعتمد السكان على المياه التي يتم تحليتها من خلال محطات التحلية حيث ان هناك محطتين للتحلية وهما محطة تحلية مياه السعادة الغربية، و محطة تحلية مياه الشرقية - البئر الشرقي وكل منهما بطاقة انتاجية تقدر بـ ٦٠م^٣/ساعة. (موقع مصلحة مياه بلديات الساحل، <http://www.cmwu.ps>).

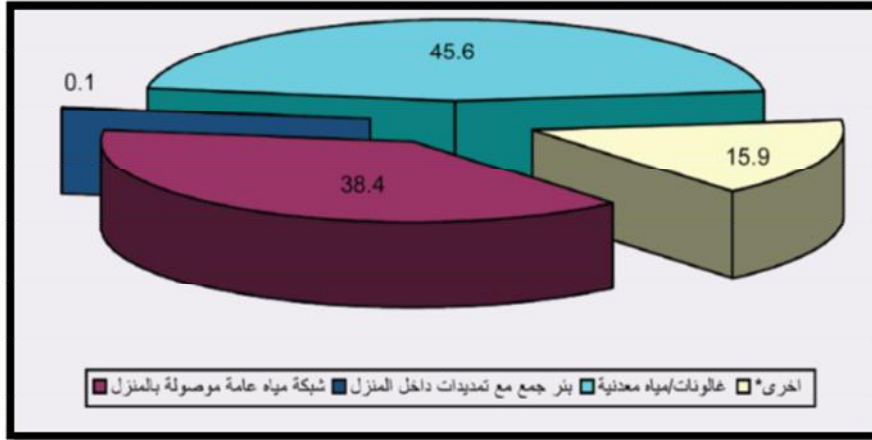
تأتي تلك المياه الخاصة بالاستخدام المنزلي عبر الشبكة العامة كما يوضح جدول رقم (٤-٢) أن ٩٣% من سكان المدينة يحصلون على المياه للاستخدام المنزلي من الشبكة العامة. جدول (٤-٢) يوضح نسب المواطنين الذين يحصلون على المياه من الشبكة العامة

المصدر: (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، ٢٠١٢)

مصدر المياه	مخيم خان يونس %	مدينة خان يونس %
شبكة عامة	٩٦,٦	٨٩,٦
آبار جمع مياه الأمطار	٣	٠,٦
ينابيع	٠	٠,١
صهاريج	٠	٠,٢
أخرى	٠,٢	٩,٣
غير مبين	٠,٢	٠,٢

تبين النتائج أن 38.4% من الأسر في محافظة خان يونس تعتمد على شبكات المياه العامة

الموصولة بالمنزل، في الحصول على مياه الشرب، و 45.6 % تعتمد على الغالونات والمياه المعدنية كوسيلة للحصول على مياه الشرب شكل رقم (٤-١٣)



شكل رقم (٤-١٣) التوزيع النسبي للأسر في محافظة خانيونس حسب المصدر الرئيسي لمياه الشرب، ٢٠٠٦
المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، ٢٠٠٨

٤-٤ الخصائص الاجتماعية:

٤-٤-١ السكان

أولاً: نمو السكان وتوزيعهم

سنلاحظ من خلال التعدادات عبر الفترات الزمنية المختلفة أن مدينة خان يونس قد تعرضت إلى اضطراب واضح في تعداد سكانها، بسبب الهجرة سواء من أو إلى خان يونس.

جدول رقم (٤-٣) يوضح تعداد السكان لمدينة خان يونس من عام ١٩٢٢ حتى عام ٢٠١٢

المصدر: (صالح، بدون تاريخ، و الجهاز المركزي للإحصاء

الفلسطيني، ٢٠١٢، <http://www.wafainfo.ps/index.aspx> مركز المعلومات الوطني الفلسطيني)

السنة	التعداد	السنة	التعداد
١٩٢٢	٣٨٩٠	١٩٦٧	٥٢٩٩٧
١٩٣١	٧٢٤٨	١٩٧٩	٦٢٤٠٠
١٩٤٦	١٢٣٥٠	١٩٨١	٦٩٩٥١
١٩٥٣	٦١٥٩١	١٩٨٤	٧٦٩٠٠
١٩٦٣	٦٨٠٤٤	١٩٩٧	١٢٠٨٨
١٩٦٦	٧٦٢٠٤	٢٠٠٧	١٧٧٠٢٦
١٩٦٧	٥٢٩٩٧	٢٠١٢	٢٠٦٨٨٩

يتضح من الجدول السابق وحركة السكان تزايد عددهم بشكل ملحوظ بين عامي ١٩٤٦ و ١٩٥٣ بسبب تدفق أعداد كبيرة من اللاجئين الفلسطينيين إلى خانيونس، ثم انخفض معدل النمو السكاني في الفترة ١٩٥٣-١٩٦٣م بسبب الهجرة المعاكسة من خانيونس حيث قام العديد من أبناء

المدن بالتوجه إلى غزة أو رفح أو خارج فلسطين إلى الدول العربية النفطية، وفي عام ١٩٦٧ تعرض عدد السكان إلى الانخفاض مرة أخرى بسبب نزوح العديد من أبناء المنطقة في أعقاب حرب عام ١٩٦٧. (صالح، بدون تاريخ)

ويبلغ متوسط حجم الأسرة في محافظة خان يونس ٦,٣ شخص، كما يبلغ متوسط كثافة السكن في قطاع غزة ١,٩ أسرة مما يعكس العجز السكني (الأطلس الإحصائي لفلسطين، ٢٠٠٩). كما ان ملخص النتائج النهائية للإحصاء الفلسطيني لمحافظة خان يونس حسب إحصائية العام ٢٠٠٧ أشار إلى أن عدد السكان للمدينة بلغ ١٧٧٠٠٨ نسمة موزعة بين المدينة والمخيم، حيث بلغ إجمالي عدد الأسر ٢٧٧٠٠ أسرة. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، ٢٠١٢)

ثانياً: خصائص السكان

❖ التركيب النوعي والعمري للسكان

تشير النتائج النهائية إلى أن المجتمع الفلسطيني المقيم في محافظة خان يونس ما زال فتياً، حيث بلغ عدد السكان الذين تتراوح اعمارهم من ٤-١٤ سنة ٤٣,٧% من مجمل سكان المحافظة، ويعتبر هذا المؤشر مشكلة في حد ذاته حيث أن هذه القاعدة الناشئة والعريضة من المجتمع تحتاج إلى تخطيط سليم للإيفاء بمتطلباتها واحتياجاتها على عكس الدول المتقدمة، ويشكل سكان مدينة خان يونس ٦٣% من إجمالي سكان المحافظة، مما يوضح أهمية تلك المدينة. (التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت- ٢٠٠٧ - محافظة خان يونس، ٢٠١٢)

كما يعكس الجدول التالي عدد سكان مدينة خان يونس ومخيمها حسب الفئات العمرية المختلفة

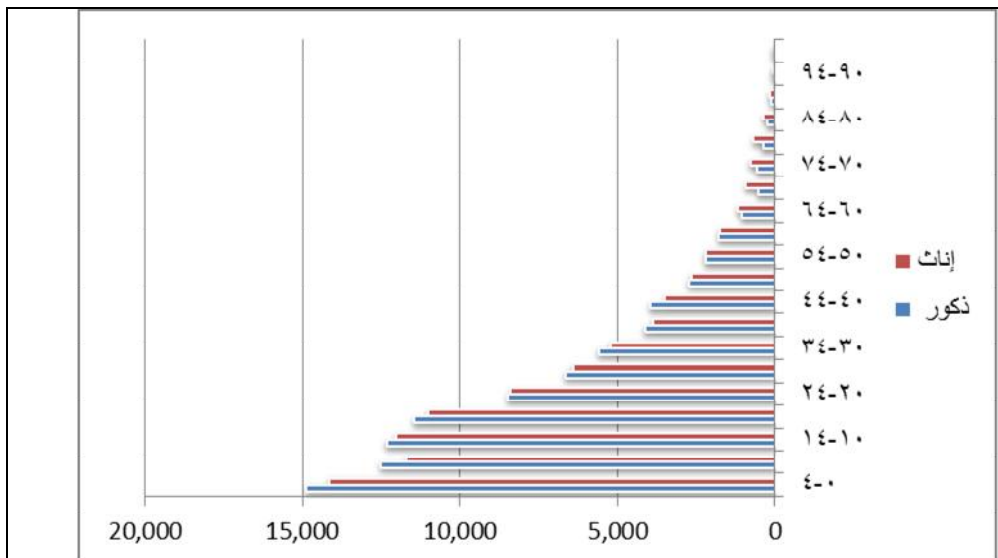
❖ الوضع الاجتماعي للسكان:

يتميز الشعب الفلسطيني بشكل عام بنظام الأسرة الابوية الكبيرة حيث الأبناء والبنات والعائلة في مسكن واحد، بل تتطور إلى الأسرة المركبة التي يصبح بها الابناء وأبناء الأبناء كأسر ممتدة للأسرة الواحدة، وكثيراً ما نجد أن الأسرة ومجموعة الأسر المنبثقة عنها تحتل مواقعاً محددة من المدينة أو المدن التي تتواجد فيها باسم العائلة التي تجمع الاخوة والاعمام وأبناء العمومة، ويظهر ذلك جلياً في السطر الغربي والشرقي من مدينة خان يونس. (سكيك، ٢٠٠٥)

عرف أهل خان يونس على الأخص بتمسكهم بعاداتهم العربية الإسلامية، فهم كرماء لضيوفهم، محافظون على تقاليدهم وشعائر دينهم، ولعائلاتهم دواوين يجتمعون فيها، وهم في عاداتهم اقرب إلى القبائل العربية منهم إلى أهل المدن. (الدباغ، ٢٠٠٦).

جدول رقم (٤-٤) :يوضح تعداد السكان في مدينة ومحافظه خان يونس حسب الجنس وفتة العمر، ٢٠٠٧
المصدر: (النتائج النهائية للتعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت-٢٠٠٧ - محافظة خان يونس، الجهاز
المركزي للإحصاء الفلسطيني، ٢٠١٢)

مدينة خان يونس			مخيم خان يونس			الفئة العمرية
مجموع	إناث	ذكور	مجموع	إناث	ذكور	
23,240	11,306	11,934	5,800	2,857	2,943	0-4
19,223	9,261	9,962	4,987	2,432	2,555	5-9
19,179	9,521	9,658	5,197	2,513	2,684	10-14
17,742	8,649	9,093	4,749	2,375	2,374	15-19
13,424	6,674	6,750	3,450	1,718	1,732	20-24
10,512	5,131	5,381	2,560	1,293	1,267	25-29
8,711	4,160	4,551	2,132	1,077	1,055	30-34
6,288	3,015	3,273	1,733	872	861	35-39
5,636	2,644	2,992	1,812	846	966	40-44
4,157	2,037	2,120	1,238	628	610	45-49
3,495	1,748	1,747	898	447	451	50-54
2,863	1,389	1,474	661	359	302	55-59
1,761	899	862	457	274	183	60-64
1,127	690	437	324	227	97	65-69
964	549	415	378	232	146	70-74
745	473	272	308	200	108	75-79
422	254	168	152	94	58	80-84
216	123	93	60	37	23	85-89
82	56	26	25	18	7	90-94
38	23	15	19	11	8	+95
3,594	2,168	1,426	1,266	819	447	+65
140,046	68,719	71,327	36,962	18,518	18,444	الإجمالي



شكل رقم (٤-١) :يوضح إجمالي عدد سكان مدينة خان يونس ومخيمها حسب الفئات العمرية:

❖ الوضع الاقتصادي للسكان:

حسب تعداد السكان للعام ٢٠٠٧ فقد بلغ معدل البطالة في مدينة خان يونس ٤٠% من إجمالي عدد السكان القادرين على العمل والنشيطين اقتصادياً، حيث ان هناك ما يعادل ١٥٠٥٢ شخص ممن هم في سن العمل وقادرون على العمل بحاجة إلى فرص عمل في قطاعات العمل المختلفة، ويعتبر هذا المؤشر مشكلة حيث يعكس مستوى بطالة مرتفع بحاجة إلى وضع استراتيجيات وحلول لحل تلك المشكلة.

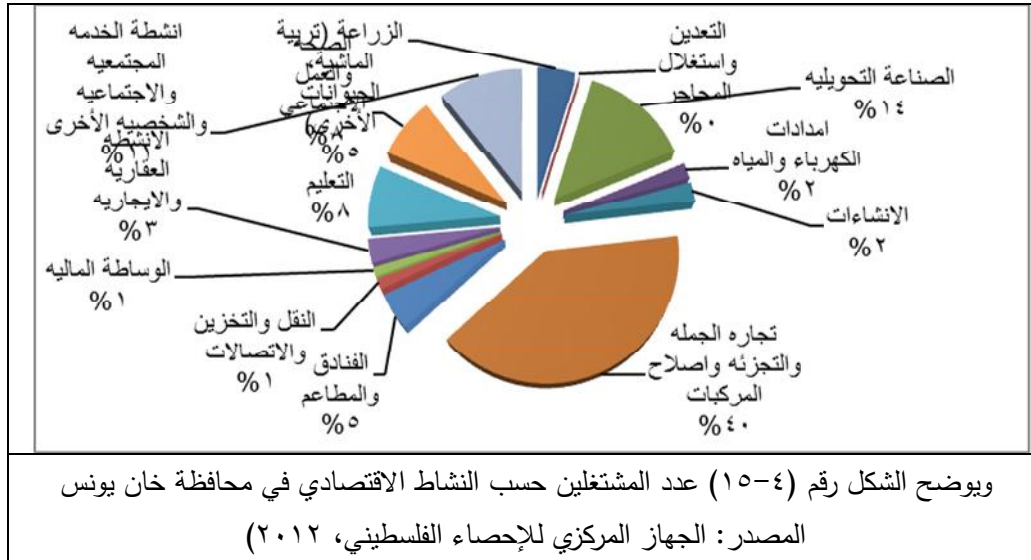
جدول رقم (٤-٥) يوضح نسب السكان العاملين والمعتلون عن العمل من إجمالي السكان النشيطون اقتصادياً في

مدينة خان يونس

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، (٢٠١٢)

١٧٧٠٠٨	إجمالي سكان مدينة خان يونس ٢٠٠٧
٣٨٠٩٤	عدد الأفراد النشيطون اقتصادياً (في سن العمل وقادرون على العمل)
%٢١	النسبة من إجمالي سكان المدينة
٢٣٠٤٢	عدد المشتغلون فعلياً
%٦٠,٤٨	نسبة العاملين من إجمالي الأفراد النشيطين اقتصادياً
%٤٠	نسبة المعتلون عن العمل

كما بلغ عدد المنشآت العامة في مدينة خان يونس ١٩٢٨ منشأة يعمل بها ١١٧١٠ شخص من أصل ١٣٢٤٥ في محافظة خان يونس. شكل رقم (٤-١٥)



نستنتج من الشكل السابق أن النسبة العظمى تعمل في قطاع تجارة الجملة والتجزئة وإصلاح المركبات، ويرجع انتشار ذلك إلى المحلات التجارية داخل الأحياء السكنية، وسوق الأربعاء الذي يعقد كل أسبوع، ويعد من اكبر الأسواق التي تقام في قطاع غزة، ولعل نسبة توفر السيارات

الخاصة تعكس وضع اقتصادي معين فقد بلغت نسبة الأسر التي تمتلك سيارة خاصة ١٤,٧% من إجمالي عدد الاسر في مدينة خان يونس. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، ٢٠١٢)

يتميز قطاع الصناعة في خانيونس بصغر حجمه، إذ تسود الصناعات الخفيفة التي لا يحتاج إلى خبرات أو رؤوس أموال مثل صناعة الألبان والخبز والحلويات وغزل الصوف والتجارة والحدادة والورش المختلفة، وقد أقيمت صناعات أخرى مثل الصناعات الغذائية -الكيمائية-السجاد والملبوسات- ومواد البناء- صناعة الأخشاب.

كما يعمل قسم بسيط من أهل خانيونس بالزراعة وتربية الحيوان، ومن أهم المحاصيل الزراعية في خانيونس، الحبوب كالقمح والشعير والخضار، بالإضافة إلي البطيخ والشمام والحمضيات واللوز والزيتون والقصب. (موقع مدينة خان يونس، <http://www.khany.8m.com/index.htm>)

٤-٤-٢ الكثافة السكانية:

■ الكثافة السكانية الإجمالية:

هي عبارة عن نسبة عدد السكان إلى مساحة المدينة.

وحيث أن مساحة مدينة خان يونس بلغت ٥٣,٨٠٣ دونم وعدد السكان الحالي حسب اسقاطات السكان للعام ٢٠١٢ بلغ ٢٠٦٨٨٩ وبالتالي فإن الكثافة الإجمالية تساوي ٣,٨٤ شخص/دونم

■ الكثافة السكانية الصافية:

هي عبارة عن النسبة بين عدد السكان إلى المناطق العمرانية السكنية.

وحيث أن مساحة العمرانية في مدينة خان يونس بلغت ١٤,٥٧٠ دونم وعدد السكان الحالي حسب اسقاطات السكان للعام ٢٠١٢ بلغ ٢٠٦٨٨٩ وبالتالي فإن الكثافة الإجمالية تساوي ٤,٢ شخص/دونم وهي كثافة مرتفعة جداً.

٤-٥ التطور العمراني للمدينة عبر المراحل التاريخية المختلفة

خان يونس الحالية مدينة حديثة النشأة نسبياً (الفراء، محمد علي، تاريخ مدينة خان يونس)، وظلت خان يونس منذ نشأتها الأولى وحتى قبل حوالي نصف قرن عبارة عن بلدة متواضعة محددة المساحة والسكان وتمثل القلعة نواة خان يونس الأصلية إذ اجتمع المواطنون الذين استقروا حول القلعة.

٤-٥-١ خان يونس في عصر المماليك:

كانت مدينة خان يونس في عصر المماليك مدينة صغيرة لا تتجاوز مساحتها ثلث كم مربع في أواخر عصر المماليك وقد اعتمد هؤلاء المواطنين في معيشتهم علي التجارة والزراعة. (صالح، بدون تاريخ)

٤-٥-٢ خان يونس في العصر العثماني:

وفي أوائل العصر العثماني تم تحصين القلعة من قبل السلطات العثمانية فغدت قلعتها ملاذا للمسافرين، ومركزا للتجارة واجتمعت حولها الخلائق الذين يسترزقون من خدمة القوافل فتحوّلت المحلة إلى قرية تقدر مساحتها بحوالي ٢/١ كم مربع، اشتملت القرية علي القلعة والجامع في وسطها وتحيط بها المساكن والحوانيت التجارية، وقد أنشأوا بجوار القلعة سوقاً. (المرجع السابق)

أما عن شوارع المدينة فلم يكن منها شارع معبد غير شارع البحر، ولم يزد عدد المنازل في تلك الفترة عن ٧٠٠ منزل، مقسمة إلى حارات وأزقة متعرجة، وكل حارة باسم العائلة التي تقطنها. (الفرا، ١٩٩٨)

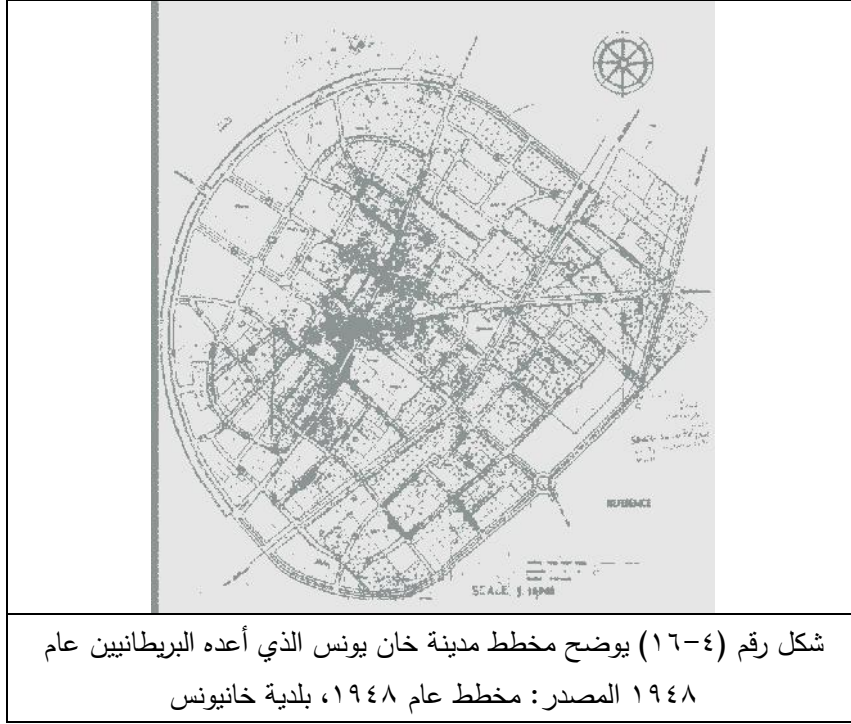
٤-٥-٣ فترة الانتداب البريطاني:

بقيت البلدة طوال فترة الانتداب البريطاني تابعة لقضاء غزة وقد قام الإنكليز بمد خط سكة حديد القنطرة - حيفا، وكان لهذا الخط الحديدي دور مهم في ربط خان يونس بكل من فلسطين ومصر، وكذلك الطريق المعبدة التي تربط رفح وخان يونس بكافة أرجاء فلسطين وبمصر، وكان هذين الشريانيين حيويين وبخاصة في المجالات الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية.

شهدت خان يونس تطوراً ملحوظاً في نموها العمراني خلال فترة الانتداب البريطاني، وخلال فترة الانتداب حافظت خان يونس علي مكانتها كبلدة تجارية زراعية وازدهرت الأوضاع الاقتصادية فيها وانعكس ذلك علي العمران الذي نشطت حركته متمثلاً في ازدياد الطلب علي الأرض والمباني السكنية والمحلات التجارية، وتحولت القلعة إلى مباني سكنية بعد أن هدم جزء كبير منها ولم يبق منها حتى اليوم سوي بعض أبراجها وجدرانها، وتم فتح المحلات التجارية الجديدة علي طول شارع القلعة، كما أنشئت بعض المدارس ومكتبة عامة وعيادة صحية وقد امتدت المباني السكنية حول وسط المدينة التجارية مباشرة مع توسعها في محور شمالي جنوبي وقدّر عدد سكان البلدة في أواخر فترة الانتداب بحوالي ١٢,٣٥٠ نسمة يقيمون في ٢٠٠٠ بيت تقريباً، كما قدرت مساحتها بحوالي ٢,٥ كم مربع علماً بأن عددهم بلغ في عام ١٩٣١ م حوالي ٧,٢٤٨ نسمة يقيمون في ١٢٨٣ بيتاً، كما بلغ عددهم في عام ١٩٢٢ م حوالي ٤٠٠٠ نسمة وكان متوسط أشغال البيت الواحد حوالي ٦ أفراد.

وبعد عام ١٩٤٨م تدفقت أعداد كبيرة من اللاجئين الفلسطينيين للإقامة في خان يونس سواء في بيوت المدينة نفسها أو في معسكر أعدته وكالة الغوث اللاجئين لهم في الطرف الشمالي الغربي من المدينة وكان لا بد من مواجهة هذا الوضع الجديد بالتوسع في تشييد المساكن العصرية الجديدة وتوفير المرافق العامة من مدارس ومستشفيات وعيادات صحية ومياه وكهرباء ومواصلات وغيرها. يشتمل معسكر اللاجئين الذي أقيم فوق الكثبان الرملية في الجهتين الغربية والشمالية الغربية من خان يونس ، علي وحدات سكنية متراسة مبنية من طوب الأسمنت لذا فانه من الطبيعي أن يزدحم

هذا المعسكر بالسكان وان ترتفع الكثافة السكانية فيه وقد قامت وكالة غوث اللاجئين بإنشاء المعسكر والإشراف علي تقديم الخدمات اللازمة لسكانه من مواد تموينية وعيادات صحية ونوادي ومدارس.... الخ <http://www.khany.8m.com/index.htm> (موقع مدينة خان يونس) حيث قامت حكومة الانتداب البريطاني بإعداد مخطط تفصيلي لتلك المنطقة، وكان هذا المخطط اول مخطط لمدينة خان يونس عرف باسم مخطط سنة ١٩٤٨. شكل رقم (٤-١٦) يوضح ذلك المخطط. (بلدية خان يونس، التخطيط الحضري، ٢٠٠٤)



٤-٥-٤ في فترة الإدارة المصرية من ١٩٤٨م حتى ١٩٦٧م

وفي عام ١٩٥٣م تضاعفت مساحة المدينة (٤كم مربع) بسبب هذا التوسع العمراني الذي اتخذ شكل المحاور علي طول شارع القلعة (شارع جمال عبد الناصر) وشارع البحر والطرق المؤدية إلي كل من بني سهيلا مدخل المدينة ورفح والقرارة ودير البلح وظل معسكر اللاجئين منفصلاً عن المدينة طوال الخمسينيات، إذ كانت توجد رقعة من الأراضي الرملية الفضاء التي تفصل بينهما غير أن البلدية قامت بمد شارع البحر فيها إلى الغرب ليصل المدينة بمعسكر اللاجئين وكذلك بالأراضي الزراعية المطلة علي شاطئ البحر المتوسط، وكانت هذه الخطوة مهمة جداً، وانعكست علي الامتداد العمراني للمدينة نحو الغرب خلال الستينات.

تبعث خان يونس إدارياً مدينة غزة طوال فترة الإدارة المصرية لقطاع غزة وقد اتخذت الإدارة المصرية سلسلة إجراءات أدت إلي تنشيط الحركة السياحية في قطاع غزة بما فيها مدينة خان يونس، أخذت الأفواج المتعاقبة من السواح المصريين تزد إلى مدن القطاع مما شجع بعض أصحاب رؤوس الأموال من أبناء خان يونس لاستثمار أموالهم في قطاع التجارة، فأنشئت المحلات

التجارية والمعارض التي شملت جميع أصناف المنتجات الصناعية المستوردة من الخارج، لقد ازدادت الإيرادات المالية لبلدية خان يونس من جراء الضرائب التي تفرضها علي المواطنين المنقعين من خدماتها، وانعكس ذلك علي زيادة قدرتها علي إنشاء المرافق العامة ومد الشوارع وتعبيدها وبالتالي إقامة بنية تحتية شجعت علي المزيد من العمران فامتدت المدينة في مختلف الجهات وبخاصة في الجهة الشمالية الغربية، حيث أخذت المباني تشغل المساحات الفضاء القريبة من معسكر اللاجئيين، وأنشئت المحلات التجارية علي طول شارع البحر لتصل بين المحلات التجارية في كل مدينة و معسكر كما أقيمت المباني السكنية العصرية الجديدة وأخذت المباني الأسمنتية تحل محل بيوت اللبن القديمة في معظم أرجاء المدينة، ويرجع الفضل للإدارة المصرية في شييد مستشفى ناصر في الجهة الغربية من المدينة ومعسكر اللاجئيين وإضافة إلي ذلك انتشرت المدارس الحكومية ومدارس وكالة الغوث لتلبي حاجات الطلبة المتزايدة علي التعليم، كما انتشرت المساجد في مختلف جهات المدينة، وترتب علي الحركة العمرانية السريعة والواسعة ازدياد مساحة المدينة إلي ٤,٣ كم مربع تقريبا في عام ١٩٦٣م والي ٤,٥ كم مربع تقريبا في عام ١٩٦٧م

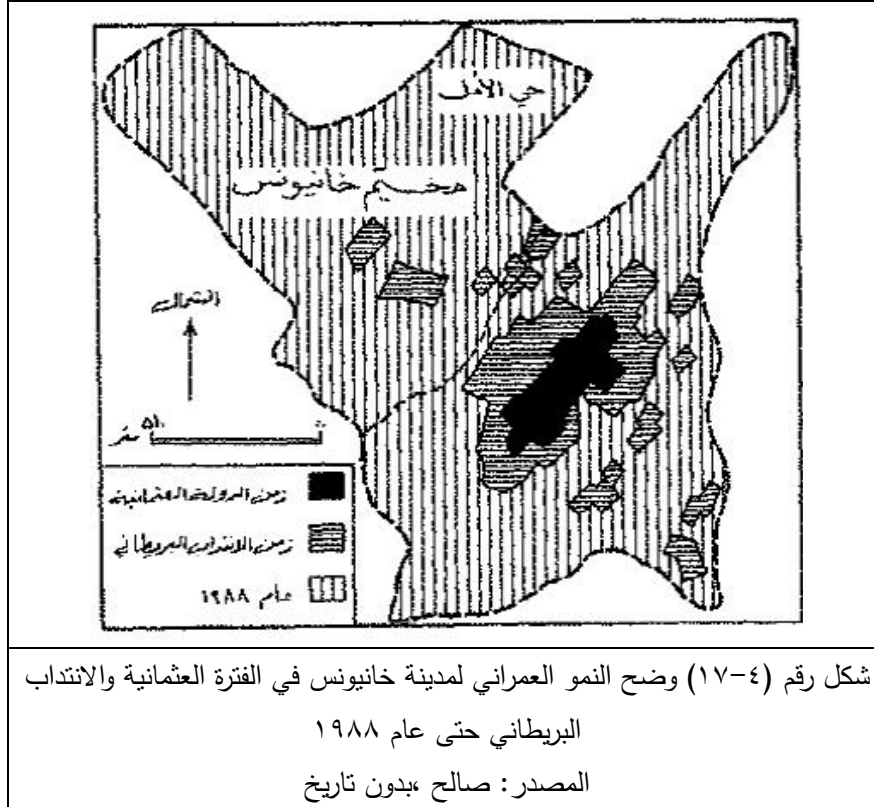
٤-٥-٥ في فترة الاحتلال الإسرائيلي ١٩٦٧:

علي الرغم من الركود العام الذي تعرضت له خان يونس عقب الاحتلال الصهيوني لها في حزيران يونيه ١٩٦٧ م إلا أن الحركة العمرانية لم تنقطع من المدينة، وذلك بسبب الزيادة السكانية والحوالات المالية للمغتربين من أبناء خان يونس، وتصميم المواطنين العرب علي الصمود في مدينتهم وإعمارها بكل السبل، والدخل الذي يحصل عليه العمال العرب من أبناء خان يونس العاملين في إسرائيل كل هذه العوامل أسهمت في عدم توقف الحركة العمرانية.

وبعد عام ١٩٦٧ م أقيم حي الكتيبة الجديدة فوق الكثبان الرملية، كما أقيم حي جديد ثان أيضا أطلق عيله اسم حي الأمل وذلك إلي الشمال من مدينة خان يونس ويشتمل الحي علي مبان عصرية حديثة ترتبط بشبكة شوارع أقيمت وفق مخطط تنظيمي مناسب، ويعيش فيه أكثر من ألف أسرة قدم معظمها من معسكر اللاجئيين، كما أقيمت العديد من المدارس والمساجد والمحلات التجارية والمباني السكنية في مختلف أرجاء المدينة، إضافة إلي إنشاء سوق لبيع الحيوانات منفصل عن سوق الأربعاء، وإقامة مقبرة جديدة واسعة إلي الجنوب الغربي من المعسكر، ومن الطبيعي أن تزداد مساحة رقعة المدينة نتيجة للحركة العمرانية التي أدت إلي امتداد المدينة نحو الشمال والجنوب، ففي عام ١٩٨١م قدرت مساحة المدينة بحوالي ٤,٨ كم مربع وازدادت مساحتها إلي ٥ كم مربع في عام ١٩٨٤ م والي ٥,٢ كم مربع في عام ١٩٨٨م.

كما أن الاحتلال الصهيوني استولي علي جميع أراضي الدولة المحيطة بمدينة خان يونس من الجهات الشمالية الغربية والغربية الجنوبية الغربية، وقد قام فوق هذه الأراضي الرملية المستوطنات، بالإضافة إلي منع المواطنين العرب المالكين للأراضي الزراعية المحاذية لشاطئ البحر (المواصي)

من التعمير فيها. <http://www.khany.8m.com/index.htm> (موقع مدينة خان يونس) شكل (٤-١٧) يوضح التطور العمراني من العصر العثماني حتى عام ١٩٨٨.



وقد أثر الاستيطان على مدينة خان يونس بشكل كبير حيث أنه أقام العديد من المستوطنات مثل مستوطنة غوش قطيف، ونيتسر حزاني، وجاني طال، وحان أور، ونفيده كاليم، التي كانت النفطية القاطعة بين سكان المدينة وأراضيهم الزراعية في المواصي وقطعتهم عن البحر والصيد. كما يوضح جدول رقم (٤-٦) كيف أن مدينة خان يونس حوصرت بنسبة عظمى من المستوطنات بالنسبة لقطاع غزة (المبيض، بدون تاريخ)

جدول رقم (٤-٦) يوضح مساحة المستوطنات في قطاع غزة

المصدر: المبيض، بدون تاريخ

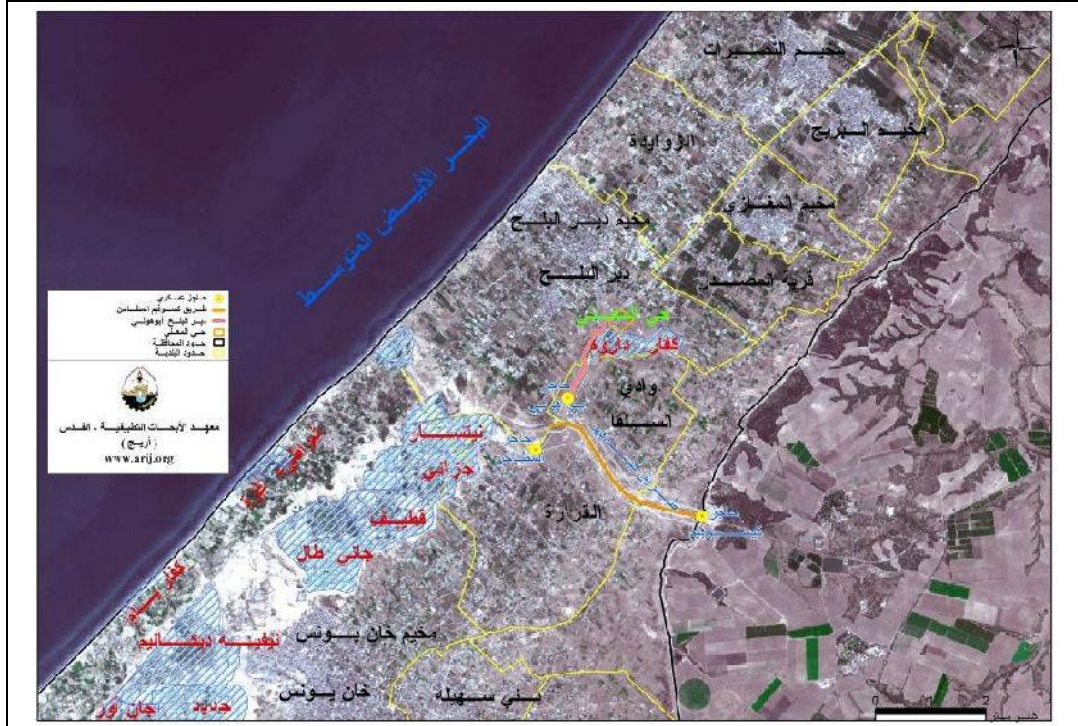
التصنيف	قطاع غزة (بالدونمات)	محافظة خان يونس	نسبة خان يونس
جملة المساحة الاستيطانية	٤٢٥٧٥ دونماً	٣٤١٧٥ دونماً	٨٠,٢٧%
جملة المساحة الصفراء*	١٥٦٥٠ دونماً	٨٣٥٠ دونماً	٥٣,٣٥%
جملة المساحة العسكرية*	٠٧٧٥ دونماً	٠٢٧٥ دونماً	٣٥,٤٨%
المجموع	٥٩٠٠٠ دونماً	٤٢٨٠٠ دونماً	٧٢,٥٤%

*المنطقة الصفراء: تلك المناطق التي للعدو السلطة الأمنية عليها

*المناطق العسكرية: للعدو عليها سلطة مطلقة

مضافاً إلى ذلك أطول شبكة للطرق العرضية الالتفافية تلتف حول "خان يونس" شقت جميعاً على حساب أراضي زراعية خصبة ومُستَغَلَّة واخترقت قرى وتقاطعت مع طرق رئيسه (شارع صلاح الدين) تمثل العمود الفقري لمدن القطاع بأكمله.

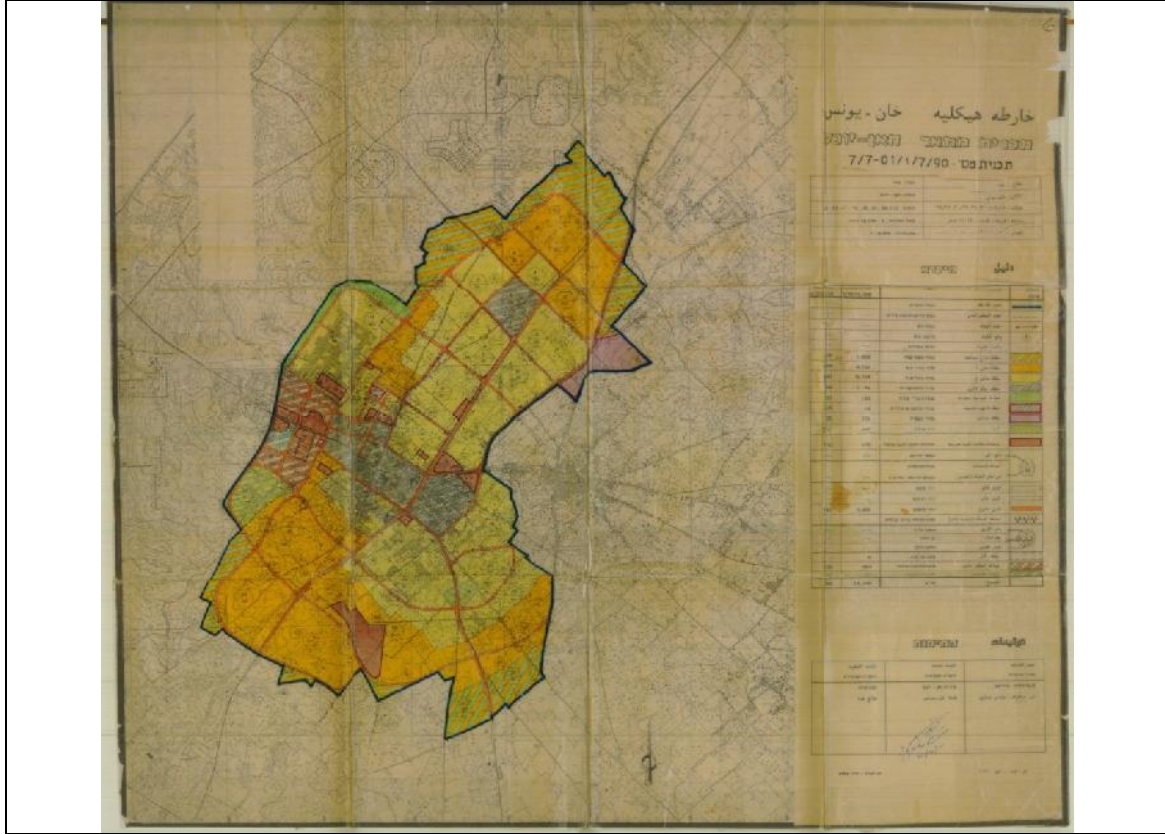
وكان من أبرز هذه الطرق العرضية طريق كيسوفيم-غوش قطيف، وطريق غوش قطيف-صوفا، وأخيراً الطريق الواصلة بين غوش قطيف-نتساريم-كارني شكل رقم (١٨-٤)



شكل رقم (١٨-٤): يوضح المستوطنات والطرق الرابطة فيما بينها

المصدر: المبيض، بدون تاريخ

وقد أعد المهندس اليهودي مارغولين المخطط الهيكل لمدينة خان يونس، وبالتحديد في عام ١٩٩١م، وهو في الحقيقة مخطط سياسي لا يخدم مصلحة المواطنين وإنما يخدم المصلحة السياسية وسهولة التحكم في تلك المدينة الحربية، مع العلم ان هذا المخطط لم يلغى مخطط عام ١٩٤٨ بل كان يُعمل بكلاً من المخططين معاً مما زاد من العشوائية والتناقض. شكل رقم (٤-١٩). (بلدية خان يونس، التخطيط الحضري، ٢٠٠٤)



شكل رقم (٤-١٩) يوضح مخطط مارغولين الصهيوني عام ١٩٩١ لمدينة خان يونس

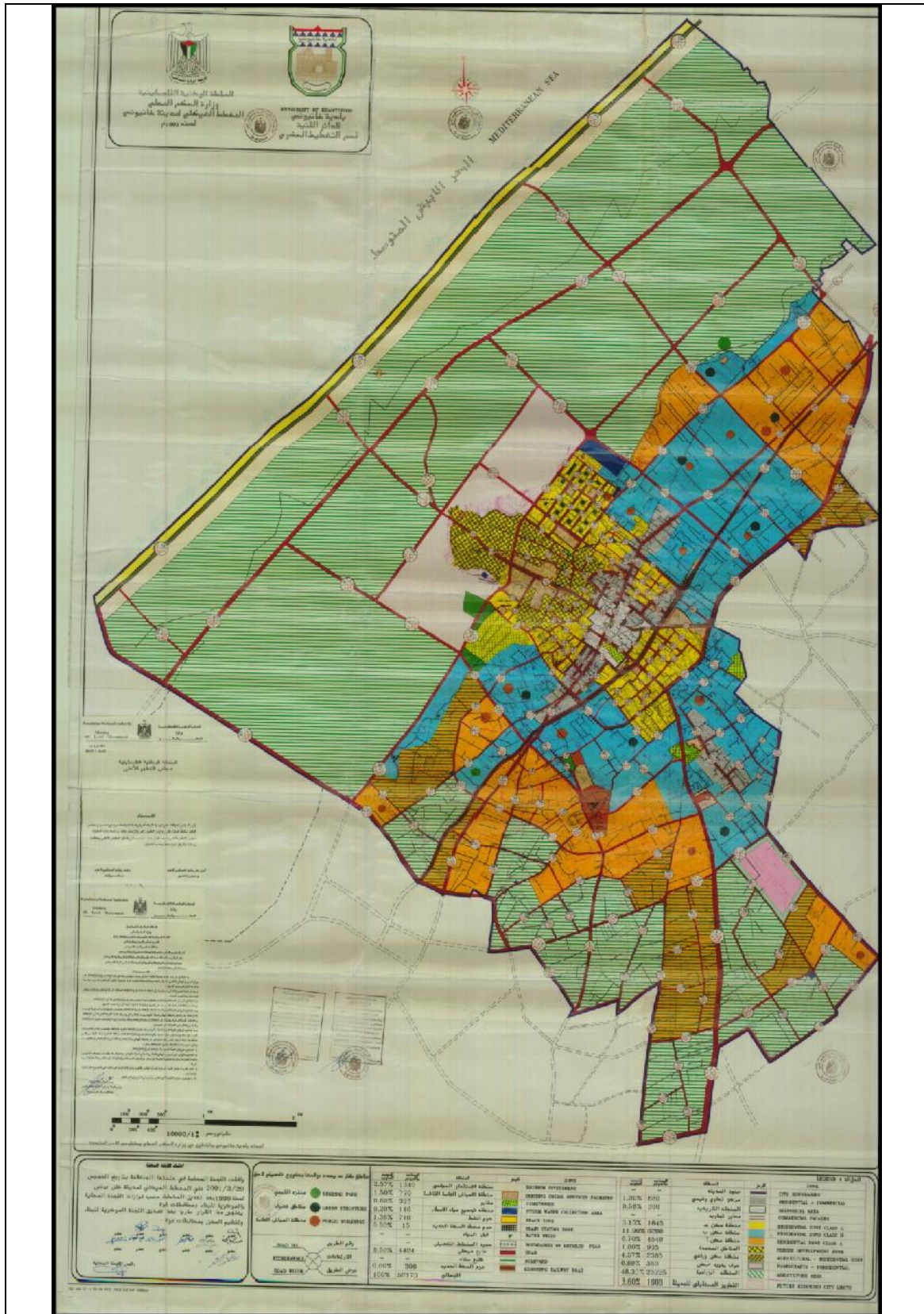
المصدر: مخطط مارغولين، وزارة الحكم المحلي، بلدية خان يونس، ١٩٩١

٤-٥-٦ التطور العمراني في فترة السلطة الوطنية الفلسطينية حتى اللحظة:

منذ تسلم السلطة الوطنية الفلسطينية مسؤولياتها على أرض الوطن، تم إعداد المخططات الهيكلية على مستوى الوطن والمحافظات التي تشكل الأساس لأي عملية بناء وتطوير وتنمية على كافة الأصعدة الحياتية.

وفي سنة ١٩٩٧م تم توسيع نفوذ بلدية خان يونس ومن هنا نشأت الحاجة الملحة إلى إعداد مخطط هيكلية للمدينة، حيث قامت البلدية بالتعاون مع فريق متطوعي الأمم المتحدة سنة ١٩٩٩م بإعداد المخطط الهيكلية لسنة ١٩٩٩م لمدينة خان يونس، شكل رقم (٤-٢٠) وتم إعداد مخطط تفصيلي لمركز المدينة، خلافاً عن مخطط ١٩٤٦م، وقد تم اعتماد هذين المخططين فعلياً.

وفي سنة ٢٠٠٧م بالتحديد بع الانسحاب الصهيوني من قطاع غزة تمّ توسيع نفوذ بلدية خان يونس ليشمل المواصي والمحدرات ليصبح مساحته ٥٤٥٦٠ دونماً، وأصبح عدد أحياء البلدية ١٩ حياً، وهي (حي البطن السمين، حي قيزان أبو رشوان، حي الشيخ ناصر، حي قيزان النجار، حي المنارة، حي قاع القرين، حي معن، حي جورة اللوت، حي السلام، حي السطر، حي المحطة، حي مركز المدينة، حي الأمل، حي المعسكر، حي الكتيبة، حي المواصي، حي النصر، حي الجلاء، حي الاستقلال) <http://www.khany.8m.com/index.htm> . (موقع مدينة خان يونس)



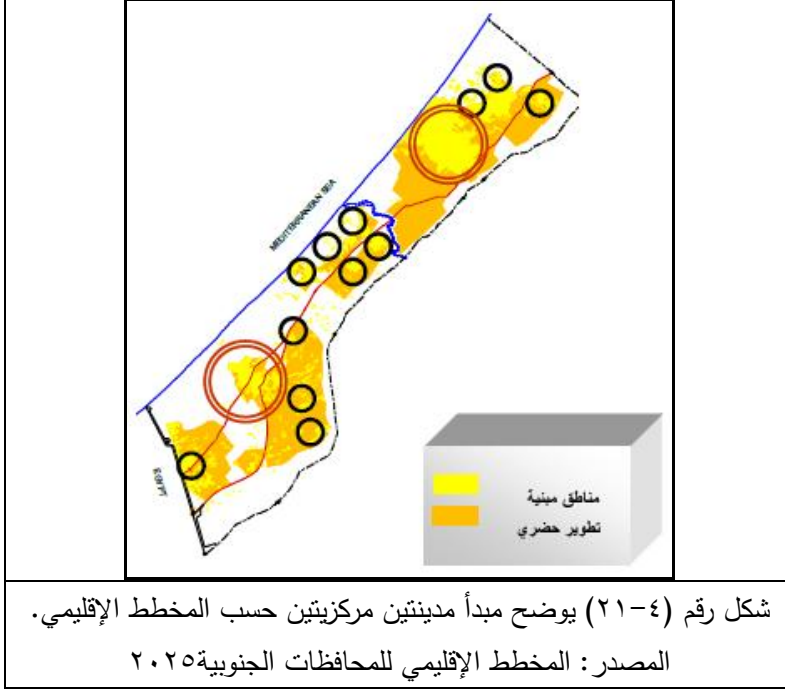
شكل رقم (٤-٢٠) يوضح المخطط الهيكلي لمدينة خان يونس الذي تم إعداده بعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية

عام ١٩٩٩

المصدر: المخطط الهيكلي لمدينة خان يونس، وزارة الحكم المحلي، مدينة خان يونس، ١٩٩٩

• خان يونس في المخطط الإقليمي:

اعتبر المخطط الإقليمي مدينة خان يونس هي المركز الرئيسي للمحافظات الجنوبية بالقطاع، والمركز الثاني على مستوى القطاع كله أي على مستوى الإقليم وذلك بالتكامل مع محافظة غزة شمالاً". (المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية ٢٠٢٥) شكل رقم (٤-٢١) يوضح ذلك.

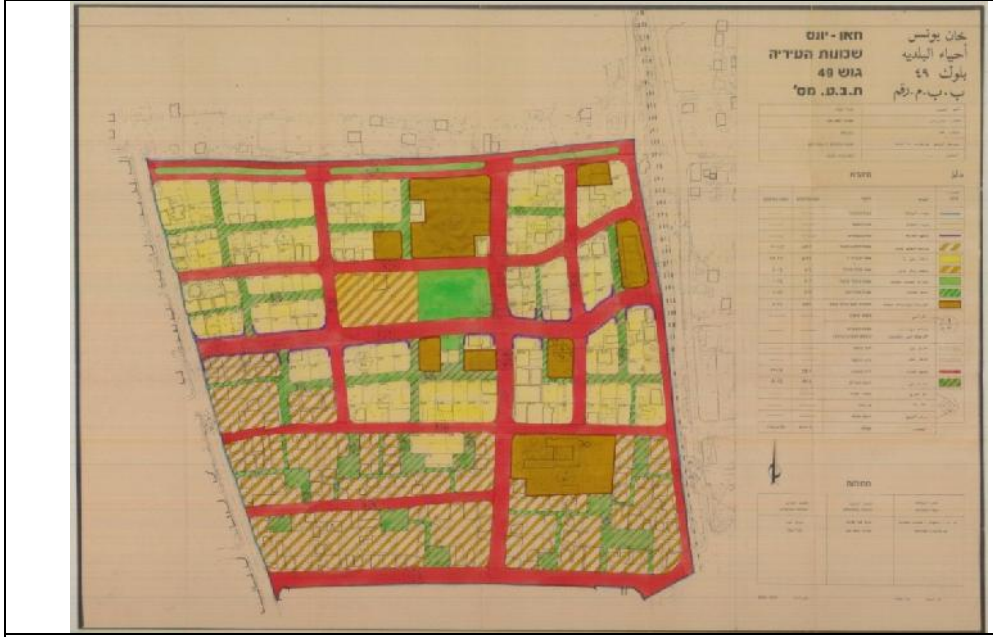


• خان يونس المشروع عبر القطاعي لمحافظة خان يونس

يعتبر التخطيط عبر القطاعي كمستوى وسطي وحل استراتيجي لجسر الهوة بين المستوى الإقليمي (المخطط الإقليمي لقطاع غزة) والمستوى المحلي (المخططات المحلية للبلديات) الموزعة على محافظات القطاع الخمسة، ويعتبر المخطط العبر القطاعي لمحافظة خان يونس هو الاول من حيث الإنجاز بالنسبة للمحافظات الأخرى. (وزارة الحكم المحلي ووزراء التخطيط، المشروع عبر القطاعي لمحافظة خان يونس من سنة ٢٠١٠م - ٢٠٢٥م)

٤-٦ التخطيط التفصيلي في مدينة خان يونس (لمحة تاريخية):

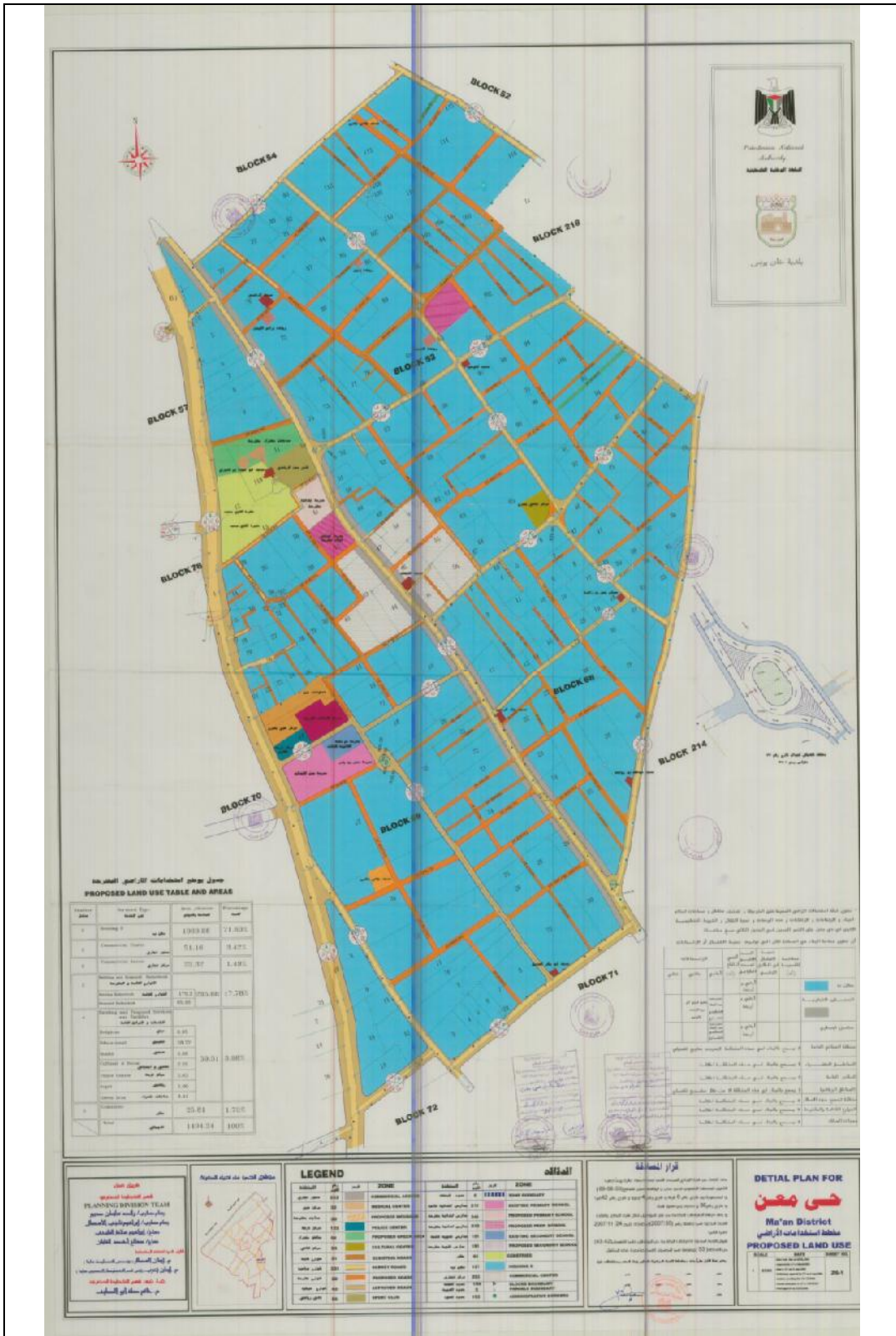
لم يكن هناك أي مخططات تفصيلية لمدينة خان يونس قبل فترة الاحتلال الإسرائيلي الذي اعتمد المخطط الهيكلي للمدينة عام ١٩٩١، ثم شرع بتقسيم المدينة إلى بلوكات بدأ بإعداد مخططات تفصيلية لها مثل مخطط بلوك (٤٩) ومخطط تفصيلي لتوسيع حي الأمل ولكن لم تكتمل مع قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية. شكل (٤-٢٢) يوضح المخطط التفصيلي لبلوك رقم (٤٩).



شكل رقم (٤-٢٢) يوضح المخطط التفصيلي بلوك (٤٩)

المصدر: المخطط التفصيلي بلوك (٤٩)، وزارة الحكم المحلي، ١٩٩١

وبعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية واعتماد المخطط الهيكلي عام ١٩٩٩ لم تقم إلا بإعداد المخطط التفصيلي لمركز المدينة عام ٢٠٠١، ومن ثم توقفت حتى عام ٢٠٠٦ حيث شرعت بإعداد مخططات تفصيلية لجميع أحياء المدينة، ولكن اعتمدت بشكل رسمي ثلاث أحياء وهي معن وقيزان النجار وجورت اللوت، وباقي المناطق في طريقها للاعتماد. شكل رقم (٤-٢٣) يوضح المخطط التفصيلي لحي معن.



شكل رقم (٤-٢٣) يوضح المخطط التفصيلي لحي معن

المصدر: المخطط التفصيلي حي معن، وزارة الحكم المحلي، بلدية خانيونس، ٢٠٠٨

كما قد أعد فريق في التخطيط مجموعة من المعايير التخطيطية لتحديد الحاجات المستقبلية من الخدمات تتناسب مع وضع مدينة خان يونس. جدول (٤-٧).

جدول رقم (٤-٧) يوضح المعايير التخطيطية التي يتم اتباعها في مدينة خان يونس.
المصدر: تقرير المخطط التفصيلي لحي معن، ٢٠٠٥.

تسلسل	نوع الخدمة	تصنيفها	النسبة من عدد السكان %	شخص/٢م	نسبة الاثغال %	عدد الطراري	عدد المستخدمين للوحدة	النسبة الطابقية
١-	الخدمات التعليمية	رياض الأطفال	٩	٣	٣٠	١	٢٠٠	٠,٤
		المدرسة الابتدائية	١٥	٥	٢٥	٢	١٠٠٠	٠,٨
		المدرسة الاعدادية	٨	٥	٢٥	٣	١٠٠٠	٠,٩
		المدرسة الثانوية	٦	٥	٢٥	٣	١٠٠٠	١,٢
٢-	الخدمات الدينية	مسجد	١٥	١,٣	٦٠	١	٥٠٠	٠,٤٨
		مسجد جامع	١٠	١,١٥	٨٠	١	١٥٠٠	٠,٨
٣-	الخدمات الصحية	عيادة صحية	١٠٠	٠,٤٥	٣٠	٢	٤٨٩٤	٠,٦
		مركز صحي	١٠٠	٠,٨	٢٠	١	٤٨٩٤	٠,٢
٤-	الخدمات الثقافية	مركز ثقافي	١,٦	٥	٥٠	٣	٢٠٠	١,٥
٥-	الاجتماعية	مركز اجتماعي	١	٣	٤٠	٣	١٥٠	١,٢
٦-	الخدمات التجارية	السوق المركزي	١٠٠	٠,١	٤٠	١	٨٠٠٠	-
		المركز التجاري	١٠٠	٠,١٥	٣٠	٣	٨٠٠٠	-
٧-	الرياضية	نادي رياضي	١٠٠	٠,٦	١٠	٢	١٠٠	٢
٨-	الترفيهية	المساحات الخضراء	١٠٠	٠,٥	-	-	-	-

٤-٧ شبكة الطرق والمواصلات في مدينة خان يونس:

إن توزيع شبكة الطرق في مدينة خان يونس يشابه إلى حدٍ كبير توزيعها في باقي مدن قطاع غزة، حيث تمر بها طرق إقليمية، ويوجد بها الطرق الرئيسية، والطرق التجميعية والمحلية، وكل منها يلعب دوره في ربط المدينة بالمدن الأخرى أو ربط أحياء المدينة بعضها ببعض وستعرض فيما يلي بشيءٍ من التفصيل للطرق الإقليمية التي تمر بمدينة خان يونس.

٤-٧-١ الطرق الإقليمية القائمة المارة في مدينة خان يونس

إن الطرق الإقليمية القائمة المارة في مدينة خان يونس تحتل أهمية كبيرة كونها تمثل الشريان الرابط لقطاع غزة من شماله إلى جنوبه، ولذلك تم التعرض لحالة الطرق الإقليمية بالتفصيل، وهذه الطرق هي كل من: طريق هارون الرشيد (الطريق الساحلي)، وطريق صلاح الدين، وطريق رقم ٤.

▪ طريق هارون الرشيد (الطريق الساحلي)

يعتبر هذا الطريق هو الطريق الساحلي الواصل بين شمال القطاع وجنوبه من الجهة الغربية للقطاع، ويمتد من الشمال ابتداءً من منطقة بيت لاهيا وصولاً إلى محافظة رفح جنوباً، ويبلغ طوله الكلي حوالي ٤٠ كم، أما طوله داخل حدود مدينة خان يونس فيبلغ حوالي ٨ كم، وعرضه بحسب المخططات الهيكلية يبلغ ٤٠ م، غير أن وضعه القائم يختلف عما هو في المخططات، حيث يبلغ عرضه ٦م عند مدخل خان يونس، أي عند الحدود الشمالية للمحافظة، ويصل إلى ٤م عند مدخل رفح، أي عند الحدود الجنوبية للمحافظة.

❖ الحجم المروري

بعد المسح الميداني لطريق هارون الرشيد تبين من النتائج الصادرة أن الحجم المروري بلغ ٣٤٦٨ مركبة يومياً على مدخل خان يونس، وبلغ ٢٢٩٨ مركبة يومياً مقابل مسجد القبة.

❖ الحالة الإنشائية

لوحظ من المشاهدة العينية للطريق أن حالته الإنشائية سيئة في المنطقة الممتدة من الحدود الشمالية للمدينة وحتى منطقة مسجد القبة، أما باقي الطريق فحالته الإنشائية رديئة إلى حد كبير، ويعاني من اهتراء شديد في الرصفة الإسفلتية، وعرضه فقط ٤م، ولذلك فإن الحركة المرورية من بعد منطقة مسجد القبة تسلك طريق المحررات.

وبالنسبة لوضع الإنارة على طول الطريق فإنها معدومة من شمال القطاع إلى جنوبه، بما في ذلك الأجزاء التي ضمن حدود مدينة خان يونس.

▪ طريق صلاح الدين (جمال عبد الناصر)

يمثل طريق صلاح الدين طريقاً حيوياً وذو حركة مرورية نشطة داخل المدينة. وداخل مدينة خان يونس يطلق عليه اسم "طريق جمال عبد الناصر"، ويمتد من شمال المدينة إلى جنوبها، ويبلغ طوله في حدود المدينة حوالي ٧,٥ كم، ويتراوح عرضه داخل حدود المحافظة من ٢٦-٤٠م. ويتفرع الطريق الإقليمي رقم ٤ عن طريق صلاح الدين عند مفترق القرارة، حيث يتجه الأول إلى المناطق الشرقية للمحافظة. ويعتبر طريق صلاح الدين طريقاً إقليمياً ومحلياً في آن واحد، إذ إنه يمر في مناطق لتجمعات سكنية في منطقة خان يونس البلد، وفي تلك المنطقة يمثل طريقاً تجميعياً داخل الأحياء السكنية.

❖ الحجم المروري

بعد المسح الميداني للطريق، تبين من النتائج الصادرة أن الحجم المروري للطريق في منطقة القرارة (أي في الجزء المشترك بينه وبين طريق رقم ٤) بلغ ٢١٦١٠ مركبة يومياً، وهذا الحجم يعد من أكبر الأحجام المرورية التي سجلت للطريق، مما يبرز أهمية الطريق من الناحية المرورية، وبلغ الحجم المروري على مدخل رفح ١٠٥٦٩ مركبة يومياً.

❖ الحالة الإنشائية

لوحظ من المشاهدة العينية للطريق أن حالة الأرصفة الإسفلتية متدهورة ابتداءً من مفترق القرارة، ويزداد الوضع سوءاً في منطقة خان يونس وخصوصاً في الاتجاه جنوب - شمال، والإشارة تكون منعدمة تماماً.

▪ طريق رقم ٤

يمتد طريق رقم ٤ من أقصى شمال محافظات غزة موازياً لطريق صلاح الدين ويتحد معه عند مفترق الشهداء ماراً بمحافظة غزة والمحافظه الوسطى وحتى مفترق القرارة، حيث ينفصل عنه ليتجه ناحية الشرق ماراً بمحافظتي خان يونس ورفح لينتهي بعد ذلك إلى معبر رفح البري. ويمثل طريق رقم ٤ شرياناً رئيسياً لحركة المرور في مدينة خان يونس.

يبلغ طول الجزء الواقع في مدينة خان يونس من طريق رقم ٤ حوالي ٩ كم ويتراوح عرضه ما بين ٤٠-٥٣ م حسب المخططات الهيكلية المعتمدة. ويبدأ الطريق من مفترق القرارة، ويمر في حدود بلديتي بني سهيلا وخان يونس، ثم يتجه شرقاً بشكل شبه دائري ماراً بحدود بلدية الفخاري، ومن ثم يكمل إلى محافظة رفح.

❖ الحالة المرورية والإنشائية

أما بالنسبة للحالة المرورية والإنشائية للطريق فيشترك مع طريق صلاح الدين في الأجزاء المتحددة بينهما، ولم تتوفر أية بيانات بخصوص الأجزاء المستقلة عن طريق صلاح الدين.

٤-٧-٢ الطرق الرئيسية القائمة في مدينة خان يونس

تلعب الطرق الرئيسية في مدينة خان يونس دوراً هاماً في الربط أحياء المدينة المختلفة. وشكل رقم (١٧-٥) يوضح أهم الطرق في المدينة.

٤-٧-٣ مراكز المواصلات القائمة.

يوجد في مدينة خان يونس موقفين للسيارات العمومي، الأول عند مفترق بني سهيلا، ويخدم المواصلات المتجهة من محافظة خان يونس إلى محافظة الوسطى ومحافظة غزة وبالعكس، والثاني هو موقف سيارات رفح (كراج رفح)، ويخدم المواصلات المتجهة من مدينة خان يونس إلى محافظة رفح والعكس، وكذلك المواصلات الداخلية بين مناطق المدينة. (موقع بلدية خان يونس،

<http://www.khanyounis.mun.ps/index.php>

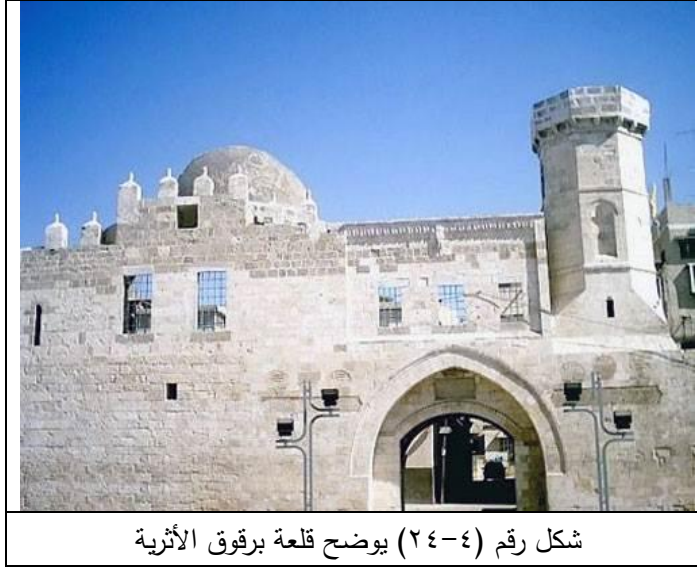
٤-٧-٤ مشاكل الطرق في مدينة خان يونس

تعاني مدينة خان يونس من اختناقات مرورية في مناطق مختلفة منها اختناق مروري في شارع جمال عبد الناصر (من تقاطع موقف سيارات رفح وحتى شارع البحر)، مفترق عمارة جاسر، دوار بني سهيلا، شارع جلال، مفترق كلية العلوم والتكنولوجيا، تقاطع الظهره، سوق الحبوب (المنطقة الأثرية خلف القلعة)، مفترق السكة (تقاطع شارع السكة مع شارع جلال بالقرب من بلدية خان يونس)، منطقة سوق حي الأمل.

٤-٨ المواقع الأثرية في المدينة :

١- قلعة برقوق:

أنجز بناء القلعة في عام ٧٨٩هـ-١٣٨٧م، بنيت على شكل مجمع حكومي كامل، وهي حصينة متينة عالية الجدران، وفيها مسجد وبئر، أقيم نزل لاستقبال المسافرين، وإسطبل للخيل، ويوجد على أسوار القلعة أربعة أبراج للمراقبة والحماية. كان يقيم في القلعة حامية من الفرسان، وحتى ١٩٥٦م كانت معظم مباني القلعة الداخلية موجودة، ولكنها اندثرت تدريجياً، وبقيت إحدى البوابات والمنذنة وأجزاء من سور القلعة شاهدة على عظمة هذا الأثر التاريخي الهام.



شكل رقم (٤-٢٤) يوضح قلعة برقوق الأثرية

٢- دار الكتاب والسنة:

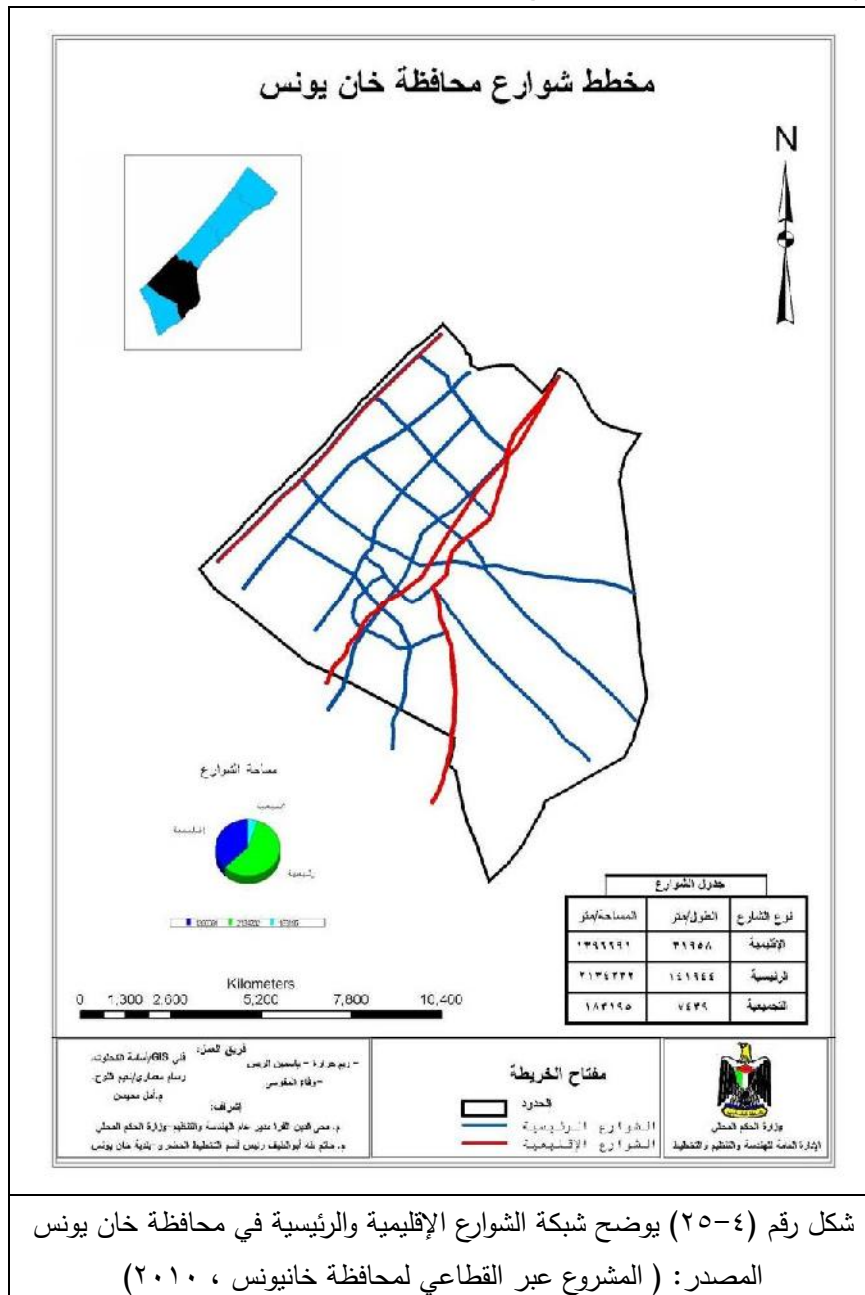
تأسست دار الكتاب والسنة في عام ١٩٨٥م في مبنى سينما الحرية سابقاً، ففي أواخر عام ١٩٥٧م تأسست في خان يونس شركة للسينما فاشترت هذه الأرض من آل كساب لهذا الغرض وهو إقامة دار للسينما سميت فيما بعد بسينما الحرية، وبدأت العمل في سنة ١٩٥٨م، وفي أثناء احتلال إسرائيل للمرة الثانية للقطاع في حرب حزيران عام ١٩٦٧م قرر أصحاب دار السينما إقفالها، وفي عام ١٩٨٤م أعيد فتحها واستمرت لمدة عام فقط، حيث أن جماعة الكتاب والسنة

قومت افتتاحها وطالبت بإغلاقها وانتهى الأمر بالتوصل إلى اتفاق بين الجماعة وأصحاب دار السينما ويقضي هذا الاتفاق بأن تستأجر الجماعة دار السينما وبناء عليه أقيمت دار السينما وأقيم بدلها جمعية دار الكتاب والسنة التي تضم مكتبة عامة وأيضاً مستوصف أهل السنة (موقع بلدية خان يونس، <http://www.khanyounis.mun.ps/index.php>)

٤-٩ الخدمات المجتمعية والبنية التحتية في مدينة خان يونس

٤-٩-١ الخدمات المجتمعية

إن مدينة خان يونس تحتوي على العديد من الخدمات سواء التعليمية أو الصحية أو الترفيهية والرياضية.....الخ، ولكنها مثلها مثل باقي مدن القطاع تعاني من نقص شديد وتركيز في التوزيع جدول رقم (٤-٢٥) يوضح أهم الخدمات في مدينة خان يونس



جدول رقم (٤-٨): يوضح الخدمات العامة في مدينة خان يونس
المصدر: قسم التخطيط الحضري، بلدية خان يونس، ٢٠١٢

المرافق	عدد المرافق
عدد المساجد	٦١
عدد الجامعات	٥
عدد المدارس	٤٠
عدد المستشفيات	٤

كما يوضح شكل (٤-٢٦) مواقع الخدمات حسب المخطط الهيكلي للمدينة ومن خلال نتائج الإحصاء يظهر أن مدينة خان يونس لا تعاني من مشاكل في شبكة الكهرباء، إذ أن الشبكة العامة تصل إلى ما يقارب من ٩٨,٦% من سكان المدينة. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، ٢٠١٢) جدول رقم (٤-٩) يوضح ذلك.

٤-٩-٢ البنية التحتية

أولاً: شبكة الكهرباء

تمتد شبكة الكهرباء في محافظة خان يونس على طول الشوارع الإقليمية والرئيسية بشكل يمثل خطوط انتقال لتغذية الأحياء المختلفة داخل نفوذ المحافظة، كما هو موضح في المخطط. شكل رقم (٤-٢٧) يوضح ذلك.

ثانياً: الصرف الصحي:

تعتبر الطريقة السليمة في التصرف بالفضلات البشرية أحد المؤشرات الهامة على الصحة العامة، لا سيما في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية، حيث أن الوسيلة المستخدمة للصرف الصحي قد تعرض البشر إلى مخاطر بيئية وتتسبب في انتشار أمراض معدية من خلال الاتصال المباشر بالمياه، وتعاني محافظة خان يونس من مشكلة كبيرة في الصرف الصحي حيث ان ٩٠,٤% من المنازل تتخلص من الصرف الصحي عن طريق الحفر الامتصاصية. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، ٢٠٠٨) وقد كان عدد الحفر الامتصاصية عام ٢٠٠٥ يقدر بـ ٣٠٠٠٠ حفرة تقلصت إلى ١٢٠٠٠ حفرة عام ٢٠٠٧، جراء تبني بلدية خان يونس مشروع الصرف الصحي الذي بدأت بإعداد دراسة الجدوى له الحكومة اليابانية بالتعاون مع وزارة التخطيط والتعاون الدولي عام ١٩٩٦ ولكن انسحبت الحكومة اليابانية بسبب انتفاضة الأقصى ونظراً للإمكانيات الضعيفة للبلدية فقد قامت وبالتعاون مع سلطة المياه الفلسطينية و undp بوضع التصميمات التفصيلية اللازمة لشبكات الصرف الصحي ومحطات الضخ اللازمة، قسمت المشروع إلى ثلاث مناطق كل منطقة تحتوي على محطة ضخ وقد نفذت محطتي ضخ حسب السمك رقم (٢) والوفية رقم (٣) واللذان تضخان إلى المضخة الشرقية رقم (٨) التي ستضخ إلى محطة المعالجة وبدأت بتنفيذ جزء منها موضح بالشكل رقم (٤-٢٨) (الباز، ٢٠١١)



بلدية خان يونس
Kanan Yunis Municipality



البحر الأبيض المتوسط
The Mediterranean Sea

القرارة
AlQarara

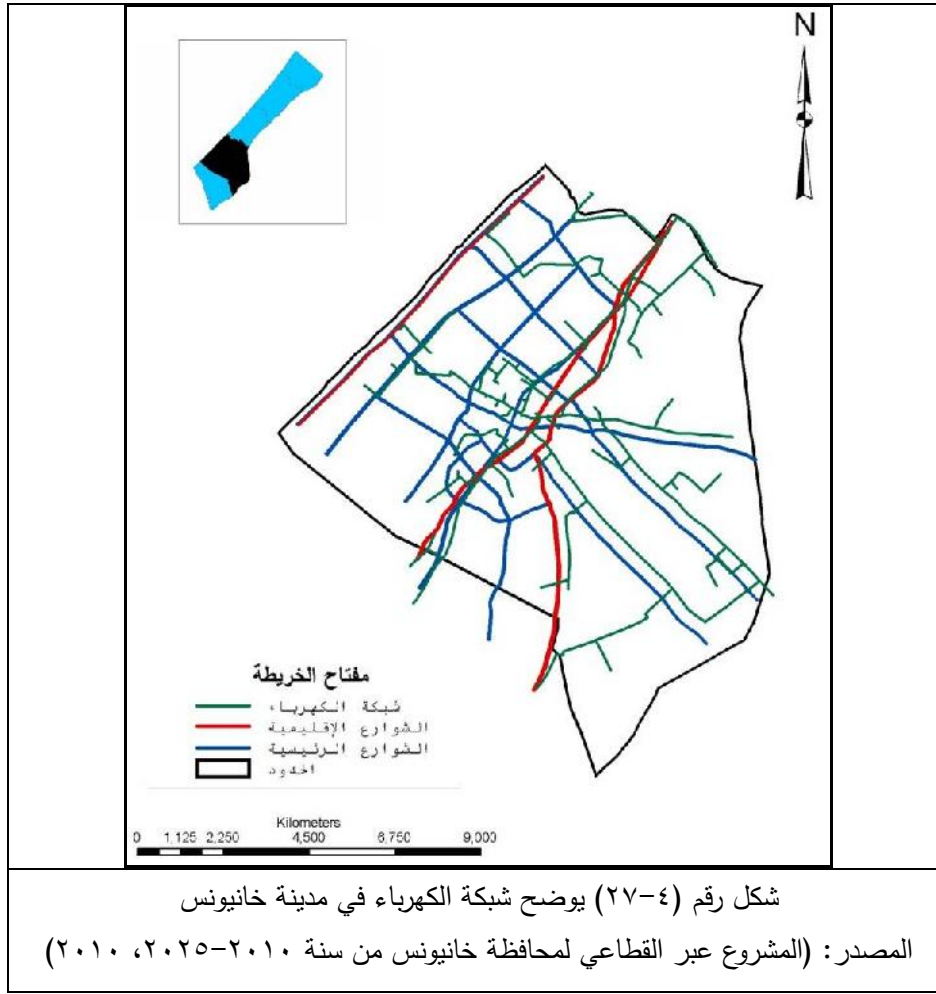
بني سهيلا
Bani-Suhaila

رفح
Rafah

الضخاري
Alfokhary

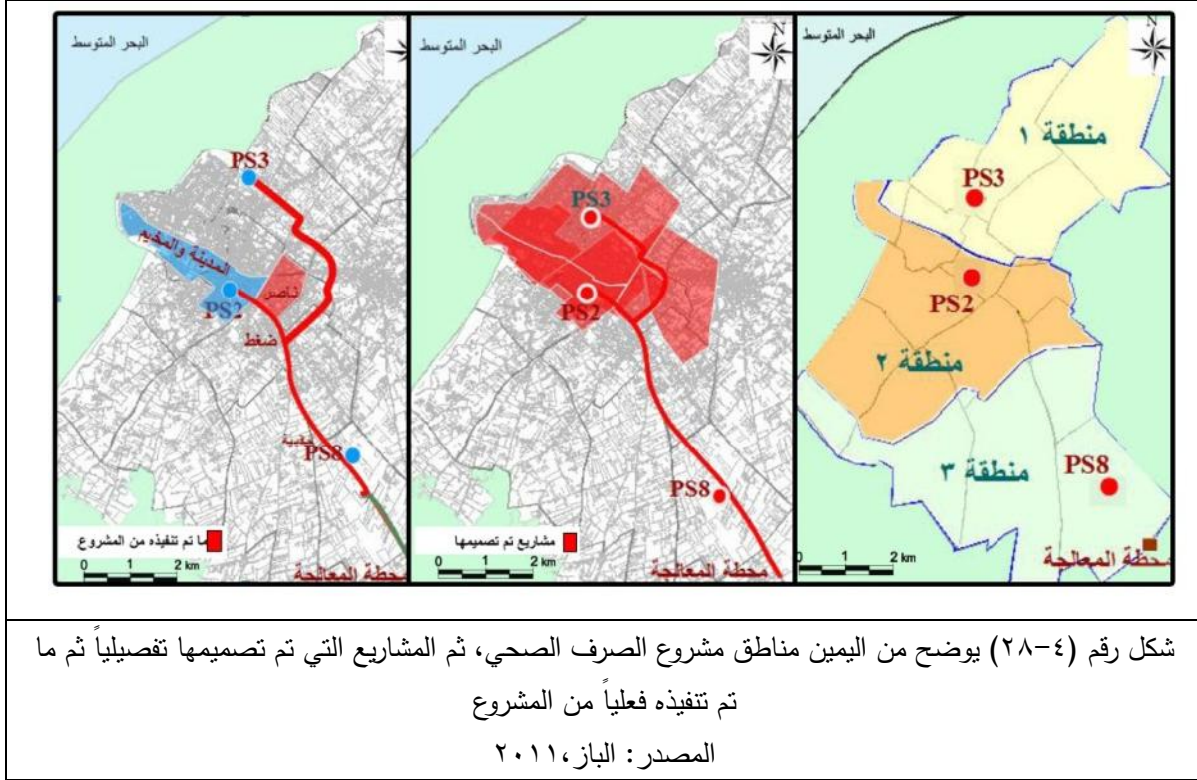
* تبلغ مساحة مدينة خان يونس نحو 54.516 ألف دونم.
* بلغ عدد سكان خان يونس عام 2010 نحو 201.692 ألف نسمة.
* تتكون المدينة من 19 حي سكني.

شكل رقم (٤-٢٦): يوضح الخدمات المجتمعية في مدينة خان يونس
المصدر: (قسم التخطيط الحضري، بلدية خان يونس، ٢٠١٢)



جدول رقم (٤-٩) يوضح نسب المنازل حسب مصدر الكهرباء
المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

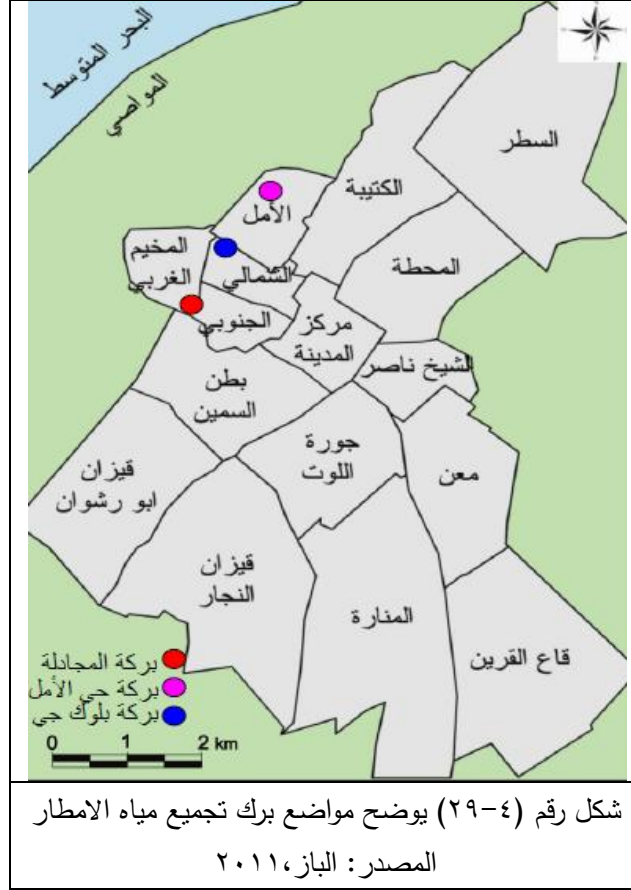
مصدر الكهرباء	مخيم خان يونس %	مدينة خان يونس %
شبكة عامة	٩٩,٢	٩٨,٦
مولد خاص	٠,٥	٠,٦
لا يوجد	٠,١	٠,٧
غير مبيّن	٠,٢	٠,١



ثالثاً: شبكة تصريف مياه الأمطار:

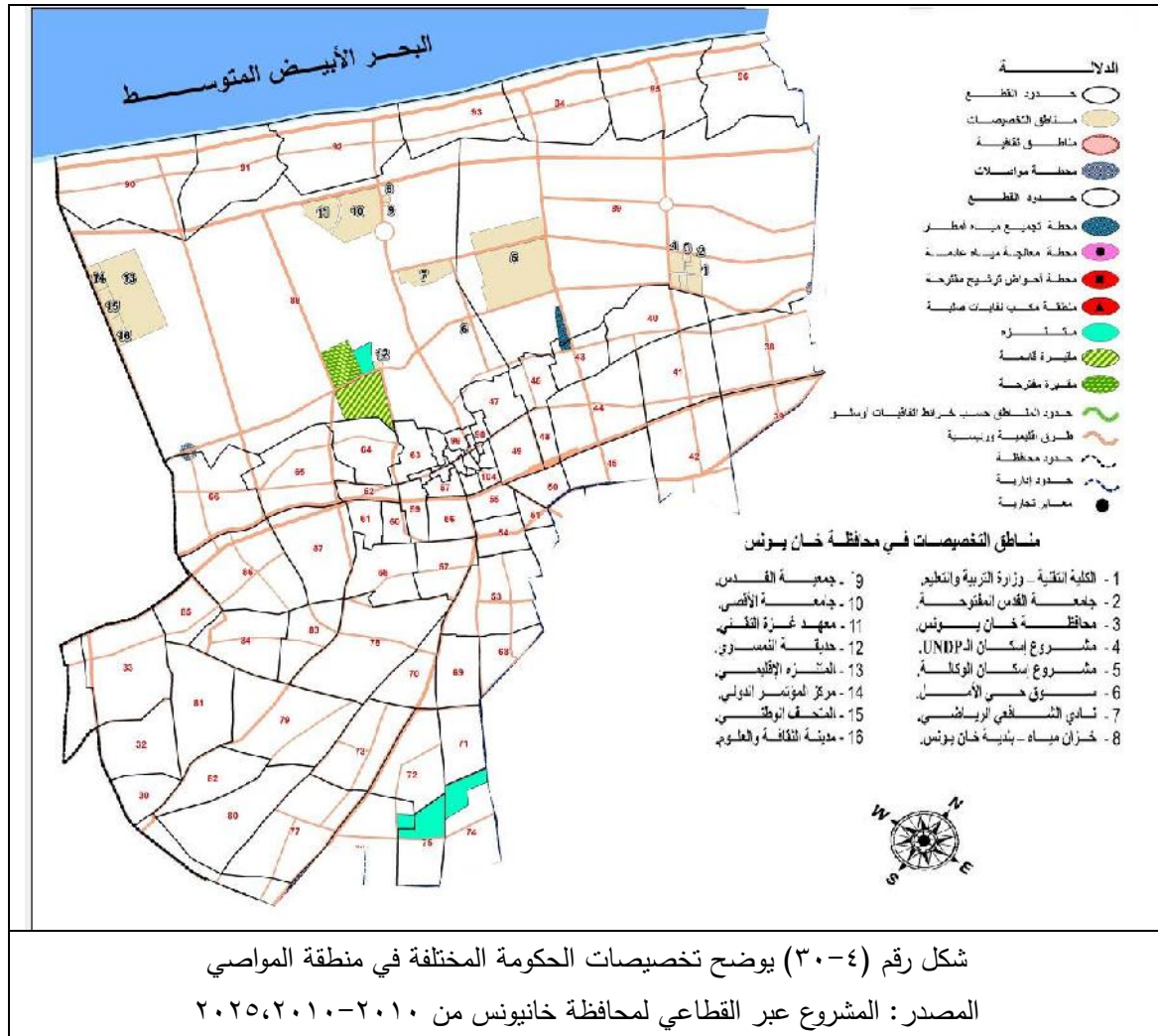
كانت مياه الأمطار تستقر سابقاً في منطقتين منخفضتين من المدينة وهما منطقة الوفية شمال مركز المدينة ومنطقة القصيلية في مركز المدينة، مسببة غرق الشوارع شتاءً وتعطيل حركة المرور وبالتالي أنشأت بلدية خان يونس ثلاث برك شكل (٤-٢٩) وهي بركة حي الأمل، وبركة المجادلة وبركة بلوك جي، لتصريف مياه الأمطار إليها ومن ثم حقنه للخزان الجوفي، ولكن نظراً لجهل السكان وعدم وجود رقابة فقد قام السكان ونظراً لعدم اكتمال مشروع الصرف الصحي بعمل تمديدات المياه العادمة إلى شبكة تصريف مياه الامطار ومن ثم إلى بركة حي الأمل وأي مكرهة ننتظر من جراء هذا الفعل في منطقة تربة رملية قريبة من الخزان الجوفي!!!.

ولحل هذه المشكلة البيئية الخطيرة، فقد تم معالجتها بشكل مؤقت نسبة فعاليته ضعيفة من خلال إنشاء أربعة أحواض معالجة ومن ثم تصريفها للبحر إلى أن يكتمل مشروع الصرف الصحي بإنشاء محطة المعالجة في صوفا شرق مدينة خان يونس (الباز، ٢٠١١)



٤-١٠ المشاكل التي تعاني منها مدينة خان يونس: من خلال العرض السابق نلاحظ أن مدينة خان يونس تعاني من مجموعة من المشاكل منها:

- ١- العشوائية في البناء وتوزيع الخدمات والتي ترجع بشكل رئيسي إلى فترات الاحتلال.
- ٢- الخدمات غير كافية بالمناطق السكنية خاصة في التعليم والصحة والأمر الاجتماعي.
- ٣- الافتقار إلى المساحات الخضراء والأماكن المفتوحة داخل المناطق المبنية.
- ٤- الافتقار إلى مقاييس ومعايير تخطيط وتطوير الإسكان وتقديم الخدمات.
- ٥- النقص في الوحدات السكنية مقارنة بعدد السكان المتزايد.
- ٦- عدم قدرة البلدية على التعويض وذلك بسبب المدخول الضعيف لديها.
- ٧- تفتت الملكيات بسبب التوارث أو الوضع الاقتصادي. (المشروع عبر القطاعي لمحافظة خان يونس من سنة ٢٠١٠-٢٠٢٥، ٢٠١٠).
- ٨- التخصيصات غير المخطط لها في المخزون الاستراتيجي في منطقة المواصي غرب خان يونس شكل رقم (٤-٣٠).

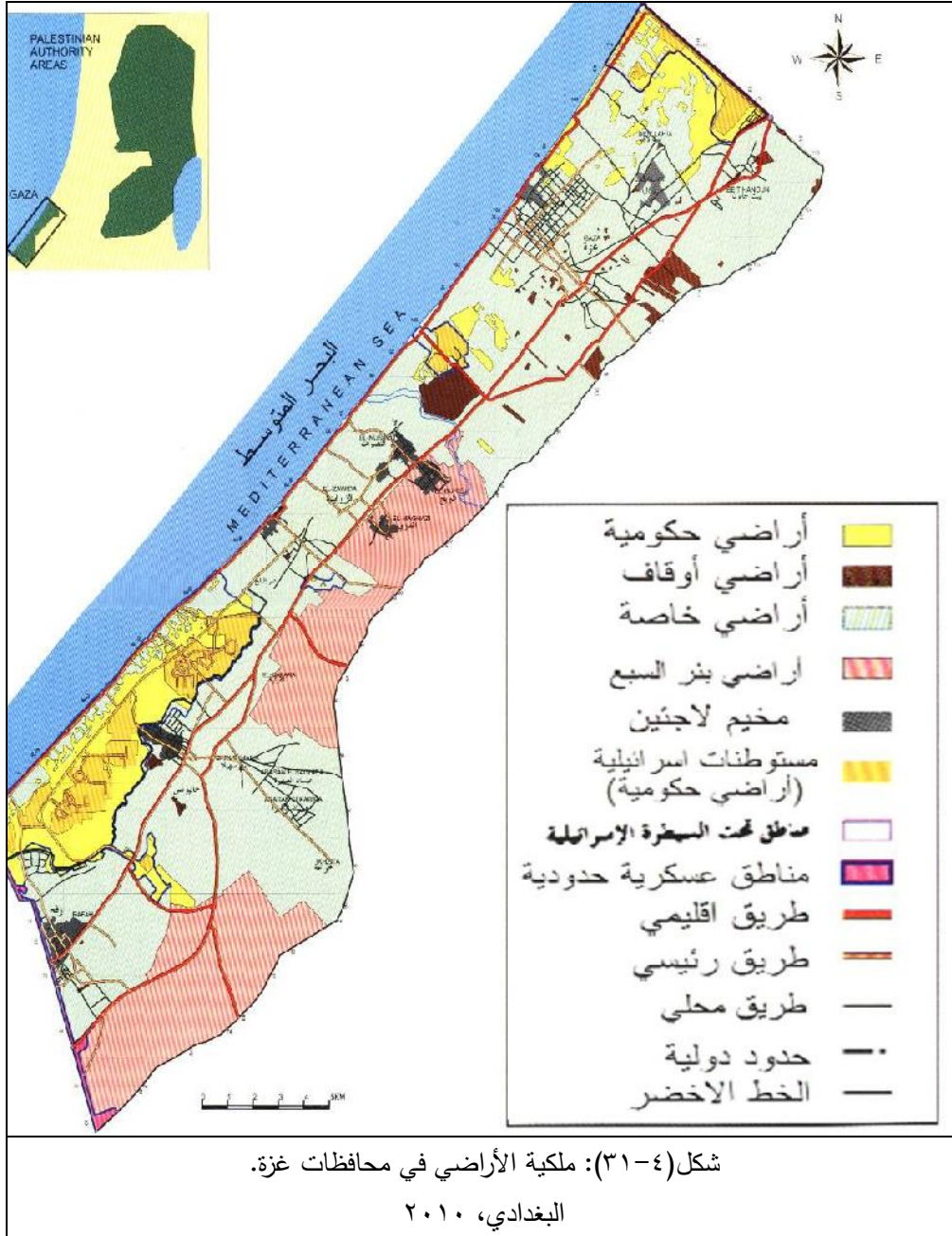


شكل رقم (٤-٣٠) يوضح تخصيصات الحكومة المختلفة في منطقة المواصي

المصدر: المشروع عبر القطاعي لمحافظة خانيونس من ٢٠١٠-٢٠١٠، ٢٠٢٥

٩- استيلاء المواطنين على الأراضي الحكومية بعد الجلاء عن المستوطنات والتصرف بها بالبيع والشراء، مع ان هذه الأراضي تشكل نقطة قوة للمدينة شكل رقم (٤-٣١) يوضح الأراضي الحكومية غرب المدينة.

١٠- مشاكل معقدة في المياه والصرف الصحي.



الخلاصة:

في الخاتمة نستطيع أن نقول أن مدينة خان يونس مثلها مثل مدن قطاع غزة تعرضت عبر سنين مضت ولا زالت للعدوان سواء من قبل البريطانيين أو الاحتلال الصهيوني، وقدمت العديد من التضحيات والشهداء، وكلما دفنت شقت التراب لتخرج إلى النور مرة أخرى، وكما يقال في حقها بالمثل الشعبي الدارج "غزة تجارية، وخان يونس حربية" ونظراً لهذه الظرف فإن مشاكل المدينة كبيرة وتحتاج إلى حشد الجهود للارتقاء بها، كما أن مدينة خان يونس بها فرصة أرض المواصي غرب المدينة تميزها عن باقي مدن القطاع، ومعلم مميز فيها.

الفصل الخامس: (الحالات الدراسية المقارنة وقيزان النجار)

(ص ١٢٠ - ص ١٧٢)

تمهيد

١-٥ الحالات الدراسية المقارنة

- ١-١-٥ الحالة الدراسية الأولى : مدينة بني سويف - جمهورية مصر العربية
٢-١-٥ الحالة الدراسية الثانية : مدينة بايفورد Byford - ولاية جاراهدال Jarrahdale -
أستراليا الغربية

٢-٥ منطقة الدراسة: حي قيزان النجار- مدينة خان يونس - قطاع غزة

١-٢-٥ الموقع

٢-٢-٥ المساحة

٣-٢-٥ المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار

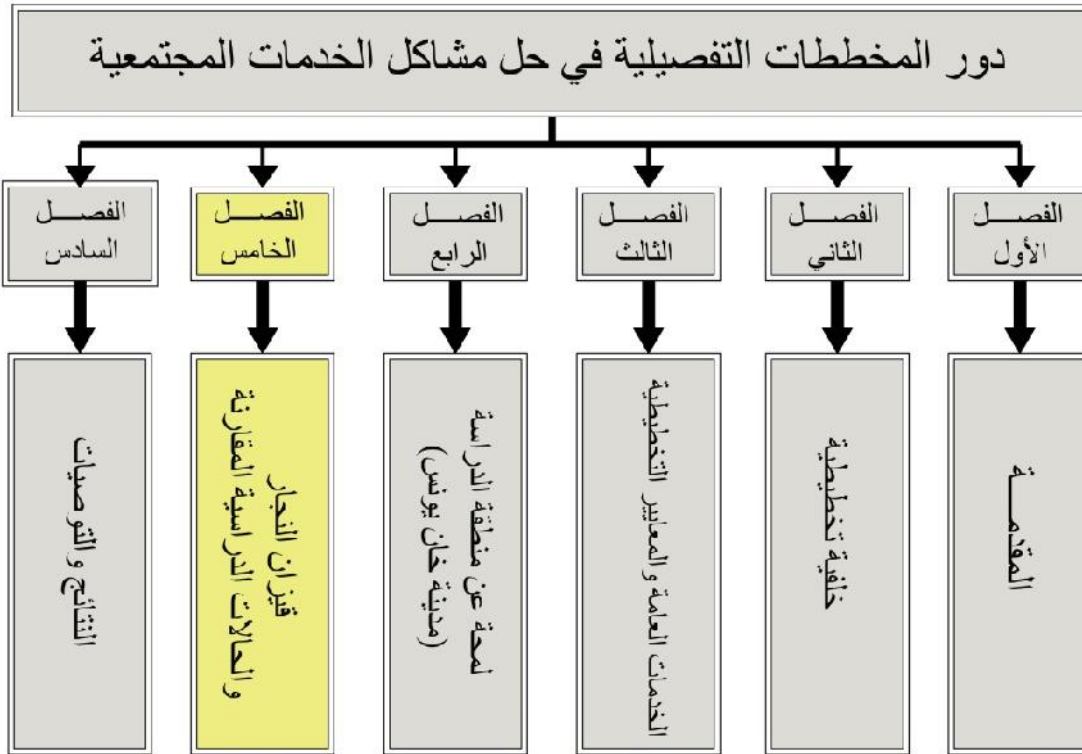
٤-٢-٥ تحليل الخدمات المقترحة ضمن المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار- خان يونس

٣-٥ نظرة تحليلية مقارنة

١-٣-٥ مقارنة بين مستويات التخطيط

٢-٣-٥ مقارنة بين المؤشرات العمرانية

الخلاصة



تمهيد:

يعتبر هذا الفصل بداية الدراسة العملية المقارنة، حيث يستهل الفصل دراسة مفصلة للآلية الفنية لإعداد المخططات التفصيلية في كلاً من مدينة بني سويف في جمهورية مصر العربية، ومدينة بايفورد في أستراليا الغربية.

ومن ثم تطرق الفصل إلى منطقة الدراسة وهي حي قيزان النجار في مدينة خان يونس بخلفية عامة ومن ثم الآلية الفنية التي تم بها إعداد المخطط التفصيلية للحي، هذا بالإضافة إلى دراسة الخدمات المجتمعية التي أفرزها المخطط التفصيلي وذلك لقياس إلى أي مدى ساهم ذلك المخطط في معالجة مشكلة الخدمات المجتمعية.

وفي نهاية الفصل تم الخلوص إلى جدول مقارنة بين الحالات الدراسية ومنطقة الدراسة.

١-٥ الحالات الدراسية المقارنة:

لقد تم اختيار مدينة بني سويف في جمهورية مصر العربية، ومدينة بايفورد في أستراليا الغربية كحالات دراسية مقارنة مع مدينة خان يونس ومن مبررات اختيار هاتين الحالتين الأسباب التالية:

❖ بخصوص الحالة الدراسية الأولى مدينة بني سويف، فإن جمهورية مصر العربية خضعت

لظروف اقتصادية واجتماعية وسياسية مشابهة لما هو في قطاع غزة كونها منطقة إقليمية

قريبة من فلسطين.

❖ أما بخصوص مدينة بايفورد في أستراليا الغربية فقد تم اختيارها كحالة دراسية عالمية

أجنبية، كونها تعد من دول العالم المتقدم تكنولوجياً للوقوف عن كثب على التدخل

التكنولوجي في عملية التخطيط، ومعرفة الفارق الحادث في التخطيط والقوانين التابعة له

بالنسبة لنا في قطاع غزة.

١-١-٥ الحالة الدراسية الأولى : مدينة بني سويف - جمهورية مصر العربية:

أولاً: القوانين الحاكمة للعملية التخطيطية في جمهورية مصر العربية:

لقد تحدث قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة 1982 عن المخطط التفصيلي في المواد

رقم (٧،٨،٩،١٠) حيث أفاد بأن المخطط التفصيلي هو الوسيلة لتحقيق التنمية الاجتماعية

والاقتصادية والعمرانية بالمدينة أو القرية وتوفير بيئة صحية آمنة، ومع اعتماد التخطيط العام

(التخطيط الاستراتيجي) للمدينة يجب أن تبادر الوحدات المحلية بإعداد مشروعات التخطيط

التفصيلي للمناطق التي يتكون منها التخطيط العام للمدينة أو القرية، ووضع القواعد واشتراطات

المناطق والبرامج التنفيذية التي توجه عمليات التنمية في كل منطقة من المناطق التي يتكون منها

التخطيط العام، وهذه بعض البنود التي تطرق لها قانون التخطيط المصري:

➤ مهام المخطط التفصيلي حسب القانون المصري:

▪ تحديد استعمالات الأراضي وشغالات المباني.

- تحديد ارتفاعات المباني وطابعها المعماري وكثافتها السكانية والبنائية وعدد الوحدات .
- تحديد الحد الأدنى لمساحات قطع الأراضي وأبعادها.
- النسبة المئوية القصوى للمساحة المشغولة بالمباني.
- شبكات الشوارع ومواقع الخدمات والمرافق العامة.
- الاشتراطات الخاصة بالمناطق التاريخية والسياحية والأثرية بما يكفل الحفاظ عليها وفقاً للقوانين المنظمة لها .
- أي اشتراطات أخرى بغرض توجيه وتحديد الاستعمالات والكثافة السكانية للحفاظ على النواحي الجمالية. (قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة 1982 مادة رقم (٧))

📌 مكونات المخطط التفصيلي حسب القانون المصري:

- الخرائط والتقارير الخاصة بالدراسات التخطيطية التفصيلية لشبكات الشوارع والنقل والمواصلات وشبكات المرافق العامة، وتوزيع الخدمات والمساحات الخضراء والفراغات ومراكز العمالة والمناطق السكنية وغيرها.
- البرامج التنفيذية للقطاعات المختلفة (إسكان- مرافق- خدمات- نقل الخ) وتوزيعها الزمني بما يكفل تكاملها وتوافق تنفيذها.
- الاشتراطات البنائية و التخطيطية للمناطق وفقاً للمخطط الاستراتيجي العام. (اللائحة التنفيذية (١) قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ مادة رقم (٢٣))

📌 الدراسات التي تسبق المخطط التفصيلي:

- يتم اعداد المخطط التفصيلي على أساس دراسة السكان و قوة العمل والخدمات والأنشطة الاقتصادية واستعمالات الأراضي و الدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والعمرانية المكونة للمخطط الاستراتيجي العام للمدينة او القرية، بالإضافة الى دراسات أخرى تفصيلية للوضع الحالي والمستقبلي وفي اطار المخطط الاستراتيجي العام المعتمد للمدينة أو القرية وهذه الدراسات كالتالي:
- الاستعمالات لكل قطعة أرض خالية أو مشغولة .
- الحد الأدنى لمساحة قطع الأراضي وأبعادها - حسب نوعية الاستعمال .
- ارتدادات المباني الأمامية والجانبية والخلفية .
- حالات المباني
- ارتفاع المباني.
- الكثافة السكانية ومعدل التزاحم.
- الكثافة البنائية .
- الأسعار التقديرية للأرض .
- مواقع الخدمات التعليمية والترفيهية والصحية والتجارية والمهنية والحرفية والدينية وغيرها

- شبكات المرافق العامة (مواقعها وقدراتها).
- شبكات الشوارع : قطاعاتها ومساراتها وحالتها ونقاطعاتها.
- حركة المرور (الحجم والاتجاه) والنقل العام ومساراته وسعته.
- أماكن انتظار السيارات وأماكن التحميل والتفريغ داخل الملكيات الخاصة وخارج حدود الشوارع.
- المتطلبات البيئية ومعالجتها من حيث طبيعة الموقع والضوضاء والتلوث وغيرها.
- مساحات الحدائق العامة والمساحات الخضراء والفراغات.
- طابع المنطقة متضمناً الاشتراطات المتعلقة بواجهات المباني وألوانها وموادها وطابعها المعماري وغيرها.
- عدد المناطق التي ستقسم إليها المدينة أو القرية و المساحة المقترحة بها لكل نوع من هذه المناطق و حدود كل منطقة.
- تطابق الحدود الفاصلة بين مناطق الاستعمالات مع حدود الملكيات القائمة ما أمكن مع احترام الشكل المسيطر على الأرض.
- مراعاة النسب المستقطعة وفقاً لما يرد في هذه اللائحة بشأن تحديد نسب المستقطع من الأراضي لصالح المنفعة العامة من طرق وميادين و مناطق خضراء وخدمات. (اللائحة التنفيذية (١) قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ مادة رقم (٢٦)

الاشتراطات العامة للمخطط التفصيلي للمدن والقرى:

- عند اعداد مشروع المخطط التفصيلي للمنطقة يتم تحديد الكثافة البنائية بمراعاة الظروف المحلية لكل مدينة او قرية ووفقاً لإجمالي عدد الوحدات السكنية والخدمية المطلوبة لسنة الهدف والقيمة الاقتصادية للأراضي والاستعمالات المسموح بها وكفاءة الخدمات والمرافق والشوارع و ذلك بما يتوافق مع المخطط الاستراتيجي العام للمدينة و القرية
- و توصف كل منطقة وارده برسومات التخطيط التفصيلي بالتفصيل وتوضح حدودها وتحدد الاستعمالات المسموح بها في كل منطقة واشغالات المباني حسب التدرج في الاشتراطات المقررة لكل منطقة.
- وتحدد لكل منطقة من مناطق المخطط التفصيلي لائحة اشتراطات بنائية تحدد الشروط الخاصة للمنطقة على أن تكون متوافقة مع الاشتراطات العامة لكافة انواع المناطق الواردة بالمخطط الاستراتيجي العام للمدينة والقرية، مثل اشتراطات المساحة والأبعاد، اشتراطات نسب التغطية، الكثافة البنائية، عروض الطرق، الارتفاعات (اللائحة التنفيذية (١) قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨ مادة رقم (٢٩) بالإضافة إلى هذه الاشتراطات العامة فقد شمل القانون على

اشتراطات خاصة لكل استعمال على حده سواء كانت مناطق سكنية، أو مناطق تجارية، أو ترفيهية، أو مناطق الخدمات العامة.

ثانياً: المخطط التفصيلي في مدينة بني سويف - جمهورية مصر العربية

❖ **الموقع:** تقع مدينة بني سويف في جمهورية مصر العربية، في محافظة بني سويف الواقعة ضمن مركز ثقل شمال الصعيد، والذي يضم ثلاث محافظات هي المنيا وبني سويف والفيوم، كما تتميز بقربها من البحر الأحمر، ويبلغ عدد سكانها حسب تعداد ٢٠٠٦ ما يقارب ١٩٣٥٣٥ نسمة، كما تبلغ مساحتها ١٧٦٤ فدان. ويوضح شكل رقم (٥-١) الموقع الإقليمي لمدينة بني سويف.



شكل رقم (٥-١): يوضح الموقع الإقليمي لمدينة بني سويف

المصدر: المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف، ٢٠٠٧

❖ التقسيم الإداري للمدينة:

تنقسم مدينة بني سويف إلى ٨ شياخات وهي المرماح، مقبل، الجزيرة، مولد النبي، سوق الخضار، الرحبة، الغمراوي، وبني عطية.

❖ التخطيط في مدينة بني سويف:

المرحلة الأولى : المخطط الاستراتيجي:

في جمهورية مصر العربية يتم إعداد المخطط الاستراتيجي وهو عبارة عن مخطط تنموي ويكون لمدة ٢٠ عام، ولا ينفصل عنه المخططات التفصيلية للمناطق العمرانية التي يتم تحديدها

ضمن المخطط الاستراتيجي حيث تتبع نفس الفترة الزمنية ويتم إعدادها واعتمادها في نفس الوقت والتاريخ للمخطط الاستراتيجي، وهذا لا يحدث محلياً حيث يتم إعداد المخطط الهيكلي (وهو مخطط استعمالات أراضي فقط) ومن ثم بعد اعتماده يتم الشروع في إعداد المخططات التفصيلية مما أدى ببعض البلديات للتقصير في إعداد المخططات التفصيلية، وبالرغم من الوقت والجهد الذي يستغرقه المخطط التفصيلي إلا أن الفترة الزمنية له قليلة حيث تبلغ خمس سنوات أما في مصر الشقيقة فيتبع نفس الفترة التخطيطية للمخطط الاستراتيجي.

قبل أن نتكلم عن المخطط التفصيلي للمناطق سنتحدث عن المخطط الاستراتيجي لبيان ما نوعية الدراسات التي يتم إعدادها لكل المدينة والاستناد إليها في العملية التخطيطية، ومن ثم المخططات التفصيلية للمناطق.

❖ الدراسات التي يتم إعدادها قبل الشروع في عملية التخطيط:

- ١- دراسة المنظور.
- ٢- تحليل البيانات والموقف الحالي.
- ٣- الخرائط التحليلية.
- ٤- صياغة الرؤية المستقبلية للمدينة والأهداف.

أولاً: المنظور:

تعد دراسة منظور المدينة التنموي واحدة من العناصر التوضيحية للملامح العريضة التي تتعلق بالقضايا والبرامج المنوطة بها، وليس هذا فحسب بل تعتبر بمثابة منهج سريع لتوجيه المشروعات المقترحة.

ثانياً: تحليل البيانات والموقف الحالي: حيث يتم في هذه المرحلة التالي:

- ١- المسح العمراني والاقتصادي والخدمات والمرافق للوضع الراهن من خلال العينة العشوائية.
 - ٢- الأوضاع العمرانية والخدمات والمرافق والأوضاع الاقتصادية الحالية وتشمل:
 - استعمالات الأراضي الغالبة والطرق.
 - استعمالات المباني وتوزيع الخدمات/توزيع المؤسسات الاقتصادية.
- حيث يتم دراسة استعمالات المباني وتحويل تلك المعلومات إلى خرائط ويتم ذلك بمساعدة GIS
- الارتفاعات الغالبة وتقسيم المناطق طبقاً للكثافات السكانية: حيث يتم رفع ارتفاعات المباني سواء طابق أو اثنين أو ثلاث أو أربع أو أكثر من ذلك وفي كل منطقة على حده، ومن ثم تقدير عدد السكان في كل شياخة (منطقة) وبالتالي تحديد الكثافات القائمة، كما يوضح الجدول الكثافات السكانية الصافية الحالية.

- ملكيات الأراضي الفضاء والمتاحة للتنمية: حيث يتم تحديد مساحات الأراضي الفضاء المتاحة للتنمية في كل شياخة وكذلك في المناطق العشوائية والمناطق المتدهورة مع العلم أن معظم تلك الأراضي خاصة (مثل الوضع في قطاع غزة).

- تطور حجم السكان وتحديد خصائصهم: حيث يتم دراسة الخصائص الديموغرافية للسكان وتتكون من (التركيب العمري، التركيب النوعي، معدل النمو، الحالة التعليمية، متوسط حجم الأسرة)، حيث بلغ معدل النمو لمدينة بني سويف في الفترة من (١٩٩٦-٢٠٠٦) ١,٢% سنوياً وبلغ متوسط حجم الأسرة ٣,٩ فرد/ للأسرة.

كما يتم دراسة تطور حجم السكان والتوقعات السكانية حتى سنة الهدف وتكون تلك التوقعات بناءً على بدائل متعددة حيث تم اختيار فرض نمو السكان بنفس معدل النمو السنوي للفترة ما بين (١٩٩٦-٢٠٠٦) ألا وهو ١,٢% وبالتالي تم حساب عدد السكان لكل شياخة حتى سنة الهدف ٢٠٢٧، وتم تقسيم الشياخات إلى تسع مناطق تخطيطه محاولاً المخطط إتباع نفس الحدود الإدارية لكل شياخة، ومن ثم حساب الكثافات السكانية الصافية المتوقعة سنة الهدف على ألا تزيد عن ١٥٠ فرد/ الفدان حسب قانون التخطيط المصري.

- دراسة الإسكان والخدمات العامة بالمدينة:

حيث أن الهدف الأساسي من هذا المحور هو تقدير الرصيد السكني الفعلي داخل المدينة ومن ثم حساب نسبة العجز والحاجة المستقبلية، حسب إحصائية ٢٠٠٦ يوجد في مدينة بني سويف ٨٥٨٧١ وحدة سكنية تشمل الوحدات غير المستغلة والوحدات المستغلة لأغراض غير السكن والوحدات التي لا تصلح للسكن، وبعد خصم كل ذلك بلغ الرصيد الفعلي من الوحدات السكنية الصالحة ٤٩٢٥٣ وحسب عدد الأسر فإن هناك زيادة عن الحاجة تقدر ب ٢٢٠ وحدة سكنية. أما الحاجة المستقبلية حيث من المتوقع أن يبلغ عدد الأسر عام ٢٠٢٧ حوالي ٧٦٦١٦ أسرة، وبالتالي هناك حاجة إلى ٢٧٣٦٣ وحدة سكنية يتم توزيعها حسب فئات الدخل ومستوى الإسكان تبعاً للجدول رقم (٥-١).

جدول رقم (٥-١): يوضح توزيع الحاجة المستقبلية من الوحدات السكنية على مستويات الإسكان المختلفة

المصدر: المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف، ٢٠٠٧

فئات الدخل	مستوى الإسكان	النسبة%	عدد الوحدات المطلوبة
الدخل المنخفض	إسكان اقتصادي	٤٠,٢	١١٠٠٠
الدخل المتوسط	إسكان متوسط	٢٨,٢	٧٧١٦
الدخل فوق المتوسط والمرتفع	إسكان مميز	٣١,٦	٨٦٤٧
الإجمالي			٢٧٣٦٣

ومن ثم يتم دراسة الحاجة من الخدمات حتى سنة الهدف وقد تم اعتبار المعايير التخطيطية

التالية لتحديد الحاجة من الخدمات. جدول رقم (٥-٢)

جدول رقم (٥-٢): يوضح المعايير التخطيطية التي تم إتباعها لتحديد الحاجة المستقبلية من الخدمات
المصدر: المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف، ٢٠٠٧

نوع الخدمة	المعيار التخطيطي
الخدمات التعليمية	
المدارس الابتدائي والإعدادية والثانوية	ألا يزيد عن ٤٠ طالب/الفصل
الخدمات الصحية	
المستشفيات العامة	٢,٧ سرير/١٠٠٠ نسمة
المستشفيات التخصصية	٢,٢ سرير/١٠٠٠ نسمة
الخدمات الترفيهية والثقافية	
مبانى ترفيهية (سينما، مسرح)	٢٥:٣٠ وحدة/١٠٠٠ نسمة
خدمات ترفيهية (أندية + مراكز شبابية)	٢٥:٠,٧ م٢/٢ نسمة
مبانى ثقافية (مكتبات قصور ثقافية)	٢٥:٣٠ وحدة/١٠٠٠ نسمة
مناطق مفتوحة (حدائق ومنتزهات)	١:١,٧٥ م٢/٢ نسمة

- دراسة الوضع الراهن لشبكات الطرق والمواصلات: حيث يتم دراسة وتحليل المحاور التالية:
- دراسة الوضع الراهن لأنواع وأحجام حركة النقل الإقليمية (الطرق الإقليمية، سكة الحديد، النقل البحري، النقل النهري، النقل الجوي).
- دراسة الوضع الراهن لشبكة المواصلات البرية بمدينة بني سويف وتحليله (أحجام المرور، ملكية السيارات الخاصة، معدل تولد الرحلات الحالية على الشبكة الداخلية).
- تحديد مواقع النقل الجماعي وسعتها ومسارات النقل والمحطات النهائية.
- تحديد مشاكل وأوجه القصور في الشبكة الداخلية حسب الوضع الراهن، وتحديد أماكن الاختناقات المرورية.
- حصر الكباري وتحديد حالاتها وعروضها وأطوالها.
- دراسة شبكات البنية الأساسية الحالية. (المياه، الصرف الصحي، تصريف مياه الأمطار، النفايات الصلبة، الكهرباء والطاقة، والاتصالات).
- تحديد الوضع الراهن للأنشطة الاقتصادية الحالية. ويتم من خلالها التالي:
- تحديد الأنشطة الاقتصادية الحالية وأحجامها والعمالة بكل قطاع من القطاعات الاقتصادية (الصناعة، الزراعة، التجارة، السياحة).
- دراسة الموارد والمقومات الاقتصادية الحالية في المدينة ومركزها (الموارد البشرية، التعدين، المائية).
- دراسة أحجام الاستثمار وفرص الاستثمار في الخريطة الاستثمارية للدولة (مشروعات الإنتاج المحلي، مشروعات مواجهة البطالة).
- دراسة المشكلات والعقبات الاقتصادية بالمدينة في المجالات المختلفة.
- تحليل الموارد الاقتصادية من حيث المخاطر والفرص ونقاط الضعف ونقاط القوة.

ثالثاً: الخرائط التحليلية: حيث يتم إعداد مجموعة من الخرائط التوضيحية تعكس التالي:

- تحليل المناطق المتدهورة (المحرومة من خدمة المياه، أو الصرف الصحي، أو معدل التزام فيها عالي، أو في مناطق خطرة).
- تحليل الكثافة البنائية.
- تحديد المناطق ذات العائد الاستثماري العالي مثل الشريط المحاذي لنهر النيل.
- تحديد المناطق الواقعة تحت تأثير التلوث أو المخاطر.
- تحديد الأراضي الصالحة للامتداد العمراني.

رابعاً: صياغة الرؤية المستقبلية للمدينة والأهداف

وذلك من خلال دراسة مجموعة من العوامل (المميزات) المولدة لتلك الرؤية، وحسب الدراسات فقد حددت نص الرؤية المستقبلية كالتالي "مدينة بني سويف قطب عمراني تنموي متكامل" ومن ثم إسقاط تلك الرؤية على المحاور المخلفة (تنمية، عمران)، ومن ثم صياغة الأهداف بناءً على تلك الإسقاطات).

❖ إعداد المخطط الاستراتيجي العام للمدينة:

لقد تم اعتماد أن استيعاب نمو المدينة على حساب الأراضي الصحراوية شرق النيل وهو البديل الأنسب لتنمية المدينة وبالتالي فإن متوسط الكثافات السكانية لن يزيد عن ٤٨ فرد/الفدان، وتم تقسيم المناطق حسب الكثافات السكانية إلى التالي:

- مناطق صغيرة: عدد سكانها أقل من ١٠٠٠٠ نسمة.

- مناطق متوسطة: عدد سكانها من ١٠٠٠٠-٢٠٠٠٠ نسمة.

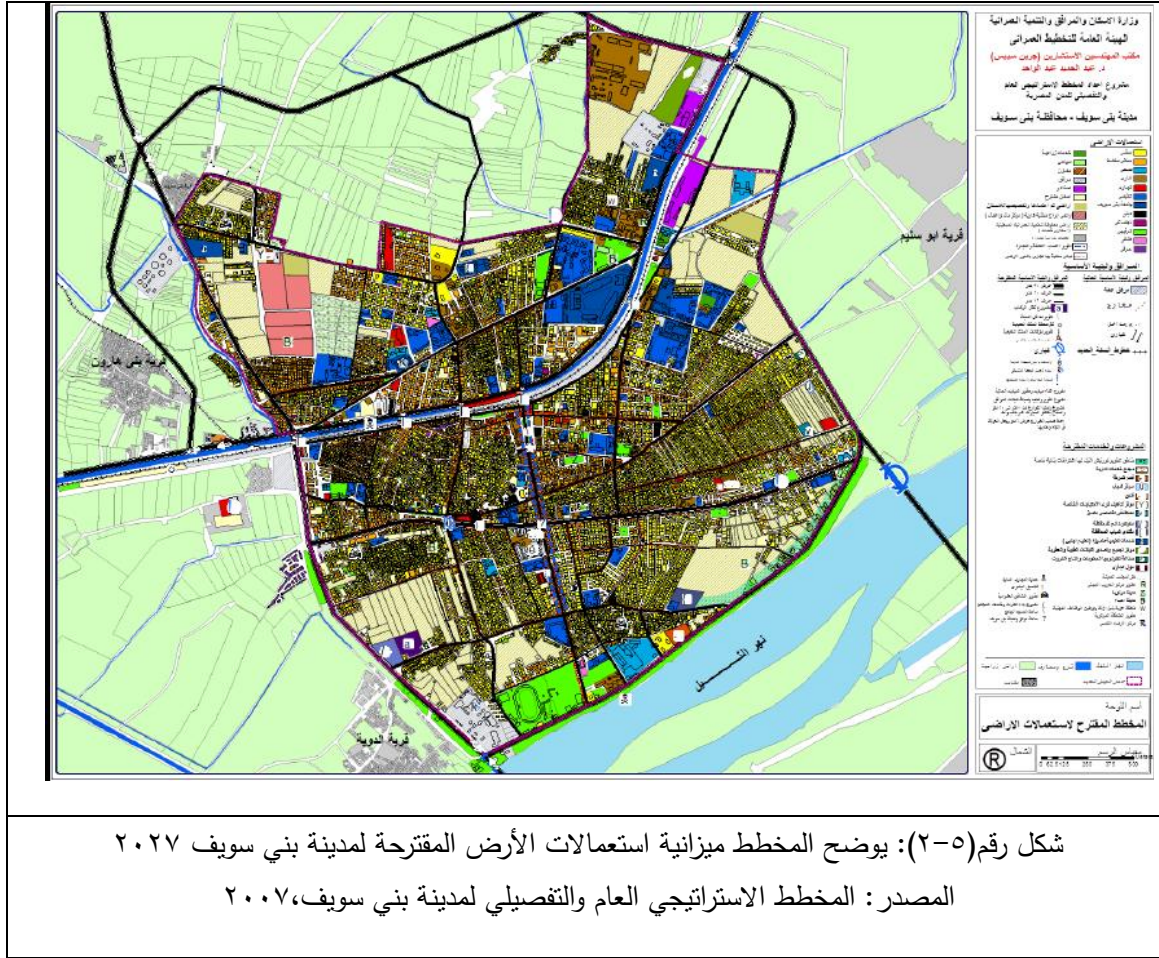
- مناطق كبرى: عدد سكانها يزيد عن ٢١٠٠٠ نسمة.

❖ تحليل نظم المعلومات الجغرافية

حيث تم إدراج المخطط الاستراتيجي من اقتراح للأنشطة القطاعية وبدائل استراتيجية التنمية ومكامن القوة والفرص والبرامج المقترحة والمشروعات ضمن قاعدة بيانات، وكذلك التكوين الهيكلي للمدينة وتوزيع السكان واستعمالات الأراضي. أي إدراج المخططات والدراسات ضمن قواعد بيانات تخضع للتحليل عبر برامج نظم المعلومات الجغرافية.

❖ المخطط المقترح لاستعمالات الأراضي

يتم تقسيم المدينة إلى تسع مناطق كما سبق وأن أوضحنا ومن ثم تم دراسة استعمالات الأراضي في كل منطقة على حده ومن ثم تم اقتراح استعمالات الأراضي لكل المدينة كما هو موضح بالشكل رقم (٥-٢).



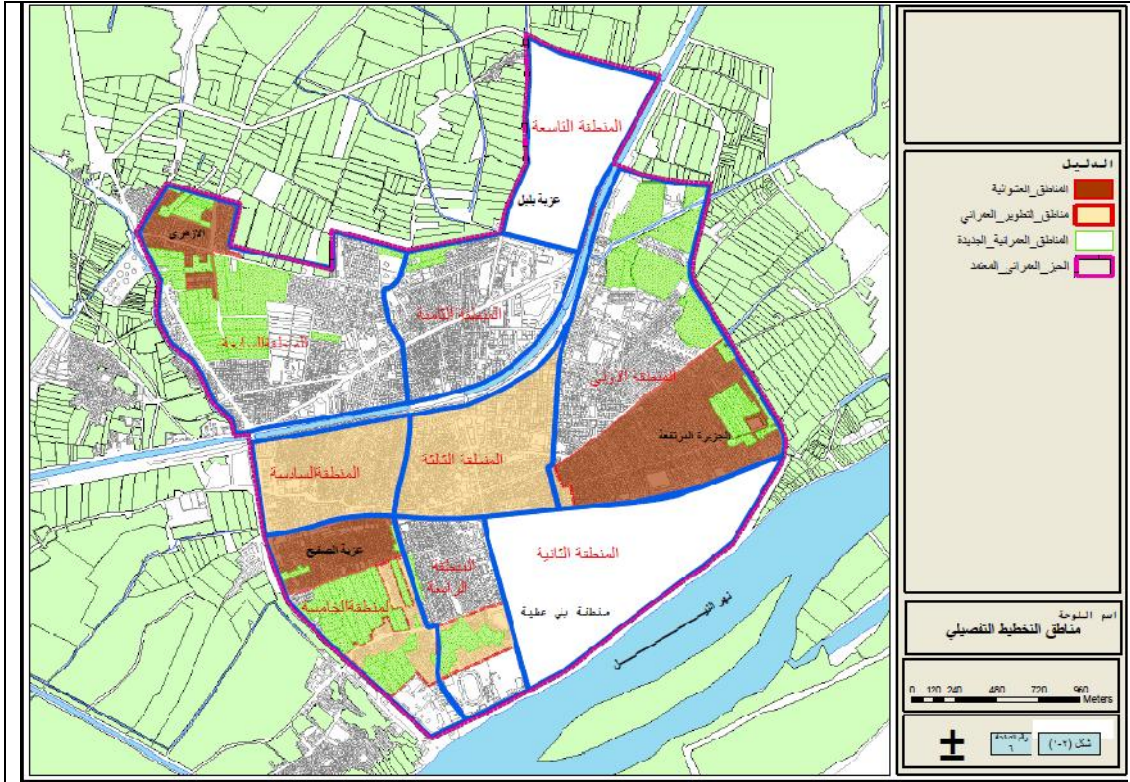
شكل رقم (٥-٢): يوضح المخطط ميزانية استعمالات الأرض المقترحة لمدينة بني سويف ٢٠٢٧
 المصدر: المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف، ٢٠٠٧

المرحلة الثانية: إعداد المخططات التفصيلية للمناطق التخطيطية المختلفة: خطوات إعداد المخططات التفصيلية مدينة بني سويف

١- يتم تقسيم المدينة حسب المخطط الاستراتيجي العام إلى مناطق تخطيطية وفي مدينة بني سويف تسع مناطق تخطيطية شكل رقم (٥-٣)، حيث تم تصنيف المناطق الخاضعة للمخطط التفصيلي إلى ثلاث حالات:

- المناطق العشوائية.
- المناطق العمرانية الجديدة.
- مناطق التطوير العمراني.

وكل منطقة تخطيطية قد تحتوى على واحدة أو أكثر من التصنيفات السابقة.



شكل رقم (٥-٣) : يوضح المناطق التخطيطية التسعة ضمن مدينة بني سويف

المصدر، المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف، ٢٠٠٧

٢- يتم دراسة عدد السكان والأسر لكل منطقة تخطيطية سنة إعداد المخطط وسنة الهدف ومن ثم تحديد الكثافات المقترحة لكل منطقة حسب الزيادة السكنية المتوقعة. جدول رقم (٥-٣) يوضح الكثافة المقترحة للمنطقة الأولى، ومن ثم تقدير الرصيد السكني وعدد الوحدات السكنية المطلوبة.

جدول رقم (٥-٣) : يوضح السكان عد الأسر والكثافة للمنطقة الأولى

المصدر، المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف، ٢٠٠٧

الكثافة المقترحة شخص/فدان	المساحة فدان	عدد السكان والأسر ٢٠٢٧		عدد السكان والأسر ٢٠٠٧		المنطقة
		عدد الاسر	2027	عدد الاسر	عدد	
117	368.41	11240	43273	16902	65071	المنطقة الاولى

٣- تحديد الموقف المستقبلي للعرض والطلب على الإسكان على مستوى المناطق السكنية ولها عدة حالات:

- إذا كانت الوحدات السكنية بالمنطقة التخطيطية تغطي الحاجة المستقبلية حتى سنة الهدف، ففي هذه الحالة يكون القرار التخطيطي هو التجديد وتحسين البيئة السكنية القائمة.

- إذا كانت الوحدات السكنية الموجودة تفوق الحاجة المستقبلية فالبرنامج يكون بإزالة الوحدات السكنية الرديئة.
- أما المناطق التخطيطية التي بها عجز في الوحدات السكنية حتى سنة الهدف فيكون القرار التخطيطي إما زيادة ارتفاع المباني أو استعمال الأراضي الفضاء أو الزراعية المحيطة بالمنطقة ويوضح جدول (٥-٤) الموقف المستقبلي للمناطق التخطيطية الأولى .

جدول رقم (٤-٥) يوضح مقترحات المخطط للوحدات السكنية المطلوب إضافتها أو إزالتها المصدر، المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف، ٢٠٠٧					
عدد الوحدات السكنية المطلوب إضافتها أو إزالتها (مخطط استراتيجي)	فرق عدد السكان ما بين عامي ٢٠٠٧- ٢٠٢٧	الكثافة السكانية ٢٠٢٧ شخص/فدان	عدد السكان نسمة		المنطقة
			سكان 2007	2027	
-5662	-21798	117	43273	65071	المنطقة الأولى

*القيمة السالبة تعني أن هناك فائض في عدد الوحدات السكنية.

- ٥- حساب عدد الوحدات السكنية التي سيتم إحلالها على مستوى المنطقة التخطيطية ويكون الإحلال للأسباب التالية:

- إحلال المباني الرديئة بالتقادم.
- ضوابط خطوط التنظيم.
- إزالة بعض المباني بغرض التحسين. ويوضح جدول رقم (٥-٥)

جدول رقم (٥-٥) يوضح تقدير عدد الوحدات السكنية المطلوبة سنة الهدف بعد الإحلال المصدر، المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف، ٢٠٠٧					
المنطقة	الوحدات التي تم إزالتها	جملة الوحدات السكنية المزلة	عدد الوحدات السكنية المطلوب إضافتها أو إزالتها (مخطط استراتيجي)		صافي الوحدات السكنية المطلوب إضافتها
			ضوابط خطوط التنظيم	المناطق المتهاكلة	
المنطقة الأولى	٢٤٤٨	5802	٣٣٥٤	-5662	140

ويتم طرح الوحدات السكنية المطلوبة حتى سنة الهدف في السوق ٥٠% منها على شكل شقق للإيجار أو البيع و ٥٠% على شكل قطع أراضي.

- ٦- تحديد مناطق الامتداد العمراني لتوفير الوحدات السكنية وتكون ذلك في :
- الأراضي الفضاء (التي تبقى بعد تحديد حاجة المنطقة من الخدمات)
 - الأراضي الزراعية.
 - استغلال المباني السكنية المنخفضة (تكثيف رأسي).
 - مكان إحلال المباني المتهاكلة.

جدول رقم (٦-٥) يوضح عدد الوحدات السكنية الممكن توفيرها في المنطقة الأولى
المصدر، المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف، ٢٠٠٧

عدد الوحدات بمناطق الاستيعاب السكنى					المنطقة
تكتيف راسى	اراضى زراعية	احلال وتجديد	الاراضى الفضاء	اجمالي امكانية الاستيعاب	
١٤٣٢	١٠١٥٠	٢٠٤٠	١٢٦٤	14886	المنطقة الاولى

كما يوضح الجدول رقم (٧-٥) المقارنة بين الحاجة الفعلية من الوحدات السكنية حتى سنة الهدف
والوحدات التي يمكن للمنطقة توفيرها حسب إمكانات كل منطقة.

جدول رقم (٧-٥) يوضح عدد الوحدات السكنية الممكن توفيرها في مناطق التخطيط المصدر، المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف، ٢٠٠٧		
المنطقة	احتياج فعلى من الوحدات السكنية	امكانية الاستيعاب من الوحدات
المنطقة الاولى	140	14886

- ٧- يتم من ثم تحديد فئات الطلب على الإسكان تبعاً للمستوى الاقتصادي ودخول الأسر:
- الدخل المتوسط وشكلت نسبة ٧٢,٦% من السكان (حيث تم دمج فئة الدخل المحدود- المنخفض - والمتوسط).
 - فوق المتوسط وشكلت نسبة ٢١,٤%.
 - المميز وشكلت ٦% من الأسر، ويوضح جدول رقم (٨-٥) عدد الوحدات السكنية التي تحتاجها كل فئة.

جدول رقم (٨-٥) يوضح فئات الدخل ومستويات الاسكان وعدد الوحدات السكنية
ومساحتها المطلوبة في مدينة بني سويف
المصدر، المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف، ٢٠٠٧

المساحة المطلوبة (فدان)	عدد الوحدات المطلوبة	النسبة المئوية (%)	مساحة الوحدة	مستوى الاسكان	
٧٥,٢٩	١٤٦٢٩	% ٧٢,٦	١١٥	١٣٧٥ عمائر ٥ أدوار	متوسط
٣٠,٨٥	٤٣١٢	% ٢١,٤	١٦٠	٤٠٥ عمائر ٥ أدوار	فوق متوسط
٢,٦٣	٨٠٦	% ٤	٢٤٠	٢٣ برج سكني من ٧ ادوار	مميز
٥٧,٥٧	٤٠٣	% ٢	٢٤٠	١٩٠ فيلا سكنية ٣ دور	
١٦٦,٣٤	٢٠١٥٠	% ١٠٠	الاجمالي		

وهذه مواصفات كل مستوى من مستويات الإسكان:

❖ **الإسكان المتوسط:** ويكون على شكل عمائر سكنية بارتفاع ٥ أدوار ومساحة الوحدة ٢م١١٥ وعدد الوحدات ٢ وحدة/للدور ومتوسط مسطح العمارة ٢م٢٣٠ أي أن كل عمارة تحتوي على ١٠ وحدات سكنية.

❖ **الإسكان فوق المتوسط:** ويكون كذلك على شكل عمائر سكنية بارتفاع خمسة أدوار ولكن مساحة الشقة تتراوح من ١٢٠-٢م٢٠٠ أو بمتوسط ٢م١٦٠ وبعدد ٢ وحدة/للدور ومسطح العمارة السكنية بمساحة ٢م٢٨٥

❖ **الإسكان المميز:** ويكون إما على شكل أبراج سكنية أو فيلات.

- **الأبراج:** وتكون بارتفاع ٧ أدوار ومساحة الوحدة السكنية ٢م٢٤٠ وعدد الوحدات ٢ وحدة/للدور ومسطح العمارة ٢م٤٨٠٠.

- **فيلات سكنية:** وهي عبارة عن وحدات سكنية بارتفاع ٣ أدوار وبمسطح ٥٠٠-٢م٧٠٠ للقطعة وبمعدل (وحدة/ للقطعة).

ويوضح جدول رقم (٥-٩) توزيع الوحدات السكنية حسب مستويات الإسكان على مناطق المدينة

جدول رقم (٥-٩) يوضح توزيع الوحدات السكنية حسب مستويات الإسكان على مناطق المدينة

المصدر، المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف، ٢٠٠٧

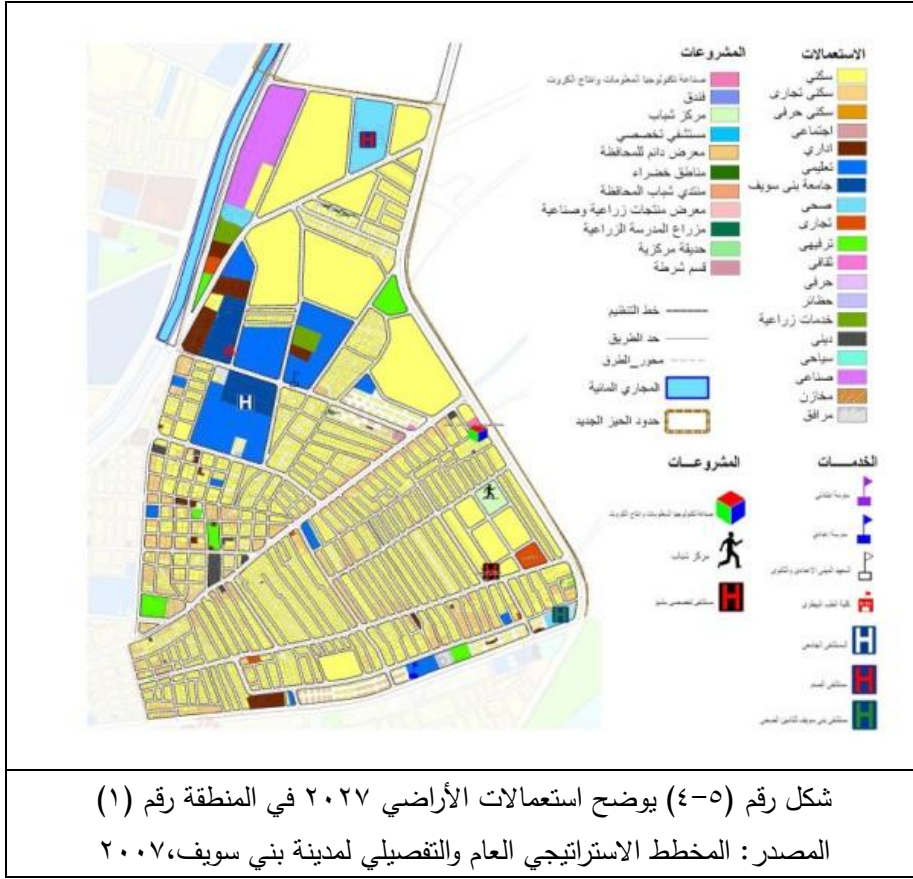
توزيع الوحدات السكنية حسب مستويات الإسكان على مناطق المدينة حسب الاحتياج الفعلي									اجمالي عدد الوحدات السكنية المطلوبة	مستوى الإسكان
المنطقة التاسعة	المنطقة الثامنة	المنطقة السابعة	المنطقة السادسة	المنطقة الخامسة	المنطقة الرابعة	المنطقة الثالثة	المنطقة الثانية	المنطقة الاولى		
٥٨٥	٤٦٩٠	1624	149	2084	2074	2218	1065	140	14629	متوسط
939	0	750	0	0	0	0	2623	0	4312	فوق متوسط
0	0	0	60	126	300	0	320	0	806	أبراج
٢٧٩	٠	0	0	0	0	0	124	0	403	فيلات
1803	4690	2374	209	2210	2374	2218	4132	140	20150	جملة

٨-دراسة ميزانية استعمالات الأراضي:

حيث تم تصنيف الاستعمالات المختلفة بالمنطقة إلى مجموعة من الاستعمالات الرئيسية وهي:

- الاستعمالات السكنية: وتشمل المساكن الخاصة والحكومية والاستراحات.
- الاستعمالات الخدمية: وتشمل الاستعمالات التعليمية والدينية والادارية والترفيهية.
- الاستعمالات الأخرى: وتشمل المرافق والوظائف الأخرى.

ويوضح شكل رقم (٥-٤) ميزانية استعمالات الأراضي للمنطقة الاولى.



شكل رقم (٥-٤) يوضح استعمالات الأراضي ٢٠٢٧ في المنطقة رقم (١)
المصدر: المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف، ٢٠٠٧

كما يوضح الجدول رقم (٥-١٠) نسب الاستعمالات المختلفة.

جدول رقم (٥-١٠) : يوضح نسب الاستعمالات المختلفة للأراضي في منطقة التخطيط الأولى

المصدر: المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف، ٢٠٠٧

ميزانية استعمالات الاراضي للمنطقة الاولى		
النسبة المئوية	المساحة بالفدان	استعمالات الاراضي
0.03	0.1	اجتماعي
1.85	6.82	اداري
0.58	2.15	تجاري
1.32	4.86	ترفيهي
6.06	22.32	تعليمي
0.02	0.07	ثقافي
2.13	7.85	جامعة بني سويف
0.01	0.05	حرفي
0.30	1.12	خدمات زراعية
0.41	1.5	ديني
53.19	195.95	سكني
6.37	23.47	سكني تجاري
1.59	5.87	صحي
0.29	1.07	مرافق
25.84	95.21	الطرق
100.00	368.41	الاجمالي

نلاحظ من خلال الجدول السابق نسبة الاستخدام السكني بلغت ٥٣,٩% من إجمالي المساحة وهو قريبة من النسبة في مدينة خان يونس.

٩-دراسة برنامج الخدمات المطلوبة:

حيث يتم تحديد حاجة المدينة ككل من الخدمات ومن ثم توزيعها على مناطق المدينة المختلفة، وتخضع دراسة حاجة المنطقة من الخدمات إلى عدة محددات منها:

- نوع ووظيفة ومستوى الخدمة.
 - التدرج الهرمي
 - نصيب الفرد من المساحة(مقياس ومعياري).
 - هيكل التوزيع المكاني ودائرة التأثير.
- وهذه بعض المعايير التي تم استخدامها لتحديد حاجة المنطقة من الخدمات العامة.

أولاً: الخدمات التعليمية:

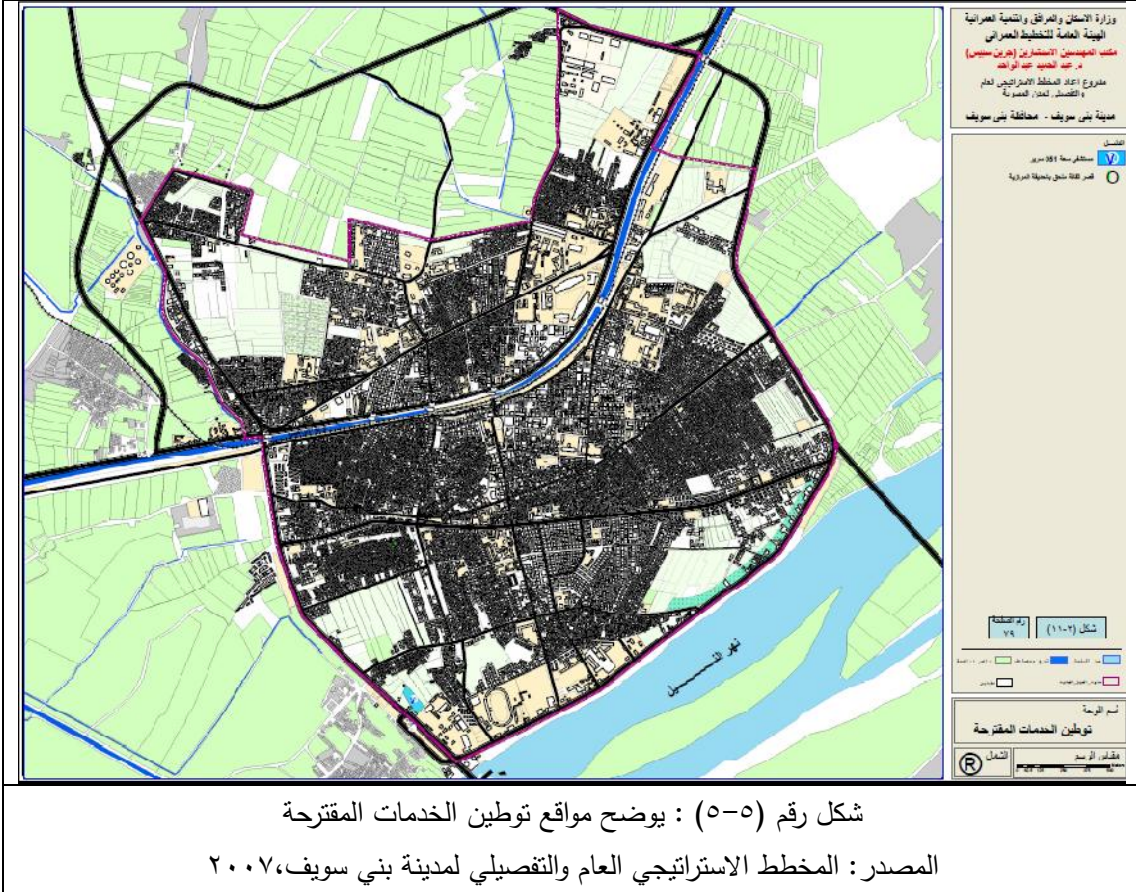
حيث يتم اعتماد عدد الطلاب في الفصل يجب ألا يزيد عن ٤٠ طالب تبعاً لمعدلات وزارة التربية والتعليم وفي مدينة بني سويف لا يزيد عدد الطلاب عن ٤٠ وبالتالي ليست في حاجة لخدمات تعليمية لجميع المراحل الدراسية.

ثانياً: الخدمات الصحية:

حيث تم اعتماد معيار ١,٦ سرير /لكل ١٠٠٠ نسمة في المستشفيات العامة، ومعيار ١سرير/لكل ١٠٠٠ نسمة في المستشفيات التخصصية.

ثالثاً: الخدمات الترفيهية والثقافية:

رابعاً: الخدمات الدينية: حيث تم احتسابها على أساس أن متوسط نصيب الفرد من المساحة المخصصة للمساجد ١٨,٢م^٢/للفرد شكل رقم (٥-٥) يوضح مواقع توطين الخدمات حسب المخطط الاستراتيجي.



١٠ - شبكة الطرق والنقل والمرور: حيث تم تخطيط شبكة الطرق باتباع التدرج الهرمي التالي:

(أ) الطرق الشريانية (الطريق الدائري)

ووظيفتها نقل الحركة من داخل المدينة إلى خارجها وتكون بعرض ٣٠ متر.

(ب) الطرق المجمع الرئيسية:

ووظيفتها ربط الطريق الإقليمي بشبكة الطرق المحلية والمجمعة، كما تفصل بين المناطق التخطيطية، وظيفتها كذلك تجميع المرور المحلي ونقله إلى الطرق خارج المدينة أو توزيع المرور من الطرق خارج المدينة إلى مناطق الجذب داخل المدينة وتكون بعرض ٢٢ متر.

(ت) الطرق المجمع:

وتخدم الاستخدامات داخل مناطق المدينة حيث تنقل الحركة بين مناطق المدينة ووسطها وتكون بعرض ١٦ متر.

(ث) الطرق المحلية: ووظيفتها كمدخل وكخرج للوحدات والمحال المقامة بالمناطق ويتراوح عرضها ١٣ متر وطولها لا يزيد عن ٥٠٠ متر.

(ج) طرق الخدمة:

وهي تؤدي الخدمة مباشرة لقطع الأراضي الواقع عليها وطولها لا يزيد عن ٥٠ متر.

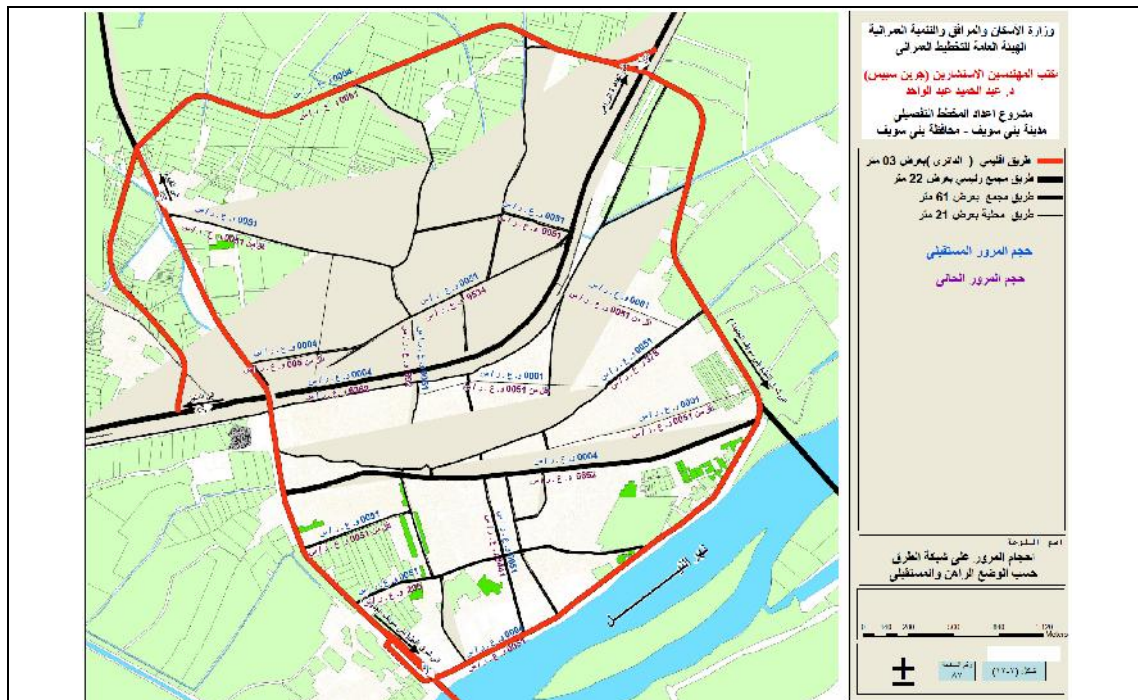
(ح) ممرات المشاة: ويتراوح عرضها من ٣-٦ متر.

كما يتم تصميم الشبكة على بناءً على السعة التصميمية والمسافات بين التقاطعات ويوضح جدول رقم (٥-١١) المواصفات الهندسية المعيارية لشبكة الطرق:

جدول رقم (٥-١١) : يوضح المواصفات الهندسية المعيارية لشبكة الطرق
المصدر: المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف، ٢٠٠٧

ف	السرعة التصميمية	السعة التصميمية	عدد الحارات في الاتجاهين (كم)	أقصى طول	الحد الأدنى للمسافات بين التقاطعات	الحد الأدنى لنصف قطر المنحني	الحد الأدنى لثقة المنحني الرأسي	الحد الأدنى لنقاع المنحني الرأسي	الحد الأدنى للميل	الحد الأدنى لعدد التقاطعات	مواقف الانتظار	علاقته بالأرض
طريق دائري (شرياتي ب)	٨٠	٨٥٠	٤	٥	٣٥٠	٣٥٠	٧٠٠٠	٣٠٠٠	٣%	١٠/٦ كم	--	--
طريق تجميع رئيسي	٦٠	٧٥٠	٤	٥	٢٥٠	١٣٥	٢٥٠	١٥٠٠	٤%	٣/١٠ كم	+، -	+
طريق تجميع ب	٥٠	٥٠٠	٤	٣	١٥٠	٧٥	١٥٠	١٠٠٠	٥%	٣/١٠ كم	+	+
طريق محلي	٣٠	٥٠٠	٢	١	٥٠	٣٥	٥٠٠	٤٠٠	٦%	٣/١٠ كم	+	+

ومن ثم يتم دراسة حجم المرور الحالي بدلالة و.ع.ر/ للساعة (وحدة عربة ركوب للساعة) وذلك في ساعة الذروة صباحاً وساعة الذروة وقت الظهيرة وتقدير حجم المرور المستقبلي، على أساس تحويل وحدة الأتوبيس إلى ٢ وحدة عربة خاصة والدراجات لوحدة ٠,٢ عربة خاصة وبناءً على تلك الحجم يتم تقدير عروض الشوارع وهل تحتاج إلى توسيع أو تقليص أو تبقى كما هو عليه ويوضح الشكل رقم (٥-٦) عروض الشوارع حسب الحجم المتوقع للمرور عليها.



شكل رقم (٥-٦) : يوضح حجم المرور الفعلي والمستقبلي في مدينة بني سويف

المصدر: المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف، ٢٠٠٧

١١ - دراسة الجدوى الاقتصادية:

حيث يتم عقد ورش عمل مع شركاء التنمية والأساتذة في القطاعات المختلفة مثل الصحة والتعليم، وتحديد الحاجات الحالية والمستقبلية من المشاريع وتحديد التكلفة الاقتصادية والعائد الاقتصادي والجهة المنفذة، فمثلاً في مدينة بني سويف تم اقتراح العديد من المشاريع مثل بناء مستشفى تخصصي، كوبري النيل الذي يربط الشرق بالغرب، تخطيط المناطق العشوائية، إنشاء مول تجاري.....الخ.

١٢- حساب تكاليف مشروعات الإسكان والخدمات والطرق سواء المراد إنشاؤها أو تلك التي في حاجة لصيانة وترميم.

١٣- تنفيذ المخطط التفصيلي من خلال تقسيم الفترة الزمنية لمراحل وتحديد محاور التنفيذ في كل مرحلة، ففي مدينة بني سويف تم تقسيمه إلى أربع مراحل خلال العشريون عام كالتالي:

- المرحلة الأولى تبدأ من ٢٠٠٨ وتنتهي في ٢٠١٢.
- المرحلة الثانية تبدأ من ٢٠١٢ وتنتهي في ٢٠١٧.
- المرحلة الثالثة تبدأ من ٢٠١٧ وتنتهي في ٢٠٢٢.
- المرحلة الرابعة تبدأ من ٢٠٢٢ وتنتهي في ٢٠٢٧.

من خلال العرض المفصل السابق للحالة الدراسية الأولى مدينة بني سويف لاحظنا كيف أن الأمور واضحة من خلال الأنظمة والقوانين سواء للمخطط الاستراتيجي للمدينة بشكل عام او للمخططات التفصيلية على مستوى المناطق، كما لاحظنا الحشود المطولة من قواعد البيانات التي يتم إعدادها للخلوص إلى مخططات واقعية قليلة المشاكل قدر الإمكان.

٥-١-٢ الحالة الدراسية الثانية: مدينة بايفورد **Byford** - ولاية جاراهدال Jarrahdale - أستراليا الغربية:

أولاً: القوانين الحاكمة للعملية التخطيطية في أستراليا الغربية:

حتى يتسنى لنا معرفة أين يندرج المفهوم التخطيطي من بين مستويات التخطيط فلا بد من معرفة مستويات التخطيط في أستراليا الغربية وهي كالتالي:

١- المخطط الاستراتيجي Strategy plan :

وهو مخطط ذو إطار تخطيطي واسع يحدد مبادئ التنمية وينسق استخدامات الأراضي وهو عبارة عن مخطط إرشادي سواءً للقطاع الحكومي أو الخاص.

٢- المخططات الهيكلية Structure plans وهي بمثابة المخططات التفصيلية تبدأ من الإقليم ثم الحي ثم المجاورة وتنقسم المخططات الهيكلية بدورها إلى التالي:

- المخطط الهيكلية الإقليمي وتحت الإقليمي Regional/ Sub-Regional structure plan .

وهو المخطط على نطاق الإقليم وعلى الأغلب يحدد البنية الإقليمية الرئيسية مثل التقاطعات الرئيسية للطرق والصرف الصحي والمياه، ويحدد المراكز التجارية الرئيسية ومواقع الخدمات العامة الإقليمية مثل المدارس والجامعات والمناطق الترفيهية (Lexisnexis Conference, property law and conveyancing. 2008)

كما يتضمن مبادئ عامة لتنظيم استخدامات الأراضي ونظام الحركة، والشكل الحضري، والكثافات

• المخطط الهيكلي للحي District Structure plans :

وهذا المخطط يكون على مستوى الحي (مع العلم أن مستوى الحي في أستراليا الغربي قد يعادل أو يزيد عن المدينة في قطاع غزة) ويكون هذا المخطط على درجة أقل من العمومية، وطور هذا المخطط من أجل المساحات الرئيسية الحرة في المدينة، ويعد بمقياس رسم من 1:10000 إلى 1:50000، ويوضح تفاصيل استخدامات الأراضي (سكني، تجاري، زراعي، صناعي، ترفيهي.....الخ)، كما يوضح تصنيف الشوارع، ومراكز المواصلات، وممرات المشاة والخدمات العامة (Guideline for the preparation of local structure plans urban release area,1992)

• المخطط الهيكلي المحلي Local Structure plans :

وهذا المستوى من التخطيط يكون أكثر خصوصية ووضوحاً من سابقه حيث يتم من خلاله تحديد نمط الطريق، وتقسيمات الأراضي، واشتراطات ومواصفات المناطق السكنية (الكود السكني) من الكثافات والمساحات والارتدادات (Lexisnexis Conference, property law and conveyancing. 2008) ويكون هذا النوع من التخطيط على مستوى المجاورة السكنية المخدومة بمدرسة ابتدائية، ويعد هذا المخطط بمقياس رسم 1:5000 ويعرض الحركة الفيزيائية الشاملة للمباني والمنشآت، ووسائل التنمية المتوقعة للمناطق السكنية وأحياناً للمناطق الصناعية، والاستعمالات الأخرى والمنطقة المركزية للمدينة، وهو الأداة لتقييم مدى نجاح استعمالات الأراضي المقترحة ضمن المستويات الأعلى (Guideline for the preparation of local structure plans urban release area,1992) ويلاحظ أن هذا المستوى هو ما يعادل المخطط التفصيلي في قطاع غزة.

• أهداف المخطط الهيكلي المحلي Local Structure plans :

- مخطط استعمالات الأراضي.
 - يوفر قاعدة عريضة من المعلومات تسهل مشاريع التقسيم وتنمية المنطقة.
 - ينظم ويخطط البنية التحتية والخدمات المجتمعية.
- يوفر قاعدة معلومات يستخدم في مستويات تخطيط أكثر تفصيلاً. (Draft structure plan preparation guidelines, 2011)

- تحديد موقع وكثافة المناطق السكنية.
- حدود الشوارع والحجم المروري، وممرات المشاة وشبكة الشوارع والمرور العابر.
- تخطيط النقل العام.
- توزيع المناطق المفتوحة، والخدمات العامة (هرسة ابتدائية، مركز تجاري، مركز صحي..الخ).
- وضع اشتراطات لحماية البيئة والمصادر الطبيعية.
- حماية المراكز الحضارية التراثية.
- معالجة البنية التحتية. (Guideline for the preparation of local structure plans urban release area,1992)

Local Structure plans: مكونات المخطط الهيكلي المحلي

١- ويتكون المخطط الهيكلي المحلي للمجاورة من الجدول التالي

جدول رقم (٥-١٢) يوضح مكونات المخطط الهيكلي المحلي

المصدر : (Guideline for the preparation of local structure plans urban release area,1992)

ملاحظات	المساحة بالدونم	الاستخدام
		المناطق السكنية
بمعدل ١٠٠٨ وحدة ونسبة إشغال ٧٠%	٧٢٠	R20
بمعدل ٢٢٤ وحدة ونسبة إشغال ٧٠%	٨٠	R40
	٤٠	المدرسة الابتدائية
ويتم تقسيمها على ستة مناطق بين المجموعات السكنية بمساحات (٤٠، ٤٠، ٥٠، ٥٠، ١٤٠، ٢٠) دونم	٨٠,٨	المساحة العامة المفتوحة
	٦,٥	مركز تجاري (مفرق)
	٥	فراغ مفتوح إقليمي إن وجد
	٢	مركز خدماتي
	٤	مكتب بريد محلي
	٣	مركز صحي
مقسمة على ثلاثة مواقع بمساحات (٤,٦,٨) دونم	١٨	مساحة لتصريف المياه
	٢	موقع مضخة صرف صحي
	٣٨,٧	طريق رئيس إقليمي
هذا بالإضافة إلى ٣٠% من هذه المساحة للطرق	١٠٠٠	الإجمالي

- ٣- **مخطط التنمية Development plan**: يعد هذا المخطط بمقياس رسم ١:٢٠٠٠ وهو بمثابة مخطط تنفيذي للمناطق السكنية، يعرض من خلاله تفاصيل كثيرة للمباني الرئيسية والدكاكين ومراكز التسوق وحتى تنسيق الموقع، وهو بذلك التعريف يقترن من التصميم الحضري

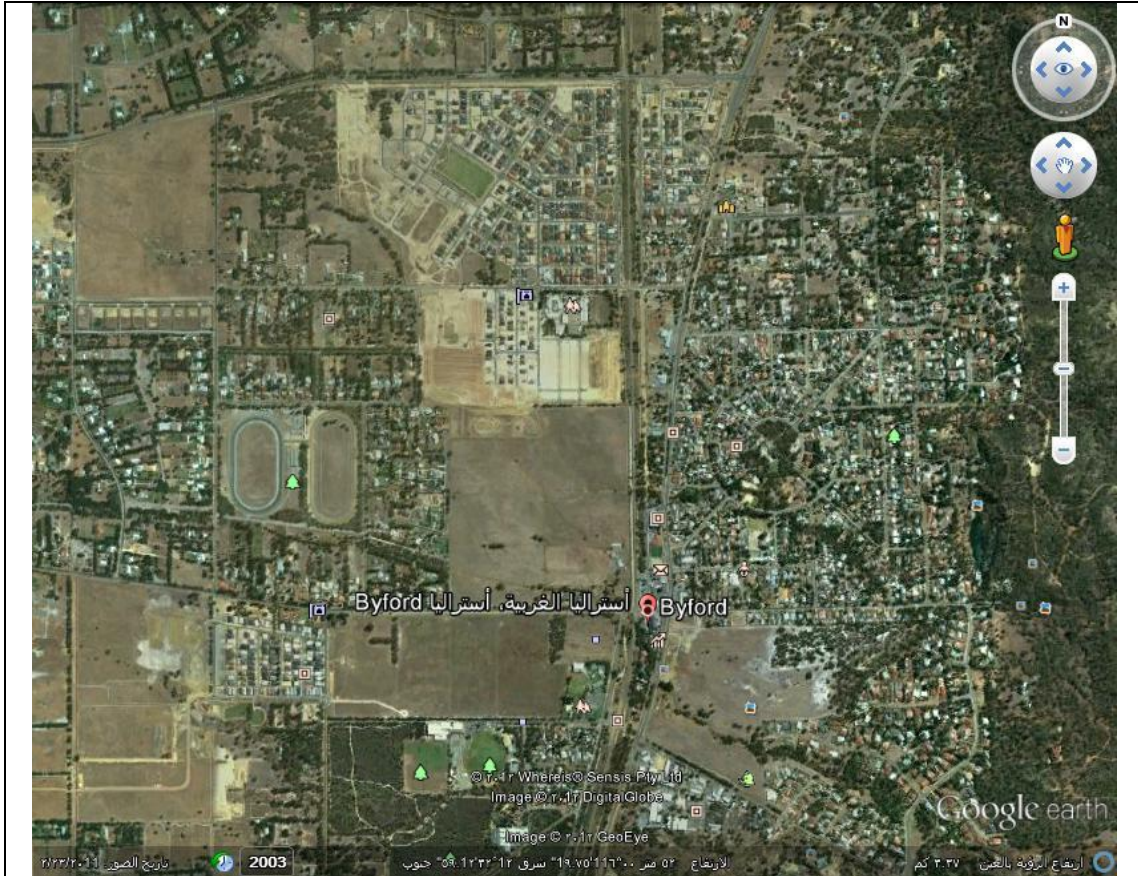
٤- مخطط الأفكار Concept plan :

يعرض من خلاله أفكار المخططات السابقة ليعكس الطبيعة المبدئية للمخطط المقترح (Guideline for the preparation of local structure plans urban release area,1992)

وسيتطرق الفصل الآن إلى المخطط الهيكلي المحلي لمدينة بايفورد .

ثانياً: المخطط الهيكلي المحلي لمدينة بايفورد Byford أستراليا الغربية:

❖ **الموقع:** تعتبر مدينة بايفورد ضاحية من ضواحي ولاية Jarrahdale في أستراليا الغربية، على بعد 45km. من بيرث العاصمة شكل رقم (٥-٧) يوضح تصوير جوي للمدينة .

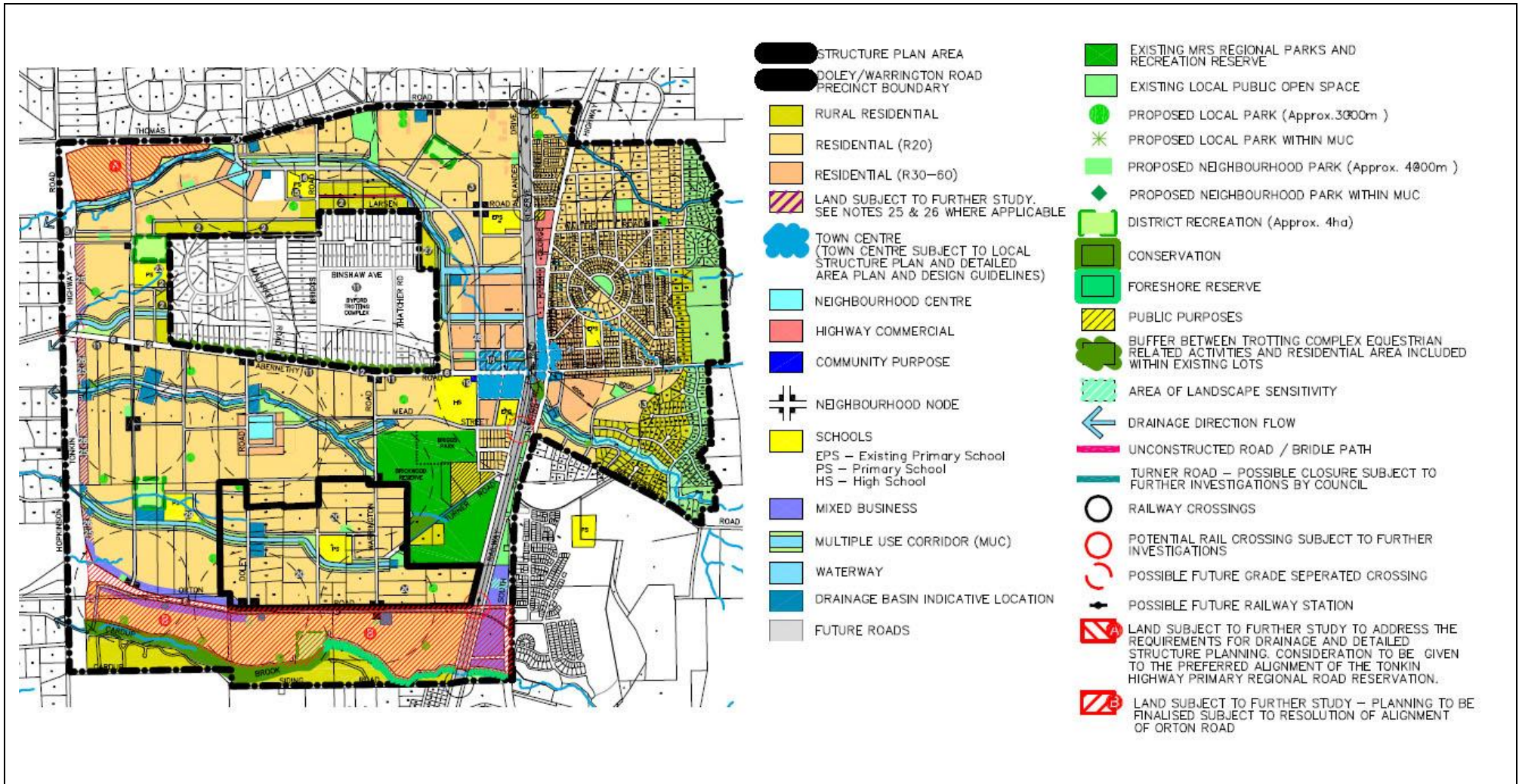


شكل رقم (٥-٧): يوضح التصوير الجوي لمدينة بايفورد، أستراليا الغربية.

المصدر: Google earth

لقد تم اعتماد District structure plan لبافورد عام ٢٠٠٥ وهي المرجعية للمخطط الهيكلي المحلي لمركز المدينة والمستوى الأعلى درجة شكل رقم (٥-٨) يوضح المخطط الهيكلي لمدينة بايفورد (DSP)

أما عن الآلية التي يتم بها إعداد المخطط الهيكلي المحلي لأي جزء أو حي من المدينة وحسب دليل إعداد المخططات الهيكلية هي نفس البنود والمتطلبات. شكل رقم (٥-٩) يوضح المحاور التي يتحدث عنها المخطط الهيكلي المحلي لمركز مدينة بايفورد (Byford town center local structure(LSP),2010).



الشكل رقم (٥-٨) : يوضح المخطط الهيكلي لمدينة بايفورد (DSP)

المصدر : western Australian، Byford District Structure Plan, 2005



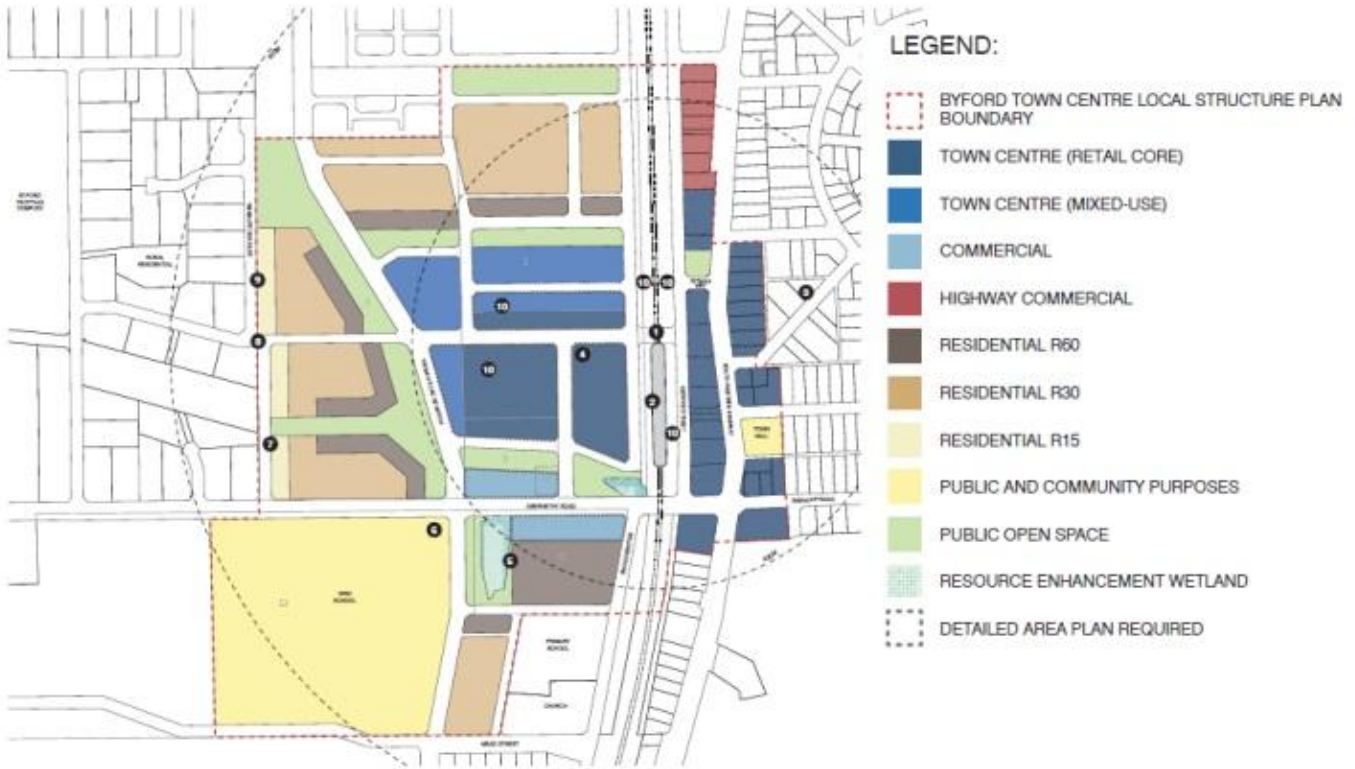
شكل رقم (٥-٩) يوضح المحاور الأساسية التي يتكون منها تقرير المخطط الهيكلي لمركز مدينة بايفورد

المصدر: بتصريف عن 2010, (LSP) Byford town center local structure

أولاً: القوانين الحاكمة:

حيث يتحدث في هذا المحور عن المواد والفقرات القانونية ضمن نظام تخطيط المدينة رقم (٢)
(tps2) Town planning scheme no2

والتي تحكم أعمال التخطيط في بايفورد (Town planning scheme No. 2, 2010) ويتناول المسمى القانوني للمخطط وهو هنا (LSP) ومكونات (LSP) وهي (المخطط والجزء التنفيذي والوضع القانوني) والمادة التي تحدثت عنه في (TPS2) وفكرة المخطط والعلاقة مع المخطط الأعلى درجة (DSP) والأهداف من إعداد المخطط وتصنيفات استخدامات الأراضي حسب ما تحدثت عنها القانون، وتحديد الكثافات السكنية، وحسب مخطط (LSP) تم اقتراح الكثافات السكنية من R15- R60 من الكثافة المتوسطة حتى المرتفعة طبقاً لكود المناطق السكنية (Residential design codes of western Australian explanatory guidelines,2010) كما تحدثت عن سياسات التخطيط المحلي لمركز مدينة بايفورد ويتحدث عن المخطط التفصيلي للمناطق وميدان المدينة، كما يتم وضع مخطط الأفكار الذي يعتمد عليه في المخطط الهيكلي المحلي شكل رقم (١٠-٥)



شكل رقم (١٠-٥) : يوضح المخطط الهيكلي المحلي لمركز مدينة بايفورد .

المصدر : Byford town center local structure plan,2010



شكل رقم (٥-١١) : يوضح مخطط الأفكار لمركز مدينة بايفورد .

المصدر: Byford town center local structure plan,2010

ثانياً: شرح وتفسير التقرير (مبررات التقرير)

يستهل هذا المحور مقدمة صغيرة وتمهيد ومن ثم يحدد الأهداف من مخطط (LSP) ومن أهدافه التالي:

١. لاستيعاب الزيادة السكانية.
 ٢. توفير أراضي للأغراض العامة والخدمات المجتمعية والمناطق المفتوحة...الخ
 ٣. توطين المساحات المفتوحة.
 ٤. توفير شبكة مرور وحركة ذات كفاءة وفعالية في جميع حدود LSP.
 ٥. خلق إدارة جيدة للمياه وتحسين نوعيتها وكميتها.
 ٦. البنية التحتية حيث يتم تقاسمها بشكل عادل بين مالكي الأراضي .
 ٧. توفير مجموعات من الأنواع المختلفة والكثافات لاستيعاب كل شرائح المجتمع.
 ٨. خلق مناطق سكنية متعددة الاستخدام (mixed use) مما يسهل علي المواطن.
- ومن ثم يتحدث عن موقع المخطط بالنسبة للمدينة شكل رقم (٥-١٢)



شكل رقم (٥-١٢) : يوضح مركز مدينة بايفورد المراد عمل مخطط هيكله له

المصدر : Byford town center local structure plan, 2010

ثم عن ملكية الأراضي (أي يحدد الأراضي المملوكة لمن ومساحتها واستخدامها) حيث يوجد ١٤ ملكية في نفوذ توسعة مركز المدينة، حيث يتم تحديد الملكية وما تم اقتراحه من استخدام مخطط (LSP) دراسة الاستخدامات القائمة من السوبرماركت والمناطق السكنية ومكاتب البريد ومحلات بيع الصحف وبنائو الخضروات والمحلات التجارية والمناطق السكنية ومناطق تجارة الجملة والمفروق.

ثالثاً: عقد مؤتمر تشاور مع الجهات ذات العلاقة:

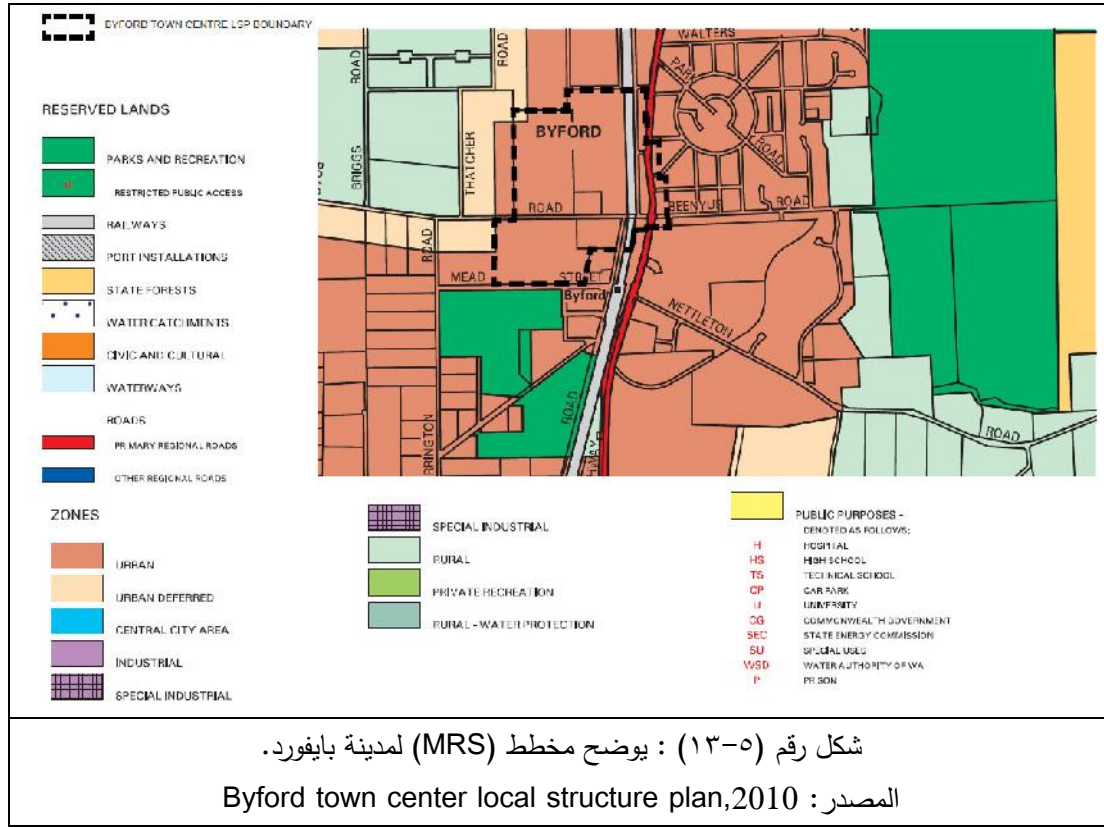
حيث يتم التشاور مع المجتمع المحلي وذوي العلاقة كما تنعكس تلك الأفكار المحلية علي الخطة النهائية ويتم ذلك من خلال:

- ورشة عمل لتحديد الرؤية حيث ظهرت العديد من الاهتمامات لدي الجمهور والتي كان منها المحافظة علي النباتات المعمرة والمناظر الطبيعية وتوفير أماكن ومرافق لخدمة الشباب وتشجير الشوارع المحافظة علي الطابع الريفي للمدينة.
- ورشة عمل للتشاور مع الوكالات لمشاركة الجهات الحكومية الرئيسية واحتياجاتها وكان لهم أيضا رؤى وأفكار.

- ورشة عمل للتشاور مع ملاك أراضي منطقة التخطيط.
 - يوم مفتوح للمجتمع المحلي.
- رابعاً: الخلفية التخطيطية:

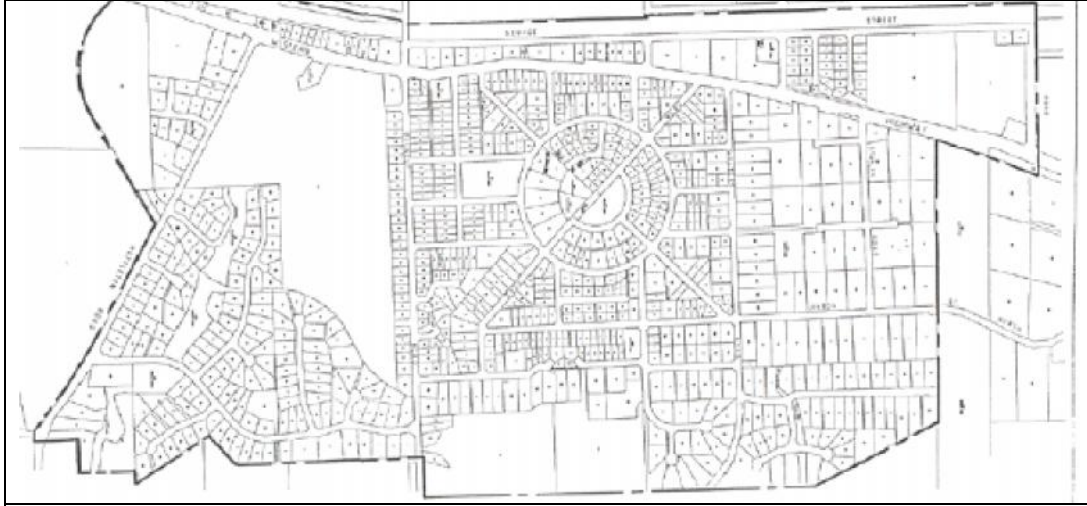
حيث يصف هذا المحور الخلفية التخطيطية (المخططات ذات العلاقة)، أو الملفات والمستندات أو الأنظمة وأخذها في عين الاعتبار ومنها:

١- السياق الإقليمي : مثل مخطط العاصمة الكبرى (MRS) Metropolitan region scheme وهو عبارة عن نظام قانوني لتخطيط العواصم الكبرى مثل بيرث شكل (٥-١٣) يوضح مخطط (MRS) لمدينة بايفورد.



٢- السياق المحلي: مثل

- نظام تخطيط المدينة رقم (٢) TPS2 وهو الإطار القانوني الذي يحكم عملية التنمية.
- (DSP) Byford District structure plan
- (DAP) Byford Detailed area plan شكل رقم (٥-١٤)



شكل رقم (٥-١٤): يوضح منطقة المخطط التفصيلي في مدينة بايفورد.

المصدر: Byford town site detailed area plan, 2004

٣- أي وثائق أخرى ذات علاقة:

• المخطط الاستراتيجي shire of serpentine jarrahdale

• مخططات الخدمات لبافورد ٢٠١٠

٤- الاعتبارات الرئيسية.

تدعو إلي مطابقة الخلفيات التخطيطية مع مخطط (LSP) المراد إعداده للمنطقة.

خامساً: تحليل الموقع:

هذا المحور يصف الملامح الفيزيائية بمنطقة المخطط ويتم من خلاله تحديد الفرص والمعوقات للتنمية المستقبلية ويتناول النقاط التالية:-

١. المميزات والمعوقات البيئية (الدراسات البيئية): مثل

• الطبوغرافيا: حيث تتميز المنطقة بالمنحدرات الشديدة في سفوح دارلنج يتراوح ارتفاع المنطقة من ٥٥ - ١٢٠ م.

• طبقات الأرض ونوعية التربة

• المستنقعات (الأراضي الرطبة)

• الحياة النباتية ، التربة الحامضية، المياه السطحية.

٢. الموقع التاريخي والتراثي والمحافظة عليه.

٣. المناطق المبنية (الدراسات الفيزيائية).

• طابع المباني Built form

• مراكز أخرى دراسة المراكز الموجودة وهل نحن في حاجة إلي مراكز أخرى لولاية جارداهاال.

• المدارس (حيث يتم دراسة المدارس الموجودة في المنطقة والقريبة منها).

• مقترحات التنمية حيث أنه بناءً علي الدراسات الفيزيائية يتم وصف مختصر

٤. المقترحات تنموية حيث يتم اقتراحها بناءً على شبكة الطرق الرئيسية في مركز المدينة

٥. شبكة المواصلات

- خط سكة الحديد
- الطرق (السريعة - الرئيسية والثانوية) حيث يتم دراسة عروضها بناءً على حجم المرور عليها
- النقل الجماعي
- ممرات المشاة ومسارات الدراجات

٦. المرافق العام والبنية التحتية (الطاقة ، المياه ، الصرف الصحي، التلفونات ، الغاز،...الخ)

٧. ملخص ومقترحات رئيسية

سادساً: المخطط الهيكلي المحلي (LSP) لمركز المدينة:

١. يتحدث هذا المحور في البداية عن القصد والغاية من المخطط الهيكلي المحلي ومن ثم عن أهم المبادئ التي بُنيَ عليها ذلك المخطط.
٢. ثم يتحدث عن الاستخدامات المقترحة لاستعمالات الأراضي ويحكم أنه سيكون مركز للمدينة وقد تم التركيز على تجارة التجزئة، وواجهات المحلات التجارية، والاستخدام المختلط مع السكني، ووسائل النقل الجماعي بين المنطقة السكنية المتاخمة والمنطقة الحضرية في مركز المدينة، وهذه أهم الاستخدامات المقترحة في LSP ويوضح الجدول رقم (٥-١٣) تلك الاستخدامات.

جدول رقم (٥-١٣): يوضح الاستخدامات المقترحة ضمن مخطط (LSP) لمركز مدينة بايفورد

المصدر: Byford town center local structure plan,2010

المساحة / دونم	الاستخدام
٤٩,٢	(مركز المدينة) تجارة المفرق
٣٩,٧	الاستخدام المختلط (سكني ، تجاري)
١٤,٤	تجاري
١٠,٦	محاور تجارية
٤٤,٨	مناطق سكنية R60
١١١,٨	مناطق سكنية R30
١٢	مناطق سكنية R15
١٣٤,٦	أماكن للأغراض العامة المجتمعية
٨٢,١	مناطق عامة مفتوحة
٦,٦	مناطق لتحسين الأراضي الرطبة
٥٥,٣	السكة الحديد
١٧٦	طرق
٧٨٢,١	الإجمالي

٣. تم احتساب الكثافات للمناطق السكنية علي النحو التالي:

- ❖ الكثافة المتوسطة: والتي أشير إليها في الجدول السابق R30، R60 علي محيط المركز التجاري.
- ❖ الكثافة المنخفضة :- وذلك للموائمة بين الطابع الريفي علي الحدود الغربية لمركز المدينة وبين المركز والتي يشير إليها الجدول السابق بالرمز R15 .

جدول رقم (٥-١٤): يوضح الاشرطات التنظيمية للكود السكني لأستراليا الغربية

المصدر: Residential Zoning codes,2003

مناطق مفتوحة % من المساحة الإجمالية	الارتدادات			أقل عرض واجهة	أقل مساحة قسيمة/م ^٢	نوع المسكن	R-Code
	رئيسي	ثانوي	أخرى				
الكثافة المنخفضة							
٥٠%	*	١,٥	٦	١٢	٥٨٠	مسكن منفرد أو مجموعة	R15
الكثافة المتوسطة							
٤٥%	*	٠,٥	٤	-	٣٠٠-٢٧٠	وحدات مستقلة أو مجمعة	R30
٤٥%	*	١	٤	-	١٨٠-١٦٠	وحدات مستقلة أو مجمعة	R60
الكثافة المرتفعة							
٦٠%	*	*	٤	-	١٢٥	عمائر وأبراج	R80

*مختلفة من منطقة لأخرى حسب معايير واشترطات أنظمة البناء المحلية

٤. حساب الوحدات السكنية والسكان: حيث أنها الغاية والمقصد التنموي (تمت الحسابات علي أساس أن كل وحدة لها ٢ مستخدم مع العلم أنه تم حساب الوحدات السكنية ضمن المناطق التجارية أيضاً جدول رقم (٥-١٥) يوضح الوحدات السكنية التي تستوعبها المنطقة حسب الشروط التنظيمية للكثافات المقترحة ضمن المخطط.

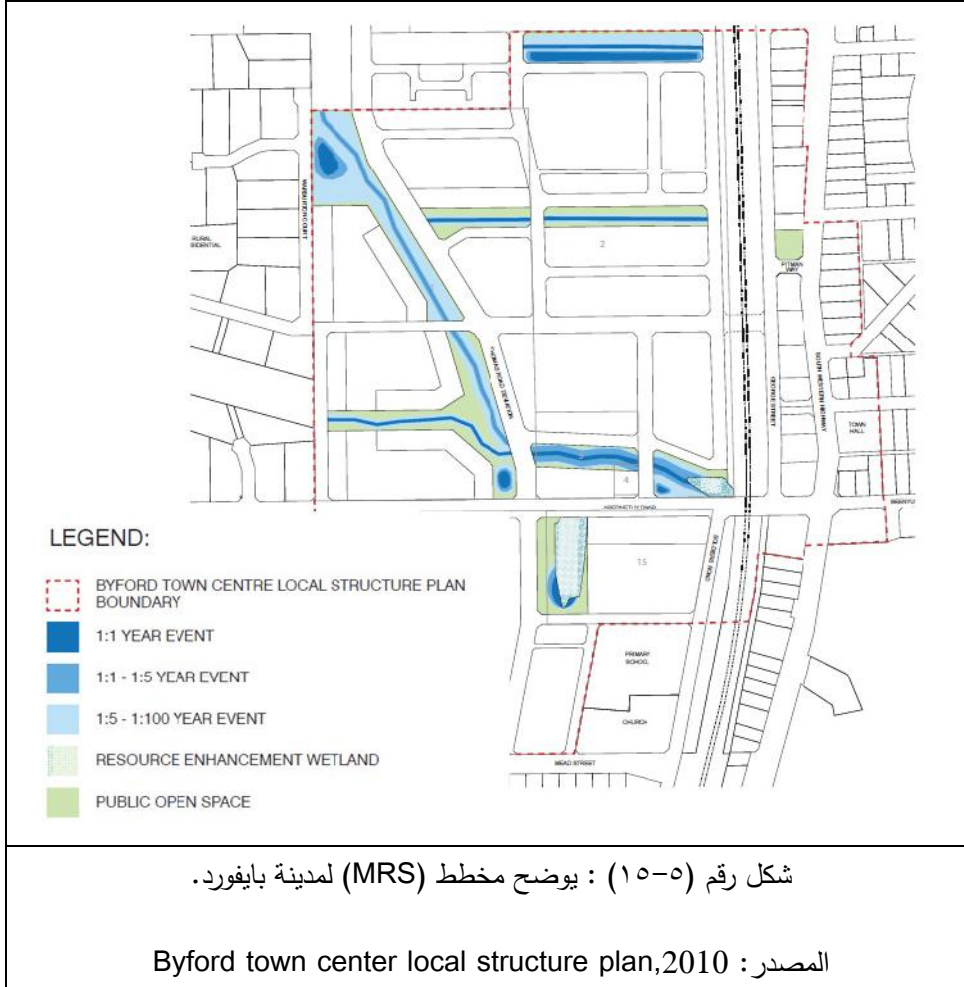
جدول رقم (٥-١٥): يوضح الوحدات السكنية وعدد السكان المتوقع ضمن مخطط (LSP) لمركز مدينة بايفورد

المصدر: Byford town center local structure plan,2010

عدد المستخدمين	عدد المساكن	المساحة/ دونم	الاستخدام
٣٦	١٨	١٢	R15
٦٧٠	٣٣٥	١١١,٨	R30
٥٣٦	٢٦٨	٤٤,٨	R66
٥٧٦	٢٤٨	٣١	R80 مركز بيع المفرق
٤٧٤	٢٣٧	٢٩,٧	R80 الاستخدام المختلط
٢٢٩٢ مواطن	١١٤٥ وحدة	٢٣٤	الإجمالي

٥. الأماكن العامة المفتوحة: وذلك بحكم المناخ الفيضاني في بايفورد فكان لا بد من خلق فراغات مفتوحة لاستيعاب مياه الفيضانات والأمطار حول الشوارع.

وحسب النظام يجب أن تحتوي المجاورة علي ١٠% من مساحتها كمناطق مفتوحة شكل رقم (١٥-٥) يوضح الأماكن المقترحة لذلك ضمن المخطط.



٦. أماكن للأغراض المجتمعية:

تم اقتراح مدرسة ثانوية + مرفق مجتمعي فقط علي طريق ابيرنثي.

٧. دراسة الحركة (المواصلات):

حيث تم الاعتماد في الدرجة الأولى علي تقليل استخدام العربات والاعتماد علي الوسائل صديقة للبيئة مثل الدراجات وممرات المشاة المحاذية للأماكن المفتوحة علي جانبي الطرق. ويوضح جدول شبكة الطرق الموجودة والتي تم اقتراحها ورتبها وعروضها.

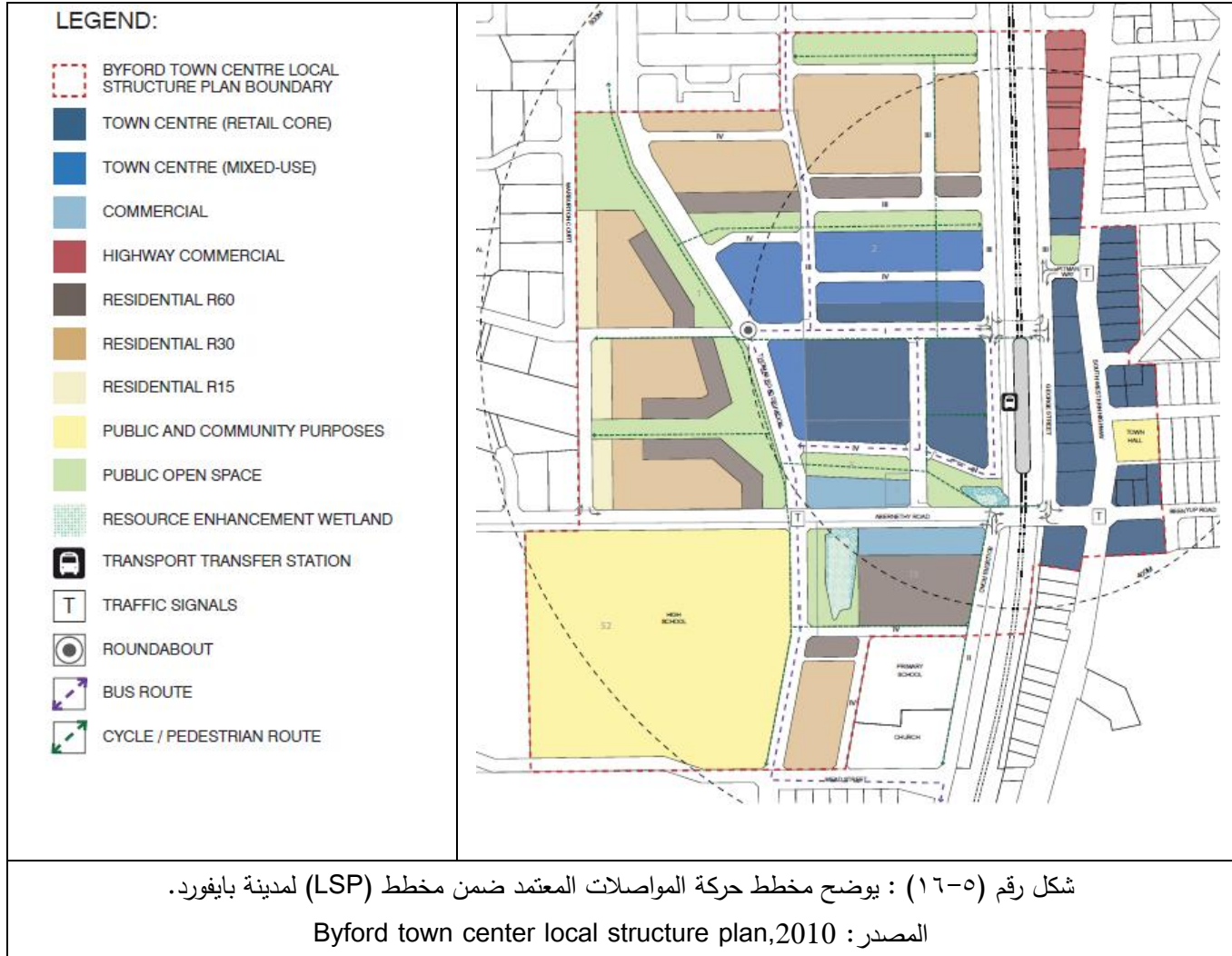
٨. مواقف السيارات:

حسب قانون التخطيط (LSP) أقل عدد من مواقف السيارات في المناطق غير السكنية ٢٠ موقف / ٢ من المساحة المستأجرة شكل رقم (١٦-٥) وجدول رقم (١٦-٥) يوضح مقترحات لحركة المواصلات.

جدول رقم (٥-١٦): يوضح الطرق المقترحة والقائمة ورتبتها وعروضها ضمن مخطط (LSP) لمركز المدينة

المصدر: Byford town center local structure plan,2010

تصميم العرض م/	الرتبة	الشارع
٣٠	موزع رئيسي	الطريق الجنوب الغربي السريع
٣٠	موزع المقاطعة (الإقليمي)	Abernethy road
٣٠	موزع المقاطعة (الإقليمي)	Thomas Rood
٢٥	شارع مركز المدينة الرئيسي	I
٢٥	شارع رئيسي أو شرياني B	II
٢٠	الشارع المؤدي للمجاورة	III
١٥-١٨	شارع مغذى (موصل)	VI



٩. إدارة المياه:

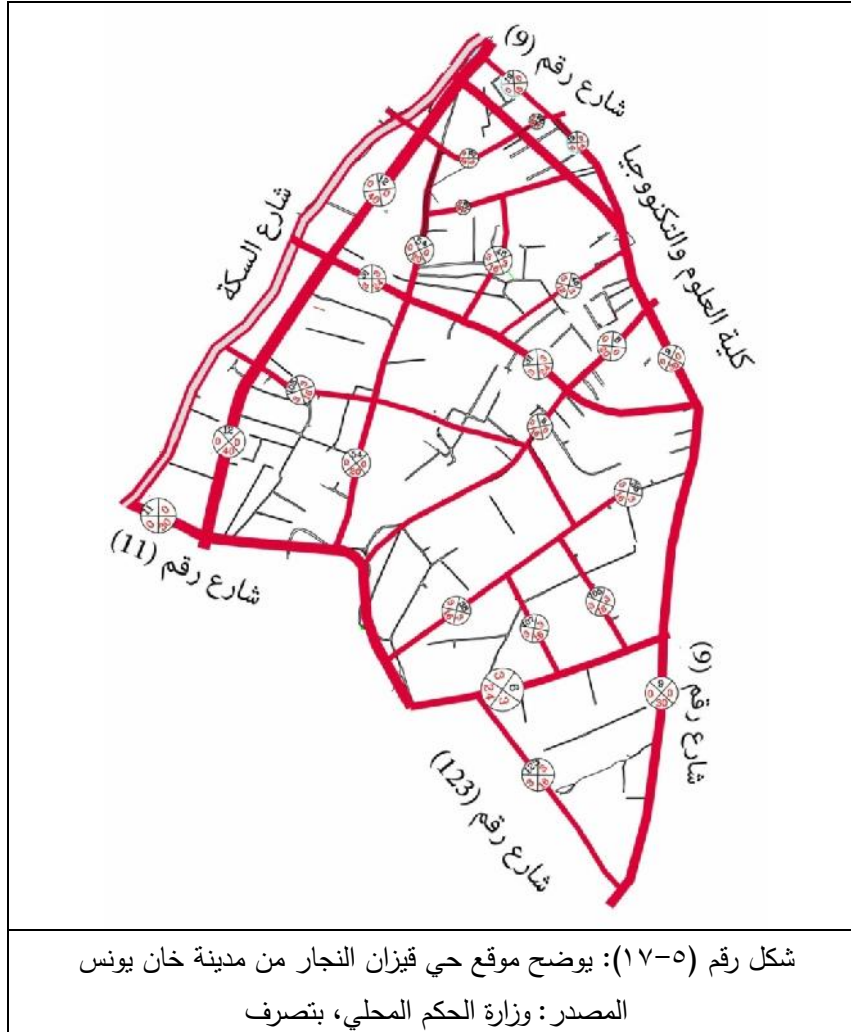
يتم دراسة إدارة المياه وعللي الأخص مياه الأمطار ذات النسبة العالية والمياه السطحية وآلية تخزينها والاستفادة منها ووضع استراتيجيات لاستغلالها.

سابعاً: التنفيذ والتطبيق للمخطط الهيكلي المحلي (LSP) لمركز المدينة:

- التنفيذ والتطبيق للمخطط (LSP)
- الاعتماد.
- المشاريع المقترحة.
- التكلفة (town center Local structure plan, 2010)

٥-٢ منطقة الدراسة: حي قيزان النجار - مدينة خان يونس - قطاع غزة

٥-٢-١ الموقع: يقع حي قيزان النجار في مدينة خان يونس في الجزء الجنوبي للمدينة، يحد الحي من الشرق شارع رقم (٩) وكلية العلوم والتكنولوجيا ومن الغرب شارع رقم (١١،١٢٣) ومن الشمال شارع السكة ومن الجنوب امتداد شارع رقم (٩) شكل رقم (٥-١٧) يوضح موقع الحي.



شكل رقم (٥-١٧): يوضح موقع حي قيزان النجار من مدينة خان يونس

المصدر: وزارة الحكم المحلي، بتصريف

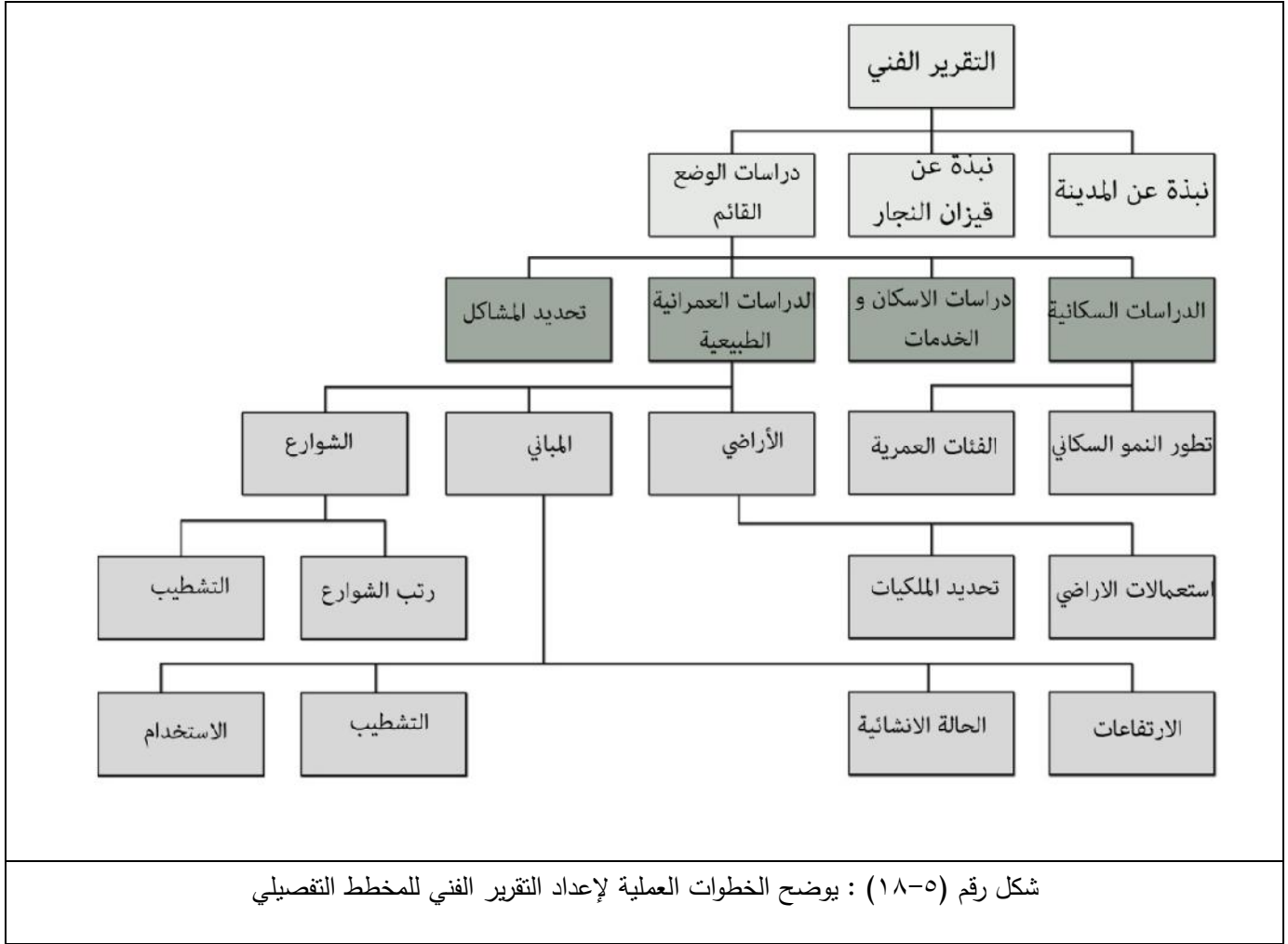
٥-٢-٢ المساحة: تبلغ مساحة الحي ٢٩٩٩,٥ دونم.

٥-٢-٣ المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار: يتكون المخطط التفصيلي من:

- التقرير الفني
- المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار
- النظام القانوني

أولاً:- التقرير الفني

لقد تم إعداد التقرير الفني الذي يشكل قاعدة البيانات التي تم الاستناد إليها في عملية التخطيط شكل رقم (٥-١٨) يوضح مكونات التقرير الفني وهي:



شكل رقم (٥-١٨) : يوضح الخطوات العملية لإعداد التقرير الفني للمخطط التفصيلي

- نبذة عن مدينة خان يونس: (سبق وأن تحدثنا عنهما بالتفصيل في الفصل السابق)
- نبذة عن حي قيزان النجار: (منطقة المخطط التفصيلي) من حيث:
- سبب التسمية: حيث سميت بهذا الاسم نظراً لأن معظم أراضيها ترجع إلى آل النجار في مدينة خان يونس.
- تاريخ النشأة: تعود النشأة الحقيقية بعد عام ١٩٥٦.

• لجنة حي قيزان النجار: حيث يتم تشكيل لجان الأحياء للتواصل مع اللجان المحلية للارتقاء بمستوي الخدمات التي تقدم للجمهور .

- دراسات الوضع القائم: حيث تناولت تلك الدراسات العديد من المحاور منها:

أولاً:- الدراسات السكانية والحضرية والاجتماعية حيث تم دراسة البنود التالية

• تطور أعداد السكان عبر مراحل مختلفة: جدول رقم (٥-١٧)

جدول رقم (٥-١٧): يوضح معدل تزايد سكان حي قيزان النجار من ١٩٩٧-٢٠٠٤

المصدر: بلدية خان يونس، قسم التخطيط الحضري، التقرير الفني حي قيزان النجار، ٢٠٠٥

السنة	عدد السكان	معدل النمو
١٩٩٧	٢٧٤٤	٤.٢٦
١٩٩٨	٢٨٦٩	٤.٣٥
١٩٩٩	٣٠٠٠	٤.٣٦
٢٠٠٠	٣١٣٣	٤.٤٤
٢٠٠١	٣٢٩١	٥.٠٤
٢٠٠٢	٣٤٦٥	٥.٣١
٢٠٠٣	٤٥٤١	٥.٢٤

• توزيع السكان حسب الفئات العمرية

حيث يتضح أن ما يقارب من ٥٢% تحت سن ١٥ عام مما يشير إلي أنه مجتمع فتي وأن نسبة الذكور تشكل ٥٠,٥١% والإناث ٤٩,٤% وقد بلغ عدد السكان (سنة إعداد المخطط) عام ٢٠٠٣ ما يقارب ٤٥٤١ نسمة وبناءً علي معدل النمو في المدينة في المدينة فمن المتوقع أن يصبح عدد السكان سنة الهدف (٢٠١٥) ٦٠٥٧ نسمة.

- متوسط عدد أفراد الأسرة ٢٠٠٣ : ٦,٨

- الكثافة السكانية الفعلية * ٧٩ شخص / دونم

*الكثافة السكانية الفعلية: عدد السكان مقسوماً على المساحة المبنية

- الكثافة السكانية الاجمالية * ٥,٦ شخص / دونم

*الكثافة السكانية الاجمالية: عدد السكان مقسوماً علي المساحة الاجمالية

ثانياً:- الدراسات العمرانية الطبيعية :- تشمل الأراضي والمباني والشوارع

١. الأراضي:- حيث يتم دراسة:

- الاستعمالات القائمة للأراضي: ويوضح جدول رقم (٥-١٨) استعمالات الأراضي في حي

قيزان النجار.

جدول رقم (٥-١٨): يوضح استعمالات الأراضي القائمة حي قيزان النجار
المصدر: بلدية خان يونس، قسم التخطيط الحضري، التقرير الفني حي قيزان النجار، ٢٠٠٥

المسلسل	التصنيف	المساحة/دونم	النسبة
1	سكني أ	1316.34	43.89 %
2	سكن زراعي مساعد	123.12	4.10 %
3	زراعي	1144.49	38.16 %
3	شوارع قائمة و مقترحة *	414.45	13.82 %
4	خدمات قائمة	1.10	0.04 %
	الإجمالي	2999.5	100 %

- ملكية الأراضي: حيث يتم من خلال ذلك البند التعرف على تلك الأراضي سواء كانت أملاك

خاصة أم حكومية وجدول رقم (٥-١٩) يوضح ملكيات الأراضي الحي

جدول رقم (٥-١٩): يوضح ملكيات الأراضي القائمة حي قيزان النجار

المصدر: بلدية خان يونس، قسم التخطيط الحضري، التقرير الفني حي قيزان النجار، ٢٠٠٥

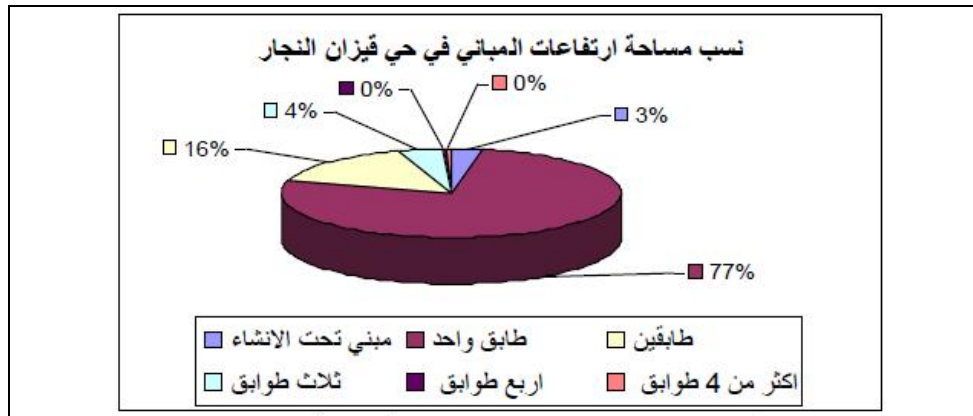
النسبة	المساحة/دونم	نوع الملكية
98.91 %	2966.73	أملاك خاصة
1.04 %	70.8	أملاك حكومية
0.06 %	1.67	أملاك وقف
0.00 %	0.00	أملاك بلدية
100	2999.5	الاجمالي

٢. المباني:- حيث يتم دراسات المباني علي جمع المباني والمنشآت القائمة في منطقة المخطط

ويتم توفير البيانات التالية:

- ارتفاعات المباني: سواء كانت طابق واحد أو أكثر شكل رقم (٥-١٩) يوضح نسب ارتفاعات

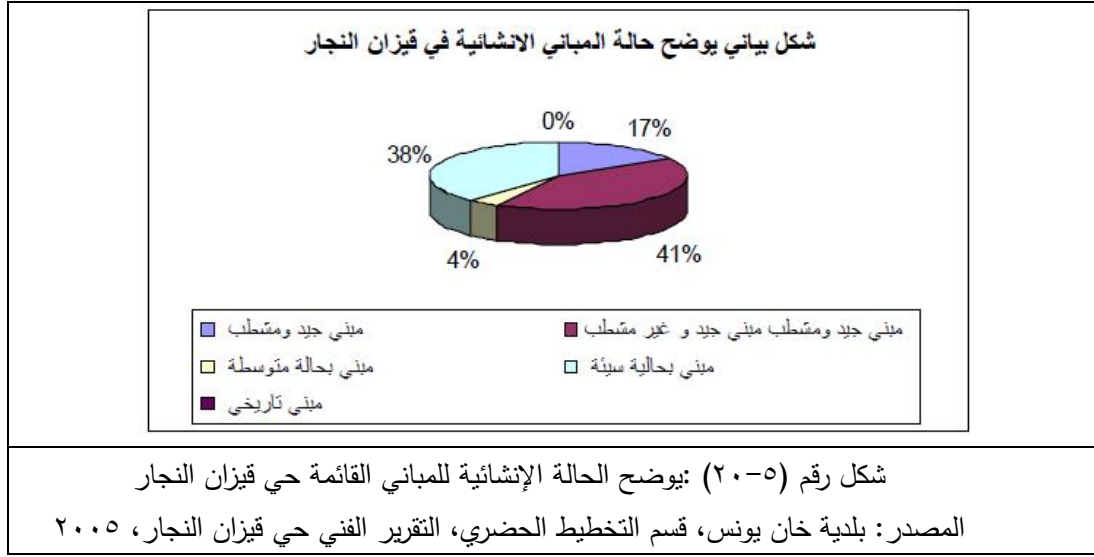
المباني في حي قيزان النجار.



شكل رقم (٥-١٩): يوضح ارتفاعات المباني القائمة حي قيزان النجار

المصدر: بلدية خان يونس، قسم التخطيط الحضري، التقرير الفني حي قيزان النجار، ٢٠٠٥

- الحالة الانشائية: سواء كان المبني بحالة جيدة أم سيئة أم ممتازة شكل رقم (٥-٢٠)



٣. الشوارع: حيث يتم دراسة:

- رتب الشوارع: حيث يتم تحديد رتب الشوارع القائمة والمساحة الإجمالية لها جدول رقم (٥-٢٠)
جدول رقم (٥-٢٠): يوضح رتب الشوارع ومساحتها والنسبة المئوية من المساحة الإجمالية لقيزان النجار
المصدر: بلدية خان يونس، قسم التخطيط الحضري، التقرير الفني حي قيزان النجار، ٢٠٠٥

تصنيف الشوارع	المساحة بالمترب	النسبة المئوية
الشوارع الإقليمية	45250	15.11%
الشوارع الرئيسية	196040	65.45%
الشوارع التجميعة	16180	4.50%
الشوارع المحلية	28530	9.52%
الشوارع المغذية	13530	4.52%
الإجمالي	2999.5	100%

- مادة التشطيب: سواء كانت أسفلية أم انترلوك (سليكات) أو لا زالت ترابية جدول رقم (٥-٢١)
يوضح ذلك.

جدول رقم (٥-٢١): يوضح الشوارع المسفلتة والمبلطة والترابية القائمة حي قيزان النجار
المصدر: بلدية خان يونس، قسم التخطيط الحضري، التقرير الفني حي قيزان النجار، ٢٠٠٥

طبيعة الشوارع	المساحة بالمترب	النسبة
الشوارع الإسفلتية	36890	12.32%
الشوارع المبلطة	3990	1.33%
الشوارع الترابية	258650	86.35%
الإجمالي	2999530	100%

ثالثاً: - دراسات الإسكان والخدمات

❖ دراسات الإسكان: حيث يتم تحديد:

- عدد الوحدات السكنية الحالية : ٦٦٧ وحدة سكنية.
- عدد الوحدات السكنية التي يجب عمل إحلال لها.
- الكثافة السكنية الفعلية * ١١,٦٧ وحدة / دونم.
- الكثافة السكنية الإجمالية * ٠,٨٢ وحدة / دونم.
- *الكثافة السكنية الفعلية: عدد الوحدات السكنية مقسوماً عي المساحة المبنية.
- *الكثافة السكنية الإجمالية: عدد الوحدات السكنية مقسوماً علي المساحة الإجمالية.
- متوسط مساحة الشقة.
- عدد الوحدات المطلوبة حتي سنة الهدف.

❖ الخدمات والمرافق العامة

حيث يتم حصر جميع الخدمات المجتمعية، مساحتها الإجمالية، والمساحة المستقبلية، وعدد المستخدمين، ومن ثم وضع مقاييس خاصة بمدينة خان يونس قريبة من تلك التي تم الاعتماد عليها أثناء إعداد المخطط الهيكلي للمدينة، وجدول رقم (٥-٢٢) يوضح الخدمات الموجودة والخدمات المقترحة في حي قيزان النجار.

جدول رقم (٥-٢٢) يوضح إجمالي الخدمات القائمة والمقترحة ضمن حي قيزان النجار

المصدر: بلدية خان يونس، قسم التخطيط الحضري، التقرير الفني حي قيزان النجار، ٢٠٠٥

مسلسل	نوع الخدمة	إجمال المساحة القائمة	إجمال مساحة المقترحة	الإجمالية م ²
Se.	Services Type	Existing	Proposed	Total m ²
1	الدينية	800	4358	6660
2	التعليمية	100	15600	16700
3	الصحية	200	2365	2565
4	التجارية	0	0	0
5	الرياضية	0	3634	3634
6	الثقافية	0	2335	2335
7	الترفيهية(مساحات خضراء)	0	3580	3580
اجمالي الخدمات القائمة و المقترحة		141460 م ²		
Total summation of services				

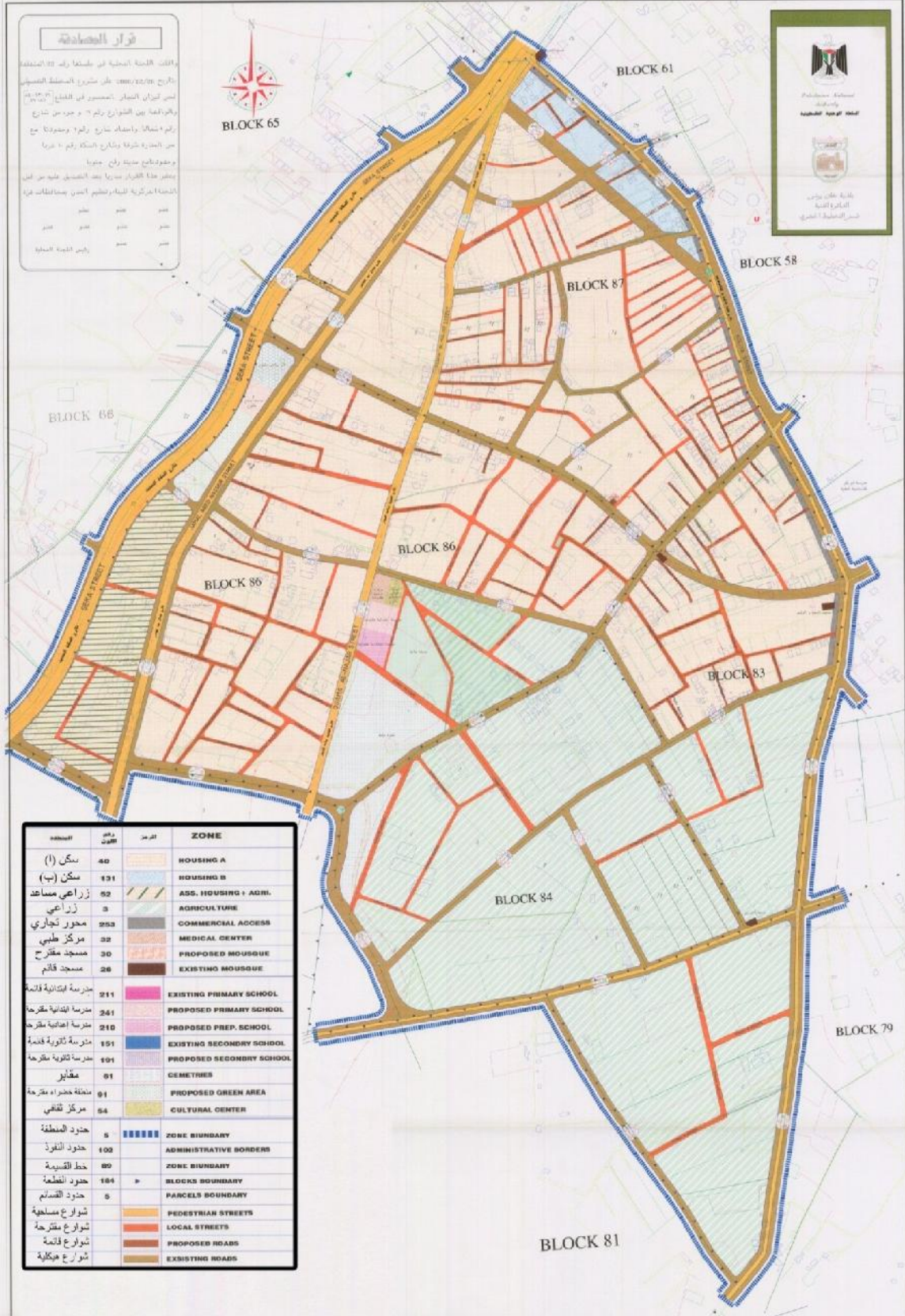
رابعاً: تحديد المشاكل: حيث يتم تحديد كافة المشاكل التي تعاني منها منطقة التخطيط (المشاكل المرورية والمشاكل الاجتماعية والمشاكل العمرانية التخطيطية...الخ) بناءً على دراسات الوضع القائم.

النتائج وتحليل البيانات

١. يتم إدخال البيانات السابقة ضمن قواعد بيانات وتحويلها إلى مخططات استرشادية ليسهل قراءتها أثناء التخطيط.
٢. يتم اقتراح استعمالات الأراضي بما يتناسب مع الوضع القائم ومعايير التخطيط شكل (٥-٢٢) يوضح استعمالات الأراضي المقترحة.
٣. بناءً على عدد السكان المتوقع ومعدل الزيادة الطبيعية الذي قدر ٥,٠٩ عام ٢٠٠٥ فمن المتوقع أن يصل عدد السكان عام ٢٠١٥ سنة الهدف إلى ٦٠٥٧ نسمة
٤. يتم تحديد العجز في كل بند ومن ثم اقتراح الحلول وطريقة التنفيذ.

ثانياً: المخطط التفصيلي لحى قيزان النجار:

- لقد تم اعتماد المخطط التفصيلي لحى قيزان النجار بشكل نهائي في جلسة لجنة التنظيم المركزية رقم ٢٠٠٨/١١/٢٤ والمنعقدة بتاريخ ٢٠٠٨/٢/٢٤ شكل رقم (٥-٢١) يوضح المخطط التفصيلي لحى قيزان النجار.
- عدد السكان عام ٢٠٠٨ (سنة إعداد المخطط): ٣٨٣٥ نسمة.
- عدد السكان المتوقع عام ٢٠١٥ (سنة الهدف): ٦٠٥٧ نسمة
- استعمالات الأراضي والخدمات المقترحة ضمن المخطط التفصيلي:
ويوضح جدول رقم (٥-٢٣) استعمالات الأراضي في المشروع التفصيلي المعتمد لحى قيزان النجار.



شكل رقم (٥-٢١) : يوضح المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار.

المصدر: المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار، ٢٠٠٨

جدول رقم (٥-٢٣) يوضح استعمالات الأرض في المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار
المصدر : المشروع التفصيلي لحي جيزان النجار، ٢٠٠٨

النسبة	المساحة /دونم	استعمال الأرض
٤٣,٧٥%	١٣١٢,١٨	سكن (ب)
١,١٩%	٣٥,٦	سكن (١)
٣,٢٥%	٩٧,٥	سكن زراعي
٢٦,٥١%	٧٩٥,١	زراعي
٢٠,٠٦%	٦٠١,٦	الشوارع
٤٧,١%	٦,٦٦	الخدمات الدينية
	٠,٧	رياض اطفال
	١٥	الخدمات التعليمية
	٢,٣٦٥	الخدمات الصحية
	٢,٣٣٥	الخدمات الثقافية والاجتماعية
	٧,٦	نادي رياضية
	٣٥,٨	ساحات خضراء
٢,٤	٧٠,٨	مقابر
١٠٠%	٢٩٩٩,٥	الإجمالي

يبين الجدول السابق ان نسبة الاستعمال السكني بلغت ٤٣,٧٥% من إجمالي المساحة وهذا يدل على حاجة المنطقة من الخدمات العامة.

ثالثاً: النظام القانوني : حيث يتطرق النظام القانوني إلي التالي

١. يوضح حدود المشروع ومساحته وأرقام القطع والقسائم الموجودة فيه.
٢. الجهة التي أعدت المخطط.
٣. التعاريف والمصطلحات ذات العلاقة.
٤. تفسير الإشارات والعلامات والرموز والألوان التي جاءت علي المخطط التفصيلي.
٥. جدول استعمالات الأراضي المقترحة ونسبها.
٦. بعض الأحكام الخاصة مثل بروزات المباني والشرفات وعرض واجهة مقسم البناء والدورانات.
٧. تحديد الأهداف النهائية للمشروع وأنظمة البناء لكل استخدام جدول رقم (٥-٢٤) يوضح ذلك حيث يتم تحديد الحد الأدنى لمساحة القسيمة والحد الأقصى لنسبة البناء من الأرض وعدد الطوابق والارتفاع الأقصى للبناء والارتدادات .
٨. شبكة البنية التحتية (الأمطار - الصرف الصحي - كهرباء - مياه)

جدول رقم (٥-٢٤): يوضح الشروط التنظيمية للاستخدامات المقترحة ضمن المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار

المصدر: نظام المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار، ٢٠٠٨

الارتدادات			الارتفاع الأقصى للبناء (م)	عدد الطوابق	الحد الأقصى لنسبة البناء المسموح بها	الحد الأدنى لمساحة القسيمة	استعمال الأرض
خلفي (م)	جانبي (م)	أمامي (م)					
٣	٣	٣	١٢	أرضي ٢+	%٥٠	٤٠٠	سكن (أ)
٢	٢	٣	٢٠	أرضي ٤+	%٦٠	٢٥٠	سكن (ب)
٣	٣	٥	٨	أرضي ١+	%١٠	٢٥٠٠	زراعي مساعد
٣	٣	٥	٨	أرضي ١+	%٥	٥٠٠٠	زراعية

٥-٢-٤ تحليل الخدمات المقترحة ضمن المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار- خان يونس:

سيتم في هذا البند تحليل الخدمات ضمن المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار، متبعين

المعايير التخطيطية الموضحة في جدول رقم (٥-٢٥)

جدول رقم (٥-٢٥) يوضح المعايير التخطيطية التي سيتم اتباعها في تحليل الحالات الدراسية

المصدر: الباحثة استناداً إلى المعايير الموضوعة من قبل وزارة التخطيط ومن قبل بلدية خان يونس

تسلسل	نوع الخدمة	تصنيفها	النسبة من عدد السكان %	شخص/٢م الحد الأدنى	شخص/٢م الحد الأعلى
١-	الخدمات التعليمية	رياض الأطفال	٩	٥	١٠
		المدرسة الابتدائية	١٥	١٥	٢٥
		المدرسة الاعدادية	٨	٢٥	٣٠
		المدرسة الثانوية	٦	٢٥	٣٠
٢-	الخدمات الدينية	مسجد محلي	١٥	١,٥	١,٨
		مسجد رئيسي	١٠	١,٥	١,٨
٣-	الخدمات الصحية	مركز صحي	١٠٠	٠,١٢	٠,١٥
٤-	الخدمات الثقافية و الاجتماعية	مركز اجتماعي نسائي	١٠٠	٠,٤	٠,٩
		مركز شباب	١٠٠	٠,٨	١,٢
٥-	الرياضية والترفيهية	نادي رياضي	تم تغطيته في بند مركز شباب		
٦-		المساحات الخضراء	١٠٠	٠,٧	١,١
٧-	الخدمات الإدارية	مركز شرطة	١٠٠	٠,٠٥	٠,١
		مكتب بريد	١٠٠	٠,٠٥	٧٠
٨-	الخدمات التجارية	مركز تجاري	١٠٠	٠,٢٥	١,٥

❖ الخدمات المجتمعية القائمة في منطقة الدراسة:

جدول رقم (٥-٢٦) يوضح الخدمات المجتمعية القائمة في حي قيزان النجار

المصدر: وزارة الحكم المحلي، بلدية خان بونس، المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار، ٢٠٠٨

رقم	نوع الخدمة	التصنيف	الاسم	المساحة الإجمالية/م ^٢
١	التعليمية	رياض أطفال	لا يوجد	٠
		مدرسة ابتدائية	لا يوجد	٠
		مدرسة اعدادية	لا يوجد	٠
		مدرسة ثانوية	لا يوجد	٠
إجمالي الخدمات التعليمية				
٢-	الخدمات الصحية	مركز صحي	لا يوجد	٠
إجمالي الخدمات الصحية				
٣-	الخدمات الثقافية والاجتماعية	مركز اجتماعي نسائي	لا يوجد	٠
		مركز شباب	لا يوجد	٠
إجمالي الخدمات الثقافية والاجتماعية				
٤-	الخدمات الإدارية	مركز شرطة	لا يوجد	٠
		مكتب بريد	لا يوجد	٠
إجمالي الخدمات الادارية				
٥-	الخدمات الدينية	مسجد محلي	مسجد النور	٥٥٠
			مسجد النورين	٣٥٥
			مسجد الحمد والرضي	٤٦٠
			مسجد السلام	٣٤٠
			مسجد الحاج محمد النجار	٥٨٠
			مسجد النور	٥٥٠
			مسجد النورين	٣٥٥
			مسجد رئيسي	لا يوجد
		مقبرة	مقبرة عامة	٥٣٥٠٠
إجمالي الخدمات الدينية				
٦-	الخدمات الترفيهية والرياضية	نادي رياضي	لا يوجد	٠
إجمالي الخدمات الترفيهية والرياضية				
٧-	الخدمات التجارية	مركز تجاري	لا يوجد	٠
إجمالي الخدمات التجارية				
إجمالي الخدمات المجتمعية				

وبين الجدول السابق أن هناك عجز شديد وواضح في منطقة التخطيط حيث لا يوجد إلا خدمات دينية فقط، مما يعكس أهمية دور المخطط التفصيلي للمنطقة.

❖ الخدمات المجتمعية المقترحة:

يوضح جدول رقم (٥-٢٧) جميع الخدمات المجتمعية المقترحة ضمن المخطط التفصيلي في حي قيزان النجار ومساحتها.

جدول رقم (٥-٢٧) يوضح الخدمات المجتمعية المقترحة في حي قيزان النجار

المصدر: وزارة الحكم المحلي، بلدية خان يونس، المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار، ٢٠٠٨

رقم	نوع الخدمة	تصنيفها	المساحة الإجمالية/م ^٢
١-	الخدمات التعليمية	مدرسة ابتدائية مقترحة	٤٩٠٠
		مدرسة إعدادية مقترحة	٦٨٠٠
إجمالي الخدمات التعليمية			١١٧٠٠
٢-	الخدمات الصحية	عيادة صحية مقترحة	٢٦٠٠
إجمالي الخدمات الصحية			٢٦٠٠
٣-	الخدمات الثقافية والاجتماعية	مركز ثقافي واجتماعي مقترح	٢٢٥٠
إجمالي الخدمات الثقافية والاجتماعية			٢٢٥٠
٤-	الخدمات الإدارية	لا يوجد	٠
إجمالي الخدمات الادارية			٠
٥-	الخدمات الدينية	مسجد جامع مقترح	٤٢٠٠
إجمالي الخدمات الدينية			٤٢٠٠
٦-	الخدمات الترفيهية والرياضية	مساحة خضراء مقترحة	٧٣٠٠
		نادي رياضي مقترح	٧٤٠٠
		حديقة عامة مقترحة	٣٣٧٠٠
إجمالي الخدمات الترفيهية والرياضية			٤٨٤٠٠
٧-	الخدمات التجارية	مركز تجاري	٠
		محور تجاري	٠
إجمالي الخدمات التجارية			٠
إجمالي الخدمات المجتمعية المقترحة			٦٩١٥٠

❖ الخدمات المجتمعية المطلوبة حتى سنة الهدف حسب المعايير التخطيطية المحلية:

جدول رقم (٥-٢٨) يوضح الخدمات المجتمعية التي يجب توفيرها حتى سنة الهدف حسب المعايير المحلية المصدر: الباحثة استناداً للمعايير التخطيطية المحلية الموضوعة قبل وزارة التخطيط

رقم	نوع الخدمة	تصنيفها	المساحة الإجمالية/م ^٢
١-	الخدمات التعليمية	رياض أطفال	١٠٤٩,٤٩
		مدارس ابتدائية	٢٩١٥,٢٥
		مدارس إعدادية	١٥٥٤,٨
		مدارس ثانوية	١١٦٦,١
إجمالي الخدمات التعليمية			٦٦٨٤,٥
٢-	الخدمات الصحية	مركز صحي	٤٦٦
إجمالي الخدمات الصحية			٤٤٦
٣-	الخدمات الثقافية والاجتماعية	مركز اجتماعي نسائي	١٠٠٠
إجمالي الخدمات الثقافية والاجتماعية			١٠٠٠
٤-	الخدمات الإدارية	مركز شرطة	٢٥٠٠
		مكتب بريد	٢٠٠
إجمالي الخدمات الادارية			٢٧٠٠
٥-	الخدمات الدينية	مسجد محلي	٨٧٤
		مسجد رئيسي	٥٨٣
إجمالي الخدمات الدينية			١٤٥٧
٦-	الخدمات الترفيهية والرياضية	مساحة خضراء مقترحة	٢٧٢٠
		مركز شباب	١٠٠٠٠
إجمالي الخدمات الترفيهية والرياضية			١٢٧٢٠
٧-	الخدمات التجارية	مركز تجاري	٩٧٠
إجمالي الخدمات التجارية			٩٧٠
إجمالي الخدمات المجتمعية الواجب توافرها حتى سنة الهدف			٢٥٩٧٧,٥

❖ مقارنة بين الخدمات المقترحة وما يجب أن تكون عليه حسب الجدول السابق:

يوضح الجدول رقم (٥-٢٩) يوضح مقارنة بين الخدمات القائمة في منطقة الدراسة، وبين الخدمات التي وفرها المخطط التفصيلي، وبين الخدمات التي يجب أن تكون في منطقة الدراسة حتى سنة الهدف حسب المعايير المحلية، ومن ثم حساب إلى أي مدى ساهم المخطط التفصيلي في معالجة العجز.

جدول رقم (٥-٢٩) يوضح مقارنة بين الخدمات المجتمعية القائمة والمستحدثة ضمن المخطط التفصيلي، والخدمات الواجب توافرها حسب المعايير المحلية

نوع الخدمة	الخدمات القائمة م٢	الخدمات المستحدثة ضمن المخطط التفصيلي م٢	الخدمات الواجب توافرها حتى سنة الهدف م٢	نسبة ما وفره المخطط التفصيلي من الحاجة المستقبلية %
الخدمات التعليمية	٠	١١٧٠٠	٦٦٨٤	١٠٠
الخدمات الصحية	٠	٢٦٠٠	٤٤٦	١٠٠
الخدمات الإدارية	٠	٢٢٥٠	١٠٠٠	١٠٠
الخدمات الثقافية	٠	٠	٢٧٠٠	١٠٠
الخدمات الدينية	٣١٩	٤٢٠٠	١٤٥٧	١٠٠
الخدمات الترفيهية والرياضية	٠	٤٨٤٠٠	١٢٧٢٠	١٠٠
الخدمات التجارية	٠	٠	٩٧٠	٠
الإجمالي	٣١٩	٦٩١٥٠	٢٥٩٧٧	%٨٥

نلاحظ من خلال الحسابات في الجدول السابق أن المخطط التفصيلي عالج ٨٥% من العجز في نسبة الخدمات حتى سنة الهدف.

٥-٣ نظرة تحليلية مقارنة:

٥-٣-١ مقارنة بين مستويات التخطيط في منطقة الدراسة من مستوى المدينة (حي قيزان النجار - مدينة خان يونس) وفي مدينتي (منطقة رقم (١) - مدينة بني سويف) ومنطقة مركز المدينة - بايفورد - أستراليا الغربية):

مدينة بني سويف - جمهورية مصر العربية	مدينة بايفورد - ولاية جراهادال - أستراليا الغربية	مدينة خان يونس - قطاع غزة - فلسطين
<p>١- المخطط الاستراتيجي (العام): للمدينة او القرية ويهدف (لتحديد الملامح العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية... الخ) ويكون لمدة ٢٠ عام.</p> <p>٢- المخطط التفصيلي: حيث يتم تقسيم المدينة إلى مناطق ومن ثم إعداد مخطط تفصيلي لكل منطقة على حده، ويعتبر المخطط التفصيلي هو الوسيلة المحققة للتنمية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بالمدينة</p> <p>٣- مشاريع التقسيم: والتي تعد لمنطقة ما بشرط أن تتفق مع ما جاء في المخطط التفصيلي والمخطط الاستراتيجي للمدينة</p>	<p>٤- المخطط الاستراتيجي: وهو عبارة عن مخطط مبادئ استرشادي.</p> <p>٥- المخططات الهيكلية: وهي عبارة عن مخططات تفصيلية ولها عدة مستويات:</p> <ul style="list-style-type: none"> • District structure plan (DSP) الحي • Local structure plan (LSP) المجاورة • Activity center structure plan مركز النشاط • Sub- regional structure plan مستوى المدينة <p>٦- مخطط التنمية: وهو المخطط التنفيذي.</p> <p>٧- المخططات التفصيلية (DAP): وهي قريبة من مفهوم التصميم الحضري.</p>	<p>١- المخطط الهيكل: هو المخطط المعد لمجال تنظيم مدينة أو منطقة إقليمية والذي يكون الغرض منه بيان الخطة العامة لاستعمالات الأراضي وتنظيم شبكات الطرق الرئيسية .</p> <p>٢- المخططات التفصيلية: هو المخطط المعد لجزء أو أكثر من الأراضي الواقعة داخل المجال التنظيمي لمدينة أو منطقة إقليمية والمتضمن وضع الخطة أو الخطط التفصيلية لاستعمالات الأراضي، شبكات الطرق، والخدمات العامة مشروع التقسيم: هو المخطط التطبيقي المعد بمعرفة مالك العقار أو من يمثله لتنفيذ خطة استعمال قسيمة أو جزء من قسيمة أو مجموعة فسائم من الأراضي الواقعة ضمن المجال التنظيمي لمدينة أو منطقة إقليمية.</p>

٥-٣-٢ مقارنة بين المؤشرات العمرانية في منطقة الدراسة (حي قيزان النجار - مدينة خان يونس) وفي مدينتي (منطقة رقم (١) - مدينة بني سويف) ومنطقة مركز المدينة - بايفورد - أستراليا الغربية):

مخطط منطقة رقم (١) - مدينة بني سويف - مصر	مخطط مركز المدينة - مدينة بايفورد - أستراليا الغربية	مخطط تفصيلي قيزان النجار - مدينة خان يونس
نسب استعمالات الأراضي		
الاستعمال السكني	٢٦,٦%	٤٨,١٤%
الاستعمال الزراعي	-	٢٦,٥%
الخدمات العامة	١٧%	٣,٢٥%
المناطق الخضراء والمفتوحة	١٠,٤%	١,١٩%
طرق ومواصلات	٢٩%	٢٠%
الأنظمة والقوانين المتبعة		
<p>- يتم الاستناد للاتحة التنفيذية رقم (١) لقانون البناء المصري لسنة ٢٠٠٨، هذا بالإضافة إلى دلائل أعمال التخطيط، حيث وردت في اللاتحة الاشتراطات التالية:</p> <p>اشتراطات المساحة والأبعاد للقسيمة السكنية:</p> <p>- لا تقل مساحة قطعة الأرض عن ٢١٥٠ م^٢.</p> <p>- لا تقل واجهة القسيمة المطلة على طريق عن ١٠ متر.</p> <p>- لا يزيد طول البلوك السكني عن ٢٥٠ متر.</p> <p>- أقل عرض طريق تقع عليه قطعة الأرض هو</p>	<p>يعتمد إعداد المخطط التفصيلي في المدينة على:</p> <p>١- نظام تخطيط المدينة رقم (٢) town planning scheme no.2</p> <p>٢- كود المناطق السكنية والذي أعطى المناطق السكنية رموز ولكل رمز اشتراطات خاصة.</p> <p>يتم تحديد الكود السكنية بناءً على الكثافة المخطط لها ففي حال:</p> <p>الكثافة المنخفضة: تم استخدام:</p> <p>- R1 : والذي قد يكون على هيئة مباني مستقلة أو مجمعة وتكون أق مساحة للمقسم ٢م^{٥٨٠} وأقل</p>	<p>لقد حدد النظام الخاص بالمشروع التفصيلي لحي قيزان النجار الاشتراطات التنظيمية والتخطيطية:</p> <p>اشتراطات المساحة والأبعاد للقسيمة السكنية:</p> <p>في منطقة سكن (أ): الحد الأدنى لمساحة القسيمة ٤٠٠ متر مربع، ونسبة الإشغال ٥٠%، أقصى إرتفاع ١٢ متر، الحد الأقصى لعدد الطوابق أرضي+٢، إرتداد أمامي ٣م، جانبي ٣م، خلفي ٣م.</p> <p>في منطقة سكن (ب): الحد الأدنى لمساحة القسيمة ٢٥٠ متر مربع، نسبة الإشغال ٦٠%، أقصى إرتفاع ٢٠ متر، الحد الأقصى لعدد الطوابق أرضي +٤ طوابق، إرتداد أمامي</p>

<p>٣م، جانبي ٢م، خلفي ٢م.</p> <p>في منطقة سكن زراعي مساعد: الحد الأدنى لمساحة القسيمة ٢٥٠٠ متر مربع، ونسبة الإشغال ١٠%، أقصى إرتفاع ٨ متر، الحد الأقصى لعدد الطوابق أرضي+١، إرتداد أمامي ٥م، جانبي ٣م، خلفي ٣م.</p> <p>في منطقة سكن زراعي: الحد الأدنى لمساحة القسيمة ٥٠٠٠ متر مربع، ونسبة الإشغال ٥%، أقصى إرتفاع ٨ متر، الحد الأقصى لعدد الطوابق أرضي+١، إرتداد أمامي ٥م، جانبي ٣م، خلفي ٣م.</p> <p>هذا بالإضافة إلى بعض الاشتراطات الخاصة التي حددها النظام مثل:</p> <ul style="list-style-type: none"> • يجوز بروز الشرفات عن على الشوارع التي لا تقل عن ١٠ أمتار بحيث لا تزيد نسبة البروز عن ١٠% من عرض الطريق وبحد أقصى ٢م، ١م. • لا يجوز أن تقل واجهة المقسم بأي حال من الأحوال عن ١٤ متر. 	<p>عرض لو اجهة المقسم المطلة على الشارع ١٢متر وتكون الارتداد الأمامي حسب الشارع فإن كان رئيسي كان الارتداد ٦مواين كان ثانوي كان الارتداد ١,٥م ويجب ترك ما لا يقل عن ٥٠% كمناطق مفتوحة.</p> <p>الكثافة المتوسطة: تم استخدام:</p> <ul style="list-style-type: none"> - R30 : والذي قد يكون على هيئة مباني مستقلة أو مجمعة وتكون أق مساحة للمقسم ٢٧٠-٢٣٠م^٢ وتكون الارتداد الأمامي حسب الشارع فإن كان رئيسي كان الارتداد ٤م واين كان ثانوي كان الارتداد ١,٥م ويجب ترك ما لا يقل عن ٤٥% كمناطق مفتوحة. - R60 : والذي قد يكون على هيئة مباني مستقلة أو مجمعة وتكون أق مساحة للمقسم ١٦٠-١٨٠م^٢ وتكون الارتداد الأمامي حسب الشارع فإن كان رئيسي كان الارتداد ٤م واين كان ثانوي كان الارتداد ١م ويجب ترك ما لا يقل عن ٤٥% كمناطق مفتوحة. - R80 : والذي قد يكون على هيئة مباني مستقلة أو مجمعة وتكون أق مساحة للمقسم ١25م^٢ وتكون 	<p>١٠ متر.</p> <p>الارتدادات:</p> <ul style="list-style-type: none"> - تُحدد الارتدادات طبقاً لنوع المسكن سواء متصل أو شبه متصل أو منفصل، وتشمل في ذلك ارتدادات أمامية وجانبية وخلفية، ويجوز البناء على الصامت طبقاً لظروف وحالة قطعة الأرض وعلاقتها بالطريق أمامها، وتحدد أبعاد هذه الارتدادات بما يحقق الحد الأقصى لنسبة التغطية المسموح بها بمنطقة المخطط التفصيلي مراعيًا كلاً من طول واجهة قطعة الأرض وعمقها. - في حالة الشوارع القائمة يتم الارتداد عن حد الملكية بمقدار نصف الفرق بين العرض الحالي للطريق والعرض المقترح عند البناء أو إعادة البناء للقطع المطلة على طرق نقل عن الحدود الدنيا السابق ذكرها. - لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة ١٠% والأبراج ٥% من عرض الطريق، على ألا يتجاوز البروز في الحالتين ١,٢٥ متر، كما يجب أن يُترك ١,٥٠ متر من حدود المباني المجاورة بدون أي بروز للبلكونات
---	---	---

	<p>الارتداد الأمامي حسب الشارع فإن كان رئيسي كان الارتداد ٤ م ويجب ترك ما لا يقل عن ٦٠% كمناطق مفتوحة.</p>	<p>المكتشوفة أو الأبراج فيها.</p> <p>- لا يصرح ببيروز أي (بلكون أو فرنده) على طريق أو شارع عرضه أقل من ستة أمتار أو داخل الحدود الدنيا للمناور والأفنية والإرتدادات.</p> <p>الارتفاعات:</p> <p>- يشترط ألا يزيد الارتفاع الكلي للبناء عن مرة ونصف عرض الشارع وبحيث لا يزيد الارتفاع عن 36 متر (محمد، ٢٠٠٤).</p> <p>في حالات التقسيم:</p> <p>ألا تقل المساحة الكلية المستقطعة للشوارع عن ٢٠% من المساحة الكلية لقطعة الأرض محل التقسيم وألا تتجاوز ثلث المساحة الكلية لأرض التقسيم.</p>
الطرق والمواصلات		
<p>تم اقتراح واعتماد الرتب التالية للشوارع في مدينة خان يونس وذلك للمحافظة على التدرج الهرمي في شتى أحياء المدينة:</p> <p>شوارع رئيسية: أكبر من ١٦ متر.</p> <p>شوارع مجمعة: من ١٢-١٦ متر.</p> <p>شوارع محلية: ٨-١٠ متر.</p> <p>شوارع مغذية: من ٨ متر فأقل</p>	<ul style="list-style-type: none"> • حيث تم الاعتماد في الدرجة الأولى علي تقليل استخدام العربات والاعتماد علي الوسائل صديقة للبيئية مثل الدراجات وممرات المشاة المحاذية للأماكن المفتوحة علي جانبي الطرق. • كما لاحظنا التركيز على تشجيع النقل الجماعي من خلال اقتراح Transport transfer station. • كما تم تحديد المسارات المخصصة للباصات وأخرى 	<ul style="list-style-type: none"> • لقد تم إتباع التدرج الهرمي عند تخطيط شبكة الطرق استناداً إلى حجم المرور الحالي وحجم المرور المتوقع سنة الهدف ومن ثم تحديد القطاعات العرضي لكل طريق وقد أفرز المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (١) الرتب التالية: - الطرق الشريانية (الطريق الدائري): والذي لا

<p>نلاحظ ان هناك تدرج هرمي في شبكة الشوارع المقترحة ضمن المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار حيث أن منطقة التخطيط محاطة بشوارع رئيسية مثل شارع جمال عبد الناصر والشارع رقم (٩) والتي بلغ عرضها ٣٠ متر ثم شبكة من الشوارع المجمع فالشوارع المحلية فالمغذية. ولك نلاحظ تجاهل مبادئ الاستدامة وعلى الاخص في شبكة المواصلات من حيث اقتراح تصميم مناسب للشوارع أو دراسة النقل الجماعي أو تحديد مسارات للدراجات أو تشجيع المشي.</p>	<p>للمشاة والدراجات الهوائية.</p> <ul style="list-style-type: none"> • تحديد الأماكن التي ستكون بحاجة إلى إشارات مرور • وقد لاحظنا الرتب التالية من خلال المخطط التفصيلي: - موزع رئيسي: ويكون بعرض ٣٠ متر - موزع المقاطعة (الإقليمي): ويكون بعرض ٣٠ متر - موزع المقاطعة (الإقليمي): ويكون بعرض ٣٠ متر - شارع مركز المدينة الرئيسي: ويكون بعرض ٢٥ متر - شارع رئيسي أو شرياني B: ويكون بعرض ٢٥ متر - الشارع المؤدي للمجاورة: ويكون بعرض ٢٠ متر - شارع مغذى (موصل): ويكون بعرض ١٥-١٨ متر 	<p>يقبل عن ٣٠ متر .</p> <ul style="list-style-type: none"> - الطرق المجمع الرئيسية: لا تقل عن ٢٢ متر. - الطرق المجمع: ١٦ متر. - طرق الخدمة. - ممرات المشاة التي تتراوح من ٣-٦ أمتار. • كما يتم تحديد مواقف للسيارات والنقل الجماعي حسب الاستخدام فمثلاً في المناطق السكنية يجب توفير ٠,٣ مكان لكل وحدة سكنية، وفي المناطق الإدارية مكان انتظار لكل ٢٥م٢ وفي الفنادق ٠,٦ مكان / غرفة وفي المراكز التجارية ١ مكان / ٢٥م٢ والمطاعم ٣ مكان لكل ١٠٠م٢.....الخ.
الكثافات البنائية		
<p>تم حساب الكثافات السكنية الحالية ومن ثم حساب الكثافة السكنية المستقبلية للمنطقة سنة الهدف وتنقسم الكثافة البنائية إلى قسمين:</p> <ul style="list-style-type: none"> - الكثافة السكنية الفعلية * ١١,٦٧ وحدة / دونم. - الكثافة السكنية الإجمالية * ٠,٨٢ وحدة / دونم. <p>نلاحظ أن الكثافة المقترحة في المدينة عالية</p>	<p>لقد قدرت الكثافة السكنية في المناطق السكنية في مركز المدينة لبايفور ب ٥,٥ وحدة / دونم سنة الهدف هذا على أساس أن مساحة المنطقة السكنية ٢٠٧,٧ دونم وأن عدد الوحدات السكنية التي يمكن أن تستوعبها المنطقة حسب الكثافات السكنية المقترحة ضمن الكود السكني ستكون ١١٤٥ وحدة سكنية.</p>	<p>يتم تحديد الكثافات البنائية بمراعاة الظروف المحلية لكل منطقة ووفقاً لعدد الوحدات السكنية والخدمات المطلوبة لسنة الهدف، والقيمة الاقتصادية للأراضي، وحيث أن عدد الوحدات المتوقع للمنطقة رقم (١) ضمن المخطط التفصيلي لها قدر ب ١٤٨٨٦ وحدة سكنية سنة الهدف، فإن الكثافة البنائية ستكون في تلك المنطقة ما يقارب ١٠ وحدة/دونم وهي أقصى</p>

كثافة حسب الكثافة السكانية المسموح بها.		جداً فكان لا بد من وضع حلول لتخفيض تلك الكثافة المتوقعة سنة الهدف.
الخدمات العامة		
<p>قدرت النسبة المحددة للخدمات العامة في المخطط التفصيلي بـ ١٣,٢٧% وكذلك للمناطق الخضراء والمفتوحة بـ ١,٣%</p> <p>ويتم حساب واقتراح وتوطين الخدمات من خلال المخطط الاستراتيجي للمدينة، ومن ثم التأكيد عليها من خلال المخططات التفصيلية للمناطق.</p>	<p>قدرت النسبة المحددة للخدمات العامة في المخطط التفصيلي بـ ١٧% وكذلك للمناطق الخضراء والمفتوحة بـ ١٠,٤%</p> <p>ويتم اقتراح وتوطين الخدمات في مخطط يسمى مخطط الخدمات والذي يجب على المخطط الهيكلي المحلي لمنطقة مركز المدينة الالتزام بما جاء فيه</p>	<p>قدرت النسبة المحددة للخدمات العامة في المخطط التفصيلي بـ ٣,٢٥% وكذلك للمناطق الخضراء والمفتوحة بـ ١,١٩%</p> <p>نلاحظ أن هناك تدني واضح للخدمات مقارنة بما هو موجود في كلتا الحالتين الدراسيتين، وهذا يتطلب وضع معايير لرفع مستوى وكفاءة الخدمات في منطقة التخطيط.</p>
الكثافة السكانية		
<p>من المتوقع أم تصل الكثافة السكانية سنة الهدف ٢٩ شخص /دونم</p> <p>هذا يوضح أن هناك انفجار سكاني سيكون في منطقة التخطيط مقارنة بالحالتين السابقتين كان لا بد من وجود حلول تخطيطية لتخفيض تلك الكثافة السكانية المرتفعة جداً.</p>	<p>من المتوقع أم تصل الكثافة السكانية سنة الهدف ١٠ شخص /دونم</p>	<p>من المتوقع أم تصل الكثافة السكانية سنة الهدف ٢٩ شخص /دونم</p>
تنفيذ المخططات المقترحة		
يتم حساب تكاليف مشروعات الإسكان والخدمات والطرق	يتم حساب الجدوى الاقتصادية لكل المقترحات ضمن المخطط	لا يبتعد الوضع في مدينة المقترح المعد

<p>للمخطط التفصيلي لحي قيزان النجار عما هو في مدينة بني سويف المصرية وبايفورد الأسترالية، حيث تم فعلياً، تحديد العجز في كل محور من الخدمات المجتمعية، والطرق و البنية التحتية ووضع برامج للتنفيذ وتكلفة كل قطاع.</p> <p>ولكن الأهم من ذلك هو التنفيذ الفعلي لتلك المقترحات، وأخذها في عين الاعتبار في عند اعداد الموازنات الكبرى.</p>	<p>الهيكل المحلي ومن ثم وضع جداول زمنية للتنفيذ</p>	<p>(سواء طرق جديدة أو صيانة طرق قائمة)، ومن ثم صياغة آلية مع شركاء التنمية لتنفيذ تلك المشاريع المقترحة، كما يتم التنفيذ من خلال مراحل زمنية يتم تحديد ما سيتم تنفيذه في كل مرحلة وقد قسمت المراحل في المخططات التفصيلية للمدينة إلى أربعة مراحل، يتم مراجعة ما تم تنفيذه بعد انقضاء المرحلة.</p>
---	---	---

الخلاصة:

من خلال العرض السابق للحالات الدراسية المقارنة في مدينتي بني سويف في جمهورية مصر العربية ومدينة بايفورد في أستراليا الغربية خلصت المقارنة إلى أن هناك تشابه في الأسلوب الفني الذي يتم به إعداد المخططات التفصيلية مع بعض الملاحظات الوارد ذكرها آنفاً.

ومن خلال الدراسة التي تمت على الخدمات المجتمعية لحي قيزان النجار فقد خلصت الدراسة إلى أن المخطط التفصيلي شارك بحل مشكلة الخدمات المجتمعية في المدينة ونسبة ٨٥%.

الفصل السادس: (النتائج والتوصيات)
(ص ١٧٣ - ص ١٨٥)

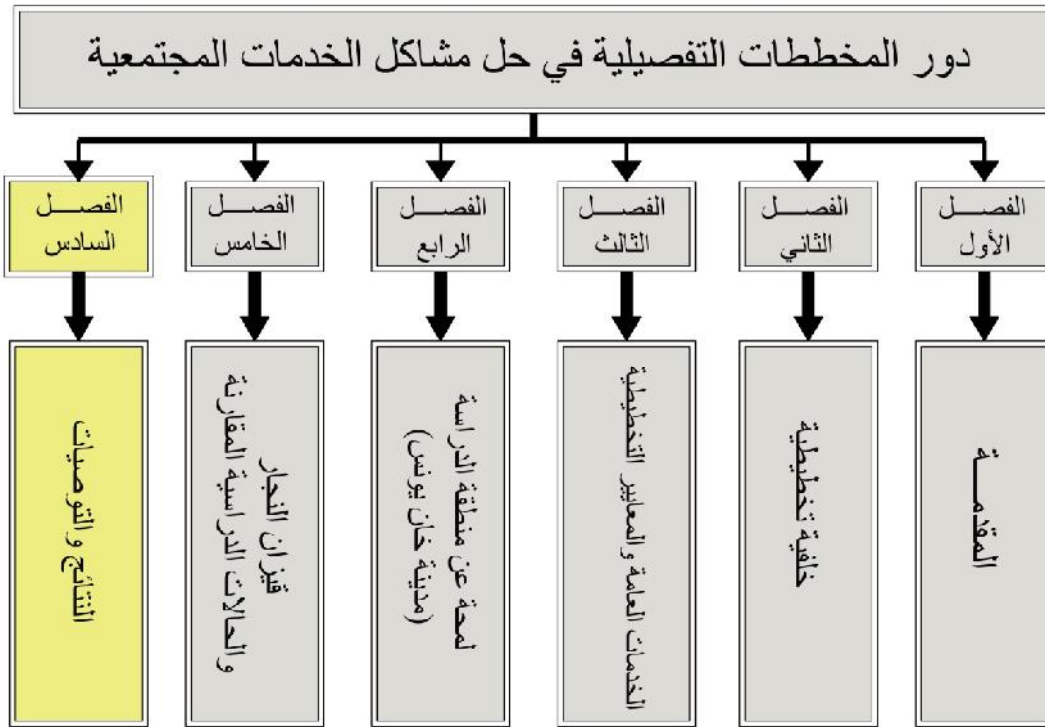
تمهيد:

١-٦ النتائج

٢-٦ التوصيات

٣-٦ أفق بحثية جديدة

الخاتمة



تمهيد:

بعد الدراسة المقارنة للحالات الدراسية بين كلاً من مدينتي بني سويف في جمهورية مصر العربية ومدينة بايفورد في أستراليا الغربية، ومقارنتها بالحالة الدراسية المحلية، إضافة إلى دراسة الخدمات المجتمعية في منطقة الدراسة حي قيزان النجار، سواء تلك الخدمات القائمة على أرض الواقع، أو المقترحة ضمن المخطط الهيكلي للمدينة، أو تلك التي أفرزها المخطط التفصيلي للحي خلصت الدراسة في هذا الفصل إلى مجموعة من النتائج التي أفرزت مجموعة من التوصيات للارتقاء بالعمل التخطيطي في البلديات ووضع حلول لمعالجة العجز في الخدمات.

٦-١ النتائج:

تقييم الوضع المقترح للمخطط التفصيلي لحي قيزان النجار - مدينة خان يونس استناداً إلى التحليل في الفصل السابق:

من خلال دراسة الخطوات الفنية لإعداد المخططات التفصيلية التي تم التطرق لها في الفصل الثاني ومن خلال دراسة الحالات التخطيطية المشابهة لمدينة بني سويف المصرية ومدينة بايفورد في أستراليا الغربية فإننا نلاحظ أن الخطوات الفنية لإعداد المخططات التفصيلية لا تتعد كثيراً عما يتم إتباعه في قطاع غزة، ولكن مع بعض الملاحظات التالية:

١- تتجاهل البلدية الإعلان عن الشروع في أعمال التخطيط في الصحف أو عن كون منطقة ما خاضعة للتخطيط وهذا مخالف لما جاء في المادة رقم (٤٤) من قانون التنظيم والبناء، متجاهلة بذلك المشاركة المجتمعية تاركة الأمر لفترة الإيداع التي قد لا يعلم بها عدد كبير من سكان المنطقة.

٢- يجب جمع بيانات أكثر تفصيلاً حول الخدمات القائمة، ليس فقط مساحة الخدمة، وعدد المستفيدين. مثلاً (المساحة الإجمالية، المساحة المبنية،.....الخ).

٣- يتجاهل التقرير الفني الدراسات الاقتصادية بأكملها وبالتالي يتجاهل أهم مؤشر من مؤشرات التنمية.

٤- يتجاهل التقرير تحديد الرؤية التخطيطية وقد لاحظنا كيف كانت الرؤية لمدينة بني سويف " مدينة بني سويف قطب عمراني تنموي متكامل" وكذلك لمدينة بايفورد " المحافظة علي النباتات المعمرة والمناظر الطبيعية وتوفير أماكن ومرافق لخدمة الشباب وتشجير الشوارع المحافظة علي الطابع الريفي للمدينة". حيث أن هذه الرؤية هي التي تولد الأهداف ومن ثم

النتائج بما ينسجم مع هذه الرؤية، ولهذا يكون التخطيط حلياً رهينة للوضع القائم في حين أن الرؤية تفتح لدى المخطط أفق جديدة.

٥- ملاحظات حول الدراسات الفيزيائية الطبيعية:

- يتجاهل التقرير الدراسات المتعلقة بالموقع مثل مظاهر السطح، والتربة، والمناخ، والتلوث البيئي (جوي، تربة، سمعي...الح)، والثروات الطبيعية.
- يتجاهل الدراسات التي توضح الهيكل العمراني وتطوره واتجاه نموه.
- تجاهل التشكيل البصري للمباني من حيث دراسة واجهاتها وألوانها ومادة تشطيبها وطريقة توزيعها والشوارع.
- تجاهل التقرير طريقة الإنشاء حيث أنها ممكن أن تكون حوائط حامله أو خرساني أو جملون
- كما دمج بين تشطيب المبني (سواء كان مشطب بشكل كامل أو جزئي مع الحالة الإنسانية مع أن هناك فرق بينهما).
- الدراسات المتعلقة بالطرق يعثرها الكثير من النقص مثل حيث أنها اقتصر على تحديد شركة الشوارع القائمة وعروضها ومادة تشطيبها متجاهلة أهم محدد من محددات عروض الشوارع وهو حجم المرور الحالي وحجم المرور المستقبلي على هذه الشوارع لمعرفة ما إذا أن هذه الشوارع كافة أم تحتاج إلى توسعة أم تحتاج إلى تقليص.
- يتجاهل التقرير دراسات البنية التحتية من شبكة الصرف الصحي والهاتف والكهرباء وتصريف مياه الأمطار.

٦- ملاحظات الدراسات الديموغرافية:

- لا يتم دراسة المعتقدات الدينية والسلوك الاجتماعي.
- النشاط الاقتصادي.
- المستوى التعليمي.
- الهجرة.
- عدد الأسر في البيت الواحد.

٧- يتجاهل التقرير أهم محور وهو الدراسات المتعلقة بالإسكان والكثافة السكانية حيث لا توجد آلية واضحة لذلك، وحسب ما ورد في التقرير تم حساب الحد الأقصى الذي ستصل إليه الكثافة السكانية الاجمالية في المنطقة بناءً على الشروط التنظيمية المعتمدة ضمن المخطط الهيكلي، وأعداد السكان المتوقعة وبالتالي سيكون عدد السكان سنة الهدف ٢٠٥٧ نسمة أي ستكون الكثافة ٧٩ شخص/دونم (وهذا يتعارض مع سياسات المخطط الإقليمي الذي افترضت أن أقصى حد للكثافة يجب ألا يتجاوز ٢٥ شخص /دونم عام ٢٠٢٥، حتى في جمهورية مصر العربية وحسب قانون التخطيط المصري أقصى حد يسمح به للكثافة ١٥٠ شخص/فدان

أي ما يعادل ٣٥ شخص/دونم، فكان لا بد من تبني سياسات ووضع حلول لتلك الكثافات العالية.

٨- كما يتجاهل التقرير تحديد الحاجة السكنية، لمنطقة التخطيط، حيث أن هناك آليه حسابية لذلك تم التطرق لها سابقاً.

٩- عجز ونقص عام في توفير وتحديث البيانات اللازمة لعملية التخطيط.

١٠- الاستخدام محدود لنظم المعلومات الجغرافية، وهذا ليس في مدينة خان يونس فحب بل في معظم بلديات قطاع غزة.

١١- الفجوة الزمنية الكبيرة بين إعداد المخطط الهيكلي على مستوى المدينة والمخططات التفصيلية على مستوى الأحياء، وقد لاحظنا من خلال الدراسات السابقة كيف أنه قد تم إعداد المخطط الاستراتيجي والمخططات التفصيلية لمدينة بني سويف في نفس الفترة التخطيطية، وكذلك مخطط (dsp) ومخطط (isp) في فترة زمنية متقاربة، وهذا ما لم يحدث في قطاع غزة.

١٢- بخصوص الخدمات المجتمعية: لاحظنا التالي:

• في الحالات الدراسية قد تم تحديد العجز الحالي والحاجة المستقبلية من الخدمات على مستوى المدينة ومن ثم تم التأكيد عليها من خلال المخططات التفصيلية، حيث أن مناطق التخطيط التفصيلي قد تحتوي على خدمات على مستوى المدينة، يجب أخذها في عين الاعتبار، ولكن في قطاع غزة تم الاكتفاء بوضع دوائر متحركة بنية للخدمات المجتمعية وخضراء للمناطق الخضراء، وهذه الدوائر تعني أنه في حال تم إعداد مخطط تفصيلي او مشاريع إفران يجب توفير مناطق للخدمات المجتمعية بنسبة ٧% وللمناطق الخضراء بنسبة ٣% ولم يتم إعداد مخططات تفصيلية ومشاريع التقسيم محدودة (ويكتفي فيها بالنسبة القانونية للاستقطاع بدون تعويض والتي يجب ألا تتعدى نسبة ٢٥% والتي بالكاد تكفي لشبكة الشوارع!! فما هو مستقبل الخدمات المجتمعية.

• أما عن المعايير التخطيطية فنلاحظ أنه قد تم وضع معايير تخطيطية خاصة بمدينة خان يونس وإن كانت في نسبها أقل بكثير مما يستخدم في مناطق أخرى، ولكن لكل منطقة ظروفها الخاصة، فالمعايير التخطيطية نسبية تختلف من مدينة لأخرى بل قد تختلف منطقة لأخرى في نفس المدينة.

١٣- عدم وضع جداول زمنية لإعداد المخططات أي تحديد الفترة الزمنية، هذا مما يؤدي إلى أن تزيد فترة الإعداد عن العامين، مما يقلل الجدوى من إعداد المخطط.

١٤- استقصاء مؤشرات ومفاهيم الاستدامة من التخطيط وقد لاحظنا كيف أن مدينة بايفورد وضعت نموذج استمارة يجب أن يقوم صاحب المنزل بتعبئتها وألا يقل عدد المؤشرات التي تتماشى مع مفاهيم الاستدامة عن أربع مؤشرات وإلا رفض ترخيص المبنى.

٢-٦ التوصيات:

استناداً للدراسة التحليلية المقارنة، وللنتائج التي خرجت بها الاستبانة خلصت الأطروحة إلى التوصيات التالية:

١-٢-٦ توصيات لمعالجة المشاكل والمعوقات التي تحول دون الشروع في إعداد مخططات

تفصيلية:

- رصد موازنات خاصة بالعملية التخطيطية، وأخذها في عين الاعتبار في الخطط الاستراتيجية الهامة للدولة.
- عمل تسوية للأراضي ومسحها وملكيته، ومحاولة حل جميع المشاكل المتعلقة فيها، مثل أراضي الأفساط، وأراضي الوقف (العالقة منذ سنوات) التي سيطر عليها المواطنين، والتوصل لحلول معهم.
- إعداد قواعد بيانات جاهزة للاستخدام، مثل خرائط الأساس، والصور الجوية الحديثة، والبيانات الخاصة بالسكان والاسكان.
- ضرورة التنسيق والتعاون بين الجهات المعنية ووضع آليه واضحة لذلك.
- وقوف السلطات المسؤولة على مسؤولياتها وإعطاء العملية التخطيطية نوع من الأهمية، للمحافظة على حق الأجيال القادمة للعيش في حياة كريمة، فلا يقل التخطيط أهمية عن باقي الاهتمامات الأخرى.
- تنحية الأغراض الشخصية والمصالح الخاصة جانباً والنظر إلى الأمور بعين الحق، فأحياناً يتم إيقاف التخطيط لأهداف شخصية أو سياسية، وخوفاً من التصادم مع المواطنين، أو لاستغلال الغموض والضعف الذي يعتري المخططات الهيكلية.
- تحديد المسؤوليات والصلاحيات لجميع الجهات المعنية بالتخطيط، أو بعبارة أخرى تحديد من سيفعل؟ وماذا سيفعل؟
- حشد البلديات بالكوادر والطواقم الفنية والعلمية المؤهلة في جميع المجالات سواءً التخطيطية أو ذات العلاقة بالتخطيط، كالخبراء الاقتصاديين مثلاً.
- إعداد دورات داخل وخارج القطاع لتعزيز قدرات الفريق العامل في مجال التخطيط في البلديات.
- محاولة التخلص من الإرث القانوني، ووضع طواقم لدراسة القوانين والأنظمة بما يتناسب مع الوضع الحالي، ومصالح المواطنين.

٦-٢-٢ توصيات لمعالجة المشاكل والمعوقات التي تواجه فريق العمل أثناء إعداد المخططات التفصيلية:

- تجهيز مواقع العمل المكتبية والميدانية، وتوفير المعدات اللازمة للعمل لتسهيل مهمة العاملين في إعداد المخططات التفصيلية.
- معالجة مشاكل العشوائيات والمخالفات التنظيمية، وضع الطرق والآليات للتخلص منها.
- وضع خطط مسبقة للمدن الجديدة المنشأة بحيث لا تتعارض مع السياسات العامة ومع أهداف استعمالات المناطق، ودراسة التخصيصات المختلفة التي تتم من قبل سلطة الأراضي، بما يتلاءم مع المخططات الموضوعية في جميع رتبها.
- إعداد حملات إعلامية توعوية تثقيفية لاطلاع المواطنين بمستوياتهم المختلفة على أهمية التخطيط، ومشاركتهم في وضع الخطط المستقبلية.
- إعداد قواعد بيانات للملكيات والأراضي الخاصة والعامة وإزالة الشبوع عنها مما يسهل مهمة المخطط.
- الوصول إلى اتفاقات دولية، تأمين العمل في المناطق الحدودية الخطرة، وإعداد ورش عمل في المناطق ذات النزعة العشوائية وتوضيح أهمية التخطيط وإعداد المخططات ليس لهم فحسب بل للأجيال المقبلة.
- تعزيز دور المشاركة المجتمعية من خلال عقد ورش عمل مع فئات المجتمع المختلفة والسماع لهم ولآرائهم، وعدم الاقتصار على فترة الاعتراض فقط.
- تأمين فريق العمل الميداني وإزالة المعوقات من موقع العمل، وضمان عدم التصادم مع المواطنين، من خلال مرشدين يتم ضخهم في موقع العمل قبل نزول فريق العمل لتهيئة سكان المنطقة للفريق العامل.
- إعداد أدلة مكتوبة ومقاييس ومعايير معتمدة، تزيل الغموض عن الخطوات الفنية السليمة لإعداد المخططات ليست التفصيلية فحسب بل بشتى أنواعها، وعلى الأخص أن نسبة عظمى من المهندسين العاملين في أقسام التخطيط في البلديات مهندسين إنشائيين لا علاقة لهم في التخطيط.
- ضرورة دعم التعاون بين المؤسسات سواء الحكومية أو الخاصة في عملية التخطيط.
- دعم أقسام التخطيط في البلديات بالطواقم الفنية المدربة والاطمق القانونية المجهزة.
- محاولة تحجيم العمل في مشاريع التقسيم حتى الانتهاء من المخططات التفصيلية حتى لا تكون معوق في طريق المخطط.

٦-٢-٣ توصيات لمعالجة المشاكل والمعوقات التي تحول دون تنفيذ المخططات التفصيلية:

- تحويل المقترحات ضمن المخططات التفصيلية إلى مشاريع تنموية بموازنات مالية، يتم دراستها مع الجهات المعنية عن التمويل، ومن ثم عمل صندوق خاص لتنفيذ تلك الخطط والمخططات من خلال جداول زمنية مدروسة.
- تجهيز دائرة رقابية في الجهات الإدارية العليا "الحكم المحلي" تقوم بمراجعة وتدقيق والتأكد من عدم إصدار رخص أو منح بدل خدمات، أو اتخاذ أي إجراءات في المجالس المحلية تتناقض مع المخططات الموضوعية.
- الشروع مباشرة بنزع الملكيات المخصصة ضمن المخططات للأغراض العامة، وحث الطواقم القانونية، للشروع في الاجراءات القانونية لنزع الملكية، والتوصل لاتفاق مع المتضررين.
- عدم الاعتماد بشكل كلى على الدول المانحة لتنفيذ تلك المخططات، وعلى الأخص وانها متعلقة بالوضع السياسي غير المستقر، وإعداد صندوق دولي خاص بتنفيذ تلك المخططات، ومحاولة اشراك القطاع الخاص وأصحاب رؤوس الاموال في عملية التنفيذ.
- إن "الله ليزعُ بالسلطان ما لا يزَعُ بالقرآن" يتطلب الامر احياناً اتخاذ الإجراءات القانونية في حق المواطنين المخالفين، مع ضرورة إعداد طواقم رقابية داخل المجالس المحلية تعمل على مدار الساعة للكشف عن المخالفات التنظيمية التي تتعارض مع المخططات المعتمدة، وإخطار المواطنين بالتوجه للبلدية.
- ضرورة أن يكون رئيس المجلس المحلي أو احد الاعضاء مهندساً، أو تعيين استشاري، يكون عضو رسمي في اللجان المحلية التي يتم عقدها لتوضيح الامور القانونية والتنظيمية لأعضاء المجلس المحلي، وبالتالي اتخاذ القرارات التي تتفق مع المخططات الموضوعية.
- ترجمة المخططات لمشاريع تكون جاهزة للتنفيذ، ضمن جداول زمنية مدروسة.
- دعم وتقوية الهيئات المحلية، لدفعها لاتخاذ الاجراءات اللازمة لتنفيذ المخططات التفصيلية.
- إعداد ورش عمل ودورات ورحلات خارجية من قبل مختصين قانونيين ومخططين لأعضاء المجالس المحلية، ليكونوا أكثر قرباً من العمل التخطيطي.
- تشجيع عمل توأمة مع بلديات إقليمية وعالمية للارتقاء بالعمل البلدي والتخطيطي.
- إعداد جداول زمنية محددة يجب ان ينتهي فيه فريق التخطيط من المخطط التفصيلي، ولا يترك الأمر للظروف، حتى تكون العملية التخطيطية أكثر جدوى.

٦-٢-٤ توصيات لمعالجة المشاكل والمعوقات التي تحول دون استقطاع مساحات لأجل الخدمات المجتمعية في المخططات التفصيلية:

- تطبيق نزع الملكية ودعم البلديات لإعطاء التعويض الملائم والرفع من المستوى الاقتصادي المتدني للبلديات.
- نظراً لقلّة الأراضي الحكومية أو لوقوعها في مناطق قد لا تفيد المخطط، فمن الممكن لجوء الحكومة لمبادلة الأراضي الخاصة التي يتم تحديدها للخدمات مع أراضي حكومية، أو تحديد موازنات للتعويض.
- عدم ترك الامور للدول المانحة وإعداد صندوق داخل البلديات للخدمات والمرافق العامة سواء للإنشاء أو للصيانة.
- تعيين خبراء ومستشارين اقتصاديين لوضع الخطط للارتقاء بالمستوى المالي للمجالس المحلية.
- وضع ضوابط على مواقع الخدمات حتى لا يتم نقلها أو إلغائها لمجرد الاهواء والرغبات الشخصية.
- تفعيل المادة رقم (٣٢) من قانون تنظيم المدن رقم (٢٨) لسنة ١٩٣٦ والتي تنص على ضرورة تحصيل ضريبة التحسين (الشرفية) للأراضي التي ترتفع قيمتها جراء وضع تخطيطي معين.
- إعداد معايير تخطيطية مدروسة لتقدير الحاجات الحالية والمستقبلية من الخدمات المجتمعية وبالتالي تحجيم الاهواء والمصالح الشخصية.
- النظر في المادة رقم (٢٧) من قانون تنظيم المدن، والتي حددت الحد الأقصى للاستقطاع بدون تعويض بـ ٢٥% من الأرض المملوكة، حيث أنها لم تعد كافية لشبكة شوارع.
- إصدار تعليمات أو قرارات تلزم سلطة الأراضي بالمساهمة في المساحات المحددة لصالح الخدمات العامة إما بتخصيص أماكن تلك الخدمات مباشرة من أراضي الحكومة أو بتعويض المواطنين الذين تقرر اللجنة المركزية واللجان المحلية تخصيص مرافق عامة في أملاكهم.
- إصدار قرارات أو تعليمات تلزم البلدية يتحمل مسؤولياتها اتجاه المحافظة على الخدمات العامة المعتمدة ضمن المخططات الهيكلية أو التفصيلية وكذلك عدم الاجفاف بحق المواطنين الواقعة ضمن ملكياتهم تلك الخدمات العامة وذلك من خلال الالتزام بقانون تنظيم المدن والقاضي بالمباشرة بإجراءات نزع الملكية وتعويض المتضررين.
- إصدار نظام بخصوص وجوب استقطاع خدمات عامة ضمن أي مشروع هيكلي أو تفصيلي بنسبة ٧% من مساحة الملكية الخاصة خارج استقطاع الشوارع وذلك انسجاماً مع ما ورد بأنظمة المخططات الهيكلية المعتمدة للبلديات.

- إصدار نظام قانوني بخصوص وجوب استقطاع مناطق خضراء خارج استقطاع الشوارع ضمن أي مشروع هيكلي أو تفصيلي بنسبة ٣% من مساحة الملكية الخاصة وذلك انسجاماً مع ما ورد في أنظمة المخططات الهيكلية المعتمدة للبلديات.
- وضع آلية واضحة وسياسات معتمدة لحساب الكثافات السكنية والسكانية للمناطق المختلفة.
- ٦-٢-٥ توصيات لمعالجة المشاكل الفنية في إعداد المخططات التفصيلية:
- وضع قواعد تخطيطية لتحديد الكثافات السكانية والسكنية في المناطق التخطيطية، مع عمل سقف لها لا تتجاوزه حسب رؤية الدولة.
- دراسة الخلفية التاريخية للمنطقة وعدم تجاهلها.
- ضرورة إعداد الدراسات البيئية والاجتماعية والاقتصادية والفيزيائية لمنطقة التخطيط وتفريغ تلك البيانات من خلال جداول ومخططات تستخدم في التخطيط.
- دراسة استعمالات الاراضي القائمة والمقترحة ضمن المخططات الهيكلية لتحديد هل ستبقى كما هي ام نحن في حاجة لتغيير من خلال المخطط التفصيلي.
- وضع بدائل للتخطيط وعدم الاكتفاء بمخطط واحد.
- وضع آلية واضحة لدراسة شبكة الشوارع وإخضاعها للتدرج الهرمي السليم وعدم تركها للوضع الراهن والقائم، واستخدام خبير في الطرق والمواصلات لإعداد الدراسات اللازمة.
- حساب حاجة المنطقة التخطيطية من مواقف المركبات وأخذها في عين الاعتبار في التخطيط.
- إعداد قواعد بيانات يصلح استخدامها فيما بعد في نظم المعلومات الجغرافية.
- تعزيز مفهوم الاستدامة لدى فريق التخطيط وتحديد مؤشرات يجب على المخطط اتباعها تتواءم مع مفاهيم الاستدامة.
- دراسة طابع المنطقة العمراني.
- دراسة الانماط السكنية، ومراعاة التنوع بما يتلاءم مع المستويات الاقتصادية المختلفة.
- ترجمة المخططات والمقترحات إلى مشاريع وإعداد جداول وموازنات للتنفيذ فيما بعد.
- ضرورة تجميع كل الدراسات والبيانات السابقة في تقرير، يتم عرضه على الجهات المسؤولة عن الاعتماد فيما بعد.
- ضرورة صياغة معايير ووضع ادلة مكتوبة ومعتمدة لتوجيه فريق التخطيط وتوحيد العمل التخطيطي في جميع البلديات، وعدم ترك الأمور للأهواء الشخصية والاجتهادات قدر الإمكان.
- ضرورة مشاركة المجتمع المحلي في العملية التخطيطية بجميع مراحلها.
- الاعلان في الصحف عن أي منطقة سنشرع بها في أعمال التخطيط.

- يجب ان يكون فريق العمل مكون من مجموعة من المخططين والمعماريين وخبراء اجتماع واقتصاديين ومحاسبين وإداريين، خبراء مواصلات.....الخ).
 - دراسة الخلفية التخطيطية للمنطقة قيد التخطيط ودراسة وضعها في جميع المخططات التي تطرقت لها او شملتها.
 - دراسة الفروق المالية التي تطرأ على أسعار الأراضي من خلال خبراء اقتصاديين ومثمنين مختصين.
 - دراسة المرافق العامة والبنية التحتية الموجودة في منطقة التخطيط ومحاولة معالجة مشاكلها.
 - دراسة الخدمات المجتمعية القائمة وتحديد مشاكلها ووضع الحلول المستقبلية لها بما يخدم المواطنين.
 - دراسة واقتراح أماكن لإشارات المرور واعمدة الإنارة والتشجير تحديد نوعية تشطيب الطرق ضمن الشوارع القائمة والمقترحة.
 - وضع نظام خاص يوضح ارتفاعات المباني، ونسبة الإشغال، وعدد الطوابق، دراسة النسبة الطابقية التي تتيح التنوع الشكلي للمنطقة الحضرية.
 - دراسة واجهة الأسوار الخارجية للمباني وارتفاعها والوانها.
 - دراسة أشكال المباني ونوعية التشطيب الخارجي.
- ٦-٢-٦ توصيات عامة للارتقاء بالمستوى التخطيطي في مدن قطاع غزة:**
- ١- يجب أن يكون التخطيط شاملاً الأمر الذي يتطلب الترابط الوثيق بين المخططين الاقتصاديين والاجتماعيين والخبراء في مختلف الحقول المكملة مع المخططين العمرانيين وكذلك التنسيق أو التكامل بين المخططات الهيكلية والإقليمية والقومية بالتبعية.
 - ٢- يجب أن يكون لدى الإدارات المحلية النظرة المستقبلية لسياسة الأراضي بالاستيلاء على أي أراضي تتوقع أن يحتاجها الامتداد العمراني في المستقبل مع احترام حقوق الملاك الحاليين ثم تقوم بعد ذلك بتأجيرها على مدى زمني طويل بدلاً من إعادة بيعها.
 - ٣- تفعيل المشاركة المجتمعية وضمان اشتراك المواطنين في تخطيط وإدارة المناطق الحضرية من خلال البرامج والمحاضرات والندوات وورشات العمل المتخصصة.
 - ٤- إعداد وتفعيل أقسام نظم المعلومات الجغرافية وإقامتها العملية التخطيطية للاستفادة من سرعة استرجاع وتحليل واستخراج البيانات.
 - ٥- صياغة واعتماد سياسات التخطيط ليس على مستوى المخطط التفصيلي فحسب بل على جميع المستويات في إطار منظور التنمية الشاملة المستدامة.
 - ٦- توفير احتياجات التخطيط العمراني على صعيد إعداد المخططات، تحسين الأداء، والتنفيذ وتشمل هذه الاحتياجات التالي:

- توفير المعلومات والخرائط والبيانات وحوسبتها وتوحيدها من خلال بنك معلومات وطني.
- إعداد مخططات تراعي الأوضاع والظروف السياسية القائمة والمتغيرة.
- العمل على تنفيذ المخططات المصادق عليها.
- محاولة البدء بتسوية وتسجيل الأراضي، وعلى الأخص ما يسمى أراضي السبع أو المالية، وكذلك الأقساط.

٧-مراجعة وتطوير الإطار القانوني للتخطيط العمراني من خلال :

- الحد من تأثير الإرث التاريخي والقوانين الموروثة.
 - مراعاة الاحتياجات المستجدة والتغيرات، وملائمة الهيكلية الإدارية والتخطيطية.
 - الانسجام بين المستويات التخطيطية المختلفة.
 - مراجعة القوانين واللوائح والأنظمة.
 - وضع المقاييس والمعايير والتعليمات التخطيطية.
- ٨-إجراءات التنسيق والتعاون للتخطيط العمراني من خلال:

- تعزيز وتقوية العلاقة بين الوزارات والقطاعات المعنية بالتخطيط العمراني.
 - التنسيق والترابط عبر مستويات التخطيط المختلفة (الوطني والإقليمي والمحلي والتفصيلي).
 - تشكيل هيئات / مؤسسات / لجان متخصصة.
 - تشكيل وحدات وظيفية وإدارية للتخطيط العمراني.
- ٩- تعزيز القدرات والموارد اللازمة للتخطيط العمراني وتشمل:
- تطوير وتأهيل الكوادر من التعليم الجامعي والتدريب.
 - توفير الموارد المالية على مستوى الهيئات المحلية، على مستوى الدولة أو من خلال الدول المانحة.

• دعم مشاركة القطاعين الأهلي والخاص في إعداد المخططات.

١٠- إجراء الإصلاحات على هيكلية البلديات وهيئات الحكم المحلي من خلال:

- تطبيق مبادئ الحكم الصالح أو السليم (بما يضمن تعزيز مفاهيم الشفافية، المسائلة أو المحاسبة، المساواة والعدالة، سيادة القانون، احترام حقوق الإنسان، الاستدامة، المشاركة العامة، محاربة الفساد وغيرها).

• وضع آلية للمتابعة والتنفيذ.

١١- التطوير الإداري والمالي للبلديات وهيئات الحكم المحلي من خلال:

- رسم هياكل تنظيمية.
- تفويض السلطة وتحديد المسؤولية والتوجه لاعتماد اللامركزية الإدارية.
- وصف مهام وواجبات الوحدات الإدارية.

- الرقابة وتقييم الأداء.
- محاولة دمج السلطات المحلية في التجمعات الصغيرة والمتواصلة جغرافياً وتقليل النفقات والتكاليف وتحسين نوعية الخدمات.
- تطوير نظام مالي ومحاسبي يتوافق مع المبادئ المحاسبية الدولية.
- تطوير أسس محاسبية ونظام إعداد موازنات.
- ١٢- الاستفادة من التكنولوجيا الحديثة ونظم المعلومات في عمل مؤسسات التخطيط من خلال:
 - استخدام التكنولوجيا الحديثة والمتطورة في مختلف النواحي التخطيطية والإدارية والتقنية.
 - تنظيم برامج ودورات تدريبية للموظفين والعاملين لرفع كفاءتهم وقدرتهم العملية والفنية وتمكنهم من التكيف مع التكنولوجيا الحديثة واستخدامها والتعامل معها.
 - توفير وتحقيق بنية المعلومات الجغرافية، في مجال تحويل وتخزين وتحليل وعرض المعلومات المتعلقة.
 - تطوير وتطبيق نظم المعلومات الجغرافية (GIS)
 - توفير أجهزة وبرامج الحاسوب المتطورة وكذلك أجهزة رسم الخرائط والمخططات وأجهزة المساحة.
- ١٣- تعزيز دور البلدية ودعمها كشخصية اعتبارية وتزويدها بالكفاءات و تعزيز دورها الرقابي والتنفيذي لإزالة المخالفات.
- ١٤- إعادة النظر في استخدام نظام النسبة الطابقية (top).
- ١٥- توصي الباحثة بربط علاقة بين ارتفاع المبنى وعرض الشارع في المباني العادية.
- ١٦- إثراء الحركة الفكرية في مجال العمارة والتخطيط العمراني وذلك من خلال العديد من اللقاءات والمحاضرات والندوات وتأسيس جمعيات أهلية تهتم بعلم العمران وتفعيل دور النقابة واتحاد المقاولين والجامعات في عملية التخطيط من اجل زيادة الوعي الشعبي.
- ١٧- اتخاذ إجراءات أكثر نجاعة للمشاركة الشعبية في عملية التخطيط وعدم الاكتفاء بإعطائهم حق الاعتراض على مشاريع التنظيم.
- ١٨- يجب اعتماد تقسيم المدن إلى مجاورات ثم أحياء وذلك ليتسنى خدمة المدينة بشكل أفضل ليس تخطيطياً فحسب بل لتوفير الخدمات الأخرى.
- ١٩- تعزيز دور الوزارات والمؤسسات العامة في إنشاء الخدمات وخاصة وزارة الصحة والشؤون الاجتماعية والرياضة والشباب والاقواف بالتعاون مع البلديات لتوفير الخدمات العامة في المدن.

- ٢٠- تغليب المصلحة العامة على الخاصة عند القيام بالتخطيط للمناطق ووضع الحلول المناسبة لما فيه مصلحة الأجيال الحالية والمستقبلية، وذلك بوضع شروط تنظيمية تضمن الحق العام للوصول إلى خدمات عامة أفضل.
- ٢١- اعتماد المجاورات السكنية كأساس لتوفير كافة الخدمات العامة في المدن، مع الأخذ بعين الاعتبار أي توسع مستقبلي لها على أن لا يكون على حساب أراضي مجاورة سكنية أخرى.
- ٢٢- مراعاة وجود بنية تحتية تخدم المجاورة السكنية في حال توسعها وامتدادها مستقبلاً حتى تحافظ على الاستدامة.
- ٢٣- ضرورة إعطاء اهتمام أكبر للعناية بتحسين شروط المرور والتنقل في المدن آخذين بعين الاعتبار كل من قائد المركبة والمشاة مع عدم إغفال المحافظة على البيئة الحضرية من التلوث (التلوث البصري والنمو العشوائي) لخلق بيئة حضرية نموذجية.
- ٢٤- تحويل ملكية قطع الأراضي المخططة والمخصصة لإقامة الخدمات العامة من حوزة القطاع الخاص إلى القطاع العام.

٦-٣ مجالات البحث المستقبلية

- من خلال الدراسة السابقة فتحت الكثير من المجالات لدراسات بحثية مستقبلية مثل:
- دراسة توضح الأصول العلمية السليمة التي يتم بناءً عليها وضع المعايير التخطيطية للخدمات المجتمعية حتى يتسنى لنا إعداد معايير تخطيطية خاصة بقطاع غزة.
 - دراسة الطرق والآليات التي يتم فيها استخدام نظم المعلومات الجغرافية في العملية التخطيطية، دراسة مقارنة مع دول عالمية وعربية للاستفادة منها.
 - الأساليب التكنولوجية والالكترونية والطرق العلمية الحديثة التي تستخدم لدراسة الخدمات القديمة وتوطين خدمات جديدة.

الخاتمة:

لا أحد ينكر دور التخطيط الحضري والعمراني، على اعتبار المخطط التفصيلي مرحلة من مراحله، في وضع رؤى وتصورات مستقبلية للحيز المكاني لتحقيق الأهداف والغايات المنشودة. وعلى الخصوص مع انسحاب قوات الاحتلال الإسرائيلي عام ٢٠٠٥ والتي فرضت واقعاً جديداً من حيث السيطرة الكاملة على الأرض، من خلال الجلاء عن مجموعة من الأراضي لا بأس بها، والتي هي في حاجة ملحة للتخطيط، ومن الممكن أن تشكل محوراً من محاور التنمية والارتقاء بقطاع غزة.

إن وضع قطاع غزة الخاص من حيث المساحة المحدودة للأراضي، والزيادة المطردة في عدد السكان، وزيادة الطلب على الموارد، يتطلب تخطيطاً سليماً وتنظيماً عقلانياً متوازناً لاستخدامات الأراضي، بما فيها الخدمات المجتمعية، بما يفرض على متخذي القرار وضع الخطط والسياسات التي تنسجم مع ما أفرزته العملية التخطيطية.

ولما سبق فقد ألفت الدراسة الضوء على أهم المشاكل والمعوقات التي توجه عملية التخطيط في جميع مراحلها، سواء تلك المعوقات التي تقف حاجزاً أما شروع البلديات بإعداد المخططات التفصيلية، أو تلك التي تواجه فريق العمل في الموقع أو المكتب، أو تلك التي تحول دون تنفيذ تلك المخططات في حال إعداد، مع التعرف على أهم النواقص التي تعترض العملية الفنية لإعداد المخططات التفصيلية، مقارنة بالحالة الإقليمية (مدينة بني سويف - جمهورية مصر العربية) والحالة العالمية (مدينة بايفورد - أستراليا الغربية) ولبيان ذلك الدور الذي تقوم به المخططات التفصيلية في عملية التنظيم والتخطيط، تم دراسة إلى أي مدى ساهم المخطط التفصيلي لحي قيزان النجار في معالجة المشكلة الكبيرة في الافتقار إلى الخدمات المجتمعية.

ومن خلال العرض السابق تم الانتهاء إلى مجموعة من التوصيات لمعالجة تلك المعوقات والتحديات التي تواجه مؤسسات التخطيط في قطاع غزة .

واخيراً أتمنى من المولى عز وجل أن يكون قد وفقني لخدمة شعبي ووطني في هذه الاطروحة، وان ترسي هذه الاطروحة قواعد تخطيطية مستندة لأصول فنية سليمة تنير درب المجالس المحلية في العملية التخطيطية.

المراجع:

أولاً: المراجع العربية:

- ١- البديري، توفيق حامد توفيق. الثوابت والمتغيرات في مؤسسة التخطيط في فلسطين وإسقاطاتها على التنمية. رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا . نابلس ، ٢٠٠٢.
- ٢- عبد الباقي، إبراهيم، وآخرون. إعداد المخطط التفصيلي للمدينة، دليل رقم (٩)، دلائل أعمال التخطيط. القاهرة: مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
- ٣- عبد الحميد ، على شعبان . "إدارة التخطيط العمراني في الأراضي الفلسطينية المحتلة بين تحديات الواقع وتطلعات المستقبل". ورقة قدمت إلى : الملتقى العربي الثاني حول إدارة المدن الكبرى . الإسكندرية : أيار ، ٢٠٠٥ .
- ٤- وزارة الشؤون البلدية والقروية . "دليل المعايير التخطيطية للخدمات" . ط ١ . الرياض، السعودية : مكتبة الملك فهد الوطنية ، ١٤٢٦هـ.
- ٥- الكحلوت، محمد علي. " مخالفات البناء التنظيمية وأثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة " . مجلة الجامعة الإسلامية. مج ١٤. ١٤٠٦ . ٢٠٠٦ .
- ٦- القطب، كميل عزت يوسف. بناء نظام تسمية الشوارع وترقيم المباني في التجمعات السكانية الفلسطينية. رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية كلية الدراسات العليا، قسم التخطيط الحضري والإقليمي. نابلس . ٢٠٠٥.
- ٧- وزارة التخطيط، دائرة الخطط والسياسات المكانية والسكانية . "دليل مستويات التخطيط" . ط ١ . غزة، فلسطين، ٢٠١٢.
- ٨- البغدادي، جمال. البعد السياسي في التشريعات وأثره على العمران" (نماذج عمرانية نمطية من مدينة غزة) رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية كلية الدراسات العليا، قسم الهندسة المعمارية . غزة . فلسطين ، ٢٠١٠.
- ٩- وزارة التخطيط، المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية ٢٠٠٥-٢٠٢٠. السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة، فلسطين.
- ١٠- وزارة التخطيط والتعاون الدولي، المخطط الإقليمي لمحافظة غزة. غزة، فلسطين، فبراير، (١٩٩٨).
- ١١- مجلس الوزراء، نظام المخطط الإقليمي المعدل لقطاع غزة ، الأمانة العامة ، السلطة الوطنية الفلسطينية ٢٠٠٨.

- ١٢- وزارة الحكم المحلي ووزارة التخطيط ، التقرير الفني والدليل التعريفي للمشروع عبر القطاعي لمحافظة خان يونس من سنة ٢٠١٠م - ٢٠٢٥م. ٢٠١٠م.
- ١٣- وزارة الحكم المحلي ووزارة التخطيط، نظام المشروع عبر القطاعي لمحافظة خان يونس ٢٠١٠-٢٠٢٥. غزة فلسطين، ٢٠١٠.
- ١٤- وزارة الحكم المحلي، اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن، نظام بشأن المخططات الهيكلية والتفصيلية ومشاريع التقسيم. غزة، فلسطين، ١٩٩٦.
- ١٥- وزارة الحكم المحلي ، الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني. دليل إجراءات وادوات إعداد المخططات الهيكلية في الضفة الغربية وقطاع غزة. الضفة الغربية، فلسطين، آب ٢٠١٠ .
- ١٦- وزارة الحكم المحلي، المشروع الهيكلي لمدينة جباليا. السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة ، فلسطين، ٢٠٠٠.
- ١٧- السلطة الوطنية الفلسطينية، نظام المشروع الهيكلي لمدينة جباليا. غزة ، فلسطين، ٢٠٠٠.
- ١٨- وزارة الحكم المحلي، المشروع الهيكلي لمدينة غزة. السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة ، فلسطين، ١٩٩٧.
- ١٩- وزارة الحكم المحلي، المخطط التفصيلي للمنطقة رقم (١)، بلدية الزوايدة. فلسطين، غزة، ٢٠١٠.
- ٢٠- قانون تنظيم المدن رقم (٢٨)، ١٩٣٦.
- ٢١- وزارة العدل وديوان الفتوى والتشريع، مشروع قانون التنظيم والبناء، مشروع تطوير الأطر القانونية في فلسطين، السلطة الوطنية الفلسطينية، ٢٠٠٣ .
- ٢٢- وزارة الحكم المحلي وبلدية البريج، مشروع تقسيم في القسيمة رقم (٣٣٥، ٣٣٢) من القطعة رقم (١٣). السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة ، فلسطين، ٢٠٠٤.
- ٢٣- المغني، نهاد محمود، أنظمة البناء والتخطيط في مدينة غزة، بلدية غزة، الطبعة الأولى، فلسطين، ٢٠٠٦.
- ٢٤- وزارة الحكم المحلي ، مخطط الرمال الشمالي والجنوبي (غزة الجديدة). الإدارة العامة للهندسة والتنظيم والتخطيط، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة ، فلسطين.
- ٢٥- بدوي، خميس ربحي. نحو وضع نموذج للتخطيط العمراني لقطاع غزة دراسة حالة التخطيط العمراني (وحيازة الملكية مدينة غزة - البلدة القديمة. رسالة دكتوراه، جامعة النيلين كلية الدراسات العليا، قسم الآداب، قسم الجغرافيا، جمهورية مصر العربية . ١٩٩٩.

- ٢٦- وزارة الحكم المحلي وبلدية غزة ، مخطط تفصيلي التفاح الشرقي (منطقة رقم ٨) .
الإدارة العامة للهندسة والتنظيم والتخطيط، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة ،
فلسطين، ٢٠٠١.
- ٢٧- وزارة الشؤون البلدية والقروية . "دليل إعداد وتحديث المخططات الهيكلية للمدن" .
ط ١ . الرياض، السعودية :مكتبة الملك فهد الوطنية ، ١٤٢٦هـ.
- ٢٨- سكيك، صبحي. نائب مدير عام الإدارة العام للهندسة والتنظيم والتخطيط في وزارة
الحكم المحلي، "محاضرة حول المخططات التفصيلية لبلديات قطاع غزة" ، أقيمت على
طلبة كلية الهندسة المعمارية بالجامعة الإسلامية-غزة ، مارس/٢٠٠٩.
- ٢٩- حسن، عاطف حمزة. تخطيط المدن أسلوب ومراحل . قطر : مطابع قطر الوطنية
، ١٩٩٢.
- ٣٠- الدليمي، خلف حسين علي. التخطيط الحضري أسس ومفاهيم . ط ١ . عمان :
الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع ، ٢٠٠٢.
- ٣١- حيدر، فاروق عباس. تخطيط المدن والقرى . ط ١ . مصر، الإسكندرية : مركز
الدلتا للطباعة ، ٢٠٠٩.
- ٣٢- الكحلوت، محمد علي. "تخطيط المواصلات الحضرية". محاضرات علمية أقيمت
على طلبة الماجستير، كلية الهندسة، الجامعة الإسلامية، ٢٠١٠.
- ٣٣- مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية . "دلائل أعمال التخطيط، دليل إعداد
وتنظيم البيانات التخطيطية، دليل رقم (3A)". القاهرة، مصر ، ١٩٨٧.
- ٣٤- عناني، معتصم يونس عبد الرزاق. التخطيط لتطوير إقليم الشعراوية وتنميته في
شمال محافظة طولكرم. رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية كلية الدراسات العليا، قسم
التخطيط الحضري والإقليمي. نابلس . ٢٠٠٦.
- ٣٥- سمارة، علي شعبان . إدارة التخطيط العمراني في الأراضي الفلسطينية المحتلة
بين تحديات الواقع وتطلعات المستقبل، بحث مقدم في الملتقى العربي الثاني " إدارة المدن
الكبرى"، نظمه المنظمة العربية للتنمية الإدارية، الإسكندرية، ٢٠٠٥.
- ٣٦- بدوي، أسامة وجودة، ياسر . إشكالية التطور الحضري وارتفاع معدلات النمو
السكاني كمثال مدينة رفح، بحث مقدم في المؤتمر العلمي الثاني لهيئة المعمارين العرب
"المعايير التخطيطية للمدينة العربية"، طرابلس، ليبيا، مايو ٢٠٠١.
- ٣٧- سكيك، صبحي . محاضرة حول الاستدامة ومدى تطبيقها في المخططات
التنظيمية في غزة، إدارة المخططات التنظيمية في الحكم المحلي لتطبيق مفاهيم
الاستدامة .أقيمت على طلبة كلية الهندسة المعمارية، ٢٠١٠

- ٣٨- وزارة التخطيط، المخطط القطاعي ٢٠١٠-٢٠٢٠- قطاع التنمية العمرانية. غزة، فلسطين، ٢٠٠٩.
- ٣٩- الشواروة، علي سالم. جغرافية المدن. ط١. عمان: دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، ٢٠١٢.
- ٤٠- الدليمي، خلف حسين. تخطيط الخدمات المجتمعية والبنية التحتية- أسس، معايير، تقنيات. ط١. عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع، ٢٠٠٩.
- ٤١- غنيم، عثمان محمد. معايير التخطيط، فلسفتها أنواعها ومنهجية إعدادها وتطبيقاتها في مجال التخطيط العمراني. ط١. عمان: دار صفاء للنشر والتوزيع، ٢٠١١.
- ٤٢- عبد الله، كفاح صالح محمد. توزيع الخدمات العامة وتخطيطها في بلدة طمون (محافظة طوباس) بالاستعانة بنظم المعلومات الجغرافية (GIS). رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، برنامج التخطيط الحضري والإقليمي . نابلس ، فلسطين، ٢٠٠٧.
- ٤٣- وزارة الشؤون البلدية والقروية . دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات . ط١ . الرياض، السعودية :مكتبة الملك فهد الوطنية ، ١٤٢٦هـ.
- ٤٤- وزارة الحكم المحلي، الإدارة العامة للهندسة والتنظيم والتخطيط، دراسة حول نسب الاستقطاع والخدمات العامة. غزة، فلسطين، ٢٠١١.
- ٤٥- وزارة الحكم المحلي، الإدارة العامة للهندسة والتنظيم والتخطيط، المرافق العامة المحددة ضمن ملكيات خاصة في المخطط في المخططات الهيكلية والتفصيلية. غزة، فلسطين. ٢٠١١.
- ٤٦- جرف، محمد غسان عبد الرحمن عبد الله. تخطيط الخدمات العامة في المدن، حالة دراسية لمنطقة المخفية في مدينة نابلس. رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا . نابلس ، ٢٠٠٧.
- ٤٧- وزارة التخطيط، الإدارة العامة للسياسات والتخطيط المكاني، دليل الأنظمة والمعايير التخطيطية. ط١ . غزة، فلسطين، فبراير، ٢٠١٢.
- ٤٨- محمد، فريال واصف محمد الحاج. تقييم وتخطيط الخدمات التعليمية في مدينة طوباس بالاستعانة بنظم المعلومات الجغرافية. رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية كلية الدراسات العليا، قسم الجغرافيا . نابلس . ٢٠١٠،
- ٤٩- علام، أحمد خالد. تخطيط المدن . ط١. مصر، القاهرة : مكتبة الأنجلو المصرية ، ١٩٩٨.

- ٥٠- عنايا، نضال رفعت أحمد. توزيع وتخطيط الخدمات العامة في مدينة قلقيلية بالاستعانة بنظم المعلومات الجغرافية (GIS). رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا، قسم التخطيط الحضري والإقليمي . نابلس ، ٢٠٠٤.
- ٥١- جامعة النجاح الوطنية، مركز التخطيط الحضري والإقليمي. "دليل متوسط المساحات اللازمة لكل شخص في المناطق الحضرية". نابلس، فلسطين ، ٢٠٠٣م.
- ٥٢- وزارة الشؤون البلدية والقروية . "دليل اختيار مواقع بعض الاستعمالات الخاصة". ط ١ . الرياض، السعودية :مكتبة الملك فهد الوطنية ، ١٤٢٦هـ.
- ٥٣- وزارة التخطيط والتعاون الدولي، دراسات التنمية الحضرية. غزة، فلسطين، كانون الثاني، ١٩٩٧.
- ٥٤- وزارة الشؤون البلدية والقروية . "دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية". ط ١ . الرياض، السعودية :مكتبة الملك فهد الوطنية ، ١٤٢٦هـ.
- ٥٥- وزارة الثقافة، الدليل الإرشادي: أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمناطق المفتوحة والمساحات الخضراء، الإصدار الأول، الطبعة الأولى، الجهاز القومي للتنسيق الحضاري، جمهورية مصر العربية، ٢٠١٠.
- ٥٦- معهد الأبحاث التطبيقية -القدس (أريج)، حاجز التفاح ،،، معاناه وإذلال. ١٥ نوفمبر، ٢٠٠٥.
- ٥٧- الفراء، محمد عبد السلام. مبدأ تقوية مركز خان يونس، ورقة بحثية، مساق التصميم والتخطيط الحضري، الجامعة الإسلامية، الدراسات العليا، كلية الهندسة، ٢٠٠٨.
- ٥٨- صالح، حسن عبد القادر. سلسلة المدن الفلسطينية ، قصة مدينة خان يونس، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، دائرة الثقافة بمنظمة التحرير الفلسطينية، بدون تاريخ.
- ٥٩- الدباغ، مصطفى مراد. بلادنا فلسطين، الجزء الأول ، القسم الثاني، دار الهدى ، ٢٠٠٦.
- ٦٠- الباز ، عبد القادر محمد. المياه العادمة في مدينة خان يونس (دراسة في جغرافية البيئة)رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، كلية الدراسات العليا، قسم الجغرافيا . غزة ، فلسطين، ٢٠١١.
- ٦١- وزارة الحكم المحلي وبلدية خان يونس، المشروع الهيكلي لمدينة خان يونس. السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة ، فلسطين، ١٩٩٩.
- ٦٢- الموسوعة الفلسطينية، القسم العام، المجلد الثاني، هيئة الموسوعة الفلسطينية، دمشق، ١٩٨٤.

- ٦٣- الأطلس الفني " الجزء الأول"، محافظات غزة، إصدار"١" ، السلطة الوطنية الفلسطينية، وزارة التخطيط والتعاون الدولي، غزة ، فلسطين، ١٩٩٧م.
- ٦٤- بلدية خان يونس، بلدية خان يونس ١٩٩٦-٢٠٠٤ مجلة صادرة عن العلاقات العامة والإعلام، خان يونس، غزة ، ٢٠٠٤.
- ٦٥- دائرة التخطيط والتنظيم، قسم التخطيط الحضري، وحدة GIS ،بلدية خان يونس، ٢٠١٢
- ٦٦- اليعقوبي، أحمد. مصادر المياه في قطاع غزة. ورقة عمل قدمت في ورشة عمل بعنوان الواقع المائي في فلسطين، الهيئة العامة للاستعلامات، فلسطين، مارس، ٢٠٠٥.
- ٦٧- وزارة الصحة، تقرير فحص كيمياء المياه-١١/٢٠١١. الإدارة العامة للرعاية الأولية، مختبر الصحة العامة، غزة، فلسطين، ٢٠١١.
- ٦٨- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، المسح الفلسطيني لصحة الأسرة ٢٠٠٦- محافظة خان يونس، السلطة الوطنية الفلسطينية، أيلول/سبتمبر، ٢٠٠٨.
- ٦٩- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت- ٢٠٠٧ - محافظة خان يونس، السلطة الوطنية الفلسطينية، شباط/فبراير، ٢٠١٢.
- ٧٠- سكيك، جمال. الإسكان والنواحي الاجتماعية. ندوة الاسكان في فلسطين - واقع وتطلعات، نقابة المهندسين - محافظات غزة بالتعاون مع اتحاد المقاولين الفلسطينيين، ٢٠٠٥.
- ٧١- الفراء، محمد علي عمر. خان يونس ماضيها وحاضرها. ط ١ . الأردن، عمان : دار الكرمل ، ١٩٩٨.
- ٧٢- بلدية خان يونس، تقرير حول إنجازات البلدية من ١٩٩٦-٢٠٠٤، التخطيط الحضري. العلاقات العامة والإعلام، فلسطين، قطاع غزة ٢٠٠٤
- ٧٣- وزارة الحكم المحلي وبلدية خان يونس ، نظام المخطط الهيكلي لمدينة خان يونس ، غزة، فلسطين، ١٩٩٩.
- ٧٤- وزارة الحكم المحلي وبلدية خان يونس، المخطط التفصيلي لحي معن، وزارة الحكم المحلي وبلدية خان يونس، غزة، فلسطين، ٢٠٠٨.
- ٧٥- وزارة الحكم المحلي وبلدية خان يونس، التقرير الفني للمخطط التفصيلي لحي معن، وزارة الحكم المحلي وبلدية خان يونس، غزة، فلسطين، ٢٠٠٨.
- ٧٦- وزارة الحكم المحلي وبلدية خان يونس، مخطط مدينة خان يونس عام ١٩٤٨، وزارة الحكم المحلي وبلدية خان يونس، غزة، فلسطين، ١٩٤٨.

- ٧٧- وزارة الحكم المحلي وبلدية خان يونس، مخطط مارغولين الصهبوني لمدينة خان يونس، وزارة الحكم المحلي وبلدية خان يونس، غزة، فلسطين، ١٩٩١.
- ٧٨- وزارة الحكم المحلي وبلدية خان يونس، المخطط التفصيلي بلوك (٤٩) -مدينة خان يونس، وزارة الحكم المحلي وبلدية خان يونس، غزة، فلسطين، ١٩٩١.
- ٧٩- قانون التخطيط العمراني رقم ٣ لسنة 1982، جمهورية مصر العربية، ١٩٨٢.
- ٨٠- اللائحة التنفيذية (١) قانون البناء المصري رقم ١١٩ لسنة ٢٠٠٨، جمهورية مصر العربية، ٢٠٠٨.
- ٨١- وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية والهيئة العامة للتخطيط العمراني و مكتب المهندسين الاستشاريين (جرين سبيس)، المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف - محافظة بني سويف. المجلد الأول، ٢٠٠٨.
- ٨٢- وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية والهيئة العامة للتخطيط العمراني و مكتب المهندسين الاستشاريين (جرين سبيس)، المخطط الاستراتيجي العام والتفصيلي لمدينة بني سويف - محافظة بني سويف. المجلد الثاني، ٢٠٠٨.
- ٨٣- وزارة الحكم المحلي وبلدية خان يونس، المخطط التفصيلي لحى قيزان النجار، وزارة الحكم المحلي وبلدية خان يونس، غزة، فلسطين، ٢٠٠٨.
- ٨٤- وزارة الحكم المحلي وبلدية خان يونس، نظام المشروع التفصيلي لحى قيزان النجار ٢٠٠٩-٢٠١٤، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة، فلسطين، ٢٠٠٨.

- 1- Sheltech (pvt.) ltd. & DIAL consultants ltd. **preparation of Detailed area plan (DAP) for DMDP, location – 10, final plan report** Dhaka 1205, Bangladesh. (2010).
- 2- United nations volunteers and white helmet initiative, **capacity building and GIs for the three main municipalities of the Gaza strip** .Gaza strip ,Palestinian Territories . October , 1998.
- 3- Al-Qeeq, F. **“Sustainable Urban Design and Climate: With Reference to Palestine”**. VDM Verlag Dr. Müller, 2010
- 4- Coastal Municipalities Water Utility, **Biannual Report for disinfection & Autumn Report of Water Quality in Gaza Strip for year 2010**. Dec. 2010
- 5- The structure planning process and other planning law changes relevant to property lawyers. paper to Lexisnexis Conference, property law and conveyancing. 2008
- 6- Department of planning and urban development ,**Guideline for the preparation of local structure plans urban release area**. Western Australia 1992).
- 7- Department of planning, Western Australian planning commission. **Draft structure plan preparation guide lines**, Western Australian. AUG. 2011
- 8- ray haeren ,&others, **Byford town center local structure plan**. shire of serpentine Jarrahdale, Western Australian,27August 2010.
department of planning,**Town planning scheme no2(TPS2)**. shire of serpentine jarrahdale , august 2012.
- 9- statewst surveying & planning, Chris Antill planning, & urban design, **Byford town site detailed area plan**.western Australian,3NOV2004.
- 10- western Australian planning commission & government of western

- 11- **Residential Zoning codes, Government of blue sky city**. western Australian planning commission & government of western Australia department planning, Sep, 2003
- 12- Australia department planning , **Residential design codes of western Australian explanatory guidelines** .western Australian, .22.NOV.2010

ثالثاً: المراجع الإلكترونية:

- ١- المبيض، سليم عرفات . خان يونس ذاتية وكفاح . مقالة على موقع القلعة، <http://www.khanfort.com/index.php> تمت الزيارة في الساعة الخامسة صباحاً بتاريخ ٢٠١٢/٣
- ٢- <http://www.khanyounis.mun.ps/index.php> تمت الزيارة في ٢٠١٢/٥/٣ الساعة الثالثة مساءً.
- ٣- موقع مدينة خان يونس، <http://www.khany.8m.com/index.htm> تم زيارة الموقع في ٢٠١٢/٤/١٥ الساعة الخامسة صباحاً
- ٤- موقع مصلحة مياه بلديات الساحل، <http://www.cmwu.ps>
- ٥- موقع مركز المعلومات الوطني الفلسطيني، <http://www.wafainfo.ps/index.aspx>، اسقاطات السكان للتجمعات السكانية في المحافظات الفلسطينية. تم زيارة الموقع في ٢٠١٢/٥/١ الساعة السادسة مساءً
- ٦- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، الأطلس الإحصائي لفلسطين، ٢٠٠٩. http://www.pcbs.gov.ps/pcbs/Portals/_PCBS/Downloads/book1624/index-a.htm
- تمت زيارة الموقع بتاريخ ١٣-٤-٢٠١٢ في تمام الساعة ١٠:٣٠ مساءً.
- ٧- الفراء، محمد علي . تاريخ مدينة خان يونس . مقالة على موقع القلعة، <http://www.khanfort.com/index.php> تمت الزيارة في الساعة الخامسة صباحاً بتاريخ ٢٠١٢/٣
- ٨- <http://www.cockburn.wa.gov.au> في أستراليا الغربية Cockburn موقع بلدية
- ٩- Google earth
- رابعاً: المقابلات:
- ١- شعت، ياسر. مقابلة مع مسؤول قسم المياه، مصلحة مياه بلديات الساحل، خان يونس، غزة ، ٢٠١٢.

الملاحق

ملحق رقم (١)

المعايير الخاصة بالخدمات العامة التي أعدتها وزارة التخطيط عام ١٩٩٧
في دراسات التنمية الحضرية

المعايير المستخدمة في دول مختلفة . المساحة بالدونم لكل ٥٠٠٠ نسمة								
قطاع الخدمات	نوع الخدمة	WS Atkn s	Norwa y	U.S. A	MO PIC	المجاورة	الحي	مركز المدينة
						السكنية	السكنية	
						2000- 5000	10000- 50000	75000- 200000
التعليم	روضة	1	13.5	2	4	4		
	مدرسة ابتدائية	30	15-	48	15	15		
	مدرسة ثانوية	30	10	51	2.5		25	
	جامعة*	5		-	1.5			1.5
	المجموع	66			23			
الصحة	عبادة	15	0.4		2.5	2.5		
	مستشفى عام*	6.25			2			2
	المجموع	21.2			4.5			
الخدمات الدينية	مسجد الجمعة	1.25	1.5		1			1
	مسجد	10			2.5	1		
	مقبرة	2	30		2			2
	المجموع	13.2			5.5			
الخدمات الترفيهية	مركز ثقافي	0.5	1		0.5			0.5
	مكتبة	0.25	4		0.25			0.25
	متحف	0.5			0.5			0.5
	مركز اجتماعي	2	1.8		2			
	المجموع	5.25						
الخدمات الحكومية والبلديات	خدمات البلدية	1			3.25			
	مركز شرطة	1			1			1
	مطافئ	2			0.5		1.5	
	محكمة	0.25			0.5			0.5
	سوق مركزي	3.75			0.25			0.25
	سوق محلي	2.5	6		0.5			0.5
	بدالة تلفون	0.15			3	2	1	

	مركز بريد	0.25			0.15			0.15
	مركز بريد محلي	0.2			0.25			0.25
	المجموع	11.1			0.5		0.5	
المواصلات	محطة	0.5			6.65			
	محطة	0.5			0.5			0.5
	المجموع	1			0.5		0.5	
الخدمات الرياضية	مركز رياضي	4	6	20 to 40	1			
	مركز شبابي	2	0.15		4			4
	ستاد رياضي	3	20		2		2	
	ملعب	1	13		3			3
المناطق المفتوحة	منتزة عام	5	17		8	8		
	منتزة محلي	5	0	5 to	1			1
	المجموع	20			3.5	1	2.5	
		137.			21.5			
المجموع					65.4	33.5	13	18.9
*خدمات يمكن تواجدها على المستوى الالقيمي								



**The Islamic University of Gaza
Deanship of Graduate Studies
Engineering Faculty
Architecture Dep.**

The role of Detailed area plan (DAP) in solving problems of the public services

Case study, Khan Younis city/ Kayzan Al- Najar Quarter

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of Master
in Architecture

**Done by
Arch. Asmaa N. El-kourid**

Supervision

**Dr. Farid S. Al Qeeq
Associate Prof. of Arch
Architecture dep.
Faculty of Engineering-IUG**

**Dr. Nader J. Al Namara
Associate Prof. of Arch
Architecture dep.
Faculty of Engineering-IUG**

2011-2012

Research Abstract

The role of Detailed area plan (DAP) in solving problems of the public services

(Case study, Khan Younis city/ Kayzan Al- Najar Quarter)

This study deals with a problem extending in a wide area in the Gaza Strip which reflects the relative failure of the local planning institutions in preparing the detailed plans of the various areas and the preparation of those plans by traditional methods which do not adopt the proper technical approaches in preparing these plans which tend to depend completely on the structural plans in organizing the urban areas and directing the development plans at the time when these plans fail to organize the areas as they are just general plans which clarify only the land uses.

Hence, the research will deal with the study of the detailed plans in the Gaza-Strip in detail showing the aspects of failure in them; it will also deal with Arab and international experiences with the aim of benefiting from them and study the possibility of applying them locally. To show the importance of these plans, one task will be analyzed and evaluated from the several tasks expected to be achieved by the detailed plan which is the availability of public services including the educational, health, cultural, social and religious services etc..., as it is planned to analyze and assess the public services in the town of Khan Yunis on the ground, in the structural plan of the town and in the detailed plan in Gizan Al Najar quarter. After that the capability of the detailed plan in solving the services problem in the area will be verified.

Interviews were held with the related persons in all the municipalities of the Gaza Strip to identify closely the obstacles impeding the detailed plans in all their stages and to identify the obstacles impeding the allocation of places for the community services.

At the end of these studies including those compared to international and Arab studies or analyzing of detailed plan for Kayzan Al- Najar Quarter , the researcher concluded that there were several obstacles facing the detailed plans whether those impeding the start in the preparation of the detailed plans, those facing the team work in the process of starting or the implementation obstacles if the areas' detailed plans have been prepared.

The study confirmed that there were several obstacles impeding the allocation of enough portions of the community services defining the most important technical defects in the detailed plans which are being prepared.

Finally, the study made most important recommendations to deal with the obstacles and problems which will promote the planning technique at the level of the municipalities in the Gaza Strip.

Table of Contents

No.	address	page
	Research Abstract	A
	Table of Contents	B
1-	The Research introduction	1
1-1	Preface	1
1-2	Research problem	1
1-3	The research goals	1
1-3-1	The main objective	1
1-3-2	The secondary objectives	1
2-	The reality of planning in Gaza strip	2
2-1	Regional plane	2
2-2	Inter Sectorial plan	3
2-3	Structure plan	3
2-4	The detailed area plan	4
2-4-1	Definition of this plan	4
2-4-2	The reality of detailed area plans in Gaza strip	4
2-5	Division project for housing	4
3-	Social services	5
3-1	Definition of social services	5
3-2	Social services in the authorized plans along Gaza strip	5
3-3	Standards of social services planning in Gaza strip	7
4-	The study zone (Khan Younis) city	8
4-1	The location	8
4-2	Planning in Khan Younis city	8
4-3	The planning standards authorized to prepare the detailed plans in Khan Younis city	11
4-4	The city quarters	12
4-4-1	The detailed plan for Kayzan Al- Najjar Quarter	12
5-	Comparing study cases	13
5-1	The detailed plan for the region no.(1): Bani sweif city	13
5-2	The local structure(L.S.P) for Byford city in jarrahdale state in western Australia	13
6-	Evaluating the suggested situation of the detailed plan for Kayzan Alnajare	15
7-	Practical study	17
7-1	Analyzing the suggested services within the detailed plan for Kayzan Al- Najjar Quarter- Khan Younis	17
7-2	Comparing the current and suggested services (within an authorized detailed plan for Kayzan Alnajjar Quarter)& what must be according to standard in the previous table	18
8-	Recommendation	19
8-1	Recommendations on coping with the problems and obstacles that hinder the preparation of detailed plans	19

8-2	Recommendation on coping with the problems and obstacles that meet the team of work during arranging the detailed schemes	19
8-3	Recommendations on dealing with the problems and obstacles that hinder to carry out the detailed plans	20
8-4	Recommendations on how to tackle the problems and obstacles that hinder cutting some areas for social services in the detailed plans.	21
8-5	Recommendations on dealing with technical problems in preparing the detailed schemes	22
8-6	General recommendations on upgrading the standard of planning in cities of Gaza strip	24
9	The future fields of research	27
	conclusion	27
	References	28

1- The Research introduction:

1-1 Preface:

In this thesis, we'll take about the detailed area plan as they are one of the most critical planning stages at all. They are the proper scientific method which codifies the features of city general planning and changing it into precise and clear outline taking the form of geometric designs governed horizontally and vertically by dimensions and angles connected to and based on reality.

In this connection , we'll conclude the role of the detailed area plan in solving the problem of social services at the time of complaining and suffering from the low standard of services supplies and the random distribution, especially in the absence of planning guideline that govern the distribution of these services.

In addition, we'll get informed of the technical assets followed locally, and comparing them with regional and global situations upgrade to the schematic level.

1-2 Research problem:

This study aims at highlighting the urban planning in Gaza strip, and showing the importance of expediting the preparation of detailed plans there to save what can be saved from the random planning, and most notably the areas vacated by the Israeli occupation force, and the light of the limited area and the increased population of Gaza strip. Accordingly, Gaza is in bad need of sound planning as the previous structure plans made in the emergency phase with the advent of the Palestinian Authority – are no longer applicable, these plans didn't rely on the planning process of detailed databases that clarifying and showing the most important problems of the planned areas and their future prospect.

These plans generally neither draw the obvious land marks of the cities nor specify their nature.

To identify the importance of the detailed plans, the researcher will clarify one angle of the detailed outline that is providing general services, not to mention a number of tasks of this out line which will be mentioned through the research.

1-3 The research goals:

1-3-1 The main objective:

Making a planned rule based on sound technical assets in preparing detailed plans to cope with problem of social services of the areas that form an important reference to the local councils.

1-3-2 The secondary objectives:

- 1- Highlighting a realistic problem like the lake of and aimless general services in Gaza strip that is getting more and more difficult as the population is increasing.

- 2- Analytical study for the general services within the structure plan and division project to point out whether they are effective or not.
- 3- Analytical study for a sample of the detailed plans to point out their role in distributing the areas of services and public utilities, and finding solutions for them.
- 4- Specifying the most significant effects resulted from the shortage of preparing the detailed plans.
- 5- Specifying the most important problem and obstacles of planning in Gaza strip, and formulating the proper solution to upgrade the planning work especially the detailed area plan.
- 6- Is it possible for division projects to work out the social services problem in light of the absence of the detailed area plan.

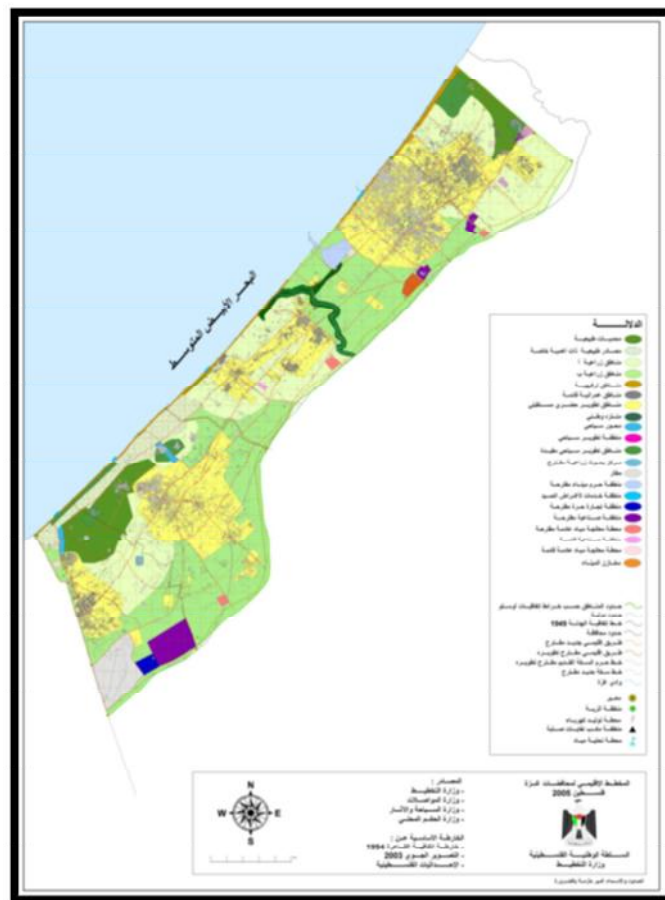
2- The reality of planning in Gaza strip:

A number of plans have been prepared throughout Gaza strip some of these plans are as follows:

2-1 Regional plane:

Its key purpose is to find a general frame work of the land use in the southern governorates.(Regional plan on southern governorates 2005-2025)

This plan is special for Gaza strip. Figurer no.(1)



Figurer no.(1):shows The Regional plan
Reference: Regional plane southern governorates 2005-2020

2-2 Inter Sectorial plan:

It's land use plan at the level of a governorate. This is a middle stage between the regional plan and the structure plan. Therefore currently, there is Khan younis governorate Inter Sectorial project . Figure(2) points out the plan.(The system of inter sectorial project , Khan Younis governorate 2010-2025)

2-3 Structure plan:

This plan is for regulation a city or a regional stretch.

It assumes to show the general plan of land use , and organizing the network of the main road. Figure(3) points out the structure plan of Gaza city.(system of structure and detailed plans and subdivision projects,1996)

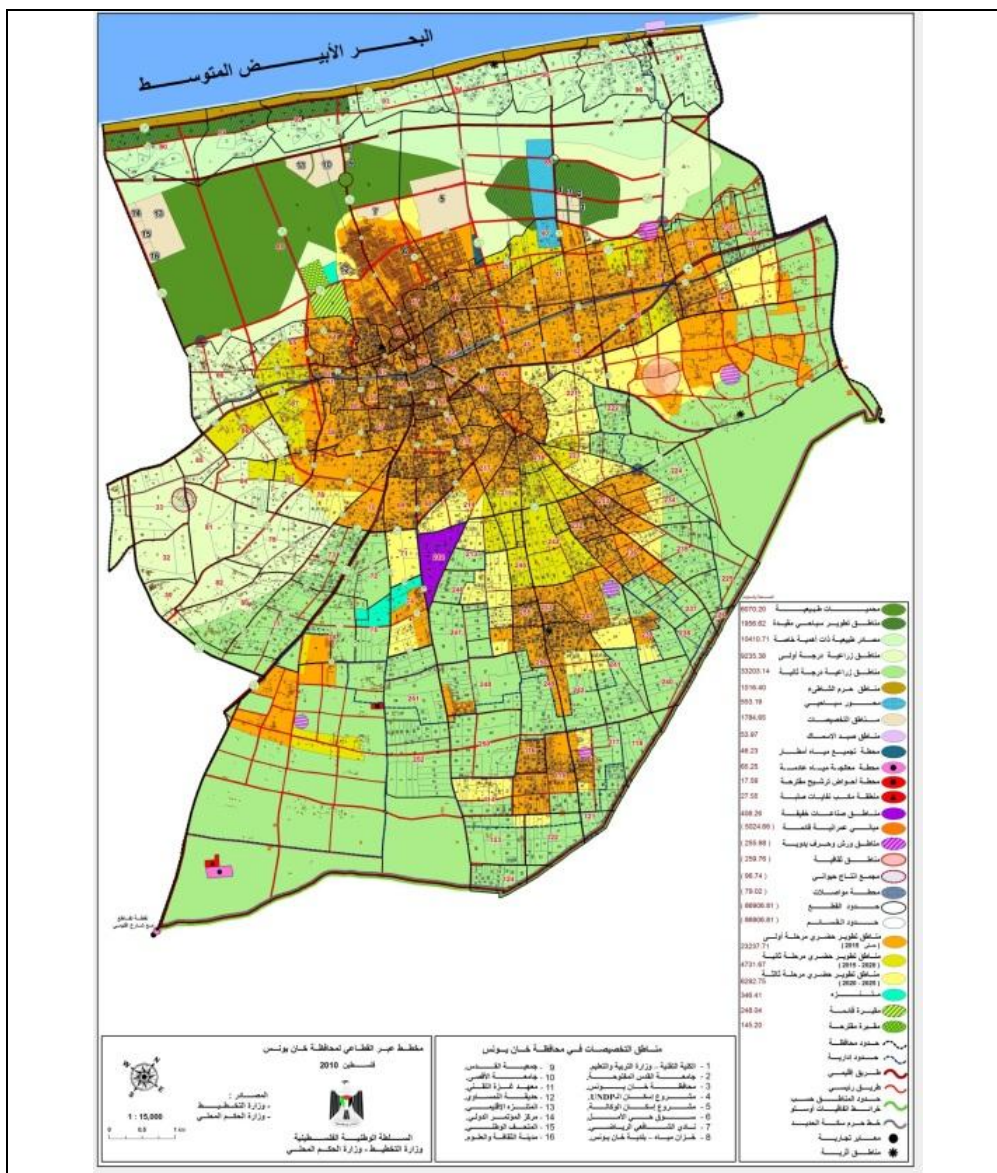


Figure no.(2) : shows Inter Sectorial plan
Reference: Inter sectorial plan for KhanYounis governorate 2010-2025

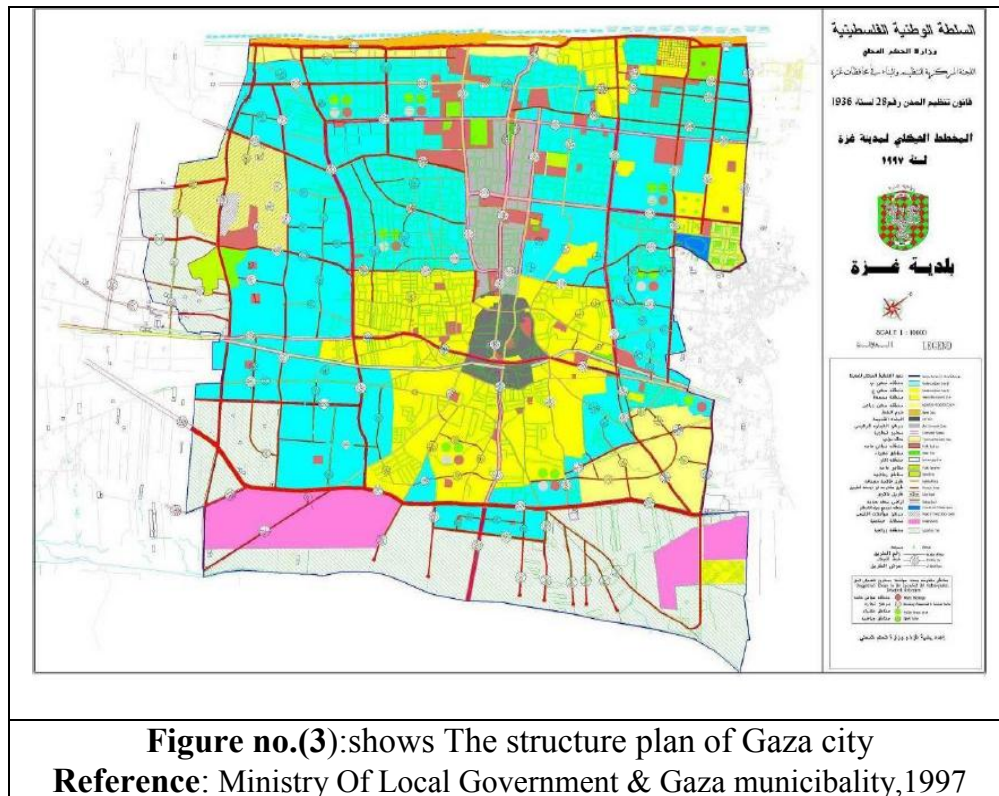


Figure no.(3):shows The structure plan of Gaza city
Reference: Ministry Of Local Government & Gaza municipality,1997

2-4 The detailed area plan:

2-4-1 Definition of this plan:

A detailed plan is part of a city. It defines the land use of the grounds in city quarters in details. It suggest controls of land divisions, population & construction density, the terms and system of construction on grounds, the breadth of roads and pavements, pedestrian crossings, parking, location and stretches of general services grounds and the tracks of utilities lines. In this connection , we are transforming the state policies in its development plans.

2-4-2 The reality of detailed area plans in Gaza strip:

When the Palestinian National Authority came in 1994, structure plans for all cities and towns of Gaza strip made to help municipalities to regulate and prepare detailed plans . However, a few municipalities responded to this order . only (6) out of (25) prepared the detailed plans . The rate was only 16% of the total area in Gaza strip got that detailed plans, and this indication the carelessness and negligence in preparing that derailed plans.

2-5 Division project for housing:

It's an executive plan for that derailed plan.

The owner of grounds or the municipalities look at the site close up on a small scale. Figure(4) is an evidence of planning levels.(Guideline of the planning levels,2012)



Figure no.(4): shows Division project for parcels no(332,335)from block no. (13),Elburej city ,2004.

Reference: Ministry Of Local Government & Elburej municipality,2004

3- Social services:

3-1 Definition of social services:

They cater services for community's educational, cultural, entertaining, religious and healthy requirement to upgrade the community to a better position that affect its behavior and performance positively.

3-2 Social services in the authorized plans along Gaza strip:

First: In the regional plan:

The regional need estimated from the services in the plan according to two scenarios:

One of the expect the return of the expatriates.

The other doesn't expect the return of the expatriates . It depends on the natural increase of population(sectorial plan 2010-2020 - the urban development sector,2009) . Table (no.1) shows the outline of the future needs of services in all Gaza strip in 2020.

Table no. (1): shows the outline of the future needs of services in all Gaza strip in 2020.

Reference: Ministry of planning, sectorial plan, urban development sector,2009.

The phase of comparison	Scenario (1)	Scenario (2)
Number of population until (2020)	2379644	2160336
It needs (Educational, Culture, Oleaginous & municipal services/ Km ²	2.8	2.5

Second: In the structure plan:

As for the sector of services and general utilities, the structure plan depended on the method of defining the available location of the current

general utilities, then estimating the required area in some sketches without limiting their positions, or pointing to requiring general utilities in some housing squares.

This is shown in Figure(5) through circles represent the required services (Green circles point out Green areas, and the brown ones point out the general services areas), the plan limits the utilities and the general services through the detailed plans and those so-called partition or division.

This has led to lose the necessary areas of general utilities, and to the unbalanced distribution of services inside lonely well.



Figure no.(5): shows green & brown circle on structure plan.

Reference: The structure plan of Khan Younic city, 1999

Third: In the detailed plans:

A detailed plan is considered more limited than previous one. It suggests a detailed plan of locations and stretches of general services without following an approved criterion. Figure (no.6)

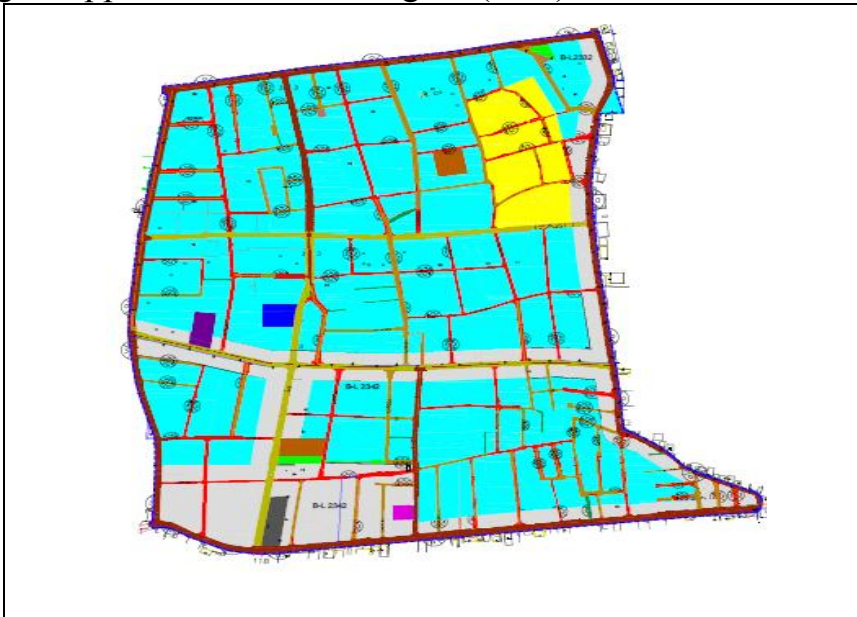


Figure no.(6): shows the location of general services on detailed plan for zone no.(1) in El-Zawaeda city

Reference: The detailed plan for zone no. (1) El-Zawaeda, 2010

Fourth: In division projects:

When preparing a division project for any area , it's necessary to cut a rate of 25% from the total area of the project as general services and street , but actually this proportion hardly covers the required streets of the division project . However , four best betel is to cut a little space to municipality utility may not be suitable for the use of services . you can notice this in the previous Figure (no.4).

3-3 Standards of social services planning in Gaza strip:

- Planning ministry has placed standards for the social services in the urban development studies since 1997. Yet , these standards remained in drawers and the offices , that is , they haven't been authorized or used by the municipalities .
- Generally, municipalities in Gaza strip didn't need these standards, and the structure plans didn't limit specific area.
- However the municipalities that prepared detailed plans , and needed standards, they followed the following:
 - 1- The stretches estimated in accordance with the reality of the area without standards.
 - 2- The interested engineers put standards basing on Arabic global regional areas such as (Gaza municipality).
 - 3- A team consists of volunteer from the UN and WHITE HELMET who came to Gaza strip to make standards which were followed and applied in Khan Younis and Rafah.
- In 2012 , planning ministry prepared a guide line for social services , It depended on standards made by the ministry of municipal and rural affaires in Saudi Arabia as well as standards followed in Hong Kong. By the way ,these criteria haven't been authorized yet.

The research considers these criteria un proper and it could be impossible to be applied (for instance, educational services) , Therefore she says standards based on other standards laid down by the ministry of municipal and rural Affairs in Soudi Arabia , and in Hong Kong in China , and those countries can't be compared in the status qua of Gaza strip .

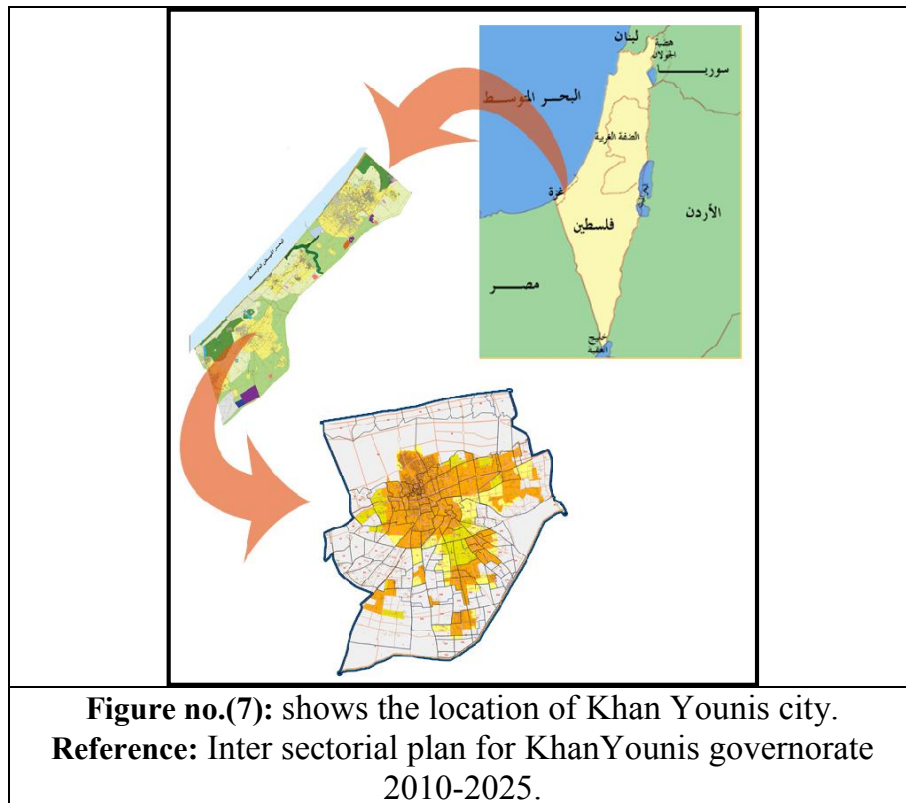
Admittedly ,these criteria didn't take the economic conditions & land scarcity in Gaza strip into account.

As we noticed these criteria are lacking for lot of important things and subsequently this lead to un ability to implement the planning because there are gaps and data are not available.

4- The study zone (Khan Younis) city:

4-1 The location:

Khan Younis city is located to south side of the eastern coast of the Mediterranean sea in the south – east of Palestine twenty kilometers away from the Egyptian border, Elqrara lies to the north of Khan Younis , from the east villages Abassan, Bani Suhyla and Al- Fokhari, from the south Rafah and from the west the Mediterranean . Its area has currently reached 54170 acres Figure (no.7). (structure plan project for the city of Khan Younis,1999)



4-2 Planning in Khan Younis city:

First: the structure plan:

When the Palestinian National Authority took over Gaza strip in 1994 , the municipality of Khan Younis prepared a chart for the city in cooperation with a group of volunteers in the UN. The plan was officially authorized in 1999 to be uses for the grounds in city. Figure (no.8).(Municipality of Khan Younis, Department of urban planning,2004)

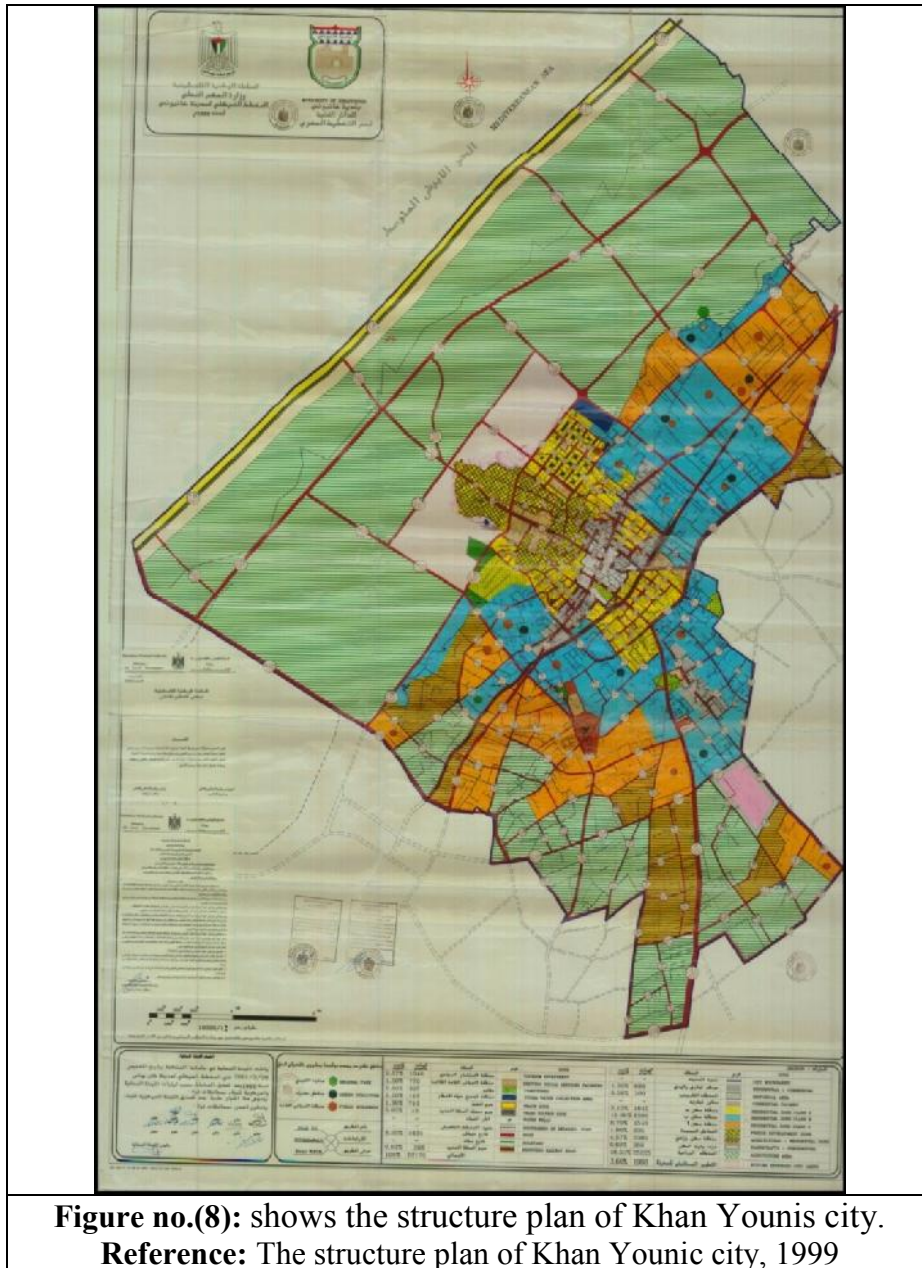


Figure no.(8): shows the structure plan of Khan Younis city.
Reference: The structure plan of Khan Younic city, 1999

Second: the detailed plan:-

There were no detailed plans for Khan Younis city during the Israeli occupation until 1999 when the occupation authorized the structure plan for the city . Then , it divided the city into blocks , like the plan of Block (49). the figures (9). Later , when the Palestinian Authority came, the structure plan authorized in 1999 . The officials only allowed to make the detailed plan for the city center in 2001, then stopped till 2006 when they prepared detailed plans for all the city quarters, but only three quarters were authorized: Ma,an , Kayzan Al- Najar and Jourt Al lout . the rest will be authorized later . Figure (no.10).

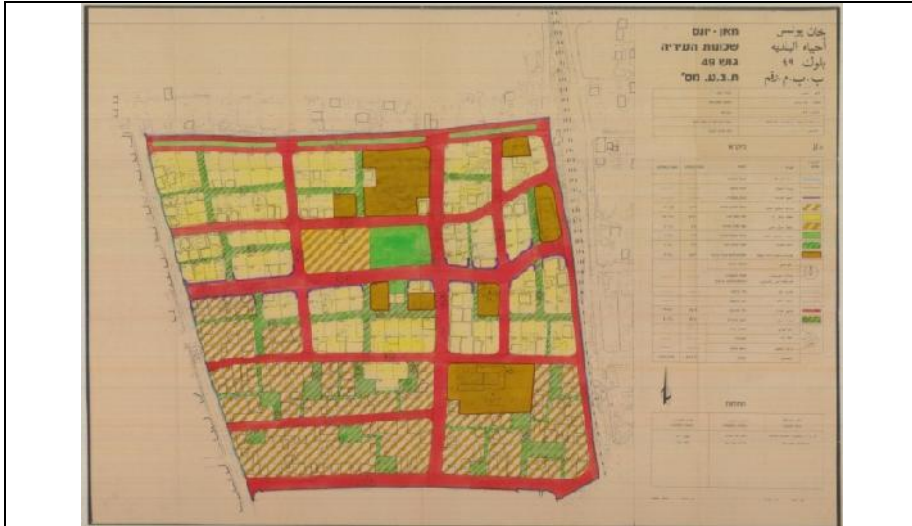


Figure no.(9): shows the detailed plan of block (49).
Reference: The detailed plan of block (49),Ministry Of Local government, Khan Younis municipality,1999

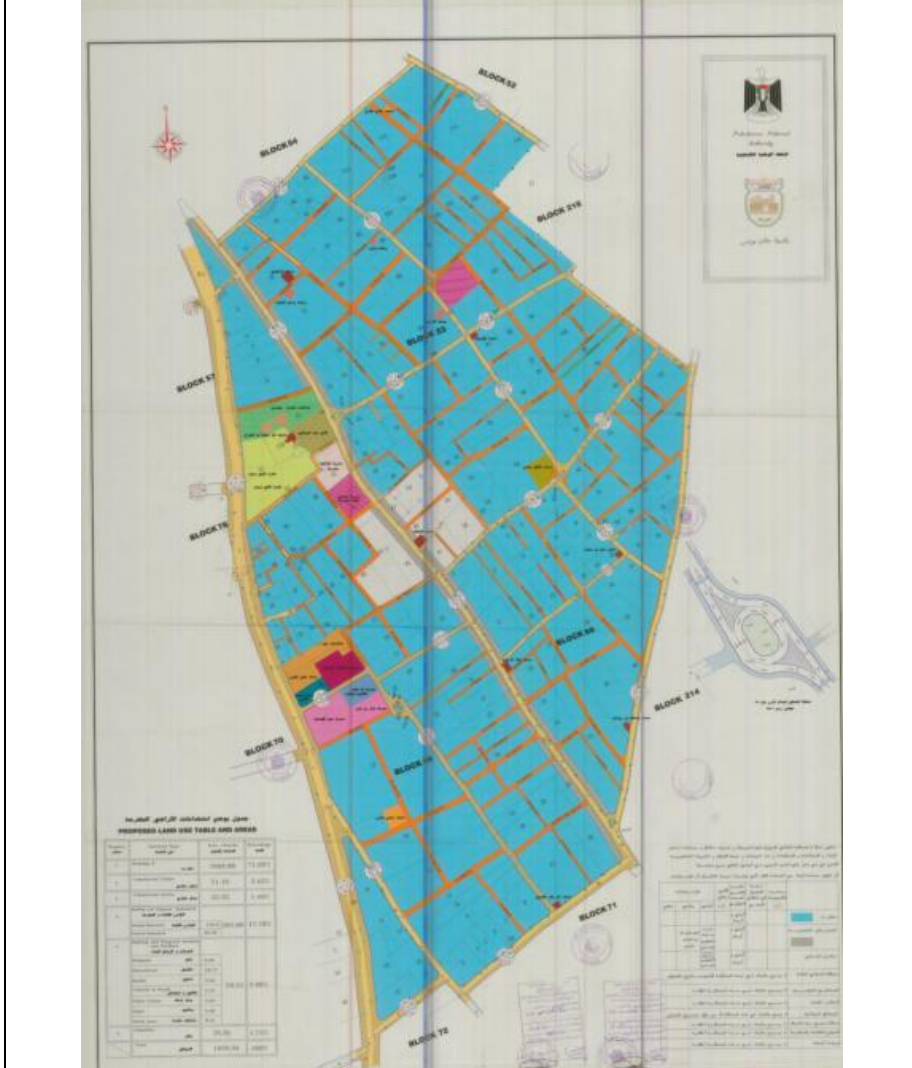


Figure no.(10): shows the detailed plan of Ma'an
Reference: The detailed plan of Ma'an,Ministry Of Local government, Khan Younis municipality,2008

Third: Khan Younis in the regional plan:

It considers Khan Younis as the main center for the southern governorates of Gaza strip, and it comes the second region in Gaza strip after the northern governorates. Figure (no.11). .(Regional plan on southern governorates 2005-2025)

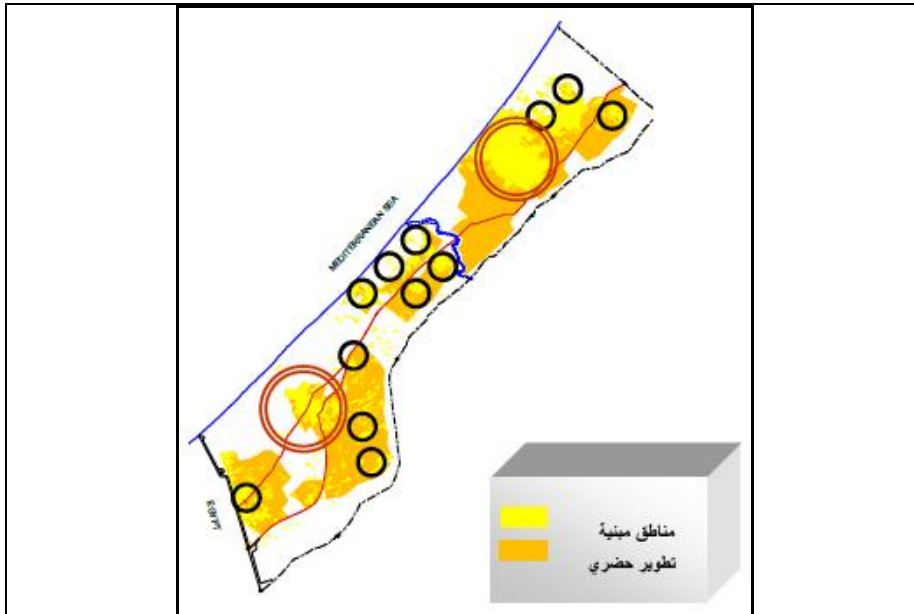


Figure no.(11): shows Khan Younis as the main center for the southern governorates of Gaza strip

Reference: : Regional plane southern governorates 2005-2020

Fourth: The Inter Sectorial project for Khan Younis governorate:

This plan limits the general rules that regulate the field of using the grounds and ensuring the effective balance among the fields of housing ,agriculture and industry , as well as protecting the natural resources throughout the governorate . Figure (no. 2) .(The system of inter sectorial project , Khan Younis governorate 2010-2025)

Fifth: Division Project:

Khan Younis city doesn't have any division project.

4-3 The planning standards authorized to prepare the detailed plans in Khan Younis city:

A-team of planning prepared a group of planning standards to limit the future needs of services to be suitable for the situation of Khan Younis relying on those criteria on which city chart based on , as well as the standards adopted in Egypt.

Table (no.2) shows the planning criteria adopted in Khan Younis city .
Reference: The report of detailed plan for Ma'an, Ministry Of Local government, Khan Younis municipality,2008.

Code no.	Type of service	Classification	on the number of population %	Cubic meters for each person	The rate of works %	The number of story's	The number of user for each unit	lop
1-	Educational services	Nursery schools	9	3	30	1	200	0.40
		Primary schools	15	5	25	2	1000	0.80
		Preparatory schools	8	5	25	3	1000	0.90
		Secondary schools	6	5	25	3	1000	1.2
2-	Religious services	Mosque	15	1.3	60	1	500	0.48
		Mosque- collector	10	1.15	80	1	1500	0.80
3-	Health services	Clinic	100	0.45	30	2	4894	0.60
		Health center	100	0.80	20	1	4894	0.20
4-	Cultural services	Cultural center	1.6	5	50	3	200	1.50
5-	Social services	Social center	1	3	40	3	150	1.20
6-	Commercial services	Central market	100	0.1	40	1	8000	-
		Commercial center	100	0.15	30	3	8000	-
7-	Sport services	Club	100	0.6	10	2	100	2
8-	Entertainment	Green areas	100	0.5	-	-	-	-

4-4 The city quarters:

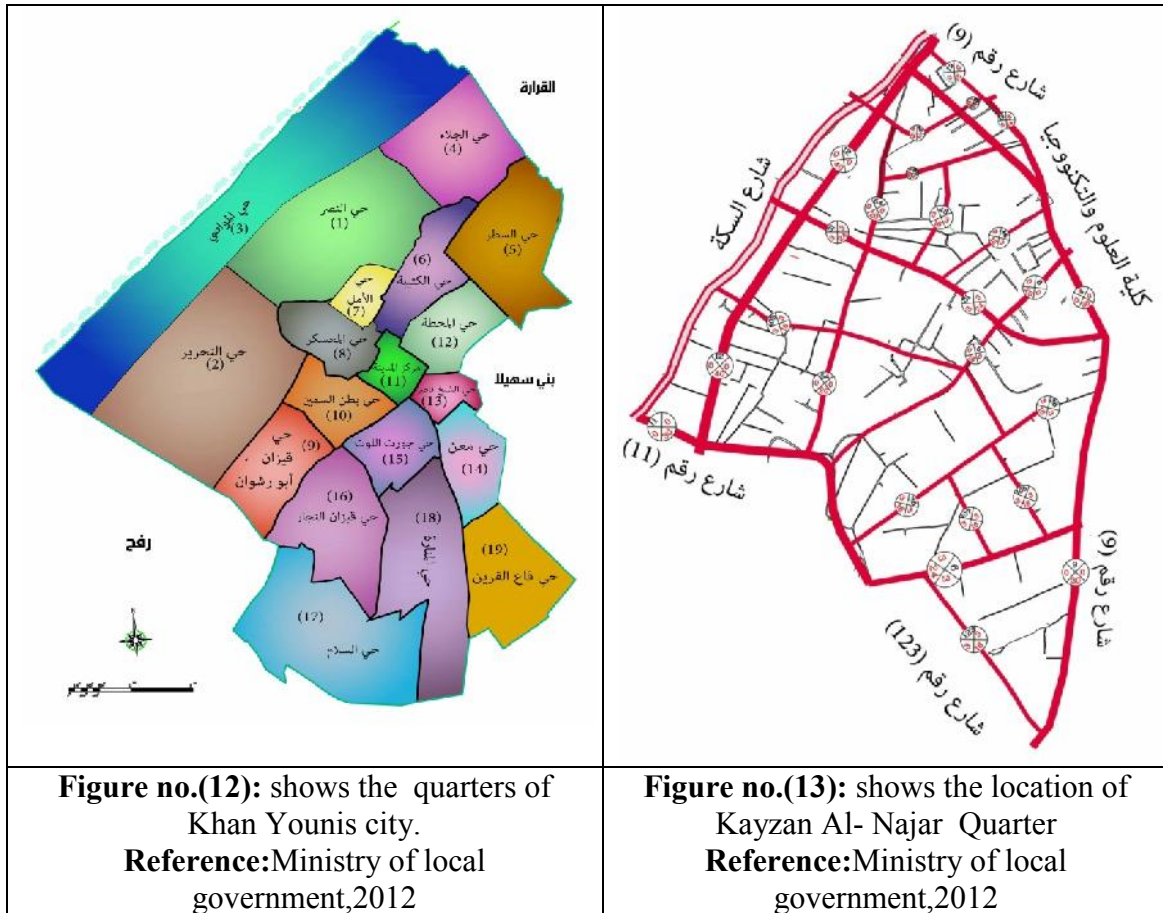
They reach (19) quarters (the city center – the camp – Al Amal- Al – Mohatta- Al – Satter – Kayzan Al- Najjar- Batten Al- Samin – Al- Sheikh Nasser –Kayzan Abu Rashwan- Al- Mannara- Me'an- Ka,a Alkareen- Jourat Allout- Alkatteeba- Almuawsi- Alsalam- Al Nasser – Al tahreer – Aljala,a).

Actually, we'll talk about the detailed plan for Kayzan Al Najjar Quarter. Figure (no. 12)

4-4-1: The detailed plan for Kayzan Al- Najjar Quarter:

- **Location:**

It lies southern Khan Younis . it's bordered with the street (no.9) and the college of science and technology from the east with the streets (no.123&11) from the west with Al- Sekka street from the north ,and with the stretch of the street (no.9). Figure (no. 13)



- **Area:**

Its area of the quarter is (2999.5) acres Figure (no. 14) shows the detailed plan for the Quarter. (the report of Gizan Al-Najjar detailed plan,2009)

5- Comparing study cases:

5-1 The detailed plan for the region no.(1): Bani sweif city:-

It lies in Bani Sweif governorate in Egypt northern the upper Egypt. Figure (no. 15) shows the detailed scheme for the first area.

5-2 The local structure(L.S.P) for Byford city in jarrahdale state in western Australia:

It is a suburb in the state of jarrahdale in south Australia.

Originally, it's a rural region . Figure (no. 16) shows the detailed plan for the center of Byford city.

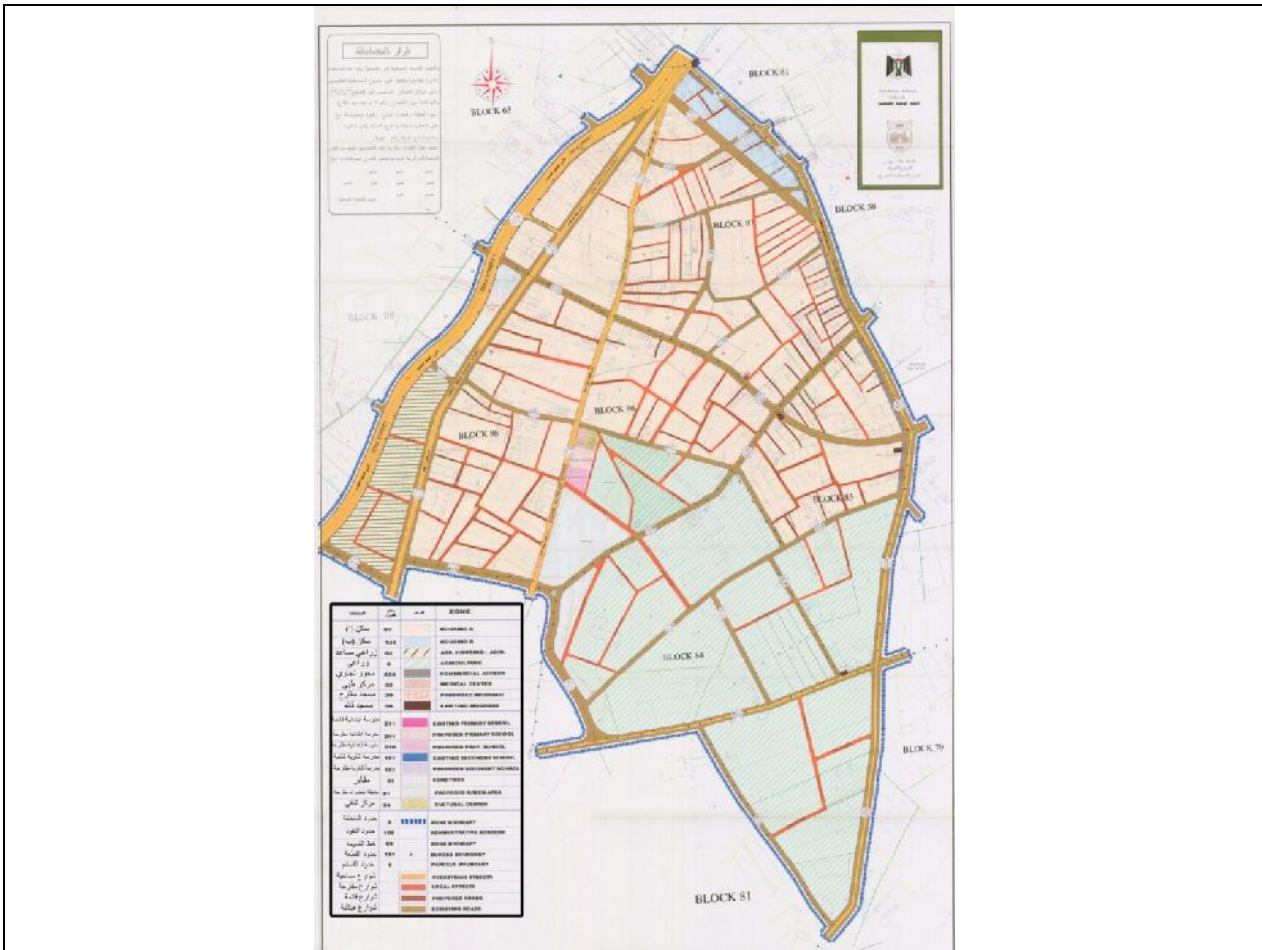


Figure no.(14): shows the detailed plan for Kayzan Al-Najar Quarter
Reference: The detailed plan for Kayzan Al-Najar Quarter,2009

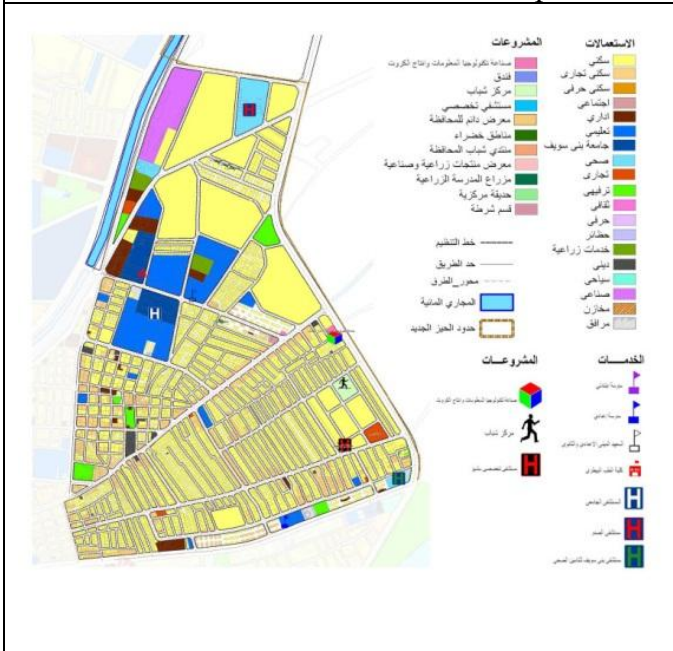


Figure no.(15): shows The detailed plan for the region no.(1) Bani sweif city
Reference: strategy and detailed plan for) Bani sweif city,2007



Figure no.(16): shows The local structure(L.S.P) for Byford city in jarrahdale state in western Australia:
Reference: Byford town center local structure plan,2010

6- Evaluating the suggested situation of the detailed plan for Kayzan Alnajare in the light of:

- The technical step of preparing the detailed sketches discussed in the second part.
- The similar schematic cases for the Egyptian city "Bany Sweif" and Byford city in west Australia.

Accordingly, we notice the technical step in preparing the detailed plans relatively like the condition in Gaza strip but We notice that:

- The municipality ignores announcing the planning work in newspapers or a certain area is subject to planning , and this is unlike to the item (44) in the law of organization and construction.
- It's necessary to collect more detailed data about the current services, not only the scope of the service and the number of beneficiaries, such as (the total area, the building areaetc.).
- The technical report ignores the economic studies totally , and so it ignores one of the most important development indicators.
- The report ignores the planning vision limitation. Importantly, we noticed the vision for Bani Sweif city.....**it was an entirely urban & developmental area** like the city of Bayford **how to keep the old plant and the scenery as well as providing places and facilities to serve the youth , plant the street and keep the nature and feature of the countryside** . this vision generates the goals and then the results that match with it , In this connection, local planning is trapped by the status quo whereas vision creates new dimension.
- **Notices about physical studies:**
- The report ignores the studies related to site such as the surface manifestation , the soil , climate , environmental pollution (atmospheric , soiled , audioetc.), and the natural resources.
- It also ignores the studies that point out the architectural diagram and its development and progress.
- It ignores the visual form of the buildings in terms of studying their elevations , colors , and the material used in renovation and the way of being distributed and their streets.
- It ignores the way of construction , that means it could be holding walls or concrete ,or trusses and it merges the renovation of the building totally or partially into the state construction together even though there is a difference between them.
- The studies concerned with roads are locking a lot of important things , for instance they restricted to limit the network of current streets and their widths and materials of renovation , and subsequently they ignore the most important the limitations of the streets widths which are the

size of the current and future of these streets to know whether these streets are wide enough or need to be widened or narrowed.

- Besides , it ignores the studies of infrastructure the network of drainage, telephone , power and draining the rain.

❖ **Notices on demographic studies:**

- Religious belief , social behavior , economic activity, educational standard, immigration , the number of a family aren't studied.
- The report ignores the most important axis which is the studies that are concerned with population and density where there is no clear mechanism. According to the report , the maximum of the total population density in the region will reach 6057person according to the authorized conditions of organization within the structure plan and the expected numbers of population . That means the density will match 79 persons/acre (and this is unlike the policies of the regional plan which assumes that the density limit shouldn't exceeds 25 persons/acre till the year 2025. Even in Egypt and according the law of planning , the maximum allows the density of 150 persons for one Feddan that is roughly equivalent to 35 persons/acre. Accordingly , it was necessary to adopt other policies and formula suitable solutions for all these high densities.
- Also , it ignores defining the population needs of the planned region.
- General lack and shortage of providing and updating the necessary data for the planning operation .
- The limited use of geographical information systems(G.I.S) . this isn't only in Khan Younis , but in all parts of Gaza strip .
- The big timing gap between the structure plan of the city and the detailed plan of the other quarters , we've noticed through the previous studied how the strategic plan was prepared , and the plans (D.S.P) and (L.S.P) in a close time and that hasn't taken place in Gaza strip.

❖ **In relation with social services: we noticed the following:**

- In studying cases the current shortage and the future need for these services at the level of the city have been limited and then they have been emphasized through the detailed plans . the regions of the detailed plan may contain services at the level of a city which need to be taken into the consideration in Gaza strip, movable circles have only been set for the social services, and green ones for the green regions. These circles are intended for a detailed plan or projects of partition that reach the need of the regions for the social services at the rate of 7% and for the green regions at the rate of 3%, however there were no detailed plans or limited division project (It was only the legal proportion of cut- back without compensation that mustn't exceed 25%

that is hardly enough for streets network....so, what is the future of the social services?

- As for the standers , we notice that a number of these standers was special for Khan Younis less than what the other regions need as every area has its own special conditions and circumstances . In this connection , standers are relatively different from one town to another , or even from an area to another in the same town or city.
- No schedules for the plans that may lead to decrease the possibility of preparing the sketch.
- Eliminating the indicators and concepts of sustainability for planning. We noticed how the city of Bayford made a form model in which the owner of a house has fill it in . the number of indicators.

That match the concepts of sustainability shouldn't be less than four, or the building license won't be permitted.

7-Practical study:

7-1 Analyzing the suggested services within the detailed plan for Kayzan Al- Najjar Quarter- Khan Younis:

The services were analyzed to the following steps:

- 1- Analyzing the social services which already existing in the study region.
- 2- Analyzing the suggested social services in the detailed plan of Kayzan Al- Najjar Quarter
- 3- Analyzing the requested social services according to the local detailed standards (referring to the next table)(no.3)

Then, defining the scope of the authorized detailed plan for the quarter that cover the need of the region for the social services.

Table (no.3) shows the planning standard which will be followed in Analyzing case study(Kayzan Al- Najjar Quarter- Khan Younis)

Code no.	Type of service	Classification	The rate basing on the number of population%	M2/person maximum limit	M2/person lower limit
1-	Educational services	Nursery schools	9	5	10
		Primary schools	15	15	25
		Preparatory schools	8	25	30
		Secondary schools	6	25	30
2-	Religious services	Local Mosque	15	1.5	1.8
		collector Mosque	10	1.5	1.8
3-	Health services	Clinic	100	0.12	0.15
4-	Cultural & Social services	women Social center	100	0.4	0.9
		youth center	100	0.8	1.2
5-	Sport & Entertainment services	Club	Covered in youth center		
		Green areas	100	0.7	1.1
6-	Administrative services	Police center	100	0.05	0.1
		Post office	100	0.05	0.7
7-	Commercial services	Commercial center	100	0.25	1.5

7-2 Comparing the current and suggested services (within an authorized detailed plan for Kayzan Alnajjar Quarter)& what must be according to standard in the previous table:

Table (no.4) shows this comparison

Type of service	Existing services	suggested services	Services according standard	Proportion of covering
Educational services	0	11700	6684	100%
Health services	0	2600	446	100%
Administrative services	0	2250	1000	100%
Cultural services	0	0	2700	100%
Religious services	319	4200	1457	100%
Entertainment services	0	48400	1272	100%
Commercial services	0	0	970	0
total	319	69150	25977	85%

We notice in this table the detailed plan solves 85% of shortage in services.

8- Recommendation:

According to the comparing analytical study, the researcher has reached the following recommendations:

8-1 Recommendations on coping with the problems and obstacles that hinder the preparation of detailed plans:

- Allocating budgets for the planning process, and to be one of the important strategic plans of the state.
- Trying to stabilize the pieces of land by conducting a survey of these area and their properties , and attempting to solve all the related problems , such as portions and endowment of areas that still been stuck for years , and that taken by force by citizens.
- Setting data bases ready to be used ,such as the maps of basis the modern, aerial images, and the data on people and housing.
- Co-ordination and co-operation is necessary with those who may concern, and laying down a clear mechanism for that.
- Showing more responsibility by the authorities in power , and considering the importance of the planning process to keep the right of the coming generations to live and lead an ordinary life.
- Putting the personal purposes and special interests aside in order not to confront the citizens or to exploit the mystery or the weakness of charts outlines.
- Defining the responsibilities of those who may concern with planning, in other words defining who will do the action and what will he do?
- Gathering the technical crews and qualified scientific cadres in all fields either planning fields or that connected with planning for instance the experienced economists.
- Holding courses inside and outside Gaza strip to enhance and sustain the workforce team's abilities in the field of planning in municipalities.
- Trying to get rid of the legal legacy, and laying down crews to study and look into the laws and regulation that match the current situation and the citizens interests.

8-2 Recommendation on coping with the problems and obstacles that meet the team of work during arranging the detailed schemes:

- Preparing the offices and fieldwork sites, and providing the necessary equipment to facilitate the work of the staff in preparing the detailed plan.
- Tackling the arbitrary problem and regulation breaches, and setting the proper techniques that help get ride of these problems and violation.
- Regulating beforehand plans of the new cities that not opposed the general policies and the goals of the regions, supplies, as well as looking into the different specialization prepared by the authority of territory that match the schemes in all ranks.

- Arranging campaigns of information, enlightenment and education to help the citizens know their different levels in realizing the importance of planning, and their participation in formulating the futures plans.
- Arranging data bases for special and public land as well as removing the spreading ones to facilitate the task of planner.
- Reaching international agreements to secure working in the dangerous regional boundaries , regulating workshops in clannish regions, and pointing out the importance of planning for the current and coming generations.
- Enhancing the role of social share by holding workshops for the different community's categories- listening to them and encouraging their perspectives- not only opposing and refusing.
- Securing a fieldwork team, and removing the obstacles from the workplace as well as ensuring the stability and making sure of no conflict or confrontation with the citizens.
- Providing written evidence and approved standards and criteria that eliminate mystery out of the sound technical steps to arrange not only the detailed plans but also all its forms especially when we talk about the engineers in the planning departments in municipalities who are not related or connected to planning.
- The necessity of supporting co-operation among governmental or special institutions in the process of planning.
- Supporting the departments of planning in municipalities, and providing them with trained technical crews and equipped legal crews.
- Attempting to limit the length of work time in the division project till finishing the detailed plans in order not to be a hindrance on the way of planning.

8-3 Recommendations on dealing with the problems and obstacles that hinder to carry out the detailed plans:

- Transforming the suggestions in the detailed plans into developmental projects with financial budgets to be studied by the concerned funding authorities, then creating a special fund to implement these plans and schemes through a well –planned schedule.
- Arranging a supervision department in the high administrative authorities "local government" to go over, check and ensure that no license or grant to be issued instead of services, or running any procedure in the local councils that are opposed the authorized plans.
- Getting started directly on expropriation out of plans for general purposes, particularly those connected with the unstable political situation , as well as urging the legal crews to conduct the legal procedures on expropriation.

- Not depending totally on donor countries to carry out these plans as they are connected with unstable political situation , instead of that , a special international fund needed for this purpose.
- Occasionally , legal actions needed most often to detect the regulations violations that are opposed the authorized plans and subsequently citizens are informed to go the municipality.
- It's necessary that the local council or a staff member such as an engineer, or appointing consultant to be a formed member in the local committees that are held to make clear the legal and organizing issues for the members of the local council, and therefore making the proper decisions that match the limited plans.
- Supporting the local corporations to take the appropriate actions to carry out the detailed plans.
- Arranging workshops, courses and outside journeys by laws specialists and designer or planners of local councils to be closes to the planned work.
- Encouraging twinning work with regional and universal municipalities to upgrade and promote the schematic, municipal work.
- Arranging limited schedules in which the team of planning try to finish the detailed plane profitably.

8-4 Recommendations on how to tackle the problems and obstacles that hinder cutting some areas for social services in the detailed plans.

- Implementing expropriation and supporting municipalities to properly compensate and upgrade the economic standard.
- In view of lack of governmental territories or for being located in areas out of the scheme, the government has to special territories that indicated and limited for services for compensation.
- Not depending completely on donor countries, but setting a fund inside municipalities to provide services and general utilities.
- Appointing economical experts and consultants to set plans to upgrade the financial standard of the local councils.
- Controlling the sites of services in order not to be cancelled or transferred by personal wishes and caprices.
- Activating rank (no.3) in the law of regulating cities (no.28) for 1936 which stipulates that necessary to collect the tax of improving territories whose prices rise due to certain scheme.
- Setting deliberately schematic criteria to estimate the current and future social needs, subsequently caprices and personal interests minimized.
- Looking at the rank (27) in law of regulating cities which limits the maximum of cutting without compensation from the prosperities with a rate of 25% , and that isn't enough for the network of streets.

- Issuing instructions or decisions obliging the authority of territories to contribute to the limited areas for general services either by specifying the sites of the direct services from governmental territories or by compensating citizens whom the central committee and the local committees decides specifying general utilities in their properties.
- Issuing decisions or instructions obliging municipality to bear responsibility towards the general authorized services within a schematic sketches or detailed plans as well as not neglecting the citizens, rights for these services especially whose properties are within these schemes by committing to the law of regulating cities that compiles directly to conduct expropriation and compensation.
- Issuing a system concerning the obligation of cutting general services within any schematic or detailed project at a rate of 7% from the special property outside the cutting from street in a harmonious way with the regulations of authorized schematic sketches of municipalities.
- Issuing legal system connected with cutting from the green areas outside the cutting from the streets within any schematic or detailed project at a rate of 3% out of the special property that matches the regulations of authorized schematic plans of municipalities.
- Organizing a clear mechanizim and authorized policies to calculate the density of housing and population in the different areas.

8-5 Recommendations on dealing with technical problems in preparing the detailed schemes:

- Setting planning bases to limit the density of housing and population in the schematic area not exceeding the country vision.
- Studying and not neglecting the historic background of region.
- Organizing and preparing environmental, social, economic and physical studies for the planned area, and using this data within schedules and schemes used in planning.
- Studying the existing and suggested land use within the structure plans to know whether they will stay as they are or they will need to be changed through the detailed plan.
- Setting alternatives for a variety of plans.
- Laying down a clear mechanism to study the streets network that must be submitted to a sound hierarchy, and not to be under the impact of the status quo and the current situation . Besides, making use of an expert specialized at transportation in order to prepare the necessary studies.
- Estimating the need of the schematic area for parking, and to be taken into the account of planning.
- Arranging usable data bases in the systems of geographical information.

- Enhancing the concept of sustainability of planning team , and defining the indicators to be followed in the plan that match the concept of sustainability.
- Studying the feature and state of architectural and constructive area.
- Studying the housing patterns, and considering the variation in a harmonious way on the different economic standards.
- Transforming the plans and proposals into projects, and arranging schedules and budgets to carry them out later.
- Gathering up all the previous studies and data in a report to be offered on authorities of authorizing.
- Formulating standards and laying written & authorized guide out line to direct planning team and uniting the planning work in all municipalities, and not leaving all these things affected by personal interests and caprices as possible as they can.
- It's necessary to let the local community participate in the process of planning in the stages.
- Announcing through papers advertisements about any area to be undertaken within the planning work.
- It's necessary that the team should consist of a collection of specialists, architects, social experts, economists, accountants, administrators and transportation experts.....etc.
- Studying the schematic background of the area, and its condition in all the schemes.
- Studying the financial differences on the prices of territories on the part of economists and specialists.
- Studying the general facilities and the available infrastructure in the zone of planning, and trying to work out their problems.
- Studying the current social services, and defining their problems and setting the future solutions that serve citizens.
- Studying and suggesting sites for traffic lights, lights pillars and planting trees, and defining the way of finishing roads within the current and suggested streets.
- Formulating a special system clarifies the buildings heights, the works rate & storeys number , besides studying the (top) that provides the form variation of the urban area.
- Studying the front elevations of the buildings outside walls, and their heights and colures.
- Studying the buildings forms and patterns, and the quality of the outside finishing.

8-6 General recommendations on upgrading the standard of planning in cities of Gaza strip:-

- 1- It's necessary that planning should be comprehensive, and that requires a strong connection among economists, socialists and experts in the different domains that complete the work of architects, as well as co-ordinating or integrating into structure plans, and regional and national plans.
- 2- It's necessary that local administrations should possess future vision for the policy of territories by taking over any territory expected to be needed for extension stretching future, in the meantime respecting the rights of the current owners, then renting them for a long range instead of selling them again.
- 3- Activating social participation and ensuring citizens participation in planning and conducting the urban areas through programs, lectures, symposia and specialized works shops.
- 4- Activating the departments of geographical information systems and involve them in the process of planning to benefit from the acceleration of restoring, analyzing and using the data.
- 5- Formulating and adopting policies of planning not only at the level of the detailed scheme, but also at all levels in the perspective of sustainability comprehensive development.
- 6- Providing the requirements of building planning by preparing the schemes to improve the performance of carrying out these requirements as follows:
 - Providing computed and integrated information, maps and data through a national bank of information.
 - Setting schemes considering the currently changeable political conditions.
 - Carrying out the authorized schemes.
 - Trying to settle and record the territories especially the so-called the territories of Al-sabba' a or the finance as well as the installments.
- 7- Reviewing and developing the legal framework of building planning through:
 - Setting limits on the historic legacy and inherited laws.
 - Taking into consideration the renewal and changeable needs and requirements as well as the appropriately administrative and schematic formation.
 - The harmony among the different levels of planning.
 - Reviewing the laws and systems.
 - Setting the schematic standards, criteria and instructions.

- 8- The actions of co- ordination and co- operation for building planning through:
- Enhancing and strengthening the relationship between the interested ministry and sectors concerning with the construction planning.
 - Co-ordination and connection among the different levels of planning (national, regional, local and detailed).
 - Forming corporations, institutions and specialized committees.
 - Forming unit of recruitment and administration for construction planning.
- 9- Enhancing the necessary capabilities and resources of construction planning that include:
- Developing and rehabilitating the cadres of trained universities graduates.
 - Providing the financial resources at the level of the local corporations of the country itself or the donor countries.
 - Supporting the participation of national and special sector in preparing the outlines.
- 10- Conducting reforms on the municipalities outlines and the corporations of the local government through:
- Implementing the elements of the good and sound judgement.(that guarantees the confirmation of transparency concepts, questioning, equality , justice, the supremacy of law and order, respecting human rights, permanence, public participation, fighting corruption.....etc.)
 - Setting a mechanism of follow-up and implementation.
- 11- Administrative and financial development of municipalities and corporations of local government through:
- Designing organized charts.
 - Authorizing and defining responsibility and seeking the non-central and administrative authority.
 - Describing the tasks and duties of administrative units.
 - Supervision and evaluation on the performance.
 - Trying to integrate the local authorities in the small geographically continual blocks, and reducing the costs geographically continual blocks, and reducing the small geographically continual blocks, and reducing the costs and expenses as well as improving the services.
 - Developing a financial and accounting system matching the international accountancy elements.
 - Developing accounting fundamentals and a system of setting budgets.
- 12- Benefiting from the modern technology and information system in setting up foundations of planning through:

- Using the modern and developing technology in the planning, administrative and technical spheres.
 - Organizing training programmers and courses for in-service workers to raise and boost their proficiency and their practical, potential & technical capabilities, and their ability to adapt and adjust to the modern technology.
 - Developing and applying the geographical information system (GIS).
 - Providing developing computing programmes of recent devices others that design the map, schemes and the instruments that measure the area.
- 13- Enhancing municipality role, and supporting it as it is a respectful personality. Besides, providing it with efficient workers, and enhancing its role of censorship and execution to eliminate violations and breaches.
 - 14- Reviewing the use of (top) proportion system.
 - 15- The researcher recommends a close connection between the height of building.
 - 16- Enriching intellectual movement in terms of the domain of construction and planning through different and various meetings, lectures and symposia, as well as setting up national institutions caring for the sciences of building and construction, besides activating the role of syndicate and the union of contractors and universities in the process of planning to increase the population perception and enlightenment.
 - 17- Adopting much more successful action for mass participation in the process of planning not only giving them the right of objection to the projects of organization.
 - 18- Dividing cities into neighboring areas, then into quarters should be adopted to help provide different services to the city in a better way.
 - 19- Encouraging and enhancing the role of ministries and general institutions in establishing different services especially health ministry, social affairs, sports and youth and endowments in co-operation with municipalities to provide general services in cities.
 - 20- General interest is preferable to special interest when planning areas and laying down the appropriate solutions for the sake of the current and future generations imposing terms of organization that guarantee the right of workers and lead to better general services.
 - 21- Neighboring building are the basis of serving the different general services in cities taking into consideration any future extension but not at the expense of other neighboring territories.
 - 22- Taking into consideration the existence of infrastructure serving the neighboring housing area in case of extending and stretching it in the future in order to keep it permanent.

- 23- Giving more care for terms of improvement the traffic and transportation in the city taking into consideration the car driver and pedestrians as well as not neglecting the preservation of urban environment from pollution (visual pollution and arbitrary growth) to create an urban and ideal environment.
- 24- Transforming the property cut from the planned and specified territories to build up the general services from the special sector to the general sector.

9- The future fields of research:

Through the previous study , many domains have been widely opened for future research and studies such as:

- The study of clarifying the sound scientific principles on which the schematic criteria of social services rely to help us set schematic criteria especially in Gaza strip.
- The study of roads and machines in which systems of geographical information are used in process of planning, besides the study of comparison with international and Arabic countries to make use of them.
- The technological and electronic methods as well as the modern scientific approaches that are used to study the ancient services and setting new services.

Conclusion:

In the light of the above mentioned show, we notice the significance of the detailed schemes role in solving the social services and the instrumental and key role that they play although how it is likely the division projects share in this process even it is rather limited as the previous outcomes pointed out.

Finally, I hope my god may have blessed and helped me to serve my people and my country in this thesis which in turn anchors the schematic rules basing on sound technical principles enlightening the way of the local council in the process of planning.

References:

- 1- Ministry of Planning, **Regional plan for the southern governorates of 2005-2020**. Palestinian National Authority, Gaza, Palestine.
3. Ministry of Local Government & Ministry of Planning, **The system of inter sectorial project , Khan Younis governorate 2010-2025**. Gaza, Palestine, 2010.
4. Ministry of Local Government & Ministry of Planning, **Report of inter-sectorial project for the Khan Younis governorate 2010-2025**. Gaza, Palestine, 2010.
5. Ministry of Local Government and Municipality of Gaza, **Structure plan project for the city of Gaza**. Gaza, Palestine, 1997.
6. Ministry of Local Government & Municipality of Bureij, **Subdivision project in the parcel no. (335-332) of the block no. (13)**. Gaza, Palestine, 2004.
7. Ministry of Local Government, Central Committee of the buildings and urban planning, **System of structure and detailed plans and subdivision projects**. Gaza, Palestine, 1996.
8. Ministry of Planning, the Department of spatial plans and policies and population. **"Guideline of the planning levels."** V 1. Gaza, Palestine, 2012.
9. Ministry of Planning, **Sectorial plan 2010-2020 - the urban development sector**. Gaza, Palestine, 2009.
10. Ministry of Local Government and Municipality of Khan Younis, **Structure plan project for the city of Khan Younis**. Gaza, Palestine, 1999.
11. Ministry of Local Government and the Municipality of Zawaida, **Detailed plan of (zone1) Zawaida**. Gaza, Palestine, 2010.
12. Dabbagh, Mustafa Murad. **Our country Palestine**, Part I, Section II, Dar Al Huda, 2006.
13. Municipality of Khan Younis, **A report on the achievements of the municipality of 1996-2004**, urban planning department. Public Relations and Media, Palestine, Gaza Strip 2004
14. Ministry of Local Government and the Municipality of Khan Younis, **Detailed plan of Block (49)**. Gaza, Palestine, 1991.
15. Ministry of Local Government and the Municipality of Khan Younis, **the detailed plan for the expansion of al-Amal neighborhood**. Gaza, Palestine, 1992.
16. Ministry of Local Government and the Municipality of Khan Younis, **The detailed plan of Maan**. Gaza, Palestine, 2008.
17. Ministry of Local Government and the Municipality of Khan Younis, **The report of detailed paln of Maan**. Gaza, Palestine, 2005.
18. Ministry of Local Government and the Municipality of Khan Younis, **the report of Gizan Al-Najjar detailed plan**. Gaza, Palestine, 2009.
19. Ministry of Housing, Utilities and Urban Development and the General Authority for Urban Planning and the Office of Consulting Engineers (Green Space), **The strategic plan and detailed plan for the city of Beni Suef - Beni Suef**. Volume II, 2008.
20. ray haeren, & others, **Byford town center local structure plan**. shire of serpentine Jarrahdale, Western Australian, 27August 2010.

