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

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

معوقات توفير المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في المخططات الهيكلية بقطاع غزة وسبل تطويرها

" مدينة دير البلح كحالة دراسية "

Obstacles to the provision of open spaces and green areas in the Structural Plans and ways of developing

Deir Al Balah As A Case Study

إعداد
Done by
الباحث/ هشام العبد الديراوي
Hisham A. Dirawi

رسالة مقدمة لقسم العمارة بكلية الهندسة بالجامعة الإسلامية بغزة
لنيل درجة الماجستير في الهندسة المعمارية

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

إشراف
Supervision

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

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

ديسمبر، 2013

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

بسم الله الرحمن الرحيم

" أَمْ مَنْ خَلَقَ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضَ وَأَنْزَلَ لَكُمْ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَنْبَتْنَا بِهِ حَدَائِقَ ذَاتَ بَهْجَةٍ مَا كَانَ لَكُمْ أَنْ تُنْبِتُوا شَجَرَهَا أَإِلَهٌ مَعَ اللَّهِ بَلْ هُمْ قَوْمٌ يَعْدِلُونَ"

صدق الله العظيم

(النمل الآية 60)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

لجنة الحُكْم والمناقشة

دكتور مهندس **محمد العيلة** مُناقشاً خارجياً

دكتور مهندس **عبد الكريم محسن** مُناقشاً داخلياً

دكتور مهندس **فريد القيق** مشرفاً و رئيسياً

دكتور مهندس **نادر النمرة** مشرفاً

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

إهداء

إلى من أدين لهما بالعرفان والجميل ما حييت

إلى من وهبوني حبهم وحياتهم وعلموني الصبر والعطاء

إلى روح أبي وأمي طيب الله ثراهما

إلى زوجتي الحبيبة

إلى أحبائي سارة ،عبد الكريم، إبراهيم، أمل، جنان ،سما

الذين شجعوني و أعطوني حقهم من وقتي و شاركوني همي و فرحى

إلى أهلي وعشيرتي ... إلى إخواني وأخواتي

إلى أساتذتي في دراستي، إلى زملائي

إلى كل من علمني حرفاً ..... أهدى هذا العمل

الباحث

هشام العبد الديراوي

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

شكر وتقدير

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

بخالص الشكر والتقدير والاحترام أتوجه إلى أساتذتي الأفاضل الدكتور فريد القيق والدكتور نادر النمرة اللذان وافقا على الإشراف على أطروحتي ومد يد العون لي وتوجيهاتهم ، و أتوجه بالشكر والتقدير للجنة المناقشة ،الدكتور عبد الكريم محسن كمناقش داخلي والدكتور محمد العيلة كمناقش خارجي، كما أتوجه بالشكر والتقدير للأساتذة أعضاء الهيئة التدريسية في قسم العمارة بالجامعة الإسلامية وهم كما عرفتهم نعم العون ونعم السند ، وكذلك أتقدم بالشكر لكل من ساعدني في إخراج هذه الرسالة إلى الضوء، وأخص بالذكر الأستاذ سعيد نصار رئيس بلدية دير البلح الذي منحي الوقت الكافي ولم يكن يوما معيقاً لأي طالب علم في البلدية ، وكذلك الأخوة سامي سعيد الديراوي ، محمد عطا أبو فرحانه و م .عبد العزيز سفيان الشريف الذين لم يدخروا جهداً في مساعدتي ، وأشكر كل من ساعدني لإنجاز هذا العمل ، واسأل الله التوفيق والسداد وأن يجعل هذا البحث نافعاً لوطني، الذي اسأل له الله أن يجنبه المحن و الفتن ما ظهر منها وما بطن .

الباحث

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

التعريف بالباحث

الاسم :هشام العبد محمود الديراوي

مكان وتاريخ الميلاد : فلسطين – دير البلح – 1964م

تاريخ الحصول على بكالوريوس العمارة : 1999م – الجامعة الاسلامية – غزة .

خبرات الباحث :

على الصعيد المهني :

تنقل الباحث في العديد من الوظائف الهندسية في الدائرة الفنية ببلدية دير البلح منذ 1986 وحتى تاريخه ، ويعمل حالياً مدير دائرة التنظيم والتخطيط الحضري في البلدية.

رئيس اللجنة الفنية ببلدية دير البلح وممثل اللجنة المحلية للتنظيم لدي اللجنة المركزية للبناء وتنظيم المدن بمحافظات غزة.

تصميم العديد من المباني العامة والخاصة.

المشاركة في إعداد المخططات التفصيلية ومشاريع التقسيم والإشراف والتدقيق لأعمال التخطيط الحضري بدير البلح.

على الصعيد الأكاديمي :

يعمل الباحث كعضو هيئة تدريسية في قسم العمارة بالجامعة الاسلامية بنظام الساعة منذ 2009 وحتى تاريخه .

على الصعيد النقابي :

عضو نقابة المهندسين بمحافظات غزة .

عضو اللجنة التأسيسية لنقابة المهن الهندسية بغزة.

الدورات:

شارك الباحث في العديد من الدورات منها:

الدورات العملية :

التخطيط الاستراتيجي

المحاسبة لغير الماليين

تنمية المهارات القيادية

Auto CAD 2D & 3D

Introduction courses in Auto CAD MAP – Access – V.Basic – SQL – ArcView

Introduction to ArcView 3.1

نظم المعلومات الجغرافية– جامعة العلوم التطبيقية _فرنسا

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

إقرار

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

الباحث

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ملخص الدراسة

تناولت الدراسة واقع الساحات العامة المفتوحة والمسطحات الخضراء في مدن قطاع غزة ، ومدى قدرة المخططات الهيكلية لهذه المدن على توفير المساحات المطلوبة لهذا القطاع من الخدمات الترفيهية ، لذا تطرقت الدراسة إلى المشاكل التخطيطية والمتعلقة بقطاع التنمية العمرانية من خلال دراسة المخططات الهيكلية في قطاع غزة بشيء من التفصيل للوقوف على المعوقات التي أدت إلى ضعف في توفير المساحات المطلوبة للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في هذه المدن.

وتطرقت الدراسة إلى أهمية المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء وواقعها في ظل ارتفاع معدل التحضر والنمو السكاني وشح الأراضي الحكومية والتمويل والملكيات الصغيرة الخاصة ، في محاولة لوضع طريقة منهجية تستند إلى أصول تخطيطية وفنية تعمل على توفير المساحات اللازمة لهذه الفراغات العمرانية للمساهمة في حل المشكلات البيئية والترفيهية بمدن قطاع غزة .

واعتمدت الدراسة في ذلك على اتباع الأسلوب العلمي في تحديد المشكلة وتحليلها واتباع المنهج الوصفي بدراسة واقع التخطيط الحضري في قطاع غزة إضافة إلى تحليل المعلومات الاحصائية وتحليل المقابلات مع المختصين .

وخلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج أهمها الشح الكبير في توفر المناطق الخضراء والمفتوحة في مدينة دير البلح وعجز المخططات والآليات المتبعة عن توفيرها، وأوصت الدراسة بتوفير المساحات اللازمة للمناطق المفتوحة والمساحات الخضراء حسب المعايير التخطيطية مع ضمانات التوزيع العادل لها على أحياء المدنية .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

Abstract:

This search studies the reality of open spaces and green areas in the cities of the Gaza Strip. Also it discusses the ability of structural plans for these cities in the provision of spaces required for this sector of Amenities. Therefore the study mentions the problems of planning and related sector, urban development through the study of structural plans in the Gaza Strip in some detail. This aims at identifying the obstacles that led to the weakness in the provision of spaces required for open spaces and green areas in these cities .

Moreover the study presents the importance of open spaces and green areas and realities with the high average of urbanization, population growth and lack of governmental land, finance and small holdings of the private. The study attempts to develop a systematic way based on the origins of planning and technical learning to provide the space needed for this Urban Spaces to contribute in the solving of environmental and entertaining problems in cities of Gaza Strip .

The study followed the scientific method of problem identification and analysis. It relied on the descriptive approach to study the reality of urban planning in the Gaza Strip, in addition to the analysis of statistical information and analysis of interviews with specialists .

The study concluded to a set of results. First the great scarcity in the availability of green areas and open spaces in the city of Deir al-Balah . Second, the inability of schemes and mechanisms to provide these green areas and open spaces. Finally the study recommended to provide spaces needed for areas of green areas and open spaces by planning standards with guarantees for fair distribution have on city neighborhoods.

.

المنارة للاستشارات

www.manaraa.com

فهرس المحتويات

الرقم	الموضوع	الصفحة
	الآية الافتتاحية	ب
	لجنة المناقشة	ت
	الإهداء	ث
	شكر وتقدير	ج
	التعريف بالباحث	ح
	إقرار	خ
	ملخص الدراسة	د
	فهرس المحتويات	ر
	فهرس الجداول	ض
	فهرس الصور	ط
	مقدمة	ع
	المشكلة البحثية	ع
	أهمية الدراسة	غ
	أهداف الدراسة	غ
	خطة ومنهجية الدراسة	ف
	مصادر المعلومات	ف
	حدود الدراسة	ق
	المعوقات البحث	ق
	هيكل الدراسة	ك
	الدراسات السابقة	ك
الفصل الأول: مفاهيم تخطيطية		
	تمهيد	2
1-1	مفهوم التخطيط	**2**
2-1	أهداف التخطيط	**4**
3-1	أنواع التخطيط	**5**
4-1	مستويات التخطيط	**5**
1-4-1	التخطيط القومي	6

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2-4-1	التخطيط الاقليمي	6
3-4-1	التخطيط المحلي	9
5-1	**وافع التخطيط العمراني في قطاع غزة**	**12**
6-1	**المنظومة الإدارية للتخطيط**	**14**
1-6-1	مجلس التنظيم الأعلى	15
2-6-1	اللجنة المركزية للبناء وتنظيم المدن	15
3-6-1	لجنة التنظيم المحلية	19
7-1	**التحديات المعوقات التي تواجه مؤسسات التخطيط في قطاع غزة**	**20**
	الخلاصة	23
الفصل الثاني: المخططات الهيكلية والتنمية العمرانية		
	تمهيد	25
1-2	**مفاهيم حول المخططات الهيكلية**	**25**
1-1-2	التخطيط العام	25
2-1-2	المخطط الهيكلي	26
3-1-2	أهداف المخطط الهيكلي	27
4-1-2	مكونات المخطط الهيكلي	28
1-4-1-2	خرائط استعمالات الأراضي	28
2-4-1-2	التقرير	30
2-2	**التنمية والتنمية المستدامة**	**32**
1-2-2	مفهوم التنمية	32
2-2-2	مفهوم التنمية الحضرية	33
3-2-2	التنمية العمرانية	34
1-3-2-2	أهداف التنمية العمرانية	34
2-3-2-2	أهداف التنمية العمرانية لمحافظات غزة	35
3-3-2-2	معوقات التنمية العمرانية	35
4-3-2-2	المشكلات التنموية	36
5-3-2-2	مشاكل التنمية العمرانية في قطاع غزة	37
4-2-2	التنمية المستدامة	37
5-2-2	معايير تقييم نجاح التنمية العمرانية	39
6-2-2	الملامح التخطيطية لتحقيق التنمية المستدامة	40
7-2-2	الأطراف المشاركة في العملية التنموية	41
3-2	**التوجهات التنموية**	**42**
1-3-2	توجهات لتنمية الموارد الطبيعية والبيئة	42
2-3-2	توجهات التنمية السكانية	42
3-3-2	توجهات التنمية الاقتصادية	42

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

4-3-2	توجهات التنمية العمرانية	42
5-3-2	احتياجات تشريعية	43
	الخلاصة	44
	الفصل الثالث: **المعايير التخطيطية للمناطق المقترحة والمسطحات الخضراء**	
1-3	تمهيد-تعريفات	**46**
1-1-3	الفراغ الحضري	46
2-1-2	المناطق المفتوحة	47
3-1-3	المناطق الخضراء	49
4-1-3	أهمية المناطق الخضراء	49
2-3	التصنيف التخطيطي للمناطق المفتوحة ومستوياتها	**50**
1-2-3	المناطق المفتوحة علي المستوي القومي	51
2-2-3	المناطق المفتوحة علي المستوي الاقليمي	51
3-2-3	المناطق المفتوحة علي مستوي المدينة	51
4-2-3	المناطق المفتوحة علي مستوى الحي	52
5-2-3	المناطق المفتوحة علي مستوى المجاورة	53
6-2-3	المناطق المفتوحة علي مستوى المجموعة السكنية	54
7-2-3	حدائق الشوارع والميادين	54
3-3	تصنيف المناطق الخضراء دخل المدينة	**55**
1-3-3	تصنيف المناطق الخضراء حسب درجة الانتفاع	55
2-3-3	تصنيف المناطق الخضراء حسب الوظيفة	55
4-3	المعايير التخطيطية لتوفير المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء	**56**
1-4-3	المعايير التخطيطية للمناطق المفتوحة	56
2-4-3	المعايير التخطيطية للمسطحات الخضراء	56
1-2-4-3	المعايير الكمية لمساحة المناطق الخضراء	56
2-2-4-3	التدرج الحجمي والتوزيع المكاني للفراغات الخضراء العامة	58
3-4-3	حديقة المجاورة السكنية	59
5-3	التصميم المستدام للمناطق المفتوحة	**60**
1-5-3	مفهوم التصميم العمراني المستديم	61
2-5-3	مستويات التصميم العمراني	62
3-5-3	عناصر الاستدامة في التصميم العمراني	63
6-3	المعايير الكمية للمناطق المفتوحة والخضراء في قطاع غزة	**64**
1-6-3	المستوي الاقليمي	64
2-6-3	المستوى المحلي	64
7-3	القوانين والتشريعات المتعلقة بالمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في قطاع غزة	**65**
1-7-3	المخطط الاقليمي	65

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2-7-3	قانون تنظيم المدن	67
3-7-3	أنظمة المشاريع الهيكلية	68
3-8	**التحديات والصعوبات التي تواجه المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في قطاع غزة**	**69**
1-8-3	واقع البيئة الحضرية في مدن قطاع غزة	69
2-8-3	مشاكل المناطق الخضراء في قطاع غزة	69
3-8-3	العوامل التي أدت إلي نفص المناطق الخضراء داخل النسيج الحضري لمدن قطاع غزة	70
1-3-8-3	عوامل سياسية	70
2-3-8-3	القوانين والتشريعات	70
3-3-8-3	عوامل اقتصادية	71
4-3-8-3	عوامل ثقافية واجتماعية	72
5-3-8-3	عوامل تخطيطية	73
	الخلاصة	75
الفصل الرابع: لمحة عن منطقة الدراسة		
	تمهيد	77
1-4	**الاسم والمعنى**	**78**
2-4	**التطور الإداري**	**79**
3-4	**التطور العمراني**	**81**
4-4	**الخصائص الجغرافية**	**83**
1-4-4	الموقع والحدود	83
2-4-4	المناخ	85
5-4	**الخصائص الديموغرافية**	**87**
6-4	**ملكيات الأراضي**	**92**
7-4	**التطور التخطيطي**	**92**
1-7-4	محتويات المخطط ومقترحاته	94
2-7-4	محاور رئيسية في تقييم المخطط الهيكلي القائم	96
1-2-7-2	محور البيئة والمصادر الطبيعية	98
2-2-7-4	محور الأرضي والملكيات	99
3-2-7-4	محور التقسيم الفني للأراضي	99
4-2-7-4	المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء	101
	الخلاصة	103
الفصل الخامس: تحليل وتقييم المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في منطقة الدراسة		
	تمهيد	105
1-5	**تحليل وتقييم المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في منطقة الدراسة**	**105**

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

1-1-5	معايير تقييم الخدمات	105
2-1-5	تحليل وتقييم الوضع القائم	106
1-2-1-5	البيانات الإحصائية للوضع القائم للمسطحات الخضراء في مدينة دير البلح	106
2-2-1-5	التوزيع المكاني القائم للمناطق الخضراء في مدينة دير البلح	109
3-1-5	تحليل وتقييم الوضع المقترح في المخطط الهيكلي	110
1-3-1-5	البيانات الاحصائية للوضع المقترح في المخطط الهيكلي	110
2-3-1-5	التوزيع المكاني المقترح للمناطق الخضراء في المخطط الهيكلي	110
2-5	تقييم محاور توفير المساحات الخضراء بمدن قطاع غزة	**112**
3-5	سياسات توفير أراضي للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء	**117**
4-5	الدلالات الاحصائية لمحاور توفير المساحات الخضراء بمدن قطاع غزة	**120**
5-5	المشاكل والمعوقات التي تواجه توفير المناطق والمسطحات الخضراء في قطاع غزة	**123**
6-5	الاستراتيجيات التخطيطية لزيادة المناطق المفتوحة في المدن القائمة	**124**
1-6-5	محاور توفير المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة في المدن القائمة	124
2-6-5	استراتيجيات تطوير المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في مدينة دير البلح	125
	الخلاصة	129
الفصل السادس: **النتائج والتوصيات**		
`	تمهيد	131
	النتائج	131
	التوصيات	133
	المراجع	139
	الملاحق	145

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فهرس الجداول

رقم الجدول	عنوان الجدول	الصفحة
1	المساحة الكلية لحديقة المجاورة السكينة حسب عدد السكان ونوع المسكن	60
2	مقاييس ومعايير المناطق الخضراء علي مستوى قطاع غزة	64
3	متوسط درجات الحرارة لمحطة أرصاد غزة	86
4	المعدل الشهري واتجاه الرياح السائدة المسجلة لدي محطة أرصاد غزة	86
5	التوزيع النسبي والعدد لسكان أحياء مدينة دير البلح	90
6	استعمالات الأراضي في المخطط الحالي	94
7	خطة استعمالات الأراضي	95
8	الوضع القائم للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء لدير البلح	107
9	الوضع القائم للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء شاملا المقابر والوادي والبحر	108
10	الوضع المقترح حسب المخطط الهيكلي عام 1997	111
11	مساهمة الحكومات والبلديات والأوقاف والملكيات الخاصة في توفير المساحات الخضراء	117
12	مساهمة شاطئ البحر والوديان والارتدادات والتعديات في توفير مساحات خضراء	119
13	العلاقة بين أهمية المساحات الخضراء ومساهمة القوانين والأنظمة لتوفير المساحات الخضراء في قطاع غزة	120
14	العلاقة بين الاستراتيجيات والآليات المتبعة بخصوص التخطيط الهيكلي وتوفير المساحات الخضراء	121
15	العلاقة بين مشاريع التقسيم وتوفير المساحات الخضراء	121
16	العلاقة بين الحكومة والبلديات والأوقاف والملكيات الخاصة وأهمية توفير المساحات الخضراء	122
17	العلاقة بين سن قوانين وتشريعات جديدة تهتم بتوفير المساحات الخضراء وأهمية توفير هذه المساحات	122
18	العلاقة بين المساحات الموجودة في الوديان وشاطئ البحر وإمكانية استغلالها لتوفير المساحات الخضراء	123

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

فهرس الصور والأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	الصفحة
1-1	مستويات التخطيط	**6**
2-1	المخطط الاقليمي لقطاع غزة	8
3-1	المخطط العبر قطاعي في محافظة خانيونس	11
4-1	محافظات قطاع غزة	12
5-1	المخطط الهيكلي لمدينة غزة	13
6-1	المنظومة الإدارية للتخطيط في فلسطين	14
7-1	الهيكلية الوظيفية لمجلس التنظيم الأعلى	15
8-1	اللجنة المركزية للبناء والتنظيم	17
1-2	علاقات التنمية العمرانية بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية	**33**
2-2	علاقة البيئة بالتنمية	39
1-3	مستويات تخطيط المناطق المفتوحة	**50**
2-3	المناطق المفتوحة علي مستوى المدينة	52
3-3	المناطق المفتوحة علي مستوى الحي	53
4-3	المناطق المفتوحة علي مستوى المجاورة	54
5-3	تصنيف المناطق الخضراء حسب درجة الانتفاع	55
6-3	تصنيف المناطق الخضراء حسب الوظيفة	55
7-3	نطاق خدمة حديقة المجاورة السكنية	59
8-3	ملكيات الأراضي في قطاع غزة	72
9-3	ملكيات الأراضي في قطاع غزة	73
1-4	حدود مدينة دير البلح	**77**
2-4	مدينة دير البلح	78
3-4	تطور الحدود الإدارية لمدينة دير البلح	80
4-4	التطور العمراني لمدينة دير البلح	81
5-4	خريطة التطور العمراني لمدينة دير البلح	82
6-4	طبوغرافية مدينة دير البلح	84
7-4	مجري ومصب وادي السلقا	85
8-4	الهرم السكاني لدير البلح	88
9-4	نسبة الإشغال السكني في أحياء المدينة	88
10-4	التقسيم الإداري لمدينة دير البلح	89
11-4	رسم بياني يوضح العلاقة بين مساحة الأحياء وعدد السكان	90

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

12-4	الكثافة العامة للسكان عام 1997	91
13-4	الكثافة العامة للسكان عام 2013	91
14-4	المخطط الهيكلي لدير البلح	93
15-4	مشروع تقسيم بدون مرفق	100
16-4	مشروع تقسيم بمرفق	100
1-5	الوضع القائم للمناطق الخضراء والترفيهية في دير البلح	**106**
2-5	شكل بياني يوضح نسب الوضع القائم 2013	108
3-5	شكل بياني يوضح الوضع القائم للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء شاملا المقابر ووداي السلقا وشاطئ البحر	109
4-5	رسم بياني يوضح الوضع المقترح حسب المخطط الهيكلي	111
5-5	الوضع المقترح حسب المخطط الهيكلي عام 1997	112
6-5	مخطط يوضح آراء المختصين حول ضرورة إنشاء المساحات الخضراء	113
7-5	مخطط يوضح مدى الاستفادة من القوانين والتشريعات لتوفير المساحات الخضراء	114
8-5	استراتيجيات وآليات التخطيط الهيكلي	115
9-5	مخطط يوضح مدي الاستفادة من مشاريع التقسيم لتوفير المساحات الخضراء	115
10-5	مخطط يوضح مساهمة سن القوانين والتشريعات الجديدة في توفير المساحات الخضراء	118
11-5	نزع الملكية وتبادل الأراضي	120
12-5	المتنزه البلدي	127
13-5	مقابر دير البلح	127
14-5	وادي السلقا	128

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المقدمة

تتجه المدن منذ قيامها نحو النمو والتحضر، وأدى ذلك إلي الحاجة لتوفير الخدمات اللازمة للسكان لتحقيق الراحة والحياة الكريمة للإنسان، وتعتبر هذه الخدمات وتوفيرها الشغل الشاغل للمخططين والمؤسسات التخطيطية العاملة على مستوى العالم بأسره وعلى مستوى قطاع غزة على وجه الخصوص.

يعتبر تخطيط الخدمات العامة وتوفيرها المشكلة الأكبر للتخطيط الحضري لاستعمالات الأراضي بمدن قطاع غزة لنقص الأراضي وللكثافة السكانية العالية بها.

وتعتبر المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء من العناصر الأهم ضمن هذه الخدمات المطلوبة لما لها من فوائد وأثر طيب في توفير الراحة والمتعة بالمناظر الطبيعية متأثرة بالازدحام في المدن، وقد تسبب ارتفاع معدل التحضر والنمو السريع للمدن وتغيرها الفيزيائي والوظيفي بما يتلاءم مع تطورات العصر لانخفاض معدل الخدمات المترتبة على هذه الفراغات من خلال عشوائية المخططات الهيكلية لمدن قطاع غزة، والتي أعدت منذ أربعة عشر عاماً دون تحديث أو إعادة دراسة، ومن هنا تأتي أهمية توفير المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في هذه المدن وأثر المخططات الهيكلية في المحافظة عليها وتطويرها وحمايتها من الامتداد العمراني والتخطيط الحضري لاستعمالات الأراضي على حساب هذه الفراغات، وليتم توزيعها على أرجاء المدينة لتلاءم وتنسجم مع متطلبات الأحياء السكنية وقاطنيها.

تعتبر منطقة الدراسة مدينة دير البلح بتوسطها لمركزين رئيسين بقطاع غزة هما مدينتي غزة وخانيونس حسب ما طُرح في المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية والتي قد تشكل متنفساً وملاذاً من المدن الكبرى بما قد تحققه من خلخلة بالمحافظة على الخصائص الطبيعية والنباتية والحضارية والثقافية لها من خلال مخطط هيكلي يتلاءم المرحلة القادمة من التطور العمراني والنظرة المستدامة للتخطيط العمراني.

المشكلة البحثية:

تأتي هذه الدارسة البحثية لتسليط الضوء على قضية هامة لها الأثر الكبير في حياة المواطن الفلسطيني، والبيئة المحيطة به في مدن قطاع غزة ،وهي دراسة لكيفية الحفاظ على حقه في توفير المناطق الترويحية اللازمة من مناطق مفتوحة ومسطحات خضراء، طبقا للمعايير المعمول بها في الدول المجاورة ، في ظل التزايد السكاني السريع وشح المصادر.

ذلك من خلال دراسة مدى قدرة المخططات الهيكلية لمدن قطاع غزة في توفير المساحات اللازمة للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وتتمحور المشكلة البحثية حول بعض التساؤلات التي تطرحا هذه الدراسة :

- ما دور المخططات الهيكلية في توفير المساحات اللازمة للمناطق الخضراء والمفتوحة؟
- ما هي التحديات والصعوبات التي تواجه توفير الخدمات اللازمة من مساحات خضراء ومناطق مفتوحة في مدن قطاع غزة؟
- ما هي العوامل التي أدت إلى نقص المناطق الخضراء والمناطق المفتوحة داخل النسيج الحضري لمدن قطاع غزة ؟
- ما دور القوانين والتشريعات والسياسات المتعلقة بالمناطق الخضراء والمفتوحة والمعمول بها في قطاع غزة في توفير المساحات اللازمة لذلك؟
- كيف يمكن وضع استراتيجيات تخطيطية لزيادة المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة في مدن قطاع غزة .

أهمية الدراسة :

تنبع أهمية الدراسة من قلة الدراسات السابقة التي تطرقت إلى مشاكل التخطيط العمراني في قطاع غزة على وجه العموم، وإلى مشكلة المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في ظل شح الأراضي الحكومية والتمويل والملكيات الخاصة الصغيرة، والذي أثر سلباً على المؤسسات التخطيطية في وضع حلول لهذه المشاكل ضمن المخططات الهيكلية المعمول بها في مدن قطاع غزة .

كما تكمن أهمية الدراسة أيضاً في بيان أهمية المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء وأهمية تخطيطها ضمن نظام تخطيط حضري متكامل .

وتبرز أهمية الدراسة كونها تبحث في هذا الموضوع لتقييم الوضع الحالي لهذه الفراغات والمشاكل والصعوبات التي تواجه توفيرها، ولتقدم الدراسة بعض المقترحات للتغلب على ذلك ضمن مفهوم تخطيطي مستدام .

ومن أهمية الدراسة الخروج بدراسة يمكن أن تشكل نموذجاً يساعد البلديات في المدن الفلسطينية في تخطيط وتوفير المناطق العامة المفتوحة والمسطحات الخضراء بها .

وكذلك المساهمة في إضافة دراسة تخطيطية للمكتبة العربية والفلسطينية تكون حافزاً لأبحاث ودراسات أخرى يستفيد منها الطلاب والباحثون.

أهداف الدراسة:

تهدف الدراسة بشكل رئيسي إلى طرح طريقة علمية منهجية لتوفير حاجة السكان في مدن قطاع غزة من المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء من خلال مخططات هيكلية ذات

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

تخطيط سليم يعتمد على معايير فنية وعلمية قابلة للتطبيق على معظم المدن والقرى الفلسطينية من خلال الاستفادة من التجارب العربية والعالمية في هذا المجال.

هذا بالإضافة إلى أهداف الثانوية منها :-

1. إبراز أهمية المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء للسكان في ظل ارتفاع معدل التحضر والنمو السكاني.
2. الوقوف على المعوقات والأسباب والمحاور التي أدت إلى نقص الفراغات الحضارية والمسطحات الخضراء وسبل تطويرها.
3. دراسة المخططات الهيكلية لمدن قطاع غزة وتحليل الآليات المستخدمة في تحديد وتوفير الفراغات والمسطحات الخضراء بها.

منهجية الدراسة:

تقوم الدراسة على اتباع المنهج الوصفي التحليلي لدراسة المشكلة البحثية بأرجائها وآثارها للوصول إلي النتائج والتوصيات، لتوفير المساحات اللازمة للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في مدن قطاع غزة، ذلك من خلال أدوات البحث التالية :

- الاطلاع على الأبحاث المنشورة والكتب والدوريات وبعض مواقع الإنترنت ذات العلاقة .
- الزيارات الميدانية للوزارات المختصة بالتخطيط الحضري كوزارة الحكم المحلي بغزة والبلديات الكبرى بمدن قطاع غزة ، وإجراء بعض المقابلات .
- دراسة وتحليل المعلومات التي تم تجميعها وكذلك حالات مشابهة لموضوع الدراسة بالإضافة إلي تحليل الوضع القائم للساحات المتوفرة من المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء بمنطقة الدراسة .
- إجراء مقابلات مع المسئولين وصناع القرار والعاملين في مجال التخطيط الحضري بالمؤسسات العامة في هذا المجال من بلديات ووزارات .
- تحليل نتائج المقابلات باستخدام برنامج التحليل الإحصائي Spss للخروج بتوصيات تساعد على تحقيق أهداف الدراسة .

مصادر المعلومات (طرق جمع المعلومات):

ارتكزت معلومات الدراسة على المصادر التالية:

- **مصادر مكتبية:**

وتشمل الكتب والمراجع والدراسات والدوريات والمواضيع ذات العلاقة بـ (تخطيط المدن، المخططات التفصيلية، تخطيط الخدمات العامة، وغيرها)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- **مصادر رسمية:**

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

- **مصادر شبه رسمية:**

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

- **مصادر أخرى:**

وتشمل الدراسات الميدانية والمسح العمراني واستطلاعات الآراء التي قام بها الباحث من خلال المقابلات الشخصية مع ذوي الاختصاص من صناع القرار والعاملين في مجال التخطيط الحضري في المؤسسات التخطيطية بقطاع غزة بالإضافة لخبرة الباحث العملية في مجال التخطيط الحضري.

حدود البحث:

- الحدود المكانية: مدينة دير البلح/قطاع غزة.
- الحدود الزمانية: المعلومات ذات العلاقة وحتى عام 2013 تاريخ إعداد الدراسة.

معوقات البحث (المشاكل والصعوبات):

- قلة الكتب والمراجع المتعلقة بالمخططات التفصيلية بشكل خاص.
- عدم وجود قواعد بيانات في المؤسسات التخطيطية مما يثقل على الباحث في الدراسة الميدانية

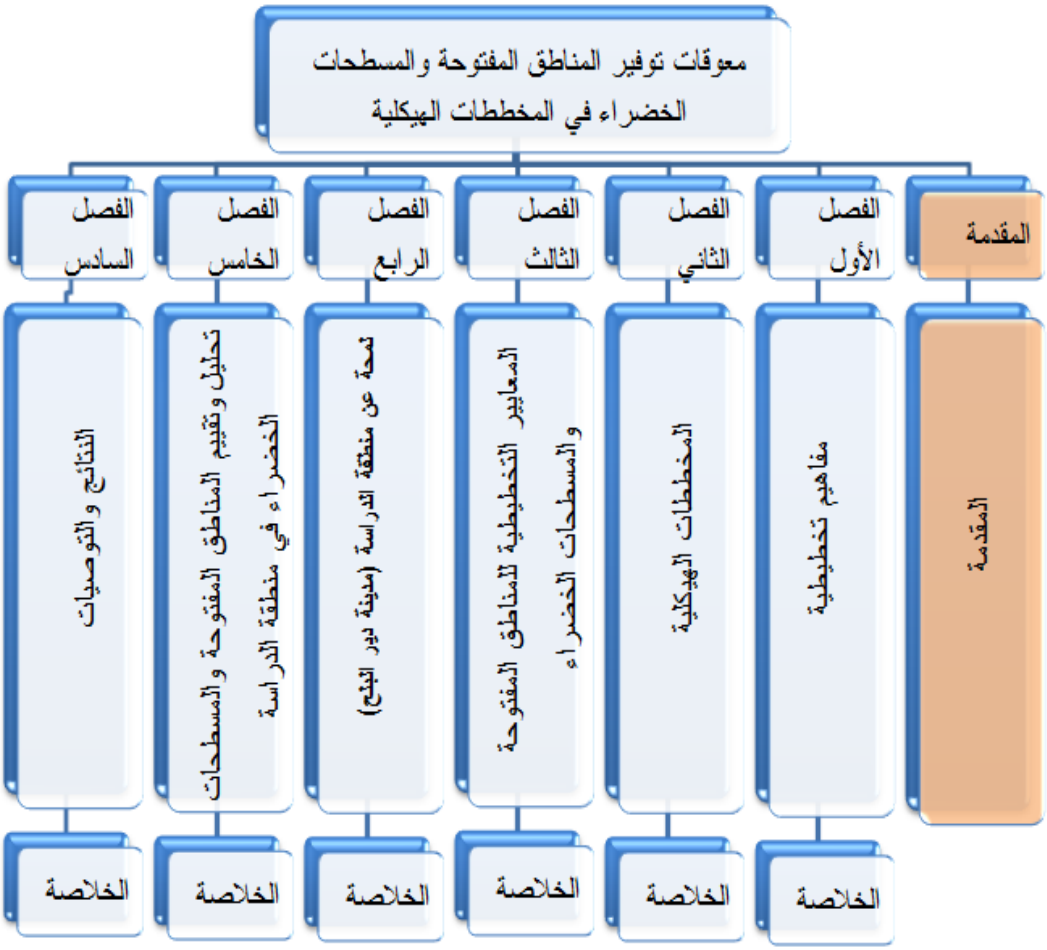
هيكل البحث (طريقة عرض الدراسة):

ينقسم البحث إلى ستة فصول تتسلسل وفق التالي:

- **الفصل الأول:** الإطار النظري– مفاهيم تخطيطية.
- **الفصل الثاني:** المخططات الهيكلية والتنمية العمرانية.
- **الفصل الثالث:** القوانين والتشريعات المتعلقة بالمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء.
- **الفصل الرابع:** لمحة عن منطقة الدراسة "مدينة دير البلح".
- **الفصل الخامس:** تحليل وتقييم المناطق المفتوحة والساحات الخضراء في منطقة الدراسة.
- **الفصل السادس:** النتائج والتوصيات.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

هيكل الدراسة



الدراسات السابقة:

تعتبر الدراسات السابقة أساساً ينبغي توافره ليكون بمثابة نقطة البداية لأي دراسة سواءً كانت نظرية أو تطبيقية وقد تمت الاستفادة من الدراسات والأبحاث المتعلقة بموضوع الدراسة ومن أهمها:

الدراسة رقم (1):

المغني، نهاد محمود،2002 ، **موائمة المتطلبات الفراغية والعمرانية للأطفال مع واقع المناطق التاريخية والعشوائية في المدن – حالة دراسية : مدينة غزة – فلسطين**

تناولت الدراسة شرح السمات التخطيطية للمناطق التاريخية والعشوائية وبيان أهم السياسات المعروفة لمعالجة مشكلة هذه المناطق، وكذلك المعايير التخطيطية للمتطلبات الفراغية

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

والعمرانية للأطفال في المناطق التاريخية والعشوائية ومدى توافر الخدمات اللازمة لاحتياجاتهم في المدينة بصفة عامة كما تناول البحث تحليلاً للتخطيط الهيكلي للمدينة بشكله العام والتفصيلي خاصة ومدى قدرته على توفير هذه الاحتياجات.

وخلصت الدراسة إلى عدم قدرة المخطط الهيكلي على توفير المتطلبات الفراغية والعمرانية للأطفال وأن المخططات التفصيلية المعدة لم تستطع توفير الحد الأدنى المطلوب لهذه الفراغات وعليه فقد تم طرح البدائل الممكنة لموائمة المتطلبات الفراغية والعمرانية للأطفال مع واقع المناطق التاريخية والعشوائية.

الدراسة رقم (2):

الزعفراني، عباس محمد، 2003 ، **المناطق الخضراء في القاهرة الكبرى، المشكلة وإمكانيات الحل.**

تناولت الدراسة مشكلة النقص الشديد في المناطق الخضراء في مدينة القاهرة وسوء توزيع هذه المناطق على أحياء المدينة ، وهدفت الدراسة إلى التعامل مع هذه المشكلة وإثبات إمكانية حلها وطرح استراتيجيات عامة للحل .

وخلصت الدراسة إلى إمكانية مضاعفة المناطق الخضراء في القاهرة من خلال مناقشة الوضع القائم وحمايته وتطويره وزيادة المساحات الخضراء والمفتوحة من خلال طرح استراتيجيات رئيسية للحل .

وأوصت الدراسة بالعمل على ثلاث محاور ، المحور العلمي بالأبحاث العلمية والمحور السياسي بخلق الوعي الشعبي والسياسي والمحور التنفيذي بتنفيذ أكبر قدر ممكن من الحدائق.

الدراسة رقم (3):

الموسوي ،محمد عرب، 2009، **أهمية المساحات الخضراء ونظم تصميمها في المدن، مدينتي دبي وصبراتة (نموذجاً).**

هدفت الدارسة إلى دراسة النمط المكاني لتوزيع الحدائق في المدن العربية ومدى ارتباطها بتوزيع السكان والامتداد العمراني ودراسة خصائص الحدائق النموذجية العامة ومدى موافقتها للمعايير الوطنية والعالمية .

وقد تناولت الدراسة أهمية الساحات الخضراء وتصميمها وتنسيقها والعوامل المؤثرة على نموها داخل الحيز العمراني بدراسة الواقع الحدائق لمدينتي صبراتة بليبيا ودبي بالأمارات العربية المتحدة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وقد أوصت الدراسة بعدة توصيات أهمها توفير البيئة الأساسية لإنشاء الحدائق والمتنزهات بشكل يحقق الاكتفاء الترويحي لسكان المدينة العربية .

الدراسة رقم (4):

الجهاز القومي للتنسيق الحضاري ، وزارة الثقافة ، جمهورية مصر العربية، 2010، **أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء.**

صدرت الدراسة عن الجهاز القومي للتنسيق الحضاري لإرشاد المخططين والمصممين وأصحاب القرار فيما يتعلق بالمناطق المفتوحة من تحديد مواقعها ونطاقه وحجمها المطلوب ومداخلها التصميمية والتخطيطية ولتوجيه وضبط البيئة العمرانية لتحقيق التفاعل بين الإنسان وبيئته .

ويهدف هذا الدليل إلى توفير الأسس والمعايير العلمية لمساعدة مصممي المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء ويكون مرجعية علمية في هذا المجال .

وتضمن الدليل معايير ومعدلات المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء على المستويات التخطيطية المختلفة والتسلسل الهرمي لهذه المناطق .

الدراسة رقم (5):

تمبسون،كاثرين،2002، **المناطق المفتوحة في القرن الحادي والعشرين.**

Urban open space in the 21st century , Catharine Ward Thompson

تناقش هذه الدراسة دور المناطق المفتوحة في القرن الحادي والعشرين وتعرض الانطباعات الاجتماعية والمكانية التي تجاري أنماط الحياة الجديدة، وقيم الأنظمة المتبعة التي تتجه نحو الطبيعة والاستدامة وماهيه النماذج التي ستتبع في المدن مستقبلاً وتطرقت إلى قانون الساحات العامة المفتوحة في المجتمعات الديمقراطية .

وخلصت الدراسة أنه ستتوجه الأنظار إلى استخدام التكنولوجيا لملائمة الفراغات القديمة والمناطق التي لا يمكن توسيعها .

وأكدت على أهمية عنصر الوقت في التصميم المعماري للفراغات ، وكذلك أهمية هذه الفراغات للتنوع الحضاري والتنوع الحيوي .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الأول

مفاهيم تخطيطية

من صفحة(2-23)

1-1 مفهوم التخطيط

2-1 أهداف التخطيط

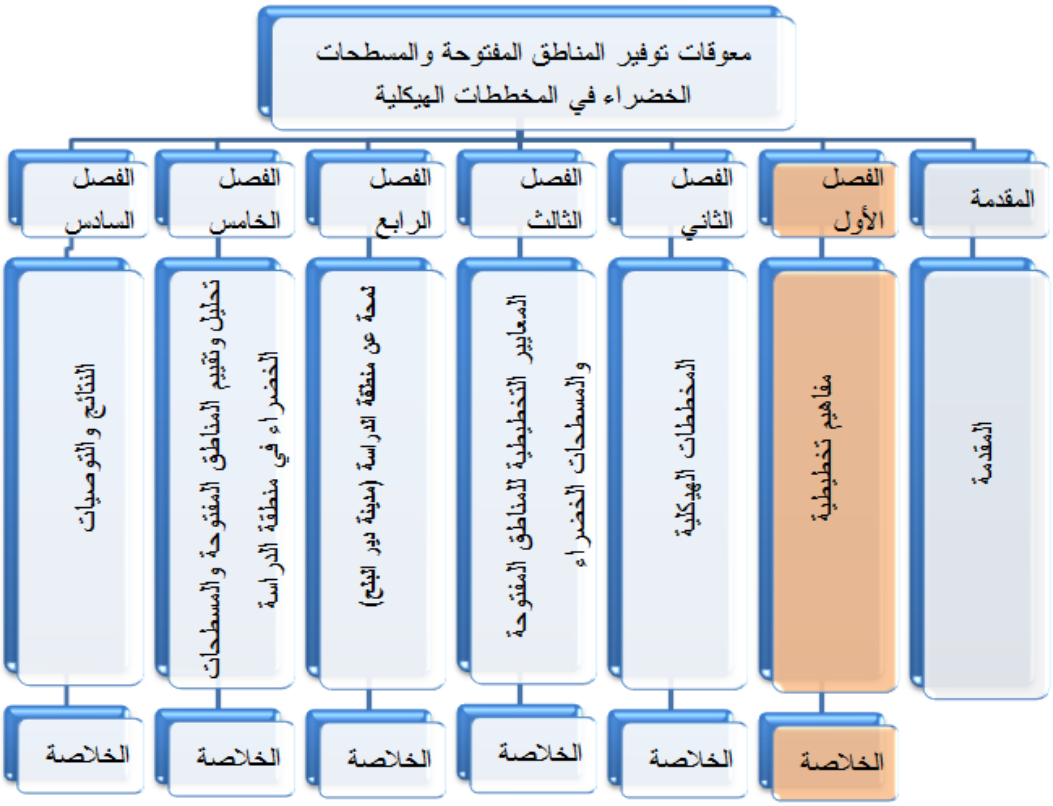
3-1 أنواع التخطيط

4-1 مستويات التخطيط

5-1 واقع التخطيط العمراني في قطاع غزة

6-1 المنظومة الإدارية للتخطيط

7-1 التحديات والمعوقات التي تواجه مؤسسات التخطيط في قطاع غزة



المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الأول

مفاهيم تخطيطية

تمهيد

ظل مفهوم التخطيط الحضري والقيام بمهام عملية التنمية الحضرية لفترة طويلة، بعيداً عن أنظار معظم الجهات المسئولة عن عملية التخطيط في الدول النامية ، مما أدي إلي ازدياد المشكلات الناتجة عن التخطيط غير السليم لمدن تلك الدول ، والتي بدأت بالتراكم بشكل مستمر إلي أن وصلت لدرجة لا يمكن تجاوزها.

كانت عملية التخطيط الحضري أو تخطيط المدن حتى أواخر القرن العشرين، عبارة عن وضع للخطط الحضرية ، من خلال إعداد المخططات الرئيسية التي تركز على النواحي الظاهرية من التصميم الحضري ، وتم إعداد هذه التصورات كأفكار معمارية للبنية الأساسية مدعومة بشبكات المرافق العامة .

لم يتم الإدراك حينئذ أن التكوين الهيكلي للمدن ليس له حالة نهائية محددة ، فهي أشبه ما تكون بالكائنات الحية التي تمر بحالات متغيرة باستمرار، من أجل ضبط هيكلها ومحتواها حسب المتطلبات والظروف المستجدة ، وليست عبارة عن خريطة جاهزة للتطبيق .

1-1 مفهوم التخطيط :

تحدثت كثير من الدراسات عن التخطيط واتسمت هذه الدراسات والأبحاث بأنه لا يوجد تعريف متفق عليه وهذا يتضح من خلال التعريفات المتعددة للتخطيط ،وقد اختلف الباحثون في تعريف التخطيط كلٌ حسب خلفيته وتخصصه العلمي فمنهم ذوو الخلفية المعمارية ومنهم ذوو الخلفية الاقتصادية أو القانونية أو الاجتماعية أو الهندسية. (السكيت ، 1999)

التخطيط أسلوب علمي يهدف إلي دراسة جميع أنواع الموارد والإمكانيات المتوفرة في الدولة أو الإقليم أو المدينة أو المؤسسة ، وتحديد كيفية استخدام هذه الموارد في تحقيق الأهداف، وتحسين الأوضاع

لذا ترتبط عملية التخطيط ارتباطاً وثيقاً بالدراسة العلمية الجادة والعميقة للموارد البشرية والاقتصادية والطبيعية المتوفرة ، ومعرفة مدى كفايتها ، وأنماط توزيعها ، وكيفية الحصول عليها وإمكانات استغلالها ، والصور التي يمكن على أساسها استغلالها ، ومدى تحقيق ذلك للأهداف

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

والآمال التي يسعى إليها المجتمع أو المؤسسة ، على أن يكون استغلال الموارد بعد هذه الدراسة محققاً لأكبر قدر من الإنتاج ، ومضيفاً لمزيد من الدخل القومي ، ومساعداً على تحقيق قدر كبير من التنمية . (عبد الهادي ، 2005)

بمرور الزمن تطورت الحياة إلي ما هو أفضل وازداد عدد سكان الأرض فأصبحت الحاجة إلي التنظيم ضروري جداً، وكانت المدن المكان المناسب لإقامة معظم السكان وتوفير الخدمات المختلفة لهم .

وانطلاقا من هذا المفهوم الواسع للتخطيط الحضري ، وضعت له عدة تعريفات منها ما يأتي :

1. هو استراتيجية أو مجموعة من الاستراتيجيات التي تتبعها الجهات المسئولة لاتخاذ قرارات لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسع العمران في المدينة ، بحيث يتاح للأنشطة والخدمات الحضرية أفضل توزيع جغرافي وللسكان أكبر فائدة .
2. توجيه نمو المناطق الحضرية والذي يتحقق من خلال أهداف اجتماعية واقتصادية تتجاوز المظهر العام لاستعمالات الأرض الحضرية أو طبيعة البيئة الحضرية ، ويتم ذلك من خلال فعاليات حكومية ، لأنه يحتاج إلي تطبيق أساليب خاصة في المسح والتحليل والتنبؤ.
3. رسم الصورة المستقبلية لشكل وحجم المدينة من خلال تحديد المناطق الملائمة لقيام مدن جديدة وتوسع المدن القائمة ، والأسلوب الأمثل لنموها (عموديا أو أفقياً) وبما يتلاءم والعناصر الطبيعية والمتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية ، ومعالجة مشكلات المدن الحالية والتي يترتب عليها تغيير في استعمالات الأرض القائمة ، ويتم ذلك من خلال رسوم الخرائط والتصاميم اللازمة (قديد ، 2010).
4. التخطيط عند "Peter Hill" كلمة التخطيط غامضة ، وصعبة التعريف لأن التخطيط هو العقل الذي يقوم به المخططون كأبسط تعريف لأنه نشاط عام غرضه تحقيق أهداف مسبقاً (الطعاني ، 2010).

تشمل السمات الرئيسية للتخطيط العام أعمالاً متتابعة مصممة لحل المشاكل في المستقبل ، تختلف مشاكل التخطيط ولكنها تميل لأن تكون بالأساس اقتصادية واجتماعية وتختلف فترة التخطيط والأفق الزمني .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ويمكن إعطاء التخطيط تعريفاً بأنه أسلوب أو منهج يهدف إلي حصر كافة الإمكانات والموارد المتوفرة في الدولة أو المؤسسة أو القرية أو المحافظة ، وتحديد كيفية استغلال هذه الموارد والإمكانات لتحقيق الأهداف المرجوة خلال فترة زمنية معينة.

هو طريقة في التفكير بالمشاكل الاقتصادية والاجتماعية والبيئية العمرانية ، التخطيط موجه تماماً نحو المستقبل ، وهو يهتم بقوة بعلاقة الأهداف بالقرارات الجماعية ويسعى إلي الشمولية في السياسة والبرمجة (الطعاني ، 2009).

ومن خلال تلك التعريفات السابقة ، ينظر البعض إلي التخطيط الحضري ، على أنه علم واسع يجمع بين عدة متغيرات ، طبيعية واجتماعية واقتصادية وهندسية ، من أجل توجيه نمو المدينة ومعالجة مشكلاتها بما يخدم سكانها ، ويوفر لهم متطلبات الحياة الضرورية الصحية والآمنة .

أصبحت عملية التخطيط الحضري أو التنمية الحضرية عملية متشعبة ومتعددة الأبعاد تمثل استراتيجية ذات غايات وأهداف كبيرة ومتنوعة ، فهي تمتد بجذورها لتشمل كافة جوانب الحياة بكل ما يميزها من قيم وعادات وسلوك ، وأساليب وأوضاع عمرانية واجتماعية واقتصادية ، ونظم سياسية وتقدم علمي وتقني ، يهدف إلي تحقيق المتطلبات المختلفة للسكان والوصول بهم إلي وضع أفضل .

فغاية التخطيط الحضري وفقا لمفهومه الشامل ، هو نقل المجتمع من الأوضاع القائمة إلي أوضاع أكثر تقدماً لتحقيق أهداف محددة تسعى لرفع مستوى معيشة المجتمع ككل من كافة جوانبه عمرانياً واجتماعياً واقتصادياً وجمالياً ، وذلك عن طريق استغلال كافة الموارد والإمكانات المتاحة ، لتحقيق تلك الأهداف وحل المشكلات العمرانية في البيئات الحضرية المختلفة (قديد ، 2010).

ويرى الباحث أن التخطيط الحضري هو عمل متكامل لحل المشكلات الاقتصادية، و الاجتماعية والبيئية والحضرية من خلال دراسات متكاملة ومترابطة للموارد الطبيعية المتاحة، لتتوافق مع احتياجات التنمية الحضرية ولتحقق الاحتياجات المستقبلية للسكان.

2.1 أهداف التخطيط :

يهدف التخطيط إلي تحقيق أحد الأهداف التالية أو أكثر من الأهداف المذكورة :

1. تحسين الإنتاج والخدمات على حد سواء لماً وكيفاً .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2. زيادة درجة الاكتفاء الذاتي للدولة من حاجياتها الأساسية من الخدمات والمنتجات بأنواعها .
3. العمل على إيجاد نوع من التوازن بين كمية الإنتاج ونوعيته ومستوى الخدمات من ناحية وبين الزيادة السكانية وحجم الاستهلاك وارتفاع مستوى المعيشة من ناحية آخري .
4. التوزيع العادل للمشروعات المختلفة على الأقاليم على قطاعات الإنتاج بما يتلاءم مع كل إقليم حسب حاجته وإمكانياته تجنباً للنمو الغير متكافئ للأقاليم (الزوكة ، 1997).
5. إحداث التغيرات مناسبة ومنع حدوث التغيرات السالبة.
6. البحث عن حلول وخيارات مستدامة واختيار الحلول التي تشبع الحاجات القائمة مع إدارة وتوجيه عملية تنمية المجتمع (غنيم ، 2008).
7. الإقلال بقدر الإمكان من الإسراف في استخدام عناصر الإنتاج المختلفة من موارد أولية أو قوى عاملة أو قوى محركة أو من رأس المال ... إلخ حتى تنخفض تكاليف الإنتاج فتنخفض أسعار السلعة والخدمات ، وبالتالي يزيد الادخار ، وترتفع مستويات المعيشية (الصقار،1994).

3.1 أنواع التخطيط Types Of Planning :

ينقسم التخطيط إلي عدة أنواع أشهرها :

1. التخطيط المكاني (Physical Plan) : ويتناول دراسة الطبيعة ومحيطها ومكان الأشياء ومواقعها وارتباطاتها.
2. التخطيط الاجتماعي (Social Plan) ويتناول دراسة الناس والمجتمع والقيم والسلوك والعلاقات الاجتماعية لتنمية المجتمع .
3. التخطيط الاقتصادي (Economic Plan) : حيث تناول دراسة البضائع والسلع التي يحدث فيها تعامل واستثمارات وإنتاج للتنمية الاقتصادية كالزراعة والتجارة والسياحة وغيرها .(حيدر،1994)

4.1 مستويات التخطيط (Levels Of Planning) :

يمكن تقسيم مستويات التخطيط إلي المستويات التالية بحسب (الطعاني ، 2000):

1. **التخطيط الدولي الشامل** : نوع من التخطيط العام لخدمة الإنسان في جميع أنحاء المعمورة مثال تنظيم سياسي لهيئة الأمم المتحدة – تنظيم علمي (هيئة اليونسكو).
2. **التخطيط الإقليمي الدولي** : نوع من التخطيط الدولي يجمع مجموعة من الدول ذات تجانس سياسي واجتماعي واقتصادي وجغرافي لها أهداف موحدة لتحقيق أغراض محددة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

في توقيت محدد مراعياً في ذلك تخطيطه القومي والإقليمي والمحلي . مثل التخطيط الاقتصادي (السوق الأوروبية المشتركة) والتخطيط السياسي جامعة الدول العربية .

3. **التخطيط القومي الشامل** : وهو التخطيط على مستوى الدولة وشكل من أشكال التنظيم الاجتماعي للتنظيم الاقتصادي وهذا الشكل يتميز أساساً بأنه الموائمة بين الحاجات للمجتمع من ناحية وبين الإنتاج من ناحية أخرى ،
4. **التخطيط الإقليمي** : وهو التخطيط على مستوي أقاليم الدولة المختلفة .
5. **التخطيط الحضري** : وهو تخطيط على مستوى المدينة والقرية.

ويتم تخطيط استخدامات الأرض في مستويات مكانية رئيسية ثلاثة كما هو موضح في الشكل(1-1):

شكل رقم(1-1): مستويات التخطيط

1.4.1 التخطيط القومي (National Planning) :

- يعرف هذا بالتخطيط الوطني ويهتم المستوى من التخطيط بالأهداف الوطنية ورصد الموارد ووضع أولويات البرامج والمشاريع للمستويين الإقليمي والمحلي .
- ينحصر العمل التخطيطي في هذا المستوى في رسم سياسات استخدام الأرض للأنشطة المختلفة وكذلك وضع خطط استخدامات الأرض الوطنية ورصد الموازنات لها بالإضافة إلي التنسيق بين الهيئات والمؤسسات المعنية باستخدامات الأراضي إلي جانب وضع التشريعات الخاصة بذلك (غنيم 2008).
- يركز التخطيط القومي على النواحي الاقتصادية والاجتماعية للدول بتوزيع الاستثمارات على مختلف القطاعات والأنشطة بهدف التنمية الاقتصادية والاجتماعية (الوحيدي ، 2012).

2.4.1 التخطيط الإقليمي (Regional Planning) :

- استمد التخطيط الإقليمي تعريفه من كلمة التخطيط (Plan) والإقليم (Regions) وعليه يمكن تعريفه بأنه دراسة الموارد الطبيعية والبشرية في رقعة محددة من الأرض تعرف

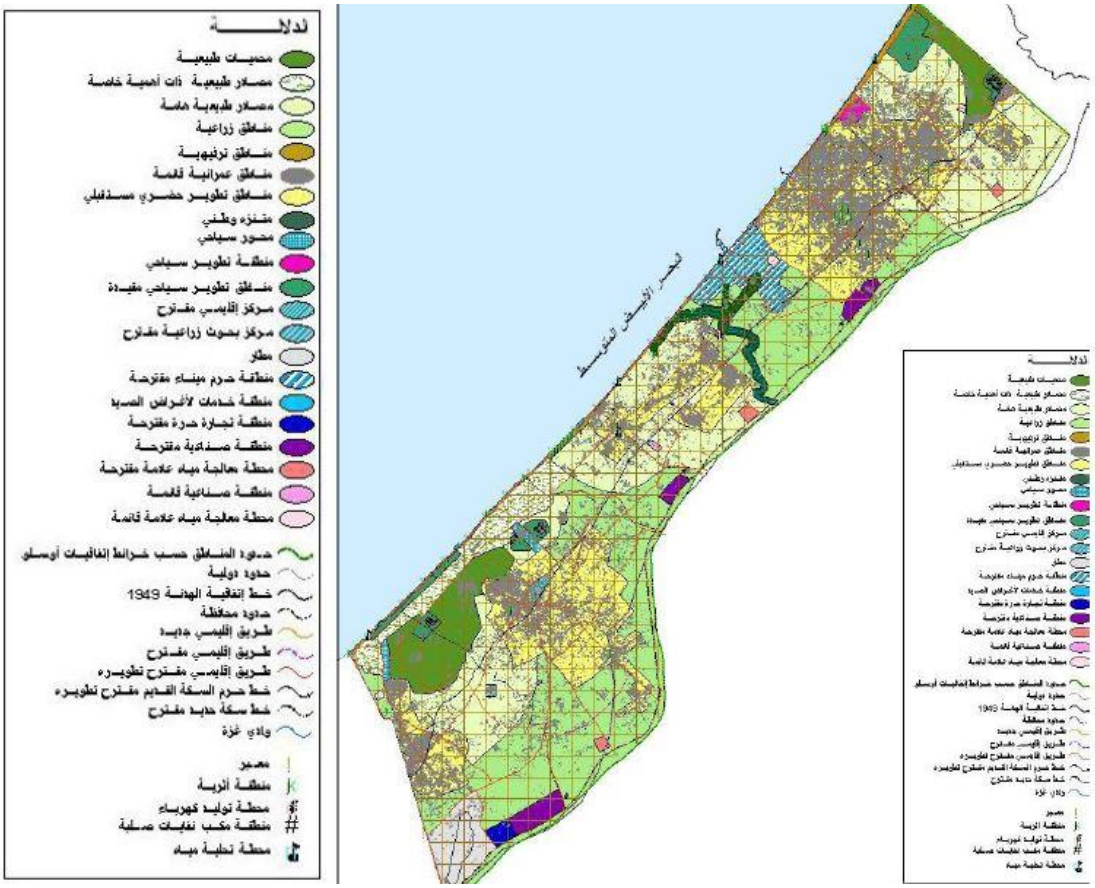
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

بالإقليم لمعرفة إمكانياته وموارده المتاحة واستغلالها فترة زمنية محددة لتحقيق أهداف معينة تهدف إلي النهوض بالإقليم وإنعاشه (الزوكة 1997).

- يرتكز على أقاليم الدولة الواحدة متناولاً بالدراسة والبحث وضع المخططات اللازمة في ضوء التخطيط القومي ويعالج مجموعة المدن والقرى والأراضي والثورات التي يضمها إقليم بوصفات طبيعية واجتماعية تجعل منه وحدة تخطيطية يمكن تنميها.(الفرا ، 2012).
- يعتبر التخطيط الإقليمي من حيث المبدأ وسيلة شاملة لتعزيز الأولويات السياسية القومية إلي جانب تعزيز النمو المنشود للتنمية الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية وانطلاقاً من هذا المفهوم ينظر إليه على أنه أداة إدارية سياسية لتعزيز التنمية الإقليمية والمحلية المرجوة وفقاً للأهداف الوطنية .
- فهو على المستوى الوطني يوفر مدخلات المخطط القومي وفقاً للاستراتيجيات الإقليمية .
- وعلى المستوى الإقليمي فهو وثيقة تجدد استراتيجيات التنمية الطبيعية وارتباطها بجوانب التخطيط الأخرى كالتخطيط القطاعي والاقتصادي والاجتماعي .
- أما على المستوى المحلي فيوفر إرشادات عامة وخطوط عريضة للتنمية المحلية تستأنس بها الهيئات المحلية في جهودها الراجية لتحقيق التنمية المنشودة للمجتمع واستخدام الأراضي والمصادر الواقعة ضمن حدود ولايتها. (المخطط الإقليمي لمحافظات الضفة الغربية، 1998).

وبصفة عامة فإن التخطيط الإقليمي يشمل النواحي الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية ويتم فيه التركيز على النواحي الثلاث على مستويات الإقليم والشكل التالي رقم(1-2) يوضح المخطط الإقليمي لقطاع غزة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل رقم(1–2) : المخطط الإقليمي لقطاع غزة (2005-2015)

المصدر: وزارة التخطيط الفلسطينية

يقوم هذا المستوى من التخطيط بالتفصيل أكثر من سابقه لتوزيع المجتمعات العمرانية وأحجامها ووظائفها وتوزيع السكان في الإقليم وكذلك استعمالات الأرض في الإقليم حالياً ومستقبلاً ، كما يتعرض لشبكة الطرق والمرور الإقليمي الذي يربط بين التجمعات العمرانية وبعضها البعض وأحجام المرور الحالية والمتوقعة على الشبكة الإقليمية سواء داخل الإقليم الواحد أو التي تربط الإقليم ذاته بما يجاوره من أقاليم .

لذا نجد أن التخطيط الإقليمي يعمل على ربط التخطيط القومي للدولة بالمكان . كما أنه يعتبر حلقة الاتصال بين سياسة التخطيط القومي ومستوى التخطيط المحلي للمدينة أو القرية ، كما أن هذا التخطيط يعطي العلاقة بين المدن والقرى وكذلك يعطي إمكانية قدرة كل منها على خدمة التجمعات السكانية في كل منها (الوحيدي ، 2012).

إن هذا التخطيط يقسم أرض الدولة إلي مناطق لها مميزات خاصة متكافئة في الإنتاج والمواصلات تسمى أقاليم (Regions) وكلما زادت المشاكل التخطيطية المرتبطة بالسكان في إقليم ما ، تطلب البحث عن تقسيم هذا الإقليم إلي أجزاء أصغر يطلق عليها جزء من

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الإقليم (Sup-Region) أو جزء من أصغر من الإقليم (Sup- Sup-Region) وهكذا ليسهل معالجة مشاكله ولتوضيح معالمه الخاصة به . ويختلف كل إقليم عن الآخر على حسب موقعه الجغرافي على الطبيعة في الدولة . كما أن علاقته الاقتصادية والاجتماعية والسياسية لها تأثيرها الخاص بها (حيدر، 1994).

3.4.1 التخطيط المحلي (Local Planning) :

يعتبر التخطيط المحلي هو بوتقة التخطيط ، والمستوى المحصلة لمستويات التخطيط المختلفة وأن المدينة والقرية هي مجال التخطيط المحلي .

ويعتبر قاعدة الهرم بالنسبة للمخططات الإقليمية والوطنية ، ويتم على صعيد المستوطنات البشرية التي تشمل المدن والقرى ، ويهدف إلي تحقيق تطور مناسب وشامل لمجمل الحياة الحضرية والريفية ومن ضمنها توسعات المدن ونموها بالاتجاهات الملائمة ، حيث يغلب على هذا النوع من التخطيط الطابع العمراني الذي يشكل محصلة للمتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية (دليل التخطيط الفيزيائي ، فلسطين ، 2010).

وهو تخطيط المدن الذي يهتم بتنظيم استعمالات الأرض منها توزيع الأنشطة المختلفة (كالصناعة ، والسكن والخدمات التجارية والصحية أو المناطق الخاصة بالأبنية الحكومية ...إلخ) على مناطق المدينة المختلفة وربطها بشبكات من الطرق تحقق سهولة كبيرة من حركة السكن والبضائع من مناطق المدينة ومع المناطق المجاورة لها .

وكذلك يوجه نمو المدينة ضمن المؤشرات المركزية للتخطيط القومي والإقليمي في تحقيق تطور سريع وشامل لمجمل الحياة الحضرية ، ويحكم توسعات المدينة بالاتجاهات الملائمة لذلك وتعيين أسباب نمو بعض المدن ،وربما استحداث مدن جديدة مما يقع ضمن التخطيط العمراني Physical Planning الذي يكون المحصلات النهائية للمتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية في عملية التخطيط للمدينة ، وقد يشمل الريف أيضاً وهو عموماً يهتم باختيار المواقع المثالية في الأقاليم المختلفة مع توزيع بنمط معين من حيث الحجم والعدد والتباعد مما يؤدي في النهاية إلي حصول السكان على كافة الخدمات التي يحتاجون إليها في سهولة ويسر .

والتخطيط الحضري يدرس علاقة المدن مع بعضها البعض من حيث إمكانيات التحضر ومعدلات نسبة الهجرة ودراسة الظروف المؤثرة في تلك المدن وتبادل التأثيرات فيما بينها ، ويهتم التخطيط الحضري بإعداد خطط حضرية للمدن مجتمعة (المخططات الإقليمية) وثم خططه المنفردة (المخططات الهيكلية) (والتفصيلية) وتخطيط مجمل الفعاليات التي تتوفر في المدينة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

من حيث المناطق السكنية والتجارية والصناعية والحرفية ، وتعيين مواقع الأبنية العامة مثل (التعليم والصحة والمساجد والمقابر والحدائق العامة... إلخ) بكل مستوياتهم (الطعاني ، 2009).

يرتكز أيضاً على معالجة كل من المدينة والقرية كوحدات عمرانية . تؤدي التطورات المستمرة اقتصادياً واجتماعياً وتكنولوجياً إلي حدوث تأثيرات عليهما وبالتالي يحدث رد فعل مجتمعها (احتياجات ومطالب مستجدة) وبذلك يخلق ضغوطاً داعية إلي التطور والتجديد في كيانهما .
وبصفة عامة فإن التخطيط العمراني يشمل النواحي الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية .. وإن كان يعني بالتركيز على النواحي الطبيعية .
من أهم واجبات التخطيط العمراني تنسيق العناصر الانتفاعية وربطها في إطار نظم المدينة الحضرية أو الريفية حيث يتحدد من خلال ذلك المستوي التخطيطي العمراني التوجيهي العام لها (Master Plan) والذي على منهجية يتم تطوير العمران فيها بتحديد :

1. استعمالات الأرض	Land – Use
2. الكثافات السكانية	Population Density
3. ارتفاعات المباني	Building Heights
4. نسبة تغطية الأرض بالمباني	Coverage Percentage
5. تخطيط الموقع	Site Planning
6. تصميم مشروعات الخدمة العامة	Communal Building
7. مشروعات الإسكان	Housing Projects
8. شبكات الطرق	Circulation-Road Network

ولذلك فإن التخطيط العمراني التوجيهي العام للمدينة أو القرية يوضح اتجاهات ومراحل نموها المستقبلي وأحجام السكان لكل مرحلة من مراحل نموها والتركيب العضوي لها (حيدر ، 1994).

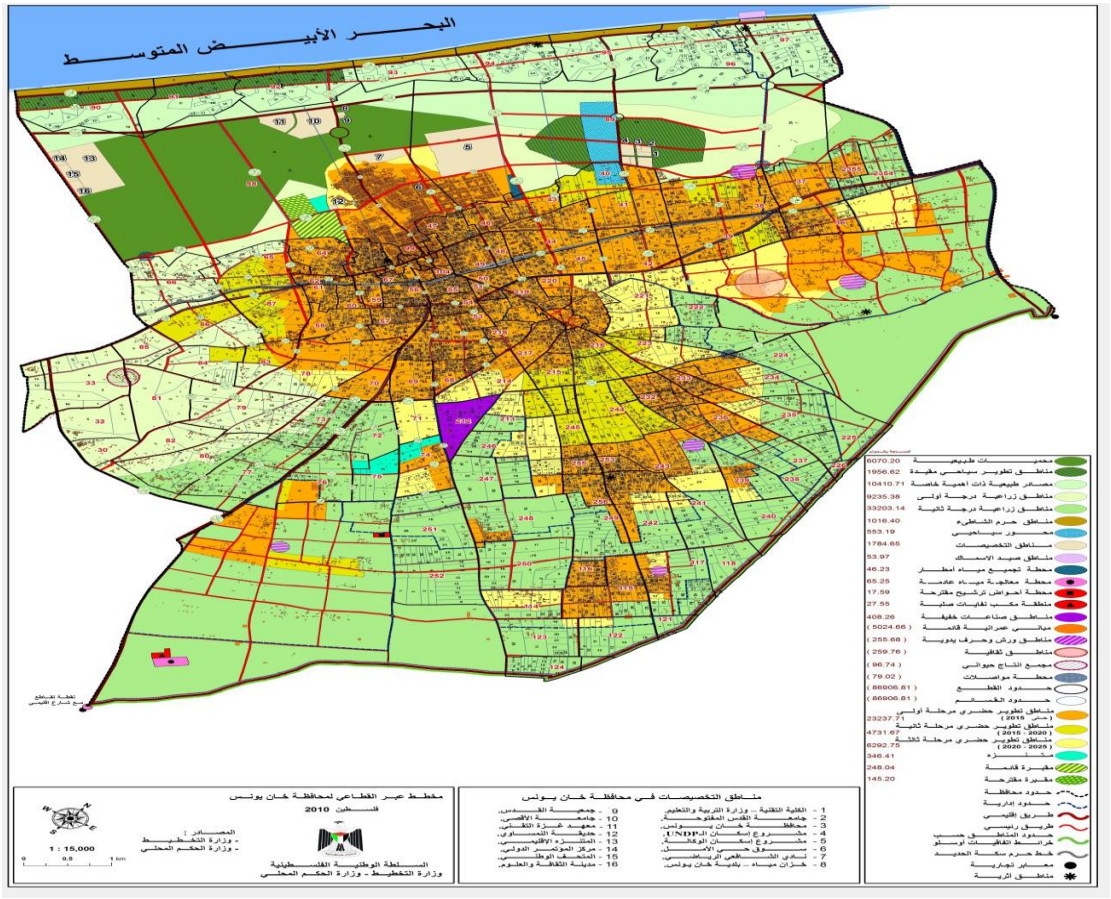
يعمل بمحافظات غزة بمستوى رابع من التخطيط يعرف بالمخطط عبر القطاعي:

- **تعريفه:**

هو مخطط استعمالات أراضي على مستوى المحافظة ويعتبر المخطط عبر القطاعي 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. (الكرد، 2012) والشكل

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

التالي(1-3) يوضح المخطط العبر قطاعي لمحافظة خانيونس والذي تم انجازه حتى تاريخ هذه الدراسة.



شكل رقم(1-3) : المخطط عبر القطاعي لمحافظة خانيونس ،2010-2020

المصدر : وزارة التخطيط، 2010

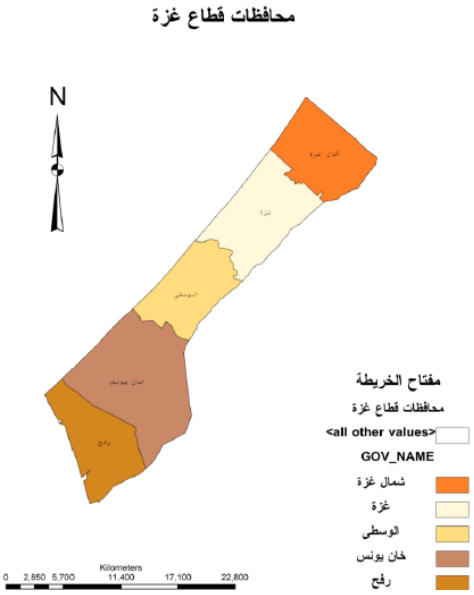
- **أهداف المخطط عبر القطاعي:**

1. مخطط استعمالات الأراضي على مستوى المحافظة.
2. نظام يحدد الشروط القانونية والتنظيمية الواجب الالتزام بها عند الشروع في إعداد مخططات هيكلية للبلديات الواقعة ضمن حدود المحافظة.
3. حماية المصادر والثروات الطبيعية وعناصر التنمية الاقتصادية الأخرى.
4. حماية البيئة والمحافظة على التنمية المستدامة.
5. توزيع التدرج الإقليمي للتنمية الحضرية من واقع الأدوار الوظيفية لكل منها والظروف الاقتصادية التي تتميز بها.(نظام المشروع عبر القطاعي لمحافظة خانيونس-2010-2025، 2010).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

5.1 واقع التخطيط العمراني في قطاع غزة :

انتقلت الصلاحيات المدنية إلي السلطة الوطنية الفلسطينية، منذ توقيع ما تسمى "اتفاق غزة أريحا أولاً " في شهر أيار من عام 1994م ، وبموجب هذا الاتفاق المرحلي تم انتقال صلاحيات ومسؤوليات التنظيم إلي الجانب الفلسطيني وضمن المناطق المصنفة "A" ، أما فيما يتعلق بالناحية الإدارية فقد قامت السلطة الفلسطينية بتقسيم المناطق إلي (16) إقليماً في الضفة الغربية أو ما سمي "محافظة" و (5) محافظات في قطاع غزة.انظر الشكل(1–4)



شكل رقم(1–4) : محافظات قطاع غزة

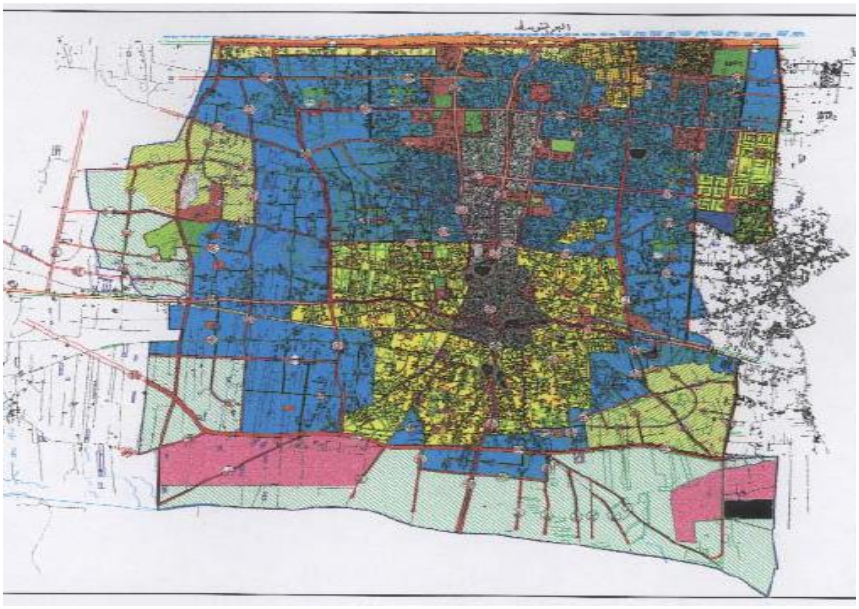
المصدر : وزارة الحكم المحلي،

لقد تم إعداد العديد من المخططات على المستويات المختلفة لقطاع غزة، حيث كان المخطط الإقليمي على مستوى قطاع غزة، والمخطط عبر القطاعي على مستوى المحافظات، والمخطط الهيكلي على مستوى المدن والقرى. (الكرد، 2012).

خلال الفترة (1994 – 2000م) التي واكبت عملية الانسحاب وبناء المؤسسات ، تم إصدار التشريعات والقوانين التي تعتمد بالأساس على القوانين المعمول بها أو التي عمل بها قبل دخول السلطة الفلسطينية . وكان من بين الأجهزة التي أنشأت أو فوضت صلاحية إدارتها للسلطة الفلسطينية أجهزة التنظيم والبناء والتي اعتمدت في تكوينها وعملها على قوانين التنظيم التي سبقت الاحتلال الإسرائيلي عام 1967م، إضافة إلي بعض التعديلات التي أدخلت من قبل سلطات الاحتلال ، ولقد اعتمدت السلطة الفلسطينية ثلاثة مستويات لأجهزة التخطيط حسب القانون الأردني هي مجلس التنظيم الأعلى ،واللجان اللوائية في المحافظات واللجان المحلية في المدن .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وقد مُنحت البلديات الفلسطينية صلاحيات التخطيط والتنظيم وتراخيص الأبنية بالتنسيق مع اللجنة المركزية للتنظيم والبناء ومجلس التنظيم الأعلى، و بدأت كل من هذه البلديات بإعداد مخططات هيكلية لها أو استأنفت إعداد مخططاتها الهيكلية . وأما اللجنة المركزية للتنظيم والبناء فبدأت بإعداد مخططات هيكلية للقرى التي لا يوجد لها مخطط هيكلي أو لتلك التي أعد لها مخطط هيكلي خلال فترة الاحتلال، والشكل التالي (1-5) يوضح مخطط هيكلي لبلدية غزة،1998 كنموذج للمخططات الهيكلية لمدن قطاع غزة



شكل رقم(1-5): المخطط الهيكلي لمدينة غزة 1998

المصدر: بلدية غزة

وبشكل أساسي تولت وزارة الحكم المحلي مسؤولية التخطيط الهيكلي والعمراني للمدن والقرى (المستوى المحلي) ، سواء من خلال إمكانياتها الفنية أو بالتنسيق مع مؤسسات القطاع الأهلي (مثل الجامعات ومراكز الأبحاث والدراسات) أو القطاع الخاص (مثل المكاتب والشركات الهندسية).

أما على المستوى الوطني فقد تولت وزارة التخطيط والتعاون الدولي مسؤولية وضع استراتيجيات للتخطيط الوطني وكذلك إعداد مخطط إقليمي لمحافظات الضفة الغربية وقطاع غزة بالاعتماد على دعم نرويجي وبمشاركة مستشارين نرويجيين .

اعتمد هذا المخطط والذي صدر في نهاية عام 1998م على فرضيات جيوسياسية واقتصادية وعمرانية ما زال هناك شك في إمكانية تحقيقها خلال الفترة الانتقالية، و بالرغم من ذلك فإنه يشكل إطاراً لوضع مخططات إقليمية في المحافظات وكذلك في المدن المركزية ، مع أنه ما زال

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

بحاجة إلي تفصيل من حيث تقسيمه إلي مراحل ووضع أولويات حسب الإمكانيات لإنجازه (وزارة التخطيط والتعاون الدولي ، 1998م).

تم العمل بعد ذلك على المخطط الإقليمي لمحافظات قطاع غزة وتعديله 2005–2007 وتمت المصادقة عليه من اللجنة المركزية للبناء وتنظيم المدن بمحافظات قطاع غزة عام 2008.(وزارة التخطيط ، 2008م).

على صعيد الأنظمة والقوانين ، فقد قامت وزارة الحكم المحلي في السلطة الفلسطينية بإعداد وتصديق عدد من الأنظمة ذات العلاقة بأعمال التخطيط والتنظيم وهي نظام الأبنية للهيئات المحلية لعام 1996م للمناطق الواقعة داخل الحدود التنظيمية المصدقة في المدن والقرى ، وكذلك نظام أحكام الأبنية والتنظيم للأراضي الواقعة خارج حدود التنظيم لعام 1996م ، بالإضافة إلي إقرار كل من نظامي مجالس الخدمات المشتركة ونظام لجان التخطيط الإقليمية (وزارة الحكم المحلي ، 2003 م).

6.1 المنظومة الإدارية للتخطيط :

تتكون المنظومة الإدارية للتخطيط من اللجان المسئولة عن تنظيم المدن وضبط عمليات البناء والهدم وعمليات التخطيط العمراني بجميع جوانبه وعلى جميع مستوياته ووضع الشروط اللازمة لمنح الرخص وإقرار الرسوم وفرض الأنظمة ومتابعتها ،ويعتبر مجلس التنظيم الأعلى هو رأس الهرم في المراقبة والمصادقة على التشريعات التنظيمية وعمليات التخطيط وتنقسم لجان التنظيم حسب قانون تنظيم المدن إلى اللجان اللوائية (المركزية) واللجان المحلية والتي تستعين بلجان فنية تحضيرية تُشكل من الدوائر الفنية والدوائر القانونية بالبلديات . وتنقسم المنظومة الإدارية للتخطيط في فلسطين كما يظهر في الشكل (1–6) إلي ثلاثة مستويات هي :

شكل رقم(1–6): المنظومة الإدارية للتخطيط في فلسطين

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

1.6.1 مجلس التنظيم الأعلى :

اعتمدت السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1999م مجلس التنظيم الأعلى ، الذي كان من السلطات التنظيمية في الضفة الغربية في فترة خضوعها للحكم الأردني عام 1949–1967م وقررت أن يكون الجهة التنظيم الأعلى في مناطق السلطة .الشكل (1–7) ، يوضح الهيكلية الوظيفية لمجلس التنظيم الأعلى.

شكل رقم(1–7) : يوضح الهيكلية الوظيفية لمجلس التنظيم الأعلى

المصدر : الوحيدي،2012 بتصرف

من أهم صلاحياته ومهامه :

- إعلان مناطق التنظيم للمدن والقرى والأقاليم وتوسيعها وتعديلها .
- التصديق النهائي على مخططات التنظيم الإقليمية والهيكلية ووضعها موضع تنفيذ .
- إقرار المشاريع العامة ذات المستوى الوطني داخل وخارج حدود التنظيم في مختلف مناطق الدولة .
- النظر في أي استئناف ضد قرار اللجنة المحلية للتخطيط والأبنية أو قرار اللجنة المركزية للتخطيط والبناء .
- إقرار مشاريع الأنظمة والقوانين التي تضعها دائرة التخطيط والأبنية المركزية والمتعلقة بشؤون التنظيم وتخطيط المدن والقرى والأبنية .

2.6.1 اللجنة المركزية للبناء وتنظيم المدن :

تشكلت لجان الأبنية وتنظيم المدن طبقاً لقانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م في ألوية فلسطين، وقد أقرت الإدارة المصرية في قطاع غزة العمل بنفس القانون المذكور وأوكلت إلى

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

اللجنة اللوائية بصفتها المسئولة عن النواحي التنظيمية والتخطيطية مهام إدارة التخطيط والقوانين المتعلقة به ، في 1956/06/24م وبموجب الأمر 450 تم تشكيل لجنة مركزية للأبنية وتنظيم المدن وأصبحت هذه اللجنة تعمل بموجب أسمها الجديد وتتألف من السادة :

1. مدير الشئون البلدية والقروية..... رئيساً .
2. ممثل لمدير الأشغال العمومية..... عضواً.
3. ممثل لمدير الشئون القانونية..... عضواً .
4. ممثل لمدير الشئون الصحية..... عضواً .
5. القائم مقام الإداري.....عضواً .
6. مدير تنظيم المدن والمساحة..... عضواً ويقوم بأعمال السكرتارية .

- **أعضاء اللجنة المركزية في وضعها الحالي :**

تتكون اللجنة المركزية من عدة وزارة ويمثل كل وزارة مندوب عنها وهي :

أ) وزارة الحكم المحلي – مدير دائرة الهندسة والتنظيم أو من ينوب عنه ..... رئيساً

ب) وزارة التخطيط والتعاون الدولي ....عضواً

ت) وزارة الصحة ..... .عضواً

ث) وزارة المواصلات ....عضواً

ج) وزارة الزراعة..... ..عضواً

ح) وزارة الداخلية "الدفاع المدني"..... ...عضواً

خ) وزارة الإسكان والأشغال العامة ....عضواً

د) سلطة الأراضي : 1) المساحة العامة ..... عضواً
2) أملاك الحكومة ..... عضواً

هـ)وزارة العدل المستشار القانوني ..... عضواً

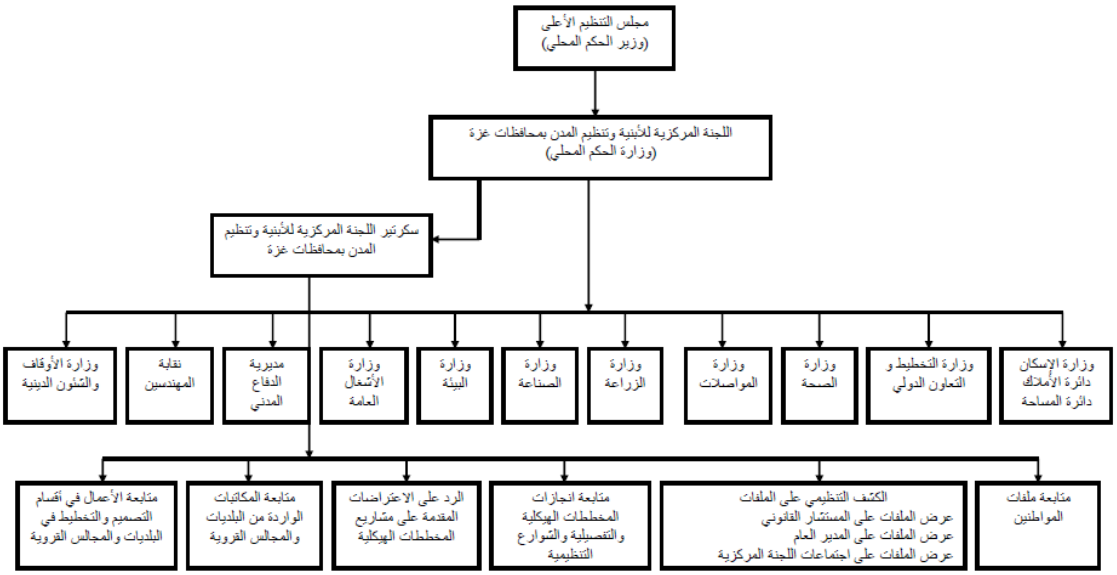
يضاف إلي ذلك : بدون عضوية :

أ) مهندس اللجنة :- مسئول قسم التنظيم في وزارة الحكم المحلي .
ب) سكرتير اللجنة :- مهندس وزارة الحكم المحلي .

وللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن إدارة دائمة تمثل موظفيها ، بالإضافة لدائرة الهندسة والتنظيم التي تتبع في عملها إلي اللجنة المركزية حيث تقوم بدراسة بعض المواضيع التي تحال

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

إليها من اللجنة المحلية ، أما جلسة اللجنة المركزية فهي لا تعد إلي بحضور الأعضاء المكلفين من جهاتهم ، وبإكمال النصاب القانوني للجنة والشكل التالي رقم(1–8)يوضح هيكلية مجلس التنظيم الأعلي .



شكل رقم(1–8): اللجنة المركزية للبناء وتنظيم المدن

المصدر : الوحيدي،2012

صلاحيات اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن :

تتمتع اللجنة المركزية بما خوله القانون رقم (28) لسنة 1936م للجنة المركزية ، والذي جاء فيه :

- **صلاحية اللجان بإصدار أنظمة داخلية بموافقة المندوب السامي :**

تضمن قانون رقم 28 لسنة 1936 المادة رقم 4 والتي تعتبر الأساس الذي تعتمد عليه اللجنة المركزية في إصدارها لأي نظام يصدر عنها ويهدف إلي تنظيم النواحي التنظيمية والحرفية في مجال التخطيط والتنظيم ، وجاء فيها ما يلي :

أ) تخول لجنة اللواء سلطة إصدار أنظمة داخلية من حين إلي آخر بشأن جميع مناطق تنظيم المدن الواقعة في لوائها أو أيه منطقة منها ، تتضمن شروط تقديم طلبات الرخص للجان المحلية وشروط منح هذه الرخص والرسوم الواجب استيفاؤها عنها وإيداع خرائط ومقاطع ومصورات الإنشاء المنوي القيام به ، وشروط تأمين العرض الكافي للشوارع

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وإنشائها ومتانة جميع الأبنية الجديدة وتهيئتها وتوفر الأسباب الصحية فيها ومتانة الترميمات أو التغييرات الإنشائية التي تجري في أية بناية موجودة .

ب) لا يعمل بأي نظام داخلي يصدر بمقتضى أحكام هذه المادة إلا بعد اقترانه بموافقة المندوب السامي ، وتنشر جميع هذه الأنظمة بعد موافقة المندوب السامي عليها في الوقائع الفلسطينية ويعمل بها اعتباراً من يوم يعين فيها وإذا لم يعين يوم لذلك ، فيعمل بها بعد مرور ثلاثين يوماً على نشرها .

- **مهام وصلاحيات اللجنة المركزية :**

1. إعداد الدراسات والمقترحات المتعلقة بإنشاء مناطق التنظيم ، أو تعيين حدودها أو توسيعها أو تعديلها أو إلغائها ورفع توصياتها بذلك للمجلس للتصديق .
2. تقديم النصح والمشورة الفنية للجان ، الواقعة ضمن دائرة اختصاصها ، فيما يتعلق بمشروعات التنظيم .
3. مراجعة ومتابعة وتدقيق أعمال اللجان ، الواقعة ضمن دائرة اختصاصها ، فيما يتعلق بمشروعات التنظيم والتحقق من مدى التزامها بتنفيذ أي من مشروعات التنظيم الموضوعة موضع التنفيذ وفقاً لأحكام هذا القانون ، ورفع توصياتها بهذا الشأن للمجلس .
4. التنسيق مع وزارة الحكم المحلي بشأن المسائل المتعلقة بإحداث هيئات محلية جديدة ، وتعيين الحدود الجغرافية والإدارية لتلك الهيئات .
5. اتخاذ كافة التدابير والإجراءات التي تكفل تنفيذ مشروعات التنظيم .
6. إصدار اللوائح المتعلقة بإصدار الرخص وتحديد رسومها ورفعها للمجلس للتصديق .
7. دراسة الاعتراضات المقدمة على أي من مشروعات التنظيم والبناء العمراني العامة ، ورفع توصياتها بشأنها للمجلس .
8. إعداد مشروعات اللوائح المتعلقة بشروط ومواصفات مشروعات التنظيم المختلفة الواقعة ضمن دائرة اختصاصها ورفعها إلي المجلس للتصديق عليها وإصدارها .
9. دراسة الطلبات المتعلقة بتعديل أو إلغاء أو وقف العمل بمشروع تنظيم وبناء عمراني عام ،ورفع توصياتها بشأنها للمجلس .
10. التنسيق مع اللجان لوضع الشروط اللازمة لإصدار رخص البناء ، في منطقة تنظيم واقعة في دائرة اختصاص أي منها ، وذلك خلال المدة التي يجري فيها إعداد مشروع تنظيم وبناء عمراني عام لتلك المنطقة .
11. أية مهام أو مسؤوليات أخرى يكلفها بها رئيس المجلس .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3.6.1 لجنة التنظيم المحلية :

وهي اللجنة المنتخبة أو المعينة لإدارة منطقة تنظيم ذات حدود معروفة قد تم اعتمادها بموجب مرسوم صدر عن المندوب السامي كما نص عليه القانون .

إذا أصدر المندوب السامي أمراً أو مرسوماً بمقتضى أحكام هذا القانون يقضى باعتبار أية منطقة ، منطقة تنظيم مدينة وكانت تلك المنطقة تشتمل على منطقة هيئة بلدية أو على قسم من منطقة هيئة بلدية فيكون مجلس تلك الهيئة (البلدية) هو اللجنة المحلية للأبنية وتنظيم المدن في تلك المنطقة ويمارس ذلك المجلس في منطقة تنظيم المدينة المذكورة السلطات المخولة بمقتضى هذا القانون للجان المحلية وتدفع جميع النفقات من ذلك الصندوق ، بالرغم من وقوع قسم من منطقة المدينة المذكورة خارج منطقة البلدية (قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م).

حيث نصت المادة (6) من قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936 على انه بمقتضى القانون باعتبار أية منطقة تنظيم مدنية وكانت تلك المنطقة تشمل منطقة بلدية فيكون مجلس تلك الهيئة البلدية هو اللجنة المحلية للأبنية وتنظيم المدن في تلك المنطقة ويمارس ذلك المجلس في منطقته تنظيم المدينة.

ونصت المادة (9) على سلطات وواجبات هذه اللجنة وهي تنظيم إنشاء الأبنية وهدفها توسيع الشوارع والأمور الأخرى المنصوص عليها في أحكام هذا القانون أو أي قانون أخر أو أي مشروع تنظيم أو نظام داخلي أو نظام آخر صدر بمقتضاه وعليها اخذ التدابير الضرورية لتأمين وتنفيذ ومراعاة هذا القانون أو النظام الداخلي الصادر بمقتضاه وفي حال تخلف هذه اللجان عن تأدية واجباتها فيجوز للجنة المركزية أن تتخذ التدابير اللازمة وتحول كافة الصلاحيات الخاصة باللجنة المحلية . (مشتهى وحجازي،1993)

سلطة اللجان المحلية وواجباتها :

1. تنظيم اللجنة المحلية إنشاء الأبنية وهدمها وتوسيع الشوارع وتنسيقها والأمور الأخرى المنصوص عليها أحكام هذا القانون أو أي قانون آخر أو نظام داخلي آخر صدر بمقتضاه .
2. تتخذ اللجنة المحلية وفقاً لأحكام هذا القانون أو لأحكام أي نظام صدر بمقتضاه جميع التدابير الضرورية لتأمين تنفيذ ومراعاة أحكام هذا القانون وأحكام أي نظام داخلي أو نظام آخر صدر بمقتضاه .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3. يجوز للجنة اللواء أن تكلف أية لجنة من اللجان المحلية بإعلان تحريري تبلغها إياه باتخاذ مثل هذه التدابير إما بوجه عام أو بشأن أية حالة خاصة وإذا تخلفت اللجنة المحلية المذكورة خلال المدة المضروبة في الإعلان عن القيام بما كلفت به ، فيجوز للجنة اللواء نفسها أن تتخذ تلك التدابير ومن أجل ذلك تخول كافة الصلاحيات المخولة للجنة المحلية ، وتحصل النفقات التي تتكبدها لجنة اللواء في سبيل ذلك من اللجنة المحلية .

كما تكلف اللجان المحلية بتقديم تفاصيل : ترسل كل لجنة محلية إلي لجنة اللواء من حين إلي آخر التفاصيل والمعلومات الضرورية بشأن ما تحتاج إليه منطقة تنظيم المدينة من توسيع في الشوارع وإعداد شوارع جديدة أو ساحات عمومية والاتجاه المحتمل لعمران ذلك الجوار ونوع ذلك العمران (قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م).

7.1التحديات والمعوقات التي تواجه مؤسسات التخطيط العمراني في قطاع غزة :

1.7.1 التحديات والمعوقات :

يمكن تقسيم هذه التحديات والمعوقات إلي قسمين رئيسين هما :

1) تحديات ومعوقات موروثة :

ورثتها السلطات والهيئات الفلسطينية عن الإدارات وسلطات الحكم السابقة التي توالت على فلسطين منذ النصف الثاني من القرن التاسع عشر ، وأهمها فترة الاحتلال الصهيوني في عام 1967م ، وتتلخص هذه التحديات فيما يلي :

- **الأنظمة والقوانين :**

والتي فرضت واقعاً لا بد من التعامل معه ، حيث نجد أن قانون الأراضي العثماني قد فرض واقعاً خاصا بملكية الأراضي وتقسيمها (ملك ، وقف ، ميري ، متروكة ، موات) ، إضافة إلي قوانين البناء السارية المفعول والمستمدة من قوانين الانتداب البريطاني ، وكذلك الأوامر والقوانين العسكرية الصهيونية وما نشأ عنها من واقع الأرض .

- **الوضع السياسي :**

من خلال السيادة على الأراضي والتقسيمات الإدارية والأمنية والحدود .

- **المخططات الهيكلية والإقليمية :**

تم إعداد عدد من المخططات الهيكلية المحلية في عام 1979م من قبل مخططي الاحتلال ، ومن ثم تم في عام 1981م تصديق (183) مخططاً لا تلبي أي احتياج للفلسطينيين وتم رفضها ، وفي سنوات لاحقة قامت دائرة التخطيط المركزية التابعة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

للإدارة العسكرية الصهيونية بإعداد مخططات هيكلية جزئية ، وهذه المخططات كما سبقها لم تلبي احتياجات الفلسطينيين ، تم إعدادها من قبل مخططين صهاينة بناء على صور جوية ، واقتصرت على استعمالات سكنية ووضع عروض غير منطقية للطرق تصل إلي (16 متر) داخل القرى وضمن مساحات ضيقة تشمل آخر ما وصلت إليه الأبنية القائمة دون مراعاة الزيادة السكانية والتوسع العمراني المستقبلي .

2) تحديات في فترة السلطة الوطنية 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 .
- **تحديات ومعوقات جغرافية :** ترتبط هذه التحديات والمعوقات بما فرضه الاحتلال الصهيوني وما زال يفرضه على الأرض الحدودية في قطاع غزة من طرق أمنية ومنطقة عازلة .
- **تحديات ومعوقات تنظيمية ومؤسساتية :** على الرغم من الجهود والمحاولات المختلفة التي قامت بها مؤسسات وهيئات التخطيط الفلسطينية (الوزارة 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 كبيرة 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 وملكيتها .
- ضعف وربما غياب المشاركة الشعبية والجماهيرية في إعداد وتنفيذ المخططات .
- ضعف وقلة المعلومات والبيانات اللازمة وعدم توفر الخرائط والصور الجوية الحديثة.
- غياب دور القطاع الخاص .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- **تحديات ومعوقات خاصة بالمخيمات الفلسطينية** :وتتمثل في العلاقة المتبادلة والتأثيرات الناجمة عن وجود عدد من مخيمات اللاجئين (التي نشأت بفعل الهجرات السكانية بعد حرب 1948م وحرب عام 1967م) داخل أو على أطراف المدن والتجمعات السكانية ، حيث أن هده المخيمات تعاني من الاكتظاظ السكاني ومحدودية الأرض والمساحة ، وغياب الخدمات والمرافق الحياتية والضرورية ، عشوائية التطور في ظل غياب التخطيط العمراني .

وعلى الرغم من أن هذه المخيمات تقع تحت مسؤولية وإشراف منظمة (UNRWA) إلا أنها تحصل على الخدمات الأساسية (مثل الكهرباء والمياه وجمع النفايات) من البلديات والهيئات الفلسطينية ، أما من ناحية تراخيص الأبنية فلا تخضع هذه المخيمات إلي قوانين وأنظمة التخطيط والتنظيم المعمول بها في المدن والقرى الفلسطينية ، مما شكل عائقاً وتحدياً كبيراً أمام التطور العمراني في هذه المدن ويؤدي إلي نشوء ما يعرف بظاهرة السكن العشوائي .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الخلاصة :

خلص هذا الفصل إلي أن قطاع غزة كغيره من مناطق العالم بحاجة إلي توجيه عمليات التخطيط الحضري من أجل معالجة مشاكل سكان مدينة وتوفير المتطلبات الحياتية والضرورية من صحة وأمن ونقل قطاع غزة من الأوضاع القائمة إلي أوضاع أكثر تقدماً ووضع ضوابط تراعي الموارد والإمكانيات المتاحة لتحقيق تلك الأهداف.

إن القوانين والتشريعات المعمول بها هي قوانين منذ الانتداب البريطاني (قانون رقم 28 لسنة 1936) وهي بحاجة إلي تطوير، و بالنسبة لقطاع التخطيط الحضري فهو بحاجة إلى تطوير إداري ومالي وتقني وتدريب الكوادر العاملة وتثقيفهم بما يتلاءم مع المصلحة المؤسساتية لخدمة مدنهم .

كذلك أن عملية التخطيط والتنظيم ومؤسسة التخطيط في فلسطين لا زالت تعاني من مشاكل كبيرة وتواجه معوقات عديدة أهمها ضعف وقلة المعلومات والبيانات اللازمة وعدم توفر الخرائط والصور الجوية الحديثة ،إضافة إلى عدم وضوح المسؤوليات وتداخل الصلاحيات بين الجهات المعنية بالتخطيط، وكذلك المعوقات خاصة بالمخيمات الفلسطينية.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الثاني

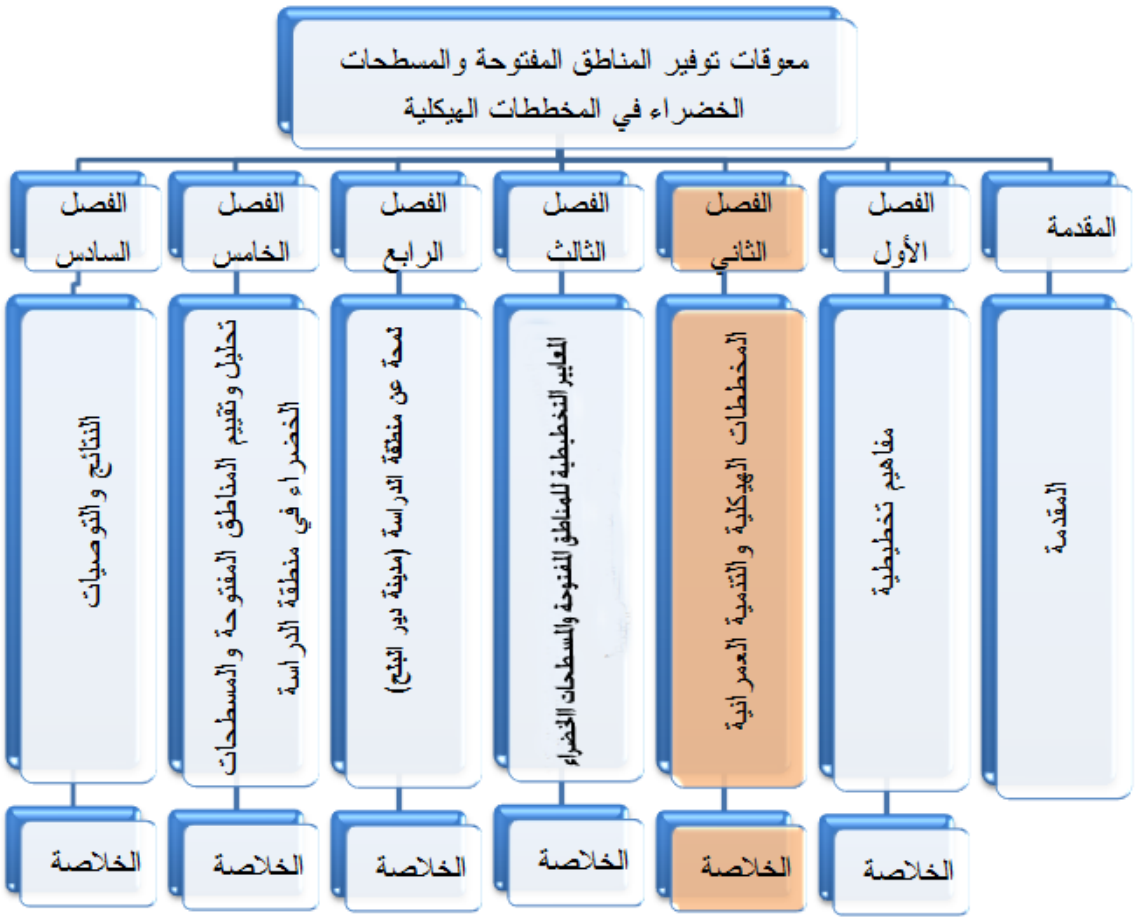
المخططات الهيكلية والتنمية العمرانية

من صفحة(25–44)

2– 1 مفاهيم حول المخططات الهيكلية

2–2 التنمية والتنمية المستدامة

2–3 التوجهات التنموية



المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الثاني

المخططات الهيكلية والتنمية العمرانية

تمهيد

المخططات الهيكلية للمدن بشكل عام هي منهج علمي يُعنى بتحديد استخدامات الأراضي لفترة زمنية معينة وفق رؤية معينة من قبل المخططين تراعي النمو السكاني والاقتصادي وحاجات السكان والمجتمع ،وتعمل على حل مشكلات المدن من إمداد السكان بالخدمات الحضرية وعدم قدرة هذه المدن في المحافظة على الغطاء البنائي و المساحات الخضراء، ووضع الحلول بعد دراسة النمو السكاني ومقارنته بالموارد المتاحة وأخذ البعد السيئ لأي مشروع تنموي بعين الاعتبار مع الحفاظ على المباني التاريخية والمباني ذات النمو العمراني المميز واتخاذ نمط عمراني مميز مستخدم البيئة والتراث من خلال التشريعات والقوانين والأنظمة والضوابط لاستخدام الأراضي .(جريدة الصحافة السودانية) (http:llballaao.blogspot.com)

1.2 مفاهيم حول المخططات الهيكلية :

1.1.2 التخطيط العام : Comprehensive Planning

يعتبر التخطيط العام للمدينة بمثابة المرحلة الأولي من مراحل التخطيط العمراني، ويقصد به رسم الخطوط العريضة التي توجه عمليات التنمية العمرانية موضحة الاستعمالات الرئيسية للأراضي من استعمال سكني وتجاري وصناعي وسياحي وترفيهي وخدمات وغيرها من الاستعمالات الأخرى، لتتفق مع طبيعة المدينة وتلبي احتياجات السكان مع الحفاظ على النواحي الجمالية لتوفير بيئة سكنية صحية آمنة، وتوفير مساحات كافية لمواقع الخدمات العامة ويراعي كل العناصر الطبيعية وذلك في إطار التخطيط الإقليمي .(حيدر،1994)

وقد عرفه المخطط الأمريكي Rodgers على أنه عبارة عن العبارات الرسمية للسياسة العامة التي توجه عمليات التنمية الطبيعية ، ويسمى التخطيط العام للمدينة في الولايات المتحدة بثلاث تسميات تدل كلها على معنى واحد ، General Plan – Master Plan – Comprehensive Plan ، أما في بريطانيا فيسمى Structural Plan . (علام ، 1991)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2.1.2 المخطط الهيكلي Structural Plan

- هو التعبير عن أنظمة اجتماعية واقتصادية وعمرانية وبيئية وغيرها تؤثر وتتأثر ، تؤخذ بعين الاعتبار عن وضع برنامج التخطيط مثل توزيع السكان وأنشطتهم المختلفة وتنظيم العلاقات فيما بينهما ويمثل حلقة الوصل بين التخطيط الإقليمي والتخطيط المحلي .(دليل التخطيط الفيزيائي ،2010).
- هو عبارة عن التصور المستقبلي لتوزيع استعمالات الأراضي والسكان والأنشطة الاقتصادية والطرق والمرافق للمدينة أو التجمع العمراني .(دليل إعداد وتحديث المخطط الهيكلي ، 1426 هـ)
- المخطط الهيكلي هو إطار قانوني على المدى الطويل (من 10–15 سنة) لتطوير أو إعادة تنمية الأراضي يستخدم لتعريف التنمية المستقبلية وأنماط استخدام الأراضي وتعميم التوزيع الأساسي للبنية التحتية والطرق الرئيسية بشبكة المواصلات ويشمل أراضي المحميات ومناطق الحفاظ وأي اتجاهات مستقبلية لإدارة وتوجيه التنمية . (MAPLE and CERSGIS)
- هو وسيلة أساسية لتوجيه عملية التنمية في المدن بغرض ترسيم البيئة الطبيعية منها وجعلها نظيفة وصحية وبتنظيم العلاقة بين الاستخدامات المختلفة للأراضي بهدف تحقيق المنفعة العامة للسكان وتوفير المعلومات لاستخدامها في التنمية وتوسيع القاعدة الاقتصادية .
- هو مخطط يهدف إلي توفير بيئة سكنية صحية وتحديد المواقع التجارية والصناعية والزراعية وتوفير شبكة طرق ووسائل مواصلات حضارية إضافة إلي توفير الخدمات والمرافق العامة . (جريدة الصحافة السودانية).

ينبغي عموماً إعداد المخطط الهيكلي للمناطق الحضرية التالية :

1. المدن ذات النمو الحضري السريع .
2. المجمعات الحضرية التي تخضع لإعادة التطوير والتجديد نظراً للتغير الديناميكي في النمو الاقتصادي وفرص العمل .
3. المدن الجديدة أو المجمعات الحضرية .
4. أجزاء أو قطاعات من المدن حيث أن التطوير يكون على مراحل مع مرور الوقت .
5. المناطق المتصلة التأثر بالصناعات الكبرى والاتصالات أو المخططات ذات الاستعمالات الأخرى (مثل المناطق القريبة من موقع المطار الدولي ، الموانئ الداخلية).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

6. المناطق المقترحة للمشاريع السياحية الكبرى والتطوير بما في ذلك المناطق القريبة من المواقع التراثية . (MAPLE and CERSGIS)

3.1.2 أهداف المخطط الهيكلي :

1. الهدف الرئيسي للمخطط الهيكلي هو التخطيط والتنفيذ حيث يوجه هذا التخطيط عادة لتنمية المجتمع وتغيره في الاتجاه المرغوب فيه شاملاً للدراسات اللازمة لإعداده من سكان وإسكان ومصادر طبيعية وأنشطة اقتصادية ومواصلات واتصالات ونقل وخدمات عامة . (حيدر ، 1994)
2. تحديد أماكن إعادة التطوير والتجديد .
3. تحسين قطاع الخدمات المطلوبة لزيارة كفاءة المدن وتحسين ظروف المعيشة .
4. تحديد المناطق الحساسة والتي تحتاج إلي ضوابط خاصة لضمان نوعية وكمية المياه ، وحماية المواقع الطبيعية أو التراثية والثقافية لتحسين كفاءة استخدام الموارد والخدمات وحماية أجيال المستقبل .
5. تحديد المناطق المستخدمة حالياً وقابلة للسكن والاستعمالات الأخرى لضمان أمنها تلبي الطلب
6. ترتيب المراحل الخاصة بالتطوير مع مرور الزمن وخاصة المناطق الواسعة لتطويرها لتقليل الآثار على التنمية الحالية وحماية المقترحات التطويرية طويلة المدى لهذه المناطق.
7. ضمان أنماط وأشكال التطوير المترتبة والمتوافقة بين المناطق القائمة والمقترحة للتطوير والتنمية لسبب أن التطوير الجديد يجعل الاستخدام الأكفأ للموارد والمرافق والخدمات لتجنب النزاعات المتصلة .
8. توفير نهج مرتب لتوفير البنية التحتية وغيرها من الخدمات عبر قطاع الأراضي ذر الملكيات المختلفة بسبب تسهيل التطوير الجديد الذي يجعل الاستخدام الأمثل للموارد والمرافق والخدمات.
9. توفير مستوى أعلى من التأكد للمطورين ، والجمهور ، والمتضررين فيما يتعلق بالتطوير المسموح به في المساحات المخصصة لزيادة النمو والتجديد بسبب تعزيز التطوير وفقاً لخطة من أجل المصلحة العامة . (MAPLE and CERSGIS)

المخطط الهيكلي ينبغي أن يحدد التالي :

1. الاستخدامات الرئيسية في الحاضر والمستقبل (وهذا سيتمثل المناطق المحددة) فضلاً عن تحديد الأراضي التي لم يتم اقتراح تقسيم محدد للمناطق فيها (وكثيراً ما تعرف باسم التطوير المستقبلي) والمناطق ذات الأهمية المحددة وتخضع لضوابط خاصة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2. كل فروع البنية التحتية ، بما في ذلك الطرق والمياه والصرف الصحي والكهرباء . كل ذلك ينبغي أن يقدم تفاصيل كافية من النظم الرئيسية لمعرفة ما إذا كانت كافية لدعم مستويات التطوير المقترحة أو هي كثافة التطور .
3. مصطلحات النقل العام الرئيسية .
4. كيفية اتمامه خلال مراحل التطوير التي تغطيها الخطة .
5. مقترحات الاستثمار لتحقيق الخطة (على سبيل المثال الاستثمار في الطرق وغيرها من فروع البنية التحتية أو تنظيف المناطق الصناعية القديمة وتطوير المناطق السكنية).
6. الميزانية الأولية للاستثمارات المطلوبة ، وتخصيص ميزانية التطوير لمدة ثلاث سنوات الأولى لتوحيد استثمارات القطاع العام .

4.1.2 مكونات المخطط الهيكلي :

المخطط الهيكلي يتكون من تقرير وخرائط وخطط تقسيم الأراضي الذي يشار إليه أحياناً كما في خطط التنمية والتطوير وسيغطى التقرير مبررات الخطة، وتحليل وتفاصيل للخطة المقترحة ، وخطط التمويل والمقترحات المعدة والمرصودة.

1.4.1.2 خرائط استعمالات الأراضي :

وينبغي أن تتضمن الخطة حدود الأراضي المخصصة لاستخدامات وأغراض محددة ، مثل:

1. المناطق الصناعية (بما في ذلك المناطق الثقيلة مع اعتبارات خاصة فيما يتعلق بموقعها ، أو تتطلب طرق جيدة ، والسكك الحديدية أو ميناء الوصول ، والصناعات ذات المتطلبات البيئية الخاصة مثل تكرير النفط وأعمال الغاز أو معالجة المعادن ، قد يكون موجوداً ، والصناعات التي لديها الأثر البيئي القليل والسكنية ومناطق استخدام الأراضي التجارية).
2. المناطق التجارية (بما في ذلك المكاتب ومراكز التسوق والمكاتب المختلطة ومناطق التسوق والأسواق).
3. التخزين .
4. المناطق السكنية من مختلف الفئات (مثل عالية ومتوسطة ومنخفضة الكثافة والمختلطة والمناطق التجارية السكنية)
5. مجالات رئيسية للاستخدام المؤسساتي (على سبيل المثال الجامعات والمجمعات المدرسية والمستشفيات والمجمعات الدينية).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

6. الجيش والشرطة .
7. المقابر العامة .
8. السجون والمعاهد الإصلاحية .
9. المناطق الترفيهية الكبرى (الملاعب الرياضية والحدائق العامة ، ومناطق التخييم إلخ).
10. المناطق الزراعية .
11. مناطق الغابات .
12. نظام صرف مياه الإمطار الرئيسي بما في ذلك الأنهار والجداول والقنوات والوديان والأراضي المخصصة للوقاية من الفيضانات ، مثل مناطق المصبات.
13. مجالات حماية تجمعات المياه .
14. المواقع التاريخية والثقافية .
15. شبكة الطرق الرئيسية بما في ذلك الطرق السريعة (الطرق الرئيسية) وروابط الطرق الرئيسية (الثانوي) .
16. موقع محطات الحافلات ، ومحطات الترام ومواقف الشاحنات .
17. الموانئ (البحر ، النهر والموانئ الجوية) والأرض ذات الصلة في الاستخدام.
18. خطوط السكك الحديدية والأراضي المحفوظة لاستخدام شبكة السكك الحديدية.
19. خطوط توزيع الطاقة الكهربائية الرئيسية والمحطات الفرعية ، بما في ذلك المناطق المعزولة.
20. نظام توزيع المياه الرئيسي .
21. أعمال معالجة المياه .
22. شبكة الصرف الصحي الرئيسية .
23. مواقع مكب النفايات (التخلص من النفايات الصلبة)
24. مجالات كارثة عالية المخاطر الطبيعية وغير صالحة للتطوير.
25. حدود المناطق التي يتم تحديدها لتجديد المناطق الحضرية .
26. حدود المناطق التي تم تحديدها لإعادة تطوير المناطق الحضرية .
27. توقعات الساحات المفتوحة (بما في ذلك المناطق الترفيهية العامة على نطاق واسع المناطق الترفيهية).
28. قدرة الطرق ومحطات النقل ومواقف الشاحنات والاحتياجات المتوقعة خلال فترة التخطيط .
29. الاحتياجات المالية المتوقعة ، والقدرة الحالية والثغرات .
30. متطلبات التخلص من مياه الصرف الصحي.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

31. توقعات النفايات الصلبة ، والقدرة المواقع الطمر والثغرات .
32. توزيع الكهرباء والخدمات والقدرات والثغرات .
33. تحديد مخاطر الفيضانات في مناطق مختلفة وقدرة نظام الصرف الصحي .
34. توقعات متطلبات الأرض استناداً إلي المتطلبات أعلاه بالإضافة إلي التوقعات لأراضي إضافية لتلبية الاحتياجات الخاصة الأخرى .
35. تحليل المعروض من الأراضي استناداً إلي معلومات متكاملة حول استخدام الأراضي القائمة وملائمة الأراضي وتوفرها بالإضافة للبيانات المقدمة عبارة عن خرائط مركبة من المجالات المحددة بوصفها مناسبة لمختلف الاستخدامات .
36. تحليل الخيارات المبينة على الافتراضات المعلنة في شكل تخطيطي .
37. مخطط استخدام الأراضي بالخيار المفضل نتيجة تحليل المعلومات مع الشرح الذي أدى لاتخاذ هذا القرار .
38. متطلبات البنية التحتية : الطرق والنقل الأخرى ، والصرف ، والمياه ، والكهرباء، الصرف الصحي والنفايات الصلبة ، ومتطلبات استخدام الأراضي الإضافية للخيار المفضل .
39. تخطيط الشروط والقيود ليتم تطبيقها على تطوير المناطق المحددة ، حيث أنها ذات صلة (وهذه تشكل جزءاً من لوائح تنظيم المناطق وتكون على نحو فعال بالقوانين التي تتعلق بالخطة).
40. مراحل تنفيذ المقترحات .

2.4.1.2 التقرير

ينبغي أن يكون التقرير من الخطة في مجلدين :

الأول ويحتوى على :

1. ملخص تنفيذي .
2. مقدمة .
3. خلفية : لمحة عامة عن التنمية على مدى السنوات الـ 20 الماضية ، وتحديد عدد السكان والتغييرات على وظائف المدينة ، وتسليط الضوء على أي تطور هام أو العوامل التي كان لها تأثير كبير على النمو وكذلك التعرف على الوظيفة المقترح للبلدة كما هو

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

مقترح في المخططات الوطنية والإقليمية وخطط تنمية المقاطعات ، وبخاصة الإنمائية المتوسطة الأجل .

إضافة إلى تحديد العوامل التي تؤثر على النمو في البلدة ، وينبغي وضع هذه الافتراضات والاستراتيجيات الواردة في الخطة الدفاع الذاتي في الحالات التي يجري فيها تنقيح خطة هيكلية ، وينبغي مقارنة بذل التطور الفعلي مع التنمية المخططة ، وبناءً على التحليل المقدم من التغييرات .

4. تحليل البيانات والتوقعات :

- الإسقاطات السكنية للقطاعات الأحياء والمجاورات السكنية أو المناطق .
- توقعات الطلب على المساك.
- توقعات المساحات التجارية ، بما في ذلك الأسواق الرئيسية .
- السياحة وقدرة اتساع الفنادق والتوقعات .
- توقعات المساحات الصناعية .
- توقعات المرافق التعليمية .
- توقعات المرافق الصحية .

5. تكاليف التنمية المقترحة .
6. الخطة المالية والاستراتيجية لتنفيذ المخطط الهيكلي .

المجلد الثاني : الملاحق / المرفقات :

1. تقرير عن المشاورات مع أصحاب المصلحة :

- تقرير على التشاور الأولية .
- تقرير في المنتدى العام حيث تناقش الخيارات .
- تقرير في منتدى الجمهور خلال عرض الخطة الأولية .

2. تقرير عن الدراسات الاستقصائية والمساحية التي تنفذ كجزء من المخطط .
3. المنهجية المستخدمة في إسقاط متطلبات استخدام الأراضي .
4. توفير الأراضي والخرائط والجداول ذات الصلة .
5. نظام التحليل الذي استخدم لإسقاط تمديد البنية التحتية وزيادة القدرات بما في ذلك الطرق والمياه والصرف الصحي والطاقة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2.2 التنمية والتنمية المستدامة :

تهتم التنمية بتحسين رفاهية الشعوب ، فرفع مستويات المعيشة وتحسين التعليم والصحة والمساواة في فرص العمل المتاحة ، جميعها عناصر جوهرية في عمليات التنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية ... إلخ .

التنمية المستدامة مفهوم تتبناه أهم المراكز العالمية المهتمة بالبيئة وارتقائها ، حيث يعدون هذا المفهوم أساسياً نحو مستقبل أفضل للدولة النامية .

فالتنمية المستدامة تأخذ بعين الاعتبار حق الأجيال القادمة في بيئة غير مستنزفة ، بحيث تحصل الأجيال الحالية على حقها في التنمية ورفع مستوى المعيشة من خلال الموارد المتاحة واستغلال الطاقات والإمكانات مع مراعاة الجوانب البيولوجية والاجتماعية والثقافية في رؤوس الأموال الحالية وحق الأجيال القادمة فيها .

بل إن التنمية المستدامة تمتد لأبعد من ذلك إذ تفترض أنه في الوقت نفسه الذي يتم استغلال الموارد الحالية يتم أيضاً تنميتها بحيث تصبح عملية التنمية تنمية مستمرة ممتدة تهدف إلي تعويض ما تفقده البيئة من عناصر الغنى بل ورفع كفاءة الموارد المتاحة أيضاً . (الوتار ، 2008)

1.2.2 مفهوم التنمية :

برز مفهوم التنمية بصورة أساسية منذ الحرب العالمية الثانية في علم الاقتصاد حيث استخدم للدلالة على عملية إحداث مجموعة من التغيرات الجذرية في مجتمع معين ، بهدف إكساب ذلك المجتمع القدرة على التطور الذاتي المستمر بمعدل يضمن التحسن المتزايد في نوعية الحياة لكل أفراده . انتقل بعد ذلك مفهوم التنمية إلي حقل السياسة منذ ستينيات القرن العشرين حيث ظهر كحقل منفرد يهتم بتطوير البلدان غير الأوروبية تجاه الديمقراطية .

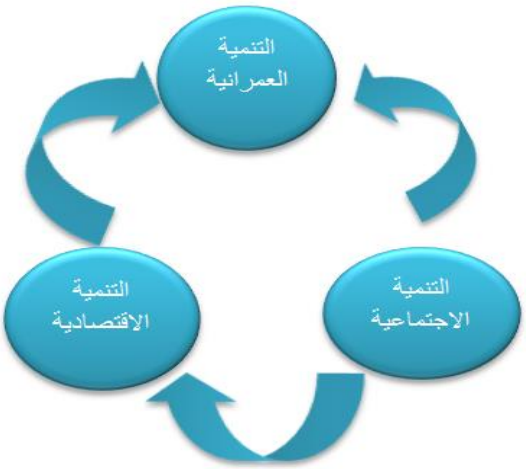
وتطور مفهوم التنمية لاحقا ليرتبط بالعديد من الحقول المعرفية كالتنمية الثقافية التي تسعى لرفع مستوى الثقافة في المجتمع ، كذلك التنمية الاجتماعية التي تهدف إلي تطوير التفاعلات المجتمعية بين أطراف المجتمع . (الوكيل ، 2006)

ولكي تنجح عملية التنمية يجب أن تتم في إطار خطة مبينة على أساس التكامل بين عناصر التنمية الرئيسية والموضحة بالشكل رقم(2–1) :

- **التنمية الاقتصادية** : وتشمل الاستثمارات واستغلال الموارد .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- **التنمية الاجتماعية** : في مجالات التعليم ، الصحة ، الترفيه ، الثقافة .
- **التنمية العمرانية** : وتشمل مواقع الاستثمارات والخدمات .



شكل (2–1): علاقة التنمية العمرانية بالتنمية الاقتصادية والاجتماعية

2.2.2 مفهوم التنمية الحضرية:

في مفهوم ابن خلدون هي الحفاظ على مراكز المدن بتاريخها الحضاري ونسيجها العمراني وتركيبها الاجتماعي تكتب لها النجاح ولن يتحقق ما لم تأخذ من البعد الاجتماعي خطأ ومساراً لها .

أو هي عملية تغيير التركيب الاجتماعي التي تتم عن طريق انتقال أهل الريف والبادية إلي مدينة أو للمادية مما يشمل النواحي الفيزيقية كالنسيج العمراني والمباني والكتل والجوانب الاجتماعية .

و التنمية الحضرية هي الرؤية المستقبلية للتطوير العمراني وتطوير المواصلات ومواجهة التحديات الاقتصادية والسكانية والبيئية التي تحتاج لتنمية المستدامة ،لتحقيق تنمية اجتماعية لمختلف فئات المجتمع مما يضمن تحقيق النمو الاقتصادي والتوزيع العادل للموارد ،والمحافظة على البيئة وحمايتها واحترام التنوع الثقافي للمجتمع مما يضمن تلبية متطلبات الأجيال الحالية دون المساومة على تلبية الأجيال القادمة .

التنمية العمرانية شق أساسي من التنمية الحضرية التي يقصد بها تنمية المناطق غير الريفية وتشمل التنمية العمرانية الإسكان والبيئة الأساسية والاجتماعية ، توفير المرافق والخدمات وتوفير فرص العمل ولا يمكن دراسة مشكلات التنمية العمرانية وأخذ الجوانب الاقتصادية والاجتماعية.(عزيز ، 2006)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3.2.2 التنمية العمرانية:

يقصد بالتنمية العمرانية الارتقاء بالبيئة وتوفير الاحتياجات الأساسية للسكن والعمل والخدمات المجتمعية وعناصر الاتصال وشبكات البنية الأساسية وذلك في إطار محددات المكان وضوابط القيم الاجتماعية والثقافة والموارد المحددة دون التصادم مع البيئة الطبيعية أو إهدار مواردها .

وترجع أهمية ومكانة التنمية العمرانية إلي كونها تحتل المرتبة الأولى في حجم الاستثمارات إضافة إلي أنها تستحوذ على اهتمام كبير داخل المجتمع ، كما تأني أهميتها أيضاً من كونها المحرك الرئيسي لكثير من الأنشطة الاقتصادية الأخرى والصناعات المرتبطة بالبناء والتشييد والعمران .(الوكيل،2006)

1.3.2.2 أهداف التنمية العمرانية :

تعكس التنمية في جوهرها مدى الإشباع الذي يحصل عليه الإنسان في مجالات الحياة المختلفة الصحية والتعليمية والاقتصادية كما أنها ترجمة لمستوى رضاء الناس عن حياتهم ، حيث أصبحت نوعية الحياة التي يحتاجها الفرد هي المحور الرئيسي للتنمية .

لذلك تتضمن أهداف التنمية محورين أساسيين متكاملين لا يمكن الفصل بينهما ، وهما :

1. الارتقاء بجودة حياة الناس .
2. مشاركة الناس في هذا الارتقاء.

والارتقاء بجودة الحياة يتضمن جوانب عديدة ، من بينها على الأقل : السكن المناسب ، البيئة ، الصحة ، التعليم ، العمل ، الدخل ، الحالة السكانية ، الحالة الاقتصادية ، الأمان الاجتماعي ، رعاية ذوي الاحتياجات الخاصة ، المنظمة الثقافية .

ومشاركة الناس في الارتقاء بجودة حياتهم تتضمن مذلك عدة جوانب من بينها : اتساع قاعدة المشاركة ، كفاءة الآليات المنظمة للمشاركة .

ويمكن اعتبار التنمية العمرانية أداة رئيسية لترشيد جهود التنمية من خلال :

1. ضبط النمو العمراني واتجاهاتها بما يحقق التوظيف الأمثل للموارد المتاحة ورفع الكفاءة الوظيفية للهيكل العمراني .
2. خلق بيئة عمرانية صحية أمنة توفر حدا مقبولاً من العناصر الجمالية بالاستخدام الواعي لمفردات البيئة المحلية المتاحة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3. تحديد الاحتياجات الحقيقية الحالية والمستقبلية وتوصيفها بكل دقة ومن ثم تحديد الأولويات وترشيد توزيع الموارد المالية المتاحة على القطاعات المختلفة لتحقيق أفضل عائد اقتصادي واجتماعي في أقل وقت ممكن بأقل التكاليف .
4. وضع وتحديث إطار عمل مرن للأجهزة التنفيذية والشعبية يتكيف مع التغيرات غير المتوقعة للاعتمادات المالية للمشروعات المختلفة . (الوتار ، 2008)

2.3.2.2 أهداف التنمية العمرانية لمحافظات غزة :

تحقق التنمية العمرانية عدة أهداف وهي كالتالي :

1. تطوير محافظات غزة في مجالات العمران والبنية التحتية الخدمية والاقتصادية .
2. تحقيق الازدهار الاقتصادي وتوفير فرص للاستثمار .
3. إدارة النمو السكاني والعمراني .
4. توفير الخدمات اللازمة لتلبية احتياجات التنمية واحتياجات السكان ضمن المقاييس المقبولة .
5. إقامة تجمعات عمرانية ناجحة وجاذبة للسكان .
6. تنظيم وتنسيق العلاقة بين استعمالات الأراضي للأغراض المختلفة .
7. الحفاظ على البيئة وتحقيق التنمية المستدامة .(قطاع التنمية العمرانية ، 2010)

3.3.2.2 معوقات التنمية العمرانية :

المعوقات العمرانية :

1. عدم وجود نظام عمراني ملائم لاستعمالات الأراضي ، وتغطي هذه الفئة النواحي التخطيطية في الحي مثل القرارات الحكومية بشأن التغيير في أنظمة البناء واستخدامات الأراضي والشوارع الضيقة والمتعرجة وانعدام المناطق المفتوحة في الحي كما تغطي الجوانب المعمارية في المسكن مثل قصور الأداء الوظيفي ونقص المساحات وتهلك المباني وارتفاع تكاليف صيانتها وتردي ونقص المساحات وتردي الحالة الانشائية للمباني .
2. غياب مخطط توجيهي تنظيمي عام للمدينة .
3. غياب الصيانة المستمرة للمساكن وغياب دعم مالي وتقني للسكن وتعديل نظام ضابطة البناء بحيث يكون مريحاً في التعامل مع أعمال الصيانة وتحقيق نظام الوجائب بما يتلاءم مع التنمية المستدامة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

4. غياب قاعدة قانونية لحماية المباني التاريخية وإلزامية أسس وتنظيم عمليات البناء ضمن حدود المدينة .
5. وضع خطة تحدد مهام ومسؤوليات إدارية لكل من الجهات المعينة لحماية التراث .
6. غياب أحكام تنظيمية مناسبة لحماية الطابع العمراني وانسجام البنية المبينة في تحديد ارتفاعات المباني .
7. توفير مصادر تمويل مستمرة ومنح قروض لتنفيذ استراتيجيات ومشاريع تنموية .
8. تأكيد مبدأ مشاركة أحداث قطاع مشترك تساهم بها جهات معينة .
9. توفير حوافز اقتصادية لتشجيع المواطنين على القيام بالمشاريع التنموية والتطويرية .
10. غياب توازن مستقر بين عمليات التجديد والتغيير التي تنظمها استراتيجيات تنموية وعمرانية بيئية واقتصادية .
11. غياب مشاركة المجتمع في التخطيط .

4.3.2.2 المشكلات التنموية :

أصبحت التنمية تعانى نموا وتزايدا وانهيارا في كل ما هو جيد وأصيل وجميل سواء كانت بيئة طبيعية أم مصنوعة ويمكن إرجاع ذلك لما يلي :

1. الحاجة إلى التنقيب عن الموارد الطبيعية واستثمارها .
2. عدم القدرة على إدارة النمو ومن ثم السيطرة على العمران بمعدل نموه نفسه مما أدى إلى أن العمران أصبحت دائما يسبق أي تخطيط يحقق التوجهات العمرانية اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة .
3. نقص الوعي لدى للمواطنين سواء بالمشكلة أو بأسلوب حلها وعدم درايتهم بحجم المنفعة التي يمكن تحقيقها من وراء تطبيق الحلول المفروضة .
4. فوارق متزايدة في مستويات التطور الاجتماعي والاقتصادي وتوزيع القوى المنتجة بشكل متفاوت . ووجود توزيع جغرافي للسكان لا يتناسب مع الإمكانيات الاقتصادية والاجتماعية والسكانية لكل محافظة .
5. فورقات حادة بين أحجام المدن من حيث عدد السكان والمرافق الصناعية والخدمات العامة والترفيهية (تعليم – صحة – ثقافة – رياضة ..إلخ)
6. تراجعات في مساحات الأراضي الزراعية ،والمروية ،والخصبة ،والبيئية ،وانتشار التلوث بسبب ازدياد حركة النقل والصناعات القائمة حول المدن وتلوث المياه نتيجة استخدام الملوثات الكيميائية ،وخاصة المبيدات الزراعية ،والمخلفات الصناعية ،والنفايات المنزلية .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

7. العجز عن استيعاب المدن مما بسبب انفجارا سكانيا (لعدم كفاية استيعاب الفروع الاقتصادية الحديثة الأيدي العاملة) ويصبح المركز بؤرة لعدم الاستقرار الاجتماعي .
8. المستوى المنخفض في تطور البنية التحتية والتفاوت الشديد في توزيعها (مشاريع بحاجة لتنفيذ في مجالات الكهرباء والاتصالات والنقل) (الوتار، 2008)

5.3.2.2 مشاكل التنمية العمرانية في محافظات غزة:

تعد أهم المشاكل التي تواجه التنمية العمرانية في محافظات غزة بحسب وزارة التخطيط هي كالتالي :

1. غياب التنسيق بين الأجهزة التخطيطية المختلفة في محافظات غزة .
2. العشوائية في بناء وفي توزيع الخدمات والتي ترجع لشكل رئيسي إلى فترات سيطرة الاحتلال .
3. الخدمات الغير كافية في المناطق السكنية خاصة في مجال التعليم والصحة والأمور الاجتماعية .
4. الافتقار إلى المساحات الخضراء والأماكن المفتوحة داخل المناطق المبنية .
5. الافتقار إلى مقاييس ومعايير تخطيط وتطوير الإسكان وتقديم الخدمات .
6. النقص في الوحدات السكنية مقارنة بعدد السكان المتزايد .

(قطاع التنمية العمرانية ،2010)

4.2.2 التنمية المستدامة:

نشأت فكرة التنمية المستدامة عندما بدأ العالم يفطن إلى أن عملية التنمية أخذت اتجاها اقتصاديا بحتا دون النظر إلى التأثيرات الناجمة الضارة بالبيئة حيث رأى العلماء أن التنمية السريعة يعقبها دائما تدهور وان معدل التنمية السريع يعجل بالتدهور السريع ومن ثم بدأ التفكير في مفاهيم جديدة تحقق استمرارية التنمية مع منع تدهورها أو على الأقل تحافظ على مستوى التنمية الذي تم تحقيقه بالفعل .

وقد طرحت فكرة التنمية المستدامة لأول مرة في اللجنة العالمية والبيئة المعروفة بلجنة برندتلاند عان 1987 التي عرفت التنمية المستدامة بأنها : التنمية التي تحقق احتياجات مجتمع الحاضر بدون إضعاف قدرة الأجيال القادمة على تحقيق احتياجاتهم .

وقد عرف ريز سنة 1988 التنمية المستدامة بشكل أخر هو :التنمية المستدامة هي تغير اجتماعي اقتصادي ايجابي لا يغفل النظم الايكولوجية والاجتماعية التي تقوم عليها المجتمعات ويتطلب تحقيقها بنجاح سياسة متكاملة وأساليب تخطيط ودراسات اجتماعية . كما تعتمد حيويتها السياسية على التأييد الكامل للناس الذين توثر عليهم من خلال حكوماتهم وأنشطتهم الخاصة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

كما عرف اتحاد الحفاظ العالمي (البرنامج البيئي للأم المتحدة) سنة 1991 التنمية المستدامة بأنها :تقوم بصيانة وتحسين جودة الحياة البشرية من الناحية الاجتماعية والاقتصادية والبيئية ومساعدة الموارد الموجودة " .

لقد تم خلال مؤتمر العمران/21 (برلين 2000) تعريف التنمية العمرانية المستدامة بأنها تحسين نوعية الحياة في المدينة، ويتضمن ذلك فضلاً عن الجانب العمراني الجانب البيئي، الثقافي، السياسي، المؤسسي، الاجتماعي والاقتصادي، دون ترك أعباء للأجيال القادمة، هذه الأعباء هي نتيجة استنزاف الموارد الرئيسية. (ديب ومهنا 2009)

وقد تم تعريفها بأنها ما يؤدي لتحسين حياة المدن الاجتماعية والإيكولوجية على المدى البعيد، وتم وضع إطار يساعد على الوصول للمدينة المستدامة، ويشمل أن تكون مدمجة وذات كفاءة في توزيع استعمالات الأراضي، قليلة الاعتماد على السيارة مع سهولة الوصول لجميع أجزائها، لتحقق الكفاءة في استغلال الموارد المتاحة، محدودة التلوث والمخلفات، وتحافظ على المنظومة الطبيعية المحيطة، وتحتوي على إسكان وبيئة معيشية جيدة، ومنظومة إيكولوجية اجتماعية صحية، واقتصاديات مستدامة، وتفاعل وشراكة مجتمعية، ومحافظة على الثقافة المحلية.(يوسف، 2010).

ومن هذه التعريفات يتضح الآتي :

- التنمية المستدامة تهتم بالاحتياجات الحالية قدر اهتمامها بالاحتياجات المستقبلية .
- التنمية المستدامة تحقق :

1- الأمان الاقتصادي ويتمثل في إنعاش الاقتصاد المحلى والإقليمي وخلق فرص عاملة ، والعدالة الاقتصادية والنظرة بعيدة المدى وليست قصيرة المدة للمكاسب، مع مراعاة ذلك بالنسبة لعدة أجيال متتابعة .

2- التوافق مع البيئة ،ويتمثل في الحياة في نطاق الحدود البيئية وحماية الموارد الطبيعي ،والاستهلاك المسئول للموارد ، وإعادة التدوير والاستخدام .

3- العدالة الاجتماعية وتعنى حق جميع فئات المجتمع في التمتع بمستوي مناسب من الخدمات والمرافق والحياة بشكل عام . (الوكيل 2006)

وقد استخلص تقرير برندتلاند أربعة مبادئ أساسية كمدخل للاستدامة العالمية وهذه المبادئ هي:

1- القضاء على الفقر خاصة في العالم الثالث أمر ضروري ليس فقط من حيث النواحي الإنسانية وإنما كقضية بيئية .

2-يجب على العالم الأول تخفيض استهلاكه من الموارد وإنتاجه للنفايات .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3- لم يعد التعاون العالمي في القضايا البيئية اختياريا .

4- التغير نحو الاستدامة يمكن أن يحدث فقط من خلال المداخل المبنية على المجتمعات التي تأخذ الثقافات المحلية باحترام وجدية .

شكل (2-2): علاقة البيئة بالتنمية

5.3.2 معاير تقيم نجاح التنمية العمرانية :

للقيم عدة أوجه تنتج عن الغرض الذي يتم من أجله :

- فهو إما يقيس فعالية برنامج جارى في تحقيق أهدافه المرحلية أو النهائية .
- أو يحكم على مشروع أو شيء بأنه جيد أو رديء .
- أو يهدف إلى تحسين الأداء في العمليات الجارية بالمشروع ،

ويتم التقييم من خلال معايير هي قائمة من القياسات يتم تحديدها مسبقا للحكم على مدي فعالية أو أداء المشروع وتحقيقه لأهدافه .

وتحدد معايير التقييم لكل مشروع بناء على طبيعته وأهدافه المختلفة ،إلا انه بحسب تقسيم الوكيل بالنسبة للمشروعات العمرانية لا تخرج تلك المعايير عن ست مجموعات هي : (الوكيل 2006)

1_ المعايير الاجتماعية وتشمل :

- خفض الضغوط الاجتماعية والسياسية على المستوطنين الجدد.
- تعظيم إمكانيات الخدمات الصحية والاجتماعية .
- تعظيم فرص عمل المرأة .
- رفع مستوي الصحة العامة .

2_ المعايير العمرانية وتشمل :

- أتزان الانتشار العمراني بالإقليم .
- تناسب المساكن من حيث المساحة والتصميم وتوافر البيئة مع احتياجات السكان .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- الربط بين التجمعات العمرانية وبعضها البعض .
- سهولة الوصول من المساكن إلى أماكن العمل والخدمات .

3_ المعايير البيئية وتشمل :

- المحافظة على النظام الايكولوجي للإقليم .
- تحقيق الحد الأدنى من تلوث الهواء والمياه وتكلفة معالجة الفضلات .
- التقليل من سلبيات التنمية العمرانية .

4_ المعايير الخاصة بالبنية الأساسية وتشمل :

- خفض التكلفة الإجمالية للطاقة المستخدمة في تحقيق مستوي معين من الاداء .
- تعظيم استخدام الطاقات الجديدة والمتجددة .
- تحقيق شبكة الاتصالات بالإقليم على مستوي القومي والعالمي .

5_ المعايير الخاصة بالنقل وتشمل .

- تحقيق الحد الأدنى من الحركة للناس والمنتجات وبالتالي الطلب على النقل .
- تحقيق سهولة الحركة للسكان بين التجمعات العمرانية داخل الإقليم .
- تقليل الطول الإجمالي لخطوط النقل داخل الإقليم .

6_ المعايير الاقتصادية وتشمل :

- التنوع في فرع العمل المتوفرة
- تعظيم استغلال الثروات . (الوكيل 2006)

6.2.2 الملامح التخطيطية لتحقيق التنمية المستدامة :

التخطيط هو الطريقة التي تنظم عملية نقل المجتمع من حال إلى حال وهو بهذا المعنى أسلوب عمل لتحقيق غاية بأقصر وقت وأوفر جهد وأقل كلفة ، والتخطيط يقوم على عنصرين أساسين هما التنبؤ بالمستقبل والاستعداد لمواجهته عبر خطه تهدف إلى أهداف المجتمع في ميدان وظيفي معين لمنطقة جغرافية ما في مدي زمني محدد فيتم تحويل هذه الخطة إلى برامج أو مشروعات مختلفة في فترة زمنية محددة . (الوتار2006)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

7.2.2الأطراف المشاركة في العملية التنموية (التنمية المستدامة):

إن صياغة استراتيجية وطنية للتنمية المستدامة تستلزم توفير نظام يشجع على المشاركة والفكر النقدي وإلمام كامل بمفهوم التنمية المستدامة ومتطلباتها ومشاركة فاعلة على المستوى المحلي من قبل المعنيين بالتخطيط العمراني وأعضاء المجالس البلدية لتكوين جهازاً إدارياً فاعلاً له المقدرة على التنسيق مع الإدارات الأخرى، ويمنح الصلاحيات في عملية اتخاذ القرار والتي تكفل تحقيق هذه الاستراتيجيات التنموية المستدامة.(محيسن، 2011)

ويعتمد تحقيق التنمية المستدامة على العديد من الجهات، وفيما يلي نستعرض الأطراف المشاركة في العملية التنموية ودور كل منها: (حسن وآخرون، 2005)

1.**الحكومة المركزية:** وهي تختص بالنواحي السياسية وتوجيه توزيع الموارد مع إعداد أُطر العمل المنظمة واللازمة لتنفيذ المشروعات التنموية في المجالات المختلفة.

2.المحليات: وتمثل المستوى الحكومي ذو الاتصال المباشر بالسكان، ويقع عليه الالتزام الدستوري بضمان إمداد السكان بالخدمات إما من خلالها أو عن طريق التعاون والمشاركة مع جهات خاصة وغير حكومية، وغالبًا ما يقتصر دورها على الإدارة والإشراف لضعف قدرتها التمويلية بالإضافة إلى العديد من المشاكل والمعوقات التي تحد من قدرتها.

3.المنظمات غير الحكومية والقطاع الخاص: وتشمل الهيئات والاتحادات التي لا تتبع الأجهزة الحكومية بمختلف مستوياتها والتي أنشئت لتحقيق أهداف تنموية "كتوفير التمويل، ورأس المال وتقديم العون" وتضم العديد من الخبراء والمتخصصين في شتى المجالات وغالبًا ما يتمتع أعضاؤها بالكفاءة والالتزام.

4.الجمعيات الأهلية: وهى نوعية من المنظمات الرسمية أو غير الرسمية يتم إنشاؤها وإدارتها من قبل المواطنين لتلبية احتياجاتهم الاقتصادية والاجتماعية والمادية كتوفير وتحسين الخدمات، وهى غالبًا ما تكون ضعيفة من الناحية التمويلية وتفتقر للمهارات التخطيطية الفعالة للتنمية المحلية لكنها تضم مجال واسع من الأنشطة " كالرياضة، الصحة، التوظيف، العقائد، احتياجات الشباب والمرأة".

5.القيادات الشعبية والأهلية: والمقصود بها ممثلي الشعب المنتخبين، وتتباين أدوارهم ومدى تأثيرهم على المواطنين بالمنطقة تبعاً لتنشئة العضو الثقافية وشخصيته وأسلوبه وخبرته في العمل القيادي.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

6.الجهات المانحة: هي الجهات الممولة لمشروعات التنمية سواء كانت محلية مثل الصندوق الاجتماعي للتنمية، أو دولية مثل برنامج الأمم المتحدة الإنمائي UNDP، ويكون لهذه الجهات شروط وضوابط لتمويل تلك المشروعات.

3.2 التوجهات التنموية :

تجسد أهداف التنمية في الخطة عبر توجهات تستخدم التخطيط كوسيلة لتحقيقها فمن خلال التوجهات التنموية نصل إلى الأفكار التخطيطية التنموية لتحقيق التمازج الطبيعي والوظيفي بين الناس والبيئة .

1.3.2 توجهات لتنمية الموارد الطبيعية والبيئية :

تشمل دراسة الطبيعية ومحيطها ومكان مواقع الأشياء وارتباطاتها مثل تخطيط المدن والقرى وأماكن العمل والترفيه والسياحة والخدمات وسبل المواصلات واستصلاح الأراضي .. الخ

فبعد تحديد مستوى عملية استغلال الموارد الطبيعية يتم وضع التوجهات التنموية في تحديد معايير الاستغلال الأمثل .

2.3.2 توجهات التنمية السكانية :

وتشمل دراسة جميع النواحي السكانية والبشرية وتشمل (الحجم المطلق _ التركيب الهرمي _ التوزيع _ الكثافات _ التركيب الجنسي _ التركيب الاجتماعي _ الوضع الثقافي _ الوضع الصحي ...)

كذلك القيم والسلوك والعلاقات الاجتماعية لتنمية المجتمع من خلال السيطرة على النمو السكاني وملائمة التوزيع الحجمي للسكان والعمل على إعادة توزيعهم من خلال المعالجات التخطيطية الأزمة عبر تنظيم الكثافات السكانية بخفض معدل النمو السكاني في المناطق ذات الكثافة العالية وتوجيه الزيادة إلى المناطق المنخفضة الكثافة .

3.3.2 توجهات التنمية الاقتصادية :

ويشمل دراسة جميع نواحي الاقتصاد (صناعية _ سياحية _ زراعية _ تجارية _ أو في مجال الثروات الباطنية _ الحيوانية ..) ووفق متطلبات كل نوع من النشاطات يتم تحديد الركائز الأساسية لاستراتيجية التنمية الاقتصادية من خلال تطوير استراتيجية إنتاجية تضمن دمج مبادئ التنمية المستدامة في برامج التنمية الاقتصادية .

4.3.2 توجهات التنمية العمرانية :

يتم تقيم مساحة الأرض المطلوبة من خلال تحديد حجم مختلف التجمعات العمرانية ومساحة المناطق العمرانية الاحتياطية والمرافق والشبكات والبني التحتية والخدمات الاجتماعية وتوفير

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

علاقات منطقية بين العناصر الحضرية وتوفير عناصر وصول وخدمات عامة مناسبة حتى نتمكن من وضع المؤشرات والبرامج الأزمة عبر توجهات التنمية بما يعكس ويلبى احتياجات الحيز العمراني للمدن والقرى :

_ بمعالجة مشاكل ارتفاع الأسعار وتقسيم وبيع الأراضي والعقارات في المدن أو الريف نتيجة لتوسع المدن إذ أن التحول من الاستخدام الزراعي إلى الاستخدام الحضري يكون على حساب الفقراء في جميع المناطق الحضرية والريفية

_ بإدارة العمران الذي يعمل على تحريك المصادر المختلفة لتعمل بطريقة متحدة في حقول التخطيط والبرامج التي تسعى للوصول إلى كافة الاحتياجات الأزمة للنشاطات السكنية باعتماد الطرق العلمية والتحليلات الموضوعية التي ينبغي إن تمر فيها عملية التخطيط المدن وتقسيمها الى قطاعات وخلايا مكتفة بخدماتها وتهديمها بالمرافق العامة

_ بتحسين البيئة العمرانية للمناطق المتدهورة وتوفير المساحات الكافية لتغطية متطلبات التنمية .

5.3.2 احتياجات تشريعية :

بتطلب التخطيط اتخاذ قرار حكومي من قبل السلطة السياسية لوضع التشريعات اللازمة حتى يتمكن من تحقيق أهداف الخطط التنموية ، عبر برامج ومشروعات هدفها تحسين مستوي الحياة ووضع الإمكانيات لتحقيق ذلك على إن تقوم هذه التشريعات بمهمة تحديد أبعاد التخطيط المطلوبة فلابد من حل الآثار السلبية الناتجة عن انفصال التنمية عن البيئة عبر القوانين والأحكام التنظيمية على أن تكون قابلة للتجديد والتطوير بما يضمن راحة الإنسان وتقدمه ،ولابد من حل المشاكل والخلافات التى لم توضحها التشريعات ويتوقف حلها على الرأي الشخصي بوضع معايير محدده تتيح لمتخذي القرار من إصدار قرارات لا تحكمها الميول الشخصية أو الحال المزاجية حرصا على عدم فقدان ثقة المستثمرين وعدم تضارب القرارات والإحكام التي تسبب خلخلة البنية العمرانية . (الوتار 2006)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الخلاصة

خلص هذا الفصل إلى أن المخطط الهيكلي لا بد ان يكون نابعا من المخطط الاقليمي ولا يمكن أن ينسلخ عنه حيث يجب أن يراعى كل العناصر الطبيعية ،كما أنه وسيلة اساسية لتوجيه عملية التنمية والمدن وتنظيم العلاقات بين الاستخدامات المختلفة للأراضي. كما انه يجب التشاور مع أصحاب الملكيات لإشراكهم في العملية التخطيطية والمفاضلة بين الخيارات. بين هذا الفصل مدى الترابط بين التخطيط الهيكلي والتنمية ومدى الحاجة إلى التخطيط لتنمية مستدامة ليتم التوافق بين التنمية العمرانية وأثرها على المصادر الطبيعية . تعاني التنمية العمرانية في محافظات غزة من غياب التنسيق بين الأجهزة التخطيطية المختلفة في قطاع غزة ، ويعتبر النقص في المساحات الخضراء والأماكن المفقودة داخل المناطق المبنية من أهم مشاكلها . إن مدن قطاع غزة بحاجة الى العمل بمفهوم التنمية المستدامة ومتطلباتها . وخلص كذلك إلى أن منظمات المجتمع المحلي والقطاع الخاص هم شركاء في التخطيط لتحقيق التنمية المستدامة.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الثالث

المعايير التخطيطية للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء

من صفحة(46–75)

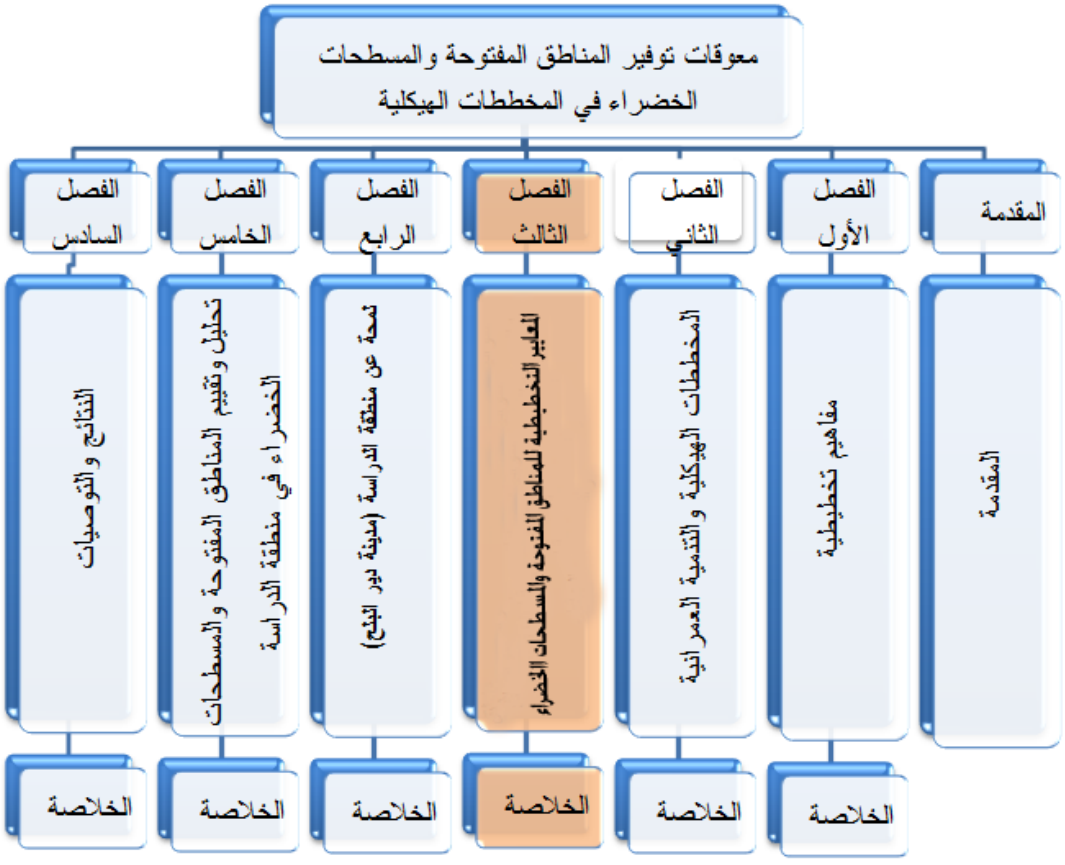
3–1 تعريفات

3–2 التصنيف التخطيطي للمناطق المفتوحة ومستوياتها

3–3 تصنيف المناطق الخضراء داخل المدينة

3–4 المعايير التخطيطية لتوفير المناطق لمفتوحة والمسطحات الخضراء

3–5 التصميم المستدام للمناطق المفتوحة



المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الثالث

المعايير التخطيطية للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء

تمهيد :

بدأ تخطيط استخدامات الأراضي بأخذه في الحسبان التطورات البيئية والاجتماعية والاقتصادية حيث تهدف إلي إيجاد حل التعارض بين المتطلبات التنموية والحاجة للحفاظ على المصادر الثقافية والطبيعية ، وذلك مع ازدياد عدد سكان المدن وانتشار ظاهرة التحضر في العالم حيث أصبح العيش في بعض المدن أمراً صعباً مع ظهور مشاكل اجتماعية واقتصادية .

لذا فإن وجود المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء والحدائق العامة أصبح ضرورياً لهؤلاء السكان من الناحية النفسية فهذه المناطق تريح النفس وتهدئ الأعصاب وذلك أدي إلي زيادة الاهتمام بالمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء، وبذلك الجهود اللازمة لحمايتها من الامتداد العمراني لتقليل أثره على تخصيص هذه الفراغات .

1.3 تعريفات

1.1.3 الفراغ الحضري : هو ذلك الحيز المحصور أو المحور بين عناصر مجسمة سواء كانت بنائية أو نباتية أو طبيعية أو خلافه وهذه العناصر توحي للمرء وتسهل عليه تصور هذا الفراغ، وحيث أن الفراغ المعماري هو المبنى الواحد بفراغاته فإن الفراغ الحضري أكبر في مقياسه حيث يحدده أكثر من مبنى وأهم عناصره هي الأرض وما عليها من حشائش ومسطحات خضراء و تبليطات وأثاثه كل ما يوضع فيه من أحواض زهور وأشجار وشجيرات وصخور ونوافير مياه ومقاعد وأكشاك وأعمدة إنارة وسقفه السماء وعليه فإن الحدائق هي عبارة عن مجموعة من الفراغات متعددة الأحجام والألوان والوظائف مجتمعة معاً لتكون الفراغ الأكبر وهو الحديقة .(علام ،غيث 1995)

والفراغ العمراني هو الفراغ الحضري في المدينة والمستقطع من الفراغ الطبيعي وينسق المباني مع بعضها البعض لتكسب شخصية تتمشى مع البيئة المحيطة به وهي الفراغات الوسيطة بين الفراغ الطبيعي والفراغ المعماري الوظيفي لكل مبني . ويرتبط تصميم الفراغات العمرانية بالمستخدمين والوظائف والأنشطة التي يقومون بها كذلك التشكيل العمراني للفراغ والذي له التأثير الكبير على مشاعر وردود أفعال الإنسان . وتتحكم نسب وأشكال ومقياس الفراغ في

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

تحديد مدى احتوائه . وقد تعددت المراجع التي تناولت أنماط وأشكال الاحتواء المختلفة . (حسن ، 2005)

2.1.3 المناطق المفتوحة :

هي مجموعة من المساحات غير المبنية والمتروكة بهدف استخدامها كمتنفس للاستعمالات المحيطة ، وخلخلة الكتلة العمرانية وتوفير مساحات تسمح بالتهوية والإضاءة ، أو بهدف تحقيق الخصوصية لبعض الاستعمالات التي تتطلب ذلك . وتشمل هذه المناطق الأراضي الزراعية ، والسواحل ، والمناطق المتميزة بصرياً ، والمنتزهات ، والمحميات ، والحدائق ، والساحات والميادين العامة .

والمناطق المفتوحة تختلف عن الأراضي الفضاء ، حيث تشمل الأخيرة المسطحات المخصصة لاستخدامات مستقبلية ، ولكنها لم تستغل بعد . ولا يتم اعتبار المسطحات غير المبنية الخاصة ضمن شبكة المناطق المفتوحة ، حيث يشترط إتاحة إمكانية دخولها لكافة المواطنين وألا تكون مقتصرة على استخدام فئة معينة . (المجلس الأعلى للتخطيط والتنمية العمرانية ، 2008)

من ناحية أخرى فإن المناطق المفتوحة تتميز عموماً بمستوى منخفض من التدخل والذي لا يغير من طبيعتها ويسمح بالأداء المستمر للأنظمة البيئية وبقاء القيم والمناظر الطبيعية وبالتالي فإن تخطيط هذه المناطق يعد بمثابة حفاظ وحماية لها من التدخل والتطفل الخارجي والذي قد يكون من عملية التطوير . (2007, Cohen , Marwari)

وهي المناطق المفتوحة داخل المدينة والتي تعبر عن الحياة الإنسانية والتكامل الاجتماعي فيها ، وهي على نوعين :

1. الفضاءات الحضرية المفتوحة التي يتم تحديدها أثناء عملية التخطيط للمدينة بإتباع أساليب تخطيطية مختلفة وتكون ضمن الهيكل العام للمدينة (شوارع ، الساحات ، المنتزهات)
2. الفضاءات السلبية التي لم تحدد مسبقاً وإنما هي الفضاءات التي تحيط بالأبنية ويعتمد حجمها وشكلها على طبيعة تصميم الأبنية .

وهناك أساليب متعددة آخري يمكن اعتمادها في تصنيف الفضاءات المفتوحة كالخصوصية والوظيفية والشكل ومن جملة الباحثين الذين قاموا بهذه العملية (Charles Eliots) الذي يقسم الفضاءات المفتوحة إلي نوعين :

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

1) الفضاءات الخدمية المفتوحة Open Spaces for Service :

وهذه الفضاءات تؤدي وظائف معينة مناطق بها لخدمة المجتمع كأن تكون للترفيه والراحة والتزيين وغيرها من الخدمات .

2) الفضاءات المفتوحة الهيكلية Open Spaces for Structure :

وهي الفضاءات المفتوحة السلبية المتكونة نتيجة للنمو الحضري للمدينة وتكون مكملة للهيكل العام للمدينة .

وطبقاً للباحثين (Tunnard and Pushkaver) تصنف الفضاءات إلي أربعة أنواع على أساس الوظيفة التي تقوم بها وكالتالي :

- فضاءات الإنتاج .
- فضاءات للحماية أو الوقاية البيئية .
- فضاءات للزينة .
- فضاءات للاستجمام مثل الحدائق والمنتزهات Parks.

في حين أن الباحث (Stanly B. Tankel) يجمع في تصنيفه للفضاءات المفتوحة بين التوجهين السابقين ، حيث يقسمهما إلي نوعين :

1. الفضاءات المفتوحة ذات المقياس الإنساني مثل الفناء الوسطى (Court) أو الشوارع والساحات والحدائق في المدينة . ويمكن تصنيف هذه الفضاءات إلي ثلاثة أنواع هي:.
   أ) الفضاءات المخصصة للفعاليات والنشاطات اليومية .
   ب) الفضاءات المخصصة للراحة والاستجمام (الحدائق والمنتزهات).
   ت) الفضاءات المخصصة للحركة (الشوارع) .
2. الفضاءات المفتوحة التي لا يشعر بها الإنسان (كالحقول الكبيرة) فأحجامها وأبعادها غير واضحة للإنسان ويكون إحساسه بها غير مدرك . (محمد ، أحمد ، 2011)

والفراغ المفتوح هو الفضاء المفتوح الذي يوفر العديد من الفوائد الثقافية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية والذي يساهم بشكل إيجابي في الصحة البدنية والعقلية وتحسين نوعية الحياة ويخدم جميع فئات المجتمع وخصوصاً الأطفال وكبار السن وذوي الإعاقة ويكون سهل الوصول ويسمح بالمشاركة في الرياضة والاستجمام في الهواء الطلق .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ولا يشمل التعريف فقط المرافق الرياضية في الهواء الطلق والحدائق العامة والحدائق والمساحات الخضراء ومناطق لعب الأطفال ولكن أيضاً المساحات الخضراء الطبيعية وشبه الطبيعية والمقابر والممرات الخضراء والساحات المدنية وكذلك المسطحات المائية التي توفر فرصاً هاماً للرياضة والترفيه في الهواء الطلق وتكون بمثابة راحة بصرية وتساهم في نوعية الحياة الحضرية من خلال عملها كرئتين للمنطقة الحضرية وتشكل فواصل بصرية وتساعد على زيادة التنوع الحيوي .(Planning Policy atennemt 8 ، 2004)

3.1.3 المسطحات الخضراء :

تعرف المناطق الخضراء بعدة تعاريف فهي تلك المناطق التي تشغل مساحات خضراء واسعة تفوق في مساحتها الأماكن المفتوحة وعرفها آخرون بأنها المناطق التي يمكن زراعة عدد من الأشجار الكبيرة والعالية فيها والتي تصنفي جمالاً طبيعياً على الأحياء السكنية وعادة يخترق المناطق الخضراء عدداً من الممرات والمماشي التي يستفيد منها السكان سواء للتنقل أو التمشي أو قضاء أوقات الفراغ .

كما أنها تعتبر أهم مرافق الترويج منذ القدم فهي الأقدم والأيسر والأقل كلفة وهي كذلك الأقرب لمكان السكن . (الموسوي ، 2009)

تتدرج المنتزهات ضمن المناطق الخضراء في استعمال الأرض المخصص للوظيفة الترفيهية ، وتعرف هذه المناطق على أنها الأراضي التي لا تحتوى على بناء لمختلف الاستعمالات الأرضية وتحتوي خضرة ومياه وأراضي واسعة وتتمتع بهواء نقي ومخصصة للنشاط الترفيهي العام، ويميز بين نوعين من المناطق الخضراء هي الحدائق العامة المفتوحة كلياً لعامة المواطنين والحدائق الخاصة التي يقتصر استخدامها على فئة خاصة من أفراد المجتمع . (اليوسف ، 2009)

وتعرف بأنها عبارة عن فضاء أو حيز داخل تجمع سكني أو منطقة حضرية أو إقليم جغرافي حيث يسيطر الغطاء النباتي أو الطبيعي بصفة عامة أو في حالته الأولية كالغابات والمزارع والمساحات الفلاحين والأدغال والبحيرات... إلخ. (منتدى المهندس،2012)

4.1.3 أهمية المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء:

تكمن أهمية المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في أثرها على الجانب النفسي والعقلي حيث يشعر الإنسان بالراحة النفسية بعيداً عن الضوضاء في مكان يتميز ببعض المقومات الطبيعية والنشاطات البشرية فتنعكس آثار ذلك على قدرة الإنسان العقلية من تركيز وإبداع، وذلك لارتباط الجانب النفسي بالجانب العقلي .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

بالإضافة لما لها من آثار على الجانب الاقتصادي بتوفير فرص عمل لعدد كبير من السكان بصورة مباشرة أو غير مباشرة من خلال الأنشطة الاقتصادية المتعلقة بهذه الفراغات والمسطحات الخضراء ،عدا عما تحققه من دخل للمدينة والدولة حيث يستفاد منه ضمن مشاريع أخرى.

وتبرز أهميتها وآثارها على الجانب البيئي فتحد من التلوث والضوضاء ووجود هذه الفراغات وسط الأبنية والعمارات ستعمل على إحداث تغمير مناخي من خلال عمل تيارات هوائية والسماح لأشعة الشمس بالوصول إلي الأبنية المجاورة بالإضافة لما يترتب على عملية البناء الضوئي للنباتات والأشجار وكلما زادت المساحات الخضراء ساعد ذلك في تحسين بيئة المدينة عمرانياً ومناخياً .

وكذلك الأمر على الجانب التربوي والجانب الثقافي من خلال الحياة الاجتماعية للسكان مستخدمي هذه الفراغات .(الدليمي،2009)

2.3 التصنيف التخطيطي للمناطق المفتوحة ومستوياتها :

تتكون شبكة المناطق المفتوحة من عنصرين رئيسين هما : المناطق أو الفراغات المفتوحة ، ومحاور الربط . وتتدرج المناطق المفتوحة في المدينة من حيث الحجم ، ومستوي الخدمة ودرجة تخصص كل منها ، ويجب أن تتناسب هذه المستويات المتدرجة مع عدد السكان واحتياجاتهم لخدماتها . ويمكن تصنيف المناطق المفتوحة إلي المستويات التخطيطية التالية كما في الشكل (1-3) :

شكل (3-1) مستويات تخطيط المناطق المفتوحة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

محاور الربط :

هي مناطق شريطية برية أو مائية ذات مقومات ترفيهية أو ثقافية أو طبيعية تربط بين المناطق المفتوحة تحتوي على كثافة تخضير وتساهم في إدراك الصورة البصرية للمدينة، حيث قام الجهاز القومي للتنسيق الحضري بتصنيف محاور الربط إلي ما يلي :

- الحزام الأخضر .
- الحدائق المحورية .
- المحاور البيئية .
- المحاور التاريخية .
- المحاور الترفيهية .(الجهاز القومي للتنسيق الحضري ، 2010)

1.2.3 المناطق المفتوحة على المستوى القومي (National Parks) :

هي فراغات ذات مقومات جذب خاصة ، وتحتوى عناصر طبيعية كمنطقة جبلية أو شلالات طبيعية وينابيع مياه ، ومياه كبريتية . ويمكن أو يمثل تفردها بمقومات خاصة عنصر جذب ترفيهي على المستوى الدولي كحدائق قصر فرساي بفرنسا ، أو عنصر جذب ثقافي كحدائق الحيوان ، والحدائق التراثية كحديقة السيدة زينب للأطفال بالقاهرة .

2.2.3 المناطق المفتوحة على المستوى الإقليمي (Regional Parks) :

تكون هذه المناطق غالباً مناطق طبيعية يتم تحويلها إلي منتزهات ، وهي حدائق ذات حجم كبير يكفي لعزلها عن عمران المدينة وعادة ما ينشد زائرها التمتع بالمناظر الطبيعية وما يصاحبها من أنشطة ساكنة ، وتربط هذه الفراغات شبكة المناطق المفتوحة مع مستوى المحافظات ذات صلة ببعضها ، أو على مستوى كل مدينة وإقليم ، وقد يكون ذلك من خلال بعض العناصر الطبيعية كمجاري المائية أو عناصر عمرانية مثل محاور الحركة الرئيسية كالطرق الدائرية .

3.2.3 المناطق المفتوحة على مستوى المدينة (City Parks) :

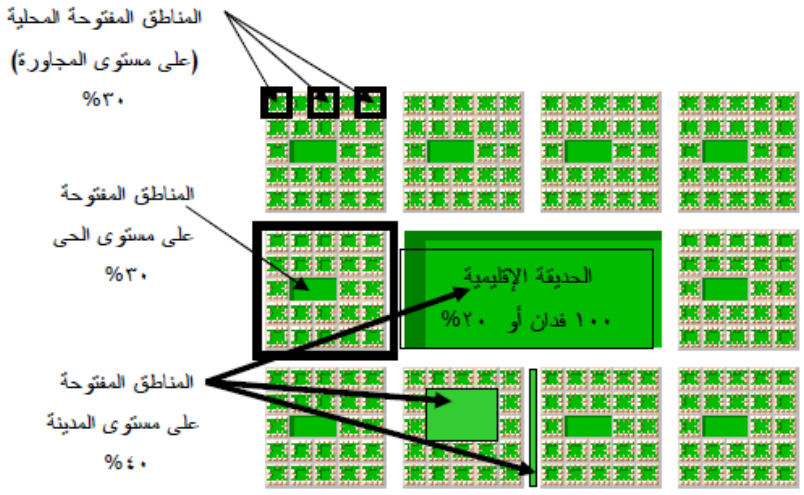
يجب توفير المناطق الخضراء والمفتوحة في المدينة ، بحيث لا يقل نصيب الفرد من سكان المدينة عن الحد الأدنى المنصوص عليه في المعدلات التي تحددها الوزارات المختصة .

ويمكن احتساب تلك المناطق شبه العامة والمقصورة على فئات محددة مثل (النوادي وملاعب المدارس ومراكز الشباب ...) ضمن المساحات المفتوحة المطلوبة توفيرها ، إذا كانت في حدود نصف المساحة الاجمالية ، ولا يحتسب ضمن المساحات المفتوحة بالمدينة أي مساحات شبه

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

عامة تزيد على مثل مساحة المناطق المفتوحة المجانية وشبه المجانية ، ولا تحتسب الحدائق والمناطق المفتوحة الخاصة ضمن المناطق المفتوحة .

كذلك يمكن تزويد الحدائق العامة خارج الكتلة العمرانية بمنطقة تستخدم كحدائق حيوان ، بشرط أن تكون بعيدة عن الاستخدامات التي لا تتكامل معها ، مثل المناطق السكنية والصناعية والخدمات الصحية وغيرها . ويجب أن تراعي اشتراطات حماية الإنسان والحيوان عند تصميم هذا النوع من الحدائق ، انظر الشكل (3–2) .



شكل (3–2): المناطق المفتوحة على مستوى المدينة

المصدر: الجهاز القومي للتنسيق الحضاري،2010

4.2.3 المناطق المفتوحة على مستوى الحي (District Parks)

هي حدائق تخدم الحي وتوفر خدمات خارجية وداخلية للسكان . وتخدم كل حديقة من هذا النوع مجموعة من التجمعات السكنية التي يشملها الحي . ويضم هذا النوع من الحدائق كلاً من الترويح الهادئ مثل النزهة والجلوس وغيره ، والترويح المصحوب بالحركة وممارسة الألعاب الرياضية لكل من الصغار والكبار .

يجب أن تشتمل المناطق المفتوحة على مستوى الحي على مناطق مفتوحة للألعاب الرياضية ، يبلغ نصيب الفرد منها متراً مربعاً على الأقل ، ويمكن أن يضمها مركز الشباب بالحي . ولا يحتسب ضمن المساحات المفتوحة مساحة المباني بمركز الشباب التي تزيد على 5% من مساحته الكلية .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وتتكون حديقة الحي من (ملاعب صغيرة – مناطق استجمام – مناطق للتسلية – مناطق حدائق – كافتريات – برجولات – مباني خدمات – أماكن مخصصة لاستعمال السيدات أو كبار السن)انظر الشكل(3–3).

شكل (3–3): المناطق المفتوحة على مستوى الحي

المصدر: الجهاز القومي للتنسيق الحضاري،2010

5.2.3 المناطق المفتوحة على مستوى المجاورة (Neighborhood Parks):

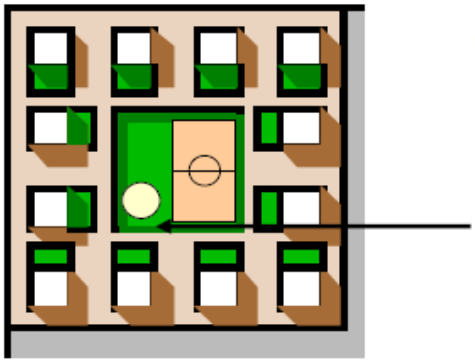
يكون الوصول إليها سيراً على الأقدام سهلاً لجميع شاغلي المجاورة ، ومن الممكن أن تكون مرتبطة بالحضانة التي تخدم المجاورة بين الوحدات السكنية الصغيرة وتتناسب مساحتها مع كثافة السكان الذين تخدمهم .

حيث تكثر بها المسطحات الخضراء ذات الأشجار الموسمية لتوفير الضوء والشمس شتاءً ، مع اختيار أنواع النباتات التي لا تحتاج إلي عناية مستمرة ، وأن تزود ملاعب الأطفال بأدوات للعب ومقاعد كافية . كما تتطلب تواجد المرافق والخدمات اللازمة كدورات مياه وكافتيريا بسيطة وصناديق للقمامة، ويفضل أن تكون الحديقة مكشوفة للمباني المطلة عليها لدواعي الأمان.

من الواجب أن تشمل المناطق المفتوحة المحلية العامة مساحات كافية للألعاب الرياضية الجماعية ، بحيث يتوافر ملعب على الأقل لكل 2000 نسمة يماثل بمساحة تصلح للعب كرة القدم للهواة وكرة يد وغيرها من الألعاب الجماعية ، ويشترط أن يكون هذا الملعب في مأمن من حركة المرور العابر .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وكذلك يجب أن تشمل المناطق المفتوحة المحلية العامة مساحات كافية لألعاب الأطفال ، بحيث تشمل المنطقة المفتوحة الواحدة مساحة لا تقل عن 100 متر مربع من ملاعب الأطفال ذات أرضية رملية لتأمين الأطفال . ويجب ألا تقل نسبة المناطق الخضراء عن نصف المساحة المفتوحة المحلية ،انظر الشكل(3-4).



شكل (3-4): المناطق المفتوحة على مستوى المجاورة
المصدر: الجهاز القومي للتنسيق الحضاري

6.2.3 المناطق المفتوحة على مستوى المجموعات السكنية (Cluster Parks):

هي حدائق تتواجد بين مجموعة من العمارات ذات الكثافة فوق المتوسطة ، وذلك لتلطيف الجو وخدمة السكان . وهي تعمل كمنطقة انتقالية ما بين داخل المباني والمناطق الخضراء العامة . ويجب اختيار موقع مناسب للحديقة بحيث يمكن الوصول إليها من كل المجموعة السكنية ، ويفضل أن تكون في موقع متوسط في المجموعة السكنية .

7.2.3 حدائق الشوارع والميادين (Street Gardens):

وكذلك تقام حدائق الشوارع في وسط الشوارع وعلى جانبيها لتوفير أماكن للراحة والانتظار ومشاهدة المواكب . وتعتمد مساحتها على عرض الجزيرة ووظيفة ودرجة الطريق ، وكون الحديقة للمشاهدة والاسترخاء أو للفصل والعزل بين اتجاهات الحركة أما الميادين فهي بالإضافة إلي كونها تنظم حركة المرور ، تضيف بعداً جمالياً للمدن .(الجهاز القومي للتنسيق الحضاري ، 2010)

يقصد بها الشوارع والطرق المعدة للنزهة وتكون الحدائق فيها متمشية مع تنسيق الشارع أو الطريق ، وقد تكون جانبه ومجاوره للشاطئ في المنطقة الساحلية مثل طريق الكورنيش بحيث تكون مأمونة وتزود بأعمدة إنارة ومقاعد ومسطحات خضراء وعدد من الأشجار ومقاعد جلوس

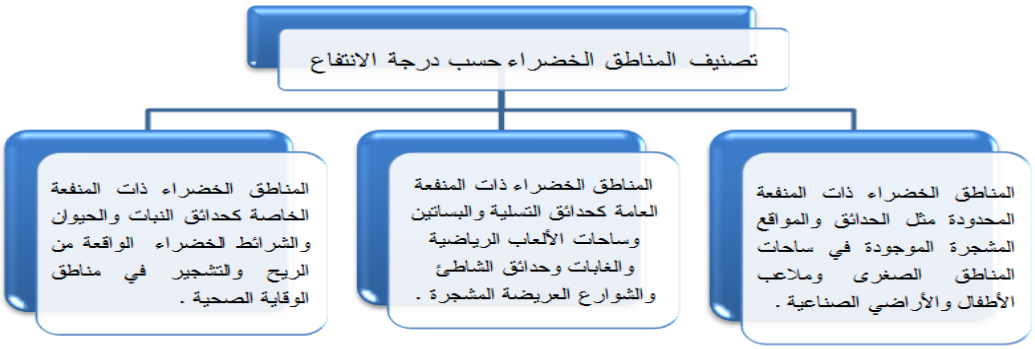
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وقد تكون محورية تنشأ على هيئة جزر وسطية وعلى الجانبين وبامتداد الطريق (www.momra.gov.sa).

3.3 تصنيف المناطق الخضراء داخل المدينة :

1.3.3 تصنيف المناطق الخضراء حسب درجة الانتفاع :-

يمكن تصنيف المناطق الخضراء حسب درجة الانتفاع إلي ما يلي كما في الشكل(3-5):



شكل(3-5): تصنيف المناطق الخضراء حسب درجة الانتفاع

المصدر : حسين،2005

2.3.3 تصنيف المناطق الخضراء حسب الوظيفة :

يمكن تصنيف المناطق الخضراء حسب الوظيفة إلي ما يلي كما في الشكل(3-6):

شكل(3-6): تصنيف المناطق الخضراء حسب الوظيفة

المصدر : حسين، 2005

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

4.3 المعايير التخطيطية لتوافر المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء :

1.4.3 المعايير التخطيطية للمناطق المفتوحة :

تعتمد المعايير التخطيطية للمناطق المفتوحة على الظروف المحلية لكل مدينة أو حي أو مجموعة سكنية إلا أن هناك اعتبارات أساسية في تخطيط وتصميم المناطق المفتوحة يجب مراعاتها ، وهي :

- أن تتناسب المساحات المخصصة للمناطق المفتوحة مع حجم السكان الذين تخدمهم .
- أن يكون موقع المنطقة المفتوحة مناسباً حسب الغرض من الاستخدام .
- مراعاة الاستفادة من طبوغرافية الأرض والمحافظة على طبيعة الموقع العام .
- مراعاة توفير العناصر الترفيهية في الحدائق والمنتزهات العامة .(الجهاز القومي للتنسيق الحضاري ، 2010)

2.4.3 المعايير التخطيطية المسطحات الخضراء:

يكتسب وجود المناطق الخضراء في المدن الكبرى أهمية كبيرة ، لتأثيراتها البيئية على تقليل تلوث الهواء وتحسين صلاحيته للتنفس ، وكذلك تحسين الظروف المناخية المحلية بالمدن ، وتقليل تأثيرات التلوث السمعي والبصري ، وغيرها من الفوائد البيئية ، كما أن لها فوائد نفسية واجتماعية وبصرية كبيرة تجعلها من الخدمات الأساسية التي يجب توفيرها في المدن ، ويجعلها أهم بكثير من مجرد مظهر من مظاهر الرفاهية .

هذا مما يجعل من الضروري توفير المناطق الخضراء بمساحات كافية لتحقيق مستوى بيئي وعمراني مقبول للمدينة بشكل عام ، وأن تتوزع هذه المساحات الخضراء مكانياً بحيث تخدم الأحياء والوحدات التخطيطية المختلفة وتوفر لها النوعيات الملائمة من الحدائق محلياً .

1.2.4.3 المعايير الكمية لمساحات المناطق الخضراء .

تختلف الظروف التي تحدد كمية المناطق الخضراء في المدن بشكل كبير من موقع إلي آخر ، سواء الظروف الطبيعية ، كتوافر الأمطار أو مصادر المياه السطحية أو الجوفية به ، وطبيعة تربته ومناخه . أو الظروف العمرانية والاجتماعية والاقتصادية للسكان ، مما يجعل من الصعب تحديد معدلات أو مقاييس عامة للمسطحات الخضراء للمدن .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وتختلف المعايير التخطيطية نفسها ، فهي قد تكون مساحة تمثل نصيب الفرد أو الأسرة أو الوحدة السكنية من المناطق الخضراء ، أو تكون نسبة مسطح المدينة ، أو تكون معايير أخرى تركز على الجوانب البيئية .

وبالرغم من كل الاختلافات ، فمن المفيد وجود معدلات إرشادية تقريبية لهذه الخدمات حتى لو كان لها نطاق واسع من التراوح ، ومحاولة تطبيقها بقدر الإمكان في ضوء المتغيرات المذكورة .

1. نصيب الفرد من المناطق الخضراء :

في الستينات من القرن العشرين حدد المخطط سيمونس معدل 90م2 للأسرة ، كما نص على ألا تقل نسبة المناطق الخضراء في المدينة عن 10 % ، كما حدد المخطط بول رايتر 10 م2 للفرد من المساحات الخضراء الترفيهية ،وفي التسعينات حاول عدد من المنظمات الدولية كبرنامج الأمم المتحدة للبيئة (UNEP) ، أو الاتحاد الأوروبي وغيرها .

وكذلك بعض من المؤسسات البلدية بدول مختلفة وضع معايير كمية تحدد الحد الأدنى من المناطق الخضراء المطلوب توفيرها ، بين 12 متر مربع و 16 متر مربع للفرد ، وتحقق معظم الدول المتقدمة في مدنها أضعاف هذا الرقم (في معظم المدن الأوربية يكون الرقم بين 20–40 متر مربع للفرد) ، إلا أنه يبقى مؤشراً مفيداً لمن لم يصلوا أو يقتربوا من هذا الرقم .(الزعفراني،2003)

2. نسبة المناطق الخضراء من المدينة :

وهو مؤشر بسيط ومفهوم ، ولكن من سلبياته أنه قد يكون مضللا في حالة وجود كثافات سكانية أو بنائية عالية وارتفاعات عالية للمباني . ولكن الحد الأدنى له عادة ما يكون بين 10% و 20% من سطح المدينة ، ونجد على سبيل المثال أن في ألمانيا تتراوح هذه النسبة بين 40% و 50% لمعظم المدن الألمانية .(المرجع السابق)

3. معايير الأداء البيئي :

هناك معايير أخرى يستخدمها المهتمون بالأداء البيئي للمناطق الخضراء ، والذين يهتمون بقياس كمية الخضرة بطريقة تتناسب مع فائدتها لا مساحتها ، فهم يفضلون الأشجار الضخمة حتى لو كانت تشغل مساحة صغيرة من الأرض نظراً لضخامة الكتلة الخضراء لها ، فبعضهم يعتبر أن الشجرة تعادل مساحة أفقية خضراء مماثلة لإجمالي المسطح الأخضر

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المعرض للضوء من أوراقها ، وآخرين يعتمدون معايير شديدة التعقيد (كمية الكربوهيدرات أو الأوكسجين المنتجة من الأشجار بالمدينة) .

ويقل استخدام مثل هذه المعايير بين المخططين الذين يركزون على المساحة الأفقية للمناطق الخضراء الترفيهية ، وليكن تطبيق معايير الأداء البيئي تخطيطياً قد تستخدم بعض المعايير المبسطة مثل عدد الأشجار لكل فرد في المدينة (بافتراض شجرة متوسطة كوحدة للقياس) أو عدد الأشجار لكل سيارة في المدينة (3–5) أشجار تستطيع تعويض التلوث الناتج عن سيارة واحدة ، أو ترجمة كل نوع وحجم من الأشجار إلي مساحة مكافئة ليمكن إدخال الأشجار في حساب المسطحات الخضراء بوزنها البيئي الحقيقي . (الزعفراني،2003)

2.2.4.3 التدرج الحجمي والتوزيع المكاني للفراغات الخضراء العامة :

من المفهوم أن الحدائق يجب أن توزع مكانيا في المدينة بحيث يمكن للمواطن الوصول إلي حديقة على مسافة معقولة من منزله ، وتبعاً لتوصيات المخطط (سيموندس) يجب أن تتدرج الحدائق في عدة مستويات وهي على النحو التالي:

1. **حديقة المبنى :**

وهي الحديقة الخاصة بالمسكن أو المبنى ، وتقوم بخدمة مستخدميه فقط على المستوى الترفيهي ، بينما تعم الفائدة البصرية والبيئية للمنطقة ككل ، وليس لها حد أدني .

2. **الفراغات الخضراء على مستوى المحلة :**

تبدأ مساحتها من 2500م2 ، ولا تبعد أكثر من 400 متر عن المسكن ، وتكون مفتوحة لجميع الفئات بدون أي قيود أو رسوم وتستخدم كمطل أخضر للمساكن ومكان أمن للعب الأطفال .

3. **الفراغات الخضراء على مستوى المجاورة أو الحي :**

مكان أمن للعب الأطفال ، وفراغ للتمشي والرياضة ، وللاسترخاء والترفيه ، وتبدأ مساحتها من 50000م2 ، ولا تبعد أكثر من كيلو متر واحد من المسكن .

4. **الفراغات الخضراء على مستوى المدينة :**

وظيفتها توفير منطقة طبيعية تعزل الإنسان عن المحيط العمراني للمدينة وتبدأ مساحتها من 250000 م2 ، ويجب أن تكون مفتوحة لجميع الفئات وبرسوم مناسبة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

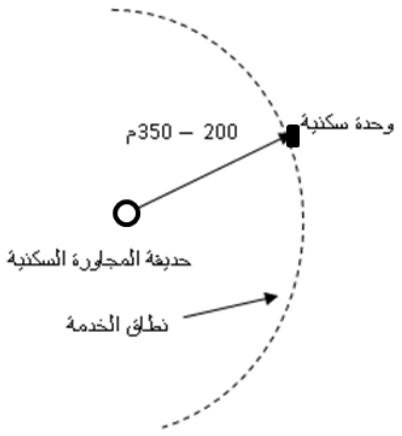
5. الحدائق ذات نطاق الخدمة الإقليمي أو القومي أو الدولي:

وهي حدائق تكتسب أهميتها نتيجة لنوعيتها الخاصة ، كحديقة الحيوان أو وقد يصل بعض هذه الحدائق لمستوى السياحة الدولية (حدائق فرساي ، ديزني لاند ... الخ).(محمد ، أحمد ، 2011)

3.4.3 حديقة المجاورة السكنية:

تكون على مستوى مركز المجاورة ، وتحسب مساحتها بناء على عدد وكثافة السكان بالمجاورة ، إلا أن هناك بعض المعايير التخطيطية الخاصة بالموقع وهي :

- أن يكون موقع الحديقة مناسباً حسب الغرض من الاستخدام . وأن يكون بعيداً عن ازدحام المدينة .
- يفضل أن يكون موقعها بجوار رياض الأطفال ليتمكن الأطفال من استخدامها .
- اختيار موقع الحديقة في مكان آمن ، بعيداً عن حركة السيارات السريعة .
- أن تتناسب المساحات المخصصة للحديقة مع كثافة السكان الذين تخدمهم هذه المرافق.
- يفضل الوصول إلي الحديقة مشياً ويمكن نطاق الخدمة لا يزيد عن 350م . كما هو موضح بالشكل(3–7) أدناه.
- عزل الحديقة عن الشوارع المحيطة بها بأسوار مرتفعة . أو أسيجة كثيفة من الأشجار و مصدات الرياح ، وذلك في حالة إنشائها داخل المدينة أو بالقرب منها . إلا أنها لا تعزل في حالة إنشاء حدائق ومنتزهات المرافق العامة في المناطق التي تحيط بها المناظر الطبيعية. (دليل المعايير التخطيطية للمناطق الترفيهية، 1426 هـ)



شكل(3–7) : نطاق خدمة حديقة المجاورة السكنية

المصدر: دليل المعايير التخطيطية للمناطق الترفيهية، 1426 هـ

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وتشمل المساحة الترفيهية : المظلات – المماشي – المقاعد – المنظر الجميل ، وهي متطلبات أساسية في المساحات الترفيهية السلبية ، ومن المرغوب فيه توفير بعض الرياضات الإيجابية إذا لم تتوفر في مكان آخر. وتتوقف مساحة الحديقة ليس فقط على حجم السكان بل أيضاً على طريقة التصميم ، والحد الأدنى لمساحة الحديقة يتراوح بين 4200 – 6300 مت للمجاورة أياً كان حجم السكان فيها ، ويمكن أن تقبل مساحة أقل من هذا إذا أعطى تصميمها أعلى نسبة من الجمال والراحة والهدوء. (علام ، غيث ، 1995)

يجب أن يكون هناك فرق في حساب مساحة الحديقة بين الأسر التي عندها مساحة خارجية للترفيه في الهواء الطلق مثل الأسر التي تسكن في مساكن لها أفنية وبين الأسر التي لا تمتلك مثل هذه الأفنية ، ويوضح الجدول الآتي مساحة حديقة المجاورة حسب نوع الإسكان وحجم السكان . (الفدان المصري يساوي 4,2دونم)

جدول(1):المساحة الكلية لحديقة المجاورة السكنية حسب عدد السكان ونوع المسكن

المصدر: (جرف ، 2007)

عدد السكان (نسمة)	2000	3000	4000	5000	7500
مبنى سكني مخصص لأسرة أو أسرتين:					
المساحة بالفدان	1.50	2.00	2.50	3.00	4.00
فدان / ألف نسمة	0.75	0.67	0.60	0.60	0.53
متر مربع / فرد	3.00	3.00	2.60	2.60	2.50
عمارات:					
المساحة بالفدان	2.00	3.00	4.00	5.00	7.00
فدان / ألف نسمة	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93
متر مربع / فرد	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00

5.3 التصميم المستدام للمناطق المفتوحة :

يتغير مفهوم الاستدامة بتغير مستوى التعامل ، فالاستدامة على المستوى الإقليمي هي تحقيق التوازن بين الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية ، بينما على مستوى المدن تقاس استدامة المدن بمدى مرونتها لتلبية المتطلبات المتغيرة وقدرة عناصرها وأنشطتها على مواكبة التغيرات المختلفة للمجتمع على مر العصور ، أما على المتطلبات المتغيرة وقدرة عناصرها وأنشطتها

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

على مواكبة التغيرات المختلفة للمجمع على مر العصور ، أما على المستوى التفصيلي تقاس الاستدامة بحجم ترشيد الطاقة والحفاظ على الموارد .

فيما يتعليق باستدامة الفراغات العمرانية فكل المراجع تناولتها من حيث استدامة تنسيق الموقع بها حيث التنوع والمرونة والبساطة والتفرد لعناصر التنسيق الموقع، بمعني أنه كلما حققت عناصر التنسيق من الأشجار والبيئة المصنوعة التشابه مع البيئة الطبيعية وبأقل ضغط بيئي ممكن ، كلما حقق ذلك الاستدامة .

ويمكن تعريف استدامة الفراغات على أنها استدامتها في أداء وظيفتها في تلبية احتياجات السكان البيئية والاجتماعية والاقتصادية وقدرتها على تحقيق المرونة اللازمة في مواجهة المتغيرات المستقبلية . وتعتبر قدرة الفراغات العمرانية على توفير المرونة اللازمة لمواجهة التغير في الاحتياجات مؤشراً على استدامتها .(حسن ، 2005)

1.5.3 مفهوم التصميم العمراني المستديم :

التصميم العمراني المستديم يعني أن ينتمي العمران للبيئة ويكون صديقاً لها حيث يستهلك من مصادرها بالقدر الذي يحقق البيئة الصحية لقاطنيه ولا يخل بحق الأجيال المستقبلية في تلبية احتياجاتهم من المصادر الطبيعية .

وفي الحقيقة هذا المفهوم ليس جديداً فقد وجدت العديد من سمات ما يعرف بالتصميم العمراني المستديم في مختلف الحضارات الإنسانية منذ فجر التاريخ . لكن التقدم التكنولوجي في القرن العشرين كان سبباً مباشراً في تدني اهتمام الإنسان بالحفاظ على بيئة الأرض نظيفة نتيجة للتوظيف غير المرشد لهذا التقدم التكنولوجي . تنشأ الاستدامة من التفاعل المتوازن بين المكونات الاجتماعية والبيئية والاقتصادية للعمران ، وعليه فإن أي محاولات لدراسة العمران يجب أن تنطلق من هذه المكونات بحيث تراعي الأسس التالية :

- عمل تداخل بين العناصر الخضراء والمباني في العمران وإيجاد المساحات الكافية من النسيج الأخضر وهذا أيضاً يشمل المسطحات المائية وتنسيق الشوارع والحدائق والمنتزهات وطرق المشاة والدراجات .
- حفظ الحياة داخل العمران وذلك من خلال تنظيم حركة الناس والبضائع والطاقة والمعلومات والتي لا يقوم العمران اليوم بدونها ، كما أنها إذا لم تلتزم بمعايير الاستدامة فإنها تلحق اكبر الضرر بالعمران .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- توفير السكن المعقول والذي يتميز بالشخصية المتميزة في الطابع العمراني للمباني والميادين والساحات ، وتوفير مناطق العمل والسكن والترفيه والتجارة والخدمات المتقاربة وضمن مسافة المشي المعقول للسكان .
- الاهتمام بالاقتصاد وهو أحد الركائز الثلاث الأساسية للاستدامة ، ولذلك فإن المجتمعات المستديمة هي مجتمعات موفرة واقتصادية ، كما أن هذه المجتمعات تكفل توفر الخدمات لجميع السكان بنفس المستوى ونفس التكاليف من أجل ضمان تحقيق العدالة ، وأخيراً فإنها تعني أيضاً الاهتمام بعدم استنزاف المصادر والبحث عن مصادر بديلة وتوفير ما يكفي لراحة الأجيال القادمة . (محمد ، وآخرون ، 2011)

2.5.3 مستويات التصميم العمراني :

إن تصنيف هذه المستويات المستعملة هنا يعتمد بشكل أساسي على قواعد التصميم العمراني ، حيث يتم تصنيف البيئة العمرانية في بعض المراجع إلي صنفين : أطر الحركة وأنماط المباني ، ويتم تناول هذين الصنفين في المستويات الفراغية المختلفة للعمران : الإقليم ، المدينة / القرية ، الحي / المجاورة ، المجتمع ، القسيمة . وفي الوقت الذي تمثل فيه المستويات الفراغية للعمران أطراً ثابتة يتم أحيانا تغيير أسمائها ولكن المسميات تبقي كما هي ، إلا أن إدخال عناصر الاستدامة في التصميم العمراني هو الأمر المهم من أجل التأكيد على هذه العناصر وأهميتها في إيجاد بنية عمرانية مستدامة وعليه تم تقسيم هذه المستويات إلي أربعة مستويات (الحي ، ممرات الحركة ، المجتمع ، القسيمة).

1. الحي :

يمثل الحي المنطقة الجغرافية والاجتماعية للسكان حيث المعيشة والسكن والترفيه . كما يمثل الحي الوحدة الأساسية للإدارة المحلية . إن التصميم العمراني للحي واستعمالات الأراضي فيه له أثر كبير على مستوى الاستدامة مثل النسيج الأخضر ، تشجيع المشي ، توفير الخدمات ، تقليل حركات المركبات ، تقصير مسافات التنقل.

2. ممرات الحركة :

تمثل ممرات الحركة الفراغات الأساسية التي تنتقل فيها التيارات الحيوية المختلفة الضرورية للحياة الحضرية مثل حركة السكان ، المركبات ، البضائع ، الطاقة ، الاتصالات . وتشمل هذه الممرات الطرق والشوارع وممرات المشاة وطرق الدراجات الهوائية .

3. المجمع :

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

يمثل المجمع جزءاً ينشأ من نمط الشوارع المحلية التي تخدم القسائم التي تتجمع بصورة خاصة لتوفير بيئة مصغرة للسكان لها خصوصية إمكانية واجتماعية وثقافية .

4. القسيمة :

وهي أصغر وحدة فراغية في النسيج العمراني ولها أهمية كبيرة في تحديد الشخصية الاجتماعية للعمران .

3.5.3 عناصر الاستدامة في التصميم العمراني :

حيث إن الاستدامة تنشأ من التفاعل المتوازن بين المكونات الاجتماعية والبيئة والاقتصادية للعمران ، فأن أية محاولات لدراسة العمران يجب أن تنطلق من هذه المكونات . ومن هنا جاء تصنيف هذه العناصر إلي النسيج الاجتماعي ، النسيج الأخضر ، أنظمة الحركة ، الاقتصاد ليعبر عن محتوى الاستدامة في العمران بصورة واضحة ودقيقة .

1. النسيج الأخضر :

يشير هذا النسيج إلي التداخل بين الطبيعة الخضراء والمنشئات المبنية في العمران ، وهو بالتالي يشمل المناطق الزراعية والحرجية والغابات ، والمسطحات المائية وتنسيق الشوارع والحدائق والمنتزهات وطرق المشاة والدراجات . وتنبع أهمية هذا النسيج من دوره في رسم الصورة الجمالية للعمران وبالتالي تعزيز الاستقرار النفسي والمعنوي في النسيج الاجتماعي ، كما تنبع من دوره في الحفاظ البيئي بتقليل التلوث وتلطيف الجو وتقليل درجة الحرارة وهذا بالإضافة إلي المحافظة على الحياة البرية النباتية والحيوانية والطيور .

2. أنظمة الحركة :

وهي الوسيلة الأساسية لحفظ الحياة داخل العمران كما هي حركة الدماء ومكوناتها في الكائنات الحية وخلاياها . حركة الناس والبضائع والطاقة والمعلومات لا يقوم العمران اليوم بدونها كما أنها إذا لم تلتزم بمعايير الاستقامة فإنها تلحق أكبر الضرر بالعمران .

3. المرافق الاجتماعية :

وهي تشير إلي والترفيه والتجارة والخدمات متقاربة وضمن مسافة المشي المعقولة للسكان . وكلما كانت تعمل بشكل صحيح كلما كان المجتمع صحياً وسليماً . كما أنها تعني كذلك وجود الشخصية المتميزة في الطابع العمراني للمباني والميادين والساحات .

4. الاقتصاد :

الاقتصاد هو أحد الركائز الثلاث الأساسية للاستدامة . ولذلك فإن المجتمعات المستديمة هي مجتمعات موفرة واقتصادية ، كما أنها تعني أيضاً الاهتمام بعدم استنزاف المصادر

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

والبحث عن مصادر بديلة وتوفير ما يكفي لراحة الأجيال القادمة . (محمد ، وآخرون ، 2011)

3.6 المعايير الكمية للمناطق المفتوحة والخضراء في قطاع غزة :

1.6.3 المستوى الإقليمي :

تم تحديد المقاييس والمعايير على المستوى الإقليمي لقطاع غزة حتى 2020 وذلك حسب قطاع التنمية العمرانية وحسب الجدول التالي :

جدول(2): مقاييس ومعايير المناطق الخضراء على مستوى قطاع غزة

المصدر: قطاع التنمية العمرانية ، 2010

الخدمات	المقاييس	المساحة
خدمات ترفيهية	1 مكان / 1000 مواطن	20 م2
مناطق مفتوحة	1 مكان / 1000 مواطن	100 م2 / مكان
منتزهات عامة	1 مكان / 1000 مواطن	30 م2 / مكان
حديقة حيوان	1 مكان / 1000 مواطن	75 م2 / مكان

2.6.3 المستوى المحلي :

حيث تم حساب المساحات اللازمة للخدمات عامة وللاستجمام والترفيه خاصة على مستوى المجاورة السكنية ومستوى الحي السكني ومستوى مركز المدينة وبواقع 3% من المساحة المقترحة واللازمة لها . (قطاع التنمية العمرانية ، 2011)

1. المجاورة السكنية :

يعتمد عدد سكان المجاورة السكنية على الكثافة السكانية العامة في أي دولة وفي منطقة قطاع غزة قدر عدد سكان المجاورة السكنية بحوالي 500 نسمة بمعدل 720 وحدة سكنية وباعتبار عدد أفراد الأسرة 7 أشخاص وقد تم احتساب مساحة المجاورة بحوالي 130 دونم مع كثافة سكنية كلية تساوي 5.5 وحدة سكنية / دونم وقدرت مساحة الخدمات والأماكن المفتوحة بمساحة 32.5 دونم وبحساب ما مساحته 3% من مساحة المجاورة نجد أن مساحة الأماكن الترفيهية تقدر بحوالي 3.9 دونم إلي بمعدل 0.78 م2 لكل مواطن .(المرجع السابق)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2. الحي السكني :

قدر عدد سكان الحي السكني 25.000 نسمة ويمثل خمسة مجاورات سكنية بمعدل 3600 وحدة سكنية وتتوزع المساحات المطلوبة على مساحة 700 دونم مع كثافة كلية تساوي خمسة وحدات سكنية لكل دونم وقدرت مساحة الخدمات والأماكن المفتوحة للحي بحوالي 162.5 دونم وعليه فإن تصيب الفرد يقدر بحوالي 0.84م2 / مواطن .(المرجع السابق)

3. مركز المدينة :

حجم مركز المدينة القياس 100.000 نسمة ويمثل أربعة أحياء سكنية بمعدل 14.400 وحدة سكنية وبمساحة إجمالية قدرها للمدينة 3925 دونم مع كثافة 3.6 وحدة سكنية / دونم وقدرت مساحة الخدمات والمناطق المفتوحة بحوالي 650 دونم وعليه فإن نصيب الفرد يقدر بحوالي 1.18م2 / مواطن .(المرجع السابق)

7.3 القوانين والتشريعات المتعلقة بالمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في قطاع غزة

منذ أن سكن الإنسان الحضر ظهرت حاجة إلى سن التشريعات التي تعمل على تخطيط المدن وبعض الشوارع والميادين وما يترتب عليها من نزع الملكيات وتحديد الحقوق والواجبات وتطورت هذه القوانين على مر العصور إلى أن زادت الحاجة إلى التحكم في تطور المدن واستعمالات الأراضي بها والحاجة إلى إصدار قوانين وتشريعات خاصة بالإسكان للحد من إقامة المساكن غير الصحية وانتشار العشوائيات فوضعت خطوط التنظيم للشوارع وحددت الاشتراطات اللازمة لتقسيم الأراضي وصدرت التشريعات الخاصة بتخطيط المدن ومنح السلطة إلى المجالس الخاصة بالمدن لإدارة ومراقبة هذا التخطيط.(علام،1991)

و **تناولت القوانين والأنظمة المعمول بها في قطاع غزة ما بين نظام المخطط الإقليمي وقانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936 ، و أنظمة المشاريع الهيكلية بعض المواد التي تحافظ على المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء وتعمل على توفرها :**

1.7.3 المخطط الإقليمي : لم يتطرق المخطط الإقليمي مباشرة إلي المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء ،وإنما كان ذلك من خلال ما أورده عن حماية المصادر الطبيعية حيث أن قطاع غزة يعاني من شح في الموارد الطبيعية وهشاشة في النظام البيئي، وما ترتب على ذلك من ندرة أراضي واستنزاف لمصادر المياه وذلك بسبب الازدياد المضطرد في عدد السكان مضافاً إليه الاستغلال الجائر إبان الاحتلال.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

لذا عكف المخطط الإقليمي على تحديد المواقع التي تستوجب الحماية لأهميتها الوطنية والإقليمية حيث تم تخصيص المناطق الزراعية ومناطق السياحية والمناطق الترفيهية بالإضافة للمناطق الأثرية والمحميات الطبيعية والمناطق ذات البعد الجمالي أو التنوع الحيوي مثل الكثبان الرملية .

وتم وضع مادة خاصة ضمن نظام المخطط الإقليمي للحفاظ على المناطق المحلية كالتالي :

1. تحمي المناطق الموضحة على خريطة المخطط الإقليمي كمناطق للمصادر الطبيعية الهامة وتشمل مناطق الخزانات الجوفية ومناطق الزراعة الكثيفة والمواقع الجمالية المميزة ومناطق الحياة البرية والتنوع الحيوي .

2. لا يسمح بأي نوع من البناء في المنطقة المبنية في خريطة المخطط كمناطق محميات طبيعية . ولكن يمكن استعمال هذه المناطق لأغراض السياحة والترفيه . وزارة التخطيط ووزارة السياحة والآثار مسئولتان عن ضمان حماية هذه المناطق لأغراض السياحة والترفيه.

3. لا يسمح بأي بناء في المنطقة المبنية في خريطة المخطط كمناطق مصادر طبيعية ذات أهمية خاصة يجب حمايتها و أي استعمال للأراضي الذي من الممكن يغير طبيعة هذه المنطقة غير مسموح به .

4. المنطقة المبنية في خريطة المخطط كمناطق مصادر طبيعية هامة يجب حمايتها . المشاريع المسموح بها يجب أن تخضع لدراسات تفصيلية وبيئية لتقرير إن كانت مناسبة وإلا فلابد من عمل دراسة للأثر البيئي . وزارة التخطيط، ووزارة الزراعة، ووزارة الحكم المحلي، وسلطة المياه الفلسطينية مسئولة عن هذا الموضوع .

5. المنطقة المبنية في الخريطة المخطط كمناطق زراعية يجب حمايتها للاستعمال الزراعي وتنظم حسب نظام الأبنية والتنظيم لسنة 1997 بحيث يسمح ببناء منشآت لها علاقة بالأنشطة الزراعية وفق النظام المذكور وإن أي تغيير لاستعمال آخر غير الاستعمال الزراعي يجب أن يمنع .

يجب أن يمنع تقسيم الأرض في هذه المناطق إلي قسائم أقل من 5 دونم و وزارة الزراعة مسئولة عن حماية هذه الأراضي للاستعمال الزراعي .

6. المنطقة المبينة في خريطة المخطط كمناطق ترفيهية يجب حمايتها للاستعمال الترفيهي ويجب أن تكون المنشآت غير دائمة البناء و وزارة السياحة والآثار ستكون مسئولة عن حماية هذه المناطق لغرض الترفيه والسياحة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

7. المنطقة المبينة في خريطة المخطط كمنتزه وطني يجب حمايتها لغرض ثقافي وحضاري وترفيهي مع منطقة خضراء .

8. حدود جميع المناطق المبينة لغرض الحماية في المخطط تقريبية والحدود النهائية تحدد بمخططات محلية لهذه المناطق معدة من قبل وزارة التخطيط بالتعاون مع الوزارات ذات العلاقة ومصادق عليها من قبل مجلس التنظيم الأعلى .

9. المواقع الأثرية الحالية والمنطقة حولها المبينة في خريطة المخطط يجب حمايتها ولا يسمح بأي تطوير أو بناء في كل مناطق الحماية إلا بعمل دراسات للأثر البيئي والحصول على موافقة الجهات المختصة وفق أحكام هذا النظام . (المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية ، 2007)

2.7.3 قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م :

تمت الإشارة إلي تخويل اللجان المحلية "البلديات " صلاحية نزع ملكية الأراضي سواء للطرق أو الساحات اللعب أو التنزه وذلك ضمن المادة 27 من نفس القانون وحسب التالي :

المادة (27) : على الرغم مما ورد في أي قانون آخر يكون للجنة المحلية صلاحية نزع الملكية أية أرض مشمولة في مشروع تنظيم المدينة وضرورية لإنشاء أو تحويل أو توسيع أي طريق او شارع أو ساحة لعب أو ساحة تنزه مشمولة في المشروع بدون دفع تعويض عنها على أن لا تزيد المسحة المنزوعة أرضه بكاملها من أرض أي مالك على ربع مساحة.

ويحق للجنة المحلية إعطاء المالك مهلة شهر واحد بإشعار كتابي أن نضع يدها في الحال على هذه الأرض التي لا تزيد مساحتها على ربع المساحة الكاملة كما ذكر للغايات التي سلف بيانها على أنه إذا ثبت أن عدم دفع تعويض إلي المالك يوقعه في ضائقة فيجوز للمندوب السامي بمحض إرادته أن يأمر بدفع تعويض له من قبل اللجنة المحلية كما يراه مناسباً بعد اعتبار جميع ظروف القضية وإذا أخذ أكثر من ربع المساحة يدفع تعويض لصاحبها عما زاد على الربع وإذا فرضت ضريبة تحسين (شرفية) بمقتضي أحكام هذا القانون فتخصم قيمة الأرض المأخوذة مجاناً من ضريبة التحسين على المالك .

وهنا يلاحظ أن قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936 عندما أورد المادة رقم 27 التي تتحدث عن الاستقطاع، تحدثت صراحة عن ساحات اللعب أو المنتزهات أو الطرق دون التطرق للمرافق الأخرى والتي من المفروض أن المخطط الهيكلي يكون قد ضمها .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وأوردت المادة 28 صلاحيات وشروط نزع الملكية والذي يخول اللجنة المحلية بوضع يدها على الأرض ، والتصرف بهذا الملك المنزوع ملكيته حسب أحكام القانون والذي يَُعطي اللجان المحلية صلاحية التصرف والتخصيص على حد سواء .

والمادة 32 من نفس القانون والمتعلقة بضريبة التحسين والشرفية تكفل للجنة المحلية تحصيل ضريبة تحسين وشرفية بمقدار يعادل 50% من فرق ثمن الارض بعد التطوير والتنظيم وهذا يعيدنا إلي مادة 27 التي حددت النسبة ،حيث ورد في نهايتها أنه إذا أخذ أكثر من ربع المساحة يدفع تعويض لصاحبها عما زاد عن الربع ، وإذا فرضت ضريبة تحسين شرفية بمقتضى أحكام هذا القانون مستخدم قيمة الأرض المأخوذة مجاناً من ضريبة التحسين والشرفية المستحقة على المالك .

إضافة إلي ذلك فإن مادة 20 من نفس القانون حسب ما ورد في الفقرتين (1 ، 9) من هذه المادة فإنها تخول اللجنة المحلية صلاحية تكليف المالك بتقديم مشروع تقسيم لملكه خلال مدة معينة ،وفي حال تخلفه عن ذلك تقوم اللجنة المحلية بعمل مشروع التقسيم لهذه الأرض، ويعتبر ذلك المشروع بأنه مشروع تقسيم إيفاء للغايات المقصودة من هذا القانون.

تجيز الفقرة 8 من هذه المادة للجنة المحلية من حين لآخر أن تعدل أي مشروع تقسيم بتفويض من اللجنة المركزية أو أن تعطله أو تلغيه مرفقاً بخارطة في حالة التعديل ، وهذا بدوره يوضح مدى مقدرة قانون تنظيم المدن 28 لسنة 1936 على توفير أراضي الخدمات العامة داخل المدن ومدى إعطائه صلاحيات للجنة المحلية في هذه المدن(قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936).

3.7.3 أنظمة المشاريع الهيكلية :

الأنظمة المرفقة مع مشاريع المخططات الهيكلية المحافظة على المناطق الخضراء وحمايتها وذلك ضمن مواد خاصة وحسب التالي :

1. يراعي المحافظة على المناطق الخضراء كما هي مبينة في المخطط المرفق ولا يسمح بالبناء فيها أو تغيرها لأي هدف أخر إلا بالقدر الذي يلزم للمحافظة عليها وبموجب مشروع تفصيلي مصدق .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2. في جميع مشروعات تقسيم الأراضي المملوكة للحكومة أو البلدية يجب تخصيص نسبة لا تقل عن 25% من المساحة الإجمالية كمنطقة خضراء مع عدم الإخلال بما تستوجبه الأنظمة والقوانين الأخرى من تخصيص مساحات أخرى للمباني العامة والخدمات والطرق .

3. يجب المحافظة على المناطق الطبيعية الحرجية الموجودة في الأراضي الحكومية وحمايتها .

8.3 التحديات والصعوبات التي تواجه قطاع المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في مدن قطاع غزة :

1.8.3 واقع البيئة الحضرية في مدن القطاع :

تعيش مدن القطاع اليوم واقعاً مؤزرا وأهم مؤشراته تنامي البناء العشوائي بشكل سريع والذي يعود إلي أسباب عديدة أهمها :

الضغط السكاني على المدن ، إلي المخططات الضرورية ، ضعف مراقبة البلديات لقطاع التعمير على مستوى احترام المخططات الإقليمية والهيكلية ، التراخي في فرض المخالفات (أسباب سياسية واقتصادية) ، المدن أصبحت كتل إسمنتية واحدة وهي من احد الظواهر الخطيرة وذات تأثير بالغاً على البيئة الحضرية بما فيه من نسيج اخضر ، ما أدي إلي تلويثها على مستويات عديدة أهمها :

1. اختلاف التوازن بين المساحات المبنية والمساحات الخضراء .
2. تدمير الحزام الأخضر للمدن .
3. انتشار أحياء لا تتوفر فيها الشروط والمعايير الصحية الأساسية الملائمة للسكن اللائق .
4. الافتقار إلي التجهيزات الأساسية المرتبطة بالصرف الصحي وجمع النفايات الصلبة .

وعموما فإن هذه العوامل تحول السكن العشوائي إلي أحد أخطر عوامل اختلال التوازن داخل البيئة الحضرية لقطاع ، حيث يسمح بازدياد ظاهرة الأبنية الإسمنتية التي تفتقر إلي التهوية الضرورية والإنارة الطبيعية الكافية ، كما تفتقر إلي كل شروط السكن الصحي ، وبعض الخدمات ولاسيما المناطق الخضراء داخل الإحياء المكتظة مما يعرض حياة سكانها لآفات خطيرة . (قنديل ، 2008)

2.8.3 مشاكل المناطق الخضراء في قطاع غزة :

يعاني قطاع غزة من مشكلة قلة المناطق الخضراء والتي هي من أخطر المشاكل البيئية ، وذلك من خلال تدهور ونقص الموارد الطبيعية من تربة ومياه ونبات طبيعي نتيجة استنزافها وتدميرها في فترة الاحتلال الإسرائيلي حيث عمل على قلع الأشجار الأصلية والتاريخية مثل الزيتون ،

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

النخيل ، مزارع الكروم والخضروات ، مما أدي إلي تغيير في طبيعة الأرض ، وبالتالي تقليل مساحة الأراضي الخضراء .

من جانب آخر نتيجة عوامل قد تكون طبيعية ، كقلة الأمطار ، عوامل بشرية مثل سوء استخدام الإنسان للأرض ، والاعتداء عليها ، وزيادة أعداد السكان في مساحات محصورة وكذلك ازدياد الكثافة البنائية على حساب الأراضي الزراعية ، واستنزاف مناطق الكثبان الرملية بكثرة مقلاع الرمال ونقل الرمال بشكل جائر ، وذلك كله أدى إلي تدمير المناطق الطبيعية في قطاع غزة وبالتالي جزء منها قام بتعرية تلك المساحات من سطحها الترابي ، وأدي إلي نقص استيعاب مياه الإمطار في تلك المناطق وبالتالي نقص في مخزون المياه الجوفية وكذلك تغذية الينابيع(قنديل ، 2008).

3.8.3 العوامل التي أدت إلي نقص المناطق الخضراء داخل النسيج الحضري لمدن القطاع

1.3.8.3 عوامل سياسية :

1. **مصادرة الأراضي** : صودرت مساحات واسعة من الأراضي خلال سنوات الاحتلال لإقامة مستعمرات يهودية عليها ، وتم إغلاق العديد من الأراضي لأسباب متعددة ، وأقيمت القواعد العسكرية على بعضها الآخر ، وشيدت الطرق الالتفافية بحجة الأمن في كافة مدن قطاع غزة ، وما زالت هذه الممارسات مستمرة حتى بعد الانسحاب الإسرائيلي من القطاع حيث لايزال يقتطع مساحة لا بأس بها لعمل منطقة أمنية عازلة بين القطاع والأراضي المحتلة داخل الخط الأخضر ، وتقدر هذه المساحة بحوالي 15–20% من مساحة القطاع .
2. **الطرق** : أهمل الاحتلال ، منذ احتلاله للضفة الغربية وقطاع غزة ، صيانة الطرق ، ونتيجة لذلك أصبحت معظم الطرق الرئيسية والفرعية التي تخدم المناطق الفلسطينية في حالة سيئة فهي تفتقر إلي التحديث ، وإلي صيانة مناسبة وإنارة كافية وخلال العقود الثلاثة الماضية اقتصر دور سلطة الأراضي على عمليات ترميم بسيطة لهذه الطرق .

2.3.8.3 القوانين والتشريعات :

1. القوانين الحالية المتبعة الخاصة بالتخطيط والبناء تحتاج إلي تطوير لعدم فاعليتها، حيث لا

يتم توزيع الخدمات العامة في المخطط الهيكلي من الأراضي الخاصة إلا ضمن النسب القانونية التي حددها قانون تنظيم المدن رقم 28 السنة 1936 والذي ينص على نسبة استقطاع 25% من الأرض كطرق ومساحات خضراء ، إلا أن هذه النسبة لا تكاد تكفي للطرق وممرات المشاة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2. يعتبر النظام المرافق للمخطط الهيكلي معوقاً لعمليات توفير الأراضي للمرافق العامة من جهة أن هذا النظام يعتمد بشكل رئيسي على قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936 والذي من خلال موارده القانونية يتمكن المواطن من عملية تغيير الهدف الخاص باستعمال أراضي من مرافق عامة إلي استعمال آخر وليس حسب حاجة المنطقة لهذا المرفق سواء كان تعليمي ، صحي أو ترفيهي .

3. القوانين وأنظمة البناء : الأراضي ذات المساحات الكبيرة والتي تعرف تنظيميا بالأراضي الغير مفرزة من الصعب تقسيمها وفقاً للأنظمة السارية، ونظام الوراثة الذي يتطلب موافقة جميع الورثة الذين يملكون أراضيهم بملكية شائعة، بدون تقسيم رضائي يوافق عليه جميع الورثة ،ذلك بسبب ازدياد عدد الورثة ، وغياب بعض منهم ،وبالتالي لا تترك مساحات للمرافق والمناطق الخضراء .

4. عدم وجود قوانين وتشريعات بيئية يتناسب مع متطلبات التنمية الحديثة، وتكون قادرة على مواجهة التحديات الراهنة والمتوقعة بما في ذلك نظام لتقديم الآثار البيئية للمناطق العمرانية على المناطق الخضراء .

3.3.8.3 عوامل الاقتصادية ومالية

1- ارتفاع أسعار الأراضي داخل المدن الفلسطينية وفي ظل محدودية مساحة الأراضي للبناء يعتبر أحد أهم العوامل التي تؤثر على قلة المسطحات الخضراء وخصوصا على مستوى المجاورات والإحياء السكنية ، مما يحد من إمكانية تقسيم قطع الأراضي إلى مقاسم كبيرة والبناء عليها بنوع من الارتياح الذي يوفر حديقة ومساحات خضراء حول تلك المباني ،حيث يلجأ أصحاب القسائم (الأراضي)على الرغم من محدودية مساحتها وشروط البناء الغير مناسبة أصلا إلى عدم التقيد بالشروط التنظيمية للبناء ومخالفة القوانين الخاصة بالارتدادات المسموح بها طمعا في زيادة المساحة المبنية وبالتالي ضياع المناطق الخضراء واختفاءها داخل المناطق السكنية.

3. تعتبر الميزانيات الخاصة بالبلدية من أهم العراقيل التي تعيق توفير مساحات خاصة بالخدمات العامة حيث إن البلديات لا تتمكن من إجراءات انتزاع الملكية ودفع التعويضات للمواطنين التي يتم تخصيص أراضهم كمرافق عامة أو مساحات خضراء.

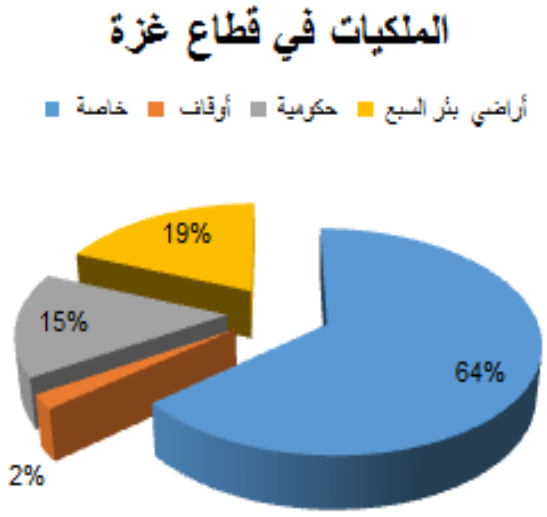
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

4. 3.8.4 عوامل ثقافية واجتماعية :

1- غياب الوعي البيئي في قطاع غزة، ويعود ذلك إلى الأوضاع المعيشية الصعبة التي يمر بها الشعب الفلسطيني ، وأهمها ظروف فترة الاحتلال الطويلة، وقد أدى كل ذلك الى فتور المواطنة البيئية، وعدم الإحساس بالمسؤولية تجاه الموارد العامة .

2. غياب الوعي العام بأهمية المناطق الخضراء على كافة المستويات ساهم في نقصها ، فبعض المواطنين يقطعون الأشجار ، بما فيها الأشجار التاريخية من قبل البعض لاستخدامها كأخشاب في غياب أي رادع .

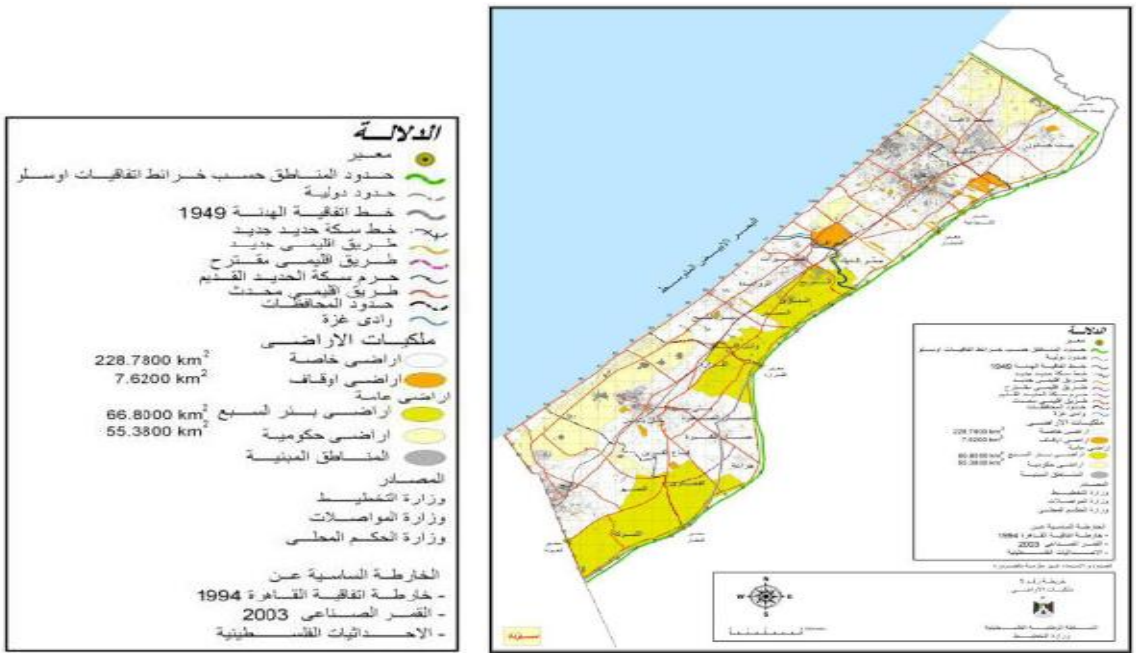
3. الملكيات الخاصة حيث تصنف ملكيات الأراضي في قطاع غزة ضمن ثلاث فئات رئيسية: أراضي خاصة ، أراضي أوقاف ، أراضي حكومية ، وكما هو مبين في شكل رقم (3-8)و(3-9) أدناه.



شكل (3-8): ملكيات الأراضي في قطاع غزة

المصدر : المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية ، 2007

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (3–9): ملكيات الأراضي في قطاع غزة

المصدر : المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية ، 2007

يلاحظ من الأشكال السابقة ان معظم الأراضي هي ملكية خاصة وبهذا فهي تعتبر من أهم أسباب عدم تطور المناطق الخضراء داخل البيئة العمرانية للمدينة ، بالإضافة إلي أن معظم الأراضي الحكومية موجودة خارج التجمعات السكانية ، الأمر الذي يجعل من الصعب في ذات الوقت على الجهات الرسمية المركزية منها والمحلية تخصيص الأراضي اللازمة للقيام بتنفيذ المشاريع العامة والمهمة ، مثل تشيد الأبنية العامة والمنتزهات وأماكن الترفيهية ، بناء المدارس ، انشاء مراكز الخدمات الصحية من عيادات ومستشفيات ، إلخ .

5.3.8.3 عوامل تخطيطية :

1. نمت مدن قطاع غزة نمواً عشوائياً وبدون تخطيط وبالتالي كان ذلك على حساب المناطق الخضراء .

2. بدأ التخطيط الهيكلي والتفصيلي مؤخراً وفي وقت لم يبق للمخطط مجال لوضع خطة للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء حيث العشوائيات وشح الأراضي في النسيج العمراني.

3.الكثافة السكانية العالية وندرة الأراضي ، حيث عدد السكان كبير بالنسبة لمساحة الأرض ولا توجد إمكانية للتوسع بقدر معقول ليتلاءم مع زيادة عدد السكان .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

4. إن فكرة استملاك الخدمات ضمن مشاريع التقسيم عمل على تشتيت المساحات مما أدي إلي العجز في المساحات المطلوبة للمرافق ذات المساحات الكبيرة كمرافق التعليمية والصحة وترفيهية وكذلك المساحات الخضراء .

5. إن الآلية التي تنتهجها سلطة الأراضي في عمليات التخصيص للمرافق العامة وعدم إمكانية المبادلة بين المواطنين والأملاك الحكومية هو أكبر العوائق التي تعيق خلق مراكز خدماتي داخل المدن حيث يتم التخصيص بدون وضع خطوات شاملة ومخططات تفصيلية ذات معايير سليمة لعمليات التخصيص .

6. يعتبر النظام المرافق للمخطط الهيكلي معوقاً لعمليات توفير الأراضي للمرافق العامة حيث أن هذا النظام يعتمد بشكل رئيسي على قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م والذي من خلال مواده القانونية يتمكن المواطن من عملية تغيير الهدف الخاص باستعمال أراضي من مرافق عامة إلي استعمال آخر بعد أن يتم استقطاع النسبة القانونية للخدمات والبالغة 25% والتي لا تصل إلي 30% في أغلب الأحيان . (قنديل ، 2008)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الخلاصة :

نستخلص من هذا الفصل أهمية الفراغات المفتوحة والمسطحات الخضراء للمناطق العمرانية في مختلف دول العالم ومدى الحاجة لها في مدن قطاع غزة في ظل العشوائية التي وصلت إليها هذه المدن.

كذلك الأمر بالنسبة إلي وجود قوانين وتشريعات معطلة على وجه التقريب بسبب التحديات والصعوبات التي تواجه قطاع المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء، حيث تعرضت لكثير من العوامل التي أدت إلي نقصها داخل نسيج العمراني مع العلم بأن المخطط الإقليمي لقطاع غزة المعد منذ 1998 وضع معايير كمية تناسب المنطقة لتوفير هذه الفراغات ،إلا أن آلية تنفيذ هذه القوانين والتشريعات لتحقيق هذه المعايير لم تساعد في تحقيق ما يلزم.

وهذا أظهر مدى الحاجة إلي إعادة دراسة واقع هذه الفراغات ووضع الحلول اللازمة للحفاظ على ما هو موجود من مناطق مفتوحة ومسطحات خضراء وتطويرها والعمل على توفير العجز في المساحات المطلوبة للمدن .

ضرورة اعادة النظر في قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936 والأنظمة الصادرة عن اللجنة المركزية المتعلقة بقطاع الخدمات والمرافق العامة والمعمول بها في مدن قطاع غزة وتطوير الآليات الاجرائية العاملة على توفير المساحات اللازمة للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء.

أدت الأوضاع المعيشية الصعبة إلى تدهور الوعي والثقافة البيئية وخصوصاً تجاه توفير أراضي للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء والحفاظ عليها.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الرابع

لمحة عن منطقة الدراسة (مدينة دير البلح)

من صفحة(77-103)

4-1 الاسم والمعني

4-2 التطور الإداري

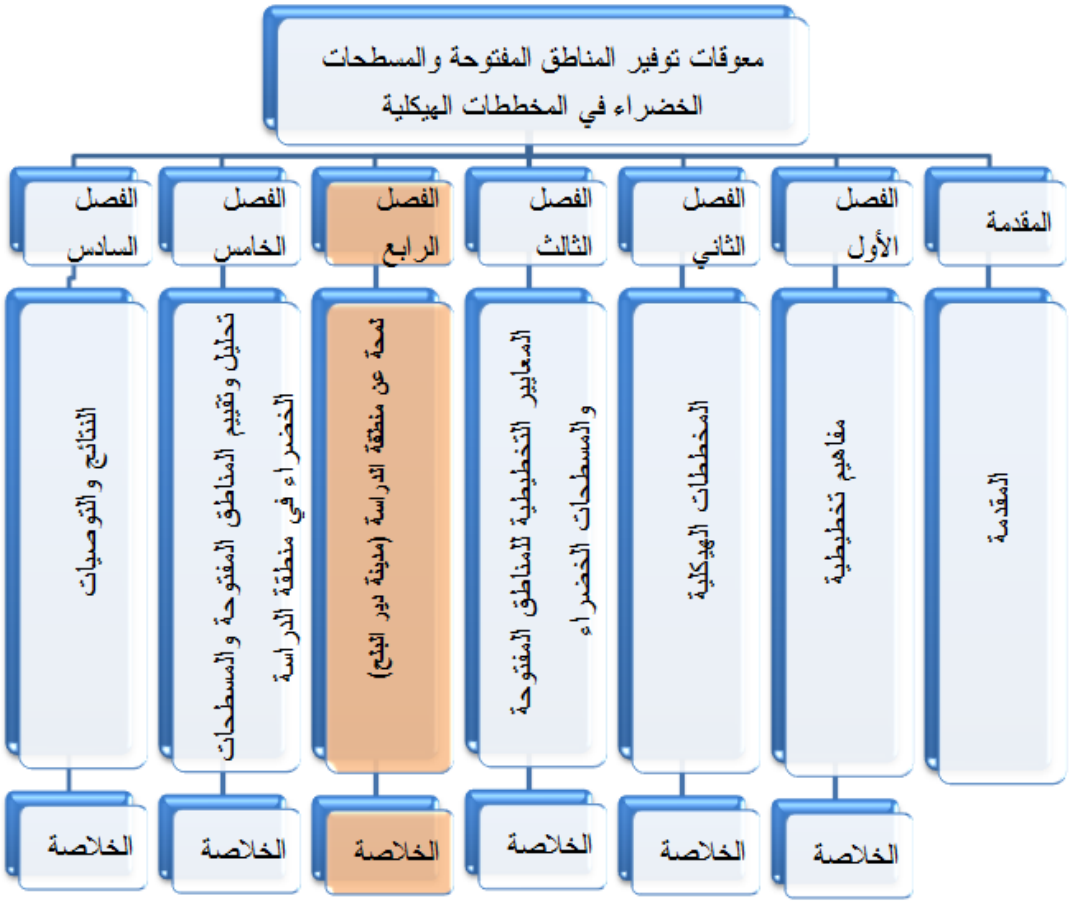
4-3 التطور العمراني

4-4 الخصائص الجغرافية

4-5 الخصائص الديموغرافية

4-6 ملكيات الأراضي

4-7 التطور التخطيطي



المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الرابع

لمحة عن منطقة الدراسة "مدينة دير البلح"

تمهيد :

تقع مدينة دير البلح (منطقة الدراسة) وسط قطاع غزة ، على شاطئ البحر الأبيض المتوسط ضمن محافظة دير البلح وهي ما تعرف بمحافظة الوسطى وإلي الجنوب من مدينة غزة بنحو (15) كم ، وإلي الشمال من مدينة خانيونس بنحو (8) كم ويحدها من الشمال قرية الزوايدة وقرية المصدر ومن الجنوب مدينة القرارة وقرية وادي السلقا من الشرق والشكل التالي(4-1) يوضح حدود منطقة الدراسة الجغرافية.

شكل رقم(4-1) : حدود مدينة دير البلح

المصدر: وزارة الحكم المحلي، 2013

وتعتبر المدينة أحد البلديات الخمسة المصنفة فئة "أ" في قطاع غزة وهي بلدية غزة ، بلدية جباليا ، بلدية خانيونس ، بلدية رفح ، وبلدية دير البلح .وبلغ عدد سكانها حسب تعداد 2007م (60.877) نسمة (الجهاز المركزي للإحصاء،2007).

وتبلغ مساحة المدينة حسب المشروع الهيكلي للمدينة 15300 دونماً (1530 هكتار) وعليه تبلغ الكثافة السكانية فيها 3.98 نسمة / دونم وستقتصر الدراسة على واقع المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في منطقة الدراسة حتى 2013 وسبل تطويرها .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

شكل (4–2) : مدينة دير البلح

المصدر: الباحث

1.4 الاسم والمعنى

دير البلح ، تدل كلمتها الثانية على لفظ الثمرة المعروفة ، وكانت في القديم باسم " الدارون" أو "الداروم" وهي كلمة سامية بمعني الجنوب ، عرف مدخل غزة من الجنوب المواجه لدير البلح باسم الدارون ، وكانت هذه الكلمة تطلق في وقت ما على السهل الساحلي الواقع في جنوب اللد، وفي العهد المسيحي امتد هذا الاسم وشمل البلاد حتى البحر الميت ، وقد اشتهرت الدارون في ذلك العصر بخمورها وقلعتها ، وبعد 1193م لم يعد يسمع في كتب التاريخ اسماً للداروم ، بل إن هذا الاسم نسيه الناس ، ودعي الموقع في زمن مجهول باسم "دير البلح" لكثرة بلحها .

كانت في العهد الروماني سنة 63 ق.م – 395 من أهم القرى التي اشتهرت فيها الحركة العلمية في فلسطين ، حيث أقام فيها القديس هيلاريون عام 287_371م ، وقد شيد لطلابه ومريديه ديرا كبيرا، فكان أول دير أقيم في فلسطين ، ومازال قبره قائما في البقعة التي أقيم فيها ديره ويعرف حاليا باسم الخضر.

ثم دخلت الدارون في حوزة المسلمين عام634م ، واستولى عليها الصليبيون مع البلاد التي استولوا عليها بعد سقوط القدس بأيديهم عام 1099م ، وقد أقام (عموري) ملك القدس 1162_1173م ، كان فيها قلعة لها أربعة أبراج للدفاع عنها،وفي أيلول عام1170م، حاصرها صلاح الدين الأيوبي، إلا انه لم يتمكن من فتحها، وفي عام1183م،.

بعد سقوط عسقلان بأيدي صلاح الدين عام1187م، تمكن الصليبيون من دخولها فأجهزوا بسيوفهم على من وجدوه فيها وهدموها وكان ذلك في 23ايار 1192م.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ثم عادت الداروم لأصحابها 1192م. وفي عام1196م وصل إلى الداروم العادل، وأمر بإخراب حصنها وحصن غزة ، إلا أن الأيوبيين لم يلبثوا أن أمروا بإعادة بناء المدينة ، لتكون نقطة أمامية لحراسة ما جاورها من هجوم الصليبيين .

وقدرت مساحة دير البلح في عام 1922م (73) دونماً وبلغ عدد سكانها 916 نسمة ، وفي عام 1931 بلغوا 1587 نسمة ولهم 430 بيتاً ، وجميعهم مسلمون ، وأن من هؤلاء السكان من يرجع بأصله إلي القبائل العربية المجاورة ، أو إلي مصر ، أو أنه نزلها من القرى الفلسطينية المختلفة ، كما وأن منها من يعود بأصله إلي الصليبيين .

وفي عام 1945م بلغ عدد سكانها 2560 نسمة ، أما المساحة التي أقيمت عليها القرية فكانت 73 دونماً ، وكانت مشهورة بزراعة النخيل والحمضيات .(الدباغ ، 2003)

2.4 التطور الإداري:

كان قضاء غزة قبل عام 1948م يحتوى على ثلاث مدن وهي المجدل وغزة وخان يونس ، وباقي مناطق القضاء عبارة عن قرى ومن ضمنها دير البلح ، وفي عهد الإدارة المصرية (1948 – 1967) أبقت مصر التقسيم الإداري للمراكز العمرانية دون تغيير فبقت دير البلح قرية ، ومركزاً إدارياً للمحافظة الوسطى . (Dahlan , 200)

بعد الاحتلال الإسرائيلي عام 1967م سمح الحاكم العسكري الإسرائيلي بتقديم خدمات البلدية من كهرباء وماء إلي المعسكرات ، وذلك لأسباب سياسية تتعلق بحالة اللجوء وقطع العلاقة مع الماضي ، وكان المفهوم الإسرائيلي للمراكز العمرانية غير اليهودية التي يتراوح عدد سكانها ما بين 5000 – 10000 نسمة ، ونسبة العاملين فيها أكثر من 50% يعملون في أنشطة غير زراعية تمنح صفة مدينة .

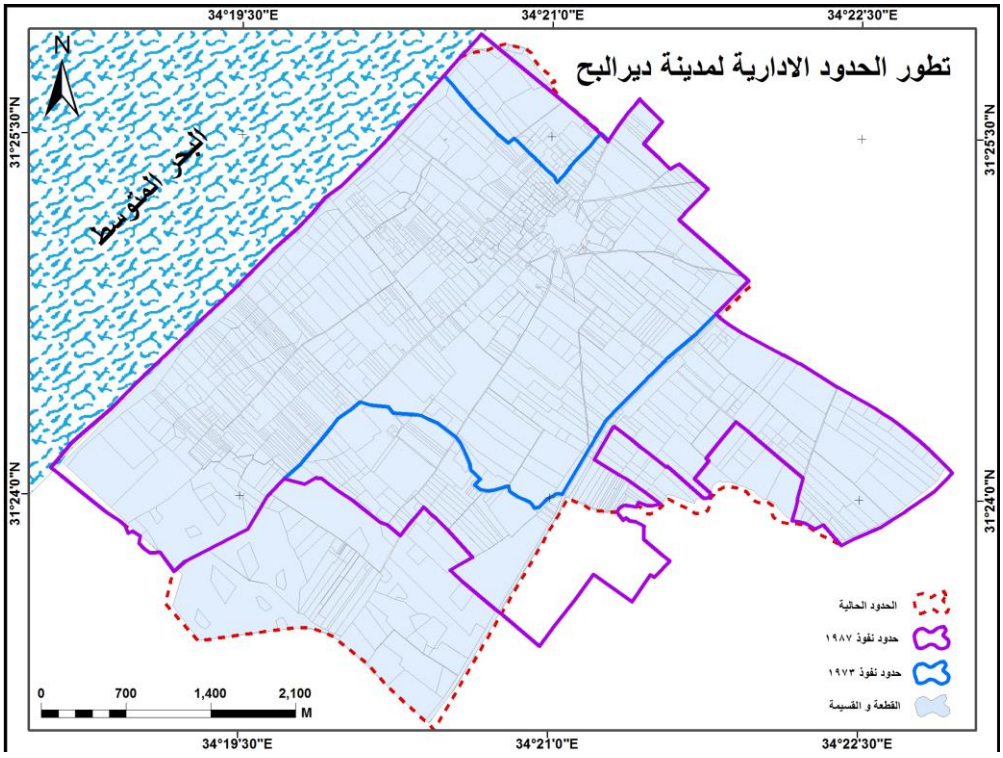
وبعد ضم سكان المعسكر مع القرية أصبح العاملين في الزراعة فيها أقل من نسبة 50% ، بعد أن كانت نسبة العاملين في النشاط الزراعي تشكل المرتبة الأولي بين الأنشطة الأخرى ، وبذلك أصدر الحاكم العسكري الإسرائيلي قراراً بتحويل قرية دير البلح إلي مدينة في يناير 1973م . (أبو عمرة ، 2010)

وعند إنشاء السلطة الفلسطينية عام 1994م اعتبرت مدينة دير البلح مركزاً إدارياً لمحافظة دير البلح حيث كانت المدينة الوحيدة في المحافظة التي تضم ثلاثة معسكرات هي النصيرات، والبريج، و المغازي، وثلاث قرى هي الزوايدة، والمصدر، ووادي السلقا، لذلك يتجمع فيها عدد من المؤسسات الحكومية على مستوى المحافظة ، حيث يوجد فيها مستشفى شهداء الأقصى

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الذي يقدم خدمات صحية لكل سكان المحافظة ، بالإضافة إلي مبنى وزارة الداخلية ، ومديرية الزراعة ، ومديرية الأوقاف ، ومبنى المحافظة .

ومساحة الحدود الإدارية للمدينة كانت قبل عام 1973م تساوي 9438 دونم ، ثم توسعت المدينة في عام 1987م إبان الحكم العسكري الإسرائيلي لتبلغ مساحتها (9835) دونماً ، وبالتالي زادت مساحة المدينة (397) دونم ، ثم توسعت مرة آخري سنة 1997م ، من قبل وزارة الحكم المحلي حيث ضم إليها حي البركة وجزء من حي المواصي وأبو قويعة ومنطقة أبو هولي لتصل مساحتها (16338) دونم مما أدي إلي زيادة كبيرة في مساحة المدينة كما يظهر في الشكل رقم(4–3) . (أبو عمرة ، 2010)



شكل (4–3): تطور الحدود الإدارية لمدينة دير البلح

المصدر : بلدية دير البلح–إعداد الباحث

وتشترك المدينة في حدودها الإدارية مع مدينة الزوايدة شمالاً ، ومع قرية وادي السلقا تشترك من الناحية الجنوبية الشرقية ، وتسير حدودها الشمالية مع قرية المصدر أما اتجاه الغرب فهي حدودها الشمالية الشرقية مع قرية المصدر ، أما اتجاه الغرب فهي حدود بحرية ، وتسير حدودها الجنوبية في اتجاه شرقي غربي مع القرارة ، وتسير حدودها الشرقية بمحاذاة خط الهدنة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3.4 التطور العمراني:

لقد مرت مدينة دير البلح في نموها العمراني بأربع مراحل :

المرحلة الأولي : ما قبل عام 1948م

حيث كانت الكتلة السكنية القديمة لمدينة دير البلح تقع في حي البلدة القديمة التي يطلق عليها سكان المدينة " مسطح القرية " وهي ما تعرف بمسطح البلد في وسط المدينة الحالية ، وكانت تأخذ المدينة شكل القرى الفلسطينية القديمة التقليدية المبنية من الطين ، حيث كانت مبانيها متكتلة ومتجمعة ، وتتخللها شوارع ضيقة معوجة بينما بلغت المساحة المعمورة فيها (73) دونم (Hadawi , 1970).

المرحلة الثانية : من عام 1948 إلي عام 1967 :

وتعد من أهم المراحل تأثيراً في حجم وشكل النمو العمراني لمدينة دير البلح . فقد شهدت تلك الفترة تغيرات حدثت في المجتمع الفلسطيني ، حيث كانت نكبة عام 1948 ، والتي كان من نتائجها اللجوء من مدن الداخل الفلسطيني إلي مدن وقرى الضفة الغربية وقطاع غزة ، وكغيرها من القرى الفلسطينية استقبلت دير البلح عدداً كبيراً من اللاجئين .

وفد إلي مدينة دير البلح عدة آلاف من اللاجئين ، سكنوا عدداً من المناطق في المدينة أهمها معسكر دير البلح على شاطئ البحر ومنطقة حكر الجامع بالإضافة إلي مناطق متفرقة في المدينة وفي هذه المرحلة بلغت المساحة المعمورة (264) دونم وبالتالي زادت المساحة المعمورة في المدينة (191) دونم عن المرحلة السابقة والشكل التالي (4-4)يوضح التطور العمراني لمركز المدينة.

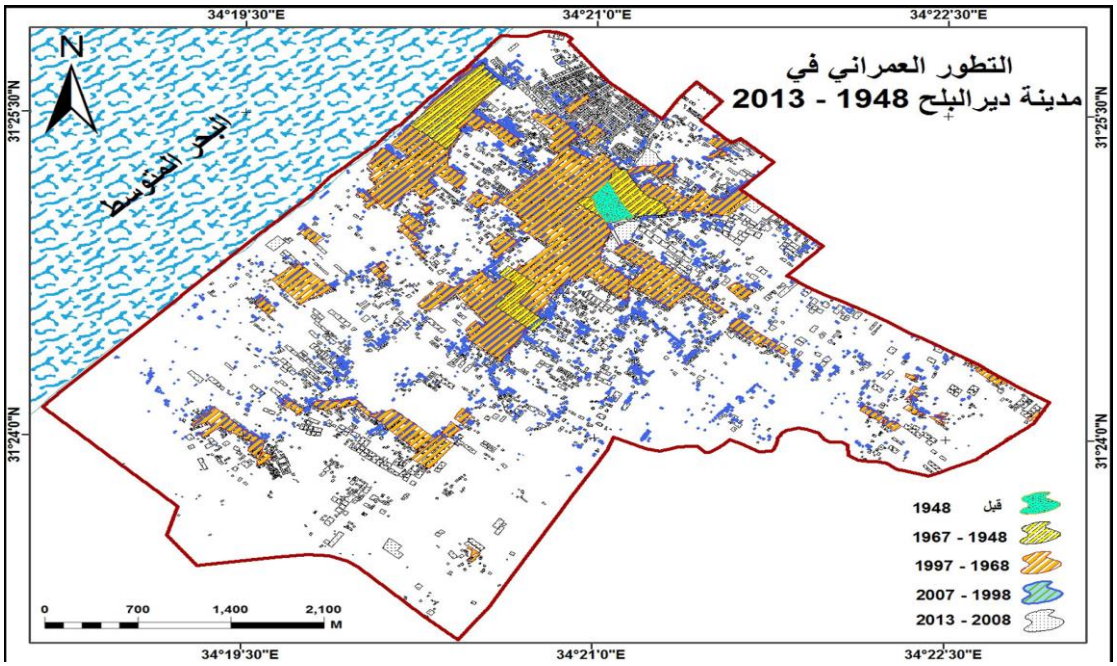
شكل (4-4) التطور العمراني لمركز المدينة 1957-1997

المصدر : أمين اليحيى

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المرحلة الثالثة : من عام 1968 إلي عام 1997 :

شهدت هذه المرحلة في بداياتها نمواً بطيئاً في العمران ، وذلك لسوء الوضع الاقتصادي ، وخروج كثير من الأسر والشباب إلي الدول العربية وبخاصة دول الخليج بهدف العمل ، وبعد زيادة النمو السكاني في المدينة سواء في البلدة القديمة أو المعسكر والحكر ، أخذت هذه التجمعات بالنمو في إطار شبه دائري ، فالبلدة القديمة توسعت حتى وصلت إلي ما هي عليه الآن ، وقام بعض السكان نتيجة لضيق مساحة البلدة القديمة بالتوسع راسياً ، والذي يمتلكون أراضي خارج البلدة انتقلوا إليها واستقروا فيها . وتحولت البيوت في المعسكر من براكيات وخيم إلي مبان من الطوب الإسمنتي ، ومع ازدياد النمو السكاني أصبح الزحف العمراني نحو شوارع المعسكر التي كانت تفصل بين الحارات ، حتى أصبح المعسكر كتلة عمرانية واحدة ، ذات شوارع وأزقة ضيقة دون أن يخرج عن حدوده التي حددتها وكالة الغوث . وفي حكر الجامع لعبت ملكية الأرض دوراً كبيراً في طبيعة النمو العمراني ، حيث كانت أراض الحكر وقف اسلامياً ، وكل من سكانها كان لزاما عليه أن يدفع قيمة محددة من الإيجار ، واستغلت أراضي الحكر في ذلك الوقت من قبل السكان للزراعة والسكن ، ولكن بعد عام 1979م ازداد عدد السكان بشكل كبير ،و تقلصت مساحة الأراضي الزراعية ، وأصبحت عبارة عن كتلة سكانية مقتصرة على أراض وقف حكر الجامع ، وبلغت المساحة المبنية في هذه المرحلة (2182) دونم والشكل التالي(4–5) يوضح التطور العمراني لمدينة دير البلح.



شكل (4–5): خريطة التطور العمراني في مدينة دير البلح 1948–2013

المصدر : بلدية دير البلح–إعداد الباحث

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المرحلة الرابعة : من عام 1997م إلي عام 2013 :

في هذه المرحلة امتدت الكتلة المبنية على كثير من المساحات الزراعية المجاورة للتجمعات السكانية ، ومن الطبيعي أن يكون لتوزيع استخدامات الأراضي وطرق النقل والمواصلات وأسعار الأراضي أثر كبير في اتجاه النمو العمراني في المدينة ، ففي حي البلد توسع العمران باتجاه الشمال في الحارة الشرقية ، وامتد أيضاً في اتجاه غربي حتى اتصل بالمعسكر من خلال حي البصة ، وكثير من السكان انتقل للعيش في حي بشارة وعمران ، ولا يختلف معسكر دير البلح كثيراً عن حي البلد من ناحية التوسع حيث امتد العمران إلي حي البصة المجاورة وإلي حي القرعان .

أما حي حكر الجامع فقد امتد العمران على شكل حلقة تحيط به عدا الاتجاه الجنوبي الشرقي وذلك بسبب عدم بيع أصحاب الأراضي للأراضي المحاذية لهذا الاتجاه ، وبالتالي امتد الحكر إلي حي أبو عريف شرقاً ، وإلي حي الفرش وأم العزبان جنوباً ، وعلى طول الطريق غرباً .

وظهرت العديد من الأحياء الجديدة مثل بشارة وعمران والحدبة والبصة و امتداد كثيراً من المباني على طول شبكة المواصلات الرئيسة في المدينة ، مثل شارع الشهداء وشارع البركة وشارع الحكر . (أبو عمرة ، 2010)

4.4 الخصائص الجغرافية .

1.4.4 الموقع والحدود :

يلعب الموقع الجغرافي دوراً أساسياً في تحديد اتجاهات نمو استخدامات الأراضي في المدينة ، وتحديد النشاطات التي تقدمها لسكانها وسكان ظهيرها ، ويعتبر الموقع عنصر هام في حياة المدينة .

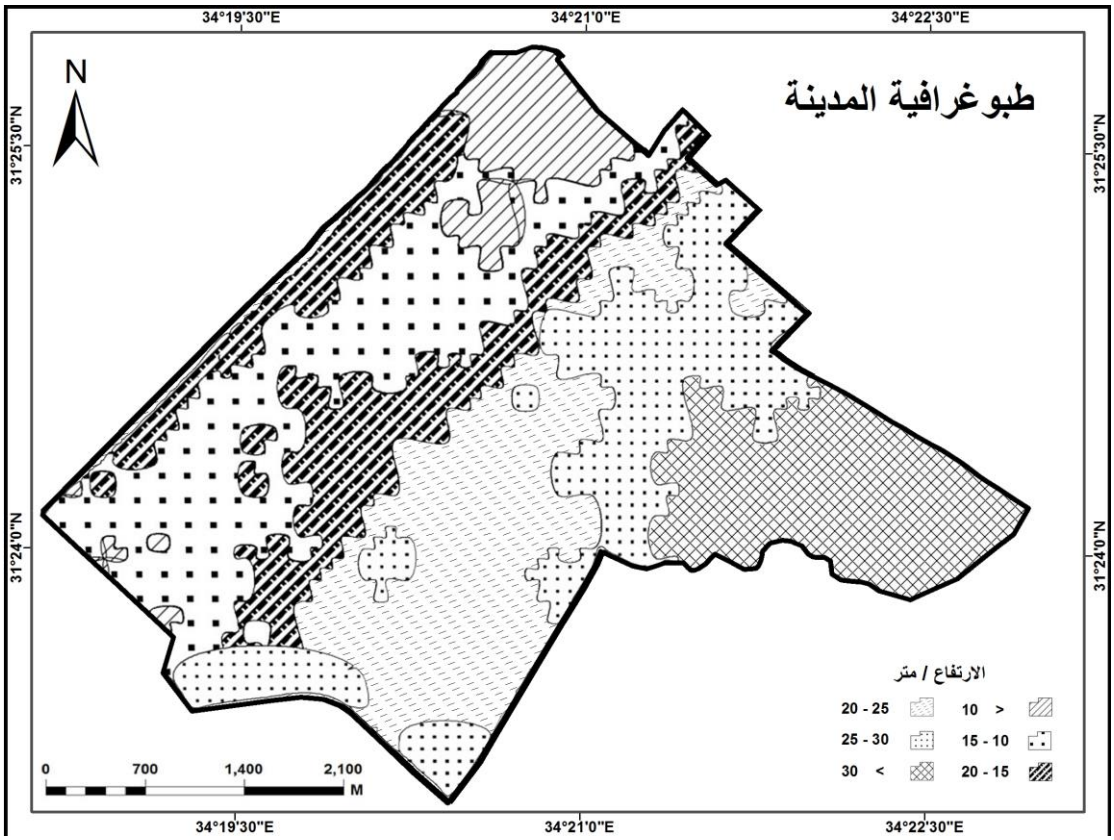
تقع مدينة دير البلح بين درجتى عرض (6 ْ23 َ31 و ً53 ْ25 َ31 شمالاً) ، ودرجتي طول (38 ْ18 َ34 و ً58 ْ22 َ34 شرقاً) لا يحقق لها موقعها الفلكي مركزيتها من فلسطين وقد يكون موقع المدينة هامشياً بالنسبة لفلسطين ، لكنه مركزياً بالنسبة لمحافظات غزة . (بلدية دير البلح ، قسم GIS)

كما ترتبط المدينة بمدن وقرى محافظات غزة بمسافات قصيرة ، ذلك بسبب موقعها المتوسط بين محافظات غزة ، فهي تبعد عن معبر بيت حانون الذي يربط محافظات غزة مع المحافظات الشمالية "الضفة الغربية" (24) كيلو متراً ، كما تبعد عن معبر رفح (19) كيلو متراً ، وتبعد عن

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

مدينة غزة باعتبارها عاصمة إدارية لمحافظات غزة (15) كيلو متراً ، وكما تبعد عن مدينة خانيونس التي تربط معها بعلاقات تجارية (8) كيلو متراً ، وترتبط أيضاً بمدن فلسطين بمسافات ليست ببعيدة ، فيبعد مركز مدينة دير البلح عن مدينة القدس عاصمة الدولة الفلسطينية المنشودة بنحو (94) كيلو متراً . (بلدية دير البلح)

لا شك أن أشكال السطح في أية منطقة تؤثر على استخدامات الأراضي فيها ، خاصة فيما يتعلق بشبكات الطرق والصرف الصحي ، ومن دراسة الخريطة الطبوغرافية لمدينة دير البلح شكل رقم (4–6)



شكل(4–6): طبوغرافية مدينة دير البلح

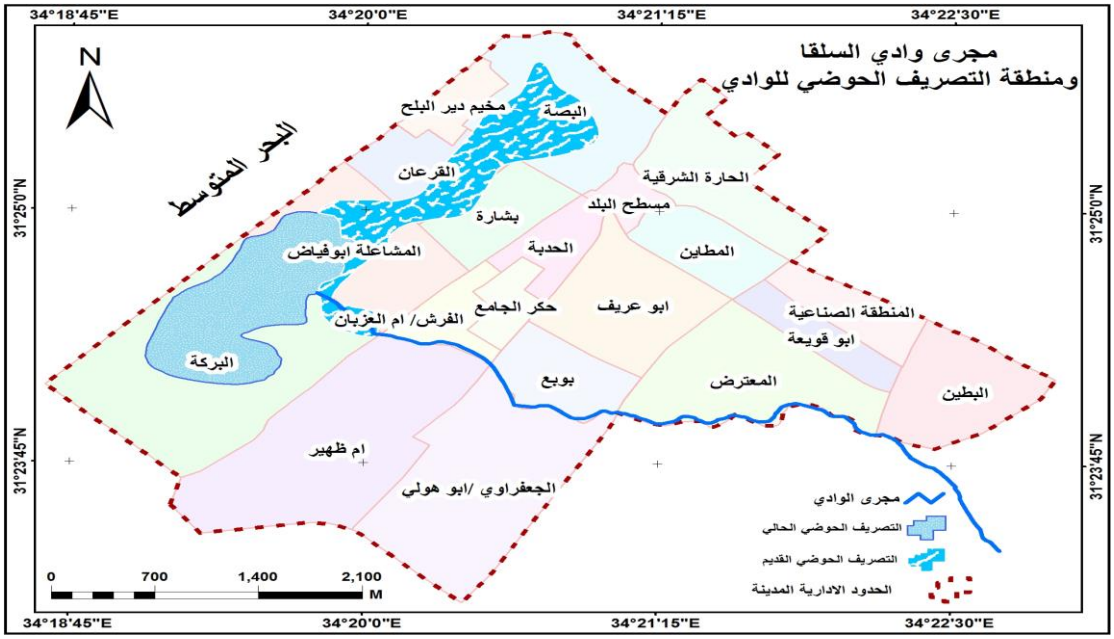
المصدر : بلدية دير البلح–إعداد الباحث

نلاحظ أن الحرم المكاني لخط الساحل يبدأ بالارتفاع من الشمال إلي الجنوب ، حيث يبدأ من ارتفاع صفر حتى يصل إلي ارتفاع (15) متراً ثم يبدأ مرة أخرى بالانخفاض ثم الارتفاع ، وذلك بعرض يتراوح من 50 – 150 متراً .

كما يتبين أن سطح المدينة يتميز بالتموج البسيط والتضاريس الهادئة حيث يبلغ معدل الانحدار بشكل عام 1:94 ويبلغ الانحدار في المنطقة الشرقية 1:67 .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

يمكن ملاحظة أن اتجاه الانحدار لسطح المدينة يتجه نحو البحر بشكل عام ، إلي أن يصادفه حاجز من الكثبان الرملية يصل ارتفاعها من 15 – 20 متراً ، وهذا يمنع وادي السلقا من تصريف مياه الأمطار إلي البحر ، وبالتالي يصبح التصريف داخلي مكوناً بركة كبيرة من المياه في الناحية الجنوبية من المدينة ، وفي حالة سقوط المطر الغزير يقطع الوادي المدينة ليغمر الجزء الشمالي منها مما يشل حركة المدينة من الشمال إلي الجنوب والشكل التالي(4–7) يوضح مجري ومصب وادي السلقا .



شكل (4–7) مجري ومصبّ وادي السلقا

المصدر : بلدية دير البلح–إعداد الباحث

2.4.4 : المناخ :

يعتبر المناخ من العوامل الطبيعية الهامة المؤثرة في حياة الإنسان ونشاطه ، ولا شك أن اختيار مواقع المدن يدخل في تحديده عامل المناخ بكافة عناصره المختلفة ، خاصة عند تحديد الموضع الأول للمدينة ، بحيث لا تقام في أماكن غير ملائمة ، كأن تقام في مواضيع معرضة لجرف السيول مثلاً ، وهذا يصدق على الموضع القديم لمدينة دير البلح ، عندما تم اختياره على منطقة مرتفعة تحيط بها منطقة أقل ارتفاعاً ، بعيدة عن التصريف المائي لوادي السلقا .

تمتاز مدينة دير البلح بمناخ الساحل الجنوبي للبحر الأبيض المتوسط ففي فصل الشتاء يكون معدل درجات الحرارة حوالي 15 درجة مئوية "يناير" حيث تتراوح الحرارة بين 5 درجات مئوية إلي 24 درجة مئوية وفي فصل الصيف ترتفع درجة الحرارة لتكون ما بين 20 – 34 درجة مئوية أي بمعدل 25 درجة مئوية .أما بالنسبة لدرجة الرطوبة ففي ساعات الصباح تكون من 60

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

– 70 % وفي ساعات الظهيرة تتراوح بين 60 – 63 % ثم تعود لترتفع ليلاً إلي 70 – 78% . (بلدية دير البلح،Technical Report, 1994)

ويمكن اعتبار الحرارة أهم عامل من عوامل المناخ ، إذ ترتبط بها جميع العوامل الأخرى ، من أمطار وضغط ورياح ، وتتحكم في الحرارة عدة معايير أهمها : درجة العرض ، والبعد عن البحر والصحراء ، وتعتبر المسطحات المائية من العوامل التي تساعد على اعتدال درجة الحرارة ويعمل البحر على تلطيف درجة الحرارة صيفاً والتخفيف من البرودة شتاءً ، ويمكن القول إن مناخ مدينة دير البلح لا يختلف عن مدن محافظات قطاع غزة ، ولا تكون درجة الحرارة مرتفعة بالمدينة إلي درجة كبيرة في فصل الصيف ولكن ارتفاع نسبة الرطوبة المصاحبة للحرارة ، هي التي تشعر السكان بارتفاع درجة الحرارة ، والجدول التالي يوضح متوسطات درجة الحرارة لمحطة أرصاد غزة .

جدول (3) متوسطات درجات الحرارة لمحطة أرصاد غزة من سنة 1982 – 2003 .

المصدر : مشتق من بيانات محطة أرصاد غزة ، وزارة النقل والمواصلات ،1982–2003.

الشهر	يناير	فبراير	مارس	أبريل	مايو	يونيو	يوليو	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
الدرجة العظمى	17.6	17.8	19.2	22.4	24.4	26.9	28.9	29.6	28.6	26.6	23.1	19.3
الدرجة الدنيا	10.2	10.4	12.2	15.3	18.1	20.9	23	23.6	22.4	19.9	15.5	11.9
المتوسط العام	14	14.2	15.8	18.8	21.1	24	26.1	26.7	25.7	23.4	19.4	15.5

وكذلك تعتبر الأمطار المصدر الرئيسي للمياه في مدينة دير البلح شأنها شأن كل محافظات غزة ، فهي تغذي الخزانات الجوفية ، كما يعتمد عليها في ري الأراضي الزراعية ، خاصة المحاصيل الشتوية ، وتتساقط الأمطار في فصل الشتاء ابتداءً من شهر سبتمبر وحتى أبريل. وبلغ المعدل العام لسقوط الأمطار على مدينة دير البلح لمدة (25) سنة (423) ملم ، وبالتالي فإن نسبة الأمطار على مدينة دير البلح تتذبذب من سنة إلي أخرى حيث كانت (551) ملم سنة 1982م،(443) ملم سنة 1997م(374) ملم سنة 2003م، (412) ملم سنة 2007م.

جدول (4) يوضح المعدل الشهري لسرعة واتجاه الرياح السائدة المسجلة في محطة أرصاد غزة خلال 2005م.

المصدر : وزارة النقل والمواصلات ، الارصاد الجوية الفلسطينية ، النشرة المناخية ،2005.

الشهر	يناير	فبراير	مارس	أبريل	مايو	يونيو	يوليو	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل
السرعة	11	10	9	10	9	9	10	10	11	9	9	9	10
الاتجاه	180	170	180	200	240	290	280	290	240	210	150	160	216

وتشير البيانات الواردة في الجدول (4) إلي أن الرياح الجنوبية الغربية هي الرياح السائدة في محافظات غزة ، حيث كان اتجاه الرياح عام 2005م جنوبي غربي وبمعدل اتجاه 216 وبسرعة

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

11كم/ساعة ، بينما وصلت سرعة الرياح القصوى إلي 59 كم / ساعة وذلك في شهر يناير ، ويلاحظ أيضاً أن الفترات الأولى في اليوم تكون الرياح جنوبية ثم تتحول بالتدريج إلي جنوبية غربية ثم غربية ثم تعاود الاتجاه نحو الجنوب ، ويلاحظ أن الرياح تزداد في فترة ما بعد الظهر ، هذا ولم يكن للرياح دور كبير في اتجاه الشوارع في المدينة ، بينما كان له أثر مهم في تحديد استخدام الأرض ، وهذا ما يعكس اختيار المناطق الصناعية للمدينة في اتجاه معاكس للرياح ، وذلك إلي الشرق من شارع صلاح الدين حتى لا تؤثر الملوثات التي تطلقها المصانع على التجمعات السكانية في المدينة .

5.4 الخصائص الديموغرافية :

تعد دراسة نمو وتوزيع السكان وحجمهم وكثافتهم في مساحة محددة من الموضوعات المهمة عند دراسة استخدام الأرض في المدينة ، وتوزيع السكان سواء في الاقليم أم المحافظة أم المدينة ، يرتبط بعدد من العوامل الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية والسياسية ، والتي يختلف كل منها في أهميته النسبية من مكان إلي آخر ، وبالتالي فإن دراسة توزيع السكان وحجمهم ونموهم المستقبلي هي التي تحدد حجم الضغط الذي سيقع على استخدامات الأراضي المختلفة ، وقد تعرضت مدينة دير البلح لعدد من الأحداث السياسية التي أثرت بدورها على نمو السكان خلال السبعين عاماً الأخيرة .

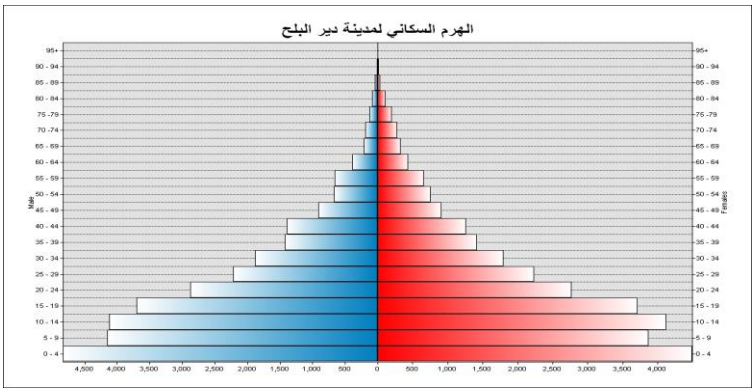
ولدراسة النمو السكاني في مدينة دير البلح تم جمع إحصائيات عن أعداد السكان لسنوات متباينة ، ففي عام 1922م بلغ عدد السكان 916 نسمة ، ثم ارتفاع ليصل عام 1931م إلي 1587 نسمة ، أي أنه زاد خلال تسع سنوات حوالي 671 نسمة وذلك سنة 1945م أي بمعدل 6.1% ، واستمر عدد السكان بالزيادة حيث بلغ حوالي 2560 نسمة وذلك سنة 1945م أي بمعدل نمو سنوي 3.4% . (Hadawi , 1970)

وبعد النكبة عام 1948م لجأ عشرات آلاف الفلسطينيين إلي قطاع غزة تاركين مدنهم وقراهم في أوسع عملية تطهير عرقي ، حيث وصل جزء منهم إلي مدينة دير البلح ، وهذا ما يعكس تضاعف عدد السكان خلال عشر سنوات إلي ما يزيد على ثلاث مرات ليصل 9863 نسمة عام 1958م . (أبو عمرة ، 2010)

ارتفع عدد سكان المدينة إلي 12705 نسمة وذلك سنة 1963م ، منهم 8059 نسمة من اللاجئين الذين استقر جزء منهم في معسكر دير البلح وجزء آخر في الحكر وما حولها ، وفي عام 1980م ، وصل عدد سكان المدينة مع المعسكر حوالي 19250 نسمة ، أي بزيادة مقدارها

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

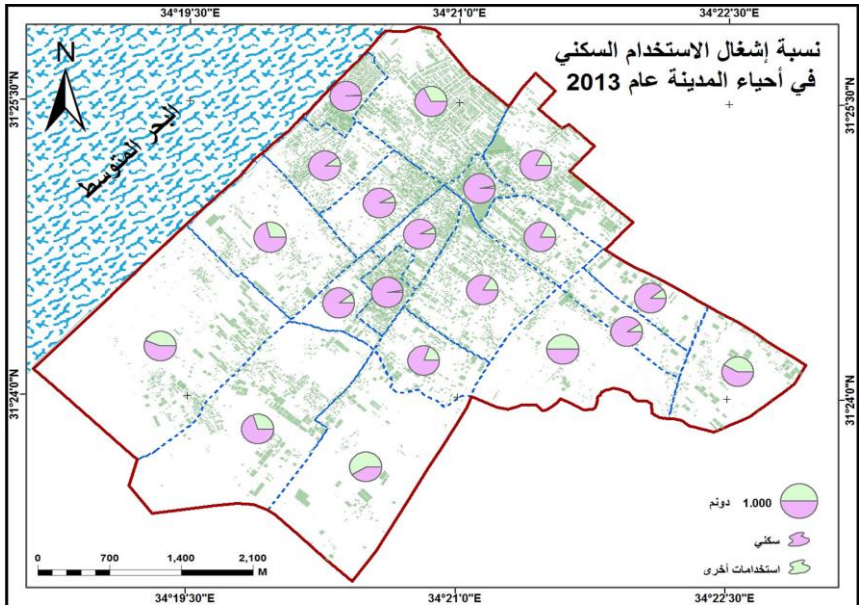
6545 نسمة. (الموسوعة الفلسطينية) وفي عام 1985م بدأت أعداد السكان بالتزايد حيث وصلت إلي 28830 نسمة . وفي عام 1997م تم أول تعداد للسكان في ظل السلطة الفلسطينية ، حيث بلغ عدد سكان مدينة دير البلح 42839 نسمة منهم 21542 من الذكور و 2297 من الإناث .



شكل رقم(4–8) : الهرم السكاني لمدينة دير البلح حسب تعداد السكان 2007

المصدر: جهاز الإحصاء المركزي– إعداد الباحث

وفي عام 2007م قام الجهاز المركزي للإحصاء بإجراء التعداد الثاني حيث بلغ عدد السكان 60877 نسمة منهم 30648 من الذكور و 30229 من الإناث ، وبالتالي فان عدد السكان زاد عن سنة 1997م ، بزيادة قدرها 18038 نسمة ، وبذلك بلغت نسبة النمو السنوي 3.5% وفي سنة 2010م قدر عدد السكان 67645 نسمة . (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني ، التعداد العام ، 2007)



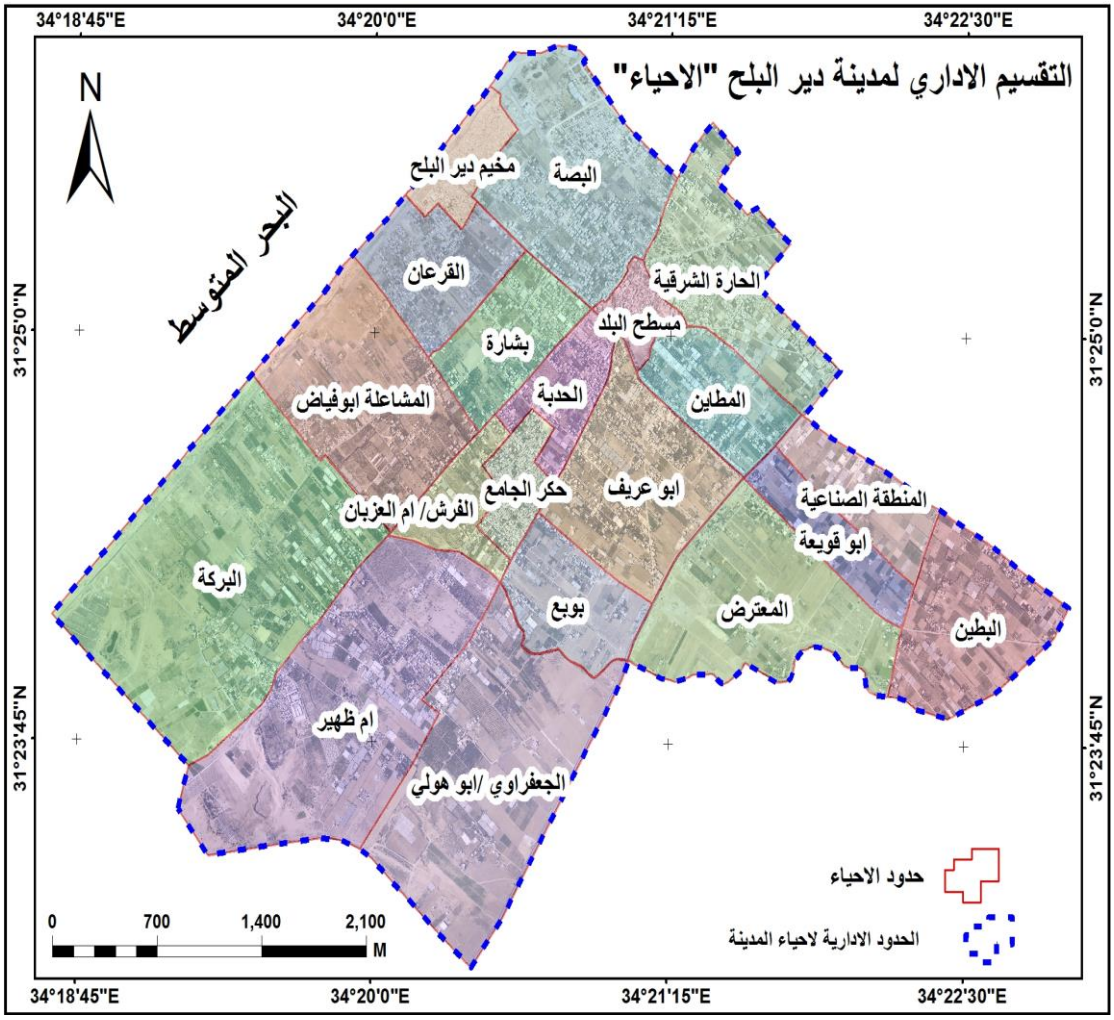
شكل (4–9) نسبة إشغال الاستخدام السكني في أحياء المدينة عام 2013

المصدر : بلدية دير البلح–إعداد الباحث

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ويتضح من كل ما تقدم أن هناك زيادة في نسبة النمو لسكان المدينة ، وهذا كان له الأثر الأكبر في تناقص الرقعة الزراعية للمدينة ،ويلاحظ أن تزايد السكان وتطبيق قوانين الميراث وزيادة الطلب على الأراضي لأغراض السكن ، أدي إلي زيادة تفتت الأرض الزراعية في شكل قطع صغيرة .

يتوزع السكان على أحياء المدينة التي تضم سبعة عشر حياً بنسبة متفاوتة كما يظهر الشكل التالي (4–10)



شكل رقم(4–10): التقسيم الإداري لمدينة دير البلح 2013

المصدر: بلدية دير البلح(إعداد الباحث)

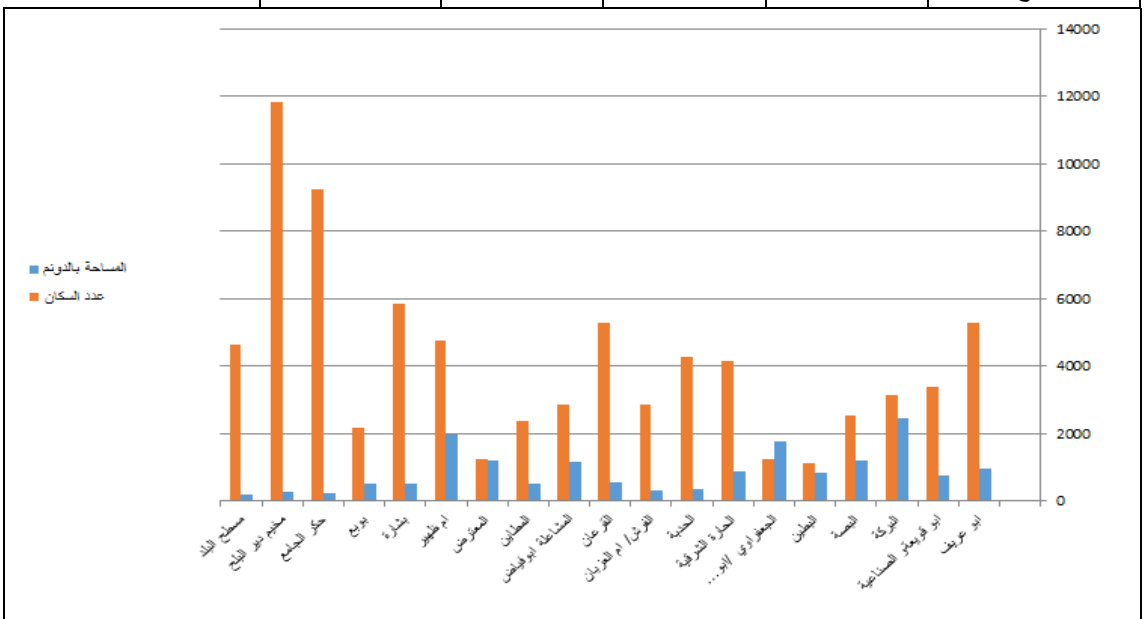
وأما عن كثافة السكان فقد تنوعت الكثافات السكانية في الأحياء المختلفة وكانت حسب الجدول التالي :

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

جدول (5) التوزيع النسبي والعددي لسكان أحياء مدينة دير البلح خلال الفترة (1997م – 2007م)

المصدر : وزارة الحكم المحلي ، بلدية دير البلح ، دائرة التنظيم والتخطيط الحضري ، تعداد المدينة ، 1997م،2007م.

اسم الحي	تعداد 1997م		تعداد 2007م	
	عدد السكان	%	عدد السكان	%
المخيم	8333	19.4	6438	10.6
حكر الجامع	4360	10.2	6440	10.6
البصة ،حمادة	3652	8.5	7721	12.7
عمران ،بشارة	2868	6.7	4616	7.6
أبو عريف	2635	6.1	4070	6.7
القرعان، البروك	2542	5.9	4325	7.1
الحارة الشرقية	2456	5.7	3830	8.3
أم ظهير	2300	5.4	3400	5.6
البلدة القديمة	2226	5.2	3280	5.4
أبوفياض ،المشاعلة	2635	5	2800	4.6
الحدبة	2086	4.9	3100	5.1
حي صلاح الدين	1715	4	2600	4.3
البركة	1521	3.5	2270	3.7
أم العزبان	1329	3.1	1970	3.2
المطاين	1104	2.6	1610	2.6
بوبع	1000	2.3	917	1.5



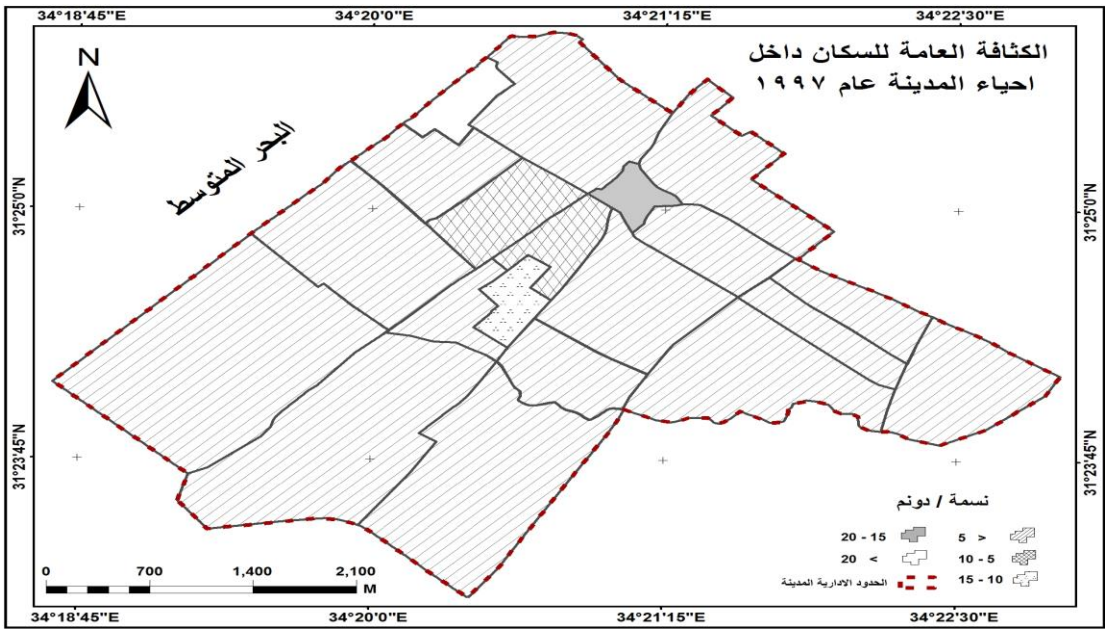
شكل(4–11) : رسم بياني يوضح العلاقة بين مساحات الأحياء وعدد سكانها

المصدر : بلدية دير البلح–إعداد الباحث

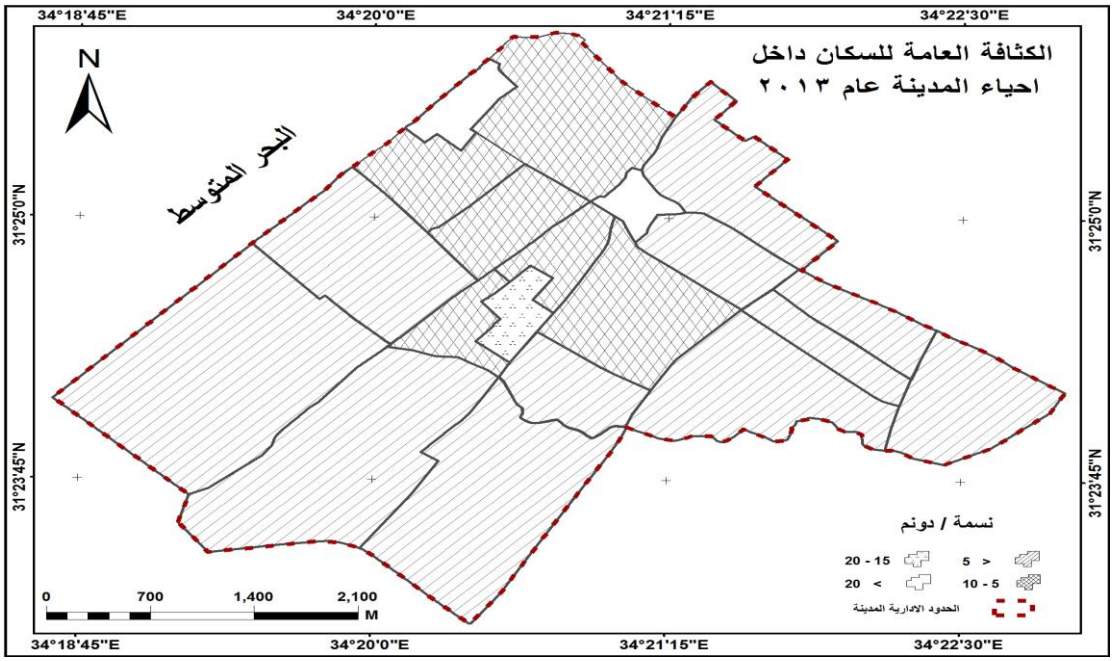
وتعكس دراسة كثافة السكان ، أبعاداً اجتماعية واقتصادية ، وتخدم أغراضاً مفيدة في دراسة التوزيع الجغرافي للسكان ، وبالتالي فهي مقياس لدرجة تركز السكان في المكان كما إنها تعطي

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

مؤشراً للمخططين داخل المدينة ، للعمل على حل مشاكل السكان داخل الأحياء ، وذلك بتوزيع الخدمات المناسبة لكي تتوافر بشكل متوازن فوق أجزاء المدينة المختلفة . وبلغت الكثافة العامة للسكان في مدينة دير البلح 2.6 نسمة / دونم عام 1997م ، وارتفعت عام 2007م لتصل 3.7 نسمة / دونم والأشكال التالية(4–13)(4–14) تبين ذلك.(أبو عمرة ، 2010)



شكل(4–12): الكثافة العامة للسكان 1997



شكل (4–13): الكثافة العامة للسكان 2013

المصدر : بلدية دير البلح–إعداد الباحث

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

6.4 ملكيات الأراضي :

من الجدير بالذكر عند دراسة التطوير الحضري للمدينة الإشارة لنظام ملكيات الأراضي السائد بها ، حيث يتم التعرف على حجم الملكيات الخاصة والتي تحد من فرص تخفيض قطع أراضي للأغراض العامة ، حيث نحتاج إلي مساحات كبيرة تتوسط الملكيات الخاصة .

بالنظر إلي ما نجم عن أعمال توزيع الإرث الشرعي نجد أن الملكيات الكبيرة قد أصبحت ملكيات صغيرة في أغلب الأحيان وقد يصعب تقسيمها بين اصحابها بسبب صغر مساحتها أحياناً .

ولتوفير مساحات كبيرة لأغراض المنفعة العامة لا بد من الدخول في الإجراءات القانونية المعقدة والناجمة عن استخدام قانون نزع الملكية للمنفعة العامة لسنة 1943م أو التفاوض المباشر مع أصحاب الملكيات من خلال المخططات التفصيلية ومشاريع الإفراز .

وتنقسم أنواع ملكيات الأراضي إلي عدة اقسام :

- **الملك** : وفيها يتمتع المالك بكافة حقوق الملكية والتصرف .
- **أرض ميري** : وفية حق الرقبة أي الملك للدولة ، وقد أعطى حق التصرف في استعمال هذه الأراضي للأفراد ، وحق التصرف في هذه الأراضي تكون لمدة غير محددة لقاء دفع رسوم الطابو ولا يستطيع المالك وقف هذه العرض إلا بموافقة الدولة.
- **الأراضي المتروكة** : وهي الأراضي العامة مثل الطرق والأسواق والأحواش ويقع ضمنها المرافق العامة وقد سجلت بإماء مخاتير القرية .
- **الأراضي الموات** : وهي أراضي بعيدة عن العمران سنت الحكومة البريطانية قانوناً خاصاً لهذه الأراضي عام 1920م يمنع أي شخص من استغلال أراضي الموات دون الحصول على إذن مسبق من الحكومة .
- **أراضي الوقف** : وتشمل الأراضي والعقارات التي خصصت لأغراض خيرية ودينية وهي مسجلة باسم المجلس الإسلامي الأعلى ولجنة المقابر الإمبراطورية .
- **الأراضي مملوكة بصفة حجة** : وهي أراضي مقام عليها مساكن وزعت مجانا على اللاجئين وتعتبر هذه أراضي حكومية تحت تصرف الأمم المتحدة .
- **الأراضي الحكومية** : وهي الأراضي بمنطقة محررة كفارد روم وتتوزع بين أراضي سكنية وزراعية .(الكحلوت،2006)

7.4 التطور التخطيطي:

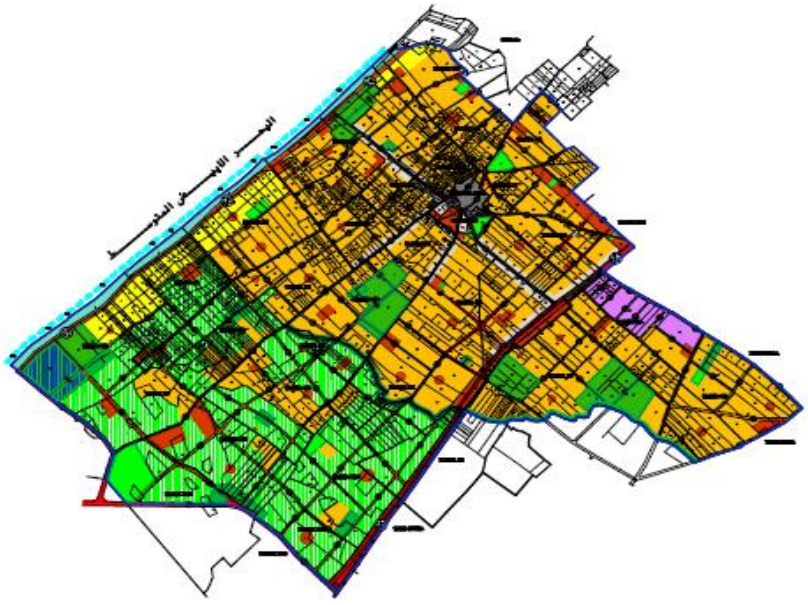
إن غياب التخطيط المتكامل للمدينة منذ نشأتها ، واستمرار هذه الحالة لأعوام وفترات زمنية

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

طويلة ، فلم يتم إيجاد مخطط هيكلي أو تنظيمي للمدينة إبان حكم الإدارة المصرية لقطاع غزة ، وهذا أدي إلي نمو المدينة بشكل عشوائي فقد اقتصرت الخدمات آنذاك على خدمات بسيطة داخل القرية ووجدت بمركزها ، واعتمدت دير البلح كلياً على مدينتي غزة وخان يونس في خدماتها .وأوجد الاحتلال الإسرائيلي سنة 1983 مخطط هيكلي لمدينة دير البلح ، قد تم تعديله سنة 1987م ثم في سنة 1992م تم تعديله مرة أخري ، خادماً للمصالح العسكرية الإسرائيلية بشكل أساسي ، وقد أرفق بقوانين جديدة ، امتد استخدامها والعمل بها حتى إعداد المخطط الحالي ، والذي تم إعداده من قبل البلدية في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية . (بلدية دير البلح)

ويرى الباحث أن غياب التخطيط المتكامل هو أهم المشاكل التي أدت إلي الخلط الوظيفي ، والناتج عن سوء استخدام الأرض حيث نمت المدينة في اتجاهات غير صحيحة وأدي ذلك إلي المشاكل البيئية المترتبة على الخلط الوظيفي بالإضافة لنقص الخدمات العامة وشح المناطق الترفيهية والساحات العامة المفتوحة

تم وضع مسودة المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية في بداية عام 1998م تم تعديله المصادقة عليه عام 2007م وقد واجهت السلطة الفلسطينية منذ أن تولت الحكم الذاتي مهمة مزدوجة أولهما التخطيط للاحتياجات المستقبلية لسكانها في نفس الوقت ملائمة وتكيف مشاريعها مع مشاريع الدولة الخاتمة وهنا يعتمد بدرجة أساسية على فهم شامل وتام للموقف التخطيطي .



شكل (4-14): المخطط الهيكلي لبلدية دير البلح- 1997

المصدر: بلدية دير البلح

ومن هذا المنطق انضبطت الجهود لإعداد المخطط الإقليمي لتنسيق وتطوير المستقبل الحضري وتنفيذ المشاريع الكبرى ، فالوضع الحالي لمشاكل البيئة جعل الأمر ملحاً من أجل التخطيط والتطوير الحضري في المستقبل مع الأخذ في الاعتبار متطلبات حماية الموارد الطبيعية .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وقد أوكلت وزارة الحكم المحلي لدوائر وأقسام التخطيط الحضري في بلديات قطاع غزة بتجهيز مخططات هيكلية بعد قدوم السلطة الفلسطينية سنة 1994م وقد بدأت آنذاك البلديات في إعداد مخططات الهيكلية حيث تم إنجازها في سنة 1997 وتم التصديق على المخطط الهيكلي لمدينة دير البلح من مجلس التنظيم الأعلى تصديقاً نهائياً ووضع موضع التنفيذ في 1998/05/20م .
(بلدية دير البلح ، دائرة التنظيم والتخطيط الحضري)

1.7.4 محتويات المخطط ومقترحاته :

يحتوي مشروع تخطيط مدينة دير البلح على مخطط استعمالات الأراضي ، وقد تم بيان شبكة الطرق المقترحة على نفس المخطط ، وأرفق التخطيط بالنظام الخاص بهذا المشروع حيث احتوى النظام على قرار التصديق النهائي للجنة المركزية للتنظيم وبناء المدن ومجمل الأحكام والتشريعات والإيضاحات التي حددتها اللجنة المركزية ، واشتمل الفصل الأول من النظام الملحق بالتخطيط المذكور على تفسير الاصطلاحات الواردة في النظام مثل التعريف بالمجلس البلدي والمالك والمخطط والمشروع التفصيلي ونسبة الإشعال والكثافة السكان ...إلخ .

ثم تطرق إلي المساحات المعدة إلي استعمالات الأراضي المقترحة ونسبها من مساحة المدينة وقد كانت حسب الجدول التالي :-

جدول (6) استعمالات الأراضي في المخطط الحالي :
المصدر : بلدية دير البلح ، المخطط الهيكلي الحالي 1997.

الاصطلاحات	المساحة بالدونم	النسبة المئوية
حدود النفوذ والتخطيط	15.300	%100
منطقة زراعية " أ "	3440	%22.5
منطقة زراعية "ب"	1100	%7.2
البلدة القديمة	110	% 7.
منطقة سكنية "أ"	5850	% 38.2
مناطق تجارية	520	% 3.4
منطقة مباني عامة قائمة ومقترحة	1038	% 6.8
ساحات خضراء قائمة ومقترحة	600	% 3.9
ساحات رياضية	350	% 2.3

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

منطقة تطويرية	830	% 5.4
منطقة صناعية خفيفة وورش	350	% 2.3
منطقة سياحية	980	% 6.4
مقابر قائمة	132	% 0.9
منطقة خدمات هندسية	15.8	% 16.
شاطئ البحر	204.9	% 2.1

لقد بين الفصل الثاني من نظام الدلالات المستخدمة والمبينة على المخطط الهيكلي ومعانيها ثم خطة استعمالات الأراضي وتصنيف المناطق ومساحات قسائم البناء والارتدادات والارتفاعات ، وعدد الوحدات ونسبة الإشعال والشروط التنظيمية الأخرى والجدول التالي يوضح الخطة :

جدول (7) خطة استعمالات الأراضي :

المصدر : بلدية دير البلح ، المخطط الهيكلي الحالي 1997.

الرقم	المنطقة	الحد الأدنى لمساحة القسيمة (م2)	نسبة الإشعال في الطابق الأرضي	الحد الأقصى لعدد الطوابق	الارتدادات أمامي جانبي خلفي
1-	سكنية	250	% 60	ارضي +4	3 2 2
2-	سكن زراعي مساعد	2000	% 10	ارضي +2	5 4 4
3-	سكن زراعي	5000	% 5	ارضي +1	5 4 4
4-	منطقة حرم الشاطئ	لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة إلا بموجب مشروع تفصيل مصدق حسب الأصول			
5-	المركز التجاري الرئيسي والواجهات التجارية	250	% 70	ارضي +4	البناء المسموح به
6-	منطقة السياحة والترفيه	لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة لحين إعداد مشروع تفصيلي .			
7-	منطقة المباني العامة	لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة بدون إعداد مشروع تفصيلي للبناء المقترح			
8-	المناطق الخضراء	لا يسمح للبناء في هذه المنطقة إطلاقا .			
9-	المناطق الأثرية	لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة إطلاقا .			

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

10-	المقابر العامة	لا يسمح بالبناء في هذه المناطق إطلاقا .
11-	المناطق الرياضية	لا يسمح بالبناء في هذه المناطق بدون إعداد مشروع تفصيلي للبناء المقترح .
12	منطقة تجميع مياه الأمطار	لا يسمح بالبناء في هذه المناطق إطلاقا .
13-	الشوارع القائمة والمقترحة والسكة الحديد	لا يسمح بالبناء في هذه المناطق إطلاقا .

شمل الفصل الثاني من النظام شروط عامة للمشروع التفصيلي من حيث ملاءمته لأهداف المخطط الهيكلي واتفاقه مع الاحتياجات الفعلية للمدينة وتحقيق الأهداف البيئية والمنفعة العامة وتحدث النظام في فصله الرابع عن شروط الاستعمالات السكنية وشروط إقامة مشاريع الإسكان ، وفي الفصل الخامس ذكرت شروط المناطق السياحية ، وفي الفصل السادس ورد ذكر طلب الموافقة من وزارة السياحة والآثار كشرط لمنح رخصة تتضمن السماح بالإزالة أو الإضافة أو التعديل أو الترقيم للمباني والإنشاءات ذات القيمة الثرية والتاريخية .

والفصلان السابع والثامن جاءا بشروط عامة للبنية التحتية وفي الفصل التاسع احتوى على اشتراطات للسلامة العامة وختم النظام بالفصل العاشر حيث ذكرت أحكام متفرقة منها مادة قانونية تلغي كل المواد القانونية التي تتعارض مع هذا القانون .

وبتتبع هذه الأحكام ودراستها نجد بأنها قد افتقرت إلي مواد قانونية بشكل عام وإلي إسكان ذوى الدخل المتوسط والدخل المحدود بشكل خاص ، كما أن الشروط التي ذكرت في جميع الفصول بخصوص استعمالات الأراضي واستغلالها كانت شروط عامة لا تغطي المواضيع التي تطرح بشكل جيد ومتعمق ، كما افتقرت بعض الاستعمالات إلي ذكرها إن توفير شروط وقوانين تتعلق باستعمالاتها مثل الخدمات العامة والمحاور التجارية .

2.7.4 محاور رئيسية في تقييم المخطط الهيكلي القائم :

النقاط التي نوردها فيما يلي تشكل أهم المحاور التي سندخل من خلالها في مواجهة القضايا الأساسية للمخطط والتي تؤثر في موضوع البحث :

- محور البيئة والمصادر الطبيعية .
- محور الأراضي والملكيات .
- محور التقسيم الفني (التقسيم).
- محور المناطق المفتوحة والساحات الخضراء.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

1.2.7.4 محور البيئة والمصادر الطبيعية :

وتشتهر مدينة دير البلح بمميزات نادرة تنفرد بها المدينة عن باقي مدن محافظات غزة خاصة وعن باقي مدن فلسطين عامة فهي المدينة التي يتواجد فيها أشجار النخيل بشكل كبير ، تلك الشجرة الطيبة بالإضافة إلي المناطق الزراعية الواسعة والكثبان الرملية المتميزة وإطلالتها الخلابة على البحر .

1. من خلال المخطط الهيكلي القائم نجد أن الرقعة السكنية المخصصة للسكن (أ) بلغت 5850 دونما من إجمالي مساحة المدينة البالغ 15300 دونما أي بواقع 38.2 % ، بينما بلغت المنطقة الزراعية (أ) 3440 دونما أي بواقع 22.5% علماً بأنه يسمح بالبناء مبنى سكني كل خمسة دونمات على رقبة الأرض الزراعية كبناء زراعي وهذا يعني أن المخطط يعمل على تقليص المنطقة الزراعية والتي تعتبر مصدر دخل ودعامة من دعائم الاقتصاد الوطني المحلي والقومي .
2. لقد خصصت الرقعة الأكثر خصوبة من أراضي دير البلح كمنطقة صناعات خفيفة وورش بمساحة 350 دونما ، وكان من الممكن إيقاف هذه المنطقة والذي أعدها المخطط الهيكلي المعد من قبل الاحتلال على وضعها ونقل المنطقة الصناعية إلي المنطقة الإقليمية أو مناطق الزراعة البعيدة المتاخمة للخط الأخضر وهي تزرع بالقمح أو الشعير بشكل موسمي وتعتمد على الأمطار الموسمية .
3. من الملامح البيئية لمدينة دير البلح وادي السلقا وهو عبارة عن وادي يمر من النصف الجنوبي يقطعة من الشرق إلي مناطق قريبة من البحر ، ويجري هذا الوادي بالمياه عادة في فصل الشتاء بضع أيام قليلة وبكميات مياه حسب الموسم الماطر ، وهذه المياه لا تستغل ،ولم يضع المخطط الهيكلي خطة أو آلية للمحافظة على هذا الوادي أو استغلال هذه المياه فلا توجد نهاية أو مصب تتجمع فيه مياه الأمطار وتشكل إمكانية للاستفادة واستغلال هذه المصادر الطبيعية .
4. لم يحدد المخطط أي خطة للتحكم بزراعة الخضراوات وخصوصاً ما هو مغطي منها بدفئيات وبيوت بلاستيكية حيث تم زراعة هذه الدفيئات بدلاً من بيارات الحمضيات وأشجار النخيل وهذه الزراعة تستنزف المخزون الجوفي من المياه وذلك لحاجتها الدائمة لمياه الري بكميات كبيرة وجودة مميزة تعادل مياه الشرب .
5. لم يتطرق المخطط إلي حماية تأكل الشواطئ والمحافظة عليها .
6. لم يفسر النظام طرق وشروط المحافظة على المصادر الطبيعية وحمايتها فقد ورد في المادة "23" من النظام وجوب المحافظة على المناطق الطبيعية الحرشية في الأراضي

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الحكومية وحمايتها دون شرح آلية لذلك ، ولم يتم إدراج هذه المناطق كمناطق محميات طبيعية لما لها من القيم البيئية وهي الحجر الأساسي للتنوع الحيوي حيث كان يعيش بها الطيور وبعض الثديات وكذلك كانت تشكل ملاذاً ومحطة توقف للطيور المهاجرة .

7. بالنسبة لأشجار النخيل فقد نصت المادة 24 من النظام المرفق للمخطط على أنه " لا يجوز الشروع في إقامة أيا من الإنشاءات المرخص بإقامتها إذا استوجب إقامتها قلع شجرة أو أكثر من أشجار النخيل إلا بعد الحصول على تصريح خاص بالقلع وللجنة المحلية صلاحية تحديد شروط القلع أو تكليف المرخص له بنقل الشجرة إلي موقع آخر .
8. بالنسبة لشبكات المياه والصرف الصحي فقد نص القانون على استخدام مواسير من الحديد المجلفن لشبكات الاستخدام المنزلي أو من اللدائن المسموح باستخدامها ، وللفصل بين خطوط المياه وشبكة المجاري نص على وجوب ترك بعداً مناسباً بين المسارات الخاصة بكل منها كما اشترط على أن لا يترتب عن شبكات المجاري طفح أو تلوث لمصادر المياه الجوفية .
9. لم يتطرق المخطط إلي إيجاد إسكان اقتصادي أو إسكان لذوي الدخل المحدود وذوي الدخل المتوسط .
10. منح المخطط الهيكلي الصفة القانونية لبعض المباني التي تتواجد حالياً في المناطق الزراعية وأعطاهم صفة (أ) مع الزيادة في مساحتها على حساب الأراضي الزراعية .
11. المناطق المتدهورة والمتخلفة عمرانياً لم يتطرق المخطط لذكرها أو محاولة حل مشاكلها أو تطويرها أو إيجاد آلية التحكم فيها .

2.2.7.4 محور الأراضي والملكيات :-

تتلخص مشكلة أراضي وضع اليد في الأراضي المملوكة للأوقاف الإسلامية في منطقة حكر الجامع في القسائم 4 ، 15 من قطعة 134 وفي القسيمة 10 من القطعة 147 وفي القسيمة 17 من القطعة 128 وكذلك في أراضي حكومية في القطعة 127 وفي القسائم المحاذية لسكة الحديد شرق المدينة على شارع صلاح الدين، وفي الجزء من القطعة 2351 من القسيمة رقم 15 بمنطقة البركة. وهذه الأراضي تم البناء فيها بصور عشوائية ونتيجة لعدم تمكن القاطنين في هذه الأراضي من إثبات ملكيتهم لهذه الأراضي أو حق استغلالها كإجارة أو غيرها من المعاملات القانونية فلا يمكن للبلدية من أن تقوم بترخيص المباني فيها ، وحيث أن المخطط الحالي لم يتعرض لحل مثل هذه المشاكل فان عشوائية البناء تزداد في هذه المناطق ، عدا عن ذلك فان

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

هذه المباني تتزود بالخدمات بشكل قانوني وخصوصاً المناطق البنائية المحصورة في منطقة حكر الجامع والمخيم حيث أنها لا تخضع لتنظيم البلدية .

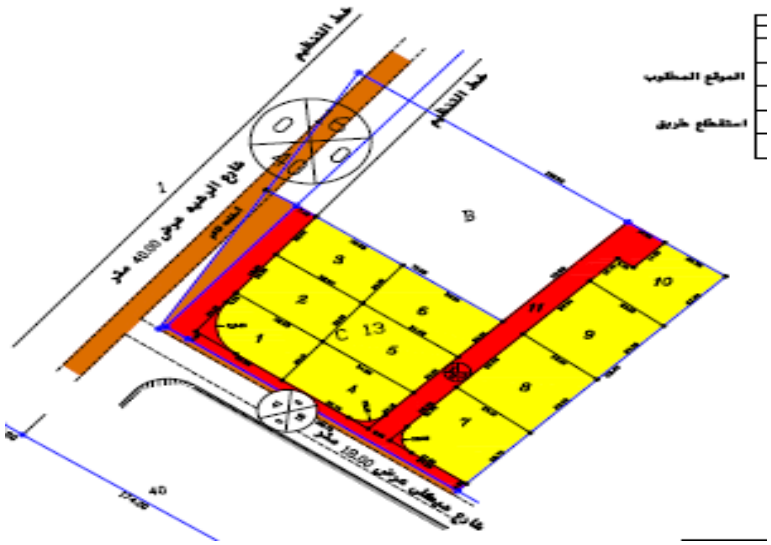
3.2.7.4 محور التقسيم الفني للأراضي (التقسيم) :

تعتبر مشاريع التقسيم هي الآلية الوحيدة المستعملة لتنفيذ المخططات الهيكلية، و يتم ذلك في جميع مدن محافظات غزة ،وهذه المشاريع عبارة عن تخطيط تفصيلي للقسائم الملكيات الخاصة بصورة منفردة لكل قسيمة على حدة حيث يتم تخطيط الطرق الخاصة بالقسيمة وربطها بالشبكة المرورية ويتم استقطاع مساحة 25% من القسيمة للصالح العام وقد ترتفع هذه النسبة قليلاً لتصل 30% في بعض الأحيان ، ويتم استقطاع جزء من القسيمة أحياناً في حالات المساحات الواسعة للقسائم كمرفق عام .

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

1. تمنح البناء العشوائي الصفة القانونية حيث يستطيع المالك إفراز قسيمته الخاصة في حالة عدم تعارضها مع مخطط استعمالات الأراضي ودون النظر إلي قربها من خدمات البنية التحتية أو بعدها ومن ثم حصولها على الترخيص القانوني للبناء بعد موافقة كل من اللجنة المحلية لتنظيم اللجنة المركزية وتنظيم المدن .
2. عملت مشاريع التقسيم على زيادة نسبة الاستقطاع لصالح الشوارع وذلك بسبب مساحات المقاسم "250م2" حسب النظام وفي مشاريع التقسيم الحكومية تصل مساحة المقسم إلي 100م2 وهذا بدوره يعمل على قلة أو انعدام الاستقطاع لصالح المرافق العامة، والشكل (4–15) يوضح نموذجاً لمشروع تقسيم تم استقطاع النسبة القانونية لصالح الطرق دون توفير مساحة لمرفق عام، أما والشكل (4–16) يوضح نموذجاً لمشروع تقسيم تم استقطاع النسبة القانونية لصالح الطرق مع توفير مساحة لمرفق عام .

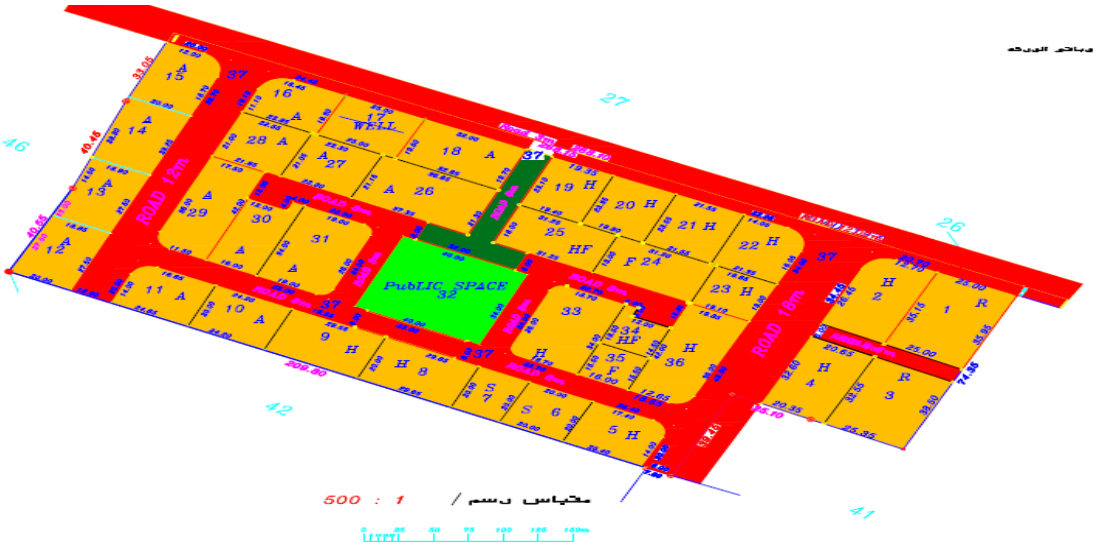
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (4–15):مشروع تقسيم بدون مرفق عام

المصدر: بلدية دير البلح

3. تعمل مشاريع الإفراز على تشتيت الأراضي المخصصة للمرافق والخدمات العامة حيث يتم التخطيط لكل قسيمة بصورة منفردة ليس حسب مخطط متكامل .



شكل (4–16) مشروع تقسيم بمرفق عام

المصدر: بلدية دير البلح

4. تعمل على عدم التنسيق مع شبكة الطرق المرورية الرئيسية .
5. القضاء على المصادر الطبيعية والأراضي الزراعية حيث يتم تقسيم الأراضي والبيارات المزروعة والمخططة لأغراض سكنية ضمن التخطيط الحالي .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

6. تعمل مشاريع التقسيم على زيادة العبء على البنية التحتية بجميع جوانبها حيث يصعب توصيل الخدمات من مياه وكهرباء وهواتف وصرف صحي في أطراف المدينة والمناطق البعيدة عن الشبكات القائمة .
7. نتيجة لبعد المناطق المفروزة عن شبكات الصرف الصحي المقترحة يؤدي ذلك إلي الزيادة في استعمال حفر الامتصاص والترشيح مما يزيد من الآثار المدمرة والملوثة على مخزون المياه الجوفية .

4.2.7.4 المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء :

تعتبر المناطق الخضراء والمفتوحة بمثابة الرئة والمتنفس للمدينة ، لما لها من تأثيرات بيئية جيدة على المجتمع المحيط بها بالإضافة إلي أثارها النفسية والثقافية والاقتصادية ، وتعاني مدينة دير البلح من نقص شديد في هذا المجال على مستوى المدينة ، وتكاد تنعدم هذه المساحات من مراكز الأحياء السكنية .

وتتلخص المناطق الخضراء والمفتوحة في بعض الفراغات التي يمكن تطويرها مستقبلاً لتخدم أهالي المدينة مثل :

- **المتاحف والمناطق الأثرية :**

يوجد في المدينة متحف واحد وهو ملحق في مبني البلدية ، كما يوجد فيها بعض المناطق الأثرية ، مثل المقام المعروف محلياً باسم "الخضر" ، كما يوجد على شاطئ البحر بعض الأسوار الحجرية الأثرية التي تعرف باسم" تل الرقيش" .

- **المنتزهات والمناطق الخضراء :**

لا شك أن الحدائق العامة هي إحدى أهم مرافق الترويح عبر التاريخ ، ذلك أنها الأقدم والأيسر والأقل تكلفة ، وهي في الغالب الأقرب لمكان السكن ، فأصبحت قضية الترويح وعدم توفر المساحات الخضراء والحدائق العامة تقض مضجع مخططي المدن الذين باتوا يبحثون عن إيجاد أماكن ترويحية جديدة يقضي فيها المواطن بعض من أوقات فراغه . وبالطبع فإن المشكلة تفاقمت مع الامتداد الأفقي للمدن وارتفاع أسعار الأراضي في ضواحي المدن الذي أدي إلي تنافس غير عادل بين استخدامات الأراضي على حساب الترفيهي . (الشيخ ، 2008)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

ويوجد في المدينة دير البلح القليل من المناطق الخضراء والمناطق المفتوحة تنتشر في أماكن متفرقة في المدينة أكبرها مساحة المنتزه الذي أقامته البلدية في عام 2007 بالقرب من مدخل المدينة وتبلغ مساحته (5) دونمات ، فضلاً عن المساحات الخضراء التي أقيمت في حي البصة ، وميدان الشهداء بوسط المدينة ، بالإضافة إلي شاطئ البحر حيث يستخدم كمنطقة ترفيهية أولي بالنسبة للسكان وتشكل المقابر بعد زراعتها بأشجار الظل الرئة الأكبر لوسط المدينة .

وسيتم التفصيل لهذا المحور في الفصل الخامس .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الخلاصة :

- خلص هذا الفصل إلي أن مدينة دير البلح مثلها كباقي مدن قطاع غزة قد تم عمل المخططات الهيكلية الحالية لها ضمن ظروف استثنائية مع قدوم السلطة الوطنية سنة 1994م وأن هذه المخططات لم تستند إلي دراسات متكاملة.
- تعتبر مدينة دير البلح نموذجاً دراسياً جيداً عن مدن قطاع غزة وذلك لسبب موقعها المتوسط في قطاع غزة ومساحتها ومعالمها الجغرافية .
- صنفت دير البلح إدارياً منذ عهد الإدارة المصرية لقطاع غزة كأحد قري قطاع غزة، واستمر ذلك حتى الاحتلال الإسرائيلي لتصبح مدينة ،وفي عهد السلطة الوطنية الفلسطينية أصبحت من البلديات المصنفة فئة (أ) ضمن بلديات قطاع غزة .
- التطور العمراني للمدينة كغيرها من مدن قطاع غزة تطورت من البلدية القديمة باتجاه تجمعات اللاجئين في المدينة من المخيم إلى منطقة حكر الجامع على حد سواء تم التعدي على الاراضي الزراعية نتيجة للتوسع العمراني .
- هناك قصور واضح في معالجة المخطط الهيكلي للقضايا والأهداف التي وضع لأجلها ولحلها والمتمثلة في نقاط ومحاور عدة أهمها البيئة والمصادر الطبيعية كما انه لم يعالج مشكلة الملكيات الخاصة .
- افتقرت فقرات النظام المرفق للمخطط الهيكلي إلى بعض المواد القانونية التي تضبط تنفيذ المخطط الهيكلي وكانت الشروط بمثابة شروط عامة .
- عملت الآليات المتبعة لتنفيذ المخطط الهيكلي مثل مشاريع التقسيم على تفتيت المساحات المطلوبة للمرافق وخصوصا المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء .
- تبين للبحث من خلال هذا الفصل أن المخطط الهيكلي قد تم إنجازه قبل إعداد مسودة المخطط الإقليمي بعشر سنوات تقريباً، ولم يتم تحديثه خلال الفترة الزمنية 1997 – 2013 أو إعادة تخطيط المدينة ،وعليه لم يستند هذا المخطط لسياسات المخطط الإقليمي والذي تم تصديقه في عام 2008 .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الخامس

تحليل وتقييم المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في منطقة الدراسة

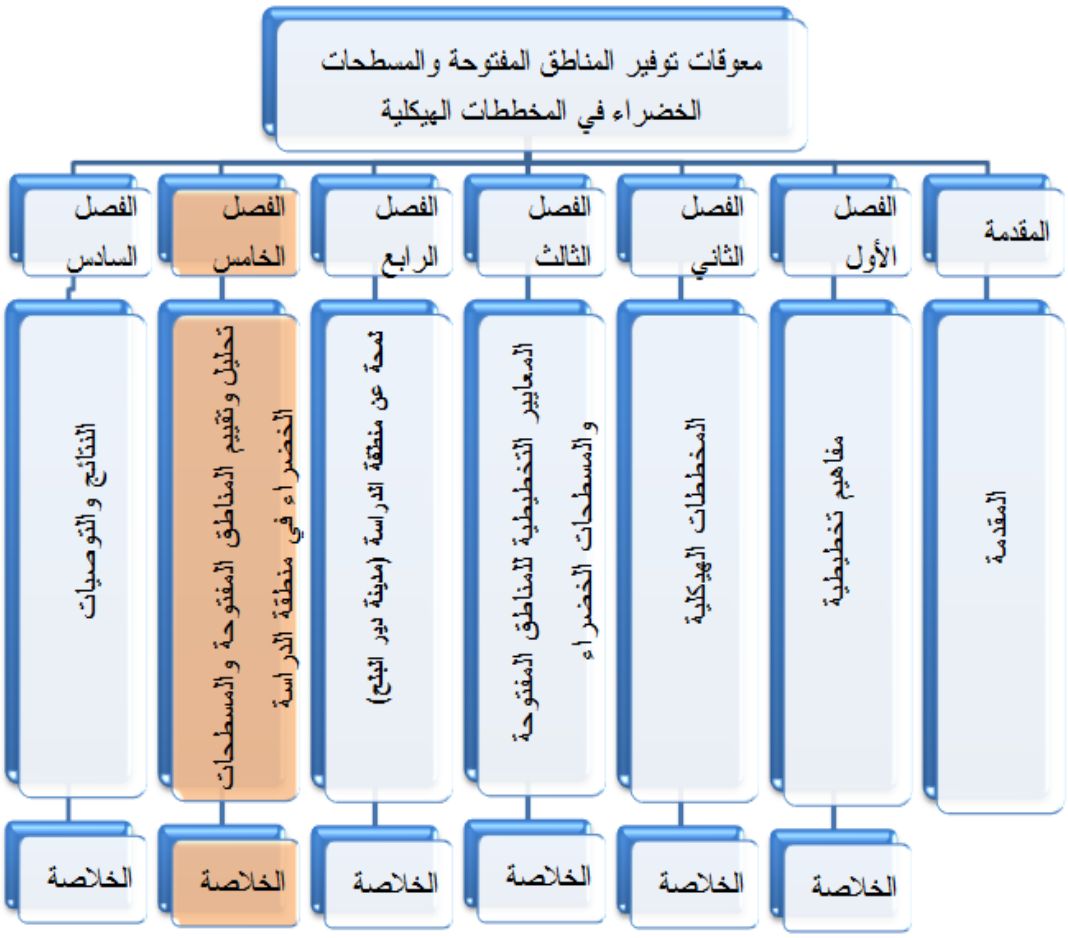
–دير البلح–

من صفحة (105–129)

5–1 تحليل وتقييم المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في منطقة الدراسة

5–2 تقييم محاور توفير المساحات الخضراء بمدن قطاع غزة

5–3 سياسات توفير أراضي للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء



المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل الخامس

تحليل وتقييم المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في منطقة الدراسة .

تمهيد :

تعاني مدينة دير البلح كغيرها من مدن قطاع غزة من مشكلة قلة المناطق الخضراء ضمن مشاكلها التخطيطية والبيئية ،حيث نقص الموارد الطبيعية وصغر مساحات الملكيات الخاصة، وبعد الأملاك الحكومية عن وسط المدن والمناطق المكتظة بالسكان ،وللوقوف على مدى حجم المشكلة واقتراح سبل لحلها ،وتوفير الحد الأدنى من المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في المدينة لتكون بمثابة مثال يحتذى به في مدن قطاع غزة ، سيتناول البحث في هذا الفصل تحليل الوضع القائم للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء ومن ثم تحليل وتقييم الوضع المقترح لهذه المناطق في المخطط الهيكلي للمدينة .

1.5 تحليل وتقييم للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء بمنطقة الدراسة (دير البلح) .

1.1.5 معايير تقيم الخدمات:

إن تقيم الخدمات يكون وفق عدة عناصر منها ما يأتي:

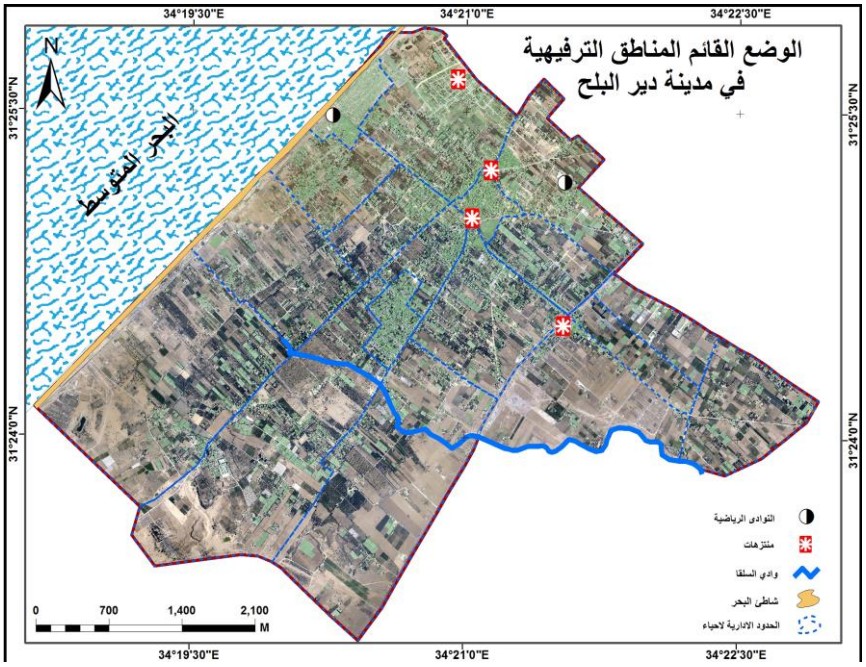
- **نوع الخدمة:** يجب أن تكون الخدمة على مستوى جيد وضمن المواصفات والمعايير المعمول بها في العالم، وهنا لا يتم التركيز على الكم بل على النوع.
- **توزيع الخدمة:** بحيث يتم توفيرها لجميع السكان بشكل متساوي وبدون تميز.
- **كفاءة الخدمة:** إن كفاءة الخدمة تقاس على أساس توفيرها لكل شخص وفق المواصفات والمعايير.
- **مرونة الخدمة:** تعني مرونة الخدمة القدرة على تلبية الطلب المتزايد والمستمر عليها بما يضمن توفيرها لجميع السكان.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

2.1.5 تحليل وتقييم الوضع القائم:

تقيم المناطق الخضراء والحدائق بمعيار برنامج الأمم المتحدة للبيئة UNEP (United Nations Environment Program) حيث يقاس نسبة السكان الذين يمكنهم الوصول لحديقة لا تقل مساحتها عن هكتار في أقل من ربع ساعة مشيا ويعد نقص قيمة هذا المؤشر علامة على عدم عدالة التوزيع ، ويطلق المعيار إذا كانت معايير الكمية متوفرة للمدينة ككل ، أو متوفرة في بعض أجزاء المدينة. أما في حال نقص نصيب الفرد في كل المدينة عن المطلوب فيبدو هذا المعيار غير محقق حيث تصبح جميع المناطق غير مخدومة . وهناك اختلاف في طريقة حساب المناطق الخضراء ،حيث تحسب في بعض الدول الأوروبية المسطحات التي تزيد مساحتها عن 2000 م2 ولا تحسب الجزر الوسطى للشوارع إذا قل عرضها عن عشرين متراً مثلاً ، وتقدير المساحات عادة لا يصاحبه طريقة حساب هذه المساحات . (الزعفراني ، 2003) وكيفما تم حساب هذه المساحات فإن الوضع القائم للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء بمدينة دير البلح أقل بكثير من هذه المعدلات والمعايير حيث أن المخطط الهيكلي قد احتسب 7متر مربع لكل فرد كمعيار للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء(وزارة الحكم المحلي–بلدية دير البلح).

1.2.1.5 البيانات الاحصائية للوضع القائم للمسطحات الخضراء من دير البلح:



شكل (5–1): الوضع القائم للمناطق الخضراء والترفيهية في مدينة دير البلح

المصدر : بلدية دير البلح–إعداد الباحث

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

من خلال حسابات قام بها الباحث للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء على مستوى أحياء المدينة شملت مساحة الحي ،وعدد سكانه ،والكثافة السكانية للحي ،ومساحة المناطق الخضراء مستنداً في ذلك إلى الخرائط ومن خلال قواعد البيانات بدائرة التنظيم الحضري وقسم G.I.S في بلدية دير البلح ، حيث تم تحليل المعلومات المكانية باستخدام برنامج Arc GIS 10.1 مستنداً إلى الخرائط الجوية والمخطط الهيكلي لمدينة دير البلح.

الجدول التالي رقم (8) يبين مدى العجز في المساحات الخضراء والمناطق المفتوحة للوضع القائم حيث يبلغ نصيب الفرد 0.28 م2/ فرد ،وقد يزيد قليلاً هذا المعدل في حال حساب الجزر الوسطى للطرق في القليل من الشوارع التي تم تخضيرها مثل شارع الشهداء وسط المدينة.

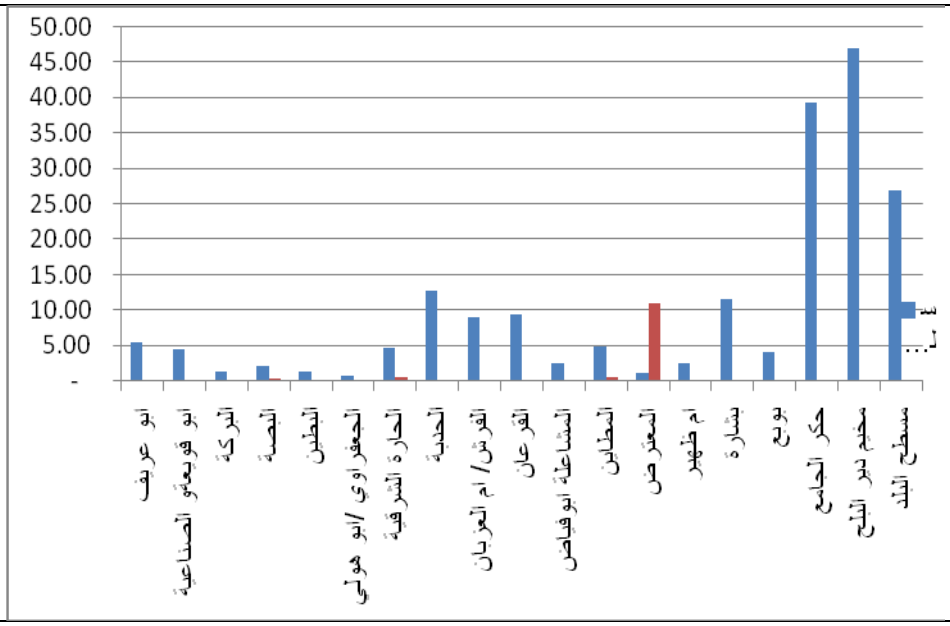
جدول (8): الوضع القائم للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء لدير البلح 2013

المصدر :بلدية دير البلح

المناطق المفتوحة و المسطحات الخضراء القائمة 2013							
اسم الاحياء	المساحة بالدونم	الكثافة السكانية شخص/دونم	عدد السكان	المناطق القائمة		المجموع	نصيب الفرد الواحد
				المناطق الخضراء القدمة	الساحات رياضية القدمة		
ابو عريف	974	5.41	5265	800		800	0.15
ابو قويعةو الصناعية	757	4.48	3393			0	0.00
البركة	2465	1.28	3159			0	0.00
البصة	1186	2.12	2515	1000		1000	0.40
البطين	817	1.37	1123			0	0.00
الجعفراوي /ابو هولي	1750	0.70	1228			0	0.00
الحارة الشرقية	876	4.74	4153		2500	2500	0.60
الحبة	337	12.67	4270			0	0.00
الفرش/ام العزبان	318	9.01	2866			0	0.00
القرعان	562	9.40	5282			0	0.00
المشاعلة ابوفياض	1165	2.46	2866			0	0.00
المطلين	495	4.77	2363	1360		1360	0.58
المعرض	1192	1.03	1228	4000	9500	13500	10.99
ام ظهير	1985	2.39	4753			0	0.00
بشارة	510	11.47	5850			0	0.00
بوبع	522	4.15	2165			0	0.00
حكر الجامع	235	39.33	9243			0	0.00
مخيم دير البلح	252	46.97	11837		1500	1500	0.13
مسطح البلد	172	26.87	4621	1000		1000	0.22
المجموع الكلي	16570	4.72	78180	8160	13500	21660	0.28

وتتركز هذه المساحات في الجزء الشرقي من المدينة في حي المعترض حيث المتنزه البلدي وملعب الريان، ولانخفاض الكثافة السكانية فيه ،حيث تبلغ 1.03 شخص / دونم بلغ نصيب الفرد فيه حوالي 11م2 والمعدل العام للمناطق الخضراء في المدينة حسب هذه الحسابات 0.28 م2 / فرد، بينما تبلغ الكثافة السكنية بشكل عام 4.72 شخص / دونم، وتبلغ إجمالي المساحات الخضراء بالمدينة 21.66 دونم وهذا يظهر أن المدينة تعاني من شح كبير في هذا القطاع من الخدمات، والرسم البياني يوضح ذلك.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (5-2) : شكل بياني يوضح نسب الوضع القائم 2013

المصدر : بلدية دير البلح-إعداد الباحث

ويرى الباحث أنه من الضروري استغلال بعض عناصر المدينة لتخدم كمناطق مفتوحة كما سيتم توضيحه لاحقا في هذا الفصل ،متمثلاً ذلك في الاستفادة من مجرى وادي السلقا، وشاطئ البحر ،ومسار خط السكة الحديد ،وإن نصيب الفرد سيرتفع ليصل الى 4.18 م2 وذلك حسب الجدول التالي رقم(9) حيث تبلغ هذه المساحات مجتمعة 326.51 دونم.

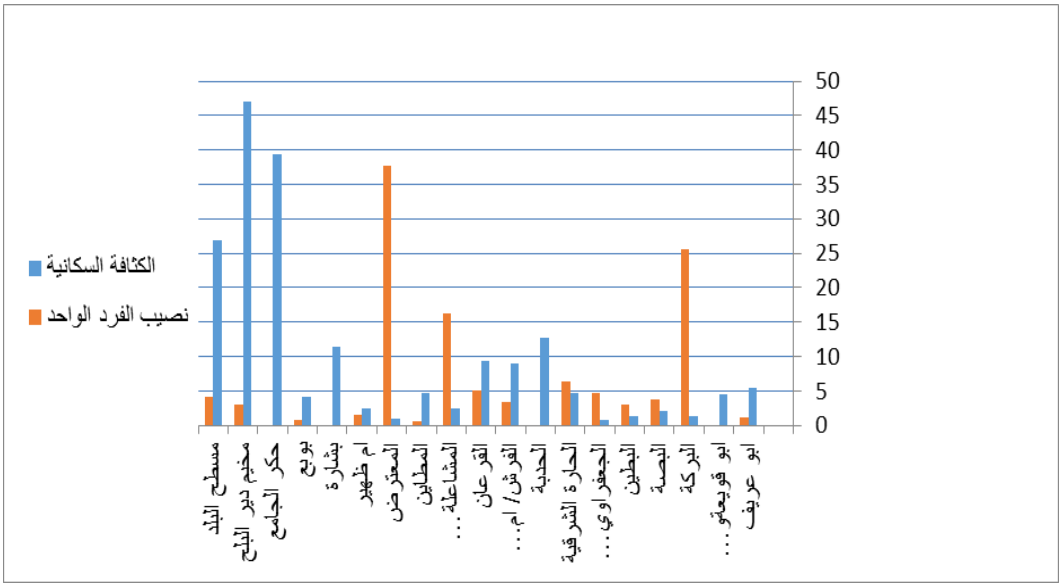
جدول (9) : الوضع القائم للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء شاملاً المقابر ووادي السلقا وشاطئ البحر

المصدر : بلدية دير البلح-إعداد الباحث

المناطق المفتوحة و المسطحات الخضراء القائمة 2013										
اسم الاحياء	المساحة بالدونم	الكثافة السكانية شخص/دونم	عدد السكان	المناطق القائمة		وادي السلقا	المقابر	شاطئ البحر	المجموع	نصيب الفرد الواحد
				المناطق الخضراء القائمة	الساحات رياضية القائمة					
ابو عريف	974	5.41	5265	800			4965		5765	1.09
ابو قويعةو الصناعية	757	4.48	3393						0	0.00
البركة	2465	1.28	3159					81000	81000	25.64
البصة	1186	2.12	2515	1000				8500	9500	3.78
البطين	817	1.37	1123			3436			3436	3.06
الجعفراوي /ابو هولي	1750	0.70	1228			5741			5741	4.68
الحارة الشرقية	876	4.74	4153		2500		23750		26250	6.32
الحدية	337	12.67	4270						0	0.00
الفرش/ ام العزبان	318	9.01	2866			8631	911		9542	3.33
القرعان	562	9.40	5282					26500	26500	5.02
المشاعلة ابوفياض	1165	2.46	2866				442	46000	46442	16.20
المطاين	495	4.77	2363	1360					1360	0.58
المعترض	1192	1.03	1228	4000	9500	32727			46227	37.64
ام ظهير	1985	2.39	4753			7449			7449	1.57
بشارة	510	11.47	5850						0	0.00
بويع	522	4.15	2165			1550			1550	0.72
حكر الجامع	235	39.33	9243						0	0.00
مخيم دير البلح	252	46.97	11837		1500			35000	36500	3.08
مسطح البلد	172	26.87	4621	1000			18250		19250	4.17
المجموع الكلي	16570	4.72	78180	8160	13500	59534	48318	197000	326512	4.18

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وبهذا فإن الوضع القائم تتراوح فيه حصة الفرد في المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء بالمدينة بين 0.25 م2 الى 4.18 م2 ، وهي أقل بكثير من المعايير والمعدلات العالمية والمعايير المحلية على حد سواء والشكل البياني التالي رقم(5-3) يوضح ذلك .



شكل (5-3):الوضع القائم للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء شاملاً المقابر ووادي السلقا وشاطئ البحر

المصدر : بلدية دير البلح-إعداد الباحث

2.2.1.5 التوزيع المكاني القائم للمناطق الخضراء في مدينة دير البلح:

بقراءة فاحصة للجدول السابق الخاص بتوزيع المناطق الخضراء على أحياء المدينة وكذلك بالاطلاع على الرسم البياني الموضح أدناه، وعلى خريطة الوضع القائم للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء بالمدينة حتى سنة 2013(زمن الدراسة) يلاحظ التفاوت الكبير في نصيب الفرد من المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة ،حيث تتعدم هذه المساحات في أحياء حكر الجامع ذو الكثافة السكانية العالية جدا 39.33 شخص / دونم وفي منطقة الحدبة القبلية ،ومنطقة بشارة ذوات الكثافة السكانية العالية والتي تزيد عن 11 شخص / دونم والمناطق التي يصل بها نصيب الفرد من 1 م2 الى 3 م2 هي مناطق ذات كثافة سكانية منخفضة تصل إلى 2 شخص / دونم.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وتظهر مشكلة سوء التوزيع كما يظهر في كل من الجدول والرسم البياني في اتجاهين الأول في المناطق ذات الكثافة العالية جداً حيث نصيب الفرد بها قليل مثل مخيم دير البلح ذو الكثافة العالية جداً 46.97 شخص / دونم ونصيب الفرد 3.08 م2.

والاتجاه الآخر في المناطق ذات الكثافة المنخفضة جداً مثل منطقتي البركة وأم ظهير حيث الكثافة السكانية لا تزيد عن 2.4 شخص/ دونم ونصيب الفرد يصل من 25 م2 الى 37 م2 وهذا بدوره يظهر سوء التوزيع المكاني لهذه الفراغات والمساحات الخضراء .

3.1.5 تحليل وتقييم الوضع المقترح في المخطط الهيكلي :

تم عمل المخطط الهيكلي بعد قدوم السلطة الوطنية كما ورد ي الفصل الرابع من هذه الدراسة تم التصديق عليه في 20.5.1998 ، أي منذ 15 عاماً حيث لم يتم تعديله أو تحديثه حتى تاريخ هذه الدراسة. (بلدية دير البلح،2013)

1.3.1.5 البيانات الاحصائية للوضع المقترح في المخطط الهيكلي :

حاول المخطط الهيكلي لمدينة دير البلح عند إعداده الالتزام بالقدر الممكن من المعايير الكمية للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء ،حيث بلغ نصيب الفرد المتوسط على مستوى المدينة 7.15 م2 وهذا معيار جيد وملائم من الناحية الكمية، وحسب المعايير المحلية المعتمدة من قبل وزارة التخطيط، ذلك فيحال تحقيقه على أرض الواقع. (بلدية دير البلح،2013)

ومن خلال الاحصاءات التي تمت في دراسات الوضع القائم، يرى الباحث أن البلدية واجهت معوقات حالت دون تحقيق المخطط الهيكلي للفراغات المطلوبة لهذا القطاع من الخدمات، أهمها والملكيات الصغيرة وعدم قدرة البلديات علي نزع الملكية والتعويض ، وضعف التخصيصات من الأراضي الحكومية وقصور القوانين والأنظمة المتعلقة بهذا المجال.

2.3.1.5 التوزيع المكاني المقترح للمناطق الخضراء في المخطط الهيكلي :

بنظرة متمعنة في الجدول التالي رقم(10)، والرسم البياني رقم(5-4)، والخرائط الخاصة بالمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء المقترحة في المخطط الهيكلي للمدينة، يجد الباحث أن هذا المخطط لم ينجح في التوزيع المكاني لهذه الفراغات والمساحات حيث أن الفراغات الكبرى

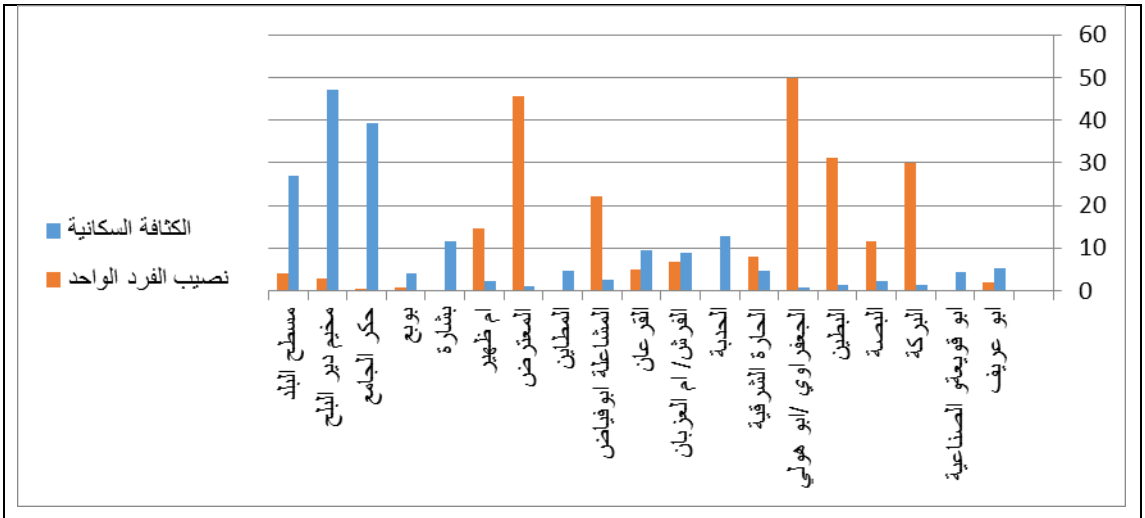
المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

للمناطق الخضراء وضعت ضمن المناطق الزراعية مثل منطقة البطين والبركة ومنطقة الجعفراوي وأبو هولي ومنطقة أم ظهير حيث الكثافة السكانية المنخفضة ما بين 0.7–2.39 شخص / دونم ويبلغ نصيب الفرد منها 30م2 .

جدول رقم(10) : الوضع المقترح حسب المخطط الهيكلي لعام 1997

المصدر : بلدية دير البلح–إعداد الباحث

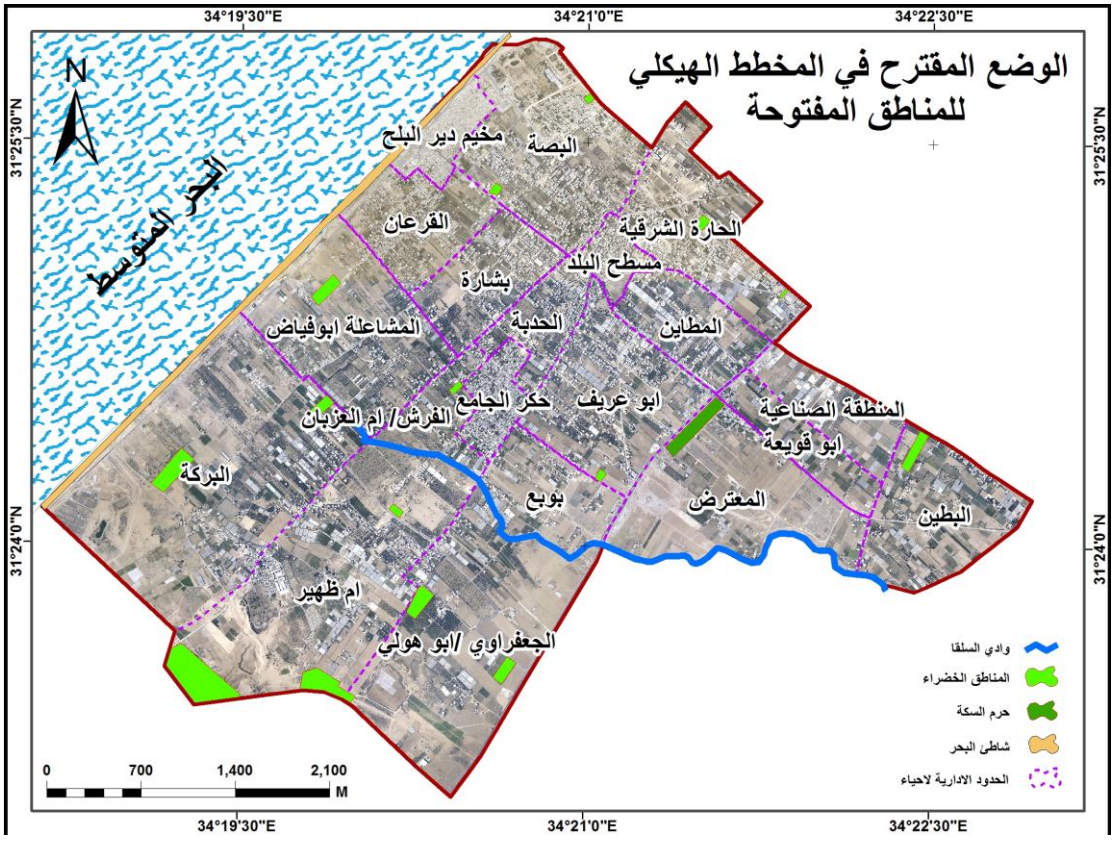
المناطق المقترحة والمسطحات الخضراء المقترحة حسب المخطط الهيكلي لعام 1997										
اسم الاحياء	المساحة بالدونم	الكثافة السكانية شخص/دونم	عدد السكان	المناطق المقترحة		المقابر	شاطئ البحر	المجموع	نصيب الفرد الواحد
				المناطق الخضراء المقترحة	ساحات رياضية المقترحة	وادي السلقا				
ابو عريف	974	5.41	5265	5570			4965		10535	2.00
ابو قويعو الصناعية	757	4.48	3393						0	0.00
البركة	2465	1.28	3159	1948	11952			81000	94900	30.04
البصة	1186	2.12	2515	10155	10748			8500	29403	11.69
البطين	817	1.37	1123	20538	10944	3436			34918	31.09
الجعفراوي /ابو هولي	1750	0.70	1228	33741	21850	5741			61332	49.94
الحارة الشرقية	876	4.74	4153		9709		23750		33459	8.06
الحدبة	337	12.67	4270						0	0.00
القرش/ام العوبان	318	9.01	2866	10587		8631			19218	6.71
القرعان	562	9.40	5282					26500	26500	5.02
المشاعلة ابوفياض	1165	2.46	2866		17168		442	46000	63610	22.19
المطاين	495	4.77	2363						0	0.00
المعرض	1192	1.03	1228	22198	1082	32727			56007	45.61
ام ظهير	1985	2.39	4753	23220	38048	7449			68717	14.46
بشارة	510	11.47	5850						0	0.00
بوبع	522	4.15	2165			1550			1550	0.72
حكر الجامع	235	39.33	9243	5324					5324	0.58
مخيم دير البلح	252	46.97	11837					35000	35000	2.96
مسطح البلد	172	26.87	4621				18250		18250	3.95
المجموع الكلي	16570	4.72	78180	133281	121501	59534	47407	197000	558723	7.15



شكل (5–4) : رسم بياني يوضح الوضع المقترح حسب المخطط الهيكلي لعام 1997

المصدر : بلدية دير البلح–إعداد الباحث

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com



شكل (5-5) : الوضع المقترح حسب المخطط الهيكلي لعام 1997

المصدر : بلدية دير البلح-إعداد الباحث

لم يعالج المخطط المناطق ذات الكثافة العالية ،والتي بلغت أكثر من 11 شخص / دونم فبقيت منطقة الحدبة وبشارة بدون أي مسطحات خضراء.

كذلك الأمر بالنسبة للمناطق الأعلى كثافة مثل المخيم والحكر والبلدة القديمة حيث تتراوح الكثافة السكانية فيها من 26-46 شخص / دونم بلغ نصيب الفرد فيها لم يصل إلى 4 م2 وهو دون المعايير الدولية أو المحلية.

2.5 تقييم محاور توفير المساحات الخضراء بمدن قطاع غزة:

اعتمد الباحث على المقابلات كأداة من أدوات البحث، حيث تمت مقابلة مجموعة تتكون من ثمانية أشخاص يعملون في مجال التخطيط ويتوزعون علي مستويات التخطيط الثلاثة: مجلس التنظيم الأعلى، واللجنة المركزية للبناء وتنظيم المدن، واللجان المحلية المتمثلة في مهندسي البلديات العاملين في دوائر التنظيم والتخطيط الحضري، بالإضافة إلى خبرة الباحث العملية في مجال التخطيط الحضري والتنظيم، وهذه المحاور هي:

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

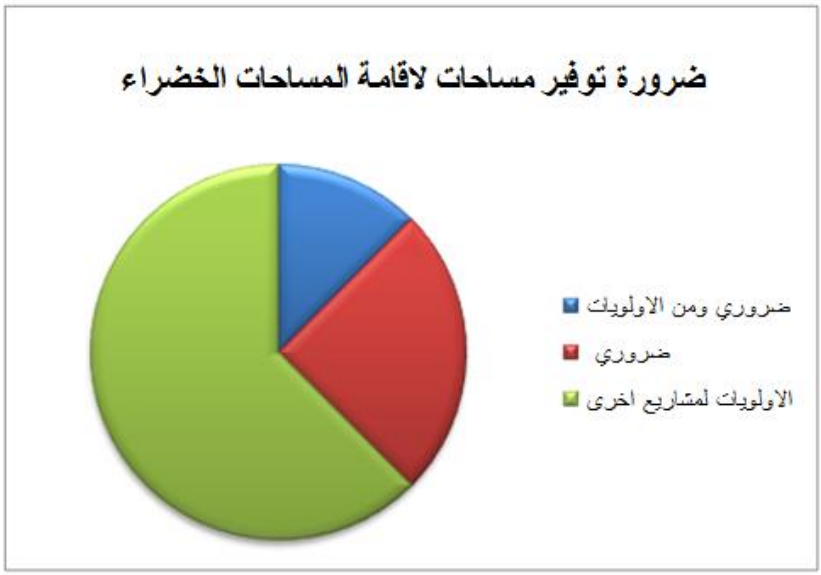
1. المساحات الخضراء.
2. القوانين والتشريعات الخاصة بالمساحات الخضراء.
3. الاستراتيجيات والآليات المتبعة في تنفيذ المخطط الهيكلي .
4. مليكات الأراضي

تمت المقابلات مع هذه العينة من ذوي الاختصاص والقرار للحصول على معلومات وبيانات مهمة لهذا البحث للتعرف على معوقات توفير المساحات اللازمة للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في مدن قطاع غزة، وتم تحليل هذه البيانات إحصائياً بواسطة برنامج "SPSS" كأداة تحليل إحصائية، لمعرفة التوزيعات التكرارية وإيجاد العلاقات والدلالات الإحصائية.

قام الباحث بوزن هذه البيانات ووجد أنها تقع تحت منحنى التوزيع الطبيعي حيث ان العينة المستهدفة للدراسة على درجة عالية من التجانس

1.المساحات الخضراء

أظهرت النتائج كما يظهر في الشكل (5-6) ان 12.5% من العينة (1 شخص) أكدوا على أن توفير مساحات خضراء تعتبر من أولويات المشاريع لما فيها من فوائد بيئية ونفسية وترفيهية في مدن قطاع غزة المكتظة بالسكان والمباني في حين أن 25% (2 شخصان) أكدوا على ضرورة توفير مساحات خضراء، بينما يرى 62.5% (5 أشخاص) أن الأولوية لمشاريع أخرى تفيد السكان حسب الأوضاع الاقتصادية في قطاع غزة.



شكل (5-6):تفاوت اراء المختصين حول ضرورة توفير أراضي للمساحات الخضراء.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

1. القوانين والتشريعات الخاصة بالمساحات الخضراء:

يعتبر قانون تنظيم المدن 28 لسنة 1936 هو قانون التنظيم الوحيد المعتمد منذ الاحتلال البريطاني والأنظمة التي تناولت موضوع الاستقطاعات بالإجمال انبثقت عن مادة (27) من هذا القانون حيث أن القانون سمح بتوفير الأراضي للخدمات العامة ، وأظهرت نتائج المقابلات الخاصة بالدراسة ان 37.5% (3 أشخاص) يرون أن هذه التشريعات قد تفيد بتوفير أماكن لإقامة المساحات الخضراء في مدن قطاع غزة، في حين اعتبر 12.5% (1 شخص) بمحدودية الاستفادة من هذه التشريعات ومن جهة أخرى اعتبر 50% (4 أشخاص) أن هذه التشريعات لا تفيد ولا تسمح بتوفير المساحات اللازمة لإقامة المساحات الخضراء في مدن قطاع غزة، والشكل التالي(5-7) يوضح ذلك.

شكل رقم(5-7): رأي الخبراء في مدى الاستفادة من القوانين والتشريعات لتوفير المساحات الخضراء

2. الاستراتيجيات والآليات المتبعة في تنفيذ المخطط الهيكلي:

أظهرت النتائج-كما يظهر الشكل(5-8)- أن 62.5% (5 أشخاص) يعتبرون أن الآليات والاستراتيجيات المتبعة لتنفيذ المخطط الهيكلي والمتمثلة في التخطيط التفصيلي ومشاريع التقسيم لم تخدم قطاع المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء وأكد هؤلاء الخبراء على ضرورة تغيير هذه الآليات وذلك بسبب عدم اعتماد المرافق والساحات المفتوحة والخضراء بشكل نهائي وتركها ليتم تحديدها ضمن المخطط التفصيلي، وعجز البلديات مما يؤدي إلى فقدان المناطق المفتوحة والخضراء ، كما اعتبر 37.5%

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

(3 أشخاص) إن هذه الاليات المتبعة تناسب الأوضاع العامة في قطاع غزة وكافية لتلبية احتياجاته من مساحات خضراء.

شكل (5-8) مدى قدرة استراتيجيات وآليات التخطيطي الهيكلي على توفير المساحات اللازمة للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء

مشاريع التقسيم:

أكد 62.5% (5 أشخاص) أن مشاريع التقسيم التي تستقطع ما نسبته 25% لا تفيد في توفير مساحات من أجل المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء ، بل تخدم الشوارع وذلك بسبب صغر المقاسم والملكيات ، اعتبر 37.5% (3 أشخاص) أن مشاريع التقسيم المتبعة تفيد في إيجاد المساحات الخضراء والمناطق المفتوحة حسب الامكانيات المتاحة، والشكل التالي رقم(5-9) يوضح ذلك

شكل (5-9): مدي الاستفادة من مشاريع التقسيم لتوفير المساحات الخضراء

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

3. ملكيات الأراضي

وتتمثل في ملكية كلاً من الحكومة (سلطة الاراضي) والبلديات والأوقاف و الملكيات الخاصة

- **الأراضي الحكومية**

تلعب الحكومة دوراً هاماً في توفير المساحة المفتوحة أو الخضراء على مستوى المدن من خلال سلطة الأراضي وجهات تنظيمية عليا كاللجنة المركزية ،هذا ما عبر عنه 37.5% (3 أشخاص) في حين أبدى25% (2 شخصان) أن الحكومة لا تساهم بدور فعال في توفير المساحة المفتوحة أو الخضراء، كذلك يرى 37.5% (3 أشخاص) أن الحكومة تفضل توفير مشاريع ومرافق أخرى بالإضافة الى وجود مخططات تهتم بتوفير المساحة المفتوحة أو الخضراء.

- **البلديات:**

أظهرت نتائج المقابلات ان 25% (2شخصان) يرون أن البلدية تقوم بتوفير المساحات المطلوبة على مستوى المناطق إذا اقتضت الضرورة وذلك من خلال الشراء " نزع الملكية " في حال توفر قيمة الأرض أو مشاريع التقسيم التي يقوم بها المواطنون . كذلك يرى 37.5 % (3 أشخاص) أن البلديات لا تساهم في توفير المساحة الخضراء، حيث أن البلديات تعاني من قلة الأملاك وضعف الموارد المالية والتي تضع البلديات في ضائقة تحول دون توفير أراضي من اجل المرافق العامة بشكل عام .

فيما أشار الآخرون 37.5 % (3 أشخاص) أن البلديات تفضل إنشاء مرافق أخرى اضافة الى توفير المساحة المفتوحة أو الخضراء وذلك حسب سلم الأولويات.

- **الأوقاف:**

تعتبر الأوقاف أملاك لا تباع ولا تشتري ويتم استثمارها كمشاريع استثمارية، بينت النتائج ان 37.5% (3 أشخاص) اعتبروا أن الأوقاف لا تساهم في توفير المساحات الخضراء، بينما 62.5% (5 أشخاص) يعتبر أن الأوقاف تهتم بمشاريع اخرى. ويعزى ذلك إلى منفعة الأوقاف من الإيجارات المرتفعة للمشاريع الأخرى.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- **الملكية الخاصة:**

إن ثقافة اصحاب الأراضي وصغر مساحاتها وارتفاع أسعار الأراضي وعدم القدرة على التعويض من قبل البلديات و كذلك عدم مساهمة الجهات الحكومية المختصة في المحافظة على المناطق المخصصة والمعتمدة سابقاً وعدم تخصيص مناطق جديدة لهذا الهدف وعدم وجود مشاريع تقسيم في كثير من الأراضي، كل ذلك يحول دون أن تلعب الملكية الخاصة دورها في توفير مساحات خضراء وأماكن مفتوحة.

هذا ما أظهرته النتائج حيث أكد 50% (4 أشخاص) أن الملكية الخاصة لا تساهم في توفير مساحات خضراء في المدن، في حين عبر 50% (4 أشخاص) أن الملكية الخاصة ممكن أن تساهم في مشاريع وجوانب أخرى. و الجدول الاتي يوضح مدى مساهمة ودور كل من الحكومة والبلديات والاوقاف والملكية الخاصة في توفير مساحات خضراء في المدن بقطاع غزة.

جدول (11)يوضح مساهمة الحكومة والبلديات والاوقاف والملكية الخاصة في توفير مساحات خضراء.

المصدر :الباحث

	تساهم في توفير مساحات خضراء		لا تساهم في توفير مساحات خضراء		الاولوية لمشاريع اخرى	
	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة%
الحكومة	3	%37.5	2	%25	3	%37.5
البلديات	2	%25	3	%37.5	3	%37.5
الاوقاف	0	%0	3	%37.5	5	%62.5
الملكيات الخاصة	0	%0	4	%50	4	%50

3.5 سياسات توفير أراضي للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء:

أظهرت النتائج أنه في حال سن قوانين وتشريعات جديدة من شانها توفير مساحات كافية لمناطق مفتوحة ومساحات خضراء في مدن قطاع غزة، ان 75% (6 أشخاص) يعتقدون بان هذه القوانين الجديدة ستساهم في توفير المساحات الخضراء، في حين يرى 25% (2 شخصان) أن

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

هذه القوانين الجديدة لا تساهم في توفير المساحات الخضراء حسب واقع مدن قطاع غزة. الشكل التالي رقم(5-10) يوضح ذلك.

شكل (5-10):رأي الخبراء في مساهمة سن قوانين وتشريعات جديدة لتوفير المساحات الخضراء

1. تفعيل دور شاطئ البحر والوديان والارتدادات والتعديات على الأراضي الحكومية:

بينت النتائج أن 50% (4 أشخاص) يعتبرون أن المساحات الممتدة على طول شاطئ البحر والوديان كافية ومناسبة لتوفير المساحات الخضراء والاماكن المفتوحة. بالمقابل يرى 25 % (2 شخصان) أن أراضي شاطئ البحر والوديان لا تساهم في توفير المساحات الخضراء والأماكن المفتوحة لتغطية جميع المدن حيث يفتقر الكثير من التجمعات السكنية ذات الكثافة السكانية الى مثل هذه الوديان او كونها بعيدة عن شاطئ البحر

فيما أعرب الأخرون 25% (2 شخصان) أن المساحات الممتدة على طول شاطئ البحر والوديان كافية ومناسبة لتوفير مساحات يمكن استعلالها في انشاء مشاريع اخرى ويلاحظ ذلك من خلال جدول(12).

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

جدول(12): يوضح مساهمة شاطئ البحر والوديان والارتدادات والتعديات غى توفير مساحات خضراء

المصدر: الباحث

	تساهم في توفير مساحات خضراء		لا تساهم في توفير مساحات خضراء		الاولوية لمشاريع اخرى	
	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة%
شاطئ البحر والوديان	4	%50	2	%25	2	%50
الارتدادات	2	%25	6	%75	0	%0
التعديات على الاراضي الحكومية	0	%0	6	%75	2	%25

2.الالتزام بقوانين الارتدادات :

يرى 25% (2 شخصان) أن المساحات التي تفرزها قوانين الارتدادات في المدن والمحافظات تساهم في توفير مساحات لإقامة المساحات الخضراء وذلك باعتبار هذه المساحات بديلة رغم صغر مساحاتها، بينما اعتبر 75% (6 أشخاص) أن نسبة الاستقطاع الخاصة بالارتدادات غير كافية ولا تساهم في توفير المساحات الكافية من أجل المساحات الخضراء مطالبين بضرورة زيادة نسبة الاستقطاع الخاصة بالارتدادات خاصة في المناطق ذات التوسع العمراني الرأسي.

3. التعديات على الاراضي الحكومية:

إن إقامة المباني والأحياء العشوائية على الاراضي الحكومية لا يساهم في إقامة مناطق خضراء لحين استغلال هذه الاراضي بطرق قانونية حسب الاصول والقوانين المعمول بها، هذا ما أظهرته النتائج حيث أكد ذلك 75% (6 أشخاص) بينما 25% (2 شخصان) اعتبروا أن الأولوية تكون لاستغلال الأراضي الحكومية لإنشاء مشاريع اخرى.

4.نزع الملكيات وتبادل الاراضي:

يحتاج نزع الملكية إلى تعويض عاجل لأن الملكيات الخاصة معظمها تعود لعدد من الورثة، ومن ناحية اخرى فإن العجز المالي في البلديات وقلة الموارد المالية يحول دون التوجه إلى نزع الملكية لتوفير المساحات الكافية لإقامة المساحات الخضراء.

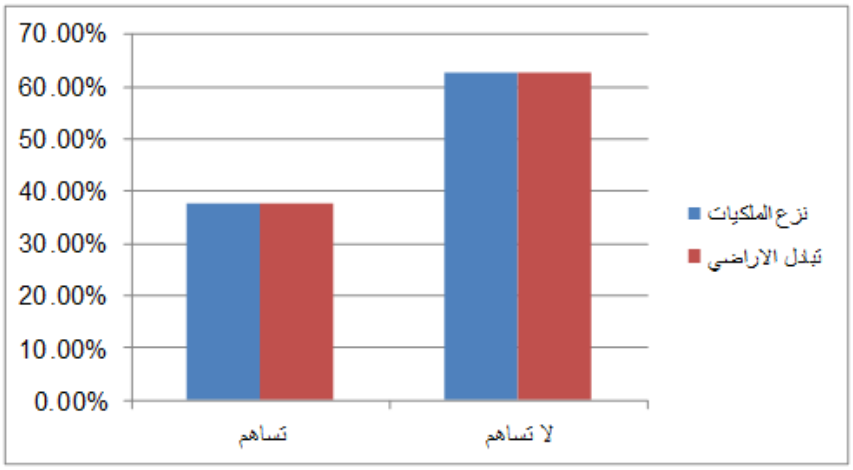
لا يتقبل المالكين فكرة نزع الملكية لصالح المناطق الخضراء، و البلديات لا تملك الكثير من الاراضي لتقوم بعمليات مبادلة اراضي مع المالكين لتوفير المساحات الخضراء ،و هذا ما

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

أظهرته نتائج المقابلات الشخصية مع ذوي الاختصاص، حيث اعتبر 62.5% (5 أشخاص) إن نزع الملكية لا يساهم في توفير مساحات خضراء.

بينما أبدى 37.5%(3 أشخاص) رأيهم بانه يمكن أن يتم شراء أراضي منتزعة مقابل الأراضي التي تفرزها مشاريع التقسيم. كذلك 62.5% (5 أشخاص) أبدوا رأيهم بأن تبادل الأراضي لا يساهم في توفير مساحات خضراء.

بينما أكد 37.5%(3 أشخاص) أنه يمكن تبادل الأراضي التي تملكها البلديات مقابل أراضي تساهم في إقامة المساحات الخضراء ، والشكل التالي(5-11) يوضح ذلك



شكل رقم(5-11) نزع الملكيات وتبادل الأراضي

4.5 الدلالات الاحصائية لمحاور توفير المساحات الخضراء بمدن قطاع غزة:

1. جدول (13) :العلاقة بين أهمية المساحات الخضراء ومساهمة القوانين والأنظمة القائمة لتوفير المساحات الخضراء في مدن قطاع غزة.

	القوانين والانظمة						
	تساهم		مساهمة محدودة		الاولوية لمشاريع اخرى		
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبةذ	P value
توفير مساحات خضراء	3	%37.5	1	%12.5	4	%50	.43

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

تبين من تحليل نتائج المقابلات أنه لا يوجد علاقة ذات دلالة احصائية بين القوانين والتشريعات والأنظمة المعمول بها والقائمة المختصة لتوفير المساحات الكافية لإقامة المساحات الخضراء وأهمية توفير هذه المساحات حيث أن الأولوية كانت لتوفير المساحات من أجل إقامة مشاريع ومرافق عامة أخرى على حساب المساحات الخضراء وكانت p value (0.43)

2. جدول(14) :العلاقة بين الاستراتيجيات والآليات المتبعة بخصوص التخطيط الهيكلي وتوفير المساحات الخضراء

	الاستراتيجيات والآليات المتبعة لتنفيذ التخطيط الهيكلي						
	تساهم		مساهمة محدودة		الاولوية لمشاريع اخرى		
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	P value
توفير مساحات خضراء	3	%37.5	0	%0	5	%62.5	.725

أظهرت النتائج أنه لا يوجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين الاستراتيجيات والآليات المتبعة ضمن التخطيط و توفير هذه المساحات وذلك بسبب عدم امتلاك البلديات للأراضي الكافية والعجز المالي والأوضاع الاقتصادية لتوفير المساحات من أجل إقامة المساحات الخضراء وكانت p value (0.72)

3. جدول(15) :العلاقة بين مشاريع التقسيم و توفير المساحات الخضراء

	مشاريع التقسيم						
	تساهم		مساهمة محدودة		الاولوية لمشاريع اخرى		
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	P value
توفير مساحات خضراء	2	%25	0	%0	6	%75	.41

لا توجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين مشاريع التقسيم وتوفير المساحات اللازمة من أجل المساحات الخضراء حيث أن نسبة الاستقطاع 25% لا تكفي لهذا الغرض بسبب صغر المساحات وفي حال الحصول عليها تكون هذه الاستقطاعات من نصيب الشوارع والطرق والمرافق الاخرى. وكانت p value (.41)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

4. جدول (16) :العلاقة بين الحكومة والبلديات والاوقاف و الملكيات الخاصة واهمية توفير المساحات الخضراء

	تساهم في توفير مساحات خضراء		لا تساهم في توفير مساحات خضراء		الاولوية لمشاريع اخرى		P value
	العدد	النسبة %	العدد	النسبة %	العدد	النسبة%	
الحكومة	3	%37.5	2	%25	3	%37.5	0.037
البلديات	2	%25	3	%37.5	3	%37.5	0.042
الاوقاف	0	%0	3	%37.5	5	%62.5	0.13
الملكيات الخاصة	0	%0	4	%50	4	%50	0.25

نتيجة لاهتمام كل من الحكومة والبلديات بإقامة مشاريع ومرافق أخرى بالإضافة الى توفير المساحات اللازمة لإقامة المساحات الخضراء، تبين أنه يوجد علاقة ذات دلالة إحصائية بين هذه المتغيرات وأهمية توفير المساحات الخضراء حيث كانت كل الدلالات الإحصائية اقل من 0.05. في حين انه لا يوجد علاقة ذات دلالة احصائية بين دور كل من الاوقاف واصحاب الملكيات الخاصة من جهة واهمية توفير المساحات الخضراء حيث كانت كل الدلالات الإحصائية اكبر من 0.05

5.جدول (17)العلاقة بين سن قوانين وتشريعات جديدة تهتم بتوفير المساحات الخضراء وأهمية توفير هذه المساحات

	فوانين وتشريعات جديدة						
	تساهم		مساهمة محدودة		الاولوية لمشاريع اخرى		
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	P value
توفير مساحات خضراء	6	%75	0	%0	2	%25	0.04

توجد علاقة ذات دلالة إحصائية قوية بين إمكانية سن قوانين وتشريعات جديدة تهتم بتوفير الأراضي من أجل المساحات الخضراء على اساس أن لا تكون هذه المساحات متوفرة على حساب المرافق الاخرى، حيث كانت p value (0.04)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

6.جدول (18) :العلاقة بين المساحات الموجودة في الوديان وشاطئ البحر وامكانية استغلالها لتوفير المساحات الخضراء

	شاطئ البحر والوديان						
	تساهم		مساهمة محدودة		الاولوية لمشاريع اخرى		
	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	P value
توفير مساحات خضراء	4	%50	2	%25	2	%25	0.032

أظهرت النتائج وجود علاقة ذات دلالة احصائية (0.032) p value بين امكانية استغلال المساحات المتوفرة في الوديان وشاطئ البحر وإمكانية توفير مساحات خاصة بالمساحات الخضراء مع أن هذه المساحات الطبيعية لا يمكن توزيعها على الأحياء كافة ولكن ممكن أن تخدم كل الأحياء بصورة عامة والأحياء القريبة منها بصورة خاصة.

5.5 المشاكل والمعوقات التي تواجهه توفير المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في قطاع غزة:

1. عدم مقدرة البلديات على تطبيق نزع الملكية وذلك قلة الموارد المالية للبلديات.
2. قلة الأراضي الحكومية بالنسبة للأراضي الخاصة وبعدها عن مراكز المدن والمناطق المبنية في المدن.

3. قصور القوانين والأنظمة المعمول بها حيث أنه حسب المادة رقم (27) من قانون تنظيم المدن فإن الحد الأقصى لنسبة الاستقطاع هي 25% وتستقطع كمناطق مفتوحة وطرق، حين كان الحد الأدنى لمساحة القسيمة من 500 – 1000م^2 ولكن تم تقليص مساحة القسيمة إلى 250م2 لبقاء النسبة كما هي أصبحت المقاسم بحاجة إلى طرق أكثر فنسبة ال25% بالكاد تكفي لشبكة الشوارع وهذا بدوره أثر على قطاع الخدمات عامة وعلى قطاع المناطق المفتوحة.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

4. 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 الهيكلي للمدينة، وللضعف المالي والقانوني تبقى المناطق المخصصة كخدمات ولفترات طويلة مجمدة وذلك ساعد المواطنين على استرداد أراضيهم.
5. عدم تفعيل المادة رقم (32) من قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936 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 50% من قيمة الزيادة التي طرأت على سعر الأرض انخفاضًا في مستوى الخدمات الموجود.
6. انتشار العشوائية نظراً لغياب المخططات التفصيلية.
7. التكلفة العالية لمشاريع الخدمات المجتمعية التي تفوق أحياناً قدرة البلديات واعتمادها في أغلب الأحيان على الدول المانحة.(جرف، 2007)
8. ضعف الوعي البيئي والثقافة عند المواطن أدى لعدم الاكتراث لهذا النوع من الخدمات ووضعها في أدنى درجات سلم أولويات الاحتياجات الخدمية.
9. عدم اختصاص صناع القرار وضعفهم أمام أعباء أخرى للبلديات يجعل مشاريع التخطيط الخضري دون مشاريع البيئة التحتية والطرق.
10. الاعتماد بالدرجة الأولى على مشاريع التقسيم لتوفير الأراضي اللازمة للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء وباقي الخدمات والتي لا يمكن أن تحققها من خلال الأنظمة المعمول بها والآلية المتبعة في مشاريع التقسيم وأحيانا قد يحقق مشروع التقسيم شيء من الخدمات وأغلب الأحيان تتعدى النسبة 30% كنسبة استقطاع دون توفير أي مقسم خدمي.

6.5 الاستراتيجيات التخطيطية لزيادة المناطق المفتوحة في المدن القائمة :

يمكن تحقيق قدر معقول من المناطق الخضراء والمناطق المفتوحة في المدن القائمة ، بالعمل على ثلاثة محاور أساسية ، هي :

1. الحفاظ على ما هو قائم منها بالفعل وحمايته من التحول إلي استعمالات أخرى ، أو من التدهور الذي يقتضي على فائدته .
2. تحسين ورفع كفاءة المناطق الخضراء القائمة وفتحها لتوسيع قاعدة المستفيدين منها .
3. زيادة المساحات الخضراء والمفتوحة .(الزعفراني ، 2003)

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

1.6.5 محاور توفير المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة في المدن القائمة :

يمكن زيادة المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء من خلال الاستراتيجيات الرئيسية التالية :

1. تحضير الأراضي الفضاء غير المستغلة أو المستغلة بشكل ضعيف .
2. تحويل ما يمكن تحويله من الاراضي إلي حدائق بتكلفة مقبولة ، ومثال على ذلك أراضي السكة الحديد المستخدمة كمخازن وورش .
3. الاستخدام المزدوج للأراضي ذات الاستعمالات العمراني المهمة ، يمكن تخضيرها دون الاستغناء عن استخدامها الأصلي . وذلك مثل مواقف السيارات والمقابر التي يمكن تشجيرها .
4. استغلال المسطحات المائية بتحسينها وتطوير المناطق المهمة منها ، والتي تنمو بها النباتات أو تغطيها المخلفات ، وذلك بزراعتها وتشجيرها وتخضير الميول واستبدال التدبيش المائل بمسطحات خضراء متدرجة وتشجيرها .
5. نقل وإعادة استغلال مواقع الأنشطة الملوثة بيئياً من داخل الكتلة البنائية إلي خارجها . يمكن في هذه الحالة استخدام جزء من مساحة موقعها كحدائق ومسطحات خضراء .

(أسس ومعايير التنسيق الحضاري ، 2008)

2.6.5 استراتيجيات تطوير المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء بمدينة دير البلح (منطقة الدراسة)

تعتبر المناطق الخضراء والساحات المفتوحة من أهم احتياجات سكان المدن في العالم ومنها دير البلح التي تعاني من نقص شديد في المناطق الخضراء والمفتوحة حيث يبلغ نصيب الفرد فعلياً منها في دير البلح 0.25 م2/فرد ،و باعتبار أن وادي السلقا والمقابر وشاطئ البحر مناطق مفتوحة يصل نصيب الفرد إلى (3.80م2/فرد) وهو من أقل المعدلات بين مدن العالم، حيث تتراوح المعايير التخطيطية العالمية بين 10– 18 متر مربع للفرد ،إضافة إلي سوء توزيع هذه المناطق مكانياً .

ويمكن تطوير قطاع المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في دير البلح بتطوير العديد من عناصر المدينة .

1. الحفاظ على المناطق الخضراء القائمة وفرض قيود وشروط صارمة بهذا الخصوص، حيث أن هذه المناطق مهددة بالإزالة وتحويل الاستعمال إلي أهداف أخرى، فعلي سبيل المثال تم إزالة حديقة الأوقاف والتي كانت مشجرة وبمساحة 5000 متر مربع الواقعة في الجزء الشمالي الشرقي من المدينة بجوار مستشفى شهداء الأقصى بالمدينة وتأجير الأرض من قبل

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

وزارة الأوقاف وإقامة مركزاً شرطياً.

كذلك تم إزالة ملعب كرة قدم بالمدينة بمساحة 10,000 م2 وتحويله إلي مدرستين وذلك أيضاً على أرض الأوقاف في الجزء الشمالي الشرقي من المدينة .

2. تحسين كفاءة المناطق الخضراء والمفتوحة القائمة وذلك بزيادة مساحة منتزه المدينة الشرقي وتشجير الساحات الصغيرة المفتوحة المبلطة بالبلاط الاسمنتي في المدينة، مثل الساحات الصغيرة الواقعة بالبلدة القديمة ،وتطوير حديقة منطقة البصة وإعادة تشجيرها .

3. التدخل السريع في المناطق المبنية ذات الكثافة العالية بانتزاع بعض الملكيات في هذه الأماكن حسب القوانين المعمول بها ودفع التعويضات، أو المبادلة على أراضي خارج هذه المناطق لتحقيق توزيع مكاني مناسب للمناطق المفتوحة والخضراء بالمدينة ،خصوصاً في البلدة القديمة (مسطح البلد) ومنطقة الحدبة القبلية وحكر الجامع ومخيم دير البلح، والتي تشكل الكثافة البنائية الأعلى في المدينة.

4. الاستخدام المزدوج للفراغات كمناطق خضراء حيث يمكن الاستفادة من الأثر البيئي للتشجير في حال عدم توفر مساحات خضراء ترفيهية، وبهذا يمكن الاستفادة من الفراغات العمرانية المفتوحة لاستخدامها استخداماً مزدوجاً على المستوى البيئي والعمراني بالإضافة إلي وظيفتها الأصلية ويمكن تحقيق ذلك من خلال :

- تشجير المنحدرات على شاطئ دير البلح تمهيداً لإنشاء الكورنيش المعتمد ضمن خطة تنفيذ شارع الرشيد المحاذي للساحل والذي يمتد بطول 4.5كم في المدينة ويقطعها من شمالها إلي جنوبها.
- تشجير جزر وأرصفة الشوارع المتسعة التي لا يمكن توفير مسطح أخضر بجزرها مثل شارع صلاح خلف وشارع البيئة .
- تشجير الشوارع ذات العروض الصغيرة بصف واحد من الأشجار أو صفين وبمساحات محددة تعمل على الاستغلال البيئي للشوارع.
- تشجير ممرات المشاة المعتمدة ضمن خرائط التقسيم بما يتلاءم مع خططها .
- تشجير خط سكة الحديد المحاذي لشارع صلاح الدين من الجهة الشرقية أو تحويلها بالكامل إلي حديقة كبيرة على غرار المنتزه البلدي كما في الشكل التالي رقم(5-12) .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

شكل (5–12) : المنتزه البلدي– دير البلح

المصدر : بلدية دير البلح

5. تشجير الفراغات الداخلية للمباني العامة : يوجد العديد من المباني العامة في المدينة التي يحتوي فراغات داخلية مثل كلية فلسطين التقنية، ومستشفى شهداء الأقصى ،والمدارس والتي يمكن تخضيرها وتشجيرها بما لا يعيق استخدامها الأصلي ،ذلك لرفع المستوى البيئي والجمالي ولتعود الفائدة على محيطها العمراني .
6. تشجير المقابر : حيث أن معظم المقابر في بلاد العالم مزروعة وتحسب من المناطق الخضراء ،وقد تم زراعة مقبرة سويد في المدينة بالأشجار وقياساً على ذلك يمكن زراعة باقي مقابر المدينة لتعمل كرئة وسط المدينة، إضافة إلي ما تضيفه من جمال طبيعي بزراعتها والشكل التالي رقم(5–13) يوضح تشجير المقابر.

شكل(5–13): مقبرة دير البلح الحالية(تشجير المقابر)

المصدر: الباحث

7. استغلال مجرى وادي السلقا : و هو حاصل اجتماع عدد من الأودية الصغيرة التي تلتقي بالقرب من خط الهدنة على الحدود الشرقية لمحافظات غزة ، وانتهاؤها في مجرى واحد لتشكل الوادي الذي يسير بمحاذاة الحدود الجنوبية الشرقية للمدينة لمسافة 2590 متراً، ثم يقطع المدينة من حي بوبع والأشكال التالية رقم(5–14) توضح مجري الوادي .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

شكل (5–14) : وادي السلقا

المصدر: بلدية دير البلح

، ويعتبر وادي السلقا منطقة مفتوحة بمساحة لا يستهان بها تقدر بحوالي 59,000 م2 تشكل ثروة بيئية وبصرية غير مستغلة، تتعرض للتعديات من المواطنين ،ويمكن الاستفادة من مجرى الوادي بزراعته بما لا يعيق حركة مياه الأمطار في فصل الشتاء وتحويله إلي محمية طبيعية تعمل على تنشيط التنوع الحيوي في المنطقة .

8. استغلال المناطق العشوائية : يوجد في المدينة عدة عشوائيات مثل منطقة القرعان، ومنطقة البركة، ومنطقة الحكر، والمحطة ،والتي يوجه إصلاحها وتنظيمها صعوبة أحياناً بسبب المباني المتهالكة ،وأحياناً بسبب كونها متعدية على الأراضي الحكومية والأوقاف، كمنطقتي البركة والمحطة ومنطقة الحكر.

ويمكن التدخل في هذه المناطق إما بتوفير المرافق والمسطحات الخضراء للارتقاء بها، وهذا ما يمكن تطبيقه في منطقة القرعان من خلال مخطط تفصيلي عاجل للمنطقة يحدد من خلاله منطقة المرافق والمسطحات الخضراء ،ينقل سكانها إلي خارج الكتلة العمرانية للعشوائية لتوفير بيئة أفضل لجميع السكان .

أما المناطق الحكومية وأراضي الأوقاف فيمكن النقل لموقع جديد وتنظيم الموقع حسب المعايير التخطيطية المعمول بها في مخططات الإسكان الحكومية حيث يتم تحسين البيئة السكانية للأفضل، ويخلي أرض جديدة تستغل كحدائق ومناطق خضراء ترفع المستوى العمراني للمدينة في محيط هذه العشوائيات .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الخلاصة

- خلص هذا الفصل إلى أن مدينة دير البلح تعاني من نقص شديد في المناطق المفتوحة والمناطق الخضراء حسب الوضع القائم حيث بلغ نصيب الفرد في المدينة 0.28 م^2 ويرتفع نصيب الفرد إلي 3.8 م^2 في حال اعتبار شاطئ البحر وخط السكة الحديد والمقابر في المدينة كمناطق مفتوحة وفي كلا الحالتين هذا لا يتماشى مع المعايير العالمية أو المحلية.
- بلغ نصيب الفرد حسب المخطط الهيكلي حوالي 7م^2 من المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء وهذا الكم يعتبر كماً كافياً حسب المعايير المحلية إلا أن المخطط الهيكلي لم يتحقق علي أرض الواقع علماً بأن العمر الزمني للمخطط الهيكلي جاوز 15 عام دون إعادة تخطيط أو تحديث.
- فشل المخطط الهيكلي في تحقيق توزيع مكاني عادل للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء علي أحياء المدينة وبقيت أحياء عالية الكثافة السكانية تصل إلي 11 شخص/دونم دون أدني مساحة من المناطق الخضراء علي المناطق قليلة الكثافة السكانية مثل منطقة أم ظهير ومنطقة البركة حيث بلغ نصيب الفرد بين 26–46 متر مربع.
- تعتبر المشاريع الخدمية من أولويات المشاريع في مدن قطاع غزة وضرورة توفير مسطحات خضراء هي علي درجة أقل من باقي الخدمات.
- تباين أراء عينة الدراسة حول مدي فاعلية التشريعات الخاصة بتوفير وإنشاء مسطحات خضراء حيث ذهب 62.5% من العينة إلي عدم جدوي هذه التشريعات في توفير المساحات اللازمة للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء.
- ذهب 62.5% من عينة الدراسة إلي عدم قدرة مشاريع التقسيم علي توفير المساحات اللازمة من المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء.
- أظهرت الدراسة أن مالكي الأراضي يشكلون عقبة أمام توفير مساحات للمسطحات المفتوحة والخضراء سواء كانت حكومية أو أوقاف أو بلدية أو خاص علي حد سواء.
- أثبت تحليل عينة الدراسة أن مدن قطاع غزة بحاجة إلي سن قوانين وتشريعات جديدة لتوفير المساحات اللازمة.
- أكد الفصل علي ضرورة الالتزام بالقوانين الخاصة بالارتدادات وإزالة التعديات علي الأرض الحكومية والإسراع في عمليات نزع الملكية لتوفير أراضي للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

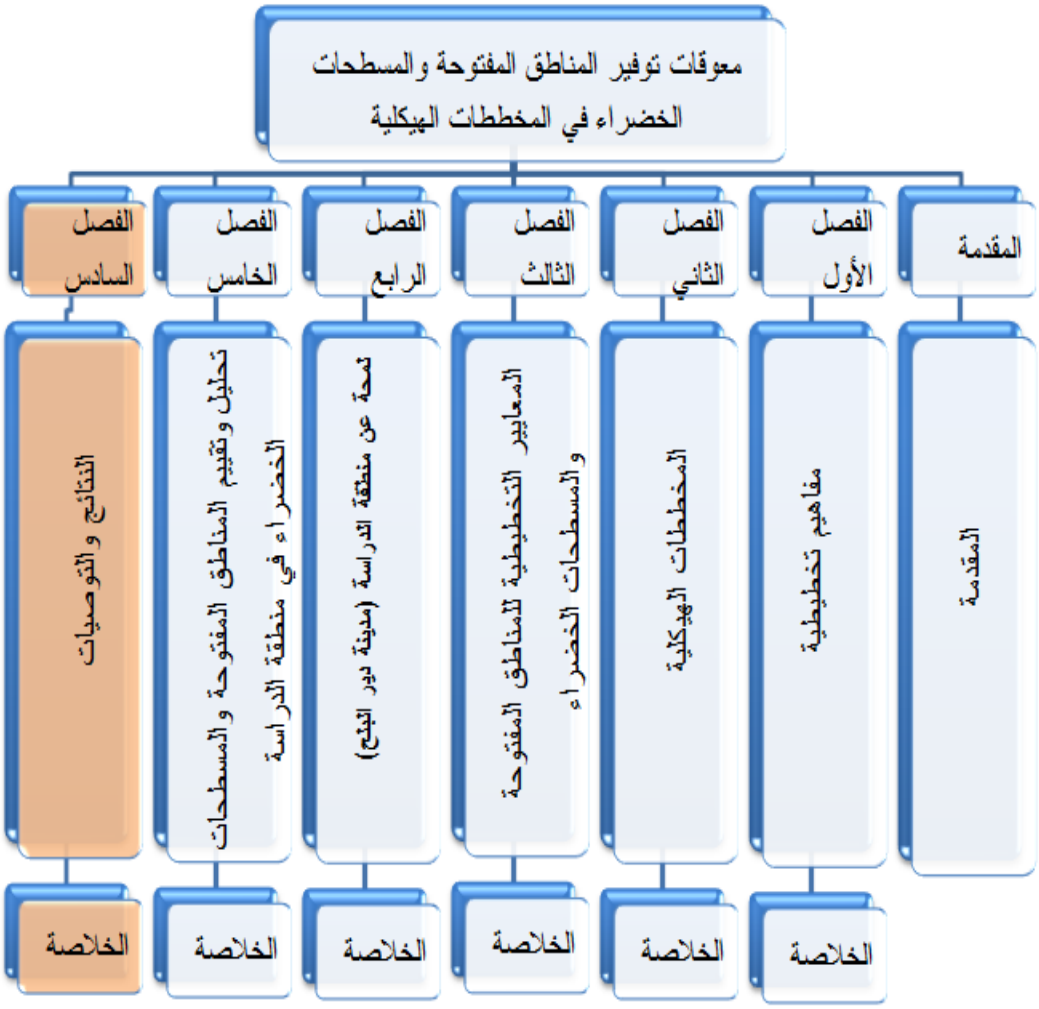
الفصل السادس

النتائج والتوصيات

من صفحة(131–145)

النتائج

التوصيات



المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

الفصل السادس

النتائج والتوصيات

تمهيد.

بعد دراسة كل من الوضع القائم للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء بمدينة دير البلح والوضع المقترح ومقارنة المعايير الكمية والاحصائية لهذه المسطحات مع المعايير العالمية والمحلية، ودراسة الوضع التخطيطي لهذا القطاع الخدمي في قطاع غزة وتحليلي المقابلات التي تمت مع ذوي الاختصاص وصناع القرار، خلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج، أدت إلى اقتراح مجموعة من التوصيات ووضع حلول عامة وحلول خاصة بمنطقة الدراسة لتغلب علي وضع الشح والنقص في هذه المساحات.

1.6 النتائج

1. تعاني معظم مدن قطاع غزة من نقص وإهمال في الحدائق والمساحات الخضراء إضافة إلي وجود تناقض بين عدد السكان والمساحات الخضراء لا يتناسب مع المعايير العالمية.
2. التنافس غير المتكافئ بين الاستخدامات المختلفة للأراضي وتغليب استخدام على آخر من أجل المنفعة والمصلحة المادية أدي ذلك إلي الانتقاص وتدهور المساحات الزراعية والمناطق الخضراء لصالح الاستخدام السكني والتجاري .
3. أدى التطور الحضاري والانتشار العمراني إلي تزايد الطلب على الأراضي للاستخدامات التجارية والصناعية والسكانية على حساب المناطق الخضراء ، وقد تفاقمت هذه المشكلة نتيجة زيادة أعداد السكان .
4. لا توجد هناك تشريعات ملزمة في التخطيط العمراني للمدن الجديدة لإنشاء الحدائق والمساحات الخضراء من حيث تحديد مساحتها وتناسبها مع حجم المدن والحياء السكنية والإدارية والموارد الطبيعية المتاحة .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

5. عدم مرونة الجانب التشريعي والقانوني مع مستجدات الحياة والفترة التي تمر بها البلاد ، فجميع القوانين التي وضعت منذ فترة الانتداب ولغاية الآن ما زالت تستعمل مع بعض التعديل على بعض المواد داخل القانون .
6. أن المدينة بصورة عامة تعاني شح كبير في توفير هذه المناطق الخضراء والمفتوحة سواء على المستوى النظري أو العلمي ولا توجد سياسة واضحة لدى المخططين لتوفير المساحات اللازمة للمدينة من هذه المناطق سواء كما أو توزيعاً، و الأمر التخطيطي أصبح شبيهاً بالعملية الروتينية لمجرد تحسين شكل الخارطة دون أن يكون لها تأثير فعلي لعدم تنفيذها .
7. غياب المعايير الواضحة المستعملة في تخطيط المدن سواء على مستوى المخطط الإقليمي أو المخطط الهيكلي وتذبذب المساحات المخصصة ومواقع وأهداف توقيعها كما أن الدخول في تفاصيل مثل هذه المناطق الخضراء يندر أن يشاهد على الخرائط التفصيلية .
8. شح التخصيصات التي تحمي أغراض التشجير وتطوير البيئة النباتية بسبب قلة وعي المخطط المحلي في توجيه طلباته بهذا الاتجاه واعتباره أمرا ثانوياً في سلم الأفضليات بالمقارنة مع الضرورات الأخرى للتنمية .
9. أن مشاريع التقسيم والإفراز لم تصمم بشكل متكامل وإنما بشكل إفرازات ، وكل إفراز ليست له صله بالإفراز السابق له سواء من الناحية الوظيفية أو التصميمية .
10. يعد التشجير وزيادة الرقعة الزراعية والمظلة ذات تأثير كبير في المحيط القريب منها أو البعيد عنها وخصوصاً ضمن العوامل المناخية ذات التأثير المباشر (كالرياح واشعة الشمس ودرجات الحرارة والرطوبة)، كما أن العوامل النفسية التي يؤثر وجود النبات على تفاقمها أو تخفيفها وتعتبر مثل هذه العوامل غير مباشرة بالمقارنة مع العوامل ذات التأثير المباشر.
11. تباين المعايير المعتمدة لتأمين مساحات المناطق الخضراء والمفتوحة .
12. تعاني مدينة دير البلح من عيوب في توزيع المناطق الخضراء ، حيث يوجد أحياء لا يصل نصيب الفرد فيها 0.1 م2 .
13. لا يوجد أي تدرج واضح في أحجام أو توزيع الحدائق في مدينة دير البلح .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

14. وجود فرق واسع ما بين أرض الواقع وبين المخططات التي من المفروض أن تكون مطابقة لأرض الواقع .

15. من أهم العناصر التي تحكم استعمالات الأراضي هي :

- الجانب القانوني والتشريعي الخاص بتخطيط استخدامات الأراضي .
- المخططات التي أعدت وحددت الاستخدامات المختلفة .
- دور المواطن ومدى اقتناعه بأهمية المخططات الهيكلية التي أعدت للمدينة .

2.6 التوصيات :

تم تقسيم التوصيات إلى محاور بناءً علي الجهة المختصة في التوصيات وعلي النحو التالي:

أولاً: محور صناع القرار و التشريعات:

1. التأكد على دور المشاركة الشعبية في عمليات التخطيط لأنه من غير المعقول أن يتم بناء الخطط في غياب مشاركة الناس وتفهم ميولهم ورغباتهم باتجاه ما يجري من تغير وتطوير في بيئاتهم ويقع هذا التأكيد ضمن ما يطلق عليه اليوم بالجوانب السلوكية Behavioral Aspects في العمليات التخطيطية لكي تتحقق التنمية الشاملة على المستوى الإقليمي فلا بد من العناية بجميع المناطق ، عن طريق تبني برامج واسعة للتنمية تشمل المدن والأرياف على حد سواء .
2. على المسئولين فرض العقوبات على مخالفي استخدامات الأراضي لكي تكون عامل ردع ضد العشوائية وعدم إعطاء أذونات التراخيص التي لا تكون مصنفة ضمن المنطقة وعدم السماح بالبناء العشوائي بعدم الانسجام والتناسق ما بين البناء الحديث والقديم .
3. على صانعي القرار تطوير مراكز أبحاث حضرية وإقليمية تكون مهمتها تدعيم الأجهزة الإدارية والفنية بالأبحاث والدراسات وهذا يتطلب إنشاء بنك معلومات عن استخدامات الأرض والأنشطة القائمة عليها والوظائف المتصلة بها وكل من يكون له علاقة باحتياجات التخطيط والتطوير مستقبلاً .
4. إصدار تعليمات أو قرارات تلزم سلطة الأراضي بالمساهمة في المساحات المحددة لصالح المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء إما بتخصيص أماكن تلك الخدمات

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

مباشرة من أراضي الحكومة أو بتعويض المواطنين الذين تقرر اللجنة المركزية واللجان المحلية تخصيص مرافق عامة في أملاكهم.

5. تفعيل أقسام نظم المعلومات الجغرافية وإقحامها العملية التخطيطية للاستفادة من سرعة استرجاع وتحليل واستخراج البيانات .
6. صياغة واعتماد سياسات التخطيط ليس على مستوى المخطط الهيكلي فحسب بل على جميع المستويات في إطار منظور التنمية الشاملة المستدامة .
7. إعداد مخططات تراعي الأوضاع والظروف السياسية القائمة والمتغيرة .
8. العمل على تنفيذ المخططات المصادق عليها .
9. تعزيز وتقوية العلاقة بين الوزارات والقطاعات المعنية بالتخطيط العمراني .
10. التنسيق والترابط عبر مستويات التخطيط المختلفة (الوطني والإقليمي والمحلي والتفصيلي).
11. 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 إلي خدمات عامة أفضل .
12. تفعيل المادة رقم (32) من قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936 والتي تنص على ضرورة تحسين ضريبة التحسين (الشرفية) للأراضي التي ترتفع قيمتها جراء وضع تخطيطي معين .
13. إعادة النظر في المادة رقم (27) من قانون المدن ، والتي حددت الحد الأقصى للاستقطاع بدون تعويض بـ 25% من الأراضي المملوكة ، حيث أنها لم تعد كافية لشبكة شوارع .
14. إصدار نظام قانون بخصوص وجوب استقطاع مناطق خضراء خارج استقطاع الشوارع ضمن أي مشروع هيكلي أو تفصيلي بنسبة 3% من مساحة الملكية الخاصة وذلك انسجاماً مع ما ورد في أنظمة المخططات الهيكلية المعتمدة للبلديات والمخطط الإقليمي لمحافظات غزة
15. وضع اشتراطات بغرس الأشجار عند منح تراخيص مباني أو حرف وغيرها من التراخيص .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

16. يجب اعتماد تقسيم المدن إلي مجاورات ثم أحياء وذلك ليتسنى خدمة المدينة بشكل أفضل ليس تخطيطياً فحسب بل لتوفير الخدمات الأخرى .

17. 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 .

ثانيا: المحور التنفيذي:

1. توفير مناطق خضراء بمساحات كافية لتحقيق المعايير التخطيطية المحلية الصحيحة لكل شخص، وان تتوزع هذه المساحات الخضراء مكانياً بحيث تخدم الأحياء والوحدات التخطيطية المختلفة وتوفير النوعيات الملائمة من الحدائق .
2. إيجاد سياسة واضحة لتطبيق مبدأ التشجير وحجز الأراضي اللازمة لذلك سواء على مستوى المدينة أو خارج حدودها ودعمها بالكوادر .
3. إعادة النظر في توزيع المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء "موضوع الدراسة " وذلك بمساهمة المجالس البلدية والحكومة ببعض المبالغ من أجل توفير مناطق خضراء ومنتزهات داخل المراكز العمرانية المكتظة .
4. ضرورة الاعتناء بالمساحات الخضراء والاستفادة من ساحل البحر كواجهة ترفيهية مع إقامة حدائق ومتنزهات عليها شأنها بذلك شأن المدن الساحلية ، ويقترح الباحث إنشاء حدائق تتناسب ، طبيعة ومساحة الأحياء وأخرى على مستوى المدينة بمواصفات ومعايير أفضل مما عليه الآن .
5. استحداث مناطق خضراء وخاصة داخل الأحياء السكنية المكتظة التي تعاني من نقص المناطق الخضراء وذلك باستبدال بعض الأراضي ذات الملكيات الخاصة (التعويض) بأخرى عامة خارج تلك الأحياء بتعاون حكومي .
6. تطبيق مفهوم حدائق الأسطح في المباني العامة في معظم المناطق لعمل توازن بيئي داخل المدينة مما يؤدي إلي تلطيف الأجواء داخل النسيج الحضري .
7. وضع مخطط تفصيلي للمناطق الخضراء بالمدينة يوفر الحد الأدني المطلوب سواء من حيث المساحة أو التوزيع الجغرافي بين الأحياء.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

8. توفير الموازنات اللازمة لتنفيذ المخطط ضمن خطة عمل وفترة زمنية محددة .
9. التركيز على الأحزمة الخضراء التي تشكل مفصلاً عمرانياً وتنظيمياً وفرصة لتحسين الواقع البيئي من خلال إقامة مناطق خضراء بيئية وترفيهية وسياحية وحدائق على مستوى القطاعات والمناطق السكنية وزيادة المساحات الخضراء لكي تتناسب مع الاحتياجات السكانية واستخدام أساليب تخطيطية تنسجم مع واقع الانتشار الطبيعي للمدينة.
10. مراعاة الوضع الراهن للمناطق الخضراء أثناء وضع المخططات التنظيمية والعمل على تنفيذ مناطق خضراء في مناطق السكن العشوائي .
11. تنفيذ المخططات التنظيمية وتطبيق الأنظمة والقوانين وتطويرها وزيادة بدلات الاستملاك وتوسيع المناطق الخضراء والاستفادة من تجارب الدول الأخرى في هذا المجال .
12. إعداد خطط استراتيجية لإقامة مناطق خضراء في المدن وتنميتها وربطها مع بعضها والتركيز على الحدائق البيئية .
13. معالجة المخالفات على مختلف أنواعها والتي تلتهم المناطق الخضراء وإزالة التعديات عن الحدائق بهدف الحفاظ على المساحة الخضراء وزيادتها.
14. توفير البنية الأساسية التحتية اللازمة لإنشاء الحدائق والمنتزهات في إطار التخطيط العمراني بشكل يحقق الاكتفاء الترويحي لسكان المدينة.
15. ضرورة الاعتناء بالمساحات الخضراء والحدائق بالمدينة ، وتخصيص مساحات لها تتخلل الوحدات السكنية والتي يستهدف إقامتها تغطية حاجة السكان ، وهناك حاجة ماسة إلي قاعدة بيانات شاملة عن الحدائق ليمكن في ضوء ذلك وضع الخطط التنموية
16. المناسبة لتطوير هذه الخدمات وتنميتها ويقع هذا العبء على الجهات المشرفة والمسئولة عن الحدائق .
17. الاهتمام بعمليات الصيانة الزراعية من إنشاء حدائق جديدة أي يجب التفكير في إمكانية إجراء الصيانة الزراعية قبل البدء في إنشاء حدائق جديدة.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

18. تخصيص مناطق خضراء في المخططات التفصيلية لمدينة دير البلح وبمعايير مناسبة لكل شخص لتعويض المناطق الخضراء التي تم تغيير استخدامها والذي تسبب بنقص حاد لتلك المناطق في المدينة .
19. استحداث حدائق عامة على أطراف المدينة في أراضي المحررات "بمنطقة البركة" ، لتوفير حديقة على مستوى المدينة وتكون ذات طبيعة أشجار حرجية ، وتتمتع بجميع الخدمات الترفيهية.
20. وضع مخطط تفصيلي للمناطق الخضراء بالمدينة يوفر الحد الأدني المطلوب سواء من حيث المساحة أو التوزيع الجغرافي بين الأحياء.
21. العمل علي تحقيق استراتيجيات تطوير المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء بمنطقة الدراسة (مدينة دير البلح) كما ورد في الفصل الخامس.
22. البدء في تنفيذ أكبر قدر ممكن من الحدائق في المناطق التي لا تواجه الكثير من المعوقات ، سواء بالجهود الحكومية أو الاهلية . وكذلك الالتزام الحكومي بإضافة مساحات جديدة سنوياً بنسبة محددة (10% مثلاً) أو برقم محدد بحيث يمكن حل المشكلة على المدى الطويل ، يفرض من خلال لجان مختصة من الوزارات ذات الشأن بالتعاون مع البلديات .

ثالثا : محور التوعية الشعبية:

1. عمل حملات تثقيفية جماهيرية حول أهمية العناية بالمواضيع البيئية وخصوصاً التشجير في تحسين البيئة والمناخ وتثبيت التربة وزيادة الإنتاج الزراعي ... إلخ . وايضاً تشمل توعية الجهات المسئولة عن تنفيذ الحدائق والفضاءات المفتوحة .
2. زيادة الوعي البيئي على مستوى التجمعات السكانية بأهمية الحدائق والمنتزهات وصيانتها.
3. مشاركة الأهالي في زراعة والعناية بالمناطق الخضراء داخل الأحياء ووضع الحوافز لتشجيعهم .
4. خلق الوعي الشعبي بمحاولة توصيل الرسالة العلمية لأكبر قدر من المهتمين والمسئولين وضم المزيد من الشخصيات العامة والجمهور إلي المدافعين عن قضية المناطق الخضراء والمستوى البيئي والعمراني للمدينة.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

رابعاً :المحور العلمي:

1. استمرار توسيع الجهود البحثية لاستطلاع إمكانيات وطرق زيادة المناطق الخضراء .
2. على صانعي القرار تطوير مراكز أبحاث حضرية وإقليمية تكون مهمتها تدعيم الأجهزة الإدارية والفنية بالأبحاث والدراسات وهذا يتطلب إنشاء بنك معلومات عن استخدامات الأرض والأنشطة القائمة عليها والوظائف المتصلة بها وكل من يكون له علاقة باحتياجات التخطيط والتطوير مستقبلاً .
3. المزيد من الأبحاث عن أهمية المناطق الخضراء بيئياً وعمرانياً واقتصادياً ، وامكانيات زيادة هذه المناطق ، سواء على مستوى الاستراتيجيات أو مستوى التقنيات ، وكذلك آليات التنفيذ والادارة والتمويل .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

المراجـع:

أولاً: الكتب والمؤلفات والمراجع.

- الدباغ ،مصطفى .بلادنا فلسطين الجزء الأول ، القسم الثاني،دار الهدى، كفر قرع،1991 .
- الدليمي ، خلف حسين على . **التخطيط الحضري أساس ومفاهيم** ، 2002 .
- الدليمي ، خلف حسين على.تخطيط الخدمات المجتمعية والبنية التحتية،أسس–معايير –تقنيات . ط 1،الأردندار الصفا للنشر والتوزيع،2009
- الزوكة ، محمد خميس . **التخطيط الاقليمى و أبعاده الجغرافية** ، مصر ، الإسكندرية : دار المعرفة الجامعية للطبع والنشر والتوزيع ، 1997.
- الصقار ،فؤاد.التخطيط الإقليمي ،منشأة المعارف،الإسكندرية،1994.
- العاني، محمد جاسم محمد. **دراسات تطبيقية لبعض جوانب التخطيط الحضري والإقليمي** . ط1 .عمان : دار صفاء للنشر والتوزيع ، 2009.
- حسين ،عبد الرزاق عباس.، **جغرافيا المدن** ،مطبعة أسعد، بغداد،1977.
- حيدر، فاروق عباس، **تخطيط المدن والقرى**، منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة الأولى، 1994.
- عبد الحميد عبد الواحد ، **تخطيط وتصميم المناطق الخضراء** ، دار غريب للطباعة – القاهرة ، 1988.
- علام ، أحمد خالد . غيث محمود محمد. **تخطيط المجاورة السكنية** ، مصر ، القاهرة : مكتبة الأنجلو المصرية، 1995
- علام، أحمد خالد. **تخطيط المدن** . ط1 . مصر، القاهرة : مكتبة الأنجلو المصرية ، 1991.
- غنيم ، عثمان محمد . **تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري** ، ط2 ، البلقاء : دار صفاء للنشر والتوزيع ، 2008 م.
- مشتهى ، نهاد جمال / القرشلي ،حجازي محمد (1993) : **البلديات والمجالس القروية في** القوانين والأوامر والأنظمة وفقا لآخر التعديلات ، غزة.
- معهد الحقوق ، جامعة بيرزيت ، **منظومة القضاء والتشريع في فلسطين " المقتفي " قانون تنظيم المدن** رقم 28 لسنة 1936 .
- هيئة الموسوعة الفلسطينية ، **الموسوعة الفلسطينية** ، ق1، ط1، دمشق: 1984.

ثانياً: رسائل الدكتوراه والماجستير.

- 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 ، 2007.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- البغدادي، جمال. **البعد السياسي في التشريعات وأثره على العمران،نماذج عمران نمطية مدينة غزة**. رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، عمادة الدراسات العليا،كلية الهندسة،قسم الهندسة المعمارية غزة ، 2010.
- الكرد ، أسماء نبيل . **دور المخططات التفصيلية في حل مشاكل الخدمات المجتمعية، حالة دراسية مدينة خان يونس**، غزة ، فلسطين الجامعة الإسلامية– غزة، 2012.
- أبو عمرة، صالح محمد، **تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في دراسة استخدامات الأراضي لمدينة دير البلح**، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، غزة، 2010.
- الوحيدي، غسان **محمود . أثر الأنظمة والقرارات الصادرة عن اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن على تطبيق المخططات العمرانية بمحافظات غزة** ،غزة ، فلسطين الجامعة الإسلامية– رسالة ماجستير غزة، 2012.
- الفرا، محمد صبري. **واقع التجمعات العمرانية الجديدة في المخطط الإقليمي لقطاع غزة** ، رسالة ماجستير غزة ، فلسطين الجامعة الإسلامية– غزة، 2012.
- قديد، محمود حميدان. **التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية– إمارة دبي نموذجاً**، رسالة ماجستير، الأكاديمية العربية، الدنمارك، 2010.
- محيسن، أمل يحيى. **استراتيجيات التخطيط المستدام لاستعمالات الأراضي في مدينة غزة**، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، غزة، 2011.
- عبد الهادي، طه عبد القادر. **اتجاهات التخطيط الإقليمي والتطور العمراني للقرى الواقعة شمال غرب محافظة نابلس**. رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا . نابلس ، 2005.
- قديد، محمود حميدان، **التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية**– إمارة دبي نموذجاً، رسالة ماجستير، الأكاديمية العربية، الدنمارك، 2010.

ثالثاً: الدراسات والأبحاث والتقارير وأوراق العمل.

- أبراهيم ، عبد الباقي. "**التجارب الدولية في تنظيم أجهزة التخطيط العمراني**". ورقة قدمت إلى : الندوة العالمية لحماية حلب القديمة .
- أبو سمرة ، سفيان . "**دور البلديات والهيئات المحلية في تنمية المجتمع المحلي**". ورقة قدمت إلى : مؤتمر تنمية وتطوير قطاع غزة بعد الانسحاب الإسرائيلي . كلية التجارة، الجامعة الإسلامية : 13–15 فبراير ، 2006 .
- الجهاز القومي للتنسيق الحضاري . "**أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء**"، الدليل الإرشادي . ط1 . وزارة الثقافة، جمهورية مصر العربية . 2010.

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- الجهاز القومي للتنسيق الحضاري . "**أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء**" . ط1 . وزارة الثقافة ،جمهورية مصر العربية : 2010.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني ، **المؤشرات الأساسية حسب نوع التجمع السكاني** ، 2009 . 2009 .

- الزعفراني ، عباس محمد . **المناطق الخضراء في القاهرة الكبرى**، المشكلة وإمكانيات الحل ، القاهرة ، مصر ، كلية التخطيط العمراني جامعة القاهرة ،2003
- الزعفراني ،عباس محمد .الأ**وضاع القائمة للمناطق الخضراء في القاهرة الكبرى** ، مقارن بالمعايير التخطيطية والأوضاع العالمية .القاهرة ، مصر ، كلية التخطيط العمراني جامعة القاهرة .2004.
- السكيت ، خالد.مفهوم التخطيط في العام العربي على ضوء فلسفة التخطيط الغربية، مجلة جامعة الملك سعود، الرياض،1999 .
- الشيخ، آمال بنت يحيى عمر، تحليل نمط توزيع الحدائق العامة في مدينة جدة، الملتقى الوطني الثالث لنظم المعلومات الجغرافية، المملكة العربية السعودية، 2008.
- الطعاني ، محمد . "دور العمل الهندي في تأهيل وتطوير البنية التحتية". ورقة قدمت إلى : مؤتمر العمل الهندسي الاستشاري الثالث في فلسطين . فلسطين : 3-5 تشرين الثاني ، 2009
- الكحلوت، محمد علي. " **مخالفات البناء التنظيمية وأثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة** ". مجلة الجامعة الإسلامية. مج14.ع1.، 2006 .
- المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005-2020، السلطة الوطنية الفلسطينية، وزارة التخطيط، غزة، فلسطين.
- المخطط الإقليمي الضفة الغربية 1998، السلطة الوطنية الفلسطينية، وزارة التخطيط، رام الله، فلسطين.
- المغني ، نهاد محمود . **موائمة المتطلبات الفراغية والعمرانية للأطفال مع واقع المناطق التاريخية والعشوائية في المدن** – حالة دراسية : مدينة غزة – فلسطين ، بلدية غزة .
- المنديل، فائق جمعة، سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية، المؤتمر الإقليمي: المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية، المملكة الأردنية الهاشمية، 2008.
- الموسوي،محمد عرب.أهمية المساحات الخضراء ونظم تطبيقها-حالة دراسية :مدينتي دبي وصبراتة،2009 .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- الوتار، فاتنة، الملامح التخطيطية لتحقيق آفاق التنمية المستدامة، مؤتمر المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية، المملكة الأردنية الهاشمية، 2008.
- بوعشيق ،أحمد . **الأساليب الحديثة لتدبير المرافق العامة المحلية بالمغرب** . كلية الحقوق ، المغرب .
- حسن، عبد الرؤوف على، وسيد، هبة عبد الرشيد، ويوسف، ممدوح على، وعبد المجيد، محمد أيمن، ملامح وأنماط التنمية المستدامة للمدن المصرية – تطوير مدينة قنا كنموذج بين التجربة والنتائج، المؤتمر المعماري الدولي السادس– الثورة الرقمية وتأثيرها على العمارة والعمران، جامعة أسيوط، 2005.
- حسن،غادة فاروق.تقييم الفراغات العمرانية بالمناطق السكنية :دراسة حالة :التجمعات السكنية بمدينة نصر،2005
- حسين، نهلة حافظ جواد. تقييم معايير المناطق المفتوحة والخضراء لمدينة بغداد بين الواقع والطموح،مجلة المخطط والتنمية، ع 14،2005
- دليل التخطيط الفيزيائي دليل إجراءات وأدوات إعداد المخططات الهيكلية في الضفة الغربية وقطاع غزة، وزارة الحكم المحلي، 2010 .
- ديب، ريدة، ومهنا، سليمان، التخطيط من أجل التنمية المستدامة، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية المجلد الخامس والعشرون– العدد الأول، 2009.
- 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 ، 2005 .
- عزيز ، رنا.معوقات التنمية الحضرية،دراسة حالة مينة دمشق بالنسبة لدول الأكثر تقدما،دمشق،2006 .
- قنديل ، عماد، المسطحات الخضراء داخل المناطق العمرانية في مدينة غزة ،2008
- مجموعة الأنظمة الصادرة عن اللجنة المركزية للتنظيم وبناء المدن بقطاع غزة وفقا للمادة الرابعة من قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936.
- نظام المشروع الهيكلي لمدينة دير البلح
- نظام المشروع الهيكلي لمدينة غزة
- نظام بشان المخططات الهيكلية والتفصيلية ومشروعات التقسيم.
- محمد ،عبد الرحمن. أبو وردة، نسيلاء . محيسن، ،أمل.قواعد التصميم العمراني المستدام في مشاريع الإسكان الاقتصادي،مجلة الجامعة الإسلامية ع 19،غزة،2011 .
- محمد، مقداد جميل.أحمد، محمد يونس.أثر المناطق المفتوحة الخضراء على الحياة الاجتماعية في مدينة الموصل، الموصل ، 2001

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- وزارة التخطيط . **تقرير حول المخطط القطاعي، قطاع التنمية العمرانية 2010– 2020**، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة، فلسطين .
- وزارة التخطيط ، الأطلس الفني لقطاع غزة ، الجزء الأول ، غزة ، 1997
- وزارة الثقافة . **أسس ومعايير التنسيق الحضاري** ، الإصدار الأول ، الطبعة الأولي ، 2010 .
- وزارة الشؤون البلدية والقروية . "**دليل اختيار مواقع بعض الاستعمالات الخاصة**" . ط1 . الرياض، السعودية :مكتبة الملك فهد الوطنية ، 1426هـ.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية . "**دليل المعايير التخطيطية للخدمات**" . ط1 . الرياض، السعودية :مكتبة الملك فهد الوطنية ، 1426هـ.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية . "**دليل المعايير التخطيطية للمناطق الترفيهية**" . ط1 . الرياض، السعودية :مكتبة الملك فهد الوطنية ، 1426هـ.
- يوسف، محسن صلاح الدين، التخطيط المستدام كمدخل لمواجهة المتغيرات المتسارعة في مدينة القرن 21– (دراسة حالة مدينة الرياض)، مؤتمر التقنية والاستدامة في العمران، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، 2010.

رابعاً: المراجع الأجنبية :

- A.S.Kauzeni, I.S.Kikula, S.A.Mohamed & & J.G.Lyimo . **LAND USE PLANNING AND RESOURCE ASSESSMENT IN TANZANIA: A CASE STUDY** . IIED Environmental Planning Issues No. 3 IRA Research Paper No. 35 December 1993.
  and Outdoor Recreation , Clarence Court,2004
- Dahlan,a.s. **population characteristics and settlement changes in the Gaza Stip** "U.K, Durham, unpublished PHD,thesis,University of Durham,1987"
- H. Allen Klaiber , Daniel J. Phaneuf **. Valuing open space in a residential sorting model of the Twin Cities** . Journal of Environmental Economics and Management 60 (2010) .
- Hadawi Sami, **Village statistics 1945,Classificatio of Land and Area Owner ship in Palestine**,beruit,1970.
- Jason Byrne and Neil Sipe , **Green and open space planning for urban consolidation – A review of the literature and best practice** . Urban Research Program Issues Paper 11 March 2010.
- **Urban open space in the 21st century** , Catharine Ward Thompson(2002
- Khalid Nasralden Mandeli **, Promoting public space governance in Jeddah, Saudi Arabia** , Cities 27 (2010) .

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- Khalid Zakaria El Adli Imam∗ . **Role of urban greenway systems in planning residential communities: a case study from Egypt** . Landscape and Urban Planning 76 (2006).
- Mahyar Arefi , William R. Meyers, **What is public about public space:The case of Visakhapatnam, India** , 2003 Elsevier Ltd.
- MAPLE and CERSGIS .The Planning Model, Volume 3, **STRUCTURE PLAN GUIDELINES.**
- Matthew Carmona and Steve Tiesdell . **Urban Design Reader** . First edition 2007.
- Nil Pasaogullari*, Naciye Doratli . **Measuring accessibility and utilization of public spaces in Famagusta** , 2004 Elsevier Ltd. All rights reserved.
- **Planning Policy Statement 8 (PPS 8) Open Space, Sport**
- Rianne Van Melik *, Irina Van Aalst, Jan Van Weesep . **The private sector and public space in Dutch city centres** . Cities 26 (2009) .
- Richard T. T. Forman . **Urban Regions Ecology and Planning Beyond the City**. Cambridge University Press 2008.
- Shorna R. Broussard , Camille Washington-Ottombre b, Brian K. Miller **.Attitudes toward policies to protect open space: A comparative study of government planning officials and the general public** , Department of Natural Resources, Cornell University, Fernow Hall, Ithaca, NY 14853, USA , 2008.
- Simon O'Meara . **SPACE AND MUSLIM URBAN LIFE** . First published 2007.
- **Technical Report On The Drinking Water Supply Situation and Possipality of Improvement In The Municipality of Deir Al Balah**,1994.
- Tseira Maruani ∗, Irit Amit-Cohen . **Open space planning models: A review of approaches and methods** , Available online 20 February 2007.
- W. Yang, J. Kang **, Acoustic comfort evaluation in urban open public spaces** , Applied Acoustics 66 (2005) .

خامساً: المواقع الإلكترونية (الإنترنت).

- موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة – http://www.urban-comm.gov.eg
- Town and Country Planning Department of Ghana

http://www.tcpghana.gov.gh/doc/structureplan.pdf

- موقع شبكة التخطيط العمراني، المملكة العربية السعودية – http://www.araburban.net
- موقع مركز الدراسات التخطيطية المعمارية–http://www.cpas-egypt.com/AR/about_ar.htm

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

- موقع ملتقى المهندسين العرب – http://www.arab-eng.orgl
- موقع الهندسة نت – http://www.alhandasa.net
- الموقع الرسمي لجامعة النجاح الوطنية – http://www.najah.edu
- منتدى المهندس http://www.ingdz.com/vp/showthread.php?t=77897
- الموقع الإلكتروني ويكيبيديا، الموسوعة الحرة – http://en.wikipedia.org
- موقع الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني – http://www.pcbs.gov.ps/DesktopDefault.aspx?tabID=1&lasng=ar-JO
- موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية السعودية – http://www.momra.gov.sa/
- موقع بلدية مدينة جدة السعودية – http://www.jeddah.gov.sa

ملحق رقم1: العينة التي تمت مقابلتها من مهندسين وصناع قرار

- م. أسماء نبيل الكرد ، أمين سر اللجنة المركزية ، 2013/11/21
- م. خليل محمد مطر ، مدير عام بلدية بيت لاهيا ، 2013/12/8
- م. صبحي يحيى سكيك ، نائب مدير عام الهندسة والتنظيم ونائب رئيس اللجنة المركزية ، 2013/11/20
- م. عامر سليم سلامة ، رئيس قسم التخطيط بلدية دير البلح ، 2013/11/23
- م. غسان محمود الوحيدي ، رئيس اللجنة المركزية ، 2013/11/20
- م. محمد عبد السلام الفرا ، رئيس قسم التخطيط بلدية خانيونس ، 2013/11/23
- م. محيي الدين حمزة الفرا ، مدير عام مجلس التنظيم الأعلى ، 2013/12/05
- م. مؤنس فاروق فارس ، مدير دائرة التنظيم والتخطيط الحضري بلدية غزة ، 2013/12/07

ملحق رقم 2: أسئلة المقابلة مع صناع القرار والمخططين

1. هل تعتقد أن توفير أراضي للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء على درجة من الأهمية والاهتمام كما هو الحال مع المرافق الأخرى الصحية والتعليمية والطرق...إلخ ؟
2. هل التشريعات والقوانين والأنظمة المعمول بها في قطاع غزة تساهم في توفير المساحات اللازمة للمناطق الترفيهية من مناطق مفتوحة ومسطحات خضراء ؟
3. ما الآليات المتبعة لتنفيذ المخططات الهيكلية وتحقيقها والتي تعمل على توفير الأراضي المطلوبة للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء ؟

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com

4. ما المشكلات التي يتسببها مالكو الأراضي في توفير المسطحات الخضراء ؟
5. ما الصلاحيات الممنوحة لصناع القرار في مجال التخطيط لتوفير المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء ؟
6. ما المعوقات التي تحول دون توفير المساحات المطلوبة للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء ؟
7. ما المقترحات الإجرائية لتطوير سبل توفير أراضي المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في مدن قطاع غزة؟
8. ما الخطوات التي يتبعها العاملون في دوائر وأقسام التخطيط الحضري في التعامل مع المخططات الهيكلية لتوفير المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء ؟
9. ما أثر ضعف الموارد المالية لبلديات قطاع غزة على توفير المناطق المفتوحة ؟

المنارة للاستشارات
www.manaraa.com