



الجامعة الإسلامية - غزة  
كلية الهندسة - قسم الهندسة المعمارية  
تخصص ماجستير العمارة

## واقع التجمعات العمرانية الجديدة في المخطط الإقليمي لقطاع غزة

**The Reality of New Urban Communities  
in the Regional Plan of Gaza Strip**

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

إعداد

م. محمد صبري عادل الفرا

إشراف

د.م. مصطفى كامل / عبد الرحمن الفرا

أستاذ مساعد في قسم الهندسة المعمارية

1433هـ - 2012م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يقول الله تعالى على لسان موسى عليه السلام/

(( \* قَالَ رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي \* وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي \* وَاخْلُلْ عُقْدَةً مِنْ لِسَانِي \*  
يَنْفَقُهَا قَوْلِي \* )) - سورة (طه) ، آية (25 إلى 28) -

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

## شكر وتقدير

أتوجه بخالص الشكر والتقدير للأستاذ الفاضل الدكتور/ مصطفى كامل عبد الرحمن الفراء، لإشرافه ولجهوده الطيبة في متابعة وإتمام هذا البحث.

وبخالص الشكر والتقدير أتوجه للأساتذة الأفاضل بقسم الهندسة المعمارية بالجامعة الإسلامية وأخص منهم الدكتور عبد الكريم محسن والدكتور عمر عصفور، الذين كانوا على تواصل مستمر في إعطاء المعلومات والإفادة بكل ما هو جديد، والذين علموا وأعطوا دروساً في العطاء والاجتهاد.

كما أتوجه بخالص الشكر والتقدير للإخوة المهندسين في دفعة الماجستير بالهندسة المعمارية بالجامعة الإسلامية وأخص بالذكر أخي وصديقي المهندس محمد عبد السلام الفراء والمهندس أحمد المغاري والمهندس فوزي الفراء، وللإخوة الزملاء في الوزارات والمؤسسات الحكومية خاصة في وزارة الحكم المحلي ومنهم المهندس محيي الدين الفراء والمهندس صبحي سكيك، الذين لم يبخلوا في توفير المعلومات والمخططات اللازمة لدعم وتطوير عمل البحث، بالإضافة إلى شكري الجزيل للدكتور سعيد صافي الذي ساعد في إعداد وتطوير الاستبيان خلال الدراسة.

كما أتوجه بالشكر والتقدير إلى لجنة المناقشة وإلى كل من قدم لي عوناً أو أمدني بالمعلومات والمخططات اللازمة لإتمام هذا البحث، وأسأل الله عز وجل أن يوفق الجميع إلى ما يحب ويرضى وإلى ما فيه الخير والرفعة للأمة، وأن يكون هذا البحث فائدة لطلاب العلم جميعاً ولكل جهة معنية.

والله من وراء القصد ،،،

## الإهداء

إلى ... من ربياني صغيرا  
إلى ... من سهرت لأجلي  
إلى ... الحنان والعطف الذي لا حدود له  
- والدتي - حفظها الله -

إلى ... من ضحى بحياته لأجلي  
إلى ... من كان ينتظر لحظه تخرجي من الماجستير  
- والدي - رحمه الله -

إلى الشموع التي تنير حياتي  
- زوجتي - ابنتي - إخوتي -

إلى ... الهيئة التدريسية بقسم العمارة  
إلى ... قسم العمارة  
إلى ... الجامعة الإسلامية

إلى ... كل من ساهم في إعداد هذا البحث  
إلى ... وطني الحبيب فلسطين

الباحث

محمد صبري الفرا

## إقرار

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

## ملخص البحث

أصبح النمو العمراني وظهور التجمعات العمرانية الجديدة في كافة أنحاء المعمورة في تزايد مستمر، وهذا يأتي كنتيجة طبيعية لازدياد أعداد السكان وبالتالي ازدياد الحاجة إلى توفير مساكن وخدمات ومرافق وغيرها، مما يؤدي إلى التوسع في استغلال مساحات الأراضي لتلبية تلك الاحتياجات البشرية، وهنا يبدأ الدور في وضع آليات واستراتيجيات محددة لتوجيه النمو لهذه التجمعات العمرانية الجديدة من خلال عملية التخطيط، والتي تحاول إيجاد تنمية مستقبلية متوازنة للإقليم مع الاهتمام بالتأثيرات البيئية وحماية المصادر الطبيعية، من خلال توجيه التجمعات العمرانية الجديدة في الاتجاه الأقل ضررا على الأراضي الزراعية والمحميات الطبيعية والمياه الجوفية والمناطق ذات الأهمية، حسب طبيعة كل مكان في العالم.

وبناءً على ما سبق فقد جاءت هذه الدراسة لتسلط الضوء على واقع التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة، والتي ظهرت في الآونة الأخيرة بسبب التزايد الهائل لأعداد سكان القطاع، حيث تتناول الدراسة الحديث عن مشكلة واقعية يتم مواجهتها حاليا في قطاع غزة وهي توجيه التجمعات العمرانية الجديدة وإنشائها في مناطق تتنافى وتوجهات المخطط الإقليمي لقطاع غزة، والذي اعتمد على عدة سيناريوهات لعملية التنمية العمرانية وكذلك على مبدأ المدينتين المركزيتين والتدرج الهرمي في اتجاه شرق القطاع، فالمراقب لواقع التجمعات العمرانية الجديدة يجد البعض منها في مناطق زراعية ومناطق محميات طبيعية والبعض الآخر في مناطق عشوائية، وغيرها من المشاكل التي سيتم الحديث عنها خلال فصول البحث.

ولذلك فإن الدراسة عملت على تحليل المخطط الإقليمي لقطاع غزة، وكذلك التجمعات العمرانية الجديدة (منذ تاريخ اعتماد المخطط الإقليمي سواء كانت قائمة أو في مرحلة التخطيط والتنفيذ)، حيث تم ذلك من خلال الاستعانة بالدراسات المحلية الصادرة عن المؤسسات الحكومية في قطاع غزة، وكذلك الحالات الدراسية المشابهة محليا وعربيا ودوليا، ونتيجة لذلك تطرقت الدراسة لطرح مجموعة من العوامل الرئيسية المؤثرة على توجيه النمو العمراني في قطاع غزة، وهي (الأراضي الهامة والمصادر الطبيعية، ملكية الأراضي، الشريط الساحلي، والشريط الحدودي المعروف بمناطق التماس مع الاحتلال الإسرائيلي)، كما قام الباحث بطرح أربعة سيناريوهات متوقعة لمستقبل النمو العمراني في القطاع وهي (تنفيذ خطة المخطط الإقليمي، مسابرة واقع النمو الحالي، مبدأ الاتجاه الرأسي، وإقامة تجمعات عمرانية جديدة متكاملة).

وبعد ذلك وصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتوصيات أهمها تطوير المخطط الإقليمي بما يتناسب مع الواقع وكذلك دراسة دمج مع سيناريو إقامة تجمعات عمرانية جديدة بحيث تتبع مبدأ الاتجاه الرأسي حفاظا على الأراضي والمصادر وحماية لمقدرات الأجيال القادمة.

## Abstract

Urban growth and the emergence of new urban communities around the globe continues to increase, and this comes as a natural result of the increasing numbers of the population and therefore increasing the need to provide housing and services and facilities and other, leading to wider use of the tracts of land to meet those human needs, and here begins role in the development of mechanisms and specific strategies to guide growth for these gatherings New Urban through the planning process, which is trying to find a future development balanced territory with interest of environmental impacts and protection of natural resources, through the guidance of urban communities new direction least damage to agricultural land and natural reserves, groundwater and areas of interest, depending on the nature everywhere in the world.

Based on the above came this study to shed light on the reality of new urban communities in the Gaza Strip, which appeared recently due to exponential increase of the number of Gaza Strip people, where the study addresses talk about a problem and realistic are encountering now in the Gaza Strip, directing urban communities new and created in areas contrary to the orientations of the planned regional Gaza Strip, which is based on several scenarios for the process of urban development as well as on the principle of two cities centers and hierarchy in the direction of eastern sector, The observer of the reality of urban communities new find some of them in agricultural areas and areas of natural parks and others in the slum areas, and other of the problems that will be talked about during the search classes.

Therefore, the study worked on the analysis of regional plan for the Gaza Strip, as well as urban communities new (since the date of the adoption of regional plan whether existing or in the planning stage and implementation), where it was done through the use of studies local issued by government institutions in the Gaza Strip, as well as case studies similar locally, regionally and internationally, and as a result touched study to put up the main factors influencing the direction of urban growth in the Gaza Strip, a (land and important natural resources, land ownership, the coastal strip, and the border strip known areas of contact with the Israeli occupation), as the researcher asking four scenarios projected for the future of urban growth in a sector (implementation of the planned regional plan, keep pace with the reality of the current growth, the principle of the vertical direction, and the establishment of a new integrated urban communities).

And then arrived to study a range of results and recommendations including the development of regional plan commensurate with the reality as well as the study combined with a scenario the establishment of new urban communities to follow the principle of vertical direction in order to preserve the land and resources and to protect the capabilities of future generations.

## فهرس المحتويات

ب	آية الافتتاح
-	لجنة الحُكم والمناقشة
ج	شكر وتقدير
د	الإهداء
هـ	إقرار
و	ملخص البحث
ز	ملخص البحث باللغة الإنجليزية Abstract
ح	فهرس المحتويات
ل	فهرس الجداول
ن	فهرس الأشكال التوضيحية والصور
9-1	مقدمة البحث
41-10	الفصل الأول
12	تمهيد
12	1-1 نبذة تاريخية عن فلسطين وقطاع غزة
13	1-1-1 لمحة عامة عن فلسطين
15	1-1-2 الملامح الرئيسية لقطاع غزة
18	2-1 مفاهيم حول التخطيط ومستوياته
19	1-2-1 أنواع التخطيط (Types of Planning)
20	2-2-1 مستويات التخطيط (Levels of Planning)
22	3-1 المخطط الإقليمي لقطاع غزة
22	1-3-1 مفهوم الإقليم (The Region)
23	2-3-1 نبذة تاريخية عن مراحل تطور المخطط الإقليمي
27	4-1 المخطط الإقليمي المعتمد لقطاع غزة
28	1-4-1 أهم سياسات ومبادئ وسيناريوهات المخطط الإقليمي لقطاع غزة
30	2-4-1 النسيج الحضري للمحافظات الجنوبية (قطاع غزة)
32	3-4-1 ملكية الأراضي في إقليم قطاع غزة
33	4-4-1 التوقعات المستقبلية للتنمية الحضرية في ضوء المخطط الإقليمي
36	5-1 التنمية العمرانية في التخطيط القطاعي على مستوى إقليم قطاع غزة
36	1-5-1 نبذة عن مشروع التخطيط القطاعي لإقليم قطاع غزة
36	2-5-1 مقدمة في قطاع التنمية العمرانية لإقليم قطاع غزة
37	3-5-1 سياسات واستراتيجيات تطوير التنمية العمرانية في قطاع غزة
37	4-5-1 التوقعات المستقبلية للتنمية العمرانية في ضوء التخطيط القطاعي
40	الخلاصة

- 44 تمهيد
- 44 1-2 مفاهيم حول التجمعات العمرانية
- 44 1-1-2 تعريف وتصنيف التجمع العمراني
- 47 2-1-2 تطور فكر تخطيط التجمعات العمرانية الجديدة
- 48 3-1-2 الأسس النظرية لتخطيط التجمعات العمرانية الجديدة
- 49 4-1-2 مظاهر ومشاكل النمو للتجمعات العمرانية
- 50 2-2 أشكال ومواقع التجمعات العمرانية
- 50 1-2-2 أشكال التجمعات العمرانية
- 53 2-2-2 مواقع التجمعات العمرانية في الإقليم
- 54 3-2 نبذة عن التجمعات العمرانية في قطاع غزة
- 54 1-3-2 النمو السكاني خلال مراحل الحكم المختلفة لقطاع غزة
- 56 2-3-2 النمو العمراني خلال الفترات الزمنية المختلفة لقطاع غزة
- 58 3-3-2 الاحصائيات الأخيرة للسكان والعمران في قطاع غزة
- 60 4-2 خصائص التجمعات العمرانية في قطاع غزة
- 60 1-4-2 الكتل العمرانية الأساسية لقطاع غزة
- 62 2-4-2 مؤشرات التجمعات العمرانية في قطاع غزة
- 67 3-4-2 العوامل الرئيسية المؤثرة على تركيز التجمعات العمرانية في قطاع غزة
- 68 الخلاصة

- 72 تمهيد
- 72 1-3 تحديد التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة
- 72 1-1-3 المؤشر الأول/ مراحل الحكم المختلفة
- 73 2-1-3 المؤشر الثاني/ الفترات الزمنية الهامة
- 73 3-1-3 المؤشر الثالث/ المخطط الإقليمي لقطاع غزة
- 73 4-1-3 اختيار الفترة المحددة للتجمعات العمرانية الجديدة وفق المؤشرات الثلاثة
- 75 2-3 تصنيفات المناطق في قطاع غزة
- 75 1-2-3 مناطق عشوائية (مخيمات)
- 75 2-2-3 مناطق إقليمية
- 76 3-2-3 مناطق تنظيم المدن
- 77 3-3 مجموعات التجمعات العمرانية الجديدة وفق تصنيفات المناطق في قطاع غزة
- 78 1-3-3 المجموعة الأولى/ تجمعات عمرانية رئيسية (بلديات)
- 81 2-3-3 المجموعة الثانية/ مخيمات لاجئين
- 84 3-3-3 المجموعة الثالثة/ عشوائيات منتشرة
- 86 4-3-3 المجموعة الرابعة/ مشاريع إسكان

- 91 4-3 تحليل مواقع واتجاه نمو مجموعات التجمعات العمرانية الجديدة في القطاع
- 92 1-4-3 مواقع واتجاه نمو المجموعة الأولى/ تجمعات عمرانية رئيسية
- 94 2-4-3 مواقع واتجاه نمو المجموعة الثانية/ مخيمات اللاجئين
- 95 3-4-3 مواقع واتجاه نمو المجموعة الثالثة/ عشوائيات منتشرة
- 96 4-4-3 مواقع واتجاه نمو المجموعة الرابعة/ مشاريع إسكان
- 98 5-4-3 مواقع واتجاه نمو مجموعات التجمعات العمرانية الجديدة
- 98 الخلاصة

## 128-100

## الفصل الرابع

- 102 تمهيد
- 103 1-4 تجربة محلية/ التجمعات العمرانية بالضفة الغربية - القدس ومحيطها
- 103 1-1-4 التعريف بمنطقة الدراسة
- 104 2-1-4 المخطط الإقليمي والهيكل للمنطقة وأهم مبادئه
- 109 3-1-4 واقع التجمعات العمرانية في المنطقة (نموذج العيزرية)
- 111 4-1-4 اتجاهات النمو العمراني لمنطقة العيزرية
- 112 2-4 تجربة عربية/ جمهورية مصر العربية - إقليم القاهرة الكبرى
- 112 1-2-4 التعريف بمنطقة الدراسة
- 114 2-2-4 المخطط الإقليمي للمنطقة وأهم مبادئه
- 116 3-2-4 واقع التجمعات العمرانية في إقليم القاهرة
- 119 4-2-4 اتجاهات النمو العمراني لإقليم القاهرة وتجمعاته العمرانية
- 119 3-4 تجربة دولية/ بريطانيا - إقليم لندن
- 119 1-3-4 التعريف بمنطقة الدراسة
- 121 2-3-4 المخطط الإقليمي للمنطقة وأهم مبادئه
- 123 3-3-4 واقع التجمعات العمرانية في لندن
- 125 4-3-4 اتجاهات النمو العمراني في إقليم لندن الكبرى وتجمعاته العمرانية
- 127 4-4 النتائج المستخلصة من الحالات الدراسية
- 127 1-4-4 المقارنة بين تجارب الحالات الدراسية
- 128 الخلاصة

## 149-129

## الفصل الخامس

- 131 تمهيد
- 131 1-5 العوامل الرئيسية المؤثرة على اتجاه النمو العمراني في قطاع غزة
- 131 1-1-5 الأراضي الهامة والمصادر الطبيعية
- 133 2-1-5 ملكية الأرض (الأراضي الحكومية)
- 134 3-1-5 القرب من مناطق التماس مع الاحتلال الإسرائيلي (الشريط الحدودي)
- 136 4-1-5 العلاقة بالشريط الساحلي
- 136 5-1-5 عوامل أخرى

137	2-5 سيناريوهات اتجاه النمو للتجمعات العمرانية
137	1-2-5 السيناريو الأول/ تطبيق خطة المخطط الإقليمي
138	2-2-5 السيناريو الثاني/ مسايرة واقع النمو الحالي
138	3-2-5 السيناريو الثالث/ مبدأ الاتجاه الرأسي
139	4-2-5 السيناريو الرابع/ إقامة تجمعات عمرانية جديدة متكاملة
139	3-5 استبيان موجه للمختصين وأهم النتائج
140	1-3-5 عينة الدراسة في الاستبيان
140	2-3-5 نتائج الاستبيان
149	الخلاصة

## 159-150

## الفصل السادس

152	تمهيد
152	1-6 النتائج
152	1-1-6 نتائج متعلقة بفرضيات الباحث
153	2-1-6 نتائج متعلقة بالدراسة بشكل عام
156	2-6 التوصيات
156	1-2-6 توصيات تتعلق بالمخطط الإقليمي لقطاع غزة.
157	2-2-6 توصيات تتعلق بالتجمعات العمرانية في القطاع خاصة الجديدة منها.
157	3-2-6 توصيات تتعلق بالسيناريوهات المقترحة لحل النمو العمراني في القطاع.
158	4-2-6 توصيات عامة تتعلق بموضوع الدراسة.
159	5-2-6 توصيات ببحوث مستقبلية

## 166-160

## المراجع

## 187-167

## الملحق

167	ملحق رقم (1) ملحق الفصل الثالث/ نبذة عن مشاريع الإسكان كتجمعات عمرانية في قطاع غزة
184	ملحق رقم (2) ملحق الفصل الخامس/ نموذج الاستبيان

## فهرس الجداول

32	جدول (1-1) التوزيع النسبي لملكيات الأراضي في قطاع غزة
38	جدول (2-1) التوزيع السنوي بحركة عودة النازحين في قطاع غزة
39	جدول (3-1) النمو السكاني في قطاع غزة حسب السينااريو الأول
39	جدول (4-1) النمو السكاني في قطاع غزة حسب السينااريو الثاني
40	جدول (5-1) المساحة اللازمة للتنمية العمرانية في قطاع غزة 2020م، وفق سيناريوهات الزيادة السكانية
58	جدول (1-2) المساحة وعدد سكان والكثافة السكانية في محافظات قطاع غزة حتى عام 2009م
60	جدول (2-2) معدل النمو السكاني في قطاع غزة عام 2009م
62	جدول (3-2) مؤشرات التجمعات العمرانية في محافظة الشمال حسب نوع التجمع 2007م
62	جدول (4-2) مؤشرات التجمعات العمرانية في محافظة غزة حسب نوع التجمع 2007م
63	جدول (5-2) مؤشرات التجمعات العمرانية في محافظة الوسطى حسب نوع التجمع 2007م
63	جدول (6-2) مؤشرات التجمعات العمرانية في محافظة رفح حسب نوع التجمع 2007م
64	جدول (7-2) مؤشرات التجمعات العمرانية في محافظة خان يونس حسب نوع التجمع 2007م
74	جدول (1-3) اختيار الفترة المحددة للتجمعات العمرانية الجديدة وفق المؤشرات الثلاثة
76	جدول (2-3) نسب تصنيف المناطق في قطاع غزة
78	جدول (3-3) التجمعات العمرانية الرئيسية في محافظة شمال غزة
78	جدول (4-3) التجمعات العمرانية الرئيسية في محافظة غزة
79	جدول (5-3) التجمعات العمرانية الرئيسية في محافظة الوسطى
79	جدول (6-3) التجمعات العمرانية الرئيسية في محافظة خان يونس
79	جدول (7-3) التجمعات العمرانية الرئيسية في محافظة رفح
82	جدول (8-3) مخيمات اللاجئين الفلسطينيين في قطاع غزة
84	جدول (9-3) توزيع التجمعات العشوائية على محافظات قطاع غزة
110	جدول (1-4) مؤشرات التجمعات العمرانية - منطقة العيزرية
124	جدول (2-4) التجمعات العمرانية داخل لندن الكبرى
127	جدول (3-4) أوجه المقارنة بين تجارب الحالات الدراسية الثلاثة (محلية، عربية، ودولية)
140	جدول (1-5) المؤسسات التي تم توزيع الاستبيان عليها

### 183-167

### جداول الملحق

167	جدول (10-3) مشروع إسكان حي الندى
168	جدول (11-3) مشروع إسكان مدينة العودة
169	جدول (12-3) مشروع إسكان مدينة الزهراء
170	جدول (13-3) مشروع إسكان دير البلح
170	جدول (14-3) مشروع إسكان القرارة
171	جدول (15-3) مشروع إسكان الفرا ومشروع إسكان النمساوي

172	جدول (3-16) مشروع إسكان الشيخ زايد
173	جدول (3-17) مشروع إسكان حي الإسراء
174	جدول (3-18) مشروع إسكان حي اليراق
175	جدول (3-19) مشروع إسكان حي ببسان
176	جدول (3-20) مشروع إسكان حي الفردوس
177	جدول (3-21) مشروع إسكان حي المرابطين
178	جدول (3-22) مشروع إسكان خان يونس غرب حي الأمل
179	جدول (3-23) مشروع إسكان الفخاري
180	جدول (3-24) مشروع إسكان تل السلطان (1) بدر برفح
181	جدول (3-25) مشروع إسكان تل السلطان (2) السعودي برفح
182	جدول (3-26) مشروع إسكان أبراج الكرامة
183	جدول (3-27) مشروع إسكان تل الهوا

## فهرس الأشكال التوضيحية والصور

- 12 شكل (1-1) موقع فلسطين من الوطن العربي
- 13 شكل (2-1) خريطة توضح حدود فلسطين
- 15 شكل (3-1) موقع قطاع غزة من فلسطين
- 17 شكل (4-1) مخطط قطاع غزة يوضح التقسيم الإداري لخمسة محافظات
- 18 شكل (5-1) مخيمات اللاجئين والمعابر في قطاع غزة
- 19 شكل (6-1) مستويات تقسيم الدولة جغرافيا
- 20 شكل (7-1) مستويات التخطيط الرئيسية
- 21 شكل (8-1) مراحل التخطيط العمراني
- 24 شكل (9-1) المخطط الإقليمي في عهد الاحتلال الإسرائيلي لقطاع غزة
- 25 شكل (10-1) المخطط الإقليمي لمحافظة غزة 1998م
- 26 شكل (11-1) المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية (2005-2015م)
- 27 شكل (12-1) المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية (2005-2020م)
- 29 شكل (13-1) سيناريوهات المخطط الإقليمي
- 30 شكل (14-1) التوزيع المكاني للتجمعات العمرانية القديمة
- 31 شكل (15-1) اتجاهات التمدد العمراني في قطاع غزة
- 31 شكل (16-1) من اليمين التغيير في النسيج الحضري والنمط المكاني العام
- 32 شكل (17-1) التوزيع النسبي لمكبات الأراضي في قطاع غزة
- 33 شكل (18-1) مخطط ملكيات الأراضي في قطاع غزة
- 34 شكل (19-1) مبدأ المدينتين المركزيتين
- 34 شكل (20-1) من اليمين إمكانية الامتداد العمراني في مناطق المستعمرات المخلاه والامتداد العمراني نحو الشرق (خان يونس ورفح)
- 38 شكل (21-1) سيناريوهات الزيادة السكانية وفق التنمية العمرانية على مستوى إقليم قطاع غزة
- 45 شكل (1-2) تصنيف التجمعات العمرانية
- 46 شكل (2-2) التجمعات العمرانية في بداية الإسلام عند العرب
- 46 شكل (3-2) التجمعات العمرانية في فلسطين
- 47 شكل (4-2) مراحل تطور فكر تخطيط التجمعات العمرانية الجديدة
- 50 شكل (5-2) نماذج أشكال التجمعات العمرانية
- 50 شكل (6-2) نماذج أشكال التجمعات العمرانية - النموذج الإشعاعي
- 51 شكل (7-2) نماذج أشكال التجمعات العمرانية - النموذج الشبكي
- 51 شكل (8-2) نماذج أشكال التجمعات العمرانية - النموذج الخطي
- 52 شكل (9-2) نماذج أشكال التجمعات العمرانية - النموذج الحلقي
- 52 شكل (10-2) نماذج أشكال التجمعات العمرانية - النموذج التابع
- 53 شكل (11-2) بعض المواقع الطبيعية للتجمعات العمرانية

- شكل (2-12) تصنيف عام لمواقع التجمعات العمرانية 53
- شكل (2-13) النمو السكاني خلال مراحل الحكم المختلفة لقطاع غزة 55
- شكل (2-14) النمو العمراني خلال الفترات الزمنية المختلفة لقطاع غزة 56
- شكل (2-15) النمو العمراني في قطاع غزة حتى عام 1997م 58
- شكل (2-16) النمو السكاني في قطاع غزة حتى عام 2002م 58
- شكل (2-17) المساحة في محافظات قطاع غزة حتى عام 2009م 59
- شكل (2-18) عدد السكان في محافظات قطاع غزة حتى عام 2009م 59
- شكل (2-19) الكثافة السكانية في محافظات قطاع غزة حتى عام 2009م 59
- شكل (2-20) معدل النمو في محافظات قطاع غزة حتى عام 2009م 60
- شكل (2-21) الكتل العمرانية الأساسية لقطاع غزة 61
- شكل (2-22) محافظات وبلديات قطاع غزة 64
- شكل (2-23) نسب أعداد السكان في التجمعات العمرانية 65
- شكل (2-24) نسب مجموع أعداد المنشآت والمباني والمساكن في التجمعات العمرانية 66
- شكل (2-25) العوامل الرئيسية المؤثرة في تشكيل التجمعات العمرانية في قطاع غزة ونسب تأثيرها 67
- شكل (3-1) المؤشر الأول/ مراحل الحكم المختلفة لقطاع غزة عبر التاريخ 72
- شكل (3-2) المؤشر الثاني/ الفترات الزمنية الهامة لقطاع غزة عبر التاريخ 73
- شكل (3-3) المؤشر الثالث/ مراحل المخطط الإقليمي لقطاع غزة 73
- شكل (3-4) تصنيفات المناطق في قطاع غزة 75
- شكل (3-5) نسب تصنيف المناطق في قطاع غزة 76
- شكل (3-6) مخطط لقطاع غزة يوضح المناطق الإقليمية ومناطق تنظيم المدن (البلديات) 77
- شكل (3-7) مجموعات التجمعات العمرانية الجديدة وفق تصنيف المناطق في قطاع غزة 77
- شكل (3-8) نسب المساحات العمرانية في مناطق التجمعات الرئيسية (البلديات) بقطاع غزة، حسب المحافظات 80
- شكل (3-9) تهجير الفلسطينيين 1948م إلى باقي الأراضي الفلسطينية والدول العربية 81
- شكل (3-10) التفاوت في المساحة وعدد السكان والكثافة السكانية 83
- شكل (3-11) نسب توزيع التجمعات العشوائية على محافظات قطاع غزة 85
- شكل (3-12) توزيع التجمعات العشوائية في قطاع غزة 85
- شكل (3-13) مؤسسات مشاريع الإسكان في قطاع غزة 86
- شكل (3-14) مشاريع إسكان وزارة الأشغال العامة والإسكان التي تم تنفيذها 88
- شكل (3-15) مشاريع إسكان وزارة الأشغال العامة والإسكان قيد التنفيذ 89
- شكل (3-16) مشاريع إسكان وكالة الغوث (الأونروا) 90
- شكل (3-17) مشاريع إسكان المجلس الفلسطيني للإسكان 91
- شكل (3-18) مواقع واتجاه نمو مجموعات التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة 92
- شكل (3-19) مواقع التجمعات العمرانية الرئيسية في قطاع غزة (البلديات) 92
- شكل (3-20) نمو التجمعات العمرانية الرئيسية في قطاع غزة (البلديات) من 1964م وحتى 1997م 93

- شكل (3-21) صورة جوية حديثة 2007م توضح التجمعات العمرانية الرئيسية في القطاع (البلديات) 93
- شكل (3-22) مواقع مخيمات اللاجئين الفلسطينيين في قطاع غزة 94
- شكل (3-23) مواقع المناطق العشوائية في قطاع غزة 95
- شكل (3-24) مواقع مشاريع الإسكان في قطاع غزة 96
- شكل (3-25) مواقع مشاريع الإسكان الجديدة التابعة لوزارة الأشغال العامة والإسكان 97
- شكل (3-26) مواقع مشاريع إسكان الأونروا في قطاع غزة 97
- شكل (4-1) الحالات الدراسية المشابهة 102
- شكل (4-2) النقاط الرئيسية للحالات الدراسية المشابهة 102
- شكل (4-3) موقع القدس ومنطقة الدراسة بالنسبة لفلسطين 104
- شكل (4-4) مراحل تخطيط القدس حتى مخطط التهويد 104
- شكل (4-5) مخطط القدس حتى عام 1967م 105
- شكل (4-6) تطور حدود القدس منذ عام 1947م وحتى عام 2000م 106
- شكل (4-7) مخطط القدس المتفق عليه في كامب ديفيد، يوليو 2000م 107
- شكل (4-8) تركيز المساحات الخضراء في الجزء الغربي من القدس 108
- شكل (4-9) منطقة الدراسة (القدس وبلدة العيزرية) وحدودها 109
- شكل (4-10) النوى التي قام عليها تجمع العيزرية 111
- شكل (4-11) التصورات المتوقعة لمنطقة العيزرية 111
- شكل (4-12) موقع مصر من الوطن العربي 113
- شكل (4-13) أقاليم مصر (وإقليم القاهرة الكبرى) 114
- شكل (4-14) مخطط أنماط النمو السكاني الحالي والمتوقع في أقاليم مصر 116
- شكل (4-15) تصنيف التجمعات العمرانية في مصر إلى أجيال متتابعة 117
- شكل (4-16) تصنيف التجمعات العمرانية الجديدة في إقليم القاهرة ومحيطه 117
- شكل (4-17) علاقة إقليم القاهرة بمحيطه 118
- شكل (4-18) اتجاهات توزيع التجمعات العمرانية الجديدة لإقليم القاهرة 119
- شكل (4-19) حدود المملكة المتحدة - (بريطانيا العظمى + إيرلندا الشمالية) 120
- شكل (4-20) حدود بريطانيا (إنجلترا) من بريطانيا العظمى والمملكة المتحدة 121
- شكل (4-21) التقسيمات الإدارية لبريطانيا 122
- شكل (4-22) حدود لندن الكبرى من بريطانيا (إنجلترا) 122
- شكل (4-23) التجمعات العمرانية داخل لندن الكبرى 124
- شكل (4-24) توزيع الكثافات السكانية على التجمعات داخل لندن 125
- شكل (4-25) استراتيجيات تخفيف الضغط عن مركز لندن 125
- شكل (4-26) اتجاهات النمو العمراني داخل لندن 126
- شكل (5-1) العوامل المؤثرة على توجيه العمران في قطاع غزة 131
- شكل (5-2) تصنيف المناطق التي تستوجب حماية من التمدد العمراني (الموارد والثروات) 132
- شكل (5-3) المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية (2005-2020م) 133

133	شكل (4-5) نسبة للأراضي الحكومية في قطاع غزة
134	شكل (5-5) مواقع الأراضي الحكومية في قطاع غزة
135	شكل (6-5) مناطق التماس على الشريط الحدودي
136	شكل (7-5) الشريط الساحلي لقطاع غزة
137	شكل (8-5) السيناريوهات المتوقعة لاتجاه النمو العمراني في قطاع غزة
141	شكل (9-5) درجة أهمية العوامل (المؤشرات) الرئيسية المؤثرة على اتجاه النمو العمراني في القطاع
142	شكل (10-5) مدى تأثير السيناريوهات الأربعة على المؤشر الأول
143	شكل (11-5) مدى تأثير السيناريوهات الأربعة على المؤشر الثاني
144	شكل (12-5) مدى تأثير السيناريوهات الأربعة على المؤشر الثالث
145	شكل (13-5) مدى تأثير السيناريوهات الأربعة على المؤشر الرابع
147	شكل (14-5) أفضلية الدمج بين السيناريوهات الأربعة

## مقدمة البحث

### تمهيد:

منذ بدء الخليقة وتزايد أعداد البشر أصبح هناك ظهور لتجمعات بشرية بسيطة تعيش مع بعضها لمواجهة صعوبات الحياة ومخاطر الطبيعة والبيئة المحيطة، وتعمل على توفير احتياجات الإنسان من مأكل ومشرب ومسكن، ومن ثم تطور ذلك بوضع أنظمة تحكم التجمعات البشرية لحماية الحقوق بينهم فيما يعرف بالقبائل، ومع ازدياد التطور وأعداد السكان بدأ ظهور القرى والمدن والأقاليم والدول التي تضم السكان والإسكان والخدمات والمرافق، والتي أصبحت تعرف بالتجمعات العمرانية.

ومع الاستمرار في التطور والزيادة السكانية فإن التجمعات العمرانية تنمو بشكل طبيعي وترحف في اتجاه الأراضي المحيطة بها، كما وتنشأ بؤر لتجمعات عمرانية جديدة تنمو كذلك شيئاً فشيئاً، وبالتالي لا بد من تنظيم عملية نمو التجمعات العمرانية وتوجيهها بالشكل الصحيح، ومن هنا نبعت الأفكار والمفاهيم التي تدور حول التخطيط لدراسة توجيه التجمعات العمرانية بشكل يلبي احتياجاتها، ويحافظ قدر الإمكان على مقدرات الأجيال المستقبلية، حتى لا يتم استنزاف الأراضي وإهدار الموارد والثروات الطبيعية.

ونظراً لما يعانيه إقليم قطاع غزة من ندرة الأراضي والموارد، مع الكثافة السكنية المرتفعة، يجب تنظيم عملية نمو التجمعات العمرانية في الاتجاهات الأقل ضرراً من خلال الدراسات والمخططات الإقليمية اللازمة لذلك.

### المشكلة البحثية:

تأتي الدراسة البحثية لتسليط الضوء على مشاكل النمو العمراني للتجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة نتيجة ازدياد أعداد السكان بشكل كبير ومستمر، دون التقيد أو التطرق لما جاء من مفاهيم واستراتيجيات واستعمالات أراضٍ في المخطط الإقليمي المعتمد لقطاع غزة، وكذلك دون مراعاة لمحدودية الأراضي وندرة الموارد الطبيعية والبيئية في قطاع غزة.

ومن هنا يأتي دور هذه الدراسة في محاولة وضع سيناريوهات متوقعة لمستقبل قطاع غزة في ظل هذا الواقع العمراني المتزايد، والوصول إلى أهم النتائج المتوقعة أن يصبح عليها القطاع، وفي النهاية وضع التوصيات المتعلقة بذلك.

### فرضيات البحث:

بناءً على ما سبق فقد تم تحديد مجموعة من الفرضيات التي ستكون الإجابة عليها بالنفي أو الإثبات خلاصة ونتائج هذه الدراسة، وهي وفق التالي:

1. هناك حاجة إلى تعزيز التعامل مع المخطط الإقليمي المعتمد لقطاع غزة، وتطبيق ما جاء فيه من أسس ومبادئ.
2. هناك ضرورة ملحة لتنظيم وتوجيه التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة.
3. يمكن لذلك التنظيم أن يوفر مساحات كافية من الأراضي لاستيعاب النمو العمراني في قطاع غزة.
4. يمكن بالتالي الحفاظ على الموارد والثروات في قطاع غزة، كمقدرات للأجيال القادمة.

### أهمية البحث:

تتبع أهمية البحث من ندرة الدراسات السابقة التي تناولت واقع الطفرة العمرانية المتزايدة في قطاع غزة ومحدودية الأراضي والموارد الطبيعية، التي ستؤدي إلى العديد من المشاكل في حال استمرارها دون توجيهها في الاتجاه الأقل ضررا على التنمية بقطاع غزة. كما وتتبع أهمية البحث من عدم وجود أي دراسات سابقة تناولت وبشكل خاص السيناريوهات المتوقعة لمستقبل قطاع غزة في ظل ازدياد التجمعات العمرانية الجديدة، وما هي أفضل الحلول التي يمكن الاعتماد عليها لتحقيق احتياجات الحاضر والمستقبل، بالإضافة إلى أن الدولة الفلسطينية في حاجة إلى مثل هذه الدراسات التي تتناول واقع إقليم قطاع غزة.

### أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى تحديد أهم المشاكل الواقعية في ازدياد التجمعات العمرانية الجديدة ونموها في الاتجاهات الغير صحيحة، والتي تهدد الأراضي ذات الأهمية الخاصة كالمحميات الطبيعية والموارد والأراضي الزراعية وغيرها، وتهدد بشكل خاص مستقبل قطاع غزة نظرا لما يشهده من ازدياد مطرد في أعداد السكان، وكذلك محدودية مساحات الأراضي. وبالتالي الوصول لأهم التوقعات المستقبلية لواقع قطاع غزة وأهم الحلول الممكنة من خلال تحليل للمخطط الإقليمي لقطاع غزة وما تناوله من استراتيجيات للتعامل مع التجمعات العمرانية، وتحليل التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة، ودراسة أهم الحالات المشابهة لواقع قطاع غزة محليا وعربيا ودوليا، وكيف تعاملت هذه الحالات مع النمو العمراني.

### ويمكن تحديد أهداف البحث فيما يلي:

1. معرفة أهم استراتيجيات التنمية العمرانية في المخطط الإقليمي لقطاع غزة، ومدى الحاجة إلى تطبيقها وتطويرها.
2. تحليل واقع التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة.
3. استخلاص أهم النتائج من خلال تحليل الحالات المشابهة للدراسة البحثية.

4. تحديد المشاكل التي تسببها عشوائية نمو التجمعات العمرانية الجديدة، خاصة بالقطاع.
5. تحديد السيناريوهات المتوقعة لواقع قطاع غزة.
6. الوصول إلى نتائج وتوصيات تكون بمثابة خطوات على طريق تحسين الوضع القائم لقطاع غزة.

### منهجية البحث:

- اتبعت الدراسة البحثية منهج التحليل الوصفي الاستنتاجي، ويمكن أن تتضح المنهجية من خلال خمسة مراحل يتم إتباعها في إعداد الدراسة وهي كالتالي:
1. الدراسة النظرية بتجميع أكبر قدر من المراجع والكتب والمخططات والمجلات والنشرات والأبحاث المختلفة التي تتناول مفاهيم حول هذا الموضوع.
  2. الدراسة الميدانية والتي تتمثل في الزيارات والمقابلات في المؤسسات المعنية مثل وزارة الحكم المحلي ووزارة التخطيط والجامعة الإسلامية وغيرها.
  3. دراسة وتحليل المعلومات التي تم تجميعها، وكذلك حالات مشابهة لموضوع الدراسة، بالإضافة إلى تحليل نماذج تجمعات عمرانية جديدة في قطاع غزة.
  4. الاستبيان الخاص بتحديد السيناريوهات المتوقعة لواقع قطاع غزة، (حيث سيتم توجيه الاستبيان لفئة المختصين في هذا المجال حكومياً وأكاديمياً).
  5. وضع النتائج وكذلك المقترحات المتمثلة في توصيات البحث.

### مصادر المعلومات (طرق جمع المعلومات):

- تم الاعتماد في إعداد هذا البحث على العديد من مصادر المعلومات، وهي وفق التالي:
- الكتب والمراجع التي تناولت بعض أو أجزاء من موضوع الدراسة.
  - الأبحاث والدراسات، وكذلك المجلات والصحف والانترنت.
  - تقارير وإحصائيات مختصة بالموضوع من المؤسسات الحكومية وغير الحكومية.
  - المؤتمرات وورش العمل التي عقدت حول موضوع الدراسة.
  - الاستبيان والزيارات الميدانية.
  - المقابلات الشخصية مع المختصين في مجال الدراسة.

### حدود البحث:

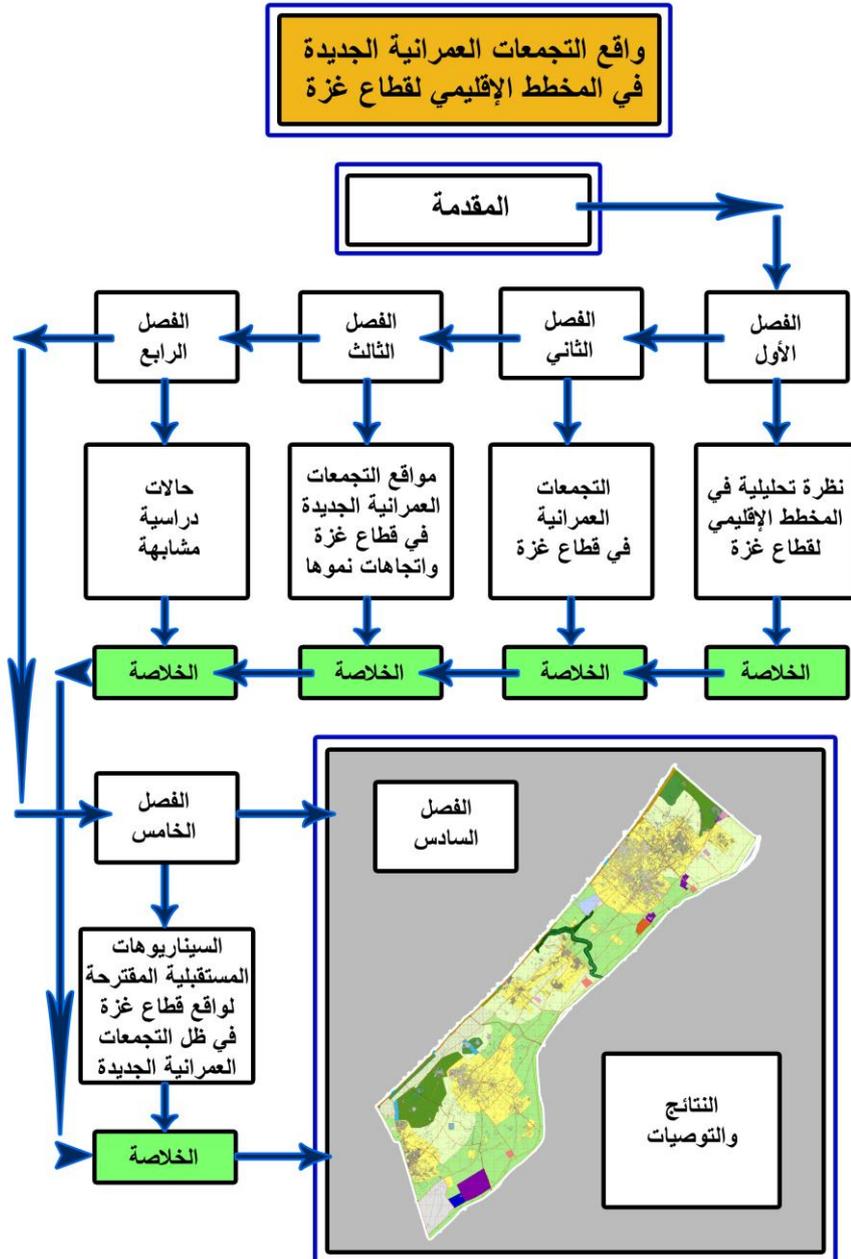
- الحدود المكانية: قطاع غزة.
- الحدود الزمانية: المعلومات ذات العلاقة وحتى عام 2012م تاريخ إعداد الدراسة.

## معوقات البحث (المشاكل والصعوبات):

- قلة الكتب والمراجع المتعلقة بواقع النمو العمراني وأثره على بيئة قطاع غزة.
- ندرة الدراسات المتخصصة في تسليط الضوء على التوقعات المستقبلية لقطاع غزة في ظل النمو العمراني المتزايد.
- عدم وضوح في الرؤية نتيجة تعدد السيناريوهات المتوقعة لواقع قطاع غزة نظرا للاحتلال والحصار الإسرائيلي.

## هيكل البحث (طريقة عرض الدراسة):

ينقسم البحث إلى ستة فصول تتسلسل وفق التالي:



## الفصل الأول

يتناول هذا الفصل نبذة تاريخية حول فلسطين وقطاع غزة، ثم يتناول مقدمة للتخطيط ومفاهيمه وأنواعه ومستوياته، ثم يتناول المخطط الإقليمي بأهم المفاهيم ومراحل تطور المخطط الإقليمي لقطاع غزة، ومن ثم يتخصص في المخطط الإقليمي المعتمد لقطاع غزة ليوضح مبادئه وسياساته والسيناريوهات التي قام عليها، بالإضافة إلى النسيج الحضري وملكيات الأراضي قطاع غزة والتوقعات المستقبلية المقترحة للتنمية العمرانية، ثم يتناول الفصل في النهاية التنمية العمرانية في التخطيط القطاعي على مستوى إقليم قطاع غزة.

## الفصل الثاني

ينتقل الفصل الثاني لموضوع التجمعات العمرانية حيث يتناول مفاهيم عامة حول التجمعات العمرانية، ثم يتناول أشكال ومواقع التجمعات العمرانية وفق نماذج مختلفة يتم توضيحها بالمخططات، ومن ثم يتخصص في التجمعات العمرانية في قطاع غزة حيث يتناول نبذة عن هذه التجمعات من خلال النمو السكاني في مراحل الحكم لقطاع غزة، ثم النمو العمراني في فترات زمنية مختلفة لقطاع غزة، وصولاً إلى الإحصائيات الأخيرة للسكان والعمران في القطاع، ثم يتناول الفصل في النهاية خصائص التجمعات العمرانية في قطاع غزة.

## الفصل الثالث

يتابع الفصل الثالث موضوع التجمعات العمرانية وبشكل خاص التجمعات الجديدة حيث يبدأ بتحديد التجمعات العمرانية الجديدة من خلال مجموعة من المؤشرات المقترحة، ثم يتخصص في الحديث عن التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة حيث يتناولها من خلال تقسيمها إلى أربعة مجموعات (تجمعات عمرانية رئيسية ببلديات، مخيمات لاجئين، مناطق عشوائية، ومشاريع إسكان)، ثم يتناول الفصل مواقع التجمعات العمرانية الجديدة وتحليل اتجاهات نموها وعلاقة ذلك بالمخطط الإقليمي.

## الفصل الرابع

يتخصص الفصل الرابع بالحديث عن الحالات الدراسية المشابهة، وذلك لاستخلاص أهم النتائج والمقترحات مقارنة بموضوع الدراسة، حيث يبدأ بتناول حالة دراسية محلية تتمثل في أحد المناطق الرئيسية بالضفة الغربية وهي القدس، بالإضافة إلى تناول أحد التجمعات المحيطة بالقدس كنموذج وهي بلدة العيزرية، ثم ينتقل لحالة دراسية عربية تشمل تجربة المدن الجديدة في جمهورية مصر العربية خاصة إقليم القاهرة، ومن ثم يتناول الفصل حالة دولية تتمثل في دراسة تجربة

بريطانيا بأهم إقليم فيها وهو إقليم لندن الكبرى، ثم ينتهي هذا الفصل بالمقارنة بين الحالات الدراسية الثلاثة وأهم النتائج المستخلصة منها.

### الفصل الخامس

ينفرد الفصل الخامس بتناول السيناريوهات المتعلقة بمستقبل اتجاه النمو العمراني للتجمعات في قطاع غزة، حيث يستعرض العوامل الرئيسية التي تؤثر على توجيه النمو العمراني في القطاع، ثم يتناول السيناريوهات المتوقعة للنمو العمراني وفق الواقع والخطط المطروحة ونتائج الحالات الدراسية المشابهة، ومن ثم ينتقل الفصل للاستبيان ونموذجه ونتائجه، حيث سيكون الاستبيان موجه لفئة المتخصصين في مجال التخطيط والمجالات المعنية بموضوع الدراسة.

### الفصل السادس

وهو الفصل الأخير والذي يتعلق بنتائج وتوصيات الدراسة.

### الدراسات السابقة:

تمت الاستفادة من الدراسات والأبحاث ذات العلاقة بموضوع البحث والتي تناولته من جوانب أخرى بحيث لم تتطرق أي دراسة من الدراسات السابقة إلى تناول التوقعات المستقبلية لقطاع غزة في ظل واقع التجمعات العمرانية الجديدة وعلاقة ذلك بالمخطط الإقليمي المعتمد لقطاع غزة، وهذا بدوره يفسح المجال لأهمية هذه الدراسة، وهكذا فقد كان من الضروري الخوض في هذا الجانب لتوثيق الواقع الذي يعيشه قطاع غزة وأهم التوقعات لمستقبله.

وهنا عرض لأهم الدراسات ذات العلاقة بموضوع البحث:

### الدراسة رقم (1):

**Management of the Urban Development Operation In New Settlements in Egypt, Faculty of Engineering, Mohamed A. M. Ibrahim, Ain Shams University, the Degree of Doctor of Philosophy in Urban Planning, 1993.**

تتناول رسالة الدكتوراه الحديث عن إدارة عملية النمو الحضري في التجمعات الجديدة في مصر، حيث تتخصص في طرح فكرة الابتعاد عن أسلوب التخطيط العمراني التقليدي الذي يحدد الملامح العمرانية للمدينة الجديدة علي مدي طويل من الزمن وينفذه علي مراحل، لأن ذلك لا يحقق الأهداف المرجوة من التخطيط، ولا يستطيع مواجهة المتغيرات، فكل ذلك عبارة عن توقعات مستقبلية مبنية علي افتراضات قد تحدث أو لا تحدث، ولذلك تطرح الرسالة فكرة التعامل مع ما

يسمى بأجهزة تنمية المدن الجديدة، والتي تقوم علي تحويل الفكر النظري الي واقع تطبيقي من خلال تنفيذ المخطط كمشروعات منفصلة سواء كانت اسكان أو مرافق أو خدمات. وبالتالي فإن هذه الدراسة تخصصت في عملية إدارة النمو العمراني وتنفيذ مشروعاته دون تناول اقتراحات لتوجيه هذا النمو في المناطق الأنسب للتنمية على مستوى الأقاليم.

### الدراسة رقم (2):

**Regional Development in the Philippines: A Review of Experience, State of the Art and Agenda for Research and Action, Ruben G. Mercado, DISCUSSION PAPER SERIES NO. 2002-03, Philippine Institute for Development Studies February 2002.**

يتناول هذا المرجع أو الكتاب عملية تقييم شاملة لتجربة التنمية الإقليمية في الفلبين، والتي تتجاوز الثلاثين عاما من التخطيط الإقليمي الذي لا يواكب مجريات العصر الحديث وظهور الأقاليم الجديدة والمشاريع الكبرى، حيث يضع الكتاب مجموعة من جداول الأعمال لتنشيط الدراسات في هذا المجال.

وبالتالي فإن هذه الدراسة لم تتطرق إلى الحديث عن التجمعات العمرانية الجديدة وتحليل أهم سلبياتها، وكيفية توجيهها بالشكل الذي يضمن تطور الإقليم وتلبية احتياجات سكانه.

### الدراسة رقم (3):

**وزارة التخطيط، تقرير حول المخطط القطاعي، قطاع التنمية العمرانية، 2010-2020م، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة، فلسطين.**

تتناول الدراسة المعدة من خلال وزارة التخطيط الحديث عن قطاع التنمية العمرانية كواحد من القطاعات التي قامت بإعدادها في مشروع التخطيط القطاعي على مستوى إقليم قطاع غزة، وقد اهتمت الدراسة بتوضيح الوضع القائم للسكان والإسكان في قطاع غزة، وكذلك أهم التوقعات والاحتياجات المستقبلية للسكان من إسكان وخدمات، بالإضافة إلى الحديث عن مناطق التطوير المقترحة والتي توافق خطة المخطط الإقليمي لقطاع غزة في توجيه العمران شرقا.

وبالتالي فإن الدراسة لم تتطرق إلى الحديث عن واقع التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة وما يشهده من عشوائية في اتجاهات نمو العمران الحالي، ولم تتناول كذلك سيناريوهات حل هذه الإشكاليات المتزايدة في ضوء محدودية الأرض والموارد.

#### الدراسة رقم (4):

مصطفى كامل/ عبد الرحمن محمد الفراء، رسالة دكتوراه الفلسفة في الهندسة المعمارية، بعنوان تأثير الاحتلال الإسرائيلي على العمارة والعمران في قطاع غزة، قسم هندسة العمارة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، القاهرة، 2007م.

تخصصت هذه الرسالة في دراسة ومسح شامل لتأثير الاحتلال الإسرائيلي على قطاع غزة في مختلف النواحي السياسية والاقتصادية والاجتماعية بصفة عامة، والعمرانية والمعمارية بصفة خاصة، ورصد وتسجيل وتقييم تلك التأثيرات، وتحديد حجمها وآثارها، كما تتناول الرسالة مشكلة تنمية وتطوير إقليم قطاع غزة من خلال دراسة وصفية وتحليلية للوضع القائم وللخطط الإقليمي للقطاع، ووضع بعض الاستراتيجيات لمعالجة هذه المشاكل القائمة. وبالتالي فإن هذه الدراسة تركزت في آثار الاحتلال الإسرائيلي، وكيفية التعامل مع هذا الواقع في قطاع غزة، حيث وضعت الرسالة التوجيهات اللازمة لإعداد دراسات جديدة تواكب المشاكل المتزايدة في القطاع، دون التطرق لدراسة التجمعات العمرانية الجديدة وتحديد التوقعات المستقبلية للقطاع في ضوء ازديادها المستمر بشكل غير منتظم.

#### الدراسة رقم (5):

محمد أنور حسن الخطيب، رسالة ماجستير بعنوان اتجاهات التخطيط والتطور المستقبلي لبلدتي العيزرية وأبوديس، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2003م.

قامت هذه الرسالة على توضيح وفهم اتجاهات التخطيط والتطور المستقبلي لبلدتي العيزرية وأبوديس، حيث تم في الرسالة الحديث عن مراحل التطور العمراني في المنطقة وصولاً إلى الوضع القائم، ومن ثم تحليل للمنطقة في كافة الاستعمالات وتحديد لأهم مشاكلها، ومن ثم تتناول مدى إمكانية التطور العمراني المستقبلي للمنطقة في ظل التحديات المتعلقة بالإقليم المحيط والاحتلال الإسرائيلي.

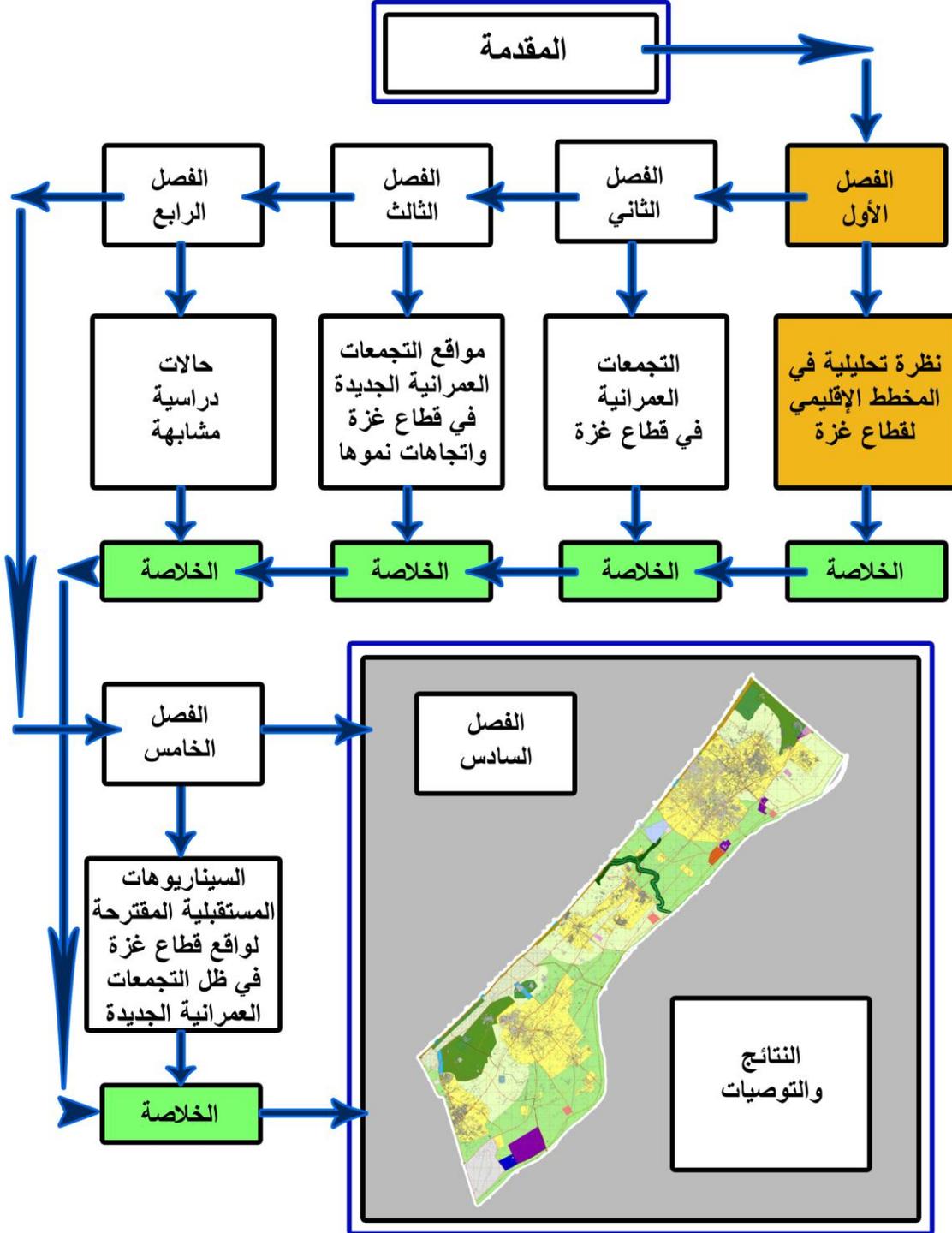
وبالتالي فإن هذه الدراسة لم تتناول علاقة العمران أو التجمعات العمرانية الجديدة بالتخطيط الإقليمي للمنطقة، وكذلك لم تتطرق إلى مقترحات خاصة بعملية توجيه للتجمعات العمرانية الجديدة، حيث أن الرسالة تركزت في بعض النتائج والحلول المتعلقة بتطوير المناطق القائمة.

#### وبالإضافة إلى ما سبق:

فإن هناك العديد من الدراسات وأوراق العمل التي تناولت الموضوع ولكن بشكل آخر، كالحديث عن المخطط الإقليمي ونقده، وكذلك الإشارة إلى مشاكل العمران في قطاع غزة، والحديث عن أهم الاحصائيات المستقبلية المتوقعة للسكان واحتياجاتهم ... الخ. ومن هذه الدراسات وأوراق العمل على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- بدوي، أسامة، واقع العمارة المحلية في فلسطين، المؤتمر المعماري الثاني، عمان، الأردن، 2000م.
- القيق، فريد، قطاع غزة بدون مستوطنات، مجلة العمران، الجامعة الإسلامية بغزة، فلسطين، العدد الثاني، حزيران 2004م.
- القيق، فريد، المخطط الإقليمي واقع بأيدي فلسطينية، قراءة نقدية في المخطط الإقليمي لقطاع غزة، مجلة العمران، الجامعة الإسلامية بغزة، فلسطين.
- الكحلوت، محمد، بحث بعنوان مخالقات البناء التنظيمية وأثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة، مجلة الجامعة الإسلامية، سلسلة الدراسات الطبيعية والهندسية، المجلد الرابع عشر، العدد الأول، غزة، فلسطين، يناير 2006م.
- المغني، نهاد، ورقة عمل واقع التخطيط العمراني في قطاع غزة، اليوم الدراسي حول الواقع الديمغرافي والعمراني والسياسي لمحافظة غزة المشكلات والحلول، غزة، فلسطين.

# واقع التجمعات العمرانية الجديدة في المخطط الإقليمي لقطاع غزة



## الفصل الأول: نظرة تحليلية في المخطط الإقليمي لقطاع غزة

تمهيد

### 1-1 نبذة تاريخية عن فلسطين وقطاع غزة

#### 1-1-1 لمحة عامة عن فلسطين

1-1-1-1 أصل التسمية

2-1-1-1 الحدود الأساسية

3-1-1-1 أهمية موقع فلسطين

#### 2-1-1 الملامح الرئيسية لقطاع غزة

1-2-1-1 الموقع والحدود الجغرافية

2-2-1-1 المعابر

3-2-1-1 المحافظات والبلديات والمخيمات في قطاع غزة

### 2-2 مفاهيم حول التخطيط ومستوياته

#### 1-2-1 أنواع التخطيط (Types of Planning)

#### 2-2-1 مستويات التخطيط (Levels of Planning)

1-2-2-1 المستوى الأول/ التخطيط القومي الوطني (National Planning)

2-2-2-1 المستوى الثاني/ التخطيط الإقليمي (Regional Planning)

3-2-2-1 المستوى الثالث/ التخطيط العمراني (Urban Planning)

4-2-2-1 التخطيط القطاعي (Sectorial Planning)

### 3-1 المخطط الإقليمي لقطاع غزة

#### 1-3-1 مفهوم الإقليم (The Region)

#### 2-3-1 نبذة تاريخية عن مراحل تطور المخطط الإقليمي

1-2-3-1 عهد الاحتلال الاسرائيلي لقطاع غزة

2-2-3-1 عهد السلطة الوطنية الفلسطينية

3-2-3-1 انتفاضة الأقصى والانسحاب الإسرائيلي من قطاع غزة

3-2-3-1 عهد الحكومة الجديدة المنتخبة

### 4-1 المخطط الإقليمي المعتمد لقطاع غزة

#### 1-4-1 أهم سياسات ومبادئ وسيناريوهات المخطط الإقليمي لقطاع غزة

1-1-4-1 المبادئ الأساسية للمخطط الإقليمي المعتمد

2-1-4-1 سيناريوهات المخطط الإقليمي

2-4-1 النسيج الحضري للمحافظات الجنوبية (قطاع غزة)

3-4-1 ملكية الأراضي في إقليم قطاع غزة

4-4-1 التوقعات المستقبلية للتنمية الحضرية في ضوء المخطط الإقليمي

### 5-1 التنمية العمرانية في التخطيط القطاعي على مستوى إقليم قطاع غزة

1-5-1 نبذة عن مشروع التخطيط القطاعي لإقليم قطاع غزة

2-5-1 مقدمة في قطاع التنمية العمرانية لإقليم قطاع غزة

1-2-5-1 مشاكل التنمية العمرانية في محافظات غزة

2-2-5-1 أهداف التنمية العمرانية لمحافظة غزة

3-5-1 سياسات واستراتيجيات تطوير التنمية العمرانية في قطاع غزة

4-5-1 التوقعات المستقبلية للتنمية العمرانية في ضوء التخطيط القطاعي

الخلاصة

## تمهيد

يتناول هذا الفصل في البند الأول الحديث عن نبذة تاريخية حول فلسطين من أصل التسمية والحدود وأهمية الموقع، وكذلك الحديث بنبذة تاريخية عن قطاع غزة تشمل الموقع والحدود والمعابر، بالإضافة إلى المحافظات والبلديات والمخيمات، ومن ثم البند الثاني يتناول مقدمة للتخطيط توضح أهم مفاهيم وأنواع ومستويات التخطيط، ومن ثم يتناول البند الثالث المخطط الإقليمي، حيث يبدأ بتوضيح مفاهيم حول الإقليم ومن ثم يستعرض مراحل تطور المخطط الإقليمي لقطاع غزة، ومن ثم يتخصص البند الرابع في المخطط الإقليمي المعتمد لقطاع غزة ليوضح بشكل تفصيلي أهم مبادئه وسياساته وكذلك السيناريوهات التي قام عليها، بالإضافة إلى النسيج الحضري وملكيات الأراضي في إقليم قطاع غزة، وصولاً إلى توقعاته المستقبلية المقترحة للتنمية العمرانية، ثم يتناول الفصل في البند الخامس والأخير التنمية العمرانية في التخطيط القطاعي على مستوى إقليم قطاع غزة تبدأ بنبذة عن هذا المشروع، ثم مقدمة في التنمية العمرانية لإقليم قطاع غزة والوضع الحالي لها والسياسات والاستراتيجيات الخاصة بالمشروع، وصولاً للتوقعات المستقبلية للتنمية العمرانية في ضوء التخطيط القطاعي.

### 1-1 نبذة تاريخية عن فلسطين وقطاع غزة



شكل (1-1) موقع فلسطين من الوطن العربي

المصدر: موقع الدكتور كمال علاونة، الخميس، 17/11/2011م، س 11:00م، آخر تحديث

/http://kamalalawneh.maktoobblog.com/855095/1، 2010/12/29م

## 1-1-1 لمحة عامة عن فلسطين

فلسطين أرض الرسالات ومهد الحضارات الإنسانية، وقبلة المسلمين الأولى حيث مرت على أقدم مدينة فيها وهي أريحا، إحدى وعشرون حضارة منذ الألف الثامن قبل الميلاد، وفي فلسطين تتكلم الشواهد التاريخية عن تاريخ هذه الأرض الطويل والمتشاك منذ ما قبل التاريخ، حيث كان اليبوسيون والكنعانيون أول من استوطن هذه الأرض.



شكل (1-2) خريطة توضح حدود فلسطين  
المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

### 1-1-1-1 أصل التسمية<sup>1</sup>

كان هيرودوتس وغيره من كتّاب اليونانية واللاتينية، هم الذين أطلقوا اسم فلسطين على أراضي الساحل الفلسطيني، وفي بعض الأحيان كانوا يشملون بالاسم أيضا تلك الأراضي الواقعة بين الساحل ووادي الأردن، وفي مستهل عهد الإمبراطورية الرومانية، أطلق اسم فلسطين على المنطقة الواقعة حول القدس، كما استخدم الاسم نفسه أيضا زمن البيزنطيين وذلك للتدليل على الأراضي الواقعة غربي نهر الأردن، والممتدة كذلك بين جبل الكرمل وغزة في الجنوب.

### 1-1-1-2 الحدود الأساسية

يحد فلسطين بشكل عام من الشمال لبنان، ومن الشمال الغربي البحر الأبيض المتوسط، ومن الجنوب الغربي مصر، ومن الشرق الأردن، ومن الشمال الشرقي سوريا.

### 1-1-1-3 أهمية موقع فلسطين<sup>2</sup>

1. أهمية الموقع عبر العصور/ فلسطين كانت جزءاً من وطن الإنسان الأول ومكاناً لنشوء الحضارات القديمة ومهبطاً للديانات السماوية الرئيسية، ومعبراً للتجارة والغزوات العسكرية عبر العصور التاريخية، وعامل وصل بين قارات العالم القديم (آسيا وأفريقيا وأوروبا)، وجسر عبور للجماعات البشرية، مما جعل لها أهمية كبيرة على الصعيدين السلمي والحربي.

3. الأهمية الاستراتيجية/ ومما يؤكد الأهمية الاستراتيجية للموقع عبر العصور تعرض فلسطين للعدوان متمثلاً في الغزوات الحربية عبر أراضيها نحو البلدان المجاورة أو للاستيلاء عليها وتكالب الأمم عليها كالبابليين والآشوريين والعبرانيين والفرس واليونان والرومان والفرنجة، ثم لغزو التتار، وفي أواخر القرن 18م لحملة نابليون وفي بداية القرن 20م لعدوان بريطاني أدى لإقامة كيان صهيوني في فلسطين كقاعدة للغرب وإسفين لشرق الأمة العربية عن غربها.

4. أهمية فلسطين الدينية/ فلسطين بلد عربي إسلامي، وشعبها من أوائل الشعوب التي عرفت التوحيد، وكان ملك القدس الذي يدعى (ملكي صادق) أول من رحّب بإبراهيم الخليل عليه السلام، وهي أرض الأنبياء والرسل وعلى أرضها عاش إبراهيم وإسماعيل وإسحق ويعقوب وذو الكفل وأيوب وصالح ولوط وزكريا ويحيى وعيسى عليهم السلام ودُفِنوا فيها، إنها مهد الديانات السماوية الثلاثة أو امتداد لها، فاليهودية ارتبطت بفلسطين، والمسيح ولد على أرضها، وهي أولى القبلتين وثالث الحرمين، وتعد فلسطين بوابة الفتح وأرض الحشد والرباط، وعلى أرضها الخالدة مرت قوافل الفتح الإسلامي ومازالت قبور قادتها في فلسطين شاهدة على عروبته، والقدس الشريف شهدت الأحداث

<sup>1</sup> الموسوعة الحرة (ويكيبيديا)، الخميس، 2011/11/17م، س 5:00، آخر تحديث 2011/11/16م

<http://ar.wikipedia.org/wiki/%D9%81%D9%84%D8%B3%D8%B7%D9%8A%D9%86>

<sup>2</sup> الفراء، مصطفى كامل، رسالة الدكتوراه، تأثير الاحتلال الإسرائيلي على العمارة والعمران في قطاع غزة، 2007م، الباب الأول، الفصل الأول، ص 10

الأخيرة من حياة عيسى عليه السلام، كما إنها تضم الجسمانية ودرج الآلام وكنيسة القيامة كما أنها المكان الذي عرج منه الرسول محمد صلى الله عليه وسلم، وتضم بين جنباتها المسجد الأقصى المبارك وقبة الصخرة المشرفة، ومسجد عمر بن الخطاب، وتعتبر بيت لحم ذات أهمية دينية خاصة فقد شهدت مولد المسيح عليه السلام وبها كنيسة المهد ومغارة الصليب، وفي الخليل يوجد المسجد الإبراهيمي ومغارة المكفيل التي يعتقد بأنه تم دفن الأنبياء إبراهيم وإسحاق ويعقوب ويوسف عليهم السلام فيها.

### 2-1-1 الملامح الرئيسية لقطاع غزة<sup>3</sup>



قطاع غزة هو المنطقة الجنوبية من الساحل الفلسطيني على البحر الأبيض المتوسط، يشكل تقريبا 1,33% من مساحة فلسطين التاريخية، ويسمى بقطاع غزة نسبة لأكثر مدنه وهي

<sup>3</sup> الموسوعة الحرة (ويكيبيديا)، الخميس، 2011/11/17، 11:00م، آخر تحديث 2011/11/14م. [http://ar.wikipedia.org/wiki/%D9%82%D8%B7%D8%A7%D8%B9\\_%D8%BA%D8%B2%D8%A9](http://ar.wikipedia.org/wiki/%D9%82%D8%B7%D8%A7%D8%B9_%D8%BA%D8%B2%D8%A9)

غزة، وقد كان القطاع جزء من منطقة الانتداب البريطاني على فلسطين حتى عام 1948م، وبعد تبعات حرب 1948م خضع القطاع لحكم عسكري مصري، ثم تم احتلاله من قبل الجيش الإسرائيلي بعد حرب 1967م، ثم دخلت إلى بعض مناطقه السلطة الفلسطينية بعد توقيع اتفاقية أوسلو في العام 1993م، وفي عام 2005م تم الانسحاب الإسرائيلي الأحادي الجانب من كامل قطاع غزة، وإزالة جميع المستوطنات الإسرائيلية والقواعد العسكرية منه.

#### 1-2-1-1 الموقع والحدود الجغرافية<sup>4</sup>

يمتد قطاع غزة على شكل شريط ضيق من الشمال إلى الجنوب ويقع شمال شرق شبه جزيرة سيناء، يمتد القطاع على مساحة 365 كم مربع بطول 42 كم، أما العرض فيتراوح بين 6 - 12 كم، ويحد قطاع غزة غرباً البحر الأبيض المتوسط، وشمالاً وشرقاً أراضي 1948م المحتلة، بينما تحده مصر من الجنوب الغربي، ويفصل القطاع عن بقية الأراضي الفلسطينية المحتلة سياج معدني بناه الاحتلال، وهذا السياج يخضع لحراسة مكثفة من قبل قوات الاحتلال، محمي بمنطقة عازلة بعمق 300 متر من جانب القطاع، هذا من الناحية الشمالية والشرقية، كما يحد القطاع من الناحية الجنوبية جمهورية مصر العربية، ومن الناحية الغربية البحر الأبيض المتوسط.

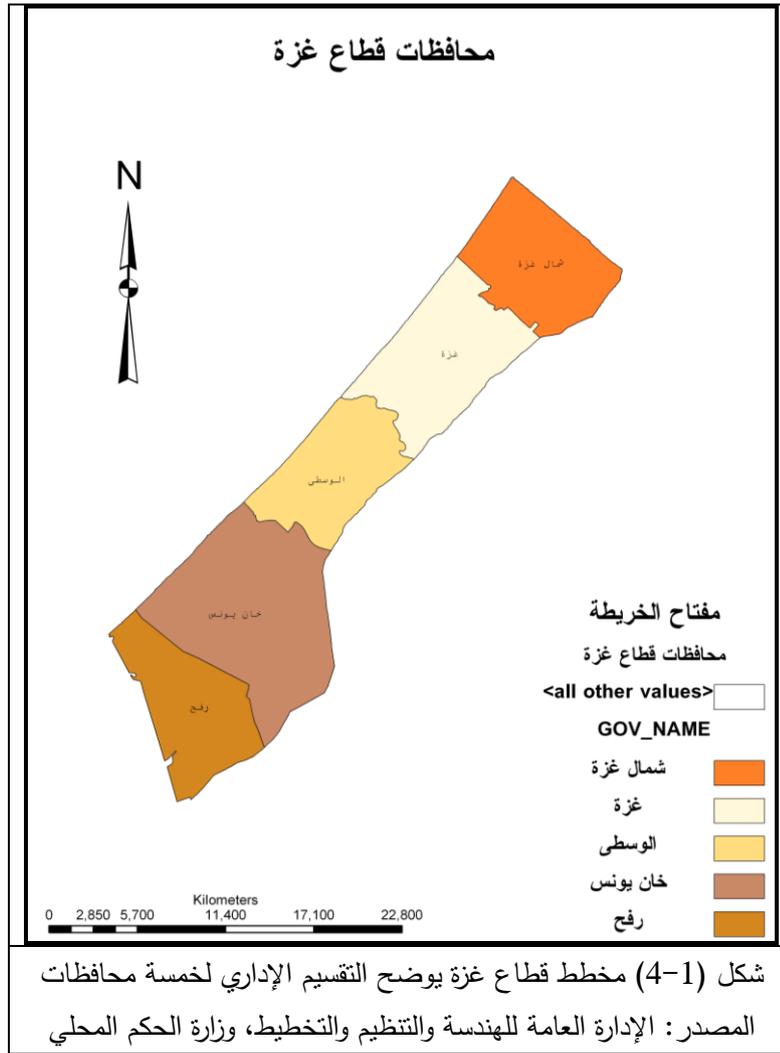
#### 1-2-1-1-2 المعابر<sup>5</sup>

يرتبط قطاع غزة ببقية الأراضي الفلسطينية المحتلة بأربعة معابر، وبجمهورية مصر بمعبر واحد. وهذه المعابر مخصصة لعبور العمال والتجار والوقود والبضائع، وهناك معبر مخصص لتنقل السيارات، وهذه المعابر يغلقها الكيان الصهيوني باستمرار في إطار الضغط المتواصل على سكان القطاع والتي بإغلاقها منذ عام 2006م بات القطاع محاصراً بشكل عام، أما معبر رفح فهو نقطة التواصل الوحيدة بين القطاع والعالم الخارجي وهو المعبر الوحيد غير الخاضع للسيطرة الصهيونية المباشرة، وهو المعبر الوحيد المفتوح للمشاة ويسمح بخروج البضائع منه لكن لا يسمح بدخولها إليه، كما يوجد في القطاع مطار دمرته الهجمات العسكرية الصهيونية وهو معطل منذ الانتفاضة الثانية عام 2000م.

#### 1-2-1-3 المحافظات والبلديات والمخيمات في قطاع غزة

يقسم قطاع غزة إدارياً إلى خمس محافظات هي محافظة شمال غزة، ومحافظة غزة، ومحافظة الوسطى، ومحافظة خان يونس، ومحافظة رفح، كما هو مبين في شكل (1-4).

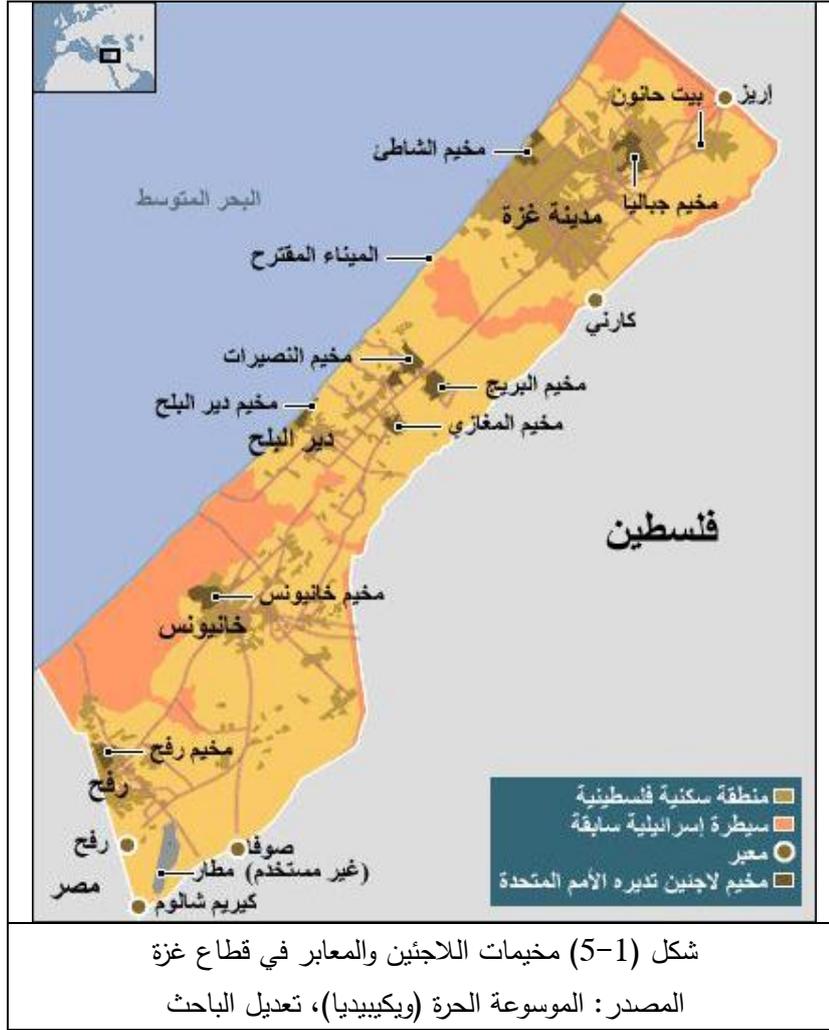
<sup>4</sup> الموسوعة الحرة (ويكيبيديا)، الخميس، 2011/11/17م، س 11:00م، آخر تحديث 2011/11/14م.  
<sup>5</sup> المرجع السابق



وتتوزع البلديات وعددها (25 بلدية) على المحافظات الخمسة السابقة وفق التالي/ محافظة شمال غزة (إم النصر، بيت حانون، بيت لاهيا، جباليا) - محافظة غزة (غزة، الزهراء، المغرقة، وادي غزة) - محافظة الوسطى (الزوايدة، النصيرات، البريج، المغازي، المصدر، دير البلح، وادي السلقا) - محافظة خان يونس (خان يونس، القرارة، بني سهيلا، عيسان الكبيرة، عيسان الجديدة، خزاعة، الفخاري) - محافظة رفح (رفح، النصر، الشوكة).<sup>6</sup>

ونظراً لتبعات حرب 1948م وجدت مخيمات اللاجئين الفلسطينيين في قطاع غزة وعددها ثمانية كما هو مبين في شكل (1-5)، وهي مخيم جباليا (شمال القطاع بين بلدي بيت لاهيا وجباليا)، ومخيم الشاطئ (شمال غرب مدينة غزة)، ومخيم النصيرات (وسط القطاع)، ومخيم البريج (وسط القطاع)، ومخيم المغازي (وسط القطاع)، ومخيم دير البلح (وسط القطاع)، ومخيم خان يونس (جنوب القطاع غرب مدينة خان يونس)، ومخيم رفح (داخل مدينة رفح جنوب القطاع).<sup>7</sup>

<sup>6</sup> المخطط الهيكلي لقطاع غزة 2007، الإدارة العامة للهندسة والتنظيم والتخطيط، وزارة الحكم المحلي، السلطة الوطنية الفلسطينية الموسوعة الحرة (ويكيبيديا)، الخميس، 2011/11/17م، س11:00م، آخر تحديث 2011/11/14م.  
<sup>7</sup> [http://ar.wikipedia.org/wiki/%D9%82%D8%B7%D8%A7%D8%B9\\_%D8%BA%D8%B2%D8%A9](http://ar.wikipedia.org/wiki/%D9%82%D8%B7%D8%A7%D8%B9_%D8%BA%D8%B2%D8%A9)



## 2-1 مفاهيم حول التخطيط ومستوياته

يعرف فريدمان التخطيط بشكل عام علي أنه "طريقة تفكير وأسلوب عمل منظم لتطبيق أفضل الوسائل المعرفية من أجل توجيه وضبط عملية التغيير الراهنة بقصد تحقيق أهداف واضحة ومحددة ومتفق عليها".<sup>8</sup>

وعرف ميردال التخطيط بأنه "برنامج يظهر استراتيجية الدولة على المستوى الوطني، واجراءات تدخلها إلى جانب قوى السوق من أجل دفع وتطوير النظام الاجتماعي".<sup>9</sup> ويعرف لينمان التخطيط بأنه "هو ذلك الفعل المتعمد والمنسق الذي يقوم به المخططون هادفين من ورائه إلى تحقيق أهداف عامة، أو أغراض محددة من أجل مصلحة ومنفعة أفراد الدولة، سواء قام بذلك أفراد الهيئة البرلمانية في الأمة، أو سعت إليه الحكومة مباشرة".<sup>10</sup>

<sup>8</sup> أبو شهاب، رياض جمال، رسالة ماجستير، اتجاهات التخطيط الإقليمي لمنطقة جنوب شرق نابلس واقتراح إقامة مركز خدمات مشتركة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2004م، ص 11

<sup>9</sup> المرجع السابق

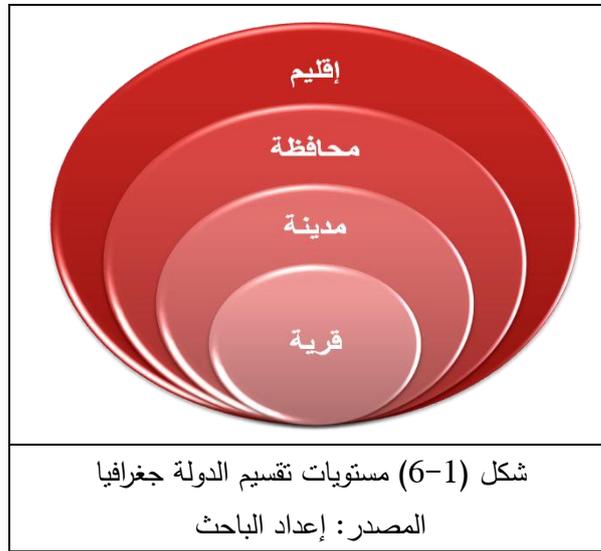
<sup>10</sup> الموسوعة الحرة (ويكيبيديا)، الأحد، 13/11/2011م، س10:30م، آخر تحديث 17/6/2001م.

[http://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%AA%D8%AE%D8%B7%D9%8A%D8%B7\\_\(%D8%A5%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D8%A9](http://ar.wikipedia.org/wiki/%D8%AA%D8%AE%D8%B7%D9%8A%D8%B7_(%D8%A5%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D8%A9)

أما التعريف الأوضح والذي يمكن الأخذ به في هذا الاتجاه فهو تعريف فاروق حيدر، والذي عرف التخطيط على أنه "عبارة عن وضع خطة لتحقيق أهداف المجتمع في ميدان وظيفي معين لمنطقة جغرافية ما في مدى زمني محدد".<sup>11</sup>

### ومن شروط التخطيط السليم:

- أن يكون مبنيا على أسس علمية في كافة مراحلها.
  - أن يكون مرنا مرونة كافية لمقابلة التغيرات المستجدة خلال الفترة الزمنية المقررة لتنفيذه.
- وتكون عملية التخطيط داخل أي دولة من خلال تقسيمها إلى مستويات تسهل التعامل مع الاستراتيجيات العامة وحتى الوصول إلى أصغر نظام في الدولة وهذا التقسيم وفق التالي: (الدولة/ أقاليم - محافظات - مدن - قرى)<sup>12</sup>



### 1-2-1 أنواع التخطيط (Types of Planning)<sup>13</sup>

ويشمل التخطيط عدة أنواع من أشهرها:

- **التخطيط المكاني (Physical Planning)** // والذي يتناول دراسة الطبيعة ومحيطها، ومكان ومواقع الأشياء وارتباطاتها.
- **التخطيط الاجتماعي (Social Planning)** // ويتناول دراسة الناس والمجتمع والقيم والسلوك والعلاقات الاجتماعية لتنمية المجتمع.
- **التخطيط الاقتصادي (Economic Planning)** // ويتناول دراسة البضائع والسلع التي يحدث فيها تعامل واستثمارات وإنتاج للتنمية الاقتصادية كالزراعة والصناعة وغيرها.

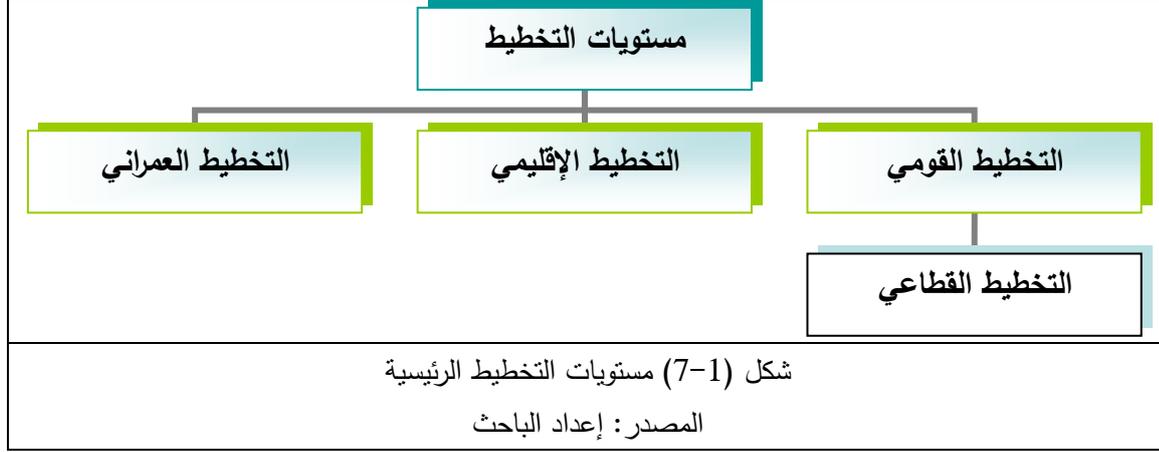
<sup>11</sup> حيدر، فاروق عباس، كتاب تخطيط المدن والقرى، مركز الدلتا للطباعة، الطبعة الأولى، 1994م، ص3

<sup>12</sup> علام، احمد خالد، كتاب تخطيط المدن، 1998م.

<sup>13</sup> حيدر، فاروق عباس، كتاب تخطيط المدن والقرى، مركز الدلتا للطباعة، الطبعة الأولى، 1994م، ص6

## 1-2-2-1 مستويات التخطيط (Levels of Planning) 14 ، 15

تنقسم مستويات التخطيط إلى ثلاث مستويات رئيسية: (التخطيط القومي الوطني، التخطيط الإقليمي، التخطيط العمراني)، ويضاف إلى هذه المستويات التخطيط القطاعي.



### 1-2-2-1 المستوى الأول/ التخطيط القومي الوطني (National Planning)

- تتضمن عملية التخطيط الوطني الشامل سياسات وطنية إقليمية محددة سيكون لها تأثيرا على التطور المستقبلي للوطن ولهذا يعد هذا التخطيط بمثابة وثيقة تضع إطارا تخطيطيا يستخدم في توجيه التنمية الطويلة المدى.

- ويحدد هذا التخطيط السياسة العامة للدولة في مجالات الإسكان والمرافق والتعليم والصحة والترفيه والصناعة والزراعة... الخ، كما يوضح هذا المستوى من التخطيط السياسة الوطنية لتوزيع المجتمعات العمرانية الحضرية سواء كانت مركزية أو فرعية وكذلك أحجامها وتوزيعها ووظائفها وعلاقتها بعضها البعض في شكل خطة وطنية شاملة، كما يركز التخطيط الوطني على النواحي الاقتصادية والاجتماعية للدولة بهدف التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

- ويعمل التخطيط الوطني على ربط سياسة خطة الدولة بزيادة الإنتاج كربط مجالات الزراعة والصناعة والتجارة والإسكان بإنتاج الدولة من الوجهة الاقتصادية البحتة للوصول إلى الكمال وذلك لراحة الفرد في المجتمع.

- ومن ذلك نجد أن الخطة الوطنية الشاملة تهتم بقطاع دون الآخر حسب ما يحدده المخطون والمتخصصون، نظرا للظروف المحيطة من الوجهة السياسية والاقتصادية في وقت التخطيط، وذلك لإتمام الترابط لتحسين التخطيط الوطني لإنجاح الخطة الموضوعية.

<sup>14</sup> فاروق حيدر، كتاب تخطيط المدن والقرى، مركز الدلتا للطباعة، الطبعة الأولى، 1994م، ص8-28

<sup>15</sup> الكلوت، محمد علي، كتاب التخطيط العمراني، الجامعة الإسلامية بغزة، فبراير، 2005م

### 1-2-2-2 المستوى الثاني / التخطيط الإقليمي (Regional Planning)<sup>16</sup>

- يركز على أقاليم الدولة الواحدة متناولا بالدراسة والبحث وضع المخططات اللازمة في ضوء التخطيط القومي، ويعالج مجموعات المدن والقرى والأراضي والثروات التي يضمها إقليم ذو صفات طبيعية واجتماعية تجعل منه وحدة تخطيطية يمكن تنميتها.
- ويضع التخطيط الإقليمي خطة تنمية اقتصادية اجتماعية للإقليم، بالإضافة إلى أنه يتعرض بشكل أكثر تفصيلا من المستوى القومي إلى توزيع التجمعات العمرانية ( الحضرية والريفية) وتنظيم تطور العمران بالإقليم.
- كما أن هذا المستوى من التخطيط يقسم أراضي الدولة إلى مناطق لها مميزات خاصة ومتكافئة تسمى أقاليم (Regions)، وكلما زادت المشاكل التخطيطية يتم البحث عن تقسيم الإقليم إلى أجزاء أصغر تسمى جزء من الإقليم (Sub-Region)، أو إلى جزء أصغر من ذلك يسمى (Sub- Sub-Region).

### 1-2-2-3 المستوى الثالث / التخطيط العمراني (Urban Planning)<sup>17</sup>

- وهو يركز لمعالجة كل من المدينة والقرية كوحدات عمرانية، وبالتالي يرمي إلى السيطرة على كيان المدينة أو القرية على نحو متوافق مع الاتجاهات الاجتماعية والاقتصادية والطبيعية والسياسية وغيرها.
- وإذا كان التخطيط الإقليمي يحدد التجمعات والمراكز العمرانية ورتبتها وتوزيعها، فإن التخطيط العمراني يتناولها بالتخطيط التفصيلي الذي يوضح اتجاهات ومراحل نموها المستقبلي وأحجام السكان لكل مرحلة من مراحل نموها، والتركيب العضوي لها، كما ويعتبر التخطيط العمراني آخر ما يمكن أن يصل إليه المخطط لربط البيئة بالمجتمع لتحقيق المصلحة العامة.
- ويتم تطوير العمران فيه بتحديد (استعمالات الأراضي، الكثافات السكانية، ارتفاعات المباني، نسب الإشغال، تخطيط الموقع، البنية الأساسية، الخدمات العامة، مشاريع الإسكان، وشبكة الطرق)، كما ويتم عمل التخطيط العمراني على أربعة مراحل وفق التالي:



<sup>16</sup> المرجع السابق.  
<sup>17</sup> المرجع السابق.

1. **التخطيط العام:** وهو رسم الخطوط العريضة التي توجه عمليات التنمية العمرانية موضحة الاستعمالات الرئيسية للأراضي، وللتخطيط العام عدة أنماط منها التخطيط الهيكلي وتخطيط الكفاية الدفاعية وغيرها.
2. **التصميم العمراني:** وهو ما يسمى بالتخطيط التفصيلي والذي يتم فيه تخطيط المناطق التي يتكون منها التخطيط العام للمدينة أو القرية.
3. **التصميم البيئي:** الذي يدرس تنسيق المواقع.
4. **تخطيط المشروع:** وهذا يتناول التخطيط المتميز للمشروعات المتخصصة كالمشاريع التجارية أو الصناعية أو الري وغيرها.

وبالإضافة إلى المستويات السابقة يمكن تناول مستوى آخر من التخطيط وهو ما يسمى بالتخطيط القطاعي وفق التالي:

#### 1-2-2-4 التخطيط القطاعي (Sectorial Planning)<sup>18</sup>

- يعد المخطط القطاعي وسيلة حقيقية لتطبيق السياسة الوطنية في هذا الميدان، عن طريق تطبيقه لبنود الخطة الوطنية للتنمية وتفصيله للخطة الإقليمية التي يتبعها الإقليم المحدد.
- ويتناول هذا النوع من التخطيط مجال أو قطاع واحد فقط على مستوى الإقليم (القطاع السكني، الزراعي، الصناعي، التجاري، ...)، بينما يتناول التخطيط الإقليمي كافة القطاعات في آن واحد على مستوى الإقليم.

#### 1-3-3 المخطط الإقليمي لقطاع غزة

قبل الحديث عن المخطط الإقليمي لقطاع غزة نشير هنا إلى بعض المفاهيم الهامة التي تدور حول كلمة إقليم.

#### 1-3-3-1 مفهوم الإقليم (The Region)<sup>19</sup>

- فكلمة إقليم لا يمكن تحديدها بسهولة فهي تتفاوت بشأنها الآراء العلمية:
- فالبعض يعتبر المدينة الكبيرة إقليماً (نيويورك، القاهرة الكبرى).
- والبعض يعتبر جزء من الدولة إقليم (الدلتا).
- والبعض يعتبر الدولة كلها إقليم.
- وذهب البعض إلى اعتبار عدة دول إقليم مستقل (إقليم وادي النيل الذي يضم مصر والسودان، إقليم الوطن العربي).

<sup>18</sup> مشروع التخطيط القطاعي، الإدارة العامة للتخطيط المكاني، وزارة التخطيط، السلطة الوطنية الفلسطينية  
<sup>19</sup> علام، أحمد خالد وآخرون، كتاب التخطيط الإقليمي، الطبعة الأولى، 1995م، مكتبة الأنجلو المصرية، ص19 وص34

يعرف لينمان الإقليم على أنه "عبارة عن الجزء الجغرافي المميز بصفات اقتصادية واجتماعية تجعله مختلفا عن الأجزاء الأخرى من المنطقة".

ويعرف منشل الإقليم بأنه "الحالة الواقعة التي تظهر عليها سطح الأرض، بما في ذلك التضاريس والمناخ وكافة العوامل الطبيعية الأخرى التي تنحصر في نطاق جغرافي محدد".  
وهناك العديد من التعريفات الأخرى التي تشير إلى أن الإقليم في تعريفه له اتجاهات جغرافية وطبيعية ومكانية، فعند تقسيم الدولة إلى أقاليم يجب أن يؤخذ في الاعتبار كل من:

- المساحة.
- النواحي الطبيعية.
- حجم السكان.
- الهيكل الاجتماعي.
- الهيكل الاقتصادي المكاني.

### 1-3-2 نبذة تاريخية عن مراحل تطور المخطط الإقليمي<sup>20</sup>

مر المخطط الإقليمي بالعديد من المراحل منذ الاحتلال الإسرائيلي له، ومن ثم مجيء السلطة الوطنية الفلسطينية، ثم الانسحاب الإسرائيلي من أراضي القطاع وضم المستوطنات للمخطط، وصولاً إلى الحكومة الجديدة التي أعقبت الانتخابات الفلسطينية الأخيرة وما تبع ذلك من حصار وانقسام سياسي.  
وسيتم الحديث عن هذه المراحل وفق التسلسل التالي:

#### 1-3-2-1 عهد الاحتلال الإسرائيلي لقطاع غزة<sup>21</sup>

منذ وجود الاحتلال في قطاع غزة وقبل مجيء السلطة الوطنية الفلسطينية، كانت سلطات الاحتلال ممثلة في الإدارة المدنية لقطاع غزة تعتمد في التعامل مع قطاع غزة على مخطط محافظات إقليمي تحت مسمى تخطيط بناء المدن المختصر للمنطقة الإقليمية بقطاع غزة (تعديل التخطيط الهيكلي الإقليمي لبناء المدن غزة 1945م تخطيط رقم R1<sup>(\*)</sup>)، حيث يوضح هذا المخطط استعمالات الأراضي وتوزيع التجمعات العمرانية على طول القطاع كما هو مبين في الشكل رقم (1-9).

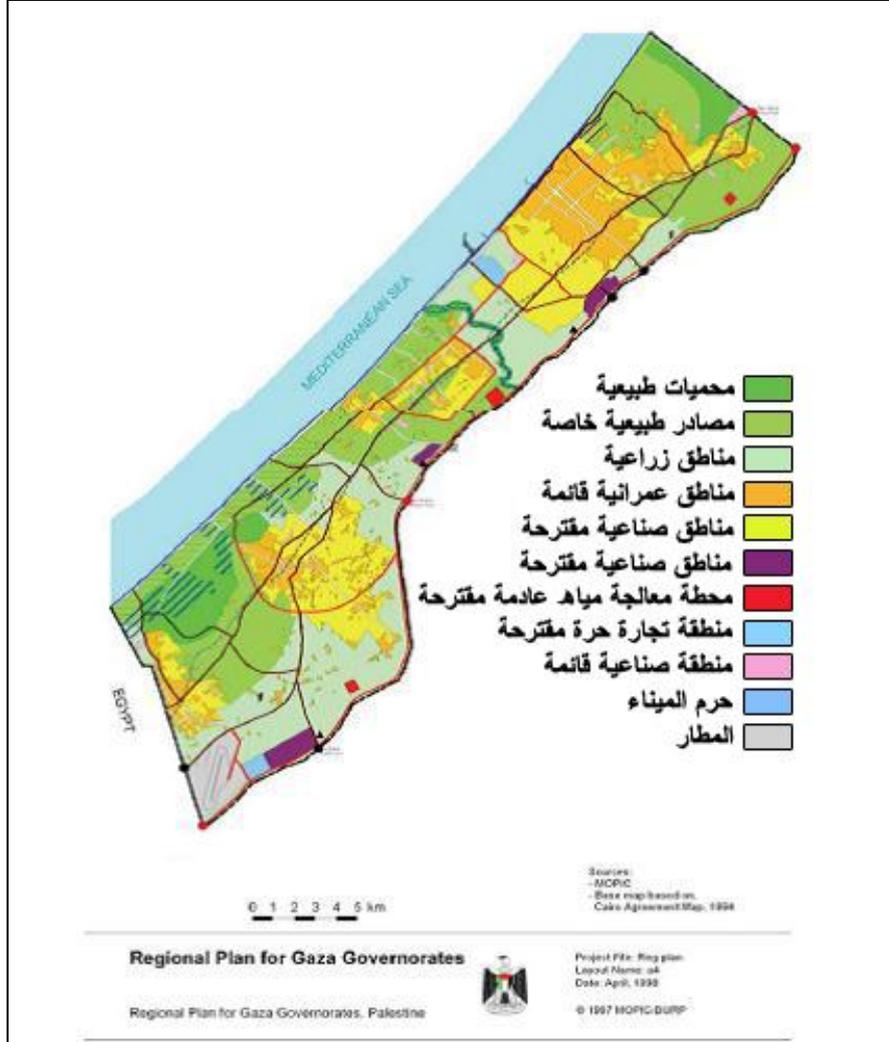
<sup>20</sup> المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005 - 2020م، السلطة الوطنية الفلسطينية، وزارة التخطيط

<sup>21</sup> اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة، فلسطين

<sup>(\*)</sup> R1 تعني Regional 1 أي المخطط الإقليمي رقم (1)، مع العلم أنه لم يتم عمل مخططات في عهد الاحتلال الإسرائيلي للقطاع بعد ذلك، وذلك حسب اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن، غزة.



السكاني المتوقع، ومع أن المخطط ولأسباب تتعلق بالاختلاف وتداخل الصلاحيات بين الوزارات المختصة في حينه لم يصدق رسمياً إلا أنه استخدم وفي كثير من الأحيان كأساس ومدخل للعديد من العمليات التخطيطية سواءً على المستوى الوطني أو الإقليمي أو المحلي.



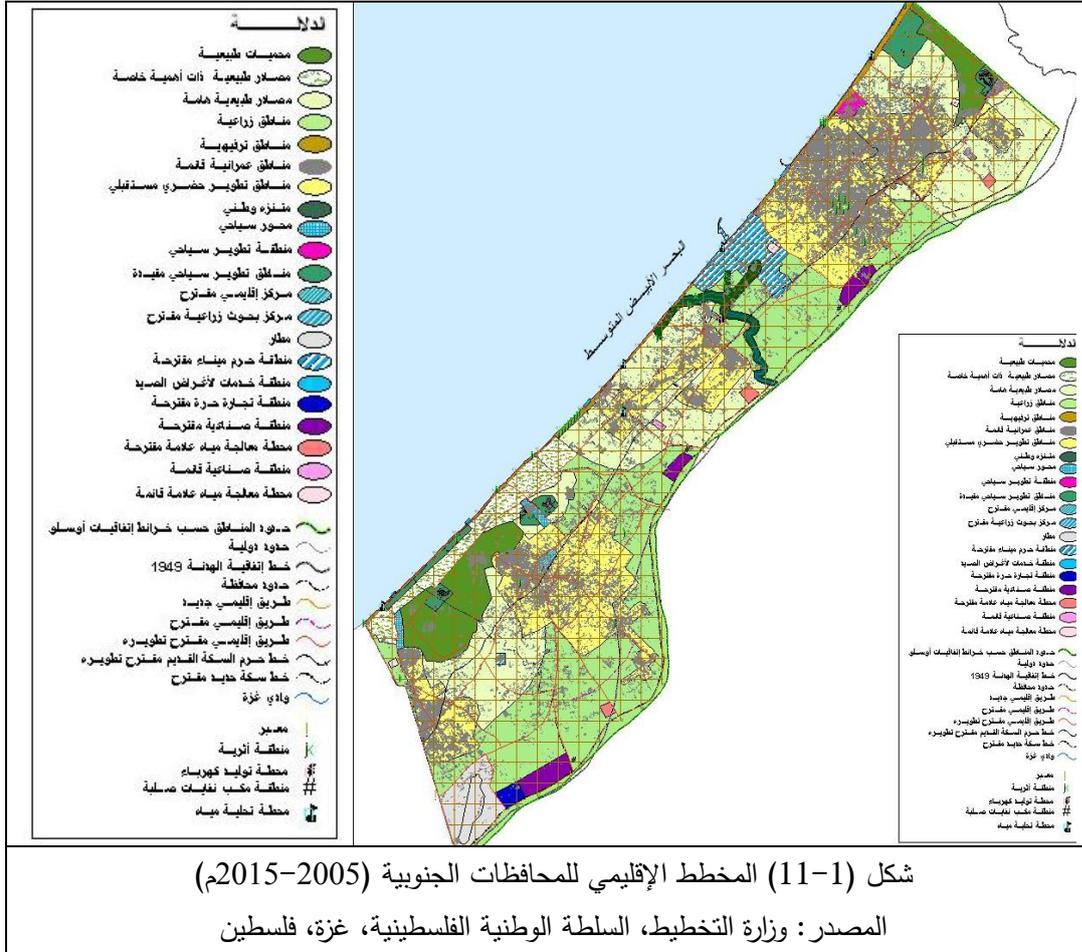
شكل (1-10) المخطط الإقليمي لمحافظة غزة 1998م  
المصدر: وزارة التخطيط، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة، فلسطين - تعديل الباحث

### 1-3-2-3 انتفاضة الأقصى والانسحاب الإسرائيلي من قطاع غزة<sup>23</sup>

بسبب التغيرات التي حدثت مع اندلاع انتفاضة الأقصى، وخاصة تلك التي حدثت على أرض الواقع للاعتداءات والإجراءات الإسرائيلية المختلفة من إغلاقات وتجريف للمنازل والأراضي الزراعية ومن تدمير للمنشآت الصناعية وتخريب وتدمير لمعظم البنية التحتية بما فيها المطار والميناء، وما نتج عنها من تغيرات سياسية واجتماعية واقتصادية وأمنية، وبالإضافة إلى المتغيرات المتوقعة نتيجة لتنفيذ الخطة الإسرائيلية أحادية الجانب للانفصال، وما سيتبعه من

<sup>23</sup> المرجع السابق

إخلاء للمستعمرات في قطاع غزة ولبعض مستعمرات الضفة الغربية، وما سيلازم هذه الخطوة من إعادة انتشار للقوات الإسرائيلية، كل ذلك وغيره من متغيرات استدعى تحديث المخطط الإقليمي المقترح وتصديقه حسب الأصول، ليصبح بذلك المخطط الإقليمي المعد لعام 1998م، ومجموع الدراسات التخطيطية التي أنجزت في حينه نقطة الارتكاز الأولى لإعداد المخطط الإقليمي المحدث لعام 2005-2015م.



شکل (11-1) المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية (2005-2015م)

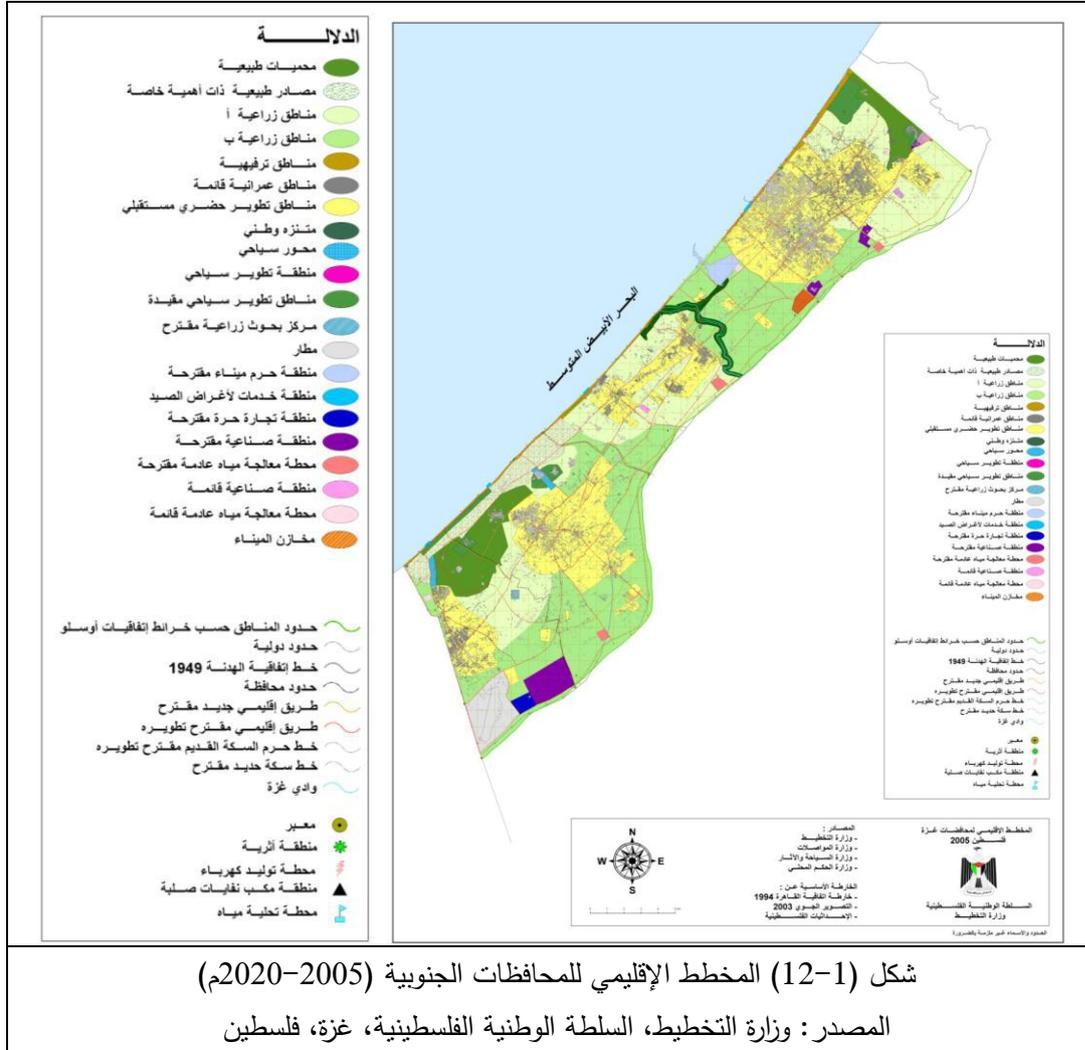
المصدر: وزارة التخطيط، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة، فلسطين

### 1-3-2-3 عهد الحكومة الجديدة المنتخبة<sup>24</sup>

وبعد تطور الأحداث في قطاع غزة من تشكيل حكومة منتخبة جديدة وما نتج عن ذلك من حصار وانقسام سياسي، قامت الحكومة الجديدة بأخذ قرار في اتجاه أهمية اعتماد المخطط الإقليمي، وبالفعل وبعد إجراء التعديلات الأخيرة على المخطط الإقليمي وتحديثه ليصبح حتى عام 2020م، تم اعتماد المخطط الإقليمي لقطاع غزة في عام 2008م تحت مسمى المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية (2005-2020م).

<sup>24</sup> المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005 - 2020م، وزارة التخطيط

حيث تم تمديد الإطار الزمني للمخطط حتى عام 2020م بموافقة اللجنة الفنية المعدة من قبل وزارة التخطيط ووزارة الحكم المحلي، وذلك باعتبار أنه مخطط جديد لمدة 15 سنة من بعد الانسحاب الإسرائيلي من قطاع غزة 2005م، على أن تتم مراجعته كل خمس سنوات في حال حدوث أي تغيير في الوضع بشكل عام.



#### 4-1 المخطط الإقليمي المعتمد لقطاع غزة<sup>25</sup>

الغرض الرئيسي من المخطط الإقليمي هو إيجاد إطار عام لاستعمالات الأراضي المختلفة في المحافظات الجنوبية مرفقا بالتوصيات والأنظمة، من أجل ضمان الاستعمال الأمثل للأرض مع إبراز الحاجة لحماية الأراضي ذات الأهمية الإقليمية والوطنية، وتوفير الاحتياجات السكانية من بنية تحتية وإسكان وخدمات وتنمية الصناعة والتجارة وغيرها. كما يعمل المخطط على خلق رافعة وأداة مساندة لتنمية شاملة متناسقة ومتوازنة ضمن الأدوات المتاحة لعملية التخطيط الحضري، من خلال استقرار المتغيرات المتوقعة في المدى

<sup>25</sup> المخطط الإقليمي للمحافظة الجنوبية 2005 - 2020م، وزارة التخطيط

البعيد وتقييم أثرها على التنمية الحضرية وعلى المصادر الطبيعية، وإيجاد حلول لها على المستوى الإقليمي.

وعلى هذا يعتبر المخطط الإقليمي المرجع الرسمي لأي توسع حضري محلي وأي تنمية صناعية وتطوير البنى التحتية وتنفيذ مرافق الخدمات العامة المختلفة، ويقدم إطاراً عاماً للاستثمارات المتعلقة بها.

#### 1-4-1 أهم سياسات ومبادئ وسيناريوهات المخطط الإقليمي لقطاع غزة

تركزت عملية إعداد المخطط الإقليمي 2005-2020م على المحاور الأساسية التالية:

- تحديث الأساس المعرفي للوضع القائم المتعلق بالمتغيرات الديموغرافية والنمو العمراني والتطوير في البنية التحتية منذ عام 1998.
- رصد وتوثيق الوضع القائم على الأرض بعد سنوات انتفاضة الأقصى، وما وكبها من تدمير للمساكن والبنية التحتية والأراضي الزراعية والمنشآت الإنتاجية.
- استقراء وتحديد الفرص التي قد تنجم عن عملية إخلاء المستعمرات والانسحاب الإسرائيلي من قطاع غزة بهدف إعادة دمجها ضمن النسيج العمراني الفلسطيني.

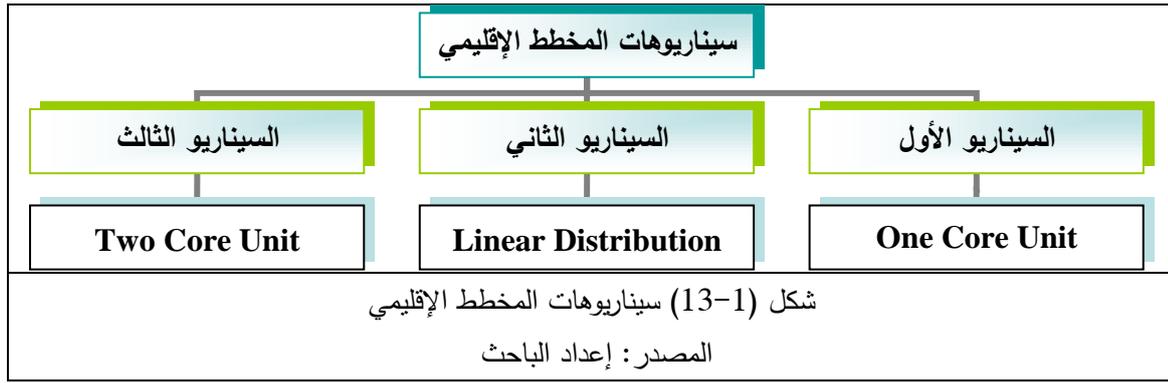
#### 1-1-4-1 المبادئ الأساسية للمخطط الإقليمي المعتمد

- توفير الأرض اللازمة للاستعمالات العمرانية المختلفة بما لا يتعارض مع حماية المصادر الطبيعية المهمة لضمان التنمية المستدامة وتوجيه التنمية العمرانية إلى المناطق ذات القيمة الأقل.
- تنمية عمرانية تركز على مدينتين مركزيتين (غزة في الشمال وخان يونس في الجنوب) بكثافة سكانية عالية نسبياً.
- شبكة مواصلات إقليمية تربط التجمعات السكانية المختلفة فيما بينها، وتتصل مع المواقع الإنتاجية الرئيسية ومع المطار والميناء البحري والمعابر الدولية.
- توفير البنية التحتية لتشجيع التنمية الزراعية والصناعية والسياحية والتجارية.

#### 2-1-4-1 سيناريوهات المخطط الإقليمي<sup>26</sup>

احتمالات التطور العمراني لقطاع غزة وفق المخطط الإقليمي تتمثل في أحد ثلاث سيناريوهات، الأول المركزية الواحدة (One Core Unit)، والثاني الامتداد الشريطي (Linear Distribution)، والثالث مركزين رئيسيين (Two Core Unit).

<sup>26</sup> مقابلة شخصية، م. محي الدين الفراء، مدير عام مجلس التخطيط الأعلى، وزارة الحكم المحلي، الأربعاء، 2011/10/26م، الساعة 10ص



### 1. السيناريو الأول: المركزية الواحدة (One Core Unit)

أن يتم التطوير على مستوى جميع الكتل العمرانية أو التجمعات الحضرية وبصورة متساوية، حيث يحقق ذلك عدالة توزيع الخدمات والأنشطة، ولكن هذا السيناريو لا يتلاءم مع مبادئ الاستدامة والحفاظ على المصادر الطبيعية والأراضي الزراعية، وكذلك يزيد من تكلفة البنى التحتية والخدمات والمرافق لهذه التجمعات.

### 2. السيناريو الثاني الامتداد الشريطي (Linear Distribution)

يعتمد على تطوير الكتلة العمرانية الوسطى من قطاع غزة لتصبح مدينة مركزية يؤمها الجميع داخل قطاع غزة، وهذا السيناريو لا يتلاءم مع واقع قطاع غزة حيث يضيق عرض القطاع في وسطه لحوالي 6 كيلومترات فلا يسمح بتشكيل هذه المدينة الوسطية، خصوصاً مع الحاجة لاستمرارية الشوارع الإقليمية الواصلة بين جنوب وشمال القطاع، وكذلك صلاحية المنطقة الوسطى من القطاع لتكون الفاصل بين الكتلة العمرانية الشمالية والجنوبية Buffer Zone، هذا بالإضافة أن الحل الوحيد الذي سيصلح مع هذا السيناريو هو التخطيط الشبكي وما يسببه من مشكلات عند الأطراف والحدود وفي نهاية المحاور البصرية وضياح المعلم المميز، وهذا السيناريو يتعارض مع مبادئ الاستدامة حيث لن يختلف عن الوضع القائم حالياً في غزة ومركزيتها على مستوى القطاع.

### 3. السيناريو الثالث مركزين رئيسيين (Two Core Unit)

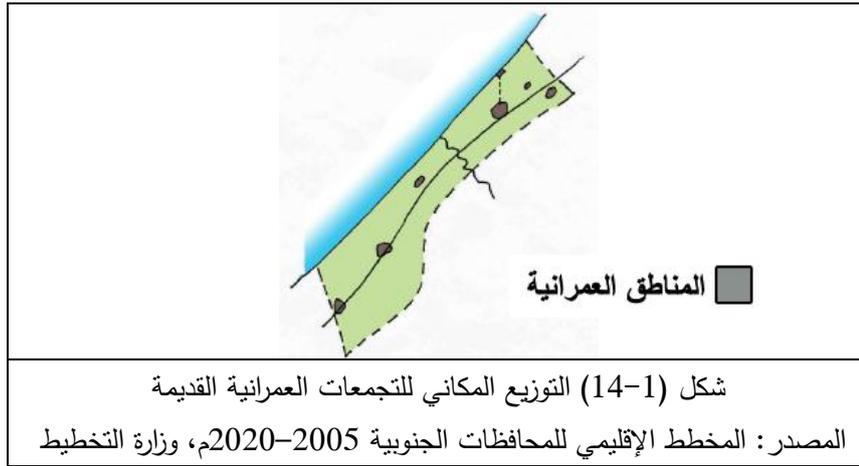
وهو أن يتم تطوير مركز إقليمي ثاني على مستوى قطاع غزة يتكامل مع محافظة غزة ويقع في جنوب القطاع بحيث يوفر الاحتياجات الهامة للكتلة العمرانية الجنوبية، ويأخذ في الاعتبار ثقل ووزن كل نشاط مثل مستويات الدخل والنواحي البيئية وعدد السكان والزيادة فيه وكذلك حماية المصادر الطبيعية، وهذا يساعد في تحقيق الاستدامة والتكامل ويقلل من الحركة البندولية اليومية باتجاه مدينة غزة.

ولتطبيق هذا المبدأ تم اعتماد كلا من مدينة غزة ومدينة خان يونس كمركزين رئيسيين (Main Centers) يمثلان قاعدة التدرج الهرمي، بينما تمثل باقي المراكز الحضرية المحيطة

بالمدينتين مراكز فرعية ثانوية (Sub Centers) بحيث تبقى الجزئية الممتدة بين المدينتين في الاتجاه الشمالي الجنوبي (وسط القطاع) مناطق امتداد عمراني خطي أو شريطي. وبعد المفاضلة بين السيناريوهات الثلاثة من خلال لجنة إعداد المخطط الإقليمي لقطاع غزة، تم اختيار السيناريو الثالث المرتكز على أساس مبدأ مدينتين مركزيتين (غزة في الشمال، خان يونس في الجنوب حسب الوضع الجغرافي وتخفيفا للحركة البندولية اليومية بين مدن القطاع).

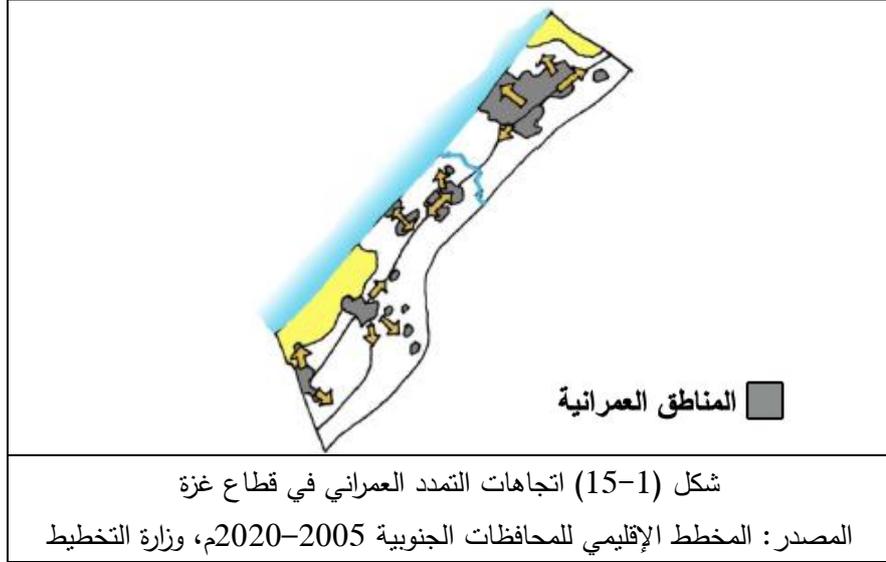
#### 1-4-2 النسيج الحضري للمحافظات الجنوبية (قطاع غزة)<sup>27</sup>

أقيمت المدن في قطاع غزة قديما على طول المحاور التجارية الممتدة بين الكثبان الرملية البعيد عن البحر، حيث أقيمت مدينتي رفح وخان يونس في الجنوب، ومدينة دير البلح في الوسط ومدن غزة وبيت لاهيا وبيت حانون في الشمال. حذت مدينة غزة القديمة طابع المدن التقليدية أما باقي المدن فغلب عليها الطابع القروي، وبمرور السنين تقلصت هذه الفروقات بين الطابع الحضري والريفي بسبب صغر المساحة المتوفرة لإنشاء تجمعات جديدة.



وقد حدث التغير الأكبر بعد النكبة في عام 1948 حيث تضاعف عدد سكان القطاع بشكل فجائي بسبب تدفق اللاجئين إليها، والذي أدى إلى نمو متسارع للمدن ونشوء المخيمات في محيطها، ففي الجنوب وكما هو مبين في شكل (1-15) تمددت كل من خان يونس ورفح باتجاه الشرق وعلى طول محور صلاح الدين الرئيسي، غير أن وجود المستعمرات الإسرائيلية على الكثبان الرملية الغربية قد حد من توسعها باتجاه الغرب، أما في الوسط فقد توسعت دير البلح واندمجت مع مخيماتها لتشكل تجمعا حضريا واحدا، وامتد مخيم دير البلح على شاطئ البحر، وكذلك اندمجت التجمعات السكانية الثلاث مدينة غزة وجباليا وبيت لاهيا لتشكل تجمعا عمرانيا كبيرا في الشمال، أما بيت حانون فبقيت في وسط الأراضي الزراعية.

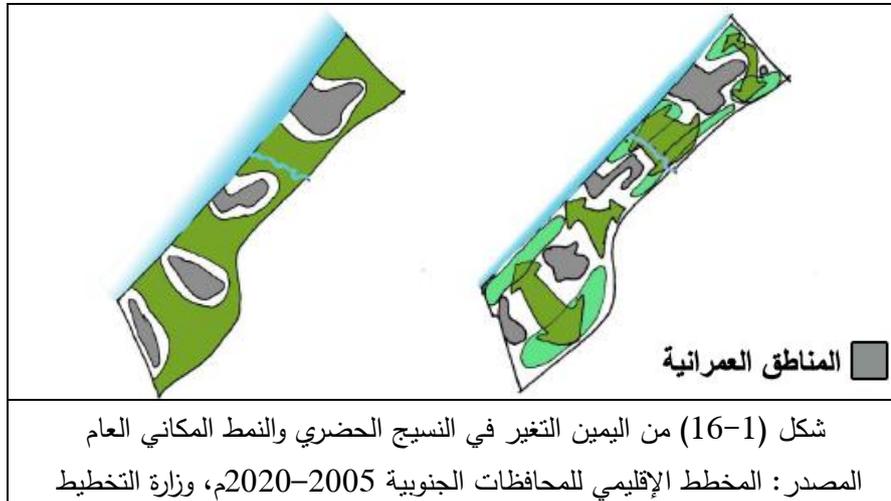
<sup>27</sup> المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005 - 2020م، وزارة التخطيط



لدى تحليل النسيج الحضري الحالي لمحافظات غزة يظهر وجود أربع مناطق حضرية: (واحدة في الشمال، وأخرى في الوسط، واثنان في الجنوب)، ويفصل بينها أربع ممرات طبيعية تصل بين الحدود الشرقية وشاطئ البحر.

ويغلب الطابع الحضري على هذه المناطق حيث تقلص الطابع الريفي فيها واقتصر على التجمعات البعيدة عن مراكز المدن، وقد تأثرت أيضا هذه المناطق الريفية بالطابع الحضري للمدن القريبة بسبب صغر مساحة قطاع غزة.

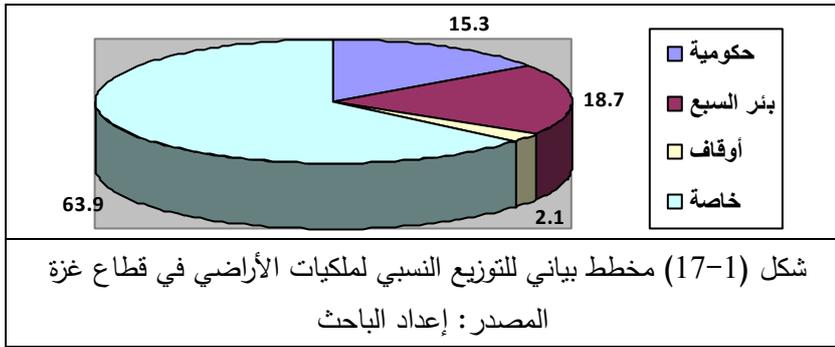
ونتيجة عن هذا النمو نمطاً عمرانياً مميزاً يوازن بين النمو السريع للسكان والحاجة إلى حماية والحفاظ على المصادر الطبيعية، حيث اعتمد التمدد العمراني على الأراضي القريبة من التجمعات السكانية الأساسية تاركاً الفراغات المفتوحة للأراضي الزراعية والموارد الطبيعية الهامة الموجودة في الكثبان الرملية الشمالية والجنوبية، ومن ناحية مبدئية سوف يستمر المخطط الإقليمي في إتباع هذا النمط المكاني من خلال تكثيف المناطق الحضرية لضمان حماية الأراضي الزراعية والمصادر الطبيعية الهامة.



### 1-4-3 ملكية الأراضي في إقليم قطاع غزة<sup>28</sup>

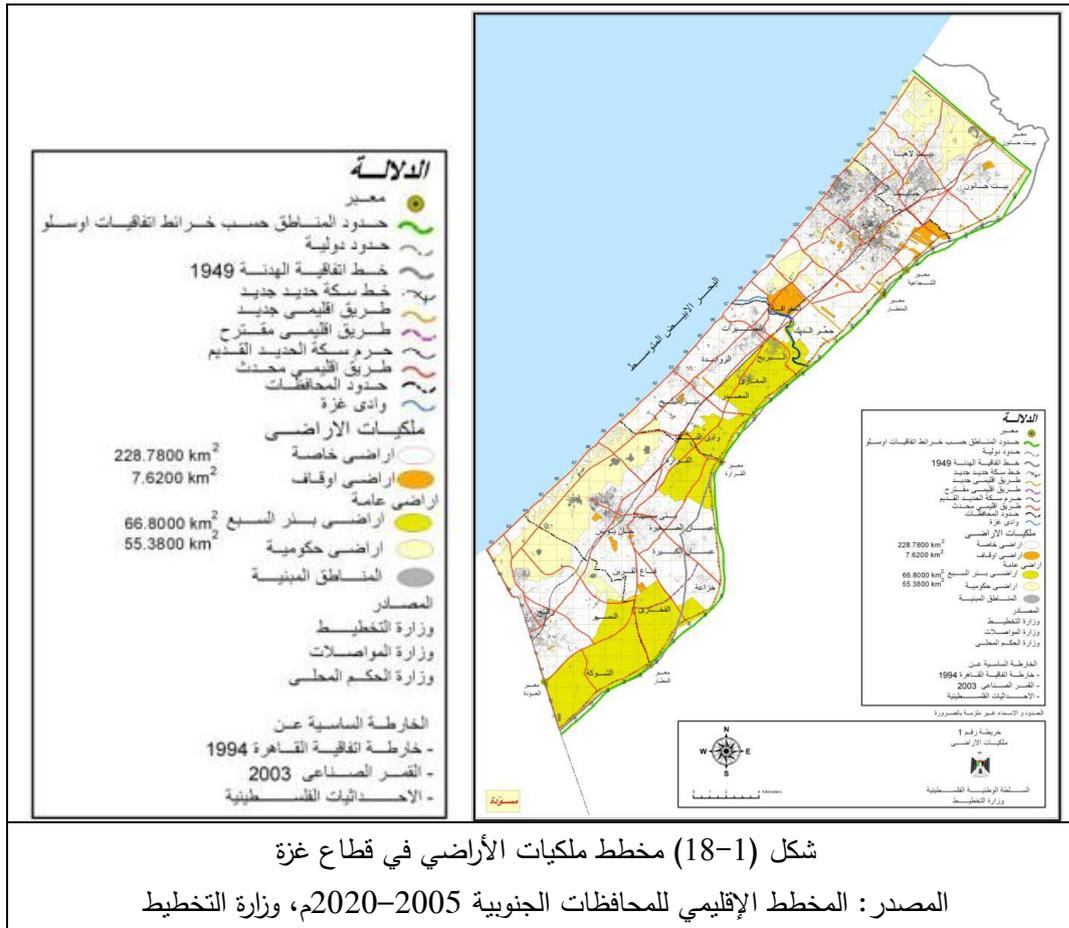
تصنف ملكيات الأراضي في محافظات غزة ضمن أربع فئات رئيسية (أراضي خاصة، أراضي أوقاف، أراضي بئر السبع، وأراضي حكومية)، وكما هو مبين في الجدول التالي فإن النسبة الأكبر للأراضي هي ملكية خاصة.

جدول (1-1) التوزيع النسبي لملكيات الأراضي في قطاع غزة	
المصدر: المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005-2020م، وزارة التخطيط	
النسبة المئوية	نوعية الملكية
63,9 %	خاصة
2,1 %	أوقاف
18,7 %	أراضي بئر السبع <sup>(*)</sup>
15,3 %	حكومية



أضف إلى ذلك، وكما هو مبين في خريطة الملكيات شكل (1-18)، فإن معظم الأراضي الحكومية موجودة خارج التجمعات السكانية، الأمر الذي يجعل من الصعب والمكلف في ذات الوقت على الجهات الرسمية المركزية منها والمحلية تخصيص الأراضي اللازمة للقيام بتنفيذ المشاريع العامة والمهمة مثل (إنشاء المدن الصناعية والمناطق الحرة، محطات تنقية المياه والمياه العادمة، محطات توليد الطاقة، مكبات النفايات الصلبة، بناء المدارس، إنشاء مراكز الخدمات الصحية من عيادات ومستشفيات، وبناء الابنية العامة والمتنزهات واماكن الترفيه وغيرها). ولهذا فإنه من الواجب وضع الانظمة والاجراءات الملائمة للتعامل مع هذه القضية وخاصة تحديث قانون استملاك الاراضي للمنفعة العامة<sup>(\*)</sup>، والذي قد يشمل تعويض أو استبدال الاراضي الخاصة المراد استملاكها بأراض حكومية، لتحقيق أهداف المخطط.

<sup>28</sup> المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005 - 2020م، وزارة التخطيط  
(\*) قانون استملاك الأراضي/ وهو يسمى بقانون الأراضي (استملاكها للغايات العامة) رقم 24 لسنة 1943م، وهو ينص على استملاك الأراضي أو أي حق من الحقوق المتعلقة بها للغايات العامة ودفع تعويض عنها.  
المصدر: سيسالم، مازن وآخرون، مجموعة القوانين الفلسطينية، الجزء السادس، الطبعة الثانية، قوانين الأراضي، إبريل 1987م  
(\*) حسب اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن، غزة، فإن أراضي بئر السبع هي أراضي غير مسجلة في دائرة الطابو، والملكيات فيها غير محددة، ولا تعطى فيها رخص بناء إلا بعد إفرازها مساحياً حسب الأصول.



شكل (1-18) مخطط ملكيات الأراضي في قطاع غزة

المصدر: المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005-2020م، وزارة التخطيط

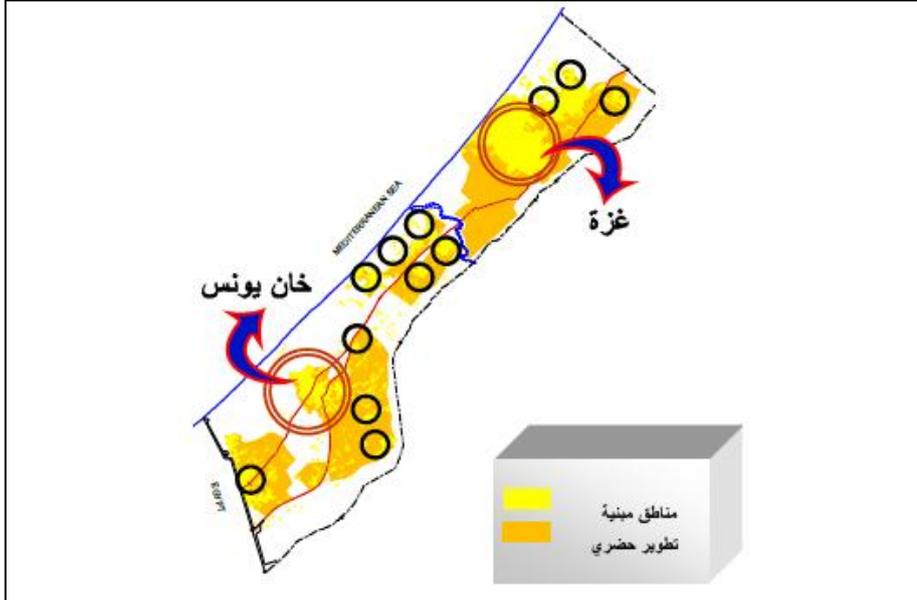
#### 1-4-4 التوقعات المستقبلية للتنمية الحضرية في ضوء المخطط الإقليمي<sup>29</sup>

اعتمد المخطط الحالي نفس النموذج المقترح في مخطط 1998م للتنمية العمرانية والمستند الى خلق تدرج هرمي بين المراكز العمرانية المختلفة بناء على الادوار الاقتصادية والوظيفية لكل منها، والمبنى بالأساس على تعزيز تواجد مركزين رئيسيين هما (مدينة غزة في الشمال ومدينة خان يونس في الجنوب) كما هو مبين في شكل (1-19)، مع ضرورة إنشاء مراكز فرعية مرتبطة بها من خلال شبكة مواصلات حديثة بحيث تمكن السكان من الوصول الى الخدمات المختلفة بسهولة، وذلك من أجل تحقيق توازن أكبر بين التنمية الحضرية الريفية مع توفير حماية أكبر للموارد الطبيعية المختلفة، ولتفادي التمدد الحضري العشوائي من خلال تركيز التمدد الحضري في عدد محدد من المناطق الرئيسية.

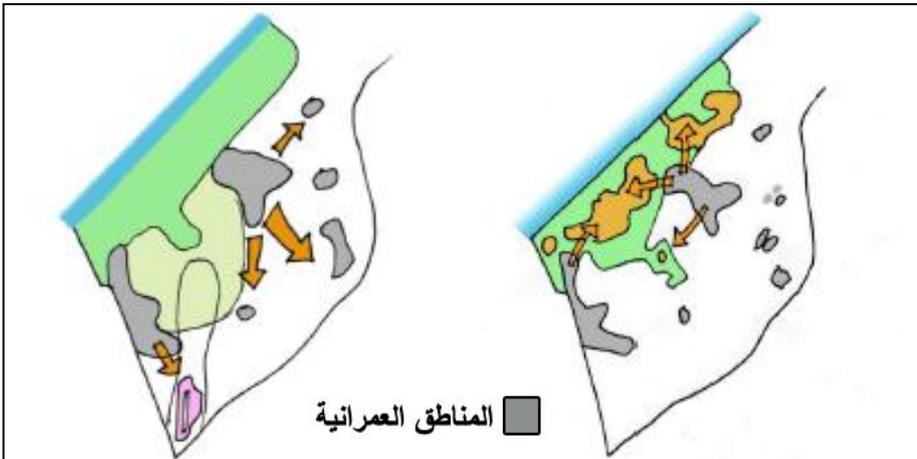
ومع أن الانسحاب الاسرائيلي من مستعمرات قطاع غزة (المحدرات) أعاد أراضي جديدة للسيادة الفلسطينية والتي يمكن استغلالها لأغراض التنمية العمرانية المختلفة، إلا أن أي استخدام مستقبلي لهذه الأراضي يجب أن يأخذ حساسيتها البيئية بعين الاعتبار، وقد تناول المخطط وبشكل خاص تحليل الخيارات المختلفة للنمو الحضري المستقبلي فيها وخاصة إمكانية التمدد العمراني في

<sup>29</sup> المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005 - 2020م، وزارة التخطيط

مناطق المحررات الجنوبية، حيث توجد المساحة الأكبر من الأراضي التي سيتم الجلاء عنها، غير أنه خلص الى النتيجة أن أي تمدد في هذا الاتجاه يتعارض مع أولويات الحماية والحفاظ على الموارد الطبيعية الهامة الموجودة فيها (أحواض جوفية للمياه العذبة، مناطق زراعية بقيمة عالية، مناطق ذات خاصية جمالية وتراث ثقافي وطبيعي مميز)، كما هو مبين في شكل (1-20). ويقترح المخطط التوجه بالتمدد العمراني لكل من مدينة خان يونس ومدينة رفح شرقا نحو الأراضي الأقل حساسية والقيمة البيئية كما هو مبين في شكل (1-20).



شكل (1-19) مخطط يوضح مبدأ المدينتين المركزيتين  
المصدر: المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005-2020م، وزارة التخطيط  
تعديل الباحث



شكل (1-20) من اليمين إمكانية الامتداد العمراني في مناطق المستعمرات المخلاه  
والامتداد العمراني نحو الشرق (خان يونس ورفح)  
المصدر: المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005-2020م، وزارة التخطيط

وقد خلصت التحليلات والدراسات الخاصة بالتنمية الحضرية في المحافظات الجنوبية

إلى التوجهات التالية:<sup>30</sup>

- يعتمد المخطط الإقليمي 2005-2020م نموذج التنمية العمرانية المقترح في مخطط عام 1998م، والمرتكز على وجود مدينتين مركزيتين مدنية غزة في الشمال وخان يونس في الجنوب، وذلك لإيجاد توازن في الإقليم من حيث كثافة السكان وتوزيعهم وتوزيع الخدمات، مع زيادة تكثيف المناطق الحضرية بكثافة كلية لا تقل عن (25شخص/دونم).

- السيناريوهات التي بني عليها المخطط الإقليمي افترضت عودة (450 ألف) عائد إلى قطاع غزة، وقد قدر أن ما نسبته 30% من هذا العدد عاد فعلياً إلى القطاع، وبذلك فإن العدد المتبقي يعادل 70% وهو المتوقع عودتهم لمركز القطاع الإقليمي الثاني في الجنوب (خان يونس)، كما اشتملت أيضاً على توقعات الهجرة الداخلية بما نسبته 10% من كل من محافظتي رفح ودير البلح في اتجاه المركز الإقليمي الثاني للقطاع.

- بسبب قلة الأراضي وندرتها تم اختيار بأن تكون التنمية الحضرية متمركزة حول المناطق الحضرية الحالية، وذلك لضمان سهولة تقديم الخدمات والبنى التحتية، وحتى لا تتبعثر المناطق السكنية، وبحيث لا يتعارض هذا التطوير مع المناطق المحمية الهامة.

- تم الأخذ في الاعتبار الحاجات المختلفة للسكان من إسكان، صحة، تعليم، وغيرها ضمن التوسع العمراني المتوقع عام 2020م.

- تم اعتماد الأراضي اللازمة للتنمية الحضرية لعام 2020م بما لا يتعارض مع المناطق ذات الأولوية للحماية لأهميتها وتم اختيار الأراضي ذات القيمة الأقل للتوسعات العمرانية الجديدة، وذلك للحفاظ على الأراضي الهامة والمصادر كمقدرات للأجيال القادمة.

- الأراضي التي خصصها المخطط الإقليمي عام 1998م للتنمية الحضرية كافية لحاجات السكان حتى عام 2020م، ولهذا ليس هناك حاجة لاستعمال الأراضي التي لها أولوية الحماية ولها أهمية وطنية وإقليمية.

- بالنسبة إلى مخيم دير البلح في المنطقة الوسطى لم يكن ضمن مناطق التنمية العمرانية المستقبلية، وذلك لهدف تحويله وحفظه مستقبلاً كمتحف تاريخي لفترة الاحتلال.

- بقيت المناطق العشوائية في المنطقة الشمالية خارج المناطق المخصصة للتنمية العمرانية المستقبلية، لكونها تهدد المناطق الزراعية على أن يتم تنظيم وضعها لتتلاءم مع المخطط الإقليمي لقطاع غزة.

<sup>30</sup> المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005 - 2020م، وزارة التخطيط

## 5-1 التنمية العمرانية في التخطيط القطاعي على مستوى إقليم قطاع غزة

يعتبر قطاع التنمية العمرانية في قطاع غزة هو المحرك الرئيسي لكافة القطاعات الأخرى بسبب ارتباطه الوثيق بدناميكية النمو السكاني.

### 1-5-1 نبذة عن مشروع التخطيط القطاعي لإقليم قطاع غزة<sup>31</sup>

هو مشروع قامت بإعداده وزارة التخطيط من خلال فريق العمل المتمثل بالإدارة العامة للسياسات والتخطيط المكاني بالوزارة، وكذلك وزارة الإسكان والأشغال العامة بالمشاركة في توفير البيانات ووضع السياسات، وبالإضافة إلى د. فريد القيق من الجامعة الإسلامية بالمساهمة في مراجعة وتدقيق المخطط.

حيث يتمثل المشروع في إعداد مجموعة من القطاعات على مستوى إقليم قطاع غزة، تكون بمثابة تفصيل وتوضيح أكثر للمخطط الإقليمي لقطاع غزة، وقد تم إنجاز المشروع في عام 2010م على أن يكون الإطار الزمني للمشروع محدد بالإطار الزمني للمخطط الإقليمي المعتمد لقطاع غزة، وبذلك يسمى المشروع بالمخطط القطاعي 2010-2020م.

### 2-5-1 مقدمة في قطاع التنمية العمرانية لإقليم قطاع غزة<sup>32</sup>

ارتكز المخطط الإقليمي لقطاع غزة في فكرته الرئيسية على تطوير كل من محافظة غزة ومحافظة خان يونس كمركزين إقليميين، وبالتالي كل منهما تمتلكان أهمية خاصة في مجال التنمية العمرانية لقطاع غزة.

تعتبر محافظة غزة هي المركز الإقليمي الأول وتشكل المركز الإداري السياسي، حيث تشتمل على المؤسسات الحكومية والتشريعية والقضائية، بالإضافة إلى الجامعات والعديد من المعاهد والكليات، أما محافظة خان يونس فهي المركز الإقليمي الثاني في قطاع غزة، حيث تعتبر مركز ثقافي سياحي من ناحية وصناعي زراعي من ناحية أخرى، وذلك لأنها توفر ثلث السلة الغذائية لقطاع غزة، بالإضافة إلى المحميات الطبيعية والمناطق السياحية.

### 1-2-5-1 مشاكل التنمية العمرانية في محافظات غزة

- غياب التنسيق بين الأجهزة التخطيطية المختلفة في محافظات غزة.
- العشوائية في البناء وتوزيع الخدمات والتي ترجع بشكل رئيسي إلى فترات الاحتلال.
- الخدمات الغير كافية في المناطق السكنية خاصة بالمجال التعليمي والصحي والاجتماعي.
- الافتقار إلى المساحات الخضراء والأماكن المفتوحة داخل المناطق المبنية.

<sup>31</sup> الرنتيسي، ايناس، مقابلة شخصية، مديرة الإدارة العامة للتخطيط المكاني، وزارة التخطيط، غزة، الخميس، 27/10/2011م، س10ص  
<sup>32</sup> ، تقرير حول المخطط القطاعي، قطاع التنمية العمرانية، 2010-2020م، وزارة التخطيط، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة

- الافتقار إلى مقاييس ومعايير تخطيط وتطوير الإسكان وتقديم الخدمات.
- عدم وضوح استراتيجيات الإسكان، والنقص في الوحدات السكنية مقارنة بعدد السكان المتزايد.
- الافتقار إلى خدمات مالية وطنية متطورة وكذلك برنامج وطني لحماية التراث وتجديده.
- عدم دعم المبادرات الخاصة بقيام تعاون بين القطاع العام والخاص.

### 1-5-2 أهداف التنمية العمرانية لمحافظة غزة

- تطوير محافظات غزة في مجالات العمران والبنية التحتية الخدمية والاقتصادية.
- تحقيق الازدهار الاقتصادي وتوفير فرص للاستثمار.
- إدارة النمو السكاني و العمراني.
- توفير الخدمات لتلبية احتياجات التنمية واحتياجات السكان ضمن المقاييس المقبولة.
- إقامة تجمعات عمرانية ناجحة وجاذبة للسكان.
- تنظيم وتنسيق العلاقة بين استعمالات الأراضي للأغراض المختلفة.
- الحفاظ على البيئة وتحقيق التنمية المستدامة.

### 1-5-3 سياسات واستراتيجيات تطوير التنمية العمرانية في قطاع غزة<sup>33</sup>

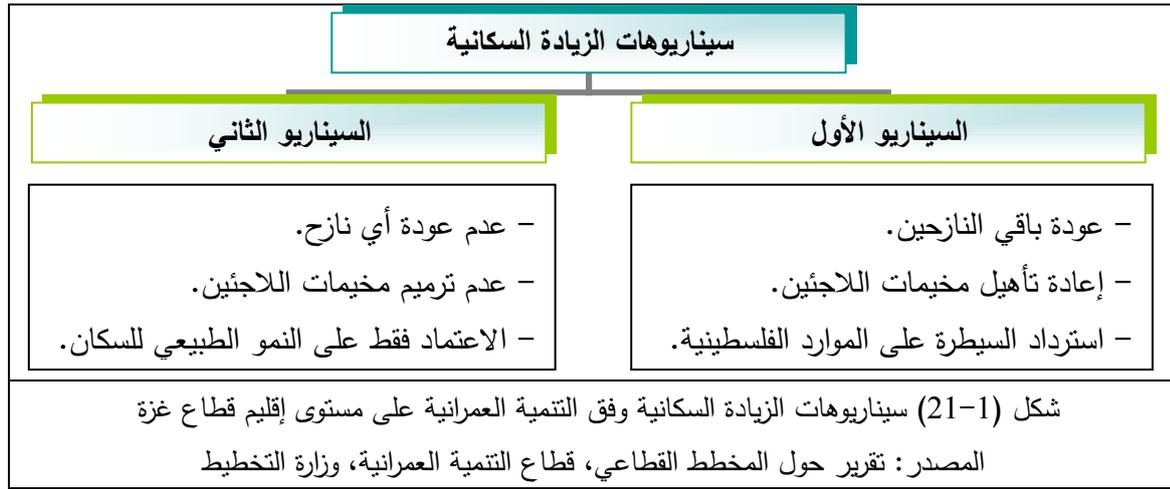
- إن الاستراتيجية الوطنية لقطاع الإسكان والخدمات العامة هي تنظيم عمل جميع الجهات العاملة في القطاع، ضمن إطار تشريعي يتلاءم مع التوسع في النشاط العمراني وتنفيذ المشاريع الإسكانية، ويمكن ترجمة هذه الاستراتيجية إلى مجموعة من الأهداف وفق التالي:
- توفير السكن الملائم لجميع الشرائح المجتمعية.
  - توفير الخدمات والبنية التحتية اللازمة للتنمية العمرانية.
  - تجنب العشوائية واتباع خطط وزارة الحكم المحلي والهيكليات المختلفة للبلديات، والاستغلال الأمثل للأراضي والموارد المتاحة.

### 1-5-4 التوقعات المستقبلية للتنمية العمرانية في ضوء التخطيط القطاعي<sup>34</sup>

- تعتمد التوقعات المستقبلية للتنمية العمرانية في قطاع غزة على سيناريوهات الزيادة السكانية، والتي تحدد التوجهات المستقبلية، وتعتمد هذه السيناريوهات على حدثين مهمين:
- الأول تحسن الأوضاع في كافة المجالات.
  - الثاني أن يبقى الوضع على ما هو عليه حالياً.
- وهي سيناريوهات كافية لتغطية توقعات الزيادة السكانية.

<sup>33</sup> وزارة التخطيط، تقرير حول المخطط القطاعي، قطاع التنمية العمرانية

<sup>34</sup> المرجع السابق



وفيما يلي جداول تستعرض النمو السكاني في قطاع غزة وفق السيناريوهات الخاصة بالزيادة السكانية المتوقعة:

جدول (1-2) النمو السكاني في قطاع غزة حسب السيناريو الأول  
المصدر: تقرير حول المخطط القطاعي، قطاع التنمية العمرانية، وزارة التخطيط

النمو السكاني في قطاع غزة حسب السيناريو الأول					
2020	2015	2010	2007	السكان	المحافظة
%3	%3,20	%3,50	%3,80		
219,308	40,000			أعداد العائدين	قطاع غزة
65,792	12,000			أعداد العائدين	محافظة غزة
757,065	650,521	551,976	496,411	النمو الطبيعي للسكان	محافظة غزة
822,857	662,521	551,976	496,411	مجموع سكان محافظة غزة	
153,516	28,000			أعداد العائدين	محافظة خان يونس
	355,104	301,311	270,979	النمو الطبيعي للسكان	
	18,000			الهجرة الداخلية للمحافظة	
434,212	373,104	301,311	270,979	النمو الطبيعي + الهجرة الداخلية	
587,727	401,104	301,311	270,979	مجموع سكان محافظة خان يونس	
412,146	354,144	300,496	270,246	مجموع سكان محافظة شمال غزة	
	269,343	228,541	205,535	النمو الطبيعي	محافظة الوسطى
	9,000			هجرة داخلية من المحافظة	
302,983	260,343	228,541	205,535	مجموع سكان محافظة الوسطى	
	227,195	192,778	173,372	النمو الطبيعي	محافظة رفح
	9,000			هجرة داخلية من المحافظة	
253,931	218,196	192,778	173,372	مجموع سكان محافظة رفح	
<b>2,379,644</b>	<b>1,896,307</b>	<b>1,575,102</b>	<b>1,416,543</b>	<b>المجموع الكلي</b>	

جدول (1-3) النمو السكاني في قطاع غزة حسب السيناريو الثاني					
المصدر: تقرير حول المخطط القطاعي، قطاع التنمية العمرانية، وزارة التخطيط					
النمو السكاني في قطاع غزة حسب السيناريو الثاني					
2020	2015	2010	2007	السكان	المحافظة
%3	%3,20	%3,50	%3,80		
757,065	650,521	551,976	496,411	النمو الطبيعي للسكان	محافظة غزة
	355,104	301,311	270,979	النمو الطبيعي للسكان	محافظة خان يونس
	18,000			الهجرة الداخلية للمحافظة	
434,212	373,104	301,311	270,979	النمو الطبيعي + الهجرة الداخلية	
412,146	354,144	300,496	270,246	مجموع سكان محافظة شمال غزة	
	269,343	228,541	205,535	النمو الطبيعي	محافظة الوسطى
	9,000			هجرة داخلية من المحافظة	
302,983	260,343	228,541	205,535	مجموع سكان محافظة الوسطى	
	227,195	192,778	173,372	النمو الطبيعي	محافظة رفح
	9,000			هجرة داخلية من المحافظة	
253,931	218,196	192,778	173,372	مجموع سكان محافظة رفح	
<b>2,160,336</b>	<b>1,856,307</b>	<b>1,575,102</b>	<b>1,416,543</b>	<b>المجموع الكلي</b>	

وفيما يلي جداول يوضح التسلسل الزمني لعودة النازحين من سنة 2015م وحتى 2020م حسب سنة الهدف للمخطط.

جدول (1-4) التوزيع السنوي بحركة عودة النازحين في قطاع غزة						
المصدر: تقرير حول المخطط القطاعي، قطاع التنمية العمرانية، وزارة التخطيط						
التسلسل الزمني لعودة النازحين 2015م - 2020م						
2020	2019	2018	2017	2016	2015	السنة
%3,0	%3,1	%3,1	%3,2	%3,2	%3,2	الزيادة السكانية
219,652	213,048	167,845	123,881	81,280	40,000	أعداد العائدين

وبناء على ما سبق تم الوصول إلى النتائج التالية التي توضح مدى كبر احتياجات قطاع التنمية العمرانية حتى عام 2020م وذلك مقارنة بمساحة قطاع غزة الصغيرة، والذي يعطي مؤشر لأهمية هذه الدراسة في اتجاه وضع السيناريوهات المتوقعة لنمو العمران لقطاع غزة في ظل التجمعات العمرانية المتزايدة:

جدول (1-5) المساحة اللازمة للتنمية العمرانية في قطاع غزة 2020م، وفق سيناريوهات الزيادة السكانية  
المصدر: إعداد الباحث

السيناريو	عدد السكان	عدد الوحدات	عدد المجاورات ومساحتها	مساحة الخدمات	المساحة اللازمة للتنمية العمرانية 2020م
السيناريو الأول	2,379,644	242,298	330-64,7 كم2	2,8 كم2	67,5 كم2
السيناريو الثاني	2,160,336	203,136	290-57 كم2	2,5 كم2	59,6 كم2

## الخلاصة

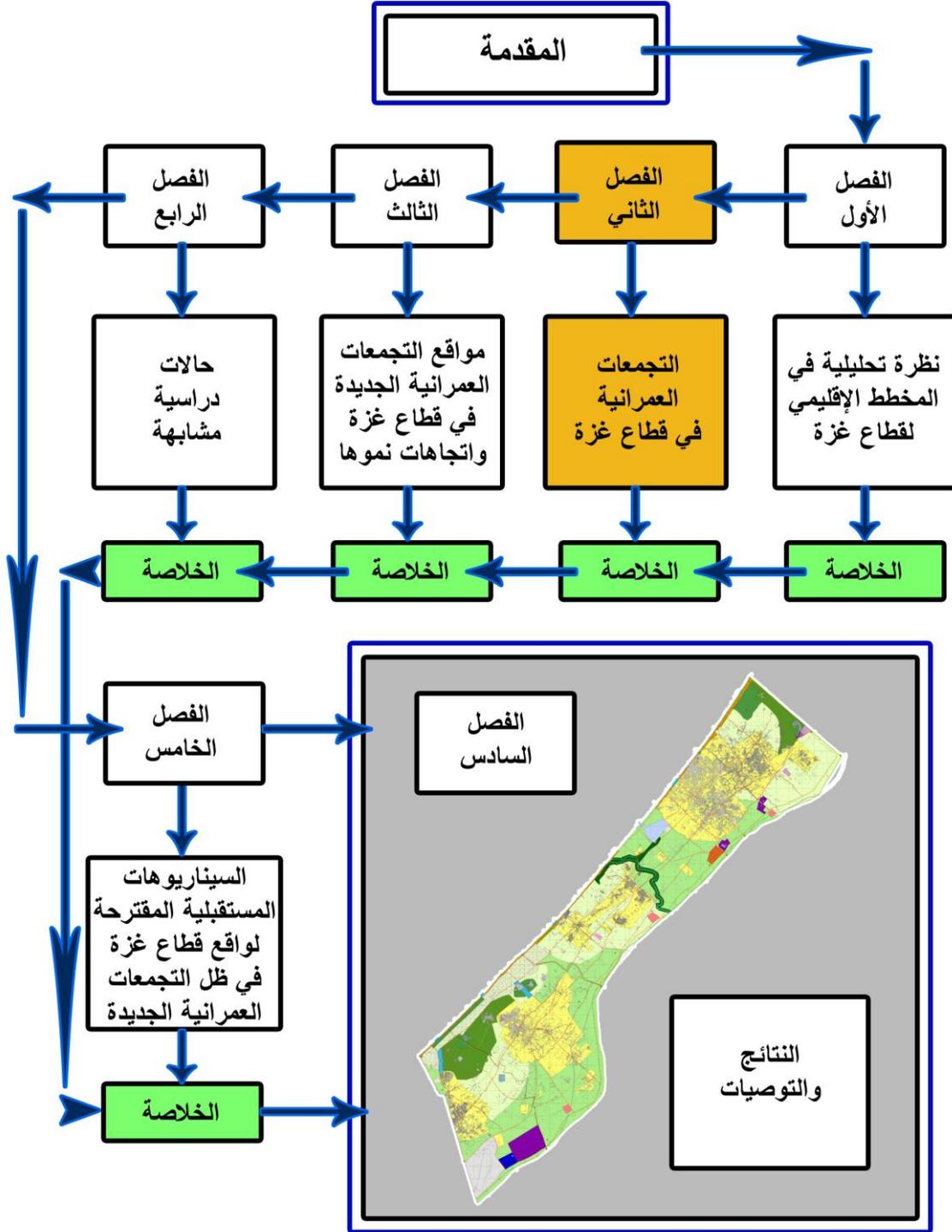
من خلال هذا الفصل الذي تم فيه التعريف العام بالتخطيط والاستعراض المتسلسل لمستوياته، وكذلك التخصص في قطاع غزة والمخطط الإقليمي له ومشروع التنمية العمرانية كأحد قطاعات المخطط الإقليمي المعتمد للقطاع، نستنتج ما يلي:

- قطاع غزة يتدرج في التجمعات العمرانية من المحافظات إلى البلديات والمخيمات، وصولاً بعد ذلك إلى الأحياء.
- التخطيط الإقليمي هو أحد مستويات التخطيط الثلاثة الرئيسية.
- وفقاً للمفاهيم الخاصة بتحديد الإقليم سواء كان مجموعة دول أو دولة أو جزء من دولة، فإن قطاع غزة يعتبر إقليم من أقاليم الدولة الفلسطينية.
- الاحتمالات الخاصة بالتطور العمراني لقطاع غزة وفق المخطط الإقليمي كانت متمثلة في أحد ثلاث سيناريوهات، المركزية الواحدة (One Core Unit)، الامتداد الشريطي (Linear Distribution)، والمركزين الرئيسيين (Two Core Unit) والذي تم الاعتماد عليه بعد المفاضلة بين السيناريوهات المحتملة.
- مر المخطط الإقليمي لقطاع غزة بعدة مراحل وأحداث أثرت فيه بشكل أدى إلى تحديثه وتعديله أكثر من مرة، حتى تم الوصول إلى المخطط الإقليمي المعتمد حالياً، حيث سنة الهدف للمخطط هي 2020م.
- استراتيجيات المخطط الإقليمي تتمثل في توجيه العمران (التجمعات العمرانية) في قطاع غزة باتجاه الشرق، وذلك لحماية الأراضي والمصادر والثروات المتركة في غرب القطاع.
- التنمية العمرانية للتجمعات تكون على المبدأ القائم على أساس مدينتين مركزيتين (غزة في الشمال، وخان يونس في الجنوب)، ومن ثم التدرج الهرمي في اتجاه المراكز العمرانية الثانوية، للحفاظ على الأراضي ذات الأهمية الخاصة، وقد أوضح المخطط الإقليمي كل ما سبق من خلال دراسات ومخططات لاستعمالات الأراضي مبينة للتجمعات العمرانية.

- النسبة الأكبر لملكية الأراضي في قطاع غزة هي للأراضي الخاصة والتي وصلت إلى 63,9% من مساحة أراضي القطاع، وهذا بدوره يقلل من قدرة الحكومة على تغطية احتياجات السكان من مشاريع إسكان وخدمات ومرافق.
- للتوسعات العمرانية الجديدة للأراضي اللازمة للتنمية الحضرية لعام 2020م يجب أن لا تتعارض مع المناطق ذات الأولوية للحماية لأهميتها، بل يجب أن يتم اختيار الأراضي ذات القيمة الأقل للتوسع فيها.
- تعتمد التوقعات المستقبلية لقطاع التنمية العمرانية الخاص بالمخطط الإقليمي لقطاع غزة على سيناريوهات الزيادة السكانية، والتي تحدد التوجهات المستقبلية (السيناريو الأول الذي يفترض عودة النازحين، والثاني أن يبقى الوضع على ما هو عليه حالياً).
- إجمالي المساحة العمرانية اللازمة حتى عام 2020م حسب قطاع التنمية العمرانية هي 67,5 كم<sup>2</sup> حسب السيناريو الأول، 59,6 كم<sup>2</sup> حسب السيناريو الثاني، وحسب المخطط الإقليمي فإن هذه المساحة تكفيها المناطق التي حددها المخطط دون اللجوء والزحف على الأراضي ذات الأهمية.

وبناء على ما سبق فإن هذا الفصل قد مهد لدراسة الوضع القائم للتجمعات العمرانية في الفصل التالي، لمعرفة آلية اتجاه النمو العمراني في قطاع غزة حالياً، وما علاقة ذلك باستراتيجيات المخطط الإقليمي للقطاع التي تم إيضاحها وتفصيلها سابقاً.

واقع التجمعات العمرانية الجديدة  
في المخطط الإقليمي لقطاع غزة



## الفصل الثاني: التجمعات العمرانية في قطاع غزة

تمهيد

### 1-2 مفاهيم حول التجمعات العمرانية

- 1-1-2 تعريف وتصنيف التجمع العمراني
- 2-1-2 تطور فكر تخطيط التجمعات العمرانية الجديدة
  - 1-2-1-2 اتجاه النظرية التقليدية
  - 2-2-1-2 اتجاه إدارة عملية التنمية العمرانية للتجمعات العمرانية الجديدة
  - 3-2-1-2 اتجاه التنمية المتواصلة
  - 4-2-1-2 اتجاه تخطيط التجمعات العمرانية من منظور بيئي
- 3-1-2 الأسس النظرية لتخطيط التجمعات العمرانية الجديدة
- 4-1-2 مظاهر ومشاكل النمو للتجمعات العمرانية

### 2-2 أشكال ومواقع التجمعات العمرانية

- 1-2-2 أشكال التجمعات العمرانية
  - 1-1-2-2 النموذج الاشعاعي (Radial Pattern)
  - 2-1-2-2 النموذج الشبكي (Grid Pattern)
  - 3-1-2-2 النموذج الخطي (Linear Pattern)
  - 4-1-2-2 النموذج الحلقي (Ring Pattern)
  - 5-1-2-2 النموذج التابع (Satellite Pattern)
- 2-2-2 مواقع التجمعات العمرانية في الإقليم

### 3-2 نبذة عن التجمعات العمرانية في قطاع غزة

- 1-3-2 النمو السكاني خلال مراحل الحكم المختلفة لقطاع غزة
  - 1-1-3-2 مرحلة الإدارة المصرية (1948-1967م)
  - 2-1-3-2 مرحلة الاحتلال الإسرائيلي (1967-1994م)
  - 3-1-3-2 مرحلة السلطة الفلسطينية (1994-1997م)
- 2-3-2 النمو العمراني خلال الفترات الزمنية المختلفة لقطاع غزة
  - 1-2-3-2 العمران قبل عام 1948م
  - 2-2-3-2 العمران خلال الفترة (1948-1967م)
  - 3-2-3-2 العمران خلال الفترة (1968-1977م)
  - 4-2-3-2 العمران خلال الفترة (1978-1987م)
  - 5-2-3-2 العمران خلال الفترة (1988-1997م)
- 3-3-2 الاحصائيات الأخيرة للسكان والعمران في قطاع غزة

### 4-2 خصائص التجمعات العمرانية في قطاع غزة

- 1-4-2 الكتل العمرانية الأساسية لقطاع غزة
- 2-4-2 مؤشرات التجمعات العمرانية في قطاع غزة
- 3-4-2 العوامل الرئيسية المؤثرة على تركيز التجمعات العمرانية في قطاع غزة

الخلاصة

## تمهيد

ينتقل الفصل الثاني لموضوع التجمعات العمرانية حيث يتناول في البند الأول الحديث عن مفاهيم عامة حول التجمعات العمرانية، من تعريفات وتصنيفات لهذه التجمعات، وكذلك تطور فكر تخطيط التجمعات العمرانية الجديدة من خلال الاتجاهات المتتابعة، بالإضافة إلى الأسس النظرية لتخطيط التجمعات العمرانية وأهم مشاكل النمو لها، ومن ثم يتناول البند الثاني أشكال ومواقع التجمعات العمرانية وفق نماذج مختلفة يتم توضيحها بالمخططات، ومن ثم يتخصص البند الثالث في التجمعات العمرانية في قطاع غزة حيث يتناول نبذة عن هذه التجمعات من خلال النمو السكاني في مراحل الحكم لقطاع غزة، ثم النمو العمراني في فترات زمنية مختلفة لقطاع غزة، وصولاً إلى الإحصائيات الأخيرة للسكان والعمران في القطاع، ثم يتناول الفصل في البند الرابع والأخير خصائص التجمعات العمرانية في قطاع غزة، حيث يبدأ بالحديث عن الكتل العمرانية الأساسية لقطاع غزة، ثم أهم مؤشرات التجمعات العمرانية والعوامل الرئيسية المؤثرة على تركيزها في قطاع غزة، وذلك تمهيداً لتحليلها في الفصل الثالث.

## 2-1 مفاهيم حول التجمعات العمرانية

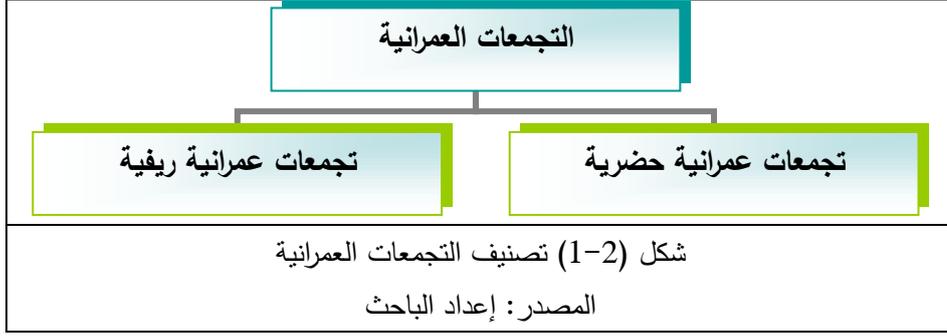
منذ بداية الخلق كان الإنسان ينتقل من مكان إلى آخر بحثاً عن المصادر والمناطق التي تهيء له الاستقرار، وإذا ما استقر الإنسان فإنه يبدأ في تكوين ما يعرف بالتجمع العمراني، فالتجمع العمراني هو نواة لمنشأ القرية أو المدينة، حيث يرجع العامل الأساس في تكوين هذا التجمع هو رغبة الناس في تحقيق وتلبية حاجاتهم ومتطلباتهم الحياتية كالأمن والتجارة وغيرها، وفيما يلي نستعرض أهم المفاهيم الخاصة بهذه التجمعات العمرانية.

### 2-1-1 تعريف وتصنيف التجمع العمراني

يعرف التجمع العمراني على أنه/ "مساحة (مكان) من سطح الأرض مأهولة بالسكان بشكل دائم ولها سلطة إدارية رسمية، أو أي مساحة من سطح الأرض مأهولة بالسكان بشكل دائم ومنفصلة جغرافياً عن أي تجمع مجاور لها، ومعترف بها عرفياً وليس لها سلطة إدارية مستقلة".<sup>35</sup> هناك العديد من التعريفات التي وردت في توضيح مصطلح التجمع العمراني، وذلك نظراً للناحية السياسية والطبيعية والاجتماعية والاقتصادية التي تختلف من دولة إلى أخرى ومن مكان إلى آخر، وبالتالي فقد تم الإجماع على أن التجمعات العمرانية مصنفة إلى تجمعات عمرانية حضرية، وتجمعات عمرانية ريفية، وهنا نستعرض التصنيفات حسب الدول:<sup>36</sup>

<sup>35</sup> الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، السلطة الوطنية الفلسطينية، التعداد العام للسكن والمساكن والمنشآت 2007م، المؤشرات الأساسية حسب نوع التجمع السكاني، يناير، 2009م، ص25

<sup>36</sup> حيدر، فاروق عباس، كتاب تخطيط المدن والقرى، مركز الدلتا للطباعة، الطبعة الأولى، 1994م، ص37-43



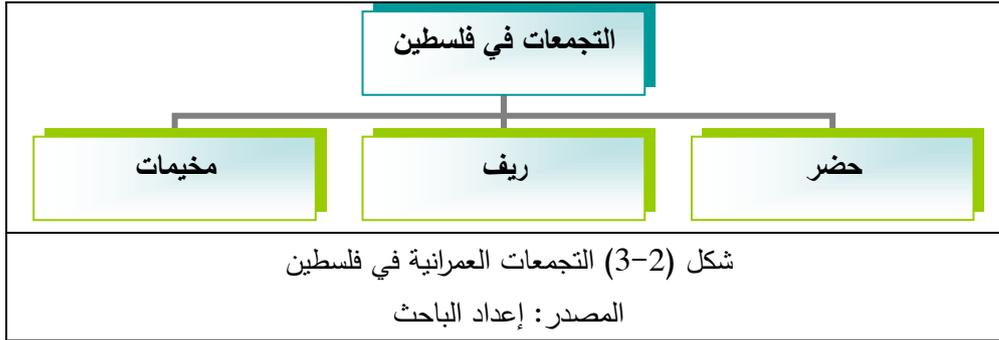
1. **الولايات المتحدة الأمريكية/** تم التمييز بين التجمعات العمرانية من خلال عدد السكان، فالتجمعات العمرانية التي يزيد عدد سكانها عن 2500 نسمة هي تجمعات عمرانية حضرية، أما دون ذلك فتعتبر تجمعات عمرانية ريفية.
2. **اليابان/** التجمعات الحضرية هي التجمعات المكتظة بالسكان، أما الريفية هي غير مكتظة بالسكان وتتميز بمساحات خضراء وفضاء واسعة.
3. **كندا/** عرفت التجمعات العمرانية الحضرية بأنها التجمعات التي يقم سكانها في مناطق النواحي والأنشطة الإدارية، وغير ذلك تكون تجمعات عمرانية ريفية.
4. **مصر/** لم يكن هناك تمييز واضح إلا بعد فرض الضرائب، فالمناطق التي تفرض عليها الضرائب المتنوعة هي التجمعات الحضرية، أما الريفية فكانت ضريبة الأرض الزراعية فقط.
5. **التجمعات العمرانية في بداية الإسلام عند العرب/**<sup>37</sup> تتوعدت التجمعات العمرانية عند المسلمين ما بين الحضر والريف، حيث تم التمييز بينهما من خلال معايير خاصة بحجم التجمعات وكثافة السكان والاقتصاد والموارد، ولذلك ظهرت العديد من المسميات وفق التالي:
  - قرية **جامعة**: ويكون بها جامع ومزارع ومياه.
  - قرية **كبيرة جامعة**: تتميز عن القرية الجامعة بوجود سوق كبير.
  - قرية **غناء**: وبها العديد من الأسواق بالإضافة إلى حصن.
  - قرية **من أعيان القرى**: وما يميز هذه القرى هو ارتفاع الإنتاج الزراعي من المحاصيل.
  - قرية **شبيهة بالمدينة**: وهي أقرب إلى المدينة من ناحية كثافة السكان والمياه والأسواق، وكذلك الإنتاج الزراعي.
  - قرية **كالمدينة**: وهي كالمدينة في الحجم والأهمية.
  - **المدينة**: وتتميز بوجود جامع ومنبر وكثرة في المباني والتشييد.

<sup>37</sup> المرجع السابق



## 6. التجمعات العمرانية في فلسطين<sup>38</sup>

صنفت التجمعات العمرانية في فلسطين إلى ثلاثة أصناف وهي (حضر، ريف، مخيمات).

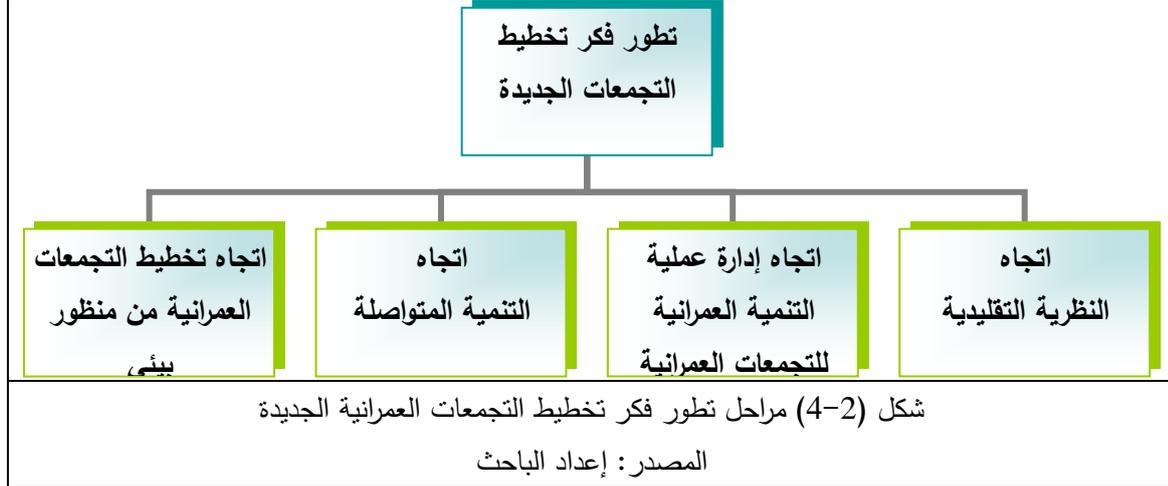


- **الحضر:** هو كل تجمع يبلغ عدد سكانه 10000 نسمة أو أكثر، وجميع مراكز المحافظات بغض النظر عن حجمها، وجميع التجمعات التي يبلغ عدد سكانها ما بين (4000 إلى 9999 نسمة) شريطة أن يتوفر فيها أربعة عناصر من العناصر التالية على الأقل (شبكة كهرباء عامة، وشبكة مياه عامة، ومكتب بريد، ومركز صحي بدوام كامل لطبيب طيلة أيام الأسبوع، ومدرسة ثانوية تمنح شهادة الثانوية العامة).
- **الريف:** وهو كل تجمع يقل عدد سكانه عن 4000 نسمة، وكل تجمع يبلغ عدد سكانه ما بين (4000 إلى 9999 نسمة) دون أن تتوفر فيه عناصر من الخدمات المذكورة أعلاه.
- **المخيم:** وهو التجمعات التي يطلق عليها اسم مخيم، ويدار من قبل وكالة الغوث الدولية.

<sup>38</sup> الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، السلطة الوطنية الفلسطينية، التعداد العام للسكن والمساكن والمنشآت 2007م، المؤشرات الأساسية حسب نوع التجمع السكاني، يناير، 2009م، ص25

## 2-1-2 تطور فكر تخطيط التجمعات العمرانية الجديدة<sup>39</sup>

تطور الفكر التخطيطي للتجمعات العمرانية الجديدة خلال النصف الثاني من القرن العشرين وذلك من خلال عدة مراحل متتابعة، نوضحها فيما يلي من خلال الاتجاهات التالية:



### 2-1-2-1 اتجاه النظرية التقليدية

- يعتمد فكر تخطيط التجمعات العمرانية على تحديد المخطط العام لاستعمالات الأراضي لمنطقة المشروع كأساس لرسم مخططات عمرانية واجتماعية واقتصادية.
- يوضع المخطط العام لاستعمالات الأراضي من خلال عدد من الخبراء في الوزارات والجهات المعنية بالإسكان والتخطيط، ويوضح الشكل النهائي للتجمع السكني ومراحل نموه على مدى زمني طويل، ويرفق به تقرير فني موضح به كافة الدراسات.
- النظرية التقليدية تعتبر عملية بناء التجمعات العمرانية الجديدة ما هي إلا مجرد عملية تخطيط وتصميم ثم تنفيذ لعدد من المشروعات الخاصة بالإسكان والمرافق والخدمات، على مراحل زمنية محددة مسبقاً في المخطط العام للمنطقة.
- انتقدت النظرية التقليدية إلى الواقعية فهي تهدف إلى تنفيذ مشروعات وليس تنمية منطقة، ولم تستطع التوفيق والتوازن بين الاستيطان البشري والخدمي والصناعي، كما أنها ترسم صورة ثابتة للتجمع السكني الجديد على مدى زمني بعيد لا يتغير ولا يتوافق مع المتغيرات التي قد تحدث أثناء تنفيذ وبناء المشروعات.

### 2-1-2-2 اتجاه إدارة عملية التنمية العمرانية للتجمعات العمرانية الجديدة

- نظرية وفكر جديد ينافي مشاكل النظرية التقليدية، ويهدف إلى إعطاء أهمية لعملية الإدارة والتنمية من خلال التركيز على الجانب الإداري والتنظيمي لعملية التنمية.

39 إبراهيم، محمد عبد الباقي، ورقة عمل، الحاجة إلى مدخل بيئي لتخطيط التجمعات العمرانية الجديدة، قسم التخطيط العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، القاهرة، مصر

- التخطيط في هذا الاتجاه يعتمد أكثر على تحقيق أهداف التنمية الثابت دون الالتزام بشكل محدد للمخطط على المدى الزمنى الطويل، فأصبحت المخططات العمرانية متغيرة تتوافق مع المتغيرات التي قد تعترض مراحل التنمية العمرانية.
- أصبحت عملية التخطيط العمراني للتجمعات الجديدة لا تتم بعيداً عن عملية اتخاذ القرارات على مستوى الدولة.

### 2-1-2-3 اتجاه التنمية المتواصلة

- تهدف إلى الحفاظ على الموارد الطبيعية المتوفرة بالتجمع السكنى مع الحفاظ على استمرارية الاستفادة من إمكانيات تلك الموارد للأجيال القادمة.
- يعتمد هذا الاتجاه على أسلوب إدارة عناصر التنمية بما في ذلك المرافق واستعمالات الأراضي كعملية مستمرة لا تخضع إلى فترة زمنية محددة، ولكنها عملية لها قدرتها الدافعة والمتابعة والمقيمة لعملية التنمية اقتصادياً واجتماعياً ثم عمرانياً.

### 2-1-2-4 اتجاه تخطيط التجمعات العمرانية من منظور بيئي

- ظهر هذا الاتجاه مع ضرورة الحفاظ على الأنظمة البيئية الثلاثة والمتمثلة في المحيط الحيوي (البيئة الطبيعية) والمصنوع (البيئة المشيدة) والاجتماعي (البيئة الاجتماعية).
- يهدف إلى تحديد وتقليل كل التأثيرات البيئية السلبية الناتجة عن الأنشطة السكانية والصناعية والخدمية في التجمع العمراني الجديد.
- عند اتخاذ الخطوات لإنشاء وتنمية أي مجتمع عمراني جديد يجب مراعاة الوعاء البيئي الذي تتحمله المنطقة، وذلك حتى لا تشكل التجمعات العمرانية بأنشطتها عبئاً على البيئة، الأمر الذي قد يتطلب إنشاء العديد من المشروعات أو الخدمات المكلفة وذات تكنولوجيا عالية للحد من وتقليل الملوثات الناتجة عن تلك الأنشطة العمرانية.

### 2-1-3 الأسس النظرية لتخطيط التجمعات العمرانية الجديدة<sup>40</sup>

- تهدف التجمعات الجديدة بصفة عامة الي تحقيق أهداف التخطيط الإقليمي، وقد تحددت الأسس النظرية الخاصة بتخطيط التجمعات العمرانية الجديدة بهدف الاستفادة من مزايا الكتل العمرانية القائمة والحد من سلبياتها كما يلي:
- إيجاد مراكز ثانوية تخفف العبء عن المراكز الأصلية ذات الكثافات العالية.
- تنظيم النسيج العمراني بالتجمعات العمرانية وفقاً لتدرج الخدمات بحيث يكون مبنياً على مساحة وطاقة وتوفير الخدمات علي مسافات مناسبة بكفاءة مرتفعة.

<sup>40</sup> إبراهيم، عبد الباقي، ورقة عمل، اتجاهات التخطيط الإقليمي لمدينة القاهرة، ندوة تخطيط عمان الكبرى، 1988م

- فصل المجاورات فصلا طبيعيا لتوفير الانتماء وحفز السكان علي تحسين ظروفهم المعيشية بجهودهم الذاتية دون الاعتماد علي الأجهزة الحكومية.
- توفير محاور للمرافق والطرق داخل التجمع وكذلك الخدمات الأساسية.
- الاقتصاد في شبكات البنية الأساسية والنقل بتقليل أطوال الشبكات الرئيسية وتطبيق سياسة مرحلية التنفيذ تبعا للاحتياجات، وتجميع محطات معالجة مياه الصرف.
- دراسة العمالة من حيث الحجم والنوعية والحاجة إليها وتقديم فرص عمل مناسبة لها.

## 2-1-4 مظاهر ومشاكل النمو للتجمعات العمرانية<sup>41</sup>

تأتي كنتيجة طبيعية للزيادة المستمرة في أعداد السكان، ومن أهم المظاهر والمشاكل التي تكون في التجمعات العمرانية هي:

1. **التكدس السكاني/** والذي يتسم بالارتفاع الشديد في الكثافة السكانية وتزايد معدلات المشاركة سواء في المسكن أو الغرفة واحدة، وكذلك ارتفاع نسبة البطالة وزيادة المشاكل الاجتماعية ومشاكل وأعباء المرافق والخدمات واختناقات المرور وغيرها.
2. **الأحياء القديمة/** والتي تكون فيها أيضا الكثافات مرتفعة ولكن مع مباني متهاكلة نتيجة مرور فترة زمنية كبيرة على إنشائها، وتشمل الأحياء القديمة المناطق التاريخية مما يمثل خطورة علي التراث القومي والآثار التي بها.
3. **النمو العشوائي للتجمعات العمرانية/** وتكون بسبب ضعف عملية تنظيم تخطيط العمران وتحديد اتجاه نموه، ويتبع هذه الظاهرة جوانب سلبية تتمثل في التعدي علي الأراضي الزراعية، أو البناء غير المرخص علي أملاك الدولة، أو البناء على مناطق لا توفر الحد الأدنى من المتطلبات التخطيطية الأساسية التي تلزم لتوفير بيئة صحية للسكان، أو البناء علي مواقع غير مدرجة في خطط الإقليم.
4. **التعديات الداخلية/** تظهر نتيجة لعدم تلبية التخطيط للاحتياجات الفعلية للسكان، حيث تتمثل في إقامة منشآت جديدة ملاصقة للعمارة توفر مسطحات سكنية جديدة، وكثيرا ما يضحى بمتطلبات التهوية والإنارة والخصوصية في مقابل توسعة الوحدة السكنية.
5. **مشاكل النقل والمرور/** فكل منطقة في التجمعات العمرانية قد تختلف شبكة الطرق فيها عن غيرها، وذلك يرجع أيضا إلى ضعف عملية تنظيم تخطيط العمران وتحديد اتجاه نموه، بالإضافة إلى الكثافة السكنية المرتفعة التي تزيد من الضغط على الحركة.

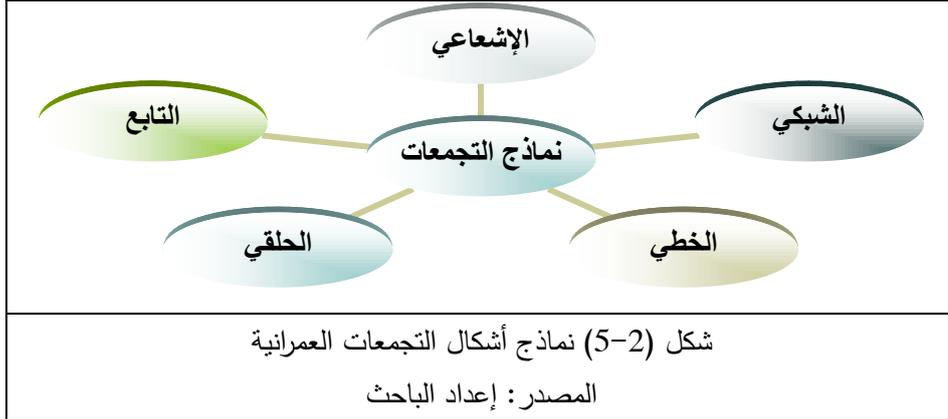
<sup>41</sup> المرجع السابق

## 2-2 أشكال ومواقع التجمعات العمرانية

وسيتم في هذا البند تحديد لأهم الأشكال التخطيطية التي يمكن أن تكون عليها التجمعات العمرانية، بالإضافة إلى أنماط توزيعها داخل الإقليم.

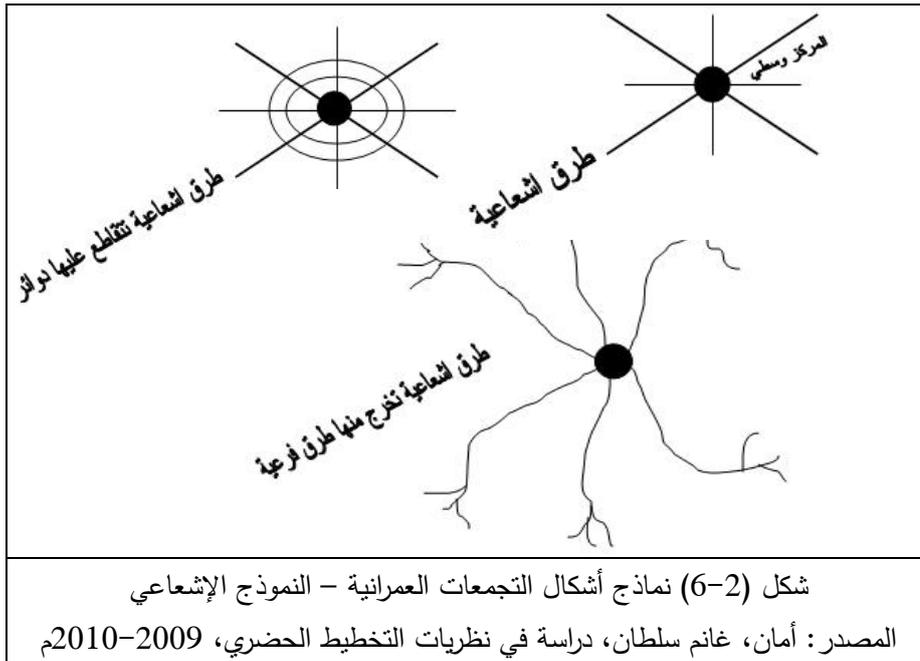
### 1-2-2 أشكال التجمعات العمرانية<sup>42</sup>

تتنوع أشكال التجمعات العمرانية وفق نماذج من التخطيط وهي كالتالي:



### 1-1-2-2 النموذج الإشعاعي (Radial Pattern)

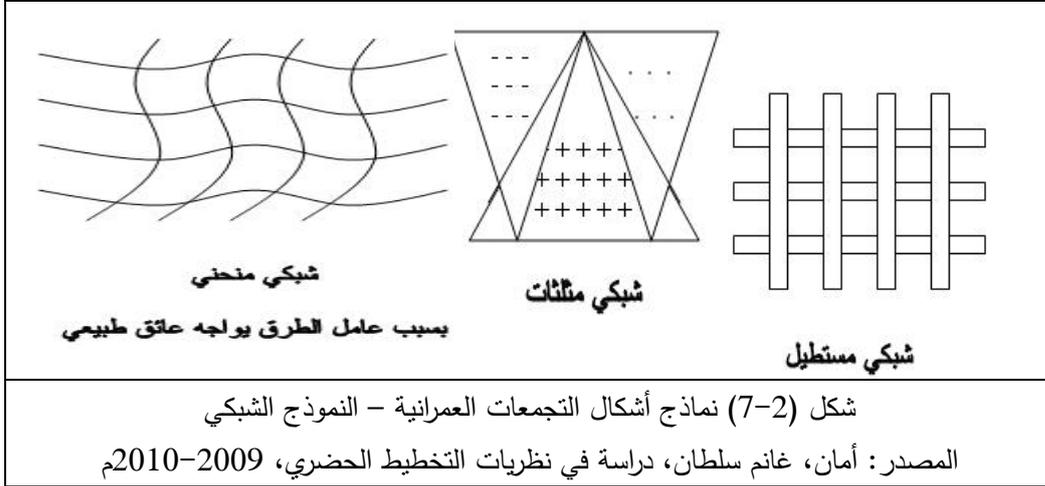
يتم تخطيط نموذج التجمعات العمرانية بمركز وسطي يخرج منه شوارع اشعاعية ، وقد يوجد شوارع دائرية تقطعها لسرعة الخدمة وربط أجزائها ببعضها، أو قد توجد شوارع فرعية تخرج من الشوارع الإشعاعية، مثل مدينة القاهرة.



<sup>42</sup> أمان، غانم سلطان، دراسة في نظريات التخطيط الحضري، دار المعرفة الجامعية، 2009-2010م، الكويت، ص13-16

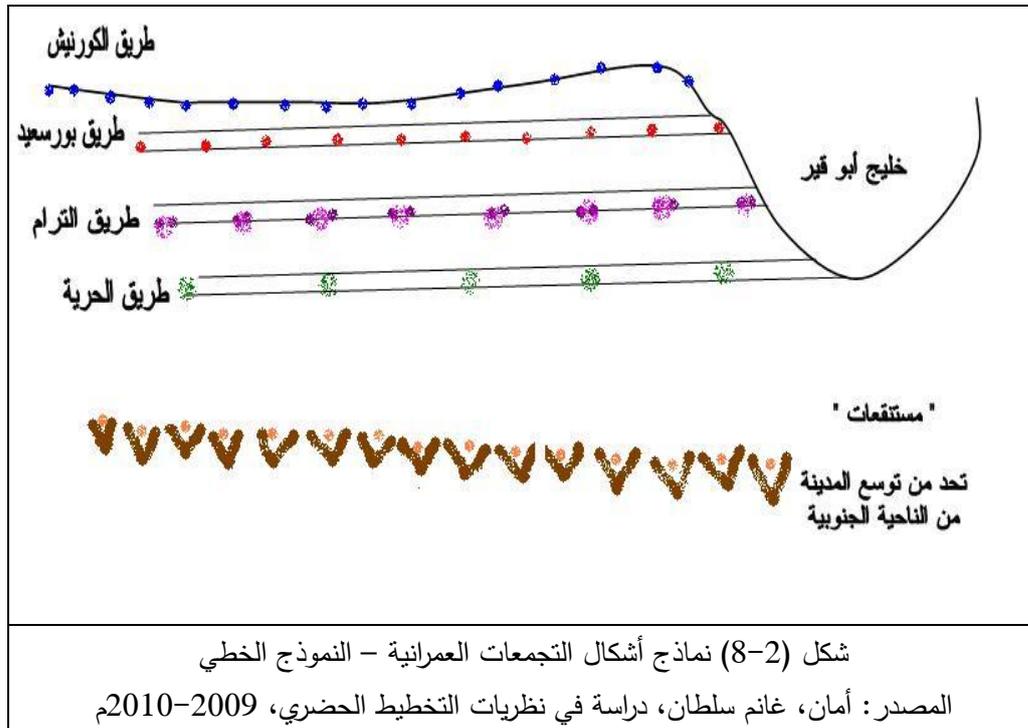
## 2-1-2-2 النمذج الشبكي (Grid Pattern)

يتم تخطيط نمودج التجمعات العمرانية على شكل شبكة مستطيلة، أو مثلثة، أو منحنية، وهي أقرب إلى مفهوم المدن التي خطتها العالم الأمريكي (فرانك لويد رايت)، ويعتبر هذا النمودج مثل معظم المدن الكبرى كمدينة لوس أنجلوس الأمريكية.



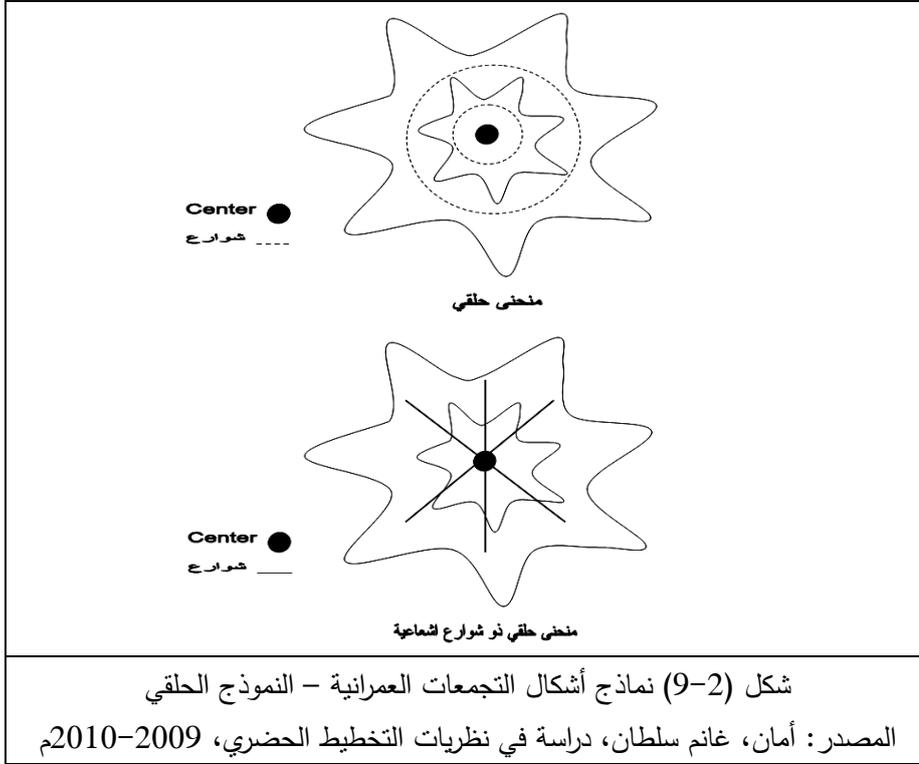
## 2-1-2-3 النمودج الخطي (Linear Pattern)

بدأ هذا التخطيط عام 1880م في إسبانيا على يد المهندس المعماري (سوريا ماتا)، والتخطيط في هذا النمودج يعتمد أساساً على شارع رئيسي بطول المدينة يتخلله المساكن والمصانع والمتاجر، مثل مدينة الاسكندرية.



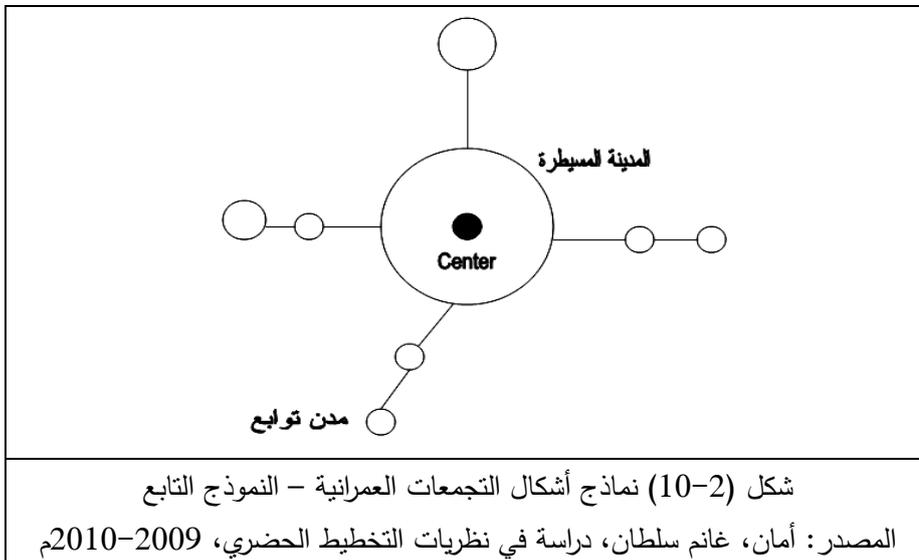
## 2-2-1-4 النمذج الحلقى (Ring Pattern)

وتكون فيه التجمعات العمرانية على شكل منحني حلقى، مثل مدينة راند شتاد بهولندا.



## 2-2-1-5 النمذج التابع (Satellite Pattern)

يتكون هذا النمذج من مدينة كبيرة لها توابع من القرى والمدن الصغيرة، تعتمد في خدماتها على المدينة الأم (المدينة المهيمنة)، وهذا النمذج أقرب إلى مفهوم المدن الحداثية التي خطتها العالم الإنجليزي (ابنيزير هاورد)، وهذا النوع من المدن بدأ بالظهور في إنجلترا عام 1920م، مثل مدينة ويتشو بالقرب من مانسستر.

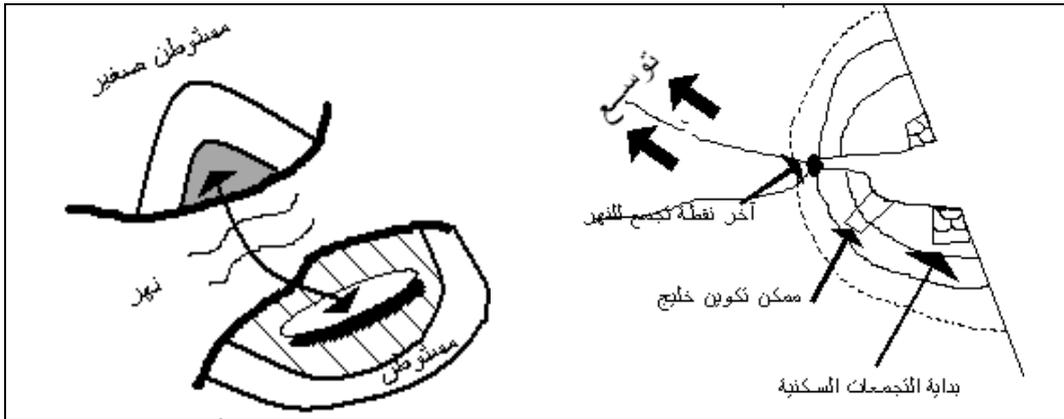


## 2-2-2 مواقع التجمعات العمرانية في الإقليم<sup>43</sup>

يختلف تحديد مواقع التجمعات العمرانية لعدة اعتبارات منها: (العوامل الطبيعية، العوامل الاقتصادية، العوامل الاجتماعية، العوامل السياسية، والعوامل التاريخية ... وغيرها)، حيث تتأثر التجمعات العمرانية بـ (الموقع، الشكل، الهدف، والحجم).

ولتوضيح ذلك نجد ان تعاملات البلاد التجارية تتكامل مع بعضها البعض عندما تتواجد تجمعات سكنية تقوي من وجودها، مثل وجود نهر أو بحر يسهل قيام تجمعات عمرانية علي ضفافه كما يسهل المعيشة في المنطقة، وكلما تحسنت وسائل المواصلات وأنشئت المراسي والطرق البرية كلما ساعد ذلك علي نمو التجمعات العمرانية، ومن هنا يمكن توضيح تنوع مواقع التجمعات العمرانية من خلال تصنيفها إلى نوعين من المواقع وهما:

1. **الموقع الطبيعي/** ويشمل التشكيل الطبيعي للماء واليابس، الذي يساعد على تكوين التجمعات العمرانية مقترنة بالعناصر الطبيعية ومتماشية مع شكلها الطبيعي (أنظر شكل 2-11).
2. **الموقع الحركي/** وفي هذا الصنف تكون التجمعات العمرانية مرتبطة بمناطق الحركة والتي تتمثل في الطرق، خاصة الطرق التجارية وذات الأهمية الإقليمية



شكل (2-11) بعض المواقع الطبيعية للتجمعات العمرانية  
المصدر: حيدر، فاروق عباس، كتاب تخطيط المدن والقرى، 1994م

وبصفة عامة يمكن تصنيف مواقع التجمعات العمرانية كالتالي:<sup>44</sup>



شكل (2-12) تصنيف عام لمواقع التجمعات العمرانية

المصدر: إعداد الباحث

<sup>43</sup> حيدر، فاروق عباس، كتاب تخطيط المدن والقرى، مركز الدلتا للطباعة، الطبعة الأولى، 1994م، ص58-72

<sup>44</sup> المرجع السابق

1. المواقع العقدية / المواقع الاستراتيجية الطبيعية التي توجد عند اختناقات اليا بس والماء.
2. المواقع البؤرية/ وتحدث عند تجميع طرق التجارة والحركة.
3. المواقع المركزية/ وتحدث عند مواقع التوسط الهندسي للإقليم مثل القاهرة.
4. المواقع الهامشية/ وتحدث على أطراف الأقاليم مثل الموانئ.
5. المواقع الداخلية/ وتحدث عند مداخل الأقاليم مثل المباني البحرية، ونهايات وبدائيات طرق القوافل من المناطق الزراعية داخل الصحراء.
6. المواقع البيئية/ وهي المواقع المرحلية بين موقعين هامين.

## 2-3 نبذة عن التجمعات العمرانية في قطاع غزة

أثرت على قطاع غزة فترات زمنية ومراحل حكم متتابعة أدت وبشكل مباشر إلى ازدياد أعداد السكان نتيجة للهجرة وغيرها، وبالتالي ازدياد تلقائي لمساحات التجمعات العمرانية التي تضم مساكن مختلفة لهؤلاء السكان.

كما أن الاحتلال الإسرائيلي كان له تأثير كبير على التجمعات العمرانية وتصنيفها وتطويرها، فكان ذلك وفق السياسات التي تخدم أهدافه، حيث أنه حدد تجمعات عمرانية على مستوى المدن واعترف بالاحتلال بها على أنها بلديات وهي (غزة، دير البلح، خان يونس، رفح)، أما باقي التجمعات فلم يعترف بها كبلديات وإنما كانت على أساس مجالس قروية وهي (جباليا، بيت لاهيا، بيت حانون، النصيرات، الزوايدة، البريج، المغازي، القرارة، القرى الشرقية بني سهيلا وعيسان الكبيرة والجديدة وخزاعة)، أما باقي التجمعات فلم يكن يعترف بوجودهم وهي (وادي غزة، المصدر، وادي السلقا، الشوكة، المغرقة، النصر، الفخاري).

وبالتالي في عهد السلطة الفلسطينية قامت السلطة بتطوير التجمعات الكبيرة لمسمى محافظات، والتجمعات القروية أصبحت بلديات، أما التجمعات التي كانت غير معترف بها تم تطويرها في البداية لتكون قروية ثم أصبحت حاليا بلديات.<sup>45</sup>

وفيما يلي نستعرض ازدياد أعداد السكان في هذه الفترات والمراحل، وذلك منذ ما قبل عام 1948م وحتى عام 1997م، وبالتحديد مراحل الحكم منذ عهد الإدارة المصرية وحتى عهد السلطة الوطنية الفلسطينية.

## 2-3-1 النمو السكاني خلال مراحل الحكم المختلفة لقطاع غزة<sup>46</sup>

وتم تقسيمه لثلاث مراحل وهي (الإدارة المصرية، الاحتلال الإسرائيلي، السلطة الفلسطينية).

<sup>45</sup> مقابلة شخصية، م. صبحي سكيك، نائب مدير عام الإدارة العامة للهندسة والتنظيم والتخطيط، وزارة الحكم المحلي، الخميس، 2011/11/3م، الساعة 9:30ص  
<sup>46</sup> الفراء، مصطفى كامل، رسالة الدكتوراه، تأثير الاحتلال الإسرائيلي على العمارة والعمران في قطاع غزة، 2007م، الباب الأول، الفصل الثاني، ص47



### 2-1-3-1-1 مرحلة الإدارة المصرية (1948م - 1967م)

نتيجة لحرب 1948م وهجرة الفلسطينيين ازداد عدد سكان القطاع نحو 3,4 مرة، حيث كان عام 1947م يبلغ 81000 نسمة، وارتفع إلى 270100 نسمة عام 1949م، بسبب الهجرة الإجبارية للفلسطينيين، واستمرت الزيادة السكانية بعد عام 1949م بمعدل نمو سنوي 6,7% عام 1950م ثم انخفض إلى 2% عام 1955م ثم ارتفع إلى 2,5% عام 1960م، وإلى 4,1% عام 1966م، ليصل عدد السكان في نفس العام إلى 455000 نسمة، بزيادة منذ الهجرة عام 1948م حتى عام 1967م نحو 374000 نسمة.

### 2-1-3-2 مرحلة الاحتلال الإسرائيلي (1967م - 1994م)

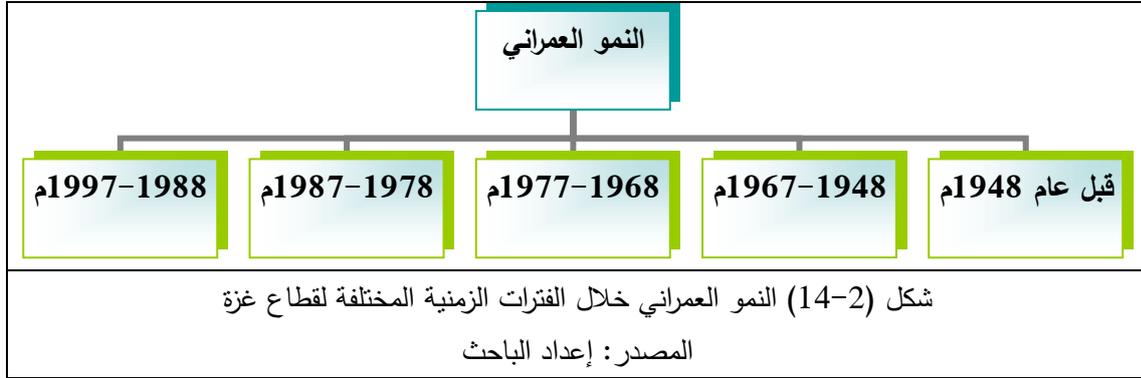
انخفض عدد السكان نحو 65300 نسمة عام 1967م، بمعدل انخفاض سنوي -15,5%، ونحو 33800 نسمة عام 1968م بمعدل انخفاض سنوي -9,1%، نتيجة الهجرات القسرية بسبب الاحتلال، إذ بلغ ميزان الهجرة نحو -12,3% عام 1968م ونحو -32,3% عام 1969م، ومنذ 1969م بدأ السكان في التزايد طبيعياً فبعد أن كان 355900 نسمة عام 1968م ارتفع إلى 362200 نسمة عام 1969م، بمعدل نمو سنوي 1,8%، وأصبح عدد السكان عام 1991م نحو 646000 نسمة، وتذبذب معدل النمو السنوي بين النقص والزيادة من 1969م - 1991م ليتراوح من 1,8-5,3%، ماعدا سنة 1979م إذ كان المعدل بالسالب -4,2% لأن بعض سكان رفح أصبحوا داخل مصر وارتفع معدل النمو عام 1982م إلى 5,3% عام 1982م لارتفاع معدلات الزيادة الطبيعية، وفي 1992م بلغ معدل النمو السنوي 15,7%.

### 2-1-3-3 مرحلة السلطة الفلسطينية (1994م - 1997م)

أدى ارتفاع ميزان الهجرة الموجب عام 1994م بعد قيام السلطة الفلسطينية إلى زيادة أعداد السكان وتضاعف معدل النمو السنوي ليتراوح خلال الفترة من 1994م - 1997م من 6,2-7,3%، وبلغ عدد السكان عام 1997م حوالي 1001569 نسمة، ويزيد على العدد لعام 1992م بنحو ربع مليون نسمة، بنسبة زيادة 34%، ويقدر عدد السكان عام 2002م بنحو 1261909 نسمة بنسبة زيادة نحو 26% عن عام 1997م.

## 2-3-2 النمو العمراني خلال الفترات الزمنية المختلفة لقطاع غزة<sup>47، 48</sup>

وتم تقسيمه إلى خمس فترات زمنية متتالية وفق التالي:



### 2-3-2-1 العمران قبل عام 1948م

بلغت مساحة الكتلة السكنية حتى عام 1947م نحو 302.6 دونماً، أي 1.4% من إجمالي الكتلة السكنية لعام 1997م، وشكلت الكتلة السكنية بمحافظة غزة نحو 70.2% من إجمالي الكتلة السكنية، يليها محافظة خان يونس 17.5%، وتراوح النسبة من 3.3-5.2% في باقي المحافظات، وما يميز الإسكان في هذه الفترة هو قيام بريطانيا بإنشاء حي الرمال غرب مدينة غزة عام 1934م، بسبب أن معظم هذه الأراضي كثبان رملية حكومية.

### 2-3-2-2 العمران خلال الفترة (1948-1967م)

شهدت الفترة من 1948-1967م زيادة في مساحة الاستخدام السكني إذ بلغت 4410.8 دونم، بنسبة 20.8% من إجمالي الكتلة السكنية لعام 1997م بمعدل سنوي 232.1 دونماً وترجع هذه الزيادة (وتقدر 14.6 مرة عن الفترة السابقة) إلى بناء المخيمات والمشروعات التي قامت بها مصر غرب مدينة غزة، وقامت وكالة الغوث الدولية في هذه الفترة ببناء 8 مخيمات مساحتها 6038 دونماً، وحظيت محافظة غزة بأكبر مساحة 1294.6 دونماً، يليها خان يونس 913 دونماً وباقي المحافظات من 725-742 دونماً.

### 2-3-2-3 العمران خلال الفترة (1968-1977م)

بلغت مساحة الاستخدام السكني خلال هذه الفترة 3378.8 دونماً، بنسبة 15.9% من إجمالي الكتلة السكنية لعام 1997م، وقد شهدت هذه الفترة ارتفاعاً في المتوسط السنوي لمساحة الاستخدام السكني إذ بلغ 375.4 دونماً سنوياً، بزيادة عن الفترة السابقة بنحو 143.3 دونماً، وربما

<sup>47</sup> الفراء، مصطفى كامل، رسالة الدكتوراه، تأثير الاحتلال الإسرائيلي على العمارة والعمران في قطاع غزة، 2007م، الباب الأول، الفصل الثالث، ص 72

<sup>48</sup> الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، السلطة الوطنية الفلسطينية، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007م، تقرير المباني، ص 120

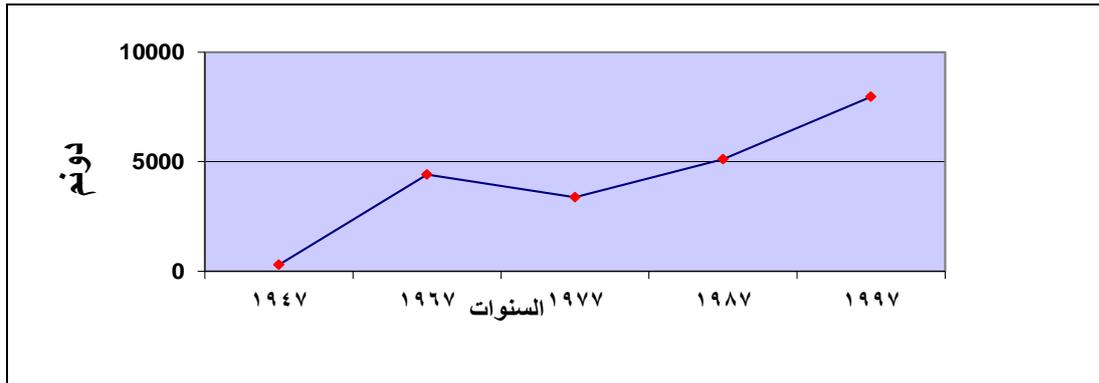
يرجع ذلك إلى تحسن الظروف الاقتصادية إلى حد ما عن سنوات الحرب (أنشأت السلطات الإسرائيلية من 1972-1984م خمسة مشاريع إسكان مساحتها حوالي 6000 دونم لتوطين اللاجئين وتفرغ المخيمات، بيع العديد من الأراضي الزراعية، وظهور المناطق العشوائية)، وكان نصيب محافظة غزة من مساحة الاستخدام السكني 1036.5 دونماً، ثم محافظة خان يونس 879 دونماً، ثم محافظتي الشمال ودير البلح 578.6 دونماً و 548.7 دونماً لكل منهما على الترتيب، ثم محافظة رفح 336 دونماً.

### 2-3-4 العمران خلال الفترة (1978-1987م)

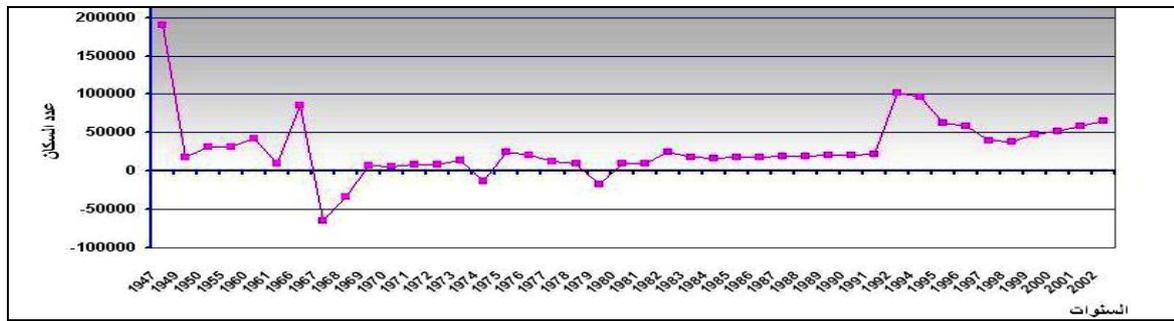
كان لارتفاع مستوى المعيشة وارتفاع عدد السكان واستمرار إقامة العديد من مشاريع التوطين وبيع الأراضي الزراعية وتخطيطها لتكون مناطق سكنية أثره في زيادة مساحة الكتلة السكنية، والتي شكلت نحو 24.1% من مساحة الكتلة السكنية لعام 1997م حوالي 5116 دونماً، وبالتالي بلغت نسبة الزيادة عن الفترة السابقة نحو 51.4%، وبلغت المساحة في محافظة غزة 1674.2 دونماً، بنسبة زيادة 61.6%، ثم محافظة خان يونس 1173 دونماً بنسبة زيادة قدرها 33.5% عن الفترة السابقة، وكانت المساحة متقاربة في محافظتي شمال غزة ودير البلح حيث بلغت 853.3 دونماً بنسبة زيادة 47%، و 779.4 دونماً بنسبة زيادة 42% للمحافظتين على الترتيب. أما محافظة رفح فبلغت 635.5 دونماً وسجلت أعلى نسبة زيادة وهي 89.1%، بسبب مشاريع التوطين التي أقامها الاحتلال الإسرائيلي.

### 2-3-5 العمران خلال الفترة (1988-1997م)

شهدت الفترة التي سبقت قيام السلطة الفلسطينية وبداية قيامها طفرة عمرانية لم يشهدها القطاع من قبل، إذ بلغت المساحة خلال هذه الفترة 7961.3 دونماً بنسبة 37.5% من إجمالي المساحة لعام 1997م، وبلغت نسبة الزيادة عن الفترة السابقة نحو 55.6%، وترجع هذه الزيادة إلى الزيادة السكانية وخاصة بعد قيام السلطة الفلسطينية، واستقرار الوضع الاقتصادي وقيام العديد من مشروعات الإسكان الحكومي والتعاوني، وفي الفترة من 1994-1997م، أي بعد قيام السلطة الفلسطينية ظهرت أوضاع جديدة تختلف عن فترة الاحتلال، مما أدى إلى ظهور حركة بناء واسعة، بسبب عودة آلاف الفلسطينيين إلى الوطن، وتوسيع حدود نفوذ البلديات، ويلاحظ أن جميع المحافظات سجلت زيادة كبيرة في مساحة الكتلة السكنية عن الفترة السابقة، فبلغت المساحة 1438.5 دونماً في محافظة شمال غزة بنسبة زيادة 68.6%، وسجلت محافظة غزة أكبر مساحة 2279.6 دونماً بنسبة زيادة 36.1% ومحافظة دير البلح 1347 دونماً بنسبة زيادة 72.9% ومحافظة خان يونس 1749 دونماً بنسبة زيادة 49.1%، ومحافظة رفح 1147.1 دونماً بنسبة زيادة 80.5% عن الفترة السابقة.



شكل (2-15) النمو العمراني في قطاع غزة حتى عام 1997م  
المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007م



شكل (2-16) النمو السكاني في قطاع غزة حتى عام 2002م  
المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، كتاب فلسطين الإحصائي السنوي 2002م

### 2-3-3 الإحصائيات الأخيرة للسكان والعمران في قطاع غزة

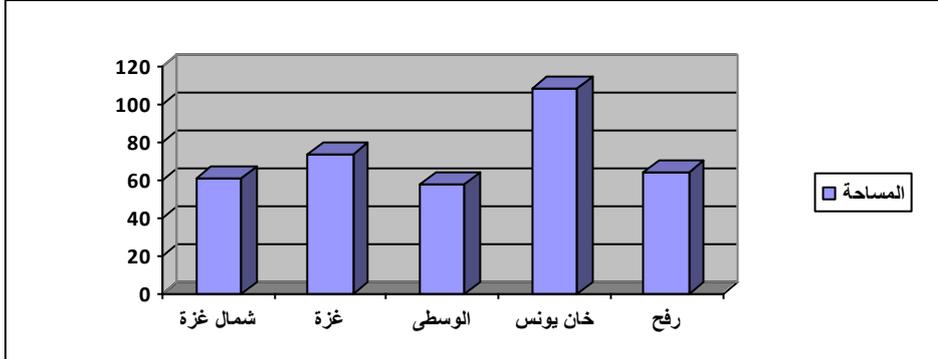
نستعرض فيما يلي مجموعة من الجداول التي توضح آخر الإحصائيات الخاصة بالنمو السكاني، وبالتالي النمو العمراني في قطاع غزة.

جدول (2-1) المساحة وعدد سكان والكثافة السكانية في محافظات قطاع غزة حتى عام 2009م  
المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، كتاب فلسطين الإحصائي السنوي 2010م

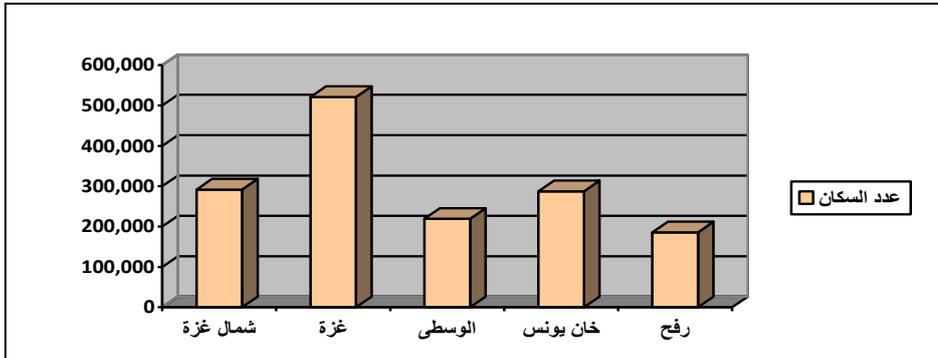
المحافظة	المساحة (كم <sup>2</sup> )	عدد السكان	الكثافة السكانية (فرد/كم <sup>2</sup> )
شمال غزة	61	8 7 291	4,783
غزة	74	520,793	7,119
الوسطى	58	219,336	3,782
خان يونس	108	287,511	2,662
رفح	64	185,570	2,900
المجموع	356	1,510,968	4,140

<sup>49</sup> الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، السلطة الوطنية الفلسطينية، كتاب فلسطين الإحصائي السنوي، رقم (11)، 2010م، ص199

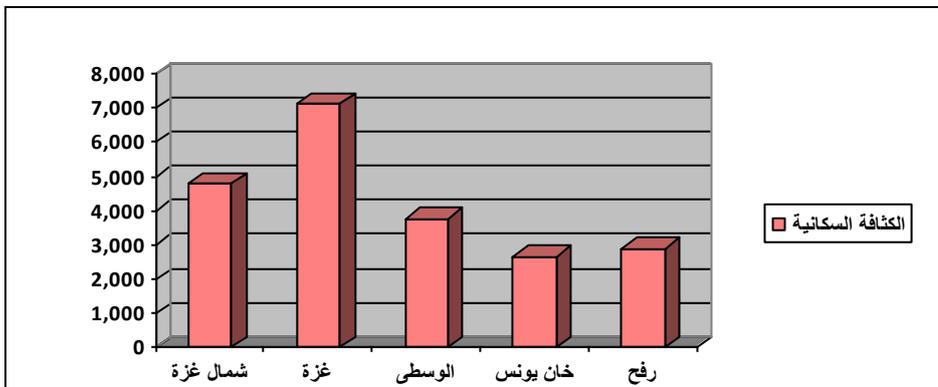
وفيما يلي مخططات بيانية توضح نسب العلاقة بين محافظات القطاع الخمسة في كل من المساحة وعدد السكان والكثافة السكانية.



شكل (2-17) المساحة في محافظات قطاع غزة حتى عام 2009م  
المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، كتاب فلسطين الإحصائي السنوي 2010م  
المخطط البياني من إعداد الباحث

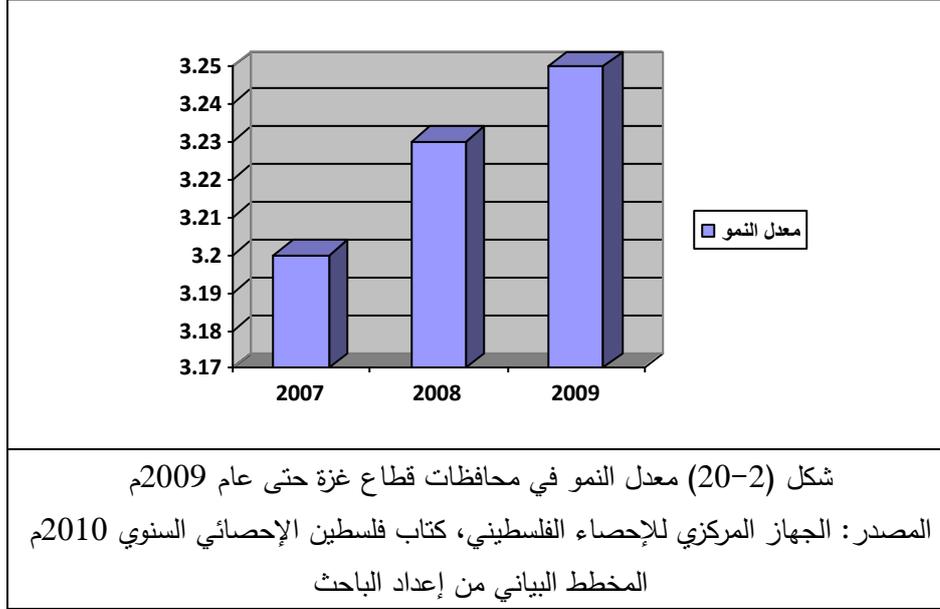


شكل (2-18) عدد السكان في محافظات قطاع غزة حتى عام 2009م  
المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، كتاب فلسطين الإحصائي السنوي 2010م  
المخطط البياني من إعداد الباحث



شكل (2-19) الكثافة السكانية في محافظات قطاع غزة حتى عام 2009م  
المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، كتاب فلسطين الإحصائي السنوي 2010م  
المخطط البياني من إعداد الباحث

جدول (2-2) معدل النمو السكاني في قطاع غزة عام 2009م			
المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، كتاب فلسطين الإحصائي السنوي 2010م			
معدل النمو السكاني في قطاع غزة عام 2009م <sup>50</sup>			
السنة	2007	2008	2009
المجموع	3,2	3,23	3,25



## 2-4 خصائص التجمعات العمرانية في قطاع غزة

بعد التعرف على نبذة حول التجمعات العمرانية من أعداد السكان والمساحات والكثافات عبر المراحل والفترات الزمنية المختلفة التي مر بها قطاع غزة، يمكن الآن التركيز على أهم الخصائص التي تتسم بها هذه التجمعات، وذلك حسب الإحصائيات الرسمية الأخيرة في هذا المجال، حتى يسهل خلال البحث فيما بعد تحليل هذه التجمعات واتجاهات نموها ومناطق تركيزها على طول قطاع غزة.

### 2-4-1 الكتل العمرانية الأساسية لقطاع غزة<sup>51</sup>

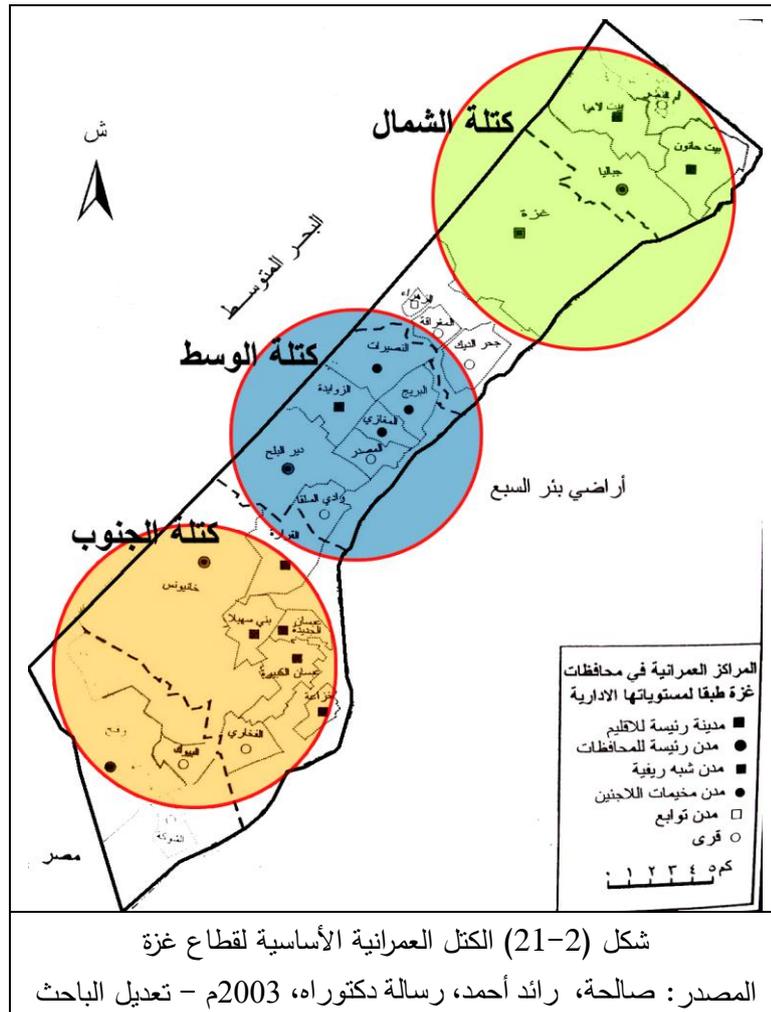
تم تقسيم قطاع غزة إدارياً إلى خمس محافظات وذلك حسب واقع الحدود التنظيمية للمجالس البلدية والقروية، وقد روعي أن يكون الحد الغربي لجميع المحافظات هو البحر والحد الشرقي خط الهدنة مع أراضي 1948م المحتلة.

<sup>50</sup> الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، السلطة الوطنية الفلسطينية، كتاب فلسطين الإحصائي السنوي، رقم (11)، 2010م، ص 209  
<sup>51</sup> صالحه، راند أحمد، رسالة دكتوراه، الاستخدام السكاني للأرض في محافظات غزة، جامعة الدول العربية، القاهرة، 2003م

ويشهد قطاع غزة تكدس في المراكز العمرانية حيث تتقارب هذه المراكز في بعض المناطق لحد التلاحم فيما بينها، كما هو الحال بين المراكز العمرانية الشمالية في القطاع مثل مدينة غزة وجباليا وبيت لاهيا، وفي مناطق أخرى لا يتعدى متوسط مقياس التباعد بين المراكز العمرانية مسافة 4.2 كم، وبالتالي المسافة بين المركز العمراني وجاره في قطاع غزة تتراوح ما بين 1-5 كم، وتصنف المراكز العمرانية في قطاع غزة حسب وزارة الحكم المحلي إدارياً إلى نمطين هما المدن والقرى، بينما تقع مخيمات اللاجئين ضمن الحدود الإدارية للمدن.

ونظراً للاتصال العمراني بين عدد من المراكز حسب مقياس التباعد والتقارب الموضح سابقاً ظهرت في القطاع ثلاثة كتل عمرانية هي:

- **كتلة شمال القطاع/** وهي أكبر كتلة عمرانية والتلاحم فيها واضح وتضم غزة وجباليا وبيت لاهيا وبيت حانون.
- **كتلة وسط القطاع/** وفيها النمو خطي شمالي جنوبي على طول محاور الطرق الإقليمية، وتضم دير البلح والبريج والنصيرات والمغازي وجحر الديك .. إلخ.
- **كتلة جنوب القطاع/** وتتمثل في محافظة خان يونس والتجمعات الحضرية حولها.



## 2-4-2 مؤشرات التجمعات العمرانية في قطاع غزة<sup>52</sup>

للوصول إلى معرفة التجمعات العمرانية واتجاهات نموها في قطاع غزة، يجب التطرق إلى بعض المؤشرات الهامة لهذه التجمعات والتي لها علاقة بالسكان والعمران، وذلك وفق الجداول التالية التي تتناول التجمعات حسب توزيعها في محافظات قطاع غزة الخمسة (شمال غزة، غزة، الوسطى، خان يونس، رفح)، مع مراعاة تصنيف التجمعات إلى (حضر، ريف، مخيم)، وذلك وفق التصنيف الفلسطيني المذكور سابقاً في بند (2-1-1 رقم 6).

جدول (2-3) مؤشرات التجمعات العمرانية في محافظة الشمال حسب نوع التجمع 2007م المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007م							
التجمع	نوع التجمع	عدد السكان	عدد الأسر	متوسط حجم الأسرة	عدد المنشآت	عدد المباني	عدد المساكن
أم النصر	ريف	2,811	422	6,7	8	450	488
بيت لاهيا	حضر	64,457	9,353	6,	978	5,745	10,135
بيت حانون	حضر	38,047	5,429	7	26	3,667	5,839
مخيم جباليا	مخيم	41,933	6,167	6,8	1,181	5,313	6,405
جباليا	حضر	122,99	18,891	6,	184 2	11,193	20,454
مجموع المحافظة		270,246	40,626	6,7	4,777	26,368	43,322

جدول (2-4) مؤشرات التجمعات العمرانية في محافظة غزة حسب نوع التجمع 2007م المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007م							
التجمع	نوع التجمع	عدد السكان	عدد الأسر	متوسط حجم الأسرة	عدد المنشآت	عدد المباني	عدد المساكن
مخيم الشاطئ	مخيم	34,648	5,194	6,7	52	3,675	5,569
غزة	حضر	449,221	69,625	6,5	12,62	35,916	82,283
الزهراء	ريف	3,085	598	5,2	44	245	837
المغراقة	ريف	6,537	955	6,8	5	1,052	1,15
جحر الديك	ريف	2,920	437	6,7	22	639	543
مجموع المحافظة		496,411	76,809	6,5	13,402	41,527	90,390

<sup>52</sup> الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، السلطة الوطنية الفلسطينية، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007م، المؤشرات الأساسية حسب نوع التجمع السكاني، يناير، 2009م، ص 60- 64

جدول (2-5) مؤشرات التجمعات العمرانية في محافظة الوسطى حسب نوع التجمع 2007م  
المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007م

التجمع	نوع التجمع	عدد السكان	عدد الأسر	متوسط حجم الأسرة	عدد المنشآت	عدد المباني	عدد المساكن
مخيم النصيرات	مخيم	28,093	4,384	6,4	645	3,227	4,602
النصيرات	حضر	28,093	5,821	3 6	785	3,919	6,298
مخيم البريج	مخيم	24,007	3,685	6,5	586	3 2,6	3,82
البريج	حضر	9,848	1,562	6,3	200	1,313	1,708
الزوايدة	حضر	16,939	2,661	6,4	244	2,340	3,023
مخيم دير البلح	مخيم	6,438	68	6,7	158	914	1,135
مخيم المغازي	مخيم	16,074	544 2	6,4	442	1,916	678,
المغازي	حضر	6,538	1,027	6,4	122	913	1,058
دير البلح	حضر	9 54,4	8,395	6,5	1,108	6,400	9,122
المصدر	ريف	1,873	304	6,2	89	445	355
وادي السلقا	حضر	4,620	741	6,2	62	861	825
مجموع المحافظة							
		205,535	32,082	6,4	4,441	24,901	34,633

جدول (2-6) مؤشرات التجمعات العمرانية في محافظة خان يونس حسب نوع التجمع 2007م  
المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007م

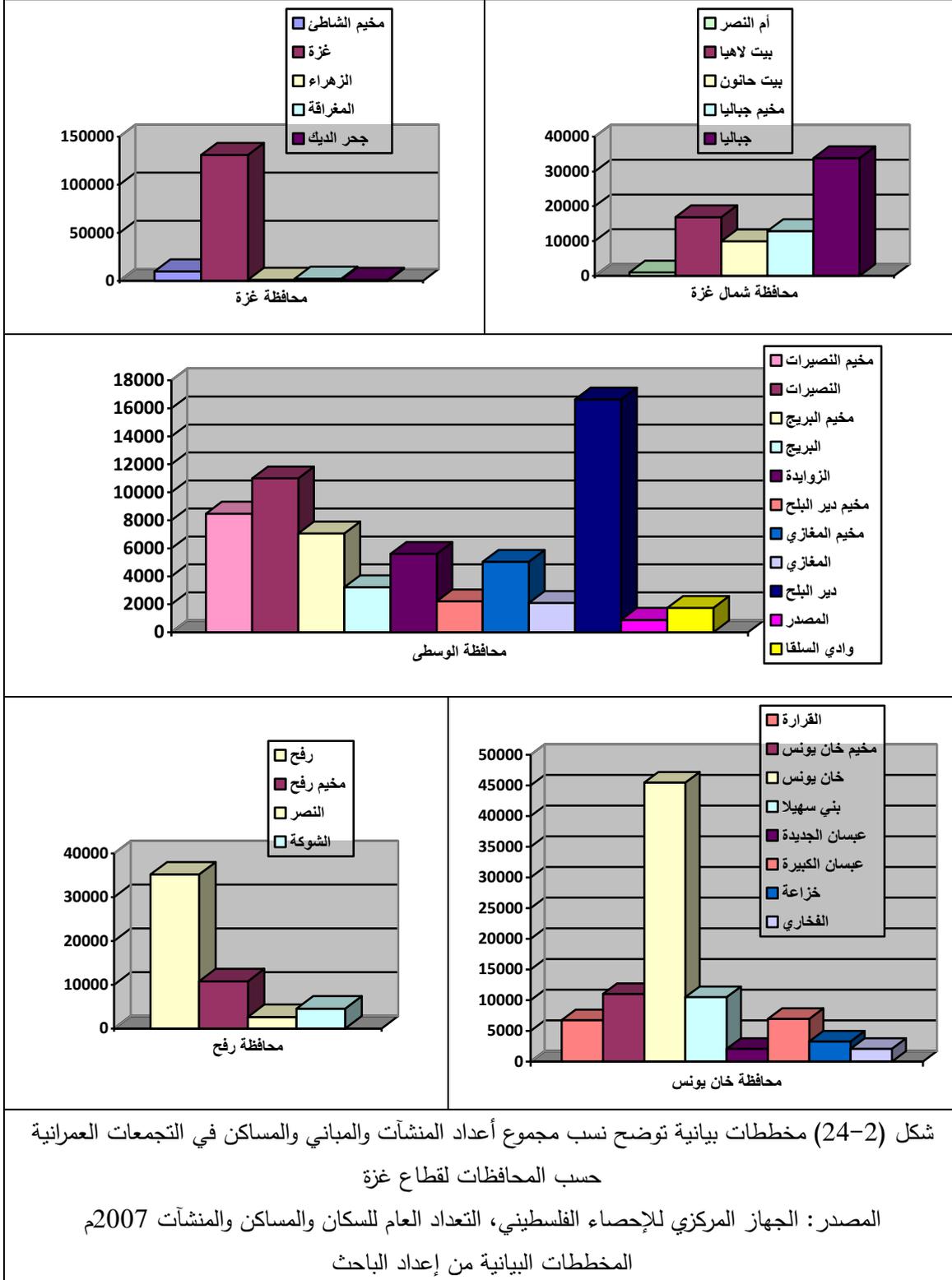
التجمع	نوع التجمع	عدد السكان	عدد الأسر	متوسط حجم الأسرة	عدد المنشآت	عدد المباني	عدد المساكن
القرارة	حضر	19,769	4 3,2	6,0	377	2,949	22 ,3
مخيم خان يونس	مخيم	37,705	5,659	6,7	66	286,	6,06
خان يونس	حضر	142,637	22,569	6,3	3,282	16,422	25,781
بني سهيلا	حضر	31,703	5,020	6,3	689	4,268	5,553
عبسان الجديدة	ريف	6,066	992	1 6	103	906	1,084
عبسان الكبيرة	حضر	18,413	3,230	7,	278	3,109	3,564
خزاعة	ريف	9,147	1,581	5,8	225	1,345	1,70
ا فخاري	حضر	5,539	878	6,3	103	982	1,004
مجموع المحافظة							
		270,979	43,203	6,3	5,735	34,267	48,177



ومن خلال ما سبق يمكن توضيح الجداول والمقارنة بين التجمعات العمرانية في محافظات قطاع غزة، عن طريق المخططات البيانية التوضيحية، وذلك وفق التالي:



## نسب مجموع أعداد المنشآت والمباني والمسكن في التجمعات العمرانية حسب المحافظات بالقطاع



## 3-4-2 العوامل الرئيسية المؤثرة على تركيز التجمعات العمرانية في قطاع غزة<sup>53</sup>

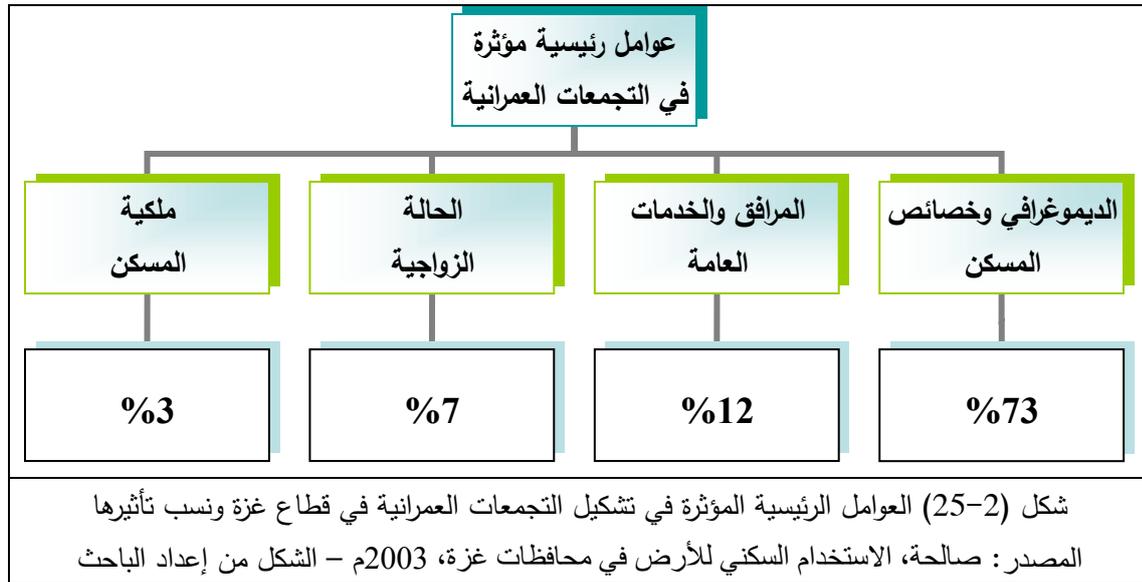
تتأثر التجمعات العمرانية في قطاع غزة بمجموعة من العوامل الرئيسية التي تتحكم في أوضاع ومواقع ومراكز التجمعات العمرانية، وهي أربعة عوامل رئيسية:

- العامل الديموغرافي وخصائص المسكن.
- عامل المرافق والخدمات العامة.
- عامل الحالة الزوجية.
- عامل ملكية المسكن.

ويؤثر كل عامل في هذه التجمعات بنسب مختلفة.

وترتبط بتلك العوامل الأربعة عوامل أخرى وهي (العامل السياسي، الإداري، الاستيطان سابقا، الاجتماعي، الانتقال السكني، درجة التحضر، الطرق، وسائل النقل، أسعار الأراضي، بالإضافة الي العامل الجغرافي).

وفيما يلي نوضح العوامل الرئيسية الأربعة ونسب تأثيرها على التجمعات العمرانية في قطاع غزة من خلال مخططات توضيحية، وذلك حسب دراسة سابقة أجراها الدكتور رائد صالح.



ومن خلال هذه النسب يتضح أن العامل الأكثر تأثيرا على التجمعات العمرانية وتركيزها هو العامل الديموغرافي وخصائص المسكن، وهو يوضح بذلك نسب تركيز السكان في المساحات العمرانية الموزعة على التجمعات في قطاع غزة.

<sup>53</sup> صالح، رائد أحمد، رسالة دكتوراه، الاستخدام السكني للأرض في محافظات غزة، جامعة الدول العربية، القاهرة، 2003م

## الخلاصة

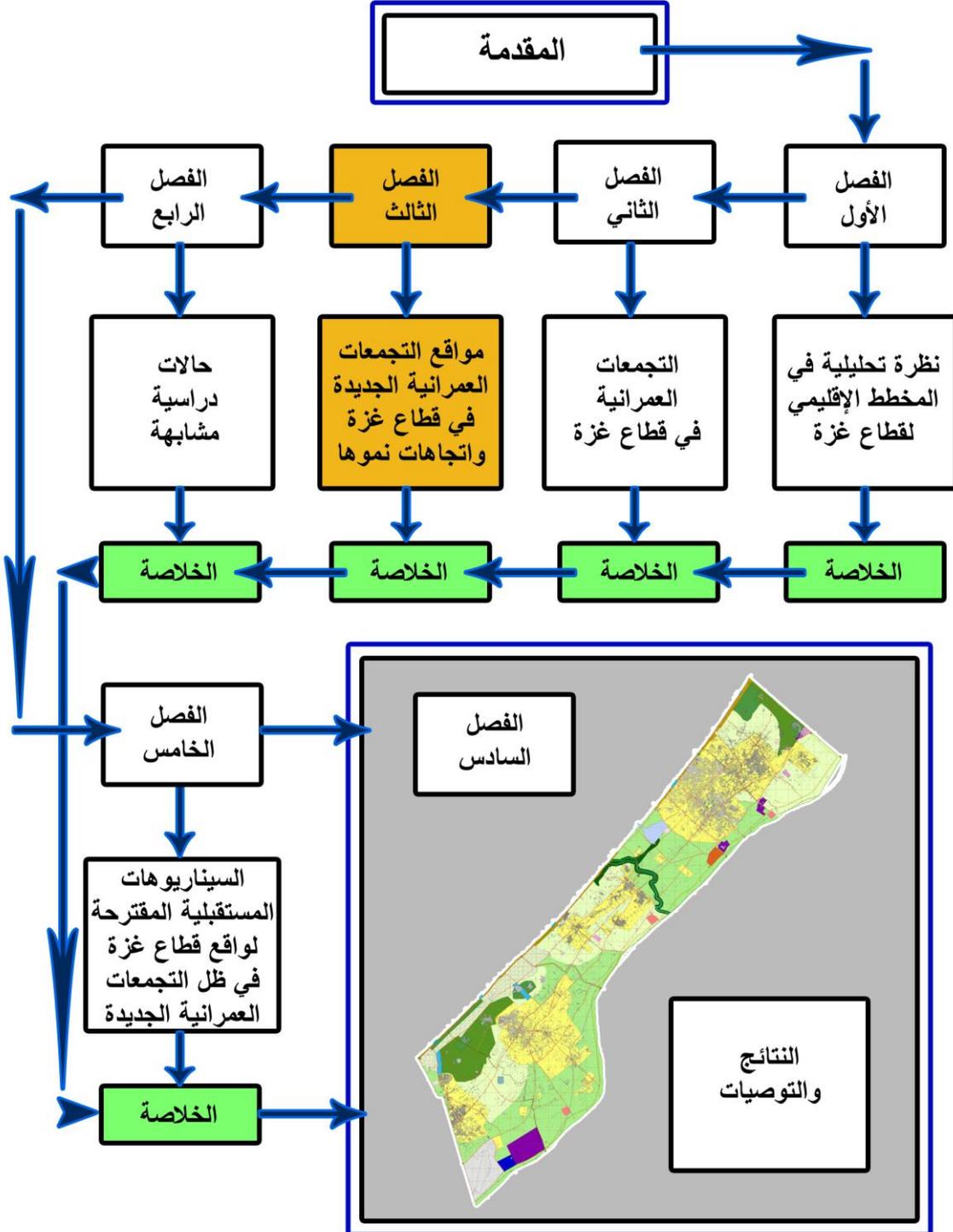
من خلال هذا الفصل الذي تم فيه التعرف على مفاهيم التجمعات العمرانية، وكذلك التخصص في التجمعات العمرانية في قطاع غزة والتطرق إلى أهم خصائصها وآخر الاحصائيات بخصوصها، نستنتج ما يلي:

- تصنف التجمعات العمرانية في العديد من الدول إلى تجمعات عمرانية حضرية، وتجمعات عمرانية ريفية، وقد صنفت التجمعات العمرانية في فلسطين إلى ثلاثة أصناف وهي (حضر، ريف، مخيمات)، نظرا للأوضاع السياسية في الأراضي الفلسطينية.
- تطور الفكر التخطيطي للتجمعات العمرانية الجديدة، وذلك من خلال عدة مراحل واتجاهات متتابعة وصولا إلى الاتجاه الذي اعتمد على التنمية المتواصلة والمنظور البيئي في تخطيط التجمعات الجديدة، حفاظا على مقدرات الأجيال القادمة.
- من أهم المظاهر والمشاكل التي تكون في التجمعات العمرانية الغير منظمة (التكدس السكاني، الأحياء القديمة، النمو العشوائي، التعديات الداخلية، ومشاكل النقل والمرور).
- تتنوع أشكال التجمعات العمرانية وفق نماذج من التخطيط وهي (النموذج الإشعاعي، النموذج الشبكي، النموذج الخطي، النموذج الحلقي، والنموذج التابع).
- أثرت على قطاع غزة فترات زمنية ومراحل حكم متتابعة (كالإدارة المصرية والاحتلال والسلطة الفلسطينية)، أدت وبشكل مباشر إلى ازدياد أعداد السكان في القطاع نتيجة للهجرة وغيرها، وبالتالي ازدياد تلقائي لمساحات التجمعات العمرانية.
- يتزايد النمو السكاني في محافظات القطاع الخمسة، وتتفاوت المساحات والكثافات وأعداد السكان فيما بينها، حيث تحظى محافظة خان يونس بأكبر مساحة، بينما تحظى محافظة غزة بأكبر عدد للسكان وأكبر كثافة سكانية.
- كذلك تتفاوت مؤشرات السكان والعمران في التجمعات العمرانية داخل المحافظات، حيث تحظى بعض التجمعات الرئيسية بالنسبة الأكبر في الأعداد والعمران وهي (جباليا في محافظة شمال غزة، غزة في محافظة غزة، دير البلح في محافظة الوسطى، خان يونس في محافظة خان يونس، ورفح في محافظة رفح).
- معدل النمو السكاني في قطاع غزة حتى عام 2009م وصل إلى 3,25%، وهو بذلك يكون في تزايد مستمر.
- تتوزع التجمعات العمرانية في قطاع غزة على ثلاث كتل رئيسية (كتلة شمال القطاع/ تضم غزة وجباليا وبيت لاهيا وبيت حانون، وكتلة وسط القطاع/ تضم دير البلح والبريج والنصيرات والمغازي وجحر الديك .. إلخ، وكتلة جنوب القطاع/ وتتمثل في محافظة خان يونس والتجمعات الحضرية حولها).

- تتأثر التجمعات العمرانية في قطاع غزة بمجموعة من العوامل الرئيسية التي تتحكم في أوضاع ومواقع ومراكز التجمعات العمرانية، وهي أربعة عوامل (العامل الديموغرافي وخصائص المسكن، عامل المرافق والخدمات العامة، عامل الحالة الزوجية، عامل ملكية المسكن)، ويحظى العامل الديموغرافي وخصائص المسكن بأعلى نسبة تأثير على تركيز التجمعات العمرانية تصل إلى 73%.

وبناء على ما سبق فإن هذا الفصل يأتي بدوره في التمهيد للفصل التالي (الفصل الثالث) للدراسة التحليلية في مواقع واتجاهات نمو التجمعات العمرانية، وتحديدًا التجمعات العمرانية الجديدة، وذلك بعد أن تم التعرف على كل ما يدور من مفاهيم حول التجمعات العمرانية وأهم مؤشراتها في قطاع غزة.

واقع التجمعات العمرانية الجديدة  
في المخطط الإقليمي لقطاع غزة



## الفصل الثالث: مواقع التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة واتجاهات نموها

تمهيد

### 1-3 تحديد التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة

- 1-1-3 المؤشر الأول/ مراحل الحكم المختلفة
- 2-1-3 المؤشر الثاني/ الفترات الزمنية الهامة
- 3-1-3 المؤشر الثالث/ المخطط الإقليمي لقطاع غزة
- 4-1-3 اختيار الفترة المحددة للتجمعات العمرانية الجديدة وفق المؤشرات الثلاثة

### 2-3 تصنيفات المناطق في قطاع غزة

- 1-2-3 مناطق عشوائية (مخيمات)
- 2-2-3 مناطق إقليمية
- 3-2-3 مناطق تنظيم المدن

### 3-3 مجموعات التجمعات العمرانية الجديدة وفق تصنيفات المناطق في قطاع غزة

- 1-3-3 المجموعة الأولى/ تجمعات عمرانية رئيسية
- 2-3-3 المجموعة الثانية/ مخيمات لاجئين
- 3-3-3 المجموعة الثالثة/ عشوائيات منتشرة
- 1-3-3-3 أنواع التجمعات العشوائية في قطاع غزة
- 2-3-3-3 أسباب ظهور التجمعات العشوائية في قطاع غزة
- 4-3-3 المجموعة الرابعة/ مشاريع إسكان
- 1-4-3-3 وزارة الأشغال العامة والإسكان
- 2-4-3-3 وكالة الغوث
- 3-4-3-3 المجلس الفلسطيني للإسكان
- 4-4-3-3 جمعيات الإسكان التعاونية

### 4-3 تحليل مواقع واتجاه نمو مجموعات التجمعات العمرانية الجديدة في القطاع

- 1-4-3 مواقع واتجاه نمو المجموعة الأولى/ تجمعات عمرانية رئيسية
- 2-4-3 مواقع واتجاه نمو المجموعة الثانية/ مخيمات اللاجئين
- 3-4-3 مواقع واتجاه نمو المجموعة الثالثة/ عشوائيات منتشرة
- 4-4-3 مواقع واتجاه نمو المجموعة الرابعة/ مشاريع إسكان
- 5-4-3 مواقع واتجاه نمو مجموعات التجمعات العمرانية الجديدة

الخلاصة

## تمهيد

يتابع الفصل الثالث موضوع التجمعات العمرانية وبشكل خاص التجمعات الجديدة حيث يبدأ بتحديد التجمعات العمرانية الجديدة من خلال مجموعة من المؤشرات المقترحة، وذلك لاختيار الفترة التي تضم مفهوم التجمعات العمرانية الجديدة لإجمالها ومعرفة مواقعها وبالتالي اتجاهات نموها، ومن ثم يتناول البند الثاني تصنيف المناطق في قطاع غزة إلى ثلاثة مناطق (مخيمات وعشوائيات، ومناطق إقليمية، ومناطق تنظيم المدن البلديات)، ومن ثم يتخصص البند الثالث في الحديث عن التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة حيث يتناولها من خلال تقسيمها إلى أربعة مجموعات (تجمعات عمرانية رئيسية بلديات، مخيمات لاجئين، مناطق عشوائية، ومشاريع إسكان)، ثم يتناول الفصل في البند الرابع والأخير مواقع التجمعات العمرانية الجديدة وتحليل اتجاهات نموها وعلاقة ذلك بالمخطط الإقليمي، وذلك تمهيدا لدراسة الحالات المشابهة في الفصل الرابع لاستنتاج التوقعات المستقبلية لقطاع غزة في ضوء واقع التجمعات الجديدة بالمخطط الإقليمي للقطاع.

### 3-1 تحديد التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة

كما ذكر سابقا فإن قطاع غزة قد مر بالعديد من الفترات الزمنية ومرآل الحكم المختلفة التي أثرت في تكوين التجمعات العمرانية ونموها بشكل منظم وغير منظم، وهناك العديد من المؤشرات التي يمكن من خلالها تحديد الفترة أو المرحلة الزمنية الخاصة بمفهوم التجمعات العمرانية الجديدة، وذلك ليتم التركيز عليها في معرفة مواقعها وتحليل اتجاه النمو فيها، ومن هذه المؤشرات ما يلي:

- المؤشر الأول/ مراحل الحكم المختلفة
- المؤشر الثاني/ الفترات الزمنية الهامة
- المؤشر الثالث/ المخطط الإقليمي لقطاع غزة

#### 3-1-1 المؤشر الأول/ مراحل الحكم المختلفة<sup>54</sup>

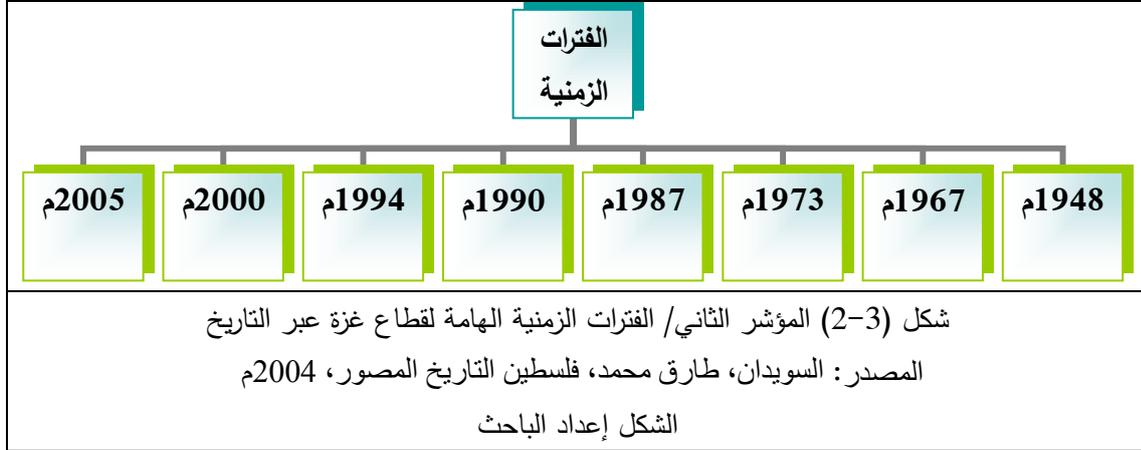
الحديث عن هذه المراحل يطول حيث أنها تمثل فلسطين عبر التاريخ، وبالتالي سنتناول الموضوع وفق الشكل التالي:



<sup>54</sup> السويدان، طارق محمد، فلسطين التاريخ المصور، دراسة تاريخية متسلسلة منذ بدء التاريخ وحتى أحداث الساعة بالصور، الطبعة الثالثة، سبتمبر 2004م، الكويت

### 3-1-2 المؤشر الثاني/ الفترات الزمنية الهامة<sup>55</sup>

وهي الفترات التي ترتبط بأحداث هامة أثرت على الوضع في الأراضي الفلسطينية وقطاع غزة، وسنبدأ التاريخ في هذا المؤشر منذ عام 1948م، وذلك وفق الشكل التالي:



### 3-1-3 المؤشر الثالث/ المخطط الإقليمي لقطاع غزة<sup>56</sup>

ويمكن التعامل مع هذا المؤشر بتقسيمه إلى أهم المراحل التي أثرت في تغييره أو تعديله أو اعتماده كمخطط إقليمي للقطاع، كالتالي:



### 3-1-4 اختيار الفترة المحددة للتجمعات العمرانية الجديدة وفق المؤشرات الثلاثة

من خلال ما تم استعراضه في المؤشرات الثلاثة من مراحل حكم وفترات زمنية هامة ومراحل للمخطط الإقليمي لقطاع غزة، يمكن الدمج بين المؤشرات الثلاثة للوصول إلى الفترة المحددة لمفهوم التجمعات العمرانية الجديدة التي سيتم تحليل مواقعها واتجاهات نموها، وهذا الدمج سيكون كالتالي:

<sup>55</sup> المرجع السابق

<sup>56</sup> المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005 - 2020م، وزارة التخطيط، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة، فلسطين

جدول (1-3) اختيار الفترة المحددة للتجمعات العمرانية الجديدة وفق المؤشرات الثلاثة  
المصدر: إعداد الباحث

اختيار الفترة المحددة للتجمعات العمرانية الجديدة وفق المؤشرات الثلاثة											المؤشر
السلطة الفلسطينية (من عام 1994م وحتى تاريخه)			الاحتلال الإسرائيلي (من عام 1948-1994م)					العهد العثماني وحكم الإنجليز	العهد الإسلامي	ما قبل الإسلام	الأول
عام 2005م	عام 2000م	عام 1994م	عام 1990م	عام 1987م	عام 1973م	عام 1967م	عام 1948م	-	-	-	الثاني
عهد الحكومة الجديدة المنتخبة	انتفاضة الأقصى والانسحاب الإسرائيلي من القطاع	عهد السلطة	عهد الاحتلال الاسرائيلي لقطاع غزة					-	-	-	الثالث
الجزء 3			الجزء 2					الجزء 1		المرحلة المختارة	

من خلال الجدول السابق تم تقسيم الفترات والمراحل للمؤشرات الثلاثة إلى ثلاثة أجزاء، ويلاحظ أن الجزء الثالث هو الجزء المعبر عن فترة التجمعات العمرانية في عهد السلطة الفلسطينية، حيث أنه الجزء الذي يشير إلى المجهودات الفلسطينية في قيام السلطة منذ عام 1994م وحتى الآن، كما أنه الجزء الذي بدأ فيه إعداد وعمل مخطط إقليمي يشمل التجمعات العمرانية في القطاع حسب الرؤية الفلسطينية.

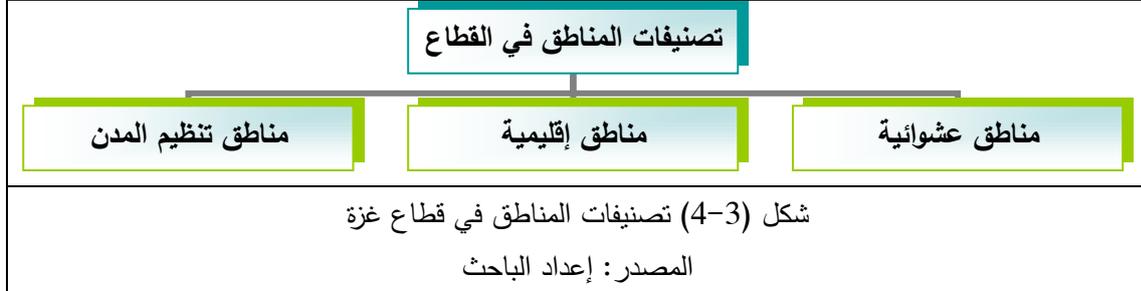
وبالتالي فإن تحديد التجمعات العمرانية الجديدة سيكون ضمن الجزء الثالث، وتحديدًا منذ

انسحاب الاحتلال الإسرائيلي من قطاع غزة، وهذا الاختيار نتيجة لما يلي:

- التغييرات والأحداث التي طرأت على قطاع غزة في كافة المجالات بعد فترة الانتفاضة والانسحاب الإسرائيلي من القطاع.
- ترك أراضي المستوطنات (المحدرات).
- ما تبع ذلك من سيطرة فلسطينية كاملة على أراضي قطاع غزة.
- التعديلات والتحديثات التي طرأت على المخطط الإقليمي وفق الأحداث والانسحاب من القطاع، وصولاً إلى اعتماده النهائي في عهد الحكومة الجديدة. ١

### 2-3 تصنيفات المناطق في قطاع غزة<sup>57</sup>

حسب الأوضاع السياسية الخاصة في الأراضي الفلسطينية من احتلال وتهجير وظهور العشوائيات والمخيمات وغيرها من الملامح العمرانية التي تأثرت بذلك، فإن تصنيف المناطق في قطاع غزة يتم تناوله من خلال ثلاث مناطق وفق التالي:



### 1-2-3 مناطق عشوائية

- وهي المناطق التي لم يسر عليها تشريعات وقوانين التنظيم وتعتبر مبانها غير قانونية.
- تتمثل هذه المناطق بمخيمات اللاجئين التي أنشأت لتغطية الحاجة الماسة والمفاجئة لإسكان اللاجئين إلى قطاع غزة عام 1948م إثر النكبة الفلسطينية.
  - لا يوجد في مخيمات اللاجئين ملكية خاصة للمواطنين.
  - تقع ضمن المخططات الهيكلية<sup>(\*)</sup> لمناطق نفوذ البلديات في قطاع غزة ولكنها صنفت على أنها مناطق مجمده تنظيمياً، حيث لا تمنح فيها رخص بناء ولا تشق فيها الطرق، وليس للسلطات المحلية أي سيطرة أو تحكم بالعمارة فيها.
  - تم التعامل مع المخيمات كقضية سياسية لحين حل مشاكلها حلاً سياسياً.

### 2-2-3 مناطق إقليمية

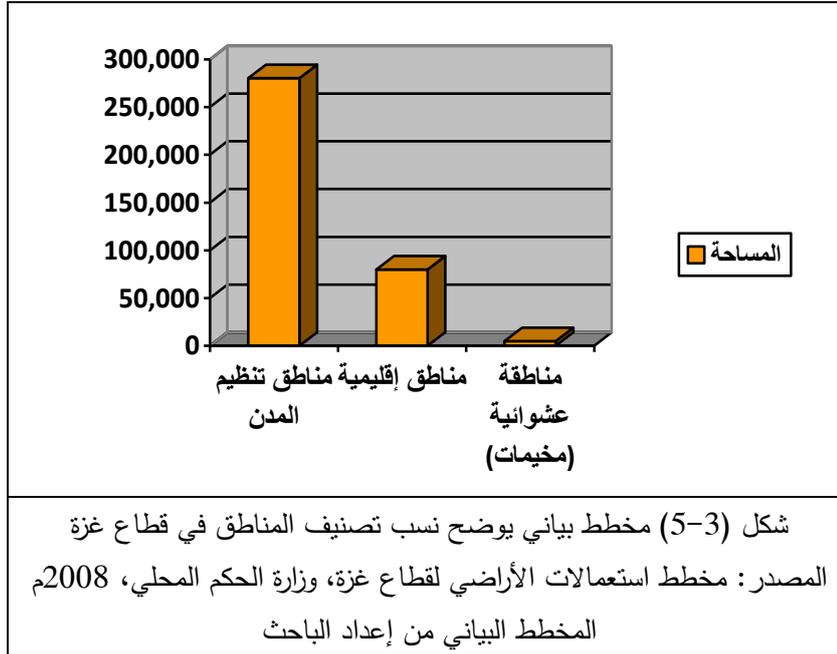
- وتشكل الأراضي التي تقع خارج حدود النفوذ الإدارية للمجالس البلدية والقروية.
- لا يوجد سيطرة من السلطات المحلية (البلدية أو المجلس البلدي) على العمران فيها، وهي غير مشمولة في المشاريع التنظيمية (المخططات الهيكلية والتفصيلية).
  - غير خاضعة لأنظمة وتشريعات المجلس البلدي أو القروي ولا تمنح رخص بناء فيها إلا عن طريق وزارة الحكم المحلي.
  - تمثل نسبة ضئيلة مقارنة بمباني مناطق تنظيم المدن.

<sup>57</sup> الكحلوت، محمد علي، ورقة بحثية، مخالفات البناء التنظيمية وأثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة، مجلة الجامعة الإسلامية (سلسلة الدراسات الطبيعية والهندسية)، المجلد الرابع عشر، العدد الأول، يناير 2006م  
<sup>(\*)</sup> المخطط الهيكلي/ هو مشروع تنظيم لجميع الأراضي الواقعة في منطقة تنظيم المدينة يرمى بوجه عام إلى تأمين الضروريات الصحية الوافية والمواصلات والنزهة وأسباب الراحة فيما يتعلق بتخطيط تلك الأراضي واستعمالها، ويتكون المشروع من مخطط وتقرير ونظام.  
- المصدر: اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن، قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م، الملحق رقم 1، مادة رقم 12، بند رقم 1

### 3-2-3 مناطق تنظيم المدن

- وهي المناطق التي تقع ضمن النفوذ الإداري للبلديات والمجالس القروية.
- تخضع هذه المناطق للتشريعات التنظيمية للبلديات والمجالس القروية.
  - مشمولة ضمن المخططات الهيكلية والتفصيلية للمدينة أو القرية.
  - تمثل أغلبية المناطق العمرانية في قطاع غزة.
  - يوجد بها مناطق عشوائية.

جدول (2-3) نسب تصنيف المناطق في قطاع غزة			
المصدر: مخطط استعمالات الأراضي لقطاع غزة، وزارة الحكم المحلي، 2008م			
نسب تصنيف المناطق في قطاع غزة			
مناطق تنظيم المدن	مناطق إقليمية	مناطق عشوائية	
280,147	80,015	4,83	المساحة (بالألف دونم)
% 76,75	% 21,92	% 3,1	النسبة (%)



وهذا يوضح أن أغلبية الأراضي في قطاع غزة تقع ضمن ما يسمى بمناطق تنظيم المدن أي تحت السيطرة المباشرة لسلطة البلديات في القطاع.



### 3-3-1 المجموعة الأولى/ تجمعات عمرانية رئيسية (بلديات)<sup>58</sup>

وهي تتمثل في نفوذ البلديات التي يبلغ عددها (25) بلدية في قطاع غزة موزعة على (5) محافظات، حيث تتفاوت مساحات النفوذ والمناطق العمرانية فيما بينها، وفيما يلي سنستعرض مساحات المناطق العمرانية ضمن نفوذ كل بلدية، ونسبة هذه المساحة من مساحة النفوذ الكلية للبلدية، وذلك من خلال الجداول والمخططات البيانية التالية:

جدول (3-3) التجمعات العمرانية الرئيسية في محافظة شمال غزة المصدر: مخطط استعمالات الأراضي لقطاع غزة، وزارة الحكم المحلي، 2008م			
البلدية	مساحة النفوذ (بالألف دونم)	مساحة المنطقة العمرانية (بالألف دونم)	نسبة المنطقة العمرانية من النفوذ
بيت حانون	11,670	4,853	41,59 %
بيت لاهيا	14,373	51 7,	53,2
جبا يا	17,897	8,814	49,25 %
أم النصر	0,800	0,186	23,25 %

جدول (4-3) التجمعات العمرانية الرئيسية في محافظة غزة المصدر: مخطط استعمالات الأراضي لقطاع غزة، وزارة الحكم المحلي، 2008م			
البلدية	مساحة النفوذ (بالألف دونم)	مساحة المنطقة العمرانية (بالألف دونم)	نسبة المنطقة العمرانية من النفوذ
غزة	45,000	24,320	54,04 %
المغراقة	3,260	0,705	21,63 %
الزهراء	4,634	6 1,	27,3 %
وادي غزة	527 6	1,226	18,78 %

<sup>58</sup> مخطط استعمالات الأراضي لقطاع غزة، الإدارة العامة للجنة المركزية، وزارة الحكم المحلي، السلطة الوطنية الفلسطينية، 2008م

جدول (3-5) التجمعات العمرانية الرئيسية في محافظة الوسطى  
المصدر: مخطط استعمالات الأراضي لقطاع غزة، وزارة الحكم المحلي، 2008م

نسبة المنطقة العمرانية من النفوذ	مساحة المنطقة العمرانية (بالألف دونم)	مساحة النفوذ (بالألف دونم)	البلدية
48,30 %	7,390	15,300	دير البلح
49,37 %	4,816	9,755	النصيرات
42,78 %	2,999	7,010	الزوايدة
36,89 %	1,955	5,300	البريج
59,97 %	1,832	3,055	المغازي
33,44 %	1,391	4,160	المصدر
33,54 %	1,335	3,980	وادي السلقا

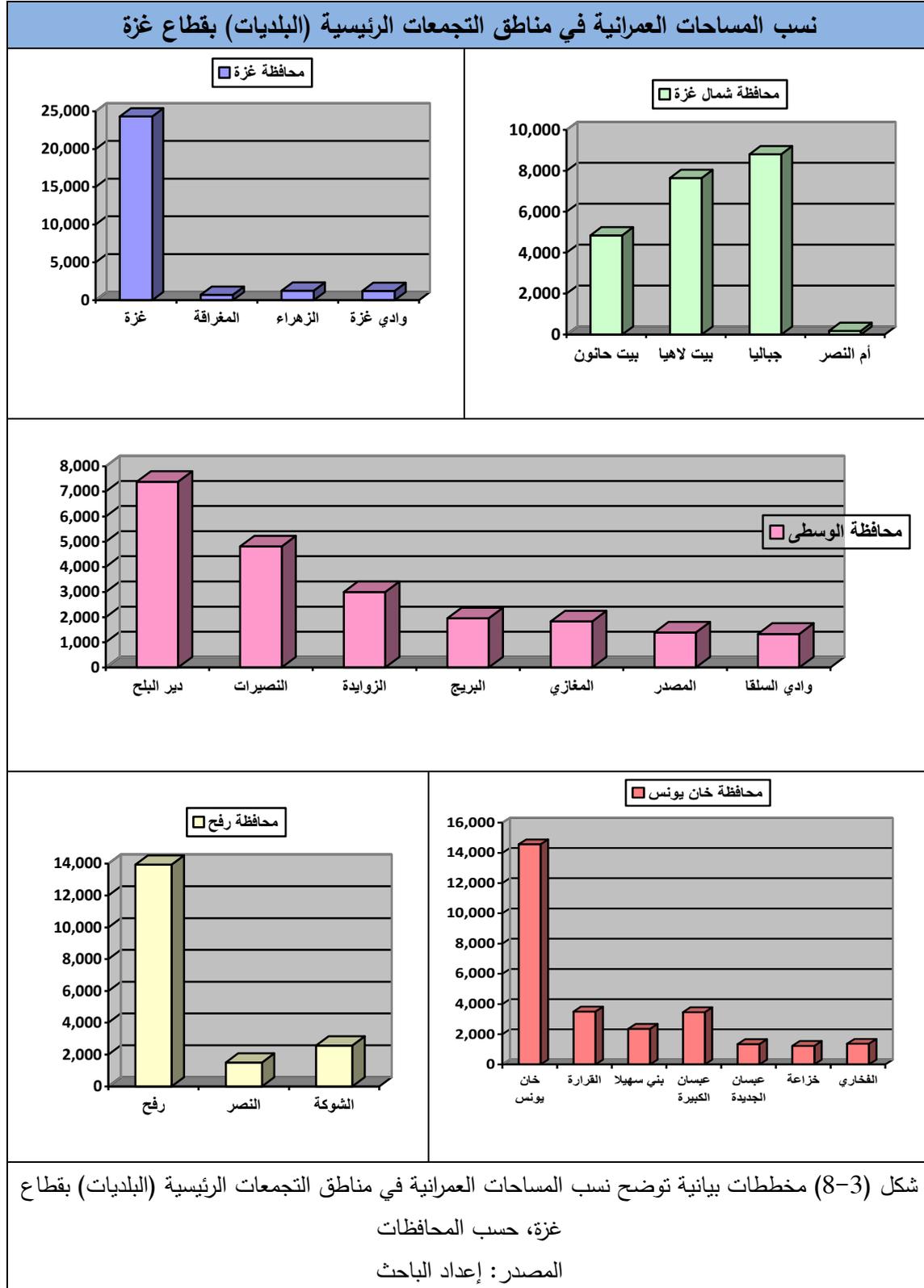
جدول (3-6) التجمعات العمرانية الرئيسية في محافظة خان يونس  
المصدر: مخطط استعمالات الأراضي لقطاع غزة، وزارة الحكم المحلي، 2008م

نسبة المنطقة العمرانية من النفوذ	مساحة المنطقة العمرانية (بالألف دونم)	مساحة النفوذ (بالألف دونم)	البلدية
27,08 %	14,570	53,803	خان يونس
29,76 %	3,505	11,777	القرارة
45,59 %	2,357	5,170	بني سهيلا
49,23 %	3,460	7,028	عبسان الكبيرة
40,38 %	1,344	3,328	عبسان الجديدة
48,59 %	1,228	2,527	خزاعة
19,34 %	1,370	7,082	الفخاري

جدول (3-7) التجمعات العمرانية الرئيسية في محافظة رفح  
المصدر: مخطط استعمالات الأراضي لقطاع غزة، وزارة الحكم المحلي، 2008م

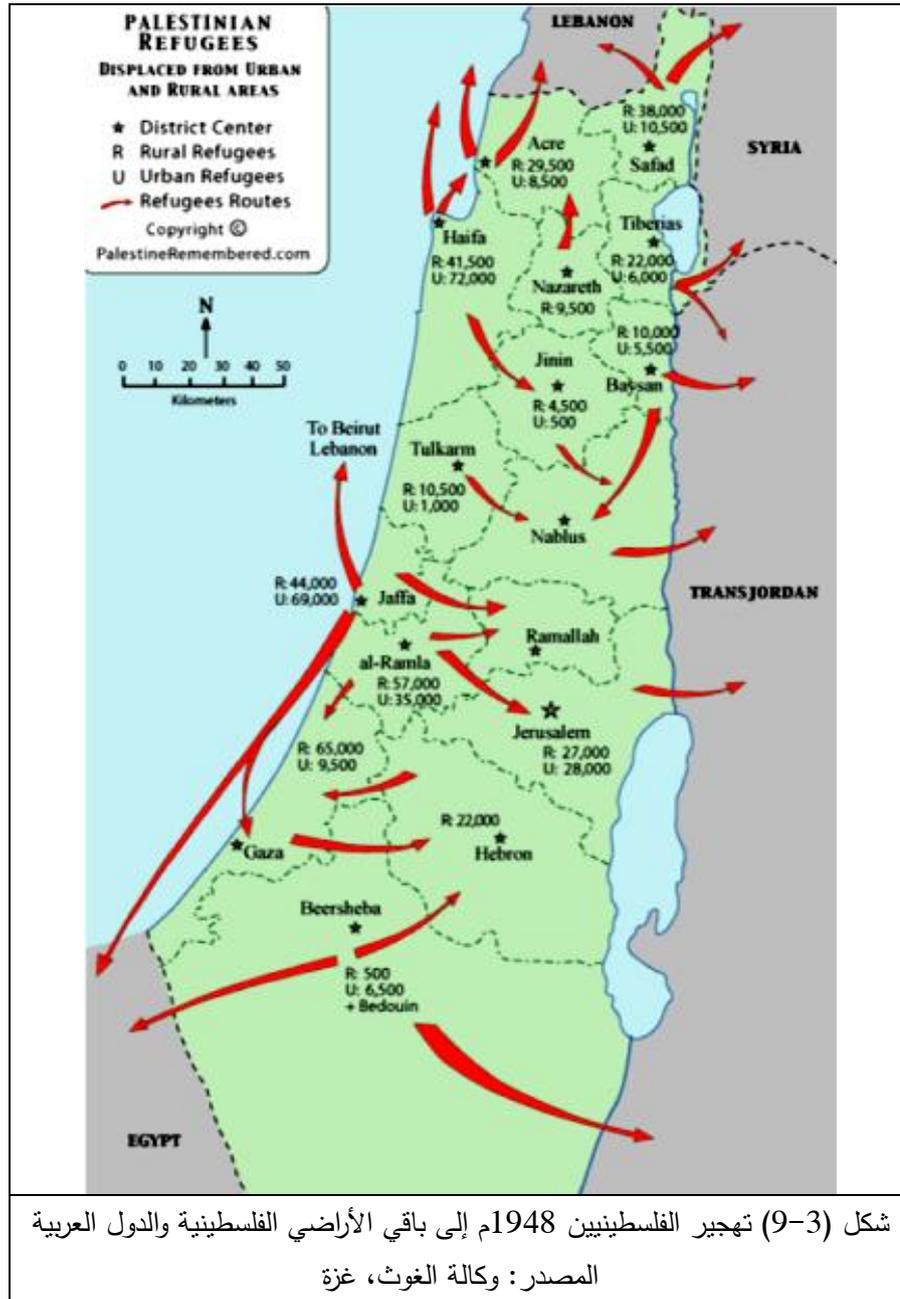
نسبة المنطقة العمرانية من النفوذ	مساحة المنطقة العمرانية (بالألف دونم)	مساحة النفوذ (بالألف دونم)	البلدية
45,70 %	13,940	30,500	رفح
32,02 %	1,503	4,694	النصر
40,45 %	2,570	6,354	الشوكة

وفيما يلي مخططات بيانية توضح نسب المساحات العمرانية في التجمعات الخاصة بالبلديات كتجمعات عمرانية رئيسية في قطاع غزة والتي تعطي مؤشر عن أهم التجمعات كمراكز رئيسية يمكن الاعتماد عليها في وضع مقترحات لنمو المدن بشكل عام.



### 3-3-2 المجموعة الثانية/ مخيمات لاجئين<sup>59</sup>

هي المناطق التي تم فيها إيواء وإسكان اللاجئين الفلسطينيين الذين هاجروا من المناطق المحتلة عام 1948م، حيث تركزت عملية الهجرة للاجئين إلى المناطق الخمس التالية (الضفة، قطاع غزة، سوريا، لبنان، والأردن) وقدّر عدد اللاجئين في ذلك الحين (700,000)، وتعتبر المخيمات مثلاً فريداً من الناحية العمرانية، حيث أنها الجانب الأكبر والأخطر الذي نتج من تأثير الاحتلال الإسرائيلي، كما أنها تجمع بين التخطيط والعشوائية، كما أن كثافتها السكانية هي تقريبا من أكبر الكثافات في العالم.



شكل (3-9) تهجير الفلسطينيين 1948م إلى باقي الأراضي الفلسطينية والدول العربية

المصدر: وكالة الغوث، غزة

<sup>59</sup> وكالة غوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين في الشرق الأدنى (الأونروا)، غزة

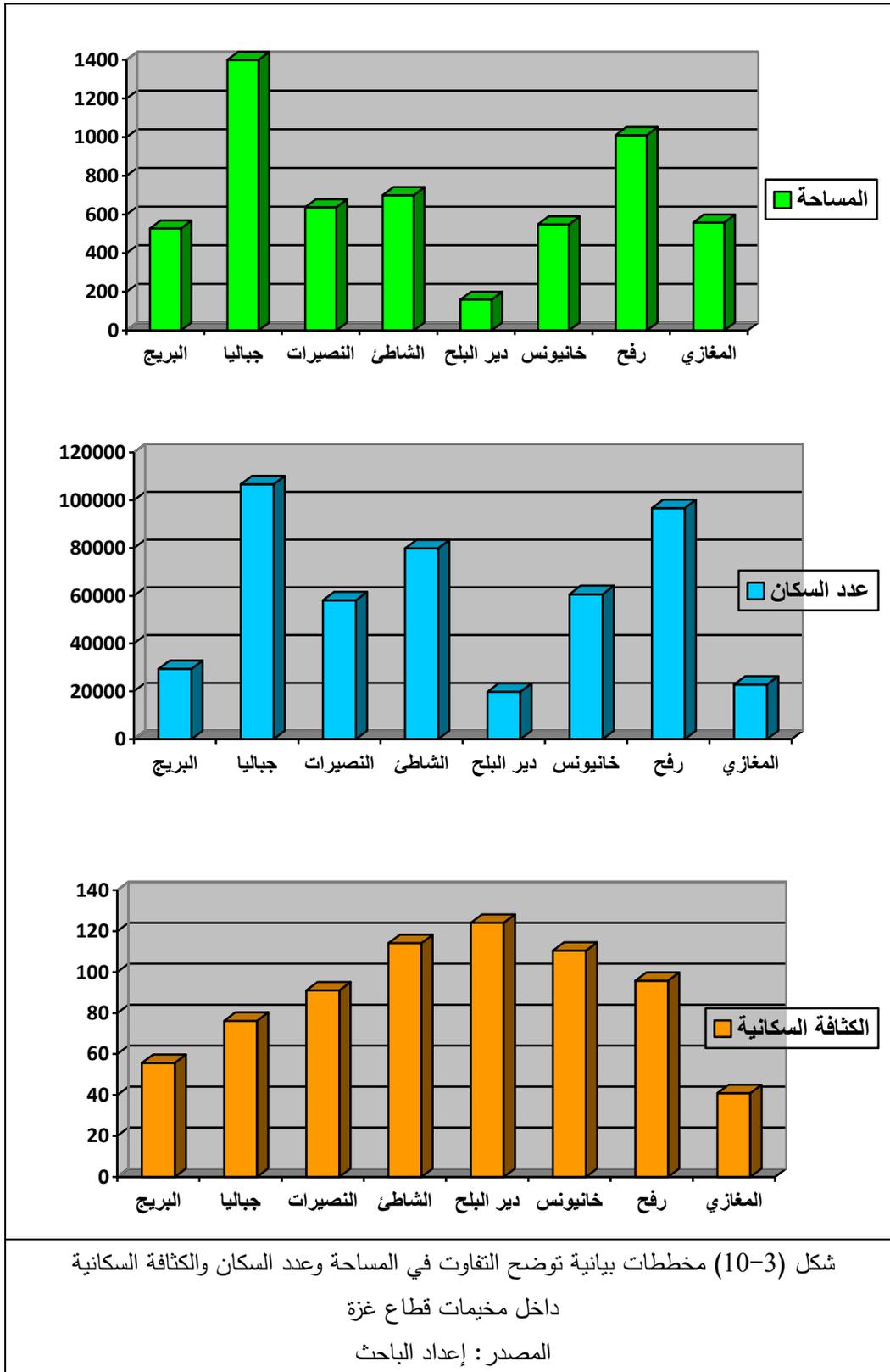
وبالتالي وبعد الحرب العربية الإسرائيلية في 1948م وما تبعها من تهجير للفلسطينيين، بدأت الأمم المتحدة ووكالة غوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين في الشرق الأدنى (الأونروا) والتي أسست بقرار الجمعية العمومية للأمم المتحدة (رقم 302 في 1949/12/8م)، بتنفيذ برامج الإغاثة والتشغيل المباشرة للاجئين الفلسطينيين، حيث تقوم بتقديم خدماتها في أوقات الهدوء النسبي وفي أوقات الحروب، من تغذية وإسكان وكساء لعشرات آلاف من اللاجئين.

وفي نفس الوقت تقوم الأونروا بتقديم خدمات التعليم وإعطاء الرعاية الصحية، وذلك لعدد لا يقل عن 4,1 مليون لاجئ فلسطيني مسجلين لها في خمسة حقول عمليات وهي (الأردن ولبنان وسورية والضفة الغربية وقطاع غزة).

وتتوزع مخيمات اللاجئين في قطاع غزة على ثمانية مخيمات وهي: (مخيم جباليا، الشاطئ، النصيرات، البريج، دير البلح، المغازي، خان يونس، ومخيم رفح).

جدول (3-8) مخيمات اللاجئين الفلسطينيين في قطاع غزة					
المصدر: وكالة الغوث، غزة					
مخيمات اللاجئين الفلسطينيين في قطاع غزة					
الرقم	المخيم	المساحة (دونم)	السكان عام 1949م	السكان عام 1999م	عدد السكان عام 2006م
1	البريج	2	13,000	902 2	29414
2	جباليا	1400	3500	511	91 106
3	النصيرات	638	16000	57204	58139
4	الشاطئ	700	23000	71317	79853
5	دير البلح	160	9000	18300	19847
6	خانيونس	49	35000	54226	60673
7	رفح	1010	41000	83004	96743
8	المغازي	559	9000	20769	22840
الإجمالي		5844	181000	427840	474200

وقد بلغ عدد اللاجئين الفلسطينيين في قطاع غزة حسب الاحصائيات الأخيرة لوكالة الغوث (1,018,392) لاجئ، وتبلغ نسبة اللاجئين من السكان في قطاع غزة 67.4%، كما أن نسبة اللاجئين المقيمين داخل المخيمات 45% من إجمالي عدد اللاجئين في قطاع غزة.



مما سبق يتضح أن كل من مخيم دير البلح وخانيونس والشاطئ هي أعلى المخيمات في الكثافة السكانية، وذلك من خلال مقارنة عدد السكان بمساحة المخيم.

### 3-3-3 المجموعة الثالثة/ عشوائيات منتشرة<sup>60</sup>

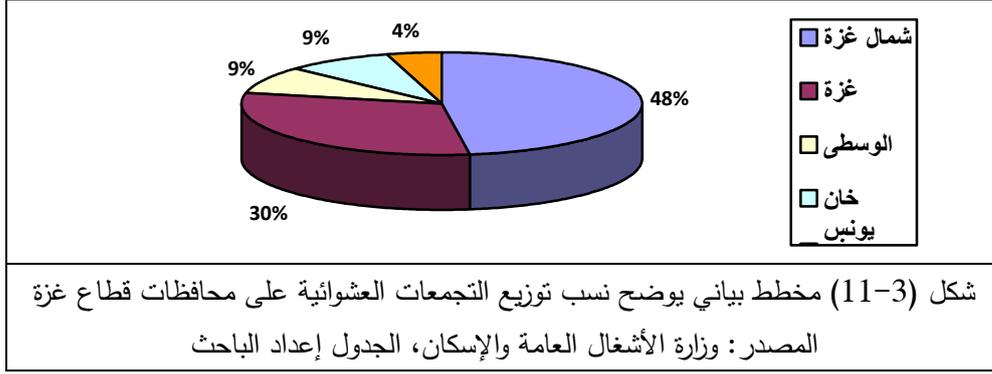
يقصد بالتجمعات السكنية العشوائية بأنها تلك التجمعات الغير قانونية التي تبنى حول المدن في غياب القوانين والنظم التي أصدرتها الدولة لتنظيم الامتداد العمراني للمدينة. وللتجمعات العشوائية عدة ظواهر وهي:

- إما أن تكون وضع يد على الأرض التي غفل عنها أصحابها.
  - أو تقسيمات عشوائية لمنطقة زراعية قام أصحابها ببيعها للوافدين من الريف.
  - أو تقسيمات عشوائية في مناطق صحراوية لم يتم تخطيطها.
- وتمتد التجمعات العشوائية على طول قطاع غزة من بيت حانون شمالا وحتى رفح جنوبا ومن البحر غربا وحتى خط الهدنة شرقا، حيث يبلغ عدد التجمعات العشوائية (23) عشوائية على شكل تجمعات سكنية منتشرة في قطاع غزة، ويمكن تقسيمها إلى خمسة مناطق حسب محافظات القطاع كالتالي:

جدول (3-9) توزيع التجمعات العشوائية على محافظات قطاع غزة  
المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، الجدول إعداد الباحث

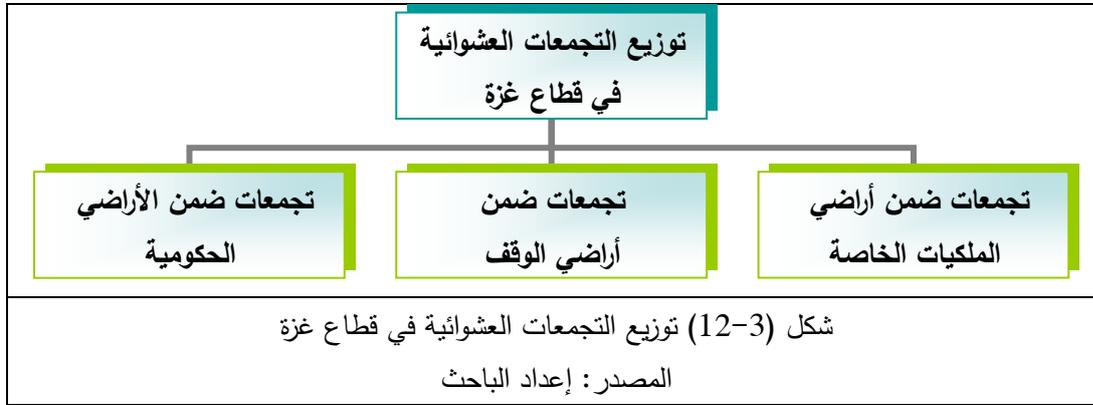
توزيع التجمعات العشوائية حسب المحافظات - (23) عشوائية				
محافظه شمال غزة	محافظه غزة	محافظه الوسطى	محافظه خان يونس	محافظه رفح
عزبة بيت حانون عزبة دواس المدرسة الأمريكية مدرسة أبو عبيدة حي الإسراء العشوائي بئر النعجة مفترق توام جنوب السفينة 1 جنوب السفينة 2 شمال السفينة جرن النزلة	شرق شركة هونداي أبراج المخابرات (المرابطين) أبو عمرة شرق السماك عزبة الحمامية (الميناوي) المحطة التفاح خلف سلطة الطاقة	المحطة البركة	حي الأمل (النمساوي) الملاحه	البراهمة
11 تجمع	7 تجمع	2 تجمع	2 تجمع	1 تجمع

<sup>60</sup> قسم البحوث، وزارة الأشغال العامة والإسكان، السلطة الوطنية الفلسطينية، 2011م



### 3-3-3-1 توزيع التجمعات العشوائية في قطاع غزة<sup>61</sup>

يمكن توزيع التجمعات العشوائية في القطاع على ثلاثة أقسام وفق التالي:



#### 1. التجمعات العشوائية ضمن أراضي الملكيات الخاصة

وهي التي تعود ملكيتها للمواطنين حيث يتم البناء في هذه الأراضي دون الرجوع إلي الجهة المسؤولة أو البلدية المعنية، ودون الحصول علي إذن مسبق للبناء، وبالتالي يتم البناء في الكثير من الأراضي الخاصة بدون عملية فرز وتوصيل الخدمات إلي تلك المناطق.

#### 2. التجمعات العشوائية ضمن أراضي الوقف

وهي أراضي تعود ملكيتها لوزارة الأوقاف ويستخدمها المواطنين إما باستئجارها من الوزارة أو بدون تأجير، ويتم البناء فيها دون تخصيص أو الحصول علي إذن مسبق.

#### 3. التجمعات العشوائية ضمن الأراضي الحكومية

وهو أخطر أنواع التعديات والتي تنتشر في الكثير من محافظات قطاع غزة، وظاهرة الاعتداء علي الأراضي الحكومية قائم منذ زمن الاحتلال، وقد توسع هذا الاعتداء خلال الانتفاضة الأولى بشكل كبير.

<sup>61</sup> المرجع السابق

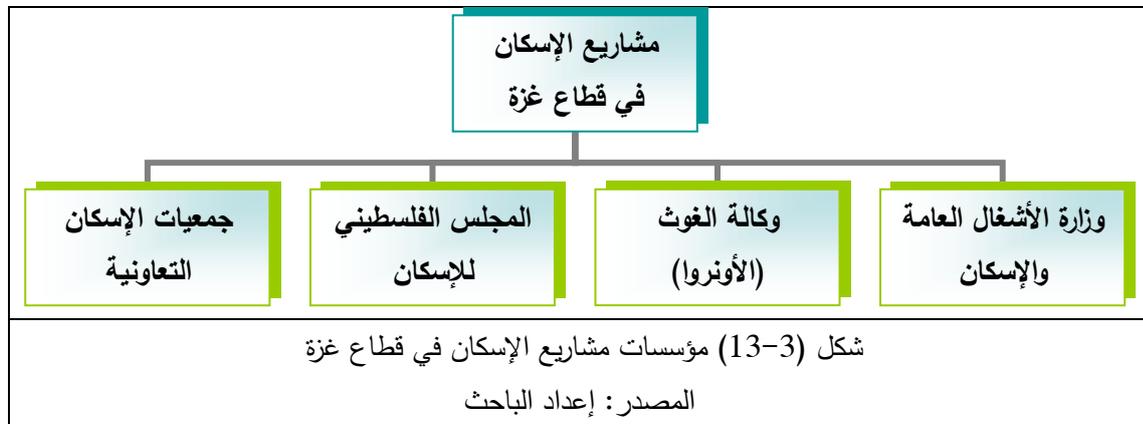
### 3-3-2 أسباب ظهور التجمعات العشوائية في قطاع غزة<sup>62</sup>

ويمكن تلخيص أسباب ظهور وانتشار التجمعات العشوائية في قطاع غزة كما يلي:

- الكثافة السكانية العالية في المخيمات والمدن مما أجبر المواطنين للزحف علي أطراف هذه المخيمات والمدن بشكل عشوائي.
- سوء أو انعدام الخدمات الأساسية في المدن مما أدى إلى انتقال السكان عشوائياً إلى أطراف المدن للاستفادة من الخدمات.
- معدل النمو السكاني العالي في المخيمات مما أدى إلى التمدد العمراني بالشكل العشوائي باتجاه محاور المدن.
- غياب الدور الفاعل للسلطة التنفيذية في أغلب الأوقات مما ساعد علي النمو العشوائي.
- ارتفاع سعر الأرض.
- محاولة المواطنين توفير سكن ملائم بشكل شخصي دون الالتزام بقوانين التنظيم.
- سياسة الاحتلال الإسرائيلي المستمرة في الاجتياحات وهدم وتدمير منازل المواطنين.

### 3-3-4 المجموعة الرابعة/ مشاريع إسكان

تتعدد مشاريع الإسكان في قطاع غزة نتيجة الحاجة الماسة والمستمرة لها في تلبية احتياجات المسكن لعدد السكان الكبير في القطاع، وقد تم تنفيذ هذه المشاريع بشكل أساسي من خلال مؤسسات تعنى بموضوع الإسكان وهي (وزارة الأشغال العامة والإسكان، وكالة الغوث الأونروا، المجلس الفلسطيني للإسكان، بالإضافة إلى جمعيات الإسكان التعاونية)، وسوف نستعرض هذه المشاريع فيما يلي لتوضيحها قبل التطرق إلى تحليلها كمواقع واتجاهات نمو للتجمعات العمرانية في القطاع، مع العلم أنه مرفق في ملحق الدراسة نبذة عن مشاريع الإسكان في قطاع غزة.



<sup>62</sup> المرجع السابق

### 3-3-4-1 وزارة الأشغال العامة والإسكان

وزارة الأشغال العامة والإسكان هي إحدى وزارات السلطة الوطنية الفلسطينية تأسست عام 1994م، والتي تسعى لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة في كل من قطاع الإسكان والبنية الأساسية في فلسطين، ومن أهم أهدافها:<sup>63</sup>

- تحقيق الزيادة الكمية والنوعية للرصيد الوطني من الوحدات السكنية التي توفر الشروط الصحية والاجتماعية التي تحتاجها الأسر الفلسطينية وخاصة ذات الدخل المحدود والمتدني وفق معايير اقتصادية وبيئية سليمة.
- التطوير والصيانة الدائمة للبنية الأساسية للمرافق والمباني الرسمية الحكومية وعناصر البنية التحتية وخاصة شبكة الطرق العامة ومكوناتها لتصبح قادرة على أداء دورها.
- المساهمة في تنمية وتطوير صناعة وتكنولوجيا البناء والإنشاءات في فلسطين وخلق قاعدة اقتصادية لإنتاج مواد البناء المختلفة محلياً بالاعتماد على الموارد الطبيعية والبشرية الوطنية والمشاركة في الإشراف على ضبط وتحسين الجودة.
- التطوير والارتقاء بالبيئة السكنية في الحضر والريف والتخلص من التجمعات السكنية العشوائية والمناطق المتدهورة عمرانياً.
- تفعيل دور قطاع البناء والتشييد في الاقتصاد الوطني ومشاركته في حل مشاكل البطالة وتوفير فرص عمل.

ومن أهم المهام والمسؤوليات التي تعمل بها وزارة الأشغال العامة والإسكان:

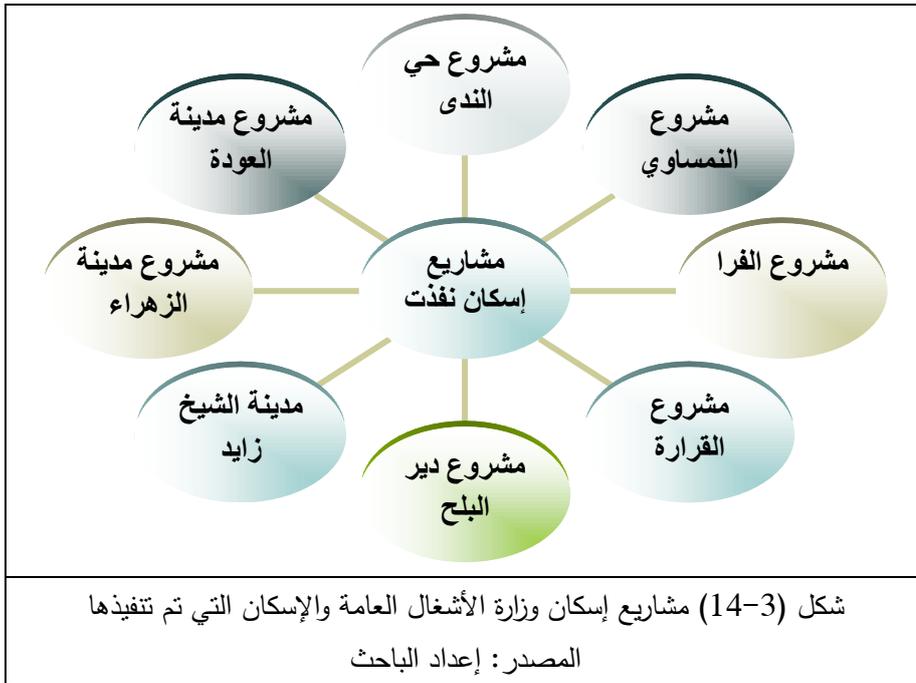
- المشاركة في إعداد الخطة الوطنية للتنمية الشاملة ورسم السياسات العامة ووضع القوانين والتشريعات الوطنية ذات الصلة.
- القيام بالبحوث والدراسات العلمية النظرية والتطبيقية الخاصة بالتطوير المستمر للتخطيط والإنتاج والتنفيذ والإشراف والمتابعة لمشاريع ونشاطات الوزارة المختلفة.
- إعداد الخطط والسياسات والبرامج والمشاريع العملية التي تخدم تحقيق أهداف الاستراتيجية الوطنية للإسكان والتنمية الحضرية والعمرانية في المدن والريف .
- إعداد وتحديث النظم والقوانين والتشريعات العمرانية، ووضع المواصفات والمعايير الخاصة بالتخطيط الحضري والتصميم المعماري والإنشائي للإسكان والأبنية والمرافق والبنية التحتية بما يتفق مع الواقع الاقتصادي والسياسي والاجتماعي.

<sup>63</sup> الموقع الرسمي لوزارة الأشغال العامة والإسكان، الثلاثاء، 2011/12/13م، س 9:00ص، آخر تحديث 2011/12/13م  
[http://www.mpwh.ps/?page\\_id=6](http://www.mpwh.ps/?page_id=6)

- وضع البرامج الخاصة بتطوير وتنظيم قطاع المقاولات وتطوير الأنظمة الخاصة بالمقاولين ومشاركة القطاع الخاص وتأهيلهم للدخول في المشاريع الحكومية المختلفة وتحفيزهم على المساهمة في عملية التنمية العمرانية الشاملة.
- إعداد وإدارة برامج التأهيل والتدريب للمهندسين والمهنيين داخل وخارج الوزارة بالتنسيق مع الجامعات والنقابات ومراكز البحث العلمي المحلية والدولية.

وقد عملت وزارة الأشغال العامة والإسكان على تغطية الاحتياجات السكنية في قطاع غزة من خلال مجموعة من مشاريع الإسكان التي تم تنفيذها أو إعدادها والبدء في تنفيذها حالياً، وهي وفق التالي:

أولاً: مشاريع إسكان وزارة الأشغال العامة والإسكان التي تم تنفيذها<sup>64</sup> وهي عبارة عن عدة مشاريع كالتالي:

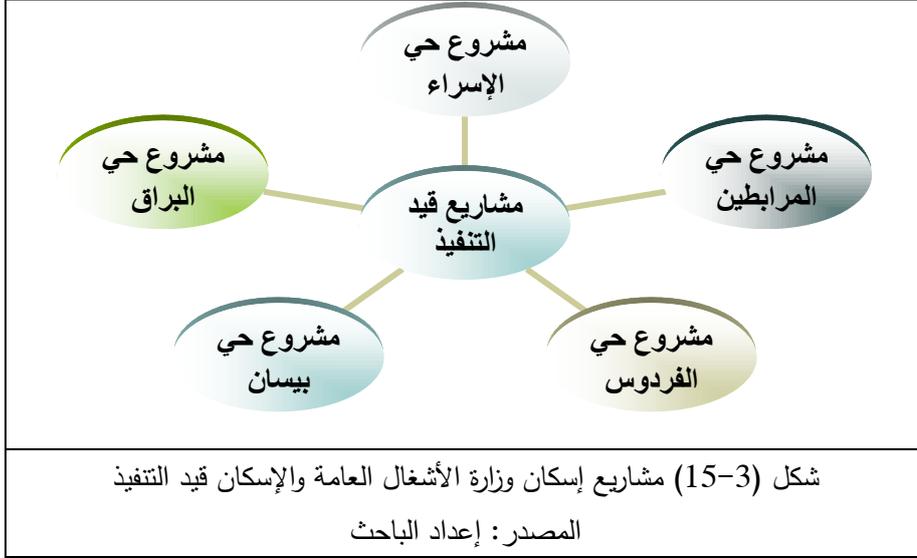


ثانياً: مشاريع إسكان وزارة الأشغال العامة والإسكان قيد التنفيذ<sup>65</sup>

هي عبارة عن مجموعة من مشاريع الإسكان التي قامت بإعدادها الوزارة مؤخراً، حيث تم اعتمادها وأصبحت قيد التنفيذ، فقد تم البدء في أعمال الفرز والتسوية للأراضي والجمعيات.

<sup>64</sup> الموقع الرسمي لوزارة الأشغال العامة والإسكان، الثلاثاء، 2011/12/13م، س 9:00ص، آخر تحديث 2011/12/13م  
[http://www.mpwh.ps/?page\\_id=55](http://www.mpwh.ps/?page_id=55)

<sup>65</sup> الموقع الرسمي لوزارة الأشغال العامة والإسكان، الثلاثاء، 2011/12/13م، س 9:00ص، آخر تحديث 2011/12/13م  
[http://www.mpwh.ps/?page\\_id=2744](http://www.mpwh.ps/?page_id=2744)



### 3-3-4-2 وكالة الغوث

هي وكالة الأمم المتحدة لإغاثة وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين (الأونروا)، وكما ذكرنا سابقاً فإن وكالة الغوث قد تأسست في أعقاب الحرب عام 1948م بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة، وذلك بغرض تقديم الإغاثة المباشرة وبرامج التشغيل للاجئين الفلسطينيين، وقد بدأت عملياتها الميدانية في عام 1950م.

وتوفر الأونروا المساعدة والحماية للاجئين الفلسطينيين المسجلين لديها في منطقة الشرق الأوسط، حيث تشمل خدماتها على التعليم والرعاية الصحية والإغاثة والبنية التحتية وتحسين المخيمات والمساندة المجتمعية والتمويل الصغير والاستجابة الطارئة في جميع الأوقات.

وفي غياب حل لمشكلة اللاجئين الفلسطينيين، تقوم الجمعية العامة بالتجديد المتكرر لولاية الأونروا، ويمتد آخر تجديد حتى 2014م، ومن أهم أهدافها:<sup>66</sup>

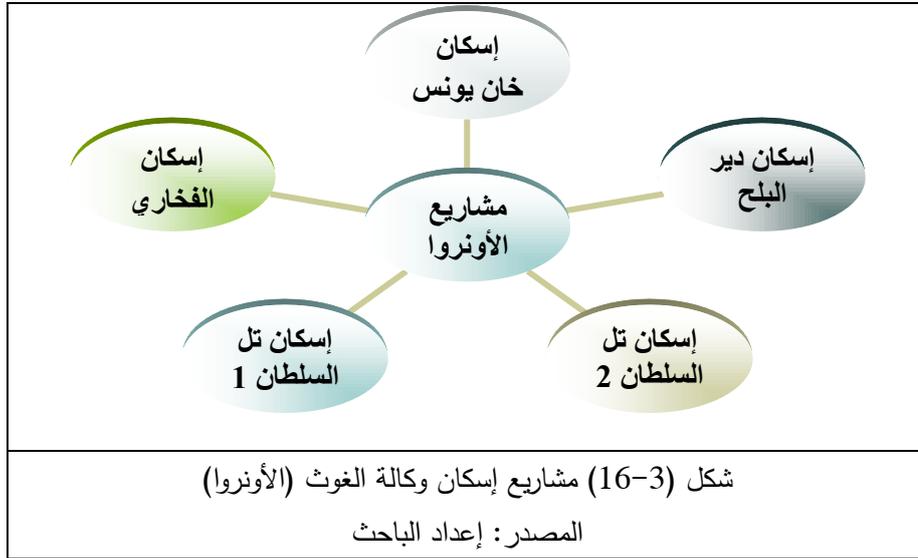
- اكتساب المعرفة والمهارات.
- عيش حياة طويلة وصحية.
- تحقيق مستويات معيشة لائقة.
- التمتع بحقوق الإنسان إلى أقصى مجال ممكن.

### - مشاريع إسكان وكالة الغوث (الأونروا)<sup>67</sup>

هي عبارة عن مشاريع الإسكان التي قامت بإعدادها الأونروا، والتي يبلغ عددها أربعة تجمعات سكنية في كل من (خانيونس غرب حي الأمل، منطقة الفخاري بالقرب من المستشفى

<sup>66</sup> الموقع الرسمي لوكالة الأمم المتحدة لإغاثة وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين (الأونروا)، الخميس، 2011/12/15م، س 1:00م، آخر تحديث 2011/12/15م، <http://www.unrwa.org/atemplate.php?id=54>  
<sup>67</sup> الفراء، فوزي كمال، رسالة الماجستير، مشاريع إسكان الأونروا وملاءمتها للبيئة الطبيعية والعمرانية في قطاع غزة، 2009-2010م، الفصل الثاني، ص 45-97

الأوروبي، رفح بتل السلطان، ورفح شمال غرب التجمع الثالث)، بالإضافة إلى تم تنفيذ تجمع إسكاني خامس بدير البلح ولكن حجم المشروع صغير نسبياً إذا ما قورن بالمشاريع الأربعة الأولى.



### 3-3-4-3 المجلس الفلسطيني للإسكان<sup>68</sup>

تأسس المجلس الفلسطيني للإسكان عام 1991م في مدينة القدس كمؤسسة غير ربحية، تهدف إلى تطوير قطاع الإسكان والمساهمة في حل مشاكل الإسكان التي تفاقمت نتيجة للوضع الاقتصادي والسياسي المتردي في الأراضي الفلسطينية، وقد تم وضع مقره الرئيسي في مدينة القدس للمحافظة على رمزية القدس عاصمة لفلسطين، وتم افتتاح عدة مكاتب له في الضفة الغربية ومكتب واحد في مدينة غزة.

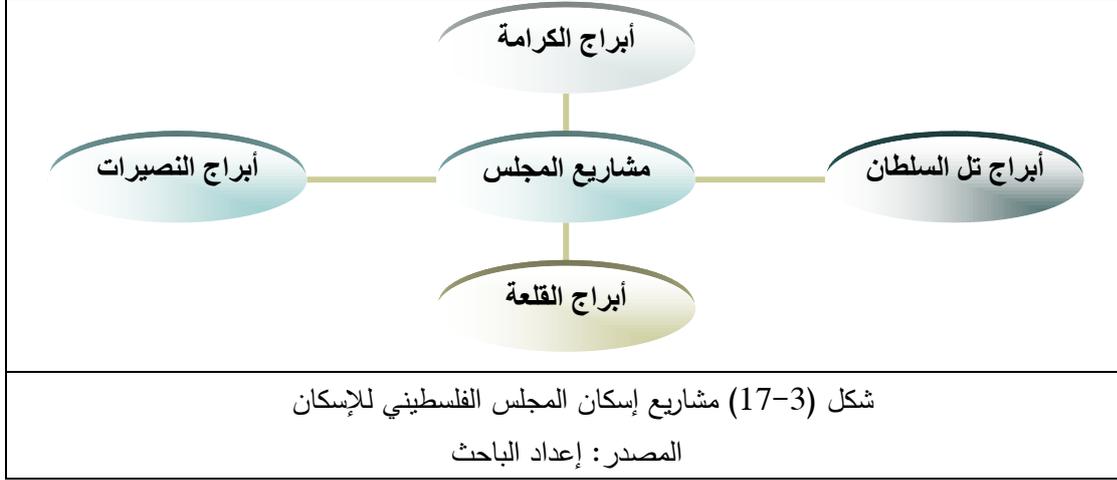
استفادت 5204 عائلة من مشاريع المجلس الفلسطيني للإسكان، وساهم المجلس في إعداد الخطط والاستراتيجيات والدراسات في مجال الإسكان للمساهمة في حل مشكلة الإسكان المتراكمة بسبب الظروف السياسية غير المستقرة.

قام المجلس في الفترة من 1993-1996م ببناء وتوزيع 1178 وحدة سكنية في قطاع غزة لمحدودي الدخل، ومن ثم قام المجلس بتقديم نموذجاً ناجحاً لإسكان ذوي الدخل المحدود بفضل تمويل ميسر حيث تم بناء 20 وحدة سكنية لمحدودي الدخل عام 2002م، كما قام المجلس بتنفيذ 3 جمعيات إسكان تعاونية تستفيد منها 73 أسرة من فئة الموظفين، وقد تم البدء بها عام 2003م وانتهت 48 وحدة والباقي تحت التنفيذ.

<sup>68</sup> المجلس الفلسطيني للإسكان، الدائرة الفنية، 2011م

## - مشاريع إسكان المجلس الفلسطيني للإسكان<sup>69</sup>

هي عبارة عن مشاريع الإسكان التي قام بإعدادها المجلس، والتي يبلغ عددها أربعة تجمعات سكنية في كل من (جباليا، النصيرات، خان يونس، ورفح).



بالإضافة إلى مجموعة من مشاريع الإسكان الصغيرة التي نفذها المجلس مثل:

- مشروع إسكان المهندسين برفح.
- مشروع إسكان ديوان الموظفين بثل الهوا (غزة).
- مشروع إسكان هيئة الرقابة بثل الهوا (غزة).

### 3-4 تحليل مواقع واتجاه نمو مجموعات التجمعات العمرانية الجديدة في القطاع

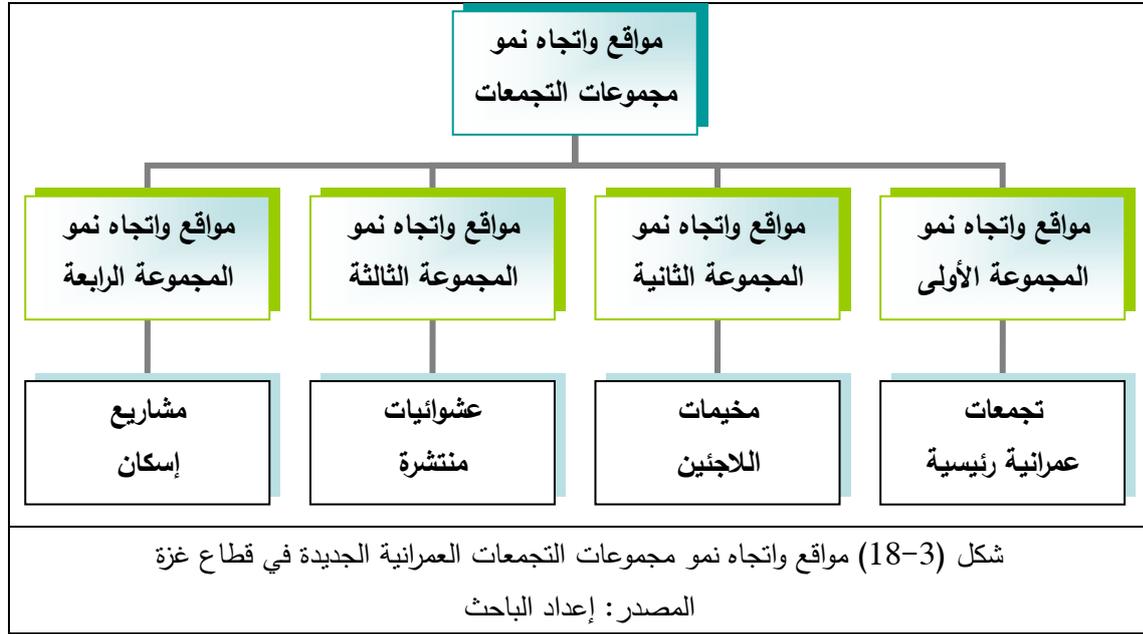
حسب ما تم الحديث عنه في البند السابق وتقسيم التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة إلى مجموعات، سيتم في هذا البند تحليل اتجاه نمو التجمعات العمرانية خاصة الجديدة منها، وذلك بعد تحديد مواقعها على المخططات لمعرفة المناطق التي تتواجد فيها التجمعات الجديدة بشكل أكبر، والتي ستكون محاور النمو مستقبلاً في اتجاه هذه المناطق.

وكما ذكر سابقاً في الفصل الأول من الدراسة بأن سياسة المخطط الإقليمي لقطاع غزة كانت في اتباع التدرج الهرمي والنمو العمراني في اتجاه شرق القطاع (شرق طريق صلاح الدين الإقليمي)، وذلك محافظة على المصادر والأراضي الهامة والثروات.

وفي هذا البند سيتم تحديد اتجاه النمو المتبع واقعا في قطاع غزة بناء على التجمعات العمرانية الجديدة ومواقعها، حيث أنها ستبقى مناطق الجذب مستقبلاً، ولتحقيق ذلك سيتم اتباع نفس التقسيم السابق لمجموعات التجمعات العمرانية الجديدة (أربعة مجموعات) وتحديد موقع واتجاه

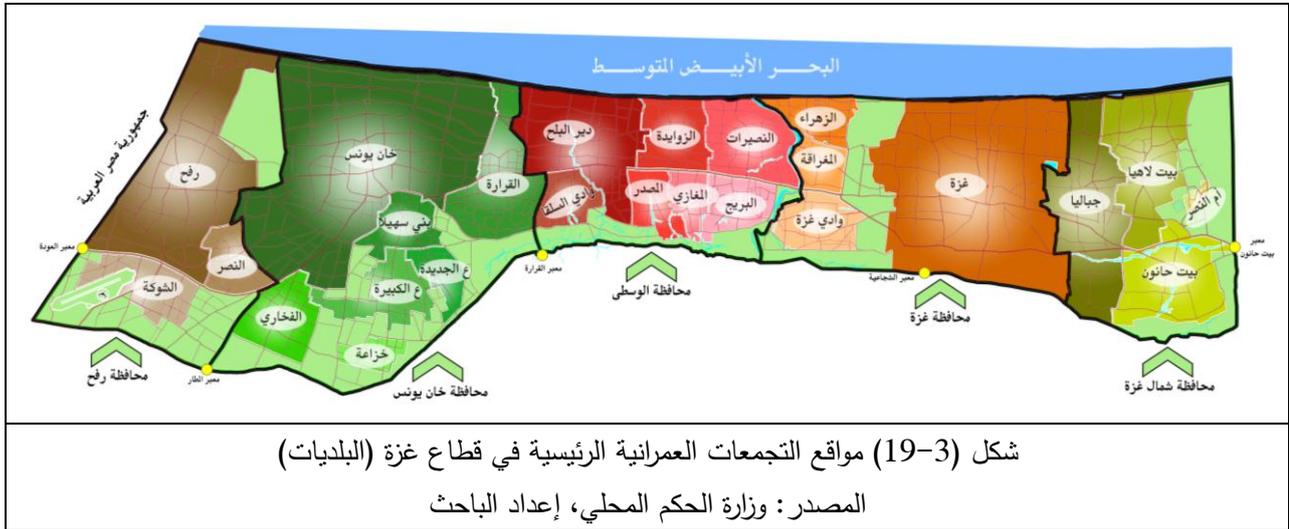
<sup>69</sup> المجلس الفلسطيني للإسكان، الدائرة الفنية، 2011م

نمو كل مجموعة للوصول إلى خلاصة لاتجاه نمو التجمعات العمرانية الجديدة بأكملها، وعلاقة ذلك بسياسة المخطط الإقليمي المعتمد لقطاع غزة، وذلك وفق التالي:

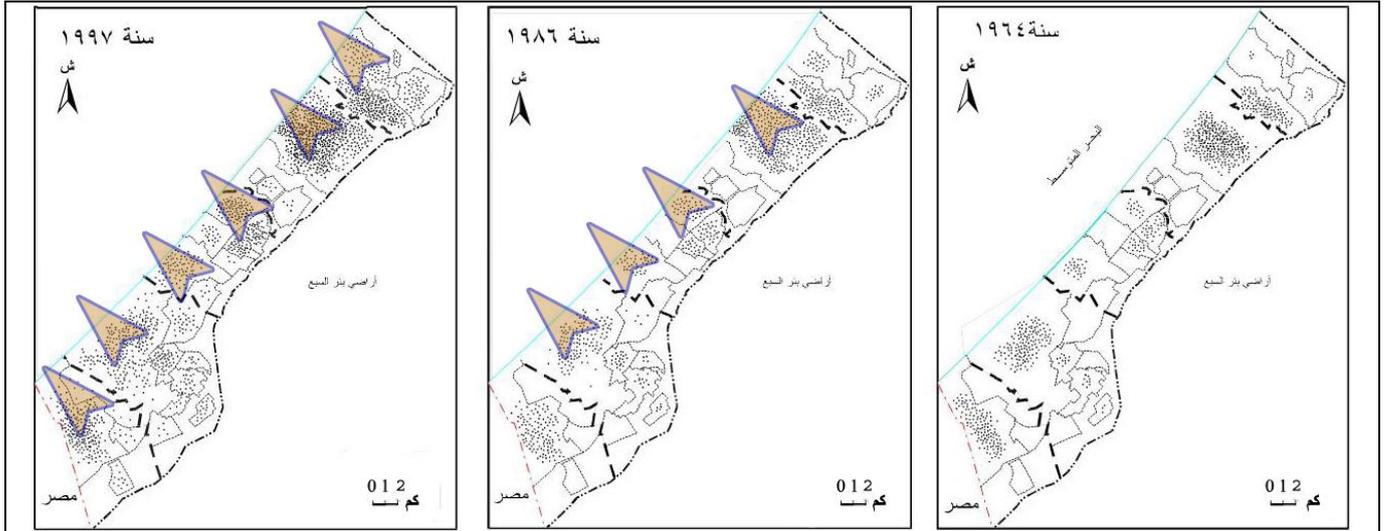


### 3-4-1 مواقع واتجاه نمو المجموعة الأولى/ تجمعات عمرانية رئيسية

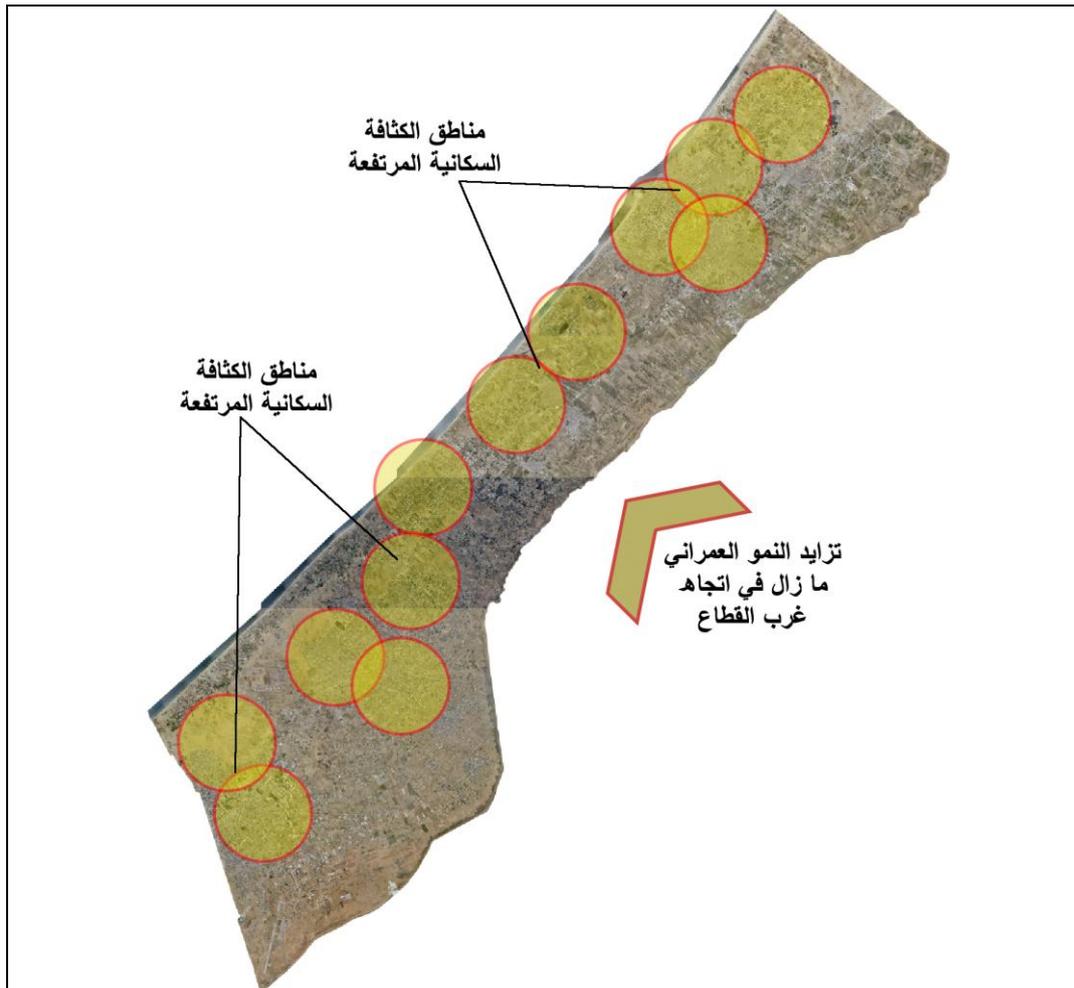
وهي عبارة عن بلديات قطاع غزة (25) بلدية، تنتوزع على خمسة محافظات وتحدد مواقعها وفقا للمخطط التالي:



ومن خلال النظر إلى المخطط يتضح أن نفوذ التجمعات العمرانية في قطاع غزة أصبح بكثافة غرب القطاع أكثر من شرقه، ولتحديد اتجاه النمو وكيفية وصول التجمعات العمرانية الجديدة إلى هذا الوضع واقتربها من الغرب وحتى إلى ساحل قطاع غزة الغربي، يجب اتباع نموها سابقا وذلك من خلال المخططات التالية:



شكل (3-20) نمو التجمعات العمرانية الرئيسية في قطاع غزة (البلديات) من عام 1964م وحتى عام 1997م  
المصدر: صالحه، رائد أحمد، الاستخدام السكني للأرض في محافظات غزة، 2003م  
المخطط تعديل الباحث

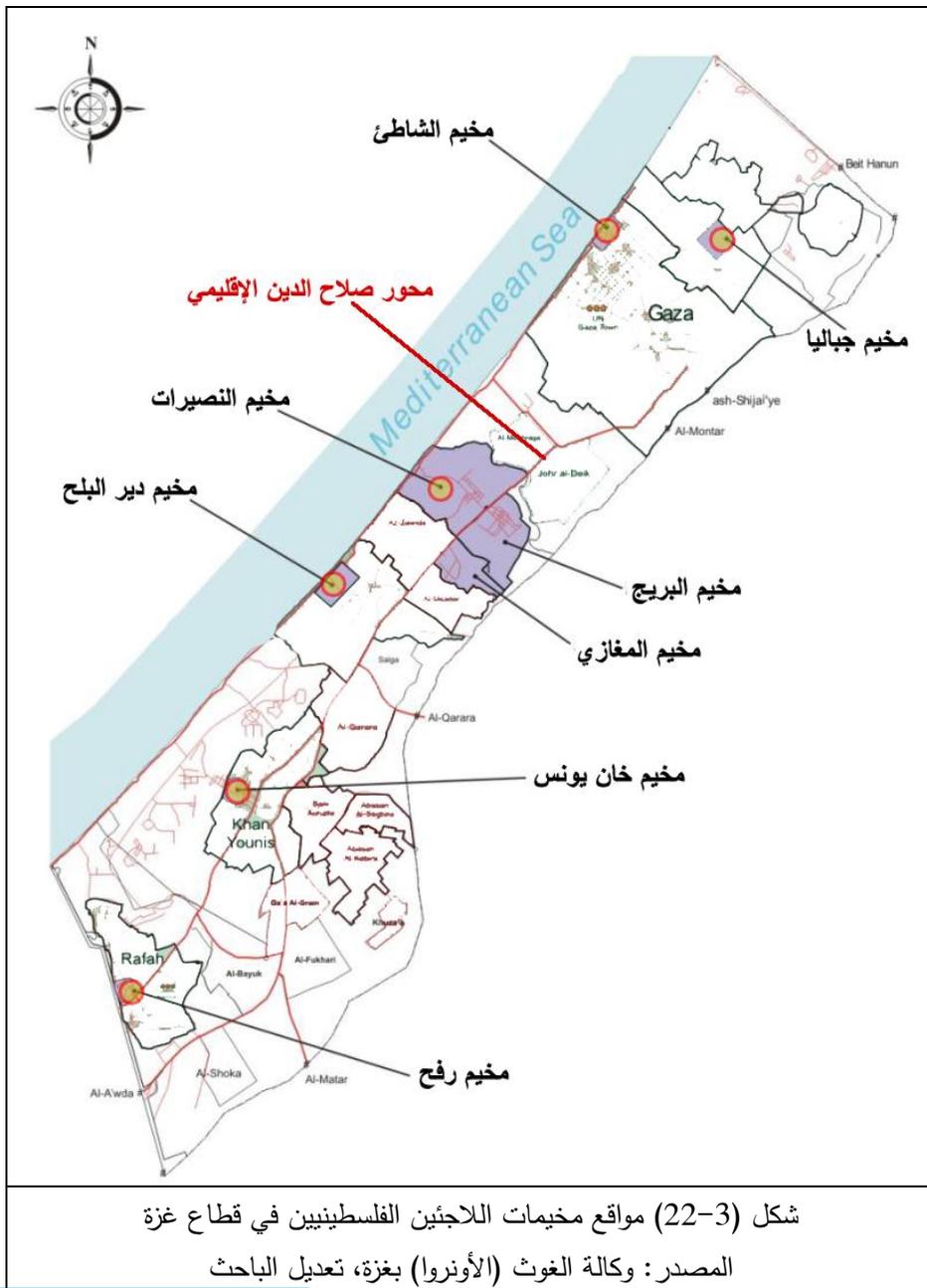


شكل (3-21) صورة جوية حديثة 2007م توضح التجمعات العمرانية الرئيسية في قطاع غزة (البلديات)  
المصدر: وزارة الحكم المحلي بغزة - تعديل الباحث

ويلاحظ اللون الرمادي (الذي يمثل التجمعات العمرانية الحالية في قطاع غزة) المتوزع على أنحاء مخطط الصورة الجوية 2007م، والمحدد كثافته الكبيرة بالدوائر الملونة، إذا ما قورن بالتجمعات الموجودة بالمخططات السابقة حتى عام 1997م، يلاحظ اتجاه العمران في غرب القطاع بشكل مكثف أكثر من شرقه خاصة في رفح وخان يونس بعد الانسحاب الإسرائيلي من قطاع غزة، وبالتالي فإن التجمعات العمرانية الجديدة مواقعها واتجاه نموها الأكبر هو في اتجاه غرب قطاع غزة، وذلك بالإضافة إلى الاتجاه البيئي بين التجمعات العمرانية القائمة.

### 3-4-2 مواقع واتجاه نمو المجموعة الثانية/ مخيمات اللاجئين

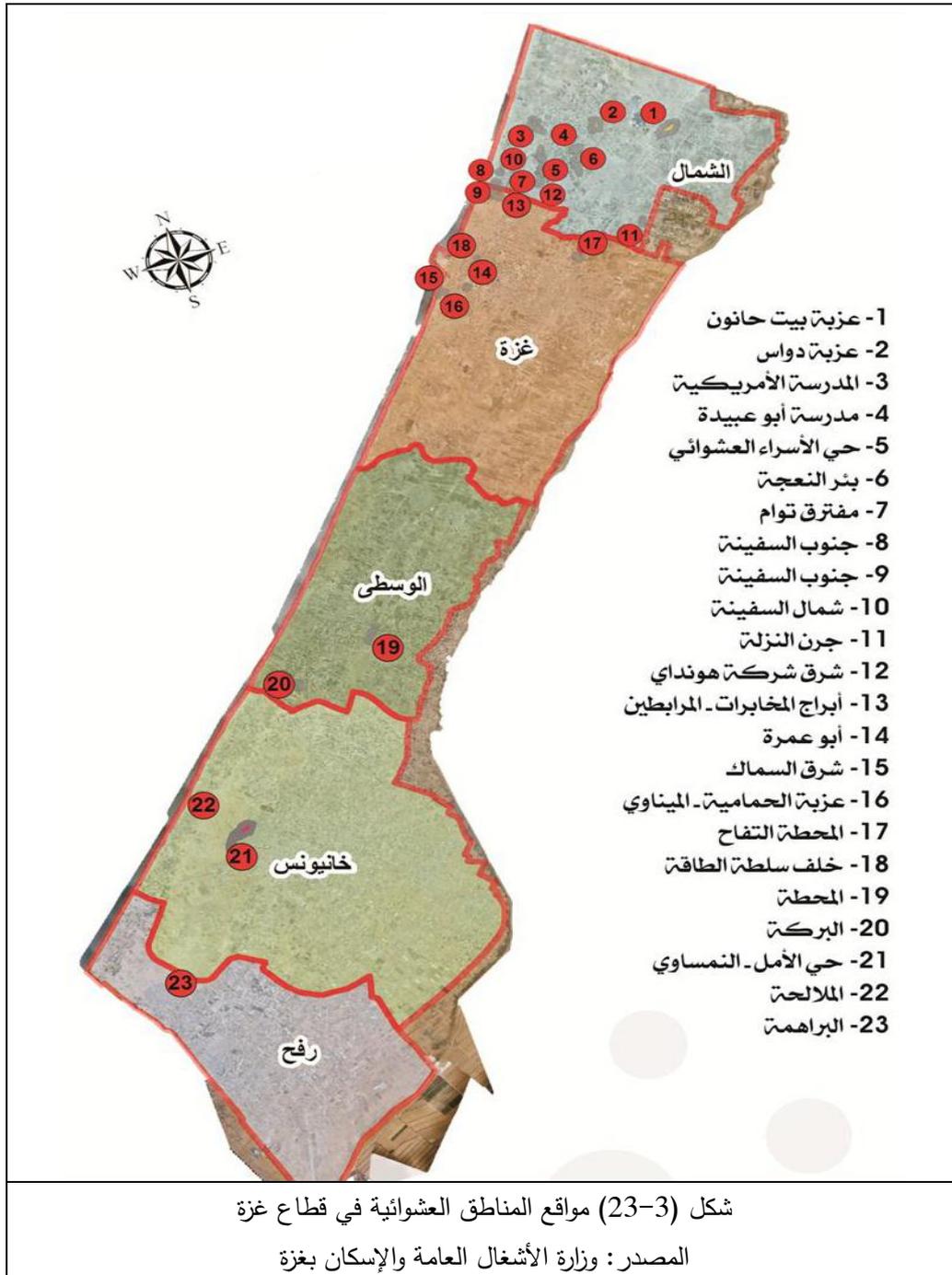
وهي عبارة عن ثمانية مخيمات في قطاع غزة موضحة على المخطط التالي:



ومن خلال المخطط يتضح تركيز المخيمات في غرب القطاع (غرب محور صلاح الدين الإقليمي)، حيث أن ستة مخيمات منها تقع إلى الغرب من محور صلاح الدين، ونظرا إلى أن الامتدادات العمرانية الجديدة لهذه المخيمات سيكون بشكل طبيعي في محيطها، فإن تركيز المخيمات الأكبر هو في غرب قطاع غزة.

### 3-4-3 مواقع واتجاه نمو المجموعة الثالثة/ عشوائيات منتشرة

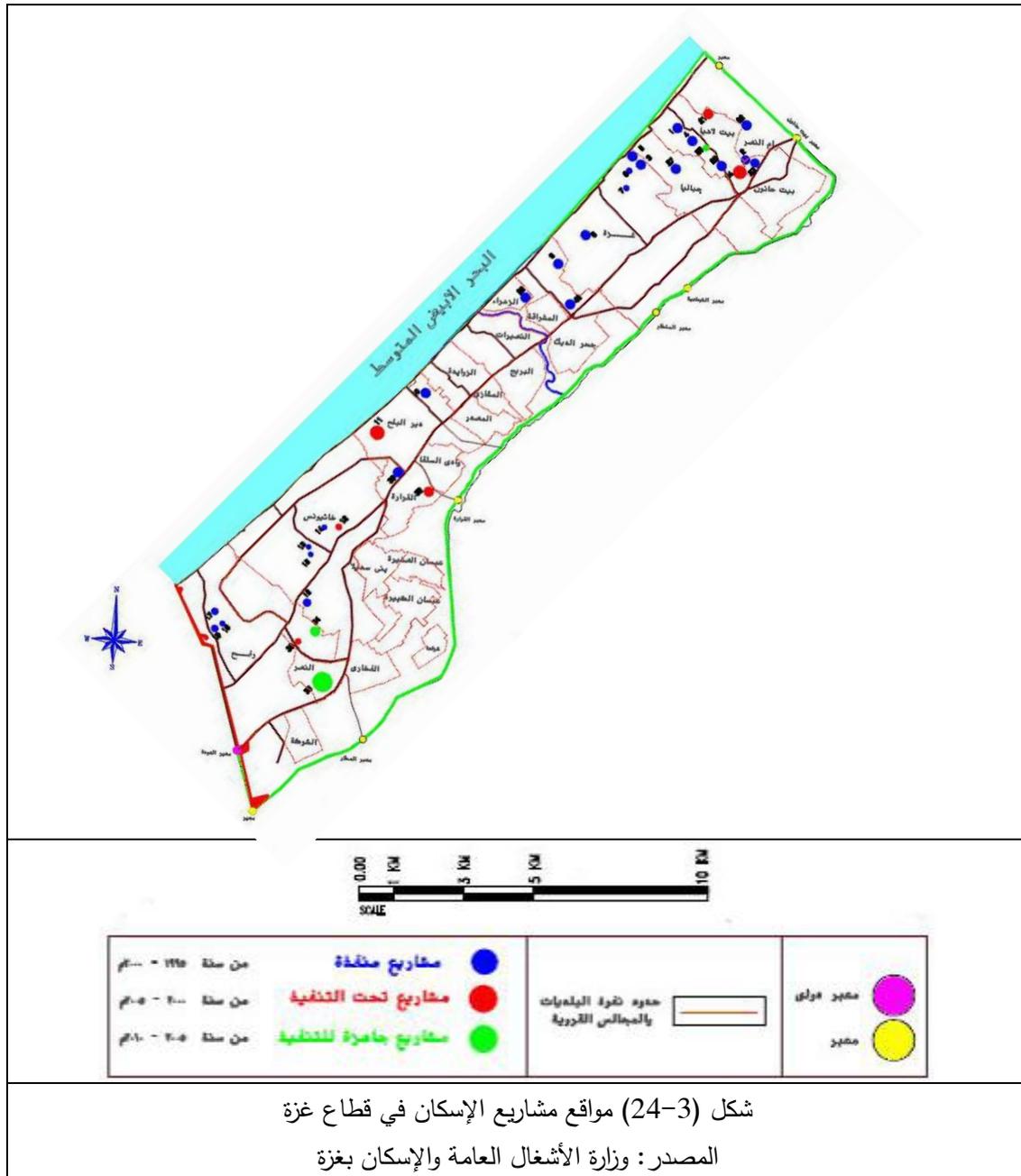
وهي عبارة عن 23 عشوائية في قطاع غزة موضحة على المخطط التالي:

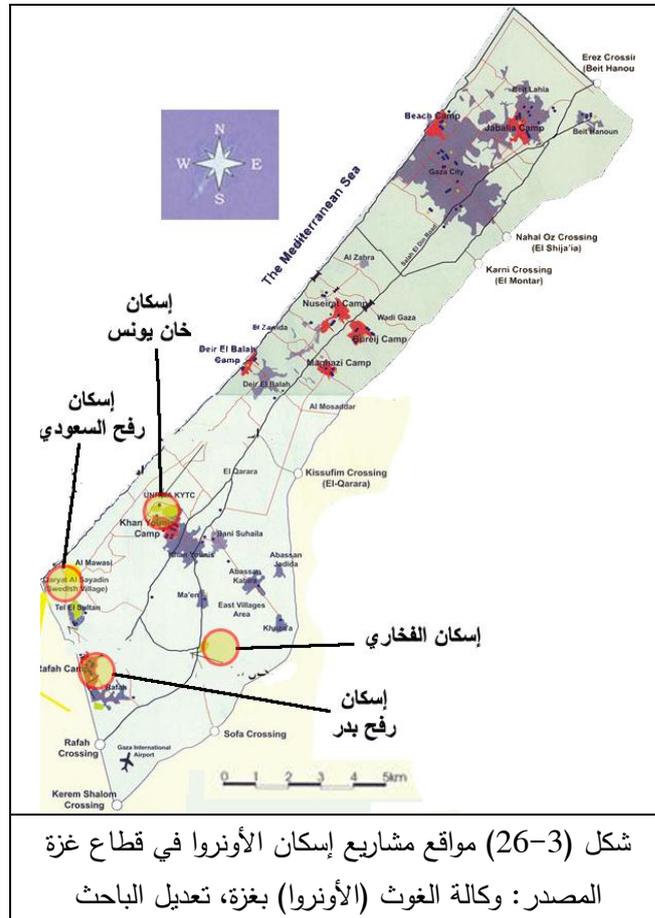
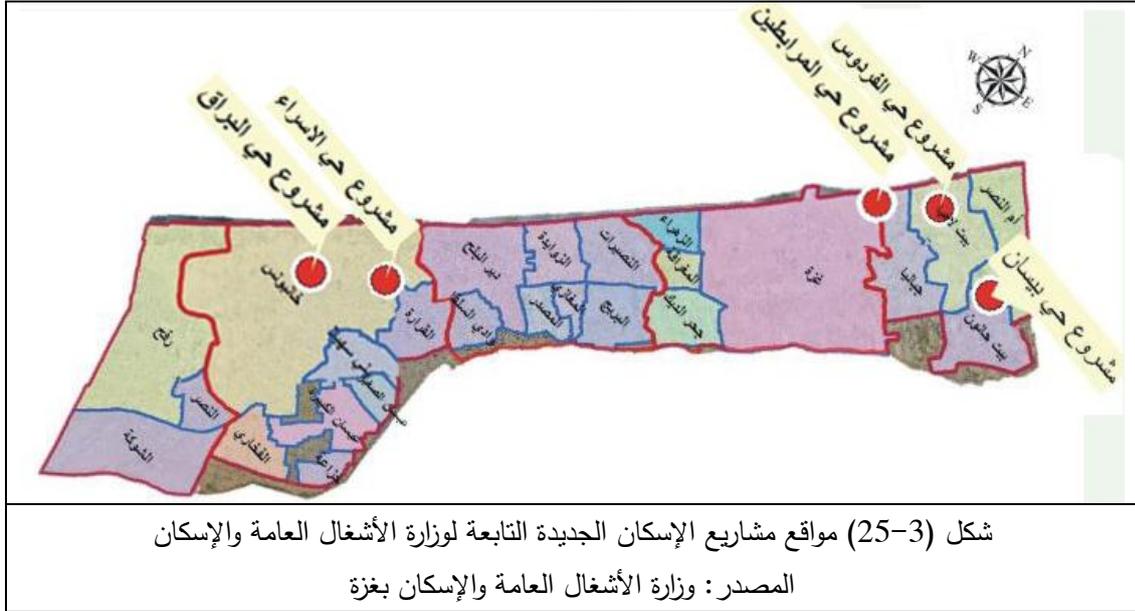


ومن خلال هذا المخطط يلاحظ تركيز التجمعات للمناطق العشوائية في محافظة الشمال بشكل خاص، وفي شمال وغرب قطاع غزة بشكل عام، وبالتالي فإن النمو الطبيعي لهذه التجمعات العشوائية سيبقى في محيطها أي سيبقى تركيزها في المناطق الشمالية والغربية من قطاع غزة بل وسيزداد هذا التركيز، وذلك في حال استمرار نمو هذه العشوائيات.

### 3-4-4 مواقع واتجاه نمو المجموعة الرابعة/ مشاريع إسكان

وهي عبارة عن جميع مشاريع الإسكان في قطاع غزة والتي تم تجميع غالبيتها في البند الثالث من هذا الفصل، حيث سيتم توضيح مواقعها في المخططات التالية:





ومن خلال هذه المخططات يلاحظ تركيز التجمعات السكانية (مواقع مشاريع الإسكان) في غرب قطاع غزة (غرب محور صلاح الدين الإقليمي) بشكل عام، وهذا ينطبق على النسبة الأكبر من مشاريع الإسكان، سواء المشاريع التي تم تنفيذها أو المشاريع التي تحت التنفيذ، أو حتى المشاريع الجاهزة للتنفيذ.

### 3-4-5 مواقع واتجاه نمو مجموعات التجمعات العمرانية الجديدة

نتيجة لكل ما تم استعراضه من مخططات تحليلية توضح مواقع واتجاهات نمو كافة مجموعات التجمعات العمرانية في قطاع غزة سواء للبلديات أو المخيمات أو العشوائيات أو مشاريع الإسكان المتنوعة، فإنه يستنتج من ذلك بأن الاتجاه العام للنمو العمراني الحالي للتجمعات العمرانية في قطاع غزة هو مترکز بشكل أكبر في اتجاه غرب القطاع (غرب محور صلاح الدين الإقليمي). وعليه يكون واقع نمو التجمعات العمرانية في قطاع غزة عكس السياسة المتبعة في نمو العمران في المخطط الإقليمي المعتمد لقطاع غزة، والذي يقوم على أساس اتجاه العمران شرق القطاع حفاظاً على المصادر والثروات والأراضي الهامة.

وبناءً على ما سبق يتضح وجود تناقض ما بين الواقع الحالي والمخطط الإقليمي المعتمد لقطاع غزة، والذي بدوره يؤكد أهمية الدراسة في إلقاء الضوء على ذلك محاولة لتوضيح المشكلة الأساسية وأهم التوقعات المستقبلية والسيناريوهات المتعلقة بهذا الواقع للعمل على تحسينه.

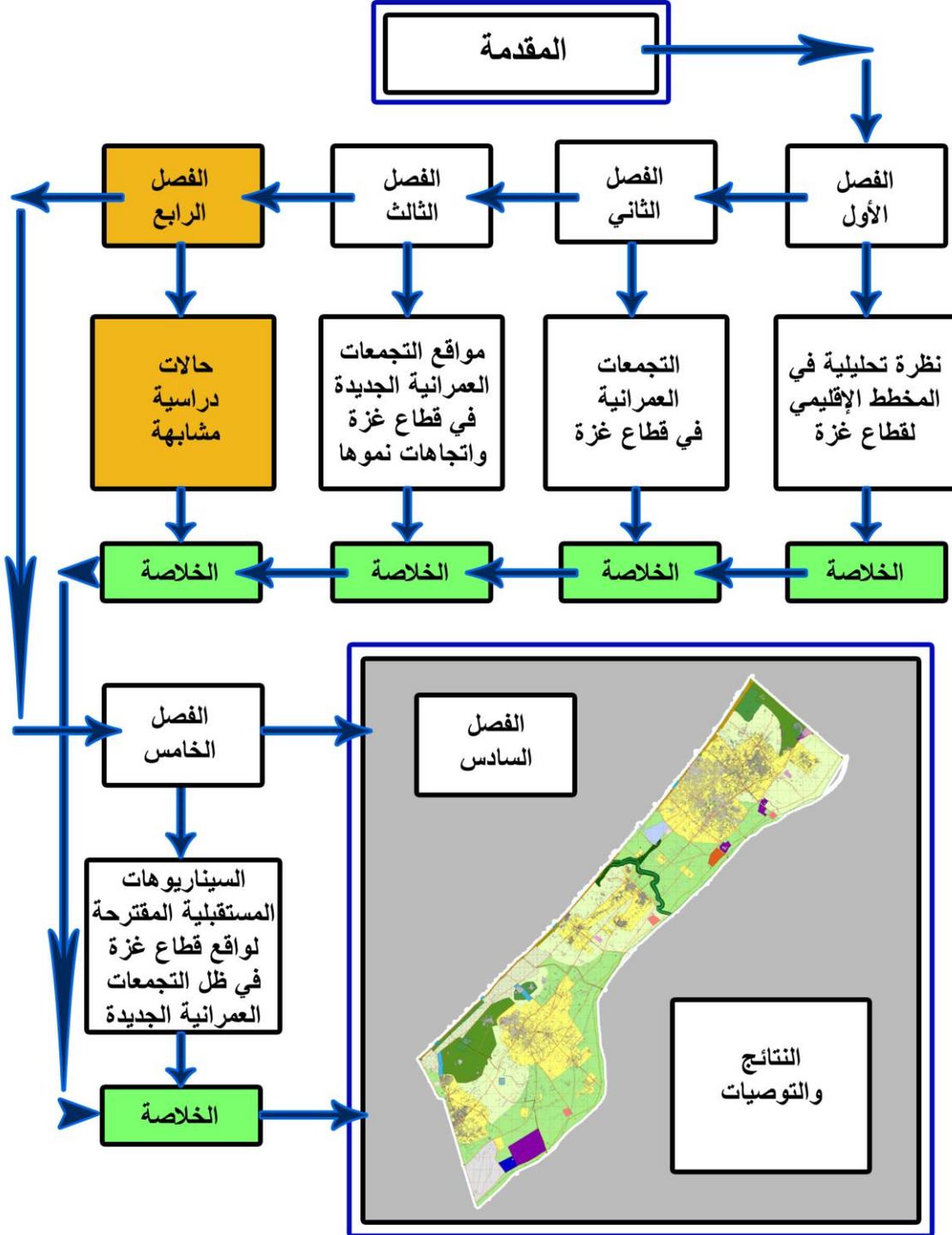
### الخلاصة

- من خلال هذا الفصل الذي تم فيه تناول تحديد التجمعات العمرانية الجديدة وفق مجموعات مصنفة، وكذلك معرفة مواقعها واتجاهات نموها، يستنتج ما يلي:
- التجمعات العمرانية الجديدة هي العمران الجديد الذي طرأ على أراضي قطاع غزة منذ عهد السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994م، وخصوصاً بعد انسحاب الاحتلال الإسرائيلي من قطاع غزة.
  - تصنف الأراضي في قطاع غزة حسب الأوضاع السياسية الخاصة إلى ثلاثة مناطق هي (مناطق عشوائية ومخيمات، مناطق إقليمية، ومناطق تنظيم المدن)، حيث يغلب على أراضي القطاع صفة مناطق تنظيم المدن والتي تبلغ 76,75% من أراضي قطاع غزة.
  - تم تقسيم التجمعات العمرانية نتيجة تنوعها في قطاع غزة إلى أربعة مجموعات (الأولى/ البلديات كتجمعات عمرانية رئيسية، الثانية/ مخيمات اللاجئين، الثالثة/ العشوائيات، والرابعة/ مشاريع الإسكان).
  - تتوزع البلديات كتجمعات عمرانية رئيسية بنسب متفاوتة على محافظات قطاع غزة، حيث تشكل جبالياً أعلى مساحة عمرانية في محافظة الشمال، وغزة في محافظة غزة، ودير البلح في محافظة الوسطى، وخان يونس في محافظة خان يونس، ورفح في محافظة رفح.
  - تبلغ مخيمات اللاجئين ثمانية مخيمات في قطاع غزة وهي: (مخيم جباليا، الشاطئ، النصيرات، البريج، دير البلح، المغازي، خان يونس، ومخيم رفح)، حيث يعتبر مخيم جبالياً

- الأعلى مساحة، ويعتبر كل من مخيم جباليا ومخيم رفح الأعلى في عدد السكان، أما مخيم دير البلح ومخيم الشاطئ فهم الأعلى في الكثافة السكانية.
- تتوزع التجمعات العشوائية على محافظات قطاع غزة وعددها (23) عشوائية، (11) في محافظة الشمال، 7 في غزة، 2 في الوسطى، 2 في خان يونس، 1 في رفح)، أي أن غزة والشمال تتركز فيها العشوائيات بشكل أكبر.
  - تنقسم التجمعات العشوائية في القطاع إلى ثلاثة أنواع (تجمعات ضمن أراضي الملكيات الخاصة، تجمعات ضمن أراضي الوقف، وتجمعات ضمن الأراضي الحكومية).
  - من المؤسسات الرئيسية التي قامت بإعداد مشاريع إسكان في قطاع غزة (وزارة الأشغال العامة والإسكان، وكالة الغوث الأونروا، والمجلس الفلسطيني للإسكان)، وتحظى وزارة الأشغال العامة والإسكان بالنسبة الأكبر من هذه المشاريع.
  - بعد تحليل مواقع واتجاهات نمو مجموعات التجمعات العمرانية في القطاع، تبين أن الاتجاه السائد لنمو هذا العمران في الوضع الحالي هو غرب قطاع غزة، أي عكس سياسة المخطط الإقليمي للقطاع الذي يدعو لاتجاه العمران شرقا.

وبناء على ما سبق فإن هذا الفصل يأتي بدوره في إكمال الدراسة التحليلية للتجمعات العمرانية الجديدة وتحديد مواقعها واتجاهات نموها وعلاقة ذلك بالمخطط الإقليمي للقطاع، وبذلك يكون قد تم التعرف خلال الفصول الثلاثة السابقة على كل من سياسة المخطط الإقليمي وسياسة واقع التجمعات العمرانية الجديدة في القطاع، وبالتالي يأتي الآن دور تحليل حالات مشابهة لذلك سواء على المستوى المحلي أو العربي أو الدولي خلال الفصل التالي (الفصل الرابع)، وذلك لمعرفة كيفية تعامل كل من هذه الحالات مع واقع التجمعات وعلاقتها بالإقليم، وما هي أهم الاستراتيجيات المتوقعة في ضوء ذلك لحل واقع التجمعات العمرانية في قطاع غزة.

# واقع التجمعات العمرانية الجديدة في المخطط الإقليمي لقطاع غزة



## الفصل الرابع: حالات دراسية مشابهة

تمهيد

### 1-4 تجربة محلية/ التجمعات العمرانية بالضفة الغربية – القدس ومحيطها

1-1-4 التعريف بمنطقة الدراسة

2-1-4 المخطط الإقليمي والهيكلي للمنطقة وأهم مبادئه

3-1-4 واقع التجمعات العمرانية في المنطقة (نموذج العيزرية)

1-3-1-4 أسباب ظهور تجمع العيزرية

2-3-1-4 السكان والعمران في منطقة العيزرية

3-3-1-4 تطور النمو العمراني في العيزرية والعوامل المؤثرة عليه

4-1-4 اتجاهات النمو العمراني لمنطقة العيزرية

### 2-4 تجربة عربية/ جمهورية مصر العربية – إقليم القاهرة الكبرى

1-2-4 التعريف بمنطقة الدراسة

2-2-4 المخطط الإقليمي للمنطقة وأهم مبادئه

1-2-2-4 إقليم القاهرة الكبرى

2-2-2-4 أهداف التخطيط الإقليمي للقاهرة الكبرى

3-2-2-4 المبادئ الرئيسية لإقليم القاهرة الكبرى

3-2-4 واقع التجمعات العمرانية في إقليم القاهرة

4-2-4 اتجاهات النمو العمراني لإقليم القاهرة وتجمعاته العمرانية

### 3-4 تجربة دولية/ بريطانيا – إقليم لندن

1-3-4 التعريف بمنطقة الدراسة

2-3-4 المخطط الإقليمي للمنطقة وأهم مبادئه

3-3-4 واقع التجمعات العمرانية في لندن

4-3-4 اتجاهات النمو العمراني في إقليم لندن الكبرى وتجمعاته العمرانية

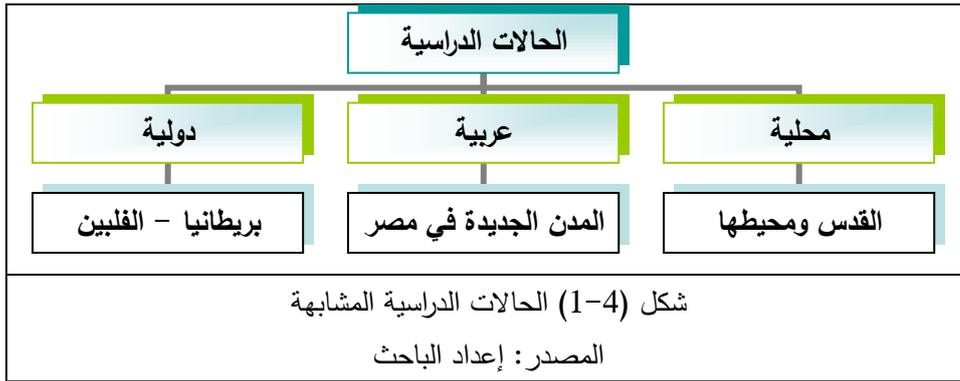
### 4-4 النتائج المستخلصة من الحالات الدراسية

1-4-4 المقارنة بين تجارب الحالات الدراسية

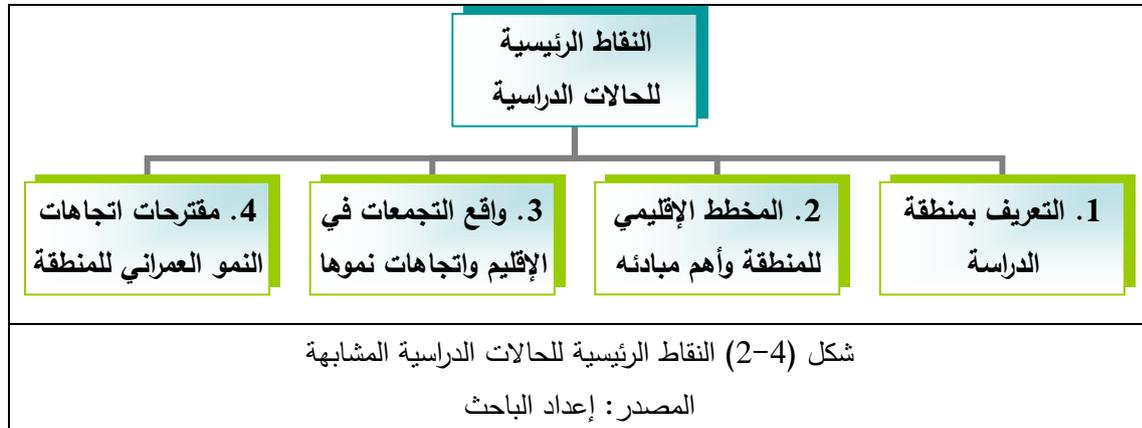
الخلاصة

## تمهيد

يتخصص الفصل الرابع بالحديث عن الحالات الدراسية المشابهة، وذلك لاستخلاص أهم النتائج والمقترحات مقارنة بموضوع الدراسة المتعلق بالتجمعات العمرانية الجديدة في المخطط الإقليمي لقطاع غزة، حيث يبدأ الفصل في البند الأول بتناول حالة دراسية محلية تتمثل في أحد المناطق الرئيسية بالضفة الغربية وهي القدس، حيث سيتم دراسة هذه المنطقة والنمو العمراني فيها بشكل إقليمي، بالإضافة إلى تناول أحد التجمعات المحيطة بالقدس كنموذج وهي بلدة العيزرية لمعرفة الآليات المقترحة للنمو العمراني لهذا النموذج وفق الواقع المحيط بالقدس ككل، ثم ينتقل الفصل في البند الثاني لحالة دراسية عربية تشمل تجربة المدن الجديدة في جمهورية مصر العربية خاصة إقليم القاهرة ونمو التجمعات العمرانية الجديدة المحيطة به، ومن ثم يتناول الفصل في البند الثالث آخر حالة دراسية وهي دولية تتمثل في دراسة تجربة بريطانيا بأهم إقليم فيها وهو إقليم لندن الكبرى، ثم ينتهي هذا الفصل بالبند الرابع الذي يحدد بالمقارنات بين الحالات الدراسية الثلاثة أهم النتائج المستخلصة منها.



ولتسهيل الحصول على النتائج والمقارنات المطلوبة سيتم تناول كل حالة دراسية من خلال أربع نقاط رئيسية وفق التالي:



#### 4-1 تجربة محلية/ التجمعات العمرانية بالضفة الغربية - القدس ومحيطها

تم اختيار منطقة القدس ومحيطها كحالة دراسية محلية سيتم تناولها من خلال النقاط الأربعة الرئيسية التي تم ذكرها سابقا، وذلك كما يلي:

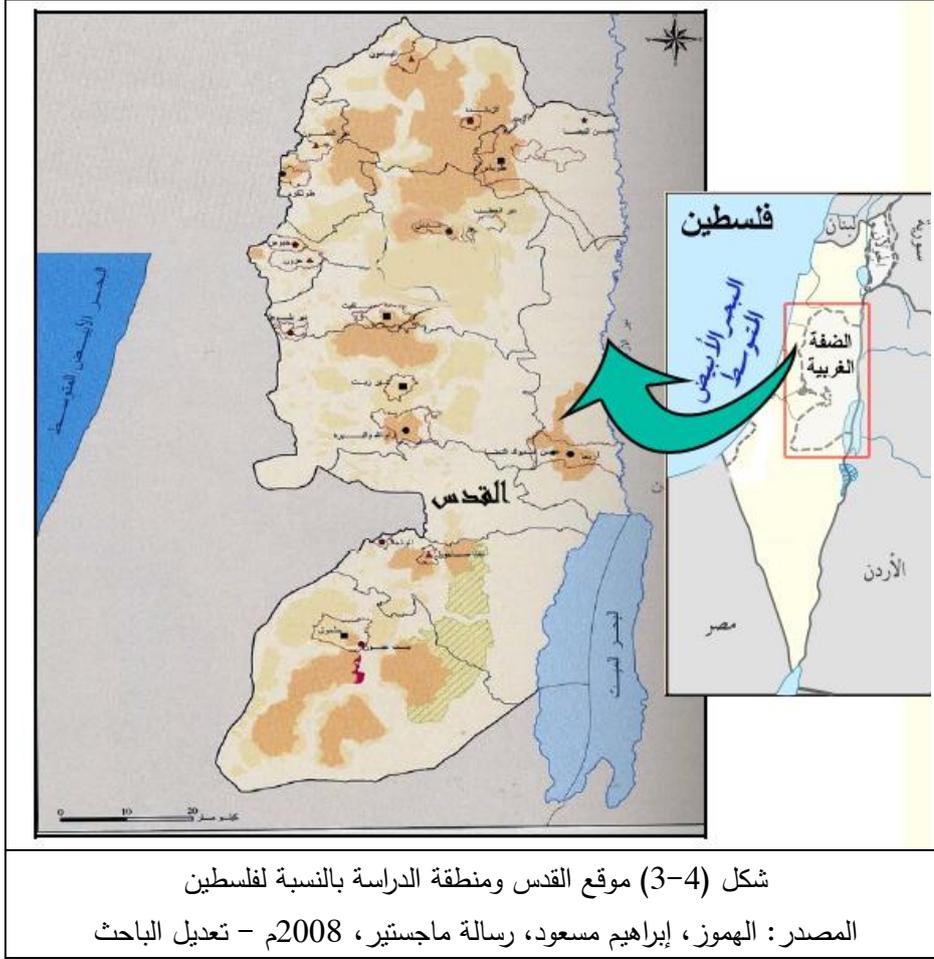
##### 4-1-1 التعريف بمنطقة الدراسة

القدس هي أهم المناطق الفلسطينية في الضفة الغربية التي تضم أحد عشر محافظة أو تجمع إقليمي كبير، وهي (جنين، طوباس، طولكرم، نابلس، قلقيلية، سلفيت، أريحا، رام الله والبييرة، القدس، بيت لحم، والخليل)، وتعتبر منطقة القدس أحد أهم التجمعات العمرانية التي يجب الحفاظ فيها على تواجد التجمعات الفلسطينية وبشكل متصل، نظرا لأهميتها الدينية والتاريخية فهي أولى القبلتين وثالث الحرمين الشريفين (مكة المكرمة والمدينة المنورة) والموقع الذي عرج منه النبي محمد صلى الله عليه وسلم في رحلة الإسراء والمعراج، بالإضافة إلى أهميتها السياسية كونها رمز وعاصمة الدولة الفلسطينية إن شاء الله.

وبالتالي أصبحت القدس أساس محور الصراع مع الاحتلال الإسرائيلي، وهي أكثر المناطق عرضة لمخططات ومعوقات الاحتلال، وتبلغ المساحة الكلية للقدس 126 كم<sup>2</sup> ويسكنها 690 ألف نسمة.

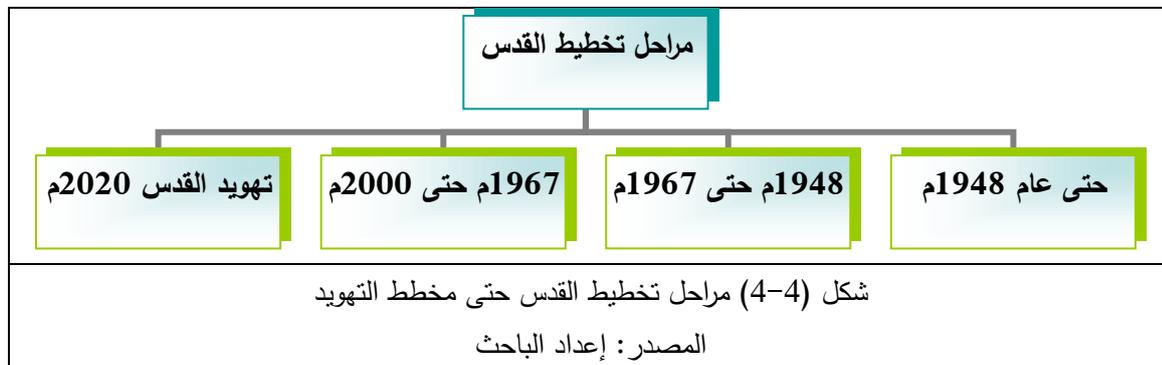
ولذلك سيتم التركيز في دراسة هذه الحالة على إبراز النواحي التخطيطية التي تناولت العمران في منطقة القدس، ومن ثم التركيز على بلدية العيزرية كنموذج لدراسة مدى انعكاس واقع القدس والمنطقة المحيطة على النمو العمراني فيها، وكيف تم الوصول إلى مقترحات لتطوير وتنظيم اتجاهات النمو العمراني في بلدية العيزرية وفق هذا الواقع المحيط. ومن خلال التعرض لواقع جميع التجمعات العمرانية بالضفة الغربية يلاحظ أن دراسة هذا النموذج (العيزرية) يمكن تعميمه على باقي التجمعات العمرانية في المنطقة، وذلك لأن العوامل المؤثرة على المنطقة ككل هي عوامل مشتركة، وبالتالي النتائج المراد تحليلها والوصول إليها هي نفس النتائج لباقي النماذج.

ويوضح المخطط التالي موقع القدس بالنسبة لفلسطين والضفة الغربية، حيث يتضح أن القدس تفصل الضفة الغربية إلى شطرين شمال وجنوب، كما أنها تقع ضمن سلسلة جبال الخليل وتتوسط المنطقة الواقعة بين البحر المتوسط والطرف الشمالي للبحر الميت.



#### 2-1-4 المخطط الإقليمي والهيكل للمنطقة وأهم مبادئه<sup>70</sup>

تفتقر المنطقة إلى وجود تخطيط فلسطيني لها نتيجة سيطرة الاحتلال الإسرائيلي عليها، حيث أن الاحتلال بنى سياساته على تهويد منطقة القدس وتفرغها من مضمونها الإسلامي والعربي، وذلك من خلال وضع تصورات ومخططات إقليمية وهيكلية تفتت المناطق الفلسطينية إلى أجزاء أو ما يسمى بالكانتونات، حتى تم الوصول إلى آخر مخطط في الوقت الحاضر وهو مخطط تهويد القدس.



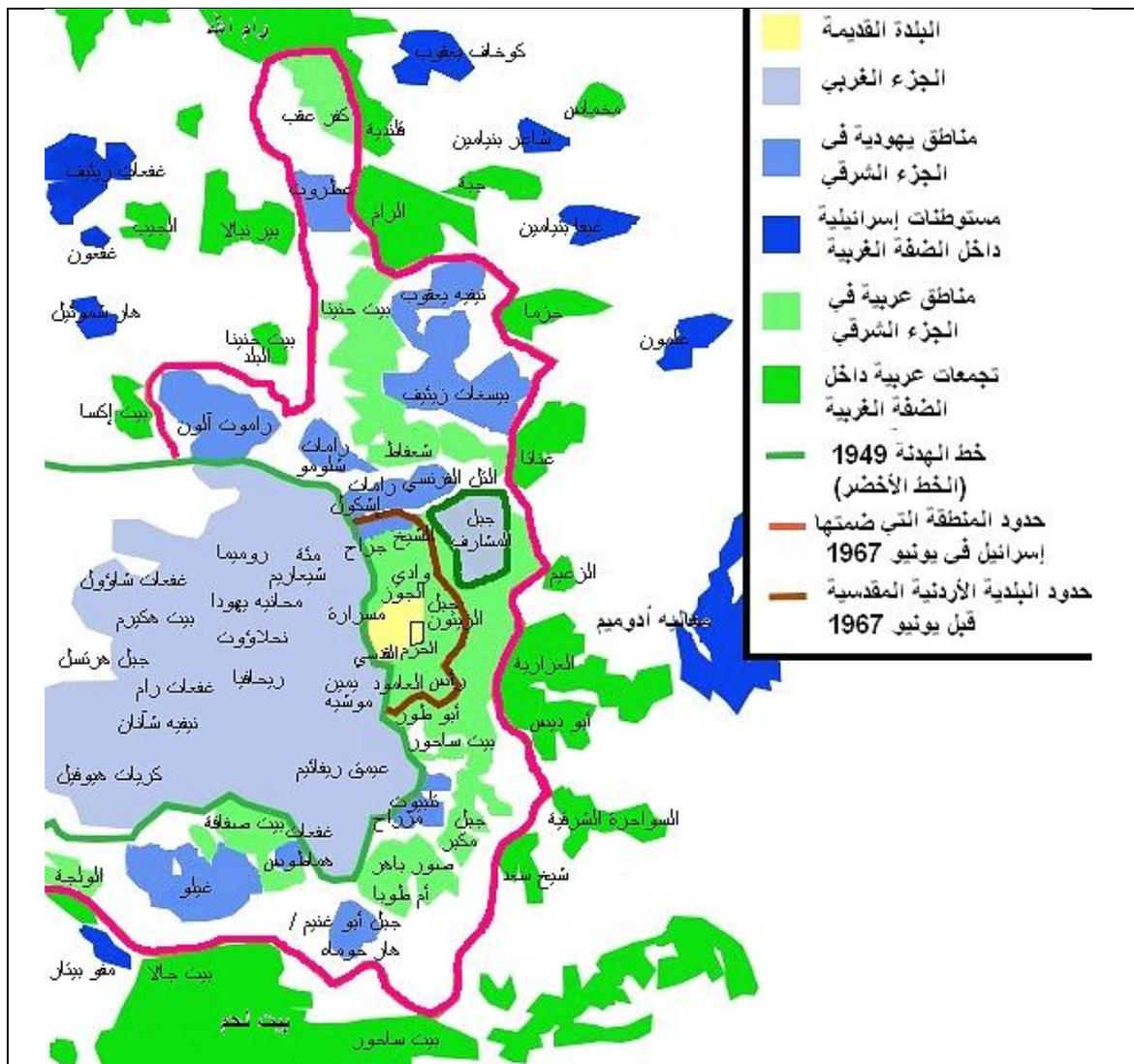
<sup>70</sup> دراسة بحثية، خطة تهويد القدس 2020م، مركز إبداع للأبحاث والدراسات الاستراتيجية، غزة، 2008م

أولاً: حتى عام 1948م

بدأ أول المخططات بإعادة النظر في حدود بلدية القدس عام 1921م، وأعيد النظر فيها مرة أخرى عام 1946م، عندما وضعت السلطات البريطانية مخططاً هيكلياً جديداً للمدينة يوسع الجزء الغربي من القدس، وذلك استيعاباً للأحياء اليهودية الجديدة ضمن حدود البلدية.

ثانياً: من عام 1948م حتى عام 1967م

منذ عام 1948م وحتى قبل عام 1967م تمت مصادقة الاحتلال الإسرائيلي على خطتين هيكليتين للمدينة، الأولى كانت آخذة بعين الاعتبار القدس الغربية فقط، بالإضافة الى بعض المناطق المغتصبة، أما الخطة الثانية تمت المصادقة عليها سنة 1959م وقد تم العمل بموجبها حتى عام 1967م حيث تم التوسع في حدود القدس غرباً.

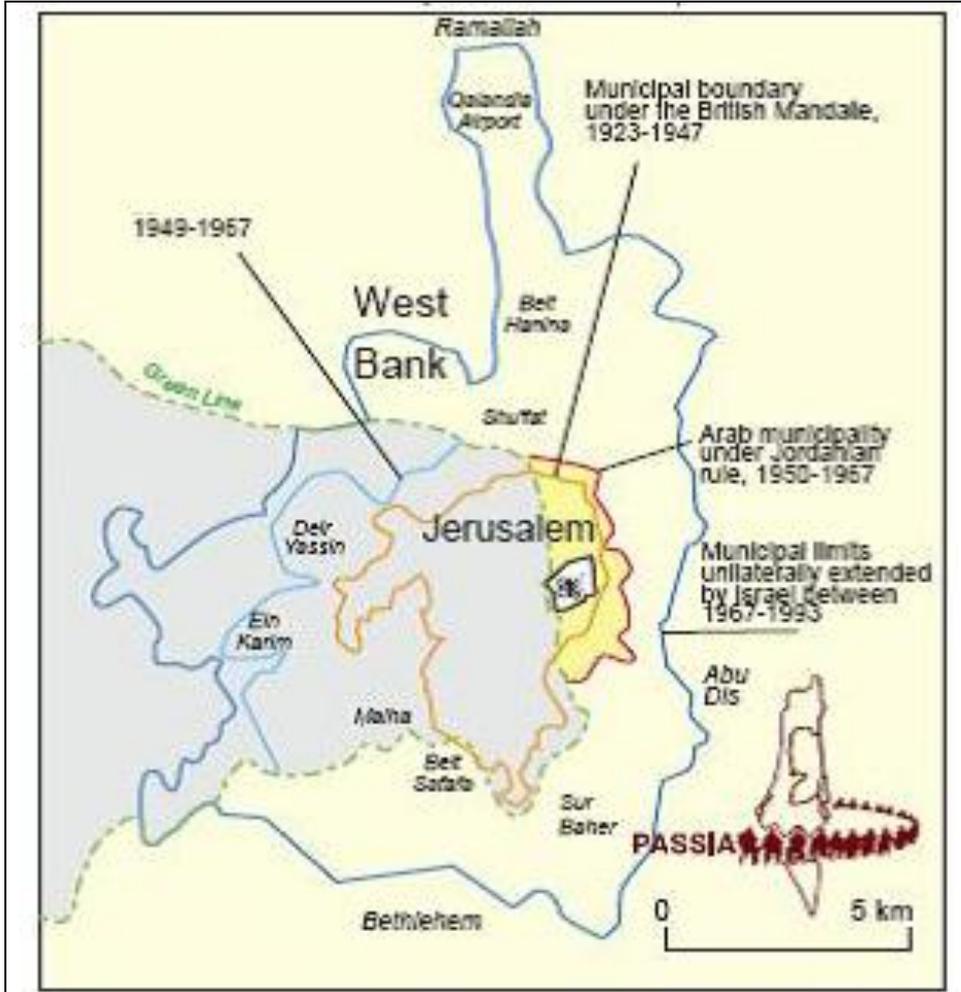


شكل (4-5) مخطط القدس حتى عام 1967م

المصدر: الموسوعة الحرة (ويكيبيديا) الثلاثاء، 31/1/2012م، س 2:00م، آخر تحديث 29/1/2012م

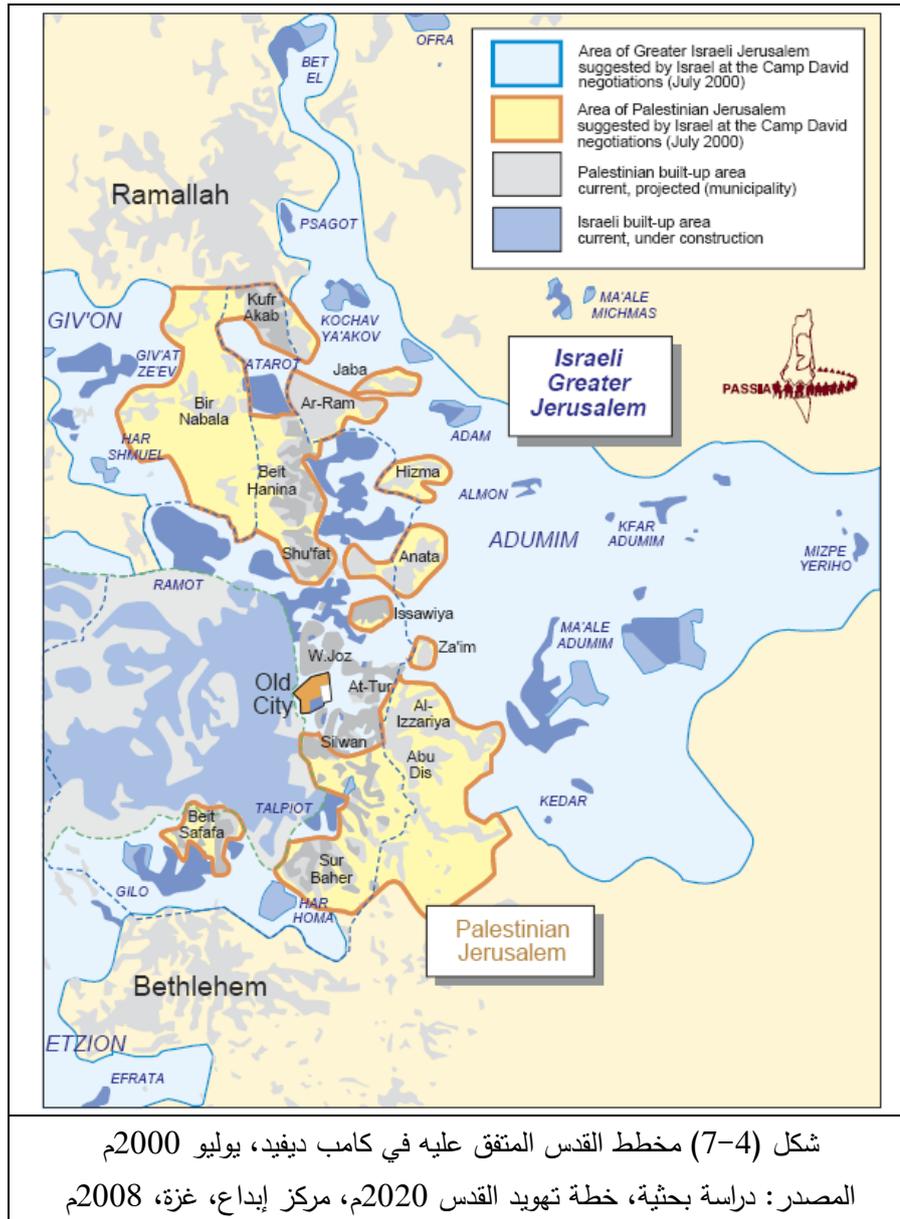
### ثالثاً: من عام 1967م حتى عام 2000م

بعد احتلال الجزء الشرقي من القدس في عام 1967م واحتلال ما تبقى من فلسطين أعدت خطة رئيسية شاملة لضم القدس، وفي عام 1978م وهو العام الذي تم فيه توقيع معاهدة السلام بين مصر والكيان الصهيوني تم تقديم خطة هيكلية أخرى بأفكار تطويرية ولكنها لم تتل مصادقة اللجنة المركزية.



شكل (4-6) مخطط يوضح تطور حدود القدس منذ عام 1947م وحتى عام 2000م  
المصدر: دراسة بحثية، خطة تهويد القدس 2020م، مركز إبداع، غزة، 2008م

وبعد إعداد العديد من المخططات الهيكلية التي تحمل نفس الأهداف تم الوصول إلى مخطط المتفق عليه بين الاحتلال الإسرائيلي والسلطة الفلسطينية، وذلك في اتفاقية كامب ديفيد في شهر يوليو من عام 2000م، والذي يظهر التجمعات العمرانية الفلسطينية المفتتة والمتركة في شرق القدس (العيزرية، أبوديس، والزعيم، ... وغيرها).



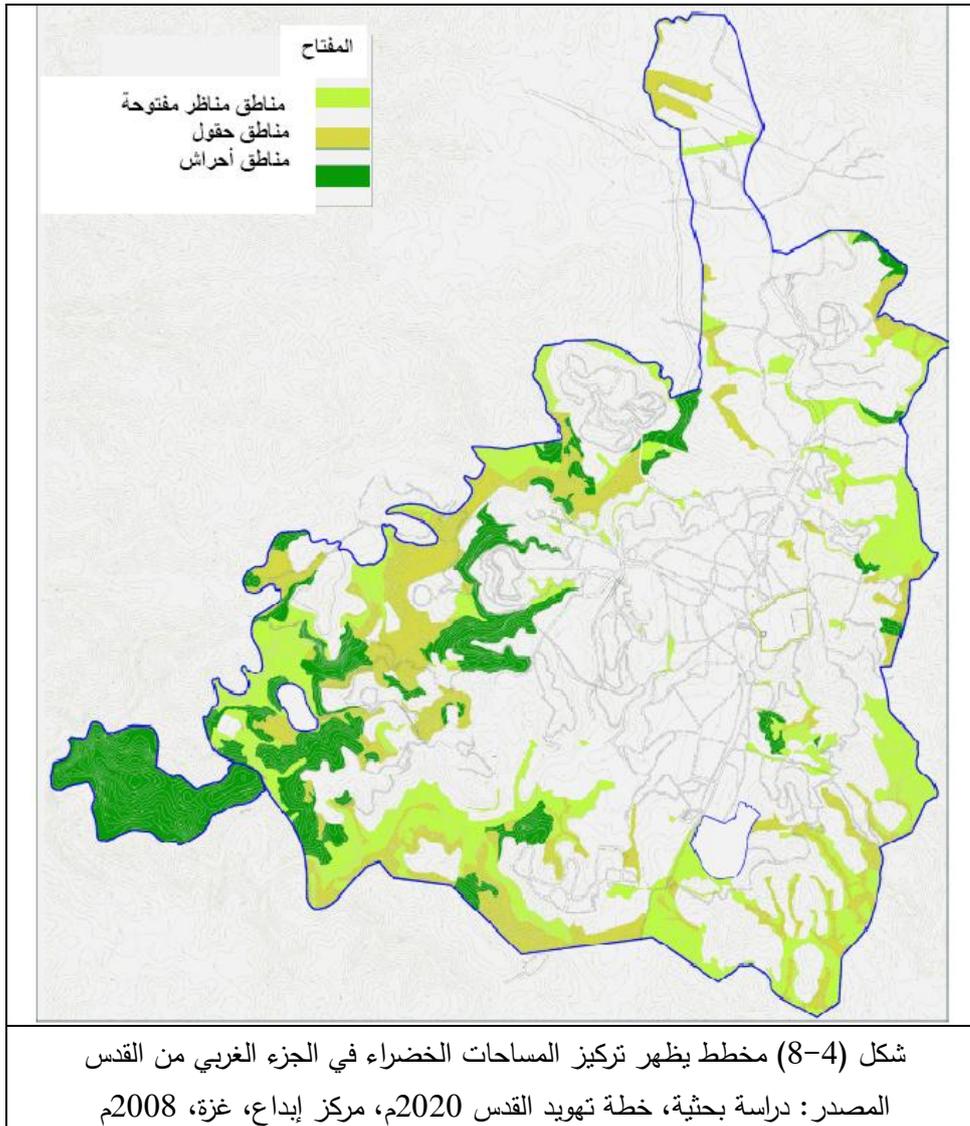
#### رابعاً: مخطط تهويد القدس 2020م

وفي النهاية تم إعداد مخطط تهويد القدس، حيث أن الهدف الرئيسي لخطة التهويد هذه هو أن تحتل مدينة القدس في عام 2020م مساحة 17% من مساحة الضفة الغربية يصل فيها عدد سكان القدس إلى 2 مليون نسمة في عام 2020م، على أن يكون عدد الفلسطينيين منهم لا يتجاوز 30 ألف فلسطيني ضمن تجمعات سكنية متفرقة منها العيزرية، ويخطط للباقي أن يتم ترحيلهم خارج المدينة.

ولإنجاز هذا الهدف قام الاحتلال الإسرائيلي بوضع العديد من السياسات التخطيطية التي تركز تواجد اليهود غرب القدس، مع البدء في ضم المناطق شرق القدس من خلال مجموعة من

المستوطنات التي تحد من نمو الأحياء الفلسطينية شرق القدس، وتؤسس نمو وامتداد عمراني جديد للأحياء اليهودية، ومن هذه السياسات ما يلي:

1. تصميم مخطط القدس من الخارج للداخل (المركز) والأصل أن يتم العكس، وذلك لأهداف تهويديه تهدف إلى ضم الأراضي شرق القدس.
2. المخطط يقسم الضفة الغربية إلى شطرين بحيث يمنع التواصل الفلسطيني تماما بين شمال الضفة وجنوبها.
3. تركيز المساحات الخضراء في الجزء الغربي من القدس مما يعني أن تسكين اليهود سيكون في الجزء الشرقي على حساب الأحياء الفلسطينية.
4. إنشاء العديد من المستوطنات والمواقع العسكرية وتوسيعها شرق القدس لضم الأراضي.
5. إنشاء الجدار العازل الذي يفصل الأحياء الفلسطينية عن محيطها، وبالتالي يمنع نموها العمراني في العديد من الاتجاهات.



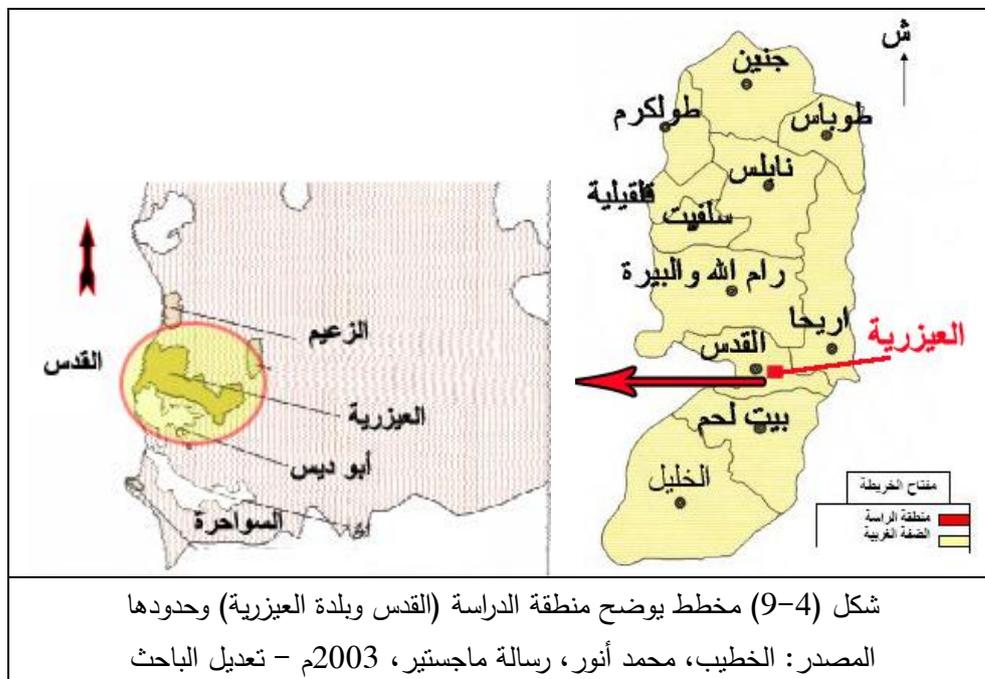
ومن خلال ما سبق يتضح أن اتجاه النمو العمراني للمخطط الإسرائيلي لمنطقة القدس هو في اتجاه الشرق على حساب المناطق الفلسطينية.

وفيما يلي سيتم دراسة اتجاهات النمو العمراني لمنطقة العيزرية كأحد التجمعات العمرانية الشرقية للقدس التي تعتبر تحت سيطرة السلطة الفلسطينية، وذلك لمعرفة كيف تعامل مخطط العيزرية مع تطور العمران، وكيف حدد اتجاهات النمو العمراني للمنطقة، وكيف واجه هذا المخطط السياسات الإسرائيلية في التهويد والضغط على المناطق الشرقية وتقييد النمو العمراني الفلسطيني بما فيها العيزرية.

#### 3-1-4 واقع التجمعات العمرانية في المنطقة (نموذج العيزرية)

العيزرية مدينة فلسطينية تقع على بعد 2 كم للشرق من القدس فهي أحد التجمعات العمرانية الحضرية المحيطة بمركز القدس من الجهة الشرقية، يحدها من الجنوب بلدة السواحة الشرقية، ومن الشمال القدس وبلدية الزعيم، ومن الشرق مستوطنة معاليه أوديم وكيدار وشارع وادي النار، ومن الغرب يحدها مدينة القدس.

وتمتاز منطقة شرق القدس بأنها منطقة جبلية وعرة يصل ارتفاع بعض المناطق فيها إلى 680م فوق سطح البحر، ونظرا لهذه الطبيعة فإن نسبة الأراضي المزروعة فيها لا تزيد عن 5%، أما المناخ في المنطقة فهو حار جاف صيفا، دافئ معتدل شتاءً.<sup>71</sup>



<sup>71</sup> الخطيب، محمد أنور، رسالة الماجستير، اتجاهات التخطيط والتطور المستقبلي لبلدتي العيزرية وأبوديس، جامعة النجاح، نابلس، فلسطين، 2003م، الفصل الثالث.

#### 4-1-3-1 أسباب ظهور تجمع العيزرية<sup>72</sup>

هناك عدة أسباب لظهور منطقة العيزرية شرق القدس منها:

1. لقربها من القدس ذات الأهمية الدينية والحضارية، حيث يقصدها السياح والحجاج من جميع الديانات السماوية.
2. ظهرت بدافع الحماية، حيث إن العديد ممن يقصدون القدس كانوا يتعرضون لاعتداءات اللصوص وقطاع الطرق.
3. أنها تعتبر ممرا لمدينة أريحا التي تقع قرب نهر الأردن.

#### 4-1-3-2 السكان والعمران في منطقة العيزرية

تبلغ المساحة الكلية لمنطقة العيزرية حوالي 11,179 دونم، حيث تبلغ المساحة المبنية منها حوالي 1750 دونم أي ما نسبته 15,6% من المساحة الكلية للمنطقة.<sup>73</sup>

جدول (1-4) مؤشرات التجمعات العمرانية - منطقة العيزرية

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007م

مؤشرات التجمعات العمرانية في منطقة العيزرية							
التجمع	نوع التجمع	عدد السكان	عدد الأسر	م. حجم الأسرة	عدد المنشآت	عدد المباني	عدد المساكن
العيزرية	حضر	36,000	3,429	5,1	971	2,430	5,207

وينقسم السكان في منطقة العيزرية إلى جزأين من السكان، الجزء الأول وهم السكان الأصليين الذين يمثلون حوالي 63,9% من التعداد الكلي أما الجزء الثاني فهم السكان غير الأصليين الذين يمثلون حوالي 35,9%، وبالتالي تعتبر منطقة العيزرية ذات نمو سكاني كبير وذلك لعدة أسباب منها:<sup>74</sup>

1. القرب من مركزية القدس باعتبارها أحد ضواحي القدس السكنية وامتداد عمراني لها.
2. الظروف السياسية التي أدت إلى قدوم العديد من السكان من المناطق المحيطة التي اندثر العديد منها.
3. سياسة الاحتلال الإسرائيلي في عدم السماح للنمو السكاني داخل القدس، أدى إلى انتقال العديد من السكان إلى هذه المنطقة.

<sup>72</sup> الخطيب، محمد أنور، رسالة الماجستير، اتجاهات التخطيط والتطور المستقبلي لبلدتي العيزرية وأبوديس، جامعة النجاح، نابلس، فلسطين، 2003م، الفصل الخامس.

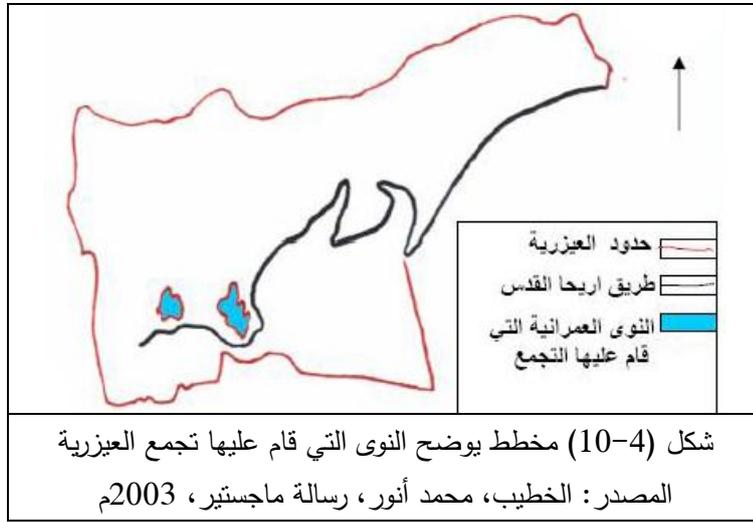
<sup>73</sup> الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، السلطة الوطنية الفلسطينية، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007م، المؤشرات الأساسية حسب نوع التجمع السكاني، يناير، 2009م، ص52

<sup>74</sup> الخطيب، محمد أنور، رسالة الماجستير، اتجاهات التخطيط والتطور المستقبلي لبلدتي العيزرية وأبوديس، جامعة النجاح، نابلس، فلسطين، 2003م، الفصل الخامس.

#### 4-3-1-3 تطور النمو العمراني في العيزرية والعوامل المؤثرة عليه<sup>75</sup>

مر النمو العمراني في العيزرية بالعديد من مراحل التطوير التي يمكن إجمالها في ثلاث مراحل رئيسية وفق التالي:

- المرحلة الأولى/ تمتد حتى عام 1948م حيث كانت العيزرية عبارة عن نواة تجمع صغيرة على طريق أريحا القدس.
- المرحلة الثانية/ من عام 1948م وحتى منتصف الثمانينات، وهي فترة نزوح السكان من القدس ومحيطها في اتجاه التجمعات الشرقية وزيادة أعداد السكان.
- المرحلة الثالثة/ وتمتد حتى الآن، حيث تمتاز بالتطور والنمو السريع والمتزايد نتيجة قدوم السلطة الفلسطينية.



#### 4-1-4 اتجاهات النمو العمراني لمنطقة العيزرية<sup>76</sup>

ولتحديد اتجاهات النمو العمراني في المنطقة تم الأخذ في الاعتبار العديد من التصورات المتوقعة للمنطقة في ظل الواقع المحيط، وذلك من خلال ثلاث تصورات أساسية كالتالي:



<sup>75</sup> المرجع السابق

<sup>76</sup> الخطيب، محمد أنور، رسالة الماجستير، اتجاهات التخطيط والتطور المستقبلي لبلدتي العيزرية وأبوديس، جامعة النجاح، نابلس، فلسطين، 2003م، الفصل السابع مع النتائج والتوصيات.

### 1. التصور الأول/ بناء الجدار الفاصل حول المنطقة.

وهذه سيؤدي إلى فصل المنطقة عن مدينة القدس الامتداد الحضري الطبيعي لتجمع العيزرية، وبالتالي فإن اتجاه العمران غربا سيصبح مستحيل.

### 2. التصور الثاني/ عزل المنطقة عن التجمعات الفلسطينية.

وهذا سيؤدي إلى أن تصبح المنطقة أشبه بمنطقة مجمدة لا يمكن تطوير وتوسيع العمران فيها بأي اتجاه من الاتجاهات.

### 3. التصور الثالث/ إقامة الدولة الفلسطينية وعاصمتها القدس الشرقية.

في هذا التصور سيكون من الممكن التوسع العمراني في جميع الاتجاهات ما عدا الاتجاه الغربي في اتجاه مركزية القدس سيكون قليل جدا.

**وبناء على ما سبق فإن اتجاه النمو العمراني لهذه المنطقة يصطدم بالجدار الفاصل من جهة والمستوطنات والأحياء اليهودية من جهة أخرى، وكأن المنطقة أصبحت داخل سياج حدودي أو سجن كبير لا يمكن توسيعه أفقيا لاستيعاب التزايد السكاني، وبالتالي فإن مقترح الدراسة بأن يكون التفكير حاليا في اتجاه النمو العمراني ليس أفقيا، وإنما يجب أن يتخذ النمو العمراني في منطقة العيزرية وكافة التجمعات العمرانية المحيطة بالقدس الشكل الرأسي، أي بزيادة الكثافة السكانية على الأرض عن طريق بناء الأبراج والعمارات السكنية المرتفعة التي تستوعب أكبر قدر من السكان مستقبلا.**

### 4-2 تجربة عربية/ جمهورية مصر العربية - إقليم القاهرة الكبرى

تعتبر أهمية دراسة هذه التجربة في كونها من أهم المناطق العربية التي تمثل العمق العربي الأكبر لفلسطين عامة ولقطاع غزة خاصة، حيث سيتم دراسة هذه التجربة وفق النقاط الرئيسية التي تم الحديث عنها وتطبيقها سابقا على الحالة الدراسية الأولى.

### 4-2-1 التعريف بمنطقة الدراسة

مصر هي أحد الدول الإسلامية العربية تقع في أقصى الشمال الشرقي من قارة أفريقيا، وفي أقصى الجنوب الغربي من قارة آسيا، يحدها من الشمال الساحل الجنوبي الشرقي للبحر المتوسط ومن الشرق الساحل الشمالي الغربي للبحر الأحمر. تبلغ مساحتها 1,002,450 كيلومتر مربع، وتقع معظم أراضيها في أفريقيا غير أن جزء من أراضيها وهي شبه جزيرة سيناء يقع في قارة آسيا فهي دولة عابرة للقارات، تشترك مصر بحدود من الغرب مع ليبيا، ومن الجنوب مع السودان، ومن الشمال الشرقي مع فلسطين، وتطل على

البحر الأحمر من الجهة الشرقية، تمر عبر أرضها قناة السويس التي تفصل الجزء الآسيوي منها عن الجزء الأفريقي، كما أن مصر جزء من الوطن العربي بشكل أكثر تحديداً.<sup>77</sup>



شكل (4-12) موقع مصر من الوطن العربي

المصدر: الموقع الإلكتروني Google، الخميس، 2011/11/17م، س 11:00م،  
آخر تحديث 2010/12/29م، <http://www.a7laqalb.com/vb/t113075-8.html>

وتعتبر تجربة مصر في تطوير التجمعات العمرانية قديمة حديثة، حيث بدأت منذ عهد الفراعنة والملك مينا الذين كانوا يحاولون حل مشاكل التجمعات بتوحيدها كما حدث في تجمع تل العمارنة آنذاك، ثم توالى التجمعات العمرانية في مصر بالظهور بشكل أكثر تطورا وتخطيطا خاصة في العهد الإسلامي مثل مدينة الفسطاط.

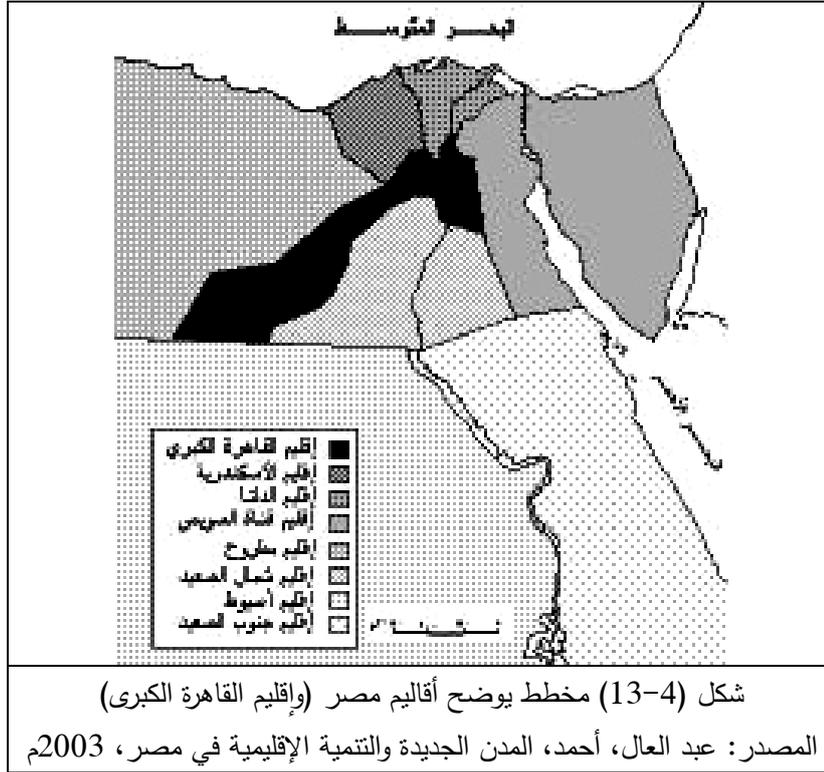
وقد عانت مصر خلال هذه الفترة الزمنية الطويلة من مشاكل تخطيطية جمة كان أهم أسبابها هو تكديس الشعب المصري في مناطق جغرافية ضيقة المساحة، مما جعل بعض مدن مصر من أعلى كثافة سكانية وبنائية في العالم، وهذا كان بسبب سوء التخطيط الجيد وهو نفسه كان سبباً في توجه دولة مصر نحو تطوير أقاليمها وإنشاء المدن والتجمعات العمرانية الجديدة، خاصة إقليم القاهرة الكبرى الأكثر كثافة واختناقاً بالتجمعات العمرانية والسكان.<sup>78</sup>

<sup>77</sup> الموسوعة الحرة (ويكيبيديا)، الثلاثاء، 2012/1/31م، س 2:00م، آخر تحديث 2012/1/29م  
<http://ar.wikipedia.org>

<sup>78</sup> Ibrahim, Mohamed Abd-Elbaki, Management of the Urban Development Operation In New Settlements in Egypt, Faculty of Engineering, Ain Shams University, the Degree of Doctor of Philosophy in Urban Planning, 1993

#### 4-2-2 المخطط الإقليمي للمنطقة وأهم مبادئه

بعد إعداد التخطيط القومي لمصر بدأ الاهتمام بالبعد الإقليمي للتخطيط الذي تم فيه مراعاة توجيه العمران واستغلال الموارد والاستثمارات المتاحة، وقد تبلور البعد الإقليمي من خلال وضع خريطة تقسيم للأقاليم عام 1978م تقسم الدولة إلى ثمانية أقاليم أهمها إقليم عاصمة الدولة وهو إقليم القاهرة، والمخطط التالي يوضح هذا التقسيم.<sup>79</sup>



#### 4-2-2-1 إقليم القاهرة الكبرى

قبل التطرق إلى إقليم القاهرة الكبرى نوضح أهم المفاهيم المتعلقة بمسمى القاهرة كالتالي:<sup>80</sup>

- مدينة القاهرة: عاصمة جمهورية مصر العربية وأهم مدنها علي الإطلاق.
- القاهرة الجديدة: مدينة تقع في محافظة حلوان بمصر، وهي من أكبر المدن الجديدة بها.
- محافظة القاهرة: محافظة من محافظات مصر، تقع على الضفة الشرقية لنهر النيل.
- القاهرة الكبرى: تسمية تطلق علي كيان إداري في منطقة تشمل مدينة القاهرة ومناطق رئيسية في خمس محافظات متجاورة (محافظة الجيزة، 6 أكتوبر، حلوان، والقليوبية)، وجميع المناطق المذكورة هي امتداد عمراني طبيعي للقاهرة، وتعتبر الحكومة المصرية

<sup>79</sup> عبد العال، أحمد محمد، دراسة بحثية، المدن الجديدة والتنمية الإقليمية في مصر، 2003م  
المواقع الإلكترونية [www.kotobarabia.com](http://www.kotobarabia.com)

<sup>80</sup> الموسوعة الحرة (ويكيبيديا)، الثلاثاء، 2012/1/31م، س 2:00م، آخر تحديث 2012/1/29م

<http://ar.wikipedia.org>

القاهرة الكبرى كتلة واحدة أو محافظة واحدة في المشاريع التي تقام في أي منهما فليديها شبكة واحدة من المواصلات ومنها مترو أنفاق القاهرة، وتعد القاهرة الكبرى أكبر تجمع سكاني حضري في منطقتي أفريقيا والشرق الأوسط حيث بلغ عدد سكانها في 2006م حوالي 15,750,00 نسمة.

في الستينات من القرن الماضي بدأ ظهور التوجه في التخطيط الإقليمي للقاهرة الكبرى، حيث بدأ بإقامة أربع مدن جديدة على الأراضي الصحراوية تابعة لإقليم القاهرة الكبرى، بحيث تقوم كل منها باستيعاب ربع مليون نسمة بحلول عام 2000م، حيث توالى التوصيات والقرارات بشأن إنشاء هذه المدن الجديدة وغيرها حتى تم التوصل إلى وضع مخطط القاهرة الكبرى في سنة 1986م حتى عام 2000م.<sup>81</sup>

#### 4-2-2-2 أهداف التخطيط الإقليمي للقاهرة الكبرى<sup>82</sup>

يهدف التخطيط الإقليمي للقاهرة الكبرى لتحقيق هدفين رئيسيين هما:

- دفع التنمية الاقتصادية.
- تحسين الظروف المعيشية.

وذلك من خلال:

1. الحد من الامتداد المتلاحم للكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى.
2. توفير إسكان لذوى الدخل المحدود كبديل للتجمعات العشوائية علي أطراف العمران.
3. حماية الأراضي الزراعية من الزحف العمراني لأغراض التنمية الحضرية.
4. حماية موارد المياه.
5. حماية التراث الأثري والتاريخي كمورد رئيسي للتنمية السياحية.

#### 4-2-2-3 المبادئ الرئيسية لإقليم القاهرة الكبرى

اعتمد إقليم القاهرة الكبرى على أربعة مفاهيم رئيسية كالتالي:

1. تنظيم الكتلة العمرانية بما يحقق توازن بين فرص العمل والخدمات
2. رفع مستوى الخدمات
3. خلق وإيجاد محاور للتنمية
4. توفير مجتمعات عمرانية جديدة

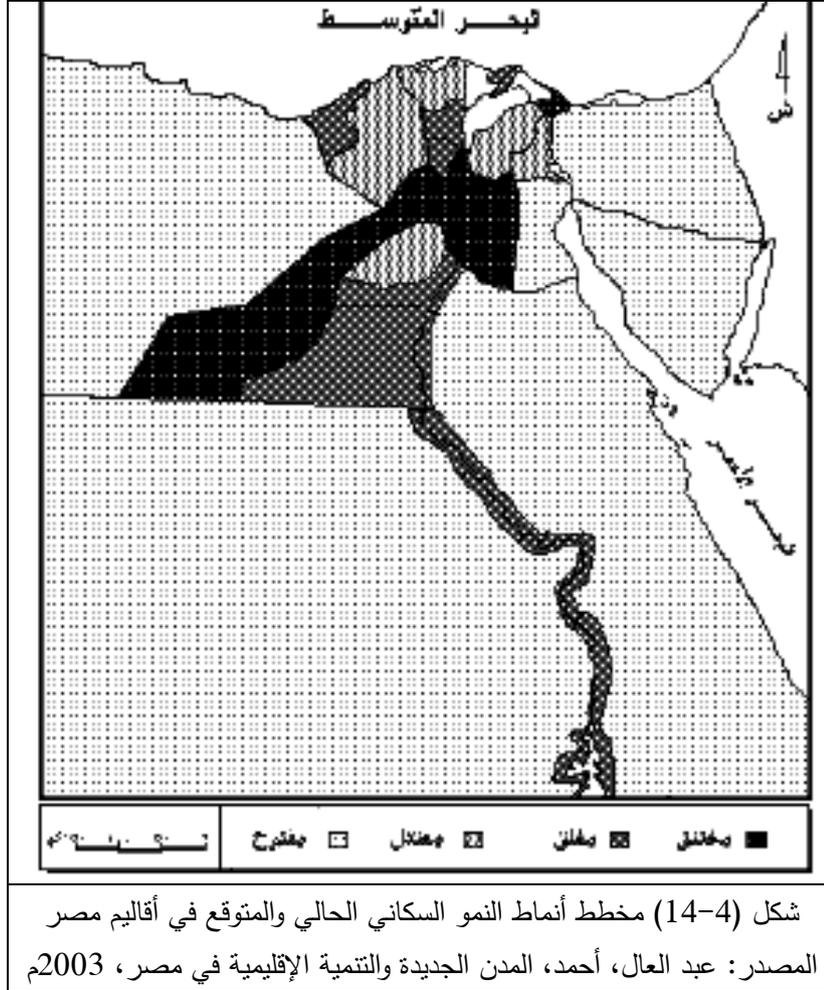
<sup>81</sup> عبد العال، أحمد محمد، دراسة بحثية، المدن الجديدة والتنمية الإقليمية في مصر، 2003م

المواقع الإلكترونية [www.kotobarabia.com](http://www.kotobarabia.com)

<sup>82</sup> إبراهيم، عبد الباقي، ورقة عمل، اتجاهات التخطيط الإقليمي لمدينة القاهرة، ندوة تخطيط عمان الكبرى، نوفمبر 1988م، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، [www.cpas-egypt.com](http://www.cpas-egypt.com)

#### 3-2-4 واقع التجمعات العمرانية في إقليم القاهرة

يتضح مما سبق أن فكرة إنشاء مدن جديدة تابعة لإقليم القاهرة الكبرى لم تأتي من فراغ، ولكن كانت نتيجة طبيعية للكثافة العالية للتجمعات العمرانية داخل إقليم القاهرة، بالإضافة إلى زحف القاهرة على الأراضي الزراعية المحيطة، وفيما يلي نوضح واقع هذه التجمعات:<sup>83</sup>

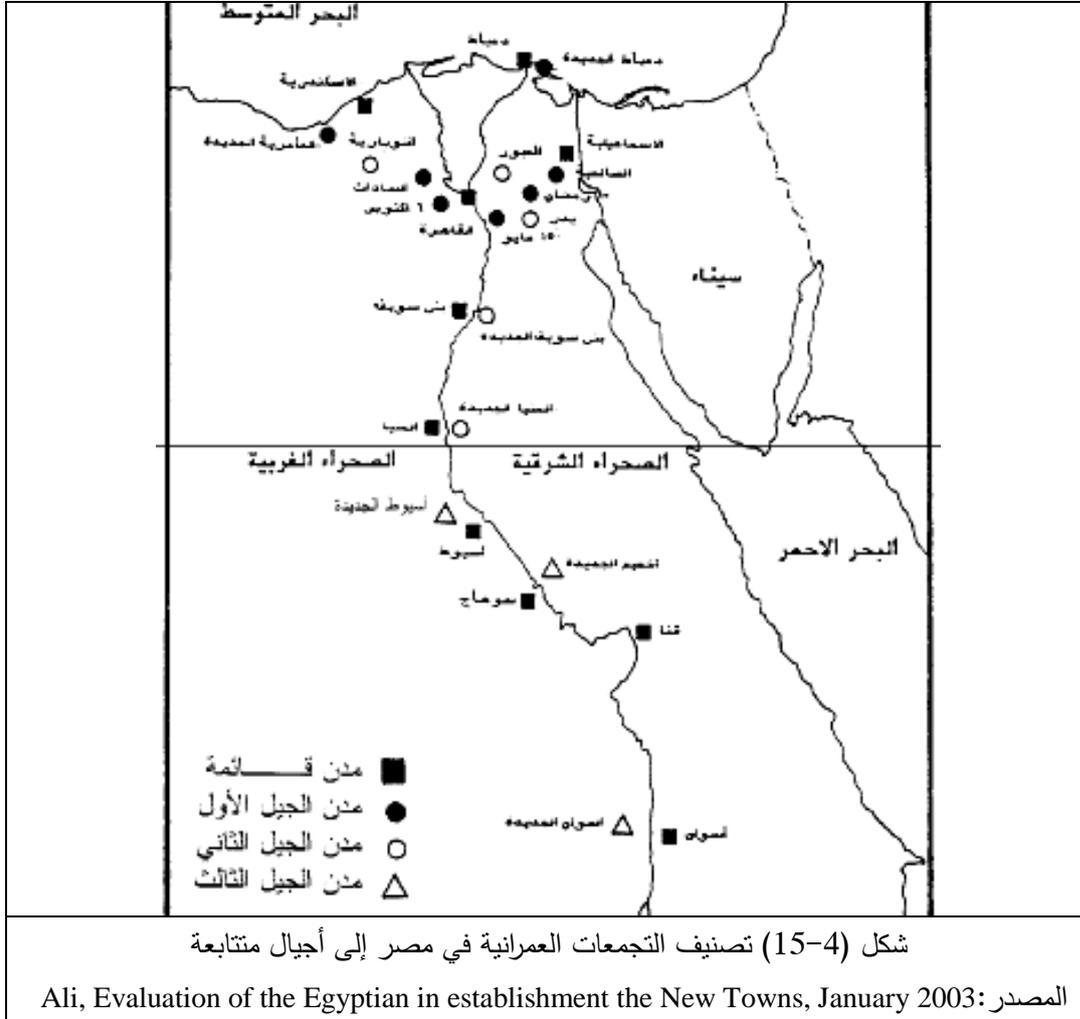


1. نصف التوسعات العمرانية بالإقليم تتم علي حساب الأرض الزراعية.
2. معظم النمو العمراني بالإقليم يتم عند أطراف الكتلة العمرانية للقاهرة الكبرى.
3. التجمعات العمرانية الجديدة علي الأرض الصحراوية تمثل نسبة محدودة من النمو العمراني للإقليم مما يدفع لزيادة النمو العشوائي.
4. النمو علي الأرض الصحراوية يتم بمشروعات لإسكان ذوي الدخل المرتفعة وفوق المتوسطة والمتوسطة، مما يدفع محدودي الدخل للاستمرار في التعدي علي الأراضي الزراعية لإيجاد مأوى لهم.

<sup>83</sup> المرجع السابق

- تصنيف التجمعات العمرانية الجديدة في إقليم القاهرة ومحيطه<sup>84</sup>

تم تصنيف التجمعات العمرانية الجديدة تبعاً لمجموعة عوامل حيث قسمت إلى ثلاثة أجيال متتابعة (الجيل الأول والثاني والثالث) وذلك تبعاً لتاريخ إنشائها.



وقد تم تصنيف التجمعات العمرانية الجديدة بشكل آخر حسب مواقع إنشائها ووظيفتها، وذلك إلى ثلاثة أنواع وفق التالي:<sup>85</sup>



<sup>84</sup> Ali, Esam Al-din Mohamed, Evaluation of the Egyptian in establishment the New Towns in the Desert areas, Journal of Engineering Sciences (JES), Assiut University, Egypt, Vol. 31, No. 1, pp. 231-244, January 2003

<sup>85</sup> المرجع السابق

## 1. مدن تابعة

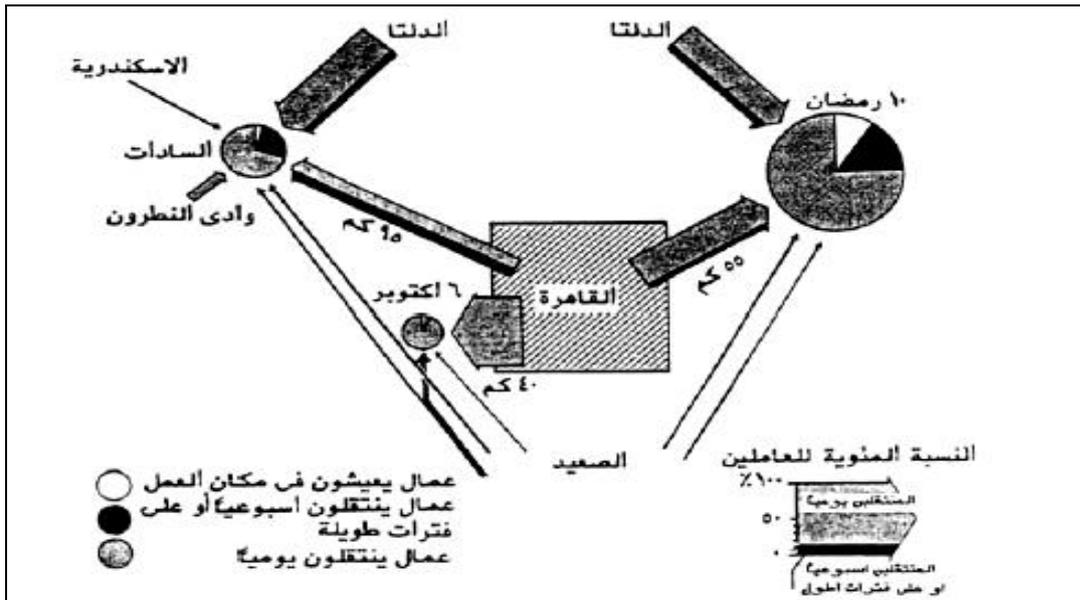
وهي المدن التي تقام حول المدينة الأم أو قريبة منها لتخفيف الضغط السكاني والخدمات على المدينة الأم وتعمل على خلق فرص عمل بداخلها، ومن أمثلتها مدينة 15 مايو ومدينة 6 أكتوبر ومدينة العبور والتجمعات العمرانية حول القاهرة، وهذه المدن ليس لها قاعدة اقتصادية تركز عليها مما جعلها تنقل على مدينة القاهرة الأم وساعد على ذلك القرب الشديد من مدينة القاهرة مما ربط الكتل العمرانية للمدن التابعة مع الكتلة العمرانية للمدينة الأم.

## 2. مدن توأم

تقع متاخمة للمدن الحضرية القائمة، وتعتبر في بعض الأحيان امتدادا طبيعيا لتلك المدن القائمة، ومن هذه المدن مدينة دمياط الجديدة، وبنى سويف الجديدة، والمنيا الجديدة (مدن الجيل الثاني)، ومدينة أسيوط الجديدة، وأخميم الجديدة، وأسوان الجديدة (مدن الجيل الثالث)، وهذه المدن لا تعدو كونها أكثر من مناطق للسكن لا تتمتع بأي قاعدة أو ركيزة اقتصادية، إذ يعمل سكانها في المدينة الأصل ويعتمدون في جميع خدماتهم عليها.

## 3. المدن المستقلة

تبعد عن مواقع المدن القائمة بمسافات تدعم استقلالها الذاتي، وهي ذات قاعدة اقتصادية تهدف على المدى الطويل إلى إنشاء أقطاب للنمو الاقتصادي لها مما يؤهلها لتجميع الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية المختلفة حول نقطة معينة للاستفادة من مميزات التجمع، مثل مدن العاشر من رمضان والسادات وبرج العرب الجديدة والصالحية (مدن الجيل الأول).



شكل (4-17) علاقة إقليم القاهرة بمحيطه

المصدر: Ali, Evaluation of the Egyptian in establishment the New Towns, January 2003

#### 4-2-4 اتجاهات النمو العمراني لإقليم القاهرة وتجمعاته العمرانية

يتضح مما سبق أن اتجاهات النمو العمراني للإقليم تتحدد في إنشاء مدن أو تجمعات عمرانية جديدة وذلك لتوجيه العمران في اتجاه التعمير للصحراء بعيدا عن مركز الإقليم وازدحامه، وكذلك حفاظا على الموارد والأراضي الزراعية والثروات والآثار الهامة. وبالتالي فإن سياسة توفير تجمعات عمرانية جديدة كان لها مقترحات، حيث أن إمكانية وأسلوب توزيع هذه التجمعات الجديدة تم تحديد اتجاهين (مقترحين) له، وهما كالتالي:



- **الاتجاه الأول/** يقترح توزيع التجمعات العمرانية الجديدة حول وخارج الطريق الدائري لإقليم القاهرة الكبرى.
- **الاتجاه الثاني/** يقترح توزيع هذه التجمعات العمرانية علي محاور الحركة الإقليمية (الرئيسية) المؤدية الي المدن الرئيسية المتصلة بإقليم القاهرة الكبرى.

**وبناء على ما سبق** قام المخطط الإقليمي للقاهرة بالدمج بين المقترحين لمحاولة توفير أراضي لتجمعات عمرانية جديدة للتعمير في الصحراء قدر الإمكان، مع التركيز على مشاريع لذوي الدخل المحدود، بحيث تكون هذه التجمعات والمشاريع بعيدة عن إهدار الأراضي الزراعية وبعيدة عن مركز القاهرة الذي وصل به الحال إلى الاختناق العمراني.

#### 4-3 تجربة دولية/ بريطانية - إقليم لندن

تعتبر بريطانيا من أكثر الدول التي يحتك بها الشعب الفلسطيني الذي يغادر أرضه سواء لطلب العلم أو العمل أو غيره من الأمور الحياتية، فهي من الدول المألوفة لديه، ولذلك تم اختيارها كحالة دراسية دولية في هذه الدراسة، وسيتم تناول هذه التجربة وفق النقاط الرئيسية التي تم الحديث عنها وتطبيقها سابقا على الحالة الدراسية الأولى والثانية.

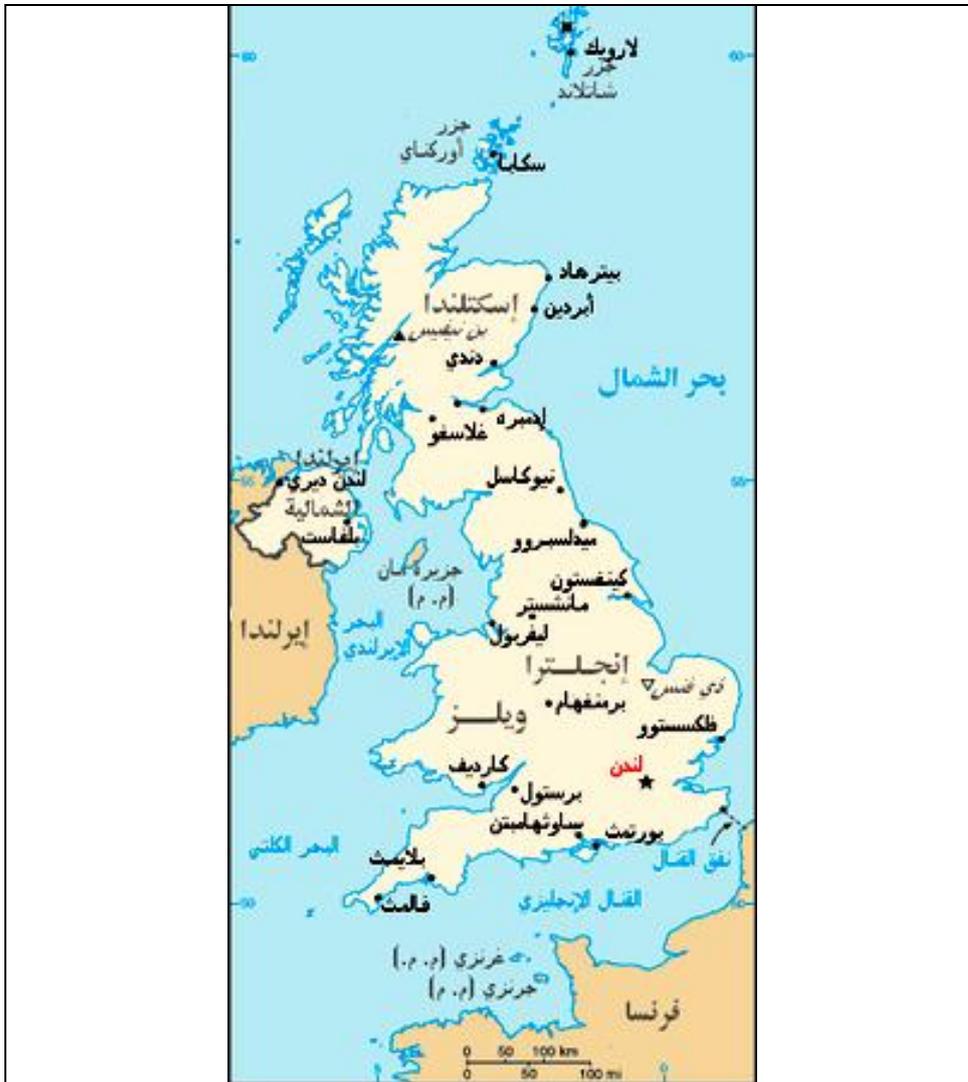
#### 4-3-1 التعريف بمنطقة الدراسة

قبل التطرق إلى منطقة الدراسة نوضح أهم المفاهيم المتعلقة بمسمى بريطانيا، فهي قد تعني:<sup>86</sup>

<sup>86</sup> الموسوعة الحرة (ويكيبيديا)، الثلاثاء، 31/1/2012م، س 2:00م، آخر تحديث 23/1/2012م  
<http://ar.wikipedia.org>

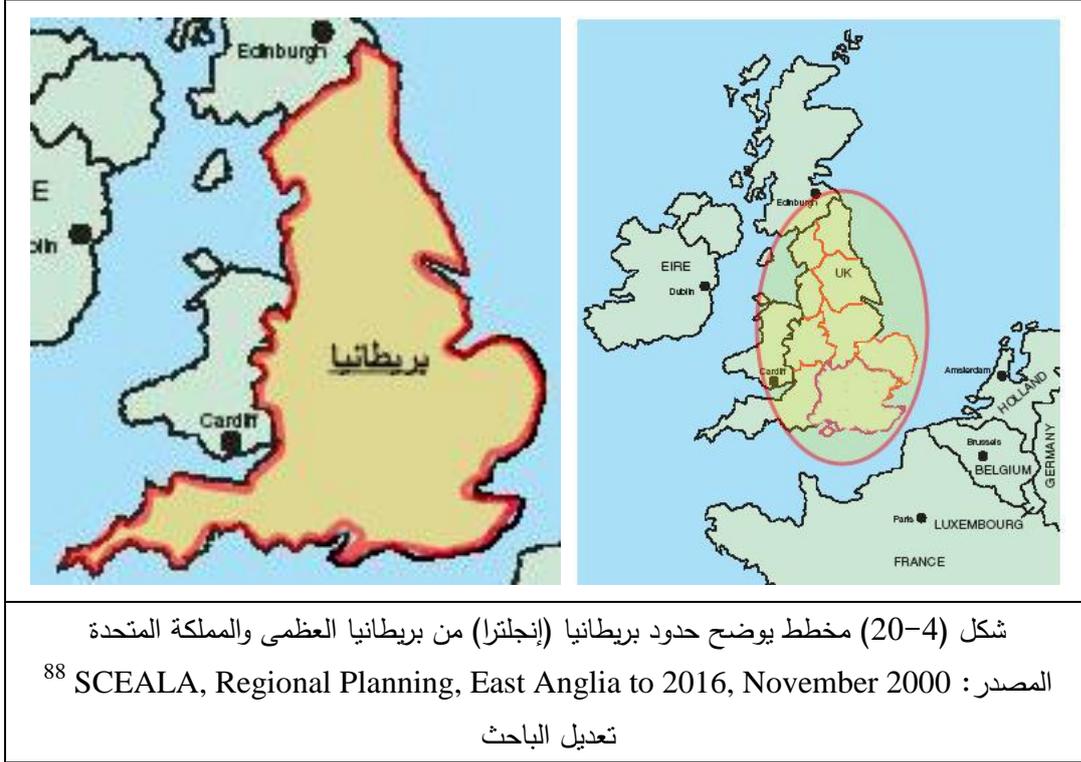
- بريطانيا العظمى، جزيرة في شمال غرب أوروبا، تجمع كل من (إنجلترا، إسكتلندا، وويلز).
- بريطانيا (إنجلترا)، شبه جزيرة تقع شمال غرب فرنسا.
- المملكة المتحدة، وهي عبارة عن مملكة تتألف من (بريطانيا العظمى وإيرلندا الشمالية) المتحدتان منذ عام 1927م.

وبالتالي بريطانيا العظمى هي جزيرة تقع على الساحل الغربي لأوروبا، وتشكل الجزء الأعظم من مساحة المملكة المتحدة، وهي أكبر جزيرة في أوروبا وتاسع أكبر جزيرة في العالم، وكذلك ثالث أكبر جزيرة مأهولة على وجه الأرض، يبلغ عدد سكانها حوالي 60 مليون نسمة، يحيط بها أكثر من 1000 جزيرة كبيرة وصغيرة.<sup>87</sup>



شكل (4-19) مخطط يوضح حدود المملكة المتحدة - (بريطانيا العظمى + إيرلندا الشمالية)  
المصدر: Zetter, Regional Planning in The United Kingdom, 2004

<sup>87</sup> Zetter, John & Others, working paper, Regional Planning in The United Kingdom, Ministry of Environment, spatial planning department, 2004



#### 4-3-2 المخطط الإقليمي للمنطقة وأهم مبادئه<sup>89</sup>

تتقسم بريطانيا إدارياً إلى تسعة مناطق تتشكل كل منطقة منها إلى أقاليم، والتي بدورها تحتوي مجموعة من البلديات، وفيما يلي نوضح التقسيمات الإدارية لبريطانيا:

1. شمال شرق إنجلترا (North East England)
2. شمال غرب إنجلترا (North West England)
3. يوركشاير والهمبر (Yorkshire and the Humber)
4. ميدلاندز الشرقية (East Midlands)
5. ميدلاندز الغربية (West Midlands)
6. شرق إنجلترا (East of England)
7. لندن الكبرى (Greater London)
8. جنوب شرق إنجلترا (South East England)
9. جنوب غرب إنجلترا (South West England)

<sup>88</sup> The Standing Conference of East Anglian Local Authorities (SCEALA), Regional Planning Guidance for East Anglia to 2016, London, The Stationery Office, November 2000

<sup>89</sup> Zetter, John & Others, working paper, Regional Planning in The United Kingdom, Ministry of Environment, spatial planning department, 2004



شكل (4-21) مخطط التقسيمات الإدارية لبريطانيا

المصدر: Zetter, Regional Planning in The United Kingdom, 2004

تعديل الباحث

منطقة لندن الكبرى أو إقليم لندن الكبرى هي التجمعات العمرانية القائمة حول عاصمة بريطانيا (لندن)، يقدر عدد سكانها 12,599,561 نسمة في عام 2005م، وبلغت مساحتها حوالي 1,623,3 كم مربع في عام 2001م.



شكل (4-22) مخطط يوضح حدود لندن الكبرى من بريطانيا (إنجلترا)

المصدر: SCEALA, Regional Planning, East Anglia to 2016, November 2000

تعديل الباحث

أما مدينة لندن فهي تقع على نهر التيمز حيث يعيش فيها حوالي 7.5 مليون نسمة، وبالتالي تعتبر لندن أكبر التجمعات العمرانية داخل إقليم لندن الكبرى.

تعاني لندن من الكثافة السكانية المرتفعة والتجمعات العمرانية التي تتزايد بشكل مستمر وفي كافة الاتجاهات، وذلك يأتي نتيجة لأهمية المدينة في كونها أهم مراكز الدولة والإقليم السياسية والاقتصادية والثقافية، ويوجد في المدينة عدد كبير من الجامعات والمعاهد والمتاحف والمسارح، كما تتخذ كثير من المنظمات الدولية والشركات العالمية من المدينة مقراً لها.

ولحل مشكلة المدينة وإعادة تنظيمها وتطويرها تم اللجوء إلى مخطط إقليم لندن الكبرى، الذي يعمل على تخفيف الضغط على مركز لندن من خلال إقامة تجمعات عمرانية جديدة حولها تقع ضمن إطار الإقليم التخطيطي للندن الكبرى، وتعمل على تنظيم عملية النمو العمراني للندن في اتجاه هذه التجمعات.

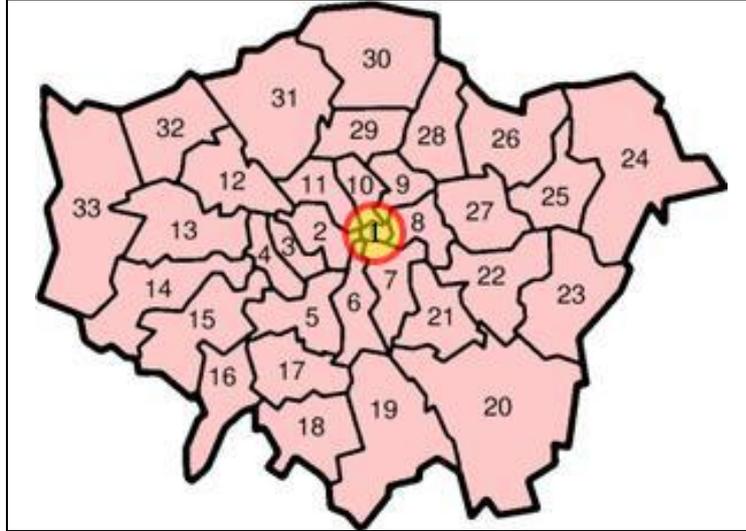
وقد سعت الخطة الإقليمية للمنطقة لتحقيق النجاح لذلك بإقامة خمسة تجمعات عمرانية جديدة قريبة من لندن بحيث تستوعب ما بين 50,000 إلى 150,000 نسمة تبعاً لحجم الطاقة الاستيعابية المتوفرة في المكان، وقد قامت بريطانيا بمجموعة من الإجراءات لترغيب البريطانيين بالانتقال إلى هذه التجمعات الجديدة ومن هذه الإجراءات:

- الإعفاء الضريبي.
- توفير الخدمات التعليمية والصحية والتجارية والإدارية.
- الإعفاء من مقدمات الحصول على المسكن وتوفير بنية تحتية كاملة.
- وبذلك تكون الخطة الإقليمية قد حققت مجموعة الأهداف التالية:
- خلخلة مدينة لندن من السكان إلى تجمعات عمرانية جديدة مجاورة.
- إعادة التوازن العمراني لمدينة لندن.
- دفع أصحاب رؤوس الأموال من الاستثمار في ضواحي لندن إلى الاستثمار في التجمعات العمرانية الجديدة.

#### 3-3-4 واقع التجمعات العمرانية في لندن<sup>90</sup>

تنقسم لندن إلى العديد من التجمعات العمرانية التي تصل إلى 33 تجمع عمراني يتوسطها تجمع مركزي يسمى أيضاً لندن، وفيما يلي نوضح هذه التجمعات:

<sup>90</sup> Green, Alex & Others, The London Plan, Spatial Development Strategy for greater London, Greater London Authority, Chapter one, Page 15-19, July 2011



شكل (4-23) مخطط يوضح التجمعات العمرانية داخل لندن الكبرى  
المصدر: Green, The London Plan, July 2011 ، تعديل الباحث

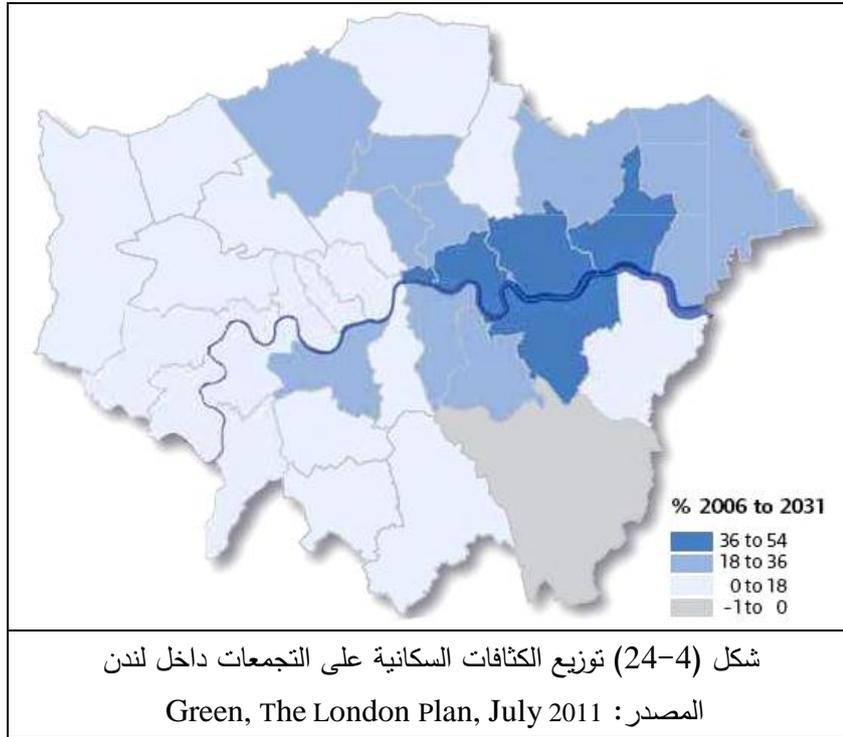
والجدول التالي يوضح مسميات هذه التجمعات وفق الترقيم الوارد في المخطط السابق:

جدول (4-2) التجمعات العمرانية داخل لندن الكبرى المصدر: Green, The London Plan, July 2011					
الرقم	التجمع	الرقم	التجمع	الرقم	التجمع
1	لندن London	12	برينت Brent	23	بيكسلي Bexley
2	ويستمينستر Westminster	13	إيلنج Ealing	24	هافرينغ Havering
3	كينسينغتون وتشيلسي Kensington & Chelsea	14	هونسلو Hounslow	25	باركنغ وداجينهام Barking and Dagenham
4	هامرسميث وفولهام Hammersmith & Fulham	15	ريثشموند أبون تايمز Richmond upon Thames	26	ريدبريدج Redbridge
5	واندس وورث Wandsworth	16	كينغستون أبون تايمز Kingston upon Thames	27	نيوهام Newham
6	لامبيث Lambeth	17	ميرتون Merton	28	والتام فورست Waltham Forest
7	ساوث وارك Southwark	18	ساتون Sutton	29	هارينجي Haringey
8	تاور هامليتس Tower Hamlets	19	كرويدن Croydon	30	إنفيلد Enfield
9	هاكني Hackney	20	بروملي Bromley	31	بارنت Barnet
10	أيسلنغتون Islington	21	ليويشام Lewisham	32	هارو Harrow
11	كامدن Camden	22	غرينيتش Greenwich	33	هيلينغدون Hillingdon

وتتفاوت التجمعات العمرانية في لندن من حيث المساحة والكثافة السكانية، التي تلعب دوراً كبيراً في موضوع توجيه العمران، فمن الطبيعي أن يتم التخفيف عن التجمعات العمرانية عالية الكثافة بانتقال سكانها إلى الأقل كثافة، إلا أن ذلك يحتاج إلى مجموعة من عوامل الجذب لترغيب السكان في الانتقال خاصة ما يتعلق بالعامل الاقتصادي.

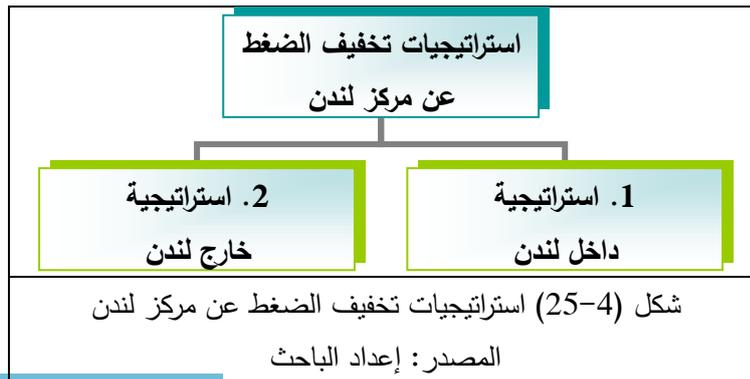
وتشير الإحصاءات إلى ازدياد كبير للسكان في هذه التجمعات داخل لندن، ومن المتوقع أن يصل عدد السكان في السنوات القادمة إلى أكثر من 9 مليون نسمة.

والمخطط التالي يوضح تركيز الكثافات العالية للسكان والعمران في شرق وشمال منطقة لندن، وهذا بدوره سيؤثر على توجيه النمو العمراني كما ذكر سابقاً.

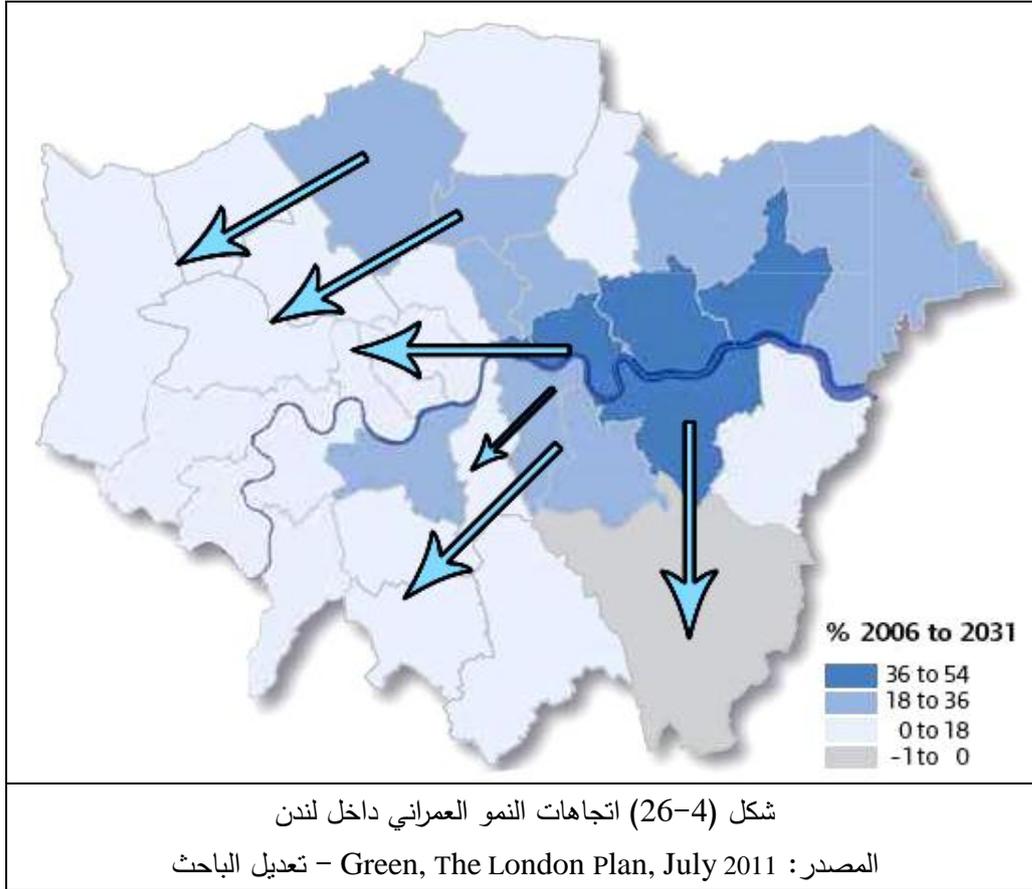


#### 4-3-4 اتجاهات النمو العمراني في إقليم لندن الكبرى وتجمعاته العمرانية

يتضح من السابق أن اتجاهات النمو العمراني للإقليم تتحدد بتخفيف الضغط عن مركز لندن باتباع استراتيجيتين لحل هذه المشكلة، الأولى داخل لندن والثانية خارجها، وفق التالي:



1. الاستراتيجية الأولى - داخل لندن/ وذلك بإقامة منشآت للعمل ومشاريع إسكان في المناطق الأقل كثافة والأكثر مساحة في نفس الوقت، بحيث تعمل هذه المشاريع على جذب السكان إلى هذه المناطق وبالتالي خلخلة المناطق ذات الكثافة المرتفعة، ومن الواضح في المخطط أن توجيه النمو العمراني بالشكل الأكبر سيكون من المناطق الشمالية والشرقية في لندن إلى المناطق الغربية والجنوبية، وذلك كما في المخطط التالي:



2. الاستراتيجية الثانية - خارج لندن/ ويكون ذلك بإقامة تجمعات عمرانية جديدة يضاف إليها مجموعة من المشاريع الصناعية والتجارية وغيرها التي توفر فرص عمل جديدة لترغيب السكان في الانتقال إليها.

وبهذا تكون الاستراتيجية المتبعة في هذه التجربة (بريطانيا) مختلفة عن الاستراتيجية المتبعة في تجربة مصر في إقامة تجمعات جديدة للتخفيف عن القاهرة، وذلك في أن التجربة البريطانية تعمل على توفير العديد من المشاريع وعوامل الجذب للسكان، والتي من أهميتها أنها مشاريع منافسة على جميع المستويات الاقتصادية.

#### 4-4 النتائج المستخلصة من الحالات الدراسية

بعد تناول تجارب الحالات الدراسية السابقة بدءاً من التجربة المحلية للقدس والعيزرية، ثم التجربة المصرية وإقليم القاهرة الكبرى، وصولاً إلى التجربة الدولية لبريطانيا وإقليم لندن الكبرى، وما تم استعراضه في هذه التجارب من خطط إقليمية وأوضاع التجمعات العمرانية فيها وكيف قامت كل تجربة بوضع آليات ومقترحات لحل المشاكل التي تواجه نمو العمران فيها، نخلص بذلك إلى وضع مقارنة بين الحالات الدراسية الثلاثة لتكون بمثابة توضيح لأهم النتائج التي يمكن الاستفادة منها في مقارنتها بتجربة التجمعات العمرانية في إقليم قطاع غزة.

#### 1-4-4 المقارنة بين تجارب الحالات الدراسية

المقارنة بين التجارب ستكون من خلال جدول يتضمن مجموعة من الأمور المشتركة المتعلقة بالتجربة، بالإضافة إلى المقترحات الخاصة بكل تجربة.

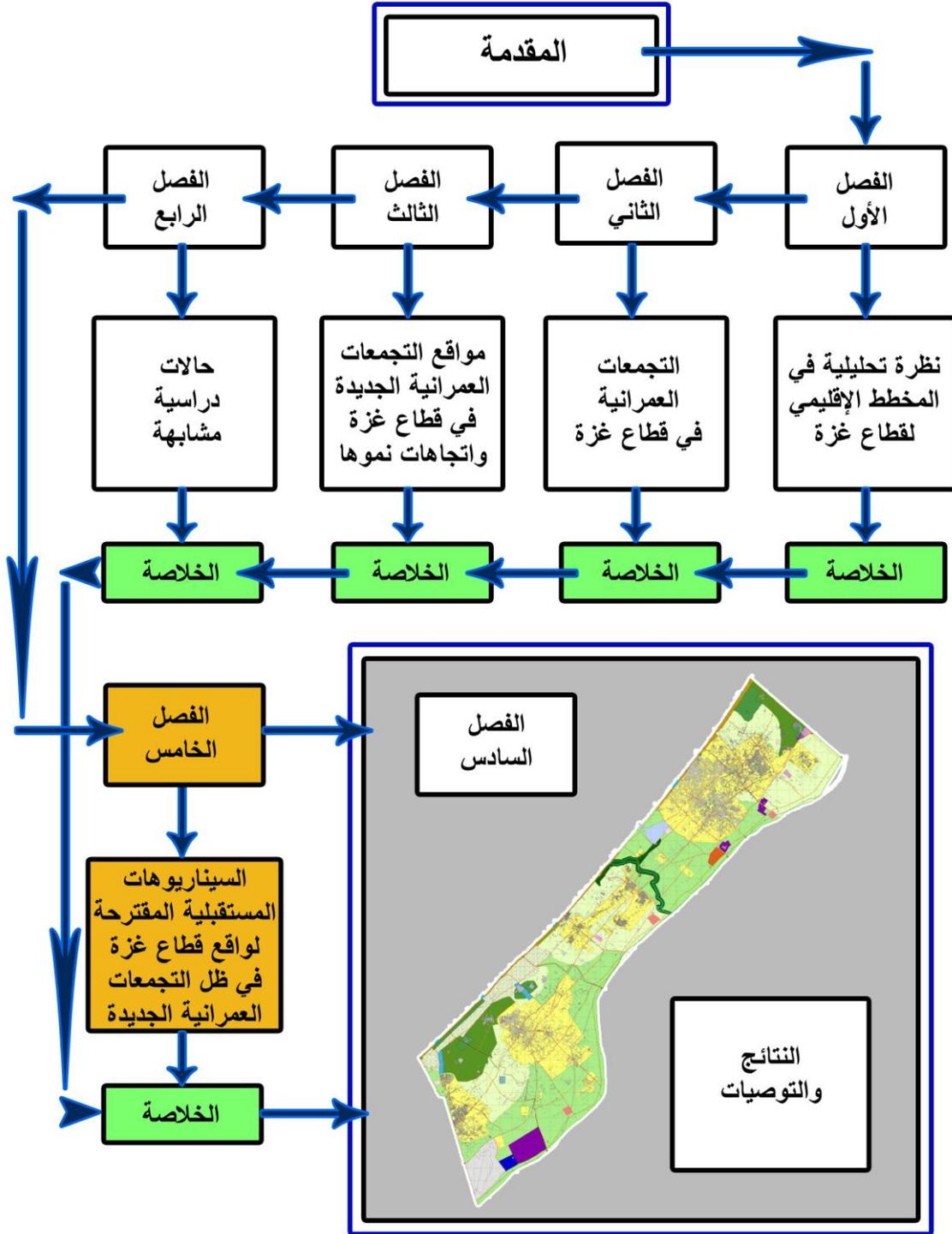
جدول (3-4) أوجه المقارنة بين تجارب الحالات الدراسية الثلاثة (محلية، عربية، ودولية)  
المصدر: إعداد الباحث

وجه المقارنة	التجربة المحلية القدس - العيزرية	التجربة العربية مصر - القاهرة الكبرى	التجربة الدولية بريطانيا - لندن الكبرى
1	الكثافة السكانية المتزايدة مقارنة بالمساحة، وقلة الأراضي التي تسمح بالنمو العمراني	الكثافة السكانية المرتفعة والاختناق العمراني، والزحف على الأراضي الزراعية	الكثافة السكانية المرتفعة والاختناق العمراني
2	تتمثل في مخطط تهويد القدس وضم الأراضي الشرقية وتقسيم الأراضي الفلسطينية فيها إلى تجمعات متفتته (كانتونات)	تنظيم الكتلة العمرانية والحد من تلاحم التجمعات وكذلك تحسين المستوى الاقتصادي	تنظيم وتطوير النمو العمراني بتخفيف الضغط على لندن
3	حسب مخطط التهويد في اتجاه الشرق (القدس الشرقية)	تنمو التجمعات بشكل عشوائي وغير منظم	النمو في جميع الاتجاهات، دائري على محيط مركز لندن
4	- تهجير الفلسطينيين من القدس إلى تجمعات محيطة كالعيزرية. - بناء الجدار العازل. - إحاطة التجمعات العمرانية الفلسطينية بالمستوطنات.	الأراضي المحيطة بالقاهرة وإقليمها أراضي صحراوية، كما أن مشاريع الإسكان الجديدة لا تشمل فرص عمل ترغب السكان بالانتقال إليها	أهمية ومستوى المدينة المرتفع في كافة المجالات خاصة الاقتصادية والسياسية والثقافية، مما يصعب على السكان الانتقال إلى مناطق جديدة
5	المقترحات الحل	إقامة تجمعات عمرانية جديدة محيطة بالقاهرة	إقامة تجمعات عمرانية جديدة محيطة بلندن

## الخلاصة

- من خلال هذا الفصل الذي تم فيه تناول الحالات الدراسية المشابهة من واقع ومعوقات ومقترحات قدمت للحل، نستنتج ما يلي:
- تفنقر القدس إلى تخطيط فلسطيني بسبب الاحتلال الإسرائيلي، الذي بدوره يسعى لتنفيذ مخطط تهويد القدس الذي تستمر خطته حتى عام 2020م.
  - يحيط بالقدس العديد من التجمعات العمرانية الفلسطينية التي تمثل امتداد طبيعي للمدينة ومركزها، إلا أن سياسات الاحتلال تسعى لفصلها عن بعضها من خلال الجدار العازل والمستوطنات والمواقع العسكرية.
  - نتيجة لل صعوبات التي تواجه النمو العمراني في التجمعات الفلسطينية المحيطة بالقدس كالعزيرية، وهي أشبه لحال قطاع غزة إلى حد ما، كان مقترح التخطيط للنمو في الاتجاه الرأسي لاستيعاب أكبر قدر ممكن من السكان مستقبلا.
  - بالرغم من مساحة مصر الكبيرة إلا أن إقليم القاهرة يعاني من الاختناق، وذلك بسبب تركيز السكان في مناطق محددة حيث أن باقي الأراضي هي في أغلبها صحراوية.
  - النمو العمراني أصبح في أطراف القاهرة عشوائي يزحف على الأراضي الزراعية.
  - الخطة الإقليمية لإقليم القاهرة الكبرى بإنشاء تجمعات عمرانية جديدة تخفف الضغط عن القاهرة ومركزها.
  - التجمعات العمرانية الجديدة المحيطة بالقاهرة لا تشمل على فرص عمل من دورها ترغب وتشجع السكان في الانتقال إليها وترك فرصها في القاهرة.
  - تعتبر بريطانيا أحد أهم الدول المتبعة لفكرة إنشاء التجمعات العمرانية الجديدة، كمراكز فرعية وأقطاب تابعة تخلخل مراكز المدن الهامة مثل لندن.
  - اتبعت الخطة الإقليمية للنمو الكبرى استراتيجية متكاملة، وذلك بإنشاء تجمعات عمرانية جديدة حول لندن وفي نفس الوقت تدعيمها بمشاريع توفر فرص عمل لسكان هذه التجمعات الجديدة.
- وبناء على ما سبق فإن هذا الفصل قد مهد لوضع وتحديد السيناريوهات المقترحة والمتوقعة لواقع قطاع غزة وتجمعاته العمرانية.

# واقع التجمعات العمرانية الجديدة في المخطط الإقليمي لقطاع غزة



**الفصل الخامس: السيناريوهات المستقبلية المقترحة لواقع قطاع غزة  
في ظل التجمعات العمرانية الجديدة**

تمهيد

1-5 العوامل الرئيسية المؤثرة على اتجاه النمو العمراني في قطاع غزة

1-1-5 الأراضي الهامة والمصادر الطبيعية

2-1-5 ملكية الأرض (الأراضي الحكومية)

3-1-5 مناطق التماس مع الاحتلال الإسرائيلي (الشريط الحدودي)

4-1-5 الشريط الساحلي

5-1-5 عوامل أخرى

2-5 سيناريوهات اتجاه النمو للتجمعات العمرانية

1-2-5 السيناريو الأول/ تطبيق خطة المخطط الإقليمي

2-2-5 السيناريو الثاني/ مسايرة واقع النمو الحالي

3-2-5 السيناريو الثالث/ مبدأ الاتجاه الرأسي

4-2-5 السيناريو الرابع/ إقامة تجمعات عمرانية جديدة متكاملة

3-5 استبيان موجه للمختصين وأهم النتائج

1-3-5 عينة الدراسة في الاستبيان

2-3-5 نتائج الاستبيان

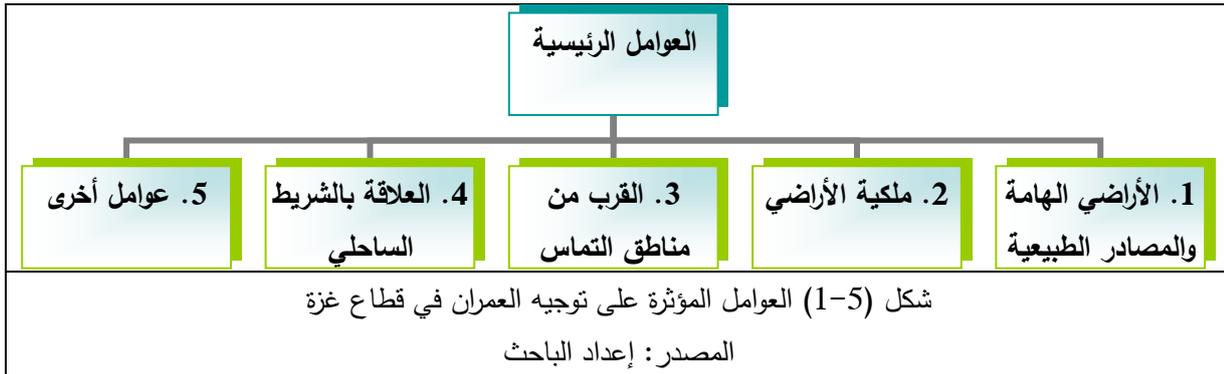
الخلاصة

## تمهيد

يفرد الفصل الخامس بتناول السيناريوهات المتعلقة بمستقبل اتجاه النمو العمراني للتجمعات في قطاع غزة، حيث يبدأ الفصل في البند الأول باستعراض العوامل الرئيسية التي تؤثر على توجيه النمو العمراني في القطاع، من أراضي هامة وحكومية ومناطق تماس بالإضافة إلى عامل الشريط الساحلي للقطاع ومجموعة من العوامل الأخرى، ثم يتناول الفصل في البند الثاني السيناريوهات المتوقعة للنمو العمراني وفق الواقع والخطط المطروحة ونتائج الحالات الدراسية المشابهة، ومن ثم ينتقل الفصل في البند الثالث للاستبيان ونموذجه ونتائجه، حيث سيكون الاستبيان موجه لفئة المتخصصين في مجال التخطيط والمجالات المعنية بموضوع الدراسة.

### 5-1 العوامل الرئيسية المؤثرة على اتجاه النمو العمراني في قطاع غزة

يتأثر توجيه العمران ضمن التجمعات العمرانية المختلفة والمتوزعة على طول قطاع غزة بمجموعة من العوامل التي تم تركيزها في أربعة عوامل رئيسية بالإضافة إلى عوامل أخرى ثانوية، وذلك كما يلي:



### 5-1-1 الأراضى الهامة والموارد الطبيعية<sup>91</sup>

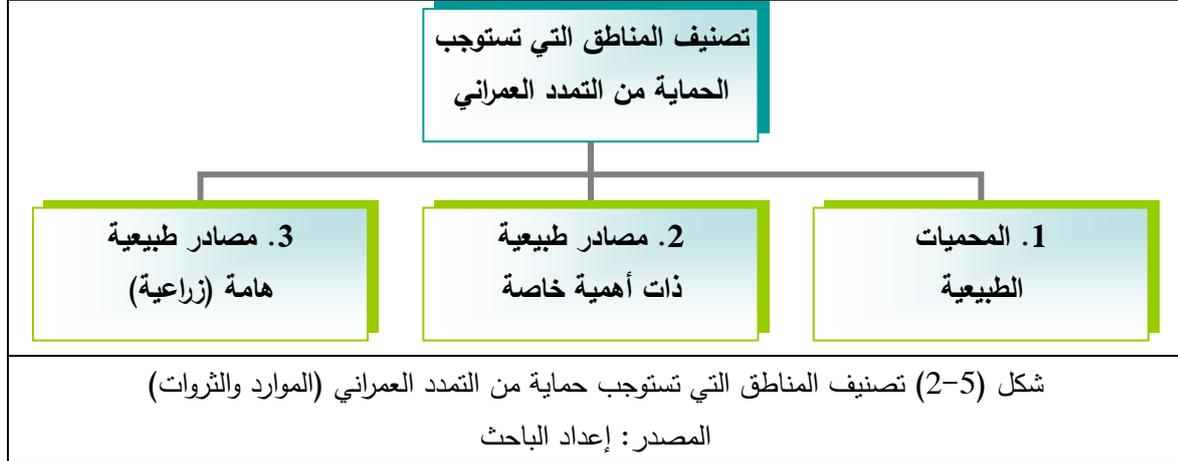
يشتمل قطاع غزة على العديد من الموارد الطبيعية التي تتعرض باستمرار إلى الاستنزاف بسبب الازدياد المضطرد لأعداد السكان، بالإضافة إلى ما قام به الاحتلال الإسرائيلي من استهلاك لأجزاء كبيرة منها خاصة مصادر المياه العذبة.

وقد تم تصنيف وتحديد الاستعمالات الخاصة بالموارد الطبيعية في دراسات المخطط الإقليمي لقطاع غزة مع وضع التعليمات بحمايتها كل حسب أهميتها وأولويتها، حيث تم تخصيص مناطق للأنشطة الزراعية، ومناطق للتنمية السياحية والأنشطة الترفيهية، كما تم تحديد المناطق التي تستوجب عناية وحماية خاصة كمناطق تغذية الأحواض المائية الجوفية والمناطق الزراعية القيمة والمناطق الأثرية والمحميات الطبيعية والمناطق ذات البعد الجمالي أو

<sup>91</sup> المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005 - 2020م، السلطة الوطنية الفلسطينية، وزارة التخطيط

التنوع الحيوي المميز مثل مواقع الكثبان الرملية، أما بالنسبة لمصادر الصيد فقد خصص لها مناطق خدمات لأغراض الصيد.

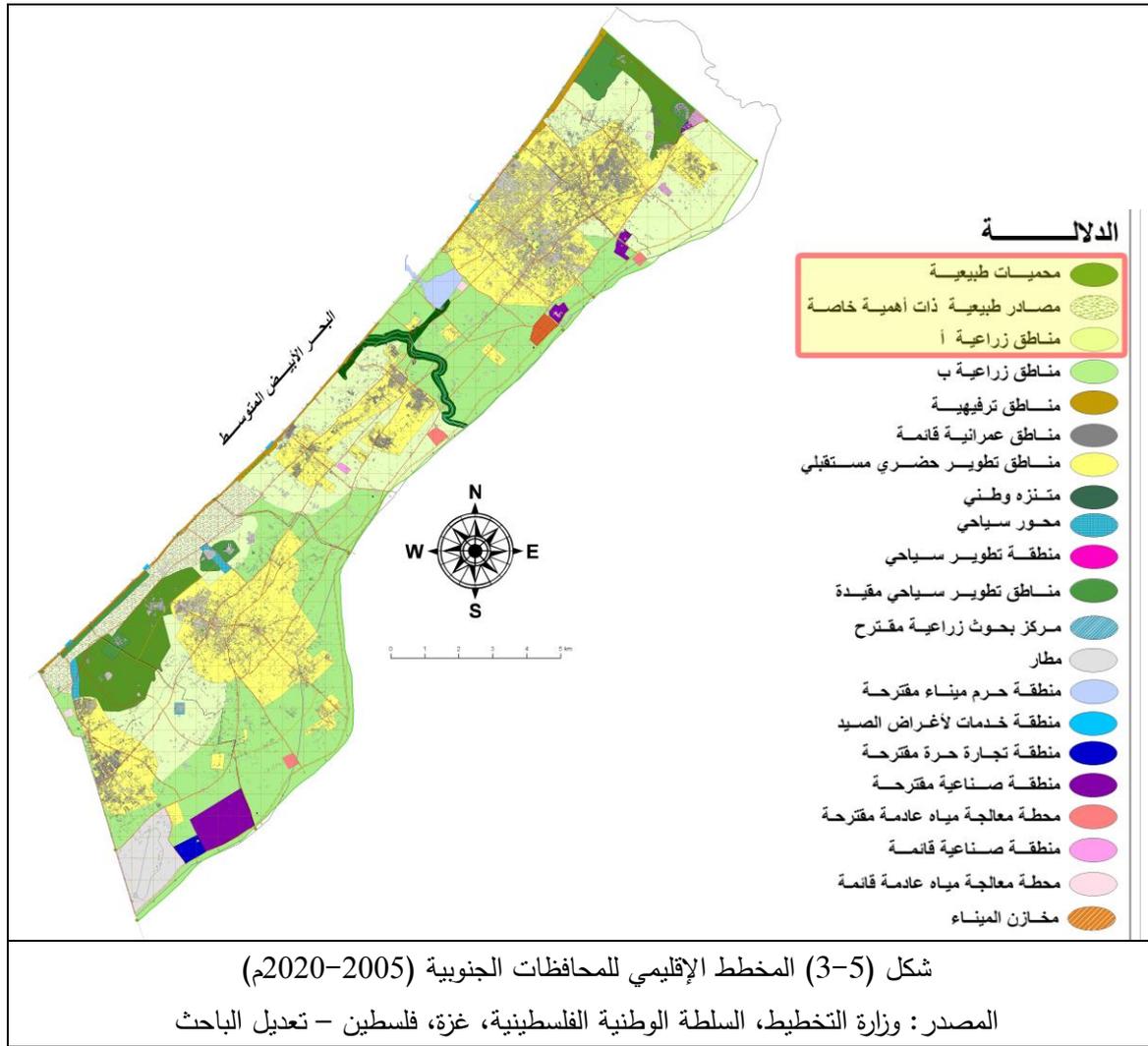
وبشكل محدد تم تصنيف هذه المناطق الهامة في خطة الإقليم إلى ثلاثة مناطق تستوجب الحماية من التمدد العمراني في اتجاهها، وهي وفق التالي:



1. المحميات الطبيعية/ والتي تشمل مناطق الكثبان الرملية الشمالية والجنوبية ضمن مناطق المحررات.
2. مصادر طبيعية ذات أهمية خاصة/ وتشمل منطقة المواصي على طول الساحل الجنوبي لقطاع غزة.
3. المصادر الطبيعية الهامة/ وهي الأراضي ذات القيمة في الإنتاج الزراعي (المناطق الزراعية أ).

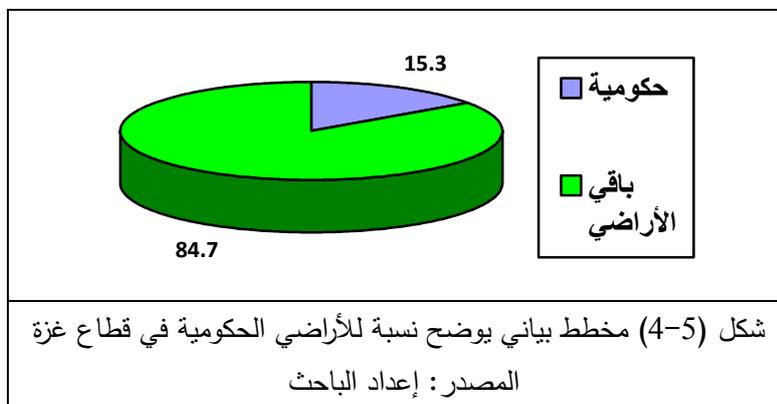
ويتضح فيما يلي من المخطط أن تركيز المحميات الطبيعية في شمال وغرب القطاع، ومنطقة المواصي ممتدة في جهة الغرب بالجزء الجنوبي للقطاع، وكذلك فإن المناطق الزراعية الهامة منتشرة على طول القطاع إلا أن الجزء الأكبر منها هو في الشمال وغرب طريق صلاح الدين الإقليمي.

وبالتالي يكون إجمالي الموارد الطبيعية والأراضي الهامة متواجد ومنتشر بشكل أكبر غرب قطاع غزة وشماله (غرب طريق صلاح الدين الإقليمي).



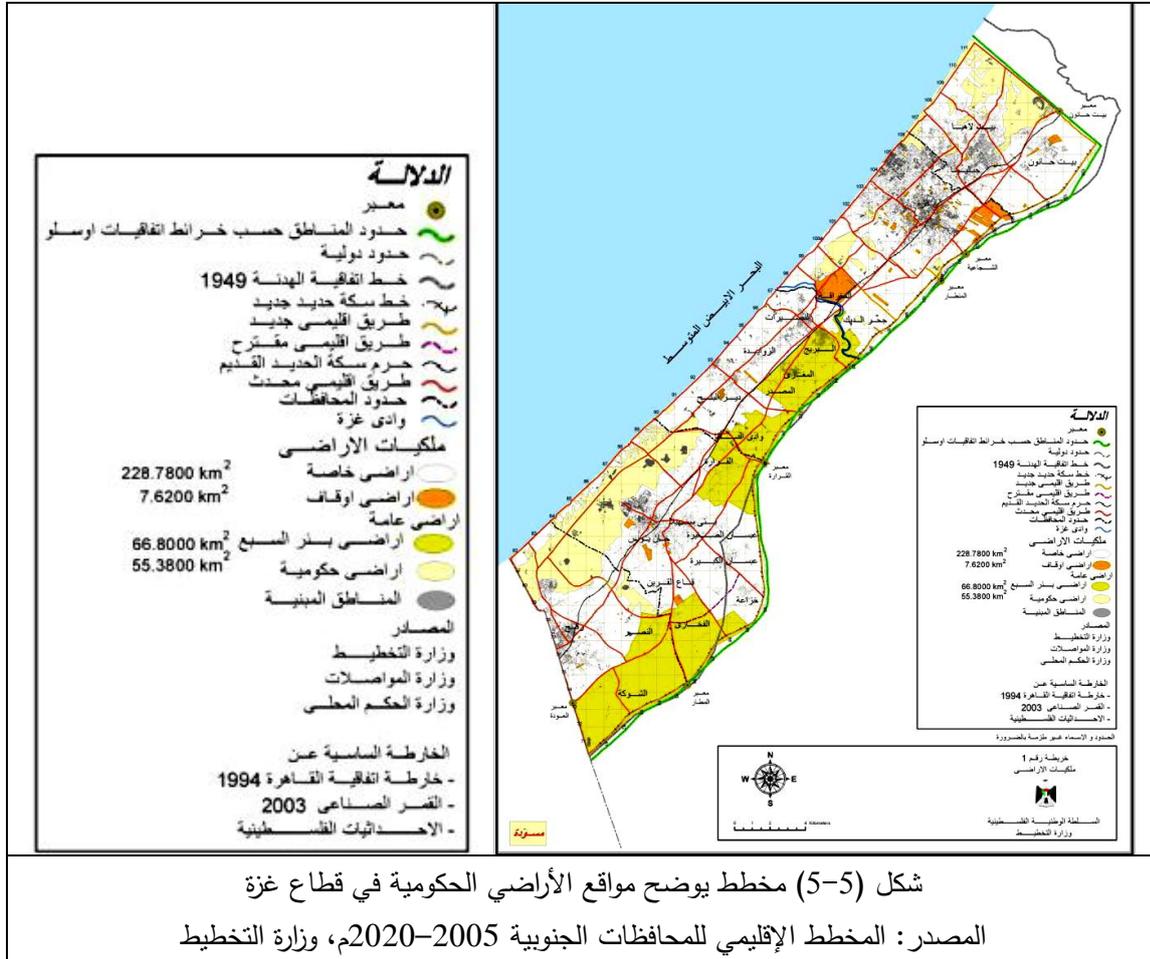
## 2-1-5 ملكية الأرض (الأراضي الحكومية)<sup>92</sup>

كما ذكر في الفصل الأول من هذه الدراسة (ص 32) فقد صنفت ملكيات الأراضي في قطاع غزة إلى أربع فئات رئيسية (أراضي خاصة، أراضي أوقاف، أراضي بئر السبع، وأراضي حكومية)، حيث تمثل الأراضي الحكومية منها ما نسبته 15,3%.



<sup>92</sup> المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005 - 2020م، السلطة الوطنية الفلسطينية، وزارة التخطيط

ويتضح من المخطط التالي أن معظم الأراضي الحكومية موجودة خارج مواقع التجمعات العمرانية، ومنتشرة على الجهة الغربية من قطاع غزة، وهذا يؤشر إلى أن أي تخصيصات أو مشاريع تجمعات عمرانية يمكن أن تقوم بها الحكومة ستكون ضمن الأراضي الحكومية أي ضمن الأراضي الواقعة غرب القطاع.



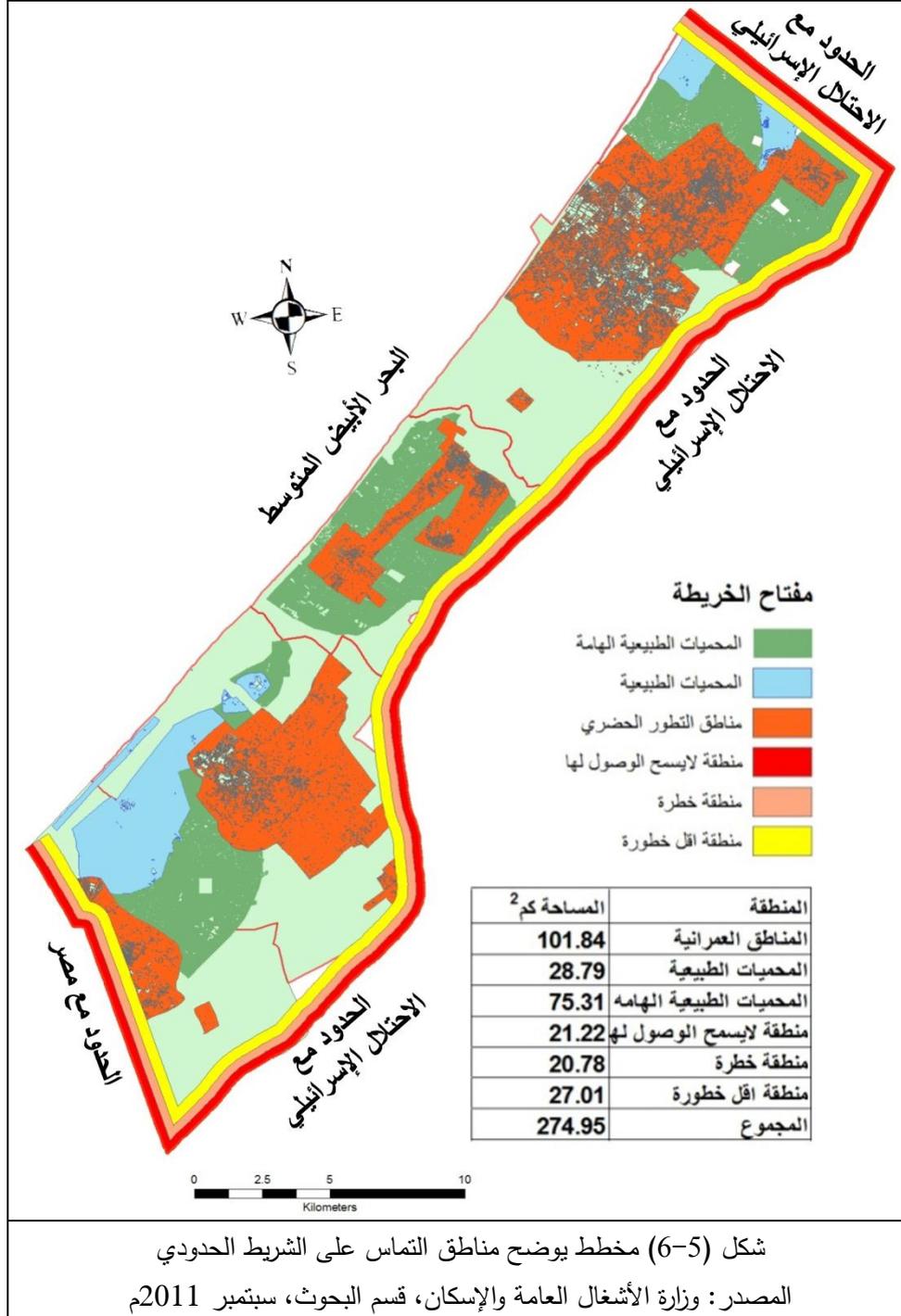
شكل (5-5) مخطط يوضح مواقع الأراضي الحكومية في قطاع غزة  
المصدر: المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005-2020م، وزارة التخطيط

3-1-5-1-3 **القرب من مناطق التماس مع الاحتلال الإسرائيلي (الشريط الحدودي)**<sup>93</sup>  
وهي المناطق التي تمنع قوات الاحتلال الإسرائيلي المواطنين الفلسطينيين من البناء فيها، وهي على الشريط الحدودي بمتوسط عمق واحد كيلو متر (1000م).  
وتقسم مناطق التماس إلى ثلاثة مستويات مرتبة من الخارج إلى الداخل (منطقة لا يسمح الوصول إليها، منطقة خطرة، منطقة أقل خطورة)، وتشكل مساحة مناطق التماس من إجمالي مساحة القطاع حوالي 20%، والمخطط التالي يوضح هذه المناطق ومستوياتها.  
وبالنسبة لتأثير هذا العامل على اتجاه نمو التجمعات العمرانية فإن مناطق التماس وعمقها على طول الحدود البرية لقطاع غزة يعمل على تفريغ جزء كبير من العمق البري على هذه المناطق

<sup>93</sup> وزارة الأشغال العامة والإسكان، قسم البحوث، غزة، سبتمبر 2011م

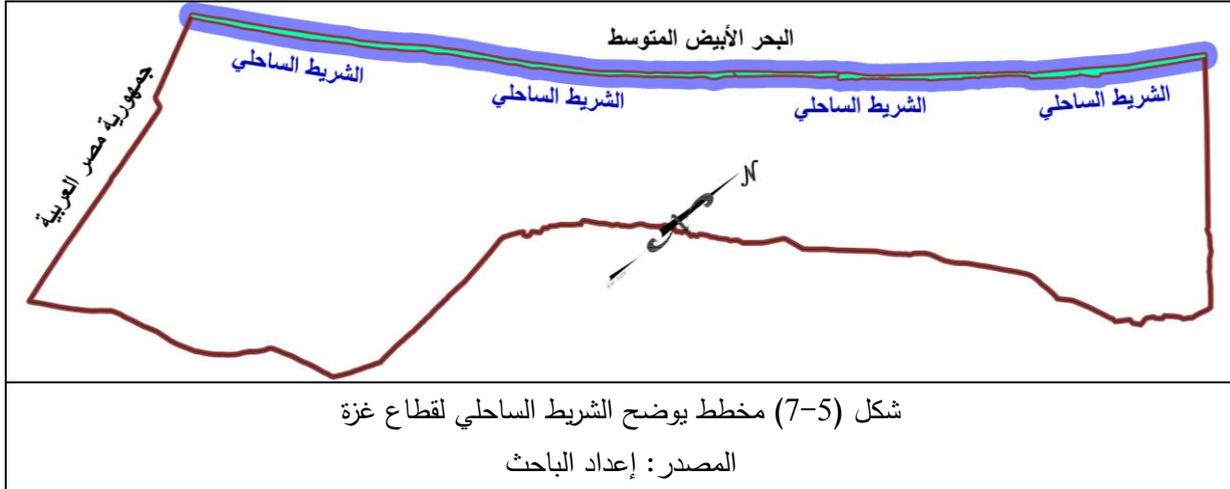
ويشكل أساسي مناطق شرق وشمال القطاع، ويؤدي إلى إبعاد العمران الفلسطيني في القطاع عن هذه المناطق خوفاً من الاصطدام بالاجتياحات الإسرائيلية المتكررة.

وبالتالي فإن واقع نمو التجمعات العمرانية بذلك يتجه غرباً قدر الإمكان بعيداً عن خطورة الشريط الحدودي.



## 5-1-4 العلاقة بالشريط الساحلي

وهو الشريط الممتد على طول الجهة الغربية أو الحدود الغربية لقطاع غزة مع البحر الأبيض المتوسط، والتي تمثل الحدود البحرية الوحيدة للقطاع. ويعتبر الشريط الساحلي أحد العوامل الهامة في جذب السكان للبناء بالقرب منه، أي يعمل على توجيه النمو للتجمعات العمرانية في اتجاهه (غربا)، فهو بمثابة المتنفس الكبير والمنطقة الترفيهية الأفضل لسكان القطاع.



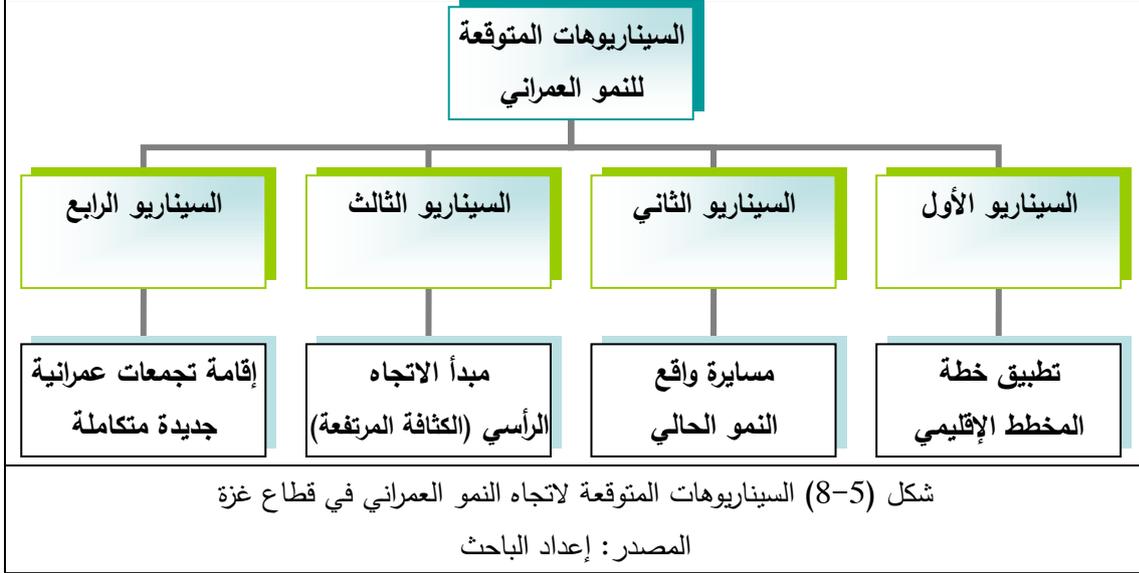
## 5-1-5 عوامل أخرى

وبالإضافة لما سبق هناك العديد من العوامل الأخرى التي تؤثر على عملية توجيه النمو العمراني وتحديد اتجاهاته، وهنا نذكر منها ما يلي:

- **البنية التحتية/** حيث أن بعض المناطق البعيدة عن المدن القائمة لا يوجد بها بنية تحتية وبالتالي تحتاج إلى تكاليف مرتفعة لتوصيل البنية التحتية في مناطق الامتداد العمراني الجديدة، وهذا يؤدي إلى عدم التوجه لهذه المناطق واختيار مناطق بديلة.
- **الطبوغرافيا/** تضاريس وطبيعة الأرض في بعض المناطق الشرقية التي توجد بها مرتفعات تقلل من توجه الامتداد العمراني إليها.
- **الواقع الديموغرافي/** فهناك العديد من التجمعات العمرانية في قطاع غزة أصبحت بكثافة سكانية مرتفعة لا يمكن ازدياد العمران في أراضيها مثل غزة وجباليا.
- **مكان العمل/** حيث أن عامل البعد والقرب عن مكان العمل له دور أيضا، فالناس بشكل عام يرغبون في السكن بالقرب من أماكن عملهم توفيراً للوقت والجهد.
- **بالإضافة إلى الواقع السياسي ونفوذ البلديات وغيرها.**

## 2-5 سيناريوهات اتجاه النمو للتجمعات العمرانية

تتعدد السيناريوهات المتوقعة أو المطروحة لتحديد اتجاه نمو التجمعات العمرانية في قطاع غزة نظرا للظروف الخاصة بالقطاع، ومن خلال الدراسة البحثية في الفصول السابقة وصولا إلى الحالات الدراسية المشابهة، تم إجمال التوقعات في أربعة سيناريوهات كما يلي:



## 1-2-5 السيناريو الأول/ تطبيق خطة المخطط الإقليمي

ويمكن تلخيص خطة الإقليم في النقاط التالية:

- خلق تدرج هرمي بين المراكز العمرانية المختلفة في قطاع غزة بناء على الأدوار الاقتصادية والوظيفية لكل منها.
- تعزيز المبدأ القائم على تواجد مركزين رئيسيين هما (مدينة غزة في الشمال ومدينة خان يونس في الجنوب).
- إنشاء مراكز فرعية مرتبطة بالمركزين الرئيسيين.
- بسبب قلة الأراضي يجب أن تكون التنمية الحضرية متمركزة حول المناطق الحضرية الحالية، وذلك لضمان سهولة تقديم الخدمات والبنى التحتية.
- الأراضي اللازمة للتنمية الحضرية لعام 2020م يجب أن لا تتعارض مع المناطق ذات الأهمية، واختيار الأراضي ذات القيمة الأقل للتوسعات العمرانية الجديدة.

يتلخص السيناريو الأول في توجيه العمران شرق القطاع خاصة في المناطق الجنوبية منه (خان يونس ورفح)، بعيدا عن الأراضي الزراعية والمصادر الهامة، وبالتالي الحفاظ على الأراضي الحكومية كمخزون للأجيال القادمة.

## 5-2-2 السيناريو الثاني/ مسابقة واقع النمو الحالي

أما السيناريو المتعلق بالوضع القائم والمستمر حاليا فيشير إلى:

- مواقع واتجاه نمو التجمعات العمرانية الرئيسية (المناطق التنظيمية ضمن نفوذ البلديات) مقارنة بالسنوات الماضية تشير إلى اتجاه العمران إلى غرب القطاع بشكل مكثف أكثر من شرقه، بالإضافة إلى الاتجاه البيئي بين التجمعات العمرانية القائمة.
- تتركز المخيمات (6 من أصل 8 مخيمات) في غرب قطاع غزة (غرب محور صلاح الدين الإقليمي)، ونظرا إلى أن النمو لهذه المخيمات سيكون بشكل طبيعي في محيطها، فإن تركيز المخيمات الأكبر هو في غرب القطاع.
- تجمعات المناطق العشوائية تنتشر في محافظة الشمال بشكل خاص، وفي غرب قطاع غزة بشكل عام، وبالتالي فإن النمو الطبيعي لهذه التجمعات العشوائية سيبقى في محيطها أي في الاتجاه الغربي للقطاع.
- العدد الأكبر من مشاريع الإسكان المنفذة أو المقترحة هي غرب قطاع غزة.

يتلخص السيناريو الثاني في توجيه العمران غرب القطاع ولو على حساب الأراضي الحكومية والأراضي الزراعية وذات الأهمية الخاصة.

## 5-2-3 السيناريو الثالث/ مبدأ الاتجاه الرأسي (الكثافة المرتفعة)

- الاتجاه الرأسي هو الحل الاستراتيجي الذي تم اعتماد في معظم التجمعات العمرانية بالضفة الغربية خاصة القدس ومحيطها، ويتمثل في التالي:
- تجنب الامتداد الأفقي للعمران بعمل مشاريع أو تجمعات إسكان تتكون وحداتها من طابق واحد أو طابقين.
- الوحدات السكنية تكون بالحد الأدنى من المساحة بما يكفي حاجة السكان الأساسية.
- اتباع نماذج العمارات والأبراج السكنية مع توزيعها بشكل متوازن ومنظم.
- الحد من استغلال مساحات الأراضي في مشاريع ليست ذات أولوية نظرا لمحدودية الأرض في قطاع غزة.

يتلخص السيناريو الثالث في توجيه العمران رأسيا في مواقعه الحالية حفاظا على الأراضي الهامة، مع اتباع النموذج الرأسي أيضا في المشاريع والتجمعات العمرانية الجديدة.

## 5-2-4 السيناريو الرابع/ إقامة تجمعات عمرانية جديدة كاملة

أما إقامة تجمعات عمرانية جديدة فهو من الحلول التي تناولتها التجربة المصرية والبريطانية، وهي تتناول ما يلي:

- الابتعاد عن مراكز المدن ذات الكثافة المرتفعة.
- الحد من التلاحم بين الكتل العمرانية (وقد حدث هذا التلاحم في قطاع غزة بين محافظتي غزة والشمال).
- عمل مشاريع تجمعات عمرانية جديدة في أراضي بمساحة تكفي لإنشاء خدمات متنوعة تلبي احتياجات سكان هذه التجمعات، حتى لا يتم اللجوء إلى المدن المكتظة بالسكان.
- أن تكون التجمعات الجديدة في مناطق بعيدة عن الأراضي الزراعية والهامة.
- أن تكون التجمعات الجديدة على محاور التنمية الإقليمية والرئيسية.

يتلخص السيناريو الرابع بإقامة تجمعات جديدة مستقلة على أراضي أقل أهمية طبيعية وزراعية، وتكون ذات اكتفاء ذاتي بالإسكان والمشاريع وفرص العمل.

## 5-3 استبيان موجه للمختصين وأهم النتائج

بعد استعراض السيناريوهات المتوقعة لمواقع واتجاه نمو التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة، وتحديد أهم المؤشرات (العوامل) الرئيسية التي تؤثر على هذه السيناريوهات، سيتم في هذا البند وضع استبيان موجه لفئة المتخصصين في موضوع الدراسة، أي أنه استبيان تخصصي يكون من خلاله تحديد نتائج خاصة بموضوع الدراسة، وفق ما يلي:

1. ثقل المؤشرات الرئيسية المؤثرة على اتجاه النمو العمراني في قطاع غزة.
  2. مدى تأثير كل مؤشر من المؤشرات السابقة على السيناريوهات المطروحة لاتجاه النمو العمراني في قطاع غزة.
  3. تحديد أفضل السيناريوهات المطروحة لاتجاه النمو العمراني في القطاع.
- وفي نهاية الاستبيان سيتمك المجال للمتخصصين بوضع أهم الملاحظات حول موضوع الدراسة والنتائج المحتملة بشكل عام، مع العلم أن نموذج الاستبيان مرفق في ملحق الدراسة.

### 5-3-1 عينة الدراسة في الاستبيان

كما ذكر سابقا فقد تم توجيه الاستبيان إلى فئة المختصين بموضوع الدراسة، حيث شملت عينة الدراسة توزيع الاستبيان على مائة (100) متخصص تم تحديد عددهم وفق معادلة خاصة بهذا النوع من الاستبيانات التي تم توزيعها عليهم ضمن مؤسسات حكومية كالوزارات والبلديات وكذلك مؤسسات غير حكومية كالجامعات والكليات.<sup>94</sup>

وهنا نذكر المؤسسات التي تم توزيع الاستبيان عليها كما يلي:

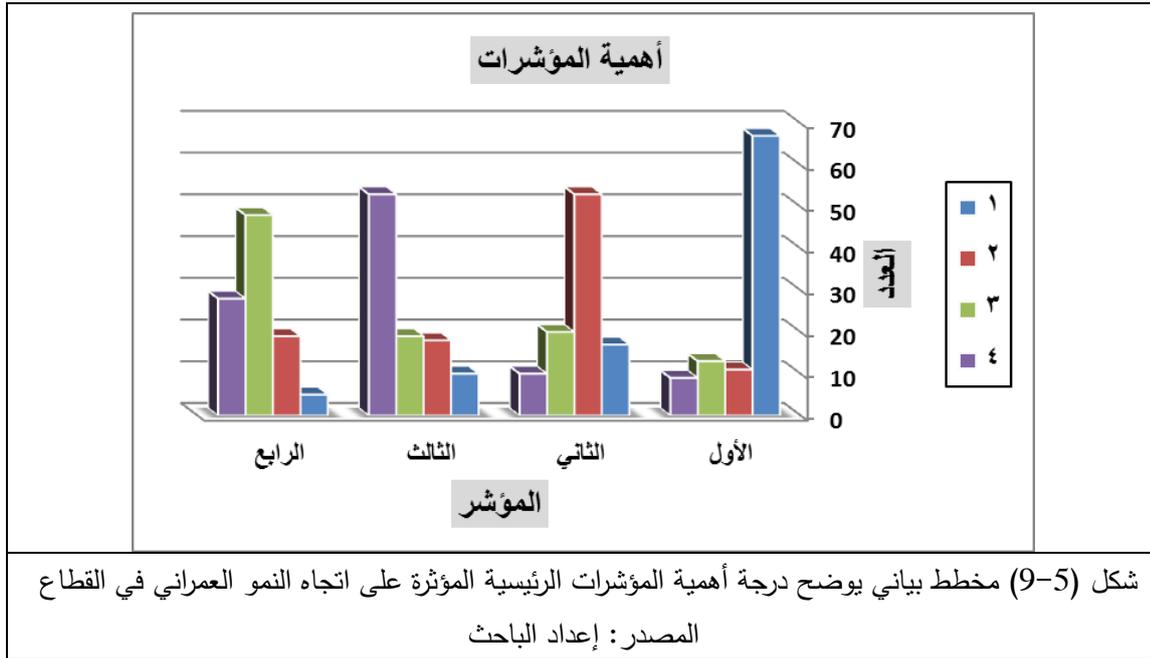
جدول (5-1) المؤسسات التي تم توزيع الاستبيان عليها المصدر: إعداد الباحث			
التسلسل	المؤسسة	التسلسل	المؤسسة
1	وزارة الحكم المحلي	14	بلدية خان يونس
2	وزارة الأشغال العامة والإسكان	15	بلدية رفح
3	وزارة التخطيط	16	بلدية دير البلح
4	وزارة الاقتصاد الوطني	17	بلدية بيت لاهيا
5	وزارة الزراعة	18	بلدية بني سهيلا
6	وزارة السياحة والآثار	19	بلدية الفخاري
7	وزارة الطرق والمواصلات	20	وكالة الغوث وتشغيل اللاجئين (الأونروا)
8	سلطة جودة البيئة	21	الجامعة الإسلامية
9	سلطة الأراضي	22	مركز عمارة التراث (إيوان)
10	هيئة المدن الصناعية	23	الكلية الجامعية للعلوم التطبيقية
11	اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن	24	جامعة فلسطين
12	الإدارة العامة للمشاريع - الحكم المحلي	25	جامعة الأقصى
13	بلدية غزة	26	كلية العلوم والتكنولوجيا

### 5-3-2 نتائج الاستبيان

للحصول على نتائج الاستبيان تم التعامل مع كل من برنامج التحليل الإحصائي (Spss) وكذلك برنامج (Microsoft Excel)، حيث خرجت عملية الفرز والتحليل بالنتائج التالية حسب ترتيب أسئلة نموذج الاستبيان:

<sup>94</sup> مقابلة شخصية، د. سمير صافي، رئيس قسم الاقتصاد والعلوم السياسية، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية، الأربعاء، 2012/2/19م، الساعة 1م.

أولاً: أهمية العوامل (المؤشرات) الرئيسية المؤثرة على اتجاه النمو العمراني في قطاع غزة.



يتضح من المخطط البياني أن كل مؤشر من المؤشرات حصل على درجة أهمية كما يلي:

- المؤشر الأول حصل على أعلى درجة أهمية وهي رقم (1).
- المؤشر الثاني حصل على درجة أهمية رقم (2).
- المؤشر الثالث حصل على درجة أهمية رقم (4).
- المؤشر الرابع حصل على درجة أهمية رقم (3).

أي أن ترتيب المؤشرات حسب أهميتها من الأكثر أهمية إلى الأقل أصبح كالتالي:

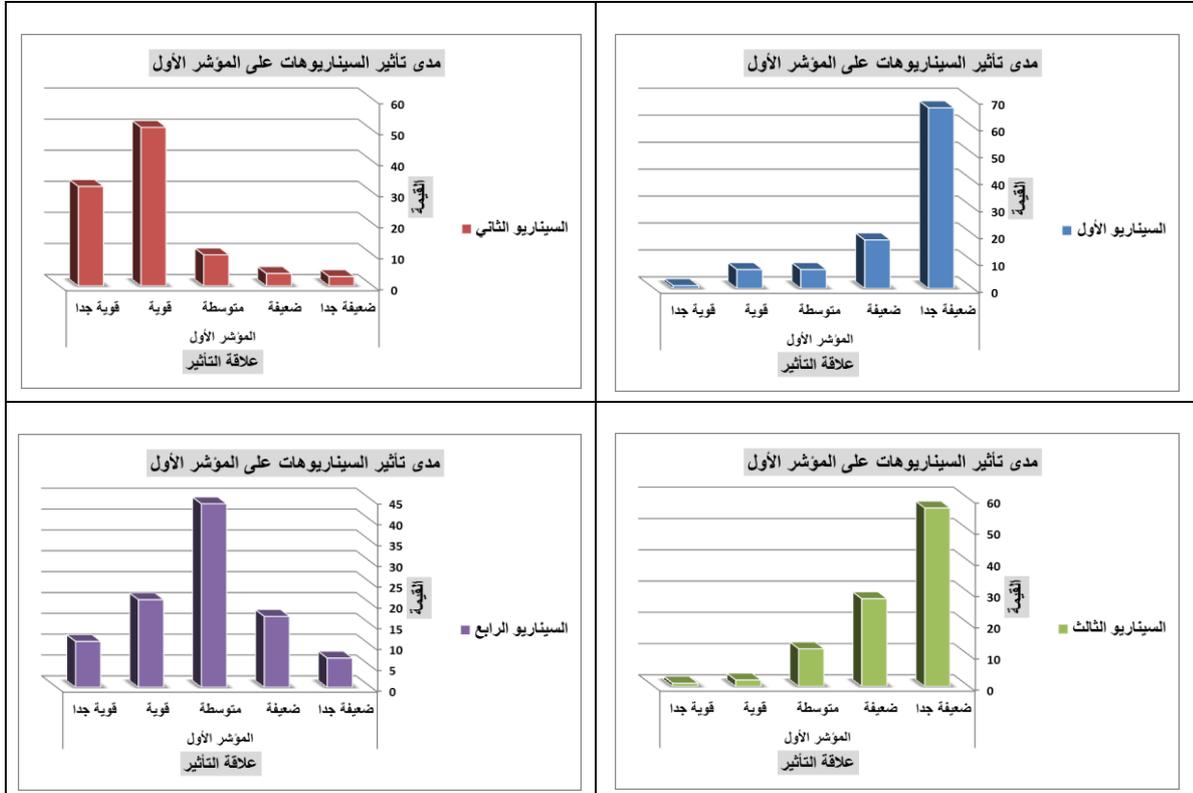
1. المؤشر الأول/ الأراضي الهامة والمصادر الطبيعية.
2. المؤشر الثاني/ ملكية الأرض (الأراضي الحكومية).
3. المؤشر الرابع/ الشريط الساحلي.
4. المؤشر الثالث/ مناطق التماس مع الاحتلال الإسرائيلي (الشريط الحدودي).

وبالتالي فإن أهم العوامل (المؤشرات) الذي يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار عند توجيه النمو العمراني في قطاع غزة هو مؤشر الأراضي الهامة والمصادر الطبيعية، بالحفاظ عليها قدر الإمكان لتبقى المخزون الطبيعي والاستراتيجي للأجيال القادمة.

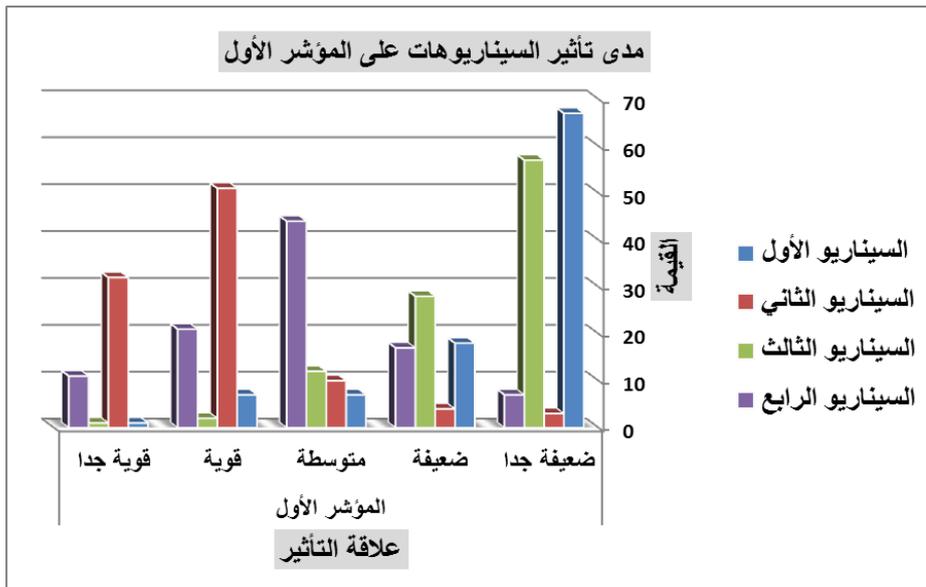
ثانياً: علاقة كل مؤشر بالسيناريوهات الأربعة المطروحة لاتجاه النمو العمراني في قطاع غزة.

1. علاقة وتأثير السيناريوهات الأربعة على المؤشر الأول

(الأراضي الهامة والمصادر الطبيعية)



المخطط البياني التالي يجمع بين المخططات الأربعة السابقة

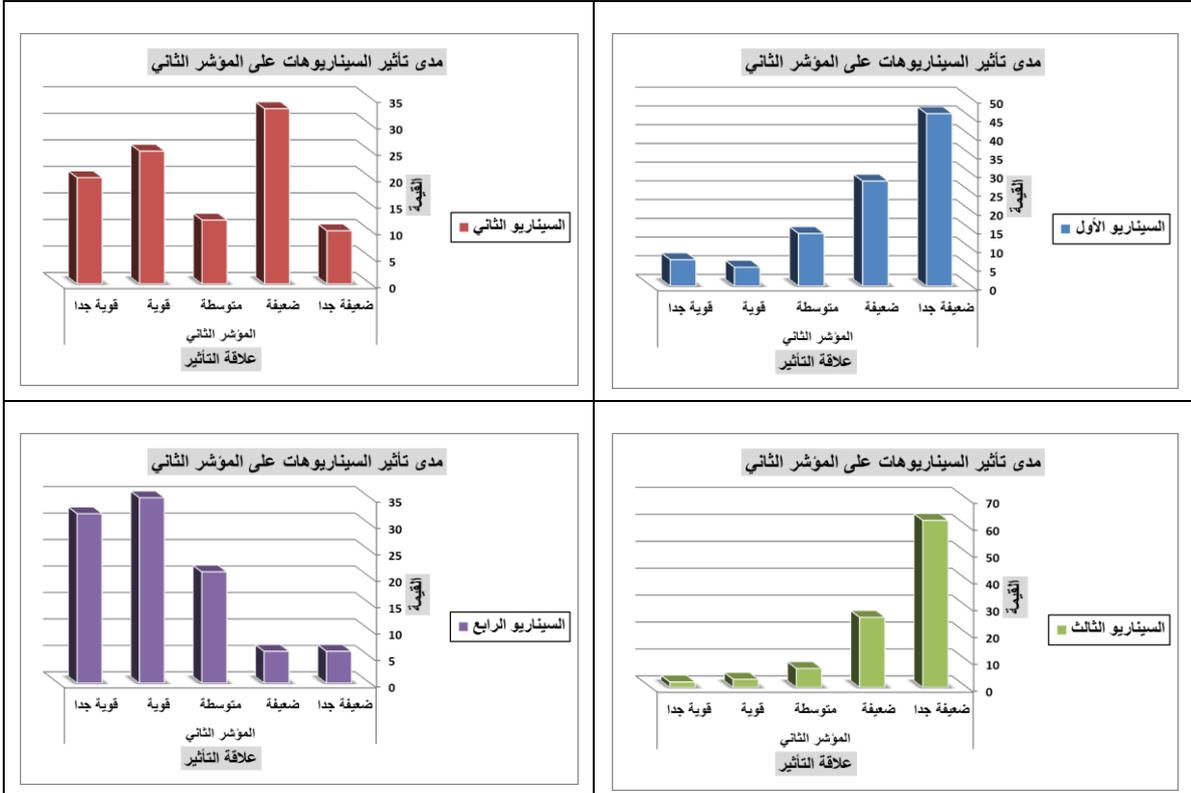


شكل (5-10) مخطط بياني يوضح مدى تأثير السيناريوهات الأربعة على المؤشر الأول

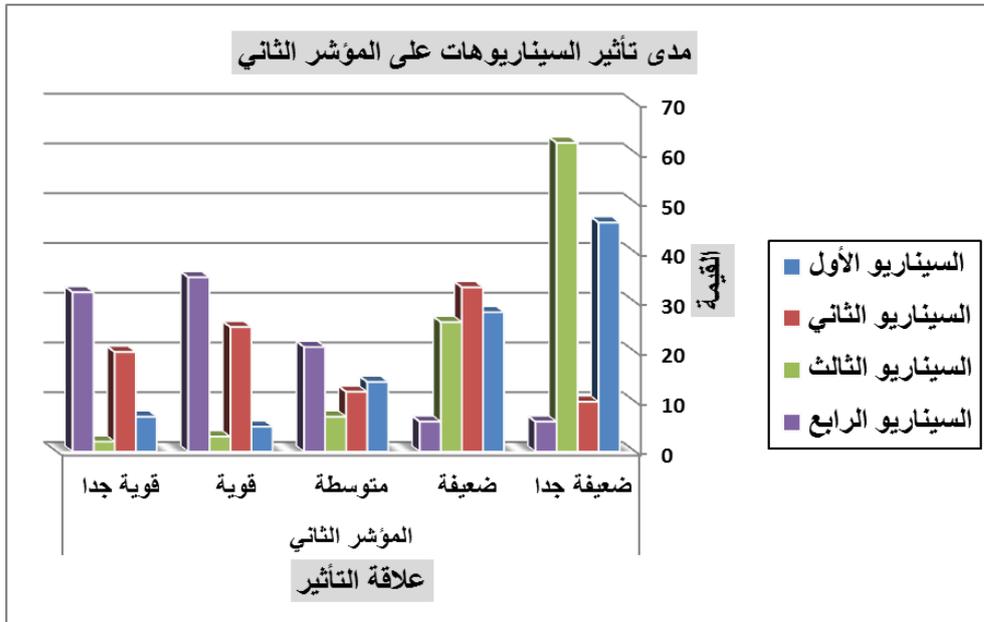
(الأراضي الهامة والمصادر الطبيعية)

المصدر: إعداد الباحث

2. علاقة وتأثير السيناريوهات الأربعة على المؤشر الثاني  
(ملكية الأراضي - الأراضي الحكومية)



المخطط البياني التالي يجمع بين المخططات الأربعة السابقة



شكل (5-11) مخطط بياني يوضح مدى تأثير السيناريوهات الأربعة على المؤشر الثاني

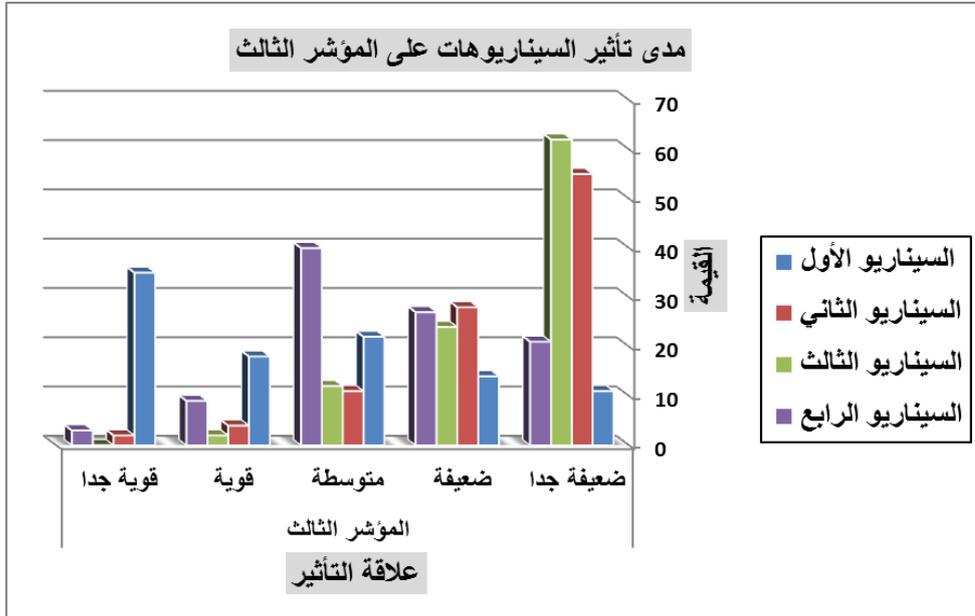
(ملكية الأراضي - الأراضي الحكومية)

المصدر: إعداد الباحث

3. علاقة وتأثير السيناريوهات الأربعة على المؤشر الثالث  
(مناطق التماس مع الاحتلال الإسرائيلي - الشريط الحدودي)



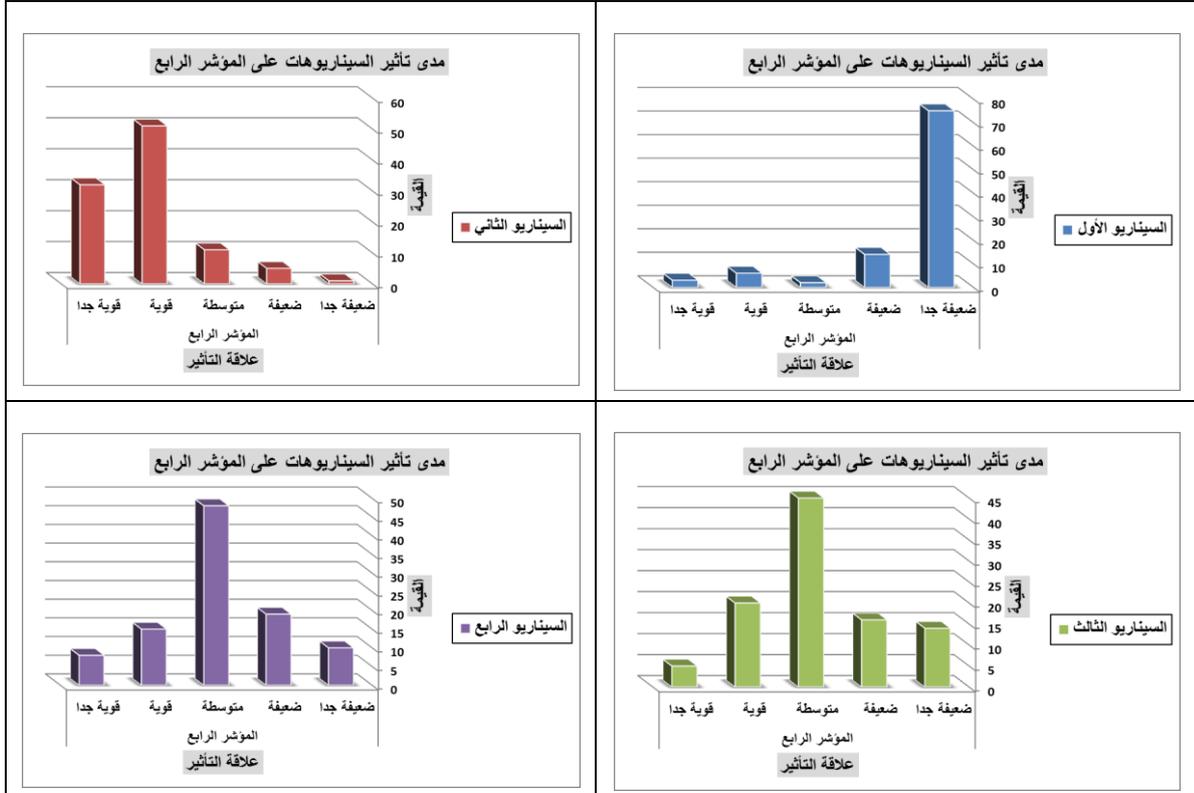
المخطط البياني التالي يجمع بين المخططات الأربعة السابقة



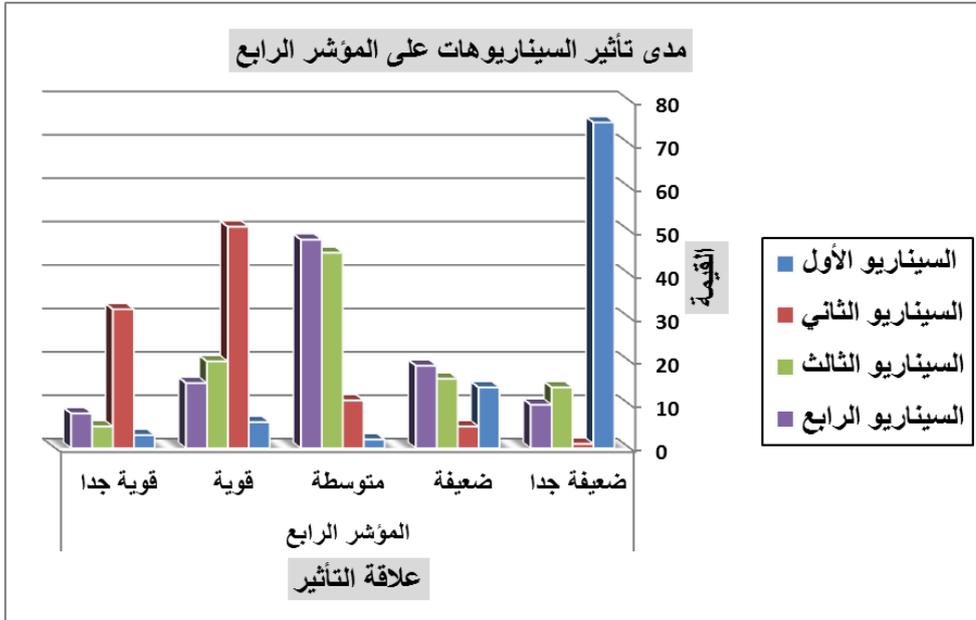
شكل (5-12) مخطط بياني يوضح مدى تأثير السيناريوهات الأربعة على المؤشر الثالث  
(مناطق التماس مع الاحتلال الإسرائيلي - الشريط الحدودي)

المصدر: إعداد الباحث

4. علاقة وتأثير السيناريوهات الأربعة على المؤشر الرابع  
(الشريط الساحلي)



المخطط البياني التالي يجمع بين المخططات الأربعة السابقة



شكل (5-13) مخطط بياني يوضح مدى تأثير السيناريوهات الأربعة على المؤشر الرابع

(الشريط الساحلي)

المصدر: إعداد الباحث

ومن العلاقات البيانية السابقة الخاصة بعلاقة وتأثير السيناريوهات الأربعة على كل مؤشر من المؤشرات يتضح ما يلي:

**1. في حال اتباع السيناريو الأول بتنفيذ خطة المخطط الإقليمي، فإن المخطط الإقليمي:**

- يحافظ على الأراضي الهامة والمصادر الطبيعية.
- يبقى على الأراضي الحكومية كمخزون للأجيال القادمة قدر الإمكان.
- يتصادم نمو العمران فيه شرقاً خاصة في المناطق الجنوبية مع الشريط الحدودي الواقع بين أراضي قطاع غزة والأراضي المحتلة، مما يجعل العمران في المناطق الشرقية من القطاع كثيف وفي مواجهة توغلات واجتياحات الاحتلال الإسرائيلي وفي احتكاك مستمر معه.
- يحافظ على الشريط الساحلي كم منطقة سياحية ومنتفس طبيعي لسكان القطاع.

**2. في حال اتباع السيناريو الثاني بمسايرة واقع النمو الحالي، فإن ذلك:**

- يؤدي إلى استنزاف جزء كبير من الأراضي الهامة والمصادر الطبيعية نتيجة التعدي العمراني العشوائي على هذه المناطق.
- يؤدي إلى استنزاف جزء قليل من الأراضي الحكومية نتيجة أيضاً إلى التعدي العشوائي.
- يجعل النمو العمراني بعيد عن المناطق الحدودية مع الأراضي المحتلة، مما يضعف من الاحتكاك المستمر مع الاحتلال الإسرائيلي.
- يؤثر بشكل سلبي على المناطق الساحلية ويجعلها غير منظمة.

**3. في حال اتباع السيناريو الثالث باتباع مبدأ الاتجاه الرأسي، فإن ذلك:**

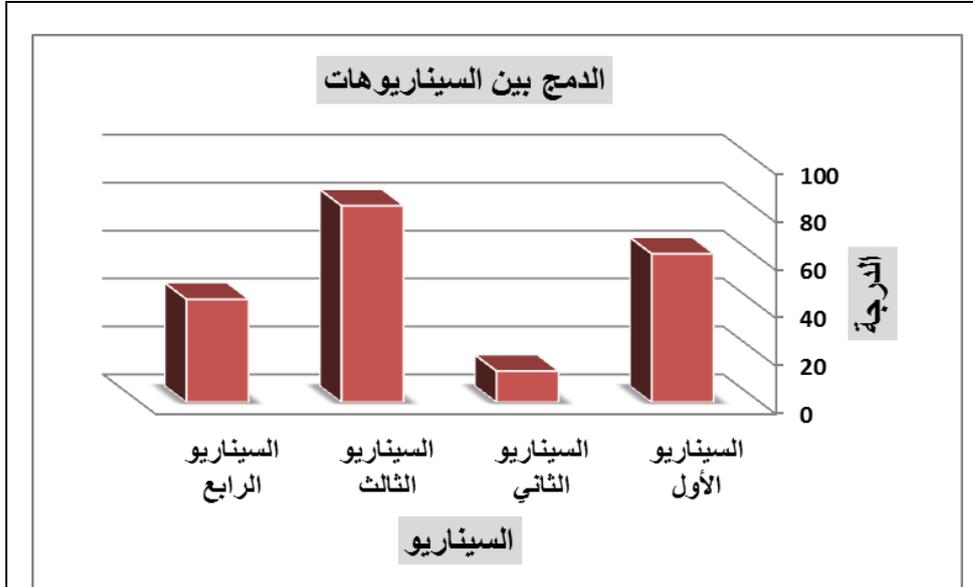
- لا يؤثر على المصادر ولا يستنزف الأراضي في قطاع غزة، إلا أنه يعمل على زيادة الكثافة السكانية بشكل غير متوازن، وتظهر معه مشكلات في استيعاب البنية التحتية.
- لا علاقة له بالشريط الحدودي فهو يحد من النمو العمراني في اتجاهه.
- يؤثر بشكل متوسط على المناطق الساحلية، حيث أن البناء المرتفع المتمثل في العمارات والأبراج السكنية يعمل على صد الرياح المتجهة من غرب القطاع إلى شرقه.

**4. في حال اتباع السيناريو الرابع بإقامة تجمعات عمرانية جديدة متكاملة، فإن ذلك:**

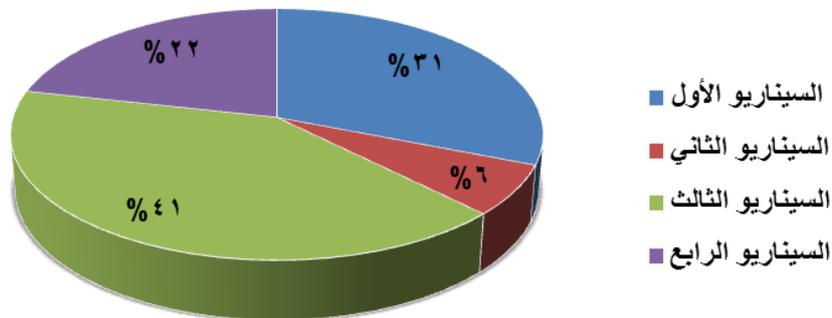
- يؤثر بشكل متوسط على المصادر باستنزاف جزء منها.
- يستنزف الأراضي في قطاع غزة بشكل كبير فالتجمعات الجديدة بحاجة إلى مساحات من الأراضي تكفي الوحدات السكنية وخدماتها والمرافق الملحقة بها.
- علاقته بالشريط الحدودي والشريط الساحلي علاقة متوسطة نتيجة استغلال جزء من الأراضي لإقامتها، بالإضافة إلى التكلفة المرتفعة في اتباع هذا السيناريو.

### ثالثاً: الدمج بين السيناريوهات.

فكرة الدمج هي عبارة عن اختيار أكثر من سيناريو للحل المتوقع لتوجيه النمو العمراني، بحيث يتم جمع أهم إيجابيات كل منهم، ومن خلال الاستبيان تم الحصول على النتائج التالية:



المخطط البياني التالي يوضح نسب المفاضلة بين السيناريوهات الأربعة للدمج



شكل (5-14) مخطط بياني يوضح أفضلية الدمج بين السيناريوهات الأربعة  
المصدر: إعداد الباحث

يستنتج من هذه المخططات البيانية أنه في حالة عدم إمكانية حل مشكلة النمو العمراني في قطاع غزة من خلال سيناريو واحد من السيناريوهات الأربعة المطروحة فإن خيار الدمج بين سيناريوهين يكون أفضل ولكن بأن يكون الدمج بين أفضل سيناريوهين منهم.

ومن خلال المخططات البيانية المستنتجة من الاستبيان يتضح أن أفضل سيناريوهين يمكن الدمج بينهما هما:

- السيناريو الأول/ تطبيق خطة المخطط الإقليمي.
- السيناريو الثالث/ مبدأ الاتجاه الرأسي.

#### رابعاً: سيناريوهات أخرى مقترحة غير ما ذكر.

من خلال تعبئة نموذج الاستبيان تم طرح العديد من الأفكار كسيناريوهات يمكن توقعها مستقبلاً لواقع النمو العمراني في قطاع غزة، بحيث تمثل حلول مقترحة غير السيناريوهات الأربعة المطروحة من الباحث في موضوع الدراسة، ومن هذه الأفكار ما يلي:

- ترحيل جزء من سكان قطاع غزة (الجيل الشاب) إلى الضفة الغربية، بحيث يتوفر لهم فيها فرص عمل ومساكن.
- عمل دراسة مشتركة أو مخطط وطني بين قطاع غزة والضفة الغربية يساعد على الفكرة الأولى في اتجاه التخفيف عن المساحات المستغلة كمشاريع في القطاع.
- اتباع النمو الخطي الشريطي بين مركزي الإقليم غزة شمالاً وخان يونس جنوباً.
- استغلال المسطح المائي غرب قطاع غزة والتوسع فيه فيما يعرف بردم البحر.
- إنشاء أبراج ضخمة (عملاقة) في المناطق الزراعية المعدة أيضاً للحفاظ على الخزان الجوفي، بحيث تكون هذه الأبراج موجهة جيداً وفي صفوف تحصر بينها المناطق الزراعية بمسافات بينية واسعة.
- سيناريو ثقافي بتوعية السكان بموضوع تنظيم الأسرة.
- تقسيم قطاع غزة حسب شكله شريطياً إلى ثلاث مناطق (شريط ساحلي في الغرب، تواصل عمراني في الوسط، مناطق زراعية في الشرق).
- استعادة جزء من الأراضي الفلسطينية المحتلة والتوسع فيها.
- عمل اتفاقيات مع دول مجاورة لتوفير أراضي للصناعة والتجارة وغيرها.

#### يستنتج من قراءة جميع هذه الأفكار أنها:

- إما تحتاج إلى تكلفة مرتفعة جداً تفوق الوضع الاقتصادي بدرجات كبيرة.
- أو أنها لا تمس الواقع السياسي الحالي لقطاع غزة، وتتعامل مع حلول للنمو العمراني بفرضيات مستقبلية قد تحدث أو لا تحدث أو قد تحتاج إلى فترات زمنية كبيرة.

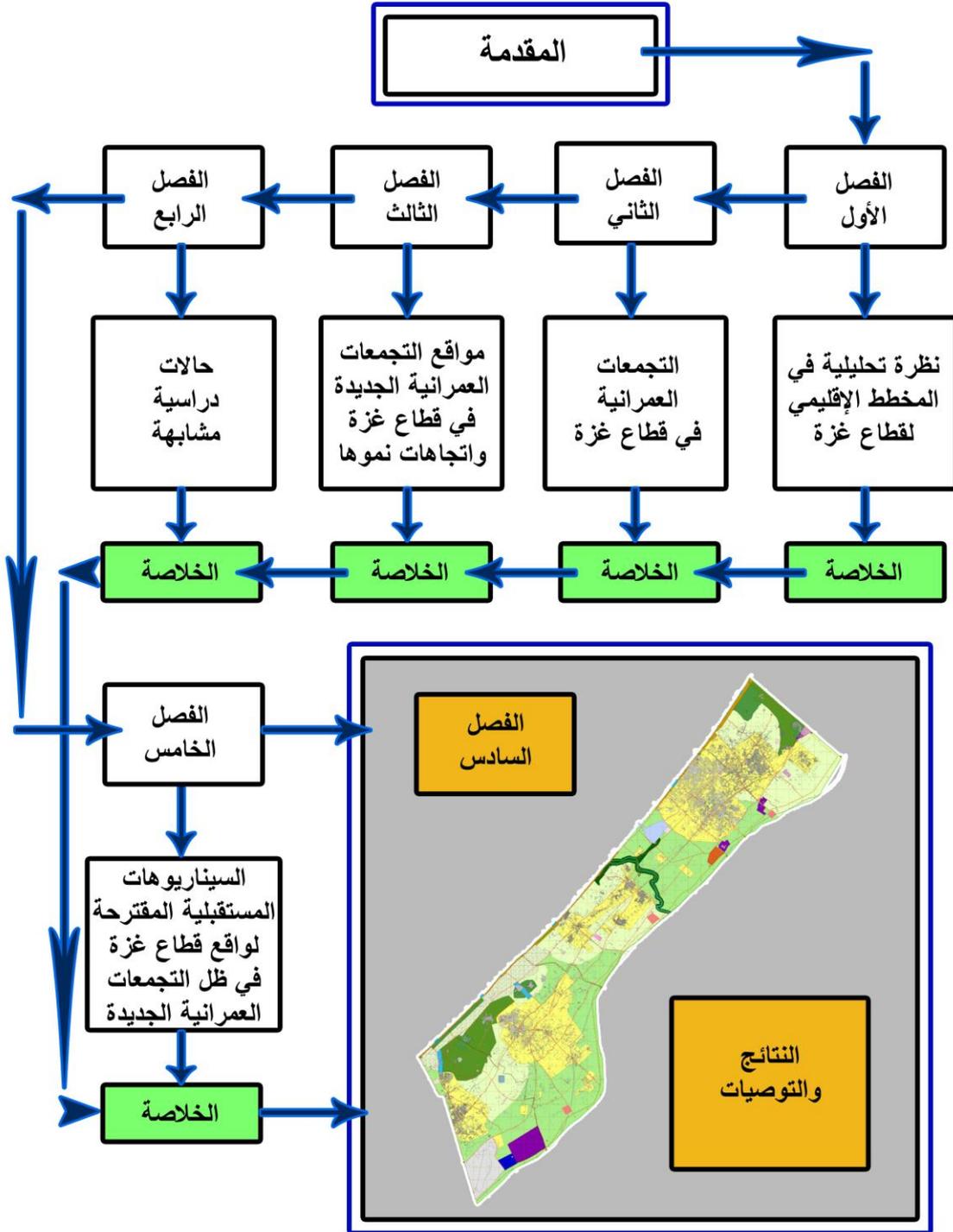
## الخلاصة

من خلال ما سبق عرض في هذا الفصل الذي تضمن تحديد أهم العوامل المؤثرة على اتجاه النمو العمراني في قطاع غزة وتحديدها بأربعة عوامل رئيسية، وكذلك وضع تصور للسيناريوهات المطروحة لاتجاه النمو للتجمعات العمرانية في القطاع، ثم استنتاج ما يتعلق بذلك بواسطة استبيان تم توزيعه على مختصين بموضوع الدراسة، يستنتج ما يلي:

- يتأثر النمو العمراني في قطاع غزة بالعديد من المؤشرات التي يمكن حصرها في أربع مؤشرات رئيسية هي (الأراضي الهامة والمصادر الطبيعية، ملكية الأراضي، الشريط الحدودي، والشريط الساحلي)، بالإضافة إلى مجموعة من المؤشرات الأخرى ومنها (البنية التحتية، الطبوغرافيا، الواقع الديموغرافي، ومكان العمل).
- تصنف الأراضي الهامة في قطاع غزة حسب المخطط الإقليمي إلى (محميات طبيعية كالكتبان الرملية، مصادر طبيعية ذات أهمية خاصة كالمواصي، ومصادر طبيعية هامة كالزراعية أ).
- إجمالي الأراضي الهامة متواجد ومنتشر بشكل أكبر غرب قطاع غزة وشماله.
- تمثل الأراضي الحكومية منها ما نسبته 15,3%، وهي موجودة خارج مواقع التجمعات العمرانية ومنتشرة على الجهة الغربية من قطاع غزة.
- يشمل الشريط الحدودي مناطق التماس مع الاحتلال الإسرائيلي بمتوسط عمق واحد كيلو متر (1000م)، حيث تشكل مساحة هذه المناطق حوالي 20% من مساحة القطاع.
- من خلال الدراسة تم طرح أربعة سيناريوهات للنمو العمراني في قطاع غزة وهي (تطبيق خطة المخطط الإقليمي، مسايرة واقع النمو الحالي، مبدأ الاتجاه الرأسي، وإقامة تجمعات عمرانية جديدة متكاملة).
- أهم المؤشرات التي يجب أخذها بعين الاعتبار عند توجيه العمران في قطاع غزة هو مؤشر الأراضي الهامة والمصادر الطبيعية.
- أفضل السيناريوهات المطروحة هو في الدمج ما بين سيناريو تطبيق المخطط الإقليمي وسيناريو الاتجاه الرأسي.

وبناء على ما سبق فإن هذا الفصل قد خرج بالعديد من النتائج التي تصب في إتمام موضوع الدراسة وتوجه الباحث إلى وضع النتائج والتوصيات النهائية لهذه الدراسة وفق ما تم تناوله من تحليل للمخطط الإقليمي والتجمعات العمرانية في قطاع غزة.

## واقع التجمعات العمرانية الجديدة في المخطط الإقليمي لقطاع غزة



## الفصل السادس: النتائج والتوصيات

تمهيد

### 1-6 النتائج

1-1-6 نتائج متعلقة بفرضيات الباحث

2-1-6 نتائج متعلقة بالدراسة بشكل عام

### 2-6 التوصيات

1-2-6 توصيات تتعلق بالمخطط الإقليمي لقطاع غزة

2-2-6 توصيات تتعلق بالتجمعات العمرانية في القطاع خاصة الجديدة منها

3-2-6 توصيات تتعلق بالسيناريوهات المقترحة لحل النمو العمراني في القطاع

4-2-6 توصيات عامة تتعلق بموضوع الدراسة

## تمهيد

بعد تحليل موضوع الدراسة خلال الخمس فصول السابقة وتوضيح الواقع العمراني لقطاع غزة في ظل المخطط الإقليمي والتجمعات العمرانية، تم الوصول إلى أهم النقاط الرئيسية التي يمكن منها استخراج نتائج وتوصيات الدراسة بشكل عام وذلك وفق التالي:

### 1-6 النتائج

تقسم النتائج إلى مجموعتين:

- نتائج متعلقة بفرضيات الباحث.
- نتائج متعلقة بالدراسة بشكل عام.

#### 1-1-6 نتائج متعلقة بفرضيات الباحث

كما ذكر في بداية الدراسة بأن هناك مجموعة من الفرضيات التي تكون الإجابة عليها بالنفي أو الإثبات هي خلاصة ونتائج هذه الدراسة، والفرضيات كما يلي:

1. هناك حاجة إلى التعامل مع المخطط الإقليمي المعتمد لقطاع غزة، وتطبيق ما جاء فيه من أسس ومبادئ؟.

أظهرت الدراسة بفضولها المختلفة وكذلك الاستبيان ونتائجه أن هناك حاجة ماسة للتعامل مع المخطط الإقليمي المعتمد لقطاع غزة لأنه يمثل السياسات العليا لضبط عملية توجيه النمو العمراني، ويضع أهم استعمالات الأراضي اللازمة لتطبيق ذلك واللائمة لحماية المصادر والثروات والأراضي عامة، ولكن مع تطويره وتطويعه بشكل يجعله متماشي مع الواقع الحالي للتجمعات العمرانية في القطاع.

2. هناك ضرورة ملحة لتنظيم وتوجيه التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة؟.

أظهرت الدراسة ضرورة كبيرة لذلك من أجل الحد من العشوائية والحد من الزحف العمراني على الأراضي الهامة ووقف استنزاف الأراضي والمصادر بشكل غير منظم وغير مدروس.

3. يمكن توفير مساحات كافية من الأراضي لاستيعاب النمو العمراني في القطاع؟.

أظهرت الدراسة أنه إلى حد ما يمكن ذلك من خلال تنظيم وتوجيه النمو للتجمعات العمرانية الجديدة في الاتجاه الصحيح، بالإضافة إلى اتباع مبدأ الاتجاه الرأسي قدر الإمكان بحيث يكون ذلك وفق طابع عمراني واضح للقطاع بأكمله.

4. يمكن الحفاظ على الموارد والثروات في قطاع غزة، كمقدرات للأجيال القادمة؟.

أظهرت الدراسة أنه يمكن الحفاظ عليها عن طريق وضع السياسات الموجهة للنمو العمراني في اتجاه بعيد عن هذه الموارد والثروات، مع وضع أنظمة وقوانين تضمن الحفاظ عليها وتكون محمية ومدعومة من جهات التنفيذ الرسمية.

## 6-1-2 نتائج متعلقة بالدراسة بشكل عام

يمكن تحديد أهم النتائج التي خلصت إليها الدراسة فيما يلي:

1. قطاع غزة هو إقليم من أقاليم الدولة الفلسطينية له مخطط إقليمي معتمد يتمثل في المبدأ القائم على أساس مدينتين مركزيتين (Two Core Unit) غزة في الشمال، وخان يونس في الجنوب، ومن ثم التدرج الهرمي في اتجاه المراكز العمرانية الثانوية، كما أنه يعمل على توجيه التجمعات العمرانية (النمو العمراني) باتجاه الشرق خاصة في المناطق الجنوبية من القطاع حفاظاً على الأراضي والمصادر.
2. تم تحديد التوقعات المستقبلية لقطاع التنمية العمرانية الخاص بالمخطط الإقليمي لقطاع غزة من خلال الاعتماد على سيناريوهات الزيادة السكانية، وهي عبارة عن سيناريوهين (السيناريو الأول عودة النازحين يحتاج لمساحة عمرانية 67,5 كم<sup>2</sup>، والثاني أن يبقى الوضع على ما هو عليه حالياً ويحتاج إلى مساحة عمرانية 59,6 كم<sup>2</sup>)، وعليه فإن المخطط الإقليمي حتى عام 2020م قد حدد مناطق عمرانية تكفي لحاجات الإسكان دون استنزاف الأراضي الهامة.
3. أغلب ملكيات الأراضي في قطاع غزة هي أراضي خاصة تصل نسبتها إلى 63.9% بينما تصل نسبة الأراضي الحكومية إلى 15.3% فقط والتي تعتبر المخزون الاستراتيجي للمشاريع والأجيال القادمة، وهذا بدوره يضعف من قدرة الحكومة على استغلال الأراضي في عمل مشاريع وتجمعات إسكانية.
4. تصنف التجمعات العمرانية في فلسطين إلى ثلاثة أصناف وهي (حضر، ريف، مخيمات)، وذلك نظراً للأوضاع السياسية فيها، كما أن أهم مظاهر ومشاكل هذه التجمعات العمرانية (التكدس السكاني، الأحياء القديمة، النمو العشوائي، التعديات، ومشاكل الطرق).
5. تأثر الوضع العمراني في قطاع غزة بفترات زمنية ومراحل حكم متتابعة (كالإدارة المصرية والاحتلال والسلطة الفلسطينية)، والذي أدى بدوره إلى ازدياد أعداد السكان في القطاع نتيجة للهجرة وغيرها، وبالتالي ازدياد تلقائي لمساحات التجمعات العمرانية التي تلزم لتغطية احتياجات السكان الجديدة، وقد وصل معدل النمو السكاني في قطاع غزة حتى عام 2009م إلى 3,25%.
6. التجمعات العمرانية في قطاع غزة تتوزع إلى ثلاث كتل رئيسية (كتلة شمال القطاع/ تضم غزة وجباليا وبيت لاهيا وبيت حانون، وكتلة وسط القطاع/ تضم دير البلح والبريج والنصيرات والمغازي ... إلخ، وكتلة جنوب القطاع/ وتتمثل في محافظة خان يونس والتجمعات الحضرية حولها).

7. ينقسم قطاع غزة كإقليم إلى خمسة محافظات تتفاوت في أعداد السكان والكثافات والمساحات، حيث تحظى محافظة غزة بأكبر عدد للسكان وأكبر كثافة سكانية بينما تحظى محافظة خان يونس بأكبر مساحة.
8. كما ينقسم قطاع غزة إلى العديد من التجمعات الرئيسية أو ما يسمى بالبلديات وعددها 25 بلدية موزعة على المحافظات الخمسة، يحظى عدد منها بالنسبة الأكبر في أعداد السكان وال عمران وهي (جباليا في محافظة شمال غزة، غزة في محافظة غزة، دير البلح في محافظة الوسطى، خان يونس في محافظة خان يونس، ورفح في محافظة رفح).
9. استنتج تعريف التجمعات العمرانية الجديدة على أنه العمران الجديد الذي طرأ على أراضي قطاع غزة منذ عهد السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994م، وخصوصا بعد انسحاب الاحتلال الإسرائيلي من قطاع غزة، ومثال على ذلك بعض التجمعات التي أخذت صفة بلدية مثل مدينة الزهراء، بالإضافة إلى مشاريع الإسكان.
10. يبلغ عدد مخيمات اللاجئين في قطاع غزة ثمانية مخيمات وهي: (مخيم جباليا، الشاطئ، النصيرات، البريج، دير البلح، المغازي، خان يونس، ومخيم رفح)، حيث يعتبر مخيم جباليا الأعلى مساحة، ويعتبر كل من مخيم جباليا ومخيم رفح الأعلى في عدد السكان، أما مخيم دير البلح والشاطئ فهم الأعلى في الكثافة السكانية، وهذه الكثافة أدت إلى عدم القدرة على ضبط النواحي التخطيطية والتنظيمية للمخيمات مما أدى إلى نموها بشكل عشوائي.
11. يبلغ عدد التجمعات العشوائية في قطاع غزة (23) عشوائية، (11 في محافظة الشمال، 7 في غزة، 2 في الوسطى، 2 في خان يونس، 1 في رفح)، وبالتالي فإن تركيز العشوائيات يكون في غزة والشمال، مع العلم أن معظم العشوائيات في أراضي حكومية نتيجة عدم سيطرة الجهات الرسمية على هذه المناطق.
12. النمو الحالي للعمران في قطاع غزة يتجه بشكل أكبر غربا، أي عكس سياسة المخطط الإقليمي للقطاع الذي يدعو لاتجاه العمران شرقا خاصة في المناطق الجنوبية منه.
13. يستنتج من الحالة الدراسية المتمثلة في التجمعات الفلسطينية المحيطة بالقدس كالعيزرية، وهي أشبه لحال قطاع غزة، بأنه تم الوصول إلى مقترح لحل مشكلة النمو العمراني وذلك بالنمو في الاتجاه الرأسي لاستيعاب أكبر قدر ممكن من السكان مستقبلا.
14. يستنتج من دراسة الخطة الإقليمية لإقليم القاهرة الكبرى الحل الذي يوصي بإنشاء تجمعات عمرانية جديدة تخفف الضغط عن القاهرة ومركزها، مع العلم أنها لا تشتمل على فرص عمل ترغب وتشجع السكان في الانتقال إليها، كما أنها تقتصر لوجود بنية تحتية من خدمات ومرافق ومواصلات.

15. يستنتج من دراسة الخطة الإقليمية للندن الكبرى بأنها اتبعت في موضوع النمو العمراني والتجمعات الجديدة استراتيجية متكاملة، وذلك بإنشاء تجمعات عمرانية جديدة حول لندن مع تدعيمها بمشاريع توفر فرص عمل لسكان هذه التجمعات الجديدة، وبالتالي فإنها لا تشكل عبئاً على المركز الأم.
16. النمو العمراني في قطاع غزة يتحدد بمجموعة من المؤشرات منها أربع مؤشرات رئيسية هي (الأراضي الهامة والمصادر الطبيعية، ملكية الأراضي، الشريط الحدودي، والشريط الساحلي)، ومن العوامل الأخرى الفرعية التي تؤثر على توجيه العمران في القطاع (البنية التحتية، الطبوغرافيا، الواقع الديموغرافي، ومكان العمل، وغيرها).
17. تنتشر الأراضي الهامة بشكل أكبر غرب وشمال القطاع، بينما تنتشر الأراضي الحكومية في أغلبها غرب القطاع.
18. مناطق التماس مع الاحتلال الإسرائيلي يمنع البناء فيها بمتوسط عمق واحد كيلو متر (1000م)، والتي تشكل مساحة 20% من إجمالي مساحة قطاع غزة، أي أن مناطق التماس يمكن اعتبارها خارج مناطق النمو العمراني، مما يزيد من ضيق مساحة القطاع ويخلق مشكلة جديدة.
19. تم التوصل إلى أربعة سيناريوهات للنمو العمراني في قطاع غزة يمكن التعامل معها في عملية التخطيط وهي (تطبيق خطة المخطط الإقليمي، مسايرة واقع النمو الحالي، مبدأ الاتجاه الرأسي، وإقامة تجمعات عمرانية جديدة متكاملة).
20. في حال اتباع السيناريو الأول بتنفيذ خطة المخطط الإقليمي فإنه يحافظ على الأراضي الهامة والمصادر والشريط الساحلي كما يحافظ على الأراضي الحكومية بينما يتصادم مع الشريط الحدودي كمناطق تماس يمنع توجيه العمران إليها.
21. في حال اتباع السيناريو الثاني بمسايرة واقع النمو الحالي، فإنه يؤدي إلى استنزاف جزء كبير من الأراضي الهامة والمصادر والأراضي الحكومية ويؤثر سلباً على الشريط الساحلي، بينما يضعف الاحتكاك بمناطق التماس.
22. في حال اتباع السيناريو الثالث باتباع مبدأ الاتجاه الرأسي، فإنه لا يؤثر على المصادر ولا يستنزف الأراضي في القطاع ويحد من النمو العمراني في اتجاه مناطق التماس، بينما يؤثر إلى حد ما على المناطق الساحلية بصد الرياح المتجهة من غرب القطاع إلى شرقه.
23. في حال اتباع السيناريو الرابع بإقامة تجمعات عمرانية جديدة متكاملة، فإنه يستنزف الأراضي ويؤثر بشكل متوسط على المصادر.

24. أهم المؤشرات الرئيسية التي يجب أخذها بعين الاعتبار عند إقامة وتوجيه تجمعات عمرانية جديدة في قطاع غزة هو مؤشر الأراضي الهامة والمصادر الطبيعية.
25. أفضل السيناريوهات المطروحة وفق النتائج المستخلصة من الاستبيان هو في الدمج ما بين سيناريو تطبيق المخطط الإقليمي وسيناريو الاتجاه الرأسي.

## 2-6 التوصيات

- تتعدد التوصيات المتعلقة بالدراسة نظرا لأنها تتناول قطاع غزة بشكل عام، وبالتالي سنتناول أهم التوصيات وفق النقاط التالية:
- توصيات تتعلق بالمخطط الإقليمي لقطاع غزة.
  - توصيات تتعلق بالتجمعات العمرانية في القطاع خاصة الجديدة منها.
  - توصيات تتعلق بالسيناريوهات المقترحة لحل النمو العمراني في القطاع.
  - توصيات عامة تتعلق بموضوع الدراسة.
  - توصيات ببحوث مستقبلية.

### 1-2-6 توصيات تتعلق بالمخطط الإقليمي لقطاع غزة.

1. تطوير المخطط الإقليمي بما يتناسب مع الواقع الحالي لقطاع غزة، والأخذ في عين الاعتبار المخططات الهيكلية لبلديات القطاع.
2. إيجاد آلية لحماية الأراضي الهامة والمصادر الطبيعية حسب ما أوصى به المخطط الإقليمي المعتمد.
3. وضع آليات وقوانين تضمن تنفيذ المخطط الإقليمي على أرض الواقع.
4. التأكيد على ضرورة دعم استراتيجية المخطط الإقليمي التي تعتمد فرضية مبدأ مدينتين مركزيتين، وعمل تدرج هرمي للمراكز العمرانية، مع المحافظة على التوزيع العادل للخدمات على طول القطاع.
5. التأكيد على توجه المخطط الإقليمي في امتداد العمران شرقا خاصة في المناطق الجنوبية منه، بحيث يمثل ذلك حماية للأراضي الهامة والمصادر وكذلك يكون العمران في هذه المناطق بمثابة جدار أمام توغلات الاحتلال المتكررة في الأراضي الفضاء.
6. ضرورة أن تكون الكثافة السكانية الموقعة ضمن المخطط الإقليمي المعتمد للقطاع موزعة على مناطق القطاع بشكل متنوع حسب المعايير التخطيطية لكل منطقة ودرجة أهميتها في المخطط، حيث أن المخطط الإقليمي يعتمد توزيع كثافة موحدة على مستوى القطاع وهي

كثافة سكنية بعدد 5 وحدات/دونم بواقع كثافة سكنية 25 فرد/دونم، وهذا لا يتناسب مع الواقع في القطاع.

7. ضرورة أن يحافظ المخطط الإقليمي على اتجاهات النمو العمراني وأن يحدد شكل التوسع العمراني بما يتلاءم مع نمو المناطق، وذلك لينسجم مع المشاريع التنموية لهذه المناطق.

### 6-2-2 توصيات تتعلق بالتجمعات العمرانية في القطاع خاصة الجديدة منها.

1. الاختيار الجيد والمناسب لمواقع التجمعات العمرانية الجديدة بشكل يحافظ على الطابع العام للعمران في قطاع غزة، ويحافظ كذلك على مقدرات الأجيال القادمة.
2. الحد من العشوائيات في البناء من خلال سلطة بلديات القطاع بتطبيق شروط البناء بشكل حازم لجميع المناطق.
3. الحد من الزحف على الأراضي الزراعية ومنع البناء فيها إلا حسب القوانين التي تسمح بذلك، حيث أن هذه الأراضي هي السلة الغذائية لسكان القطاع في ظل الحصار الخانق.
4. في حال إقامة تجمعات عمرانية جديدة يجب أن تحرص من خلالها على توفير فرص عمل وخدمات ومرافق لسكانها، وذلك لتقليل اعتمادها على المراكز العمرانية الأساسية.
5. على السلطات المحلية أن تعمل على إيجاد حلول تمنع توسع المناطق العشوائية والمتهورة عمرانياً، وكذلك التفكير في إعادة تخطيطها وتنظيمها.
6. تطوير مجموعة شاملة من مبادئ التصميم ومعايير الأداء في كافة المجالات والاستعمالات بما يتلاءم مع الواقع العمراني في قطاع غزة.
7. عدم تبني مبدأ الإخلاء والهدم إلا للضرورة القصوى وذلك للحفاظ على النسيج الاجتماعي وكذلك نظراً لقلّة الموارد بشكل عام في القطاع.

### 6-2-3 توصيات تتعلق بالسيناريوهات المقترحة لحل النمو العمراني في القطاع.

1. عدم مسايرة الواقع الحالي للنمو العمراني في قطاع غزة لأنه يأخذ توجه العشوائية التي لا تستند إلى أي مخطط أعلى أو سياسات عليا على مستوى إقليم قطاع غزة.
2. العمل على إقامة عدد من التجمعات العمرانية الجديدة تكون كمدن ثانوية تابعة للمراكز الرئيسية في القطاع مع اختيار مواقعها وتوجيه وضبط توسعها العمراني مستقبلياً.
3. بالرغم من سلبية الاتجاه الرأسي في العمران (عمارات وأبراج مرتفعة) إلا أن ذلك له توجه إيجابي في حفاظه على الأراضي في القطاع، مع الإشارة إلى عدم تعميمه على كل مناطق القطاع بل أن يكون منسجماً مع الكثافات السكنية المقترحة ضمن المخطط الإقليمي للقطاع.

4. ضرورة العمل على تطوير المخطط الإقليمي لأنه السبيل الوحيد والهام لحل مشاكل العمران بشكل عام في القطاع، مع التوصية بتطويره كما ذكر سابقا، ومن ثم تحديث جميع المخططات الهيكلية بحيث تكون مستمدة من سياساته العامة.
5. يرى الباحث أن الدمج بين سيناريو المخطط الإقليمي وسيناريو الاتجاه الرأسي غير كافي بل يجب أيضا إضافة إقامة التجمعات العمرانية الجديدة المنفصلة التي تكون بمثابة توابع للمدن المركزية وليست منافسة لها، وبالتالي يمكن صياغة ذلك على أساس أن تكون التوصية باتباع خطة المخطط الإقليمي وإقامة تجمعات جديدة حسب المناطق المحددة لها إقليميا في المخطط على أن يكون البناء فيها رأسي (بكتافة مرتفعة).
6. استغلال أجزاء من المسطح المائي لإقامة مشاريع تنموية (فيما يعرف بردم البحر)، بحيث لا يؤثر ذلك على الشواطئ أو على البيئة المائية.
7. عمل اتفاقيات مع دول مجاورة يمكن من خلالها استغلال بعض المساحات في هذه الدول خاصة بالصناعة والتجارة في القطاع بما يسمى بمناطق التجارة الحرة مثلا.

#### 6-2-4 توصيات عامة تتعلق بموضوع الدراسة.

1. وقف التعديلات العمرانية على الأراضي الحكومية، وعدم تغليب المصلحة الآتية على المصالح العامة في إهدار المال العام المتمثل في الأراضي الحكومية.
2. إزالة التعديلات العمرانية على الطرق والمرافق والمصادر مع منع أي تعديلات جديدة.
3. تغيير السياسة الحالية المتبعة في تخصيصات الأراضي والعمل على تنظيمها واختيار مواقعها جيدا بعيدا عن المناطق والمصادر الهامة.
4. ضرورة توجيه المناطق الخاصة بالنمو والتوسع العمراني المستقبلي في مساحات معينة بين المراكز الحضرية الحالية، وعدم فتح الآفاق للتطوير في مساحات أراضي زيادة عن الاحتياجات المطلوبة، لأن ذلك يؤدي إلى ظهور المزيد من العشوائيات وفقدان السيطرة عليها، كما أن توجيه النمو يجب أن يتناسب مع استعمالات الأراضي للمخططات الهيكلية المحدثة والمستمدة من المخطط الإقليمي المطور.
5. عمل قانون لنزع الملكيات الخاصة ذات الشكل الطولي (تسمى موارس) وإعادة دمجها وتوزيعها بمعايير تخطيطية سليمة.
6. ضرورة استحداث قانون يتيح للمؤسسات ذات الصلة باستملاك أراضي لغايات إقامة مشاريع إسكان في المناطق الشرقية حسب خطة المخطط الإقليمي للقطاع.
7. تحسين إجراءات لتشجيع المنافسة بين البلديات والمحافظات، بحيث يعمل ذلك على ضبط النمو العمراني ويوفر المرافق الأساسية وكذلك يعمل على اجتذاب أكبر للمستثمرين.

8. مراعاة مبادئ الاستدامة في جميع أمور التخطيط بقطاع غزة حفاظا على الأراضي والبيئة.
9. ضرورة عمل برامج تدريبية لذوي الاختصاص في مجال التخطيط في الحكومة والبلديات (كسلطات محلية)، لزيادة المهارات والوصول إلى مستوى علمي مرتفع.
10. تفعيل دور الإعلام بعمل برامج توعية مدروسة وموجهة للعامة، من خلال ندوات ومنشورات وإذاعة وتلفزيون وغيرها من وسائل الإعلام.

## 6-2-5 توصيات ببحوث مستقبلية.

من خلال هذه الدراسة يرى الباحث بأن هناك مواضيع بحث يمكن أن تكون مشاريع لدراسات مستقبلية ومنها:

1. دراسة كيفية التعامل مع الشريط الحدودي في قطاع غزة.
2. دراسة إيجابيات وسلبيات استغلال المسطح المائي لقطاع غزة في البناء (ردم البحر).
3. دراسة حول مراعاة العمارة الإسلامية وعناصرها في أي توسع عمراني قادم.
4. دراسة في تطوير خطة عمل تشمل (استراتيجية وطنية للإسكان، إنشاء نظام مالي للإسكان وتفعيله، تعزيز القدرة المؤسساتية فيما يتعلق بتمويل الإسكان وإنتاجه).
5. دراسة لتحديد أفضل مكان للتجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة باستخدام نظم المعلومات الجغرافية (GIS) وفقا للمعايير الواردة في الدراسة (ص131، بند 5-1: العوامل الرئيسية المؤثرة على اتجاه النمو العمراني في قطاع غزة).

## المراجع

### أولاً: الكتب والمؤلفات.

1. أحمد خالد علام وآخرون التخطيط الإقليمي، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة، الطبعة الأولى، 1995م.
2. أحمد خالد علام كتاب تخطيط المدن، 1998م.
3. اللجنة المركزية للأبنية كتاب قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936م، الملحق رقم 1، غزة. وتنظيم المدن
4. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني كتاب التعداد العام للسكن والمساكن والمنشآت 2007م، المؤشرات الأساسية حسب نوع التجمع السكاني، السلطة الوطنية الفلسطينية، يناير، 2009م.
5. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني كتاب فلسطين الإحصاء السنوي رقم 11، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، السلطة الوطنية الفلسطينية، 2010م.
6. جهاد محمد موسى كتاب استخدام الأراضي في قطاع غزة، جامعة الدول العربية، معهد البحوث والدراسات العربية، القاهرة، 1988م.
7. رائد أحمد صالح كتاب مدينة غزة دراسة في جغرافية المدن، مطبعة الرنتيسي، غزة، 1997م.
8. طارق محمد سويدان كتاب فلسطين التاريخ المصور، دراسة تاريخية متسلسلة منذ بدء التاريخ وحتى أحداث الساعة بالصور، الطبعة الثالثة، سبتمبر 2004م، الكويت.
9. عاطف حمزة حسن كتاب تخطيط المدن أسلوب ومراحل، جامعة قطر، دار الكتب القطرية، قطر، 1992م.
10. عبد الباقي محمد إبراهيم كتاب دراسة تحليلية في تخطيط المدن المصرية، المؤتمر الهندسي العربي الثامن، جامعة عين شمس، القاهرة، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
11. علي المليودي عمورة كتاب ليبيا تطور المدن والتخطيط الحضري، دار الملتقى للطباعة والنشر، الطبعة الأولى، بيروت، لبنان، 1998م.
12. فاروق عباس حيدر كتاب تخطيط المدن والقرى، مركز الدلتا للطباعة، الطبعة الأولى، 1994م.
13. محمد علي الكحلوت كتاب التخطيط العمراني، الجامعة الإسلامية، غزة، فبراير 2005م.

### ثانياً: رسائل الدكتوراه والماجستير.

1. إبراهيم مسعود إسماعيل رسالة ماجستير بعنوان اتجاهات التخطيط التتموي لمدينة نابلس في ضوء الاستراتيجية المقترحة لتنمية وتطوير المدينة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2008م.
2. إياد جميل احمد صالح رسالة ماجستير بعنوان اتجاهات التطور العمراني في مدينة طوباس دراسة في مورفولوجية المدينة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2009م.

3. رائد أحمد صالحه رسالة دكتوراه بعنوان الاستخدام السكني للأرض في محافظات غزة، جامعة الدول العربية، القاهرة، 2003م.
4. رياض جمال عزت أبو شهاب رسالة ماجستير بعنوان اتجاهات التخطيط الإقليمي لمنطقة جنوب شرق نابلس واقتراح إقامة مركز خدمات مشتركة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2004م.
5. طه عبد القادر حمد عبد الهادي رسالة ماجستير بعنوان اتجاهات التخطيط الإقليمي والتطور العمراني للقرى الواقعة شمال غرب محافظة نابلس، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2005م.
6. عبد الكريم حسن محسن رسالة ماجستير بعنوان الطابع المعماري والعمراني لمدينة غزة، قسم هندسة العمارة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، القاهرة، سبتمبر 2000م.
7. فوزي كمال الفرا رسالة الماجستير بعنوان مشاريع إسكان الأونروا وملائمتها للبيئة الطبيعية والعمرانية في قطاع غزة، 2009-2010م، الجامعة الإسلامية، غزة.
8. فيصل يوسف مصطفى محمد صباح رسالة ماجستير بعنوان التركيب الحضري وانعكاساته على تخطيط استعمالات الأرض في مدينة بيرنبالا الفلسطينية، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2003م.
9. مجد عمر حافظ ادريخ رسالة ماجستير بعنوان استراتيجيات وسياسات التخطيط المستدام والمتكامل لاستخدامات الأراضي والمواصلات في مدينة نابلس، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2005م.
10. محمد أنور حسن الخطيب رسالة ماجستير بعنوان اتجاهات التخطيط والتطور المستقبلي لبلدتي العيزرية وأبو ديس، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2003م.
11. معتصم يونس عبد الرزاق عناني رسالة ماجستير بعنوان التخطيط لتطوير إقليم الشعراوية وتنميته في شمال محافظة طولكرم، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2006م.
12. مصطفى كامل/ عبد الرحمن محمد الفرا رسالة دكتوراه الفلسفة في الهندسة المعمارية، بعنوان تأثير الاحتلال الإسرائيلي على العمارة والعمران في قطاع غزة، قسم هندسة العمارة، كلية الهندسة، جامعة الأزهر، القاهرة، 2007م.
13. مها مجاهد يوسف عوده رسالة ماجستير بعنوان استراتيجية تنمية مدينة طوباس وانعكاسها على التخطيط العمراني للمدينة، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2010م.
14. نصره عبد الرحيم أسعد رسالة ماجستير بعنوان استراتيجيات التخطيط الإقليمي في محافظة سلفيت، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2001م.

## ثالثاً: الدراسات والأبحاث والتقارير وأوراق العمل.

1. أحمد محمد عبد العال دراسة بحثية بعنوان المدن الجديدة والتنمية الإقليمية في مصر، القاهرة، 2003م.
2. الأونروا وكالة غوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين في الشرق الأدنى (الأونروا)، المكتب الهندسي، غزة، 2010م.
3. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، تقرير المباني، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت، السلطة الوطنية الفلسطينية، 2007م.
4. اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن المخطط الإقليمي في عهد الاحتلال (الإدارة المدنية بقطاع غزة)، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة.
5. المجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية والإعمار تقرير بعنوان دراسة التخطيط الحضري الريادية خان يونس ودير البلح، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة فلسطين، 1996م.
6. المجلس الفلسطيني للإسكان الدائرة الفنية، غزة، 2011م.
7. ريدة ديب ورقة عمل من رسالة دكتوراه بعنوان التخطيط من أجل التنمية المستدامة، قسم التخطيط، كلية الهندسة المعمارية، جامعة دمشق، مجلة جامعة دمشق للعلوم الهندسية، المجلد الخامس والعشرون، العدد الأول، 2009م.
8. سمير نورالدين الوتار بحث بعنوان الدروس المستفادة من التجربة الفرنسية في إنشاء المدن الجديدة، منتدى العمران السعودي الأول، قسم التخطيط العمراني، كلية العمارة والتخطيط، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية.
9. صالح بن علي الهذلول، محمد عبدالرحمن السيد بحث بعنوان المدن الجديدة بالمملكة العربية السعودية تركيز أم انتشار للتنمية العمرانية، مجلة جامعة الملك سعود، م13، العمارة والتخطيط، ص1-37، الرياض، (1421هـ/2001م).
10. عبد الباقي محمد إبراهيم ورقة عمل بعنوان اتجاهات التخطيط الإقليمي لمدينة القاهرة، ندوة تخطيط عمان الكبرى، نوفمبر 1988م، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
11. عبد الباقي محمد إبراهيم، حازم محمد إبراهيم دراسة بحثية بعنوان التجمع السكني رقم ( 1 ) شرق القاهرة، نظرية جديدة في التنمية العمرانية، مؤتمر المدن الجديدة، الجليل، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
12. عبد الباقي محمد إبراهيم ورقة عمل بعنوان أوضاع المجتمعات العمرانية الجديدة وتسؤلات تفرض نفسها، القاهرة، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
13. عبد الباقي محمد إبراهيم ورقة عمل تجربة المدن الجديدة في مصر، تصور النظرية في غياب استراتيجية وطنية للاستيطان، القاهرة، مركز الدراسات التخطيطية.
14. عبد الباقي محمد إبراهيم ورقة عمل بعنوان تنظيم وإدارة الخدمات في مراحل بناء المدن الجديدة، القاهرة، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.

15. عبد الباقي محمد إبراهيم ورقة عمل بعنوان حتى لا تتكرر الأخطاء في المدن الجديدة، القاهرة، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
16. عبد الباقي محمد إبراهيم ورقة عمل بعنوان خصصه المدن الجديدة، القاهرة، الأهرام الاقتصادي، 1994/5/16، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
17. غانم سلطان أمان دراسة في نظريات التخطيط الحضري، دار المعرفة الجامعية، 2009-2010م، الكويت.
18. فريد القيق المخطط الإقليمي واقع بأيدي فلسطينية، قراءة نقدية في المخطط الإقليمي لقطاع غزة، مجلة العمران، الجامعة الإسلامية بغزة.
19. فريد القيق قطاع غزة بدون مستوطنات، مجلة العمران، الجامعة الإسلامية بغزة، فلسطين، العدد الثاني، حزيران 2004م.
20. فوزي بودقة بحث بعنوان أي دور للتهيئة والتخطيط الإقليمي في توازن الشبكة العمرانية الجزائر نموذجاً، قسم الجغرافيا والتهيئة القطرية، جامعة هوارى بومدين للعلوم والتكنولوجيا، الجزائر، 2008م.
21. مازن سيسالم وآخرون مجموعة القوانين الفلسطينية، الجزء السادس، الطبعة الثانية، قوانين الأراضي، إبريل 1987م.
22. محمد عبد الباقي إبراهيم بحث بعنوان إدارة مشروعات تخطيط وتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة، المنتدى الخليجي الأول لتطوير المشروعات، الكويت، 14 - 15 يناير 2008م، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
23. محمد عبد الباقي إبراهيم بحث بعنوان التنمية السلبية للقرية المصرية، مؤتمر تنمية البيئة الريفية، كلية الآداب، جامعة عين شمس، القاهرة، 17-19 أكتوبر 1995م، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
24. محمد عبد الباقي إبراهيم بحث بعنوان الحاجة إلى مدخل بيئي لتخطيط التجمعات العمرانية الجديدة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، القاهرة، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
25. محمد عبد الباقي إبراهيم بحث بعنوان تطور عمران المدن الجديدة في عصر الاستهلاك المنخفض للطاقة، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، القاهرة، 2009م، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
26. محمد علي الكحلوت بحث بعنوان مخالفات البناء التنظيمية وأثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة، مجلة الجامعة الإسلامية، سلسلة الدراسات الطبيعة والهندسية، المجلد الرابع عشر، العدد الأول، غزة، يناير 2006م.
27. محمد محسن سيد بحث بعنوان تنمية الأقاليم إلى أين، وزارة التخطيط والتعاون الإنمائي، دائرة التخطيط الإقليمي وشؤون البيئة، مؤتمر التخطيط والبعد الإقليمي للتنمية، المعهد العالي للتخطيط الحضري والإقليمي، جامعة بغداد، 2007م.
28. مركز إبداع للأبحاث والدراسات الاستراتيجية دراسة بحثية، خطة تهويد القدس 2020م، مركز إبداع للأبحاث والدراسات الاستراتيجية، غزة، 2008م.

29. نسرين فتحي عبد السلام بحث بعنوان تكامل المعايير التخطيطية والتصميمية والتقنية للأحياء السكنية الجديدة - تجربة مصرية خاصة، ندوة الإسكان الثالثة، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية، مارس 2007م.
30. نهاد محمود المغني ورقة عمل بعنوان واقع التخطيط العمراني في قطاع غزة، اليوم الدراسي حول الواقع الديمغرافي والعمراني والسياسي لمحافظة غزة المشكلات والحلول، غزة، فلسطين.
31. وزارة الأشغال العامة والإسكان مشاريع الإسكان الحكومية، قسم البحوث، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة، 2011م.
32. وزارة التخطيط والتعاون الدولي، الإدارة العامة للتخطيط المخطط الهيكلي لمدينة غزة، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة، يناير 1996م.
33. وزارة التخطيط والإقليمي للمحافظات الجنوبية (2005-2020م)، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة، 2008م.
34. وزارة التخطيط مشروع المخطط القطاعي، قطاع التنمية العمرانية، الإدارة العامة للتخطيط المكاني، 2010-2020م، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة.
35. وزارة التخطيط والتعاون الدولي دراسات المخطط الإقليمي لمحافظة غزة، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة، فلسطين، ديسمبر 1997م.
36. وزارة الحكم المحلي مخطط استعمالات الأراضي لقطاع غزة، الإدارة العامة للهندسة والتنظيم والتخطيط، 2008م، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة.

#### رابعاً: المقابلات الشخصية.

1. إيناس الرنتيسي مديرة الإدارة العامة للتخطيط المكاني، وزارة التخطيط، غزة، الخميس، 2011/10/27م، الساعة 10:00ص.
2. سمير صافي رئيس قسم الاقتصاد والعلوم السياسية، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية، غزة، الأربعاء، 2012/2/19م، الساعة 1:00م.
3. صبحي سكيك نائب مدير عام الإدارة العامة للهندسة والتنظيم والتخطيط، وزارة الحكم المحلي، غزة، الخميس، 2011/11/3م، الساعة 9:30ص.
4. محي الدين الفرا مدير عام مجلس التخطيط الأعلى، وزارة الحكم المحلي، غزة، الأربعاء، 2011/10/26م، الساعة 10:00ص.

## خامساً: المراجع الأجنبية.

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 1.  | Alex Green & Others                                       | The London Plan, Spatial Development Strategy for greater London, Greater London Authority, Chapter one Page 15-19, July 2011   |
| 2.  | Department of Infrastructure and Planning                 | Identified Growth Areas, South East Queensland Regional Plan, Australia, 2004   |
| 3.  | Department of Infrastructure and Planning                 | Identified Growth Areas, South East Queensland Regional Plan, Department of Infrastructure and Planning, Australia, 2009–2031   |
| 4.  | Esam Al-din Mohamed Ali                                   | Evaluation of the Egyptian in establishment the New Towns in the Desert areas, Journal of Engineering Sciences (JES), Assiut University, Egypt, Vol. 31, No.1 pp. 231-244, January 2003 |
| 5.  | John Zetter & Others                                      | Working paper, Regional Planning in The United Kingdom, Ministry of Environment, spatial planning department, 2004  |
| 6.  | Mohamed Abd-Elbaki Ibrahim                                | Management of the Urban Development Operation In New Settlements in Egypt, Faculty of Engineering, Ain Shams University, the Degree of Doctor of Philosophy in Urban Planning, 1993     |
| 7.  | Ruben G. Mercado  | Regional Development in the Philippines, Review of Experience, State of the Art and Agenda for Research and Action, Philippine Institute for Development Studies, February 2002         |
| 8.  | Shirley Ballaney  | The Town Planning Mechanism in Gujarat, India, 2008   |
| 9.  | The Standing Conference of East Anglian Local Authorities | Regional Planning Guidance for East Anglia to 2016 Government Office for the East of England, (SCEALA) November 2000  |
| 10. | The Stationery Office                                     | The Standing Conference of East Anglian Local Authorities (SCEALA), Regional Planning Guidance for East Anglia to 2016, London, November 2000   |
| 11. | Tony Jackson* and John Curry                              | Regional Development and Land Use Planning in Rural British Columbia, May, 2001   |
| 12. | Umar G. Benna   | New Towns in National and Regional Development Lessons from Jubail Industrial City in Saudi Arabia College of Architecture and Planning , King Faisal University, Dammam, Saudi Arabia. |

## سادساً: المواقع الإلكترونية (الإنترنت).

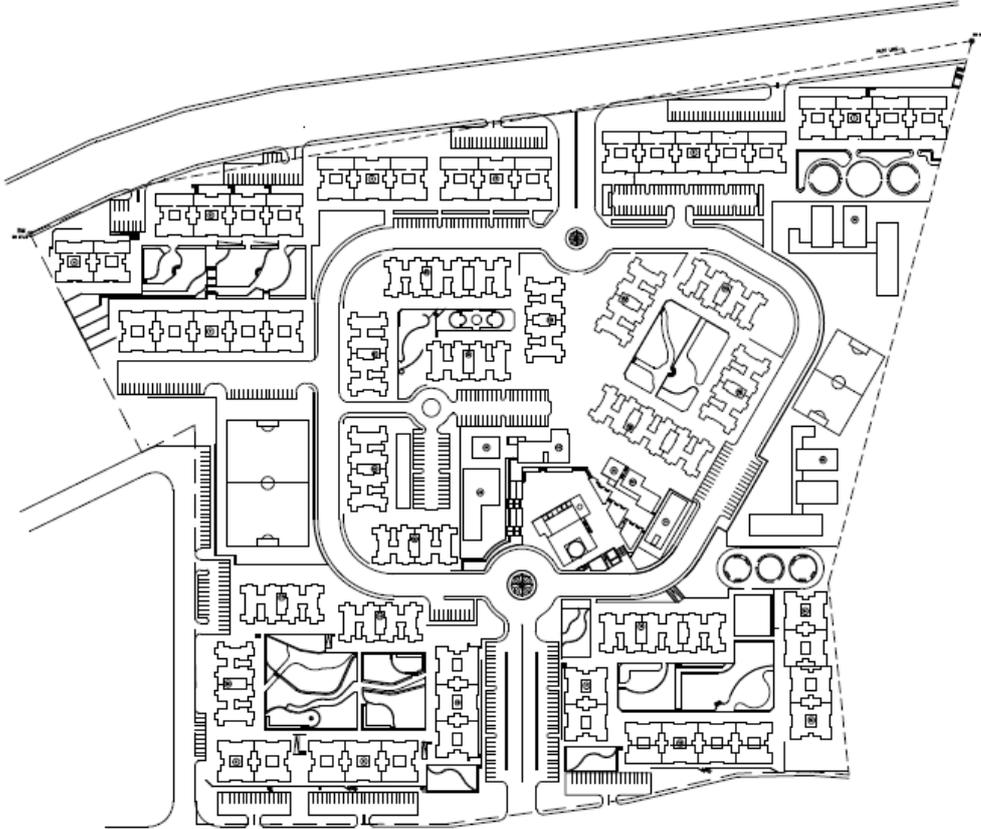
- الموقع الرسمي لوزارة الأشغال العامة والإسكان، غزة - [http://www.mpwh.ps/?page\\_id=6](http://www.mpwh.ps/?page_id=6)
- الموقع الرسمي لوكالة الأمم المتحدة لإغاثة وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين (الأونروا) - <http://www.unrwa.org/atemplate.php?id=54>
- موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة - <http://www.urban-comm.gov.eg>
- موقع شبكة التخطيط العمراني، المملكة العربية السعودية - <http://www.araburban.net>
- موقع مركز الدراسات التخطيطية والمعماري - [http://www.cpas-egypt.com/AR/about\\_ar.htm](http://www.cpas-egypt.com/AR/about_ar.htm)
- موقع ملتقى المهندسين العرب - <http://www.arab-eng.org>
- موقع الهندسة نت - <http://www.alhandasa.net>
- الموقع الرسمي لجامعة النجاح الوطنية - <http://www.najah.edu>
- الموسوعة المعرفية الشاملة - <http://mousou3a.educdz.com>
- الموقع الإلكتروني ويكيبيديا، الموسوعة الحرة - <http://en.wikipedia.org>
- موقع الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني - <http://www.pcbs.gov.ps/DesktopDefault.aspx?tabID=1&lang=ar-JO>
- الموقع الإلكتروني Google - <http://www.a7laqalb.com/vb/t113075-8.html>

## ملحق الرسالة

### ملحق رقم (1)

ملحق الفصل الثالث/ نبذة عن مشاريع الإسكان كتجمعات عمرانية في قطاع غزة

أولاً: مشاريع إسكان وزارة الأشغال العامة والإسكان

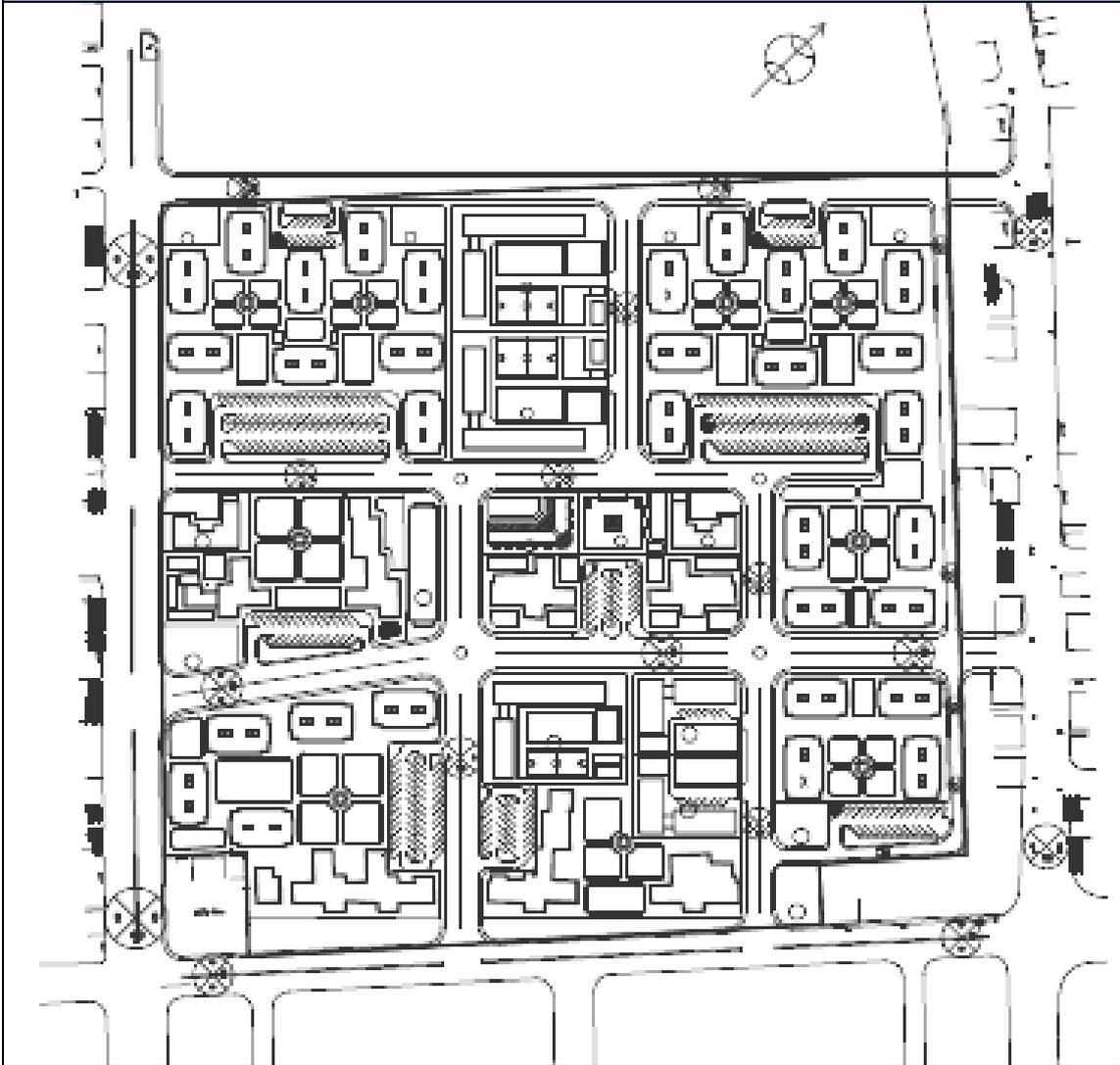
جدول (3-10) مشروع إسكان حي الندى المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، الجدول إعداد الباحث	
<b>1. مشروع إسكان حي الندى</b>	
صورة المشروع	معلومات عامة عن المشروع
	الموقع: بيت حانون
	مدة فترة الإنشاء: 1996 - 2000م
	مساحة المشروع: 150 دونم
	عدد الوحدات السكنية: 1500 شقة
	إجمالي تكلفة الشقة/م <sup>2</sup> : \$316
<b>مخطط المشروع</b>	
	

جدول (3-11) مشروع إسكان مدينة العودة  
المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، الجدول إعداد الباحث

## 2. مشروع إسكان مدينة العودة

صورة المشروع	معلومات عامة عن المشروع
	الموقع: غزة - شارع النصر
	مدة فترة الإنشاء: 1995 - 2000م
	مساحة المشروع: 141 دونم
	عدد العمارات: 30
	عدد العمارات التي تم تنفيذها: 17

### مخطط المشروع

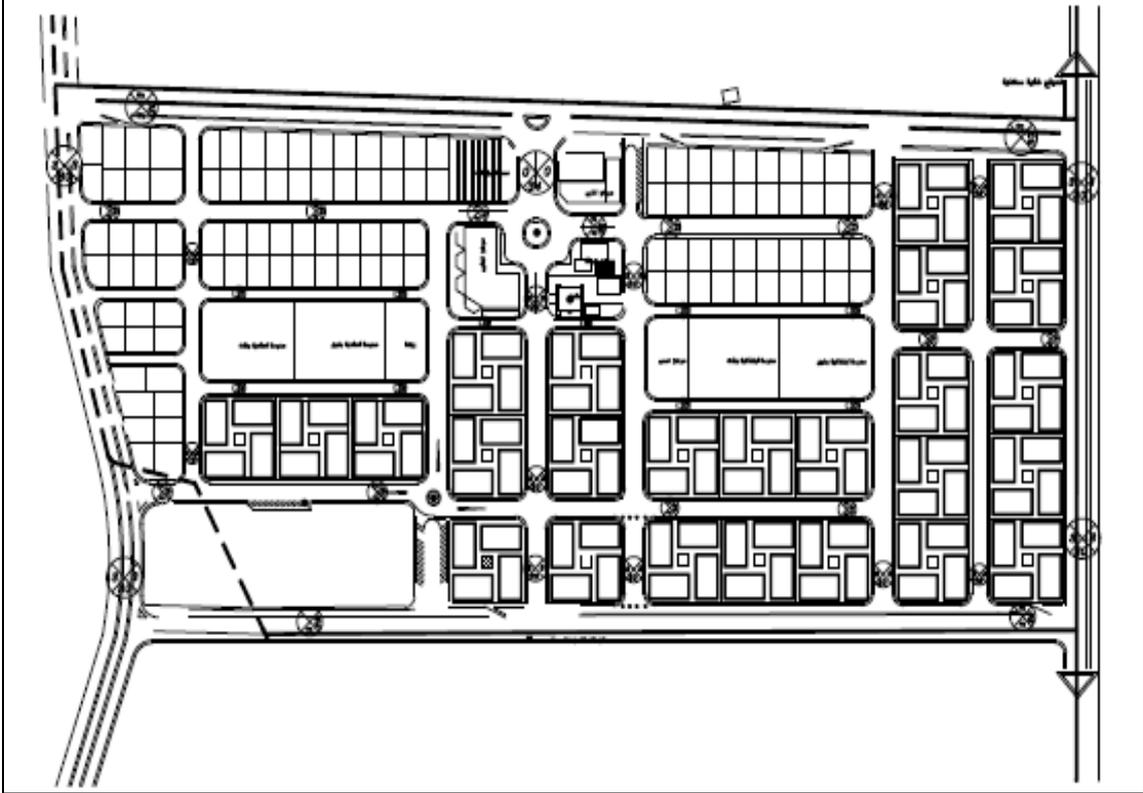


جدول (3-12) مشروع إسكان مدينة الزهراء  
المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، الجدول إعداد الباحث

### 3. مشروع إسكان مدينة الزهراء

صورة المشروع	معلومات عامة عن المشروع
	الموقع: نتساريم (جنوب مدينة غزة)
	فترة الإنشاء: من سنة 1997م ولا زال
	مساحة المشروع: 334 دونم
	عدد العمارات: 110
	وعدد الوحدات السكنية: 2200
إجمالي تكلفة الشقة/م <sup>2</sup> : \$252	

### مخطط المشروع



جدول (3-13) مشروع إسكان دير البلح  
المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، الجدول إعداد الباحث

#### 4. مشروع إسكان دير البلح

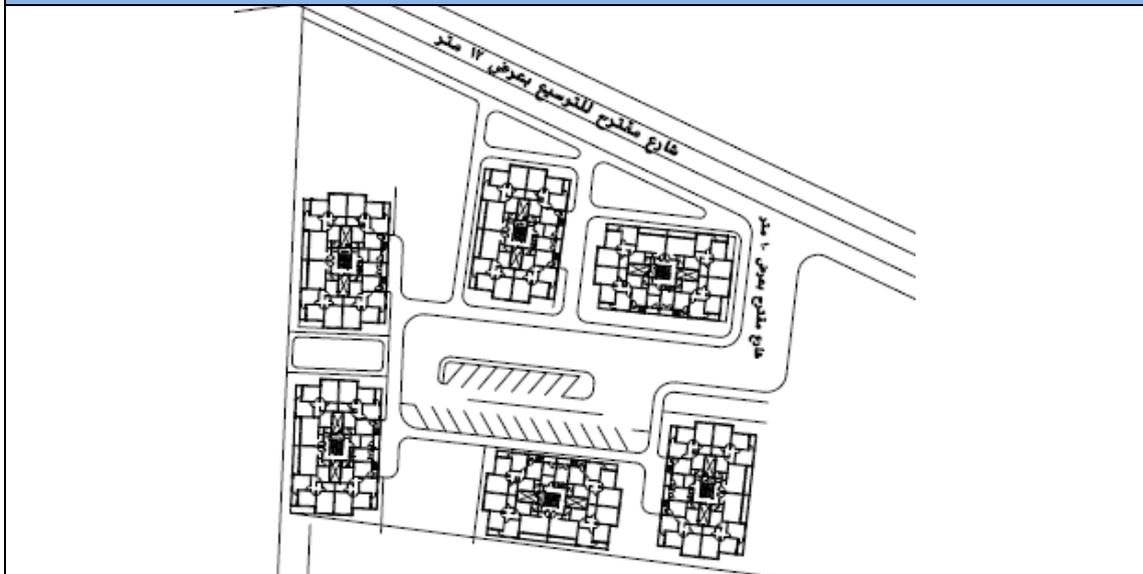
صورة المشروع	معلومات عامة عن المشروع
	الموقع: دير البلح
	فترة الإنشاء: 1997 - 1998
	مساحة المشروع: 4.8 دونم
	عدد العمارات: 4
	عدد الوحدات السكنية: 80
	إجمالي تكلفة الشقة/م <sup>2</sup> : \$ 246

جدول (3-14) مشروع إسكان القرارة  
المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، الجدول إعداد الباحث

#### 5. مشروع إسكان القرارة

صورة المشروع	معلومات عامة عن المشروع
	الموقع: القرارة
	فترة الإنشاء: 1995 - 2000م
	مساحة المشروع: 4 دونمات
	عدد العمارات: ما تم تنفيذه من العمارات هو عمارتين
	عدد الوحدات السكنية: 40

#### مخطط المشروع



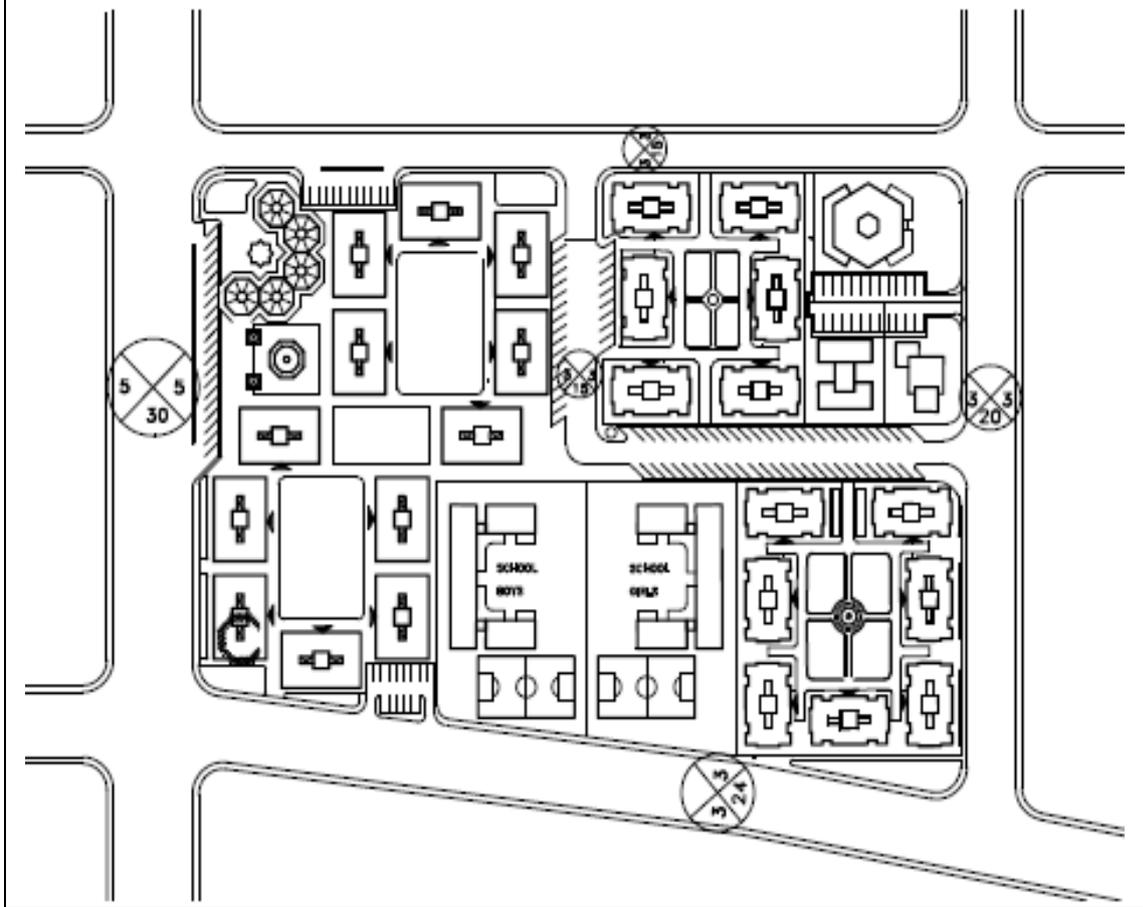
جدول (3-15) مشروع إسكان الفراء ومشروع إسكان النمساوي  
المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، الجدول إعداد الباحث

### 6. مشروع إسكان الفراء

### 7. مشروع إسكان النمساوي

صورة مشروع إسكان النمساوي	معلومات عامة عن المشروع
	الموقع: خانيونس
	فترة الإنشاء: 1997/7 - 1999/7م
	مساحة المشروع: 54 دونم
	عدد العمارات: 25
	تكلفة الشقة/م <sup>2</sup> : 280 - 315 \$

### مخطط مشروع إسكان الفراء والنمساوي

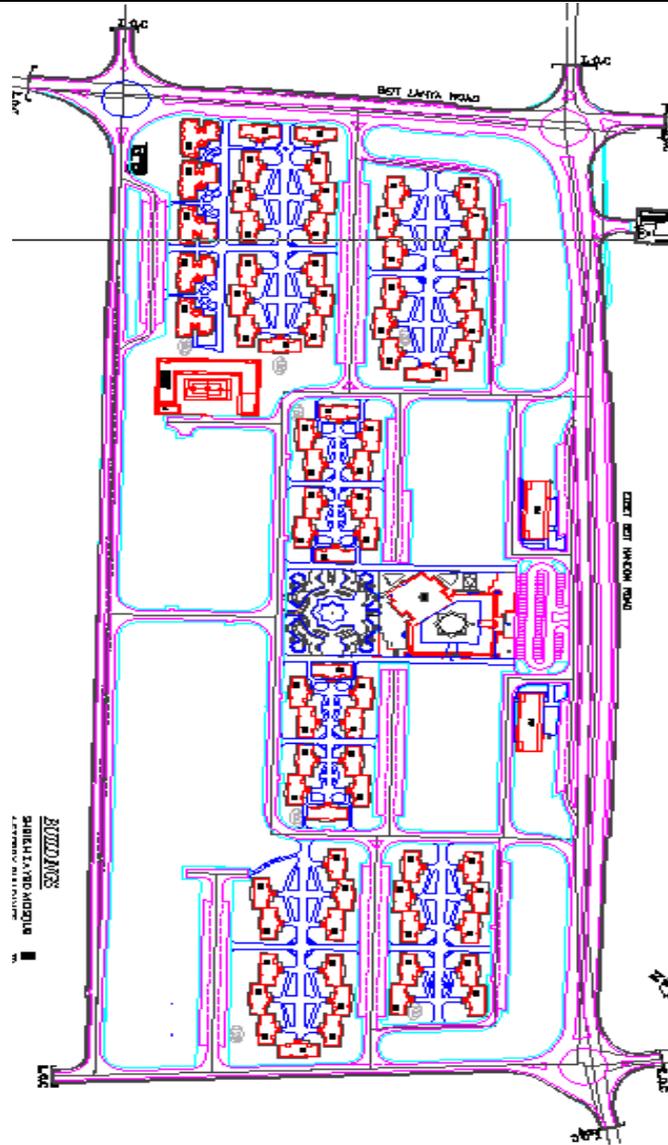


جدول (3-16) مشروع إسكان الشيخ زايد  
المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، الجدول إعداد الباحث

### 8. مشروع إسكان الشيخ زايد

صورة للمشروع	معلومات عامة عن المشروع
	الموقع: غزة
	فترة الإنشاء: 2001 - 2004م
	مساحة المشروع: 572 دونم
	عدد العمارات: 17
	عدد الوحدات السكنية: 880

### مخطط المشروع



جدول (3-17) مشروع إسكان حي الإسراء  
المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، الجدول إعداد الباحث

### 9. مشروع حي الإسراء

صورة منظورية للمشروع	معلومات عامة عن المشروع
	الموقع: أراضي المحررات نفوذ بلدية خان يونس شمال شرق مدينة أصداء
	المشروع قيد التنفيذ
	مساحة المشروع: 517 دونم
	عدد الوحدات السكنية: 4,598
	عدد السكان المتوقع: 29,887 نسمة

### مخطط المشروع



جدول (3-18) مشروع إسكان حي البراق  
المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، الجدول إعداد الباحث

### 10. مشروع حي البراق

معلومات عامة عن المشروع	صورة منظورية للمشروع
الموقع: أراضي المحررات نفوذ بلدية خان يونس غرب مشروع إسكان النمساوي وحي الأمل	
المشروع قيد التنفيذ	
مساحة المشروع: 845,88 دونم	
عدد الوحدات السكنية: 7,650	
عدد السكان المتوقع: 49,725 نسمة	

### مخطط المشروع



جدول (3-19) مشروع إسكان حي بيسان  
المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، الجدول إعداد الباحث

### 11. مشروع حي بيسان

صورة منظورية للمشروع	معلومات عامة عن المشروع
	الموقع: ضمن النفوذ الإقليمي في محافظة شمال غزة
	المشروع قيد التنفيذ
	مساحة المشروع: 606 دونم
	عدد الوحدات السكنية: 4,575
	عدد السكان المتوقع: 29,737 نسمة

### مخطط المشروع

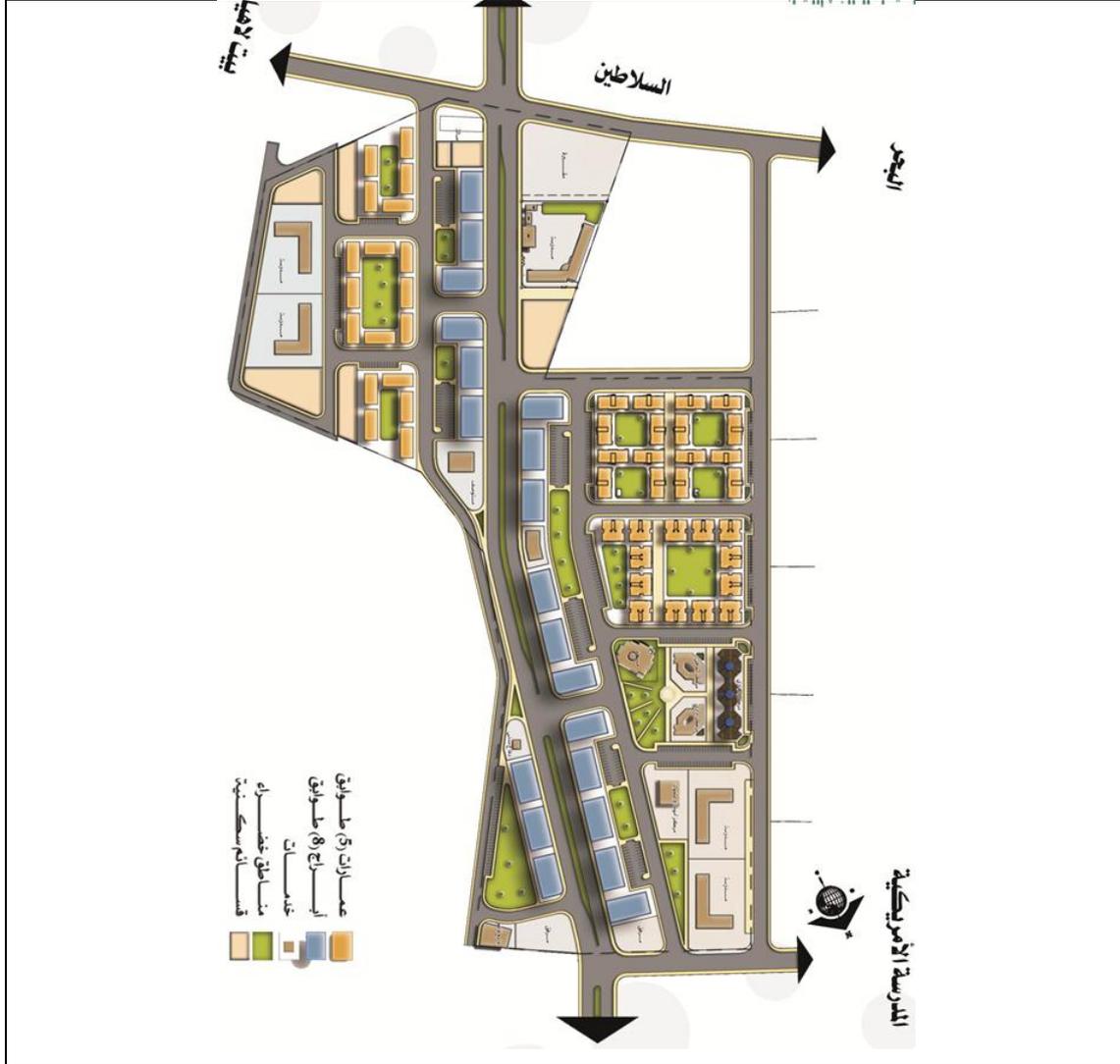


جدول (3-20) مشروع إسكان حي الفردوس  
المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، الجدول إعداد الباحث

## 12. مشروع حي الفردوس

صورة منظورية للمشروع	معلومات عامة عن المشروع
	الموقع: ضمن نفوذ بلدية بيت لاهيا إلى الجنوب الغربي من المدينة
	المشروع قيد التنفيذ
	مساحة المشروع: 179,716 دونم
	عدد الوحدات السكنية: 1,270
	عدد السكان المتوقع: 8,255 نسمة

### مخطط المشروع



جدول (3-21) مشروع إسكان حي المرابطين  
المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، الجدول إعداد الباحث

### 13. مشروع حي المرابطين

معلومات عامة عن المشروع	صورة منظورية للمشروع
الموقع: ضمن نفوذ بلدية غزة إلى الجنوب من شارع صلاح خلف	جزء من هذا المشروع قائم وقد تم إعادة تخطيطه وتأهيله بالقسائم والشوارع والخدمات من خلال وزارة الأشغال العامة والإسكان
المشروع قيد التنفيذ	
مساحة المشروع: 133,6 دونم	
عدد القسائم: 251 قسيمة	
عدد السكان المتوقع: 8,255 نسمة	

### مخطط المشروع



## ثانياً: مشاريع إسكان وكالة الغوث (الأونروا)

جدول (3-22) مشروع إسكان خان يونس غرب حي الأمل	
المصدر: المكتب الهندسي التابع لوكالة الغوث (الأونروا) بغزة، الجدول إعداد الباحث	
<b>1. مشروع إسكان خان يونس</b>	
<b>صورة منظورية للمشروع</b>	<b>معلومات عامة عن المشروع</b>
	الموقع: في المحررات إلى الغرب مباشرة من حي الأمل، وقد تم تنفيذ هذا التجمع السكني بتبرع من ثلاثة دول (اليابان، هولندا، والإمارات العربية المتحدة)
	مساحة المشروع: 409,195 دونم
	عدد الوحدات السكنية: 784
<b>مخطط المشروع</b>	
	

جدول (3-23) مشروع إسكان الفخاري

المصدر: المكتب الهندسي التابع لوكالة الغوث (الأونروا) بغزة، الجدول إعداد الباحث

2. مشروع إسكان الفخاري

صورة منظورية للمشروع	معلومات عامة عن المشروع
	الموقع: في الجهة الجنوبية الشرقية من محافظة خانيونس، يحده المستشفى الأوروبي من جهة الشمال الشرقي
	مساحة المشروع: 68,455 دونم
	عدد الوحدات السكنية: 224
	عدد السكان: 2065 نسمة

مخطط المشروع



جدول (3-24) مشروع إسكان تل السلطان (1) بدر برفح  
المصدر: المكتب الهندسي التابع لوكالة الغوث (الأونروا) بغزة، الجدول إعداد الباحث

### 3. مشروع إسكان تل السلطان (1) بدر - رفح

صورة منظورية للمشروع	معلومات عامة عن المشروع
	الموقع: في الجهة الجنوبية الغربية من مدينة رفح، ويحده من الشمال الغربي مسجد سعد بن أبي وقاص والشمال الشرقي ملعب الفرقان
	مساحة المشروع: 88,211 دونم
	عدد الوحدات السكنية: 230
	عدد السكان: 1602 نسمة



جدول (3-25) مشروع إسكان تل السلطان (2) السعودي برفح  
المصدر: المكتب الهندسي التابع لوكالة الغوث (الأونروا) بغزة، الجدول إعداد الباحث

#### 4. مشروع إسكان تل السلطان (2) السعودي - رفح

صورة منظورية للمشروع



معلومات عامة عن المشروع

الموقع: في المحررات شمال غرب مشروع  
تل السلطان (1) بدر برفح

مساحة المشروع: 332,635 دونم

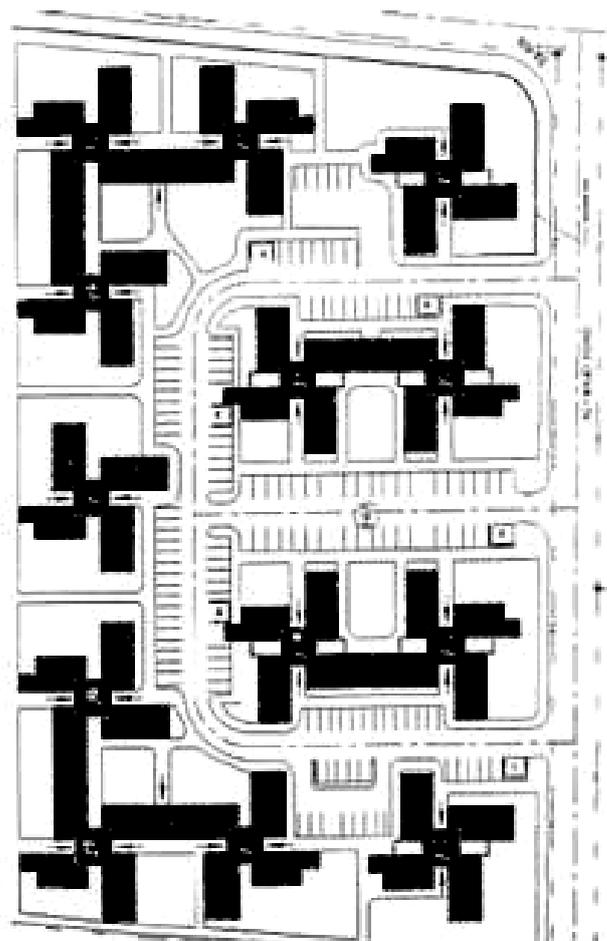
عدد الوحدات السكنية: 552

عدد السكان: 3715 نسمة

#### مخطط المشروع



## ثالثاً: مشاريع إسكان المجلس الفلسطيني للإسكان

<p>جدول (3-26) مشروع إسكان أبراج الكرامة المصدر: المجلس الفلسطيني للإسكان، الجدول إعداد الباحث</p>	
<p><b>1. مشروع إسكان أبراج الكرامة</b></p>	
<p>صورة منظورية للمشروع</p>	<p>معلومات عامة عن المشروع</p>
	<p>الموقع: في شمال مدينة غزة</p>
	<p>مساحة المشروع: 22,127 دونم</p>
	<p>عدد الوحدات السكنية: 416 وحدة سكنية، بمساحة تصل إلى 6240 م<sup>2</sup>، حيث تبلغ مساحة الوحدة السكنية الواحدة من (100 - 112م<sup>2</sup>)</p>
	<p><b>مخطط المشروع</b></p>
	

جدول (3-27) مشروع إسكان تل الهوا  
المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان، الجدول إعداد الباحث

## 2. مشروع إسكان تل الهوا

صورة منظورية للمشروع	معلومات عامة عن المشروع
	الموقع: في جنوب مدينة غزة
	مساحة المشروع: 432 دونم
	عدد الوحدات السكنية: 4670
	عدد السكان: 33,000 نسمة
	مساحة الوحدة السكنية الواحدة من (144 - 190م <sup>2</sup> )

### مخطط المشروع



## ملحق رقم (2)

### ملحق الفصل الخامس/ نموذج الاستبيان

رسالة ماجستير - تخصص الهندسة المعمارية - الجامعة الإسلامية - غزة

بعنوان/ واقع التجمعات العمرانية الجديدة في المخطط الإقليمي لقطاع غزة  
The Reality Of New Urban Communities In The Regional Plan Of Gaza Strip

موضوع الاستبيان/

السيناريوهات المتوقعة لاتجاه نمو التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة

#### مقدمة

يعيش قطاع غزة حالة من النمو العمراني المتزايد نتيجة لازدياد أعداد السكان بشكل متواصل في ظل قلة مساحة الأراضي في القطاع، بالإضافة إلى قلة الموارد والمصادر والأراضي ذات الأهمية الخاصة التي يجب الحفاظ على مواقعها وعدم تأكلها بسبب زحف العمران إليها، وهذا بدوره يعطي مؤشر عام للتفكير في دراسة واقع ومستقبل اتجاهات نمو التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة.

ومن هنا تم إعداد هذه الدراسة التي تتناول التجمعات العمرانية في قطاع غزة من خلال واقعها الحالي وكذلك من خلال المخطط الإقليمي المعتمد للقطاع، بالإضافة إلى تناول مجموعة من الحالات الدراسية المشابهة لذلك.

وبناء عليه تم عمل هذا الاستبيان بعد استعراض السيناريوهات المتوقعة لمواقع واتجاه نمو التجمعات العمرانية الجديدة في قطاع غزة، وتحديد أهم المؤشرات (العوامل) الرئيسية التي تؤثر على هذه السيناريوهات، مع العلم أن هذا الاستبيان موجه لفئة المتخصصين في مجال وموضوع الدراسة، أي أنه استبيان تخصصي يكون من خلاله تحديد النتائج.

وقبل البدء في الأسئلة نلخص فيما يلي نبذة عن المؤشرات (العوامل) المؤثرة على اتجاه العمران، وكذلك نبذة عن السيناريوهات المطروحة لاتجاه النمو العمراني في قطاع غزة.

#### 1. نبذة عن المؤشرات (العوامل) الرئيسية المؤثرة على اتجاه النمو العمراني في قطاع غزة

##### - المؤشر الأول/ الأراضي الهامة والمصادر الطبيعية

تتركز المحميات الطبيعية في شمال وغرب القطاع، ومنطقة المواصي ممتدة في جهة الغرب في الجزء الجنوبي من القطاع (خان يونس ورفح)، كما وتنتشر المناطق الزراعية الهامة على طول القطاع إلا أن الجزء الأكبر منها هو في الشمال والغرب وذلك لوجود مخزون المياه الجوفية في هذه المناطق، وبالتالي يكون إجمالي تركيز الموارد والأراضي الهامة في غرب قطاع غزة وشماله.

## - المؤشر الثاني/ ملكية الأرض (الأراضي الحكومية)

صنفت ملكيات الأراضي في قطاع غزة إلى أربع فئات رئيسية (أراضي خاصة، أراضي أوقاف، أراضي بئر السبع، وأراضي حكومية)، حيث تمثل الأراضي الحكومية منها 15,3%. معظم الأراضي الحكومية موجودة خارج مواقع التجمعات العمرانية، ومنتشرة على الجهة الغربية من قطاع غزة، وهذا يؤشر إلى أن أي تخصيصات أو مشاريع تجمعات عمرانية يمكن أن تقوم بها الحكومة ستكون ضمن الأراضي الحكومية أي ضمن الأراضي الواقعة غرب القطاع.

## - المؤشر الثالث/ مناطق التماس مع الاحتلال الإسرائيلي (الشريط الحدودي)

وهي المناطق التي تمنع قوات الاحتلال الإسرائيلي المواطن الفلسطيني من البناء فيها، وهي على الشريط الحدودي (الشمالي والشرقي والجنوبي) بمتوسط عمق واحد كيلو متر (1000م)، وتشكل مساحة مناطق التماس من إجمالي مساحة القطاع حوالي 20%.

## - المؤشر الرابع/ الشريط الساحلي

وهو الشريط الممتد على طول الجهة الغربية لقطاع غزة مع البحر الأبيض المتوسط، حيث يمثل الحدود البحرية الوحيدة للقطاع، ويعتبر الشريط الساحلي أحد العوامل الهامة في جذب السكان للبناء بالقرب منه فهو بمثابة المتنفس الكبير والمنطقة الترفيهية الأفضل لسكان القطاع.

## 2. نبذة عن السيناريوهات المطروحة لاتجاه النمو العمراني في قطاع غزة

### - السيناريو الأول/ تطبيق خطة المخطط الإقليمي

توجيه العمران شرق القطاع خاصة في المناطق الجنوبية (خان يونس ورفح) مع الاعتماد على مبدأ مدينتين مركزيتين (غزة في الشمال وخان يونس في الجنوب) وخلق تدرج هرمي بين الكتل العمرانية، وذلك بعيدا عن الأراضي الهامة من أجل الحفاظ على الأراضي الحكومية كمخزون للأجيال القادمة.

### - السيناريو الثاني/ مسايرة واقع النمو الحالي

توجيه العمران غرب القطاع ولو على حساب الأراضي الحكومية المتبقية والمصادر والثروات والأراضي الزراعية.

### - السيناريو الثالث/ مبدأ الاتجاه الرأسي

توجيه العمران رأسيا في مواقعه الحالية حفاظا على الأراضي الهامة، مع إتباع النموذج الرأسي أيضا في المشاريع والتجمعات العمرانية الجديدة.

### - السيناريو الرابع/ إقامة تجمعات عمرانية جديدة متكاملة

إقامة تجمعات عمرانية مستقلة ومتكاملة مع مراكز المدن الرئيسية، بحيث تقام هذه التجمعات على أراضي ذات أهمية طبيعية وزراعية أقل، ويكون لها اكتفاء ذاتي قدر الإمكان بالإسكان والمشاريع وفرص العمل.

- الاستبيان -

الاسم: ..... الوظيفة: .....  
رقم الهاتف/الجوال: ..... البريد الإلكتروني: .....

أولاً: أهمية المؤشرات الرئيسية المؤثرة على اتجاه النمو العمراني في قطاع غزة

رتب فيما يلي المؤشرات حسب أهميتها من الأكثر أهمية إلى الأقل من خلال ترتيبها وفق

الترقيم من (1-4):

المؤشر	الترتيب
المؤشر الأول/ الأراضي الهامة والمصادر الطبيعية	
المؤشر الثاني/ ملكية الأرض (الأراضي الحكومية)	
المؤشر الثالث/ مناطق التماس مع الاحتلال الإسرائيلي (الشريط الحدودي)	
المؤشر الرابع/ الشريط الساحلي	

ثانياً: علاقة وتأثير كل مؤشر بالسيناريوهات المطروحة لاتجاه النمو العمراني في قطاع غزة

حدد من السابق مدى علاقة وتأثير السيناريوهات الأربعة المطروحة على كل مؤشر، وفق

العلاقة الموضحة:

دليل العلاقة
5 ---- قوية جدا
4 ---- قوية
3 ---- متوسطة
2 ---- ضعيفة
1 ---- ضعيفة جدا

السيناريوهات المؤشرات	السيناريو 1/ تطبيق خطة المخطط الإقليمي	السيناريو 2/ مسايرة واقع النمو الحالي	السيناريو 3/ مبدأ الاتجاه الرأسي	السيناريو 4/ إقامة تجمعات عمرانية جديدة متكاملة
المؤشر 1/ الأراضي الهامة والمصادر الطبيعية				
المؤشر 2/ ملكية الأرض (الأراضي الحكومية)				
المؤشر 3/ مناطق التماس مع الاحتلال (الشريط الحدودي)				
المؤشر 4/ الشريط الساحلي				

### ثالثاً: الدمج بين السيناريوهات

في حال وجود إمكانية خيار الدمج بين سيناريوهين كحل متوقع للمشكلة القائمة في النمو العمراني في قطاع غزة، (رشح اثنين منهم):

السيناريو الأول/ تطبيق خطة المخطط الإقليمي

السيناريو الثاني/ مسايرة واقع النمو الحالي

السيناريو الثالث/ مبدأ الاتجاه الرأسي

السيناريو الرابع/ إقامة تجمعات عمرانية جديدة متكاملة

### رابعاً: أضيف أي سيناريوهات مقترحة غير ما ذكر

.....

.....

.....

### ملاحظات أخرى

.....

.....

.....

شكراً لكم على حسن تعاونكم معنا في إتمام الاستبيان ،،،

وتقبلوا منا فائق الاحترام والتقدير ،،،

إشراف/

د.م. مصطفى كامل / عبد الرحمن الفرا

إعداد/

م. محمد صبري الفرا



*Islamic University - Gaza*

*Faculty of Engineering - Department of Architecture*

*Specialization Master of Architecture*

# The Reality of New Urban Communities in the Regional Plan of Gaza Strip

This research provided an update to the requirements for  
obtaining a master's degree  
in Architecture

## **Preparation**

Eng. Mohammed Sabry Adel El-Farra

## **Supervision**

Dr. Mustafa Kamel / Abdul Rahman Al-Farra

Assistant Professor in the Department of Architecture

## Abstract

Urban growth and the emergence of new urban communities around the globe continues to increase, and this comes as a natural result of the increasing numbers of the population and therefore increasing the need to provide housing and services and facilities and other, leading to wider use of the tracts of land to meet those human needs, and here begins role in the development of mechanisms and specific strategies to guide growth for these gatherings New Urban through the planning process, which is trying to find a future development balanced territory with interest of environmental impacts and protection of natural resources, through the guidance of urban communities new direction least damage to agricultural land and natural reserves, groundwater and areas of interest, depending on the nature everywhere in the world.

Based on the above came this study to shed light on the reality of new urban communities in the Gaza Strip, which appeared recently due to exponential increase of the number of Gaza Strip people, where the study addresses talk about a problem and realistic are encountering now in the Gaza Strip, directing urban communities new and created in areas contrary to the orientations of the planned regional Gaza Strip, which is based on several scenarios for the process of urban development as well as on the principle of two cities centers and hierarchy in the direction of eastern sector, The observer of the reality of urban communities new find some of them in agricultural areas and areas of natural parks and others in the slum areas, and other of the problems that will be talked about during the search classes.

Therefore, the study worked on the analysis of regional plan for the Gaza Strip, as well as urban communities new (since the date of the adoption of regional plan whether existing or in the planning stage and implementation), where it was done through the use of studies local issued by government institutions in the Gaza Strip, as well as case studies similar locally, regionally and internationally, and as a result touched study to put up the main factors influencing the direction of urban growth in the Gaza Strip, a (land and important natural resources, land ownership, the coastal strip, and the border strip known areas of contact with the Israeli occupation), as the researcher asking four scenarios projected for the future of urban growth in a sector (implementation of the planned regional plan, keep pace with the reality of the current growth, the principle of the vertical direction, and the establishment of a new integrated urban communities).

And then arrived to study a range of results and recommendations including the development of regional plan commensurate with the reality as well as the study combined with a scenario the establishment of new urban communities to follow the principle of vertical direction in order to preserve the land and resources and to protect the capabilities of future generations.

## Table of Contents

Abstract	2
Table of Contents	3
Search Introduction	4
<b>Chapter I</b>	<b>8-14</b>
1-1 Historical Palestine and Gaza Strip	8
1-2 concepts on planning and levels	8
1-3 regional plan for Gaza Strip	9
1-4 regional plan approved for Gaza Strip	10
1-5 Urban Development in sectorial planning at the level of the territory of Gaza Strip	12
<b>Chapter II</b>	<b>15-17</b>
2-1 concepts about urban communities	15
2-2 forms and urban communities sites	15
2-3 About urban communities in Gaza Strip	16
2-4 characteristics of urban communities in Gaza Strip	16
<b>Chapter III</b>	<b>18-24</b>
3-1 determine the new urban communities in Gaza Strip	18
3-2 rankings areas in Gaza Strip	19
3-3 sets new urban communities according to rankings areas in Gaza Strip	19
3-4 analysis and the direction of the growth of sites new urban communities Groups in the sector	22
<b>Chapter IV</b>	<b>25-32</b>
4-1 Local experience / urban communities in West Bank - Jerusalem and its environs	25
4-2 Experience of Arab / Arab Republic of Egypt - Greater Cairo	28
4-3 international experience / UK - London Region	30
4-4 Findings from the case studies	32
<b>Chapter V</b>	<b>33-38</b>
5-1 Key factors influencing the direction of urban growth in Gaza Strip	33
5-2 Trend growth scenarios for urban communities	34
5-3 Questionnaire for the professionals and the most important results	35
<b>Chapter VI</b>	<b>39-44</b>
6-1 Results	39
6-2 Recommendations	41

# Search Introduction

## Preface

While continuing to evolve and increase in population, the urban communities grow naturally and crawl in the direction of the surrounding land, and therefore must regulate the growth of urban communities and channeled properly, hence originated ideas and concepts that revolve around planning to study directing urban communities so as to meet their needs, and maintains as much as possible on the capabilities of future generations, so as not to drain the land and the waste of resources and natural wealth.

Given the suffering of the territory of the Gaza Strip from the scarcity of land and resources, with high residential density, should regulate the growth of urban communities in the least damaging trends through studies and regional plans to do so.

## Research problem

The study research to highlight the problems of urban growth for gatherings New Urban in the Gaza Strip as a result of increasing population numbers significantly and continuously, without being restricted or address what came of concepts, strategies and uses of land in the regional plan approved for the Gaza Strip, as well as without taking into account the limited land and natural resource scarcity and environmental in the Gaza Strip.

## Hypotheses

1. There is a need to strengthen to deal with the regional plan approved for the Gaza Strip, and the application of what is in it from the foundations and principles.
2. There is an urgent need to organize and direct the new urban communities in the Gaza Strip.
3. That organization can provide sufficient land to accommodate urban growth in the Gaza Strip.
4. Can thus preserving the resources and wealth in the Gaza Strip, and its wealth for future generations.

## The importance of research

The importance of research stems from the scarcity of previous studies on the reality of the growing boom in the Gaza Strip and the limited land and natural resources, which will lead to many problems in the event of continuing without channeled in the direction of least harmful to the development in the Gaza Strip.

As the importance of research stems from the absence of any previous studies dealt with and in particular the expected scenarios for the future of the Gaza Strip in the light of the growing new urban communities.

## **Research objectives**

1.Knowledge of the most important strategies for urban development in the regional plan for the Gaza Strip, and the need for implementation and development.

.Analysis of the reality of the new urban communities in the Gaza Strip.2

3.Extracting the most important results from the analysis of similar cases to study research

4.Identify problems caused by indiscriminate growth of new urban agglomerations, especially in the sector

5 .Determine the expected scenarios of the reality of the Gaza Strip.

6.Access to the results and recommendations serve as steps on the road to improve the status of the Gaza Strip

## **Research Methodology**

1.Theoretical study collects as much information.

2.Field study which consists of visits and interviews.

3.Study and analysis of the information collected.

4.Questionnaire.

5.Results and recommendations.

## **Sources of information (information collection methods)**

- Books and references

- Research and studies, as well as magazines, newspapers and the Internet

- Reports and Statistics

- Conferences and workshops

- Questionnaire and field visits

- Personal interviews

## **Borders**

- Spatial: the Gaza Strip

- Temporal: relevant information and until 2012, the date of the study.

## **Obstacles (problems and difficulties)**

- The lack of books and references for by urban growth and its impact on the environment of the Gaza Strip.

- Scarcity of specialized studies in the future prospects of the Gaza Strip in light of urban growth.
- The lack of clarity of vision as a result of multiple scenarios projected to the reality of the Gaza Strip because of the Israeli occupation and siege.

### **Framework of the research (view study):**

The research is divided into six chapters sequences as follows:

#### **Chapter I**

Addresses History on Palestine and the Gaza Strip, and then an introduction to planning and concepts and types and levels, and then addresses the regional plan of the most important concepts and development phases planned regional Gaza Strip, and then specializes in regional plan approved for the Gaza Strip to illustrate principles and policies and scenarios on which the addition to the urban fabric and properties land and future prospects of the proposed Urban Development, and then eventually Chapter Urban Development in sectoral planning at the level of the territory of the Gaza Strip.

#### **Chapter II**

Turns to the issue of urban communities where addresses general concepts, and then formats and locations urban communities, and then specializes in urban communities in the Gaza Strip, where deals About it through population growth in stages rule of the Gaza Strip, then urban growth in the different time periods of the Gaza Strip, leading to Statistics last Population and urbanization in the sector, then Chapter characteristics of urban communities in the Gaza Strip.

#### **Chapter III**

Follow Multi urban communities and in particular the new communities where begins with setting the new communities through a range of proposed indicators, and then specialize in talking about the new communities in the Gaza Strip, where covered by splitting them into four groups (clusters urban major municipalities, refugee camps, slums, and housing projects), then Chapter sites new communities and analyze growth trends and the relationship of the regional scheme.

#### **Chapter IV**

Specializes fourth quarter to talk about the case studies of similar, so as to extract the most important findings and proposals compared subject of the study, where it starts eating case study local is in a key areas in the West Bank, Jerusalem, in addition to eating a gatherings around Jerusalem as a model, a town Bethany, then moves to a case study Arab experience include new cities in the Arab Republic of Egypt, especially Cairo region, and then chapter deals with an international situation is to study the experience of Britain's most important region where the Greater London region, then this chapter ends compared between the three case studies and the most important conclusions drawn from them..

## **Chapter V**

Unique Chapter V eating scenarios regarding the future direction of urban growth of the communities in the Gaza Strip, where he reviews the key factors that influence the direction of urban growth in the sector, then addresses the expected scenarios of urban growth according to reality and plans put forward and the results of the case studies of similar, and then moves chapter of the questionnaire and its model and results , where the questionnaire will be directed to the category of specialists in the field of planning and areas relevant to the subject of the study.

## **Chapter VI**

It is the final chapter and which relates to the findings and recommendations of the study.

## **Previous studies**

Has to take advantage of studies and research related to the subject matter, which addressed in other ways so that did not address any study of previous studies to address the outlook for the Gaza Strip in light of the reality of new urban communities and the relationship of that scheme regional accredited to the Gaza Strip, which in turn lends itself to the importance of this study, Thus it was necessary to go into this aspect of documenting the reality faced by the Gaza Strip and the main expectations for the future.

## **Chapter I: analytical look at the Gaza Strip Regional planned**

### **1-1 Historical Palestine and Gaza Strip**

#### **1-1-1 Overview of Palestine**

Palestine is a land the consignments, the cradle of human civilization, and the main destination of Muslims, first as passed beyond the oldest city of Jericho, Twenty-one civilization since millennium BC, and in Palestine speak the historical evidence about the history of this land long and complex since prehistory, where he was the Jebusites and Canaanites first settled this land

Limits of Palestine in general from the north of Lebanon, and the north-west of the Mediterranean, and from the south-west Egypt, to the east by Jordan, from the north-eastern Syria.

#### **1-1-2 The main features of the Gaza Strip**

Gaza is the southern region of the Palestinian coast on the Mediterranean Sea, is almost 1.33% of historic Palestine, and called the Gaza Strip ratio of the largest cities a Gaza sector has been part of the British Mandate over Palestine until 1948, and after the consequences of war 1948, underwent sector to rule the Egyptian military, was then occupied by the Israeli army after the war in 1967, then went into some areas of the Palestinian Authority after the signing of the Oslo agreement in 1993, and in 2005 was unilateral Israeli withdrawal from the entire Gaza Strip.

Extends the Gaza Strip in the form of a narrow strip from north to south and is located north-east of the Sinai Peninsula, extending over an area of 365 km square along the 42 km, while the width ranges between 6 - 12 km, and limits the Gaza Strip west of the Mediterranean, and the north and east territory of the 1948 territories , while penned Egypt from the south-west.

Linked to the Gaza Strip to the rest of the Occupied Palestinian Territories four crossings, and the Republic of Egypt and crossing one, and administratively divided into five provinces of the northern Gaza Strip, and the province of Gaza, and Central province, and the province of Khan Younis and Rafah.

### **1-2 Concepts on planning and its levels**

Clearest definition which can be introduced in this direction is the definition of Farooq Haider, who knew planning as "a plan to achieve the objectives in the field of community and a specific functional geographical area over a specific time frame ".

It is a condition of proper planning :

- Be based on scientific principles in all its stages .
- Be flexible enough flexibility to meet the changes emerging within the prescribed time period for its implementation .

#### **1-2-1 Types of planning**

Planning includes several types of the most famous

- Spatial Planning
- Social Planning
- Economic Planning

## **1-2-2 levels of planning**

Levels of planning is divided into three main levels which is: (National Planning national, regional planning and urban planning), and added to these sectoral planning levels.

### **Level I / National Planning National**

-This plan identifies the public policy of the State in the areas of housing, utilities, education, health and recreation, industry and agriculture, etc ..

-The works of national planning policy to link the state's plan to increase production

### **Level II / Regional Planning**

-Based on a one-state regions He addressed the study and research of the development schemes necessary in the light of national planning, and handling groups of towns and villages, land and wealth comprising the territory of a physical and social qualities make him a planning unit can be developed .

### **Level III / Urban Planning**

-It is based to address each of the city and the village as urban units, and thus aims to control the entity, city or village in a manner compatible with the social and economic trends and natural, political and other. .

### **Sectorial planning**

-Deals with this type of planning or just one sector at the level of the region (the residential sector, agricultural, industrial, commercial, ...), while regional planning addresses all sectors at the same time on the regional level.

## **1-3 regional plan for the Gaza Strip**

Before talking about regional plan for the Gaza Strip here to point out some of the important concepts that revolve around the word territory.

### **1-3-1 concept Territory**

Leinman identify the region as "a the distinctive qualities geographical part of economic and social make it different from other parts of the region.

And Minchell identify the region as a "case incident, which show the Earth's surface, including the terrain, climate and all other natural factors which are limited to a specific geographical scope.

### **1-3-2 Historical stages of development of the regional plan**

Over the regional plan several stages since the Israeli occupation of him, and then the advent of the Palestinian National Authority, then the Israeli withdrawal from the territory of the annexation of settlements sector of the scheme, up to the new government that followed the recent Palestinian elections and the subsequent siege and political divisions.

And we will talk about these stages according to the following sequence:

### **1. under the Israeli occupation of the Gaza Strip**

Scheme provinces under the name of regional planning build cities Manual for the regional area in the Gaza Strip (Amendment structural Regional Planning to build cities Gaza 1945 planning R1), which explains this planned land use and distribution of urban communities along the sector.

### **2. under the Palestinian National Authority**

After the advent of the Palestinian National Authority and the formation of ministries, the Ministry of Planning and International Cooperation previously in February 1998 work regional scheme to the provinces South (Gaza governorates) 1998 m - 2015, which focused primarily on the development of a general framework for land use and protection of natural resources, with a view of a comprehensive developmental.

### **3. Al-Aqsa Intifada and the Israeli withdrawal from the Gaza Strip**

Due to changes that have occurred with the Al Aqsa Intifada, and especially those that have occurred on the ground for attacks and Israeli measures different, in addition to variables predicted as a result of the implementation of the Israeli plan for unilateral separation, and will be followed by the evacuation of settlements in the Gaza Strip and some West Bank settlements, and move redeployment of the Israeli forces, all the other variables summoned updated regional plan proposed and duly attested, bringing the regional plan prepared for the year 1998, and the total planning studies that have been completed at the time the focal point first to prepare regional plan updated for the year 2005-2015 AD.

### **4. under the new government elected**

After the development of events in the Gaza Strip from the formation of an elected government new and the resulting siege and political division, the new government to take a decision in the direction of the importance of adopting regional plan, and already after the recent amendments to the regional plan and updated to become even in 2020, was adopted regional plan to the Gaza Strip in 2008 under the name of the regional scheme of the southern provinces (2005-2020 AD).

Where was extended time frame of the scheme until the year 2020 with the consent of the Technical Committee prepared by the Ministry of Planning and the Ministry of Local Government, so as that new scheme for 15 years after the Israeli withdrawal from the Gaza Strip, 2005, to be reviewed every five years in the event of any change in the overall situation.

### **1-4 regional plan approved for the Gaza Strip**

The main purpose of the planned regional is to create a general framework for land use different in the southern provinces facility recommendations and regulations, in order to ensure optimal use of the land, while highlighting the need to protect land with important regional and national, and the provision of housing needs of infrastructure, housing and services and the development of industry, trade and others.

### **1-4-1 Key policies and principles and planned regional scenarios for the Gaza Strip**

- Monitoring and documenting the situation on the ground
- Extrapolate and identify opportunities that may arise from the evacuation of the settlements and the Israeli withdrawal from the Gaza Strip with the aim of re-integrated into the urban fabric Palestinian.

#### **basic principles of the regional plan adopted**

- Provide the land needed for various urban uses and directing development to urban areas with the least value.
  - Urban development based on the centralized cities (Gaza in the north and Khan Younis in the south) a relatively high population density.
- A regional transportation network
- Providing the infrastructure to encourage development

#### **planned regional scenarios**

The current analysis of the urban fabric in the provinces of Gaza shows that there are four urban areas: (one in the north, and the other in the middle, and two in the south), and separated by four lanes natural link between the eastern border and the seashore.

### **1-4-2 the urban fabric of the southern provinces (Gaza Strip)**

As a result of this growth pattern residential distinctive balance between rapid population growth and the need to protect and preserve natural resources, hand initially will continue regional plan to follow this spatial pattern through the intensification of urban areas to ensure the protection of agricultural land and natural resources is important.

### **1-4-3 land in the territory of the Gaza Strip**

Classified land holdings in the provinces of Gaza into four main categories (private land, land endowments, the territory of Beersheba, and government land), as shown in the following table, the largest percentage of land is privately owned.

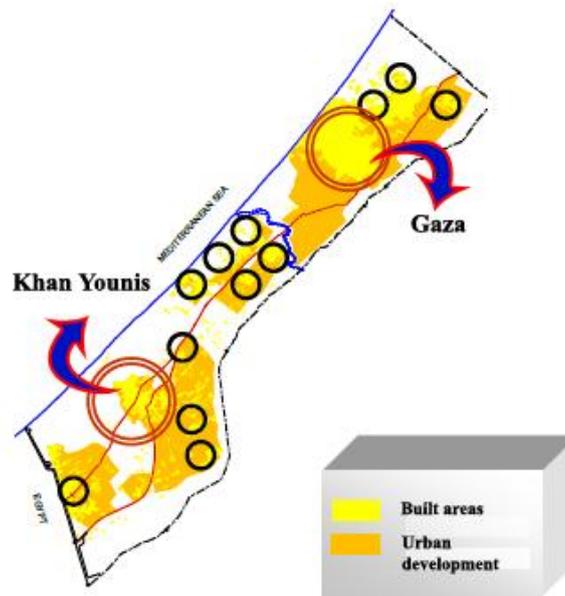
<b>The relative distribution of land holdings in Gaza Strip</b>	
Private	63.9%
Endowments	2.1%
Land Beersheba	18.7%
Governmental	15.3%

It is noted that most of the government land located outside the communities, which makes it difficult and expensive at the same time the central authorities and local land allocation necessary to carry out important public projects.

#### 1-4-4 outlook for urban development in the light of the regional plan

Create hierarchy between urban centers different based on the roles of economic and functional each, building primarily on strengthening the presence of two main (Gaza City in the north and the city of Khan Younis in the south), with the need to create a sub-centers associated through a network of modern transport facilitates access to services, in order to achieve a greater balance with greater protection of various natural resources, and to avoid indiscriminate expansion by concentrating urban sprawl in a limited number of key areas.

The plan proposes urban orientation lying down for each of the city of Khan Younis and Rafah in the east towards less sensitive land and environmental value.



The principle of the two cities

#### 1-5 Urban Development in sectorial planning at the level of the territory of the Gaza Strip

The urban development sector in the Gaza Strip is the main engine for all other sectors because of its close connection dynamics of population growth.

##### 1-5-1 About sectorial planning project for the territory of the Gaza Strip

Is a project had been prepared by the Ministry of Planning through team work represented by the General Administration of policy and spatial planning in the ministry, as well as the Ministry of Housing and Public Works to participate in the provision of data and policy development, and in addition to D. Fred clucking from the Islamic University to contribute to the review and audit scheme.

Where the project is to prepare a range of sectors at the level of the territory of the Gaza Strip, to serve as a breakdown and explain more of the regional plan for the Gaza Strip.

## 1-5-2 Introduction to the urban development sector of the territory of the Gaza Strip

The province of Gaza is the regional center first and constitute the administrative center of the political, where include government institutions, legislative and judicial, in addition to universities and many colleges and institutions, and the province of Khan Younis is the regional center second in the Gaza Strip, where is the center of cultural tourism on the one hand and industrial farming of On the other hand, because it provides a third of the food basket of the Gaza Strip, in addition to natural reserves and tourist areas.

### Problems of urban development in the provinces of Gaza

- Lack of coordination between the various planning agencies
- Random in construction
- Inadequate services
- The lack of green spaces and open spaces within the built-up areas
- The lack of standards and criteria for the planning and development of housing and service delivery
- Lack of clarity housing strategies
  - Lack of national financial services as well as sophisticated national program for the protection of heritage and renewal.

## 1-5-3 policies and development strategies of urban development in the Gaza Strip

- Providing adequate housing for all sectors of society
- The provision of services and infrastructure necessary for urban development.
- Avoid random and follow the plans of the Ministry of Local Government and the different structures of municipalities, and the optimal utilization of land and resources available.

## 1-5-4 outlook for urban development in the light of sectorial planning

Adopt the outlook for urban development in the Gaza Strip on scenarios of population growth, and that determine future directions.

### Scenarios of population growth, according to the Urban Development at the level of the territory of the Gaza Strip

#### The first scenario

- The return of the remaining displaced
- Rehabilitation of the refugee camps
- Regain control of the Palestinian resources.

#### The second scenario

- Does not return any displaced people
- Non-restoration of the refugee camps
- Relying solely on natural growth of the population

Based on the foregoing has been reached following results that show how big the needs of the urban development until the year 2020, compared with an area the Gaza Strip small, which gives indication of the importance of this study towards the development of the expected scenarios for the growth of urbanization to the Gaza Strip under urban communities growing

**Space needed for urban development in the Gaza Strip 2020, according to population growth scenarios:**

- 
- first scenario 67.5 km<sup>2</sup>
  - second scenario 59.6 km<sup>2</sup>

## **Chapter II: urban communities in the Gaza Strip**

### **2-1 concepts about urban communities**

#### **2-1-1 Definition and classification of urban assembly**

Known assembly Urban he / Space "(place) from the surface of the Earth inhabited permanently and have administrative authority official, or any area of the earth's surface inhabited permanently and geographically separated for any gathering adjacent to it, and recognized customary and has no independent administrative authority".

#### **2-1-2 evolution of thought planning of new urban communities**

This was done through several successive stage To be clarified through the following, trends:

- The direction of traditional theory
- The direction of the Department of Urban Development process of new urban communities
- The direction of sustainable development
- The direction of planning urban communities from an environmental perspective.

#### **2-1-3 theoretical foundations for the planning of new urban communities**

- Creating a secondary centers ease the burden on the centers of origin with high densities
- Organization of the urban fabric and urban communities according to include services
- A natural separation of neighborhoods to provide a sense of belonging
- Provide axes of the facilities and roads within the assembly
- Economy in the networks infrastructure and transport
- A study of employment to provide suitable job opportunities

#### **2-1-4 appearances and growth problems of urban communities**

- Overcrowding
- Old neighborhoods
- Unplanned growth of urban populations
- Infringements of Interior
- Transport and traffic problems

### **2-2 forms and urban communities sites**

Varied forms of urban communities according to planning models are as follows:

#### **Forms of urban communities**

-----  
Radiation - Networking  
Dependent - Gatherings  
Annular - Linear

## 2-3 About urban communities in the Gaza Strip

Exhibiting here are the increasing numbers of the population in these periods and stages, and since before 1948 and even in 1997, specifically stages governance since the era of the Egyptian administration and until the Palestinian National Authority.

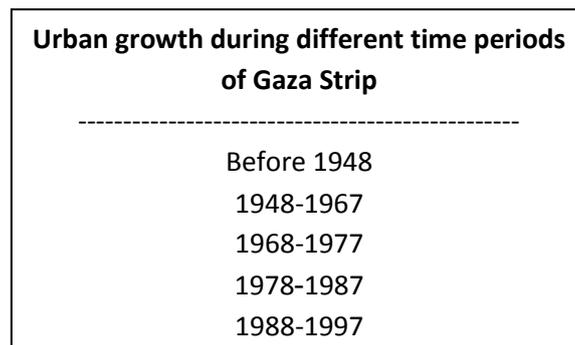
### 2-3-1 population growth through the various stages of governance of Gaza Strip

They were divided into three phases, namely



### 2-3-2 Urban growth during different time periods of the Gaza Strip

It was divided into five consecutive periods of time as follows:



## 2-4 characteristics of urban communities in the Gaza Strip

### 2-4-1 Urban blocks essential for the Gaza Strip

Given the connection between the number of urban centers according to the spacing and scale convergence described previously appeared in the urban sector three blocks are:

- A block north of the Strip, the mass of the central Gaza Strip, and a block south of the Strip.

### 2-4-3 Key factors influencing the concentration of urban communities in the Gaza Strip

Below we explain the four main factors and their impact on the ratios urban communities in the Gaza Strip through diagrams, according to a previous study by Dr. Raed Salha .

**Key factors influencing the formation of urban communities in the Gaza Strip and its impact ratios**

---

<b>%73</b>	Demographic and housing characteristics
<b>%12</b>	Public facilities and services
<b>%7</b>	Marital Case
<b>%3</b>	Housing Ownership

Through these ratios, it is clear that the most influential factor on urban communities and its focus is the demographic factor and housing characteristics, which shows that concentrations of population in urban areas distributed to communities in the Gaza Strip.

## **Chapter III: the location of new urban communities in Gaza Strip and growth trends**

### **3-1 determine the new urban communities in Gaza Strip**

There are many indicators by which to determine the period or point in time, the new concept of urban communities, so as to be focused on in their knowledge and analysis of the direction of growth, and these indicators include:

- The first indicator / different stages of government.
- The second indicator / important time periods.
- The third indicator / regional plan for the Gaza Strip

#### **3-1-1 The first indicator / different stages of government**

Talk about these stages long as they represent Palestine throughout history, and therefore we will subject according to the following format:

<b>Different stages of government</b>
-----
Pre-Islam
Islamic Testament
Ottoman , And the rule of the British
Israeli Occupation
Palestinian Authority

#### **3-1-2 The second indicator / important time periods**

They periods associated with important events affected the situation in the Palestinian territories and Gaza Strip, and we'll start date in this indicator since 1948:

<b>Time periods</b>
-----
1948 – 1967 – 1973 – 1987 – 1990 – 1994
– 2000 – 2005 AD

#### **3-1-3 The third indicator / regional plan for the Gaza Strip**

And can handle this index by dividing it into the most important stages that influenced the change, amended or adopted as a regional planner for the sector, as follows:

<b>Regional plan to Gaza Strip</b>
-----
- Under the Israeli occupation of the Gaza Strip
- Era of the Palestinian National Authority
- Al-Aqsa Intifada and the Israeli withdrawal
- Under the new elected government

### 3.1.4 selection period for new urban clusters according to three indicators

Can combine the previous three indicators to reach the specified period of the concept of the new urban communities that will analyze their growth and trends, and this merger will be as follows:

Thus the identification of new urban communities will be since the era of the Palestinian Authority, and particularly since the withdrawal of the Israeli occupation of the Gaza Strip, and this choice due to the following:

- Changes and events that have occurred in the Gaza Strip in all fields after the Intifada and the Israeli withdrawal from the Gaza Strip.
- Leave the territory of the settlements (editors).
- What the subsequent full Palestinian control over the territory of the Gaza Strip.
- Amendments and updates made to the regional plan down to the final adoption under the new government.

### 3-2 rankings areas in the Gaza Strip

According to the political situation in the Palestinian territories of occupation, displacement and the emergence of slums and refugee camps and other architectural features that have been affected thus, the classification of areas in the Gaza Strip be addressed through the three areas as follows:

#### 3-2-1 slum areas

Areas that were not pleased by legislation and regulation and laws are considered illegal buildings.

#### 3-2-2 regions

The land which is located outside the boundaries of the administrative influence of municipal and village councils.

#### 3-2-3 town planning zones

Areas that fall within the administrative influence of municipalities and village councils.

This shows that the majority of land in the Gaza Strip is located within the so-called city planning any areas under the direct control of the municipal authority in the enclave.

### 3-3 sets new urban communities according to rankings areas in the Gaza Strip

Dealing with urban communities would be categorized into groups to facilitate their analysis and the direction of its growth, as follows:

Groups of urban communities	
(The first group)	Major urban communities (municipalities)
(The second group)	Refugee camps
(The third group)	Slums scattered
(The fourth group)	Housing projects

### 3-3-1 Group / major urban communities (municipalities)

It is the influence of municipalities which number (25) municipalities in Gaza Strip distributed (5) provinces, where spaces vary and influence among urban areas.

### 3-3-2 Group B / refugee camps

The distribution of the refugee camps in the Gaza Strip on eight camps, namely: (Jabalya refugee camp, the beach, Nusseirat, Bureij, Deir Al-Balah, Maghazi, Khan Younis and Rafah refugee camp).

It is already clear that all of Deir El Balah and Khan Younis and the beach are the top camps in population density, and by comparing the area of the camp population.

### 3-3-3 Group C / slums scattered

Intended random residential groupings are defined as those illegal gatherings built around cities in the absence of laws and regulations issued by the State to regulate the urban sprawl of the city.

For random gatherings several phenomena

- Either put a hand on the ground that overlooked their respective owners.
- Random or divisions of an agricultural area the owners are selling for arrivals from the countryside.
- Random or divisions in desert areas are not planned

The number of random groupings (23) Random can be divided into five zones by the provinces of the sector as follows

<b>Distribution of random groupings by provinces (23) Random</b>
<b>North Gaza Governorate/</b> (Beit Hanoun - Ezbet Dawas - American School - Abu Obeida School - Isra neighborhood random - Well Ewe - Tawam crossroads - South ship 1 - South ship 2 - North ship - Jarn Alnazla).
<b>Gaza governorate/</b> (east Hyundai - Towers intelligence - Abu Amra - East Sammak - Ezbet Hamamia Minawi - Station apples - behind power station).
<b>Central governorate/</b> (the power station – Berka).
<b>Khan Younis governorate/</b> (al-Amal neighborhood - Malalha).
<b>Rafah governorate/</b> (Brahma).

### 3-3-4 Group D / housing projects

<b>Housing projects Institutions in Gaza Strip</b>
Ministry of Public Works and Housing UNRWA Palestinian Council For Housing Housing Cooperative associations

## 1. The Ministry of Public Works and Housing

One of the ministries of the Palestinian National Authority was established in 1994, which seeks to achieve sustainable urban development in each of the housing sector and infrastructure in Palestine.

Has worked and the Ministry of Public Works and Housing to cover the housing needs in the Gaza Strip through a range of housing projects that have been implemented or prepared and begin to implement now, which is as follows:

### First/ housing projects of the Ministry of Public Works and Housing that have been implemented

Housing projects that carried out
Al-Nada neighborhood project
Al- Nemsawy project
Al-Awda City project
Farra project
Al-Zahra City Project
Al-Qarara project
Deir Al-Balah Project

### Second/ housing projects of the Ministry of Public Works and Housing under implementation

Is a collection of housing projects being prepared by the ministry recently, and have been approved and are under implementation, has been initiated in the work of sorting and settlement of land and associations.

Housing under implementation
Isra neighborhood project
Al-Morabeteen neighborhood Project under construction Projects
Al-Buraq neighborhood project
Al-Fardawos neighborhood project
Bessan neighborhood Project

## 2. UNRWA

Agency is the United Nations Relief and Works Agency (UNRWA), and as we mentioned earlier, the relief agency was founded in the aftermath of the war in 1948 by General Assembly resolution of the United Nations, in order to provide immediate relief and drivers for Palestinian refugees, has begun its field operations in 1950..

### Housing projects and Relief Agency (UNRWA)

Khan Younis Housing  
Deir al-Balah Housing  
Al-Fokharry Housing  
Tal al-Sultan housing 2  
Tal al-Sultan housing 1

### 3. Palestinian Housing Council

Established Palestinian Council for Housing in 1991 in the city of Jerusalem as a non-profit organization, aims to develop the housing sector and to contribute to solving the problems of housing exacerbated by the economic situation and political deteriorating in the Palestinian territories, has been put headquartered in the city of Jerusalem to maintain the symbolic Jerusalem the capital of Palestine, was opening of several offices in the West Bank and one office in Gaza city.

#### - Housing projects of the Palestinian Council for Housing

Is a housing project, prepared by the Council, and of which there are four residential communities in both Jabalia, Nuseirat, Khan Younis and Rafah.

### Housing projects of the Palestinian Council for Housing

Al-Karama Towers  
Tal Al- Sultan Towers  
Council projects  
Al-Nusseirat Towers  
Castle Towers

**In addition to a range of small housing projects carried out by the Council, such as:**

- Housing project engineers in Rafah.
- Housing Project Office staff in Tal al-Islam (Gaza)
- Control Authority housing project in Tal al-Islam (Gaza)

### 3-4 analysis and the direction of the growth of sites new urban communities Groups in the sector

This item will determine the direction of growth followed a reality in the Gaza Strip based on clusters new urban locations, where it will remain attractions in the future, and to achieve that will follow the same division former groups gatherings New Urban (four groups) and locate the direction of growth of each group to reach the bottom to the direction of the growth of new urban agglomerations whole, and its relationship with the regional plan adopted policy of the Gaza Strip, according to the following:

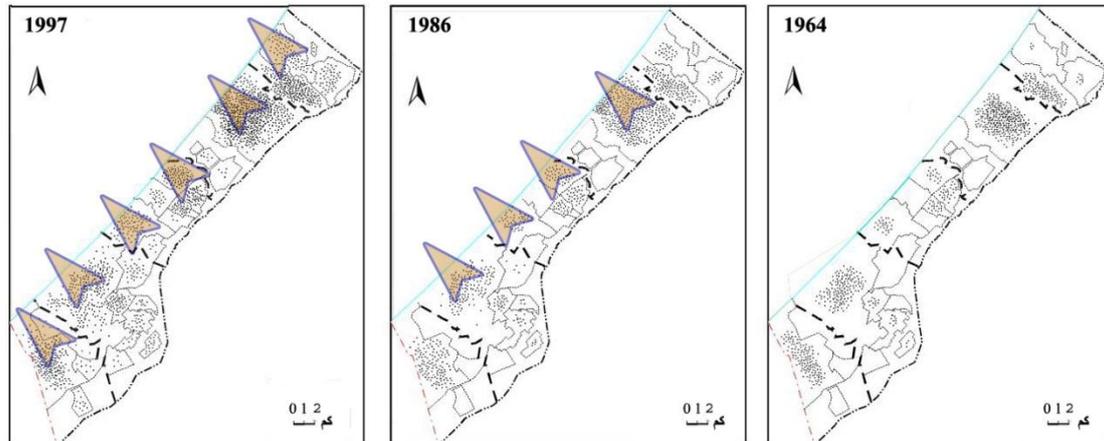
### Sites and the direction of the growth of groups gatherings

- Sites and the direction of the growth of the first group/  
**Major urban Gathering.**
- Locations and direction of growth in the second set/  
**Refugees Camps**
- Locations and direction of growth in the third set/  
**Scattered slums**
- Locations and direction of growth in the fourth set/  
**Housing Projects**

### 3-4-1 sites and direction of growth in the first group / major urban communities

It is a municipal Gaza Strip (25) municipalities, spread over five provinces and their positions are determined according to the following scheme:

It is by looking at the chart shows that the influence of urban communities in the Gaza Strip has become heavily western sector more than east, and to determine the direction of growth and how to access urban communities new to this situation and approached from the west and even to the coast of the Gaza Strip west, you must follow growth previously through schemes the following:



Growth of major urban agglomerations in the Gaza Strip (municipalities) from 1964 to 1997 AD

He notes gray (which represents urban communities present in Gaza Strip) Which distributed on, throughout the image of Air map 2007, and specified density large circles colorful, if compared gatherings existing schemes previous to the year 1997, notes the direction of urbanization in the western sector intensively over east private in Rafah and Khan Younis after the Israeli withdrawal from the Gaza Strip, and therefore the new urban communities location and direction of the biggest growth is in the direction west of the Gaza Strip, in addition to the direction interconnection between existing urban communities.

### 3-4-2 sites and direction of growth in the second group / refugee camps

Which is about eight camps in the Gaza Strip are shown on the following chart:

Through planned clear focus camps in western sector (West Philadelphi Regional), where the six camps which are located to the west of the Philadelphi route, and given that the extensions New Urban for these camps will naturally in its surroundings, the concentration camps the biggest one is in west of the Gaza Strip.

### **3-4-3 sites and direction of growth in the third set / slums scattered**

Which is about 23 random in the Gaza Strip are shown on the following chart:

Through this scheme notes concentration gatherings of the slums in the province of North, in particular, in the north and west of the Gaza Strip in general, and thus the natural growth of these gatherings random will remain in the surroundings any will remain concentrated in northern and western areas of the Gaza Strip, but will increase this focus, in If these slums continue to grow.

### **3-4-4 sites and direction of growth in the fourth group / housing projects**

Which is about all housing projects in the Gaza Strip and the majority of which were collected in the third item of this chapter, which will clarify their positions in the following charts:

Through these schemes notes focus populations (sites housing projects) in the west of the Gaza Strip (West Philadelphi regional) in general, and this applies to the largest proportion of housing projects, both projects have been implemented or projects under implementation, or even projects ready for implementation.

### **3-4-5 and the direction of the growth of sites new urban communities Groups**

As a result of all that has been reviewed schemes analytical describes sites and growth trends all groups urban communities in the Gaza Strip, whether municipal or camps or slums or housing projects diverse, it is concluded that the general trend of urban growth current gatherings Urban in the Gaza Strip is concentrated more in the direction west sector (West Regional Philadelphi).)

And it is the reality of the growth of urban agglomerations in the Gaza Strip reversed the policy adopted in the growth of urbanization in the regional plan approved for the Gaza Strip, which is based on the direction of Urbanism eastern sector in order to preserve the sources of wealth and land is important.

Based on the above it is clear there is a contradiction between the current reality and regional plan approved for the Gaza Strip, which in turn underlines the importance of the study to shed light on the attempt to clarify the basic problem and the most important future projections and scenarios related to this fact to work to improve it.

## **Chapter IV: Case Studies similar**

### **4-1 Local experience/ urban communities in the West Bank - Jerusalem and its environs.**

Jerusalem area was selected and its surroundings as a case study local will be addressed through the four main points that have been mentioned previously, as follows:

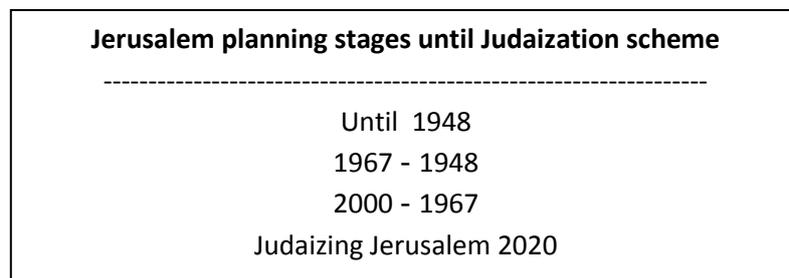
#### **4-1-1 Definition of the study area**

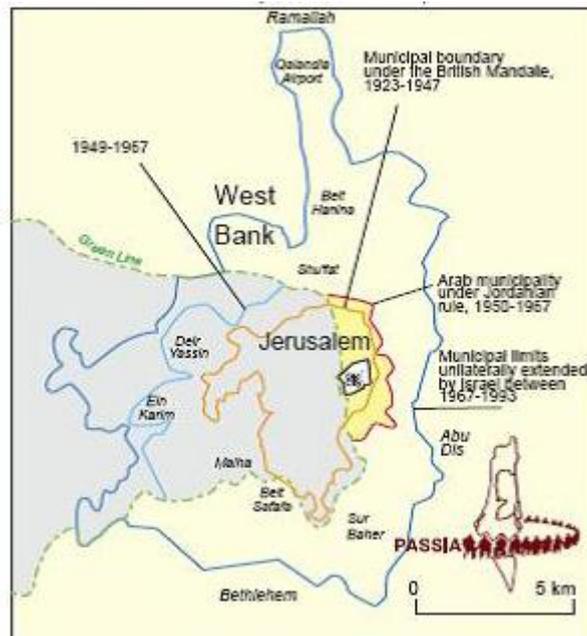
Jerusalem is the most important Palestinian areas in the West Bank, which includes a tenth province or regional grouping large, namely, (Jenin, Tubas, Tulkarem, Nablus, Qalqeelia, Salfit, Jericho, Ramallah and al-Birah, Jerusalem, Bethlehem, and Hebron), and considered the Jerusalem area a most urban communities which must be maintained where the presence of Palestinian communities and in connection with, due to its religious significance and historical are first Qiblah and the third holiest site (Mecca and Medina) and the site that stopped him Prophet Muhammad peace be upon him on a journey of Flowers, in addition to the political importance of being Ash symbol of the Palestinian state, God willing.

Jerusalem and thus became the basis axis of the conflict with the Israeli occupation, which is the most vulnerable regions to the plans and constraints of the occupation, and the total area of 126 km<sup>2</sup> Jerusalem is inhabited by 690 thousand people.

#### **4-1-2 planned regional and structural area and the most important principles**

Region lacks a planning Palestinians as a result of the control of the Israeli occupation on them, as the occupation built its policies on Judaizing Jerusalem area and discharged from the content of the Islamic and Arab world, and through the development of scenarios and plans of regional and structural disintegration of the Palestinian territories into parts or so-called Cantons, even been reached Last scheme at the present time, a scheme of Judaizing Jerusalem.





The evolution of the borders of Jerusalem since 1947 and even in 2000

After the preparation of many charts that carry the same goals has been reached scheme agreed between the Israeli occupation and the Palestinian Authority, in the Camp David in July 2000, which shows urban communities Palestinian fragmented and concentrated in East Jerusalem (Bethany, Abu Dis, and leader , ... etc.

### **Scheme of Judaizing Jerusalem 2020.**

In the end, have been prepared scheme of Judaizing Jerusalem, where the main objective of the plan Judaization this is that occupies Jerusalem in 2020 an area of 17% of the West Bank reaches the population of Jerusalem to 2 million in 2020, to be the number of Palestinians of them do not than 30 thousand Palestinians scattered within residential communities of Bethany, and plans for the rest to be deported out of the city.

To accomplish this goal the Israeli occupation has developed several planning policies that focus Jewish west Jerusalem.

1. Design scheme Jerusalem from the outside to the inside (center) and originally to be contrary, and that the objectives of Thudi aimed at annexation of East Jerusalem
2. Scheme divides the West Bank into two parts so as to prevent completely Palestinian communicate between the north and south of the West.
3. Concentration of green areas in the western part of Jerusalem, which means that populate the Jews will be in the eastern part at the expense of the Palestinian neighborhoods..
4. Create as many settlements and military locations and expanded East Jerusalem to annex land.
5. Establishment of the separation wall that separates the Palestinian neighborhoods from its surroundings, thus preventing urban growth in many directions.

Through the above it is clear that the trend of urban growth of the Israeli scheme for the Jerusalem area is toward the east at the expense of the Palestinian territories.

### **4-1-3 Reality of urban communities in the region (Alaizaria town is a model).**

Bethany Palestinian city located 2 km to the east of Jerusalem is one of urban communities surrounding urban center of Jerusalem from the east, bounded on the south town East Sawahreh on the north of Jerusalem and the municipality leader, and the Middle Maale Adumim and Kedar Street and Valley of Fire, and on the west bounded Jerusalem.

### **Population and urbanization in the Bethany area.**

The total area of the Bethany area about 11,179 acres, where the built up area of about 1750 acres representing 15.6% of the total area of the region.

The Alaizaria area with a large population growth for a number of reasons, including:

1. Proximity of the centrality of Jerusalem as a residential suburb of Jerusalem and along the urban.
2. Political circumstances that led to the arrival of many people from the surrounding areas, many of which disappeared
3. Israeli occupation policy in not allowing for population growth in Jerusalem, led to the relocation of several residents to the area.

### **4-1-4 Urban growth trends for the Bethany area.**

To determine trends in urban growth in the region was taking into account many of the scenarios projected for the region in light of the surrounding reality, and through three basic scenarios are as follows:

#### **1. Scenario I / construction of the separation wall around the area.**

This will lead to the separation of the region from Jerusalem urban sprawl natural to combine Bethany, and thus the trend of urbanization in the west will become impossible.

#### **2. Scenario II / insulate the region from Palestinian communities.**

This will lead to become the region like frozen zone cannot develop and expand construction in any direction of trends.

#### **3. Visualization III / establishment of a Palestinian state with East Jerusalem as its capital.**

In this scenario would be possible to urbanization in all directions except the west in the direction of the trend central Jerusalem will be very few.

Based on the above, the direction of urban growth for this region collides barrier on the one hand and the settlements and Jewish neighborhoods on the other hand, as if the area has become within a border fence or a big prison cannot expand horizontally to accommodate the growing population, and therefore the study proposal to be thinking now in the direction of growth Urban is not horizontally, but must take the urban growth in the Bethany area and all the urban communities surrounding Jerusalem vertical format, an increase of population density on the

ground by building towers and apartment buildings that accommodate high as much of the population in the future.

## **4-2 Experience of Arab / Arab Republic of Egypt - Greater Cairo**

The importance of the study of this experiment in being one of the most important Arab areas which represent the largest Arab depth of Palestine in general and Gaza in particular.

### **4-2-1 Definition of the study area**

Egypt is one Arab Muslim state, an area of 1002450 square kilometers, located most of its land in Africa is that part of its territory which the Sinai Peninsula is located in the continent of Asia, a country intercontinental Egypt borders of the West with Libya, and to the south with the Sudan, and Northeast with Palestine, and overlooking the Red Sea from the east.

### **4-2-2 Regional plan for the region and the most important principles**

After setting up the National Planning to Egypt began attention to the regional dimension of the planning that has been the subject directing construction and exploitation of resources and investments available, has crystallized the regional dimension through the mapping division of regions in 1978 divided the country into eight regions most important province Ash state, the Cairo region, and the following chart illustrates this division.

#### **1. Greater Cairo**

Before turning to the Greater Cairo explain the most important concepts related to under the name of Cairo as follows:

- **Cairo City:** the capital of the Arab Republic of Egypt and the most important cities at all
- **New Cairo:** a city located in the province of Helwan, Egypt, one of the largest new cities.
- **Cairo governorates:** of Egypt's governorates, located on the east bank of the Nile River
- **Greater Cairo:** Label launches the administrative entity in the area include the city of Cairo and major areas in five provinces contiguous (Giza Governorate, October 6, Helwan and Alexandria), and all the mentioned areas are along the urban natural to Cairo, where the number of inhabitants in 2006 about 15 750, 00 people.

In the sixties of the last century began to appear trend in regional planning of Greater Cairo, where he began establishing four new cities on the desert lands belonging to the province of Greater Cairo, so that each of them to absorb a quarter million people by the year 2000, where rolled recommendations and resolutions on the establishment of these new cities and other until a blueprint Greater Cairo in the year 1986 to 2000.

#### **2. Regional planning objectives of Greater Cairo**

Regional Planning aims of Greater Cairo to achieve two main objectives:

- Promoting economic development.
- Improving the living conditions.

Through :

- Reducing sprawl coherent urban block of Greater Cairo.
- Provide housing for low-income alternative to random gatherings on the outskirts of civilization.
- Protect farmland from urban sprawl for urban development.
- Protection of water resources.
- Protect archaeological and historical heritage as a major tourism development.

### **3. Main principles of the Greater Cairo**

- Urban organize mass so as to achieve a balance between jobs and services.
- Raise the level of services
- Creating and finding axes of development
- Providing new urban communities

### **4-2-3 Reality of urban communities in the territory of Cairo**

- Half of the urban expansions of the region are at the expense of agricultural land
- Most of the urban growth of the region is at the edge of the urban mass of Greater Cairo.
- The new urban communities on the ground desert represents a small percentage of the urban growth of the territory, pushing to increase unplanned growth.
- Growth on desert land for housing projects with higher incomes and the upper middle and middle, forcing low-income people to continue to infringe on agricultural land to find shelter for them.

### **- Classification of new urban communities in the region and around Cairo**

Was rated new urban communities by Locations establishment and function, and into three types: (affiliated cities, twin cities, and independent cities).

### **4-2-4 Urban growth trends for the Cairo region and its surrounding**

Is clear from the foregoing that the urban growth trends of the region is determined to create cities or new urban communities and to guide the urbanization in the direction of reconstruction of the desert away from status and its crowd Territory, as well as to preserve the resources and agricultural land and wealth and important implications.

And therefore the policy of providing new urban communities have had proposals, where the possibility and method of distribution of these new communities have been identified two (proposals) to him, and are as follows:

- **The first trend** / propose the distribution of the new urban communities around and outside the ring road to the territory of Greater Cairo.

- **The second trend** / propose the distribution of these urban communities on the regional movement axes (Home) leading to the main cities related in Greater Cairo.

**Based on the above**, the regional plan for compelling merger between two proposals to try to provide land for gatherings new urban reconstruction in the desert as far as possible, with a focus on projects for low-income people, so that these communities and projects far from wasted agricultural land and far from Cairo, who arrived by the case to Urban suffocation.

## 4-3 international experience / UK - London Region

### 4-3-1 definition of the study area

Before turning to the study area explain the most important concepts related to Britain under the name, it could mean:

- **Great Britain/** an island in northwestern Europe, combine all of the (England, Scotland, and Wales).
- **Britain (England)/** a peninsula located north-west of France.
- **United Kingdom/** which is about the Kingdom consists of (Great Britain and Northern Ireland) which were united since 1927.

Thus Great Britain is an island located on the west coast of Europe, and constitute the bulk of the space the United Kingdom, the largest island in Europe and the ninth largest island in the world, as well as the third largest inhabited island on earth, with a population of about 60 million people, is surrounded by more From 1000 large and small island.

### 4-3-2 regional plan for the area and the most important principles

Britain is divided into nine regions are formed each area into regions, which in turn contains a group of municipalities, with the following clear the administrative divisions of Britain:

- North East England
- North West England
- Yorkshire and the Humber
- East Midlands
- West Midlands
- East of England
- Greater London
- South East England
- South West England

And the Greater London area or the Greater London region are urban communities based around the capital of Britain (London), with an estimated population of 12,599,561 people in 2005, amounted to a total of approximately 1,623,3 sq km in 2001.

The City of London is located on the River Thames, where about 7.5 million people, and therefore London is the largest urban communities within the territory of Greater London.

And suffering to London from high population density and urban communities by increasing continuously in all directions, and that comes as a result of the city's importance in the fact that the most important centers of the state and territory political, economic and cultural, and solve the problem of the city and re-organized and developed was used to outline the territory of Greater London, which works to reduce pressure London center through the establishment of new urban communities around within the framework of territorial planning of Greater London, and is working to organize the process of urban growth of London in the direction of these gatherings.

The regional plan has sought for the region to achieve success for the establishment of five new urban communities close to London to accommodate between 50,000 to 150,000 people, depending on the size of the capacity available in the place.

**Britain has a range of measures to cajole the British to move to these new groupings and these actions:**

- Tax exemption
- Providing education and health services, commercial and administrative
- Exemption from introductions access to housing and to provide complete infrastructure.

**Thus, the regional plan has achieved set the following objectives:**

Chipped away at the City of London of the population to the new urban communities nearby..

- Urban rebalancing of the City of London.
- Pay the owners of capital investment in the outskirts of London to invest in new urban communities.

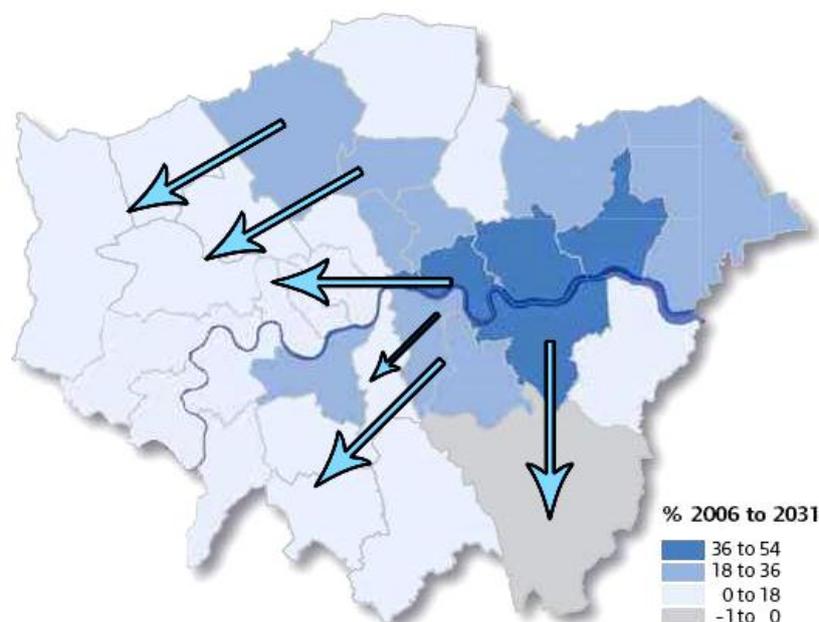
### **4-3-3 and reality of urban communities in London**

London is divided into many urban communities by up to 33 urban gathering adorned with a central gathering also called London.

### **4-3-4 Urban growth trends in the territory of the Greater London Urban Gathering**

Previous shows that urban growth trends of the region is determined to ease the pressure on the center of London following two strategies to solve this problem, first in London and the second outside, according to the following:

**1. The first strategy - in London/** by establishing facilities for work and housing projects in areas less dense and more space at the same time, so it works these projects to attract people to these areas and thus loosening density areas of high, obviously in the scheme to guide urban growth as the biggest will be from the northern and eastern areas in London to the western and southern areas, and also in the following chart:



Urban growth trends in London

**2. The second strategy - outside London/** be the establishment of new urban communities in addition to a range of industrial and commercial projects, and others that provide new jobs to cajole people to move it.

And thus have a strategy in this experiment (Britain) are different from the strategy followed in Egypt's experience in setting up new ones to relieve Cairo, in the British experience is working to provide many of the projects and attractions for residents, and that its importance as projects compete at all levels of economic.

#### 4-4 Findings from the case studies

We conclude that a comparison between the three case studies to serve as a clarification of the most important results that can be used to compare the experience of urban communities in the territory of the Gaza Strip.

##### 4-4-1 Comparison between the experiences of the case studies

Comparison between experiments will be through a table that includes a set of common things related experience, as well as proposals for each experiment.

The comparison between the experiences of the three case studies (local, Arab, and international)				
Face comparison		local experience Jerusalem	Arab experience Egypt - Greater Cairo	International Experience Britain - Greater London
1	The main problem in the region	increasing population density compared to space and the lack of land that allow growth	densely populated urban and urban choking crawling on agricultural land	densely populated urban and suffocation
2	Plan territory or region	is in the scheme of Judaizing East Jerusalem annexation and division of the Palestinian territories into fragmented groupings (cantons)	organizing urban mass and reduce the cohesion of communities, as well as improve the level of economic	organization and development of urban growth to ease pressure on London
3	trend growth of urban	agglomerations by Judaization scheme in the direction of the east (East Jerusalem)	grow randomly gatherings and disorganized	growth in all directions, a circular on the perimeter of the center of London
4	major obstacles to resolve	- the displacement of Palestinians from Jerusalem into surrounding as Al-Aizaria groupings. - The construction of the separation wall - Briefing Palestinian urban centers settlements	Land around Cairo desert land and territory, and new housing projects do not include jobs want the population to move to	the importance of high-level city in all fields, especially the economic, political and cultural, making it difficult for the population to move to new areas
5	proposals solution	vertical direction for urban growth	establishment of new urban communities surrounding Cairo	establish new urban communities surrounding London

## Chapter V: future scenarios proposed to the reality of Gaza Strip Under the new urban communities

### 5-1 Key factors influencing direction of urban growth in Gaza Strip

Influenced by directing construction within the different urban communities and scattered along the Gaza Strip with a set of factors that have been focused on four main factors in addition to other secondary factors, as follows:

Main Factors affecting the direction of construction in Gaza Strip
1. Significant land and natural resources
2. Land ownership
3. Proximity of the contact areas
4. Coastal relationship tape
5. Other factors

#### 5-1-1 Important lands and natural resources

Gaza Strip includes many of the natural resources that are constantly exposed to attrition due to the steady increase of the population, in addition to what he had done the Israeli occupation of the consumption of large parts of the private sources of fresh water.

Specifically been classified these important areas in the region to plan three areas require protection of urban expansion in their direction, which is as follows:

- 1. Nature Reserves** / which include sand dune areas of North and South within the areas of the editors.
- 2. Natural sources of particular relevance** / include Mawasi area along the southern coast of the Gaza Strip.
- 3. Important natural resources** / the value land in agricultural production (agricultural areas a)

It is evident in the following chart that concentration of natural parks in northern and western sector, and Mawasi area extended in the west in the southern part of the sector, as well as the agricultural areas important scattered along the sector but the bulk of which is in the north and west by Saladin regional levels.

Thus, the total natural resources and land important and more prevalent west and north of the Gaza Strip (West Regional Salah al-Din).

#### 5-1-2 land government land

As mentioned in the first chapter of this study were classified land holdings in the Gaza Strip into four main categories (private land, land endowments, the territory of Beersheba, and government land), where a government land which accounted for 15.3%.

It is clear from the following chart that most government land located outside sites urban communities, and spread on the western side of the Gaza Strip, and this indicates that any customizations or projects gatherings construction can be carried out by the government would be within government land any part of the territory west of the Strip.

### **5-1-3 proximity of the contact areas with the Israeli occupation borderline**

Areas that prevent the forces of the Israeli occupation of the Palestinian citizen of construction, which is on the border with an average depth of one kilometer (1000m)

The contact areas are divided into three levels arranged from the outside to the inside (area does not allow access to, a dangerous area, a less dangerous area), and constitute an area of the contact areas of the sector's total area of about 20%, and the following chart shows these areas and levels.

Thus, the reality of the growth of urban agglomerations so moving westward as far as possible away from the seriousness of the border.

### **5-1-4 Relationship tape coastal**

A tape stretching along the western side or the western border of the Gaza Strip with the Mediterranean, and that is the only maritime border of the sector.

The coastline is one of the important factors in attracting people to the building near him, which works to direct growth of urban populations in the direction (west), as it is a great outlet and entertainment district best for residents of Gaza Strip.

### **5-1- 5 Other factors**

- Infrastructure / where some areas far from cities list has no infrastructure and therefore need to be high costs to deliver infrastructure in new areas of urban sprawl, and this leads to not to go to these areas and choose an alternative.
- Topography / terrain and the nature of the ground in some eastern regions where there are heights reduce directed to urban sprawl.
- Demographic reality / there are many urban communities in the Gaza Strip has become a high population density cannot be increased urbanization in the territory such as Gaza and the Jabalia.
- Workplace / where that dimension and proximity factor for the workplace has a role as well, people in general are interested in housing near their places of work in order to save time and effort.
- In addition to the political reality and the influence and other municipalities.

## **5-2 Trend growth scenarios for urban communities**

Multiple scenarios projected or proposed to determine the direction of the growth of urban agglomerations in the Gaza Strip because of the conditions for the sector, and through research study in the previous chapters to reach similar case studies, was summed up expectations in the four scenarios are as follows:

### The projected Urban growth scenarios

**- The first scenario/**

Implementation of the planned regional plan

**- The second scenario/**

Cope with the reality of the current growth

**- The third scenario/**

The principle of the vertical direction (high density)

**- The fourth scenario/**

Establishment of a new integrated urban communities

#### **5-2-1 The first scenario / implementation of the planned regional plan**

Is to guide the construction east of the private sector in the southern regions of it (Khan Younis and Rafah), away from agricultural land and important sources, thus preserving the government land as inventory for future generations.

#### **5-2-2 Scenario II / cope with the reality of the current growth**

Is to guide the construction west sector even at the expense of government land and agricultural land and of special importance.

#### **5-2-3 Scenario III / principle of the vertical direction (high density)**

Is to guide urbanization vertically in its current positions in order to preserve the important land, with a vertical form also in projects and new urban communities.

#### **5-2-4 Scenario IV / stay a whole new urban communities**

Boils down to the creation of new communities on the territory of independent less important natural, agricultural, and be self-sufficient housing projects and jobs.

### **5-3 Questionnaire for the professionals and most important results**

After reviewing the scenarios projected for sites and growth trend urban communities new in the Gaza Strip, and to identify key indicators (factors) Home affecting these scenarios, will be the item put a questionnaire for a class specialists in the subject of the study, that is, a questionnaire Specialist have from which to select the results of a private subject of the study, according to the following:

1. The weight of the key indicators affecting the direction of urban growth in Gaza Strip.
2. The impact of each of the indicators prior to the scenarios presented to the direction of urban growth in the Gaza Strip.
3. Determine the best scenarios put forward to the direction of urban growth in the sector.

At the end of the questionnaire will leave room for specialists put the most important observations on the subject of the study and the possible consequences in general.

### 5-3-1 The study sample in the questionnaire

As mentioned earlier has been directing the questionnaire to the class specialists subject of the study, which included the study sample distribution of the questionnaire to one hundred (100) specialist was to determine their number according to equation especially with this type of questionnaires that have been distributed within government institutions such as ministries and municipalities, as well as non-governmental institutions such as universities and colleges.

**Here we mention institutions that questionnaire was distributed as follows:**

Khan Younis municipality	Ministry of Local Government
Rafah municipality	Ministry of Public Works and Housing
Deir al-Balah municipality	Ministry of Planning
Beit Lahiya municipality	Ministry of National Economy
Bani Suhaila municipality	Ministry of Agriculture
Fukhary municipality	Ministry of Tourism and Antiquities
UNRWA	Ministry of Roads and Transport
Islamic University	Land Authority
Architectural Heritage Center -Ewan	EQA
University College of Applied Sciences	Industrial cities Authority
University of Palestine	Central Committee of the buildings and town planning
Aqsa University	General Administration of projects - local government
Faculty of Science and Technology	municipalities Gaza

### 5-3-2 The results of the questionnaire

For the results of the questionnaire was to deal with all of the statistical analysis program (Spss) as well as software (Microsoft Excel), which came the screening process and analysis the following results in the order form questionnaire questions:

**First: the importance of factors (indicators) major influence on the direction of urban growth in the Gaza Strip.**

According to the questionnaire, in order indicators of importance from most important to least become as follows:

- **The first indicator** / important land and natural resources
- **The second indicator** / land (government land)
- **The fourth indicator** / coastal strip
- **The third indicator** / contact areas with the Israeli occupation (borderline)

And therefore the most important factors (indicators), which must be taken into account when directing urban growth in the Gaza Strip is an indicator of significant land and natural resources, to preserve them as much as possible to keep the inventory of natural and strategic for future generations.

**Second: the relationship of each index of the four scenarios put forward to the questionnaire is clear:**

**1. If you follow the first scenario, the implementation of planned regional plan, the regional plan:**

- Maintains the important land and natural resources.
- Keeps on government land as inventory for future generations as much as possible
- Collide growth of urbanization where the east, especially in the southern regions with borderline between reality territory of the Gaza Strip and the occupied territories, which makes construction in the eastern regions of intensive sector in the face of incursions and invasions Israeli occupation and in constant friction with him.
- Maintains the coastal strip as a tourist area and a natural outlet for residents of Gaza Strip.

**2. If a second scenario to go along the reality of the current growth:**

- Leads to the depletion of a large part of the important land and natural resources as a result of indiscriminate urban encroachment on these areas.
- Leads to the depletion of a small portion of government land as a result also to random infringement.
- Makes urban growth away from border areas with the occupied territories, which weakens the constant friction with the Israeli occupation.
- A negative impact on coastal areas and it is the organization

**3. In case a third scenario following the principle of the vertical direction**

- Does not affect the sources and drains land in the Gaza Strip, but it works to increase the population density is balanced, and show him the problems in accommodating infrastructure.
- Has nothing to do with the tape border is limiting urban growth in its direction
- Average affect coastal areas, where the high goal of building buildings and residential towers works to repel wind, en route from west to east sector.

**4. If a fourth scenario establishing a new integrated urban communities**

- Average affects sources drain part of it.
- Draining land in the Gaza Strip significantly Rural new needs to the tracts of land sufficient residential units, services and ancillary facilities.
- Relationship to the tape border and coastline relationship medium as a result of the exploitation of part of the land to set up, in addition to the high cost to follow this scenario.

**Third: The merger between the two scenarios:**

If you cannot solve the problem of urban growth in the Gaza Strip through the scenario and one of the four scenarios offered the option of a merger between the two scenarios have been better but to be better integration between them scenarios.

**Through the questionnaire is clear that the best can integrate them in scenarios are:**

- **The first scenario / implementation of the planned regional plan.**
- **The third scenario / principle of the vertical direction.**

#### **Fourth: other proposed scenarios other than those mentioned:**

By filling out a form questionnaire was put many as scenarios ideas can be expected in the future of the reality of urban growth in the Gaza Strip, so that represents the proposed solutions is four scenarios proposed by the researcher in the study, and these ideas are:

- Relay part of the population of the Gaza Strip (the young generation) to the West Bank, so that they have jobs and housing.
- The work of a joint study or national scheme between the Gaza Strip and the West Bank helps to first idea in the direction of alleviating the untapped areas as projects in the sector.
- Follow the linear growth bar between central Gaza region in the north and Khan Younis in the south.
- Exploitation of the body of water west of the Gaza Strip and the expansion known as bridging the sea.
- Create huge towers (giant) in agricultural areas of the stomach also to keep the aquifer, so that these towers are well-targeted and among confine themselves to agricultural areas interface and wide spaces.
- The cultural scenario sensitize the population issue of family planning.
- The division of the Gaza Strip by its barcode to form three regions (coastal strip in the West, continue in the middle urban, agricultural areas in the east).
- To recover part of the occupied Palestinian territories and expansion
- Work agreements with neighboring countries to provide land for industry and commerce and others.

#### **Infer from reading all these ideas as:**

- Either you need to very high cost outweigh the economic situation varying large
- Or it does not affect the current political reality of the Gaza Strip, and dealing with solutions to urban growth assumptions future may occur or may not occur, or you may need to significant periods of time.

## **Chapter VI: Conclusions and recommendations**

### **Preface**

After analyzing the subject of the study during the past five seasons and clarify the urban reality of the Gaza Strip under the planned regional and urban communities, access to the most important key points that can extract the results and recommendations of the study in general, according to the following:

### **6-1 Results**

Results are divided into two groups:

- Results related assumptions researcher
- Results related to the study in general

#### **6-1-1 Results related assumptions researcher**

As mentioned in the beginning of the study that there is a set of assumptions that are answered in the negative or proof is the essence and the results of this study, and assumptions are as follows:

#### **1. There is a need to deal with the regional plan approved for the Gaza Strip, and the application of what is in it from the foundations and principles?**

The study showed with its different chapters , as well as the questionnaire and the results that there is an urgent need to deal with the regional plan approved for the Gaza Strip because it represents high-level policy to adjust the routing process of urban growth, and put the most important uses of the land necessary for the application of this and to protect sources and wealth and land in general, but with the development and customized in a manner to vogueish current reality of urban communities in the sector.

#### **2. There is an urgent need to organize and direct the new urban communities in the Gaza Strip?**

The study showed a great need for it in order to reduce random and reduction of urban sprawl on land and stop the depletion of important land and resources is orderly and not deliberate.

#### **3. Can provide sufficient land to accommodate urban growth in the sector?**

The study showed that to some extent can be done through organizing and directing the growth of the new urban communities in the right direction, as well as to follow the principle of vertical direction as much as possible so that it is in accordance with a clear urban character of the entire sector.

#### **4. Can conserve resources and wealth in the Gaza Strip, as a wealth for future generations ?**

The study showed that it can be preserved by placing growth-oriented policies in urban trend away from these resources and wealth, with the development of laws and regulations to ensure preservation and be protected and supported from official implementation bodies.

## 6-1-2 results related to the study of general

1. Gaza is the regions of the Palestinian state has a regional scheme is supported is in principle based on cities centralized (Two Core Unit) Strip in the north, and Khan Yunis in the south, and then the hierarchy in the direction of urban centers secondary, as it works to guide communities Urban (urban growth) towards the east, especially in the southern regions of the sector in order to preserve the land and resources.
2. Been identified outlook for sector Urban Development Special scheme Regional Gaza by relying on scenarios of population increase, which is about two scenarios (scenario first return of displaced persons need to space urban 67.5 km<sup>2</sup>, and the second that the situation remains as it is now and needs to be an area of urban 59.6 km<sup>2</sup>), and therefore the regional plan until 2020 has identified areas sufficient to the needs of urban housing land without draining important.
3. Most land holdings in the Gaza Strip is private land of up to 63.9%, while the percentage of government land to 15.3% only, which is the strategic reserves of the projects and future generations, and this in turn weakens the government's ability to land use in the work projects and gatherings housing.
4. Urban communities in the Gaza Strip is divided into three blocks key (block north sector / includes Gaza and the Jabalia and Beit Lahya and Beit Hanoun, and the mass of the central Gaza Strip / includes Deir al-Balah and Bureij and Nuseirat and Maghazi ... etc., and block the southern Gaza Strip / The in Khan Younis and urban agglomerations around).
5. Concluded define urban communities new as New Urbanism, which occurred on the territory of the Gaza Strip since the era of the Palestinian National Authority in 1994, and especially after the withdrawal of the Israeli occupation of the Gaza Strip, and an example of some gatherings that took recipe municipality such as Madinat al-Zahra, in addition to housing projects.
6. Imran's current growth in the Gaza Strip is heading further west, any reverse the policy of regional plan for the sector, which calls for private construction eastward direction in the southern regions of it.
7. Inferred from the case study of Palestinian communities surrounding Jerusalem as Alaizria, which is more like a case of the Gaza Strip, that the proposal has been reached to resolve the problem of urban growth and growth in the vertical direction to absorb as much as possible of the population in the future.
8. Derived from the study of the regional plan for Greater Cairo solution which recommends the establishment of clusters of new urban relieve pressure on Cairo and its center, with the knowledge that it does not include the jobs you want and encourages people to move it, as it lacks the presence of an infrastructure of services and facilities and transportation.
9. Derived from the study of the Regional Plan for the Greater London as was done in the Multi urban growth and new communities integrated strategy, and it creates clusters of new urban around London and has supported projects provide opportunities for the residents of these new communities, and therefore do not constitute a burden on the center of the mother.

10. Urban growth in the Gaza Strip determined set of indicators, including four key indicators are (land and important natural resources, land ownership, borderline, and the coastal strip), and other factors Sub affecting directing construction sector (infrastructure, topography, demographic reality, and the workplace, and others).

11. Spread more important land west and north of the sector, while the government land is deployed in most western sector.

12. Contact areas with the Israeli occupation prevents construction where an average depth of one kilometer (1000 m), which constitute an area of 20% of the total area the Gaza Strip, which means that the contact areas can be considered outside the areas of urban growth, which increases the narrow space sector and creates a new problem.

13. Was reached four scenarios of urban growth in the Gaza Strip can be dealt with in the planning process (implementation of the planned regional plan, keep pace with the reality of the current growth, the principle of the vertical direction, and the establishment of a new integrated urban communities).

14. If you follow the first scenario the implementation of the regional plan planned it maintains a significant land and resources and the coastal strip also maintains a government land while the clash with border zones prevents direct urban contact.

15. If a second scenario to go along and the reality of the current growth, it leads to the depletion of a large part of the land and important sources of government land and adversely affect the coastal strip, while weakening friction seam areas.

16. In case a third scenario following the principle of the vertical direction, it does not affect the sources and drains land in the sector and limits of urban growth in the direction of the contact areas, while somewhat affect the coastal areas repelled wind heading west from the sector to the east.

17. If a fourth scenario establishing a new integrated urban communities, it is a drain land and affects average sources.

18. The most important key indicators that must be taken into account when establishing and directing new urban communities in the Gaza Strip is an indicator of significant land and natural resources.

19. Best scenarios put forward in accordance with the findings of the questionnaire is in merger between regional plan application scenario and the scenario of the vertical direction.

## **6-2 Recommendations**

Multiple recommendations for the study because it deals with the Gaza Strip in general, and therefore we will discuss the most important recommendations in accordance with the following points:

- Recommendations for the regional scheme of the Gaza Strip
- Recommendations for the sector in urban communities especially the new ones
- Recommendations regarding the proposed scenarios to solve the urban growth in the sector.
- General recommendations on the subject of the study
- Future research recommendations

### **6-2-1 Recommendations relating to the regional scheme Gaza Strip**

1. Develop regional plan commensurate with the current reality of the Gaza Strip, and taking into account the structural plans for municipalities sector.
2. A mechanism to protect important land and natural resources as recommended by the approved regional plan
3. Develop mechanisms and laws that guarantee the implementation of the regional plan on the ground.
4. Emphasis on the need to support the planned regional strategy that relies hypothesis principle of centralized cities, and the work hierarchy of urban centers, while maintaining a fair distribution of services along the sector.
5. Emphasis on the direction of the planned regional in urban eastward extension, especially in the southern regions of it, so that it represents the protection of important lands and resources as well as the construction in these areas as a wall in front of repeated Israeli incursions in the occupied space.
6. Need to be populated signed within regional plan approved for the sector places around the sector is diversified by planning standards for each area and the degree of importance in the scheme, as the regional plan depends density distribution uniform at the sector level the density residential number 5 units / acre by population density 25 individual / sq.m, and this does not fit with reality in the sector.
7. The need to maintain regional plan on urban growth trends and to determine the form of urbanization in line with the growth areas, and it is consistent with development projects in these areas.

### **6-2-2 Recommendations concerning urban communities in the new private sector**

1. Good selection and appropriate for the location of new urban communities maintains the general character of Imran in Gaza Strip, and preserves as well as the destiny of future generations.
2. Reduction of slums in the construction of the sector through the power of municipalities applying building conditions decisively to all regions.
3. Reducing encroachment on agricultural land and prevent the construction only by laws that allow it, since this land is the food basket for the residents of Gaza Strip under siege.
4. In the event of the establishment of new urban communities must be careful of which provide jobs, services and facilities for residents, so as to reduce its dependence on key urban centers.
5. Local authorities should work on finding solutions to prevent the expansion of slums and degraded urban, as well as thinking about re-planned and organized.
6. Development of a comprehensive set of design principles and standards of performance in all areas and uses consistent with the physical reality in Gaza Strip.

7. Failure to adopt the principle of evictions and demolitions unless absolutely necessary in order to maintain the social fabric as well as due to the lack of resources in general in the sector.

### **6-2-3 recommendations regarding the proposed scenarios to solve the urban growth in the sector.**

1. Not keep pace with the current reality of urban growth in the Gaza Strip because it takes random draws that are not based on any chart or higher graduate policies at the level of the territory of the Gaza Strip.

2. Work on the establishment of a number of new urban communities are Camden subordinate of the main centers in the sector with sited in directing and controlling urban expansion in the future.

3. Despite the negative aspects of the vertical direction in the construction (buildings and high towers) but this has a positive trend in the diaper to land in the sector, with reference to the lack of circulation to all areas of the sector, but to be consistent with the proposed residential densities within the regional plan for the sector.

4. Need to work on developing the regional plan because it is the only way and important to solve the problems of urbanization in general in the sector, with the recommendation developed as previously mentioned, and then update all the charts that are derived from public policies.

5. Researcher finds that the merger between the scenario planned regional and scenario vertical direction is not enough, but must also add a urban communities separate new that act as aftershocks of the central cities and not competing with them, **and therefore can be formulated on the basis of that recommendation following the plan regional plan and establish new ones by region regionally specific in the planned construction to be vertically (high density).**

6. Exploit parts of the body of water for the establishment of development projects (known as bridging the sea), so that does not affect the beaches or to the aquatic environment.

7. Work agreements with neighboring countries, which could exploit some areas in these countries, especially in industry and trade sector in the so-called free trade areas.

### **6-2-4 General recommendations on the subject of the study**

1. Stop urban encroachment on government land, and not to put the immediate interest on the public interest in wasting money overall goal of government land.

2. Remove encroachments on the roads and urban facilities and sources while preventing any new infringements.

3. Change the current policy followed in the allocations of land and work on organization and sited well away from areas and important sources.

4. Need guidance areas for growth and urbanization in the future in certain areas between urban centers present, and not to open new horizons for the development of the space lands in excess of requirements, because that leads to the emergence of

more slums and loss of control, and directing growth should be commensurate with the land use For updated and structural schemes derived from the planned regional developer.

5. The work of the Law on Private Equity-shaped longitudinal (called Mawres) and re-integrate and distribute sound planning standards.

6. The need to develop the law allows institutions related to the acquisition of land for the purposes of housing projects in the eastern regions by regional outline plan for the sector.

7. Improving procedures to encourage competition between the municipalities and the provinces, so that it works to control urban growth and provides basic facilities as well as to attract more investors.

8. Taking into account the principles of sustainability in all planning matters in the Gaza Strip in order to preserve the land and the environment.

9. Need work training programs for specialists in the field of planning in government and municipalities as local authorities, to increase the skills and access to a high scientific level.

10. Activating the role of the media awareness programs work well thought out and directed to the public, through seminars and publications, radio and television and other media.

### **6-2-5 Recommendations future research**

Through this study the researcher believes that there are research topics can be projects for future studies, including:

1. Study how to deal with the border in Gaza Strip.
2. Study the pros and cons of exploiting the body of water to Gaza Strip in construction (reclaimed from the sea).
3. A study on the subject of Islamic architecture and its components in any future urban expansion.
4. Study in the development of an action plan include (a national strategy for housing, create a financial system and stimulate the housing, strengthening institutional capacity with regard to housing finance and production).
5. A study to determine the best place for new urban communities in the Gaza Strip using geographic information systems (GIS).

## **Thanks & Regards**