



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

"مدينة دير البلح حالة دراسية"

**Obstacles to the provision of open spaces and green areas in  
the Structural Plans and ways of developing  
Deir Al Balah As A Case Study**

إعداد

Done by

الباحث / هشام العبد الديرياوي

Hisham A. Dirawi

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

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

إشراف

Supervision

د.م. نادر جواد النمرة

أستاذ مشارك - قسم الهندسة المعمارية  
الجامعة الإسلامية - غزة

**Dr.Nader J. Al Namara**  
Associate Prof. of Arch  
Architecture dep.  
Faculty of Engineering-IUG

د.م. فريد صبح القيق

أستاذ مشارك - قسم الهندسة المعمارية  
الجامعة الإسلامية - غزة

**Dr. Farid S. Al Qeeq**  
Associate Prof. of Arch  
Architecture dep.  
Faculty of Engineering-IUG

ديسمبر، 2013

بسم الله الرحمن الرحيم

”أَمْ مَنْ خَلَقَ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضَ وَأَنْزَلَ لَكُمْ مِنَ السَّمَاءِ مَا شَاءَ فَإِنْبَتَنَا بِهِ  
حَدَائِقَ ذَاتَ بَهْجَةٍ مَا كَانَ لَكُمْ أَنْ تُنْبِتُوا شَجَرَهَا إِلَّا هُنَّ مَعَ اللَّهِ بَلْ هُمْ قَوْمٌ  
يَعْدِلُونَ“

صدق الله العظيم  
(النمل الآية 60)

## **لجنة الحكم والمناقشة**

**دكتور مهندس محمد العيلة مُناقشاً خارجياً**

**دكتور مهندس عبد الكريم محسن مُناقشاً داخلياً**

**دكتور مهندس فريد القيق مشرفاً و رئيسياً**

**دكتور مهندس نادر النمرة مشرفاً**

## إهادء

إلى من أدين لهم بالعرفان والجميل ما حبيت  
إلى من وهبوني حبهم وحياتهم وعلموني الصبر والعطاء  
إلى روح أبي وأمي طيب الله ثراهما  
إلى زوجتي الحبيبة  
إلى أحبابي سارة، عبد الكريم، إبراهيم، أمل، جنان، سما  
الذين شجعوني وأعطوني حقهم من وقتى وشاركوني همى و فرحي  
إلى أهلي وعشيرتي ... إلى إخواني وأخواتي  
إلى أساتذتي في دراستي، إلى زملائي  
إلى كل من علمني حرفاً ..... أهدى هذا العمل

الباحث

هشام العبد الديراوي

## شكر وتقدير

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

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

الباحث

## **التعريف بالباحث**

الاسم : هشام العبد محمود الديراوي

مكان وتاريخ الميلاد : فلسطين - دير البلح - 1964م

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

**خبرات الباحث :**

**على الصعيد المهني :**

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

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

تصميم العديد من المباني العامة والخاصة.

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

**على الصعيد الأكاديمي :**

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

**على الصعيد النقابي :**

عضو نقابة المهندسين بمحافظات غزة .

عضو اللجنة التأسيسية لنقابة المهن الهندسية بغزة.

**الدورات:**

**شارك الباحث في العديد من الدورات منها:**

**الدورات العملية :**

التخطيط الاستراتيجي

المحاسبة لغير الماليين

تنمية المهارات القيادية

**Auto CAD 2D & 3D**

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

**ArcView**

**Introduction to ArcView 3.1**

**نظم المعلومات الجغرافية - جامعة العلوم التطبيقية \_فرنسا**

## إقرار

يقر الباحث بالتزامه بالأمانة العلمية وعدم النقل أو الاستنساخ من الأبحاث والرسائل التي تناولته هذا الموضوع، وأن الاقتباسات المسموحة بها علمياً ومواردة في هذه الرسالة موضحة المصادر والمراجع.

الباحث

ملخص الدراسة

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

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

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

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

**Abstract:**

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

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

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

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

## فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع	الرقم
ب	الآلية الافتتاحية	
ت	لجنة المناقشة	
ث	الإهداء	
ج	شكر وتقدير	
ح	التعريف بالباحث	
خ	إقرار	
د	ملخص الدراسة	
ر	فهرس المحتويات	
ض	فهرس الجداول	
ط	فهرس الصور	
ع	مقدمة	
ع	المشكلة البحثية	
غ	أهمية الدراسة	
غ	أهداف الدراسة	
ف	خطة ومنهجية الدراسة	
ف	مصادر المعلومات	
ق	حدود الدراسة	
ق	المعوقات البحث	
ك	هيكل الدراسة	
ك	الدراسات السابقة	

### الفصل الأول:

#### مفاهيم تخطيطية

2	تمهيد	
2	مفهوم التخطيط	1-1
4	أهداف التخطيط	2-1
5	أنواع التخطيط	3-1
5	مستويات التخطيط	4-1
6	التخطيط القومي	1-4-1

6	التخطيط الإقليمي	2-4-1
9	التخطيط المحلي	3-4-1
12	وافع التخطيط العمراني في قطاع غزة	5-1
14	المنظومة الإدارية للتخطيط	6-1
15	مجلس التنظيم الأعلى	1-6-1
15	اللجنة المركزية للبناء وتنظيم المدن	2-6-1
19	لجنة التنظيم المحلية	3-6-1
20	التحديات المعوقات التي تواجه مؤسسات التخطيط في قطاع غزة	7-1
23	الخلاصة	

### الفصل الثاني:

#### المخططات الهيكيلية والتنمية العمرانية

25	تمهيد	
25	مفاهيم حول المخططات الهيكيلية	1-2
25	التخطيط العام	1-1-2
26	المخطط الهيكلي	2-1-2
27	أهداف المخطط الهيكلي	3-1-2
28	مكونات المخطط الهيكلي	4-1-2
28	خريطة استعمالات الأرضي	1-4-1-2
30	التقرير	2-4-1-2
32	التنمية والتنمية المستدامة	2-2
32	مفهوم التنمية	1-2-2
33	مفهوم التنمية الحضرية	2-2-2
34	التنمية العمرانية	3-2-2
34	أهداف التنمية العمرانية	1-3-2-2
35	أهداف التنمية العمرانية لمحافظات غزة	2-3-2-2
35	معوقات التنمية العمرانية	3-3-2-2
36	المشكلات التنموية	4-3-2-2
37	مشاكل التنمية العمرانية في قطاع غزة	5-3-2-2
37	التنمية المستدامة	4-2-2
39	معايير تقييم نجاح التنمية العمرانية	5-2-2
40	الملامح التخطيطية لتحقيق التنمية المستدامة	6-2-2
41	الأطراف المشاركة في العملية التنموية	7-2-2
42	التوجهات التنموية	3-2
42	توجهات التنمية الموارد الطبيعية والبيئة	1-3-2
42	توجهات التنمية السكانية	2-3-2
42	توجهات التنمية الاقتصادية	3-3-2

42	توجهات التنمية العمرانية	4-3-2
43	احتياجات تشريعية	5-3-2
44	الخلاصة	

### الفصل الثالث:

#### المعايير التخطيطية للمناطق المقترحة والمسطحات الخضراء

46	تمهيد-تعريفات	1-3
46	الفراغ الحضري	1-1-3
47	المناطق المفتوحة	2-1-2
49	المناطق الخضراء	3-1-3
49	أهمية المناطق الخضراء	4-1-3
50	التصنيف التخطيطي للمناطق المفتوحة ومستوياتها	2-3
51	المناطق المفتوحة على المستوى القومي	1-2-3
51	المناطق المفتوحة على المستوى الأقليمي	2-2-3
51	المناطق المفتوحة على مستوى المدينة	3-2-3
52	المناطق المفتوحة على مستوى الحي	4-2-3
53	المناطق المفتوحة على مستوى المجاورة	5-2-3
54	المناطق المفتوحة على مستوى المجموعة السكنية	6-2-3
54	حدائق الشوارع والميادين	7-2-3
55	تصنيف المناطق الخضراء دخل المدينة	3-3
55	تصنيف المناطق الخضراء حسب درجة الارتفاع	1-3-3
55	تصنيف المناطق الخضراء حسب الوظيفة	2-3-3
56	المعايير التخطيطية لتوفير المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء	4-3
56	المعايير التخطيطية للمناطق المفتوحة	1-4-3
56	المعايير التخطيطية للمسطحات الخضراء	2-4-3
56	المعايير الكمية لمساحة المناطق الخضراء	1-2-4-3
58	الدرج الحجمي والتوزيع المكاني للفراغات الخضراء العامة	2-2-4-3
59	حديقة المجاورة السكنية	3-4-3
60	التصميم المستدام للمناطق المفتوحة	5-3
61	مفهوم التصميم العمراني المستدorm	1-5-3
62	مستويات التصميم العمراني	2-5-3
63	عناصر الاستدامة في التصميم العمراني	3-5-3
64	المعايير الكمية للمناطق المفتوحة والخضراء في قطاع غزة	6-3
64	المستوى الأقليمي	1-6-3
64	المستوى المحلي	2-6-3
65	القوانين والتشريعات المتعلقة بالمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في قطاع غزة	7-3
65	المخطط الأقليمي	1-7-3

67	قانون تنظيم المدن	2-7-3
68	أنظمة المشاريع الهيكلية	3-7-3
69	التحديات والصعوبات التي تواجه المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في قطاع غزة	8-3
69	واقع البيئة الحضرية في مدن قطاع غزة	1-8-3
69	مشاكل المناطق الخضراء في قطاع غزة	2-8-3
70	العوامل التي أدت إلى نقص المناطق الخضراء داخل النسيج الحضري لمدن قطاع غزة	3-8-3
70	عوامل سياسية	1-3-8-3
70	القوانين والتشريعات	2-3-8-3
71	عوامل اقتصادية	3-3-8-3
72	عوامل ثقافية واجتماعية	4-3-8-3
73	عوامل تخطيطية	5-3-8-3
75	الخلاصة	

#### الفصل الرابع:

#### لمحة عن منطقة الدراسة

77	تمهيد	
78	الاسم والمعنى	1-4
79	التطور الإداري	2-4
81	التطور العمراني	3-4
83	الخصائص الجغرافية	4-4
83	الموقع والحدود	1-4-4
85	المناخ	2-4-4
87	الخصائص الديموغرافية	5-4
92	ملكيات الأراضي	6-4
92	التطور التخطيطي	7-4
94	محتويات المخطط ومقتراحته	1-7-4
96	محاور رئيسية في تقييم المخطط الهيكلية القائم	2-7-4
98	محور البيئة والمصادر الطبيعية	1-2-7-2
99	محور الأرضي والملكيات	2-2-7-4
99	محور التقسيم الفني للأراضي	3-2-7-4
101	المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء	4-2-7-4
103	الخلاصة	

#### الفصل الخامس:

#### تحليل وتقييم المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في منطقة الدراسة

105	تمهيد	
105	تحليل وتقييم المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في منطقة الدراسة	1-5

105	معايير تقييم الخدمات	1-1-5
106	تحليل وتقدير الوضع القائم	2-1-5
106	البيانات الإحصائية للوضع القائم للمسطحات الخضراء في مدينة دير البلح	1-2-1-5
109	التوزيع المكاني القائم للمناطق الخضراء في مدينة دير البلح	2-2-1-5
110	تحليل وتقدير الوضع المقترن في المخطط الهيكلي	3-1-5
110	البيانات الإحصائية للوضع المقترن في المخطط الهيكلي	1-3-1-5
110	التوزيع المكاني المقترن للمناطق الخضراء في المخطط الهيكلي	2-3-1-5
112	تقييم محاور توفير المساحات الخضراء بمدن قطاع غزة	2-5
117	سياسات توفير أراضي للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء	3-5
120	الدلائل الإحصائية لمحاور توفير المساحات الخضراء بمدن قطاع غزة	4-5
123	المشاكل والمعوقات التي تواجه توفير المناطق والمسطحات الخضراء في قطاع غزة	5-5
124	الاستراتيجيات التخطيطية لزيادة المناطق المفتوحة في المدن القائمة	6-5
124	محاور توفير المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة في المدن القائمة	1-6-5
125	استراتيجيات تطوير المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في مدينة دير البلح	2-6-5
129	الخلاصة	

#### الفصل السادس:

#### النتائج والتوصيات

131	تمهيد	
131	النتائج	
133	التوصيات	
139	المراجع	
145	الملاحق	

## فهرس الجداول

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

## فهرس الصور والأشكال

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

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

## **المقدمة**

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

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

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

تعتبر منطقة الدراسة مدينة دير البلح بتوسطها لمركزين رئيين بقطاع غزة هما مدینتي غزة وخانيونس حسب ما طُرِح في المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية والتي قد تشكل متنفساً وملاذاً من المدن الكبرى بما قد تتحققه من خلخلة بالمحافظة على الخصائص الطبيعية والبنائية والحضارية والثقافية لها من خلال مخطط هيكلي يتلاءم المرحلة القادمة من التطور العمراني والنظرية المستدامة للتخطيط العمراني.

## **المشكلة البحثية:**

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

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

وتتمحور المشكلة البحثية حول بعض التساؤلات التي تطرحها هذه الدراسة :

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

#### **أهمية الدراسة :**

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

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

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

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

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

#### **أهداف الدراسة :**

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

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

**هذا بالإضافة إلى أهداف الثانوية منها :-**

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

#### **منهجية الدراسة:**

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

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

#### **مصادر المعلومات (طرق جمع المعلومات):**

ارتكتزت معلومات الدراسة على المصادر التالية:

- مصادر مكتبية:**

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

- **مصادر رسمية:**

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

- **مصادر شبه رسمية:**

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

- **مصادر أخرى:**

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

#### **حدود البحث:**

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

#### **معوقات البحث (المشاكل والصعوبات):**

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

#### **هيكل البحث (طريقة عرض الدراسة):**

ينقسم البحث إلى ستة فصول تتسلسل وفق التالي:

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

## هيكل الدراسة



### الدراسات السابقة:

تعتبر الدراسات السابقة أساساً ينبغي توافرها ليكون بمثابة نقطة البداية لأي دراسة سواء كانت نظرية أو تطبيقية وقد تمت الاستفادة من الدراسات والأبحاث المتعلقة ب موضوع الدراسة ومن أهمها:

### الدراسة رقم (1):

المغني، نهاد محمود، 2002 ، موائنة المتطلبات الفراغية والعمانية للأطفال مع واقع المناطق التاريخية والعشوائية في المدن - حالة دراسية : مدينة غزة - فلسطين

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

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

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

#### الدراسة رقم (2):

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

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

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

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

#### الدراسة رقم (3):

الموسوي ،محمد عرب، 2009، أهمية المساحات الخضراء ونظم تصميمها في المدن، مدينتي دبي وصبراته (نموذج).

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

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

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

#### الدراسة رقم (4):

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

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

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

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

#### الدراسة رقم (5):

تبسون، كاثرين، 2002، المناطق المفتوحة في القرن الحادي والعشرين.

Urban open space in the 21st century , Catharine Ward

Thompson

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

وخلصت الدراسة أنه ستوجه الأنظار إلى استخدام التكنولوجيا الملائمة لفراغات القديمة والمناطق التي لا يمكن توسيعها .

وأكملت على أهمية عنصر الوقت في التصميم المعماري للفراغات ، وكذلك أهمية هذه الفراغات للتتنوع الحضاري والتتنوع الحيوي .

## الفصل الأول

# مفاهيم تخطيطية

من صفحة (23-2)

1-1 مفهوم التخطيط

2-1 أهداف التخطيط

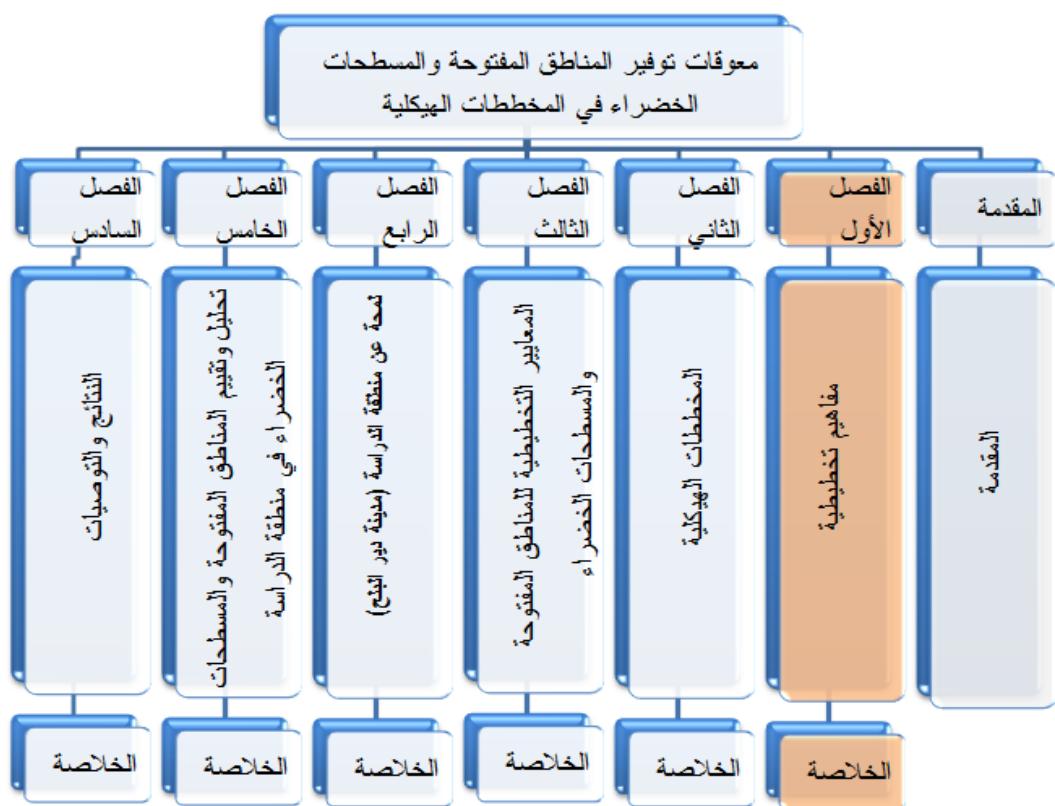
3-1 أنواع التخطيط

4-1 مستويات التخطيط

5-1 واقع التخطيط العمراني في قطاع غزة

6-1 المنظومة الإدارية للتخطيط

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



## الفصل الأول

### مفاهيم تخطيطية

#### تمهيد

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

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

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

#### 1-1 مفهوم التخطيط :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.1 أهداف التخطيط :

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

1. تحسين الإنتاج والخدمات على حد سواء لماً وكيفاً .

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

### **3.1 أنواع التخطيط : Types Of Planning**

ينقسم التخطيط إلى عدة أنواع أشهرها :

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

### **4.1 مستويات التخطيط ( Levels Of Planning ) :**

- يمكن تقسيم مستويات التخطيط إلى المستويات التالية بحسب ( الطعاني ، 2000 ):
1. التخطيط الدولي الشامل : نوع من التخطيط العام لخدمة الإنسان في جميع أنحاء المعمورة مثل تنظيم سياسي لهيئة الأمم المتحدة - تنظيم علمي ( هيئة اليونسكو ) .
  2. التخطيط الإقليمي الدولي : نوع من التخطيط الدولي يجمع مجموعة من الدول ذات تجانس سياسي واجتماعي واقتصادي وجغرافي لها أهداف موحدة لتحقيق أغراض محددة

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

3. **التخطيط القومي الشامل** : وهو التخطيط على مستوى الدولة وشكل من أشكال التنظيم الاجتماعي للتنظيم الاقتصادي وهذا الشكل يتميز أساساً بأنه المواجهة بين الحاجات للمجتمع من ناحية وبين الإنتاج من ناحية أخرى ،

4. **التخطيط الإقليمي** : وهو التخطيط على مستوى أقاليم الدولة المختلفة .

5. **التخطيط الحضري** : وهو تخطيط على مستوى المدينة والقرية.

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



شكل رقم(1-1): مستويات التخطيط

#### 1.4.1 التخطيط القومي (National Planning)

- يعرف هذا بالخطيط الوطني وبهتم المستوى من التخطيط بالأهداف الوطنية ورصد الموارد ووضع أولويات البرامج والمشاريع للمستويين الإقليمي والم المحلي .
- ينحصر العمل التخططي في هذا المستوى في رسم سياسات استخدام الأرض لأنشطة المختلفة وكذلك وضع خطط استخدامات الأرض الوطنية ورصد الموارزنات لها بالإضافة إلى التنسيق بين الهيئات والمؤسسات المعنية باستخدام الأراضي إلى جانب وضع التشريعات الخاصة بذلك ( غنيم 2008 ).

- يركز التخطيط القومي على النواحي الاقتصادية والاجتماعية للدول بتوزيع الاستثمارات على مختلف القطاعات والأنشطة بهدف التنمية الاقتصادية والاجتماعية (الوحيد ، 2012).

#### 2.4.1 التخطيط الإقليمي (Regional Planning)

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

بالإقليم لمعرفة إمكانياته وموارده المتاحة واستغلالها فترة زمنية محددة لتحقيق أهداف

معينة تهدف إلى النهوض بالإقليم وإنعاشه (الزوكات 1997).

- يرتكز على أقاليم الدولة الواحدة متى اولاً بالدراسة والبحث وضع المخططات اللازمة في

ضوء التخطيط القومي ويعالج مجموعة المدن والقرى والأراضي والثروات التي يضمها

إقليم بصفات طبيعية واجتماعية تجعل منه وحدة تخطيطية يمكن تتميمها. (الفرا ، 2012).

- يعتبر التخطيط الإقليمي من حيث المبدأ وسيلة شاملة لتعزيز الأولويات السياسية القومية

إلى جانب تعزيز النمو المنشود للتنمية الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية وانطلاقاً من

هذا المفهوم ينظر إليه على أنه أداة إدارية سياسية لتعزيز التنمية الإقليمية والمحلية

المرجوة وفقاً للأهداف الوطنية .

- فهو على المستوى الوطني يوفر مدخلات المخطط القومي وفقاً للاستراتيجيات الإقليمية

.

- وعلى المستوى الإقليمي فهو وثيقة تجدد استراتيجيات التنمية الطبيعية وارتباطها بجوانب

التخطيط الأخرى كالخطط القطاعي والاقتصادي والاجتماعي .

- أما على المستوى المحلي فيوفر إرشادات عامة وخطوط عريضة للتنمية المحلية تستأنس

بها الهيئات المحلية في جهودها الراجحة لتحقيق التنمية المنشودة للمجتمع واستخدام

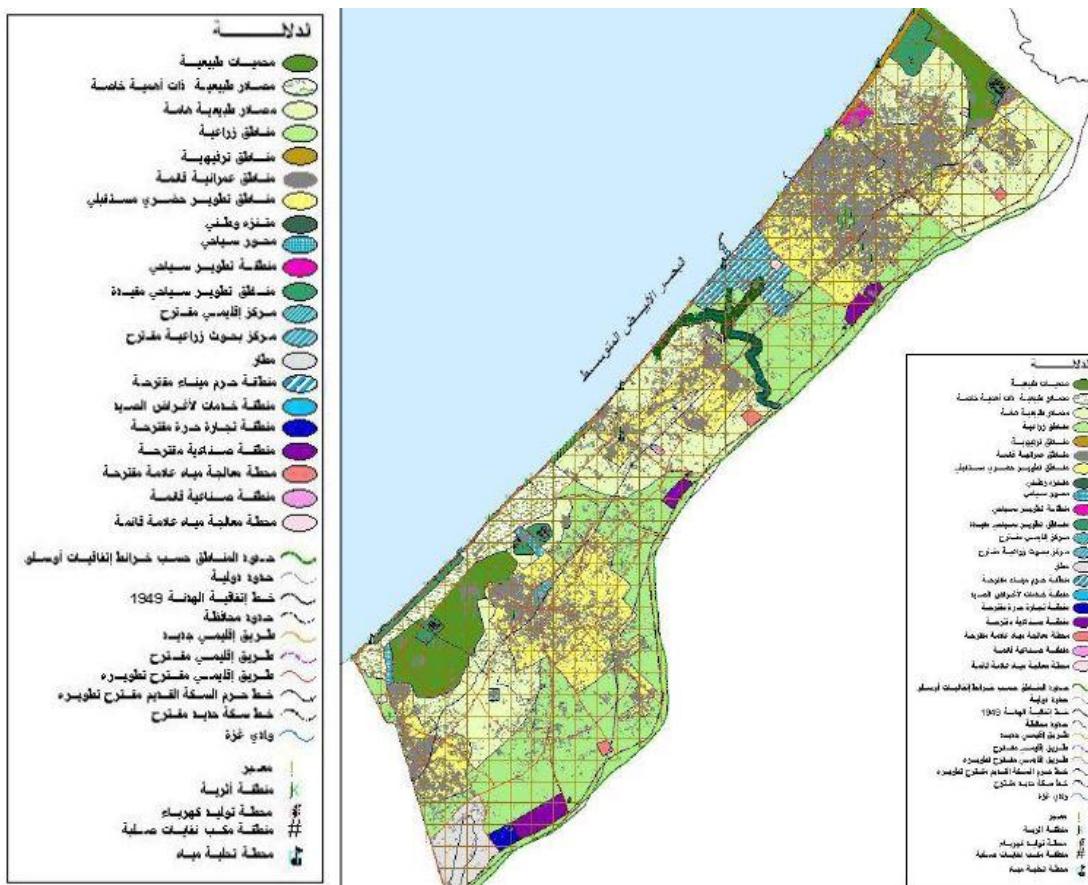
الأراضي والمصادر الواقعة ضمن حدود ولايتها. (المخطط الإقليمي لمحافظات الضفة الغربية،

(1998).

وبصفة عامة فإن التخطيط الإقليمي يشمل النواحي الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية ويتم فيه

التركيز على النواحي الثلاث على مستويات الإقليم والشكل التالي رقم(1-2) يوضح المخطط

الإقليمي لقطاع غزة .



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

المصدر: وزارة التخطيط الفلسطيني

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

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

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

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

### 3.4.1 التخطيط المحلي (Local Planning) :

يعتبر التخطيط المحلي هو بونقة التخطيط ، والمستوى المحصله لمستويات التخطيط المختلفة وأن المدينة والقرية هي مجال التخطيط المحلي .

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

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

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

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

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

يرتكز أيضاً على معالجة كل من المدينة والقرية كوحدات عمرانية . تؤدي التطورات المستمرة اقتصادياً واجتماعياً وتكنولوجياً إلى حدوث تأثيرات عليها وبالتالي يحدث رد فعل مجتمعها (احتياجات ومطالب مستجدة ) وبذلك يخلق ضغوطاً داعية إلى التطور والتجدد في كيانهما . وبصفة عامة فإن التخطيط العمراني يشمل النواحي الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية .. وإن كان يعني بالتركيز على النواحي الطبيعية .

من أهم واجبات التخطيط العمراني تنسيق العناصر الانتقائية وربطها في إطار نظم المدينة الحضرية أو الريفية حيث يتحدد من خلال ذلك المستوى التخططيي العمراني التوجيهي العام لها (والذي على منهجهية يتم تطوير العمران فيها بتحديد : Master Plan)

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

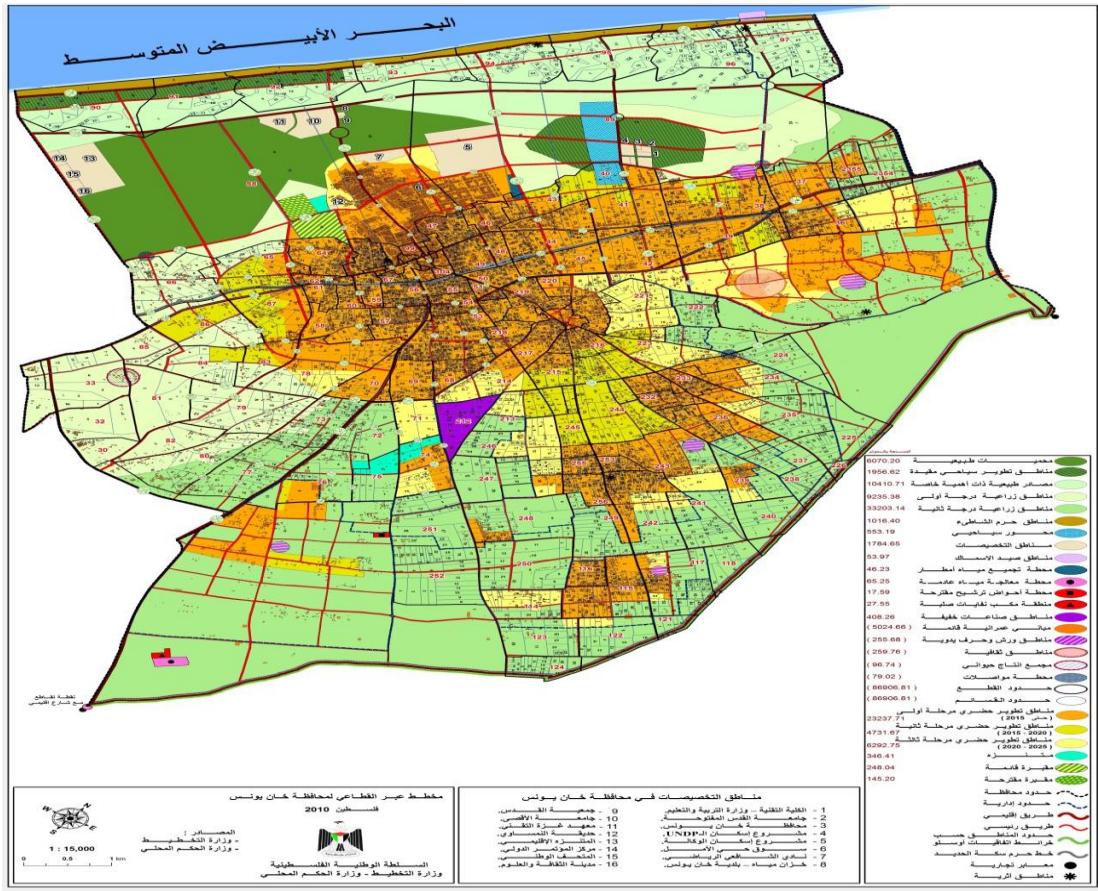
ولذلك فإن التخطيط العمراني التوجيهي العام للمدينة أو القرية يوضح اتجاهات ومراحل نموها المستقبلي وأحجام السكان لكل مرحلة من مراحل نموها والتركيب العضوي لها (حيدر ، 1994).

يُعمل بمحافظات غزة بمستوى رابع من التخطيط يعرف بالخطط عبر القطاعي:

• **تعريفه:**

هو مخطط استعمالات أراضي على مستوى المحافظة ويعتبر المخطط عبر القطاعي حلقة ربط بين المخطط الإقليمي والمخططات الهيكلية، بهدف تفزيذ سياسات و استراتيجيات المخطط الإقليمي، ويرفق معه مخطط استعمالات أراضي لجميع القطاعات، و نظام ( بحيث تكون أحكامه منسجمة مع المخطط الإقليم)، و يعتبر ملزماً للمخططات الهيكلية. (الكرد، 2012) والشكل

التالي (١-٣) يوضح المخطط العبر قطاعي لمحافظة خانيونس والذي تم انجازه حتى تاريخ هذه الدراسة.



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

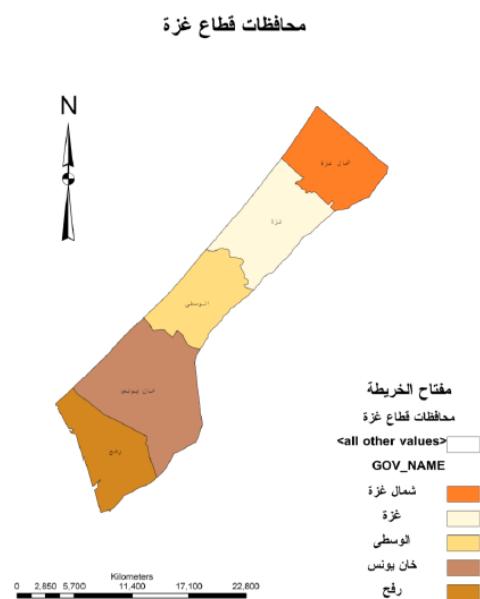
المصدر : وزارة التخطيط، 2010

### • أهداف المخطط عبر القطاعي:

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

## 5.1 واقع التخطيط العمراني في قطاع غزة :

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



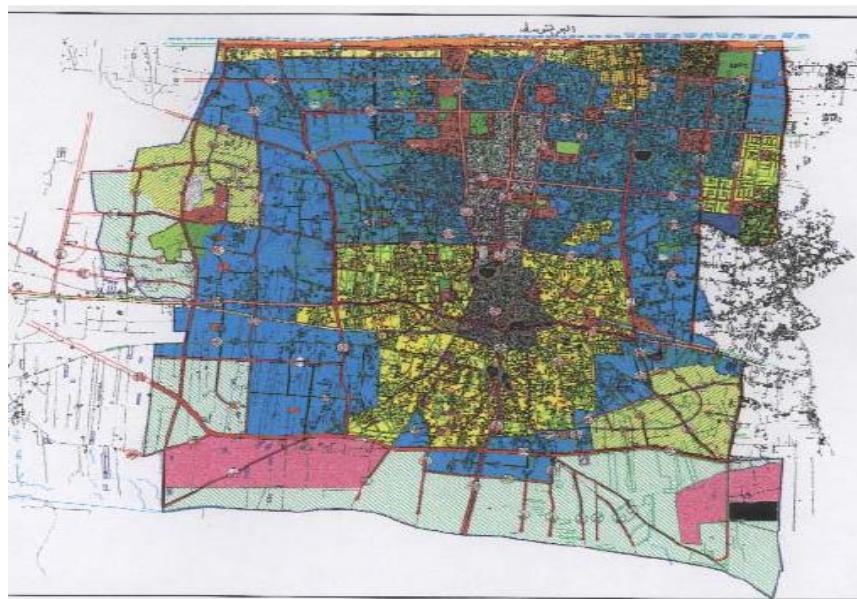
شكل رقم(4) : محافظات قطاع غزة

المصدر: وزارة الحكم المحلي ،

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

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

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



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

المصدر: بلدية غزة

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

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

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

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

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

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

## 6.1 المنظومة الإدارية للتخطيط :

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



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

### 1.6.1 مجلس التنظيم الأعلى :

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



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

المصدر: الوحidi، 2012 بتصرف

من أهم صلاحياته ومهامه :

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

### 2.6.1 اللجنة المركزية للبناء وتنظيم المدن :

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

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

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

#### • أعضاء اللجنة المركزية في وضعها الحالي :

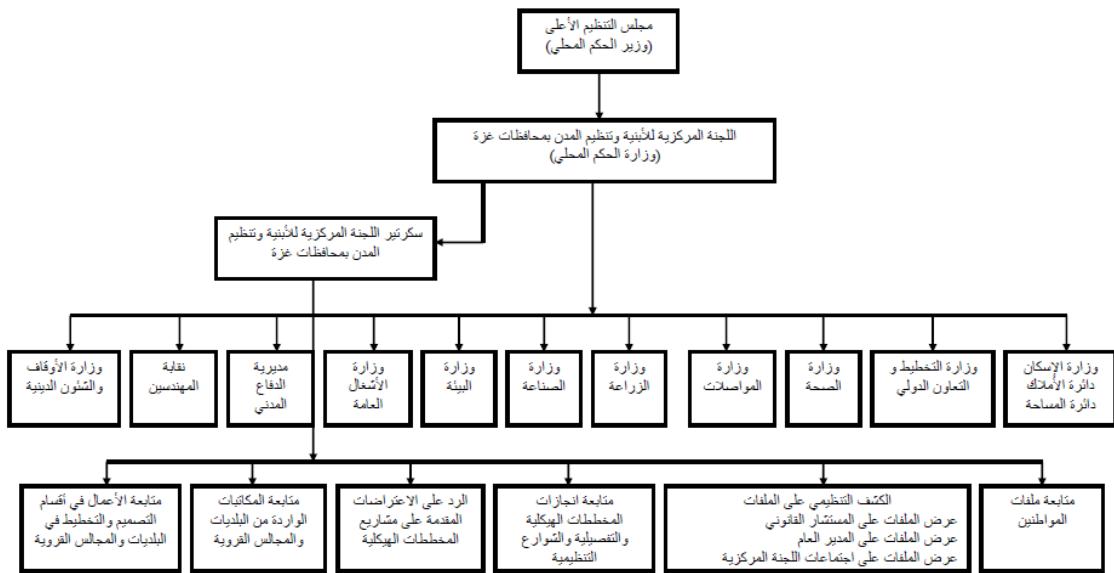
ت تكون اللجنة المركزية من عدة وزارة ويمثل كل وزارة مندوب عنها وهي :

- أ) وزارة الحكم المحلي - مدير دائرة الهندسة والتنظيم أو من ينوب عنه ..... رئيساً
  - ب) وزارة التخطيط والتعاون الدولي ..... عضواً
  - ت) وزارة الصحة ..... عضواً
  - ث) وزارة المواصلات ..... عضواً
  - ج) وزارة الزراعة ..... عضواً
  - ح) وزارة الداخلية "الدفاع المدني" ..... عضواً
  - خ) وزارة الإسكان والأشغال العامة ..... عضواً
  - د) سلطة الأراضي : 1) المساحة العامة ..... عضواً
  - 2) أملاك الحكومة ..... عضواً
  - ه) وزارة العدل المستشار القانوني ..... عضواً
- يضاف إلى ذلك : بدون عضوية :

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

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

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



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

المصدر: الوحيدي، 2012

### صلاحيات اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن :

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

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

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

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

وإنشائها ومتانة جميع الأبنية الجديدة وتهيئتها وتتوفر الأسباب الصحية فيها ومتانة الترميمات أو التغييرات الإنسانية التي تجري في أية بناء موجودة .

ب) لا يعمل بأي نظام داخلي يصدر بمقتضى أحكام هذه المادة إلا بعد اقتراحه بموافقة المندوب السامي ، وتنشر جميع هذه الأنظمة بعد موافقة المندوب السامي عليها في الواقع الفلسطيني وي العمل بها اعتباراً من يوم يعين فيها وإذا لم يعين يوم لذلك ، في العمل بها بعد مرور ثلاثة أيام على نشرها .

• **مهام وصلاحيات اللجنة المركزية :**

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

### **3.6.1 لجنة التنظيم المحلية :**

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

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

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

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

### **سلطة اللجان المحلية وواجباتها :**

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

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

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

## 7. التحديات والمعوقات التي تواجه مؤسسات التخطيط العمراني في قطاع غزة :

### 1.7.1 التحديات والمعوقات :

يمكن تقسيم هذه التحديات والمعوقات إلى قسمين رئيسيين هما :

#### 1) تحديات ومعوقات موروثة :

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

#### - الأنظمة والقوانين :

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

#### - الوضع السياسي :

من خلال السيادة على الأراضي والتقييمات الإدارية والأمنية والحدود .

#### - المخططات الهيكيلية والإقليمية :

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

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

## 2) تحديات في فترة السلطة الوطنية الفلسطينية :

ويمكن تلخيصها فيما يلي :

- **تحديات ومعوقات سياسية** : تتعلق بالتقسيمات الإدارية والأمنية وإعادة الانتشار على مراحل وما نتج عنها من عدم تواصل جغرافي بين الضفة الغربية وقطاع غزة .

- **تحديات ومعوقات جغرافية** : ترتبط هذه التحديات والمعوقات بما فرضه الاحتلال الصهيوني وما زال يفرضه على الأرض الحدودية في قطاع غزة من طرق أمنية ومنطقة عازلة .

- **تحديات ومعوقات تنظيمية ومؤسساتية** : على الرغم من الجهود والمحاولات المختلفة التي قامت بها مؤسسات وهيئات التخطيط الفلسطينية (الوزارة المعنية والبلديات والدوائر الرسمية ومؤسسات القطاع الأهلي والخاص) لإعداد مخططات هيكيلية وإقليمية تنظم التطور العماني واستخدامات الأرضي المختلفة للتجمعات السكانية إلا أن عملية التخطيط والتنظيم ومؤسسة التخطيط في فلسطين لا زالت تعاني من مشاكل كبيرة وتواجه معوقات عديدة يمكن تلخيصها على النحو التالي :

- غياب أو عدم اعتماد سياسات التخطيط على المستويات الوطنية والإقليمية والمحلية .
- عدم وضوح المسؤوليات وتدخل الصلاحيات بين الجهات المعنية بالخطيط .
- ضعف وربما غياب التنسيق والتعاون بين المؤسسات المعنية .
- غياب أو عدم ملائمة الأنظمة والقوانين والتشريعات التي تحكم عملية إعداد المخططات وتنفيذها ومتابعتها .
- ضعف وقلة الكوادر الفنية والعلمية المؤهلة في مجال التخطيط العماني .
- عدم تلبية المخططات لاحتياجات وتعارضها في معظم الأحيان مع المصالح الخاصة.
- غياب تسوية الأرضي ومسحها وملكيتها .
- ضعف وربما غياب المشاركة الشعبية والجماهيرية في إعداد وتنفيذ المخططات .
- ضعف وقلة المعلومات والبيانات اللازمة وعدم توفر الخرائط والصور الجوية الحديثة.
- غياب دور القطاع الخاص .

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

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

## **الخلاصة :**

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

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

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

## الفصل الثاني

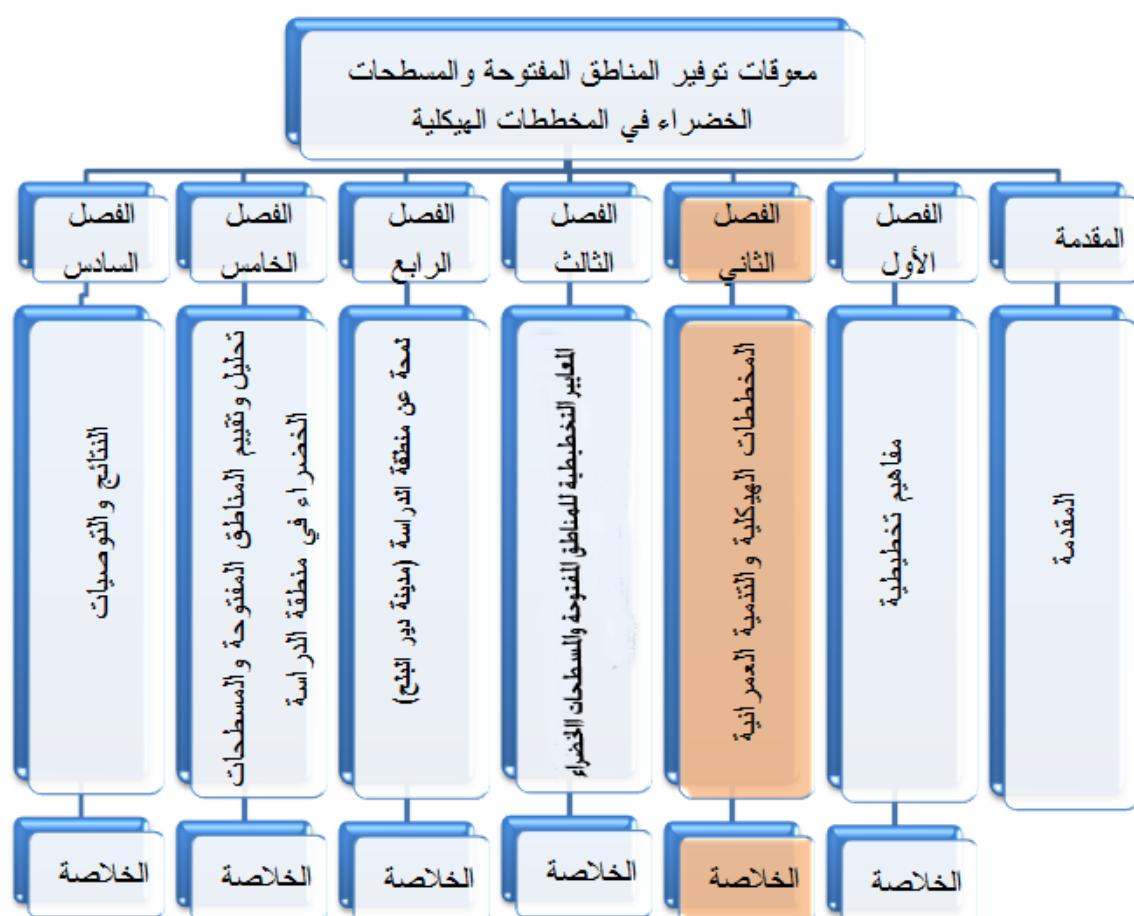
### المخططات الهيكيلية والتنمية العمرانية

من صفحة (25-44)

2-1 مفاهيم حول المخططات الهيكيلية

2-2 التنمية والتنمية المستدامة

3- التوجهات التنموية



## الفصل الثاني

### المخططات الهيكيلية والتنمية العمرانية

#### تمهيد

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

#### 1.2 مفاهيم حول المخططات الهيكيلية :

##### 1.1.2 التخطيط العام : Comprehensive Planning :

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

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

## 2.1.2 المخطط الهيكلي Structural Plan

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

**ينبغي عموماً إعداد المخطط الهيكلي للمناطق الحضرية التالية :**

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

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

### 3.1.2 أهداف المخطط الهيكلي :

1. الهدف الرئيسي للمخطط الهيكلي هو التخطيط والتنفيذ حيث يوجه هذا التخطيط عادة لتنمية المجتمع وتغييره في الاتجاه المرغوب فيه شاملاً للدراسات الازمة لإعداده من سكان وإسكان ومصادر طبيعية وأنشطة اقتصادية ومواصلات واتصالات ونقل وخدمات عامة . (حيدر ، 1994)

2. تحديد أماكن إعادة التطوير والتجديد .

3. تحسين قطاع الخدمات المطلوبة لزيارة كفاءة المدن وتحسين ظروف المعيشة .

4. تحديد المناطق الحساسة والتي تحتاج إلى ضوابط خاصة لضمان نوعية وكمية المياه ، وحماية المواقع الطبيعية أو التراثية والثقافية لتحسين كفاءة استخدام الموارد والخدمات وحماية أجيال المستقبل .

5. تحديد المناطق المستخدمة حالياً وقابلة للسكن والاستعمالات الأخرى لضمان أنها تلبي الطلب

6. ترتيب المراحل الخاصة بالتطوير مع مرور الزمن وخاصة المناطق الواسعة لتطويرها لتقليل الآثار على التنمية الحالية وحماية المقترنات التطويرية طويلة المدى لهذه المناطق.

7. ضمان أنماط وأشكال التطوير المترببة والمتوافقة بين المناطق القائمة والمقترنة للتطوير والتنمية لسبب أن التطوير الجديد يجعل الاستخدام الأكفاء للموارد والمرافق والخدمات لتجنب النزاعات المتعلقة .

8. توفير نهج مرتب لتوفير البنية التحتية وغيرها من الخدمات عبر قطاع الأرضي ذر الملكيات المختلفة بسبب تسهيل التطوير الجديد الذي يجعل الاستخدام الأمثل للموارد والمرافق والخدمات.

9. توفير مستوى أعلى من التأكيد للمطورين ، والجمهور ، والمتضررين فيما يتعلق بالتطوير المسموح به في المساحات المخصصة لزيادة النمو والتجدد بسبب تعزيز التطوير وفقاً لخطة من أجل المصلحة العامة . (MAPLE and CERSGIS)

**المخطط الهيكلي ينبغي أن يحدد التالي :**

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

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

#### **4.1.2 مكونات المخطط الهيكلي :**

المخطط الهيكلي يتكون من تقرير وخريطة وخطط تقسيم الأراضي الذي يشار إليه أحياناً كما في خطط التنمية والتطوير وسيغطي التقرير مبررات الخطة، وتحليل وتفاصيل للخطة المقترنة، وخطط التمويل والمقترنات المعدة والمرصودة.

#### **1.4.1.2 خرائط استعمالات الأرضي :**

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

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

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

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

#### **2.4.1.2 التقرير**

ينبغي أن يكون التقرير من الخطة في مجلدين :

**الأول ويحتوى على :**

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

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

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

#### 4. تحليل البيانات والتوقعات :

- الإسقاطات السكنية للفيارات الأحياء والمجاورات السكنية أو المناطق .
  - توقعات الطلب على المسارك .
  - توقعات المساحات التجارية ، بما في ذلك الأسواق الرئيسية .
  - السياحة وقدرة اتساع الفنادق والتوقعات .
  - توقعات المساحات الصناعية .
  - توقعات المرافق التعليمية .
  - توقعات المرافق الصحية .
5. تكاليف التنمية المقترنة .

#### 6. الخطة المالية والاستراتيجية لتنفيذ المخطط الهيكلي .

#### المجلد الثاني : الملحق / المرفقات :

1. تقرير عن المشاورات مع أصحاب المصلحة :
  - تقرير على التشاور الأولية .
  - تقرير في المنتدى العام حيث تناقش الخيارات .
  - تقرير في منتدى الجمهور خلال عرض الخطة الأولية .
2. تقرير عن الدراسات الاستقصائية والمساحية التي تتضمن جزءاً من المخطط .
3. المنهجية المستخدمة في إسقاط متطلبات استخدام الأرضي .
4. توفير الأرضي والخرائط والجداول ذات الصلة .
5. نظام التحليل الذي استخدم لإسقاط تمديد البنية التحتية وزيادة القدرات بما في ذلك الطرق والمياه والصرف الصحي والطاقة .

## **2.2 التنمية والتنمية المستدامة :**

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

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

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

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

### **1.2.2 مفهوم التنمية :**

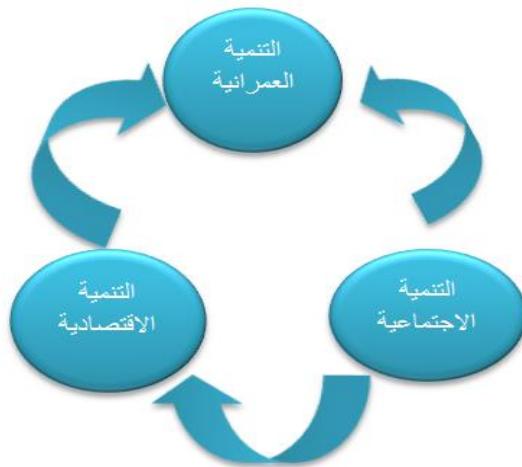
برز مفهوم التنمية بصورة أساسية منذ الحرب العالمية الثانية في علم الاقتصاد حيث استخدم للدلالة على عملية إحداث مجموعة من التغيرات الجذرية في مجتمع معين ، بهدف إكساب ذلك المجتمع القدرة على التطور الذاتي المستمر بمعدل يضمن التحسن المتزايد في نوعية الحياة لكل أفراده . انتقل بعد ذلك مفهوم التنمية إلى حقل السياسة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

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

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

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

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



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

#### 2.2.2 مفهوم التنمية الحضرية:

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

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

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

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

### **3.2.2 التنمية العمرانية:**

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

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

### **1.3.2.2 أهداف التنمية العمرانية :**

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

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

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

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

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

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

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

3. تحديد الاحتياجات الحقيقية الحالية والمستقبلية وتصنيفها بكل دقة ومن ثم تحديد الأولويات وترشيد توزيع الموارد المالية المتاحة على القطاعات المختلفة لتحقيق أفضل عائد اقتصادي واجتماعي في أقل وقت ممكن بأقل التكاليف .

4. وضع وتحديث إطار عمل من للأجهزة التنفيذية والشعبية يتكيف مع التغيرات غير المتوقعة لاعتمادات المالية للمشروعات المختلفة . (الواتار ، 2008 )

### **2.3.2.2 أهداف التنمية العمرانية لمحافظات غزة :**

تحقق التنمية العمرانية عدة أهداف وهي كالتالي :

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

### **3.3.2.2 معوقات التنمية العمرانية :**

**المعوقات العمرانية :**

1. عدم وجود نظام عمراني ملائم لاستعمالات الأراضي ، وتعطي هذه الفئة التواحي التخطيطية في الحي مثل القرارات الحكومية بشأن التغيير في أنظمة البناء واستخدامات الأرضي والشوارع الضيقة والمترجة وانعدام المناطق المفتوحة في الحي كما تعطي الجوانب المعمارية في المسكن مثل قصور الأداء الوظيفي ونقص المساحات وتهلك المبني وارتفاع تكاليف صيانتها وتردي ونقص المساحات وتردي الحالة الانشائية للمبني .

2. غياب مخطط توجيهي تنظيمي عام للمدينة .

3. غياب الصيانة المستمرة للمساكن وغياب دعم مالي وتقني للسكن وتعديل نظام ضابطة البناء بحيث يكون مريحاً في التعامل مع أعمال الصيانة وتحقيق نظام الوجائب بما يتلاءم مع التنمية المستدامة .

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

#### **4.3.2.2 المشكلات التنموية :**

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

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

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

#### **5.3.2.2 مشاكل التنمية العمرانية في محافظات غزة:**

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

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

(قطاع التنمية العمرانية ، 2010)

#### **4.2.2 التنمية المستدامة:**

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

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

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

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

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

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

ومن هذه التعريفات يتضح الآتي :

- التنمية المستدامة تهتم بالاحتياجات الحالية قدر اهتمامها بالاحتياجات المستقبلية .
- التنمية المستدامة تحقق :
  - 1- الأمان الاقتصادي ويتمثل في إنعاش الاقتصاد المحلي والإقليمي وخلق فرص عاملة ، والعدالة الاقتصادية والنظرة بعيدة المدى وليس قصيرة المدة للمكاسب ، مع مراعاة ذلك بالنسبة لعدة أجيال متتابعة .
  - 2- التوافق مع البيئة ، ويتمثل في الحياة في نطاق الحدود البيئية وحماية الموارد الطبيعية ، والاستهلاك المسؤول للموارد ، وإعادة التدوير والاستخدام .
  - 3- العدالة الاجتماعية وتعنى حق جميع فئات المجتمع في التمتع بمستوى مناسب من الخدمات والمرافق والحياة بشكل عام . ( الوكيل 2006 )

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

- 1- القضاء على الفقر خاصة في العالم الثالث أمر ضروري ليس فقط من حيث النواحي الإنسانية وإنما قضية بيئية .
- 2- يجب على العالم الأول تخفيض استهلاكه من الموارد وإنتاجه للنفايات .

- 3- لم يعد التعاون العالمي في القضايا البيئية اختياريا .
- 4- التغير نحو الاستدامة يمكن أن يحدث فقط من خلال المداخل المبنية على المجتمعات التي تأخذ الثقافات المحلية باحترام وجدية .



شكل (2-2): علاقة البيئة بالتنمية

### 5.3.2 معاير تقييم نجاح التنمية العمرانية :

للقيم عدة أوجه تنتج عن الغرض الذي يتم من أجله :

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

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

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

#### 1\_ المعايير الاجتماعية وتشمل :

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

#### 2\_ المعايير العمرانية وتشمل :

- أتزان الانشار العمراني بالإقليم .
- تناسب المساكن من حيث المساحة والتصميم وتتوفر البيئة مع احتياجات السكان .

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

### **3\_ المعايير البيئية وتشمل :**

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

### **4\_ المعايير الخاصة بالبنية الأساسية وتشمل :**

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

### **5\_ المعايير الخاصة بالنقل وتشمل .**

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

### **6\_ المعايير الاقتصادية وتشمل :**

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

### **6.2.2 الملامح التخطيطية لتحقيق التنمية المستدامة :**

التخطيط هو الطريقة التي تنظم عملية نقل المجتمع من حال إلى حال وهو بهذا المعنى أسلوب عمل لتحقيق غاية بأقصر وقت وأوفر جهد وأقل كلفة ، والتخطيط يقوم على عنصرين أساسين هما التنبؤ بالمستقبل والاستعداد لمواجهته عبر خطه تهدف إلى أهداف المجتمع في ميدان وظيفي معين لمنطقة جغرافية ما في مدي زمني محدد فيتم تحويل هذه الخطة إلى برامج أو مشروعات مختلفة في فترة زمنية محددة . ( الوتار 2006 )

## **2.2.17 الأطراف المشاركة في العملية التنموية (التنمية المستدامة):**

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

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

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

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

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

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

**5. القيادات الشعبية والأهلية:** والمقصود بها ممثلي الشعب المنتخبين، وتبين أدوارهم ومدى تأثيرهم على المواطنين بالمنطقة تبعاً لتشكل العضو الثقافي وشخصيته وأسلوبه وخبرته في العمل القيادي.

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

### **3.2 التوجهات التنموية :**

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

#### **1.3.2 توجهات لتنمية الموارد الطبيعية والبيئية :**

تشمل دراسة الطبيعية ومحيطها ومكان موقع الأشياء وارتباطاتها مثل تخطيط المدن والقرى وأماكن العمل والترفيه والسياحة والخدمات وسبل المواصلات واستصلاح الأرضي .. الخ فيعد تحديد مستوى عملية استغلال الموارد الطبيعية يتم وضع التوجهات التنموية في تحديد معايير الاستغلال الأمثل .

#### **2.3.2 توجهات التنمية السكانية :**

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

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

#### **3.3.2 توجهات التنمية الاقتصادية :**

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

#### **4.3.2 توجهات التنمية العمرانية :**

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

علاقات منطقية بين العناصر الحضرية وتوفير عناصر وصول وخدمات عامة مناسبة حتى نتمكن من وضع المؤشرات والبرامج الأزمة عبر توجهات التنمية بما يعكس ويلبي احتياجات الحيـز العـمـرـانـي لـلـمـدـنـ وـالـقـرـىـ :

ـ بـ معـالـجـةـ مشـاـكـلـ اـرـتـاقـاعـ الـأـسـعـارـ وـتـقـسـيمـ وـبـعـ الأـرـاضـيـ وـالـعـقـارـاتـ فـيـ المـدـنـ أـوـ الـرـيفـ نـتـيـجـةـ لـتوـسـعـ المـدـنـ إـذـ أـنـ التـحـولـ مـنـ الـاستـخـدـامـ الزـرـاعـيـ إـلـىـ الـاسـتـخـدـامـ الـحـضـرـيـ يـكـونـ عـلـىـ حـسـابـ الـفـقـرـاءـ فـيـ جـمـيعـ الـمـنـاطـقـ الـحـضـرـيـةـ وـالـرـيفـيـةـ

ـ بـ إـدـارـةـ الـعـمـرـانـ الـذـيـ يـعـمـلـ عـلـىـ تـحـريـكـ الـمـصـادـرـ الـمـخـتـلـفـةـ لـتـعـمـلـ بـطـرـيـقـةـ مـتـحـدةـ فـيـ حـقـوـلـ الـتـخـطـيـطـ وـالـبـرـامـجـ الـتـيـ تـسـعـيـ لـلـوـصـولـ إـلـىـ كـافـةـ الـاـحـتـيـاجـاتـ الـأـزـمـةـ لـلـنـشـاطـاتـ السـكـنـيـةـ باـعـتـمـادـ الـطـرـقـ الـعـلـمـيـةـ وـالـتـحـلـيـلـاتـ الـمـوـضـوـعـيـةـ الـتـيـ يـبـنـيـغـيـ إـنـ تـمـ فـيـهـاـ عـلـمـيـةـ الـتـخـطـيـطـ الـمـدـنـ وـتـقـسـيمـهـاـ إـلـىـ قـطـاعـاتـ وـخـلـاـيـاـ مـكـتـفـةـ بـخـدـمـاتـهـاـ وـتـهـدـيـمـهـاـ بـالـمـرـاـفـقـ الـعـامـةـ

ـ بـ تـحـسـينـ الـبـيـئـةـ الـعـمـرـانـيـةـ الـمـنـاطـقـ الـمـتـدـهـوـرـةـ وـتـوـفـيرـ الـمـسـاحـاتـ الـكـافـيـةـ لـتـغـطـيـةـ مـتـطلـبـاتـ الـتـنـمـيـةـ .

### 5.3.2 اـحـتـيـاجـاتـ تـشـرـيـعـيـةـ :

بتـطـلـبـ التـخـطـيـطـ اـتـخـاذـ قـرـارـ حـكـومـيـ مـنـ قـبـلـ السـلـطـةـ السـيـاسـيـةـ لـوـضـعـ التـشـريعـاتـ الـلـازـمـةـ حـتـىـ يـتـمـكـنـ مـنـ تـحـقـيقـ أـهـدـافـ الـخـطـطـ الـتـنـمـيـةـ ،ـ عـبـرـ بـرـامـجـ وـمـشـروـعـاتـ هـدـفـهاـ تـحـسـينـ مـسـتـوىـ الـحـيـاةـ وـوـضـعـ إـمـكـانـيـاتـ لـتـحـقـيقـ ذـلـكـ عـلـىـ إـنـ تـقـومـ هـذـهـ التـشـريعـاتـ بـمـهـمـةـ تـحـدـيدـ أـبعـادـ التـخـطـيـطـ الـمـطـلـوـبـةـ فـلـابـدـ مـنـ حـلـ الـآـثـارـ السـلـبـيـةـ النـاتـجـةـ عـنـ اـنـفـصالـ التـنـمـيـةـ عـنـ الـبـيـئـةـ عـبـرـ الـقـوـانـينـ وـالـأـحـکـامـ الـتـنـظـيمـيـةـ عـلـىـ أـنـ تـكـوـنـ قـابـلـةـ لـلـتـجـديـدـ وـالـتـطـوـيرـ بـمـاـ يـضـمـنـ رـاحـةـ الـإـنـسـانـ وـتـقـدـمـهـ ،ـ وـلـابـدـ مـنـ حـلـ الـمـشاـكـلـ وـالـخـلـافـاتـ الـتـىـ لـمـ تـوـضـحـهاـ التـشـريعـاتـ وـيـتـوـقـفـ حلـهـاـ عـلـىـ الرـأـيـ الـشـخـصـيـ بـوـضـعـ مـعـايـيرـ مـحـدـدـةـ تـتـيـحـ لـمـتـخـذـيـ الـقـرـارـ مـنـ إـصـارـ قـرـاراتـ لـاـ تـحـكـمـهاـ الـمـيـوـلـ الـشـخـصـيـةـ أـوـ الـحـالـ الـمـزـاجـيـةـ حـرـصـاـ عـلـىـ دـمـرـةـ ثـقـةـ الـمـسـتـثـمـرـينـ وـعـدـمـ تـضـارـبـ الـقـرـاراتـ وـالـإـحـکـامـ الـتـيـ تـسـبـبـ خـلـلـةـ الـبـنـيـةـ الـعـمـرـانـيـةـ .ـ (ـ الـوـتـارـ 2006ـ )

## **الخلاصة**

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

### الفصل الثالث

## المعايير التخطيطية للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء

من صفحة(46-75)

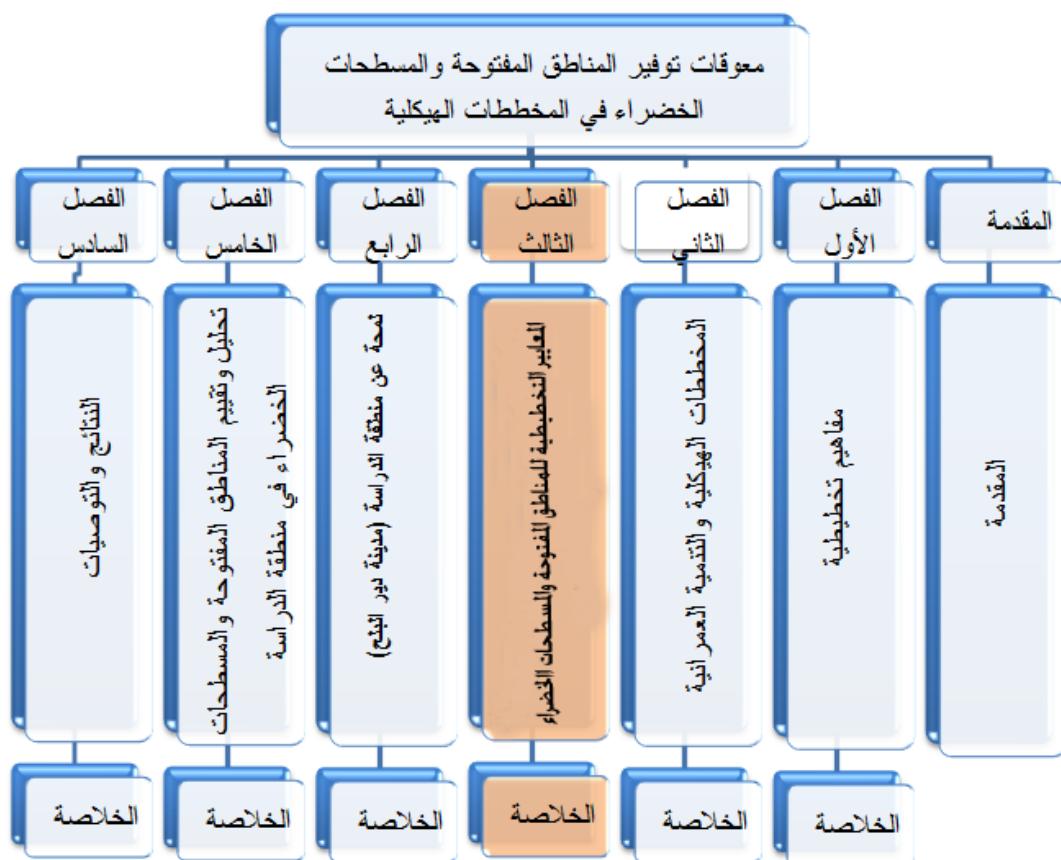
### 1-3 تعريفات

### 2-3 التصنيف التخطيطي للمناطق المفتوحة ومستوياتها

### 3-3 تصنیف المناطق الخضراء داخل المدينة

### 4-3 المعايير التخطيطية ل توفير المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء

### 5-3 التصميم المستدام للمناطق المفتوحة



### **الفصل الثالث**

## **المعايير التخطيطية للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء**

**تمهيد :**

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

لذا فإن وجود المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء والحدائق العامة أصبح ضرورياً لهؤلاء السكان من الناحية النفسية فهذه المناطق تريح النفس وتهدى الأعصاب وذلك أدى إلى زيادة الاهتمام بالمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء، وبذلك الجهد اللازم لحمايتها من الامتداد العمراني لتقليل أثره على تخصيص هذه الفراغات .

### **1.3 تعريفات**

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

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

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

### 2.1.3 المناطق المفتوحة :

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

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

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

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

1. الفضاءات الحضرية المفتوحة التي يتم تحديدها أثناء عملية التخطيط للمدينة بإتباع أساليب تخطيطية مختلفة وتكون ضمن الهيكل العام للمدينة (شوارع ، الساحات ، المنتزهات )

2. الفضاءات السلبية التي لم تحدد مسبقاً وإنما هي الفضاءات التي تحيط بالأبنية ويعتمد حجمها وشكلها على طبيعة تصميم الأبنية .

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

## **: Open Spaces for Service** 1) الفضاءات الخدمية المفتوحة

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

## **: Open Spaces for Structure** 2) الفضاءات المفتوحة الهيكيلية

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

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

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

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

1. الفضاءات المفتوحة ذات المقياس الإنساني مثل الفناء الوسطى (Court) أو الشوارع والساحات والحدائق في المدينة . ويمكن تصنيف هذه الفضاءات إلى ثلاثة أنواع هي:

أ) الفضاءات المخصصة للفعاليات والنشاطات اليومية .

ب) الفضاءات المخصصة للراحة والاستجمام (الحدائق والمنتزهات ) .

ت) الفضاءات المخصصة للحركة (الشوارع ) .

2. الفضاءات المفتوحة التي لا يشعر بها الإنسان (الحقول الكبيرة ) فأحجامها وأبعادها غير واضحة للإنسان ويكون إحساسه بها غير مدرك . (محمد ، أحمد ، 2011)

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

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

### 3.1.3 المسطحات الخضراء :

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

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

تدرج المنتزهات ضمن المناطق الخضراء في استعمال الأرض المخصص للوظيفة الترفيهية ، وتعرف هذه المناطق على أنها الأرضي التي لا تحتوى على بناء لمختلف الاستعمالات الأرضية وتحتوى خصراً ومياه وأراضي واسعة وتنعم بها نقاء ومحضنة للنشاط الترفيهي العام، ويميز بين نوعين من المناطق الخضراء هي الحدائق العامة المفتوحة كلياً لعامة المواطنين والحدائق الخاصة التي يقتصر استخدامها على فئة خاصة من أفراد المجتمع . (اليوسف ، 2009 )

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

### 4.1.3 أهمية المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء:

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

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

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

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

### 2.3 التصنيف التخطيطي للمناطق المفتوحة ومستوياتها :

ت تكون شبكة المناطق المفتوحة من عنصرين رئيسيين هما : المناطق أو الفراغات المفتوحة ، ومحاور الربط . وتدرج المناطق المفتوحة في المدينة من حيث الحجم ، ومستوى الخدمة ودرجة تخصص كل منها ، ويجب أن تتناسب هذه المستويات المترابطة مع عدد السكان واحتياجاتهم لخدماتها . ويمكن تصنيف المناطق المفتوحة إلى المستويات التخطيطية التالية كما في الشكل (1-3) :



شكل (1-3) مستويات تخطيط المناطق المفتوحة

## **محاور الربط :**

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

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

### **1.2.3 المناطق المفتوحة على المستوى القومي (National Parks) :**

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

### **2.2.3 المناطق المفتوحة على المستوى الإقليمي (Regional Parks) :**

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

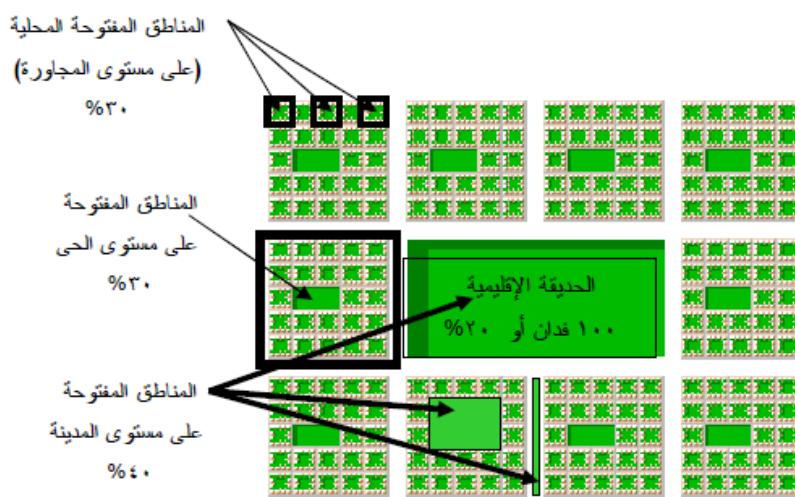
### **3.2.3 المناطق المفتوحة على مستوى المدينة (City Parks) :**

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

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

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

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



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

المصدر: الجهاز القومي للتسويق الحضاري، 2010

#### 4.2.3 المناطق المفتوحة على مستوى الحي (District Parks)

هي حدائق تخدم الحي وتتوفر خدمات خارجية وداخلية للسكان . وتخدم كل حديقة من هذا النوع مجموعة من التجمعات السكنية التي يشملها الحي . ويضم هذا النوع من الحدائق كلاً من الترويج الاهادى مثل النزهة والجلوس وغيرها ، والترويج المصحوب بالحركة وممارسة الألعاب الرياضية لكل من الصغار والكبار .

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

وتكون حديقة الحي من ( ملاعب صغيرة - مناطق استجمام - مناطق للتسليه - مناطق حدائق - كافterيات - برجولات - مباني خدمات - أماكن مخصصة لاستعمال السيدات أو كبار السن )انظر الشكل (3-3).



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

المصدر : الجهاز القومى للتسيق الحضارى، 2010

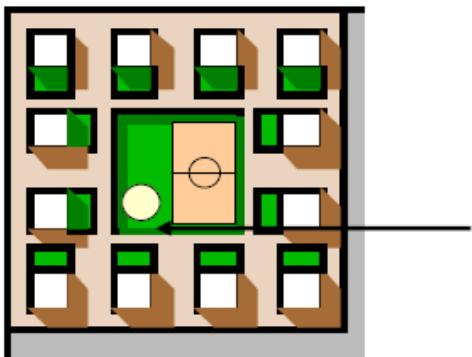
### 5.2.3 المناطق المفتوحة على مستوى المجاورة (Neighborhood Parks):

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

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

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

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



- يتوافق بها ملعب للرياضة (ملعب كامل لكل ٢٠٠٠ نسمة)
- تتوافق بها حديقة أطفال
- يتوافق بها مصدر لمياه الشرب
- البعد عن طرق المرور العابر
- مساحة المنطقة الواحدة لا تقل عن فدان
- مسافة السير لا تزيد على ٤٠٠ متر

شكل (3-4): المناطق المفتوحة على مستوى المجاورة

المصدر: الجهاز القومي للتنسيق الحضاري

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

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

### 7.2.3 حدائق الشوارع والميادين (Street Gardens):

و كذلك تقام حدائق الشوارع في وسط الشوارع وعلى جانبيها لتوفير أماكن للراحة والانتظار ومشاهدة المواكب . وتعتمد مساحتها على عرض الجزيرة ووظيفة ودرجة الطريق ، وكون الحديقة للمشاهدة والاسترخاء أو لفصل والعزل بين اتجاهات الحركة أما الميادين فهي بالإضافة إلى كونها تنظم حركة المرور ، تضيف بعدها جمالياً للمدن . (الجهاز القومي للتنسيق الحضاري ، ٢٠١٠ )

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

وقد تكون محورية تنشأ على هيئة جزر وسطية وعلى الجانبين وبامتداد الطريق ([www.momra.gov.sa](http://www.momra.gov.sa)).

### 3.3 تصنیف المناطق الخضراء داخل المدينة :

#### 1.3.3 تصنیف المناطق الخضراء حسب درجة الانتفاع :-

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



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

المصدر : حسين، 2005

#### 2.3.3 تصنیف المناطق الخضراء حسب الوظيفة :

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



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

المصدر : حسين، 2005

### **4.3 المعايير التخطيطية لتوافر المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء :**

#### **1.4.3 المعايير التخطيطية للمناطق المفتوحة :**

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

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

#### **2.4.3 المعايير التخطيطية المسطحات الخضراء:**

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

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

#### **1.2.4.3 المعايير الكمية لمساحات المناطق الخضراء .**

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

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

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

### **1. نصيب الفرد من المناطق الخضراء :**

في السبعينيات من القرن العشرين حدد المخطط سيمونس معدل 90م<sup>2</sup> للأسرة ، كما نص على ألا تقل نسبة المناطق الخضراء في المدينة عن 10 % ، كما حدد المخطط بول رايت 10 م<sup>2</sup> للفرد من المساحات الخضراء الترفيهية ، وفي التسعينيات حاول عدد من المنظمات الدولية برنامج الأمم المتحدة للبيئة (UNEP) ، أو الاتحاد الأوروبي وغيرها .

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

### **2. نسبة المناطق الخضراء من المدينة :**

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

### **3. معايير الأداء البيئي :**

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

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

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

#### **2.2.4.3 التدرج الحجمي والتوزيع المكاني للفراغات الخضراء العامة :**

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

##### **1. حديقة المبني :**

وهي الحديقة الخاصة بالمسكن أو المبني ، وتقوم بخدمة مستخدميه فقط على المستوى الترفيهي ، بينما تعم الفائدة البصرية والبيئية للمنطقة كل ، وليس لها حد أدنى .

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

تبدأ مساحتها من 2500م<sup>2</sup> ، ولا تبعد أكثر من 400 متر عن المسكن ، وتكون مفتوحة لجميع الفئات بدون أي قيود أو رسوم وتستخدم كمظل أخضر للمساكن ومكان أمن للعب الأطفال .

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

مكان أمن للعب الأطفال ، وفراغ للتمشي والرياضة ، وللاسترخاء والترفيه ، وتبدأ مساحتها من 50000م<sup>2</sup> ، ولا تبعد أكثر من كيلو متر واحد من المسكن .

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

وظيفتها توفير منطقة طبيعية تعزل الإنسان عن المحيط العمراني للمدينة وتبدأ مساحتها من 250000م<sup>2</sup> ، ويجب أن تكون مفتوحة لجميع الفئات وبرسوم مناسبة .

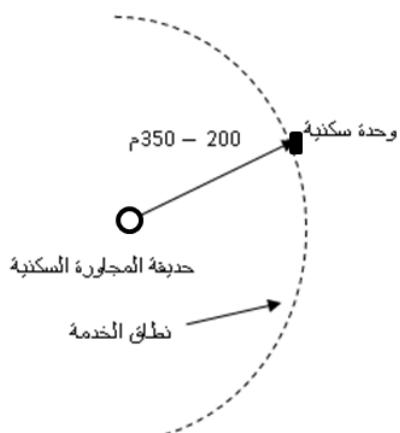
## 5. الحدائق ذات نطاق الخدمة الإقليمي أو القومي أو الدولي:

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

### 3.4.3 حديقة المجاورة السكنية:

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

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



شكل(3) : نطاق خدمة حديقة المجاورة السكنية

المصدر : دليل المعايير التخطيطية للمناطق الترفيهية، 1426 هـ

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

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

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

المصدر: (جرف ، 2007 )

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

### 5.3 التصميم المستدام للمناطق المفتوحة :

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

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

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

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

### 1.5.3 مفهوم التصميم العمراني المستديم :

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

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

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

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

### **2.5.3 مستويات التصميم العمراني :**

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

#### **1. الحي :**

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

#### **2. ممرات الحركة :**

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

#### **3. المجمع :**

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

#### 4. القسمة :

وهي أصغر وحدة فراغية في النسخ العمراني ولها أهمية كبيرة في تحديد الشخصية الاجتماعية للعمان .

##### 3.5.3 عناصر الاستدامة في التصميم العمراني :

حيث إن الاستدامة تنشأ من التفاعل المترافق بين المكونات الاجتماعية والبيئة والاقتصادية للعمان ، فإن أية محاولات لدراسة العمأن يجب أن تتطرق من هذه المكونات . ومن هنا جاء تصنيف هذه العناصر إلى النسخ الاجتماعي ، النسخ الأخضر ، أنظمة الحركة ، الاقتصاد ليعبر عن محتوى الاستدامة في العمأن بصورة واضحة ودقيقة .

###### 1. النسخ الأخضر :

يشير هذا النسخ إلى التداخل بين الطبيعة الخضراء والمنشآت المبنية في العمأن ، وهو وبالتالي يشمل المناطق الزراعية والحرجية والغابات ، والمسطحات المائية وتتسق الشوارع والحدائق والمنتزهات وطرق المشاة والدراجات . وتتبع أهمية هذا النسخ من دوره في رسم الصورة الجمالية للعمان وبالتالي تعزيز الاستقرار النفسي والمعنوي في النسخ الاجتماعي ، كما تتبع من دوره في الحفاظ البيئي بتقليل التلوث وتلطيف الجو وتقليل درجة الحرارة وهذا بالإضافة إلى المحافظة على الحياة البرية النباتية والحيوانية والطيور .

###### 2. أنظمة الحركة :

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

###### 3. المرافق الاجتماعية :

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

###### 4. الاقتصاد :

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

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

### 3.6 المعايير الكمية للمناطق المفتوحة والضراء في قطاع غزة :

#### 1.6.3 المستوى الإقليمي :

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

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

المصدر: قطاع التنمية العمرانية ، 2010

المساحة	المقاييس	الخدمات
20 م <sup>2</sup>	1 مكان / 1000 مواطن	خدمات ترفيهية
100 م <sup>2</sup> / مكان	1 مكان / 1000 مواطن	مناطق مفتوحة
30 م <sup>2</sup> / مكان	1 مكان / 1000 مواطن	منتزهات عامة
75 م <sup>2</sup> / مكان	1 مكان / 1000 مواطن	حديقة حيوان

#### 2.6.3 المستوى المحلي :

حيث تم حساب المساحات الالزمة للخدمات عامة وللاستجمام والتريه خاصة على مستوى المجاورة السكنية ومستوى الحي السكني ومستوى مركز المدينة وبواقع 3% من المساحة المقترنة والالزمة لها . ( قطاع التنمية العمرانية ، 2011 )

#### 1. المجاورة السكنية :

يعتمد عدد سكان المجاورة السكنية على الكثافة السكانية العامة في أي دولة وفي منطقة قطاع غزة قدر عدد سكان المجاورة السكنية بحوالي 500 نسمة بمعدل 720 وحدة سكنية وباعتبار عدد أفراد الأسرة 7 أشخاص وقد تم احتساب مساحة المجاورة بحوالي 130 دونم مع كثافة سكنية كلية تساوي 5.5 وحدة سكنية / دونم وقدرت مساحة الخدمات والأماكن المفتوحة بمساحة 32.5 دونم وبحساب ما مساحتها 3% من مساحة المجاورة نجد أن مساحة الأماكن الترفيهية تقدر بحوالي 3.9 دونم إلى بمعدل 0.78 م<sup>2</sup> لكل مواطن . ( المرجع السابق )

## 2. الحي السكني :

قدر عدد سكان الحي السكني 25.000 نسمة ويمثل خمسة مجاورات سكنية بمعدل 3600 وحدة سكنية وتتوزع المساحات المطلوبة على مساحة 700 دونم مع كثافة كلية تساوي خمسة وحدات سكنية لكل دونم وقدرت مساحة الخدمات والأماكن المفتوحة للحي بحوالي 162.5 دونم عليه فإن نصيب الفرد يقدر بحوالي 0.84 م<sup>2</sup> مواطن .(المراجع السابق )

## 3. مركز المدينة :

حجم مركز المدينة القياسي 100.000 نسمة ويمثل أربعة أحياء سكنية بمعدل 14.400 وحدة سكنية وبمساحة إجمالية قدرها للمدينة 3925 دونم مع كثافة 3.6 وحدة سكنية / دونم وقدرت مساحة الخدمات والمناطق المفتوحة بحوالي 650 دونم عليه فإن نصيب الفرد يقدر بحوالي 1.18 م<sup>2</sup> مواطن .(المراجع السابق )

## 7.3 القوانين والتشريعات المتعلقة بالمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في قطاع غزة

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

وتناولت القوانين والأنظمة المعتمول بها في قطاع غزة ما بين نظام المخطط الإقليمي وقانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936 ، وأنظمة المشاريع الهيكيلية بعض المواد التي تحافظ على المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء وتعمل على توفرها :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.7.3 قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936 :

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.7.3 أنظمة المشاريع الهيكيلية :**

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

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

2. في جميع مشاريع تقسيم الأراضي المملوكة للحكومة أو البلدية يجب تخصيص نسبة لا تقل عن 25% من المساحة الإجمالية كمنطقة خضراء مع عدم الإخلال بما تستوجبه الأنظمة والقوانين الأخرى من تخصيص مساحات أخرى للمباني العامة والخدمات والطرق .
3. يجب المحافظة على المناطق الطبيعية الحرجية الموجودة في الأراضي الحكومية وحمايتها .

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

#### 1.8.3 واقع البيئة الحضرية في مدن القطاع :

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

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

1. اختلاف التوازن بين المساحات المبنية والمساحات الخضراء .

2. تدمير الحزام الأخضر للمدن .

3. انتشار أحياe لا تتوفر فيها الشروط والمعايير الصحية الأساسية الملائمة للسكن اللائق .

4. الافتقار إلى التجهيزات الأساسية المرتبطة بالصرف الصحي وجمع النفايات الصلبة .

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

#### 2.8.3 مشاكل المناطق الخضراء في قطاع غزة :

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

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

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

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

#### 1.3.8.3 عوامل سياسية :

1. **مصادرة الأراضي** : صودرت مساحات واسعة من الأراضي خلال سنوات الاحتلال لإقامة مستعمرات يهودية عليها ، وتم إغلاق العديد من الأراضي لأسباب متعددة ، وأقيمت القواعد العسكرية على بعضها الآخر ، وشيدت الطرق الالتفافية بحجة الأمن في كافة مدن قطاع غزة ، وما زالت هذه الممارسات مستمرة حتى بعد الانسحاب الإسرائيلي من القطاع حيث لايزال يقطع مساحة لا يأس بها لعمل منطقة أمنية عازلة بين القطاع والأراضي المحتلة داخل الخط الأخضر ، وتقدر هذه المساحة بحوالي 15-20% من مساحة القطاع .

2. **الطرق** : أهلل الاحتلال ، منذ احتلاله للضفة الغربية وقطاع غزة ، صيانة الطرق ، ونتيجة لذلك أصبحت معظم الطرق الرئيسية والفرعية التي تخدم المناطق الفلسطينية في حالة سيئة فهي تعقر إلى التحديد ، وإلى صيانة مناسبة وإنارة كافية وخلال العقود الثلاثة الماضية اقتصر دور سلطة الأرضي على عمليات ترميم بسيطة لهذه الطرق .

#### 2.3.8.3 القوانين والتشريعات :

1. **القوانين الحالية المتبعة الخاصة بالخطيط والبناء تحتاج إلى تطوير لعدم فاعليتها** ، حيث لا يتم توزيع الخدمات العامة في المخطط الهيكلي من الأرضي الخاصة إلا ضمن النسب القانونية التي حددها قانون تنظيم المدن رقم 28 السنة 1936 والذي ينص على نسبة استقطاع 25% من الأرض كطرق ومساحات خضراء ، إلا أن هذه النسبة لا تكفي للطرق وممرات المشاة .

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

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

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

### 3.3.8.3 عوامل الاقتصادية ومالية

1- ارتفاع أسعار الأرضي داخل المدن الفلسطينية وفي ظل محدودية مساحة الأرضي للبناء يعتبر أحد أهم العوامل التي تؤثر على قلة المسطحات الخضراء وخصوصاً على مستوى المجاورات والإحياء السكنية ، مما يحد من إمكانية تقسيم قطع الأرضي إلى مقاسات كبيرة والبناء عليها بنوع من الارتباط الذي يوفر حديقة ومساحات خضراء حول تلك المبني، حيث يلجأ أصحاب القسمات (الأرضي) على الرغم من محدودية مساحتها وشروط البناء الغير مناسبة أصلاً إلى عدم التقيد بالشروط التنظيمية للبناء ومخالفة القوانين الخاصة بالارتفاعات المسموح بها طمعاً في زيادة المساحة المبنية وبالتالي ضياع المناطق الخضراء واحتقارها داخل المناطق السكنية.

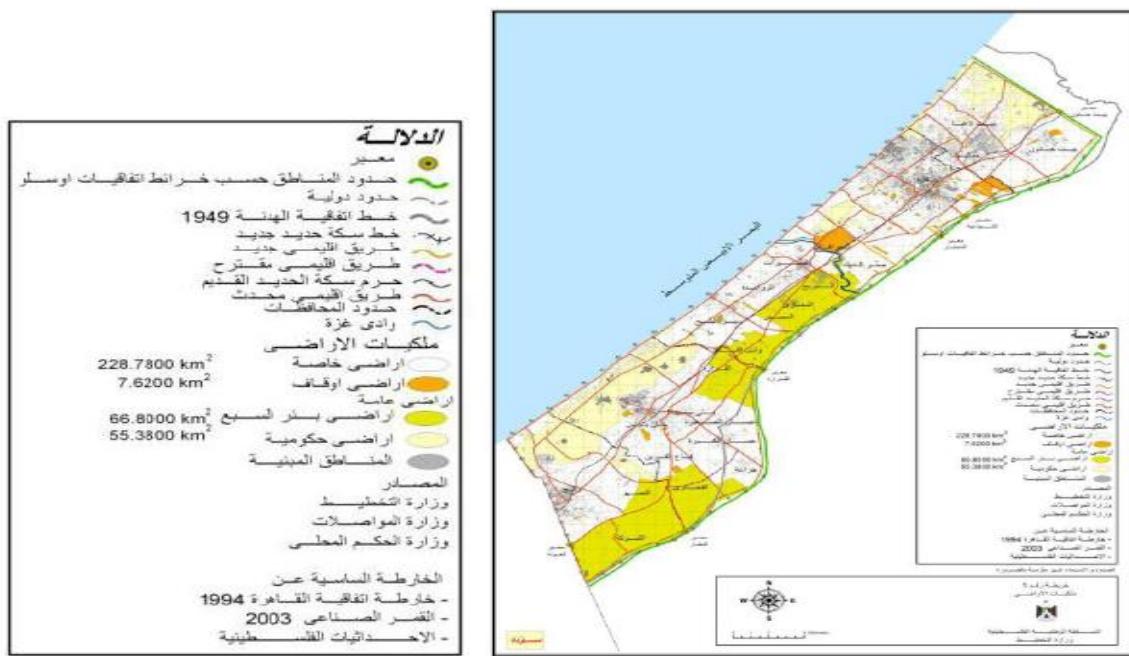
3. تعتبر الميزانيات الخاصة بالبلدية من أهم العوائق التي تعيق توفير مساحات خاصة بالخدمات العامة حيث إن البلديات لا تتمكن من إجراءات انتزاع الملكية ودفع التعويضات للمواطنين التي يتم تخصيص أراضيهم كمرافق عامة أو مساحات خضراء.

#### 4. 3.8.4 عوامل ثقافية واجتماعية :

- 1- غياب الوعي البيئي في قطاع غزة، ويعود ذلك إلى الأوضاع المعيشية الصعبة التي يمر بها الشعب الفلسطيني ، وأهمها ظروف فترة الاحتلال الطويلة، وقد أدى كل ذلك إلى فتور المواطن البيئية، وعدم الإحساس بالمسؤولية تجاه الموارد العامة .
2. غياب الوعي العام بأهمية المناطق الخضراء على كافة المستويات ساهم في نقصها ، وبعض المواطنين يقطعون الأشجار ، بما فيها الأشجار التاريخية من قبل البعض لاستخدامها كأحشاب في غياب أي رادع .
3. الملكيات الخاصة حيث تصنف ملكيات الأراضي في قطاع غزة ضمن ثلاثة فئات رئيسية: أراضي خاصة ، أراضي أوقاف ، أراضي حكومية ، وكما هو مبين في شكل رقم (3-8) و(9) أدناه.



شكل (3-8): ملكيات الأرضي في قطاع غزة  
المصدر : المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية ، 2007



شكل (9-3): ملكيات الأرض في قطاع غزة  
المصدر : المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية ، 2007

يلاحظ من الأشكال السابقة ان معظم الأرضي هي ملكية خاصة وبهذا فهي تعتبر من أهم أسباب عدم تطور المناطق الحضراء داخل البيئة العمرانية للمدينة ، بالإضافة إلى أن معظم الأرضي الحكومية موجودة خارج التجمعات السكانية ، الأمر الذي يجعل من الصعب في ذات الوقت على الجهات الرسمية المركزية منها والمحليه تخصيص الأرضي الازمة ل القيام بتنفيذ المشاريع العامة والمهام ، مثل تشييد الأبنية العامة والمنتهيات وأماكن الترفيهية ، بناء المدارس ، انشاء مراكز الخدمات الصحية من عيادات ومستشفيات ، إلخ .

#### 5.3.8.3 عوامل تخطيطية :

1. نمت مدن قطاع غزة نمواً عشوائياً وبدون تخطيط وبالتالي كان ذلك على حساب المناطق الحضراء .
2. بدأ التخطيط الهيكلي والتفصيلي مؤخراً وفي وقت لم يبق للمخطط مجال لوضع خطة للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء حيث العشوائيات وشح الأرضي في النسيج العمراني.
3. الكثافة السكانية العالية وندرة الأرضي ، حيث عدد السكان كبير بالنسبة لمساحة الأرض ولا توجد إمكانية للتتوسيع بقدر معقول ليتلاعماً مع زيادة عدد السكان .

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

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

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

## **الخلاصة :**

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

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

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

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

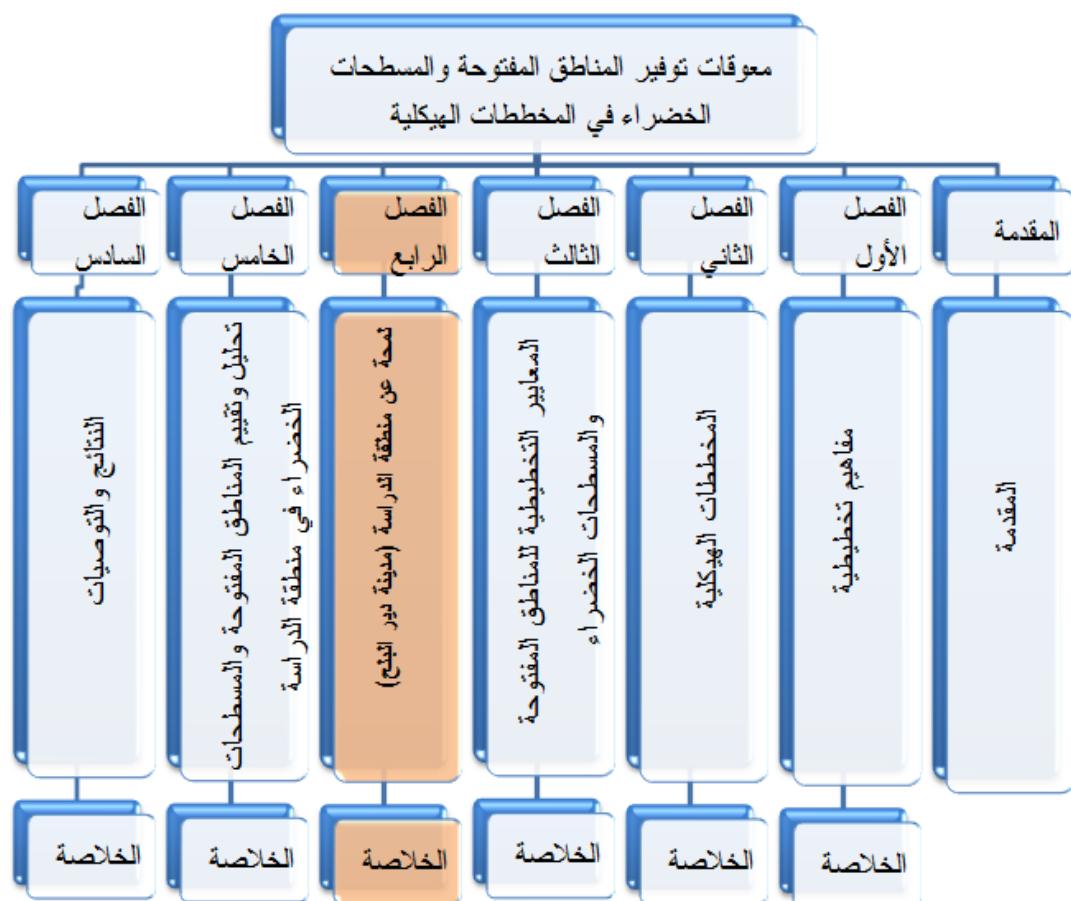
أدت الأوضاع المعيشية الصعبة إلى تدهور الوعي والثقافة البيئية وخصوصاً تجاه توفير أراضي للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء والحفاظ عليها.

## الفصل الرابع

### لمحة عن منطقة الدراسة (مدينة دير البلح)

من صفحة(103-77)

- 1-4 الاسم والمعنى
- 2-4 التطور الإداري
- 3-4 التطور العمراني
- 4-4 الخصائص الجغرافية
- 5-4 الخصائص الديموغرافية
- 6-4 ملكيات الأراضي
- 7-4 التطور التخطيطي



## الفصل الرابع

### لمحة عن منطقة الدراسة "مدينة دير البلح"

تمهيد :

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



شكل رقم(4-1) : حدود مدينة دير البلح

المصدر: وزارة الحكم المحلي ، 2013

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

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



شكل (4-2) : مدينة دير البلح

المصدر: الباحث

#### 1.4 الاسم والمعنى

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

كانت في العهد الروماني سنة 63 ق.م - 395 من أهم القرى التي اشتهرت فيها الحركة العلمية في فلسطين ، حيث أقام فيها القديس هيلاريون عام 287\_371م ، وقد شيد لطلابه ومربييه ديراً كبيراً، فكان أول دير أقيم في فلسطين ، وما زال قبره قائماً في البقعة التي أقيم فيها ديره ويعرف حالياً باسم الخضر .

ثم دخلت الدارون في حوزة المسلمين عام 634م ، واستولى عليها الصليبيون مع البلاد التي استولوا عليها بعد سقوط القدس بأيديهم عام 1099م ، وقد أقام (عموري) ملك القدس 1162\_1173م ، كان فيها قلعة لها أربعة أبراج للدفاع عنها، وفي أيلول عام 1170م، حاصرها صلاح الدين الأيوبي، إلا أنه لم يتمكن من فتحها، وفي عام 1183م،

بعد سقوط عسقلان بأيدي صلاح الدين عام 1187م، تمكن الصليبيون من دخولها فأجهزوا بسيوفهم على من وجدهوا فيها وهدموها وكان ذلك في 23 أيار 1192م.

ثم عادت الداروم لأصحابها 1192م. وفي عام 1196م وصل إلى الداروم العادل، وأمر بإخراج حصنها وحصن غزة ، إلا أن الأيوبيين لم يلبثوا أن أمروا بإعادة بناء المدينة ، لتكون نقطة أمامية لحراسة ما جاورها من هجوم الصليبيين .

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

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

#### 2.4 التطور الإداري:

كان قضاء غزة قبل عام 1948م يحتوى على ثلات مدن وهي المجدل وغزة وخان يونس ، وبباقي مناطق القضاء عبارة عن قرى ومن ضمنها دير البلح ، وفي عهد الإدارة المصرية (1948 – 1967) أبقيت مصر التقسيم الإداري للمناطق العمرانية دون تغيير فبقيت دير البلح قرية ، ومركزاً إدارياً لمحافظة الوسطى . (Dahlan , 200 , 200)

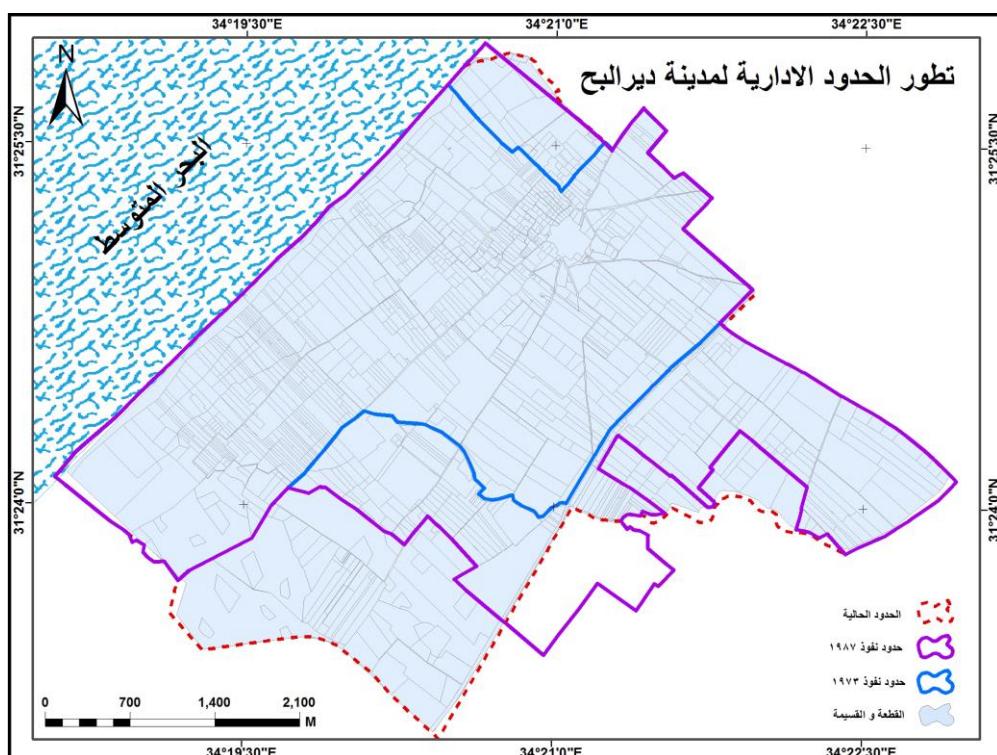
بعد الاحتلال الإسرائيلي عام 1967م سمح الحاكم العسكري الإسرائيلي بتقديم خدمات البلدية من كهرباء وماء إلى المعسكرات ، وذلك لأسباب سياسية تتعلق بحالة اللجوء وقطع العلاقة مع الماضي ، وكان المفهوم الإسرائيلي للمناطق العمرانية غير اليهودية التي يتراوح عدد سكانها ما بين 5000 – 10000 نسمة ، ونسبة العاملين فيها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

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

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

الذي يقدم خدمات صحية لكل سكان المحافظة ، بالإضافة إلى مبني وزارة الداخلية ، ومديرية الزراعة ، ومديرية الأوقاف ، ومبني المحافظة .

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



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

المصدر : بلدية دير البلح-إعداد الباحث

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

### 3.4 التطور العمراني:

لقد مررت مدينة دير البلح في نموها العمراني بأربع مراحل :  
المرحلة الأولى : ما قبل عام 1948م

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

المرحلة الثانية : من عام 1948 إلى عام 1967 :

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

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

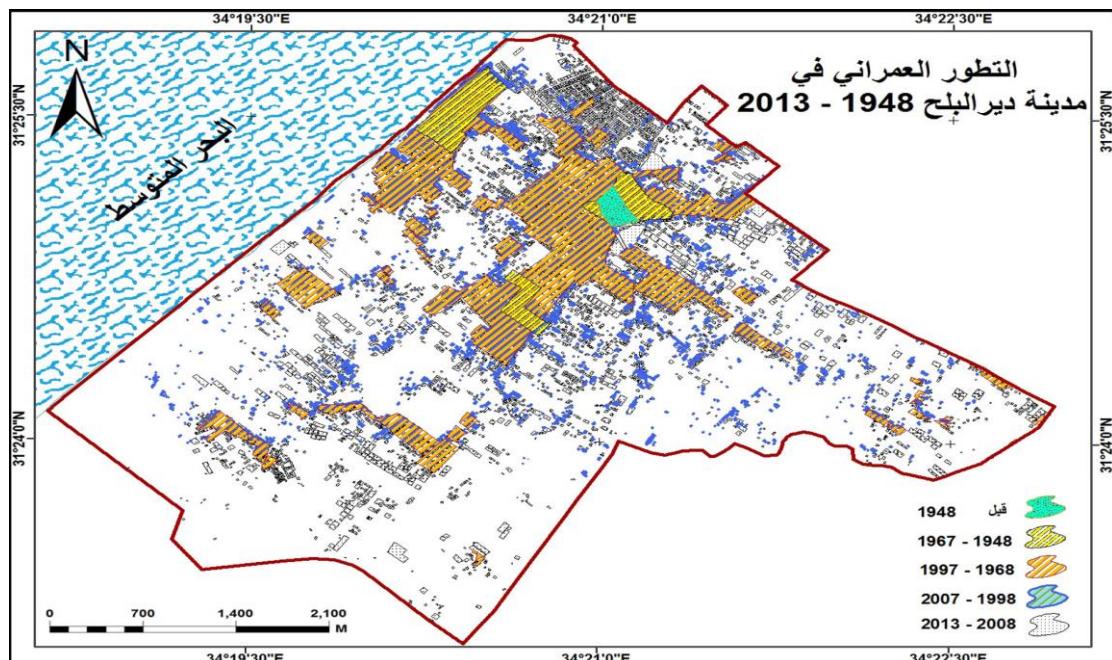


شكل (4-4) التطور العمراني لمركز المدينة 1997-1957

المصدر: أمين البخي

### المرحلة الثالثة : من عام 1968 إلى عام 1997 :

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



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

المصدر : بلدية دير البلح-إعداد الباحث

#### **المرحلة الرابعة : من عام 1997م إلى عام 2013 :**

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

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

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

#### **4.4 الخصائص الجغرافية .**

##### **1.4.4 الموقع والحدود :**

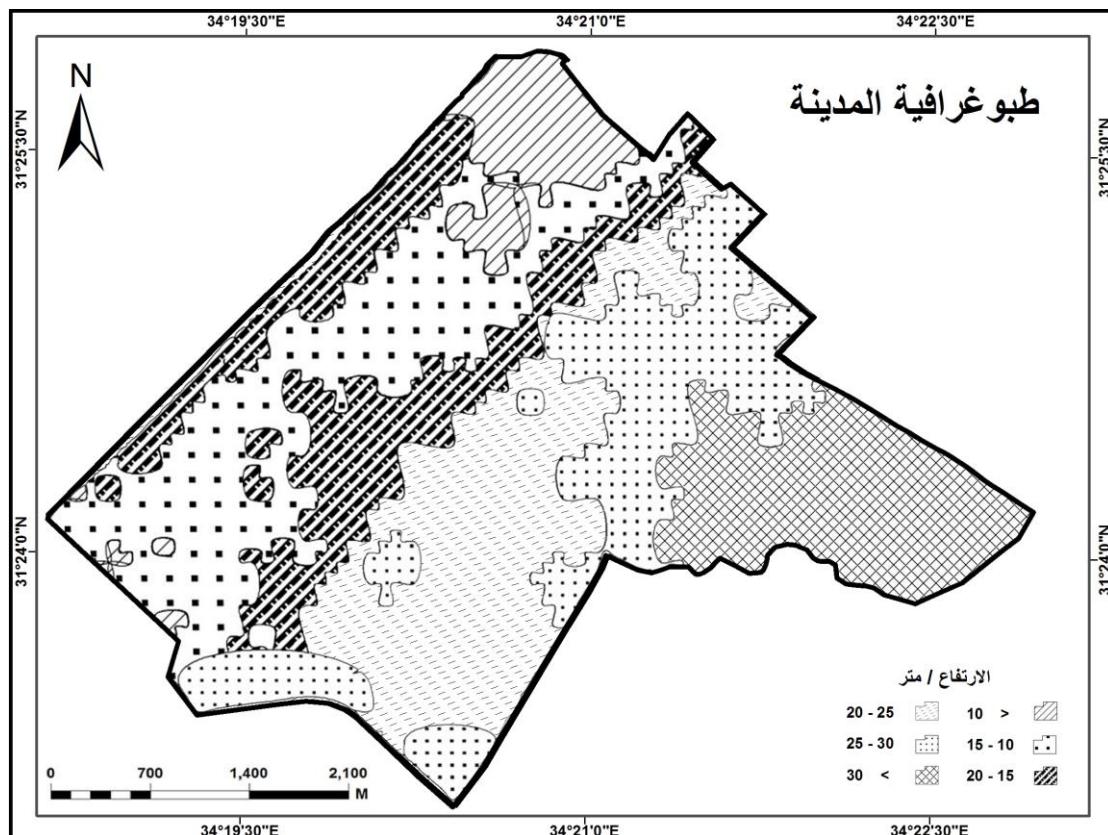
يلعب الموقع الجغرافي دوراً أساسياً في تحديد اتجاهات نمو استخدامات الأرضي في المدينة ، وتحديد النشاطات التي تقدمها لسكانها وسكان ظهيرها ، ويعتبر الموقع عنصر هام في حياة المدينة .

تقع مدينة دير البلح بين درجتي عرض (  $23^{\circ} 31'$  و  $25^{\circ} 31'$  شمالاً ) ، ودرجتي طول (  $38^{\circ} 18'$  و  $34^{\circ} 58'$  شرقاً ) لا يحقق لها موقعها الفلكي مركزيتها من فلسطين وقد يكون موقع المدينة هامشياً بالنسبة لفلسطين ، لكنه مركزياً بالنسبة لمحافظات غزة .  
(بلدية دير البلح ، قسم GIS )

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

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

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



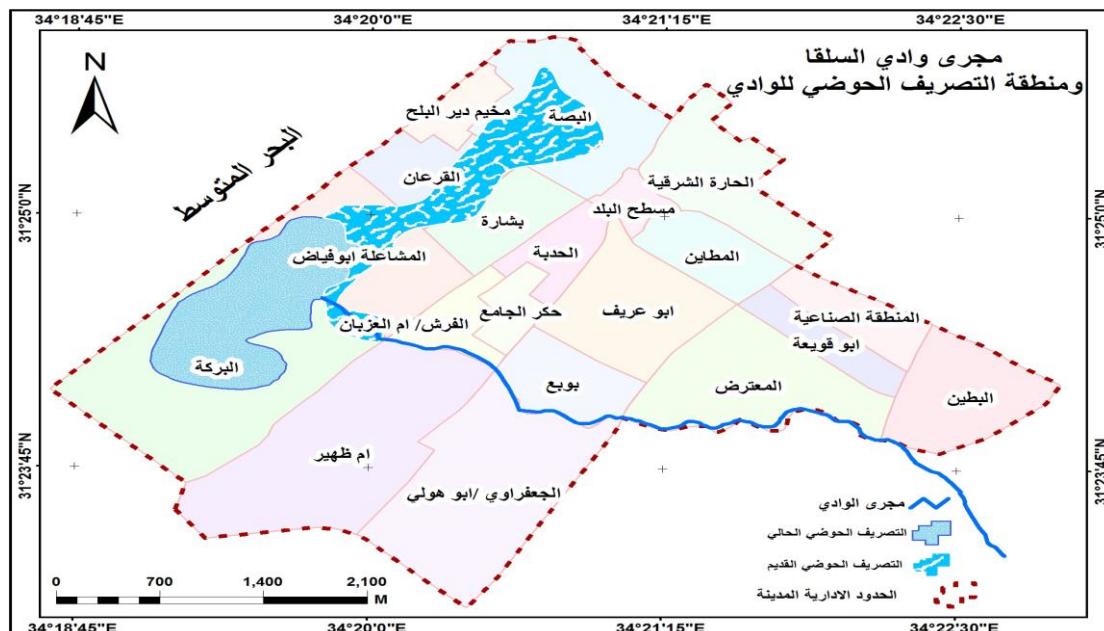
شكل(4): طبوغرافية مدينة دير البلح

المصدر : بلدية دير البلح-إعداد الباحث

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

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

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



شكل (7-4) مجري ومصب وادي السلقا

المصدر : بلدية دير البلح-إعداد الباحث

#### 2.4.4 : المناخ :

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

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

- 70 % وفي ساعات الظهيرة تتراوح بين 60 - 63 % ثم تعود لترتفع ليلاً إلى 70 - 78 %. (بلدية دير البلح، 1994)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4 الخصائص الديموغرافية :

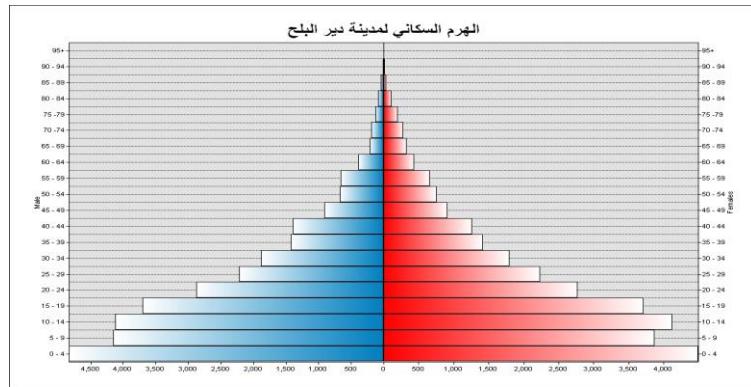
تعد دراسة نمو وتوزيع السكان وحجمهم وكثافتهم في مساحة محددة من الموضوعات المهمة عند دراسة استخدام الأرض في المدينة ، وتوزيع السكان سواء في الأقليم أم المحافظة أم المدينة ، يرتبط بعدد من العوامل الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية والسياسية ، والتي يختلف كل منها في أهميتها النسبية من مكان إلى آخر ، وبالتالي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

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

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

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

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

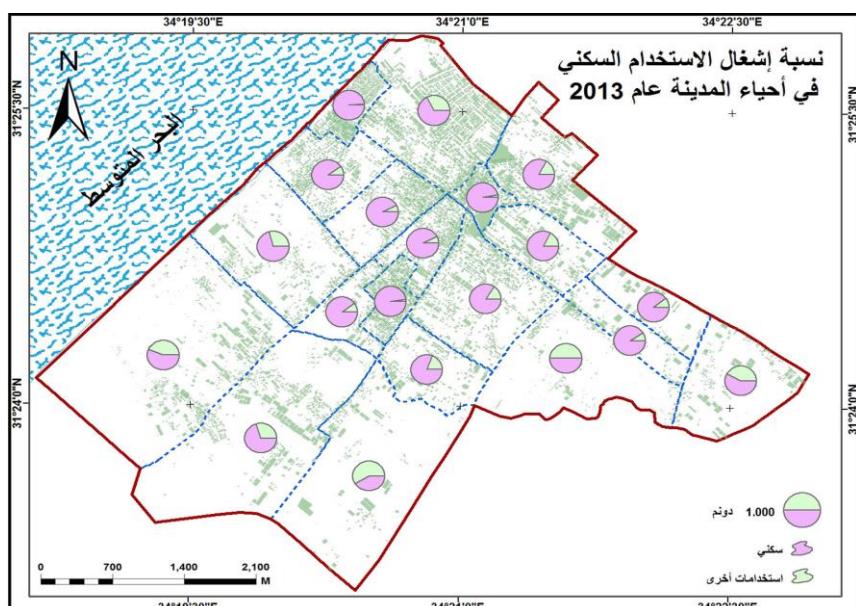


شكل رقم(4-8) : الهرم السكاني لمدينة دير البلح حسب تعداد السكان 2007

المصدر: جهاز الإحصاء المركزي- إعداد الباحث

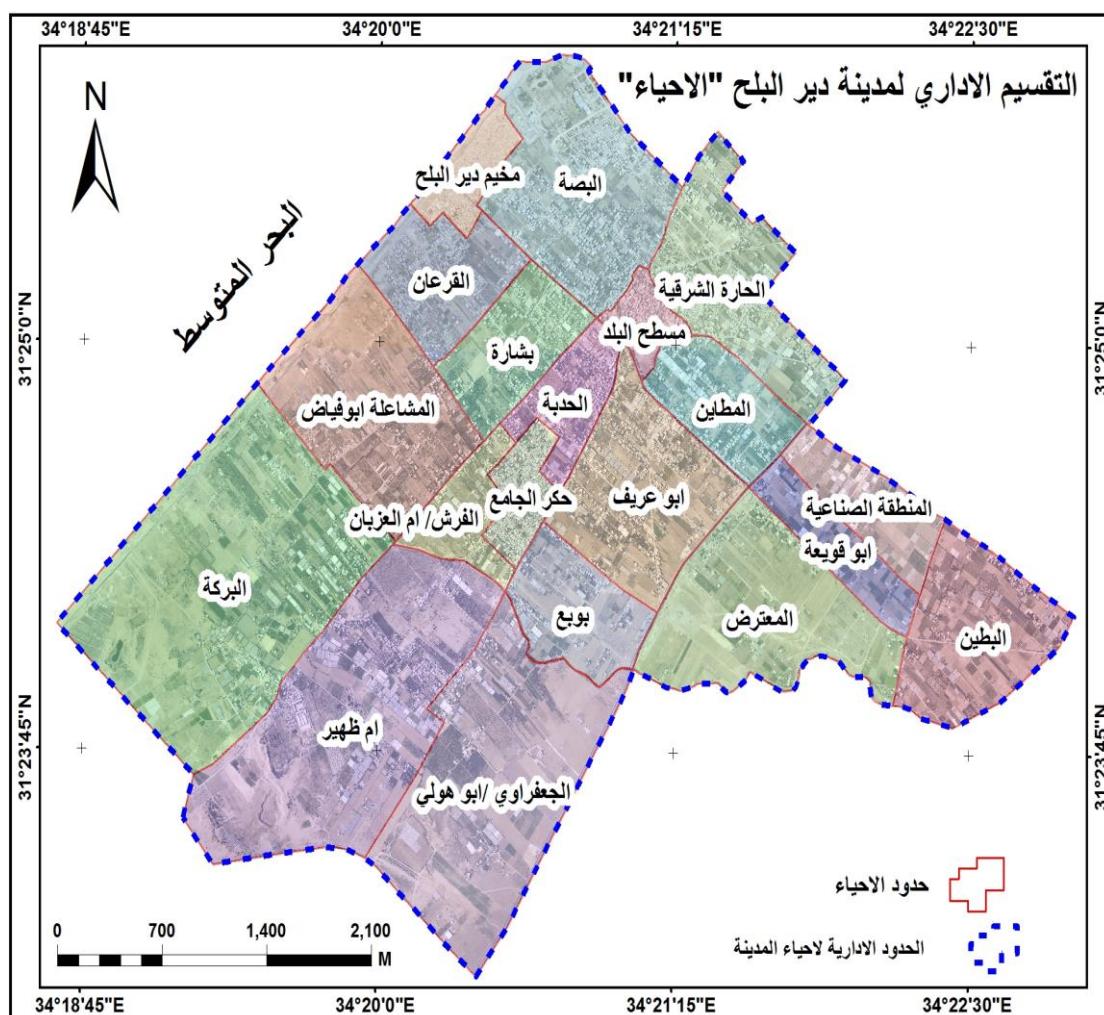
وفي عام 2007م قام الجهاز المركزي للإحصاء بإجراء التعداد الثاني حيث بلغ عدد السكان 60877 نسمة منهم 30648 من الذكور و 30229 من الإناث ، وبالتالي فان عدد السكان زاد عن سنة 1997م ، بزيادة قدرها 18038 نسمة ، وبذلك بلغت نسبة النمو السنوي 3.5% وفي سنة 2010م قدر عدد السكان 67645 نسمة . (الجهاز المركزي للإحصاء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

(2007)



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

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

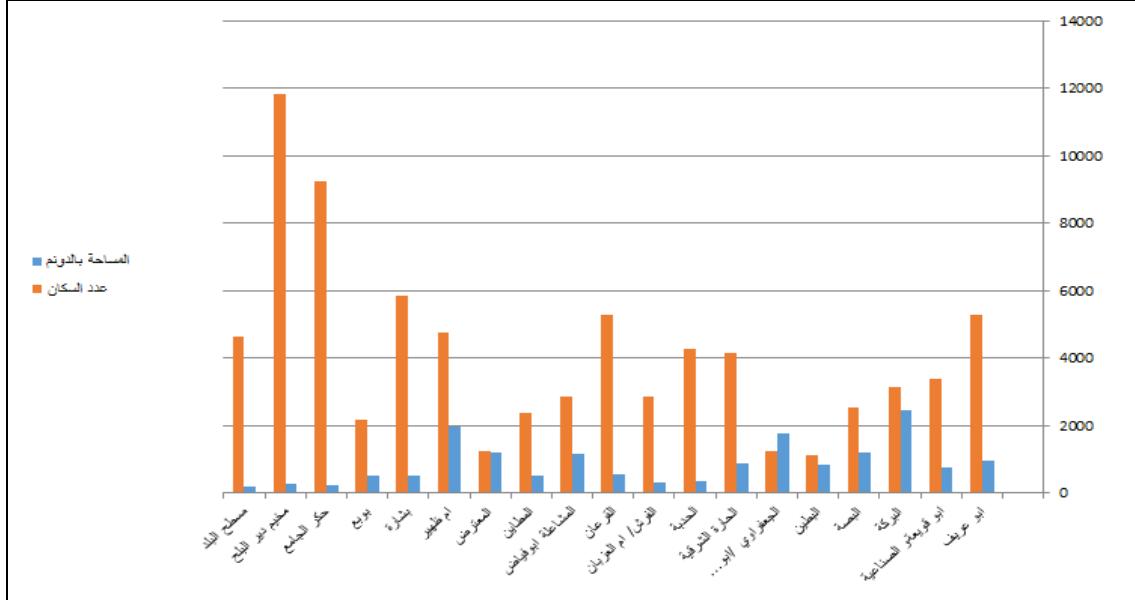


شكل رقم(4-10): التقسيم الإداري لمدينة دير البلح 2013  
المصدر: بلدية دير البلح (إعداد الباحث)

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

**جدول (5) التوزيع النسبي والعددي لسكان أحياء مدينة دير البلح خلال الفترة (1997م - 2007م)**  
المصدر : وزارة الحكم المحلي ، بلدية دير البلح ، دائرة التنظيم والتخطيط الحضري ، تعداد المدينة ، 1997م، 2007م.

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

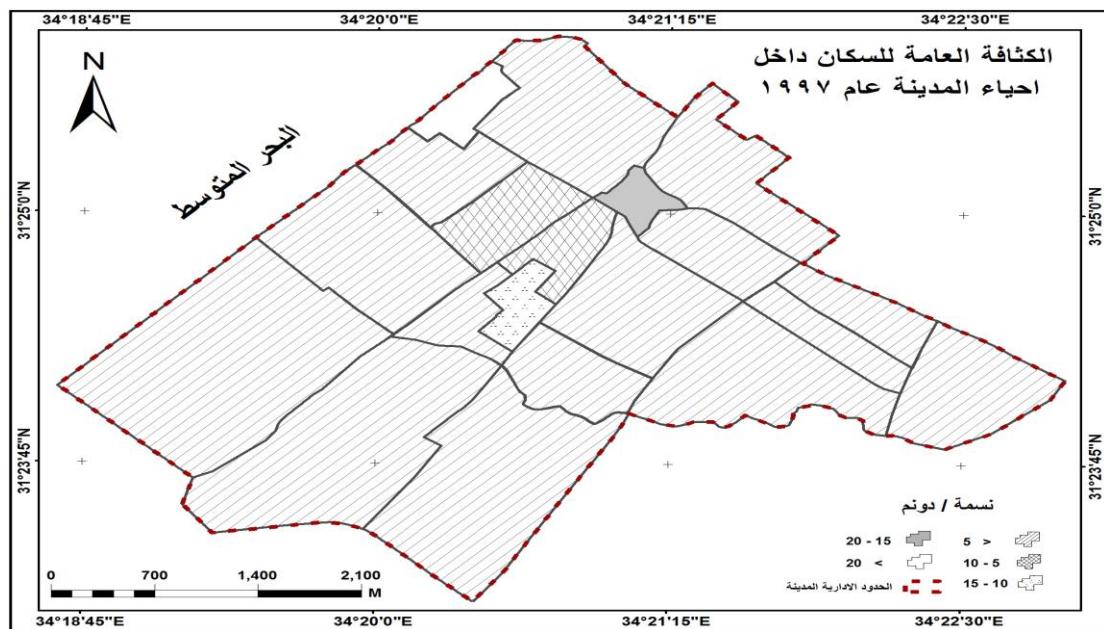


شكل(11-4) : رسم بياني يوضح العلاقة بين مساحات الأحياء وعدد سكانها

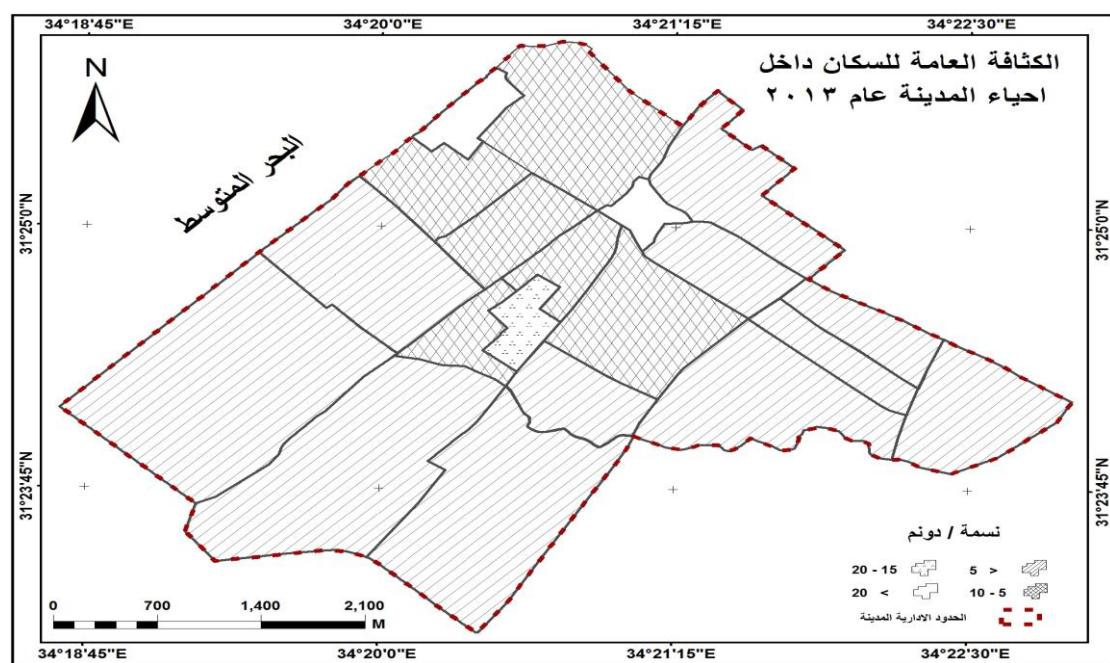
المصدر : بلدية دير البلح-إعداد الباحث

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

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



شكل (12-4): الكثافة العامة للسكان 1997



شكل (13-4): الكثافة العامة للسكان 2013

المصدر : بلدية دير البلح -إعداد الباحث

#### 4.4 ملكيات الأراضي :

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

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

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

وتقسام أنواع ملكيات الأرضي إلى عدة اقسام :

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

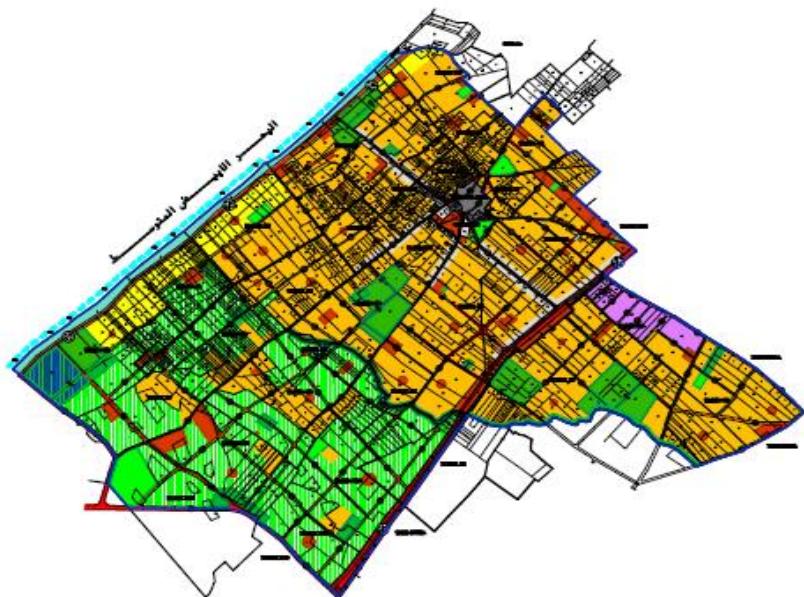
#### 7.4 التطور التخطيطي:

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

طويلة ، فلم يتم إيجاد مخطط هيكلي أو تنظيمي للمدينة إبان حكم الإدارة المصرية لقطاع غزة ، وهذا أدى إلى نمو المدينة بشكل عشوائي فقد اقتصرت الخدمات آنذاك على خدمات بسيطة داخل القرية ووجدت بمركزها ، واعتمدت دير البلح كلياً على مدینتي غزة وخان يونس في خدماتها . وأُوجد الاحتلال الإسرائيلي سنة 1983 مخطط هيكلي لمدينة دير البلح ، قد تم تعديله سنة 1987م ثم في سنة 1992م تم تعديله مرة أخرى ، خادماً للمصالح العسكرية الإسرائيلية بشكل أساسي ، وقد أرفق بقوانين جديدة ، امتد استخدامها والعمل بها حتى إعداد المخطط الحالي ، والذي تم إعداده من قبل البلدية في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية . (بلدية دير البلح) **ويرى الباحث أن غياب التخطيط المتكامل هو أهم المشاكل التي أدت إلى الخلط الوظيفي ، والناتج عن سوء استخدام الأرض حيث نمت المدينة في اتجاهات غير صحيحة وأدى ذلك إلى المشاكل البيئية المرتبطة على الخلط الوظيفي بالإضافة لنقص الخدمات العامة وشح المناطق**

#### الترفيهية والساحات العامة المفتوحة

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



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

المصدر: بلدية دير البلح

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

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

#### **1.7.4 محتويات المخطط ومقتراحته :**

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

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

**جدول (6) استعمالات الأرضي في المخطط الحالي :**

المصدر : بلدية دير البلح ، المخطط الهيكلي الحالي 1997.

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

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

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

**جدول (7) خطة استعمالات الأرضي :**

**المصدر : بلدية دير البلح ، المخطط الهيكلي الحالى 1997 .**

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

لا يسمح بالبناء في هذه المناطق إطلاقا .	المقابر العامة	-10
لا يسمح بالبناء في هذه المناطق بدون إعداد مشروع تفصيلي للبناء المقترن .	المناطق الرياضية	-11
لا يسمح بالبناء في هذه المناطق إطلاقا .	منطقة تجميع مياه الأمطار	12
لا يسمح بالبناء في هذه المناطق إطلاقا .	الشارع القائم والمقترن والسلكة الحديد	-13

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

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

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

#### 2.7.4 محاور رئيسية في تقييم المخطط الهيكلي القائم :

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

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

#### **1.2.7.4 محور البيئة والمصادر الطبيعية :**

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

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

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

7. بالنسبة لأشجار النخيل فقد نصت المادة 24 من النظام المرفق للمخطط على أنه " لا يجوز الشروع في إقامة أيها من الإنشاءات المرخص بإقامتها إذا استوجب إقامتها قلع شجرة أو أكثر من أشجار النخيل إلا بعد الحصول على تصريح خاص بالقلع وللجنة المحلية صلاحية تحديد شروط القلع أو تكليف المرخص له بنقل الشجرة إلى موقع آخر .

8. بالنسبة لشبكات المياه والصرف الصحي فقد نص القانون على استخدام مواسير من الحديد المجلفن لشبكات الاستخدام المنزلي أو من اللدائن المسموح باستخدامها ، وللفصل بين خطوط المياه وشبكة المجاري نص على وجوب ترك بعدها مناسباً بين المسارات الخاصة بكل منها كما اشترط على أن لا يترب عن شبكات المجاري طفح أو تلوث لمصادر المياه الجوفية .

9. لم يتطرق المخطط إلى إيجاد إسكان اقتصادي أو إسكان لذوي الدخل المحدود وذوي الدخل المتوسط .

10. منح المخطط الهيكلي الصفة القانونية لبعض المباني التي تتواجد حالياً في المناطق الزراعية وأعطائهم صفة (أ) مع الزيادة في مساحتها على حساب الأراضي الزراعية .

11. المناطق المتدهورة والمختلفة عمرانياً لم يتطرق المخطط لذكرها أو محاولة حل مشاكلها أو تطويرها أو إيجاد آلية التحكم فيها .

#### 2.2.7.4 محور الأراضي والملكيات :-

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

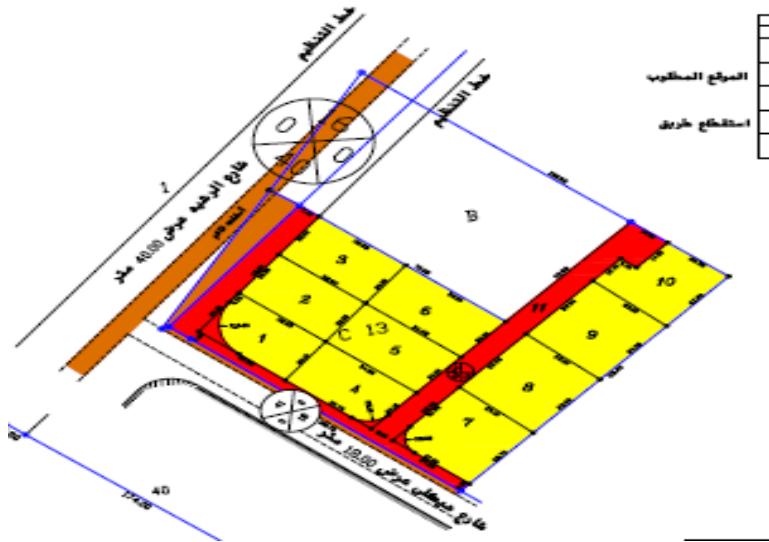
هذه المباني تتزود بالخدمات بشكل قانوني وخصوصاً المناطق البنائية المحصورة في منطقة حكر الجامع والمخيم حيث أنها لا تخضع لتنظيم البلدية .

#### 3.2.7.4 محور التقسيم الفني للأراضي (التقسيم ) :

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

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

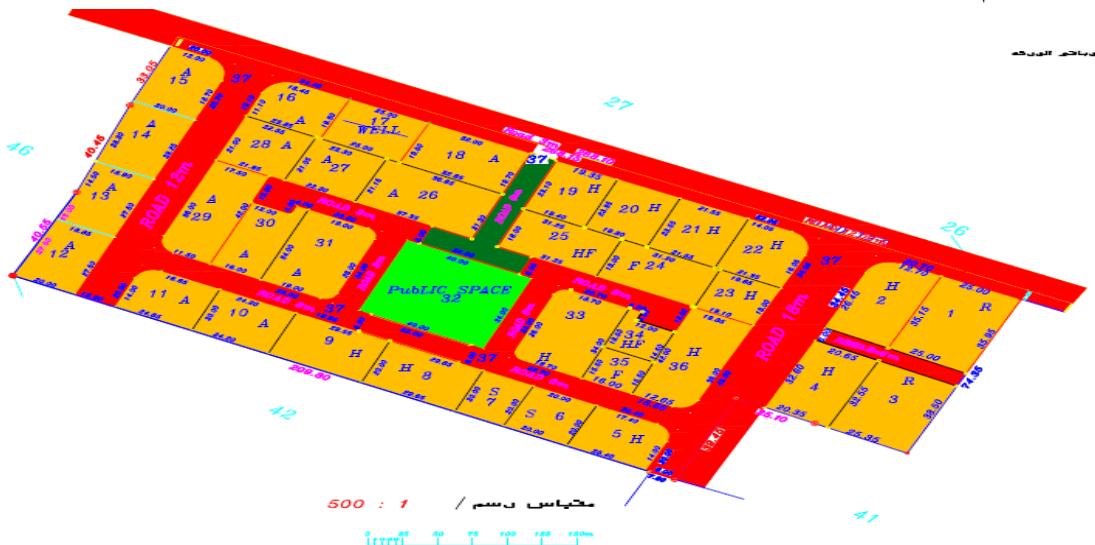
1. تمنح البناء العشوائي الصفة القانونية حيث يستطيع المالك إفراز قسمته الخاصة في حالة عدم تعارضها مع مخطط استعمالات الأرضي دون النظر إلى قربها من خدمات البنية التحتية أو بعدها ومن ثم حصولها على الترخيص القانوني للبناء بعد موافقة كل من اللجنة المحلية لتنظيم اللجنة المركزية وتنظيم المدن .
2. عملت مشاريع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



شكل (15-4) مشروع تقسيم بدون مرفق عام

المصدر: بلدية دير البلح

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



6. تعمل مشاريع التقسيم على زيادة العبء على البنية التحتية بجميع جوانبها حيث يصعب توصيل الخدمات من مياه وكهرباء وهواتف وصرف صحي في أطراف المدينة والمناطق البعيدة عن الشبكات القائمة .

7. نتيجةً لبعد المناطق المفروزة عن شبكات الصرف الصحي المقترحة يؤدي ذلك إلى الزيادة في استعمال حفر الامتصاص والترشيح مما يزيد من الآثار المدمرة والملوثة على مخزون المياه الجوفية .

#### **4.2.7.4 المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء :**

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

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

- المتاحف والمناطق الأثرية :**

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

- المنتزهات والمناطق الخضراء :**

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

(الشيخ ، 2008)

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

وسينتم التفصيل لهذا المحور في الفصل الخامس .

## الخلاصة :

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

## الفصل الخامس

### تحليل وتقدير المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في منطقة الدراسة

-دير البلح-

من صفحة (105-129)

5-1 تحليل وتقدير المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في منطقة الدراسة

5-2 تقدير محاور توفير المساحات الخضراء بمدن قطاع غزة

5-3 سياسات توفير أراضي للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء



## **الفصل الخامس**

### **تحليل وتقدير المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء في منطقة الدراسة .**

**تمهيد :**

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

#### **1.5 تحليل وتقدير لمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء بمنطقة الدراسة (دير البلح) .**

##### **1.1.5 معايير تقييم الخدمات:**

إن تقييم الخدمات يكون وفق عدة عناصر منها ما يأتي:

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

### 2.1.5 تحليل وتقدير الوضع القائم:

تقيم المناطق الخضراء والحدائق بمعيار برنامج الأمم المتحدة للبيئة (United Nations Environment Program) حيث يقاس نسبة السكان الذين يمكنهم الوصول لحديقة لا تقل مساحتها عن هكتار في أقل من ربع ساعة مشيا وبعد نقص قيمة هذا المؤشر علامة على عدم عدالة التوزيع ، ويطلق المعيار إذا كانت معايير الكمية متوفرة للمدينة ككل ، أو متوفرة في بعض أجزاء المدينة. أما في حال نقص نصيب الفرد في كل المدينة عن المطلوب فيبدو هذا المعيار غير محقق حيث تصبح جميع المناطق غير مخدومة . وهناك اختلاف في طريقة حساب المناطق الخضراء ، حيث تحسب في بعض الدول الأوروبية المسطحات التي تزيد مساحتها عن 2000 م<sup>2</sup> ولا تحسب الجزر الوسطى للشوارع إذا قل عرضها عن عشرين متراً ، وتقدير المساحات عادة لا يصاحب طريقة حساب هذه المساحات . (الزغفراني ، 2003) وكيفما تم حساب هذه المساحات فإن الوضع القائم للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء بمدينة دير البلح أقل بكثير من هذه المعدلات والمعايير حيث أن المخطط الهيكلي قد احتسب 7 متر مربع لكل فرد كمعيار للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء (وزارة الحكم المحلي-بلدية دير البلح).

### 1.2.1.5 البيانات الاحصائية للوضع القائم للمسطحات الخضراء من دير البلح:



شكل (5-1): الوضع القائم للمناطق الخضراء والترفية في مدينة دير البلح

المصدر : بلدية دير البلح-إعداد الباحث

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

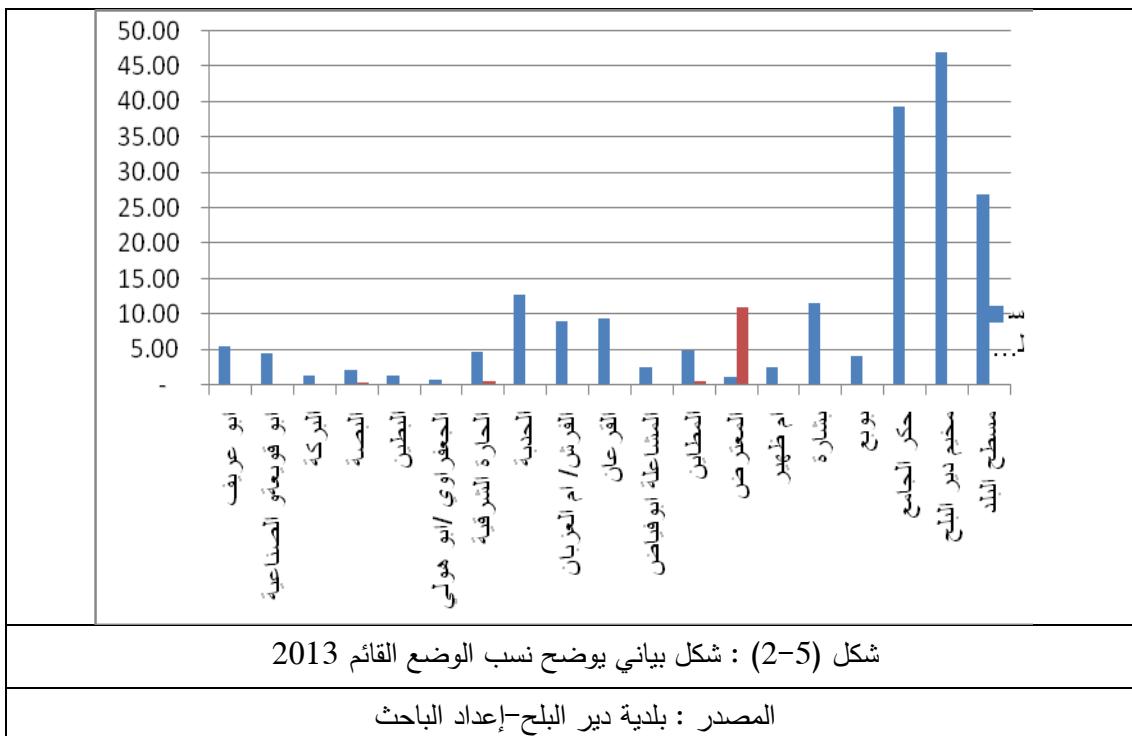
الجدول التالي رقم (8) يبيّن مدى العجز في المساحات الخضراء والمناطق المفتوحة للوضع القائم حيث يبلغ نصيب الفرد  $0.28 \text{ m}^2/\text{فرد}$  ، وقد يزيد قليلاً هذا المعدل في حال حساب الجزر الوسطى للطرق في القليل من الشوارع التي تم تخطيّرها مثل شارع الشهداء وسط المدينة.

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

المصدر: بلدية دير البلح

المناطق المفتوحة و المسطحات الخضراء القائمة 2013							
نسبة الفرد الواحد	المجموع	المناطق القائمة	المناطق الخضراء الفقمة	عدد السكان	الكثافة السكانية	المساحة ب دونم	اسم الاحياء
		المساحات راضية للفقمة		شخص دونم			
0.15	800		800	5265	5.41	974	ابو عريف
0.00	0			3393	4.48	757	ابو قويغنا الصناعية
0.00	0			3159	1.28	2465	البركة
0.40	1000		1000	2515	2.12	1186	البصة
0.00	0			1123	1.37	817	البطين
0.00	0			1228	0.70	1750	الجغراوي ابو هولي
0.60	2500	2500		4153	4.74	876	الحارة الشرقية
0.00	0			4270	12.67	337	الحبة
0.00	0			2866	9.01	318	الفرش / ام الغزيان
0.00	0			5282	9.40	562	القرعان
0.00	0			2866	2.46	1165	المشاطة بوفياض
0.58	1360		1360	2363	4.77	495	المطين
10.99	13500	9500	4000	1228	1.03	1192	المعرض
0.00	0			4753	2.39	1985	ام قahir
0.00	0			5850	11.47	510	بشرارة
0.00	0			2165	4.15	522	بوبيع
0.00	0			9243	39.33	235	حدائق الجائع
0.13	1500	1500		11837	46.97	252	مخيم دير البلح
0.22	1000		1000	4621	26.87	172	مسطح البلد
0.28	21660	13500	8160	78180	4.72	16570	المجموع الكلي

وتتركز هذه المساحات في الجزء الشرقي من المدينة في حي المعترض حيث المتنزه البلدي وملعب الريان ، ولانخفاض الكثافة السكانية فيه ، حيث تبلغ 1.03 شخص / دونم بلغ نصيب الفرد فيه حوالي  $11 \text{ m}^2$  والمعدل العام للمناطق الخضراء في المدينة حسب هذه الحسابات  $0.28 \text{ m}^2/\text{فرد}$  ، بينما تبلغ الكثافة السكانية بشكل عام 4.72 شخص / دونم ، وتبلغ إجمالي المساحات الخضراء بالمدينة 21.66 دونم وهذا يظهر أن المدينة تعاني من شح كبير في هذا القطاع من الخدمات ، والرسم البياني يوضح ذلك.



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

المصدر : بلدية دير البلح-إعداد الباحث

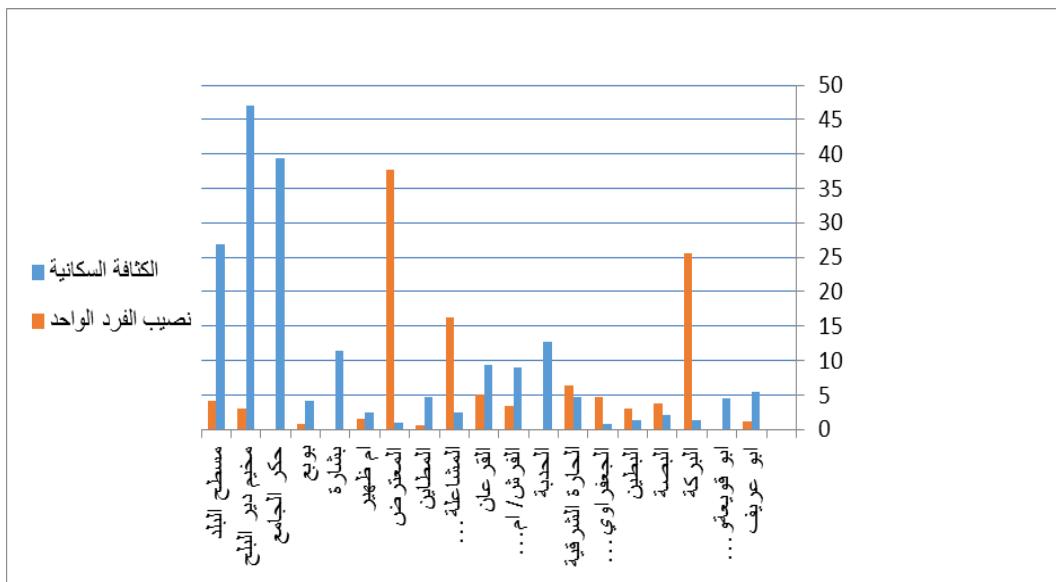
ويرى الباحث أنه من الضروري استغلال بعض عناصر المدينة لخدمة كمناطق مفتوحة كما سيتم توضيحيه لاحقاً في هذا الفصل ،متمثلاً ذلك في الاستفادة من مجـرى وادي السـلـقا، وشـاطـئـ الـبـرـ، ومـسـارـ خـطـ السـكـةـ الـحـدـيدـ، وـإـنـ نـصـيبـ الـفـردـ سـيـرـتفـعـ ليـصـلـ إـلـىـ 4.18ـ مـ وـذـلـكـ حـسـبـ الـجـوـلـ، التـالـيـ رـقـمـ (9ـ) حـيـثـ تـبـلـغـ هـذـهـ الـمـسـاحـاتـ مـجـتمـعـةـ 326.51ـ دونـمـ.

جدول (9) : الوضع القائم للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء شاملـاً المقابر ووادي السـلـقا وشـاطـئـ الـبـرـ

المصدر : بلدية دير البلح-إعداد الباحث

المناطق المفتوحة و المسطحات الخضراء القائمة 2013								
نصيب الفرد الواحد	المجموع	شاطئ البحر	المقابر	وادي السلقا	المناطق المفتوحة القائمة	المساحات رياضية القائمة	عدد السكان	الكتافة السكانية شخص/لدون
1.09	5765	4965				800	5265	5.41
0.00	0						3393	4.48
25.64	81000	81000					3159	757
3.78	9500	8500				1000	2515	1.28
3.06	3436		3436				1123	2465
4.68	5741		5741				1228	1.18
6.32	26250		23750	2500			4153	1.18
0.00	0						4270	1.18
3.33	9542		911	8631			2866	337
5.02	26500	26500					5282	9.01
16.20	46442	46000	442				2866	318
0.58	1360					1360	2363	562
37.64	46227			32727	9500	4000	1228	4.95
1.57	7449			7449			4753	1.03
0.00	0						5850	1985
0.72	1550			1550			2165	510
0.00	0						9243	522
3.08	36500	35000			1500		11837	39.33
4.17	19250		18250			1000	4621	235
4.18	326512	197000	48318	59534	13500	8160	78180	46.97
								252
								172
								16570
								المجموع الكلي

وبهذا فإن الوضع القائم تتراوح فيه حصة الفرد في المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء بالمدينة بين  $0.25 \text{ m}^2$  الى  $4.18 \text{ m}^2$  ، وهي أقل بكثير من المعايير والمعدلات العالمية والمعايير المحلية على حد سواء والشكل البياني التالي رقم(5-3) يوضح ذلك .



شكل (5-3): الوضع القائم للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء شاملًا المقابر ووادي السلفا وشاطئ البحر المصدر : بلدية دير البلح-إعداد الباحث

#### **2.2.1.5 التوزيع المكاني القائم للمناطق الخضراء في مدينة دير البلح:**

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

وتشير مشكلة سوء التوزيع كما يظهر في كل من الجدول والرسم البياني في اتجاهين الأول في المناطق ذات الكثافة العالية جداً حيث نصيب الفرد بها قليل مثل مخيم دير البلح ذو الكثافة العالية جداً 46.97 شخص / دونم ونصيب الفرد 3.08 م<sup>2</sup>.

والاتجاه الآخر في المناطق ذات الكثافة المنخفضة جداً مثل منطقتي البركة وأم ظهير حيث الكثافة السكانية لا تزيد عن 2.4 شخص / دونم ونصيب الفرد يصل من 25 م<sup>2</sup> الى 37 م<sup>2</sup> وهذا بدوره يظهر سوء التوزيع المكاني لهذه الفراغات والمساحات الخضراء .

### **3.1.5 تحليل وتقييم الوضع المقترن في المخطط الهيكلي :**

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

#### **1.3.1.5 البيانات الاحصائية للوضع المقترن في المخطط الهيكلي :**

حاول المخطط الهيكلي لمدينة دير البلح عند إعداده الالتزام بالقدر الممكن من المعايير الكمية للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء ،حيث بلغ نصيب الفرد المتوسط على مستوى المدينة 7.15 م<sup>2</sup> وهذا معيار جيد وملائم من الناحية الكمية، وحسب المعايير المحلية المعتمدة من قبل وزارة التخطيط، ذلك في حال تحقيقه على أرض الواقع. (بلدية دير البلح،2013)

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

#### **2.3.1.5 التوزيع المكاني المقترن للمناطق الخضراء في المخطط الهيكلي :**

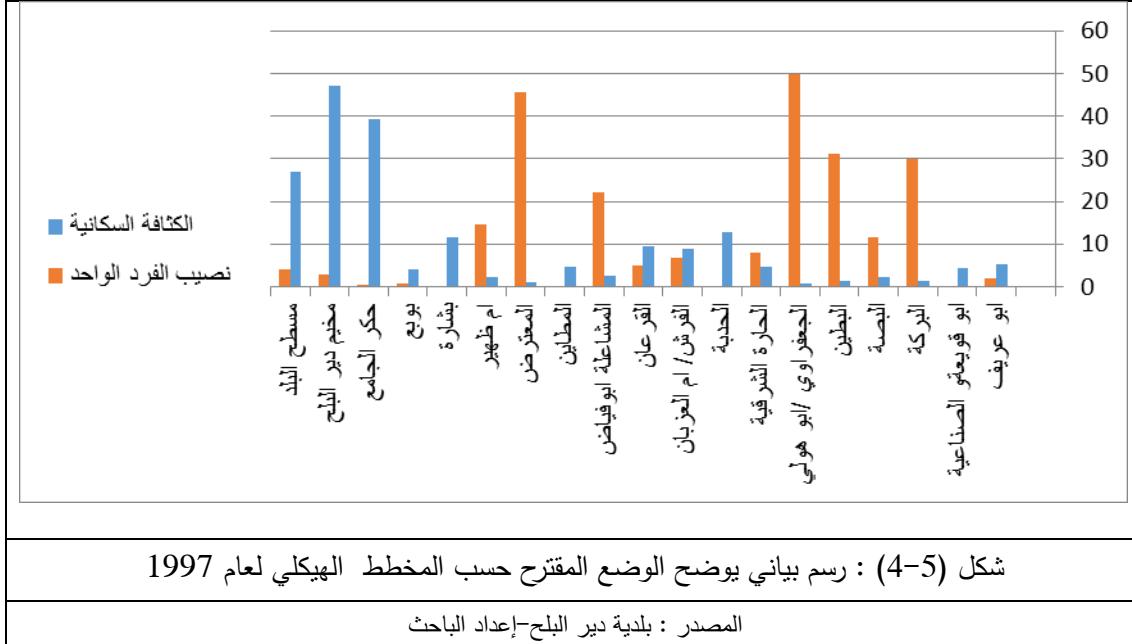
بنظرة متمعنة في الجدول التالي رقم(10)، والرسم البياني رقم(5-4)، والخرائط الخاصة بالمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء المقترنة في المخطط الهيكلي للمدينة، يجد الباحث أن هذا المخطط لم ينجح في التوزيع المكاني لهذه الفراغات والمساحات حيث أن الفراغات الكبيرة

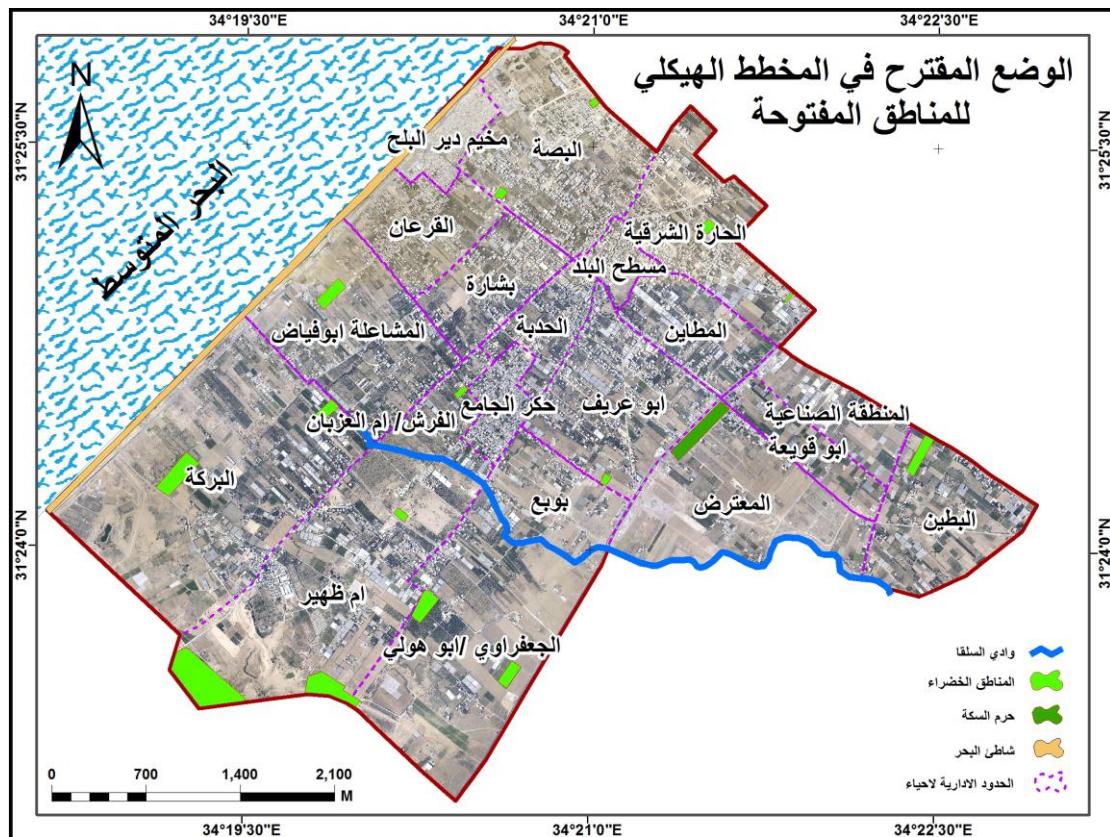
للمناطق الخضراء وضعت ضمن المناطق الزراعية مثل منطقة البطين والبركة ومنطقة الجعفراوي وأبو هولي ومنطقة أم ظهير حيث الكثافة السكانية المنخفضة ما بين 0.7-2.39 شخص / دونم ويبلغ نصيب الفرد منها 20 م<sup>2</sup>.

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

المصدر : بلدية دير البلح-إعداد الباحث

المناطق المقترنة والمسطحات المقترنة حسب المخطط الهيكلي لعام 1997										
نسبة القراءة الواحد	المجموع	شاطئ البحر	المقابر	المناطق المقترنة	الساحات رياضية المقترنة	المناطق المقترنة	عدد السكان	الكتافة السكانية	مساحة يادوم	اسم الاحياء
							شخص/أرodium			
2.00	10535		4965				5570	5265	5.41	974
0.00	0							3393	4.48	757
30.04	94900	81000			11952	1948	3159	1.28	2465	بركة
11.69	29403	8500			10748	10155	2515	2.12	1186	قصبة
31.09	34918			3436	10944	20538	1123	1.37	817	قطن
49.94	61332			5741	21850	33741	1228	0.70	1750	جعفرى / ابن قوى
8.06	33459		23750		9709		4153	4.74	876	حارة الشرقية
0.00	0						4270	12.67	337	هدية
6.71	19218			8631		10587	2866	9.01	318	قرقش / المريان
5.02	26500	26500					5282	9.40	562	قرعان
22.19	63610	46000	442		17168		2866	2.46	1165	منطقة الويبيض
0.00	0						2363	4.77	495	معزيرض
45.61	56007			32727	1082	22198	1228	1.03	1192	قطن
14.46	68717			7449	38048	23220	4753	2.39	1985	قرطاج
0.00	0						5850	11.47	510	بلدة
0.72	1550			1550			2165	4.15	522	قرطاج
0.58	5324					5324	9243	39.33	235	قرطاج
2.96	35000	35000					11837	48.97	252	قطن غير البيطح
3.95	18250		18250				4821	26.87	172	قطن البند
7.15	558723	197000	47407	59534	121501	133281	78180	4.72	16570	مجموع الكلى





شكل (5-5) : الوضع المقترن حسب المخطط الهيكلى لعام 1997

المصدر : بلدية دير البلح-إعداد الباحث

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

كذلك الأمر بالنسبة للمناطق الأعلى كثافة مثل المخيم والحرق والبلدة القديمة حيث تتراوح الكثافة السكانية فيها من 26-46 شخص / دونم بلغ نصيب الفرد فيها لم يصل إلى  $4 \text{ m}^2$  وهو دون المعايير الدولية أو المحلية.

## 2.5 تقييم محاور توفير المساحات الخضراء بمدن قطاع غزة:

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

## 1. المساحات الخضراء.

2. القوانين والتشريعات الخاصة بالمساحات الخضراء.
3. الاستراتيجيات والآليات المتبعة في تنفيذ المخطط الهيكلي .
4. مليكates الأرضي

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

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

### 1. المساحات الخضراء

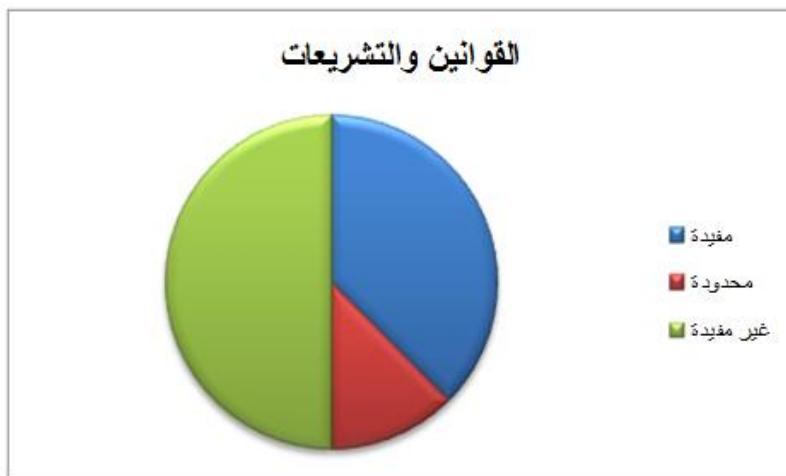
أظهرت النتائج كما يظهر في الشكل (5-6) ان 12.5% من العينة (1 شخص) أكدوا على أن توفير مساحات خضراء تعتبر من أولويات المشاريع لما فيها من فوائد بيئية ونفسية وترفيهية في مدن قطاع غزة المكتظة بالسكان والمبني في حين أن 25% (2 شخصان) أكدوا على ضرورة توفير مساحات خضراء، بينما يرى 62.5% (5 أشخاص) أن الأولوية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



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

## ١. القوانين والتشريعات الخاصة بالمساحات الخضراء:

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

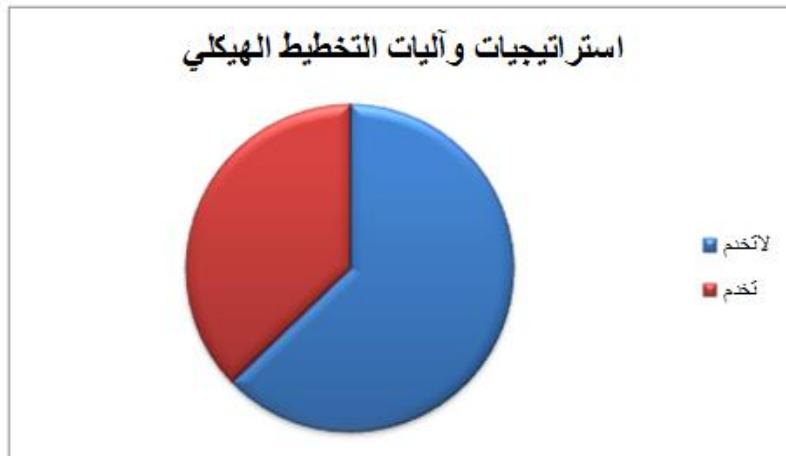


شكل رقم(5-7): رأي الخبراء في مدى الاستفادة من القوانين والتشريعات لتوفير المساحات الخضراء

## ٢. الاستراتيجيات والآليات المتبعة في تنفيذ المخطط الهيكلي:

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

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



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

#### مشاريع التقسيم:

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

يوضح ذلك



شكل (5-9): مدى الاستفادة من مشاريع التقسيم ل توفير المساحات الخضراء

### **3. ملكيات الأرضي**

وتمثل في ملكية كلاً من الحكومة (سلطة الارضي) والبلديات والأوقاف و الملكيات الخاصة

#### **• الأرضي الحكومية**

تلعب الحكومة دوراً هاماً في توفير المساحة المفتوحة أو الخضراء على مستوى المدن من خلال سلطة الأرضي وجهات تنظيمية عليا كاللجنة المركزية ، هذا ما عبر عنه 37.5 % (3 أشخاص) في حين أبدى 25 % (2 شخصان) أن الحكومة لا تساهم بدور فعال في توفير المساحة المفتوحة أو الخضراء، كذلك يرى 37.5 % (3 أشخاص) أن الحكومة تفضل توفير مشاريع ومرافق أخرى بالإضافة إلى وجود مخططات تهتم بتوفير المساحة المفتوحة أو الخضراء.

#### **• البلديات:**

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

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

#### **• الأوقاف:**

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

## • الملكية الخاصة:

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

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

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

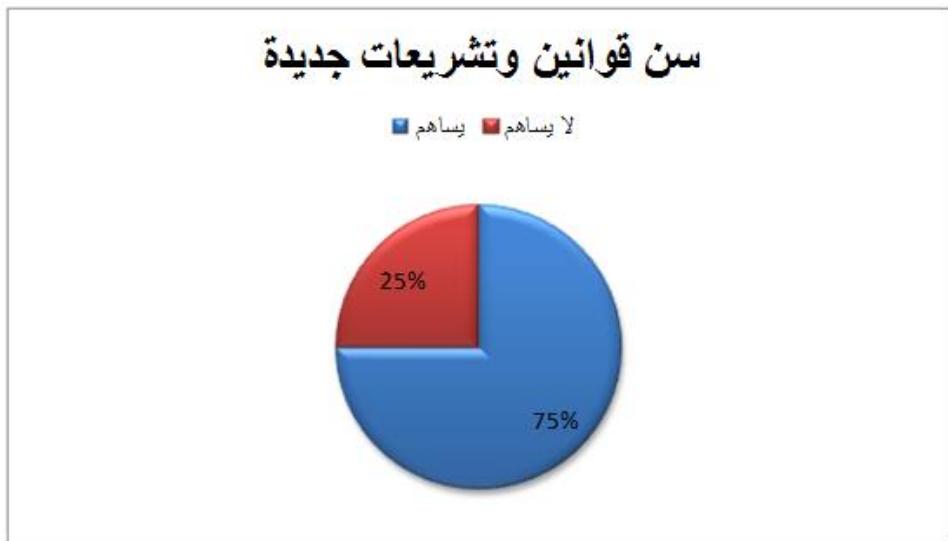
المصدر: الباحث

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

## 3.5 سياسات توفير أراضي للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء:

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

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



شكل (5-10):رأي الخبراء في مساهمة سن قوانين وتشريعات جديدة لتوفير المساحات الخضراء  
1. تفعيل دور شاطئ البحر والوديان والارتدادات والتعديات على الأراضي الحكومية:

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

فيما أعرب الآخرون 25 % (2 شخصان) أن المساحات الممتدة على طول شاطئ البحر والوديان كافية ومناسبة لتوفير مساحات يمكن استغلالها في إنشاء مشاريع أخرى ويلاحظ ذلك من خلال جدول(12).

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

المصدر: الباحث

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

## 2.اللتزام بقوانين الارتدادات :

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

## 3. التعديات على الاراضي الحكومية:

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

## 4. نزع الملكيات وتبادل الارضي:

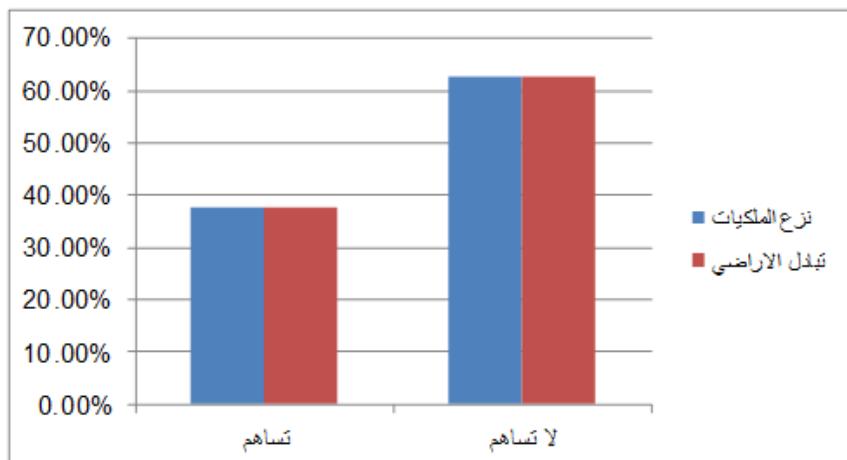
يحتاج نزع الملكية إلى تعويض عاجل لأن الملكيات الخاصة معظمها تعود لعدد من الورثة، ومن ناحية اخرى فإن العجز المالي في البلديات وقلة الموارد المالية يحول دون التوجه إلى نزع الملكية لتوفير المساحات الكافية لإقامة المساحات الخضراء.

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

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

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

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



شكل رقم(5-11) نزع الملكيات وتبادل الأراضي

#### 4.5 الدلالات الاحصائية لمحاور توفير المساحات الخضراء بمدن قطاع غزة:

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

القوانين والأنظمة						
الاولوية لمشاريع اخرى			مساهمة محدودة		تساهم	
P value	النسبة	العدد	النسبة	العدد	النسبة	العدد
.43	%50	4	%12.5	1	%37.5	3

توفير مساحات خضراء

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

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

#### الخضراء

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

###### الخضراء

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

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

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

1. عدم مقدرة البلديات على تطبيق نزع الملكية وذلك قلة الموارد المالية للبلديات.
2. قلة الأرضي الحكومية بالنسبة للأراضي الخاصة وبعدها عن مراكز المدن والمناطق المبنية في المدن.
3. قصور القوانين والأنظمة المعمول بها حيث أنه حسب المادة رقم (27) من قانون تنظيم المدن فإن الحد الأقصى لنسبة الاستقطاع هي 25% وتستقطع كمناطق مفتوحة وطرق، حين كان الحد الأدنى لمساحة القسمة من 500 - 1000م<sup>2</sup> ولكن تم تقليل مساحة القسمة إلى 250م<sup>2</sup> لبقاء النسبة كما هي أصبحت المقاسم بحاجة إلى طرق أكثر فنسبة الـ25% بالكاد تكفي لشبكة الشوارع وهذا بدوره أثر على قطاع الخدمات العامة وعلى قطاع المناطق المفتوحة.

4. تبقى الخدمات التي يتم استقطاعها ضمن المخططات التي يتم إعدادها لنفوذ البلديات فترة طويلة مجمدة دون قدرة البلدية على نزع ملكيتها، في حين ان القانون ينص على ضرورة الشروع بإجراءات نزع الملكية والتعويض فيما لا يزيد عن السنين من تاريخ اعتماد المخطط الهيكلي للمدينة، وللضعف المالي والقانوني تبقى المناطق المخصصة لخدمات وفترات طويلة مجمدة وذلك ساعد المواطنين على استرداد أراضيهم.
5. عدم تفعيل المادة رقم (32) من قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936 والمعمول به في قطاع غزة والتي تنص على ضرورة تحصيل ضريبة التحسين (الشرفية) للأراضي والملكيات التي يطرأ عليها ارتفاع في الأسعار جراء وضع تخطيطي معين بواقع 50% من قيمة الزيادة التي طرأت على سعر الأرض انخفاضاً في مستوى الخدمات الموجود.
6. انتشار العشوائية نظراً لغياب المخططات التفصيلية.
7. التكلفة العالية لمشاريع الخدمات المجتمعية التي تتوقع أحياناً قدرة البلديات واعتمادها في أغلب الأحيان على الدول المانحة.(جرف، 2007)
8. ضعف الوعي البيئي والثقافة عند المواطن أدى لعدم الاكتتراث لهذا النوع من الخدمات ووضعها في أدنى درجات سلم أولويات الاحتياجات الخدمية.
9. عدم اختصاص صناع القرار وضعفهم أمام أعباء أخرى للبلديات يجعل مشاريع التخطيط الخضري دون مشاريع البيئة التحتية والطرق.
10. الاعتماد بالدرجة الأولى على مشاريع التقسيم لتوفير الأراضي اللازمة لمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء وبقى الخدمات والتي لا يمكن أن تتحقق من خلال الأنظمة المعمول بها والآلية المتبعة في مشاريع التقسيم وأحياناً قد يحقق مشروع التقسيم شيء من الخدمات وأغلب الأحيان تتعذر النسبة 30% كنسبة استقطاع دون توفير أي مقدم خدمي.

## **6.5 الاستراتيجيات التخطيطية لزيادة المناطق المفتوحة في المدن القائمة :**

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

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

## **1.6.5 محاور توفير المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة في المدن القائمة :**

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

1. تحضير الأراضي الفضاء غير المستغلة أو المستغلة بشكل ضعيف .
  2. تحويل ما يمكن تحويله من الاراضي إلى حدائق بتكلفة مقبولة ، ومثال على ذلك أراضي السكة الحديد المستخدمة كمخازن وورش .
  3. الاستخدام المزدوج للأراضي ذات الاستعمالات العمراني المهمة ، يمكن تحضيرها دون الاستغناء عن استخدامها الأصلي . وذلك مثل مواقف السيارات والمقابر التي يمكن تشجيرها .
  4. استغلال المسطحات المائية بتحسينها وتطوير المناطق المهمة منها ، والتي تتمو بها النباتات أو تغطيها المخلفات ، وذلك بزراعتها وتشجيرها وتحضير الميل واستبدال التدبيش المائي بمسطحات خضراء متدرجة وتشجيرها .
  5. نقل وإعادة استغلال موقع الأنشطة الملوثة بيئياً من داخل الكتلة البناءية إلى خارجها . يمكن في هذه الحالة استخدام جزء من مساحة موقعها كحدائق ومسطحات خضراء .
- (أسس ومعايير التسويق الحضاري ، 2008)

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

تعتبر المناطق الخضراء والساحات المفتوحة من أهم احتياجات سكان المدن في العالم ومنها دير البلح التي تعاني من نقص شديد في المناطق الخضراء والمفتوحة حيث يبلغ نصيب الفرد فعلياً منها في دير البلح  $0.25 \text{ م}^2/\text{فرد}$  ، و باعتبار أن وادي السلقا والمقابر وشاطئ البحر مناطق مفتوحة يصل نصيب الفرد إلى ( $3.80 \text{ م}^2/\text{فرد}$ ) وهو من أقل المعدلات بين مدن العالم، حيث تتراوح المعايير التخطيطية العالمية بين 10 - 18 متر مربع للفرد ، إضافة إلى سوء توزيع هذه المناطق مكانياً .

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

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

وزارة الأوقاف وإقامة مركزاً شرطياً.

كذلك تم إزالة ملعب كرة قدم بالمدينة بمساحة 10,000 م<sup>2</sup> وتحويله إلى مدرستين وذلك أيضاً على أرض الأوقاف في الجزء الشمالي الشرقي من المدينة .

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

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

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

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



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

المصدر : بلدية دير البلح

5. تشجير الفراغات الداخلية للمباني العامة : يوجد العديد من المباني العامة في المدينة التي يحتوي فراغات داخلية مثل كلية فلسطين التقنية، ومستشفى شهداء الأقصى ، والمدارس والتي يمكن تخصيصها وتشجيرها بما لا يعيق استخدامها الأصلي ، ذلك لرفع المستوى البيئي والجمالي ولتعود الفائدة على محيطها العمراني .

6. تشجير المقابر : حيث أن معظم المقابر في بلاد العالم مزروعة وتحسب من المناطق الخضراء ، وقد تم زراعة مقبرة سويد في المدينة بالأشجار وقياساً على ذلك يمكن زراعة باقي مقابر المدينة لتعمل كرئة وسط المدينة، إضافة إلى ما تضيفه من جمال طبيعي بزراعتها والشكل التالي رقم(5-13) يوضح تشجير المقابر.



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

المصدر : الباحث

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



شكل (14-5) : وادي السلقا

المصدر : بلدية دير البلح

، ويعتبر وادي السلقا منطقة مفتوحة بمساحة لا يُستهان بها تقدر بحوالي 59,000 م<sup>2</sup> تشكل ثروة بيئية وبصرية غير مستغلة ، تتعرض للتدنيات من المواطنين ، ويمكن الاستفادة من مجرى الوادي بزراعته بما لا يعيق حركة مياه الأمطار في فصل الشتاء وتحويله إلى محمية طبيعية تعمل على تنشيط التنوع الحيوي في المنطقة .

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

ويمكن التدخل في هذه المناطق إما بتوفير المرافق والمسطحات الخضراء لارتفاعها ، وهذا ما يمكن تطبيقه في منطقة القرعان من خلال مخطط تفصيلي عاجل للمنطقة يحدد من خلاله منطقة المرافق والمسطحات الخضراء ، ينقل سكانها إلى خارج الكثافة العمرانية للعشواءية لتوفير بيئة أفضل لجميع السكان .

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

## الخلاصة

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

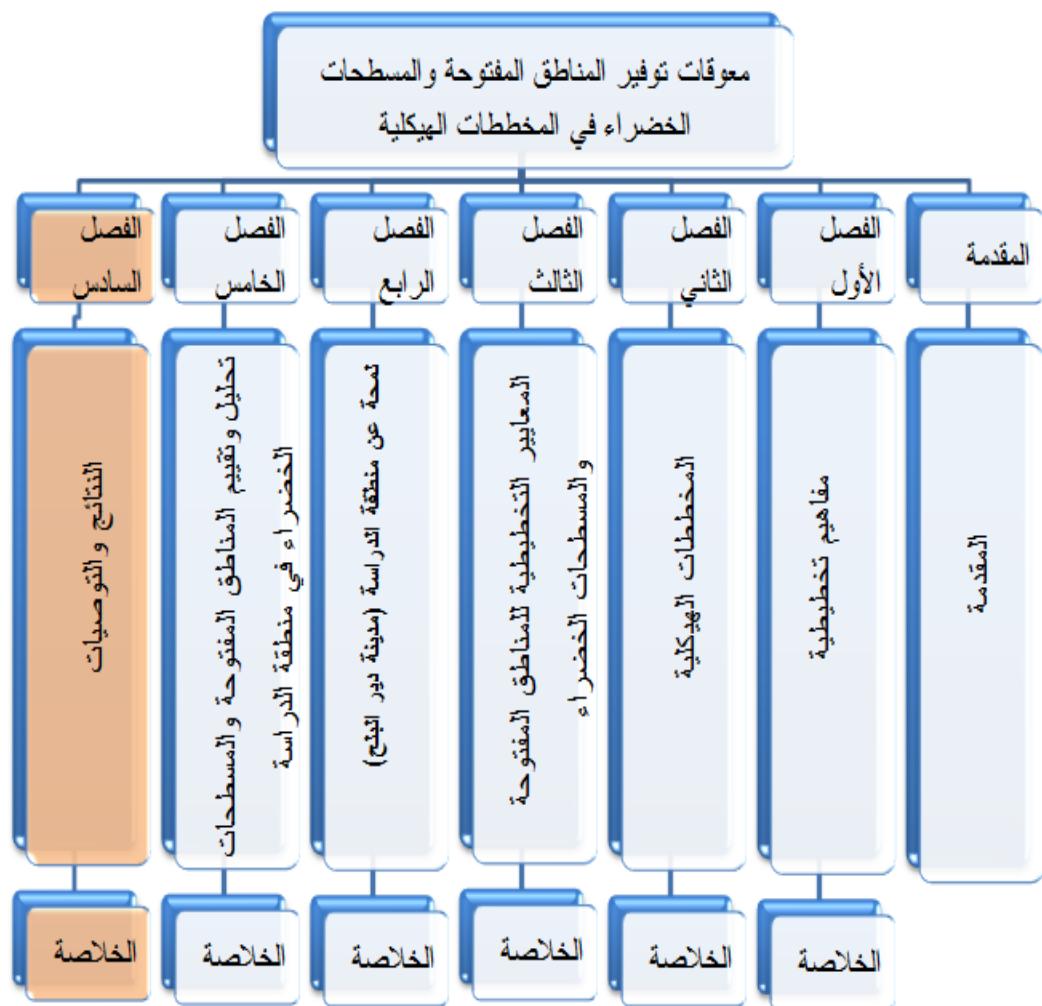
## الفصل السادس

# النتائج والتوصيات

من صفحة(131-145)

النتائج

التوصيات



## الفصل السادس

### النتائج والتوصيات

تمهيد.

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

#### 1.6 النتائج

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

5. عدم مرونة الجانب التشريعي والقانوني مع مستجدات الحياة والفترة التي تمر بها البلاد ، فجميع القوانين التي وضعت منذ فترة الانتداب ولغاية الآن ما زالت تستعمل مع بعض التعديل على بعض المواد داخل القانون .
6. أن المدينة بصورة عامة تعاني شح كبير في توفير هذه المناطق الخضراء والمفتوحة سواء على المستوى النظري أو العلمي ولا توجد سياسة واضحة لدى المخططين لتوفير المساحات اللازمة للمدينة من هذه المناطق سواء كما أو توزيعاً، و الأمر التخطيطي أصبح شبيهاً بالعملية الروتينية لمجرد تحسين شكل الخارطة دون أن يكون لها تأثير فعلي لعدم تنفيذها .
7. غياب المعايير الواضحة المستعملة في تحطيط المدن سواء على مستوى المخطط الإقليمي أو المخطط الهيكلي وتذبذب المساحات المخصصة وموقع وأهداف توقيعها كما أن الدخول في تفاصيل مثل هذه المناطق الخضراء يندر أن يشاهد على الخرائط التفصيلية .
8. شح التخصيصات التي تحمي أغراض التسجير وتطوير البيئة النباتية بسبب قلة وعي المخطط المحلي في توجيه طلباته بهذا الاتجاه واعتباره أمرا ثانوياً في سلم الأفضليات بالمقارنة مع الضرورات الأخرى للتنمية .
9. أن مشاريع التقسيم والإفراز لم تصمم بشكل متكامل وإنما بشكل إفرازات ، وكل إفراز ليس له صله بالإفراز السابق له سواء من الناحية الوظيفية أو التصميمية .
10. يعد التسجير وزيادة الرقعة الزراعية والمظلة ذات تأثير كبير في المحيط القريب منها أو بعيد عنها وخصوصاً ضمن العوامل المناخية ذات التأثير المباشر (كالرياح وأشعة الشمس ودرجات الحرارة والرطوبة ) ، كما أن العوامل النفسية التي يؤثر وجود النبات على تفاقمها أو تخفيتها وتعتبر مثل هذه العوامل غير مباشرة بالمقارنة مع العوامل ذات التأثير المباشر .
11. تباين المعايير المعتمدة لتأمين مساحات المناطق الخضراء والمفتوحة .
12. تعاني مدينة دير البلح من عيوب في توزيع المناطق الخضراء ، حيث يوجد أحيا لا يصل نصيب الفرد فيها  $0.1\text{ م}^2$  .
13. لا يوجد أي تدرج واضح في أحجام أو توزيع الحدائق في مدينة دير البلح .

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

15. من أهم العناصر التي تحكم استعمالات الأراضي هي :

- الجانب القانوني والتشريعي الخاص بتخطيط استخدامات الأراضي .

- المخططات التي أعدت وحددت الاستخدامات المختلفة .

- دور المواطن ومدى اقتناعه بأهمية المخططات الهيكيلية التي أعدت للمدينة .

## 2.6 التوصيات :

تم تقسيم التوصيات إلى محاور بناءً على الجهة المختصة في التوصيات وعلى النحو التالي:

### أولاً: محور صناع القرار و التشريعات:

1. التأكيد على دور المشاركة الشعبية في عمليات التخطيط لأنه من غير المعقول أن يتم بناء الخطط في غياب مشاركة الناس وتقهم ميولهم ورغباتهم باتجاه ما يجري من تغير وتطوير في بيئتهم ويقع هذا التأكيد ضمن ما يطلق عليه اليوم بالجوانب السلوكية Behavioral Aspects في العمليات التخطيطية لكي تتحقق التنمية الشاملة على المستوى الإقليمي فلا بد من العناية بجميع المناطق ، عن طريق تبني برامج واسعة للتنمية تشمل المدن والأرياف على حد سواء .

2. على المسؤولين فرض العقوبات على مخالفي استخدامات الأراضي لكي تكون عامل ردع ضد العشوائية وعدم إعطاء أذونات التراخيص التي لا تكون مصنفة ضمن المنطقة وعدم السماح بالبناء العشوائي بعدم الانسجام والتناقض ما بين البناء الحديث والقديم .

3. على صانعي القرار تطوير مراكز أبحاث حضرية وإقليمية تكون مهمتها تدعيم الأجهزة الإدارية والفنية بالأبحاث والدراسات وهذا يتطلب إنشاء بنك معلومات عن استخدامات الأرض والأنشطة القائمة عليها والوظائف المتصلة بها وكل من يكون له علاقة باحتياجات التخطيط والتطوير مستقبلاً .

4. إصدار تعليمات أو قرارات تلزم سلطة الأرضي بالمساهمة في المساحات المحددة لصالح المناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء إما بتخصيص أماكن تلك الخدمات

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

5. تفعيل أنواع نظم المعلومات الجغرافية وإقحامها العملية التخطيطية للاستفادة من سرعة استرجاع وتحليل واستخراج البيانات .

6. صياغة واعتماد سياسات التخطيط ليس على مستوى المخطط الهيكلي فحسب بل على جميع المستويات في إطار منظور التنمية الشاملة المستدامة .

7. إعداد مخططات تراعي الأوضاع والظروف السياسية القائمة والمتغيرة .

8. العمل على تفزيذ المخططات المصادق عليها .

9. تعزيز وتنمية العلاقة بين الوزارات والقطاعات المعنية بالتوسيع العمراني .

10. التنسيق والترابط عبر مستويات التخطيط المختلفة (الوطني والإقليمي والم المحلي والتفصيلي ) .

11. تغليب المصلحة العامة على الخاصة عند القيام بالتخطيط للمناطق ووضع الحلول المناسبة لما فيه مصلحة الأجيال الحالية والمستقبلية ، وذلك بوضع شروط تنظيمية تضمن الحق العام للوصول إلى خدمات عامة أفضل .

12. تفعيل المادة رقم (32) من قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936 والتي تتضمن على ضرورة تحسين ضريبة التحسين (الشرفية) للأراضي التي ترتفع قيمتها جراء وضع تخططي معين .

13. إعادة النظر في المادة رقم (27) من قانون المدن ، والتي حددت الحد الأقصى لاستقطاع بدون تعويض بـ 25% من الأراضي المملوكة ، حيث أنها لم تعد كافية لشبكة شوارع .

14. إصدار نظام قانون بخصوص وجوب استقطاع مناطق خضراء خارج استقطاع الشوارع ضمن أي مشروع هيكلي أو تفصيلي بنسبة 3% من مساحة الملكية الخاصة وذلك انسجاماً مع ما ورد في أنظمة المخططات الهيكيلية المعتمدة للبلديات والمخطط الإقليمي لمحافظات غزة

15. وضع اشتراطات بغرس الأشجار عند منح تراخيص مباني أو حرف وغيرها من التراخيص .

16. يجب اعتماد تقسيم المدن إلى مجاورات ثم أحياه وذلك ليتسنى خدمة المدينة بشكل أفضل ليس تخطيطياً فحسب بل لتوفير الخدمات الأخرى .
17. اعتماد المجاورات السكنية كأساس لتوفير كافة الخدمات العامة في المدن ، مع الأخذ بعين الاعتبار أي توسيع مستقبلي لها على أن لا يكون على حساب أراضي مجاورة سكنية أخرى .

#### **ثانياً: المحور التنفيذي:**

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

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

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

### **ثالثا : محور التوعية الشعبية:**

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

#### **رابعاً : المحور العلمي:**

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

## المراجع:

### أولاً: الكتب والمؤلفات والمراجع.

- الدباغ ،مصطفى .بلادنا فلسطين الجزء الأول ، القسم الثاني،دار الهدى، كفر قرع،1991 .
- الدليمي ، خلف حسين على . التخطيط الحضري أساس ومفاهيم ، 2002 .
- الدليمي ، خلف حسين على.تخطيط الخدمات المجتمعية والبنية التحتية،أسس-معايير -تقنيات . ط 1،الأردنار الصفا للنشر والتوزيع،2009
- الزوجة ، محمد خميس . التخطيط الإقليمي و أبعاده الجغرافية ، مصر ، الإسكندرية : دار المعرفة الجامعية للطبع والنشر والتوزيع ،1997 .
- الصقار ،فؤاد.التخطيط الإقليمي ،منشأة المعارف،الإسكندرية،1994.
- العاني، محمد جاسم محمد. دراسات تطبيقية لبعض جوانب التخطيط الحضري والإقليمي . ط 1 عمان : دار صفاء للنشر والتوزيع ،2009.
- حسين ،عبد الرزاق عباس.. جغرافيا المدن ،مطبعة أسعد، بغداد،1977.
- حيدر، فاروق عباس، تخطيط المدن والقرى، منشأة المعارف بالإسكندرية، الطبعة الأولى، 1994.
- عبد الحميد عبد الواحد ، تخطيط وتصميم المناطق الحضرية ، دار غريب للطباعة - القاهرة ، 1988.
- علام ، أحمد خالد . غيث محمود محمد. تخطيط المجاورة السكنية ، مصر ، القاهرة : مكتبة الأنجلو المصرية، 1995
- علام، أحمد خالد. تخطيط المدن . ط 1 . مصر ، القاهرة : مكتبة الأنجلو المصرية ، 1991 .
- غنيم ، عثمان محمد . تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري ، ط 2 ، البلقاء : دار صفاء للنشر والتوزيع ، 2008 م.
- مشتهى ، نهاد جمال / القرشلي ،حجازي محمد (1993) : البلديات وال المجالس الفروعية في القوانين والأوامر والأنظمة وفقاً لآخر التعديلات ، غزة.
- معهد الحقوق ، جامعة بيرزيت ، منظومة القضاء والتشريع في فلسطين " المقفى " قانون تنظيم المدن رقم 28 لسنة 1936 .
- هيئة الموسوعة الفلسطينية ، الموسوعة الفلسطينية ، ق 1، ط 1، دمشق: 1984 .  
ثانياً: رسائل الدكتوراه والماجستير.
- جرف، محمد غسان عبد الرحمن عبد الله. تخطيط الخدمات العامة في المدن، حالة دراسية لمنطقة المخفية في مدينة نابلس. رسالة ماجستير، جامعة النجاح الوطنية، كلية الدراسات العليا . نابلس ، 2007.

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

### ثالثاً: الدراسات والأبحاث والتقارير وأوراق العمل.

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

- الجهاز القومي للتنسيق الحضاري . أسس ومعايير التنسيق الحضاري للمناطق المفتوحة والمسطحات الخضراء . ط 1 . وزارة الثقافة ، جمهورية مصر العربية : 2010 .
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني ، المؤشرات الأساسية حسب نوع التجمع السكاني ، 2009 . 2009 .
- الزعفراني ، عباس محمد . المناطق الخضراء في القاهرة الكبرى، المشكلة وإمكانيات الحل ، القاهرة ، مصر ، كلية التخطيط العمراني جامعة القاهرة ، 2003 .
- الزعفراني ، عباس محمد . الأوضاع القائمة للمناطق الخضراء في القاهرة الكبرى ، مقارن بالمعايير التخطيطية والأوضاع العالمية . القاهرة ، مصر ، كلية التخطيط العمراني جامعة القاهرة . 2004 .
- السكريت ، خالد.مفهوم التخطيط في العام العربي على ضوء فلسفة التخطيط الغربية، مجلة جامعة الملك سعود، الرياض، 1999 .
- الشيخ، آمال بنت يحيى عمر، تحليل نمط توزيع الحدائق العامة في مدينة جدة، الملتقى الوطني الثالث لنظم المعلومات الجغرافية، المملكة العربية السعودية، 2008 .
- الطعاني ، محمد . "دور العمل الهندسي في تأهيل وتطوير البنية التحتية". ورقة قدمت إلى : مؤتمر العمل الهندسي الاستشاري الثالث في فلسطين . فلسطين : 5-3 تشرين الثاني ، 2009
- الكحلوت، محمد علي. "مخالفات البناء التنظيمية وأثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة ." مجلة الجامعة الإسلامية . مج 14.ع 1. 2006 .
- المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005-2020، السلطة الوطنية الفلسطينية، وزارة التخطيط، غزة، فلسطين.
- المخطط الإقليمي الضفة الغربية 1998، السلطة الوطنية الفلسطينية، وزارة التخطيط، رام الله، فلسطين.
- المعني ، نهاد محمود . موائنة المتطلبات الفراغية والعمانية للأطفال مع واقع المناطق التاريجية والعشوانية في المدن – حالة دراسية : مدينة غزة – فلسطين ، بلدية غزة .
- المنديل، فائق جمعة، سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية، المؤتمر الإقليمي: المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية، المملكة الأردنية الهاشمية، 2008 .
- الموسوي، محمد عرب. أهمية المساحات الخضراء ونظم تطبيقها-حالة دراسية : مدینتی دبی وصبراتة، 2009 .

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

- وزارة التخطيط . تقرير حول المخطط القطاعي، قطاع التنمية العمرانية 2010-2020 ، السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة، فلسطين .
- وزارة التخطيط ، الأطلس الفني لقطاع غزة ، الجزء الأول ، غزة ، 1997 .
- وزارة الثقافة . أسس ومعايير التنسيق الحضاري ، الإصدار الأول ، الطبعة الأولى ، 2010 .
- وزارة الشؤون البلدية والقروية . دليل اختبار موقع بعض الاستعمالات الخاصة . ط 1 . الرياض، السعودية : مكتبة الملك فهد الوطنية ، 1426هـ.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية . دليل المعايير التخطيطية للخدمات . ط 1 . الرياض، السعودية : مكتبة الملك فهد الوطنية ، 1426هـ.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية . دليل المعايير التخطيطية للمناطق الترفيهية . ط 1 . الرياض، السعودية : مكتبة الملك فهد الوطنية ، 1426هـ.
- يوسف، محسن صلاح الدين، التخطيط المستدام كمدخل لمواجهة المتغيرات المتتسارعة في مدينة القرن 21 - (دراسة حالة مدينة الرياض)، مؤتمر التقنية والاستدامة في العمران، جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية، 2010.

**رابعاً: المراجع الأجنبية :**

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

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

#### خامساً: المواقع الإلكترونية (الإنترنت).

- موقع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة – <http://www.urban-comm.gov.eg>
- Town and Country Planning Department of Ghana <http://www.tcpghana.gov.gh/doc/structureplan.pdf>
- موقع شبكة التخطيط العمراني، المملكة العربية السعودية – <http://www.araburban.net>
- موقع مركز الدراسات التخطيطية المعمارية- [http://www.cpas-egypt.com/AR/about\\_ar.htm](http://www.cpas-egypt.com/AR/about_ar.htm)

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

### **ملحق رقم 1: العينة التي تمت مقابلتها من مهندسين وصناع قرار**

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

### **ملحق رقم 2: أسئلة المقابلة مع صناع القرار والمخططين**

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

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