

## إقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل العنوان:

" أثر الملكيات الخاصة على تطوير المناطق الحضرية في قطاع غزة "

### The Impact of Private Properties on Urban Development in the Gaza Strip

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

#### DECLARATION

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

Student's name:

Signature:

Date:

اسم الطالب/ة: عامر سليم سلامه

التوقيع: 

التاريخ: 2016 / 02 / 17

The Islamic University of Gaza

Deanship of Graduate Studies

Engineering Faculty

Architecture Dep.



الجامعة الإسلامية-غزة

عمادة الدراسات العليا

كلية الهندسة

قسم الهندسة المعمارية

# "أثر الملكيات الخاصة على تطوير المناطق الحضرية في قطاع غزة"

## The Impact of Private Properties on Urban Development in the Gaza Strip

إعداد

الباحث / عامر سليم سلامه

أشرف

أ.د.م. فريد صبح الفيق

أستاذ مشارك - قسم الهندسة المعمارية

الجامعة الإسلامية - غزة

قدم هذا البحث استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الهندسة المعمارية من كلية  
الهندسة في الجامعة الإسلامية بغزة

أغسطس 2015



## نتيجة الحكم على أطروحة ماجستير

بناءً على موافقة شئون البحث العلمي والدراسات العليا بالجامعة الإسلامية بغزة على تشكيل لجنة الحكم على أطروحة الباحث/ عامر سليم أحمد سلامة لنيل درجة الماجستير في كلية الهندسة قسم الهندسة المعمارية وموضوعها:

### أثر الملكيات الخاصة على تطوير المناطق الحضرية في قطاع غزة

### The Impact of Private Properties on Urban Development in the Gaza Strip

وبعد المناقشة العلنية التي تمت اليوم السبت 14 ذو القعدة 1436هـ، الموافق 2015/08/29م الساعة الواحدة والنصف ظهراً بمبنى طيبة، اجتمعت لجنة الحكم على الأطروحة والمكونة من:

.....	مشرفاً و رئيساً	د. فريد صبح القيق
.....	مناقشاً داخلياً	أ.د. محمد علي الكحلوت
.....	مناقشاً خارجياً	د. أسامة إبراهيم بدوي

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

واللجنة إذ تمنحه هذه الدرجة فإنها توصيه بتقوى الله ولزوم طاعته وأن يسخر علمه في خدمة دينه ووطنه.

والله ولي التوفيق،،،

نائب الرئيس لشئون البحث العلمي والدراسات العليا

أ.د. عبدالرؤوف علي المناعمة

(تعلموا العلم فان تعلمه لله خشية، وطلبه عبادة،

ودراسته تسبيح ، والبحث عنه جهاد ، وتعليمه من لا يعلمه صدقه ،وبذله الى أهله قرابة )

(الصحابي الجليل معاذ بن جبل رضي الله عنه)



## اهداء....

إلى من أدين لهما بالعرفان والجميل  
إلى من علموني أن الحياة عطاء قبل الأخذ  
إلى روح والدي الطاهرة طيب الله ثراه  
إلى من منحنى شرف الانتماء إليه .... إلى أمي رحمها الله .... عرفانا وتقديرا  
إلى قرة عيني سليم وصهيب وعمرو وعبد الحكيم و أويس وولاء وتالة و تولين و ديما  
والى زوجاتي العزيزات  
الذين شجعوني و أعطوني حقهم في وقتي و شاركوني همي و فرحي  
إلى إخواني و زملائي وأصدقائي  
إلى كل من علمني حرفا ..... أهدى هذا العمل

الباحث

م . عامر سلامة

## شكر وتقدير

الحمد لله الذي من علينا بنعمة الإسلام وجعلنا مؤمنين والصلاة والسلام على خير الأنام سيدنا محمد

وعلى من سار على دربه إلى يوم الدين .

بخالص الشكر والتقدير والاحترام أتوجه إلى أخي وأستاذي الفاضل الدكتور فريد القيق على العطاء الوافر

الذي تركني انهل منه المعرفة وعلى خلقه الدمث الذي كسر كل الحواجز مما سهل على التواصل والسؤال

بلا تردد وعلى عطاءه الذي لم يقف عند حد وعلى إنسانيته وأسلوبه في التعامل معي ومع زملائي وتميز

عطاءه العلمي الذي سد خطاي من بدايته حتى النهاية .

كما أتوجه بالشكر والتقدير للأساتذة أعضاء الهيئة التدريسية في قسم العمارة بالجامعة الإسلامية . وأسأل

الله التوفيق والسداد وان يجعل هذا البحث نافعا لوطني الذي اسأل له الله أن يجنبه المحن ويؤلف بين

قلوب أهله .

الباحث

م . عامر سلامة

## إقرار

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

الباحث

م . عامر سلامة



## ملخص البحث :

تعاني المناطق الحضرية في قطاع غزة من نقص حاد في المرافق والخدمات العامة مثل المدارس وغيرها، وتشكل قلة الأراضي الحكومية والبلدية الصالحة لإقامة مثل هذه المنشآت المعضلة الأساسية التي تواجه المخططين، حيث أن الأراضي الصالحة لتعويض هذا النقص إن وجدت فهي بالأغلب ملكيات خاصة لا تستطيع البلديات التصرف فيها خصوصاً في ظل عدم قدرة معظم البلديات والجهات الحكومية على دفع التعويض اللازم أو شراء مثل هذه الأراضي وتحويلها للمنفعة العامة. كما أن تعدد الملكيات لقطع الأراضي الخاصة ورفض مالكيها على التعاون فيما بينهم بما يكفل أفضل السبل لتطوير المنطقة يعد من المشاكل التي تحد من قدرة المخططين على تحقيق أفضل البدائل التخطيطية للتعامل مع المنطقة ككل .

يسلط هذا البحث الضوء على أهم جوانب هذه المشكلة والتي تتمثل في اشكال القسائم ومواقعها وأثرها على جودة البيئة المعيشية للمناطق العمرانية في قطاع غزة ، حيث يؤثر ذلك على قدرة المخططين على تخطيط شبكة الطرق بشكل سليم وعلى تشكيل عمران المنطقة بما يحقق القيم الجمالية والوظيفية المرجوة منه. وتهدف هذه الدراسة إلي إظهار المشاكل التي يعاني منها قطاع غزة بشكل عام ، ومنطقة الدراسة بشكل خاص .

يهدف البحث لوضع حلول متوازنة لاستعمالات الأراضي وطرق تخطيطها وبشكل أساسي شبكات الطرق وتطبيق هذه المفاهيم في منطقة الدراسة كونها في مرحلة النمو . كما تهدف الدراسة المحافظة علي النظم البيئية المحلية لوضع حداً للتلوث البيئي ، إلي جانب دراسة كل التطورات العمرانية من استخدامات للأراضي والمواصلات ودراسة مشاكلها ووضع الحلول المناسبة لها . حيث خلص البحث بعدة توصيات للجهات المعنية يرى الباحث من خلالها إن تطوير هذا الموضوع ينبع من المشاركة المجتمعية لصناع القرار لتطوير استراتيجيات تضمن التعامل مع الملكيات الخاصة بما يحقق المنفعة العامة و منها :

- دراسة الآثار المترتبة على عدم استخدام المعايير الهندسية في التخطيط بسبب التوزيع الخاطئ للملكيات وأشكال القسائم ومحاولة إيجاد الحلول المناسبة لها.
- العمل على تطوير استخدامات الأراضي والاطلاع علي المشاكل المتعلقة بذلك ودراسة الحلول المناسبة لها .

# Abstract

Urban area in the Gaza Strip suffer from deep shortage of public services as schools. The main barrier to construct such services is limited of governmental land that suitable for such services as most of suitable land is private. The municipalities do not have the capacity to compensate the privates and the multi owners of private land who are not cooperative are the main problems facing the municipality. Such barriers minimize the ability of planners to allocate good options.

This research highlights the problem of land lots concerning shape and location and its impacts on living environment quality as urban areas. This impacts the abilities of planners to plan roads network and the shape of urbanization to achieve the values of beauty and required area function.

This study concentrates of problems facing the Gaza Strip in general and study area in particular,

The research aims to find fair options for land use and its planning methods mainly road networks with implementing such concepts in study area as it is under development.

Also the study aims to respect all environment criteria to prevent environment pollution beside study all urban development of land use ,transportation and study its problems and possible solutions

The main research recommendations which based on community participation to develop strategies to deal with land owners to achieve the overall benefits are as follow:

- 1. Study the impacts of nonuse of engineering criteria in planning due to misdistribution of land ownership, lots shape and allocate suitable solutions.
- 2. Develop land use with concentration on its problems and find suitable options.

## فهرس المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع	الرقم
<b>الفصل الأول</b>		
<b>مقدمة عامة ومنهجية البحث</b>		
٣	مشكلة الدراسة وأهميتها	١-١
٥	أهمية الدراسة	٢-١
٦	أهداف الدراسة	٣-١
٦	خطة ومنهجية الدراسة	٤-١
٧	منطقة الدراسة	٥-١
١٣	دراسات وقوانين سابقة	٦-١
١٣	دراسات مصرية	١-٦-١
١٣	محافظة القليوبية	١-١-٦-١
١٣	محافظة أسيوط	٢-١-٦-١
١٥	دراسات أردنية	٢-٦-١
١٥	دراسات تركية محافظة كوجالى	٣-٦-١
١٥	دراسات محلية	٤-٦-١
١٥	بلدية رام الله	١-٤-٦-١
١٦	بلدية كفر راعي	٢-٤-٦-١
١٨	قوانين سابقة	٥-٦-١
	الخلاصة	

## الفصل الثاني

### تطور التخطيط العمراني ونظام الأراضي في قطاع غزة

٢٢	تطور التخطيط العمراني في قطاع غزة .	١-٢
٢٣	التشريعات التنظيمية زمن الحكم العثماني (١٨٧١م-١٩١٧م):	١-١-٢
٢٣	التشريعات التنظيمية زمن الانتداب البريطاني (سنة 1917- 1948م)	٢-١-٢
٢٦	قانون البلديات ١٩٣٤م	١-٢-١-٢
٢٦	قانون تنظيم المدن رقم 28 سنة 1936 م	٢-٢-١-٢
٢٧	نظام الأبنية في مدينة غزة القديمة لسنة 1938م	٣-٢-١-٢
٢٧	نظام رخص تنظيم المدن لسنة 1941	٤-٢-١-٢
٢٧	التشريعات التنظيمية أثناء الإدارة المصرية (١٩٤٨-١٩٦٧)	٣-١-٢
٢٧	التشريعات التنظيمية فترة الاحتلال الإسرائيلي (سنة 1967- 1994م):	٤-١-٢
٢٨	التشريعات التنظيمية في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية منذ 1994 م :	٥-١-٢
٣٠	المخطط الإقليمي لقطاع غزة في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية منذ 1994	٦-١-٢
٣١	هدف المخطط الإقليمي لقطاع غزة	١-٦-١-٢
٣٦	مشاكل المخطط الإقليمي	٢-٦-١-٢
٣٦	تحديات التنمية العمرانية وعملية التخطيط في قطاع غزة	٣-٦-١-٢
٣٧	أثر التخطيط الإقليمي على الأرض الحكومية	٤-٦-١-٢
٣٧	تقييم الأرض الحكومية	٥-٦-١-٢
٣٨	نظام الأراضي في قطاع غزة	٢-٢

٣٨	بداية تسجيل الأراضي في فلسطين في عهد الدولة العثمانية	١-٢-٢
٣٨	الدفتري	١-١-٢-٢
٤٠	قانون تسجيل الأراضي عام 1920 ( النظام القديم )	٢-١-٢-٢
٤٠	قانون تسجيل الأراضي 1928 ( الطريقة الجديدة )	٣-١-٢-٢
٤٣	تسجيلات لأراضي في فلسطين حسب سلطة الأراضي	٢-٢-٢
٤٣	القسم الأول	١-٢-٢-٢
٤٣	القسم الثاني	٢-٢-٢-٢
٤٥	القسم الثالث	٣-٢-٢-٢
٤٦	<b>الملكية الخاصة في الإسلام</b>	٣-٢
٤٧	الملكية لدى العرب عشية ظهور الإسلام	١-٣-٢
٤٧	موقف الإسلام من ملكيات الداخلين في الإسلام	٢-٣-٢
٤٨	موقف الرسول من ملكيات الوثنيين	٣-٣-٢
٤٨	موقف الرسول (ص) من ملكيات أهل الكتاب	٤-٣-٢
٤٨	اليهود	١-٤-٣-٢
٤٨	النصارى	٢-٤-٣-٢
٤٨	المجوس	٣-٤-٣-٢
	الخلاصة	

### الفصل الثالث

#### واقع ملكيات الأراضي وآليات افرزها و تقسيمها في قطاع غزة

٥١	<b>واقع ملكيات الأراضي في قطاع غزة</b>	١-٣
٥٢	نظام ملكية الأراضي في العهد العثماني	١-١-٣
٥٤	أنواع الأراضي في العهد العثماني	٢-١-٣

٥٤	الأراضي المملوكة	١-٢-١-٣
٥٤	الأراضي الأميرية	٢-٢-١-٣
٥٥	الأراضي الموقوفة	٣-٢-١-٣
٥٥	الأراضي المتروكة	٤-٢-١-٣
٥٦	الأراضي الموات	٥-٢-١-٣
٥٦	ملكية الأراضي في عهد الانتداب البريطاني 1917 - 1948	٣-١-٣
٥٧	<b>القوانين الصادرة عن الحكومات العثمانية و الانتداب البريطاني</b>	٢-٣
٥٧	القوانين المتعلقة بالأراضي الصادرة عن الحكومة العثمانية	١-٢-٣
٥٧	قانون الاراضي العثمانية الصادر عام ١٨٥٨م	١-١-٢-٣
٥٨	قانون الطابو ١٨٦١م	٢-١-٢-٣
٥٩	-القوانين الصادرة عن حكومة الانتداب بشأن الأراضي في فلسطين	٢-٢-٣
٥٩	قانون تصحيح سجلات الطابو ١٩٢٠م	١-٢-٢-٣
٥٩	قانون انتقال الأراضي	٢-٢-٢-٣
٥٩	قانون الاراضي المحلولة ١٩٢١ م	٣-٢-٢-٣
٥٩	قانون الأراضي الموات ١٩٢١م	٤-٢-٢-٣
٥٩	قانون محاكم الأراضي ١٩٢١م	٥-٢-٢-٣
٦٠	قانون الغابات	٦-٢-٢-٣
٦٠	قانون حق نزع الملكية	٧-٢-٢-٣
٦٣	<b>آليات تخطيط وتقسيم الأراضي في قطاع غزة</b>	٣-٣
٦٣	تعريف المخطط	١-٣-٣
٦٣	ما هو مطلوب للرقى في عملية التخطيط	٢-٣-٣
٦٣	المشاركة الشعبية	١-٢-٣-٣

٦٣	الدراسة المستقبلية	٢-٢-٣-٣
٦٣	تحقيق الجانب الاجتماعي	٣-٢-٣-٣
٦٤	تقريب الشكل العمراني القائم للمخطط النهائي	٤-٢-٣-٣
٦٤	دراسات مطلوبة لعملية التخطيط	٣-٣-٣
٦٤	تجهيز و إعداد الخطة	٤-٣-٣
٦٤	العوامل والاعتبارات التي يجب مراعاتها عند وضع الخطة	١-٤-٣-٣
٦٤	مراحل إعداد الخطة	٢-٤-٣-٣
٦٦	آليات تخطيط وتقسيم الأراضي الخاصة	٥-٣-٣
٦٧	افراز وتقسيم الأراضي	١-٥-٣-٣
٦٨	قوانين تنظم عملية الافراز	٢-٥-٣-٣
٦٩	تعديل التشريعات العقارية	٣-٥-٣-٣
٦٩	قواعد وأسس مسح الأراضي من الناحية الفنية والقانونية ( التسجيل الشخصي - التسجيل العيني)	٤-٥-٣-٣
٧٢	معوقات عملية تسجيل الأراضي في قطاع غزة	٥-٥-٣-٣
٧٢	الاعمال المساحية والخرائط المتعلقة بالأراضي ( تعيين أو فصل الملكيات ، أعمال الرفع المساحي ، خريطة الإفراز ، مخطط دمج ، مخطط تسجيل مجدد ، مخطط إعادة تسجيل ، إدخال من قطعة لأخرى )	٦-٥-٣-٣
٨١	مفهوم تخطيط المواصلات الحضرية	٦-٣-٣
٨١	مراحل تخطيط المواصلات الحضرية	١-٦-٣-٣
٨١	نبذة تاريخيه حول تخطيط المواصلات الحضرية	٧-٣-٣
٨٢	المدينة القديمة	١-٧-٣-٣
٨٢	المدينة الإغريقية ( اليونانية القديمة )	٢-٧-٣-٣
٨٣	المدينة الرومانية	٣-٧-٣-٣



٨٤	مدينة العصور الوسطى	٤-٧-٣-٣
٨٥	المدينة في عصر النهضة ١٦م	٥-٧-٣-٣
٨٥	مدينة الباروك ١٧م، ١٨م	٦-٧-٣-٣
٨٦	مدينة النهضة الصناعية	٧-٧-٣-٣
٨٧	التحديات والمعوقات التي تواجه التخطيط العمراني في قطاع غزة	٨-٣-٣
	الخلاصة	

<h2 style="margin: 0;">الفصل الرابع</h2> <h3 style="margin: 0;">المخطط الهيكلي لمدينة دير البلح</h3>		
٩١	التطور التاريخي والعمراني والتخطيطي لمدينة دير البلح و خلفيه عامه عن مدينة دير البلح	١-٤
٩٢	الاسم التاريخي لمدينة دير البلح	١-١-٤
٩٥	التطور الإداري	٢-١-٤
٩٦	التطور العمراني	٣-١-٤
٩٧	المرحلة الأولى : ما قبل عام ١٩٤٨م	١-٣-١-٤
٩٨	المرحلة الثانية : من عام ١٩٤٨ إلى عام ١٩٦٧	٢-٣-١-٤
٩٨	المرحلة الثالثة : من عام ١٩٦٨ إلى عام ١٩٩٧	٣-٣-١-٤
١٠٠	المرحلة الرابعة : من عام ١٩٩٧م إلى عام ٢٠١٥	٤-٣-١-٤
١٠١	الخصائص الجغرافية	٤-١-٤
١٠١	الموقع والحدود	١-٤-١-٤
١٠٤	المناخ	٢-٤-١-٤
١٠٦	الخصائص الديموغرافية	٥-١-٤

١١٤	التطور التخطيطي	٦-١-٤
١١٥	استعمالات الأراضي في المخطط الهيكلي لمدينة دير البلح .	٢-٤
١٢٠	ملكيات الأراضي في مدينة دير البلح	٣-٤
١٢١	أنواع ملكيات الأراضي	١-٣-٤
١٢٢	الأراضي العامة وظهور العشوائيات	٢-٣-٤
١٢٢	إفراز و تقسيم الأراضي الخاصة	٣-٣-٤
١٢٥	استراتيجيات ونماذج تخطيط شبكة الطرق و التصنيف الوظيفي للطرق الحضرية	٤-٤
١٢٥	استراتيجيات تخطيط المواصلات	١-٤-٤
١٢٥	تفادي الحركة	١-١-٤-٤
١٢٥	تقليل حركة المرور	٢-١-٤-٤
١٢٦	تهدئة المرور	٣-١-٤-٤
١٢٦	النماذج التخطيطية لشبكة الطرق	٢-٤-٤
١٢٦	النموذج الشبكي	١-٢-٤-٤
١٢٨	النموذج الحلقي والإشعاعي	٢-٢-٤-٤
١٢٨	النموذج العنقودي	٣-٢-٤-٤
١٢٩	النموذج الافرعى	٤-٢-٤-٤
١٣٠	التصنيف الوظيفي للطرق	٣-٤-٤
١٣٠	طرق إقليميه	١-٣-٤-٤
١٣٠	طرق حضرية رئيسيه	٢-٣-٤-٤
١٣٠	طرق تجميعية	٣-٣-٤-٤
١٣٠	طرق محليه	٤-٣-٤-٤
	الخلاصة	

## الفصل الخامس

### تحليل وتقييم أثر الملكيات الخاصة على تطوير المناطق الحضرية في قطاع غزة

١٣٤	تعريف إدارة الأراضي الحضرية	١-٥
١٣٤	قضايا الأراضي كأحد اعمدة الإدارة الحضرية	٢-٥
١٣٥	الفرق بين التحكم في الأراضي وإدارة الأراضي	٣-٥
١٣٦	عناصر عملية إدارة الأراضي الحضرية	٤-٥
١٣٦	سياسات الأراضي	١-٤-٥
١٣٧	تأمين الحيازة	١-١-٤-٥
١٣٧	دمج وإعادة تخطيط الأراضي	٢-١-٤-٥
١٣٩	نبذة تاريخية عن ملكية وتسجيل الأراضي	١-٢-١-٤-٥
١٤٠	المشاكل المتعلقة بأشكال قسائم الأراضي في فلسطين	٢-٢-١-٤-٥
١٤٦	استطلاع آراء الخبراء والمختصين في مجال التخطيط الحضري وملكيات الاراضي الخاصة	٣-٢-١-٤-٥
١٦٩	الحلول المقترحة	٤-٢-١-٤-٥
١٦٩	الفوائد التي ستعود من فكرة الدمج	٥-٢-١-٤-٥

١٧٠	تخطيط استعمالات الأراضي	٣-١-٤-٥
١٧٠	ضريبة التحسين والتشريف	٤-١-٤-٥
١٧٠	تزويد الأراضي بالخدمات وشبكات المرافق	٥-١-٤-٥
١٧١	إدارة اراضي بئر السبع	٦-١-٤-٥
١٧١	تشريعات الأراضي	٢-٤-٥
١٧١	أنظمة تسجيل الأراضي	٣-٤-٥
١٧٢	<b>وظائف إدارة الأراضي الحضرية</b>	٥-٥
١٧٢	<b>منظومة ادارة الأنظمة الحضرية الناجحة</b>	٦-٥
	الخلاصة	

## الفصل السادس :

### النتائج والتوصيات والرؤية المستقبلية للتنمية

	التمهيد	
١٧٦	<b>النتائج والتوصيات</b>	١-٦
١٨٦	<b>الرؤية المستقبلية للتنمية</b>	٢-٦

١٨٦	السعي نحو تحقيق التنمية المستدامة	١-٢-٦
١٨٦	التنمية والتخطيط الإقليمي	٢-٢-٦
١٨٧	اعتماد الربط المكاني بالخطط التنموية	٣-٢-٦
١٨٧	التنمية و التخطيط	٤-٢-٦
١٨٨	<b>المراجع</b>	٣-٦
١٩٦	<b>الملاحق</b>	٤-٦

## فهرس الجداول

رقم الصفحة	عنوان الجدول	رقم الجدول
٢٩	تطور وتوزيع الهيئات المحلية الفلسطينية	١-٢
٤٣	يوضح المصطلحات والتسميات للشكل رقم (١٠-٢)	٢-٢
٥٢	يوضح التوزيع النسبي لمكيات الأراضي	١-٣
٥٤	يوضح درجة الزعامت والثيمار لمكيات الأراضي	٢-٣
٥٨	يوضح أشهر سبع عائلات يملكون أراضي	٣-٣
١٠٥	متوسط درجات الحرارة لمحطة أرصاد	١-٤

	غزة من سنة ١٩٨٢م - ٢٠٠٣م	
١٠٥	يوضح المعدل الشهري لسرعة واتجاه الرياح	٢-٤
١١٠	التوزيع النسبي لسكان احياء مدينة دير البلح خلال الفترة ١٩٩٧-٢٠٠٧م	٣-٤
١١٦	استعمالات الاراضي في المخطط الهيكلي الحالي	٤-٤
١١٨	خطة استعمالات الاراضي	٥-٤

## جدول الأشكال والصور

رقم الصفحة	عنوان الشكل	رقم الشكل
٤	خريطة تقسيم رضائي	١-١
٨	خريطة الموقع العام و الخاص	٢-١
٩	الخريطة توضح المخطط الهيكلي لمنطقة الدراسة	٣-١
١٠	خريطة توضح المخطط التفصيلي لمنطقة الدراسة	٤-١
١١	الخريطة توضح المخطط المقترح بعد المخطط التفصيلي لمنطقة الدراسة	٥-١
١٢	خريطة توضح المخطط المقترح بعد إلغاء المخطط التفصيلي والقسائم لمنطقة الدراسة	٦-١
٢٥	خريطة توضح الأفضية والبلديات الفلسطينية حسب التقسيم الإداري للانتداب البريطاني عام ١٩١٧م - ١٩٤٨م	١-٢
٣٢	خريطة توضح مخطط حماية المصادر الطبيعية لعام ١٩٩٥م	٢-٢
٣٣	خريطة توضح مخطط منطقة الساحل لقطاع غزة	٣-٢
٣٤	خريطة توضح المخطط الاقليمي لمحافظة قطاع غزة عام ١٩٩٨م	٤-٢
٣٥	خريطة توضح المخطط الاقليمي ٢٠٠٥-٢٠١٥م	٥-٢
٣٩	صورة توضح طريقة التسجيل في الفترة العثمانية	٦-٢
٤٠	صورة توضح طريقة التسجيل ( النظام القديم )	٧-٢

٤١	صورة توضح طريقة التسجيل (النظام الجديد )	٨-٢
٤٢	صورة توضح طريقة التسجيل باستخدام تقنية GIS الحديثة	٩-٢
٤٣	صورة توضح قسائم الاراضي	١٠-٢
٤٥	صورة توضح عملية التسوية لأراضي بئر السبع	١١-٢
٦١	مخطط يوضح ملكيات الأراضي في قطاع غزة	١-٣
٦٢	مخطط يوضح أنواع الاراضي في قطاع غزة	٢-٣
٧٠	توضح القطعة أو التسجيل “ Registration “ Block	٣-٣
٧٣	مخطط رفع مساحي للقسيمة	٤-٣
٧٣	جهاز مساحي TOTALSTAION	٥-٣
٧٤	مخطط قسمة رضائية بين الورثة	٦-٣
٧٦	التصديق النهائي على مشروع الافراز(التقسيم)	٧-٣
٧٨	يوضح دمج القسائم	٨-٣
٨٠	دمج قسائم بين بلوكات	٩-٣
٨٢	شكل يوضح المدن القديمة في وادي النيل والعراق	١٠-٣
٨٣	تخطيط المواصلات في المدن عبر التاريخ ( المدن الإغريقية)	١١-٣
٨٤	تخطيط المواصلات في المدن عبر التاريخ ( المدن الرومانية)	١٢-٣
٨٥	المدن المثالية حسب تصورات عصر النهضة	١٣-٣



٨٦	مدن عصر الباروك	١٤-٣
٩١	حدود مدينة دير البلح	١-٤
٩٢	خريطة محافظات قطاع غزة	٢-٤
٩٢	صورة لمدينة دير البلح	٣-٤
٩٣	صورة لمقام الخضر في مدينة دير البلح	٤-٤
٩٤	صورة يوضح مقام الخضر في مدينة دير البلح	٥-٤
٩٦	خريطة توضح الحدود الإدارية لدير البلح	٦-٤
٩٧	شكل يوضح ملكية الأراضي في أراضي بئر السبع والمناطق الخاصة (سطح البلد)	٧-٤
٩٧	صورة عن مخطط مسطح البلد	٨-٤
٩٨	صورة توضح التطور العمراني لمركز المدينة من ١٩٥٧-١٩٩٧م	٩-٤
٩٩	خريطة التطور العمراني لمدينة دير البلح ١٩٤٨ - ٢٠١٣	١٠-٤
١٠١	صورة جوية لمدينة دير البلح توضح النمو العمراني	١١-٤
١٠٢	شكل يوضح طبوغرافية مدينة دير البلح	١٢-٤
١٠٣	الشبكة الكنتورية	١٣-٤
١٠٤	شكل يوضح مجرى ومصب وادي السلقا	١٤-٤
١٠٧	الهرم السكاني لمدينة دير البلح حسب تعداد السكان ٢٠٠٧ م	١٥-٤

١٠٨	شكل يوضح نسبة إشغال الاستخدام السكني في احياء المدينة عام ٢٠١٣ م	١٦-٤
١٠٩	شكل التقسيم الإداري لمدينة دير البلح عام ٢٠١٣ م	١٧-٤
١١١	رسم بياني يوضح العلاقة بين مساحات الأحياء وعدد سكانها	١٨-٤
١١٢	شكل يوضح الكثافة العامة ١٩٩٧	١٩-٤
١١٣	شكل يوضح الكثافة العامة للسكان عام ٢٠١٣	٢٠-٤
١١٤	شكل المخطط الهيكلي لمدينة دير البلح ١٩٩٧م	٢١-٤
١١٧	مخطط استعمالات الأراضي لمدينة دير البلح	٢٢-٤
١٢٣	مشروع تقسيم بدون مرافق عامة	٢٣-٤
١٢٤	مشروع تقسيم به مرافق عامة	٢٤-٤
١٢٧	خريطة توضح حي البصة يتضح من خلالها غياب التدرج الهرمي في شبكة الشوارع وكثرة التقاطعات المتعامدة	٢٥-٤
١٢٨	يوضح الشكل الحلقي والإشعاعي لمدينة دير البلح في البلدة القديمة	٢٦-٤
١٢٩	يوضح نماذج تخطيطية لشبكة الشوارع	٢٧-٤
١٣١	يوضح التدرج الهرمي للطرق الحضرية	٢٨-٤
١٣٥	دعائم الإدارة الحضرية	١-٥
١٣٦	عناصر عملية إدارة الأراضي الحضرية	٢-٥
١٤١	جزء من تقسيمات الأراضي في مدينة كولومبوس الامريكية	٣-٥

١٤٣	جزء من الحوض ٣٢ التابع لقرية كفر راعي	٤-٥
١٤٤	جزء من الحوض ١ التابع لقرية بيت وزن	٥-٥
١٤٥	بلوكات ٦٥٦،٦٥٧ التابعة لبلدية جحر الديك	٦-٥
١٤٧	أسباب النقص في المرافق العامة	٧-٥
١٤٨	مسؤولية توفير الخدمات	٨-٥
١٤٩	الوسائل التي يتم من خلالها توفير المرافق	٩-٥
١٥٠	مدى كفاءة الخدمات القائمة	١٠-٥
١٥١	ضعف السلطات التشريعية للوصول للتخطيط السليم	١١-٥
١٥٢	التشريعات المتعلقة بملكيات الأراضي	١٢-٥
١٥٣	قانون ينص على دمج ملكيات القسائم	١٣-٥
١٥٤	نص المادة ١٤/٢ك بخصوص الدمج	١٤-٥
١٥٦	زيادة عدد المالكين للأراضي	١٥-٥
١٥٧	أشكال قسائم الأراضي	١٦-٥
١٥٨	العادات الاجتماعية وتأثيرها السلبي على التطوير الاستراتيجي	١٧-٥
١٥٩	التوافق في التفكير الاجتماعي الحالي والتقدم العلمي والتكنولوجي	١٨-٥
١٦٠	دمج ملكيات الاراضي وإعادة توزيعها	١٩-٥
١٦١	ظاهرة العشوائيات	٢٠-٥

١٦٢	سبب ظهور العشوائيات	٢١-٥
١٦٣	الحد من ظاهرة العشوائيات	٢٢-٥
١٦٤	وجود خطة للأراضي الحكومية	٢٣-٥
١٦٥	غياب تسوية الأراضي	٢٤-٥
١٦٦	مشاريع إفراز مقدمة من مساحين	٢٥-٥
١٦٧	مشاريع إفراز مقدمة من مساحين + مهندسين	٢٦-٥
١٦٨	أفضل الحلول في التعامل مع الملكيات الخاصة	٢٧-٥
١٧٣	منظومة إدارة الأراضي الحضرية الناجحة	٢٨-٥

## الفصل الأول

# مقدمة عامة ومنهجية البحث

مقدمة :

١-١ مشكلة الدراسة وأهميتها

٢-١ أهمية الدراسة

٣-١ أهداف الدراسة

٤-١ خطة ومنهجية الدراسة

٥-١ منطقة الدراسة

٦-١ دراسات وقوانين سابقة

الخلاصة

# اثر الملكيات الخاصة على تطوير المناطق الحضرية في قطاع غزة



## الفصل الأول

### مقدمة عامة ومنهجية البحث

#### مقدمة :

كثيراً ما تعلق الأصوات التي تتنادي بالحفاظ علي الموارد وحسن استخدامها وقد ظهرت فكرة الاستدامة ، ويكثر الحديث عن الموارد الغير متجددة مثال ذلك الأرض والتي تعتبر من أهم الموارد الغير متجددة والتي تحمل جميع الموارد الأخرى ، لذا علينا استخدام هذه الأرض الاستخدام الأفضل والمحافظة عليها وعدم استنفاد مواردها ، حيث إن من أكثر المناطق التي تعنى بمفهوم المحافظة على الأرض هي المدن الفلسطينية التي تعاني من الاحتلال الإسرائيلي الذي يوجه النمو في الاتجاه الذي يريد .

لقد لعب الاحتلال الدور الأكبر في المدن الفلسطينية وأدى ذلك إلي عدم وضوح الرؤية للوصول إلى التخطيط السليم لاستخدامات الأراضي وذلك في ظل غياب السلطات التشريعية ، مما أدى إلي انهيار الأوضاع السياسية والاقتصادية والتخطيطية وتسبب ذلك في وجود العشوائيات في مدننا الفلسطينية وفي توسعاتها العمرانية وسوء استخدام الأرض بسبب انعدام التشريع وسوء الاستخدام وغياب السلطات التنفيذية والقانون الذي لم يكن يخدم سوى المصالح الأمنية الإسرائيلية .

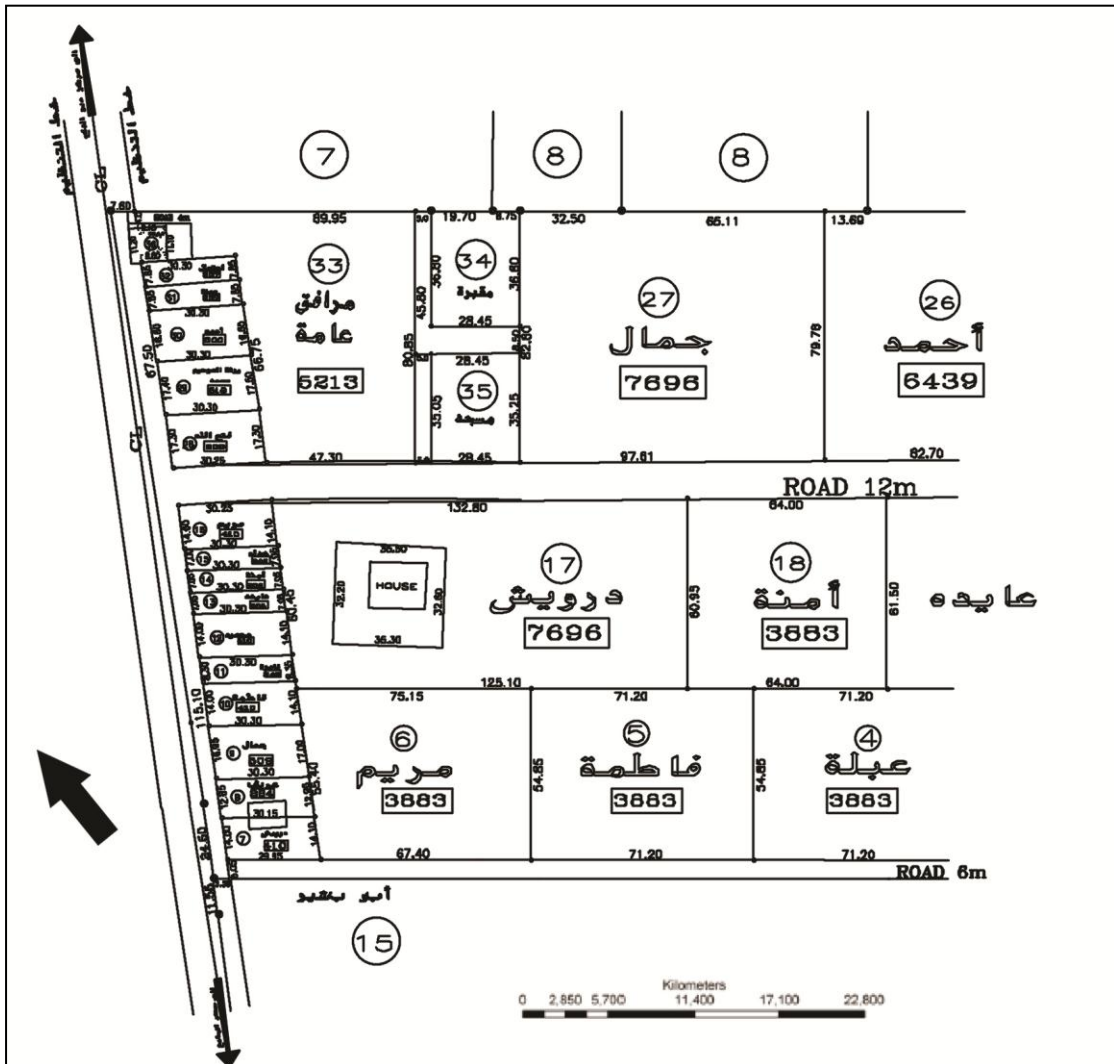
#### ١-١ مشكلة الدراسة وأهميتها :

تبرز أهمية الدراسة التي يقوم بها الباحث بمحاولة تقييم الوضع الحالي لاستخدامات الأراضي وتحديد مشاكلها والصعوبات التي تواجهها ، حيث اهتمت الدراسة بوضع الاقتراحات للتغلب علي هذه المشاكل والعمل علي حلها .

ويرى الباحث أنه كثيرا ما نجد أن الملكيات الخاصة والتي تشكل ٥١% من أراضي قطاع غزة على أشكال طولية تصل في بعض الحالات إلى ألف متر طولي وعرض يصل إلى أربعة عشر مترا بالإضافة إلى تلاصق كثير من هذه القسائم ، مما يشكل صعوبة في فتح الشوارع بالعروض المطلوبة وبالأماكن المحددة تخطيطيا لهذه الشوارع .(سلطة الاراضي)

لذا فان المخططين يجدوا عناء يرجع الي تعدد أشكال هذه القسائم والتي يتم التوافق بين مالكيها لفتح شارع وأحيانا لا يتم ذلك وتكون هذه الشوارع لو تم الاتفاق على فتحها غير منطقيه لأنها

في الغالب لا تتفق مع المعايير الهندسية السليمة ، بالإضافة إلى أن بعض الورثة يقومون بتقسيم هذه القسائم الطولية إلى تقسيمات أخرى طوله مما يزيد وضع هذه القسائم سوءا و يتم تقسيم هذه القسائم في الداخل وعلى الشارع الرئيسي يتم توزيع الواجهة بين الورثة ويعروض صغيرة لا يستطيع الوارث إلا أن ينشأ بها محل تجارى فقط ، وهذه المحلات على الواجهة تعمل على تشويه المنظر العام للشوارع الرئيسية ، مما يتسبب بزيادة التشوهات البصرية والتي تعاني منها شوارعنا و مدننا الفلسطينية ، والشكل التالي رقم (١-١) يوضح هذه المشكلة بين الورثة .



خريطة تقسيم رضائي بين الورثة شكل (١-١)

المصدر : الباحث



لذا تهتم هذه الدراسة في قطاع غزة بهذه التقسيمات لهذه الأراضي بشكل عام ومدينة دير البلح بشكل خاص وهي منطقة الدراسة ، كون قطاع غزة من أكثر الكثافات السكانية علي مستوى العالم وأقلها مساحة ، حيث أن سرعة التطور العمراني لا يواكبها توفير الخدمات الكافية من مرافق وساحات خضراء .

## ١ - أهمية الدراسة :

- البحث عن سياسة استعمالات للأراضي تلبي حاجات الفرد والمجتمع وتوازن بين المصالح الفردية والمصلحة العامة .
- كونها الدراسة الأولى على مستوى قطاع غزة .
- توضح اثر الكثافة السكانية المرتفعة والزيادة المستمرة في عدد السكان علي التخطيط الحضري في قطاع غزة .
- أهمية موقع الدراسة والواقع على شارع صلاح الدين الشارع الشرياني الوحيد بعد شارع الرشيد (البحر) .
- التطور السريع في حياة السكان وما ينجم عنه من زيادة الطلب على الأراضي للاستعمالات المختلفة .
- الحاجة إلى تغيير الوضع القائم بتطوير إدارة الأراضي إلى الأفضل ولمنع العشوائيات
- العمل علي تغيير التفكير الاجتماعي لاستخدام الأراضي بأفضل الطرق لكي تتفق مع التطورات الحديثة .
- العمل علي توفير قاعدة من البيانات عن استعمالات الأراضي الحالية وذلك بوضع خطة متكاملة لسياسات استعمالات الأراضي في مدينة دير البلح وباقي البلديات .
- استخدام الطرق الهندسية السليمة في تصميم الطرق واقتراح مناطق خضراء ومرافق عامه من خلال التصميم في مناطق مفتوحة وغير مقيدة بتقسيمات صغيرة وحدود ملكيات
- انها تبين الاستخدام الخاطئ للأرض في المدن الفلسطينية الذي يؤدي الي العشوائية
- دراسة استخدام الأرض تساعد في عملية التنمية .
- أنها تظهر دور سياسات تخطيط استخدامات الأراضي في المدن وتطورها .

- تبين سبب تزايد الطلب علي الخدمات والمرافق العامة وذلك بسبب زيادة عدد السكان
- تشابهها مع تطور استعمالات الأراضي في مدينة كوجاعلى التركية .

### ١-٣ أهداف الدراسة :

تهدف هذه الدراسة إلي إظهار المشاكل التي يعاني منها قطاع غزة و تحديد منطقة للدراسة في مدينة دير البلح كحالة دراسية ، يتم من خلال ذلك تحليل ووضع استراتيجيات لتوجيه تطويرها للمستقبل علي الشكل الأنسب ويحث كل المشاكل والمعوقات في سبيل تحقيق هذه الاهداف .

كما تهدف إلى وضع السياسات للتخطيط المستدام لاستخدامات الأراضي والمواصلات ووضع الحلول والاقتراحات التي تساعد في هذا الاتجاه مستقبلاً .

تسعى هذه الدراسة إلي تحقيق مجموعة من الأهداف وهي كالاتي :

- وضع الحلول المناسبة لآليات التعامل مع الملكيات الخاصة بما يخدم تطوير المناطق الحضرية في قطاع غزة.
- تطوير استراتيجيات تضمن التعامل مع الملكيات الخاصة بما يحقق المنفعة العامة.
- دراسة الآثار المترتبة على عدم استخدام المعايير الهندسية في التخطيط بسبب التوزيع الخاطئ للملكيات وأشكال القسائم ومحاولة إيجاد الحلول المناسبة إليها.
- العمل على تطوير استخدامات الأراضي والاطلاع علي المشاكل المتعلقة بذلك ودراسة الحلول .
- التعرف علي المشاكل التي تظهر بسبب حركة المواصلات .
- التركيز علي المحافظة علي البيئة وتقليل عملية التلوث البيئي .

### ١-٤ خطة ومنهجية الدراسة :

تتلخص منهجية البحث في ثلاث محاور :

١- المحور العام والنظري والذي يشمل :

- مراجعة النظريات المتعلقة بالتخطيط واستخدام الأراضي وشبكة المواصلات .

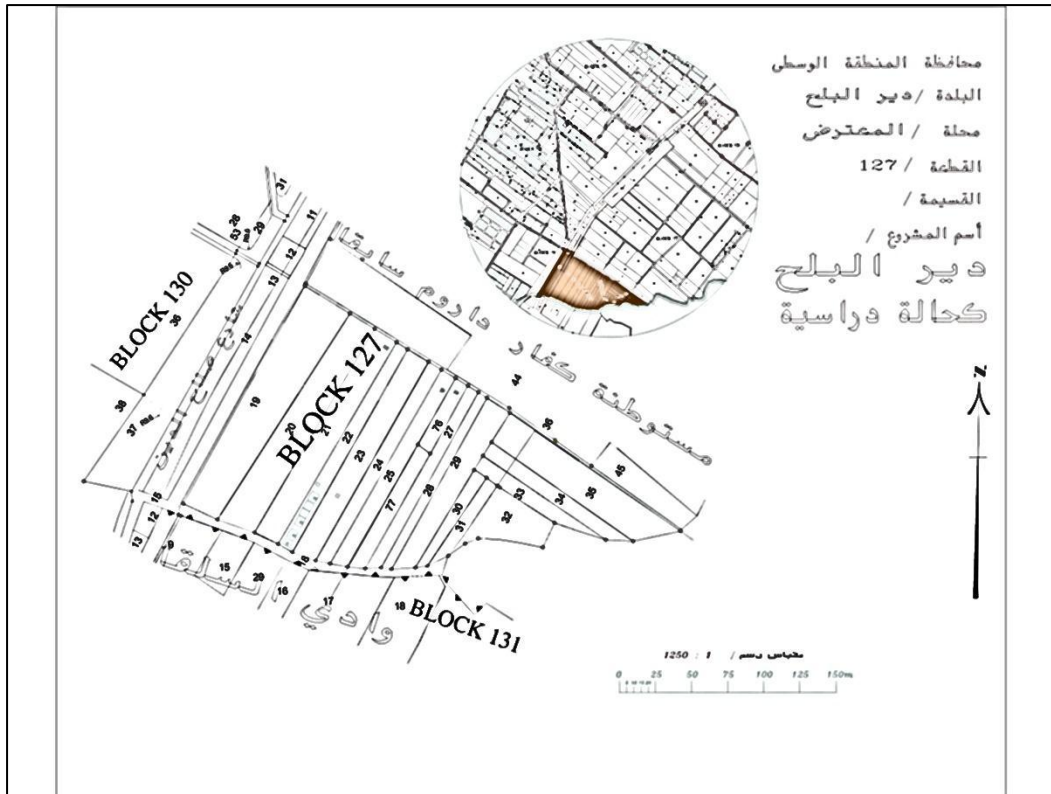
- الاطلاع علي بعض الحالات الدراسية .

٢- المحور المعلوماتي والذي يشمل :

- البعد التاريخي والجغرافي والاقتصادي والتخطيطي لمدينة دير البلح .
- الاطلاع علي الأراضي المفرزة في قطاع غزة وآليات تطورها وتوزيع استخداماتها .
- ٣- المحور التحليلي ويشمل :
  - تقييم تقسيمات الأراضي واستخداماتها ووضع طرقها علي المخططات من خلال تطوير المنطقة الدراسية تخطيطيا وعمرانيا .
  - الاطلاع علي المشاكل التي يعاني منها واقع استعمالات الأراضي وحركة المواصلات وذلك باستخدام الاستبيانات اللازمة لذلك والمقابلات مع المختصين .
  - اختيار منطقة الدراسة في مدينة دير البلح ودراستها ميدانيا وتحليلياً واقتراح وضع استراتيجيات مستدامة لكل قطاع غزة من خلالها .

#### ١-٥ منطقة الدراسة :

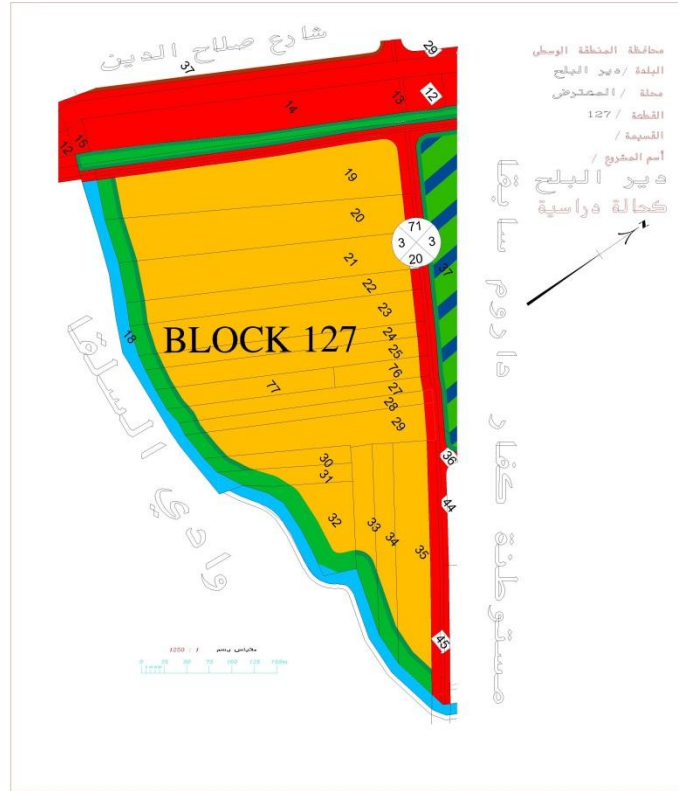
- تقوم الدراسة علي تحليل الوضع الحالي لاستخدامات الأراضي والمواصلات في قطاع غزة . وقد تم اختيار مدينة دير البلح كحالة دراسية تطبق عليها هذه الدراسة . ومن الأسباب الرئيسة لاختيار منطقة الدراسة :
- المنطقة في طور النمو، مما يسهل التعديلات وسن التشريعات لتخطيطها بالشكل الأنسب .
  - الإسراع في تخطيط هذه المنطقة لتجنب الوصول الي العشوائيات كما وصلت سابقاتها .
  - وجود منطقة الدراسة علي شارع صلاح الدين الشرياني الوحيد في قطاع غزة بعد شارع الرشيد
  - إحاطة هذه المنطقة بالأراضي الحكومية والتي تم تخصيصها لعمل مدارس ومرافق عامة كثيرة بالإضافة إلي وجود مدارس قائمة ومسجد مجاور لهذا المكان ، كما أنه يوجد العديد من المرافق المخططة بجوار منطقة الدراسة .



خريطة الموقع العام و الخاص للحالة الدراسية موضح عليها القطعة والقسيمة شكل (٢-١)

المصدر : بلدية دير البلح ، قسم التخطيط

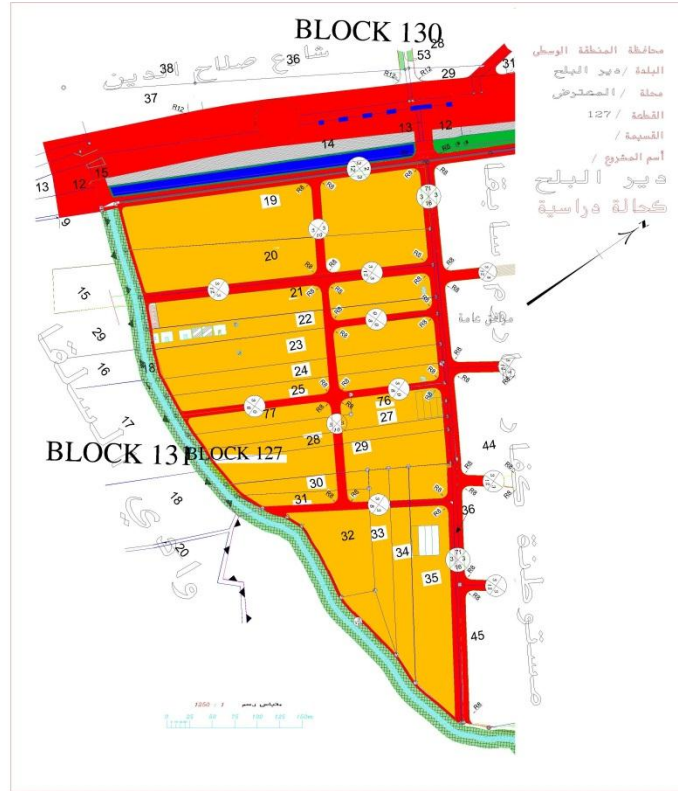
- تتميز قسائم الاراضي في هذه المنطقة بأشكالها الطولية ذات العروض القصيرة وبتعدد مالكيها وكثرتهم .
- القسائم الموضحة طويلة وقليلة العرض بشكل (موارس) مع العلم بأن هذه القسائم مقسمة مقاسم أخرى طولية وغير موضحة بالرسم .



خريطة رقم (١-٣) توضح المخطط الهيكلي لمنطقة الدراسة

المصدر : بلدية دير البلح ، قسم التخطيط الحضري

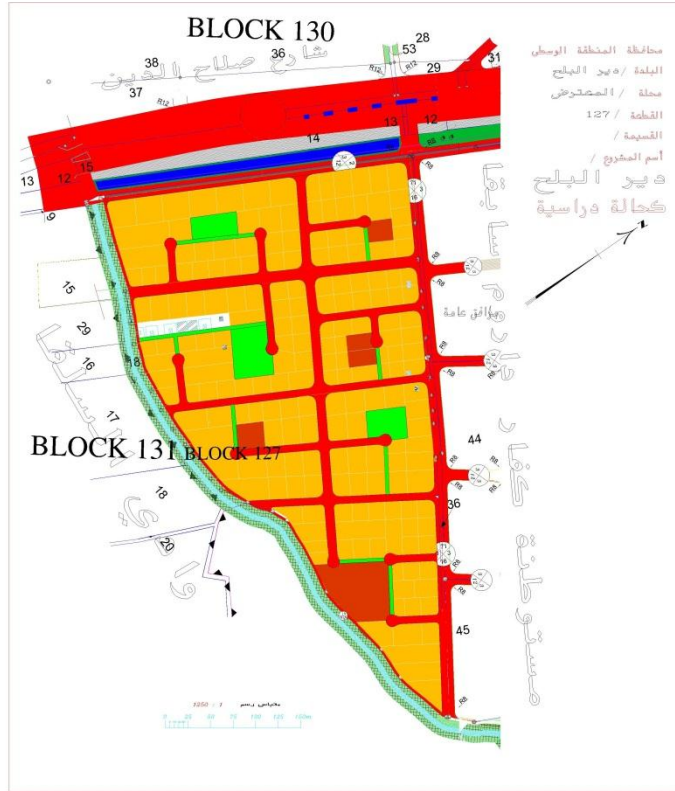
- المخطط الهيكلي لم يضع حلاً للقوائم الطويلة بل أحاطها بشوارع صلاح الدين غربا وشارع هيكلي بعرض ٢٠م شمالاً فقط .



خريطة رقم (١-٤) توضح المخطط التفصيلي لمنطقة الدراسة

المصدر : بلدية دير البلح ، قسم التخطيط الحضري

- المخطط التفصيلي المعتمد لم يضع حلاً لهذه المنطقة كما هو موضح في المخطط .



خريطة رقم (١-٥) توضح المخطط المقترح بعد التفصيلي لمنطقة الدراسة

المصدر : الباحث

- بعد المحافظة على المخطط التفصيلي واعتبار قسائم الاراضي غير موجودة تم حل جزء من المشكلة واستخراج بعض الشوارع التنظيمية والمرافق العامة والمساحات الخضراء ، وبحساب المساحات المطلوبة لمنطقة الدراسة نجد مايلي

المساحة الإجمالية	مساحة الشوارع ونسبتها	مساحة المرافق ونسبتها	الاستقطاعات الإجمالية
١٣٧٣١٦ م	٢٧٢٥٣ م   ١٩,٨٥%	١١٦٥٠ م   ٨,٤٨%	٢٨,٣٣%



خريطة رقم (١-٦) توضح المخطط المقترح بعد تجاهل المخطط التفصيلي لمنطقة الدراسة

واشكال قسائم الاراضي المصدر : الباحث

- في هذا المخطط تمت المحافظة على الشوارع الهيكلية فقط مع إلغاء المخطط التفصيلي ودمج القسائم في مقسم واحد بذلك تم العمل في المنطقة حسب المعايير الهندسية السليمة باستخدام طريقة التخطيط العنقودية كما هو موضح في البند اللاحق (٤-٤-٢-٣) مع إضافة ممرات مشاة لتساعد في التواصل الاجتماعي بين المناطق واستخراج كل الشوارع والمرافق والمساحات المطلوبة وبحساب المساحة الكلية كما ذكر سابقاً نجد مايلي .

المساحة الإجمالية	مساحة الشوارع ونسبتها	مساحة المرافق ونسبتها	الاستقطاعات الاجمالية
١٣٧٣١٦ م	٢٧٨٧٤ م   ٢٠,٢٩%	١٠٧١١ م   ٧,٨%	٢٨,١%

ولهذه الطريقة المستخدمة في التخطيط عدة فوائد منها :

- ١- استعمال قسائم أراضي صغيرة من خلال هذه الطريقة في التخطيط .



٢- تميزت هذه الطريقة في التخطيط بقلّة شوارعها الداخلية وقلّة خروج هذه الشوارع على شوارع رئيسية وهذا يعطي فرصة لعمل خصوصية لهذه المنطقة تساعد في حماية الأطفال من حركة السيارات .

٣- استعمال شبكة الشوارع القصيرة تقلل من سعر التكلفة في بناء البنية التحتية للشوارع

٤- كما تميزت هذه الطريقة بأن كل منطقة محاطة بشوارع تم عمل مرافق أو ساحة خضراء في منتصفها لخدمتها .

يتم بعد ذلك توزيع الأراضي علي الملاك بعد أخذ النسبة المطلوبة من الجميع بلا استثناء ويتم التوجه بعد ذلك الي دائرة المساحة لعمل تفريغ في الطابو للاستقطاعات من جميع المالكين وتغيير أرقام القسائم لتأخذ أرقاماً جديدة وحسب الخطة الجديدة .

٦-١ دراسات وقوانين سابقة :

١-٦-١ دراسات مصرية

١-٦-١-١ بدأت محافظة القليوبية في تطبيق منهج إعادة ترتيب الأراضي وتوزيعها على الملاك الحاليين، كمنهج لمعالجة تخطيط مناطق الامتداد العمراني المعتمد بالمخطط الاستراتيجي لمدينة بنها، يأتي ذلك في إطار المخطط الاستراتيجي العام لمدينة بنها، والذي تم اعتماده الأربعاء ٣ ديسمبر ٢٠١٣م من خلال التعاون الفني بين منظمة المستوطنات البشرية والأمم المتحدة "الهيئات" والهيئة العامة للتخطيط العمراني بالقاهرة. جدير بالذكر أن منهج ترتيب الأراضي يتبع في دول جنوب شرق آسيا واليابان، ويعتبر تجربة إعداد وتخطيط تفصيلي لحوض الزرقة نمرة (٨) بمدينة بنها أول مشروع على مستوى الجمهورية يتم تطبيق مبدأ إعادة ترتيب الأراضي من جديد للملاك مع مراعاة القوانين واللوائح المنظمة لقانون (١١٩) لسنة ٢٠٠٨م .

(<http://akhbarelyom.com/news>).

٢-١-٦-١ مدينة أسيوط :

لقد قام أ. د/عصام الدين كمال محروس ، د/عزت عبد المنعم مرغني، المهندسة نيفين رأفت أديب بعمل دراسة عن دور ادارة الاراضي الحضرية في حل المشكلات العمرانية حيث أن عملية إعادة تشكيل الأراضي من أهم عناصر إدارة الأراضي ، وتشمل عملية إعادة تشكيل الأراضي على العديد من العمليات ، ومنها إعادة توزيع حقوق الأراضي بين القطاعات المختلفة

، كنفل ملكية إحدى الأراضي من القطاع الحكومي إلى الخاص أو العكس ، وأيضاً عمليات دمج الأراضي وإعادة تخطيط وتقسيم المناطق وغيرها ، و أهم عمليتين في عمليات إعادة تشكيل الأراضي هما :

#### ١- إعادة تخطيط أو تنظيم الأراضي :

إن اعتبار المنفعة العامة لسكان المدينة ككل هو أساس عملية إعادة تخطيط الأراضي ، إلا أنه بوجه عام يجب عمل توازن بين المنفعة العامة وبين وجهة نظر الملاك لاستعمال أراضيهم بحيث تعطي لهم أكبر مكسب ، وبالتالي تتحقق إدارة أراضي جيدة ، وتتصف عملية إعادة تخطيط أو تنظيم الأراضي بأنها تؤدي إلى تطوير شامل للأراضي الحضرية وأيضاً إمكانية تمتع جميع ملاك قطع الأراضي بفوائد عملية إعادة التخطيط بشكل متعادل في أي منطقة ، كذلك إمكانية مشاركتهم في المرحلة التنفيذية ، كما أن تكلفة مثل هذه المشروعات تكون غالباً أقل من تكلفة أي نوعية أخرى من مشروعات تنمية الأراضي .

#### ٢- دمج الأراضي Land Consolidation

تستخدم العديد من الدول المتقدمة أسلوب دمج الأراضي حيث تكون حدود ملكيات الأراضي محددة وموثقة توثيقاً جيداً وتتم عملية دمج الأراضي في المناطق التي تظهر فيها مشكلة التفتت في النسيج العمراني والذي يعني تفتت مساحات الأراضي في شكل أراضي صغيرة المساحة وغير متناسبة الأبعاد ، وتتمثل عملية دمج الأراضي في إبرام بعض الاتفاقيات بين ملاك تلك الأراضي الصغيرة من خلال الوحدات المحلية المختصة وتهدف تلك الاتفاقيات إلى دمج كل مجموعة من قطع الأراضي في قطعة أرض واحدة ذات أبعاد متناسبة ، لتكون ملك أحد الملاك بعد شرائه مجموعة الأراضي المجاورة لتصلح تلك الأرض المجمع لأي مشروع تنموي وتعتبر المناطق الهامشية في أي مدينة هي الأماكن الأكثر احتياجاً لعمليات دمج الأراضي .

Journal of Engineering Sciences, Assiut University, Vol. 37, No. 3, pp.

.789-812, May 2009

THE ROLE OF THE URBAN MANAGEMENT IN SOLVING THE  
URBAN PROBLEMS (ASSIUT CITY AS A CASE STUDY)

## ١-٦-٢ دراسات أردنية :

تحدث البديري عن المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية أو ما يسمى التخطيط الوطني المكاني ، وأهمية ذلك للمستقبل البعيد للأجيال القادمة ، وأعطى مثالا عن التحدي الذي يواجه أمانة عمان الكبرى التي تبرعت سابقا بكل ما لديها من مساحات عامة لصالح جمعيات ومؤسسات حتى أصبحت الان بدون رصيد من تلك المساحات والذي كلفها الملايين لاستملاك هذه الأراضي وهذا انعكاس لسوء التخطيط في الماضي.

(سياسات وزارة الحكم المحلي في مجال التخطيط ، د. توفيق البديري - وزارة الحكم المحلي

## ١-٦-٣ دراسات تركيه : محافظة كوجالي :

في عملية التخطيط يتم دمج جميع القسائم ومن ثم يتم استقطاع ما نسبته ٤٠% لصالح طرق ومرافق عامة وساحات خضراء ونسبة ٦٠% المتبقية يتم توزيعها علي أصحاب القسائم مع العلم أنه قبل خمس سنوات ٢٠٠٨م كانت نسبة الاستقطاع ٣٥% ويجري حاليا البحث لزيادتها الى ٥٥% .

## قانون الهامور :

هو قانون توحيد الملكيات واعادة توزيعها بعد اعتماد المخطط التفصيلي، وحسب القانون فان اعتراض المواطنين أو عدم اعتراضهم غير هام المهم فقط هو الاعلان وابلاغ أصحاب الملكيات بوجود هذا المشروع .

(المصدر دورة تدريبية لمهندسي بلديات قطاع غزة لمدينة كوجالي في تركيا من خلال وزارة الحكم المحلي ، ابريل ٢٠١٣م) .

## ١-٦-٤ دراسات محلية (الضفة الغربية) :

### ١-٦-٤-١ بلدية رام الله :

حيث يعتبر مشروع إعادة تقسيم الأراضي في التوسعة الجديدة للمخطط الهيكلي لمدينة رام الله من المشاريع المهمة . والتي حازت فيها بلدية رام الله على المركز الثاني في جائزة فلسطين للتميز والإبداع وذلك عن فئة المشروع المتميز وهو "مشروع إعادة تقسيم الأراضي في التوسعة الجديدة لمخطط هيكلي بلدية رام الله.

قال رئيس بلدية رام الله م. موسى حديد إن هذا الفوز انجاز تعتر به أسرة بلدية رام الله، وأضاف أن هذا المشروع النوعي والمميز على مستوى الوطن سيساهم في توفير مساحات جديدة وأماكن عامة بمساحات واسعة لم يكن بالإمكان توفيرها لولا إعادة التقسيم التي جنبت إلحاق الضرر بكثير من قطع الأراضي ووفرت على صندوق بلدية رام الله ما يقارب ٦٠ مليون دولار كتعويضات عن الأضرار، كما أن إعادة التقسيم ستساهم في تطوير الاستثمار وفتح آفاق جديدة للإبداع والترتيب والتنظيم، و سيعمل على تلبية احتياجات بلدية رام الله في توفير مناطق جديدة للتوسع العمراني.

جاءت فكرة إعادة تقسيم الأراضي في المنطقة بحيث يتم استغلال النسبة القانونية للاقتطاع و المسموحة في القانون حتى (٣٠%) من مساحة قطعة الأرض دون أي تعويض ليتم توزيع هذه النسبة على جميع الأراضي في المنطقة على أن يتم إعادة ترسيم هذه الأراضي بما يضمن تحسين شكل هذه القطع و ملائمتها للاستعمالات المقترحة في المنطقة و ذلك وفقا للمواد ٢٨،٣٠،٣١ من قانون تنظيم المدن و القرى ٧٩ لعام ١٩٦٦م و التي تمكن الهيئات المحلية من تنفيذ إعادة التقسيم الإلزامي وفق المصلحة العامة.

من جانبها اعتبرت رئيسة بلدية رام الله السابقة جانيت ميخائيل هذا المشروع الأول في فلسطين الذي تم من خلاله إعادة تقسيم الأراضي وهو فكرة مميزة للمدينة، لتتم الاستفادة من كل متر في مدينة رام الله بشكل مرتب ومنظم ومقسم بطريقة جميلة ويوفر بنية تحتية لمرافق المدينة لبناء الحدائق والمدارس .

[http://www.ramallah.ps/ar\\_page.aspx?id=1G26CEa1583716992a1G26CE](http://www.ramallah.ps/ar_page.aspx?id=1G26CEa1583716992a1G26CE)

١-٦-٤-٢ بلدية كفر راعي :

(ورشات عمل هيئات الحكم المحلي واقع وتحديات (بيت لحم ٦/٢٥ - ٦/٢٧/٢٠١٣ م)

شارك فيه أكثر من ٤٠ ممثل عن بلديات محافظات نابلس وجنين وطولكرم على النحو التالي

١. المشاركة المجتمعية في التخطيط وأهميتها ومعيقاتها ، البروفيسور راسم خمائسي - مركز

التعاون والسلام الدولي :

أشار خمائسي لشكل المجتمع المطلوب عام ٢٠٣٠ م وربط ذلك بنسبة الاستقطاعات ٣٠% من الملكيات الخاصة للأراضي للصالح العام، وأكد على ضرورة إعادة رسم خريطة البلد من الفلاحة الى القسائم واستغلال الحيز وتنظيمه، وقال خمائسي ليس بالضرورة اذا تحقق النمو ان تتحقق التنمية ، ودعا الى استغلال المساحات الشاسعة من الارض للزراعة "من احيا ارض فهي له" وان القانون العثماني لسنة ١٨٦١م اعتبر ١٥ سنة من استغلال الارض كافي لتطويعها

٢. دور مؤسسات المجتمع المدني في التخطيط والتنمية المجتمعية ، د. رامي نصرالله - مركز التعاون والسلام الدولي :

بدأ نصرالله حديثه عن مشاركة الجمهور في التخطيط وربط بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة وقال ان الفشل يحدث دائما اثناء التطبيق وليس اثناء عملية التخطيط ، وقال نحتاج الى إعادة توحيد وافراز ونحتاج الى بنك اراضي للمرافق العامة اذا ما قررنا تحقيق التنمية .

اما معوقات التخطيط فتكمن في الاحتلال وسياساته ،وتعدد ملكيات الاراضي ونفتتها ،وحول منهجية الاستقطاع فأشار خمائسي الى وجود الاحواض الطبيعية وعند تبني مخطط هيكلي يتم عمل خارطة لكل بلد تبين الحيازة والتصرف وحدودها، بالإضافة الى حصر ارث وتطوير الخارطة والحصول على خارطة من كل مواطن ليتم توزيع الاستقطاعات بعدالة .

٣. إعادة تقسيم الأراضي "التوحيد والإفراز" ، م. أسامة حامدة - بلدية البيرة :

تحدث حامدة عن طبيعة مساحات وتوزيعات الاراضي قبل عام ٢٠٠٠م وانها لا يمكن ان تستغل فيها نسبة ال ٣٠% بسبب عشوائية توزيعها ، وكان المخطط الهيكلي عام ١٩٩٨م ناجحا من حيث توزيع المرافق العامة ولكن لم يتمكن المجلس من التنفيذ ، وقد استمر النقاش ٣ سنوات مع اصحاب الملكيات وتم الاتفاق بالنهاية على استقطاع مساحات عامة وحدائق خضراء ومرافق عامة وتعديل توزيعها وتجميعها ليستفيد منها وينظم توزيع الاراضي وملكيات المواطنين والاستغلال الامثل لها، كما حدث في حي الجبل.

واشار الى المادة ٢٨ من قانون البناء والتنظيم ان الافراز يقع على المواطن لتحديد المساحة الخضراء وان المادة ٣٠ تنص على تعديل مخططات التقسيم البند ٣ وإعادة توزيع وتقسيم قطع الاراضي . [http://www.kufrai.ps/index.php?action=show\\_new&ID=289](http://www.kufrai.ps/index.php?action=show_new&ID=289)

## ١-٦-٥ قوانين سابقة :

المادة ١٤ / ٢ / ك قانون تنظيم المدن رقم ٢٨ لسنة ١٩٣٦م تنص علي :  
اعادة تكوين قطع الأراضي بتغيير حدودها بضم قطعتين أو أكثر من القطع الأصلية المملوكة  
على حدة وجعلها قطعة واحدة مملوكة لطرفين بالمشاع وذلك بموافقة المالكين .

### الخلاصة :

لقد تم توضيح مشكلة الدراسة ومجموعة من الدراسات السابقة والقوانين مع توضيح أهميتها  
وأهدافها من خلال خطه منهجية مع تحديد منطقة الدراسة. حيث أن المنتبغ لأشكال قسائم  
الأراضي في فلسطين عامة وفي قطاع غزة خاصة يلاحظ أن هذه الأشكال والتي تكون غير  
منتظمة وخاصة في المناطق الجبلية ، وأشكال قصيرة جداً بالنسبة إلى طولها والذي يصل في  
بعض الحالات إلى مئات الأمتار بالإضافة إلى تلاصق هذه القسائم وبأعداد كبيرة وهذه  
القسائم موجودة في قطاع غزة .

إن جميع الحلول التي تحدث عنها الآخرون هي دمج شريطين متجاورين من الأرض وبشرط أن  
يكون المالك واحد ونادراً ما نجد أن من يعمل على دمج قسيمتين متجاورتين لمالكين ، وبعد  
ذلك يتم تقسيمها بشكل افضل في الاطوال مما يسهم في إمكانية تحسين واستخدام هذه القسائم .  
لحل المشاكل السابقة ، وللتقليل من الأراضي الضائعة وجعلها أكثر قابلية للاستخدامات  
المختلفة وخاصة البناء في المناطق العمرانية كما ادعت الدراسات السابقة يمكن القيام بعدة  
أمور أهمها :

- إجراء تعديلات بقدر الامكان وذلك على الحدود بين المتجاورين وذلك لاستبدال الحدود  
المتعرجة بأخرى مستقيمة مع مراعات المحافظة علي المساحة الاجمالية للطرفين أي بمعنى  
عدم التعامل مع الحدود على الأرض على أنها تقسيمات ملزمة .
- ضم وتوحيد القسائم المتجاورة والتي يصعب استخدامها لوحدها بسبب شكلها الرفيع وإعادة  
تقسيمها حيث ادعي الدارسين بان القوانين في فلسطين لا تسهل مثل هذه الاجراءات وان  
ذلك يحتاج الي الوقت والجهد حتي يتم تحقيقه.
- حث المتجاورين على تبادل الأراضي، بمعنى انه يمكن لمالك قسيمة غير مناسبة او  
صالحة للاستخدام بمفردها ان يتنازل عنها لجاره والذي سيقوم بضمها لأرضه ، مقابل أن  
يقوم هذا الجار بتعويض جاره إما مالياً أو بقسيمة أرض بديلة في مكان آخر.

- اقناع المالكين لأراضي ضيقة ومجاورة للطريق العام، على التنازل عن هذه الأراضي لاستخدامها كمناطق خضراء أو عمل مواقف سيارات ، والقيام بالتعويض بعد ذلك بدلا من هذه الاراضي في اراضي الحكومة وفي مناطق اخري ، وهذا الأسلوب تم اعتماده في إقليم مونتري في ولاية كاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية.

- ويرى الباحث هنا أن القوانين الموجودة منذ عهد الانتداب البريطاني بها نصوص تتيح عملية الدمج والتوحيد لأكثر من قسيمة أي ان المجال هنا مفتوح والقانون رقم ١٤/٢/ك لعام ١٩٣٦ ينص علي الدمج ولكن هذا القانون غير مطلع عليه كثير من الدارسين رغم انه موجود قديما والمشكلة في عدم استخدامه .

ويرى ايضا ان هذه الاعمال سألقة الذكر تعتبر من الاعمال الترقيعية والتي تؤثر في الشكل العام للطرق في حال وجود هذه القسائم التي لا تصلح للبناء عليها علي الطرق الرئيسية ، كما ان هذه القسائم وتعويضاتها تؤدي الي استهلاك ميزانية البلديات في حالة التعويض وايضا استملاك الاراضي الحكومية في حال تعويض المالك فيها مقابل ان البلديات لم تستفد الفائدة الحقيقية من هذه الزيادة المساحية ، ومن الناحية القانونية فان قانون الدمج المذكور سابقا موجود في البند (١-٥-٦)، أي ان العملية مغطاه من الناحية القانونية بعكس ما ذكر في الدراسات السابقة .

لذلك يجب استخدام هذا القانون لأنه يخلط جميع القسائم في منطقة واحدة بعد احصاء المساحات لكل المالكين بشكل جيد ثم يعاد تخطيط هذه المنطقة حسب الاصول الهندسية بعد أخذ نسبة الاستقطاع المحددة قانونيا مع مراعاة استخدام قانون التحسين والتشريف وبعد ذلك يتم توزيع ما تبقي من هذه الاملاك لمالكها بعد اخذ نسبة موحدة من جميع المالكين ، بهذا لا نلجأ الي عملية التعويض . وهذا مما يستدعي دراسة تطور التخطيط العمراني ونظام الاراضي في قطاع غزة كما سنري ذلك في الفصل القادم .

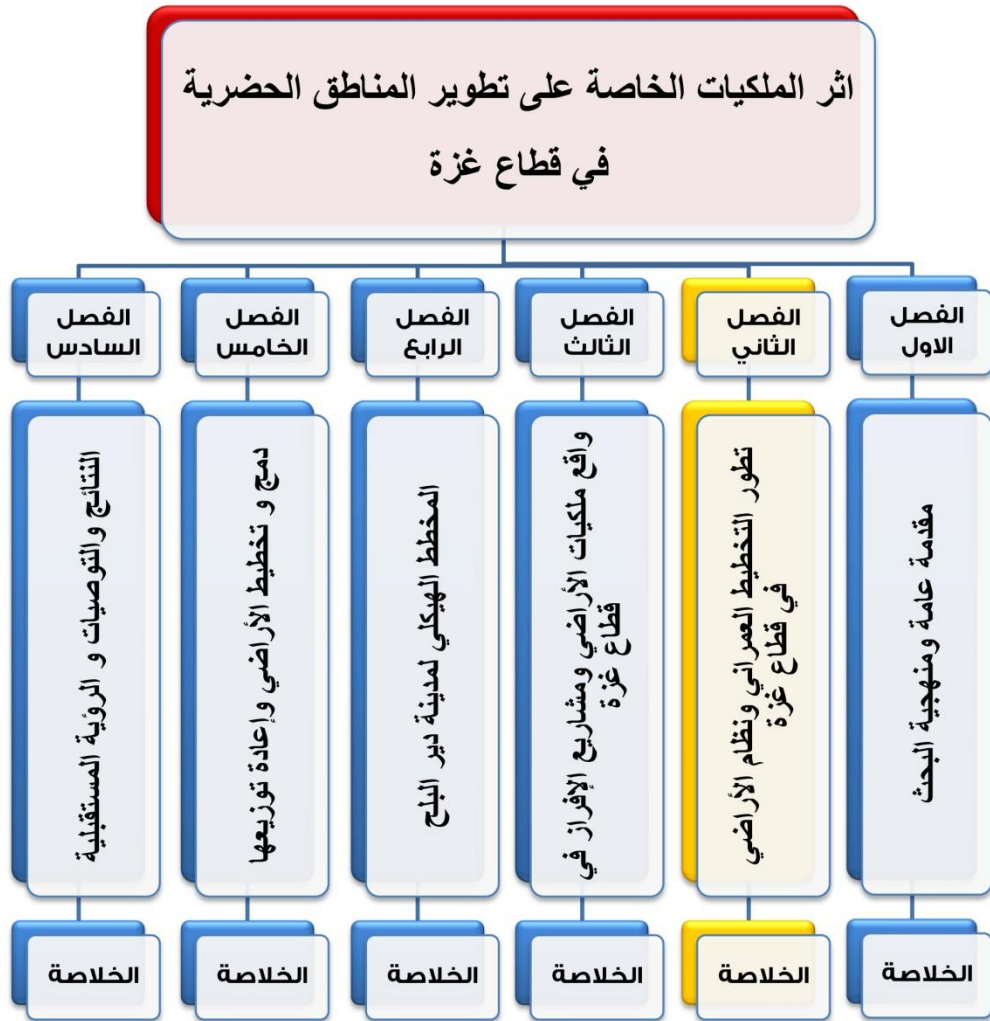
## الفصل الثاني

# تطور التخطيط العمراني ونظام الأراضي في قطاع غزة

١-٢ تطور التخطيط العمراني في قطاع غزة .

٢-٢ نظام الأراضي في قطاع غزة

٣-٢ الملكية الخاصة في الإسلام





## الفصل الثاني

# تطور التخطيط العمراني ونظام الأراضي في قطاع غزة

## مقدمة:

يقع قطاع غزة في المنطقة الجنوبية من الساحل الفلسطيني على البحر المتوسط، وهو على شكل شريط ضيق شمال شرق شبه جزيرة سيناء يشكل تقريبا 1.33% من مساحة فلسطين التاريخية، تبلغ مساحة القطاع 365 كم مربع، و يسكن قطاع غزة ما يقرب من اثنين مليون نسمة معظمهم من اللاجئين، وهو ما يعتبر من أكثر مناطق العالم كثافة سكانية بمتوسط 26400 نسمة في الكيلومتر المربع، أما داخل المخيمات فترتفع النسبة إلى 55500 نسمة في الكيلومتر المربع، وتنقسم ملكيات مساحة قطاع غزة إلى 115 ألف دونم أراضٍ حكومية، 62 ألف دونم أراضٍ تسمى أراضي بئر السبع، 188 ألف دونم أملاك مواطنين وبلديات وأوقاف، و يتوزع سكان القطاع على 44 تجمعاً سكانياً منها أربع تجمعات في المدن الرئيسية (غزة، رفح، خان يونس ودير البلح) بالإضافة 8 مخيمات (جباليا، الشاطئ، النصيرات، المغازي، دير البلح، خان يونس، البريج ورفح). (ويكيبيديا الموسوعة الحرة)

[https://ar.wikipedia.org/wiki/%D9%82%D8%B7%D8%A7%D8%B9\\_%D8%BA%D8%B2%D8%A9#.D8.A7.D9.84.D8.B3.D9.83.D8.A7.D9.86](https://ar.wikipedia.org/wiki/%D9%82%D8%B7%D8%A7%D8%B9_%D8%BA%D8%B2%D8%A9#.D8.A7.D9.84.D8.B3.D9.83.D8.A7.D9.86)

وتعتبر الملكيات الخاصة في قطاع غزة وهو موضوع بحثنا احتياطاً استراتيجياً هاماً للأجيال القادمة، لذا وجب تخطيطها واستثمارها بما يحقق المصلحة الوطنية العليا في الاستخدام الامثل في تخطيط الأراضي .

وسوف نستعرض في هذا الفصل تحليل أراضي قطاع غزة، دراسة عملية التخطيط و علاقتها بالتنمية و ما هي الوسائل المتاحة لإدارة وتخطيط واستثمار هذه الأراضي . يعتبر التخطيط العمراني ذا أهمية قصوى في حياة الشعوب حيث يشكل الداعم الرئيسي لتيسير حياة المواطنين وتطورهم، ومن هنا برزت أهمية تطبيق التشريعات الخاصة بتنظيم البناء وتخطيط المدن .

تعاني كثير من مدن المجتمع الفلسطيني من عشوائية البناء والتخلف التنظيمي ولعل أهم أسباب تلك الظاهرة عدم الاستقرار السياسي والإداري بعد الحكم العثماني، مثل الانتداب البريطاني، والإدارة المصرية، والاحتلال الصهيوني لمعظم أراضي فلسطين سنة 1948م ثم احتلال باقي فلسطين سنة 1967م مما أدى إلى تشويه الإطار القانوني الذي تبلور من قبل

الإدارات المتعاقبة ، التي كانت تضع القوانين بدون عناية بحاجات ومتطلبات المجتمع الفلسطيني

ويعتبر قطاع غزة من أكثر المناطق الفلسطينية تضرراً من الإدارات التي تعاقبت علي حكمه ، خاصة الإدارة الصهيونية بما خلفته من أثار سلبية تمثلت في تكديس السكان بعد هجرتهم القسرية عام 1948م ، واقتطاع أجزاء كبيرة من أراضي القطاع لبناء المغتصبات وبتركيز في الأراضي الحكومية ، هذا مع قلة الموارد الطبيعية في القطاع ، وارتفاع عدد السكان مما أدى إلي ارتفاع الطلب علي الأراضي المخصصة للبناء ، وارتفاع سعر هذه الأراضي والميل إلي العشوائية في البناء .

## ٢-١: تطور التخطيط العمراني في قطاع غزة :

تعاقبت على فلسطين كثير من الحكومات وذلك منذ النصف الثاني من القرن التاسع عشر الميلادي ، حيث كانت السلطات هي التي تشكل الهيئات المحلية وليس المجتمع ، مما جعل هذه السلطات مرتبطة بالسلطة المركزية والتي يغلب عليها طابع السيطرة ، مما أدى إلى الحد من استقلالية تلك السلطات لخدمة المواطنين وهذا يتمثل في ( إعداد المخططات العمرانية والهيكلية ) ، مما أدى بعد مجيء السلطة الفلسطينية إلى إعادة تخطيط المخططات العمرانية والهيكلية .

التخطيط في فلسطين لا يؤثر فقط على امكانيات التطور المستقبلي بل كذلك على حياة الفلسطينيين على أرضهم حيث محدودية الأراضي والزيادة في عدد السكان ، وهذا يتطلب التوازن والعقلانية في استخدام الأراضي وتخطيطها وهذا يفرض علي المخططين وضع الخطط السليمة التي تقوم بتوجيه وإدارة عملية التخطيط الحضري .

تعتبر التشريعات والقوانين الفلسطينية من نتاج الإدارات التي تعاقبت على فلسطين منذ الحكم العثماني حتى السلطة الوطنية الفلسطينية.

إن التشريعات التنظيمية في قطاع غزة ليست قواعد دقيقة تفصيلية ، بل هي أطر عامة مثلت وسائل للسيطرة السلبية: أي سيطرة تحريمية وقائية وليست علاجية تساهم في حل مشكلات العمران بصورة مؤثرة وفعالة ، ولكن يمكن أن يستفاد منها في السيطرة والتحكم بالتوسع العمراني في قطاع غزة .

هذا ويمكن القول أن الأسباب الحقيقية للمخالفات لا تكمن في التشريعات بشكل أساس بل هناك أسباب أخرى ، وكل هذا ساعد في تطوير التخطيط العمراني في قطاع غزة من خلال التشريعات الآتية :

## ٢-١-١ التشريعات التنظيمية زمن الحكم العثماني (١٨٧١م-١٩١٧م) :

تعاقب الحكومات على فلسطين أدى إلى التأثير على التخطيط العمراني ، حيث بدأت السلطات المحلية ( المجالس البلدية ) في النصف الثاني من القرن التاسع عشر على ضوء قوانين الدولة العثمانية وخاصة قانون إدارة الولايات لعام ١٨٧١ م ، والذي ينص حسب المادة " ١١١ " على تشكيل المجالس البلدية في مراكز الولاية و المتصرفين ، وكذلك قانون البلديات لعام ١٨٧٧م والذي يعتبر الأساس القانوني والتنظيمي للبلديات في العهد العثماني ، ومن هنا يتضح محدودية البلدية في تمثيل المجتمع و تعلقها فقط في السلطة المركزية ، وذلك من خلال تقليص دور البلديات في حدود ضيقة . ( وزارة الحكم المحلي ، ٢٠٠٣ م ، إشتية ٢٠٠٤ م ) .

بموجب هذا القانون أقر نظام الترخيص بالبناء في المدن ، ووضعت قواعد لاستملاك الأراضي لغرض تشييد الطرق و للتطوير الإقليمي ، وفرض ضرائب التشريف والتحسين بعد إنشاء الطرق لارتفاع قيمة الأراضي على هذه الطرق ، وقد ترك العثمانيون فلسطين بعد الحرب العالمية الأولى وبها (٢٢) مجلساً بلدياً ومنها ( غزة \_ خانيونس ) . ( خميسة ، ١٩٩٧م ، وزارة التحكم المحلي ، ٢٠٠٣م ) . وقد تم إنشاء أول مجلس بلدي في مدينة غزة سنة ١٨٩٣ م .

## ٢-١-٢ التشريعات التنظيمية زمن الانتداب البريطاني (سنة 1917 - 1948م) :

أما في فترة الحكم البريطاني التي بدأت سنة ١٩١٧م ، فيمكن الحديث عن مرحلتين تأثرت فيهما المجالس البلدية ، المرحلة الأولى وهي مرحلة الاحتلال العسكري استمر العمل وفق القانون العثماني لعام ١٨٧٧م ، وفي عام ١٩٢١م تم استحداث نظام باسم " نظام الهيئات المحلية " ، حيث تمثل كل هيئة مجموعة من القرى ، وفي هذه الحالة لم يعتمد الاحتلال قانون الانتخاب لاختيار أعضاء المجالس البلدية وأصبح رئيس المجلس البلدي يعين من قبل الاحتلال .

أما المرحلة الثانية والتي تسمى مرحلة الانتداب والذي تضمن صك الانتداب لعام ١٩٢٢م ، والذي ينص على أن تكون الدولة مسؤولة عن وضع البلاد لكي تضمن الوطن القومي لليهود ، وقد فرضت وصاية على البلديات والمجالس العربية ، وفي سنة ١٩٣٤م وضع قانون يلغي

القانون العثماني لعام ١٨٧٧ م ، وأصبح للمندوب السامي حق إلغاء البلديات . (وزارة الحكم المحلي ، ٢٠٠٣ م ، إشتية ، ٢٠٠٤ م) .

أعدت سلطات الاحتلال البريطاني تشريعا جديداً لتخطيط المدن يعتمد علي التجربة التي بدأت تتطور في بريطانيا خلال العقد الأول من القرن العشرين ، ومن هنا ظهر مصطلح " تخطيط المدن " ولأول مرة في سنة ١٩٠٦ م ، ومع ما سببه نظام تخطيط المدن في بريطانيا عام ١٩٠٩ م ، وذلك لتخطيط المناطق والمواقع وحل المشاكل الحضرية والبيئية والاجتماعية التي خلفتها الثورة الصناعية وقد استعمل البريطانيون هذا التخطيط في الدول التي استعمروها مثل " فلسطين " ، ومن هنا بدأ إعداد مخططات هيكلية وتنظيمية في المدن الفلسطينية مثال ذلك غزة ، وتم إقرار مخطط للإنشاءات وترخيص المباني وشق الطرق على المستويين المركزي والمحلي ، وبقي هذا المرسوم ساري حتى عام ١٩٣٦ م عندها أقر نظام جديد هو المستوى الإقليمي تم إضافته إلى المستويين السابقين وهما المركزي والمحلي ، وقد أقر قانون عام ١٩٣٦ م في فلسطين ليكون أساساً قانونياً لبناء مؤسسات التخطيط حتى صدور القانون رقم ٣١ لعام ١٩٥٥ م في الضفة الغربية (خمايسة ، ١٩٩٧ م) .

حسب قانون تخطيط المدن لعام ١٩٣٦ م تم تقسيم فلسطين إلى ست مناطق موزعة حسب الاتي - لواء الجليل (الناصره ، عكا ، بيسان ، صفد ، طبرية).

- حيفا (حيفا) .
- نابلس (نابلس ، جنين ، طولكرم) .
- القدس (القدس ، الخليل ، رام الله) .
- يافا (يافا ، الرملة) .
- غزة (غزة ، بئر السبع) .
- حيث بدأ كل منها في إعداد مخططات إقليمية في عام ١٩٣٧ م ، وفي عام ١٩٤٢ م بدأ الاستشاري لتخطيط المدن هنري كندل (منذ عام ١٩٣٥ م الي عام ١٩٤٨ م) والمندوب السامي يصادق على المخططات .

(١٩٩٥م - Mahrouk ؛ خمايسي ، ١٩٩٧م)



(المصدر: إثنية، محمد؛ حباس، أسامة، البلديات وهيئات الحكم المحلي في فلسطين، منشورات المجلس الاقتصادي للتنمية والإعمار (بكدار)، 2004، ص.234).

خارطة رقم (١-٢) : الأقسية والبلديات الفلسطينية حسب التقسيم الإداري للانتداب البريطاني(١٩١٧م-١٩٤٨م) .

وقد تكون حسب القانون ١٩٣٦م ثلاث مستويات :

- اللجان المحلية في المدن .
- اللجان الإقليمية المسئولة عن التخطيط والتصديق على مخططات الأقاليم .
- المستوى المركزي الذي يشمل استشاري تخطيط المدن والمندوب السامي بصفته السلطة العليا المسئولة عن الانتداب البريطاني في فلسطين ( ١٩٩٥م ، Mehrouk ، خميسة ، ١٩٩٧م).

اشتملت تشريعات الانتداب البريطاني على اربعة قوانين وهى :

١-٢-١-٢ قانون البلديات سنة 1934 م :

أعطي هذا القانون السلطات المحلية مهام وصلاحيات القيام بسن قوانين و أنظمة مثل نظام صيانة الشوارع سنة 1938م ، نظام مشروع مياه غزة سنة 1983 م ، نظام هدم الأبنية الخطرة سنة 1941م ، نظام رقابة النبات سنة 1941م ، نظام تنظيم المسلخ لبلدية غزة سنة 1941م ، نظام إقامة الأسوار سنة 1945م ، نظام إنشاء الشوارع في غزة سنة 1945م ، و نظام ترميم الأبنية سنة 1947 م ، عند انتهاء الانتداب البريطاني في عام ١٩٤٨م ، تم تقسيم فلسطين إلى ثلاث مناطق سياسية وإدارية ما يعرف بـ ( إسرائيل ، الضفة الغربية ، قطاع غزة ) .

(الجرباوي و عبد الهادي ، ١٩٩٠م؛ حليبي ، ١٩٩٧م ؛ خميسي ، ١٩٩٨م)

١-٢-٢-٢ قانون تنظيم المدن رقم 28 سنة 1936 م :

- سنه المندوب السامي البريطاني لفلسطين ، يحتوي القانون علي أنظمة واشتراطات تنظيمية وتخطيطية من أجل التحكم والسيطرة على العمران في المدن الفلسطينية ، كما ويحتوي القانون على أنظمة خاصة بلجان ومناطق ومشاريع تنظيم المدن ، كما ويشتمل القانون علي اشتراطات الرخص ونزع الملكية وكلفة المشاريع ، وضريبة التحسين والتعويض.
- ويتضمن قانون تنظيم المدن عدة مواد ( من المادة 35 حتى 42) حول الجرائم والعقوبات والمخالفات التنظيمية .

- المادة ١٤ - ٢ / ك : إعادة تكوين قطع الأراضي بتغيير حدودها وبضم قطعتين أو أكثر من القطع الأصلية المملوكة على حدى وجعلها قطعة واحدة مملوكة لطرفين المشاع ، وذلك بموافقة المالكين .

#### ٢-١-٣ نظام الأبنية في مدينة غزة القديمة لسنة 1938م :

ويتحدث عن اشتراطات ومحددات البناء في البلدة القديمة مثل : مواد البناء المسموح استعمالها والحرف والصناعات الخطرة وشروط تغيير الاستعمال.

#### ٢-١-٤ نظام رخص تنظيم المدن لسنة 1941م :

ويشمل تعريفات بالرخصة والإنشاءات التي تتطلب الحصول على رخصة بناء وطلبات الرخصة وشروط الحصول على الرخصة وكيفية إصدار الرخصة والجهات المختصة بذلك .

#### ٢-١-٣ التشريعات التنظيمية أثناء الإدارة المصرية (سنة 1948م - 1967م):

حيث أن قطاع غزة خضع للإدارة المصرية التي أبقّت على قانون تنظيم المدن لعام ١٩٣٦م ساري المفعول رغم بعض التعديلات الجزئية عليه من أهمها : ( الجرباوي وعبد الهادي ، ١٩٩٠ م ، خمايسة ، ١٩٩٧ م ، خمايسة ، ١٩٩٨ م ) .

• أمر رقم 354 لسنة 1955 م بشأن مشروع الإنارة الكهربائية بمدينة غزة " أمر الحاكم الإداري العام لفلسطين".

• قرار مدير الشؤون البلدية و القروية ورئيس لجنة الأبنية وتنظيم المدن المركزية سنة 1961م بشأن تصنيف مناطق ومساحات قسائم البناء والارتدادات في منطقة تنظيم مدينة غزة

• قانون رقم 10 لسنة 1965م بشأن النظام المالي للمقاولات والمناقصات والمشتريات الخاصة بالمجالس البلدية .

• قانون رقم 1 لسنة 1966م بشأن موظفي وعمال البلديات

#### ٢-١-٤ التشريعات التنظيمية فترة الاحتلال الإسرائيلي (سنة 1967م - 1994م):

أما بعد الاحتلال الإسرائيلي لقطاع غزة سنة ١٩٧٦م ،أقيمت هياكل تخطيطية تابعة لمؤسسات التخطيط الإسرائيلي ، وقامت بعمل تعديلات لقوانين التخطيط بأوامر عسكرية لكي تتناسب مع زيادة الضبط الإسرائيلي علي التطور العمراني على قطاع غزة ، وفي هذه الفترة تم إعداد مخططات هيكلية وإقليمية لبعض المناطق من أجل تحقيق المصالح الإسرائيلية .

( Benvensiti & Khayat , Khamaisi , 1989 , Coon , 1992 ) .

وقد تميزت فترة الاحتلال البغيضة لقطاع غزة بالسيطرة على مزيد من الأراضي لبناء المستوطنات الإسرائيلية وتعطيل مشاريع التنمية للمواطنين. فقد تبنى الاحتلال الإسرائيلي القوانين البريطانية، خاصة قانون تحويل الأراضي الأميرية حسب نظام الأراضي العثماني إلى أراضي دولة .

وقد استفاد الاحتلال كثيرا من تسمية الأراضي الأميرية بأراضي دولة، واتخذ ذلك ذريعة لبناء المستوطنات في أراضي الدولة التي لا مالكين لها.

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

الأمر الذي دفع البلديات في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية إلى إلغاء هذه المخططات وإعداد مخططات جديدة بأيدي فلسطينية أكثر واقعية وملاءمة لخدمة السكان وتنمية المدن.

**٢-١-٥ التشريعات التنظيمية في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية منذ 1994م :**

بعد اتفاق غزة أريحا عام ١٩٩٤ م ، تم انتقال الصلاحيات المدنية إلى السلطة الوطنية الفلسطينية وبموجبها ، تم انتقال صلاحيات ومسئوليات التنظيم إلى الطرف الفلسطيني ، وقد أعطت السلطة للبلديات صلاحيات التخطيط والتنظيم وتراخيص الأبنية وبالتنسيق مع اللجنة المركزية للتنظيم والبناء ومجلس التنظيم الأعلى ، وقد تولت وزارة الحكم المحلي

( المستوى المحلي ) مسؤولية التخطيط الهيكلي للمدن الفلسطينية سواءً بإمكانياتها أو من خلال مراكز الأبحاث والدراسات أو المكاتب والشركات الخاصة .



جدول رقم (٢-١) تطور وتوزيع الهيئات المحلية الفلسطينية

الهيئات المحلية بعد ١٩٩٤م				الهيئات المحلية قبل ١٩٩٤م			المنطقة
مجموع الهيئات	لجان مشاريع	مجلس قروي	بلدية	مجموع الهيئات	مجلس قروي	بلدية	
							محافظات قطاع غزة
٣	-	-	٣	٣	٣	-	شمال غزة
٣	٢	-	١	١	-	١	غزة
٧	-	٢	٥	٧	٦	١	الوسطى
٨	٢	-	٦	٦	٥	١	خانيونس
٥	٤	-	١	١	-	١	رفح
٢٦	٨	٢	١٦	١٨	١٤	٤	المجموع

( وزارة الحكم المحلي ، الحكم المحلي الفلسطيني في ثماني سنوات ( ١٩٩٤م \_ ٢٠٠٣م ) ) ،  
( منشورات وزارة الحكم المحلي ، رام الله ، ٢٠٠٣م ، ص.١٦ ) .

( إشتية ، محمد ، حباس ، أسامة ، البلديات وهيئات الحكم المحلي في فلسطين ، منشورات المجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية والإعمار (بكدار) ، ٢٠٠٤م ، ص.٢٤١ ) .  
بالنسبة للهيئات المحلية نلاحظ كما هو في الجدول تزايد عددها بعد قدوم السلطة سنة ١٩٩٤م من بلديات ومجالس قروية او لجان مشاريع ( في التجمعات الصغيرة ) وذلك لرفع مستوى الخدمة وتقليل التكلفة .

أما على المستوى الوطني فقد تولت وزارة التخطيط والتعاون الدولي مسؤولية وضع استراتيجيات للتخطيط الوطني ومخططات إقليمية لمحافظات قطاع غزة و بمشاركة نرويجية ، حيث يعتبر هذا المخطط إطار لوضع المخططات الإقليمية في المحافظات والمدن الكبرى ،(وزارة التخطيط والتعاون الدولي ، ١٩٩٨م ) .

وقد قامت وزارة الحكم المحلي في السلطة الوطنية بإعداد وتصديق عدد من الأنظمة الخاصة بأعمال التخطيط والتنظيم في المناطق الواقعة داخل حدود المدن والقرى المعتمدة ، بالإضافة

إلى نظام مجلس الخدمات المشتركة ونظام لجان التخطيط الإقليمي (وزارة الحكم المحلي ٢٠٠٣ م).

ولرفع مستوى الخدمة وتقليل التكلفة قامت وزارة الحكم المحلي باعتماد أربع مجالس خدمات في قطاع غزة وكل مجلس من هذه المجالس يحتوي علي عدد من التجمعات السكانية تشترك في مجموعة من الخدمات ( مثل جمع النفايات الصلبة والتخلص منها ، توفير مياه الشرب ، مشاريع الكهرباء ، شركات المياه العادمة ).

كما قامت الوزارة بهدف النهوض بمستوى الخدمات الريفي وبالاشتراك مع ( UNDB ) في تنفيذ برنامج التنمية الريفية المحلية ( Local Rural Development Program ) والتي تعتمد فلسفته علي المشاركة المجتمعية في التعرف على الاحتياجات وتحديد أولويات المشاريع التنموية والمشاركة في التخطيط والتنفيذ ، والتوجه إلى المناطق النائية والقريبة من المستوطنات .

**٢-١-٦ المخطط الإقليمي لقطاع غزة في ظل السلطة الوطنية الفلسطينية منذ 1994م**  
تم البدء بإعداد المخطط الإقليمي لمحافظة غزة عام 1995م في وزارة التخطيط بمشاركة مجموعة من المختصين، وقد أنجزت النسخة الأولى عام 1998م بمشاركة جميع الوزارات والمؤسسات الحكومية ذات العلاقة ، كما تم إنجاز النظام الخاص بالمخطط الإقليمي عام 1999م .

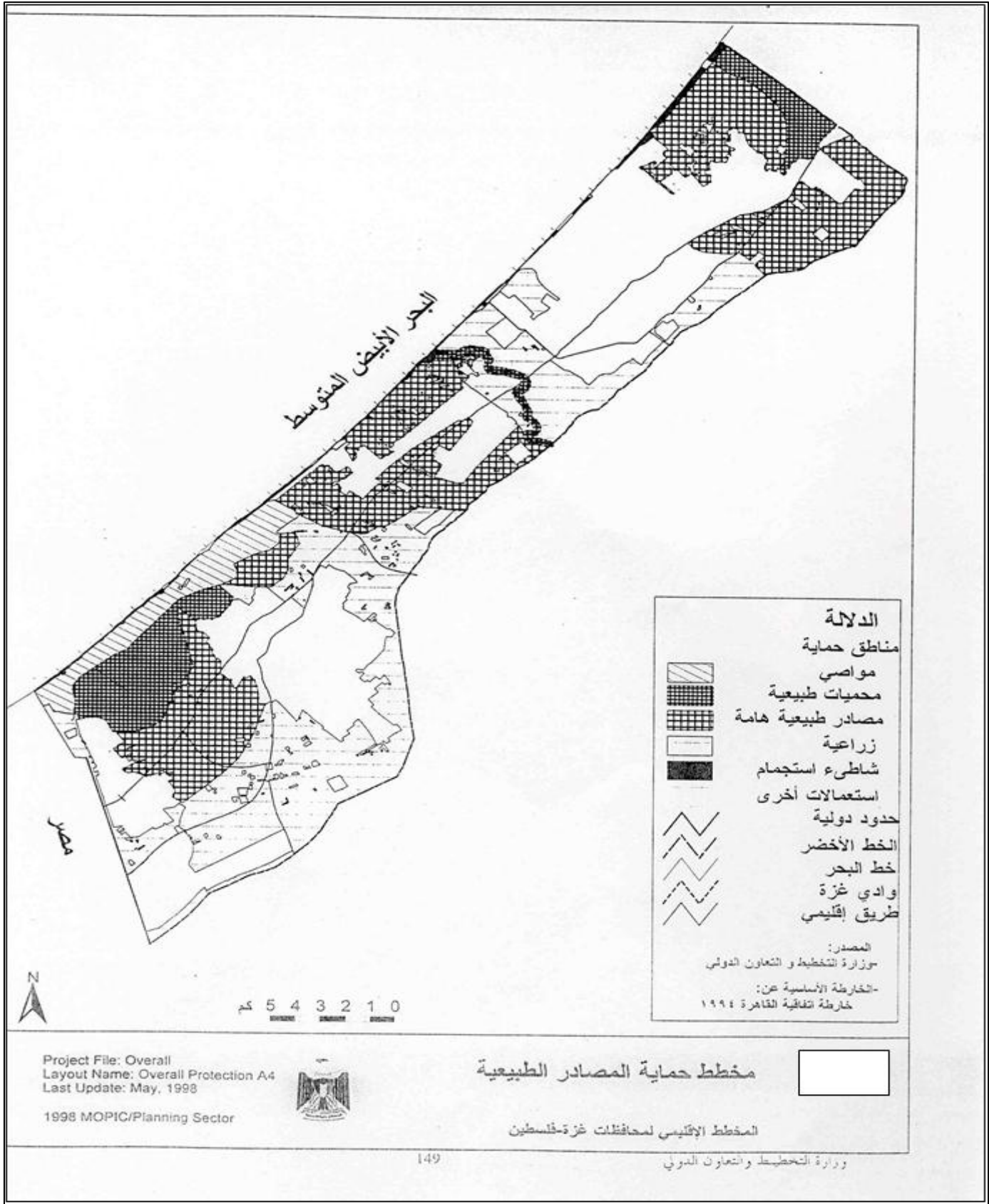
وقد تأخر اعتماده من قبل مجلس التنظيم الأعلى لأسباب إجرائية حتى عام 2005 م، وتم اعتماده في وقتها لحاجة السلطة لمخطط يضمن سلامة استغلال أراضي المحررات إثر الانسحاب الإسرائيلي منها ، لافتاً إلى أنه ترتب على اعتماده ضرورة إعداد مخططات قطاعية تفصيلية خلال عام ليتم إعداده بشكل نهائي، وقد بدأ العمل على هذه المخططات مع الحكم المحلي منذ بداية عام 2006، ولكن لأسباب استثنائية تأخر إعدادها حتى منتصف عام 2008م .

( المخطط الإقليمي يعتبر هو المرجع الرسمي لأي توسع حضري وأي تنمية اقتصادية أو تطوير في البني التحتية والمرافق العامة، كما أنه يحدد الإطار العام للاستعمال الأمثل للأراضي في محافظات غزة، مرفقاً بالتوصيات والأنظمة من أجل حماية الأراضي ذات الأهمية

الإقليمية الخاصة، وحق الأجيال القادمة مع عدم إغفال الحاجات الأساسية للسكان والحاجة إلى التمدد الحضري).

( السلطة الوطنية الفلسطينية - وزارة التخطيط - المخطط الإقليمي : محافظات غزة الجزء الأول و الثاني ، وزارة التخطيط والتعاون الدولي ، غزة ، فبراير ١٩٩٨ م )  
٢-١-٦-١ هدف المخطط الإقليمي لقطاع غزة :

تطبيق مفاهيم الاستدامة في التخطيط العمراني في قطاع غزة ، وكذلك دراسة النسيج الحضري ونظريات استعمال أرض المدينة وتحليل البيئة العمرانية والتشكيل العمراني .  
بالإضافة الى حماية المصادر الطبيعية وضمان الاستعمال الأمثل لها ، رغم ان المخطط الإقليمي لعام ١٩٩٨م لم يتم تصديقه رسميا الا أنه يمكن الاستناد الى المبادئ العامة و السيناريوهات والفرضيات الأساسية الخاصة به والتي تعتبر ملائمة للمخطط الإقليمي ٢٠٠٥م-٢٠١٥م ، حيث انه أعتمد وبشكل اساسي علي العديد من الدراسات التخطيطية القطاعية وبالتعاون مع الوزارات والمؤسسات ذات العلاقة ، كما انه استند علي مخطط حماية المصادر الطبيعية لعام ١٩٩٥م ، ومخطط منطقة الساحل لعام ١٩٩٦م .  
عالج المخطط الإقليمي لعام ١٩٩٨م تأثيرات التنمية العمرانية المستقبلية علي الموارد الطبيعية ، وتناول بالتفصيل التعارض بين متطلبات التنمية و متطلبات حماية المصادر الطبيعية ، حيث أعطي الاولوية لضرورة موازنة المتطلبات التنموية المختلفة وخاصة العمرانية منها مع أولويات المحافظة علي المصادر الطبيعية للأجيال القادمة ، وقد شكلت ندرة الاراضي التحدي الاكبر لعمليات التنمية الحضرية بالإضافة الى النمو السريع للسكان ، والتي تشكل احتياجاتهم للتنمية تهديدا علي الارض والموارد ، وقد تعامل المخطط مع هذه التحديات من خلال وضع استراتيجيات للتنمية الحضرية بهدف تحقيق الاضرار لضمان توفير احتياجات السكان و لرفع مستوى حياة الفرد .

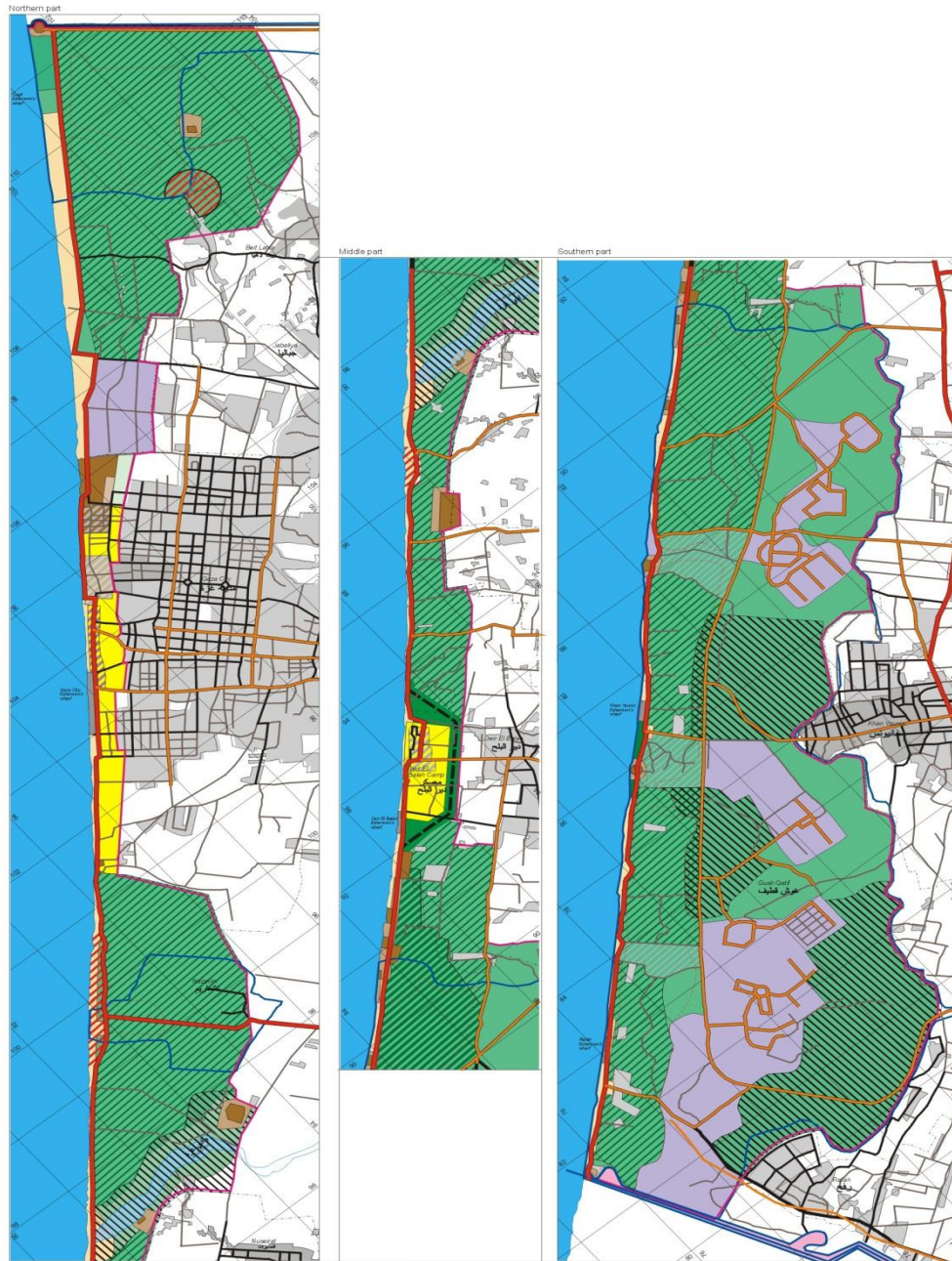


خريطة رقم (٢-٢) مخطط حماية المصادر الطبيعية لعام ١٩٩٥م

المصدر: وزارة التخطيط الفلسطينية

Coastal Zone Plan  
Overall Map

مخطط منطقة الساحل  
المخطط الشامل



الدلالة Legend

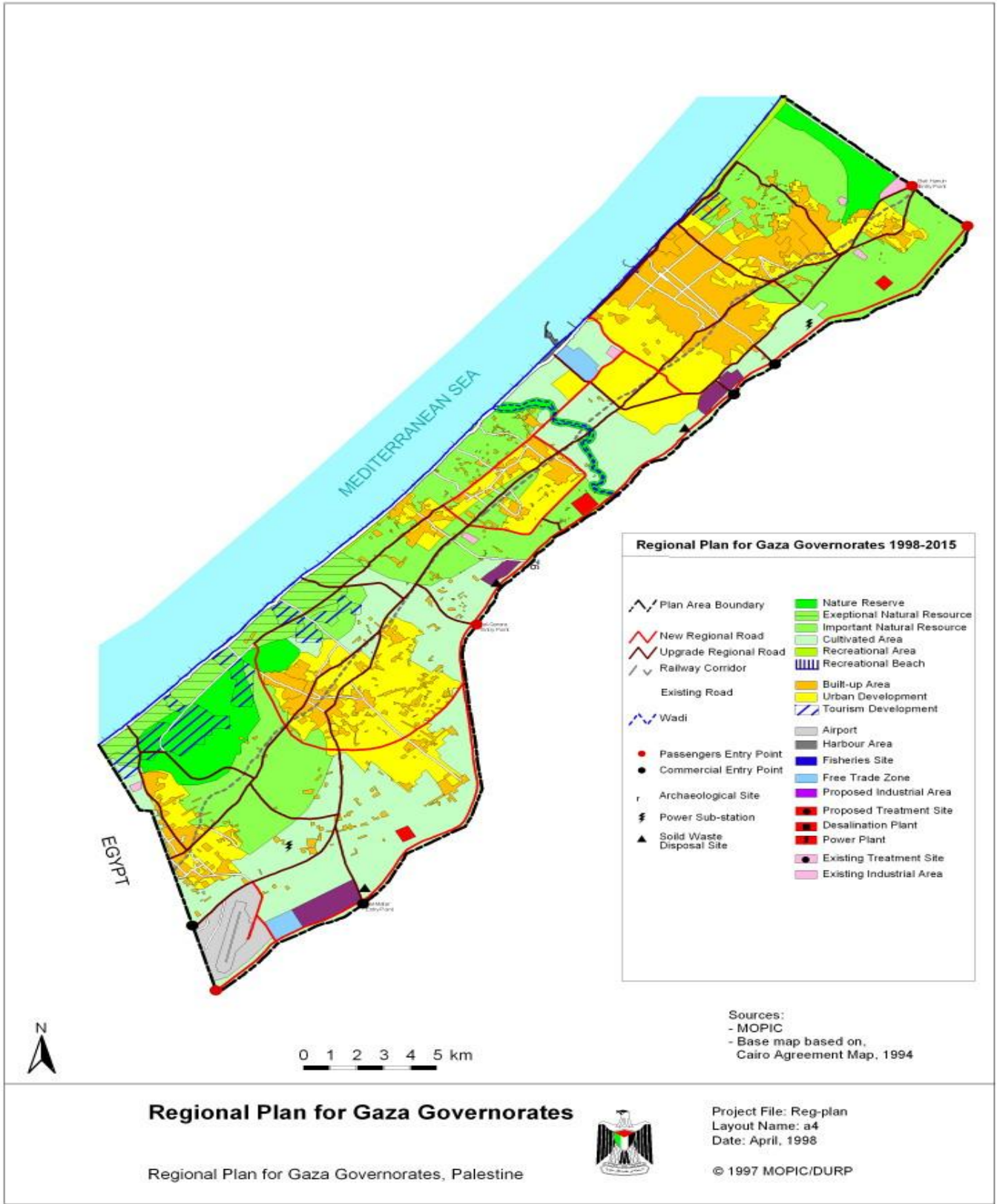
- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| مناطق التطوير السياحي         | Tourism Development Area                           |
| التطوير السياحي والزراعي      | Tourism Development/ Agriculture                   |
| مناطق التطوير الحضري          | Urban Development area                             |
| التطوير الحضري                | Urban Development/ Cultural Heritage               |
| مناطق ترفيه                   | Recreation area                                    |
| مناطق خضراء                   | Green belt/park                                    |
| طريق ساحل                     | Coastal road                                       |
| مناطق خلابة                   | Area of Outstanding Beauty                         |
| مواقع تشييق محمية             | Landscape Protection Area                          |
| مواقع تشييق للتصميم           | Landscape Improvement Area                         |
| مواقع تشييق للتطوير           | Landscape Development Area                         |
| محميات طبيعية                 | Nature Reserve                                     |
| موقع أثري مع منطقة خدمة       | Archaeological Site with Service Area              |
| منطقة أثرية محمية             | Archaeological area reserved for future excavation |
| احفريات مستقلة                | Cultural Heritage Area                             |
| مناطق تراث قاهلي              | Wadi Gaza Riverbed                                 |
| وادي غزة                      | Agricultural Areas                                 |
| مناطق زراعية                  | Fishermen's Wharf                                  |
| مراسي صيادين                  | Coastal Zone plan boundary                         |
| حدود منطقة الساحل             | Built up areas                                     |
| المنطقة المبنية               | Refugee camp                                       |
| المناطق المبنية               | Israeli settlements area                           |
| مناطق تحت السيطرة الاسرائيلية | Yellow areas                                       |
| المناطق الصفراء               | (under Israeli control)                            |
| منطقة عسكرية حدودية           | Military installation area                         |
| البحر                         | Mediterranean Sea                                  |
| طريق رئيسي                    | Regional road                                      |
| طريق رئيسي                    | Main road  |
| طريق حلي                      | Local road   |
| طريق حلي                      | Track  |
| طريق حلي                      | Municipal boundary                                 |
| خطوط التوبوغرافيا 10م         | Contour line                                       |

Data from the following sources:  
Cairo Agreement map  
Aerial photos, January 1995  
Municipal maps  
Boundaries and names are not necessarily authoritative



خريطة رقم (٢-٣) مخطط منطقة الساحل لعام 1996

المصدر: وزارة التخطيط الفلسطينية



خريطة رقم (٢-٤) توضح: المخطط الإقليمي لمحافظة

غزة لعام 1998 المصدر: وزارة التخطيط الفلسطينية



## ٢-١-٦-٢ مشاكل المخطط الإقليمي:

من أهم المشاكل الخاصة بالمخطط الإقليمي كما قال المهندس حاتم ابو الطيف رئيس قسم التخطيط في بلدية خانيونس سابقا (أن هناك تعارض بين المخططات الهيكلية للبلديات والمخطط الإقليمي، وغياب دور البلديات سبب فجوة كبيرة بين المخططات الهيكلية للبلديات والمخطط الإقليمي، كما أن البلديات لها مخططات معتمدة ومناطق عمرانية داخل حدودها تتعارض مع رؤية المخطط الإقليمي الذي يعتبرها مناطق استثمارية مستقبلية). (المهندس حاتم ابو الطيف رئيس قسم التخطيط في بلدية خانيونس سابقا)

بينما يكمن حل هذه المشكلة وعلاجها كما أعرب المهندس محي الدين الفراء من وزارة الحكم المحلي في المقابلة ( عمل مخططات قطاعية داخل المخطط العام لتنمية قطاع معين من المدينة و تقرب بين المخططات الهيكلية للبلديات والمخطط الإقليمي ، وقد تم البدء في عمل المخططات القطاعية في وزارة الحكم المحلي ، وسوف تكون مخططات قطاعية لمناطق سياحية ،مناطق زراعية ، مناطق صناعية ومناطق عمرانية). (المهندس محي الدين الفراء من وزارة الحكم المحلي)

ويرى الباحث أن المخطط العبر قطاعي يهدف الى تذليل الصعاب أمام المخطط الاقليمي وذلك من خلال عمل توازن في استخدامات الأراضي بهدف تحقيق التنمية المستدامة ، من خلال حماية المصادر الطبيعية والأراضي الزراعية وباقي الاستخدامات ويهدف الى الاستخدام الأمثل للأراضي ويعتبر المخطط القطاعي هو همزة الوصل بين المخطط الاقليمي و المخططات المحلية .

## ٢-١-٦-٣ تحديات التنمية العمرانية وعملية التخطيط في قطاع غزة :

معظم التحديات والقيود التي تواجه التنمية والتخطيط العمراني في فلسطين تعزى بالأساس الي الاحتلال وما ينتج عنه من معوقات وتشوهات في البنية التحتية العمرانية الفلسطينية منها :

- عدم استقرار الوضع السياسي .
- عدم السيطرة الكاملة علي الاراضي .
- المستعمرات والطرق الالتفافية .
- الزيادة السكانية وندرة الاراضي .
- نقص المياه .



- ارتفاع معدلات البطالة .
- ارتفاع نسبة الفقر .

#### ٢-١-٦-٤ أثر التخطيط الإقليمي علي الأراضي الحكومية :

المخطط الإقليمي لقطاع غزة اهتم بالأراضي الحكومية من حيث أنها محمية طبيعية علي اعتبار أن هناك مناطق زراعية ، مناطق سياحية ، ومناطق إسكان . أما بالنسبة لتخطيط الأراضي الحكومية ، مع الأسف الشديد ليس هناك خطة واضحة أو رؤية مستقبلية للأراضي الحكومية ، والمبرر لعدم وجود خطة للأراضي الحكومية أنه لا يجوز عمل خطة للأراضي الحكومية بمعزل عن باقي أراضي الدولة ، وقد أشار المهندس عمر زايد مدير دائرة المساحة في سلطة الأراضي في المقابلة : أنه تم عمل تخطيط للمحركات من قبل بلدية خان يونس فقط .

ويرى الباحث أن الأراضي الحكومية في قطاع غزة لم تخضع في أي وقت لأي تخطيط وإذا خضعت لأي تخطيط سابق لكان من الاجدر بان يتم الاتفاق بين الحكومة والمواطنين علي الأراضي الحكومية المتداخلة في أراضي المواطنين امتدادات رفيعة جدا وطويلة ولا تصلح للاستخدام وهذا لم نجده علي أرض الواقع ، ومن هنا يصبح قانون دمج الأراضي هو الأفضل في هذه الحالة بين أراضي الحكومة والأراضي الخاصة ثم يبدأ بعد ذلك عملية التخطيط السليم لهذه الأراضي الحكومية .

#### ٢-١-٦-٥ تقييم الأراضي الحكومية :

هي أراضي تشكل ثلث مساحة قطاع غزة و لم يتم استغلالها بالطريقة السليمة ، وهذا كما أشار الأستاذ وليد أيوب مدير عام أملاك الدولة سابقاً في المقابلة : هناك إساءة لاستخدام الأراضي الحكومية من قبل السلطة الوطنية الفلسطينية ، ولم تفرق السلطة بين إدارة و صيانة هذه الأراضي و التصرف بها ، هذا يستوجب أن نقف عند قضية الإدارة و الصيانة و التصرف ، وكل ما وقع من تصرفات لأملاك الدولة هو في حكم البطلان المطلق لأنه لم يصدر عن جهة اختصاص .

وقد أشار أيضاً أن السلطة الوطنية الفلسطينية استلمت في 14/05/1994 أراضي حكومية بمساحة 120 ألف دونم مع المستوطنات والمناطق المجاورة لها .

وكذلك أفاد المستشار القانوني في لوزارة الحكم المحلي سابقاً الأستاذ حمزة التركمان في المقابلة : أن سوء الإدارة أثر علي الأراضي الحكومية وأيضاً وجود استثمارات وهمية وفاشلة ولم تعد علي خطة التنمية بأي من المنفعة العامة للدولة .

ومن هنا يتبين أن المشاكل التي تواجهها الأراضي الحكومية تكمن في عدم وجود إدارة سليمة ، غياب التخطيط المسبق لها ، التعديت والعشوائيات .

## ٢-٢ نظام الأراضي في قطاع غزة :

تميز تاريخ أرضنا بوقائع شتى انعكست أثارها على المنطقة وعلى التاريخ العالمي، وتكالبت عليها مصالح معظم الدول الكبرى وذلك لارتباط تاريخها بالديانات الثلاثة والتي تميزت به عن غيرها من المناطق في بقية أنحاء العالم، مما جعل الأرض الفلسطينية سببا في كثير من الحروب والصراعات ويعود هذا لعدم التعامل معها وفقا لمرجعيات قانونية، تستند إلى أسس العدالة بسبب تضارب مصالح القوى الكبرى.

## ١-٢-٢ بداية تسجيل الأراضي في فلسطين في عهد الدولة العثمانية :

١-٢-٢-٢ الدفتر : كان على صاحب العلاقة أن يسجل في دفتر الدولة حقوقه في الأراضي والمعاملات الجارية بها وإن هذا الدفتر يستعمل أيضاً للأغراض المالية والعسكرية لذلك امتنع الكثير عن التسجيل.

دَوْلٌ عَلِيَّةٌ بِمَنْزِلَةِ رَبِّدِينِ

اسم وشهرته	بدرى اسمله عمل اقامتى	والده فى اسمله عمل اقامتى	تاريخ وعمل ولادته	ملقى	صنعت وصفه وخدمته و انتخاب صلاحته	بناهل و تزوجته متعدد اولوب اولدته	درجات وصنوف عسكرته
	محمد محمد	محمد	١٢٠٨ ١٢٠٧	محمد			

اشكال				عمل نفوسه فيد اولتان محلى				
بوى	كوز	سبا	علامت فارقة ثابت	ولايه	فصاسى	عمله و دريسى زقائى	مكن نومرسى	نوع مكن
				قريش	محمد	محمد	محمد	محمد

بالاده اسم وشهرته و حال وصفه محرز اولان  
اول صورته جرده نفوسه مقيد اولدغه مشعر انه بذكره اعطاه قلده

مدير نفوسه  
مولدته

شكل رقم (٦-٢) : صورة توضح طريقة التسجيل في الفترة العثمانية  
المصدر : الباحث

وكان هذا النظام يصف الحدود بالكلمات بالاستناد للأشياء البارزة على الأرض سواء أ كانت معالم طبيعية وطرق ومجاورين واسم الموقع كما كان متداولاً به. كذلك كانت المساحة تقدر حسب كمية الحبوب المزروعة.



تسجيل يجب أن ينفذ بطريقة التسوية ، وهذه الطريقة المعتمدة حاليا في الأراضي الفلسطينية في المناطق التي تم الانتهاء من أعمال التسوية بها حيث بدء مشروع تسوية الأراضي سنة 2006م وأول بلدة كانت "قراوة بني زيد ومدينة بيتونيا وبلدة بيرنبالا " في محافظة رام الله بحيث تم الانتهاء من تسوية البلدة بشكل كامل وعمل جداول حقوق بأسماء مالكي الأرض ووضع الحدود النهائية .

شكل رقم (٢-٨) : صورة توضح طريقة التسجيل ( النظام الجديد )

المصدر : الباحث

لكل قطعة. وبدأ العمل حاليا في سلطة الأراضي على حوسبة كل القسائم بأسماء مالكيها وكل ما يتعلق بها باستخدام تقنية GIS " نظم المعلومات الجغرافية " وهذه صورة توضح التسجيل للأراضي باستخدام هذه التقنية الحديثة .



٢-٢-٢ تسجيلات الأراضي في فلسطين حسب سلطة الأراضي تقسم من حيث تسجيلها في دوائر التسجيل إلى ثلاث أقسام:

٢-٢-٢-١ القسم الأول :

وهي الأراضي التي تم تسوية حقوق الملكية فيها وأفرزت إلى أحواض وقطع حسب القانون الأردني المعمول به في الضفة الغربية وحسب هذا القانون الأردني في الضفة الغربية فإن وحدة تسجيل الأراضي هي " القطعة " .

أما حسب القانون الفلسطيني منذ زمن الانتداب البريطاني علي فلسطين والمعمول به في قطاع غزة ، فإن وحدة تسجيل الأراضي هي القطع و القسائم .

في الجدول التالي يتم توضيح بعض المصطلحات و المسميات للخرائط منذ عهد الدولة العثمانية حتى زمن الانتداب البريطاني .

جدول رقم (٢-٢) يوضح المصطلحات و التسميات الشكل رقم (١٠-٢)

Block	الحوض و قطع
127	المعترض
128	المطابن
129	الحمرة و الرسم
130	القطر و بوبع
143	وقف الجامع
148	الحدبة القبلية
149	الجرن

المصدر: بلدية دير البلح قسم التخطيط

٢-٢-٢-٢ القسم الثاني :

الأراضي التي لم تتم تسويتها وقد خصص لكل قرية أو مدينة سجل عقود

المصدر: بلدية دير البلح قسم التخطيط

شكل رقم (١٠-٢) : صورة توضح التقسيمات

خاص تسجل فيهم معاملات التصرف بالأرض ، ويسمى هذا النظام " بالأسلوب القديم " ويعتمد التسجيل في هذه السجلات على تقديم طلبات تسمى "طلبات تسجيل مجدد" لدوائر التسجيل وتقدم هذه الطلبات من قبل المالك أو المتصرف بالأرض ويجب أن يرفق مع الطلب المستندات التي نص القانون عليها وأهمها خريطة قابلة للتسجيل موقعة من المختار وجميع المجاورين

ويجب أن تحتوي الخريطة على رسم يشير إلى موقع الأرض المطلوب تسجيلها على خريطة القرية العمومية ، وكذلك تقديم كشف مصدق عن قيد الويركو أو كشف مصدق عن سجل الضريبة لقيد ضريبة القرى أو المدن ، وبعد تدقيق الطلب والموافقة عليه يتم تسجيل الأرض في سجلات القرية أو المدينة الخاصة به ، وبعد ذلك تصبح دوائر تسجيل الأراضي جاهزة لتلقي جميع أنواع معاملات التصرف المختلفة، ويكون سجل الأراضي التي لم يتم تسويتها عبارة عن عقود المعاملات بموجب أسماء الفرقاء وتاريخ المعاملات ويحفظ سجل خاص لكل مدينة أو قرية ، ويكون رقم الصحيفة في سجلات العقود هو المرجع الدائم للملك عندما يجري القيد فيها لأول معاملة إلى أن تجري تسوية الحقوق على ذلك الملك .





دونم " تقريباً ( أراضي بئر السبع ) ، وأما في الضفة فإن أغلبية الأراضي فيها لم يتم الانتهاء من تسويتها ويتضح مما سبق أن دوائر تسجيل الأراضي الموزعة في محافظات الوطن تسجل جميع التصرفات على الأرض التي أعدت لها سجلات عقارية سواء للأرض التي تمت تسوية الحقوق فيها حسب النظام الحديث أو الأراضي التي تم تسجيلها تسجيلاً مجدداً حسب النظام القديم وقد رتب القانون والأنظمة الصادرة بموجبه والتعليمات المعمول بها إجراءات التسجيل والشروط التي يجب أن تتوفر لصحة المعاملة والمستندات المطلوبة لإتمامها والرسوم التي يجب دفعها وذلك للتسجيل حسب الأسلوب الجديد أو الأسلوب القديم..

وتتبع دوائر تسجيل الأراضي في القيام بأعمالها الفنية مجموعة القوانين والأنظمة والتعليمات المناطة بها والتي منها غزة .

## ٢-٣ الملكية الخاصة في الإسلام :

تناولت بعض الدراسات الحديثة بصورة وصفية للملكيات في عهد الرسول (ص) وقد عرض ذلك كتاب صالح العلمي ، وقد تم عرض هذا الموضوع بصورة عابرة من معظم الكتابات التي تحدثت في هذه القضية المالية في الإسلام ، ولم يتحدث أي من هذه الكتابات بدراسة تحليلية عميقة للسياسة التي أراد الرسول (ص) تكريسها باتجاه الملكيات بأنواعها المختلفة مثل : " الإقطاع بأنواعه ، وحياء الموات والصدقات المحبسة ، والفيء والغنيمة " ، والأثر الذي أحدثته هذه السياسة في احلال الملكية الاسلامية مكان الملكية غير الإسلامية ، وقد كان الهدف من ذلك هو توجيه سياسة الدولة الإسلامية الاتجاه الصحيح .

( العلى : الدولة ؛ خطط ، أحكام ؛ ملكية ) ، (العبادي ، الملكية ؛ على ، المبادئ ؛ بيومي ،

المالية )

وبعد هذا العرض للمال في الإسلام والذي يقصد من خلاله المال المنقول وغير المنقول مثل الأراضي والملكية ، ومن ثم تم عرض موقف الرسول (ص) من ملكيات الداخلين في الإسلام ، والضرائب التي كانت تفرض عليهم ، وعدم الاعتراف بملكية الوثنيين لأراضيهم ودمائهم ، وانتهى الحديث عن موقف الرسول (ص) من ملكيات غير المسلمين من اليهود والنصارى والمجوس ، وقد كانت على مرحلتين ، الأولى قبل فتح مكة حين سيطر الرسول (ص) على هذه الملكيات ، على أثر سوء تعامل اليهود من الرسول (ص) ، وذلك عندما خيروه ، بين الحصار والاستسلام

أو القتال ، أما الثانية بعد فتح مكة حين فرضت الزكاة وذلك عندما تأكد الرسول (ص) من سيطرة دولته ، وفي هذه الحالة تعامل معهم كأهل ذمة بحفظ أملاكهم مقابل الجزية .  
كما تحدث الرسول (ص) عن الإقطاع ، الذي يعتبر من أكبر وجوه الملكيات في الإسلام ، وهو الإقطاع لمساحات شاسعة من الأراضي لجماعات مختلفة ، حيث كانت هذه الاقطاعات تمليك وليست استغلال ، وهي قطاعات منحت إلى شيوخ القبائل ول كبار الصحابة والتجار من المهاجرين والأنصار وقد شجع الرسول (ص) القاعدة التي تقول من أحيا أرضاً ميتة فهي له وبذلك توصل الرسول (ص) إلى مبدأ الخصوصية في الملكية .  
مما سبق يتبين أن هذه الملكيات الجماعية هي بمثابة أرض أوقاف إسلامية ، وحل بذلك الملاكون المسلمون مكان الملاكين اليهودية .

### ٢-٣-١ الملكية لدى العرب عشية ظهور الإسلام:

قسم العرب في شبه الجزيرة العربية إلى قسمين عدنانيين وقحطانيين وهذا التقسيم ينطبق عليهم حضارياً حيث أن العدنانيين هم عرب الشمال والأمطار الغزيرة وهم في اليمن ، وتهامة ، والحجاز ، ونجد ، والعروض ، والبحرين حتى بلاد الشام والعراق وهم في الغالب لا يستقرون ، لذلك كانت ملكية الأراضي في هذه المناطق ملكية عامة أو مشاع بسبب المراعي التي كانت سائدة ، وهي التي تسمى " الحمى " وهو نوع من التملك المتولد من حق الاستيلاء بالقوة .  
أما القحطانيون ( عرب الجنوب اليمانية ) منهم قبائل حضرية مستقرة ، كان لديهم الملكيات الجماعية كالأحماء وأراضي القبائل وكذلك الملكيات الخاصة .  
(السمهوري ، وفاء ، ج ٢ ، ص ٢٢٣ . الشافعي ، الام ، ج ٣ ، ص ٢٧٠ ابن حبيب ، ص ٩٤ .)

### ٢-٣-٢ موقف الإسلام من ملكيات الداخلين في الإسلام :

لقد أقر الإسلام بالملكية بنوعها الفردية والجماعية و ذلك بقوله تعالى : " والذين في أموالهم حق معلوم للسائل والمحروم " .  
وجاء في الأحاديث عنه (ص) قوله " كل المسلم على المسلم حرام دمه وماله وعرضه " ، وأكد الرسول (ص) الملكية الجماعية التي تظهر في الأحماء بشكل واضح عندما قال : الناس شركاء في ثلاث الماء والكلاء والنار .

لقد قام الرسول (ص) بتوزيع الأراضي الزراعية والتي تعتبر فيئاً أو غنيمة على المجاهدين كملكية فردية ، وقد ملك كل من أحيا أرضاً ميتة ، وقد ميز الإسلام بين المسلم وغير المسلم في المكانة الاجتماعية والضرائب والعضوية في المؤسسات ، وفي حق التملك . وهذا واضح من خلال أن الرسول (ص) أقر ملكيته لأبار المياه في حال إسلام أصحابها .

### ٢-٣-٣ موقف الرسول صلى الله عليه وسلم من ملكيات الوثنيين :

الموقف الإسلامي كان حازماً من الوثنيين في الجزيرة العربية ، حيث أن الإسلام خيرهم بين الإسلام أو القتال، حيث فرضت الزكاة على المسلمين والجزية على أهل الذمة (اليهود ، النصارى ، والمجوس ) ، بهذا يكون واضحاً أن الرسول (ص) ألغى ملكية أهل الأوثان لأراضيهم وحاربهم عليها ، وبين لهم أن الإسلام هو الذي يكفل لهم أموالهم وملكياتهم ودمائهم .

### ٢-٣-٤ موقف الرسول (ص) من ملكيات أهل الكتاب :

#### ٢-٣-٤-١ اليهود :

بعد استعراض المصادر الإسلامية نلاحظ أن اليهود تملكوا أراضي واسعة في الحجاز ، وقد اختلف موقف الرسول (ص) حسب طبيعة المواجهة التي حددها اليهود أنفسهم من حيث القتال أو عدمه .

وعند طردهم تم السيطرة على أموالهم وعقاراتهم حيث أن الرسول (ص) أخذ لنفسه الخمس وأربعة أخماس للمسلمين الذين شاركوا في قتال اليهود .

#### ٢-٣-٤-٢ النصارى :

أقر لهم الرسول (ص) كما أقر لليهود حيث منحهم الأمانة مقابل دخولهم الذمة ودفعهم الجزية .

#### ٢-٣-٤-٣ المجوس :

كان موقف الرسول (ص) منهم كموقفه من أهل الكتاب ، وهكذا يبدو أن الإسلام لم يقف ضد الملكيات وطرق تكوينها سواء بالإقطاع أو المنح أو الشراء أو الأحماء أو الإحياء بل شجعها وأكد على الملكية الفردية والجماعية سواء أكانت للمسلمين أم لغيرهم

## الخلاصة :

مر قطاع غزة بمجموعة من الحكومات من الخلافة العثمانية والانتداب البريطاني والحكومة المصرية والاحتلال الاسرائيلي واخر هذه الحكومات هي الحكومة الفلسطينية وهذا استدعي ان تسن كل حكومة قوانين وانظمة للقيام بإدارة هذه البلاد ،لذلك تم استعراض هذه القوانين والتشريعات ، كما تم استعراض المخطط الاقليمي واهدافه ومشاكله ونظام الاراضي في قطاع غزة وقوانين تسجيلها ، ثم تطرق البحث الي الملكية في الاسلام وموقف الرسول (ص) منها وسوف يتم التطرق في الفصل القادم الي واقع ملكيات الاراضي ومشاريع الافراز في قطاع غزة ، ولتوضيح هذه القضية المهمة في حياة المواطنين .

## الفصل الثالث

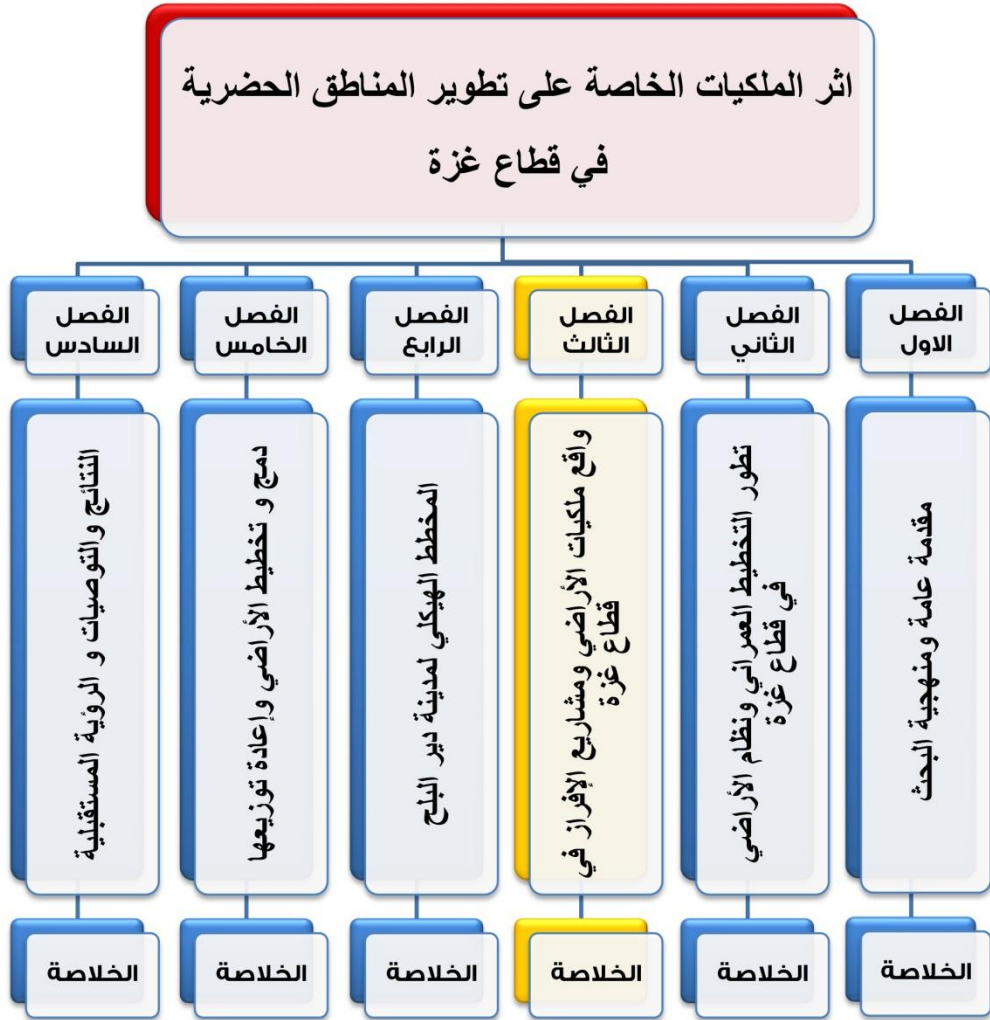
# واقع ملكيات الأراضي وآليات افرازها و تقسيمها في قطاع

## غزة

١-٣ واقع ملكيات الأراضي في قطاع غزة

٢-٣ القوانين الصادرة عن الحكومات العثمانية و الانتداب البريطاني

٣-٣ آليات تخطيط و تقسيم الأراضي في قطاع غزة



## الفصل الثالث

# واقع ملكيات الأراضي وآليات افرازها و تقسيمها في

## قطاع غزة

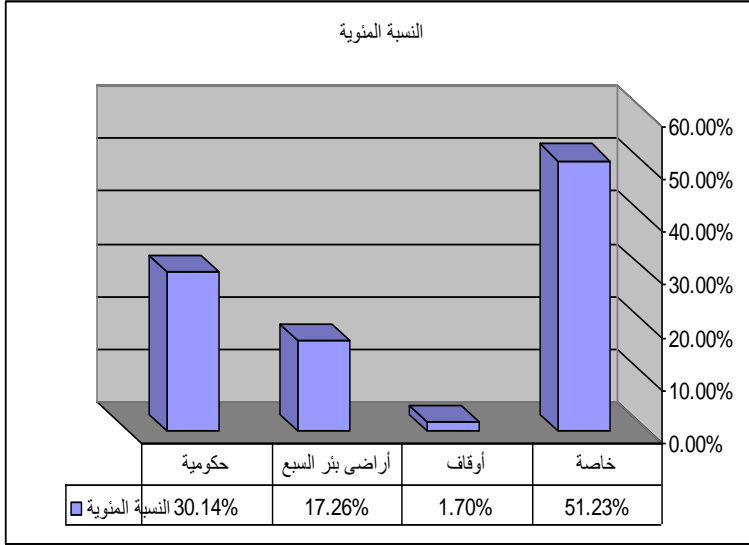
### ٣-١ واقع ملكيات الأراضي في قطاع غزة :

واصل الاحتلال الإسرائيلي في عملية نهب وثائق السجل العيني لقطاع غزة بعد العدوان الثلاثي علي مصر عام 1956 م ، مما دفع الحكومة المصرية إلى إثبات ذلك في تحقيقات النيابة العامة (رقم 788 لسنة 1957 م . إداري غزة) وبعدها باشرت الحكومة المصرية إنشاء سجلات جديدة لملكية أراضي قطاع غزة بدلاً من التي سلبه الاحتلال الإسرائيلي أثناء العدوان، وصدر قرار الحكم الإداري العام لقطاع غزة رقم ٥٧، لسنة 1958م ونص في مادته الثانية على إعداد جداول جديدة لبيانات الأراضي والأملاك وأسماء متصرفيها وملاكها والحقوق التي لها أو عليها الواقعة في قطاع غزة والتي كانت مسجلة بالسجلات المفقودة حتى أول نوفمبر 1956 .

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

ضف إلى ذلك وكما هو مبين في خريطة الملكيات فإن معظم الأراضي الحكومية موجودة خارج التجمعات السكانية ، الأمر الذي يجعل من الصعب والمكلف في ذات الوقت على الجهات الرسمية المركزية منها والمحلية تخصيص الأراضي اللازمة للقيام بتنفيذ المشاريع العامة والمهمة مثل إنشاء المدن الصناعية والمناطق الحرة ، محطات تنقية المياه والمياه العادمة، محطات توليد الطاقة، مكبات النفايات الصلبة ، بناء المدارس، إنشاء مراكز الخدمات الصحية من عيادات ومستشفيات، وبناء الأبنية العامة والمتنزهات وأماكن الترفيه ، إلخ ، ولهذا فإنه من الواجب وضع الأنظمة والإجراءات الملائمة للتعامل مع هذه القضية وخاصة تحديث قانون استملاك الأراضي للمنفعة العامة والذي قد يشمل تعويض/استبدال الأراضي الخاصة المراد استملاكها بأراضٍ حكومية وذلك من أجل تحقيق أهداف المخطط الإقليمي .

جدول رقم (٣-١) يوضح التوزيع النسبي  
لملكيات الاراضي



نوعية الملكية	النسبة المئوية
خاصة	51.23%
أوقاف	1.70 %
أراضي بئر السبع	17.26%
حكومية	30.14%

المصدر : ( سلطة الاراضي )

وقد تعرضت الأراضي الفلسطينية لأطماع الدول الغربية في القرون الأخيرة خصوصاً أواخر الحكم العثماني حيث بدأ الضعف يدب في هذه الدولة، ومن ناحية أخرى بدأت الحركة الصهيونية في الظهور فسارع نشطاؤها إلى شن حملة لشراء الأراضي في فلسطين لصالح اليهود القادمين من أوروبا من خلال مؤسسة يهودية تسمى (كيرن كايتمت لإسرائيل).

لقد استشعرت الدولة العثمانية خطورة الأطماع الغربية والأطماع اليهودية في أراضي فلسطين فأصدرت مجموعة من القوانين التي تهدف إلى تنظيم ملكية الأراضي في فلسطين.

٣-١-١ نظام ملكية الأراضي في العهد العثماني :

اعتمد نظام ملكية الأراضي في العهد العثماني على الأسس الإسلامية فإذا ما تم الفتح بعد حرب تبقى الأرض بأيدي أصحابها الأصليين شريطة دفع الخراج أما إذا تم الفتح عن طريق الحرب تصبح الأرض غنيمة بأيدي الفاتحين ويبقى الخمس لبيت المال.

وقد قسمت الأراضي إلى قسمين: أراضي ملكية فردية وأراضي ملكية عامة للدولة وطبق العثمانيون نظام الالتزام وذلك حتى تضمن الدولة الحصول على مقدار ثابت ومحدد من المال لصالح خزينتها وبقي هذا النظام حتى بداية التنظيمات العثمانية في النصف الأول من القرن التاسع عشر.

• وبموجب نظام الالتزام كانت ملكية الأراضي تقوم على ركائز أساسية هي:



الدولة- الإقطاعيون - المديون- العسكريون- الفلاحون ، فالدولة اعتبرت نفسها المالك الحقيقي للأرض ولها الحق في جمع الضرائب والرسوم والأعشار أما الإقطاعيون فكانت حيازتهم للأرض تتفاوت حسب مناصبهم العسكرية والإدارية وقد قسمت هذه الحيازة (الإقطاعيات) إلى ثلاثة أنواع: **الثيرمار . الزعامت . الخاص .**

وكان كل إقطاعي منها يختلف عن الآخر حسب إيراده السنوي فالثيرمار والذي يعرف صاحبه بالثيرمارجي يمنح إلى السباهية وكان دخله السنوي لا يزيد عن 20 ألف أقة وهي اول عملة عثمانية من الفضة وقد سكت في عهد السلطان أورخان ٧٢٦-٧٦١ هـ وهي من أكثر الإقطاعيات شيوعا.

أما **الزعامت** التي يتسلمها زعيم ويتراوح إيرادها ما بين 20,000-100,000 أقة كان يمنح في الغالب إلى قادة الجيش.

أما **الخاص** فان مساحتها اكثر من 100,000 أقة

وكانت الثيرمار والزعامت وراثية إلى حد ما ويلاحظ في بعض الأحيان أن الزعامت الواحدة كانت تتكون من أراضي تقع في عدة ألوية فليست من الضرورة أن تقتصر الزعامت أو الثيرمار على منطقة واحدة أو لواء واحد.

كانت فلسطين في بداية القرن السابع عشر تضم ألوية نابلس والقدس وغزة وصفد وكان فيها 28 مقاطعة بدرجة زعامت و436 مقاطعة بدرجة ثيمار وذلك على النحو التالي:

جدول رقم (٣-٢) : يوضح درجة الزعامت والثيمار لملكيات الأراضي

اللواء	زعامت	ثيمار
القدس	9	161
نابلس	7	47
غزة	7	105
صفد	5	123

المصدر :

- د. محمد الحزماوي ، ملكية الأراضي في فلسطين ١٩١٨ م- ١٩٤٨ م ، مؤسسة الأسوار، عكا ١٩٩٨ م.
- د. عادل مناع، تاريخ فلسطين في أواخر العهد العثماني ١٧٠٠م-١٩١٨م، مؤسسة الدراسات الفلسطينية ١٩٩٩ م.

### ٣-١-٢ أنواع الأراضي في العهد العثماني :

أصدرت الدولة العثمانية قانونا للأراضي عام 1858م ثم تبع ذلك إصدار العديد من القوانين اللاحقة فأصدرت لائحة تعليمات بحق سندات الطابو عام 1859م ثم نظام الطابو في نفس العام ثم إعلان قانون الطابو عام 1861م، وملحق نظام الطابو عام 1867م، وبموجب هذا القانون قسمت أراضي الدولة العثمانية إلى خمسة أقسام:

### ٣-١-٢-١ الأراضي المملوكة :

وهي الأراضي المملوكة ملكية خاصة والتي يتصرف بها صاحبها كيف شاء و أنواعها

- العرصات : الواقعة داخل القرى ومساحتها دونم ونصف
  - الأراضي التي أفرزت من الأراضي الأميرية وملكت تملكا صحيحا بناء على المسوغ الشرعي
  - الأراضي العشيرية : وهي الأراضي التي وزعت وملكت حين الفتح للفاتحين
  - الأراضي الخراجية : وهي الأراضي التي تقرر بقاؤها في يد أهلها الأصليين غير المسلمين
- ### ٣-١-٢-٢ الأراضي الأميرية :

وهي الأراضي التي تعود ملكيتها لبيت المال ، وكان يتصرف بها بإذن وتقويض من أصحاب الزعامة والثيمار، ثم اصبح بإذن من مأمور من قبل الدولة أي أن الدولة أصبحت الجهة الوحيدة المخولة بتحديد التصرف بهذه الأراضي.

ويبين قانون الأراضي كيفية التصرف بالأراضي الأميرية فقد منع إحالة جميع أراضي قرية أو قسبة إلى هيئة جماعية أو إلى شخص أو شخصين بل تحال الأراضي لكل شخص من الأهالي بمفرده وتعطي سندات طابو لكل شخص مبينة فيها كيفية التصرف بالأرض، ويحق للمتصرف بالأرض الأميرية أن يزرع بها ما يراه مناسباً في مجال الاستثمار الزراعي ويمنع من زراعتها كروما أو أشجار مثمرة، كما لا يحق له وهبها للوقف دون إذن من الدولة، ووضع قانون الأراضي نصوصاً تضمن عدم إهمال الأراضي الأميرية من قبل المتصرف بها وذلك بإبطال حقه في التصرف بها في حالة عدم تسديد الضرائب والرسوم عنها، وعدم زراعتها وفلاحتها لمدة ٣ سنوات متتالية.

### ٣-١-٢-٣ الأراضي الموقوفة:

وكانت معظم أراضي الأوقاف في العهد العثماني خلال القرن السادس عشر الميلادي وذلك خلال حكم السلطان سليمان القانوني وكانت تتكون بداية من الأراضي الأميرية التي حددها السلطان سليمان وما تبعه من سلاطين بالإضافة إلى الأراضي التي خصصها بعض الأغنياء أو الأراضي التي أوقفها بعض الفلاحين وخاصة بعد صدور التنظيمات للتهرب من دفع الضرائب والرسوم.

وقد عانت أراضي الأوقاف خلال القرنين السابع عشر والثامن عشر من الفوضى والفساد الذي لحق بأجهزة الدولة بشكل عام فقد تسلم إدارة الأوقاف أشخاص غير مؤهلين لذلك، فحاولت الدولة الحد من هذه الفوضى والفساد وذلك بأن أصبحت المسؤول المباشر عن أراضي الأوقاف، ومع ذلك استمر الفساد وحال دون تطبيق هذه الإجراءات نتيجة لإهمال القائمين على الأوقاف إذ قام الكثير من النظار بتحويل أملاك الأوقاف إلى أملاك خاصة وتسجيلها في سجلات التملك ملكاً لهم ثم انقلبت لورثتهم ولمن ابتاعها منهم وكان كل ذلك يتم بمعرفة دائرة الأوقاف.

### ٣-١-٢-٤ الأراضي المتروكة:

وهي الأراضي التي ترك حق الانتفاع بها لعامة الناس أو لأهالي قرية وقسمت الأراضي المتروكة وفق قانون الأراضي العثماني إلى قسمين:

- الأراضي المتروكة لعامة الناس كالطرق والأسواق العامة والساحات والمسطحات المائية من بحار وبحيرات وأنهار وعيون ومجاري سيول الأودية وغير ذلك مما ترك لاستخدامات الناس.

- الأراضي التي تركت لأهالي قرية أو قسبة أو التي تركت لأهالي عدة قرى وقصبات كالمراعي والبيادر والمحتطبات والمشار.

وبين قانون الأراضي كيفية استخدام الأراضي المتروكة إذ لا يحق لأي شخص أن يحدث أبنية أو يغرس أشجارا في الأماكن العامة المتروكة لعامة الناس.

### ٣-١-٢-٥ الأراضي الموات:

وهي الأراضي الخالية والبعيدة عن العمران وليست بتصرف أحد والتي لم تترك ولم تخصص لأهالي القرى والقصبات كما أنها لم تكن بتصرف أحد بالطابو كالجبال وتبعد عن أقصى العمران مسافة ميل ونصف الميل أو نصف ساعة سيرا على الأقدام.

وسمح قانون الأراضي العثماني بإحياء هذه الأراضي من قبل الناس شريطة موافقة الحكومة على أن يكون إحيائها في مدة لا تزيد عن ثلاث سنوات وإذا لم يستصلحها خلال هذه المدة تؤخذ منه وتعطي لشخص آخر، أما إذا أحيا رجل أرضا مواتا بإذن الحكومة فعليه دفع بدل الطابو.

المصدر:

- د. محمد الحزماوي ، ملكية الأراضي في فلسطين ١٩١٨ م - ١٩٤٨ م ، مؤسسة الأسوار، عكا ١٩٩٨ م.  
- د. عادل مناع ، تاريخ فلسطين في أواخر العهد العثماني ١٧٠٠ م - ١٩١٨ م ، مؤسسة الدراسات الفلسطينية ١٩٩٩ م .

### ٣-١-٣ ملكية الأراضي في عهد الانتداب البريطاني 1917 م - 1948 م :

عند نهاية الحرب العالمية الأولى وهزيمة الدولة العثمانية وقعت فلسطين تحت حكم الانتداب البريطاني وتم تشكيل إدارة عسكرية في البلاد وقسمت فلسطين في الفترة ما بين 1917 م - 1920 م إلى عدة ألوية وعلى رأس كل لواء حاكم عسكري بريطاني يرتبط بالحاكم العسكري في القدس والذي كان بدوره مرتبطا بالقيادة العامة للجيش البريطاني في القاهرة وفي العام 1922 م قسمت فلسطين إلى ثلاث مناطق وهي اللواء الشمالي - اللواء الجنوبي - ومقاطعة القدس.

قامت الإدارة العسكرية منذ قيامها في فلسطين باتخاذ عدة قرارات فأصدر الجنرال موني في ، 8 أيار 1918 م قرارا بوقف جميع معاملات ملكية الأراضي الأميرية الخاصة وأغلقت دوائر تسجيل الأراضي (الطابو) لأن السلطات التركية أخذت معها خلال انسحابها إلى دمشق جميع دفاتر الطابو ثم تمكنت الحكومة البريطانية من إعادة جزء منها 1919م بمساعدة الفرنسيين في سوريا وخاصة المتعلقة في قطاع غزة .

### ٣-٢ القوانين الصادرة عن الحكومات العثمانية و الانتداب البريطاني :

#### ٣-٢-١ القوانين المتعلقة بالأراضي الصادرة عن الحكومة العثمانية :

##### ٣-٢-١-١ قانون الأراضي العثمانية الصادر عام 1858م :

هدفت الدولة العثمانية من خلال إصدارها لقانون الأراضي عام ١٨٥٨، إلى إحكام سيطرتها على الأرض وتأكيد حقها فيها في وجه القوى المحلية وبقايها الإقطاع وجعل التصرف بالأراضي من خلال قوانين محددة تضعها الدولة فقامت بتقسيم الأراضي من خلال قوانين محددة تضعها الدولة لعدة أقسام كما وضع سابقا وجعلت لكل قسم أحكاماً وقوانين وحتى تكتمل سيطرة الدولة على الأرض أصدرت العديد من القوانين اللاحقة لقانون الأراضي والتي تعتبر مكملة له فأصدرت عام 1859م لائحة تعليمات بحق سندات الطابو وقانون الطابو 1861م وملحقاته عام 1867م.

وقد جعل هذا القانون التصرف في الأراضي واستغلالها يتحدد من خلال العرض السائد بين السكان وفي بعض الأحيان كان حق التصرف يثبت بأوراق تدعى حجاً شرعية تكون مصدقة من القضاء وليس لها أي قيمة فإذا ما ضاعت كان وضع اليد على الأرض والتصرف بها هو الذي يحدد ملكيتها وفي حال حدوث خلاف أو نزاع بين الفلاحين على الأرض تكون الشهادات الشفوية لأهل القرية هي التي تحدد الملكية الأمر الذي أدى إلى نشوب خلافات ونزاعات مستمرة بين الفلاحين و دفع الى صدور قانون الطابو وملاحقه.

٣-٢-١-٢ قانون الطابو 1861 :

### ظاهرة طبقة الملاك الكبار:

فقد كان يهدف هذا القانون إلى تقليص هيمنة الملاك الكبار والعشائر من السيطرة على الأراضي لكنها في واقع الأمر فشلت في ذلك مما أدى إلى زيادة ونمو فئة الملاكين الكبار، فقد كان في قطاع غزة وبئر السبع 28 ملاكا يملكون أكثر من مليوني دونم ، وكان 11 ملاكا منهم يملك كل واحد أكثر من 100 ألف دونم وتتراوح ملكية سبعة ملاك منهم ما بين 100.000-30.000 دونم ، أما الأسر الفلسطينية الإقطاعية التي كانت تمتلك مساحات واسعة من الأراضي فكان أشهرها سبعة عائلات امتلكت 270.000 دونم وهي:

اسم العائلة	موقع الأرض	مساحة ملكيتهم بالدونم
الحسيني	القدس وأريحا	50.000
عبد الهادي	نابلس وجنين	60.000
التاجي الفاروقي	الرملة	50.000
الطيان	يافا	40.000
أبو خضرة	يافا وغزة	30.000
الشوا	غزة	100.000
الغصين	الرملة	40.000

جدول رقم (٣-٣) : يوضح أشهر سبع عائلات يملكون أراضي (مصدر سابق)

حيث أدخلت تعديلات على قوانين الأراضي عام 1913م أتاحت بموجبها ضمن ظروف معينة تملك تلك الأراضي الأميرية وتمكين الشركات من شراء الأراضي ونتيجة لهذه التعديلات أصبح بالإمكان تسجيل أراضي أميرية زراعة لمدة عشر سنوات متتالية وأراضي أوقاف زرعت لمدة 36 سنة فاستغل كبار الملاك هذه القوانين وأخذوا يحوزون على مساحات

واسعة من الأراضي وتتكس بأيديهم سندات الملكية وبالتالي ساهمت هذه القوانين في انتقال الأراضي من ملكية الدولة والوقف إلى الملكية الخاصة.

**٣-٢-٢ القوانين الصادرة عن حكومة الانتداب بشأن الأراضي في فلسطين :**

**٣-٢-٢-١ قانون تصحيح سجلات الطابو 1920م:**

وجاء بعد تأسيس الإدارة المدنية مباشرة لإلغاء الأوامر في المنشورين رقم 75 - 76 اللذين صدرا عام 1918م.

**٣-٢-٢-٢ قانون انتقال الأراضي:**

وبموجبه كان انتقال الأراضي مرهونا بموافقة حكومة الانتداب وأكد على انه لا يسمح للشخص الواحد بامتلاك أكثر من 300 دونم من الأراضي الزراعية لا تتجاوز قيمتها 3000 جنيه مصري ولا يسمح له بامتلاك أكثر من 30 دونماً داخل مناطق المدن وكان على المالك أن يكون مقيماً في فلسطين وأن يقوم بزراعة الأراضي وتحسينها بنفسه.

**٣-٢-٢-٣ قانون الأراضي المحلولة عام 1921م:**

وقد حاولت حكومة الانتداب بهذا القانون السيطرة على الأراضي التي يزرعها الفلاحون العرب وخاصة أن أغلب الأراضي لم تتم زراعتها في سنوات الحرب وقد أدركت الحكومة هذه الثغرة وقامت بمصادرة الأراضي بحجة أنها تركت ثلاث سنوات دون زراعة وبالتالي فإن هذا القانون طبق بأثر رجعي مما حرم الفلاحين من الاستفادة من الأراضي المحلولة التي كانوا يتصرفون بها وكل ذلك بهدف وضع التسهيلات أمام اليهود ولوضع حجر الأساس لبناء الوطن القومي اليهودي.

**٣-٢-٢-٤ قانون الأراضي الموات 1921م:**

وينص على أن كل من نقب أرضاً مواتاً أو زرعها دون أن يحصل على موافقة مدير الأراضي لا يحق له أن يحصل على سند ملكية بشأن تلك الأراضي ويعرض نفسه فضلاً عن ذلك للمحاكمة لتجاوزه القانون الخاص بالأراضي.

**٣-٢-٢-٥ قانون محاكم الأراضي 1921م:**

أصدره المندوب السامي للبت في ملكية الأراضي والحكم في منازعات الملكية وأعطى السكرتير القضائي نورمان بنتوش حق إدارة ومراقبة هذه المحاكم.

### ٣-٢-٢-٦ قانون الغابات:

استخدم كستار لمصادرة الأراضي لتصبح أراضي حكومية ثم تتمكن الحكومة من تسهيل انتقال ملكيتها لليهود.

### ٣-٢-٢-٧ قانون حق نزع الملكية:

أعطى الحق لكل مستثمر يريد إنشاء مشروع ما على قطعة أرض أن يتفاوض أو يتفق مع صاحبها لينشأ عليها مشروعه وفي حال لم يتوصل لاتفاق يقوم منشأ المشروع بتقديم عرضة للمندوب السامي والذي يمكنه أن يصدر أمرا بنزع ملكية الأرض من صاحبها أو يعطى الحق للمستثمر بوضع يده على الأرض.

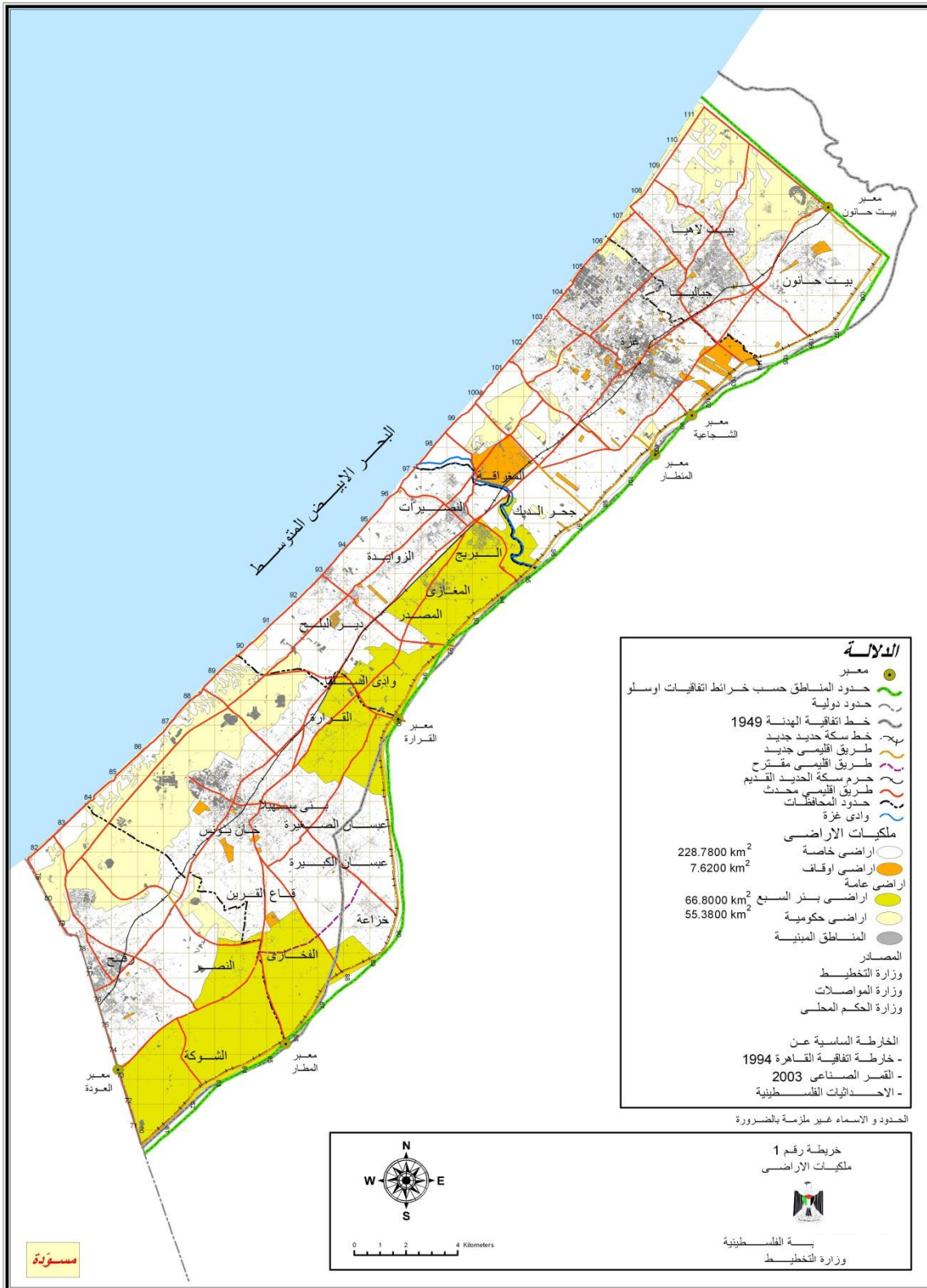
وقد فرضت حكومة الانتداب البريطاني عدة ضرائب على الملاك وبعد إصدارها لقانون ضريبة الملاك في المدن عام 1928م أخذت الحكومة تفكر ببحث الضرائب المفروضة في مناطق الأرياف وتوحيدها في ضريبة واحدة ولتنفيذ ذلك شكل المندوب السامي عام 1931م لجنة عرفت باسم (لجنة الضرائب الريفية) وذلك للبحث في نظام الضرائب المفروض على الأراضي الزراعية وتقديم تقرير بذلك إلى الحكومة لدراسة إمكانية ضريبيتي الويركو والعشر المستبدل بضريبة جديدة تفرض على المناطق الريفية وكانت حكومة الانتداب قد فرضت ضريبيتي الويركو والعشر المستبدل في فترة سابقة على الأراضي الزراعية.

المصدر:

- د. محمد الحزماوي، ملكية الأراضي في فلسطين ١٩١٨م-١٩٤٨م، مؤسسة الأسوار، عكا ١٩٩٨م.

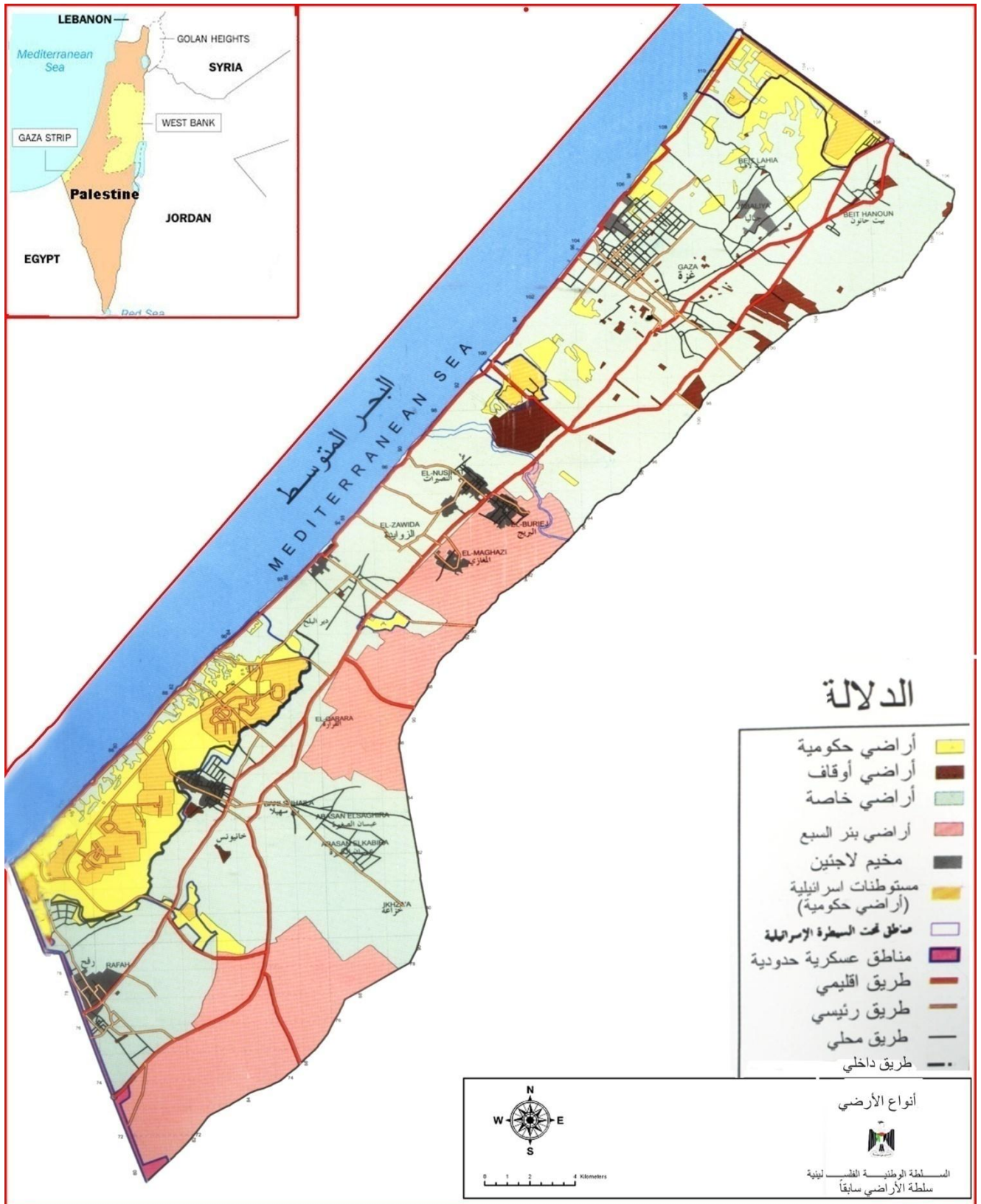
- د. عادل مناع، تاريخ فلسطين في أواخر العهد العثماني ١٧٠٠م-١٩١٨م، مؤسسة الدراسات الفلسطينية ١٩٩٩م.





مخطط رقم (٣-١) يوضح ملكيات الأراضي في قطاع غزة

المصدر : وزارة التخطيط



مخطط رقم ( ٣ - ٢ ) يوضح أنواع الاراضي في قطاع غزة

( المصدر ) وزارة التخطيط

### ٣-٣ آليات تخطيط وتقسيم الأراضي :

سوف نستعرض آليات تخطيط الأراضي في قطاع غزة والمعمول بها حالياً :

#### ٣-٣-١ :- تعريف المخطط:

المخطط الناجح هو الذي يستطيع حل المشكلات التي يتعرض لها السكان في منطقة ما ، ويكون متابعاً جيداً لما يحدث من تطورات على تخطيطه لتفادي أي مشاكل قد تحدث ، إذ يعتبر المخطط هو المفكر الذي يقوم بتجميع المعلومات الكافية حول مشكلة خاصة تواجه المنطقة هدف الدراسة ، ثم تحليل المعلومات وإبراز المشكلة وتحديد علاقتها مع غيرها من المشاكل ثم عزلها ووضع حل مناسب لها، مع وضع برنامج زمني ينفذ على مراحل ..

وعندما نتحدث عن تخطيط الأراضي الخاصة فهذا يختلف عن تخطيط باقي الأراضي الأخرى ، فهي تخطط وفق رؤية مستقبلية للأجيال القادمة والحفاظ عليها من أولويات المخطط .

#### ٣-٣-٢ :- ما هو مطلوب للرقى في عملية التخطيط:

٣-٣-٢-١ المشاركة الشعبية ، حيث يتم عمل استبيانات تستهدف الفئة التي يؤثر عليها التخطيط ، واللقاءات الجماهيرية ويتم معرفة رأيهم ووجهة نظرهم في ما يود المخطط تنفيذه ، يفضل أن تتم المشاركة الشعبية من بداية دراسة الوضع القائم وبالتالي لا يكون أي سخط من قبل السكان على الجهة المخططة ، كما يتم إعلام الجمهور بالخطة المقترحة حتى يتم تدوين أي اعتراض من أي مواطن ويتم مناقشته خلال فترة معينة ، وقد ينبه السكان المخططين لأمر قد يتجاهلونه أو يكون لديهم اقتراحات.

٣-٣-٢-٢ الدراسة المستقبلية و التوقع للتغيرات التي قد تحدث أثناء تنفيذ مراحل التخطيط.

٣-٣-٢-٣ تحقيق الجانب الاجتماعي ، بحيث لا يقتصر دور المخطط على توفير الخدمات فقط ، بل يراعي إيجاد مراكز للأحياء السكنية ذات مضمون اجتماعي، بحيث يوفر أماكن ترفيهية تسمح بقاء أهل الحي .

٣-٣-٢-٤ تقريب الشكل العمراني القائم للمخطط النهائي للمنطقة بإزالة أماكن أو تطوير أماكن أخرى لجذب السكن إليها وبالتالي إكمال لها، وعدم تجاهل أي أمور أو مشاكل صغيرة قد تفرض نفسها وتسبب مستقبلاً مشكلة أكبر.

٣-٣-٣ :- دراسات مطلوبة لعملية التخطيط:

تخطيط أي منطقة يمر عملياً بثلاثة مراحل :

- دراسة الوضع القائم للمنطقة (مسح المنطقة ومعرفة مواردها ووضعها بشكل عام)، ويشمل ذلك دراسة المصادر الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية وكذلك إعداد الدراسات الفيزيائية (المباني- استعمالات الأراضي - المواصلات - حركة المرور - شبكة الطرق - المياه - الصرف الصحي - الاتصالات والكهرباء).

- تحليل المنطقة والوضع القائم ( حقائق واحتمالات ) .

- الاقتراحات ووضع السياسة المستقبلية لتخطيط المنطقة.

٣-٣-٤ :- تجهيز و إعداد الخطة:

إن إعداد الخطط ليس عملاً سهلاً يمكن القيام به في أي وقت وتحت أي ظروف، بل هو عمل ذهني شاق يتطلب بذل جهود كبيرة من الجهة المسؤولة عن وضع الخطط، والإمام بجوانب عديدة عن المشكلة التي يراد التوصل إليها، وتوفير الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة لوضع الخطة ، إن مراعاة تحري الدقة في تحديد جوانب الخطة مسألة حيوية يجب أخذها في الاعتبار عند العزم على إعداد أي خطة، واللجوء إلى الأساليب العلمية في إعداد الخطة والاستفادة قدر الإمكان مما هو متوافر لدى المخطط من المعلومات وبيانات ووسائل وإمكانيات مادية وبشرية، وذلك للوصول إلى درجة عالية من الكفاءة والفاعلية في المراحل التي تمر بها الخطة، بدءاً من الإعداد والإقرار إلى التنفيذ والمتابعة.

٣-٣-٤-١ العوامل والاعتبارات التي يجب مراعاتها عند وضع الخطة:.

(الوضوح، المرونة، المشاركة في وضع الخطة):.

مشاركة العاملين في المنظمة المراد تخطيطها شيء ضروري وأساسي لضمان درجة

عالية من النجاح عند التنفيذ.

## - الجوانب الاجتماعية في التخطيط :-

يجب على المخطط وهو يضع الخطة أن يتذكر دائماً أنه يتعامل مع عنصر بشري، ذلك أن التنفيذ يتم بواسطة أفراد لهم مجموعة من العواطف والمشاعر، والاستعدادات ولهم دور بارز في إتمام العمل.

## - الدقة والتركيز في المعلومات والبيانات:-

إن البيانات الصحيحة والمعلومات الدقيقة هي الأساس الذي تبني عليه الخطة، وعلى أساسها يتم تحديد الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة، للخطة والوقت المناسب لتنفيذها والصورة التي سيكون عليها الوضع عند التنفيذ من النواحي الاقتصادية الاجتماعية والسياسية كافة.

## - اعلام الجمهور عن الخطة :-

الهدف من إعلان الخطة هو وضع العاملين أو المواطنين في الصورة الحقيقية للأسس التي قامت عليها الخطة والأهداف التي تتوخى تحقيقها.

٣-٣-٤-٢ مراحل إعداد الخطة:

مرحلة الإعداد و تشمل :

. تحديد الأهداف .

. جمع وتحليل البيانات والمعلومات.. وذلك بقصد تحليلها ودراستها لمعرفة الأوضاع الحالية والمتوقعة.

. وضع الافتراضات.. والإجابة عن كل التساؤلات.

. وضع البدائل وتقويمها.

. اختيار البديل الأنسب.

. تحديد الوسائل والإمكانات اللازمة.

مرحلة الإقرار، أو الموافقة على الخطة :

بعد انتهاء المرحلة السابقة تصبح الخطة جاهزة للتطبيق الفعلي ، ولكن هذا لا يتم إلا

بعد إقرارها من الجهات المختصة، والتي تعطي الإذن بالعمل بموجب هذه الخطة.

مرحلة التنفيذ :

بعد الموافقة على الخطة نبدأ في حيز التنفيذ .

## مرحلة المتابعة :

تعتبر مرحلة متابعة الخطة من أهم المراحل في عملية التخطيط. إذ لا ينتهي عمل المخطط بوضع الخطة بل يجب عليه أن يتأكد من تنفيذها وملاحظة أية انحرافات في الخطة والعمل على تلافيها.

### ٣-٥ :- آليات تخطيط وتقسيم الأراضي الخاصة :

تعتبر الأرض مصدراً أساسياً للثروة ، وهي أساس المأوى للإنسان ونشاطه الاقتصادي، وهي أهم مصدر في الحياة الريفية ثم أصبحت من المصادر المهمة في الحياة الحضرية .

هذه الأرض لا بد ان تخضع لعملية تقسيم الى مقاسم وفق معايير تنظيمية بحيث تكون صالحة للسكن او الاستخدامات الاخرى ، لذلك لكي نبدأ في أي مشروع سواء كان سكني ، او تجاري ، او صناعي ، يجب ان نحصل على مخطط مساحي للمنطقة المراد العمل عليها وكذلك الحصول على مستخرج قيد يثبت هذه المساحة ، كما ويجب معرفة كل مخططات التقسيم المجاورة لكي يكون هناك انسجام بين جميع تقسيمات الأراضي المحيطة ، حيث ان كل منطقة لها نظام خاص بها يجب التقيد به ، كما ان نسبة من هذه التقسيمات تعود الى الصالح العام

ويرى الباحث في الخطوات المتبعة في تخطيط وتقسيم الاراضي الخاصة ما يلي :

- اخضاع عملية تقسيم الارض الي مقاسم وفق معايير تنظيمية .
- عمل مخطط مساحي للمنطقة المراد العمل عليها .
- معرفة كل مخططات التقسيم المجاورة لكي يكون هناك انسجام بين جميع التقسيمات المحيطة
- عمل نظام لكل منطقه و التقيد به .

## تعريفات :

### الافراز:

هو عملية فنية وقانونية والمفهوم العام لها هو تقسيم أي عقار الى عدة مقاسم .

## الافراز المساحي :

عند التسجيل في دائرة الطابو ، يأخذ كل مقسم رقما مستقلا عن الرقم الاساسي ومنفصلا قانونيا عن باقي الاجزاء .

## ٣-٣-٥-١ افراز و تقسيم الاراضي :

في الفترات السابقة لم تكن هذه الاجراءات المعقدة موجودة ، كما ان المخططات العمرانية لم تكن بهذه الاهمية ، فقد كان يكفي ان يتقدم صاحب العقار بطلب تقسيم حسب الدوائر المختصة والتي تكلف الدائرة الفنية عندها بعمل رفع مساحي بحدود التقسيم وعمل مخطط افراز وتوثيقه بحيث يسمح له بالتسجيل العقاري حسب الاصول .

ونتيجة للتطور العمراني اصبحت الحاجة ماسة الى عمل نسيج عمراني موحد ومخطط ، كما ظهرت الحاجة الماسة للقوانين التي تنظم التطور العمراني ، بسبب ارتباط جميع معاملات الافراز بدوائر متعددة مثل : البلديات ومجالس المحافظات .

والهدف من ذلك هو المحافظة على سلامة المخططات التنظيمية وعدم السماح بالإفراقات المخالفة والتي لا تلبى حاجات التخطيط .

ومن هنا اصبحت موافقة البلديات على مخططات الافراز هي الاساس في أي مشروع تقسيم افرازي .

ومن هنا بدأت اول نقطة تحول في عملية الافراز من عملية بسيطة الى عملية تحتاج الى موافقات متعددة مما يطيل من فترة تصديق هذه المخططات .

## معوقات امام مشاريع الافراز :

- القسمة الرضائية الغير مدروسة مع مخططات البلدية .
- رفض بعض الملاك التعامل مع مشاريع الافراز من اجل الرفض فقط .
- المباني العشوائية الموجودة في المنطقة المراد عمل مشاريع تقسيم فيها .
- كثرة المالكين واختلاف آرائهم في بعض التقسيمات .

- بعض الملاك يتجهون الي التفوق وعدم الانفتاح على القسائم المجاورة .
- ميل كثير من الملاك لعمل شوارع في مخططات التقسيم غير مطلوبة لتجنب اعطاء البلديات مرافق عامة لتكملة النسبة القانونية .
- عدم قدرة بعض البلديات علي التعويض اذا تطلب التخطيط ذلك في حال زيادة نسبة الاستقطاعات عن النسبة المطلوبة .
- صغر الملكيات وعدم قبول بعض الاطراف بنقل بعض الملكيات من موقع الي اخر .
- الثقافة المجتمعية التي ترفض حتي الان فكرة دمج القسائم واعادة توزيعها بعد الانتهاء من عملية التخطيط واستقطاع النسبة المطلوبة للشوارع والمرافق العامة .

### ٣-٣-٥-٢ قوانين تنظم عملية الافراز :

لضبط الافرازات هناك مجموعة من القوانين والانظمة التي تضبطها مثل قانون تنظيم السجل العقاري وقانون التجميل وازالة الشيوخ ، مثال ذلك منطقة مكونة من مجموعة من الأراضي ذات الملكيات المشاعة ، وقانون التجميل وازالة الشيوخ تخضع له الأراضي الزراعية عندما تكون الأراضي مشنتة وغير منتظمة ولا تحقق الاستفادة المطلوبة للمالك ، اما بالنسبة الي البيئة التشريعية العمرانية ، والتي تكون في داخل المخططات التشريعية العمرانية هناك قانون الادارة المحلية بالإضافة الي قانون (٩) لعام (١٩٧٤) وهو قانون تنظيم وتقسيم عمران النظم وينص على ان يكون الافراز بموافقة المالكين الذين يشغلون هذه العقارات ، ويصار الي فرزها الي مجموعة من المقاسم تتوافق مع المخطط التنظيمي .

وهذا القانون غير كافي لأنه لا يحل مشاكل الشيوخ للأملاك والتي لا يستطيع المالك تحديد حصته مما يخلق نوع من العشوائية لعدم القدرة على اتمام عملية الافراز .

وفي نهاية الامر الافراز يتعلق بالحاجة اليومية للمواطن ، وبالتالي اصبحت هناك مشكلة عند المواطن والتي تتمثل في التصديق على مشروع الافراز لأسباب قانونية مثل الملك على الشيوخ .

حيث ان عدد الرخص المرفوضة اكثر من عدد الرخص الممنوحة ولأسباب منها الملكية على الشيوخ التي تحتاج الي موافقة جميع المالكين وايضا مشكلة الحد الأدنى والأعلى لمساحة العقار



المطلوبة للترخيص فان كان الحد الأدنى (٢٠٥٠م) وكانت مساحة العقار ( ٢٤٠م) لا يسمح بالترخيص

### ٣-٥-٣-٣ تعديل التشريعات العقارية :

يجري حاليا العمل على تحديث وتعديل القانون الخاص بالتجميل وازالة الشيوخ والذي يختص بإفراز الاراضي الزراعية الشائعة ، وتجميع املاك كل مالك بقطعة واحدة لكي يستطيع استثمارها بالشكل الامثل .

### ٣-٥-٣-٤ قواعد واسس مسح الاراضي :

سيتم ذلك من خلال شقيها الفني والقانوني في قطاع غزة أولا الجانب الفني ( خرائط التسجيل )  
ثانيا الجانب القانوني ( شهادة الملكية )

### أولا: الجانب الفني ” خرائط التسجيل“

تحتفظ دائرة المساحة الحكومية بأرشيف للخرائط المساحية التي توضح حدود وشكل وأبعاد الملكيات وكذلك مساحاتها وتسمى هذه الخرائط : الخرائط التفصيلية “ Cadastral Maps “ أو تسمى “Registration Maps” .

\* يوجد ما يزيد عن 600 خريطة ” لوحة “ تسجيل تغطي %80 من مساحة قطاع غزة والبالغ مساحته 360 كيلو متر مربع.

\* يعود تاريخ انتاج وتجهيز هذه الخرائط إلى الفترة من 1928م إلى 1936م.

- تسمى كل خريطة تسجيل بقطعة التسجيل “ Registration “ Block وكل خريطة أو قطعة مقسمة إلى عدد من المساحات الأصغر يسمى كل منها بالقسيمة “ Parcel “. علما بأنه في الضفة الغربية يطلق مسمى حوض على خريطة التسجيل بدلا من قطعة، وكذلك مسمى قطعة بدلا من قسيمة .



خريطة رقم (٣-٣) توضح القطعة أو التسجيل "Registration" Block

المصدر : (سلطة الأراضي)

\* تم إعداد خرائط التسجيل بمقاييس رسم مختلفة من مضاعفات 1/10000 مثل : 1/625 , 1/2500 , 1/1250 , 1/1000 ,

وفي بعض الأحيان استخدم مقياس رسم 1/250 في الأماكن المزدهمة سكانيا في مركز المدن.

\* وقد اختير حجم اللوحات لهذه الخرائط ليكون: 70سم × 60 سم لأنه الحجم المناسب للعمل والطباعة والحمل والتخزين في فترة إعداد البلوكات.

هناك حوالي 70 كيلومتر مربع أي حوالي 20% من مساحة قطاع غزة، والمعروفة بأراضي السبع لم يتم تسويتها ضمن مشروع تسوية أراضي فلسطين في الفترة ما بين 1928 م - 1936 م.

• هناك مناطق تم إعداد خرائط تسجيل لها إلا أنه لم يتم استكمال عملية التسجيل لها كالبلدة القديمة في مدينة غزة بمساحة حوالي 2 كم<sup>2</sup> ، وبعض القطع (خرائط التسجيل) المتفرقة مثل القطع 952-954 .

• بالنسبة لمساحات القرى التي كانت قائمة في فترة التسجيل والتي تمثل التجمعات السكنية القديمة فقد تم إعداد مخططات تفصيلية للدلالة العامة على المساكن والعقارات ولكن لم يتم إعداد خرائط أو صحائف تسجيل لها، ويمكن أن يعزى ذلك إلى صغر المساحات السكنية وتداخلها في تلك الأماكن.

المصدر : ( سلطة الاراضي )

ثانياً: الجانب القانوني(شهادة الملكية) :

هناك نوعان من أنواع التسجيل المستخدمة:

1- التسجيل الشخصي: على غرار الشهر العقاري في مصر حيث يتم تسجيل الملكيات للأراضي والعقارات على اسم الشخص، دون وجود مرجعية توثيقية للعقار في حد ذاته، والذي أدى إلى عدم وجود ملكية آمنة وموثوقة.

2- التسجيل العيني: حيث أن التسجيل مرتبط بالأرض أو العقار بحد ذاته، وأي تغييرات أو تحديث يطرأ على العقار يتم توثيقه في السجل العقاري للعقار، هناك توجه من جميع الدول باعتماد السجل العيني فمثلا :

• تسعى مصر إلى الانتقال من السجل الشخصي إلى السجل العيني، قطعت المملكة الأردنية شوطاً كبيراً في عملية التسجيل فعلى سبيل المثال بلغت المساحة المسجلة في المملكة الأردنية عام 2000م حوالي 25% ، ووصلت المساحة في عام 2005 م إلى 95% ، أي أنه تم تسجيل أكثر من 70% من مساحة المملكة، خلال خمسة سنوات (حوالي مساحة 62300 كم<sup>2</sup>). المصدر : ( سلطة الاراضي )

### ٣-٣-٥ موقوفات عملية تسجيل الأراضي في قطاع غزة :

• السجل العقاري غير محدث حيث أن معظم معاملات البيع والشراء والتجزئة للأراضي والعقارات لا يتم تسجيلها وعليه هناك حاجة ملحة لإيجاد آلية لتحديث السجل العقاري وتشجيع المواطنين على عملية التسجيل.

• تعمل دائرة تسجيل الأراضي في غزة وفق النظام التقليدي القديم، نظام السجلات والصفحات والفهارس بدون وجود أرشفة الكترونية، وكذلك عدم وجود نظام لحماية المستندات، أو حتى عمل نسخ احتياطية عن ملفات وسجلات الحقوق المتعلقة بالأراضي.

### ٣-٣-٦ الأعمال المساحية والخرائط المتعلقة بالأراضي

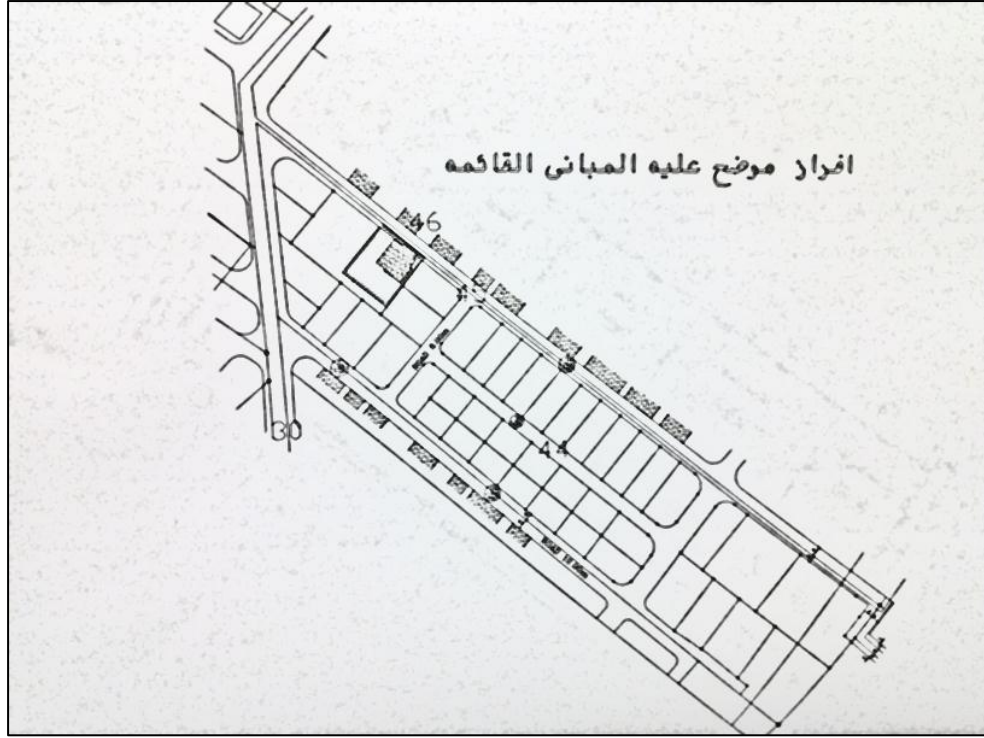
هناك العديد من الأعمال المساحية وخرائط الأراضي التي يتم إجراؤها وإعدادها للأراضي ولكل معاملة آلية وأنظمة تحددتها وهي:

#### ١- تعيين أو تحديد أو فصل الملكيات:

يتم ذلك من خلال المسح الميداني للقسائم بتعيين حدودها بزوايا حديدية أو اظهار الزوايا الحديدية القديمة .

#### ٢- أعمال الرفع المساحي/خريطة رفع مساحي:

يكون العمل المطلوب في هذه الحالة تجهيز مخطط رفع مساحي للقسيمة أو القسائم موضحاً عليه علامات وحدود القسائم التي تم تحديدها والتأكد من صحتها على الطبيعة وكذلك يوضح المخطط جميع التفاصيل الموجودة على الأرض: طبيعة الحدود، الأسيجة، الأسوار، المباني، الشوارع، الأسفلت، الأرصفة، أعمدة الكهرباء، أعمدة التليفون، أي تجهيز مخطط يمثل صورة مطابقة للواقع في تاريخ المسح.



خريطة رقم ( ٣ - ٤ ) مخطط رفع مساحي للقسيمة

المصدر : ( الباحث )

وللقيام بهذا المسح الميداني نستخدم الأجهزة المساحية الحديثة مثل جهاز TOTAL STATION والموضح في الشكل التالي :



صوره ( ٣ - ٥ ) جهاز مساحي TOTALSTATION

المصدر : ( الباحث )

### ٣- خريطة افراز:

في هذه الحالة يتم تجهيز مخطط تقسيم وتجزئة للقسيمة بين المالكين حسب الحصص المسجلة في مستخرج القيد وذلك بهدف ازالة الشيوخ بينهم او المساعدة في عمل مقاسم للسكن او البيع وهناك مراحل للإفراز وهي كالآتي :

١- تقديم طلب رسمي للإفراز مصحوباً بالأوراق والمستندات والخرائط التالية:

أ- مستخرج قيد حديث من دائرة تسجيل الأراضي يوضح جميع المالكين في القسيمة.

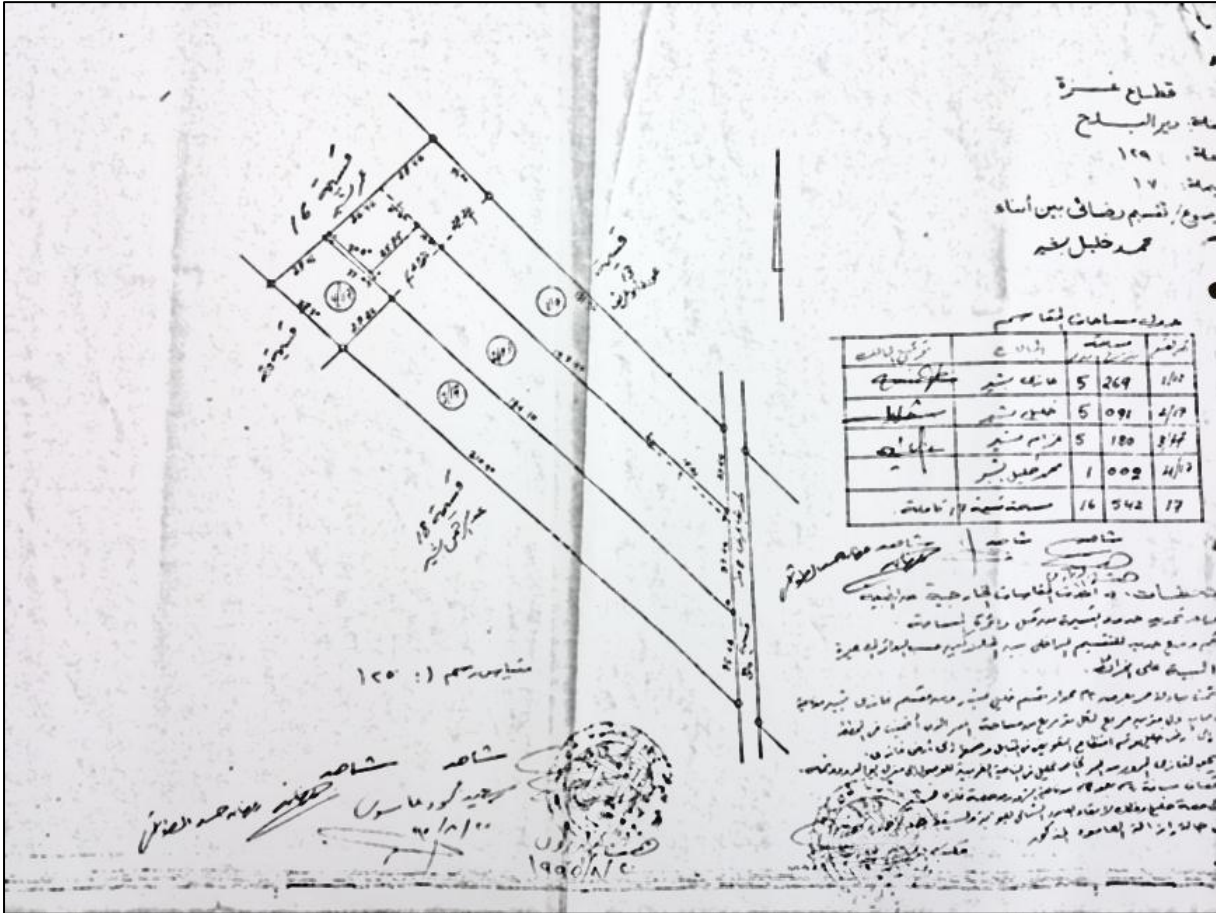
ب- حصر إرث للمالكين المتوفين والمذكورة أو الواردة أسمائهم في المستخرج .

ج- خريطة تقسيم رضائي بين المالكين توضح مساحة وموقع كل مالك في القسيمة وموقع

عليها من جميع المالكين والورثة في حالة المالك المتوفي، ومصدقة من جهة قانونية

محامي للمصادقة على صحة التوقيع، وتقديم مخطط التقسيم أو الافراز للقسيمة في

حال كان الغرض من الافراز لغايات السكن.



خريطة رقم ( ٣ - ٦ ) مخطط قسمة رضائية بين الورثة

المصدر : ( الباحث )

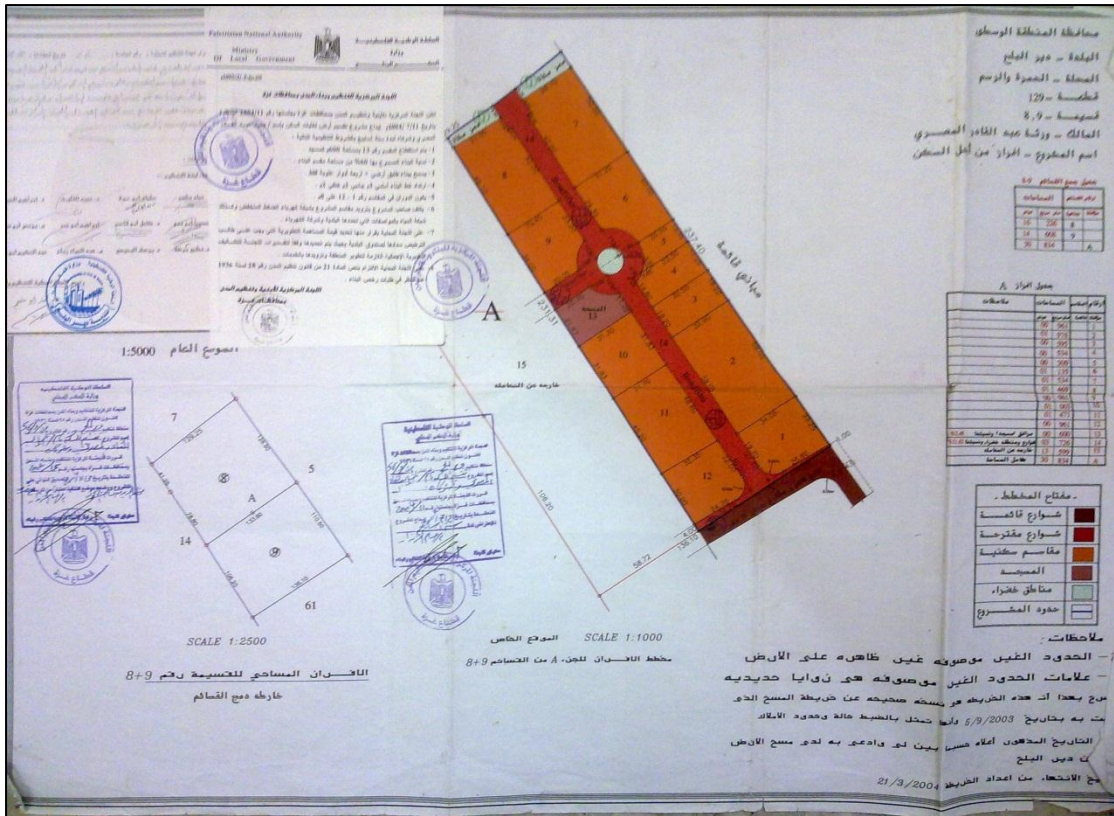
٢- يتم تحديد وتعيين حدود القسيمة على الطبيعة كما سبق وأشرنا بموجب خرائط التسجيل الرسمية وعمل رفع مساحي للقسيمة وجميع التفاصيل على أرض القسيمة وفي محيطها ومن ثم تجهيز مخطط رفع مساحي تفصيلي للقسيمة.

٣- يتم توجيه المخطط إلى البلدية المختصة أو وزارة الحكم المحلي في حال كان الموقع خارج نفوذ البلديات لتوقيع خطوط التنظيم للشوارع المحلية والهيكلية المارة بالقسيمة أو بمحيطها وفي حالة وجود مخطط هيكل معتمد وواضح بالشوارع لا داعي لإرسال المخطط لغرض توقيع الشوارع ويتم توقيعها على المخطط من واقع المخططات المعتمدة من قبل دائرة المساحة.

٤- يتم تجهيز نسخة عن مخطط الافراز أو التقسيم بإضافة حدود الأقسام أو الأجزاء حسب مخطط القسمة الرضائية المعتمد أو مخطط التقسيم على مخطط القسيمة وتجهيز خريطة افراز حسب المواصفات الفنية المتعارف عليها.

٥- يتم تحويل المخطط إلى البلدية التي يقع الموقع ضمن نفوذها للمصادقة على مخطط الافراز من خلال لجنة التنظيم المحلية التابعة للبلدية.

٦- يتم تحويل المخطط لوزارة الحكم المحلي لعرضه على لجنة التنظيم المركزية للمصادقة عليه حسب الأصول بشكل مبدئي لتقديم الاعتراضات خلال شهرين ومن ثم التصديق النهائي عليه وإحالاته لدائرة المساحة للمصادقة النهائية على مخطط دق الحديد (وهو المخطط النهائي للمقاسم على الطبيعة بوضع زوايا حديدية على حدود المقاسم ومطابقتها للخرائط المقدمة من قبل المالك والمعتمدة من مساح مرخص حسب الاصول).



### خريطة ( ٣ - ٧ ) التصديق النهائي على مشروع الافراز (التقسيم)

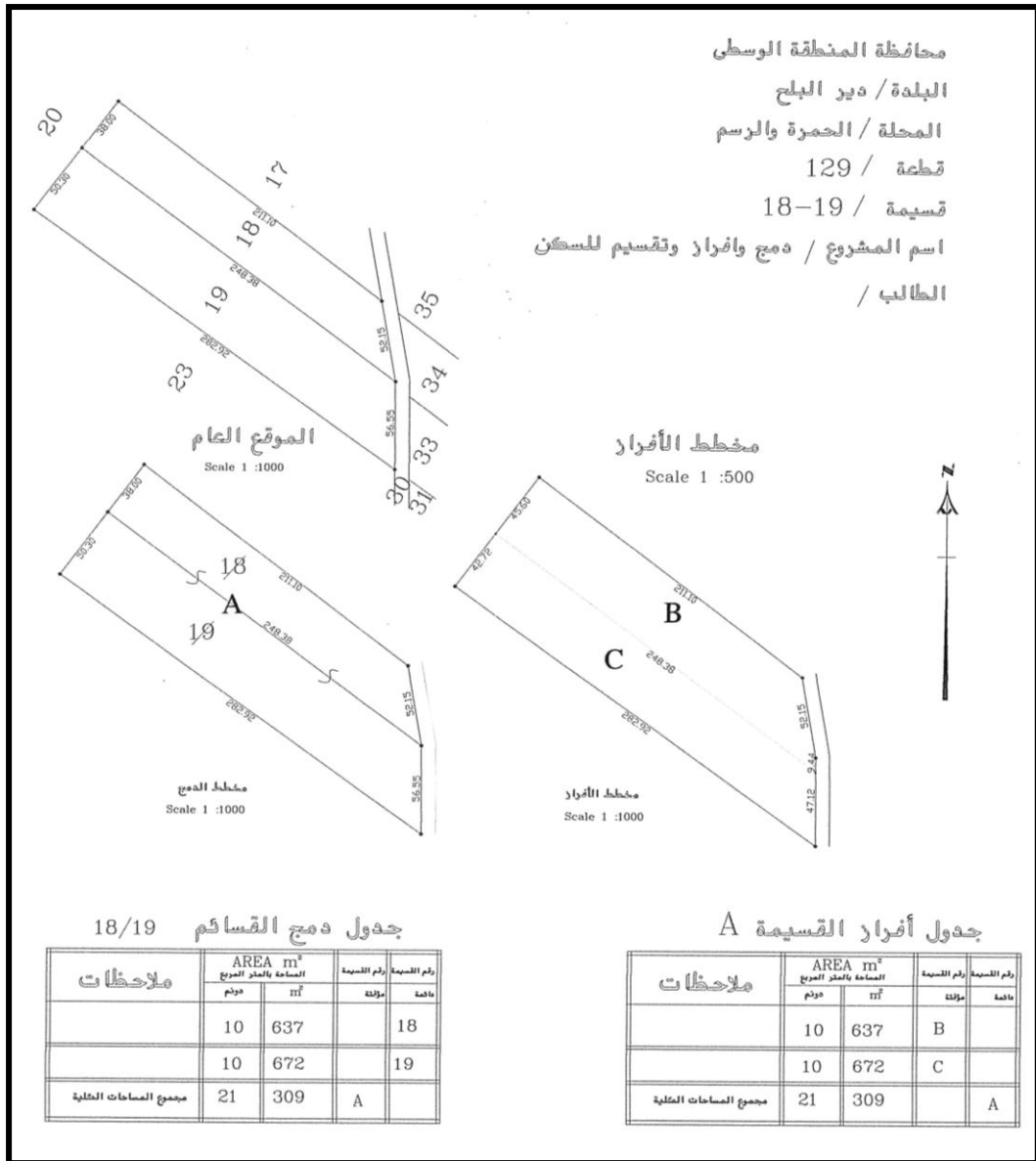
المصدر : الباحث

- ٧- يتم تثبيت حدود الأجزاء "المقاسم" على الطبيعة أو التأكد من صحتها في حال تم تثبيتها في وقت سابق.
- ٨- يتم اعطاء الموافقة على المخطط بالتسجيل "لا مانع من التسجيل" ، ومن ثم يتم تحويله لدائرة تسجيل الأراضي للتنفيذ.
- ٩- يتم اعطاء المقاسم أرقام نهائية بدلاً من الأرقام المؤقتة وذلك بالاطلاع على أرقام القسائم المسجلة في القطعة واعطاء أرقام جديدة بناءً عليها.
- ١٠- يتم ارجاع مخطط الأرقام النهائية لدائرة المساحة الحكومية لتحرير الأرقام ومخطط الافراز النهائي على مخططات التسجيل المحفوظة بالدائرة.
- ٤- مخطط دمج/ توحيد/ جمع القسائم:

١- يتم تقديم طلب رسمي بدمج القسائم من المالكين وموقع عليه بالموافقة من جميع المالكين أو الورثة في حال الوفاة لأحد المالكين الواردة أسمائهم في مستخرجات قيد القسائم ويكون



- الطلب مصحوباً بنسخة عن مستخرجات قيد القسائم ويكون الطلب مصحوباً بنسخة حديثة عن مستخرجات قيد القسائم توضح جميع المالكين.
- ٢- يتم عمل تعيين حدود ورفع مساحي للقسائم المطلوب توحيدها ومن ثم تجهيز مخطط رفع مساحي للقسائم.
- ٣- يتم تحويل المخطط للجهات المختصة حسب النفوذ التنظيمي للموقع المطلوب لتوقيع خطوط تنظيم الشوارع وتوقيع أي شوارع هيكلية إن وجدت.
- ٤- يتم إعادة المخطط لدائرة المساحة لتجهيز نسخة نهائية عن مخطط الدمج للقسائم حسب المواصفات الفنية المتبعة في إعداد المخططات.
- ٥- يتم إرسال المخطط للبلدية ومن ثم بعدها للجنة التنظيم المركزية للمصادقة عليه حسب الأصول المتبعة في ذلك ومن ثم اعادته لدائرة المساحة.
- ٦- يتم اعطاء موافقة بالتسجيل على المخطط من قبل دائرة المساحة ومن ثم تحويله لدائرة تسجيل الأراضي لتسجيل الدمج واعطاء القسيمة الجديدة الناتجة رقم جديد ومن ثم احالة المخطط لدائرة المساحة لتحرير الأرقام والمخطط على خرائط التسجيل المحفوظة بدائرة المساحة.



### مخطط رقم (٣-٨) يوضح دمج القسائم/ المصدر : الباحث

#### ٥- مخطط تسجيل مجدد:

يتم اعداد مخطط يسمى مخطط تسجيل مجدد للأراضي التي لم يتم تسجيلها مسبقاً مثل أراضي السبع، البلدة القديمة في غزة، مسطحات القرى والبلدات، قطعة ٩٥٢، كما يلي:

١- يتقدم المواطن مالك الأرض بطلب رسمي لتجهيز مخطط تسجيل مجدد للأرض التي يملكها مصحوباً بجميع الأوراق والمستندات التي تثبت ملكيته للأرض موضوع المطلوب تسجيلها.

٢- يتم خروج فرقة مساحية على أرض الموقع المطلوب وعمل رفع مساحي تفصيلي للموقع يوضح الحدود وطبيعتها وجميع التفاصيل الموجودة في الموقع ويتم رفع الحدود بين الجيران حسب الحدود المتفق عليها ولمتراضي عليها بين الجيران.

٣- يتم تجهيز مخطط تسجيل مجدد يوضح الحدود والمساحة للموقع المطلوب تسجيله ومن ثم تحويله للبلدية أو الحكم المحلي لتوقيع الشوارع الهيكلية وتنظيم الشوارع للموقع المطلوب تسجيله.

٤- يتم اعداد مخطط تسجيل مجدد نهائي بالحدود والمساحات للموقع المطلوب تسجيله ومن ثم تحويله للبلدية ولجنة التنظيم المركزية للمصادقة عليه حسب الأصول واعادته لدائرة المساحة.

٥- يتم توقيع الجيران للموقع المطلوب تسجيله على نسخة عن مخطط التسجيل لبيان موافقتهم على الحدود والأبعاد كلاً فيما يخصه، كإقرار منهم على صحة الحدود وعدم وجود خلافات عليها ، كما يجب توقيع مختار المنطقة كمعرف على صحة الجيران.

٦- يتم اعطاء موافقة أو عدم ممانعة بالتسجيل على المخطط ومن ثم تحويله لدائرة تسجيل الأراضي لاستكمال اجراءات التسجيل وإشعار دائرة المساحة بالتسجيل بعد انتهاء المعاملة.

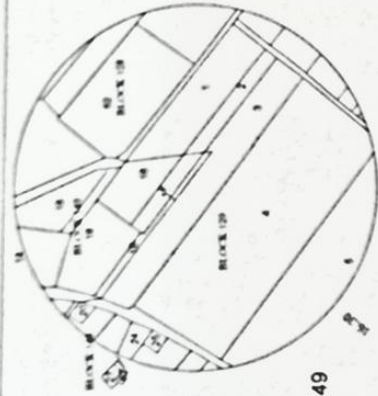
#### ٦-مخطط اعادة تسجيل:

هناك بعض الحالات التي يتوفر فيها شهادة تسجيل أو مستخرج قيد للقسيمة بمعنى أن القسيمة تم اجراء عملية تسجيل مجدد لها في وقت سابق إلا أنه لا يتوفر لها نسخة عن مخطط التسجيل في دائرتي المساحة وتسجيل الأراضي وعليه يتم تجهيز مخطط اعادة تسجيل بالقسيمة بنفس مواصفات وشروط معاملة التسجيل المجدد على أن تكون مساحة القسيمة مطابقة لشهادة التسجيل.

#### ٧-إدخال من قطعة لأخرى:

\* في بعض الحالات يكون مطلوب جمع قسيتين متجاورتين يقعان في قطعتين متجاورتين فإنه لا يجوز اجراء الدمج للقسيتين إلا بعد اجراء معاملة الادخال بمعنى تجهيز مخطط مساحي حسب المواصفات الفنية الصحيحة يوضح أرقام القسائم والقطع والمساحات للقسائم أو القسيمة المطلوب إدخالها.

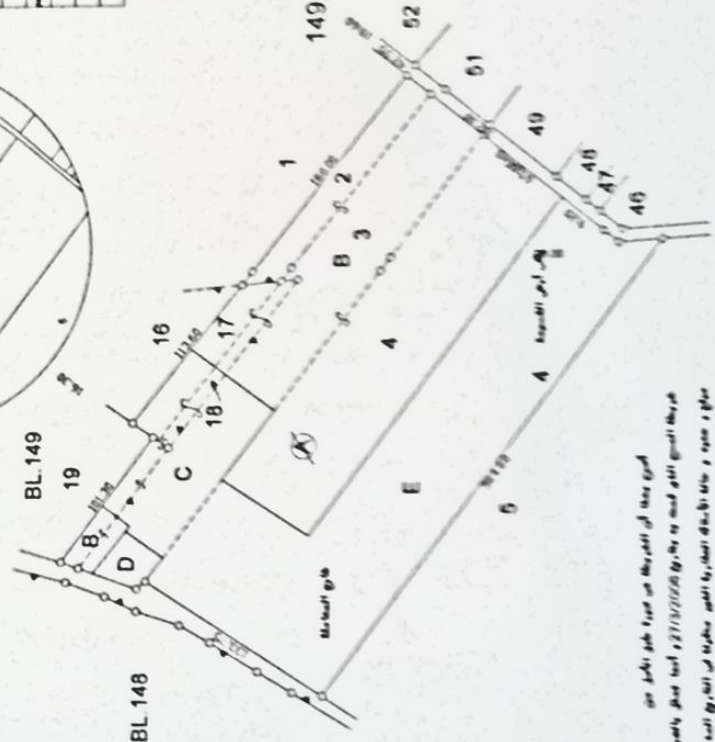
مسووقع عسسام  
مقياس رسم 1/10,000



محاذاة الوسطى  
المدينة / هيسر المساح  
القطعة / 129 - 149  
الشيقة / 4-3-2 - 18-17  
المقسم المؤقت / B  
جدران بطلب من/

مجموع المساحة		مساحة البناء	
رقم	مساحة	رقم	مساحة
1	23 176	2	129
2	15 929	3	129
3	47 357	4	129
4	52 434	17	149
5	52 188	18	149
6	71 086	19	149

مسووقع عسسام  
مقياس رسم 1/2500



- ملاحظات
- 1 - حدود و مساحة الشيقة أعدت من خريطة القطعة رقم 149,129
  - 2 - الحدود الغير موجودة غير ظاهرة على الأرض
  - 3 - علامات الحدود الغير موجودة هي زوايا حدودية
  - 4 - رقم الحدود هذه الخريطة بتاريخ 21/6/2006

تم إعداد هذا المخطط في حدوده على أساس من  
خريطة المسح الجوي لسنة 1971/1972م أعدت بمقتضى القانون  
رقم 14 لسنة 1971م الصادر في 11/1/1972م  
وتم تعديلها بمقتضى القانون رقم 14 لسنة 1971م  
الصادر في 11/1/1972م.

الشكل (3-9) دمج قسائم بين بلوكات/المصدر: الباحث

- \* عادة يتم ادخال القسيمة ذات المساحة الأصغر إلى القطعة الأخرى.
  - \* بعد أن يتم استكمال اجراء عملية الادخال تلغى القسيمة ورقمها ومساحتها من القطعة الأولى وتدخل إلى القطعة الثانية بنفس المساحة ولكن برقم جديد حسب أرقام القسائم في القطعة التي تم إليها الادخال. ( سلطة الاراضي في قطاع غزة )
- ٣-٣-٦ : مفهوم تخطيط المواصلات الحضرية :**

هي نوع من التخطيط القطاعي، والذي يتم من خلاله اعداد مخططات شبكة الطرق الحضرية في داخل المدن والتي توضح مسارات الحركة والتنقل وذلك بعد عمل دراسة تحليلية لشبكة الطرق والمرور الموجودة عليها وخصائصها والتي تساعد في دراسة حركة المرور الحالية والمستقبلية .

### **٣-٣-٦-١ مراحل تخطيط المواصلات الحضرية :**

#### **أ- مرحلة التحليل :**

- جمع المعلومات حول نظام المرور والنقل ودراسة علاقته بالمدينة .
- تقييم نظام النقل الموجود .
- وضع بدائل للأنظمة الموجودة .

#### **ب- مرحلة التوقعات :**

هي دراسة شبكة المواصلات الحالية ووضع الاحتياجات المستقبلية

#### **ج- مرحلة الاقتراحات والتحسينات :**

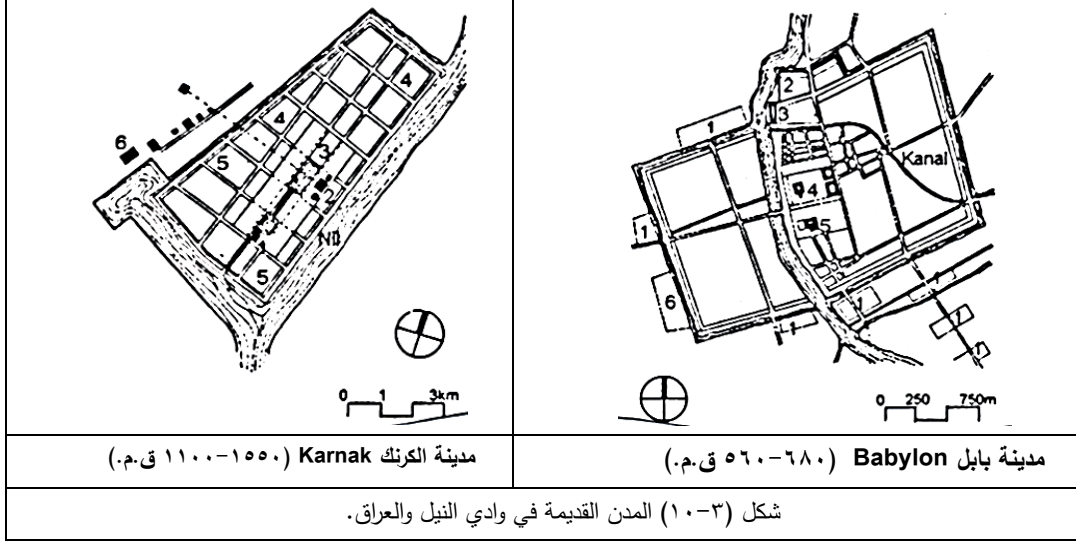
وضع الاقتراحات العلمية التي تتسجم مع المتطلبات الحديثة للمواصلات .

### **٣-٣-٧ : نبذة تاريخية حول تخطيط المواصلات الحضرية :**

نشأت طرق المواصلات الحضرية مع نشأة المدن ، وبدأ التطور فيها منذ المدينة القديمة إلى الاغريقية مروراً بالرومانية والوسطى حتى مدن عصر النهضة والمدن الصناعية .

### ٣-٧-١ المدينة القديمة :

أنشأت على وادي النيل وبين دجلة والفرات وتميزت بالترتيب والتنظيم و نسيج عمراني واضح مع شبكة الطرق (مدينة الكرنك وبابل).



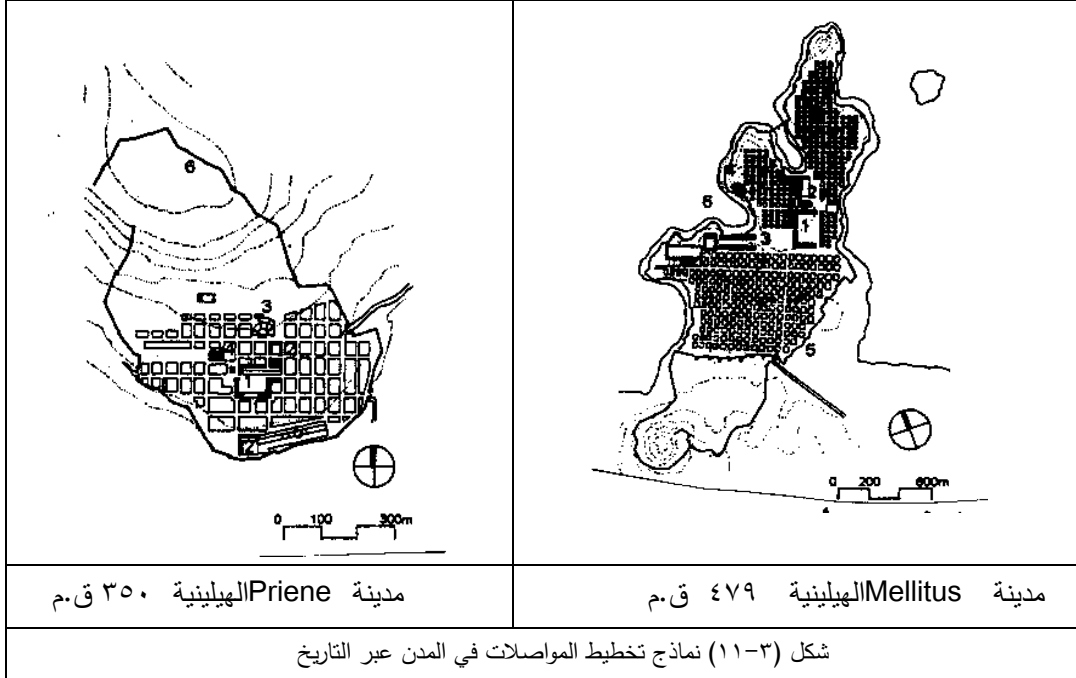
المصادر : الأسدي ، فوزي ، (١٩٩٠م) ، جغرافية المدن والمراكز الاحصائية، دبي ، دار القلم- غنيم ، عثمان محمد ، (١٩٩٩م) ، مقدمة في التخطيط التنموي الاقليمي ، ط أ ، عمان ، دار صفاء للنشر .

### ٣-٧-٢ المدينة الإغريقية ( اليونانية القديمة ) :

تطورت هذه المدن مع تطور نظام المجتمع ، ونمو الحركة الثقافية والأفكار الاجتماعية التي كانت تنادي بالمساواة وحرية الرأي إلى أن جاء المفكر Hippias في القرن ٥ ق.م أو النظام الشبكي في مدينتي Priene ، Mellits .

المعايير التي أنشأت عليه المدينة الإغريقية :

- الحماية والدفا والتي تتمثل في الأسوار وانفاق الهروب .
- المباني الإدارية والأسواق .
- وجود المعابد .

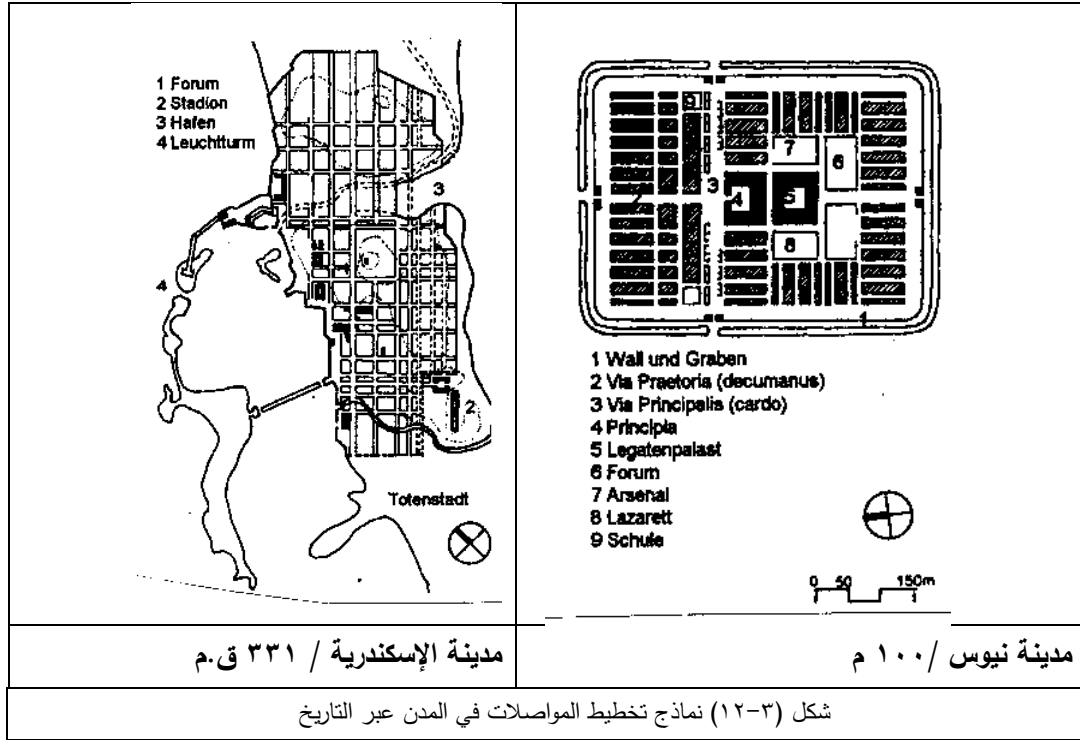


### تخطيط المدن الإغريقية

المصادر : الأسدي ، فوزي ، (١٩٩٠م) ، جغرافية المدن والمراكز الاحصائية، دبي ، دار القلم - غنيم ، عثمان محمد ، (١٩٩٩م) ، مقدمة في التخطيط التنموي الاقليمي ، ط أ ، عمان ، دار صفاء للنشر .

### ٣-٧-٣-٣ المدينة الرومانية :

أكمل الرومان ما انتهى اليه الاغريق بإضافة حلولاً تقنية بارعة لمشاكل المدن التي تزايدت مع زيادة عدد السكان فطوروا حلولاً لشبكات المياه والمجاري والطرق .



المصادر : الأسدي ، فوزي ، (١٩٩٠م) ، جغرافية المدن والمراكز الاحصائية، دبي ، دار القلم - غنيم ، عثمان محمد ، (١٩٩٩م) ، مقدمة في التخطيط التنموي الاقليمي ، ط أ ، عمان ، دار صفاء للنشر .

### ٣-٣-٧-٤ مدينة العصور الوسطى :

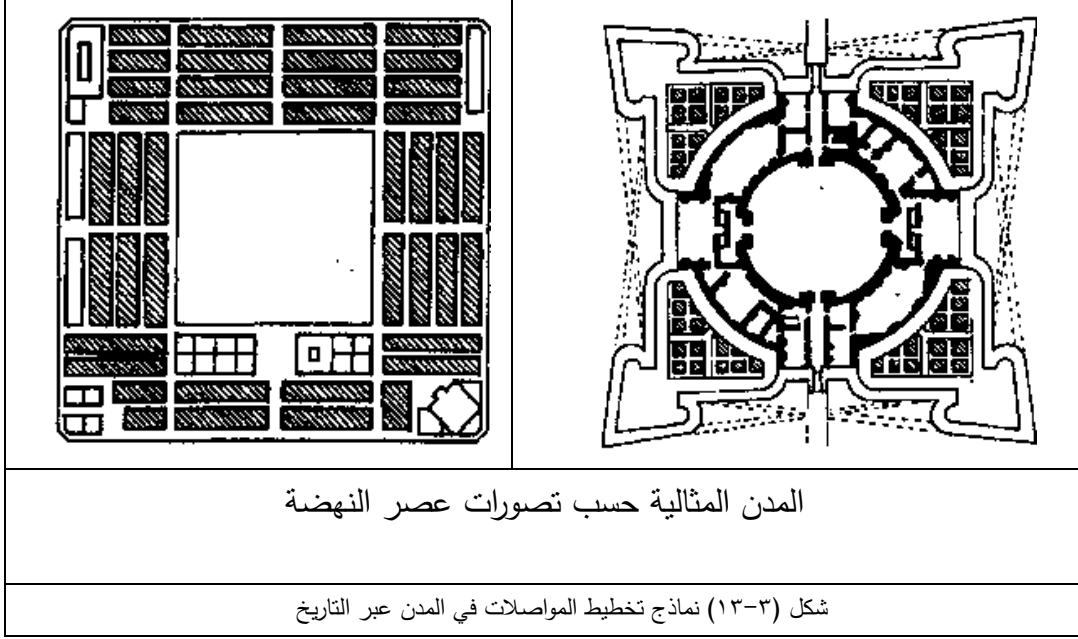
مع بدأ تفكك الدولة الرومانية في أواخر القرن ٥م بدأت المدن تتدهور ويهجرتها اهلها إلى الأرياف وذلك بسبب انعدام الأمن ، فلتقت تجمعات الفلاحين حول بيوت الاقطاعيين ثم احيطت بأسوار ضخمة وخاصة بعد اختراع المنجنيق وهذا مؤشر ظهور العصور الوسطى حيث زيادة عدد السكان والمباني وقلة الخدمات والنظافة وانتشار الأوبئة التي كانت تهدد حياة المدن .

كما أن هذه الفترة شهدت ظهور المدن الاستيطانية ( Colonial Cits ) ، في القرن ١٣م ، ١٤م التي سميت بالمدن المخططة وقد عرفت هذه المدن بالتخطيط المنتظم الشكل والشوارع الشبكية المنتظمة ، كما كانت الأرض وهذا الأهم تقسم ويتم توزيعها قبل استغلالها .



### ٣-٣-٧-٥ المدينة في عصر النهضة ١٦م:

بدأت في هذه الفترة الحركات الفكرية والثقافية بظهور رجال الكنيسة ورغبتهم في اظهار قوتهم وهيمنتهم والذي أدى بدوره إلى اظهار الطرز الكلاسيكية في العمارة ، كما ظهرت محاولات لتخطيط المدينة المثالية ، زادت المباني العامة ، وتم التركيز على ابراز المحاور والتمائل في المباني والساحات وقل الاهتمام بالأسواق بعد اختراع المدافع .



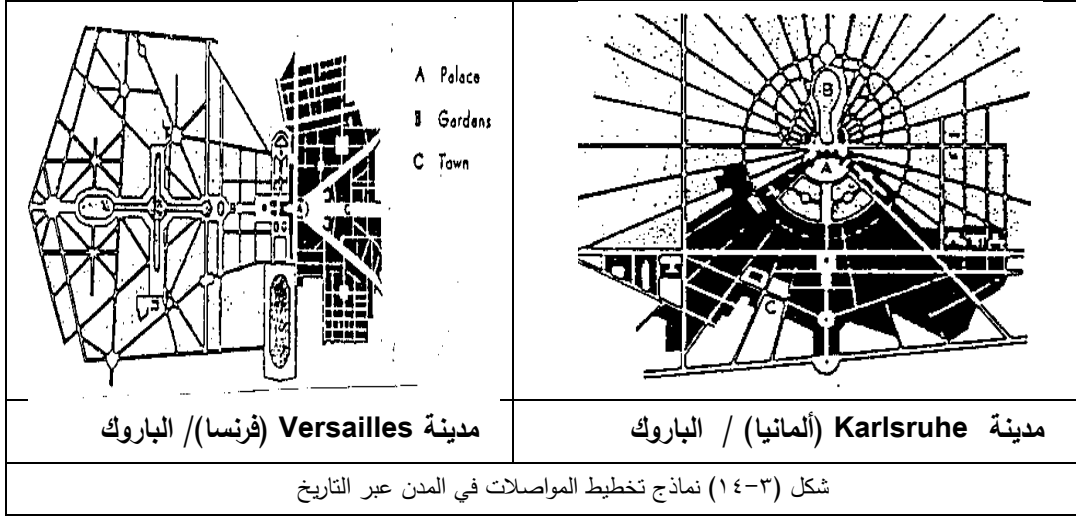
المصادر : الأسدي ، فوزي ، (١٩٩٠م) ، جغرافية المدن والمراكز الاحصائية، دبي ، دار القلم - غنيم ، عثمان محمد ، (١٩٩٩م) ، مقدمة في التخطيط التنموي الاقليمي ، ط أ ، عمان ، دار صفاء للنشر .

### ٣-٣-٧-٦ مدينة الباروك ١٧م، ١٨م :

اعتمدت هذه المدينة على عظمة البناء وفخامة الانشاء وهيبة الفراغ وأصبحت المباني والأسواق والطرق والساحات عبارة عن محاور قطرية تقود إلى القصر الملكي كما في Versailles في فرنسا حيث قصر لويس ١٤ الشهير و Potsdam في ألمانيا ،ومن أهم العوامل التي أثرت على تخطيط مدينة الباروك هو مفهوم الفراغ عند ديكارت (١٦٥٠ - ١٥٩٦) الذي عرفه بأنه امتداد ثلاثي الأبعاد للوجود المادي .

وبشكل عام أصبحت مدينة الباروك موجهة في عناصرها الجميلة إلى طبقة الحكام والتجار وليس للعامّة .

### مدن عصر الباروك



المصادر : الأسدي ، فوزي ، (١٩٩٠م) ، جغرافية المدن والمراكز الاحصائية، دبي ، دار القلم - غنيم ، عثمان محمد ، (١٩٩٩م) ، مقدمة في التخطيط التنموي الاقليمي ، ط أ ، عمان ، دار صفاء للنشر .

### ٣-٧-٧-٧ مدينة النهضة الصناعية :

ظهرت الآلة البخارية على يد Jamis watt عام ١٧٧٦م ، حيث سمي هذا العصر بعصر الآلة .

حيث ظهرت السيارات والقطارات والطائرات ، مما أحدث تطور على مستوى الطرق وعروض الشوارع والجسور المعلقة .

نتائج عصر النهضة :

- التفكير بالمدينة المثالية .
- نظريات تخطيط المدن والمجاورة السكنية لكرانس بييري ونظرية مدينة الأبراج للمعماري . Lecorbusier

المصادر : الأسدي ، فوزي ، (١٩٩٠م) ، جغرافية المدن والمراكز الاحصائية، دبي ، دار القلم  
- غنيم ، عثمان محمد ، (١٩٩٩م) ، مقدمة في التخطيط التنموي الاقليمي ، ط أ ، عمان ،  
دار صفاء للنشر .

٣-٣-٨: التحديدات والمعوقات التي تواجه التخطيط العمراني في قطاع غزة :

أولاً تحديات ومعوقات قديمة .

توارثتها السلطة الفلسطينية من الحكومات السابقة التي حكمت فلسطين منذ النصف الثاني من  
القرن التاسع عشر وحتى الاحتلال الإسرائيلي سنة ١٩٦٧م وهي ما تزال قائمة حتى اللحظة  
وهي كالآتي :-

**الأنظمة والقوانين :**

حيث نجد أن قانون الأراضي العثماني قد فرض نفسه على ملكية الأراضي وتقسيماتها من ( ملك ، ووقف ، ميري ، متروكة ، موات ) ، يليها القوانين الانتداب البريطاني ، كذلك القوانين  
الصادرة عن الاحتلال الإسرائيلي والتي فرضت واقع جديد علينا التكيف معه .

**الوضع السياسي :**

حيث السيطرة على الأراض والتقسيمات الإدارية والأمنية .

**تسوية الأراضي :**

وهي التي تعتبر حجر الأساس في الأعمال التخطيطية والتنظيمية ، حيث أن غياب هذه  
التسوية يضعف من السيطرة على الأراضي وذلك لقلة المعلومات عن ملكية الأراضي ، وبالتالي  
انعدام القدرة على انتاج الخرائط اللازمة للبدا بأعمال التخطيط الهيكلي والعمراني ، إن غياب  
التسوية عن أراضي بئر السبع والبالغة حوالي ٧٠ ألف دونم من مساحة قطاع غزة والتي تسمى  
(حبال) والتي تقع الي الشرق من شارع صلاح الدين ساهم في أعاقه التخطيط الحضري في  
هذه المناطق ، كما انه يوجد لدى الحكومة مشروع لإعادة تسوية الأراضي وهو مشروع الذي  
مول من البنك الدولي سابقا وفي سنة ٢٠٠٦م ولكنه أوقف بسبب الظروف السياسية ولكن يوجد  
مساعي لإعادة تفعيله وذلك بتسجيل الأراضي الغير مسجلة لحفظ حقوق المواطنين ووضع

خطة لاستخدام هذه الأراضي الاستخدام الأمثل ، بذلك نستطيع ان نستقطع من هذه الأراضي النسبة القانونية المطلوبة لعمل شوارع ومرافق وساحات خضراء .

.. <http://www.alwatanvoice.com/arabic/news/2015/08/24/763913.html#ixzz3nk1QXfsw>

### **المخططات الهيكلية :**

الاحتلال الإسرائيلي أعد مجموعة من المخططات الهيكلية منذ عام ١٩٧٩م ، حيث تم اعتماد كثير منها، كلها في غير صالح الفلسطينيين والتي تم رفضها فيما بعد من قبل السلطة الفلسطينية ، وبعد ذلك قامت اللجنة المركزية بإعداد مجموعة من المخططات الهيكلية والتي اعتمدت عام ١٩٩٤ .

ويرى الباحث ان المخططات الإسرائيلية كانت تخدم الأمن الإسرائيلي فقط ولا تنظر الى ملكيات المواطنين ، وما تتركه هذه المخططات من تشوهات لهذه الأراضي وترك كثير منها بشكل مثلثات وزوائد غير صالحه للاستخدام ، وعندما استبدل هذا التخطيط الامني بالتخطيط الفلسطيني لم يكن بالمستوى المطلوب لأنه لم يخطط من قبل متخصصين في التخطيط وهذا ما نعاني منه الآن لذلك يفضل إعادة دراسة هذه المخططات الهيكلية لكي نستطيع التغلب علي كثير من المشاكل .

### **ثانياً: تحديات في فترة السلطة الفلسطينية :**

ويمكن تلخيصها في الآتي :-

#### **أ- تحديات ومعوقات سياسية :**

تتعلق بالتقسيمات الإدارية والأمنية ، وما نتج عنها من انعدام التواصل بين قطاع غزة والضفة الغربية .

#### **ب- تحديات ومعوقات تنظيمية :**

على الرغم مما بذل من جهود لعمل مخططات هيكلية وإقليمية تنظم التطور العمراني واستخدامات الأراضي إلا أن عملية التخطيط هذه تواجه مشاكل كثيرة يمكن تلخيصها بالآتي :-

- عدم وضوح المسؤوليات ، وتداخل الصلاحيات بين الجهات المسؤولة عن التخطيط .
- عدم ملائمة الأنظمة والقوانين والتشريعات التي تراقب عملية التخطيط العمراني .

- تعارض هذه المخططات مع المصالح الخاصة .
- انعدام المشاركة الشعبية في اعداد المخططات وتنفيذها .
- قلة التمويل الازم لإعداد ولتنفيذ المخططات .
- عدم وجود تصوير جوي حديث يساعد في التخطيط .

### ج- تحديات ومعوقات المخيمات الفلسطينية :

وهي المخيمات التي نشأت بسبب الهجرة عام ١٩٤٨م وما تلاها من حرب عام ١٩٦٧م والتي تقع إما في داخل المدن أو خارجها ، حيث أن هذه المخيمات تعاني من الكثافة العالية والتي تعد من أكثر كثافات سكانية في العالم ، مع النقص الحاد في الخدمات والمرافق الضرورية والعشوائية المفرطة في ظل غياب التخطيط فيها .

المخيمات تعتبر من مسؤوليات وكالة الغوث الدولية (UNRWA) وعلى الرغم من ذلك فإنها تأخذ خدماتها من البلديات والهيئات الفلسطينية كما أن هدم المخيمات لا تخضع لقوانين وأنظمة التخطيط التي تطبق في المدن الفلسطينية وهذا يعتبر عائقاً وتحدي كبيراً أمام التطور العمراني وهذا الذي يؤدي إلى انتشار العشوائية .

<http://www.wafainfo.ps/atemplate.aspx?id=5156>

### الخلاصة :

تم الحديث في هذا الفصل عن ملكيات الاراضي وانواعها في العهد العثماني والانتداب البريطاني والقوانين الصادرة عنهما، كما تم بحث خطوات تخطيط وتقسيم الاراضي والامور المطلوبة للرقى في عملية التخطيط مع مراعات الجانب الاجتماعي ، واستعرضنا آليات و قواعد واسس مسح الاراضي من الناحية الفنية والقانونية ودراسة بعض مشاكلها ومعوقاتها .

تم شرح كامل لمفاهيم تخطيط المواصلات الحضرية وسرد نبذة تاريخية حولها والتحديات والمعوقات التي تواجه التخطيط العمراني ، وسوف نستعرض في الفصل القادم المخطط الهيكل لمدينة دير البلح كحالة دراسية .

## الفصل الرابع

### المخطط الهيكلي لمدينة دير البلح

٤-١ التطور التاريخي والعمراني والتخطيطي لمدينة دير البلح و خلفه عامه عن

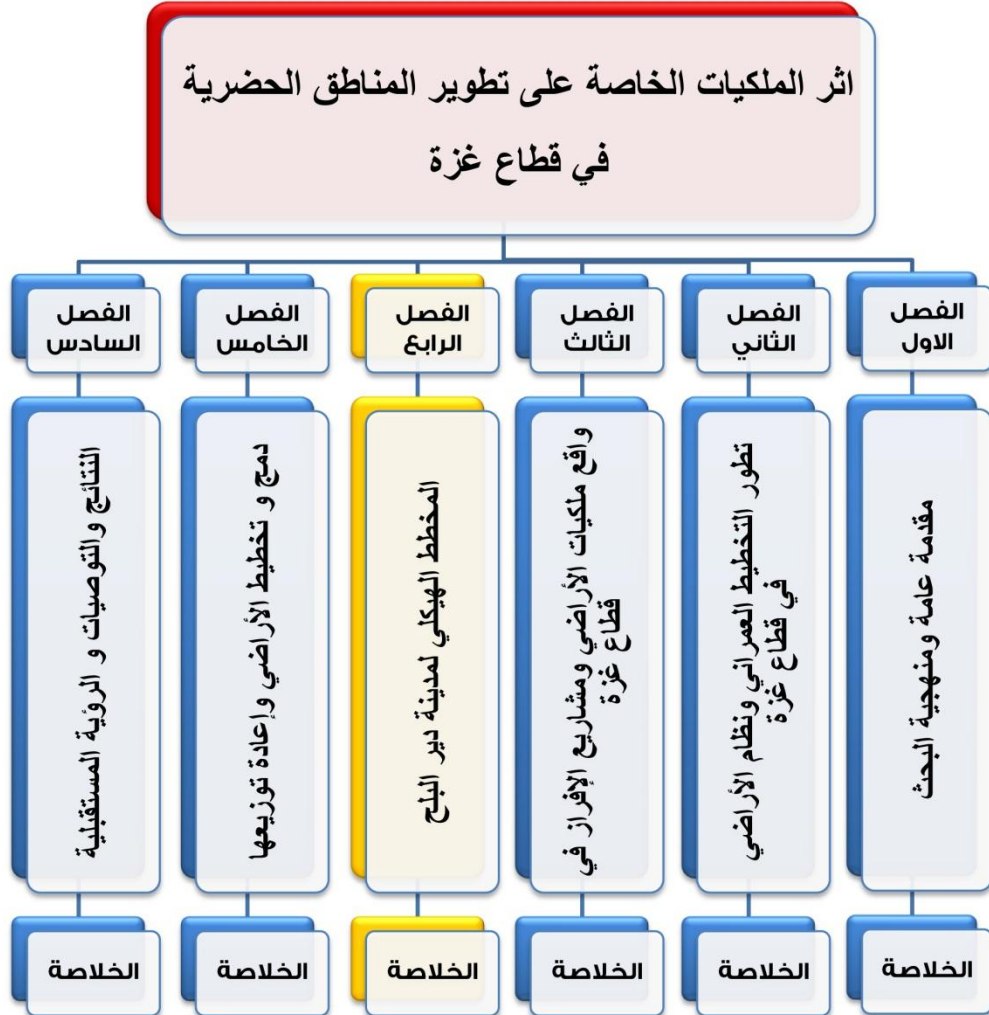
مدينة دير البلح

٤-٢ استعمالات الأراضي في المخطط الهيكلي لمدينة دير البلح .

٤-٣ ملكيات الأراضي في مدينة دير البلح

٤-٤ استراتيجيات ونماذج تخطيط شبكة الطرق و التصنيف الوظيفي للطرق

الحضرية



## الفصل الرابع

### المخطط الهيكلي لمدينة دير البلح

٤-١ التطور التاريخي والعمراني والتخطيطي لمدينة دير البلح و خلفيه عامه عن

مدينة دير البلح :

تمهيد :

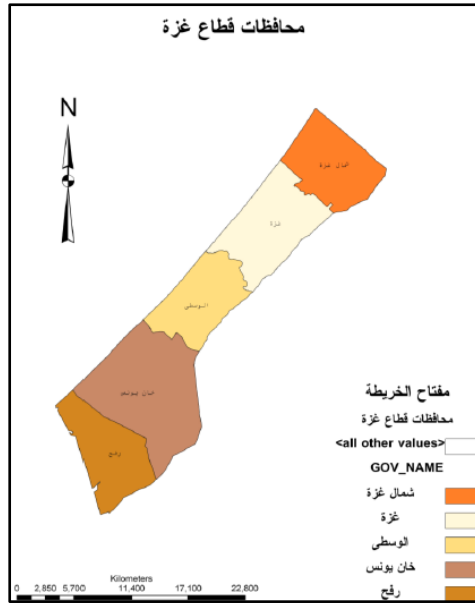
تقع مدينة دير البلح وسط قطاع غزة ، على شاطئ البحر الأبيض المتوسط ضمن محافظة دير البلح وهي ما تعرف بمحافظة الوسطى وإلي الجنوب من مدينة غزة بنحو (١٥) كم ، وإلي الشمال من مدينة خان يونس بنحو (٨) كم ويحدها من الشمال قرية الزوايدة وقرية المصدر ومن الجنوب مدينة القرارة وقرية وادي السلقا (ابو العجين) من الشرق الأراضي الإقليمية وخط الهدنه والبحر الابيض المتوسط من الناحية الغربية والشكل التالي(٤-١) يوضح حدود منطقة دير البلح .



شكل رقم(٤-١) : حدود مدينة دير البلح

المصدر: وزارة الحكم المحلي، 2013،

صنفت مدينة دير البلح فئة "أ" بعد قدوم السلطة الوطنية الى قطاع غزة مع مجموعه من البلديات وهي (بلدية غزة ، بلدية جباليا ، بلدية خان يونس ، بلدية رفح ، وبلدية دير البلح ).وبلغ عدد سكانها حسب تعداد ٢٠٠٧م (٦٠٨٧٧) نسمة (الجهاز المركزي للإحصاء،٢٠٠٧).



شكل رقم (٤-٢) : محافظات قطاع غزة  
المصدر: وزارة الحكم المحلي،

مساحة المدينة حسب المشروع الهيكلي ١٥٣٠٠ دونماً وعليه تبلغ الكثافة السكانية فيها ٣,٥% نسمة / دونم.



شكل (٤-٣) : مدينة دير البلح  
المصدر: الباحث

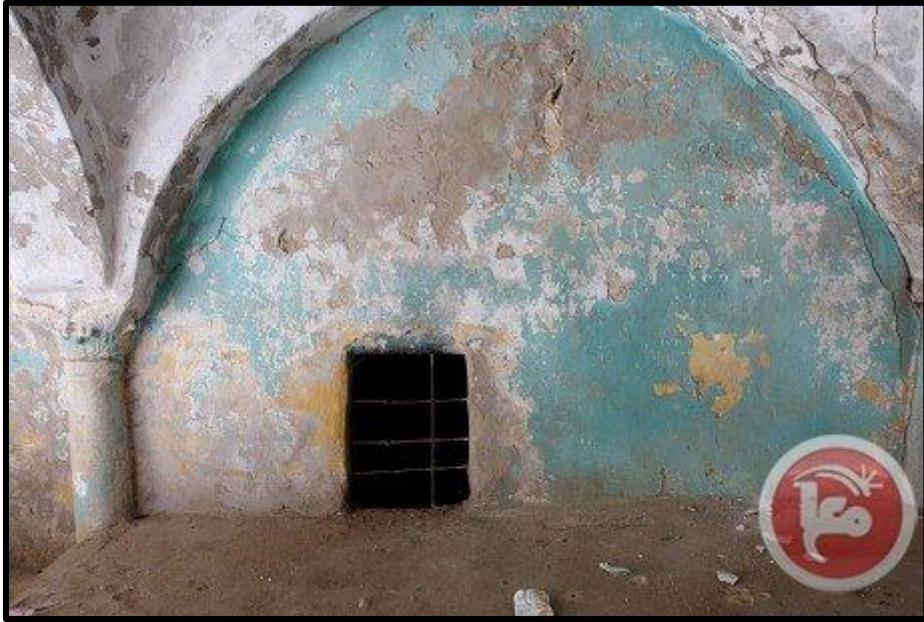
#### ٤-١-١ الاسم التاريخي لمدينة دير البلح :

عرفت قديماً باسم " الدارون " أو "الداروم" وهي كلمة سامية بمعنى الجنوب ، وكانت هذه الكلمة تطلق في وقت ما على السهل الساحلي الواقع في جنوب اللد، وفي العهد المسيحي امتد هذا



الاسم وشمل البلاد حتى البحر الميت ، وقد اشتهرت الدارون في ذلك العصر بخمورها وقلعتها ، وبعد ١١٩٣م لم يعد يسمع في كتب التاريخ اسماً للداروم ، بل إن هذا الاسم نسيه الناس ، ودعي الموقع في زمن مجهول باسم "دير البلح" لكثرة بلحها .

كانت في العهد الروماني سنة ٦٣ ق.م - ٣٩٥ من أهم القرى التي اشتهرت فيها الحركة العلمية في فلسطين ، حيث أقام فيها القديس هيلاريون عام ٢٨٧\_٣٧١م ، وقد شيد لطلابه ومريديه ديراً كبيراً، فكان أول دير أقيم في فلسطين ، ومازال قبره قائماً في البقعة التي أقيم فيها ديره ويعرف حالياً باسم الخضر .



شكل رقم (٤-٤) يوضح قبر

الخضر / المصدر : وكالة معا الاخبارية



شكل رقم (٤-٥) يوضح قبر

#### الخضر/ المصدر : وكالة معا الاخبارية

ثم دخلت الدارون في حوزة المسلمين عام ٦٣٤م ، واستولى عليها الصليبيون مع البلاد التي استولوا عليها بعد سقوط القدس بأيديهم عام ١٠٩٩م ، وقد أقام (عموري) ملك القدس ١١٦٢\_١١٧٣م ، كان فيها قلعة لها أربعة أبراج للدفاع عنها ، وفي أيلول عام ١١٧٠م، حاصرها صلاح الدين الأيوبي، إلا انه لم يتمكن من فتحها، وفي عام ١١٨٣م . ( الدباغ ، ٢٠٠٣ ) بعد سقوط عسقلان بأيدي صلاح الدين عام ١١٨٧م، تمكن الصليبيون من دخولها فأجهزوا بسيوفهم على من وجدوه فيها وهدموها وكان ذلك في ٢٣ ايار ١١٩٢م. ( الدباغ ، ٢٠٠٣ ) ثم عادت الداروم لأصحابها ١١٩٢م. وفي عام ١١٩٦م وصل إلى الداروم العادل، وأمر بأخراب 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 ١٩٢٢م (٧٣) دونماً وبلغ عدد سكانها ٩١٦ نسمة ، وفي عام ١٩٣١ بلغوا ١٥٨٧ نسمة ولهم ٤٣٠ بيتاً ، وجميعهم مسلمون ، وأن من هؤلاء السكان من يرجع بأصله إلى القبائل العربية المجاورة ، أو إلي مصر ، أو أنه نزلها من القرى الفلسطينية المختلفة ، كما وأن منها من يعود بأصله إلي الصليبيين .

وفي عام ١٩٤٥م بلغ عدد سكانها ٢٥٦٠ نسمة ، أما المساحة التي أقيمت عليها القرية فكانت ٧٣ دونماً ، وكانت مشهورة بزراعة النخيل والحمضيات .(الدباغ ، ٢٠٠٣ )

#### ٤-١-٢ التطور الإداري:

كان قضاء غزة قبل عام ١٩٤٨م يحتوى على ثلاث مدن وهي المجدل وغزة وخان يونس ، وباقي مناطق القضاء عبارة عن قرى ومن ضمنها دير البلح ، وفي عهد الإدارة المصرية (١٩٤٨ - ١٩٦٧) أبقت مصر التقسيم الإداري للمراكز العمرانية دون تغيير فبقت دير البلح قرية ، ومركزاً إدارياً للمحافظة الوسطى . (Dahlan , 200)

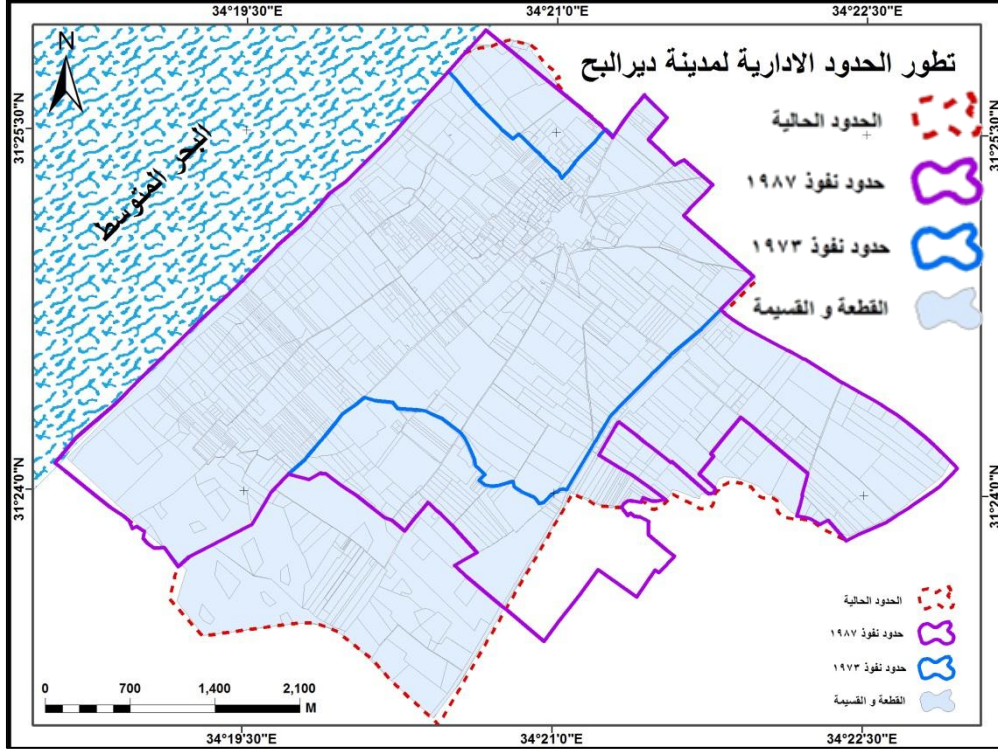
بعد الاحتلال الإسرائيلي عام ١٩٦٧م سمح الحاكم العسكري الإسرائيلي بتقديم خدمات البلدية من كهرباء وماء إلي المعسكرات ، وذلك لأسباب سياسية تتعلق بحالة اللجوء وقطع العلاقة مع الماضي ، وكان المفهوم الإسرائيلي للمراكز العمرانية غير اليهودية التي يتراوح عدد سكانها ما بين ٥٠٠٠ - ١٠٠٠٠ نسمة ، ونسبة العاملين فيها أكثر من ٥٠% يعملون في أنشطة غير زراعية تمنح صفة مدينة .

وبعد ضم سكان المعسكر مع القرية أصبح العاملين في الزراعة فيها أقل من نسبة ٥٠% ، بعد أن كانت نسبة العاملين في النشاط الزراعي تشكل المرتبة الأولى بين الأنشطة الأخرى ، وبذلك أصدر الحاكم العسكري الإسرائيلي قراراً بتحويل قرية دير البلح إلي مدينة في يناير ١٩٧٣م . (أبو عمرة ، ٢٠١٠ )

وعند إنشاء السلطة الفلسطينية عام ١٩٩٤م اعتبرت مدينة دير البلح مركزاً إدارياً لمحافظة دير البلح حيث كانت المدينة الوحيدة في المحافظة التي تضم ثلاثة معسكرات هي النصيرات، والبريج، و المغازي، وثلاث قرى هي الزوايدة، والمصدر، ووادي السلقا، لذلك يتجمع فيها عدد من المؤسسات الحكومية على مستوى المحافظة ، حيث يوجد فيها مستشفى شهداء الأقصى الذي يقدم خدمات صحية لكل سكان المحافظة ، بالإضافة إلي مبنى وزارة الداخلية ، ومديرية الزراعة ، ومديرية الأوقاف ، ومبنى المحافظة .

ومساحة الحدود الإدارية للمدينة كانت قبل عام ١٩٧٣م تساوي ٩٤٣٨ دونم ، ثم توسعت المدينة في عام ١٩٨٧م إبان الحكم العسكري الإسرائيلي لتبلغ مساحتها (٩٨٣٥) دونماً ،

وبالتالي زادت مساحة المدينة (٣٩٧) دونم ، ثم توسعت مرة أخرى سنة ١٩٩٧م ، من قبل وزارة الحكم المحلي حيث ضم إليها حي البركة وجزء من حي المواصي وأبو قبيعية ومنطقة أبو هولي لتصل مساحتها (١٦٣٣٨) دونم مما أدى إلي زيادة كبيرة في مساحة المدينة كما يظهر في الشكل رقم(٤-٣) . (أبو عمرة ، ٢٠١٠)



شكل (٤-٦): تطور الحدود الإدارية لمدينة دير البلح

المصدر : بلدية دير البلح

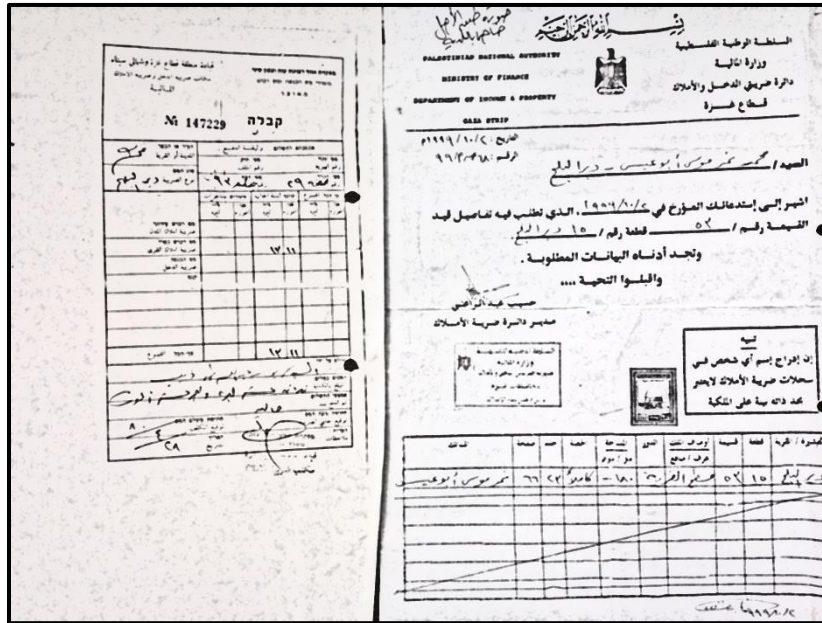
وتتشارك المدينة في حدودها الإدارية مع مدينة الزوايدة شمالاً ، ومع قرية وادي السلقا تتشارك من الناحية الجنوبية الشرقية ، وتسير حدودها الشمالية مع قرية المصدر أما اتجاه الغرب فهي حدودها الشمالية الشرقية مع قرية المصدر ، أما اتجاه الغرب فهي حدود بحرية ، وتسير حدودها الجنوبية في اتجاه شرقي غربي مع القرارة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

#### ٤-١-٣ التطور العمراني:

لقد مرت مدينة دير البلح في نموها العمراني بأربع مراحل :

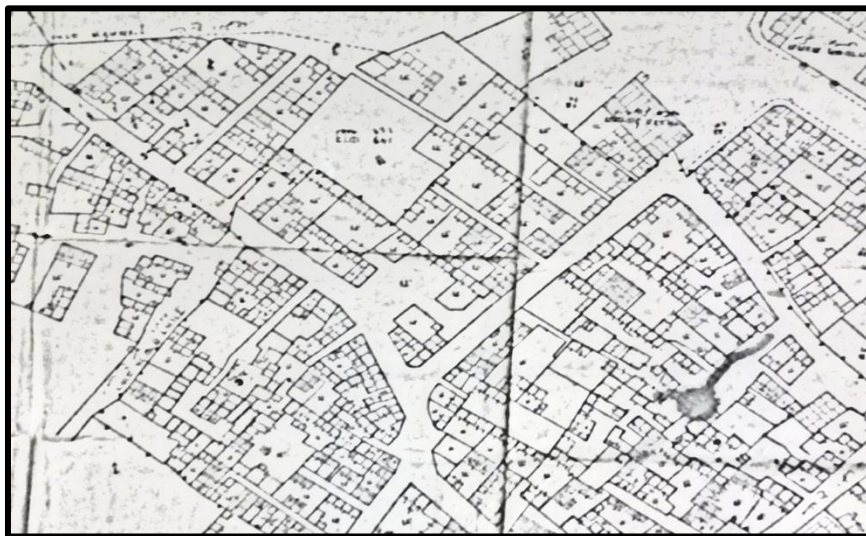
#### ٤-١-٣-١ المرحلة الأولى : ما قبل عام ١٩٤٨ م

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 متكئة ومتجمعة ، وتتخللها شوارع ضيقة معوجة بينما بلغت المساحة المعمورة فيها (٧٣) دونم (Hadawi , 1970).



شكل رقم (٤-٧) الملكية في اراضي بئر السبع والمناطق الخاصة (مسطح البلد)

#### المصدر بلدية دير البلح



شكل رقم (٤-٨) صورته عن مخطط مسطح البلد / المصدر بلدية دير البلح

#### ٤-١-٣-٢ المرحلة الثانية : من عام ١٩٤٨ إلى عام ١٩٦٧ :

وتعد من أهم المراحل تأثيراً في حجم وشكل النمو العمراني لمدينة دير البلح . فقد شهدت تلك الفترة تغيرات حدثت في المجتمع الفلسطيني ، حيث كانت نكبة عام ١٩٤٨ ، 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 ، سكنوا 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 (٢٦٤) دونم وبالتالي زادت المساحة المعمورة في المدينة (١٩١) دونم عن المرحلة السابقة والشكل التالي (٤-٤) يوضح التطور العمراني لمركز المدينة.



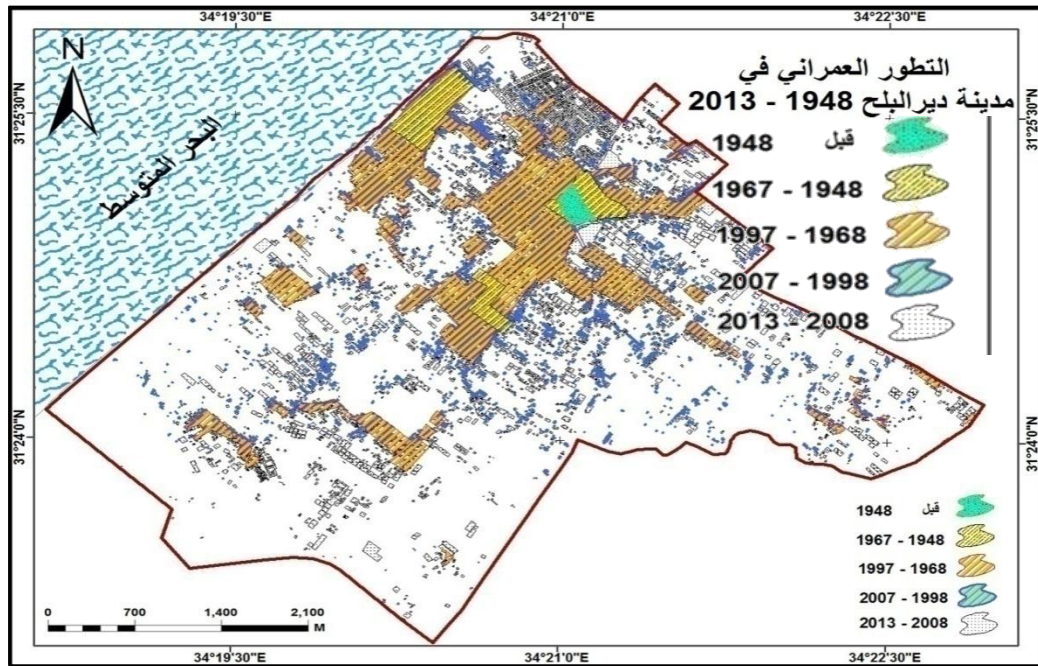
شكل (٤-٩) التطور العمراني لمركز المدينة ١٩٥٧-١٩٩٧

المصدر: أمين الجحري

#### ٤-١-٣-٣ المرحلة الثالثة : من عام ١٩٦٨ إلى عام ١٩٩٧ :

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 والحكر ، أخذت هذه التجمعات بالنمو في إطار شبه دائري ، فالبلدة القديمة توسعت حتى وصلت إلى ما هي عليه الآن ، وقام بعض السكان نتيجة لضيق مساحة البلدة القديمة بالتوسع راسياً ، والذي يمتلكون

أراضي خارج البلدة انتقلوا إليها واستقروا فيها . وتحولت البيوت في المعسكر من براكيات وخيم إلي مبان من الطوب الإسمنتي ، ومع ازدياد النمو السكاني أصبح الزحف العمراني نحو شوارع المعسكر التي كانت تفصل بين الحارات ، حتى أصبح المعسكر كتلة عمرانية واحدة ، ذات شوارع وأزقة ضيقة دون أن يخرج عن حدوده التي حددتها وكالة الغوث . وفي حكر الجامع لعبت ملكية الأرض دوراً كبيراً في طبيعة النمو العمراني ، حيث كانت أراض الحكر وقف اسلامياً ، وكل من سكانها كان لزاماً عليه أن يدفع قيمة محددة من الإيجار ، واستغلت أراضي الحكر في ذلك الوقت من قبل السكان للزراعة والسكن ، ولكن بعد عام ١٩٧٩م ازداد عدد السكان بشكل كبير ، و تقلصت مساحة الأراضي الزراعية ، وأصبحت عبارة عن كتلة سكانية مقتصرة على أراض وقف حكر الجامع ، وبلغت المساحة المبنية في هذه المرحلة (٢١٨٢) دونم والشكل التالي(٤-١٠) يوضح التطور العمراني لمدينة دير البلح.



شكل (٤-١٠): خريطة التطور العمراني في مدينة دير البلح ١٩٤٨-٢٠١٣

المصدر : بلدية دير البلح

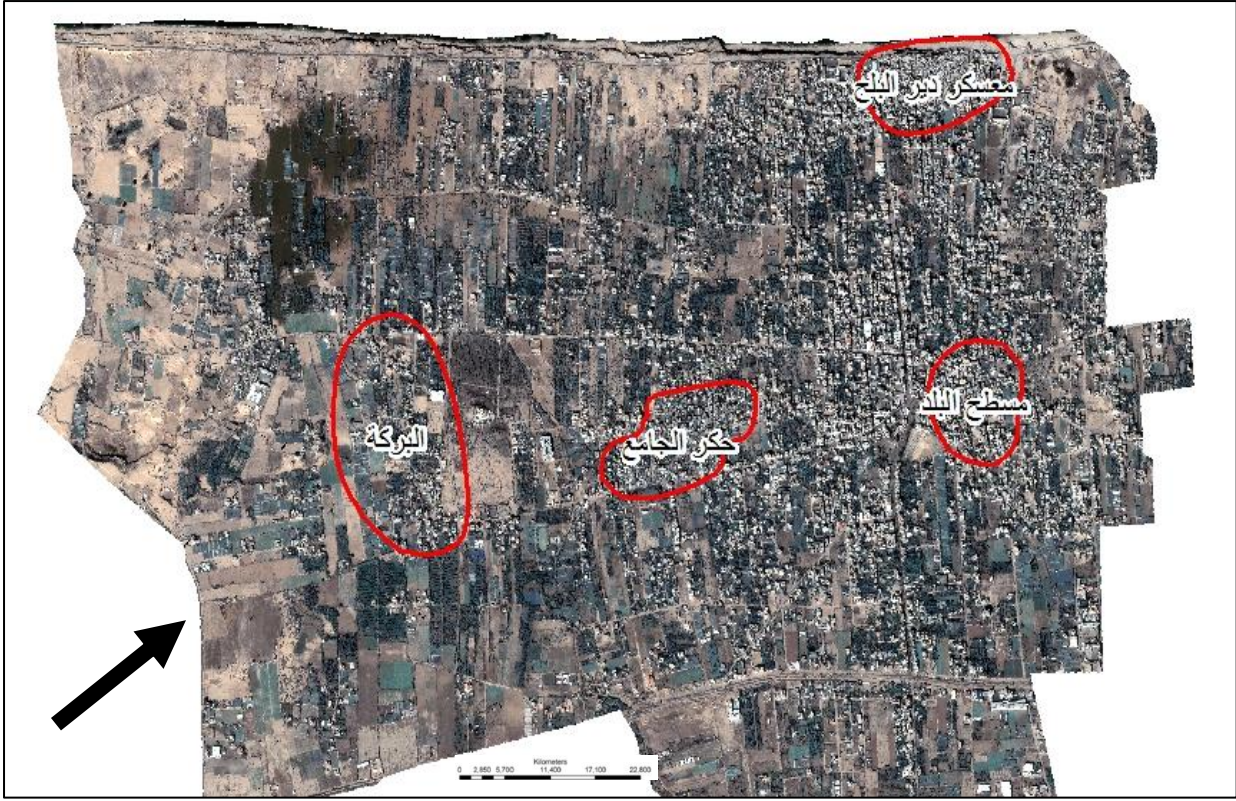
#### ٤-١-٣-٤ المرحلة الرابعة : من عام ١٩٩٧م إلي عام ٢٠١٥ :

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

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

وظهرت العديد من الأحياء الجديدة مثل بشارة وعمران والحديبة والبصة و امتداد كثيراً من المباني على طول شبكة المواصلات الرئيسية في المدينة ، مثل شارع الشهداء وشارع البركة وشارع الحكر . (أبو عمرة ، ٢٠١٠)





شكل (٤-١١): تصوير جوي مدينة دير البلح يوضح النمو العمراني

المصدر : بلدية دير البلح- قسم التخطيط

#### ٤-١-٤ الخصائص الجغرافية :

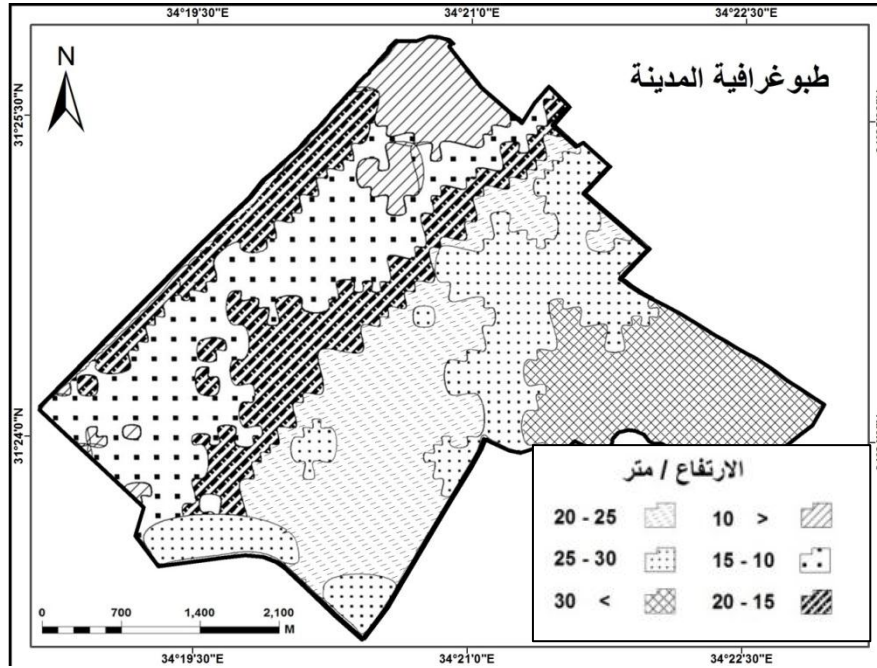
##### ٤-١-٤-١ الموقع والحدود :

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

تقع مدينة دير البلح بين درجتي عرض ( ٦ ٢٣ ٠ ٣١ ٠ و ٥٣ ٠ ٢٥ ٠ ٣١ ٠ شمالاً ) ، ودرجتي طول ( ٣٨ ٠ ١٨ ٠ ٣٤ ٠ و ٥٨ ٠ ٢٢ ٠ ٣٤ ٠ شرقاً ) لا يحقق لها موقعها الفلكي مركزيها من فلسطين وقد يكون موقع المدينة هامشياً بالنسبة لفلسطين ، لكنه مركزياً بالنسبة لمحافظة 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" (٢٤) كيلو متراً ، كما تبعد عن معبر رفح (١٩) كيلو متراً ، وتبعد عن مدينة غزة باعتبارها عاصمة إدارية لمحافظة غزة (١٥) كيلو متراً ، وكما تبعد عن مدينة خان يونس التي تربط معها بعلاقات تجارية (٨) كيلو متراً ، وترتبط أيضاً بمدن فلسطين بمسافات ليست ببعيدة ، فيبعد مركز مدينة دير البلح عن مدينة القدس عاصمة الدولة الفلسطينية المنشودة بنحو (٩٤) 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 (٤-١٢)

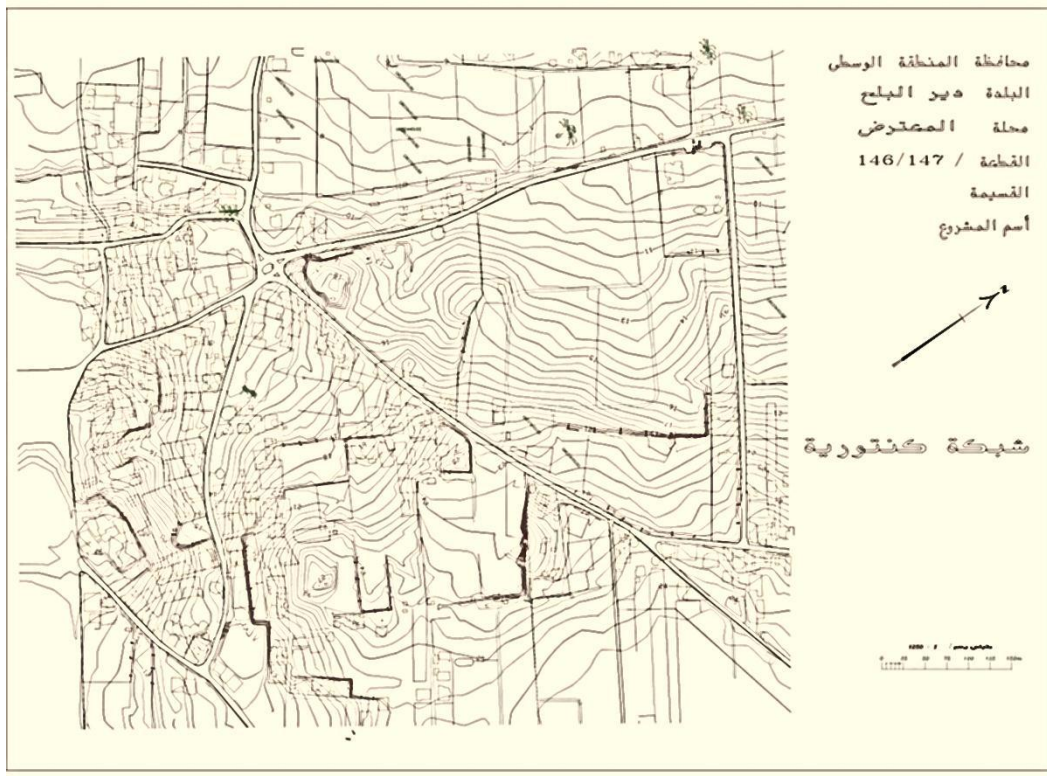


شكل (٤-١٢): طبوغرافية مدينة دير البلح

المصدر : بلدية دير البلح

نلاحظ أن الحرم المكاني لخط الساحل يبدأ بالارتفاع من الشمال إلى الجنوب ، حيث يبدأ من ارتفاع صفر حتى يصل إلى ارتفاع (١٥) متراً ثم يبدأ مرة أخرى بالانخفاض ثم الارتفاع ، وذلك بعرض يتراوح من ٥٠ - ١٥٠ متراً ، نلاحظ من ذلك أهمية اعتبار الشبكة الكنتورية في أي

عملية تخطيطية حيث يتم من خلالها دراسة طوبوغرافية المنطقة المراد التخطيط فيها ومراعاة ذلك في شبكات الشوارع وبالتالي شبكات المياه والصرف الصحي وسرعة الرياح ومدى قوتها حسب الارتفاع والانخفاض عن مستوي سطح البحر والذي يرمز له بارتفاع صفر وذلك في أي مكان علي سطح الكرة الارضية .



الشكل (٤\_١٣) الشبكة الكنتورية /المصدر : الباحث

كما يتبين أن سطح المدينة يتميز بالتموج البسيط والتضاريس الهادئة حيث يبلغ معدل الانحدار بشكل عام ١:٩٤ و يبلغ الانحدار في المنطقة الشرقية ١:٦٧ .

يمكن ملاحظة أن اتجاه الانحدار لسطح المدينة يتجه نحو البحر بشكل عام ، إلي أن يصادفه حاجز من الكثبان الرملية يصل ارتفاعها من ١٥ - ٢٠ متراً ، وهذا يمنع وادي السلقا من تصريف مياه الأمطار إلي البحر ، وبالتالي يصبح التصريف داخلي مكوناً بركة كبيرة من المياه في الناحية الجنوبية من المدينة ، وفي حالة سقوط المطر الغزير يقطع الوادي المدينة ليغمر الجزء الشمالي منها مما يشل حركة المدينة من الشمال إلي الجنوب والشكل التالي(٤-١٤) يوضح مجري ومصب وادي السلقا .



ويمكن اعتبار الحرارة أهم عامل من عوامل المناخ ، إذ ترتبط بها جميع العوامل الأخرى ، من أمطار وضغط ورياح ، وتتحكم في الحرارة عدة معايير أهمها : درجة العرض ، والبعد عن البحر والصحراء ، وتعتبر المسطحات المائية من العوامل التي تساعد على اعتدال درجة الحرارة ويعمل البحر على تلطيف درجة الحرارة صيفاً والتخفيف من البرودة شتاءً ، ويمكن القول إن مناخ مدينة دير البلح لا يختلف عن مدن محافظات قطاع غزة ، ولا تكون درجة الحرارة مرتفعة بالمدينة 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

الشهر	يناير	فبراير	مارس	أبريل	مايو	يونيو	يوليو	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر
الدرجة العظمى	١٧,٦	١٧,٨	١٩,٢	٢٢,٤	٢٤,٤	٢٦,٩	٢٨,٩	٢٩,٦	٢٨,٦	٢٦,٦	٢٣,١	١٩,٣
الدرجة الدنيا	١٠,٢	١٠,٤	١٢,٢	١٥,٣	١٨,١	٢٠,٩	٢٣	٢٣,٦	٢٢,٤	١٩,٩	١٥,٥	١١,٩
المتوسط العام	١٤	١٤,٢	١٥,٨	١٨,٨	٢١,١	٢٤	٢٦,١	٢٦,٧	٢٥,٧	٢٣,٤	١٩,٤	١٥,٥

جدول (٤-١) متوسطات درجات الحرارة لمحطة أرصاد غزة من سنة ١٩٨٢ - ٢٠٠٣ .  
المصدر : مشتق من بيانات محطة أرصاد غزة ، وزارة النقل والمواصلات ، ١٩٨٢-٢٠٠٣.

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 (٢٥) سنة (٤٢٣) ملم ، وبالتالي فإن نسبة الأمطار على مدينة دير البلح تتذبذب من سنة إلى أخرى حيث كانت (٥٥١) ملم سنة ١٩٨٢م، (٤٤٣) ملم سنة ١٩٩٧م (٣٧٤) ملم سنة ٢٠٠٣م، (٤١٢) ملم سنة ٢٠٠٧م.

الشهر	يناير	فبراير	مارس	أبريل	مايو	يونيو	يوليو	أغسطس	سبتمبر	أكتوبر	نوفمبر	ديسمبر	المعدل
السرعة	١١	١٠	٩	١٠	٩	٩	١٠	١٠	١١	٩	٩	٩	١٠
الاتجاه	١٨٠	١٧٠	١٨٠	٢٠٠	٢٤٠	٢٩٠	٢٨٠	٢٩٠	٢٤٠	٢١٠	١٥٠	١٦٠	٢١٦

جدول (٤-٢) يوضح المعدل الشهري لسرعة واتجاه الرياح السائدة المسجلة في محطة أرصاد غزة خلال

٢٠٠٥م.

المصدر : وزارة النقل والمواصلات ، الارصاد الجوية الفلسطينية ، النشرة المناخية ، ٢٠٠٥.

وتشير البيانات الواردة في الجدول (٤-٢) إلي أن الرياح الجنوبية الغربية هي الرياح السائدة في محافظات غزة ، حيث كان اتجاه الرياح عام ٢٠٠٥م جنوبي غربي وبمعدل اتجاه ٢١٦ ويسرعة ١١كم/ساعة ، بينما وصلت سرعة الرياح القصوى إلي ٥٩ كم / ساعة وذلك في شهر يناير ، ويلاحظ أيضاً أن الفترات الأولى في اليوم تكون الرياح جنوبية ثم تتحول بالتدريج إلي جنوبية غربية ثم غربية ثم تعاود الاتجاه نحو الجنوب ، ويلاحظ أن الرياح تزداد في فترة ما بعد الظهر ، هذا ولم يكن للرياح دور كبير في اتجاه الشوارع في المدينة ، بينما كان له أثر مهم في تحديد استخدام الأرض ، وهذا ما يعكس اختيار المناطق الصناعية للمدينة في اتجاه معاكس للرياح ، وذلك إلي الشرق من شارع صلاح الدين حتى لا تؤثر الملوثات التي تطلقها المصانع على التجمعات السكانية في المدينة .

ويرى الباحث انه يمكن الاستفادة من سرعة الرياح واتجاهها من الناحية التخطيطية لمدينة دير البلح وذلك من خلال :

- اتجاه الشوارع في المدينة .
- استخدام الارض (مثل ذلك المنطقة الصناعية الموجود الى الشرق عكس اتجاه الريح السائدة) .
- ٤-١-٥ الخصائص الديموغرافية :

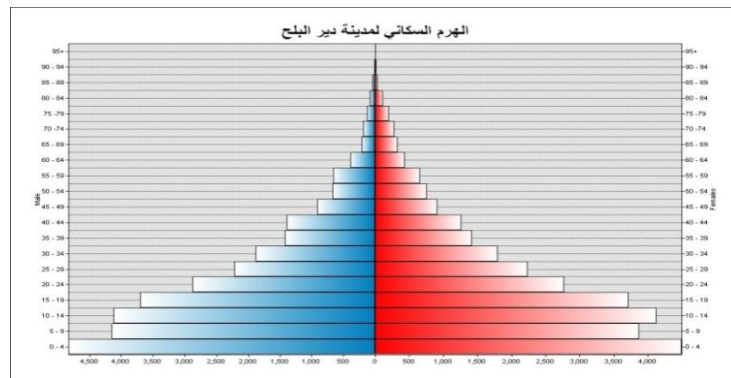
تعد دراسة نمو وتوزيع السكان وحجمهم وكثافتهم في مساحة محددة من الموضوعات المهمة عند دراسة استخدام الأرض في المدينة ، وتوزيع السكان سواء في الاقليم أم المحافظة أم المدينة ، يرتبط بعدد من العوامل الطبيعية والاقتصادية والاجتماعية والسياسية ، والتي يختلف كل منها في أهميته النسبية من مكان إلي آخر ، وبالتالي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

ولدراسة النمو السكاني في مدينة دير البلح تم جمع إحصائيات عن أعداد السكان لسنوات متباعدة ، ففي عام ١٩٢٢م بلغ عدد السكان ٩١٦ نسمة ، ثم ارتفاع ليصل عام ١٩٣١م إلي

١٥٨٧ نسمة ، أي أنه زاد خلال تسع سنوات حوالي ٦٧١ نسمة وذلك سنة ١٩٤٥م أي بمعدل ٦,١% ، واستمر عدد السكان بالزيادة حيث بلغ حوالي ٢٥٦٠ نسمة وذلك سنة ١٩٤٥م أي بمعدل نمو سنوي ٣,٤% . (Hadawi , 1970)

وبعد النكبة عام ١٩٤٨م لجأ عشرات آلاف الفلسطينيين إلي قطاع غزة تاركين مدنهم وقراهم في أوسع عملية تطهير عرقي ، حيث وصل جزء منهم إلي مدينة دير البلح ، وهذا ما يعكس تضاعف عدد السكان خلال عشر سنوات إلي ما يزيد على ثلاث مرات ليصل ٩٨٦٣ نسمة عام ١٩٥٨م . (أبو عمرة ، ٢٠١٠)

ارتفع عدد سكان المدينة إلي ١٢٧٠٥ نسمة وذلك سنة ١٩٦٣م ، منهم ٨٠٥٩ نسمة من اللاجئين الذين استقر جزء منهم في معسكر دير البلح وجزء آخر في الحكر وما حولها ، وفي عام ١٩٨٠م ، وصل عدد سكان المدينة مع المعسكر حوالي ١٩٢٥٠ نسمة ، أي بزيادة مقدارها ٦٥٤٥ نسمة. (الموسوعة الفلسطينية ) وفي عام ١٩٨٥م بدأت أعداد السكان بالتزايد حيث وصلت إلي ٢٨٨٣٠ نسمة . وفي عام ١٩٩٧م تم أول تعداد للسكان في ظل السلطة الفلسطينية ، حيث بلغ عدد سكان مدينة دير البلح ٤٢٨٣٩ نسمة منهم ٢١٥٤٢ من الذكور و ٢١٢٩٧ من الإناث .



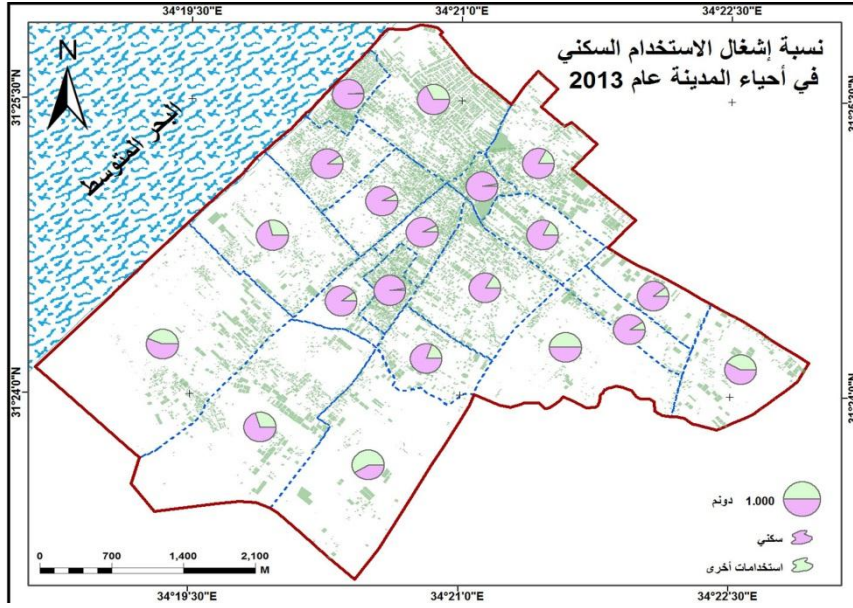
شكل رقم (٤-١٥) : الهرم السكاني لمدينة دير البلح حسب تعداد السكان 2007

المصدر: جهاز الإحصاء المركزي

وفي عام ٢٠٠٧م قام الجهاز المركزي للإحصاء بإجراء التعداد الثاني حيث بلغ عدد السكان ٦٠٨٧٧ نسمة منهم ٣٠٦٤٨ من الذكور و ٣٠٢٢٩ من الإناث ، وبالتالي فإن عدد السكان زاد عن سنة ١٩٩٧م ، بزيادة قدرها ١٨٠٣٨ نسمة ، وبذلك بلغت نسبة النمو السنوي ٣,٥%

وفي سنة ٢٠١٠م قدر عدد السكان ٦٧٦٤٥ نسمة . (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني ، التعداد العام ، ٢٠٠٧)

ويرى الباحث ان النمو السكاني غير ثابت لكل السنوات وهذا يتطلب اخذ ذلك في الاعتبار عند عمل التخطيط واستشراف المستقبل من خلال وضع الخطط اللازمة لهذا التغيير .



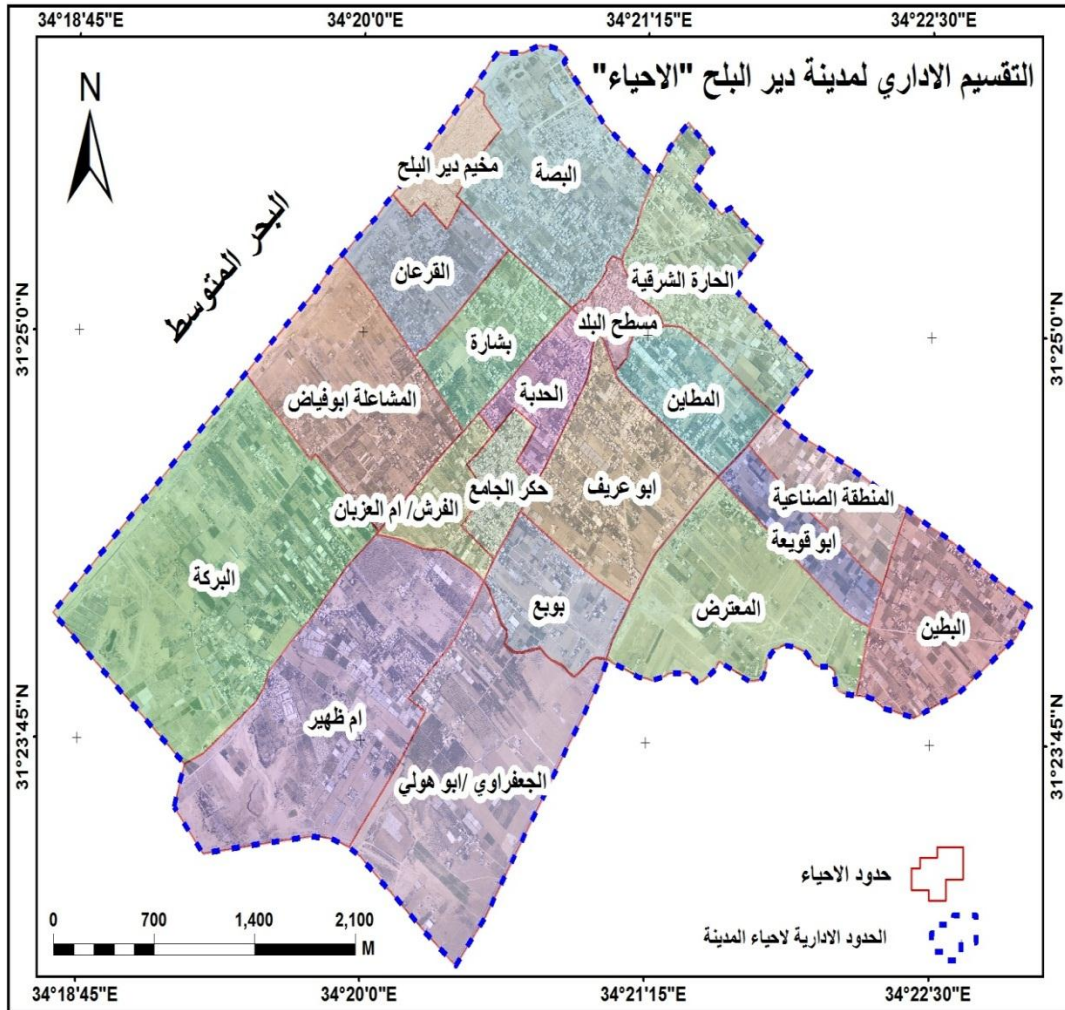
شكل (٤-١٦) نسبة إشغال الاستخدام السكني في أحياء المدينة عام ٢٠١٣

المصدر : بلدية دير البلح

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 ، أدت إلى زيادة تفتت الأرض الزراعية في شكل قطع صغيرة . هذا يؤدي إلى إضعاف القدرة على تحصيل أراضي للخدمات العامة بسبب صغر هذه الملكيات بالإضافة إلى هذا النمو السكاني وأثره السلبي على الأراضي الزراعية والتي تقل مساحتها مع مرور الزمن .



يتوزع السكان على أحياء المدينة التي تضم سبعة عشر حياً بنسبة متفاوتة كما يظهر الشكل التالي (١٧-٤)



شكل رقم (١٧-٤): التقسيم الإداري لمدينة دير البلح ٢٠١٣

المصدر: بلدية دير البلح

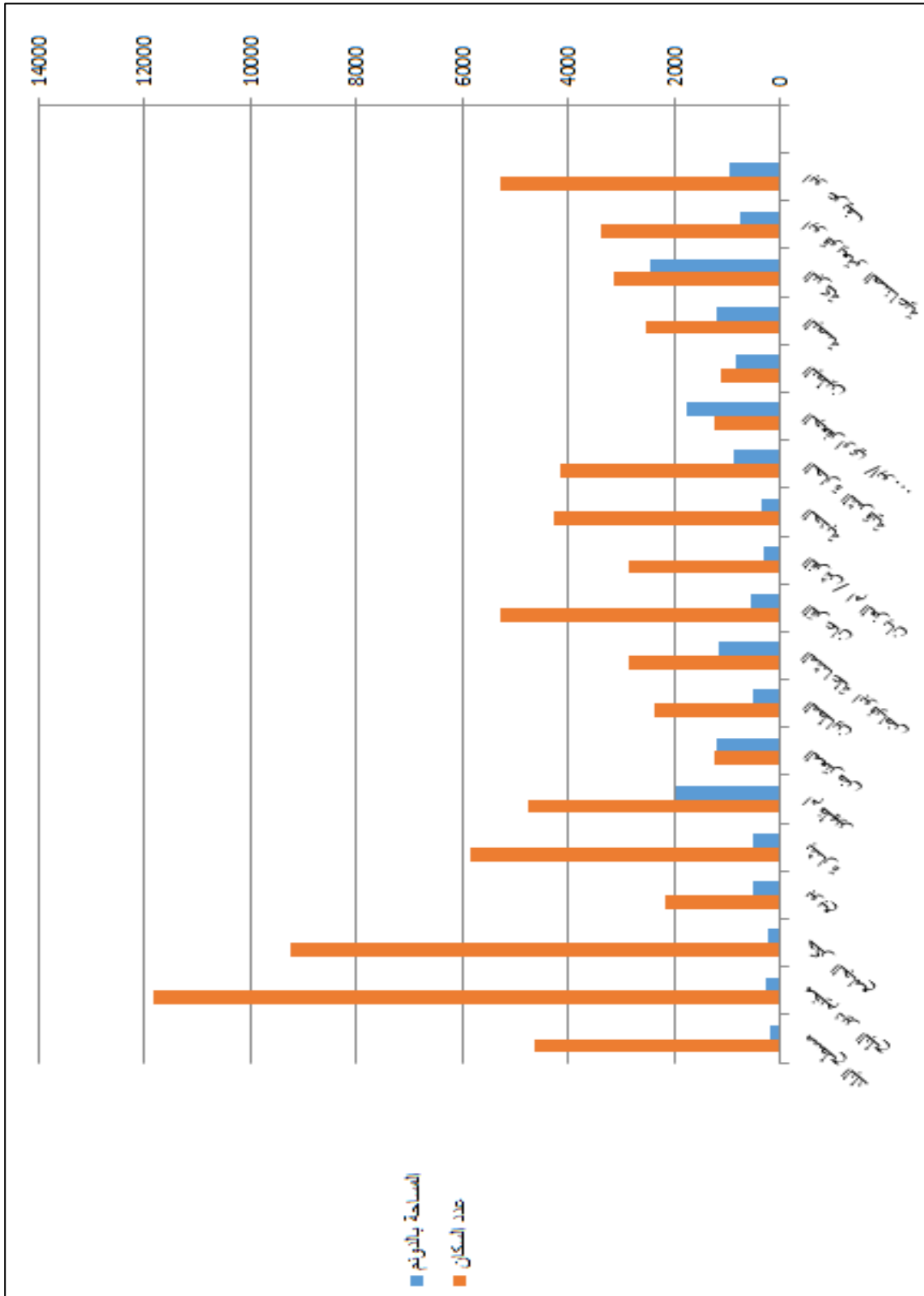
وأما عن كثافة السكان فقد تنوعت الكثافات السكانية في الأحياء المختلفة وكانت حسب الجدول التالي :

جدول (٣-٤) التوزيع النسبي والعددي لسكان أحياء مدينة دير البلح خلال الفترة (١٩٩٧م - ٢٠٠٧م)  
جدول (٣-٤) التوزيع النسبي

تعداد ٢٠٠٧م		تعداد ١٩٩٧م		اسم الحي
%	عدد السكان	%	عدد السكان	
١٠,٦	٦٤٣٨	١٩,٤	٨٣٣٣	المخيم
١٠,٦	٦٤٤٠	١٠,٢	٤٣٦٠	حكر الجامع
١٢,٧	٧٧٢١	٨,٥	٣٦٥٢	البصة، حمادة
٧,٦	٤٦١٦	٦,٧	٢٨٦٨	عمران، بشارة
٦,٧	٤٠٧٠	٦,١	٢٦٣٥	أبو عريف
٧,١	٤٣٢٥	٥,٩	٢٥٤٢	القرعان، البروك
٨,٣	٣٨٣٠	٥,٧	٢٤٥٦	الحارة الشرقية
٥,٦	٣٤٠٠	٥,٤	٢٣٠٠	أم ظهير
٥,٤	٣٢٨٠	٥,٢	٢٢٢٦	البلدة القديمة
٤,٦	٢٨٠٠	٥	٢٦٣٥	أبوفياض، المشاعلة
٥,١	٣١٠٠	٤,٩	٢٠٨٦	الحدبة
٤,٣	٢٦٠٠	٤	١٧١٥	حي صلاح الدين
٣,٧	٢٢٧٠	٣,٥	١٥٢١	البركة
٣,٢	١٩٧٠	٣,١	١٣٢٩	أم العزيان
٢,٦	١٦١٠	٢,٦	١١٠٤	المطايين

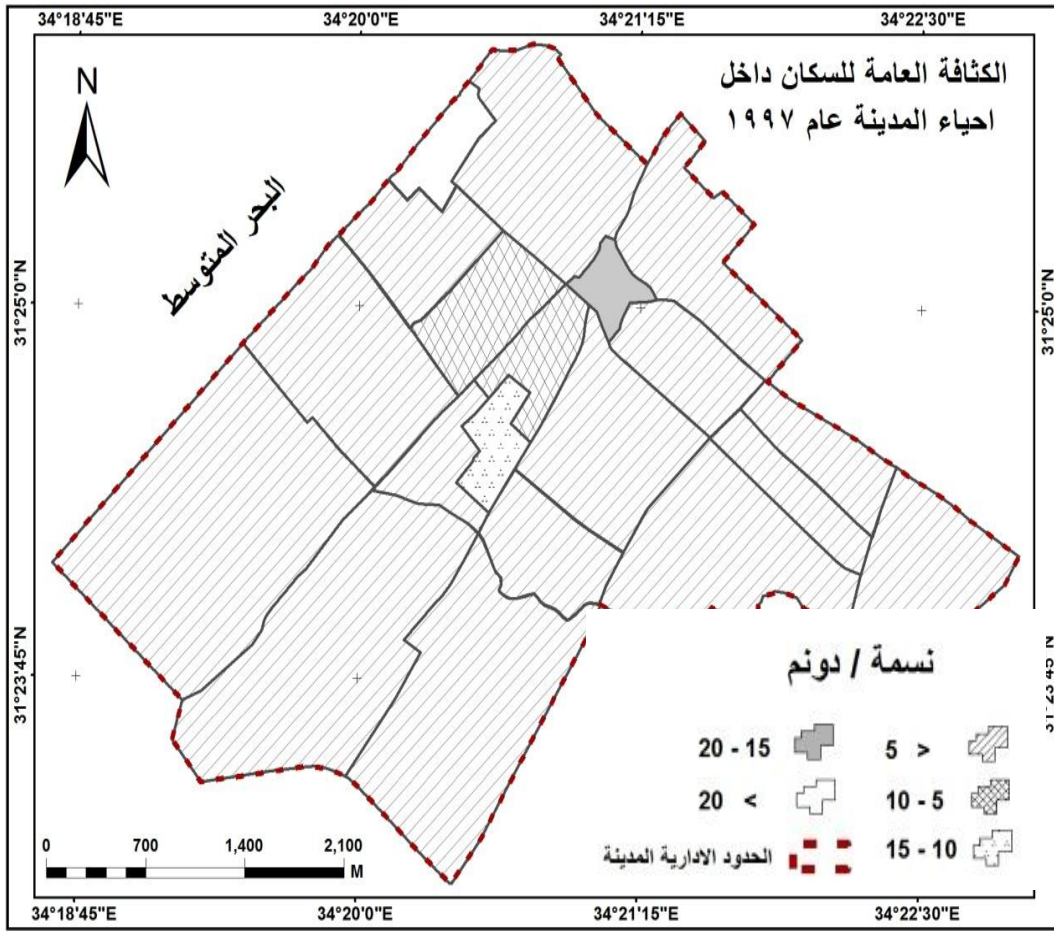
والعددي لسكان أحياء مدينة دير البلح خلال الفترة (١٩٩٧م - ٢٠٠٧م) المصدر : وزارة الحكم المحلي ، بلدية دير البلح ، دائرة التنظيم والتخطيط الحضري ، تعداد المدينة ، ١٩٩٧م، ٢٠٠٧م.

وتعكس دراسة كثافة السكان ، أبعاداً اجتماعية واقتصادية ، وتخدم أغراضاً مفيدة في دراسة التوزيع الجغرافي للسكان ، وبالتالي فهي مقياس لدرجة تركيز السكان في المكان كما إنها تعطي مؤشراً للمخططين داخل المدينة ، للعمل على حل مشاكل السكان داخل الأحياء ، وذلك بتوزيع الخدمات المناسبة لكي تتوافر بشكل متوازن فوق أجزاء المدينة المختلفة . وبلغت الكثافة العامة للسكان في مدينة دير البلح ٢,٦ نسمة / دونم عام ١٩٩٧م ، وارتفعت عام ٢٠٠٧م لتصل ٣,٧ نسمة / دونم والأشكال التالية (٤-١٩) (٤-٢٠) تبين ذلك. (أبو عمرة ، ٢٠١٠ )



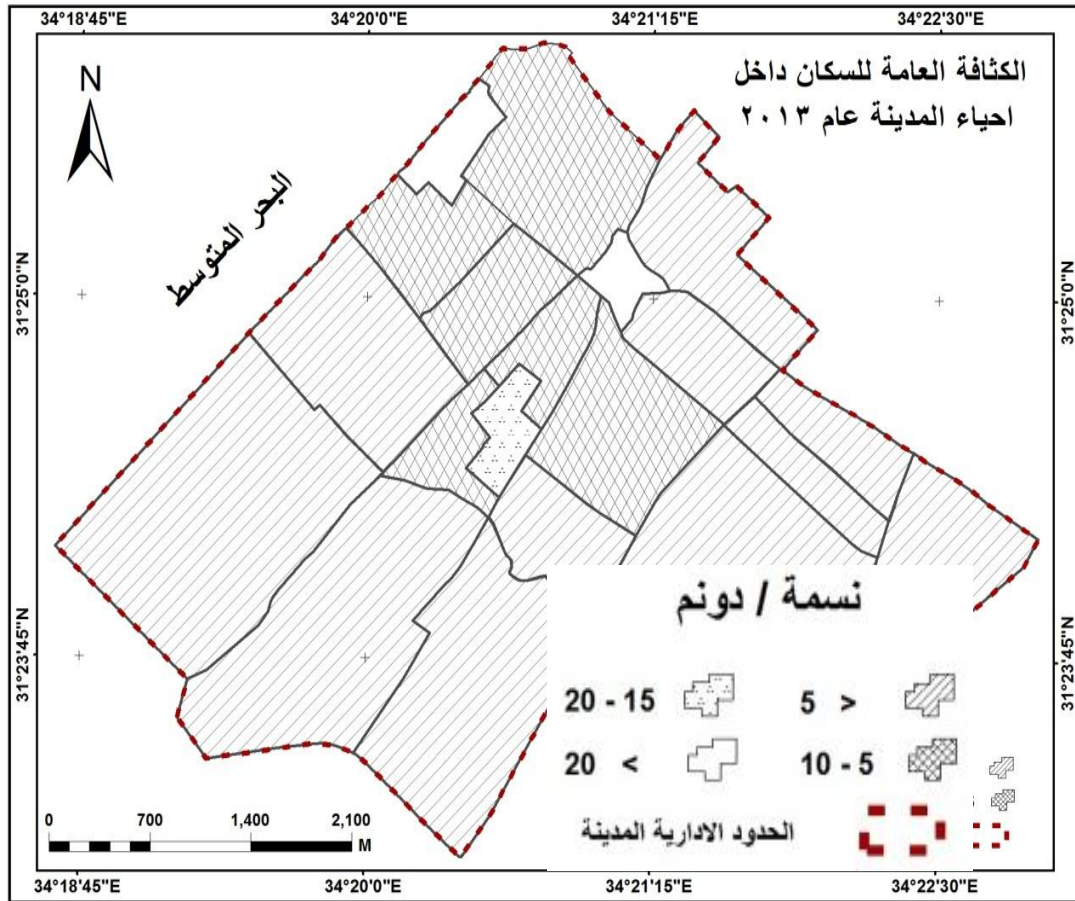
شكل (٤-١٨) : رسم بياني يوضح العلاقة بين مساحات الأحياء وعدد سكانها

المصدر : بلدية دير البلح



شكل (٤-١٩):

الكثافة العامة للسكان ١٩٩٧



شكل (٤-٢٠): الكثافة العامة للسكان ٢٠١٣

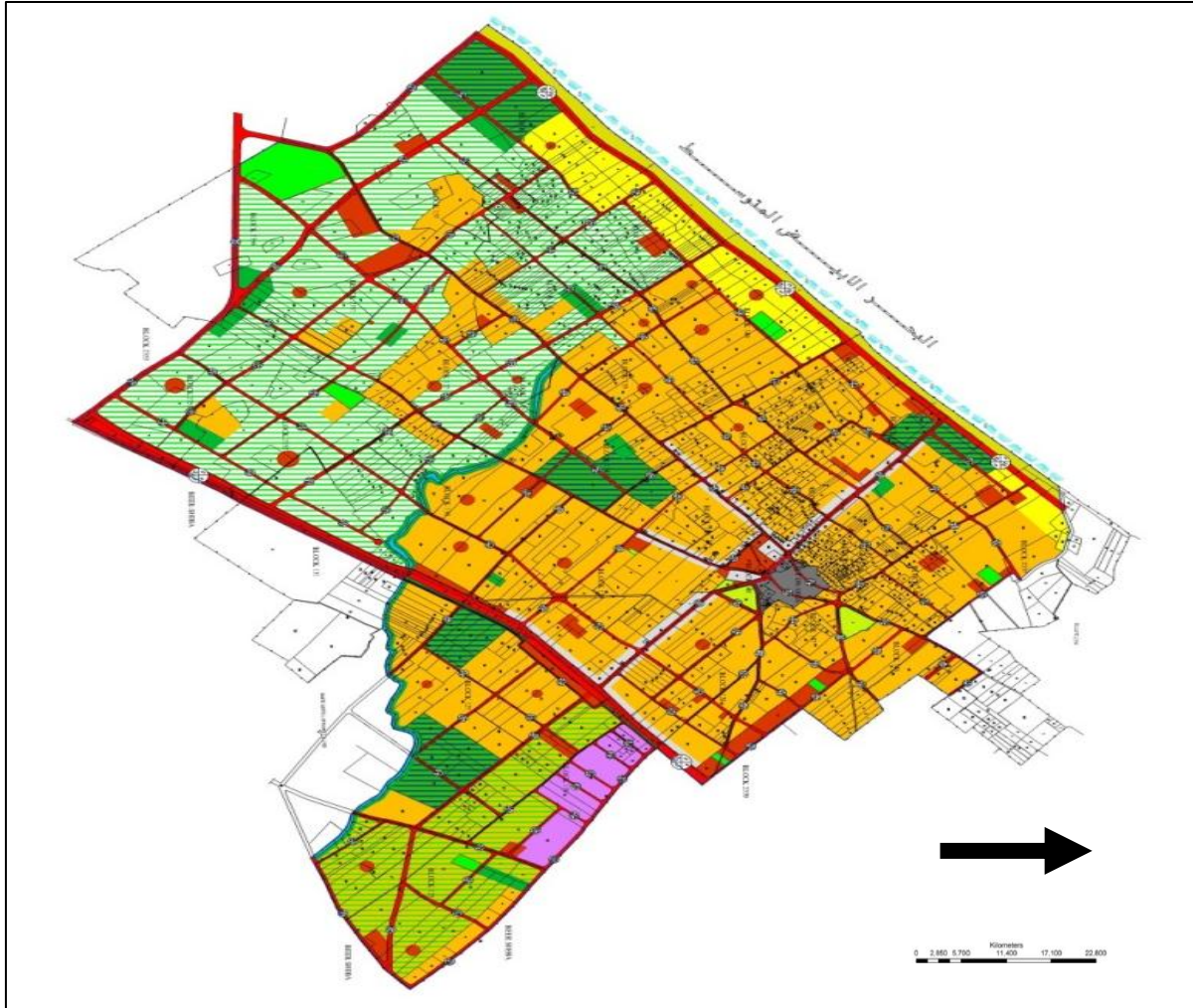
المصدر : بلدية دير البلح

من خلال الجدول الموضح نلاحظ ان السكان في مدينة دير البلح تتجه الى الانتقال من المناطق العشوائية الى المناطق الأكثر انفتاحا وتنظيما وتخطيطا وهذا واضح من خلال مخيم دير البلح على سبيل المثال ، كما ان هناك كثير من المناطق يزداد فيها عدد السكان مع مرور الزمن وهذا واضح في الجدول والرسم البياني المرفق .

لذلك يجب مراعات ذلك في تخطيط المدينة حيث ان التوجه للانتقال الى المناطق المخططة بالإضافة الى التوجه الى التوسع الرأسي في باقي المناطق وهذا يتطلب مراعات الارتفاعات الازمه للمباني السكنية وتخطيط المناطق المفتوحة لاستيعاب هذا التوسع والانتقال السكاني حسب ما هو موضح في الجدول رقم (٤-٣) .

#### ٤-١-٦ 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 إلي نمو المدينة بشكل عشوائي فقد اقتصرت الخدمات آنذاك على خدمات بسيطة داخل القرية ووجدت بمركزها ، واعتمدت دير البلح كلياً على مدينتي غزة وخان يونس في خدماتها .وأوجد الاحتلال الإسرائيلي سنة ١٩٨٣ مخطط هيكلي لمدينة دير البلح ، قد تم تعديله سنة ١٩٨٧م ثم في سنة ١٩٩٢م 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 .



شكل (٤-٢١): المخطط الهيكلي لبلدية دير البلح - ١٩٩٧

المصدر : بلدية دير البلح - قسم التخطيط

تم وضع مسودة المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية في بداية عام ١٩٩٨م تم تعديله المصادقة عليه عام ٢٠٠٧م وقد واجهت السلطة الفلسطينية منذ أن تولت الحكم الذاتي مهمة مزدوجة أولهما التخطيط للاحتياجات المستقبلية لسكانها في نفس الوقت ملائمة وتكيف مشاريعها مع مشاريع الدولة الخاتمة وهنا يعتمد بدرجة أساسية على فهم شامل وتام للموقف التخطيطي .

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

وقد أوكلت وزارة الحكم المحلي لدوائر وأقسام التخطيط الحضري في بلديات قطاع غزة بتجهيز مخططات هيكلية بعد قدوم السلطة الفلسطينية سنة ١٩٩٤م وقد بدأت آنذاك البلديات في إعداد مخططات الهيكلية حيث تم إنجازها في سنة ١٩٩٧م وتم التصديق على المخطط الهيكلي لمدينة دير البلح من مجلس التنظيم الأعلى تصديقاً نهائياً ووضع موضع التنفيذ في ٢٠/٠٥/١٩٩٨م . (بلدية دير البلح ، دائرة التنظيم والتخطيط الحضري)

ويرى الباحث انه كما ذكر في البند (٤-١-٢) التطور الإداري لمدينة دير البلح كان واضحاً الزيادة الكبيرة في حدود نفوذ البلدية والتي وصلت الى ١٥٣٠٠ دونم الا ان هذه الزيادة في حدود النفوذ يجب ان يتبعها توفير الخدمات لهذه المناطق البعيدة وهذا ما اوجد مشكلة لدى البلدية لان الخدمات غير متوفرة في البلدية مما ادى الى نوع من التقصير في خدمة هذه المناطق النائية .

#### ٤-٢ استعمال الأراضي في المخطط الهيكلي لمدينة دير البلح :

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

البلدي والمالك والمخطط والمشروع التفصيلي ونسبة الإشغال والكثافة السكان... إلخ. ثم تطرق إلى المساحات المعدة إلى استعمالات الأراضي المقترحة ونسبها من مساحة المدينة وقد كانت حسب الجدول التالي :-

النسبة المئوية	المساحة بالدونم	الاصطلاحات
١٠٠%	١٥,٣٠٠	حدود النفوذ والتخطيط
٣٨,٢%	٥٨٥٠	منطقة سكنية "أ"
٢٢,٥%	٣٤٤٠	منطقة زراعية " أ "
١٦%	١٥,٨	منطقة خدمات هندسية
٧,٢%	١١٠٠	منطقة زراعية "ب"
٧%	١١٠	البلدة القديمة
٦,٨%	١٠٣٨	منطقة مباني عامة قائمة ومقترحة
٦,٤%	٩٨٠	منطقة سياحية
٥,٤%	٨٣٠	منطقة تطويرية
٣,٩%	٦٠٠	ساحات خضراء قائمة ومقترحة
٣,٤%	٥٢٠	مناطق تجارية
٢,٣%	٣٥٠	ساحات رياضية
٢,٣%	٣٥٠	منطقة صناعية خفيفة وورش
٢,١%	٢٠٤,٩	شاطئ البحر
٠,٩%	١٣٢	مقابر قائمة

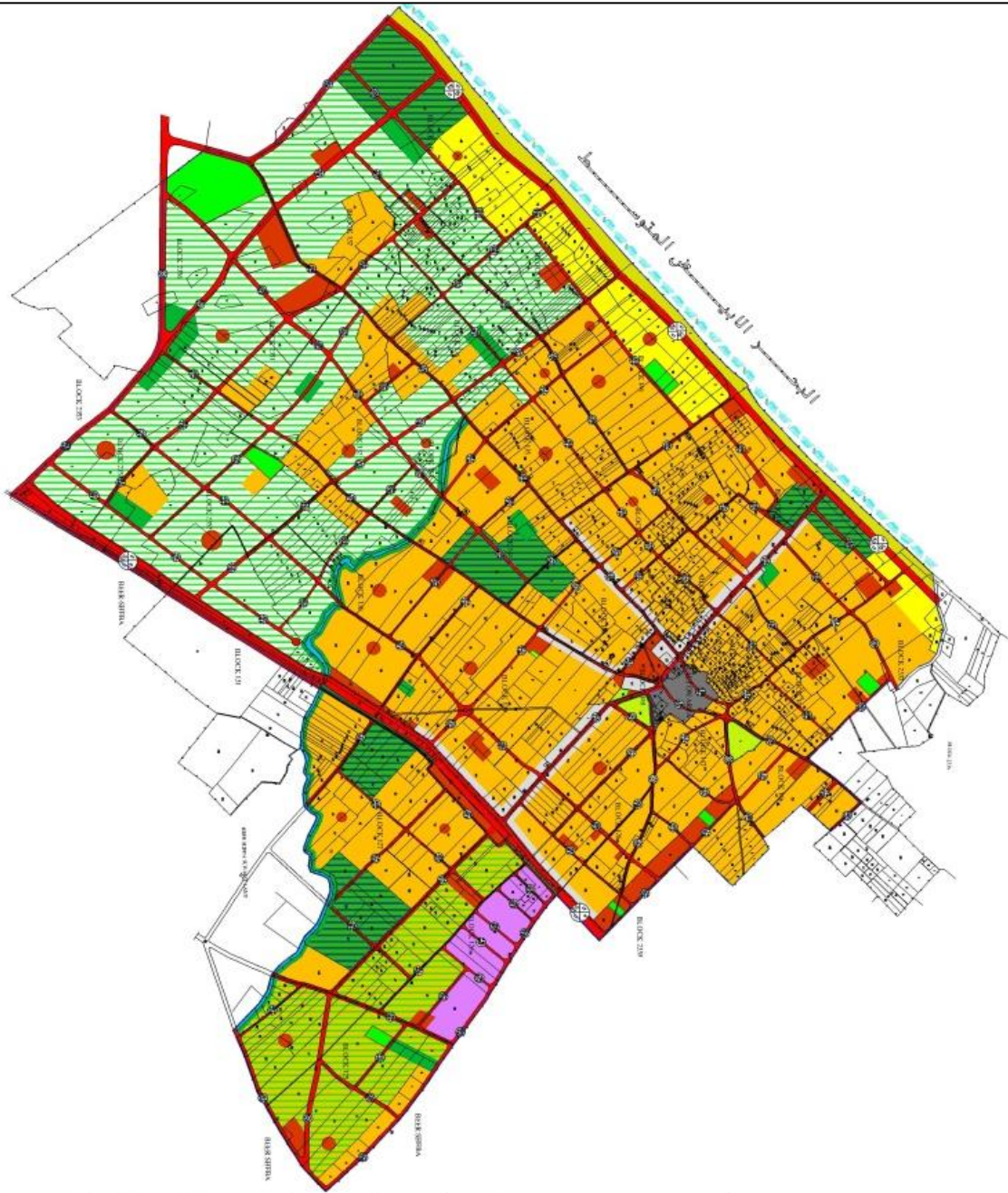
جدول (٤-٤) استعمالات الأراضي في المخطط الهيكلي الحالي :

المصدر : بلدية دير البلح ، المخطط الهيكلي الحالي ١٩٩٧.





اسم المشروع : التخطيط العياري لهيئة دير البلح لسنة ١٩٩٧م



هذا المخطط يعرض تقسيم الأراضي في بلدية دير البلح وفقاً للمخطط الاستعمالي رقم ١٩٩٧م. وهو يحدد الاستخدامات المسموحة للأراضي وفقاً لخصائصها الطبيعية والبشرية. وتختلف هذه الاستخدامات باختلاف المناطق الجغرافية والبيئية. وتعد هذه المخططات أداة أساسية للتخطيط العمراني والتنمية الحضرية.

**الرموز المستخدمة في المخطط:**

- الخطوط الحمراء: الطرق الرئيسية
- الخطوط الصفراء: الطرق الفرعية
- الخطوط الخضراء: المساحات الخضراء
- الخطوط الزرقاء: المساحات المائية
- الخطوط البنفسجية: المساحات الصناعية
- الخطوط البرتقالية: المساحات السكنية
- الخطوط البنية: المساحات التجارية
- الخطوط السوداء: المساحات العامة

**مقياس الرسم: 1 : 10000**

**التاريخ: ١٩٩٧م**

**المصدر: بلدية دير البلح - قسم التخطيط**

شكل (٤-٢٢): مخطط استعمالات الاراضي لمدينة دير البلح

المصدر : بلدية دير البلح- قسم التخطيط

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

جدول (٤-٥) خطة استعمالات الأراضي :

المصدر : بلدية دير البلح ، المخطط الهيكلي الحالي ١٩٩٧.

الارتدادات	الحد الأقصى لعدد الطوابق	نسبة الإشغال في الطابق الأرضي	الحد الأدنى لمساحة القسيمة (م <sup>٢</sup> )	المنطقة	ترتيب
أمامي جانبي خلفي	٤+	٦٠ %	٢٥٠	سكنية	١-
٢ ٣ ٢	٤+	٦٠ %	٢٥٠	سكنية	١-
٤ ٥ ٤	٢+	١٠ %	٢٠٠٠	سكن زراعي مساعد	٢-
٤ ٥ ٤	١+	٥ %	٥٠٠٠	سكن زراعي	٣-
لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة إلا بموجب مشروع تفصيل مصدق حسب الأصول				منطقة حرم الشاطئ	٤-
البناء المسموح به	٤+	٧٠ %	٢٥٠	المركز التجاري الرئيسي والواجهات التجارية	٥-

لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة لحين إعداد مشروع تفصيلي .	منطقة السياحة والترفيه	-٦
لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة بدون إعداد مشروع تفصيلي للبناء المقترح	منطقة المباني العامة	-٧
لا يسمح للبناء في هذه المنطقة إطلاقا .	المناطق الخضراء	-٨
لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة إطلاقا .	المناطق الأثرية	-٩
لا يسمح بالبناء في هذه المناطق إطلاقا .	المقابر العامة	١٠ -
لا يسمح بالبناء في هذه المناطق بدون إعداد مشروع تفصيلي للبناء المقترح .	المناطق الرياضية	١١ -
لا يسمح بالبناء في هذه المناطق إطلاقا .	منطقة تجميع مياه الأمطار	١٢
لا يسمح بالبناء في هذه المناطق إطلاقا .	الشوارع القائمة والمقترحة والسكة الحديد	١٣ -

شمل الفصل الثاني من النظام شروط عامة للمشروع التفصيلي من حيث ملاءمته لأهداف المخطط الهيكلي واتفاقه مع الاحتياجات الفعلية للمدينة وتحقيق الأهداف البيئية والمنفعة العامة وتحديث النظام في فصله الرابع عن شروط الاستعمالات السكنية وشروط إقامة مشاريع الإسكان ، وفي الفصل الخامس ذكرت شروط المناطق السياحية ، وفي الفصل السادس ورد ذكر طلب

الموافقة من وزارة السياحة والآثار كشرط لمنح رخصة تتضمن السماح بالإزالة أو الإضافة أو التعديل أو الترفيم للمباني والإنشاءات ذات القيمة التراثية والتاريخية .

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

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

#### ٤-٣ ملكيات الأراضي في مدينة دير البلح :

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

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

ولتوفير مساحات كبيرة لأغراض المنفعة العامة لا بد من الدخول في الإجراءات القانونية المعقدة والناجمة عن استخدام قانون نزع الملكية للمنفعة العامة لسنة ١٩٤٣م أو استخدام قانون ١٤/٢٠ك لعام ١٩٣٦ والذي ينص على دمج واعادة توزيع للأراضي لكي نستطيع من خلال ذلك الحصول على الخدمات الازمه او التفاوض المباشر مع أصحاب الملكيات من خلال المخططات التفصيلية ومشاريع الإفرز .

#### ٤-٣-١ وتنقسم أنواع ملكيات الأراضي إلى عدة أقسام :

- **المالك** : وفيها يتمتع المالك بكافة حقوق الملكية والتصرف .
- **أرض ميرى** : وفيه حق الرقبة أي الملك للدولة ، وقد أعطى حق التصرف في استعمال هذه الأراضي للأفراد ، وحق التصرف في هذه الأراضي تكون لمدة غير محددة لقاء دفع رسوم الطابو ولا يستطيع المالك وقف هذه العرض إلا بموافقة الدولة.
- **الأراضي المتروكة** : وهي الأراضي العامة مثل الطرق والأسواق والأحواش ويقع ضمنها المرافق العامة وقد سجلت بإملاء مختير القرية .
- **الأراضي الموات** : وهي أراضي بعيدة عن العمران سنت الحكومة البريطانية قانوناً خاصاً لهذه الأراضي عام ١٩٢٠م يمنع أي شخص من استغلال أراضي الموات دون الحصول على إذن مسبق من الحكومة .
- **أراضي الوقف** : وتشمل الأراضي والعقارات التي خصصت لأغراض خيرية ودينية وهي مسجلة باسم المجلس الإسلامي الأعلى ولجنة المقابر الإمبراطورية .
- **الأراضي مملوكة بصفة حجة** : وهي أراضي مقام عليها مساكن وزعت مجاناً على اللاجئين وتعتبر هذه أراضي حكومية تحت تصرف الأمم المتحدة .
- **الأراضي الحكومية** : وهي الأراضي بمنطقة محررة كفرد روم وتتنوع بين أراضي سكنية وزراعية .(الكلوت،٢٠٠٦)

راي الباحث يتمثل في عدد من النقاط كالاتي :

- تقسيمات الأراضي في قطاع غزة وخاصة في مدينة دير البلح بحاجة الى تعديل الوضع القانوني لها من خلال اربعة اصناف كما ذكر سابقا في بداية الفصل الثالث بتحديث قانون الاستملاك والذي يشمل التعويض والاستبدال للأراضي الخاصة بالأراضي الحكومية لتحقيق اهداف التخطيط .
- كثرة أنواع الأراضي كما ذكر تؤدي الى التشتت في تنفيذ القانون وله تأثيرا سلبيا على عملية التخطيط لان الوضع القانوني لكل نوع من الأراضي له مميزات خاصه به مما يخلق نوع من التشتت في العملية التخطيطية في منطقه التخطيط لذلك يجب دمج هذه الانواع من الملكيات في نوعين او ثلاثة لتسهيل عملية التخطيط .

- كثرت الملكيات الخاصة في دير البلح تحد من تخصيص مقاسم اراضي للأغراض العامة

- لتوفير مساحات للمنفعة العامة لا بد من الدخول في الاجراءات القانونية مثل نزع الملكيات والدمج ومشاريع الافراز .

#### ٤-٣-٢ الأراضي العامة وظهور العشوائيات :-

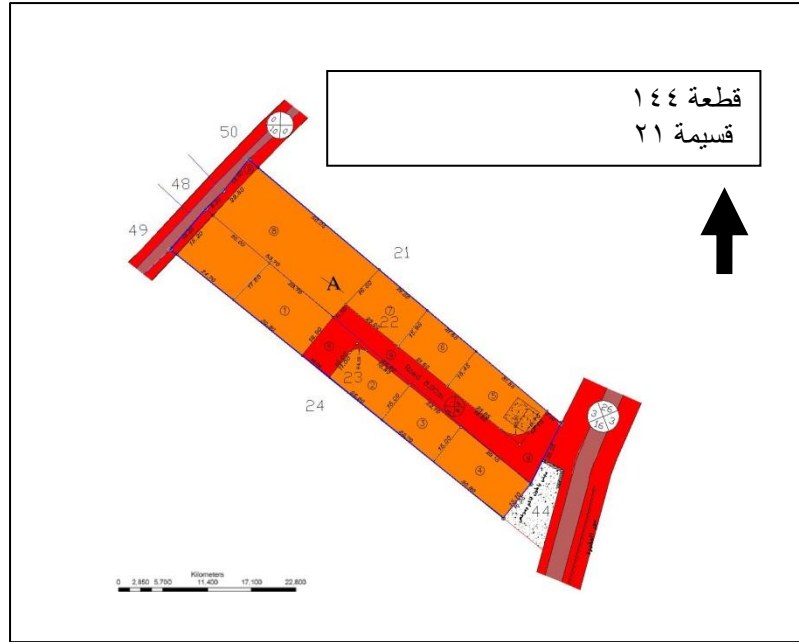
تتلخص مشكلة أراضي وضع اليد في الأراضي المملوكة للأوقاف الإسلامية في منطقة حكر الجامع في القسائم ٤ ، ١٥ من قطعة ١٣٤ وفي القسيمة ١٠ من القطعة ١٤٧ وفي القسيمة ١٧ من القطعة ١٢٨ وكذلك في أراضي حكومية في القطعة ١٢٧ وفي القسائم المحاذية لسكة الحديد شرق المدينة على شارع صلاح الدين، وفي الجزء من القطعة ٢٣٥١ من القسيمة رقم ١٥ بمنطقة البركة. وهذه الأراضي تم البناء فيها بصور عشوائية ونتيجة لعدم تمكن القاطنين في هذه الأراضي من إثبات ملكيتهم لهذه الأراضي أو حق استغلالها كإجارة أو غيرها من المعاملات القانونية فلا يمكن للبلدية من أن تقوم بترخيص المباني فيها ، وحيث أن المخطط الحالي لم يتعرض لحل مثل هذه المشاكل فإن 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 .

#### ٤-٣-٣ افراز وتقسيم الاراضي الخاصة :

مشاريع التقسيم هي الآلية المستعملة لتنفيذ المخططات الهيكلية والتفصيلية، وهذه المشاريع عبارة عن تخطيط بصورة منفردة لكل قسيمة على حدة حيث يتم تخطيط الطرق الخاصة بالقسيمة وربطها بالشبكة المرورية المحيطة ويتم استقطاع مساحة ٢٥% من القسيمة للصالح العام وقد ترتفع هذه النسبة لتصل ٣٠% في بعض الأحيان ، ويتم استقطاع جزء من القسيمة أحياناً في حالات المساحات الواسعة للقسائم كمرفق عام او ساحه خضراء .

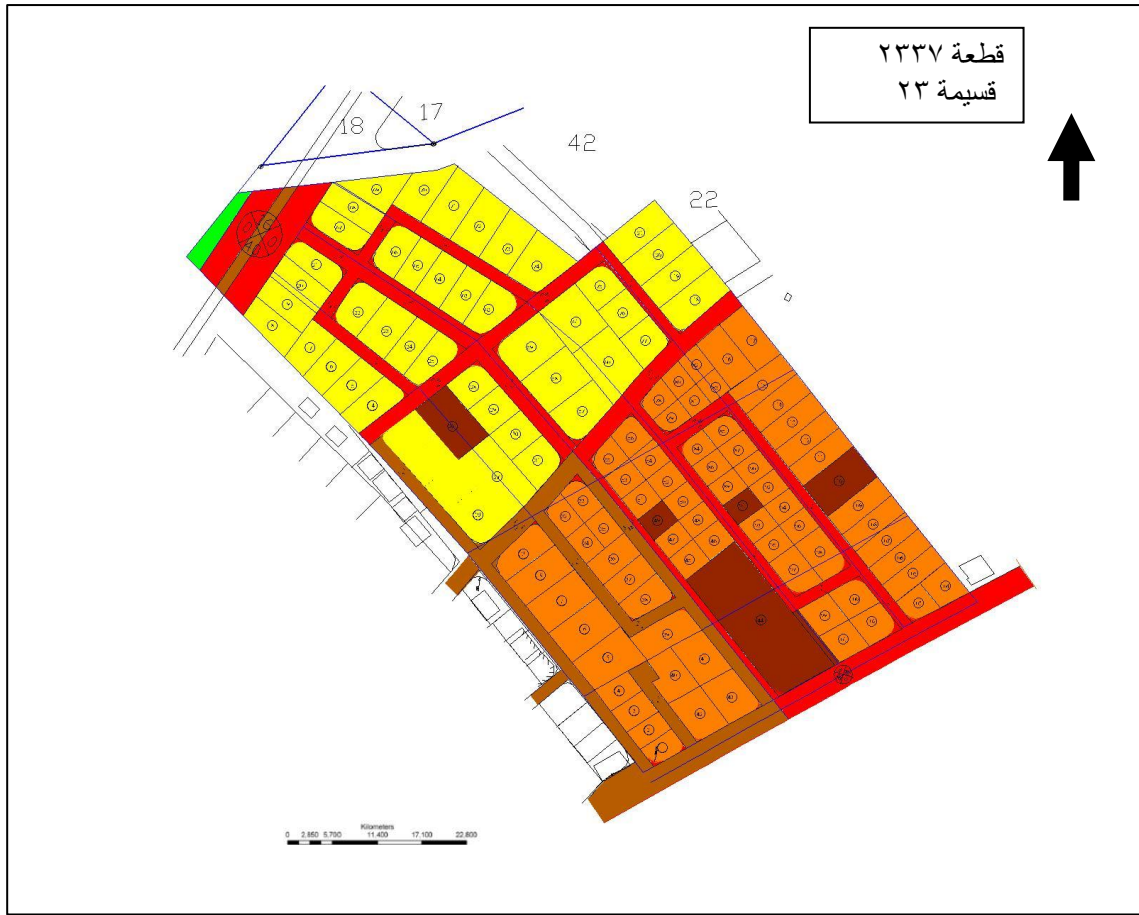
تؤدي هذه المشاريع إلي مشاكل هامة تتعارض مع الأهداف المرجوة من التخطيط أهمها

١. تمنح البناء العشوائي الصفة القانونية حيث يستطيع المالك تقسيم قسيمته الخاصة في حالة عدم تعارضها مع مخطط استعمالات الأراضي ودون النظر إلي قريها من خدمات البنية التحتية أو بعدها ومن ثم حصولها على الترخيص القانوني للبناء.
٢. عملت مشاريع التقسيم على زيادة نسبة الاستقطاع لصالح الشوارع وذلك بسبب مساحات المقاسم "٢٥٠م<sup>٢</sup>" حسب النظام وفي مشاريع التقسيم الحكومية تصل مساحة المقسم إلي ٢١٠٠م<sup>٢</sup> وهذا بدوره يعمل على قلة أو انعدام الاستقطاع لصالح المرافق العامة، والشكل (٤-٢٣) يوضح نموذجاً لمشروع تقسيم تم استقطاع النسبة القانونية لصالح الطرق دون توفير مساحة للمرفق العامة ، أما الشكل (٤-٢٤) يوضح نموذجاً لمشروع تقسيم تم استقطاع النسبة القانونية لصالح الطرق مع توفير مساحة لمرفق عام



شكل (٤-٢٣): مشروع تقسيم بدون مرفق عام

المصدر : بلدية دير البلح- قسم التخطيط



شكل (٤-٢٤): مشروع تقسيم به مرفق عام

المصدر : بلدية دير البلح- قسم التخطيط

٣. تعمل مشاريع الإفراز على تشتيت الأراضي المخصصة للمرافق والخدمات العامة حيث يتم التخطيط لكل قسيمة بصورة منفردة ليس حسب مخطط متكامل
٤. تعمل على عدم التنسيق مع شبكة الطرق المرورية الرئيسية .
٥. القضاء على المصادر الطبيعية والأراضي الزراعية حيث يتم تقسيم الأراضي والبيارات المزروعة والمخططة لأغراض سكنية ضمن التخطيط الحالي .
٦. 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 .
٧. نتيجة 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 .



خلاصة القول ان المشاكل المتعلقة باستقطاع شوارع فقط من مشاريع التقسيم هي قلة المساحات المستقطعة للمرافق العامة والمساحات الخضراء وهذا يؤدي الي تكليف البلديات القيام بالشراء او التعويض للحصول علي الخدمات ، وهذا من شأنه ان يرهق ميزانية البلديات والتي تعاني اصلا من النقص الحاد في ميزانيتها ، لذلك يجب وضع الطرق اللازمة فقط في مشاريع التقسيم وعدم الاسهاب في عددها وعروضها لكي يتسنى للبلديات توفير نسبة معينة من الاستقطاعات للخدمات العامة ، ولكن مشاريع الافراز لاتحل مشكلة الملكيات الصغيرة للحصول علي المرافق

لذلك علينا استخدام الدمج لمجموعة من القسائم ثم اعادة تخطيطها و توزيع ما تبقي على مالكيها ، بهذه الطريقة نحصل علي المرافق والمساحات الخضراء بعد حصولنا علي تخطيط سليم للشوارع كما هو متبع في كثير من دول العالم .

#### ٤-٤ استراتيجيات ونماذج تخطيط شبكة الطرق و التصنيف الوظيفي

##### للطرق الحضرية

##### ٤-٤-١ استراتيجيات تخطيط المواصلات :

يوجد ثلاث استراتيجيات هامة لتخطيط حركة المرور في المدينة

##### ٤-٤-١-١ / تفادي حركة المرور :

يقصد منها منع الحركة من التدفق بواسطة تطبيق إجراءات واعداد مخططات لمنع حركة المرور من دخول المنطقة مثال ذلك تخطيط الشوارع الدائرية التي تلتف حول المدينة ولا تخترقها أو عن طريق التخطيط القنواطي للشوارع لمنع حركة المرور في اتجاه معين .

يتم تطبيق ذلك بالدرجة التي تسمح باستمرار النشاطات الانسانية ، وعندما تحول دون ذلك وتسبب تراجع في العلاقات الاجتماعية تنتهي هذه الطريقة ويبدأ التعامل بطريقة أخرى وهي تقليل حركة المرور .

##### ٤-٤-١-٢ / تقليل حركة المرور :

ويقصد بها محاولة اعداد خطة مرورية لتخفيض عدد المركبات المتدفقة من خلال :

- تصنيف المركبات التي يسمح لها بالدخول أو عدمه في ساعات معينة من

النهار(ساعات الذروة)

- تقليل تقاطعات الطرق ومعالجتها .

٤-٤-١-٣ / تهدئة المرور :

وهي ذات بعد استراتيجي هام في المناطق القديمة ذات الطابع النسيجي المميز بضيق الشوارع وارتفاع كثافة السكان والتي يتطلب الحفاظ عليها من التلوث والضوضاء وتعني كلمة تهدئة المرور تخفيض السرعة إلى حد يسمح بتنقل المشاة بعيداً عن الخطر والمحافظة على بيئة هادئة بالمدينة

أهداف تهدئة المرور /ارتفاع درجة الأمان والسلامة للمرور .

مرورياً :

- تخفيض السرعة إلى حد كبير .
- تقادي المرور الغير ضروري .
- تقليل متطلبات المساحات .
- تشجيع مرور المشاة والدراجة والنقل العام .

بيئياً :

- تقليل الضوضاء وعوادم المركبات .
- زيادة الأماكن الخضراء .

تخطيطياً :

- الحصول على بيئة سكنية خالية من الملوثات .
- التكامل بين الشوارع والفراغ في المنطقة .
- ايجاد بيئة حسنة للتنزه على الطرقات .

بعد استعراض هذه الاستراتيجيات الخاصة بالمواصلات من تقادي لحركة المرور وتقليلها وتهديتها أري ان الميل للتهدئة في استخدام حركة المرور هي الاستخدام الافضل في مدينة دير البلح وذلك لكي ينتقل المشاة بعيدا عن مواطن الخطر وللمحافظة علي بيئة هادئة في المدينة .

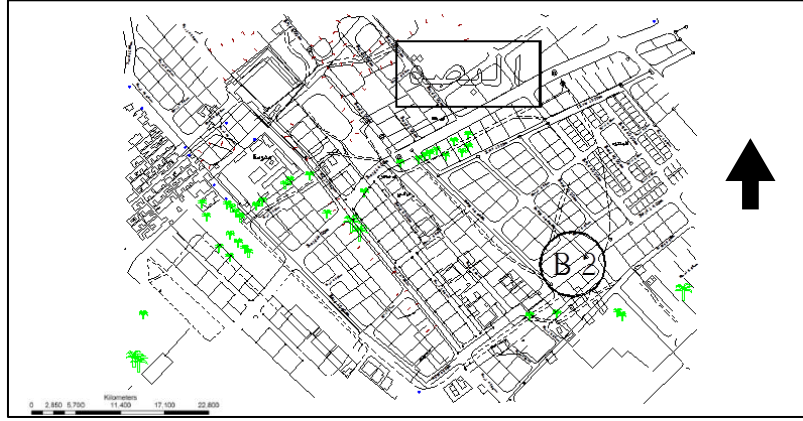
٤-٤-٢ النمادج التخطيطية لشبكة الطرق :

٤-٤-٢-١ النمودج الشبكي :

ويقصد به تعامد الشوارع على بعضها البعض وهو الأكثر استخداماً في مدن العالم

## المميزات /

- الشوارع الشبكية سهلة التخطيط وساهمت في تقسيم المنطقة إلى أقسام إدارية مما يجعل التمدد العمراني على شكل محاور في جميع الاتجاهات .
- سهولة تقسيم الأراضي إلى أشكال رباعية منتظمة .
- سهولة المواصلات والخدمات التجارية .
- سهولة تخطيط خدمات البنية التحتية والمرورية .
- سهولة توقيع هذه المخططات على الطبيعة .
- سهولة التعامل حسابياً مع المساحات والتحكم فيها عند التصميم والتوقيع على الطبيعة بحيث تقل نسبة الفاقد الفراغي .



خريطة رقم (٤-٢٥) توضح حي البصرة

المصدر : بلدية دير البلح- قسم التخطيط الحضري

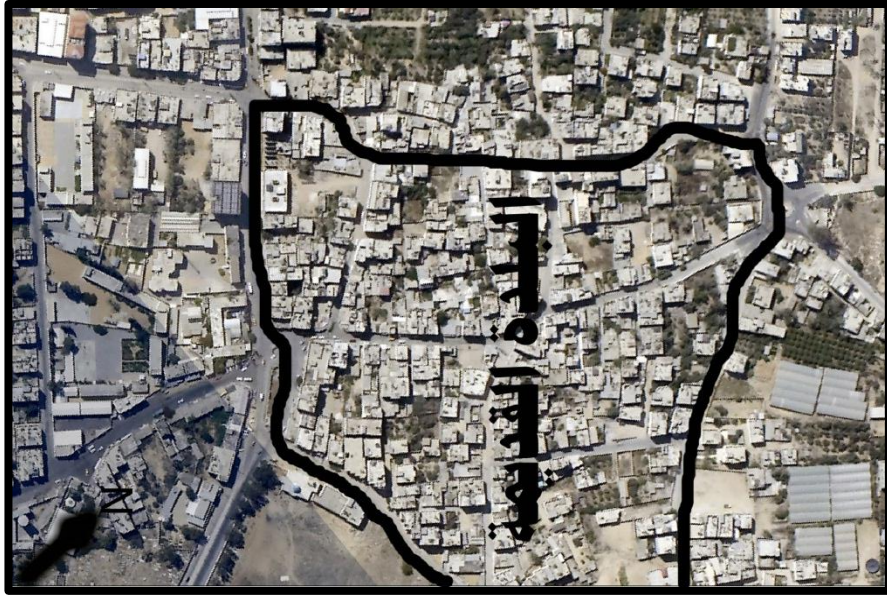
وهو جزء من مدينة دير البلح يتضح من خلاله غياب التدرج الهرمي لشبكة الشوارع، وعدم وجود فراغات حضرية بين البلوكات السكنية، وكذلك كثرة التقاطعات المتعامدة.

## العيوب /

- تساوي تأثير الرياح الشمس لجميع الشوارع .
- قلة الرؤية عند مفترقات الطرق .
- كثرة الاختناقات المرورية سبب التقاطعات مما يزيد من الضوضاء والعدم ويجعل المكان غير مريح للسكن .
- صعوبة التميز بين الشوارع الرئيسية والتجميعية .
- الجمود في المناظر والقيم البصرية النوعية وخاصة عند التجوال سيراً على الأقدام

#### ٤-٢-٢-٤ النموذج الحلقي والإشعاعي :

وفيه تلتف المدينة حول طريق دائرية أو عدة طرق دائرية ترتبط بطرق إشعاعية بمركز المدينة والذي يعتبر مركز الأعمال والتجارة والخدمات ويمكن أن يكون الطريق الدائري داخلياً ويخرج منه شوارع محلية ، أو يكون خارجياً ويخرج منه شوارع داخلية ومن مميزات هذا النموذج الهدوء في الاستعمال السكني والأمن المروري بسبب النفاذ الشوارع وإغلاقها ، أما عيوبها أنها ثانوية الأهمية للاستعمال التجاري كما هو موضح



شكل (٤-٢٦) يوضح الشكل الحلقي والإشعاعي لمدينة دير البلح

المصدر : بلدية دير البلح- قسم التخطيط الحضري

يتواجد هذا النموذج في المناطق القديمة من المدن مثل البلدات القديمة مثل وسط مدينة غزة وخانيونس ومدينة دير البلح .

#### ٤-٢-٣-٤ النموذج العنقودي :

تتنظم المدينة عبر النموذج العنقودي في شارعين تجميعيين مغلقين يخرج منهما شوارع محلية مغلقة .

## معايير تقييمية لنماذج تخطيط شبكات الطرق

نماذج تخطيطية لشبكة الشوارع				
نموذج الأفرع	حلقي داخلي	شبكي	حلقي خارجي	عنقودي
<p>الاستعمال سكني</p>				
<p>الخدمات التجارية</p>				
<p>أمان وسلامة المرور</p>				
معايير تقييمية				

شكل (٤-٢٧) يوضح نماذج تخطيطية لشبكة الشوارع

المصدر : Braam S. ١١١ بتصريف

### ٤-٢-٤-٤ النموذج الأفرعي (الشجري):

ويتكون من شارع تجميعي يتفرع منه مجموعة شوارع محلية مغلقة تشبه الشجرة ، وهذا موجود شرق مدن قطاع غزة والمناطق الغير مفرزة والنموذجان العنقودي والأفرعي مناسبان للسكن وسلامة المرور ولكنه غير صالح تجارياً .

يلاحظ من الشكل السابق ان النماذج التخطيطية تختلف في تقييماتها حسب المعايير السكنية والتجارية والمرورية ، إذ يعتبر النموذجان الأفرعي والعنقودي من أفضل النماذج من ناحية الاستعمال السكني والمروري ويعتبرا من أسوأ النماذج من حيث الاستعمال التجاري بسبب صعوبة الوصول إليها بسبب الشوارع المغلقة والاتفاية بينما النموذج الشبكي يعتبر ايجابيا من الناحية التجارية بسبب سهولة الوصول وسلبياً من الناحية السكنية وسلامة المرور بسبب تعامد شوارعه .

#### ٤-٤-٣ التصنيف الوظيفي للطرق الحضرية :

هو العملية التي يتم من خلالها تقسيم الطرق إلى أنواع مختلفة وفقاً لطبيعة الخدمة التي تؤديها ، من المهم أن ندرك أن الطرق المفردة لا تخدم حركة السفر والانتقال بوضعها المستقل خدمة ذات أهمية كبيرة ، أن معظم حركة السفر والتنقل تتم باستخدام عدد من الطرق لذلك من الضروري أن تقرر الكيفية التي يمكننا بها توجيه حركة السير ضمن شبكة الطرق وبطريقة فعالة ، ومن هنا تأتي أهمية التصنيف الوظيفي للطرق فلما تؤديه كل طريق لخدمة حركة المرور والنقل ، تختلف درجات الطرق الحضرية للمناطق التي تخدمها سواء كانت سكنية أو تجارية أو غير ذلك وعلي ذلك يمكن تصنيف الطرق حسب الآتي .

#### ٤-٤-٣-١ طرق إقليمية :

تتلخص وظيفتها بتأمين حركة مستمرة بدون إعاقات لأحجام المرور الكبيرة بين المناطق الرئيسية ، كما أن هذه الطرق تكون مفصولة عن المناطق المجاورة .

#### ٤-٤-٣-٢ طرق حضرية رئيسية :

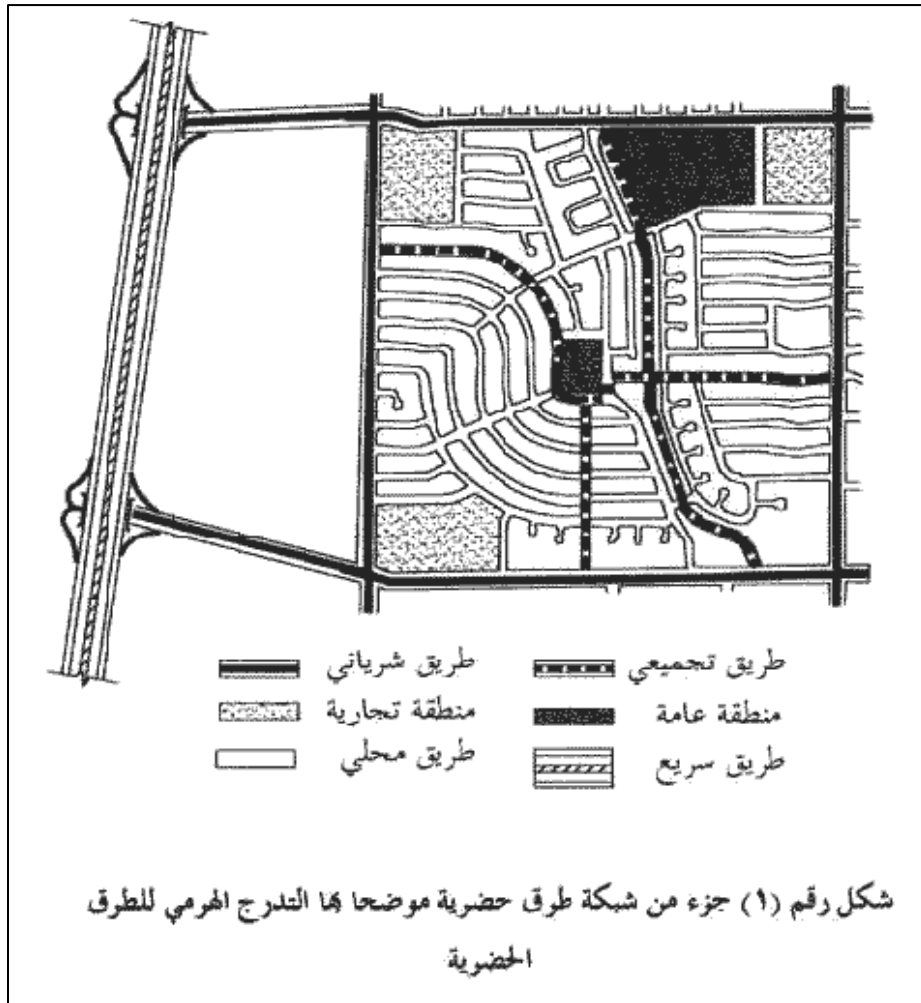
تربط هذه الطرق مراكز الأنشطة الرئيسية في المناطق الحضرية وترتبط بالشبكة الإقليمية وتتحمل أكبر حمل مروري خلال المنطقة الحضرية وعروضها ( ٢٠ متراً فأكثر) .

#### ٤-٤-٣-٣ طرق حضرية تجميعية :

تقوم هذه الطرق بتجميع المركبات من الطرق الرئيسية وتقوم بتوزيعها إلى درجات الطرق الأقل عرضاً والتي تقع بين ( ١٢-٢٠ متر) .

#### ٤-٤-٣-٤ طرق حضرية محلية :

تقوم بتجميع المركبات خلال المناطق السكنية إلى درجات الطرق الأعلى و تحمل أقل مقدار من المرور في الشبكة وتعتبر أقل درجة في التدرج الهرمي في شبكة الطرق وعروضها أقل من ١٢ متر ، والرسم التالي يوضح تصنيفات الطرق .



شكل (٤-٢٨) يوضح التدرج الهرمي للطرق الحضرية  
المصدر : مساق تخطيط المواصلات د. محمد الكحلوت

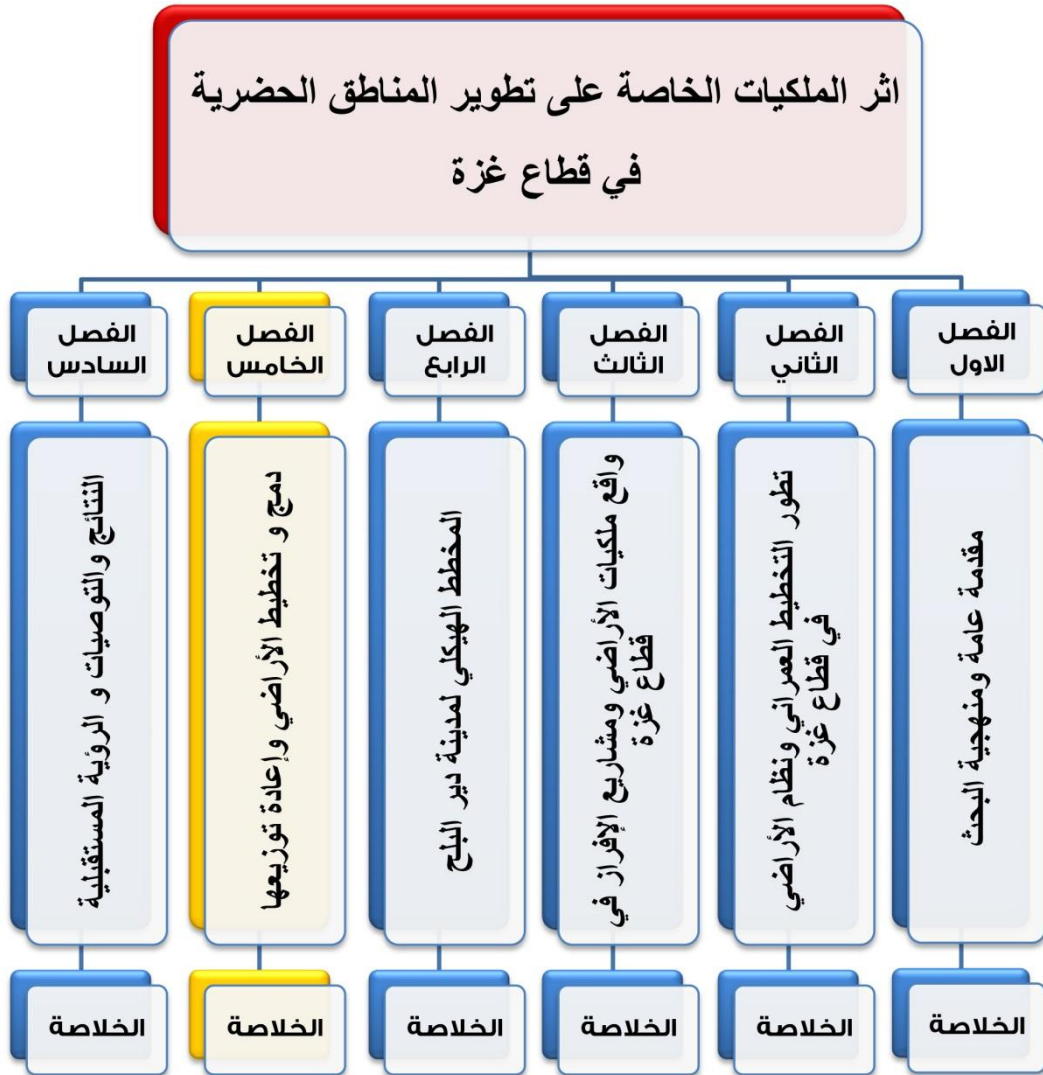
## الخلاصة :

- خلاص هذا الفصل إلي أن مدينة دير البلح مثلها كباقي مدن قطاع غزة قد تم عمل المخططات الهيكلية الحالية لها ضمن ظروف استثنائية مع قدوم السلطة الوطنية سنة ١٩٩٤م وأن هذه المخططات لم تستند إلي دراسات متكاملة.
- تعتبر مدينة دير البلح نموذجاً دراسياً جيداً عن مدن قطاع غزة وذلك لسبب موقعها المتوسط في قطاع غزة ومساحتها ومعالمها الجغرافية .
- صنفت دير البلح إدارياً منذ عهد الإدارة المصرية لقطاع غزة كأحد قري قطاع غزة، واستمر ذلك حتى الاحتلال الإسرائيلي لتصبح مدينة ،وفي عهد السلطة الوطنية الفلسطينية أصبحت من البلديات المصنفة فئة (أ) ضمن بلديات قطاع غزة .
- التطور العمراني للمدينة كغيرها من مدن قطاع غزة تطورت من البلدية القديمة باتجاه تجمعات اللاجئين في المدينة من المخيم إلى منطقة حكر الجامع على حد سواء تم التعدي على الاراضي الزراعية نتيجة للتوسع العمراني .
- هناك قصور واضح في معالجة المخطط الهيكلية للقضايا والأهداف التي وضع لأجلها ولحلها والتمثلة في نقاط ومحاور عدة أهمها البيئة والمصادر الطبيعية كما انه لم يعالج مشكلة الملكيات الخاصة .
- افتقرت فقرات النظام المرفق للمخطط الهيكلية إلى بعض المواد القانونية التي تضبط تنفيذ المخطط الهيكلية وكانت الشروط بمثابة شروط عامة .
- عملت الآليات المتبعة لتنفيذ المخطط الهيكلية مثل مشاريع التقسيم على قلة المساحات المطلوبة للمرافق وخصوصا المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء ،لذلك علينا استخدام الدمج لمجموعة من القسائم ثم اعادة تخطيطها و توزيع ما تبقي على مالكيها بهذه الطريقة نحصل علي المرافق والمساحات الخضراء بعد حصولنا علي تخطيط سليم للشوارع كما هو متبع في كثير من دول العالم .



## الفصل الخامس

# تحليل وتقييم اثر الملكيات الخاصة علي تطوير المناطق الحضرية في قطاع غزة



## الفصل الخامس

# تحليل وتقييم اثر الملكيات الخاصة علي تطوير المناطق الحضرية في قطاع غزة

### إدارة الأراضي الحضرية Urban land management

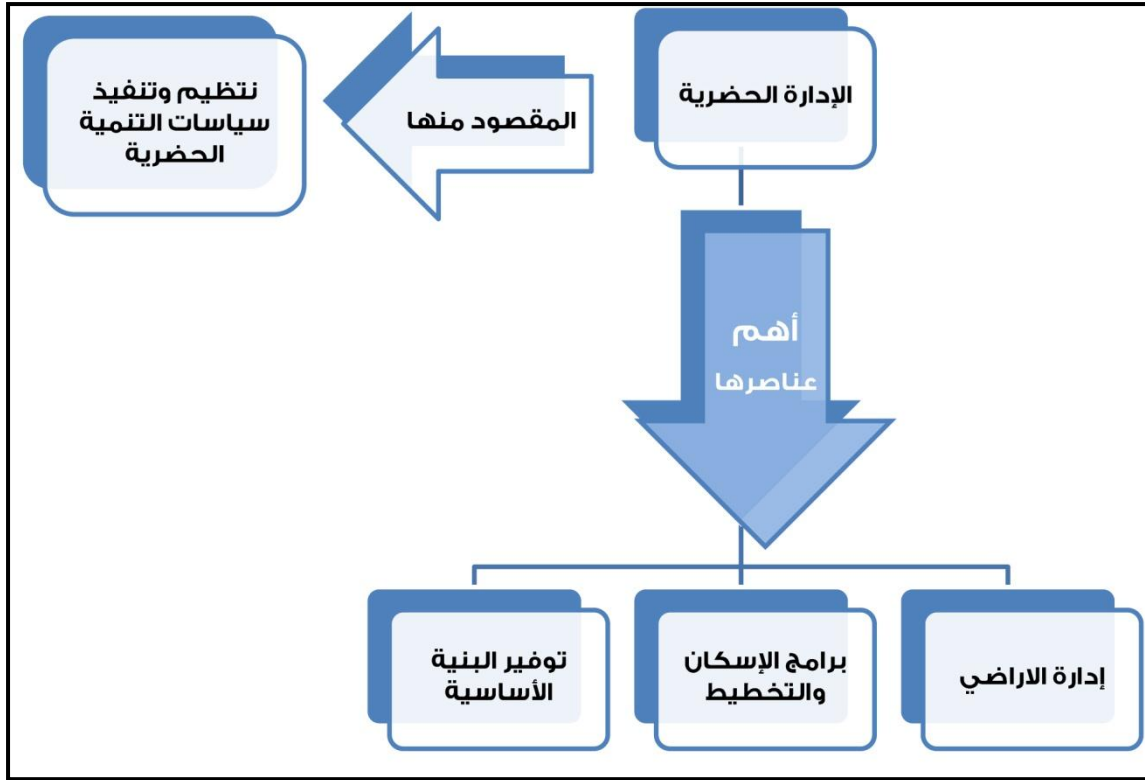
تعتبر إدارة الأراضي الحضرية من أهم دعائم التنمية الحضرية المستدامة ، لذلك تم التركيز علي عناصر إدارة الأراضي والمشاكل والمعوقات التي تأخر نتائج هذه الدراسة ، لذا كانت دراسة تلك العملية من أهم الموضوعات الموجودة علي المستوى العالمي في أهداف الألفية الإنمائية Millennium Development Goals-MDG

#### ١-٥ تعريف إدارة الأراضي الحضرية :

إدارة الأراضي هي مفهوم عام وشامل للأنشطة التي تدعم التنمية من خلال توظيف جميع الإمكانيات المتاحة للأراضي ، بهدف تحقيق الاستخدام الأمثل للأرض ، وتنميتها من خلال إمدادها بجميع الخدمات اللازمة من مرافق وساحات خضراء وبنية تحتية .

#### ٢-٥ قضايا الأراضي كأحد أعمدة الإدارة الحضرية :

المقصود بالإدارة الحضرية تنظيم وتنفيذ سياسات التنمية الحضرية ، وإدارة الأراضي تعتبر أهم عنصر في الإدارة الحضرية الجيدة ، بجانب باقي الأعمدة من برامج الإسكان وتوفير البنية الأساسية .



شكل رقم ( ٥ - ١ ) دعائم الإدارة الحضرية

٣-٥ الفرق بين التحكم في الأراضي وإدارة الأراضي من خلال تعريفهما:

- التحكم في الأراضي **Land Administration**

هي الطرق المتبعة في إدارة حقوق وملكيات ومعلومات الأراضي .

- إدارة الأراضي **Land Management**

هي أفضل الطرق المتبعة في استغلال الأراضي والفرق واضح بينهما إلا أنهما يشتركان في

بعض العناصر مثل أنظمة معلومات الخرائط المساحية ، وضريبة التحسين والتشريف ، وأنظمة

تسجيل الأراضي .

U.L.M. Components ٤-٥ عناصر عملية إدارة الأراضي الحضرية



شكل رقم ( ٥-٢ ) عناصر عملية إدارة الأراضي الحضرية

(أ. د. / عصام الدين كمال محروس ، د / عزت عبد المنعم مرغني ، مهندسة / نيفين رأفت أديب)

٥-٤-١ : سياسات الأراضي (Land Policies):

هي الطرق التي تتبعها الحكومة لتحقيق التوازن بين الاستفادة العظمى من الأراضي وطرق المحافظة عليها كمورد غير متجدد للوصول إلى التنمية المستدامة ، ولا غنى لأي مدينة من إتباع السياسات التخطيطية للأراضي ، ولكن من المتعارف عليه أن سياسة الأراضي من

العناصر التي تظهر نتائجها على الأمد البعيد ، وهي تختلف من منطقة لأخرى و تتمثل في عدة محاور .

#### ٥-٤-١-١-١ تأمين الحيازة ( تفتين الأراضي ) Land Secure Tenure

هي توثيق حق الملكيات لذوي الأملاك وهي تؤثر في كفاءة إدارة الأراضي، وتشير بعض الدراسات أنه بدون توفير حق الملكيات لا توجد أي إمكانية للتنمية المستدامة بكل عناصرها ، ولا إمكانية للاستثمار الطويل .

ويوجد وجهة نظر أخرى بشأن وجود بعض الآثار السلبية لعملية تأمين الحيازة ، وهي أنها تشجع بعض المواطنين على وضع أيديهم على الأراضي لإرغام الحكومة على تأمين حيازتها لهم وإمدادها بالمرافق بالإضافة إلى المكاسب المالية في حالة البيع .

ويرى الباحث ان عدم التسجيل للملكيات في الطابو فيه اشكالية كبيرة لان مشاريع التقسيم بحاجة الى فترة للإيداع (الاعتراض) على المشروع ويتم ذلك من خلال الاعلان في الصحف الرسمية ، وفي هذه الفترة يتم الطعن في هذه الملكيات وهذا يظهر إن كان هناك مالكين جدد أم لا ، وهذا مما يساعد في حل كثير من مشاكل الملكيات قبل وقوعها ، لذلك عند الانتهاء من أي مشروع يجب استقطاع ملكيات الشوارع والمرافق والمساحات الخضراء وعمليات البيع والشراء الخاصة والعامّة وتسجيلها في دائرة الطابو ، كما انه يجب إيقاف أي تعامل مع الأراضي الخاصة الا بعد إجراء التنازل في دائرة الطابو مع تحديد موقع هذه المقاسم بواسطة دائرة المساحة بالنسبة الي القسائم الاصلية ، بذلك نتجنب تكرار البيع لنفس المقسم وهذا ما تعاني منه المحاكم في هذه الأيام بسبب عدم التوثيق الصحيح في دائرة الطابو والمساحة .

#### ٥-٤-١-٢ دمج وإعادة تخطيط الأراضي :- Land Consolidation and

#### Replanning

تعتبر هذه العملية من أهم عناصر إدارة الأراضي ، و تشمل عملية إعادة تشكيل الأراضي على كثير من العمليات ، وفيها إعادة توزيع حقوق الأراضي ، ودمج الأراضي وإعادة تخطيط وتقسيم المناطق ، حيث تقتضي المصلحة العامة لجميع السكان اللجوء إلى هذه العملية مع مراعاة

عمل توازن بين المصلحة العامة وبين تطلعات الملاك لاستعمال أراضيهم بحيث تعطي لهم أكبر المكاسب ، وبذلك يتم تحقيق إدارة جيدة للأراضي ، وتعتبر عملية إعادة تخطيط و تنظيم الأراضي بأنها تعمل على تطوير متكامل للأرض الحضرية ، وأيضاً الاستفادة الكبرى للملاك من هذه العملية وبشكل متساوي في نسبة الاستقطاع ، كذلك مشاركة المواطنين أثناء عملية التنفيذ ، كثير من دول العالم المتقدم تستخدم أسلوب دمج الأراضي حيث تكون حدود ملكيات الأراضي محددة بشكل جيد ، وتتم عملية دمج الأراضي في المناطق التي تعاني من تقنت الملكيات ، والذي يؤدي إلى تقنت في مساحات الأراضي بشكل مقاسم صغيرة المساحة وغير متناسبة الأبعاد ، وتعتمد عملية دمج الأراضي على عقد اتفاق بين الملاك والبلديات ، وتهدف هذه الاتفاقيات إلى دمج كل مجموعة قسائم ومقاسم في مقسم واحد كبير يمكن الاستفادة منه في عمل أي مشروع تخطيطي تنموي ، مع العلم بأن المناطق الهامشية والتي تقع في أطراف المدن هي المناطق الأكثر حاجة لعمل مشروع دمج الأراضي .

وهذا يتطلب ، العمل كثيراً على إقناع المواطنين بهذه الفكرة التي تعود بالمصلحة عليهم وعلى أراضيهم ، حيث أن تقبل المجتمع لهذه الفكرة يحتاج إلى عمل دؤوب لتغيير ثقافة هذا المجتمع لتقبل هذه الفكرة .

و بنظرة علي أشكال قسائم الأراضي في فلسطين عامة وقطاع غزة خاصة سواء كانت مخصصة للعمران أو الزراعة أو غير ذلك ، نجد أن أشكال هذه القسائم غير منتظمة في المناطق الجبلية وذات أشكال طولية ( موارس ) في المناطق السهلية ، لدرجة أنها تجعل استخدامها للتخطيط الحضري من الصعوبة بمكان .

كما أنه يوجد حاجة ملحة لإعادة النظر في تقسيمات هذه الأراضي وذلك وفقاً للقوانين الموجودة منذ الانتداب البريطاني والغير مستخدم كثيراً منها مثل قانون دمج الأراضي لسنة ١٩٣٦م ، وذلك من خلال تشجيع الملاك على إعادة تشكيل هذه الأراضي من خلال دمجها وإعادة تقسيمها لكي تصبح قسيمة واحدة كبيرة مما يسهل عملية التخطيط و من ثم عملية إعادة توزيع الأراضي على المالكين .

(أ . د / عصام الدين كمال محروس ، د / عزت عبد المنعم مرغني ، مهندسة / نيفين رأفت

أديب)

الأرض هي القاعدة الأساسية التي تمارس كافة نشاطات الإنسان عليها ، فمنها يحصل الإنسان على الغذاء ، وعليها يستطيع أن يبني بيت ليؤويه ، ومن باطنها يحصل على كثير من موارده المختلفة ، وسطحها يوفر للإنسان مكان يستريح عليه ، لذلك تطلع الإنسان منذ القدم إلى التملك وحب السيطرة ، والأرض هي المصدر الحيوي الأول والرئيسي للإنسان الذي لولاها لكان أمر وجوده واستمراره متعذراً

( Dale & McLaughlin 1988 p.1 )

طبيعة الأرض الفلسطينية منذ القدم علي الشيوخ في ملكياتها من قبل الناس ، حيث كانوا يعيشون في القرى ، ويطلق عليهم اسم " الفلاحين " مع العلم بأن الفلاحين في فلسطين كانوا يملكون في الأرض ويعملون فيها بنسبة معينة بعكس " الفلاحين " في الغرب (Peasant) الذين لا يتمتعون بحقوق ملكية الأرض ، وكان هذا يسمى في فلسطين " القطروز " .

وقد استخدم السكان خلال تلك الفترة أسماء ومعالم مثل ( الوديان ، الجبال ، السلاسل الحجرية ، البصول ، والصبر ) للدلالة على الحدود الفاصلة بين القرى المتجاورة ، وفي موسم الزراعة تقسم الأرض بين الناس وأفراد العائلة حسب مقدرتهم على الزراعة ، وقد كان " الزلمة " و " العمال " ( الرجل العامل مع حيوانه ) يعطى حصة واحدة ( تسمى فدان ) ، و " الزلمة " بدون " عمال " يعطى نصف حصة ، وكل " عمال " إضافة يملكه " الزلمة " مثل ( حيوان ) كان يستحق عليه نصف فدان يستغله في العمل .

أما الأراضي الواقعة على سفوح الجبال فكانت مملوكة للمواطنين من خلال الإرث الشرعي ، أو تكون قد أعطيت لهم من خلال الحاكم لتسجيرها والمحافظة عليها وكانت تحدد بزراعة الصبر كسياج فاصل بين الحصص أو من خلال عمل سلاسل حجرية .

في عام ١٨٥٨م سنت الدولة العثمانية قانون الطابو لتسجيل ملكية الأرض ، والذي اعترض عليه العديد من المواطنين لتجنيب أنفسهم دفع الضرائب للدولة العثمانية ، وللتهرب من الخدمة

العسكرية حيث كانت أسماء المواطنين تخضع للسحب من أجل الخدمة في الجيش العثماني ( Tamim ,1994 ) .

والبعض الآخر وهم أقلية قاموا بتسجيل أراضي كبيرة لصالحهم بعضها لم يكن مملوكاً لهم ، لعدم وضوح القانون في بداية سنة .

وفي عام ١٩٢٨م ، زمن الانتداب البريطاني علي فلسطين ، تم سن قانون تسوية الأراضي ( Land Settlement Ordinance ) ، والذي ينص على أن ملكية الأرض يتم الاعتراف بها فقط من خلال مسحها وتسجيلها فقط باسم المتصرف بها وليس باسم القرية أو العيلة أو الحمولة ، وقد عارض هذا القانون العديد من الفلاحين لأنه يتناقض مع مبدأ الشراكة وينتجج إلى مبدأ الرأسمالية .

من خلال هذا القانون ، تم تقسيم كل قرية إلى أحواض أو بلوكات بمساحات متقاربة ، وأعطى كل حوض اسم موقع ورقم متسلسل ، وقد تم تحديد قسائم الأرض الواقعة في كل حوض حسب ادعاء مالكيه ، وقد أعطيت كل قسيمة رقم يميزها عن الأخرى ، ثم بدأ بعد ذلك عملية مسح الأراضي وتحضير المخططات المساحية لها ، وإصدار وثائق الملكية المعروفة بـ " كواشين الطابو " والتي تشتمل على اسم المالك والموقع ورقم الحوض أو البلوك ورقم القطعة ورقم القسيمة ، وقد استمر العمل في نظام التسوية في زمن حكم الأردن للضفة الغربية وحكم مصر لقطاع غزة في الفترة بين ١٩٤٨-١٩٦٧م وقد تم من خلال ذلك عمل تسوية إلى ثلث مساحة الضفة الغربية وأكثر من ثلاث أرباع قطاع غزة (حزماوي، ١٩٨٨) ، ( Tamim ,1995)

#### ٥-٤-١-٢-٢ المشاكل المتعلقة بأشكال قسائم الأراضي في فلسطين :-

الأراضي في الدول المتقدمة تأخذ أشكالاً هندسية منتظمة مثل ( المربع ، المستطيل ، أو غير ذلك ) وهذا واضح في الولايات المتحدة الأمريكية التي تم تقسيمها في عام ١٩٨٧م إلى النظام الشبكي بمساحة ميل واحد لكل مربع وهذه بدورها تم تقسيمها لمقاسم أصغر منها وبشكل شبكي أيضاً والشكل التالي يوضح هذه التقسيمات لمدينة كولومبوس - أوهايو / الولايات المتحدة الأمريكية ( Tamim ,1992 ) .





ذلك الوقت لاستخدام ركوبة الحيوانات في حركة سير الفلاحين وقد تم اعتماد هذه الطرق عند عملية التسوية للأراضي ودون مراعاة للتقدم الذي وصلت إليه المباني والمركبات في هذا الوقت

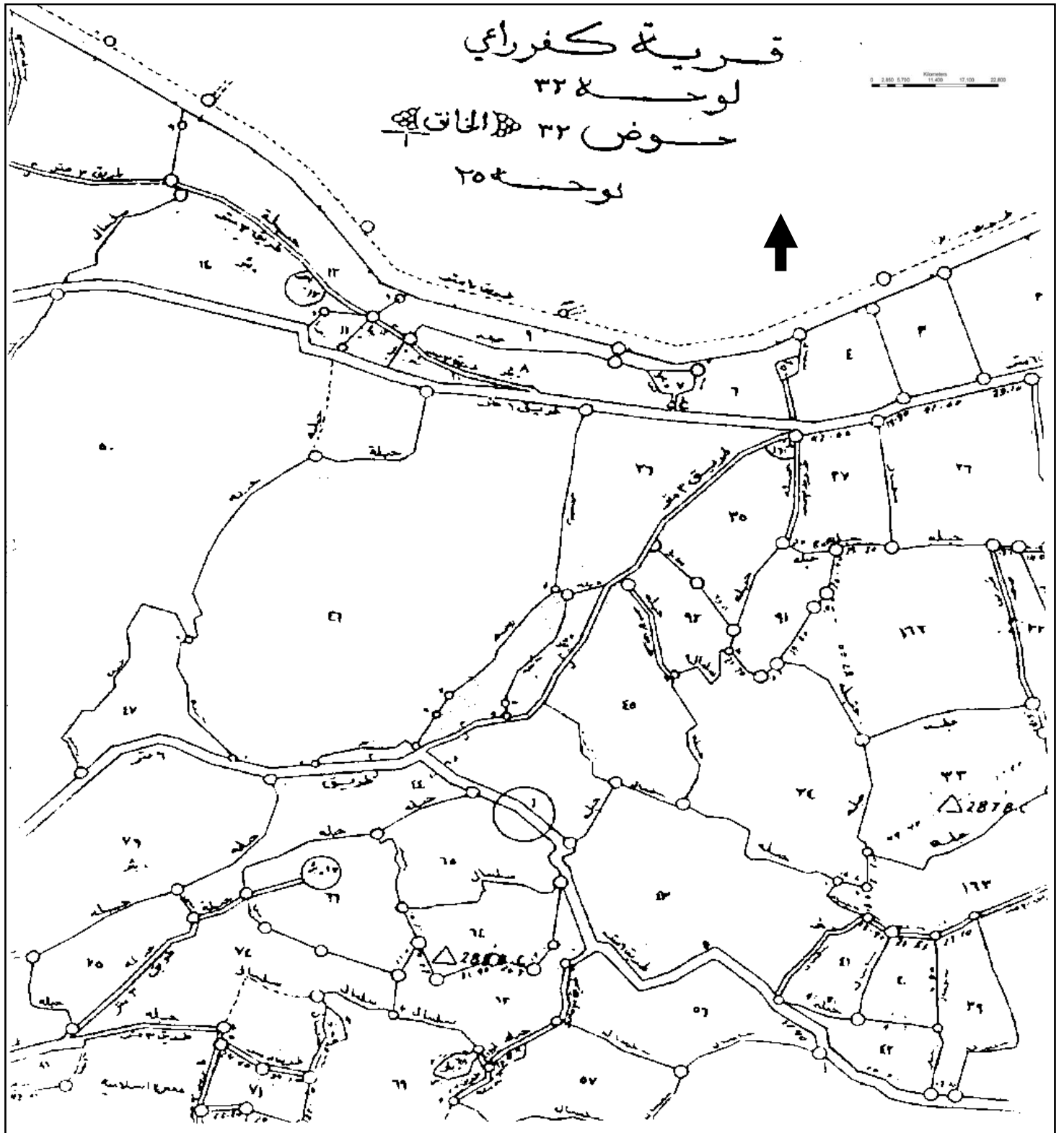
**الحاجة إلى القرب من آبار المياه :**

حيث ان هذه الابار كانت تستخدم في الشرب والزراعة ولم يكن الهدف شكل الأرض بقدر ما كان هو الوصول إلى بئر المياه حتى ولو كانت الأرض بأشكال متعرجة .

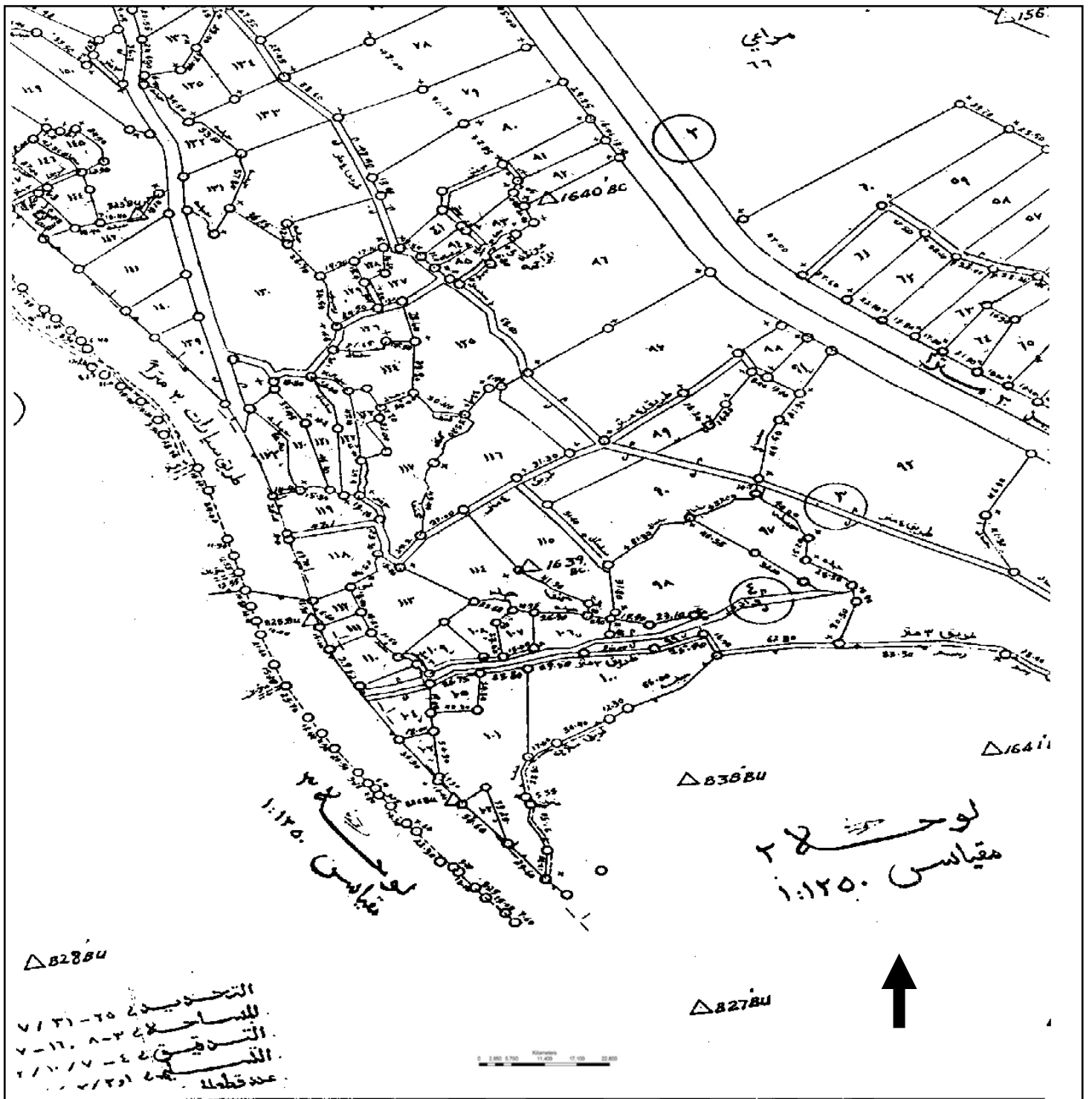
**٢- ميول الفلاحين :**

كان الفلاحين يتجهون إلى تقسيم أراضيهم بشكل طولي لكي يسهل عليهم حث هذه الأرض وزراعتها ولم يكن التفكير في استخدامها للمباني واحتياجاتها كما هي اليوم .

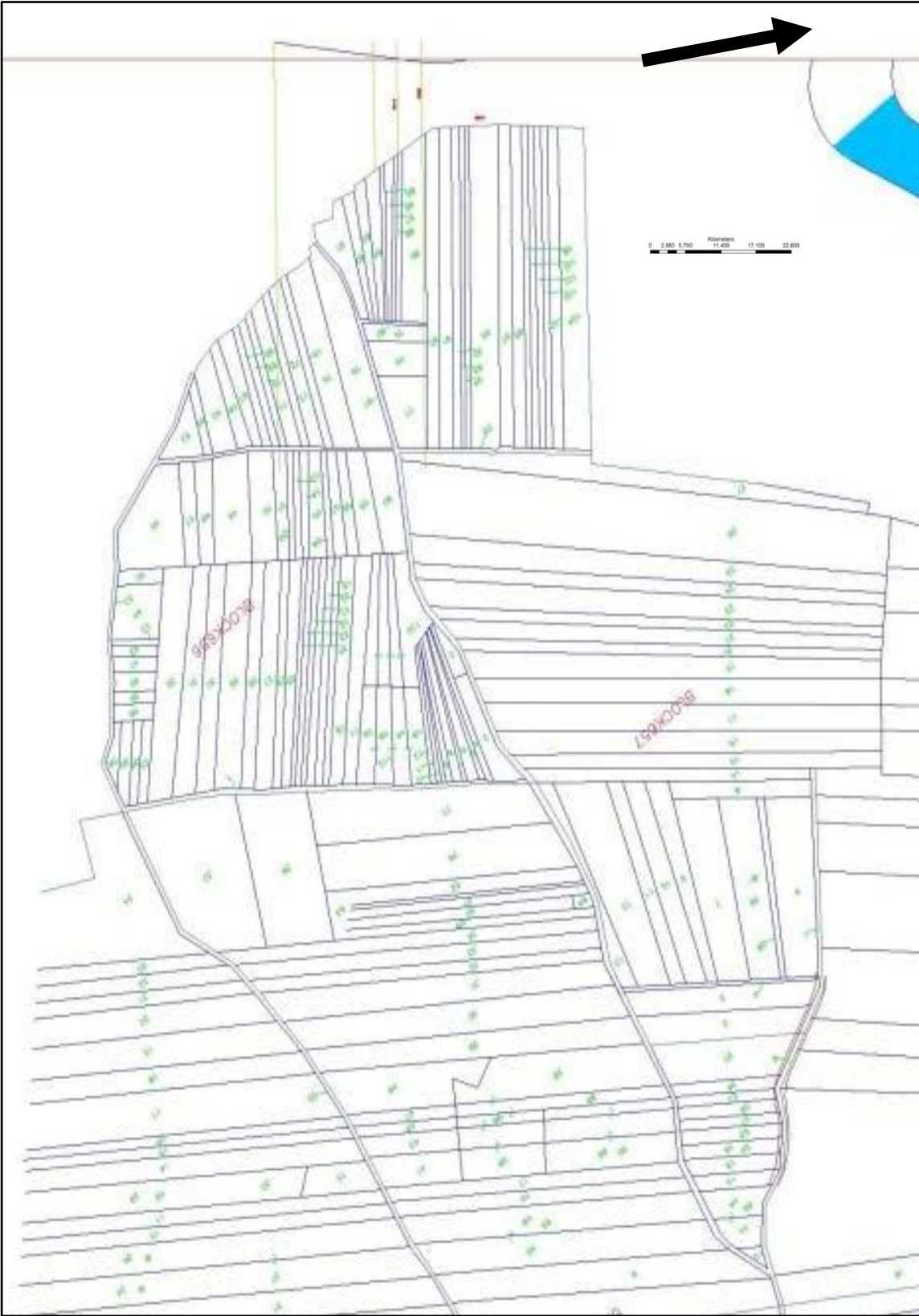
كل ذلك ، أدى إلى ظهور قسائم أراضي ذات أشكال غير صالحة من الناحية العمرانية أو حتى الزراعية ونعرض هنا بعض صور قسائم أراضي في المناطق الجبلية في الضفة الغربية والمناطق السهلية في قطاع غزة .



شكل (٥-٤): جزء من الحوض ٣٢ التابع لقرية كفر راعي - جنين والمسمى بـ "الخانق"



شكل (٥-٥): جزء من الحوض ١ التابع لقرية بيت وزن - نابلس والمسمى بـ"الجبل الأحمر".



شكل (٥-٦): بلوكات رقم (٦٥٦،٦٥٧) التابعة لبلدية جحر الديك - قطاع غزة

والمسماة بـ"الزيتون". المصدر الباحث

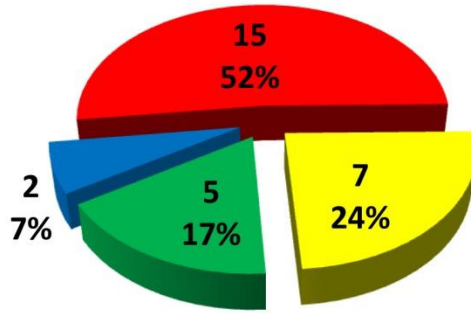
٥-٤-١-٢-٣ : استطلاع آراء الخبراء والمختصين في مجال التخطيط الحضري  
وملكيات الأراضي الخاصة :

تقيم محاور أثر الملكيات الخاصة على تطور التخطيط الحضري في قطاع غزة  
اعتمد الباحث على المقابلات الشخصية كأداة من أدوات البحث العلمي حيث تمت مقابلة  
مجموعة تتكون من اثنين وعشرون شخصاً يعملون في مجال التخطيط ويتوزعون علي مستويات  
التخطيط الثلاث مجلس التنظيم الأعلى ، واللجنة المركزية لبناء وتنظيم المدن ، واللجان المحلية  
المتمثلة في مهندسي البلديات العاملين في دوائر التنظيم والتخطيط الحضري ، بالإضافة إلى  
عدد من أساتذة الجامعات في مجال التخطيط ، وسلطة الأراضي ، والأشغال العامة، ووزارة  
الإسكان ، ووزارة التخطيط والتعاون الدولي ووزارة المواصلات ، خبراء سابقين في القانون  
واللجنة المركزية للبناء والتنظيم بالإضافة إلى خبرة الباحث العملية في ميدان التخطيط الحضري  
والتنظيم والمساحة وهذه المحاور هي ..

- (١) المرافق العامة والمساحات الخضراء .
- (٢) القوانين والتشريعات .
- (٣) قسائم الأراضي والمالكين .
- (٤) الثقافة المجتمعية .
- (٥) العشوائيات .
- (٦) الأراضي الحكومية والتخصيصات .
- (٧) تسوية الأراضي .
- (٨) مشاريع الإفرار .
- (٩) أفضل الحلول لتعامل مع الملكيات الخاصة .

### الاسباب التي تؤدي إلى النقص الحاد في المرافق العامة والساحات الخضراء في قطاع غزة

من إجمالي عدد الأشخاص ٢٢



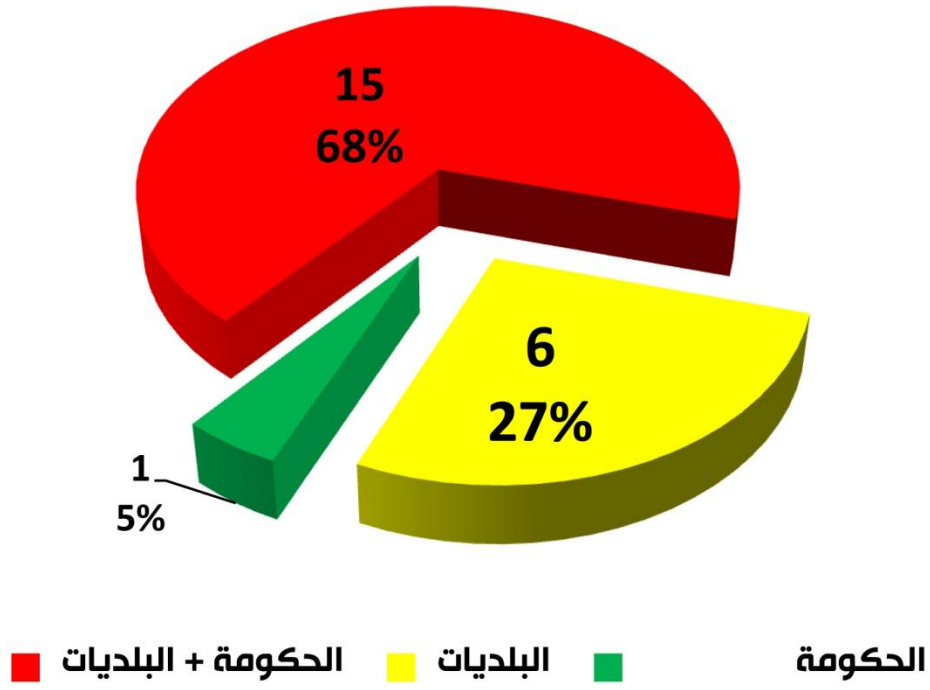
- الملكيات الخاصة وتفتتها
- عدم الاسراع في المخططات التفصيلية
- قلة الاراضي الحكومية وبعدها عن داخل المدن
- العادات والتقاليد وغياب الثقافة المجتمعية

شكل (٥-٧) : استطلاعات الباحث الميدانية

نلاحظ أن تفتت ملكيات الأراضي وعدم القدرة على التعويض هي العامل الأساسي في النقص الحاد في الحصول على المرافق العامة والمساحات الخضراء في قطاع غزة ، بالإضافة إلى عدم الإسراع في إعداد المخططات التفصيلية التي يتم من خلالها تحديد الخدمات المطلوبة للتخطيط السليم ، و قلة الأراضي الحكومية وبعدها عن داخل المدن ، يضاف الي ذلك العادات والتقاليد وغياب الثقافة المجتمعية .

يتفق الباحث مع الخبراء والمختصين ان تفتت ملكيات الاراضي وعدم القدرة على التعويض هي العامل الاساسي في النقص الحاد في المرافق العامة والمساحات الخضراء ، كما ان عدم الاسراع في المخططات التفصيلية له تأثير سلبي في توفير الخدمات .

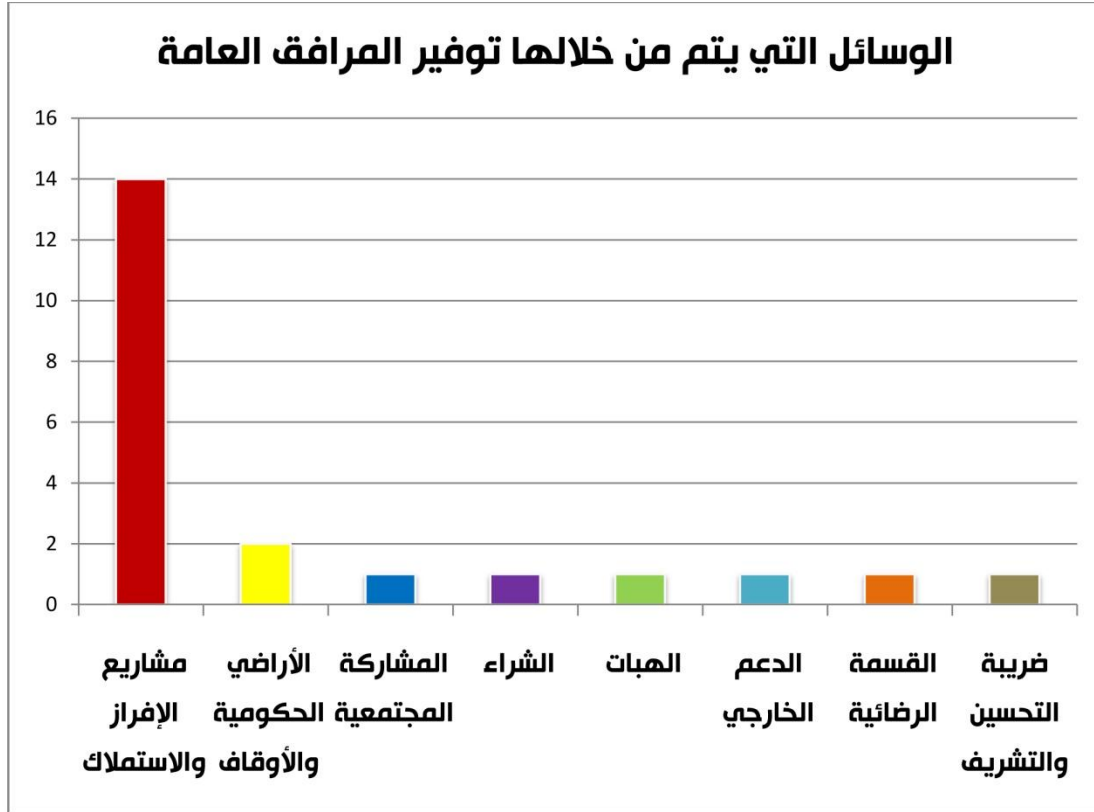
مسؤولية توفير الخدمات داخل المدن  
من اجمالي عدد الأشخاص ٢٢



شكل (٨-٥) استطلاعات الباحث الميدانية

يتفق الباحث مع الخبراء والمختصين أن مسؤولية توفير الخدمات تقع على عاتق الحكومة ممثله في سلطة الاراضي ووزارة الحكم المحلي .

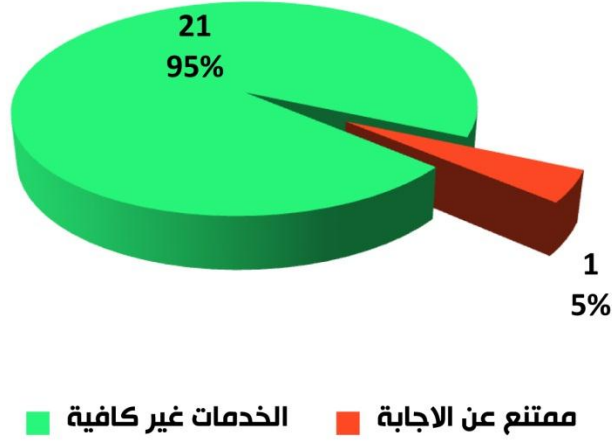




شكل (٥-٩) استطلاعات الباحث الميدانية

يتفق الباحث مع الخبراء والمختصين أن الوسائل التي من خلالها يتم توفير الخدمات هي بشكل أساسي من مشاريع الإفرار والاستملاك بالإضافة الى الأراضي الحكومية والشراء والهبات .

**مدى ملائمة وكفاية الخدمات القائمة للاحتياجات اللازمة  
للسكان في قطاع غزة الأكثر كثافةً على مستوى العالم**



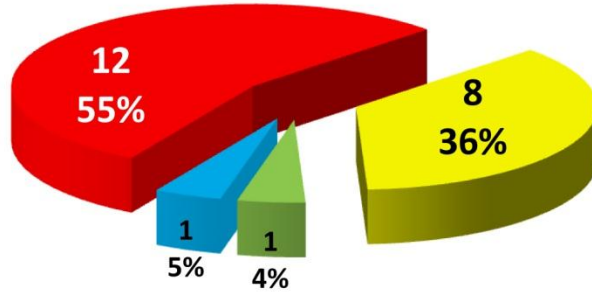
شكل (١٠-٥) استطلاعات الباحث الميدانية

الخدمات القائمة اليوم في قطاع غزة لا تفي بالاحتياجات اللازمة للسكان ، نتيجة للزيادة الكبيرة في الكثافة السكانية وهذا واضح من الشكل ( ١٠-٥ ) .

يتفق الباحث مع الخبراء والمختصين ان الخدمات القائمة اليوم في قطاع غزة غير كافية لاحتياجات السكان نتيجة الكثافة السكانية العالية .

## ٢- القوانين والتشريعات

### أثر ضعف السلطات التشريعية في عدم وضوح الرؤية للوصول للتخطيط السليم



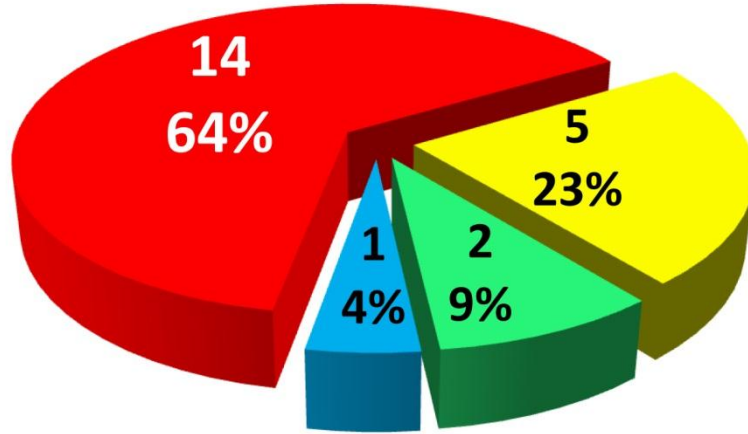
- تعديل القوانين والتشريعات
- القانون موجود والنقص في التنفيذ
- لا يوجد كادر في التخطيط العمراني
- وجود اللجنة المركزية اعطى قوة لتعديل التشريعات لمستجدات يحتاجها القانون

شكل (٥-١١) استطلاعات الباحث الميدانية

الأثر الرئيسي في ضعف السلطات التشريعية في عدم وضوح الرؤية للوصول إلى التخطيط السليم لاستخدامات الأراضي هو عدم اجراء أي التعديلات علي القوانين والتشريعات القائمة لكي تتناسب مع التطورات التخطيطية الحالية ، بالإضافة إلى أن فئة من الاشخاص الذين استطلعت آرائهم تزعم بأن القانون موجود ولكن المشكلة بالتنفيذ .

يتفق الباحث مع الخبراء والمختصين ان ضعف السلطات التشريعية ومدى انعكاساتها على التخطيط السليم يعود الى ضرورة اجراء بعض التعديلات على القانون لكي تتماشى مع التطورات المستجدة والتي لم ينص عليها القانون او التشريعات بالإضافة الى الضعف في التنفيذ ،

## دور التشريعات في حل مشاكل تعدد ملكيات الأراضي وما تسببه من مشاكل تخطيطية



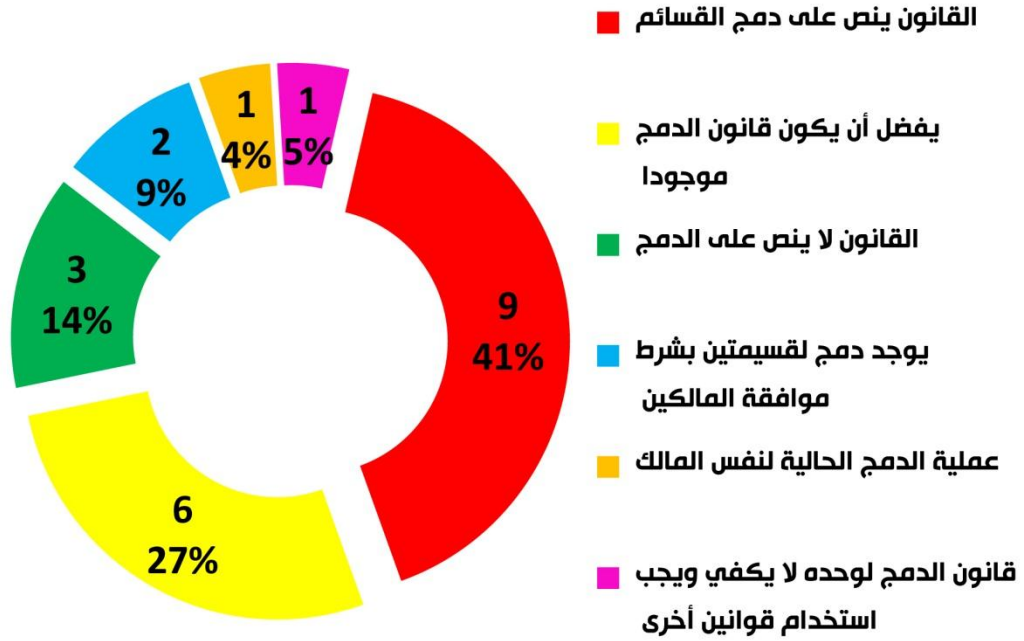
- التشريعات كافية ولكن المشكلة في التطبيق
- يجب تحديث القوانين
- مطلوب عمل صندوق خاص بالأراضي وتطبيق قانون التحسين والتشريف
- مطلوب قانون لدمج ملكيات قسائم الأراضي

### شكل (٥-١٢) استطلاعات الباحث الميدانية

التشريعات المتعلقة بملكيات الأراضي والمعمول بها في قطاع غزة قادرة على حل مشاكل تعدد ملكيات الأراضي حسب الأغلبية الكبرى للعينة التي تم مقابلتها ولكن المشكلة في التطبيق ، كما دعي فريق آخر بأنه يجب تحديث القوانين ولا نقلل من ان جزء اخر من الذين استطلعت آرائهم اقترحوا عمل صندوق خاص بالأراضي وايضا تطبيق قانون التحسين والتشريف كما أن هناك فريق يطالب بسن قانون لدمج ملكيات القسائم واعادة تخطيطها.

ويرى الباحث ان التشريعات بحاجة الي بعض التعديلات لكي تلاحق التطورات الحالية مع مراعات التطبيق علي الارض ، بالإضافة الي تطبيق قانون دمج الاراضي الذي يعتبر هو الحل الامثل لمشكلة تعدد ملكيات الاراضي وما تسببه من مشاكل تخطيطية .

## هل القانون ينص على دمج القسائم لإمكانية إستغلالها الاستغلال الأمثل في التخطيط

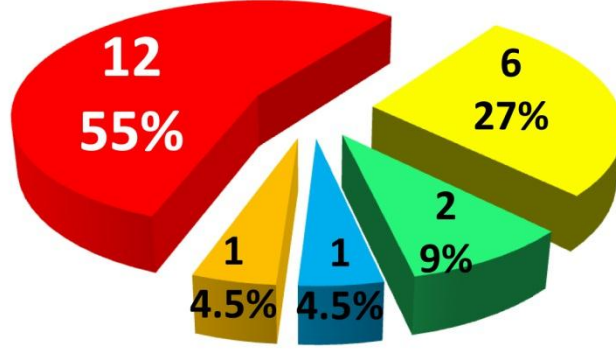


شكل (٥-١٣) استطلاعات الباحث الميدانية

القانون ينص على إمكانية دمج ملكية القسائم حسب رأى أغلبية العينة ، كما ادعى فريق آخر أنه يفضل أن يكون هذا القانون موجوداً ، بالإضافة إلى أن فريق آخر ادعى بأن القانون الفلسطيني لا ينص على إمكانية الدمج .

يرى الباحث بان القانون ينص علي امكانية دمج القسائم في المادة ١٤/٢ ك من قانون تنظيم المدن لعام ١٩٣٦ م .

**المادة ١٤-٢٠٤ من قانون تنظيم المدن عام ١٩٣٦ م والتي تنص على دمج القسائم بعد موافقة المالكين هل تساعد على حل مشكلة صغر الملكيات لتسهيل عملية الاستقطاعات**



- قانون الدمج يحل المشكلة وذلك بعد إجراء تعديلات على موافقة المالكين
- يجب تغيير التفكير الاجتماعي والثقافة المجتمعية
- القانون يصلح في الإفرازات
- موافق على القانون بعد إلغاء موافقة المالكين
- موضوع دمج القسائم غير واقعي

شكل (٥-١٤)

(قانون الدمج يحل مشكلة الملكيات الصغيرة ويساهم بشكل كبير في حل مشكلة التخطيط الحضري) وذلك حسب أغلبية المستطلعة آرائهم وذلك بعد إجراء بعض التعديلات على موافقة المالكين ،

بالإضافة أن فريق آخر يقول بأنه (يجب تغيير التفكير الاجتماعي والثقافة المجتمعية للناس والمسؤولين لتقبل فكرة هذا القانون )، كما ادعى فريق آخر بأن هذا (القانون لا يصلح إلا لمشاريع الإفراز) .

ويرى الباحث أن قانون الدمج هو الوحيد القادر على حل مشكلة صغر الملكيات بالإضافة الي بعض القوانين مثل قانون الاستملاك وذلك لتسهيل عملية التخطيط المستقبلي والاستقطاع مع مراعات إجراء تعديل للقانون بخصوص موافقة المالكين التي تعتبر مطلقة حسب القانون ،

ولكن هناك شيء يجب عدم أغفاله وهو العمل الشاق علي تغيير التفكير الاجتماعي والثقافة المجتمعية لتقبل فكرة الدمج وذلك من خلال الاتي .

-تشغيل لجان الاحياء والمخاتير لانهم الاقرب الي المواطن ويعتبرون همزة الوصل بين المواطن والحكومة حيث ان المختار من أعماله الا يبأس من تعامله مع المواطنين ولكن في حدود الاحترام ، وذلك لإقناعهم بمتطلبات الحكومة بخصوص فكرة دمج الأراضي واعادة توزيعها بعد إجراء التخطيط الازم .

-يوجد كثير من افراد المجتمع لا يعتبرون قطاع غزة جزء من الوطن من هنا تأتي فكرة التقبل الاجتماعي لأي شيء يعرض علي المواطن .

-إعادة الثقة بين البلديات والحكومة وأفراد المجتمع لكي نستطيع تمرير فكرة الدمج للأراضي لأنها تتعلق بأقدس شيء عند المواطن وهي الملكية .

-الصدق في التعامل مع المواطن عند عمل أي تغيير جوهري في ملكيته يعطي الثقة الكاملة بين المواطن والبلدية لاستقطاع ما يلزم من شوارع ومرافق .

-يجب ان نعمل حملة توعية بإيجابيات فكرة الدمج للأراضي واعتقد انها سوف تتجح .

-المشاركة المجتمعية في اعمال التخطيط المختلفة وخاصة فكرة دمج الاراضي .

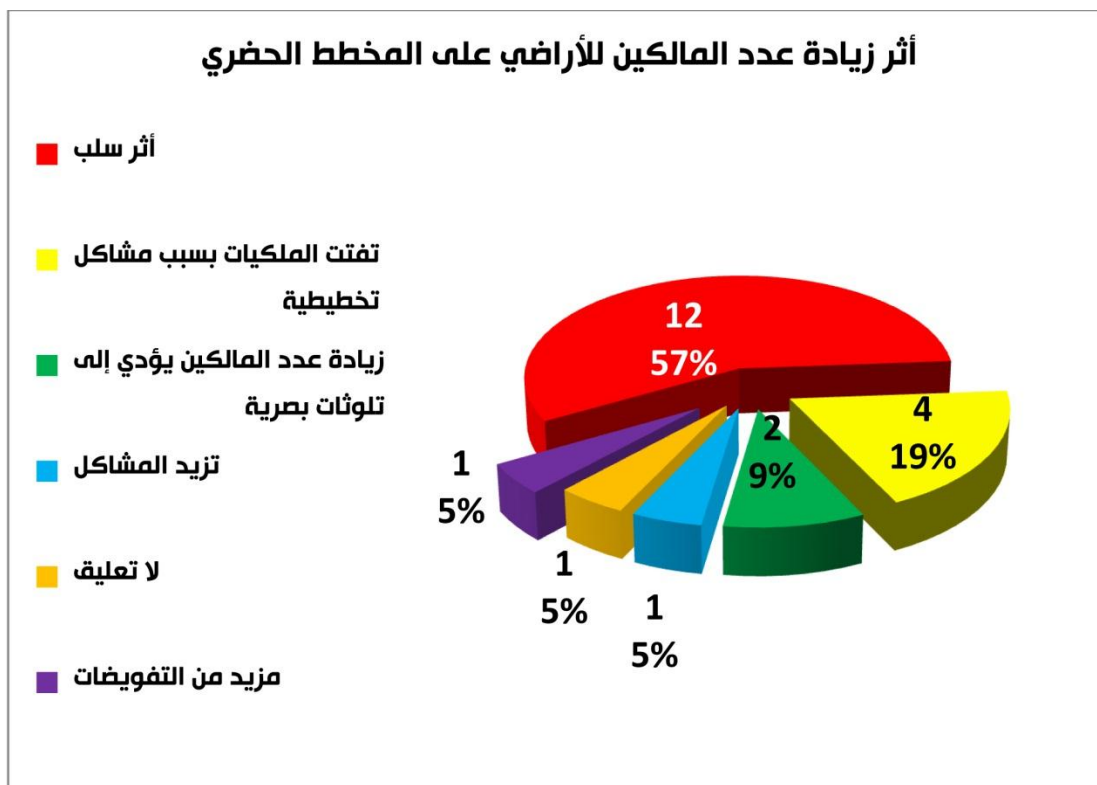
-توفير الامكانيات الازمة للتطوير .

-العقلية الاجتماعية تؤثر كثيرا وخاصة ان القانون اعطي مساحة كبيرة للمواطن من خلال حق الاعتراض وهذا من اكبر المشاكل التي تواجه البلديات في المشاريع وإعادة إيداعها لحين موافقة المالكين لذلك يجب التقليل من سيطرة المالك في استخدام هذا الحق لكي يستطيع المخطط أن يستخدم الاسلوب الهندسي السليم في استخدام فكرة دمج الاراضي واعادة توزيعها .

-يأتي تغيير التفكير الاجتماعي من خلال التدريس في المدارس وتقبل فكرة الدمج والعمل علي تقبل فكرة المصلحة العامة .

-يجب علي صناع القرار الا يكونوا سلبيين بل يجب اتخاذ قرارات حاسمة وعدم التعاطف مع الاخرين من اجل تجاوز القانون في كثير من المواضيع .

## ٢- قسائم الاراضي والمالكين



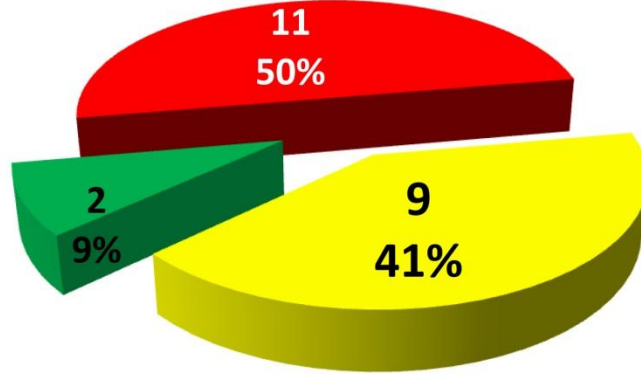
شكل (٥-١٥) استطلاعات الباحث الميدانية

تفاوتت آراء المختصين في تأثير زيادة عدد المالكين للأراضي على المخطط الحضري حيث أجمع فريق كبير على أن تفتت الملكيات أثره سلبي جدا على التخطيط ، وفريق آخر رأيه أن تفتت الملكيات يسبب مشاكل تخطيطية كبيرة ، كما ادعى فريق ثالث بأن زيادة عدد المالكين تؤدي إلى كثير من الملوثات البصرية في التخطيط العمراني .

يتفق الباحث مع الخبراء والمختصين ان زيادة عدد المالكين للأراضي هي في الحقيقة زيادة سلبية جدا بالإضافة الي الزيادة في تفتت الملكيات وما تسببه من مشاكل تخطيطية وبصرية و يضاف علي ذلك موضوع التعويضات لهذه الملكيات الصغيرة .



## أثر القسائم التي تكون على شكل موارس على التخطيط والشكل العمراني



- في حالة الزراعة لا تأثير ، في حالة تغيير هدفها يجب استخدام قانون الدمج
- تأثير سيئ
- الموارس لا تؤثر سلبا على التخطيط

### شكل (٥-١٦) استطلاعات الباحث الميدانية

قسائم الأراضي التي تكون على شكل "موارس" طولها يزيد عن مئات الأمتار وعرضها صغير جداً لا يكاد يذكر بالنسبة إلى طولها ، في حالة الزراعة لا يوجد لها تأثير في التخطيط ، ولكن في حالة تغيير هدفها إلى مناطق سكنية فإن استخدام قانون الدمج المذكور سابقاً هو الحل الوحيد القادر على حل مشكلة هذه القسائم لتسهيل عملية التخطيط السليم ، كما أن فريق آخر وهو ليس بالقليل يقول بأن تأثير هذه القسائم سيء جداً على التخطيط ، ويقول فريق آخر بأن هذه الموارس لا تؤثر على التخطيط بأي حال من الأحوال والشكل رقم ( ٥-١٦ ) يوضح ذلك

يرى الباحث ان الموارس الطولية للقسائم لها تأثير سلبي على التخطيط الحضري لذلك يجب استخدام قانون الدمج لحل هذه المشكلة .

**العادات الاجتماعية تؤثر سلباً على تطوير  
الاستراتيجيات التي تضمن التعامل مع الملكيات  
الخاصة بما يحقق المنفعة العامة**



■ نعم

شكل (٥-١٧) استطلاعات الباحث الميدانية

لقد أجمع الخبراء والمختصون والذين تم اللقاء بهم على أن العادات الاجتماعية تؤثر تأثيراً سلبياً على تطوير الاستراتيجيات التي تضمن التعامل مع الملكيات الخاصة بما يحقق المنفعة العامة .

وذلك من خلال القانون الذي اعطى مساحة كبيرة للمواطن للاعتراض وهذا من اكبر المشاكل التي تواجه البلديات في التصديق على المشاريع بإيداعها اكثر من مره لحين موافقة المالكين .

## يوجد توافق في التفكير الاجتماعي على استخدامات الأراضي والتقدم العلمي والتكنولوجي للوصول للتخطيط السليم

■ لا يوجد توافق

■ موافقة المالكين لا بد من تعديلها قانونيا

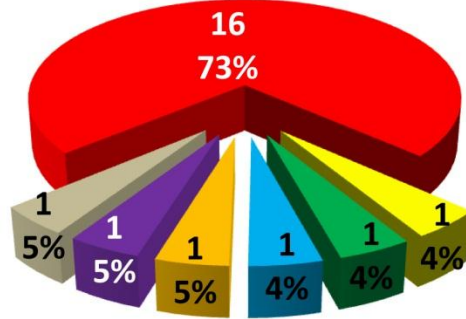
■ يمكن إجراء تعديلات على القوانين

■ قطاع غزة لا يستحمل نظرية تجريبية ولكن  
ممکن التطبيق في المحررات

■ يحل المشكلة GIS

■ زيادة الوعي تزيد التقدم وتؤثر في نهضة  
المجتمع بشكل إيجابي

■ يجب عمل عينة لدراستها وتطبيق الحلول  
عليها

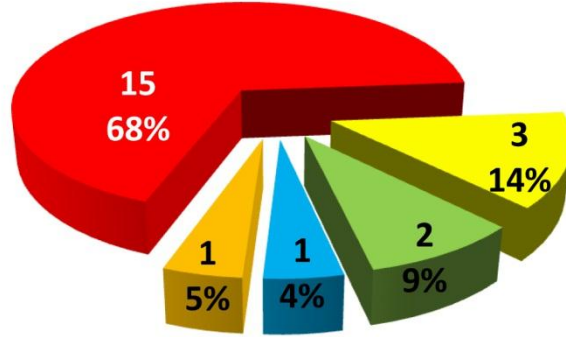


شكل (٥-١٨) استطلاعات الباحث الميدانية

لا يوجد توافق في التفكير الاجتماعي على استخدامات الأراضي والتقدم العلمي والتكنولوجي للوصول إلى التخطيط السليم كما أجمع كثير من المختصين والخبراء بين تعديل موافقة المالكين و زيادة الوعي لأنها تزيد من التقدم وتؤثر في نهضة المجتمع بشكل ايجابي .

يتفق الباحث مع رأي الخبراء في عدم التوافق في التفكير الاجتماعي الحالي في استخدام الأراضي والتقدم العلمي والتكنولوجي واثرة السوء في التخطيط .

## دمج ملكيات الأراضي وإعادة توزيعها وأخذ النسبة المطلوبة من المواضيع الممكن تقبلها اجتماعيا .

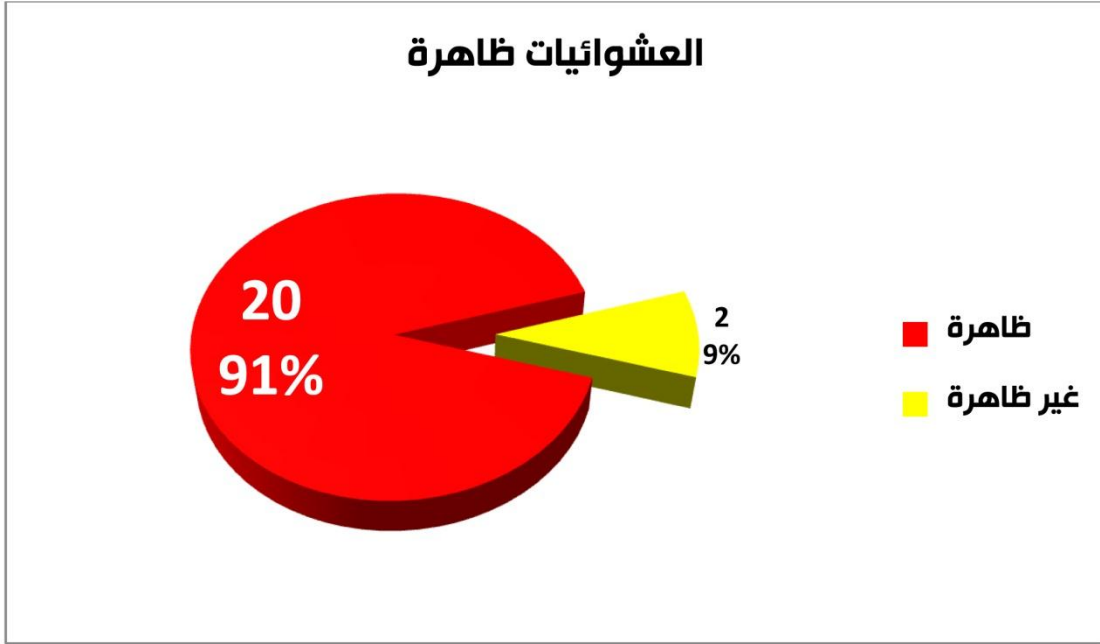


- ممكن أن يتقبلها المجتمع بعد التوعية وبالتدرج
- لا يمكن تقبلها
- نعم ولكن مع وجود حوافز
- لا يمكن تقبلها (لكنها اساس تنظيم العلاقة بين المالك والمستثمر في البلدية)
- يجب أن تفرض فرض

### شكل (٥-١٩) استطلاعات الباحث الميدانية

بالنسبة إلى عملية دمج ملكيات الأراضي وإعادة توزيعها بعد إعادة تحصيل النسبة القانونية والتخطيط السليم لهذه الأرض يدعي فريق كبير من عينة الدراسة بأنه يمكن أن يتقبل المجتمع هذه الفكرة وذلك بعد التوعية وبالتدرج وزعم فريق آخر بان المجتمع لن يتقبل هذه الفكرة ، وآخرين أدعوا بأنه يمكن ذلك ولكن بعد عمل حوافز للمالكين وأدعى آخر بأن المجتمع لن يتقبل هذه الفكرة والتي تعتبر هي أساس تنظيم العلاقة بين المالك والمستثمر في البلدية ، وهناك رأى عكس ذلك يقول بأنه يجب أن تفرض هذه القانون فرض .

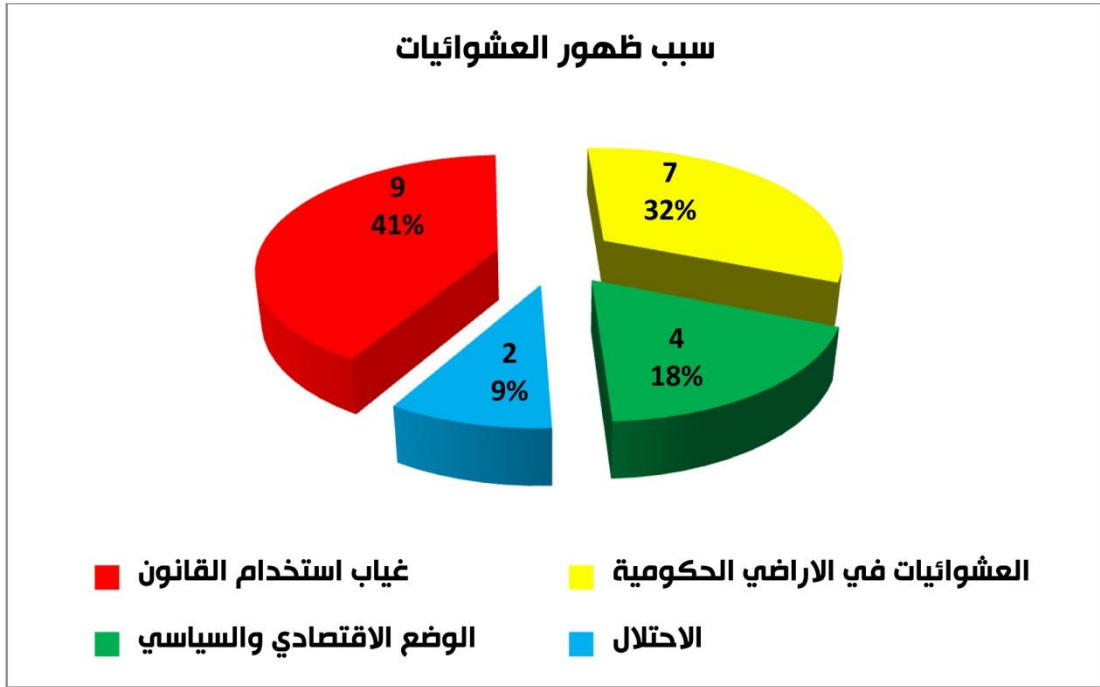
يتفق الباحث مع رأي الخبراء ان فكرة الدمج ممكن تقبلها اجتماعيا ولكن بعد التوعية وبالتدرج ومطلوب لذلك بعض الحوافز في البداية لقبول الفكرة ، مع العلم بانها تعتبر هي الاساس لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر وهي البلدية .



شكل (٥-٢٠) استطلاعات الباحث الميدانية

يرى الباحث ان تقصير الحكومة في تطبيق القوانين في بعض العشوائيات هو من شجع على ظهورها حيث ان بعض المواطنين لا يفكرون الا في عقلية التعدي والاستفادة بطرق غير شرعية ، بالإضافة ان السلطات الحاكمة تشجع الاهالي لعمل العشوائيات حول المستوطنات ولكن بعد الانسحاب الإسرائيلي من مستوطنات قطاع غزة بدأ التمدد في العشوائيات ورسخت السلطات عند المواطنين بان يأخذ المتعدي شقة أو قطعة أرض بدل ما أعتدى عليه من أرض الحكومة . في معظم دول العالم الملكيات حكومية والحكومة تعمل مشروع إسكاني معين وعند الانتهاء يتم فتح منطقة اخري على خلاف قطاع غزة حيث ان جميع المناطق مفتوحة لأنها ملكيات خاصة غالبا ، ولكن عندما تجهز منطقة لعدد معين من السكان تنتقل لأخري بذلك تكون الجهود محددة وغير مشتتة ونستطيع التغلب على هذه المشكلة .

### سبب ظهور العشوائيات

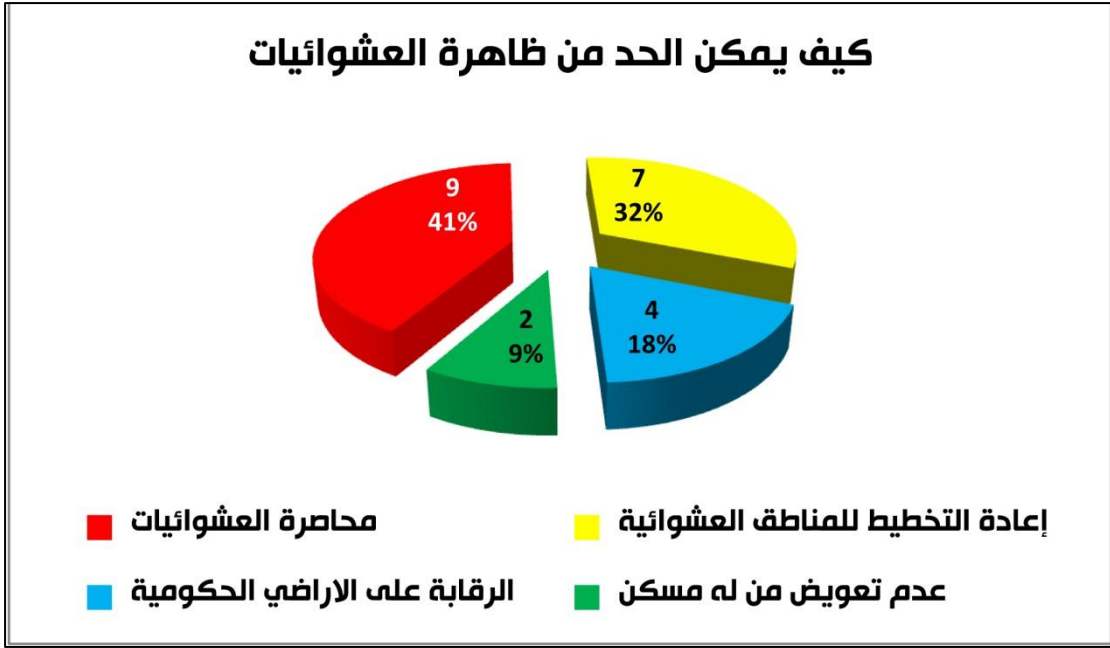


شكل (٦-٢١) استطلاعات الباحث الميدانية

لقد تفاوتت آراء المختصين في الأسباب الرئيسية للعشوائيات حيث اعتبرت الأغلبية أن من أسباب ظهورها هو غياب استخدام القانون كما اعتبرت فئة من الأشخاص الذين أجريت المقابلة معهم بأن العشوائيات لا تحصل الا في الأراضي الحكومية ، وأن من أسبابها هو الوضع الاقتصادي والسياسي الصعب الذي يعيشه قطاع غزة ، ويوجد مجموعة من الأشخاص اعتبرت الاحتلال هو السبب الرئيسي في العشوائيات .

يتفق الباحث مع الخبراء والمختصين ان سبب ظهور العشوائيات هو غياب استخدام القانون والوضع الاقتصادي والسياسي السيئ في قطاع غزة بالإضافة الي الاحتلال .

## كيف يمكن الحد من ظاهرة العشوائيات



شكل (٥-٢٢) استطلاعات الباحث الميدانية

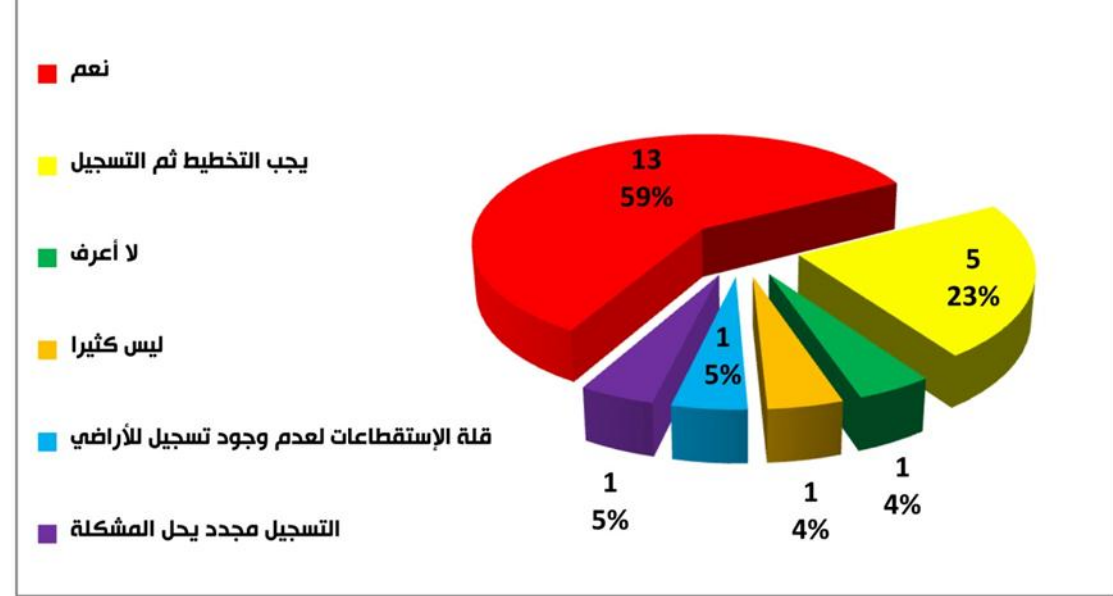
يمكن الحد من ظاهرة العشوائيات وذلك من خلال محاصرتها حسب رأى الأغلبية ، أما الرأى الثانى فهو يتمثل بإعادة التخطيط للمناطق العشوائية والرأى الثالث يتمثل فى تدقيق الرقابة على الأراضى الحكومية والرابع يدعو إلى عدم تعويض من له مسكن ويسيطر على أرض الحكومة .

يتفق الباحث مع راي الخبراء والمختصين بان ظاهرة العشوائية يمكن الحد منها وذلك اولاً بمحاصرتها وعدم تمددها ،وتشديد الرقابة علي من يقوم بعملية البناء ، بالإضافة الي إعادة تخطيط هذه المناطق مرة اخرى ، ولكن مطلوب من الحكومة عدم تشجيع المواطن بالتعويض للمعتدي بدل معاقبته علي التجاوزات التي قام بها وخاصة اذا كان له مسكن اخر .





## غياب تسوية الأراضي يضعف القدرة على السيطرة على الأراضي ويوجد النزاعات

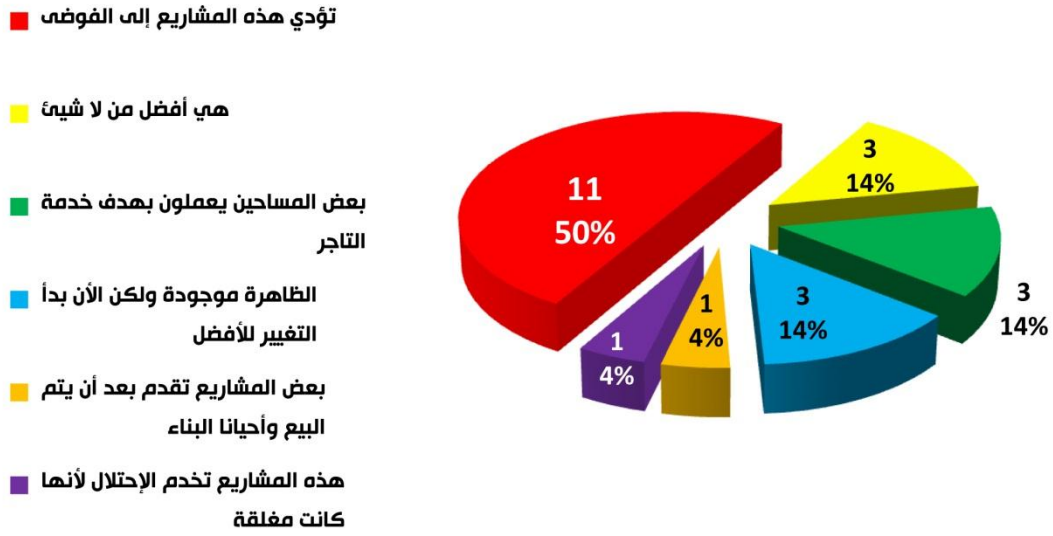


شكل (٥-٢٤) استطلاعات الباحث الميدانية

تفاوتت آراء المختصين اللذين تم إجراء المقابلات معهم بخصوص غياب تسوية الأراضي حيث أجمع غالبية العينة على أن غياب تسوية الأراضي يضعف القدرة على السيطرة على الأرض ويوجد النزاعات بين الملاك ، أما العينة الثانية فنقول بأنه يجب التخطيط على هذه الأرض ومن ثم مواصلة العمل في تسجيل هذه الأراضي ، كما أدعت فئات أخرى بأن التسجيل المجدد يساعد في حل المشكلة ، وأخرى أرجعت قلة الاستقطاعات لعدم وجود تسجيل للأراضي .

يتفق الباحث مع رأي الخبراء والمختصين ان غياب تسوية الاراضي يضعف القدرة علي السيطرة علي الارض ويعتبر هو السبب الرئيسي في وجود النزاعات علي الملكيات ويعيق عملية التخطيط والتنمية ، أما أراضي بئر السبع يجب التخطيط فيها أولا ومن ثم القيام بعملية التسجيل ، رغم أن التسجيل المجدد يحل المشكلة ولكن علي الأمد البعيد .

## مشاريع الإفراز المقدمة من مساحين لا تلبى حاجات التخطيط في ظل غياب دور المخططين في السابق مما خلق الفوضى بسبب عدم ترابط مشاريع التقسيم

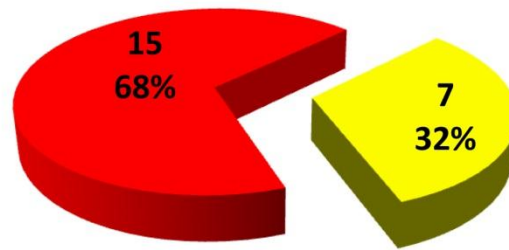


شكل (٥-٢٥) استطلاعات الباحث الميدانية

تفاوتت آراء المختصين بخصوص مشاريع التقسيم للبلديات من قبل مساحين مرخصين وأنها هي التي خلقت الفوضى بسبب عدم الترابط بين مشاريع التقسيم ، حيث أن نصف العينة التي تمت مقابلتها أجمعت أن هذه المشاريع هي التي أدت إلى الفوضى ، وأن الفئة التي تليها قالت بأن مشاريع التقسيم أفضل من لا شيء ، وادعى فريق آخر بأن المساحين يعملون لصالح التجار وخدمتهم ، أما الفريق الرابع فقال بأن هذه ظاهرة موجودة ولكن الآن بدأ التغيير للأفضل ، وهناك من ادعى بأن هذه المشاريع كانت في السابق تقدم في البلدية بعد أن يتم بيع جميع المقاسم وأحياناً البناء عليها ، ويوجد من ادعى بان هذه المشاريع كانت تقدم لخدمة الاحتلال وذلك بعمل شوارع مغلقة في مشاريع التقسيم .

يتفق الباحث مع رأي الخبراء والمختصين ان مشاريع التقسيم المقدمة من مساحين لا تلبى حاجات التخطيط و في ظل غياب دور المخططين في السابق مما خلق نوع من الفوضى العشوائية بسبب عدم ترابط مشاريع التقسيم، ولكنها كانت تغطي ثغره لا يستهان بها سابقا .

### تقديم مشاريع التقسيم للبلديات من قبل مساحين كافية لاعتمادها بدون مشاركة مهندس تخطيط



■ المطلوب مساح + مهندس      ■ المهم تطبيق المعايير الهندسية الموجودة

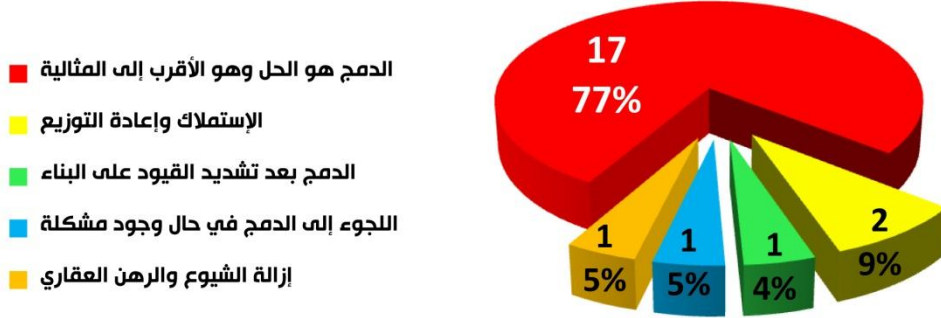
#### شكل (٥-٢٦) استطلاعات الباحث الميدانية

يرى الخبراء والمختصين بانة يجب تقديم مشاريع التقسيم التي تقدم للبلديات من قبل مساحين ومهندسين تخطيط لكي يتسنى تقديم خطة واضحة للأراضي الكبيرة ، وتكون هذه الخطة وفق معايير هندسية تخطيطية تراعي عروض الشوارع والمرافق العامة والمساحات الخضراء ، أما الفئة الأخرى فقد قالت أن المهم هو تطبيق المعايير الهندسية على أي مخطط يتقدم به مساحين للدراسية من قبل البلدية .

يتفق الباحث مع رأي الخبراء والمختصين أن مشاريع التقسيم المقدمة للبلدية يجب أن يشترك في تخطيطها مهندس تخطيط لكي يكون هناك فكرة أبداعية جديده من مهندس التخطيط ومن ثم دراسة اذا كانت بحاجة الي التعديلات ام لا .

## ٩- أفضل الحلول للتعامل مع الملكيات الخاصة

### أفضل الحلول للتعامل مع الملكيات الخاصة بما يخدم تطوير المناطق الحضرية في قطاع غزة



شكل (٥-٢٧) استطلاعات الباحث الميدانية

يرى الخبراء والمختصون بأن دمج ملكيات القسائم الخاصة من أفضل الحلول للتعامل مع هذه الملكيات وهو الذي يعتبر من الحلول الأقرب إلى المثالية أما الفئة الثانية من الخبراء فتقول بأن الاستملاك والتعويض هو الحل ، وهناك مجموعة من الآراء تقول بأنه يجب تشديد القيود على البناء ، وهناك من يقول بأننا يجب أن نلجأ إلى الدمج في حال وجود مشكلة معينة ، وهناك من يقول بأنه يجب الدمج بعد إزالة الشيوخ والرهن العقاري .

يتفق الباحث مع رأي الخبراء والمختصين أن أفضل الحلول للتعامل مع الملكيات الخاصة بما يخدم تطوير المناطق الحضرية في قطاع غزة . هو استخدام قانون الدمج بالإضافة الي استخدام قانون الاستملاك ومن ثم يتم إعادة توزيع الأراضي بعد اخذ النسبة المستحقة للتخطيط .

## ٥-٤-١-٢-٤ :- الحلول المقترحة :-

١- دمج مجموعة من القسائم المتجاورة وإعادة تخطيطها واستقطاع النسبة القانونية وإعادة توزيع ما تبقي علي المالكين .

٢- تسهيل المعاملات في دوائر المساحة والطابو وتخفيض الرسوم كنوع من التشجيع .

٣- العمل على إعداد برنامج توعية للملاك بين ضرورة القيام بهذه التغييرات بقدر الإمكان ، وأن يتم توضيح الفوائد التي ستعود عليهم من جراء هذه التغييرات دون أن تتأثر حقوق ملكيتهم أو مساحة أراضيهم .

## ٥-٤-١-٢-٥ :- الفوائد التي ستعود من فكرة الدمج :-

ضرورة تخطيط الأرض والتعامل معها وفق أساليب هندسية مدروسة بعيدة عن العشوائية ( غنيم ، ٢٠٠١ ، ص ٣٨٧ ) .

وفي السابق تبعت أشكال الأراضي الطبوغرافية المحيطة ولم تكن هندسية منتظمة كما هي في المناطق الجبلية ، كما أن تقسيم الأراضي بأشكال طولية كما هو في المناطق السهلية لم يكن إلا لأسباب تعود إلى العقلية السائدة في ذلك الوقت من التفكير الزراعي المطلق ، ولكن توفير الآليات اللازمة واستصلاح الأراضي ألغى أن تكون طبوغرافية الأرض هي المعيق أمام الاستخدام الأمثل للأرض وفي هذا السياق تأتي هذه التعديلات لكي تسهم في :-

(١) انتهاء فكرة مساحة الأراضي الضائعة ، وذلك في ظل الزيادة الضخمة في عدد السكان وزيادة الطلب على الأرض التي تقل مساحتها يوماً بعد يوم نتيجة الاحتلال في بعض المناطق وهذا من شأنه أن يخفف من تآكل الأرض الزراعية .

نتيجة استخدامها لأغراض العمران ، وأن يتم تحقيق التوازن المطلوب من أجل الاستخدام الأمثل للأرض .

(٢) القضاء على مشاكل الحدود بين المتجاورين .

٣) زيادة الطلب على بيع وشراء الأراضي ، نتيجة لأشكال الأرض الصالحة للبناء وإقامة المشاريع عليها لأنها تتفق مع المعايير الهندسية السليمة من ناحية التنظيم والارتدادات المطلوبة للشوارع والجيران وبالتالي زيادة أسعار الأراضي مما يعود بالنفع على أصحاب الأملاك .

#### ٥-٤-١-٣ تخطيط استعمالات الأراضي Land use planning :-

تعتبر عملية تخطيط استعمالات الأراضي ذات أهمية كبيرة ، حيث أنه من خلالها يتم تحديد المواقع الجغرافية لجميع الأنشطة وتحديد طبيعة العلاقة بينها ، لذلك فإن إعادة صياغة السياسات التخطيطية لاستعمالات الأراضي يؤدي إلى أعلى درجة من الكفاءة للأراضي .

#### ٥-٤-١-٤ ضريبة التحسين والتشريف :-

الملكيات حق مقدس لمالكيها ولكن هناك خطأ تنتهجه البلديات وهو أن تقوم بتعويض المواطنين بعد استقطاع ٢٥% وذلك بدون تطبيق قانون التحسين والتشريف الذي ينص على أن البلديات يجب أن تحصل نصف الأرباح التي تعود على المالك نتيجة تحسين أرضه ، وعليها عمل صندوق خاص بالتعويضات تجمع فيه هذه المبالغ لتعويض الناس نتيجة فتح شوارع أو استقطاع مرافق أو ساحات خضراء مثلاً ، بالإضافة أنه يمكن أن يحقق هذا الصندوق وفر لتطوير الخدمات ، ولكن للأسف لو تم ذلك سوف تتحول الأموال العائدة من هذا القانون لرواتب الموظفين نتيجة للوضع الاقتصادي الصعب الذي تعاني منه البلديات .

لو عملنا بهذا القانون بالشكل السليم سوف يكون هناك إيراد متوازن وتعويض متوازن ويكون هناك فائض لذلك يجب تطبيق قانون التحسين والتشريف على كل مالك . ( م خليل مطر بلدية بيت لاهيا )

#### ٥-٤-١-٥ تزويد الأراضي بالخدمات وشبكات المرافق Land Supply With

#### :- Services & Utilities

توفير الخدمات من ( تعليمية وصحية واجتماعية وتجارية .. ) والبنية التحتية من المرافق العامة والساحات الخضراء في مواقع الأراضي الحضرية من شأن ذلك رفع منسوب التنمية لتلك

الأراضي ، وهذا هو الذي يجلب المستثمرين على هذه الأراضي المخططة ويعطي كفاءة أعلى لإدارتها .

#### ٥-٤-١-٦ إدارة أراضي بئر السبع :-

تعتبر أراضي بئر السبع عنصراً مهماً في تكوين المناطق الحضرية ، نظراً لأنها تمثل نسبة لا يستهان بها في قطاع غزة ١٧,٥٦% من المساحة الاجمالية، وهذا واضح في مدينة رفح التي تمثل فيها أراضي بئر السبع والمندوب أكثر من ٩٦% ، لذا يجب ألا تعتبر هذه الأراضي مشكلة بقدر ما هي وضع قائم يجب التعامل معه ، لذا يجب تخطيط هذه المناطق وإدارتها وتطويرها قبل أن نفكر في عملية تسجيل أراضيها لكي يتم التخطيط وأخذ الشوارع والمرافق والمساحات الخضراء ومن ثم يتم تسجيل ما تبقى من هذه الأراضي لمالكيها .

وبشكل عام يوجد ارتباط واضح بين عناصر الأراضي وبعضها البعض ، ان تزويد الأراضي بالمرافق العامة والمساحات الخضراء ، تؤثر على سوق وأسعار الأراضي ، كما أن ضبط عملية التسجيل للأراضي تؤثر في الاسعار ايضاً ، واستعمالات الأراضي تؤثر على سوق الأراضي الحضرية وأيضاً طبيعة الأسعار تؤثر على نوعية الاستعمالات .

#### ٥-٤-٢ : تشريعات الأراضي Land Legislations :-

وقد تم الحديث عنها سابقاً في الفصل الثاني .

#### ٥-٤-٣ - أنظمة تسجيل الأراضي Land Registration Systems :-

وقد تم الحديث عنها سابقاً في الفصل الثاني .

## ٥-٥ وظائف إدارة الأراضي الحضرية :-

الأرض من أهم الموارد غير المتجددة ، حيث أنه من المفترض ألا تقل نسبة استثماراتها على المستوى القومي من إجمالي الناتج المحلي Cross Domestic Product عن ٢٠% وهذا يؤكد أهمية وجود إدارة أراضي سليمة والتي من وظائفها :-

٢- حفظ وضمان الملكية وتأمين الحياة .

٣- حماية أراضي أملاك الدولة .

٤- تقليل مشكلات الأراضي .

٥- تحسين عملية التخطيط العمراني وتنمية البنية التحتية .

٦- تدعيم الإدارة البيئية .

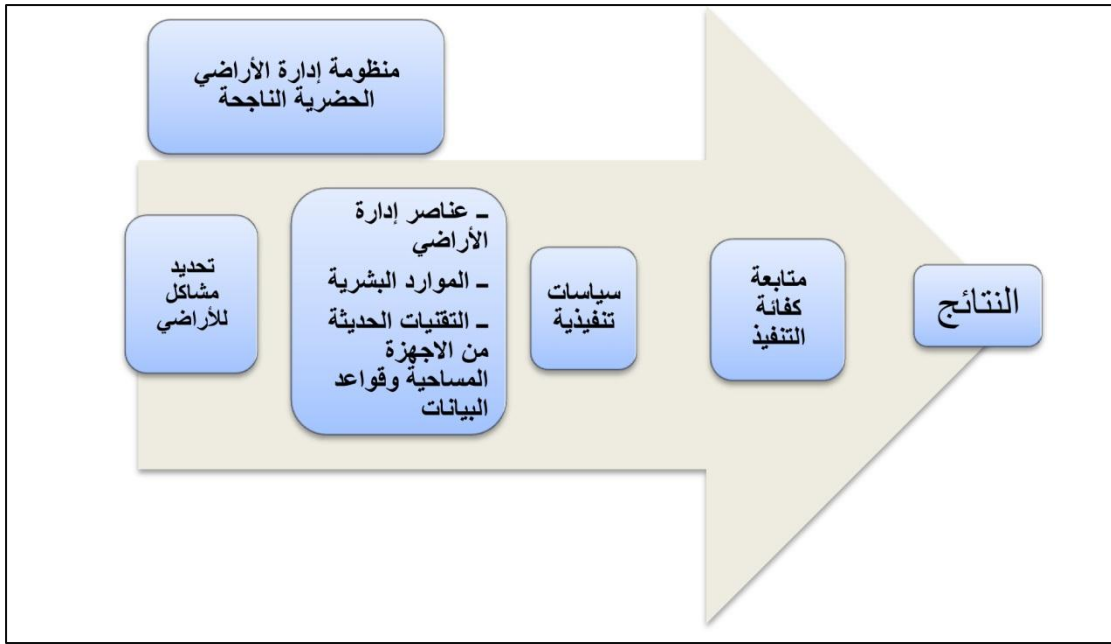
٧- بناء قواعد بيانات إحصائية مختصة بقضايا الأراضي .

٨- تسهيل عمليات إعادة تشكيل الأراضي .

## ٥-٦ منظومة إدارة الأراضي الحضرية الناجحة :-

يوضح الشكل رقم ( ٥-٢٨ ) منظومة إدارة الأراضي الحضرية والتي تشمل مدخلات Inputs تتمثل في تحديد المشاكل للأراضي وعملية دراسة الحلول المناسبة لها من خلال عناصر إدارة الأراضي، ويتم ذلك من خلال الموارد البشرية والتقنيات الحديثة من أجهزة Totalstation والـ GPS وذلك للحصول على صياغة سياسات للتنفيذ ومتابعتها لكي نصل إلى المخرجات .Outputs





شكل (٥-٢٨) : منظومة إدارة الأراضي الحضرية الناجحة.

إن الإدارة الناجحة لا بد أن تعتمد على أنظمة معلومات وقواعد بيانات ،وتوثيق هذه البيانات من خلال الحاسب الآلي .وقد أثبتت التجارب أن الحكومة بمفردها لا تستطيع أن تدير الأراضي بطريقة ناجحة ، لذلك يجب التعاون بين ذوي المصلحة لإنجاحها وأصحاب المصلحة هم الحكومة والبلديات والقطاع الخاص والمواطنين والمنظمات الأهلية .

## الخلاصة :-

كثرة تعاقب الحكومات على فلسطين ، ونظراً لطبيعتها المتنوعة من الناحية الطبوغرافية والجغرافية والتي أثرت بطبيعتها في ملكية وتوزيع الأراضي ، فقد نشأت في فلسطين قسائم أراضي غاية في التعقيد والتعرج وعدم الانتظام بالإضافة إلى الأطوال الكبيرة والعروض الصغيرة ، الأمر الذي ساهم في محدودية استخدام هذه الأراضي الاستخدام الأمثل .

إن التقدم الذي وصلت إليه كثيراً من الشعوب في المعيشة ، كانت له ارتباطات كبيرة بمقدرة هذه الشعوب ونجاحاتها في التعامل مع هذه الأراضي وفق أفضل الطرق العلمية الحديثة تنظيمياً وتخطيطياً واستغلالاً ، ومن هنا ظهرت فكرة إعادة النظر في أشكال قطع الأراضي وذلك بدمجها بقسيمة واحدة كبيرة تصلح لأن تكون أكثر ملائمة للاستغلال الأمثل في النواحي التخطيطية الحضرية والنواحي العمرانية .

- لا يمكن الاستغناء عن عملية إدارة الأراضي الحضرية لأنها تحقق التنمية العمرانية بشكل خاص والتنمية المستدامة بشكل عام .

- لتأسيس منظومة ناجحة لإدارة الأراضي يتطلب ذلك استخدام عناصر إدارة الأراضي وذلك من خلال التنسيق بين الجهات المختصة بالأراضي وتشكيل فريق عمل مدرب على أحدث تقنيات الحاسب الآلي .

## الفصل السادس

### النتائج و التوصيات

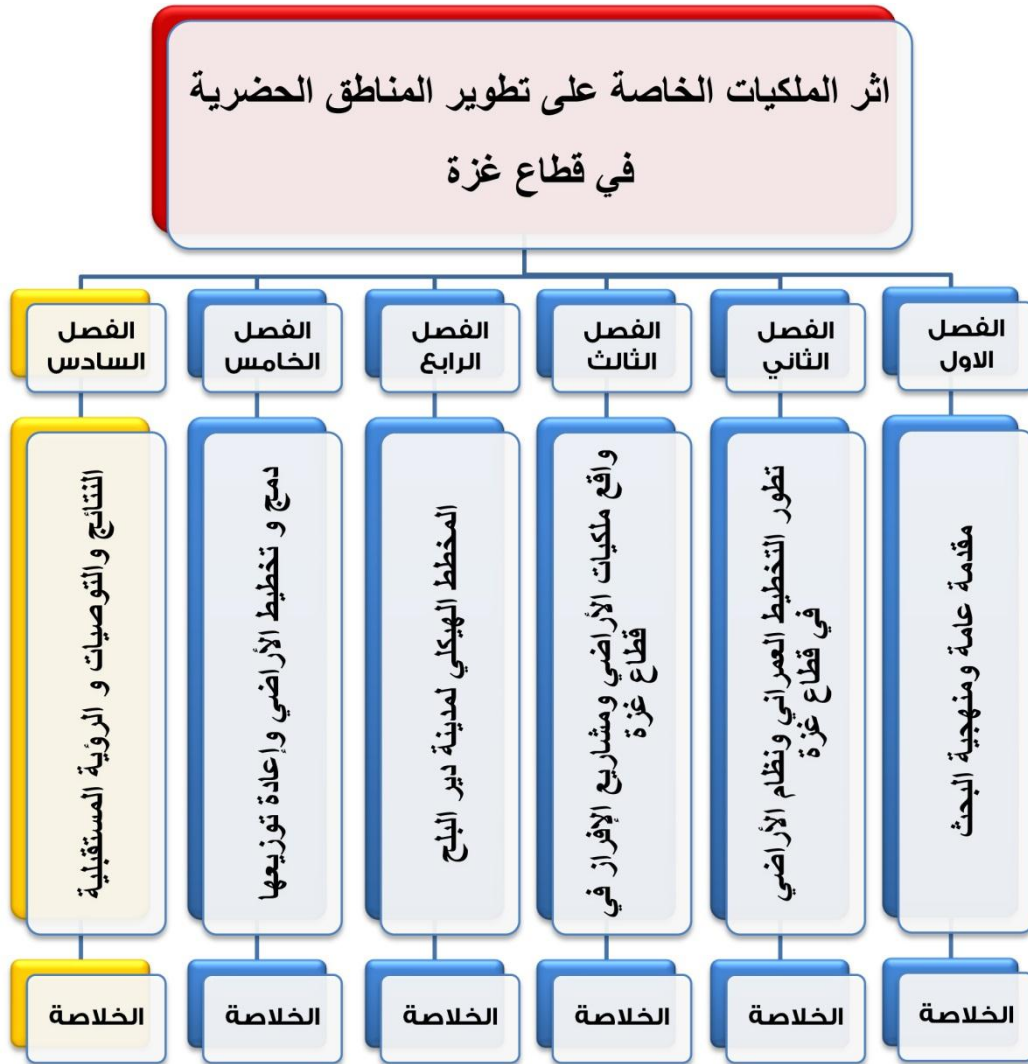
### والرؤية المستقبلية للتنمية

٦ - ١ النتائج و التوصيات :

٦-٢ الرؤية المستقبلية للتنمية في قطاع غزة في ضوء ملكيات الاراضي

٦-٣ المراجع:

٦-٤ الملاحق



## تمهيد .

يمكن القول أن تطوير المناطق الحضرية تتأثر بشكل كبير بالملكيات الخاصة والعكس صحيح فمن هنا يمكن القول بأنها عملية متكاملة ترفد جوانبها المختلفة بعضها البعض فلا يمكننا عمل تخطيط بدون حل مشكلة الملكيات ، لذلك لا بد من وجود نظرة شمولية ووضع سياسات متناغمة من التخطيط توفق بين هذين الأمرين ، بعد دراسة الوضع التخطيطي في قطاع غزة وتحليل المقابلات التي تمت مع ذوي الاختصاص وصناع القرار، خلصت الدراسة إلى وضع كل من التوصيات والنتائج الموجهة التالية :

### ٦-١ النتائج والتوصيات :

١. تأسيس مؤسسات مختصة لإدارة الأراضي ، والتنسيق بين الجهات التي تقوم بالإدارة ، وذلك بالبعد عن تضارب السياسات الخاصة بتنمية الأراضي .
٢. تجميع البيانات الخاصة بالأراضي باستخدام الحاسب الآلي وذلك لكي نتمكن من إدارة الأراضي الإدارية الناجحة .
٣. التعاون بين الحكومة والمنظمات غير الحكومية و البلديات و القطاع الخاص والمواطنين لإدارة الأراضي مع الاستفادة من تجارب الدول الأخرى في مجال صياغة سياسات تنمية الأراضي .
٤. تعاني المناطق الحضرية في قطاع غزة من نقص حاد في المناطق الخضراء والكثير من المرافق والخدمات العامة الهامة مثل المدارس والعيادات الصحية والملاعب والمراكز الثقافية وغيرها .
٥. تشكل قلة الأراضي الحكومية والبلدية الصالحة لإقامة المنشآت المعضلة الأساسية التي تواجه المخططين، حيث أن الأراضي الصالحة لتعويض هذا النقص إن وجدت فهي بالأغلب ملكيات خاصة لا تستطيع البلديات التصرف فيها خصوصاً في ظل عدم قدرة معظم البلديات والجهات الحكومية على دفع التعويض اللازم أو شراء مثل هذه الأراضي وتحويلها للمنفعة العامة ، عوضاً على أن التغطية القانونية لمثل هكذا إجراءات في حال توفرت التغطية المالية يشوبها الكثير من الإشكالات في ظل ضعف سيادة القانون .

٦. أن تعدد الملكيات لقطع الأراضي الخاصة ورفض مالكيها على التعاون فيما بينهم بما يكفل أفضل السبل لتطوير المنطقة يعد من المشاكل التي تحد من قدرة المخططين على تحقيق أفضل البدائل التخطيطية للتعامل مع المنطقة ككل .
٧. يسلط هذا البحث الضوء على أهم جوانب الملكيات الخاصة واشكال القسائم وأثرها على جودة البيئة المعيشية للمناطق العمرانية في قطاع غزة ، حيث يؤثر ذلك على قدرة المخططين على تخطيط شبكة الطرق بشكل سليم وعلى تشكيل عمران المنطقة بما يحقق القيم الجمالية والوظيفية المرجوة منه.
٨. إظهار المشاكل التي يعاني منها قطاع غزة بشكل عام ، ومنطقة الدراسة بشكل خاص بسبب التوزيع الخاطئ للملكيات الخاصة والتي تم توزيعها منذ فترات طويلة وبطرق غير علمية مما تسبب في عدم استخدام الطرق الهندسية السليمة في التخطيط .
٩. يهدف البحث لوضع حلول متوازنة لاستعمالات الأراضي وطرق تخطيطها وبشكل أساسي شبكات الطرق وتطبيق هذه المفاهيم في منطقة الدراسة كونها في مرحلة النمو
١٠. تهدف الدراسة للمحافظة علي النظم البيئية المحلية لوضع حداً للتلوث البيئي ، إلي جانب دراسة كل التطورات العمرانية من استخدامات للأراضي والمواصلات ودراسة مشاكلها ووضع الحلول المناسبة لها .
١١. لقد لعب الاحتلال الدور الأكبر في المدن الفلسطينية وأدى ذلك إلي عدم وضوح الرؤية للوصول إلي التخطيط السليم لاستخدامات الأراضي وذلك في ظل غياب السلطات التشريعية ، مما أدى إلي انهيار الأوضاع السياسية والاقتصادية والتخطيطية مما تسبب في وجود العشوائيات في مدننا الفلسطينية وفي توسعاتها العمرانية وسوء استخدام الأرض بسبب انعدام التشريع وسوء الاستخدام وغياب السلطات التنفيذية والقانون الذي لم يكن يخدم سوى المصالح الأمنية الإسرائيلية .
١٢. تبرز أهمية الدراسة التي يقوم بها الباحث بمحاولة تقييم الوضع الحالي لاستخدامات الأراضي وتحديد مشاكلها والصعوبات التي تواجهها ، حيث اهتمت الدراسة بوضع الاقتراحات للتغلب علي هذه المشاكل والعمل علي حلها .
١٣. قطاع غزة من أكثر الكثافات للسكان علي مستوى العالم وأقل مساحة أيضاً ، حيث أن سرعة التطور العمراني لا يواكبها توفير الخدمات الكافية من مرافق وساحات خضراء .

- ١٤ . التدهور المستمر في الأراضي الزراعية وزيادة ملوحة المياه والكثافة السكانية العالية .
- ١٥ . تزايد الطلب على الخدمات والمرافق العامة والحاجة لمزيد منها نتيجة لزيادة عدد السكان .
- ١٦ . تهدف هذه الدراسة إلي إظهار المشاكل التي يعاني منها قطاع غزة، من خلال ذلك يتم تحليل ووضع استراتيجيات لتوجيه تطورها للمستقبل علي الشكل الأنسب وبحث كل المشاكل والمعوقات في سبيل تحقيق هذا الهدف .
- ١٧ . وضع الحلول المناسبة لآليات التعامل مع الملكيات الخاصة بما يخدم تطوير المناطق الحضرية في قطاع غزة.
- ١٨ . تطوير استراتيجيات تضمن التعامل مع الملكيات الخاصة بما يحقق المنفعة العامة.
- ١٩ . إعادة تقسيم الأراضي فكرة مميزة للمدينة، لتتم الاستفادة من كل متر بشكل مرتب ومنظم ومقسم بطريق جميلة ويوفر بنية تحتية لمرافق المدينة لبناء الحدائق والمدارس.
- ٢٠ . المقصود بالإدارة الحضرية تنظيم وتنفيذ سياسات التنمية الحضرية ، وإدارة الأراضي تعتبر أهم عنصر في الإدارة الحضرية الجيدة .
- ٢١ . تعتبر عملية دمج وإعادة تخطيط الأراضي من أهم عناصر إدارة الأراضي ، و تشمل عملية إعادة تشكيل الأراضي على كثير من العمليات ، وفيها إعادة توزيع حقوق مالكي الأراضي ، حيث تقتضي المصلحة العامة لجميع السكان اللجوء إلى هذه العملية مع مراعاة عمل توازن بين المصلحة العامة وبين تطلعات الملاك لاستعمال أراضيهم بحيث تعطي لهم أكبر المكاسب ، وبذلك يتم تحقيق إدارة جيدة للأراضي .
- ٢٢ . تعتبر عملية إعادة تخطيط و تنظيم الأراضي بأنها تعمل على تطوير متكامل للأرض الحضرية ، وأيضاً الاستفادة الكبرى للملاك من هذه العملية وبشكل متساوي في نسبة الاستقطاع ، كذلك مشاركة المواطنين أثناء عملية التنفيذ .
- ٢٣ . كثير من دول العالم المتقدم تستخدم أسلوب دمج الأراضي حيث تكون حدود ملكيات الأراضي محددة بشكل جيد ، وتتم عملية دمج الأراضي في المناطق التي تعاني من تقنت الملكيات ، والذي يؤدي إلى تقنت في مساحات الأراضي بشكل مقاسم صغيرة المساحة وغير متناسبة الأبعاد ، وتعتمد هذه العملية على عقد اتفاق بين الملاك والبلديات بهدف

- دمج كل مجموعة قسائم ومقاسم في مقسم واحد كبير يمكن الاستفادة منه في عمل أي مشروع تخطيطي تنموي .
- ٢٤ . المناطق الهامشية والتي تقع في أطراف المدن هي المناطق الأكثر حاجة لعمل مشروع دمج الأراضي .
- ٢٥ . العمل كثيراً على إقناع المواطنين بفكرة الدمج التي تعود بالمصلحة عليهم وعلى أراضيهم ، حيث أن تقبل المجتمع لهذه الفكرة يحتاج إلى عمل دؤوب لتغيير ثقافة هذا المجتمع لتقبل هذه الفكرة .
- ٢٦ . بنظرة علي أشكال قسائم الأراضي في فلسطين عامة وقطاع غزة خاصة سواء كانت مخصصة لل عمران أو الزراعة أو غير ذلك ، نجد أن أشكال هذه القسائم غير منتظمة في المناطق الجبلية وذات أشكال طولية ( موارس ) في المناطق السهلية ، لدرجة أنها تجعل استخدامها للتخطيط الحضري من الصعوبة بمكان .
- ٢٧ . يوجد حاجة ملحة لإعادة النظر في تقسيمات هذه الأراضي وذلك وفقاً للقوانين الموجودة منذ الانتداب البريطاني وغير مستخدم كثيراً منها مثل قانون دمج الأراضي لسنة ١٩٣٦م (١٤-٢-ك)، وذلك من خلال تشجيع الملاك على إعادة تشكيل هذه الأراضي من خلال دمجها وإعادة تقسيمها لكي تصبح قسيمة واحدة كبيرة مما يسهل عملية التخطيط و من ثم عملية إعادة توزيع الأراضي على المالكين .
- ٢٨ . إن عملية تقسيم الأراضي لم تتم بشكل هندسي في فلسطين .
- ٢٩ . تسهيل المعاملات في دوائر المساحة والطابو وتخفيض الرسوم كنوع من التشجيع علي تقبل فكرة الدمج .
- ٣٠ . العمل على إعداد برنامج توعية للملاك بين ضرورة القيام بهذه التغييرات بقدر الإمكان ، وأن يتم توضيح الفوائد التي ستعود عليهم من جراء هذه التغييرات دون أن تتأثر حقوق ملكيتهم أو مساحة أراضيهم .
- ٣١ . في السابق أتبعنا أشكال الأراضي الطبوغرافية المحيطة ولم تكن هندسية منتظمة كما هي في المناطق الجبلية ، كما أن تقسيم الأراضي بأشكال طولية كما هو في المناطق السهلية لم يكن إلا لأسباب تعود إلى العقلية السائدة في ذلك الوقت من التفكير الزراعي

المطلق ، ولكن توفير الآليات اللازمة واستصلاح الأراضي غير من هذه الافكار الي الاستخدام الأمثل للأرض .

٣٢. إنهاء فكرة مساحة الأراضي الضائعة (الغير صالحه للاستخدام) عند فتح الشوارع ، وذلك في ظل الزيادة الضخمة في عدد السكان وزيادة الطلب على الأرض التي تقل مساحتها يوماً بعد يوم نتيجة الاحتلال في بعض المناطق وهذا من شأنه أن يخفف من تآكل الأرض الزراعية نتيجة استخدامها لأغراض العمران ، وأن يتم تحقيق التوازن المطلوب من أجل الاستخدام الأمثل للأرض .

٣٣. القضاء على مشاكل الحدود بين المتجاورين ومشاكل فتح الشوارع بالعروض والمكان الغير مناسبين .

٣٤. زيادة الطلب على بيع وشراء الأراضي ، نتيجة لأشكال الأرض الصالحة للبناء وإقامة المشاريع عليها لأنها تتفق مع المعايير الهندسية السليمة من ناحية التنظيم والارتدادات المطلوبة للشوارع والجيران وبالتالي زيادة أسعار الأراضي مما يعود بالنفع على أصحاب الأملاك .

٣٥. الملكيات حق مقدس لمالكيها ولكن هناك خطأ تنتهجه البلديات وهو أن تقوم بتعويض المواطنين بعد استقطاع ٢٥% وذلك بدون تطبيق قانون التحسين والتشريف الذي ينص على أن البلديات يجب أن تحصل نصف الأرباح التي تعود على المالك نتيجة تحسين أرضه ، وعليها عمل صندوق خاص بالتعويضات تجمع فيه هذه المبالغ لتعويض الناس نتيجة فتح شوارع أو استقطاع مرافق أو ساحات خضراء مثلاً ، بالإضافة أنه يمكن أن يحقق هذا الصندوق وفر لتطوير الخدمات ، ولكن للأسف لو تم ذلك سوف تتحول الأموال العائدة من هذا القانون لرواتب الموظفين نتيجة للوضع الاقتصادي الصعب الذي تعاني منه البلديات .

٣٦. لو عملنا بقانون التحسين والتشريف بالشكل السليم سوف يكون هناك إيراد متوازن وتعويض متوازن ويكون هناك فائض لذلك يجب تطبيق هذا القانون على كل مالك .

٣٧. توفير الخدمات من ( تعليمية وصحية واجتماعية وتجارية .. ) والبنية التحتية من المرافق العامة والساحات الخضراء في مواقع الأراضي الحضرية من شأن ذلك رفع منسوب



التنمية لتلك الأراضي ، وهذا هو الذي يجلب المستثمرين على هذه الأراضي المخططة ويعطي كفاءة أعلى لإدارتها .

٣٨. تعتبر أراضي بئر السبع عنصراً مهماً في تكوين المناطق الحضرية ، نظراً لأنها تمثل نسبة لا يستهان بها في قطاع غزة ١٧,٥٦% من المساحة الاجمالية، وهذا واضح في مدينة رفح التي تمثل فيها أراضي بئر السبع والمندوب أكثر من ٩٦% ، لذا يجب ألا تعتبر هذه الأراضي مشكلة بقدر ما هي وضع قائم يجب التعامل معه ، لذا يجب تخطيط هذه المناطق وإدارتها وتطويرها قبل أن نفكر في عملية تسجيل أراضيها لكي يتم التخطيط وأخذ الشوارع والمرافق والمساحات الخضراء ومن ثم يتم تسجيل ما تبقى من هذه الأراضي لمالكها .

٣٩. بشكل عام يوجد ارتباط واضح بين عناصر الأراضي وبعضها البعض ، إن تزويد الأراضي بالمرافق العامة والمساحات الخضراء ، تؤثر على سوق وأسعار الأراضي ، كما أن ضبط عملية التسجيل للأراضي تؤثر في الأسعار أيضا ، واستعمالات الأراضي تؤثر على سوق الأراضي الحضرية وأيضاً طبيعة الأسعار تؤثر على نوعية الاستعمالات .

٤٠. منظومة إدارة الأراضي الحضرية والتي تشمل مدخلات Inputs تتمثل في تحديد المشاكل للأراضي وعملية دراسة الحلول المناسبة لها من خلال عناصر إدارة الأراضي، ويتم ذلك من خلال الموارد البشرية والتقنيات الحديثة من أجهزة Total station والـ GPS وذلك للحصول على صياغة سياسات للتنفيذ ومتابعتها لكي نصل إلى المخرجات Outputs السليمة.

٤١. يجب دراسة الآثار المترتبة على عدم استخدام المعايير الهندسية في التخطيط بسبب التوزيع الخاطئ للملكيات وأشكال القسائم ومحاولة إيجاد الحلول المناسبة لها.

٤٢. مطلوب العمل على تطوير استخدامات الأراضي والاطلاع على المشاكل المتعلقة بذلك ودراسة الحلول المناسبة لها .

٤٣. علينا استخدام هذه الأرض الاستخدام الأفضل والمحافظة عليها وعدم استنفاد مواردها ، حيث إن من أكثر المناطق التي تعنى بمفهوم المحافظة على الأرض هي المدن الفلسطينية التي تعاني من الاحتلال الإسرائيلي الذي يوجه النمو في الاتجاه الذي يريد .

- ٤٤ . يجب تغيير التفكير الاجتماعي ونقله من التفكير البسيط في استخدام الأراضي إلى استخدام يتناسب مع التقدم العلمي والتكنولوجي وتطويره لكي يصل إلى أرقى المستويات في التخطيط العمراني وتشجيع أصحاب الملكيات الخاصة على التعاون فيما بينهم بما يحقق مصالحهم ومصحة باقي سكان المنطقة.
- ٤٥ . توفير قاعدة من البيانات عن استعمالات الأراضي الحالية وذلك بوضع خطة متكاملة لسياسات استعمالات الأراضي في مدينة دير البلح وباقي البلديات .
- ٤٦ . البحث عن سياسة استعمالات تلبى حاجات الفرد والمجتمع وتوازن بين المصالح الفردية والمصلحة العامة .
- ٤٧ . الحاجة إلى تغيير الوضع القائم بتطوير إدارة الأرض إلى الأفضل ولمنع العشوائيات .
- ٤٨ . مشاركة الجمهور في التخطيط والربط بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة وأن الفشل يحدث دائما أثناء التطبيق وليس أثناء عملية التخطيط ، كما أننا بحاجة الى دمج وتخطيط وإعادة توزيع للأراضي لزيادة الحصول علي المرافق العامة والمساحات الخضراء .
- ٤٩ . معظم الأراضي الموجودة في قطاع غزة خاصة ومع زيادة عدد السكان تكون المساحات صغيرة جداً يصعب الاستقطاع فيها ومن يستقطع يعرض ، ولا يوجد امكانيات في البلديات للتعويض .
- ٥٠ . نحن كمخططين عمرانيين نعتبر المناطق الخضراء والمناطق المفتوحة هما الرئتين اللتين يتنافس منهما المجتمع ،المناطق الخضراء ملتقى اجتماعي للسكان ، والمناطق الخضراء والمفتوحة ملتقى ثقافي للسكان وملاعب لأطفالنا تحت أعيننا دون أن نشعر بالقلق ، اليوم أطفالنا يلعبون في الشوارع ، أناس تجلس على الأبواب للتنفس ، وأناس يأتون إلى المتنزهات بشكل كبير ولن نصل إلى المثالية التي نطمح لها .
- ٥١ . المواطن يعطي أسوأ أجزاء من أرضه للمرافق العامة وهذا أقصى ما يتنازل عنه المواطنين .
- ٥٢ . إعادة النظر في المساحة المخصصة للمرافق عند عمل مشروع إفران وللتوصل إلى ذلك نحتاج إلى زيادة نسبة الاستقطاع من ٣٠-٣٥% بالإضافة إلى تطبيق ضريبة التحسين والتشريف.

٥٣. إن انعدام الرؤية تحد من قدرة أي مخطط لإيجاد خطة ملائمة ومناسبة في ضوء عدد السكان الكبير ، ولن تكون هناك عملية تنظيم حضري مناسب لمعدلات التنمية الموجودة في قطاع غزة ، وخاصة نتيجة عدم التواصل بين غزة والضفة .
٥٤. لإثراء موضوع البحث علينا عند انتهاء المشروع أن نسقط ملكيات الشوارع والمرافق في دائرة تسجيل الأراضي ( الطابو ) بعد اعتماد الإفراز .
٥٥. القانون البريطاني لم يذكر مقاسم للتعويض ذكر القسائم فقط وهذا واضح جداً بعكس ما يتم التعويض عليه في هذه الايام .
٥٦. عندما نحتاج إلى مساحة صغيرة لإقامة مستوصف لا يوجد مشكلة بتوفير ذلك من مشاريع الإفراز ، ولكن عندما نحتاج إلى مساحة لعمل مدرسة هذه رؤية تكون على مستوى أعلى وبحاجة استخدام عملية الدمج .
٥٧. ممكن توظيف المخاتير لخدمة الدولة لأنهم يعتبرون همزة الوصل مع المواطنين .
٥٨. المختار يجب أن يكون رديف للحكومة وأن يفهم طبيعة مجتمعه ولا ييأس منهم ممكن أن يتعامل معهم ويكون نوع من الاحترام ، ويفضل عمل تعهد عدلي أن المختار يتعهد أمام الحكومة بالالتزام بالقوانين وفي حالة ثبوت تكاسله يحق للوزارة سحب هذا الحق الذي تم منحه اياه .
٥٩. ضرورة الاسراع في تسوية الأراضي وينطبق عليها ما ينطبق على الأراضي الأخرى .
٦٠. تفتت ملكيات الاراضي وعدم القدرة على التعويض هي العامل الاساسي في النقص الحاد في المرافق العامة والساحات الخضراء ، كما أن عدم الاسراع في المخططات التفصيلية له تأثير سلبي في توفير الخدمات .
٦١. مسؤولية توفير الخدمات تقع على عاتق الحكومة ممثلة في سلطة الاراضي ووزارة الحكم المحلي .
٦٢. الوسائل التي من خلالها يتم توفير الخدمات هي بشكل أساسي من مشاريع الافراز والاستملاك بالإضافة الى الاراضي الحكومية والشراء والهبات .
٦٣. الخدمات القائمة اليوم في قطاع غزة غير كافية لاحتياجات السكان نتيجة الكثافة السكانية العالية .

٦٤. ضعف السلطات التشريعية ومدى انعكاساتها على التخطيط السليم يعود الى ضرورة إجراء بعض التعديلات على القانون لكي تتماشى مع التطورات المستجدة والتي لم ينص عليها القانون او التشريعات بالإضافة الى الضعف في التنفيذ .
٦٥. التشريعات بحاجة الي بعض التعديلات لكي تلاحق التطورات الحالية مع مراعات التطبيق علي الأرض ، بالإضافة الي تطبيق قانون دمج الأراضي الذي يعتبر هو الحل الأمثل لمشكلة تعدد ملكيات الأراضي وما تسببه من مشاكل تخطيطية .
٦٦. القانون ينص علي إمكانية دمج القسائم في المادة ١٤/٢ك من قانون تنظيم المدن لعام ١٩٣٦ م .
٦٧. قانون الدمج هو الوحيد القادر علي حل مشكلة صغر الملكيات بالإضافة الي بعض القوانين مثل قانون الاستملاك وذلك لتسهيل عملية التخطيط المستقبلي والاستقطاع مع مراعاة إجراء تعديل للقانون بخصوص موافقة المالكين التي تعتبر مطلقة حسب القانون ، ولكن هناك شيء يجب عدم إغفاله وهو العمل الشاق علي تغيير التفكير الاجتماعي والثقافة المجتمعية لتقبل فكرة الدمج .
٦٨. زيادة عدد المالكين للأراضي هي في الحقيقة زيادة سلبية جدا بالإضافة الي الزيادة في تفتت الملكيات وما تسببه من مشاكل تخطيطية وبصرية و يضاف علي ذلك موضوع التعويضات لهذه الملكيات الصغيرة .
٦٩. الموارس الطولية للقسائم لها تأثير سلبي علي التخطيط الحضري لذلك يجب استخدام قانون الدمج لحل هذه المشكلة .
٧٠. العادات الاجتماعية تؤثر سلبا علي تطوير الاستراتيجيات التي تضمن التعامل مع الملكيات الخاصة بما يحقق المنفعة العامة .
٧١. لا يوجد توافق بين التفكير الاجتماعي الحالي في استخدام الأراضي والتقدم العلمي والتكنولوجي للوصول إلى أرقى المستويات في التخطيط السليم ولكن زيادة الوعي تزيد التقدم وتؤثر في المجتمع بشكل ايجابي .
٧٢. فكرة الدمج ممكن تقبلها اجتماعيا ولكن بعد التوعية وبالتدرج ومطلوب لذلك بعض الحوافز في البداية لتقبل الفكرة ، مع العلم بأنها تعتبر هي الأساس لتنظيم العلاقة بين المالك والمالك بالقانون وهي البلدية .

٧٣. ظاهرة العشوائية يمكن الحد منها وذلك أولاً بمحاصرتها وعدم تمددها ،وتشديد الرقابة على من يقوم بعملية البناء ، بالإضافة الي اعادة تخطيط هذه المناطق مرة أخرى ، ولكن مطلوب من الحكومة عدم تشجيع المواطن بتعويضه بدل معاقبته علي التجاوزات التي قام بها وخاصة إذا كان له مسكن آخر .

٧٤. لا يوجد خطة واضحة للأراضي الحكومية وخاصة في منطقة خانينوس ورفح وذلك لأن الأراضي الحكومية في معظمها أراضي متعرجة جدا ويخرج منها زيادات تنظيمية لا يمكن الاستفادة منها لذلك يجب استخدام قانون الدمج وإعادة التوزيع معا للأماكن الخاصة والعامه لكي نستطيع استغلالها الاستغلال الأمثل وهذا لم يطبق في قطاع غزة لذلك نعتب بأنه لا يوجد خطة واضحة لاستغلال الأراضي الحكومية .

٧٥. غياب تسوية الأراضي يضعف القدرة علي السيطرة علي الأرض ويعتبر هو السبب الرئيسي في وجود النزاعات علي الملكيات ويعيق عملية التخطيط والتنمية ، أما أراضي بئر السبع يجب التخطيط فيها أولاً ومن ثم القيام بعملية التسجيل ، رغم أن التسجيل المجدد يحل المشكلة ولكن علي الأمد البعيد .

٧٦. مشاريع التقسيم المقدمة من مساحين لا تلبي حاجات التخطيط و في ظل غياب دور المخططين في السابق مما خلق نوع من الفوضى والعشوائية بسبب عدم ترابط مشاريع التقسيم، بالرغم من انها كانت تغطي ثغرة لا يستهان بها سابقا .

٧٧. مشاريع التقسيم المقدمة للبلدية يجب أن يشترك في تخطيطها مهندس تخطيط لكي يكون هناك فكرة إبداعية جديدة من مهندس التخطيط ومن ثم دراسة اذا كانت بحاجة الي التعديلات أم لا .

٧٨. أفضل الحلول للتعامل مع الملكيات الخاصة بما يخدم تطوير المناطق الحضرية في قطاع غزة ، هو استخدام قانون الدمج بالإضافة الي استخدام قانون الاستملاك ومن ثم يتم إعادة توزيع الأراضي بعد أخذ النسبة المستحقة للتخطيط .

٧٩. صياغة مجموعة من سياسات الأراضي ، من خلال مجموعة من أصحاب المصالح مثل الخبراء في مجال الأراضي والبلديات والمستثمرين والقطاع الخاص والمنظمات الأهلية .

## ٦-٢ الرؤية المستقبلية للتنمية في قطاع غزة في ضوء ملكيات الأراضي :

إن الرؤية البعيدة المدى تتبلور في نجاح التنمية المحلية (ريفية وحضرية) في الارتقاء المستمر بجودة حياة المواطنين ومشاركتهم العادلة في تحمل أعباء التنمية وتقاسم عوائدها. من خلال التشارك والتنسيق والتعاون بين كل شركاء التنمية المحلية (الدولة - القطاع الأهلي - القطاع الخاص - المجتمع العلمي والأكاديمي - الإعلام والاتصال)، إن تطوير موضوع الملكيات الخاصة وأثرها علي التخطيط الحضري ينبع من المشاركة المجتمعية في صنع القرار لتطوير استراتيجيات تضمن التعامل معه بما يحقق المنفعة العامة .

ضمن الخطط المحلية فمن المتوقع أن تتطور المجتمعات المحلية خلال العقدين القادمين .

### ٦-٢-١ السعي نحو تحقيق التنمية المستدامة:

التنمية بوجه عام هي التفاعل بين البشر وبين الموارد المتاحة لهم، أي استغلال البشر لمواردهم. والتنمية المستدامة هي عملية نقل المجتمع من الأوضاع القائمة إلى أوضاع أكثر تقدماً لتحقيق أهداف محددة تسعى أساساً لرفع مستوى معيشة المجتمع ككل من كافة جوانبه عمرانياً " واجتماعياً" واقتصادياً"، وذلك في إطار الموارد المتاحة مع الاحتفاظ بحقوق الأجيال القادمة وعدم إهدارها .

كما انها تعبر عن وضع السياسات للتخطيط المستدام لاستخدامات الأراضي والمواصلات ووضع الحلول والاقتراحات التي تساعد في هذا الاتجاه مستقبلاً .

### ٦-٢-٢ التنمية والتخطيط الإقليمي:

تعتبر الخطة القومية من عناصر التنمية وأقاليم الدولة هي موضوعها. والتحقق من ترابط خطط كل إقليم وما يجاوره من الأقاليم واختبارها لمعرفة ما بينها من توافق وانسجام داخل إطار الخطة القومية. وبالتالي يلجأ إلى تنمية القطاعات الإنتاجية التي تشكل الإنتاج الوطني ( الزراعة- التجارة- السياحة- والمواصلات.....).

### ٦-٢-٣ اعتماد الربط المكاني بالخطط التنموية:

التخطيط وجهة نظر مدروسة تهدف إلى رسم الخطوط العريضة لمجالات السلوك في المستقبل وذلك بإتباع خطوات منطقية تؤدي إلى بلوغ غايات معينة ولن تكون هناك إلا إذا كان هناك هدف أو أهداف يلي إقرارها وتحديد معالمها بموضوع تام القيام ببرنامج بحث شامل هو ما يعبر عنه بالمسح واستقصاء البيانات والحقائق التي على أساسها تتضح مجموعة من الوسائل أو السبل البديلة التي يمكن عن طريق الفاضلة بينهما اختيار انسبها وتنفيذه على مراحل متتابعة وفق برنامج زمني محوسب ( GIS ) لتحقيق الأهداف المحددة هذا بإيجاز هو المقصود بالتخطيط على كافة مستوياته ابتداء من الفرد والأسرة إلى الأقاليم أو الأمة.

### ٦-٢-٤ التنمية و التخطيط:

وهي مرحلة العلاج و التصميم واتخاذ القرارات التي تأخذ بالاعتبار الوضع الراهن والاتجاهات الحالية للنمو والتنمية وهي تهدف إلى أفضل توزيع (وفقاً لمعايير معينة) والتوزيع الأمثل يعني اختيار الموقع الأمثل، وهذا يتحدد بتوافق مختلف القوى والعوامل المؤثرة فيه

<http://www.wafainfo.ps/atemplate.aspx?id=5156>

## ٦-٣ المراجع:

### أولاً: الكتب والمؤلفات والمراجع.

١. حزمأوي ، محمد، ملكية الأراضي في فلسطين: ١٩١٨م . ١٩٤٨ م ، مؤسسة الأسوار، عكا (١٩٩٨) ، ٥٤٠ صفحة.
  ٢. د /تميم، ناجح صادق، أشكال قطع الأراضي في فلسطين ومعوقات ذلك على استخداماتها ،جامعة النجاح الوطنية .
  ٣. غنيم، عثمان محمد، تخطيط استخدام الأرض: الريف والحضري، دار صفاء للنشر والتوزيع، عمان (٢٠٠١)، ٣٠٢ صفحة.
  ٤. أحواض التسوية رقم ٣٢ لقرية كفر راعي، و ١ لقرية بيت وزن، و ٤ لقرية عسكر . نابلس، المصدر: دائرة المساحة / رام الله.
  ٥. جامعة الملك عبد العزيز، سلسلة دراسات يصدرها مركز الإنتاج الإعلامي ، التخطيط العمراني الاستراتيجي والإدارة الاستراتيجية للمدن ، الإصدار الخامس ١٥-١٢٩٩٨٤ رقم الإيداع ٢٦٧٣-١٤٢٨ .
- 
٦. الدباغ ، مصطفى مراد : بلادنا فلسطين ، ج ٦ ، في الديار النابلسية ، دار الطليعة ، بيروت ، ط ٤ ، ١٩٨٨م.
  ٧. الدليمي ، خلف حسين :التخطيط الحضري - أسس ومفاهيم ، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع - عمان - الأردن . ٢٠٠٢.
  ٨. الهايت ، صبري فارس ، جغرافية المدن ، ط ١ ، دار صفاء للنشر والتوزيع ، ٢٠٠٢ ، ص١٢.. انظر أيضاً على أبو عيانة ، فتحي محمد : جغرافيا العمران ، مرجع سابق ص-ص -٦٦- ٦٩ .
  ٩. أبو حطب ، آمنة (٢٠٠٤م) ، الملكية في عصر الرسول (ص) ، جامعة النجاح الوطنية .



١٠. زيدان ، تاريخ ، ص ٢٠١٥م.ضيف ، العصر ، ص ٤ ، حتى ص ٣٨. فرح ، مقدمات ، ص ٢٢ .
١١. أبو يوسف ، الخراج ، ص ٩٦.
١٢. الأصفهاني ، حليلة ، ج ٩ ، ص ١٣١ ، ص ١٣٤ ، ابن عبد ربه ، العقل ، ج د ، ص ٢١٣. السرخسي ، السير ، ج ٤ ، ص ١٠٤٦ .
١٣. العلي ، ملكية ، ص ٤١٢ ، ٤١٣ ، لوبون ، حضارة ، ص ١٠٧ . علي ، المفصل ، ج ٤ ، ص ١٨٢ ، ١٨٣ .
١٤. الدباغ ، مصطفى مراد ، بلادنا فلسطين ، ط ٤ ، دار الطليعة ، بيروت ، ١٩٨٨
١٥. صباح ، محمد ، أسس ومشكلات التخطيط الحضري والإقليمي .
١٦. الباشا ، منى صالح ، الإدارة الحضرية للأراضي في المدن الصناعية ودورها في تحقيق التنمية الحضرية ، مؤتمر تأمين الحيازة - الإدارة الحضرية الجيدة : محوران لتحقيق عدالة اجتماعية في المدينة ، الجزء الثاني من كتاب الأبحاث ، الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، القاهرة ، ابريل ٢٠٠١ .
١٧. الشاهد ، فهيمة سعد الدين ، التنمية العمرانية والإدارة الحضرية ، رسالة دكتوراه، كلية الهندسة ، جامعة القاهرة ، ديسمبر ١٩٩٩ .
١٨. حسنين ، أشرف محمد محمد " تأثير ملكية الأراضي على التشكيل العمراني للمدينة" ، رسالة الماجستير ، كلية التخطيط الإقليمي والعمراني ، جامعة القاهرة ، ديسمبر ٢٠٠٢ .
١٩. هاشم ، أحمد السيد محمد ، " الشراكة مع القطاع الخاص في إدارة مشروعات البنية الأساسية كعنصر من عناصر الإدارة الحضرية الجيدة " ، مؤتمر تأمين الحيازة- الإدارة الحضرية الجيدة : محوران لتحقيق عدالة اجتماعية في المدينة ، الجزء الثاني من كتاب الأبحاث ، الهيئة العامة لتخطيط العمرانية ، القاهرة ، أبريل ٢٠٠١ .

٢٠. القرطبي ، تفسير ، ج ح، ص ١١١ . أبو داوود ، السنن ، ج ٣ ، ص ١٦١ . أبو عبيد ، الأحوال ، ص ٤٠ .
٢١. محمد الحزماوي ، ملكية الأراضي في فلسطين 1918 - 1948 ، مؤسسة الأسوار ، عكا 1998.
٢٢. جامعة بيرزيت : ( 2004 ) الوضع ، الناشر :معهد القانوني في فلسطين الحقوق
٢٣. أوزتو نايلماز : ( 1990 ) تاريخ الدولة العثمانية ، ترجمة عدنان سلمان .
٢٤. بلدية غزة / قسم التخطيط الحضري : ( 2009 ) خبرة عملية للباحث .
٢٥. تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في التخطيط العمراني في فلسطين الإمكانيات، المعوقات ،المقومات ، الدكتور علي شعبان سمارة ( مدير مركز التخطيط الحضري والإقليمي - جامعة النجاح الوطنية )
٢٦. حسن ، عاطف ، ١٩٩٢- تخطيط المدن أسلوب ومراحل. الطبعة الأولى، مطابع قطر الوطنية بالدوحة، قطر، ص: ١٩٠
٢٧. بشير، ربيوح، ٢٠٠٦-أهمية العوامل المناخية والطبيعية في تخطيط المدن. مجلة العلوم الإنسانية، ع الخامس والعشرين، ص: ١٨٠
٢٨. علام، احمد (١٩٩٥) تخطيط المجاورة السكنية، منشأة المعارف، الإسكندرية.
٢٩. علام، احمد (١٩٩١) "تخطيط المدن"، مكتبة الانجلو المصرية، القاهرة، ص: ٢٥
٣٠. هي الشوارع التي حددت بها قطع الأراضي المكونة للمدينة (البلوكات)، والتي كانت تفصل بين ملكيات الأراضي، وعرضها لا يزيد عن ٦ م (قديمًا)، وقد خطت عند بداية تسجيل الأراضي لدى دائرة الطابو عام ١٩٣٤م.
٣١. علي، عصام الدين، تقييم النمط التخطيطي الشبكي لمخططات تقسيمات الأراضي بأحياء مدينة الرياض، ورقة بحثية مقدمة الى جامعة الملك سعود، ٢٠٠٦، ص: ١١.

٣٢. السكيت، خالد سكيت (٢٠٠٥م)، الأمن والأمان في الحي السكني، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، الكويت، ص: ٢٦٠.
٣٣. د. محمد الحزماوي، ملكية الأراضي في فلسطين ١٩١٨ - ١٩٤٨، مؤسسة الأسوار، عكا ١٩٩٨.
٣٤. د. عادل مناع، تاريخ فلسطين في أواخر العهد العثماني ١٧٠٠-١٩١٨، مؤسسة الدراسات الفلسطينية ١٩٩٩.
٣٥. الدباغ، مصطفى. بلادنا فلسطين الجزء الأول، القسم الثاني، دار الهدى، كفر قرع، ١٩٩١.
٣٦. غنيم، عثمان محمد. تخطيط استخدام الأرض الريفي والحضري، ط٢، البلقاء: دار صفاء للنشر والتوزيع، ٢٠٠٨ م.  
ثانياً: رسائل الدكتوراه والماجستير.
٣٧. أدريخ، مجد (٢٠٠٥)، استراتيجيات وسياسات التخطيط المستدام والمتكامل لاستخدامات الأراضي والمواصلات في مدينة نابلس، جامعة النجاح الوطنية.
٣٨. أبو حجير، كوثر (٢٠٠١)، تطور أنماط استعمالات الأراضي في مدينة جينين، جامعة النجاح الوطنية.
٣٩. ماجستير سلامة، جهاد (٢٠١٠)، الأبعاد الاجتماعية السياسية في التطوير الحضري لأحياء الفقراء، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين.
٤٠. أبو عمرة، صالح محمد، تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في دراسة استخدامات الأراضي لمدينة دير البلح، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية، غزة، ٢٠١٠.
٤١. الكلوت، محمد علي. "مخالفات البناء التنظيمية وأثرها على البيئة العمرانية في قطاع غزة". مجلة الجامعة الإسلامية. مج ١٤. ١٤٠٦، ٢٠٠٦.
٤٢. المصدر: Braam S. ١١١ بتصرف

ثالثاً: الدراسات والأبحاث والتقارير وأوراق العمل.

1. – Journal of Engineering Sciences, Assiut University, Vol. 37, No. 3, pp. 789–812, May 2009.
2. Deininger, Klaus, "Land Policies for Growth and Poverty Reduction", A World Bank Policy Research Report, a co publication of the World Bank and Oxford University Press, the International Bank for Reconstruction and Development /the
3. World Bank,2003
4. Economic Commission for Europe, United Nations , "Land Administration Guidelines", Book, Geneva, April 1996
5. El- Hefnawi , Ayman Ibrahim Kamel, "Land management strategy for periurban areas –towards managing the conflict between urbanization and agricultural land protection", a PhD thesis, Department of Architecture ,Faculty of Engineering ,Cairo University, May 2001.
6. Finnstrom, Ake, "Land Policies for Growth and Poverty Reduction", (Lecture) National Land Survey Agency, Urban Land Administration Course, Sweden, April 2008 .
7. Grönlund, Christina," Experiences from cadastral work in ، Sweden", Lecture ,Swede survey, Urban Land Administration Course , Kenya, Nov.2008 .
8. Österberg Tommy," Land Tenure and Land Administration in Europe –Importance for economic and social development " , ، Lecture , Swede survey Urban Land Administration Course , Sweden, April 2008.

9. Siry, Azza Amin, "Intervention in Urban Land Use", a PhD thesis, Regional and Urban Planning ,Cairo University, 1997Faculty of .
10. Swedesurvey Agency (International Agency works in the consultations of Urban Land Issues),"Land Matters",Sweden, 2008
11. Applied research Institute– Jerusalem – Bethlehem – Palestine .  
\*
12. Internet. envir @ arisplory .
13. Jack F. Williams: Cities of the World – World Regional Urban
14. development– stanley D. Brunn&– Harper Conllins Publishers .
15. Environmental Profile for the West Bank. Vo1.7 – Jenin District.
16. The study of Urban Geography – Harold Carter & Edward Arnold
17. edition – Copyright c HaroldCater. 1972 . 1976. 1981.
18. The study of Urban Study – Harold Carter– University College of
19. Wales – Abreystwyth – 1972 . 1976 .
20. \*John Wileyesons: Urban Geography – Ray M. Northam– Oregon State University— New York – 1975 – 1979.

## رابعاً: المراجع الأجنبية

1. Dale, Peter F. and John D. McLaughlin, Land Information Management, Clarendon Press (1988), 266 p.
2. Abufarha, Nasser, "Land Ownership in Palestine/Israel", Al-Awda-Document, 2 Mar. 2002,
3. Tamim, Najeh S., "A Historical Review of the Land Tenure and Registration System in Palestine", An-Najah University Journal for Research, (Natural Science), Published by the Deanship of Scientific Research, An-Najah National University, Nablus, Vol.3, No.9, (1995), pp:86-99.
4. Zittel, Andrea, "Pocket Properties: An all new A-Z Land Brand", A-Z Land Brands, Andrea-Zittel's A-Z: An Institute of Investigative Living (2000), 2 Mar. 2002, <
5. Tamim, Najeh S., A Methodology to Create a Digital Cadastral Overlay Through Upgrading Digitized Cadastral Data, Ph.D Dissertation, The Ohio State University (1992), 147p.
6. Barry, Smith, "The Cognitive Geometry of War", From: Current Issues in Political Philosophy, Edited by: Peter Koller and Klaus Puhl, Vienna: Hölder – Pichler – Tempsky (1997), pp:394-403.
7. Monterey County, California, "Transfer of Development Credits Policies", Big Sur Land Use Plan, 23 Aug. 2001, 2 Mar. 2002,
8. Dahlan,a.s. population characteristics and settlement changes in the Gaza Strip "U.K, Durham, unpublished PHD,thesis,University of Durham,1987"

9. Hadawi Sami, Village statistics 1945, Classification of Land and Area Ownership in Palestine, Beirut, 1970.
10. Abdulhadi, R. (1990), Land Use Planning in the Occupied Palestinian Territories, Journal of Palestine Studies, 76, 4, pp. 46–63 .
11. Benvenisti, M. and Khayat, S. (1988), The West Bank and Gaza Atlas , Jerusalem Post, Jerusalem .
12. Coon, A. (1992), Town Planning Under Military Occupation, Dartmouth Publications, England .
13. Khamaisi, R. (1989), Israeli Planning and House Demolishing Policy in the West Bank, PASSIA Publications, Jerusalem .
14. Mahrouk, A.R. (1995), "Physical Planning System and the Physical Spatial Structure of Human Settlements: The Case of Palestine from the late 19th Century to 1994", Unpublished Ph.D. Thesis, Mackintosh School of Architecture, Glasgow, England.
15. Becker, Islam studien, BdL, Leipzig\_1924, S, 40ff\*
16. German (Autobahn), British (Motorway), American (Express way), Italian (Autostrade)

خامساً: المواقع الإلكترونية (الإنترنت).

1. <http://www.alfajertv.com/news/18058.html>
2. التخطيط.  
[http://www.najah.edu/file/old\\_newsletter/ar/issue70/10.htm](http://www.najah.edu/file/old_newsletter/ar/issue70/10.htm)
3. <http://www.scribd.com/doc/10932479> تخطيط المدينة الرومانية.
4. <http://www.sustainable.doe.gov//codes/tdc2.shtml>.
5. <http://www.zittel.org/Pages/text-mproposalpocketproper.html>.
6. [http://www.al-awda.org/land\\_ownership.htm](http://www.al-awda.org/land_ownership.htm)
7. <http://lawcenter.birzeit.edu/arabic/overview/ottoman.html>
8. <http://www.wafainfo.ps/atemplate.aspx?id=5156>

## ٤-٦ الملاحق

### ملحق رقم ١:

#### أسئلة المقابلات

تجري هذه المقابلات بهدف استطلاع آراء مختلفة بخصوص رسالتنا والتي نتحدث عن اثر الملكيات الخاصة على التخطيط الحضري في قطاع غزة وذلك للاستتارة ولتوضيح المشكلة التي يعاني منها قطاع غزة بشكل كبير والبحث عن حلول مقترحة لإثراء هذا البحث سائلين الله عز وجل ان نصل الى فكرة معينة وتكون هي الافضل لخدمة هذه الرسالة وبالتالي خدمة لهذا الوطن الغالي سائلين الله ان نكون شموعا تضاء لغيرنا في الحاضر والمستقبل .

#### المشاكل القانونية والتشريعية:

١- برأيكم ماهي الأسباب التي تؤدي إلى النقص الحاد في المرافق العامة والساحات الخضراء في قطاع غزة ؟

١. حسب اعتقادك على من تقع مسئولية توفير الخدمات داخل المدن ؟



٢. ماهي الوسائل التي يتم من خلالها توفير المرافق العامة ؟
٣. ما أثر ضعف السلطات التشريعية في عدم وضوح الرؤية للوصول إلى التخطيط السليم لاستخدامات الأراضي ؟
٤. ما هو دور التشريعات المتعلقة بملكيات الأراضي والمعمول بها في قطاع غزة وهل هي قادرة علي حل مشاكل تعدد ملكيات الأراضي وما تسببه تلك الملكيات من مشاكل تخطيطية ؟
٥. هل تعتقد أن القانون ينص عل إمكانية دمج ملكية القسائم بشكل كبير لكي تستطيع استغلالها الاستغلال الأمثل من ناحية تخطيطية ؟
٦. هل تعتقد أن منظومة القوانين والتشريعات القائمة تستطيع أن تقوم بتوجيه وإدارة عملية التخطيط بشكل سليم ؟
٧. تنص المادة ٢٤/١ كم من قانون تنظيم المدن لعام ١٩٣٦م على إعادة تكوين قطع الأراضي بتغيير حدودها وبضم قطعتين أو أكثر من القطع الأصلية المملوكة على حدودها وجعلها قطعة واحدة مملوكة لطرفين بالمشاع وذلك بعد موافقة المالكين ، هل استخدام هذا القانون يساعد في حل مشكلة صغر الملكيات ودمجها لتسهيل عملية الحصول على الاستقطاعات اللازمة للتخطيط ؟
٨. ما مدى ملائمة وكفاية الخدمات القائمة مع الاحتياجات اللازمة للسكان في قطاع غزة الأكثر كثافة سكانية في العالم ؟
٩. قانون التجميل وإزالة الشبوع تخضع له الأراضي الزراعية عندما تكون الملكيات مشتتة وغير منتظمة ولا تحقق الاستفادة المطلوبة للمالك، ماذا لو تم تطبيق هذا القانون على الملكيات الخاصة بدمجها لتسهيل عملية التخطيط بعد ذلك ؟

### شكل القسائم والملكيات:

١. ما أثر زيادة عدد المالكين للأراضي على المخطط الحضري ؟
٢. هل تعتقد أن الطرق المتبعة في التوزيع للملكيات وأشكال القسائم تحد من قدرة المخطط على استخدام المعايير الهندسية السليمة في التخطيط ؟

٣. ما أثر القسائم التي تكون على شكل شرائح ذات عروضات صغيرة جداً بالنسبة لطولها على كل من التخطيط والتشكيل العمراني في المناطق العمرانية في قطاع غزة ؟

### الثقافة المجتمعية :

١. باعتقادك أن العادات الاجتماعية تؤثر سلباً على تطوير الاستراتيجيات التي تضمن التعامل مع الملكيات الخاصة بما يحقق المنفعة العامة ؟
٢. هل هناك توافق بين التفكير الاجتماعي الحالي في استخدام الأراضي والتقدم العلمي والتكنولوجي للوصول إلى أرقى المستويات في التخطيط السليم ؟
٣. حسب رأيكم أن دمج ملكيات الأراضي وإعادة توزيعها بعد أخذ النسبة المطلوبة للحكومة لعمل الشوارع والمرافق والمساحات الخضراء من المواضيع الممكن تقبلها اجتماعياً؟

### العشوائيات :

١. هل تعتبر العشوائيات في المدن الفلسطينية ظاهرة وما السبب في ظهور هذه العشوائيات؟
٢. كيف يمكن الحد من ظاهرة العشوائيات في قطاع غزة وكيف يمكن محاصرة العشوائيات القائمة ؟

### المساحة والتخطيط :

- ١- هل تعتقد أنه يوجد خطة واضحة للأراضي الحكومية تقوم من خلالها سلطة الأراضي بمنح تخصيصات فيها وفق معايير محددة لا تتعارض مع المخططات المحلية والإقليمية ؟
١. غياب تسوية الأراضي يضعف القدرة على السيطرة على الأرض ويوجد النزاعات على الملكيات ويعيق عملية التخطيط و التنمية، ما رأيكم في ذلك ؟
٢. سمحت البلديات في السابق بعمل تقسيمات أراضي مخالفة للمعايير السليمة ولم تكن تلبى حاجات التخطيط وكانت هذه المخططات تقدم من قبل مساحين وذلك في ظل غياب دور المخططين في ذلك الوقت مما خلق نوع من الفوضى والعشوائية المتناثرة بدون أي رابط بين مشاريع التقسيم ، إلى أي مدى هذا صحيح ؟

٣. برأيكم أن مخططات التقسيم التي تقدم للبلديات من قبل مساحين مرخصين كافية لاعتمادها بدون أن يكون عليها اعتماد ومشاركة لمهندس تخطيط في هذه المخططات وقبل أن يتم وضع تصور تفصيلي لها من قبل البلدية؟

### الاستدامة والتنمية :

١. الأرض من الموارد الغير متجددة فهل يمكن تطبيق مفهوم الاستدامة عليها وكيف يمكن تطبيق مفاهيم الاستدامة في تخطيط استعمالات الأراضي في قطاع غزة؟
٢. ما أثر التخطيط السليم في تحقيق التنمية المحلية والوطنية وكيفية ادارة واستخدام الأراضي والملكيات الخاصة بما يحقق المصلحة العامة؟
٣. التنمية المستدامة هي عملية نقل المجتمع من الأوضاع القائمة إلى أوضاع أكثر تقدماً لتحقيق أهداف محددة تسعى أساسا لرفع مستوى معيشة المجتمع ككل من كافة جوانبه العمرانية والاجتماعية والاقتصادية وذلك في اطار الموارد المتاحة مع الاحتفاظ بحقوق الأجيال القادمة وعدم اهدارها، إلى أي مدى يمكن تحقيق ذلك على الملكيات الخاصة والمقاسم التي قد تصل في بعض الأحيان إلى ١٠٠٠م طولي وعرض حوالي ١٢م تقريبا وقسائم ذات أشكال غير منتظمة نسبة الفاقد في هذه القسائم أكبر من الجزء المستغل في عملية البناء؟

### الحلول المقترحة :

١. ما هي أفضل الحلول للتعامل مع الملكيات الخاصة بما يخدم تطوير المناطق الحضرية في قطاع غزة؟
٢. ما هي أفضل الحلول في القسائم الطولية وقليلة العرض للمساعدة في استخدام المعايير الهندسية الملائمة؟

## ملحق رقم ٢:

اسماء الأخوة الافاضل الذين تمت المقابلة معهم بخصوص الملكيات الخاصة واثرها علي التخطيط الحضري في قطاع غزة

الرقم	الاسم	طبيعة العمل	مسماه الوظيفي	رقم الجوال
١-	عمر زايد	مساحة	مدير عام دائرة المساحة العامة سلطة الاراضي	
٢-	حمزة التركمان	محامي	محامي والمستشار القانوني للجنة المركزية سابقا وقائم بأعمال رئيس بلدية غزة سابقا	
٣-	محمد الكلوت	أستاذ دكتور	مدير مركز ايوان في الجامعة الاسلامية محاضر في كلية الهندسة قسم العمارة	
٤-	عبد الكريم محسن	أستاذ دكتور	أستاذ دكتور نظريات العمارة والتصميم المعماري في الجامعة الاسلامية	
٥-	حسام أبو وردة	محامي	مستشار قانوني للجنة المركزية	
٦-	خميس بدوي	مساحة	دكتور محاضر في جامعة فلسطين ، مساح	
٧-	نهاد المغني	دكتور	مدير عام الهندسة والتخطيط بلدية غزة، محاضر في جامعة فلسطين	
٨-	مؤنس فارس	مهندس	مدير دائرة التنظيم والتخطيط الحضري في بلدية غزة	
٩-	خالد أبو شمالة	مهندس	مدير دائرة التنظيم والتخطيط الحضري في بلدية جباليا	
١٠-	خليل مطر	مهندس	مدير دائرة التنظيم والتخطيط الحضري في بلدية بيت لاهيا سابقا	
١١-	صالح جرجون	مهندس	مدير دائرة التنظيم والتخطيط الحضري في بلدية رفح	
١٢-	محمد عبد السلام الفرا	مهندس	رئيس قسم التخطيط الحضري في بلدية خانينوس	
١٣	هشام الديراوي	مهندس	مدير دائرة التنظيم والتخطيط الحضري في بلدية دير البلح	
١٤-	غسان الوحيددي	مهندس	مدير عام اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن في محافظات غزة	
١٥-	صبحي سكيك	مهندس	مدير عام الهندسة والتخطيط في وزارة الحكم المحلي	
١٦-	محي الدين الفرا	مهندس	مدير عام التخطيط الاقليمي في وزارة الحكم المحلي	
١٧-	إيناس الرنتيسي	مهندسة	مديرة دائرة التخطيط والسياسات المكانية	
١٨-	محمد العكشية	مهندس	وزارة المواصلات	
١٩-	نسيلاء أبو وردة	مهندسة	المكلف بمدير دارة التشريعات والتخطيط العمراني وزارة الاسكان والاشغال	
٢٠-	ابراهيم رضوان	دكتور مهندس	رئيس سلطة الأراضي	
٢١-	عماد عوض	مهندس	رئيس قسم التخطيط الحضري في بلدية غزة	
٢٢-	حسام الخزندار	مهندس	رئيس اللجنة المركزية سابقاً وزارة الحكم المحلي	

ملحق رقم ٣ :

أقوال الخبراء والمتخصصين حول دمج القسائم وإعادة تخطيط وتوزيع الاراضي :

قانون الدمج يحل مشكلة التخطيط ولكن لا يوجد من يطبقه .

م . عمر زايدة

يمكن أن نقوم بالتخطيط بدون اظهار القسائم وعند اظهارها إذا ظهرت مشكلة في مجموعة من القسائم يمكن أن نلجأ للدمج في هذه الجزئية .

م . عمر زايدة

قانون الدمج لا يمكن أن يتم إلا بمساعدة دائرة المساحة العامة .

م . حمزة التركمان

قانون الدمج سواء مالك واحدة أو تعدد أصحاب الأملاك هي عملية ضرورية جداً ولا غنى عنها .

أ.د.م محمد الكلوت

المشكلة في قانون ١٩٣٦ الذي لم يرى في تفتت الملكيات أي مشكلة وفي هذا الموضوع تأخرت غزة لعدم وجود قوانين تتحدث عن الدمج .

أ.د.م محمد الكلوت

يجب دمج القسائم لحل المشكلة ، وفي أوروبا يتم العمل بهذه الطريقة ، يتم تأمين هذه القسائم مؤقتاً وتخطط البلدية كأنها أراضي حكومية ، يبدأ العمل بها هندسة وبعد ذلك يتم توزيع الملكيات المتبقية ويتم مراعاة التحسين والتشريف .

أ.د.م محمد الكلوت

قانون الدمج غير منتشر وإذا تم تنفيذه يمكن أن نصل إلى قطع أراضي أفضل ، يختل التوازن العمراني لو أننا لم نأخذ حق الدولة وحق البلديات من المواطنين كما هي زكاة المال التي تعمل توازن في المجتمعات الإسلامية

أ.د.م عبد الكريم محسن

إن أفضل الحلول لحل مشكلة الملكيات الخاصة وتأثيرها على التخطيط الحضري هي عملية الدمج للقوائم وإعادة افرازها .

أ.د.م عبد الكريم محسن

قانون الدمج يحل مشكلة التخطيط

م. حسام أبو وردة

عملية الدمج والتسوية ، وإرضاء المالكين ، وإيجاد الحلول من قبل الإدارة ، تحل هذه المشكلة

م. حسام أبو وردة

الاستفادة من عملية التجميع للملكيات الصغيرة والمشتتة في عدة قوائم وعدة بلوكات في منطقة واحدة يستفيد منها المواطن والمخطط .

د. خميس بدوي

الدمج يتم في مجتمع مستقر ولكن عندنا الوضع صعب والثقافة لا تزدهر إلا في مجتمع مستقر .

د.م نهاد المغني

عند اعداد المخططات التفصيلية ووجود قسمة رضائية من الصعوبة التعامل معها ، ولكن لو تم دمج هذه الملكيات سيكون الوضع أفضل .

م. مؤنس فارس

قانون الدمج يحل مشاكل كثيرة ولكن المهم موافقة المالكين ، كما أنه يمكن تطبيقه في أطراف المدن .

م. خالد أبو شمالة

دمج القسائم مهم جداً لإعادة توزيعها بعد عمل تخطيط تفصيلي للمنطقة ، ويتم الاستقطاع من الجميع بنفس النسبة ويجب أن يدرس هذا الموضوع على أعلا المستويات

م. خليل مطر

قانون الدمج معمول به من قبل المواطنين وأنا أوصي بمزيد من الدراسات عن هذا القانون ولكننا أيضاً بحاجة إلى تثقيف المواطن لاستيعابه

م. صالح جرجون

يجب إعادة ترتيب المنظومة الإدارية للعمل التخطيطي في قطاع غزة حيث أنه يوجد كيانات مطلوبة للدمج ، المطلوب شغل إحلال وخلخلة تعيد تخطيط المناطق القائمة والتي فيها عشوائيات ويتم ذلك من خلال عملية الدمج والمشكلة عند صناع القرار في قطاع غزة

م. محمد الفرا

قانون الدمج ليس له علاقة بالاستقطاعات وهذا خاص بالإفراز والدمج ليس له علاقة بالاستملاك ممكن أن تؤثر أو لا، هذا القانون لن يفرض لأنه بحاجة إلى موافقة المالكين بعكس المادة ٢٠ إذا كلفت اللجنة المحلية لعمل مشروع تقسيم خلال فترة معينة تقوم هي بعمل المشروع وذلك من خلال المادة ٢٠ وليس المادة ١٤ كما هو مكتوب في البحث .

م. هشام الديراوي

فكرة الدمج فكرة عملية ولكن بحاجة إلى توافق بين المالكين وأيضاً تثقيف مجتمعي وهذا القانون يخدم الجميع .

م. غسان الوحيدي

من التوصيات عدم سيطرة المالك، نحن بحاجة إلى احياء مادة موجودة سابقاً، إن هذا القانون يعتبر وطني والمفروض أن يخرج فيه مرسوم رئاسي وأن يقف الترخيص في بعض الأماكن ويجب أن نبدأ بإعطاء أولوية للمواطن وتعطى أولوية للمناطق الغير منتظمة .

م. غسان الوحيدي

الحل ليس من جهة واحدة يجب أن تتبناه الجهات الرسمية ويتم وضع خطة بأولويات تأخذ دعم من الجهات العليا والدمج هو العنوان يتحقق من خلال رأس السلطة

م. غسان الوحيدي

المالكين لا يوافقون على قانون الدمج وتنفيذه صعب وهذا الموضوع غير واقعي ولا يمكن تطبيقه ويجب أن يعدل هذا القانون بإلغاء موافقة المالكين .

م . صبحي سكيك

موافقة المالكين على قانون الدمج ليست بالإجماع ولكنها بالنسبية وهذا هو أساس التنمية الحضرية وذلك عند تطبيق هذا القانون .

م. محي الدين القرا

سياسات الحكومة التي لا تولي اهتمام بتوفير المناطق المفتوحة والخضراء هي التي أدت إلى محدودية الأراضي الخضراء .

م. إيناس الرنتيسي

بالتأكيد تساهم هذه المادة ١٤/٢ك من قانون ١٩٣٦م في حل مشكلات الملكيات الصغيرة والضيقة، لكنها قد تشكل مشكلة للملكيات الكبيرة ويتطلب الأمر توفير إغراءات مالية وتخطيطية خاصة لأصحاب هذه الملكيات ليقتنعوا بالفكرة .

م. محمد العكشية

الفكرة التي تم طرحها اعادة الدمج والتوزيع بعد التخطيط هي الحل وهي الأقرب إلى المثالية .

م. نسيلاء أبو وردة



القانون يجيز دمج القسائم بعد موافقة المالكين وهذه صعبة ولا يوجد وعي عند الناس .

د.م ابراهيم رضوان

قانون الدمج موجود قديماً ولكنه غير مستخدم ولو تم استخدامه بالشكل الصحيح لا يكون هناك مشاكل وهو أفضل الحلول .

م. عماد عوض

الدمج هو الحل الوحيد لذلك يجب السرعة في التخطيط قبل أن يزيد تفتت الأراضي بالإضافة إلى تقبل المجتمع لهذه الفكرة .

م. حسام الخزندار

تم بحمد الله