



عمادة الدراسات العليا
جامعة القدس

إدارة التخطيط العمراني لمدينة الخليل
"دراسة حالة"

نايف عبد الله البسايطه

رسالة ماجستير

القدس _ فلسطين

1428هـ / 2007م

إدارة التخطيط العمراني لمدينة الخليل، دراسة حالة

إعداد الطالب:- نايف عبد الله البسايطه

بكالوريوس هندسة مدنية من جامعة توليدو - الولايات المتحدة الأمريكية

إشراف : د. عبد الفتاح الشملة

قدمت هذه الدراسة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في (بناء مؤسسات وتنمية بشرية) برنامج التنمية الريفية المستدامة. كلية الدراسات العليا - جامعة القدس

القدس-فلسطين

1428هـ-2007م



جامعة القدس
عمادة الدراسات العليا
برنامج التنمية الريفية المستدامة

إجازة الرسالة

إدارة التخطيط العمراني لمدينة الخليل، دراسة حالة

اسم الطالب: نايف عبد الله البسايطه
الرقم الجامعي: (20320192)

المشرف الرئيس: الدكتور عبد الفتاح الشملة

نوقشت هذه الرسالة و أجيزت يوم الأربعاء بتاريخ 6/ 6/ 2007م من لجنة المناقشة المدرجة
أسمائهم و تواقيعهم.

- التوقيع:.....
- التوقيع:.....
- التوقيع:.....
- 1- رئيس لجنة المناقشة: د. عبد الفتاح الشملة
- 2- ممتحنا داخليا: د. عبد الرزاق أبو طير
- 3- ممتحنا خارجيا: د. شريف أبو كرش

القدس / فلسطين

1428 هـ / 2007 م

الإهداء

إلى الشهداء الذين رروا بدمائهم ارض فلسطين.

إلى والديّ العزيزين اللذين علماني أن العلم جهاد وعطاء.....

إلى زينة الحياة الدنيا... أولادي الأعزاء.

إلى من أشد بهم أزرى... إخواني الأعزاء.

إلى كل من شجعني على مواصلة تعليمي وإتمام هذا البحث.

إلى بلدية الخليل مهندسين وإداريين وموظفين.

اهدي هذا العمل مع المحبة والتقدير.

نايف عبد الله البسايطه

إقرار

إقرار:

أقر أنا مقدم الرسالة أنها قدمت لجامعة القدس لنيل درجة الماجستير، وأنها نتيجة أبحاثي الخاصة باستثناء ما تم الإشارة له حيثما ورد، وأن هذه الرسالة أو أي جزء منها لم يقدم لنيل أية درجة عليا لأي جامعة أو معهد.

التوقيع:.....

الطالب: نايف عبد الله البسايطه.

التاريخ:.....

الشكر والتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على سيدنا محمد سيد المرسلين الحمد لله الذي أعانني وألهمني الصبر والجلد طيلة فترة الدراسة وحمل مشاق جمع المعلومات وكتابة الرسالة وتدوين معلوماتها.

فبعد الحمد والثناء لله تعالى فإنني أتقدم بالشكر والامتنان إلى الدكتور عبد الفتاح الشملة لتكريمه بمواكبة سير هذه الرسالة وعلى ما قدمه من ملاحظات قيمة وأراء نيرة أثرت جوانب هذه الرسالة خلال فترة إشرافه ومتابعته لها، كما وإنني أتقدم بعظيم الشكر والعرفان إلى زملائي المهندسين في بلدية الخليل واطخ بالذكر الزملاء من وحدة نظم المعلومات الجغرافية (GIS) (Geographical Information System) والذين أمدوني بالمعلومات والرسومات خلال فترة جمع المعلومات للبحث. كما وإنني أتقدم بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على ما قدموه من ملاحظات أثرت جوانب الرسالة.

كما لا يفوتني أن أتقدم بوافر الشكر إلى مجلس بلدية الخليل وخاصة المهندس مصطفى الننتشة رئيس البلدية لإتاحته الفرصة لي لإكمال دراستي وأنا على رأس عملي.

كما وإنني أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى العاملين في مؤسسات مدينة الخليل كافة وعلى رأسهم شركة التخطيط الحديثة لما قدموه لي من مساعدة وعون.

نايف عبد الله البسايطه

مفاهيم أساسية ومصطلحات:

- ميجاوط : وحدة قياس للقدرة الكهربائية.
- المجلس البلدي : هو مجلس الهيئة المحلية ويشمل مجلس البلدية أو المجلس البلدي أو المجلس القروي أو اللجنة الإدارية أو لجنة تطوير إداري مجلس بشكل وفقا للقانون (أشتية، 2003)
- البلدية (الهيئة المحلية) : وحدة الحكم المحلي في تطابق جغرافي وإداري معين (أشتية، 2003)
- المدينة : هي التجمع السكاني الذي يقوم معظم سكانه بالأعمال غير الزراعية ولا يقل عدد سكان هذا التجمع عن (5000) نسمة ويعمل معظم سكانها ضمن حدودها.
- حدود المدينة : هي الحدود الإدارية والقانونية للمدينة من حيث المساحة الجغرافية.
- التخطيط العمراني : "هو أحد السبل الرئيسية شاملة كل ما يتعلق بتوزيع السكان والخدمات العامة ، والمرافق الاجتماعية، في حدود منطقة جغرافيا معينة سواء أكانت دولة أم إقليماً أم مدينة أم قرية، وتحديد المشاكل التي تواجهها هذه المنطقة ومحاولة إيجاد حلول لها في إطار الإمكانيات والموارد المتوفرة البشرية والطبيعية والاجتماعيا والاقتصادية ووضع الاتجاهات والخطط المستقبلية التي تهدف الى تحسين أوضاع القرى في المجتمع العصري وفي سنتي أبعاد الحياة (موسى، 2004)
- النظام العمراني : هو مجموعة المدن والقرى التي ترتبط بمجموعة علاقات وظيفية متبادلة ومتداخلة ضمن النظام العمراني.
- الطابو : شهادة من سلطة الأراضي تبين اسم المالك للأرض مع بيان رقم الحوض ورقم القطعة والمساحة وأسماء المجاورين لتلك القطعة.
- المنطقة الملحوظة : هي المناطق التي تكون خارج المنطقة الإدارية للهيئة المحلية
- برنامج الأمم المتحدة : هي الجهة المسؤولة عن إنشاء وتطوير مشاريع تابعة لهيئة الأمم الإنمائي
- المتحدة في مختلف دول العالم.
- بكدار : هو المجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية والإعمار
- السلطة المختصة : هو الضابط الإسرائيلي الذي عين من قبل سلطات الاحتلال

: الإسرائيلي لإدارة بلدية الخليل بعد إبعاد المجلس البلدي المنتخب
عام 1982

: شركة الخبراء العرب في الهندسة والإدارة
هي شركة متخصصة في مجال التطوير الإداري في المؤسسات.

: براكيه
بناء من الصفيح يستخدم لأغراض السكن أو أغراض أخرى مثل
التخزين.

قائمة المختصرات:

MW	:	Mega watt.
UNDP	:	United nations for Development programe.
PECDAR	:	Palestinian economic Council for Development and Reconstruction.
GIS	:	Geographical Information System.
EIA	:	Environmental Impact Assessment.

ملخص:

عرفت المدن على اختلاف مواقعها الجغرافية طوال فترات التاريخ المختلفة أنماطاً مختلفة من التخطيط العمراني وظل الاهتمام بالتخطيط يزداد شيئاً فشيئاً نظراً لحاجة الإنسان الحالية والمستقبلية له لتنظيم احتياجاته وضبطها.

وقد تأثر التخطيط العمراني في فلسطين بعدد من القوانين والأنظمة والتشريعات فكان لكل مرة تأثيرها على المدينة حيث تركت بصمة تؤكد على تلك القوانين حيث لا تزال مدننا الفلسطينية تعاني منها.

تناولت الدراسة مدينة الخليل نموذجاً للمدن الفلسطينية التي تعرضت للانتداب والاحتلال، حيث تقع هذه المدينة على الطرف الجنوبي الغربي للضفة الغربية مكونة أعلى هضبة منبسطة في قمتها، بحيث تشكل جبال الخليل أطول وأعرض مجموعة جبال في فلسطين في حين يبلغ معدل ارتفاع مدينة الخليل حوالي 927م عن مستوى سطح البحر، كما تنحصر المدينة بين خط إحداثي محلي شمالي 104.42م، وخط إحداثي محلي شرقي 105.61م، وذلك حسب الشبكية القطرية لإحداثيات فلسطين، تبلغ مساحتها التنظيمية 26000 دونم، ويبلغ عدد سكانها 120.000 نسمة. (مركز الإحصاء الفلسطيني، 1997).

ومن أهم المبررات التي قادت الباحث لهذه الدراسة هي التزايد الديمغرافي للسكان وما لهذا التزايد من تأثير مباشر على عملية التخطيط العمراني بالإضافة إلى الحفاظ على التراث العمراني والاستغلال الأمثل لأراضي المدينة.

لقد استخدم الباحث منهج دراسة الحالة الذي هو وصف موجز مختصر بالكلمات والأرقام لموقف إداري حقيقي، مع استخدام معظم أدوات البحث العلمي من مقابلة وملاحظة واستبانة وجمع الوثائق من مصادرها المختلفة. وكان الهدف الأساسي من الدراسة هو تحليل وتحديد الوضع القائم لبلدية الخليل بصفتها الجهة الرسمية المسؤولة عن عملية التخطيط العمراني ومن ثم التعرف على معيقات التخطيط ووضع الحلول المناسبة لها، ضمن حدود مكانية وهي حدود بلدية الخليل الرسمية وخلال الفترة الزمنية الواقعة ما بين شهر آب 2006 ولغاية شهر تشرين ثاني من نفس السنة.

كما أبرزت نتائج الدراسة أهم العوامل التي أثرت على إدارة التخطيط العمراني في أداء واجبه، فالعوامل السياسية مثلاً كان لها اثر كبير على عملية التخطيط، كالاستيطان في قلب المدينة ومحاصرة البلدة القديمة وسلخها عن محيطها وبناء المستعمرات على أجزاء من ارض حدود البلدية وإحاطة المدينة بالطرق الالتفافية حيث كان لذلك الأثر الكبير على إعاقة عملية التخطيط.

تناولت الدراسة واقع التخطيط العمراني في مدينة الخليل وعدم مطابقة هذا الواقع للمخططات المعدة له، وأظهر البحث جوانب القصور من قبل إدارة التخطيط.

وقد دلت نتائج الدراسة على أن أسباب عدم كفاءة التخطيط تعود الى عدد من الأسباب كان أهمها الضعف الإداري للإدارة العامة للبلدية الناتج عن اعتماد البلدية على الإدارة المركزية المطلقة وتركيز الصلاحيات في يد رئيس البلدية ونفر قليل من الموظفين المحيطين به.

كذلك استبعاد الكفاءات المتخصصة وعدم استقطابها لقسم التخطيط وضعف الموارد المادية والبشرية وعدم منح الصلاحيات الكافية لإدارة التخطيط العمراني.

وكانت أهم توصيات الدراسة كالاتي:

عمل مخططات هيكلية جزئية لمدينة الخليل تكون مرنة وقابلة للتوسع في حال زوال المؤثرات المختلفة، عقد اجتماعات دورية لقيادات المدينة من أفراد ومؤسسات للتشاور في عملية التخطيط العمراني للمدينة، وضع إطار تنسيقي مع الهيئات المحلية المجاورة لبلدية الخليل للخروج بمخططات هادفة تخدم الجميع، الاهتمام بالمنطقة الصناعية وتشجيع المستثمرين للتوجه إليها عن طريق تحسين التخطيط وتطوير الخدمات فيها، هيكلية البلدية بحيث تتضمن الهيكلية الجديدة تقاسم الأدوار وتوزيع الصلاحيات وتحديد المسؤوليات لضمان انسياب التعليمات من الأقسام بكل سهولة ويسر.

Urban Planning Management for Hebron City: Case study

Abstract

The urban design was known by most of the cities so long ago and the current, future need for it what made progressing till now .

The urban design was affected by numbers of roles and legislations in Palestine and that left an obvious imprint confirms that our cities suffered from these rules at that time.

The research was made to study some of Hebron cities that were occupied, Hebron is located in the Southern part of Palestine, it's altitude is about 927 m, It is about 36 km far from Jerusalem as a part of mountainous series ranges between 104.42m -105.61m above sea level., it forms about 26000 and its population is about 160.000 .

What led the researcher for this study is the increasing of population, and this increasing affected the urban design.

The researcher used case study curriculum which is a brief describe for the case includes words and numbers to a real management situation and he used some scientific methods like notes ,dawning ,interviews and some different documents from different sources ., The main reason from the study was to analyses the the current situation in hebron municipality as its officially in charge to go on with the urban design and to deal with the obstacles that the urban design faces and to find some appropriate solutions that goes from 8/2006 till 11/2006 .

The results show some of the factors that affected the urban design management like the political factors , it had a huge influence on the urban planning like settling and surrounding the old city also building some colonies on some lands that belong to the municipality , all of this stand in the way of urban planning .

The study also handled the reality of the urban design in Hebron city , and that this reality doesn't match the schemes that were set for it .

The results also show the reasons that the planning is not efficient , and one of these reasons is management failing in the municipality and this happens because the municipality depends on the absolute centralism management also lack of human and material resources , in addition that the decision only comes from the mayor and few people.

Finally, the main recommendations comes as follow:

Design some flexible skeleton schemes for Hebron city and hold some meetings for the city leaders from different institutions to discuss the urban design in the city. Farther more, To coordinate with some local authorities near Hebron city to design schemes that suit every one, and to give extra attention to the industrial area and to encourage investors to invest in it and to improve the services, and to organize the municipality by sharing the roles and by specifying the responsibilities to make sure the that instruction are affective in every section.

الفصل الأول

الإطار العام للدراسة

1.1 تمهيد

يتناول هذا الفصل أهمية الدراسة وأهدافها ومبرراتها وكذلك منهجية الدراسة في أطوارها المختلفة سواء كانت نظرية أو تحليلية وكذلك الإطار المعلوماتي للدراسة من حيث طريقة جمع المعلومات الميدانية بأدوات البحث المتعددة وتطبيقها على واقع إدارة التخطيط العمراني في بلدية الخليل ومن ثم تحليل وتقييم هذه المعلومات.

اعتمد الباحث في جمع المعلومات على مصادر متعددة منها المقابلة والملاحظة والاطلاع على الوثائق الرسمية بالإضافة إلى الاستبانة.

حدد الفصل الحدود الجغرافية للدراسة من وجهة نظر الباحث حيث تم تحديد المناطق الواقعة داخل حدود بلدية الخليل الرسمية والمناطق الجغرافية التي تتعامل معها هذه الدراسة.

وأخيراً تم تعريف بعض المصطلحات والمفاهيم الأساسية التي تم تناولها في هذه الدراسة وذلك مرجعية للمعنى المحدد الذي يقصده الباحث عند استعمال هذه المصطلحات.

2.1 مقدمة

طوال فترات التاريخ المختلفة عرفت المدن على اختلاف مواقعها الجغرافية أنماطاً مختلفة من التخطيط وإدارة المدن، ففي مراكز المدن القديمة مثل مدينة أور وبابل واخنانون تواجدت الأسواق

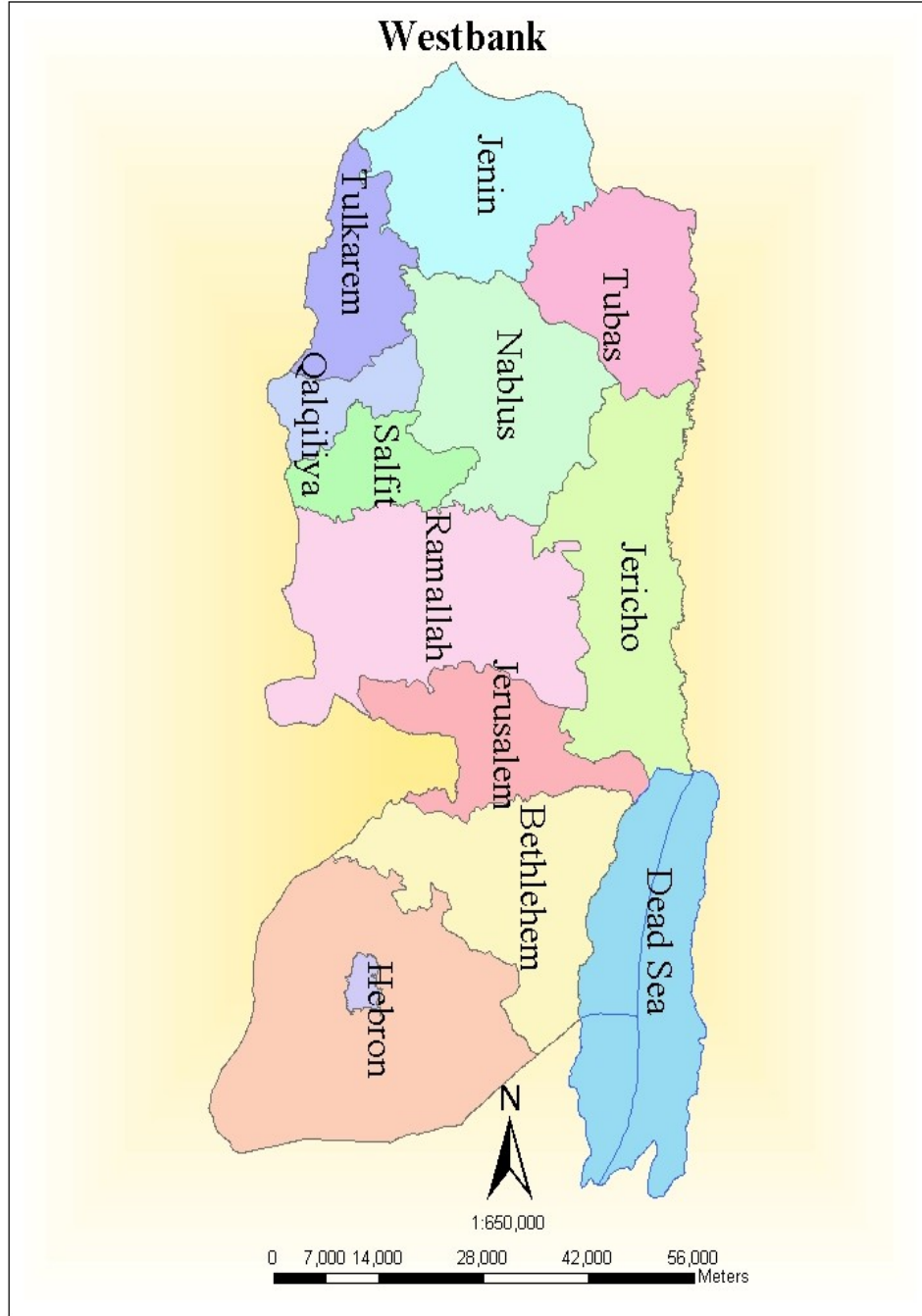
والقصور والمعابد، أما أماكن سكن الحرفيين والتجار أخذت تلتف حول مركز المدينة مشكلة حلقة دائرية، وفي المدن الرومانية واليونانية كان الوضع مشابهاً، حيث تأثرت المدن الأوروبية في العصور الوسطى كثيراً بأنماط العمارة اليونانية والرومانية.

فظهر الاهتمام بتخطيط استدام الأرض نظراً لوجود جاحة مثل هذا النوع من التخطيط الذي يعمل على تنظيم وضبط استخدامات الأرض التي هي أساس التخطيط العمراني لمواجهة إشباع حاجات السكان والتغلب على مشاكلهم، أما في المدن العربية فقد برزت الاستعمالات السكنية والتجارية والدينية والعسكرية بشكل واضح. تأثر التخطيط العمراني لمدينة الخليل بشكل واضح جراء الاحتلال الإسرائيلي كونه تم الاستيلاء على وسط المدينة وزرعها بالمستوطنات وكذلك إحاطتها بالطرق الالتفافية للحد من توسعها في الجهتين الشرقية والجنوبية.

تقع مدينة الخليل - موضوع هذه الدراسة - جنوب الضفة الغربية حسب ما هو مشار إليه بالشكل (1-1). حيث عانت هذه المدينة ما عانتها باقي التجمعات السكنية من صعوبات منذ بداية الاحتلال الإسرائيلي عام 1948 وما تلاه من احتلال عام 1967 لكامل أرض فلسطين، وقد شملت هذه الصعوبات مناحي الحياة الاقتصادية والسياسية والتنمية كافة.

وقد ركز الاحتلال الإسرائيلي خلال هذه الفترة على خلق المعوقات والعراقيل التي تقف في وجه التخطيط العمراني بشكل خاص لأنه يعتقد أن التطور العمراني للمدن والقرى الفلسطينية يحد من النشاطات الاستيطانية اليهودية على أرض فلسطين، وفي نفس الوقت سمح للمستوطنات الإسرائيلية بالتوسع الأفقي لالتهام أكبر مساحة ممكنة من أراضي الضفة الغربية.

هذا عدا الطرق الالتفافية التي صممت لخدمة المستوطنات الإسرائيلية وربطها ببعضها البعض ومن ثم بإسرائيل وعزل المناطق الفلسطينية، ومنع أي تواصل جغرافي بين المدن والقرى الفلسطينية. لقد أدى هذا الوضع إلى غياب التخطيط السليم في محافظات ومدن الوطن كافة حيث أن مدينة الخليل من أكثر المدن الفلسطينية تعرضاً لمثل هذه العراقيل بسبب الاستيطان الإسرائيلي الكثيف حولها وفي قلب المدينة أيضاً.



شكل 1.1 : خارطة الضفة الغربية. (وحدة نظم المعلومات الجغرافي، بلدية الخليل 2006).

3.1 أهمية الدراسة

تعتبر هذه الدراسة ذات أهمية بالغة وحساسة بالنسبة إلى الأطراف ذات العلاقة بوضع دراسة تسلط الضوء على إدارة التخطيط العمراني في مدينة الخليل ، بل ويتعدى ذلك الى كون هذه الدراسة

نموذجاً وطنياً لمدينه من اكبر مدن فلسطين وفيما يلي أمثله لأهمية هذه الدراسة لبعض هذه الأطراف .

1.3.1. أهميتها بالنسبة للباحث :

تكون الأهمية في:

1. اكتساب الباحث خبرات ومهارات إدارية وفنية ومعارف جديدة مثل :
2. التعرف على المشاكل التي تعيق إدارة التخطيط العمراني.
3. التعرف على العوامل التي تقف عائقاً أمام عمليات اتخاذ القرارات التخطيطية وأصحابها.
4. مساعدة الباحث في الحصول على درجة الماجستير في مجال التنمية الريفيه المستدامة / بناء مؤسسات .
5. تعزيز قدرة وكفاءة الباحث للقيام بمهامه الإدارية في البلدية بشكل أكثر فاعلية .
6. تجربه بحثية تمكن الباحث تكرارها والإفادة منها في المؤسسات الإدارية المختلفة مستقبلاً.

2.3.1. أهمية الدراسة للمجتمع:

تأتي أهمية الدراسة بالنسبة للمجتمع المحلي على النحو التالي:

1. تزويد المجتمع بالمعلومة عن الوضع القائم.
2. تعرف المواطن بمعايير العمل كإدارة لممارسه الرقابة.

3.3.1. بالنسبة للبلدية:

تعتبر هذه الدراسة ذات أهميه كبيره للبلدية من حيث أنها تعمل على:

1. دراسة تقييميه لواقع إدارة التخطيط العمراني.
2. نموذج لسلسله دراسات تقييميه مستقبليه لدوائر البلدية المختلفة.
3. تزويد البلدية بالمعلومات العلمية عن مجالات تحديث وتجديد القوانين والاجراءات المطلوبة التي تساعد في عملية التخطيط العمراني .

4. التعرف على معيقات التخطيط وإظهارها بصورة واضحة أمام المخططين في البلدية ليتسنى إتباع أفضل وأنجع السبل لحلها ومواجهتها.
5. البحوث في هذا المجال تساعد وتحسن العمل وتكفل إنتاجاً أفضل بتكلفة تشغيلية اقل ، وتكون مثلاً لدوائر أخرى يتسنى لها وضع سياسة موحدة لمعالجة المشاكل .
6. توصيات لمواجهة بعض المشاكل التي تعاني منها البلدية .

4.3.1. بالنسبة لوزارة الحكم المحلي :

شكلت الدراسة أهمية لوزارة الحكم المحلي كونها تطرقت إلى الأمور التالية:

1. توفير المعلومات والحقائق اللازمة للمساعدة في رسم سياسة وطنية لإدارة التخطيط العمراني ووضع قوانين ولوائح وإصدار تعليمات عليا للمساعدة في الوقاية من المشاكل.
2. تزويد المفاوض الفلسطيني بالمعلومات للتنسيق مع الجانب الإسرائيلي لحل الإشكاليات.
3. حاله علمية تعمم على البلديات للإفادة في التعامل مع المشاكل والعقبات المماثلة.
4. يلقي الضوء على الاستراتيجيات اللازمة للقيام بعملية التخطيط العمراني بشكل فاعل مما يشكل مثالا" يحتذي به.

5.3.1. بالنسبة للمواطن :

اهتمت الدراسة بالمواطن كونه الأساس في عملية التخطيط العمراني وكان الاهتمام على النحو التالي:

1. تعديل اتجاهاته وتطوير قناعاته باتجاه مساعدة البلدية للقيام بوظائفها .
2. تعريف المواطن بالمشاكل والصعوبات الأخرى ليتكاتف الجميع لحلها .
3. تعريف المواطن بحقوقه وواجباته .
4. تعريف المواطن بمساوئ التوسع العمراني العشوائي على حساب الأراضي الزراعية .

كما ستزود هذه الدراسة المؤسسات الأكاديمية بالمعلومات ودراسة الحالة المستخدمة في وسائل التعليم المختلفة.

4.1 أهداف الدراسة

تهدف الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية:

1. تحديد الوضع الإداري القائم للتخطيط العمراني في الخليل .
2. تحليل الوضع القائم ومحاكمته بما يتوجب أن يكون عليه.
3. تحديد الإجراءات الإدارية لعملية التخطيط ونقدها.
4. تحديد الموارد المتاحة للقيام بعملية التخطيط وما يتوجب أن يكون عليه الحال.
5. فحص البيئة الإدارية لعملية التخطيط العمراني الفاعل وأسبابها.
6. فحص مشكلة العلاقات المختلفة لإدارة عملية التخطيط العمراني.
7. وضع تصور لما يتوجب إن يكون عليه حال إدارة التخطيط العمراني في مدينة الخليل.

5.1 مشكلة الدراسة

تتجسد مشكله الدراسة في كون مدينة الخليل آخذة في التطور العمراني وفقا للزيادة الطبيعية للسكان والوضع الاقتصادي ولعدم مصاحبة هذا التطور العمراني لدراسات تطويره تلبي حاجة السكان تسبب في نشوء مشكله ماثله للعيان في معظم القطاعات الخدمية وبذلك فان من الضروري دراسة ادارة التخطيط العمراني في هذه المدينة وفقا للرؤية العلمية الصحيحة.

6.1 أسئلة الدراسة :

تجيب هذه الدراسة عن التساؤلات الآتية:

1. ما درجة رضا رؤساء الأقسام ومديري الدوائر وقيادات المجتمع المحلي في مدينة الخليل عن النشاطات التخطيطية للمدينة؟
2. ما أهم مظاهر اهتمام إدارة التخطيط العمراني بقطاعات الخدمة المختلفة؟
3. ما أهم العوامل المؤثرة في فاعلية قسم التخطيط؟
4. ما معوقات كفاءة إدارة التخطيط العمراني وكيف يتوجب معالجتها؟
5. كيف يمكن زيادة فاعلية قسم التخطيط في بلدية الخليل؟
6. ما مدى تقييمك في تطبيق البلدية للمخطط الهيكلي القديم (كاندل)؟

7.1 سبب اختيار الدراسة

لا بد أن يعترف الجميع في العصر الحالي بحق المواطن بالعيش في وسط ملائم على صعيد السكن والعمل، ولتأمين هذا الوسط الملائم يقوم قسم التخطيط لتحقيق هذا الهدف. ولا يخفى على أحد أنه يواجه تحقيق هذا الهدف كثير من المعوقات، حيث عمد الباحث الى الرغبة في تحديدها علمياً .

1. إن التزايد الديموغرافي للسكان يؤدي إلى طلب المزيد من العمل وخاصة للطبقة الشابة مما يفرض خلق قطاعات عمل جديدة وإعادة تنظيم المناطق الصناعية وتطوير قطاع الخدمات مما يضع أمام عملية التخطيط العمراني تحدياً يتوجب مواجهته .

2. الحفاظ على التراث العمراني لما يمثله من تراث تاريخي، يتطلب إعادة إحياء الوسط القديم للمدينة وترميم الأبنية الأثرية حيث أن الجزء الأكبر مهدد.

3. جمال المدينة يتطلب تنظيم الساحات العامة وتزيين الشوارع وتنويع أشكال المساكن لتزويد البلدية بمؤشرات عن رأي الجمهور حول أدائها في مجال التخطيط العمراني وتنظيم البناء.

4. التعرف على التجمعات الحضرية الواقعة حول المدينة وكيفية ربطها بالمدينة.

5. تجنب الرؤية الروتينية المملة الناتجة عن التكرار للمناظر العمرانية.

إن البناء بالطرق العشوائية وفتح الشوارع على أساس ملكية الأراضي وليس على أساس هندسي صحيح من الأسباب التي حثت الباحث على البحث في هذا المجال.

8.1 محددات الدراسة

أهم محددات الدراسة ما يأتي:

1. عدم وجود وثائق كافية تعطي وصفاً للدائرة منذ تأسيسها وتصف أعمالها في الفترات الزمنية المختلفة.

2. قلة الدراسات في هذا الموضوع.

3. تحسس البعض في الإجابة على بعض الأسئلة الحساسة.

4. ندرة المراجع المتخصصة في موضوع إدارة التخطيط العمراني.

الفصل الثاني

التخطيط العمراني

1.2 مقدمة

التخطيط مجال مشترك لعلوم شتى، من بينها العلوم الهندسية والإنسانية وعلوم الأرض والبيئة وغيرها، لهذا أصبح التخطيط عملية لازمة لضبط وتنظيم حياة الفرد والمجتمع وهناك من المبررات الاقتصادية والاجتماعية والسياسية ما يستدعي الأخذ بأسلوب إدارة التخطيط في ظل التخطيط القومي الشامل.(بحيري، 1994).

إن المفهوم العام للتخطيط هو عملية ضبط البيئة الطبيعية والنشاط البشري من أجل استخدام أفضل للموارد وبذا أصبح التخطيط يشمل مجالات متعددة مثل التخطيط الاقتصادي والتخطيط الاجتماعي والتخطيط العمراني (النعيم، 1994).

2.2 تعريف التخطيط

"هو وضع خطة لتحقيق أهداف المجتمع في ميدان وظيفي معين لمنطقة جغرافية ما في مدى زمني محدد . (حيدر، 1994).

ولضمان سلامة التخطيط لا بد أن يكون واقعياً في تحقيق الأهداف المرجوة منه في الوقت المناسب ويستمر طوال المدى الزمني المقدر لتنفيذه بأعلى درجة من درجات الكفاية.

لذلك فالتخطيط منهج وأسلوب في السياسة والإدارة. وكل نشاط إنساني هو عمل له جوانب اجتماعية واقتصادية وطبيعية وفيه يُنظر إلى الأمور بأبعادها الزمنية الثلاثة الماضي والحاضر والمستقبل. وعموما فإن فلسفة التخطيط تجمع بين المثالية والواقعية في مدى زمن محدد.

ومن شروط التخطيط السليم أن يكون مبنيا على أسس علمية في مراحلها كافة وان يكون ذو مرونة كافية لمقابلة التغيرات التي تستجد خلال الفترة الزمنية المقررة لتنفيذه.

كما يسعى التخطيط لخلق البيئة السكنية المتوازنة من خلال علاقاتها المختلفة اجتماعيا واقتصاديا وبيئيا وسياسيا وثقافيا. (حيدر، 1994).

3.2 التطور التاريخي للتخطيط العمراني

لقد اتخذت التجمعات العمرانية في العصور القديمة أشكالاً متعددة كان يغلب عليها الشكل الدائري لأسباب دفاعية مثل مدينة جرش الأردنية 7500 ق.م . وظهرت المدن في حضارة ما بين النهرين مثل مدينة بابل 1900 ق.م عاصمة حمورابي وكانت مساحتها 400 هكتار وشكلها عبارة عن مربع يشقه نهر الفرات.

كما وكانت المدينة في تلك العصور تلتف حول مركز البلدية وتضم ساحة رئيسية وأسواقا. وفي بعض الأحيان لم تكن ساحة المدينة سوى ملتقى لشوارع بسيطة نادرا ما تكون مستقيمة، وكانت الشوارع الرئيسية تصل الساحة بأبواب المدينة وقد تمتد خارج الأسوار وتأخذ في معظم الأحيان شكل السور. ومع تطور العلاقات والتبادل التجاري امتدت الطرق خارج الأسواق باتجاه المدن القريبة وغالبا ما كانت هذه الطرق تحمل أسماء المدن المتجهة إليها. (عتريسي، 1994).

أما في العصور التي تلت العصور القديمة ظهرت محاولات عمرانية تقلد العناصر العمرانية التي كانت موجودة في العصور القديمة، فبنيت أحياء مركزية فخمة وشوارع مستقيمة وساحات وكانت واجهات الأبنية متشابهة ومتناسقة الأحجام بالإضافة إلى وجود أعمده وأدراج ونوا فير مياه وتمثيل، حيث شكلت العمارة الإيطالية النموذج المثالي لهذه المنجزات.

أما الحضارة الفرعونية فقد كانت لها مدنها أيضا مثل مدينة تل العمارنة بالإضافة إلى عظمة البناء المتمثل بالأهرامات في مصر والتي تشمل أهم معالم السياحة في الوطن العربي.

غير أن المدن اليونانية تأثرت بشكل ملحوظ بأفكار أفلاطون 428 ق.م. وهو أول مخطط للمدن في العالم، ومن وجهه نظره فإنه يركز على أهمية موقع المدينة من ناحية، باختيار أعلى موقع فيها ليقام عليه المعبد الخاص برجال الدين وانطلاقاً من هذا المعبد تقسم المدينة إلى 12 منطقته متساوية من حيث المردود الإنتاجي وليس المساحي. (عتريسي، 1994).

إلا أن التخطيط العمراني في العصور الإسلامية تطور و نشأ من الفنون السابقة و أقتبس منها، حيث أن ظاهرة الاقتباس كانت و ما تزال ظاهرة عامة بين الحضارات .

وكان من الطبيعي أن يستعين العرب في بداية فترة الفتوحات بخبرة الفنانين و المعماريين و الحرفيين في تلك البلاد التي خضعت لهم، و التي اعتنقت شعوبها الدين الإسلامي، فكانت الأساليب الفنية المحلية تتطور في كل إقليم تطوراً لا يفقدها كل صلته بالماضي. (موسى، 2006).

وهنا لابد من الإشارة إلى أن ذلك لا يعني تجريد الفن الإسلامي في طور نشأته من كل جهد خلاق ووصفه بالتقليد و النقل، كما يدعي بعض المستشرقين الذين يحاولون التركيز على موضوع النقل أو التشابه لتجريد العمارة الإسلامية من أصلاتها، فقد طور المسيحيون ما وجدوه من فنون و تعاملوا معها بطريقة تتناسب مع مفاهيم الحياة الجديدة في ذلك الوقت و متطلباتها و مع الثقافة الإسلامية و المبادئ التي نشرها الإسلام، وهكذا فقد بدأ يظهر فن معماري متميز، أخذ يستقل مع مرور الزمن و يتخلى عن العناصر التي تأثر بها سابقاً لتحل محلها عناصر فنية مبتكرة أخذت أشكالاً جديدة و تطورت على مر العصور لتعبر عن فن إسلامي أصيل في التخطيط العمراني و الزخرفة.

لذا فإن ما نعتبره من صفات العمارة الإسلامية أو بعض عناصرها ليس ضرورياً أن يكون من ابتكار المسلمين أو أنه لم يكن معروفاً من قبل، إنما هو إسلامي لأنه أصبح عنصراً أساسياً يعتمد عليه في التخطيط العمراني و العمارة الإسلامية من حيث شكله و أسلوب استخدامه و بما ادخل عليه المسيحيون من تعديل و تطوير، و أمثلة على ذلك القبة و الإيوان و العقود، فكلها عناصر كانت معروفة لدى الحضارات السابقة، لكنها أصبحت وفقاً على العمارة الإسلامية، لما نالته من اهتمام خاص و عناية و لما دخل عليها من التنويع و التجديد (الريحاوي، 1990).

ولخص (عبد الجواد، 1970) الظروف و العوامل التي أثرت على العمارة و التخطيط العمراني و الإسلامي كما يلي:

1. اتساع المناطق التي امتد إليها الإسلام من الأندلس وحتى حدود الصين، وتنوع الثقافات في تلك المناطق.
2. تأثير فنون الحضارات السابقة على الفن و العمارة الإسلامية و التخطيط العمراني باستخدام الصناعات من مختلف البلاد و تأثير مهارتهم على الفنون الإسلامية.
3. تعداد مواد وأساليب البناء، وكذلك اختلاف الطقس و المناخ في المناطق التي انتشر فيها الإسلام.
4. التسامح الديني، إذ أن المسلمين لم يقوموا بازاله كافة آثار الحضارات أو الثقافات السابقة، إلا ما تعارض مع التعاليم الدينية و الشريعة الإسلامية.
5. تأثير المعتقدات الدينية و النظم السياسية و الاجتماعية و التشريعية التي أوجدها الإسلام.

أما التخطيط في المدن العربية فمن حادثة العهد به نجده متأثراً بعده مدارس عمرانية - شرقية وغربية وتشده عده نزاعات وقوى منها ما ينادي بالمحافظة على التراث العربي وإبراز خصائص الفن المعماري الإسلامي ومنها ما ينادي بضرورة التجديد والأخذ بمعطيات العمارة الغربية الحديثة، وغياب الفكر المعماري العربي الموحد يعمل على تنوع أساليب التخطيط العمراني وفقدان الشخصية المميزة للمدينة العربية . (النعيم، 1994)

وقد ذهب المؤرخون إلى تقسيم مراحل تطور تخطيط المدن إلى المراحل التالية:

المرحلة الأولى: من منتصف القرن الثاني عشر إلى الحرب العالمية الأولى تعتبر هذه المراحل بداية لتخطيط المدن حيث طرحت مشاكل أمن المدن وأناقنتها وإعداد شبكه الطرق والمحافظة على الصحة العامة وتراجع البناء عن الطرق وحماية الآثار واستملاك الأراضي من أجل الصالح العام.

المرحلة الثانية: (1914-1943) في هذه المرحلة انضمت معالم تخطيط المدن وظهرت فكره تقسيم المدينة إلى مناطق (zoning) وحددت المرافق العامة وأقرت رخص البناء وعمليات الفرز والمساعدة المادية للبلديات.

المرحلة الثالثة: (1943-1967) ظهرت عبارة تخطيط المدن في هذه المرحلة بشكل رسمي في العديد من الدول، وشهدت هذه الفترة نشاطاً عمرانياً ملحوظاً لإعادة بناء ما دمرته الحرب العالمية الثانية، وتوسعت المدن في دول العالم الثالث مع بداية مراحل الاستقلال لهذه الدول . لذا أقرت القوانين لإعداد مخططات التنظيم المختلفة والمعروفة حالياً مع إجراء بعض التعديلات عليها حسب

متطلبات العصر. ومن هذه المخططات نذكر المخطط العام والمخطط المفصل وتنظيم عمليه الفرز وعمليات الترقيم ومناطق التجديد العمراني ، كذلك ظهرت نصوص تشريعية تعطي الحق للدولة بالاستملاك من اجل المنفعة العامة.

المرحلة الرابعة: 1967- في هذه المرحلة تم تحديد القواعد الأساسية للتخطيط والتنظيم العمراني واعتمدت مستندات جديدة مثل التوجيه العام والمنطقة الملحوظة ومخططات تصنيف الأرض.(عتريس، 1994).

4.2 نشأة الهيئات المحلية في فلسطين

يبدأ الحديث في أنواع التجمعات السكانية وكيفية إدارتها، منذ فترة الحكم العثماني عام 1864م، ونظام إدارة الولايات لعام 1871م، الذي ينص على تشكيل ما يسمى " مجلس اختيارية القرية " حيث تنص القوانين الجديدة في هذا المجال على انتخاب المختارين وأعضاء مجلس الاختيارية ويتم ذلك من قبل أهالي القرية الذين ينتخبون من بينهم مختارين اثنين ومن (3-12) عضو حسب عدد الأهالي بشرط أن يكونوا من رعايا الدولة العثمانية ويكون أهل القرية من طائفة واحدة وإذا تعددت الطوائف يجري لانتخاب لكل طائفة على انفراد.

ومن أهم الأعمال المنوطة بمجلس الاختيارية هي حل المشاكل التي تقع بين الأفراد، وإجراء المذكرات المتعلقة باحتياجات القرية، والإجراءات المتعلقة بنظافة القرية، والإشراف على إدارة المدارس وغيرها من الأمور التي تحتاجها إدارة القرية.(اشتية، 2004).

ومن هنا يستطيع القول أن هيئات الحكم المحلي (المجالس المحلية) ظهرت في أوائل النصف الثاني من القرن التاسع عشر في عهد الإدارة العثمانية، ويعتبر قانون الولايات لعام 1856م القانون الأساسي في عمليات الإصلاح الإداري العثماني، وقد فتح المجال للبدء بتشكيل المجالس البلدية ، حيث تم تأسيس أول مجلس بلدي للقدس في عام 1863م، وكان برئاسة عبد الرحمن أفندي الدجاني وهي من أوائل البلديات في الدولة العثمانية.

وعلى الرغم من وجود عدد من المجالس البلدية التي أنشأتها السلطة العثمانية في فلسطين عام 1877م، فان قانون البلديات الصادر عن البرلمان العثماني في تلك السنة يعتبر الأساس القانوني والمرتكز التنظيمي لتكريبية المجالس البلدية وعمل البلديات في العهد العثماني، والتي بلغ عددها في

نهاية الحكم العثماني على فلسطين اثنتين وعشرين بلدية، وعلى الرغم من صدور قانون البلديات في العام 1877م والذي يعدُّ الأساس التنظيمي لعمل البلديات حيث وسع صلاحيات البلدية وعمل على ترقية شؤونها في كل الوجوه العمرانية والصحية وغيرها إلا أن هذا القانون ربط البلديات بالسلطة المركزية وعزز المركزية الإدارية من خلال العمل على تعزيز دور الهيئات المحلية وتحديد الصلاحيات الممنوحة لها وحصرها في مهام خدمية محدودة.

وعلى الرغم من وقوع فلسطين تحت الانتداب البريطاني إلا أن القوانين العثمانية بقيت سارية المفعول مع إجراء بعض التعديلات البسيطة لخدمة الانتداب وتكبير صلاحيات الهيئات المحلية ،

ولم تتغير هذه الحالة كثيراً خلال الحكم المصري لقطاع غزة والحكم الأردني للضفة الغربية. وزادت الأمور سوءاً بعد احتلال فلسطين عام 1967 من قبل إسرائيل حيث أصدرت الأوامر العسكرية التي لا تسمح بالتطور العمراني للمجتمعات والمدن العربية وعلى العكس من ذلك سمحت بشكل واضح بإنشاء المستوطنات والمدن الاستيطانية على ارضي الضفة الغربية وغزة.

في عام 1994 قامت السلطة الوطنية الفلسطينية بتأسيس وزارة الحكم المحلي والتي تعني بالهيئات والمؤسسات المحلية وتعمل على تطويرها إدارياً وتنظيماً ومالياً من خلال العمل على ترسيخ الأسس الديمقراطية واللامركزية وإعطائها المزيد من الاختصاصات والصلاحيات كذلك تم إقرار على قانون الهيئات المحلية وقانون الانتخابات للهيئات المحلية ، والمصادقة عليهما مع وجود أنظمة ولوائح تعتبر جميعاً مرجعاً يحكم عمل مؤسسات وهيئات الحكم المحلي وينظمها وبالرجوع إلى قانون الهيئات المحلية الفلسطينية رقم (1) لسنة 1997 واللوائح والملحقات التابعة له نجد انه تم تقسيم التجمعات السكانية الفلسطينية على النحو التالي :

1. تجمعات سكانية لا يزيد عدد سكانها عن 1000 نسمة تتولى أمور إدارتها لجنة يطلق عليها لجنة مشاريع تعين بالتشاور بين وزارة الحكم المحلي وأهالي التجمع بحيث تكون لجنة ممثلة لجميع عائلات التجمع وتكون لجنة تطوعيه ولا تتقاضى أي رواتب على عملها.
2. تجمعات سكانية لغاية (5000) نسمة تتولى أمور إدارتها مجالس قروية تنتخب حسب قانون انتخاب الهيئات المحلية الفلسطينية رقم (1) لسنة 1997.
3. تجمعات سكانية يزيد عدد سكانها عن (5000) نسمة ويطلق عليها بلديات وينتخب المجلس البلدي فيها حسب قانون الانتخابات الفلسطيني المشار إليه سابقاً وقد صنفت وزارة الحكم المحلي

البلديات إلى مستويات عدة ولا اعتبارات تتعلق بعدد السكان والقدرات ومجالات النشاطات والخدمات فقد تم تصنيفها إلى أربعة أصناف وهي .

الصنف الأول: البلديات المركزية (أ) حيث تقدم أكثر الخدمات والنشاطات المحلية من حيث الكم والنوع بالإضافة إلى أنها تهتم بالجوانب التنموية ليس داخل حدودها التنظيمية فقط و يتوقع منها دور فعال في مجال التنمية في أرجاء الوطن.

الصنف الثاني: البلديات الرئيسية (ب) وهي المدن التي يزيد عدد سكانها عن 25 ألف نسمة ولها القدرة على تجنيد موارد وإمكانيات أكبر من تلك التي يمكن للبلديات الأساسية توفيرها.

الصنف الثالث: البلديات الأساسية (ج) وهي بلديات صغيرة الحجم من حيث عدد السكان يتراوح عدد سكانها من 10- 25 ألف نسمة ولمحدودية مواردها الذاتية فان قدراتها ونشاطاتها محصورة في حجم الخدمات الأساسية والقيام ببعض المشاريع التنموية الصغيرة .

الصنف الرابع: البلديات الناشئة (د) وهي بلديات تشكلت في البلدات الصغيرة التي يقل عدد سكانها عن 10 آلاف نسمة حيث أنها كانت إلى وقت قريب مجالس قروية وتم ترفيعها إلى مستوى بلدية ، وهي تقوم بتقديم الخدمات الأساسية للسكان .

هناك تجمعات سكانية في فلسطين تدار من قبل لجان تشرف عليها وكالة الغوث الدولية تعرف بلجان إدارة شؤون التجمعات الفلسطينية.

أما التجمعات البدوية فهي صغيرة ومهمشة يقع معظمها في السفوح الشرقية من فلسطين، تعتمد في معيشتها على الثروة الحيوانية ، وتدار أما من قبل شيوخ العشائر إن كانت غير مستقرة أو لا تملك الأرض للاستقرار عليها ، وفي حال امتلاكها للأرض واستقرارها في بيوت دائمة تعامل مثل أي تجمع حضري فلسطيني حسب القانون الفلسطيني للهيئات المحلية .

جدول 2.1: يبين التصنيف الرسمي لهيئات الحكم المحلي في فلسطين

د	ج	ب	أ	تصنيف البلدية البيان
يقبل عدد سكانها عن 10 آلاف نسمة	10-25 ألف نسمة	يزيد سكانها عن 25 ألف نسمة	البلديات المركزية للمحافظات	من حيث عدد السكان
تقديم الخدمات الضرورية	بعض المشاريع الصغيرة التنموية	لها قدرة على تجنيد موارد وإمكانيات لرفع عملية التحتية	مشاركة فعالة	من حيث مشاركتها في مجال التنمية

وعلى الرغم من تعدد التسميات للمجتمعات السكانية وتصنيفها وتمييزها عن بعضها البعض إلا أن احتياجات هذه التجمعات تتشابه في كثير من الأحيان ، فالكهرباء والمياه والمواصلات وجمع النفايات والتخلص منها وتنظيم البناء والتخطيط العمراني للمدينة والقرية هو الحد الأدنى المطلوب لجميع هذه التجمعات إلا أن المدن الكبرى وبسبب كبر مساحتها وكثرة عدد سكانها تتميز عن باقي الهيئات المحلية ببعض الاحتياجات الضرورية، منها:

أ- توفير مواقف عامة للسيارات.

ب- تخطيط للمواصلات وهندسة للمرور من أجل حل أزمة الاختناقات المرورية فالإشارة الضوئية على التقاطعات الرئيسية ووضع الإشارة المرورية لتنظيم اتجاهات المرور في المدينة ودهان ممرات المشاة وبناء الأرصفة كلها أعمال لا بد أن تتميز بها المدينة الفلسطينية عن باقي التجمعات الفلسطينية الأخرى لان المدن ما زالت هي المراكز الحيوية في المحافظات فالدوائر الرسمية والمؤسسات التعليمية وغيرها ما زالت حكرًا على المدن دون التجمعات الأخرى. (اشتية، وحباس، 2004).

5.2 الهيئات المحلية ووظائفها

هي البلديات والمجالس المحلية والقروية ولجان المشاريع المرخصة من قبل وزارة الحكم المحلي. مفهوم الإدارة المحلية : هي العلاقة بين جمهور المواطنين والهيئات المحلية والحكومة المركزية وهذه

العلاقة ببعدها الإداري إما أن تأخذ شكلها المركزي بحيث تعين الحكومة الطاقم الإداري للهيئات المحلية مع منحهم تفويضاً لبعض الصلاحيات وإما أن تأخذ شكل اللامركزية الذي يعني إعطاء الدور القيادي للهيئات المحلية المنتخبة وتنازل تام من الحكومة عن الصلاحيات يؤدي إلى شبه حكم ذاتي تقوم من خلاله البلديات بتشريع سياسات مختلفة حول السلطات المنقولة إليها .

5.2 دور ووظائف الهيئات المحلية في فلسطين

تتاط بالبلديات وهيئات الحكم المحلي ووظائف وصلاحيات ضمن حدود مناطقها لتقديم خدمات البنية التحتية الأساسية وكذلك متطلبات واحتياجات المواطنين المحلية بالكيفية التي تراها هذه الهيئات مناسبة وتشمل الخدمات ما يأتي:

1.5.2. المياه:

إن من أهم واجبات الهيئات المحلية ومسؤولياتها إقامة شبكات للمياه لتزويد السكان بالمياه اللازمة، وتجديد تلك الشبكات لتصل إلى الأحياء السكنية والمصانع والمناطق الحيوية كافة، مع تحمل مسؤولية المحافظة على البيئة ومنع تلوث الأحواض والآبار، وذلك بالتعاون مع سلطة المياه.

2.5.2. الكهرباء:

الهيئات المحلية مسؤولة عن بناء شبكات الكهرباء وتوفير مصدر الطاقة لهذه الشبكات لإنارة المدن والقرى وإنارة الشوارع.

3.2.5.4. طرق وأرصفة:

يقع على البلديات وهيئات الحكم المحلي مسؤولية شق الطرق وتعبيدها وصيانتها وكذلك عمل الأرصفة وتبليطها وعمل ممرات المشاة وتنظيم حركة السير في المدينة من خلال الشواخص الدالة على ذلك.

4.5.2.5. إنشاء شبكة الصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار:

من وظائف ومسؤوليات الهيئات المحلية ومسؤولياتها القيام بعمل وتطوير شبكات الصرف الصحي ومياه الأمطار ونقلها بعيداً عن التجمعات السكانية ومن ثم معالجتها بالتعاون مع المؤسسات الدولية حفاظاً على البيئة والصحة العامة والمياه الجوفية.

5.5.2.6. الحدائق والمنتزهات العامة:

تقوم الهيئات المحلية بتوفير الأراضي لإنشاء الحدائق والمنتزهات العامة كونها مرافق ترويجية داعمة للسياحة والاقتصاد الوطني.

6.5.2.6. بناء المناطق الصناعية والمجمعات الحرفية:

تقع على البلديات وهيئات الحكم المحلي مسؤولية إنشاء المناطق الصناعية وكذلك المجمعات الحرفية من أجل خلق فرص عمل جديدة والعمل على الحد من نسبة البطالة المرتفعة.

أما على صعيد الخدمات العامة الأخرى فإن الهيئات المحلية ملزمة بتقديم هذه الخدمات وهي:

1. النظافة : مثل جمع النفايات من الشوارع والمحلات التجارية والضواحي السكنية ونقلها إلى مكب النفايات لمعالجتها .
2. الصحة العامة والرقابة عليها، ويشمل:
 - أ- اتخاذ الوقاية اللازمة لمنع تفشي الأمراض.
 - ب- مراقبة المساكن والمطاعم للتأكد من تصريف نفاياتها بشكل منتظم كذلك اتخاذ كافة التدابير للقضاء على القوارض والذباب والبعوض والكلاب الضالة.
 - ج- إنشاء المسالخ وفحص الحيوانات المعدة للذبح لحماية المستهلكين من الأمراض
 - د- مراقبة محلات بيع الأسماك والخبز والفواكه والخضراوات وإتلاف الفاسد منها
 - هـ- مراقبة وتنظيم الباعة المتجولين والبسطات وغيرها
3. إنشاء مراكز الإسعاف والتنسيق مع الجهات الحكومية المختصة.
4. تُلزم أسواق الخضار والمواشي والأسواق الشعبية والبسطات والعمل على تطوير هذه الأسواق وصيانتها.

5. إنشاء المتاحف والمكتبات العامة والنوادي بأشكالها المتعددة.
6. تركيب الإشارات الضوئية وتوفير المرافق العامة للمركبات وتنظيم حركة المرور للحد من الاختناقات المرورية.
7. إنشاء المقابر وتوفير الأراضي اللازمة لها.
8. مراقبة اللوحات والإعلانات التجارية.
9. إنشاء الجدران الاستنادية والأدراج.
10. تسمية الشوارع وترقيمها لتسهيل عملية الوصول أو الانتقال من مكان الى مكان داخل المدينة أو التجمع.
11. المحافظة على الأماكن الأثرية حيث تؤخذ هذه المواقع عيبن الاعتبار في حال تخطيط عمراني قريب منها.

ولا يقتصر دور البلديات وهيئات الحكم المحلي على تقديم خدمات البنية التحتية الأساسية بل يتعدى ذلك، فهذه الهيئات يقع على عاتقها متطلبات والتزامات يمكن إبرازها بالعناوين التالية:

أولاً: دور البلديات وهيئات الحكم المحلي النظمي والتطوري:

- أ- التخطيط وتنظيم البناء.
- ب- ترخيص مراقبة البناء.
- ج- تخطيط المواصلات وهندسة المرور.
- د- المساهمة في وضع وتنفيذ السياسات المحلية.
- هـ- المساهمة في وضع وتنفيذ السياسات العامة الاقتصادية والاجتماعية.

ثانياً: دور البلديات وهيئات الحكم المحلي بدور ريادي ورئيسي في البناء والإعمار، فهي تساهم مساهمة فعالة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية والإدارية وذلك بأشكال متعددة.

فالتنمية هي حصيلة تفاعلات اقتصادية واجتماعية وإدارية متداخلة ومستمرة، فهي تمثل نقلة نوعية في كافة المجالات وتعني النهوض والارتقاء بكافة القطاعات الإنتاجية مع التركيز على قطاع الموارد البشرية وتنميتها وتحقيق مطالبها، ولن تحدث تنمية اقتصادية مع وجود تخلف اجتماعي ثقافي أو إداري.

7.2 التخطيط في فلسطين

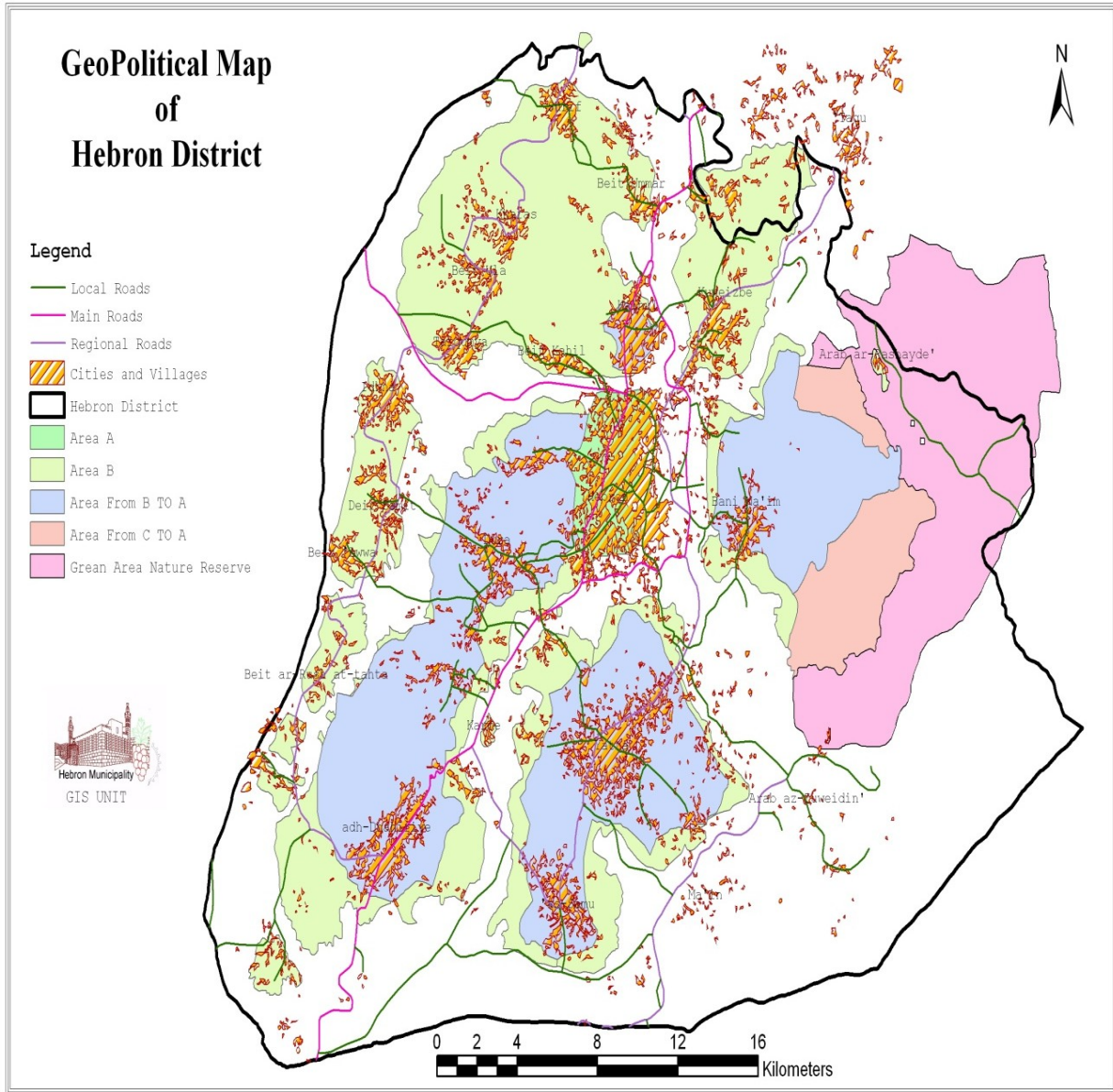
شهدت المدن الفلسطينية زيادة كبيرة في عدد سكانها بشكل فاقت به معدلات النمو السكاني ومعدلات التوسع العمراني ، وذلك نتيجة لارتفاع معدلات الزيادة الطبيعية من ناحية وهجرة أهل الريف من ناحية أخرى ، مما أدى إلى وضع خطط تنظيمية للتغلب على مشاكل النمو السكاني المتمثلة في نقص الإسكان وانتشار الأحياء المختلفة وامتداد المدن خارج حدودها امتدادا عشوائيا دون توجيه أو تخطيط ، مما سبب تدميراً للبيئة الطبيعية والأراضي الزراعية، والغابات والساحات هذا فضلا عن عدم توفر الخدمات الأساسية والمرافق العامة، وارتفاع أسعار الأراضي في المدن واختلاط الاستعمالات ، وتلوث البيئة وعدم توفر الوضع الصحي الجيد ، وهذا ينعكس على الحياة الاجتماعية والاقتصادية للمواطن.

بالإضافة إلى كل العوامل السابقة فإن سلطات الاحتلال بممارساتها التعسفية من استيلاء على الأراضي وبناء المستوطنات ، وشق الطرق الالتفافية ، وحفر الأنفاق وبناء الجسور وسياسات تحديد مناطق البناء؛ عمدت إلى وضع خطط تنظيمية لا تتناسب مع الوضع الاجتماعي للمواطن الفلسطيني وتحد من التوسع العمراني للمدن الفلسطينية بحيث أصبح الفارق الحضاري بين المدن الفلسطينية والمستوطنات الإسرائيلية واضحا للعيان. (جردانه، 2002).

ولا تختلف مدينة الخليل موضوع الدراسة عن باقي المدن الفلسطينية الأخرى بل ربما تكون أكثر المدن الفلسطينية عرضة للخراب بسبب السرطان الاستيطاني في قلب المدينة والإحاطة بها من معظم الجهات بالمستوطنات والطرق الالتفافية للحد من توسعها وتنظيم نفسها كبقية المدن في العالم.

لقد وجدت هذه المدينة نفسها أمام تحديات جسام لم تستطع في بعض الأحيان تحملها فكانت لنتائج هذه التراكمات والأزمات والمشاكل اثر بالغ على هيكلية المراكز العمرانية وخير شاهد على ذلك هو تناثر المستوطنات والبؤر الاستيطانية في قلب المدينة مما أدى إلى تفريغها من سكانها العرب الأصليين وأصبحت الهيكلية العمرانية للمدينة تتجه إلى الغرب والشمال حسب الأوضاع السياسية التي تفرضها قوات الاحتلال عليها.

والشكل (2.1) يوضح التقسيمات التي فرضتها سلطات الاحتلال من خلال اتفاقية السلام الفلسطينية الإسرائيلية (أوسلو) وما نتج عن هذه الاتفاقية من إعاقة لمواصلة التخطيط الإقليمي بين المدن الفلسطينية.



شكل 2.1: خارطة محافظة الخليل وتصنيف المناطق الفلسطينية حسب اتفاقية السلام (أوسلو).
(وحدة نظم المعلومات الجغرافي - بلدية الخليل (2006))

لاشك أن هذه الأحداث كانت لها أثر بالغ في تغيير معظم الملامح الجغرافية لمدينة الخليل سواء كان ذلك في النواحي العمرانية أم في حدودها الهيكلية مما أدى إلى إخلال واضح في التركيب السكاني الذي على أساسه تتم أي عملية للتخطيط العمراني . (السعايدة، 2003).

ومع أن اختيار موقع المدينة منذ القدم فيه انسجام وملائمة مع الشروط الأساسية لاختيار المجموعات البشرية لاماكن سكناهم عبر التاريخ لأسباب نذكر منها:

1. كثرة الأراضي الخصبة.
2. وفرة العيون ومنابع الماء.
3. الموقع الجغرافي حيث إنها على قمم جبال عالية تمكنها من الدفاع عن نفسها واستشعار الخطر قبل وصوله.

وعلى الرغم من المعوقات التي وضعتها وتضعها قوات الاحتلال إلا أن المشاهد يلاحظ ازدهاراً وتطوراً في حياة السكان من جميع النواحي وهذا التطور انعكس بشكل ايجابي على إقليم الخليل كافة بسبب التعاون التجاري بين المدينة والقرى والبلدات التي تدور في فلكها هذا بالإضافة إلى تطور العديد من المصانع والورش فيها حيث انعكس ايجابيا على اقتصاد المدينة بشكل كبير جدا في الوقت الحاضر وهذا التطور يضع المخططين والجهات المسؤولة عن إدارة المدينة أمام مسؤولياتها الجسام في مواجهه أعباء العمل الكثيف والمتزايد والمتطور في المدينة حيث الطبيعة المعقدة لعمل إدارة التخطيط العمراني بسبب الزيادة السكانية المطردة، والخدمات البلدية محدودة الموارد والعقبات التي تضعها سلطات الاحتلال على إجراءات التوسع العمراني.(السعايده، 2003).

وللهيئات المحلية دور كبير في عملية التطوير والتخطيط العمراني من خلال التخطيط وتنظيم البناء حيث تعمل هذه الهيئات جاهدة على تأمين المخططات الهيكلية للمدن والقرى والتجمعات السكانية بدلا من المخططات الهيكلية التي وضعتها سلطات الاحتلال الإسرائيلي. لهذا فان المخططات الهيكلية الجديدة يتم إعدادها لتخدم الأهداف الوطنية في البناء والأعمار والتنمية الشاملة وتستجيب لتطلعات المواطنين في المدن والقرى الفلسطينية للتطور والتوسع العمراني.

أما الترتيبات الإدارية العملية وإدارة التخطيط العمراني للتجمعات السكانية فهي تتألف من عناصر عدة أهمها تحديد أهداف التخطيط والوظائف الواجب توفرها في دائرة التخطيط العمراني كذلك المهام المتعلقة بكل وظيفة من هذه الوظائف بالإضافة إلى علاقة قسم التخطيط بالأقسام الأخرى.

فالأهداف المرجو تحقيقها من إدارة التخطيط العمراني هي المحافظة على مقدرات السكان والمحافظة على المال والموارد العامة دون الإخلال أو الانتقاص من متطلبات واحتياجات السكان في الوقت الحاضر، مع الأخذ بعين الاعتبار احتياجات الأجيال القادمة وحققهم في هذه الموارد.

ولتحقيق ذلك لا بد من العمل على التطوير الإداري لما له من أهمية كبيرة في تحسين أداء الهيئات المحلية وذلك لأن التطوير الإداري يساعد على الارتقاء بالخدمات المتعددة التي تقدمها هذه المؤسسات للمواطنين. (اشتيه، 2004).

ولعل مشروع التطوير الإداري التي شرعت به بلدية الخليل عام 1996 بالتعاون مع شركة الخبراء العرب في الهندسة والإدارة (TEAM) أعطت تصوراً واضحاً عن الهيكلية المتوقعة لقسم التخطيط الذي يقع على عاتقه مسؤوليات الدراسات والتخطيط العمراني في مدينة الخليل.

فوظيفة مدير الدائرة الهندسية تطلق على الرئيس المباشر للدائرة وهناك ثلاثة وحدات على الأقل تعمل تحت هذا الإطار وهي: وحدة التخطيط العمراني ووحدة تخطيط الأراضي والطرق ووحدة الرسم، ولكل وحدة من هذه الوحدات مشرف عام يحمل الدرجة الأولى في الهندسة المدنية أو المعمارية على الأقل.

ومن أهم واجبات شاغل وظيفة مدير الدائرة هي اقتراح المخططات المحلية فيما يتعلق بالتنمية العمرانية وتحديد المعايير الخاصة بالتوزيع السكاني واقتراح المشاريع اللازمة للبلدية بحسب أولويتها وإعداد الدراسات الخاصة بها والإشراف على إعداد التصاميم والمخططات.

ولا تقل واجبات مشرف وحدة التخطيط العمراني أهمية عن واجبات المدير العام فهو يشارك في وضع المقترحات الخاصة بالخطط المحلية فيما يتعلق بالتنمية العمرانية في نطاق البلدية وينسق مع وحدة تخطيط الأراضي والطرق فيما يتعلق بالهياكل الأساسية لشبكات الطرق والمرافق العامة ذات العلاقة بالمخططات العمرانية بالإضافة إلى دراسة تجارب المدن والبلدان الأخرى فيما يتعلق بالتنمية العمرانية واقتراح ما يراه مناسباً ومتماشياً مع أهداف البلدية هذا بالإضافة إلى توزيع العمل على موظفي الوحدة بالشكل الذي يحقق الأهداف.

أما بالنسبة لمشرف وحدة تخطيط الأراضي والطرق فمن أهم المهام المنوطة به إعداد الدراسات الخاصة بالهياكل الأساسية لشبكات الطرق واقتراح توزيع الأراضي بين المناطق الصناعية والتجارية والزراعية والسياحية وغيرها في ضوء الحقائق وطبيعة الأراضي .

إن الدراسات والخطط العمرانية تحتاج إلى ترجمة على خرائط بشكل رسومات لتسهيل تنفيذ العمل والرقابة عليه وهذه المهمة تقع على عاتق وحدة الرسم الخاصة بالمخططات العمرانية وشبكات الطرق والمشاريع المختلفة. (الخبراء العرب في الهندسة والإدارة، 1996)

ومن هنا لا بد من الإشارة إلى أن قسم التخطيط المشرف على وحدة التخطيط العمراني بحاجة إلى تعاون الأقسام الأخرى في أداء عمله، فالدائرة القانونية مثلا تسهل عملية إصدار التراخيص من وزارة الحكم المحلي وترد على اعتراضات السكان في حال اقتراح المشاريع الكبرى كذلك دوائر خدمات البنى التحتية مثل دائرة الكهرباء والمياه والمجاري والبستنة وغيرها من الدوائر الأخرى لها علاقة مباشرة في عمل التخطيط ولا بد من إطار إداري ينظم علاقتها مع إدارة التخطيط العمراني.

8.2 أهداف تخطيط المدن:

يهدف تخطيط المدن إلى تحسين ظروف البيئة في الموقع الذي بنيت عليه المدينة، وفي المناطق المحيطة بها، كما يهدف إلى تحسين الظروف العمرانية والخدمات، وكذلك الأحوال الاجتماعية والاقتصادية لسكانها، ويمكن تلخيص الأهداف كما يأتي:-

1.8.2 الناحية العمرانية:

1. تحسين العلاقة بين المساكن والشوارع والمناطق الصناعية والخدمات العامة، بحيث لا يطغى قسم منها على القسم الآخر. ولا يحرم من أحدها حي من الأحياء، وإيجاد نوع من الانسجام بينها جميعا.
2. إكمان الإبقاء على المنتزهات العامة والمناطق المكشوفة في الأحياء السكنية لتكون منفسا للسكان، ومكاناً لقضاء أوقات فراغهم، مع الاهتمام بالأشجار والمناطق الخضراء.
3. فصل المناطق السكنية بقدر الإمكان عن المناطق الصناعية. لتقليل ضوضاء الصناعة أو دخانها أو روائحها الكريهة حتى لا تحدث مضايقات للسكان.
4. تجميل المدينة أو بعض أحيائها عن طريق اتخاذ طابع خاص للمباني، أو عن طريق اتخاذ إجراءات معينة من شأنها ألا توجد نوع من التنافر بين المباني بعضها ببعض.
5. تخصيص مناطق خاصة للأسواق وأماكن انتظار العربات والجراجات بحيث تكون هذه المدينة في متناول المناطق الأخرى.

2.8.2 من ناحية الخدمات:

يشمل تخطيط المدن النواحي الخدماتية الآتية:

1. مد جميع إحياء المدينة بالخدمات اللازمة كالمياه والإنارة والمجاري التي تتفق في حجمها ومرونتها مع حجم السكان وكثرة المباني وبحيث لا تكون هناك وفرة في بعض الأحياء، ونقصا في بعضها الآخر.
2. تقصير رحلة العمل من محل السكني إلى مواقع العمل إما بوضع مساكن العمال قريبا من مناطق العمل، أو بتيسير وسائل المواصلات داخل المدينة.
3. سهولة ويسر اتصال المدينة بالمناطق الأخرى، وخاصة بالمناطق الريفية المجاورة أو بالمواني والعواصم أو بمناطق الخامات أو بمراكز الأسواق.
4. إنشاء المراكز الإدارية والتنفيذية والخدمات التعليمية والقضائية والبوليسية والترجيحية وغيرها من مناطق المدينة المختلفة بحيث لا يشعر السكان بالإرهاق للوصول إليها.

3.8.2 من الناحية الاجتماعية والاقتصادية:

يهتم تخطيط المدن بالنواحي الاجتماعية والاقتصادية على النحو التالي:

1. تحسين ظروف المعيشة والعمل داخل المدينة وإيجاد العمل المناسب للعمال العاطلين أو محاولة نقلهم إلى مناطق العمل داخل المدينة.
2. تحسين الأحوال الاجتماعية والصحية للسكان عن طريق عدم السماح بازدحام بعض الأحياء، وعدم السماح ببناء مساكن لا تتوفر فيها الشروط الصحية والسكنية.
3. محاولة زيادة الحركة التجارية للمدينة عن طريق توفير مطالب المعيشة والإكثار من المحلات التجارية ورفع مستويات المعيشة.
4. محاولة زيادة التطور الاقتصادي للمدينة بإنشاء مراكز صناعية جديدة أو خلق مجالات جديدة للإنتاج بحيث يراعى إلا يؤدي ذلك إلى زيادة ضغط حركة النقل والمواصلات في داخل المدينة.(الصقار، 1975).

9.2 المبادئ الأساسية للتخطيط العمراني واستخدام الأرض

تقوم عملية التخطيط العمراني واستخدام الأرض على مبدئين رئيسيين هما:

المبدأ الأول: الاستخدام الأمثل: أفضل الأراضي عادة ما تخصص للإنتاج الزراعي، وفي بعض الحالات لا يحدث ذلك تحقيقاً لبعض الحاجات الاعتبارية الوطنية، ومن أمثلة ذلك ما حدث في بريطانيا عندما قررت الحكومة تخصيص أفضل أراضي الحقائق حول مدينة لندن من أجل إقامة مطار هيثر الدولي وفي أحيان كثيرة يتم تخصيص أوفر الأراضي لأغراض التوسع الحضري ونمو المدن ومن هذا ما يتم تطبيقه في مدينة القاهرة التي حدد اتجاه نموها باتجاه شمالي شرقي حيث تمتد الأراضي الصحراوية و أقيمت فوق هذه الأراضي أحياء حضرية كبيرة كجزء من مدينة القاهرة (مدينة نصر) و الاستخدام الأمثل يكون نسبياً، فما هو استخدام أمثل في إقليم لا يكون كذلك في آخر ، وعند مالك الأرض يتمثل دائماً في ذلك الاستخدام الذي يحقق أقصى منفعة اقتصادية ممكنة مع تأكيد التخطيط الحديث على ذلك شريطة أن لا ينجم عن ذلك آثار اقتصادية و اجتماعية و بيئية سلبية أو على الأقل أن تكون هذه الآثار في حدودها الدنيا التي يمكن السيطرة عليها ومعالجتها. (كوثر، 2004).

المبدأ الثاني: مبدأ تعدد الاستخدام: يلجأ المخططون إلى تشجيع تعدد استخدامات القطعة الواحدة من الأرض خصوصاً في الدول ذات المساحة المحدودة التي تندر فيها الأراضي ذات الخصائص و المواصفات الجيدة و الملائمة، فهناك خدمات أساسية و لا بد من توفرها حيثما استقر الإنسان أو السكان مثل السكن، وخدمات الاستجمام و الترويح و خدمات الدفاع و الأمن و التجارة و كلما زادت كثافة السكان زادت المنافسة بين هذه الاستخدامات المختلفة. (النعيم، 1994).

10.2 مستويات التخطيط

توجد ثلاث مستويات للتخطيط متميزة تربطها علاقات قوية وهي:

1.10.2 التخطيط القومي:

وبموجب هذا التخطيط تحدد السياسة العامة للدولة في مجالات الإسكان والتعليم والصحة والصناعة والزراعة.....الخ

وفي ظل هذا التخطيط توضح السياسة القومية لتوزيع المجتمعات العمرانية والحضرية والريفية سواء أكانت مركزية أم فرعية وكذلك أحجامها وتوزيعها ووظائفها وعلاقاتها ببعضها البعض في شكل سياسة قومية شاملة.

ويهتم التخطيط القومي بالنواحي الاجتماعية والاقتصادية للدولة مثل توزيع الاستثمارات في مختلف القطاعات والأنشطة بهدف التنمية الاقتصادية والاجتماعية. وبهذا يعمل على ربط سياسة خطة الدولة بزيادة الإنتاج كربط قطاعات الزراعة والصناعة والتجارة والإسكان بإنتاج الدولة من الوجهة الاقتصادية البحث. (حيدر، 1994).

2.10.2. التخطيط الإقليمي:

التخطيط الإقليمي يقوم بدراسة وبحث ووضع المخططات اللازمة على ضوء التخطيط القومي وبناء كل توجيهاته لكل إقليم على حدة وبصفة عامة فإن التخطيط الإقليمي يشمل النواحي الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية، ويتعرض لدرجة أكثر تفصيلاً من سابقه لتوزيع المجتمعات العمرانية وأحجامها ووظائفها وكذلك استعمالات الأرض في الإقليم حالياً ومستقبلاً كما يتعرض لشبكة الطرق التي تربط بين التجمعات العمرانية سواء داخل الإقليم الواحد أو التي تربط الإقليم ذاته بما يجاوره من أقاليم.

ومن ذلك نجد أن التخطيط الإقليمي يعمل على:

1. ربط التخطيط القومي للدولة بالمكان.
2. حلقة وصل ما بين سياسة التخطيط القومي ومستوى التخطيط للمدينة.
3. يمكن المدينة أو القرية من تقديم أفضل الخدمة للتجمعات السكانية في كل منها.

3.10.2 . التخطيط المحلي (التخطيط العمراني):

التخطيط العمراني يشمل النواحي الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية وإن كان يُعنى التركيز على النواحي الطبيعية. فإذا كان التخطيط الإقليمي يحدد المجتمعات والمراكز العمرانية ويحدد رتبها وإحجامها وتوزيع وظائفها وعلاقتها ببعضها البعض إلا أنه لا يتعرض إطلاقاً لتخطيطها تفصيلاً إذ إن هذا هو أهم واجبات التخطيط العمراني الذي ينسق العناصر ويربطها في إطار نظم المدينة الحضرية. فالتخطيط العمراني للمدينة يوضح اتجاهات ومراحل نموها المستقبلي وأحجام السكان لكل مرحلة من مراحل نموها. (حيدر، 1994)

11.2 متطلبات التخطيط العمراني

للتخطيط العمراني متطلبات بشرية ومادية وفنية وهذه المتطلبات تمثل الأساس في مرتكزات إدارة التخطيط العمراني.

1.11.2. العنصر البشري:

هو الرعاية الأساسية بين دعائم الإدارة ، ويعد الإنسان أعظم رأس مال في أي دولة وأعلى مصادر الإنتاج فيها، ولسعادته ورفاهيته ومصالحته توضع السياسات ويرسم التخطيط، وبه تنفذ تلك السياسات والخطط، فإمكانيات الإنسان غير محدودة إذا أراد حقيقة أن يستغل مواهبه أفضل استغلال فالمهندسين والعاملين في مختلف الدوائر والوحدات في مجال التخطيط العمراني بحاجة إلى وضع أسس سليمة في اختيارهم ثم تدريبهم على أداء عملهم وتوفير كل الإمكانيات اللازمة لعملهم من أجهزة واليات وتأمين حركتهم بكل سهولة ويسر للقيام بإعمالهم مع حسن توزيع العمل بينهم، وتفهم كل منهم حقوقه وواجباته، وحفزهم على الإجابة والإتقان وضمان الأمن والاستقرار لهم ولتحقيق ذلك لا بد من بناء القدرات البشرية المطلوبة لانجاز الدراسة الضرورية لعملية التخطيط العمراني. لذا لا بد من أيجاد هيكل إداري لاستقطاب الاقتصاديون والاحصائيون وخبراء البيئة وكذلك المهندسين والرسميين من أجل الجانب الفني في عملية التخطيط العمراني وما يحتاجه هذا الجانب من أدوات فنية يمكن ذكر بعضها وليس للحصر ومن هذه الأدوات:

1. أجهزة المساحة الحديثة بأنواعها مثل جهاز الدستومات لقياس الزوايا ومعرفة الإحداثيات لكل نقطة.
2. جهاز GPS المتصل بالأقمار الصناعية لتسهيل العمليات المساحية.
3. أجهزة مساعدة أخرى مثل (Level) وأدوات القياس الأخرى .
4. التصوير الجوي الحديث للمناطق المراد تخطيطها عمرانيا.
5. أجهزة الحاسوب والبرامج الخاصة لعمليات التخطيط والرسم مثل برنامج الأوتوكاد للرسم وبرنامج (Mass) لحساب المساحات وبرنامج (Arcfew) المستخدم في نظام المعلومات الجغرافي (GIS).

إن استخدام هذه الأدوات والبرامج من قبل كفاءات بشرية متخصصة تسهل مهمة التخطيط وترفع من كفاءته.

2.11.2. القوانين والأنظمة:

تمثل القوانين والأنظمة الأساس في الإدارة العامة، ذلك أن أية منظمة إدارية تنشأ وتوضح أغراضها ورسالتها وتحدد اختصاصاتها بالنظام والقانون. فما دامت الإدارة هي المسؤولة عن التنفيذ فإن عليها المبادرة باقتراح القوانين وتعديل الأنظمة والتشريعات وفقاً لما تتطلبه مرحلة التخطيط وتقتضيه حاجات الإصلاح والتطوير. فالتخطيط العمراني السليم يضع في الاعتبار كل المتغيرات الزمانية والمكانية ويراعي احتياجات الإنسان الحالية والمستقبلية ويساعد على تحقيق مفهوم التنمية المستدامة. (الجود، 2006).

ومن خلال معرفتي كباحث في هذا المجال فإن القوانين والأنظمة المعمول بها في فلسطين غير مؤهلة بشكل كافٍ لأعداد الدراسات في مجال التخطيط العمراني، بل تعيقه في أغلب الأحيان كون هذه القوانين قديمة يعود تاريخ إصدارها إلى العهد الأردني خلال فترة حكمه لفلسطين ولم يحدث الاحتلال أي تغيير إيجابي على هذه القوانين إلا بأوامر عسكرية أكثر من هذه القوانين قسطوه في حق التخطيط العمراني.

3.11.2. التمويل:

يلعب التمويل دوراً مهماً وأخطرهما في تحديد الأهداف ورسم الخطط ووضع سياسة التنفيذ وتسيير أجهزة العمل. فالخطط التطويرية تبقى حبراً على ورق إذا لم تجد التمويل المالي الكافي. وعليه لا بد من السير في الاتجاهين بشكل متوازن فإعداد الخطط العمرانية يجب أن يصاحبه تسويق لهذه الخطط من أجل جمع التمويل اللازم لها. (النعيم، 1994)

12.2. أنواع التخطيط العمراني:

لقد ساد الاعتقاد أن أنواع التخطيط مختلفة (اقتصادي، اجتماعي، سياسي، عمراني... الخ) وتكون مستقلة عن بعضها البعض فيما يخص سياساتها وبرامجها التخطيطية، أي لا توجد علاقة فيما بينها إلا أن التجارب العملية أثبتت عكس ذلك حيث أكدت على الحاجة الماسة إلى ربط جميع هذه البرامج مع بعضها البعض بالرغم من اختلاف مجالاتها وهو ما يسمى بشمولية التخطيط ومن الأمثلة على شمولية التخطيط الدراسات الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية التي يقوم بها المخططون قبل الشروع بعملية التخطيط للوصول إلى أنسب تخطيط عمراني يتلاءم وطبيعة الأرض والسكان

وتقاليدهم وعاداتهم ومدى تطابق هذه العادات والتقاليد مع التخطيط فمثلاً هناك مجتمعات لا تفضل السكن في المباني المتعددة الطوابق وترغب في السكن المستقل تمثيلاً مع عاداتها وتقاليدها الدينية. لذا لا بد من الأخذ بعين الاعتبار مثل هذه المحددات في عملية التخطيط العمراني. (موسى، 2004)

أما فيما يتعلق بالتخطيط العمراني فيمكن الحديث عن نوعين أساسيين من أنواع التخطيط وهما التخطيط الطبيعي، والتخطيط البيئي ويشكلان المحرك الأساسي في عملية التخطيط العمراني.

1.12.2. التخطيط الطبيعي:

ويقصد بالتخطيط الطبيعي "دراسة أسلوب التوزيع الفراغي والمكاني للوظائف والنشاطات المختلفة من مساكن ومباني عامة وحدائق وطرق وذلك من خلال تحديد مواقعها على خرائط من أجل إيجاد حلول لمشاكلها" (موسى، 2004)

لقد ارتبط التخطيط الطبيعي بالتخطيط العمراني لدرجة أنه كان سائداً في تفكير الكثيرين من عامة الناس أن وظيفة مخططي المدن تقتصر على تحديد مواقع النشاطات المختلفة من مباني عامة ومساكن وحدائق وطرق... الخ)

ولكن فيما بعد ومع تطور علم التخطيط أصبح هذا المفهوم التقليدي لا يتجاوب مع المعطيات الحديثة للمصطلح، والذي أصبح يتجه نحو دراسة العوامل التي تقوم على أساسها توزيع مختلف الوظائف والنشاطات على الأرض، وهذه العوامل قد تكون اجتماعية أو اقتصادية أو بيئية أو إدارية فعلى سبيل المثال يمكن الربط بين العامل الاجتماعي والتخطيط الطبيعي من خلال استخدام الخرائط في دراسة عدد الخدمات الاجتماعية المتوقعة في منطقة الدراسة ونوعها وموقعها. وكذلك يمكن تحديد مستوى الدخل العالي والمتوسط للسكان على الخرائط التي تعدّ أساس التخطيط الطبيعي.

وعليه لا يمكن أن يكون من المستغرب أن الكثير من التخصصات مثل الجغرافيا والهندسة والاقتصاد والزراعة والصحة تحتاج إلى الخرائط التي هي أساس التخطيط الطبيعي في دراسة وتحليل خدماتها وكذلك مساعدتها في إيجاد حلول للمشاكل العالقة. (موسى، 2004)

وهناك نشاطات أخرى يشملها المخطط الطبيعي وهو تحديد مواقع مدن جديدة يتم إنشاؤها لتحقيق أهداف محددة ولنا في التخطيط الإسرائيلي في فلسطين عبرة فالمستوطنات التي تم إنشاؤها في الضفة الغربية وغزة لها أهداف محددة يمكن أن تكون في أغلبها سياسية.

2.12.2. التخطيط البيئي:

كان في السابق يعتقد أنه لا توجد علاقة بين البيئة والتخطيط العمراني وأن بناء المدن وتوزيع نشاطاتها المختلفة وتوسعها لا يرتبط بأية محددات بيئية، وقد استمر العمل على هذا الاعتقاد لسنوات كثيرة مما أضرّ وبشكل مباشر على البيئة مسبباً تلوثاً في الهواء ومصادر المياه وكذلك القضاء على الأراضي الزراعية والمناطق الحرجية.

إنه أصبح لا يخفى على أحد الآثار البيئية المدمرة التي يحدثها التوسع العمراني غير المدروس بيئياً على الإنسان وصحته وراحته النفسية.

إن تقاسم المشاكل البيئية والعمرانية والحاجة الملحة إلى ضرورة إيجاد حلول لها أوجد مجموعة من العلماء المناصرين للبيئة أخذوا يؤيدون بأن السبيل الوحيد للخروج من الأزمة هو احترام النظام البيئي وضرورة دراسة العوامل البيئية المحيطة بالموقع قبل القيام بأي عمل عمراني وعلية وضعت مجموعة من المعلومات التي يجب توفرها لعملية التخطيط العمراني وهي:

- 1- دراسة تضاريس الموقع وخطوط الكنتور .
- 2- جمع المعلومات اللازمة عن التربة والتي لها علاقة مباشرة في أمور التخطيط العمراني.
- 3- تحديد المسطحات المائية من أنهار أو برك أو عيون مياه ودراسة طبيعة المياه الجوفية ومحتويات الطبقات الأرضية وانتشار الآثار.

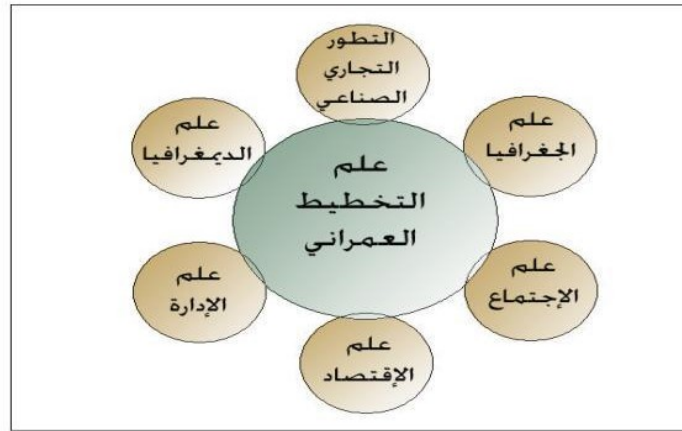
أن دراسة هذه المعطيات تعطي المخطط معلومات قيمة عن الموقع وكذلك تحديد تلك المناطق التي يسبب التوسع العمراني باتجاهها أخطاراً هائلة وتحديد المناطق إلى يمكن أن تستوعب التوسع العمراني بأمان حيث تسمح بذلك طبيعة التربة والكنتور.

13.2 العوامل المؤثرة في التخطيط العمراني

إن المدينة لا تعيش منعزلة عن البيئة المحيطة بها ولكنها ترتبط ارتباطاً وثيقاً بمحيطها الذي تعتمد عليه ليمدها بالعديد من احتياجاتها. لذلك فإن عملية التخطيط للمدينة لا يمكن أن تقتصر على المنطقة المبنية للمدينة فحسب، ولكنها تمتد إلى إقليم المدينة وهذا الإقليم يرتبط مع أقاليم المدن الأخرى حتى تشمل عملية التخطيط أرجاء الوطن كافة.

فالتخطيط العمراني علم غير مستقل بذاته وإنما علم يشارك العلوم الأخرى ويندمج معها، ومن أهم العلوم التي لها علاقة بعلم التخطيط العمراني هو علم الجغرافيا وعلم الاجتماع وعلم الاقتصاد وعلم الإدارة وعلم الديمغرافيا وعلم التطور التجاري الصناعي والشكل المرفق يبين شكل العلاقة بين هذه العلوم وعلم التخطيط العمراني. (موسى، 2004).

وفيما يلي شرح عن كيفية العلاقة بين التخطيط العمراني وبقية العلوم الأخرى المشار إليها في الشكل رقم (2.2) وتحليل مدى تأثيرها على العملية التخطيطية.



شكل 2.2: علاقة علم التخطيط بالعلوم الأخرى. (أسس التخطيط، جامعة بيرزيت، 2004).

1.13.2. العامل الجغرافي والمناخي:

يُعدُّ هذا العامل من أقدم العوامل التي أثرت في عملية التخطيط العمراني حتى في أقدم الحضارات فقد كان العامل الجغرافي هو المحدد الرئيس في اختيار المواقع بحيث يؤمن أكبر قدر ممكن من الحماية والأمن.

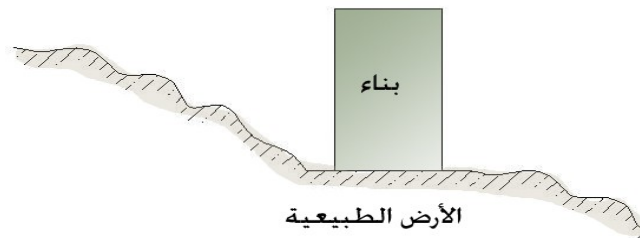
وكذلك الحال بالنسبة للمدينة العربية الإسلامية التي تعتبر من انجح النماذج التخطيطية التي أخذت بين الاعتبار المؤثرات الجغرافية والبيئية والتي كانت تعتمد على الطابع الأفقي وعلى تلاصق المباني بعضها البعض وتوجيهها للداخل بهدف الحماية من المؤثرات البيئية الصعبة.

ومن الملاحظ انه في أواسط القرن الماضي ظهرت محاولة تهيمش للبعد الجغرافي والبيئي في العملية التخطيطية بمساعدة التطور التكنولوجي، حيث ظهرت عدة محاولات من اجل إزالة العوائق الصعبة من انهار وجبال والتي كانت تشكل عائقاً في وجه التطور العمراني وهذه التداخلات البشرية محاولة للسيطرة على النظام الجغرافي وتذليله من اجل التوسع العمراني.

إلا أنه وبعد فترة وجيزة من الزمن تبين أن لهذه تأثيرات سلبية على حياة المدن فظهرت السيول والانجرافات التي أدت إلى كوارث وخسائر في الأرواح والممتلكات ، كذلك تبين أن إزالة الأشجار وعدم حماية الغطاء النباتي سبب خلل في النظام البيئي من ارتفاع في نسبة التلوث وارتفاع في درجات الحرارة بسبب التصحر الذي يتكون ويزحف باتجاه المدن بسبب قلة المساحات الخضراء.

ولعل الكثير من المدن الفلسطينية تصلح أمثلة فيما يتعلق بعلاقة التجمعات الحضرية بالواقع الجغرافي والبيئي، فمدينة نابلس على سبيل المثال تشكل نموذجاً واضحاً لمدى قوة تأثير هذا العامل فوقوعها بين جبلي جزيريم وعبال حد من توسع المدينة بالاتجاه الشمالي والجنوبي وأعطى المدينة الشكل الشريطي الممتد بالاتجاهين الشرقي والغربي، والشكل المرفق رقم (2-3) بين المخطط العام للمدينة.

كذلك مدينة الخليل موضوع الدراسة أصبحت تتوسع باتجاه الغرب نتيجة الحصار الإسرائيلي لها من المناطق الشرقية والجنوبية وأصبحت تتعدى على هذه الحواجز الطبيعية من خلال المحاولات الكثيرة للتوسع العمراني باتجاه المناطق الجبلية والقيام بمحاولات قطع أجزاء كبيرة منها لأجل بناء بعض المباني السكنية العالية مما سبب وجود خلل من الناحيتين العمرانية والبيئية. انظر: شكل رقم (2-4).



المصدر: من عمل الباحث .

شكل 2.4: التوسع العمراني باتجاه المناطق الجبلية. (من عمل الباحث)

2.13.2. العامل الاجتماعي:

لقد أسلفنا سابقاً بان علم الاجتماع من أهم العلوم التي لها علاقة مباشرة بعلم التخطيط العمراني، فالأسلوب الذي يتبعه الأفراد في حياتهم اليومية من طريقة الأكل، والنوم، والعمل، والأماكن التي يرتادونها والوسيلة التي يستعملونها في تحركاتهم من الأمور التي يعنى بها المخططون العمرانيون، كذلك من الأمور الأخرى الهامة التي يعنى بها المخططون في دراستهم الاجتماعية ما يتعلق بأسلوب تعامل شرائح المجتمع المختلفة فيما بينها، ومعرفة ما إذا كان هناك حواجز تحد من تعامل هذه الشرائح مع بعضها البعض.

فقد أثبتت الدراسات وجود فوارق في التعامل بين البيض والسود في بعض المجتمعات وكذلك بين الفقراء والأغنياء وحتى بين المتعلمين وغير المتعلمين في المجتمع الواحد.

ومن الجدير بالذكر أن لهذه العوامل تأثيرات مباشرة على الأرض من ناحية عمرانية في أي عملية تخطيطية متوقعة، ومن الأمثلة على هذه الحالة كما هو معروف في دولة جنوب أفريقيا التي تفصل التعامل ما بين أبناء الشعب الواحد بسبب لون البشرة فهناك حدود جغرافية بحذر على السود الوصول إليها أو استعمال أي من خدماتها قبل فترة وجيزة مما ينعكس وبشكل واضح على الناحية التخطيطية حيث تشتت الخدمات وتزداد الرقعة العمرانية على حساب الأراضي الخضراء.

وهناك أمثلة كثيرة على اثر العامل الاجتماعي في عملية التخطيط العمراني ومنها ما يلاحظ في أعظم دولة في العالم وهي الولايات المتحدة الأمريكية حيث توجد فوارق واضحة في النسيج العمراني بين المناطق التي تأوي البيض وذوي الدخل المرتفع حيث السكن الصحي والمناطق الخضراء وبين التي تأوي السود وبعض المجتمعات الآسيوية حيث المساكن المكتظة والطرق الضيقة والأوضاع الصحية السيئة .

ومن الأمثلة الأخرى على تدخل العامل الاجتماعي بشكل مباشر في عملية التخطيط العمراني ما يمكن ملاحظته في بعض دول الخليج حيث أشارت الدراسات إلى أن توفير أنظمة نقل عام في بعض هذه المجتمعات، لا يعني بالضرورة استعمالها من قبل السكان الأصليين إذ تبين أن النسبة العظمى من المستخدمين هم من الأجانب، وان نسبة قليلة فقط من السكان الأصليين يستخدمون وسائل النقل العامة.

انه من الخطأ الاعتقاد بأن التخطيط الصحيح هو الذي يوفر للناس كل ما هو جديد، أو أنه يوفر لهم جميع الخدمات التي يحتاجونها وإنما يكون التخطيط صحيحاً عندما يوفر لهم ما يحتاجونه في ظل ظروفهم ومعطياتهم الاجتماعية وبالطريقة التي تلائم بينتهم الاجتماعية حتى يتسنى لهم استخدامها والاستفادة منها .

ويلاحظ أن البيئة الفلسطينية تخلو من الفوارق الاجتماعية بين فئات المجتمع بدليل أن مختلف الخدمات العامة يستخدمها الجميع دون تمييز بينهم فالخدمات الصحية والتعليمية والتجارية متاح استخدامها لفئات المجتمع كافة بغض النظر عن المستوى الاجتماعي.

فإذا كانت الصفة السائدة في قطاع العمل هي الزراعة مثلاً فعلى المخططون أن يوجهوا مخططاتهم ودراساتهم نحو الحفاظ على الأرض الزراعية وتوفير الخدمات التي يحتاج لها المزارعون ، أما إذا كان اتجاه العمل السائد في الموقع صناعي فعلى المخططين أخذ هذا التوجه بعين الاعتبار وذلك بتوفير فرص عمل عن طريق إنشاء مناطق صناعية وتوفير البيئة النحتية والخدماتية لذلك.

3.13.2 العامل الإداري:

تواجه عملية التخطيط العمراني مثلها مثل أي عملية تخطيطية أخرى مشاكل ناتجة عن عوائق بطبيعة اتخاذ القرارات والتعقيدات الإدارية المتمثلة بالمراحل التي يمر بها المخطط الهيكلي لإقراره والمصادقة عليه وآلية تنفيذه، ففي كثير من الدول ونتيجة لضعف الأجهزة الإدارية فيها تقوم بتعقيد عملية التخطيط وذلك بفرض شروط ومتطلبات من شأنها تأخير وإعاقة عملية التخطيط مما يعود في كل الحالات بالضرر على حياة وتحركات المواطنين.

إن اعتماد المركزية في اتخاذ القرارات وخصوصاً في الدول النامية يعمل على أخذ وتعطيل القرارات الهامة في عملية التخطيط، إذ إن القرارات تتخذ أحياناً من قبل مسؤولين استناداً إلى رغبات وتطلعات خاصة أو بالاعتماد على تجارب دول أخرى والتقليد الأعمى لهذه الدول (موسى، 2004)

فكل موقع له خصوصية اجتماعية واقتصاديته ربما يختلف عن الموقع الآخر وبالتالي تحتاج إلى نظرة تختلف أثناء عملية التخطيط.

4.13.2. العامل الاقتصادي:

أن أي تدخل عمراني أو أي مقترحات في مجال التخطيط العمراني دون التطرق إلى دراسات شاملة للوضع الاقتصادي السائد للسكان ربما يكون سبباً في إفشال العملية التخطيطية.

إن دراسة مستوى دخل الفرد له علاقة مباشرة في تحديد الاحتياجات العامة للسكان ، إذا بينت الدراسات أن احتياجات ذوي الدخل المرتفع على سبيل المثال تختلف عن احتياجات بقية الفئات الأخرى، ففي حين تكون احتياجات فئات الدخل المنخفض محصورة في إطار الخدمات الأساسية فإن احتياجات ومتطلبات فئات الدخل المرتفع كثيرة وتشمل خدمات ثانوية.

لذا فإنه من الخطأ التركيز على متطلبات فئة الدخل المرتفع وإهمال احتياجات الفئات الأخرى في أي عملية تخطيطية، وخصوصاً وأن التخطيط الصحيح هو الذي يلبي الاحتياجات الحالية للسكان بشكل مباشر وأساسي مع إمكانية تلبية الاحتياجات المستقبلية لاحقاً.

ولعل خير مثال على ذلك هو الحالة الفلسطينية في قطاع غزة حيث تنشأ إسكانات متعددة الطوابق عالية التكلفة في حين أن المستوى الاقتصادي لغالبية السكان لا يسمح بالاستفادة من مثل هذه الإسكانات.

ويمكن القول بأن الدراسة الاقتصادية تشمل تحليل طبيعة العمل السائد في الموقع ومعرفة النشاطات الاقتصادية التي يعمل بها السكان ومحاولة تطويرها والحفاظ عليها.

لذا أصبح هناك من الضروري إنشاء نظام إداري فعال وعملي ، فبدلاً من أن نتخذ القرارات لبناء مشاريع ضخمة وتجمعات تجارية لذوي الدخل المرتفع في الوقت الذي تفتقر الأحياء الشعبية إلى أبسط أنواع الخدمات التجارية والصحية والتعليمية وضعف في البيئة التحتية والخدماتية، بشكل عام كل هذه الأمثلة تؤكد على الأسلوب الخاطئ الذي تتبناه بعض الدول في اتخاذ القرارات .

5.13.2 العامل السياسي:

والمقصود بالعامل السياسي هو أن تطغى القرارات السياسية على العملية التخطيطية ، ولعل من الأمثلة النموذجية على تأثير العامل السياسي هو ما يجري في واقعنا الفلسطيني، ففي ظل الظروف

السياسية التي نعيش فيها، وفي ظل افتقار صانعي القرار الفلسطيني إلى السيادة على الأرض بسبب الاحتلال الإسرائيلي، أصبح من الصعب تحديد أية خطوات أو اتخاذ أي قرارات تتعلق بخدمة المجتمعات الفلسطينية سواء أكانت قرى أم مدن، أو حتى تحسين أنظمة الطرق التي تربط هذه التجمعات السكنية ببعضها على المستويين المحلي والإقليمي ، أو حتى إنشاء مناطق صناعية خارج نطاق التجمعات السكانية والكثير من المشاكل التي تحد من فعالية العملية التخطيطية والتي تعود بشكل مباشر إلى تأثير العامل السياسي .

6.13.2 عامل الديموغرافية :

لقد عرف جهاز الإحصاء الفلسطيني الديموغرافية على أنها دراسة المجتمعات البشرية بطريقة علمية بما في ذلك حجم السكان، وتركيبهم وتوزيعهم وكثافتهم ونموهم وخصائصهم الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية الأخرى ، وهذا التعريف العمراني بشكل خاص مرتبط ارتباطاً وثيقاً بدراسة الديموغرافية .

والديموغرافية تعني أيضاً دراسة حجم وتوزيع السكان حسب العمر والجنس وهو ما يسمى بالهرم السكاني حيث تقسم السكان إلى ذكور وإناث ويتم توزيعهم إلى فئات عمرية (0-4-5-9.....الخ). أن دراسة المعطيات الديموغرافية من قبل المخططين والمهتمين بالتخطيط العمراني تعتبر ضرورة ملحة قبل البدء بعمل المخطط الهيكلي، فهي السبيل الوحيد الذي يمكن من خلاله تحديد عدد سكان كل فئة عمرية وبالتالي تحديد احتياجات هؤلاء السكان من خدمات تعليمية وصحية وثقافية وترفيهية وبناء نظام خدماتي فعال كما أن دراسة الديموغرافية تمكننا من وضع تصور عن عدد السكان المستقبلي بالاستناد إلى نظريات الاحتمالات بعد الأخذ بعين الاعتبار واقع الزيادة الطبيعية للسكان .

7.13.2 عامل التطور التجاري والصناعي:

السبب الرئيس في نشوء الحركة العمرانية وازدهارها هو التطور التجاري والصناعي، وهذا ما يجمع عليه الكثير من الباحثين لقد بدأ التطور والانتعاش التجاري في المدن العربية مع بداية السبعينات بسبب الطفرة البترولية التي طرأت على الوطن العربي آنذاك ونتيجة لهذه النهضة العمرانية العشوائية بسبب غياب الخطط العمرانية والإدارة السليمة التي يجب أن تصاحب أي نهوض عمراني مفاجئ .

كذلك فإن التكنولوجيا المتطورة كان لها التأثير المباشر على العملية التخطيطية ولو أخذنا على سبيل المثال السيارة وعلاقتها بالتخطيط العمراني لوجدنا أن السيارة سهلت قطع المسافات وبالتالي حدت من تأثير عامل المسافة الذي ساعد على عدم السيطرة على توسع المدن بسبب قيام الكثير من المنشآت الصناعية و التجارية وكذلك السكنية خارج نطاق الحدود التنظيمية لها، هذا عدا عن الجانب السلبي الذي أحدثته السيارة إلا وهو الاكتظاظ و الاختناقات المرورية في الكثير من المدن المركزية، إضافة إلى صعوبة إيجاد مواقف كافية للسيارات و التلوث البيئي الذي تحدثه هذه المركبات.

جميع هذه المشاكل دفعت بالمخططين إلى محاولة إيجاد حلول مناسبة، منها إنشاء نظام نقل عام فعال ومنع السيارات الخصوصية وغيرها من دخول مراكز المدن أو إنشاء مراكز مساعده للتخفيف من المركز الرئيسي كذلك تطوير شبكة المواصلات وتوفير الحماية اللازمة للمارة لحمايتهم من خط السيارات وغيرها من المعالجات العمرانية.

لذا يمكن القول أن عملية التخطيط لا تعتمد على دراسة وتحليل الناحية العمرانية فقط وإنما هي عملية متكاملة وشاملة لجميع النواحي الحياتية.

ومن المؤكد أن كل دولة تتبع آلية معينة في تطبيق التخطيط العمراني بما يتناسب مع أوضاعها السياسية والاقتصادية والاجتماعية وأي عوامل أخرى لها علاقة بالتخطيط العمراني. إلا أن الوضع في مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية يختلف عن البلدان العربية المجاورة بسبب سيطرة الاحتلال الإسرائيلي على جميع موارد مناطق السلطة وتقسيمها إلى كتنتونات لا تسمح في كثير من الأحيان بالحرية الكافية في عمل مخططات هيكلية إقليمية بالإضافة إلى نقص الكفاءات العليا المتخصصة في هذا المجال في معظم بلديات مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية التي تُعدّ هي المسؤولة بشكل مباشر عن عملية التخطيط الهيكلي، لذا فالباحث يقترح آلية لتحسين أداء عملية التخطيط العمراني بأن تقوم السلطة بتكليف شركات استشارية للتخطيط العمراني للقيام بالإجراءات المساحية التي تتضمن مسح الملكيات وتعديل الوضعيات ووضع العلامات تمهيداً لتنفيذ المخططات واعتمادها من الجهات المعنية.

وتقوم دوائر التخطيط في البلديات بدور المراقبة والمتابعة للشركات الاستشارية وبهذه الطريقة يمكن للشركات الاستشارية أن توحد جهودها للخروج بمخططات عمرانية المناطق السلطة الوطنية

الفلسطينية كافة في محاولة لتجاوز العراقيل التي يضعها الاحتلال الإسرائيلي عبر المستعمرات والطرق الالتفافية وغيرها من المعوقات الأخرى.

14.2 الخطوات الأساسية المتبعة في التخطيط العمراني:

لا بد وأن يكون هناك أسلوب علمي واضح يمكن اتباعه لرصد وتحليل المؤشرات المتعلقة بالموارد المتوفرة في الموقع ، والاحتياجات الحالية والمستقبلية المتوقعة والمحددات الطبيعية والسكانية الأخرى التي يتم بموجبها تحديد الخطوات والمنتجات المثلى لتلبية هذه الاحتياجات في ظل الموارد والإمكانات المتاحة. (موسى، 2006).

1.14.2. مرحلة المسح الميداني:

وهي مرحلة جمع المعلومات التي تعتبر من أهم المراحل في عملية التخطيط، حيث تشمل القيام بعمل دراسات كاملة وشاملة ميدانية عن الموقع قبل القيام بوضع أي تصور مستقبلي له، وتشمل هذه المرحلة الدراسات الآتية:

2.14.2. دراسة وتحليل الموقع جغرافياً وعمرانياً:

تشمل الدراسة معلومات كاملة عن الطبيعة الجغرافية للأرض من تحديد المناطق المزروعة وطبيعة هذه المزروعات وكذلك المناطق الصخرية وغير الصالحة للزراعة، إضافة إلى دراسة الطبيعة الكنتورية وتحديد المناطق ذات الطوبوغرافية المنحدرة والمناطق السهلة لما لهذا العامل من أهمية في تحديد مناطق التوسع العمراني المستقبلي والحفاظ على المناطق الزراعية وإسقاط جميع هذه المعلومات على الخرائط، بالإضافة إلى ذلك فإن الدراسة تشمل تحديد استخدامات الأراضي ومعرفة نسبة مساحة الأراضي المبنية إلى باقي مساحة الموقع.

1.2.14.2 الدراسة الديموغرافية :

تشمل دراسة المعطيات السكانية للموقع بحيث يتم جمع معلومات متعلقة بمعدلات الزيادة والتطور السكاني منذ نشأة الموقع، وحتى اليوم وتوزيع الأعمار ونسبة كل فئة عمرية من إجمالي السكان

ومعرفة معدل أفراد الأسرة، ومعلومات أخرى ذات علاقة بالموضوع مثل نسبة المتعلمين والعاملين والمغتربين وغيرها من المعلومات التي يراها الباحث ذات أهمية.

2.14.2 دراسة الخدمات المتوفرة:

تتضمن الدراسة الميدانية دراسة النظام الخدماتي المتوفر والذي يشمل المباني الخدمائية من تعليمه وصحية وثقافية وإدارية؛ والبنية التحتية من شبكة المياه والصرف الصحي والهاتف والكهرباء والطرق مع ضرورة تحديد مواقعها على الخرائط .

3.2.14.2 دراسة المشاكل والاحتياجات :

تتمحور دراسة المشاكل الاجتماعية وبعد جمع المعلومات العامة عن الموقع حول تحديد المشاكل التي يعاني منها هذا الموقع في مختلف المجالات السكانية والخدمائية والعمرانية، ووضع هذه المشاكل في سلم الأولويات وفق أهميتها إضافة إلى ضرورة الاحتياجات الحالية والمستقبلية للسكان وضرورة أخذ هذه الاحتياجات بعين الاعتبار عند البدء بعمل المخطط الهيكلي .

4.2.14.2 تحديد المخطط الهيكلي المناسب:

بناء على دراسة وتحليل الموقع من جوانبه الجغرافية والبيئية والسكانية والخدمائية وكذلك العمرانية، يقوم مهندس التخطيط بتحديد مجموعة من التوصيات التي يفترض بها أن تناسب الوضع الراهن والإمكانيات المتاحة للموقع وقد يكون من بين هذه التوصيات ما يلي .

1. التوزيع العادل للخدمات على أرجاء الموقع بحيث تسمح بتقديم الخدمات الأساسية للسكان بشكل فعال وتساهم في تحسين وضعهم الاجتماعي.
2. الحفاظ على المواقع التاريخية .
3. تطوير وتحسين الوسط التجاري.
4. إنشاء مناطق صناعية خفيفة، واختبار الموقع الملائم بيئياً وعمرانياً.
5. توفير الخدمات الترفيهية والمناطق الخضراء والملاعب، واستغلال الميزات الجغرافية للموقع في تحسين المستوى الاقتصادي والحياتي للسكان.

6. تخطيط شبكية طرق فعالة وتوفير الحماية للمشاة من خطر السيارات وذلك من خلال التركيز على ممرات المشاة، وخصوصاً حول الأماكن العامة من مدارس وأسواق وملاعب.
7. إنشاء العديد من مواقف السيارات العامة والخاصة .

ومن الأهداف التي يمكن تبنيها، إنشاء شبكة طرق فعالة تسهل على المواطنين تنقلاتهم بسهولة ويسر بين مختلف المناطق التابعة للموقع مع تحديد موقع شبكات البنية التحتية من مياه وكهرباء وصرف صحي وهاتف مع ضرورة التأكد من ملائمتها لحدود قطع الأراضي الخاصة بالمواطنين. كذلك من ابرز أهداف المخططات الهيكلية، توزيع المناطق السكنية بمختلف أنواعها (سكن أ، ب، ج... الخ) علماً بأن لكل منطقة من هذه المناطق معاييرها الخاصة والموضحة في أحكام النظام الخاص بكل دولة وفي حالتنا الفلسطينية فهناك أحكام النظام الفلسطيني المؤقت للعام 1996،(موسى، 2004)

وتؤخذ الأراضي الزراعية بعين الاعتبار عند إعداد المخططات الهيكلية للمحافظة على طابعها الزراعي مع التأكيد على مواقع التوسع المستقبلي للموقع ولمختلف الأنشطة والخدمات خلال عشرين سنة قادمة ووفقاً للتعداد المستقبلي للسكان.

إلا أنني أرى كباحث في هذا المجال أنه يحق للمخططين الاجتهاد وإدخال بعض الخدمات أو الوظائف التي يمكن أن تساهم في تنمية الموقع وتطويره ومن ذلك:

ايجاد بعض المناطق الحرفية الصغيرة، وايجاد بعض المواقع السياحية التي ربما تساهم في خلق فرص عمل للسكان لتحسين وضعهم الاقتصادي.

وبما أنه لا توجد مخططات هيكلية خالية من العيوب، أو يتوقع أنها موافقة للجميع، لذا فلا بد من ايجاد واقتراح مجموعة بدائل للمخطط الهيكلية الواحد ومناقشتها، ليتم في النهاية اختيار البديل أو الحل الأمثل الذي يحقق الأهداف المطلوبة وبأفضل السبل ويحقق التوازن بين رغبات السكان والخطط التنموية للموقع .

3.14.2 مرحلة التنفيذ:

تأتي مرحلة التنفيذ بعد مرحلة المسح الميداني. بتشعباتها التي تم ذكرها سابقاً، وفي الحالة الفلسطينية فإن المخططات الهيكلية ترسل إلى الجهات المختصة للمصادقة عليها حسب القانون الفلسطيني المؤقت لعام 1996 والمستمد من القانون الأردني الذي هو بدوره مستمد من القانون البريطاني. ومن جهة أخرى فإن المصادقة على أي مخطط هيكلية يمر بعدة مراحل تبدأ بمرحلة عرض المخطط المقترح والإعلان عنه في الموقع (قرية أو مدينة)، حتى يتسنى للمواطنين الإطلاع عليه ودراسته ومعرفة الوظيفة التي قررها المخططون لأراضيهم وللمواطن الحق في الاعتراض على المخطط الهيكلية حيث يتم دراسة هذه الاعتراضات في مستويات مختلفة (محلي ، لوائي ، مركزي) والموافقة عليها أو رفضها ، كما وتتم دراسة المخطط من قبل لجان متخصصة على مستوى لوائي (مجلس التنظيم اللوائي) وعلى مستوى مركزي (مجلس التنظيم الأعلى) وبعد المصادقة عليه من قبل هذه اللجان يصبح هذا المخطط قانوناً ملزماً في أية عملية بناء مستقبلية .

15.2 تجارب الدول النامية في مجال التخطيط العمراني:

تعاني المدن في معظم الدول النامية من تزايد عدد السكان بسبب ارتفاع نسبة المواليد وهجرة سكان الريف، مما يؤدي إلى زيادة مذهلة في التوسع العمراني وضغط على المواصلات، مما جعل الحياة في كثير من هذه المدن لا تطاق، فكان لا بد إيجاد حلول جذرية للمشاكل التي أخذت تعاني منها هذه المدن قبل أن تتضخم وتتحوّل إلى كوارث قد تؤدي إلى انهيار هذه المدن.

لقد حظيت فكرة إنشاء مدن جديدة وبديلة عن هذه المدن باهتمام الكثيرين لحل مشاكل المدن، واعتمدت هذه الفكرة على تجربة الدول المتقدمة ولكن بدون الأخذ بعين الاعتبار التباين الكبير في الظروف الاجتماعية والاقتصادية والمعطيات الخاصة الأخرى.

ومن أهم الأسباب التي أدت إلى إنشاء المدن الجديدة في الدول النامية ما يأتي:

1- عوامل اقتصادية: اكتشاف البترول كان له دور كبير في قيام مجمعات ومشروعات عمرانية جديدة، كما كان لانتشار الطرق البرية والسكك الحديدية وتطوير وسائل النقل البحري والجوي أثر في ظهور مجموعة من المدن الجديدة وهذا يمكن ملاحظته بشكل واضح في الدول المصدرة للبترول.

- 2- العوامل الإدارية: غيرت معظم الدول النامية طريقتها الإدارية المتبعة في إدارة الأقاليم فبدلاً من الإدارة المركزية المطلقة تحولت الإدارة إلى اللامركزية الإدارية والأخذ بمفاهيم التربية المحلية وإعادة تقسيم الأقاليم إدارياً من أجل الحفاظ على التوازن وتوزيع المشروعات مما أدى إلى نشوء مدن جديدة أصبحت فيما بعد عواصم إدارية.
- 3- العوامل الحضرية والسكانية: لقد أدى التطور الصناعي في الدول النامية كما هو الحال في الدول المتقدمة إلى زيادة أحجام المدن من ناحية عدد السكان والمساحات العمرانية وصاحب هذه الزيادة تدهور البيئة الحضرية فيها، وهذا أدى إلى نشوء مدن حضرية مجاورة.
- 4- عوامل الكوارث الطبيعية والحروب: نتيجة لتعرض الكثير من الدول النامية وخصوصاً العربية منها إلى الكوارث الطبيعية سواء كانت هذه الكوارث ناتجة عن زلازل وفيضانات وجفاف، كما حصل في بعض مدن المغرب واليمن أو كوارث ناتجة عن حروب كما حصل في مصر وسوريا والعراق، حيث عاشت هذه الدول فترات حروب طويلة أدت إلى هدم بعض المدن. وقد نجحت معظم تلك الدول في إنشاء مدن جديدة بديلة لإيواء المتضررين من تلك الكوارث.

لذا استخدمت الدول النامية أحد أسلوبين في تطبيق الفكرة:

- 1- إما عن طريق إنشاء مدن جديدة بالكامل، كما حدث في شانريكار وبرازيليا.
- 2- أو عن طريق إنشاء مدن صغيرة تكون مراكز تساعد المركز الرئيسي كما حدث في مصر.

1.15.2. التجربة المصرية:

لقد اتبعت مصر أسلوباً يمكن أن يكون ناجحاً في التخفيف من الضغط السكاني عن المركز الرئيسي (العاصمة) وذلك بإنشاء مجموعة من المدن التابعة مثل مصر الجديدة، المعادي، النصر، ولكن مع مرور الزمن واتساع القاهرة أصبحت هذه المدن أحياءً فيها.

بعد ذلك اتبعت الحكومة سياسة ذات اتجاهين الاتجاه الأول: يتمثل في إنشاء عدد من المدن حول العاصمة مثل مدينة 6 أكتوبر، 15 مايو، حيث تبعد كلا منهما (30 كم) عن العاصمة، أما الاتجاه الثاني فكان يتمثل في إنشاء مدن جديدة مستقلة تبعد عن مركز العاصمة القاهرة من (45 - 90 كم) ومن هذه المدن 10 رمضان، بدر ومدينة الأمل.

ومن أهم المشاكل التي واجهتها هذه المدن الجديدة أنها تقع في مناطق صحراوية بعيدة عن شبكات البنية التحتية.

2.15.2. التجربة السعودية:

لقد تمكنت الحكومة السعودية من تنفيذ مشاريع ضخمة في أعقاب ارتفاع أسعار البترول عام 1973م وتمكنت الحكومة من بناء مدينتي الجبيل وينبع حيث بلغ عدد سكان الجبيل 250 ألف نسمة وتقع على الخليج العربي وسط أغنى حقول البترول في العالم، والثانية مدينة ينبع حيث بلغ عدد سكانها 150 ألف نسمة وتقع على البحر الأحمر والغاية من بنائها كان إنشاء ميناء ثاني بديلاً عن ميناء الخليج العربي.

وقد تجلت عملية إدارة التخطيط العمراني في هاتين المدينتين للوصول إلى الأهداف المرجوة من بنائهما وهي:

- 1- تنسيق موقع المصانع مع استعمال مرافق الميناء بكفاءة.
- 2- الاحتفاظ بمناطق غير مبنية حول المصانع لضمان حماية البيئة والمناطق السكنية المجاورة.
- 3- اختيار المناطق ذات الأجواء اللطيفة للسكن.

3.15.2 . تجربة أمانة عمان الكبرى :

لقد صدر القرار بإنشاء أمانة عمان الكبرى عام 1977م حيث تم تحديد مساحتها بحوالي 528000 دونم وهذه المساحة تضم حوالي مليون نسمة من السكان موزعين ضمن الإطار الآتي:

1. أربعة عشر مجلساً بلدياً.
2. أحد عشر مجلساً قروياً.

لقد شكلت هذه المجالس البلدية والقروية وحدات إدارية مرتبطة بمجلس واحد مشكل من ممثلين منتخبين لهذه المجالس ويرأسهم رئيس بلدية عمان .

كان لهذه التركيبة للمجلس مزايا خاصة في مجال الاستعمال الأمثل لمجموع المصادر المتوفرة في الإقليم وكذلك التعاون الوثيق بين المؤسسات التنظيمية والتخطيطية المختلفة وهذا أدى بالطبع الى

تواصل كافة الفئات الشعبية المعنية في المنطقة لعملية تطوير شامله وممثله لسكان تلك المنطقة . ومن العوامل التي ساهمت في هذه التجربة،التجانس الاجتماعي والاقتصادي للمجموعات التي شكلت أمانة عمان الكبرى كافة وكذلك تم تقسيم حدود أمانة عمان إلى تسع عشرة منطقة تطوير إداري (انظر الملحق رقم 3)، بحيث تم توفير مساحات الأراضي المطلوبة لنمو وتطوير هذه المناطق في القرن الحادي والعشرين .

لقد قامت أمانة عمان الكبرى بإعداد مخطط تنموي للإقليم وذلك بالاشتراك مع شركة استشارية متخصصة وذلك كجزء من عملية التطوير الشامل للإقليم وكانت المحتويات الأساسية لهذا المخطط كما يأتي :

1. مخطط تفصيلي لمدينة عمان يشمل تقييماً للوضع القائم مع اقتراحات لعمليات التطوير المستقبلية .
2. مسح كلي لحدود أمانة عمان الكبرى وإمكانياتها الاقتصادية والاجتماعية ودراسة العوامل والمعوقات التي تؤثر على عملية التطوير المستقبلي .
3. مخطط توجيهي عام لأمانة عمان الكبرى يشمل العوامل الاقتصادية والاجتماعية والمحتوى الإقليمي بما في ذلك المشاكل التي واجهت إعداد هذا المخطط وطرح الحلول التنظيمية لهذه المشاكل .
4. إعداد واقتراح أولويات الاستثمار في البنية التحتية والخدمات والتطوير الاجتماعي.

إن تجربة عمان الكبرى هي من التجارب الرائدة في منطقتنا حيث تم فيها عملية التخطيط للمدينة مع الأخذ بالاعتبار إقليمها المحيط بها والذي تتأثر وتؤثر به بشكل مباشر . وبذلك فان عملية التخطيط هذه أخذت في الحسبان عمليات التوسع المستقبلية وعملية تخطيط خدمات البنية التحتية وتوزيعها .

إن عملية التخطيط هذه قامت أيضاً على أساس تحديد كامل المراكز الحضرية الرئيسية والثانوية بحيث تم التخطيط لتوفير الخدمات الأساسية في كل من هذه المراكز وذلك من أجل تخفيف الضغط على المركز الرئيسي في مدينة عمان والذي كان يوفر سابقاً هذه الخدمات كافة.

16.2 دراسات سابقة مشابهة

إن علم التخطيط وبناء المدن عبارة عن نظريات وتطبيقات عملية في مجال المدن والعمل على إيجاد حل موحد ومتكامل للمسائل الاجتماعية والاقتصادية ومسائل الصحة العامة والمسائل الهندسية الأخرى الإنشائية منها والمعمارية فالمسائل الاجتماعية والاقتصادية تحل عند اختيار نظام الإسكان مع الأخذ في الاعتبار أنيقة تطور المدينة، والاستخدام الفعال اقتصادياً للموارد الطبيعية والإقليمية، والزيادة السكانية والتنظيم للخدمات الثقافية وغيرها. (أتولي، 1977)

فالمسائل الوقائية الصحية تقتضي خلق وتوفير شروط صحية ملائمة لحياة السكان، وذلك بفصل وتحديد مواقع المرافق العامة والمباني الصناعية عن الأماكن السكنية. إلا أن المسائل الهندسية المعمارية الفنية والإنشائية لا تقل أهمية عما تحدثنا عنه من مسائل هامة في إدارة وتخطيط المدن، فعملية نشوء وتطور مناطق استيطان الإنسان جرت على امتداد عدة آلاف من السنين وفي كل عصر من العصور قام الإنسان بإصلاح وتكييف مناطق الاستيطان التي ورثها عن العصر الذي سبقه مع مراعاة متطلبات السكان وضرورة اختلاطهم مع بعضهم البعض ولكون موضوع البحث الذي نحن بصدده لا توجد له دراسات متخصصة تتناول الموضوع من جميع جوانبه وإنما هناك دراسات بحثت في أجزاء من الموضوع، لذا يمكن التطرق لهذه الدراسات على النحو الآتي:-

رسالة ماجستير للباحث محمد إبراهيم السعايده عام 2003 بعنوان مدينة الخليل" دراسة في جغرافية المدن" وكان الهدف من تلك الدراسة، الكشف عما هو قائم في هذه المدينة على الصعيد الديموغرافي والاقتصادي والاجتماعي والعمراني والمواصلاتي وما هو مطلوب من إعداد سياسة تخطيط وتنظيم عمرانية تهدف إلى تأمين متطلبات المجتمع بالإضافة إلى أنها مؤشر جيد للمخططين في اتخاذ بعض القرارات وخصوصاً فيما يخص إعداد المخطط التوجيهي العام للمدينة.

ومن أهم النتائج التي توصل لها الباحث أن هناك توسعاً عمرانياً عشوائياً يسير بشكل غير منتظم نحو الجهات الغربية على حساب الأراضي الزراعية نتيجة لسيطرة قوات الاحتلال على مساحات واسعة من أراضي المدينة وخاصة الجهات الشرقية والجنوبية، وبسبب التوسع الاستيطاني وشق الطرق الالتفافية لربط المستوطنات مع بعضها من حول المدينة.

وهذا يتطلب من الهيئات المحلية وخصوصاً بلدية الخليل الإسراع في عملية إعداد المخططات العمرانية والدراسات اللازمة لتنظيم الحركة العمرانية في تلك المناطق، ومن أهم التوصيات التي

خرج بها الباحث هي التركيز على التطوير الاقتصادي والاجتماعي والتعليمي في المدينة وخاصة في البلدة القديمة والجزء الجنوبي منها والعمل على تحسين البيئة التحتية فيها لتساعد على تثبيت السكان في ذلك الجزء الهام، كذلك أوصى الباحث بإنشاء منطقة صناعية مصادق عليها للحفاظ على البيئة وعلى راحة السكان كما أوصى بتوفير مواقف للسيارات في المدينة سيما في وسط المدينة مع تنظيم لحركة السير عبر الإشارات المرورية والوسائل الأخرى التي تحد من الاختناقات المرورية كذلك ايجاد أماكن عامة للترفيه وإيجاد أسواق منفصلة عن الشوارع الرئيسية لبيع الخضار والفواكه وإنشاء مراكز تجارية وخدماتية ومالية حول تقاطع الطرق الرئيسية موزعة على أنحاء متعددة من المدينة ولذا فلا بد من الاهتمام بالتخطيط العمراني للحفاظ على مقدرات السكان من الأراضي بالإضافة إلى ضمان توزيع عادل للخدمات بين السكان الذي يؤدي بدوره إلي ازدهار في جميع أنحاء المدينة وضواحيها .

دراسة الباحث محمد فؤاد دودين عام 2004 بعنوان اتجاهات التطور العمراني لمدينة دورا في ضوء العلاقة الإقليمية بالتجمعات المحيطة. وكان الهدف من تلك الدراسة الكشف عن الوضع القائم في إقليم دورا وإمكانية تطويرها العمراني والحضري حيث أبرزت الدراسة أهم المشاكل التي تعاني منها المدينة بشكل خاص والإقليم بشكل عام وهي عدم وجود منطقة صناعية منظمة بالرغم من وجود الصناعات المبعثرة داخل المدينة وهذا يجرمها طبعاً من عمليات الاستثمار الصناعي والتي من الممكن أن تستوعب أعداداً كبيرة من العمال.

كذلك ومن أهم نتائج الدراسة أن مدينة دورا تعاني من مشاكل في البنية التحتية من طرق وشبكات مياه وكهرباء وكذلك من سوء توزيع الأراضي المخصصة للاستثمارات العامة والمرافق . بالإضافة إلى كل ذلك تعاني المدينة أيضاً من مشاكل عمرانية حقيقية في البلدة القديمة نتيجة البناء المكثف والعشوائي وعدم وجود مخططات تفصيلية لمعالجة الطرق والخدمات العامة وكذلك تردي الوضع العمراني لجزء كبير من الأبنية القديمة والتي أصبحت مهددة بالانهيار . غير أن إقليم دورا كان أسوأ خطاً من المدينة حسب النتائج التي أظهرتها الدراسة الأولى وهي أن الإقليم يعاني وبشكل عام من انعدام أنظمة خدمات البنية التحتية وخاصة الطرق وشبكات الكهرباء والمياه وانعدام أنظمة الصرف الصحي بالإضافة إلى ضعف السلطة المحلية وعدم خبرتها وذلك لأن الجزء الأكبر من السلطات المحلية هي سلطات مستحدثة في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية وتفتقر للخبرة والكفاءة مما يجعلها غير قادرة على القيام بعملها المطلوب مما ينعكس سلباً على مشاريع التطور الحضري.

ومن أهم التوصيات التي خرج بها الباحث إعداد مخططات هيكلية جديدة لقرى وتجمعات إقليم دورا كافة بحيث توفر هذه المخططات الحاجات الحقيقية لهذه التجمعات من اجل البدء في عملية تطوير حقيقية للإقليم .

كذلك تأهيل الهيئات المحلية وتخصيص الميزانيات اللازمة من اجل الاستثمار في خدمات البنية التحتية والمرافق العامة ومنها المنطقة الصناعية .

دراسة الباحث صالح أحمد صالح أبو حسان عام 2004م بعنوان المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الأراضي في مدينة دورا: لقد قسمت الدراسة النتائج على النحو الآتي:

القوانين والأنظمة التي حكمت التخطيط في المدينة :

- أ- الفترة العثمانية - لم تكن هناك ممارسة لأنظمة تخطيط المدن في فلسطين وإنما وجد نظام لتراخيص البناء وطبق في المناطق الحضرية.
- ب- الفترة البريطانية - وجدت مجموعة في الأنظمة والقوانين المتعلقة بتنظيم المدن إلا أنها طبقت على بعض المدن في الضفة الغربية.
- ت- الفترة الأردنية - وجدت مجموعة من الأنظمة والقوانين وما يزال بعضها مطبق حتى الآن مثل قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966.
- ث- الفترة الإسرائيلية - وهي أكثر الفترات تأثيرا على واقع استعمالات الأراضي في فلسطين من خلال إصدار الأوامر العسكرية وما يتلاءم ومصالحة الاحتلال من قوانين وأنظمة سابقة.
- ج- فترة السلطة الوطنية الفلسطينية - إيجاد نظام الأبنية الفلسطيني رقم (30) لسنة 1996 وهو مشتق من مجموعة قوانين سابقة.

المخططات التنظيمية:

- أ- الفترة العثمانية - لم تكن هناك مخططات تنظيمية لمدينة دورا.
- ب- الفترة البريطانية - لم تكن هناك مخططات تنظيمية لمدينة دورا.
- ت- الفترة الأردنية - لم تكن هناك مخططات تنظيمية لمدينة دورا.
- ث- الفترة الإسرائيلية - تم عمل مخططات هيكلية للمدينة غير مدروسة ولم تأخذ مصلحة المواطن العربي رغم الاعتراضات التي تمت لإيقاف هذه المخططات.

ج- فترة السلطة الوطنية الفلسطينية - عمل مخططات هيكلية زادت من مساحة حدود البلدة وبرزت هناك نقلة نوعية في عملية التخطيط والتوجه نحو الاستعمال الأفضل الذي تجده مصلحة المدينة.

لم يكن هناك مشاركة شعبية في عمل المخططات على صعيد الفترات المتعاقبة على المدينة فهناك عشوائية من قبل المواطنين في استخدام الأراضي وخاصة فيما يتعلق بالنمو العمراني ومن أهم التوصيات التي خرج بها الباحث إيجاد قوانين فلسطينية جديدة للتنظيم والبناء تستجيب للظروف السياسية والاجتماعية والاقتصادية والتاريخية لهذه الأرض والمواطن الذي يعيش عليها مع التأكيد على مشاركة المواطن في عمليات التخطيط.

ورقة المهندس أحمد عبد الرحمن الجودر سنة (2006) بعنوان إدارة التخطيط الهيكلي في مؤتمر العمل البلدي الأول في البحرين: وكان الهدف من تلك الدراسة بيان معنى الاستثمار كعملية مستمرة في فتح آفاق متجددة للتنمية الاقتصادية وفرص متواصلة لها عبر المدخلين وهما التخطيط العمراني ومشاريع التطوير البلدية . ولقد ركز الباحث على أهمية الاعتماد على كل المصادر الذاتية في تمويل المشاريع للبلديات والإستغناء عن الدعم الحكومي، وتوفير خدمات بلدية نوعية في جودتها، يقتضي قيامها بإدارة تنافسية في تقديم خدماتها المساهمة في التطور الاقتصادي ، وتبني سياسة الشراكات والمبادرات لتأمين الإستدامة في الموارد وفي الحفاظ على مكتسبات العمل البلدي.

ومن أهم التوصيات التي أوصى بها الباحث إعداد استراتيجيات تنمية حضرية شاملة للمدن بحيث تتكامل مع الإستراتيجية العمرانية الوطنية والإستراتيجيات الإقليمية الأخرى كذلك أوصى الباحث بدعم الإدارة بالكوادر المتخصصة فنياً وإدارياً ومالياً مع الإطلاع على تجارب الدول التي لها خبرات وتجارب ناجحة في هذا المجال مع تطوير الرقابة الفنية والمالية على المشروعات البلدية لضمان تقيدها بالشروط والمعايير والمواصفات المرعية .

وفي مملكة البحرين أعد مجلس الوزراء خطة للارتقاء بالتخطيط العمراني بموازنة قدرها 600 ألف دينار يأتي إيماناً من المجلس بأهمية التخطيط . وتهدف هذه الخطة الى تطوير إجراءات آلية عمل التخطيط العمراني من خلال التعاقد مع شركة استشارية للتخطيط العمراني ، ومن أهم التوصيات التي خرجت بها خطة الارتقاء بالتخطيط العمراني، تعديل الكثير من الأنظمة واللوائح والتشريعات التي تتماشى مع الطفرة العمرانية مع توصية لوزارة شؤون البلديات بتعيين شركة استشارية عالمية متخصصة في مجال التخطيط العمراني تتولى هذه الشركة إعداد آلية الموافقات

التخطيطية على المشروعات ودراسة طبيعة العمل في إدارات التخطيط العمراني وتحديد نقاط الضعف والقوة.

دراسة فرج محمد حجاب (2001) بعنوان "اتجاهات التطور العمراني في إقليم شرق نابلس": قام الطالب فرج محمد حجاب بتقديم رسالة ماجستير في جامعة النجاح الوطنية بموضوع اتجاهات التطور العمراني في شرق نابلس ، ولقد تم البحث في الوضع التنظيمي القائم في إقليم شرق نابلس من حيث الواقع الموجود في الإقليم، حيث تم دراسة التجمعات السكانية والمخططات الهيكلية القائمة في المنطقة واتجاهات النمو العمراني وإمكانيات تطويرها من حيث دراسة سرعة التحضر والمجموعات السكانية الموجودة وإمكانياتها الاقتصادية ووضعها الاجتماعي والتعليمي.

لقد عالجت الدراسة المذكورة الكثير من المواضيع الأساسية كان أهمها انتشار الصناعة بشكل عشوائي خارج المناطق الصناعية القائمة، والذي أثر على تطور المناطق السكنية في اتجاه شرق المدينة وكذلك تم دراسة المشاكل البيئية والتطور العمراني العشوائي وتأثيره على البيئة الطبيعية كما تطرقت الدراسة أيضا للمستعمرات الإسرائيلية في إقليم شرق نابلس وأثرها السلبي الكبير على عملية التطور والنمو لمدينة نابلس من الجهة الشرقية وكذلك عزلها للتجمعات السكانية في الإقليم وتقسيم وحدته الجغرافية .

خلصت الدراسة الى توصية بعمل مخطط توجيهي لإقليم شرق نابلس من أجل تنظيم استعمالات الأراضي وتوفير الإطار التنظيمي للاستثمار في البنية التحتية والخدمات وكذلك كان من النتائج المهمة للدراسة ضرورة إزالة الاستعمالات المضرة بيئياً وخاصة المصانع والحرف المبعثرة بين الأحياء السكنية ومعالجة أضرار مكبات النفايات والمجاري المكشوفة .
إن هذه الدراسة من حيث المحتوى والهدف مشابهة للدراسة موضوع البحث ويوجد الكثير من الملامح المشتركة بين الدراستين مما يعني إمكانية الاستفادة منها إلى حد كبير.

دراسة راسم خمائسي بعنوان "نحو اختيار الإستراتيجية التنموية الحضارية والمدنية في فلسطين": قام راسم خمائسي بإعداد دراسة نشرت من قبل مركز الأبحاث والدراسات الفلسطينية بعنوان "نحو اختيار إستراتيجية التنموية الحضارية والمدنية في فلسطين" حيث أكد فيها على ضرورة إعادة تشكيل البناء الحضري في معطيات مهمة أبرزها الحاجة إلى زيادة إسهام المدن القائمة في عملية التنمية وتطوير قدرتها على استيعاب العودة المحتملة للاجئين والنازحين .

يعتقد خمائسي أن المبنى الحضري في فلسطين لا يمكنه أن يركز على الزراعة والتنمية الزراعية فقط كأساس للتنمية نظراً لمحدودية الأراضي الزراعية وشح المصادر المائية وفي المقابل يرى أهمية كبرى على تنمية المدن الفلسطينية لإيجاد فرص عمل جديدة في قطاع الخدمات والصناعة مع عدم إهمال الريف . ويخلص الدكتور خمائسه الى توصية مفادها اتباع إستراتيجية حضرية تأخذ بعين الاعتبار بناء مدن فلسطين المركزية الأربعة وهي غزة والخليل والقدس ونابلس .

لا يحبذ خمائسي فكرة بناء مدن جديدة في فلسطين بسبب الكلفة العالية ويقترح بدلاً من ذلك بناء أحياء سكنية كبيرة بالقرب من المدن القائمة بحيث تكون امتداداً لها مما يوفر قاعدة سكنية كبرى للخدمات والبنية التحتية .

يعتقد ضرورة توازن حجم المدينة مع مقدرتها على تقديم الخدمات وتوفير البنية التحتية لمنع خلق مشاكل ربما تنجم عن عدم وجود هذا التوازن .

إن النظرة التقليدية للتعامل مع تخطيط المدن ضمن حدوده القائمة والاستمرار في تركيز نشاطاتها ضمن موقع محصور يؤدي إلى فشل المدينة في القيام بالدور المطلوب منها حسب رأي الدكتور خمائسي .

تؤكد دراسة خمائسي على ضرورة إعداد مخططات تطويرية محلية وتخصيص مناطق صناعية ومناطق خدمات محلية وإقليمية وتخطيط شبكة اتصال وحركة داخل مدينة الخليل وحولها .

17.2 النتائج التي أجمعت عليها الدراسات السابقة

لقد أجمعت الدراسات السابقة على عدة نتائج يمكن الاستفادة منها في دراسة موضوع البحث أهمها:

1. ضرورة عمل الدراسات اللازمة والمخططات الهيكلية لتنظيم وضبط الحركة العمرانية للمدن والتجمعات السكانية الفلسطينية.
2. ضرورة التخطيط للمناطق الصناعية لتشجيع المستثمرين للاستثمار في تلك المناطق ونقل الصناعات المتواجدة داخل مراكز المدن إليها.
3. ضرورة تجديد القوانين بما يتلاءم مع مراحل التطور واحتياجات الناس الحالية والمستقبلية.

4. أجمعت الدراسات السابقة على وجود توسع عمراني في المناطق الفلسطينية بشكل عشوائي وبدون تخطيط.
5. أجمعت معظم الدراسات السابقة على أن إجراءات الاحتلال الإسرائيلي من بناء مستعمرات، وشق الطرق الالتفافية، وإغلاق الطرق المؤدية إلى المدن والتجمعات السكنية الفلسطينية؛ على أنها عوائق تعيق عملية التخطيط العمراني.

1.17.2. الاختلافات بين نتائج الدراسات السابقة:

اختلفت الدراسات السابقة في نتائجها وقد تم إظهار هذه الخلافات على النحو الآتي:

1. عالجت دراسة فرج محمد حجاب مواضيع أساسية كان أهمها انتشار الصناعات بشكل عشوائي خارج المناطق الصناعية وما نتج عن هذه الصناعات من أضرار بيئية أثرت بشكل مباشر على المناطق السكنية القريبة منها.
2. لم تحبذ دراسة راسم خميسي بناء مدن جديدة نظراً لمحدودية الأرض الفلسطينية والكلفة العالية وخلصت الدراسة إلى توصية باتباع استراتيجية حضرية تأخذ بعين الاعتبار بناء مدن فلسطين المركزية الأربعة وهي: غزة، والخليل، والقدس ونابلس.
3. أظهرت نتائج دراسة محمد إبراهيم السعيدة أن المناطق الواقعة تحت إشراف سلطات الاحتلال حسب اتفاقية الخليل (H2) بحاجة إلى تطوير في المجالات الاقتصادية والاجتماعية والتعليمية وبحاجة إلى تحسين في البنية التحتية لتعزيز صمود سكانها وخاصة في البلدة القديمة.
4. أهم النتائج التي توصلت إليها دراسة محمد فؤاد دودين أن مدينة دورا هي المركز الأساسي في الإقليم موضوع الدراسة، حيث استحوذت على معظم الخدمات في القطاعات المختلفة دون الأقليم، ويعزي الباحث ذلك إلى أن إقليم دورا يعاني من ضعف في السلطة المحلية وعدم خبرتها في هذا المجال لأن الجزء الأكبر من السلطات المحلية مستحدثة في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية وتفتقر للخبرة والكفاءة مما يجعلها غير قادرة على القيام بعملية التنمية المطلوبة وينعكس ذلك سلباً على المشاريع التطويرية للإقليم.

2.17.2 علاقة الدراسة موضوع البحث مع الدراسات السابقة التي تم بحثها.

نقاط الاتفاق مع الدراسات السابقة:

1. يجب أن يكون التخطيط العمراني إقليمي وليس للمدينة لوحدها، وهذا يتفق مع دراسة محمد فؤاد دودين ودراسة راسم خميسة.
2. المستعمرات الإسرائيلية والطرق الالتفافية والاستيطان في قلب مدينة الخليل كان سبباً رئيسياً في منع التطور العمراني من الاتجاه نحو المناطق الشرقية والجنوبية من مدينة الخليل، هذا يتفق مع دراسة محمد إبراهيم السعيدة.

نقاط الاختلاف مع الدراسات السابقة:

1. شددت الدراسة موضوع البحث على تطوير المنطقة الصناعية بالخليل حسب موقعها الحالي في جنوب المدينة، وهذا لم يتفق مع دراسة محمد إبراهيم السعيدة حيث أشار الباحث في دراسته على ضرورة إنشاء منطقة صناعية في شمال غرب المدينة في منطقة فرش الهوى.
2. الدراسة موضوع البحث ركزت على القصور الإداري للتخطيط العمراني والعوامل التي ساعدت على هذا القصور على عكس الدراسات السابقة التي لم تتطرق لهذا الموضوع.

18.2 التجربة الأوروبية

كانت للمدن الأوروبية تجربة عميقة في مجال إدارة وتخطيط المدن، وكانت من أبرز هذه التجارب:

1.18.2 التجربة البريطانية:

عندما وضعت الحرب العالمية الثانية أوزارها كان جزء كبير من مدينة لندن قد تعرض للدمار مما أدى إلى الإسراع في عملية التخطيط وإصدار التشريعات الهادفة لوضع الإطار العام لاستعمالات أراضي الدولة على أساس مخططات تنموية تمنح السلطات المحلية القدرة على الاستيلاء على الأراضي بهدف إعادة تخطيطها وتنميتها .

لقد قسمت الحكومة البريطانية الدولة إلى تسع أقاليم تخطيطية كان أكبرها الإقليم الجنوبي الشرقي بمساحة 25000 كم مربع وضم 17 مليون نسمة كانوا ثلث سكان بريطانيا عام 1970 ، ولقد كانت مدينة لندن هي مركز هذا الإقليم. لقد كان التخطيط العام للمدينة في إطار إقليمها يهدف إلى إعادة

بنائها على أساس أن لا يزيد عدد سكانها عن 8 مليون نسمة بحلول عام 1980 بحيث يتحمل باقي الإقليم فائض السكان وأن يتم المحافظة على حجم ثابت للمدينة. بناء على ذلك تم تحديد كثافة السكان على أساس كثافة عالية في وسط المدينة وكثافة متوسطة في المنطقة التي تحيط بها وكثافة منخفضة في أطراف المدينة . وتم تحديد حزام أخضر يحيط بالمدينة من الخارج بعرض 8-25 كم يكون بمثابة مسحة مفتوحة وخضراء من جهة ويمنع امتداد المدينة وتوسعها من جهة أخرى. لقد أخذ التخطيط بعين الاعتبار التجمعات السكانية الموجودة أصلاً ضمن هذا الحزام ، وراعى إمكانية الحفاظ عليها ونموها ضمن حدودها الإدارية .

لقد كان باقي إقليم مدينة لندن خارج الحزام الأخضر وتم إعداد التخطيط على افتراض ترحيل مليون نسمة من سكان مدينة لندن الى مناطق أقاليمها الأخرى . ومن أجل تحقيق ذلك تم تخطيط 8 مدن جديدة داخل الإقليم على أبعاد تتراوح بين 30-50 كم عن مدينة لندن، ولقد كانت هذه المدن مستقلة من ناحية الخدمات والمرافق العامة وكانت أنشطتها متكاملة مع بعضها البعض بحيث أصبحت مراكز جذب للسكان والصناعة .

لقد اعتمد تخطيط إقليم لندن 4 حلقات وهي:

1. الحلقة الداخلية والتي تضم المنطقة المركزية للمدينة.
2. حلقة ضواحي المدينة .
3. حلقة الحزام الأخضر والتي تفصل بين المدينة وضواحيها .
4. الحلقة الخارجية والتي تضم المدينة الجديدة. (انظر الملحق 4)

إن تجربة تخطيط مدينة لندن في إطارها العام ممكن أن تكون مفيدة في الدراسة موضوع البحث للأسباب التالية:

1. ضرورة تحديد حجم المدينة عند القيام بعملية التخطيط .
2. استعمال فكرة الحيز الفاصل بين المدينة وإقليمها (الحزام الأخضر) .
3. توفير البدائل الممكن اعتمادها في التعامل مع الفائض السكاني والمتمثل في إنشاء التجمعات السكانية أو الأحياء الجديدة خارج حدود المدينة.

الفصل الثالث:

منهجية وطرق البحث

1.3 أدوات جمع المعلومات

استخدم الباحث لغايات هذه الدراسة عدة أدوات لجمع المعلومات وذلك بهدف التأكد من شمولية المعلومات التي يتم التوصل إليها ومصداقيتها، كأساس لصدقية النتائج لتكون التوصيات التي يتم التوصل إليها ذات فاعلية أيضاً، وللوصول إلى مختلف المصادر المقترحة للمعلومات ومن هذه الأدوات:

1.1.3. المقابلات:

تم تنظيم عشرات المقابلات مع الأطراف ذات العلاقة بإدارة تخطيط وتنظيم البناء كافة، ما عدا الجانب الإسرائيلي، وفيما يلي وصف إجراءات المقابلة حيث كان يعلم الأشخاص قبل مقابلتهم بموضوع المقابلة وهدفها ويتم تحديد التوقيت المناسب لذلك، وكانت تستغرق المقابلات ما بين نصف ساعة إلى ساعتين. وقد تم مقابلة مهندسي البلدية السابقين والحاليين، وعدد من المهندسين المنتسبين إلى نقابة المهندسين حيث تم التركيز معهم أكثر على الجوانب المتعلقة بطبيعة اختصاصهم في عملية التخطيط العمراني وتنظيم البناء.

كما تم مقابلة رؤساء البلدية السابقين والحالي إلى جانب أعضاء المجلس البلدي الحالي والسابقين وتم التركيز في مقابلتهم على جوانب السياسة العامة وآلية التعامل مع الإجراءات ذات العلاقة

بالجانب الإسرائيلي والمعوقات الأخرى وخاصة الاجتماعية والفنية والإدارية وتم أيضا مقابلة موظفي قسم التخطيط وقسم تنظيم البناء الحاليين والسابقين.

كما تم مقابلة ذوي الاختصاص في التنظيمات الحكومية مثل مديرية الحكم المحلي / الخليل، دائرة المالية والأراضي في الخليل ورام الله، ومحكمة بلدية الخليل، وبعض موظفي اللجنة العليا لتخطيط وتنظيم البناء وقد تم التركيز معهم على الجوانب الإجرائية التي تتعلق بعملهم والصعوبات التي يواجهونها في إطار ذلك.

وقابل الباحث أيضا المساحين الحاليين والسابقين الذي يعملون في الأطر الرسمية والخاصة. ومن جهة أخرى تم مقابلة أعضاء لجنة إعمار الخليل لاستعراض ما واجهوه من مشاكل أثناء قيامهم بعمليات تخطيط وإعادة تأهيل البناء والطرق في البلدة القديمة لمدينة الخليل.

كما تم تنظيم عشرات المقابلات مع المواطنين القاطنين بجانب الطرق الالتفافية والمستوطنات والنقاط العسكرية خاصة والمواطنين من المواقع الأخرى عامة للاستدلال على ملاحظاتهم في إطار الدراسة.

وقد تم تنفيذ المقابلات في إطار الفترة الزمنية الواقعة بين آب 2006 وتشرين ثاني 2006 والجدير ذكره بأنه كان يتم في أحيان كثيرة نسبيا إعادة المقابلات مع بعض الأشخاص للتعمق في أرائهم وعرض آراء وجوانب أخرى عليهم ولفحص المعلومات المتأتية من مقابلات أو طرق أخرى لجمع المعلومات أو للحصول على تفصيلات إضافية، وقد كان يتم توثيق المعلومات التي يتم التوصل إليها أثناء وبعد المقابلة فوراً.

وفي أثناء المقابلات لاحظ الباحث أن هناك اختلاف في ميادين الاهتمام بين الأشخاص الذين تمت مقابلتهم، فعلى سبيل المثال اهتم من قابلتهم في لجنة إعمار الخليل بالمعوقات السياسية بسبب قربهم واحتكاكهم اليومي بالجانب الإسرائيلي في البلدة القديمة. أما المعنيين من مهندسين ومساحين وأشخاص يعملون في قطاع التخطيط كان جل اهتمامهم في الطرق الإدارية المتبعة في البلدية في إدارة التخطيط وسلبياتها. أما رؤساء البلديات السابقين فكان اهتمامهم أثناء المقابلة لهم بيان الصعوبات المالية والظروف السياسية التي تمنع تطور أدائهم في عملية التخطيط العمراني.

2.1.3. الملاحظة:

ومن خلال الملاحظة أثناء الزيارة الميدانية للعديد من المواقع لمعاينتها على أرض الواقع تم الحصول على بعض المعلومات التي من غير الممكن الحصول عليها من طرق أخرى بفاعلية ، كما أنه تم استخدام أداة الملاحظة لمعاينة حجم المعينات المختلفة على أرض الواقع.

ومن الملاحظات التي تم تنظيمها من قبل الباحث، حوادث وإجراءات قسم التخطيط في البلدية، الخرائط، ملاحظة آثار الإجراءات الاحتلالية والاستيطانية والأمنية على عملية التخطيط في مختلف المناطق من الطرق الالتفافية، والمناطق المحاذية للمستوطنات والنقاط العسكرية، وآثار فتح الطرق الأمنية والاستيطانية، وآثار ممارسات المستوطنين، ملاحظة إجراءات البلدية، الداخلية من ترخيص وتعامل مع المخالفات، ملاحظة إجراءات وآثار عمل لجنة الإعمار في الخليل، ملاحظة الطرق المغلقة والمناطق الممنوع البناء فيها، وملاحظة المنازل المهدومة والمغلقة والمستخدم لأغراض عسكرية.

وتم تنفيذ الملاحظات في الإطار الزمني الواقع بين آب 2006 وتشرين ثاني من نفس السنة.

3.1.3. تحليل الوثائق:

قام الباحث بتجميع عدد كبير جداً من الوثائق ذات العلاقة بعملية إدارة تخطيط وتنظيم البناء في مدينة الخليل من مصادرها الأولية والثانوية، وقام الباحث بإجراء عملية التحليل اللازمة لهذه الوثائق وذلك من أجل التوصل إلى المعينات الحقيقية لعملية التخطيط العمراني في مدينة الخليل ومن الوثائق التي تم رصدها وتحليل مضمونها:

وثائق قسم تخطيط وتنظيم البناء، رسائل البلدية في مختلف الدوائر وخاصة الإسرائيلية، وثائق اتفاق الخليل، القوانين واللوائح، التي تنفذ في ضوئها عمليات تخطيط وتنظيم البناء، تقارير البلدية وأقسامها المختلفة ذات العلاقة خاصة الدوائر القانونية من المواطنين أو ضدهم والهيئات الأخرى ذات العلاقة، متابعة الأحكام في القضايا ذات العلاقة، الإحصائيات ذات العلاقة، وثائق التطور التاريخي لتوسيع حدود البلدية، وثائق لجنة الإعمار، الوثائق الرسمية في الدوائر الرسمية كالمالية والضريبة والحكم المحلي، وثائق دراسة Team التطويرية للبلدية.

4.1.3. تحليل المعلومات:

قام الباحث بعملية تحليل عميقة نظرياً للمعلومات وإحصائياً للأرقام الواردة في الإحصائيات، وقد اعتمد الباحث على محاكمة المعلومات ومقارنتها ببعضها من مصادرها المختلفة لضمان شموليتها ونفحص مصداقيتها وثباتها الكمي والنوعي.

فقد كان يتم طرح الأسئلة على المعلومات المتحصلة اعتماداً على المنطقية والتسلسل العلمي، ولضمان مصداقية النتائج كما كان يتم إعادة جمع المعلومات من نفس المصادر نفسها، ومن مصادر أخرى في فترة مختلفة لضمان المصداقية والشمولية والثبات.

5.1.3. منهج الدراسة:

اتبع الباحث منهج دراسة الحالة لغايات هذا البحث وبمقتضى هذا المنهج يستطيع الباحث تشخيص الموضوع القائم بتفاصيله انطلاقاً من حقيقة أن هذا المنهج يعتبر كل موقف إداري فريد من نوعه ومن أجل معالجة الموقف يتوجب العمل بمستوى التفرد المفترض. وبذلك يستعمل الباحث وفقاً لهذا المنهج الاحاطة بالمعلومات والمعطيات ذات العلاقة من مختلف المصادر لفهم مشكلة العلاقات والارتباطات الوظيفية المختلفة.

6.1.3. مجتمع وعينة الدراسة :

هو بلدية الخليل بشكل عام وقسم التخطيط كمقصود، وفي إطار جمع البيانات تم الحصول عليها من رؤساء الأقسام في بلديات الخليل وكذلك مدراء الدوائر ونقابة المهندسين، ورجالات مجتمع، ولجنة الأعمار وكانت استشارية خاصة بحيث تضمن مجتمع الدراسة ملاحظات ميدانية للموقع ذات العلاقة وتألفت عينة الدراسة من الأشخاص الذين تم ذكرهم في مجتمع الدراسة وتم اختيار عينة عددها (80) شخصاً.

وقد أرسلت أداة جمع بيانات الدراسة إليهم جميعاً، حيث بلغ عدد المستجيبين (70) شخصاً وتم إهمال (10) استبانات لعدم اكتمال البيانات فيها ليصبح العدد (70) استبانة مكتملة الإجابة بذلك.

ولتغطية الخصائص الديمغرافية الأساسية تم اعتماد المتغيرات الخاصة بكل من: الجنس، المؤهل العلمي، النوع (من بلدية الخليل - خارج البلدية)، كما هو واضح في الجدول التالي:

جدول (3. 1): النتائج الخاصة بأفراد العينة الديمغرافية.

الرقم	المتغير الشخصي	الفئة	العدد	النسبة المئوية
1.	الجنس	ذكر	65	92.9%
		انثى	5	7.1%
	المجموع		70	100%
2.	المؤهل العلمي	ثانوية عامة فما فوق	5	7.1%
		دبلوم	24	34.3%
		بكالوريوس	32	45.7%
		دراسات عليا	9	12.9%
	المجموع		70	100%
3.	النوع (من البلدية - خارج البلدية)	من البلدية	34	48.6%
		خارج البلدية	36	51.4%
	المجموع		70	100%
4.	مجال العمل	قسم التخطيط	5	7.1%
		المساحة والرسم	9	12.9%
		GIS	5	7.1%
		قسم الأبنية	11	15.7%
		قسم المياه	1	1.4%
		قسم الصحة	1	1.4%
		المحاسبة	2	2.9%
		لجنة الاعمار	5	7.1%
		نقابة المهندسين	4	5.7%
		ملتقى رجال الأعمال	11	15.7%
		مكاتب هندسة استشارية	9	12.9%
		دائرة المساحة	7	10%
	المجموع		70	100%

بالإضافة الى أدوات جمع المعلومات التي تم ذكرها سابقا في هذا الفصل، تم استخدام الاستبانة كأحد المصادر الأولية في جمع المعلومات والتي تكونت بدورها من ثلاثة أجزاء تضمن الجزء الأول معلومات عن المستجيب بما يفي بأغراض المتغيرات المستقلة، والجزء الثاني تضمن الفقرات التي تتعلق بالرضا عن دور النشاطات التخطيطية في مدينة الخليل.

حيث ركزت على مجموعة الميادين التي تتعلق بتخطيط البنية التحتية لمدينة الخليل والعوائق الإدارية التي تمنع ذلك، وبلغ عدد الأسئلة في هذا الجزء (13) سؤالا.

أما الجزء الثالث فقد تضمن المؤثرات الخارجية على إدارة التخطيط العمراني سواء كانت هذه المؤثرات سياسية أم اجتماعية حيث بلغت الأسئلة في هذا الجزء (9) أسئلة بالإضافة إلى ثلاثة أسئلة مفتوحة بقصد إعطاء الفرصة للمستجيب لشرح وجهة نظره بحرية أكبر.

الفصل الرابع

تحليل نتائج الدراسة

1.4 مقدمة

في هذا الفصل قام الباحث بعرض وتحليل نتائج الدراسة في إطار الأهداف والأسئلة التي تم تحديدها في الفصل الأول، ولكن قبل عرض النتائج يرى الباحث أنه من الضروري إعطاء مقدمة واضحة ومختصرة عن الحركة العمرانية في مدينة الخليل والتطور التاريخي لعملية التخطيط العمراني فيها.

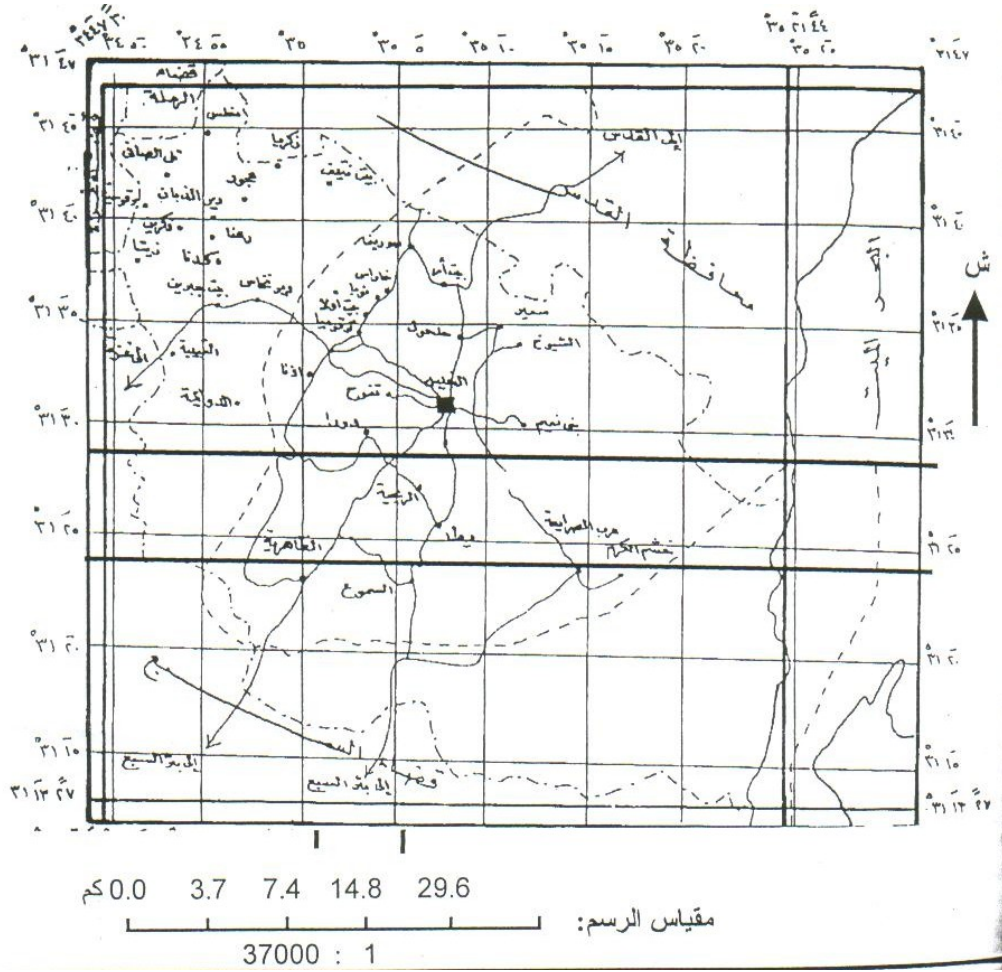
هذا ويتضمن عرض النتائج لدراسة حالة إدارة التخطيط العمراني في مدينة الخليل الجوانب الآتية:

2.4 الخليل وموقع المدينة

تقع مدينة الخليل على بعد 36 كم إلى الجنوب من القدس على الطرف الجنوبي الغربي للضفة الغربية مكونة أعلى هضبة منبسطة في قمته، بحيث تشكل جبال الخليل أطول و أعرض مجموعة جبال في فلسطين في حين يبلغ معدل ارتفاع مدينة الخليل عن مستوى سطح البحر حوالي 927م. (حوامدة، 1992).

كما تتحصر المدينة بين خط إحداثي محلي شمالي 104.42م، وخط إحداثي محلي شرقي 159.61، وذلك حسب الشبكة القطرية لإحداثيات فلسطين. (مركز الإحصاء الفلسطيني، 1997) كما وتقع على خط عرض 31.31° و خط طول 35.8° شرقاً. (عودة، 1997).

والشكل (1.4) يمثل خارطة محافظة الخليل مع الاحداثيات مبينة عليها.



شكل (1.4): خارطة محافظة الخليل. (مركز الأبحاث/ رابطة الجامعيين-الخليل-قسم الخرائط-1986م).

وتمتد على جانبي المجرى العلوي لوادي الخليل الذي يمر بها باتجاه شمالي غربي، وجنوبي شرقي، لمسافة 1 كم تحت اسم وادي التفاح، ثم ينحدر جنوباً حاملاً اسم وادي القاضي، أما الجبال المحيطة بالوادي فترتفع 970م عن مستوى سطح البحر وهي جبل بيلون، وخذلة حاضور و الرأس، وجالس شرقاً والرميدة وقب الجانب الغربي.

وقد جاء موقع المدينة في بطن الوادي نتيجة لمعطيات مهمة، وهي:

1. وجود الحرم الإبراهيمي الذي أضيف عليها طابع المدينة الإسلامية التي تتمحور حول المسجد الجامع.

2. توافر مصادر المياه الصافية منها، البرك و الطبيعة المختلفة في العيون و الآبار.

3. دواعي الأمن حيث تحصنت خلف تلال الوادي التي أكسبتها مقومات دفاعية في ظل ارتفاعها النسبي مقارنة مع المناطق المجاورة، والأمر الذي جعلها تتحكم بالبوابة الطبيعية المؤدية إلى المرتفعات شمالاً و الصحراء جنوباً.

ويحيط بها من الشمال أراضي لحول و بيت كاحل، و من الجنوب يطه و من الشرق سعير و بني نعيم و من الغرب نفوح و دورا، كما ينتشر في أراضيها عدد من الخرب نذكر منها خربة الحرايق، و سبتا، و ديربحه، و حاكوره و بلد النصاري و رامة العملة.

3.4 الأصول العمرانية لمدينة الخليل

إن الأصول العمرانية لمدينة الخليل تتمثل في الآتي:

1.3.4. الحرم الإبراهيمي الشريف:

يقع في الجنوب الشرقي لمدينة خليل الرحمن، ويعود أقدم بناء في السور الخارجي إلى عهد هيرووس (25ق.م) وبامتداد من الشمال الغربي إلى الجنوب الشرقي وبجارية ضخمه ذلك هو الحرم الإبراهيمي ذو المكانة الهامة والتميزة دينا وتاريخا .

بطول خمسة وستين مترا وثمانية وثلاثين مترا عرضا وبارتفاع تقريبا خمسة عشر مترا تجثم هذه القلعة متجزره بأرض خليل الرحمن (أبو بكر، 1994)

يتألف الحرم الإبراهيمي من طابقين، الطابق السفلي عبارة عن ساحه طويلة في الوسط وتضم مشاهد الأنبياء، إبراهيم، وإسحاق، ويعقوب، و يوسف عليهم السلام في الجهة الغربية كما يضم مغاره سفلية بها كف يحوي رفاة الأنبياء.

الحرم به ثلاثة أبواب تفضي إلى ساحة المسجد، الباب الأوسط ينتهي إلى مقام الخليل والثاني من الجهة الشرقية عند باب سور الحرم خلف قبر سارة والثالث يقع في جهة الغرب خلف قبر إبراهيم

عليه السلام ينتهي إلى رواق الحرم ويشتمل الحرم على مصابيح مضيئة داخل أوعيه ذهبية وفضية معلقه بحبال حرير توفر الإنارة المناسبة تليق بمقام هذا الحرم . (أبو صافي، 2003)

والحرم الإبراهيمي محل عناية و قدسيه لدى المسلمين وهذا جعله يحظى ببالغ الأهمية، حيث عُمر على فترات مختلفة ومن قبل الخلفاء والسلطين فقد عني الأمويين بناء وإقامة رموز للقبور وبنوا صحناً للمسجد مكشوفاً، كما إن الخليفة العباسي المهدي أمر بتنظيم مدخل عند السور الشمالي الشرقي بارتفاع ثلاثة أمتار ونصف مما استوجب تشييد سلم حديدي وباب حديدي صغير لذلك . الحرم الإبراهيمي حظي بوافر الاهتمام في العهد المملوكي حيث شيدت ملحقات و جددت القبّة الرئيسية للمسجد ورتب الخشب والأبواب و جدد الدهان وأماكن الوضوء.

الدولة العثمانية اهتمت بالحرم الإبراهيمي، حيث نفذت أعمالاً عمرانيةً داخليةً وخارجيةً (1290-1313) واهتمت بإدارة وإقامة وشؤون حراسته وعينت الموظفين الأكفاء كما أنها منعت دخول الأجانب دون إذن محكمة فقد منعت ويلز من زيارة الحرم (1862م) إلا بإذن كما منع اليهود من دخول الحرم مع السماح لهم بالوقوف خارج السور أمام الباب الغربي والصعود حتى الدرجة السابعة من مصعد الباب الرئيسي (أبو بكر، 1944).

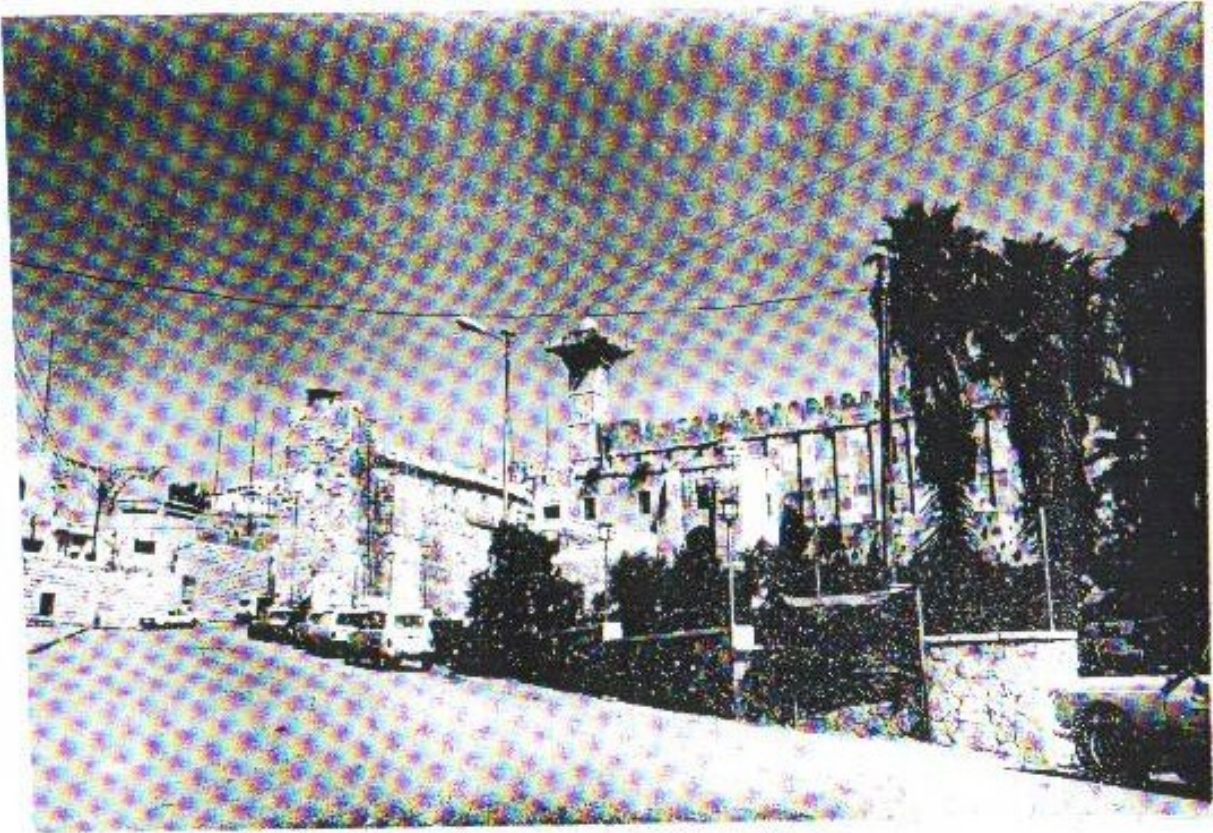
يقول (أبو بكر، 1994) أن مدينة الخليل في الفترة الواقعة بين 1864-1987 تكونت من خمسة عشرة محلة وهي:

1. محله الشيخ: تقع في الجهة الشمالية من المدينة ويحدها من الشمال خله قشقله ومن الجنوب مركز المدينة و من الشرق جبل يلون و من الغرب محله باب الزاوية وقد سميت (محله الشيخ) نسبة إلى الشيخ علي البكا الذي استقر فيها حتى وفاته عام 670هـ / 1271م، و الذي ربما كان استقراره هناك نواه للعمران فيها، خاصة بعد بناء زاويته الشهيرة باسمه عام 668هـ / 1269م والتي أصبحت فيما بعد تسمى مسجد الشيخ علي بكا، و لا تزال ذريته تقيم فيها وتعرف بعائلة "اليغموري"، كما وسكنها كل من عائلة الصغير و أبو عريبة و عابدين و الهيموني و الجولاني ، و القواسمة.

ومن الطبيعي جداً أن تتغير ملامح هذه المحلة من النواحي العمرانية تبعاً للأنماط العمرانية المتجددة، حيث بدأت تظهر العمارات الشاهقة في سماء هذه المحلة بطراز عمراني لا يختلف كثيراً

عن أبنيتها القديمة ، ورغم استيلاء الجيش الإسرائيلي على جبل بيلون المطل على المحلة وزرع نقطة مراقبه دائمة عليه إلا أن العائلات التي سكنتها سابقا بقيت تسكنها إلى الوقت الحاضر.

2- محله باب الزاوية: تقع بمحاذاة محله الشيخ من الناحية الغربية و تتمتع بموقع هام حيث انتشرت بيوتها عند نقطة التقاء كل من طريق القدس و بيت جبريين ودورا و قد سميت بباب الزاوية نسبة إلى زاوية الشيخ محمد سعيد المعروفة "بالمنجكية" .



شكل 4. 2: يبين منظر عام للواجهة الجنوبية للحرم الإبراهيمي

ويبدو أن موقعها و مناخها الجيد، وسهولة البناء على جانبي الطريق قد جعل أهلها يهتمون ببناء بيوتهم على أفضل حال. وقد وصف روزن (Rosen) الذي مر بهذه المحلة عام 1858م البيوت بأنها جيدة البناء، مما يعني أنها تختلف عن نظيراتها في المحلات الأخرى، الأمر الذي أدى إلى نزوح بعض سكان المحلات الأخرى إليها.

وبقيت تلك المحلة مركزاً تجارياً مهماً لمدينة الخليل من ذلك الوقت ولغاية عام (2000). حيث تغير هذا المركز التجاري باتجاه المناطق الغربية والشمالية مثل واد التفاح ، ورأس أجوره ، مربعة الجامع وبئر المحجر، وذلك نتيجة إغلاق الشوارع الرئيسية المؤدية إليه بالخرسانة والبوابات الحديدية من قبل القوات الإسرائيلية، التي ترى في وجود هذا المركز التجاري الهام والمزدحم بالناس مصدر إزعاج وخطر على البؤر الاستيطانية القريبة منه، مثل بؤرة الدبوية الاستيطانية وبؤرة مدرسة أسامة بن المنقذ الاستيطانية.

3- القزازين: تقع في الجهة الشمالية الغربية من الحرم ويحدها شمالاً محله باب الزاوية وجنوباً محله اليهود وبني دار، ومن الشرق السواكنة، ومن الغرب جبل الرميد ومقبرة اليهود ويبدو من انتشار المقاهي و الدكاكين في هذه المحلة، ومن وجود موقف للعربات المتجهة إلى القدس وغيرها ، أنها كانت تعج بالحيوية و الحركة السكانية، وتضم المحلة عائلات بدر، والطباخي و أبو شخدم الشرباتي، وجمجوم ، والجعبة، ونديس، وقيني، و العويوى. وقد سميت بهذا الاسم نسبة إلى مصانع الزجاج التي اشتهرت المحلة بها.

4- محلة اليهود: تقع بالجنوب من محلة القزازين، وقد سميت بهذا الاسم لأن سكانها يهود ويبدو أنها صغيرة الحجم بالمقارنة مع نظيراتها من المحلات الأخرى حتى أن السجلات الشرعية تتعتها بـ (حارة اليهود) و اتبعتها بمحلة القزازين في بعض الأحيان.

5- محلة السواكنة: تقع في مركز المدينة إلى الشرق من محلة القزازين، و تضم عائلة النتشة مما يفسر نعتها "بمحلة النتشة" في بعض الأحيان.

ومن الجدير بالذكر أن التطور العمراني فيها كان باتجاهين، الأول: نحو قبة الزاهد في الشمال تحت اسم الزاهد، و الثاني باتجاه الشرق نحو مقام الشيخ رشيد تحت اسم محلة الشيخ رشيد غير أن أيضاً من هاتين المحلتين لم تشكل محلة مستقلة و ظلتا معا تعرفان باسم محلة السواكنة.(أبو بكر ، 1994). ويرى الباحث أن محلة القزازين والسواكنة هي من المحلات التي لم يطرأ أي تغيير يذكر على التخطيط في أبنيتها وشوارعها سوى ما تقوم به لجنة إعمار الخليل من ترميم. كذلك تم هجرها من قبل سكانها الأصليين بسبب المضايقات اليومية من قبل أفراد الجيش الإسرائيلي والمستوطنين، ولم يبق بها إلا أناس قليلون يعيشون تحت ظروف اقتصادية واجتماعية سيئة وهذا الاستنتاج تم استخلاصه من خلال التعرف على هؤلاء السكان ومقابلتهم أثناء مراجعاتهم اليومية لبلدية الخليل ولجنة الأعمار طلبا للمساعدات المادية والخدماتية.

- 6- محلة العقابة: تقع إلى الشمال الغربي من الحرم الإبراهيمي، وتعرف أيضاً باسم محلة الدراويش، وتضم عائلة مجاهد، و الدويك، و أبو ميزر، والحرباوي.
- 7- محلة بني دار: تقع إلى الغرب من الحرم، وسميت بهذا الاسم نسبة إلى سكانها الذين ينحدرون من ذرية الصحابي الجليل تميم بن أوس الداري ، وإخوانه الذين أقطعهم الرسول "صلى الله عليه وسلم" ارض "حبري وحبرون و المرطوم وبيت عينون" ومن عائلاتهم الحلواني ، و الصاحب ، و الخطيب، و القاعود، ومجاهد، و القصراوي.
- 8- محلة الحوشية: تقع إلى الشرق من محلة بني دار، وتضم عائلة سدر، وزيتون، السيوري والجبريني، وأبو شمسية و كاشور.
- 9- محلة المحتسب: تقع إلى الغرب من الحرم الإبراهيمي وتضم عائلة الشريف وأبو قويدر و قفيشة وعائلة المحتسب.
- 10- محلة القلعة: تقع محاذة الحرم الإبراهيمي حيث تشرف بيوتها عليه من الجهة الغربية و الجنوبية و الشرقية، وقد عرفت أيضاً محلة الحرم أو الخدمة وذلك بسبب قربها من الحرم، وقيام سكانها على خدمته، وتضم عائلة الحموري ، الزرو ، إدريس، مطاوع، البكري، سنقرط، القيمري، والإمام الأنصاري، وطهبوب والأشهب.

وذكر (أبو صافي، 1996). إن سبب التسمية هو وجود القلعة الحصينة التي بناها الصليبيون لتكون إحدى المنشآت الحربية في الخليل لدعم وجودهم العسكري.

- 11- محلة المدارس: تقع إلى الجنوب من محلة القلعة وقد كان سكانها من عائلات شاور ، أبو رجب، شبانه، سلطان، أبو إرميلة ، الزرو التيمي.
- 12- محلة المشاركة الفوقية: تقع إلى الجنوب الشرقي من الحرم ويلاحظ من خلال مسح روزن (Rosen) لمحات المدينة سنة 1856 أن هذه المحلة كانت تعرف بالمشاركة مما يعني أن كلمة الفوقية أضيفت فيما بعد سنة 1856. المشاركة التحتية، وقد عرفت في بعض الأحيان باسم محلة الجعبري نسبة إلى عائلة الجعبري التي كانت تسكنها، كما تضم عائلة صابر و السلايمة و دعنا و الهشلمون.
- 13- محلة المشاركة التحتية: تقع إلى الجنوب من محلة المدارس بمحاذاة المشاركة الفوقية و بالمقارنة بين مسح روزن (Rosen) عام 1856 و تشيك (Schick) عام 1898 لمحات المدينة يلاحظ أن هذه المحلة نشأت حديثاً، أي بعد عام 1856 حتى أن تشيك (Schick) أشار إليها بالمحلة الجديدة و تضم عائلة غيث، و الرجبي، و جويحان.

14- محلة الأكراد: تقع إلى الشمال من الحرم محل سفح جبل الرأس، و ربما سميت عجلة الأكراد بسبب استقرار بعض العناصر الكردية فيها من الجيش الأيوبي الذي اعتمد اعتماداً كبيراً على الأكراد، وكان استقرار هذه العناصر في سفح الجبل كموقع استراتيجي ليسهل عملية الدفاع عن المدينة خاصة بعد تحريرها من الصليبيين.

15- محلة قيطون: تقع إلى الجنوب من بركة السلطان، وهي منفصلة عن محلات المدينة الأخرى من ناحية الغرب، إلا أن بعض الرحالة الغربيين الذين زاروا المدينة أشاروا إليها "بالمشاركة" ومنهم كوندنر (Conder) وشيك (Schick) و بيدكر (Baedeker) و وافقهم في ذلك الدباغ، ويعود ذلك إلى قلة خبرتهم في أحياء المدينة، واعتمادهم في المعلومات على مصادر سابقة دون مناقشة، فعلى سبيل المثال اعتمد تشيك في مسوحاته داخل المدينة 1898 على مسوحات روزن 1856 و كوندنر 1881 الأمر الذي أدى إلى تكرار الخطأ الذي وقع فيه سابقاً ومن العائلات التي سكنتها : القيسي و الكركي و أبو سنينية و الشويكي.

وقد بدأ السكان بالانتشار خارج المحلات السالفة الذكر بشكل عشوائي في أواخر القرن التاسع عشر ومن أسباب ذلك أن ظروفًا أكثر أمنًا واستقراراً أخذت تسود في تلك الفترة مع زيادة في عدد السكان، وغالبا ما كان خروج السكان نحو الشمال و الشمال الغربي نتيجة لجمال تلك المناطق، ولطافة مناخها بالمقارنة مع الجهات الأخرى الجنوبية أو الشرقية، هذا فضلاً عن أن المناطق الشمالية كانت جاذبة للسكان بسبب ما ينتشر فيها من ينابيع و كروم و بساتين و لكثرة ما فيها من طرق تسهل عملية البناء و تيسر الوصول إلى مراكز المدينة (ابو بكر، 1994).

تحليل واستنتاج عن هذه المحلات.

إن أسس غالبية حارات المدينة، التي ما زالت شاخصة حتى اليوم قد أرسيت خلال الفتره الأيوبية، باستثناء حارة الشيخ التي وجدت طريقها إلى المدينة خلال الفترة المملوكية المبكرة ، وقد كانت منفصلة عن المدينة من الجهة الشمالية ، لتلتحم بها عبر تواصل العمران خلال الفترة العثمانية المتأخرة . كذلك الحال بالنسبة لحارة قيطون، والتي بنيت في الفترة المملوكية أيضا وقد تكون أيوبية في البداية والتأسيس ، ولم تتصل هذه الحارة بباقي أجزاء المدينة إلا بالقرن العشرين . وقد أخذت غالبية هذه الحارات بعدا أثنيا ، كما هو واضح من مسمياتها مثل حارة الدارية (بني دار) والتي سكنها على الأغلب عرب فلسطين ، وكانت تشمل المنطقة المحيطة بالحرم من الجهة الشمالية ، وتمتد إلى قصبته وأسواقها ، وحارة الأكراد التي تقع إلى الشرق من الحرم ومن المعتقد بأنها ضمت إليها الأتراك أيضا ، في حين انقسمت قسبة المدينة بناءً على الأبعاد الدينية

للسكان إلى حارة النصارى ، وحارة اليهود ، وهي حارات صغيرة جداً كانت جزءاً من حارة الديرية . أما الحارات ذات البعد الحرفي مثل حارة العاقبة ، وحارة المحتسبية ، وحارة القزازين، فقد كان لها الطابع الحرفي البارز في المدينة ، ولعبت حارتا الديرية والأكراد دوراً هاماً في تاريخ المدينة الثقافي والسياسي ، وشكلتا مركز المدينة ، كما شكلتا محور التصارع والتصادم الذي كان يتفجر أحياناً على صورة حرب أهلية .

فرض وجود الحرم الإبراهيمي الشريف في مدينة الخليل أهمية دينية ، كان لها اثر واضح على التخطيط العمراني وخصوصاً فيما يتعلق بالمنشآت الاقتصادية والسياحية ، التي انتشرت حول الحرم الإبراهيمي الشريف ، فالخانات وأماكن استراحة الزوار والحمامات ما هي إلا دليل على حركة اقتصادية والتي أوجدت جوانباً ومتطلباتاً معينة كان لا بد من أخذها بعين الاعتبار في التخطيط العمراني في ذلك الوقت ، وكذلك الزوايا والتكايا التي تعمل على خدمة الزوار وتقديم الطعام لهم مجاناً فرضت وجودها وأخذت مكانتها في التخطيط.

4.4 التوزيع الديمغرافي الحالي في مدينة الخليل

لقد نمت مدينة الخليل عمرانياً نمواً سريعاً في الربع الأخير من القرن الماضي إلى الأطراف والهوامش لانخفاض أسعار الأراضي فيها قياساً إلى أسعارها في وسط المدينة حيث شكل زواج الشباب العامل المساعد والنشط في تعمير المناطق الهامشية في الأحياء الجديدة، كما وان تحسن الأوضاع الصحية والاجتماعية والاقتصادية والتعليمية في المدينة ساعد في انتشار العمران على أطراف المدينة قياساً إلى سنوات الستينات. وهذا التحسن الذي ترك بصماته على كمية ونوعية المساكن المبنية وخصائصها الوظيفية في المدينة، مع تطور في النموذج العمراني الحديث في الشكل والارتفاع ومادة البناء وغير ذلك، مما يميزها عن الخصائص القديمة للنمط العمراني في البلدة القديمة. ويضاف إلى ذلك ما يراه الباحث من إضافات للحدائق المنزلية حول المساكن وخاصة في منطقة الأطراف الخارجية من المدينة مع ظهور الطراز الأمريكي والتعدد في الطوابق العمرانية بشكل عام في المدينة.

وبالإضافة إلى التوسع الرأسي للمباني فهناك كما يرى الباحث توسعاً أفقياً وامتداداً طبيعياً نحو القرى والبلدات القريبة من المدينة حيث أصبح الزحف العمراني لسكان المدينة نوعاً ما يختلط

بالمساكن للقرى والأرياف من حولها حيث يصعب على الزائر أحيانا التمييز بين هذه وتلك من المباني كما هو الحال بالنسبة الى حلحول، وكذلك بين بيت كاحل وتفوح أيضا وغير ذلك.

ويعزو الباحث سرعة وسهولة هذا الزحف والاختلاط إلى عوامل عدة، منها:

1. وفرة الخدمات من حيث الكهرباء والمياه والصرف الصحي وغيرها نحو الأطراف من المدينة.
2. الحاجة وزيادة أعداد السكان في المدينة.
3. الاختلاط والتجانس في العلاقات ما بين السكان في المدينة والريف وقرب الجوار من بعضها.
4. انخفاض أسعار الأراضي على أطراف المدينة مقارنة مع المناطق الوسطى منها.
5. قرب المسافة حيث تعدُّ هذه القرى عبارة عن ضواحي لمدينة الخليل.
6. الرغبة للعديد من سكان المدينة وخاصة الأغنياء منهم في الخروج من ضوضاء وزحمة المدينة وتلوثها والرغبة في الحصول على الجو الصحي والهادئ للسكن والاستقرار وهذا غير موجود في أجواء المدينة وخاصة الداخلية منها.
7. تحسن مستوى المعيشة عند أهل المدينة مع انخفاض مستوى الدخل عند أهل القرى والبلدات المحيطة مما يشجعهم على بيع أراضيهم إلى أهل المدينة وخاصة الأغنياء منهم.

هذا الوضع وهذا الزحف العمراني ما هو إلا امتداد طبيعي في أي منطقة في العالم وذلك من أجل مواجهة الضغط والازدحام وهذا ما نراه نحو الجهات الغربية والشمالية والجنوبية من المدينة بإستثناء الأجزاء الشرقية من المدينة بسبب الاستيطان عليها.

وهذا الزحف المتوجه نحو الأجزاء السابقة الذكر ما يتطلب من المسؤولين وأصحاب القرار الانتباه نحو التخطيط السليم لمواقع المباني في هذه المناطق وأن يكون الاهتمام بمنح التراخيص لها على سلم الأولويات حيث يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار تخصيص مناطق لبناء مدارس ورياض أطفال وعيادات صحية مع الأخذ بالحسبان توسيع الطرق وتعبيدها وغيرها من الخدمات بما يلائم في المستقبل الزيادة السكانية لكل منطقة من هذه المناطق الحديثة النمو.

كل ما سبق ذكره يقودنا إلى أن مرحلة السكن ضمن حارات تقتصر على عائلات معينة قد انتهت وأصبحت متطلبات السكن الحديث والمباني التجارية تختلف كثيرا عن الطراز القديم في البلدة القديمة.

5.4 الواقع العمراني في مدينة الخليل و العوامل المؤثرة فيه

لا بد من عرض التخطيط العمراني ومن ثم عرض الواقع العمراني و العوامل المؤثرة فيه.

1.5.4. نمط البناء العمراني القديم في مدينة الخليل:

أن جميع مباني البلدة القديمة بنيت بجدران حاملة عريضة تنتهي بالأساسات في الأسفل حيث تركز عليها جدران الطوابق العليا و عقود المباني ذات الأقواس المتضاربة و البرميلية والقباب التي تركز على أكتاف (ركب) في الأركان و داخل الجدران، و صممت كذلك الفتحات، أما الأقواس فهي رومانية أو فارسية أو تلتية أو فتحات مستقيمة أو بأسلوب جمع بين هاتين الطريقتين. ومن خلال جولة ميدانية للأحياء السكنية حيث تميزت البلدة القديمة ببناء حجري يصل إلى أربعة طوابق مع التحام للبيوت وفي بعض الأحيان يلاحظ أن سقف البيت ساحة لبيت آخر، أو أن الاتصال بين البيوت عبر ممرات داخلية أو درج في الصخر. (السعايدة، 2003).

بينما يذكر أحد الرحالة أن مدينة الخليل في تلك الفترة كانت تتألف من جزأين أحدهما قديم عمه الخراب والأخر مشيد في قلب وادي الخليل وعلى التل حول الحرم الإبراهيمي (السيد، 1187م) وأخيراً يصور لنا أحد الرحالة أن عمران المدينة يشمل على مساحة كبيرة والعديد من المباني ودخل الرخام الأبيض عنصراً أساسياً فيها البناء، والمدينة تقع وسط جبال خصيبة وينابيع صغيرة، كما أن جوها معتدل وهي من أجمل الأماكن (الحموي، 1975).

و كما ذكر سابقاً فإن مدينة الخليل كانت تتكون من خمسة عشر محلة بنيت بيوتها على نمط عمراني روعيت فيه الاعتبارات الدفاعية، فقد تم وضع المباني بحيث تشكل جدرانها الخارجية شبه سور متصل يطوق المحلة و يحتوي بوابات تغلق بواسطة أبواب خشبية ضخمة مقواة بالحديد مما يعني أن كل محلة كانت تمتلك مقومات دفاعية مستقلة يعززها سهولة الاتصال بالمحلات المجاورة.

ومن خلال البحث في أرشيف البلدية لاستنتاج كيفية إدارة النشاط العمراني، تبين أنه ومنذ عام 1937 كانت هناك بلدية تمنح الرخص للأبنية، وتحدد البعد عن الشارع، وتفرض غرامات مالية على المخالف. ولربما كانت البلدية قد أصدرت تراخيص قبل هذه الفترة، علماً أن الاستنتاج الذي يمكن الخروج به أن الحركة العمرانية في البلدة القديمة قبل تأسيس البلدية في أواخر القرن التاسع عشر ربما كانت تدار من قبل المختار، أو لجنة تعنى بتنظيم شؤون التخطيط.

6.4 التجارة السابقة وأثرها في مسار التخطيط العمراني

بلغت أسواق المدينة أحد عشر سوقاً، يتألف كل سوق من صفين متقابلين من الدكاكين يفصل بينهما شارع يظله سقف عال يحتوي على مجموعة من الطاقات لدخول الضوء ولكل سوق بوابة تغلق ليلاً وحارس يتقاضى راتباً شهرياً من أصحاب الدكاكين لمنع اللصوص. (أبو بكر، 1994).

لقد شكلت مدينة الخليل مركزاً للنشاط التجاري في القضاء، وذلك نظراً لكونها المركز الإداري الرئيس مما حتم على سكان التجمعات الريفية والبدوية التابعة لها السفر إليها لإنجاز المعاملات الرسمية في الدوائر الحكومية. وقد شجع موقعها المتوسط بين تلك التجمعات السكان على الرحلة منها وإليها لتسويق المنتجات الزراعية. حيث تتوفر الأسواق ومراكز التصنيع والكثافة السكانية القادرة على استيعاب وشراء ما تحتاجه من سلع.

تتطلب الحركة التجارية إنشاء أسواقاً تجاريةً وخانات لاستراحة التجار القادمين من الخارج مما كان له أثر واضح على تحديد معالم المناطق التجارية والحرفية وفصلها عن المناطق السكنية. كما أن بعض تجار المدينة كانوا يحملون بضائعهم على ظهور الدواب كباعة متجولين لبيعها في القرى والبعض الآخر منهم انشأ دكاكين في القرى ورافق ذلك خروج بعض الحرفيين إلى تلك التجمعات لتصنيع معداتهم الزراعية الأمر الذي عزز أواصر التعاون التجاري بينهما مما كان له كبير الأثر في مسار التخطيط العمراني بين المدينة والقرى والأرياف المجاورة لها، كإنشاء الطرق، وهذا يقودنا إلى اثر المواصلات على النمو العمراني في مدينة الخليل.

لقد اكتسبت شبكة الطرق الداخلية والخارجية في المدينة أهمية كبيرة كعوامل جذب للسكان حيث أن شق الشوارع وتحسينها يؤدي إلى سرعة النمو العمراني وتطور استعمالات الأراضي في المنطقة، وذلك للأسباب الآتية:

1. الطريق هي وسيلة المرور المريحة إلى الأهداف المختلفة سواء داخل المدينة أو خارجها.
2. بما أن المدينة تعتبر منطقة زراعية منذ القدم وكذلك القرى والمناطق والبلدات المحيطة بها مما يسمح بنقل الإنتاج الزراعي وتسويقه داخل أسواق المدينة وتصدير المواد المختلفة كمواد البناء وغيرها إلى القرى المحيطة مما أدى إلى زيادة النمو العمراني حولها.

3. ساهم إنشاء الطرق وتوسيعها وتعبيدها في زيادة أسعار الأراضي التي تقع حولها مما وفر مردود اقتصادي كبير لأصحاب تلك الأراضي وملئت الأراضي الفارغة أصلاً بواسطة البناء الإضافي على طول الطرق الرئيسية بين المدينة والقرى المحيطة كحلحول وتفوح وبيت كاحل ودورا وغيرها.

7.4 أشكال النمو العمراني في المدينة

تتكون النواة في مدينة الخليل من كتلة موحدة و متلاحمة المباني الكثيفة و المبنية من الحجر الرسوبي و غير المتساوية من حيث الحجم مع وجود أزقة ضيقة و متعرجة بها على شكل طرق داخلية، وهي تؤدي وظيفتها المطلوبة آنذاك. والتعرجات التي تظهر في تلك الطرق يمكن أن نعزوها إلى الطبيعة الجبلية للمدينة وإلى غياب التخطيط الهندسي حالها حال أي مدينه في ذلك الوقت.

أما بالنسبة إلى البيوت فهي متراسة و متراحمة لدرجة أننا نستطيع أحيانا أن نمر من سقف بيت الى آخر، هذا وقد بلغت درجة الازدحام في البلدة القديمة في عام (1986) حوالي (2.54) شخص لكل غرفة (كوكالي، 1986). لقد ادعى الباحث الأمريكي (هوت) Hoyt عام 1939 و الذي أبتدع (النمو الحلقي) بخصوص نمو العمران في المدينة؛ بأن المساحة المبنية للمدينة تنمو ابتداء من مركز المدينة باتجاه الأطراف التي حولها على شكل حلقات، بحيث تشتت كل حلقة لها بوظيفة معينة وهذا يمكن ملاحظته من خلال الدراسة الميدانية للمدينة التي بينت وجود مثل هذه الحلقات المكونة من التجمعات السكانية المستقلة في بعض أقسامها الغربية كما هو الحال في محلة قيطون و محلة المشاركة الفوقة... الخ، ويفسر هذا بأن نمو العمران في المدينة جاء جراء تزايد عدد السكان الأمر الذي أدى إلى إختلاف في التركيبة الاجتماعية والاقتصادية للسكان، و استقرار كل مجموعة في محلة مستقلة داخل المدينة، وهذا ما تمتاز به مدينة الخليل على أساس التقسيم العائلي فيها حسب محلاتها التي تم ذكرها سابقاً، وما زال هذا التقسيم ملاحظاً لهذا اليوم في بعض أجزائها مثل حارة قيطون التي تسكنها عائلة ابوسنينه والشويكي وكذلك محلة الجعبري التي مازالت تعرف بحار الجعابره إلا أن هذه الظاهرة اختفت من الأجزاء الكبرى في المدينة وأصبحت الضواحي الجديدة من المدينة مكان سكن لمعظم عائلات المدينة دون استثناء.

وهذا النمط يطلق عليه الخطة الدائرية الإشعاعية (Radio Contric) حيث يمتد فيها النمو من المنطقة المركزية إلى الأطراف على شكل محاور أو إشعاعات حيث تشبه الطرق شكل الأذرع في نمطها مما يشبه شكل النجمة (إسماعيل، 1982).

وبعد احتلال المدينة عام 1967 وسيطرة اليهود على مساحات واسعة حول الحرم الإبراهيمي الشريف، وعلى منطقة الحرم نفسها نزح سكان تلك المناطق نحو الجهات الغربية و الشمالية من المدينة الأمر الذي أدى إلى انتقال الحركة العمرانية من منطقة البلدة القديمة إلى منطقة باب الزاوية و لعل هذا السبب هو الذي أدى إلى مزيد من التركيز و الازدحام مع ارتفاع في أسعار الأراضي و الإيجارات للمحلات التجارية فيها، وبقيت تلك المنطقة المركز التجاري المهم في المدينة لغاية عام (2000) حيث اندلعت انتفاضة الأقصى، وما ترتب على ذلك من إغلاقات للشوارع والازقة المؤدية الى تلك المنطقة، مما أدى إلى انخفاض أهميتها التجارية بسبب تحول النمو العمراني نحو المناطق الغربية وبدأ ينتشر في كل صوب وناحية من أنحاء مدينة الخليل فبنيت البيوت الفاخرة والمتاجر بالحجر الأبيض الناصع على امتداد الطرق الرئيسية في جميع الاتجاهات ما عدا الجهة الشرقية التي أغلقت أمام أي توسع عمراني بسبب وجود المستوطنات الاسرائيلية والطرق الالتفافية التي سوف يتم ذكرها بالتفصيل لاحقاً .

ويرى الباحث ظهور نمط ثاني للعمران في المدينة و هو (الخطة الشريطية) حيث يمتد العمران على شكل نطاقات طويلة أو على شكل أشرطة على جانبي الطرق الرئيسية وهذا ما نلاحظه ابتداء من منطقة باب الزاوية والتي يتفرع منها محاور رئيسة نحو الشمال و الغرب و الجنوب من المدينة، أهمها:

1. شارع الملك عبدالله - شارع القدس شمالاً.
2. شارع الملك حسين - شارع وادي التفاح غرباً.
3. شارع السلام من الشمال إلى الجنوب.
4. شارع وادي الهريه جنوباً.
5. شارع بئر السبع غرباً و جنوباً.

ولم يقتصر العمران على بناء البيوت و الأحياء السكنية فحسب بل تعدى ذلك إلى استعمالات ووظائف ذات علاقة عضوية مع عملية التطور العمراني في المدينة على طول المحاور الرئيسية وخاصة الوظيفة التجارية و الوظيفة الصناعية التي بحاجة إلى إدارة وتخطيط عمراني من أجل

تنظيم وضبط البناء التجاري و الصناعي ويمثل الجدول (4.1) أنواع المنشآت العمرانية على مر الأزمنة .

جدول 1.4: المباني المكتملة حسب سنة التأسيس ونوع المبنى في مدينة الخليل (مركز الإحصاء الفلسطيني، الخليل، 2000).

سنة التأسيس	فيلا	دار	عمارة	خيمة	براكية	منشأة	أخرى	المجموع	النسبة المئوية
قبل عام 1948م	3	1109	381	-	5	175	1	1674	12.3
1948-1967	13	1268	454	-	4	116	1	1856	14
1968-1977	20	1391	746	-	5	133	-	2295	16.8
1978-1987	58	2017	988	-	6	258	2	3329	24.4
1988-1997	116	2466	813	3	56	626	9	4089	30.1

وقد تعذر الحصول على إحصاءات كاملة للأبنية ما بعد عام (1997) لعدم وجود جهة رسمية تقوم بمثل هذه الإحصاءات.

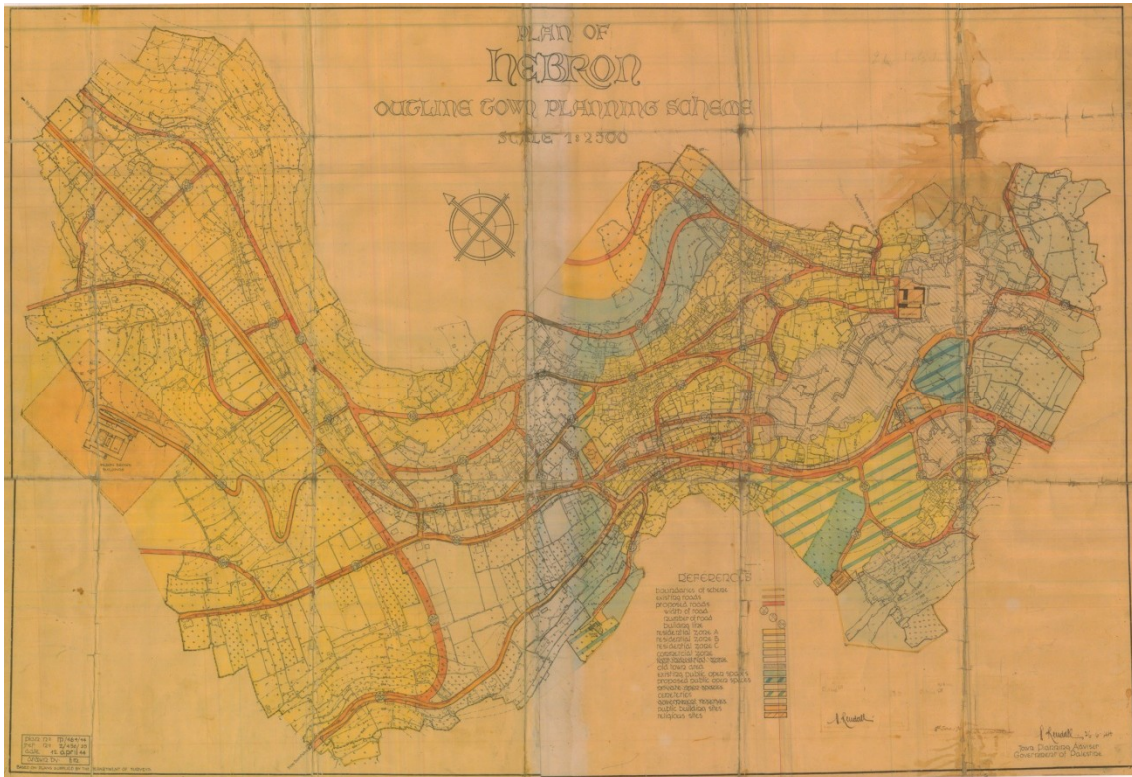
وبالنظر الى الجدول السابق رقم (1.4) يمكن توضيح الزيادة السكانية لعدد المباني المكتملة حسب سنوات التأسيس (1948-1997)م، حيث ارتفاع عدد المساكن بنسبة (30.1%) فيما بين العامين (1997-1988)، في حين بلغت النسبة (12.3) قبل العام (1948) فهذا دليل على التطور العمراني السريع خلال السنوات الأخيرة حيث بلغ (18%) تقريبا ويمكن أن تعزى أسباب هذه الزيادة وهذا التطور في عدد المساكن إلى الأمور الآتية:

1. الزيادة الطبيعية وانعدام الهجرة السلبية من المدينة.
2. تجزئة بيت الأسرة على العكس عما كان عليه في البلدة القديمة.
3. الرغبة في البناء بشكل مستقل (توسع أفقي) حيث أن العادات والتقاليد لأهل المدينة لا تشجع على نظام العمارات العالية المشتركة بين العائلات المختلفة.
4. رغبة التجار المقامة متاجرهم في وسط المدينة في نقلها إلى أماكن يسهل الوصول إليها بسبب الإغلاقات ومنع التجوال الذي تفرضه سلطات الإحتلال على وسط المدينة بشكل مستمر.

وهذا النمو العمراني والانتشار للأبنية يتطلب من إدارة التخطيط العمراني في البلدية مخططات هيكلية وبنية تحتية شاملة للمناطق التي يمتد إليها العمران.

8.4 التطور التاريخي للتخطيط العمراني في مدينة الخليل

بالرجوع إلى خرائط مدينة الخليل المتوفرة لدى قسم التخطيط تبين أن أول مشروع تخطيط هيكلية مصادق عليه من جهات رسمية هو مخطط عرف بمشروع كاندل (Kandel) نسبة إلى المهندس الانجليزي الذي قام بعمل التخطيط عام 1944 لمدينة الخليل. حيث بين المخطط مساحة المدينة التي لا تتجاوز 3.5 كم² في ذلك الوقت وبين المخطط حدود المدينة من الشرق وادي النصارى ومن الشمال خلة حاضور ومن الجنوب قب الجانب ومن الغرب شارع قرن الثور ومقر الحكم العسكري (المقاطعة) في ذلك الوقت مع بيان للمناطق التجارية وتحديد عرض الشوارع الرئيسة كذلك بيان المناطق السكنية وتصنيفها إلى ثلاث مناطق وهي منطقة A ، B ، C، بحيث عرف النظام التابع للمشروع مواصفات كل منطقة وعدد الطوابق المسموح بها لكل بناء والشكل رقم(2.4) هو صورة عن المخطط الأصلي للمشروع.



شكل 3.4: المخطط الهيكلية لمدينة الخليل (كاندل، 1944)، (قسم التخطيط، بلدية الخليل).

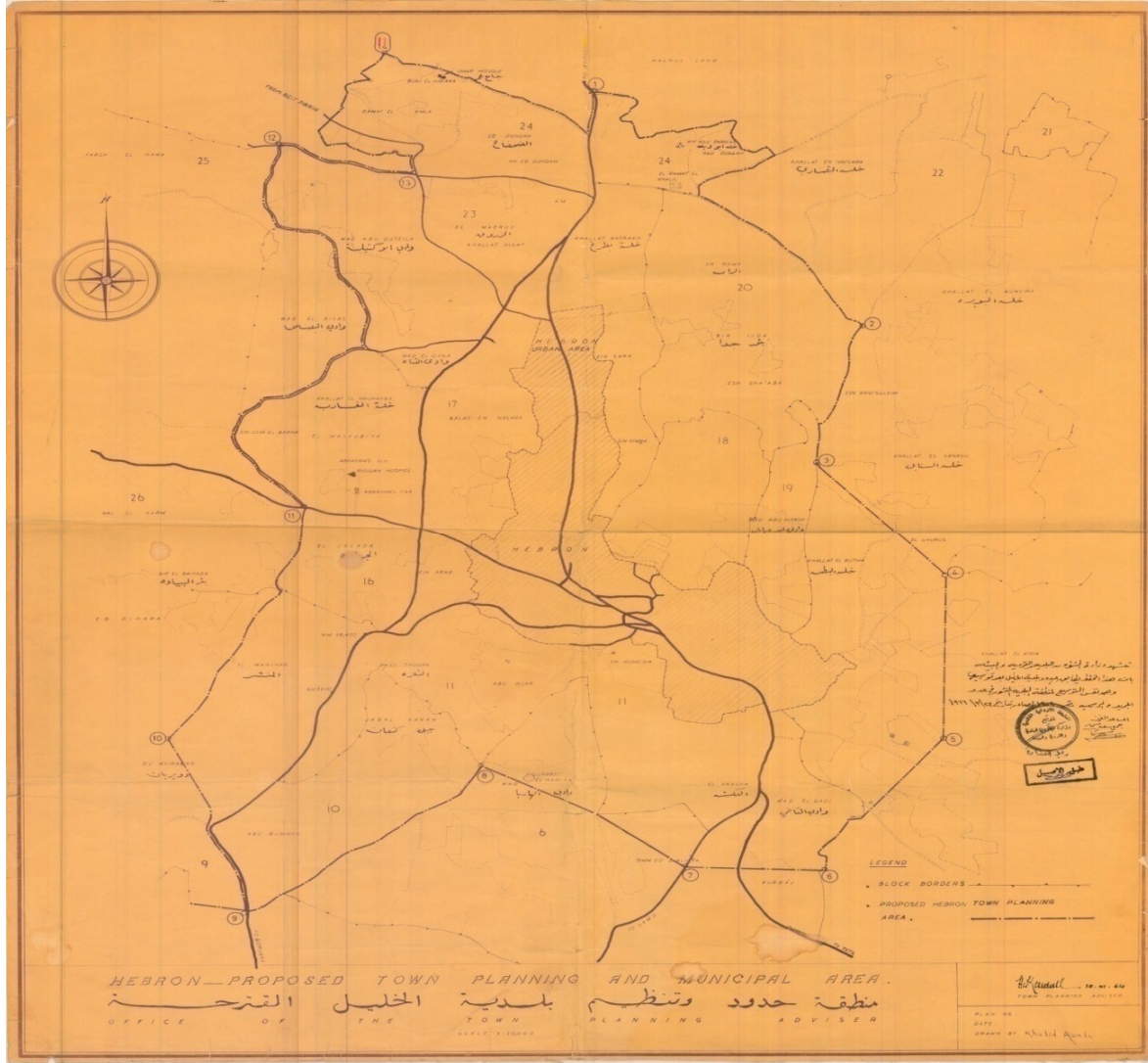
من الشكل السابق يمكن ملاحظة المناطق السكنية والتجارية وتخطيط الشوارع بكل وضوح. ومن الجدير بالذكر أن مخطط كاندل حافظ على خصوصية البلدة القديمة وحددها بلون مميز عن بقية المناطق ووضع ضوابط في تلك المنطقة بحيث تتناسب مع طابع البلدة القديمة من النواحي العمرانية.

ومنذ عام 1944 ولغاية 1965 لم يعثر على مخططات تشير إلى توسيع حدود البلدية أو إجراء تعديل على المخطط القديم ويمكن أن يعزى ذلك إلى الفترة السياسية غير المستقرة في ذلك لوقت. إلا أنه وفي عام 1966 جرى توسيع لحدود البلدية وذلك بإضافة 12 كم² لحدود البلدية لتصبح مساحة حدود البلدية 18 كم².

ومنذ انتخاب أول مجلس بلدي عام 1976 بعد الاحتلال الإسرائيلي لأرض فلسطين استمرت محاولات المجلس البلدي المنتخب في توسيع حدود البلدية، وكان هم البلدية في ذلك الوقت منح التراخيص للبناء على أكبر مساحة من حدود المدينة وخارجها أحيانا والعمل على إدارة الخدمات اللازمة والتحضير لها من كهرباء ومياه وصرف صحي وشق وتعبيد للشوارع وكان الهدف الأساسي هو حماية المدينة من الأطماع الاستيطانية التي ظهرت جليا منذ اللحظة الأولى من احتلال المدينة حيث أنشأ أول معسكر للجيش الإسرائيلي على أرض حدود بلدية الخليل وعرف فيما بعد بمستعمرة كريات أربع وعلى الرغم من هذه الجهود لم تتوقف أطماع الاستيطان بالأرض مما كان له الأثر الكبير في إعاقة عملية التخطيط.

وبإقدام سلطات الاحتلال على عزل المجلس البلدي المنتخب عام (1982) تم تعيين ضابط إسرائيلي لإدارة شؤون البلدية وأثناء هذه الفترة التي استمرت أربع سنوات جرى توسيع آخر لحدود البلدية وذلك عام 1986 وبموجب التوسيع الجديد أصبحت حدود البلدية 26 كم² والشكل رقم (6.4) يبين حدود البلدية الجديدة بعد التوسيع.

والشكل رقم (5.4) يبين الحدود الجديدة للبلدية بعد التوسيع إلا أن هذا المخطط كان عبارة عن إضافة أراضي جديد لحدود البلدية ولم تكن هناك مخططات هيكلية مدروسة من النواحي الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية بدليل أن المناطق التي أضيفت لحدود البلدية لم يجر لها مسح ميداني ووضع مخططات لكيفية استعمال الأراضي أو دراسات للبنية التحتية مثل شبكة الطرق والصرف الصحي والكهرباء والمياه والمرافق العامة الأخرى. وبالتالي بقي مخطط كاندل هو المرجع الأساسي للتنظيم في المدينة .

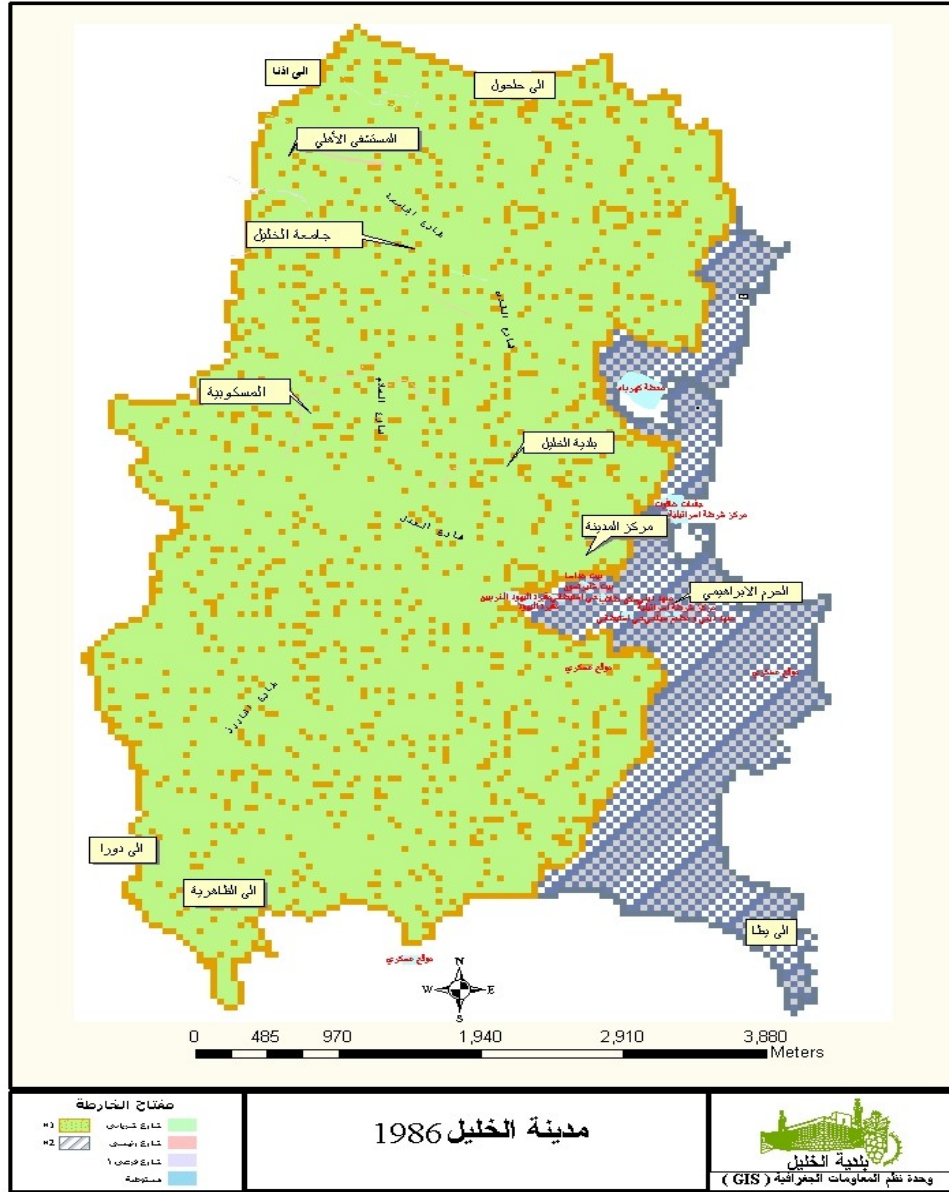


شكل 4.4: مخطط مدينة الخليل (بلدية الخليل، 1966).

إلا أن هذا التوسيع اختلف عما سبقه من توسعات لحدود البلدية وأبرز ما فيه من اختلاف انه سلخ أجزاء من حدود بلدية الخليل المصادق عليها سابقا لصالح المستعمرات الإسرائيلية وهي كريات أربع وحارصينا في الجزء الشرقي من المدينة ومستعمرة منوح في الجنوب أما الزيادة التي حصلت في حدود البلدية فهي عبارة عن إضافة أرض إلى حدود البلدية في الجهة الغربية باتجاه بلدة دورا وتفوح.

وقد تبين كما أكد مهندس المساحة في بلدية الخليل نزع أجزاء من حدود البلدية المصادق عليها سابقا في المنطقة الشرقية والجنوبية للمدينة لصالح المستعمرات التي تم ذكرها سابقا وهي كريات أربع وحارصينا ويمكن ملاحظة ذلك بسهولة عند إجراء مقارنة بين مخططات توسيع حدود البلدية

لعام 1966 ومخططات توسيع حدود البلدية لعام 1986. والشكل (4. 6) يمثل حدود بلدية الخليل لعام 1986.



الشكل 4. 5: حدود بلدية الخليل (بلدية الخليل، 1986).

ويرى الباحث أن السبب الرئيس في إبعاد المجلس البلدي المنتخب واستبداله بضابط إسرائيلي (السلطة المختصة) هو تمرير المشاريع الاستيطانية داخل البلدة القديمة في مدينة الخليل وتزويدهم

بالخدمات اللازمة من مياه وكهرباء وصرف صحي بدون أي ضجيج إعلامي، وكذلك الحد من رخص الإعمار للمواطنين العرب لتعطيل أي عملية توسيع لحدود البلدية وإبقاء الأراضي التي حولها مرتعاً للاستيطان ولشق الطرق الالتفافية ، كما يتضح لنا فيما بعد عند استعراض المعوقات السياسية للتخطيط .

إن من أبرز مشاريع إدارة الضابط الإسرائيلي لبلدية الخليل في مجال التخطيط طويل الأمد هو الاشتراك مع الإدارة المدنية في مشروع تنقية مياه المجاري لمدينة الخليل حيث كان الهدف من المشروع تجميع المياه العادمة من مدينة الخليل وضخها إلى الجهة الشرقية بمسافة 7 كم ومن ثم عمل محطات للتنقية في تلك المنطقة التي تعرف بخربة بيرين وهذه المنطقة خارج سيطرة بلدية الخليل وضمن سيطرة المستعمرات الإسرائيلية مثل مستعمرة بني حيفر ومستعمرة كرماتيل لإعادة استخدام مياه الخليل العادمة في ري المزروعات حيث أن هناك آلاف من الدنمات التي تم نزعها من أصحابها الشرعيين لصالح المستوطنين حسب ما أفاد رئيس لجنة الدفاع عن الأراضي في الخليل أثناء مقابله في هذا الخصوص، إلا أن المجلس البلدي أفضل هذه الخطة بعد عودته إلى ممارسة أعماله عام 1994 عندما عاد لمزاولة أعماله بقرار من رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية، وقرر عدم الاستمرار في إكمال المشروع لأهدافه السياسية الاستيطانية البحتة .

ومن أهم الأضرار التي حاول المجلس البلدي إصلاحها في مجال إدارة التخطيط العمراني هو استبدال خط المجاري الرئيسي المكشوف على شكل قناة في جنوب المدينة بمواسير من الاسمنت بقطر متر، من أجل إزالة الضرر عن المناطق الجنوبية ولو بشكل جزئي واستمر المجلس في المحاولة لإيجاد مصادر تمويل لبناء محطة تنقيه حديثه لتكرير مياه المجاري واستغلالها لأغراض صناعية وزراعية لإزالة الضرر البيئي الكبير الذي ما زال يؤثر على المنطقة.

9.4 قسم التخطيط والتنظيم الهيكلي

تفتقر مدينة الخليل الى التخطيط الهيكلي منذ عام (1944) حيث كان هناك مخطط هيكلي بما مساحته ثلاثة آلاف وخمسمائة دونم (3500)دونم ، ونظرا للاتساع العمراني السريع أصبحت الحاجة ماسه لعمل مخطط هيكلي للمدينة لضبط النواحي العمرانية والتخطيط لها والابتعاد عن العمل العفوي غير المنظم، لذا قرر المجلس البلدي الذي خلف سلطة الضابط الإسرائيلي لإدارة الخليل بتاريخ 1987/7/1 تأسيس قسم التخطيط والتنظيم الهيكلي لتحقيق الأهداف الآتية:

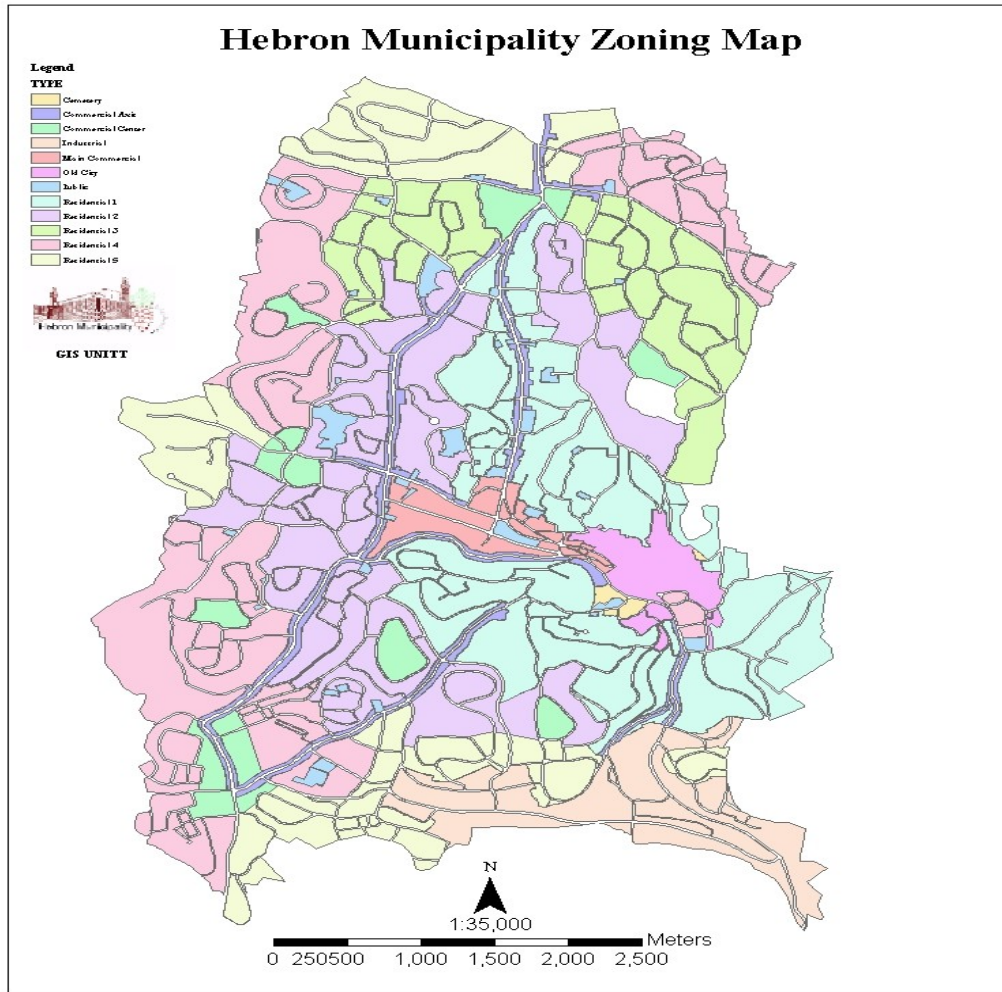
1. للمحافظة على طابع المدينة العمراني
2. إضفاء الصبغة التنظيمية على الأبنية المراد إنشاءها ضمن حدود البلدية .
3. تخطيط وتنظيم شوارع مقترحه
4. تحديد مناطق صناعية وتجارية وأخرى سكنية على أسس علمية هندسية حديثة
5. تعيين مناطق وأراضي المدارس و الحدائق والمؤسسات العامة بالإضافة الى مناطق خدمات
6. يكون قسم التخطيط مرجعاً لجميع الأقسام لتوحيد الخطط وحفاظا على عدم تعارض عمل الأقسام مع بعضها البعض.

1.9.4. الواقع الميداني لقسم التخطيط :

الكوادر البشرية : لقد أوكلت إدارة القسم الى مهندس متخصص في تخطيط المدن مع مساحين اثنين وتوفرت التجهيزات الضرورية التي يمكن توفيرها في ذلك الوقت مثل طاولات الرسم وخرائط التصوير الجوي لكي يتمكن القسم من مباشرة عمله.
ومن أهم الدراسات العمرانية التي أنجزها قسم التخطيط هي:

1.1.9.4. دراسة تصنيف استعمال الأرض:

هي أول دراسة يقوم بها قسم التخطيط، وتعمل على تصنيف المناطق السكنية إلى مناطق سكن (أ) ومناطق سكن (ب) ومناطق سكن (ج) ومناطق السكن الشعبي، كذلك تسمية الشوارع التي يسمح بإقامة أبنية تجارية عليها. وعلى الرغم من أن هذه الدراسة خطوة في الاتجاه الصحيح نحو التخطيط العمراني السليم إلا أنه لم يلاحظ الالتزام بمضمونها أثناء عملية البناء، فالمتجول في مدينة الخليل يلاحظ بشكل جلي قصور التخطيط ، فالمناطق السكنية مندمجة مع المناطق التجارية ولا تخلو أيضا من بعض المشاغل الصناعية والأفران وهذا لا يدع مجالاً للشك بان الإدارات المتعاقبة على إدارة البلدية لم تكن حازمة في تطبيق القوانين التنظيمية وفق ما هو متوفر من مخططات هيكلية، والذي ساعد أيضاً على عدم تطبيق القوانين هو غياب قوة التنفيذ للقرارات ذات العلاقة بمخالفات البناء والاعتداءات على الشوارع العامة ريثما تبت المحكمة في مثل هذه القضايا. الشكل (6.4): يوضح دراسة تصنيف واستعمالات الأرض في بلدية الخليل.



شكل 6.4: مخطط استعمالات الأراضي في مدينة الخليل (بلدية الخليل)

2.1.9.4. دراسة شبكة الطرق المقترحة:

من الأهداف التي أنشئ من أجلها قسم التخطيط دراسة الشوارع المقترحة وتخطيطها قبل الشروع بإصدار تراخيص البناء عليها لتنظيم حركة البناء ومنع سياسة فرض الأمر الواقع التي تفرضها الأبنية عند إنشائها قبل وجود هذه المخططات، وللتأكيد على الالتزام بها تم إبلاغ قسم تنظيم البناء باعتماد هذه المخططات، بحيث لا يمكن المصادقة على أي طلب للترخيص إلا باعتماد الشوارع المقترحة على الطلبات المقدمة.

إلا أن هذه الدراسة كانت بسيطة ومتواضعة وينقصها كثير من الأمور الفنية والإدارية والإجرائية، منها:

- أ- لم تستطع البلدية حماية هذه الشوارع المقترحة من اعتداءات المواطنين عليها بالبناء . فقد تم إغلاق شوارع مقترحة بالكامل بواسطة الأبنية والجدران الاستنادية والأسوار. والسبب في ذلك بطء إجراءات المحكمة في إصدار الأحكام وغيا قوة التنفيذ لإيقاف المخالفات على الفور حتى لا تصبح أمرا واقعا حسب ما أفادنا به مهندس البناء والتنظيم في البلدية .
- ب- لم تؤمن البلدية الطواقم الهندسية والمساحية والكوادر المطلوبة لقسم التخطيط من اجل إتمام عمليات المسح الميدانية وعرضها على الجهات المختصة مثل وزارة الحكم المحلي بعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية للموافقة عليها ومن ثم عرضها على الجمهور لإبداء الاعتراضات لإضفاء الصفة الرسمية عليها.
- ت- لقد أصبحت الشوارع المقترحة موجودة على الخرائط فقط فكثير من الأحيان تتقدم مجموعة من الأشخاص بطلب للبلدية من اجل إلغاء شارع مقترح كونه يضر بمصلحة فئة من الناس ونتيجة لنفوذ هذه الفئة يلغي الشارع المقترح وبالتالي تتأثر شبكة الطرق المقترحة بشكل مباشر من هذا الإلغاء غير المتوقع لدى المخطط.

3.1.9.4. دراسة تخطيط المنطقة الصناعية في مدينة الخليل:

لقد استعان قسم التخطيط في بلدية الخليل بمكاتب استشارية لقلّة الكفاءات لديه، للمساعدة في تخطيط المنطقة الصناعية وبناءً على الدراسة المقترحة قسمت المنطقة الصناعية إلى ثلاثة أقسام ، بحيث تكون الصناعات الثقيلة والمتمثلة في مصانع الحجر والخرسانة ومعامل الطوب والبلاط والفخار في الجهة الشرقية من هذه المنطقة وتكون المنطقة الثانية والتي تمثل الصناعات المتوسطة مثل محلات الحدادة والنجارة ومحلات تصليح الآلات والسيارات ومدابغ الجلود في الوسط أما الصناعات الخفيفة مثل صناعات مواشير البلاستيك والقبانيات والموازين والحمامات الشمسية وغيرها من الصناعات الخفيفة في الجزء الغربي من المنطقة الصناعية، وأخذت هذه التقسيمات بعين الاعتبار سير اتجاه الرياح في المنطقة حفاظا على صحة العاملين والقاطنين في تلك المنطقة. تمشيا مع مبادئ تخطيط المناطق الصناعية كما جاءت في دراسة (الدليمي، 2002)

وقد بذل قسم التخطيط جهوداً حثيثة في تنظيم المنطقة الصناعية وترخيصها رسميا من الجهات المسؤولة، وتتضح هذه الجهود في الكم الهائل من المراسلات والمخططات الهندسية التي أعدت لتلك المنطقة كما هو واضح في الملفات المحفوظة في أرشيف البلدية.

إلا أنه تبين أن البلدية أخفقت في بعض الأمور التخطيطية والإدارية في هذه المجالات، من ذلك:

أ. لم تقم البلدية على صعيد المجالس المتعاقبة على إدارتها بتقديم تسهيلات لأصحاب المصانع والمعامل والورش في أثمان الكهرباء والمياه الضرورية لهذه المنشآت الذي من شأنه تشجيع المستثمرين إلى الانتقال من وسط المدينة إلى المنطقة الصناعية.

ب. عندما قررت البلدية أن تكون المنطقة الجنوبية منطقة صناعية وبدأت في إجراءات ترخيصها كان من الواجب أن تتخذ إدارة البلدية قراراً يفرض عوائد تحسين على أصحاب الأراضي الذي ارتفع سعرها بشكل كبير بعد أن أعلن عنها منطقة صناعية بحيث تصرف تلك العوائد على تحسين المرافق الصناعية على الرغم من توصيه مهندس المدينة والمسئول عن التخطيط بذلك.

ت. لم تتخذ البلدية أي قرارات من أجل تعبيد الطرق الفرعية في المنطقة الصناعية وتشجيع أصحاب المصانع والأراضي بالمساهمة في تكلفة التعبيد لتحسين مظهر المنطقة وتسهيل حركة المواصلات فيها مما يشجع أصحاب الصناعات للانتقال إليها.

4.1.9.4. دراسة مجمع الحرف والصناعات الخفيفة:

عمل قسم التخطيط على وضع خطة وتصاميم هندسية لمجمع للحرف والصناعات الخفيفة المتواجدة بشكل عشوائي داخل المدينة ونقلها إلى هذا المجمع الذي سينشأ في المنطقة الصناعية حيث وفرت البلدية قطعة أرض مساحتها 26 دونما وحصلت على تمويل من مؤسسة أنيرا الأمريكية وتم تنفيذ الجزء الأول من المشروع وهو عبارة عن بناء 46 محل تجاري مصممة لاحتياجات الصناعات الخفيفة ولكن توقف إكمال المشروع بسبب الاغلاقات المستمرة التي تفرضها سلطات الاحتلال على المنطقة، وما إغلاق الشارع الرئيسي للمنطقة الصناعية الذي يربطها بمحافظات الوطن كافة بشكل دائم منذ أكثر من خمسة سنوات إلا دليل واضح على إعاقة التخطيط من قبل سلطات الاحتلال الإسرائيلي.

والنتيجة الحتمية كانت عدم تحقيق أهداف المشروع وبقيت تلك الصناعات في مواقعها منتشرة داخل المدينة.

وعلى الرغم من مرور عشرين عاماً على إنشاء قسم التخطيط فلم يلاحظ أي تطوير لكوادره البشرية والمادية، فالقسم بقي كما هو يقوم بعمل روتيني يقتصر على تدقيق المعاملات والتوقيع عليها وهذا يدل على أن الإدارة العليا في البلدية غير معنية باتخاذ خطوات جديدة في عملية التخطيط العمراني.

وقد أظهرت الدراسة التي قامت بها (شركة الخبراء العرب في الهندسة والإدارة، 1996) لبلدية الخليل في تحليلها الاستراتيجي الرباعي (SOWT) نقص التخطيط ما يأتي:

نقاط القوة:

1. وجود قسم أنشئ لغايات التخطيط العمراني .
2. الرغبة الجادة في تطوير التخطيط في بلدية الخليل .
3. توفر الأجهزة المتطورة من حواسيب وأجهزة مساحة في البلدية في الوقت الحاضر .
4. وجود وحدة نظم المعلومات الجغرافية وسرعتها في معالجة المعطيات وتحويلها إلى مخرجات.

نقاط الضعف:

1. قلة الكادر الوظيفي المؤهل.
2. تدخل الأقسام والدوائر الأخرى في مسار عمل قسم التخطيط.
3. عدم توفر مناخ المشاركة والعمل بروح الفريق الواحد.
4. ضعف قنوات الاتصال الداخلية بين الأقسام.
5. عدم وجود رغبة جادة في إدارة البلدية لتحسين وضع قسم التخطيط.
6. عدم وجود هيكلية للبلدية بشكل عام وللأقسام بشكل خاص وعلاقة عمل الأقسام مع بعضها البعض.
7. أنظمة وقوانين قديمة لا تساعد في عملية التخطيط الهيكلي.
8. عدم مشاركة المجتمع المحلي في التخطيط لضعف العلاقة بين المجلس البلدي والمجتمع المحلي.

الفرص:

1. دخول مساحات كبيرة من الأراضي المتاخمة لحدود البلدية بما يعادل المساحة الأصلية لحدود البلدية مما يشكل فرصة للبلدية لإعادة النظر في تأهيل القسم للعمل في هذه المناطق.
2. الاستفادة من الفرص المقدمة من المانحين.
3. الاستفادة من الفرص المتاحة في الأقطار الأخرى في المنطقة.
4. وجود عدد من المهندسين المعماريين حديثي التخرج في البلدية من أجل التدريب للعمل في هذا المجال.

التحديات:

- 1- عدم استقرار النظام السياسي.
- 2- دخول مجلس جديد بأفكار وأراء مختلفة لا يكون التخطيط من أولوياتها.

5.1.9.4. استنتاج عن هذه الدراسات:

من خلال دراسات قسم التخطيط السابقة يمكن الحكم عليها بما يلي:

1. غير كاف من حيث الكم.
2. قصور في النوعية.
3. لم تتم اجراءات التخطيط بالشكل الصحيح، ولم يشترك الجميع في عملية التخطيط.
4. لم تقم البلدية بتنفيذ المخططات والحفاظ عليها من الاعتداءات بالأبنية.
5. هناك قصور في المعدات اللازمة لعمل قسم التخطيط.
6. هناك قصور في الكادر البشري اللازم.
7. تتدخل مجموعات الضغط وذوي النفوذ لعدم تنفيذ المخططات بما لا ينفعهم أو بما يضر بمصالحهم.

ولتحقيق أهداف الدراسة فقد قام الباحث -إضافة إلى عملية المسح الميداني والتاريخي- بتصميم استبانته وزعها على مجموعات من رؤساء الأقسام في البلدية وعلى قيادات المجتمع المحلي في المدينة لغايات الاطلاع على آرائهم لإعطاء صورة أوضح عن إدارة التخطيط العمراني في مدينة الخليل، واتجاهات أفراد العينة نحوه.

10.4 النتائج المتعلقة بالسؤال الأول

للإجابة على السؤال الأول ما درجة رضا رؤساء الدوائر وقيادات المجتمع المحلي في مدينة الخليل عن النشاطات التخطيطية.

تم احتساب الدرجة الكلية لرضا رؤساء الأقسام وقيادات المجتمع المحلي عن دور النشاطات التخطيطية في مدينة الخليل كما هو واضح في الجدول (2.4).

جدول 2.4: المتوسط الحسابي والانحراف المعياري لدرجة الرضا عن النشاطات التخطيطية لبلدية الخليل.

الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	الفقرة
0.537	2.35	الدرجة الكلية للرضا عن دور النشاطات التخطيطية في بلدية الخليل

يلاحظ من (الجدول 2.4) إن الرضا عن النشاطات التخطيطية ضعيف ويمكن إن نعزى ذلك إلى ما يللمسه المواطن من سوء تخطيط أحيانا في أعمال البلدية. والأمثلة الميدانية التي ساقها من تم مقابلتهم هي الشوارع التي يتم تعبيدها ووضع الأرصفة لها ثم يعاد حفرها بعد فترة وجيزة من قبل بعض أقسام البلدية الأخرى، لتمديد مياه أو كهرباء أو أي عمل آخر من شأنه أن يضر بالعمل المنجز السابق، وهذا دليل على عدم وجود خطط في إدارة التخطيط العمراني عن سير العمل ، مما يعزز شعور المواطن بأن البلدية لا تعمل ضمن خطة مدروسة تشارك بها قيادات المجتمع المحلي ورؤساء الأقسام في البلدية للتعرف على المشاكل التي تواجه عملية التخطيط ، وقد تبين إن تغييب المعنيين عن القيام بهذه المهمة بشكل أو بآخر ساعد على تدني مستوى الثقة بين المسؤولين في البلدية والمجتمع المحلي .

وتتفق هذه النتيجة مع نتائج دراسة (دودين،2004)، والتي أشارت في نتائجها أن إقليم دورا يعاني من انعدام التخطيط السليم اللازم لحل المشاكل العامة والمشاركة.

11.4 النتائج المتعلقة بالسؤال الثاني

للإجابة على السؤال الثاني ما أهم مظاهر اهتمام إدارة التخطيط العمراني بقطاعات الخدمات المختلفة داخل حدود البلدية.

تم حساب المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمظاهر اهتمام إدارة التخطيط العمراني بقطاعات الخدمات المختلفة حسب الأهمية.

جدول 3.4: المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمظاهر اهتمام إدارة التخطيط العمراني بقطاعات الخدمات المختلفة حسب الأهمية.

الانحراف المعياري	المتوسط الحسابي	الفقرة	الرقم
1.02	2.96	التخطيط لقطاع الكهرباء	-1
0.95	2.9	التخطيط لقطاع الصرف الصحي	-2
0.89	2.76	التخطيط لقطاع المياه	-3
1.00	2.69	التخطيط لتأمين مصادر مياه ثابتة	-4
0.912	2.54	التخطيط لقطاع الطرق	-5
0.812	2.51	مشاركة العمل بين الأقسام	-6
1.01	2.43	تأمين الأرض لبناء المدارس	-7
0.829	2.36	التخلص من النفايات الصلبة	-8
0.897	2.09	تنظيم عملية البناء	-9
0.970	2.01	إنشاء البنية التحتية لاماكن الترفيه	-10
0.806	1.96	تعيين الكفاءات العلمية المتخصصة	-11
0.756	1.91	مشاركة وتعاون المجتمع المحلي	-12
0.952	1.81	إنشاء المرافق العامة	-13

تبين من (الجدول 3.4) أن قطاع الكهرباء يحظى بأعلى درجات الاهتمام من قبل إدارة التخطيط العمراني حيث أن هذا القطاع حصل على أعلى متوسط حسابي وهو (2.96) من بين القطاعات ، إلا أنه وكما يبدو جلياً، إن درجة الاهتمام متوسطه ولم ترتق للمستوى المطلوب وليست قريبة إليه

وكذلك بقية القطاعات كما يتبين من الجدول نفسه، ومما ساعد في ذلك إقدام البلدية على فصل قطاع الكهرباء عن بقية نشاطات البلدية ليتسنى للبلدية الحصول على المساعدات المالية لهذا القطاع من الدول المانحة كون هذه الدول تشترط خصخصة قطاع الكهرباء قبل تقديم المساعدات المالية اللازمة له، ونتيجة لهذا الفصل ومع تشكيل إدارة مستقلة بدأ هذا القطاع يختلف إيجاباً عن بقية القطاعات الأخرى في البلدية من حيث المقر الرئيسي ومن حيث الإدارة والإنجازات.

وقد قام الباحث بدراسة ميدانية للتعرف على مدى اهتمام إدارة التخطيط العمراني في هذه المجالات وشملت الدراسة الميدانية التطور العمراني في قطاع البنية التحتية مثل قطاع الكهرباء والمياه والصرف الصحي والطرق.

ومن خلال الزيارات لمكاتب قسم الصحة والمياه والكهرباء ومقابلة المسؤولين في بلدية الخليل تبين أن هناك تقدم ملحوظ في التخطيط على صعيد البنية التحتية يمكن عرضه كما يأتي

12.4 التخطيط لقطاع الكهرباء

لقد تطور هذا القطاع على مر السنوات الماضية ففي عام 1951 بدأ أول تزويد كهربائي لمدينة الخليل عن طريق شركة أهلية مملوكة لخمسة أشخاص وكان التزويد بواسطة مولدات ضغط منخفض بقدرات لا تتجاوز (0.02 MW) Magawatt وتطور هذا القطاع مع التطور العمراني للمدينة حتى أصبح قسم الكهرباء في مدينة الخليل من أفضل الأقسام إدارة وتدريباً ليس على صعيد بلدية الخليل فحسب بل على صعيد الوطن ، وتمكن قسم الكهرباء عبر الخطوط التي أعدها برفع القدرة الكهربائية إلى 60 MW وهذه القدرة كافية لتشغيل الصناعات الحالية في المدينة. ونتيجة للمقابلات والاطلاع على التقرير السنوي لقسم الكهرباء تبين أن القسم أعد خطة تطوير يمكن شرحها على النحو الآتي:

- 1- إنشاء مركز طاقة رئيسي لاستلام حاجة المدينة من الكهرباء.
- 2- إعادة تأهيل المحطات القديمة.
- 3- إنشاء محطة توزيع جديدة.
- 4- إعادة تأهيل الشبكات الهوائية.
- 5- تحويل الشبكات الهوائية للضغط المتوسط الى كوابل أرضية.
- 6- نقل المحولات من الأبراج الى غرف خاصة.

إلا أن هذه الخطة تفتقر الى جدول زمني يبين مراحل انجازها وكذلك كيفية تمويل هذه الخطة. وعلى الرغم من توفر الكوادر الفنية والإدارية في قسم الكهرباء إلا أن مستوى الأداء على أرض الواقع يتنافى مع هذه القدرات أحياناً، فالأعمدة الكهربائية التي تصبح في وسط الشوارع ما هي إلا دليل على عدم التخطيط السليم وعدم وجود مخططات مساحية ثابتة للشوارع، وعلى عدم وجود تنسيق بين الأقسام المعنية بالعمل، وقد أفاد المهندس المسؤول عن العمل الميداني في قسم الكهرباء أن البيروقراطية في العمل وعدم التنسيق من أهم المشاكل التي تواجه قسم الكهرباء في العمل الميداني بالإضافة إلى النقص في المعدات اللازمة للعمل مثل الروافع التي يحتاج لها الفنيون أثناء إصلاح الأعطاب في الشبكات الهوائية وكذلك الروافع لحمل الأبراج والمحولات وتركيبها في أماكنها الصحيحة.

1.12.4. التحليل الإستراتيجي الرباعي (SWOT) لقطاع الكهرباء:

نقاط القوة:

1. توفر كوادر مؤهلة علمياً حيث يعمل في قسم الكهرباء حالياً خمسة مهندسين منهم ثلاثة من حملة درجة الماجستير في الهندسة الكهربائية، وأربعون فنياً من الذين يحملون درجة الدبلوم وما دون بالإضافة إلى ستة عمال.
2. الموجودات المادية عبارة عن شبكه هوائيه وأرضية بطول ستمايه وستون كم بالإضافة الى محولات رئيسه وعددها أربعمائة محول .

نقاط الضعف:

1. ضعف في النظام الإداري (عدم وضع خطط واضحة قابله للتنفيذ)
2. تعريف غير دقيق للمسؤوليات الوظيفية.
3. عدم وجود مخطط هيكلية للمدينة ويعود ذلك لأسباب إدارية وفنية وكذلك أهداف سياسيه حيث إن وجود المستوطنات حول وداخل مدينه الخليل يعيق البلدية عن عمل مثل هذه المخططات .
4. عدم تسديد بعض المشتركين للمستحقات التي تترتب عليهم .
5. النقص في المعدات الرئيسة وخصوصاً الروافع.

الفرص:

1. دعم دولي لقطاع الكهرباء.
2. زيادة عدد ومؤهلات الموظفين.
3. التدريب الفني والإداري.
4. إعادة تأهيل وإعادة تحديد الخطوط الهوائية باستبدالها بخطوط أرضية.

التحديات:

1. فقدان الدعم الدولي لقطاع الكهرباء بسبب الظروف السياسية الراهنة.
2. انخفاض أسعار الطاقة.
3. عدم القدرة على تحديث الشبكة.
4. عدم القدرة على زيادة القدرات الفنية للموظفين.

13.4 تخطيط شبكة الصرف الصحي

لما لهذا القطاع من أهمية في الحفاظ على البيئة والمياه الجوفية من التلوث نجحت البلدية في تغطية ما مساحة 85% من مساحة حدود البلدية وربطها بشبكة الصرف الصحي بعد أن كانت نسبة التغطية 35% قبل عام 1994م وبلغ طول الشبكة الرئيسية والفرعية للمدينة حوالي 160 كم تقريباً وفقاً لمتطلبات الامتداد والتوسع العمراني وكانت الخطة التي وضعها قسم الصحة في البلدية تقوم على إيصال جميع المناطق الممكنة بالمجرى العام بشكل انسيابي وإنشاء محطات ضخ للمناطق التي يكون فيها الميل عكسي وتحتاج إلى محطات ضخ لإيصالها لشبكة المجاري العامة. (مجلة بلدية الخليل، 2004)

وعلى الرغم من هذا التطور في شبكة الصرف الصحي إلا أن للذين تمت مقابلتهم رأياً آخر، فهم يؤكدون على أن العمل في قسم الصحة، المسؤول عن خدمات الصرف الصحي، هو عمل ارتجالي وعفوي لا يستند إلى خطط وتصاميم صحيحة والدليل على ذلك الفيضانات التي تحدث في الشوارع أثناء فصل الشتاء. فمهما كانت الأسباب لا يمكن إعفاء المخططين في البلدية عن مسؤولية الأضرار التي تلحق بالناس وممتلكاتهم جراء هذه الفيضانات.

1.13.4. التحليل الإستراتيجي الرباعي (SWOT) لقطاع الصرف الصحي:

نقاط القوة:

- 1- تحديث شبكة المجاري وتوسيعها لتشمل 85%.
- 2- توفر بعض المؤهلات العلمية حيث أن القسم يعمل به مهندسان وثلاثة مساحين مع فرقة لصيانة الشبكة. وعددها خمسة عشر عاملاً
- 3- توفر الخبرة الميدانية.

نقاط الضعف:

1. تدني وعي الجمهور في التعامل مع شبكات الصرف الصحي.
2. عدم توفر عدد كاف من الآلات والمعدات.
3. أساليب تحصيل الرسوم والمساهمة غير ملائمة.
4. عدم الاستقلالية في اتخاذ القرارات.
5. عدم تحصيل المستحقات اللازمة بشكل فوري.

الفرص:

1. إمكانية المساعدة من الدول المانحة.
2. دمج دائرتي المياه والصرف الصحي.
3. إقامة نظام لمعالجة مياه المجاري.
4. معالجة مسبقة للمياه الصناعية.

التحديات:

1. حالات الغموض السياسي.
2. فقدان الاهتمام من قبل الدول المانحة.
3. تدهور الاقتصاد.
4. الاستمرار في عدم تسديد المستحقات.

14.4 تخطيط شبكة المياه

لا يختلف قطاع المياه في بلدية الخليل عن بقية الأقسام الأخرى فتزويد السكان بالمياه من أهم الواجبات الملغاة على عاتق البلدية، رغم الصعوبات الجمة والمشاكل العديدة في هذا المجال وذلك بسبب تحكم الطرف الإسرائيلي في مصادر المياه والشح في الموارد المائية ما حال دون تطوير نظام إدارة توزيع المياه، كما أن الزيادة في عدد السكان والتقدم في المجال الصناعي والتوسع العمراني الكبير للمدينة أدى إلى تفاقم حدة العجز المائي . إلا أن قسم المياه وضع خططاً من أجل المحافظة على مصادر مياه دائمة له حسب ما أفادنا به مهندس المياه في بلدية الخليل ، وتم الحصول على تمويل من الحكومة الألمانية لحفر بئرين ارتوازيين في وادي سعير وحاليا تسعى البلدية للحصول على تمويل من أجل حفر بئر ثالث لتعزيز مصادر المياه لسكان المدينة .

ومن خلال الزيارات الميدانية لقسم المياه والاطلاع على الخطط المستقبلية تبين لأن القسم قد أعد خطةً من خمسة بنود لتطوير نفسه وهي :

- 1- التخطيط لحفر آبار جديدة
- 2- التحكم في محابس المياه عن بعد لضبط عملية التوزيع
- 3- توسيع وتحديث المكاتب والمرافق
- 4- التدريب الفني للكادر
- 5- شراء معدات يحتاج إليها القسم وأهمها معدات حديثه للحفر ورفع الطم .

وعلى الرغم من أن الخطة لم تشير إلى توسيع شبكة المياه تبعاً للتطور العمراني للمدينة، إلا أن نتيجة المقابلات أشارت إلى عدم وجود مخططات هيكلية تنظيمية للمدينة للتوسعات المستقبلية فكان ذلك من العوائق التي تواجه قسم المياه، فالعمل ضمن شوارع مقترحه قائمه أسهل بكثير من العمل في الأراضي التي لا يوجد بها شوارع بسبب اعتراض أصحاب الأراضي للعمل بأراضيهم مما يترتب على ذلك إيقاف العمل في كثير من الأحيان .

1.14.4. التحليل الإستراتيجي الرباعي (SWOT) لقطاع المياه:

نقاط القوة:

1. توفر عدد كاف من الخبرات الميدانية حيث أن عدد الفنيين اللذين يعملون في القسم هو خمسة عشر فنياً، بالإضافة إلى رئيس القسم المسؤول وهو مهندس متخصص في هندسة المياه.
2. تحديث شبكة المياه مما أدى إلى تخفيض الفاقد .
3. إيجاد مصادر مياه خاصة مثل أبار الصافي الواقعة في وادي سعير وبئر الفوار الواقع في جنوب مدينة الخليل.

نقاط الضعف:

- 1- عدم وجود مخطط هيكل تنظيمي للمدينة، يمكن تخطيط شبكة المياه بناءً عليه.
- 2- تدخل الإدارة العليا في عمل قسم المياه.
- 3- عدم توفر خطط للعمل.
- 4- عدم توفر مكان مناسب للقسم الذي يضم أكثر من خمسة وعشرين موظفاً مع ما يلزمهم من خزائن وأجهزه في مساحه لا تزيد على خمسين متر مربع .

الفرص:

- 1- إنشاء وحده (GIS) في البلدية لتحديث المعلومات التي تطرء على الواقع من فتح شوارع وإنشاء أبنية جديدة وأي معلومات أخرى عن كوابل الكهرباء والهاتف وخطوط الصرف الصحي.
- 2- الدعم الخارجي لقطاع المياه.
- 3- تعاون سلطة المياه الفلسطينية.

التحديات:

1. تحكم الطرف الإسرائيلي في السيطرة على مصادر المياه التي تتزود منها بلدية الخليل .
2. عدم وعي المواطن لمسؤولياته في الحفاظ على المياه.
3. حالات الغموض الناشئة عن العوامل السياسية بخصوص إمكانية توفر المياه في المستقبل.

15.4 تخطيط شبكة الطرق

تشكل الطرق أهم القطاعات في التطور والتخطيط العمراني لأي تجمع حضري بشكل عام، ومن خلال هذا البحث يمكننا أن نتعرف على أثر المواصلات على النمو العمراني في مدينة الخليل، فالمتجول في المدينة يرى أن المواصلات تمثل القلب النابض لحركتها اليومية إلا أن الطبوغرافية للمدينة وطبيعتها الجبلية والاعتداءات على الشوارع والأبنية المخالفة ساعدت على تضيق مسارات الشوارع مما سبب إرباكات وازدحامات مرورية زادت من مشكلة المواصلات داخل المدينة، ضاعف ذلك كون مدينة الخليل هي المركز الإداري والتجاري والصناعي لأقاليم الخليل.

1.15.4 التحليل الإستراتيجي الرباعي (SWOT) لقطاع الطرق:

نقاط القوة:

1. توفر المهارات الجيدة والخبرة في مجال تعبيد وصيانة الطرق.
2. تعبيد معظم شوارع المدينة الرئيسية.
3. توفر مقاولين متخصصين في تنفيذ مشاريع الطرق.

نقاط الضعف:

1. عدم توفر معدات كافيته وملائمة للقسم.
2. عدم توفر مخططات هيكلية للمدينة.
3. عدم توفر برامج تدريبية لكوادر القسم.

الفرص:

- 1- توفر بيانات إحصائية ذات علاقة لدى مركز الإحصاء الفلسطيني.
- 2- اهتمام المؤسسات الدولية في دعم قطاع الطرق.

التحديات:

- 1- مشاريع البنية التحتية التي تؤثر على شبكات الطرق من تمديد كابلات الهاتف والكهرباء وشبكات المياه والصرف الصحي.
- 2- عدم تعاون المواطن في المحافظة على الشوارع الأرصفة.
- 3- الشروط الإسرائيلية المسبقة التي تؤثر على مقدره البلدية على إجراء تحسينات في البنية التحتية.
- 4- الاجتياحات الإسرائيلية المتكررة للمدينة والضرر الذي يلحق بالطرق جراء سير الدبابات والجرافات عليها.

ونظرا لشدة الازدحام خاصة في منطقة وسط المدينة، ومركزها التجاري، والزيادة الطبيعية في عدد السكان وضيق الشوارع بما عليها من اعتداءات في الأبنية المخالفة، وتعرجها بسبب طبيعتها الجبلية، وإغلاق البلدة القديمة، وسياسة منع التجول على الجزء الجنوبي من المدينة، أدى ذلك إلى توجيه التوسع العمراني إلى المناطق الغربية والشمالية من المدينة، وهذا التوسع لا بد أن يرافقه إنشاء شبكة من الطرق من أجل تسهيل الحركة عليها ، وهذا يتطلب من إدارة التخطيط العمراني إجراء البحوث والدراسات وعمل المخططات اللازمة لشق الطرق وتصنيف الأراضي قبل إصدار رخص في تلك المناطق لعدم تكرار مشاكل الطرق الماضية والمتمثلة بالاعتداء على الشوارع والبناء في مساراتها المقترحة مما يؤثر بشكل مباشر على شكل وعرض الطريق وهذا لم يحصل بسبب إغفال البلدية لهذا الجانب الحيوي.

وبالرغم من أن الشوارع كانت الفريسة الأولى التي قضمته أنياب الدبابات الإسرائيلية خلال الاجتياحات المتكررة للمدينة. إلا أن هذا لم يثن البلدية عن ترميم الطرق وتوسيعها وتزيين بعض هذه الشوارع وخصوصا الرئيسة منها بالأشجار والجزر الوسطية مما أدى إلى رفع أسعار الأراضي في تلك الشوارع وأصبحت هذه الشوارع وتقاطعها محط أنظار المستثمرين الكبار في المدينة والقضاء بشكل عام.

واللافت للنظر في بعض شوارع الخليل أن الأشجار التي يتم زراعتها على جانبي الطريق تصبح في الشارع بعد فترة من الزمن نتيجة لتوسيع الشارع وهذا دليل واضح على أن الأمور تسير بدون تخطيط مسبق وبدون متابعة لكثير من الأعمال وما الحفر التي تبقى مكشوفة في الشوارع وعلى أطرافها لمدة طويلة إلا دليل على عدم المتابعة.

ومن ابرز المشاريع التي انفردت بها بلدية الخليل استحداثها وحدة نظم المعلومات الجغرافية (GIS) لما لهذه الوحدة من أهمية في تطوير التخطيط العمراني ، ومن خلال المجلة السنوية الصادرة عن بلدية الخليل بعنوان عقد من العمل والعطاء(2004) وبعض الوثائق في البلدية تبين أن البلدية بدأت بتأسيس قسم المعلومات الجغرافية منذ مطلع عام (2000) لتحقيق الهدف الاستراتيجي التي تقع ضمن مسؤوليات البلدية وربط هذه المعلومات بالمواقع الجغرافية ومن ثم حوسبتها وتحليلها ومعالجتها وتحديثها للوصول للأهداف المرجوة في تحسين الأداء والخدمات وتطوير البنية التحتية وتطوير قاعدة بيانات تعتمد عليها إدارة التخطيط العمراني في عملها من اجل التطوير.

إن هذه الوحدة كما أسلفنا تشكل بنك المعلومات لإدارة التخطيط العمراني فهي تقوم على جمع المعلومات الضرورية لعملية التخطيط في جميع المجالات وتعمل على تحديثها باستمرار وتقوم بمعالجة هذه البيانات بواسطة أجهزة الكمبيوتر وتوزيعها على الأقسام المختلفة كلاً حسب حاجته لها.

16.4 استنتاج من التحليل السابق

إن قسم التخطيط العمراني ما هو إلا أحد فروع البلدية الرئيسية الذي يدور في فلكها فأدارته وقراراته تخضع بشكل مباشر إلى الإدارة العامة في البلدية، لذا لا يمكن تشخيص الوضع الإداري لقسم التخطيط بعيداً عن الوضع الإداري العام للبلدية.

يمكن الخروج بالنتائج التالية من التحليل الاستراتيجي لقطاعات البنية التحتية:

أولاً: افتقار البلدية إلى هياكل تنظيمية ووظيفية وأثر ذلك السلبي على الأمور الآتية:

1- تركيز معظم أعمال البلدية في يد رئيس البلدية وفئة قليلة تحيط به من الموظفين (المركزية المطلقة). وهذا ظهر بشكل واضح في نقاط الضعف عند تحليل كل قطاع من قطاعات البنية التحتية.

2- ضياع المسؤولية في متابعة العديد من المهام الأساسية للبلدية نظراً لعدم وجود قسم متابعة بالبلدية يقوم بمتابعة تنفيذ الخطط وإصدار التقارير والتوصيات لتذليل هذه الصعوبات.

- 3- عدم وضوح حدود الصلاحية والسلطة والمسؤولية، وما ينجم عن ذلك من تكتلات وصراعات داخلية، ونشوء ظاهرة البطالة المقنعة للموظفين، بحيث أصبح المطلوب منهم إثبات الحضور والانصراف بالوقت المحدد، مع خلوهم من أي تفويض للصلاحيات وإعفائهم مسبقا من أي تحمل للمسؤوليات.
- 4- عدم وجود وصف وظيفي وما ينجم عن ذلك من ضياع المسؤولية عن أعمال البلدية ونشؤ العلاقات والهيكل غير الرسمية بين المستويات الإدارية كافة.

ثانيا: عدم مشاركة البلدية المجتمع المحلي في أمور التخطيط وما ينجم عن ذلك من:

- 1- عدم تقبل المجتمع المحلي لمشاريع البلدية الحيوية ومعارضتها في كثير من الأحيان ومثال ذلك ما قامت به البلدية عندما فصلت قسم الكهرباء عن البلدية وحولته إلى شركة خاصة تملكها البلدية ورغبة البلدية في تحسين هذا القطاع حيث أن الدول المانحة رفضت دعم قطاع الكهرباء وهو ضمن إدارة البلدية وكان الشرط من الممول أن يخصص قطاع الكهرباء وعندما أقدمت البلدية على هذا الإجراء وقطعت شوطا طويلا في هذا المشروع اعترض سكان المدينة على المشروع ووجدت البلدية نفسها مضطرة للرضوخ أمام مطالبهم . لذا يرى الباحث أنه لو كانت هناك مشاركة مسبقة من المجتمع المحلي في هذا المشروع لما حصل ما حصل.
- 2- علاقة غير جيدة بين البلدية وبعض المؤسسات الحكومية ومؤسسات المجتمع المدني المتواجدة في المدينة، وهذه العلاقة السيئة تنعكس بشكل مباشر على دور التخطيط العمراني، مما يؤدي إلى عدم التعاون بين هذه المؤسسات وإدارة التخطيط العمراني.
- 3- عدم عقد لقاءات ومؤتمرات بين بلدية الخليل الأم وبقية البلديات والهيئات المحلية المجاورة للتشاور في أمور التخطيط العمرانية المشتركة التي تهم سكان المحافظة. لأن مثل هذه اللقاءات هي الأساس في إنشاء وحدة شراكة بين أقسام التخطيط في البلديات والخروج بمخططات مشتركة تحافظ على حق جميع البلديات في خدمة مواطنيها.

17.4 العوامل التي تم ذكرها كان لها اثر على التخطيط في النواحي الآتية

- 1- أصبح التخطيط في يد المجلس البلدي ومن حوله من الموظفين المقربين واستبعاد المعنيين في التخطيط عن العمل.
- 2- الشعور بالإحباط عند معظم الأقسام التي لا تشارك في عملية التخطيط لاستبعادها عن هذه المهمة.

- 3- عزل البلدية الأم عن محيطها من مؤسسات سواء داخل مدينة الخليل أو على صعيد المحافظة مما أفقد البلدية دورها في التخطيط للمحافظة كافة.
- 4- لقد نتج عن سوء التخطيط مشاهدات أصبحت لا تغيب عن نظر المواطنين فأعمدة الكهرباء تصبح في وسط الشارع بعد توسيعه، والأرصفة يبدأ العمل بها ولا ينتهي. وتهمل للشوارع بالكامل من الصيانة وتتعمر شوارع أخرى بمزيد من الصيانة.
- 5- لا توجد خطط استراتيجيه طويلة أو متوسطه المدى لدى قسم التخطيط أو لدى الأقسام.
- 6- لم يلاحظ لدى قسم التخطيط أي اثر لخطط عن إدارة الكوارث في حال وقوعها. فالطرق المؤدية للمستشفيات ضيقة واحتمال إغلاقها أثناء الكارثة مؤكد ولا توجد خطط لإيجاد طرق بديلة.
- 7- لم يلاحظ توزيع جيد للمرافق العامة على أجزاء المدينة وخصوصا مراكز الإطفاء. حيث لا يوجد في المدينة إلا مركزين والمطلوب أربعة مراكز على الأقل للتخفيف من حجم الكارثة في حال وقوعها.

18.4 النتائج المتعلقة بالسؤال الثالث

للإجابة على السؤال الثالث: ما هي أهم العوامل المؤثرة على فاعلية قسم التخطيط؟

تم حساب المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية للعوامل المؤثرة على فاعلية قسم التخطيط العمراني كما هو موضح في الجدول الآتي:

جدول 4.4: المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية للعوامل المؤثرة على فاعلية قسم التخطيط.

الرقم	الفقرة	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري
1-	الاستيطان في قلب المدينة	4.69	0.62
2-	تقسيم المدينة إلى (H1.H2)	4.53	0.63
3-	الطرق الالتفافية	4.46	0.73
4-	عدم الاستقرار السياسي	4.30	0.823
5-	الطرق الالتفافية	3.87	1.04
6-	الضغوطات السياسية الداخلية	3.73	0.88
7-	الضغوطات الاجتماعية	3.56	1.01
8-	شبكة العلاقات بين الموظفين	3.33	1.12
9-	علاقة البلدية بالمؤسسات الأخرى	3.16	1.01

ويلاحظ من نتائج تحليل الاستبيان فيما يخص السؤال نفسه: ما هي أهم العوامل المؤثرة على فاعلية قسم التخطيط؟

وبالنظر إلى (الجدول 4.4) يلاحظ أن الاستيطان في قلب المدينة من أهم العوامل التي أثرت على فاعلية قسم التخطيط حيث أن متوسط الحسابي للاستيطان بلغ أعلى مستوى حسابي مقارنة مع بقية العوامل الأخرى.

إن وجود البؤر الاستيطانية في قلب المدينة وما تحتاجه تلك البؤر من حماية عسكرية وأسلاك شائكة وجدران من حولها كان له اثر كبير في إعاقة التخطيط في تلك المناطق. فأغلاق المنافذ والطرق في وسط المدينة وفرض حظر التجوال بشكل مستمر على السكان العرب والمحاولات المستمرة في تهجير السكان من منازلهم ومنع إدارة التخطيط في البلدية من تخطيط وتطوير للمرافق الحيوية لوسط المدينة كان له الأثر الواضح في عزل وسط المدينة عن بقية أجزائها الأخرى وتهميشها. والدليل على ذلك، الكتب التي ترسلها البلدية للإدارة المدنية الإسرائيلية من أجل دخول المنطقة لعمل إصلاحات في شبكة الكهرباء أو المجاري أو لأي خدمة أخرى وما تحتاجه هذه الكتب من وقت طويل للرد عليها.

وتلا ذلك تقسيم المدينة إلى (H1،H2) وعرف هذا التقسيم باتفاق الخليل الذي وقع في مدينة طابا المصرية بين السلطة الفلسطينية وحكومة إسرائيل وتم بموجب هذه الاتفاقية تقسيم الخليل إلى قسمين وبالتالي فإن هذا التقسيم من أهم العوامل التي تؤثر على عملية التخطيط لما تتطلبه من موافقات مسبقة من الجانب الإسرائيلي على أي عمل تطويري في تلك المنطقة الخاضعة لنفوذهم.

إلا أن هناك أثراً مباشراً للاتفاقية على إدارة التخطيط العمراني عدا عن الآثار الأخرى التي ترتبت على الاتفاقية، ألا وهو سحب الصلاحية من لجنة التنظيم والبناء في البلدية بما يخص ترخيص الأبنية على بعض الشوارع وخصوصاً المطلة والقريبة من البؤر الاستيطانية حيث يتم وضع نظام للبناء في هذه المناطق مغاير للنظام الذي تعمل به البلدية.

كذلك الطرق الاتفاقية حول مدينة الخليل، فقد أثبت الاستبيان أنها من معوقات التخطيط العمراني وجاءت في المرتبة الثالثة بعد الاستيطان في قلب المدينة وتقسيم المدينة إلى قسمين.

وتتفق هذه الدراسة مع دراسة (السعايدة، 2004)، والتي أشارت في نتائجها أن الاحتلال الإسرائيلي لعب دوراً كبيراً في تغيير مسار التطور العمراني لمدينة الخليل، حيث أن التوسع العمراني للمدينة أصبح يتجه إلى الجهات الغربية على حساب الأراضي الزراعية بسبب ما قام به الاحتلال من بناء مستوطنات وطرق إتفافية من الجهة الشرقية والجنوبية لمدينة الخليل.

ويمكن استعراض معيقات التخطيط العمراني كما حصل عليها الباحث من مصادرها.

19.4 معيقات التخطيط العمراني السياسية

كانت أكثر المعوقات حساسية وهي تتعلق بإجراءات الاحتلال الإسرائيلي من أوامر هدم بناء، وضغط الخارطة الهيكلية ومنع توسعها بأوامر عسكرية، تهديد المباني المقامة قديماً في إطار قريب من المستوطنات والطرق الالتفافية .. الخ، كما أن هناك ضغوطاً سياسية تمارسها بعض الجهات السياسية في مدينة الخليل. ويمكن تفريد المعوقات السياسية على النحو التالي:

1.19.4. المستوطنات وأثرها على التخطيط:

لقد أفادت مصادر لجنة الدفاع عن الأراضي في الخليل أن أول مستعمرة أنشئت على أراضي الخليل عام 1972 وسميت "بقریات أربع" واقتطعت ما مساحته (520) دونم منها (19.5) دونم واقع ضمن حدود بلدية الخليل المصادق عليها. ونتيجة لإنشاء هذه المستعمرة والمستعمرة المجاورة لها من الناحية الشمالية والتي تدعى بمستوطنة "جبعات خارصينا" والتي استولت على (289) دونماً من أراضي مدينة الخليل، شكلت هذه المستوطنات حاجزاً أما أي توسع للبلدية في المستقبل للجهة الشرقية.

حيث أوقع الضرر المادي والنفسي على سكان تلك المناطق لكون الاستيطان حرّمهم من الخدمات التي تقدم لهم من البلدية التي هي من حقهم الطبيعي. وكذلك منع توسيع حدود البلدية في تلك المنطقة ألحق الضرر المادي بالسكان كون أسعار الأراضي انخفضت في تلك المناطق بينما تضاعفت الأسعار في الجهات الأخرى من المدينة والبعيدة عن حدود المستوطنات.

هذا عدا عن الاعتداءات اليومية التي يتعرض لها السكان وطواقم البلدية التي تحضر للمكان لتقديم بعض الخدمات البلدية الاعتيادية لهم، بالإضافة إلى ذلك فقد أصدرت قوات الاحتلال عدداً من الأوامر العسكرية التي تمنع السكان من تجديد رخص البناء الخاصة بهم والتي كانت قد أصدرتها البلدية قبل بناء المستعمرات وإحاطتها بالأسلاك الشائكة.

والمرفق رقم (5) وهو عبارة عن رسالة موجهة من رئيس بلدية الخليل تحمل الرقم 5147/8/2 موجهة لضابط الداخلية الإسرائيلي يطلب فيها عدم التعرض للمواطنين الذين يحملون ترخيصاً لأبنيتهم من بلدية الخليل، كذلك يؤكد رئيس البلدية أن الأمر العسكري لا يشمل الشوارع التي تقع داخل حدود البلدية.

ومن خلال المقابلات التي تمت مع المهندسين والمسؤولين في الخليل تبين أن الاحتلال كان أحد الأسباب الرئيسية في تأخير وتعطيل عملية التخطيط الهيكلي والتخطيط العمراني لعقود متكررة حيث أنه وضع المسؤولين وأصحاب القرارات في البلدية أمام خيارات صعبة وحساسة لا يمكن الإقدام عليها بسهولة ومن هذه الخيارات:

أ) إما أن تقوم البلدية بعمل مخططات هيكلية لكامل حدود البلدية وبذلك يكون التخطيط قد شمل المستعمرات والبور الاستيطانية الواقعة في قلب المدينة وهذا اعتراف رسمي بوجود هذه المستعمرات وإضفاء الشرعية عليها.

ب) وأما سلخ هذه المواقع (مواقع المستعمرات) من التخطيط العام وبذلك تكون البلدية قد تخلت رسمياً عن أجزاء من الأرض الواقعة ضمن حدودها، بمساحة إجمالية قدرها (157) دونم.

إلا أن الباحث يرى أنه كان من الواجب على قسم التخطيط العمراني عمل مخططات جزئية للمناطق البعيدة عن مناطق التماس والمستعمرات والخطوط الالتفافية بحيث تكون خطط مرنة قابلة للنور في حال إنهاء الصراع من سلطات الاحتلال

2.19.4. الطرق الالتفافية:

قامت إسرائيل بشق مجموعة من الطرق الالتفافية تضم مناطقاً من أراضي المدينة، منها داخل حدود البلدية ومنها خارجها، وتقع ضمن المخطط التوجيهي العام للبلدية والجدول الآتي يبين أسماء الشوارع الالتفافية وأرقامها وبيان المساحات التي تم اقتطاعها لصالح الشوارع الالتفافية من

أراضي بلدية الخليل ومن الأراضي التي تقع خارج حدود البلدية، ولكنها تقع ضمن المخطط التوجيهي العام الذي يكون في المستقبل ضمن حدود البلدية عند إجراء أي توسيع للحدود.

جدول 5.4: أسماء الشوارع الالتفافية والمساحات التي اقتطعتها من أرض الخليل (لجنة الدفاع عن الأراضي، الخليل، 2006)

الرقم	اسم الشارع ورقمه	عرض حرمة الشارع	المساحة التي يقتطعها من حدود البلدية	المساحة التي يقتطعها مسار الشارع من المخطط التوجيهي العام
1.	شارع رقم (35)	300م	400دونم	875دونم
2.	شارع البقعة رقم (60)	300م		3500دونم
3.	شارع جنوب المنطقة الصناعية رقم (60)	300م		1190 دونم

ومن النتائج الأخرى المباشرة للطرق الالتفافية التواجد الكثيف والمتواصل لقوات الاحتلال عليها وقيامهم بعمليات تفتيش واستفزاز ومداومة مباني وإغلاق طرق ووضع نقاط عسكرية ثابتة، واحتلال أسطح الأبنية المطلة على الشوارع الالتفافية لغايات استعمال الجيش، وإغلاق المداخل المؤدية إليها كافة وتعطيل حرية الحركة.

كل ذلك أدى إلى حالة من عدم الاستقرار الأمني في منطقة الشوارع الالتفافية، وإلى جانب العوامل الأخرى سابقة الذكر، فقد أصبح المواطن يخاف من البناء في تلك المناطق في ظل مراقبة شديدة لعملية البناء من قبل الجيش الإسرائيلي الذي يحضر للمكان فور البدء بعمليات البناء ومعه مفتش التنظيم العام الإسرائيلي لاتخاذ الإجراءات لوقف وهدمه البناء.

ومن الأدلة الواضحة على تأثر التخطيط في البلدية بالطرق الالتفافية، هو أن هذه الطرق أصبحت تتعارض مع شوارع كانت قد تم تخطيطها من قبل قسم التخطيط مثل شارع المنطقة الصناعية المقترح الذي أصبح لا يبعد عن الشارع الالتفافي رقم (60) في بعض المواقع عن 100م. وكذلك الشارع الالتفافي رقم (35) الذي يفصل ما بين حلحول ومدينة الخليل وبناء على فتح هذا الشارع صدرت عدة أوامر عسكرية تمنع البناء أو فتح شوارع تتصل بالشارع الالتفافي مما كان له الأثر الكبير على شبكة الطرق المقترحة.

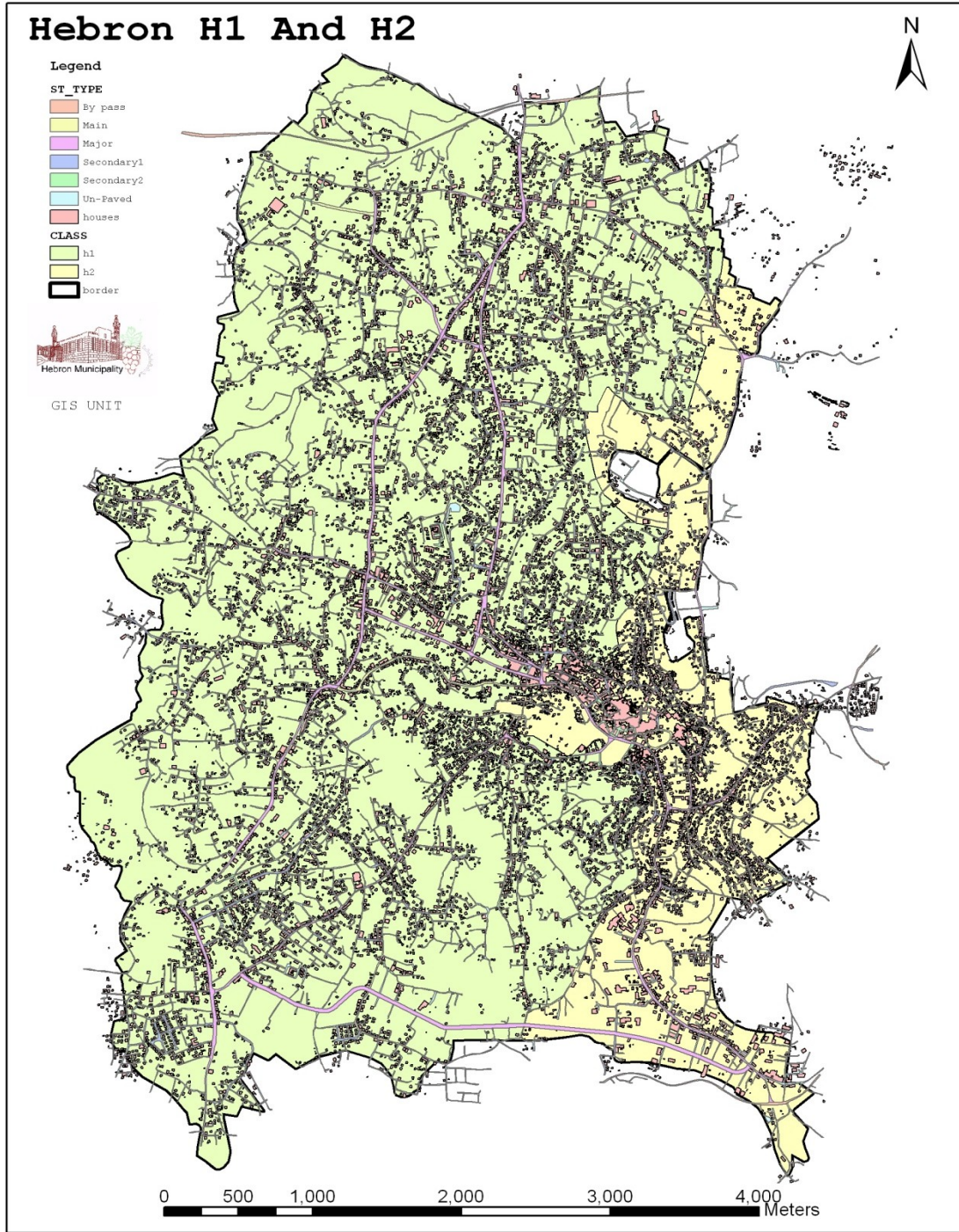
3.19.4. الاتفاقيات الدولية لتقسيم الخليل الى قسمين (H1,H2):

وفقاً لاتفاقية الخليل الموقعة سنة 1997 بين الجانب الفلسطيني والجانب الإسرائيلي بحضور دولي وعربي فقد تم تقسيم الخليل إلى منطقتين (H2, H1)، ووفقاً لذلك فقد اثر هذا التقسيم على أعمال البلدية فيما يخص التخطيط العمراني وكان ذلك على النحو الآتي:-

المنطقة التي عرفت بـ (H2) تخضع حسب الاتفاقية إلى السيطرة الإسرائيلية وهذه المنطقة تشكل (20%) من مساحة حدود بلدية الخليل أي ما يعادل (5) كم² من مساحة البلدية الإجمالية وهي (26) كم²، وعلى الرغم من صغر المساحة إلا أنها تحتوي على كثافة سكانية عالية بالإضافة إلى احتوائها على المنطقة الصناعية التي تعد شريان الحياة الاقتصادية للمدينة بالإضافة إلى أن هذه المنطقة تشمل البلدة القديمة بكاملها بما في ذلك الحرم الإبراهيمي الشريف. إن هذا من شأنه تعطيل حرية التجول في هذه المنطقة لتقديم الخدمات للمواطنين بما في ذلك المراقبة على عملية البناء ومنع المخالفات على الشوارع العامة، لقد تعرضت هذه المنطقة لمنع حظر التجول لعدة أيام وأشهر متتالية مما ساعد في إشاعة الفوضى في قطاع الإنشاءات وتدني مدى الخدمة المقدمة لتلك المناطق.

لقد عانت طواقم البلدية الفنية وغيرها من جراء تصرفات جيش الاحتلال أثناء دخول هذه الطواقم إلى منطقة (H2) للتخطيط أو لتقديم الخدمات الاعتيادية للسكان.

والمطلع على اتفاقية الخليل يلاحظ أنه لا يوجد بند في الفقرة رقم (11) من الاتفاقية والتي تقع تحت عنوان "التخطيط وتقسيم المناطق والبناء" يخلو من عبارة "على الجانب الفلسطيني التنسيق عبر مكتب التنسيق المدني (DCL) وهذا دليل واضح على مدى الإعاقة لعمليات التخطيط والتنقيش على سير عملية البناء في تلك المنطقة. كذلك أشارت الاتفاقية والتي يوجد منها مرفق تحت رقم (7) من اتفاقية الخليل في صفحة الملاحق) في هذا البحث إلى عدم حرية المواطن الفلسطيني الساكن في تلك المنطقة في اختيار موقع وارتفاع البناء الذي يرغب في إنشائه، فقد حددت الاتفاقية عدد الطوابق المسموح بها ومدى بعد البناء المقترح عن الشارع بقوانين تختلف عن القوانين المعمول بها في باقي أجزاء المدينة. والشكل (8.4) يوضح تقسيم المدينة إلى منطقتين (H1,H2).



شكل 7.4: خارطة تقسيم الخليل إلى منطقتين (H1-H2) (اتفاقية الخليل، 1996).

4.19.4 . الجانب السياسي الفلسطيني:

وتتجسد تدخلات السياسيين والمتنفذين من عناصر التنظيمات السياسية الفلسطينية في إعاقة عمل قسم التخطيط ويتمثل ذلك في الجوانب التالية:

- أ- الضغط للتغاضي عن المخالفات التي تخصهم وذلك باستخدام نفوذهم ومراكزهم السياسية.
- ب- الضغط من أجل توصيل خدمات وتحسين البنية التحتية إلى مناطق تخصهم لا تكون أولوية.
- ت- يوجد فتور في العلاقة ما بين البلدية والأجهزة الأمنية مما ساعد على ارتكاب المخالفات وإعاقة عملية التنظيم بسبب غياب السلطة التنفيذية الرادعة، مثل عدم تعاون الشرطة الفلسطينية مع البلدية في إزالة مخالفات الأبنية والعوائق التنظيمية الأخرى مثل بسطات الخضار.

20.4 معيقات التخطيط العمراني الاجتماعية

تبين أن لطبيعة المجتمع الفلسطيني في الخليل وعاداته وتقاليده بعض الآثار السلبية على عملية التخطيط العمراني. وقد رصد الباحث المعوقات الاجتماعية الآتية:

1.20.4 العشائرية:

ما زال يظهر في مدينة الخليل الولاء للعشيرة بشكل جلي في كثير من المواقع وتجلي هذا الولاء في التحيز للأقارب والمعارف في بعض القضايا التنظيمية الهامة مما كان له الأثر في إعاقة وتغيير اتجاه عملية التخطيط العمراني، وما الإلغاء الذي يحصل لبعض الشوارع المقترحة بين الحين والآخر في قسم التخطيط إلا للتعاطي مع العشائرية والمحسوبية التعاطي مع العشائرية والمحسوبية.

2.20.4 جماعات الضغط:

مدينة الخليل كبقية المناطق في العالم لا تخلو من الجماعات الضاغطة التي يكون همها الوحيد تلبية مصالحها وتحقيق أكبر قدر من الربح الذاتي لها ولو كان ذلك على حساب الآخرين. ولا شك أن لهذه الجماعات طرقها ومنافذها في التأثير على قرارات الترخيص للبناء وتعديل مسارات الشوارع حسب ما يتناسب مع مشاريعها الاستثمارية وعادة ما يكون الأغنياء وأصحاب النفوذ هم مصدر الضغط وخير دليل على ذلك العمارات الشاهقة ذات الطوابق المتعددة التي تبنى خلافاً لنظام الأبراج والأبنية العالية وبدون تخصيص أماكن كافية لمواقف السيارات.

4.20.3. النقابات المهنية وجمعيات الإسكان:

تشكل هذه النقابات والجمعيات في بعض الأحيان ضغطاً مباشراً على قرارات المجلس البلدي من أجل الحصول على امتيازات خاصة لأعضائها، وعلى الرغم من الخدمات التي تقدمها أبرز هذه النقابات وهي نقابة المهندسين في تحسين أداء العمل الهندسي بإخراج مخططات هندسية مدروسة تقدم للبلدية من أجل الترخيص، إلا أن النقابة تضع شروطاً فنية وإجراءات روتينية تزيد العبء على المواطن وبالتالي ينعكس ذلك على عملية البناء بشكل سلبي لأن أصحاب هذه المعاملات يرفضون هذه التكاليف الباهظة من وجهة نظرهم ويشرعوا بالبناء بدون ترخيص من البلدية متجاهلين بذلك أوامر منع البناء التي تدون ضدهم من مفتش البناء بل ويتعدى الأمر إلى أكثر من ذلك في بعض الأحيان إلى الاعتداء على موظف البلدية أو تهديده إذا لم يغلق ملف المخالفة.

وهذا العمل يشكل عبئاً كبيراً على قسم البناء الذي يصدر الترخيص، مما يتطلب منه اتخاذ إجراءات قانونية وتحويل قضية المواطن المخالف إلى المحاكم من أجل إيقاف البناء الذي لا يحمل ترخيصاً، وهذا العمل يضع البلدية والمواطن في دوامة من المد والجزر بين المحاكم، هذا عدا عن ضياع مصدر دخل مادي لصندوق البلدية نتيجة عدم قدرة البلدية على تحصيل رسوم الترخيص التي يمكن أن تستغل وتعود للمواطن على شكل خدمات.

4.20.4. مشاكل الملكية:

إن عدم إجراء عملية تسوية للأراضي في الخليل بشكل كامل والتي تمنع بدورها عملية تداخل حدود القسائم مع بعضها البعض وإخراجها بشكل منظم مع تحديد مساحاتها بشكل دقيق وثبتت حدود القطع مع بعضها البعض بشكل جيد. وتتم هذه العملية بعد التأكد من ملكية الشخص للأرض ويتم تسجيلها باسمه في دائرة المالية بشهادة رسمية تعرف "بالطابو"، إن هذه العملية هي أصل التخطيط العمراني وهي غير متوفرة في مدينة الخليل.

لقد بدأت التسوية في مدينة الخليل في العهد الأردني ولكنها توقفت بسبب حرب حزيران منذ عام 1967 ومنذ ذلك الوقت لم تكتمل هذه العملية لأسباب سياسية في عهد الاحتلال الإسرائيلي ولأسباب إدارية وفنية وقانونية في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية.

إن التفتت المتكرر للملكية أدى إلى قلة مساحتها في ظل رغبة مستمرة للمواطن من أجل الحصول على أقصى قدر من الاستفادة منها بالرغم من مخالفة ذلك للقوانين الخاصة بالبناء. ويمكن أن تستدل على هذا القول من بعض المشاهدات على أرض الواقع في بعض الأماكن الهامة من المدينة حيث تظهر أبنية غير مستوفية لشروط الترخيص، والاستفادة العملية والمادية منها قليلة مقارنة لو تم اتفاق بين الورثة ودمجها في قطعة واحدة. وقد أكد مهندس مدينة الخليل على أن الملكيات الصغيرة تشكل عائقاً أمام عملية التخطيط العمراني.

إن عدم وعي المواطن ومعرفته بالفوائد العامة للتخطيط والتنظيم كانت سبباً في إعاقة بعض المشاريع الهامة. مثل اعتراض بعض أصحاب الأراضي على فتح طريق من أجل إنشاء ضاحية إسكان المهندسين. حيث أن إنشاء هذه الضاحية من الناحية العلمية يرفع من أسعار الأراضي في تلك المنطقة مما يعود بالنفع على أصحاب أراضي تلك المنطقة. إن توفير قطع أراضٍ للخدمات العامة يساعد على إنعاش المناطق التي تقع حول هذه المواقع اقتصادياً.

21.4 المعوقات القانونية

بعد الاطلاع على الجوانب القانونية المتعلقة بالإجراءات والقوانين واللوائح وجمع المعلومات عنها من خلال المقابلات ومراجعة سجلات البلدية والملاحظة تبين أن الدائرة القانونية في بلدية الخليل والمؤلفة من مستشار قانوني بالإضافة إلى ثلاثة موظفين تنتظر في القضايا المحولة إليها من البلدية مرتين في الأسبوع والحكم في هذه القضايا إذا أدين المدعى عليه في المحكمة يكون من شقين: الشق الأول: دفع غرامة مالية تجبى على أنها رسوم للمحكمة حسب القانون، والشق الثاني: " المهم في القضية" وهو إزالة المخالفة، إلا أن غياب سلطة التنفيذ أدى إلى عدم القدرة على إزالة المخالفات الأمر الذي ساعد على تكريس المخالفات وأصبح التعامل معها على أنها أمر واقع يجب التعامل معه كما هو موجود وهذا الأمر لا يخدم عملية التخطيط العمراني في المدينة ويعيق المخططات اللاحقة.

إن قوانين البناء السارية المفعول والمعمول بها لا تلبى حاجات وطموحات التخطيط والتنظيم لقدمها حيث أن قانون البناء الأردني رقم (79) من عام 1996 ما زال ساري المفعول ومعتمد لدى الهيئات المحلية الفلسطينية رغم تعديله في الأردن، بالرغم من التشريعات الفلسطينية التي صدرت بعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية وهي مشروع نظام أحكام الأبنية والتنظيم للأراضي رقم (29) لعام 1966 بخصوص البناء خارج حدود التنظيم، وكذلك مشروع نظام أحكام الأبنية والتنظيم

للهيئات المحلية، نظام مؤقت رقم (30) لعام 1996، بالإضافة إلى العديد من قرارات مجلس التنظيم الأعلى الفلسطيني والتي ساهمت في حل بعض الإشكالات الموجودة في القوانين والتعليمات السارية المفعول ولكن بشكل أقل بكثير من المطلوب.

أما بالنسبة للأوامر العسكرية الصادرة في الضفة الغربية خلال فترة الاحتلال الإسرائيلي والتي ما زالت سارية في كثير من المواقع، وأصبحت جزءاً من المعتمديات القانونية، فهي كثيرة ويصعب حصرها في هذا البحث ولكن تم الحصول على بعض منها وأذكر منها أمر بشأن مراقبة البناء رقم (393) لعام 1970 وبموجب هذا الأمر يحق للقائد العسكري إيقاف أعمال البناء أو وضع شروط عليها إذا اعتقد بأن الأمر يكون ضروري لسلامة قوات الاحتلال الإسرائيلي في المنطقة، ويحق بموجب هذا الأمر للقائد العسكري هدم أي بناء يخالف الشروط وقد سرى هذا الأمر على جميع الأبنية المحيطة بمقر الحاكم العسكري بالخليل (العمارة) بحيث لا يسمح أن يزيد ارتفاع أي بناء مجاور للمقر عن مستوى عتبة مدخل المقر.

نستنتج مما تقدم أن القوانين الحالية بحاجة إلى تعديل لمعالجة الطارئ الاجتماعي والسياسي وكذلك الأوامر العسكرية الإسرائيلية التي ما زالت سارية على المناطق الفلسطينية تعيق من عملية التخطيط العمراني. بالإضافة إلى القوانين الأخرى التي لا تعتبر رادعة بحق المخالفين وإنما تعتمد على غرامات مالية يمكن للمواطن الراغب في المخالفة دفعها بسهولة والاحتفاظ بعقاره المخالف كما هو، مما يعيق من عملية التخطيط والتنظيم.

بالإضافة إلى ذلك فإن التأخير في الإجراءات القانونية والتدخل فيها من قبل المنفذين يساعد على تأخير وتغيير مسار عملية التخطيط. وما مشكلة الشارع الواصل بين شارعين رئيسين في مدينة الخليل شارع واد التفاح إلا شاهد عيان على تحدي المواطن للمحكمة وشاهد على بطء المحكمة في تسريع الأحكام واتخاذ الإجراءات اللازمة.

وتتفق هذه الدراسة مع دراسة (كوثر، 2001). والتي أشارت في نتائجها الى عدم مرونة الجانب التشريعي والقانوني مع مستجدات الحياة والفترة التي تمر بها البلاد، فجميع القوانين التي وضعت منذ الانتداب ولغاية الآن مازالت تعتمد على بعض المواد داخل القانون مع بعض التعديل.

22.4 الاستيطان في قلب المدينة وأثره على التخطيط العمراني

تتركز عمليات التخطيط العمراني في مراكز المدن تنطلق منها وتتمدد، وفي حالة مدينة الخليل فإن البلدة القديمة تمثل العراقة التاريخية التي تعكس صورة تخطيط وتنظيم البناء في الخليل. ولهذا كان لا بد من التركيز عليها بشكل خاص في هذه الدراسة لما تعانيه عمليات التخطيط العمراني في هذه المنطقة من معوقات خاصة وفيما يلي وصف لذلك.

البلدة القديمة بالخليل هي قلب المدينة النابض ومركز إشعاع حضاري وتاريخي عريق يصور أصالة الماضي وإبداعات المعماريين الراحلين في انسجام تام حول الحرم الإبراهيمي الشريف، ولعلها الآن أكبر المدن الإسلامية من حيث المساحة وعدد المباني القديمة التي تتصف بنقائنها وتتاسقها المعماري. فهي بذلك مركز التخطيط والتنظيم في هذا الجزء الهام من المدينة، ومع مجيء السلطة الوطنية وإدراكاً منها لخطورة التهديد الاستيطاني الإسرائيلي لبقية مدينة الخليل، ورغبة منها في المحافظة على تراث وتاريخ المدينة العربي الإسلامي، أصدر رئيس السلطة الوطنية الفلسطينية مرسوماً بتشكيل لجنة إعمار الخليل، بحيث تتكاتف جهود البلدية وكافة الوزارات والمؤسسات العامة والخاصة وشخصيات مدينة الخليل لإحياء وإعمار البلدة القديمة.

وكان من مهام اللجنة ذات العلاقة بالتخطيط والتنظيم ما يأتي:

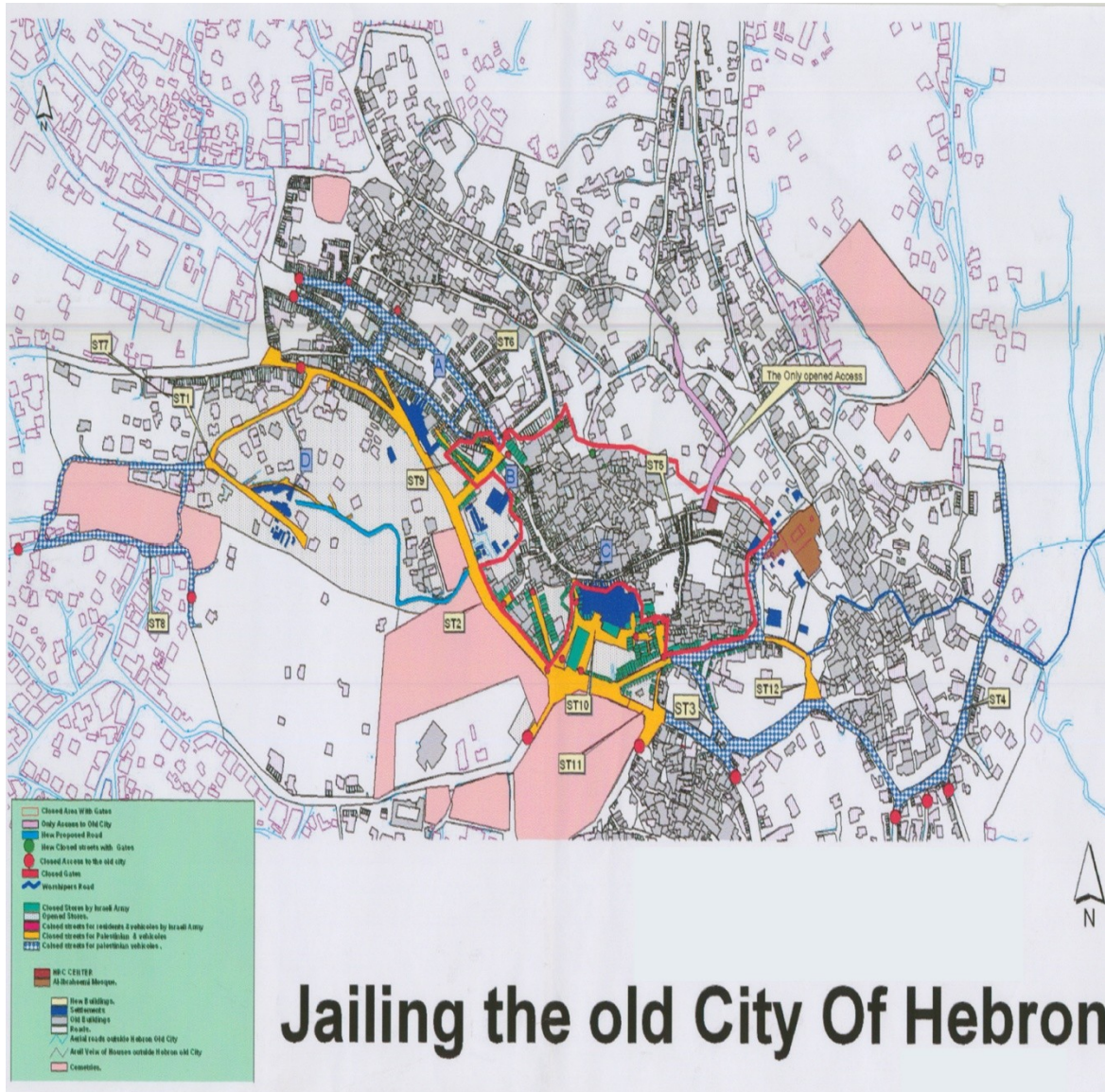
1. الحفاظ على التراث الثقافي، من خلال الحفاظ على عناصر الوحدة التكوينية للمبنى القديم، وصولاً للحفاظ على النسيج العمراني بأكمله وهي أهم مبادئ التخطيط العمراني في البلدة القديمة.
2. تشجيع عمليات التشييد، وإشغال المساكن القائمة لمحاصرة الاستيطان في قلب المدينة حيث يتم التخطيط لذلك وفقاً للاصول والمبادئ التي تؤدي إليه.
3. إحياء البلدة القديمة من خلال تعزيز ارتباط السكان بها، وإعادة إنسانية وثقافية واجتماعية لهم من خلال وضع الخطط التي تحقق ذلك.
4. إظهار الطابع العربي الإسلامي العمراني للمدينة ومنع تهويدها.
5. نقل سكان جدد من ذوي الدخل المتوسط للإقامة في البلدة القديمة لإحيائها، حيث تقوم وظيفة التخطيط بالإعداد للبنية التحتية والخدمات اللازمة.

ووجهت لجنة الإعمار التي تقوم بدور المؤسسات الفلسطينية في الخليل بتنظيم وترميم البناء في مدينة الخليل بمعوقات سياسية وفنية وإدارية، حيث تخضع البلدة القديمة للسيطرة الإسرائيلية الصارمة بصفة كاملة، وفي كثير من الحالات تستخدم إسرائيل جيشها لإعاقة إعمار البلدة القديمة، بإصدار أوامر عسكرية بمنع الترميم في عدد من المباني التاريخية، ناهيك عن الإعاقات الناتجة جراء فرض حظر التجول لفترات طويلة إضافة إلى الاعتداءات اليومية من قبل جيش الاحتلال والمستوطنين بهدف تشجيع المواطنين على ترك البلدة القديمة. وقد تم رصد عدد من الإجراءات التي قامت بها سلطات الاحتلال الإسرائيلي من احتلال المدينة عام 1967 وكانت كما يلي حسب مصدرها (من لجنة إعمار الخليل 2006):

1. في عام 1968 تم مصادرة (520) دنم شرق مدينة الخليل ومن ثم أقيمت عليها مستعمرة كريات أربع عام 1972 وبالتالي اعتدت إسرائيل على جزء لا يستهان به من حدود تنظيم بلدية الخليل.
2. في عام 1979 احتلت مجموعة من المستوطنين مبنى الدبوياء واستوطنت فيها وأصبحت نواة تخويف للمجاورين يعيقون عمل طواقم البلدية وعلى رأسهم قسم التخطيط العمراني.
3. في عام 1982، طرد المستوطنون طلاب مدرسة أسامة بن المنقذ الابتدائية واستوطنوا بداخلها مما حرم المنطقة من خدمات موجودة وأخرى مخطط لها مما أثقل على قسم التخطيط في العمل على إيجاد الحلول لهذه المشكلة التي لم تتجح لغاية الآن.
4. في عام 1983 هدمت قوات الاحتلال الإسرائيلي (12) مبنى في البلدة القديمة خلف سوق الخضار وأقامت تجمع استيطاني يهودي في ذلك الموقع كجزء لمنع مباني أخرى في المنطقة وفي نفس العام بدأت الحكومة الإسرائيلية بإقامة مستوطنة "جبعات خارصينا" إلى الشمال من مستوطنة كريات أربع بمساحة (289) دنم من أرض مدينة الخليل وبذلك كظمت جزء آخر من مساحة الخارطة المستقبلية لتوسيع مدينة الخليل في ذلك الاتجاه.
5. وفي عام 1984 بدأت الحكومة الإسرائيلية بإقامة مستوطنة "بيت حجابي" على الحد الجنوبي من مدينة الخليل كما وضع المستوطنون من العام نفسه مجموعة من البيوت المتنقلة والتي أصبحت فيما بعد بيوت ثابتة في موقع تل الرميده. وبهذا بلغت مجمل الكظومات التي تمت لصالح الاستيطان (1345) دونماً، هذا عدا عن تفريغ آلاف الدنمات من ساكنيها ومستخدميها لقربها من هذه المستوطنات. (لجنة إعمار الخليل، 2006).

فيما يلي سرد لأهم المعوقات التي تواجهها عملية التخطيط العمراني في البلدة القديمة:

1. المواقع العسكرية، المار من ذلك المكان يرى العديد من نقاط التفتيش والمراقبة المتمركز في الأبراج العالية وعلى أسطح المنازل، حيث بلغ عدد هذه الحواجز والأبراج ونقاط التفتيش الثابتة (11) موقعاً في مساحة لا يتجاوز حجمها (2م1000) مما لا يدع مجالاً للشك بأن البلدة القديمة أصبحت سجناً كبيراً.
2. إغلاق الطرق والمنافذ، تم إغلاق جميع الطرق المؤدية إلى البلدة القديمة باستثناء طريق واحد لتسهيل السيطرة عليها، والشكل رقم (9.4) يوضح إغلاق هذه المنافذ.



شكل 8.4: خارطة البلدة القديمة في الخليل (لجنة إعمار الخليل، 2004)

3. تم هدم بعض المنازل القديمة في موقع حارة جابر وتعود ملكيتها للعائلة نفسها من أجل توسيع طريق المستوطنين وتأمين وصولهم للحرم الإبراهيمي الشريف مما أضاف أعباءً جديدة على قسم التخطيط لمعالجة الأمر.

4. اعتداءات المستوطنين المتكررة بتشجيع من الجيش الذي يقوم بحراستهم ساعد على تهجير السكان وبالتالي كان لذلك أثره الكبير على عملية التنظيم والبناء في البلدة القديمة. بالإضافة إلى ذلك ونتيجة للاعتداءات المتكررة على السكان وخصوصاً فئة الشباب ساعد على اختفاء هذه الفئة وهجرتها إلى خارج البلدة القديمة مما كان له الأثر الكبير على تغير الديمغرافية السكانية للبلدة القديمة.

5. ونتيجة لتفريغ البلدة القديمة من سكانها بالطرق المشار إليها أعلاه انتشرت الأمراض الاجتماعية مثل الترويج للمخدرات والسرقات بتشجيع من المخابرات الإسرائيلية كون المنطقة تحت حمايتهم حيث أصبحت هذه المنطقة ملاذاً لهم ولحمايتهم.

6. العمليات العسكرية ضد الجيش أدت إلى إعطاء سلطات الاحتلال المبررات لهدم المنازل ومعاقبة سكان المنطقة بشكل جماعي وبكل الوسائل بما في ذلك منع التجول لفترات طويلة جداً.

7. ويمكن القول أن اقراراف المستوطنين جريمة قتل المصلين في الحرم الإبراهيمي الشريف فجر يوم الجمعة الموافق 1994/2/25 على مرأى ومسمع الجيش الإسرائيلي والتي نتج عنها استشهاد (29) مواطناً معظمهم من أبناء البلدة القديمة كانت رسالة تهديد مستقبلية للحد من عمليات البناء والإقامة في هذه المنطقة.

إن الأطماع الاستيطانية في قلب مدينة الخليل أصبحت لا تخفى على أحد كونها تمارس بشكل علني فالجيوب الاستيطانية أصبحت منتشرة داخل البلدة القديمة مما تترتب على ذلك شلل كامل لأي عملية تخطيط ترغب بها إدارة التخطيط العمراني باستثناء عمليات الترميم وعلى الرغم من هذه الإجراءات الصارمة من قبل سلطات الاحتلال استطاعت إدارة التخطيط من بناء مدرسة بالقرب من الحرم الإبراهيمي ومنتزه عام في تلك المنطقة للمحافظة على صمود ما تبقى من سكانها.

بالإضافة إلى ما ذكر من معيقات فإن ملكية المباني في البلدة القديمة ساعدت على إرباك وتعطيل العمل لكون معظم مباني الخليل القديمة ملكيات خاصة ويوجد بعض الملكيات العامة والوقفية.

الأسباب التي أدت إلى تفتيت هذه الملكية:

1. نمط الحياة الاجتماعية السابق للسكان، هو نمط الأسرة الممتدة مما أدى إلى ازدياد عدد مالكي العقار حيث كانت تستخدمه العائلة بأكملها فكبر عدد الوارثين أربك استغلال هذه العقارات، ووضع إدارة التخطيط في البلدية تحت ضغوط كثيرة.
2. قوة الترابط الاجتماعي بين أفراد الأسرة في المجتمع المحلي، والحياة الاقتصادية المشتركة أدى إلى عدم الرغبة في تقسيم الإرث.
3. إقامة قسم من المالكين خارج البلاد، والخوف من سيطرة حارس أملاك الغائبين على العقار نتيجة لتقسيمه بين الورثة.
4. تردي وضع المباني في البلدة القديمة وانخفاض مردودها وقيمتها، مما يقلل من جدوى تقسيمها.
5. التشابك الكبير في أجزاء المباني ضمن النسيج العمراني للبلدة القديمة أدى إلى صعوبة تقسيم المباني بين الورثة.
6. عدم المقدرة الاقتصادية للمالكين على شراء الحصص الصغيرة من بعضهم.

وكان من نتائج ذلك ما يلي :

1. ازدياد عدد المالكين للعقارات وما يرافقه من صعوبة الاتصال بهم.
2. اختلاف آراء المالكين بطريقة استخدام العقار، وكيفية استغلاله.
3. صعوبة تجميع الملكيات المختلفة في شقق حسب فلسفة الإعمار المتبعة، حيث يتم تعديل استخدام المباني بحيث تتحول إلى شقق سكنية تلبي احتياجات الأسرة في نهاية القرن العشرين من حيث الخدمات والخصوصية والتهوية والإنارة في ظل الحفاظ على الطابع التاريخي لهذه المباني.
4. عدم الاكتراث بما قد يحصل للعقار أي إهمال المالكين لعقاراتهم.
5. فقدان أو عدم وضوح وثائق الملكية للعقارات.
6. سيطرة وتعدي بعض المالكين على العقار بشكل غير قانوني، والاستحواذ عليه دون وجه.

جهود التخطيط المنهجية التي اتبعت للتغلب على مشكلة الملكية:

1. إجراء أعمال مساحية للمباني المراد ترميمها مع التعديلات التي يقترحها المكتب الهندسي.

2. إنجاز مسح للملكيات بناء على التقسيمات الجديدة المقترحة، استناداً إلى المعلومات الميدانية ووثائق دائرة أملاك الخليل، ويقدم تقريراً مفصلاً إلى المستشار القانوني لإتمام الإجراءات اللازمة. يتم
3. يتولى المستشار القانوني في اللجنة دعوة المالكين أو مستخدمي المبنى أو من يمثلهم لإنجاز المعاملات القانونية اللازمة لهم.
4. يتم اطلاع المالكين على سياسة اللجنة وأهداف الترميم، وكذلك على التقسيمات الجديدة المقترحة للمباني والهدف منها.
5. يترك الخيار للمالكين بأشغال أحدهم للمبنى أو تأجيرها للجنة إعمار الخليل لمدة خمس سنوات بأجرة رمزية مع الحق للجنة بإعادة تأجيرها.
6. الترميم يتم بعد استكمال كافة الإجراءات القانونية مع المالكين.

23.4 النتائج المتعلقة بالسؤال الرابع

للإجابة على السؤال الرابع: ما هي أسباب عدم كفاءة التخطيط.

بين ما سبق الكثير من المؤشرات الدالة على عدم فاعلية قسم التخطيط في البلدية وفي هذا الإطار سئل أفراد العينة ومن خلال الاستبانة عن أسباب ذلك، وقد تم حساب النسب المئوية لأسباب ضعف التخطيط مرتبة بحسب الأهمية.

جدول 6.4 : لحساب النسب المئوية لأسباب ضعف التخطيط في بلدية الخليل.

الرقم	الفقرة	النسبة المئوية الكلية
-1	ضعف إداري	28.2
-2	ضعف الإمكانيات المادية والبشرية	24.5
-3	عدم وجود كفاءات	23.6
-4	عدم منح القسم سلطات كافية	23.5

ويلاحظ من الجدول (7.4) لحساب النسب المئوية لأسباب ضعف التخطيط في بلدية الخليل أن الضعف الإداري هو أعلى نسبة مقارنة مع النسب الأخرى وبهذا يكون الضعف الإداري هو السبب

الأول في عدم كفاءة التخطيط، وهذا الضعف يتمثل في الإدارة المركزية المطلقة في إدارة البلدية والتوظيف الذي يتم على أساس عائلي وليس على أساس الكفاءات بسبب تدخل جماعات الضغط المؤثرة على أصحاب القرار في البلدية ويلى ذلك سبب ضعف الإمكانيات المادية والبشرية ومن ثم قلة الكفاءات المتخصصة وأخيرا عدم منح القسم سلطات كافية. كذلك يلاحظ أن النسب المئوية المشار إليها في الجدول أعلاه متقاربة جدا مما يدل على أن هذه الأسباب مجتمعة بحاجة إلى حلول سريعة لتطوير عملية التخطيط في بلدية الخليل.

وتتفق هذه الدراسة مع دراسة (دودين، 2004)، والتي أشارت في نتائجها إلى ضعف عام في الهيئات المحلية وافتقارها إلى الخبرة والكفاءات مما يجعلها غير قادرة على القيام بعملية التنمية المطلوبة مما ينعكس سلباً على مشاريع التطوير العمراني.

ولتعزيز نتائج تحليل الاستبيان لا بد من الأخذ باستنتاجات الباحث من خلال عمله وقربه من بيئة العمل الداخلية في بلدية الخليل ومن خلال المراجعات اليومية للمواطنين والاستماع إلى آرائهم وطرح الأسئلة عليهم استطاع الباحث إن يستنتج أسباب عدم كفاءة التخطيط العمراني في بلدية الخليل من وجهة نظرهم وهي كما يأتي:

- 1- عدم تشغيل الكوادر التخطيطية في مجال تخطيط المدن فمدينة بحجم مدينة الخليل بحاجة إلى فريق تخطيط يتكون من اختصاصات مختلفة مثل جغرافي، اجتماعي، اقتصادي، مساحة، معماري، مدني إلا أن قسم التخطيط في بلدية الخليل يفتقر إلى معظم هذه الكفاءات.
- 2- وجود معيقات إدارية مثل عدم وضوح هيكلية العمل ومن خلال عمل الباحث في بلدية الخليل، ومن خلال المقابلات التي تم إجراؤها مع مواطنين وفنيين مهتمين بالتخطيط وتنظيم البناء تبين أن المجالس البلدية المتعاقبة أغفلت نقطتين كانتا في غاية الأهمية.

الأولى: وهي غياب خطة إستراتيجية للتخطيط العمراني مما ساعد على عدم وضوح الرؤيا المستقبلية للعمل، وبقي العمل في هذا المجال يراوح مكانه ضمن قوانين قديمة لم يجر عليها أي تجديد منذ عهود سابقة، مما وضع المواطنين والعاملين في البلدية وقسم التخطيط في حالة من الإرباك وعدم القدرة على اتخاذ القرارات، بالإضافة إلى ذلك فإن عدم وضوح السياسات وإجراءات التخطيط والتنظيم تساعد على عدم اكتشاف الأخطاء وتحول دون تحقيق العدالة بين المواطنين ونتيجة لغياب الخطط يصعب متابعة العمل وتطبيق معايير الأداء.

الثانية: هي غياب آلية العمل الجماعي في مواجهة المشاكل وذلك بعدم إشراك الأقسام الأخرى والمواطنين وبعض المؤسسات المعنية في شؤون التخطيط العمراني مثل نقابة المهندسين. للاستفادة من خبراتهم وتقوية صف البلدية في تنفيذ مشاريعها.

أما فيما يتعلق بالإجراءات اليومية للعمل فقد أشار بعض من تمت مقابلتهم من داخل وخارج البلدية بأن إدارة البلدية تتبع أسلوب الإدارة المركزية حيث أن القرارات والتعليمات محصورة على فئة معينة قريبة من مكتب الرئيس مما لا يسمح لبقية العاملين والمهتمين في إيجاد فرص لإظهار قدراتهم وإبداعاتهم في جو تسوده الحرية واحترام الرأي والرأي الآخر، وبهذا فإن قسم التخطيط العمراني لا يتمتع بالسلطة الإدارية التي تمكنه من القيام بأعماله بطريقة مهنية.

3. ضعف الإمكانيات المادية والبشرية وهذا يتضح من خلال تتبع تاريخ إنشاء قسم التخطيط ومراحل تطوره. ففي عام 1987 قرر المجلس البلدي الذي جاء لإدارة البلدية بعد زوال السلطة المختصة إنشاء قسم للتخطيط في بلدية الخليل بهدف توحيد جهود الأقسام المختلفة ودراساتهم بحيث يكون نواة لدائرة تخطيط عمراني تنهض بمستوى التخطيط العمراني بما يتلاءم مع الزيادة السكانية المطردة وما يصاحبها من تغيرات في النواحي الاجتماعية والاقتصادية.

وفيما يلي عرض لمراحل تطور قسم التخطيط:

لقد أوكلت إدارة قسم التخطيط إلى مهندس متخصص في تخطيط المدن مع مساحين اثنين في البلدية مع توفير الحد الأدنى من التجهيزات واللوازم الضرورية لبدء العمل ومن هذه التجهيزات:

- 1- طاولة مضيئة للرسم (قبل دخول أجهزة الكمبيوتر والبرامج المخصصة في الرسم إلى البلدية).
- 2- قرطاسيه وأقلام ملونة.
- 3- ماكينة تصوير خرائط.
- 4- تصوير جوي لمناطق حدود البلدية بالاتفاق مع شركة تصوير جوي تسمى (Sky map).

لقد تدرج قسم التخطيط في التقدم ولكن بصورة بطيئة جدا ومن المؤشرات الدالة على البطء في التقدم هو عدم زيادة عدد العاملين والكفاءات العلمية في القسم وعدم تحديث الأجهزة المطلوبة للقسم. كما هو واضح أثناء الزيارة والمقابلات التي تمت مع العاملين في القسم.

إلا انه بعد عام 1994 وتراجع الاحتلال عن بعض أجزاء المدينة وحصول البلدية على بعض المنح الدولية والمساعدات التي أدت إلى زيادة حجم العمل ثم زيادة الكادر الوظيفي إلى ثلاثة مهندسين ومساحين ومشرفين بصورة مؤقتة ورسام هندسي وأمور سجلات ومراقبين وفي حالة الإشراف على مشروع يضاف ثلاثة مشرفين. (شركة تيم للهندسة والإدارة ، منظومة التطور الإداري ، بلدية الخليل ، ص 211) .

إن الوظيفة الحقيقية لقسم التخطيط هي وضع الخطط المتكاملة مع جميع الأقسام والإشراف على تنفيذها إلا أن هذه الوظيفة لم تتحقق لقسم التخطيط في بلدية الخليل بسبب غياب الهياكل الوظيفية التي تحدد المهام والصلاحيات لكل قسم ولكل فرد.

24.4 النتائج المتعلقة بالسؤال الخامس

للإجابة على السؤال الخامس: ما هو تقييمك لأداء قسم التخطيط؟

تبين مما ذكر أن معيقات فاعلية قسم التخطيط كثيرة ولدى استطلاع آراء أفراد العينة عن كيفية زيادة فاعلية التخطيط بعد استعراض إجابة المبحوثين وترتيبها في الجدول (8.4). من أجل احتساب النسبة المئوية لكل إجابة من هذه الإجابات لیتسنى لنا ترتيبها تنازليا من أعلى نسبة مئوية إلى أصغر نسبة مئوية.

جدول 7.4.أ: النسب المئوية لاحتساب كيفية زيادة فاعلية قسم التخطيط في بلدية الخليل.

الرقم	الفقرة	النسبة المئوية
1-	استقطاب الكفاءات المتميزة في مجال التخطيط	26.9
2-	منح رئيس القسم سلطات كافية	22.0
3-	زيادة الإمكانيات المادية والبشرية واستخدام الأساليب الحديثة	19.5
4-	هيكلية البلدية ووضع الرجل المناسب في المكان المناسب	12.2

جدول 7.4.ب: النسب المئوية لاحتساب كيفية زيادة فاعلية قسم التخطيط في بلدية الخليل.

الرقم	الفقرة	النسبة المئوية
5-	التعاون مع البلديات الأخرى	8.4
6-	تحضر الدراسات الكاملة واللازمة لعملية التخطيط	3.2
7-	توفير ميزانيات لقسم التخطيط	3.2
8-	تغيير رئيس البلدية	3.2

يتضح لنا من (الجدول 7.4) ومن خلال احتساب النسبة المئوية لكل فقرة وترتيب الفقرات تنازلياً لتحديد أهم الفقرات التي تساعد في زيادة فاعلية قسم التخطيط في البلدية. أن استقطاب الكفاءات في مجال التخطيط حازت على أعلى نسبة مئوية من قبل المبحوثين حيث بلغت (47.14) وكذلك كان من أبرز الفقرات أهمية في زيادة فاعلية قسم التخطيط منح السلطات لرئيس القسم مع زيادة الإمكانيات المادية والبشرية واستخدام الأساليب الحديثة في عملية التخطيط. وهذه النتائج تطابق النتائج السابقة من هذا البحث.

25.4 النتائج المتعلقة بالسؤال السادس

للإجابة على السؤال السادس: ما مدى تقييمك في تطبيق البلدية للمخطط الهيكلي القديم (كاندل) لمدينة الخليل لا بد من استعراض إجابات المبحوثين وتصنيفها حسب تكرار الفقرة ومن ثم وضعها في جدول ليتسنى حساب النسبة المئوية لكل فقرة. لمعرفة ترتيب أكثر الفقرات أهمية لاستخلاص الجواب على كل سؤال من إجابات المبحوثين.

جدول 8.4 : النسب المئوية لاحتساب تقييم المبحوثين للبلدية في تطبيق المخطط الهيكلي القديم (كاندل)

الرقم	الفقرة	النسبة المئوية
1-	لا يوجد تطبيق لأي مخطط هيكلي	43.00
2-	يطبق في بعض أجزاء المدينة	24.85
3-	مخطط كاندل غير كاف ويجب تحديثه بمخطط بديل	26.90
4-	توجد إعاقة في تطبيق المخطط من قبل سلطات الاحتلال	2.85
5-	مخطط كاندل أفضل مخطط شاهده مدينة الخليل رغم قدمه	2.42

يتبين من (الجدول 8.4) أن بلدية الخليل تفتقر إلى مخططات هيكلية حديثة وهذا النقص بالمخططات ملموس من خلال إجابة المبحوثين في هذا القسم من الاستبيان. فالنسبة العالية منهم أكدت أن البلدية تعمل بدون مخططات هيكلية رغم اعترافهم بتطبيق البلدية في أجزاء محددة من المدينة لمخطط كاندل القديم الذي أصبح بحاجة إلى تجديد حسب رأي المبحوثين في الفقرة رقم (3) من الجدول نفسه.

وتتفق هذه الدراسة مع دراسة (أبو حسان، 2004)، والتي أشارت في نتائجها إلى ما يلي:

- 1- غياب المشاركة الشعبية في عملية التخطيط.
- 2- وجود فرق شاسع بين المخططات والواقع.
- 3- عدم وجود تخطيط وطني للمصلحة العامة.
- 4- عدم مرونة القوانين وملائمتها لمستجدات الحي

الفصل الخامس

ملخص النتائج والتوصيات

تناول هذا الفصل النتائج التي أسفرت عنها الدراسة ومن ثم تقديم التوصيات النهائية بناء على هذه النتائج.

1.5 النتائج

بعد أن تم مناقشة وتحليل أسئلة الدراسة، يستطيع الباحث تقديم النتائج على النحو الآتي:

أولاً: فيما يخص الكوادر البشرية:

تبين من خلال نتائج الدراسة أن هناك نقصاً كبيراً في الكوادر البشرية المتخصصة اللازمة لقسم التخطيط العمراني، وهذا النقص ظهر جلياً من خلال المسح الميداني والملاحظة اليومية للباحث. فالكادر الموجود حالياً لقسم التخطيط هو عبارة عن مهندس مدني ومساحين اثنين، إلا أن نتائج الدراسة أشارت إلى أنه يجب أن يتوفر في القسم على الأقل الكوادر الآتية:

1. مهندس متخصص في تخطيط المدن (وهذا غير متوفر في الكادر الحالي).
2. مهندس مدني للإشراف والمتابعة للأعمال الإنشائية.
3. مهندس معماري لمتابعة الأعمال العمرانية والمحافظة على النمط المعماري القديم للمدينة بما يتناسب مع عراقة المدينة وأصالتها (وهذا غير متوفر في الكادر الحالي).

4. جغرافي لعمل الدراسات الجغرافية الضرورية لعملية التخطيط العمراني (وهذا غير متوفر في الكادر الحالي).
5. خبير اقتصادي لعمل الدراسات الاقتصادية اللازمة لعملية التخطيط (وهذا غير متوفر في الكادر الحالي).
6. خبير اجتماعي لعمل الدراسات الاجتماعية اللازمة لعملية التخطيط (وهذا غير متوفر في الكادر الحالي).
7. خبير ومتخصص في علم البيئة لعمل الدراسات البيئية الضرورية لكل مشروع لتقييم الأثر البيئي (EIA) حيث أن مثل هذه الدراسات ضرورية جداً لعملية التخطيط العمراني (وهذا غير متوفر في الكادر الحالي).

ثانياً: الأجهزة والمعدات:

يخلو قسم التخطيط حالياً من الأجهزة المتطورة فالموجود حالياً عبارة عن جهازين للكمبيوتر مع بقية الأجهزة اللازمة للعمل موزعة في الأقسام الأخرى وفي حال احتياج قسم التخطيط لهذه الأجهزة يتم استعارتها أو استعمالها في الأقسام الأخرى. وهذا من شأنه تعطل حرية العمل في القسم.

لذا، يرى الباحث أنه لا بد من تزويد القسم بالأجهزة والمعدات اللازمة في حال توفير الكوادر البشرية التي تم ذكرها سابقاً حيث أن اللوازم يحددها الكادر حسب احتياجاته.

ثالثاً: القوانين:

مشكلة القوانين مشكلة عامة لا تخص البلدية وحدها حسب ما اتضح من الدراسات السابقة التي بحثت في مجال التخطيط العمراني وتنظيم البناء، فكل الدراسات أجمعت على أن القوانين الحالية المعمول بها في فلسطين هي قوانين قديمة منذ العهد العثماني وفترة الانتداب البريطاني وبالتالي فهي لا تخدم المصالح الوطنية.

رابعاً: أسباب تدني أداء قسم التخطيط:

أثبتت الدراسة عبر المسح الميداني لقسم التخطيط العمراني، وكذلك نتائج الاستبيان الذي وزع على عينة الدراسة، أن أسباب تدني أداء قسم التخطيط يعود إلى الأسباب الآتية:

1. الضعف الإداري في إدارة البلدية بشكل عام، مما أدى إلى ضعف في إدارة قسم التخطيط العمراني كونها تخضع بشكل مباشرة للإدارة العامة للبلدية، ومما يعزز هذا الاستنتاج النسبة المئوية التي أظهرت نتائج الاستبيان وهي (44.3) وهذه نسبة عالية تؤكد على الضعف الإداري.

ويمكن أن تعزى أسباب الضعف الإداري إلى العوامل التالية:

- أ. عدم وجود هيكلية واضحة في البلدية مما يتسبب في تسبب المسؤوليات وضياعها وعدم القدرة على المتابعة.
 - ب. تعتمد البلدية في إدارتها على الإدارة المركزية المطلقة فكل الصلاحيات مركزه بيد رئيس البلدية وبعض المقربين منه.
 - ت. عدم إعطاء صلاحيات كافية للقسم مما يعيق من عملية التخطيط.
2. عدم اهتمام البلدية بتوفير الكوادر المطلوبة لتشغيل القسم وتدريبها بشكل مستمر بما يتلاءم مع متطلبات التخطيط العمراني وكذلك متابعة تجارب المدن الكبرى في عملية التخطيط.
3. الضغوطات السياسية الداخلية وما تتعرض له البلدية من تدخلات من قبل أصحاب النفوذ مما يعيق أعمال التخطيط.
4. الضغوطات الاجتماعية وتتمثل في العشائرية التي مازالت تظهر في مدينة الخليل، وما يصاحبها التكتلات من إعاقة لعمليات التخطيط العمراني.

خامساً: التوازنات الإدارية:

بلدية الخليل كغيرها من المؤسسات الفلسطينية في هذا الوطن لا تخلو من الصراعات الداخلية بين أقسامها وإدارتها العامة، فحب السيطرة والظهور بمظهر المسيطر على جميع أعمال ونشاطات البلدية، هي حلم كثير من الموظفين في البلدية بعيداً عن المصلحة العامة الحقيقية، ومما ساعد على تأجج الصراع والاستفراد بالقرارات من قبل مجموعة من الموظفين هو غياب الهيكلية والإرادة التي تطبقها.

سادساً: الضرر الذي أحدثته عوامل الاحتلال.

العامل السياسي: الاستيطان في قلب المدينة وعلى أطرافها وسلخ أجزاء من حدود البلدية ليقام عليها المستعمرات مثل مستعمرة كريات أربع وخارصينا وحجاي، من أهم العوامل السياسية التي أعاققت عملية التخطيط العمراني، كذلك تطويق المدينة بالطرق الالتفافية كالسوار على المعصم، قطعت أوصال التخطيط وتمتعت البعد الإقليمي له، فالمدينة لا يمكن أن تعيش منعزلة عما حولها فلا بد من تخطيط إقليمي يربط مدينة الخليل بما حولها من مدن وقرى وأرياف وهذا لم يتحقق بسبب الطرق الالتفافية الظاهرة للعيان.

لقد لعبت الاتفاقيات الدولية وخصوصاً اتفاقية الخليل التي تم على أثرها تقسيم مدينة الخليل إلى قسمين (H1; H2) دوراً في زيادة الأضرار التي أحدثتها الاحتلال للمدينة فيما يخص عملية التخطيط حيث إن الجزء الخاضع للجانب الإسرائيلي (H2) لا يجوز العمل فيه إلا بالتنسيق مع الجانب الإسرائيلي بشكل مسبق وهذا يحتاج إلى وقت طويل لأخذ الموافقات الإسرائيلية إن حصلت.

أما فيما يخص تخطيط البلدة القديمة فهذا شيء أصبح من المحرمات على البلدية بسبب إحكام السيطرة الإسرائيلية على هذا الجزء التاريخي من المدينة وقد أغلقت معظم منافذ البلدة القديمة بالبوابات الحديدية والإسمنتية وتم تفريغ جزء كبير منها من سكانها الأصليين بسبب المضايقات الإسرائيلية اليومية لهم، ويقتصر دور لجنة الأعمال فيها على الترميم والمحافظة على الطابع العربي والإسلامي للمدينة.

2.5 التوصيات

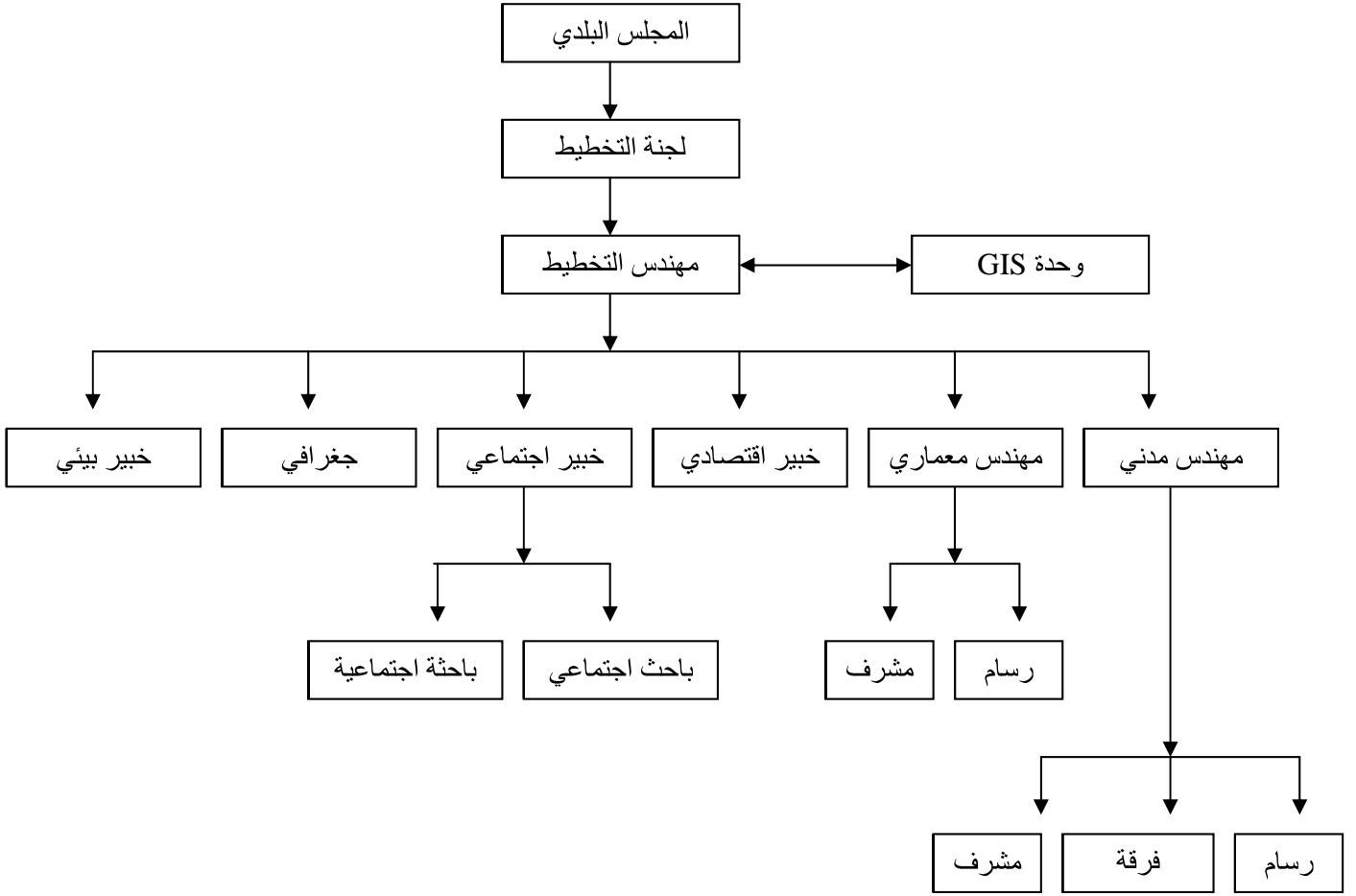
بعد المناقشة المستفيضة للواقع الحالي في مدينة الخليل من النواحي الاجتماعية والسياسية والاقتصادية، فإن الباحث يخلص إلى عدة توصيات يمكن إجمالها بما يأتي:

1- عمل مخططات هيكلية جزئية تكون مرنة وقابلة للتوسع في جميع الاتجاهات لتسهيل العمل في جميع النواحي التخطيط والحفاظ على التطور العمراني للمدينة في حال زوال مؤثرات الاحتلال.

2- عقد اجتماعات دورية لقيادات المدينة مثل أعضاء المجلس التشريعي عن محافظة الخليل ولجان الأحياء التي تشكل حلقة وصل ما بين المجلس البلدي وأحياء المدينة المتعددة وكذلك

- المؤسسات المهمة بعملية التخطيط العمراني مثل نقابة المهندسين وملتقى رجال الأعمال والغرفة التجارية وإطلاعهم على خطط البلدية والاستماع إلى انتقاداتهم وأخذها بعين الاعتبار.
- 3- وضع إطار تنسيقي للعلاقة مع الهيئات المحلية المجاورة لبلدية الخليل للخروج بمخططات هادفة تخدم الجميع.
- 4- الاهتمام بالمنطقة الصناعية وذلك بتطوير مرافقها الحيوية وتقديم حوافز للمصانع والمعامل التي بداخلها من أجل تشجيع المستثمرين للانتقال إليها وتخليص المدينة من الصناعات التي بداخلها والتي تشكل خطراً على حياة السكان في بعض الأحيان.
- 5- إعادة هيكلة أقسام ودوائر البلدية بما يتلاءم مع متطلبات العمل بحيث توفر الهيكلية ضمان انسياب الأوامر بين الأقسام بكل سهولة ويسر ويساعد على إيجاد شبكة اتصالات جيدة بين الأقسام وفقاً لعملية تحليل الوظائف.
- 6- أن يكون قسم التخطيط العمراني هو المرجع والمكان الجامع لجميع النشاطات التي تختص بأمور التخطيط العمراني، فقطاع الكهرباء، والمياه، والطرق، والصرف الصحي، وتنظيم البناء، وقسم العمارة، وقسم البستنة كلها قطاعات وأقسام تتقاطع أعمالها مع بعضها البعض وبدون إيجاد قسم واحد تدخل إليه المعلومات وتخرج منه الخطط لجميع هذه الأقسام، لا يمكن أن يكون هناك تخطيط عمراني سليم (هيكلية مقترحة مرفقة).
- 7- تشكيل لجنة تخطيط فاعلة في البلدية تتكون من رئيس البلدية ومهندس التخطيط وجميع رؤساء الأقسام الذي لهم علاقة مباشرة في عملية التخطيط العمراني.

هيكلية قسم التخطيط المقترحة:



8. البدء بخطة تطوير للقسم تبدأ تدريجياً ولمدة ثلاث سنوات كما يلي:

- أ- في السنة الأولى يمكن تعزيز القسم بفرقة مساحة وذلك بتحريك بعض المساحين والرسامين من الأقسام الأخرى إلى قسم التخطيط.
- ب- في السنة الثانية يتم تعيين بعض الكوادر المطلوبة والتي هي غير موجودة في البلدية مثل خبراء الاقتصاد والبيئة وعلم الاجتماع وتوفير الأماكن اللازمة لهم.
- ج- في السنة الثالثة يتم تعيين جميع الطواقم اللازمة وغير المتوفرة في البلدية لتتعلق عملية تخطيط شاملة للمدينة تحت إشراف لجنة التخطيط المؤلفة سابقاً.
10. تحسين العلاقة مع الجمهور من خلال القيام بعملية توعية جماهيرية مؤسسية في إدارة التخطيط العمراني.

11. تعزيز دور مجلس التنظيم الأعلى الفلسطيني في الرقابة على التخطيط وعقد مؤتمر سنوي للتخطيط العمراني للمدن الفلسطينية.
12. قيام الحكم المحلي بالرقابة على نشاطات قسم التخطيط لضمان تنفيذ القانون بأقل قدر ممكن من التأثير بالضغوط الخارجية.
13. وضع قوانين جديدة تتناسب مع الوضع الفلسطيني وخصوصا القوانين التي تتعلق بالتخطيط العمراني .

المراجع:

لقد تم ترتيب المصادر والمراجع التي تم الرجوع إليها خلال هذه الدراسة على النحو التالي:

- المراجع العربية.
- وزارات ومؤسسات.
- مصادر أخرى
- المراجع الأجنبية.

أولاً: المراجع العربية.

- أبو بكر، أ. (1994): قضاء الخليل، رسالة ماجستير، الجامعة الأردنية، منشورات بلاد الشام، عمان.
- ابو حسان، ص، (2004): المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الاراضي في مدينة دورا، رسالة ماجستير غير منشورة ، جامعة النجاح الوطنية نابلس، فلسطين.
- أشنتيه، م.، وحباس، أ. (2004): البلديات وهيئات الحكم المحلي في فلسطين، ط1. المجلس الفلسطيني للتنمية والإعمار، رام الله.
- أناتولي، ر. (1977): تخطيط وبناء المدن في المناطق الحارة، دار مير للطباعة والنشر، موسكو.
- بحيري، ص، قراءات في التخطيط الاقليمي، وجهة نظر جغرافية، دار الفكر المعاصر، بيروت، لبنان.
- الجود، أ، (2006): الشركات والعمل البلدي، مؤتمر العمل البلدي الاول، 26-27 مارس 2006. ادارة التخطيط، شؤون البلديات، البحرين.
- حجاب، ف. (2001): اتجاهات التطور العمراني في إقليم شرق نابلس، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.
- حيدر، ف. (1994): تخطيط المدن والقرى، ط1، منشآت المعارف الاسكندرية.
- خديجة، ج، (2005): نحو تعريف العمارة المستدامة وحضورها في العمارة المعاصرة، رسالة ماجستير في الهندسة المعمارية، الجامعة الاردنية، عمان، الاردن.

خمايسي، ر. (1995): نحو اختيار استراتيجية للتنمية الحضرية المدنية في فلسطين، مركز الأبحاث والدراسات الفلسطينية، نابلس.

الدباغ، م. (1990): بلادنا فلسطين، دار الهوى، كفر قرع.

الدليمي، خ. (2002): التخطيط الحضري، أسس ومفاهيم، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن.

دودين، ف. (2004): اتجاهات التطور العمراني لمدينة دورا في ضوء العلاقة الإقليمية بالتجمعات المحيطة، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية نابلس، فلسطين.

الرابي، أ، التميمي، أ. (1989): هيدرولوجية فلسطين ودليل الينابيع في الضفة الغربية، القدس.

الريحاوي، أ، (1991): مجموعة محاضرات عن التخطيط العمراني في العصر الإسلامي، جامعة بئر زيت، بئر زيت، فلسطين.

سالم، م. (2006): إعادة تخطيط منطقة تل القطفية، المهندس الفلسطيني، العدد (51)، ص ص 49-52.

السعيدة، أ. (2003): مدينة الخليل دراسة في جغرافية المدن، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية نابلس، فلسطين.

السقار، ف. (1994): التخطيط الأقليمي، ط3، منشآت المعارف الأسكندرية.

السقال، وآخرون: نظريات تخطيط المدن، جامعة حلب.

عتريسي، ن. (1984): قواعد تخطيط المدن، دار المراتب الجامعية، بيروت.

علام، أ. (1983): تخطيط المدن، مكتبة الأنجلو المصرية، القاهرة

عوض الله، ف. (2005): تخطيط المدن الفلسطينية واقع مفروض وأفق مسدود. المهندس الفلسطيني، العدد (49)، ص ص 38-39.

غنيم، م. (2001): تخطيط استخدام الارض الريفية والحضري، أطار جغرافي عام، ط1 دائرة التخطيط المكاني، جامعة البلقاء التطبيقية، السلط، الأردن.

كنت. (1964): المخطط التنظيمي العمراني العام.

مجموعة مؤلفون. (2000): جغرافية العمران، منشورات جامعة القدس المفتوحة، جامعة القدس المفتوحة.

موسى، ن. (2004): أسس التخطيط، جامعة بير زيت، رام الله، فلسطين.

النعيم، ع، (1994): ادارة المدن الكبرى، الرياض، المملكة العربية السعودية.

وزارات ومؤسسات:

امانة عمان الكبرى، (1987): مخطط التطوير الشامل لعمان، تقرير رقم(4)، ج1، عمان الاردن.
برنامج الامم المتحده الانماني (UNDP). (1995):التخطيط الاقليمي للمناطق الريفية الفلسطينية.
بلدية الخليل، الخليل، وثائق.

الجهاز المركزي للأحصاء الفلسطيني.(1997): تقرير لسكان محافظة الخليل، ج1.

الجهاز المركزي للأحصاء الفلسطيني، تقرير المساكن،محافظة الخليل، النتائج النهائية.

حلي، أ ، (1997): تشريعات التنظيم والبناء في فلسطين، جامعة بئر زيت، بئر زيت، فلسطين.

دائرة المساحة، سلطة اراضي فلسطين.

حوامده، ع. الرجوب،م((1998): الزراعة في محافظة الخليل، مركز الأبحاث، رابطة الجامعيين، الخليل.

شركة التخطيط الحديثة.(2006): صور فتوجرافيه للتطور العمراني في وسط المدينة، الخليل.

لجنة اعمار الخليل.(2006) مخططات الاغلاق للبلدة القديمة، الخليل.

لجنة الدفاع عن الاراضي .(2006) تقارير عن مصادرة الاراضي من مدينة الخليل.

المجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية والاعمار، مشروع تخطيط اقليمي لمحافظة القدس.

المركز الجغرافي الفلسطيني.(2000): خارطة مدينة نابلس.

مركز الهندسة والتخطيط، رام الله .

مكتب اربتك، جردانه، بابل، حسن ابو شلبك ومهندسون أستشاريون، مخططات هيكلية.

ملتقى رجال الاعمال الفلسطيني، الخليل.

وزارة التخطيط والتعاون الدولي.(1996): المخطط الطارىء لحماية المصادر الطبيعية في

فلسطين، محافظات الضفة الغربية، رام الله.

وزارة الحكم المحلي.(2003): المخططات الهيكلية الأسرائيلية للقرى الفلسطينية، الخليل، رام الله.

وزاره التخطيط والتعاون الدولي.(1998): المخطط الاقليمي للضفة الغربية، رام الله.

مصادر اخرى:-

المقابلات الميدانية للباحث.

معلومات الباحث الخاصة.

ثانيا: المراجع الاجنبية.

ARIJ, (1996): Environmental Profile For The West bank, Hebron District volume 5.

Mohan, M. (1993): Environment Economics and Sustainable Development, The World Bank Washington, Dc.

Benvenisiti, M. and Khayat, S, (1988):The West Bank And Gaza Strip Atlas,Jerusalem.

Mopc,(1998): National Policies For Physical Development, The West b Bank And Gaza Governorates, Ramallah.

Mopc,(1998): The Regional Plan For The West Bank Governorates, Ramallah.

Mopc,(1998):Landscape Assessment Of The West Bank Governorates,

Munasinghe, M(1998): Environmental Economics And Sustainable Developments The World Bank, Washington, D.c.

Municipality Of Greater Amman, (1987): Greater Amman Comprehensive Development plan Report 4, Volume 1. Amman.

Nigm,H(1996): Affordable Housing In Palestine Birzeit University, Birzeit,palestine.

Ramallah.

The Partition Of Judea, By Gaius.

United Nations Environment Programme, (1997): Global Environment Outlook, U.S.A.

ملحق 1.1: الاستبانة

بسم الله الرحمن الرحيم

السادة رؤساء الأقسام ومدراء الدوائر والمشرفين في بلدية الخليل المحترمين

السادة قيادات المجتمع المحلي المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد:-

يقوم الباحث بإجراء دراسة حول " إدارة التخطيط العمراني في مدينة الخليل: دراسة حالة" بهدف تشخيص الواقع واقتراح تطويره ليصبح أكثر فاعلية وتجاوبا مع متطلبات البيئة المحيطة، ولهذه الغاية صممت هذه الاستبانة لجمع البيانات اللازمة.

أرجو منكم المساعدة في إنجاز هذه الدراسة بتعبئة الإستبانة بكل دقة وموضوعية وشفافية وذلك استكمالا لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في تخصص التنمية البشرية ضمن برنامج التنمية الريفية المستدامة - كلية الدراسات العليا - جامعة القدس ، بإشراف د. عبد الفتاح الشملة.

أملين تعاونكم في هذا المجال..... علما بأن جميع هذه البيانات والمعلومات التي ستدلون بها سوف تستخدم لأغراض البحث العلمي فقط، وسيتم التعامل معها بسريته تامة، مع التأكيد على أنه لا داعي لذكر اسمكم الكريم أو أي إشارة تدل عليه.

ولكم جزيل الشكر والتقدير.

الباحث

نايف عبد الله البسايطه

بيانات الإستبانة

الجزء الأول: بيانات عامة.

يرجى وضع إشارة (×) في الوضع الذي ينطبق عليك.

- 1- الجنس:- ذكر أنثى
- 2- المؤهل العلمي:- الثانوية العامة فما دون دبلوم بكالوريوس دراسات عليا
- 3- المؤسسة التي تعمل فيها: بلدية الخليل.....
- 4- مجال العمل:-.....
- أخرى: حدد.....

الجزء الثاني: الفقرات التي تتعلق بالرضا عن دور النشاطات التخطيطية في مدينة الخليل.

الرقم	درجه اهتمام البلدية في إدارة التخطيط العمراني من الجوانب التالية	عالية جدا	عالية	وسط	متدنية	متدنية جدا
1	بالطرق.					
2	بتطوير شبكة المياه .					
3	بتأمين مصادر مياه خاصة بالبلدية.					
4	بتطوير شبكة الصرف الصحي.					
5	بتطوير قطاع الكهرباء.					
6	لتأمين الأرض لبناء المدارس.					
7	للتخلص من النفايات الصلبة.					
8	بإنشاء المرافق العامة(الحدائق).					
9	بعمليه تنظيم البناء.					
10	بمشاركه وتعاون المجتمع المحلي.					
11	بتعين الكفاءات العلمية المتخصصة للقيام بعملية التخطيط العمراني					
12	تنسيق الدوائر الأخرى مع قسم التخطيط .					
13	إنشاء البنية التحتية لاماكن الترفيه.					

الجزء الثالث: حدد مدى تأثير كل من التالية في فاعلية قسم التخطيط العمراني

الرقم	من المؤثرات الخارجية على إدارة التخطيط العمراني.	سلبى جدا	سلبى	وسط	ايجابي	ايجابي جدا
1	عدم الاستقرار الأمني.					
2	تقسيم مدينه الخليل (H1,H2)					
3	الاستيطان في قلب المدينة.					
4	محاصرة المدينة بالطرق الالتفافية.					
5	حق استعمال الطرق الالتفافية وتفريغ الشوارع منها.					
6	الضغوط الاجتماعية على البلدية.					
7	الضغوط السياسية الداخلية.					
8	شبكة العلاقات بين موظفي البلدية.					
9	علاقة البلدية بالمؤسسات المجتمعية.					

1- ما تقييمك لأداء قسم التخطيط في البلدية:-

ممتاز جيد جدا جيد متوسط ضعيف

إذا كان الأداء متوسطا فما دون ما السبب:-

ضعف الإمكانيات
 ضعف إداري
 عدم وجود كفاءات كافية
 عدم منح القسم سلطات كافية

2- كيف يمكن زيادة فاعلية قسم التخطيط في البلدية:-

.....

3- ما مدى تقييمك في تطبيق البلدية للمخطط الهيكلي القديم(كاندل) لمدينة الخليل:-

.....

ملحق 2.1: نموذج مقابلة

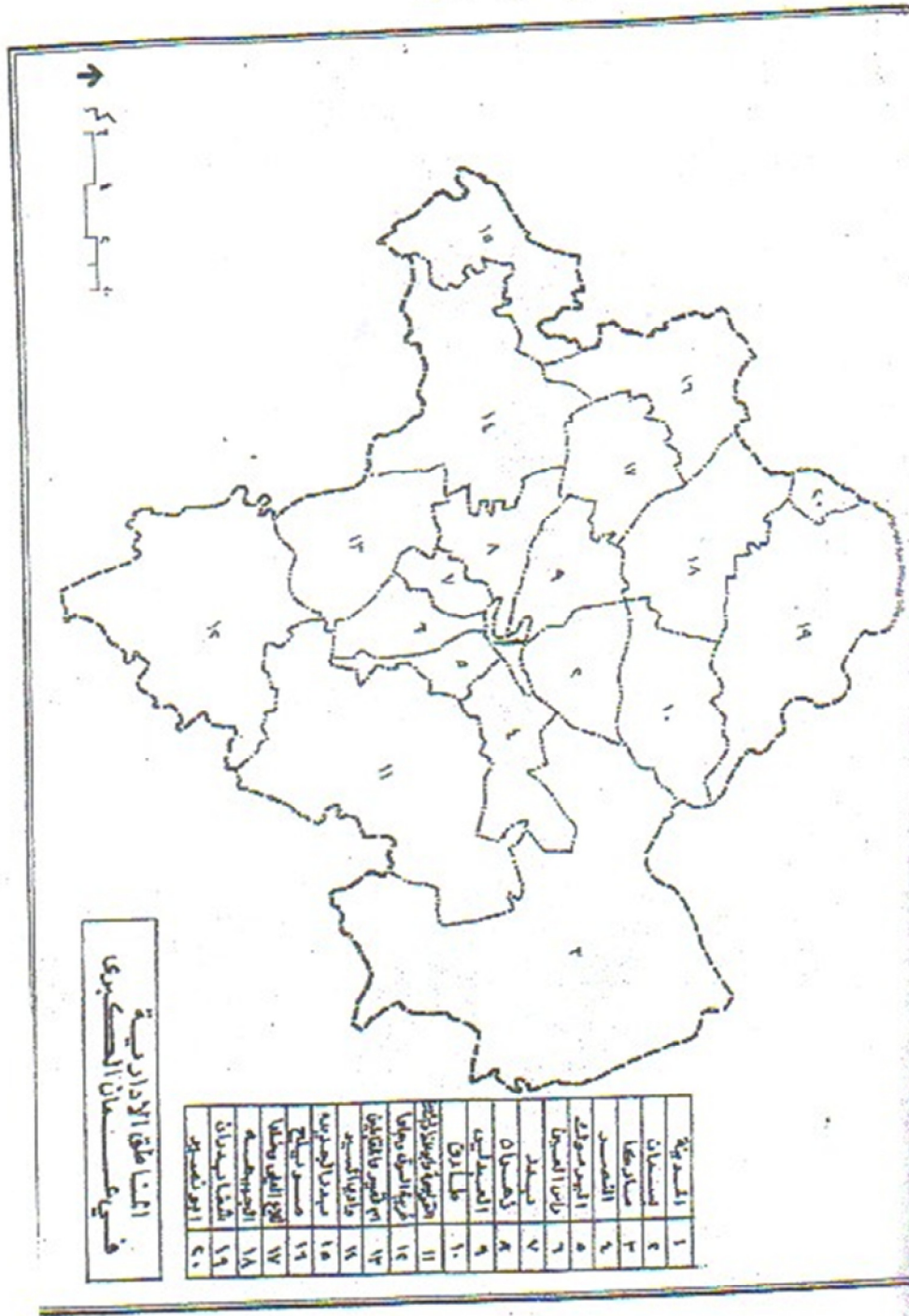
مرفق رقم (9)

نموذج مقابلة

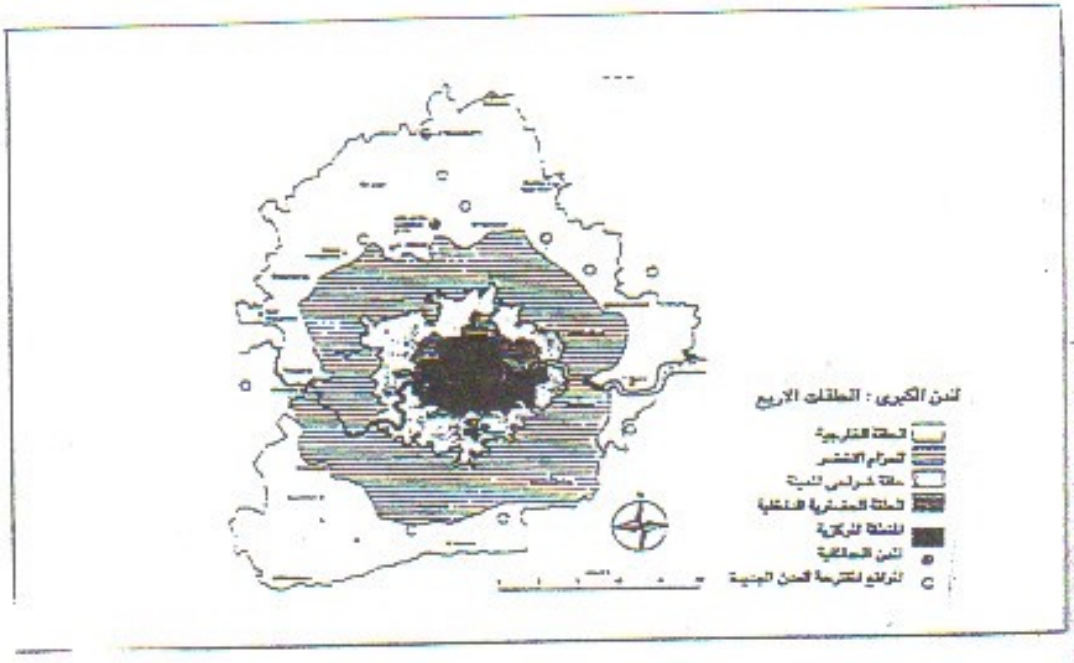
- فيما يلي عينة من الأسئلة التي تم طرحها على الأشخاص الذين تم مقابلتهم (مع مراعاة الخبرة السابقة للشخص المقابل وموقعه الإداري من عملية التخطيط العمراني) :
- ما هو تقييمكم لمستوى أداء البلدية في مجال التخطيط العمراني؟ جوانب القوة والضعف وما يترتب على ذلك مستقبلاً؟
 - هل كان هناك خطة استراتيجية للتخطيط العمراني؟ كيف تم تصميمها ؟
 - ما هي عوائق التخطيط التي واجهتها بلدية الخليل من النواحي:
 - الناحية المادية تفاصيل الأسباب والظروف المساعدة
 - الناحية السياسية تفاصيل الأسباب والظروف المساعدة
 - الناحية القانونية تفاصيل الأسباب والظروف المساعدة
 - الناحية الاجتماعية تفاصيل الأسباب والظروف المساعدة
 - الناحية الفنية تفاصيل الأسباب والظروف المساعدة
 - الناحية الإدارية تفاصيل الأسباب والظروف المساعدة
 - ما تقييمك لدور الجهات الحكومية والأهلية في عملية التخطيط في بلدية الخليل؟
 - تم التحدث كثيراً عن عقبات يضعها الجانب الإسرائيلي في وجه عملية التخطيط والبناء، ما هي وهل كان بالإمكان التغلب عليها وما تقييمك لجهود البلدية والجهات الأخرى في مواجهتها؟
 - ما رأيك في الجوانب القانونية والإجرائية في عملية التخطيط؟
 - ما رأيك في المهارات والمعارف والقدرات التي يتمتع بها موظفو القسم الفني في البلدية الذي تقع على عاتقه عملية التخطيط؟
 - ما تقييمك للتجهيزات والمواد والأدوات التي يستخدمها القسم الفني لعملية التخطيط؟
 - كيف يمكن تحسين عمل قسم التخطيط في ظل هذه الظروف؟
 - هل ترى أن ملكيات الأرض سواء كانت ملكيات كبيرة أو ملكيات صغيرة لها تأثير في عملية التخطيط العمراني؟
 - ما هي السياسة العامة للبلدية في مجال التوسع العمراني في مختلف قطاعاته الصناعية والتجارية والسكنية؟

- ما هي الحلول الواقعية لهذه العقبات؟
- كيف تنظر إلى علاقة وتعاون قسم التخطيط مع المواطن، الدوائر الأخرى في البلدية، مع إدارة البلدية ، الشرطة ، وكيف ساعدت هذه العلاقة أو أعاقت عملية التخطيط؟
- هل هناك ضغوطات تمارس على قسم التخطيط للتساهل أو غض الطرف عن بعض المخالفات ، اذكرها ؟
- ما هي آلية عمل قسم التخطيط في البلدية وما اقتراحاتك لتحسينها؟
- كيف تقوم البلدية ، قسم التخطيط والتنظيم لمواجهة المعوقات أو وضع احتياطات للتغلب على المعوقات المحتملة.

ملحق 3.1: خارطة المناطق الإدارية في عمان الكبرى



ملحق 4.1: تخطيط إقليم مدينة لندن



ملحق 5.1: كتاب رئيس البلدية رقم 5147/8/2

مرفق رقم (٥) كتاب رئيس

البلدية



سعادة شايهذاد اذله سعادة المحترم
رئيس مجلس التخطيط الاقليمي

أشعر الى الأفسر العسكري رقم ١٢٨٠ تاريخ ١١/١١/١٩٨١ والذي يقضي
بحظر البناء على حواصب الشوارع المهيئة في المخطط العرفي بالأفسر العسكري
وأن يكون البناء على بعد لا يقل عن ١٠٠ م عن كلا الجانبين و عطفها
على التحديث الذي جرت مع سعادة القائد العام وحكم سيكرتري الخليل
السيد فريد بتاريخ ٢٥/٢/١٩٨١ والذي أكدوا فيه أن انحصاراً يشمل
الشوارع التي تقع داخل حدود البلدية و وأن للبلدية الحق في إصدار
تراخيص البناء حسب نظام التخطيط التي تعمل بموجبه .

لذا أتوّن شاكراً لوكرمتم سعادتكم بالاعتراف لمن يلزم بعدم ما حقه
المواطنين الذين يحصلون على تراخيص بناء من البلدية داخل حدودها .

واقبلوا الاحترام

المهندس عبد الله العبدالله

(المهندس مصطفى عبد القوي العبدالله)

رئيس بلدية الخليل بالوكالة

نسخة - لطف رقم ١٤/٢

نسخة - لطف رقم ٦/١٤

ملحق 6.1: اتفاقية تقسيم الخليل

مرفق رقم (٧)

اتفاقية تقسيم الخليل.

١- التخطيط وتقسيم المناطق والبناء :-

أ) يلتزم الطرفان بشكل متساوي بالحفاظ وبالإبقاء على الطابع التاريخي للمدينة بالطريقة التي لا تضر أو تغير ذلك للطابع في أي جزء من المدينة.

ب) قد اعلم الجانب الفلسطيني الجانب الإسرائيلي بأنه تعهد بتنفيذ الأحكام التالية:-

١- سيتم التنسيق من خلال مكتب التنسيق (DCL) قضية الإنشاء المقترض للمباني الأعلى من طابقين (٦متر) في حدود ٥٠ متر من الحدود الخارجية للمواقع المحددة في القائمة الملحقة بهذا البروتوكول كذيل رقم ٣ (من الآن فصاعداً يرجع إليها القائمة الملحقة"ز)

٢- سيتم التنسيق خلال مكتب التنسيق المدني (DCL) قضية الإنشاء المقترض للمباني الأعلى من ٣ طوابق (٩متر) في حدود ٥٠-١٠٠ متر من الحدود الخارجية للمواقع المحددة في القائمة الملحقة.

٣- سيتم التنسيق خلال مكتب التنسيق المدني (DCL) قضية المباني غير المسكونة وغير التجارية في حدود ١٠٠ متر من الحدود الخارجية للمواقع المحددة في القائمة الملحقة تلك المباني المصممة للاستخدامات التي يمكن أن تؤثر بشكل مضر للبيئة (مثل المنشآت الصناعية) أو المباني والمؤسسات التي يتوقع أن يجتمع فيها أكثر من ٥٠ شخص.

٤- و سيتم التنسيق خلال مكتب التنسيق المدني (DCL) الإنشاء المقترض لمباني اعلى من طابقين (٦متر) في حدود ٥٠ متر من كلا جانبي الطريق المحدده من القائمة الملحقة.

٥- سوف تتخذ الإجراءات الضرورية الإلزامية للتأكيد على التنفيذ الإلزامي على أساس الأحكام السابقة.

٦- لا تنطبق هذه المادة على المباني القائمة أو على الإنشاءات أو الإصلاحات التي تم اصدار تصاريح موافقة كامله لها من قبل البلدية قبل ١٥ يناير ١٩٩٧.

المصدر: إتفاقية الخليل.

ملحق 7.1: الأمر العسكري رقم (393) لعام 1970م

مرفق رقم (٨)

الأمر العسكري رقم (٣٩٣) لعام (١٩٧٠)

الأوامر العسكرية الصادرة في الضفة الغربية خلال فترة الإحتلال الإسرائيلي:-

بعد أن احتلت إسرائيل الضفة الغربية في عام ١٩٦٧م بدأت بإصدار الأوامر العسكرية من أجل السيطرة على أعمال البناء ومنع التمدد العمراني والتطور الحضري في التجمعات الفلسطينية ويمكن تلخيص الأوامر العسكرية الإسرائيلية الصادرة في موضوع البناء والتنظيم كما يلي:

١- أمر بشأن مراقبة البناء رقم (٣٩٣) لعام ١٩٧٠م.

بموجب هذا الأمر يخول القائد العسكري بحظر أعمال البناء أو الأمر إيقافها أو تقييدها بشروط إذا كان يعتقد بأن الأمر ضروري لسلامة قوات جيش الدفاع الإسرائيلي في المنطقة أو لتأمين النظام العام.

ويجوز للقائد العسكري بالسجن أن يأمر بهدم أو بإزالة ما بني خلافاً لهذا الأمر ، ويعاقب من خالف الأمر الصادر عن القائد العسكري بالسجن لمدة سنتين وبدفع غرامة مقدارها ١٠٠٠ ليرة .

بلدية الخليل تطالب سلطات الاحتلال بفتح المحلات التجارية في البلدة القديمة

الخليل - **التحرير** - فوزي الشويكي - طالب رئيس بلدية الخليل المهندس مصطفى عبدالغني الخنشة سلطات الاحتلال بفتح شوارع البلدة القديمة ووقف الاعتقال في سوق خان شاهين حيث قامت قوات الاحتلال باحضار قوادح باطون واعمد حديدية تمهيدا لسقف السوق تنفيذيا لامر عسكري اصدره قائد قوات جيش الاحتلال يثير غضبه. ومن الجدير بالذكر ان قائد قوات الاحتلال كان اصدر عدة اوامر عسكرية تقضي بمنع الحركة لوسائل النقل في منطقة شارع الشلالة، كما اصدر اوامر عسكرية بسقف سوق الشلالة و خان شاهين وسوق التهب وموق الدجاج. وقد قامت بلدية الخليل في حينه بالاعتراض على هذه الاوامر العسكرية الاسرائيلية الا ان سلطات الاحتلال رفضت هذه الاعتراضات بذرائع واهية وقد باشرت باعمال سقف سوق شاهين. واهابت بلدية الخليل بحفاة المؤسسات والوطنيين التوجه الي البلدة القديمة وسوق شاهين لاقفال المزارات والمخططات الاسرائيلية للهويد البلدة القديمة.

فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	رقم الجدول
58	النتائج الخاصة بأفراد العينة الديمغرافية	(1. 3)
74	المباني المكتملة حسب سنة التأسيس ونوع المبنى في مدينة الخليل (مركز الإحصاء الفلسطيني، الخليل، 2000)	1.4
86	المتوسط الحسابي والانحراف المعياري لدرجة الرضا عن النشاطات التخطيطية لبلدية الخليل.....	2.4
87	المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية لمظاهر اهتمام إدارة التخطيط العمراني بقطاعات الخدمات المختلفة حسب الأهمية.....	3.4
98	المتوسطات الحسابية والانحرافات المعيارية للعوامل المؤثرة على فاعلية قسم التخطيط.....	4.4
102	أسماء الشوارع الالتفافية والمساحات التي اقتطعتها من ارض الخليل (لجنة الدفاع عن الأراضي،الخليل)	5.4
114	لحساب النسب المئوية لأسباب ضعف التخطيط في بلدية الخليل....	6.4
117	النسب المئوية لاحتساب كيفية زيادة فاعلية قسم التخطيط في بلدية الخليل	أ.7.4
118	النسب المئوية لاحتساب كيفية زيادة فاعلية قسم التخطيط في بلدية الخليل	ب.7.4
118	النسب المئوية لاحتساب تقييم المبحوثين للبلدية في تطبيق المخطط الهيكلية القديم (كاندل).....	8.4

فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
3	..... خارطة الضفة الغربية.....	1.1
20	..... خارطة محافظة الخليل وتصنيف المناطق الفلسطينية حسب اتفاقية السلام (أوسلو)	2.1
31	..... علاقة علم التخطيط بالعلوم الأخرى	2.2
61	..... خارطة محافظة الخليل مع الاحداثيات مبينة عليها.....	1.4
64	..... يبين منظر عام للواجهة الجنوبية للحرم الإبراهيمي	2. 4
75	..... المخطط الهيكل لمدينة الخليل (كاندل،1944)	3.4
77	..... مخطط مدينة الخليل لعام 1966	4.4
78	..... حدود بلدية الخليل عام 1986	5 .4
81	..... مخطط استعمالات الأراضي في مدينة الخليل	6.4
104	..... خارطة تقسيم الخليل إلى منطقتين (H1-H2)	7 .4
111	..... خارطة إغلاق البلدة القديمة في الخليل.....	8.4

فهرس الملاحق

الصفحة	الملحق	الرقم
131	..... الاستبانة	1.1
134	..... نموذج مقابلة	2.1
136	..... خارطة المناطق الإدارية في عمان الكبرى	3.1
137	..... خارطة تخطيط إقليم مدينة لندن	4.1
138	..... كتاب من رئيس بلدية الخليل رقم 5147/8/2	5.1
139	..... اتفاقية تقسيم الخليل	6.1
140	..... الأمر العسكري رقم (393)	7.1
141	..... إعلان الجريدة	8.1

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان	الرقم
.....	صفحة الغلاف	
.....	صفحة العنوان	
.....	صفحة إجازة الرسالة	
.....	الإهداء	
أ	إقرار	
ب	الشكر والتقدير	
ت	مفاهيم أساسية ومصطلحات	
ث	قائمة المختصرات	
ج	ملخص	
خ	Abstract	
1	الفصل الأول: الإطار العام للدراسة	
1	تمهيد	1.1
1	مقدمة	2.1
3	أهمية الدراسة	3.1
4	أهميتها بالنسبة للباحث	.1.3.1
4	أهمية الدراسة للمجتمع	.2.3.1
4	بالنسبة للبلدية	.3.3.1
5	بالنسبة لوزارة الحكم المحلي	.4.3.1
5	بالنسبة للمواطن	.5.3.1
6	أهداف الدراسة	4.1
6	مشكلة الدراسة	5.1
6	أسئلة الدراسة	6.1
7	سبب اختيار الدراسة	7.1

الصفحة	العنوان	الرقم
7	محددات الدراسة	8. 1
8	الفصل الثاني: التخطيط العمراني	
8	مقدمة.....	1.2
8	تعريف التخطيط.....	2.2
9	التطور التاريخي للتخطيط العمراني.....	3.2
12	نشأة الهيئات المحلية في فلسطين.....	4.2
15	الهيئات المحلية ووظائفها.....	5.2
16	المياه.....	.1.5.2
16	الكهرباء.....	.2.5.2
16	طرق وأرصفة.....	.3.2.5.4
17	إنشاء شبكة الصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار.....	.4.5.2.5
17	الحدائق والمنتزهات العامة.....	.5.5.2.6
17	بناء المناطق الصناعية والمجمعات الحرفية.....	.6.5.2.6
19	التخطيط في فلسطين.....	7.2
23	أهداف تخطيط المدن.....	8.2
23	الناحية العمرانية.....	1.8.2
24	من ناحية الخدمات.....	2.8.2
24	من الناحية الاجتماعية والاقتصادية.....	3.8.2
24	المبادئ الأساسية للتخطيط العمراني واستخدام الأرض.....	9.2
25	مستويات التخطيط.....	10.2
25	التخطيط القومي.....	.1.10.2
26	التخطيط الإقليمي.....	.2.10.2
26	التخطيط المحلي (التخطيط العمراني)	3.10.2
27	متطلبات التخطيط العمراني.....	11.2
27	العنصر البشري.....	.1.11.2
28	القوانين والأنظمة.....	.2.11.2
28	التمويل.....	3.11.2

الصفحة	العنوان	الرقم
28	..... أنواع التخطيط	12.2
29	..... التخطيط الطبيعي	.1.12.2
30	..... التخطيط البيئي	.2.12.2
30	..... العوامل المؤثرة في التخطيط العمراني	13.2
31	..... العامل الجغرافي والمناخي	.1.13.2
33	..... العامل الاجتماعي	2.13.2
34	..... العامل الإداري	3.13.2
35	..... العامل الاقتصادي	4.13.2
35	..... العامل السياسي	5.13.2
36	..... عامل الديموغرافية	6.13.2
36	..... عامل التطور التجاري والصناعي	7.13.2
38	..... الخطوات الأساسية المتبعة في التخطيط العمراني	14.2
38	..... مرحلة المسح الميداني	1.14.2
38	..... دراسة وتحليل الموقع جغرافياً وعمرانياً	2.14.2
38	..... الدراسة الديموغرافية	1.2.14.2
39	..... دراسة الخدمات المتوفرة	2.14.2
39	..... دراسة المشاكل والاحتياجات	3.2.14.2
39	..... تحديد المخطط الهيكلي المناسب	.4.2.14.2
41	..... مرحلة التنفيذ	3.14.2
41	..... تجارب الدول النامية في مجال التخطيط العمراني	15.2
42	..... التجربة المصرية	.1.15.2
43	..... التجربة السعودية	.2.15.2
43	..... تجربة أمانة عمان الكبرى	3.15.2
45	..... دراسات سابقة مشابهة	16.2
50	..... النتائج التي أجمعت عليها الدراسات السابقة	17.2
51	..... الاختلافات بين نتائج الدراسات السابقة	.1.17.2
51	..... علاقة الدراسة موضوع البحث مع الدراسات السابقة التي تم بحثها	2.17.2

الصفحة	العنوان	الرقم
52	.....التجربة الأوروبية.....	18.2
52	.....التجربة البريطانية.....	.1.18.2
54	.....الفصل الثالث: منهجية وطرق البحث.....	
54	.....أدوات جمع المعلومات.....	1.3
54	.....المقابلات.....	.1.1.3
56	.....الملاحظة.....	2.1.3
56	.....تحليل الوثائق.....	3.1.3
57	.....تحليل المعلومات.....	.4.1.3
57	.....منهج الدراسة.....	.5.1.3
57	.....مجتمع وعينة الدراسة.....	.6.1.3
60	.....الفصل الرابع: تحليل نتائج الدراسة.....	
60	.....مقدمة.....	1.4
60	.....الخليل وموقع المدينة.....	2.4
62	.....الأصول العمرانية لمدينة الخليل.....	3.4
67	.....تحليل واستنتاج عن هذه المحلات.....	
68	.....التوزيع الديمغرافي الحالي في مدينة الخليل.....	4.4
70	.....الواقع العمراني في مدينة الخليل و العوامل المؤثرة فيه.....	5.4
70	.....نمط البناء العمراني القديم في مدينة الخليل.....	.1.5.4
71	.....التجارة السابقة وأثرها في مسار التخطيط العمراني.....	6.4
72	.....أشكال النمو العمراني في المدينة.....	7.4
75	.....التطور التاريخي للتخطيط العمراني في مدينة الخليل.....	8.4
79	.....قسم التخطيط والتنظيم الهيكلي.....	9.4
80	.....الواقع الميداني لقسم التخطيط.....	.1.9.4
80	.....دراسة تصنيف استعمال الأرض.....	.1.1.9.4

الصفحة	العنوان	الرقم
81	دراسة شبكة الطرق المقترحة.....	.2 .1 .9 .4
82	دراسة تخطيط المنطقة الصناعية في مدينة الخليل	3 .1 .9 .4
83	دراسة مجمع الحرف والصناعات الخفيفة.....	.4 .1 .9 .4
85	استنتاج عن هذه الدراسات.....	.5 .1 .9 .5
86	النتائج المتعلقة بالسؤال الأول.....	10.4
87	النتائج المتعلقة بالسؤال الثاني.....	11.4
88	التخطيط لقطاع الكهرباء.....	12.4
89	التحليل الإستراتيجي الرباعي ((SWOT لقطاع الكهرباء.....	.1.12.4
90	تخطيط شبكة الصرف الصحي.....	13.4
91	التحليل الإستراتيجي الرباعي ((SWOT لقطاع الصرف الصحي.....	.1.13.4
92	تخطيط شبكة المياه.....	14.4
92	التحليل الإستراتيجي الرباعي ((SWOT لقطاع المياه.....	.1.14.4
94	تخطيط شبكة الطرق.....	15.4
94	التحليل الإستراتيجي الرباعي ((SWOT لقطاع الطرق.....	.1.15.4
96	استنتاج من التحليل السابق.....	16.4
97	العوامل التي تم ذكرها كان لها اثر على التخطيط في النواحي الآتية.....	17.4
98	النتائج المتعلقة بالسؤال الثالث.....	18.4
100	معيقات التخطيط العمراني السياسية.....	19.4
100	المستوطنات وأثرها على التخطيط.....	.1.19.4
101	الطرق الالتفافية.....	2 .19 .4
103	الاتفاقيات الدولية لتقسيم الخليل الى قسمين (H1,H2).....	3.19.4
104	الجانب السياسي الفلسطيني.....	4.19.4
105	معيقات التخطيط العمراني الاجتماعية.....	20.4
105	العشائرية.....	.1.20.4
105	جماعات الضغط.....	.2.20.4
106	النقابات المهنية وجمعيات الإسكان.....	.3.20.4
106	مشاكل الملكية.....	.4.20.4
107	المعيقات القانونية.....	21.4

الصفحة	العنوان	الرقم
109	الاستيطان في قلب المدينة وأثره على التخطيط العمراني.....	22.4
114	النتائج المتعلقة بالسؤال الرابع.....	23.4
117	النتائج المتعلقة بالسؤال الخامس.....	24.4
118	النتائج المتعلقة بالسؤال السادس.....	25.4
120	الفصل الخامس: ملخص النتائج والتوصيات.....	
120	النتائج.....	1.5
123	التوصيات.....	2.5
127	المراجع.....	
127	أولاً: المراجع العربية.....	
129	وزارات ومؤسسات.....	
130	مصادر أخرى.....	
130	ثانياً: المراجع الأجنبية.....	
142	فهرس الجداول.....	
143	فهرس الأشكال.....	
144	فهرس الملاحق.....	
145	فهرس المحتويات.....	