



عمادة الدراسات العليا  
جامعة القدس

المعوقات التطويرية للمخططات الهيكلية الحالية للتجمعات السكانية في

محافظة الخليل

حالة دراسية "بلدة سعير"

نافذ إبراهيم موسى مناع الجرادات

رسالة ماجستير

القدس - فلسطين

1440 هـ / 2019 م

المعوقات التطويرية للمخططات الهيكلية الحالية للتجمعات السكانية في محافظة الخليل

حالة دراسية "بلدة سعير"

إعداد

نافذ إبراهيم موسى مناع الجرادات

إشراف: أ.د. مسلم فايز أبو حلو

قدمت هذه الرسالة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في الجغرافيا والتخطيط الإقليمي من كلية

الدراسات العليا/ جامعة القدس

1440هـ - 2019م



جامعة القدس

عمادة الدراسات العليا

دائرة الجغرافيا ودراسات المدن

إجازة الرسالة

المعوقات التطويرية للمخططات الهيكلية الحالية للتجمعات السكانية في محافظة الخليل

حالة دراسية "بلدة سعير"

اسم الطالب: نافذ إبراهيم موسى مناع الجرادات

الرقم الجامعي: 21411686

المشرف: أ. د. مسلم فايز أبو حلو

نوقشت هذه الرسالة وأجيزت بتاريخ 2019/ 12 /07م من أعضاء لجنة المناقشة المدرجة

أسمائهم وتواقيعهم:

- |         |       |  |
|---------|-------|--|
| التوقيع | ..... | 1. رئيس لجنة المناقشة: أ. د. مسلم فايز أبو حلو |
| التوقيع | ..... | 2. ممتحناً داخلياً: د. محمد أنور الخطيب        |
| التوقيع | ..... | 3. ممتحناً خارجياً: د. أحمد عدنان طه           |

القدس - فلسطين

1440 هـ - 2019 م

## الإهداء

إلى روح أبي الطاهرة... إلى أمي وزوجتي... نبع المحبة والحنان... أخوتي وأخواتي الأعزاء

من أناروا سبيلي بعلمهم ومعرفتهم... أساتذتي الأفاضل

كل الأصدقاء الأوفياء... المؤمنين الصادقين الصابرين... شهداء فلسطين كافة الذين ضحوا

بأرواحهم الزكية ليرووا بدمائهم ثرى الأرض الطهور.

أهدي هذا الجهد المتواضع

الباحث نافذ جرادات

## إقرار

أقر أنا معد هذه الدراسة بأنها قدمت لجامعة القدس، لنيل درجة الماجستير، وأنها نتيجة أبحاثي الخاصة، باستثناء ما تم الإشارة إليه حيثما ورد، وأن هذه الدراسة أو أي جزء منها لم يقدم لنيل أي درجة عليا لأي جامعة أو معهد آخر.

التوقيع.....

نافذ إبراهيم موسى مناع الجرادات

التاريخ: 07 / 12 / 2019م

## الشكر والتقدير

الحمد لله والصلاة والسلام على سيد الخلق والبشر سيدنا محمد وعلى آله أفضل الصلاة وأتم التسليم  
وبعد:

الحمد لله والشكر له على عظيم نعمته وفضله علي، أن يسر لي إتمام هذه الرسالة المتواضعة، راجيا  
منه أن يجعلها في ميزان حسناتي، وأن تلقي الاستحسان والقبول.  
ومن هنا أتقدم بخالص الشكر العرفان لأستاذي الفاضل الأستاذ الدكتور مسلم فايز أبو الحلو، لتفضله  
بالإشراف على رسالتي، وتقديم النصائح والتوجيهات والملاحظات القيمة التي كان لها الأثر في  
إنجازها.

كما وأتقدم بوافر الشكر والتقدير إلى أساتذتي الأفاضل في قسم الجغرافيا ودراسات المدن في جامعة  
القدس الذين قدموا لي المساعدة خلال مرحلة الدراسة والتعلم. وأسدي شكري وتقديري وعرفاني لكل من  
مد يد العون لي والمساعدة والمشورة لإتمام الرسالة، متقدما في البداية بالشكر لبلدية سعير وجميع  
بلديات محافظة الخليل، وإلى مديرية الحكم المحلي، ومعهد أريخ للأبحاث التطبيقية. ولا يفوتني أن  
أقدم شكري وتقديري إلى جميع زملائي في الدراسة وأخص بالذكر الزملاء الأستاذ رأفت صبيح والأستاذ  
حسن البسايطه لما قدماه لي من مساعدة.

ولا يسعني أيضا أن أسجل شكري إلى أفراد أسرتي كافة وخاصة والدي اللذين تحملا الكثير من أجلي،  
فأرجو أن يوفقني الله تعالى في السداد ولو مثقال ذرة مما قدماه لي.

## ملخص الدراسة

تناولت الدراسة موضوع المعينات التطويرية للمخططات الهيكلية للتجمعات السكانية في محافظة الخليل، بلدة سعين "دراسة حالة"، والتي تعتبر من الموضوعات المهمة، حيث عانت المناطق الفلسطينية من عدم توفر المخططات الهيكلية لفترة طويلة كما هو الحال في منطقة الدراسة . ونظراً لما تواجهه منطقة الدراسة من صعوبات ومشاكل في اغلب القطاعات، وخاصة قطاع البنية التحتية والمشاكل المرورية نظراً لضيق الشوارع الرئيسية والطرق الداخلية، وكذلك التعديات والمخالفات التي يقوم بها سكان البلدة من تشييد المباني والمنشآت في المناطق غير المخصصة للاستخدام العمراني والمصنفة لاستخدامات أخرى. ونظراً لعدم توفر مخطط هيكلي محدث يراعي جميع الاحتياجات، وطول الفترة الزمنية الفاصلة بين تصميم المخطط الهيكلي للبلدة وبين تاريخ البدء في المصادقة عليه وتطبيقه، علاوة على مشكلة عدم الالتزام بالتصنيفات والاستخدامات للأراضي ، كلها شكلت عوامل عملت مجتمعة على إعاقة تنظيم وإنتاج تطور عمراني سليم للبلدة .

هدفت الدراسة إلى التعرف على العوامل المؤثرة في استخدامات الأراضي في منطقة الدراسة والمشكلات التي يعاني منها المخطط الهيكلي ومعيقاته، وكذلك إلى التعرف على التغيرات التي حصلت على منطقة الدراسة، وبخاصة ما له علاقة في استخدامات الأرض السكنية، والتطور في شبكة الطرق والنقل. وفي الوقت ذاته كان من أهداف هذه الدراسة أيضاً إعطاء صورة واضحة للاستخدامات الأكثر شيوعاً وتصنيفها، وتحديد السلبات المعيقة للتطوير والتي تؤثر على تنفيذ مخطط البلدة الهيكلي ومحاولة مقارنة واقع الاستخدامات للأراضي مع ما هو مدرج في مخططها الهيكلي القديم والمصادق عليه في محاولة لفهم واقع وأبعاد المشاكل التي تواجه المخطط ووضع مقترحات منطقية وموضوعية لتلاشي ما سينجم عن التجاوزات من أخطار وما يمكن تخفيفها إن لم يكن تصويبها مستقبلاً .

لتحقيق الأهداف السابقة، إتمدت الدراسة المنهج التاريخي والمنهج الوصفي التحليلي للتعرف على الخصائص العامة لمنطقة الدراسة ومخططها الهيكلي الذي يعود تاريخه إلى عام 1999. والذي قد مضى على تصميمه قرابة خمس قرن وبات لا بد من تقييمه وتطويره بما أستجد من واقع وما يتطلب الواقع الحالي من تطوير وتحديث له. ومن أجل تحقيق ما سلف واستيعاب ما تم من تطور أثر سلبا وإيجابا على أنماط استخدامات الأراضي ضمن حدود المخطط الهيكلي للبلدة (خلال الفترة 1999-2018 ) ، قام الباحث بانجاز تحليل لثلاثة غطاءات فضائية للمكان كانت عبارة عن ثلاثة صور جوية لبلدة سعير للسنوات 1999 ، 2008 ، 2018 ، على التوالي. تم من خلالها تسجيل التغيرات في استخدامات الأراضي التي حدثت خلال تلك الفترة. في الوقت ذاته تم إكمال المشهد التشخيصي للتغيرات في أنماط استخدامات الأراضي ضمن حدود البلدة مما تم جمعه من بيانات ومعلومات قام الباحث بجمعها ميدانيا كانت عبارة عن مقابلات نظمها الباحث مع ذوي الاختصاص في بلدية سعير والمؤسسات الحكومية ذات العلاقة ، وبيانات ومعلومات جمعها الباحث بنفسه عن موضوعات الدراسة ميدانيا. وقد أنهى الباحث عمليات جمع البيانات والمعلومات وتوثيقها من خلال توظيفه تقنيات البحث الجغرافي بهدف توضيحها حسب الأصول وإيصالها للقارئ وصاحب القرار مستخدما كل الوسائل الكارثوغرافية الممكنة لتوضيحها.

توصلت الدراسة بعد تحليل معطيات الواقع المتوفرة من مصادر رئيسية وثانوية، إلى أن هناك تغيرات تمت فعلا داخل حدود المخطط الهيكلي للبلدة وخاصة في المناطق السكنية بجميع أصنافها، حيث بلغت نسبة التغير في مساحة الأشغال المكانية للمباني المصنفة سكن (أ) 11.9% عما كانت عليه عام 1999. في حين بلغت نسبة التغير في مساحة الاشغال المكانية الأفقية للمباني المصنفة بسكن(ب) إلى 19.8%. أما نسبة التغير في ما يشار اليه بالمخطط بالبلدة القديمة ، فقد بلغت نسبة التغير المساحي للاشغال المكانية نسبة 27%. أما بخصوص التعديلات والخروقات غير

القانونية والبناء في المناطق المصنفة أراض زراعية ضمن المخطط فقد قدرت نسبة الأعتداءات بنحو 13%. في حين بلغت نسبة التغيير في المناطق المصنفة مناطق حرفية نسبة 21%. أما نسبة التغيير والأعتداءات والتجاوزات على الأراضي المصنفة أراض للطرق والشوارع فقد بلغت نسبة الأعتداءات خلال هذه الفترة 7.2%. من جانب آخر بينت الدراسة أن أثر العوامل الطبيعية والبشرية كان جليا في الحد من شق بعض الطرق المقترحة بسبب انحدار الأرض والظروف السياسية المفروضة. كما وأظهرت الدراسة إلى الضعف في تطبيق القانون وفي تنظيم البناء أديا إلى ظهور البناء العشوائي في الأراضي الزراعية و الأعتداء على الطرق.

أوصت الدراسة إلى ضرورة توسيع المخطط الهيكلي وتحديثه والمباشرة في شق الطرق والشوارع المقترحة، وضرورة معالجة المشاكل التي يعاني منها المخطط بسبب التعديات، والعمل على استغلال الأرض البور داخل المخطط والصيانة الدورية لشبكة الطرق وعمل شبكة صرف صحي للبلدة والقيام بوضع خطط تنموية تتماشى مع التزايد المستمر في السكان ودراسة جميع القطاعات والاحتياجات المستقبلية.

# **Development Obstacles of Current Urban Master Plan Residential Localities In Hebron Governorate, “Sai’ir town A’ Case Study”**

**Prepared by: Nafith Ibrahim Mossa Jaradat**

**Supervisor: Prof. Musallam F. Abu-Helu**

## **Abstract**

This study dealt with the development obstacles that faced the master plans for residential localities at Hebron Governorate, and concentrate at Sai’ir town as a case study. This subject has been considered as an important subject, where the study area in general was suffering long time ago from the absence and lack of empirical and modified master plans. Accordingly, the town till present suffering from many difficulties comes from lack of infrastructure services and facilities as well as from unsuitable traffic net within the town boundaries. It becomes clear that the absence of suitable master plan for the town and many other alike in the region are the reason of problems facing residents on daily bases. Moreover it was clear the effect of new and modified master plan absence on the current situation of the wide spread of buildings and road irregularities at the town present master plan.

The aim of this study is to identify factors influencing land use in the study area, and to focus on problems that affect the current town master plan. It also aims to identify changes that have occurred in the study area, especially in the uses of the residential land, and the development of the road network and transport. It also considered changes that occurred in different land uses and finally aims to the disadvantages that impede development and affect the flow of the scheme, and connect those uses in the town planning levels.

To achieve the previous objectives, the study adopted the analytical descriptive method to identify the general characteristics of the study area and its structural plan since 1999, till 2018. This method was adapted also to understand the factors that influenced the

patterns of land use within the town boundaries during the mentioned period. To Achieve this two aerial photographs of Sai,ir town, was analysed . It related to the date 1999 and n 2018. The two arial photographs was analysed to find the percentages of land use changes between the dates of the photos. The data and information collected by the researcher in the field and through interviews with specialists in Sa'ir Municipality were also used to clarify the change in usage patterns, causes and effects. To illustrate the results of the study, the researcher used geographic research techniques in drawing the necessary geographical sections and maps.

After analyzing the data gathered and analysed from the defferent sources , it was then clear and easy to present the results in tables and figures . the changes percentage in land use was calculated for different types of land use within the master plan boundaries. Study results shows that changes in land use classified for residential housing in area A was rised from 11.9% in 1999 to 19.8% 2018. The study showed that the area of the old town despite that its small area also building in this area was changed by 27%,. More over in addition to the irregularities and illegal violations of building in agricultural land was estimated at about 13%. At the saim time changes in craft area was reached to 21%. The changes in land use for roads reached to 7.2%. The study showed the impact of natural and human factors in reducing the construction of some of the proposed methods because of the decline of the land and political conditions imposed. The study also showed the weak application of the law in the organization of construction and the emergence of random construction in agricultural land and roads.

The study recommended that in order to solve land use probles there is a very argent need to modify the master plan and to expand it as well as to propose and construct a new road and street plan. It suggeses that land use problems must be addressed in a new master plan to the town. It also recommended that periodical maintenance must be taken to road

network and finally to work hardly to built sewage system in the town . These actions must be taken to face the high percentage of population increase in the area.

# الفصل الأول

## الإطار العام للدراسة

1.1 المقدمة

1.2 مشكلة الدراسة

1.3 مبررات الدراسة

1.4 أهداف الدراسة

1.5 حدود الدراسة

1.6 منهجية الدراسة

1.7 مصادر البيانات والمعلومات

1.8 الدراسات السابقة

1.8.1 تعقيب على الدراسات السابقة

#### 1.1 المقدمة

أظهرت العديد من الدراسات أن تغيرات التوسع العمراني غير المخطط نتج عنه تغيرات غير منظمة ومنسقة، وأن استخدام الأراضي بأساليب عشوائية غير مخطط لها تمت بفعل التحضر الزائف، أصبحت تشكل مشكلة كبيرة في العديد من المناطق الحضرية (Chellasamy et al, 2015). ويرى سانخالو وسينغ (Sankhala and Singh, 2014) أنه على الرغم من أن التوسع العمراني بات ظاهرة عالمية، إلا أن معدل التحضر قد أصبح سريعاً جداً وبخاصة في الدول النامية. وفي السياق ذاته، أكد أن التوسع العمراني في مناطق التحضر الزائف، غالباً ما يتم مدفوعاً بشكل رئيسي من قبل النمو غير المنظم، والزيادة السريعة في عدد السكان. وهذا ما يعبر عنه بالاستجابة السريعة للنمو الحضري غير المخطط. لقد بات جلياً، أن معظم المدن في البلدان النامية لم تكن مستعدة لهذا التوسع الحضري، وأن عدد سكان المناطق الحضرية سيتضاعف في السنوات الثلاثين المقبلة. وهذا بدوره سيشكل قرابة ثلاثة أضعاف مساحة الأرض والذي هو نتيجة تفاعل العوامل الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية معاً.

تعتبر دراسة موضوع المعوقات التطويرية للمخططات الهيكلية الحالية في البيئات الحضرية دولياً ومحلياً هامة، وفي محافظة الخليل -بلدة سعير- خاصة من المواضيع المهمة. وتكمن أهمية هذا الموضوع في أنه يتناول دراسة معوقات استعمالات الأراضي والأنشطة الاقتصادية الذي يعبر هو الآخر عن مفهوم المخططات الهيكلية للبيئات الحضرية. فعلى المستوى العام نلاحظ أن هنالك اهتمام كبير بتخطيط استعمالات الأراضي. حيث أضحى هذا الموضوع حجر الأساس الذي تقوم عليه

عمليات وأنشطة تنظيم المدن وتخطيطها وتحقيق الاستخدام الأمثل للأراضي. أما أسباب أهمية هذا الموضوع والحالة الفلسطينية خاصة فيرجع إلى محدودية الموارد الاقتصادية بالنسبة للمدن الفلسطينية ومنطقة الدراسة خاصة. علاوة على ما تواجهه البيئات الحضرية الفلسطينية ومنطقة الدراسة على وجه الخصوص من عقبات وتحديات بخصوص مصادرة الأراضي من قبل سلطات الاحتلال وإقامة جدار الفصل العنصري. ونظراً لمحدودية المساحات المخصصة للتوسع والنمو العمراني والتي تشكل عائقاً أمام تطوير المخططات الهيكلية لمنطقة الدراسة حالياً ومستقبلاً فإن تحليل الواقع والوقوف على تفاصيله وقراءة المستقبل بات أمراً ملحا وأساسيا لا بد من تنفيذه للخروج بتوصيات تكفل إعداد دراسات واقعية تكفل تصميم وتنفيذ مخططات تتناسب واحتياجات المكان والإقليم.

وتجدر الإشارة هنا إلى حقيقة مفادها أن استعمالات الأراضي في بلدة سعير، تشبه ما هو قائم في كثير من البيئات الحضرية الفلسطينية، ونعني بذلك تأثيرها بعشوائية الاستخدام الناتجة أصلاً بفعل تأثير الظروف السياسية الأحتلالية التي عاشتها البيئات الحضرية الفلسطينية منذ فترات الحكم العثماني، مروراً بفترة الانتداب البريطاني، والإدارة الأردنية، وما تلاها بعد ذلك من احتلال إسرائيلي منذ عام 1967 وحتى الآن والذي يعتبر المسؤول الرئيسي عن تفاصيل ومضامين محتوى المخططات الهيكلية للمدن والبلدات والتجمعات الريفية الفلسطينية حتى اليوم.

وستتناول هذه الدراسة بناءً على واقع الحال السابق استخدامات الأراضي في بلدة تميزت بالنمو السكاني الكبير ومحدودية النمو المكاني للمخططات الهيكلية للمدينة مما أدى إلى فرض تحديات وصعوبات على واقع الاستخدام الأمثل للأراضي وترك موضوع اختيار الاستخدام في كثير من الحالات لرؤى قصيرة الأجل أو شخصية عشوائية. وعطفاً على ذلك تأتي هذه الدراسة بهدف إعطاء صورة واضحة عن استعمالات الأراضي في بلدة سعير من خلال دراسة المخططات التي وضعت للبلدة خلال الفترات السابقة، وتحديد أنماط تطور المخططات والمعوقات التي واجهت المنطقة التي

حالت دون تطور مخططها والتأخر في وضعة حتى عام 1999م. وذلك بهدف الوصول إلى أحسن استخدامات للأراضي التي دائما تتميز بالديناميكية تبعا لاحتياجات المجتمع المتغير.

## 1.2 مشكلة الدراسة

عانت المدن والقرى الفلسطينية , ولا زالت تعاني سلباً من سياسات الاحتلال الإسرائيلي المتمثلة في تضيق الخناق عليها , من خلال تحديد المساحات اللازمة للتطور العمراني، من جهة وعدم الربط بين هذه التجمعات بشبكة طرق ناظمة مما أدى إلى تقطيع الطرق بين هذه التجمعات، حيث أدى ذلك كله إلى خلق العوائق والعراقيل أمام تطوير المدن والقرى الفلسطينية. وكل ذلك سعياً لتأمين حياة آمنة لسكان المستوطنات التي أقيمت على أراضي هذه التجمعات. دون أدنى مراعاة لحقوق السكان الأصليين لهذه الأراضي.

من المعروف ومما لا شك فيه أن النشاط البشري واستغلال الموارد الطبيعية غير المخطط لها يؤديان إلى تدهور البيئة بشكل كبير ما لم يتم اتخاذ التدابير اللازمة للمحافظة عليها وتطويرها وفق إتباع أساليب وسياسات مدروسة. إن تدهور البيئة إذا ما أصبح واقعاً سيؤثر بشكل خاص في نمط استخدامات الأرض في الدول النامية والمتقدمة على حد سواء، وعلى الرغم من أن تأثيرها في الدول النامية يكون بشكل أكبر، استناداً إلى ظروفها الطبيعية، وحجم الموارد المتاحة، وكثافة السكان، وتنوع التنمية الاقتصادية. فتحديد استخدامات الأرض هو أحد المشاكل التي يمكن مواجهتها في عملية التخطيط، وبشكل خاص عندما يكون هناك عدد من القطاعات تشارك في عملية التخطيط، فالعملية التخطيطية يجب أن تلبي احتياجات الحاضر دون المساس باحتياجات الأجيال القادمة (أريخ، مجد، 2005). هذا هو الهدف الرئيسي للتنمية، مما يشكل تحدياً للمخططين ورسمي السياسات والقرارات. ونظراً لطبيعة التنمية العمرانية وما تطلبه من منهجية تخطيطية سليمة تأخذ في اعتبارها الأبعاد العلمية والعملية والاستفادة من التجارب المختلفة للمجتمعات الإنسانية. وتجدر الإشارة هنا إلى

ان معظم هذه المشاكل في اغلب البلدات الفلسطينية. أما أسباب ذلك فهي استمرار سياسات الاحتلال تجاه عدم تنظيم البلدات والتجمعات السكانية الفلسطينية المختلفة في الأراضي الفلسطينية المحتلة. وكذلك إلى غياب التشريعات الحديثة والعصرية والتخطيط السليم لاستخدامات الأراضي في الأراضي الفلسطينية المحتلة حتى بعد تولى السلطة الفلسطينية المسؤولية الإدارية والتشريعية في المناطق المصنفة "أ" و"ب" ضمن اتفاقية أوسلو. حيث تم البدا بوضع المخططات الهيكلية للبلدات الفلسطينية ولكن الفترة الزمنية الطويلة ما بين رسم المخططات والمصادقة عليها التي امتدت إلى سنوات حيث أصبحت هذه المخططات بحاجة إلى تعديل وتحديث قبل ولادتها , ولقد انعكس ذلك بشكل واضح على العشوائية في التوسع العمراني وسوء استخدام الأرض بسبب غياب التشريعات التي تعمل على الحد من هذه العشوائية وسوء الاستخدام وغياب السلطة التنفيذية والقانون لتطبيق ذلك على أرض الواقع . ومن هنا تبرز أهمية هذه الدراسة كونها تبحث في هذا الموضوع وتحاول تقييم الواقع الحالي لاستخدامات الأراضي والمشاكل والصعوبات التي تواجهها. وسوف تعنى هذه الدراسة بقرى محافظة الخليل وأخذ حالة دراسية لبلدة سعير منطقة الدراسة التي كانت المشكلة واضحة وهي عدم صلاحية تطبيق المخطط الهيكلي على الواقع بعد الانتهاء منه بسبب وجود العديد من التجاوزات والتعديلات على استخدامات الأرض . وكان السبب الرئيسي الفترة الزمنية الطويلة ما بين رسم المخطط والتي استمرت تسع سنوات والتي من المفروض لا تتجاوز عام .

### 1.3 مبررات الدراسة

يمكن تلخيص مبررات هذه الدراسة بالآتي:

**أولاً:** وجود صعوبات ومعوقات تخطيطية في تنظيم المخططات الهيكلية في فلسطين بشكل عام وفي منطقة الدراسة بشكل خاص حال دون تطوير المخططات الهيكلية .

**ثانياً:** وجود توسع عمراني عشوائي إلى حد كبير لتلبية احتياجات ومتطلبات الزيادة السكانية الطبيعية في البلدات الفلسطينية ومنطقة الدراسة.

**ثالثاً:** تعتبر هذه الدراسة الأولى على مستوى محافظة الخليل ويمكن اعتبارها القاعدة الأساسية لمزيد من الدراسات والبحوث في هذا الموضوع.

**رابعاً:** تطوير منهجية بحث يمكن من خلالها جمع البيانات وإظهار الحقائق التي قد تفيد المخططين ومنتخذي القرار في عمليات التخطيط والتنظيم في عمليات التخطيط والتنظيم للتجمعات الحضرية بشكل عام والريفية بشكل خاص.

**خامساً:** الحاجة الماسة إلى تخطيط هيكلي والتغلب على المعوقات، حيث أن سياسات وزارة الحكم المحلي تنادي في تطبيق اللامركزية في كافة حقول التخطيط عند توفر الإمكانيات الفعلية لذلك ومن ضمن هذه الإمكانيات الدراسات التي تدعم هذه السياسات وتشكل أساساً للانطلاق إلى التطبيق.

**سادساً:** وجود عدد كبير من التجمعات السكانية في منطقة الدراسة يمكنها الاستفادة من نتائج الدراسة في حالة تحقيق الدراسة لأهدافها.

## 1.4 أهداف الدراسة

تهدف الدراسة إلى التعرف على:

1. المعوقات والعوامل المؤثرة في تطبيق وتنفيذ وتطوير المخططات الهيكلية .
2. العوامل المؤثرة على استخدامات الأرض في البلدات الفلسطينية ومنطقة الدراسة.
3. إعطاء صور واضحة لاستخدامات الأرض الأكثر شيوعاً بمنطقة الدراسة، وحل المشاكل الناتجة عن سوء الاستعمال لتلك الأراضي.
4. تحديد طريقة الاستخدامات الحالية والتعرف على السلبيات الناجمة عنها ومن ثم تحديد الاستعمال الأمثل لتلك الأراضي حالياً ومستقبلاً لتحقيق حاجات الحاضر وتوفير احتياجات الأجيال المستقبلية.
5. ربط استخدامات الأرض في منطقة الدراسة بمستويات التخطيط وإظهار أهمية كل مستوى مع استخدام الأرض.
6. إظهار المشاكل التي تعاني منها منطقة الدراسة و تحليلها ووضع استراتيجيات خاصة بتوجيه تطورها المستقبلي بالشكل المناسب وتجنب بعض المشاكل المتوقعة .

## 1.5 حدود الدراسة

الحدود المكانية: المخطط الهيكل لبلدة سعير لعام 2008م والبالغ مساحته 6921 دنم.

الحدود الزمانية: المعلومات ذات العلاقة منذ عام 1999 وحتى نهاية عام 2018م.

## 1.6 منهجية الدراسة وأدواتها

لتحقيق أهداف هذه الدراسة وظف الباحث جملة من الأساليب والمناهج البحثية ومنها المنهج (التاريخي والوصفي والتحليلي). وقد شرع الباحث بداية في تطبيق استخدام المنهج التاريخي لتوضيح بعد

المشكلة ومكوناتها زمانيا وباستخدام الوسائل والأساليب البحثية الضرورية لاستخدام هذا المنهاج، من بيانات ومعلومات رقمية أو كارتوغرافية أو غير ذلك . وقد تمكن الباحث من توظيفها جميعا لتوضيح المشهد زمانيا. تلى ذلك تطبيق الباحث للمنهاج الوصفي الذي من خلاله تم ترجمة المشهد بوسائل وأساليب موضوعية قابلة للفهم والأدراك الحسي والنظري والعقلي. وقد أعقب الباحث ذلك بتطبيق المنهاج التحليلي الذي أراد من إستخدامه إبراز وتحديد العوامل التي أثرت على أنماط استخدامات الأراضي في منطقة الدراسة، واستنتاج العوامل التي كانت تؤثر سلباً وسلباً في وجود الفجوة ما بين التخطيط النظري والواقع .

وللوقوف على محتويات التغيير في استخدامات الأراضي في منطقة الدراسة خلال الفترة من عام 1999م-2018م استخدم الباحث تقنيات نظم المعلومات الجغرافية وتحليل الصور الجوية لرصد التغيير على استخدامات الأراضي ضمن حدود المخطط الهيكلي للبلدة وضبط نسب التغيير سلباً وإيجاباً وموضعا للتعرف على التغييرات في الاستخدامات والعوامل المؤثرة فيها. أما الصور الجوية التي تم تحليلها للتعرف على التغييرات في استخدامات الأراضي ضمن حدود المخطط الهيكلي الذي اعتمد على الصورة الجوية لعام 1999م والذي لم يصادق عليه إلا في عام 2008م ، فكانت الصورة الجوية للبلدة عام 2008م والصور الجوية للبلدة عام 2018م على التوالي. وقد تم على ضوء ذلك تحليل محتويات هذه الصور وحساب نسب التغيير المساحي المكاني في الاستخدامات المختلفة للأراضي منذ عام 1999 وحتى عام 2018.

وللأستفادة من كل المعطيات عن التغييرات في استخدامات الأراضي ، وزيادة في الدقة والموضوعية إعتد الباحث مصادر أخرى غير ما تم أستخلافه مت تحليل للصور الجوية. تمثل ذلك في جمع الباحث لبيانات ومعلومات بخصوص استخدامات الأراضي في البلدة وتغييراتها من خلال تنفيذه عددا من المقابلات الميدانية مع ذوي الاختصاص وفق استبانته مكونة من عشرين فقرة تم اعدادها من قبل

الباحث وتحكيمها ومن ثم استخدامها و توزيعها على نخبة من العاملين في بلدية سعيير ومديرية الحكم المحلي في محافظة الخليل. ولتحقيق الدقة والوضوح في إستعراض البيانات والمعلومات التي تم الحصول عليها من خلال تنفيذ الأساليب البحثية السابقو وظف الباحث تقنيات البحث الجغرافي المناسبة لعرض النتائج وتوثيقها . تم من خلالها حساب نسب التغير في استخدامات الأراضي الرئيسية بين الأعوام 1999 ، 2008م ، 2018م. تلى ذلك عرض النتائج ومن ثم وضع تصور جديد للاستخدامات الأرض المتبقية داخل حدود المخطط الهيكلي الحالي المقر منذ عام 2008م.

## **1.7 مصادر البيانات والمعلومات**

### **1.7.1 المصادر المكتبية**

وتشمل التقارير والنشرات الإحصائية الصادرة عن الدوائر الرسمية الحكومية ، والجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، ومعهد الأبحاث التطبيقية (أريج). وكذلك الدوريات والتقارير والمخططات والأنظمة الصادرة عن وزارة الحكم المحلي والبلديات والمراجع المكتبية والدراسات والبحوث التي لها علاقة بموضوع الدراسة وتخطيط المدن.

### **1.7.2 المصادر غير المكتبية**

1- تحليل خرائط استخدامات الأراضي لبلدة سعيير وتسلسل تطورها التاريخي. المتمثلة في المخططات الهيكلية للبلدة ومقارنتها وذلك من خلال استخدام برنامج الاتوكاد ونظم المعلومات الجغرافية في اخذ القياسات والنسب.

2- إجراء القياسات الميدانية والمساحات الأرضية التي تضم العديد من الاستخدامات منها: منطقة استخدام سكن (أ) ومنطقة استخدام سكن (ب) ومنطقة استخدام سكن (ج) ومنطقة استخدام سكن

(د) والمناطق الخضراء والمحميات والمناطق الزراعية والمناطق الصناعية، والاستخدامات، التجاري الطولي، والتجاري المحلي، وكذلك المرافق العامة والمباني العامة وغيرها من الاستخدامات الأخرى منطقة الدراسة.

3- استخدام برنامج الجيومولج (هو موقع رسمي للمعلومات الجيومكانية والخرائط في فلسطين ولقد تم تطوير هذا البرنامج من قبل كادر فني مختص من مهندسي وزارة الحكم المحلي الفلسطينية) ونظام تحديد المواقع وبرنامج نظم المعلومات الجغرافية في الدراسة.

## 1.8 الدراسات السابقة

هنالك العديد من الدراسات التي تناولت موضوع المخططات الهيكلية وواقعها بشكل عام في الأراضي الفلسطينية وخارجها، إلا أن ما يميز الدراسة (المعوقات التطويرية للمخططات الهيكلية الحالية للتجمعات السكانية في محافظة الخليل بلدة سعير دراسة حالة) أنها ركزت على واقع منطقة الدراسة وتحليل مخططها الهيكلية وتطوره عبر سلسلة زمنية تقارب العشرين عاما. ومحاولة إيجاد العلاقة بين هذا الواقع وأساليب المواطنين في تنفيذ مخططات الاستخدامات. وركزت أيضا على دور وأثر الظروف السياسية والأحتلالية على تطور المخطط الهيكلية ومعيقاته المستقبلية . وسيتم استعراض أهم أهداف ونتائج وتوصيات هذه الدراسات وعرضها على النحو التالي:

### 1.1.8 الدراسات المحلية في الضفة الغربية وقطاع غزة

1-دراسة فيصل صباح (2003)،"التركيب الحضري وانعكاساته على تخطيط استعمالات الأرض في مدينة بير نبالا الفلسطينية". وقد هدفت الدراسة إلى دراسة الجوانب الطبيعية والجغرافية للمدينة، ودراسة الخدمات الاجتماعية والاقتصادية، وتحليل التركيبة الحضرية وانعكاساتها على التخطيط المكاني في بير نبالا على التخطيط، بالإضافة إلى دراسة النشاطات الاقتصادية والزراعية والصناعية.

وبينت الدراسة أثر التركيبة الحضرية لمدينة بير نبالا على تخطيط استعمالات الأراضي. وأوصت بوضع سياسة ملائمة لاستعمالات الأرض تتلاءم مع إمكانيات المكان الطبيعية وحاجات السكان من الناحية البشرية. وأظهرت أن هنالك تناقضات بين الاستخدامات المقترحة والوضع الفعلي لها في بعض المناطق وأن بعض المنشآت الصناعية الكبيرة تحتل مساحات واسعة من الأراضي الخصبة.

**2- دراسة رائد حلبي (2003)، "استخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية في دراسة استعمالات (GIS) الأراضي في مدينة نابلس.**

هدفت الدراسة إلى فحص إمكانية توظيف نظم المعلومات الجغرافية في إنتاج خرائط استخدامات الأراضي، ومدى فعاليتها في الدراسات الكمية والتحليلية، ودراسة التغيرات التي حصلت في استخدامات الأراضي في المدينة عبر فترات زمنية. وتناولت هذه الدراسة استعمالات الأراضي في مدينة نابلس باستخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية حيث تطرقت الدراسة إلى العوامل البشرية والطبيعية المؤثرة في استخدامات الأراضي، ثم التطور التاريخي لاستخدامات الأراضي في المدينة وأخيراً تحليل استخدامات الأراضي في مدينة نابلس. وتوصلت إلى أن نظم المعلومات الجغرافية هي أداة فعالة في دراسة استعمالات الأراضي، وأن العوامل الطبيعية: كالموقع الجغرافي والتركيب الجيولوجي كان لهما أثراً كبيراً في تحديد نمو المدينة. كذلك بينت الدراسة إن الهجرة البشرية التي تعرضت لها المدينة في عامين 1948 و1967 كان لها أثراً كبيراً في استخدامات الأراضي وبالتحديد بسبب بناء عددٍ من مخيمات اللاجئين في أطراف المدينة وداخلها.

**3- دراسة كوثر أبو حجير (2003)، "تطور أنماط استعمالات الأراضي في مدينة جنين".** ناقشت الدراسة الأسس وأنواع استخدام الأرض، النظرية التقليدية، ومن ثم مدينة جنين ومكانتها بين المدن الفلسطينية، وأتت هذه الدراسة لتناقش ثلاث خطط لبنية المدينة الأولى كانت قد تم تحضيرها زمن الانتداب البريطاني، واعتبرت الخطوة الأولى لهذه الخطة والتي تبنت مضمونها محاولة توسيع

المدينة ووضعت الدراسة كل أنواع استخدام الأرض لكل الخطط ومقارنتها بالنسبة لمساحتها وحقول أخرى. كما كشفت الدراسة عن إنكار تحضير الأراضي وحقائق أخرى وأوضحت عن الاستعمال الحقيقي لأراضي المدينة، والطريقة التي تم استخدامها من قبل البلدية، وكما حللت الدراسة هذه الخطط والتي كشفت عن المنافسة الملوثة بين الاستخدامات المختلفة لهذه الأرض.

**4- دراسة منال قرارية (2004)،** "آليات تفعيل الوعي والمشاركة الشعبية في التخطيط العمراني في الضفة الغربية". هدفت هذه الدراسة إلى تحليل الوضع القائم في فلسطين وذلك لإعداد آليات لتفعيل الوعي والمشاركة الشعبية في التخطيط العمراني للنهوض بالتجمعات السكانية بالمنطقة. توصلت الدراسة إلى أن الآليات لتفعيل الوعي والمشاركة الشعبية في فلسطين هي العمل على توضيح أهمية ودور المشاركة الشعبية في التخطيط العمراني للمواطن وكسب ثقته، بالإضافة إلى التنسيق المؤسسي والعمل على بناء جهاز رئيس يعمل معه للقيام بعمليات إعداد المخططات الهيكلية، وجمع المعلومات على المستوى المحلي والتخطيط كذلك إقامة البرامج والدورات التدريبية، والحرص على توفير الدعم المالي والفني لتوفير البنية الأساسية والقيادات الفنية المتخصصة بما يستوجب مشاركة شعبية فاعلة وأخيرا العمل بروح الفريق الواحد

**5- دراسة مصطفى راشد مصطفى (2004)،** "اتجاهات التطور العمراني لبلدة قباطية في ضوء العلاقة المكانية بالتجمعات السكانية المحيطة"، تهدف هذه الدراسة إلى تحليل العلاقة المكانية بين بلدة قباطية والتجمعات السكانية المحيطة بها عن طريق تطبيق بعض نظريات ونماذج التفاعل المكاني، وأثر ذلك كله على اتجاهات التطور العمراني في البلدة، وكذلك دراسة الأوضاع الديمغرافية والاجتماعية والاقتصادية وشبكات الطرق القائمة بين بلدة قباطية والتجمعات السكانية المحيطة، حيث صنفت أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة إلى:

أولاً: نتائج عامة تتعلق بالخصائص الجغرافية والاجتماعية والاقتصادية تتمثل في مساحة جميع التجمعات السكانية في منطقة الدراسة والتي بلغت نحو 57% من مساحة محافظة جنين، وكذلك مساحة سهولها والتي بلغت 13% من مساحة منطقة الدراسة. كما بينت تلك النتائج بأن قطاع الصناعة النشاط الاقتصادي الرئيسي في بلدة قباطية والزبادة إلى حد ما. بينما القطاع الزراعي النشاط الرئيسي في قريتي الكفير وتلفيت. أما مهنة العمل داخل الخط الأخضر فقد تصدرت في لكل من رابا، صير، الشهداء، المغير، أم التوت، مسلية والمطلة.

ثانياً: النتائج التي تتعلق بالعلاقات الإقليمية والمكانية والتي تمثلت في إن بلدة قباطية تتمتع بعلاقات إقليمية إدارية قوية، بينما كانت علاقاتها الإقليمية والثقافية ضعيفة، بينما كانت علاقاتها الإقليمية السكانية متوسطة. في الوقت ذاته كانت علاقاتها الإقليمية الاقتصادية جيدة وبخاصة في مجال الصناعة والزراعة وسوق الجملة، بينما كانت وضعيفة في مجال سوق التجزئة، وعلاقات إقليمية محدودة في مجال الخدمات الصحية. عند تطبيق مقاييس الاتصال اتضح أن بلدة قباطية تحتل المرتبة الأولى في إجمالي طول المسافة بحوالي 23 كم والمركز الأول في سهولة إمكانية الوصول وانخفاض تكلفة النقل.

ثالثاً: النتائج التي تتعلق ببلدة قباطية وذلك من خلال تحليل الواقع الحالي للبلدة فقد أظهرت أن عناصر القوة هي الموقع، والمساحة والمياه الجوفية والمواد الأولية، بينما كانت عناصر الضعف تتمثل في ضيق الشارع الرئيسي في منطقة المركز مما يؤدي إلى الاكتظاظ والتلوث، ونقص الخدمات والمرافق العامة وعدم وجود منطقة صناعية مخططة، كما تبين أن هناك إمكانيات وفرص كبيرة وفي المقابل هناك محددات طبيعية وغير طبيعية. التطور العمراني الحالي والمستقبلي قد تأثر في العلاقات المكانية للبلدة مع التجمعات السكانية المجاورة والدليل التوسع العمراني نحو الشمال الغربي اتجاه قرية الشهداء.

6- دراسة محمد حسين (2004)، "تحليل وتقييم أنماط استعمالات الأراضي في مدينة أريحا"، هدفت الدراسة إلى تحليل وتقييم مختلف استعمالات الأراضي من خلال تحديد نقاط الضعف في المخططات المعدة ووضع بعض التوصيات والمقترحات التي تساعد على إيجاد مخططات لاستعمالات الأراضي في مدينة أريحا تكون مدروسة بشكل علمي وتمثل أساساً ينطلق منه التطور العمراني محققاً الهدف حسب أداء المدينة لوظائفها واستجابتها لمتطلبات المواطن والمجتمع المحلي في العصر الحديث. واعتمدت الدراسة في منهجها على الأسلوب الوصفي التحليلي في إطار تحليل المخططات الهيكلية وقوانين التخطيط وأثرها على مدينة أريحا في ضوء المعلومات المتوفرة وبناءً على تجربة الباحث من خلال عمله في دائرة الحكم المحلي بأريحا. وقد أشارت نتائج الدراسة إلى بعض الجوانب السلبية في المدينة مثل تداخل استعمالات الأراضي وعدم تطرق المخططات الهيكلية خلال الفترات السابقة لبعض الاستعمالات الضرورية واللازمة، وأكدت الدراسة على ضرورة الإسراع بإعداد مخطط هيكلي للمدينة مصادق عليه ينظم الاستعمالات الحالية الأراضي ويحدد الاستعمالات المقترحة خلال الفترة القادمة. من جهة أخرى أوصت الدراسة بضرورة إبراز الوظيفة السياحية لمدينة أريحا مع التأكيد على المحافظة على المناطق والمواقع الأثرية والتاريخية والسياحية في المدينة إلى جانب تطوير قطاع الخدمات والمرافق العامة الذي يدعم ويعزز الدور السياحي للمدينة.

7- دراسة محمد فؤاد دودين (2004)، "اتجاهات التطور العمراني لمدينة دورا في ضوء العلاقة الإقليمية بالتجمعات المحيطة"، لقد بحثت هذه الدراسة في الاتجاهات التطور العمراني المحلية لإقليم مدينة دورا، وحاولت الوصول إلى تصور مستقبلي لهذا المنظور بناءً على المعطيات والإحصائيات والبيانات التي تم جمعها. فالهدف الأساسي لهذه الرسالة هو دراسة الإمكانيات القائمة لتطوير إقليم مدينة دورا بكامل أجزائه من مراكز حضرية ثانوية وقرى على مختلف أحجامها، واقتراح التصور الأنسب لتوجيه عملية التطور في الإقليم من أجل المساهمة في وضع الحلول الملائمة للمشاكل القائمة

والعمل على توفير الاحتياجات الملحة لسكان التجمعات المختلفة في الإقليم. لقد خرجت الرسالة بالعديد من النتائج والتوصيات ولكن كانت التوصية الرئيسية للرسالة أن إقليم دورا بحدوده المقترحة يتمتع بمميزات تؤهله لأن يصبح محافظة مستقلة ومنفصلة عن محافظة الخليل بحدودها الحالية، فالإقليم المقترح يتمتع بإمكانيات كبيرة سواء كانت طبيعية أو بشرية ولكن من أجل تحقيق هذه النتيجة يجب القيام بعملية تخطيط شاملة للإقليم من أجل تمديد وضبط وتنظيم توجهات التطور العمراني المستقبلي للإقليم من خلال الدراسة المفصلة للعلاقات الإقليمية المتداخلة بين مدينة دورا وباقي التجمعات الحضرية في الإقليم المقترح.

**8-دراسة رياض علاونة(2004)،** "أنماط استخدام الأرض واتجاهات النمو العمراني والتركيب الداخلي في بعض قرى محافظة نابلس". هدفت الدراسة إلى التعرف على أنماط استخدام الأرض والعوامل المؤثرة به، ودراسة التركيب الداخلي لقرى المنطقة من خلال الأسلوب الإحصائي بالتحليل العاملي، ويضاف إلى ذلك أن هذه الدراسة عملت على جمع البيانات وإظهار الحقائق التي قد تفيد المخططين ومتخذي القرار في عمليات التخطيط والتنظيم في عمليات التخطيط والتنظيم للتجمعات الحضرية بشكل عام والريفية بشكل خاص، ومحاولة وضع سياسة للتوزيع الأمثل لأنماط الاستخدام في منطقة الدراسة، قائمة على أساس مراعاة حقوق الريف الفلسطيني في مجال الخدمات بخاصة، وفي عمليات تنظيم استخدامات الأرض، وأنماط المسكن التي يحتاج إليها الريف الفلسطيني من ناحية أخرى، قام الباحث من خلال النتائج والدراسة المكتبية والميدانية لمنطقة الدراسة باقتراح توصيات عديدة أهمها: العمل على إعادة تخطيط قرى منطقة الدراسة بشكل كلي، ودون استثناء. عدم استخدام المخططات الإسرائيلية من قبل متخذي القرار في مؤسساتنا الوطنية. العمل على توسعة الحدود الهيكلية لقرى منطقة الدراسة في المناطق المصنفة (ب). مراقبة عملية بناء المساكن، من حيث نوعية المواد المستخدمة في البناء وصلاحياتها. مراقبة البناء العمودي الذي يزيد عن طابقين في منطقة

الدراسة، والتشديد على بنيته، ومدى تحمله لتعدد الطبقات. العمل على تخصيص أنماط من الاستخدام في قرى منطقة الدراسة، تفي بمتطلبات الحاجة السكانية، لكي يكون الريف الفلسطيني عنصر للبقاء لا للطرد. وقف مشاريع التوسع للمباني والتجمعات الصناعية، على حساب الأرض الزراعية، خاصة فيما يتعلق بنية بلدية نابلس، إقامة مجمعا للحرف الصناعية، في منطقة سهلية تعد المتنفس الأول لقرى سالم ودير الحطب وعزموط، وكذلك المنشآت الصناعية التي تقام الى الغرب من نابلس على الأراضي الزراعية في بيت ايبا.

**9-دراسة صالح أبو حسان (2004)،** "المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الأراضي في مدينة دورا".تناولت الدراسة مدينة دورا كنموذج للمناطق الفلسطينية التي تعرضت للاحتلال الإسرائيلي، والتي وجد فيها عشوائية في التخطيط وبالتالي استعمالات مختلفة وتداخل في هذه الاستعمالات. تعرضت هذه الدراسة في البداية إلى مفهوم التخطيط الحضري وأهدافه وتخطيط المدن الحديث، ثم بعد ذلك تم إعطاء خلفيه نظريه عن موضوع استعمالات الأراضي من حيث المفاهيم الأساسية، وتطور موضوع استعمالات الأراضي والنماذج المختلفة التي تفسر تلك الاستعمالات وأنواعها، والعوامل التي تؤثر على استعمالات الأراضي ومخاطر سوء استعمالات الأراضي. بالإضافة إلى ذلك فقد اهتمت هذه الدراسة بالخصائص الطبيعية والجغرافية لمنطقه الدراسة من حيث الموقع الجغرافي والفلكي، المناخ، العلاقات المكانية للمدينة، أهمية الموقع عبر العصور، تطور الوضع الإداري للمدينة، اتجاهات السكان في المدينة، وظائف المدينة، ثم بعض النماذج الجغرافية التي طبقت على المدينة. كما بينت الدراسة واقع استعمالات الأراضي في مدينة دورا ولوحظ أن هنالك فرقا شاسعا بين المخططات، وما هو موجود على ارض الواقع ولوحظ أيضا أن هنالك اعتماد كبير على مخطط 1974م في تحديد الاستعمالات المختلفة للأراضي في المدينة. وفي النهاية تم التوصل إلى مجموعه من النتائج والتوصيات التي يرى الباحث من الضروري أخذها بعين الاعتبار ولعل أبرزها: إيجاد

قوانين فلسطينية جديدة لتنظيم البناء تتسجم وواقع الشعب الفلسطيني، التأكيد على دور السكان في عمليات التخطيط، إعداد مخططات لاستعمالات الأراضي في المدن الفلسطينية مع ضرورة الالتزام بها من قبل المسؤول والمواطن، وتوعية المواطنين لأهمية استعمالات الأراضي ودورها في تطوير المدن، وإيجاد فرق تخطيطية متخصصة لإرساء قواعد التخطيط وعمل المخططات التي تخدم المدن الفلسطينية وتتفق مع واقعها.

**10- دراسة علي عبد الحميد (2005)،** "إدارة التخطيط العمراني في الأراضي الفلسطينية المحتلة بين تحديات الواقع وتطلعات المستقبل". فرضت المرحلة الحالية الانتقالية التي يمر بها المجتمع الفلسطيني في الأراضي الفلسطينية المحتلة (الضفة الغربية وقطاع غزة) خاصة بعد اتفاقيات أوسلو في العام 1994م وما تبعها من انسحابات إسرائيلية جزئية من مناطق فلسطينية على الرغم من استمرار الطرف الإسرائيلي في مصادرة الأراضي من أجل بناء وتوسعة المستعمرات الإسرائيلية وشق الطرق الالتفافية، وكذلك إعادة احتلال معظم المدن والقرى الفلسطينية منذ بدء انتفاضة الأقصى في العام 2000م وما تبعها من تدمير للمساكن والبنى التحتية وبناء للجدار الفاصل على حدود الضفة الغربية، واقعاً جديداً وتحديات كثيرة أمام مؤسسات التخطيط الفلسطينية (خصوصاً على المستوى المحلي)، علاوة على أنها شكلت عائقاً على إمكانية وضع وتنفيذ التخطيط العمراني المطلوب. ومن المعلوم في ضوء نظريات وأدبيات التخطيط الحضري والعمراني، أن عملية التخطيط العمراني وبناء مؤسسات التخطيط في ظل استقرار سياسي وإداري تمكن الدولة (السلطة) من وضع رؤى وتصورات مستقبلية للحيز المكاني، بالتوازي مع تكوين مؤسسات وأجهزة إدارية لإدارة عملية التخطيط باستخدام الموارد المتاحة لتحقيق الأهداف والغايات المنشودة. والسؤال الممكن طرحه بخصوص الحالة الفلسطينية، هو كيف يمكن لإدارة التخطيط العمراني في ظروف انتقالية (وربما طارئة) ومشروطة من

حيث السيطرة على الموارد ووجود السيادة الإدارية، ودون وضوح الحيز المكاني المنوي تخطيطه؟ كيف يمكنها القيام بالعمليات والإجراءات التخطيطية المناسبة واللائمة.

**11-دراسة علي خليل (2005)،** "اتجاهات التطور العمراني في ضواحي غرب نابلس والعلاقات المكانية". تناولت هذه الدراسة اتجاهات التطور العمراني في الضواحي الغربية لمدينة نابلس حيث أن هناك عدد من المشاكل العمرانية والإدارية التي تواجه هذه الضواحي. ومن الجدير بالذكر أن هذه الضواحي نشأت وتطورت نتيجة التوسع العمراني للمدينة نابلس والتزايد السكاني، الذي فرض على المدينة أن تتوسع في الاتجاه الغربي، كما كان لعامل القرب من المركز قوة جذب لهذه الضواحي. خلصت الدراسة إلى مجموعة من السيناريوهات لإمكانيات التطور العمراني في الضواحي الغربية، مع العلم إن هذه السيناريوهات قد تم دراستها على الواقع وسؤال أصحاب القرار من رؤساء المجالس وأعضائهم عن إمكانية جدواها. كما أكدت الدراسة على ضرورة الإسراع في عمل المخططات الهيكلية لتلك التجمعات السكانية، والإسراع في عمليات التطوير في شتى المجالات، مع ضرورة وجود نظرة شمولية عن المنطقة. وتناول هذه الضواحي باعتبارها جزء من المدينة نمت وتطورت عنها، إنها هي أحد إفرازاتها، ونتيجة للحياة العصرية التي تمر بها المدينة، حيث اختلطت الحياة الريفية بالحضرية وأصبح من الصعب التمييز بينهما.

**12- دراسة طه عبد الهادي (2005)،** "اتجاهات التخطيط الإقليمي والتطور العمراني للقرى الواقعة شمال غرب محافظة نابلس". اقتضت طبيعة هذا البحث اعتماد الخلفية النظرية لدراسة هذه المنطقة وما تواجهه من مشاكل ومعوقات، وإتباعها بالدراسة الميدانية لجميع المعلومات والبيانات والإحصائيات الجغرافية والاقتصادية والعمرانية والاجتماعية، ثم التحليل والتقييم والاستنتاج من خلال الربط بين الجانب النظري والواقع العملي. جاء ذلك للتمكن من وضع خطة ملائمة للتطوير تأخذ بعين الاعتبار العلاقات الإقليمية القائمة في المنطقة.

توصلت الدراسة إلى أن منطقة الدراسة شأنها شأن المناطق الفلسطينية الأخرى تفتقر إلى التخطيط، حيث لا يوجد خطة شاملة، أو خطة إقليمية، أو وطنية، ولا حتى خطة محلية تتدرج تحتها أعمال التطوير والمشاريع التي تتم في منطقة الدراسة. كذلك كانت كافة المشاريع التي تنجز في منطقة الدراسة وغيرها، عبارة عن مشاريع منبثقة عن احتياجات ومتطلبات المواطنين، أي أنها مشاريع آنية غير مخططة، وتفتقر إلى المبادئ والأسس التخطيطية. كما أتضح من نتائج الدراسة أن منطقة الدراسة تعاني من مشكلة رئيسة تتمثل في مشكلة التخطيط الهيكلي للتجمعات السكانية حيث أن معظم التجمعات لم تقوم بعمل توسعات للمشاريع الهيكلية الإسرائيلية، وهناك بعض التجمعات التي بدأت بعمل دراسات لتوسعة المشاريع الهيكلية لديها، مثل تجمع عصيرة الشمالية وسبسطية وياصيد، ولكن هناك مشكلة كبيرة تواجه هذه القرى مثل مشكلة عدم وعي المواطنين بماهية المشاريع والمخططات الهيكلية.

**13-دراسة معتصم عناني (2006)، "التخطيط لتطوير إقليم الشعراوية وتنميته في شمال محافظة طولكرم".** تناولت هذه الدراسة واقع إقليم الشعراوية في شمال محافظة طولكرم، كما بحثت في إمكانيات وفرص تطويره وتنميته بطريقة شمولية قدر الإمكان، حيث يعاني الإقليم من عشوائية التخطيط التنموي وعشوائية التطور العمراني، كما يعاني الإقليم من عدم توفر بنية تحتية بالحجم والنوعية اللذان يجعلان الإقليم مهياً لأن يكون جاذباً لا منفراً. وتتبع أهمية هذه الدراسة في الحاجة الماسة لتخطيط إقليمي وتنموي وشمولي يستهدف منطقة الشعراوية، وفي إيجاد كافة الحوافز والمشجعات لجذب الاستثمار إليه واستغلال ثرواته على أفضل وجه وصولاً إلى تحقيق الغاية الأسمى وهي رفاهية سكان الإقليم ورفع مستوى معيشتهم، كما أن هناك حاجة إلى لامركزية إدارية والتي تنادي في تطبيقها سياسات وزارة الحكم المحلي وفي كافة حقول التخطيط عند توفر القدرات البشرية المؤهلة وكذلك توفر القدرات المادية اللازمة. تمكن الباحث خلال المسح الميداني والمعابنة عن قرب، المقابلات مع ممثلي المجتمع

المحلي، الملاحظات والمشاهدات من التعرف وبشكل تفصيلي على خصائص ومزايا الإقليم، الخدمات والبنية التحتية المتوفرة فيه ومعوقات تطوره واحتياجاته الحقيقية، وفي ضوء ذلك تمكن الباحث من تحليل كافة المعطيات ووضع التصورات والحلول لتطوير وتنمية الإقليم وتجمعاته. وأوصت الدراسة بتشكيل قطب نمو (مركز جذب) يعود بالفائدة على جميع سكان الإقليم ويكون مركزه بلدة عتيل، وتقوية وتعزيز دور المجلس المشترك وتطوير الهيئات المحلية إدارياً ومالياً وتنفيذ السياسات والاستراتيجيات والخطط التنموية المقترحة على مستوى الهيئات المحلية وعلى مستوى الإقليم والتي أعدت وفقاً لأولويات ومعايير محددة وعادلة.

**14-دراسة أمل صلاح تعلق (2006)،** "الخصائص العمرانية والتخطيطية للمخيمات الفلسطينية حالة دراسية لمخيم جنين (الضفة الغربية)". هدفت الدراسة إلى دراسة وتحليل الخصائص العمرانية والتخطيطية للمخيمات الفلسطينية بشكل عام ولمخيم جنين بشكل خاص، حيث تم التركيز على تحليل النسيج العمراني للمخيم، وتحليل الخصائص المعمارية والخدمات والمرافق العامة وشبكة الشوارع، وذلك من خلال مراحل التطور العمراني للمخيم منذ بداية النشأة عام 1956م ولغاية الوقت الحاضر، مع الأخذ بعين الاعتبار الأبعاد الاجتماعية والثقافية التي ساهمت في تشكيل هذا النسيج. ولتحقيق هذا الهدف تم إتباع المنهج التاريخي في جمع المعلومات حول التطور التاريخي والعمراني للمخيم وكذلك المنهج الوصفي في دراسة الواقع الحالي، بالإضافة إلى المنهج التحليلي من خلال تحليل النسيج العمراني والعناصر المعمارية في المخيم من جهة أخرى تم استخدام أدوات بحثية أهمها المسح الميداني للمباني والمرافق العامة، المقابلات الشخصية مع السكان والجهات المعنية، وأيضاً الصور الجوية والخرائط والمخططات التي تصف الخصائص العمرانية والتخطيطية للمخيم عبر مراحل زمنية مختلفة.

وقد أشارت نتائج الدراسة إلى وجود تشابه بين النسيج العمراني لمخيم جنين والنسيج العمراني للمدينة العربية والإسلامية الذي يعكس الملامح الثقافية والاجتماعية للسكان، وأيضاً أظهرت تدني مستوى الخدمات الصحية والاجتماعية والترفيهية في المخيم نتيجة الارتفاع الكبير في الكثافة السكانية. وأوصت الدراسة بالعمل على وضع ضوابط ومعايير للبناء في المخيم تضمن المحافظة على النسيج العمراني وتوفير الخدمات والمرافق العامة وتوزيعها بشكل ملائم يراعي احتياجات السكان. وأخيراً أكدت الدراسة على أهمية تأهيل المخيمات الفلسطينية وإعادة إحيائها باعتبارها بيئة عمرانية موجودة داخل المدن والتجمعات السكانية الفلسطينية مع ضرورة عدم المساس بحق العودة وبما لا يتعارض مع السيناريوهات السياسية للتعامل مع مشكلة اللاجئين.

**15-دراسة مرام صوالحة (2007)،** "حول استراتيجيات التنمية المستدامة للحفاظ على الأراضي الزراعية في ضوء التطور العمراني للمدن الفلسطينية". تناولت هذه الرسالة دراسة وتحليل استعمالات الأراضي في مدينة طولكرم، وذلك بدراسة المخططات الهيكلية للمدينة منذ عام 1945 وحتى عام 2001 مع التركيز على الاستعمال الزراعي للأرض. الهدف الرئيسي لهذه الأطروحة هو اقتراح استراتيجيات لحماية الأراضي الزراعية في مدينة طولكرم في ضوء التوسع العمراني المستقبلي وكذلك الحد من تناقص المساحة المخصصة للاستعمال الزراعي في المخططات الهيكلية للمدينة. وقد سلطت الضوء على الأهمية الزراعية لمدينة طولكرم، وكذلك الأهمية الخاصة التي تتمتع بها السهول والمناطق الزراعية الخصبة المتبقية داخل المدينة، وأيضاً أهمية القطاع الزراعي في الاقتصاد الفلسطيني عامة ولمدينة طولكرم خاصة. وأشارت نتائج الدراسة إلى تداخل الاستخدامات الحضرية للأراضي في مدينة طولكرم وتناقص مساحة الأراضي الزراعية ضمن المخططات الهيكلية التي أعدت للمدينة ابتداءً من مخطط عام 1948 ولغاية عام 2001. كذلك أظهرت الدراسة غياب استراتيجيات تطوير الأراضي الزراعية والحفاظ عليها، بالإضافة إلى غياب الأنظمة والقوانين وغياب آليات تطبيق هذه الأنظمة

والقوانين. وأوصت الدراسة بضرورة تكاثف الجهود من قبل الجهات المعنية لوضع حد لتناقص المساحات المخصصة للاستعمال الزراعي، وخاصة الأراضي الزراعية الخصبة، في المخططات الهيكلية، وأن تقوم هذه الجهات باتخاذ القرارات المناسبة قبل توزيع وتخصيص المواقع لاستعمالات الأراضي المختلفة، وأكدت الدراسة على أهمية مراعاة حق الأجيال القادمة في الموارد الطبيعية وأهمها الأرض، وأوصت الدراسة بضرورة تكاثف الجهود من قبل الجهات المعنية لوضع حد لتناقص المساحات المخصصة للاستعمال الزراعي، وخاصة الأراضي الزراعية الخصبة، في المخططات الهيكلية، وأن تقوم هذه الجهات باتخاذ القرارات المناسبة قبل توزيع وتخصيص المواقع لاستعمالات الأراضي المختلفة، وأكدت الدراسة على أهمية مراعاة حق الأجيال القادمة في الموارد الطبيعية وأهمها الأرض.

**16- دراسة صالح أبو عمرة (2010)،** "تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في دراسة استخدامات الأراضي لمدينة دير البلح"، تهدف هذه الدراسة التعرف إلى أنماط استخدامات الأراضي وتحليلها وتقييمها، والكشف عن العوامل الموجهة لها، ومن ثم بناء نموذج (Model) تحليلي مكاني وذلك لاختيار منطقة خضراء في المدينة. كما هدفت الدراسة إلى إظهار دور تقنية نظم المعلومات الجغرافية في تحسين اتخاذ القرارات في مدينة دير البلح. اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي في التعرف إلى خصائص مدينة دير البلح بهدف إيجاد العلاقة بينها وبين العوامل البشرية والطبيعية التي أدت إلى تطور خريطة استعمالات الأراضي، والمنهج التحليلي السببي "التأثيري" للتعرف على العوامل المؤثرة في استعمالات الأراضي، واعتمدت أيضاً على المنهج التطبيقي الذي يعتمد على برنامج نظم المعلومات الجغرافية من خلال الاستفادة من الأدوات التي يتحها البرنامج، نتجت الدراسة الكثير من الخرائط الرقمية المحوسبة والدقيقة المرتبطة بقواعد البيانات، والتي يصعب إنشاؤها دون استخدام تقنية نظم المعلومات الجغرافية، وتوصلت الدراسة إلى وصف أنماط استخدامات الأرض في المدينة

والوظائف المختلفة التي تقدمها بشكل مفصل، وقدمت الدراسة نموذج (Model) خاصاً بالتحليل المكاني للخدمات الترفيهية (مناطق خضراء) وأبرزت الدراسة التباين في توزيع الخدمات التعليمية والصحية في المدينة، و بينت القصور في مستوى هذه الخدمات، ومن ثم حددت أفضل المواقع لإقامة مثل هذه الخدمات مع الاستفادة من الخدمات القائمة.

**17-دراسة إسراء أبو مناع (2011)،**"التغيرات في الغطاءات الأرضية لاستعمالات الأراضي في محافظة طولكرم بين عامي 2005-2011م باستخدام نظم المعلومات"، وهدفت الدراسة إلى دراسة التغيرات في الغطاءات ومعرفة التباين في توزيع الغطاءات الأرضية ودراسة العوامل الطبيعية والبشرية، وتوصلت الدراسة إلى نتائج كان أهمها إنتاج خرائط دقيقة لاستعمالات الأراضي وتحديد نسبة كل استعمال، ومعرفة حجم استخدامات المستوطنات الإسرائيلية والتغير عليها. وإن أكثر استخدام للأرض كان في الطرق الداخلية حسب نتائج التحليل وإن نمط الزراعة هو السائد في المحافظة، أما أهم التوصيات ضرورة استخدام نظم المعلومات الجغرافية وإنتاج خرائط دقيقة ومنع وجود مناطق صناعية من الأحياء السكانية ووضع خطط استراتيجية ومشاريع تطويرية حديثة.

**18-دراسة هشام العبد الديراوي (2013)،**"معوقات توفير المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء في المخططات الهيكلية بقطاع غزة وسبل تطويرها"،تناولت الدراسة واقع الساحات العامة المفتوحة والمساحات الخضراء في مدن قطاع غزة، ومدى قدرة المخططات الهيكلية لهذه المدن على توفير المساحات المطلوبة لهذا القطاع من الخدمات الترفيهية، لذا تطرقت الدراسة إلى المشاكل التخطيطية والمتعلقة بقطاع التنمية العمرانية من خلال دراسة المخططات الهيكلية في قطاع غزة بشي من التفصيل للوقوف على المعوقات التي أدت إلى ضعف في توفير المساحات المطلوبة للمناطق المفتوحة والمساحات الخضراء في هذه المدن. وخلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج أهمها الشح الكبير في توفر المناطق الخضراء والمفتوحة في مدينة دير البلح وعجز المخططات والآليات المتبعة

عن توفيرها، وأوصت الدراسة بتوفير المساحات اللازمة للمناطق المفتوحة والمساحات الخضراء حسب المعايير التخطيطية مع ضمانات التوزيع العادل لها على أحياء المدينة.

### 1.2.8 الدراسات العالمية والإقليمية

1- دراسة (Trevor M. and others) (1993)، "الاتجاهات في مجال تكامل نظم المعلومات الجغرافية في التخطيط الحضري والإقليمي في أمريكا الشمالية"، هدفت هذه الدراسة إلى تحديد الاتجاهات في مجال تكامل نظم المعلومات الجغرافية في التخطيط الحضري والإقليمي في أمريكا الشمالية، ووصف العلاقات والعوامل التي لها دور أساسي في تأثير نظم المعلومات الجغرافية في التخطيط مع التأكيد على إن المخطط هو أكثر أهمية في عملية التخطيط ومن الأجهزة والبرامج. وتعتبر هذه الدراسة من أوائل البحوث التي أبرزت أهمية نظم المعلومات الجغرافية في التخطيط الحضري والإقليمي، حيث استعرضت تجربة شمال أمريكا في تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في التخطيط على مستوى الدولة ثم الإقليم ثم المناطق الحضرية ثم على مستوى الأحياء، ثم ناقشت التحولات التي نتجت عن تفاعل نظم المعلومات الجغرافية مع التخطيط. وخلصت الدراسة إلى أن نظم المعلومات الجغرافية أحدثت تغييراً جذرياً في الأساليب التقليدية لمعالجة البيانات، وأصبحت ذات قدرة عالية في معالجة البيانات المكانية في مجال التخطيط على جميع المستويات.

2- دراسة (Ibrahim Baz and others) (2009)، "تطوير وتطبيق تقنيات النمذجة القائم على نظم المعلومات الجغرافية في التخطيط العمراني للتنمية وتطبيق تقنيات النمذجة القائم على نظم المعلومات الجغرافية في التخطيط العمراني في إسطنبول". تعد هذه الدراسة من الدراسات الهامة التي تناولت تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في التخطيط العمراني، وهدفت الدراسة إلى اتخاذ القرارات الإدارية التخطيطية لاستدامة التنمية الحضرية في المدن الكبرى مثل إسطنبول، وإيجاد الحلول العقلانية للمشكلات البيئية والطبيعية في الموارد، والحفاظ على نطاق صغير من المعالم التاريخية

والسياحية والسكنية في المناطق الحضرية. وأوضحت أن تزايد عدد السكان والتوسع الحضري غير المنضبط يتزايد بسرعة، بينما تتناقص المساحات الخضراء ويرافقه عدم كفاية البنية التحتية.

**3-دراسة نضال محمد أحمد (2010)،** "العوامل الاقتصادية الاجتماعية المؤثرة على الاستخدام الحضري للأرض بالتطبيق على إقليم الخرطوم الكبرى". هدفت الدراسة إلى التعرف على العوامل الاجتماعية الاقتصادية والسياسية المؤثرة على الاستخدام الحضري للأرض بإقليم الخرطوم الكبرى من خلال تتبع المخططات الهيكلية والخرائط الموجهة التي وضعتها آلية التخطيط العمراني والتي تحدد أنماط استخدامات الأرض المختلفة. يتم تفسير هذه العوامل في إطار السياسات العامة والتطور التاريخي والسياسي والاجتماعي للإقليم منذ عام 1956 - 2005 لتأثره المباشر بعوامل الحرب الأهلية، المجاعات، الجفاف، التصحر، ضعف التنمية الريفية والنمو السكاني والحضري المتزايدين، خلصت الدراسة إلى أن الاستخدامات الوظيفية الأخرى (زراعية، صناعية، خدمية، ترفيهية)، والتي لم تشهد توسعا كبيرا يغطي حاجة سكان الإقليم كما هو حادث في الاستخدام. كما يخلص إلى أن سياسات التخطيط وسلطاته تخضع في المقام الأول لطبيعة الدولة، نظام الحكم السائد، اتجاهاته وسياساته نحو الأرض وكيفية استثمارها، فهو يحمي تلك الاتجاهات بسن التشريعات القانونية المناسبة.

**4-دراسة تهاني احمد الفلكي عام(2013)،** "أثر الامتداد الحضري على القطاع الزراعي التقليدي جنوب مدينة بورتسودان"، وهدفت الدراسة إلى الوقوف على التوسع والتنمية في المناطق الزراعية التقليدية جنوب مدينة بورتسودان والآثار المترتبة على التزايد السكاني وظهور المشروعات التنموية الكبيرة واثرها على البيئة، وتوصلت الدراسة إلى أهم النتائج والتوصيات أهمها وضع خريطة لتحديد استخدامات الأراضي الساحلية وتوجيه الامتداد السكاني المستقبلي نحو المناطق الفقيرة للموارد والتوسع الراسي للحفاظ على الأرض وتنمية القطاع الزراعي والاهتمام بالتخطيط البيئي، أما أهم توصيات

الدراسة ضرورة الاعتماد على التخطيط للاستفادة من وجود خريطة موجهة للموارد الأرضية والاهتمام باستخدامات الأرض الذي ينظم المناطق الحضرية بالإضافة إلى الجانب التشاركي مع المجتمعات المحلية وشراكها في القرار والتنظيم.

**5-دراسة هديل موفق محمود(2014)،** "إدارة استعمالات الأراضي الحضرية وعلاقتها في التنمية المستدامة لطرق مدينة بغداد". وهدفت الدراسة إلى معرفة دور الإدارة الحضرية للمدينة وتأثيرها على إدارة استعمالات الأراضي الحضرية التي من خلالها تحقيق أفضل توزيع لهذه المدن بتوفير الخدمات أفضل انسيابية لحركة النقل بين استخدامات الأرض. توصلت هذه الدراسة إلى أهم النتائج والتوصيات هنالك تلك في الإدارة الحضرية وخاصة الدوائر التي تتعامل مباشرة مع الأرض الحضرية وتوسيع التصاميم الأساسية للمدن التي لم يكن مبنيا على أساس تخطيط سليم يؤخذ بعين الاعتبار النمو السكاني عدم الاهتمام بمستوى الخدمات والقصور في النظرة المستقبلية، أما التوصيات فنكرست في رفع مستوى الأداء للإدارة الحضرية والتخطيط العمراني، توفير البيانات الكافية والمعلومات التفصيلية بالنسبة للحجوم المرورية وتقليل المسافات بزيادة الإنتاج المحلي والاهتمام بتخطيط النقل المستدام.

### **1.3.8 تعقيب على الدراسات السابقة**

يتضح من استعراض بعض الدراسات المحلية والإقليمية لاستخدامات الأراضي أنها تشابهت في أن مناطق الدراسة التي غطتها عانت من عدم وجود نظم وإجراءات تخطيطية ضابطة ومتطورة لتلك والمناطق. وأصت في جها بضرورة إجراء مخططات هيكلية متورة من خلال استخدام تقنيات نظم المعلومات الجغرافية التي أوصت العديد من الدراسات بنجاحها وقدرتها على المساهمة بإنجاح خطط هيكلية تضمن تحليل واقع استخدامات الأراضي الحالي والتخطيط لأية مقترحات تطويرية فيها وذلك من خلال استخدام وسيلتين لجمع البيانات والمعلومات هما:

أولاً: استخدام المرئيات الفضائية بحيث تغطي فترة زمنية طويلة إلى حد ما.

ثانياً: جمع بيانات ميدانية وحقلية من خلال المقابلة والاستمارة والملاحظة لسد النقص في البيانات التي تحول عدم كفاية الفترات الزمنية للمرئيات تغطيتها وكذلك وقت وتاريخ التقاطها والذي له أثر على عدم ظهور بعض الاستعمالات كالزراعة والصناعات المنزلية والأراضي الفضاء وغير ذلك من الاستخدامات التي تتطلب تغطية عالية ومتواصلة.

أما بخصوص الدراسات المحلية على وجه الخصوص فهناك تشابه كبير في المنهجية والأهداف وحتى التوصيات. وقد أظهرت أن المدن والبلدات الفلسطينية تعاني من سوء استخدام في استعمالات الأراضي. وتعد بلدة سعير إحدى هذه البلدات الفلسطينية ونموذجاً من بلدات محافظة الخليل التي تعاني أيضاً من سوء وتحديات صعبة في مجال استعمالات الأراضي وعشوائية الاستعمال العمراني أيضاً. لقد أثرت العوامل السياسية التي توالى على البلدات والمدن والتجمعات السكانية خلال العقود السابقة في عملية تخطيط استخدام لأراضي، وذلك لأسباب وعوامل طبيعية وبشرية، سوف نتطرق إليها بالتفصيل لاحقاً. وقد ترتب على ذلك نتائج سلبية على الخدمات الأساسية التي لم تكن بنفس التسارع وفشل المخططات في رسم سياسة أرض الواقع.

وبينت أدبيات البحث والدراسات السابقة أن غياب التخطيط القبلي لاستخدامات الأراضي، والعوائق التخطيطية السياسية والمحلية لعبت دوراً كبيراً في واقع ومخرجات استعمالات الأراضي ضمن الحدود الحضرية. وبينت أن كل محاولات التخطيط البعدي ظلت حبيسة عهد من غياب التخطيط القبلي مما أدى إلى بقاء الآثار العفوية للتخطيط ماثلة.

## الفصل الثاني

### الإطار النظري

#### 2.1 مقدمة

#### 2.2 المخططات الهيكلية وأهدافها

#### 2.3 التخطيط العمراني وأهدافه

#### 2.4 تخطيط استعمالات الأرض وأهميتها

#### 2.5 المبادئ الأساسية لتخطيط استخدام الأرض

##### 2.5.1 مبدأ الاستخدام الأمثل للأرض

##### 2.5.2 مبدأ الاستخدام المتعدد للأرض

#### 2.6 العوامل المؤثرة على استعمالات الأراضي

##### 2.6.1 العوامل السياسية

##### 2.6.2 العوامل الاقتصادية

##### 2.6.3 العوامل الاجتماعية

##### 2.6.4 العوامل الثقافية

##### 2.6.5 العوامل الإدارية والتخطيطية

#### 2.7 مبررات تخطيط استخدام الأرض وأهدافه

#### 2.8 أهم نظم تصنيف استخدام الأرض

#### 2.9 مخاطر عشوائية استخدام الأرض

2.9.1 المخاطر البيئية والصحية

2.9.2 المخاطر الاقتصادية

2.9.3 المخاطر الأمنية

2.9.4 المخاطر العشوائية

2.9.5 المخاطر العمرانية وتشويه النسيج العمراني

2.10 معيقات التخطيط الهيكلي

2.11 تحديات التخطيط فترة السلطة الوطنية الفلسطينية

2.11.1 تحديات ومعوقات سياسية

2.11.2 تحديات ومعوقات جغرافية

2.11.3 تحديات ومعوقات تنظيمية ومؤسسية

2.12 منهجيات إعادة التخطيط الهيكلي

2.12.1 المرحلة الأولى دراسة الوضع القائم

2.12.2 المرحلة الثانية تحليل الدراسات والمعلومات

2.12.3 المرحلة الثالثة الوضع المقترح (التقرير)

## الفصل الثاني

### الإطار النظري

#### 2.1 مقدمة

يتناول هذا الفصل أهم المفاهيم والقضايا ذات العلاقة بالتخطيط عامة، والتخطيط لاستعمالات الأراضي خاصة. كما تستدعي الحاجة أن يكون هذا الإطار النظري مدخلا للتعرف على مفهومي التخطيط الهيكلي والعمراني لما لذلك من علاقة بفهم صورة الواقع في منطقة الدراسة. وسيتطرق هذا الإطار أيضاً إلى أهداف التخطيط بأشكاله ذات العلاقة بمضمون الدراسة وموضوعاتها، وكذلك بالتعرف على المفاهيم ذات العلاقة باستخدامات الأراضي وتصنيفاتها والعوامل المؤثرة عليها. كما سيتناول هذا المدخل إضاءة أدبية على المشاكل والمعوقات التي تواجه التخطيط فترة السلطة الوطنية الفلسطينية.

#### 2.2 المخططات الهيكلية وأهدافها

هو طريقة في التفكير بالمشاكل الاقتصادية والاجتماعية والبيئية العمرانية، التخطيط موجه تماما نحو المستقبل، وهو يهتم بقوة بعلاقة الأهداف بالقرارات الجماعية ويسعى إلى الشمولية في السياسة والبرمجة (الطعاني، محمد، 2009). ويعرف (عبد الحميد، علي، 2010)، التخطيط بأنه أسلوب ومنهج في التفكير المنطقي والعقلاني يتعلق بتصوير ورؤية لوضعية معينة في المستقبل، من خلال مجموعة من الوسائل والإجراءات الكفيلة بتحقيقها. أما التخطيط العمراني فهو أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة، لكافة قطاعات وفئات المجتمع، من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستقبلية تتعلق بتوزيع الأنشطة واستعمالات الأراضي في المكان الملائم وفي الوقت المناسب. وبما يحقق

التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل القريب، من ناحية، وبين احتياجات التنمية لأجيال المستقبل البعيد، من ناحية أخرى، أي تحقيق ما يعرف بالتنمية المستدامة (عبد الحميد، علي، 2010).

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

والتخطيط الهيكلي هو التعبير عن أنظمة اجتماعية واقتصادية وعمرانية وبيئية وغيرها تؤثر وتتأثر، تؤخذ بعين الاعتبار عن وضع برنامج التخطيط مثل توزيع السكان وأنشطتهم المختلفة وتنظيم العلاقات فيما بينهما ويمثل حلقة الوصل بين التخطيط الإقليمي والتخطيط المحلي، وكذلك يمثل التصور المستقبلي لتوزيع استعمالات الأراضي والسكان والأنشطة الاقتصادية والطرق والمرافق للمدينة أو التجمع العمراني المخطط الهيكلي هو إطار قانوني على المدى الطويل (من 10 - 15 سنة) لتطوير أو إعادة تنمية الأراضي يستخدم لتعريفاً لتنمية المستقبلية وأنماط استخدام الأراضي وتعميم التوزيع الأساسي للبنية التحتية والطرق الرئيسية بشبكة المواصلات ويشمل أراضي المحميات ومناطق الحفاظ وأي اتجاهات مستقبلية لإدارة وتوجيه التنمية، والمخطط الهيكلي يعبر عن الوسيلة الأساسية لتوجيه عملية التنمية في المدن بغرض ترسيم البيئة الطبيعية منها وجعلها نظيفة وصحية وبتنظيم العلاقة بين الاستخدامات المختلفة الأراضي بهدف تحقيق المنفعة العامة للسكان وتوفير المعلومات لاستخدامها في التنمية وتوسيع القاعدة الاقتصادية (الديراوي، هشام، 2013).

والهدف الرئيسي للمخطط الهيكلي هو التخطيط والتنفيذ حيث يوجه هذا التخطيط عادة لتنمية المجتمع وتغييره في الاتجاه المرغوب فيه شاملاً للدراسات اللازمة لإعداده من سكان وإسكان ومصادر طبيعية

وأنشطة اقتصادية ومواصلات واتصالات ونقل وخدمات عامة، كما حدد (حيدر، فاروق، 1994 )

أهداف أخرى للمخططات الهيكلية أهمها:

1. تحديد أماكن إعادة التطوير والتجديد
2. تحسين قطاع الخدمات المطلوبة لزيارة كفاءة المدن وتحسين ظروف المعيشة.
3. تحديد المناطق الحساسة والتي تحتاج إلى ضوابط خاصة لضمان نوعية وكمية المياه، وحماية المواقع الطبيعية أو التراثية والثقافية لتحسين كفاءة استخدام الموارد والخدمات وحماية أجيال المستقبل.
4. تحديد المناطق المستخدمة حالياً وقابلة للسكن والاستعمالات الأخرى لضمان أمنها تلبية الطلب.
5. ترتيب المراحل الخاصة بالتطوير مع مرور الزمن وخاصة المناطق الواسعة لتطويرها لتقليل الآثار على التنمية الحالية وحماية المقترحات التطويرية طويلة المدى لهذه المناطق.
6. ضمان أنماط وأشكال التطوير المترتبة والمتوافقة بين المناطق القائمة والمقترحة للتطوير والتنمية لسبب أن التطوير الجديد يجعل الاستخدام الأكفأ للموارد والمرافق والخدمات لتجنب النزاعات المتصلة
7. توفير نهج مرتب لتوفير البنية التحتية وغيرها من الخدمات عبر قطاع الأراضي للملكيات المختلفة بسبب تسهيل التطوير الجديد الذي جعل الاستخدام الأمثل للموارد والمرافق والخدمات.
8. توفير مستوى أعلى من التأكد للمطورين، والجمهور، والمتضررين في ما يتعلق بالتطوير المسموح به في المساحات المخصصة لزيادة النمو والتجديد بسبب تعزيز التطوير وفقاً لخطة من أجل المصلحة العامة

وينبغي على المخطط الهيكلي أن يحدد الاستخدامات الرئيسية في الحاضر والمستقبل (وهذا سيمثل المناطق المحددة )، فضلاً عن تحديد الأراضي التي لم يتم اقتراح تقسيم محدد للمناطق فيها (وكثيراً ما

تعرف باسم التطوير المستقبلي)، وكذلك المناطق ذات الأهمية المحددة والتي تخضع لضوابط خاصة، وكل فروع البنية التحتية، بما في ذلك الطرق والمياه والصرف الصحي والكهرباء، كل ذلك ينبغي أن يقدم تفاصيل كافية من النظم الرئيسي لمعرفة ما إذا كانت كافية لدعم مستويات التطوير المقترحة، ومقترحات الاستثمار لتحقيق الخطة (على سبيل المثال الاستثمار في الطرق وغيره امن فروع البنية التحتية أو تنظيف المناطق الصناعية القديمة وتطوير المناطق السكنية). كما يجب أن تتضمن الميزانية الأولية للاستثمارات المطلوبة، وتخصيص ميزانية تطويرية تغطي فترة السنوات الثلاث الأولى لتوحيد استثمارات القطاع العام (الديراوي، مرجع سابق).

### 2.3 التخطيط العمراني وأهدافه

تجدر الإشارة هنا بداية إلى اختلاف الباحثين في تعريف مفهوم التخطيط العمراني، حيث يؤثر في تحديد مفهوم التعريف المكان وخصائصه، والسكان وحاجاتهم وخصائصهم. ومع أن مفاهيم كل من التخطيط الهيكلي والتخطيط الحضري والتخطيط العمراني وتخطيط استخدامات الأراضي تتقاطع بالمعنى، نجد أن هناك من يرغب في التمييز بين مضمون كل منها بالرغم من التشابه الكبير بينها في المفهوم والمضمون والمحتوى الأهداف. فهي تبدو مترادفات أحيانا وتكميلية أحيانا أخرى أكثر من أن ترى أنها مفاهيم مستقلة تماماً.

ويشير الأدب بوجه عام إلى أن مفهوم التخطيط العمراني "الحضري" ما هو إلا أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة، لكافة قطاعات وفئات المجتمع، من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستقبلية تتعلق بتوزيع الأنشطة واستعمالات الأراضي في المكان الملائم وفي الوقت المناسب. وبما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل القريب، من ناحية، وبين احتياجات التنمية لأجيال المستقبل البعيد، من ناحية أخرى (حيدر، فاروق، مرجع سابق).

يهدف التخطيط العمراني إلى تحسين مستوى حياة الإنسان في بيئته، ولا شك أن هناك عدة عوامل تؤثر في مستوى حياة الإنسان منها عوامل اجتماعية حضارية وثقافية واقتصادية وسياسية، ولكل مواطن رغبات وحاجات تختلف عن رغبات وحاجات الآخرين، فالتنوع في الكم والكيف لا يمكن حصره لذلك يجب توفر عدة خيارات للناس لتلبية رغباتهم وحاجاتهم، وهذا يعني أن تكون في المدينة مناطق سكنية متنوعة توفر أكبر قدر من الخيارات التي تلبى احتياجات ورغبات المواطنين المختلفة. وكما أن التخطيط الجيد هو القائد والمرشد لعملية التنمية الشاملة المستمرة التي تسعى إليها المجتمعات والحكومات، وبشكل تفصيلي يسعى التخطيط العمراني إلى تحقيق عدد من الأهداف لخصها (علام، أحمد، 1991)، بما يلي:

1. زيادة الإنتاج الكلي أو زيادة الخدمات من حيث الكم أفقياً أو عمودياً أو كليهما.
2. تحسين الإنتاج أو تحسين الخدمات من حيث الكيف ويتحتم في هذه الحالة أن يكون التحسين في الأداء مقترناً بتحويلات تتأتى من خلال الإنسان نفسه والبعد البشري المؤثر بصفة عامة
3. دعم وإتاحة أكبر قدر ممكن من التوازن بين الإنتاج وقطاعاته المتباينة أو بين الخدمات وبين الحاجات الملحة للناس، وتأكيد القدر المتزايد من الانسجام بين الزيادات في الاستهلاك من خلال النمو السكاني أو من خلال ارتفاع المستوى العام للمعيشة وبين الزيادات المطلوبة في الإنتاج والخدمات.
4. تجنب سوء الاستعمال والإسراف أو استنزاف الموارد بما يؤثر على القيمة الفعلية للعائد منها ولربحيته دعماً للإنتاج من حيث الكم والكيف، هذا إلى جانب مواءمة النمو الاقتصادي والنمو البشري الحضاري ورفع مستوى الاستعمال والانتفاع إلى حد الاستغلال الاقتصادي الأفضل الذي يكفل عدم الضغط والاستنزاف ويحفظ للموارد القدرة على الاستمرار في العطاء إلى أطول فترة ممكنة بمعدلات مقبولة ومعقولة من وجهة النظر الاقتصادية.

5. تجنب سوء الاستعمال أو الضغط غير المتكافئ على الخدمات والمرافق بشكل يخفض مستواها ويدعو إلى تدهور في حجم ونوعية أداءها، والمفروض أن تكفل الخطة للخدمات نمواً وتحسيناً بتكافؤ مع النمو السكاني من ناحية، ومع الدرجة التي يستوعب بها تلك الخدمات من ناحية أخرى.

6. حسن توزيع المشروعات التي تتضمنها الخطة في داخل الإطار العام الذي تشملها، وتجنب النمو بين القطاعات وقد يتحمل التقدم في قطاع مشقة ومتاعب النمو في قطاع آخر ويستوي حسن التوزيع والنمو المتكافئ في أن تكون المشروعات في الخطة موضوعة من أجل استعمال أو استغلال الموارد المتاحة ومن أجل الانتفاع بالأرض بشكل من الأشكال، أو أن تكون موضوعة من أجل تقديم الخدمات على كافة المستويات.

7. توفير البيئة المناسبة للسكن والاستثمار وتوفير الخدمات الضرورية للمجتمع. ومواجهة الكوارث أو الحالات الطارئة والنهوض في المناطق المنكوبة. وحل مشاكل التجمعات الحضرية مثل تداخل استعمالات الأراضي، النمو المشوه لبعض الأحياء والقطاعات، مشاكل الطرق والمرور، ومشاكل البلدية القديمة. وحماية المناطق ذات الوضع الخاص كالمناطق التاريخية والأثرية والمحميات الطبيعية.

8. الموازنة بين التجمعات السكنية والمناطق العمرانية من حيث الخدمات وخطط التطوير.

#### 2.4 تخطيط استعمالات الأرض وأهميتها:

كغيرها من المفاهيم التخطيطية تتباين التعريفات لمفهوم استعمالات الأراضي من باحث لآخر إلا أنها تتقاطع بكل تأكيد فلا يوجد تعريف موحد لها حيث يعرفها (Chpian,1965) بأنها اختيار للاستعمال من خلال عدة استعمالات للأرض والمفاضلة بينهما حسب الأولوية والحاجة لضمان التوصل إلى أفضل الاستعمالات للأرض. أما (Amler and others, 1999)، فيعرفونها بأنها "العملية التفاعلية

القائمة على أساس الحوار بين جميع الأطراف المعنية وذلك بهدف التفاوض واتخاذ قرار حول الآلية الدائمة لاستخدام الأراضي في المناطق الريفية والبدء في تطبيقها ومتابعتها". أما (حسين ,محمد 2004)، فيعرف استعمالات الأراضي بأنها "دراسة شاملة لجميع العوامل الطبيعية والسياسية والاقتصادية والاجتماعية والعمرانية المؤثرة على استعمالات الأراضي داخل مكان أو منطقة محددة ومن ثم تحديد العلاقات المتبادلة بين هذه العوامل والاستعمالات المختلفة بهدف إيجاد توزيع وتنظيم متوازن ومناسب لتلك الاستعمالات في إطار خطة زمنية محددة".

ولا يقتصر الأمر على ما سبق، بل تتعدد مفاهيم تخطيط استخدام الأرض في مجال التخطيط العمراني الحديث، فيرى البعض أن استخدامات الأراضي تعنى بالتوزيع الفراغي للمدينة كتوزيع مساحات الأراضي لأغراض السكن والصناعة والتجارة والخدمات التعليمية... الخ، بينما يرى آخرون إنها أنشطة عمل الأفراد اليومية بالإضافة إلى الخدمات العامة (اجتماعية، اقتصادية، صحية... الخ) بجانب استغلال الأرض بحيث تخدم أنشطة الأفراد المرتبطين بها، في حين يجمع البعض بين رؤيا المفهومين السابقين، أي علاقة التوزيع الفراغي مع أنشطة الأفراد وخدمتهم. وفي الوقت الحاضر نرى أن الجغرافية المعاصرة تلتزم بالمنهج التحليلي الأنسب الذي يكشف لها أنماط الاستخدامات المتنوعة للأرض، حتى أصبحت خريطة استخدامات الأراضي علامة مميزة من علامات الإضافة في البحث الجغرافي (الخالدي، عبد الله، 2005).

أما ما يخص فوائد وأهمية تخطيط استعمالات الأراضي فهي أيضا تتباين من باحث لآخر في التفصيل والتعميم، والإيجاز، ويمكن تلخيصها كما أوردها (عثمان، غنيم 2001) بما يلي:

1. الزيادات المستمرة في أعداد السكان، لذلك فإن معرفة حجم ومكان الزيادة السكانية أمرا هاما يحتاجها المخطط لاستعمالات الأراضي.

2. محدودية مساحة الأرض في دول العالم المختلفة.

3. المحافظة على الموارد الطبيعية بكل عناصرها.
4. التغلب على الكثير من المشاكل التي تتجم عن التغير في أنماط استخدام الأرض كالتنافس بين الاستخدامات المختلفة.
5. تدهور الأراضي الزراعية ومصادر المياه والغابات وظهور الكثير من المشاكل الحضرية كالازدحام، والتلوث.
6. الضغط المتزايد على الخدمات والمرافق العامة والحاجة لمزيد منها نتيجة لزيادة عدد السكان.
7. التطور السريع في حياة السكان وما ينجم عنه من زيادة الطلب على الأراضي للاستعمالات المختلفة.
8. تحقيق العدالة الاجتماعية في مجال توزيع الأعمال والوظائف لجميع المناطق.
9. الحاجة إلى تغيير الوضع القائم بتطوير إدارة الأرض من خلال أنماط تعمل على تغيير الظروف الاقتصادية والاجتماعية الطبيعية السائدة إلى الأفضل ومنع حدوث تغييرات غير مرغوبة من قبل السكان.

## 2.5 المبادئ الأساسية لتخطيط استخدام الأرض

استكمالاً لتوضيح مفاهيم التخطيط وأنواعه، وأهدافه، يرى الباحث أن توضيح العمليات التي تقوم عليها عملية تخطيط استخدام الأرض ستكون أيضاً مفيدة. وفي هذا السياق يشير الأدب إلى أن عمليات تخطيط استخدامات الأرض تقوم على مبدئين رئيسيين هما (سطحية، محمد، 1972).

### 2.5.1 مبدأ الاستخدام الأمثل للأرض

بمعنى أن يؤدي كل جزء من الأرض وظيفة معينة في الاقتصاد الوطني، وعليه يجب أن تخصص أحسن أنواع الأراضي للإنتاج الزراعي. إلا أن هنا كحالات يضطر المخطط إزاءها إلى تخطي هذا

الاعتبار من اجل احتياجات قومية أخرى، لذلك تتحدد وظيفة تخطيط استخدام الأرض في تحديد الاستخدام الأمثل لكل قطعة من أراضي الإقليم أو الدولة وبما يخدم المصلحة العامة.

## 2.5.2 مبدأ الاستخدام المتعدد للأرض

للتغلب على محدودية مساحات الأراضي في البيئات الحضرية خاصة، حاول المخططون تخطي هذه العقبة من خلال تشجيع الاستخدام المتعدد للأرض حيثما أمكن ذلك، وبخاصة في الأقاليم والبلدان محدودة المساحة، حيث إن هناك مطالب أساسية للإنسان يجب توافرها باستخدام مناسب للأرض، ومن هذه المطالب الأساسية التي يتضمنها استخدام الأرض: الغذاء والسكن والعمل والمواصلات والترفيه، وحيثما يتكاثف السكان، تصبح هذه الأمور متنافسة، ومن ثم يتوالى ويزداد ضغطها على مورد الأرض المحدود.

## 2.6 العوامل المؤثرة على استعمالات الأراضي

تتعدد العوامل المؤثرة على استخدامات الأراضي، وقد تنفرد أو تتشارك في التأثير، كما وتختلف المدة التي تؤثر خلالها واستمرار تأثير هذه العوامل. وعليه لا يمكن بأي حال فصل تأثير أحدها عن الآخر إلا أنه ليس من السهل فهم عملها التفاعلي والتشاركي ببساطة. وعليه نجد أنه من الصعب بمكان تناول هذه العوامل مجتمعة، بل لا بد من تناولها بشكل مفرد. أما أهم هذه العوامل كما يجمع عليها الأدب فهي:

### 2.6.1 العوامل السياسية

تلعب الحالة السياسية في أي بلد دوراً رئيسياً ومؤثراً على مجمل الحياة العامة لسكان ذلك البلد. ولعل سياسة استعمالات الأراضي في الدولة هي من أكثر الأمور تأثيراً، فالبلد الذي يعيش تحت مظلة الحرية ويشترك المواطنون في رسم سياسته في جميع المناحي، واللذين يشاركون في التقييم والتنفيذ، سيؤدي حتماً إلى نتائج تختلف بشكل جذري عن بلد يعيش تحت الاستعمار المباشر، أو غير

المباشر، أو يعيش أفراده في ظل حكم مستبد يخطط ويرسم ما يشاء دون رقيب أو حسيب. وخير مثال على ذلك هو ما تقوم به سلطات الاحتلال في الأراضي الفلسطينية وبين مناطق تحررت نسبياً من رقبة الاحتلال في الأراضي الفلسطينية والمصنفة "أ" و"ب" (كوين، انطوني، 1995).

في هذا السياق، نجد أن القيود مفروضة على كافة الاستعمالات التي تعود بالفائدة على الفلسطينيين، فعلى سبيل المثال لا الحصر نجد أن الأراضي المسموح البناء عليها محدودة جداً بمخططات هدفت إلى حصر السكان العرب داخل القرى والمدن ومنعهم من التمدد الذي يفرضه النمو الطبيعي في عدد السكان والحاجة للخدمات. بالمقابل أطلقت السلطات العسكرية الإسرائيلية العنان لغول الاستيطان ليبتلع أكبر كمية من الأراضي اللازمة حالياً ومستقبلاً لأصحابها العرب. من جانب آخر تستولى سلطات الاحتلال على مساحات كبيرة من الأراضي الزراعية في كثير من لشق الشوارع التي نفذت لخدمة المستوطنين وجيش الاحتلال. وتوالي سلطات الاحتلال الاستيلاء على أراضٍ جديدة لمحاصرة التجمعات السكانية الفلسطينية داخلها ولتشكل بدورها طوقاً جديداً حولها. (Senan, 1993).

## 2.6.2 العوامل الاقتصادية

معلوم أن استعمالات الأراضي غالباً ما تخضع للمنافسة الاقتصادية بين الاستعمالات المختلفة. فمن المنظور المادي الصرف غالباً ما يتم البحث عن استعمالها عن الربح المادي. من هنا نجد أن الاستعمالات ذات العائد القليل تظل تتراجع لصالح الاستعمالات ذات العائد الأعلى. يبدو ذلك جلياً من متابعة استخدام الأراضي الزراعية التي تتراجع في الاستعمالات لصالح الاستعمالات الأخرى في كثير من المناطق خاصة في غياب سياسة وطنية عامة وفي غياب رقابة وضبط وأنظمة والقوانين التي تعمل على الموازنة بين الاستعمالات المختلفة لتحقيق المصلحة العامة والحفاظ على الموارد المتاحة للأجيال اللاحقة، كما أن غياب سياسة وطنية لحماية الإنتاج المحلي دفع الناس إلى إيجاد السبل لتقليل نفقات الإنتاج والتي منها تداخل استعمالات الأراضي، فنجد الأبنية السكنية فوق الأبنية

الصناعية والتجارية مما يوفر كلفة النقل والمواصلات والعمالة عن طريق تشغيل أهل البيت وذلك توفير كلفة الحراسة والأجور (حسين، محمد، 2004).

### 2.6.3 العوامل الاجتماعية

فرضت الأسباب الاجتماعية أثرها الواضح على تمدد واتساع أطراف المدن، حيث يميل الناس إلى البناء الأفقي والمستقل، ويعزفون عن سكن الشقق والمجمعات الإسكانية إلا للضرورة في الظروف العادية. بالمقابل يلعب العامل الاجتماعي دوراً مغايراً في المجتمعات الغير متجانسة، حيث يتجه السكان من كل لون أو طبقة، أو دين للتجمع في مناطق محددة. وقد اشتملت التجمعات السكانية المختلفة وبخاصة المدن على استخدامات متباينة فرضتها الطبيعة الاجتماعية لسكانها. فمن أحياء خاصة للأغنياء، إلى أحياء خاصة للفقراء، وأحياء لكل دين أو طبقة أحياناً. ظهرت هذه الاستعمالات في المدن القديمة أكثر منها في المدن الجديدة. وليس أدل على تأثير العامل الاجتماعي من ظاهرة سكان القبور وسكان العشش وبيوت الصفيح حول الأحياء الراقية في كثير من المدن، مثل القاهرة في مصر، كما أن رغبة المواطنين في البناء لأبنائهم وأقاربهم بجوارهم أدى إلى ظهور المناطق المكتظة غير الملتزمة بأنظمة البناء كالارتدادات والنسبة السطحية والنسبة الطبقيّة وارتفاع الأبنية (حجير، كوثر، 2003).

### 2.6.4 العوامل الثقافية

بات أكيداً أن الثقافات السائدة في المجتمع تعد عاملاً مؤثراً أنماط استعمالات الأرض التي تصبح جزءاً لا يتجزأ من الخلفية الثقافية للمجتمع والسكان، هذا بالطبع إذا سمح للمجتمع بالتأثير على هذه الأنماط ولم يتم صياغتها من جهات بعيدة عن ثقافات ومعتقدات الناس، فكلما كان الناس أكثر مشاركة في صياغة سياسات استعمالات الأراضي وتطبيق وتعديل هذه السياسات كلما عكست هذه

الاستعمالات ثقافات وعادات وعقائد المجتمع وأمكن تطبيقها على الواقع والعكس صحيح تماماً (علام، احمد، مصدر سابق).

### 2.6.5 العوامل الإدارية والتخطيطية

يشكل عامل نوعية التخطيط الممارس على التجمعات السكانية والسكان، سواء كان شاملاً أو جزئياً، مؤقتاً أو طويل المدى عاملاً هاماً في التأثير على استخدامات الأراضي. كما أن نوعية التخطيط وحجم ونوع المشاركة فيه هما أيضاً من الجوانب الهامة والمؤثرة أيضاً فيه. وغالباً ما يتم طرح بعض الأسئلة للتعرف على أهمية التخطيط وإدارته مثل: هل هو التخطيط من الصفر، هل هو تخطيط للمدن والتجمعات القائمة وللتعامل مع الأمر الواقع؟ هل تشارك المجتمعات في مراحل التخطيط المختلفة وتؤثر بها؟ وما هو تشكيل إدارات التخطيط وانتمائها وخبرتها وكفاءتها وعقيدتها وثقافتها ومميزاتها والتي تخطط وتنفذ وتقيم (مرجع سابق).

### 2.7 مبررات تخطيط استخدام الأرض وأهدافه

السؤال المطروح في هذا السياق هو: ما هي مبررات تخطيط استخدامات الأراضي؟ وما هي أهدافه؟. أما الإجابة العامة فهي أن ظهور الاهتمام بتخطيط استخدام الأرض ارتبط بأهمية هذا الموضوع وحاجة الإنسان لمثل هذا التخطيط. وزادت حاجة الإنسان وتطورت استخداماته للأرض وتنوعت خدماته. وقد لخص (غنيم، عثمان، 2001) أهم هذه المبررات في:

1. الزيادة الطبيعية في دول العالم المختلفة، ولماذا يتزايد في منطقة دون غيرها.
2. تحقيق العدالة الاجتماعية سواء أكان في مجال المرافق والخدمات الاجتماعية والصحية والتجارية لجميع الطبقات والشرائح داخل المجتمع.

3. تآكل الأراضي الزراعية واستغلال مصادر المياه بشكل غير جيد وظهور الكثير من المشاكل الحضرية كالأزدحام وعجز مستخدمي الأرض عن التغلب على هذه المشاكل ضمن الأسس العلمية والموضوعية.
4. يساعد تخطيط استخدام الأرض في إعادة ميزان الخدمة لوضعه الصحيح والتغلب على المشاكل الناجمة عن التنافس غير المتكافئ.
5. أهمية المحافظة على مواردنا البيئية والطبيعية كانت هدفاً وإيماناً دائماً منا بالمحافظة عليها.
6. تقدير حاجات الإنسان من كل استخدام ضمن المعايير العالمية المخصص لكل فرد.
7. تقدير الحاجات الحالية والمستقبلية للسكان وتقييم قدرة الأرض على توفير تلك الحاجات للفرد.
8. إحداث تغييرات مناسبة ومنع حدوث التغييرات السالبة.
9. الاستفادة من التجارب التي مرت بها الدول الأخرى. الدافع الأساسي لتخطيط استخدام الأرض هو تغيير الوضع الحالي والقائمة عليه الدولة بتطوير إدارة الأرض من خلال أنماط استخدام تعمل على تغيير الظروف الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية ومنع حدوث تغييرات غير مرغوب فيها من قبل السكان.

## 2.8 أهم تصنيف استخدام الأرض

تتنوع طرق تصنيف الأراضي، وتتنوع أصناف استعمالات الأراضي من باحث لآخر. ولن نخوض في تباين هذه التصنيفات وأسبابها. وستحاول الدراسة اعتماد التصنيفات الأكثر شيوعاً وهي: (أبو حسان 2004)

1. نظام تصنيف مسح استخدامات الأراضي البريطاني الذي طبق عام 1930م، الذي يحتوي على ثمانية أنماط، حدث هذا التصنيف عام 1960 في عملية المسح حيث تم زيادة خمسة أنماط جديدة على النظام السابق ليصبح العدد ثلاثة عشر صنفاً.

2. نظام التصنيف الذي أقره مؤتمر الاتحاد الجغرافي الدولي عام 1949م الذي عقد في لشبونة، وقد أيدت هيئة اليونسكو بالأمم المتحدة هذه الفكرة ، بحيث اختير نظام تصنيف موحد يمكن تطبيقه على كل جهات العالم المختلفة الظروف، وفي عام 1960 م أدخلت فيه بعض التعديلات وأصبح يضم تسعة أنماط يتفرع م بعضها تقسيمات فرعية.

3. نظام تصنيف استخدام الأرض الموحد ويعتبر هذا النظام من أول نظم تصنيفات استخدام الأرض باستخدام الصور الجوية ويحتوي على خمسة أنماط لاستخدام الأرض، وكل نمط يحتوي على عدة تقسيمات فرعية.

4. نظام تصنيف استخدامات الأرض الهولندي، ويحتوي هذا التصنيف على سبعة أنماط من استخدامات الأراضي.

نظام تصنيف استخدامات الأرض الذي طبقه الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني عام 2007م، ويحتوي التصنيف على ثلاثة عشر نمطاً من استخدامات الأرض المختلفة.

## 2.9 مخاطر عشوائية استخدامات الأرض

تعد ظاهرة عشوائية استخدام الأراضي من أكثر الظواهر مخاطراً. ليس على قيم الإنتاج وعائدات الاستخدام، بل لما يترتب عليها من مخاطر تمس كل جوانب الحياة في التجمعات السكانية. لقد أوضح الباحثين العديد من المخاطر التي تترتب عليها. والتي قد تكون جماعية أو مفردة. ولخصها (الصعيدى 2000) بالمخاطر التالية:

### 2.9.1 المخاطر البيئية والصحية

إن عدم التخطيط الجيد والأمثل للأرض يؤدي إلى إلحاق أضرار كثيرة في البيئة التي يعيش فيها الإنسان، ففي المجال الصناعي يجب اختيار المواقع البعيدة عن المناطق السكنية من أجل حماية الإنسان من الأضرار واختيار مناطق السكن في المنطقة الجبلية أو غير الصالحة للاستخدام الزراعي

والمحافظة على الأراضي الصالحة للزراعة، كما يتوجب تأمين حسن استخدام الأرض في الإنتاج والجدوى الاقتصادية والموازنة بين الإلحاح في طلب العطاء من الأرض وتجديد حيوية الأرض لكي تواصل العطاء أحياناً أخرى، بل قل في غيبة هذا الحساب الذي يفضي إليه التعامل مع الضابط الحيوي، بمعنى استخدام الأرض في الإنتاج على درب الخطأ حتى يبلغ حد الفساد الذي يدمر قدرة الأرض على الاستجابة ومواصلة العطاء، ويمكن ملاحظة ذلك من خلال الصور.

### 2.9.2 المخاطر الاقتصادية

عندما تقوم البلدية بإعداد المخططات الهيكلية، وعندما تقوم أيضاً بتطبيق الأنظمة والقوانين التابعة لها، يكون الهدف الأساسي هو رفاهية الإنسان وخدمته وتحقيق المصالح الفردية والجماعية، وتوفير الخدمات، وهذا سيكلف الجهة المسؤولة نفقات وميزانية كبيرة تتفق لصالح المواطن، فإذا ما التزم المواطنون بالقوانين، فإن التزامهم هذا سيؤدي إلى دعم الاقتصاد وتوفير الأموال التي وضعت أساساً لخدمة المواطن، ستصبح عبئاً على ميزانية الدولة، وإن المواطن سيتحمل جزءاً من هذه الأموال وهو دفع الغرامة المالية في حالة عدم الالتزام، ولا ننسى عدم توفير الخدمات ووصولها إلى تلك المنازل مما سيحمل المواطن عبئاً اقتصادياً سواء من حيث حفر البئر الامتصاصية أو شراء خزانات الماء.

### 2.9.3 المخاطر الأمنية

يتم إعداد المخطط الهيكلي من قبل السلطات المحلية "البلدية" وبالتعاون مع الحكومة المركزية وبمساعدة بيوت الخبرة أحياناً أخرى، وبما أنه وجدت جهات عديدة في إعداد المخططات الهيكلية إذن لا بد وأن يكون الهدف أو السياسة المقصودة من وضع المخطط هو تحقيق رفاهية المواطن وأمنه أولاً، والبعد قدر الإمكان عن المخاطر التي تسبب له الأذى، وعدم السماح باستخدام معين لمنطقة ما أو قطعة ما، يجب أن يكون ما ذكر متفقاً ومنسجماً مع إمكانيات المجتمع والأجهزة وقدراتها التي تعمل على حماية المجتمع من الأخطار، ولا ننسى هنا المراقبة المتواصلة من كل الجهات المعنية بحماية

المواطن سواء من ناحية موقع المنشأة أو مواصفاتها أو التزامه باتباع قواعد الأمان والسلامة عند العمل.

#### 2.9.4 المخاطر الاجتماعية

تتبع المخاطر الاجتماعية من عدم التزام المواطنين بقوانين البناء والتنظيم وبخاصة فيما يتعلق بالارتدادات والبعد والحد بين كل قطعة أرض وأخرى، وهذا يخلق خصومات ومشاكل بين المواطنين أولاً، وبين المواطن المعتدى على أرضه والعاملين داخل البلدية والجهة المسؤولة.

#### 2.9.5 المخاطر العمرانية وتشويه النسيج العمراني

في حالة عدم التزام المواطن بقوانين البناء والأنظمة الصادرة والبناء دون ترخيص والمخالفة بالاستخدام وزيادة مساحة البناء عن المساحة الصادرة في الرخصة والسماح ببناء طابق حديث فوق طابق قديم أي تداخل في سنوات البناء، وهذا ما لاحظته من الزيارة الميدانية للبلدة القديمة وحي الألمانية وغيرهما من الأحياء، وسيظهر ذلك من خلال الصور، كل تلك العوامل تؤدي إلى تشوه البناء للحي أولاً وللمدينة ثانياً، فيؤدي إلى شيخوخة المدينة وتهدم العديد من المنازل وعدم الانسجام بين أنماط البناء المستخدم.

#### 2.10 معيقات التخطيط الهيكلي

واجه الفلسطينيون الكثير من المشاكل في إعداد المخططات الهيكلية إبان الاحتلال الإسرائيلي وخلال فترة قيام السلطة الوطنية الفلسطينية أيضاً. ولا تزال المخططات الهيكلية الإسرائيلية هي المعمول بها لكل التجمعات. وعليه توارثت الأجيال المتلاحقة معيقات جمة تقف عائقاً أمام تخطيط وإنشاء المخططات الهيكلية. أما أهم هذه المعيقات كما حددها (العناني 2006) فهي:

1. الأنظمة والقوانين والتي فرضت واقعاً لا بد من التعامل معه، حيث نجد أن قانون الأراضي العثماني

قد فرض واقعاً خاصاً بملكية الأراضي وتقسيمها، حيث صنف الأراضي إلى أراضي ملك، وقف،

ميري، متروكة، وموات. إضافة إلى ذلك نجد أن هناك قوانين بناء سارية المفعول ومستمدة من قوانين الانتداب البريطاني، علاوة على الأوامر والقوانين العسكرية الإسرائيلية وما نشأ عنها من واقع الأرض.

2. الوضع السياسي: من خلال السيادة على الأراضي والتقسيمات الإدارية والأمنية. والذي يؤثر بقوة على السيطرة والتحكم في فرض وسن القوانين والتشريعات والمغيب في دول تحت الاحتلال مثل الأراضي الفلسطينية المحتلة.

3. تسوية الأراضي حيث أن لهذا الموضوع أهمية خاصة ف أعمال التخطيط والتنظيم كون غياب التسوية يضعف من القدرة في السيطرة على الأرض، وذلك لعد توفر المعلومات اللازمة عن ملكية الأرض وبالتالي عدم القدرة على إنتاج الخرائط اللازمة لعمل المخططات الهيكلية والعمرانية، ولعل عدم إجراء أعمال التسوية على 70% من أراضي الضفة الغربية كان وما يزال أحد العوامل التي تساعد في مصادرة الأراضي وبناء المستعمرات لإسرائيلية وشق الطرق الالتفافية لربط هذه المستعمرات من جهة، وأيضاً إحداث النزاعات على الملكيات وإعاقة عملية التخطيط والتنمية من جهة أخرى. منذ 2018 باشرت دوائر التسوية في الأراضي الفلسطينية بتسوية الأراضي الواقعة ضمن حدود المخططات الهيكلية للتجمعات السكانية.

4. المخططات الهيكلية والإقليمية: لقد تم في عام 1979 م إعداد عدد من المخططات الهيكلية المحلية من قبل مخططين إسرائيليين (Benevenisti & Meronk, 1976). ومن ثم تم في عام 1981م تصديق 183 مخططاً لا تلبى أي احتياج للفلسطينيين وتم رفضها، وفي سنوات لاحقة قامت دائرة التخطيط المركزية التابعة للإدارة العسكرية الإسرائيلية بإعداد مخططات هيكلية جزئية تم من خلالها وضع حدود ضيقة للمناطق المسموح البناء فيها لجميع القرى الفلسطينية في الضفة الغربية، حيث تم إقرارها حتى بداية عام 1994م وما يزال عدد كبير من هذه المخططات ساري

المفعول لغاية الآن في ظل غياب أي مخطط هيكلي بديل أو جديد، وهذه المخططات كما سبقها لم تلبي احتياجات الفلسطينيين، تم إعدادها من قبل مخططين إسرائيليين بناء على صور جوية، واقتصرت على استعمالات سكنية ووضع عروض غير منطقية للطرق تصل إلى 16 متر داخل القرى وضمن مساحات ضيقة تشمل آخر ما وصلت إليه الأبنية القائمة دون مراعاة الزيادة السكانية والتوسع العمراني المستقبلي.

5. أما على الصعيد الإقليمي، فقد استفاد الإسرائيليون من المخططين الإقليميين الذين تم إعدادها خلال فترة الانتداب البريطاني (RJ-15, S-15) حيث قام الإسرائيليون في عام 1982م بتعديل هذه المخططات من خلال وضع نشر المخطط رقم 82/1 لمنطقة القدس ليكون بديلاً للمخطط البريطاني (RJ-15) بهدف زيادة عدد المستعمرات ومنع إعطاء تراخيص الأبنية في المناطق الزراعية بالإضافة إلى الحد من التوسع العمراني للقرى الفلسطينية ومن توصلها (Dumber Michal, 1997) كذلك تم في العام 1984م نشر مخطط إقليمي آخر سمي "مشروع الطرق رقم 50"، وقد احتوى هذا المخطط على أربع تصنيفات للطرق (سريع، رئيسي، إقليمي، محلي) وكذلك أحكاماً خاصة بالارتدادات على هذه الطرق تصل إلى 300متر مما يساهم أيضاً في الحد من التوسع والتطور العمراني الفلسطيني، وقد هدف هذا المخطط إلى ربط مستعمرات الضفة الغربية وقطاع غزة بما يسمى إسرائيل مع تجنب القرى الفلسطينية (أبو حلو، مسلم، 2002).

## 2.11 تحديات التخطيط فترة السلطة الوطنية الفلسطينية

### 2.11.1 تحديات ومعوقات سياسية

تتعلق بالتقسيمات الإدارية والأمنية وإعادة الانتشار على مراحل وما نتج عنها من عدم تواصل جغرافي بين الضفة الغربية وقطاع غزة من جهة وبين محافظات الضفة الغربية من جهة أخرى.

### 2.11.2 تحديات ومعوقات جغرافية

ترتبط هذه التحديات والمعوقات بما فرضه الاحتلال الإسرائيلي وما زال يفرضه على الأرض الفلسطينية في الضفة الغربية وقطاع غزة من بناء وتوسعة للمستعمرات وشبكة الطرق الالتفافية التي تربطها، وأيضاً بناء الجدار الفاصل أو العازل على حدود الضفة الغربية وداخله (حول منطقة القدس) (أبو حلو، مسلم، 2008).

### 2.11.3 تحديات ومعوقات تنظيمية ومؤسسية

على الرغم من الجهود والمحاولات المختلفة التي قامت بها مؤسسات وهيئات التخطيط الفلسطينية الوزارات المعنية والبلديات والدوائر الرسمية ومؤسسات القطاع الأهلي والخاص، لإعداد مخططات هيكلية وإقليمية تنظم التطور العمراني واستخدامات الأراضي المختلفة للتجمعات السكانية إلا أن عملية التخطيط والتنظيم ومؤسسة التخطيط في فلسطين لا زالت تعاني من مشاكل كثيرة وتواجه معوقات عديدة يمكن تلخيصها على النحو التالي كم نكرها (عبد الحميد، علي، 2005).

1. غياب أو عدم اعتماد سياسات التخطيط على المستويات الوطنية والإقليمية والمحلية.
2. عدم وضوح المسؤوليات وتداخل الصلاحيات بين الجهات المعنية بالتخطيط.
3. ضعف وربما غياب التنسيق والتعاون بين المؤسسات المعنية.
4. غياب أو عدم ملائمة الأنظمة والقوانين والتشريعات التي تحكم عملية إعداد المخططات وتنفيذها ومتابعتها.

5. ضعف وقلة الكوادر الفنية والعلمية المؤهلة في مجال التخطيط العمراني
6. عدم تلبية المخططات للاحتياجات وتعارضها في معظم الأحيان مع المصالح الخاصة.
7. غياب تسوية الأراضي ومسحها وملكيته.
8. ضعف وربما غياب المشاركة الشعبية وال جماهيرية في إعداد وتنفيذ المخططات.
9. ضعف وقلة التمويل اللازم لإعداد وتنفيذ المخططات.
10. ضعف وقلة المعلومات والبيانات اللازمة وعدم توفر الخرائط والصور الجوية الحديثة.
11. غياب دور القطاع الخاص.

## 2.12 منهجيات إعادة التخطيط الهيكلي

يمر المخطط التنظيمي بثلاث مراحل رئيسية:

### 2.12.1 المرحلة الأولى. دراسات الوضع القائم

لإعداد مخططات الوضع القائم يلزم إعداد الدراسات التالية: الخلفية التاريخية والحضارية للمنطقة. والدراسات البيئية (الموقع الجغرافي- التضاريس- التربة- المناخ- الثروات الطبيعية... الخ). والدراسات الاجتماعية والاقتصادية وأهمها: السكان والقوى العاملة، فالتخطيط العمراني يهدف إلى تنظيم استعلامات السكان للأرض، وهذا لن يتأتى بدون معرفة عدد السكان الذين يستعملون هذه الأرض وخصائصهم الديموغرافية، وكذلك كيفية استعمال السكان للأرض من أجل توفير سبل العيش من خلال النشاطات الاقتصادية التي تدعم وتوازن النظام الاجتماعي القائم. الدراسات الاقتصادية تدرس وتحلل مختلف النشاطات الاقتصادية للمجتمع من تجارة وصناعة وزراعة وصيد وغيره. والدراسات الفيزيائية (دراسة المباني): ويتم من خلالها رفع ميداني شامل للمباني القائمة. ودراسة استعلامات الأراضي ويتم رفع الاستعلامات القائمة مثل: سكني، تجاري، زراعي، صناعي، تعليمي، صحي، ترفيهي، ثقافي، رياضي، سياحي، ديني، طرق... الخ (الصبان، عمر، 1992).

## 2.12.2 المرحلة الثانية. تحليل الدراسات والمعلومات وتشمل

1. تحليل المعلومات وتحديد المشاكل والسياسات العامة. ويتم فيها تصنيف وتبويب المعلومات السابقة في جداول ورسومات بيانية يتم نقلها على المخططات بطريقة الألوان بغرض معرفة اتجاهات النمو والنقص واحتمالات المتغيرات والأماكن ذات المشاكل والمعوقات.
2. تحليل الدراسات الميدانية للمباني من استعمالات وارتفاعات وحالة إنشائية وتشطيبات. الخ.
3. تحليل استعمالات الأراضي: من قاعدة المعلومات الأساسية وخريطة استعمالات الأراضي يمكن تحليل الأوضاع القائمة لهذه الاستعمالات والمشاكل الموجودة والحاجات المتوقعة لسنة الهدف المحددة في برنامج التخطيط. الاهتمام هنا يتركز على المناطق المتدهورة والمتدنية في مستويات خدماتها وطبيعتها العمرانية من أجل تطويرها والارتقاء بها. كذلك يتم تحليل نماذج النمو العمراني الموجودة وكيفية توجيهها بما يخدم الأهداف والمقاصد العامة للبرنامج.
4. تحويل دراسات الوضع القائم إلى مخططات الوضع القائم بألوانها المحددة (الصبان، مرجع سابق).

## 2.12.3 المرحلة الثالثة. الوضع المقترح (التقرير)

ينبغي أن يكون التقرير مكون من:

1. ملخص تنفيذي ولمحة عامة عن التنمية على مدى السنوات الـ20 الماضية، وتحديد عدد السكان والتغيرات على وظائف المدينة، وتسليط الضوء على أي تطور هام أو العوامل التي كان لها تأثير كبير على النمو وكذلك التعرف على الوظيفة المقترح للبلدة كما هو مقترح في لمخططات الوطنية الإقليمية وخطط تنمية المقاطعات، وبخاصة الإنمائية المتوسطة الأجل. إضافة إلى تحديد العوامل التي تؤثر على النمو في البلدة، وينبغي وضع هذه الافتراضات والاستراتيجيات الواردة في الخطة

الدفاع الذاتي في الحالات التي يجري فيها تنقيح خطة هيكلية، وينبغي مقارنة بذل التطور الفعلي

مع التنمية المخططة، وبناءً على التحليل المقدم من التغييرات.

2. تحليل البيانات والتوقعات:

- الإسقاطات السكنية للقطاعات الأحياء والمجاورات السكنية أو المناطق.

- توقعات الطلب على المساكن.

- توقعات المساحات التجارية، بما في ذلك الأسواق الرئيسية.

- السياحة وقدرة اتساع الفنادق والتوقعات.

- توقعات المساحات الصناعية

- توقعات المرافق التعليمية.

- توقعات المرافق الصحية.

3. تكاليف التنمية المقترحة.

4. الخطة المالية والإستراتيجية لتنفيذ المخطط الهيكلي.

5. الملاحق/المرفقات: وتضم تقرير عن المشاورات مع أصحاب المصلحة، وتقرير عن الدراسات

الاستقصائية والمساحية التي تنفذ كجزء من المخطط. والمنهجية المستخدمة في إسقاط متطلبات

استخدام الأراضي. وتوفير الأراضي والخرائط والجداول ذات الصلة. ونظام التحليل الذي استخدم

لإسقاط تمديد البنية التحتية وزيادة القدرات بما في ذلك الطرق والمياه والصرف الصحي والطاقة

(الديراوي ، هشام، 2013).

## الفصل الثالث

### منطقة الدراسة "بلدة سعير"

3.1 مقدمة

3.2 النشأة والتسمية

3.3 لمحة عن تاريخ البلدة

3.4 الموقع الجغرافي

3.5 المناخ والتضاريس

3.6 السكان

3.7 الظروف الاقتصادية

3.8 مصادر المياه في البلدة

3.9 نبذة عن تطور مؤسسات التخطيط والتنظيم في بلدة سعير

3.10 استغلال الاراضي ضمن الاحواض الطبيعية للبلدة.

## الفصل الثالث

### منطقة الدراسة "بلدة سعير"

#### 3.1 مقدمة

يستعرض هذا الفصل بعد التعريف بمنطقة الدراسة "بلدة سعير"، تناول خصائصها العامة وموقعها وتاريخها وأسباب التسمية ومن ثم التعرف على التطور التاريخي للبلدة عمرانياً وديموغرافياً. والتركيز على المخططات الهيكلية التي تم وضعها للبلدة منذ نهاية القرن الماضي وحتى الآن ومدى تماشيها مع مخططات استخدامات الأراضي و التطرق إلى تصنيف استخدامات الأراضي وخصائصها، ويختتم الفصل بتوضيح عمليات تطوير المخطط داخل حدود منطقة الدراسة.

#### 3.2 التسمية والنشأة

يعود سبب تسمية بلدة سعير بهذا الاسم إلى سعير الحوري، جد سكان تلك الأراضي وذلك حسب ما ورد في كتب التاريخ القديم. أما الدباغ فيرى أنها نسبة إلى كلمة صيعور والتي تعني بالعربية الكنعانية كما ذكرت في العهد الروماني باسم صيعور في اللغة الآرامية وتعني الصخر أو الشاهق. (الدباغ، مصطفى، 1991). أما دائرة المعارف فتشير إلى أن معنى سعير هو النار ولهيبها. وهناك من يرى أن لفظ كلمة سعير هي نسبة للنبي العيص الذي سكنها، وهو أخو يعقوب بن إسحاق وتعني (ذو الشعر الكثيف) (جرادات، ادريس، 2015). وهي بلدة فلسطينية، تقع ضمن محافظة الخليل الكبرى إلى الشمال الشرقي منها، ويقال إنها من أقدم قرى العالم بعد مدينة أريحا (أبو حجر، آمنة، 2003).

### 3.3 لمحة عن تاريخ البلدة

تشير المصادر التاريخية أن أو من سكن سعير هم الحوريون وأنها سميت باسمهم. ثم عرفت بعد ذلك باسم ادوم. أما الحوريون فهم من أقدم نسل الكنعانيين، وكانوا قد سكنوا جبل الخليل. وقد ورد ذكر ذلك في العهد القديم. تلى الحوريون في بلدة سعير جماعات من الكنعانيون، وتشير المصادر تلك أن علاقة سعير بهؤلاء السكان كانت علاقة متينة وقوية. وعليه هناك من يشير إلى أن اسم سعير يعود إلى اللغة الكنعانية، أي ان سعير قامت على موقع بلدة صعير أو صيعور بمعنى صغير بالكنعانية. (البستاني، بطرس، 1993م).

تلى الكنعانيون في سكن البلدة الادوميون. أما كلمة أدوم فتعني اللون الأحمر. ثم وتعرضت سعير للاحتلال العبراني، حيث اتحد كل من العمونيون والمؤابيون والسعيريون سكان سعير، لمواجهة الخطر العبراني، إلا أن العبرانيون استطاعوا هزيمة التحالف. وقد استمر العبرانيون في السيطرة على البلدة حتى جاء الفتح الإسلامي لبلاد الشام ودخلت سعير الإسلام وحارب قسم من أهلها مع معاوية بن أبي سفيان.

في العهد العثماني عام 1517م سيطر العثمانيون على البلدة، وقاتل أهل سعير مع العثمانيين وظلوا تحت الحكم حتى اندلعت الحرب العالمية الأولى وانتهى الحكم العثماني في عام 1917م. تلى ذلك دخول فلسطين عامة وسعير خاصة مرحلة جديدة من الحكم البريطاني للبلاد الذي استمر حتى عام 1948 حيث انسحبت قوات الانتداب البريطاني تاركة فلسطين وبلداتها في صراع مع الاحتلال الصهيوني الذي أعلن عن إقامة الدولة "إسرائيل" على مساحة نحو 78% من فلسطين التاريخية بعد معارك خاضها الفلسطينيون ضد العصابات الصهيونية قدمت بلدة سعير الكثير من التضحيات والشهداء خلالها (جرادات، إدريس، 2000).

وبعد النكبة تحولت الضفة الغربية إلى حكم الأردن وغزة إلى الولاية المصرية واستمر الحال كذلك حتى عام 1967م. اتصفت هذه الفترة من 1948-1967 بالأمن والاستقرار، وارتفعت نسب المتعلمين، وتأسست العيادات الصحية وشركة باصات سعير، وشقت الطرق الرئيسية لتربط البلدة بالبلدات المحيطة كالشيوخ والخليل ووادي سعير وتقوع (المصدر السابق). بعد عام 1967 وعلى إثر الحرب الإسرائيلية-العربية احتلت إسرائيل ما تبقى من فلسطين. منذ تلك الفترة وحتى اليوم وبالرغم من توقيع اتفاقية أوسلو وقيام السلطة الفلسطينية بعد عام 1993 إلا أن الضفة الغربية جميعها بقيت تحت سيطرة الاحتلال فعليا ولم تعطى السلطة الوطنية إلا صلاحيات مدنية محددة. وبقيت السيادة على الأرض والتحكم في استخدامات الأرض وإدارتها منقوصة ومحكومة بالموافقة الإسرائيلية منذ قيام السلطة وحتى اليوم تسعى الهيئة المحلية في سعير إلى وضع تصور وتطوير المخطط الهيكلي لها وتنظيم وتطوير استخدام الأراضي في أجواء من الصعوبات والإعاقات الاحتلالية.

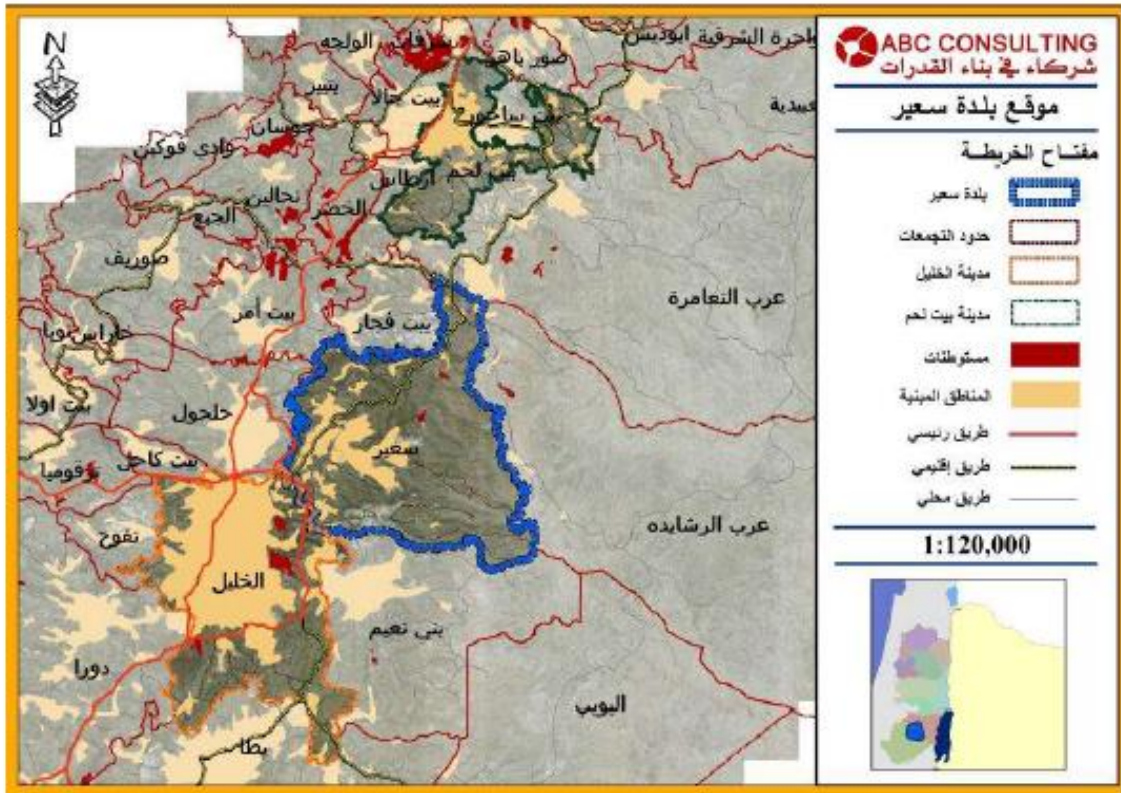
### 3.4. الموقع الجغرافي

بلدة سعير فلسطينية تتبع محافظة الخليل تقع على بعد 8 كم إلى الشمال الشرقي من مدينة الخليل. وعلى بعد 6 كم إلى الشرق من بلدة حلحول. يحدها من الشمال مخيم العروب وبلدة بيت فجار وبلدة تقوع التابعة لمحافظة بيت لحم ومن الجنوب بني نعيم ومن الغرب بيت امر وحلحول والخليل ومن الشرق البحر الميت وقرية الشيوخ وعرب الرشايدة المحاطات باراضي سعير، (خريطة رقم 1). بناء على تصنيف وزارة الحكم المحلي للمناطق السكانية، فإن بلدة سعير تضم تجمعات سكانية أخرى هي: العديسة، راس الطويل، الدوارة، كوازيبا، عراقان طراد، وادي الريم، جرون اللوز، قنان النمر، البطمة، حمروش، قلاع زيتا، بيت عينون وتجمع المنية التي تضم (خربة تقوع والمنية) وهي تتبع البلدة وقد كانت هذه التجمعات تحمل مجالس قروية لكنها ضمت الى البلدية عام 2005 بناء على قرار مجلس الوزراء وبقيت المنية مجلس قروي وهي تجمع في الجهة الشمالية الشرقية لبلدة سعير وتقع على

اراضي سعير الخليل ومن أحواضها الطبيعية التابعة لسجلات المالية التابعة لبلدة سعير في محافظة الخليل ولكن تجمع المنية يتبع اداريا محافظة بيت لحم لملاصقتها لبلدة تقوع التابعة لمحافظة بيت لحم وحسب التقسيمات الجديدة في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية .

تتموضع البلدة على هضبة مرتفعة يصل متوسط ارتفاعها نحو 906م. بين درجتي عرض 34.9 و 31.32 شمالا، وعلى خط إحداثي محلي شمالي 110.42م، وخط إحداثي محلي شرقي 163.63م (الموسوعة الفلسطينية، 1984). ويبلغ معدل تساقط الأمطار فيها سنويا ما يقارب 400 ملم (أريج، 2011).

### خريطة رقم (1) بلدة سعير



### 3.5 المناخ والتضاريس

يسود بلدة سعير مناخ البحر الأبيض المتوسط كباقي المدن الفلسطينية، ويتصف بالحرار جاف صيفا، والمعتدل ماطر شتاء، وتقل فيها الأمطار كلما اتجهنا من الغرب إلى الشرق ومن الشمال إلى الجنوب وترتفع الحرارة صيفا في الأودية وتصل إلى درجات حرارة عالية تصل بعض الأحيان إلى 40-45 درجة مئوية، وتصل إلى ماد دون الصفر المئوي وتتساقط الثلوج على جبالها شتاء، محدثة السيول في الأودية أحيانا (قطيش ، محمد، 1987).

أما بالنسبة لطبيعة السطح للبلدة فهي ارض جبلية في الدرجة الأولى وتوجد بين الجبال الأودية وشعاب ذات تربة رسوبية مثل: وادي سعير، ووادي النصارى، وادي خنيص، ووادي الشرق، العروب، ووادي أبو شارو. وتتكون بعض أراضي الجبال من صخور كلسية وبعضها الآخر من صخور نارية. أما حجارته فهي مناسبة وصالحة للاستخدام في عمليات البناء خاصة في خلة المرج، وخلة نجاسة، والحوض، والربيعة (الوشاحي، عابد، 1999). فالطبيعة العامة لأراضي البلدة تتميز بتضاريس صخرية وتربة قليلة العمق، وسهول صغيرة وأودية ضيقة وجبال مرتفعة وهضاب شبه رملية تمتد من حدود البحر الميت تجاه برية سعير. كما وتوجد في منطقة بيت عينون وحلول تربة اسمنتية تستعمل لصناعة الفخار (عواد، عبد الحافظ، 1997).

### 3.6 السكان

يوضح الجدول رقم (1) تطور أعداد السكان في بلدة سعير خلال الفترة (1870-2017). ويستدل من خلال التحقق من الأرقام أن ما مرت به البلدة سعير من أحداث تاريخية خلال تلك الفترة قد أثر على نمو السكان فيها، كما أن موقع البلدة وقربها من مدينة الخليل وقربها من التجمعات المجاورة شكلت عوامل ساعدت في النمو في أعداد سكانها. فقد انتقلت البلدة من تجمع صغير جدا من السكان أيام الحكم العثماني إلى وضع أفضل سكانيا في العهد البريطاني. ويستدل من البيانات عن أعداد

السكان في الجدول (1) أن أعداد السكان في البلدة تضاعف نحو عشرة مرات خلال الفترة 1928-2017. وتعتبر الفترة من عام 1997-2007 أكثر الفترات التي شهدت نمواً سكانياً للبلدة حيث ارتفع عدد السكان من (9545) نسمة عام 1997 إلى (20881) نسمة في عام 2007. ثم تزايد عدد سكان البلدة في عام 2017 ليصل إلى (22000) نسمة. وذلك خلال الفترة من قيام السلطة وحتى الوقت الحاضر (مصطفى، الدباغ، 2003، ص390).

وقد يفسر الزيادة الكبيرة السريعة في النمو السكاني لقدم عدد كبير من سكان الخرب والتجمعات السكانية التابعة لها والسكن والاستقرار داخل مركز البلدة وذلك لتوفر الخدمات والتحاق الكثير بالوظائف الحكومية التي استحدثت مع قدوم السلطة الفلسطينية.

#### جدول رقم (1) تطور أعداد السكان في بلدة سعين خلال الفترة (1870م-2018م).

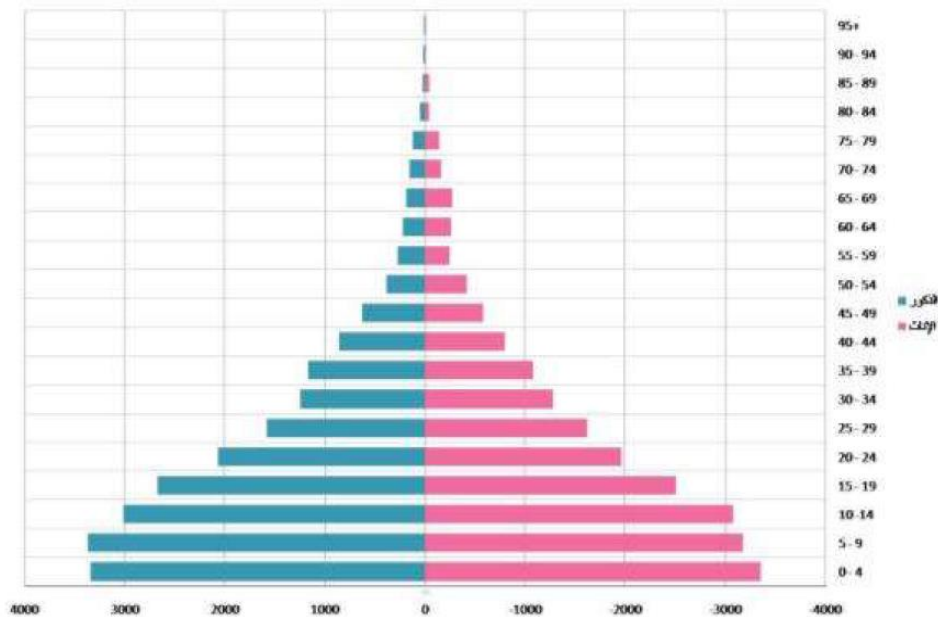
السنة	عدد السكان	معدل النمو السكاني
(1)1870	186	---
(4)1924	2477	%0.47
(4)1945	2710	%0.42
(2)1967	4200	%1.9
(4)1987	8300	%3.4
(5)1997	9545	%1.3
(3) 2007	20881	%7.8
(5) 2017	22000	%1.59

مراجع الجدول:

- (1) جرادات، إدريس، عبير الأزهار في تراث سعين وجغرافيتها، 2015.
- (2) بلدية سعين. (بيانات غير منشورة).
- (3) معهد أريج، دراسة التجمعات السكانية، 2008م.
- (4) امنة أبو حجر، موسوعة المدن والقرى الفلسطينية، 2003م.
- (5) الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد العام للسكان والمساكن، رام الله، فلسطين، 2017م.

يلاحظ أن معدل نمو السكان في بلدة سعير أخذ بالتزايد خاصة بعد عام 1997 ويقدر معدل النمو السكاني للبلدة في هذه الأيام إلى 1.59% وهذا يعني أنه يوجد ازدياد كبير في أعداد السكان وبالتالي هناك حاجة لتوفير الخدمات لسكان في البلدة من تأمين المسكن وخدمات البنية التحتية لهذه الزيادة، مما يزيد من أهمية عملية التخطيط المستقبلي. وإن معرفة الزيادة السكانية وربطها في مساحة البلدة في المخطط الهيكلي ودراسة شبكة الطرق والنقل ومعرفة العوامل المؤثرة فيها ومدى جاهزيتها وتوفيرها الخدمات لسكان حاليا وفي المستقبل القريب والبحث عن حلول للحد من البناء في المناطق الزراعية والصناعية والاعتداءات على الأراضي العامة. وهذا ما تعمل عليه بلدية سعير في وضع مخطط جديد لمنطقة الدراسة وإيجاد الحلول المناسبة للحد من المشاكل التي تعاني منها البلدة.

#### شكل رقم (1) الهرم السكاني لبلدة سعير لعام 2017



المصدر: بلدية سعير، وثيقة التقرير التشخيصي لبلدة سعير (2012-2018م).

أما بخصوص التركيب الديموغرافي للسكان والخصائص الاجتماعية والاقتصادية فتشير البيانات السكانية الخاصة بالبلدة أن نسبة الذكور في منطقة الدراسة حوالي 50.8% وبلغ عددهم 10426، أما نسبة الإناث فتشكل ما نسبته 49.2% وبلغ عددهن 10204 نسمة (شكل رقم 1).

أما بالنسبة لعدد الأيدي العاملة وتوزيعها فقد دلت بيانات التعداد السكاني لسعير عام 2017 أن مجموع الأيدي العاملة في البلدة بلغت قرابة 7410 عاملاً. منهم نحو 1350 عاملاً يعملون داخل البلدة وفي المهن المختلفة كالزراعة والصناعة والتجارة. بينما بينت البيانات أن 1560 عاملاً يعملون في الضفة الغربية خارج البلدة. في حين شكل عدد العمال اللذين يعملون داخل الخط الأخضر إسرائيلي نحو 61% من مجموع القوى العاملة في البلدة.

### 3.7 الظروف الاقتصادية

يعتمد اقتصاد البلدة في الدرجة الأولى على صناعة الحجر والزراعة، حيث تميزت سعير منذ القدم عن باقي المناطق المجاورة بصناعة الحجر والرخام وصناعة الحصى والباطون والبلاستيك والطوب، كما عرفت البلدة صناعات أخرى منذ القدم كالصناعات الزراعية مثل الجبن واللبن والملبن، إضافة إلى صناعات أخرى مثل الخشب والألمنيوم والحديد. على الرغم من ذلك تطورت بعض الصناعات في البلدة وأصبحت صناعة الحجر والرخام الركيزة الأساسية للاقتصاد المحلي للبلدة، وقد صدرت إلنا أكثر من خمسين دولة على مستوى العالم لجودة خاماتها وصناعتها حيث ينتج منها أكثر من لون وتمتاز بصلاية صخورها ومقاومته للعوامل المناخية المؤثرة (بلدية سعير ، 2018).

ويقدر حجم الاستثمار في صناعة الصخور والحجر وفق آخر منشورات بلدية سعير إلى 30 مليون دينار أردني. يعمل في هذا المجال نحو (1500) عامل وفني وإداري. وتقدر مساحة الأراضي المستخدمة للتجوير بما يقارب 10000 آلاف دونم(نفس المصدر ، 2018م).

تبلغ مساحة أراضي سعير الإجمالية حوالي 117000 دونم، منها 6921 دونم تقع ضمن حدود المخطط الهيكلي للبلدة. أما مساحة الأراضي الصالحة للزراعة فتقدر ب (45000 دونم)، أما مساحة الأراضي والمزروعة فعلاً فقد قدرت ب (11300 دونم)، منها نحو (8550 دونماً) في البستنة الشجرية ، و(2418 دونماً) فقد خصصت للمحاصيل الحقلية. أما الخضار البعلية فقد بلغت مساحة الأراضي المخصصة لها (262 دونماً). أما أسباب تراجع العمل في قطاع الزراعة من قبل الأهالي فيرجع إلى نقص كميات المياه وشحها، وتفضيل العمل داخل حدود الخط الأخضر لارتفاع عوائد العمالة في هذا المجال، وأخيراً توسع العمران والبنية التحتية على حساب الأراضي الزراعية (جرادات، ادريس، 2015).

### 3.8 مصادر المياه في البلدة.

تعتبر بلدة سعير من البلدات المحظوظة نوعاً ما بالمقارنة مع القرى والبلدات المجاورة لها في محافظة الخليل بوضعها المائي، حيث توجد فيها عيون ماء بقدرة إنتاجية 25000م<sup>3</sup> في السنة، إضافة إلى ذلك يوجد بمسطح القرية ست ينابيع يمتلكها مواطنين بشكل خاص حيث أنها تقع داخل حدود أراضيهم المسجلة بأسمائهم، وتقدر إنتاجيتها بحوالي 360000م<sup>3</sup> سنوياً. كما ويوجد بالبلدة قرابة 500 بئر وبركة جمع مياه الشتاء بسعة 15000م<sup>3</sup> (جرادات، ادريس، 2015). أما أشهر عيون الماء في البلدة فهي:

1- عين سعير (ست هيلانة)، تقع وسط البلد، وتتبع من وادي خنيس وتجري الماء فيها من الغرب إلى الشرق ويطلق على المكان الذي تتبع منه راس العد ويبلغ معدل تصريف الماء حوالي 300م<sup>3</sup> يومياً يتضاعف في فصل الشتاء .

2- عين كوزينا وتجري المياه منها لتسقي المزروعات والأراضي الزراعية المجاورة لها .

3- عين الدلبا.

4- عين بيت عينون.

5- عين الجرادات.

6- عيون وادي خنيص.

7- عيون وادي الشرق.

هنالك الكثير من عيون الماء في البلدة مثل عين الدلبا، عين بيت عينون وتستعمل مياهها للشرب، عين الجرادات وتقع في العديسة وهي تجمع لمياه الأمطار، عيون الماء الموجودة في واد خنيص ويصل عددها إلى خمس عيون بالقرب من خربة ابو دوير الأثرية، عيون الماء الموجودة في وادي الشرق، عين النشاش، وبئر السعيري، بئر سخمت، بئر الحاج عبد الله، بئر أبي علي، قناة العروب، وآبار أخرى (جرادات، ادريس وعود، محمد قطيش 1987).

أما بالنسبة للآبار الارتوازية في منطقة الدراسة فقد بدأ تأسيس أول مشاريعها سنة 1962 أبان الحكم الأردني للبلاد وتم حفر بئر بعمق 300م، ومن أشهر الآبار في المنطقة:

1- بئر هيروود رقم(4) محطة واد الجحار.

تم حفر هذا البئر ضمن مشروع بيت فجار على بعد كيلو متر واحد من مدخل واد الجحار، حيث تم سرقة لصالح المستوطنات الإسرائيلية المقامة على الأراضي القريبة من البلدة في الزعفران والكنوب وكريات أربع من قبل الاحتلال الاسرائيلي.

2- بئر الصافي حفر بتمويل من الحكومة الألمانية عام 1999م وتضخ مياهه وتوزع إلى مناطق مدينة الخليل.

3- محطة بئر رقم (1) تأسس سنة 2000م بأشراف السلطة الوطنية الفلسطينية وقوته الإنتاجية تقدر حوالي 6000م<sup>3</sup> ويوجد داخل البئر ثلاث محطات ضخ على عمق 600م ولكن لا يسمع بتجاوز 350م وتسحب من هذا العمق.

4- محطة ضخ سعير تنقل المياه من 8 آبار ويوجد فيها 3 مضخات تضخ إلى حلحول.

5- محطة رقم 11 تقوع تأسست عام 1999م وتضخ المياه إلى مدينة بيت لحم (قطيش، 1987، مصدر سابق).

### 3.9 نبذة عن تطور مؤسسات التخطيط والتنظيم في بلدة سعير.

لقد رفض أهالي البلدة تشكيل هيئة أو مجلس محلي يتولى إدارة شؤون البلدة تم تعيينهم من قبل سلطات الاحتلال بما عرف المجالس القروية (الروابط) عام 1980، وعارض أهالي البلدة ذلك وأصروا على إفشاله وقدموا تضحيات نضاليه لمنع تحقيقه واندلعت انتفاضة في ذلك الوقت أسفر عنها إستشهاد الطالبين ( عبد الرحيم جرادات وجمال شلالدة وقبلهم الطالبة رابعة شلالدة ) ، حيث اطلق عليها الزعيم الراحل الشهيد ابو عمار بلدة الشهداء ، كما تم اعتقال الخلية الفدائية عام 1982 التي نفذت العديد من العمليات المسلحة ضد الاحتلال وافشال مخططاته وفكرة المجلس القروي وتمت محاكمتهم داخل المحاكم الاسرائيلية باحكام عالية امتدت لعشرات السنوات . وكان رد قوات الأحتلال بناءا على ذلك متمثلا في حرمان وعقاب سكان البلدة من توفير الخدمات لهم وخاصة الطرق وشبكة الكهرباء والمياه والتصدي لمحاولات التطور فيها وتبني سياسة العقاب الجماعي والاعتقالات لمواطنيها والضغط على حرياتهم وهدم البيوت والمساجد ( مسجد العديسة ) ومنع التوسع العمراني وقد اقدمت على اغلاق مدرسة سعير الثانوية للبنين ونقل صفوف المرحلة الثانوية الى مدرسة قرية الشيوخ المجاورة . خلال تلك الحقبة منذ نهاية السبعينيات وحتى منتصف التسعينيات أقتصر توفير الخدمات في البلدة على ما تقدمه مؤسسات المجتمع المدني التي أنشأت الجمعيات الخيرية والتعاونية، التي تولت تقديم خدمات الكهرباء والماء للسكان وبقيت البلدة تعاني من الحرمان وخاصة مشاريع البنية التحتية ولم يتم ربط البلدة بشبكة الكهرباء القطرية حتى عام 2000م وقبل ذلك كانت تعتمد على مولدات الكهرباء .

إستمر الحال على هذه الشاكلة حتى عام 1994 ، فبعد توقيع إتفاقية أوسلو وقدم السلطة الوطنية الفلسطينية وتشكيل مؤسساتها الرسمية ومنها وزارة الحكم المحلي تم تنفيذ تعيين وانتخابات المجالس القروية والبلدية بعد توقيع ما أطلق عليه برتوكول الخليل.

ترتب عن ذلك تشكيل اول مجلس بلدي توافقي برعاية وموافقة وزارة الحكم المحلي بتاريخ 1-5-1997م. وتم من خلاله اختيار ممثلي العشائر في المجلس البلدي . ومنذ ذلك الحين وحتى الآن إستمر المجلس البلدي في سعي تقديم خدماته للمواطنين وساعد في توفير أهم الأحتياجات لمواطني البلدة وسجل العديد من الأنجازات التي نلخص منها:

- إعداد المخطط الهيكلي للبلدة، وتوسيع حدودها إلى (6921 دونم). حيث بلغت مساحة البلدة إبان حكم الاحتلال الإسرائيلي ألف ومئتي دونم، وعمل المجلس البلدي على التوسع من أجل الوصول إلى الاستخدام الأمثل لأراضي البلدة بما يتماشى مع الظروف.

- تولت البلدية الأشراف على ربط البلدة بخطوط مياه المزودة من سلطة المياه الفلسطينية. كما نفذت بناء خزان للمياه بسعة 6000م<sup>3</sup>، وتأهيل شبكة المياه القائمة بطول خمسة كيلومترات.

- على صعيد الطاقة الكهربائية، تولت البلدية على الإشراف والتنفيذ لربط شبكة الكهرباء المحلية بالبلدية بالشبكة القطرية لتوفير وتوفير واستمرار تزويد القطاعات المختلفة بالكميات والمستوى المطلوب.

- أما بخصوص القطاع الصحي، فقد ساهمت البلدية في إنشاء عيادات طبية وقسم للأشعة وفتح مركز للإسعاف. حيث كانت تعاني البلدة من نقص حاد في تلك الخدمة وكانت تقتصر على خدمات الصحة التابعة للحكومة فقط.

- أعطت البلدية اهتماما خاصا بخدمات التعليم، فأنشأت العديد من المدارس.

- عملت البلدية على توسيع وتعبيد وشق الطرق ضمن حدود المخطط الهيكلي والمناطق المجاورة.

- ساهمت البلدية في توفير وتطوير خدمات التخلص من النفايات الصلبة وتوفير والأشرف على وسائل النقل العام والاتصالات وقطاع السياحة وتوفير قطع أراضي للابنية العامة مثل مركز النادي الرياضي والمركز النسوي وبناء مقر البلدية بمساحة 600م<sup>2</sup>.

تعتمد البلدية في مصادر دخلها على ما تتقاضاه من رسوم وضرائب يتم جمعها وفقا للقانون من الأهالي مقابل ما تقدمه لهم من خدمات كالماء والكهرباء والنفايات ورخص الأبنية والمخالفات ورسوم المهن والحرف (بلدية سعير، 2001).

### 3.10 استغلال الأراضي ضمن الاحواض الطبيعية للبلدة.

جدول رقم(2) توزيع أصناف الأراضي في بلدة سعير ضمن المساحة الكلية للحوض الطبيعي للبلدة

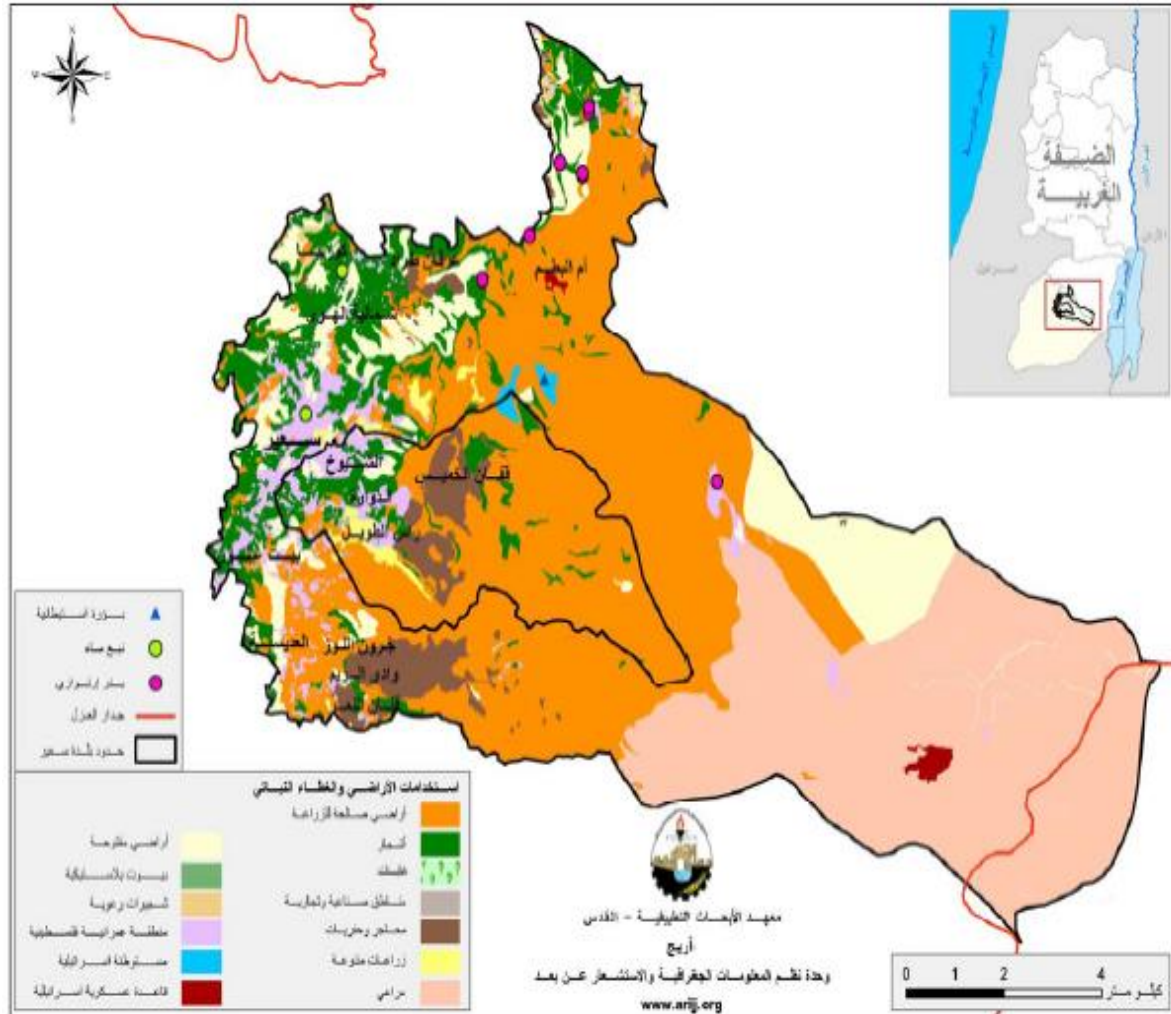
النسبة المئوية	المساحة بالدونم	الصف
56%	64636	الأراضي الصالحة للزراعة
9%	11295	الأراضي المزروعة
5.1%	6000	الأراضي المنظمة للسكن
0.4%	50	الغابات الحرجية
25%	30000	المراعي المفتوحة
4.2%	5000	أراضي مقالع الحجارة
0.2%	19	أراضي البيوت البلاستيكية
100%	117000	المجموع

المصدر: بلدية سعير 2016م.

يتبين من خلال البيانات الواردة في الجدول رقم(2)، ان اصناف الاراضي في بلدة سعير ومساحتها حيث يتضح ان نسبة الاراضي الصالحة للزراعة في هي الاعلى حيث بلغت نسبته 56% من مجموع اراضي بلدة سعير الكلية، يليها المراعي المفتوحة التي بلغت نسبتها 25% من مجموع الاراضي، اما الاراضي التي تستخدم للاستخدامات السكنية فقد بلغت نسبتها حوالي 5.1% من مساحة الاراضي الكلية وتعتبر هذه النسبة متدنية مع المساحة الكلية وذلك بسبب القيود التي يفرضها الواقع السياسي على المنطقة من خلال ممارسات الاحتلال وتقسيمه الاراضي وسيطرته على جزء كبير منها الذي يقع في المنطقة المسمى (ج). وقلة الامكانيات المادية المقدمة وضعف الدعم الحكومي الذي يساهم في

تطوير البلدة. كما شكلت منطقة مقالع الحجارة التي تعتبر النقل الاقتصادي للبلدة ما نسبته 4.2% من مجموع اراضي البلدة وهي تساهم في الازدهار التقدم وتشكل عاملا ايجابيا في الحد من مشكلة البطالة. كما هو موضح في الخريطة رقم (2). ومن هنا يجب الاهتمام واستصلاح الاراضي الزراعية وعمل الابار والبرك لتجميع المياه وزراعة المحاصيل الرعوية.

## خريطة رقم (2) استغلال الأراضي في بلدة سعير ومسار الجدار



المصدر: معهد أريج، 2008.

## الفصل الرابع

### التحديات التطويرية للمخططات الهيكلية في بلدة سعير "الواقع والمستقبل"

#### 4.1 مقدمة

#### 4.2 المخطط الهيكلية لبلدة سعير وتوزيع الأراضي

#### 4.3 تحليل التغيرات في استخدامات الأرض في بلدة سعير بين عامي 1999-2018م.

#### 4.4 نقاط الضعف في المخطط الهيكلية

#### 4.5 الحلول والمقترحات للحد من مشكلات المخطط الهيكلية

#### 4.6 نظرة مستقبلية

### التحديات التطويرية للمخططات الهيكلية في بلدة سعير "الواقع والمستقبل"

#### 4.1 مقدمة

تواجه بلدة سعير كغيرها من البلديات الفلسطينية تحديات تطويرية لمخططها الهيكلية الحالي الذي مضى على اعتماده أكثر من عشرة أعوام وعلى رسمه عشرون عام. لقد صودق على ذلك المخطط عام 2008 م، بعد أن كان واقع الأمر يحمل كثيرا من المخالفات لما يتضمنه المخطط. ولم يكن ممكنا تنفيذ ذلك المخطط واستمرار العمل بموجبه شكلا بينما يتسع الامتداد الحضري للبلدة بين العشوائية والانضباط مدة عشرون عام.

لهذا الواقع الذي تعاني منه الكثير من البلديات الفلسطينية، ولعدم تطوير المخطط حتى الان ببدائل تخطيطية سليمة، نتجت تغيرات في نسق وتوزيع استخدامات الارض ضمن حدود المخطط الهيكلية للبلدة وخارجها. لاسباب عديدة سيحاول هذا الفصل الاجابة عليها بعد توضيح المشاكل المترتبة على هذا التغير غير المنتظم وواقعها الحالي من استخدام الصور الجوية التي ستبين مواقع التغير، انماطه، وكمياته.

سيتلو ذلك تحليل واقع التغير للوقوف على مواقع واسباب الضعف والقوة في المخطط لوضع حلول تناسب المستقبل القريب لاتجاهات وواقع النمو الحضري فيها.

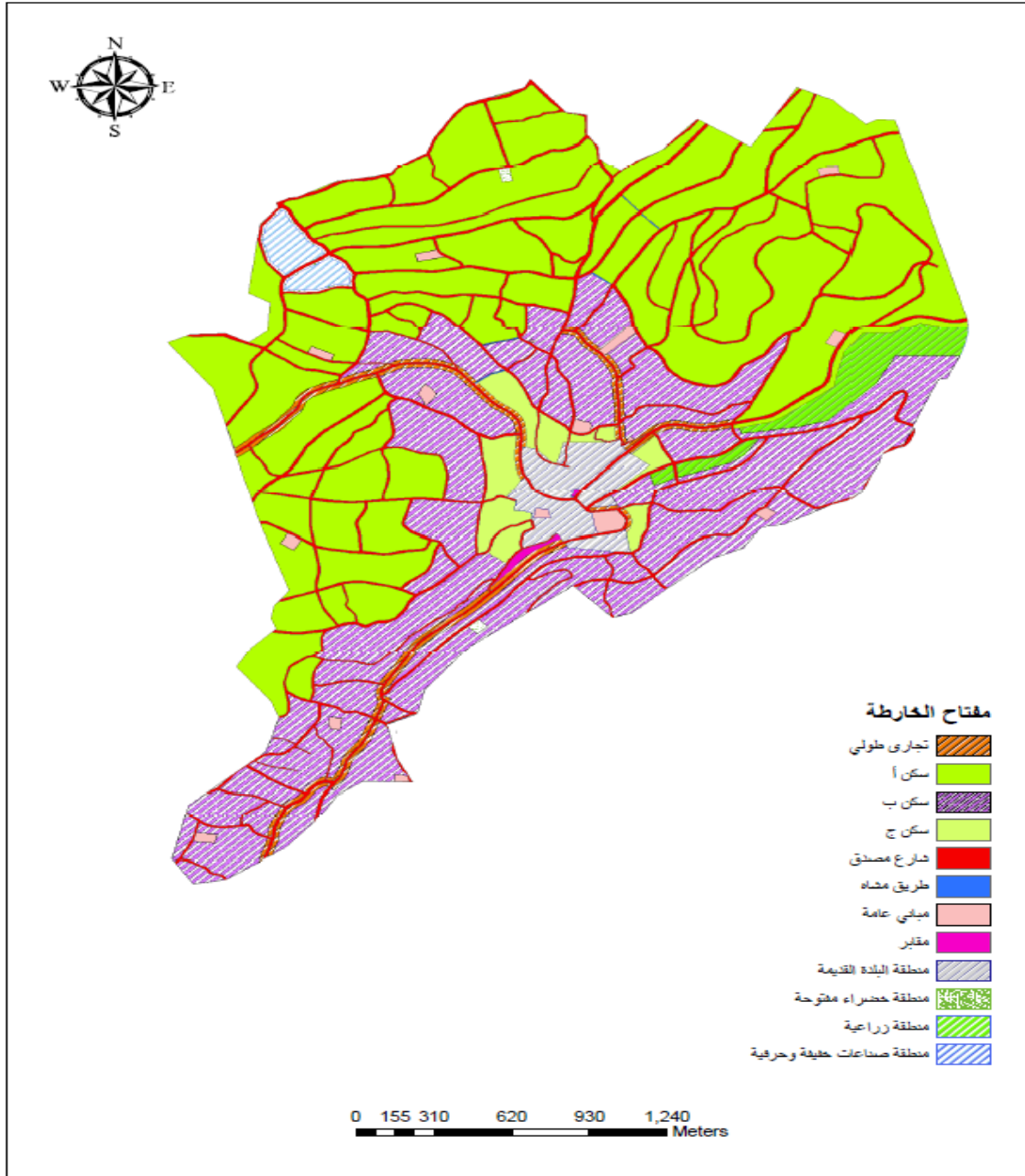
#### 4.2 المخطط الهيكلية لبلدة سعير ونسبة تصنيف استخدامات الأراضي

تأثرت استخدامات الأرض في فلسطين بالحكومات التي تعاقبت عليها. وتعتبر بلدة سعير من إحدى البلديات الفلسطينية التي تأثرت بذلك. وحيث أن توالي الجهات المختلفة في حكم فلسطين كان لها أثر مباشر على التخطيط استخدامات الأرض وذلك خلال المخططات الهيكلية والأنظمة والقوانين التي

حكمت نمو وتوسع وتنظيم التجمعات السكانية في فلسطين فقد حرمت بلدة سعير من إنشاء أي مخطط لها خاصة فترة الاحتلال الإسرائيلي ولكن مع تغير الزمن ومع تغير النظم الإدارية والسياسية الحاكمة والموجه حصلت البلدة على تصميم أول مخطط لها بعد قدوم السلطة الفلسطينية (أبو حسان، صالح،2004).

يتخذ مخطط سعير الهيكلية شكل المستطيل، وتمتد المباني من الشمال إلى الجنوب الغربي والغرب بمحاذاة الطريق المؤدي إلى حلحول. وتمتلك سعير أراضي ضمن الخدمات تبلغ مساحتها حوالي 6921 دونما. (بلدية سعير،2010). بدأ العمل على مخطط البلدة فعليا عام 1999م من خلال استخدام صورة جوية للمنطقة حتى باشر المجلس البلدي برسم المخطط في عام 2004م، وتمت المصادقة عليه من قبل وزارة الحكم المحلي في عام 2008م، ولم يحدث عليه أي تغيير في المساحات. إلا أن تعديلات عديدة قد أدخلت على المخطط خلال فترة الانتظار للتصديق. كما أن هناك مقترحات عديدة تخص شق طرق وهناك تعديلات على ما هو قائم بالمخطط وسيتم مناقشة ذلك في هذا الفصل لاحقا .

صورة رقم (1) المخطط الهيكلي المصادق عليه عام 2008م لبلدة سعير.



المصدر: بلدية سعير 2018 (بتصرف الباحث).

### جدول رقم (3) تصنيف استخدامات الأرض ضمن مخطط بلدة سعير الهيكلي عام 2008م

نوع السكن	المساحة	النسبة المئوية
سكن-أ-	3254	%47
سكن-ب-	2019	%28.8
سكن-ج-	182	%2.62
سكن البلدة القديمة	182	%2.62
مبان عامة	66	%.95
تجاري طويل	162	%2.34
منطقة حرفية	69	%1
منطقة خضراء	181	%2.61
مقابر	3	%.04
طرق	832	%12.02
المجموع	6921	%100

المصدر: بلدية سعير، 2018م

### 4.3 تحليل التغيرات الحاصلة في استخدامات الأرض في بلدة سعير بين عامي

#### 1999-2018م

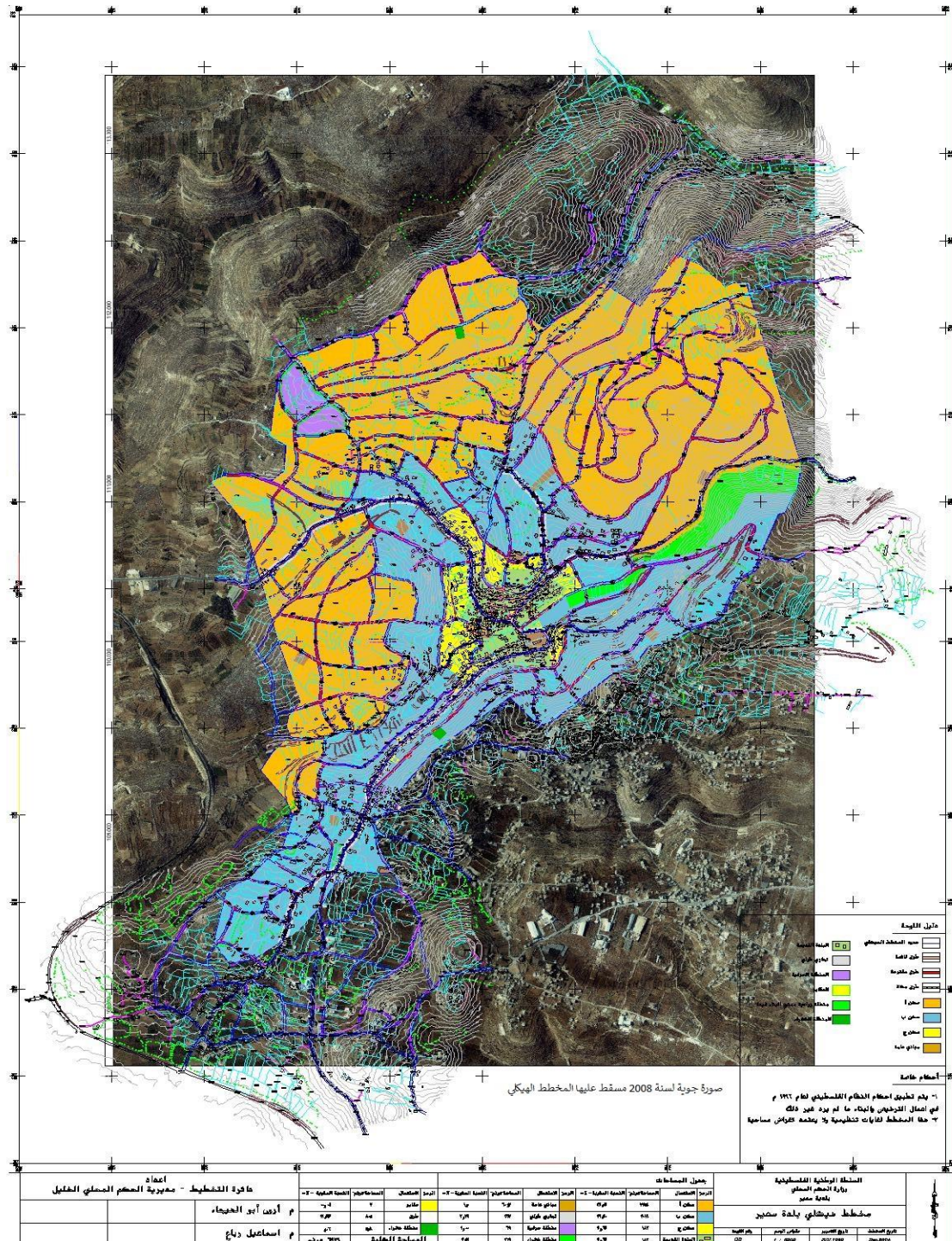
يتناول هذا القسم التغيرات في استخدامات الأراضي ضمن حدود المخطط الهيكلي الحالي والمصادق عليه عام (2008) خلال الفترة من 1999-2018م. ويقصد باستخدامات الأراضي كما يشير الأدب والذي سيعتمد في هذه الدراسة بأنها الطرق المختلفة التي يتم استخدام الأرض بها، ويتخذون قراراتهم على ضوءها حول الاستخدام الأمثل، وكذلك التوزيع الفراغي للأرض مثل توزيع مساحات الأراضي زراعية، صناعية، تجارية، طرق، ترفيهية (حلي، رائد، 2003).

يلمس المتخصص وبالعين المجردة وخلال جولة في حدود المخطط الهيكلي للبلدة، أن تغييرات كبيرة قد طرأت على استخدامات الأراضي في البلدة لا سيما تلك التي تقع ضمن المنطقة المركزية منها، أو نواتها المركزية. ويقصد بالمنطقة المركزية في بلدة سعير، المنطقة التي تتوسط المخطط الهيكلي والتي احتوت بدايات العمران والمناطق الصناعية والتجارية فيها. وللوقوف على التغييرات في استخدامات الأراضي في البلدة خلال العقدين الماضيين، اعتمد الباحث تحليل ثلاثة صور جوية للبلدة تغطيان مخططها الهيكلي الحالي، الأولى والتي مصدرها وزارة الحكم المحلي برنامج جيومولج وتصل نسبة دقة الصورة حتى 20 سم لعام 1999، والثانية مصدرها الحكم المحلي ووصلت نسبة دقتها لغاية 16 سم عام 2008م، أما الصورة الجوية الثالثة لعام 2018م بلغت دقتها 12 سم. كما اعتمد الباحث على مصادر أخرى للحصول على بيانات ومعلومات للتعرف على التغييرات وتفسير أسبابها والتعرف على نتائجها. من هذه المصادر الدراسة الميدانية حيث الباحث أحد أبناء البلدة وأحد أعضاء مجلسها البلدي الحالي، كما أنه ملم بقضايا المساحة والإفراز حيث يعمل مساح مرخص إجازة رقم 191 من سلطة الأراضي ويحمل إجازة خبير ومحكم أراضي رقم ( 161 ) من وزارة العدل. كما اعتمدت الدراسة على بيانات وإحصاءات منشورة وغير منشورة من بلدية سعير ومن الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. إضافة لذلك تم المسح الميداني الذي ساعد في تحديد نوع الاستخدام في المنطقة، إذ تم ربط البيانات المكانية، بالبيانات الوصفية، لتصنيف أنماط الاستخدام وإخراج المساحة الكلية لكل استعمال ودراسة التباين بين أنماط استخدامات الأرض داخل منطقة الدراسة، وكان تصنيف الأرض فيها يدور حول التجمع السكاني في المنطقة الشمالية والوسطى والبلدة القديمة والمنطقة الجنوبية، والطرق داخل البلدة بجميع أصنافها، والأراضي الزراعية والمنطقة الخضراء والمقابر وغيرها من الاستخدامات سيتم الحديث عنها بالتفصيل خلال هذا الفصل.

وبعد تحضير صورة جوية لعام 1999 التي تم رسم المخطط الهيكلية بالاعتماد عليها من حيث واقع الابنية والشوارع القائمة واعتماد تصنيفات استخدامات الاراضي لحين اعتماد وتصديق المخطط الهيكلية عام 2008 , وتحضير الصورة الجوية لعام 2008 تم اجراء المقارنة من خلال الصورتين الجوييتين حسب صورة رقم (2) وصورة رقم (3) وحسب الجدول رقم (4) التي كانت النتائج اغلبها سلبية الا في بعض الحالات التي كانت نتيجة للزيادة الناجمة عن شق بعض الشوارع .



## صورة رقم (3) صورة جوية لعام 2008 مسقط عليها المخطط الهيكلي



المصدر: وزارة الحكم المحلي، جيومولج.

جدول رقم (4) التغيرات في استخدامات الأرض ونسبتها المئوية في منطقة الدراسة خلال الفترة

2008-1999

الاستعمالات	مخطط عام 1999 دونم	عدد المباني داخل مخطط 1999	نسبة اشغال المباني في مساحة المخطط	مخطط عام 2008 دونم	عدد المباني داخل مخطط 2008	نسبة اشغال المباني في مساحة المخطط	نسبة التغير في الاستخدام
مساحة المخطط	6921	-	-	6921	-	-	-
سكن أ-	3254	200	6.1%	3254	327	11%	5%
سكن ب-	2019	400	19.8%	2019	580	30%	10,2%
سكن ج-	182	100	55%	182	190	95%	40%
مباني عامة	60	13	21.5%	60	20	31%	10%
البلدة القديمة	182	380	208%	182	402	216%	8%
مقابر	3	-	-	3	-	-	-
منطقة خضراء مفتوحة	6	-	-	6	-	-	-
منطقة صناعات حرفية	69	0	0	69	6	13%	13%
منطقة زراعية	169	0	0	169	8	6%	6%
طريق مشاة	3	-	-	-	-	-	-
تجاري طولي	162	-	-	-	-	-	-

المصدر: إعداد الباحث .

يتضح من خلال مقارنة أنماط استخدامات الأراضي في بلدة سعير خلال الفترة 1999 - 2008 أن مساحات ونسب استخدامات الأراضي كما توضحها الصور الجوية الخرائط رقم ( 2 و 3 ) وتم إسقاط المخطط الهيكلي وإظهار استخدامات الأراضي في البلدة وكما هو موضح في الجدول رقم (4) وتبيان

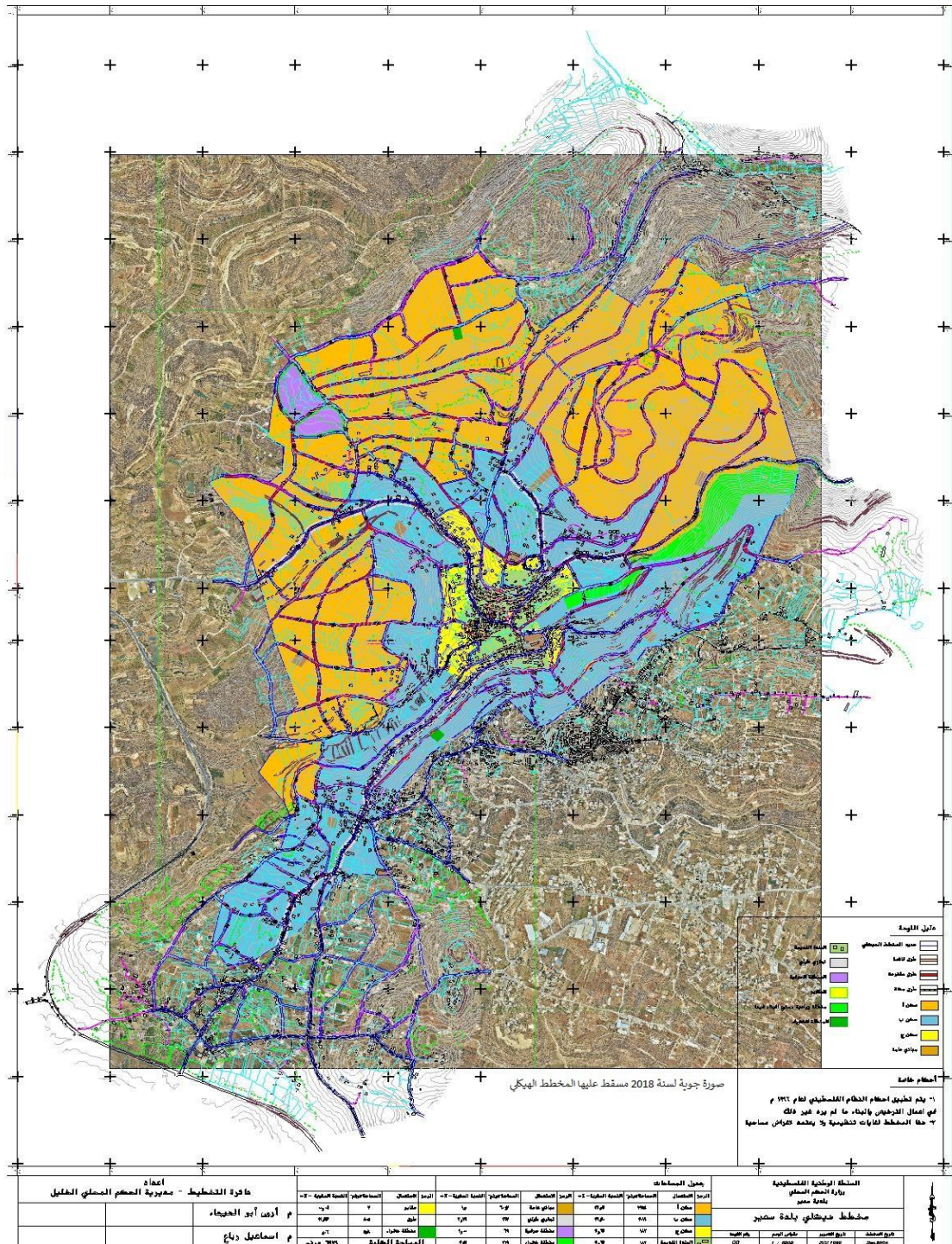
النسب المئوية في التغيير في الاستخدامات ما بين الفترة الزمنية 1999م-2008 حيث تم تصميم ورسم المخطط الهيكلي لبلدة سعير بالاعتماد على صورة جوية لعام 1999م حيث تم اعتماد مساحة 6921 دونم حيث حددت الاستخدامات والتصنيفات. وبعد الدراسة للمقارنة ما بين الصورة الجوية لعام 1999م مسقط عليها المخطط الهيكلي والصورة الجوية لعام 2008 مسقط عليها المخطط الهيكلي الذي تمت المصادقة عليه في نفس العام وهذا أحد أسباب الخلل التي بحاجة لمعالجة، حيث مر أكثر من تسع سنوات وهذه فترة زمنية طويلة ما بين تصميم وترسيم المخطط والمصادقة عليه. ونبدأ بدراسة التغيير في الاستعمال السكني، بداية في سكن المصنف-أ- الذي تقدر مساحته من مساحة المخطط 3254 دونم، بقيت مساحة سكن-أ- كما هي ولكن التغيير طرأ على العدد في المباني التي تشغل الحيز فكان عدد المباني في عام 1999م يقدر حوالي 200 مبني وفق تحليل الصورة الجوية في تلك الفترة وتركزت استخدامات الأراضي في البلدة القديمة وأصبحت عدد المباني في عام 2008م 327 مبنى وقد بلغت نسبة اشغال المباني من المساحة المخصصة 5%، أما سكن-ب- والذي تقدر مساحته من مساحة المخطط 2019 دونم قدر عدد مبانيه عام 1999م 400 مبنى وأصبحت الآن 580 في عام 2008 مبنى وقد بلغت نسبة اشغال المباني من المساحة المخصصة 10,2%، ويعتبر سكن-ج- من اقل المناطق السكنية مساحة من المخطط التي تقدر 182 دونم وتحتوي على إعداد كبيرة من البيوت السكنية فكانت 100 مبنى عام 1999م بنسبة 55%، وأصبحت 190 مبني في عام 2008م وقد بلغت نسبة اشغال المباني من المساحة المخصصة 95%، من المساحة المخصصة في المخطط الهيكلي أي أن نسب التغيير في مباني سكن-ج- بلغت حوالي 40%. إضافة إلى ذلك أن المنطقة السكنية القديمة التي تعتبر نواة البلدة ونشأتها المتمثلة في البلدة القديمة والتي قدر عدد مبانيها 380 عام 1999م من المساحة المخصصة التي تقدر حوالي 182 دونم وقد بلغت نسبة اشغال المباني من المساحة المخصصة 208%، وزادت المباني في البلدة القديمة بسبب الحاجة

الملحة للمسكن وقلة الأراضي وذلك للتغيرات في الأوضاع السياسية والاقتصادية مما جعل السكان يتجهون إلى التعدي على المناطق المخصصة للزراعة والمناطق الزراعية والشوارع المقترحة والاستخدامات الأخرى، ووصل عدد المباني في المنطقة القديمة إلى 402 مبنى وقد بلغت نسبة اشغال المباني من المساحة المخصصة 216% ووصل التغير في الاستخدام إلى 8%.

في تلك الفترة لم يراعى تطبيق قوانين التنظيم والبناء للاستخدامات بحيث لم يكن مصادق المخطط الهيكلي ولا يوجد توعية للمواطنين وإشراكهم في رسم السياسات والمخططات فقد تم تصديق المخطط وهناك تعديات ومخالفات على ارض الواقع. مما جعل من صعوبة تنفيذ المخطط الهيكلي بكامل تفاصيله واستخداماته .

ومع مرور الزمن والفترة الزمنية الطويلة والتي لم يجري اي تغيير او تحديث على المخطط الهيكلي تقامت وتضاعفت التعديات والمخالفات على استخدامات وتصنيفات الاراضي داخل المخطط الهيكلي دون مراعاة هذه التصنيفات وقد تطرقنا في هذه المقارنة بإعادة تسقيط المخطط الهيكلي على الصورة الجوية لعام 2018 وقد اظهرت النتائج نتائج سلبية اكثر من المقارنة السابقة وهذا يظهر في الصورة رقم (4) والجدولين رقم ( 5، و 6).

## صورة رقم (4) صورة جوية لعام 2018 مسقط عليها المخطط الهيكلي



المصدر: وزارة الحكم المحلي، جيومولج.

جدول رقم (5) التغيرات في استخدامات الأرض ونسبتها المئوية في منطقة الدراسة خلال الفترة

2018-1999

النسبة المئوية من مساحة المخطط	نسبة التغير في الاستخدام	نسبة اشغال المباني في مساحة المخطط	عدد المباني	مخطط عام 2108 دونم	نسبة اشغال المباني في مساحة المخطط	عدد المباني	مخطط عام 1999 دونم	الاستعمالات
-	-	-	-	6921	-	-	6921	مساحة المخطط
%47	%11.9	%18	580	3254	%6.1	200	3254	سكن -أ-
%28.8	%19.8	%39.6	800	2019	%19.8	400	2019	سكن -ب-
%2.62	%68	%123	225	182	%55	100	182	سكن -ج-
%0.95	%21.5	%41.5	25	60	%21.5	13	66	مباني عامة
%2.62	%27	%235	429	182	%208	380	182	البلدة القديمة
%0.04	-	-	-	3	-	-	3	مقابر
-	-	-	-	6	-	-	6	منطقة خضراء مفتوحة
%1	%21	%21	15	69	0	0	69	منطقة صناعات حرفية
%2.61	%13	%13	22	169	0	0	169	منطقة زراعية
-	-	-	-	-	-	-	3	طريق مشاة
-	-	-	-	-	-	-	162	تجاري طولي

جدول رقم (6) التغيرات في استخدامات الأرض التي حصلت على الطرق ونسبتها المئوية في

منطقة الدراسة خلال الفترة 1999-2018

الطريق مخطط 1999	المساحة 1999 دونم	تعدادات المباني	النسبة من المخطط	طرق مخطط 2018 دونم	المساحة 2018 دونم	تعدادات المباني	النسبة من المخطط	نسبة التغير
طرق قائمة	350	0	5%	تم توسيع 150	500	50	7.2%	2.2%
طرق مقترحة	582	0	8.4%	150	432	50	6.2%	2.2%

المصدر: إعداد الباحث بالاعتماد على الصور الجوية والميدان.

بالإشارة إلى البيانات الواردة في الجدول رقم(5) تبين أن هنالك تباينات كثيرة في استخدامات الأرض خلال الفترة الزمنية الممتدة بين عامي 1999-2018م، وأظهرت الدراسة النسب المئوية لكل استعمال من المساحة المخصصة له في المخطط الهيكلي لبلدة سعير.

بلغت مساحة المخطط عام 1999م نحو 6921 دونم لم يتم إضافة أي جزء من المساحة على المخطط حتى يومنا هذا. وتم تقسيم استخدامات الأرض في المخطط وفق كل حاجة استخدام، ونبداً بدراسة التغير في الاستخدام السكني، بداية في سكن المصنف-أ- الذي تقدر مساحته من مساحة المخطط 3254 دونم، بقيت مساحة سكن -أ- كما هي ولكن التغير طراً على العدد في المباني التي تشغل الحيز فكان عدد المباني في عام 1999م يقدر حوالي 200 مبني وفق تحليل الصورة الجوية في تلك الفترة وتركزت استخدامات الأراضي في البلدة القديمة وأصبحت عدد المباني في عام 2018م 580 مبني وقد بلغت نسبة اشغال المباني من المساحة المخصصة 11.9%، أما سكن -ب- والذي تقدر مساحته من مساحة المخطط 2019 دونم قدر عدد مبانيه عام 1999م 400 مبني وأصبحت الآن 800 مبني أي انه تضاعف بشكل كبير خلال العشريون عام الماضية وقد بلغت نسبة

اشغال المباني من المساحة المخصصة 19.8%، ويعتبر سكن ( ج ) من اقل المناطق السكنية مساحة من المخطط التي تقدر 182 دونم وتحتوي على أعداد كبيرة من البيوت السكنية فكانت 100 مبنى عام 1999م بنسبة 55%، وأصبحت 225 مبنى في عام 2018م وقد بلغت نسبة اشغال المباني من المساحة المخصصة 123%، من المساحة المخصصة في المخطط الهيكلي أي أن نسب التغير في مباني سكن-ج- بلغت حوالي 68%. إضافة إلى ذلك أن المنطقة السكنية القديمة التي تعتبر نواة البلدة ونشأتها المتمثلة في البلدة القديمة والتي قدر عدد مبانيها 380 عام 1999م من مساحة مخصصة تقدر حوالي 182 دونم وقد بلغت نسبة اشغال المباني من المساحة المخصصة 208% وتضاعفت المباني في البلدة القديمة بسبب الحاجة الملحة للسكن وقلة الأراضي وذلك للتغيرات في الأوضاع السياسية والاقتصادية مما جعل السكان يتجهون إلى التعدي على المناطق المخصصة للزراعة والمناطق الزراعية والشوارع المقترحة والاستخدامات الاخرى، ووصل عدد المباني في المنطقة القديمة إلى 429 مبنى بنسبة اشغال 235% وقد بلغت نسبة اشغال المباني من المساحة المخصصة 27%.

أما بالنسبة للحديث عن التعديات والخروقات التي قام بها سكان المنطقة والتي حصلت في سير المخطط في المناطق غير المخصصة للسكن، فقد قام أصحاب تلك المناطق بالمخالفة والبناء في منطقة مصنفة للصناعات الحرفية التي يقدر مساحتها 69 دونم بقيت فترة دون تعديات ولكن مع تغير الظروف الزيادة في عدد سكان البلدة بدا السكان ينتشرون ودون مراعاة المناطق المخصصة ولغياب تطبيق القانون تم التعدي على المنطقة من قبل المواطنين أصحاب الأرض والبناء فيها، وقام الباحث برصد وتحديد عدد المباني التي تم بناءها في المنطقة الحرفية حوالي 15 مبنى وقد بلغت نسبة اشغال المباني من المساحة المخصصة 21%، كذلك تعرضت المنطقة الزراعية إلى الانتهاك والتعديات من

قبل أصحابها بإقامة المباني السكنية في المنطقة التي تقدر مساحتها وفق المخطط 169 دونم، ووصل عدد المباني حتى أواخر عام مبنى وقد بلغت نسبة اشغال المباني من المساحة المخصصة 13%. ومن خلال الدراسة تبين ان البلدية عملة على توسيع وإضافة الشارع التجاري الطولي بجانب الشارع الرئيسي لتخفيف الأزمة وبناء المحلات على الطريق والاستفادة منها بمساحة 162 دونم. وقامت البلدية برسم شوارع مقترحة داخل البلدة وخارجها تربطها بظهيرها الإقليمي، ولكن حدث التعدي من قبل المالكين على الطرق والشوارع داخل البلدة سواء الشوارع القائمة أو الشوارع المقترحة في المخطط الهيكلي. وقد تم التخطيط لهذه الشوارع من من اجل الحد من المشكلات التي تعاني منها البلدة من أزمات خانقة خاصة فترة نقل الموارد منها المتمثلة بأحجار البناء وإنتاج المقالع من المراييع والحجر الخام وإنتاج الكسارات وسيارات نقل الباطون، وتعتبر منطقة الدراسة غنية بالموارد الطبيعية والمنشآت المقامة على أرضها من مناشير قص الحجر ومصانع الباطون وكسارات الحجارة.

فقد بلغت مساحة الطرق والشوارع القائمة في مخطط عام 1999م 350 دونم، اضيف اليها عند التصديق على المخطط 582 دونم لطرق وشوارع مقترحة، عمل قسم هندسة البلدية على شق طرق وشوارع في البلدة بمساحة 150 دونم، وأصبحت الطرق داخل البلدة تقدر حوالي 500 دونم والمقترحة تقدر ب432 دونم، لكن مجالس البلدية المتعاقبة وقسم الهندسة واجه مجموعة من التحديات التي تحول دون تنفيذ شق الطرق المقترحة داخل المخطط وذلك بسبب البناء في الأرض التي اقترح فيها شوارع ووصل عدد المباني 50 مبني بشكل غير قانوني في الطرق وبلغة نسبة التعديات على الشوارع بنسبة 7.2%، وتعتبر الشوارع في البلدة قليلة بالمقارنة مع القانون العالمي للهندسة الطرق الذي يفترض أن تكون نسبة الشوارع من المخطط 25%، ويصل نسبة الطرق القائمة مع المقترحة في بلدة سعير ب12.2%، وهذه نسبة صغيرة بالمقارنة مع حجم المرور والزيادة في إعداد السكان إضافة إلى ذلك الازدياد الطردي في أعداد المركبات والتسهيلات البنكية التي يحصل عليها المواطن. كما ان البلدة

تعتبر رابط بين محافظتي بيت لحم والخليل وخاصة فترة الاغلاقات الذي تصبح طريق واد سعين هي الشارع الوحيد الذي يسلكه الجميع مما يضاعف الازمة المرورية والمعاناة للسكان .

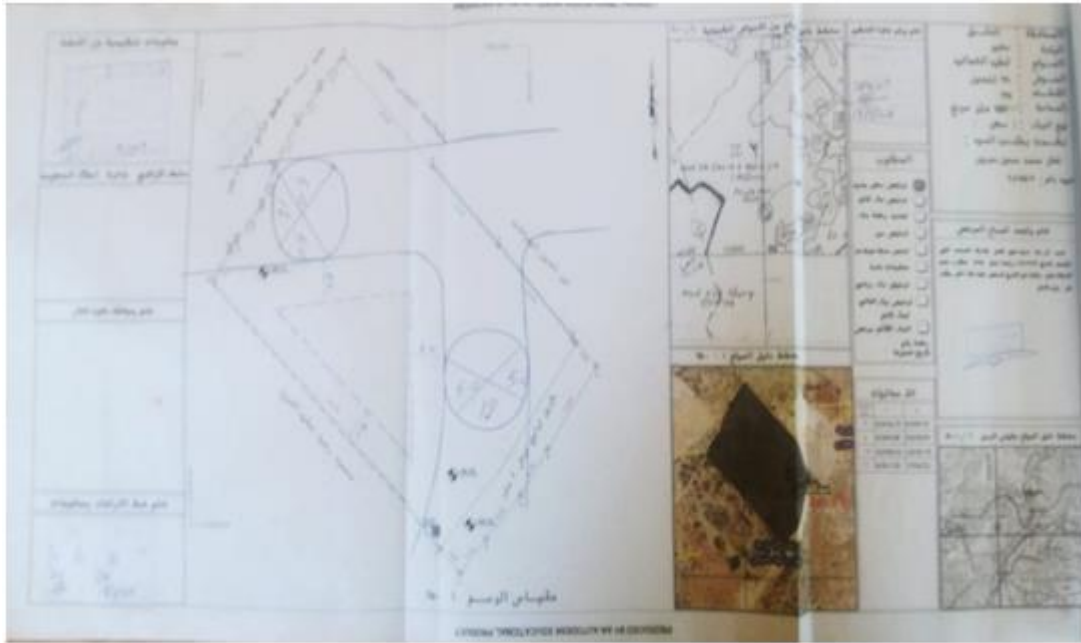
وبالنظر إلى مخطط سعين الهيكلي المصادق والمعتمد فان نجد فيه الاستخدامات الموجودة في الجدول رقم (5). كما ذكر في المقدمة فان الفترة الزمنية وضعف قوة القانون أدى إلى عدم قدرة البلدية على تنفيذ المخطط الهيكلي بالإضافة إلى ضعف دراسة المنطقة بسبب عدم وجود تخمين أو تسوية تبين حدود المالكين والمسارات القائمة التي بالإمكان الاعتماد عليها في تخطيط الشوارع وتجنب الأضرار المترتبة على العشوائية التي حصلت حين ترسيم المخطط كما هو ظاهر في الصورتين رقم ( 5 و6 ) حيث ان المالك لهذه القطعة والتي تبلغ مساحتها واحد دونم لا يستطيع البناء الا بمساحة 2م70 بعد تطبيق الارتدادات حسب قانون التنظيم والبناء .

صورة رقم (5) صورة جوية لشوارع مقترحة دون الأخذ بعين الاعتبار حدود الملكيات الخاصة



ومن خلال الصورة التي تحمل الرقم (5) ويظهر فيها موقع ملف الترخيص المقدم لقسم الهندسة في البلدية شكل رقم (10)

صورة رقم (6) ملف ترخيص سكن جديد حيث إن الشوارع المقترحة تقطع الأرض ولا يوجد مساحة كافية لإقامة بناء متواضع





## طرق مقترحة دون اخذ بعين الاعتبار نسبة الانحدار الشديد

صورة رقم (8) صورة جوية تبين شارع مقترح وخطوط الكنتور ونسبة الانحدار تصل إلى 33%.



تبين الصورة رقم (8) أن الخط الاخضر في الشارع المقترح الملون بالاحمر رقم 10 حسب مقياس الرسم الحقيقي طول الخط بمسافة 30م وفرق الارتفاع 10م وهذا يعني ان نسبة الانحدار تصل 33% وهذا لا يجوز حسب مواصفات تصميم الشوارع عالميا وهذا المثال ينطبق في اكثر من موقع .

نظرة وتحليل من خلال صور جوية تم فيها تقسيم بلدة سعير إلى ثلاثة أقسام على النحو التالي:

1- منطقة شمال سعير

2- منطقة وسط سعير

3- منطقة جنوب سعير

حيث يقوم هذا التحليل على المقارنة ورصد التغيرات التي حصلت على نفس الموقع خلال الفترتين للمكان ما بين عام 1999 - 2018م .

**1- منطقة شمال سعير**

وبعد مراجعة المخطط الهيكلي لبلدة سعير نجد أن منطقة شمال سعير تحتوي على (سكن أ) بشكل كامل بالإضافة إلى احتواها على منطقة صناعية وحرفية بالإضافة إلى منطقة زراعية وارض لمباني عامة. حيث تم اخذ صور لمنطقة شمال سعير في فترات آنفة الذكر وذلك لملاحظة التغيرات التي حصلت عليها وكان تغير على النحو التالي: بناء على المقارنة والعرض لصور الجوية لمنطقة الدراسة منذ عام 1999م حتى عام 2018م نلاحظ أن المنطقة الشمالية من بلدة سعير والتي لم يصل إلى جزء كبير منها الامتداد العمراني اليه. ولكن عملت البلدية خلال تلك الفترة الزمنية على شق الطرق والشوارع المقترحة في المخطط الهيكلي، بالإضافة إلى تغير صفة الاستخدام في المنطقة الصناعية. حيث لا بد من وجود توجه صناعي بشكل أكبر، حيث قام أصحاب وملاك الأراضي في تلك المنطقة الشمالية ببناء بيوت سكنية وزيادة الامتداد العمراني فيها دون تخطيط التي كان من المفترض أن تكون المنطقة خاصة لصناعة واستخراج الحجارة.

حيث كانت المنطقة مع بداية عام 1999م خالية تماما من البناء السكني، وبدأ السكان بالبناء في مطلع عام 2006م وازداد بشكل ملحوظ مع تقدم الزمن خاصة خلال الأعوام العشرة الأخيرة حتى عام 2018م. وتعود تلك الزيادة في البناء في المنطقة الشمالية على قلة مساحة الأرض المتاحة للبناء

وزيادة عدد السكان بشكل كبير مما خلق أزمة سكنية واختناقات في البناء الأمر الذي دعا إلى التوجه نحو منطقة بديلة. وعمل هذا البناء غير المخطط له إلى خلق كثير من المشاكل التي تعيق السير في تنفيذ مقرحات المخطط من شق الشوارع والطرق كما هو واضح في الصورة رقم (9).

### صورة رقم (9) صورة جوية لمنطقة شمال سعيير عام 1999



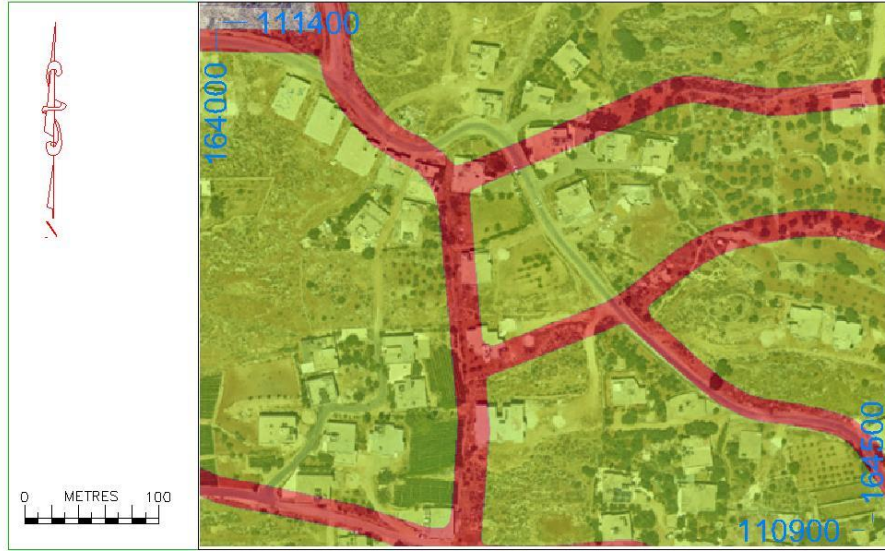
## صورة رقم(10) صورة جوية لمنطقة شمال سكير لعام 2018م



المصدر : صورة جوية عام 2018م.

كما نرى بشكل واضح أن مسار الشوارع المعبدة من قبل البلدية يختلف عن تلك المصادقة حيث انه تم فتح الشوارع بناء على تقسيم الأراضي بين أبناء المنطقة وتبعاً للتقاهمات بينهم ولا تنطبق مع المخطط الهيكلي. بالإضافة إلى عدم مراعاة الارتدادات بين الأبنية. وتبين أن هنالك مباني أنشأت في حرم ومسار الشوارع المقترحة وهذا يعني انه يستحيل شق الشارع في ظل غياب القانون والتنفيذ مما يتطلب تغيير المسار كما هو واضح في الصورة رقم (10). وان هنالك لابد من إزالتها في حال تم تطبيق مسار شق الطرق عدا عن ذلك هنالك أيضا تعديلات في البناء في الأراضي المخصصة للمباني العامة. كما هو واضح في الصورة رقم (11).

صورة رقم (11) صورة جوية 2018 لمسارات شوارع مقترحة مصادق عليها تم البناء في مسارها



صورة رقم (12) صورة جوية 2018 توضح البناء في الأراضي المخصصة للبناء العام



## 2- منطقة وسط سعير

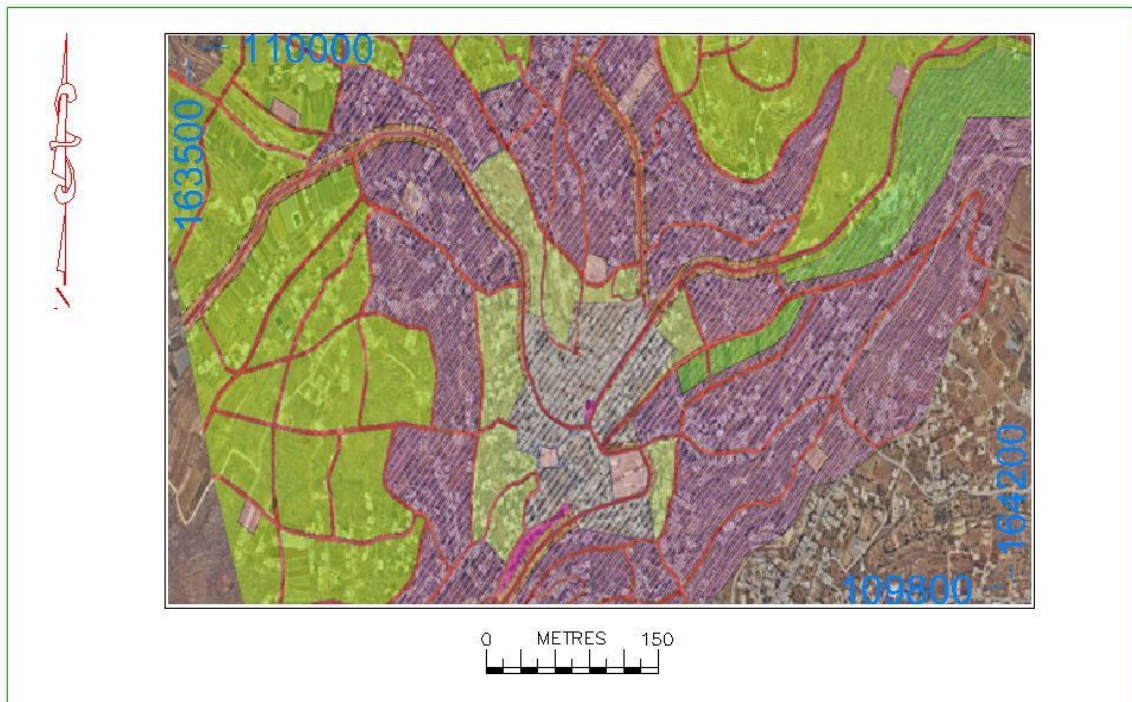
يحتوي المخطط الهيكلي في وسط سعير على سكن -ب- بشكل أساسي بالإضافة إلى مباني عامة والبلدة القديمة في بلدة سعير التي تعتبر مركز البلدة وتحتوي على كثافة عالية من السكان ومنطقة زراعية والمقابر بالإضافة إلى سكن -أ-.

ويلاحظ أن التطور العمراني في الثمانية عشر عاما الماضية في البلدة أصبح كبير وان نسبة الترخيص بحسب بلدية سعير هي لا تتجاوز 30%. من الملاحظ خلال دراسة ومقارنة الصورة الجوية لمنطقة وسط سعير أن هنالك تزايد في نسبة البناء بشكل ملحوظ وكبير جدا خاصة في الفترة الأخيرة فقد كانت المباني متوسطة الكثافة في عام 1999م وبدأت تزداد مع دخولنا في الألفية الثانية وخاصة بعد عام 2006م وظهر هنالك بعض التعديلات في البلدة من خلال أن المنطقة الزراعية قد تم بناء فيها منشار حجر بالإضافة إلى أبنية سكنية ويعود الزيادة في البناء إلى الحاجة الملحة للسكان وخاصة بعد التزايد المستمر في عدد السكان للبلدة والطالب المتزايد على الأرض بالاستخدامات المتنوعة. كما يظهر في صورة عام 2018م. كما هو واضح في الصورتين رقم (13+14).

صورة رقم (13) صورة جوية لمنطقة وسط سعير عام 1999م

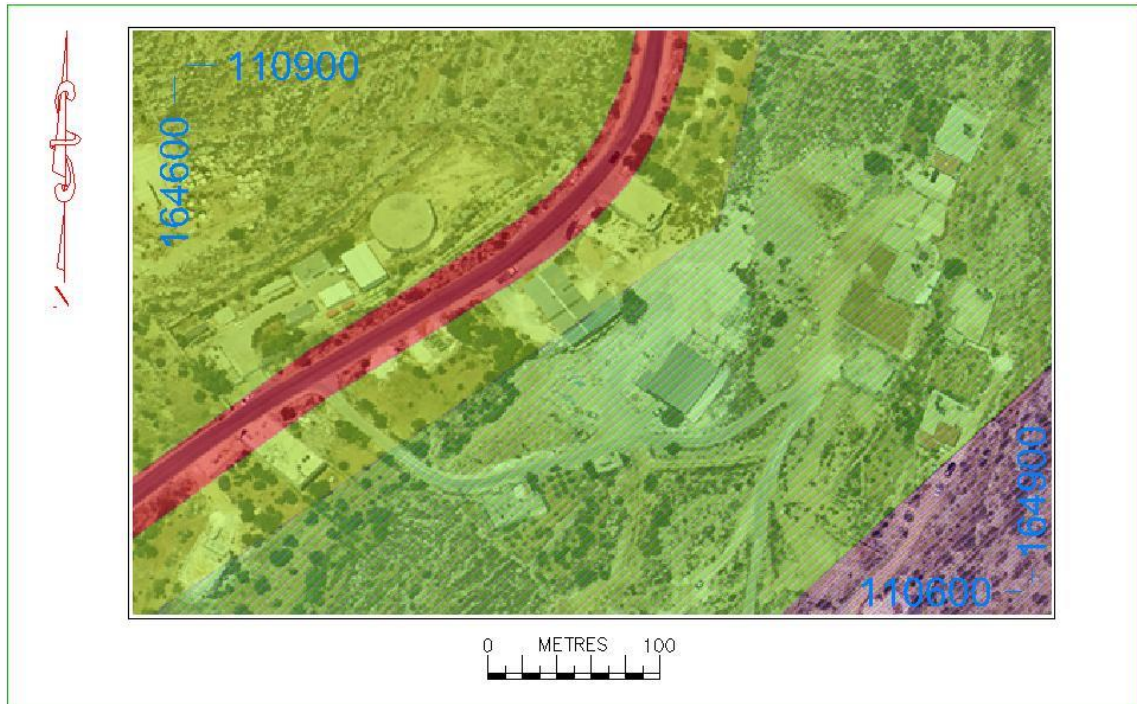


صورة رقم (14) صورة جوية لمنطقة وسط سعير عام 2018م



بالإضافة إلى بناءً خزان مياه في منطقة سكن -أ- ودون تحويل التخصيص إلى ملكية أراضي حكومية بالإضافة إلى وجود محجر في منطقة -أ-، كما أنه تم الاعتداء على جزء من منطقة المقابر وتحويلها من منطقة زراعية إلى منطقة سكنية كما هو موضح في الصورة رقم (15). بالإضافة إلى الاعتداءات التي تم ذكرها في السابق وإعادة تكرار الخطأ بالبناء في الأراضي المقترح فيها شق شوارع وطرق بديلة لتخفيف من حدة الأزمة السكانية في منطقة وسط البلد كما هو الحال في شمال البلدة المبين في صورة رقم (15).

صورة رقم (15) صورة جوية 2018 وسط سعيير للاستخدام الزراعي تم البناء فيها

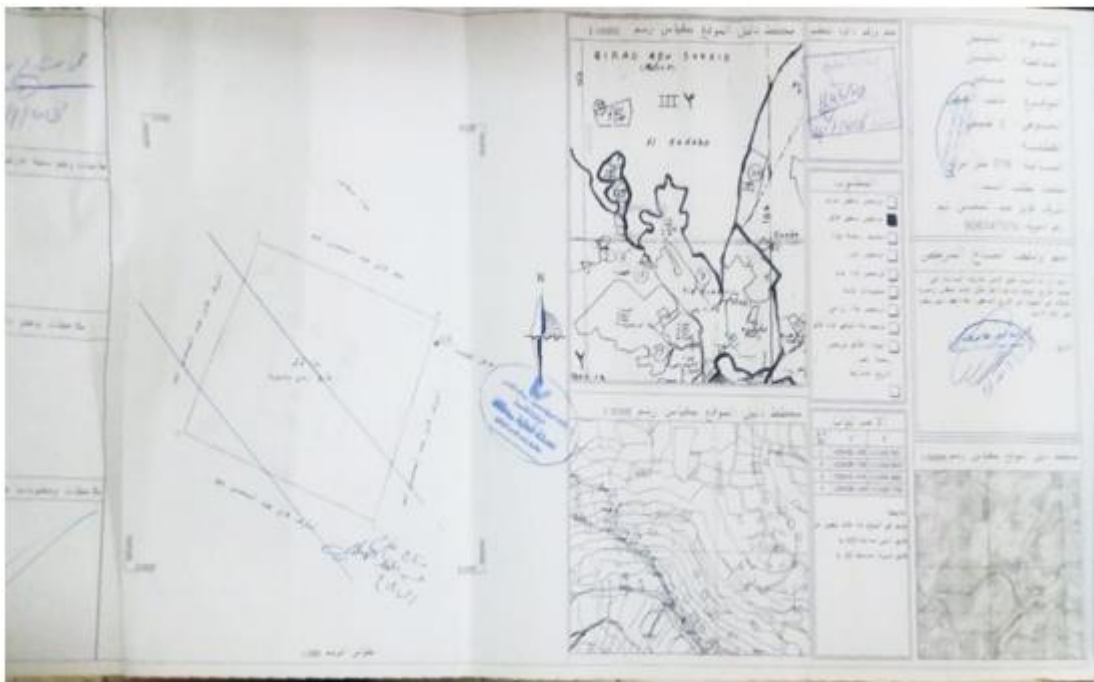


صورة رقم (16) صورة جوية 2018 تظهر بناء شارع مقترح في المخطط الهيكلية.

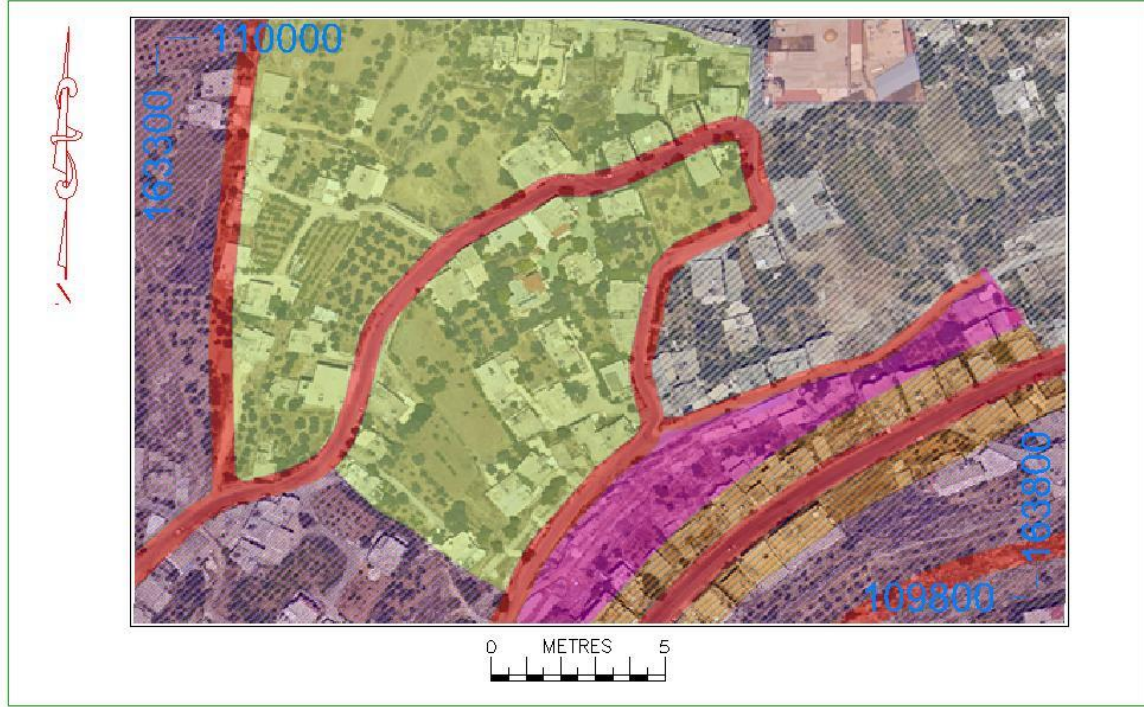


كما ان التعديلات والبناء في حرم الشوارع المقترحة سبب عائق في تنفيذ هذه الشوارع

صورة رقم (17) مخطط ترخيص يوضح البناء القائم في الشارع المقترح



صورة رقم (18) صورة جوية 2018 تظهر ابنية في المنطقة المخصصة لاستخدام الصناعات الحرفية.



### 3- منطقة جنوب سعير

تعتبر منطقة جنوب سعير من أكثر المناطق في البلدة التي تحتوي على منطقة سكن -ب- بشكل أساسي بالإضافة إلى مباني عامة حيث إن منطقة جنوب سعير محاطة بمنطقة -ج- الخاضعة تحت سيطرة الاحتلال والتي من المعروف لا يسمح بالبناء والاستخدامات الأراضي فيها، وهي مجاورة إلى بلدة الشيوخ من الناحية الشرقية لكن التغير الذي طرأ عليها أقل من منطقة شمال ووسط سعير بسبب الظروف السياسية التي تحتم بها منطقة الدراسة خاصة وفلسطين عامة. وسيتم عرض صورة لمقارنة الفترة الزمنية والتعرف على التغير الذي حدث خلال القرة المنصرمة منذ عام 1999م إلى عام 2018 مثل ما تم مقارنته مع المنطقتين السابقتين. من خلال مقارنة الصور الجوية لمنطقة جنوب سعير تبين

أن هناك حدث تغير جذري من إنشاء المباني السكنية على الرغم من أن المنطقة واقعة في تصنيف-ج-، وتعتبر المنطقة الجنوبية لبلدة سعير المدخل الرئيسي الجنوبي للبلدة إلى مدينة الخليل من منطقة بيت عينون وهي عبارة عن حلقة وصل بين المدينة ومنطقة الدراسة. ونلاحظ أن الشوارع معظمها كانت قائمة خلال فترة عملية التخطيط. على الرغم من ذلك تم تكثيف البناء خلال الفترة الزمنية السابقة وتم التعدي والبناء في الأراضي المخصصة للمباني العامة والتعدي على أراضي أخرى في نفس المنطقة.

### صورة رقم (19) صورة جوية لمنطقة جنوب سعير عام 1999م



صورة رقم (20) صورة جوية لمنطقة جنوب سعين عام 2018م



توضح الدراسة للصور الجوية خلال الفترة المنصرمة مدى التغير في مساحة المخطط الهيكلي واستخدامات الأراضي الرئيسية خلال الفترة من 1999 وحتى عام 2018. ويبين الجدول رقم (3) أن مساحة المخطط تساوي 6921 دونم.

وقد زاد مسطح البلدة (مكان البيوت) من 76 دونم عام 1945م إلى نحو 350 دونما عام 1980م وإلى 5800 دونما حتى عام 2003م وصولاً إلى عام 2018م أصبحت مساحة المخطط 6921 دونم (جهاز الإحصاء المركزي الفلسطيني، 2000م). وكما هو ملاحظ فإن التغير في المساحة يعني التغير في جميع استخدامات الأراضي في جميع المجالات. فقد بينت معطيات الدراسة الميدانية أن مساحة الشوارع والطرق في منطقة الدراسة والتي تشمل الطرق الرئيسية والفرعية تساوي 832 دونم أي ما نسبته 12.5% من مساحة المخطط الفعلي، وهذا يعني أن مساحة الطرق بالنسبة لمساحة البلدة لا

زالت دون نسبة المعايير الدولية التي تفترض أن تكون نسبة الشوارع داخل المدينة 25% من مساحتها. أما بخصوص التغيير في مساحة الأماكن السكنية بجميع أشكالها (سكن أ-سكن ب-سكن ج+ سكن البلدة القديمة) فقد بلغت نسبتها نحو 81% عام 2018 وهذا دليل كبير على الزيادة الكبيرة جدا في الاستخدام السكني لأراضي البلدة في المناطق الثلاث الشمالية والوسطى والجنوبية التي لم تراعي عملية التخطيط.

أما بخصوص أسباب البناء العشوائي والتغيير في استخدامات المناطق من صناعية وزراعية إلى سكنية بوجه عام فيعود إلى الطلب المتزايد على جميع الاستخدامات للأراضي وإن اختلفت شدة ودرجة الطلب. فما طرأ على الاستخدامات من زيادة في الطلب في الفترة الماضية رافقها إجراءات تغيير على المخطط الهيكلي واستخدامات الأراضي في البلدة. تم إضافتها على المخطط عندما طرح عام 2004 والمصادقة عليه في عام 2008م وقد أدى ذلك بطبيعة الحال إلى زيادة مساحة المخطط الهيكلي من حيث المساحة وعليه يمكن تلخيص وتفسير أسباب التوسع والتغيير والطلب المتزايد في البناء في المخطط الهيكلي إلى:

ولدى سؤالي لمدير قسم الدائرة الهندسية المهندس شفيق جرادات هل تم وضع مخططات وتصورات أولية لتنظيم استخدامات الأراضي في البلدة من جديد في حالة المصادقة على المخطط؟ وإن تم ما هي؟ اجاب بما يلي :-

1- الطلب المتزايد على التوسع العمراني في منطقة الدراسة التي تعتبر مكتظة بالأبنية سواء على الطرق الرئيسية والفرعية والبحث عن أماكن وأراضي للبناء .

2- الحاجة الملحة إلى فتح وشق الطرق والشوارع الجديدة للحد من مشكلة الأزمات المرورية التي تعاني منها البلدة بشكل يومي خاصة أن سعير تعتبر منطقة صناعة منتجة لأحجار البناء وتحتاج إلى طرق واسعة لسير الشاحنات الثقيلة.

3- ضعف تطبيق القانون وعدم وجود الجهات التنفيذية وخاصة الشرطة ادى حدوث التعدييات .

4- التأخر في إعداد المخطط الهيكلي جعل البناء في جميع مناطق البلدة بشكل عشوائي ودون تخطيط إضافة إلى ذلك البناء في الطرق المقترحة في المخطط الهيكلي للبلدة ساعد في تفاقم الأزمة من إعادة التخطيط كما تم توضيحه في هذا الفصل (جرادات، شفيق، مقابلة بتاريخ 20 - 12-2018 الساعة 11 صباحا- بلدية سعير).

نتيجة لما سبق ذكره فإنه لا يمكن استبعاد الزيادة السكانية التي تعتبر محور التوسع في المخطط نتيجة الحاجة الملحة على استخدامات الأرض بجميع أشكالها ووفق الدراسة فإنه تبين أن معدل النمو السكاني في مدينة بلدة سعير في ارتفاع حيث بلغت المعدل 1.7% في عام 2018 بالاعتماد على نتائج جهاز الإحصاء المركزي الفلسطيني، وهذا من شأنه أن يبدأ أصحاب القرار بالتفكير في إيجاد الحلول المناسبة لتعامل مع مشكلة الزيادة السكانية، كذلك أن البلدة تعتبر واجهة صناعية منتجة لأحجار البناء وتكتظ بالسيارات طوال العام. ولقد تم اقرار شق طرق وشوارع جديدة كما هو مبين في المخطط الهيكلي واقتراح شوارع لشقها في المستقبل القريب الا أن واقع الشوارع المقترحة يمر في مباني سكنية. أما بالنسبة للنظرة المستقبلية للبلدة فمن المتوقع زيادة عدد السكان الى جانب الزيادة في عدد المركبات والشوارع في داخل سعير تبقى على ما هي عليه من حيث المساحة والعرض وازدياد الطلب على التوسع العمراني، من هنا يرى الباحث أنه على المسؤولين والمختصين في مجال التخطيط وضع المخططات الهيكلية في إيجاد حل شكلي وجذري للمشكلة ونلاحظ أن بلدة سعير بحاجة إلى مخطط هيكلية جديد يأخذ التغيرات القائمة وتحديد الآثار وتطبيق القانون بما يتفق بإنشاء بلدة عصرية ومتطورة ذات أسلوب حضري.

هناك مجموعة من العوامل التي يمكن تلخيصها في التأثير على مجريات التخطيط في بلدة سعير كان

أهمها:

1- عدم الالتزام بالقوانين والتشريعات وقوانين التنظيم والبناء والأخذ بعين الاعتبار الارتدادات بين الابنية وحرم الشوارع.

2- التعديت على الأراضي العامة والبناء فيها وجعل المناطق الصناعية الحرفية والزراعية والخضراء ذات طابع سكني.

3- العوامل السياسية المفروضة على فلسطين بشكل عام ومنطقة الدراسة بشكل خاص حيث تأخر إعداد المخطط الهيكلية لمنطقة الدراسة حتى عام 1999م، وتقسيم الأراضي إلى مناطق (أ، ب، ج).

4- الزيادة في عدد السكان وعدد المركبات وبقاء الطرق كما هي عليه.

5- عدم وجود تسوية الأراضي حيث توفر قاعدة بيانات لعملية التخطيط .

#### 4.4 نقاط ضعف المخطط الهيكلية ومعيقاته

1- هنالك مجموعة من النقاط التي تحول دون تخطيط أمثل تتمحور في سلبيات ومعيقات لعملية

التخطيط ما هي الخطة التي تم إعدادها للتغلب على المشكلات التي تواجه تطبيق المخطط

الهيكلية لبلدة سعير والاسباب التي ساعدت في التعديت؟ سؤال طرح على الباحث خلال جلسة

مع المجتمع المحلي لمناقشة صعوبات التخطيط والخطة الاستراتيجية ، عضو مجلس بلدي سعير

، جلسة بلدية سعير 20-03-2018) كانت الاجابة من قبلي الاسباب كثيرة ومنها.

1. قلة اللجوء إلى مسح الأرض ميدانيا على أرض الواقع أدى إلى تخطيط غير واقعي.

2. الاعتماد على التصوير الجوي القديم البعيد عن الدقة لعام 1999م.

3. الفترة الزمنية الطويلة ما بين رسم وتنظيم المخطط والمصادقة عليه أدى إلى الحاجة إلى التعديل

والتحديث. حيث تمت المصادقة عام 2008م.

4. عدم تطبيق قانون التنظيم والبناء بقوة والتهاون مع الشكاوى أدى إلى مزيد من التعديت.

5. ضعف الجهاز التنفيذي الشرطي والتعامل مع الشكاوى.
6. عدم فرض وتطبيق القانون والعقوبات الرادعة.
7. عدم وجود توعية ومشاركة المجتمع المحلي في رسم المخططات لتفادي الضرر الواقع على الملكيات الخاصة.
8. لم يوفر المخطط الهيكلي للبلدة منطقة صناعية على الرغم من أن منطقة الدراسة ذات موارد طبيعية جيدة خاصة حجارة البناء.
9. عدم إمكانية شق بعض الشوارع المقترحة وذلك بسبب شدة الانحدار. كذلك هنالك مشكلة تحول دون تطبيق شق الشوارع المقترحة بسبب قيام ملاك بعض الأراضي بالبناء فيها وهي ضمن الطرق المقترحة والمصادق عليها.
10. لا يوجد تنسيق في التخطيط الإقليمي مع القرى والبلدات المجاورة خاصة قرية الشيوخ الملاصقة في حدود المخطط الهيكلي للبلدة.
11. عدم مراعاة حدود الملكيات الخاصة عند تخطيط الشوارع لتجنب تفتيت الملكيات حيث تصبح غير منتظمة الشكل أو تفقد اجزاء كبيرة (شبانة، أنور، مقابلة أجريت بتاريخ 20-1-2019).
12. البناء العشوائي دون تخطيط وتنظيم سواء في الأراضي الزراعية أو الشوارع المقترحة دون مراعاة الاستخدامات.
13. لا بد من تحديث المخطط الهيكلي وزيادة مساحته للاستيعاب للتغلب على مشكلة الزيادة في عدد السكان والمركبات.
14. تقسيم الأراضي وفق اتفاق أوسلو وخضوع مساحة كبيرة خارج سيطرة البلدية وعدم الاستفادة منها في مجالات استخراج الحجارة أو التوسع العمراني وإضافتها إلى المخطط الهيكلي.

15. وجود شارع رقم 60 الإسرائيلي الذي حد من النمو العمراني في الجهة الغربية للبلدة. الذي يقع في منطقة ج هذا ادى إلى تمدد وتوسع البناء في الجهة الشمالية المصنفة ب حتى حدود بلدية بيت فجار والجهة الجنوبية الشرقية باتجاه بلدة الشيوخ.

16. لا زالت بلدة سعير لم تباشر فيها اعمال تسوية الأراضي التي تضم 26 حوضا طبيعيا وهذا من أكثر المشاكل التي تواجه البلدة في استمرارية عملية التخطيط وتنميتها. وعندما تمت مقابلة سعادة القاضي موسى شكارنة رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه عن دور التسوية في التخطيط وخاصة المخططات الهيكلية، كان الرد انه في البداية لا بد من معرفة أن مشروع تسوية الأراضي في فلسطين هو مشروع وطني بامتياز وان الصراع في فلسطين هو على الأرض وهذا المشروع قد يسهم في حفظ حقوق المواطنين في الملكيات والعقارات وهذا يشجع الاستثمار ويرفع من قيمة الأرض ويحل ما نسبته 99% من المشاكل العالقة في المحاكم والاختلافات على الملكيات والحدود والعمل جاري على لانهاء هذا المشروع الوطني وهذا ينتج عنه:

- 1- تثبت الملكيات بالحدود والمساحات بشكل متاهي الدقة.
- 2- تسجيل وتثبيت الأملاك العامة والحكومية التي يمنع التعديت عليها.
- 3- تسجيل وتثبيت الينابيع ومجري المياه والسيول.
- 4- يرافق أعمال التسوية تسقيط المخططات الهيكلية على الأحواض حيث يراعي الحدود بين البلدات والقرى المجاورة مما يساهم في وضع تصور واضح مبني على مخططات متناهية الدقة. (شكارنة، موسى، مقابلة بتاريخ 9-5-2019، رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه).

يؤكد الباحث انه بصفته يعمل في مجال الهندسة والمساحة وقد عملت في أكثر من موقع ومحافظة وبلدة وقد كانت تواجهني هذه المشاكل في جميع البلديات وقد قمت بتنفيذ مشاريع هندسية ومساحية كبيرة ومن أهمها مشاريع التسوية في بيت كاحل، تقوح، إذنا، تقوع ومخططات الأحواض تخمين بلدية

بني نعيم، وكان هناك عدة ورشات ولقاءات لتثبيت الشوارع القائمة والمقترحة وتحديد الأملاك العامة وإعداد المخططات الهيكلية والمستقبلية الدقيقة المبنية على المساحة الأرضية التفصيلية، والأخذ بعين الاعتبار كل المعوقات والمناسيب وحدود الملكيات الخاصة والوقوف عليها من قبل مالكيها والبت في طريقة تنظيم الشوارع وفض النزاعات للوصول إلى مخطط هيكلي سليم مراعيًا كل الاحتمالات المستقبلية، إضافة إلى ذلك أن الباحث هو احد أعضاء المجلس البلدي المنتخب .

## 4.5 العوامل المؤثرة في استخدامات الأراضي في بلدة سعير

### 4.5.1 العوامل السياسية

أثرت الأحداث السياسية السائدة في الحقبة التاريخية المتتالية على استخدامات الأرض في المناطق الريفية في فلسطين، ومن أكثر الأمور تأثيراً سياسة استخدامات الأراضي، فالبلد الذي يعيش تحت مظلة الحرية ويشترك المواطنون في رسم سياسة البلد في جميع المناحي ويشاركون في التقييم والتنفيذ سيصل حتماً إلى نتائج تختلف بشكل جذري عن بلد يعيش تحت الاستعمار المباشر أو غير المباشر أو يعيش في ظل حكم مستبد يخطط ويرسم ما يشاء دون رقيب أو حسيب، ولعلنا نستطيع أن ندلل على ما نقول بمقارنة استخدامات الأراضي في فلسطين في المناطق التي خضعت وما زالت للاحتلال الإسرائيلي ويعيش عليها سكانها وأصحابها تحت حراب الحكم العسكري الإسرائيلي وتلك الأراضي التي استولى عليها المحتل واستخدمها لسكن وحاجات المستوطنين (كون، 1995). فنجد بوضوح القيود المفروضة على كافة الاستخدامات التي تعود بالفائدة على الفلسطينيين، فمثلاً الأراضي المسموح البناء عليها محدودة جداً بمخططات هدفت إلى حصر السكان العرب داخل القرى والمدن ومنعهم من التمدد الذي يفرضه النمو الطبيعي في عدد السكان والحاجة للخدمات، وفي المقابل أطلقت السلطات العسكرية الإسرائيلية غول الاستيطان لبيتلغ أكبر كمية من الأراضي اللازمة حالياً ومستقبلاً لأصحابها العرب، كما أن الشوارع تشق لخدمة المستوطنين وجيش الاحتلال، في الوقت نفسه تستولي هذه

السلطات على أراضي جديدة وتحصر التجمعات السكانية داخلها وتشكل طوقاً جديداً حولها. عملت إسرائيل على تقسيم المناطق الفلسطينية ومنها منطقة الدراسة إلى مناطق خاضعة للسلطة الفلسطينية مناطق (أ) ومناطق مشتركة أو ما يطلق عليها اسم مناطق(ب) ومناطق تحت السيطرة الإسرائيلية مناطق(ج).

#### 4.5.2 العامل الاقتصادي

تعاني القطاعات الاقتصادية المختلفة سواء التجارية أو الصناعية والخدماتية والزراعية بشقيها النباتية والحيوانية، من واقع صعب للغاية جراء الممارسات الإسرائيلية من بناء جدار الفصل العنصري والتوسع على والإغلاق والحصار المستمر بالإضافة إلى اعتماد قطاع العمالة والزراعة والتجارة على إسرائيل التي عملت على تضرر بشكل كبير نتيجة مصادرة الأراضي الزراعية وتحول عدد كبير من عمالها إلى العمل داخل الخط الأخضر (قشوع، منال، 213).

كما إن إقامة جدار الفصل العنصري أدى إلى شل حركة النقل من البلدة والمناطق المجاورة لها وإلى داخل الخط الأخضر، كما أن ذلك اثر بشكل كبير على إنتاج الموارد الطبيعية من حجارة البناء والحصمة وصعوبة نقلها إلى مناطق الخط الأخضر والقيود المفروضة على أصحاب الأراضي التي تقع في مناطق المصنفة (ج) من استغلالها بالشكل الأمثل واستخراج الحجارة، اجتمعت هذه العوامل التي بدورها أدت إلى الذهاب كثير من الأيدي العاملة للعمل لدى المناطق المحتلة فقد سجلت منطقة الدراسة وجود اكثر 4500 عامل يعملون في الداخل وتركوا من العمل في المناشير ومقالع الحجارة والزراعة (بلدية سعير، 2018).

#### 4.5.3 العامل الاجتماعي

تعتبر العوامل الاجتماعية والأفكار التي يحملها الأفراد في جميع أرجاء الوطن بما فيها منطقة الدراسة، ذات تأثير على استعمالات الأرض وعلى التجمعات السكنية، فكان للفكر الاجتماعي أسباب واضحة

في البناء وشق الطرق وبناء شقق سكنية مستقلة منفردة لأبنائهم وذويهم بمحاذاة منازلهم، ما يعني توسع على حساب الأراضي الزراعية وتقليل المردود الاقتصادي للأرض (القبج، ربي، 2000). من خلال رؤية الباحث لآبد من تغير المفاهيم الأفراد وأفكارهم في عملية البناء والتوسع، وتطبيق القوانين وفرض أماكن معينة للسكن ومناطق صناعية وأخرى ترفيهية ومناطق خضراء. ونعلم أن بلدة سعير تأخذ الشكل الطولي في البناء خاصة على الشوارع الرئيسية داخل البلدة الذي يعاني من كثافة البناء واكتظاظ السكان والمباني غير الملتزمة بأنظمة البناء والارتدادات النسبية والارتفاعات. وهذا أدى الى التوسع العمودي وهو عامل ايجابي من حيث استغلال الحيز وسهولة تقديم الخدمات وذلك وفق الالتزام بالقوانين وتوفير المواقع والمساحات كما هو واضح في صورة رقم (24)

**صورة رقم (21) صورتين انتشار النمط العمودي في البناء**



المصدر: الدراسة الميدانية بتاريخ 14-5-2019م.

#### 4.5.4 العامل الثقافي

للثقافة المحلية آثار كبيرة في منطقة ما على أنماط الحياة السائدة في أي مجتمع، ولها تأثير على استعمالات الأراضي، حتى تصبح جزءاً من الخلفية الثقافية لهذا المجتمع في حال سمح للسكان بتطبيق هذه الثقافة والقناعات والمشاركة الجماعية باتخاذ القرارات واخذ آرائهم لصياغة القوانين المتعلقة بالأرض واستخدامها، ويمكن القول إن استعمالات الأراضي في منطقة معينة عكست ثقافة وعادات وتقاليد هذا المجتمع (القبج، ربي، 2000).

لذلك تعطي دراسة استعمالات الأرض في منطقة الدراسة والتعرف على جميع العوامل المؤثرة فيها رؤية واضحة للمخططين من أجل تقديم تصورات وصورة لأنماط استعمالات الأرض وكيفية تأثير تلك العوامل سواء البشرية أو الطبيعية على مسار التخطيط وأعاد المخطط الهيكلي للبلدة ووضع الخطط التنموية والتطويرية لمنطقة الدراسة.

#### 4.5.5 العامل الإداري التخطيطي

يقصد بهذا العامل نوعية التخطيط الممارس على التجمعات السكانية والسكان، هل هو التخطيط من الصفر، هل هو تخطيط للمدن والتجمعات القائمة وللتعامل مع الأمر الواقع؟ هل تشارك المجتمعات في مراحل التخطيط المختلفة وتؤثر بها؟ وما هو تشكيل إدارات التخطيط وانتمائها وخبرتها وكفاءتها وعقيدتها وثقافتها ومميزاتها والتي تخطط وتنفذ وتقيم (علام، احمد خالد 1998).

عملت السلطة الفلسطينية منذ قدومها عام 1994 إلى الأراضي الفلسطينية وتحريرها بحدود عام 1967م، إلى تأسيس وزارة الحكم المحلي من أجل التخلص من الواقع المرير الذي فرضه الاحتلال على الأراضي المحتلة وخلفه وخصوصاً تدمير البنية التحتية ومنع تطوير البلديات، وهيئات الحكم المحلي، إضافة إلى البناء العشوائي وغير المنظم. وقد عملت وزارة الحكم المحلي على اختيار رؤساء

مجالس البلديات وهيئات الحكم المحلي، وإنشاء مجالس خدمات مشتركة حسب ما تسمح به الظروف وتطوير البنية التحتية والعمل على ترسيخ الديمقراطية.

لذلك تظهر أهمية العامل التخطيطي في تحقيق مجموعة الأهداف مثل تحقيق العدالة الاجتماعية وإعادة توزيع الدخل بين السكان والمناطق والأقاليم بشكل مقبول، والاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية إضافة إلى تحقيق معدلات نمو اقتصادي عالية وتحسين مستوى المعيشة، ووضع الحلول والمقترحات المناسبة لحل المشكلات الاقتصادية والاجتماعية والديموغرافية.

عندما تم طرح سؤال على عطوفة وكيل وزارة الحكم المحلي الأخ محمد جبارين (ما هو دور الحكم المحلي في التخطيط وخاصة المخططات الهيكلية؟ أجاب لقد قمنا

1- إدخال التقنيات الجديدة لوزارة الحكم المحلي وزودناها للهيئات المحلية وأصبحت في متناول يد المواطنين والعامّة وهي برامج حديثة وخاصة الجيومولج وهو برنامج تظهر فيه الصورة الجوية بدقة لغاية 10سم .

2- تم رسم وتوضيح الحدود الإدارية للقرى والبلدات والمحافظات والأبنية والشوارع القائمة والمقترحة و تصنيفات الاستخدامات في المخططات الهيكلية والأحواض والتسويات التي تم الانتهاء منها .

3- هذا قد يساعد في الوصول لحل المشاكل في المخططات الهيكلية بشكل اسرع وبالتنسيق مع الهيئات المحلية ولابد من التخطيط المتكامل في ربط البلدات ومخططاتها الهيكلية للوصول إلى مدن وبلدات قادرة على تلبية احتياجات المواطنين الحالية والمستقبلية (جبارين، محمد، مقابلة أجريت بتاريخ 2-4-2019، الحكم المحلي).

#### 4.6 الحلول والمقترحات للحد من مشكلات المخطط الهيكلية

تعد مشكلات المخططات الهيكلية والتعديلات من المشكلات التي يجب على المؤسسات الرسمية ذات العلاقة وعلى المجتمع المحلي أن يفكر بجديّة لوجود حلول تناسب واقع المخطط الهيكلية في البلدة،

ومثلها من المدن الفلسطينية الشبيهة. فمنطقة الدراسة المصنفة بلدة ذات انتاج صناعي واستخراج الموارد من باطن الأرض بالدرجة الأولى، والتي نتيجة لذلك تتدفق عليها أعداد كبيرة من الشاحنات والسيارات وتعاني من مشاكل واختناقات مرورية بشكل يومي من هنا لابد من التفكير في كيفية إيجاد الحلول المناسبة لحل مشكلة الكثافة السكانية وشبكة الطرق الضيقة خاصة وسط البلد. لقد أبدت بلدية سعيير بوجه خاص اهتماما مميزا بخصوص ذلك وأن ضبط التعديلات على الأراضي الزراعية والصناعية من الزحف العمراني ويمكن أن يتم من خلال اتخاذ الإجراءات الوقائية التالية للحد من مشكلة المخطط وهي:

1. الإلتزام بتعليمات وأنظمة المخطط الهيكلي والإسراع في شق الطرق المقترحة ومنع التعدي عليها والتقليل من سياسة الامر الواقع بعد لبناء.
2. ربط الطرق المقترحة مع القرى والمدن المجاورة لتفادي أزمات المرور واعداد شبكة طرق داخلية مدروسة تعمل على حل المشكلة في البلدة .
3. إيجاد منطقة صناعية مخصصة للمناشير ومعامل الباطون وكسرات الحجارة بعيدة عن التركيز السكاني.
4. العمل على الحفاظ على المناطق الزراعية في المخطط والحد من اعتداء ملاكها من البناء العشوائي.
5. الإسراع في البدء باعمال تسوية الأراضي لما فيه من تحقيق التخطيط المكاني السليم خاصة انه له مردود مادي لمؤسسة البلدة للعمل على تنفيذ المشروعات.
6. الرقابة الحكومية الحازمة تجاه المجالس المحلية التي تتصرف بشكل غير مسؤول، ومحاسبة المخالفين الذين يعتقدون على حرمة الشارع بالبناء، والبناء في مناطق الحكومية، أو إيقاف المركبات في أماكن قد تشكل خطرا على المركبات الأخرى والمارة.

7. تطبيق القوانين على المواطنين الذين خالفوا القانون، وإيجاد القوانين لتنظيم البناء بما ينسجم مع واقع الشعب الفلسطيني وتطبيقها.

8. العمل على تصنيف استخدامات الأرض في المخطط الجديد وعدم السماح بالاعتداء عليها.

9. دراسة استمالات الأراضي الذي يؤدي الى فهم وتصور تركيب البلدة، من اجل وضع الأهداف والمخطط الاستراتيجية للتنمة الاقتصادية.

10. مشاركة السكان في وضع وصنع القرارات في التخطيط للحد من المشكلات.

#### 4.7 النظرة المستقبلية

أما من حيث النظرة المستقبلية لمنطقة الدراسة فقد أتضح من نتائج الدراسة أن من أهم القضايا التي يجب أخذها بعين الاعتبار والأسراع في تنفيذها يتمثل في تحديث وتطوير المخطط الهيكلي للبلدة لتحقيق ما تحتاجه من مرافق وخدمات وبنى تحتية وبيئات سكنية مناسبة ، وكذلك ما تتطلبه المشاريع والخدمات المطلوب توفيرها من جهود بشرية ومصادر تمويل كافية لتنفيذ هذه المشاريع والخدمات . وبات جليا أن ما يترتب على الجوانب البشرية من مشكلات هو أكبر مما تسببه العوامل الطبيعية من معيقات حضرية . فلا بد من وضع حلول للنمو السكاني المضطرد في ظل محدودية الإمكانيات المساحية من الأراضي. وبسبب م يفرضه الاحتلال من قيود على التوسع، وعليه يمكن أن يكون منظر المستقبل للبلدة معبرا عن :

1. العمل على توسيع المخطط الهيكلي للتجمعات السكانية التي ضمت للبلدية عام 2005م من خلال تصنيف استخدامات الارض وضبط الحالة العشوائية .

2. العمل على إعادة توزيع السكان في المناطق التي تم البناء فيها وتخصيص مناطق جديدة في المخطط للاستعمال السكني من خلال توفير احواض وتصنيف استخداماتها .

3. تخصيص ارض وتصنيفها توفير المنتزهات الترفيهية للسكان، وفتح أسواق مركزية للخضار والمواشي.
4. تخصيص ارض وتصنيفها لتوفير ملاعب رياضية وخاصة ملعب كرة القدم.
5. العمل على تقليل الفجوة ما بين المخطط والواقع الذي يعيشه السكان في منطقة الدراسة.
6. تطبيق القوانين الفلسطينية الناظمة والرادعة.
7. التثقيف والتوعية للمجتمع المحلي وإبراز أهمية الاستخدامات للأراضي بما يؤدي الرسالة والحفاظ على حق الأجيال القادمة.
8. تخصيص ارض عامة للعمل على توفير مركز صحي متطور يشمل مراكز الاشعة والطوارئ.
9. ان تكون ضمن اولويات المجلس البلدي عمل شبكة صرف صحي للبلدة بشكل كامل والتخلص من الحفر الامتصاص التي لها تاثير على مياه الينابيع والمياه الجوفية في البلدة بشكل خاص وفلسطين بشكل عام.
10. وضع الخطط وإيجاد المناطق المخصصة للسكن التي تراعي الزيادة السكانية والتوسع العمراني.
11. البحث عن مناطق يتم شق طرق فيها بعيدة عن الطرق المقترحة التي فيها نسبة انحدار كبيرة اكثر من 12%، تكون اكثر سهولة وسلاسة.
12. التأكيد على دور السكان والمجتمع المحلي ومؤسسات البلدة في عملية التخطيط وأشراك المتخصصين في هذا المجال او حتى من خلال مراكز متخصصة مقابل اجر.

## الفصل الخامس

### النتائج والتوصيات

5:1 - النتائج

5:2 - التوصيات

## الفصل الخامس

يتكون هذا الفصل من قسمين هما النتائج والتوصيات التي توصلت لها الدراسة.

### 5:1 النتائج

1- أظهرت الدراسة أن عدم وجود مخطط هيكلي سابق للبلدة أدى الى العشوائية في البناء واستخدامات الأراضي فيها.

2- أظهرت الدراسة ان نسبة التغير في عدد المباني في منطقة سكن (أ) خلال العشرين عاما الماضية وصل الى 11.9%. مما كانت عليه على الرغم من بقاء نسبة الأراضي المخصصة لهذا الأستعمال ثابتة طيلة الفترة ، والتي كانت ولا تزال تبلغ ضمن حدود المخطط الهيكلي نحو 3254 دونما .

3- بينت الدراسة أن مساحة الطرق بالنسبة للمساحة الكلية لمنطقة الدراسة بلغت 12.2% وهي نسبة صغيرة نوعا ما حسب المعايير العالمية التي تفترض أن تكون نسبتها نحو 25% من مساحة المخطط الحضري. وتشمل هذه الطرق جميع ما هو منفذ وقائم وما هو مقترح . وهذا يستدعي تنفيذ المقترح بسبب زيادة نسبة الأعتداءات على المساحات المخصصة للطرق والتي بلغت نسبة 7.2% مما هو مقترح .

4- بينت الدراسة أن معدل النمو السكاني في بلدة سعيير لم يكن ثابتا وكان متباينا من فترة لأخرى ، وكشفت الدراسة عن أن أسباب هذا التباين يعود الى عوامل الهجرة الداخلية والخارجية في أن واحد . وتراوح معدل النمو السكاني للبلدة خلال فترة الدراسة نحو 1.59 كما أشارت اليه بيانات الجهاز المركزي للأحصاء الفلسطيني عام 2018. والذي يعد مرتفعا نوعا ما.

5- أظهرت الدراسة أن مساحة المناطق السكنية صنف(ب) في البلدة التي مساحتها في المخطط نحو 2019 دونما وظلت ثابتة خلال فترة الدراسة زادت نسبة المساحات التي إضيفت أفقيا بنحو 19.8% عن مساحتها في السابقة، علما بأن نسبة التغيير المساحي لم تتضمن الزيادة في الأشغال العمودي للمباني. التي لم تتناولها الدراسة والتي تشكل زيادة قد تفوق الزيادة الأفقية مرات.

6- بينت الدراسة ان مساحة البلدة القديمة في منطقة الدراسة تبلغ من المساحة 182 دونما، وأن عدد المباني قد زاد فيها ليصل إلى 429 مبنى وان نسبة التغير (اشغال المباني ) فيها أصبحت 27%.

- 7- أظهرت الدراسة أن بعض الطرق المقترحة في المخطط الهيكلي كانت ذات انحدار شديد لدرجة أن تكون شديدة الانحدار وتزيد درجة إنحدارها عن 25 درجة. مما يجعل إستخدامها خطرا ويدفع بالبحث عن طرق بديلة لها.
- 8- أظهرت الدراسة أن هنالك تعديلات حصلت على المنطقة الحرفية التي مساحتها تقدر 69 دونم وتم البناء، وبلغت نسبة المباني فيها حوالي 21%.
- 9- بينت الدراسة محدودية اشراك السكان والمجتمع المحلي في عملية التخطيط ووضع الخطط الاستراتيجية للحد من المشكلات وفق خطة استراتيجية.
- 10- أظهرت الدراسة الأثر الواضح للعوامل البشرية وخاصة السياسية في الجدار والاعلاق والاقتصادية في تمويل إعادة تأهيل الطرق وشبكات المياه والعوامل الطبيعية في الحد من شق الطرق.
- 11- أظهرت الدراسة أن تعديلات حصلت على المنطقة الزراعية التي مساحتها تقدر حوالي 169 دونم ووصلت نسبة التعدي حوالي 13%.
- 12- تبين من خلال الدراسة ان الطلب المتزايد للسكن والتوسع العمراني ادى التعدي على الاستخدامات الاخرى الغير مخصصة للسكن .
- 13- بينت الدراسة ضعف تطبيق القانون وخاصة قوانين تنظيم البناء وعدم الالتزام بها ادى الى خلق واقع جديد في بعض الاستخدامات.
- 14- بينت الدراسة الحاجة الملحة الى فتح وشق الطرق والشوارع للحد من الازمات.
- 15- أظهرت الدراسة أن التأخر في اعداد المخطط الهيكلي والمصادقة عليه فاقم المشكلة من خلال البناء العشوائي والبناء في الطرق المقترحة .

## 5:2 التوصيات

- 1- ضرورة العمل على توسيع المخطط الهيكلي للبلدة وتحديثه للحد من المشكلات وإعادة تصنيف استخدامات الأراضي.
- 2- ضرورة دراسة كل القطاعات كل على حدى وتبيان مدى الحاجة والمساحة لكل قطاع .
- 3- ضرورة المباشرة في شق الطرق والوصلات بين الطرق داخل البلدة من أجل تقليل الازمة المرورية، وشق الطرق المرسومة والمقترحة في المخطط الهيكلي.
- 4- لابد من معالجة المناطق التي تم التعدي عليها وايجاد مناطق بديلة للاستخدام الامثل .
- 5- ضرورة التفكير ببناء مؤسسات مثل المدارس ومركز صحي ووضع مناطق مخصصة لنمو السكاني.
- 5- ضرورة الصيانة الدورية لشبكة الطرق وشبكة المياه من أجل إطالة عمرها الافتراضي.
- 6- ضرورة استخدام نظم المعلومات الجغرافية في انتاج خرائط جديدة واسقاط المخطط الهيكلي عليها
- 7- منع تموضع مناطق صناعية بين الاحياء السكنية لما لها من اضرار على البيئة وصحة الانسان.
- 8- العمل على استغلال الأراضي البور في المخطط الهيكلي وعمل مناطق فضاء فيها او استصلاح زراعي او سياحي ترفيهي.
- 9- الإسراع في عمل شبكة الصرف الصحي في البلدة لما لغيابها من اثار سلبية من جميع النواحي.
- 10- قيام المجلس البلدي بوضع خطط استراتيجية تنموية، وتصميم وتنفيذ مشاريع تطويرية على مستوى البلدة

#### قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المراجع :

أبو حجر، أمّنة (2003م): موسوعة المدن والقرى الفلسطينية. عمان: دار أسامة للنشر.

جرادات، إدريس (2015م): **عبير الأزاهير في تراث سعيير وجغرافيتها**. نابلس: جامعة النجاح الوطنية،

ط1، سنة 2015.

جنديّة، شفيق (2000م): **التصميم الإنشائي**. غزة: مكتبة دار المنارة.

حيدر، فاروق عباس (1994م): **تخطيط المدن والقرى**. ط1، بيروت.

الدباغ، مصطفى مراد (1990م): **موسوعة بلادنا فلسطين**. ج.2، كفر قرع، القسم 2، دار النهضة.

سطحية، محمد (1972م): **خرائط التوزيعات الجغرافية**. القاهرة: مكتبة النهضة العربية.

عابد، عبد القادر و الوشاحي، صايل خضر (1999م): **جيولوجية فلسطين والضفة وقطاع غزة**.

ط1، القدس: مجموعة الهيدرولوجيين الفلسطينيين.

علام، أحمد خالد (1991م): **تخطيط المدن**. القاهرة: مكتبة الانجلو مصرية.

عواد، إسماعيل (1997م): **الجغرافيا الإقليمية لمحافظة الخليل**. الخليل: مكتبة زلوم.

جرادات، إدريس و عواد، محمد قطيش (1987م): **الطريق المنير إلى تاريخ سعيير**. ط1، مركز البحث

العلمي، جامعة الخليل، سنة 1987.

كون، أنطوني (1995م): **التنظيم الهيكلي الإسرائيلي للمدن في الضفة الغربية القانون والبلدوزر في**

**خدمة الاستيطان اليهودي**. ط1 بيروت: مؤسسة الدراسات الفلسطينية.

الموسوعة الفلسطينية (1990م): **الدراسات الجغرافية**، المجلد الأول، ط1، بيروت.

هيئة الموسوعة الفلسطينية (1984م): **موسوعة المدن الفلسطينية**. القسم العام، دمشق، الأهالي

للطباعة والنشر والتوزيع.

ثانياً: الرسائل الجامعية

أبو حجر، كوثر (2003): تطور أنماط استعمالات الأراضي في مدينة جنين. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

أبو صاع، إسرائ (2011م): التغيرات في الغطاءات الأرضية/ استعمالات الأراضي في محافظة طولكرم بين عامي 2005 و2011م باستخدام نظم المعلومات الجغرافية GIS. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.

أبو عمرة، صالح (2010م): تطبيقات نظم المعلومات الجغرافية في دراسة استخدامات الأراضي لمدينة دير البلح. رسالة ماجستير غير منشورة الجامعة الإسلامية، غزة.

أدرخ، مجد (2005م): استراتيجيات وسياسات التخطيط المستدام والمتكامل لاستخدام الأراضي والمواصلات في مدينة نابلس. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح، فلسطين.

تسلق، أمل (2006م): الخصائص العمرانية والتخطيطية للمخيمات الفلسطينية حالة دراسية لمخيم جنين (الضفة الغربية). رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.

حسين، محمد (2004م): تحليل وتقييم أنماط استعمالات الأراضي في مدينة أريحا. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.

حليبي، رائد (2003م): استخدام تقنية المعلومات الجغرافية في دراسة استعمالات الأرض في مدينة نابلس. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح، فلسطين.

خليل، علي (2005م): اتجاهات التطور العمراني في ضواحي غرب نابلس والعلاقات المكانية. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.

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

الديراوي، هشام (2013): معوقات توفير المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء في المخططات

الهيكيلية بقطاع غزة وسبل تطويره. رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الإسلامية، غزة.

صباح، فيصل (2003م): التركيب الحضري وانعكاساته على تخطيط استعمالات الأرض في مدينة

بير نبالا الفلسطينية. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين.

صوالحة، مرام (2007م): استراتيجيات التنمية المستدامة للحفاظ على الأراضي الزراعية في ضوء

التطور العمراني للمدن الفلسطينية. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية،

نابلس.

الطعاني، محمد (2009م): دور العمل الهندي في تأهيل وتطوير البنية التحتية. ورقة عمل قدمت

للمؤتمر العمل الهندسي الاستشاري الثالث في فلسطين، 3-5 تشرين الثاني.

عبد الهادي، طه (2005م): اتجاهات التخطيط الإقليمي والتطور العمراني للقرى الواقعة شمال غرب

محافظة نابلس. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.

علاونة، رياض (2004م): أنماط استخدام الأرض واتجاهات النمو العمراني والتركيب الداخلي في

بعض قرى محافظة نابلس. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.

عناني، معتصم (2006م): التخطيط لتطوير إقليم الشعراوية وتنميته في شمال محافظة

طولكرم. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.

الفلكي، تهاتي؛ وأحمد، أحمد (2013م): أثر الامتداد الحضري على القطاع الزراعي التقليدي جنوب

مدينة بورتسودان. دراسة علمية، بورتسودان، السودان.

القبج، ربي (2003م): أنماط استعمالات الأراضي في عنتابا. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة

النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

قديد، محمد حميدان (2010م): التخطيط الحضري ودور التشريعات التخطيطية في النهوض بعملية التنمية العمرانية، إمارة دبي نموذجاً. رسالة ماجستير غير منشورة، الأكاديمية العربية، الدنمارك.

قراوية، منال (2004م): آليات تفعيل الوعي والمشاركة الشعبية في التخطيط العمراني في الضفة الغربية. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.

قشوع، منال محمد (2009م): استراتيجيات التنمية الريفية في الأراضي الفلسطينية، حالة دراسة منطقة الشعراوية، محافظة طولكرم. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح، نابلس، فلسطين.

محمود، هديل (2014م): إدارة استعمالات الأراضي الحضرية وعلاقتها في التنمية المستدامة لطرق مدينة بغداد. حالة دراسية، الجامعة التكنولوجية.

مصطفى راشد مصطفى (2004م): اتجاهات التطور العمراني لبلدة قباطية في ضوء العلاقة المكانية بالتجمعات السكانية المحيطة. رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.

ثالثاً: الدوريات

أبو حلو، مسلم (2008م): تحديات التنمية في إقليم القدس، فلسطين، في ظل غياب سياسات واستراتيجيات إسكان وطنية. ورقة بحث مقدمة في المؤتمر العربي الإقليمي، المبادرات والأبداع التنموي في المدينة العربية، عمان.

أحمد، نضال (2010م): العوامل الاقتصادية الاجتماعية المؤثرة على الاستخدام الحضري للأرض بالتطبيق على إقليم الخرطوم الكبرى. ورقة علمية مقدمة لمؤتمر الدراسات العليا جامعة الخرطوم، بتاريخ 27 شباط 2010، جامعة المنيا.

أبو حلو، مسلم (2002م): سياسات التهويد الديموغرافي والجغرافي لمدينة القدس. مجلة جامعة القدس المفتوحة للدراسات والأبحاث، العدد (1)، ص. 92 - 129.

بلدية سعين (2019م): التغلب على مشكلات المخطط الهيكلي ووضع الخطط التنموية.

بلدية سعين ، (2001 ، 2010 ، 2015) بيانات تعريفية غير منشورة .

الخالدي، عبد الله (2005م): الأسلوب الجغرافي في التخطيط الحضري، مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية/جامعة الكويت، العدد (119).

الصيان، عمر (1972م): نظم المعلومات الجغرافية وفروعها في استعمالات الأرض، مجلة البناء/ القاهرة، العدد (130)، ص33.

عبد الحميد، علي (2005م): إدارة لتخطيط العمراني في الأراضي الفلسطينية المحتلة بين تحديات الواقع وتطلعات المستقبل. مجلة جامعة النجاح الوطنية/ نابلس، المجلد (8)، العدد (2)، ص298.

#### رابعاً: المنشورات والتقارير الصادرة عن الجهات الرسمية

بلدية سعير (2018): إنجازات مجلس البلدية سعير. تقرير غير منشور.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2000م): دليل التجمعات السكانية. رام الله، فلسطين.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2012م). كتاب الخليل الإحصائي. رام الله، فلسطين.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2017م): التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت. رام الله،

فلسطين.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2017م): مسح القوى العاملة الفلسطينية. التقرير السنوي

2015، رام الله، فلسطين.

معهد الأبحاث التطبيقية القدس (أريج) (2011م): دليل سعير. دراسات التجمعات السكانية.

معهد الأبحاث التطبيقية القدس (أريج) (2009م): قاعدة بيانات وحدة نظم المعلومات الجغرافية

والاستشعار عن بعد. بيت لحم، فلسطين.

وزارة الحكم المحلي (2017م): بلدية سعير. بيانات غير منشورة.

وزارة الحكم المحلي (2018م): تقارير غير منشورة، محافظة الخليل.

#### خامساً: المقابلات الشخصية

1. جبارين، محمد: مقابلة أجريت بتاريخ 2-4-2019، وكيل وزارة الحكم المحلي

2. جرادات، شفيق: مقابلة أجريت بتاريخ 20-12-2018م، رئيس قسم الهندسة بلدية سعير.

3. شبانة، أنور: مقابلة أجريت بتاريخ 20-1-2019، مهندس الحكم المحلي مديرية الخليل.

4. شكارنة، موسى: مقابلة أجريت بتاريخ 13-2-2019م، رئيس هيئة تسوية الأراضي والمياه.

## 5. سابعاً: المواقع الالكترونية

1. www.arabgeographers.net/vb.(20-11-2018).
2. http://www.pmd.ps/loadCmsContent.do?pSecId=5. (10-1-2018).
3. http://ar.wikipedia.org\ wiki. (9-3-2018).
4. www.geomolg.ps/(10-4-2019).
5. siermun.blogspot.com/2012/08/blog-post\_25.html (13-2-2019).
6. www.siermunc.org/en/municipality

## ثامناً: المراجع الأجنبية

Trevor, M. Harris, A. (1993): **The application of GIS in Urban and Regional Planning: a Review of the North American Experience**, Science Direct, <http://www.sciencedirect.com>  
Benevenisti, Meron."Jerusalem: The Torn City "Jerusalem. Israeli Typist Ltd. 1976.

# الملاحق

## الملحق رقم (1)

جامعة القدس-أبو ديس

كلية الدراسات العليا

كلية الآداب/ قسم الجغرافيا والتخطيط الإقليمي

أسئلة المقابلة

**المعيقات التطويرية للمخططات الهيكلية الحالية للتجمعات السكانية في محافظة الخليل**

**حالة دراسية "بلدة سعير"**

1-هنالك مجموعة من النقاط التي تحول دون تخطيط أمثل تتمحور في سلبيات ومعيقات لعملية التخطيط ما هي الخطة التي تم إعدادها للتغلب على المشكلات التي تواجه تطبيق المخطط الهيكلي لبلدة سعير والاسباب التي ساعدت في التعديلات؟

سؤال طرح على الباحث خلال جلسة مع المجتمع المحلي لمناقشة صعوبات التخطيط والخطة

الاستراتيجية ، عضو مجلس بلدي سعير ، جلسة بلدية سعير 20-03-2018)

2-هل تم وضع مخططات وتصورات أولية لتنظيم استخدامات الأراضي في البلدة من جديد في حالة المصادقة على المخطط؟ وإن تم ما هي؟ السؤال موجه الى مدير الدائرة الهندسية لبلدية سعير مهندس شفيق جرادات.

3-ما هو دور التسوية في التخطيط وخاصة المخططات الهيكلية؟

السؤال موجه: سعادة القاضي موسى شكارنة رئيس هيئة الأراضي والمياه.

4-كيف ساهم الحكم المحلي في تطوير وضع المخططات الهيكلية والعمل على استخدام تقنيات

البحث الجغرافي؟

السؤال موجه: للأخ محمد جبارين وكيل وزارة الحكم المحلي.

ملحق رقم (2) صورة لبلدية سعير



المصدر: تصوير الباحث 2019م.

ملحق رقم (3) صورة تبين أنماط البناء في بلدة سعير



المصدر: تصوير الطالب بتاريخ 14-5-2019م .



## ملحق رقم(5)

### معادلة احتساب معدل النمو السكاني

كيف يمكن احتساب معدل النمو السكاني في سعيه فإنه يمكن تطبيق المعادلة

$$\delta = \frac{\log pn}{n \log e}$$

حيث أن  $\delta$  = معدل النمو السنوي للسكان.

$pn$  = عدد السكان في إنتهاء الفترة.

$P_0$  = عدد السكان في بداية الفترة.

$n$  = عدد السنوات الفاصلة بين بداية ونهاية الفترة.

$e = 2.71828$  (محمد، دودين، 2004، ص63).

عند تطبيق هذه المعادلة على الفترات الزمنية المسجلة في الجدو لرقم (1) فإن النتائج كانت كما في

المثال التالي:

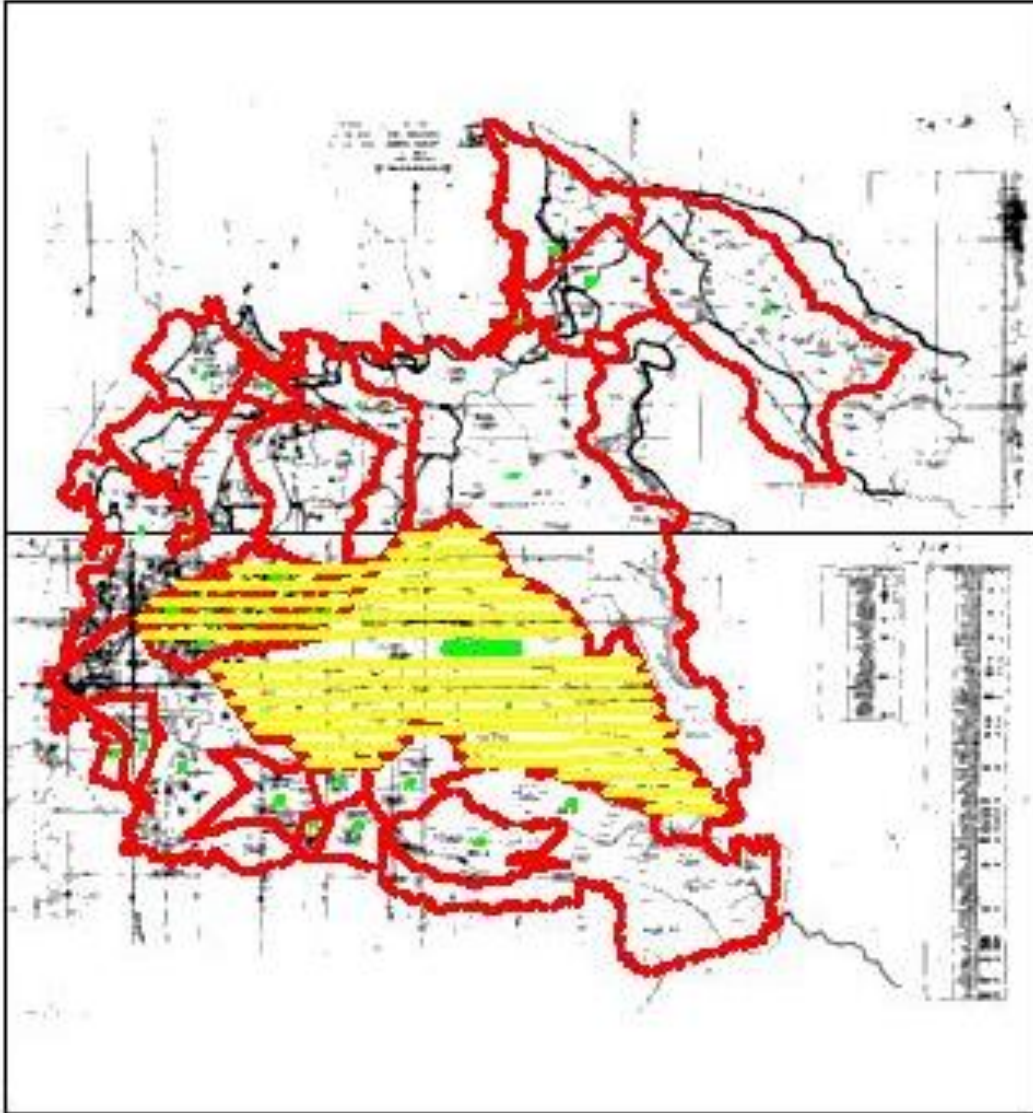
$$1-\text{معدل النمو السكاني في الفترة } 1870-1924 =$$

نطبق المعادلة:

$$\text{Log}(2477 \setminus 186) \setminus (44 \times \log e) \times 100\% = \%0,47$$

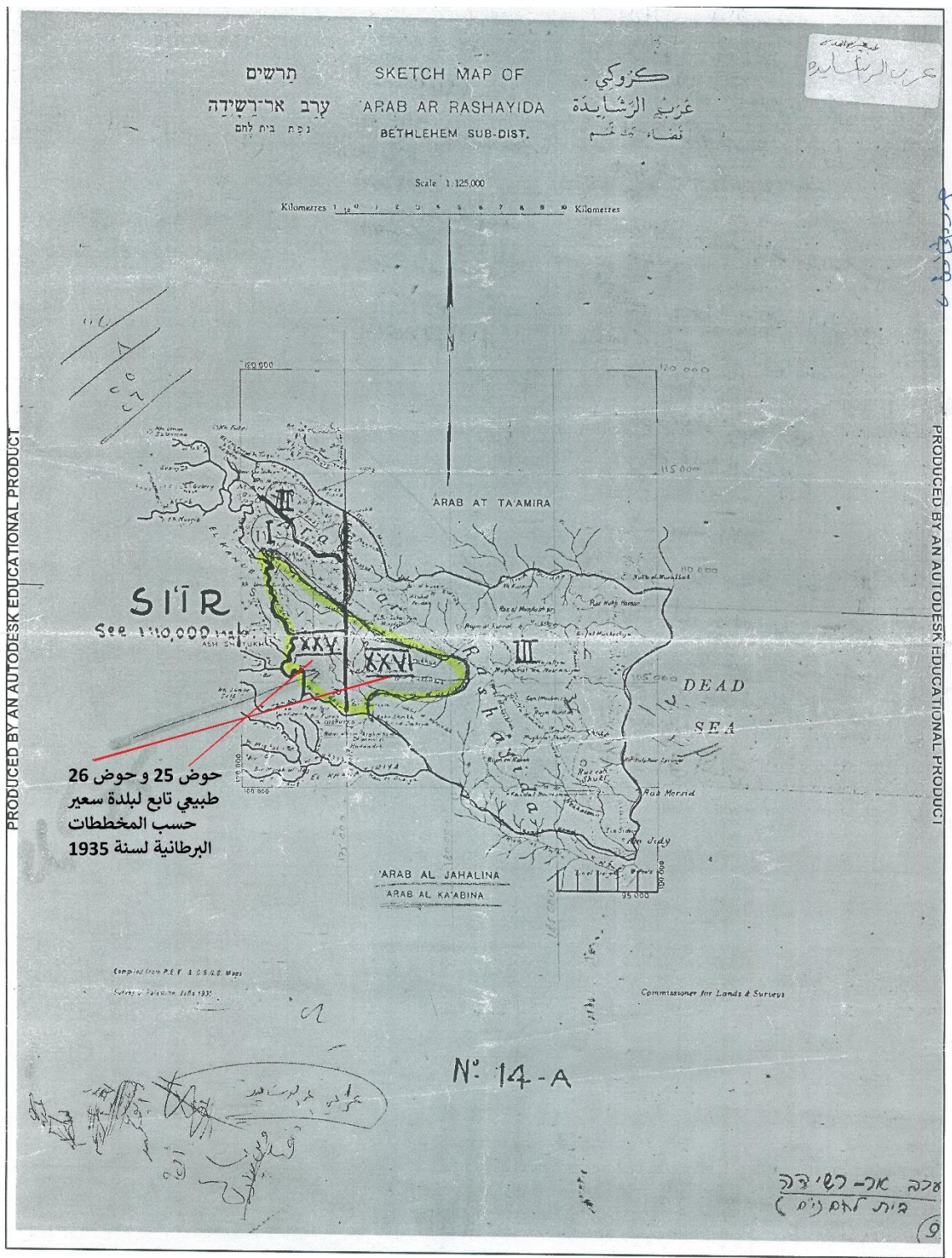
ملحق(6)

مخطط الأحواض الطبيعية لبلدة سعير (1- 24) اللون الاصفر اراضي الشيوخ



ملحق (7)

حوض (25 + 26) طبيعي بمساحة (48 ألف دونم)



## فهرس الخرائط

الصفحة	العنوان	الرقم
65	خريطة رقم (1) بلدة سعير	.1
66	خريطة رقم (2) إستغلال الأراضي في بلدة سعير ومسار الجدار .	.2

## فهرس الأشكال

الصفحة	العنوان	الرقم
	شكل رقم (1) الهرم السكاني لسكان بلدة سعير 2017.	1

## فهرس الصور

الصفحة	العنوان	الرقم
	المخطط الهيكل المصادق عليه عام 2008 لبلدة سعير .	1
	(صورة جوية لعام 1999م مسقط عليها المخطط الهيكل لبلدة سعير	2
	صورة جوية لعام 2008 م مسقط عليها المخطط الهيكل لبلدة سعير .	3
	صورة جوية لعام 2018 مسقط عليها المخطط الهيكل	4
	صورة جوية لشوارع مقترحة دون الأخذ بعين الاعتبار حدود الملكيات الخاصة	5
	ملف ترخيص سكن جديد حيث إن الشوارع المقترحة تقتطع الأرض ولا يوجد مساحة كافية لإقامة بناء متواضع.	6
	توضيح لصورة رقم(6)	7

8	صورة جوية تبين شارع مقترح وخطوط الكنتور ونسبة الانحدار تصل إلى 33%.
9	صورة جوية لمنطقة شمال سعير عام 1999
10	صورة جوية لمنطقة شمال سعير عام 1999
11	صورة جوية لمنطقة شمال سعير عام 1999
12	صورة جوية لمنطقة شمال سعير عام 1999
13	صورة جوية لمنطقة وسط سعير عام 1999م
14	صورة جوية لمنطقة وسط سعير عام 2018م
15	صورة جوية 2018 وسط سعير للاستخدام الزراعي تم البناء فيها
16	صورة جوية 2018 تظهر بناء شارع مقترح في المخطط الهيكلي.
17	مخطط ترخيص يوضح البناء القائم في الشارع المقترح
18	صورة جوية 2018 تظهر ابنية في المنطقة المخصصة لاستخدام الصناعات الحرفية.
19	صورة جوية لمنطقة جنوب سعير عام 1999م
20	صورة جوية لمنطقة جنوب سعير عام 2018م
21	صورة تبين انتشار النمط العمودي في البناء

## فهرس الجداول

الصفحة	العنوان	الرقم
58	تطور اعداد السكان في بلدة سعير خلال الفترة 1870-2018	.1
65	توزيع الاراضي ضمن مخططات الاحواض الطبيعية لمساحة البلدة الكلية	.2
72	تصنيف استخدامات الارض ضمن مخطط سعير الهيكل 2008	.3
77	التغيرات في استخدامات الارض ونسبتها المئوية خلال الفترة 1999-2008	.4
81	التغيرات في استخدامات الارض ونسبتها المئوية خلال الفترة 1999-2018	.5
82	التغيرات في استخدامات الارض التي حصلت الطرق ونسبتها المئوية خلال الفترة 1999-2018	.6

## فهرس الملاحق

الصفحة	عنوان الملحق	الرقم
123	أسئلة المقابلة	.7
124	صورة لبلدية سعير	.8
125	صورة تبيين نمط البناء في سعير	.9
126	صورة من قرارات لجنة التنظيم والبناء	.10
127	معادلة احتساب معدل النمو السكاني	.11
128	مخطط الاحواض الطبيعية لبلدة سعير	.12
129	مخطط حوض 26+25 طبيعي لبلدة سعير	.13

## فهرس المحتويات

الإهداء.....	1
إقرار..... أ	2
الشكر والتقدير..... ب	3
ملخص اللغة العربية.....	4
ملخص اللغة الانجليزية..... و	5

### 1..... الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

1.1 المقدمة.....	2
1.2 مشكلة الدراسة.....	4
1.3 مبررات الدراسة.....	6
1.4 أهداف الدراسة.....	7
1.5 حدود الدراسة.....	7
1.6 منهجية الدراسة.....	7
1.7 مصادر البيانات والمعلومات.....	9
1.8 الدراسات السابقة.....	10
1.1.8 الدراسات المحلية في الضفة الغربية وقطاع غزة.....	10
1.2.8 الدراسات العالمية والإقليمية.....	24
1.3.8 تعقيب على الدراسات السابقة.....	26

### 28..... الفصل الثاني: الإطار النظري

2.1 مقدمة.....	30
2.2 المخططات الهيكلية وأهدافها.....	30
2.3 التخطيط العمراني وأهدافه.....	33
2.4 تخطيط استعمالات الأرض وأهميتها.....	35
2.5 المبادئ الأساسية لتخطيط استخدام الأرض.....	37
2.5.1 مبدأ الاستخدام الأمثل للأرض.....	37
2.5.2 مبدأ الاستخدام المتعدد للأرض.....	38

38.....	2.6 العوامل المؤثرة على استعمالات الأراضي
38.....	2.6.1 العوامل السياسية
39.....	2.6.2 العوامل الاقتصادية
40.....	2.6.3 العوامل الاجتماعية
40.....	2.6.4 العوامل الثقافية
41.....	2.6.5 العوامل الإدارية والتخطيطية
41.....	2.7 مبررات تخطيط استخدام الأرض وأهدافه
42.....	2.8 أهم تصنيف استخدام الأرض
43.....	2.9 مخاطر عشوائية استخدامات الأرض
43.....	2.9.1 المخاطر البيئية والصحية
44.....	2.9.2 المخاطر الاقتصادية
44.....	2.9.3 المخاطر الأمنية
45.....	2.9.4 المخاطر الاجتماعية
45.....	2.9.5 المخاطر العمرانية وتشويه النسيج العمراني
45.....	2.10 معوقات التخطيط الهيكلي
48.....	2.11 تحديات التخطيط فترة السلطة الوطنية الفلسطينية
48.....	2.11.1 تحديات ومعوقات سياسية
48.....	2.11.2 تحديات ومعوقات جغرافية
48.....	2.11.3 تحديات ومعوقات تنظيمية ومؤسسية
49.....	2.12 منهجيات إعادة التخطيط الهيكلي
49.....	2.12.1 المرحلة الأولى. دراسات الوضع القائم
50.....	2.12.2 المرحلة الثانية. تحليل الدراسات والمعلومات وتشمل
50.....	2.12.3 المرحلة الثالثة. الوضع المقترح (التقرير)

## 52..... الفصل الثالث: منطقة الدراسة "بلدة سعير".

53.....	3.1 مقدمة
533.....	3.2 التسمية والنشأة
54.....	3.3 لمحة عن تاريخ البلدة
55.....	3.4 الموقع الجغرافي
57.....	3.5 المناخ والتضاريس

57.....	3.6 السكان
60.....	3.7 الظروف الاقتصادية
61.....	3.8 مصادر المياه في البلدة
63.....	3.9 نبذة عن تطور مؤسسات التخطيط والتنظيم في بلدة سعير
<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED</b> .....	3.10 استغلال الاراضي ضمن الاحواض الطبيعية للبلدة

## 67..... الفصل الرابع: التحديات التطويرية للمخططات الهيكلية في بلدة سعير "الواقع والمستقبل"

68.....	4.1 تمهيد
68.....	4.2 تصنيف أراضي بلدة سعير "حسب ملكيتها"
71.....	4.3 تحليل التغيرات الحاصلة في استعمالات الأرض في بلدة سعير بين عامي 1999-2018م
101.....	4.4 نقاط ضعف المخطط الهيكلي ومعيقاته
104.....	4.5 العوامل المؤثرة في استعمالات الأراضي في بلدة سعير
104.....	4.5.1 العوامل السياسية
105.....	4.5.2 العامل الاقتصادي
105.....	4.5.3 العامل الاجتماعي
107.....	4.5.4 العامل الثقافي
107.....	4.5.5 العامل الإداري التخطيطي
108.....	4.6 الحلول والمقترحات للحد من مشكلات المخطط الهيكلي
110.....	4.7 النظرة المستقبلية

## 113..... الفصل الخامس: النتائج والتوصيات

114.....	5.1 النتائج
116.....	5.2 التوصيات
115.....	قائمة المصادر والمراجع
123.....	الملاحق
130.....	فهرس الصور
132.....	فهرس الجداول
132.....	فهرس الملاحق
133.....	فهرس المحتويات

