



التخطيط العمراني 1

ENPL331

بحث عن التوسع العمراني وتأثيره
على الاراضي الزراعية والريفية

منسق المساق : د. سالم ذوابة

الطالب : حسام ابوالرب - 1180894

الفهرس :

- 3 الهدف من التقرير
- 4 مقدمة في التوسع العمراني
- 5 اثار التوسع العمراني على الاراضي الزراعية
- 7-6 اثار التوسع العمراني على الريف
- 8 التوسع العمراني في فلسطين
- 12-9 التوسع العمراني في جنين
- 14-13 الاستنتاجات والمقترحات
- 15 المراجع

هدف البحث :

يهدف هذا البحث الى التعرف على مفهوم التوسع العمراني بشكل عام ودراسة الاثار التي يسببها التوسع العمراني على الاراضي العامة والزراعية بشكل خاص, والتركيز على الاسباب السياسية والاقتصادية التي ساهمت في هذه العملية, بالإضافة الى تطبيق هذا البحث على الاراضي الفلسطينية لمعرفة المزيد عن التخطيط العمراني الفلسطيني والمشاكل التي تظهر في هذه العملية, بالإضافة الى الوصول الى مقترحات وحلول واستنتاجات تهدف الى تحسين البيئة العمرانية الفلسطينية والحد من التوسع العمراني العشوائي في معظم هذه المناطق.

بالإضافة الى النظر الى مثال خارج الاراضي الفلسطينية بهدف المقارنة بين مفهوم التوسع العمراني الفلسطيني والتوسع العمراني الاجنبي, وكيفية التعامل مع المشاكل التي تؤثر في هذه العملية من خلال حلول معمارية واقتصادية.



التوسع العمراني :

التوسع العمراني هو القيام ببناء وحدات سكنية جديدة ومنشآت خدمتية وصناعية في مختلف الاراضي بمختلف انواعها واحجامها, وينطبق ذلك على المدن والريف, ويعود السبب في بناء هذه المنشآت الى الازدياد المتسارع في عدد السكان في عصرنا الحديث, وقد يكون هذا التوسع عشوائيا, اي انه يحدث في مناطق مترامية ومتباعدة دون وجود تخطيط مسبق, اما النوع الاخر فهو التوسع العمراني مسبق التخطيط, والذي ينص على الالتزام بينود وقوانين صارمة تهدف الى الوصول الى منطقة مخططة بشكل جيد بحيث انها تخدم جميع السكان, احد اهم الامثلة على المدن المخططة هي مدينة نيويورك الامريكية وبرشلونة الاسبانية.

ما هي اسباب التوسع العمراني ؟

كما تم الاشارة اليه سابقا, يعتبر الازدياد المفرط في عدد السكان هو السبب الاول والاهم في التوسع العمراني, بحيث انه يجبر السكان على بناء منشآت جديدة توفر المستلزمات الحياتية الكافية لهذه الاعداد الضخمة, وهناك العديد من الاسباب الاخرى التي تساهم في التوسع العمراني, من اهمها :

تدني الدخل من الأراضي الزراعية : فعندما يمتلك المزارع أرضاً زراعية ويجهل استغلالها بالوسائل الصحيحة للزراعة سيجبر على ترك الزراعة وتحويلها إلى أرض سكنية ببناء الشقق السكنية، وبناء المحلات وتشغيلها للحصول على دخل جيد، مما يؤثر ذلك في مساحة الأراضي الزراعية.

الأنظمة الحكومية : تؤثر القرارات والأنظمة الحكومية في منح التراخيص لبناء أكثر من مبنى على قطعة أرض واحدة، لأن هذه القطعة يملكها أكثر من شخص.

المستوى المعيشي : يرغب الكثير من الأفراد بتحسين المستوى المعيشي لهم، فيلجأ الكثيرون بترك القرى والأراضي الزراعية والهجرة إلى المدن، للعمل في الوظائف الحكومية والمكتبية وغيرها، فتظهر الحاجة لبناء المزيد من الوحدات السكنية لتأمين مأوى للأعداد الجديدة القادمة للمدينة.

ما هي اثار التوسع العمراني على الاراضي الزراعية ؟

احد اكثر القطاعات المتأثرة سلبيا من التوسع العمراني العشوائي هو القطاع الزراعي, بحيث ان هناك العديد من الجوانب التي تشمل هذه التأثيرات, من اهمها :

- تراجع مساحة الأراضي الزراعية من خلال الزحف العمراني عليها, فعند بناء المنشآت العمرانية لا بد من وجود أرض فارغة للبناء عليها, فإذا كانت زراعية يمكن استغلالها للبناء عليها بدلا من زراعتها في ظل الثورة العمرانية, وبالتالي تقل الأراضي الزراعية وتزداد المساحات المبنية عليها.

- يحول التوسع العمراني الأراضي الزراعية إلى أراض غير صالحة للزراعة, فمع الزمن تفقد التربة العناصر المهمة لنمو النباتات, وكذلك قطع المزيد من الأشجار خصوصا الحرجية منها يسهل أن تصبح هذه الأراضي هدفا للتصحر.

- سيقل إنتاج المحاصيل الزراعية مع قلة الأراضي الزراعية, مما سيجبر الدولة على استيراد المزيد من هذه المحاصيل تلبية لحاجات أفرادها, فالفرد أصبح مستهلكا وليس منتجا في زراعة الأراضي بالحبوب والخضروات والأشجار المثمرة التي تشبع حاجته, وهذا عبء إضافي يتكبده اقتصاد الدولة ويرهقه.

- ارتفاع اسعار الاراضي بشكل سريع نظرا لتحويلها من اراضي زراعية الى اراضي تجارية وسكنية, وهذا الأمر يحث السكان على ترك الزراعة والتوجه الى التجارة الحديثة, وبالتالي تكرر مفهوم التمدن كبديل للحياة الريفية التي تنتج نحو القاع في حالة التوسع العمراني العشوائي.

بعد النظر في التأثير العام الذي يتسبب فيه التوسع العمراني العشوائي على الاراضي الزراعية, لا بد من التحدث عن حالة دراسية تتخصص في منطقة تعتمد اعتماد رئيسي على الزراعة, وبالتالي النظر والتعمق في تأثير التوسع العشوائي على اقتصاد هذه المنطقة, سوف اعرض لاحقا حالة دراسية تتخصص في دراسة التوسع العمراني وتأثيره المباشر والواضح على الأراضي الزراعية, والخروج باستنتاجات وحلول مستقبلية تمنع من استمرار هذا التوسع العشوائي السلبى.

التوسع العمرانى واثاره على الريف :

قد يرتبط هذا الموضوع بشكل كبير مع موضوع التمدن, وعملية تحويل الريف الى مدينة, يمكننا رؤية ذلك في العديد من الدول العظمى في مراحلها الأولى, اكبر مثال في هذه الحالة هو الاتحاد السوفييتي, بحيث انه سنة ال 1922 انقسم سكان الاتحاد السوفييتي الى قسمين, المتحضرين والريفيين, وكان المتحضرين يطالبون في العديد من الأمور منها :

- انشاء ناطحات سحاب في مركز مدينة موسكو وجعلهم مسكن رئيسي لجميع سكان المدينة.
- التخلي عن الريف وجمع جميع السكان في المدينة, ومع الوقت يتحول الريف الى جزء منها.
- انشاء مراكز تجارية وخدماتية ضخمة تعمل على خدمة سكان المدينة وتوفير جميع المستلزمات لهم.

وقد كان الحليف الأول لهم في هذه الحالة هو "Le Corbusier", ولم يكن ذلك من الفراغ, بحيث ان Le Corbusier انشأ نظام جديد في التخطيط العمراني وهو نظام ال "Towers in the Park", والفكرة الأساسية من هذا النظام هي الترجمة الحرفية له, بحيث انه كان ينص على انشاء طبقات سكنية عمودية, اي بمعنى ناطحات سحاب, ولكن مع وجود مسافة وفيرة بعيدة عن الارصفة والمركبات, لتوفير مساحة خضراء يتفاعل معها سكان هذه البنايات.



أما بالنسبة للريفيين, فقد كان شعارهم المحافظة, وكانوا ضد فكرة التمدن ونقل الحياة الى المدينة, وكانت لديهم العديد من المطالب, من اهمها :

- توزيع المواطنين على جميع انحاء الريف السوفييتي مع توفير اراضي واسعة لهم.
- تعزيز البنية التحتية للوصل بين جميع المناطق الريفية المنشأة
- محاربة حركة التمدن والقضاء عليها

نظرا لاتباعهم هذه المنهجية, كان حليفهم الاول والاهم هو "Frank lloyd wright", ايضا لم يكن هذا الاختيار عشوائيا, بل كان فرانك احد ابرز المعارضين لوجود المدن, وكان يؤيد وجود الريف والتطوير عليه, بحيث انه برأه المدن تفتقر العديد من الامور من اهمها :

- المساحة الواسعة التي تسمح للمواطن بالتحرك في حرية تامة دون الشعور بالتحديد.
- الهواء النقي نظرا المتوفر في المناطق غير المكتظة
- الاضاءة الطبيعية التي تلعب دور اساسي في صحة المواطنين وتخدم المنشآت السكنية.
- الخصوصية, والتي تعتبر اهم عنصر تفتقر اليه المدينة.

حتى ان فرانك شبه المدن في السرطان في مقولته :

“To look at the plan of a great city is to look at the cross section of a fibrous tumor”

وبالتالي يرى فرانك ومؤيديه ان الحل الامثل في توسع موسكو معماريا هو التوسع الريفي والتطوير على المساحات البيئية المفتقرة في المدن, بالاضافة الى انشاء مساحات خضراء واسعة جديدة بعيدة عن الاكتظاظ والتلويث.

المخلص في موضوع الريف وعلاقته مع التوسع العمراني هو في النهاية مشكلة مستقبلية لا بد من حدوثها, فمن المتعارف عليه ان الاشخاص المقيمين في البنايات السكنية في المدن لا يعترفون بهذه البنايات كمسكن ابدى لهم, بحيث ان النظرة الخاصة بهم دائما تكون نحو الاستقرار في بيت مستقل في الريف, مع حديقة خاصة ومساحة واسعة تسمح لهم بالحرية في الحركة, ولكن مع تطور الوقت قد نصل الى مرحلة من المراحل بحيث انه لن يكون هناك مساحات كافية سواء للزراعة او للتملك الشخصي, مع ازدياد معدل نمو السكان في العالم والتوسع العمراني العشوائي.

هنا نصل الى جوهر هذا البحث وهو علاقة الاراضي الزراعية مع التوسع العمراني الحديث وكيفية المحافظة على هذه الاراضي لتجنب حدوث مشاكل مستقبلية تخطيطية.

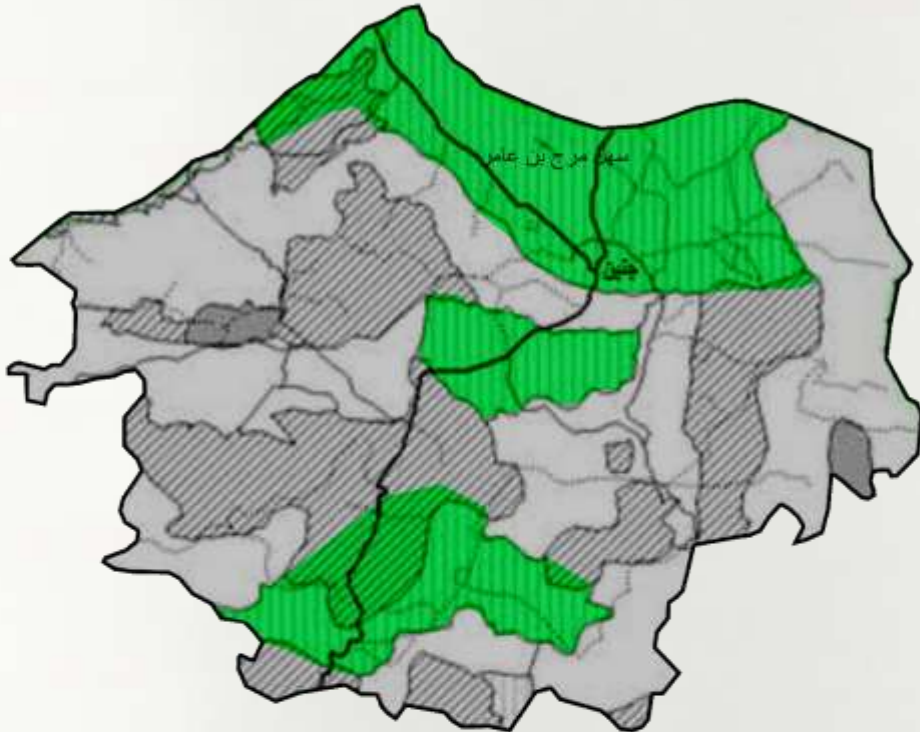
التوسع العمراني في فلسطين :

كما تم الاشارة اليه سابقا, حركة التوسع العمراني للمدن لا بد ان يترتب عليها نتائج سلبية تتمركز حول الانتفاص من الاراضي الزراعية والزيادة من الاراضي المتصحرة بشكل عام, وهذا الامر ينطبق على الاراضي الفلسطينية كونها معتدلة المناخ ومتعددة فيه, وبالتالي تعتبر الزراعة الدخل الرئيسي لما يقل عن 20% من نسبة سكان فلسطين, لذلك تعتبر مشكلة التوسع العمراني للمدن مشكلة خطيرة جدا على مستقبل فلسطين ومستقبل الشعب الفلسطيني ككل, ولا يقتصر ذلك عليها فقط, بل تعتبر مشكلة التوسع العمراني مشكلة عالمية تضم الدول الفقيرة وتحديد الغنية, كونها تتمتع بمعدل نمو سكاني اعلى باضعاف من النمو السكاني في الدول الفقيرة.

ولكن النمو السكاني لا يعتبر السبب الرئيسي في هذا التوسع في فلسطين, بل هجرة السكان من الريف الى المدن, وبالتالي تحول الاراضي الزراعية نتيجة ذلك الى اراضي تجارية وسكنية كما تم ذكره سابقا, وبالطبع ازدياد اسعار الاراضي فتصبح الزراعة عليها غير مجدية مقارنة مع الفرص التجارية المتاحة لها, وبالتالي ذلك يؤدي الى القضاء على الزراعة كليا وتحول جميع الاراضي الزراعية الخصبة الى اراضي متصحرة تجارية سكنية.

التوسع العمراني في مدينة جنين :

مدينة جنين تعتبر اقل المدن الفلسطينية ازدحاما, لذلك فهي تتمتع باراضي زراعية كبيرة ومثمرة, وذلك هو السبب الالهم الذي يجعل هذه المدينة في خطر التوسع العمراني العشوائي, بحيث ان مدينة جنين استقبلت اعداد هائلة من اللاجئين بعد حرب ال1948, وهي في تزايد مستمر في عدد السكان, ومع انها تعتبر مدينة متأخرة عمرانيا نوعا ما عن بعض المدن الفلسطينية الاخرى مثل رام الله ونابلس والخليل, الا انها لا تقل اهمية عنهم من الناحية العمرانية, والامر الذي يجعل هذه المدينة في خطر هو ان التوسع العمراني بدأ يلتهم الاراضي الزراعية الخصبة, بحيث ان هناك دراسة اشارات الى انه ما يقارب 1500 دونم من الاراضي الزراعية تحولت الى اراضي سكنية وتجارية بين سنة 2002 و 2012 في مدينة جنين, اي ان 12.25% من نسبة الاراضي الزراعية تحولت الى اراضي سكنية وتجارية, ولا بد من ان هذه الارقام اخذت تتزايد بشكل متسارع في السنين المقبلة, ويعود السبب في ذلك الى التطور الذي وصلت اليه مدينة جنين تجاريا, بحيث انها اصبحت نقطة جذب لسكان فلسطين المحتلة وجميع المدن الفلسطينية المجاورة, وذلك لانها تصدر نسبة وفيرة من المزروعات الى هذه المدن بفضل سهولها الواسعة, واهم هذه السهول هو سهل مرج بن عامر الشهير, بالاضافة الى ان الزحف العمراني في جنين يتجه نحو الشمال والغرب, اي انه يتجه نحو السهول والاراضي الزراعية .



يبين الشكل المرفق في الاسفل مدى تأثر اراضي مدينة جنين في التوسع العمراني, وبالطبع يعود السبب في ذلك الى ازدياد عدد سكان المدينة, وتعتبر سنة ال1948 اكثر سنة تأثرت بها مدينة جنين من ناحية عدد السكان بحيث انها استقبلت اعداد كبيرة من فلسطين المحتلة بعد حرب ال1948, بالاضافة الى تحول مدينة جنين الى مدينة تجارية مؤثرة في السنين السابقة مما ادى الى اعتبارها عنصر جذب لسكان المناطق المحيطة مما يزيد من عدد سكانها الحاليين.

ادى توسع مدينة جنين نحة الشمال الى فقدان نسبة كبيرة من سهل مرج بن عامر الخصب, الأمر الذي ادى الى تراجع المنتوج الزراعي في السنين السابقة, ويعود السبب في ذلك الى التراخيص التي تعطيها البلدية للمواطنين, بحيث انه لا يوجد هناك تخطيط مستقبلي يحفظ هذه الاراضي الزراعية والسهول من الزحف العمراني من مركز المدينة, ولكن بدأت البلدية مؤخرا بالقيام في اجراءات صارمة حول عملية البناء في هذه الاراضي والسهول, ما ادى الى توقيف هذا الزحف مؤقتا, مع العلم انه اذا استمرت جنين في النمو بهذا الشكل لن تصمد هذه الاجراءات الصارمة طويلا.

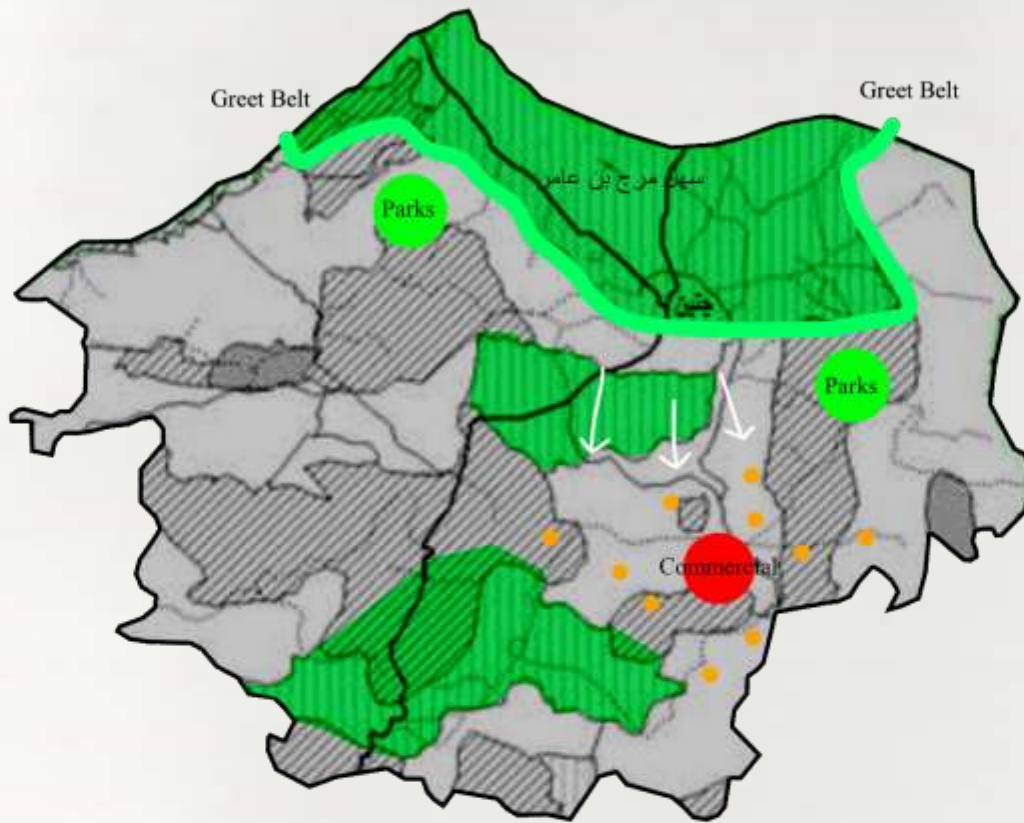


تعاني اراضي جنين العديد من المشاكل من الناحية الزراعية, من اهم هذه المشاكل الاتي :

- عدم قيام البلدية والمؤسسات القائمة على عمليات التخطيط ووزارة الحكم المحلي بوضع قوانين صارمة وبنود تعمل على الحفاظ على هذه الاراضي الخصبة, ومخالفة من لا يلتزم في هذه القوانين.
- التلوث الناتج عن عدم توفر حماية لائقة تحفظ الاراضي الزراعية من سوء الاستعمال, بالاضافة الى عدم توفر منطقة صرف صحي تغطي المنطقة بالكامل, فيلجئ البعض الى التخلص من المياه العادمة في الاراضي المحيطة.
- عدم وجود مخططات ثابتة تضمن للاراضي الزراعية حقها في القانون, وسوء تعامل المخططين مع خطورة الزحف العمراني باتجاه الشمال.
- العوامل الاقتصادية التي جعلت الاراضي الزراعية محطة تنافس تجاري, بحيث ان المردود الزراعي لا يكافئ المردود التجاري لها.

الملخص التخطيطي في مدينة جنين هو ان الزحف العمراني يتجه باتجاه معاكس, يجب على البلدية والمؤسسات المسؤولة انشاء خدمات في المنطقة الجنوبية الشرقية, لجذب السكان الى تلك المنطقة والحد من الزحف العمراني في اتجاه سهل مرج بن عامر والاراضي الزراعية الخصبة, بالاضافة الى سن القوانين الصارمة مع فرض العقوبات على من لا يلتزم في اجراءات المحافظة على الاراضي الزراعية من المباني والمنشآت, بالاضافة الى تعزيز هذه الاراضي الزراعية بانشاء مساحات خضراء تحيط بها والتي ايضا تساهم في الحد من توسع المباني في هذا الاتجاه.

احد ابرز الاقتراحات هو انشاء Green Belt يمتد حلى محيط سهل مرج بن عامر بهدف الحد من التوسع العمراني, بالاضافة الى انشاء منشآت خدمتية في الجنوب الشرقي من اراضي جنين تعمل على تحويل الزحف العمراني باتجاهها, وبالتالي حل مشكلة الاراضي الزراعية القائمة في معظم المدن الفلسطينية بتطبيق نفس المنهجية على جميع المدن الاخرى.



مقترح حل مشكلة الزحف العمراني نحو سهل مرج بن عامر في جنين



صورة جوية - جنين - 2002



صورة جوية - جنين - 2012



صورة مركز جنين - 1918

الاستنتاجات والمقترحات :

بعد التحدث عن المشاكل والنظر في الاثار التي يتسبب بها التوسع العمراني على الاراضي الزراعية تم الوصول الى العديد من الاستنتاجات, من اهمها :

- في حال عدم وجود قوانين وبنود تضمن الحماية اللازمة للاراضي الزراعية فسوف تسيطر التوسعات العمرانية على الاراضي المتبقية وبالتالي تصبح المدينة عشوائية دون توفر جميع الخدمات اللازمة فيها مما يؤدي الى الافتقار الى بعض المزايا التي تتميز بها المدن المخططة.

- التغيير على الريف او محاولة التغيير على المشاهد الطبيعية بشكل عام يضر البيئة المحيطة بالمدينة مما يجعل من التخطيط الخاص بالمدينة ضعيف مقارنة بمدن اخرى مخططة بشكل جيد.

- التوسع والزحف العمراني في فلسطين يتجه نحو المساحات الفارغة نظرا لارتفاع الاسعار في المدن بشكل كبير, وهذا امر معاكس لمنهجية التخطيط التي تهدف الى توجيه التوسع نحو مناطق مؤسسة وتحتوي على جميع الخدمات الحياتية اللازمة.

وبناء على هذه الاستنتاجات تم الوصول الى بعض المقترحات التي تعمل على خدمة المناطق المتضررة من التوسع العمراني, من اهم هذه المقترحات :

- انشاء Green Belt محيط بالمناطق المرغوب بحمايتها ورد الزحف العمراني عنها, بحيث انها تعمل على الفصل بين المنطقتين وبالتالي تعريف المنطقتين على حدى.

- انشاء مراكز خدمتية وتجارية معاكسة للزحف العمراني غير المرغوب فيه, وبذلك يتم التخفيف من الزحف العمراني باتجاه الاراضي الزراعية على سبيل المثال, ويصبح التوسع العمراني مسبق التخطيط بعيدا عن العشوائية غير المنطقية.

- تعزيز المناطق الزراعية بانشاء مرافق خضراء محيطة بها مثل الحدائق العامة, هذه الخطوة تعمل على تعريف تلك المنطقة زراعيا, بعيد عن المنشآت الضارة والصناعية, مما يدفع المؤسسات القائمة على المحافظة عليها.

في النهاية نتوصل الى منطقة تخطيط متوازنة, تكون فيها الاراضي الزراعية محمية قانونيا, وسكان المنطقة يتفاعلون معها كما يجب بعيدا عن الزحف العمراني الذي يقتل هذه المساحات ولا يخدمها بالشكل المقترح, بالاضافة الى انشاء الخدمات التي تعمل على تعزيز علاقة السكان في هذه الاراضي مما يحث السكان الى المحافظة عليها بالشكل المراد.



المراجع :

بحث عن تأثير الزحف العمراني على الاراضي الزراعية في جنين:

www.scholar.najah.edu/sites/default/files/Mustafa%20Qabha_0.pdf

بحث عن تأثير الزحف العمراني على الاراضي الزراعية في طوباس :

www.scholar.najah.edu/sites/default/files/%D8%BA%D8%A7%D8%AF%D8%A9%20%D9%88%D9%87%D8%AF%D8%A7%D9%86_0.pdf

معلومات عامة عن مدينة جنين :

[www.ar.wikipedia.org/wiki/%D8%AC%D9%86%D9%8A%D9%86_\(%D9%85%D8%AF%D9%8A%D9%86%D8%A9\)](http://www.ar.wikipedia.org/wiki/%D8%AC%D9%86%D9%8A%D9%86_(%D9%85%D8%AF%D9%8A%D9%86%D8%A9))

مركز الاحصاء الفلسطيني, التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت :

www.pcbs.gov.ps/Downloads/book2378.pdf

كتاب "Peter Hall" – Cities of tomorrow - جزئيتي في العرض الخاص بالمحاضرة :

www.dropbox.com/s/8ot31dowcojrt6b/Peter%20Hall%20-%20Cities%20of%20Tomorrow_%20An%20Intellectual%20History%20of%20Urban%20Planning%20and%20Design%20Since%201880-Wiley-Blackwell%20%282014%29.pdf?dl=0

انتهى.