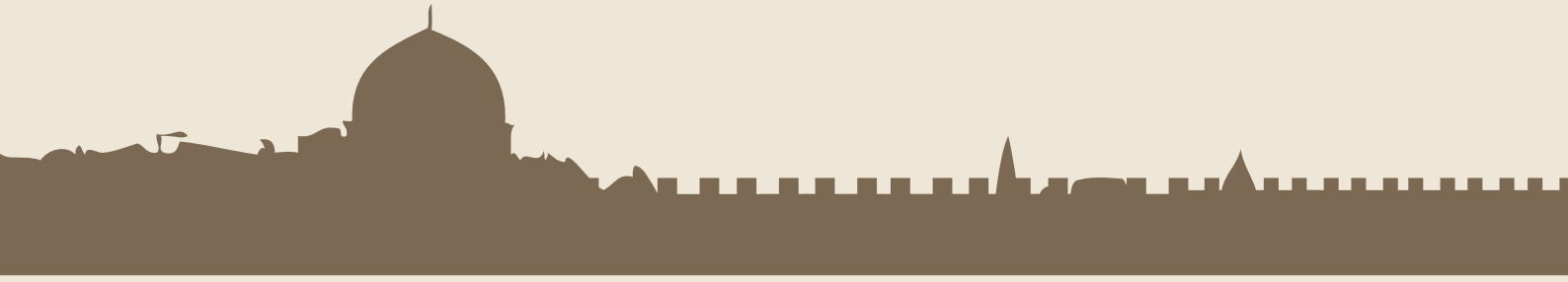
دولة فلسطين
وزارة الحكم المحلي

دليل التخطيط العمراني

دليل إجراءات وأدوات إعداد المخططات الهيكلية في الضفة الغربية وقطاع غزة



الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني
كانون أول 2013
رام الله، فلسطين

دولة فلسطين
وزارة الحكم المحلي

دليل التخطيط العمراني

دليل إجراءات وأدوات إعداد المخططات الهيكلية في الضفة الغربية وقطاع غزة

الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني
كانون أول 2013
رام الله، فلسطين

تم إنجاز هذا الدليل ضمن مشروع إصلاح الحكم المحلي / مشروع التخطيط العمراني (LGCBP)
وبتمويل من الحكومة الدنمركية ومن خلال صندوق تطوير وإقراض البلديات

فريق العمل الفني
وزارة الحكم المحلي

- د. توفيق البديري
- د. عزام الحجوج
- م. بسينة أبو عيشة
- م. عهود عناية
- م. شروق جابر
- م. جهاد ربايعة
- م. ليالي مقدادي
- م. ماهر جابر

الفريق الاستشاري

- السيد فرانك صامول (رئيس الفريق، خبير تخطيط حضري) شركة "BUS"
- د. علي عبد الحميد (مساعد رئيس الفريق، خبير تخطيط حضري).
- د. أحمد الرمحي (خبير تخطيط استراتيجي).
- د. عنان الجيوسي (خبير مياه وصرف صحي).
- د. حافظ شاهين (خبير مياه وبيئة).
- د. خالد الساحلي (خبير طرق ومواصلات).
- د. غسان دعاس (خبير مالي واقتصادي).
- د. نائل موسى (خبير اقتصاد محلي).
- د. جلال الدبيك (خبير دراسات زلزالية والحد من مخاطر الكوارث).
- م. سليمان ضعيفي (خبير بناء موسسي).
- السيدة هبة الحسيني (خبيرة قانون).
- م. أشرف زبن (خبير نظم معلومات جغرافية)

قائمة الاختصارات

APLA	الإتحاد الفلسطيني للهيئات المحلية
CDS	إستراتيجية تنمية المدينة
DITA	دائرة التطوير المؤسسي والمساعدة الفنية
GDPO	الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني
GIS	نظام المعلومات الجغرافية
GIZ	التعاون الفني الألماني
IDA	المؤسسة الدولية للتنمية
ISDR	الإستراتيجية الدولية للحد من الكوارث
JSC	مجلس الخدمات المشترك
LGCBP	برنامج بناء قدرات الحكم المحلي
LGRAP	خطة إصلاح قطاع الحكم المحلي
LGU	هيئة الحكم المحلي
MDLF	صندوق تطوير وإقراض البلديات
MoLG	وزارة الحكم المحلي
MoP	وزارة التخطيط
OCHA	مكتب الأمم المتحدة لتنسيق الشؤون الإنسانية
oPt	الأراضي الفلسطينية المحتلة
PLO	منظمة التحرير الفلسطيني
PNA	السلطة الوطنية الفلسطينية
PPM	دليل التخطيط العمراني (دليل إجراءات وأدوات إعداد المخططات الهيكلية)
SDIP	التخطيط التنموي الإستراتيجي
TOR	بنود مرجعية العمل
TPO	مرسوم تخطيط المدن
UNDP	برنامج الأمم المتحدة الإنمائي
USD	دولار أمريكي
WB	البنك الدولي
WBG	الضفة الغربية وقطاع غزة

قائمة المفاهيم والمصطلحات

إدارة مخاطر الكوارث (Disaster Risk Management):
العملية النمطية باستخدام التوجيهات الإدارية والمنظمات والمهارات والقدرات العملية اللازمة لتطبيق الاستراتيجيات والسياسات والقدرات المحسنة للمواجهة، وذلك من أجل تخفيف الآثار السلبية للمخاطر واحتمالات وقوع الكوارث .

التخطيط (Planning):
التخطيط موضوع مطلق يمكن أن يكون موضوعا اقتصاديا، اجتماعيا، أو عمرانيا ومهما كان نوع هذا التخطيط فانه أسلوب علمي يهدف إلى دراسة جميع أنواع الموارد والإمكانيات المتوفرة في الدولة، في الإقليم، في المدينة، في القرية، أو في المؤسسة وتقرير كيفية استخدام هذه الموارد والإمكانات في تحقيق أهداف محددة أو تحسين أوضاع المعشية على شرط أن يكون الاستخدام محققا لأكبر قدر من الإنتاج ومساعدا على تحقيق قدر كبير من التنمية.

التخطيط الاحترازي (Contingency Planning):
عملية إدارية يتم من خلالها التعرف على، وتحليل احتمالات محددة من الأحداث أو الحالات التي قد تهدد المجتمع أو البيئة، وإعداد الترتيبات المسبقة التي تساعد على الاستجابة لهذه الأحداث أو الحالات بكفاءة حين حدوثها، وذلك من خلال اتخاذ الإجراءات المناسبة في الوقت المناسب.

التخطيط الإقليمي (Regional Planning):
يمثل المستوى الثاني للتخطيط، يتم في نطاق اقليمى محدد بهدف تحقيق اعلي درجة في التشابه والتنسيق المكاني بين أجزاء الإقليم من خلال الاعتماد على تكامل الأنظمة المختلفة التى يمكن تحقيقها بنجاح في ذلك الإقليم من اجل مستوى حياتي أفضل لسكان الإقليم من خلال تحقيق أفضل أنواع الاستعمال العمراني والاقتصادي والاجتماعي ...الخ لامكانات ذلك الإقليم الطبيعية والبشرية بدون الانفصال عن الأقاليم الأخرى او تجاوز وحدة الإقليم الطبيعة والبشرية مع الأقاليم الأخرى.

التخطيط الإستراتيجي التنموي والاستثماري (Strategic Development & Investment Planning):
هو التخطيط الذي يعمل على تحقيق التنمية في المنطقة المستهدفة (إقليم، محافظة، مدينة، قرية) من خلال خطة تسعى إلى تحقيق أهداف تنموية في المجتمع على شكل برامج ومشروعات تنموية وضمن برنامج تنفيذي مرتبط بموازنة مالية وإطار زمني محدد.

التخطيط العمراني أو الفيزيائي (Urban or Physical Planning):
أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة، لكافة فئات المجتمع، من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة، لتوزيع 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. وبما يحقق التوازن بين الرؤى الإستراتيجية والطموحات، من ناحية، وبين محددات الموارد والإمكانات الواقعية، من ناحية أخرى. مع ضمان تحقيق التـنسيق والتكامل، في استيفاء احتياجات ومتطلبات القطاعات التـنموية الشاملة (سياسية، واقتصادية، واجتماعية، وبيئية، ... الخ)، من خلال التزويد بالخدمات والمرافق العامة، وشبكات البنية الأساسية بأنواعها المختلفة.

التخطيط المحلي (Local Planning):
يمثل المستوى الثالث من مستويات التخطيط، ويعتبر قاعدة الهرم بالنسبة للمخططات الإقليمية والوطنية، ويتم على صعيد المستوطنات البشرية التي تشمل المدن والقرى، ويهدف إلى تحقيق تطور مناسب وشامل لمجمل الحياة الحضرية والريفية ومن ضمنها توسعات المدن ونموها بالاتجاهات الملائمة، حيث يغلب على هذا النوع من التخطيط الطابع العمراني الذي يشكل محصلة للمتغيرات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

التخطيط الهيكلي (Structure Planning):
يعبر عن أنظمة اجتماعية واقتصادية وعمرانية وبيئية وغيرها مؤثرة ومتأثرة، تؤخذ بعين الاعتبار عند وضع برنامج التخطيط مثل توزيع السكان وأنشطتهم المختلفة وتنظيم العلاقات فيما بينها ويمثل التخطيط الهيكلي حلقة الوصل بين التخطيط الإقليمي والتخطيط المحلي.

التخطيط الوطني (National Planning):
يمثل أعلى مستوى للتخطيط، ويرتبط بالسلطة العليا أو المركزية، يهدف إلى تحقيق التنمية العمرانية الشاملة للمجتمع بأكمله حيث يتناول وضع خطة على مستوى الدولة تشمل جميع الأنظمة العمرانية والطبيعة والاقتصادية والاجتماعية ....الخ، والتي ترتكز على الدراسة والبحث والقياس الواقعي لاحتياجات المجتمع والحصر الدقيق لموارده وإمكاناته المادية والبشرية.

الحد من مخاطر الكوارث (Disaster Risk Reduction):
المفهوم والممارسات اللازمة للحد من مخاطر الكوارث من خلال الجهود المنهجية لتحليل وإدارة العوامل المسببة لحدوث الكوارث، بما في ذلك الحد من التعرض للأخطار، وتخفيف قابلية الإنسان والممتلكات للتضرر، والإدارة الحكيمة للأرض والبيئة، وتحسين مستوى الاستعداد لمواجهة الأحداث السلبية.

التنمية (Development):
عبارة عن تخطيط منظم يستهدف إحداث تغيرات جذرية في المجتمع من خلال تحقيق مزيد من متطلبات الإنسان المعيشية والترفيهية بواسطة الإنسان نفسه. أي تستهدف تمكين قدرات الإنسان وتعزيز إمكانياته وقدراته لمواجهة المشاكل والصعوبات، عوضاً عن تقديم العون الجاهز له. وبالتالي فإن العملية التنموية هي عبارة عن أسلوب ووسيلة تهدف تنمية قدرات الفرد وزيادة إنتاجه الاقتصادي وتحسين أحواله المعيشية في ظل تخطيط منظم يضمن حقوق الإنسان ويوفر له فرص الإنتاج والإبداع في ظل بيئة طبيعية سليمة.

التنمية المستدامة (Sustainable Development):
التنمية التي تفي باحتياجات الحاضر دون الأضرار بقدرة أجيال المستقبل على الوفاء باحتياجاتها الخاصة، وهي تفترض حفظ الأصول الطبيعية لأغراض النمو والتنمية في المستقبل. وهي تنمية اقتصادية واجتماعية متوازنة ومتناغمة، تعنى بتحسين نوعية الحياة، مع حماية النظام الحيوي. وهي التنمية التي تقوم أساسا على وضع حوافز تقلل من التلوث وتقلل من حجم النفايات والمخلفات وتقلل من حجم الاستهلاك الراهن للطاقة وتضع ضرائب تحد من الإسراف في استهلاك الماء والموارد الحيوية.

مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية (Spatial Development Framework Plan):
هو المخطط الذي يحدد إستراتيجيات التطور المكاني ويوجه كافة أشكال ومستويات التخطيط على المستوى المحلي وضمن ما يسمى بمنطقة التخطيط المشترك.

المخطط التفصيلي (Detailed Plan):
وهو المخطط الذي يُعد لجزء من المدينة أو التجمع السكاني، حيث يتم فيه إعداد مشروعات تفصيلية للمناطق التي يتكون منها التخطيط الهيكلي للمدينة أو القرية مثل تخطيط الإسكان، المراكز والمحاور التجارية والصناعية، المناطق الخضراء، استعمالات الأراضي وإشغالات المباني، وغيرها.

المخطط الرئيسي (Master Plan):
هو مستند تنظيمي ووسيلة شرعية أساسية لتوجيه عمليات التنمية التي تجرى في التجمعات السكانية (المدن/القرى)، ويشمل استعمالات الأرض الخاصة و العامة، كما يحدد مواقع وامتدادات المشروعات العامة ضمن مدة زمنية طويلة (20-15 عاما) ويرتكز على أساس دراسات شاملة لاستعمالات الأرض والأنشطة المختلفة، وعمليات التنمية التي تجرى في الوقت الحاضر، كما يوجه الاتجاهات المستقبلية لنمو السكان والأعمال والأنشطة الأخرى.

المخططات القطاعية التكميلية (Sector Plans):
هي المخططات التفصيلية التي تشكل الأساس لتنفيذ ومتابعة استراتيجيات وأولويات التطوير المكاني التي حددها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية في مختلف القطاعات التنموية (مثل البنية التحتية الفنية، الخدمات والمرافق المجتمعية، الإقتصاد المحلي، الإسكان، البيئة).

منطقة التخطيط المشترك (Joint Planning Area):
هي المنطقة المستهدفة من عملية التخطيط وتضم عدد من الهيئات المحلية أو التجمعات السكانية المتجاورة.

المنطقة الميتروبوليتانية (Metropolitan Area):
بنية أو هيكلية حضرية جديدة ذات حدود خارجية تتضمن مدينة مركزية وعدداً من التجمعات السكانية أو المراكز الثانوية (وهي المدن والبلدات والقرى الأصغر المشمولة بالحدود الخارجية).

تمهيد

تم إعداد هذا الدليل الإجرائي في إطار سعي الوزارة الحكم المحلي (الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني) لإصلاح وتحسين وضع التخطيط في فلسطين وتسهيل إجراءات التخطيط المحلية ولتوفير أدوات تخطيطية ضمن الإطار القانوني المتاح وضمن خطة تدريجية للرقي بمستوى المدن والبلديات الفلسطينية وإعطاء الهيئات المحلية صلاحيات اكبر في مجال التخطيط المحلي والتنموي .

يعتبر دليل التخطيط العمراني، دليلاً إجرائيا يتناول إجراءات وخطوات إعداد المخططات الهيكلية المحلية في الضفة الغربية وقطاع غزة، ويستند في منهجيه إلى قانون الهيئات المحلية رقم 1/1997 وقانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم 79/1966 وقانون تخطيط المدن رقم 28/1936 وتعديلاته.

يختص الدليل ببيان منهجية ومفهوم التخطيط العمراني على المستوى المحلي وخطوات إعداد المخطط ضمن إطار التنمية المكاني ويتكون الدليل من أربعة فصول:

- الفصل الأول: حول مفهوم ومنهجية التخطيط وفيه تعريف بمصطلحات التخطيط وبيان الإطار القانوني والمؤسساتي المنظم للعملية وطريقة ترابط التخطيط المحلي مع التخطيط الإقليمي والوطني والخطة الإستراتيجية المحلية وتحديد منهجية وخطوات العمل.
- الفصل الثاني: خطوات الإعداد وتشمل تعريف منطقة التخطيط المشترك وإطلاق عملية التخطيط ووضع خطة العمل وتشكيل الفرق والتزود بالمعلومات الأساسية.
- الفصل الثالث: المرحلة الأولى من التخطيط الهيكلي: تحضير مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية ويتضمن تحديد إطار العمل، وإجراء التقييمات القطاعية المختلفة (السكان، الإسكان، تزويد المياه، الصرف الصحي، النفايات الصلبة، البيئة، المواصلات وحركة المرور، الطاقة والاتصالات، الخدمات والمرافق المجتمعية، الاقتصاد المحلي، الموروث الثقافي والطبيعي)، دراسة وعرض إمكانيات وتحديات التنمية المكانية وتحديد البدائل التخطيطية وتقييمها ومن ثم وضع استراتيجيه التنمية واعتماد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية.
- الفصل الرابع: المرحلة الثانية من التخطيط الهيكلي: ويشمل إعداد مخطط استخدامات الأراضي وأحكام البناء وتصنيفاتها، والتخطيط القطاعي التكميلي.

جدول المحتويات

قائمة الاختصارات	و
قائمة المصطلحات والمفاهيم	ز
تمهيد	ك
فهرس المحتويات	ي
فهرس الجداول	ن
فهرس الأشكال	س
0. المقدمة	
1.0. أهداف الدليل	
1.1.0. الهدف العام	
2.1.0. الهدف الخاص	
2.0. الخلفية والسياق	
1.2.0. الأوضاع العامة وتأثيرها على التخطيط العمراني	
2.2.0. القضايا الأساسية والتحديات	
1. التخطيط: المفهوم والمنهج	
1.1. نظرة عامة	
1.1.1. العناصر والإجراءات الرئيسية	
2.1 . الإطار القانوني والمؤسساتي	
1.2.1. القوانين والأنظمة ذات العلاقة	
2.2.1. الاطار المؤسساتي	
2. خطوات الإعداد	
1.2. تعريف منطقة التخطيط	
1.1.2. المسؤولية	
2.1.2. معايير اختيار منطقة التخطيط المشترك	
2.2. إطلاق عملية التخطيط	
1.2.2. إجراءات التعاون	
2.2.2. فريق التخطيط المهني	

3.2. خطة العمل	
1.3.2. الهدف	
2.3.2. السقف الزمني	
4.2. معلومات التخطيط الأساسية	
1.4.2. الخرائط الأساسية	
2.4.2. معلومات أخرى للتخطيط	
3. التخطيط الهيكلي- المرحلة الأولى: مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية	
1.3. مقدمة	
2.3. إطار عمل التخطيط على المستوى الإقليمي	
1.2.3. الوضع الإقليمي ومحدداته	
2.2.3. نمط وهيكلية التجمعات	
3.2.3. الاستخدامات الحالية للأراضي	
3.3. التقييمات القطاعية	
1.3.3. السكان والديمغرافية	
3.2.3. تزويد المياه	
3.3.3. الصرف الصحي	
4.3.3. إدارة النفايات الصلبة	
5.3.3. إمدادات الطاقة والاتصالات	
6.3.3. البيئة	
7.3.3. المواصلات وحركة المرور	
8.3.3. المرافق المجتمعية	
3.3. 9. الإسكان	
10.3.3. الاقتصاد المحلي	
11.3.3. الموروث الثقافي والطبيعي	
4.3. إمكانيات وتحديات التنمية	
1.4.3. المحددات والقيود	
2.4.3. المخاطر والمشاكل	
3.4.3. الإمكانات والفرص	

5.3. توجهات وإستراتيجية التنمية	
1.5.3. أهداف التنمية	
2.5.3. توجهات وبدائل التنمية	
3.5.3. تقييم توجهات وبدائل التنمية	
4.5.3. ملخص إستراتيجية التنمية	
5.5.3. مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية	
6.5.3. مفهوم المرحلة	
4. التخطيط الهيكلي- المرحلة الثانية: مخطط استخدامات الأراضي والمخططات القطاعية	
1.4. مقدمة	
2.4. مخطط استخدامات الأراضي	
1.2.4. الهدف	
2.2.4. المهمات الرئيسية وخطوات العمل	
3.4. أحكام البناء وتصنيفات الأراضي	
1.3.4. الهدف	
2.3.4. المحتوى	
4.4. مخططات قطاعية تكميلية	
1.4.4. الهدف	
2.4.4. المهمات الرئيسية وخطوات العمل	
3.4.4. نماذج للمخططات القطاعية	
الملاحق	
نماذج اتفاقية تعاون مشترك في مجال التخطيط العمراني بين الهيئات المحلية	
نموذج برنامج ورشة عمل تقييم البدائل	
نموذج جدول دراسة الملاحظات حول مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية	
نموذج تقرير إستراتيجية التنمية (ملحق مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية)	

فهرس الجداول

الرقم	العنوان	رقم الصفحة
1	جدول (1): خطوات إعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية (الوظائف والمسؤوليات)	
2	جدول (2): نسب استخدامات الأراضي في منطقة التخطيط	
3	جدول (3): نسب استخدامات الأراضي للمناطق المبنية	
4	جدول (4): النمو السكاني في منطقة التخطيط (1997 2011-)	
5	جدول (5): التوقعات السكانية (2011 – 2027)	
6	جدول (6): عدد السكان والكثافة السكانية في منطقة التخطيط	
7	جدول (7): مكونات نظام تزويد المياه	
8	جدول (8): معدل استهلاك المياه، والفاقد، وتغطية شبكة المياه	
9	جدول(9): مصادر الكهرباء المتوفرة في منطقة وسط جنين	
10	جدول (10): احتياجات المرافق التعليمية (2027-2011)	
11	جدول رقم (11): الاحتياجات الصحية (2027-2011)	
11	جدول (12): انماط المباني السكنية في تجمعات منطقة التخطيط	
12	جدول (13): المساحات الكلية للتجمعات ومساحات المناطق المبنية وأعداد المباني والوحدات السكنية	
13	جدول (13): منشات صناعة الحجر في منطقة التخطيط	
14	جدول (14): تقييم بدائل التنمية – الأهداف العامة	
15	جدول (15): تقييم بدائل التنمية – الأهداف القطاعية	
16	جدول (16): تقييم بدائل التنمية – الجوانب المتعلقة بالتنفيذ	
17	جدول (17): عدد السكان في تجمع وسط محافظة جنين والتوقعات السكانية (2026-2011)	
18	جدول (18):عدد السكان والكثافة السكانية في منطقة التخطيط	
19	جدول (19): التوسع الذي ستحتاجه تجمعات منطقة التخطيط لاستيعاب السكان	
20	جدول (20): تقدير الاحتياجات الاستثمارية خلال الفترة (2016-2011) لبلدية قباطية	
21	جدول (21): نسب استخدامات الأراضي	
22	جدول (22): أحكام البناء وتصنيفات الأراضي حسب نظام الأبنية والتنظيم الفلسطيني للهيئات المحلية رقم 5 لسنة 2011	

فهرس الأشكال

رقم الشكل	عنوان الشكل	رقم الصفحة
1	شكل (1): نموذج لمخطط هيكلي لتجمع فردي	
2	شكل (2): منطقة تخطيط مشترك لهيئات الحكم المحلي المتجاورة	
3	شكل (3): مراحل التخطيط على المستوى المحلي	
4	شكل (4): نماذج ومستويات التخطيط	
5	شكل (5): المرحلة الأولى: الخطوات الإجرائية لإعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية	
6	شكل (6): خطة عمل مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية (المرحلة الأولى)	
7	شكل (7): خطة عمل مخطط استخدامات الأراضي. أحكام البناء. المخططات القطاعية (المرحلة الثانية)	
8	شكل (8): نسب استخدامات الارضي للمناطق المبنية	
9	شكل (9): الهرم السكاني الحالي (2011)	
10	شكل (10): الهرم السكاني المستقبلي (2026)	
11	شكل (11): نسب استخدامات الأراضي 2025 لبلدة عرابة	

فهرس الجداول

رقم الخارطة	عنوان الخارطة	رقم الصفحة
1	خريطة رقم (1): مناطق تخطيط مقترحة شمال الضفة الغربية- محافظة نابلس	
2	خريطة رقم (2): التضاريس في منطقة التخطيط (الارتفاعات)	
3	خريطة رقم (3): الوضع الاقليمي ومحدداته	
4	خريطة رقم (4): نمط وهيكلية التجمعات في منطقة التخطيط	
5	خريطة رقم (5): الاستخدامات الحالية للأراضي في منطقة التخطيط	
6	خريطة رقم (6): النمو والكثافة السكانية في منطقة التخطيط	
7	خريطة رقم (7): تزويد المياه في منطقة التخطيط	
8	خريطة رقم (8): الصرف الصحي في منطقة التخطيط	
9	خريطة رقم (9): إدارة النفايات الصلبة في منطقة التخطيط	
10	خريطة رقم (10): إمدادات الطاقة في منطقة التخطيط	
11	خريطة رقم (11): نظام الاتصالات في منطقة التخطيط	
12	خريطة رقم (12): البيئة في منطقة التخطيط	
13	خريطة رقم (13): المواصلات وحركة المرور في منطقة التخطيط	
14	خريطة رقم (14): المرافق المجتمعية في منطقة التخطيط	
15	خريطة رقم (15): الإسكان في منطقة التخطيط	
16	خريطة رقم (16): الاقتصاد المحلي في منطقة التخطيط	
17	خريطة رقم (17): الموروث الثقافي والطبيعي في منطقة التخطيط	
18	خريطة رقم (18): المحددات والقيود في منطقة التخطيط	
19	خريطة رقم (19): المخاطر والمشاكل في منطقة التخطيط	
20	خريطة رقم (20): الإمكانات والفرص في منطقة التخطيط	
21	خريطة رقم (21): بديل التنمية الأول	
22	خريطة رقم (22): بديل التنمية الثاني	
23	خريطة رقم (23): بديل التنمية الثالث	
24	خريطة رقم (24): مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية	
25	خريطة رقم (25): مفهوم المرحلية لمخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية	
26	خريطة رقم (26): مخطط استخدامات الأراضي في بلدة عرابة – محافظة جنين	

0. المقدمة

0. المقدمة

1.0. أهداف الدليل
1.1.0 الهدف العام
2.1.0 الهدف الخاص

2.0. الخلفية والسياق
1.2.0 الأوضاع العامة وتأثيرها على التخطيط العمراني
2.2.0 القضايا الأساسية والتحديات

1.0 أهداف الدليل

1.1.0 الهدف العام

الهدف العام لدليل التخطيط العمراني هو المساهمة في عملية تطوير وتنمية متوازنة ومستدامة في الضفة الغربية وقطاع غزة من خلال إجراءات وممارسات تخطيط معدَلة. وبشكل تفصيلي فإن الدليل سوف يسهم في:

- بناء وتطوير عمليات تخطيط عمراني فاعلة على المستوى الإقليمي والمحلي.
- تطوير قدرات وإمكانات بين سلطات التنظيم المختلفة المسئولة عن إدارة عمليات التخطيط العمراني على المستوى الوطني والإقليمي والمحلي.
- تعزيز التنسيق والتعاون بين سلطات التنظيم المسئولة عن التخطيط العمراني والجهات الشريكة، وتنظيم عملية التخطيط العمراني فيما بينهم.

2.1.0 الهدف الخاص

- دليل التخطيط العمراني سيخدم الأغراض المحددة الآتية:
- تطوير ووضع منهجاً تطبيقياً لتحسين نوعية ومحتوى التخطيط العمراني.
- توفير دليل يوضح بالخطوات كيفية إعداد مخططات فيزيائية معدلة، مع أمثلة تطبيقية.
- تحديد وتوضيح النتائج المتوقعة لكل مرحلة من مراحل التخطيط.
- توفير مراجع وأدوات عملية وتطبيقية لجميع خطوات التخطيط

علاوة على ذلك، فإنه في ظل الأفق الزمني طويل الأمد، والإنتاج الفعلي لدليل التخطيط العمراني، يمكن أن تأخذ وزارة الحكم المحلي المنهج والمفهوم لتطوير إطار عملي ودائم لتوجيه ومراقبة التخطيط العمراني على المستوى المحلي.

2.0 الخلفية والسياق

1.2.0 الأوضاع العامة وتأثيرها على التخطيط العمراني

سعت وزارة الحكم المحلي منذ نشأتها في العام 1994 إلى تطوير عملية التخطيط العمراني في المدن والقرى الفلسطينية والتي عانت من قصور في هذا المجال نتيجة ممارسات وإجراءات الاحتلال الإسرائيلي والذي عمل طوال عقود سابقة، وما زال يعمل، على إعاقة عملية التنمية والتخطيط العمراني في الأراضي الفلسطينية، وقد ساهمت وزارة الحكم المحلي في إنجاز مجموعة من المخططات الهيكلية لمدن وقرى فلسطينية، سواء من خلال الإعداد المباشر لهذه المخططات أو تقديم المساعدة الفنية والإشراف على إعدادها.

بالرغم مما وفرته المخططات الهيكلية المعدة منذ نشوء السلطة الوطنية الفلسطينية، من مساعدة ودعم للهيئات والتجمعات الفلسطينية في تنظيم استعمالات الأراضي وإصدار رخص البناء، إلا أن هذه المخططات ما زالت لا تلبي متطلبات عملية التنمية العمرانية. وقد يرجع هذا إلى عوامل كثيرة تتلخص فيما يلي:

- وجود قوانين تشريعات مختلفة وقديمة، في الضفة الغربية (قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم 79 للعام 1966) وفي قطاع غزة (قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936 وتعديلاته)، بحاجة إلى تحديث وموائمة مع الواقع الحالي.
- غياب الأساس القانوني للتخطيط المكاني والعمراني على المستوى الوطني، وعدم ترابطه مع الوضع القانوني للمخططات الإقليمية، مما أدى إلى ضعف عام في مرجعية وتوجيه التخطيط على المستوى المحلي.
- عدم توفر حدود واضحة لهيئات الحكم المحلي، وما يترتب على ذلك من غموض بالنسبة للمناطق التي سيشملها التخطيط العمراني.
- المعيقات التي يفرضها الاحتلال الإسرائيلي على عملية التنمية والتخطيط المستدام في الأراضي الفلسطينية، وخاصة تقسيم المناطق والأراضي حسب اتفاقية أوسلو إلى فئات أ، ب، ج.

وكنتيجة لهذه الثغرات والتناقضات فإن الممارسة الحالية للتخطيط العمراني تواجه عدة مشكلات وسلبيات أدت إلى إعاقتها، وتتمثل في الآتي:

- فصل عملية تحديد حدود منطقة التخطيط عن مرحلة التخطيط الفعلية، وحصر التخطيط فيما يسمى "حدود منطقة التنظيم" دون تغطية باقي حدود منطقة الهيئة المحلية، وبالتحديد فيما يتعلق بخدمات البنية التحتية خارج حدود التنظيم (مثل آبار المياه/ الينابيع، مخططات معالجة المياه العادمة، مكبات النفايات الصلبة).
- عدم وضوح صلاحيات ومهام الهيئات المحلية فيما يخص حدود المناطق التي تستطيع التخطيط بها.
- المدة الزمنية طويلة الأمد (والتي تصل عادة إلى 20 عام) للمخططات الهيكلية بدون تحديد أي مراحل، تؤدي إلى فهم "جامد" للتخطيط كممارسة لمرة واحدة لا تتكرر، وتفضيل "تقسيمات استخدامات الأراضي" الزائد عن الحد والتطور المبعثر والمشتت، وكذلك ممارسة ميكانيكية للتخطيط دون إدراك كاف للتخطيط العمراني على أنه تفاوض وإيجاد توازن وتوافق بين المصالح الخاصة والعامة.
- التركيز أثناء التخطيط على جمع المعلومات والبيانات وإجراء المسوح فقط، دون عمل تحليل كاف ومفصل لهذه المعلومات ودون تحديد للقضايا والتحديات التنموية وغياب مرجعية لأهداف واستراتيجيات التنمية الشاملة خاصة على المستوى المحلي.
- حصر التخطيط الهيكلي على استخدامات الأراضي وتقسيمها دون وجود اعتبارات كافية للآثار المترتبة على تطوير البنية التحتية وتوفير الخدمات، ودون تحديد مرحلية الاستثمارات المطلوبة وبرمجتها، وتأثير ذلك على ميزانيات الهيئات المحلية.
- الاهتمام المحدود بالاعتبارات والقضايا البيئة (تقييم الآثار البيئة للتخطيط، حماية المصادر الطبيعية، المشهد الطبيعي والموروث الثقافي).
- اقتصار التخطيط على الهيئات المحلية المستقلة دون الأخذ بالاعتبار التداخل والتواصل بين التجمعات المتجاورة، وذلك بسبب تقسيمات اتفاقيات أوسلو، وكذلك وجود مساحات كبيرة من المناطق المصنفة "ج" خارج نطاق سيطرة السلطة الوطنية الفلسطينية.
- عدم استشارة أو إشراك الجمهور في التحضير للتخطيط، بل يقتصر دورهم فقط في مرحلة نشر المخطط للاعتراضات.
- نقص المرجعيات والمعايير والإجراءات المتعلقة بإعداد المخططات العمرانية.

- نقص الوعي لدى الكثير من الهيئات المحلية، والمواطنين حول أهمية التخطيط العمراني مما أدى إلى تغليب المصالح الفردية الخاصة على المصالح العامة المشتركة.
- الإجراءات الطويلة للاعتماد والمصادقة على المخطط الهيكلي (عادة تستغرق من 4-2 سنوات، وأحياناً أكثر).
- التغييرات والتعديلات التي تطرأ دوماً على المخططات الهيكلية دون رصد ومتابعة كافية لتداعيات ومضاعفات مثل هذه التغيرات على البيئة الحضرية الشاملة على المدى البعيد .
- التباين العام والتداخل في تطبيق المستويات المختلفة للتخطيط، وخصوصاً فيما يتعلق باستبدال المخططات الهيكلية بأخرى تفصيلية، ومنح تراخيص للبناء بدون أي مخطط هيكلي معتمد، وإقامة مشاريع تطويرية خارج مناطق التخطيط.
- عدم توفر الأدوات والوسائل والإجراءات، فضلا عن محدودية الخبرة في التخطيط لدى الهيئات المحلية، والتي ليس لديها أي مناطق توسع مستقبلي، كما هو الحال في المناطق "الميتربوليتانية" / المدن المركزية ومحيطها الحضري في الضفة الغربية أو في قطاع غزة.
- المشاركة القوية التي ما تزال قائمة لوزارة الحكم المحلي في عملية الإعداد الفعلي للمخططات بدلاً من افتراض دور أقوى في صياغة السياسات أو الإشراف أو التوجيه. وعدم تفعيل دور القطاع الخاص في إعداد المخططات.

2.2.0. القضايا الأساسية والتحديات

بناءاً على الخلفية السابقة، فقد تم تحديد صياغة اهداف الدليل والتي يجب توجيهها في عملية التخطيط العمراني لتعالج القضايا والتحديات الجوهرية السابقة، وتشمل هذه الاهداف النقاط التالية:

- تحديد أكثر واقعية لحاجات مناطق التوسع العمراني، وبالتحديد لتطوير الأراضي لأغراض السكن (التمييز بين مختلف فئات الدخل والفئات الاجتماعية وحاجاتهم الخاصة)، وتجنب الاستخدام المفرط للأراضي.
- تطوير مستوى مرونة أعلى للمخططات بتحديد المدة الزمنية للتخطيط من 8 إلى 16 سنة، وذلك بطرح مفهوم التنمية المرحلية لمناطق التوسع الحضري في خطة ثمانية، وكذلك بمراجعة منتظمة وتعديل المخططات كل ثماني سنوات.
- ضمان توفير، جودة وتغطية ملائمة من خدمات البنية التحتية الأساسية (خصوصاً ما يتعلق بإمدادات المياه، شبكة الصرف الصحي، إدارة النفايات الصلبة والكهرباء)، مع الأخذ بالاعتبار القدرات والإمكانيات المحلية لتوفير البنية التحتية.
- تخصيص مساحات كافية ومناسبة من الأرضي للخدمات العامة، وبالأخص الخدمات التعليمية والصحية والثقافية والاجتماعية.
- حماية البيئة، المصادر الطبيعية، المشهد الطبيعي والموروث الثقافي.
- تعزيز دمج اعتبارات ومتطلبات الحد من مخاطر الكوارث، ومعايير المدن الآمنة في عمليات التخطيط لسياسات التنمية المستدامة.
- اهتمام اكبر بقدرة الهيئات المحلية على التمويل والإدارة وذلك بتحديد وبرمجة الاستثمارات التنموية على مراحل، واشتراط إعداد المخططات الهيكلية بالاستناد إلى إطار "التخطيط التنموي الاستراتيجي (SDIP)"، والذي تم تبنيه من قبل وزارة الحكم المحلي، كمدخل للخطط على المستوى الوطني والإقليمي.
- اهتمام أكبر بالروابط الإقليمية وشبه الإقليمية، وهرمية التجمعات السكانية ومراكز الخدمات، وذلك من خلال دراسة إقليمية للمناطق المستهدفة بعملية التخطيط وبالاستفادة من كافة الدراسات والخطط ذات العلاقة.

1. التخطيط: المفهوم والمنهج

1. التخطيط: المفهوم والمنهج

1.1. نظرة عامة
1.1.1 العناصر والإجراءات الرئيسية

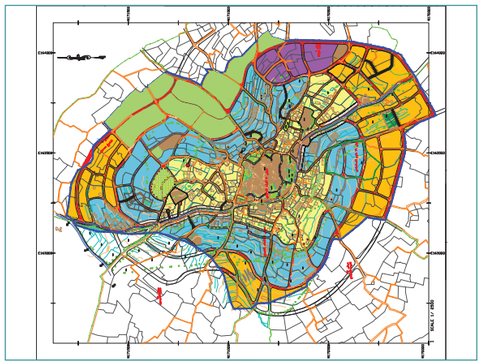
2.1. الإطار القانوني والمؤسساتي
1.2.1 القوانين والأنظمة ذات العلاقة
2.2.1 الإطار المؤسساتي

1.1. نظرة عامة

1.1.1. العناصر والإجراءات الرئيسية

بهدف تكوين شكل أكثر تكاملا وشمولا للتخطيط العمراني على المستوى المحلي، فإن المفهوم والمنهج والإجراءات التي يقترحها الدليل توفر عدداً من العناصر الجديدة وغير المتضمنة في الممارسة الحالية للتخطيط والتي تقتصر بشكل كبير على مخططات استخدامات وتصنيف الأراضي. وفي معظم الحالات، يتم إعداد هذه المخططات بشكل منفصل لتجمعات فردية، كما في شكل (1)، دون الاهتمام الكافي بجوانب هامة أخرى للتنمية المكانية، مثل:

- الأوضاع العامة الوطنية والإقليمية، وموقع التجمعات ضمن هرمية المراكز الحضرية فيما يتعلق بتغطية وسهولة الوصول إلى خدمات البنية التحتية الإقليمية.
- الطرق شبه الإقليمية الرابطة بين التجمعات المتجاورة وضواحيها الريفية.
- جوانب التنمية القطاعية المتعلقة بتغطية ونوعية خدمات البنية التحتية والخدمات الاجتماعية، وإمكانات وفرص التوسع المستقبلي لهذه الخدمات لتلبية حاجات السكان المستقبلية، بسبب معدلات الزيادة السكانية الطبيعية المرتفعة وكذلك الهجرة المستمرة للمراكز الحضرية.



شكل (1): نموذج لمخطط هيكلي لتجمع فردي

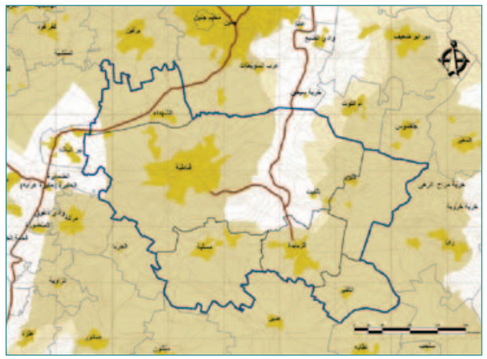
فيما يلي، عرض تفصيلي لعناصر وإجراءات المفهوم الجديد:

مناطق التخطيط

من أجل التغلب على الممارسة الحالية للتخطيط على شكل مخططات مستقلة للتجمعات، وكذلك الاستفادة من الروابط والعلاقات بين التجمعات وضواحيها الريفية، فإنه يقترح أن تغطي المخططات العمرانية كامل الحدود الإدارية لهيئات الحكم المحلي.

يجب أن تظهر المخططات أيضاً مناطق "ج"، والتي تشكل جزءاً من حدود هيئات الحكم المحلي ولكنها تخضع تحت سيطرة الاحتلال الإسرائيلي حسب اتفاقيات أوسلو. لكن يمكن التخطيط لمناطق "ج"، ولكن تبقى كمرجعية مكانية للهيئات المحلية، بهدف توضيح نقاط الاتصال بالخدمات والبنية التحتية الإقليمية بحيث تكون متكاملة مع مناطق التوسع في المناطق الواقعة ضمن حدود صلاحيات السلطة الفلسطينية

علاوة على ذلك، فإن شمول جميع مناطق الحدود الإدارية لهيئة الحكم المحلي في التخطيط سيساعد في تحديد مناطق بناء غير متصلة ضمن منطقة التخطيط، والابتعاد عن الممارسة الحالية للتخطيط في نطاق منطقة بناء متصلة واحدة فقط مما يؤدي في معظم الأحيان إلى استخدام وتقسيم الأراضي بشكل غير الواقعي.



شكل (2): منطقة تخطيط مشترك لهيئات الحكم المحلي المتجاورة

التخطيط المشترك

من العناصر الهامة الأخرى، تعزيز التخطيط المشترك بين الهيئات المحلية المتجاورة بهدف التأكيد على إعطاء أهمية أكبر للتواصل والروابط الإقليمية وشبه الإقليمية بين تلك الهيئات، وهذا من شأنه أن يوفر إطاراً ودافعاً لتعاون أفضل بين البلديات نحو دعم سياسة دمج وتوحيد الهيئات المحلية في تجمعات قابلة للحياة، شكل (2).

وفي هذا السياق يمكن لهيئات الحكم المحلي المتجاورة وبقرار من وزير الحكم المحلي تشكيل لجنة تنظيم مشتركة حسب القانون، على أن يراعى في هذه الهيئات المتجاورة العلاقات الإقليمية والخدماتية.

الربط بالتخطيط التنموي الاستراتيجي

من العناصر الهامة لمنهج التخطيط المقترح ربط التخطيط العمراني بالخطط التنموية الإستراتيجية على المستوى المحلي والتي يتم إعدادها من قبل عدد من البلديات.

إن إعداد الخطط الإستراتيجية التنموية في إطار عملية تشاركيه واستشارية من ذوي الشأن والجهات المعنية على الصعيد المحلي، سوف يسبق بشكل عام عملية إعداد المخططات العمرانية، شكل (3). وهذا ينطبق على مفهوم "التخطيط التنموي الاستراتيجي (SDIP)" الذي تم الموافقة عليه من قبل وزارة الحكم المحلي وتبنيه من قبل مجلس الوزراء كنموذج توجيهي جديد للتخطيط على المستوى المحلي.

حيث أن الخطط الإستراتيجية التنموية ستوفر مدخلات هامة توجيهية للتخطيط العمراني من خلال تطوير وصياغة رؤية وأهداف تنموية، وما يتبعها من مشاريع تنموية وبرامج استثمارية وتطويرية .

ومن الجدير ذكره أن حوالي 74 بلدية في الضفة الغربية وقطاع غزة قد أنهت إعداد خططها التنموية الإستراتيجية وسيتم الانتهاء من إعداد تلك الخطط لكافة البلديات خلال العام 2013. كما ان هناك جهود تبذل حاليا لتطوير مفهوم التخطيط التنموي المشترك للهيئات المحلية المتجاورة مما سيسهم بشكل اكبر في تطوير مخططات هيكلية أكثر تكاملية حسب منهجية الدليل.

شكل (3): مراحل التخطيط العمراني على المستوى المحلي

مراحل التخطيط

يقدم الدليل مرحلتين رئيسيتين للتخطيط الهيكلي، تتضمن ما يلي، شكل (3):

- المرحلة الأولى: إعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية الذي يحدد السياسات والاستراتيجيات الرئيسية للتطوير (العمراني) المستقبلي، والحدود المستقبلية لنمو المناطق المبنية.
- المرحلة الثانية: وتشمل إعداد مجموعة من المخططات هي (إعداد مخطط تفصيلي لاستخدامات الأرضي وتصنيفها ووضع أحكام خاصة للبناء في الأراضي التي تم تحديدها في المرحلة الزمنية الأولى، بالإضافة إلى مخططات قطاعية انتقائية، والتي تستخدم لضمان توفير الخدمات الأساسية في مناطق التطوير المستقبلي.

ويحدد الدليل مدة زمنية للتخطيط (تصل إلى 16 عام)، والتي تقسم إلى مرحلتين من ثماني سنوات. على أن يتم إجراء مراجعة المخططات في نهائية المرحلة الاولى.

تكامل الجوانب القطاعية

يهدف مفهوم ومنهج التخطيط إلى إعطاء أهمية أكبر لجوانب التنمية القطاعية في التخطيط. وبالتالي فهو يهدف إلى:

- إعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية من خلال القيام بالتقييمات القطاعية بشكل متكامل في المرحلة الأولى للتخطيط.
- إعداد مخططات قطاعية تكميلية في المرحلة الثانية بالإضافة إلى إعداد مخططات تفصيلية لاستخدامات الأراضي.

2.1. الإطار القانوني والمؤسساتي

1.2.1. القوانين والأنظمة ذات العلاقة

الإطار القانوني الحالي للتخطيط العمراني يحدد بالقوانين والأنظمة التالية:

- قانون الهيئات المحلية رقم 1 لعام 1997، والذي يحدد مهام وصلاحيات الهيئات المحلية على النحو التالي: "تخطيط المدن، البناء، إلغاء أو تعديل الشوارع، مواصفات لعروض الشوارع، أطوالها، تعبيدها ورصفها، ترقيم الشوارع والأبنية،.....، مراقبة تنسيق الحدائق....(المادة 15)، وهو مطبق في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة.
- القانون الأردني رقم (79) للعام 1966 تحت عنوان " قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية"، وهو ساري المفعول في الضفة الغربية.
- "قانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936" خلال الانتداب البريطاني، ساري المفعول في قطاع غزة.
- نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (5) لعام 2011 والمتعلق بأحكام البناء والتنظيم في الهيئات المحلية (للمناطق الواقعة داخل حدود التنظيم)
- ونظام أحكام الأبنية والتنظيم رقم (31) لعام 1996، والخاص باللوائح التي تسري على الأبنية والتخطيط خارج مناطق التنظيم (وهو مطبق في الضفة الغربية وقطاع غزة).

ان قوانين التنظيم والبناء السائدة في الضفة الغربية وغزة هي قوانين قديمة بحاجة إلى تعديل يتناسب مع الواقع ويلائم المستقبل القادم تنظيميا وتخطيطيا. ويتم حاليا انتظار اعتماد مسودة قانون تنظيم وبناء موحد وشامل للضفة الغربية وقطاع غزة.

نطاق الضبط والتعديلات

سيستند الدليل الى الأطر القانونية السابقة كمرجعية وأي تعديلات صادرة عنها. ويمكن النظر إلى التعديلات والتغييرات المتعلقة بممارسات وإجراءات التخطيط المقترحة في هذا الدليل على أنها قابلة للتطبيق في إطار تضمنه القوانين والأنظمة السائدة وذلك بالاستفادة من هامش التعديلات الفنية والإجرائية والتي تعود بشكل أساسي إلى:

- أحكام قانون الهيئات المحلية حول مسؤولية هيئات الحكم المحلي عن كل ما يتعلق بتخطيط المدن على المستوى المحلي، والذي يتيح المجال لتخطيط المناطق التي تقع تحت إدارتها.
- أحكام قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) في الضفة الغربية وقانون تنظيم المدن رقم 28 لعام 1936 وتعديلاته في قطاع غزة حيث:

– يقوم مجلس التنظيم الأعلى بإعلان مناطق التنظيم وتوسعاتها وتعديلاتها وإقرار مخططات التنظيم الإقليمية والهيكلية (المادة 6).

– يتطلب إعداد المخططات الهيكلية تقييم الجوانب الهامة للتنمية القطاعية (البنية التحتية، المواصلات، الخدمات الاجتماعية، شروط التنمية الاقتصادية،...الخ) كأساس لتحديد مناطق التصنيف لأنشطة البناء (المادة 14 فقرة 1).

– يتطلب تحديد المخططات الهيكلية للأراضي المصنفة كمناطق طبيعية والتي يجب أن تعد أو تخصص لأي أغراض أخرى وأيضاً مناطق المشهد الطبيعي والأراضي الزراعية والغابات والفراغات المفتوحة وغيرها، إلى جانب تحديد المشاريع الهامة للخدمات والبنية التحتية (المادة 19 فقرة 2).

الربط بأشكال التخطيط الأخرى

حيث أنه لا يوجد في الوقت الراهن تخطيط إقليمي مكاني فاعل كما ورد بنص القانون، فإن التوجه ولحين صدور هذه المخططات الإقليمية المرجعية هو نحو التخطيط المكاني/العمراني على المستوى المحلي قد تم صياغته على النحو التالي، شكل(4):

- الأخذ بالاعتبار ظروف وعوامل التنمية الإقليمية إلى أقصى حد ممكن.
- تستطيع المخططات المحلية توفير مدخلات هامة للتخطيط الإقليمي.
- نهج أو توجيه التخطيط على المستوى المحلي الذي يمكن بسهوله ضبطه لمدخلات وتوجهات التخطيط الإقليمي وإمكانية اخذ هذه التوجهات بعين الاعتبار.

هذا ويجب أن ترتبط المخططات العمرانية المحلية بالمخطط الوطني المكاني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية (لعام 2012) مع الأخذ بعين الاعتبار الأحكام المتعلقة به. كما يجب ربطه مستقبلا مع المخططات الإقليمية لاستخدامات الأراضي التي يجري حاليا العمل على إعدادها.

وفي إطار متواز، يجب أن يرتبط نهج التخطيط العمراني بالإطار العام للتخطيط الإستراتيجي التنموي وعلى كافة المستويات الحكومية.

شكل (4): نماذج ومستويات التخطيط

2.2.1. الإطار المؤسساتي

أصحاب العلاقة الرئيسيون

منهج التخطيط المقترح مبني على الإطار المؤسسي الحالي للتخطيط العمراني والذي يشمل ذوي العلاقة التاليين:

- وزارة الحكم المحلي (الوزير، الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط، مديريات الحكم المحلي).
- مجلس التنظيم الأعلى.
- اللجان الإقليمية.
- هيئات الحكم المحلي ووظيفتها كلجان تنظيم محلية.

بالإضافة إلى هؤلاء الذين نص عليهم القانون، هناك معنيون آخرون يتضمنهم المنهج الوارد في الدليل وهم:

- مخططو القطاع الخاص والذين يقدمون خدمات لهيئات الحكم المحلي.
- المواطنون: السكان، ملاك الأراضي، أصحاب الأعمال في القطاع الخاص ومنظمات المجتمع المدني على المستوى المحلي.

الوظائف والمسؤوليات

يمكن تلخيص أدوار ومسؤوليات ووظائف أصحاب العلاقة أعلاه حسب المنهج كما يلي:

وزارة الحكم المحلي:

(أ) وزير الحكم المحلي(رئيس مجلس التنظيم الأعلى)

- الموافقة على الأنظمة والأحكام (الفنية) اللازمة لنشر منهج التخطيط المقترح.
- الموافقة على المبادئ التوجيهية للسياسة العامة ومعايير التخطيط.
- الموافقة على تأليف لجنة تنظيم مشتركة للتنظيم والأبنية للهيئات المحلية المتجاورة.

(ب) الإدارة العامة للتخطيط والتنظيم

- تعريف مناطق التخطيط المشترك المقترح في سياق إعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية.
- نشر مناطق التخطيط المشترك على الموقع الإلكتروني لوزارة الحكم المحلي.
- الإشراف على إعداد وعقد اتفاقيات عامة بين الهيئات المحلية المشتركة في التخطيط.
- الاتفاق مع الهيئات المحلية حول عملية التخطيط المشترك.
- تسهيل توفير المعلومات الأساسية للتخطيط (خصوصاً الخرائط الأساسية والصور الجوية)، ومصادر التمويل للتخطيط المحلي.
- توجيه عام ومساعدة فنية في تجريب ونشر منهج التخطيط المقترح.
- تطوير مقترحات لتعديل اللوائح والأحكام (الفنية) بحسب حاجتها في نشر منهج التخطيط المقترح.
- وضع مبادئ توجيهية للسياسة العامة ومعايير التخطيط.
- ضبط وتقييم تجربة تطبيق المنهج الجديد للتخطيط.
- ضمان وتفعيل المشاركة المجتمعية في عملية التخطيط.
- مراجعة مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية ودراسة مدى ارتباطه بالخطط التنموية والمخططات المكانية بكافة مستوياتها.
- التنسيب بالموافقة على المخططات العمرانية(مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية والتوسعة التنظيمية، مخططات استخدام الأراضي).

(ج) مديريات الحكم المحلي (دوائر التنظيم والتخطيط):

- الدعم الفني ومساعدة هيئات الحكم المحلي في عقد اتفاقيات مبادرات التخطيط المشترك.
- مساعدة الهيئات المحلية في إعداد الأطر التوجيهية للتنمية المكانية ومخططات استخدامات الأرضي.
- متابعة الإجراءات المتعلقة بمخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية مع اللجنة الإقليمية والهيئات المحلية.
- متابعة الإجراءات المتعلقة باعتماد ومصادقة مخططات التوسعة التنظيمية ومخططات استخدامات الأرضي مع اللجنة الإقليمية ومجلس التنظيم الأعلى.

مجلس التنظيم الأعلى

- إقرار التوسعة التنظيمية اعتمادا على مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية،
- إقرار مخططات استخدامات الأراضي، وأحكام البناء وتصنيف الأراضي.

اللجان الإقليمية

- النظر في ملاحظات وآراء المواطنين المقدمة للهيئات المحلية حول مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية.
- التوافق على مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية النهائي بالتنسيق مع الهيئات المحلية.

هيئات الحكم المحلي (لجان التنظيم المحلية)

- الدخول في مفاوضات وعقد اتفاقيات تخطيط مشترك لإعداد مخططات الأطر التوجيهية للتنمية المكانية ومخططات استخدامات الأراضي، أو رفع طلب للوزير لاعتماد لجنة تنظيم مشتركة للهيئات المحلية المتجاورة.
- إدارة وتنسيق عمليات التخطيط على المستوى المحلي.
- التعاقد على الخدمات الاستشارية للتخطيط.
- تنظيم وتسهيل العمليات الاستشارية لأصحاب العلاقة المحليين.
- تعزيز مشاركة المواطنين ومؤسسات المجتمع المدني في الاطلاع على بدائل التخطيط وإبداء الملاحظات والآراء حولها.
- التوافق على مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية النهائي بما فيها التوسعة التنظيمية بالتنسيق مع مديريات الحكم المحلي والادارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني.
- رفع مخطط الإطار التوجيهي المتوافق عليه نهائيا إلى الإدارة العامة للتخطيط والتنظيم العمراني للمراجعة والتسيب بالموافقة عليها.
- رفع مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية إلى مديرية الحكم المحلي لعرضه على اللجنة الإقليمية.

مكاتب التخطيط الخاصة

- إعداد الدراسات والمخططات اللازمة لإعداد مخطط الاطار التوجيهي ومخطط استخدامات الاراضي.
- توفير الخبرات الفنية اللازمة لعمليات التخطيط العمراني.
- تسهيل وتيسير مشاركة واستشارة أصحاب العلاقة المحليين سواء من هيئات الحكم المحلي أو من ممثلي المجتمع المحلي والمواطنين.

المواطنون

- المشاركة والاستشارة في عمليات التخطيط المحلي.
- المشاركة في مناقشة بدائل التخطيط وإبداء الملاحظات حولها.
- إبداء الملاحظات والآراء حول مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية.
- الاعتراض على مخطط استخدامات الاراضي

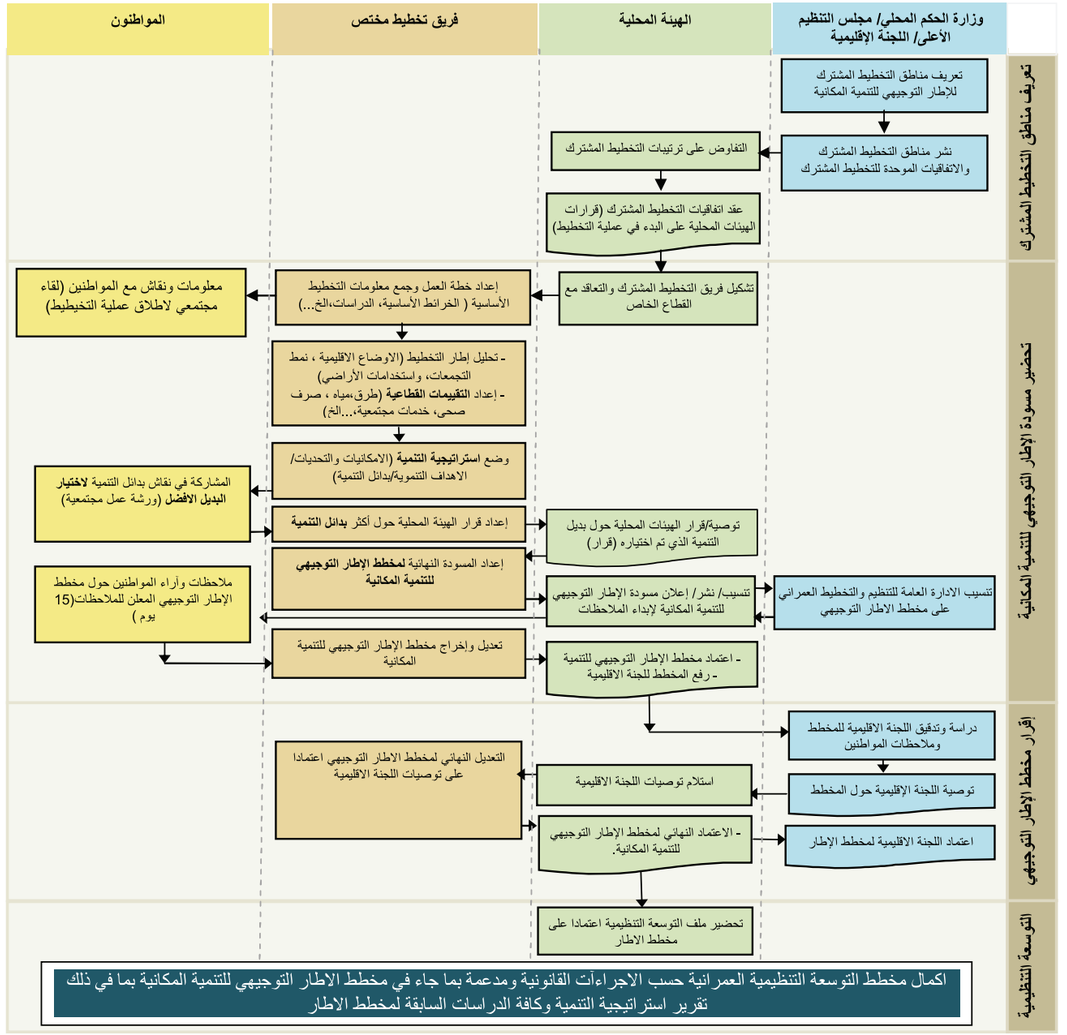
ملاحظة: الجدول التالي، جدول (1) والرسم التوضيحي شكل (6) يوضحان الخطوات الإجرائية الرئيسة لنهج التخطيط المقترح، ووظائف ومسؤوليات جميع أصحاب العلاقة في هذا السياق.

جدول (1): خطوات إعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية (الوظائف والمسؤوليات)

الرقم	الخطوات الإجرائية	الجهة المسئولة
1	تعريف مناطق التخطيط المشترك	الإدارة العامة للتخطيط والتنظيم
2	مفاوضات حول التخطيط المشترك	الهيئات المحلية بالاتفاق مع الإدارة العامة للتخطيط والتنظيم
3	نشر مناطق التخطيط المشترك على الموقع الإلكتروني لوزارة الحكم المحلي	الإدارة العامة للتخطيط والتنظيم
4	عقد الاتفاقية الخاصة بالتخطيط المشترك بين الهيئات المحلية	الهيئات المحلية
5	نشر وإعلان اتفاقيات التخطيط المشترك	وزارة الحكم المحلي
6	تشكيل فريق تخطيط مشترك بين الهيئات المحلية	رؤساء وأعضاء الهيئات المحلية
7	التعاقد مع القطاع الخاص	الهيئات المحلية
8	إعداد خطة العمل وجمع المعلومات الأساسية	مكاتب التخطيط الخاصة
9	تحضير الخرائط الأساسية والدعم الفني	مكاتب التخطيط الخاصة بالتنسيق مع الإدارة العامة للتخطيط والتنظيم ودائرة نظم المعلومات الجغرافية (GIS)
10	تحليل إطار عمل التخطيط الإقليمي	مكاتب التخطيط الخاصة
11	إعداد التقييمات القطاعية	مكاتب التخطيط الخاصة
12	تحضير خرائط التقييمات النهائية (الإمكانيات، المشاكل، المعيقات)	مكاتب التخطيط الخاصة
13	إعداد بدائل التخطيط والأهداف التخطيطية	مكاتب التخطيط الخاصة
14	وضع أوزان للأهداف التنموية (ورشة عمل داخلية)	الهيئات المحلية بحضور مكتب التخطيط الخاص
15	عرض بدائل التخطيط على المواطنين للمناقشة وتقييم البدائل لاختيار البديل الأمثل (ورشة عمل مجتمعية)	مكاتب التخطيط الخاصة بالتنسيق مع الهيئات المحلية
16	التوصية ببديل التخطيط المتوافق عليه بشكل قرار	مجالس الهيئات المحلية
17	إعداد مسودة مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية اعتمادا على بديل التخطيط المتوافق عليه وأي توصيات أقرت في الورشة المجتمعية	مكاتب التخطيط الخاصة
18	المشاركة المجتمعية لأخذ الملاحظات وإبداء الآراء	مكاتب التخطيط الخاصة بالتنسيق مع الهيئات المحلية
19	تعديل وإخراج مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية النهائي	مكاتب التخطيط الخاصة بالتنسيق مع الهيئات المحلية
20	رفع مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية إلى مديرية الحكم المحلي لعرضه على اللجنة الإقليمية	الهيئات المحلية
21	التدقيق في ملاحظات وآراء المواطنين ورفع أي توصيات تتعلق بالموضوع.	اللجنة الإقليمية
22	التوافق على مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية النهائي	الهيئات المحلية واللجنة الإقليمية
23	التنسيب بالموافقة على مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية بعد رفعة من قبل هيئات الحكم المحلي.	الإدارة العامة للتخطيط والتنظيم من خلال مديرية الحكم المحلي
24	رفع مخطط التوسعة التنظيمية بعد تنسيب الادارة العامة عليه الى مجلس التنظيم الأعلى مرفق بها مخطط الإطار التوجيهي وتقرير إستراتيجية التنمية وكافة الدراسات المتعلقة بمخطط الإطار.	الهيئات المحلية من خلال الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني
25	قرار مجلس التنظيم الأعلى بخصوص التوسعة بناءا على مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية	مجلس التنظيم الأعلى

2. خطوات الإعداد

شكل (5): المرحلة الأولى: الخطوات الإجرائية لإعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية



- نشر مناطق التخطيط المشترك والاتفاقيات الموحدة للتخطيط المشترك

1.2.تعريف منطقة التخطيط

1.1.2. المسؤولية

2.1.2. معايير اختيار منطقة التخطيط المشترك

2.2. إطلاق عملية التخطيط

1.2.2 إجراءات التعاون

2.2.2 فريق التخطيط المهني

3.2. خطة العمل

ملاحظات وآراء المواطنين حول مخطط الإطار التوجيهي المعلن للملاحظات(15 يوم)

2.3.2 السقف الزمني

4.2. معلومات التخطيط الأساسية

1.4.2. الخرائط الأساسية

2.4.2. معلومات أخرى للتخطيط

1.2. تعريف منطقة التخطيط المشترك

1.1.2. المسؤولية

يعتبر تعريف منطقة التخطيط خطوة أولى هامة في التخطيط العمراني، كما أن إعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية سيوفر التوجيه الإستراتيجي في جميع خطوات التخطيط اللاحقة. ويتم تحديد مناطق التخطيط المشترك من قبل الإدارة العامة للتخطيط والتنظيم بوزارة الحكم المحلي.

ومع ذلك، لا يستبعد المنهج المقترح فكرة أن التخطيط المشترك لإعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية يمكن أن يكون بمبادرة من عدد من الهيئات المحلية المتجاورة وفقاً لقراراتهم وأولوياتهم.

في حال إعداد "الإطار التوجيهي للتنمية المكانية" المشترك على شكل "مخطط مكاني شبه إقليمي"، يترك القرار للهيئات المحلية للاستمرار في التخطيط المشترك في المرحلة اللاحقة لإعداد مخطط استخدامات وتصنيف الأراضي، أو رغبتها القيام بذلك بشكل منفرد. مع الالتزام بمخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية.

2.1.2. معايير اختيار منطقة التخطيط المشترك

لتحديد مناطق التخطيط المشترك يتم استخدام المعايير الآتية:

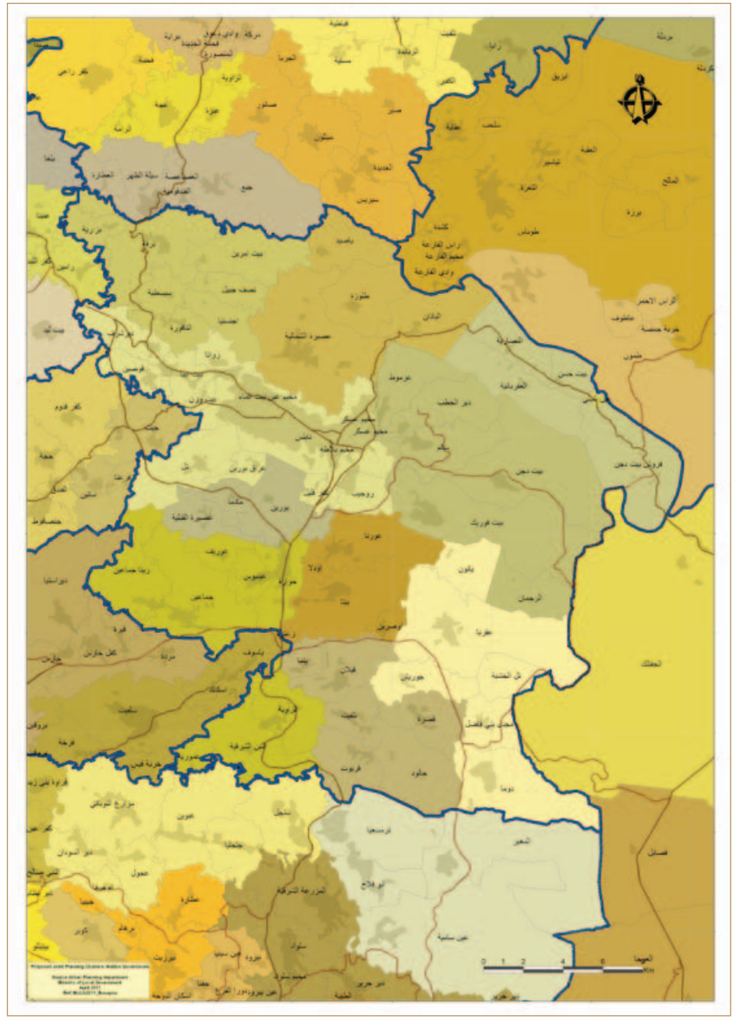
- روابط وعلاقات وظيفية بين الهيئات المتجاورة (مثل فرص العمل، المدارس، الرعاية الصحية، الأسواق ومناطق التسوق،.....الخ).
- سهولة الوصول للطرق الإقليمية، مثل التجمعات المحلية التي تتشارك في الوصول إلى الطرق الإقليمية الرئيسة من خلال المرور عبر هيئة محلية/بلدية كبرى.
- ارتباط وسهولة وصول لمراكز الخدمات المحلية والإقليمية، مثل تجمعات الهيئات المحلية التي تتلقى الخدمات من نفس مراكز الخدمات المحلية والإقليمية.
- توافر بلدية واحدة على الأقل لديها القدرة الإدارية والطاقم المهني.

علاوة على ذلك، يمكن تعزيز التخطيط المشترك في الحالات التالية:

- عندما تكون المنطقة التابعة لهيئة الحكم المحلي مشمولة بشكل تام في المخطط الهيكلي القائم، ويمكن أن يحدث التوسع المستقبلي فقط في مناطق الهيئات المحلية المجاورة.
- في المناطق الميتربوليتانية التي تكون فيها المناطق المبنية للهيئات المحلية متداخلة بشكل كبير في مجال توفير الخدمات، والبنية التحتية للمواصلات، والاقتصاد،...الخ (مثل نابلس، رام الله/ البيرة/ بيتونيا، بيت لحم/ بيت ساحور/ بيت جالا، والخليل).
- بالنسبة للتجمعات المتجاورة في بلديات غزة ممكن عمل تخطيط مشترك على أساس الحدود الإدارية.
- وبشكل عام، ينبغي تحديد مناطق التخطيط المشترك بحيث تضم (6-4) هيئات حكم محلي. ولأسباب عملية، مثل تقليل التحديات أمام العديد من أصحاب العلاقة والمصالح، فإنه ينبغي تجنب مناطق التخطيط التي يزيد عدد الهيئات المحلية فيها عن 8.

وعادةً، تعتبر المنطقة التي تقع داخل حدود الأراضي للهيئات المحلية المشاركة بأكملها منطقة تخطيط، أما الهيئات التي لم تعرف حدودها بعد، فيمكنها المشاركة في التخطيط مع الهيئات المحلية الواقعة المجاورة لحدودها الإدارية.

خريطة رقم(1): مناطق تخطيط مقترحة شمال الضفة الغربية- محافظة نابلس



2.2. إطلاق عملية التخطيط

1.2.2. إجراءات التعاون

بعد أن يتم اختيار مناطق التخطيط والهيئات المحلية المشاركة، يصبح من الضروري عقد اتفاقيات تعاون فاعلة بين جميع الأطراف وأصحاب العلاقة في عمليات التخطيط .
كخطوة أولى هامة، من الضروري إرساء قواعد الشفافية فيما يتعلق بدور ومساهمة كل طرف من أصحاب العلاقة وتشمل هذه الخطوة إعداد اتفاقية عامة بين الوزارة والهيئات المحلية وكذلك اتفاقية تعاون بين الهيئات المحلية المشتركة في التخطيط، والتي يمكن أن يوضح كالآتي:

- الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط التابعة لوزارة الحكم المحلي
  - إشراف عام وتوجيه لمبدأ وعملية التخطيط المشترك على المستوى المحلي.
  - توفير المساعدات الفنية والمالية وخصوصاً ما يتعلق بالخدمات الاستشارية وشراء الخرائط الأساسية والتدريب (أثناء العمل).
  - مراقبة وتقييم العملية.

- المديريات التابعة لوزارة الحكم المحلي و/أو اللجان الإقليمية
  - تسهيل التعاون والتنسيق ما بين الهيئات المحلية المشاركة في كل منطقة تخطيط.
  - توفير الدعم الفني لعمليات التخطيط في المناطق التي تقع ضمن مسؤوليتهم.

- الهيئات المحلية المشاركة (في كل منطقة تخطيطية)
  - تنسيق وتعاون عام قي محال التخطيط المشترك على المستوى المحلي (شبه الإقليمي)، وبالتحديد تنظيم مشاركة أصحاب العلاقة المحليين.
  - انتداب وتسمية الطاقم الفني والإداري لفريق التخطيط المحلي.
  - توفير الخدمات الاستشارية والتعاقد معها حسب حاجتها في عملية التخطيط.
  - توجيه وإدارة الجهات الاستشارية/ مكاتب التخطيط و/أو الخبرات الفردية التي تم التعاقد معها.

اتفاقيات التعاون بين هيئات الحكم المحلية

يجب ترجمة الاتفاقية العامة السابقة الذكر إلى اتفاقية تفصيلية بين جميع الهيئات المحلية في منطقة التخطيط المحددة ملحق (1)، مع الأخذ بالاعتبار ما يلي:

- الأدوار والمساهمات الأخرى مثل توفير الطاقم (كما هو موضح أدناه) وتمويل أو المشاركة في تمويل أنشطة التخطيط.
- قيادة إدارة عمليات التخطيط.

ولهذا السبب، فإن الاتفاقيات التي أعدت بين كافة الهيئات المحلية يجب أن تصاغ وتصادق من قبل كل هيئة محلية.

مجموعة العمل الفنية المحلية

بعد التوصل إلى الاتفاقية التعاقدية بين كافة الهيئات المحلية المشاركة، يجب تشكيل فريق عمل مشترك لإدارة وتنسيق عملية التخطيط المحلية، التواصل مع أصحاب العلاقة والإشراف على المخططين من القطاع الخاص والمستشارين الذين يتم التعاقد معهم بشأن المدخلات الفنية لإعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية. ويجب أن تتألف مجموعة العمل من الطواقم التالية:

- أعضاء من الهيئات محلية (لإدارة العملية)
- مهندس مدني خبير، أو مهندس معماري أو مخطط مدن كمنسق لمجموعة العمل من قبل الهيئات المحلية التي تولت القيادة الإدارية.
- خبير فني أو موظف إداري من كل هيئة محلية مشاركة (حسب المؤهلات المتوافرة وعدد العاملين).

وفي حال الضرورة، يمكن أن تنضم لجنة توجيه محلية إلى فرق العمل الفنية ودعمها ،بمشاركة رؤساء البلديات وممثلي المجالس المحلية المشاركة وغيرها من المجموعات ذات العلاقة.

وعند الحاجة، يمكن لمجموعة العمل الفنية المحلية أن تستعين بأقسام التخطيط في المديريات و/ أو في الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط في وزارة الحكم المحلي للحصول على المساعدة والدعم الفني.

2.2.2. فريق التخطيط المهني

اعتبارات عامة

في معظم الحالات، يتم التعاقد مع فريق تخطيط مهني لديه خبرة كافية بمختلف أشكال التخطيط العمراني، ومثل هذه الخدمات يمكن توفيرها من خلال التعاقد مع مكاتب التخطيط في القطاع الخاص أو الخبراء المستقلين حسب الأصول.

وبشكل عام فإن التعاقد مع القطاع الخاص يجب أن يتم بالاستناد إلى اتفاقية التعاون بين وزارة الحكم المحلي ونقابة المهندسين في مجال الأدوار والمؤهلات المطلوبة من مخططي القطاع الخاص في عمليات التخطيط المحلي، وفي هذا السياق، فإن بناء وتطوير المؤهلات المهنية لمخططي المدن، وزيادة أعدادهم، سيشكل تحدياً خاصاً.

إن نوعية ومجال الخبرات التي سيتم التعاقد معها، تعتمد على نوع ومرحلة التخطيط التي يتم تنفيذها، بالإضافة إلى التفاصيل والتعقيدات المتعلقة بمنطقة التخطيط.
وللعمل في مرحلتي التخطيط الهيكلي الموضحة في هذا الدليل، فإن التشكيل العام لفريق التخطيط يمكن أن يوضح أدناه:

المرحلة الأولى: تشكيل فريق التخطيط

في المرحلة الأولى لإعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية، فإن مؤهلات فريق التخطيط تشمل:

- أحد كبار مخططي المدن أو معماري لديه خبرة واضحة في التخطيط العمراني المحلي، و(1-3) مخططين مبتدئين/ معماريين/ مهندسين مدنيين الذين يشكلون فريق التخطيط الأساسي؛
- خبراء تقنيين إضافيين/مخططين لمزيد من المدخلات المتخصصة مثل:
  - بنية تحتية (مصادر المياه، الصحة، إدارة النفايات الصلبة، تمديدات الطاقة، البيئة).
  - حركة المرور والمواصلات.
  - المرافق والخدمات المجتمعية.
  - الموروث الطبيعي والثقافي.
  - تنمية الاقتصاد المحلي.

بشكل عام، فإن فريق التخطيط الأساسي من مخططين المدن سيشارك في كل مراحل إعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية، بينما تكون مدخلات الخبراء الفنيين المختصين في مرحلة وضع التقييمات القطاعية، وكحد أدنى، في مرحلة تجميع هذه التقييمات ضمن إستراتيجية تنمية مكانية شاملة.

المرحلة الثانية: مخطط استخدامات الأراضي والمخططات القطاعية التكميلية

بالعودة إلى إطار العمل والمدخلات لوضع مخطط استخدامات الأرض وأنظمة تصنيف الأراضي والبناء (zoning)، فإن المرحلة الثانية من المخطط الهيكلي ستبنى بناء على المعلومات التي جمعت في المرحلة السابقة، لذا ستكون الحاجة إلى مدخلات متخصصة محدودة، ويتطلب مشاركة أكبر من فريق التخطيط الأساسي المكون من خبراء تخطيط المدن.
وبما أن هذه مرحلة تخطيط مستقلة بذاتها، فمن الممكن التعاقد مع خدمات مشابهة ضمن عملية تعاقد جديدة، وقد يبدو هذا معقولاً، إذ يمكن أن تستكمل بعض الهيئات المحلية أو جميعها التخطيط بشكل منفرد في منطقة التخطيط المشترك.

وبالمقابل، قد تكون هناك حاجة لفريق فني لإعداد الدراسات القطاعية التكميلية، وعادةً يتم التعاقد في مثل هذه الحالات، كرزمة استشارية مستقلة تبعاً للأولويات التي يحددها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية أو الخطوة اللاحقة في إعداد مخطط استخدامات الأرض (انظر بند 2.4).

3.2 خطة العمل

1.3.2. الهدف

خطوة عمل تحضيرية أخرى هامة تتلخص في إعداد خطة العمل والجدول الزمني كأداة هامة لإدارة وتنسيق عملية التخطيط، وبتفصيل أدق فإن خطة العمل سوف:

- تقدر بشكل واقعي الزمن اللازم لكل مرحلة تخطيط والخطوات العملية المختلفة.
- تحديد وتنسيق المدخلات والمساهمات من مجموعة العمل الفنية المحلية وفريق التخطيط المهني.
- تنسيق التفاعل والتعاون مع كل الأطراف المعنية وأصحاب العلاقة ممن سينخرطون في عملية التخطيط.
- توضيح المخرجات المتوقعة لكافة مراحل وخطوات التخطيط.
- تحديد الخطوات الرئيسية والمفصلية للاستشارة العامة، وإتاحة المجال للتعليق على النتائج المرحلية والنهائية للمخطط.

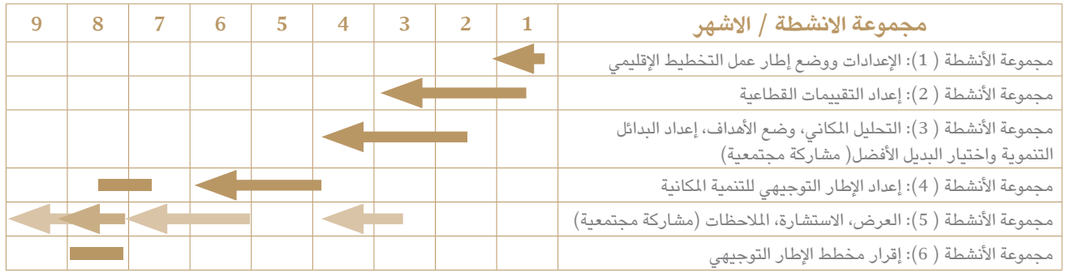
2.3.2. السقف الزمني

يعتمد الزمن اللازم لمختلف مجموعات العمل على مساحة وتعقيدات منطقة التخطيط، ولكن أهم عنصر هو عدد الهيئات المحلية المشاركة، وعدد السكان، ونوعية ومجال الأنشطة الاقتصادية، الوظائف كمركز خدمات، ...الخ.
لذا يمكن تخمينها بشكل تقريبي ضمن الإطار العام للتخطيط النموذجي في الضفة الغربية وقطاع غزة، ويجب أن تكون محددة من حيث نطاق وموقع كل منطقة تخطيط.
ومقابل ذلك، يمكن توضيح متطلبات الزمن لمرحلتي المخطط الهيكلي حسب خطة العمل التالية:

خطة عمل مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية
في معظم الحالات، هناك إمكانية لإعداد خطة عمل لمخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية يوضح حدود النمو العمراني بسقف زمني يصل إلى (6-9) أشهر، موزعة إلى مجموعات من النشاطات وخطوات العمل الرئيسية الآتية، شكل(6):

- مجموعة الأنشطة (1): تحديد الوضع الإقليمي ومحدداته وتحديد مجموعات العمل لكافة المراحل: حوالي شهر واحد.
- مجموعة الأنشطة (2): التقييمات القطاعية: (1-2) شهر(يمكن أن تنجز بالتوازي مع مجموعة رقم 1).
- مجموعة الأنشطة (3): تجميع الأوضاع التنموية وصياغة بدائل التنمية: (1-2) شهر.
- استشارة مرحلية: عرض وتنسيق لبدائل التنمية: (1-1.5) شهر(تتضمن قرارات المجلس المحلي حول البدائل المفضلة للتنمية).
- مجموعة الأنشطة (4): صياغة مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية، وتحديد الحدود المستقبلية للتوسع: (1.5-2.5) شهر.
- استشارة نهائية: عرض وتوضيح إطار عمل التنمية للحصول على تعليقات وملاحظات الجمهور: (15-30) شهر.
- اعتماد مخطط الإطار: (15-30) يوم.

شكل (6): خطة عمل مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية (المرحلة الأولى)



بما أن مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية قد حدد معظم المعايير الهامة والتوجهات التنموية لمنطقة التخطيط، أصبح من الممكن إعداد مخطط استخدامات الأراضي ضمن سقف زمني مشابه (6-9 أشهر)، موزعة إلى مجموعات من النشاطات وخطوات العمل الرئيسية الآتية، شكل (7):

- مجموعة الأنشطة (1): تحديد مفصل للمنطقة المبنية المستقبلية (بالاعتماد على خريطة مساحية): حوالي شهر واحد.
- مجموعة الأنشطة (2): إعداد مسودة استخدامات الأراضي (يمكن القيام بها بشكل جزئي بالتزامن مع مجموعة الأنشطة 1).
- استشارة مرحلية: عرض وتنسيق لمسودة استخدامات الأراضي: (2-3) أشهر.
- مجموعة الأنشطة (3): إعداد مخطط استخدامات الأراضي: (2-3) أشهر.
- مجموعة الأنشطة (4): وضع أحكام البناء وتصنيفات المناطق (بالتزامن مع مجموعة الأنشطة رقم 3): (2-3) أشهر.
- استشارة نهائية: عرض وتوضيح مخطط استخدامات الأراضي وأحكام البناء للحصول على قرار الهيئة المحلية باعتماد المخطط وبدء الإجراءات القانونية للمصادقة على المشروع: (2-3) أشهر.
- المصادقة الرسمية لتنفيذ المشروع: (1-2) شهر.

وهنا يقضي التنويه الى ضرورة أعداد او تحديث مخطط استخدامات اراضي ضمن نطاق زمني قريب ليتسنى عكس الاحتياجات الواقعية والتوجهات ضمن الاطار الزمني الذي بني على اساسه مخطط الاطار التوجيهي للتنمية المكانية.

شكل (7): خطة عمل مخطط استخدامات الأراضي. أحكام البناء. المخططات القطاعية (المرحلة الثانية)

مجموعة النشاطات ومراحل العمل الرئيسية / المدة الزمنية (شهور)	1	2	3	4	5	6	7	8
مجموعة الأنشطة (1): تحديد مفصل لمساحات النمو العمراني المستقبلية	←							
مجموعة الأنشطة (2): إعداد مسودة مفهوم مخطط استخدامات الأراضي		←	←					
مجموعة الأنشطة (3): إعداد مخطط استخدامات الأراضي					←	←	←	
مجموعة الأنشطة (4): وضع أحكام البناء وتصنيف الأراضي					←	←	←	
مجموعة الأنشطة (5): إعداد المخططات القطاعية التكميلية(انتقائية)								
العرض، الاستشارة وإعلان المخطط للاعتراضات			←	←	←	←	←	

4.2. معلومات التخطيط الأساسية

1.4.2. الخرائط الأساسية

أنواع الخرائط المطلوبة

في مختلف مراحل وخطوات التخطيط تظهر الحاجة إلى عدة أشكال من معلومات الخرائط الأساسية:

مخططات الوضع الإقليمي:

لتوثيق وتقديم المعلومات حول الأوضاع والمحددات الإقليمية، غالباً ما تكون الخرائط الأساسية بمقياس 1:50،000 أو 1:100،000 (حسب مساحة منطقة التخطيط)، ويمكن أن توفر المعلومات الأساسية التالية:

- المعالم الطبوغرافية: مناسيب الارتفاع بلون محدد/ الوديان والأنهار/ الارتفاعات الرئيسة/ الأغوار والأراضي المنخفضة يعبر عنها بنقاط ارتفاع).
- حدود المناطق المبنية المتلاصقة الكبيرة (الحضرية والريفية).
- شبكة الطرق الإقليمية/الريفية)الرئيسية الإقليمية أو الرابطة المحلية).
- مناطق (أ، ب، ج)، مسار الجدار العازل والحواجز الرئيسية (عند الحاجة).
- شبكة مرجعية جغرافية (مسافة الشبكة 2 كم لخرائط بمقياس 1:50،000) وحسب نظام الإحداثيات الفلسطيني.
- خارطة الخطورة الزلزالية للموقع (Seismic Hazard Map – Micro Zonation Map)، ويتم من خلال هذه الخارطة تعيين المنطقة الزلزالية.
- خارطة مناطق الصدوع الأرضية النشطة (Macro Zonation Map) تظهر مناطق الصدوع الأرضية النشطة، أماكن توزيعها، وأطوالها.

مخططات التقييمات القطاعية ومخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية

مقياس الرسم للخرائط المطلوبة للمرحلة الأولى المقترحة من التخطيط الهيكلي يعتمد بشكل كبير على مساحة منطقة التخطيط، وخصائص الهيئات المحلية المشمولة في منطقة التخطيط:

- للمناطق ذات المساحة القليلة التي تشمل عدد قليل من الهيئات المحلية المتجاورة و الصغيرة (4-6) هيئات، مقياس 1:10،000 يمكن أن يكون مناسباً.
- للمناطق ذات المساحات الكبيرة والتي تشمل (5-6) هيئات محلية مختلفة المساحات، وبلدية واحدة (أو أكثر) كبيرة، يمكن استخدام مقياس 1:20،000.

إضافة إلى ذلك، فإن الخرائط التي ستستخدم في إعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية ستوفر المعلومات الأساسية التالية:

- معالم طبوغرافية: خطوط كنتورية بمسافة (10-20 م) (حسب التضاريس).
- معالم هامة، خصوصاً للاستخدام العام (مثل المساجد الرئيسية، المعالم التاريخية، المراكز الحكومية و/أو الإدارية، وغيرها).
- حدود المناطق المبنية الصغيرة المبعثرة /التجمعات السكنية (مثل المزارع، الخرب أو العزب، وغيرها).
- الشوارع الحضرية سواء الشريانية، التجميعية أو المحلية في المناطق المبنية.
- شبكة مرجعية جغرافية (مسافة 1000م لخرائط بمقياس 1:20،000، أو 500م لخرائط بمقياس 1,10000). وحسب نظام الإحداثيات الفلسطيني.
- خرائط جيولوجية الموقع ونوعية التربة: حيث تظهر الخرائط نوعية التربة السطحية لكل منطقة (Micro zonation Maps).
- الخرائط التفصيلية لمناطق الصدوع الأرضية والإنزلاقات الأرضية.
- خرائط مناطق تميؤ التربة الرملية (Liquefaction) في المناطق الساحلية.
- خرائط معامل التضخيم الزلزالي، وسرعة الموجات الزلزالية القاصة (Vs))، والزمن الدوري الطبيعي السائد لتربة الموقع ((Ts، ونوع مقطع التربة.

مخططات استخدامات الأراضي وتصنيف المناطق

في المرحلة الثانية من التخطيط الهيكلي، سيكون مقياس الخرائط الرئيسية 1:5000 أو 1:10000 ويعتمد ذلك على معالم ومساحة منطقة التخطيط مع التمييز بين:

- مخططات الهيئات المحلية الكبيرة تحدد تفاصيل استخدامات الأرضي وأوضاع تصنيف المناطق المبنية فقط، بينما في مناطق التوسع المستقبلي الجديدة، ستغطى بشكل تقريبي بمفاهيم تصنيفات المناطق التي تظهر الاستخدام الرئيسي للأراضي، وتصنيف شبكة الطرق الرئيسية(الشريانية والتجميعية)، على أن تترك تفاصيل التقسيم إلى التخطيط التفصيلي لاحقاً.
- مخططات لهيئات محلية صغيرة على شكل مخططات هيكلية تفصيلية (حسب القانون) دون الحاجة إلى عمل مخططات تفصيلية.

نوع ومجال المعلومات المطلوبة (بالإضافة إلى المعلومات السابقة في خرائط أخرى):

- شبكة مرجعية جغرافية (مسافة 500-250 م).
- حدود مساحية مفروزة (حيثما تتوفر).
- حدود/معالم الأبنية ومواقعها على الخريطة.
- معالم طبوغرافية أخرى هامة مثل الجدران الإستنادية، خدمات البنية التحتية الرئيسية...الخ.

المصادر الرئيسة لإنتاج الخرائط

فيما يلي مصادر مفيدة للحصول على الخرائط المذكورة أعلاه:

التصوير الجوي

وهو مصدر للحصول على معلومات مكانية، وهي مكلفة وتحتاج لوقت طويل. لذا فإنها ليست متوافرة عند معظم الهيئات المحلية، وهذه الخرائط ضرورية في إعداد المخطط الهيكلي، ولأي أهداف تخطيطية أخرى (مثل التخطيط التفصيلي) أو ضبط التنمية العمرانية.

ولتوفير الوقت والتكلفة، من الجدير التفريق بين مرحلتي إعداد المخططات الهيكلية كما يلي:

- في المرحلة الأولى من إعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية والتي يتم في العادة عملها بمقياس 1:50،000 أو 1:100،000 لإطار عمل التخطيط ومقياس رسم 1:10،000 أو 1:20،000 للتقييمات القطاعية ومخطط الإطار التوجيهي، يمكن استخدام صور جوية معالجة بنفس المقياس، والتي بالعادة تصدر عن وزارة الحكم المحلي/وزارة التخطيط في الضفة وغزة (علماً أن أحدث صور جوية متوفرة تعود للعام 2011).
- المرحلة الثانية من تخطيط استخدامات الأراضي، الأكثر تفصيلاً، بحاجة إلى صور جوية بمقياس رسم أكبر في المناطق التي حددها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية، وتعتبر هذه إيجابية، لأن الصور الجوية يمكن طلبها بشكل مشترك للهيئات المحلية المتجاورة (مما يقلل من تكلفتها)، ويمكن البدء بالتصوير الجوي حال تحديد حدود النمو المستقبلي والذي يستغرق (4-3) شهور قبل إكمال هذه المرحلة والبدء بتخطيط استخدامات الأراضي.

نظام المعلومات الجغرافية التابع لوزارة الحكم المحلي

وهو مصدر هام لإنتاج الخرائط الأساسية في المرحلة الأولى للتخطيط الهيكلي، والتي تحتوي على المقاييس المطلوبة والموضحة سابقاً.
ويمكن تركيب المعلومات (على شكل طبقات) والتي يتم الحصول عليها من الصور الجوية المعالجة مع هذه الخرائط، وهذا الدمج يكفي للوصول إلى الهدف المنشود وهو إنتاج الإطار التوجيهي للتنمية المكانية.
وفي حال توافر صور حديثة من الأقمار الاصطناعية (مثل تلك في موقع جوجل إيرث)، فيمكن استخدامها لإكمال المعلومات المكانية الآنفة الذكر.

خرائط المساحة

تتطلب المرحلة الثانية من التخطيط الهيكلي معلومات مساحية مفصلة، أي عند إعداد المخططات التفصيلية لاستخدامات الأراضي. لذا يجب استخدام الخرائط الطبوغرافية والمساحية حيثما توافرت. وإلا يصبح من الضروري إجراء مسوحات أرضية محدودة لتثبيت المعلومات المطلوبة على حدود التخطيط (خصوصاً في التحديد الدقيق لحدود النمو، وتحديد الطرق الرئيسية والخدمات العامة).

خرائط أخرى

هناك عدد من المصادر (غير الرسمية) يمكن استخدامها في إعداد الخرائط الأساسية، وتتضمن:

- الخرائط الموضوعية حول هرمية مراكز الخدمات في الضفة الغربية وقطاع غزة الصادرة عن دراسة لوزارة التخطيط في العام 2006.
- خرائط وزارة التخطيط لعام 1997/98 (المخططات الإقليمية لمحافظات الضفة الغربية) المخطط الإقليمي لمحافظات قطاع غزة

لعام 2005.

- المخطط الوطني المكاني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية 2012.
- المخطط الوطني المكاني لاستخدامات الأراضي (قيد الإعداد من قبل وزارة التخطيط)
- الخرائط المحدثة بانتظام لمكتب الأمم المتحدة لتنسيق الشؤون الإنسانية حول الإغلاقات والحواجز في الضفة الغربية، وغيرها من المعلومات المكانية.
- نظام المعلومات الجغرافية التابع للمؤسسات والمنظمات الأهلية، البلديات وغيرها من مؤسسات القطاع العام.
- الخرائط المساحية الأردنية (التسوية) من سلطة الأراضي.
- الخرائط المساحية الفلسطينية حيث وجدت.
- المخططات الهيكلية والتفصيلية ومشاريع الإسكان والإفراز من وزارة الحكم المحلي.
- الخرائط القطاعية من المؤسسات المختلفة (كهرباء، مياه، بيئة،.....الخ).
- خارطة الخطورة الزلزالية للموقع، الصادرة عن مركز التخطيط الحضري والحد من مخاطر الكوارث في جامعة النجاح الوطنية.

* معظم الخرائط المساحية المتوافرة التي تعود للانتداب البريطاني لم يتم تحديثها باستمرار، بالإضافة إلى أن تفاصيلها تتفاوت بين المناطق الجغرافية، فالأجزاء الشمالية والوسطى من الضفة الغربية تم تغطيتها بشكل أفضل في المسوح البريطانية، ولكنها قليلة في المناطق الجنوبية من الضفة الغربية، بالمقابل فإنه من الواضح أن غزة تغطيها الخرائط المساحية بشمولية أكبر.

2.4.2. معلومات أخرى للتخطيط

نوعية المعلومات المطلوبة

الخطوة التحضيرية النهائية تتطلب جمع للمعلومات الأساسية مثل النمو الديمغرافي، التوقعات السكانية، مستويات الجودة وتغطية خدمات البنية التحتية، ومعايير الخدمات الاجتماعية...الخ
وبالرغم من عدم توافر مثل هذه البيانات والمعلومات بشكل منهجي يسهل الوصول إليه، إلا أن هناك كم كبير من المعلومات وقضايا محددة يمكن الاستفادة منها كمرجع وموجه لأغراض التخطيط، مثل:

- الدراسات والمخططات والبيانات المتوافرة لدى مؤسسات القطاع العام المختلفة (مثل الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني والإدارة للمشاريع في وزارة الحكم المحلي خاصة بما يتعلق بالتطوير في المناطق القروية والريفية، الدراسات والأبحاث التي تقوم بها وزارة التخطيط حول مستويات الخدمة وهرمية التجمعات في الضفة الغربية وقطاع غزة، بيانات صندوق تطوير وإقراض البلديات حول البنى التحتية الفنية للبلديات ومستويات الخدمات، بيانات وزارة الصحة ووزارة التربية والتعليم...الخ).
- الدراسات والأبحاث والمعلومات المتراكمة أو المنجزة التي تنشرها المنظمات الأهلية.
- الدراسات والخطط المعدة من خلال المشاريع والبرامج القطاعية الممولة فيما يتعلق بالمعلومات حول البنية التحتية مثل إمدادات المياه، معالجة مياه الصرف الصحي، والنفايات الصلبة، دراسات تقييم مخاطر الكوارث والحد منها في فلسطين... الخ.
- مبادرات تخطيط ومشاريع مدعومة مالياً مثل خطط التنمية الإستراتيجية، الأجندة المحلية21-، التخطيط الإقليمي وشبه الإقليمي، وغيرها).

من المهم الرجوع إلى هذه المصادر حول توافر المعلومات الأساسية للتخطيط بطريقة منهجية كإجراءات نموذجية في التحضير لعملية التخطيط.

مصادر المعلومات

يمكن التواصل مع المؤسسات والمنظمات التالية في إعداد المخططات بمراحلها المختلفة:

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

المعلومات الإحصائية الرسمية التي يوفرها الجهاز لم تتجزأ بعد إلى مستوى الهيئات المحلية الفردية، ولكنها تشكل مدخلات لتقييم الأوضاع والمحددات الإقليمية، وأساس لمقارنة معايير الخدمات المحلية مع تلك على مستوى المحافظة أو مستوى الوطن.

على صعيد آخر، يمكن عقد اتفاقيات لتبادل المعلومات بانتظام مع الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. على سبيل المثال، المعلومات الأساسية التي أنتجت وجمعت في عملية التخطيط (حول الكثافات السكانية، تغطية الخدمات،...) يمكن توفيرها للجهاز المركزي للإحصاء لبناء قاعدة بيانات إحصائية متطورة على مستوى الهيئة المحلية.

وزارة الحكم المحلي

توفر المعلومات التالية:

- مشاريع البنية التحتية المنجزة والمخططة من قبل دائرة المشاريع
- مشاريع التنظيم الهيكلي السابقة.
- معايير التوسعة العمرانية (حصة الفرد من المخطط حسب تصنيف التجمع السكاني)
- المشاريع الكبيرة المصادقة من خلال مجلس التنظيم الأعلى (مشاريع إسكان، تنظيم مناطق صناعية،...الخ).
- الخطط الإستراتيجية للمحافظات.
- أحكام وأنظمة وقوانين البناء والتنظيم وأي أدلة تفصيلية.

وزارة التربية والتعليم

توفر المعلومات التالية:

- معايير التعليم الأساسي والثانوي (عدد المدارس، مساحة الغرف الصفية بالنسبة لعدد الطلاب وغيرها)
- المشاريع المقترحة للمدارس الجديدة أو مشاريع توسعة المدارس الحالية.
- المشاريع الرئيسية لتطوير البنية التحتية.

وزارة الصحة

توفر المعلومات التالية:

- معايير ونطاق تغطية الرعاية الصحية (عدد ومواقع المراكز الصحية، العيادات، المستشفيات، وغيرها).
- المشاريع التي تم التخطيط لها (أبنية جديدة، تأهيل الخدمات الحالية، وغيرها).
- المشاريع الرئيسية لتطوير البنية التحتية.

وزارة الأشغال العامة والإسكان

توفر المعلومات التالية:

- مشاريع الطرق والبنية التحتية التي تم التخطيط لها (طرق وشبكات بنية تحتية جديدة، تأهيل طرق وشبكات بنية تحتية قائمة، وغيرها).
- دراسات ومشاريع الإسكان المنجزة والمقترحة.
- مشاريع المرافق الخدماتية القائمة والمقترحة (مباني حكومية مراكز ثقافية ورياضية، وغيرها)

وزارة السياحة والآثار

توفر المعلومات التالية:

- المشاريع السياحية التي تم التخطيط لها.
- معلومات حول المواقع والمعالم التاريخية والتراثية.
- دراسات ومشاريع منجزة ومقترحة.
- أنظمة وقوانين لحماية وتأهيل المناطق التاريخية والأثرية.

وزارة الاقتصاد الوطني

توفر المعلومات التالية:

- المشاريع التطويرية ذات العلاقة التي تم التخطيط لها (مثل المناطق الصناعية).
- دراسات ومشاريع تطويرية واستثمارية منجزة ومقترحة.

وزارة الزراعة

توفر المعلومات التالية:

- المشاريع التطويرية التي تم التخطيط لها (استصلاح الأراضي الزراعية، شق الطرق الزراعية، ....).
- دراسات ومشاريع لتطوير القطاع الزراعي منجزة ومقترحة.
- أنظمة وقوانين للحفاظ على الأراضي الزراعية.

وزارة الأوقاف

توفر معلومات حول الملكيات الوقفية والمواقع الدينية، وكذلك أنظمة وقوانين تتعلق بملكيات الأراضي والميراث.

سلطة الأراضي

توفر المعلومات التالية:

- سجلات وخرائط ملكيات الأراضي وتقسيماتها المساحية.
- دراسات ومشاريع لتسجيل الأراضي منجزة ومقترحة.

وزارة المالية

توفر معلومات حول تخمين الاراضي حسب توافرها .

سلطة الطاقة

توفر المعلومات التالية:

- مصادر الطاقة المختلفة المستغلة وغير المستغلة.
- دراسات ومشاريع تطويرية منجزة ومقترحة.

سلطة المياه الفلسطينية

توفر المعلومات التالية:

- مصادر المياه المختلفة المستغلة وغير المستغلة.
- دراسات ومشاريع تطويرية منجزة ومقترحة.
- مناطق الحماية للمصادر المائية ان وجدت

وزارة جودة البيئة

توفر المعلومات التالية:

- الخصائص والمواقع البيئية الحساسة والمهمة.
- دراسات ومشاريع تطويرية منجزة ومقترحة.
- أنظمة وقوانين للحفاظ على البيئة.

صندوق تطوير وإقراض البلديات

يوفر المعلومات التالية:

- بيانات حول مستوى الخدمات والبنى التحتية للبلديات.
- المشاريع الرئيسية لتطوير البنية التحتية.

غرف التجارة والصناعة

توفر المعلومات حول توزيع المنشآت التجارية والصناعية، ومعايير ترخيص وتنظيم المهن والحرف المختلفة.

مصادر أخرى

هناك وزارات ومؤسسات ومنظمات أخرى ،يمكن التعاقد معها والحصول على معلومات، تعتمد على ظروف وأوضاع معينة على المستوى المحلي، مثل نوع وحجم الدعم السابق والحالي في مجال التخطيط وتطوير البنية التحتية، اتفاقيات التعاون للهيئات المحلية مع منظمات أهلية خدماتية كبرى، وجود مشاريع عامة،...الخ)

مثل هذه المصادر الإضافية المحتملة للمعلومات ينبغي أن تقيم في المرحلة التحضيرية، ويتم جمع المعلومات ذات العلاقة بحسب توفرها.

جمع وتوثيق معلومات التخطيط الأساسية:

إلى جانب التواصل مع المؤسسات والمنظمات المذكورة، فإن ممثلي المؤسسات التي تقدم المعلومات الأساسية يمكن دعوتهم للمشاركة في ورشة عمل لمدة يوم أو نصف يوم، حيث يفتح المجال لتقديم وتبادل المعلومات، ومراجعتها في ظل وجود مواد ومعلومات من مصادر أخرى.

يجب توثيق جميع المعلومات، وتسجيلها بطريقة مناسبة، ويفضل ذلك في نظام معلومات جغرافية أو قاعدة بيانات مماثلة، على شكل مادة مكتوبة أو خرائط موضوعية بنصوص توضيحية.

جميع الدراسات والتقارير التي جمعت وترجمت يجب توثيقها على شكل قائمة لمصادر المعلومات والتي سيتم إضافتها كملحق في التقرير النهائي لعملية التخطيط.

3. التخطيط الهيكلي: المرحلة الأولى

مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية

3. التخطيط الهيكلي: المرحلة الأولى- مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية

1.3. مقدمة

2.3. إطار عمل التخطيط على المستوى الإقليمي
1.2.3. الوضع الإقليمي ومحدداته
2.2.3. نمط وهيكلية التجمعات
3.2.3. استخدامات الأراضي

3.3. التقييمات القطاعية
1.3.3. السكان والديموغرافية
2.3.3. الإسكان
3.3.3. تزويد المياه
4.3.3. الصرف الصحي
5.3.3. إدارة النفايات الصلبة
6.3.3. البيئة
7.3.3. المواصلات وحركة المرور
8.3.3. إمدادات الطاقة والاتصالات
9.3.3. الخدمات والمرافق المجتمعية
10.3.3. الاقتصاد المحلي
11.3.3. الموروث الثقافي والطبيعي

4.3. إمكانيات وتحديات التنمية
1.4.3. المحددات والقيود
2.4.3. المخاطر والمشاكل
3.4.3. الإمكانات والفرص

5.3. توجهات وإستراتيجية التنمية
1.5.3. أهداف التنمية
2.5.3. توجهات وبدائل التنمية
3.5.3. تقييم توجهات وبدائل التنمية
4.5.3. ملخص إستراتيجية التنمية
5.5.3. مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية
6.5.3. مفهوم المرحلية

6.3. التوسعة التنظيمية

1.3. مقدمة

تتضمن المرحلة الأولى من التخطيط الهيكلي مجموعات العمل التالية:

- تقييم الوضع الإقليمي، والتكوين العمراني القائم، واستخدامات الأراضي.
- عدد من التقييمات القطاعية للخدمات ذات العلاقة، والتي ستحدد الأوضاع القائمة، والمشكلات والإمكانات المرتبطة بالانعكاسات والتأثيرات المكانية.
- اعتماداً على هذه التقييمات، يتم تجميع كافة إمكانات وتحديات التنمية ووضع الأهداف وصياغة البدائل التنموية.
- استنتاج وصياغة مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية مع تحديد للحدود المستقبلية للمناطق العمرانية (حدود التوسع العمراني) في سقف زمني يمتد إلى 16 سنة.

هذه المرحلة الأولى من التخطيط يتم إنجازها بشكل مشترك من قبل الهيئات المحلية المشتركة في حدود منطقة التخطيط.

2.3. إطار عمل التخطيط على المستوى الإقليمي

المهمة الأولى في إعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية هي تعريف وتقييم الأوضاع المتعلقة بالإطار التوجيهي على المستوى الإقليمي وشبه الإقليمي، مما سيوفر معلومات أساسية ومرجعية لجميع الخطوات اللاحقة.

يتكون إطار عمل التخطيط الشمولي من 3 خطوات رئيسية (خرائط 2، 3، 4، 5):
- وصف الأوضاع الإقليمية لمنطقة التخطيط مع تقييم للمحددات ذات الصلة بالبنية التحتية الإقليمية والخدمات، وظروف التنمية الاقتصادية، الطلب والعرض على الوظائف.
- وصف وتحليل أنماط التجمعات السكانية وتكوينها في منطقة التخطيط، مع التركيز على المظاهر الفيزيائية والمكانية التي ستؤخذ بالحسبان في الخطوات اللاحقة.
- توثيق وتحليل الوضع القائم لاستخدامات الأراضي، في جميع منطقة التخطيط والمناطق المبنية التي ستشكل الأساس لتحديد متطلبات المنطقة المستقبلية من مختلف استخدامات الأراضي.

سيرتكز تعريف إطار عمل التخطيط على المعلومات التي توفرها البيانات الإحصائية، الخطط والدراسات الإقليمية، والمخططات الهيكلية السابقة والتي سيتم جمعها والتثبت منها من خلال عدة زيارات ميدانية، ومقابلات مع أصحاب العلاقة المعنيين على مستوى المحافظة والمناطق.

1.2.3. الوضع الإقليمي ومحدداته

الهدف

يهدف تقييم الوضع الإقليمي إلى تحديد وتحليل تأثيراته على منطقة التخطيط والعكس بالعكس.

وبالتالي ليس من الضروري إعداد دراسة إقليمية شاملة بل إجراء تقييم للأوضاع الإقليمية التي قد تؤثر على مستقبل تطوير منطقة التخطيط وضواحيها، وخصوصاً ما يتعلق باستيعاب النمو السكاني المستقبلي، وفي ظل التحديات الناتجة لتوفير الخدمات والتنمية الاقتصادية.

وهنا لا بد من الاهتمام بتحديد الحاجات للتوسع المكاني في منطقة التخطيط والتي قد تنشأ من عوامل التنمية الإقليمية مثل احتياجات الخدمات، مشاريع البنية التحتية (مثل مكبات النفايات الإقليمية)، الخدمات الهامة فوق-المحلية (مثل المستشفيات والجامعات)، أو الاستخدامات الإدارية للسلطة الوطنية الفلسطينية، وهذا قد يناسب المدن الكبيرة ذات الخدمات المركزية ضمن هرمية التجمعات على المستوى الوطني.

ينبغي أن تشمل عملية التقييم البنود التالية:

- البنية التحتية، والمرافق الحساسة، والخدمات الإقليمية.
- الإطار الإقليمي للتنمية الاقتصادية.
- العرض والطلب على الوظائف في المنطقة.

المخرجات

- خريطة توضيحية بمقياس رسم (1:75,000 أو 1:50,000) تظهر منطقة التخطيط في إطار الهيئات المحلية المتجاورة ونقاط الوصول إلى مراكز الخدمات ومرافق البنى التحتية الرئيسية والخدمات المجتمعية.
- تقرير ملخص حول عوامل ومحددات التنمية الإقليمية.

عناصر التقييم الرئيسية

1. البنية التحتية والخدمات الإقليمية

الخطوة الأولى في وصف وتقييم الوضع المحلي، هي تجميع المعلومات حول عناصر التنمية الفيزيائية وقطاع الخدمات، وتوثيقها وتفريغها على خريطة ذات مقياس رسم مناسب (1:75,000 أو 1:50,000).

كنقطة انطلاق، يتم توثيق حالة مختلف مراكز المناطق التجمعات السكانية في منطقة التخطيط ضمن هرمية مراكز الخدمات، وكذلك توثيق كافة الخدمات المحلية ذات الصلة والخدمات ذات الأهمية الإقليمية المحتملة.

وبعد ذلك يجب توثيق المعلومات التالية ووضعها على خرائط توضيحية:

- البنية التحتية للنقل والمواصلات الإقليمية (الطرق الرئيسية، والثانوية والرابطة).
- الخدمات الإقليمية مثل مكبات النفايات، محطات معالجة المياه العادمة والعادية، محطات الطاقة.
- خدمات الرعاية الصحية الإقليمية مثل المستشفيات والمراكز الصحية ومنطقة تأثيرها/ خدماتها.
- الخدمات التعليمية الإقليمية مثل المدارس الثانوية والجامعات ومنطقة تأثيرها.
- مناطق وطنية/إقليمية ذات أهمية خاصة مثل المحميات الطبيعية، مناطق الحماية البيئية، الأراضي الزراعية القيمة، المواقع التراثية، والأماكن السياحية.
- مناطق الأخطار الطبيعية، وغير الطبيعية وتحديد أماكن وجودها وانتشارها، وبالتالي تحديد حجم المخاطر التي قد تنجم عن احتمال التعرض لهذه الأخطار.

مصادر المعلومات

- الخرائط الإقليمية الصادرة عن وزارة التخطيط (للضفة الغربية 1998، ولغزة 2005).
- دراسة وزارة التخطيط حول هرمية مراكز الخدمات في الضفة الغربية وقطاع غزة (2005).
- دراسات المؤسسات البحثية حول الحد من مخاطر الكوارث .

يجب توثيق جميع المرافق والمشاريع (القائمة والمخططة)، و يمكن توثيق المشاريع المخططة فقط في حال ضمان تمويلها وإمكانية تنفيذها خلال الخمس سنوات القادمة.

2. الإطار الإقليمي للتنمية الاقتصادية

في الخطوة الثانية، يجب تحديد وتقييم وتوثيق أوضاع الإطار الإقليمي للتنمية الاقتصادية ذات الصلة بالتنمية المكانية الاقتصادية المحلية:

- الأنشطة الاقتصادية ذات البعد الإقليمي/الوطني مثل المسالخ، الأسواق، المناطق الصناعية، المناجم، والمحاجر، والمنتجعات السياحية.
- ضواحي مناطق التخطيط، والتي يعتمد نفوذها الاقتصادي على:
- التبادل الداخلي بين الهيئات المحلية والقرى المجاورة لأغراض العمل والتوظيف.
- سوق العمل المحلي (تسوق، بضائع وخدمات)
- الامتداد المكاني للخدمات الإدارية والعامة.
- الروابط والعلاقات بين التجارة والأعمال المحلية في المناطق المحيطة (تسويق مواد شبه جاهزة أو خام مثل تصنيع الأغذية، النقل والخدمات اللوجستية وغيرها)
- التكامل الواسع للأنشطة الاقتصادية في منطقة التخطيط على شكل علاقات إقليمية/وطنية (ما بعد الضواحي القريبة).

بالإضافة إلى هذا التقييم للأوضاع الحالية، يجب تقييم عوامل التنمية المستقبلية الممكنة:

- المواد الخام أو المصادر الطبيعية في محيط مناطق التخطيط والتي قد يكون لها تبعات مستقبلية على الاقتصاد المحلي، وتتضمن خططاً لتحفيز الإنتاج والاستفادة من هذه المصادر.
- مشاريع تنمية اقتصادية أخرى تتعلق بالاقتصاد المحلي (مناطق صناعية، مشاريع سياحية، مشاريع تنموية زراعية،...الخ)
- الطلب المستقبلي الممكن في الضواحي المحيطة والأقاليم المجاورة على البضائع والخدمات المحلية والتي قد تنافس بنجاح بضائع إقليمية أخرى.

يجب ألا يكون الهدف من هذه التقييمات الوصول إلى تنبؤ كمي تام ومفصل للاقتصاد الإقليمي وضواحي منطقة التخطيط، بل توضيح ما إذا كانت التنمية المستقبلية للاقتصاد ستتبع توجهات سابقة أو سيحدث تغيرات جذرية في آفاق التنمية.

يجب توثيق نتائج التقييمات المذكورة أعلاه على شكل تقرير ملخص قصير، وأيضاً توضيحات على خريطة تتضمن الوضع الإقليمي ومحدداته.

مصادر المعلومات

- الخطط الإستراتيجية التنموية (محلية، إقليمية، وطنية).
- المخطط الوطني المكاني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية (2012).
- غرفة التجارة والصناعة (الفرع المحلي أو الإقليمي)
- خطة التنمية متوسطة المدى- الخطة الفلسطينية للإصلاح والتنمية

مصادر المعلومات

- وزارة التخطيط/ وزارة الاقتصاد/ وزارة الزراعة
- صندوق الاستثمار الفلسطيني/ومؤسسات التنمية الاقتصادية الأخرى)
- دراسات ووثائق مشاريع المانحين في المنطقة
- الخطط الإستراتيجية التنموية على المستوى الإقليمي والمحلي إن وجدت

3. العرض والطلب على الوظائف على المستوى الإقليمي

الخطوة الثالثة تتمثل في تقييم الوضع القائم والمستقبلي للتوظيف على المستوى الإقليمي، وانعكاساته على منطقة التخطيط، ويشمل الجوانب التالية (مع تحديد النوع الاجتماعي إن أمكن):

- حصة السكان الناشطين اقتصادياً (فوق عمر 15 عام).
- التوظيف (العمالة) حسب القطاعات.
- تطور مستويات التوظيف والبطالة خلال الخمس أو العشر سنوات الماضية).
- مستويات البطالة حسب فئات الأعمار (فوق عمر 25 عام).

وبما أن المعلومات متوافرة على مستوى المحافظة/ المنطقة، يجب تقسيمها إلى مستوى منطقة التخطيط من خلال تقديرات مبنية على مقابلات مع بعض المثقفين من ذوي العلاقة (مثل رؤساء المجالس المحلية، المعلمون، رجال الأعمال، التجار).

بالإضافة إلى تقدير حصة الوظائف في منطقة التخطيط، والتي تؤخذ من التبادل الداخلي من الضواحي القريبة وغيرها من المناطق، وهي أيضاً تعتمد على إجراء المقابلات مع أصحاب العلاقة من القطاع العام والخاص.

ينبغي توثيق المعلومات التي جمعت في نظرة شاملة مجدولة حول الوضع القائم للتوظيف على مستوى المحافظة والمنطقة (مثل منطقة التخطيط)، مع شرح توضيحي بسيط.

هذا التقييم سيوفر مدخلاً مهماً للخطوات اللاحقة جنباً إلى جنب مع المعلومات الديموغرافية المناسبة (انظر الخطوة الثانية)، وذلك لتحديد:

- متطلبات التوسع المستقبلي للأنشطة الاقتصادية (خدمات الصناعة والتجارة).
- حجم النقل والمواصلات الإقليمية وعلاقتها بمنطقة التخطيط.

مصادر المعلومات

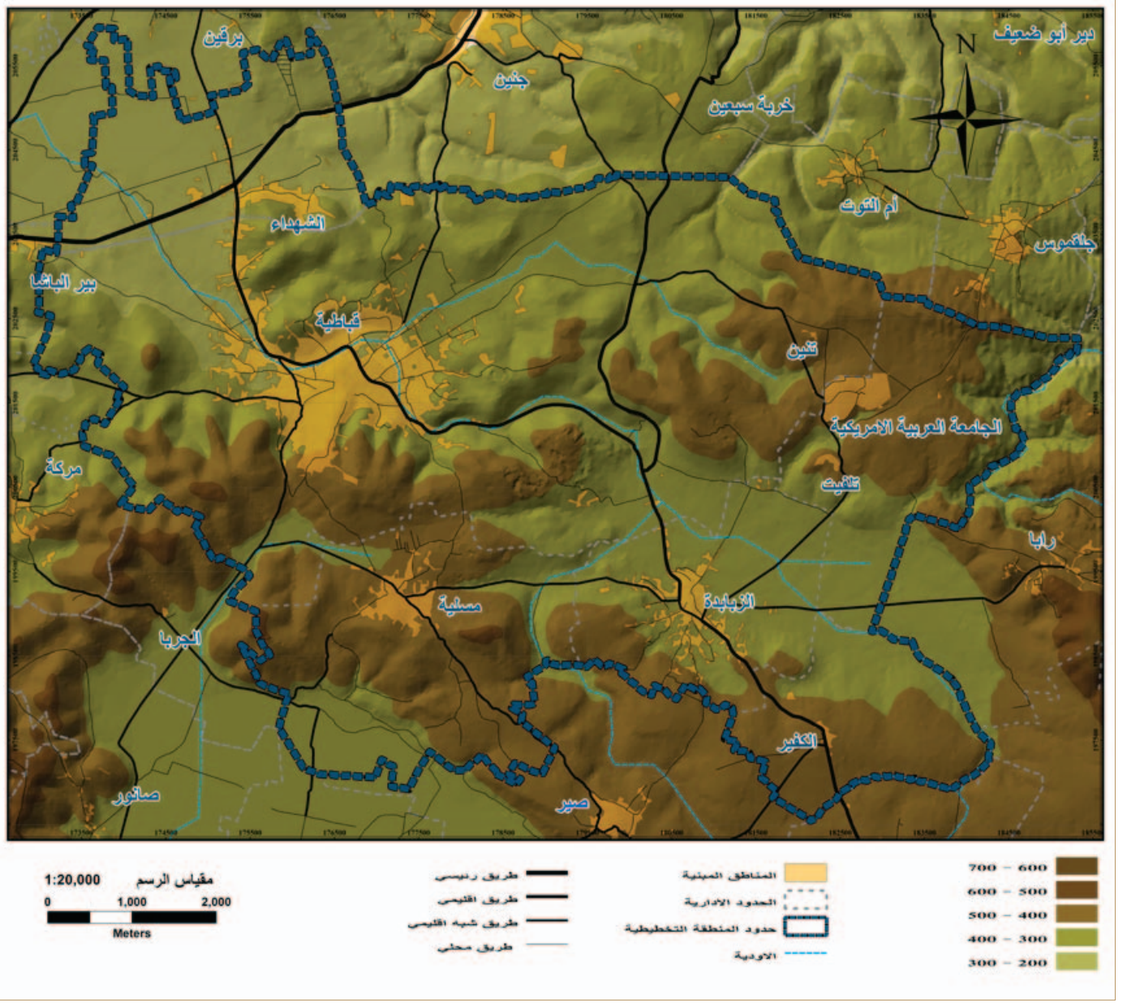
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني
- مقابلات مع أصحاب العلاقة من موظفي القطاعين العام والخاص.
- مقابلات مع تجار ورجال أعمال محليين

مصادر الاقتصاد في منطقة التخطيط ومحيطها- الزراعة

استخراج و الحجر مصدر اساسي للتنمية الاقتصادية في منطقة جنين

وجود الجامعة في المنطقة من الحوافز الاساسية للتنمية في المنطقة

خريطة رقم (2): التضاريس في منطقة التخطيط (الميول)



مفتاح الخريطة

البنية التحتية الإقليمية

- طريق رئيسي
- طريق إقليمي
- طريق شبه إقليمي
- طريق محلي
- خط ضغط عالي
- بنية تحتية إقليمية (مكبات النفايات)
- بنية تحتية إقليمية (محطات معالجة مياه عادمة)
- نقطة تفتيش
- قاعدة عسكرية
- توفر خدمات صرف صحي
- عدم وجود خدمات صرف صحي
- توفر خدمات مياه
- عدم وجود خدمات مياه
- بئر مياه

التعليم

- مدرسة ثانوية/ مهنية
- جامعة
- مركز تدريب مهني
- معهد / كلية

الرعاية الصحية

- مستشفى إقليمي
- مركز صحي

مناطق ذات طبيعة خاصة

- المحميات الطبيعية / مناطق الحماية البيئية
- أراضي زراعية قيمة
- منتجعات / مناطق سياحية
- استاد رياضي

الاقتصاد

- مسلخ
- سوق خضار إقليمي
- منطقة صناعية
- محاجر / مناجم

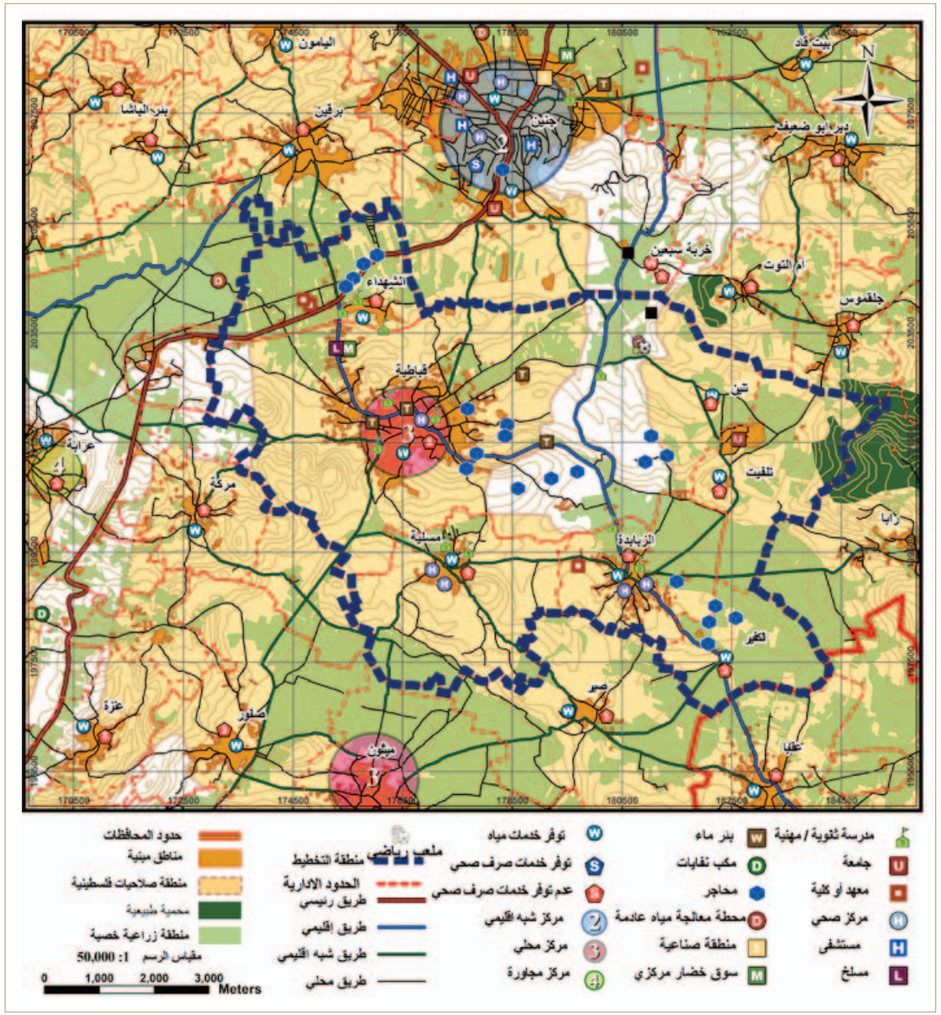
هرمية الخدمات

- مركز اقليمي
- مركز شبه إقليمي
- مركز محلي
- مركز مجاور

الحدود الإدارية

- الحدود الإدارية
- حدود منطقة التخطيط
- منطقة صلاحيات السلطة الفلسطينية
- حدود منطقة مبنية

خريطة رقم (3): الوضع الإقليمي في منطقة التخطيط



2.2.3. نمط وهيكلية التجمعات

الهدف

يهدف هذا التحليل إلى تحديد المناطق الواقعة ضمن تركيبة التجمعات الحضرية والتي لديها ملامح وخصائص متشابهة لمزيد من الفهم الأفضل حول:

- المراحل التاريخية للتطور وفترات التطور الحضري.
- العلاقات الوظيفية والروابط بين مختلف أجزاء منطقة التخطيط.
- المظاهر المشتركة و/أو الفاصلة الفيزيائية و/أو الطبوغرافية التي تقع ضمن منطقة التخطيط.

يجب أن توضح هذه الخطوة المظاهر والعناصر الطبوغرافية التي تشكل تفاصيل منطقة التخطيط، والتي يجب التنبه لها في الخطوات اللاحقة. وبتفصيل أدق، التقييم سيساعد على تحديد الاحتياجات الإجرائية والعملية، السياسات والاستراتيجيات للوحدات المكانية الأصغر أو المناطق الفرعية التي يمكن إدارتها بشكل أفضل من الاستراتيجيات العامة لمنطقة التخطيط بأكملها.
وستساعد هذه الخطوة أيضاً في تحديد أماكن التخطيط التفصيلي عند متابعة إعداد المخطط الهيكلي.
علاوة على ذلك، فإن وصف مظاهر التجمعات سيسهل التواصل بين المخططين والساسة والمواطنين في خطوات التحليل والتخطيط اللاحقة.
قد تتفاوت نوعية ومجالات وتفاصيل المعلومات المتضمنة في هذا التقييم بين مختلف الهيئات المحلية والبلديات تبعاً للموقع والمساحة والوظائف المركزية للهيئات في منطقة التخطيط.
إن التقييم ونوعية المعلومات في هذا الفصل ستوفر توجيه أولي لتعديل المعايير تبعاً للظروف السائدة في منطقة التخطيط.

المخرجات

- خريطة بمقياس رسم:(10.000 أو 1:20.000) توضح نمط وهيكلية التجمعات السكانية لمنطقة التخطيط والمظاهر الفيزيائية للمنطقة.
- ملخص وصفي للسمات الوظيفية والاجتماعية والاقتصادية للمنطقة التخطيطية.

تبعاً لمساحة ومظاهر منطقة التخطيط، لا بد من توثيق التحليل على خريطة بمقياس رسم مناسب (أنظر بند 1.4.2 حول الخرائط الأساسية).

عناصر التقييم الرئيسية

1. مراحل وفترات التطور

الخطوة الأولى من وصف مظاهر وأنماط التجمعات ستحدد المراحل والفترات الزمنية للتطور المكاني وتوسع المناطق المبنية ومراكز التجمعات ضمن منطقة التخطيط، وبتفصيل أكبر، فإن هذا التحليل سيحدد، (خريطة رقم 3):

- المراكز التاريخية للتجمعات الحضرية والريفية.
- التوسع الحضري حتى عام 1994 والذي يتميز بأبنية مرتفعة الكثافة السكنية (مثل المناطق التي تكاد تخلو من احتياطي من الأرض لأنشطة البناء الجديدة، باستثناء إعادة التطور، والزيادة في الكثافة السكنية وارتفاع الأبنية.
- مناطق التوسع الحضري بعد عام 1994 حين أصبح التطور الحضري أكثر ديناميكية والمعروف بأنه أقل كثافة ووجود بعض الفراغات الممكن ملئها.
- المناطق الحديثة للتطور في الضواحي والانتشار العشوائي خارج حدود المدن بكثافة سكنية أقل.
- مناطق التوسع في القرى والتي تطورت بعد عام 1994.

المنطقة المذكورة أعلاه، يجب أن ترسم على خريطة أساسية مع حدودها، وجدول شامل يظهر مساحة المنطقة في مراحل التطور المختلفة، وحصتها من إجمالي المنطقة المبنية الحالية.

مصادر المعلومات

- الوزارات والمؤسسات ذات العلاقة.
- صور جوية/ صور أقمار صناعية/ موقع جوجل إيرث
- خرائط تاريخية/ مخططات هيكلية سابقة
- لقاءات مع أصحاب العلاقة المحليين.

2. التكوين الوظيفي للنسيج العمراني

في خطوة ثانية، ينبغي تحديد وتسجيل التكوينات العمرانية الكبيرة المتجانسة ذات الوظائف والاستخدامات الحضرية المختلفة على خريطة أساسية تحتوي على المعالم الرئيسية أو العناصر المهيمنة على هيكلية التكوين العمراني مثل:

- مناطق مراكز التجارة والأعمال (CBD) والمراكز التجارية الرئيسية.
- مراكز ثانوية تجارية أخرى هامة ومنطقة تأثيرها.
- مجمعات المناطق الصناعية و/أو التجارية الكبيرة والتي تتميز عن الهياكل الحضرية المحيطة (مثل المصانع، مراكز التسوق، والأسواق الكبيرة، وغيرها).
- المجمعات الإدارية الكبيرة (مثل الوزارات، وغيرها من الأبنية الحكومية).
- الجامعات والمستشفيات ذات المظاهر المكانية السائدة من حيث المساحة والوضوح.
- مشاريع إسكان كبيرة ومتوسطة الحجم ومجمعات سكنية كبيرة خاصة أو تجمعات ذات خصائص مميزة عن البيئة المحيطة.
- مخيمات لاجئين كبيرة ذات مظاهر عمرانية خاصة.
- المناطق الوظيفية الكبيرة التي تزيد مساحتها عن (10 دونمات) سيتم رسمها على الخريطة الأساسية مع حدودها، بينما ستظهر المناطق الصغيرة كرموز (مثل المراكز التجارية الثانوية)، ولا بد أن يرافق الرسم البياني على الخريطة توثيق بالصور مع ملخص قصير للمظاهر الرئيسية لمختلف المناطق.

مصادر المعلومات

- الزيارات الميدانية.
- الصور الجوية/ صور الأقمار الصناعية/ جوجل إيرث.
- الصور الجوية المحوسبة.

3. المظاهر الطبوغرافية والطبيعية

هذه الخطوة النهائية لوصف نمط وهيكلية التجمعات السكانية ستحدد وتسجل أهم المظاهر الطبوغرافية لمنطقة التخطيط، والتي قد تشكل عائقاً أمام التطور في المستقبل، ومن ناحية أخرى، فإن السمات الخاصة النادرة قد توفر فرصاً وإمكانات يمكن استغلالها لتعزيز مزايا وسمات الموقع.

وهذه المظاهر تتضمن:

- مظاهر طبوغرافية بارزة مثل التلال، قمم الجبال، الوديان، والمنحدرات.
- مظاهر طبيعية أو من صنع الإنسان هامة مثل الغابات، المراعي، حقول الزيتون والعنب...الخ.
- المظاهر الطبوغرافية التي تشكل حدوداً بين مختلف أجزاء منطقة التخطيط مثل الطرق الرئيسية، الأنهار/الوديان، المنحدرات الشاهقة...).

وكغيرها من العناصر، توثق هذه المظاهر على خرائط أساسية (الطبوغرافية ودرجة الميلان)، مع صور وملخص قصير.

مصادر المعلومات

- الوزارات والمؤسسات ذات العلاقة.
- الصور الجوية/ صور الأقمار الصناعية/ جوجل إيرث.
- الزيارات الميدانية.
- الصور الجوية المحوسبة.

المركز التاريخي للتجمع في قباطية

مناطق قابلة للاستيعاب ذات كثافة متوسطة في الزبابدة

مناطق حديثة التطور في الضواحي ذات كثافة منخفضة

مفتاح الخريطة

مراحل وفترات التطور

- المركز التاريخي للتجمع
- مناطق التوسع العمراني حتى عام 1994 (مناطق التركز ذات كثافة مرتفعة)
- مناطق التوسع العمراني بعد عام 1994 (مناطق قابلة للاستيعاب ذات كثافة متوسطة)
- مناطق الانتشار العشوائي/ مناطق حديثة التطور في الضواحي ذات كثافة منخفضة

المنشآت الاقتصادية والإدارية

- مركز التجارة والأعمال/ (CBD) المركز التجاري الرئيسي
- مركز تجارية ثانوية
- مناطق تجارية /صناعية كبيرة (مجمعات)
- مناطق إدارية كبيرة (مجمع وزارات، دوائر،...)
- مجمعات تعليمية (جامعة، معهد ...)

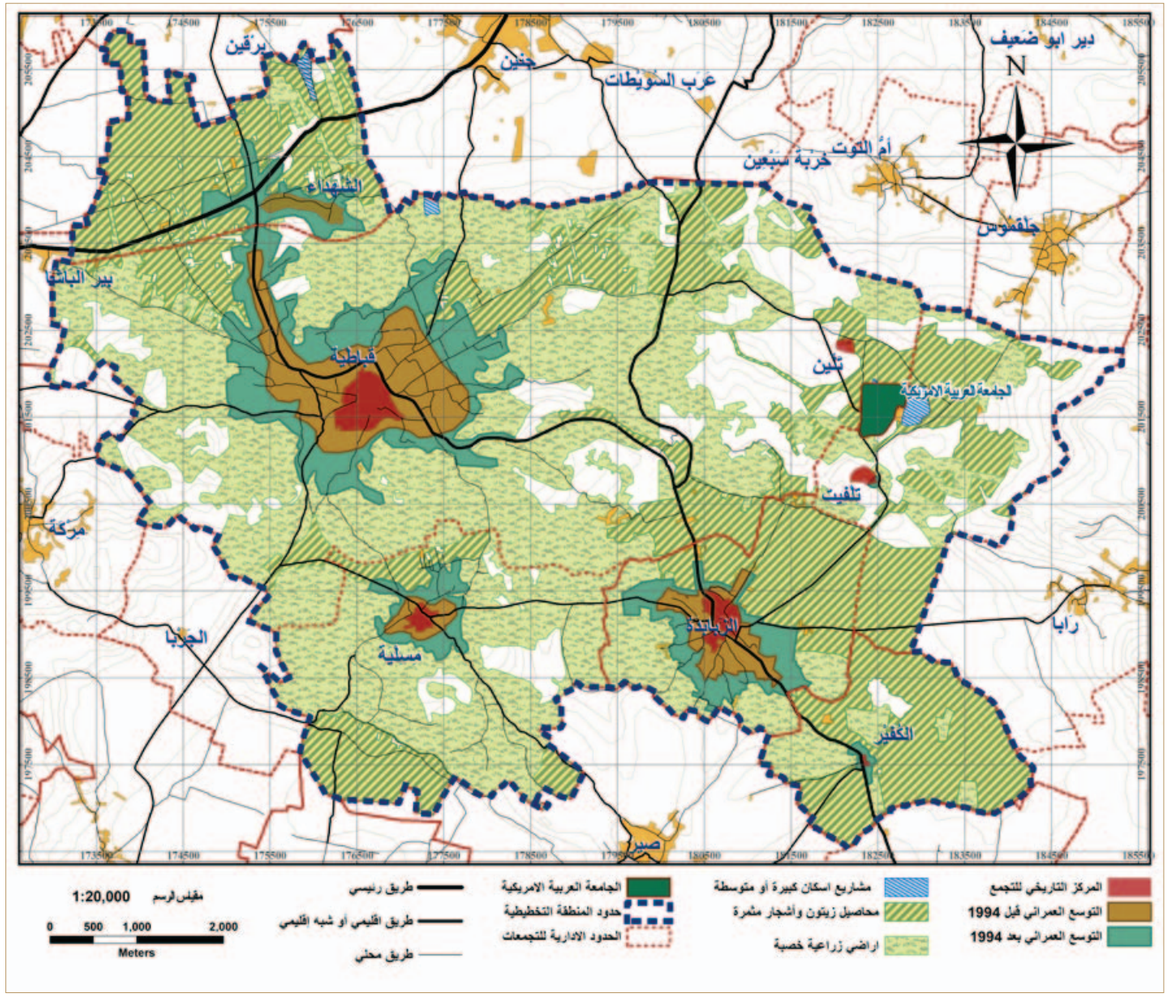
مناطق السكن

- مشاريع إسكان كبيرة / متوسطة الحجم
- مخيمات اللاجئين

معالم وخصائص طبوغرافية رئيسية

- مظاهر طبيعية مهمة (الغابات، المراعي، حقول الزيتون والعنب،...)
- مناطق زراعية
- الطرق الرئيسية، الأنهار/الوديان، ....)

خريطة رقم (4): نمط وهيكلية التجمعات في منطقة التخطيط



3.2.3 استخدامات الأراضي

(1) استخدامات الأراضي الحالية (الاستخدام الفعلي)

الهدف

توفير خرائط استخدامات الأراضي الحالية، معلومات حول أوضاع التطور في الوقت الراهن والمتعلقة بتوزيع استخدامات الأراضي الخاصة والعامة، وتوزيع الخدمات المجتمعية والأنشطة الاقتصادية الرئيسية على وجه الخصوص.

في هذه المرحلة، ليس ضرورياً الدقة في تعيين حدود الأراضي الفردية على الخرائط، بل إنها ستظهر الاستخدامات السائدة في أي منطقة، موقع الخدمات المجتمعية الكبيرة، المرافق الكبيرة وشبكات المواصلات الرئيسية.

كما هو الحال بالنسبة لوصف نمط وهيكلية التجمعات، فإن ترسيم استخدامات الأراضي يشمل كافة منطقة التخطيط، ليس فقط المنطقة المبنية، على خريطة أساسية.

إن رسم الخرائط هنا يجب أن يستكمل تحليل نمط وهيكلية التجمعات الحضرية، وأن توفر معلومات كمية كافية حول المساحة الكلية لمختلف فئات استخدامات الأراضي (نسب استخدامات الأراضي)، ومعدل الكثافة السكانية أو عدد السكان في المناطق السكنية (جدول رقم 2، و3).

يمكن الاستفادة من الخرائط المتوافرة كأساس لتحديد متطلبات المنطقة في المستقبل لاستخدامها في مجالات أخرى.

ستعطي الخرائط المؤشر الأول على التطور المستمر (إذا ما قورنت بالدراسات السابقة حول استخدام الأرض أو الصور الجوية القديمة)، وقد تساعد في تحديد الأنشطة والاستخدامات المتداخلة (مثل الاستخدام الصناعي المتناثر في المناطق السكنية)، مما سيوفر دليلاً لمخطط استخدام الأراضي في المستقبل.

يتم توثيق كافة العناصر بمساحة إذا كانت مساحة الاستخدام تزيد عن 5 دونمات أو تتم الإشارة برموز إذا قلت المساحة عن 5 دونمات.

المخرجات

- خريطة تظهر استخدامات الأراضي الحالية (الفعلية) بمقياس رسم 1:10.000 أو 1:20.000 (حسب مساحة وسمات منطقة التخطيط) (انظر بند 1.4.2).
- جدول ورسم بياني لنسب استخدامات الأراضي الحالية.
- ملخص حول استخدامات الأراضي الحالية.

مصادر المعلومات

- صور جوية
- موقع جوجل إيرث (Google Earth)
- الخرائط والمخططات الهيكلية والدراسات السابقة
- زيارات ميدانية

العناصر الرئيسية للتقييم

يمكن تجميع العناصر الرئيسية للتقييم كالآتي:

- الاستخدام الفعلي للأرض
- التوزيع المكاني للخدمات
- مواقع المرافق والشبكات الرئيسية

ولرسم خرائط استخدامات الأراضي الحالية، يجب تطبيق المعايير التالية، وفي حال الضرورة، يمكن تجزئة الفئات الرئيسية إلى أجزاء صغيرة تبعاً لنظام الأبنية والتنظيم الفلسطيني للهيئات المحلية رقم (5) لعام 2011.

السكن

مناطق تشتمل على بنايات واستخدامات يغلب عليها الطابع السكني، وهناك استخدامات أخرى مرتبطة بالسكن مثل محلات البيع بالتجزئة، أو الورش الصغيرة، يمكن اعتبارها ضمن هذا التصنيف في حال ارتباطها بعدد قليل من المباني، أما المباني غير السكنية فسيتم الإشارة إليها بشكل منفصل.

تصنيفات فرعية ممكنة (البنايات العالية، منطقة سكن أ، منطقة سكن ب، منطقة سكن ج، منطقة سكن د، منطقة سكن شعبي).

التجارة

مناطق تتمتع بالنشاط التجاري مثل المناطق التجارية وأماكن التسوق، ويشمل الاستخدام التجاري: البيع بالجملة والتجزئة، مكاتب، مطاعم، محلات وما شابه، أما منشآت التصنيع والتصليح فلا تقع في هذا التصنيف عادةً، بل ضمن الصناعات الخفيفة (انظر التالي). تصنيفات فرعية ممكنة (تجاري محلي، تجاري طولي، معارض تجارية، مركز تجاري ثانوي).

الصناعة

المناطق التي تستخدم بشكل أساسي لأغراض الإنتاج وتشمل الورش، أماكن التصليح، المناجم والمحاجر.

يمكن تصنيف الصناعات حسب النوع على شكل (مجمعات الصناعات الرئيسية، الحرف والصناعات المتوسطة والخفيفة).أما المناطق الصناعية فتصنف تبعاً لمساحتها إلى:

- منشآت كبيرة توظف 100 عامل أو أكثر.
- منشآت وورش صناعية صغيرة توظف من (10-100).

المنشآت التي تسبب التلوث فيجب أن تظهر في كل الأحوال.

السياحة

الخدمات والمرافق السياحية الكبيرة مثل الفنادق والمنتجعات.

الزراعة

المساحات التي تستخدم للزراعة مثل حقول الزيتون، البساتين، مزارع تربية المواشي، المراعي، .

الخدمات المجتمعية

المساحات ذات الوظائف الإدارية والاجتماعية التي تزيد مساحتها عن 5 دونمات يجب أن توثق على الخريطة، سواء كانت منفردة أو مجتمعة.

تقسيمات الخدمات إلى فئات مختلفة يمكن الإشارة إليها برموز، وتشمل:

- التعليم مثل المدارس الأساسية والثانوية، مراكز التدريب المهني، الجامعات
- الثقافة والدين مثل دور العبادة، المتاحف، المسارح، المكتبات
- الصحة مثل المستشفيات ومراكز الرعاية الصحية
- الإدارة مثل الإدارة المحلية والوطنية
- المقابر الكبيرة (سواء استخدمت أم لم تستخدم).

مصادر المعلومات

- مسودة المخطط الوطني المكاني لاستخدامات الأراضي، ان وجد.
- المخطط الوطني المكاني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية.
- الوزارات والمؤسسات ذات العلاقة.

المساحات العامة المفتوحة

المساحات الكبيرة من الساحات العامة المفتوحة مثل المنتزهات، النوادي، الملاعب، الساحات العامة الترفيهية، والمساحات الكبيرة الخالية من البناء.

المرافق العامة للبنية التحتية

وتشمل عناصر البنية التحتية التالية:

- مصادر المياه مثل محطات المعالجة، محطات الضخ، وغيرها.
- المجاري مثل محطات الضخ ومحطات المعالجة.
- النفايات مثل المكبات.
- الكهرباء مثل محطات الطاقة ونقاط التحويل الرئيسية.

النقل والمواصلات

شبكات النقل والمواصلات الرئيسية والمسارات تسجل على الخريطة وتشمل:

- الطرق الإقليمية والرئيسية
- محطات النقل الرئيسية
- سكك الحديد
- عبارات الماء
- مواقف السيارات

مناطق ذات الاستخدام الخاص

المناطق المستخدمة لأغراض الحماية أو منع التطور يجب توثيقها على الخريطة وتحديد النوع كتابة مثل العسكرية، المعالم التاريخية، المناجم....

مناطق حماية البيئة

المناطق المخصصة لحماية البيئة مثل المحميات الطبيعية والمنتزهات الوطنية وغيرها.

(2) استخدامات الأراضي حسب المخطط الهيكلي

الهدف

تحديد حدود المخططات الهيكلية للتجمعات ضمن منطقة التخطيط المشترك ضمن خريطة استخدامات الأراضي الحالية (الفعلية) المعدة في الخطوة اعلاه.

مساحة المخططات الهيكلية	3457.34 دونم

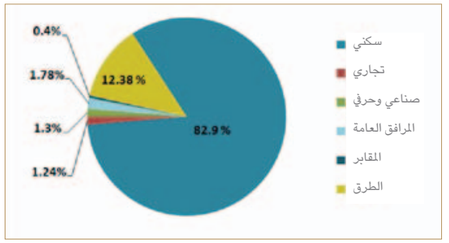
جدول (2): نسب استخدامات الأراضي في منطقة التخطيط

استخدامات الأراضي (المساحة المبنية)	المساحة	%
المنطقة المبنية	8811	13.3
مناطق زراعية- محاصيل اساسية	19058	28.8
مناطق مزروعات موسمية	12308	18.6
اشجار زيتون ولوزيات	21901	33.1
غابات متنوعة	80	0.1
أعشاب طبيعية	2220	3.4
محاجر	1463	2.2
جامعة	226	0.3
المجموع	66056	100.00

جدول(3): نسب استخدامات الأراضي للمناطق المبنية

استخدامات الأراضي (المساحة المبنية)	المساحة	%
سكني	7305	82.90
تجاري	109	1.24
صناعي و/أو حرفي	115	1.30
المرافق العامة والترفيهية والرياضية	157	1.78
المقابر	35	0.40
الطرق والشوارع	1090	12.38
المجموع	8811	100.00

شكل (8): نسب استخدامات الارضي للمناطق المبنية



مثال: نماذج لاستخدامات الأراضي في منطقة التخطيط

الاستخدام سكني: بناء متماثل وتوزيع حضري في قباطية

الاستخدام الصناعي: أحد المحاجر في قباطية

الاستخدام الزراعي: الأراضي الزراعية في قباطية

مناطق مزروعات مروية وبعلية- الزبابدة

مناطق احراش شرق تلفيت

اراضي مزروعة بالزيتون مسلية

مزروعات حقلية- الزبابدة

مناطق مقالع حجر- قباطية

الاستخدام التجاري في قباطية

مفتاح الخريطة

المناطق السكنية

- مناطق سكنية
- مختلط

مناطق النشاط التجاري

- تجاري

مناطق الاستخدام الصناعي

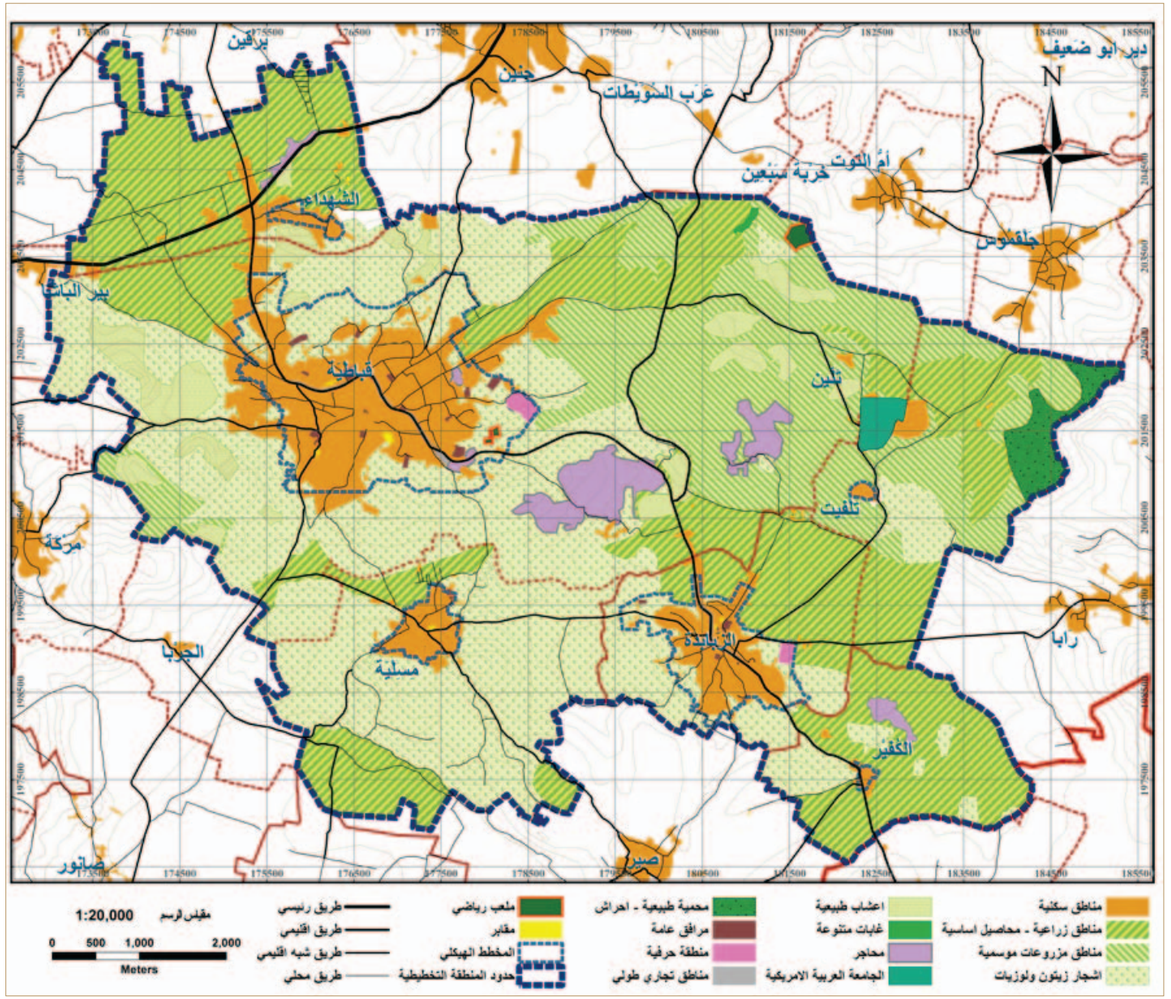
- صناعات خفيفة / حرفي
- مناطق صناعية
- مقالع حجر ومناشير
- سياحي

مناطق الاستخدام الزراعي

- مناطق زراعية – محاصيل اساية
- مناطق مزروعات موسمية
- اشجار زيتون ولوزيات / اشجار مثمرة
- اعشاب طبيعي / مراعي
- غابات متنوعة
- مناطق حماية بيئية

- فراغات (ساحات) عامة
- مقابر
- مناطق خضراء
- مرافق عامة
- خدمات عامة (مجتمعية)
- مناطق ذات استخدام خاص
- استاد / ملعب رياضي
- حد التنظيم الهيكلي السابق

خريطة رقم (5): الاستخدامات الحالية للأراضي في منطقة التخطيط



3.3. التقييمات القطاعية

وهي عبارة عن دراسات وتقييمات قطاعية في نطاق التحضير لمخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية الذي سيوفر معلومات ومدخلات لتحديد إمكانيات وتحديات التنمية، وتوضيح جوانب تتعلق بالتنمية المكانية في المستقبل والتي تتيح المجال لإجراء نقاشات أولية بين المخططين حول أوضاع التنمية مع المؤسسات المحلية والقطاعية. بشكل عام، تتبع الدراسات والتقييمات القطاعية عدداً من الخطوات والإجراءات كما يلي:

- وصف المكونات والأوضاع الرئيسية للقطاع.
- تحديد المشاكل والمعيقات التي تواجه القطاع.وتحديد الإمكانات والفرص المتاحة.
- استخلاص الانعكاسات والتأثيرات المكانية.
- تحديد الاحتياجات والأهداف التخطيطية المستقبلية.

تشمل هذه الدراسات والتقييمات القطاعات الرئيسية التالية:

- السكان والديمغرافية
- الإسكان
- المواصلات وحركة المرور
- البنية التحتية الفنية (التزويد بالمياه ، الصرف الصحي،النفايات الصلبة، الطاقة والإتصالات)
- الخدمات والمرافق المجتمعية
- الاقتصاد المحلي
- البيئة والموروث الثقافي والطبيعي

يجب أن ترتكز التقييمات على معلومات حقيقية وبيانات إحصائية ودراسات ومخططات هيكلية سابقة وخطط تنموية إستراتيجية ، وغيرها.
يجب تحديد الوقت المستغرق في جمع المعلومات الأساسية،وأن تعطى التقييمات المرتكزة على المقابلات مع أصحاب العلاقة الأولوية أكثر من التركيز على المعلومات الكمية المحددة. وفي حال نقص أو غياب المعلومات، يقترح وضع تقديرات بناءً على المعلومات المتوافرة على مستوى المحافظةو/ أو المستوى الوطني.

من ناحية أخرى، يجب تطوير المعلومات المتراكمة التي نتجت عن عملية التخطيط باستمرار أثناء المراحل القادمة، وتوفير نظام معلومات ورقابة للتنمية المكانية على المستويين المحلي والوطني.

ويجب أن تراعي عملية التقييمات القطاعية، إجراء تقييم للمخاطر المحتملة، لاخذها بعين الاعتبار في استراتيجية التنمية المكانية وبما يكفل الادارة المناسبة لهذه المخاطر.

يجب الاخذ بعين الاعتبار ان يتم توثيق كافة العناصرفي كافة الخرائط القطاعية بمساحة إذا زادت عن خمسة دونمات وتتم الإشارة برموز إذا قلت المساحة عن خمسة دونمات.

1.3.3 السكان والديمغرافية

الهدف

الهدف من هذا المسح القطاعي هو تقييم التوقعات السكانية والديمغرافية لمختلف الهيئات المحلية ومناطق التخطيط الرئيسية.
إن تقديرات عدد السكان والحاجات المستقبلية لمناطق التوسع ضرورية لتوفير قاعدة ومدخل لتقديرات قطاعية إضافية، وبالتحديد المتعلقة بتحديد حاجات البنية التحتية الفنية والخدمات الاجتماعية .

خطوات التقييم

تتم عملية التقييم في ثلاث خطوات رئيسية توثق نتائجها (مع توضيحات) على خريطة الأساس

الخطوة الأولى:

جمع وتوثيق المعلومات الأساسية حول السكان والديمغرافية من البيانات التي يوفرها الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني وأي مصادر أخرى .

الخطوة الثانية:

وضع تقدير مستقبلي لمعدلات النمو السكاني في المستقبل، أعداد السكان المتوقعة، وتوزيع فئات الأعمار.

الخطوة الثالثة:

تحديد عدد الأسر الحالية، وتقدير عددها في المستقبل وتحديد كل من:

- الكثافة السكانية الحالية في مراكز المنطقة المبنية في منطقة التخطيط (عدد السكان/ دون).
- الحاجات المستقبلية لمناطق التوسع لكل مركز تجمع/ الهيئات المحلية في منطقة التخطيط.

العناصر الرئيسية للتقييم

- النمو السكاني مع التميز بين:
  - النمو السكاني الطبيعي المستند على مقارنة المواليد والوفيات.
  - النمو أو التناقص السكاني بسبب الهجرة الداخلية أو الخارجية.
- توزيع السكان حسب فئات الأعمار لتقييم حاجات الخدمات المستقبلية وفرص العمل، وبالتحديد حصة الأطفال والشباب من الخدمات التعليمية.
- الكثافة والتجمعات السكانية لتحديد الحاجات التوسعية المستقبلية والخدمات.

في حال فقدان أو نقصان المعلومات، يمكن الاستعانة بالمعلومات المتوافرة على مستوى المحافظة و/أو المستوى الوطني.
يمكن أن يستند استقراء الزيادة الطبيعية على النسبة المئوية للنمو السكاني السنوي، بينما فيما يتعلق بالهجرة، فيجب أن يرتكز على أرقام حقيقية وليس صافي الهجرة.

*** ملاحظة:** الهجرة تتكون من:هجرة داخلية من الضواحي والريف، وخارجية إلى المراكز الحضرية الرئيسية (مثل رام الله، البيرة، نابلس، الخليل، غزة) أو إلى الخارج، وتدل الدراسات أن الهجرة من الريفإلى المدينة عادة ما تكون انتقالية وتنتهي بالاستقرار في المراكز الحضرية الكبيرة.

المخرجات

- خريطة تظهر الكثافة السكانية الحالية والمتوقعة في لكل تجمع سكاني في منطقة التخطيط بمقياس رسم 1/ 20,000 أو 1/ 10,000.
- ملخص وجداول حول الوضع العام في الماضي، والتطور السكاني في المستقبل والاتجاهات الديمغرافية.

مصادر المعلومات

- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني
- الهيئات المحلية في منطقة التخطيط.
- دراسات احصائية سابقة.
- مؤسسات بحثية.

التطور السكاني السابق

في بداية التحليل سيتم إعداد وتوثيق جدول بخصوص التطور السكاني في الماضي (موضح أدناه)، وهرم يوضح الأعمار بالاعتماد على المعلومات المتوافرة، شكل (8).

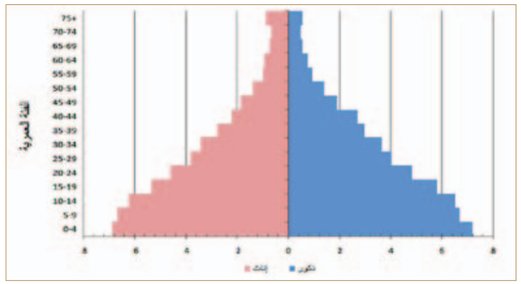
يجب جمع المعلومات المتعلقة بالسكان والديمغرافية وتوثيقها لجميع الهيئات المحلية المتضمنة في منطقة التخطيط (إذا دعت الضرورة) عند إعداد مخطط مشترك لاستخدامات الأراضي، بعد الانتهاء من مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية.

جدول (4): النمو السكاني في منطقة التخطيط (2011-1997)

التجمع / السنة		1997	2007	2011
قباطية	عدد السكان	14694	18837	21033
	معدل النمو السكاني(%)		0.025	0.028
الزبابدة	عدد السكان	2882	3597	4015
	معدل النمو السكاني(%)		0.022	0.027
مسلية	عدد السكان	1680	2343	2616
	معدل النمو السكاني(%)		0.033	0.028
الشهداء	عدد السكان	1297	1715	1915
	معدل النمو السكاني(%)		0.028	0.028
تلفيت	عدد السكان	82	234	261
	معدل النمو السكاني(%)		0.105	0.027
الكفير	عدد السكان	48	43	48
	معدل النمو السكاني(%)		-0.011	0.028
تنين	عدد السكان	39	50	56
	معدل النمو السكاني(%)		0.025	0.028

معدل النمو السكاني (%)=[100*LN(P2)-LN(P1) / n،
LN: اللوغاريتم الطبيعي، P2: عدد السكان في الفترة الثانية،
P1: عدد السكان في الفترة الأولى، n: المدة الزمنية بين الفترتين.

شكل (9): الهرم السكاني الحالي (2011)



التوقعات السكانية المستقبلية

في الخطوة الثانية، يجب وضع التوقعات حول التطور السكاني في مراحل على فترات من8 سنوات، وهنا يمكن الاستفادة من معدلات النمو السكاني الإجمالي (لفترة التخطيط وهي 16 عام)، أو تجزئة النمو السكاني المتوقع إلى مرحلتين من8 سنوات، وعند الضرورة، يمكن تطبيق عدة سيناريوهات واختيار أفضلها.

ويقترح إعداد تقدير التطور المستقبلي لهرم الأعمار (بالتحديد للبلديات الكبيرة ذات الحجم السكاني الكبير)، مما سيسمح بتقدير أكثر دقة للطلب على خدمات التعليم في المستقبل، شكل (9).

جدول (5): التوقعات السكانية (2011 – 2027)

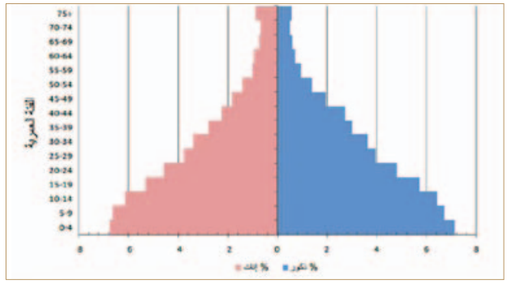
التجمع السكاني	2019	2027
قباطية	25868	31815
الزبابدة	4885	5944
مسلية	3324	4225
الشهداء	2384	2968
تلفيت	435	727
الكفير	51	55
تنين	69	85
المجموع	37016	45819

عناصر التقييم الرئيسية
الكثافة السكانية ومتطلبات الأراضي في المستقبل

الخطوة الثالثة والأخيرة لتقدير السكان والديمغرافية تشتمل على الأنشطة التالية:

- تحديد المساكن الحالية والمتوقعة لمنطقة التخطيط ولكل هيئة محلية منفردة.
- تحديد متطلبات المنطقة من عدد السكان المتوقع وعدد المساكن الجديدة.
- تحديد الكثافة السكانية الحالية بقيم متفاوته في المناطق الرئيسية وحسب طبيعة التجمع (مدينة، بلدة، قرية)
- تحديد وتصور حاجات مناطق التوسع المستقبلية المحددة من قبل الهيئات المحلية/ مركز المنطقة المبنية.
- العمل مستقبلاً، لربط مؤشر الكثافة السكانية الحالية والمستقبلية المتوقعة، بالعوامل التالية:
  - الطبيعة الطوبغرافية للمنطقة ومقدار انحدارها.
  - الطبيعة الجيولوجية للمنطقة ونوعية التربة (طينية، صخريه، جيرية، ...)
  - شبكة الطرق والمواصلات.
  - وجود منشآت حيوية قائمة، أو مرافق حساسة، قد يتم بناؤها في المستقبل.
  - العوامل البيئية.
  - جميع عوامل تأثير الموقع، وأهمها: الصدوع الأرضية وخاصة النشطة منها، والانزلاقات الأرضية في المناطق الجبلية، وتميؤ التربة الرملية في المناطق الساحلية، والتضخم الزلزالي، والأراضي المنخفضة ومجاري الوديان.

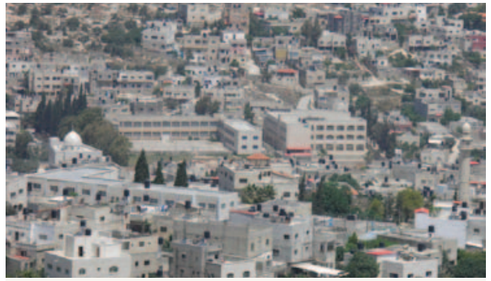
شكل (10): الهرم السكاني 2027



جدول (6): عدد السكان والكثافة السكانية في منطقة التخطيط

المؤشر	قباطية	الزبابدة	مسلية	الشهداء	تلفيت	الكفير	تنن
السكان	21033	4015	2616	1915	261	48	56
الوحدات السكنية	3047	1489	328	400	38	25	12
دونم	3726	1043	453	235	40	47	11
السكان/ دونم	5.6	3.8	5.7	8.1	6.5	1.0	5.1
الوحدات السكنية/ دونم	0.8	1.4	0.7	1.7	0.9	0.5	1.1

مثال موجز: السكان والديمغرافية



منطقة سكانية مرتفعة الكثافة- قباطية

منطقة سكانية مرتفعة الكثافة- الشهداء

منطقة سكانية متوسطة الكثافة- الزبابدة

منطقة سكانية متوسطة الكثافة- الشهداء

منطقة سكانية منخفضة الكثافة-قباطية

منطقة سكانية منخفضة الكثافة

مثال موجز: السكان والديمغرافية

منطقة سكانية مرتفعة الكثافة

منطقة سكانية متوسطة الكثافة

منطقة سكانية منخفضة الكثافة

مفتاح الخريطة

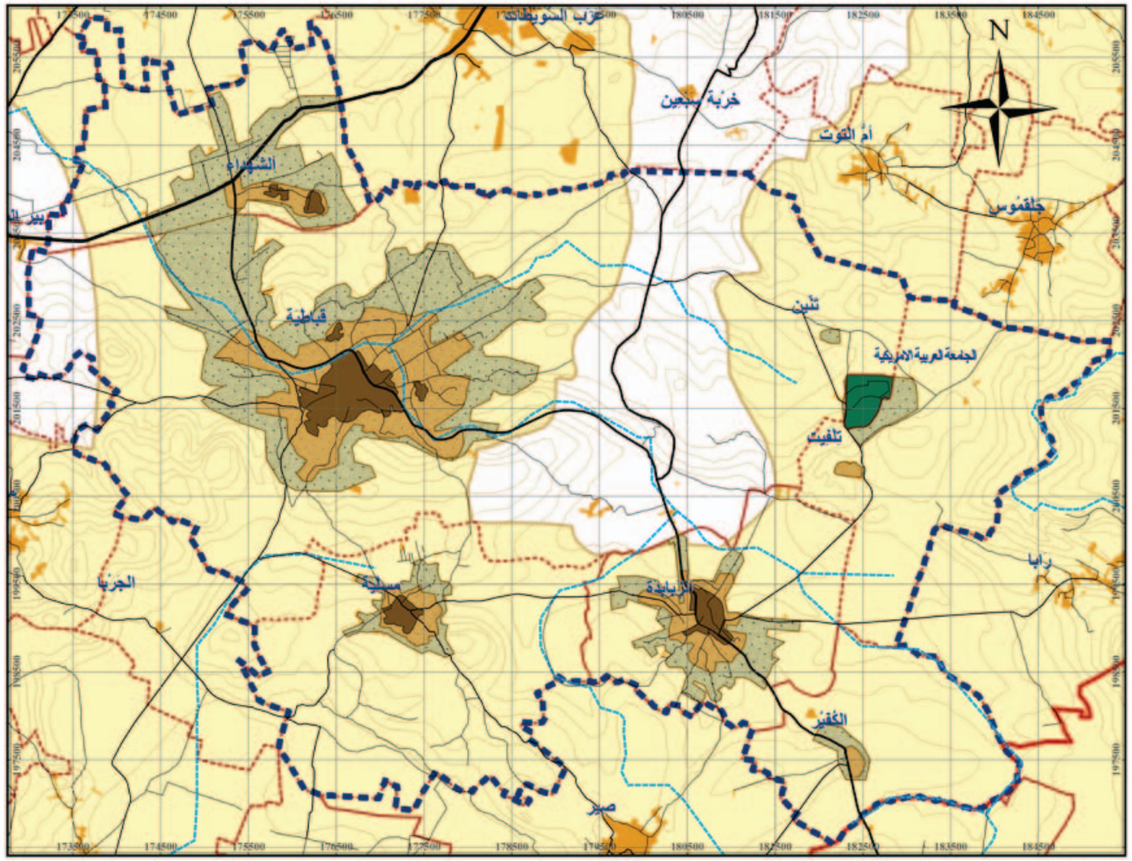
المناطق المبنية والكثافة السكانية

- منطقة سكانية مرتفعة الكثافة
- منطقة سكانية متوسطة الكثافة
- منطقة سكانية منخفضة الكثافة
- حدود المناطق المبنية للتجمعات المجاورة

رموز الخارطة الاساسية

- حدود منطقة التخطيط
- الحدود الإدارية للتجمعات
- حدود الصلاحيات الفلسطينية
- وادي
- طريق رئيسي
- طريق اقليمي او شبه اقليمي
- طريق محلي

خريطة رقم (6): النمو والكثافة السكانية في منطقة التخطيط



2.3.3 تزويد المياه

الهدف

ويهدف هذا الجزء إلى توفير تقييم نوعي عام للمشكلات والإمكانات المرتبطة بتزويد المياه في المنطقة التخطيطية والتي قد يكون لها تداعيات إيجابية أو سلبية على التخطيط المستقبلي. لذا ينبغي جمع وتوثيق المعلومات المتعلقة بالشبكات والمرافق وأحوالها، في ثلاث خطوات:

الخطوة الأولى

تحديد ورسم الشبكة الرئيسية ومكونات نظام المياه على خريطة رئيسية.

الخطوة الثانية

تقييم مكونات النظام من حيث:

- معايير التصميم وحالتها الفنية، ويشمل ذلك نوعية المواد المستعملة في بناء الشبكات، ومدى ملائمة هذه المواد، وخط مسار الشبكة،، ومدى تأثرها بالأحداث الطارئة الأخرى.
- حاجات وفرص التنمية أو التأهيل.
- المشكلات المتعلقة بقلة الإمكانات، توزيع الخدمات والصعوبات المحتملة، محددات توسيع الخدمات، وإنشاء مرافق جديدة
- الظروف أو الإمكانات المفضلة لتوسيع الشبكات الحالية.

الخطوة الثالثة

تحديد كل من:

- مناطق البناء ذات النوعية والتوزيع الكافي للمياه.
- مناطق البناء ذات النوعية والتوزيع غير الكافي للمياه.
- مناطق التوسع المستقبلي المحتمل التي يمكن ربطها مع النظام الحالي.
- مناطق التوسع المستقبلي التي تحتاج إلى أنظمة مياه مستقلة.

عناصر التقييم الرئيسية

الشبكة الرئيسية ومكونات النظام

تتمثل الخطوة الأولى من التحليل في توثيق المكونات الحالية والمخططات المقترحة لتمديدات الماء، وأن يكون التوسع المخطط لها ممكن عندما يتوفر:

- التوثيق الفني (خطط تصاميم).
- التمويل (من ميزانيات البلديات/وكالات قطاعية/ أو المانحين).
- إمكانية تنفيذ المشروع خلال الخمس سنوات القادمة.

وبتفصيل أكثر، يجب جمع وتوثيق المعلومات التالية:

- خزانات المياه / الآبار/الينابيع
- الخزانات الجوفية/ الصهاريج
- شبكات التوزيع الرئيسية والثانوية
- محطات الضخ والتقوية
- خزانات إقليمية
- عيون المياه
- مناطق المياه الجوفية

المخرجات

- خريطة توضح تقييم قطاعتزويد المياه بمقياس رسم 1/20,000 أو 1/10,000.
- ملخص وصفي للمشاكل الرئيسية والإمكانيات، وكذلك الاحتياجات والأهداف التخطيطية.

مصادر المعلومات

- الخطط التنموية الإستراتيجية
- نظم المعلومات الجغرافية
- جهات قطاعية/ وزارات/ سلطة المياه الفلسطينية

الأوضاع الحالية، والمشكلات، والإمكانات

بناءً على التصميم للشبكة وإمكاناتها ومشاكلها ينبغي تقييم وتوثيق ما يلي:

- خدمات التزويد الناقصة أو المعطلة
- قدرة التخزين لخدمات التزويد (تتضمن التوسع المستقبلي للمخطط)
- خدمات التخزين الناقصة أو المعطلة
- طاقات التخزين (تتضمن التوسع المخطط)
- الأنابيب التالفة أو التي تسرب الماء
- أنابيب بدون ضغط ماء كاف
- محطات الضخ والتقوية التالفة
- تمديدات الماء غير القانونية
- أنابيب الشبكات التي تحقق مواصفات ومتطلبات الكود الزلزالي في المناطق التي تتطلب هذه المواصفات.

الانعكاسات المكانية

الخطوة الأخيرة في التحليل تستخلص الانعكاسات المكانية، وتحدد كافة أشكال المناطق كمدخل للخطوات اللاحقة.

- ربط المناطق المكتظة مع مصادر المياه (ضغط ماء كافي، مستوى مقبول لانقطاع الخدمة)
- مناطق مكتظة بالبناء مع تزويد ماء غير كاف (ضغط ماء ضعيف، انقطاع دائم للخدمة).
- مناطق التوسع المستقبلي التي يمكن ربطها بالشبكات والخدمات القائمة.
- مناطق التوسع المستقبلي التي تتطلب زيادة التزود ومكونات التوزيع (مثل توصيلات جديدة، إنتاج إضافي ...).
- مناطق التوسع المستقبلي التي تتطلب نظام جديد مستقل عن الحالي.
- إخضاع انابيب الشبكات التي سيتم انشاؤها في المستقبل لمتطلبات التصميم والتنفيذ الزلزالي والأحداث الطارئة الأخرى، وهذا يتطلب استخدام أنابيب ومفاصل لها القدرة على التشوه.
- مناطق حماية مصادر المياه.

مصادر المعلومات

- حاجات زيادة الخدمات مشتقة من تقييم السكان والديموغرافيا.
- الدوائر الهندسية التابعة للبلديات
- زيارات ميدانية

مثال موجز: تزويد المياه

مركبات النظام الأساسية

يمكن تلخيص مكونات نظام تزويد المياه في منطقة التخطيط كما يلي:

- مصادر المياه تتلخص في الآبار الإرتوازية 6 آبار تمتلكها بلدية قباطية اثنان منها لا يعملان وبئر قباطية تمتلكه دائرة مياه الضفة الغربية بالاضافة الى بئر خاص (بئر جنزور) يغذي منطقة الشهداء، أما بالنسبة لمسلية فمصدر المياه هو بئر ميثلون.
- خزانات المياه تتوفر فقط في قباطية والزبابدة ومسلية والشهداء. وحجم هذه الخزانات القائمة يعتبر كافيا.
- اربع محطات ضخ للمياه في قباطية لتقوية نظام التزود بالمياه.
- نظام تزويد المياه (الوصلات المنزلية واطوال واقطار الشبكات) موضحة في الجدول التالي.

جدول رقم (7): مكونات نظام تزويد المياه

التجمع	أطوال الشبكة (كم)				
	6“	4“	3“	2“	وصلات منزلية
قباطية	6.5	10.2	5.5	3.3	84.5
الزبابدة	2.44	0.7	2.99	11.34	–
مسلية		0.76	0.85	6.6	–
الشهداء	2.3	0.81	1.57	2.67	–
تلفيت		3.9	0.66	–	0.97
الكفير	1.7	–	–	0.25	–
تنين	–	–	0.94	–	1.0

المشكلات

تتمثل أهم المشاكل التي تواجه قطاع المياه في منطقة التخطيط في عدم كفاية كمية المياه المتاحة للاستهلاك حيث أن معدلات الاستهلاك متدنية (الجدول رقم 8) وتقدر بحوالي نصف المعدل الذي وضعته منظمة الصحة العالمية (100 لتر/شخص/يوم). وبالنظر للحاجة المستقبلية لهذه التجمعات فإنها ستشكل تحديا حقيقيا من حيث تأمين كمية المياه الإضافية اللازمة نتيجة النمو السكاني، عدا عن سد النقص الحالي في معدلات الإستهلاك.

جدول رقم (8): معدل استهلاك المياه، والفاقد، وتغطية شبكة المياه

التجمع	عدد المشتركين	معدل استهلاك الفرد (لتر/يوم)	انقطاع/ استمرارية الخدمة في الاسبوع	الفاقد	التغطية
قباطية	3260	50	2 يوم	40%	95%
الزبابدة	650	70	2 يوم	6%	95%
مسلية	400	*70	24 ساعة	غير متوفر	100%
الشهداء	350	50	24 ساعة	40%	98%
تلفيت	20	60	2 إلى 3 يوم	10%	100%
الكفير	22	غير متوفر	7أيام بمعدل 2 ساعة	غير متوفر	100%
تنين	12	غير متوفر	24 ساعة	غير متوفر	100%

الإمكانات

يمكن تلخيص إمكانات نظام تزويد المياه في منطقة التخطيط كما يلي:

- تتميز المنطقة بالإمكانية العالية لتطوير مصادر جديدة من المياه الجوفية.
- إمكانية صيانة وتشغيل الآبار المعطلة في قباطية والسعي لتطوير الآبار السطحية القائمة سواء البلدية أو الخاصة في كل من قباطية والشهداء.
- امتلاك البلديات للآبار الخاصة يزيد من إمكانية تطويرها وتحسين مستوى الخدمة وتوفير الضغط المناسب للاستهلاك المنزلي.

الاحتياجات

بناءً على ما تقدم، يمكن تلخيص أهم الاحتياجات في قطاع المياه فيما يلي:

- إنشاء خزانات إضافية للمياه في كل من تلفيت والكفير وتنين

الأهداف التخطيطية

يمكن تلخيص أهم الأهداف الواجب مراعاتها بخصوص قطاع المياه كما يلي:

- تخفيض نسبة الفاقد في الشبكات القديمة وتحديدا في قباطية والشهداء.
- تطوير مصادر المياه الجوفية الحالية وزيادة إنتاجيتها وايجاد مصادر اخرى.
- دراسة إمكانية تكامل الخدمة في المنطقة من حيث مصادر المياه المتاحة.
- تشجيع الحصاد المائي.
- رفع مستوى الجباية وعمل مخططات تنفيذية للأنظمة القائمة تمهيدا لتطويرها وتسهيل أعمال الصيانة.
- ضرورة مراجعة نظام التعرفة لتأكيد أولوية الاستهلاك المنزلي وعدم منافسة الإستخدام الزراعي أو الصناعي.

مثال موجز: تزويد المياه

المركبات الرئيسية للنظام

الأوضاع الحالية، والمشكلات، والإمكانات

محطة تعزيز ضخ المياه في قباطية

خزان مياه قديم بحاجة لاعادة تأهيل-قباطية

خزان مياه في قباطية

منطقة تعاني من عدم توفر خدمة المياه بشكل منتظم- تنين

محطة تعزيز ضخ المياه في قباطية

خزان مياه لاغراض الزراعة

الانعكاسات المكانية

منطقة ذات ضغط مياه وتزويد مناسب قباطية

منطقة ذات ضغط مياه غير مناسب (منخفض)

منطقة بحاجة إلى نظام جديد لتزويد المياه

مفتاح الخريطة

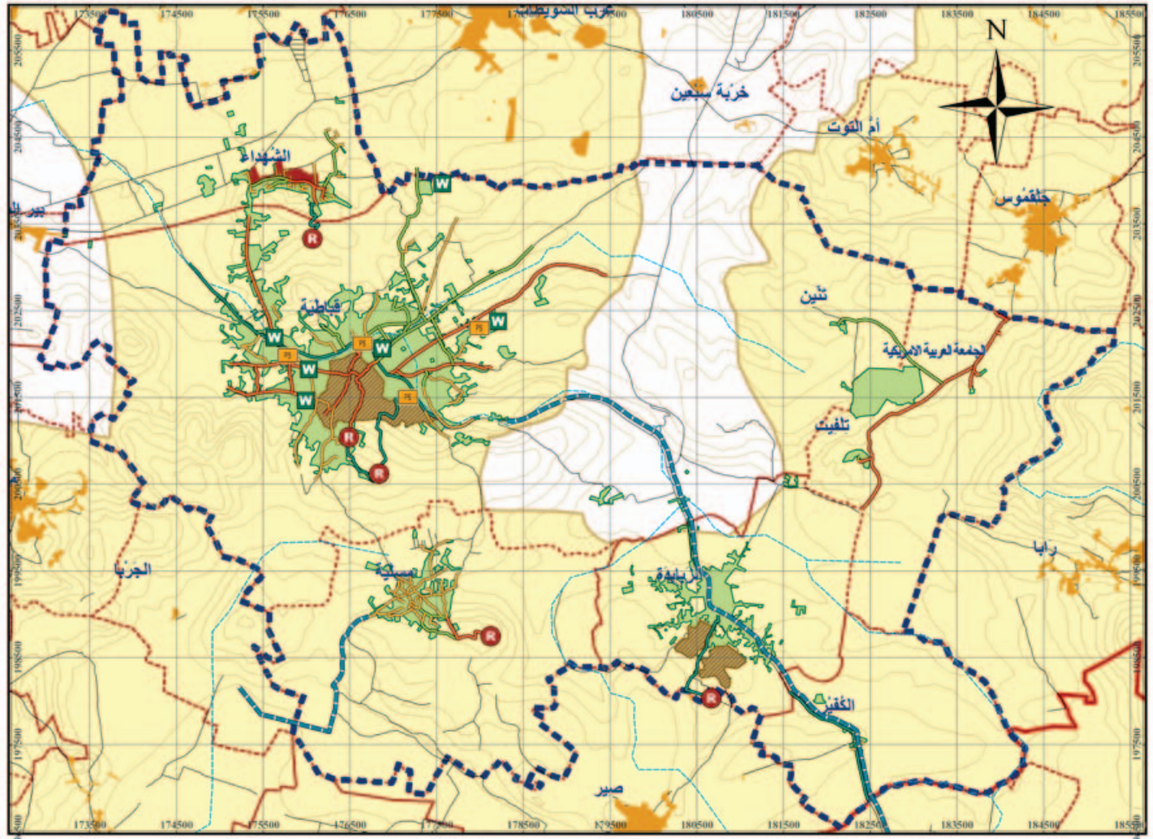
مكونات النظام

- خطوط توزيع رئيسية في المنطقة/ الخط الناقل
- خطوط توزيع رئيسية (4 انش، 6 انش)
- خطوط توزيع ثانوية (4 انش، 6 انش)
- خط مياه تحت الإنشاء
- وادي ماء
- مصدر مائي/ آبار/ محطات إنتاج مياه
- وحدات مياه صغيرة
- خزانات أرضية/ خزانات مرتفعة
- خزان مائي تحت الإنشاء
- محطات ضخ وتقوية

الانعكاسات المكانية:

- مناطق ضغط مائي مقبول/ مستوى مقبول من انقطاع الخدمة
- مناطق ضغط مائي غير كافي/ انقطاع متكرر لخدمات المياه
- مناطق إمكانية لوصلها مع نظام التوزيع الحالي
- مناطق بحاجة إلى زيادة إنتاج المياه وتوسيع شبكة توزيع المياه
- مناطق بحاجة إلى نظام توزيع جديد ومستقل
- مناطق ذات فاقد مياه مرتفع
- مناطق غير مخدومة بشبكات المياه

خريطة رقم (7): تزويد المياه في منطقة التخطيط



3.3.3. الصرف الصحي

الهدف

ويهدف هذا الجزء إلى توفير تقييم نوعي عام للمشكلات والإمكانات المرتبطة بالصرف الصحي والتي قد يكون لها تداعيات إيجابية أو سلبية على التخطيط المستقبلي. لذا ينبغي جمع وتوثيق المعلومات المتعلقة بالشبكات والمرافق وأحوالها، في 3 خطوات،والتي يجب توثيق نتائجها على خريطة الأساس:

الخطوة الأولى

تحديد ورسم الشبكة الرئيسية ومكونات نظام الصرف الصحي على خريطة رئيسية.

الخطوة الثانية

تقييم مكونات النظام من حيث:

- معايير التصميم وحالتها الفنية، ويشمل ذلك نوعية المواد المستعملة في بناء الشبكات، ومدى ملائمة هذه المواد وخط مسار الشبكة
- حاجات وفرص التنمية أو التأهيل.
- المشكلات المتعلقة بقلة الإمكانات، توزيع الخدمات والصعوبات المحتملة، محددات توسيع الخدمات، وإنشاء مرافق جديدة...
- الظروف أو الإمكانات المفضلة لتوسيع الشبكات الحالية.

الخطوة الثالثة

تحديد وتصور كل من:

- مناطق البناء ذات النوعية والتوزيع الكافي للصرف الصحي.
- مناطق البناء ذات النوعية والتوزيع الغير الكافي للصرف الصحي.
- مناطق التوسع المستقبلي المحتمل التي يمكن ربطها مع النظام الحالي.
- مناطق التوسع المستقبلي التي تحتاج إلى أنظمة صرف صحي مستقلة.

عناصر التقييم الرئيسية

الشبكة الرئيسية ومكونات النظام

تتمثل الخطوة الأولى من التحليل في توثيق المكونات الحالية والمخططات المقترحةلتظام الصرف الصحي، ولكن التوسعات المقترحة للنظام والشبكة أو الاجراءآت المخطط لها لاعادة تأهيل مكونات النظام يجب ان تؤخذ بعين الاعتبار عندما:

- يتوفر التوثيق الفني (خطط تصاميم).
- يتوفرالتمويل (من ميزانيات البلديات/وكالات قطاعية/أو المانحين).
- إمكانية تنفيذ المشروع خلال الخمس سنوات القادمة.

وبتفصيل أكثر، يجب جمع وتوثيق المعلومات التالية:

- محطات النقل الرئيسية والثانوية
- محطات الضخ
- المناطق غير المربوطة بالصرف الصحي/صهاريج جمع الفضلات.
- محطات المعالجة (المياه العادمة والحمأة)
- مكونات نظام التصريف السطحي (مصارف مياه الأمطار، أحواض التخزين...).

المخرجات

- خريطة توضح قطاع الصرف الصحي بمقياس رسم 1/20,000 أو 1/10,000.
- ملخص حول المشكلات والإمكانات الرئيسية، و أحتياجات وأهداف التنمية المستقبلية.

مصادر المعلومات

- الخطط التنموية الإستراتيجية
- نظم المعلومات الجغرافية
- جهات قطاعية/ وزارات
- صندوق تطوير وإقراض البلديات

الأوضاع الحالية، والمشكلات، والإمكانات

بناءً على التقييم العام وأحوال وامكانيات الشبكة الرئيسية ومكونات النظام، يتم في الخطوة الثانية تحليل المشاكل والامكانيات للنظام والاحتياجات الفعلية لارتباطها بالتطوير المستقبلي المكاني بحيث يتم تقييم وتوثيق ما يلي:

- الأجزاء التالفة من الشبكة الرئيسية أو الثانوية.
- خطوط الضغط الرئيسية معطوبة.
- محطات الضخ التالفة.
- محطات معالجة تالفة(المياه العادمة أو الأوحال)/ أو السعة الغير كافية.
- السعات الاحتياطيةلمحطات المعالجة بحيث تكون كافيةلخطط التوسعة المستقبلية
- الاجزاء التالفة من نظام التصريف السطحي لمياه الامطار.
- أنابيب الشبكات التي تحقق مواصفات ومتطلبات الأحداث الطارئة.
- وجود صدوع أرضية في منطقة أحواض التخزين.

الانعكاسات المكانية

الخطوة الأخيرة في التحليل تستخلص الانعكاسات المكانية من التقييم السابق، وتحدد كافة انواع المناطق كمدخل للخطوات اللاحقة.

بالنسبة لنظام تصريف الصحي فالانعكاسات المكانية تتمثل بـ:

- مناطق غير مخدومة بشبكات الصرف الصحي
- مناطق بحاجة إلى شبكات الصرف الصحي.
- المناطق المكتظة بالبناء الحالية بحاجة للربط مع نظام التصريف القائم
- مناطق التوسع المستقبلي التي يمكن ربطها بالنظام الحالي
- مناطق التوسع المستقبلي التي بحاجة إلى زيادة مكونات النظام (مثل توصيلات أكبر، طاقة معالجة إضافية)
- مناطق التوسع المستقبلي التي تتطلب نظام جديد مستقل عن نظام التصريف الحالي.

أما بالنسبة لنظام تصريف مياه الامطار فالانعكاسات المكانية تتمثل بـ:

- مناطق مخدومة بشبكات تصريف المياه
- مناطق غير مخدومة بشبكات تصريف المياه
- مناطق فيضانات مياه الأمطار

مثال موجز: الصرف الصحي

المكونات الأساسية للنظام

لا توجد خدمات جمع وتصريف المياه العادمة عبر شبكات صرف صحي في أي من التجمعات الثمانية. وحاليا يتم الاعتماد على تخزين المياه العادمة في حفر امتصاصية غالبا (أو صماء وعددها قليل) ليتم نضخها وتفريغها بالصهاريج الخاصة بالمياه العادمة إلى الأودية المجاورة والأراضي الزراعية.

المشكلات

تتلخص المشاكل التي تواجه قطاع الصرف الصحي فيما يلي:

- مع غياب نظام مناسب لتصريف المياه العادمة واعتماد الحفر الامتصاصية للتخزين، يوجد خطر التلوث البيئي نتيجة نفاذ المياه العادمة إلى محيط الحفر الامتصاصية والمياه الجوفية.
- نضح الحفر وتفريغها إلى الأراضي الزراعية او الأودية المجاورة واحد مقالع الحجر القديمة في قباطية يؤدي إلى اختلاط المياه العادمة بمياه الأمطار في مواسم الشتاء، أو تجري لوحدها، وما ينتج عنه من مشاكل بيئية كتلوث التربة الزراعية والمنتجات الزراعية. إضافة لذلك الروائح وفرص أن تتسرب المياه العادمة إلى السطح والشوارع مما يؤدي إلى تدمير البنى التحتية من شوارع وشبكات مياه اضافة إلى تشوه القيمة الجمالية للمنطقة.
- عدم وجود محطة معالجة مركزية في المنطقة لاستقبال ومعالجة المياه العادمة التي يتم تفريغها من الحفر الامتصاصية يزيد ويعيق خطط إنشاء شبكات للصرف الصحي ويزيد من أخطار تلوث الأودية والأراضي الزراعية التي يتم استخدامها للتخلص من المياه العادمة.

الإمكانات

تتلخص الامكانات المتوفرة لتطوير قطاع الصرف الصحي فيما يلي:

- تسمح طبوغرافية التجمعات وتتماشى مع إمكانية ربط التجمعات بمحطات معالجة للمياه العادمة. كما أن ذلك سيوفر بيئة مناسبة للاستثمار في إنشاء شبكات للصرف الصحي ليتم ربطها بمحطات المعالجة.
- وجود النشاط الزراعي في المنطقة سيساعد على إعادة استخدام المياه المعالجة.
- توفر تمويل لبلديات قباطية والزبابدة والشهداء لمشروع إنشاء محطة معالجة أنجز منه مرحلة التصميم. ويقع الموقع المقترح غرب قباطية وسيتم ربط المحطة مع شبكات الصرف الصحي التي يمكن إنشاؤها لهذه التجمعات بالإضافة إلى الجامعة العربية الأمريكية، مع امكانية ربط قرية تلفيت.

- يوجد تمويل لإنشاء محطة معالجة خاصة بمسلية وعلى أراضيها. ورغم أن هذه المشاريع لا تشمل التجمعات الأخرى، إلا أنه يمكن دراسة استيعابها وربطها سواء مباشرة أو عبر نقل المياه العادمة إلى المحطة المقترحة من أحواض للتجميع باستخدام الصهاريج أو الضخ.
- يوجد مشروع لتنفيذ شبكة صرف صحي في قباطية حيث تم إنجاز التصميم ويتوقع بدء التنفيذ سنة 2012.

الاحتياجات

بناءً على ما تقدم، يمكن تلخيص أهم الاحتياجات في قطاع الصرف الصحي فيما يلي:

- انشاء شبكة صرف صحي في المناطق المكتظة بالسكان نسبيا كأولوية اساسية.
- إنشاء محطة معالجة للمياه العادمة.
- وضع القوانين التي تحد من استخدام الحفر الغير صماء.

الأهداف التخطيطية

يمكن تلخيص أهم الأهداف التخطيطية لقطاع الصرف الصحي الواجب مراعاتها في أي تخطيط حضري مستقبلي في النقاط التالية:

- تحسين الوضع الصحي والبيئي في المنطقة وتجنب الأضرار الناجمة عن عدم وجود أنظمة صرف صحي ومعالجة للمياه العادمة.
- تخفيض الكلفة المترتبة على المواطنين فيما يتعلق بخدمات الصرف الصحي.
- إجراء دراسات جيوفيزيائية للموقع بهدف تحديد الصدوع الأرضية لتلافي بناء محطات المعالجة قربها.
- استخدام شبكات (أنابيب) المياه والصرف الصحي التي تحقق متطلبات التصميم والتنفيذ الخاصة بالزلازل والأحداث الطارئة/ الفجائية.
- تجنب استخدام الحفر الامتصاصية في المناطق الجبلية المنحدرة والتي تتكون تربتها من الصخر الحوري، وذلك حرصاً على عدم اثارة الانزلاقات الأرضية في هذه المناطق.

مثال موجز: الصرف الصحي

المركبات الرئيسية للنظام

محطة معالجة مياه صرف صحي محطة معالجة مياه صرف صحي

مقلع حجر قديم في قباطية يستخدم كمكب لمياه الصرف الصحي

سيارة نضح هذه صورة ليست من منطقة وسط جنين

الأوضاع الحالية، والمشكلات، والإمكانات

تراكم مخلفات مناشير الحجر في مجاري الاودية

منظر عام لمنطقة محطة معالجة مقترحة

الانعكاسات المكانية

مناطق مأهولة غير مربوطة بشبكة الصرف الصحي-مسلية

منطقة بحاجة إلى نظام صرف صحي - الزبابدة

منطقة بحاجة إلى نظام صرف صحي - قباطية

مفتاح الخريطة

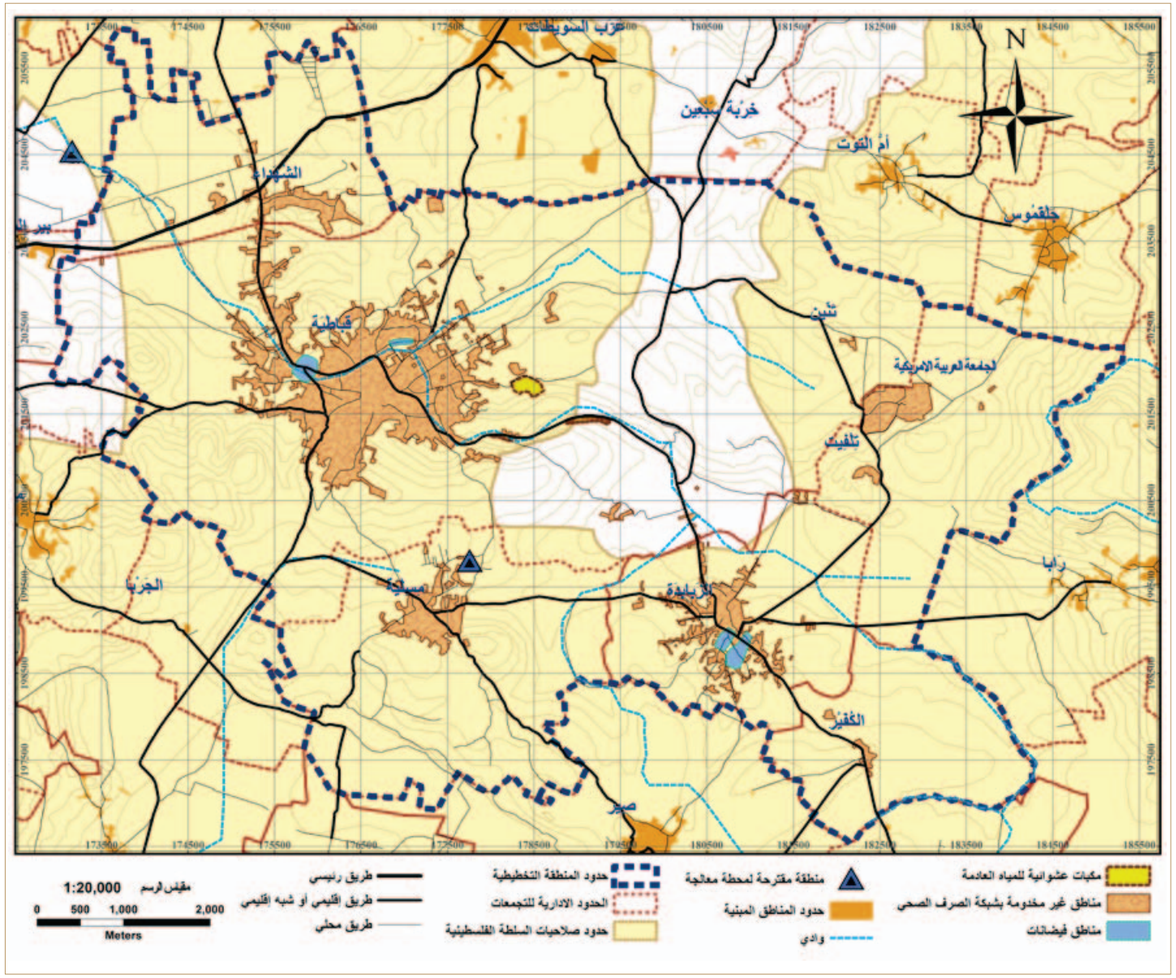
مكونات النظام

- خطوط التجميع الفرعية والرئيسية
- خط الضغط الرئيسي
- محطة ضخ
- حوض تجميع
- محطة معالجة قائمة
- محطة معالجة مياه عادمة

الانعكاسات المكانية:

- مناطق مربوطة بشبكة الصرف الصحي
- المناطق المكتظة بالبناء الحالية بحاجة للربط مع نظام الصرف الصحي القائم
- مناطق غير مخدومة بشبكة الصرف الصحي
- مناطق بحاجة إلى شبكة صرف صحي
- مناطق يمكن ربطها بشبكة الصرف الصحي الحالية مستقبلاً
- مناطق يمكن ربطها مستقبلاً ولكن يجب توسيع الشبكة الحالية او زيادة مكونات النظام
- مناطق يمكن ربطها مستقبلاً ولكن بإنشاء شبكة جديدة ومستقلة
- مكبات عشوائية للمياه العادمة
- منطقة/ مناطق فيضانات مياه الأمطار
- مناطق مخدومة بشبكات تصريف للمياه
- مناطق غير مخدومة بشبكات تصريف للمياه

خريطة رقم (7): تزويد المياه في منطقة التخطيط



4.3.3. إدارة النفايات الصلبة

الهدف
توفير تقييم نوعي عام للمشكلات والإمكانات المرتبطة بالنفايات الصلبة والتي قد يكون لها تداعيات إيجابية أو سلبية على التخطيط المستقبلي. لذا ينبغي جمع وتوثيق المعلومات المتعلقة بالشبكات والمرافق وأحوالها، في 3 خطواتتوثيق نتائجها على خريطة الأساس وهي كالتالي:

الخطوة الأولى
تحديد وتوثيق عناصر ومكونات النظام على خريطة رئيسية

الخطوة الثانية
تقييم مكونات النظام من حيث:
- معايير التصميم/الاداء والأحوال الفنية
- نقاطالتعارض أو المشاكل (مثل المخاطر الصحية)
- الحاجة إلى التحسين و/ أو إعادة التأهيل

الخطوة الثالثة
تحديد وتصور كل من:
- احتياجات المنطقة لمرافق التخلص من النفايات الصلبة.
- مناطق البناء ذات النوعية والتوزيع غير الكافي للخدمات.
- مناطق التوسع المستقبلي المحتمل التي يمكن ربطها مع النظام الحالي.
- مناطق التوسع المستقبلي التي تحتاج إلى أنظمة مستقلة.

العناصر الرئيسية للتقييم
مكونات النظام الرئيسية والمرافق
تتمثل الخطوة الأولى من التحليل في توثيق المكونات الحالية والمخططة. إن المشاريع المخططة لتوسعة الأنظمة أو خطوات إعادة تأهيل مكونات النظاميجب شملها في حال:
- توفر التوثيق الفني (خطط تصاميم)
- توفر التمويل (من ميزانيات البلديات/وكالات قطاعية/أو المانحين)
- امكانية تنفيذ المشروع خلال الثماني سنوات القادمة

وبتفصيل أكثر، يجب جمع وتوثيق المعلومات التالية:
- ساحات الخدمات الرئيسية للنظام والتي تستخدم لوضع الحاويات، ومواقف سيارات وآليات الجمع.
- مكبات النفايات الاقليمية
- مواقع تجميع رئيسية/ محطات ترحيل.
- مواقع الدفن/ مواقع مكبات النفايات النظامية و/أو العشوائية
- نوع وعدد الحاويات المتوفرة.
- سيارات وآليات الجمع
- الطرق المؤدية لمكبات النفايات ومدى صلاحيتها

المخرجات
- خريطة توضح قطاعإدارة النفايات الصلبة بمقياس رسم 1/20,000 أو 1/10,000.
- ملخص حول المشكلات والإمكانيات الرئيسية، واحتياجات وأهداف التنمية المستقبلية.

مصادر المعلومات
- الخطط التنموية والإستراتيجية
- نظم المعلومات الجغرافية
- دوائر الهندسة التابعة للبلدية
- جهات قطاعية/وزارات /مجالس الخدمات المشتركة

الأوضاع الحالية، والمشكلات، والإمكانات
بناءً على التقييم العام وأحوال وامكانيات عناصر ومكونات النظام، يتم في الخطوة الثانية تحليل المشاكل والامكانيات والاحتياجات الفعلية لارتباطها بالتطوير المستقبلي المكاني بحيث يتم تقييم وتوثيق ما يلي:

- القدرة الاستيعابية لنظام التجميع والتخلص من النفايات بحيث تكون كافية لخطط التوسعة المستقبلية.
- إمكانات الدفن ومكبات النفايات غير كافية.
- المخاطر الصحية و/ أو التلوث الناجم عن الطمر غير الصحي.
- التلوث والمخاطر الصحية من المكبات العشوائية.
- المناطق التي لا يتم جمع النفايات الصلبة منها بشكل دوري.
- حاجات التنمية و/أو التأهيل للمرافق الرئيسية (ساحات الخدمات، محطات التحويل).
- أماكن المكبات العشوائية والأماكن التي تحرق فيها النفايات بشكل عشوائي.
- مناطق مكبات واقعة على صدوع ارضية ذات مستوى نفاذية لطبقات الارض اسفل منطقة المكب و /أو اسفل مناطق الطمر.

الانعكاسات المكانية
الخطوة الأخيرة في التحليل تستخلص الانعكاسات المكانية، وتحدد كافة أشكال المناطق كمدخل للخطوات اللاحقة.

- المناطق التوسعالمحتملة لمواقع مكبات النفايات/مناطق الطمر الحالي.
- حاجات المناطق والمواقع المحتملة للمكبات الجديدة.
- الحاجة إلى انشاء و/أو تحسين طرق توصل إلى المكبات.
- مناطق التوسع المستقبلي وإمكانية ربطها بنظام التجميع الحالي.
- مناطق التوسع المستقبلي التي تتطلب توسيع النظام الحالي (مثل عدد أكبر من السيارات، وزيادة سعة المكبات).
- مناطق مخدومة بشكل غير كافي بخدمة جمع النفايات
- مناطق مخدومة بشكل منتظم وكافي بخدمة جمع النفايات
- مناطق غير مخدومة بخدمة جمع النفايات

مصادر المعلومات
- المشاريع المخططة للمانحين والمستشارين الناشطين في منطقة التخطيط.
- صندوق تطوير وإقراض البلديات.

مثال موجز: إدارة النفايات الصلبة

المكونات الأساسية للنظام

تتوفر خدمة جمع النفايات الصلبة من المنازل والمنشآت في كافة تجمعات منطقة التخطيط، حيث يتم جمع النفايات بشكل منتظم من الحاويات المنتشرة في الشوارع والأحياء باستخدام مركبات جمع النفايات أو آليات أخرى مثل الجرارات الزراعية. يتم ادارة خدمة جمع النفايات من قبل مجلس الخدمات المشترك للنفايات الصلبة الذي يضم تجمعات منطقة شمال الضفة الغربية حيث يتم التخلص من النفايات التي يتم جمعها إلى مكب زهرة الفنجان الذي يقع في المنطقة المجاورة للتجمع.

المشكلات

تتلخص المشاكل التي تواجه قطاع النفايات الصلبة في منطقة التخطيط فيما يلي:

- وجود مشاكل تتعلق بتراكم النفايات أو الروائح والتلوث في بعض المناطق في الزبابدة التي تشهد زيادة في عدد سكانها من طلاب الجامعة العربية الأمريكية.
- عدم كفاية الحاويات في كل من قباطية والزبابدة ومسلية والكفير، بينما لا توجد حاويات في الشهداء وتنين، كما أن الحاويات المتوفرة ليست مغلقة مما يتسبب في انتشار الروائح الكريهة وخطر التلوث.
- يعاني نظام الجمع من الهشاشة وهو عرضة للتوقف التام في حال تعطل مركبات الجمع حيث تعتمد أغلب التجمعات على مركبة واحدة دون وجود بديل.
- استخدام الجرارت الزراعية والعربات المكشوفة لجمع النفايات يسبب انتشار الروائح الكريهة وتشويه القيمة الجمالية.
- تنتشر في بعض المواقع في التجمعات مخلفات لا يتم جمعها مثل مخلفات الأبنية والأثاث التي يجري التخلص منها بالحرق الذي يساهم في تلويث الهواء والأراضي الزراعية.

الإمكانات

تتلخص الامكانات المتوفرة لتطوير قطاع النفايات الصلبة في منطقة التخطيط فيما يلي:

- إمكانية تفعيل مجلس الخدمات المشترك للتخلص من النفايات الصلبة بشكل أفضل.
- يمثل وجود مكب زهرة الفنجان القريب من التجمعات حافزا لتطوير وتحسين مستوى الخدمة.

الاحتياجات

بناءً على ما تقدم، يمكن تلخيص أهم الاحتياجات في قطاع النفايات الصلبة فيما يلي:

- زيادة عدد الحاويات بعدد يتناسب مع الزيادة السكانية.
- الحاجة إلى حاويات مغلقة
- زيادة عدد سيارات الجمع لتفادي استخدام الجرارات الزراعية.

الأهداف

يمكن تلخيص أهم الأهداف التخطيطية لقطاع النفايات الصلبة الواجب مراعاتها في أي تخطيط حضري مستقبلي في النقاط التالية:

- تطوير وتحسين عملية جمع النفايات.
- اعتماد الحاويات المغلقة بدلا من المكشوفة للحد من انتشار الروائح وتلويث الهواء وخطر انتشار الأوبئة والحشرات.
- تخصيص أماكن للتخلص من مخلفات البناء والهدم والحفريات لتفادي التخلص منها في الأودية والأراضي الزراعية.
- وضع خطة لتدوير النفايات والاستفادة من بعض النفايات كقطع الاثاث التي لا يتم جمعها وتحرق عادة.
- توسيع الخدمة لتشمل تنظيف الشوارع والساحات العامة.
- تعزيز الصحة العامة من خلال تنظيم ذبح الحيوانات وطريقة التخلص من مخلفات الذبح وترخيص الحرف والصناعات وتحسين الرقابة على المخلفات الناتجة عنها.

Need All Photos Hi Res

مثال موجز: إدارة النفايات الصلبة

المركبات الرئيسية للنظام

مكب نفايات عشوائي في قباطية

شاحنة جمع نفايات

حاويات النفايات المنزلية

الأوضاع الحالية، والمشكلات، والإمكانات

أكياس نفايات أمام البيوت و في الشوارع

حاوية غير مناسبة حجما ونوعا

ما ينجم حرق النفايات داخل الحاويات

الانعكاسات المكانية

مناطق غير مخدومة بشكل منتظم بخدمة جمع النفايات

مناطق توسعة يمكن خدمتها بخدمات النفايات الحالية

حاوية جمع نفايات غير كافية / لا يوجد خدمة منتظمة لجمع النفايات

مفتاح الخريطة

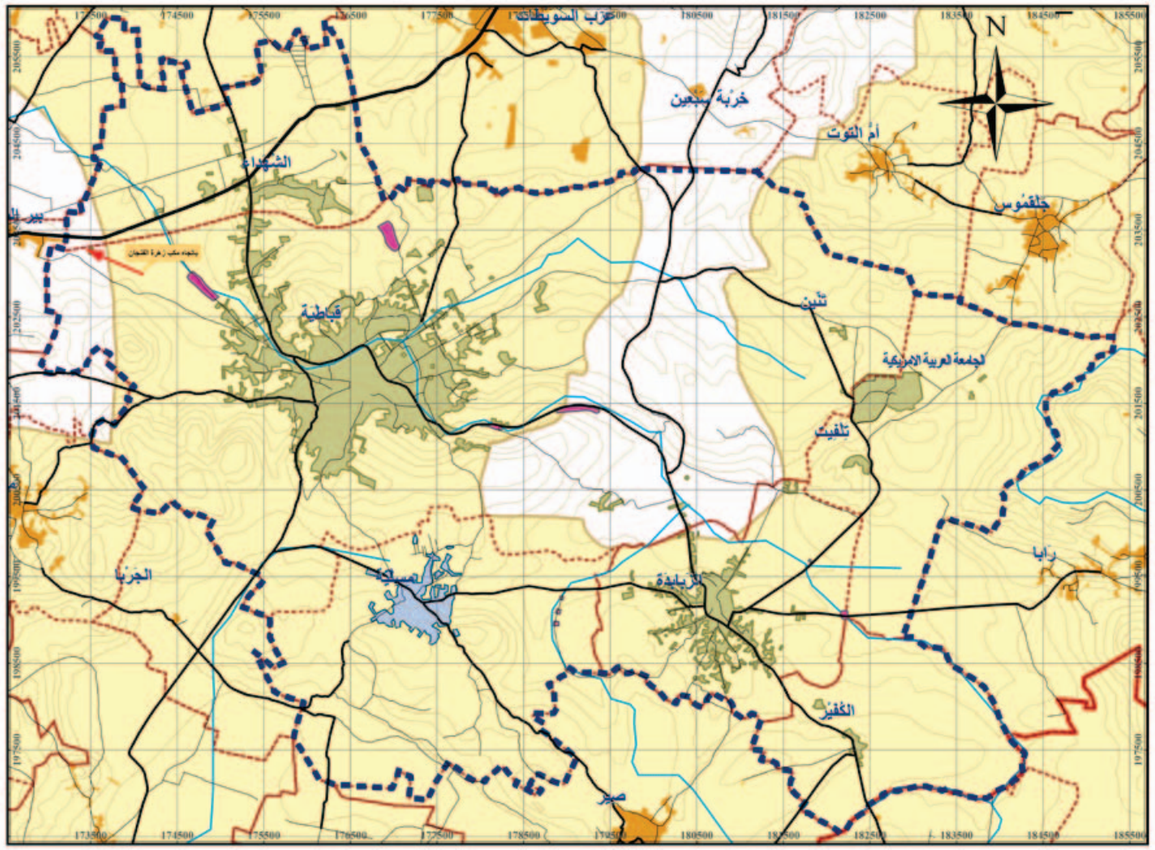
مكونات النظام

- ساحة خدمات رئيسية لإدارة خدمات النفايات الصلبة
- مكب نفايات عشوائي/ مكب نفايات
- نقطة تجميع النفايات أو محطة نقل

الانعكاسات المكانية:

- مناطق مخدومة بشكل غير كافي بخدمة جمع النفايات
- مناطق مخدومة بشكل منتظم وكافي بخدمة جمع النفايات
- مناطق غير مخدومة بشكل منتظم بخدمة جمع النفايات
- ساحة خدمات بحاجة إلى إعادة تأهيل
- مناطق ممكنة لتوسعة مكب النفايات
- مناطق مقترحة لإنشاء مكب نفايات
- مناطق توسعة يمكن خدمتها بخدمات النفايات الحالية
- مناطق توسعة بحاجة إلى توسعة كبيرة في النظام القائم لكي تشملها خدمات جمع النفايات
- طريق جديدة أو مؤهلة حديثاً إلى مكب النفايات

خريطة (9): إدارة النفايات الصلبة في منطقة التخطيط



5.3.3. إمدادات الطاقة والاتصالات

الهدف
توفير تقييم نوعي عام للمشكلات والإمكانات المرتبطة بامدادات الطاقة وشبكات ومرافق الاتصالات والتي قد يكون لها تداعيات إيجابية أو سلبية على التخطيط المستقبلي. لذا ينبغي جمع وتوثيق المعلومات المتعلقة بالشبكات والمرافق وأحوالها، في ثلاث خطواتتوثيق نتائجها على خريطة الأساس وهي كالتالي:

الخطوة الأولى
تحديد ورسم الشبكة الرئيسية ومكونات النظام على خريطة الأساس.

الخطوة الثانية
تقييم مكونات النظام من حيث:
- معايير التصميم والأحوال الفنية.
- المشكلات في شبكة الكهرباء (مثل ضعف الكهرباء)وشبكة الاتصالات.
- الحاجة إلى تحسين شبكات توزيع الكهرباء الاتصالاتو/ أو إعادة تأهيل شبكات الضغط المتوسطو/ او العالي.و شبكات الاتصالات.

الخطوة الثالثة
تحديد وتصور كل من:
- احتياجات المنطقة لمصادر الطاقة.
- امكانية استغلال مصادر الطاقة الجديدة والمتجددة مثل الطاقة الشمسية وطاقة الرياح .
- احتياجات المنطقة المبنية لمرافق وشبكات الكهرباء و/أو.الاتصالات

العناصر الرئيسية للتقييم
تتمثل الخطوة الأولى من التحليل في توثيق المكونات الحالية والمخططات المتوفرة للشبكات والمرافق. مع ضرورة الاشارة إلى توسعة الأنظمة أو معايير تأهيل مكونات نظامإمدادات الطاقة (محطات التحويل، خطوط عالية الفولتية) وكذلك مرافق الاتصالات حيث يجب شملها في التوثيق في حال:

- توفر التوثيق الفني (خطط تصاميم).
- توفر التمويل (من ميزانيات البلديات/وكالات قطاعية/أو المانحين).
- إمكانية تنفيذ المشروع خلال الخمس سنوات القادمة.

وبتفصيل أكثر، يجب جمع وتوثيق المعلومات التالية:

امدادات الطاقة
- شبكات وخطوط الضغط العالي والضغط المتوسط
- مواقع محطات التحويل / محطات التوليد/ محططات التقوية.
- نقاط الربط مع الشبكات القطرية
- شبكات ومرافق الاتصالات شبكات الاتصالات / كوابل أرضية وهوائية.
- مواقع مقاسم الاتصالات
- محطات وأبراج الاتصالات الارضية والخلوية.

المخرجات
- خريطة توضح قطاع أمدادات الطاقة والاتصالات بمقياس رسم 1/20,000 أو 1/10,000.
- ملخص وصفيحول المشكلات و الإمكانيات الرئيسية، و احتياجات وأهداف التنمية المستقبلية لقطاع الطاقة والاتصالات.

مصادر المعلومات
- سلطة الطاقة
- دوائر الهندسة التابعة للبلدية
- زيارات ميدانية/ مقابلات مع السكان والمشتركين بخدمات الكهرباء والاتصالات

الأوضاع الحالية، والمشكلات، والإمكانات

في الخطوة الثانية ينبغي توثيق وتقييم ما يلي:

أمدادات الطاقة
- المناطق المبنية التي تتوفر فيها مسافات امان كافية على طول شبكات الضغط العالي.
- قدرة النظام الحالي (يتضمن قدرة الشبكة على تغطية الخدمة للتوسعة المستقبلية).
- المناطق التي بحاجة إلى شبكات ومرافق جديدة (خطوط الضغط المتوسط والضغطالمنخفض، محطات تحويل، محطات توزيع، محطات تقوية).
- مناطق بحاجة إلى تحسين خدمة الكهرباء (هناك نقص دائم بمصادر أو قدرات الطاقة أو تلف في بعض مكونات النظام).
- مناطق التوسع المستقبلي التي تحتاج إلى شبكات ومرافق امدادات الطاقة.

شبكات ومرافق الاتصالات
- قدرة الشبكة الحالية (يتضمن قدرة الشبكة على تغطية الخدمة للتوسعة المستقبلية).
- مناطق بحاجة إلى خدمات الاتصالات.
- المناطق التي يوجد بها ضعف في خدمة الاتصالات أو تلف في بعض مركبات النظام.
- حاجات التنمية/التأهيل للمرافق الرئيسية (شبكات خدمة الجمهور، محطات التقوية).

الانعكاسات المكانية

الخطوة الأخيرة في التحليل يتم فيها استخلاص الانعكاسات المكانية، وتحدد كافة انواع المناطق كمدخل للخطوات اللاحقة. وتتمثل الانعكاسات المكانية بالتالي:

امدادات الطاقة
- مناطق آمنة على طول خطوط الضغط العالي وكذلك الضغط المتوسط.
- مناطق تتوفر فيها خدمة النظام بشكل كاف.
- مناطق بحاجة الى تطوير و/أو تحسين مكونات النظام الرئيسية (محطات تحويل/ التوزيع وقدرات إضافية من مصادر الطاقة).
- مناطق التوسع المستقبلي التي يمكن ربطها بنظام امدادات الطاقة الحالي.
- مناطق التوسع المستقبلي التي تتطلب توسعة النظام الحالي، أو نظام جديد مستقل من مصادر الطاقة المتجددة.

شبكات ومرافق الاتصالات
- مناطق سكنية بحاجة إلى تحسين خدمة الاتصالات
- مناطق التوسع المستقبلي التي يمكنربطها بشبكة الاتصالات الحالية.
- مناطق التوسع المستقبلي التي تتطلب توسيع النظام الحالي (مثل عدد أكبر من المشتركين في خدمات الانترنت).
- مناطق التوسع المستقبلي التي تحتاج إلى شبكاتو/أو مرافق اتصالات جديدة.

مصادر المعلومات
- وثائق دراسات/ مشاريع ممولة من مصادر مختلفة.
- شركات الكهرباء والاتصالات.

مثال موجز: إمدادات الطاقة

مكونات النظام الأساسية

يمكن حصر الإستخدامات الأساسية للطاقة في الإنارة والتدفئة وتشغيل آبار المياه وبعض الصناعات الخفيفة كمناشير الحجر ومعاصر الزيتون.

وتنحصر مصادر الطاقة الكهربائية للتجمعات في مصدرين هما الشركة القطرية الإسرائيلية وشركة كهرباء طوباس حيث تزود هذه المصادر تجمعات قباطية والزبابدة ومسلية والشهداء وتلفيت والكفير وتنين. أما تجمع تنين فيعتمد على مولدات خاصة لتوليد الطاقة الكهربائية. ويلخص الجدول التالي مصادر الكهرباء المتوفرة للتجمعات الثمانية وخصائص نظام التزويد.

التجمع	المصدر	نقاط الربط	أطوال الشبكة (كم)			عدد المشتركين	التغطية
			ضغط عالي	ضغط متوسط	ضغط منخفض		
قباطية	القطرية / كهرباء طوباس	3	6.0	14.5	9	4000	%95
الزبابدة	كهرباء طوباس	7	1.7	3.0	17.5	1500	%100
مسلية	القطرية / كهرباء طوباس	4	-	10		519	%100
الشهداء	كهرباء قباطية	1	0.4	4.0		320	%100
تلفيت	كهرباء طوباس	3	-	4.0	1.7	32	%100
الكفير	كهرباء طوباس	1	-	2.6	-	22	%98
تنين	ومولدات خاصة	-	1.7	0.8	-	12	%100

المشاكل والمعيقات

يمكن حصر المشاكل والمعيقات الخاصة بنظام التزود بالكهرباء بما يلي :

- انخفاض القدرة على أطراف الشبكة في معظم التجمعات وبالتالي عدم إمكانية التوسع مكانيا دون عمل التأهيل المناسب للشبكة القائمة.
- تواجد ضعف في القدرة من المصدر وخصوصا للاستخدامات الصناعية كمناشير الحجر في قباطية مع ملاحظة القيود الإسرائيلية على زيادة القدرة من المصدر.بالاضافة الى نقص في عدد المحولات المتوفرة.
- عدم مقدرة الشبكة على استيعاب الضغط المتزايد على الشبكة والناتج عن إقبال طلبة الجامعة العربية الأمريكية للسكن في الزبابدة.
- عدم توفر مخططات تنفيذية لشبكة الكهرباء بشكل جزئي في معظم التجمعات.
- ارتفاع نسبة الفاقد في عدد من التجمعات مثل مسلية والشهداء والكفير.

الأمكانيات

تتمثل أهم الفرص والإمكانات المتاحة لتطوير خدمة التزود بالكهرباء في المنطقة في توفر شبكات ربط كهربائي ومحولات يمكن أن تغطي المناطق والتجمعات ذات الخدمة المحدودة.

الاحتياجات

تتلخص أهم الاحتياجات من إمدادات الطاقة في منطقة التخطيط فيما يلي:

- تطوير مخططات تنفيذية للنظام القائم تمهيدا لإعداد خطط التأهيل والتطوير.
- ضرورة تركيب عدادات مسبقة الدفعلمعالجة مشكلة الفاقد العالي.
- معالجة ضعف القدرة في شبكات الكهرباء خصوصا على أطراف الشبكات والاستخدامات الصناعية.

الأهداف التخطيطية

تتلخص أهم الأهداف المتعلقة بخدمة التزود بالطاقة في التجمعات الثمانية بما يلي:

- زيادة القدرة من المصادر المتاحة.
- تأهيل الشبكات القائمة من خلال تحسين القدرة في مناطق تعاني من ضعف القدرة وتقليل نسبة الفاقد الفني.
- تفعيل وتطوير مصادر بديلة وفعالة كالربط على محطات تحويل من الضغط العالي إلى الضغط المتوسط كمحطة الجلمة.
- دراسة امكانية استخدام الطاقة النظيفة (الشمسية).

مثال موجز: إمدادات الطاقة

المركبات الرئيسية للنظام الأوضاع الحالية، والمشكلات، والإمكانات

محول كهرباء (خطوط الضغط العالي)

شبكة الكهرباء على امتداد الطريق الرئيسي باتجاه جنين

خطوط شبكة كهرباء

كوابل كهرباء مكشوفة في قباطية

خطوط شبكة كهرباء - قباطية

خطوط شبكة كهرباء - قباطية

الانعكاسات المكانية

منطقة امنة على طول خط الضغط العالي

منطقة بها طاقة كهربائية كافية- الزبابدة

منطقة بها طاقة كهربائية كافية

مفتاح الخريطة

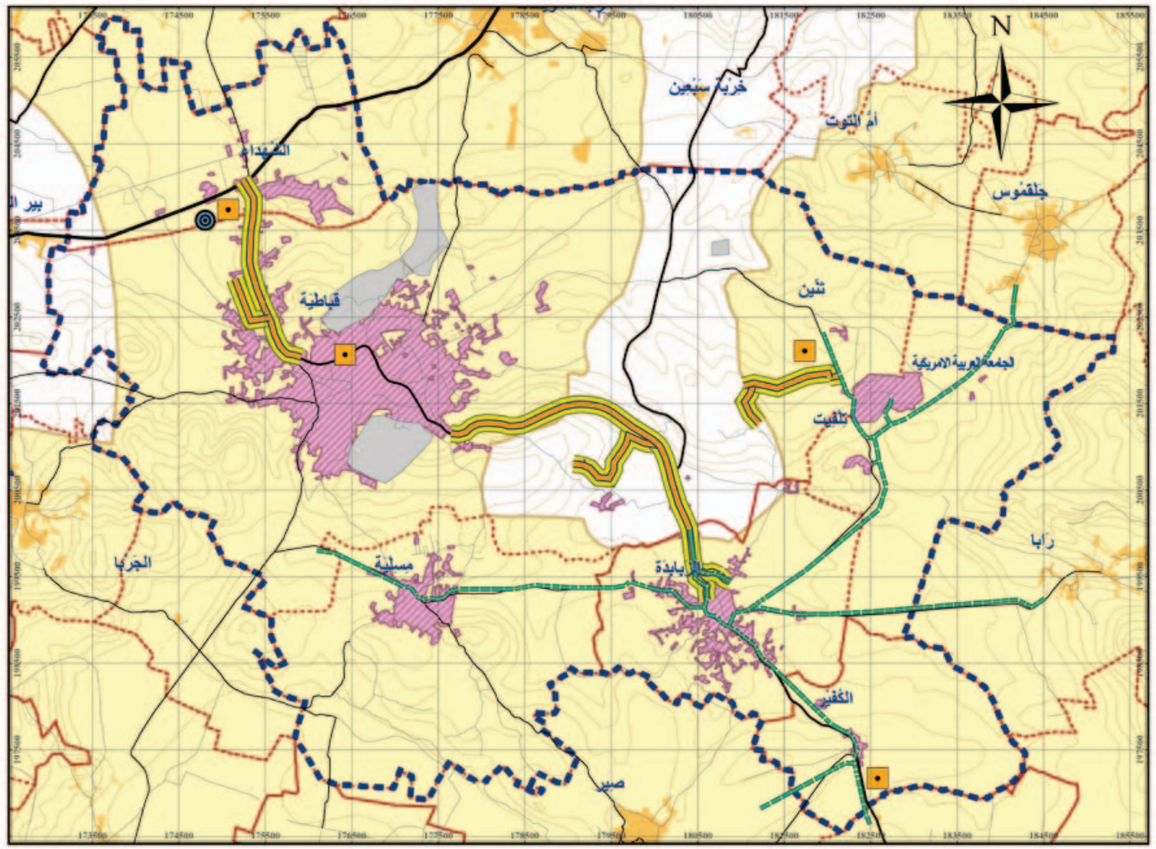
مكونات النظام

- محطة توليد
- نفاط تقوية
- نقاط ربط
- خط ضغط عالي
- خط ضغط متوسط
- محطة توزيع

الانعكاسات المكانية:

- منطقة آمنة على طول خط الضغط العالي/ المتوسط
- طاقة كهربائية كافية
- طاقة كهربائية غير كافية
- مناطق بحاجة الى تطوير و/أو تحسين احتياجات مكونات النظام الرئيسية (محطات تحويل/ التوزيع وقدرات إضافية من مصادر الطاقة).
- مناطق التوسع المستقبلي التي يمكن ربطها بنظام امدادات الطاقة الحالي.
- مناطق التوسع المستقبلي التي تتطلب توسعة النظام الحالي
- مناطق التوسع المستقبلي التي تحتاج الى نظام جديد مستقل من مصادر الطاقة المتجددة.

خريطة رقم (10): إمدادات الطاقة في منطقة التخطيط



مثال موجز: شبكات الاتصالات

مكونات النظام الرئيسية

أهم مكونات انظمة الاتصالات هي:

- موقع برج الاتصالات
- شبكات الاتصالات الأرضية .
- مقاسم الاتصالات وأبراج التقوية عددها

المشكلات

بالرغم من كون خدمات الاتصالات في التجمعات السكانية داخل منطقة التخطيط كافية وملائمةتعاني من عدة مشاكل:

- النظام الحالي يفتقر إلى الإمكانات التقنية للتوسع.
- بعض الأبراج قريبة من المناطق السكنية والتي تسبب الامراض حسب اعتقاد وشكاوى المواطنين.

الإمكانيات

الإمكانات الوحيدة المتوافرة في الوضع الراهن ترتكز على إعادة تاهيل الشبكات الحالية في المنطقة، وهذا يفسر الحاجة لبناء أبراج تقوية جديدة في المنطقة وخاصة في التجمعات المجاورة لبلدة قباطية (الزبابدة, الشهداء) مع مراعاة مواقعها الجديدة.

الإمكانات الوحيدة المتوافرة في الوضع الراهن ترتكز في النقاط التالية:

- تنافس الشركات الخلوية على توفير خدمة افضل للمواطنين وسكان المنطقة خاصة طلاب الجامعة العربية الامريكية.
- التنافس على تزويد المنطقة بخدمة الانترنت والتي تتطلب توفير تقوية خدمة الاتصالات الارضية.

الاحتياجات

تتلخص أهم الاحتياجات لشبكة الاتصالات في منطقة التخطيط فيما يلي:

- بناء أبراج تقوية لشبكات الاتصالات بعيدة عن الأماكن المكتظة.
- تأهيل الشبكات القائمة في المناطق التي تعاني من ضعف أو نقص في التزود بالخدمة.

الأهداف التخطيطية

تتلخص أهم الأهداف المتعلقة بتطوير شبكة الاتصالات فيما يلي:

- الاهتمام بتوفير مسار مناسب لشبكات الاتصالات لخدمة التجمعات في المنطقة.
- مراعاة أن يحقق مكونات النظام خاصة الابراج جميع متطلبات الأمان ويتناسب مع مفاهيم الحد من مخاطر الكوارث.
- تحسين مستوى الخدمة في المنطقة سواء للاتصالات الارضية و/ او الخلوية.

مثال موجز: شبكات الاتصالات

مكونات النظام

برج اتصالات

الأوضاع الحالية، والمشكلات، والإمكانات

عشوائية شبكات الاتصالات وهناك حاجة لتنظيمها

شبكات هوائية لانظمة الاتصالات الارضية

شبكات اتصالات بحاجة إلى إعادة تأهيل/ إصلاح

تداخل البنية التحتية لشبكة الاتصالات مع شبكة الكهرباء

مشكلة استغلال اسطح المنازل كمواقع لابراج الاتصالات

الانعكاسات المكانية

منطقة امنة على طول خط الضغط العالي

منطقة بها طاقة كهربائية كافية- الزبابدة

مفتاح الخريطة

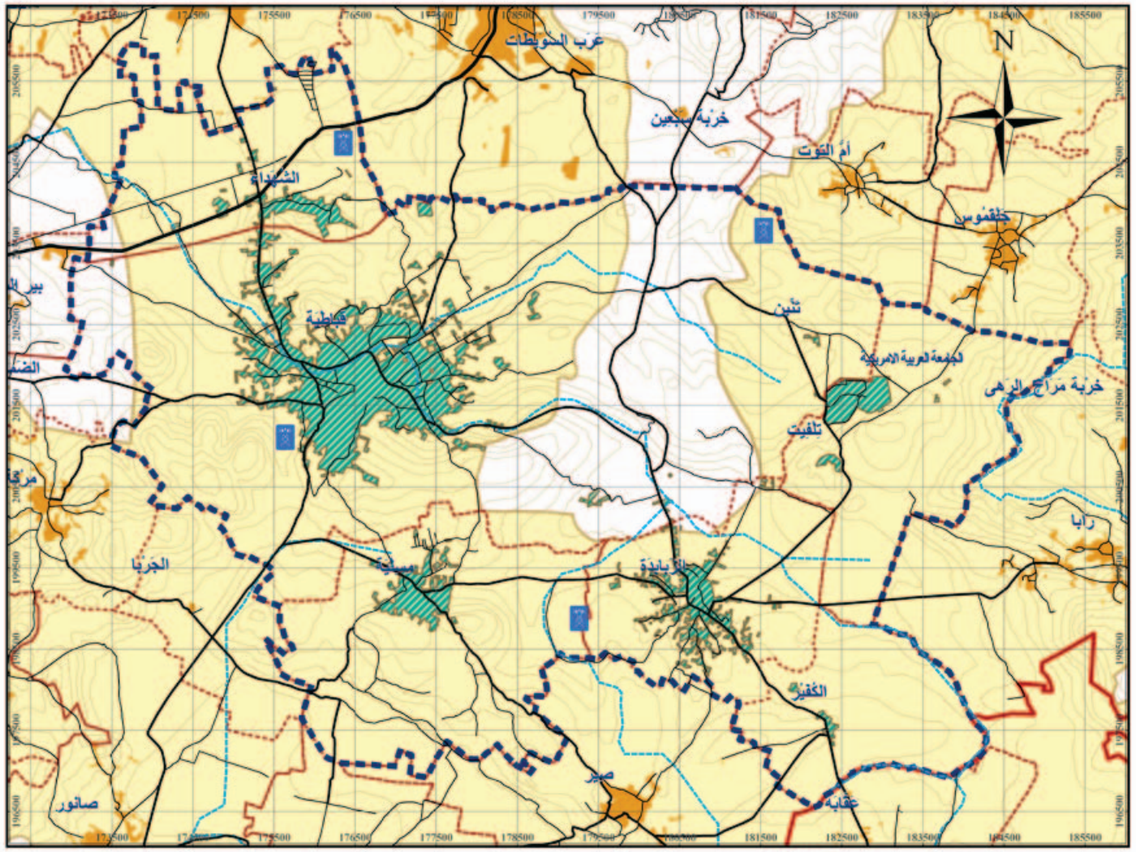
أجزاء النظام

- شبكات الاتصالات الأرضية الرئيسية
- شبكات الاتصالات الهوائية الرئيسية
- أبراج اتصالات ارضية
- أبراج اتصالات خلوية

الانعكاسات المكانية:

- مناطق مخدومة بشكل كافي بشبكات الاتصالات
- مناطق غير مخدومة بشكل كافي بخدمة الاتصالات
- مناطق سكنية بحاجة إلى توسيع أو تحسين خدمة الاتصالات
- مناطق التوسع المستقبلي المحتملة التي تتطلب توسيع النظام الحالي (مثل عدد أكبر من المشتركين في خدمات الانترنت).
- مناطق التوسع المستقبلي المحتملة التي يمكن ربطها بشبكة الاتصالات الحالية.
- مناطق بحاجة إلى توسعةفيالنظام القائم لكي تشملها خدمات الاتصالات
- مناطق التوسع المستقبلي التي يمكن ربطها بشبكة الاتصالات الحالية.
- مناطق مقترحة لوضع أبراج تقوية الاتصالات

خريطة رقم (11): نظام الاتصالات في منطقة التخطيط



6.3.3. البيئة

الهدف

يهدف هذا الجزء إلى تحديد النواحي البيئية وإجراء تقييم نوعي للمشكلات والإمكانات، والى تحديد أهم التحديات والفرص الناتجة عن الظروف البيئية الخاصة للمنطقة، بما يشمل الطبوغرافية والمناخ والتربة وجميع العناصر البيئية والتي قد يكون لها تداعيات إيجابية أو سلبية على التخطيط والتطوير المستقبلي.وتعرض وتوثيقكافة النتائج على خريطة الأساس.

الخطوة الأولى

تحديد العناصر البيئية الفيزيائية والحيوية للمنطقة وبيان ذلك على الخريطة الأساسية ويشمل ذلك عناصر الطبوغرافيا والجيولوجيا، والموارد الطبيعية، ونوعية التربة، الخ.

الخطوة الثانية

تقييم العناصر والمواقع البيئية من حيث:

- حالتها (مدى التلوث والتلف، الإهمال) وتحديد درجة أضرارها وذلك وفقاً لأحد المقاييس المتعارف عليها والمعتمدة لتحديد درجة التلوث البيئي.
- مشكلات التلوث الأساسية (مصادر المياه، التربة، الهواء، والضجيج، الخ) ،
- حاجات الحماية وإجراءات الوقاية وأي أمور خاصة أخرى،
- إمكانات وفرص التنمية في المستقبل.

الخطوة الثالثة

تحديد ووصف كل من:

- مناطق الحماية البيئية ومناطق الحساسية البيئية.
- المناطق المعرضة للإنزلاقات ودرجة التضخيم الزلزالي،
- مناطق التطور الزراعيومناطق التطور الحضري،
- المتطلبات البيئية لغايات التطوير حسب المنطقة.

عناصر التقييم الرئيسية

الخصائص والسمات الرئيسية

هذه الخطوة الأولى من التحليل سوف توثقوترسم ملامح رئيسية ذات الصلة وخصائص الظروف البيئية فيمنطقة التخطيط، هذا ويجب أن يشمل ذلك مواقع الحماية البيئية وتقييمالخصائص البيئية، فضلاً عن سمات وخصائص أكثر رسمية.

بتفصيل أكثر، يجب ترجمة وتوثيق المعلومات التالية:

- السمات والخصائص البيئية،
- المنحدرات ذات الطبوغرافية الحادة،
- مناطق تجمع المياه والسبخات المائية،
- مناطق الحماية البيئية (المعرفة من قبل القانون والمعرفة من قبل التخطيط الإقليمي على حد سواء)،
- المناطق ذات الحساسية البيئية الخاصة ويشمل ذلك المناطق الجبلية القابلة للانزلاقات، مناطق التضخيم الزلزالي، الأحراش والمناطق المشجرة (الغابات).

المخرجات

- خريطة "البيئة ودرجة الحساسية البيئية"، بمقياس رسم 1/20,000 أو 1/10,000.
- موجز وصفي للمشاكل الرئيسية والإمكانات والاحتياجات وبيان الأهداف ومتطلبات التطوير كجزء أساسي من وثيقة التخطيط.

مصادر المعلومات

- الخطط التنموية الإستراتيجية/ نظم المعلومات الجغرافية
- خطط إقليمية (الضفة الغربية 1998/ قطاع غزة 2005)
- المخطط الوطني المكاني،
- وزارة شؤون البيئة،

الأوضاع الحالية، والإمكانات، والمشكلات

يجب توثيق وتقييم ما يلي:

- تلوث المياه (الجوفية والسطحية)،
- تلوث التربة (نفط، كيماويات، معادن ثقيلة، الخ)،
- تلوث الهواء،
- الضوضاء (من حركة المرور أو الأسواق)،
- مخاطر الصحة العامة (مثل الأسواق غير الصحية)،
- حدائق جميلة ومزروعات مهددة بالتوسع العمراني،
- المناطق ذات الحساسية البيئية الشديدة.

الخطوة النهائية في التحليل تتمثل في اشتقاق الدلالات المكانية من التقييم السابق وتحديد أنواع المناطق كمدخل لخطوات التخطيط اللاحقة.

الانعكاسات المكانية

يجب توثيق وتقييم ما يلي:

- مناطق استثناء/حماية من التنمية في المستقبل/أنشطة بناء (موانع بيئية، حدائق جميلة/طبوغرافيا صعبة)،
- مناطق توسع عمراني محتمل (لا موانع بيئية)،
- مناطق ذات حاجات إجرائية خاصة تتعلق بضبط التلوث، إعادة تأهيل بيئي بأشكال التلوث: الماء، التربة، الهواء، الضوضاء،
- مناطق ذات متطلبات وإجراءات وقاية بيئية محدودة.

مصادر المعلومات

- سلطة المياه الفلسطينية،
- وزارة السياحة والآثار،
- وزارة الزراعة،
- زيارات ميدانية/ مقابلات مع المواطنين والمنظمات المحلية،

مصادر المعلومات

- المنظمات البيئية غير الحكومية،
- مناقشة أصحاب العلاقة والطواقم المهنية في الوزارات ذات الاختصاص،
- دراسات المؤسسات الأكاديمية ومراكز الأبحاث.

مثال موجز: البيئة

المكونات الرئيسية للنظام

يمكن تلخيص أهم المظاهر البيئية، خريطة رقم(10)، في منطقة التخطيط بما يلي:

- وجود تربة زراعية خصبة وأراضي زراعية عالية القيمة، تشكل حولي 30% من مساحة المنطقة،
- الزراعة الوحيدة الهامة في المنطقة هي شجر الزيتون، التي تضفي منظراً ساحراً كونها بساتين زيتون تراثية،
- توفر مخزون من المياه الجوفية والعديد من الآبار الارتوازية في المنطقة،
- يوجد في بعض أجزاء منطقة التخطيط منحدرات حادة تنتهي بمناطق سهلية، وتشكل بعض هذه المنحدرات نوعاً من الممرات المائية التي تتحول إلى أودية موسمية ، وقد تفيض في فصل الشتاء وأثناء العواصف الماطرة أحياناً.

المشاكل

تعاني البيئة من مشاكل عديدة في المنطقة بسبب قصور في بعض خدمات البنية التحتية بالاضافة الى عدم ضبط النشاط الانساني خاصة في مجال الصناعة،ويمكن تلخيص المشاكل التي تواجه قطاع البيئة فيما يلي:

- تلوث الهواء الناتج عن الكسارات ومقالع ومناشير الحجر، مما يؤدي إلى أضرار بيئية على المناطق السكنية المجاورة ويهدد التنمية في مجال الزراعة.
- تلوث التربة والمياه بمخلفات مناشير الحجر حيث يتم القاء هذه المخلفات في الاودية والسهول.
- المشاكل الناجمة عن استخدام المبيدات الزراعية، والتيترك اثارا سلبية كبيرة على البيئة والانسان.
- المشاكل الناجمة عن غياب أنظمة الصرف الصحي، حيث يعتمد السكان في التخلص من المياه العادمة علىالحفر الامتصاصية و/ أوالصماء، حيث يتم تصريف المياه العادمة في النهاية عبر الأراضي الزراعية مسببا تلوثا للتربة، ولمصادر المياه والمياه الجوفية، والمنتجات الزراعية.
- المشاكل الصحية الناجمة عن انتشار بعض المكبات العشوائية، وحرق النفايات في الحاويات أو المكبات عشوائية في مناطق قريبة من المباني السكنية.
- المشاكل الناجمة عن الضوضاء والتلوث الصوتي، والتي تتمثل في الضوضاء الناتجة عن الاهتزازات الميكانيكية للآلات في المناطق الملاصقة للمقالع، الكسارات، ومناشير الحجر، والضوضاء الناتجةعن حركة السيارات:خاصة على الطرق الرئيسية.

الامكانيات

تتلخص الإمكانيات المتعلقة بالبيئة في منطقة التخطيط فيما يلي:

- المناظر الطبيعية الخلابة لبساتين الزيتون والتلال الكثيرة.
- وجود المحميات الطبيعية الهامة، والتربة الخصبة والتي يجب حمايتها من الزحف العمراني.
- وجود مكب زهرة الفنجان قريب من المنطقة التخطيطية يساعد على تقليل انتشار المكبات العشوائية.
- وجود مشاريع مخططة وممولة لمحطات تنقية واحدة ستخدم بلدات الزبابدة وقباطية وقرية الشهداء واخرى ستخدم قرية مسلية.

الاحتياجات

تتمثل الاحتياجات البيئية لمنطقة التخطيط بما يلي:

- ايجاد مكبات الصرف الصحي ومحطات معالجة المياه العادمة،
- تأكيد المحميات الطبيعية وإنشاء حدائق عامة، وتعزيز التنمية والإنتاج الزراعي.

الأهداف التخطيطية

إن المشاكل البيئية ومظاهر التلوث المختلفة تحتم وضع الاهداف البيئية التالية عند عمل اي تنمية عمرانية قادمة:

- التركيز على منطقة الحماية البيئية وتطويرها.
- تخطيط وتوجيه العمران بحيث تقلل من الأضرار بالمشهد الطبيعي في المنطقة إلى أقصى حد ممكن.
- الحد من تلوث المياه الجوفية ووقف استخدام الحفر الامتصاصية (المياه العادمة) من خلال توفير مكان ملائم لمكبات النفايات وكذلك توفير مناطق تجميع المياه العادمة.
- الحد من تلوث الهواء من خلال ضبط الصناعات المسببة لتلوث الهواء والمؤثرة على الصحة العامة، والتقيد والالتزام بالمعايير والمواصفات الوطنية.
- حماية المصادر المائية من أبار ارتوازية المياه الجوفية في المنطقة التخطيطية
- التقليل من الضوضاء (التلوث الصوتي) في المناطق الملاصقة للمحاجر والأسواق وعلى امتداد الطرق الرئيسية.

عموما، ينبغي تبني وتعزيز السياسات الصادرة عن سلطة جودة البيئة الفلسطينية، فيما يتعلق بأي تنمية عمرانية مستقبلية.

مثال موجز: البيئة

المركبات الرئيسية للنظام البيئي

الأوضاع الحالية، والمشكلات، والإمكانات

تربة زراعية عالية القيمة

منشار حجر داخل احد التجمعات السكنية/تلوث هواء

التنوع الحيوي والنباتي

تلوث البيئة والاشجار بروبة مناشير الحجر شرق قباطية

التنوع الحيوي والنباتي

التلوث بمياه الصرف الصحي

الانعكاسات المكانية

الضوضاء والتلوث الصوتي على الشارع الاقليمي طوباس جنين

المخلفات الصناعية

مكبات النفايات العشوائية

مفتاح الخريطة

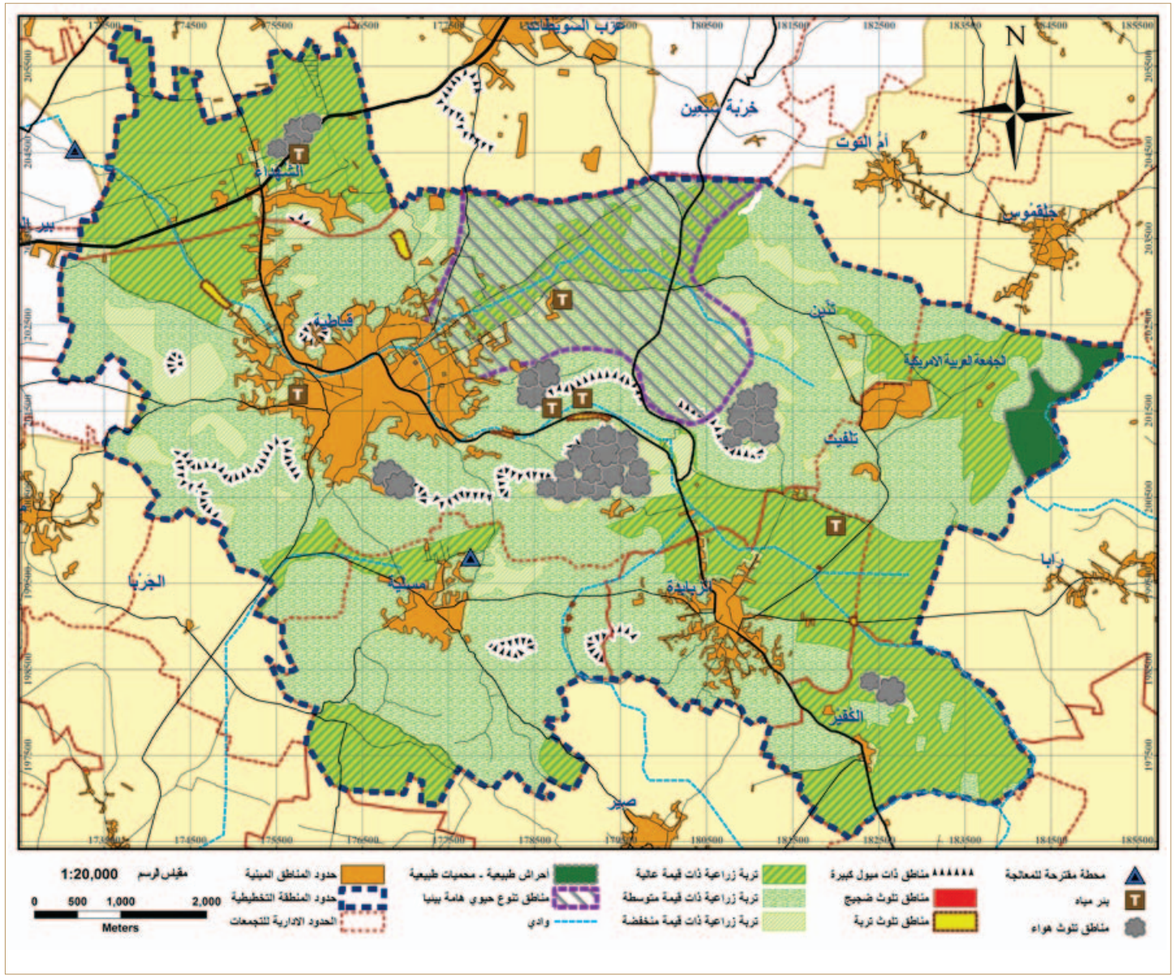
خصائص المنطقة الرئيسية

- ميول كبيرة
- مساقط مياه
- محطة معالجة مياه عادمة مقترحة
- بئر مياه
- مناطق حماية مصادر المياه
- مناطق حماية للبيئة

الانعكاسات المكانية:

- مناطق تلوث هواء
- مناطق تلوث مياه
- مناطق تلوث تربة
- مناطق تلوث ضجيج
- مناطق تشكل خطر على الصحة العامة
- مناطق تستثنى من أي تطوير مستقبلي
- مناطق ذات احتياجات خاصة تتعلق بضبط التلوث وإعادة التأهيل البيئي
- تربة زراعية عالية القيمة
- تربة زراعية متوسطة القيمة
- تربة زراعية منخفضة القيمة
- غابات: احراش: محميات طبيعية
- مناطق ذات تنوع حيوي هام
- وادي ماء

خريطة رقم (12): البيئة في منطقة التخطيط



7.3.3. المواصلات وحركة المرور

الهدف

ويهدف إلى توفير تقييم ووصف عام للمشكلات والإمكانات المرتبطة بالمواصلات وحركة المرور والتي قد يكون لها تداعيات إيجابية أو سلبية على التنمية المكانية المستقبلية. لذا ينبغي جمع وتوثيق المعلومات المتعلقة بمكونات النظام القائم ومرافقه وأحواله وقدرته على خارطة الاساس، وذلك في ثلاث خطوات:

الخطوة الأولى

تحديد ورسم الشبكة الرئيسية ومكونات النظام على خريطة الأساس.

الخطوة الثانية

تقييم مكونات النظام ومرافقه من حيث:

- حجم حركة السير والمواصلات الحالي والتوجهات المستقبلية
- الوضع المروري
- مناطق التعارض المروري والاختناقات المرورية
- الأعباء الكبيرة والأوضاع السيئة لنظام النقل والمواصلات

الخطوة الثالثة

تحديد وتخطيط كل من:

- الحاجة إلى تحسين وتأهيل المكونات الرئيسية ومرافق النظام.
- المناطق التي بحاجة إلى توسعة أو تحسين شبكة الطرق القائمة فيها.
- مناطق التوسع المستقبلي المحتملة والتي يمكن تطويرها وتحسين إمكانية الوصول وحركة السير فيها بتكلفة معقولة.

عناصر التقييم الرئيسية

مكونات النظام الرئيسية ومرافقه

الخطوة الأولى في التحليل تتمثل في وصف وتوثيق مرافق نظام النقل والمواصلات الحالي والمخطط للمستقبل، أما مخططات التوسعة لهذا النظام أو إجراءات إعادة التأهيل (مثلا: إنشاء طرق جديدة، توسعة طرق قائمة، جسور أو أنفاق جديدة، تحسين تقاطعات، الخ) فيمكن شملها في حال:

- توفر التوثيق الفني (مخططات تصميم)
- توفر التمويل (من ميزانيات البلديات، المؤسسات القطاعية أو المانحين)
- تنفيذ المشروع خلال الخمس سنوات القادمة

وبتفصيل أكثر، يجب جمع وتوثيق المعلومات التالية:

- الطرق الريفية/ الخارجية (الرئيسية والإقليمية والمحلية) ووصف حالتها.
- الطرق والشوارع الحضرية (الشريانية والتجميعية والمحلية) ووصف حالتها.
- المداخل الرئيسية والفرعية.
- طرق عليها قيود حركة وقيود أمنية.
- الحواجز الدائمة
- الأنفاق الرئيسية والجسور
- التقاطعات الرئيسية
- محطات أو مواقف الحافلات والتاكسيات الرئيسية
- الساحات الكبيرة لمواقف للسيارات (تتسع لأكثر من 50 سيارة)
- الموانئ (فقط في غزة)
- المطارات

المخرجات

- خريطة توضح قطاع النقل والمواصلات بمقياس رسم 1/20,000 أو 1/10,000.
- ملخص وصفي لعناصر النظام والمشكلات والإمكانات الرئيسية والاحتياجات، والأهداف التخطيطية المستقبلية.

مصادر المعلومات

- الخطط الإستراتيجية التنموية المحلية ان وجدت
- نظم المعلومات الجغرافية (إن وجدت)
- دوائر الهندسة التابعة للبلدية

الأوضاع الحالية، والإمكانات، والمشكلات

بالاعتماد على التقييم العام لأوضاع وقدرات مركبات النظام الأساسية ومرافقه، يجب في الخطوة الثانية من التحليل الإشارة إلى المشاكل والإمكانات، بالإضافة إلى الإجراءات اللازمة المتعلقة بالتنمية المكانية المستقبلية.

من أجل ذلك الغرض، ينبغي تقييم وتوثيق ما يلي:

- الحجم الكلي الحالي والمستقبلي لحركة النقل والمواصلات:
- عدد السيارات المسجلة.
- حجم النقل المحلي/ الداخلي.
- حجم السير والأماكن المقصودة للرحلات اليومية (دخول وخروج).
- الطاقة الاستيعابية لمواقف المركبات الحالية والحاجات المستقبلية.
- مرافق النقل العام (الحافلات والتاكسيات) وقدرته الاستيعابية وعدد المواقف المنشأة.
- الأوضاع المتدهورة للطرق الرئيسية أو عدم أهليتها (عرض غير كاف، مسار غير مناسب، أرصفة بحاجة إلى تصليح، ضعف في عناصر الطريق، الخ).
- مناطق الازدحام المروري الرئيسية (طرق، تقاطعات، أنفاق وجسور ذات حجم سير كبير وازدحام مستمر).
- مناطق تكثر فيها حوادث السير.
- محطات الحافلات والتاكسيات غير الكافية وفوق طاقتها الاستيعابية.
- منطقة المركز التجاري/ والمراكز التجارية التي تتأثر بمشكلات حركة السير ومواقف المركبات.
- المناطق السكنية المكتظة التي تتأثر بمشكلات حركة السير الداخلي (صعوبة الوصول، مشكلات طبوغرافية، طرق غير معبدة).
- مناطق ذات ظروف طبورافية وجيولوجية حساسة يراعى فيها قيمة ميلان المنحدرات وطبيعة التربة في تخطيط شبكة الطرق.

مصادر المعلومات

- المشاريع والدراسات المخطط لها للمؤسسات المانحة والمستشارين الناشطين في منطقة التخطيط.
- صندوق تطوير وإقراض البلديات

الانعكاسات المكانية

الخطوة الأخيرة في التحليل يتم فيها اشتقاق المكانية المترتبة على التحليل السابق، وتحدد كافة أشكال مناطق التخطيط كمدخل لخطوات التخطيط اللاحقة:

- طرق حضرية شريانية متصلة بطرق ريفية رئيسية أو إقليمية، بحاجة إلى تحسين، توسعة وإعادة تخطيط مسار.
- التقاطعات الرئيسية، الجسور (والأنفاق) بحاجة إلى تحسين، وتوسعة وإدارة مرورية فاعلة.
- مناطق ومواقع أخرى بحاجة إلى تحسين إدارة المرور والسلامة المرورية فيها.
- مناطق تجارية بحاجة إلى إدارة مرورية أفضل.
- متطلبات المنطقة من مواقف سيارات إضافية في منطقة وسط المدينة التجاري والمراكز التجارية الأخرى.
- حاجة المنطقة إلى توسعة أو إنشاء محطات حافلات وسيارات.
- مناطق أخرى مكتظة (سكنية) بحاجة إلى تحسين حركة السير الداخلية.
- تحديد مناطق التوسع المستقبلية والتي يمكن تطويرها وربطها مع شبكة الطرق الحالية بتكلفة معقولة (مثل ظروف طبوغرافية وجيولوجية ملائمة، القرب وسهولة الوصول إليها من الشبكة الحالية).

مصادر المعلومات

- المؤسسات القطاعية/ وزارات
- وزارة الاشغال العامة والاسكان.
- زيارات ميدانية.

مثال موجز: المواصلات وحركة المرور

المركبات الرئيسية لنظام المواصلات

يمثل التالي شرحاً مختصراً لوضع نظام المواصلات وحركة المرور الحالية في منطقة التخطيط. انظر خريطة رقم (11).

الطرق الريفية (الخارجية)

تتوزع شبكة الطرق الرابطة بين قرى وبلدات المنطقة التخطيطية بشكل جيد ومقبول، مما يتيح حركة الوصول والربط بين جميع مناطق هذا التجمع بشكل جيد.

- يوجد العديد من الطرق الخارجية التي تربط بين هذه التجمعات، ومنها طريق جنين طولكرم وجنين-نابلس الرئيسي(طريق رقم60)، والطريق الأخير جزء من الطريق الرئيسي الوطني الذي يربط مدن الضفة بعضها البعض، فهو يمتد من جنين حتى الخليل مرورا بمحاذاة قرية الشهداء من الجهة الغربية.
- الطريق الإقليمي الذي يربط محافظة جنين بمحافظة طوباس وبالاغوار(طريق رقم 588) والمار من طوباس باتجاه الشمالي الغربي بحيث يخترق كل من الكفير بالزبابدة وقباطية والشهداء.. وحالة الطريق جيدة ، وهو طريق ذو ميول متوسطة وذو منحنيات أفقية واسعة وقليلة.
- الطريق المحلي الرابط بين مسلية والزبابدة، وحالة الطريق جيدة، الجزء المعبد منه بعرض بين 7-6 متر وهو طريق ذو ميول متوسطة وذو منحنيات أفقية واسعة.
- هناك عدد من الطرق المحلية التي تربط بين أجزاء تجمع وسط محافظة جنين، وأهمها طريق قباطية-مسلية، والزبابدة-رابا، والكفير-صير. وبالنسبة للطريق الواصلة بين قباطية ومسلية فهو طريق بحالة جيدة بعرض 6 متر.
- الطريق المحلي بين الزبابدة وتلفيت ومنها إلى تنين وثم إلى جنين ، الطريق بعرض 6 متر ولكنه وبحاجة إلى إعادة تأهيل، وهناك مجال جيد لتوسعته.
- الطريق المحلي الكفير- صير والطريق الذي يربط الزبابدة مع قرية رابا هما طريقان محليان، يبلغ عرضهما 6 متر وهو بحالة جيدة
- يوجد عدة طرق أخرى محلية معظمها زراعية ترابية تربط منطقة التخطيط والمنطقة المحيطة، مثل: طريق قباطية - بير الباشا، وطريق قباطية – خربة سبعين، وطريق قباطية - مركة، وطريق مسلية - صير، وطريق الزبابدة - صير، وطريق مسلية - صير، وطريق مسلية - ميثلون.t

شبكة الطرق الداخلية/ الطرق الحضرية

- لا يوجد طريق شرياني حضري يتخلل هذه التجمعات، ولكن يتخللها العديد من الطرق الحضرية التجميعية، وهي تتكون بشكل عام من مسربين. تتراوح عروض هذه الطرق من واسعة (يصل العرض التنظيمي لبعضها 20م) إلى ضيقة (يصل عرض بعضها إلى5.0-4.5 م) وكلها معبدة. ومن أمثلة هذه الطرق الطريق الرئيسي في بلدة قباطية (عرض الطريق المعبد 12-10 م)، مدخل الجامعة العربية الأمريكية (عرضه من 6-4.5 متر، أما عرضه التنظيمي فهو 10 متر)، وشارع مركة (عرضه 4 م معبد وعرضه التنظيمي 8م)، والمدخل الجنوبي الشرقي الرئيسي للزبابدة، وهو امتداد للطريق الإقليمي والذي يصل طوباس والأغوار بجنين، (يبلغ عرضه 11 م، أما عرضه التنظيمي فيبلغ 22 متر، وهو طريق بأربعة مسارب).
- الطريق المحلي الكفير- صير، وهو طريق معبد، حالة سطحه متوسطة، وعرضه حوالي 6 متر، وهو ذو ميول بسيطة إلى متوسطة.
- يتكون نظام الطرق في قرية تنين من شبكة بدائية ، ويعتبر المدخل الذي يبدأ من التقاطع مع شارع الجامعة العربية الأمريكية هو المدخل الرئيسي للقرية والطريق الوحيد فيها، وهو طريق محلي غير معبد، بعرض حوالي 4 متر.
- بشكل عام، لا يوجد نظام مروري ملائم في بلدات التخطيط، فالشواخص والعلامات الأرضية غير مستعملة، كما أنه لا يتوفر نظام أو ساحات خاصة لوقوف المركبات، ولا يوجد كذلك أماكن محددة يسمح او يمنع فيها الوقوف على جانبي الطريق.
- بلدات التخطيط بشكل عام لا تعاني من ازدحام ومشاكل مرورية كبيرة، باستثناء شارع المقاهي في قباطية الذي تتواجد فيه مشكلة التوقف بشكل مزدوج في ساعات العصر فقط.،إلا أن بعض التقاطعات الحرجة في منطقة التخطيط (خاصة القريبة من المدارس، مثل تقاطع مطعم أبو غراب في قباطية)، فهو بحاجة إلى تنظيم مروري كوضع الشواخص المناسبة، واستخدام العلامات الأرضية كممر المشاة.
- حجم حركة المرور في منطقة التخطيط منخفض نسبيا باستثناء منطقة قباطية حيث يشكل الطريق الرئيسي فيها معبرا بين شمالها وجنوبها، وكذلك منطقة الزبابدة بسبب وجود حركة سير نشطة مرتبطة بالجامعة الأمريكية.

خدمات المواصلات

تتوفر خدمات المواصلات العامة في بعض من بلدات منطقة التخطيط، فمثلا:

- يوجد خدمة مواصلات عامة جيدة في قباطية، حيث يوجد خمسة مكاتب تكسيات يعمل فيها 21 مركبة نقل الركاب، وهناك محطة تكسيات عامة تعمل فيها 18 مركبة، بالإضافة إلى وجود شركة باصات فيها 14 ميكروباص يتسع الواحد منها من 20-17 راكب، تقوم بنقل الركاب من قباطية إلى مدينة جنين ومن قباطية إلى الجامعة العربية الأمريكية.
- يوجد شركة باصات في بلدة الزبابدة (خمسة باصات كبيرة وثلاثة باصات صغيرة)، تقوم هذه الباصات بنقل الركاب من الزبابدة إلى طوباس وجنين، ونقل الطلاب من الزبابدة إلى الجامعة العربية الأمريكية. ولا يوجد محطة باصات في بلدة الزبابدة، حيث تقف الباصات في مركز المدينة على جانبي الطريق.
- يتلقى سكان قرية مسلية خدمات المواصلات العامة عن طريق التكسيات العمومية والتي عددها أربعة وهي غير كافية ، وتقوم هذه التكسيات بنقل الركاب من مسلية إلى جنين، ويوجد موقف لهذه التكسيات على الطريق الرئيسي (وسط القرية)، إلا أنها تسبب ازدحام وفوضى في هذا المقطع من الطريق.
- لا يوجد أي خدمة للمواصلات العامة ولا مكاتب تكسيات خاصة في قرى الشهداء وتلفيت والكفير، وتتلقى قرية الشهداء الخدمة عن طريق الباص الواصل بين قباطية وجنين. ويعتمد سكان تلفيت على المركبات الخاصة فقط.
- وبالنسبة للمواصلات العامة عند الجامعة العربية الأمريكية فإنها متوفرة إلا أن هناك مشكلة بعدم كفاية عدد الباصات والتكسيات العمومية المخصصة رسميا لذلك، وهناك العديد من شركات الباصات التي تعمل بصفة غير رسمية على نقل الركاب، وكذلك الحال بالنسبة للتكسيات العمومية.
- يتلقى سكان الكفير خدمة المواصلات العامة عن طريق الوقوف على الطريق الإقليمي الواصل بين طوباس والزبابدة والمار بعقابا ثم بالكفير.
- لا تعاني قرى الشهداء وتلفيت والكفير من مشاكل في السلامة المرورية، حيث أن حركة المرور أصلا عليها إلى حد ما ضعيفة. كمالا تتوفر مواقف عامة في تلك القرية، وليس هناك حاجة لذلك.
- رغم أنه لا يتوفر بيانات دقيقة حول عدد حوادث الطرق في بلدة الزبابدة، إلاأن هناك بعض الحوادث على تقاطعي مسلية والجامعة العربية الأمريكية.

المشاكل

- بشكل عام، يمكن وصف شبكة الطرق بين القرى والبلدات في تجمع وسط محافظة جنين على أنها جيدة نسبيا، ويمكن القول بأن أغلب العروض الموجودة حاليا كافية لاستيعاب الحجم المروري في المنطقة.
- رغم أن منطقة تجمع وسط محافظة جنين يغلب عليها أنها مناطق جبلية، إلا أن معظم الطرق الرابطة بين قراها وبلداتها ذات منحنيات إلى حد ما واسعة، ومنحدرات ذات ميول بسيطة إلى متوسطة، باستثناء بعض الطرق، كطريق الزبابدة- تلفيت، وكذلك بين قباطية ومسلية من جهة قباطية.
- أما بالنسبة للأكتاف على جانبي الطريق، فمعظمها ضيقة وغير معبدة، كذلك فهي معرضة للتلف والاهتراء، بل إنها في أحيان كثيرة مهترئة بسبب الميول الحادة أو لعدم وجود قنوات مخصصة لتصريف مياه الأمطار باستثناء الطريق الواصل بين الكفير والزبابدة.
- بالنسبة لحالة الطرق داخل قرى وبلدات منطقة التخطيط، توصف بشكل عام بأنها سيئة في كل من تلفيت وتنين، ورغم أن حالة الطرق في كل من قباطية والزبابدة والشهداء ومسلية والكفير متوسطة إلى جيدة، إلا أن بعضها في حالة سيئة، والأخر غير معبد، أما حالة الطرق في البلدات القديمة في كل من قباطية والزبابدة فهي عموما سيئة.
- هناك نقص في توفير أرصفة على بعض الطرق داخل هذه البلدات والقرى.
- هناك بعض الاختناقات خاصة عند مركز البلدة في كل من قباطية والزبابدة.
- هناك مشكلة في عدم وجود الشواخص والعلامات الأرضية بشكل جيد ومناسب خاصة على التقاطعات والطرق الأساسية الداخلية.
- هنالك مشكلة في بعض الأحيان في الإنارة على بعض الطرق الداخلية خاصة في قباطية، حيث أنها غير كافية في بعض الأحيان، وغير موجودة في أحيان أخرى.
- هناك صعوبة في إمكانية توسعة بعض الطرق بسبب ضيق حرم الطريق والبيوت المتاخمة للطرق الحالية.
- يعتبر وجود الميول الحادة خاصة في قباطية ومسليةوتلفيت نتيجة لطبيعة المنطقة الجبلية، من أهم المعوقات للتطور المستقبلي لشبكة الطرق.
- بالنسبة للمواصلات العامة، باستثناء قباطية والزبابدة،فهي إما غير كافية لاستيعاب حركة النقل العام في تلك القرى مثل مسلية، أوأنها غير موجودة أصلا مثل الشهداء والكفير وتلفيت وتنين.

- امتداد الطرق الريفية (الإقليمية والمحلية) من مراكز التجمعات خاصة في الزبابدة وقباطية مما يؤدي إلى اختلاط حركة المرور الخارجية بحركة المرور الداخلية.
- منح تراخيص أبنية سكنية خارج حدود الهيكلي يحد من إمكانية تخطيط هذه المناطق بشكل صحيح خاصة فيما يتعلق بشبكة الطرق الداخلية، عدا عن وجود أبنية غير مرخصة أصلا.
- تمتاز معظم الطرق الخارجية أنه لا يوجد فيها إضاءة ولا إشارات مرورية ولا علامات أرضية.
- لا يوجد في بلدة الزبابدة أي ساحات تعمل كمواقف عامة، ولا يوجد تنظيم لوقوف المركبات على جانبي الطريق خاصة على الطريق الرئيس في البلدة المار بمركزها، حيث لا يوجد علامات أرضية تحدد المواقع المسموح بها للوقوف، كما لا تتواجد الشواخص ذات العلاقة، وكذلك لا توجد عدادات تعمل بالأجرة.
- تعاني بلدة الزبابدة من عدة اختناقات على المفارق الرئيسية خاصة مفرق الجامعة ومفرق مسلية في فترة الذروة صباحا، كما أن منطقة مركز المدينة (قرب مسجد عبد الله بن رواحة) تعاني من ازدحام واختناق مروري وذلك في فترة الصباح وفترة الظهيرة، وذلك بسب تواجد محطة التكسيات وكذلك مكاتب التكسيات الخاصة هناك، كما أن موقع وقوف الباصات غير مناسب، مما يعيق الحركة ويساعد على زيادة الازدحام.

الفرص والإمكانات

- إن من أهم الفرص والإمكانات في شبكة الطرق الرابطة بين قرى وبلدات تجمع وسط محافظة جنين والقرى المجاورة لها أن هناك إمكانية لزيادة عرض الطرق، حيث يغلب عليها وجود أراض فارغة محيطة بها مما يساعد على توسعة شبكة الطرق، وعروض الطرق الموجودة حاليا كافية لاستيعاب الحجم المروري.
- هناك مخططات جاهزة لإعادة تأهيل طريق الزبابدة-تلفيت، وبانتظار تمويل مرتقب.
- يعتبر توزيع شبكات الطرق في هذه البلدات والقرى خاصة في كل من بلدة قباطية وبلدة الزبابدة بشكل عام جيد، حيث أنها تصل جميع الأحياء القديمة والحديثة مع بعضها البعض، بالإضافة إلى ربطها مع جميع القرى والبلدات الأخرى المجاورة.
- تمتاز شبكات الطرق في هذه البلدات والقرى بأن العروض التنظيمية بشكل عام فيها جيدة، باستثناء بعض المواقع المحددة، مثل مدخل مسلية-الزبابدة، حيث يعطي ذلك مجال للتوسعة، وكذلك مجال لتنظيم حركة المرور. مع العلم أن العروض الموجودة كافية لاستيعاب حجم حركة المرور الحالية.
- هناك دراسة لإدارة أنظمة المرور داخل البلدة القديمة في الزبابدة لدى البلدية، حيث يمكن وتطبيقها،كما أن هناك طريق مقترح (الطريق الدائري) يربط القرى المحيطة ببلدة الزبابدة مع بعض، بعرض التنظيمي 16 متر.

الاحتياجات

بناء على ما تقدم، يمكن إجمال الاحتياجات اللازمة لتطوير شبكة الطرق والمواصلات بما يلي:

- تأهيل وإعادة تعبيد الطرق التي تربط أجزاء التجمع والتي تحتاج لذلك كطريق الزبابدة-تلفيت.
- تأهيل وإعادة تعبيد وتوسيع الطرق التي تربط التجمع بالبلدات والقرى المجاورة للتجمع مثل طريق قباطية-مركة الترابي، وطريق قباطية-جنزور،وطريق مسلية-ميثلون، وطريق الزبابدة-صير، وطريق مسلية-صير، وطريق الزبابدة-تلفيت-الجامعة العربية الأمريكية، وغيرها.
- إعداد خطة دورية لصيانة الطرق، والتقيد بمبادئ وأسس ومرجعيات التصميم الفنية لأي مشروع.
- توفير شروط السلامة على الطرق خاصة الخارجية، وعلى التقاطعات الرئيسية خاصة الخطرة منها، مثل تقاطع الشهداء على طريق نابلس-جنين، وتقاطع الكفير-صير، وخاصة ما يتعلق بتوفير الشواخص، والعلامات الأرضية وعمل الجزر المناسبة.
- إنارة الطرق الرابطة بين بلدات وقرى تجمع وسط محافظة جنين وبين البلدات والقرى الأخرى، وخاصة الطرق الرابطة بين بلدة قباطية والبلدات والقرى الأخرى المجاورة مثل طريق قباطية-الزبابدة، وقباطية-مسلية، وكذلك طريق الكفير-صير.
- إعادة تأهيل الطرق الداخلية.
- تنظيم حركة المرور خاصة على الطريق الرئيسة داخل البلدات، مثل الطريق الرئيس في كل من قباطية والزبابدة، وداخل البلدات القديمة فيها، وعلى التقاطعات الرئيسية مثل تقاطع الشهداء وتقاطع الجامعة العربية الأمريكية وتقاطع مسلية في الزبابدة، وقرب الجامعة العربية الأمريكية، وغيرها.

- تحسين خدمات المواصلات العامة من خلال إيجادأماكن مناسبة لمحطات المواصلات العامة في كل من قباطية والزبابدة ومسلية، وتوفير خطوط المواصلات العامة الخارجية من الكفير إلىقباطية وجنين، ومن مسلية إلى الزبابدة، وزيادة عدد الباصات والتكسيات العمومية التي تعمل على بعض الخطوط كخط الجامعة العربية الأمريكية.
- العمل على إيجاد وتوفير ساحات، للسيارات الخاصة في كل من قباطية والزبابدة.
- إنشاء أرصفة للمشاة، خاصة على الطرق الرئيسة مثل الطريق الرئيس في قرية مسلية، وإنشاءأكتاف لبعض الطرق الأخرى مثل الطريق الواصل بين تلفيت والجامعة العربية الأمريكية، لحماية الطريق لأن ميلها حاد ولاستخدامها كمواقف قرب مدخل الجامعة.

الأهداف التخطيطية

تشهد قرى وبلدات تجمع وسط محافظة جنين نشاطا اقتصاديا جيدا، وكذلك تشهد نشاطا متزايدا لوجود الجامعة العربية الأمريكية على أراضيها، وبالإضافة إلى احتياجات السكان المتعلقة بالنشاطات المختلفة، فإن كل هذا يؤدي إلى زيادة الطلب على المواصلات في المنطقة، لذلك يجب أن تحتوي خطة التطوير المستقبلية على الأهداف التالية:

- تحسين حالة الطرق الرابطة بين بلدات وقرى تجمع وسط جنين كل حسب مستواه، بحيث يعطي هذا البرنامج الأولوية بداية لرفع مستوى الطرق الحالي ليصل إلى حد أدنى من الأهلية.
- رفع مستوى جميع المداخل الرئيسية في بلدات وقرى منطقة التخطيط لتصبح ذات أربعة مسارب مع جميع المرافق الضرورية مثل الشواخص والعلامات الأرضية والأرصفة والإنارة وغيرها.
- تعبيد الطرق الداخلية غير المعبدة التي تم شقها لتحفيز السكان على الامتداد العمراني، وشق طرق أخرى وذلك في جميع بلدات وقرى تجمع وسط جنين في إطار خطة زمنية.
- القيام بعمل دراسة لأنظمة المرور في بلدات وقرى تجمع وسط جنين ووضع جدول زمني لتنفيذها كل على حدا
- تقليل الآثار الناجمة عن مرور السير العابر لبلدتي قباطية والزبابدة من خلال دراسة إمكانيةإنشاء طريق دائري التفافي حول كل منهما، والعمل على إيجاد ربط ملائم للطريق الجديد المقترح الذي يصل نابلس بجنين والذي يخترق شمال شرقي منطقة التخطيط مع بلدات منطقة التخطي

مثال موجز: المواصلات وحركة المرور

المركبات الرئيسية للنظام

تقاطع الشهداء على الشارع الرئيسي جنين-نابلس

الشارع الرئيسي جنين-نابلس

الشارع الإقليمي داخل بلدة قباطية

مواقف التكسيات بجانب الجامعة العربية الامريكية

الشارع الاقليمي المار وسط بلدة الزبابدة

مواقف التكسيات في بلدة الزبابدة

محطة التكسيات العامة في قباطية

الشارع الاقليمي المار قرب الجامعة باتجاه جنين

امكانية توسعة الطريق (مدخل المغازين)

بحاجة إلى موقف خاص للمواصلات العامة

الزبابدة بحاجة الى موقف للمواصلات العامة

طريق رابط بحاجة إلى تحسين

مدخل بحاجة إلى تأهيل وتطوير

طريق تجاري بحاجة إلى تحسين

الانعكاسات المكانية

مدخل ترابي بحاجة إلى توسعة وتأهيل- مدخل تنين

منطقة يمكن توسعة شبكة الطرق فيها

طريق تجاري بحاجة إلى تحسين- الزبابدة

مفتاح الخريطة

مركبات النظام

- الطرق الرئيسية
- الطرق الاقليمية
- الطرق شبه الاقليمية
- الطرق المحلية
- الطرق الترابية
- الطريق الرئيسية : الاقليمية المقترحة
- طرق عليها قيود حركة وقيود أمنية
- حواجز دائمة
- أنفاق رئيسية
- جسور
- تقاطعات رئيسية
- محطات الحافلات والتكسيات الرئيسية
- ساحات كبيرة لمواقف السيارات : لأكثر من 20سيارة
- موانىء
- مطارات

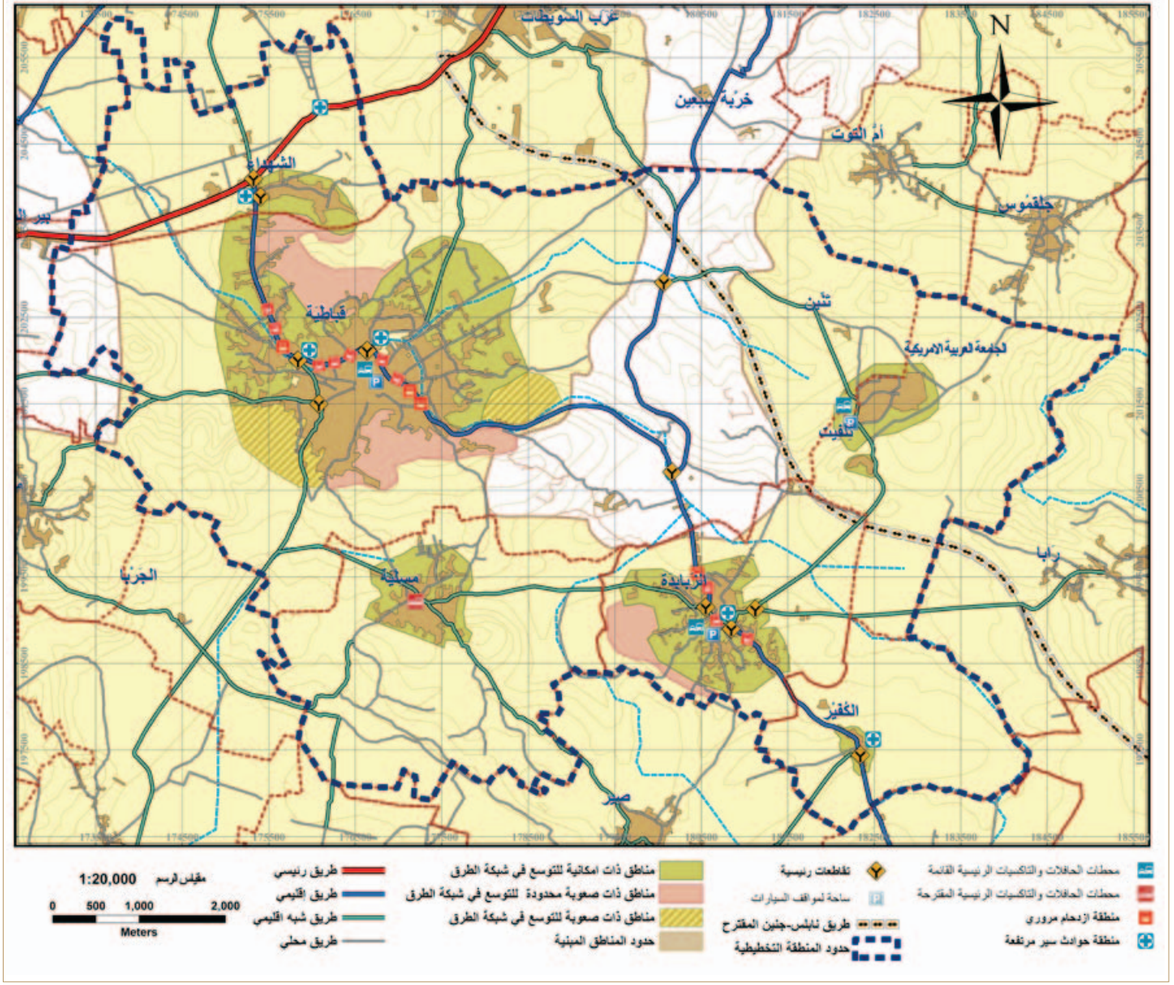
الأوضاع، والمشكلات، والإمكانات

- منطقة ازدحام مروري
- منطقة حوادث سير مرتفعة
- منطقة توسع شكة الطرق الإقليمية

الإنعكاسات المكانية

- طريق رابط بحاجة إلى تحسين
- طريق تجاري بحاجة إلى تحسين
- منطقة ذات امكانية للتوسع بشبكة الطرق
- مناطق ذات صعوبة محدودة للتوسع بشبكة الطرق
- مناطق ذات صعوبة للتوسع بشبكة الطرق
- منطقة موقف المركبات العمومية بحاجة لتحسين

خريطة رقم (13): المواصلات وحركة المرور في منطقة التخطيط



8.3.3. المرافق المجتمعية

الهدف

مسح المرافق المجتمعية والخدمات العامة سوف يوضح المواقع الحالية والتوزيع المكاني للمنشآت المهمة والخدمات الاجتماعية والوظائف الإدارية العامة وتغطيتها وسهولة الوصول لها في الأوقات العادية وأثناء الأحداث الطارئة. بالإضافة إلى تأكيد الطلب على توسعة هذه المرافق والخدمات والمساحات المطلوبة والمواقع المناسبة.
لهذا السبب، المعلومات والبيانات حول المنشآت والخدمات القائمة وأوضاعها وقدرتها الاستيعابية سوف يتم جمعها على الخارطة الاساسية وتوثيقها بثلاث خطوات كالتالي:

الخطوة الأولى

تحديد ورسم المرافق الرئيسية والخدمات العامة والمراكز الحكومية الإدارية على الخريطة الرئيسية.

الخطوة الثانية

تقييم المرافق والخدمات بالنسبة إلى:

- المعايير القياسية الخدمات وتغطيتها
- القدرات الاستيعابية للخدمات
- التوزيع المكاني للخدمات.بما يضمن سهولة الوصول إلى الخدمات

الخطوة الثالثة

تصور وتحديد الحاجات المستقبلية من المناطق والمساحات:

- المناطق ذات الخدمات والمرافق الغير كافية.
- المناطق التي بحاجة الى توسعة المرافق القائمة و/أو انشاء مرافق جديدة
- المساحات المطلوبة ومواقعها للخدمات والمرافق في مناطق التوسع المستقبلي.

المخرجات

- خريطة توضح قطاعالمرافق المجتمعية بمقياس رسم 1/20,000 أو 1/10,000.
- ملخص وصفي حول المشكلات و الإمكانيات الرئيسية، و احتياجات وأهداف التنمية المستقبلية

عناصر التقييم الرئيسية

المرافق الرئيسية والخدمات الاجتماعية
الخطوة الأولى في التحليل هي توثيق وتصور المرافق المجتمعية، والخدمات الاجتماعية، والمرافق الإدارية الحكومية القائمة والمخطط لها مستقبلا. التوسعة المخطط لها في المرافق المجتمعية والخدمات الاجتماعية (إنشاء أو إعادة تأهيل لمدارس ومستشفيات مثلاً) أن يتم شمولها في حال أن:

- يتوفر التوثيق الفني (مخططات/ تصاميم)
- يتوفر التمويل (من ميزانيات البلديات/مؤسسات قطاعية/أو المانحين)
- امكانية تنفيذ المشروع خلال الثماني سنوات القادمة

ولمزيد من التوضيح، يجب توثيق ما يلي:

- المدارس الأساسية والثانوية
- مراكز التدريب المهني
- الجامعات/الكليات
- المستشفيات/العيادات
- المراكز الصحية
- المراكز المجتمعية/الشبابية/النسوية
- المرافق والمراكز الرياضية
- المراكز الثقافية/المتاحف
- الملاعب/المناطق الخضراء/المنتزهات العامة
- مرافق حكومية مهمة مثل هيئة الحكم المحلي/محافظات/منشآت تابعة للسلطة الوطنية الفلسطينية)
- اماكن العبادة(مساجد، كنائس)
- مقابر

مصادر المعلومات

- الخطط التنموية الاستراتيجية المحلية والاقليمية.
- نظم المعلومات الجغرافية (في حال توفرهما)
- دوائر الهندسة التابعة للبلديات.
- وزارات أو مديريات التربية والتعليم والصحة

الأوضاع الحالية، والمشكلات، والإمكانيات

بناء على التقييم العام لأحوال وإمكانيات وقدرات المرافق والخدمات المجتمعية، الخطوة الثانية للتحليل سوف تظهر كلا من المشاكل والإمكانيات بالإضافة إلى الإجراءات المطلوبة ذات الصلة بالتنمية المكانية المستقبلية،
لهذا السبب،يجب تقييم وتوثيق ما يلي:

- المعايير القياسية للخدمات القائمة وتوزيعها وسهولة الوصول لها في الأوقات العادية وأثناء الأحداث الطارئة (التمييز بين الجنسين في حال الضرورة).
- التعليم: أعداد الطلبة في الصف والمساحة الأرضية للمدارس، المسافة إلى المدرسة/ الوقت المستغرق في الوصول.
- الصحة: عدد السكان الذين يستفيدون من كل عيادة/ مركز صحي، والمساحة الأرضية لها
- المراكز الثقافية والاجتماعية: عدد ومساحة المرافق(مراكز،أندية،...) مخصصة لكل فرد في المجتمع.
- الحدائق العامة والمناطق الخضراء: المساحة بالنسبة لعدد السكان.
- المقابر: مساحة المقابرمقارنة بمعدل الوفيات.
- المناطق السكنية المكتظة التي تعاني من نقص المدارس الأساسية والثانوية و/ أو تعاني من صعوبة الوصول اليها.
- المناطق المكتظة التي تعاني من نقص الرعاية الصحية الأساسية و/ أو صعوبة الوصول إليها.
- القدرات غير الكافية (مساحة واحتمالات التوسع) و/ أو الأوضاع المتردية للمرافق والخدمات القائمة.
- مدى ملائمة المرافق والخدمات القائمة وتحقيقها لشروط الاستدامة والعمل اثناء الكوارث والأحداث الطارئة.

الانعكاسات المكانية

الخطوة الأخيرة في التحليل يتم فيها استخلاص الانعكاسات المكانية، وتحدد كافة انواع المناطق كمدخل للخطوات اللاحقة. وتتمثل الانعكاسات المكانية بما يلي:

- الحاجة إلى مساحات / مواقع إضافية للتحسين والتوسع في المدارس الأساسية والثانوية القائمة
- الحاجة إلى مساحات/ مواقع إضافية للتحسين والتوسع في المرافق الصحية القائمة.
- الحاجة إلى مساحات / مواقع إضافية للخدمات التعليمية للتكيف مع النمو السكاني في المستقبل.
- الحاجة إلى مساحات / مواقع إضافية للخدمات الصحية للتكيف مع النمو السكاني في المستقبل.
- الحاجة إلى مساحات / مواقع للخدمات العامة والمرافق الاخرى (نوادي، حدائق، مقابر،...) للتكيف مع النمو السكاني في المستقبل.
- المساحات المطلوبة للخدمات الحكومية.
- موقع ومساحة الأراضي الحكومية والتي يمكن استعمالها لأغراض عامة.

يتم تحديد الانعكاسات المكانية لهذه الخدمات كدوائر يتم في نطاقها تحديد بشكل مفصل مواقع هذه المرافق مستقبلا في مخطط استخدامات الاراضي مع الاخذ بعين الاعتبار هرمية الخدمات لتجمعات المنطقة.

ملاحظات عامة:

- تقدر الاحتياجات من المساحات للمرافق والخدمات العامة بناءا على التقييم القطاعي للسكان والديمغرافيا على مرحلتي التخطيط(كل ثماني سنوات)
- يراعى فيالمرافق والخدمات المجتمعية، توفير فراغات مناسبة حول هذه المنشآت، لأهميتها أثناء الأحداث الطارئة، ويجب مراعاة أن تكون مواقعها والطرق المؤدية لها آمنة، ، وان تتوافق مع متطلبات التخطيط الاحترازي.

مصادر المعلومات

- معايير خدمات محلية/إقليمية/دولية.
- صندوق تطوير وإقراض البلديات.
- دراسة وزارة التخطيط حول هرمية مراكز الخدمات (2005).

مصادر المعلومات

- وثائق دراسات ومشاريع مخطط لها من قبل المؤسسات المانحة والمستشارين الفاعلين في المنطقة
- زيارات ميدانية/مقابلات مع السكان، المعلمين، وموظفي الصحة

مثال موجز: المرافق المجتمعية

المركبات الرئيسية للنظام

المنشآت القائمة في التجمعات السكانية في منطقة التخطيط يمكن وصفها كالتالي:

1.المرافق التعليمية:

- المدارس
  - يوجد في قباطية 19 مدرسة (14 حكومة، 2 وكالة، 3 خاصة منها مدرسة الجامعة بالقرب من الجامعة العربية الأمريكية)، وتحوي 194 غرفة صفية يدرس فيها حوالي 6000 طالباً وطالبة. وهناك 7 روضات أطفال تضم حوالي 400 طفلاً.
  - الزبابدة يوجد فيها 3 مدارس (واحدة حكومية للذكور وأخرى حكومية للإناث وثالثة خاصة مختلطة تضم 53 شعبة دراسية، وعدد الطلبة فيها حوالي 1450 طالباً وطالبة،. وهناك روضتان تضمان 170 طفلاً.
  - مسلية يوجد فيها مدرسة للذكور ومدرستان للإناث (أساسية حتى السادس وثانوية وكلها مدارس حكومية، تضم 27 غرفة صفية، وعدد الطلبة فيها حوالي 650 طالباً وطالبة،. وهناك روضتي أطفال تضمان 130 طفلاً.
  - الشهداء يوجد فيها مدرسة مختلطة (1-4) ومدرسة ثانوية للذكور (حتى العاشر) ومدرسة ثانوية للإناث (12-5)، وكلها مدارس حكومية، تضم كلها 22 غرفة صفية، وعدد الطلبة فيها حوالي 360 طالباً وطالبة. وهناك روضة أطفال واحدة تضم 60 طفلاً.
  - تلفيت لا يوجد فيها مدرسة وتعتمد على الزبابدة أو قباطية،
  - الكفير لا يوجد فيها مدرسة وتعتمد على الزبابدة أو عقابا أو الصير.
  - خربة تنين لا تتوفر فيها خدمة التعليم وتعتمد في الخدمة على قباطية.

- الجامعات والمعاهد
  - الجامعة العربية الأمريكية على اراضي قرية تلفيت والكفير.
  - معهد الشهيد نعيم خضرفي بلدة الزبابدة تابع لجامعة القدس. وهو مرفق متعدد الأغراض يستخدم كمرفق تدريبي في مجال العمل الشبابي والتنموي، ويستضيف برنامج دراسات عليا (ماجستير).

2.المرافق الصحية

- قباطية يوجد فيها بعض المراكز الصحية والعيادات التخصصية التي تعمل بشكل جزئي (ساعات محددة ولخمسة أيام في الأسبوع)، حيث يوجد مركز صحي حكومي واحد. وتقدم الخدمات الطبية كذلك من قبل جمعية الهلال الأحمر وجمعية الأقصى الطبية. وتقدم هذه المراكز عيادات متنوعة ما بين طب عام ورعاية الأم والطفل وعيادات متخصصة ومختبرات طبية. وهناك 6 عيادات طبية خاصة، و5 عيادات طب الأسنان، وعيادة عيون، و7 صيدليات.
- الزبابدة يوجد فيها عيادة حكومية تقدم خدمات طب عام ورعاية الأم والطفل، وعيادة تابعة للمستشفى الإنجيلي العربي تقدم خدمة الطب العام والأسنان ومختبر طبي، إضافة إلى عيادات تخصصية ليوم واحد في الأسبوع لكل عيادة، وتوجد 5 عيادات خاصة.
- مسلية يوجد فيها عيادة حكومية تقدم خدمات طب عام ورعاية الأم والطفل، وعيادة تابعة لجمعية أصدقاء المريض الخيرية الموجودة في جنين تقدم خدمات طب عام ورعاية الأم والطفلايضا، وهناك عيادتين خاصتين.
- الشهداء،الكفير، تلفيت وخربة تنين لا يتوفر فيها أي نوع من المرافق الصحية ، وتعتمد الشهداء وخربة تنين في هذه الخدمات على قباطية وجنين،الكفير تعتمد على الزبابدة وعقابا المجاورتين، تلفيت تعتمد على الزبابدة وقباطية.

3.المرافق الثقافية والشبابية

- قباطية يوجد فيها نادي رياضي واحد، وملعب رياضي واحد(نواة لمدينة رياضية)، ومركز شارك الشبابي والثقافي.
- الزبابدة يوجد فيها نادي رياضي واحد، ومكتبتان عامتان تتبع إحداهما لجمعية خيرية والأخرى لكنيسة، وملعب رياضي، وإذاعة FM محلية، وسرية كشافة.
- الشهداء يوجد فيها المركز الوطني الفلسطيني للبحوث الزراعية "نارك"، كما يوجد فيها جمعية نسائية.
- مسلية توجد فيها جمعية تنمية شبابية وأخرى نسوية.
- الكفير وتلفيت وخربة تنين لا يتوفر فيها مرافق ثقافية أو شبابية.

4.خدمات الرعاية المجتمعية

- قباطية فيها سبع جمعيات(جمعية العمل التعاوني للمزارعين، اربع جمعيات خيرية في خدمة المعاقين، الخدمات الثقافية والاجتماعية للنساء، الجمعية الطبية فرع لجمعية الهلال الأحمر الفلسطيني، رعاية أمور أصحاب مناشير الحجر).
- الزبابدة يعمل فيها عدد من الجمعيات المحلية وفروع لجمعيات وطنية ودولية، وذلك في المجالات التالية: تأهيل المعاقين، وخدمات الأطفال والشباب، تنمية الثروة الحيوانية، وخدمات المزارعين. وتقدم بعض هذه الجمعيات خدماتها للتجمعات المحيطة.

- مسلية يوجد فيها جمعيتان تنمويتان (بدون مقر) واحدة للشباب والأخرى نسوية.
- الشهداء يوجد فيها جمعية خيرية تدير روضة أطفال ومركز نسوي (مقرها مبنى المجلس القروي).

5.مرافق أخرى

- قباطية يوجد فيها قاعة متعددة الاغراض تابعة للبلدية ، إضافة إلى وجود مقر للمحكمة الشرعية ومكتبلمديرية التربية والتعليم ومركز للبريد ومركز للشرطةوفرع بنك..
- الزبابدة.. وهناك 4 قاعات عامة تابعة لمؤسسات البلدة يمكن استخدامها لأغراض متعددة في المجالات الاجتماعية، بالإضافة إلى وجود مركز للبريد ومركز للشرطة

6.الحدائق والمناطق الخضراء والمقابر

- قباطية لا يتوفر بها حدائق وفيها 5 مقابر
- الزبابده يتوفر فيها حديقة عامة ومقبرة إسلامية وأخرى مسيحية.
- يتوفر في باقي التجمعات مقابر في حين تخلو من الحدائق او المناطق خضراء.

المشكلات

تتلخص المشكلات التي تواجه قطاع المرافق المجتمعية في المنطقةبما يلي:

- وجود بعض المدارس المستأجرة أو القديمة التي تفتقر للمرافق ذات الصلة بالأنشطة المصاحبة.
- ضعف الخدمات الصحية من حيث التغطية والكفاية، حيث لا تتوفر العيادات التخصصية بشكل منتظم على مدار الأسبوع.
- عدم كفاية خدمة الطوارئ والإسعاف لتغطية منطقة التجمعات المدروسة.
- عدم كفاية خدمات الرعاية الاجتماعية للفئات المحتاجة.
- عدم كفاية الجهود والبرامج المخصصة للأشخاص ذوي الإعاقة.
- غياب المشاركة الواسعة في عضوية وأنشطة الجمعيات والمنظمات المجتمعية واقتصار النشاط في العديد منها على الهيئة الإدارية.
- افتقار عدد من المؤسسات والجمعيات لمقار خاصة وملائمة لممارسة أنشطتها.
- عدم كفاية المؤسسات والمرافق الشبابية والرياضية، وخاصة المتعلقة بالإرشاد واستغلال وقت الفراغ.
- غياب مناطق الاستجمام والحدائق العامة وحدائق الأطفال.

الإمكانيات

تتلخص الفرص الممكنة التي يمكن استخلاصها بناءً على الظروف القائمة كالتالي:

- امتلاك قاعدة جيدة من البنية التحتية والتنظيمية للخدمات في القطاع الاجتماعي يمكن استثمارها والبناء عليها.
- توفر عدد من الجمعيات العاملة في المجال الاجتماعي في البلدات الرئيسية يمكنها مد خدماتها من خلال فروع لها في التجمعات الأصغر أو المساعدة في بناء جمعيات خاصة بهذه التجمعات.
- وجود عدد من المؤسسات والمنظمات غير الحكومية الفلسطينية والدولية العاملة في هذه التجمعات ذات البعد التنموي مثل الإغاثة الزراعية والرؤية العالمية.
- التجانس المجتمعي ووجود علاقات القربى والجوار الطيبة داخل التجمعات وبينها.
- وجود تراث من التعاون والتكافل الاجتماعي والتماسك الأسري والعائلي.
- وجود مديرية تربية وتعليم تخدم التجمع والإقليم المجاور وموجودة في بلدة رئيسية من التجمع (قباطية).
- عدم وجود اكتظاظ في الشعب الصفية في غالبية المدارس في هذه التجمعات.
- وجود العديد من الكفاءات والخبرات المحلية التي تعمل داخل التجمعات السكانية أو من أبناء هذه التجمعات العاملين في مؤسسات خارجها.
- توفر مؤسسة تعليم عالٍ (الجامعة العربية الأمريكية) ومعهد تدريبي (يستضيف أيضًا برنامج ماجستير لجامعة القدس) يمكنهما تقديم الاحتياجات التدريبية للمشاريع التنموية في المجال الاجتماعي.

الإحتياجات

يمكن تلخيص الاحتياجات في المرافق المجتمعية المختلفة والتي تم التركيز على اعتبار بلدة قباطية مركز خدمات محلي في المنطقة في تحديدها على كما يلي:

1.التعليم

- واعتماداً على المذكور أعلاه فإن الاحتياجات خلال الفترة (2011-2027) ستكون على النحو التالي

الانعكاسات المكانية

مدرسة الجامعة للتعليم الأكاديمي في قباطية

المركز الصحي التابع لجمعية الهلال الأحمر الفلسطيني في قباطية

مدرسة ثانوية في مسلية

منظر عام للجامعة العربية الامريكية

التجمع السكاني	عدد السكان	الوضع القائم/ تعليم اساسي		الوضع القائم/ تعليم ثانوي		معايير قياسية		الحاجات المستقبلية(مع الاخذ بعين الاعتبار 3.5% زيادة سكانية)						ملاحظات
								2019			2027			
		عدد المدارس	عدد الطلبة	عدد المدارس	عدد الطلبة	تعليم اساسي	تعليم ثانوي	عدد السكان	مدارس اساسية	مدارس ثانوية	عدد السكان	مدارس اساسية	مدارس ثانوية	
قباطية	21033					مدرسة واحدة لكل 480 طالب لكل 2000 مواطن	مدرسة واحدة لكل 375 طالب لكل 2500 مواطن	25868			31815			
الزبابده	4015							4885			5944			
مسلية	2616							3324			4225			
الشهداء	1915							2384			2968			
مشترك								611			913			

جدول رقم (10): إحتياجات المرافق التعليمية (2011-2027)

2.المرافق الصحية

يبين الجدول التالي الاحتياجات المستقبلية للمنطقة التخطيطية خلال الفترة 2011-2027:

جدول رقم (11): الاحتياجات الصحية (2011-2027)

التجمع	المرفق الصحي	ملاحظات
قباطية	مركزين صحيين	توزيع المركزين في شرق البلدة وغربها
الزبابدة	مركز صحي رئيسي	زيادة وتيرة العيادات غير الدائمة
مسلية	عيادة صحية	
الشهداء	-	آلية لضمان تلقي الخدمات من قباطية والزبابدة
مشترك	مستشفى صغير أو مركز صحي مع عدد من الأسرة للطوارئ	يمكن اعتماد احد المركزين المقترحين في قباطية

3. خدمات الرعاية المجتمعية

بناءا على التقييم السابق يمكن اجمال احتياجات المطلوب بشكل مشترك:

- إنشاء مديرية شؤون اجتماعية خاصة بالتجمع أو فرع مستقل نسبياً تابع لمديرية محافظة جنين.
- إنشاء مركز لتأهيل الأشخاص ذوي الإعاقة.

4.المرافق الثقافية والشبابيه والترفيه

- إنشاء مركز ثقافي شبابي في قباطية متعدد الأغراض، وحديقة أطفال عامة.
- إنشاء مكتبة عامة في الزبابدة بمقر ملائم ويمكن تطوير المكتبتين الموجودتين لجمعية الزبابدة الخيرية والكنيسة الإنجيلية.
- إنشاء مركز متعدد الأغراض في مسلية (أنشطة الشبابية- الثقافية).
- تطوير الملعب الرياضي لخدمة التجمع ككل، وكذلك تنفيذ مشروع المدينة الرياضية في بلدة قباطية ليخدم التجمعات السكانية ككل.

5.مرافق التنمية المجتمعية

- إنشاء مجمع لمقرات الجمعيات القائمة في قباطية.
- انشاء مركز مجتمعي لتسهيل إيصال وتقديم خدمات توعوية وإرشادية يخدم كل من تلفيت والكفير وخربة تنين.

الأهداف التخطيطية

لمواجهة الاحتياجات السكانية المتزايدة من المرافق العامة، يمكن صياغة الأهداف التالية:

- توفير خدمات المرافق المجتمعية التي تفتقر اليها المنطقة التخطيطية بحيث تخدم مواقعها كافة التجمعات السكانية من حيث البعد المكاني لتلك الخدمات مع مراعلة التوزيع العادل لتلك الخدمات حسب توزيع الكثافة السكانية.
- تطوير المنطقة بناءا على هرمية الخدمات بإعتبار قباطية مركز خدمات محلي في المنطقة .
- تحسين جودة الخدمات التي تقدمها المرافق المجتمعية القائمة، وذلك دون الحاجة إلى تغيير في البنية التحتية.
- تجنيد الاموال لانشاء المرافق الاساسية في المنطقة وبشكل خاص المرافق التعليمية والصحية.
- تطوير جزء من مناطق الاحراش كمتنزة عام للمنطقة.

مثال موجز: المرافق المجتمعية

المرافق والخدمات الأساسية

المشاكل والامكانيات

المركز الوطني للبحوث الزراعية في الشهداء

الاستاد الرياضي في المنطقة شمال شرق بلدة قباطية مجهز بشكل ممتاز

الحديقة العامة في بلدة الشهداء

ضعف التوزيع المكاني للمدارس في الزبابدة

مركز الشهيد نعيم خضر

كفاية المقابر للاحتياجات المستقبلية- احدى قباطية

Need All Photos Hi Res

الانعكاسات المكانية...تتمة

تحسين في مرافق صحية قائمة

مبنى مدرسة في الشهداء ذو سعة غير كافية وأحوال غير ملائمة

البعد المكاني لمدرسة الضهداء عن مباني القرية

التدخل لتحسين في مدارس قائمة- مسلية

مفتاح الخريطة

المركبات الأساسية

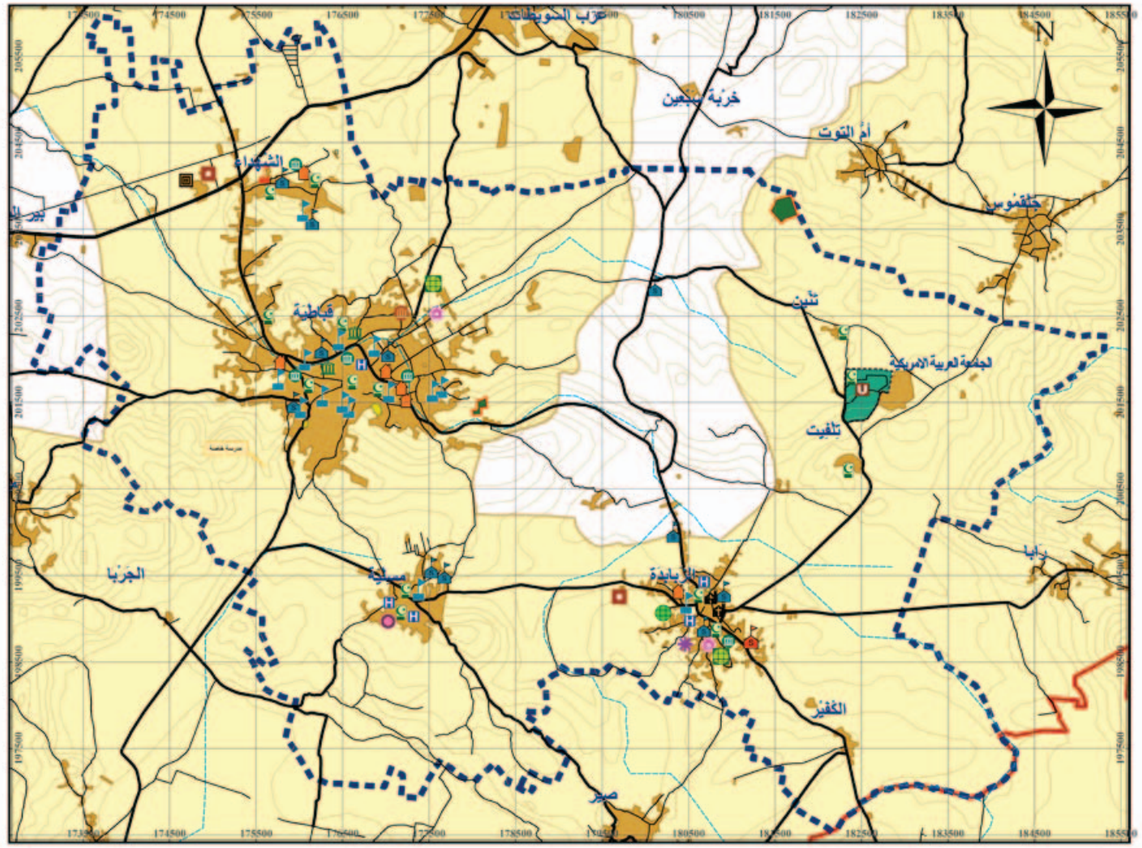
- مدرسة أساسية قائمة
- مدرسة اساسية مقترحة
- مدارس ثانوية قائمة
- مدرسة ثانوية مقترحة
- مراكز تعليم مهني قائمة
- مركز تعليم مقترح
- مركز تدريب
- جامعات/ كليات قائمة
- جامعات / كليات مقترحة
- مستشفيات / عيادات / مراكز صحية قائمة
- مستشفيات / عيادات / مراكز صحية مقترحة
- مراكز مجتمعية قائمة
- مراكز مجتمعية مقترحة
- مراكز شبابية قائمة
- مراكز شبابية قائمة
- مراكز نسائية قائمة
- مراكز نسائية قائمة
- نوادي رياضية / مدرجات / مسارح قائمة
- نوادي رياضية / مدرجات / مسارح قائمة
- حدائق / مناطق خضراء / متنزهات عامة قائمة
- حدائق/ مناطق خضراء / متنزهات مقترحة
- مؤسسات حكومية قائمة(محكمة، وزارة، ...)
- مؤسسات حكومية مقترحة

- مسجد قائم
- كنيسة قائم
- مركز شرطة
- مجمع خدمات
- بنك
- مكتب بريد
- استاد/ ملعب رياضي
- **مقبرة**

الانعكاسات المكانية

- تحسين / توسعة في مدارس أساسية / ثانوية قائمة
- تحسين / توسعة في مرافق صحية قائمة
- المساحات المطلوبة للمرافق التعليمية المستقبلية
- المساحات المطلوبة للمرافق الصحية المستقبلية
- المساحات المطلوبة للمرافق العامة الأخرى في مناطق التوسع المستقبلي (حدائق، ملاعب، ... الخ)
- المساحات المطلوبة للمرافق الإدارية في مناطق التوسع المستقبلي
- الأراضي الحكومية المتوفرة للمرافق العامة

خريطة رقم (14): المرافق المجتمعية في منطقة التخطيط0



9.3.3. الإسكان

الهدف

المسح حول الإسكان سوف يوفر أساساً ومدخلاً لتقييم الطلب على المساكن في المستقبل وكذلك المساحة اللازمة ضمن منطقة التخطيط. لهذا السبب، سيوفر هذا المسح خلفية عامة عن أنماط المناطق السكنية في منطقة التخطيط من حيث أوضاعها وكثافاتها، ومقدار قابلية أصابتها الزلزالية، أو مدى تعرضها للأحداث المفاجئة أو الطارئة الأخرى، وذلك ضمن الخطوات الثلاث التالية:

الخطوة الأولى

تحديد وترسيم المناطق السكنية الحالية الكبيرةالمتجاورة والمتجانسة ذات الخصائص والكثافات المتشابهة على خريطة الأساس.

الخطوة الثانية

تقييم لأنواع مختلفة من المناطق السكنية فيما يتعلق ب:

- الأوضاع الفيزيائية، مع الاخذ بعين الاعتبار تقييم المخاطر التي تنتج عن الكوارث والأحداث الطارئة المجتمعية، وهذا يشمل تقييم قابلية إصابة المباني في حالة تعرض المنطقة لأخطار مفاجئة.
- توفير الخدمات الأساسية)يقوم على أساس التقييمات السابقة للبنية التحتية الفنية والخدمات المجتمعية)؛
- الأوضاع الاجتماعية؛

الخطوة الثالثة

تحديد الاحتياجات العملية، وكذلك المتطلبات المستقبلية من التوسعة والمساحة.

- المناطق السكنية التيبحاجة للتطوير وإعادة التأهيل.
- أنواع الطلب على المساكن في المستقبل، والمساحة المقابلة للطلب.
- مناطق السكن التيلديها القدرة على الاستيعاب والتكثيف.
- مناطق التوسع المستقبلية المحتملة لأنواع مختلفة من المساكن.

عناصر التقييم الرئيسية

أنواع المناطق السكنية

الخطوة الأولى في التحليل هي توثيق وتحديد المناطق السكنية الحالية الكبيرةالمتجاورة والمتجانسة ذات الخصائص الفيزيائية والاجتماعية المتشابهة والكثافات المتماثلة، وتشمل ما يلي:

- مناطق سكن الدخل المرتفع (نمط سكن الأسر الممتدة أو النووية على شكل فلل) وبكثافة منخفضة.
- مناطق سكن الدخل المتوسط (نمط المباني السكنية متعددة الطوابق) وبكثافة متوسطة.
- مناطق سكن الدخل المنخفض وبكثافة مرتفعة.
- مناطق سكنية كبيرة على شكل إسكانات جماعية تبنى من قبل مقاولين أو شركات إسكان.
- مناطق إسكان مؤقت أو موسمي تبنى من قبل المغتربين.
- مخيمات اللاجئين.
- مناطق سكن عشوائي أو غير منظم (مبنية بدون ترخيص و/ أو تخطيط).
- مناطق سكنية مبنية بشكل جزئي (من الأنواع الثلاث الأولى أعلاه) وذات إمكانية لاستيعاب بناء مستقبلي.
- مباني سكنية مشتركة على شكل شقق مباعة أو مؤجرة من قبل مقاولين.

ملاحظة: بالإمكان تحديد أنماط وفئات دخل بشكل أكثر ملائمة. على سبيل المثال يمكن استخدام تصنيف المناطق السكنية الواردة في نظام البناء الفلسطيني لعام 1996، بينما يتم استخدام تصنيف فئات الدخل المحددة ضمن بيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني على المستوى الوطني.

المخرجات

- خريطة توضح قطاع الإسكانبمقياس رسم 1:20,000 أو 1:10,000.
- ملخص وصفي للمشاكل الرئيسية والإمكانيات، وكذلك الاحتياجات والأهداف التخطيطية.

مصادر المعلومات

- وزارة الإسكان.
- الخطط التنموية الاستراتيجية المحلية أو نظم المعلومات الجغرافية، والمخطط الهيكلي الحالي أو السابق.
- دوائر الهندسة التابعة للبلدية.

الأوضاع الحالية، والمشكلات، والإمكانيات

بناءً على التقييم العام للأنواع المختلفة من المناطق السكنية، فإن الخطوة الثانية للتحليل سوف تركز على إبراز أوضاع وخصائص هذه المناطق التي تم تحديدها، وإمكانية تحديد الإجراءات المطلوبة والمتعلقة بالتنمية المكانية المستقبلي.

لهذا السبب، يجب تقييم وتوثيق ما يلي:

- الأوضاع والخصائص الفيزيائية للمباني من حيث وضعها الإنشائي (جيد، متوسط، سيئ)، والحاجة للصيانة والتجهيزات الفنية، مع ضرورة أن يراعى التقييم، تصنيف المباني إلى فئات حسب قابلية اصابتها الزلزالية وفقاً للمعايير العامة والدولية المتعارف عليها في عملية التصميم للتصنيف.
- مستوى الخدمات الأساسية المتوفرة (بالاعتماد على تقييم القطاعات ذات العلاقة):
  - خدمات البنية التحتية الأساسية (التزويد بالمياه، الصرف الصحي، إدارة النفايات الصلبة).
  - المرور والمواصلات: حالة الطرق، مواقف السيارات، وغيرها.
  - الخدمات الاجتماعية: نوعية وسهولة الوصول إلى المرافق التعليمية والصحية الأساسية.
- الأوضاع والخصائص الاجتماعية: التشغيل ومستويات الدخل، عدد الشباب والأطفال، المشاكل الاجتماعية المحتملة مثل: الانعزال والتفرقة، الجريمة، العنف وغيرها.
- اللاعبون الرئيسيون في السوق المحلي للإسكان، ورغباتهم وتوقعاتهم (مثل الأسر المحلية، المقاولون والمستثمرون في القطاع الخاص، الأسر المغتربة، المستثمرون الخارجيون، وغيرهم).

مصادر المعلومات

- مشاريع قائمة أو مقترحة للقطاعين العام والخاص.
- خرائط تفصيلية متعلقة بتأثير جيولوجية الموقع ونوعية التربة.

الانعكاسات المكانية

الخطوة الأخيرة في التحليل تتعلق باستخلاص الدلالات والانعكاسات المكانية المرتبطة بالتقييم السابق وتحديد الأنواع المختلفة للمناطق كمدخل للخطوات التخطيطية اللاحقة.

- المناطق السكنية التي تحتاج إلى تحسين وإعادة تأهيل، مثل تحسين وإعادة تأهيل خدمات البنية التحتية الأساسية، إعادة تأهيل الأوضاع الإنشائية، وغيرها، وذلك بما يتوافق مع متطلبات تحصين (Retrofitting) المباني لمقاومة الزلازل.
- المناطق السكنية من مختلف الأنواع والتصنيف التي لديها الإمكانية للاستيعاب والبناء الإضافي (مثل المناطق التي تقل فيها نسبة البناء عن 50%).
- أنواع الطلب على السكن في المستقبل والاحتياجات المرافقة:
  - سكن فئة الدخل المرتفع، منخفض الكثافة.
  - سكن فئة الدخل المتوسط، متوسط الكثافة.
  - سكن فئة الدخل المنخفض، مرتفع الكثافة.
  - سكن مستغل من قبل المالكين.
  - سكن ملكية خاصة مبني من خلال القطاع الخاص.
  - سكن للإيجار.

مناطق مناسبة للتوسع المستقبلي لأغراض السكن، مع ضرورة أن يتم مراعاة عوامل تأثير الموقع، مثل: مناطق الانزلاقات الأرضية في المناطق الجبلية، ومناطق التميؤ في المناطق الساحلة الرملية، ومناطق الصدوع الأرضية وخصوصاً النشطة منها، ومناطق الوديان ومجرى السيول.

مصادر المعلومات

- زيارات ميدانية/مقابلات مع السكان، المقاولين، المستثمرين.
- المؤسسات الأكاديمية والبحثية.

مثال موجز: الإسكان

وصف الوضع الحالي:

المناطق السكنية القائمة في التجمعات السكانية في منطقة التخطيط يمكن وصفها كالتالي:

- نمط السكن السائد في التجمعات الثلاث هو السكن المستقل يليه المباني السكنية الطابقية (بارتفاع 3-2 طوابق)، وتوزع المباني السكنية في التجمعات الثلاث من حيث أنماطها كما يلي:

جدول (12): أنماط المباني السكنية في تجمعات منطقة التخطيط

التجمع	فيلا	دار	شقة	غرفة مستقلة	غير مبين	المجموع
قباطية	42	1953	1412	3	19	3429
الزبابدة	10	363	420	3	14	810
مسلية	3	280	149	–	–	432
الشهداء	4	140	167	1	1	313
تلفيت	–	12	41	1	2	56
الكفير	–	5	2	–	1	8

- معظم المباني السكنية في التجمعات السكانية توجد في منطقة الوسط (مناطق سكن ذات كثافة مرتفعة) ومحيطها (مناطق سكن ذات كثافة متوسطة).
- معظم المباني السكنية (أكثر من 70%) تم بناؤها خلال فترة الثمانينات والتسعينات.
- معظم المباني السكنية (أكثر من 70%) مبنية من مادتي الحجر والاسمنت.
- معظم المباني السكنية (أكثر من 75%) بحالة إنشائية جيدة إلى متوسطة.
- يتصل 95% من المباني السكنية في بلدتي قباطية والزبابدة بشبكة المياه العامة، وتصل هذه النسبة إلى 98% في الشهداء و100% في مسلية، وتلفيت، والكفير، وتنين.
- لا يتوفر في منطقة التخطيط شبكة صرف صحي، وبالتالي فان جميع المباني السكنية تعتمد على الحفر الامتصاصية.
- تتصل جميع المباني السكنية في كل من الزبابدة، ومسلية، والشهداء، وتلفيت، والكفير، وتنين. اما في قباطية فترتبط 95% من المباني السكنية بالشبكة.
- معظم المناطق السكنية في التجمعات يتوفر بها الخدمات العامة الأساسية (مثل التعليم، الصحة)، وفقط هناك نسبة قليلة من المباني السكنية (خاصة المباني الموجودة في الأطراف) لا يتوفر لديها هذه الخدمات.

المشاكل:

تتلخص المشاكل التي تعاني منها المناطق السكنية في التجمعات الثلاث فيما يلي:

- عدم وجود تراخيص في كثير من المناطق للمباني السكنية (مثل الشهداء تنين، وجزئيا في قباطية.
- عدم الإلتزام في التنفيذ حسب الرخص بسبب عدم وجود متابعة وإشراف.
- وجود مباني مهدمة أو بحاجة لترميم في كل من البلدات القديمة لقباطية، الزبابدة، ومسلية.
- وجود مناطق بحاجة للتنظيم كما في الشهداء وخلة عيشة المبنيتان بشكل عشوائي.
- عدم إتباع طراز معماري موحد في البناء وإضافات سيئة في كثير من الأحيان تعمل على تشويه المنظر العام.
- عدم توفر شبكة صرف صحي في منطقة الدراسة ككل.
- عدم كفاية كل من الخدمات الصحية والتعليمية في المنطقة، وافتقار بعض المناطق لها أصلا.
- عدم كفاية الخدمات السكنية الملائمة، لعدد كبير من الموظفين والطلبة في الجامعة العربية الأمريكية.

الفرص والإمكانيات:

تتلخص الفرص والإمكانيات التي يمكن استخلاصها بناءً على الأوضاع القائمة للمناطق السكنية في منطقة التخطيط كالتالي:

- وجود مناطق داخل هذه التجمعات بكثافات متوسطة ومنخفضة لديها القدرة على الإستيعاب الإضافي.
- توفر خدمات بنية تحتية أساسية في بعض المناطق مما يوجد إمكانية للتوسع مستقبلا هناك.
- احتواء منطقة التخطيط على العديد من المباني التقليدية بما يقارب 20% من إجمالي المباني التقليدية في المحافظة.
- المركز التاريخي القديم في الزبابدة يمكن أن يشكل مصدرا جيدا للدخل في البلدة في حال أعيد ترميمه وتأهيله بالشكل المناسب.
- الجامعة العربية الأمريكية يمكن أن تؤدي إلى زيادة الطلب على المساكن مستقبلا.

الاحتياجات:

في ضوء الوضع الحالي والمشاكل التي تواجهها المناطق السكنية في منطقة التخطيط، يمكن تحديد الاحتياجات التالية:

- توفير مساحات للتوسعة العمرانية المستقبلية وهذا يعتمد على طبيعة التجمع (ريفي او حضري) والمعايير لتصنيف التجمعات السكانية ان وجدت، وكذلك سيعتمد على التوجه المستقبلي للتنمية.
- توفير خدمات البنية التحتية الأساسية والطرق المصاحبة للتطور في مجال السكن، وفي المناطق غير المخدومة أصلا.
- توفير الخدمات الصحية والتعليمية الأساسية في المناطق المفتقرة إليها والمناطق المقترحة للتطور الطبيعي.
- توفير الخدمات المصاحبة لتطور منطقة الجامعة العربية الأمريكية من مناطق سكنية وخدمات تجارية ومرافق.

الأهداف التخطيطية:

للتغلب على المشاكل التي تواجهها المناطق السكنية في منطقة التخطيط وبالاستفادة من الامكانات الموجودة، يمكن صياغة الأهداف التالية:

- تنظيم المراكز التاريخية لهذه البلدات والالتزام بالتوجيهات العامة لحماية المناطق التاريخية والمباني التاريخية المنفردة الصادرة عن مجلس التنظيم الاعلى في وزارة الحكم المحلي 2011، واعتبار هذه الأجزاء مناطق حفاظ معماري وتحديد مواد البناء الخاصة بأي إضافات تمت.
- تنظيم المناطق العشوائية وغير المرخصة واعتماد مخططات هيكلية جديدة للتجمعات
- تشجيع وتسهيل إنشاء مشاريع الإسكان.

جدول (13): المساحات الكلية للتجمعات ومساحات المناطق المبنية وأعداد المباني والوحدات السكنية

التجمع	المساحة الكلية (دونم)	مساحة المنطقة المبنية (دونم)	عدد المباني	عدد الوحدات السكنية
بلدة قباطية	33,048	3726	3726	3429
بلدة الزبابدة	5,910	1043	801	810
قرية مسلية	9,047	453	397	432
قرية الشهداء	5,840	235	317	313
قرية تلفيت	6,634	389	34	56
قرية الكفير	4,326	47	20	8
خربة تنين	1248	11	6	8

مثال موجز: الإسكان

الأوضاع الحالية

Need All Photos Hi Res

نمط التجمع قروي: تجمع الشهداء

الانتشار الافقي للمباني في المنطقة (معدل 2 طابق)

نمط التجمع قروي: تجمع تجمع مسلية

طابع السكن السائد في الزبابدة(فلل ومباني من الحجر)

نمط البلدات- تجمع الزبابدة

نمط المباني متوسطة الارتفاعات – اسكانات الجامعة

المشاكل والامكانيات

Need All Photos Hi Res

تشويه الطابع العام لمركز بلدة قباطية القديم

مشكلة عدم إتباع طراز معماري موحد في البناء - قباطية

مناطق سكنية تهتني من عدم كفاية نظام الطاقة- إسكان المهندسين

تضارب مواد البناء لعدم وجود نظام في قباطية

الجامعة العربية الأمريكية يمكن زيادة الطلب على المساكن مستقبلا

توفر اراضي للحاجات المستقبلية- افرازات اراضي في تنين

الانعكاسات المكانية

مدخل ترابي بحاجة إلى توسعة وتأهيل- مدخل تنين

منطقة يمكن توسعة شبكة الطرق فيها

طريق تجاري بحاجة إلى تحسين- الزبابدة

مفتاح الخريطة

أنواع المناطق السكنية

- تجمعات سكنية كبيرة
- سكن عام
- سكن مغتربين موسمي
- مخيمات لاجئين
- سكن غير منظم (بدون ترخيص)
- مناطق اسكانات قائمة

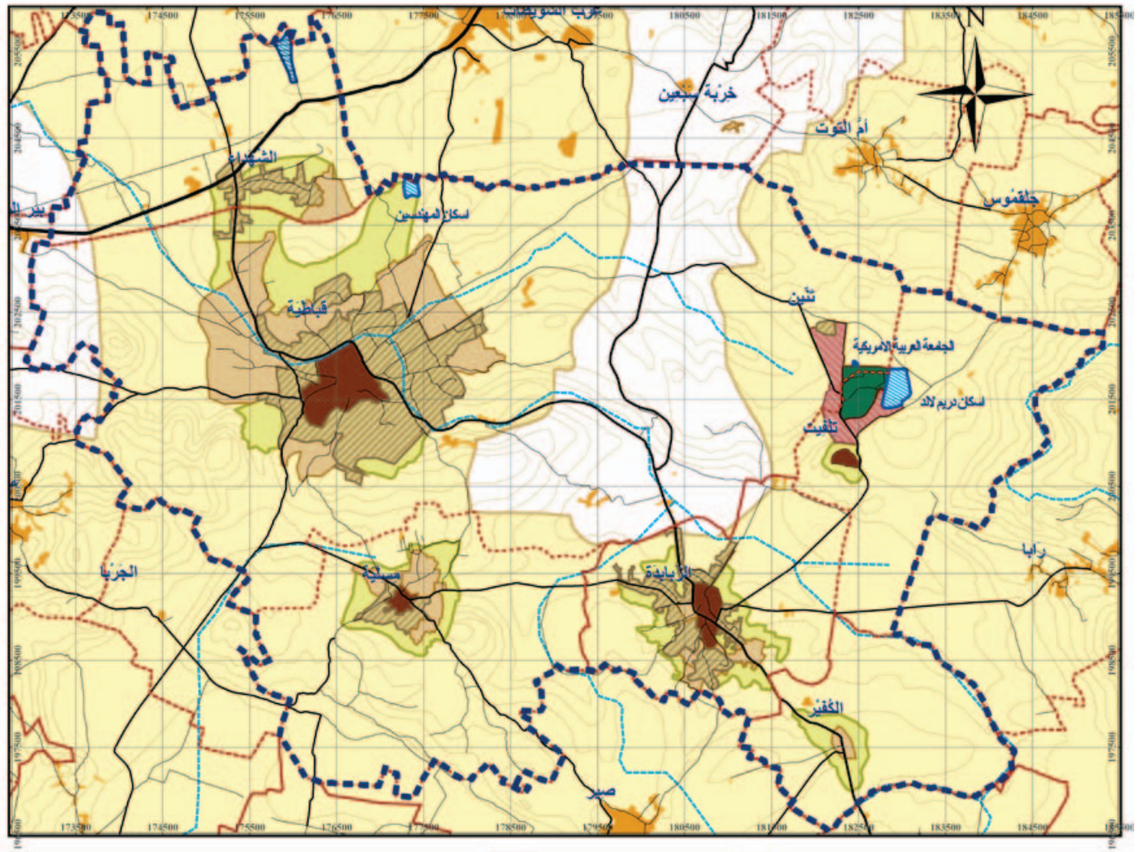
الأوضاع، المشاكل والإمكانيات

- مناطق ذات مباني متدهورة
- مناطق ذات خدمات أساسية غير كافية/ متدهورة
- مناطق تعاني من مشاكل اجتماعية

الانعكاسات /التأثيرات المكانية

- مناطق سكنية بحاجة إلى تحسين وإعادة تأهيل
- مناطق سكنية لديها إمكانية محدودة للاستيعاب والبناء الإضافي
- مناطق سكنية لديها إمكانية كبيرة للاستيعاب والبناء الإضافي
- مناطق توسع مستقبلي لأغراض السكن
- مناطق توسع مستقبلي لمشاريع اسكان

خريطة رقم (15): الإسكان في منطقة التخطيط



10.3.3. الإقتصاد المحلي

الهدف

إن البحث في الأنشطة الاقتصادية سيكون الأساس الذي يقوم عليه تحديد الاحتياجات من اجل إستدامة وتطوير الأنشطة الاقتصادية الحالية من ناحية، ومن ناحية أخرى تقدير المساحات المطلوبة للتطوير الستقبلي لتلك الانشطة.

ومن اجل هذا الهدف يجب العمل على تقييم الأنشطة الاقتصادية مع الأخذ بعين الاعتبار الفرص والمحددات المتعلقة بالتطور المستقبلي بحيث يتم عرض كافة نتائج التقييم على خريطة الاساس:

الخطوة الأولى:

توثيق ووصفالأنشطة الاقتصادية المختلفة (الزراعية، التجارية، الصناعية، السياحية)على خريطة الاساس وتحديد مواقع وجود هذه الأنشطة مع التركيز علىالأنشطة التجارية والصناعية.

الخطوة الثانية

تقييم مناطق ومواقع النشاط الاقتصادي من حيث:

- سهولة الوصول و طريقة التزود بالخدمات والمرافق الرئيسية.
- أثرها على المناطق المجاورة/ مع تحديد الاستخدامات غير المتناسقة
- المستوى الحالي للتوظيف واحتمالات التوظيف في المستقبل.
- حاجات واحتمالات التوسع.
- تحليل وتقييم مناطق التنمية الاقتصادية (مثل التجارة، الصناعة) في مخططات التنظيم الهيكلية السابقة.

الخطوة الثالثة:

تصور وتحديد الحاجات الفعلية ومتطلبات المنطقة في المستقبل:

- المناطق الصناعية والتجارية التي تحتاج إلى إعادة التأهيل والتطوير.
- الحاجة إلى توسيع المناطق الصناعية والتجارية.
- الاحتياجات المستقبلية للتنمية الاقتصادية.

عناصر التقييم الرئيسية:

أنواع الأنشطة الاقتصادية

في هذه الخطوة من التحليليتم تحديدالمناطق والمرافق القائمة للتنمية الاقتصاديةمثل الزراعية والصناعية والتجارية والسياحيه والترفيهيه والتجاريه، جنبا إلى جنب مع تلك التي المشاريع التي تم التخطيط لإنشائها مستقبلا كمناطق نشاطات اقتصادية :

- تصنيف الأراضي الزراعية حسب قيمتها وحسب نوع المحاصيل.
- مناطق أو مراكز تجارية رئيسية
- مراكز تجارية ثانوية/ مراكز تجارية مجاورة قريبة
- أرض المعارض
- مناطق الورش والحرف اليدوية
- أسواق محلية
- أسواق إقليمية
- مناطق الصناعات الخفيفة (مع تحديد فئات هذه الصناعات، مثل تصنيع المواد الغذائية، الأدوية...)
- المناطق الصناعية (مع تحديد فئات هذه الصناعات، مثل صناعات كيماوية، اسمنت، مواد تستخدم في الصناعات الإنشائية، ...)
- المناجم والمحاجر
- التجمعات الصناعية الرئيسية/المصانع (إشارة إلى نوع الصناعة)
- مجمعات للمكاتب والإدارة (شركات، بنوك، ....).
- المنتجعات السياحية والفنادق الكبيرة.

المخرجات

- خريطة توضح قطاعالاقتصاد المحلي بمقياس رسم 20000:1 أو 10000:1.
- ملخص وصفي حول المشكلات و الإمكانيات الرئيسية، و احتياجات وأهداف التنمية المكانية المستقبلية

مصادر المعلومات

- وزارات الاقتصاد الوطني/ الزراعة/ السياحة
- غرف التجارة والصناعة
- الدوائر الهندسية التابعة للبلديات/ نظم المعلومات الجغرافية
- مخططات هيكلية سابقة

الأوضاع الحالية، والمشكلات، والإمكانيات

بناء على توثيق الأنشطة الاقتصادية، تأتي هذه الخطوة من التحليل بالتركيز على تقييم المحددات والفرص والإمكانيات المتاحة للتطور المستقبلي للأنشطة الاقتصادية الحالية وتلك المحتمل القيام بها وتحديد الخطوات التي يجب القيام بها مستقبلا من اجل تطوير هذه الأماكن.

ولأجل هذه الغاية يجب تقييم وتوثيق المجالات التالية:

- القاعدة الحالية للاقتصاد المحلي وفروعها الرئيسية (تصنيع البضائع الزراعية، الخدمات والإدارة، السياحة...).
- دمج التجارة المحلية مع سلسلة التجارة الوطنية أو الإقليمية (مثل تصنيع الأطعمة، والتسوق)، وإمكانيات وفرص التطوير وترويج أنشطة اقتصادية جديدة (مثل اكتشاف واستغلال الميزات المحلية للموارد المتاحة).
- أنواع الأعمال والاستثمارات (مثل الشراكة بين القطاع العام والخاص، والشراكة بين مستثمرين محليين وخارجيين...).
- سهولة الوصول إلى المواقع الحالية /تركيز الأنشطة الاقتصادية (سهولة وصول سيارات التوزيع، والزبائن والمستخدمين، مواقف للسيارات..).
- مستوى ومعايير الخدمات العامة المقدمة (الماء والكهرباء، ربطها بشبكة الصرف الصحي...).
- آثار جانبية محتملة على المناطق المحيطة، وخصوصاً المناطق السكنية (تلوث، ضوضاء، حركة المرور...).
- مستوى التوظيف الحالي والمستقبلي (عدد العاملين الحاليين ، حجم الوظائف والأعمال المستقبلية، للأعمال الحالية والمستقبلية).

مصادر المعلومات

- مسوح ميدانية وزيارات ميدانية
- مشاريع مخطط لها من قبل مستثمرين من القطاع الخاص أو العام
- الخطط التنموية الإستراتيجية المحلية إن وجدت
- المخطط الوطني المكاني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية (2012).

- حاجات التوسع المحتملة/ للصناعات والأنشطة التجارية القائمة والمحتملة في المستقبل.

الانعكاسات المكانية:

إن الخطوة الأخيرة في التحليل تهدف إلى الخروج بنتائج حول التطبيقات المكانية بالاعتماد على التقييم السابق وتحديد المناطق المختلفة للانشطة الاقتصادية والتي ستكون موضوع خطوات التخطيط:

- المناطق الصناعية والتجارية الحالية التي تحتاج إلى تطوير وإعادة تأهيل (تحسين الطرق وسهولة الوصول، تطوير المرافق، تحسين/ إعادة تأهيل الأسواق).
- حاجات التوسع للمناطق التجارية والصناعية.
- الحاجات المستقبلية لتطوير بعض المناطق التجارية والصناعية التي يمكن تصنيفها كالتالي:
  - المركز التجاري الرئيسي
  - مراكز تجارية ثانوية، مع الإشارة للمراكز في المناطق المجاورة
  - استعمالات المكاتب والإدارة
  - الورش والحرف اليدوية
  - الصناعات و الصناعات الخفيفة
  - استعمالات أخرى (السياحة، المناجم والمحاجر)

مصادر المعلومات

- مسودة المخطط الوطني المكاني لاستخدمات الأراضي
- المزارعون/التجار/العاملون في قطاع السياحة/السكان
- تقييم التوجهات الديمغرافية وتوقعات النمو السكاني

مثال موجز: الاقتصاد المحلي

مكونات النظام الرئيسية

- تبلغ مساحة الأراضي الزراعية البعلية والمروية المستخدمة حاليا حوالي 47,400 دونم بما نسبته 71% من اجمالي المساحة الكلية للمنطقة.
- بالنسبة للثروة الحيوانية، يوجد في منطقة التخطيط ما يزيد عن 11,690 رأس اغنام وماعز و 184 بقره وهناك مزارع للدواجن البياض واللاحم حيث يبلغ عدد الدواجن اللاحم حوالي 267,000 والبياض 5,500 أما تربية النحل فيوجد 90 خلية.
- وجود الجامعه العربيه الامريكيه في منطقة التخطيط.
- 59 مقلع حجر و83 منشار للحجر في منطقة التخطيط
- 6 كسارات و 9 معاصر زيتون.
- مجموعة من الورش الصناعية تعنى بصناعة الخشب والحديد والألمنيوم وغيرها، حيث يوجد حوالي 65 ورشة موزعه ما بين ورشات حداده والمنيوم ونجاره ومحلات لصيانة السيارات ومخابز ومطاعم وغيرها.
- سوق الخضار المركزي ويضم 20 محلا تجاريا لبيع الخضار والفواكه في قباطية.
- يوجد في منطقة التخطيط حوالي 726 محلا للأنشطة التجارية المختلفة يتركز معظمها في بلدة قباطية.

المشكلات

- ضعف وانخفاض إنتاجية القطاع الزراعي، بسبب الاعتماد على الأساليب التقليدية، اضافة إلى الاعتماد الكبير على الزراعة البعلية ومياه الأمطار.
- غياب السياسات العامة التي تعمل على تنظم قطاع الزراعة في البلدات، وضعف الدعم الحكومي لهذا القطاع بشكل عام.
- عدم توافر الخدمات المساندة للقطاع الزراعي والمتمثلة بتوافر اليات تسويق فعاله اضافة إلى ضعف القدرات المحليه لتصنيع للإنتاج الزراعي الزائد عن حاجة السوق، مما يتسبب في انخفاض الأسعار وخسارة المزارعين.
- عدم تنظيم حفر الآبار الارتوازية وعدم وجود آبار جوفية لان آبار المياه السطحية غير ثابتة وتعتمد على مياه الأمطار.
- ارتفاع أسعار المواد الزراعية والأعلاف.
- قلة التثقيف في مجال الزراعة والثروة الحيوانية وقلة الإشراف البيطري وعدم وجود مزارع نموذجية متخصصة .
- عدم وجود تنوع في الصناعات (حيث التركيز على صناعة الحجر).
- قدم المعدات والحاجة إلى تطوير المصانع وخاصة مصانع الحجر.
- غياب التفكير الاستثماري الجماعي وضعف الروح الاستثمارية عموما بالرغم من توفر رؤوس أموال كبيرة.
- معظم المنشآت صغيرة الحجم وذات ملكية عائلية، تعاني من التنافس الحاد وصغر السوق.
- ارتفاع أسعار الكهرباء وعدم ملائمة قوة التيار الكهربائي لبعض الصناعات.
- ضعف الرقابة الصحية والفنية على الورشات الحرفية الحاجة للتخلص من مخلفات الصناعة وخاصة مخلفات صناعة الحجر لما لهذه المخلفات من آثار سلبية على البيئة.
- تعدي مقالع الحجر على الأراضي الزراعية.
- وجود الورشات الحرفية داخل البلدة مما يؤدي إلى تشكيل خطر وإزعاج للمواطنين.

الفرص والامكانيات

- وجود مناطق جبلية ملائمة لاستخراج حجارة البناء ومصانع لتصنيع الحجر، (وهذا ادى إلى اقتراح انشاء منطقة صناعية مخصصة لمناشير الحجر في قباطيه، ومثل هذه المنطقة الصناعية إن نفذت فعلا ستساعد هذا القطاع في تجاوز العديد من المصاعب).
- خصوبة التربة والمناخ الممتاز.
- توفر الخبرة في استخراج و صناعة الحجر.
- توفر رؤوس أموال كبير
الأعمال، اضافة إلى امكانية استقطاب رؤوس اموال من الخارج.
- الموقع المناسب للبلدات ووقوع المنطقة على الشارع الاقليمي بين نابلس وجنين وهناك العديد من الطرق الواصلة بين تجمعات المنطقة ومحيطها.
- توافر اراض صالحة للتنميط الزراعي، سواء الزراعة الحقلية او الجبلية.
- توافر عدد لا بأس به من الآبار الارتوازية (منها 35 بئر مرخص).
- توافر نسبة عالية من العمالة الفنية والأيدي الماهرة والتي اكتسبت مهارتها من خلال الخبرة الطويلة.
- توفر البنية التحتية والخدمات المساندة للأنشطة الاقتصادية خاصة التجارة التي تعمل الهيئات المحلية والمجتمع المحلي على دعمها وتنميتها باستمرار .

الاحتياجات

يمكن تلخيص أهم الاحتياجات في قطاع الاقتصاد المحلي كما يلي:

- تنمية سوق الخضار المركزي باستثمار 250،000 دولار، وسيبقى السوق هو السوق المركزي في المنطقة.
- إنشاء مصنع مياه معدنية تشترك في ملكيته البلدية والقطاع الخاص.
- العمل على إيصال الخدمات والبنية التحتية للمنطقة الصناعية
- إيجاد مصانع من اجل استيعاب المنتجات الزراعية وتصدير الفائض عن حاجة السوق إلى الخارج وتنظيم عملية تسويق الماشية وهناك مشروع مقترح بذلك في الخطة التنموية الاستراتيجية لقباطية.

الأهداف التخطيطية:

في ضوء ما سبق يمكن تحديد الأهداف التخطيطية على النحو التالي:

- اعادة تنميط استخدامات الاراضي لوقف الزحف العمراني باتجاه الأراضي الزراعية.
- تنظيم حفر الآبار الارتوازية وترخيصها وحفر آبار جوفية.
- إنشاء منطقة صناعية كاملة البنية التحتية تستوعب جميع الصناعات خاصة ما يتعلق بالتصنيع الغذائي وصناعة الحجر.
- إنشاء مصانع من اجل معالجة مخلفات الصناعات (وخاصة صناعة الحجر).
- توفير معارض شاملة لجميع البضائع، يتم اقامتها بشكل دوري.
- إبراز وتسويق أهم معالم البلدات الأثرية والتاريخية من خلال ترميمها.
- تطوير سوق الخضار والفواكة وتوسيعه و تنظيمه.
- إنشاء متحف اثري في البلدة القديمة لمدينة قباطية.
- إنشاء المرافق المساندة لقطاع السياحة من مطاعم ومتنزهات

مثال موجز: الاقتصاد المحلي

الأنواع الرئيسية للنشاطات الاقتصادية

مقالع حجر في قباطية

ورش الحجر في قباطية على مدخل البلدة

غير منظمة صناعات حرفية في قباطية وسط المباني السكنية

الانعكاسات المكانية

تحسين المنطقة التجارية في الزبابدة قابل للتطوير

سوق الخضار المركزي في قباطية بحاجة الى تنظيم

صناعات حرفية في مسلية

مفتاح الخريطة

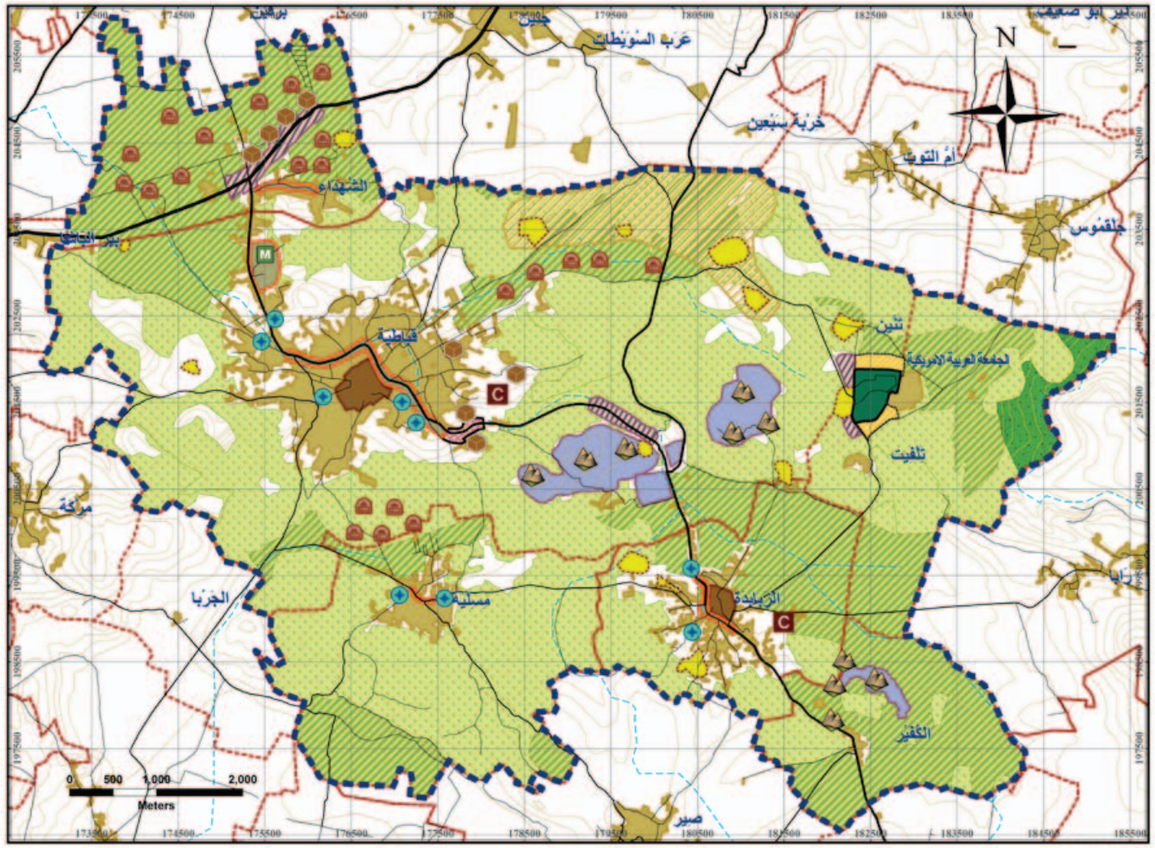
مكونات النظام

- المركز التجاري
- سوق الخضار المركزي
- مصنع المياه المعدنية / مصانع / مشاغل / ورش
- محاجر / مناشير حجر
- مقالع حجر
- معاصر الزيتون
- منطقة حرفية قائمة
- منطقة حرفية قائمة
- منشاءآت زراعية / ثروة حيوانية
- منشاءآت زراعية(بيوت بلاستيكية، مشاتل،...)
- منطقة تجارية
- محاصيل زراعية اساسية
- أراضي زراعية متوسطة القيمة
- أراضي مقترحة للاستصلاح الزراعي
- المنطقة الصناعية الحالية
- المنطقة الحرفية الحالية (مساحة تزيد عن 5 دونم)

الانعكاسات المكانية

- منطقة ذات امكانية للاستثمار في صناعة الحجر
- منطقة ذات امكانية للتنمية السياحية
- منطقة مناسبة لتطوير معارض تجارية
- منطقة مناسبة للتطوير السياحي/ بلدات قديمة
- مناطق مناسبة للتطوير في السياحة/ مواقع اثرية
- منطقة مناسبة للتطوير الصناعي
- مناطق مناسبة للاستثمار في التعليم

خريطة رقم (16): الاقتصاد المحلي في منطقة التخطيط



11.3.3. الموروث الثقافي والطبيعي

الهدف

يهدف هذا الجزء إلى تحديد الموروث الثقافي والطبيعي وتحديد أهم التحديات والفرص الناتجة عن تاريخ المنطقة وخصائصها الطبيعية وجميع العوامل المتعلقة باستراتيجيات التطوير المستقبلي.تعرض النتائج على خريطة الأساس

الخطوة الأولى

تحديد عناصر البيئة الطبيعة للمنطقة وكذلك مواقع وطبيعة المعلم والاماكن الموروث الثقافي والتاريخي ووضعها على الخريطة الأساسية.

الخطوة الثانية

تقييم المناطق والمواقع من حيث:

- اهميتها وخصائصها الطبيعية و / أو التاريخية والاثرية.
- حاجات الحماية والحفاظ و إعادة التأهيل أو أي تدخلات ضرورية.
- إمكانات واحتمالات التنمية في المستقبل لتلك المناطق او المواقع.

الخطوة الثالثة

تحديد كل من:

- مناطق الحماية للموروث الطبيعي.
- مناطق الحماية للموروث الثقافي والأماكن التاريخية
- مناطق تتميز بإمكانات وتنمية خاصة كونها مظاهر طبيعية وثقافية هامة

عناصر التقييم الرئيسية

الخصائص والسمات الرئيسية

هذه الخطوة الأولى من التحليل سوف توثق وترسم ملامح رئيسية ذات الصلة بمواقع الموروث الثقافي والطبيعي في منطقة التخطيط سواء تلك المواقع المعلنة كمواقع تراث ثقافي او طبيعي أو المواقع الغير معلنة حسب ما يتم تقييمه على ارض الواقع.

بتفصيل أكثر، يجب ترجمة وتوثيق المعلومات التالية:

(1) الموروث الثقافي:

- مناطق ومواقع ومعالم وخرب أثرية
- مناطق تاريخية/ بلدات قديمة
- معالم أو مباني تاريخية سواء كانت هذه المواقع منفردة او مجموعة من المباني ذات الاهمية.
- مناطق المشهد الثقافي

(2) الموروث الطبيعي:

- الأراضي الزراعية عالية القيمة
- الحياة النباتية ذات القيمة ومناطق التنوع الحيوي (مثل بساتين الزيتون، الغابات، الخ)
- المناظر الطبيعية الخلابة ذات القيمة.
- الغابات.والمحميات الطبيعية.
- العيون والينابيع والاودية.

المخرجات

- خريطة توضح عناصر ومكونات الموروث الثقافي والطبيعي بمقياس رسم 1/20,000 أو 1/10,000.
- ملخص وصفي حول المشكلات و الإمكانيات الرئيسية، و احتياجات وأهداف التنمية المستقبلية

مصادر المعلومات

- الخطط التنموية الاستراتيجية المحلية والاقليمية
- نظم المعلومات الجغرافية (إن وجد)
- خطط إقليمية (الضفة الغربية 1998/ غزة 2005)
- وزارة السياحة والآثار

الأوضاع الحالية، والمشكلات، والإمكانيات

الخطوة الثانية من التحليل يتم فيها توثيق وتقييم ما يلي:

التراث الثقافي:

- المخاطر التي تحدق بمناطق الموروث الثقافي والأبنية التاريخية ومن ضمنها الزحف العمراني.
- اهمال أو تردي الوضع الفيزيائي أو الإنشائي للمعالم والمواقع الثقافية والتاريخية.
- صعوبة الوصول الى المناطق و/ أو محدودية الخدمات المتوفرة لها.
- مدى الاستفادة من تلك المواقع ودورها في التنمية.
- امكانية الاستفادة من مناطق الموروث الثقافي والتاريخي في التنمية السياحية أو الثقافية.

التراث الطبيعي:

- التهديد الذي تتعرض له هذه المناطق من الزحف العمراني أو غيره.
- اهمال وتردي الوضع العام لعناصر الموروث الطبيعي من عيون، مشهد طبيعي، وغيرها.
- امكانية الاستفادة من مناطق الموروث الطبيعي في التنمية المستقبلية.

مصادر المعلومات

- وزارة شؤون البيئة
- سجل مركز رواق للمباني التاريخية
- زيارات ميدانية/مقابلات مع المنظمات المحلية والمواطنين
- لجان الإعمار المختلفة

الانعكاسات المكانية

الخطوة النهائية في التحليل تتمثل في اشتقاق الانعكاسات المكانية من التقييم السابق وتحديد أنواع المناطق كمدخل لخطوات التخطيط اللاحقة.

- مناطق حماية للموروث الثقافي والأماكن التاريخية المنفردة (مواقع أثرية، مقامات، خرب، كهوف، غيرها) بحاجة للحماية والتدخل من المخاطر.
- مناطق حماية للموروث الثقافي والأماكن التاريخية المنفردة بحاجة لإعادة التأهيل.
- مناطق تتميز بإمكانات وتنمية خاصة كونها مظاهر طبيعية أوثقافية هامة.
- مناطق تاريخية أو طبيعية مهددة و/أو تعاني من الزحف العمراني العشوائي.
- مناطق حماية / تنظيم/ إعادة تأهيل للبلدات القديمة(المراكز التاريخية).

مصادر المعلومات

- المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية (2012).
- المصادر والموسوعات التاريخية

مثال موجز: الموروث الثقافي والطبيعي

(1) الموروث الثقافي:

لقد كان لموقع المنطقة الجغرافي أهمية عظيمة على مر الأجيال وفي مختلف العصور فقد كانت قباطية احد المراكز التجارية التي تمر بها القوافل إثناء سفرها إلى دمشق ومصر وبالعكس، ومن المؤشرات الدالة على الأهمية البالغة لهذه البلدة منذ أقدم العصور، هو تواجد الكثير من المدن والقرى الكنعانية والرومانية والفرنجة على أراضي التجمع.
كما تجدر الاشارة إلى مقبرة شهداء الجيش العراقي (تقع في مثلث الشهداء) والتي تعتبر من المناطق التاريخية المهمة في منطقة التخطيط.
تحتوي منطقة التخطيط على عدد كبير من المباني ذات القيمة التقليدية أو التاريخية، إذ تحتوي على ما مجموعه 436 مبنى تقليدي من أصل 1917 مبنى تقليدي في المحافظة ككل، حيث تستقطب بلدة قباطية العدد الأكبر من هذه المباني، حيث تحتوي على 290 مبنى.

(2) الموروث الطبيعي:

تتميز منطقة التخطيط بوجود تربة زراعية خصبة وعالية القيمة، حيث أن معظم الأراضي مزروعة بأشجار الزيتون والتي تضفي منظرا ساحرا كونها بساتين زيتون، إضافة الى وجود بساتين العنب في منطقة مسلية بمساحة حوالي (100) دونم.
أيضا تعتبر منطقة التخطيط من المناطق الهامة والحساسة بيئيا، وذلك لتوفر المناطق الحرجية والتراثية واتساع رقعة الغابات والمحميات الطبيعية فيها، حيث تبلغ مساحة المناطق الحرجية ما نسبته 3.6% من مساحة المحافظة، ومساحة المحميات والغابات فيها تشكل نسبة 3.0% من مساحة الغابات والمحميات في الضفة الغربية. هذا وتحتوي منطقة التخطيط (في كل من مسلية وقباطية) ما يقارب الألف دونم من الغابات والمحميات..
كذلك تتميز المنطقة باحتوائها على مناطق جبلية وأخرى سهلية، وتتمركز المناطق السهلية بالتحديد في منطقة الكفير والزبابدة والسهول الممتدة حول قباطية والشهداء، أما باقي المناطق فهي ترتفع على جانبي الشارع الإقليمي الذي يربط المنطقة.
ويتوفر عدد من الأودية في منطقة التخطيط. ومن أبرز هذه الاودية، الوادي الذي يخترق منطقة التخطيط من الجهة الجنوبية الشرقية نحو الجهة الشمالية الغربية.

المشكلات

يمكن تلخيص أهم المشكلات التي تواجه قطاع الموروث الثقافي والطبيعي في منطقة التخطيط كما يلي:

- إهمال المناطق التاريخية والأثرية.
- هدم العديد من البيوت القديمة في المراكز التاريخية مما يساهم في تشويه المشهد الثقافي لهذه المناطق.
- هدم الأماكن الأثرية والتاريخية وسرقتها.
- اهمال وصعوبة الوصول إلى المناطق الأثرية.
- الزحف العمراني باتجاه الأراضي الزراعية الخصبة.
- إهمال المحميات الطبيعية والغابات.

الامكانات:

تتمثل الامكانات الطبيعية والتاريخية في منطقة التخطيط بما يلي:

- وجود عدد كبير من المناطق الأثرية ةالبيوت التاريخية القديمة.
- وجود الجامعه العربية الامريكية والتي قد توفر امكانية جذب سياحي عالي.
- الموقع المناسب للبلدات.
- اتساع رقعة الأراضي بشكل عام وجود أراضي زراعية عالية القيمة.
- وجود محميات طبيعية.

الاحتياجات:

تتلخص أهم الاحتياجات الخاصة بالموروث الثقافي والطبيعي كما يلي:

- ترميم وإعادة احياء البلدات القديمة والمواقع التاريخية.
- إنشاء متحف اثري في البلدة القديمة لمدينة قباطية.
- تأهيل وصيانة الطرق المؤدية إلى المواقع الأثرية والخرب.

الأهداف التخطيطية:

في ضوء ما سبق يمكن تحديد أهم الأهداف التخطيطية كما يلي:

- إبراز وتسويق أهم المعالم التاريخية والطبيعية.
- الحفاظ على مواقع الموروث الثقافي والطبيعي وحمايتها من الاهمال.
- تطوير المواقع التاريخية خاصة تلك القريبة من قرية حداد السياحية مما يسهم في التنمية السياحية.
- تعزيز الوعي المؤسسي والمجتمعي تجاه الحفاظ على الموروث الثقافي والطبيعي.

المنطقة التاريخية(البلدة القديمة) في قباطية

مباني تراثية وسط الزبابدة

مبنى قديم في قباطية/ مدرسة سابقة

الكنيسة الارثودوكسية في الزبابدة/ معلم تاريخي

البلدة القديمة الزبابدة

مباني تراثية بحاجة لترميم وسط الزبابدة

الانعكاسات المكانية

مناطق يجب حمايتها من التطور العمراني- تلفيت

مقام الشيخ ثلجي بحاجة الى ترميم واعادة تأهيل في قباطية

منطقة تاريخية بحاجة لإعادة تأهيل

مفتاح الخريطة

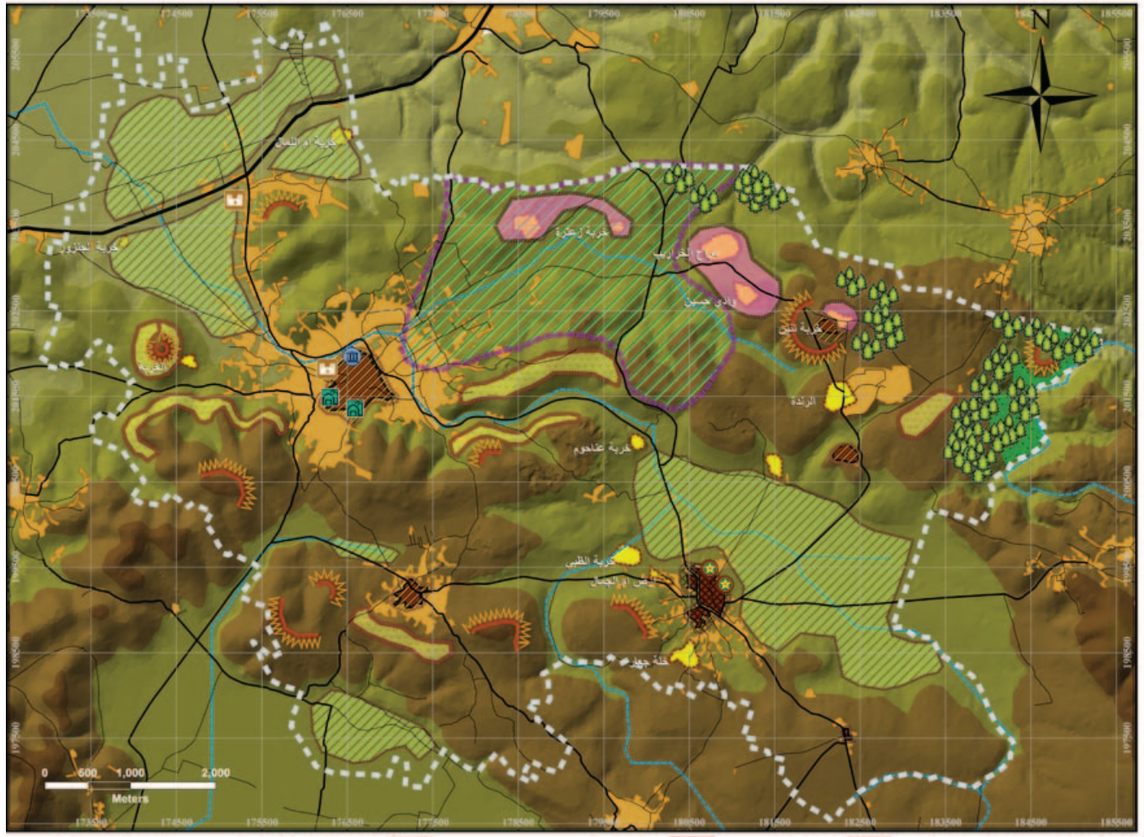
المركبات الأساسية

- مواقع أثرية كبيرة
- المركز التاريخي للتجمع
- مبانى/ معلم تاريخية هامة
- مواقع أثرية
- مقامات
- خرب
- عيون ماء
- آبار مياه قديمة
- كهوف
- قناطر مائية
- احراش
- مواقع مطلات
- قمم الجبل
- مصاطب+/ سلاسل حجرية
- سهول ذات مشهد طبيعي جميل
- منحدرات طبيعية
- محميات طبيعية
- أودية

الانعكاسات المكانية

- معالم تنمية سياحية/ متحف مقترح
- مواقع ذات مقومات تراث طبيعي
- مناطق تاريخية/ ثقافية بحاجة الى حماية اعادة تأهيل
- مناطق تاريخية/ ثقافية بحاجة الى تطوير
- مناطق تنمية وتطوير الموروث الثقافي والمعالم التاريخية
- مناطق تاريخية تعاني من الزحف العمراني
- مناطق تتميز بإمكانات تنموية كونها مظاهر ثقافية هامة
- مناطق حماية الموروث الثقافي والمعالم التاريخية

خريطة رقم (17): الموروث الثقافي والطبيعي في منطقة التخطيط



4.3. إمكانيات وتحديات التنمية

في المرحلة الثالثة من عملية التخطيط تجمع نتائج تحديد إطار عمل التخطيط ومختلف التقييمات القطاعية، على شكل خطوات تحليلية كأساس لوضع مخطط الإطار التوجيهي التنمية المكانية النهائي، وبتفصيل أكثر فإن مرحلة العمل تتضمن 3 خطوات أساسية:

- تحديد ووصف محددات وقيود التنمية للتوسعة العمرانية المستقبلية.
- تحديد ووصف مخاطر ومشاكل التنمية التي تعيق عملية التنمية والتطوير في المنطقة
- تحديد إمكانات وفرص التنمية داخل حدود منطقة التخطيط والتي تعتبر والتي سيعتمد عليها في التنمية العمرانية في المنطقة.

هذا ويمكن الاستعانة بنظم المعلومات الجغرافية في الخروج بنتائج دقيقة لتحديد تلك الامكانيات والتحديات مع مراعاة ان يتم الاخذ بعين الاعتبار اي امور لم يتم ادراجها في تلك التحليلات

1.4.3. المحددات والقيود

الهدف

التقييم الأولي يجب أن يوثق المحددات والقيود التي تواجه التوسع العمراني والمناطق المتلاصقة حيث تستحيل التنمية و/ أو إحداث تغييرات في استعمالات الأراضي أو تغيير في الكثافة للسكانية.

قد تكون هذه المحددات طبيعية أو مظاهر طبوغرافية أو جيولوجية تحد التوسع العمراني والتنمية، أو بشرية ناتجة عن استعمالات خاصة للأرض، أو قرارات تخطيطية أو أوضاع سياسية أو إدارية معينة.

ولأن هذه المحددات تشكل عناصر هامة لأي قرارات بشأن التخطيط، ينبغي إظهارها على خريطة واحدة، تلحق بملخص نوعي بسيط.
يمكن اشتقاق معظم المحددات المادية وقيود التنمية من التقييمات القطاعية السابقة ومن إطار عمل التخطيط، على أن يتم التأكد منها في هذه المرحلة من حيث المعلومات والمظاهر البيئية أو الأوضاع التي من شأنها إعاقة التنمية والتوسع في المستقبل.

ينبغي مراجعة مختلف التقييمات، وإضافة أي محددات أو قيود لم يرد ذكرها في التحليلات السابقة، إذا دعت الضرورة.

المخرجات

- خريطة تظهر المحددات والقيود الأساسية بمقياس رسم 1: 10000 او 1:20000
- ملخص كتابي يوضح المحددات والقيود.

مصادر المعلومات

- تحليل أنماط وتراكيب التجمعات السكنية (إطار عمل تخطيط)
- التقييمات القطاعية التي تتعلق بالموروث الثقافي والبيئة، بنية تحتية، خدمات اجتماعية.

عناصر التقييم الرئيسية

1.محددات التنمية الطبيعية والجيولوجية

المجموعة الأولى في التقييم والمراجعة والتوثيق تعود إلى الأوضاع الطبيعية/الطبوغرافية وجيولوجية الموقع والتي يمكن أن تمنع البناء والتوسع العمراني، أو تسبب تكاليف باهظة لتنمية مناطق جديدة:

الحدود، والمناطق المجاورة

مثل التلال، الجبال، المنحدرات، الأنهار، البحيرات، الينابيع، الوديان، مجاري السيول، مناطق الحفريات.

حالة التربة السيئة

مثل الصخور، الرمال المتحركة، الطين، المستنقعات، السبخات، وفقاً لمفاهيم الاستراتيجيات الدولية للحد من مخاطر الكوارث، يتم تصنيف هذا النوع من الأراضي بمناطق الحماية.

جيولوجيا الموقع

مناطق الانزلاقات، والتميؤ، والصدوع الأرضية، والتضخيم الزلزالي

المزروعات والحدائق

المزروعات والحدائق ذات الأهمية الخاصة، حتى في غياب القيمة الاقتصادية المباشرة.

المصادر الجوفية

المناطق التي تستغل فيها المصادر المعدنية لا تتوافر للتنمية العمرانية، أما المصادر التي لم تستغل بعد فيمكن أن تصبح قاعدة للتنمية الاقتصادية والتخطيط العمراني أيضاً.علاوة على ذلك يجب اخذ القوانين والتشريعات المتعلقة بحماية مصادر المياه الجوفية، بالحسبان.المناطق الزراعية

ينبغي عدم انتهاك الأراضي الخصبة عالية القيمة أو استخدامها للبناء، وتصنيفها ضمن مناطق الحماية، علماً أن معظم هذا النوع من الأراضي لا يصلح للبناء بسبب وجود عامل التضخم الزلزالي.

مشاريع استصلاح وري الأراضي

تكرس للتنمية الزراعية وليس لأي استخدام آخر.

2.مناطق ذات أهمية خاصة

المجموعة الثانية من المحددات هي المناطق الخاضعة لقوانين وسياسات خاصة. وهي المناطق الواسعة التي تحكمها تشريعات محددة، أو سياسات أو مصالح بعيدة عن مجال التخطيط العمراني أو غير المأهولة.
هذه المناطق يجب إظهارها على الخريطة، وتتضمن:

مناطق حماية البيئة

مثل المحميات الطبيعية/الحدائق الوطنية التي تخضع لتشريعات وزارة شؤون البيئة، ويجب العمل قدر الإمكان على أن اختيار الأراضي التالية لمثل هذا النوع من المناطق: الجبلية القابلة للانزلاقات، والأراضي الساحلية القابلة لحصول تميؤ، والأراضي السهلية الطينية ذات التضخيم الزلزالي الكبير.

مناطق الموروث الثقافي. الآثار التاريخية

وهي مسجلة رسمياً لدى وزارة السياحة، وتخضع لقوانين حماية خاصة.

المطارات/ الموانئ

بحيث يؤخذ بعين الاعتبار حرم الأمان حول هذا النوع من مرافق المواصلات

مناطق القيود العسكرية

3.مشاريع مخططة ومرتبطة ذات صبغة وطنية أو إقليمية، مثل:

- محطات معالجة المياه.
- محطات معالجة المياه العادمة.
- مكبات النفايات الإقليمية.
- المناطق الصناعية ، أو المناطق الحرة.
- المدن الجديدة، ومشاريع الإسكان الكبيرة.

4. القيود الجيوسياسية

ينبغي إبراز القيود والمعيقات، المتعلقة بوجود الاحتلال، على الخريطة كونها عوامل هامة لتحديد مجال قرارات التخطيط:

- مناطق (ج) التي لا تخضع لصلاحيات السلطة الفلسطينية وهي في الضفة الغربية، وتخضع لسيطرة والاحتلال الاسرائيلي.
- المناطق التي تأثرت بجدار الفصل في الضفة الغربية، مثل المساحات الأمنية، المناطق العازلة، والحواجز العسكرية.
- الحواجز العسكرية الرئيسية الدائمة والتي تحد من الحركة والوصول داخل منطقة التخطيط.

مثال:وصف موجز، المحددات والقيود

1 تتلخص أهم المحددات والقيود بما يلي (انظر خريطة رقم (18):
وجود الأراضي المنحدرة وذات الميول الحادة خاصة في منطقة شمالي قباطية، وتلك الأراضي الممتدة والفاصلة بين قباطية ومسلية، وتلك المحيطة بمقالع الحجر، يمكن ان تحدد وتعيق أي نشاط أو امتداد عمراني مستقبلي باتجاهها.

2 وجود عدد من الأودية وأبرزها وادي قباطية الذي يمتد من الجهة الجنوبية الشرقية نحو الجهة الشمالية الغربية على طول الشارع الإقليمي والذي يربط معظم تجمعات منطقة التخطيط.

3 التربة العميقة الخصبة الغنية والصالحة للزراعة بحيث تغطي المناطق الزراعية ما نسبته حوالي 71% من أراضي منطقة التخطيط. وقد تم تصنيف جزء كبير من المناطق السهلية الواقعة الى الشمال الشرقي والشمال الغربي من قباطية والمحيطة بالشهداء، إضافة للسهول المحيطة بالكفير وشمال وشرق الزبابدة، وسهل مسلية كأراضي زراعية عالية القيمة حسب المخطط الوطني المكاني للحماية بحيث يمنع الزحف العمراني باتجاه تلك المناطق

4 مناطق الحفاظ على ابار المياه الجوفية الموجودة في منطقة التخطيط ، حيث يوجد حاليا بئران جوفيان مستخدمان الأول بئر قباطية (بئر السلطة) والثاني بئر ابو عرب في الشهداء، بالإضافة الى العديد من الآبار الغير مستغلة وتعتبر هذه المناطق حماية مناطق حماية تقيد التوسع العمراني باتجاهها ولكنها يمكن أن تصبح قاعدة ملائمة للتنمية المستقبلية.

5 تغطي المنطقة مساحة من الغابات والمحميات ، خاصة ما هو واقع في المنطقة بين تنين وسبعين بالنسبة للغابات ومنطقة حماية بيئية غرب الجامعة العربية الامريكية وهذه المناطق ينبغي المحافظة عليها في التنمية العمرانية المستقبلية.

6 مناطق حماية البيئة يقع معظمها شمال وسط منطقة التخطيط وهي منطقة تنوع حيوي في المخطط الوطني للحماية بحيث ينبغي المحافظة عليها في التنمية العمرانية المستقبلية.

7 مناطق الموروث الثقافي يوجد في المنطقة عدد من المواقع الأثرية، وتشمل هذه المناطق المواقع التالية: خربة محرون، خربة جنزور،

مناطق ذات انحدارات كبيرة شرق قباطية

اراضي سهلية ذات تربة عميقة وغنية شمال وغرب الشهداء

مناطق زراعية هامة - مسلية

خربة زعترة، خربة أم النمل، خربة عناهم، مراح الخرايب، وادي حسين، خربة تنين، الراندة، خربة الداو، أرض أم النمال، خلة جعار.

8 وقوع جزء من منطقة التخطيط ضمن مناطق "ج" في وسط منطقة التخطيط، وتظهر كجيب يمتد من أعلى المنطقة حتى وسطها، بما نسبته 13.35% من مساحة المنطقة.

مشاريع مخططة ومرتبطة ذات صبغة وطنية أو إقليمية

9 مشاريع البنية التحتية(مشروع الطريق الرئيسي السريع الجديد الذي يربط نابلس بجنين عبر طوباس، والذي يخترق شمال شرق

10 مشروع طريق دائري مقترح يربط القرى المحيطة بالزبابدة/ مشروع طريق رابط بين مسلية وميثلون و الممول من CHF /مشروع حفر بئر جوفي في مركز بلدة قباطية حسب الخطة التنموية الإستراتيجية لبلدة قباطية، مشروع إنشاء محطة لتنقية مياه الصرف الصحي لخدمة بلدية قباطية وبلدية الزبابدة وقرية الشهداء والجامعة العربية الأمريكية، حيث يوجد تمويل من USAID للمشروع/ مشروع إنشاء شبكة للصرف الصحي ومحطة تنقية في مسلية، حيث يوجد تمويل فرنسي لذلك.

11 المشاريع الاقتصادية لإنشاء منطقة للصناعات الحرفية شرقى قباطية مشاريع جمع مخلفات مدخلات الزراعة وترشيد استخدامها وتدوير مخلفات المناشير وتدوير مخلفات الزراعة حسب الخطة التنموية الاستراتيجية لقباطية.

12 مشاريع اسكان مثل مشروع إسكان دريم لاند لطلبة الجامعة الامريكيية قيد الإنشاء قرب تلفيت /مشروع اسكان جمعية إسكان العاملين في الجامعة العربية الأمريكية في منطقة الكفير.

13 مشاريع تطوير الجامعة العربية الأمريكية مثل انشاء مجمع رياضي ضخم / مشروع انشاء مواقف خاصة لسيارات وباصات الجامعة.

التوسع باسكانات الطلاب والعاملين في محيط الجامعة العربية

الاحراش(محمية طبيعية) شرق تلفيت- محدد تنموية

بئر ابو عرب في الشهداء -محدد للتوسعة العمرانية

ملخص المحددات والقيود

1. معيقات طبوغرافية / منحدرات
2. وادي موسمي / مناطق فيضانات
3. مناطق سهلية / تربة عميقة جداً
4. مناطق مياه جوفية (آبار مياه جوفية)
5. وجود المحميات الطبيعية والأحراش
6. مناطق حماية البيئة
7. محددات المواقع الأثرية
8. مناطق خارج الصلاحيات الفلسطينية
9. الشارع الاقليمي المقترح (جنين - نابلس)
10. منطقة صناعية مقترحة شرق قباطية
11. مشاريع تطوير اسكانات خاصة بطلاب الجامعة
12. مشاريع تطويرية لجامعة (مجمع رياضي ومواقف سيارات)

مفتاح الخريطة

محددات التنمية الطبيعية والجيولوجية

- بئر مياه جوفي/ ارتوازي
- محطة معالجة للمياه
- مدينة رياضية
- مكب نفايات إقليمي
- تربة زراعية ذات قيمة عالية
- تربة زراعية عميقة
- منطقة انزلاقات/ سبخات/ صدوع أرضية
- مشاريع اسكان
- مناطق ذات ميول كبيرة
- وادي
- طريق رئيسي مقترح

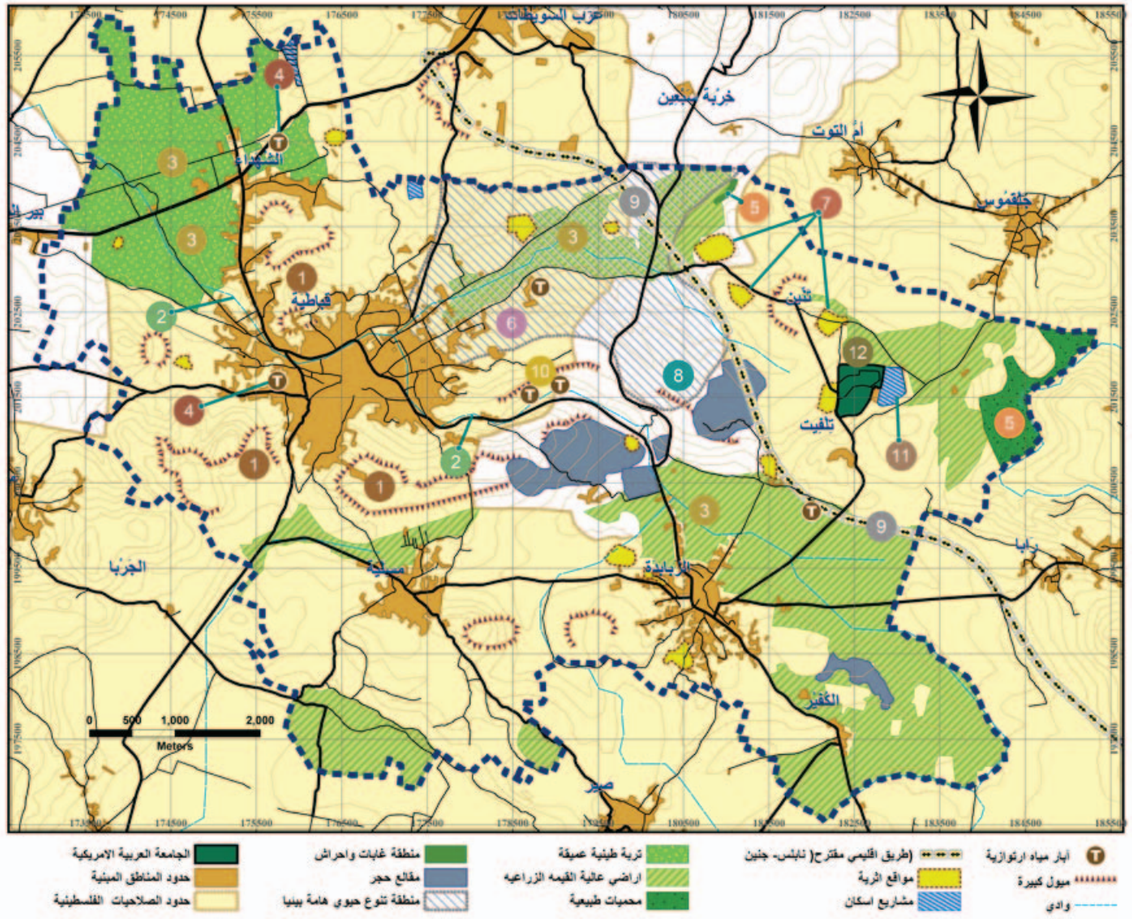
مناطق ذات أهمية خاصة

- محميات طبيعية
- غابات وأحراش
- مناطق تنوع حيوي هامة بيئيا
- مناطق أثرية
- مقالع حجر

مناطق القيود العسكرية والجيوسياسية

- حواجز عسكرية
- مناطق عسكرية مغلقة
- منطقة صلاحيات فلسطينية

خريطة رقم (18): المحددات والقيود في منطقة التخطيط



2.4.3 المخاطر والمشاكل

الهدف

في التقييم الثاني في هذه المرحلة، يتم تحديد المناطق المتجاورة، التي تأثرت بالمشاكل، على خريطة واحدة، ويجب أن تكون التقييمات القطاعية التي أجريت في مراحل التخطيط السابقة المصدر الرئيسي لتحديد مشكلات التنمية وعيوبها والتي لها ارتباط مكاني، وأن يتم جمعها وتوثيقها على الخريطة، يرافقها ملخص حول المخاطر والمشاكل التي خضعت للتحليل، بالإضافة إلى شروحات وصور عن المواقع المتضررة.

هذه الخطوة، ستحدد المخاطر والتهديدات الرئيسية التي يجب الاهتمام بها في أي عملية تخطيط، هذا من ناحية، أما المعلومات التي تم جمعها على الخريطة فستستخدم لتحديد الحاجات للعمل والتدخل والمؤسسات القطاعية المسؤولة من أجل تحسين الأوضاع السيئة أو الحد من المزيد من التدهور.

عناصر التقييم الرئيسية

1.مخاطر التنمية الطبيعية، والمشكلات البيئية

الخطوة الأولى في تحليل مشكلات التنمية المكانية وعيوبها، التركيز على المظاهر الطبيعية والأحوال البيئية أو التهديدات التي تواجه التنمية في مناطق التوسع المستقبلي، إذا لم يتم الاهتمام بها، أو أنها تؤثر فعلياً على المناطق المكتظة القائمة.

مناطق مهددة بالفيضانات

مثل: مياه الوديان السريعة

مناطق مهددة بالانزلاق

المناطق العمرانية التي أنشئت على تربة غير صالحة للبناء(المناطق الجبلية المنحدرة والتي تتكون تربتها من الطين أو الصخر الحوري)، ويشار إلى ان وجود حفر امتصاصية في مثل هذا النوع من المواقع، يساهم بشكل كبير في زيادة احتمال حصول الانزلاقات الأرضية.

مناطق تأثرت بالتلوث

مثل الانبعاثات الصناعية (نوعية الهواء والضجيج) و/أو تعارض استعمالات الأرض (صناعات تسبب التلوث في منطقة سكنية).

مناطق تأثرت بتصريف غير منظم للمياه العادمة

مناطق تأثرت بتصريف غير منظم للحمأة

المخرجات

- خريطة تظهر المخاطر والمشاكل الرئيسية بمقياس رسم 1:10000 أو 1:20000
- ملخص كتابي يوضح المخاطر والمشاكل.

مصادر المعلومات

- تحليل لأنماط وتراكيب التجمعات السكنية (إطار تخطيط)
- التقييمات القطاعية تتعلق بالموروث الثقافي والبيئة، البنية التحتية الفنية، الخدمات الاجتماعية.

2.مشاكل الخدمات والبنية التحتية

خطوة العمل التالية تتلخص في جمع المشكلات والعيوب المتعلقة بنوعية وتوزيع البنية التحتية الفنية، من حيث سهولة الوصول ونوعية الخدمات والمرافق المجتمعية:

مناطق موصولة بشكل كامل و/أو لا تتلقى الخدمة المناسبة من خدمات البنية التحتية الفنية

- توريد المياه.
- الصرف الصحي.
- إدارة النفايات الصلبة.
- توريد الكهرباء والطاقة.

مناطق تعاني من صعوبة الوصول إلى المدارس

- لأسباب تتعلق ببعد المسافة وطرق الوصول.
- نوعية وطاقة المدارس القائمة.

مناطق تعاني من صعوبة الوصول إلى الخدمات الصحية

- لأسباب تتعلق ببعد المسافة وطرق الوصول.
- نوعية وطاقة المرافق الصحية القائمة.

مناطق تعاني من حركة المرور أو أحوال الطرق السيئة

مناطق المشكلات المرورية الرئيسية

مواقع الحوادث،الازدحام المروري، قلة مساحات مواقف السيارات...

3.الأوضاع السيئة للبناء و/أو المساحات العامة

يجب توثيق جميع المعلومات المتعلقة بالتخطيط العمراني على خريطة:

المناطق السكنية العشوائية ذات الكثافة العالية

مثل مخيمات اللاجئين، المراكز التاريخية، والمناطق الجبلية عالية الانحدار،والمناطق التي تتخللها صدوع أرضية نشطة، والمناطق الساحلية الرملية التي لها قابلية عالية لحصول تميؤ، ومناطق التضخيم الزلزالي.

مناطق تداخل استخدامات الأراضي:

- بين استعمالات السكن والتجارة.
- بين استعمالات السكن والصناعة.
- تداخلات أخرى

مناطق بحاجة إلى إعادة بناء

مثل المناطق المدمرة أو المهدمة بفعل الاجتياحات أو النزاع المسلح (في غزة تحديداً).

مساحات ومناطق متردية

الأماكن والمعالم التاريخية المهدمة

الخرب، التلال والمواقع التاريخية والأثرية المهدمة

مثال: وصف موجز مخاطر ومشكلات التنمية الرئيسية

يمكن تلخيص المخاطر ،والمشكلات بما يلي، انظر خريطة رقم(19):

1. المناطق المهددة بالفيضانات خاصة وادي قباطية والذي يخترق البلدة. وقد برزت مخاطر حقيقية نتيجة فيضانات هذا الوادي، أدت إلى قيام البلدية بإنشاء قنوات تصريف مياه الأمطار في الوادي.

2. المناطق المتأثرة بالتلوث من كسارات ومناشير الحجر ، في وسط منطقة التخطيط، والتي تعتبر مصدرا مهددا للبيئة الزراعية كما تسبب تلوث الهواء في المنطقة ، ويعمل هذا التلوث على الحد من أي نمو عمراني في ذلك الاتجاه، بالإضافة الى خطر إنسداد بعض الأودية ومجاري مياه الأمطار بسبب تراكم مخلفات أعمال الإنشاءات ومخلفات مناشير الحجر والزيبار الناجم عن عصر الزيتون.

3. تلوث البيئة الزراعية الناجم عن مخلفات مناشير الحجر كما في قباطية. وهناك تلوثا آخر يتمثل في التلوث والتشويه البصري للمنظر الطبيعي الناتج عن هذه المقالع والكسارات . يضاف إلى ذلك التلوث السمعي الناجم عن الضجيج الذي تسببه هذه المقالع والكسارات للمناطق المجاورة.وهناك تلوث ناتج عن الضجيج الحاصل بسبب حركة السيارات ومرورها في الشارع الإقليمي المار بكل من الزبابدة وقباطية والى الغرب من الشهداء حيث يخترق المنطقة طريق نابلس – جنين الرئيسي.

4. المناطق المتأثرة بالتصريف الغير المنظم لمياه الصرف الصحي هناك خطر ناتج عن التلوث الناجم عن عدم وجود نظام مناسب للصرف الصحي واختلاط مياه الصرف الصحي بمياه الأمطار والمياه الجوفية، حيث يتم تصريف هذه المياه نحو الأراضي الزراعية في كثير من الأحيان، مما يؤدي إلى تلوث المياه وتلوث التربة الزراعية والمنتجات الزراعية. وكذلك نتيجة القاء مياه الصرف الصحي من سيارات النضح في الاراضي الزراعية والاودية واحد مقالع الحجر القديمة في قباطية.وهنا يتم تحديد المناطق المتأثرة والتي ينبغي الاهتمام بها في عملية التخطيط لتحسين الأوضاع السيئة والحد من التدهور الحاصل.

5. التلوث الضوضائي الناتج عن حركة المركبات على طول الطرق الرئيسية داخل التجمعات وخاصة في بلدة قباطية.

آثار الفيضانات التي يخلفها الوادي الذي يخترق المنطقة

تلوث البيئة الزراعية الناجم عن مناشير الحجر في قباطية

مناطق ملوثة بروبة ومخلفات مناشير الحجر

مشاكل البنية التحتية المجتمعية والتي تعيق التوسع والامتداد العمراني والتطور والمتمثلة بما يلي:

6. تفتقر تنين لخدمات البنية التحتية الفنية، وتعاني المنطقة الجنوبية والجنوبية الغربية من الزبابدة من الضغط غير الكافي والانقطاع المتكرر للمياه، كذلك الحال في وسط قباطية وشرقها.

7. تعاني المنطقتين الشمالية والجنوبية في قباطية من الطاقة الكهربائية غير الكافية فيها.

8. بالنسبة للنفايات الصلبة، فتعاني مسلية من عدم كفاية الخدمة.

9. المناطق التي بها مشاكل مرورية وأحوال طرق سيئة هي ذات أكتاف طرق ضيقة وغير معبدة ومعرضة للتلف والاهتراء. وتوجد صعوبة في زيادة عرض بعض الطرق بسبب ضيق حرم الطريق كما في مسلية وبعض المقاطع في الطريق الرئيسي للشهداء. فيما توجد ميول حادة لبعض الطرق في قباطية ومسلية وتلفيت، وهذه تعتبر من أهم معوقات تطور شبكة المواصلات مستقبلا. وتفتقر منطقة الدراسة ككل لوجود مساحات خاصة بمواقف للسيارات، سواء العامة أو الخاصة، حيث يتم تأمين هذه الاحتياجات على جوانب الطرقات الضيقة في الغالب أصلا. وتعاني تجمعات منطقة الدراسة من الاختناقات المرورية خاصة في مراكز البلدات، وبشكل خاص في مركز كل من قباطية والزبابدة، وفي منطقة الجامعة العربية الأمريكية. وبشكل خاص، تعاني منطقة تقاطع الشهداء على طريق نابلس – جنين الرئيسي من ارتفاع حوادث السير هناك، وكذلك الحال على طول الشارع الإقليمي عند اختراقه لقرية الكفير، وعلى الطريق المؤدي للجامعة العربية الأمريكية في الزبابدة، وعند التقاطع المؤدي للشهداء في قباطية.

مقلع حجر قديم في قباطية يستخدم كمكب لمياه الصرف الصحي

منطقة الانقطاع المتكرر للمياه جنوب غرب الزبابدة

مشاكل الازدحام المروري وسط الزبابدة

الأوضاع السيئة للبناء والمساحات العامة وتشمل أوضاع المناطق ذات الكثافة السكانية العالية أو المناطق التي بحاجة إلى إعادة بناء أو المساحات العامة المهملة، وذلك كالتالي:

10 المناطق المتأثرة بالكثافة السكانية العالية وأوضاع البناء المتردية، حيث تعاني مناطق المراكز التاريخية للبلدات بشكل عام من التدهور الملحوظ في الوضع الإنشائي للمباني وخدمات البنية التحتية التي بحاجة لإعادة تأهيل، كما هو الحال في قباطية والزبابدة ومسلية، كما تعاني بعض المناطق من العشوائية والحاجة للتنظيم، كما هو الحال في كل من الشهداء، وخلة عيشة، وقبر المصري في منطقة تلفيت، وبعض المناطق في الزبابدة.

11 مناطق بحاجة إلى إعادة بناء وتضم المناطق التاريخية في مراكز كل من بلدات قباطية والزبابدة وتضم المناطق القديمة والمهجورة في كل من بلدات وقرى التجمع والتي تحتاج لإعادة بناء وتأهيل بحيث تعود صالحة للإستخدام.

12 منطقة الألغام وهي المنطقة الواقعة جنوب شرقي قباطية على طريق قباطية –الزبابدة، والتي تعد مشكلة في الإمتداد العمراني الطبيعي لبلدة قباطية، إلا في حال تم العمل على العمل تفكيكها.

13 مشاكل ملكيات واستعمالات الأراضي هناك تعارض وتنافس دائمين بين الاستعمالات المختلفة للأراضي، فاستعمالات الأراضي مختلطة وغير واضحة، وخاصة بين كل من الاستعمالات السكنية والتجارية والصناعية والحرفية. كما يظهر في قباطية والزبابدة. إضافة لذلك، هناك مشاكل ونزاعات متعلقة بالإرث ومساحات الأراضي وملكياتها وحيازاتها، وتفتتها، واشكالات تسجيلها في الطابو/ والمشاكل الناجمة عن اشكالها على نمط الموارس، مما يوجب ضرورة أخذ هذه القضايا بعين الإعتبار عند التخطيط، ودراسة إمكانات توحيد وإعادة فرز بعض الأراضي.

اوضاع متردية للسكن نتيجة الكثافة السكانية العالية وسط الزبابدة

اوضاع متردية للسكن نتيجة الكثافة السكانية العالية في قباطية

منطقة الألغام بين قباطية والزبابدة

14 مساحات عامة وخرب مهملة في تنين، حيث تعانى من الإهمال ونقص في تزويد البنية التحتية وتدهور المتوفر منها

15 تعاني المناطق الجرداء في منطقة التخطيط من الإهمال وعدم الاهتمام.

مشاكل تتعلق بالخدمات المجتمعية والتي تعيق التوسع والامتداد العمراني والتطور والمتمثلة بما يلي:

16 مرافق الخدمات والتي تعاني من صعوبة الوصول إلى المدارس، في الزبابدة تتركز في المنطقة الجنوبية. وفي مسلية، في منطقة الشمال الشرقي للبلدة، فيما تعاني بقية البلدة من بعد الخدمة. وفي الشهداء، فإن المدرسة الأساسية الوحيدة تقع على الأطراف الجنوبية للقرية. وتعتمد كل من الكفير وتلفيت وتنين على التزود بالخدمة من التجمعات المحيطة. ويبلغ معدل الزمن للوصول مشياً إلى المدارس داخل اي من التجمع حتى 40 دقيقة) وبالتحديد في الزبابد. بالاضافة إلى انعدام التعليم المهني خاصة في مجال التعليم الزراعي، كون المنطقة زراعية من الدرجة الأولى، أو في مجال الصناعة بما في ذلك صناعات الحجر.

17 ويقتصر وجود المراكز الصحية الحالية على قباطية والزبابدة ومسلية فيما تفتقر بقية التجمعات لأي خدمات صحية. ويعيق صغر حجم بعض هذه التجمعات توفير بعض هذه المرافق الأساسية الدائمة كالمدارس والمراكز الصحية بسبب بعد المسافة.

تداخل مناطق المحاجر مع المناطق السكنية شرق قباطية

مناطق مهملة وغير مستغلة في منطقة التخطيط

مشكلة تركز المدارس في مسلية على الشارع شمال القرية

مفتاح الخريطة

مخاطر التنمية الطبيعية، والمشكلات البيئية

- منطقة تلوث هواء ناتجة عن معاصر الزيتون
- منطقة تلوث هواء من المحاجر /الكسارات
- مشكلة تلوث ضجيج من محاجر / كسارات
- تلوث ضجيج بسبب حركة المركبات
- منطقة فيضانات
- منطقة تلوث للبيئة الطبيعية(التربة، مياه،...)

مشاكل الخدمات والبنية التحتية

- مشاكل منطقة ازدحام مروري
- مشاكل مرورية مناطق حوادث
- مناطق لا يوجد بها خدمات مواصلات عامة
- مناطق غير مخدومة بشبكة صرف صحي
- منطقة بها فاقد مياه عالي
- منطقة لا توجد بها خدمات نفايات صلبة
- مناطق تعاني من صعوبة في الوصول للخدمات
- ضغط ماء غير كافي، انقطاع متكرر للمياه
- مكبات عشوائية(صرف صحي /نفايات صلبة)
- طاقة كهربائية غير كافية
- منطقة لا تصلها سيارة جمع النفايات الصلبة
- منطقة انسداد أودية ومجاري المياه

الأوضاع السيئة للبناء و/أو المساحات العامة

- تردي وضع المباني بسبب الكثافة السكانية
- تردي حالة المباني التاريخية
- اهمال الخرب/ المواقع الاثرية/ المعالم التاريخية
- اهمال التلال
- مناطق بها تداخل لاستخدامات الأراضي

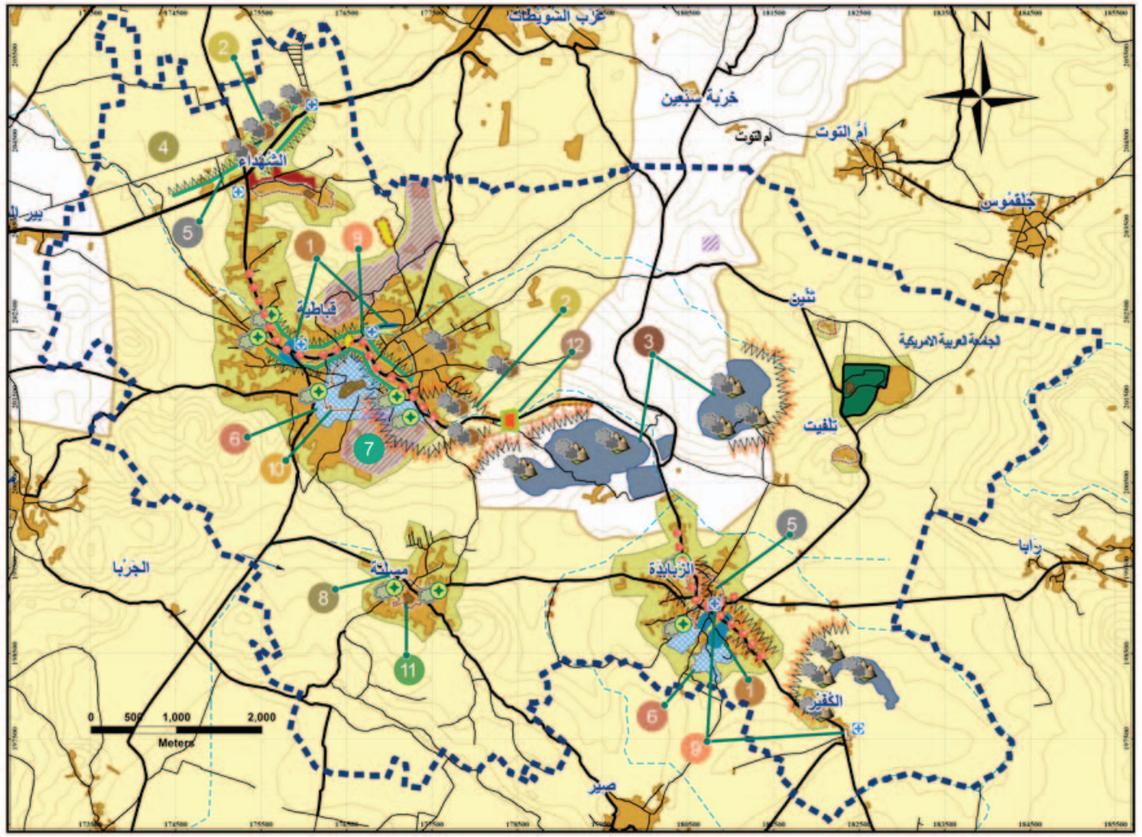
مشاكل ومخاطر أخرى

- منطقة ألغام

ملخص المخاطر والمشاكل

1. مخاطرناجمة عن الفيضانات الموسمية
2. تلوث بيئة وهواء بسبب الكسارات ومناشير الحجر
3. التشويه البصري الناجم عن عن مناشير الحجر والمقالع
4. مخاطر ناجمة عن عدم تصريف المياه العادمة في الاراضي الزراعية
5. مشاكل ناتجة عن الضجيج بسبب حركة السيارات أو كسارات الحجر
6. مشاكل بسبب عدم توفر خدمة المياه أو ضغط غير كافي للمياه او انقطاعها بشكل متكرر
7. مشاكل بسبب الطاقة الكهربائية الغير كافية
8. مناطق تعاني من عدم كفاية خدمة جمع الفايات الصلبة
9. مناطق تعاني من مشاكل مرورية
10. مشاكل بسبب تدهور وضع المباني بسبب الكثافة السكانية المرتفعة
11. تردي حالة المباني التاريخية والخرب بسبب الاهمال وعدم الصيانة الدورية
12. مشاكل بسبب وجود منطقة الغام

خريطة رقم (19): المخاطر والمشاكل في منطقة التخطيط



3.4.3. الإمكانات والفرص

الهدف

هذه المرحلة من التقييم، ستحدد المناطق المتجاورة والتي تعتبر إمكانات وفرص للتنمية المستقبلية، لذا يجب جمع وتوثيق الأوضاع التنموية المرغوبة على خريطة واحدة، وعليها ملخص وشرح بسيط للإمكانات والفرص التي تم تحديدها، ويمكن استخدام الصور للتوضيح كما هو الحال في المعوقات.

هذه الخطوة من شأنها أن تساهم في تحديد مناطق التوسع المستقبلي الضرورية لمواكبة النمو السكاني المتوقع وغيره من الحاجات الناتجة عن مختلف التقديرات القطاعية.

المخرجات

- خريطة تظهر الإمكانات والفرص بمقياس رسم 1: 10000 او 1:20000
- ملخص كتابي يوضح الفرص والامكانيات.

عناصر التقييم الرئيسية

1. إمكانيات وفرص التنمية السكنية

أولاً، يجب تجميع وتوثيق كافة المناطق الصالحة لمواكبة النمو السكاني المتوقع في المستقبل، وما ينجم عنه من حاجات للسكن، على خريطة واحدة.

وهذا يتضمن تقييم الأماكن المحتملة لتأمين مستوى ملائم من الخدمات المجتمعية، مثل المدارس، والمرافق الصحية الأساسية، في مختلف مناطق التنمية السكنية.

مناطق مرشحة للكثافة السكانية

المناطق التي لم تكتظ بالسكان بعد، ولكنها تتلقى الخدمات من خلال بنية تحتية رئيسية، مثل المناطق التي استخدمت 50% من أراضيها لأغراض البناء.

مناطق مناسبة للتوسع السكني

المناطق الملاصقة لأماكن الاكتظاظ السكاني وذات الطبوغرافيا المناسبة وجيولوجية وزلزالية الموقع الملائمتين مع إمكانية توسيع الطرق الحالية وخدمات البنية التحتية،

2. إمكانيات وفرص في البنية التحتية والخدماتية

ثانيا، يتم تحديد المناطق التي تتوفر فيها امكانيات التطوير خدمات البنية التحتية الاساسية والخدمات المجتمعية.

مواقع محتملة للخدمات المجتمعية

المواقع الواسعة أو المناطق ذات الملكية العامة، والتي يمكن أن تستخدم لوظائف عامة في المستقبل في المناطق المذكورة أعلاه، ويشترط ان تحقق مواقع هذه الأماكن الاستدامة والأمان.

مواقع محتملة لتطوير خدمات البنية التحتية

مصادر المعلومات

- تحليل لأنماط وتراكيب التجمعات السكنية (إطار تخطيط)
- التقييمات القطاعية (الإسكان، البنية التحتية الفنية، الخدمات المجتمعية، الطرق والمواصلات).

ويشمل ذلك مناطق ذات امكانيات لتطوير طرق قائمة أو ايجاد طرق رابطة ، مناطق مناسبة لتطوير او تنفيذ مشروع مقترح مثل محطة تنقية، مصادر مياه تصلح لتغطية حاجات المناطق المستقبلية.

3. إمكانيات وفرص التنمية الاقتصادية

ثالثاً، يتم تحديد المواقع الملائمة لأي تطور في مجال الزراعة والصناعة والتجارة أو أي نشاط اقتصادي أو استثماري آخر والتي تم تحليلها في التحليل القطاعي خاصة لقطاع الاقتصاد

مناطق ملائمة للتنمية الزراعية

تحديد الأراضي الزراعية الملائمة للتنمية والاستثمار والتي تم تحديدها من خلال التحليل القطاعي.

التنمية الصناعية/التجارية

تحديد المواقع الملائمة لأي تطور صناعي وتجاري والتي تم تحديدها من خلال التحليل القطاعي.

مناطق تلائم التوسع الصناعي

وتعتمد على الموقع الاقتصادي الجيد، سهولة الوصول، إمكانية الربط مع البنية التحتية، تجنب التضارب مع استعمالات أخرى وخصوصاً السكن.

مناطق تلائم التوسع في الأنشطة التجارية

مثل توسيع مناطق التجارة المركزية، إنشاء أو تنمية القطاعات/المراكز التجارية على مستوى الجوار.

مناطق سياحية

تنسيق الحدائق، البيئة الطبيعية الجذابة (ينابيع، أنهار، بحيرات، ...)، قرب المتنزهات، الآثار التاريخية في بيئة جذابة.

مناطق/مواقع غنية بالمصادر الطبيعية الهامة

مثل المحاجر والمناجم

مصادر المعلومات

- تحليل استخدامات الاراضي (إطار عمل تخطيط).
- التقييم القطاعي للاقتصاد المحلي، البيئة، الموروث الثقافي والطبيعي

مثال: وصف موجز، الامكانات والفرص

تتلخص امكانيات وفرص التنمية بما يلي، خريطة رقم (20):

1 المناطق المرشحة لزيادة الكثافة السكانية وهي مناطق قائمة حاليا ويمكن زيادة الكثافة السكانية فيها، كما تم تحديده في تحليل قطاع الإسكان. وتشمل كل من المناطق متوسطة ومنخفضة الكثافة من كل تجمع.

2 المناطق المناسبة للتوسع السكني وهي مناسبة من ناحية طبوغرافية الموقع وإمكانيات توسع شبكات الطرق الحالية وخدمات البنية التحتية الأساسية.

3 المواقع المحتملة للخدمات المجتمعية حيث تتوفر مناطق ذات الملكية العامة في قباطية اكبر تجمع في المنطقة والتي يمكن أن تستخدم لوظائف عامة مستقبلا لمنطقة .

4 توفر مناطق تلائم التوسع الصناعي وسط منطقة التخطيط ما بين قباطية والزبابدة هي منطقة مناسبة لاستخدامات النشاطات الصناعية الخفيفة والحرفية للمنطقة ككل ، بالرغم من كون جزء منها ضمن منطقة مصنفة ج. الا انها تتميز بموقعها المتوسط والجيد وسهولة الوصول إليها من جميع تجمعات منطقة الدراسة، بالإضافة لإمكانية ربطها مع خدمات البنية التحتية الأساسية هناك، بالإضافة الى بعدها عن التجمعات السكنية الحالية، وذلك مما يوفر فرصا جيدة للعمل للأفراد من جميع هذه التجمعات المحيطة، كما انها قريبة من منطقة مقالع الحجر، حيث ان مكانها يعتبر مثاليا لورشات تصنيع ومعالجة الحجر (مناشير الحجر).ويدعم ذلك توفر رؤوس الأموال الكبيرة لدى بعض سكان البلدات من رجال الأعمال، إضافة إلى إمكانية استقطاب رؤوس أموال من الخارج، بالإضافة الى توفر نسبة عالية من الأيدي العاملة الماهرة والتي اكتسبت مهارتها من خلال الخبرة الطويلة.

5 امكانية إيجاد مناطق للصناعات الغذائية على وجه التحديد، وهي ذات طبيعة متصلة بأحد أهم المصادر الاقتصادية في منطقة التخطيط، وهي الزراعة.

6 كما إن وجود المناطق الجبلية الغنية في منطقة التخطيط والذي يعد مصدرا جيدا لاستخراج حجارة البناء يعد من أهم فرص وإمكانيات التنمية هناك بالإضافة لورش تصنيع الحجر، فضلا عن توفر الخبرات الجيدة في استخراج وصناعة الحجر هناك، مما يساعد في إثراء اقتصاد المنطقة ورفع مستوى الدخل.

الاراضي الزراعية كمصدر اساس للتنمية في منطقة التخطيط

مقالع الحجر تعتبر مصدر جيد للتنمية والاستثمار في المنطقة

امكانية تطوير المناطق التجارية في الزبابدة وقباطية

7 مناطق تلائم التوسع في الأنشطة التجارية على الشارع الرئيسي في قباطية والزبابدة تجاري طولي.

8 إمكانية إيجاد مناطق للخدمات التجارية في المنطقة الواقعة بين الجامعة العربية الأمريكية ومركز قرية تلفيت. والتي تدعم النشاط الاقتصادي والاستثمار في المنطقة.

9 مناطق البلدات القديمة/ البلدات التاريخية في كل من قباطية والزبابدة يمكن أن يشكل مصدرا جيدا للدخل في هذه البلدات في حال أعيد ترميمها وتأهيلها بالشكل المناسب،

10 إمكانية التطوير السياحي في الخرب والمناطق الأثرية بحيث تصبح عنصر جذب سياحي جيد للمنطقة.

11 وجود قرية حداد السياحية الواقعة على الاطراف الشمالية لمنطقة التخطيط يعزز دور المنطقة في تقديم الخدمات السياحية والترفيهية.

12 إن وجود الجامعة العربية الأمريكية في تلفيت، إضافة معهد التنمية الريفية المستدامة (معهد الشهيد نعيم خضر) التابع لجامعة القدس في الزبابدة، تعد عوامل مؤثرة وايجابية بشكل كبير في تطور وتنمية المنطقة.

13 منطقة الجامعة العربية الأمريكية ومحيطها تشكل مصدرا جيدا للتنمية والدخل والتوظيف والطلب على المساكن والخدمات التجارية. كونها منطقة جديدة لم يسبق تخطيطها أو البناء فيها، مما يفسح المجال لتخطيطها بالطريقة المناسبة لمواكبة التطور السريع الحاصل.

14 توفر شبكة طرق ذات هيكلية جيدة وواضحة بالإضافة للمسافات المتقاربة بين التجمعات نسبيا يساعد في توفير مرافق مشتركة لها، ويعد من الإمكانيات الجيدة في توفير الخدمات الصحية والتعليمية والمشاريع الإسكانية المشتركة لهذه التجمعات وخاصة الصغيرة منها.

15 وجود طريق نابلس– جنين السريع الجديد من أهم الإمكانيات والفرص للتطوير والتنمية وتنظيم المواصلات في المنطقة.

16 الإمكانية العالية لتطوير مصادر المياه الجوفية، بحيث يمكن حفر ابار ارتوازية جديدة وصيانة وتشغيل الآبار السطحية القائمة (البلدية والخاصة) يزيد من إمكانية تطوير وتحسين مستوى الخدمة في المنطقة، واستغلالها في الصناعة والزراعة فضلا عن الاستخدامات المنزلية، وقد تم مؤخرا حفر بئر جنزور في الشهداء والذي سيتم العمل على ضخ المياه منه قريبا لبعض البلدات والقرى التي يخدمها بئر قباطية، مما سيخفف العبء على بئر قباطية حيث سيتم إعادة توزيع حصص البلدات والقرى المخدومة منه.

17 وجود مكب زهرة الفنجان في مكان قريبا من منطقة الدراسة يعد حافزا لتطوير وتحسين مستوى خدمات التخلص من النفايات الصلبة.

وجود الجامعة العربية يشجع الطلب على السكن والتوظيف

توفر اراضي للامتداد السكاني المستقبلي وتوفر البنية التحتية للطرق

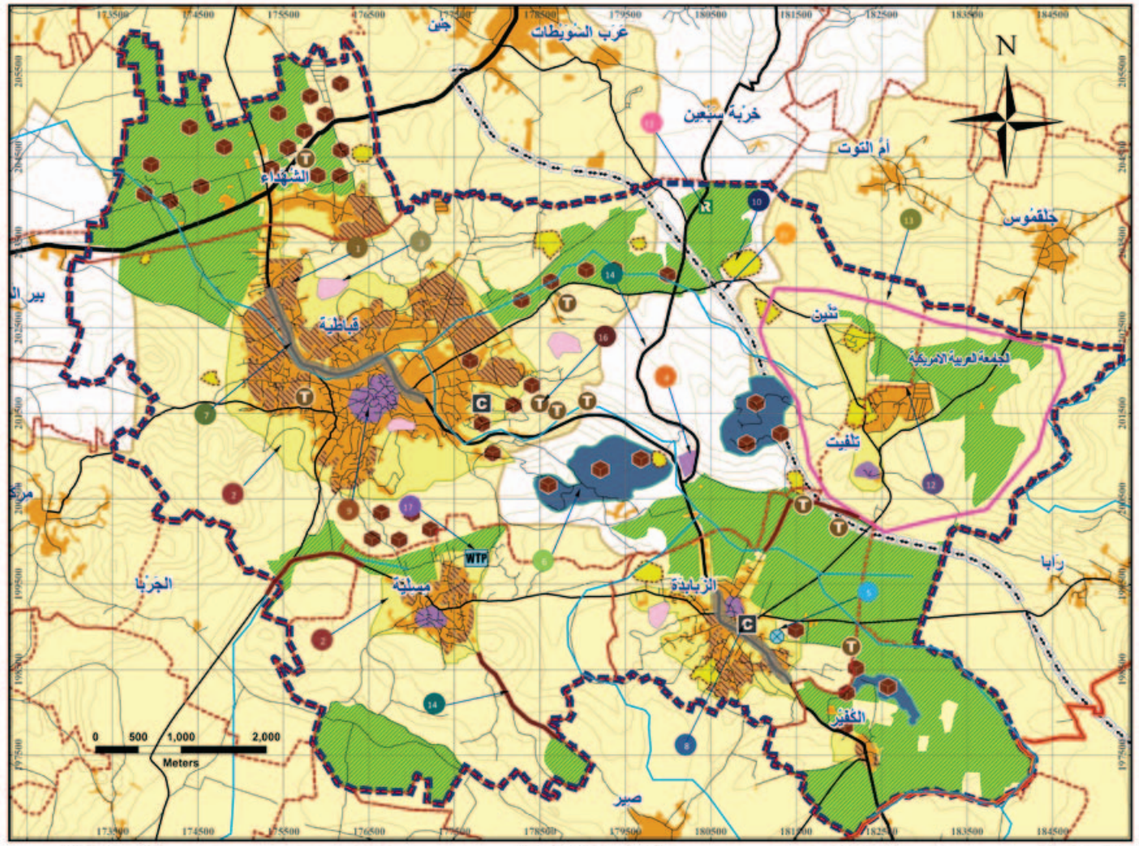
امكانية ايجاد مرافق سياحية وتطوير بعض المواقع الاثرية لهذا الغرض شمال منطقة التخطيط والقريبة من قرية حداد السياحية

مفتاح الخريطة

- منطقة سياحية
- بئر ماء جوفي/ارتوازي
- منطقة استثمار تجاري/حرفي
- منطقة استثمار اقتصادي: محاجر
- منطقة مقترحة لمحطة معالجة مياه عادمة
- مركز للصناعات الغذائية
- تربة زراعية ذات قيمة عالية
- منطقة مرشحة لزيادة الكثافة السكانية
- منطقة مناسبة توسع مستقبلي لأغراض السكن
- مقالع حجر
- منطقة حرفية: صناعية
- منطقة صلاحيات فلسطينية

- مناطق مبنية
- طريق رابط معاد تأهيله
- منطقة توسعة في الأنشطة التجارية
- طريق رئيسي مقترح
- منطقة التخطيط
- وادي

خريطة رقم (20): الإمكانات والفرص في منطقة التخطيط



5.3. توجهات واستراتيجية التنمية

الهدف

في الخطوة الرابعة من اعداد مخطط الاطار التوجيهي للتنمية المكانية يتم صباغة الأهداف والتوجهات التنموية المكانية التي يتم اشتقاقها من خطوات التقييم والتحليل السابقة بالإضافة الى اهداف أخرى تستخلص من الخطط التنموية والمكانية سواء على المستوى الوطني او الاقليمي او المحلي بحيث تشكل هذه الأهداف والتوجهات القاعدة الأساسية لتقييم هذه التوجهات والبدائل التنمية والتطوير المكاني والتي يتم اع ضمن هذه الخطوة أيضا

وتتضمن هذه الخطوة ما يلي: الأهداف

- وضع الأهداف الأساسية للتنمية والتطوير المكاني في منطقة التخطيط
- إعداد 3 توجهات وبدائل أساسية للتنمية والتطوير المكاني اعتمادا على الاهداف والتوجهات لسابقة مع الاخذ بعين الاعتبار مخرجات عملية التقييم لإمكانيات وتحديات التنموية بند(4.3).
- تقييم التوجهات والبدائل تبعاً للأهداف الأساسية واختيار البديل الأفضل،

1.5.3. التوجهات الأساسية وأهداف التنمية

الهدف

هذه الخطوة تضع عدد من المبادئ الإرشادية والأهداف التي تشكل القاعدة لاشتقاق بدائل التنمية المكانية وخيارات يمكن مناقشتها مع أصحاب العلاقة، لذا يجب جمعها وتوثيقها وتشمل:

- خطوط عريضة وسياسات وطنية عامة، مثل المخططات المكانية/ أو التنموية الإقليمية (حتى لو لم يصادق عليها رسمياً) أو سياسة التنمية المكانية التي وضعتها وزارة التخطيط (أو أي سياسات عامة مشابهة لوزارة الحكم المحلي إن وجد)، والتي ستسهم في وضع المزيد من الخطوط العريضة لوضع أهداف أكثر تحديداً لمنطقة التخطيط.
- الأهداف التي شكلتها الخطط التنموية الإستراتيجية للهيئات المحلية في منطقة التخطيط.وفي حال وجود أكثر من خطة محلية تؤخذ الأهداف المشتركة وذات العلاقة بالتخطيط العمراني.
- أهداف التنمية المكانية الواردة في المخططات الهيكلية السابقة.
- كافة الأهداف التي تشكلت في سياق التقييمات القطاعية السابقة (والتي تبنى على أهداف التنمية المكانية حيثما وجدت).

ينبغي جمع وتوثيق هذه الأهداف على شكل جداول كي يتم مناقشتها، ويجب أن ترتب حسب الأهمية مع أصحاب العلاقة والمشاركين المحليين بشكل عام، والمجالس المحلية بشكل خاص، وفيما يلي 3 تصنيفات مقترحة:

- أولوية قصوى (تعطى وزن 3)
- أولوية متوسطة (تعطى وزن 2).
- أولوية دنيا (تعطى وزن 1).

تتم عملية التوزين للاهداف التنموية في ورشة عمل داخلية مع أصحاب العلاقة من الهيئات المحلية ومجموعة العمل الفنية المحلية ويمكن للمجالس القرية دعوة شخص في متخصص من المجتمع المحلي للمشاركة في عملية التقييم في حال عدم توفر فنيين مختصين في تلك المجالس.

المخرجات

- جدولة شاملة للأهداف والتوجهات مرتبة حسب الأهمية بالتشاور مع أصحاب العلاقة المشاركين والهيئات المحلية ومجموعة العمل الفنية.

مصادر الأهداف والتوجهات التنموية المحتملة

1. السياسات والخطط الوطنية للتطوير المكاني

- النمو المتوازن بين المناطق الريفية والحضرية.
- زيادة جمالية المناطق الريفية.
- الاهتمام بالموروث الثقافي والتاريخي.
- توفير إسكان ملائم وآمن ومستدام للجميع.
- اهتمام أكبر بسهولة الوصول إلى حركة المرور، خصوصا الأطفال وكبار السن والمعاقين.
- توزيع عادل وفعال للخدمات والمرافق.

2. المخططات المكانية والتنموية الإقليمية

- رؤية تنموية عامة واضحة.
- أهداف قطاعية محددة لها أهمية مكانية، مثل أهداف البنية التحتية وقطاع الخدمات في مواقع محددة من منطقة التخطيط الإقليمي.
- أهداف البرامج الإجرائية الخاصة، أو مقترحات المشاريع المتعلقة بمواقع مشاريع محددة.

3. الخطط التنموية الإستراتيجية المحلية

يجب إعداد الخطط التنموية الإستراتيجية المحلية كخطوة أولى في التخطيط العمراني، لذا يجب توثيق الأهداف التالية:

- رؤية تنموية عامة واضحة.
- أهداف قطاعية محددة لها أهمية مكانية، مثل أهداف البنية التحتية وقطاع الخدمات في مواقع محددة من الهيئات الحالية.
- أهداف البرامج الإجرائية الخاصة، أو مقترحات المشاريع المتعلقة بمواقع مشاريع محددة.

مصادر المعلومات

- الخطط والسياسات الوطنية.
- المخطط الوطني المكاني.
- الخطط التنموية الاستراتيجية للمحافظات والخطط التنموية الاستراتيجية المحلية.

4. الأهداف المنبثقة عن التقييمات القطاعية

الإسكان

- مبادئ وأهداف السياسة العامة،على سبيل المثال ضمان توفير السكن الملائم والآمن والمستدام لمختلف الفئات والكثافات السكانية المستهدفة من المناطق السكنية، وربط الكثافة السكانية بطبيعة طبوغرافية المنطقة وبإمكانية توفير شبكات الطرق الملائمة للأوضاع العادية والأحداث الطارئة.
- أهداف ومواقع التعبئة والتكثيف في المناطق السكنية.
- توحيد أو ترقية / التأهيل للمناطق السكنية القائمة بما يتناسب مع متطلبات التصميم الزلزالي وشروط المدن الامنة القادرة على المواجهة.
- أهم اتجاهات التنمية المكانية ومواقع المناطق السكنية الجديدة.

تزويد المياه

- مبادئ وأهداف أساسية، مثل توفير المياه، إدخال صهاريج جديدة ومعالجة أفضل للأوحال، الأولوية لدمج وتكثيف التنمية.
- اتجاهات التطور المكاني والأولوية لتوسيع الشبكة.
- حاجات تطوير وزيادة المرافق القائمة.
- حاجات لمرافق جديدة وإعطاء الأولوية لمناطق معينة.

البيئة

- مبادئ وأهداف سياسة حماية وحفظ المصادر الطبيعية، والتنمية البيئية الدائمة للمناطق العمرانية..الخ
- أهداف وإجراءات لها الأولوية لتحسين ظروف البيئة والتخفيف من المشاكل البيئية.
- مناطق تعطى الأولوية لحماية وحفظ البيئة ومصادر المياه.

المواصلات وحركة المرور

- مبادئ وسياسات لإدارة كثافة حركة مرور المركبات التجارية والخاصة.
- اتجاهات التطور المكاني والأولوية لتوسيع شبكة المرور ومرافق المواصلات.
- أهداف أولية لتطوير حركة المرور والمواصلات.

الخدمات والمرافق المجتمعية

- مبادئ وأهداف سياسة إعطاء الأولوية للتحسين وإعادة التأهيل وزيادة المرافق القائمة وتحسين توزيع الخدمات وجودتها على المناطق الأقل حظاً مثل مخيمات اللاجئين.
- مواقع لها أولوية لإنشاء مرافق جديدة.
- أهداف لتنمية الأراضي المطلوبة (مثل شراء، توحيد وإعادة إفراز، استملاك أراضي للخدمات العامة، مشاركة أكثر من تجمع في بعض الخدمات).

الكهرباء والاتصالات

- اتجاهات لتطوير محطة تقوية للكهرباء.
- اهداف لتحسين خدمة الكهرباء في منطقة معينة.

الاقتصاد المحلي

- مبادئ وأهداف سياسة تعزيز /ودعم وزيادة المنشآت الصناعية والاقتصادية، تطوير وجذب الاستثمارات الخاصة.....
- تقليل التضاربات في استخدام الأراضي مثل التعارض بين استخدام السكن والصناعة.
- سهولة الوصول إلى المناطق الصناعية/ التجارية.
- حاجات توسيع الأنشطة الصناعية والتجارية الكبيرة.
- اهدف لتعزيز ودعم الاستثمار في مجال السياحة.
- الحفاظ على الأراضي الزراعية كمصدر اقتصادي أساسي.

الموروث الثقافي والطبيعي

- مبادئ وأهداف سياسة المحافظة على و/أو إعادة تأهيل الأماكن الثقافية والآثار التاريخية.
- أهداف وأولويات ومعايير لحماية الأماكن الثقافية الأثرية والتاريخية.
- اهداف لحماية الموروث والمشهد الطبيعي مثل تلال .

الصرف الصحي

- أهداف ذات أولوية لإنشاء شبكة الصرف الصحي – و/ أو لإقامة محطة تنقية.
- اتجاهات لتطوير وتوسيع شبكة الصرف الصحي في مناطق معينة.

مصادر المعلومات

- الاهداف المنبثقة عن التقييمات القطاعية ذات البعد المكاني.
- مخططات التنظيم الهيكلية السابقة.

2.5.3. توجهات وبدائل التنمية

الهدف

تهدف هذه الخطوة إلى ترجمة جميع الخطوات السابقة إلى بدائل تنموية لتشكل قاعدة للنقاش والتنسيق مع ذوي العلاقة على المستوى المحلي.

يجب إعداد 3 بدائل كحد أقصى، تركز على بدائل لمواقع واتجاهات للتنمية للتكيف مع حاجات المناطق السكنية والصناعية والتجارية في المستقبل، والتي تم تحديدها في التقييمات القطاعية السابقة، وخصوصاً المناطق الكبيرة مع التركيز على توسيع شبكات البنية التحتية وقطاع الخدمات والبيئة، بالإضافة إلى ذلك فأن وضع البدائل يعطي أهمية للأهداف ذات الأولوية التي حددتها الخطوة السابقة.

ضرورة الاهتمام بالأمور التالية:

- تحديد حاجات مناطق التوسع المبني على عمليات تنموية سابقة كتلك التي ترتكز على استقراء لمعدل الكثافات السكانية، والمساحة المطلوبة للأنشطة الاقتصادية.
- نماذج بديلة للكثافة، مثل دمج التطوير مع نسب أكبر من الأراضي المرتفعة والبنايات الشاهقة. ربط الكثافة السكانية بمدى انحدار المنطقة (الموقع).
- التوسع فقط من خلال المناطق المأهولة بالسكان.
- موقع مناطق التوسع الجديدة خارج حدود المناطق المأهولة.
- تنمية مناطق التوسع على طول محاور المواصلات بين التجمعات المتجاورة.
- عند اعداد أي بديل يجب الاطلاع والأخذ بالاعتبار مناطق التخطيط المشترك المجاورة لضمان تكامل الجوانب التنموية مع المحيط الإقليمي خاصة ما يتعلق بالطرق والمواصلات والخدمات الاقليمية.
- يجب إعداد البدائل على شكل مخطط (مقياس رسم مناسب) مع توضيح بسيط للمظاهر والسمات الرئيسية على الصور الجوية.

النموذج التالي يوضح التوجهات والبدائل الثلاثة والتي وضعت بناءا على النقاط السابقة :

المخرجات

- 2-3 خرائط لتوجهات وبدائل أساسية للتنمية المكانية المستقبلية بمقياس رسم 1:10000 أو 1:20000
- نص توضيحي موجز لكل بديل

أمثلة على التوجهات والبدائل التنموية

بديل التنمية الأول

تطوير كل تجمع ضمن حدوده الخاصة به، وذلك بناء على اتجاهات التطور الحالية والمتوقعة، مع توفير بعض الخدمات المشتركة لتخدم بعض القرى الصغيرة والخرب.

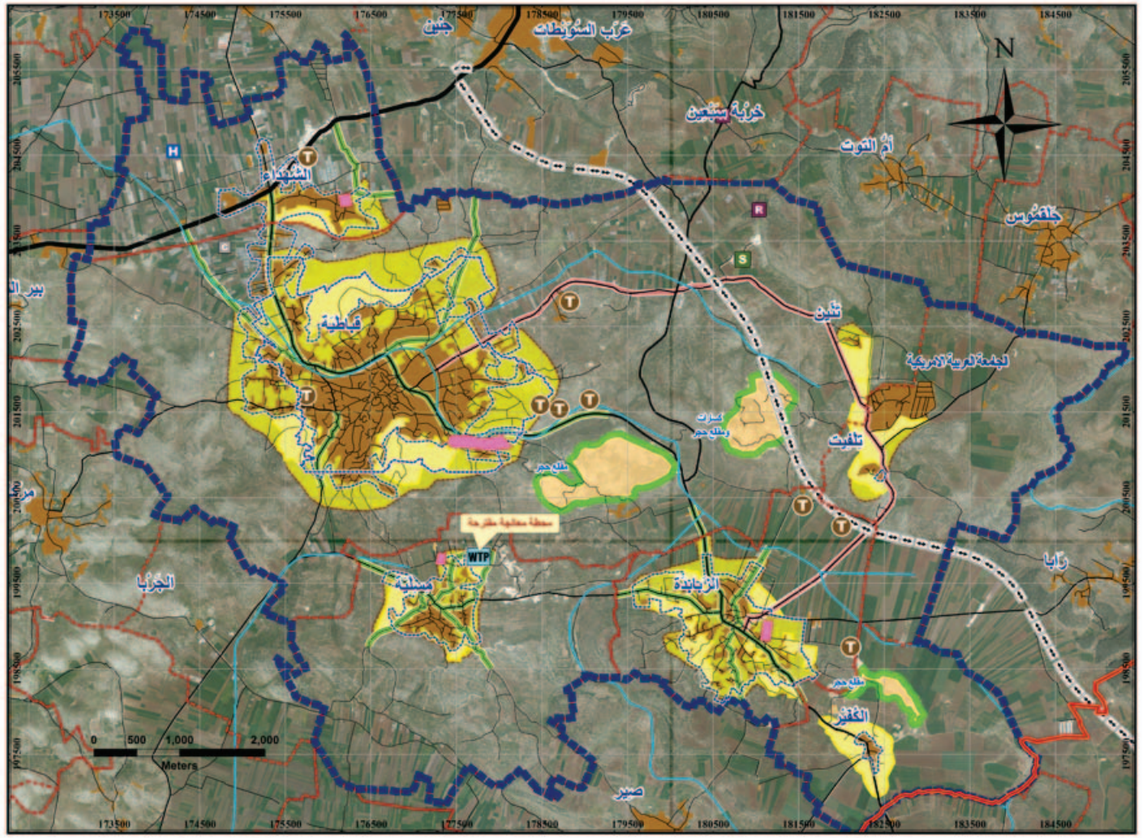
المفهوم والمظاهر الرئيسية

- وصف مناطق التوسع المستقبلي المبني على معدل الكثافات السكانية الحالي وربطه بطبوغرافية المنطقة ومقدار انحدارها وطبيعة جيولوجيتها.
- درجة عالية من المرونة في مجال التنمية المستقبلية المستدامة.
- توزيع الخدمات في كل تجمع بشكل منصف من حيث الكمية والنوعية والزمن والمسافة، تبعا لعدد السكان.
- توفير خدمات صحية وتعليمية وتجارية مشتركة تخدم كل من تلفيت وتنين والجامعة العربية الأمريكية.
- توفير منطقة حرفية وصناعات خفيفة عند منطقة المحاجر تضم صناعة الحجر وبعض الصناعات الزراعية وذلك في وسط منطقة التخطيط.
- تعزيز المنطقة الرياضية في قباطية لتكون نواة لمدينة رياضية ترفيهية، تجاورها منطقة صحية حيث تتضمن انشاء مستشفى يخدم منطقة التخطيط، والذي يقع بالقرب من منطقة الجامعة، حيث من الممكن ان يعتبر كمستشفى للجامعة.
- تعزيز وحماية القرى الصغيرة والخرب: الكفير، تلفيت وتنين والإبقاء على طابعها المميز.
- صيانة وتطوير شبكة الطرق القائمة مع انشاء الطرق الدائرية التي تحيط بقباطية والزبابدة.

الإيجابيات

- يضمن هذا التوجه نوعا من الاكتفاء الذاتي، فيقلل من الاعتماد على التجمعات الأخرى (الإعتماد شبه الإقليمي) ومن الاعتماد الإقليمي (على مدينة جنين)، الأمر الذي له أهمية خاصة لتوفير مستلزمات التنمية وخاصة في بعدها الاجتماعي، وفي حالات الطوارئ.
- المحافظة على الهوية المميزة لكل تجمع، لا سيما القرى الصغيرة مثل، الكفير وتلفيت، وخربة تنين، بالإضافة إلى حمايتها من الاندثار من الزحف العمراني نحوها، الأمر الذي يهدد المناطق الزراعية والمشهد الطبيعي.
- المحافظة على الأراضي الزراعية ومناطق المشهد الطبيعي بدرجة عالية.

خريطة رقم (21): بديل التنمية الأول



بديل التنمية الثاني

تمحور عجلة التنمية والتطور الخدماتي التجاري والصناعي (الحرفي) على طول الطريق الإقليمي الذي يخترق منطقة التخطيط.

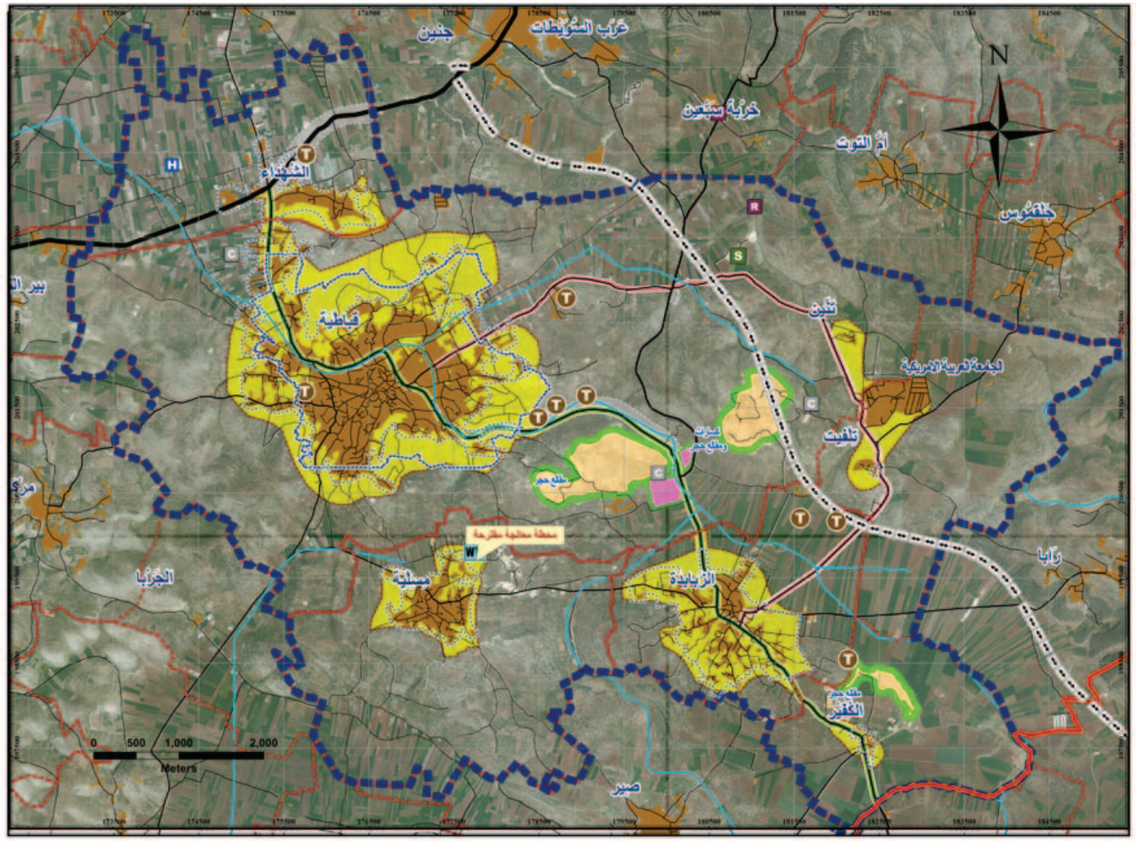
المفهوم والمظاهر الرئيسية

- التنمية الخدماتية على طول الطريق الإقليمي الذي يربط الشهداء، قباطية، والزبابدة.
- يكون التوسع الخدماتي التجاري بشكل شريطي على طول الطريق الإقليمي، وذلك في الجزء ما بين الشهداء وقباطية، والجزء ما بين قباطية والزبابدة، مع انشاء منطقة صناعية حرفية.
- يكون التوسع السكاني المستقبلي لكل تجمع ضمن حدوده الإدارية بناء على معدل الكثافات السكانية المستقبلية.
- تطوير وصيانة الطرق التي تربط الزبابدة ومسلية، الزبابدة مع تلفيت وتنين، وقباطية مع سبعين، والاستفادة من شبكة الطرق الحالية إلى أقصى حد ممكن.

الإيجابيات

- هذا التوجه ينسجم جزئيا بما هو موجود على أرض الواقع داخل كل من التجمعات من انتشار الخدمات التجارية والحرفية على طول الطريق الاقليمي.
- تعميق التواصل والإيصالية بين التجمعات المختلفة، إذ أن هذا التوجه يضمن تسهيل الحركة والمحافظة على تطوير شبكة الطرق بشكل جيد.
- تحديد مناطق تطوير مشتركة مثل منطقة تطوير صناعي مشتركة، قد تكون بين قباطية والزبابدة على طول أحد مقاطع الطريق الإقليمي الواصل بينهما.

خريطة رقم (22): بديل التنمية الثاني



بديل التنمية الثالث

توجيه التطور نحو تحديد منطقتين بمركزين للتطور ضمن منطقة التخطيط.

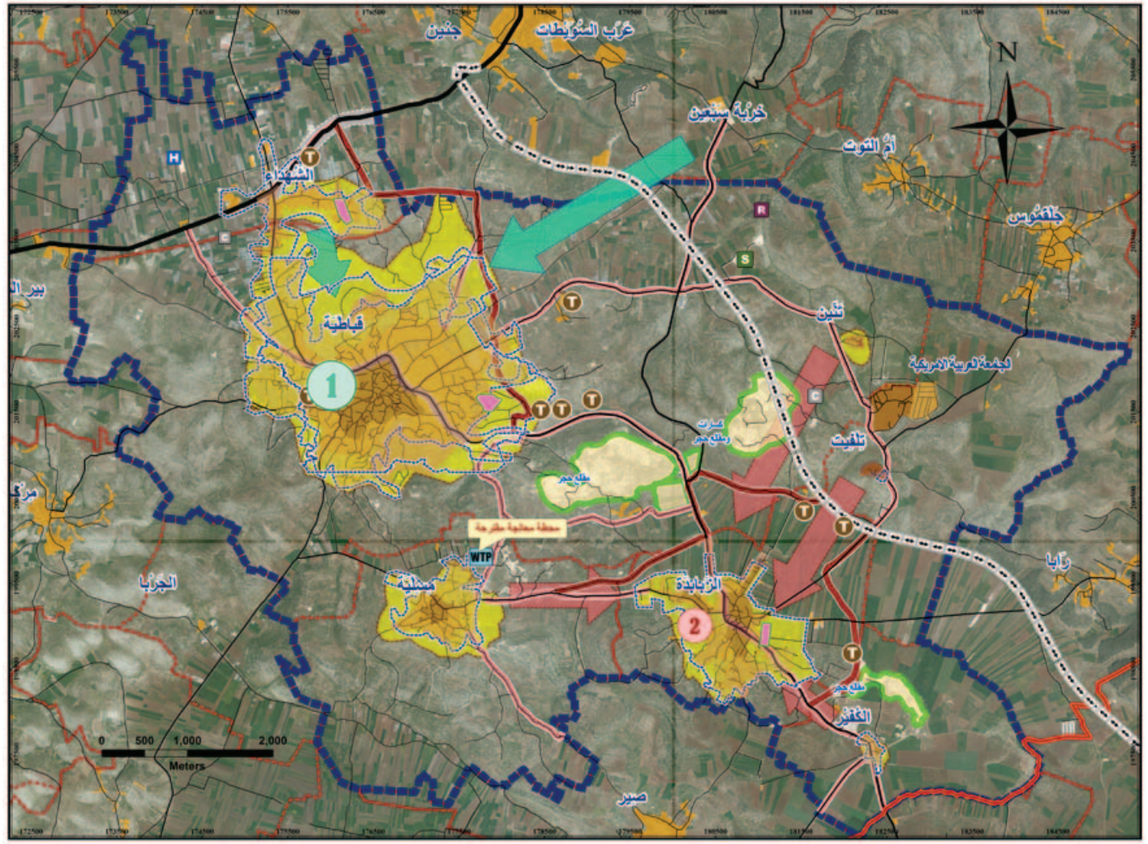
المفهوم والمظاهر الرئيسية

- ضمن مفهوم التخطيط التعاوني، تتعاون كل من الهيئات المحلية المكونة للمنطقة الأولى: قباطية، الشهداء في تطوير وتنمية المنطقة الجغرافية المتكونة منها بحيث تشكل قباطية مركزا لهذا التطور، وكل من الهيئات المحلية المكونة للمنطقة الثانية: الزبابدة، مسلية، الكفير، تلفيت، وتنين في تطوير المنطقة الجغرافية المكونة من هذه التجمعات، بحيث يكون مركز هذا التطور في الزبابدة. ومن الجدير بالذكر أن الوضع الجغرافي لمنطقة التخطيط يعزز هذا التوجه.
- يتم تنمية الخدمات الصحية والتعليمية شبه الإقليمية في كل من مركزي منطقة التخطيط (قباطية والزبابدة)، لكن الخدمات المحلية (مثل رياض الأطفال، والمدارس الاساسية، والعيادات الصحية الاساسية) تبقى في كل بلدة أو قرية حسب الحاجة.
- يتم وصف مناطق التوسع السكاني المستقبلي لكل بلدة أو قرية في كل من منطقتي التخطيط بناء على معدل الكثافات السكانية المستقبلية وذلك ضمن الحدود الإدارية لكل منها.
- بالرغم من أن مفهوم هذا النمط من التخطيط (التخطيط التعاوني) في الأصل يعني تعاون المجتمع المدني مع الهيئات الرسمية المسؤولة عن التخطيط، إلا أنه في هذا التوجه يكون هناك أيضا تخطيط تعاوني على مستوى الهيئات المحلية المكونة لمنطقتي التخطيط المقترحتين.
- محافظة وحماية المراكز التاريخية لكل من التجمعات المكونة لكل منطقة من منطقتي التخطيط.
- إقامة منطقة خضراء عازلة تحيط بكل تجمع فيكل من منطقة التخطيط الأولى ومنطقة التخطيط الثانية، وذلك لمنع دمج هذه البلدات من ناحية، ومن ناحية أخرى للمحافظة على الأراضي الزراعية عالية القيمة في منطقة التخطيط.
- تطوير وصيانة الطريق الإقليمي الذي يصل بين منطقتي التخطيط المقترحتين، والطرق التي تصل بين تجمعات كل منطقة: الزبابدة مع مسلية، والزبابدة مع الكفير، والزبابدة مع تلفيت وتنين، وفي المقابل قباطية مع الشهداء، وقباطية مع سبعين، مع انشاء الطرق الرابطة بين منطقتي التخطيط.

الإيجابيات

- ترشيد للجهود والمال، حيث أن توفير الخدمات المشتركة لكل من منطقتي التخطيط يكون فيه شيء من التكافل والتعاون يضمن أن يحقق عدالة توزيع الخدمات على نحو كبير، فتوفير الخدمات الأساسية في كل منطقة تخطيط مقترحة بالتأكيد يكون أقل كلفة (ماديا وبشريا) من توفير هذه الخدمات في كل تجمع.
- المحافظة على الأراضي الزراعية والطبيعية.
- ارتفاع مدى قابلية تطبيق هذا المقترح، اذ أن التوزيع الجغرافي لكل من منطقتي التخطيط المقترحتين يعزز هذا التوجه. هذا بالإضافة إلى أن التوجه التنموي الحالي ينسجم مع هذا الاقتراح، حيث أن قباطية تعتبر مركز شبه إقليمي وتقدم خدماتها للقرى الصغيرة، كما هو نفس الحال بالنسبة للزبابدة، ولكن بدرجة أقل.
- المحافظة والحماية لكل تجمع في منطقة التخطيط، لا سيما القرى والخرب الصغيرة، بل يشجع ويعزز تطور تلك التجمعات الصغيرة، فهذا التوجه يحفز على الاستثمارات الحيوية التي تعتبر عنصر جذب تنموي.

خريطةرقم (23): بديل التنمية الثالث



3.5.3. تقييم توجهات وبدائل التنمية

الهدف

في الخطوة الأخيرة من مرحلة العمل يجب تقييم التوجهات والبدائل التنموية وترتيبها حسب تلبيتها للأهداف التي وضعت سابقاً.
يتلخص هدف هذه الخطوة في عرض ومناقشة فكرة ومفهوم وخصائص ومميزات كل بديل من خلال ورشة عمل خاصة.

يسبق ورشة التقييم، حوالي أسبوع على الأقل، تزويد أصحاب العلاقة والمشاركين من الهيئات المحلية والمجتمع المحلي بملخص عن إمكانيات وتوجهات وأهداف التنمية في منطقة التخطيط. وبراعى الحضور المتوازن لأصحاب العلاقة من المجتمع المحلي من كافة الهيئات المحلية.

تعقد مناقشات وورشة عمل بين أصحاب العلاقة من الهيئات المحلية والمجتمع المحلي وفق البرنامج المقترح ملحق(2) ، ويقع الاختيار على أفضل البدائل كي تقوم لجنة التنظيم المحلية بتطبيقه.

منهجية العمل

يجب ترتيب كل بديل حسب ارتباطه بالأهداف الرئيسية ذات العلاقة المكانية. بالإضافة إلى ذلك، الأخذ بالاعتبار عدد من المعايير والأمور الأخرى مثل:

توفر الأرض
- مدى تلبية المتطلبات المكانية للتوسع المستقبلي.
- توافر وسهولة الوصول إلى الأراضي اللازمة للاستخدام العام (استملاك الأراضي).
- ملائمة الطبوغرافيا والتربة للتنمية العمرانية.

الدمج والتكامل العمراني
- تلازم مناطق التوسع المقترحة مع أنماط التنمية والبنية التحتية الحالية.
- خيارات واحتمالات للتطبيق المرحلي.

التنفيذ
- توفر دعم سياسي (متوقع) لتنفيذ بديل.
- إمكانات محلية للتطبيق والمتابعة.

ولتقييم بدائل التنمية، يوصى باستخدام جدول يتبع منهجاً بسيطاً،وهو نظام تدريج خماسي (علامات):
5: مطلوب بشدة ويؤدي إلى تحقيق الأهداف المنشودة.
4: مطلوب وملزم
3: محايد /لا يتوقع أي نتائج سلبية كانت أم إيجابية.
2: لا تتماشى كلياً مع الأهداف المنشودة.
1: قد يكون لها تأثيرات سلبية على الأهداف المنشودة/ تتعارض بشدة مع الأهداف المنشودة.

وكي يكون الترتيب أكثر وضوحاً، يتم إعطاء أوزان مختلفة للأهداف (كما ذكر سابقاً)، وهنا يجب أن تتسم المعايير بالشفافية، وبالتنسيق مع أصحاب العلاقة، على أن يتم تعديلها لمواكبة الظروف المحلية.
لضمان الشفافية والمنطقية في اختيار البديل المناسب يتم توزيع أصحاب العلاقة في مجموعات عمل على ان يراعى تنوع الحضور من كافة الهيئات المحلية وأيضا يتم مراعاة الخبرات الفنية.
يراعى ان يتم تسليم كل مجموعة نسخ من خرائط البدائل الأهداف (بدون اوزان) لتجنب تأثيرها على عملية التقييم.
يتم توثيق وإعلان نتائج التقييم خلال ورشة العمل. بحيث يتم اخذ أعلى مجموع للمعدل النهائي لنتائج التقييم مضروبة في الوزن لتحقيق رضى جماهيري اكبر عن البديل الذي تم اختياره يفتح المجال لأصحاب العلاقة لتقديم توصياتهم عليه وبالتوافق على ألا يتعارض مع الفكرة الرئيسية للبديل

المخرجات

- تقرير ورشة العمل لتقييم البدائل.
- قرارات من الهيئات المحلية لاعتماد البديل المتوافق عليه

المخرجات

- جدولة شاملة لبدائل التنمية ذات الأهداف التنموية القطاعية المستقبلية.
- توصية لاختيار أفضل البدائل التنموية.

جدول (14): تقييم بدائل التنمية – الأهداف العامة

أهداف من الخطط الوطنية والإقليمية والإستراتيجية والمحلية	الوزن	البديل رقم 1		البديل رقم 2		البديل رقم 3	
		العلامة	المجموع	العلامة	المجموع	العلامة	المجموع
إستراتيجية التنمية المكانية الوطنية							
توفير أراض تلبي احتياجات التنمية المستقبلية لأغراض السكن والتوسع في برامج الإسكان للأسر متوسطة ومنخفضة الدخل وتنظيم المناطق السكنية	3	4.75	14.25	4.5	13.5	4.75	14.25
المواءمة بين استغلال المصادر الطبيعية للتنمية الاقتصادية المستقبلية وحماية هذه المصادر	2	4.25	8.5	3.25	6.5	4.25	8.5
النمو المتوازن للمناطق الحضرية والريفية	2	4.5	9	3.5	7	3.75	7.5
حماية الغابات والأراضي الزراعية ذات القيمة العالية واستخدام المناطق الزراعية في النشاطات الزراعية فقط واقتصار استخدام المناطق التاريخية والثقافية والمحميات الطبيعية والتنوع الحيوي ومناطق المشهد الطبيعي عالي القيمة لغايات الخدمات العامة المخصصة لخدمة هذه المناطق	3	4.5	13.5	4	12	4.25	12.75
تحسين البنية التحتية للخدمات الصحية والتعليمية من خلال بدء تنفيذ خطة شاملة لتشييد البنية التحتية للمدارس ومؤسسات الرعاية الصحية وصيانة القائم منها وتنمية البنية التحتية الثقافية ومواقع التراث الثقافي	1	4	4	4.25	4.25	4	4
أهداف من الخطط المكانية الإقليمية							
الخطة التنموية الاستراتيجية لمحافظة جنين							
انشاء وتطوير شبكات بنية تحتية متكاملة ومستدامة	1	3.25	3.25	3.75	3.75	4.25	4.25
توفير بيئة استثمارية مناسبة وتحسين القدرة التنافسية للمنتجات الصناعية وتطوير السياحة وتوفير أسواق جديدة والتوجه للتصنيع الزراعي	2	3	6	4	8	4.25	8.5
تحسين مستوى الخدمات الشبابية والرياضية والترفيهية والمتعلقة بذوي الاحتياجات الخاصة وكبار السن والأطفال	1	3.5	3.5	3.75	3.75	4	4
أهداف من الخطط التنموية الإستراتيجية المحلية							
الخطة التنموية الإستراتيجية لقباطية							
تحسين طرق التخلص من مخلفات الزراعة والحجر	2	2	4	3	6	3	6
المجموع			**66**		**64.75**		**69.75**

جدول (15): تقييم بدائل التنمية – الأهداف القطاعية

أهداف من التقييمات القطاعية	الوزن	البديل رقم 1		البديل رقم 2		البديل رقم 3	
		العلامة	المجموع	العلامة	المجموع	العلامة	المجموع
المياه والصرف الصحي							
حماية مصادر المياه الجوفية وزيادة انتاجيتها	2	4.25	8.5	4.25	8.5	4.25	8.5
حماية الأودية والمجاري الطبيعية لمياه الأمطار	2	3.25	6.5	3.25	6.5	3.25	6.5
الطرق والمواصلات							
تحسين التواصل داخل التجمع ومع البلدات والقرى المجاورة	3	3.25	9.75	3.25	9.75	3.5	10.5
تنظيم حركة وإدارة المرور وتحديد محطات وتعزيز المواصلات العامة	1	2.25	2.25	2.5	2.5	3.5	3.5
المرافق المجتمعية							
تحسين خدمات التعليم والصحة والمرافق ذات الصلة	1	3	3	4	4	4.5	4.5
تطوير وتفعيل الخدمات الثقافية والشبابية والترفيهية	1	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25
الإسكان							
ايجاد مناطق ملائمة للتوسع السكني المتعلق بالنمو الطبيعي	3	4	12	3.75	11.25	4.5	13.5
تكثيف المناطق قليلة الكثافة السكانية	3	4.5	13.5	4.25	12.75	4.25	12.75
توفير الحيز المكاني للسكن فيما يتعلق بالجامعة العربية الأمريكية	2	4.25	8.5	3.75	7.5	4	8
الاقتصاد المحلي							
تطوير القطاع الصناعي وخاصة المرتبط بصناعة الحجر والمنتجات الزراعية	2	3.5	7	4.5	9	4.5	9
توفير مناطق معارض ومناطق خاصة بالخدمات التجارية	1	3.5	3.5	4.25	4.25	4	4
البيئة							
ضبط الصناعات المسببة للتلوث	2	4.5	9	4.5	9	4.5	9
الموروث الثقافي							
حماية المواقع الأثرية والأماكن التاريخية بما فيها جذر البلد وإعادة تأهيلها	2	4.5	9	4.25	8.5	4.25	8.5
المجموع			94.75		95.75		100.5

جدول (16): تقييم بدائل التنمية – الجوانب المتعلقة بالتنفيذ

القضايا والجوانب المتعلقة بالتنفيذ	الوزن	البديل رقم 1		البديل رقم 2		البديل رقم 3	
		العلامة	المجموع	العلامة	المجموع	العلامة	المجموع
توفر الأرض							
تلبية المتطلبات الكمية لأغراض التوسع	3	3.75	11.25	4.25	12.75	4.25	12.75
توافر وسهولة الوصول إلىالأراضي اللازمة للاستخدام العام (استملاك الأراضي).	2	3.75	7.5	4	8	4.25	8.5
ملائمة الطبوغرافيا والتربة للتنمية العمرانية.	2	4.5	9	4.25	8.5	4.25	8.5
الدمج والتكامل العمراني							
توافق التوسع المقترح مع التكوين العمراني القائم	2	3.75	7.5	4.25	8.5	4.5	9
إمكانية التطوير المرحلي	3	3.75	11.25	4.25	12.75	4.25	12.75
التوزيع المناسب لاستخدامات الأراضي	3	3.5	10.5	3.75	11.25	3.75	11.25
التنفيذ							
الدعم السياسي للبديل المقترح	3	3.75	11.25	4	12	3.75	11.25
إمكانية تنفيذ البديل المقترح بقدرات محلية	1	2.25	2.25	2.5	2.5	2.75	2.75
المجموع			70.5		76.25		76.75
المجموع الكلي			231.25		236.75		247

بديل التنمية الأنسب

نتائج التسجيل وعملية التشاور المحلية عندئذ يتم توثيقها وتجميعها في شكل مشروع قرار لتتم الموافقة عليها من قبل الهيئات المحلية في منطقة التخطيط.

قرارات المجلس يجب أن توفر أساساً لإعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية، والذي يعتبر المخرج النهائي من المرحلة الأولى لعملية التخطيط النهائي من المرحلة الأولى للتخطيط الرئيسي. على ان تقوم الجهة التي تقوم بإعداد المشروع بتزويد كل هيئة محلية بنسخة عن تقرير نتائج التقييم وخارطة البديل المتوافق عليه لتسهيل عملية اتخاذ القرار.

بالتفصيل، يجب أن يكون القرار المقترح شاملاً ما يلي:

- نظرة عامة على نقاط/ ترتيب بدائل التنمية.
- ملخص النص التفسيري.
- توثيق لعملية التشاور مع أصحاب العلاقة (محاضر اجتماعات / ورش عمل).

6.3. إستراتيجية التنمية المكانية

الهدف

في هذه الخطوة النهائية من المرحلة الأولى من التخطيط العمراني الهيكلي، يجب تجميع كافة الخطوات السابقة وترجمتها إلى مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية، الذي سيكون المرشد والموجه الاستراتيجي لكافة أشكال ومستويات التخطيط على المستوى المحلي، إلى جانب التطبيق الحقيقي على الأرض.

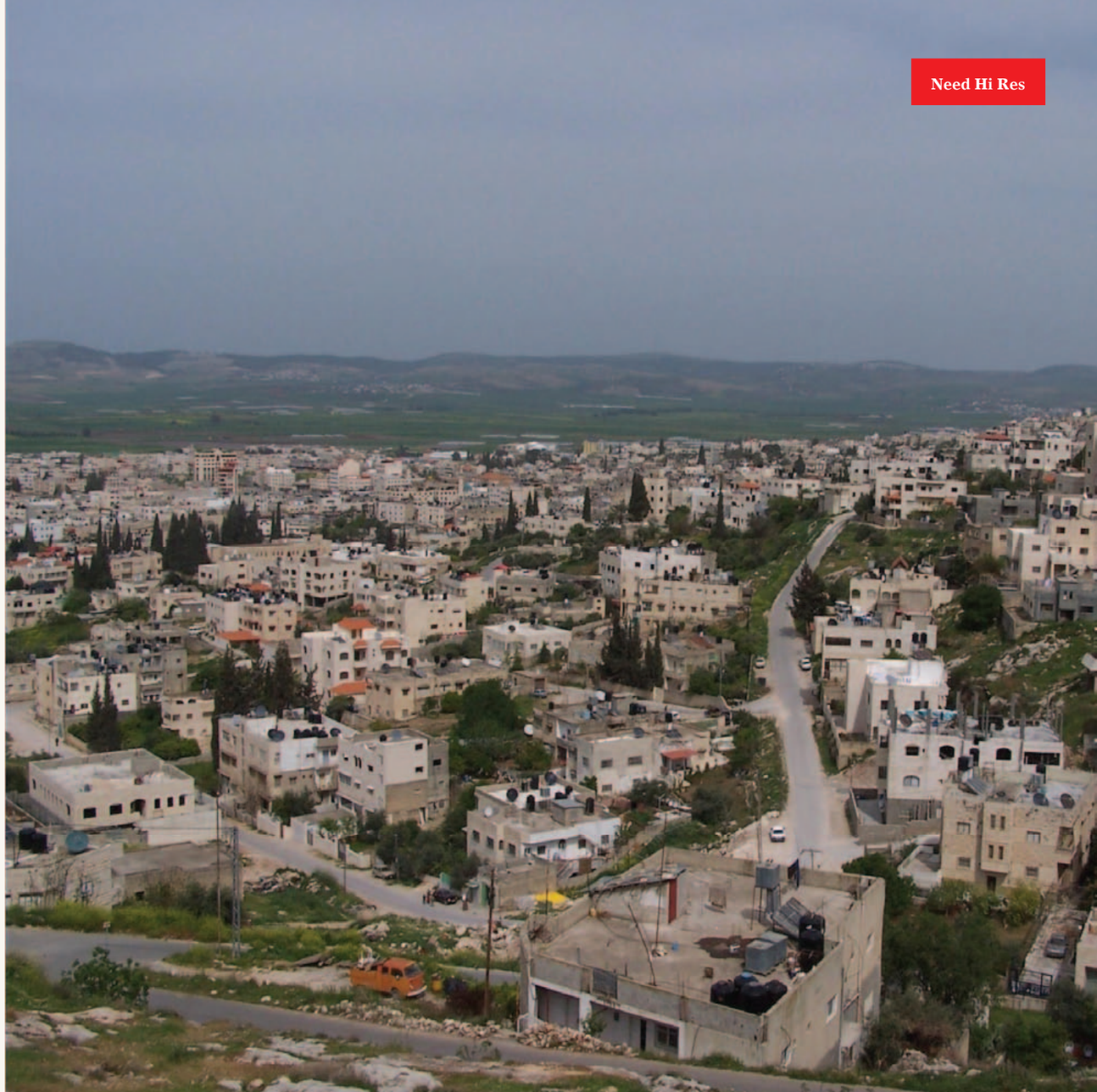
ويتم إعداد مخطط الإطار على أساس نتائج عملية التنسيق مع أصحاب العلاقة، وقرارات الهيئات المحلية المشاركة، بشأن البديل التنموي الأفضل.

تتألف استراتيجية التنمية المكانية من:

- مخطط الاطار التوجيهي للتنمية المكانية الذي يعد على أساس نتائج عملية التنسيق مع أصحاب العلاقة بحيث يجمع كافة النتائج والأهداف والحاجات الإجرائية التي حددتها خطوات التخطيط السابقة، وقرارات الهيئات المحلية المشاركة، بشأن البديل التنموي الأفضل ويرفق المخطط بتقرير مفصل للخارطة (انظر محلق رقم (3) بمحتويات التقرير)

- مفهوم مرحلية التطبيق الذي يظهر المراحل المتخيلة للتنمية وتطبيق المخطط في 16 سنة/ على مرحلتين، وتتضمن كذلك تقدير لحاجات الاستثمار لمختلف المراحل.

يجب أن يتم نشر مخطط الإطار للجمهور لإبداء الملاحظات والآراء حول التوجهات العامة للمخطط، وبعد تقييم ودراسة جميع الملاحظات، تصادق عليها الهيئات المحلية المشاركة، ثم تقدم إلى اللجنة الإقليمية، لاعتمادها وفق ما تقتضيه الإجراءات الرسمية. ملحق رقم (4) يوضح نموذج جدول دراسة ملاحظات الاطار التوجيهي للتنمية المكانية



1.6.3. مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية

الهدف

يعتبر إعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية الخطوة الأولى من التخطيط الهيكلي، والذي يهدف إلى:

- تشكيل إستراتيجية عامة مع سقف زمني يصل إلى 16 عام لتنفيذ البديل الذي تم اختياره.
- إعداد مفهوم تنفيذ مرحلي لهذه الإستراتيجية والذي سيشكل الأساس لتحديد وتقدير حاجات الاستثمار العام لمناطق التوسع المستقبلي وتوفير الخدمات اللازمة.

خطوات إعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية:

- تشكيل مسودة للإطار تجمع بين كافة النتائج والأهداف والحاجات الإجرائية التي حددتها خطوات التخطيط السابقة في مخطط واحد مرفق بشرح موجز.
- عرض ومناقشة وتنسيق المخططات والمفاهيم مع أصحاب العلاقة، متضمنة أساليب إقرارها.
- بناءً على نتائج عملية التنسيق، تتم مراجعة ودمج الملاحظات، وتجهيز النسخة النهائية من المخططات التي ستعتمد عليها المصادقة الرسمية من خلال مشاركة المجالس المحلية ورفعها للجنة الإقليمية لاعتمادها.
- تقوم كل الهيئات المحلية بالتوقيع على نسخ مخطط الاطار بعدد الهيئات المحلية بالإضافة الى 3 نسخ اضافية (نسخة المديرية، الادارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني ، مجلس التنظيم الاعلى).
- يكون مخطط الاطار التوجيهي هو الاساس في اعداد ملف التوسعة العمرانية المستقبلية.

المخرجات

- إستراتيجية التنمية المكانية كمخطط بمقياس 1:10,000 أو 1:20.000 مع تقرير موجز لإستراتيجية التنمية.
- مفهوم مرحلية التنفيذ كمخطط بمقياس 1:10.000 أو 1:20.000 مع شرح بسيط، ونظرة عامة مجدولة لحاجات الاستثمار المتوقعة.

خطوات العمل والمحتوى

إستراتيجية التنمية المكانية

في البداية يجب إعداد خريطة توضح إستراتيجية التنمية المكانية المطلوبة، وتغطي منطقة التخطيط كاملة، وتحتوي على المعلومات التالية:

- المناطق المأهولة المدعومة والتي ليست /أو بحاجة إلى بعض التغييرات الطفيفة الضرورية للتنمية المستقبلية.
- المناطق المأهولة الحالية والتي تستوعب المزيد من الكثافة السكانية.
- المناطق المأهولة الحالية التي يلزمها إعادة التأهيل أو التنمية (مثل مراكز المدن التاريخية، المناطق التجارية المركزية التي بحاجة إلى إعادة تطوير أو تحسين، مخيمات اللاجئين).
- المناطق السكنية الرئيسية الحديثة.
- المناطق الصناعية أو التجارية الرئيسية الحديثة.
- مناطق/ مواقع تتمتع باستثمارات بنية تحتية جيدة مثل الطرق الرئيسية والجسور والمرافق.
- المناطق الكبرى للاستخدام العام والمرافق المجتمعية.
- مناطق المحافظة على المشهد الحضاري وحمايته.
- مناطق للاستخدام الزراعي.
- مناطق استعمالات خاصة.
- حدود المنطقة المأهولة المستقبلية المقترحة (حدود النمو ل 15 عام قادمة).

يجب أن يرافق الخريطة توضيح بسيط لشرح ومناقشة الإستراتيجية المقترحة إلى مختلف مناطق التنمية.

وهناك خطوة بالغة الأهمية تتمثل في تعريف الحدود المستقبلية المقترحة للمناطق المأهولة على طول حدود الممتلكات /الأراضي (وهي معروفة أو يمكن اشتقاقها من مخططات المسوح المتوافرة)، أو المظاهر الطبوغرافية الواضحة المعالم (مثل الطرق، الوديان،...)، وفي حال استحالة ذلك، يمكن الاستفادة من بيانات نظام تحديد المواقع العالمي.

مثال موجز : ملخص لإستراتيجية التنمية المكانية توزيع المناطق داخل مخطط الإطار التوجيهي

المناطق المأهولة التي يلزمها إعادة التأهيل أو التنمية

المراكز التاريخية لمعظم بلدات وقرى المنطقة بحاجة إلى ترميم وإعادة تأهيل بنسب متفاوتة من تجمع لآخر. حيث ان بها العديد من المباني المهجورة أو المهدومة. وعند إعادة تأهيل أو تنمية هذه المراكز، فإنها ستستوعب أعدادا إضافية من السكان. وتقدر نسبة المباني المهدمة كليا أو جزئيا في المركز التاريخي لقباطية بنسبة 26%، وللزبابدة بنسبة 16%. المركز التاريخي لمسلية مستخدم بشكل جزئي، وهناك إمكانية لإعادة تأهيل المراكز التاريخية في القرى الصغيرة وهي تلفيت والكفير لتستوعب أعدادا محدودة من السكان.لذا يجب إعادة تأهيل المناطق السابقة كهدف من اهداف التنمية العمرانية المستقبلية

المناطق المأهولة والتي بحاجة إلى تغييرات طفيفة

تعاني هذه المناطق من مشاكل متعلقة بضعف البنى التحتية كضغط الماء غير الكافي في بعض مناطق وسط وجنوبي قباطية وجنوبي الزبابدة وفاقد المياه العالي شمالي الشهداء، ومناطق الفيضانات جنوب الزبابدة وغربي قباطية، وشبكات الكهرباء التي بحاجة إلى زياد القدرة شمالي وجنوبي قباطية، هذا فضلا عن التغييرات الضرورية في عدد كبير من المناطق المأهولة والتي بحاجة إلى تعبيد وتأهيل الطرق فيها،

المناطق المأهولة التي تستوعب المزيد من الكثافة السكانية

وهي المناطق الواقعة غالبا على أطراف المناطق المأهولة ، وهي مناطق ذات كثافة سكانية قليلة. وتتميز هذه المناطق بإمكانية استيعاب المزيد من الكثافة السكانية، لذلك تعطى الأولوية لأنشطة البناء في هذه المناطق على أن يتم استكمال أعمال البنى التحتية فيها. وقد تم افتراض معدل كفاءة يأخذ بالاعتبار حجم ملكيات الأراضي وأشكالها وذلك للبلدات التي لديها مخطط هيكلي وتعاني من هذه القضايا وذلك لضمان تقدير مساهمة المنطقة الملائمة للاستيعاب.

المناطق السكنية الرئيسية الحديثة

وهي مناطق متاخمة للمناطق السكنية المأهولة، والتي يتم تحديدها بناء على توجهات توسع المناطق السكنية القائمة حاليا وضمن الامتداد الطبيعي لهذه التجمعات، حيث تتواجد شبكات الطرق والبنى التحتية بالقرب منها. في قباطية تشمل هذه المناطق بشكل رئيسي محيط المنطقة التي يغطيها المخطط الهيكلي الحالي وغربي البلدة. وفي مسلية يقترح التوسع بشكل رئيسي في الاتجاهات الشرقية والغربية والجنوبية. وفي الشهداء التوسع في محيط القرية وباتجاه مدينة جنين شمالا. في الكفير التوسع في محيط القرية. أما في الزبابده وتلفيت وتنين، فإن التوسع سيكون حول جذور البلدات وباتجاه الجامعة العربية الأمريكية لتوفير المتطلبات السكنية المترتبة على الطلب على الإسكان من قبل الطلبة والعاملين في الجامعة العربية الأمريكية المجاورة بعيدا عن المناطق الزراعية عالية القيمة.

المناطق الصناعية الحديثة

تنمية وتطوير المنطقة الواقعة جنوب الشارع الإقليمي الذي يصل بين قباطية والزبابدة، وذلك في منطقة لمعسكر تم ازالته سابقا للاحتلال، لتكون منطقة صناعية حرفية تخدم منطقة التخطيط، وبالتحديد فيما يتعلق بالصناعات ذات الصلة بالحجر، بحيث تراعي متطلبات البيئة والصحة العامة عن طريق احاطتها بمنطقة عازلة خضراء، بالاضافة إلى تزويدها بشارع خدمة مشجر، يعمل على توفير الربط ويحد من التلوث البيئي والتشوه البصري للمنطقة، وذلك مع ضرورة العمل مستقبلا على إعداد مخطط تفصيلي للمنطقة لضمان كفاءة هذه المنطقة بدون التأثير على النواحي البيئية والجمالية. كما يتم تطوير المنطقة المقابلة الواقعة شمال الشارع الإقليمي لتكون منطقة صناعات خفيفة بما فيها الصناعات الغذائية الزراعية. هذا بالإضافة إلى تطوير مناطق حرفية وورش في كل من قباطية، الزبابدة والشهداء.

المناطق التجارية الرئيسية الحديثة

يتضمن تطوير المنطقة بين تلفيت وتنين على الشارع الرئيسي بحيث تستوعب مركزا تجاريا يخدم الجامعة العربية الأمريكية والمنطقة. كما يتم تطوير منطقة الحسبة في قباطية لتصبح سوقا مركزيا للخضار يخدم المنطقة. هذا بالإضافة إلى تطوير المنطقة على طول طريق نابلس-جنين الرئيسي شمال غرب قرية الشهداء لتكون منطقة معارض، وتعزيز المناطق التجارية القائمة داخل هذه التجمعات، وبشكل أساسي على الشارع الإقليمي الذي يمر بكل من قباطية والزبابدة.

الطرق الرابطة (المقترحة أو التي بحاجة إلى تأهيل)

تم تحديد أهم الطرق الرابطة في منطقة وسط محافظة جنين والتي تحتاج لإنشاء أو إعادة تأهيل أو تعبيد أو تطوير. ومن أهم الطرق التي تحتاج إلى إنشاء كل من:

- طريق نابلس-جنين الجديد المقترح
- الطريق الالتفافي حول الزبابدة
- الطريق الالتفافي حول قباطية
- مدخل خربة تنين.

وأما الطرق التي تحتاج إلى تطوير أو إعادة تأهيل فهي تشمل كل من:

- الجزء من طريق نابلس-جنين المحاذي للشهداء من الجهة الغربية
- الطريق الإقليمي الواصل بين طوباس وجنين والمار من منطقة الدراسة، وعلى وجه التحديد الكفير والزبابدة وقباطية والشهداء
- الطريق الإقليمي المتفرع شمالا من طريق الزبابدة-قباطية باتجاه قرية حداد السياحية
- طريق شبه الإقليمي بين الزبابدة-تلفيت-الجامعة العربية الأمريكية-تنين-قباطية
- طريق الزبابدة-مسلية سواء الحالي أو القديم
- طريق مسلية-صير
- طريق قباطية-جنزور ,وطريق قباطية-مسلية (من التقاطع مع الطريق الالتفافي المقترح حول قباطية)
- طريق الكفير-صير
- مدخل الشهداء

أما بالنسبة للطرق الداخلية فهناك العديد من الطرق في كل تجمع، وخاصة في المناطق السكنية، والتي تحتاج إلى إنشاء أو إعادة تأهيل أو تطوير.

مناطق / مواقع تتمتع باستثمارات بنية تحتية جيدة

ويشمل ذلك إعادة تأهيل خط المياه الناقل قباطية-الزبابدة-الكفير-عقابا، والمناطق التي تتفرع منها خطوط تزويد مياه رئيسية تغذي خزانات المياه في مناطق جنوبي قباطية، وجنوبي الزبابدة، وجنوبي الشهداء، وشرقي مسلية. كما تشمل إنشاء محطة معالجة للمياه العادمة التي ستقام شمالي شرقي مسلية، ومناطق سيتم فيها تنفيذ تصريف لمياه الأمطار في المنطقة المحاذية للشارع الرئيسي في قباطية. كما يشمل ذلك وجود نقطة ربط الكهرباء عند مفرق الشهداء، وخطوط الضغط العالي بين الشهداء –قباطية، وقباطية-الزبابدة والمار في وسط منطقة التخطيط، والخط غربي الجامعة العربية الأمريكية والتي ستعزز التنمية الاقتصادية في المنطقة الصناعية مستقبلا.

المناطق المجاورة لخطوط الضغط المتوسط تتمتع بإمكانية الاستثمار في توسعة شبكات الكهرباء حيث تتوفر هذه الخطوط في المنطقة الواقعة شرق الزبابدة والمنطقة بين الزبابدة ومسلية وبين تلفيت وتنين بالإضافة لمحيط بلدة قباطية. وللاستثمار في هذه المواقع يلزم إنشاء محطات تقوية ومحولات لتوفير شدة تيار مناسبة ومعالجة الضعف الموجود حاليا على نهايات الشبكات خاصة في قباطية.

المناطق الكبرى للاستخدام العام والمرافق المجتمعية

تعتمد متطلبات المنطقة من التوظيف العام والمرافق المجتمعية بشكل عام على بناء مدارس جديدة في كل من بلدات وقرى المنطقة، حيث أن غالبية المدارس القائمة غير قابلة للتوسع بسبب عدم وجود الحيز الإضافي اللازم لذلك، كما أن عددا من هذه المدارس بحاجة لاستبدال نتيجة لوضع مبانيها المتردي وضيق غرفها الصفية وعدم ملاءمتها صحيا، ويوضح المخطط المواقع المقترحة لهذه المرافق. ففي قباطية تحتاج البلدة لثماني مدارس حتى سنة الهدف، الزبابدة وتحتاج لمدرستين اضافيتين، ومسلية لمدرستين، والشهداء لمدرستين، بالإضافة لمبنى لمديرية التربية والتعليم في قباطية. وتحتاج هذه التجمعات لمراكز للخدمات الصحية فتحتاج قباطية لمبنيين لمركزين طبيين، وتحتاج الزبابدة لمركز طبي، ومسلية لمركز للطب العام والطوارئ ورعاية الأم والطفل، وبحيث ترتبط كل من الشهداء وتنين بخدمات قباطية، بينما ترتبط تلفيت والكفير بالزبابدة، بالاضافة لإنشاء وتجهيز مستشفى عام غربي منطقة التخطيط حسب ما ورد في الخطة التنموية الاستراتيجية لقباطية. ويقترح أن يتم انشاء مديرية شؤون اجتماعية خاصة بالتجمع وإنشاء مركز تأهيل للمعاقين في قباطية.

وتحتاج قباطية لمركز ثقافي شبابي متعدد الأغراض وحديقة عامة للأطفال، بينما تحتاج الزبابدة لمكتبة عامة، ومسلية لمركز متعدد الأغراض، والشهداء لمركز ثقافي شبابي. وترتبط تلفيت والكفير بخدمات الزبابدة، وترتبط تنين بخدمات قباطية. كما يتم تطوير الملعب الرياضي وتنفيذ مشروع المدينة الرياضية شمالي شرقي قباطية لخدمة المنطقة ككل. وعلى صعيد التنمية المجتمعية يتم إنشاء مجمع مقرات للجمعيات الموجودة في قباطية، وايجاد مراكز مجتمعية صغيرة تقدم الخدمات التوعية والإرشادية للتجمعات الصغيرة.

مناطق تنوع حيوي ومشهد طبيعي متوسط القيمة

وهي المناطق المحددة في المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية 2012، كمناطق للتنوع الحيوي شرقي قباطية وباتجاه سبعين، وينص البند السادس من الأحكام الخاصة للمخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية 2012 على أنه يقتصر استخدام المناطق التاريخية/الثقافية والمحميات الطبيعية ومناطق التنوع الحيوي والمطلات لغايات الخدمات العامة المخصصة لخدمة هذه المناطق كمكاتب الإرشاد السياحي والحراسة والإطفاء ووفق الشروط والمعايير التي ترتئيها الجهات المختصة.

مناطق للاستخدام الزراعي

وتضم مناطق الاستخدام الزراعي المناطق الزراعية عالية القيمة أو وجزء من مناطق متوسطة القيمة، ويكون توجه التنمية فيها على النحو التالي:

أ. التأكيد على حماية المناطق الزراعية عالية القيمة في المخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية 2012،. وهي أراضي سهلية تتميز بمواصفات عالية لغايات الزراعة وملائمة لمعظم أنواع الزراعة، وعدم استخدامها الا ضمن ما تقتضيه الأحكام الخاصة للمخطط الوطني لحماية الموارد الطبيعية والمعالم التاريخية 2012.

ب. مناطق مقترحة لتطوير التنمية في مجال الإنتاج الحيواني وذلك بانشاء حظائر للمواشي والدواجن في منطقة شرق تلفيت وذلك في المناطق الزراعية متوسطة القيمة.

مناطق الحفاظ على البيئة

وتضم هذه المناطق كل من:

- مناطق الآبار في المنطقة وهي مناطق ينبغي المحافظة عليها وتجنب الامتداد العمراني حولها وهي تلك الموضحة في مخطط الاطار التوجيهي للتنمية المكانية.
- مناطق المحميات الطبيعية الواقعة شرقي الجامعة العربية الأمريكية.
- مناطق غابات وأحراش شمالي منطقة التخطيط قرب خربة سبعين.

المناطق السياحية

إن وجود عدد كبير من الأماكن التاريخية والأثرية الهامة في منطقة التخطيط يعتبر أحد مصادر التنمية فيها. وإضافة إلى ذلك، فإن مرور طريق الحج المسيحي من بلدة الزبابدة (الناصرة-جنين-الزبابدة-نابلس-أريحا-بيت لحم-القدس) يعطي المنطقة ميزة إضافية من الناحية السياحية. كما أن ترميم وإعادة تأهيل المراكز التاريخية القديمة في بلدتي قباطية والزبابدة يمكن أن تشكل عنصر جذب سياحي جيد للمنطقة.

وتبلغ مساحة الأراضي التابعة للقرية حوالي 42 دونم، حيث تضم القرية فندق، قاعتين للأفراح، وساحات للألعاب.

ويقترح أيضا الاهتمام بالتنمية السياحية في الأحراش الموجودة في تنين والأجزاء المتاخمة لها، وإنشاء منطقة ترفيهية في جزء من هذه المنطقة.

المناطق الأثرية والمعالم التاريخية والثقافية

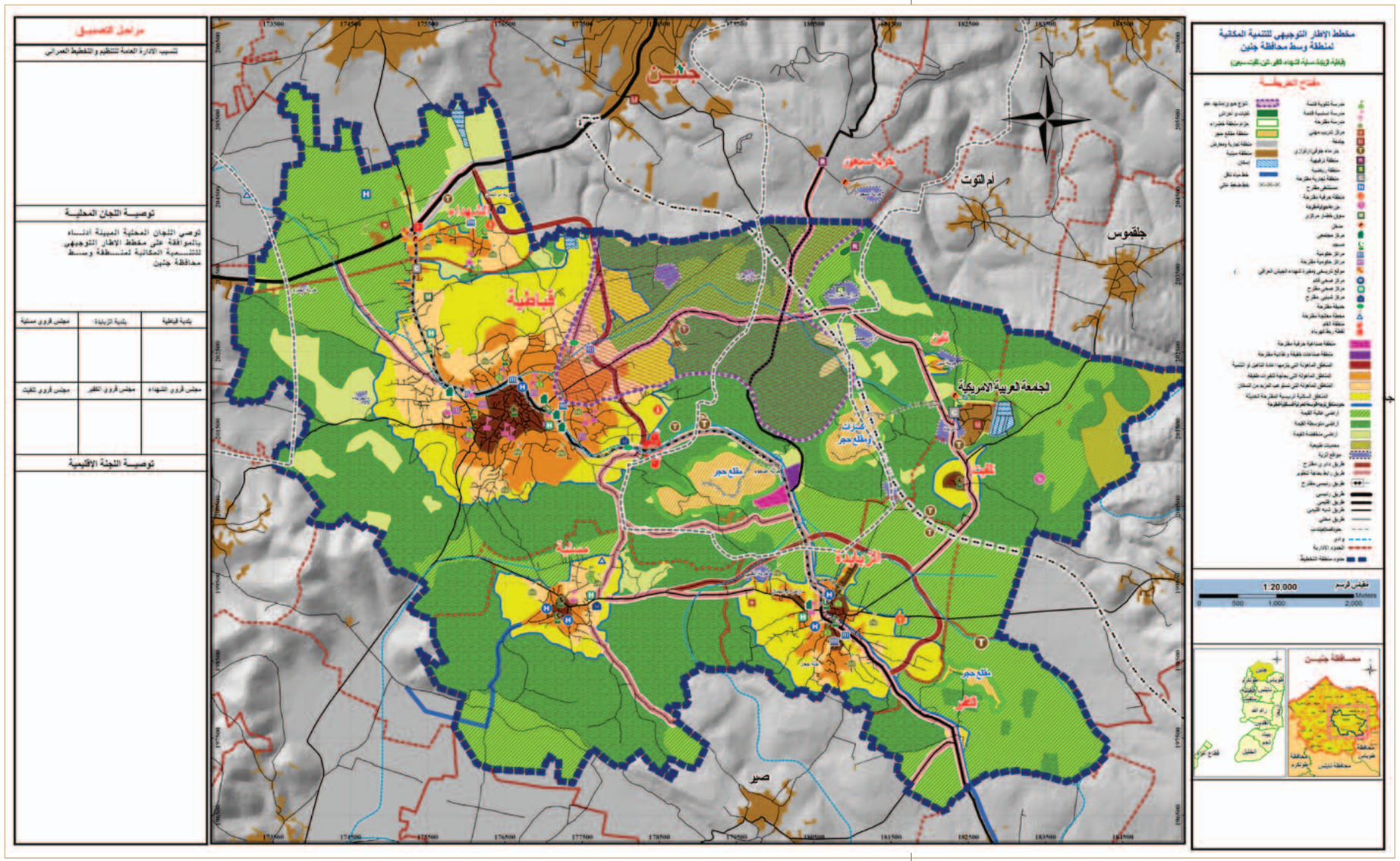
- حماية المواقع الاثرية: التي تنتشر في المنطقة خاصة في قباطية والزبابدة، شمال قباطية هناك عدة خربة أثرية مثل خربة بلعمة، خربة أم البطم، خربة أم النمل، خربة سفيريا، وخربة أبو غنام، وخربة عناحم شرقي قباطية، كما تقع خربة قصر محرون في الجهة الغربية من بلدة قباطية. هذا بالإضافة الى مواقع أثرية أخرى(مراح الخراريب، خربة زعترة، وادي حسين، خربة تنين، الرندة، خربة الظبي، أرض أم الجمال، خلة جعار، وخربة جنزور). وقد شمل ذلك حماية كافة المعالم التاريخية الواردة في المخطط المكاني للحماية.
- حماية المعالم والمراكز التاريخية: التي تضم عشرات البيوت القديمة خاصة في قباطية والزبابدة التي يوجد فيها معالم أثرية (البوبرية ودير اللاتين).
- حماية المواقع التراث الثقافي: وفي منطقة الشهداء توجد مقبرة شهداء الجيش العراقي.

مناطق استعمالات خاصة

تمثلت في منطقة الألغام الواقعة على المدخل الشرقي لقباطية باتجاه الزبابدة،. بحيث يحظر الامتداد العمراني او أي نوع من أنواع التنمية ما لم يتم تخليصها من الألغام.

حدود مناطق توجه التوسعة العمرانية المستقبلية المقترحة

بالاعتماد على التقديرات السكانية وحاجات المنطقة للتوسعة، فإن الحدود المبينة توضح حدود النمو العمراني المستقبلي وذلك للفترة الممتدة حتى 16 عاما. وقد تم دراسة منطقة التخطيط لتجنب المناطق ذات التحديات والمشاكل الطبيعية والبيئية مع الأخذ بالاعتبار المناطق ذات الفرص والإمكانيات.



خريطة (24): مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية لمنطقة وسط جنين

2.6.3. مفهوم المرحلية

في الخطوة التالية، سيتم وضع وتطوير منهج للتطبيق المرحلي لإستراتيجية التنمية المكانية بعد إقرار مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية من قبل الهيئات المحلية.

في ضوء الإمكانيات المادية المحدودة لمعظم الهيئات المحلية، فإن الهدف الرئيسي من مفهوم المرحلية هو تحديد خطوات عملية ملائمة لقطاع خدمات البنية التحتية في مناطق التوسع التي تتمتع بالتطوير التدريجي أو الجزئي عوضاً عن نشر مناطق التوسع المستقبلي الضيقة التي يبلغ السقف الزمني لها إلى 16 عام، وهي أيضاً أداة توجيه الاستثمارات الخاصة إلى هذه المناطق، وللتقليل من التمدد/ الانتشار العمراني.

ويسمح مفهوم المرحلية بإجراء التعديلات المطلوبة الناجمة عن التغيرات المجتمعية والديمغرافية والاقتصادية (والسياسية أيضاً) التي تحدث مع الوقت، لذا يجب مراجعة مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية باستمرار، كل ثماني سنوات إذا أمكن، ويراعى عند مراجعة وتحديث مخطط الاطار اسقاط المشاريع المكانية للخطط التنموية الاستراتيجية المحلية خاصة تلك الواقعة ضمن مناطق التوسع المستقبلي إن توفرت خطط تنموية جديدة .

مثال: بدائل الخيارات المرحلية

من المفيد تطوير وتقييم خيارات وأساليب بديلة عند إعداد مفهوم المرحلية، مثل:

- تنمية متمركزة/ نصف قطرية لمناطق التوسع خارج المناطق المأهولة.
- تنمية مناطق توسع كبرى منفردة في أماكن تصلح لأنشطة البناء في المستقبل.
- ربط/ مزج لنموذجي المرحلية.

إن المعيار الرئيس للخيار الأنسب هو احتمالات توفير الخدمات المطلوبة سواء البنية التحتية (الطرق والتزود بالمياه) أو الخدمات المجتمعية، بأسلوب ملائم تبعاً للفرص الحالية والمصادر المالية المتوفرة.

ويتضمن مفهوم المرحلية:

- خريطة تظهر مراحل التنمية المقترحة لفترات الخمس سنوات.
- برمجة حاجات الاستثمار في مناطق التوسعية والنامية، والبنية التحتية المطلوبة خارجها، أيضاً في خمس سنوات مراحل.

ملاحظة: يعتمد تقدير حاجات الاستثمار على معدل تكاليف التنمية لكل دونم.

مثال: نظرة شاملة لمراحل التنمية

(1) الثماني سنوات الأولى: 2011-2019

تعطى الأولوية في هذه المرحلة لتشجيع التعبئة والتكثيف في المناطق المأهولة والتي يمكن الوصول إليها بسهولة لوجود شبكة الطرق الحالية والموصولة ببنية تحتية تستوعب المزيد من السكان.

وفي اتجاه مواز، يجب تنمية مناطق التوسع الجديدة حيث يمكن زيادة شبكة الطرق وخدمات البنية التحتية بدون استثمارات كبيرة، ودون الحاجة إلى مرافق إضافية.

سوف يتم إعداد المخططات الفنية وبرامج الاستثمار القطاعي (الشوارع، الماء، الصحة العامة، الكهرباء، والمدارس)، والبحث عن التمويل اللازم لتوسيع خدمات البنية التحتية لخدمة مناطق التوسع المستقبلي الأخرى، والتي سيتم تنميتها في الخطوات اللاحقة.

بالإضافة إلى ذلك، ستكون هناك مراجعة لمتطلبات المنطقة المحتملة للأفق الزمني (15 عام)، وتعديلها إذا لزم الأمر في المراجعة الأولى لإطار عمل التطور المكاني في نهاية مرحلة التطبيق هذه.

المتطلبات الخاصة بهذه المرحلة والمحتملة لكافة التجمعات السكانية والهيئات المحلية هي:

(2) الثماني سنوات التالية: 2016-2021

يستمر تشجيع التعبئة والتكثيف للمرحلة السابقة، وسيتم تنمية وتطوير مناطق توسع إضافية تبعاً للتقديرات في الجدول.

المراجعة والتحسين

يجب مراجعة وتعديل (عند اللزوم) كافة المتطلبات والتقديرات بالرجوع إلى مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية الذي سيتم تنفيذه كل ثماني سنوات. وفي نهاية مرحلة التنفيذ، يجب إعداد إطار عمل جديد يغطي الأفق الزمني ال 16 عام.

ملاحظة: يجب تحديد مفهوم التطبيق ثماني سنوات الأولى بتفصيل أكبر،بينما يتم الإشارة إلى المرحلة الثانية بشكل تقريبي.

تبين الجداول التالية مراحل التنمية في منطقة التخطيط، كما يلي:

جدول (17): عدد السكان في تجمع وسط محافظة جنين والتوقعات السكانية 2011-2027

التجمع	1997	2007	2011	2019	2027
قباطية	14694	18837	21033	25868	31815
الزبابدة	2882	3597	4015	4885	5944
مسلية	1680	2343	2616	3324	4225
الشهداء	1297	1715	1915	2384	2968
تلفيت	82	234	261	435	727
الكفير	48	43	48	51	55
تنين	39	50	56	69	85
المجموع	20722	26819	29944	37016	45819

جدول (18):عدد السكان والكثافة السكانية في منطقة التخطيط

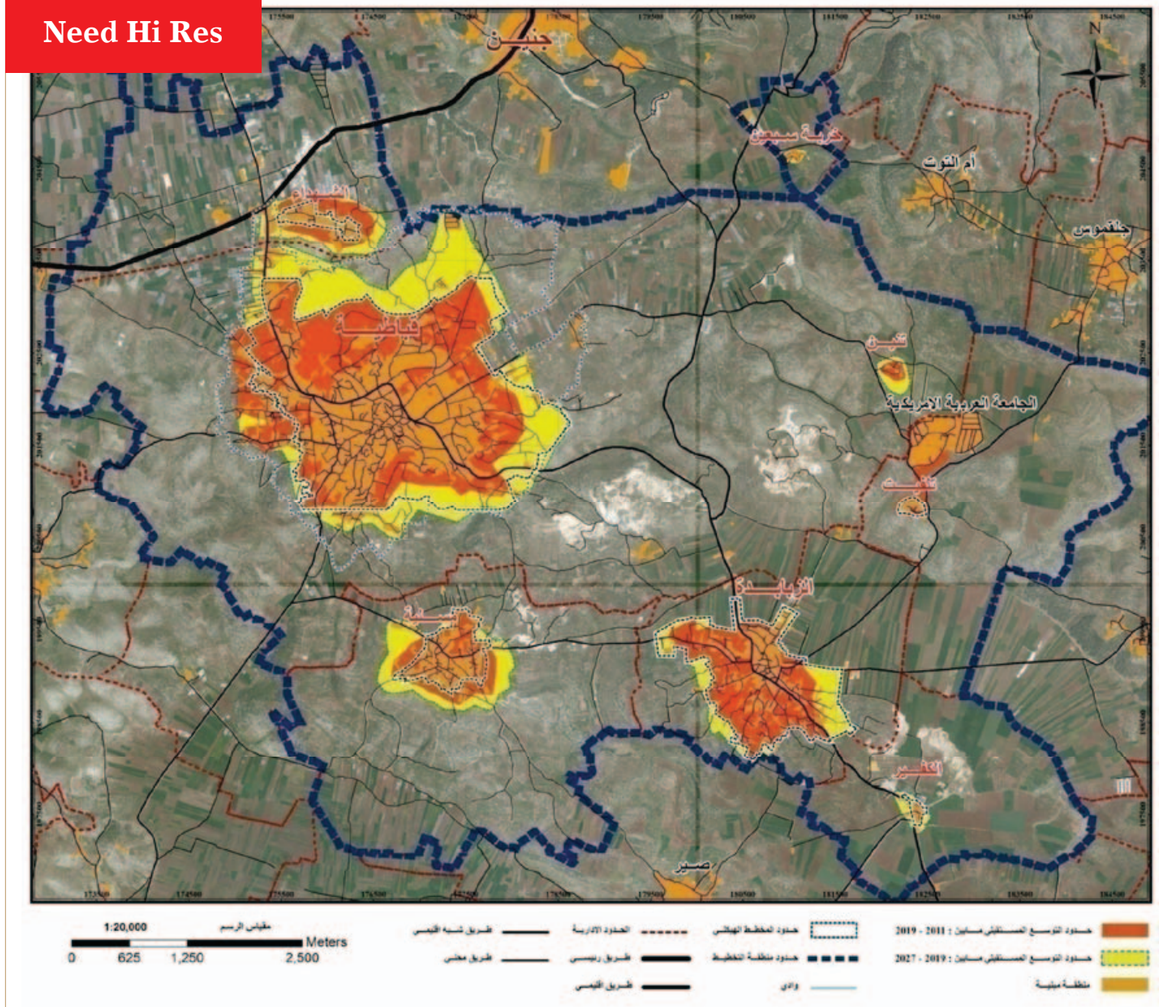
المؤشر	قباطية	الزبابدة	مسلية	الشهداء	تلفيت	الكفير	تنين
عدد السكان	21033	4015	2616	1915	261	48	56
الوحدات السكنية	3429	810	432	313	56	8	8
مساحة المنطقة المبنية (دونم)	3726	1043	453	235	389	47	11
السكان لكل دونم	5.64	3.85	5.77	8.15	0.67	1.02	5.06
الوحدات السكنية لكل دونم	0.92	0.78	0.95	1.33	0.14	0.17	0.73

جدول رقم (19): التوسع الذي ستحتاجه تجمعات منطقة التخطيط لاستيعاب السكان

التجمع	المؤشر	عام 2019	عام 2027
قباطية	سكان اضافيين	4835	5947
	حاجات التوسع دونم	1934	2378.8
الزبابدة	سكان اضافيين	870	1059
	حاجات التوسع دونم	348	423.6
مسلية	سكان اضافيين	708	901
	حاجات التوسع دونم	283.2	360.4
الشهداء	سكان اضافيين	469	584
	حاجات التوسع دونم	187.6	233.6
تلفيت	سكان اضافيين	174	292
	حاجات التوسع دونم	69.6	116.8
الكفير	سكان اضافيين	3	4
	حاجات التوسع دونم	1.2	1.6
تنين	سكان اضافيين	13	16
	حاجات التوسع دونم	5.2	6.4

خريطة رقم (25): مفهوم المرحلية لمخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية

Need Hi Res



التكلفة التقديرية للتنمية والتطوير

يجب إعداد تقدير لتكاليف تنمية مختلف المناطق والمواقع التي حددتها إستراتيجية التنمية المكانية والمجزأة إلى مراحل تنفيذية مختلفة، كجزء من مفهوم المرحلية.

إن تقدير التكاليف سيوفر مدخلاً سواء لوضع ميزانيات الهيئات المحلية في منطقة التخطيط، أو لطلب التمويل لبرامج تطوير البنية التحتية الوطنية منها والممولة من المانحين (مثل صندوق تطوير وإقراض البلديات).

يجب استخلاص معايير التنمية الضرورية من التقديرات القطاعية السابقة، وخطط التنمية الإستراتيجية حين تحتوي على برمجة للبنية التحتية وغيرها من الاستثمارات.

بالنسبة للمعايير أو المشاريع المعروفة أبعادها أو يمكن تحديدها بسهولة من التقديرات القطاعية (مثل أطوال الشبكات، عدد الوحدات...)،

يعتمد تقدير التكلفة على معدل سعر الوحدة القياسي لمعايير البنية التحتية النموذجية طالما أنها متوفرة وموثقة.

أما في حال غياب سعر الوحدة الواحدة، فيمكن تقديره بالاعتماد على معدل تقريبي لكل منطقة تطوير.

المصادر الممكنة لمثل هذه المعلومات:

- مشاريع بلدية سابقة.
- قاعدة بيانات تكاليف المشاريع في صندوق إقراض وتنمية البلديات (مثل إنشاء أو إعادة تأهيل الشوارع المحلية).
- الوزارات القطاعية (وزارة التربية والتعليم في مجال تكاليف الوحدة لبناء مدرسة).

لا بد من مراجعة لتقديرات التكلفة، كما هو الحال في متطلبات المساحة والعمل، وتعديلها (عند اللزوم) كل خمس سنوات في سياق مراجعة مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية.

ملاحظة: يوصى بناء قاعدة بيانات للتكاليف النموذجية لتنمية البنية التحتية وتحديثها باستمرار ونشرها كمعلومات أساسية لأغراض التخطيط.

جدول (20): تقدير الاحتياجات الاستثمارية خلال الفترة(2011-2019) لبلدة قباطية

البرامج / المشاريع	العدد	الوحدة	تكلفة الوحدة($)	التكلفة الكلية ($)
1- تطوير البنية التحتية في كافة المجالات				
إنشاء وتجهيز مستشفى عام	1	مستشفى	2,500,000	2,500,000
إنشاء وتشطيب مدرسة أساسية للبنين	1	مدرسة	989,300	989,300
إنشاء وتشطيب مدرسة وكالة أساسية للذكور	1	مدرسة	605,000	605,000
إنشاء وتشطيب مدرسة وكالة أساسية للإناث	1	مدرسة	605,000	605,000
إنشاء وتشطيب مدرسة ثانوية للذكور	1	مدرسة	842,000	842,000
إنشاء وتشطيب مدرسة أساسية للإناث	1	مدرسة	955,000	955,000
تأهيل شبكة الطرق	1	طريق	1,350,000	1,350,000
تأهيل شبكة الكهرباء	1	شبكة كهرباء	1,150,000	1,150,000
تأهيل شبكة المياه	1	شبكة مياه	3,000,000	3,000,000
إنشاء شبكة صرف صحي	1	شبكة صرف صحي	10,670,000	10,670,000
إنشاء وتجهيز مركز للدفاع المدني	1	مركز	328,000	328,000
مجموع جزئي			**22,994,300**	**22,994,300**
2- تطوير البنية الاقتصادية				
مصنع تعليب زراعي	1	مصنع	640,000	640,000
تطوير عملية الإنتاج والتسويق للحجر	1	برنامج	230,000	230,000
مشروع استصلاح وتطوير الأراضي	1	مشروع	1,100,000	1,100,000
حفر بئر جوفي	1	بئر	2,700,000	2,700,000
إنشاء وحدة فنية واستشارية للمشاريع	1	وحدة	200,000	200,000
إنشاء منطقة للصناعات الحرفية	1	منطقة	1,100,000	1,100,000
توفير الدعم المالي للمشاريع الاقتصادية	1	برنامج	74,000	74,000
مشروع جمع مخلفات مدخلات الزراعة وترشيد استخدامها	1	مشروع	140,000	140,000
مشروع تدوير مخلفات المناشير	1	مشروع	165,000	165,000
مشروع تدوير مخلفات الزراعة	1	مشروع	450,000	450,000
مجموع جزئي			**6,799,000**	**6,799,000**
3- بناء القدرات وتطوير الوعي العام				
بناء قدرات البلدية في مجال التخطيط الهيكلي	1	برنامج	45,000	45,000
تشجيع البناء في المناطق غير الزراعية	1	برنامج	600,000	600,000
إنشاء وحدة متابعة تطبيق قوانين وأنظمة البناء	1	وحدة	60,000	60,000
التوعية البيئية	1	برنامج	36,000	36,000
إنشاء وتجهيز مركز ثقافي رياضي	1	مركز	230,000	230,000
تنفيذ برامج لرفع مستوى الوعي الاجتماعي والمواطنة الصالحة	1	برنامج	55,000	55,000
إنشاء وحدة للتوعية والإرشاد الاجتماعي	1	وحدة	45,000	45,000
بناء قدرات البلدية في الإدارة والتخطيط	1	برنامج	45,000	45,000
مجموع جزئي			**1,116,000**	**1,116,000**
المجموع الكلي				**30,909,300**
احتياطي (تغير العملة، ارتفاع الأسعار10%)				**3,090,930**
المجموع الإجمالي				**34,000,230**

7.3. التوسعة التنظيمية

كخطوة رئيسية أخيرة تتبع إعداد مخطط الاطار التوجيهي للتنمية المكانية بعد اعتماد المخطط من قبل كافة الهيئات المحلية واللجنة الاقليمية والتنسيب عليه من قبل الادارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني، تقوم كل هيئة محلية بإعداد ملف التوسعة التنظيمية، ويمكن الاستعانة بالاستشاري في اعداد هذا الملف، تمهيدا لرفعه لمجلس التنظيم الاعلى من اجل المصادقة عليه.

يكون مخطط الاطار التوجيهي وكافة مخرجاته (التقييم، التحليل وإستراتيجية التنمية) هي الاساس في تحديد مناطق التوسعة التنظيمية المستقبلية.

تكون حدود التوسعة التنظيمية للثماني سنوات الاولى حسب مخطط الاطار التوجيهي للتنمية المكانية وما ورد في استراتيجية المرحلية والتي يتم تحديدها حسب حاجة التوسع العمراني والتنمية لل 16 سنة القادمة مع الاخذ بعين الاعتبار الموارد والإمكانيات المتاحة للهيئات المحلية.

يمكن للهيئات المحلية الرجوع للإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني من أجل الحصول على الدعم الفني لتحضير ملف التوسعة خصوصا للهيئات المحلية، غير البلديات، التي لا تتوفر فيها الكوادر الفنية. وعلى الهيئات المحلية مراجعة الادارة العامة للحصول على المعايير الفنية وما يستجد بهذا الخصوص.

خطوات اعداد ملف التوسعة التنظيمية

- تقوم الهيئة المحلية بإعداد ملف التوسعة العمرانية اعتمادا على مخطط الاطار التوجيهي مع مراعاة ان تكون التوسعة لحدود الثماني سنوات الاولى حسب مفهوم المرحلية .
- يتم تحديد حدود التوسعة التنظيمية بقطع اراضي وأحواضها او اجزاء من قطع اراضي للمناطق التي تتوفر فيها احواض تسوية مع مراعاة ان يتم اخذ جزء من القطعة بخط مستقيم واحد.
- يتم تحديد حدود التوسعة التنظيمية بنقاط احداثيات بشكل جدول احداثيات(X، Y) باستخدام نظام الاحداثيات الفلسطينية للمناطق التي لا تتوفر فيها أحواض تسوية مساحية ويراعى ان يكون عدد نقاط الاحداثيات محدود ليتسنى ادراج الجدول ضمن خارطة مخطط التوسعة.
- يتم رفع ملف التوسعة العمرانية للإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني مرفقة بقرار المجلس البلدي من أجل دراسته فنيا والتسيب عليه من قبل المدير العام للإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني.
- يتم رفع ملف التوسعة الى مجلس التنظيم الاعلى من أجل المصادقة علية ومن ثم اعلانه في الصحف الرسمية.
- في مرحلة لاحقة وبعد الاعلان الرسمي للتوسعة التنظيمية يتم تنظيم تلك التوسعة بمخطط استخدامات اراضي للثماني سنوات الاولى وبخطوط توجيهية عريضة للثماني سنوات الثانية.

ملاحظة: في حال رغبة الهيئة المحلية اعداد مخطط استخدامات أراضي بعد اعداد مخطط الاطار التوجيهي يفضل ان يتم رفع ملف التوسعة مع مخطط استخدامات الاراضي ليتسنى تحديد التوسعة بشكل افضل بناءا على النواحي الفنية للمخطط خاصة ما يتعلق بشبكة الطرق وتصنيفات الأراضي.

المخرجات

- خارطة التوسعة التنظيمية بمقياس رسم 1: 5000 أو 1:2500.
- قرار مجلس التنظيم الاعلى بإعلان الحدود التنظيمية

المصادر

- مخرجات مخطط الاطار التوجيهي للتنمية المكانية
- احواض التسوية المساحة من سلطة الاراضي
- الاحواض الطبيعية من وزارة المالية.

4. التخطيط الهيكلي: المرحلة الثانية –
مخطط استخدامات الأراضي

4. التخطيط الهيكلي: المرحلة الثانية- مخطط استخدامات الأراضي والمخططات القطاعية التكميلية

1.4. مقدمة

2.4. مخطط استخدامات الأراضي
1.2.4. الهدف
2.2.4. المهمات الرئيسية وخطوات العمل

3.4. أحكام البناء وتصنيفات الأراضي
1.3.4. الهدف
2.3.4. المحتوى

4.4. المخططات القطاعية التكميلية
1.4.4. الهدف
2.4.4. المهمات الرئيسية وخطوات العمل
3.4.4. نماذج للمخططات القطاعية

1.4. مقدمة

تتضمن المرحلة الثانية من التخطيط الهيكلي المهمات التالية:

- إعداد مخطط استخدامات الأراضي لتوجيه أنشطة البناء الخاصة والعامة ضمن حدود المناطق المأهولة التي تم تحديدها في مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية وخلال التوسعة المقرة.
- تطوير أحكام البناء التكميلية لتحديد وتفصيل أحوال التخطيط المناطقي، ومتطلبات أنشطة البناء.
- إعداد مخططات أو برامج إجرائية قطاعية إضافية للتأكد من توفر البنية التحتية والخدمات المجتمعية المناسبة للمناطق المأهولة الحالية والمستقبلية والتي حددها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية.

يمكن تنفيذ هذه المرحلة من التخطيط بالطرق التالية:
- مبادرة تخطيط مشترك دائمة للهيئات المحلية التي شاركت في المرحلة الأولى من التخطيط الهيكلي.
- مبادرات تخطيط منفصلة للهيئات المحلية المنفردة في منطقة التخطيط في مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية.
- جمع الخيارين المذكورين أعلاه، مثل تخطيط مشترك يقوم به اثنان أو أكثر من الهيئات المحلية، وتخطيط منفصل يقوم به البقية.

يشجع الدليل التجمعات المتلاصقة للإشتراك في مخطط استخدامات أراضي مشترك وبالحد الأدنى للتخطيط للمناطق المتجاورة بشكل مشترك.

وتختار الهيئات (بذاتها) الخيار الأفضل والأكثر ملاءمة بالاعتماد على مثلاً:
- تجربتهم في التخطيط المشترك السابق.
- إمكاناتهم الفنية والشخصية والمالية.
- أسباب أخرى مثل: أوضاع محلية محددة أو رغبات خاصة.

2.4. مخطط استخدامات الأراضي

1.2.4 الهدف

في ظل التشريعات القانونية السائدة،يوفر مخطط استخدامات الأراضي أداة لإدارة وتوجيه أنشطة البناء سواء العامة أو الخاصة، وكذلك التنمية العمرانية ضمن حدود المناطق المأهولة التي حددها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية وحدود التوسعة، وبتفصيل أكثر سيحدد ما يلي:

- شبكة ونظام حركة المرور والمواصلات للتأكد من سهولة الوصول والحركة داخل المناطق المأهولة.
- التوسع المكاني للاستخدام السكني والتجاري والصناعي ضمن حدود المناطق المأهولة تبعاً للحاجات المستقبلية لكل استعمال، ورؤية التنمية ومخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية.
- التوزيع المكاني لمواقع المراكز التجارية والإدارية الرئيسية، والمراكز القريبة الضرورية لخدمة السكان المحليين وسكان الضواحي.
- متطلبات المنطقة والتوزيع المكاني لمواقع الاستعمالات العامة مثل مؤسسات المجتمع المحلي، المؤسسات الحكومية، والبنى التحتية للخدمات.
- متطلبات المنطقة، والتوزيع المكاني لمواقع الاستعمالات العامة الأخرى مثل المتنزهات، والساحات العامة، والمناطق الخضراء والتي تحتاجها التنمية العمرانية الدائمة.

2.2.4. المهمات الرئيسة وخطوات العمل

أولاً: وصف لمناطق التنظيم والمناطقية المأهولة

على عكس مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية الذي يمكن إعداده بالاعتماد على الخرائط الطبوغرافية، دون الرجوع إلى حدود المنطقة (والتسجيل المسحي) لملكية الأرض، فإن مخطط استخدامات الأراضي سيعتمد على معلومات مكانية أكثر دقة، لذا لا بد من الخطوات التالية:

- إعداد خريطة أساس ملائمة تغطي المناطق الآهلة التي حددها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية، وعادة يتم التعاقد مع شركة استشارية متخصصة لإعداد تصوير جوي حديث التي يتم منها اشتقاق خارطة الأساس المحوسبة وضمن مواصفات فنية محددة.
- تعريف وتصور أدق لحدود المناطق المأهولة، مع الرجوع للملكية الحقيقية وحدود المناطق (مخططات الأحواض وقطع الأراضي) التي عرفها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية كحدود للنمو بشكل عام (حدود التوسعة).
- وفي خط مواز، تعريف وتصور أدق لحدود مختلف مناطق التوسع ومراحل التنمية التي حددها مفهوم المرحلية.

بعدما يحدد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية مناطق البناء العشوائي وحدود النمو والتي تشمل أكثر من منطقة مأهولة متلاصقة لهيئة محلية واحدة أو أكثر، فيجب عندها إظهارها على خريطة أساس واحدة، وحين يستحيل ذلك بسبب المسافات الكبيرة بين مختلف المناطق المأهولة، وحجم خريطة الأساس، تستخدم خرائط أساس منفصلة.

المخرجات

- مخطط لاستخدامات الأراضي بمقياس رسم 1,5000 أو أو 1:2500.
- نسب استخدامات الأراضي تبين حصة ونسبة الاستخدامات المختلفة للأراضي والتغيرات بالمقارنة مع الوضع القائم في بداية التخطيط

مصادر المعلومات

- مخطط الاطار التوجيهي للتنمية المكانية
- المخططات الهيكلية السابقة.
- المخططات التفصيلية المصادقة

ثانياً: مسودة مفهوم استخدامات الأراضي

في مهمة العمل التالية، يجب ترجمة النتائج والتوصيات في مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية إلى مسودة لمفهوم استخدامات الأراضي في الخطوات الآتية:

(1) وضع تصور لشبكة حركة المرور والمواصلات (الطرق الرئيسية والشوارع المجمعة ، محطات الباصات والتاكسيات، مواقف السيارات...الخ) والتعديلات /الزيادات التي اقترحتها التقييمات القطاعية بشأن حركة المرور والمواصلات، مثل توسيع الشوارع أو تصحيحها ...الخ.
(2) تحويل المعلومات المتعلقة بالاستعمالات الحالية للأراضي من مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية إلى خريطة الأساس.
(3) تعريف وتصور تغييرات استخدامات الأراضي المطلوبة لحل التداخلات المحتملة بين الاستعمالات الصناعية/التجارية والسكنية التي حددتها التقديرات القطاعية حول الاقتصاد المحلي وتداخلات أخرى محتملة حددها تحليل المخاطر والمشاكل.
(4) إعطاء تصور لاستخدامات الأراضي في مناطق التوسع والمراحل التي حددها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية والتقييمات القطاعية المختلفة (بالنسبة للمواقع ومتطلبات الخدمات العامة والبنية التحتية والمرافق المجتمعية).
(5) تحديد وتصور المواقع المناسبة للاستخدامات/المرافق العامة (المدارس، مراكز الرعاية، المراكز المجتمعية، المجمعات الإدارية...)
(6) وضع تصور للمراكز التجارية والإدارية الرئيسة، والمراكز المجاورة، تبعاً للكثافات السكانية والتصنيفات، في حالة الضرورة، مثل المناطق السكنية (أ- د)، والمناطق الصناعية الكبيرة ومناطق الصناعات الخفيفة والحرفية.
(7) إعداد نسب استخدامات الأراضي مع مقارنة الوضع القائم والمفهوم المقترح.

تغطي مسودة مفهوم استخدامات الأراضي المناطق المأهولة ومناطق التوسع التي حددها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية، لذا يجب استعمالها لأغراض الاستشارة والتنسيق مع المجالس المحلية.

ثالثاً: مخطط استخدامات الأراضي

يجب إعداد مخطط استخدامات الأراضي بناءً على المعلومات التي انبثقت عن التنسيق بين المجالس المحلية، والذي سيحتوي على المعلومات التالية للتفريق بين الاستخدام القائم والمقترح:

- المناطق السكنية
- المناطق التجارية
- المناطق الصناعية
- المناطق الزراعية
- الخدمات المجتمعية
- المرافق
- الحدائق العامة والمناطق المفتوحة
- المقابر
- حركة المرور والمواصلات
- المناطق ذات المصالح المحددة
- مناطق حماية البيئة
- المناطق التاريخية والأثرية

يجب إعداد مخطط استخدامات الأراضي بحيث يفرق بين مستويين من التفصيل:
(1) للمناطق المأهولة القائمة ومناطق التوسع في الثماني سنوات الأولى بتفصيل أكثر، وإظهار شبكة حركة المرور والمواصلات الداخلية (الشوارع الشريانية والتجميعية والمحلية)، ومواقع التوظيفات العامة.
(2) لمناطق التوسع الطويل الأمد بعد المرحلة الأولى، على شكل رسم تخطيطي يظهر شبكة حركة المرور والمواصلات فقط (الشوارع الشريانية والتجميعية فقط) والمواقع المخططة للتوظيف العام.
لا بد من مراجعة مخطط استخدامات الأراضي كل ثماني سنوات أو في سياق عمل المخططات الخاصة المفصلة وذلك لتخطيط موقع – محدد من هذه المناطق.

رابعاً: نسب استخدامات الأراضي

في الخطوة النهائية للعمل، يجب إعداد جدول لنسب استخدامات الأراضي يظهر حصة ونسبة استخدامات الأراضي المخططة مقارنة بالوضع الراهن، وللجدول وظيفتان:

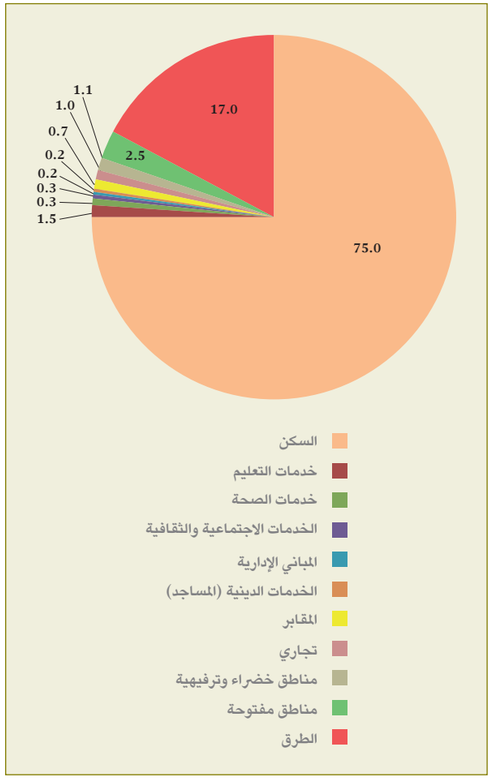
- توفير نظرة عامة عن المناطق المطلوبة لمختلف الاستعمالات، وحول معدلات النمو فيها خلال الأفق الزمني للتخطيط.
- تسهيل مقارنة توزيع استخدامات الأراضي وتنميتها عبر الزمن بين مختلف مناطق التخطيط، وهذا سيوفر مدخلاً هاماً للمزيد من الخطوط العريضة والمعايير لتطوير التخطيط، على المستوى الوطني، وتطوير نظام متسلسل للتخطيط المكاني.
- لذا يجب إعداد نسب مفصلة لاستخدامات الأراضي، للمناطق المأهولة التي حددها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية.

ملاحظة:

يكون مخطط استخدامات الأراضي هو مخطط التنظيم الهيكلي الذي يتم المصادقة عليه وإعلانه للتنفيذ من مجلس التنظيم الأعلى وتكون حدوده هو الثماني سنوات الأولى، فيما تكون استخدامات الأراضي في الثماني سنوات التالية هي فقط خطوط عريضة توجيهية لأعمال الترخيص والتنظيم من قبل اللجنة الإقليمية.

مثال موجز: مخطط استخدامات الأراضي
مخطط هيكلي بلدة عرابة

شكل (11): نسب استخدامات الأراضي (2018)- بلدة عرابة



جدول (21): نسب استخدامات الأراضي (2026-2010)- بلدة عرابة

استخدامات الأراضي	المساحة (2010) (دونم)	النسبة (%)	المساحة (2018) (دونم)	النسبة (%)	التغير (2010-2018)		المساحة (2026) (دونم)	التغير (2010-2026)	
					دونم	النسبة (%)		دونم	النسبة (%)
السكن	1600	79.4	2092.5	75.0	492.5	63.5	2754.9	1154.9	69.6
خدمات التعليم	33.2	1.6	41.8	1.5	8.6	1.1	55.1	21.9	1.3
خدمات الصحة	1	0.0	9.7	0.3	8.8	1.1	12.8	11.8	0.7
الخدمات الاجتماعية والثقافية	2.5	0.1	9.7	0.3	7.3	0.9	12.8	10.3	0.6
المباني الإدارية	2.5	0.1	6.2	0.2	3.7	0.5	8.2	5.7	0.3
الخدمات الدينية (المساجد)	3.9	0.2	6.9	0.2	3.1	0.4	9.1	5.3	0.3
المقابر	56	2.8	19.5	0.7	-36.7	-4.7	25.7	-30.3	-1.8
تجاري	10.5	0.5	27.9	1.0	17.4	2.2	36.7	26.2	1.6
مناطق خضراء وترفيهية	12	0.6	31.4	1.1	19.4	2.5	41.3	29.3	1.8
مناطق مفتوحة	30	1.5	69.7	2.5	39.7	5.1	91.8	61.8	3.7
الطرق	262.7	13.0	474.7	17.0	212.0	27.3	624.9	362.2	21.8
المجموع	2014.3	100.0	2790.4	100.0	776.1	100.0	3673.7	1659.4	100.0

مفتاح الخريطة

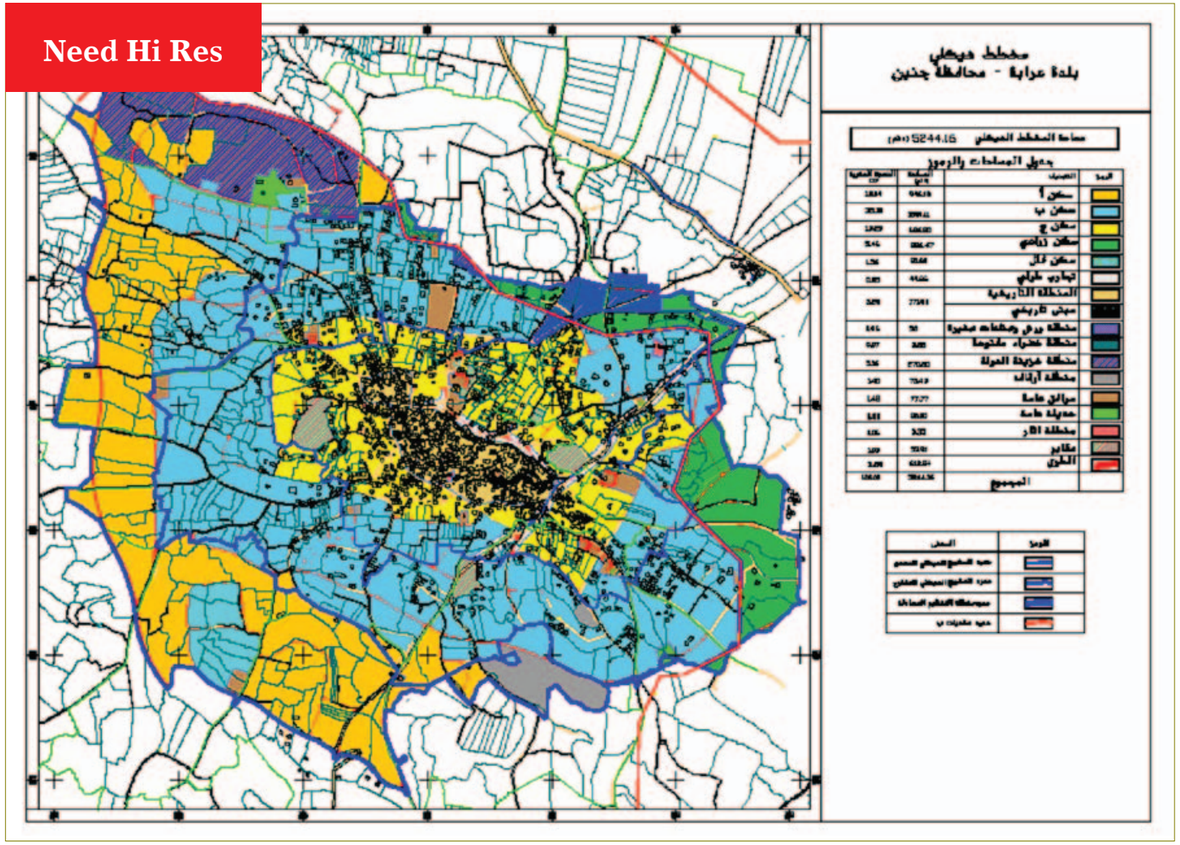
الرمز	اللون	الاستخدام
	40	سكن أ
	143	سكن ب
	50	سكن ج
	52	سكن د
	170	سكن شعبي متصل
	43	البلدة القديمة
	160	سكن ريفي
	114	سكن زراعي
	9	تجاري طولي
	130	سكن فلل
	132	سكن أ مرتفع
	212	تجاري محلي
	213	معارض تجارية
	214	مركز تجاري رئيسي
	224	مركز تجاري فرعي
	191	منطقة صناعية
	154	منطقة ورش وصناعات صغيرة
	164	منطقة صناعات ضارة
	131	مكاتب
	35	مرافق عامة
	210	سياحية منطقة

الرمز	اللون	الاستخدام
	90	حديقة عامة
	184	منطقة خضراء مفتوحة
	150	ملاعب
	211	منطقة عامة
	234	مباني تاريخية
	101	مقابر
	13	منطقة الاثار
	61	حديقة أثرية
	141	المخيمات
	121	احراش او محميات طبيعية
	1	طريق مقترح
	31	طريق قائم
	166	طريق مشاة
	174	طريق ملغي
	65	مواقف سيارات
	81	منطقة زراعية
	239	ساحة عامة
		وادي مياه
	100	حزام أخضر
	5	حدود المشروع الهيكلي المقترح
	5	حدود المشروع الهيكلي القائم
	20	حدود صلاحيات ب
	30	حد الطريق المقترح

ملاحظة: ارقام الألوان في الجدول حسب برنامج الرسم الاوتوكاد

خريطة رقم (26): مخطط استخدامات الأراضي في بلدة عرابة – محافظة جنين

Need Hi Res



3.4 أحكام البناء وتصنيفات الأراضي

1.3.4 الهدف

كتكملة لمخطط استخدامات الأراضي، تعتبر أحكام البناء وتصنيف الأراضي أداة هامة لتوجيه وضبط طرق استخدام الأراضي في المجتمع، ويتمثل هدفها الرئيسي في وضع معايير للتنمية، وخطوط عريضة للبناء لضمان عدم وقوع نزاعات بين استخدام الأراضي والبناء مع المصالح العامة، ولحماية الأملاك المجاورة وأصحابها من عواقب وخيمة.

سترتكز أحكام البناء وتصنيفات الأراضي على الحد الأدنى للمعايير والخطوط العريضة التي حددتها الأنظمة أو التوجيهات الوطنية مثل:

- نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (5) لسنة 2011.
- أحكام الأبنية والتنظيم للأراضي خارج التنظيم (نظام مؤقت رقم 31 لسنة 1996.
- التوجهات العامة لحماية المناطق التاريخية والمباني التاريخية المنفردة (رقم 65 لسنة 2011).

وإذا دعت الضرورة، فإن هذه الأنظمة يمكن أن تعدل تبعاً لظروف محلية معينة، ووضعها كأحكام إضافية.

المخرجات

- أحكام البناء وتحديد المناطق إما بوصفها الإطار المرجعي لأنظمة وطنية أو أحكام محلية خاصة ترفق بمخطط استخدامات الأراضي إما ضمن المخطط نفسه او في تقرير منفصل

2.3.4 المحتوى

تصنيفات عامة لاستخدامات الأراضي

ستحدد أحكام البناء وتصنيفات الأراضي الأوضاع والمتطلبات المتعلقة بالارتفاع والمتر المربع للمباني، عدد الطوابق المسموح بها وارتدادات المبنى مثل:

- الحد الأقصى من تغطية البناء للمنطقة (نسبة البناء في مساحة الأرض الكلية)
- مشاركة بين المساحة الكلية للأرضية وقطعة الأرض.
- الحد الأقصى لعدد الطوابق /الأدوار.
- الحد الأعلى لارتفاع البناء.
- خطوط البناء مثلاً: الإرتداد الأمامي للمبنى عن الشارع، الارتدادات الجانبية والخلفية للمبنى عن حدد قطعة الأرض.

يمكن ربط هذه المتطلبات بتصنيفات استخدامات أراضي محددة (كما في الأنظمة الوطنية، انظر جدول (21)، أو تحديدها للمناطق الفرعية مثل المراكز التجارية أو المجاورة.

كما يجب الربط بين ارتفاع المبنى وعدد طوابقة والعوامل التالية:

- مقدار انحدار المنطقة وطبيعة طبوغرافيتها.
- عرض الطرق المقامة والمقترحة.
- عوامل تأثير تربة الموقع (الانزلاقات الأرضية، التميؤ، والتضخم الزلزالي).
- الكثافة السكانية، وتوفر الأماكن اللازمة لمباني ومنشآت الخدمات العامة.

تصنيفات استخدامات الأراضي

يمكن إضافة بعض التخصيص لاستخدامات الأراضي المسموح بها في التصنيفات المختلفة مثل: تحديد نوع النشاط التجاري المسموح به في المناطق السكنية، وفي المناطق التجارية الطولية، المناطق المركزية التجارية أو المراكز القريبة.

مصادر المعلومات

- مخطط الاطار التوجيهي للتنمية المكانية
- المخططات الهيكلية السابقة.
- المخططات التفصيلية المصادقة

اشتراطات أخرى

يمكن لهذه الأنظمة اشتراط متطلبات معينة تتعلق بالبيئة والخدمات مثل:

- مواد البناء المسموح بها للواجهات، السطوح، الأسوار/السياج، وغيرها من عناصر البناء.
- منطقة وعدد من الساحات لمواقف السيارات/ ومتطلبات الكراجات لبعض الاستعمالات، ونوع المداخل.
- منع تسرب التربة (تغطية/تعبيد سطح التربة بمواد غير منفذة للماء بحيث تصبح التربة محكمة).
- الربط مع الخدمات المجتمعية الأساسية (الماء والكهرباء والمجاري..).
- حلول لتصريف المياه العادمة مثل صهاريج النضح المنفردة أو الربط مع مجاري عامة.
- إنشاء أحواض لمياه الشرب ولتجميع مياه الأمطار.
- الالتزام بتصميم المباني وتنفيذها وفقاً لمتطلبات المباني المقاومة للزلازل.

جدول (22): أحكام البناء وتصنيفات الأراضي حسب نظام الأبنية والتنظيم الفلسطيني للهيئات المحلية رقم 5 لسنة2011

فئة الاستعمال أو المشروع	الحد الأعلى				الحد الأدنى		
	للنسبة المئوية للبناء	للنسبة الطابقية	لعدد الطوابق	لارتفاع البناء (م)	للارتداد الأمامي (م)	للارتداد الخلفي (م)	للارتداد الجانبي (م)
أ- المناطق السكنية وتقسم كالتالي:-							
الأبنيه السكنية العالية	36%	324%	9	30	12	8	8
فلل	30%	90%	3	12*	5	5	5
سكن أ مرتفع	40%	280%	7	25	5	6	6
سكن أ	36%	%180	5	18	5	5	4
سكن ب	42%	210%	5	18	5	4	3
سكن جـ	48%	240%	5	18	4	4	3
سكن د	52%	260%	5	15	3	3	3
البلدة القديمة	حسب ما تقرره اللجنة المختصة مع مراعاة أحكام الأبنية المجاورة						
ب- المكاتب	حسب المنطقة التي تقع فيها		5	18	حسب المنطقة التي تقع فيها		
جـ- المباني العامة	36%	216%	6	22	10	10	8
د- المرافق السياحية	30%	180%	6	22	10	5	5

* يجب أن يقاس الارتفاع للفلل من مستوى الأرض الطبيعية.
* في المناطق السكنية يكون الطابق الاخير طابق كامل او رووف.

فئة الاستعمال أو المشروع	الحـــــــد الأعـــــلى			الحـــــــد الأدنـــــى			
	للنسبة المئوية للبناء	للنسبة الطابقية	لعدد الطوابق	لارتفاع البناء(م)	للارتداد الأمامي (م)	للارتداد الخلفي(م)	للارتداد الجانبي(م)
هـ- السكن الريفي	10% بحـــد أقصى 300م2	20%	2	8	12	7	7
و- السكن الزراعي ويقسم كالتالي:-							
مساحة القطعة 3600م2 فأكثر	15% بحد أقصى 600م2	30%	2	8	12	10	10
مساحة القطعة من 2000م2-3599م2	20% بحد أقصى 540م2	40%	2	8	10	10	10
مساحة القطعه من 1000م2-1999م2	25% بحد أقصى 400م2	50%	2	8	10	7	5
مساحة القطعة من 600م2-999م2	30% بحد أقصى 250م2	60%	2	8	7	5	5
مساحة القطعة من599م2 فأقل	30% بحد أقصى 180م2	60%	2	8	7	4	4
ز- المناطق التجارية وتقسم كالتالي:-							
التجاري المحلي	تطبق أحكام التنظيم للاستعمال السكني الذي يقع فيه						
التجاري الطولي	70%	420%	6	23	ـــــ	4	4م بعد عمق بناء 14م
المعـارض التجـارية	42%	252%	6	23	10	6	4
المركز التجاري الرئـيسي	55%	330%	6	23	10	6	ـــــ
المركز التجاري الفـرعي	50%	200%	4	16	10	5	ـــــ
ح- المناطق الصناعية وتقسم كالتالي:-							
الصنـاعـات	50%	300%	6	23	10	5	4
الصناعات الخفيفة والحرفيـة	50%	200%	4	16	6	4	3

4.4 المخططات القطاعية التكميلية

1.2.4 الهدف

في ظل التشريعات القانونية السائدة،يوفر مخطط استخدامات الأراضي أداة لإدارة وتوجيه أنشطة البناء سواء العامة أو الخاصة، وكذلك التنمية العمرانية ضمن حدود المناطق المأهولة التي حددها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية وحدود التوسعة، وبتفصيل أكثر سيحدد ما يلي:

- شبكة ونظام حركة المرور والمواصلات للتأكد من سهولة الوصول والحركة داخل المناطق المأهولة.
- التوسع المكاني للاستخدام السكني والتجاري والصناعي ضمن حدود المناطق المأهولة تبعاً للحاجات المستقبلية لكل استعمال، ورؤية التنمية ومخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية.
- التوزيع المكاني لمواقع المراكز التجارية والإدارية الرئيسية، والمراكز القريبة الضرورية لخدمة السكان المحليين وسكان الضواحي.
- متطلبات المنطقة والتوزيع المكاني لمواقع الاستعمالات العامة مثل مؤسسات المجتمع المحلي، المؤسسات الحكومية، والبنى التحتية للخدمات.
- متطلبات المنطقة، والتوزيع المكاني لمواقع الاستعمالات العامة الأخرى مثل المتنزهات، والساحات العامة، والمناطق الخضراء والتي تحتاجها التنمية العمرانية الدائمة.

2.4.4. المهمات الرئيسية وخطوات العمل

يتطلب إعداد المخططات القطاعية خبراء مهنيون، أي أن فريق التخطيط من الهيئات المحلية لا يقوم في الغالب بإعدادها، لذا من الضروري التعاقد مع خبراء أو شركات استشارية للحصول على مثل هذه الخدمات.

تتلخص مهمة فريق التخطيط في هذه المرحلة في تحديد الأولويات لإعداد هذه المخططات، يتبعها التوريد، الإشراف، الإدارة ثم تنسيق التنفيذ.

هناك عدد من المهمات وخطوات العمل الضرورية لمعظم المخططات القطاعية، وتتضمن:

- استعراض تقييم القطاعات السابقة التي أجريت في سياق إعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية فيما يتعلق بالاستراتيجيات والأولويات التي وضعت من أجل التنمية المكانية في المستقبل.
- تحديد أهداف التطوير القطاعي، ويتضمن تقييم تفصيلي لخيارات وبدائل التنمية .
- تعريف المعايير والمشاريع الضرورية لتحقيق الأهداف المحددة، وتطبيق الاستراتيجيات ومعايير التخطيط.
- إعداد مفهوم ومخطط تنمية قطاعية مع مفهوم المرحلية الذي يحدد التطوير المكاني للأنظمة، والشبكات أو الخدمات، إلى جانب المواقع المقترحة/المكنة لإنشاء المرافق الرئيسية والخدمات.
- إعداد خطة استثمارية، مع تقدير الكلفة مفصلاً، للمشاريع والمعايير التنموية المقترحة .
- تشكيل واشتقاق خطط تنفيذية/ عمل لتخطيط أكثر تفصيلاً تغطي مراحل تنفيذ مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية الحالية و الثماني سنوات التالية.

في الفصول القادمة سيكون هناك مهمات وخطوات عمل أكثر تحديداً لمختلف المخططات القطاعية، وستوفر خطوط عريضة لتحضير الشروط المرجعية وتساعد في إدارة عملية (عمليات) التخطيط القطاعي.

المخرجات

- تقرير يشمل تقييم مفصل للأحوال ,,والاحتياجات الخدماتية المستقبلية على الخدمات، والتوصيات المتعلقة بالموضوع.
- مخطط (بمقياس مناسب) يظهر مركبات القطاع
- للوضع القائم والتوسع المقترح.
- برنامج استثماري مفصل يوزع على مراحل تنفيذ (مدة 8 سنوات لكل مرحلة)

مصادر المعلومات

- مخطط الاطار التوجيهي للتنمية المكانية
- المخططات الهيكلية السابقة.

3.4.4. نماذج للمخططات القطاعية

(1) التزود بالمياه

الهدف

- تحديد المعايير الضرورية لتحسين التزود والجودة والتوزيع في المناطق المأهولة، وتوفير خدمات ملائمة في مناطق التوسع المستقبلي .
- تقدير تكاليف الاستثمار العام لمقترحات مشابهة في المخطط الهيكلي.

المهمات الرئيسية

(1) مراجعة التقديرات القطاعية المتعلقة بالاستراتيجيات والأولويات التي حددها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية، وخصوصاً ما يتعلق بأنماط استهلاك الماء في المستقبل والطلب عليه.

(2) تحديد أهداف التنمية القطاعية، خيارات التنمية واستخلاص معايير للمناطق المستهدفة

- مناطق يجب ربطها بالنظام القائم.
- مناطق بأنظمة جديدة.
- تطوير النظام القائم (إذا أمكن).

عند الضرورة: حسابات ومسوحات تتعلق بمصادر ونوعية المياه.

(3) توضيح لمفهوم تنمية توريد المياه، معايير تخطيط لعناصر النظام الرئيسية:

- التوريد والتنقية.
- خزانات للمياه وأنابيب توصيل.
- شبكة توزيع حضرية.

(4) تقدير تكاليف معايير التنمية المقترحة.

(5) استخلاص برامج إجرائية للتخطيط والتنفيذ المفصل لمراحل التطبيق الحالية والخمس سنوات القادمة.

- مناطق للتطبيق العملي. .
- مخططات تركز على مواضيع محددة.

مؤسسات قطاعية يمكن استشارتها

كافة المؤسسات والجهات ذات العلاقة ومن ضمنها:

- وزارة الحكم المحلي.
- وزارة الأشغال العامة.
- سلطة المياه الفلسطينية

المناطق/ المرافق

- مصدر مائي/محطات إنتاج
- وحدة ضغط
- بئر مياه
- خزانات أرضية/ خزانات مرتفعة
- شبكة توزيع رئيسية وثانوية
- محطة ضخ
- محطة تقوية

السياسات

- منطقة التخطيط/ مناطق فرعية
- تحسين النظام
- توسيع النظام
- نظام جديد
- حماية الموارد

(2) الصرف الصحي

الهدف

- اقتراح نظام صرف صحي مناسب ومعايير ضرورية لمناطق التنمية الجديدة.
- تقدير تكاليف الاستثمار العام لمقترحات صرف صحي مشابهة في المخطط الهيكلي.

المهمات الرئيسية

(1) مراجعة التقديرات القطاعية المتعلقة بالاستراتيجيات التي اقترحها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية، وخصوصاً ما يتعلق بأنماط التصريف في المستقبل.

(2) تحديد أهداف التنمية القطاعية، خيارات التنمية واستخلاص معايير للمناطق المستهدفة:

- مناطق يجب ربطها بالنظام القائم.
- مناطق بأنظمة جديدة.
- تطوير النظام القائم.

عند اللزوم: حسابات وتوصيات تتعلق بمخلفات المناطق الصناعية.

(3) توضيح لمفهوم تطوير تصريف مياه المجاري، معايير تخطيط لعناصر النظام الرئيسية.

- شبكة جاذبية رئيسية وثانوية.
- نظام تصريف.
- شبكة غير منفذة للماء ومحطات ضخ.
- محطة معالجة.

(4) تقدير تكاليف معايير التنمية المقترحة.

(5) استخلاص برامج إجرائية للتخطيط والتنفيذ المفصل لمراحل التطبيق الحالية والخمس سنوات القادمة.

- مناطق للتطبيق العملي. .
- مخططات تركز على مواضيع محددة. .

مؤسسات قطاعية يمكن استشارتها

كافة المؤسسات والجهات ذات العلاقة ومن ضمنها:

- وزارة الحكم المحلي.
- وزارة الأشغال العامة.
- سلطة جودة البيئة
- سلطة المياه الفلسطينية

المناطق/ المرافق

شبكة جاذبية رئيسية

شبكة جاذبية فرعية

خط ضغط رئيسي

محطة ضخ

محطة معالجة

السياسات

منطقة التخطيط/ مناطق فرعية

تحسين النظام

توسيع النظام

نظام جديد

مقترحات

خطة عمل تنفيذية للمنطقة — As

خطة عرض — Ss

(3) التزود بالطاقة وإدارة النفايات الصلبة

الهدف

- توضيح مفهوم التزود بالطاقة لحماية متطلبات التنفيذ للتنمية المكانية.
- اقتراح نظام ملائم لإدارة النفايات الصلبة، ومعايير مناسبة لمناطق التطوير القائمة.
- تقدير تكاليف الاستثمار العام لمقترحات مشابهة في المخطط الهيكلي.

المهمات الرئيسية

(1) مراجعة التقديرات القطاعية المتعلقة بالاستراتيجيات التي اقترحها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية، وخصوصاً ما يتعلق ب:

- كميات النفايات في المستقبل.
- الاستهلاك المتوقع والتزود بالكهرباء .

(2) تحديد أهداف التنمية القطاعية، خيارات التنمية واستخلاص معايير للمناطق المستهدفة:

- المناطق الحالية.
- مناطق التنمية الجديدة.
- نقاط النزاع (للنفايات فقط).

عند اللزوم: مسح وتوصية لإدارة مخلفات المناطق الصناعية.

(3) توضيح مفهوم إدارة النفايات الصلبة ومفهوم رئيسي للتزود بالطاقة.

- تجميع النفايات والتخلص منها.
- مناطق للمعالجة وإعادة التدوير.

(4) التزود بالطاقة

- خطوط توزيع رئيسية وثانوية.
- موقع محطة الطاقة ومحطات التحويل الرئيسية.

(5) تقدير تكاليف معايير التنمية المقترحة.

(6) استخلاص برامج إجرائية للتخطيط والتنفيذ المفصل لمراحل التطبيق الحالية والخمس سنوات القادمة.

- مناطق للتطبيق العملي.
- مخططات تركز على مواضيع محددة.

مؤسسات قطاعية يمكن استشارتها

كافة المؤسسات والجهات ذات العلاقة ومن ضمنها:

- وزارة الحكم المحلي.
- وزارة الأشغال العامة.
- سلطة الطاقة.
- سلطة المياه الفلسطينية.

المناطق/ المرافق

- محطة إنتاج
- محطة تحويل
- منطقة آمنة على طول خطوط الضغط العالي
- جمع النفايات
- التخلص من النفايات
- مناطق جمع نفايات

السياسات

- منطقة التخطيط/ مناطق فرعية
- تحسين
- توسيع
- نظام جديد

مقترحات

- A_p خطة عمل تنفيذية للمنطقة (طاقة)
- S_p خطة عرض (طاقة)
- A_d خطة عمل تنفيذية للمنطقة (نفايات صلبة)
- S_d خطة عرض (نفايات صلبة)

(4) المواصلات وحركة المرور

الهدف

- تحديد معايير لتطوير الشبكة القائمة ،وتوفير أنظمة وصول وحركة مناسبة لمناطق التطوير.
- تقدير تكاليف الاستثمار العام لمقترحات قطاعية مشابهة في المخطط الهيكلي.

المهمات الرئيسية

(1) مراجعة التقديرات القطاعية المتعلقة بالاستراتيجيات التي اقترحها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية، وخصوصاً ما يتعلق ب:

- حجم وتوجهات حركة المرور في المستقبل.
- نظام حركة المرور العام.

(2) تحديد أهداف التنمية القطاعية، خيارات التنمية واستخلاص معايير للمناطق المستهدفة:

- مناطق بحاجة للتنمية.
- مناطق بحاجة إلى توسيع الشبكة القائمة.
- •نقاط الازدحام والتقاطعات.

عند اللزوم : القيام بإحصاء /تعداد حركة المرور.

(3) توضيح مفهوم تطوير حركة المرور العام والخاص، ومعايير التخطيط لعناصر النظام الأساسية.

- شبكة طرق
- مواقف للسيارات
- مناطق للمشاة.
- المواصلات العامة.

(4) تقدير تكاليف معايير التنمية المقترحة.

(5) استخلاص برامج إجرائية للتخطيط والتنفيذ المفصل لمراحل التطبيق الحالية والخمس سنوات القادمة.

- مناطق للتطبيق العملي.
- مخططات تركز على مواضيع محددة.

مؤسسات قطاعية يمكن استشارتها

كافة المؤسسات والجهات ذات العلاقة ومن ضمنها:

- وزارة النقل والمواصلات.
- وزارة الحكم المحلي
- وزارة الأشغال العامة
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني
- البلديات

المناطق/ المرافق

طريق إقليمي

طريق حضري رئيسي

طريق حضري ثانوي

موقف سيارات

محطات باصات

خط/ محطة السكك الحديدية

موانئ

السياسات

منطقة تحسين فرعية

تحسين شبكة الطرق

توسيع شبكة الطرق

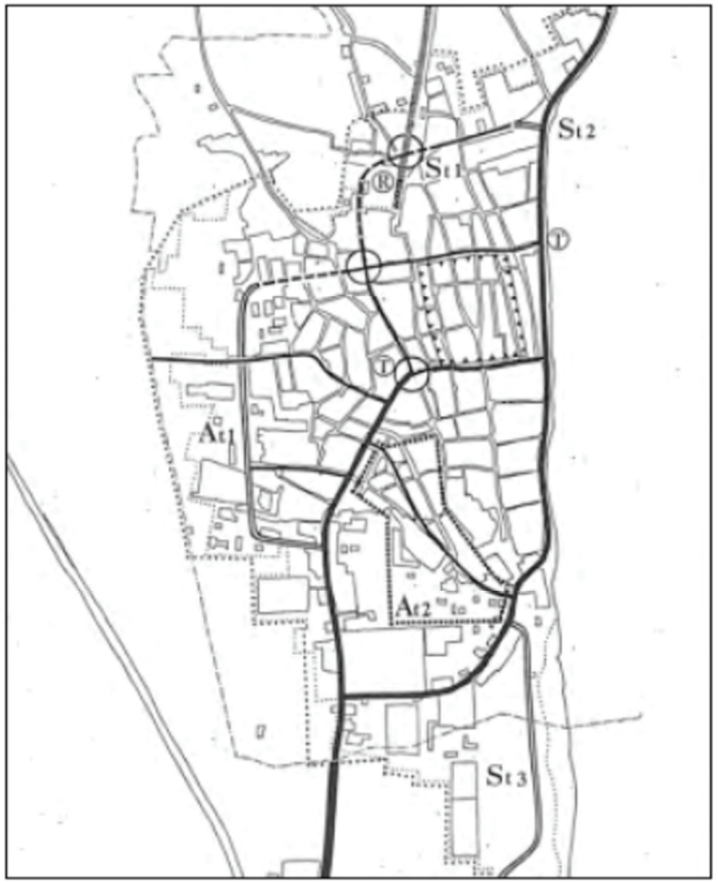
المعيقات

الأنظمة

مقترحات

خطة عمل تنفيذية للمنطقة

خطة عرض



(5) المرافق المجتمعية

الهدف

- اقتراح توزيع مكاني للخدمات المجتمعية.
- تحديد نوع وعدد ومتطلبات الخدمات الرئيسية.
- تقدير تكاليف الاستثمار العام لمقترحات قطاعية مشابهة في المخطط.

المهمات الرئيسية

(1) مراجعة التقديرات القطاعية المتعلقة بالاستراتيجيات التي اقترحها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية، وخصوصاً ما يتعلق ب:

- تأثير التوزيع السكاني في المستقبل.
- متطلبات إضافية.

(2) تحديد أهداف التنمية القطاعية، خيارات التنمية واستخلاص معايير للخدمات الموجودة والمقترحة :

- التعليم
- الصحة والرفاه الاجتماعي
- الثقافة والاستجمام
- الإدارة

(3) توضيح مفهوم التوزيع المكاني للخدمات المجتمعية والخطوط التوجيهية لتوفير الأراضي.

- ملاءمة الموقع للمنشآت الكبيرة: التعليم (المدارس والجامعات)، الصحة، الرياضة، الثقافة،...
- ملاءمة المساحة للمنشآت الصغيرة.

(4) تقدير تكاليف معايير التنمية المقترحة.

(5) استخلاص برامج تنفيذية للتخطيط والتنفيذ المفصل لمراحل التطبيق الحالية والخمس سنوات القادمة.

- مناطق للتطبيق العملي.
- مخططات تركز على مواضيع محددة.

مؤسسات قطاعية يمكن استشارتها

كافة المؤسسات والجهات ذات العلاقة ومن ضمنها:

- وزارة الحكم المحلي
- وزارة التربية والتعليم والتعليم العالي.
- وزارة الشؤون الاجتماعية
- وزارة الصحة.
- وزارة الأوقاف
- وزارة الثقافة
- وزارة الشباب والرياضة
- المؤسسات غير الحكومية

المرافق (المؤشر العام)

- التعليم
- الصحة والرعاية العامة
- المرافق الثقافية ومرافق الاستجمام
- مرافق إدارية

المرافق (المؤشر التفصيلي)

- مدرسة أساسية/ تحضيرية
- مدرسة ثانوية/ متخصصة
- جامعات/كليات التدريب المهني
- مراكز الرعاية الاجتماعية
- مستشفيات/ مراكز صحية
- مراكز ثقافية/ نوادي
- مسجد/ كنيسة
- مؤسسات حكومية/ وطنية
- خدمات عامة

السياسات

- تحسين
- توسيع
- مرافق جديدة

مقترحات

- خطة عمل تنفيذية للمنطقة
- خطة عرض

(6) الإسكان

الهدف

- تحديد متطلبات قطاع الاسكان خلال مدة المخطط الهيكلي .
- تحديد الإجراء العام الضروري لتوفير الأرض، وخدمات البنية التحتية والدعم اللازم لتوفير تلك الخدمات.
- تقدير تكاليف الاستثمار العام لمقترحات قطاعية مشابهة في المخطط الهيكلي.

المهمات الرئيسية

(1) مراجعة التقديرات القطاعية المتعلقة بالاستراتيجيات التي اقترحها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية، وخصوصاً ما يتعلق بحاجات الإسكان النوعية وعلاقتها بالاقتصاد.
(2) تحديد أهداف التنمية القطاعية، خيارات التنمية واستخلاص معايير للمناطق والجماعات المستهدفة:

- المناطق التطويرية.
- المناطق ذات الكثافة السكانية (ان وجدت).
- مناطق الإسكان الجديدة.
- نقاط النزاع.

(3) توضيح مفهوم التطوير المكاني للإسكان العام والخاص، والخطوط العريضة ل:

- اقتطاعات الأراضي العامة.
- تطوير البنية التحتية.
- الإسكان العام.
- الأنشطة الداعمة.

(4) تقدير تكاليف معايير التنمية المقترحة.
(5) استخلاص برامج إجرائية للتخطيط والتنفيذ المفصل لمراحل التطبيق الحالية والخمس سنوات القادمة.

- مناطق للتطبيق العملي.
- مخططات تركز على مواضيع محددة.

مؤسسات قطاعية يمكن استشارتها

كافة المؤسسات والجهات ذات العلاقة ومن ضمنها:

- وزارة الحكم المحلي
- مجلس الإسكان الفلسطيني
- وزارة الأشغال العامة والإسكان
- نقابة المهندسين الفلسطينيين
- المجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية وإعادة الإعمار (بكدار).

المناطق/ المرافق

- سكن تقليدي - داخل المدينة
- سكن خاص غير رسمي
- سكن خاص رسمي
- سكن عام
- مناطق قروية تقليدية
- الامتداد الحضري

الكثافات السكانية

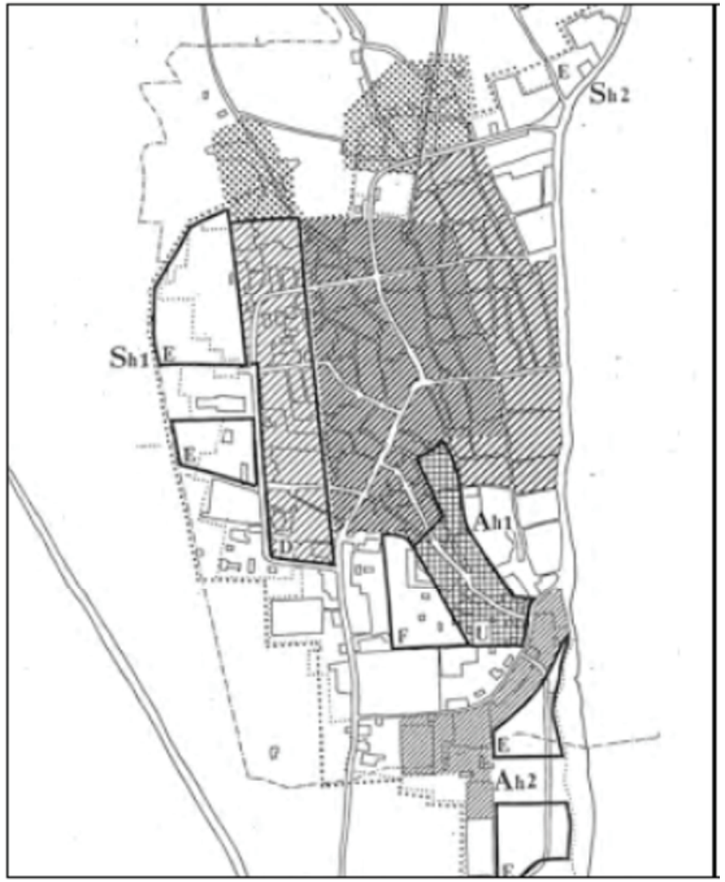
- السكان – نسمة/هكتار

السياسات

- U إعادة تطوير
- D زيادة الكثافة السكانية
- E توسيع
- F تعبئة

مقترحات

- Ah خطة عمل تنفيذية للمنطقة
- Sh خطة عرض



(7) الاقتصاد المحلي

الهدف

- تقديم توصيات لمفهوم التنمية الاقتصادية.
- تحديد الإجراء العام الضروري لتوفير الأرض، وخدمات البنية التحتية والدعم اللازم لتوفير تلك الخدمات.
- تقدير تكاليف الاستثمار العام لمقترحات مشابهة في المخطط الهيكلي.

المهمات الرئيسية

(1) مراجعة التقديرات القطاعية المتعلقة بالاستراتيجيات التي اقترحها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية، وخصوصاً ما يتعلق بأثر مقترحات التطوير القطاعي.

(2) تحديد أهداف التنمية المقطعية، خيارات التنمية واستخلاص معايير للمناطق والجماعات المستهدفة:

- مناطق الاستخدام الصناعي والتجاري في البنية العمرانية القائمة.
- مناطق التوسع للصناعات والورش.
- أنشطة تجارية أخرى ودلالات مكانية هامة مثل الخدمات السياحية، مجمعات الإدارة الرئيسية، أسواق البيع بالجملة.

(3) توضيح مفهوم تطوير الاقتصاد العمراني واستخلاص خطوط عريضة ل:

- امتلاك وبيع الأراضي /الإيجار
- تطوير البنية التحتية.
- دعم الخدمات مثل التحفيز الاقتصادي.

(4) تقدير تكاليف معايير التنمية المقترحة.

(5) استخلاص برامج إجرائية للتخطيط والتنفيذ المفصل لمراحل التطبيق الحالية والخمس سنوات القادمة.

- مناطق للتطبيق العملي.
- مخططات تركز على مواضيع محددة.

مؤسسات قطاعية يمكن استشارتها

كافة المؤسسات والجهات ذات العلاقة ومن ضمنها:

- وزارة الاقتصاد الوطني.
- وزارة الزراعة.
- صندوق الاستثمار الفلسطيني
- وزارة الحكم المحلي
- الجهاز المركزي للاحصاء الفلسطيني
- غرف التجارة والصناعة

المناطق/ المرافق

- مناطق تجارية
- مناطق حرفية
- مناطق صناعية
- مناطق التعدين
- أنشطة اقتصادية خاصة
- مناطق زراعية

السياسات

- تطوير البنية التحتية — ID
- حيازة وبيع الأراضي — LP
- التوسع
- إعادة الهيكلة
- استخدام خاص

مقترحات

- خطة عمل تنفيذية للمنطقة — Aee
- خطة عرض — See

(3) البيئة والموروث الثقافي

الهدف

- تحديد المعايير الضرورية لتطوير أو حماية المصادر الطبيعية، والموروث الثقافي والحدائق.
- تقدير تكاليف الاستثمار العام لمقترحات مشابهة في المخطط الهيكلي.

المهمات الرئيسية

(1) مراجعة التقديرات القطاعية المتعلقة بالاستراتيجيات التي اقترحها مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية، وخصوصاً ما يتعلق بأثر المقترحات التنموية.

(2) تحديد أهداف التطوير القطاعي، خيارات التنمية واستخلاص معايير للمناطق المستهدفة وتحسين المناخ المحلي:

- المناطق العمرانية القائمة.
- مناطق التطوير
- مناطق الحماية.
- نقاط النزاع.

عند الضرورة: إجراء دراسات حول تقييم الأثر البيئي.

(3) توضيح مفهوم تطوير وحماية البيئة ،وصف القطاعات المقترحة:

- تنسيق الحدائق وتتضمن المصادر الطبيعية.
- المشهد الحضاري ويتضمن الموروث الثقافي.

(4) تقدير تكاليف معايير التنمية المقترحة.

(5) استخلاص برامج إجرائية للتخطيط والتنفيذ المفصل لمراحل التطبيق الحالية والخمس سنوات القادمة.

- مناطق للتطبيق العملي.
- مخططات تركز على مواضيع محددة.

مؤسسات قطاعية يمكن استشارتها

كافة المؤسسات والجهات ذات العلاقة ومن ضمنها:

- وزارة السياحة والآثار.
- سلطة جودة البيئة.
- وزارة الحكم المحلي.
- وزارة الثقافة.
- وزارة الزراعة.

المناطق/ المرافق

المناطق المبنية

خصائص حضرية مميزة

خصائص طبيعية مميزة

أراضي زراعية

مساحات مفتوحة أخرى

غطاء الأشجار / مناطق المياه

مصادر التلوث و أثرها المباشر

مناطق خاصة (ثقافية/ علمية)

السياسات

الحماية

إعادة هيكلة

استصلاح الأراضي الصحراوية

الزراعة

مقترحات

خطة عمل تنفيذية للمنطقة

خطة عرض

الملاحق

ملحق رقم (1): نموذج اتفاقية تعاون مشترك في مجال التخطيط العمراني بين الهيئات المحلية

السلطة الوطنية الفلسطينية

وزارة الحكم المحلي

اتفاقية تعاون مشترك في مجال التخطيط العمراني بين الهيئات المحلية

هيئة محلية 1

هيئة محلية 2

هيئة محلية 3

برعاية

الإدارة العامة للتخطيط والتنظيم العمراني
وزارة الحكم المحلي

مديرية الحكم المحلي
محافظة.....

بسم الله الرحمن الرحيم

اتفاقية تعاون مشترك في مجال التخطيط العمراني

تعتبر هذه الاتفاقية بمثابة إطار مشترك للتعاون في مجال التخطيط العمراني بين الهيئات المحلية الموقعة على هذه الاتفاقية من منطلق إيمان تلك الهيئات بأهمية التخطيط المشترك وفوائده المتعددة التي تنعكس على تطوير وتنمية تجمعاتهم والمتعلقة بعمل مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية والمخططات القطاعية التطويرية لتنمية هذه الهيئات المحلية كمنطقة تخطيطية مشتركة واحدة والتي تقوم بتحديدها وزارة الحكم المحلي. وتتضمن هذه الاتفاقية بنود التعاون المشترك حول الأهداف والمجالات والآليات و والمخرجات والتي سيترتب عليها العمل في الاتفاقية، وكذلك توضيح واجبات و مسؤوليات الهيئة المحلية بهذا الخصوص بالإضافة إلى العديد من البنود العامة والخاصة.

أولاً: الأهداف العامة للاتفاقية

1. التخطيط المشترك: الاتفاق على التعاون المشترك في مجال التخطيط العمراني في منطقة التخطيط المشترك التي تم إقرارها من وزير الحكم المحلي والموضحة في خريطة الملحق رقم(1)
2. التنظيم والتنسيق التعاون لانجاز كافة الأعمال المتعلقة بالتخطيط العمراني المشترك للهيئات المحلية الموقعة على الاتفاقية بما يتعلق :
   a. إعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية حسب إجراءات دليل التخطيط العمراني الصادر عن وزارة الحكم المحلي والذي سيوضح الحدود التنظيمية المستقبلية للنمو الحضري لمنطقة التخطيط المشترك للخمسة عشر (15) سنة القادمة.
   b. إعداد المخططات الهيكلية والأحكام الخاصة بها والمخططات القطاعية التكميلية بناءا على الإطار التوجيهي للتنمية المكانية لمنطقة التخطيط المشترك والتقيد بمرحلية المشروع الواردة في هذا الإطار.
3. تشكيل مجموعة العمل الفنية المحلية و التي تتضمن فنيين وإداريين من تلك الهيئات المحلية (يمكن أن تضم في عضويتها رؤساء أو أعضاء من مجالس الهيئات المحلية) كما في الملحق (2) من الاتفاقية. وتكون كل هيئة محلية ملزمة بانتداب طواقم فنية للقيام بالمهام الموضحة في دليل التخطيط العمراني.

ثانياً: مجالات التعاون المشترك العامة

1. الدخول في مفاوضات وعقد اتفاقيات تخطيط مشترك لإعداد مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية و مخططات استخدامات الأراضي وكذلك المخططات القطاعية التكميلية.
2. إدارة وتنسيق عمليات التخطيط العمراني المشترك على المستوى المحلي.
3. التعاقد على الخدمات الاستشارية على المستوى المحلي.
4. تنظيم وتسهيل العمليات الاستشارية لأصحاب العلاقة المحليين.
5. رفع مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية إلى اللجنة الإقليمية من أجل التوصية استنادا إلى الجدول الزمني المقدم من قبل الاستشاري.
6. تعزيز مشاركة المواطنين ومؤسسات المجتمع المدني في الإطلاع على بدائل التخطيط المقترحة وإبداء الملاحظات والآراء حولها.
7. التوافق على مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية النهائي بما فيها توجه التوسعة التنظيمية وبالتنسيق مع مديريات الحكم المحلي (دوائر التنظيم والتخطيط) والإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني.

ثالثاً: مخرجات عملية التخطيط المشترك

يفهم ممثلو الهيئات المحلية أن مخرجات عملية التخطيط المشترك المبنية تكون بشكل رئيسي اعتمادا على المنهجية الموضحة في دليل التخطيط العمراني" دليل اجراءآت وأدوات إعداد المخططات الهيكلية في الضفة الغربية وقطاع غزة" والمعتمد من قبل وزارة الحكم المحلي ، و هذه المخرجات هي:

1. مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية.
2. مخططات استخدامات الأراضي والأحكام الخاصة بها.
3. المخططات القطاعية التكميلية.

خامساً: الالتزامات والمسؤوليات

لإنجاح عملية التخطيط العمراني المشترك تلتزم الهيئات المحلية بما يلي:

1. متابعة ومراجعة ما يتم تسليمه من قبل الاستشاري.
2. توفير الطواقم الفنية اللازمة لإنجاح عملية التخطيط المشترك.
3. السماح للطواقم الفنية بالمشاركة في الاجتماعات وورشات العمل والدورات التدريبية واللقاءات الخاصة بالمشروع.
4. التعاون لتوفير ما يلزم من معلومات(خرائط، بيانات، قرارات، ...إلخ) والتي تلزم لعملية التخطيط.
5. التعاون مع الاستشاري وعدم التأخر في مراجعة واعتماد التقارير والمخرجات التي يقوم بتسليمها.
6. الالتزام بمخرجات عملية التخطيط العمراني المشترك
   a. تلتزم الهيئات المحلية بالتعاون للاتفاق على مخرجات التخطيط المشترك
   b. تلتزم كل هيئة محلية مشتركة في المشروع بعدم تنفيذ أية أعمال أو نشاطات مستقبلية تتعارض مع مخرجات التخطيط المشترك إلا بعد التشاور مع الهيئات المحلية الأخرى وأخذ موافقتها جميعا على أية تعديلات قد يكون هناك حاجة لها ولا يتم تنفيذها إلا بعد أخذ موافقة الجهات الرسمية في وزارة الحكم المحلي.

سادساً: بنود عامة

1. يتم عقد هذه الاتفاقية إلا بعد مصادقة وزير الحكم المحلي على منطقة التخطيط المشترك.
2. في حال حصول خلاف بين الهيئات المحلية فإن مرجعية حل هذه الخلافات تكون لدى الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني والدائرة القانونية في الوزارة من خلال مديرية الحكم المحلي في المحافظة ذات العلاقة.
3. تحتفظ كل هيئة محلية بنسخة أصلية من هذه الاتفاقية، ويتم إعداد نسخ أصلية لكل من مديرية الحكم المحلي والإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني في وزارة الحكم المحلي.

حررت هذه الاتفاقية وتم التوقيع عليها من قبل كافة الأطراف الشركاء والشهود يوم .... الموافق .../.../.... من (....) نسخ أصلية بعدد الهيئات المحلية ونسختين إضافيتين لوزارة الحكم المحلي (نسخة المديرية+ نسخة الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني).

1. الأطراف الشركاء

ختم الهيئة المحلية وتوقيع الرئيس	ختم الهيئة المحلية وتوقيع الرئيس	ختم الهيئة المحلية وتوقيع الرئيس
السيد	السيد	السيد .....
رئيس الهيئة المحلية3	رئيس الهيئة المحلية2	رئيس الهيئة المحلية1

2. الشهود

ختم الوزارة وتوقيع الوكيل المساعد	ختم مديرية الحكم المحلي وتوقيع مديرها العام	
السيد	السيد	
الوكيل المساعد للشؤون الهندسية	مدير عام مديرية الحكم المحلي	
وزارة الحكم المحلي	مديرية حكم محلي	

ملحق رقم 1: خارطة منطقة التخطيط المشترك

ملحق رقم(2): نموذج برنامج ورشة عمل تقييم البدائل التنموية

ملحق رقم 2: مجموعة العمل الفنية المحلية

الرقم	الاسم	الهيئة المحلية	المسمى الوظيفي	مسماه في اللجنة (مقرر/عضو)
1			عضو مجلس محلي	مقرر اللجنة
2			عضو مجلس محلي	عضو لجنة
3			عضو مجلس محلي	عضو لجنة
4			مهندس معماري / مخطط	منسق مجموعة العمل
5			مهندس مدني خبير	عضو لجنة
6			خبير إداري / طاقم إداري	عضو لجنة
7			خبير إداري / طاقم إداري	عضو لجنة
8				
9				
10				

ملحق رقم(2): نموذج بمحتويات تقرير استراتيجية التنمية المكانية

السلطة الوطنية الفلسطينية

وزارة الحكم المحلي

ورشة عمل تقييم البدائل التنموية
مشروع التخطيط العمراني المشترك لمنطقة .....
(اسماء الهيئات المحلية المشتركة بعملية التقييم)

التاريخ: ..... الموافق .....
المكان: .....

الوقت	النشاط	المتحدث
10.00 – 10.15	التسجيل ، الترحيب والتعارف	
10.15 – 11.00	لمحة عامة عن منهجية التخطيط العمراني حسب دليل التخطيط العمراني	
	عرض مبسط لمخرجات الدراسة إطار عمل التخطيط التقييمات القطاعية مخرجات إمكانيات وتحديات التنمية	
11.00 -11.45	عرض المبادئ الإرشادية وأهداف التنمية عرض لخرائط بدائل التنمية	
11.45 – 12.00	**استراحة**	
12.00 -12.20	شرح لمفهوم وآلية تقييم البدائل التنموية وتشكيل مجموعات عمل مصغرة	
12.20 -13.30	العمل في مجموعات العمل المصغرة لتقييم البدائل التنموية	
13.30 -14.00	**استراحة غداء**	
14.00 -14.30	عرض نتائج التقييم للبدائل التنموية	
2:30- 3:00	التوصيات وتوثيق النتائج	

المحتويات

المقدمة
الوصف العام لمخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية
أهداف إستراتيجية التنمية في منطقة وسط محافظة جنين
توزيع المناطق داخل مخطط الإطار التوجيهي
1. المناطق المأهولة المدعومة والتي ليست/ أو بحاجة إلى بعض التغييرات الطفيفة
2. المناطق المأهولة الحالية والتي تستوعب المزيد من الكثافة السكانية
3. المناطق المأهولة الحالية التي يلزمها إعادة التأهيل أو التنمية
4. المناطق السكنية الرئيسية المقترحة(الحديثة)
5. الطرق الرابطة (المقترحة أو الطرق التي بحاجة إلى تأهيل)
6. المناطق الصناعية أو التجارية الرئيسية الحديثة
7. مناطق/ مواقع تتمتع باستثمارات بنية تحتية جيدة
8. المناطق الكبرى للتوظيف العام والمرافق المجتمعية
9. مناطق المحافظة على المنظر العام وحماية البيئة
10. مناطق للاستخدام الزراعي
11. المنطقة السياحية
12. المناطق الأثرية
13. حدود التوسع
مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية

ملحق رقم(3): نموذج جدول دراسة ملاحظات الاطار التوجيهي للتنمية المكانية

توصيات اللجنة المحلية واللجنة الإقليمية على ملاحظات المواطنين حول مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية

الرقم	مقدم الملاحظة	ملخص الملاحظة	توصية اللجنة المحلية	توصية اللجنة الإقليمية
1	السيد محمد أبو كامش	قطعة الأرض رقم 254 من الحوض 4، والبالغة المساحة 13 دونما المطلوب تعديل حدود التوسعة لتشمل قطعة الأرض المذكورة	قبول الملاحظة مبدئياً، ولكن بدون التعديل على مخطط الإطار التوجيهي بينما سوف تؤخذ بعين الاعتبار عند إعداد مخطط استخدامات الأراضي	
2	السادة خالد سلامة، علي يعقوب، مصطفى العودة	1- اقتصار التوسع في المناطق المصنفة ب فقط	رفض الملاحظة حيث تم تحديد المساحات بناءً على احتياجات مناسبة وواقعية، ولكن في حالة عدم التمكّن من التوسّع في منطقة C، يدرس موضوع تغيير الحدود في مرحلة التخطيط للخمس سنوات الثانية والثالثة	
		2-اقتراح مقبرة في منطقة خربة المهد	قبول الملاحظة، إضافة المقبرة المقترحة حسب قطعة الأرض المتبرع بها في منطقة المهد (خربة المهد).	
		3-أ- تقليص المنطقة السياحية المقترحة في مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية	قبول الملاحظة وتقليص المنطقة السياحية خاصة في المنطقة المحاذية للامتداد العمراني من الجهة الجنوبية من الحرش	
		3-ب-تحديد منطقة تطوير زراعي في دير عمار تشمل الأراضي المروية والبعلية.	تم تحديد مناطق تطوير زراعي (أشجار زيتون) إلى الجنوب من دير عمار	
		9-استبدال منطقة محطة معالجة مياه الصرف الصحي بمنطقة غير مزروعة بالزيتون	رفض الملاحظة، حيث تم اقتراح منطقة محطة معالجة الصرف الصحي للاستفادة من ميول الأراضي في الاتحاد، كما أن المنطقة بعيدة عن المناطق السكنية، ويمكن ان تقع محطات معالجة الصرف الصحي في الأراضي المزروعة حيث لا تؤثر هذه المحطات على الأشجار والمزروعات	

الرقم	مقدم الملاحظة	ملخص الملاحظة	توصية اللجنة المحلية	توصية اللجنة الإقليمية
4+3	السادة داوود عبد الله عودة، هاشم مصطفى بدحة، حسين مصطفى بدحة، احمد محمد دار موسى	اعتبار المنطقة المحيطة بجبل النبي غيث منطقة سكنية بدلا من منطقة سياحية	قبول الملاحظة وتقليص المنطقة السياحية خاصة في المنطقة المحاذية للامتداد العمراني من الجهة الجنوبية من الحرش	
		2- تصحيح المعلومات الخاطئة: موقع خربة المهد تقع في المنطقة الغربية مباشرة من بئر عويس وليس في مكانها الحالي، بيت عويس اسم غير صحيح والصواب بئر عويس	سيتم نقل موقع خربة المهد إلى الغرب مباشرة من بئر عويس، مع الإبقاء على الاسم كما هو حيث تم تزويده من وزارة السياحة والآثار	
5	السيد محمد عيد درويش	1. المطلوب: إظهار مسجد السوق والمسجد القديم في البلدة القديمة	قبول الملاحظة وسيتم إظهار المسجديْن	
		2. المطلوب: إظهار مناطق العيون كمناطق زراعات مروية مثل مارون وعين الليمون، حيث ان المنطقة المظهرة حاليا هي منطقة عين أبو سعفان مع أنها منطقة صغيرة جدا	قبول الملاحظة وسيتم إظهار مناطق التطوير الزراعي/ زراعات مروية	
		3. المطلوب: إظهار مدرسة مقترحة في منطقة عروض الجامع شمال بيتللو حيث يوجد مخططات لهذه المدرسة	قبول الملاحظة، سيتم تعديل حدود مخطط الإطار لتشمل المدرسة المقترحة	
		4. إظهار أسماء العيون على منطقة وادي الزرقاء	سيتم ذكر العيون في تقرير إستراتيجية التنمية	
		1. تقليص مناطق الامتداد العمراني في المناطق المصنفة ج، وتوسيع الامتداد العمراني في المناطق المصنفة ب وخاصة في بيتللو	رفض الملاحظة حيث تم تحديد المساحات بناءً على احتياجات مناسبة وواقعية، ولكن في حالة عدم التمكّن من التوسّع في منطقة C، يدرس موضوع تغيير الحدود في مرحلة التخطيط للخمس سنوات الثانية والثالثة	
		2. عدم وجود اقتراح لمناطق حرفية في بيتللو	رفض الملاحظة، حيث أن المخطط راعى تكاملية الخدمات في التجمعات بحسب الدليل وليس التعامل بشكل مستقل مع كل تجمّع، وسيتم الاكتفاء بوجود منطقة صناعية مقترحة غرب جمالا، ومنطقة ذات استخدام مختلط تجاري وصناعات خفيفة جنوب دير عمار، وسيتم مد المنطقة التجارية نحو بداية البلدة القديمة في بيتللو بدلا من وجود منطقة حرفية فيها	

ملحق رقم(4): سير العمليات الخاصة بعملية أعداد المخططات العمرانية(مخطط الاطار التوجيهي ومخطط استخدامات الاراضي)

إعداد وتوقيع ونشر اتفاقية التخطيط المشترك	تحضير اتفاقية التعاون المشترك في مجال التخطيط العمراني (بين الهيئات المحلية لمنطقة تخطيط مشترك) بحيث تتضمن الاتفاقية مجموعة العمل الفنية المحلية حسب نموذج ملحق الدليل	دائرة التخطيط المحلي بالتعاون مع وحدة التخطيط للمديرية / مديرية الحكم المحلي	اعتماد مبدئي من قبل مدير عام الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني	مسودة نهائية لاتفاقية تعاون مشترك في مجال التخطيط العمراني (بين الهيئات المحلية لكل منطقة تخطيط مشترك)
	التوقيع على اتفاقية التعاون بين هيئات الحكم المحلي في كل منطقة تخطيط مشترك	رؤساء الهيئات المحلية، الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط، مديرية الحكم المحلي (كل هيئة محلية تحتفظ بنسخة أصلية بالإضافة إلى نسختين أصليتين إلى الإدارة العامة ومديرية الحكم المحلي)		اتفاقية تعاون مشترك في مجال التخطيط العمراني (بين الهيئات المحلية لكل منطقة تخطيط مشترك) موقعة ومعتمدة حسب الاصول

نشر اتفاقية التعاون المشترك في مجال التخطيط العمراني على الموقع الالكتروني لوزارة الحكم المحلي		الإدارة العامة للتخطيط والتنظيم (بمتابعة من دائرة التخطيط المحلي)		اتفاقية التعاون المشترك في مجال التخطيط العمراني الموقعة حسب الأصول منشورة على موقع الوزارة
- إعداد وثيقة البنود المرجعية للتصوير الجوي إن لم يتوفر تصوير جوي حديث. - إعداد وثيقة البنود المرجعية لأعمال التخطيط حسب دليل التخطيط العمراني		الهيئات المحلية وبالتنسيق مع دائرة التخطيط المحلي، دائرة المساحة وال GIS		وثيقة بنود مرجعية لمشروع التخطيط لمنطقة التخطيط المشترك حسب الدليل
طرح العطاءآت في الصحف المحلية واستقبال العروض من الشركات والمكاتب الهندسية الاستشارية		الهيئات المحلية / أو حسب جهة التمويل وبمتابعة من قبل دائرة التخطيط المحلي		وثائق العطاء – إعلان الجريدة

تشكيل لجنة تقييم العطاءات والعروض		الهيئات المحلية / أو حسب جهة التمويل وبمتابعة من قبل دائرة التخطيط المحلي		كتاب تشكيل لجنة التقييم للعطاءآت
تقييم العروض		أعضاء لجنة دراسة العروض بمشاركة ممثلين عن وزارة الحكم المحلي		تقرير التقييم وتوصيا ت اللجنة
إقرار توصيات لجنة التقييم		حسب الجهة المعدة للمشروع		كتاب بإقرار توصيات اللجنة
إعلام الاستشاري / الشركة الذي وقع عليه الاختيار رسميا		الهيئات المحلية / أو حسب جهة التمويل		قرار إحالة العطاء
التوقيع على اتفاقية العمل بين الاستشاري والجهة التي طرحت العطاء(وزارة، هيئة محلية،...)		الهيئة المحلية / وزير الحكم المحلي / (حسب طبيعة التمويل) بالإضافة إلى الاستشاري	رئيس البلدية / وزرير الحكم المحلي/ او حسب جهة التمويل	اتفاقية خدمات هندسية في مجال التخطيط العمراني (موقعة ومعتمدة حسب الأصول)

	إعطاء الاستشاري أمر بالمباشرة في العمل حسب الاتفاقية	الهيئة المحلية / الوزارة / أو حسب جهة التمويل		قرار مباشرة في العمل
	- الإشراف على تنفيذ المشروع ومتابعة المستشارين - تسهيل الحصول على المعلومات الأساسية - مراقبة وتسهيل عملية المشاركة المجتمعية في عملية التخطيط - الدعم الفني (تزويد الجهة الاستشارية بالخرائط / الخطط الإقليمية / مشاريع تنظيمية كبيرة في منطقة التخطيط مثل المناطق الصناعية المنتجعات السياحية... الخ.	قسم الهندسة في الهيئة المحلية إن وجد - الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني – دائرة التخطيط المحلي بشكل رئيسي بالتنسيق مع الدوائر الأخرى(المساحة /التنظيم والترخيص/ التخطيط الإقليمي) ومع وحدات التخطيط للمديريات.		تقارير إنجاز / ملاحظات فنية على تقارير الدراسة
	مراجعة الدراسات الخاصة بمخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية (إطار عمل التخطيط/ التقييمات القطاعية/ إمكانيات وتحديات التنمية/ إستراتيجية التنمية)	البلدية ومديرية الحكم المحلي وبالتنسيق مع رؤساء أقسام التخطيط المحلي (شمال وسط جنوب الضفة بالإضافة إلى قطاع غزة)	اعتماد من قبل دائرة التخطيط المحلي	دراسات خطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية

	إعداد مسودة مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية إعتمادا على بديل التخطيط الذي تم التوافق عليه في ورشة العمل المجتمعية لتقييم البدائل	مكاتب التخطيط الخاصة،الهيئات المحلية، مجموعة العمل الفنية المحلية		مخططات إطار التنمية المكانية (مسودة)
	إعتماد المجلس البلدي / الهية المحلية لبديل التنمية المتوافق عليه	الهيئة المحلية	اعتماد من قبل الهيئة المحلية	قرار إعتماد الهيئة المحلية لبديل التنمية المتوافق عليه
	إعتماد مسودة مخطط الإطار التوجيهي من قبل الهيئة المحلية	الهيئة المحلية	اعتماد من قبل الهيئة المحلية	مخططات إطار التنمية المكانية موقع من قبل الهيئة المحلية
	تنسيب الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني على مخطط الإطار التوجيهي (مع ضرورة رفع نسخة إلكترونية للتأكد)	الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني	مدير عام الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني	مخطط معتمد من قبل الهيئة المحلية ومنسب عليه من قبل الإدارة العامة
	إعلان مخطط الإطار التوجيهي للملاحظات والآراء على المواطنين	هيئات الحكم المحلي		
	تعديل وإخراج مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية وإعداد مخطط المرحلية	مكاتب التخطيط الخاصة بالتنسيق مع الهيئات المحلية والوزارة / المديرية		مخطط لإطار التنمية المكانية المعدل
	رفع مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية إلى مديرية الحكم المحلي لعرضه على اللجنة الإقليمية	الهيئات المحلية		توصيات حول الموضوع

التدقيق في ملاحظات وآراء المواطنين ورفع أية توصيات تتعلق بالموضوع	اللجنة الإقليمية	اللجنة الإقليمية	
التوافق على مخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية النهائي	الهيئة المحلية واللجنة الإقليمية وبتنسيب الإدارة العامة		مخطط معتمد من قبل الهيئة المحلية واللجنة الإقليمية وبتنسيب الإدارة العامة
إعداد ملف التوسعة التنظيمية			
رفع مخطط التوسعة التنظيمية بعد تنسيب الإدارة العامة عليه إلى مجلس التنظيم الأعلى مرفق بها مخطط الإطار التوجيهي وتقرير إستراتيجية التنمية وكافة الدراسات المتعلقة بمخطط الإطار	الهيئات المحلية من خلال الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني		ملف التوسعة العمراني
البدء بإعداد المخطط الهيكلي بشكل تفصيلي للمرحلة الأولى وخطوط توجيهية للمرحلة الثانية	إستشاري / (و / أو) هيئة الحكم المحلي / (و / أو) مديرية الحكم المحلي تحت إشراف الإدارة العامة للتخطيط والتنظيم		

تحليل منطقة التوسعة العمرانية ل 16 سنة ووضع مسودة مفهوم إستخدامات الأراضي تتضمن الطرق الشريانية والتجميعية	مكاتب التخطيط الخاصة		تقرير مسودة مفهوم إستخدامات الأراضي تتضمن الطرق الشريانية والتجميعية
دراسة ومراجعة مفهوم إستخدامات الأراضي من قبل الهيئة المحلية ومديرية الحكم المحلي وأقسام التخطيط في الوزارة	الهيئة المحلية ومديرية الحكم المحلي وأقسام التخطيط في الوزارة		
إعداد المخطط الهيكلي ووضع الأحكام الخاصة بمنطقة التخطيط	الإستشاري / (و / أو) هيئة الحكم المحلي / (و / أو) مديرية الحكم المحلي تحت إشراف الإدارة العامة للتخطيط والتنظيم وبالتنسيق الهيئة المحلية		مخطط إستخدامات الأراضي مرفقة بالأحكام الخاصة وميزانية إستخدام الأراضي
رفع المخطط الهيكلي والأحكام الخاصة بالمخطط للإدارة العامة للتتنظيم والتخطيط للمراجعه ضمن اللجنة الفنية الداخلية	الهيئة المحلية تقوم بإرساله على الإدارة العامة- الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط تقوم بالمراجعة	مقرر اللجنة الداخلية	ترسيم المخطط الهيكلي والأحكام الخاصة بمنطقة التخطيط / ملاحظات الإدارة العامة

إعتماد مخطط إستخدامات الأراضي من قبل الهيئة المحلية قبل رفعه لمديرية الحكم المحلي	الهيئة المحلية بالتنسيق مع الإدارة العامة	إعتماد من الهيئة المحلية	مخطط إستخدامات الأراضي مرفق بالأحكام الخاصة وميزانية إستخدام الأراضي مصادق من قبل الهيئة المحلية	
دراسة مخططات إستخدامات اراضي من قبل وزارة الآثار والتقل والمواصلات	وزارة السياحة والآثار وزارة النقل والمواصلات		مخطط إستخدامات الأراضي معتمد من قبل وزارة الآثار والتقل والمواصلات	
يرفع من قبل المديرية إلى اللجنة الفرعية للمخططات الهيكلية / مجلس التنظيم الأعلى لوضع الملاحظات والتوصيات	مديرية الحكم المحلي ومن ثم يدرس من قبل اللجنة الفنية لمجلس التتنظيم الأعلى	مقرر اللجنة الفرعية للمخططات الهيكلية	ترسيم المخطط الهيكلي والأحكام الخاصة بمنطقة التخطيط / ملاحظات وتوصيات اللجنة الفرعية للمخططات الهيكلية / مجلس التنظيم الأعلى	
إجراء التعديلات من قبل الهيئة المحلية / المكاتب الإستشارية / الميرية / حسب توصيات اللجان السابقة	الإستشاري / (و / أو) هيئة الحكم المحلي / (و / أو) مديرية الحكم المحلي تحت إشراف الإدارة العامة للتخطيط والتنظيم ومتابعة فنية حثيثة منها		تعديل المخطط الهيكلي والأحكام الخاصة بمنطقة التخطيط - معدل حسب توصيات وملاحظات اللجان	

تدقيق النعديلات من قبل اللجنة الداخلية في الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط بالإضافة إلى ممثل من مجلس التنظيم الأعلى	اللجنة الداخلية في الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط وممثل عن مجلس التنظيم الأعلى		ملاحظات فنية على المخطط إن وجدت	
المصادقة من قبل اللجنة المحلية على المخططات	اللجنة المحلية	اللجنة المحلية	ترسيم المخطط الهيكلي والأحكام الخاصة بمنطقة التخطيط - مصادق	
التنسيب من قبل الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني	الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني	مدير الإدارة العامة للتخطيط والتنظيم العمراني	مخطط معتمد من قبل الهيئة المحلية ومنسب عليه من قبل الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني	
رفع المخطط الهيكلي والأحكام الخاصة بمنطقة التخطيط للجنة الإقليمية	الهيئة المحلية ومن خلال مديرية الحكم المحلي		كتاب من قبل الهيئة المحلية من خلال مديرية الحكم المحلي	
دراسة المخطط من قبل اللجنة الإقليمية	اللجنة الإقليمية وبمشاركة دائرة التنظيم والتخطيط بالمديرية		ملاحظات اللجنة الإقليمية	

	إعلان المخطط الهيكلي والأحكام الخاصة بمنطقة التخطيط للجمهور للإعتراض في الصحف الرسمية حسب القانون والأصول	اللجنة الإقليمية		إعتراضات الجمهور
	إستلام الهيئة المحلية لإعتراضات المواطنين ومن ثم رفعها للجنة الإقليمية في حال كون الهيئة المحلية مجلس قروي وليس بلدية	الهيئة المحلية		
	دراسة الإعتراضات ورفع ملف الإعتراضات والتوصيات إلى اللجنة الإقليمية	البلدية / المدريرة في حالة مجلس قروي		ملف الإعتراضات والتوصيات
	دراسة ملف الإعتراضات والتوصيات ورفع التوصيات مجلس التنظيم الأعلى	اللجنة الإقليمية		مقترحات وتوصيات اللجنة الإقليمية
	دراسة التوصيات من قبل اللجنة الفرعية للمخططات الهيكلية التي ترفع توصياتها لمجلس التنظيم الأعلى للمصادقة	اللجنة الفرعية للمخططات الهيكلية / مجلس التنظيم الأعلى		مقترحات وتوصيات اللجنة الفرعية للمخططات الهيكلية ضمن ملف الإعتراضات والتوصيات

	إعلان المخطط الهيكلي والأحكام الخاصة به للتنفيذ	مجلس التنظيم الأعلى	إعتماد من قبل مجلس التنظيم الأعلى	ترسيم المخطط الهيكلي والأحكام الخاصة به

دليل التخطيط العمراني

دليل إجراءات وأدوات إعداد المخططات

الهيكلية في الضفة الغربية وقطاع غزة

تم طباعة هذا الكتيب لوزارة الحكم المحلي بدعم من صندوق تطوير واقراض البلديات وبتمويل من الحكومة الدنماركية (بإدارة البنك الدولي)

صندوق تطوير وإقراض البلديات

Municipal Development & Lending Fund