



عنوان المشروع
تطوير و إعادة تخطيط المنطقة الصناعية في مدينة نابلس

اعداد الطالبة
رقية عماد الفارس

تحت اشراف
الدكتورة زهراء زواوي
الدكتور علي عبد الحميد

**تم تقديم هذا الجزء من البحث ضمن مساق مشروع التخرج (2) بقسم هندسة التخطيط العمراني،
كلية الهندسة و تكنولوجيا المعلومات، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.**

أيار، 2018

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	المحتوى
5	الفصل الاول: مقدمة و منهجية الدراسة
5	1.1 مقدمة عامة
5	1.2 مشكلة و أهمية البحث
6	1.3 أهداف البحث
6	1.4 خطة و منهجية البحث
7	1.5 مصادر المعلومات
8	الفصل الثاني: الإطار المفاهيمي و النظري للبحث
9	2.1 مفهوم التخطيط القطاعي
11	2.2 مفهوم التخطيط الصناعي
12	2.3 مفهوم المناطق الصناعية
13	2.4 مفهوم التطوير الحضري
16	2.5 الخلاصة
17	الفصل الثالث: الحالات الدراسية
17	3.1 إعادة تطوير صناعي/تجاري
18	3.2 إعادة تطوير منطقة صناعية
20	الفصل الرابع: تحليل موقع المشروع
20	4.1 مبررات المشروع و اختيار الموقع
24	4.2 تشخيص الموقع / التقييمات القطاعية
55	4.3 تحليل الموقع (الايجابيات و السلبيات)
56	الفصل الخامس: مقترح المشروع
56	5.1 فكرة المشروع و تطوير
85	5.2 المخطط الرئيسي للمشروع
88	5.3 الخلاصة

فهرس الخرائط

19	الخريطة 1 مخطط توضيحي لتوجه تطوير المنطقة
23	الخريطة 2 موقع المنطقة الصناعية الشرقية بالنسبة لمدينة نابلس
25	الخريطة 3 موقع المنطقة الصناعية الشرقية بالنسبة لمحيطها
26	الخريطة 4 أقسام المنطقة الصناعية (منطقة الصناعات الخفيفة و المتوسطة و منطقة الصناعات المقيّدة)
28	الخريطة 5 طوبوغرافية المنطقة الصناعية الشرقية
31	الخريطة 6 استعمالات الاراضي في المنطقة الصناعية و محيطها القريب حسب المخطط الهيكلية
33	الخريطة 7 استعمالات الأراضي في المنطقة الصناعية و المحيط القريب حسب القائم على أرض الواقع
35	الخريطة 8 استعمالات المباني في المنطقة الصناعية و محيطها القريب
37	الخريطة 9 تصنيف أنواع الصناعات في المنطقة الصناعية
39	الخريطة 10 الصناعات ذات الموقع المخالف
40	الخريطة 11 الصناعات المتنافرة و المتجاورة
43	الخريطة 12 تصنيف الخدمات المتوفرة في المنطقة الصناعية
45	الخريطة 13 توزيع المباني السكنية في المنطقة الصناعية و محيطها القريب
46	الخريطة 14 شبكة الصرف الصحي في المنطقة الصناعية
46	الخريطة 15 الطريقة المحيطة بالمنطقة الصناعية و تصنيفها
46	الخريطة 16 هيكلية الطرق الداخلية للمنطقة الصناعية
46	الخريطة 17 عرض الطرق القائمة في المنطقة الصناعية
46	الخريطة 18 حالة الطرق القائمة في المنطقة الصناعية
46	الخريطة 19 تقسيم المنطقة الصناعية بالاعتماد على نوع الصناعة
46	الخريطة 20 نقل موقع سوق الخضار المركزي (الحسبة)
46	الخريطة 21 الحدود الحالية و المقترحة للمنطقة الصناعية
46	الخريطة 22 استعمالات الأراضي للمناطق المضافة و المقطعة حسب الوضع القائم
46	الخريطة 23 استعمالات الأراضي للمناطق المقطعة و المضافة حسب المخطط الهيكلية
46	الخريطة 24 الاستعمالات المقترحة للمناطق المقطعة و المضافة
46	الخريطة 25 المناطق الخضراء العازلة المقترحة
46	الخريطة 26 المناطق الخضراء المفتوحة المقترحة
46	الخريطة 27 نطاق خدمة المناطق الخضراء المفتوحة المقترحة
46	الخريطة 28 المتنزهات العامة المقترحة
46	الخريطة 29 نطاق خدمة المتنزهات العامة المقترحة
46	الخريطة 30 نطاق خدمة المتنزهات العامة و المناطق الخضراء المفتوحة المقترحة معاً
46	الخريطة 31 مراكز الخدمات المقترحة في المنطقة الصناعية
46	الخريطة 32 نطاق خدمة مراكز الخدمات المقترحة
46	الخريطة 33 مبررات اختيار مواقع مراكز الخدمات المقترحة

46	الخريطة 34 حركة المرور داخل المنطقة الصناعية و في محيطها القريب
46	الخريطة 35 مسار حركة المركبات الصناعية (الشاحنات)
46	الخريطة 36 حركة المركبات الصناعية (الشاحنات)
46	الخريطة 37 شبكة الطرق المقترحة بالعروض المقترحة
46	الخريطة 38 المخطط الهيكلي المقترح للمنطقة الصناعية ضمن حدود المنطقة
46	الخريطة 39 المخطط الهيكلية المقترح للمنطقة الصناعية و محيطها القريب

الفصل الأول: مقدمة و منهجية الدراسة

1.1 مقدمة عامة

تعد المناطق الصناعية عاملا مهما في تطوير و دعم الاقتصاد الوطني، فهي علامة النمو الاقتصادي. و بالتالي فإن حسن التخطيط لهذه المناطق يلعب دورا هاما في ضمان انتاجية هذه المناطق و قدرتها على توفير فرص عمل، مما يؤدي الى رفع مستوى المعيشة و تعزيز النمو الاقتصادي و بالتالي احتلال مكانة اقتصادية مهمة و التي تعتبر عصب المدينة، فلا نكاد نجد مدينة ازدهرت صناعيا و اقتصاديا الا و احسنت في تخطيط و تطوير مناطقها الصناعية بما يتناسب مع مواردها و جغرافيتها و مكانتها .

لعبت المناطق الصناعية في واقعا الفلسطيني دورا هاما في تنمية القطاع الصناعي في مختلف المدن و المحافظات، الا أن القيود التي يفرضها الاحتلال الاسرائيلي و سياسته الاستعمارية أفشلت الكثير من المخططات التطويرية و حالت في كثير من الأحيان دون نمو القطاع الصناعي و تطويره .

و في مدينة نابلس تخضع المدينة الصناعية للظروفو التحديات ذاتها، و بالإضافة الى سياسة الاحتلال فإن عجز التخطيط و عشوائية توزيع المصانع و عدم الوضوح في تحديد معالم و طبيعة المناطق الصناعية أدى الى ظهور آثار سلبية انعكست على مختلف مجالات الواقع الاقتصادية و السياسية و الاجتماعية و البيئية ... الخ .

و من هنا تأتي أهمية تخطيط المناطق الصناعية و تحديد معالمها و جغرافيتها، ما يحول دون العشوائية في تحديد أنواع الصناعات و اختيار مواقع منشآتها.

1.2 مشكلة و أهمية البحث

لقد واجه التخطيط بشكل عام و تخطيط المناطق الصناعية بشكل خاص تحديات كبيرة و صعوبات جمة في ظل الصراع مع الاحتلال الاسرائيلي، و تفاوتت حجم هذه التحديات من مدينة لأخرى و ذلك حسب أهمية المدينة و مكانتها. و تعتبر مدينة نابلس عاصمة الشمال و أحد أهم المدن الفلسطينية حيث أن تأثيرها واضح على كافة المحافظات في مختلف المجالات و لاسيما في المجال الاقتصادي. و في مدينة نابلس نلاحظ بوضوح المصانع التي تنتشر في جميع أنحاء المدينة بشكل عشوائي و في أماكن غير مناسبة مسببة التلوث و انبعاث الغبار و وصوله الى مركز المدينة، حيث نلاحظ في وسط المدينة وجود الكثير من المصانع بين الأحياء السكنية و الخدمات التعليمية و الصحية مما يؤثر سلبا على السكان و صحتهم، أما في شرق المدينة حيث من المفترض أن تتركز المصانع في المنطقة الصناعية المخصصة لها الا أن كثير من المصانع توزع بشكل غير مدروس. إضافة الى ذلك فإن المنطقة الصناعية في مدينة نابلس لا تشكل عامل جذب لأصحاب المصانع و رؤوس الأموال و لا تعمل على تشجيعهم لاقامة مشاريع اقتصادية و نقل مصالحهم اليها. و ما هذا الا دليلا على أن الجهود المبذولة في تخطيط المنطقة الصناعية و تطويرها لم تفلح لغاية الآن في تنظيم منشآتها كما أنه دليلا واضحا على أهمية البحث لتطوير هذه المنطقة الصناعية و تنظيمها حضريا و عمرانيا تلبيةً لحاجتها الماسة لذلك.

1.3 أهداف البحث

يهدف البحث الى دراسة الوضع القائم للمصانع و المنطقة الصناعية في مدينة نابلس. و كذلك دراسة توزيع هذه المصانع داخل المنطقة الصناعية و خارجها و تعريف المشكلات و المعوقات التي تواجه المنطقة و طرح الحل المناسب و ذلك من خلال تطوير المنطقة حضريا و عمرانيا و تحديد اتجاه توسعها المستقبلي. و انجاز ذلك يتطلب دراسة عدة جوانب فيما يتعلق بالقطاع الصناعي في المدينة و تمثل هذه الجوانب في:

- دراسة واقع الصناعات و المنطقة الصناعية شرق المدينة و المصانع الموجودة خارج حدود هذه المنطقة سواء في المنطقة الغربية للمدينة أو في وسط المدينة.
- دراسة نوعية و طبيعة النشاطات الصناعية في المدينة.
- تحديد الفرص و المعوقات للمنطقة الصناعية في المدينة
- تطوير المنطقة الصناعية حضريا و عمرانيا بحيث تستوعب كافة الصناعات.
- تحديد اتجاه توسع المنطقة الصناعية المستقبلي

1.4 خطة و منهجية البحث

لتحقيق الأهداف المذكورة، ارتكز البحث على ثلاثة محاور رئيسية :

- الاطار النظري :
و هو يتعلق بمفاهيم و سياسات التطوير الحضري و العمراني بشكل عام و تخطيط و تطوير المناطق الصناعية بشكل خاص، و ذلك من خلال دراسة النظريات المختلفة المتعلقة بهذا المجال و التطور التاريخي لها و الاستفادة من تجارب مدن أخرى على كل من المستويين المحلي و العالمي.
- الاطار المعلوماتي:
يشمل جمع المعلومات اللازمة لشرح و فهم الوضع القائم لكل من النشاطات الصناعية و توزيع المصانع و وضع المنطقة الصناعية في مدينة نابلس. حيث سيتم جمع هذه المعلومات بمخلف الطرق سواء كانت مكتتبية أو ميدانية .
- الاطار التحليلي و التقييم:
حيث يتم تحليل ما تم جمعه من معلومات و معطيات و بناء عليه تحديد اتجاه و أسلوب التطوير المناسب للمنطقة.

1.5 مصادر المعلومات

ارتكز البحث على مصادر معلومات مختلفة أهمها :

- المصادر المكتبية:

تتضمن مراجع، كتب و دراسات حول التخطيط العمراني و التخطيط الاقليمي بوجه عام و التخطيط الصناعي بوجه خاص.

- المصادر الرسمية:

تشمل التقارير و الدراسات الصادرة عن المؤسسات مثل جهاز الاحصاء المركزي الفلسطيني و بلدية نابلس.

- المصادر شبه الرسمية:

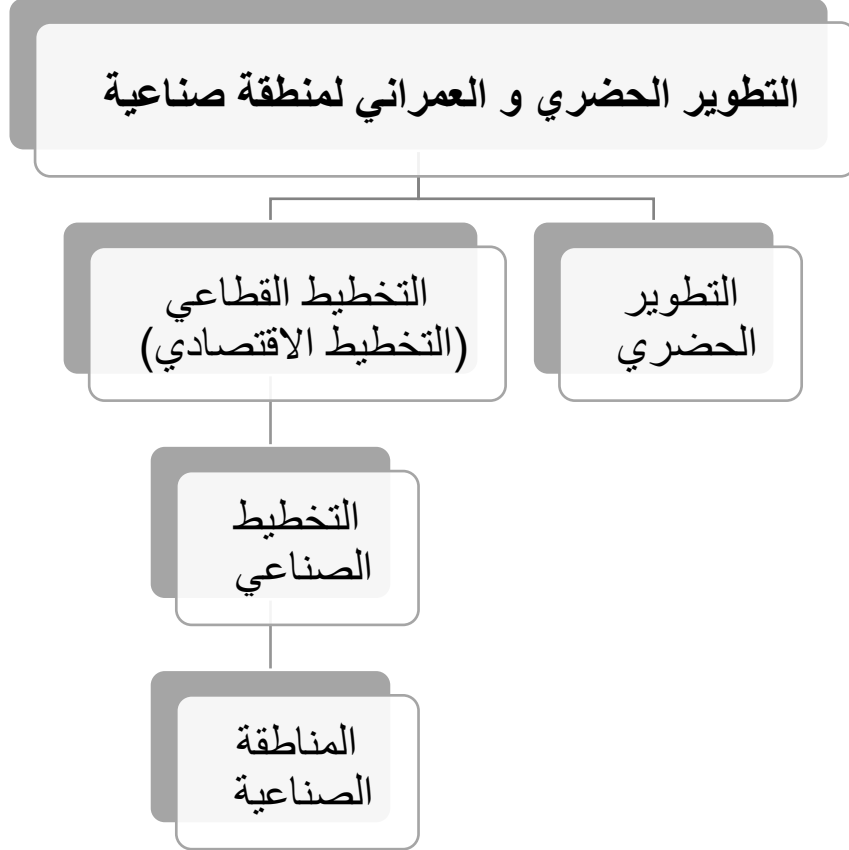
تتضمن التقارير و الدراسات الصادرة عن المؤسسات شبه الرسمية، مثل مركز التخطيط الحضري و الاقليمي في جامعة النجاح الوطنية .

- المصادر الشخصية:

تتضمن البيانات و المعلومات التي تم جمعها شخصيا من خلال استبيانات أو مسح ميدانية.

الفصل الثاني: الإطار المفاهيمي و النظري للبحث

يتمحور البحث حول مجموعة من المفاهيم التي تشكل محصلة تكاملها اطاراً و تعريفاً لهدف المشروع، و الرسم التوضيح يبين مجموعة المفاهيم التي سوف يتم تناولها و توضيحها.



2.1 مفهوم التخطيط القطاعي

يندرج التخطيط الصناعي تحت عنوان التخطيط القطاعي و الذي يندرج تحت عنوان التخطيط الاقليمي حسب تدرج مستويات التخطيط، و لنجاح العملية التخطيطية فان التكامل ما بين هذه المستويات يعد متطلباً ضرورياً.

و عند لقاء الضوء على التخطيط القطاعي فنجد أن له دور هام في دراسة القطاعات المختلفة في اقليم معين (القطاع التجاري، القطاع الصناعي، القطاع السياحي...الخ) و في تشخيص و تحليل هذه القطاعات بهدف تطويرها بما يخدم كلا الجانبين الاقتصادي و المجتمعي.

و في سياق توضيح مفهوم التخطيط القطاعي و دوره في عملية التنمية، فإننا نجد أن مرحلة تخطيط قطاعات الاقتصاد الوطني تقوم على أساس دراسة إمكانية هذه القطاعات و قدرتها على النمو، تمهيداً لتحديد دور كل منها في التنمية، حيث تهدف الى تطويره على أساس تنويع الانتاج و زيادة حجمه و إزالة حالات عدم التوازن التي انطوى عليها قبل تطبيق أسلوب التخطيط؛ و هذا يعني أن تخطيط القطاعات يهدف في الواقع الى زيادة الطاقات الانتاجية للقطاعات بنسب تتلائم و تزايد حاجة السكان لمنتجاتها و من ثم تحقيق التوازن بين حجم الانتاج و حجم الطلب المتزايد عليه. و يجري ذلك من خلال التعرف على حجم الطلب حاضراً و التنبؤ به في المستقبل لوضع خطة تطوير شاملة تجعل القطاع قادراً على تلبية الطلب المتزايد على المنتجات.

و يعني **مصطلح قطاع** مجموعة المؤسسات و التنظيمات الانتاجية المتجانسة في السلع المنتجة و طابع الخدمات و تحويل المادة الخام و تصنيعها، أو مجموعة العمليات التي تتميز بعلاقتها الرأسية المبنية على أساس التسلسل التقني الإداري.⁽¹⁾

و يرتبط التخطيط القطاعي بالادارة المركزية المتمثلة بالوزارات، إذ تقوم كل منها بوضع الخطة القطاعية للقطاع التابع لها، بالاعتماد على امكانياتها الكبيرة في الافادة من منجزات التقدم العلمي و التقني لتطوير الانتاج، و تحسين مستوى الخدمات لتلبية الحاجات المتزايدة للسكان و رفع مستواهم المعيشي و الحضاري بأقصر وقت و أقل جهد.

(1) بروسكوروف. ت.ب: المنظومات القطاعية الثانوية (تحت المنظومات القطاعية) في الوحدات الإدارية، موسكو، 1980م، ص 3

كما يتطلب تقسيماً إقليمياً خاصاً بقطاع معين (أقاليم زراعية، و سياحية، و صناعية ... الخ) و ذلك من أجل الخطة المكانية لتوزيع هذا القطاع و تطويره. إلا أن ثغرات التخطيط القطاعي حالت دون تمكنه من تحقيق الاستثمار الأمثل للموارد الطبيعية و البشرية المتوافرة، العلاقات الارتباطات المتبادلة بين القطاعات لتشكيل بنية بين قطاعية (بين القطاعات الاقتصادية)، تقم على أساس اشتراك قطاعين اقتصاديين أو أكثر لانتاج سلعة واحدة أو تقديم خدمة معينة، كما حالت أيضاً دون التنسيق بين نشاطات الإدارات المختلفة التي تتبع لها المؤسسات الانتاجية و الخدمية، و تأمين التناسب الإقليمي بين منتجات هذه المؤسسات الى جانب اهتمامه الكبير بالتخطيط للقضايا التنموية الكبيرة ذات التأثير الواسع في مجمل الأوضاع الاقتصادية و الاجتماعية على مستوى الدولة، و إهمال المشكلات المحلية الخاصة بكل إقليم و معالجتها بدقة و تفصيل. و لهذا يفنقر التخطيط القطاعي الى إمكانية التنظيم المكاني الأمثل لاقتصاد الأقاليم بمختلف مراتبها الإدارية، و تشكيل المنظومات الجغرافية الاقتصادية المتكاملة، على أساس الاستثمار المتكامل و الشامل للموارد المتوافرة. لكن هذا لا ينفى دور التخطي القطاعي في تشكيل المنظومات الاقتصادية القطاعية التي تقسم الى منظومات ثانوية، توضع على أساسها خطط تطوير القطاعات الاقتصادية.(1)

يتضح مما سبق أن القطاع الاقتصادي هو أحد القطاعات المهمة التي يُعنى بها التخطيط القطاعي الى جانب قطاعات أخرى كالقطاع الاجتماعي و القطاع الثقافي و ... الخ. و يمكن تعريف **التخطيط الاقتصادي** بأنه عملية وضع و اعداد القرارات المنظمة للنشاط الاقتصادي في الإقليم و استخدام الموارد لتحقيق الأهداف التي ينشدها. و بذلك فهو يشتمل على جميع الأنشطة الاقتصادية المتعلقة بالانتاج الزراعي و الصناعي و التعدين و التجاري و غيره و كذلك العوامل التي تؤثر في كل من هذه النشاطات.(2)

و قد أصبح النشاط الاقتصادي في الوقت الحاضر أحد أهم أنواع التخطيط، حيث أن نجاح المجتمع مرتبط ارتباطاً وثيقاً بنجاحه الاقتصادي.

(1) مجلة جامعة دمشق-المجلد 30 -العدد 4+3 - تكامل التخطيط القطاعي والتخطيط الإقليمي ودوره في تشكيل منظومة

اقتصادية متكاملة في المنطقة الإدارية "مثال: منطقة نهر البارد في إقليم الغاب" 2014 أديب الخليل.

(2) الاقتصاد الإقليمي (390) ECON ، الجزء السابع: التخطيط الإقليمي.

2.2 مفهوم التخطيط الصناعي

كم اتضح أعلاه، فإن التخطيط يندرج تحت عنوان التخطيط القطاعي بشكل عام و التخطيط الاقتصادي بشكل خاص. و و فيما اذا وضعنا تعريفا للتخطيط الصناعي فإننا نجد بأنه التخطيط الذي يُعنى بتطوير القطاع الصناعي و تحديثه و ذلك في الدول التي لا يوجد فيها نشاط صناعي بالفعل، في حين يهدف الى اقامة صناعات وطنية تعتمد غالبا على الخامات المحلية أيا كانت طبيعتها و ذلك في الدول التي لم تقطع شوطا طويلا في مجال الصناعة. و أيا كان مستوى التخطيط الصناعي و الذي يتوقف على موارد و امكانيات الدولة أو الاقليم فإنه يهدف الى رفع مستوى المعيشة العام للسكان نظرا لارتفاع الدخل الصناعي اذا قيس بالدخول الأخرى و خاصة الدخل الزراعي و توفير فرص عمل لأعداد غير قليلة من السكان (حسب طبيعة الصناعة)، بالإضافة الى توفير المنتجات الصناعية محليا.

التخطيط الصناعي يعتبر أكثر تعقيدا من غيره من النشاطات الاقتصادية؛ و ذلك لأن النشاط الصناعي أكثر ارتباطا بالظروف البشرية و الاقتصادية من الظروف الطبيعية على عكس النشاط الزراعي و التعدين مثلا. فالتخطيط لانشاء صناعة ما في مكان محدد يتطلب أن يضع المخططون في الاعتبار مصادر القوى المحركة و موارد الخامات و مواقع الأسواق و مصادر الأيدي العاملة، الى جانب الاعتبارات الاقتصادية المتعلقة بتكاليف الانتاج و خاصة النقل، و مصادر رأس المال (التمويل) و قيمة الانتاج النهائي و الأرباح، بالإضافة الى الجوانب الاجتماعية الخاصة بالعاملين و أسرهم و توفير الخدمات المختلفة لهم.⁽¹⁾

(1) التخطيط الاقليمي و أبعاده الجغرافية، د محمد خميس الزوكه، 1991

2.3 مفهوم المناطق الصناعية

تعتبر المناطق الصناعية مخرجات عملية التخطيط الصناعي و قد عرّفها الأمم المتحدة على أنها "عبارة عن مساحة معينة من الأرض تقع ضمن النسيج الحضري للمدن وتخصص للصناعات المختلفة ، أي أنها عبارة عن تجمع صناعي غير منظم" (1). كما عرّف بيل المنطقة الصناعية بأنها مواقع أدخلت عليها التحسينات لتشكل عاملاً محفزاً لإنشاء الصناعات بكل أنواعها وأحجامها ، وأن الخدمات المقدمة في المنطقة الصناعية تقتصر على تحديد الأراضي المخصصة للمشاريع الصناعية بتخصيص مساحة معينة لكل مشروع حسب حاجته ، وحسب تقدير الجهات ذات العلاقة لهذا الحاجة ، فضلاً عن مد الطرق دون تقديم أي خدمات أو توجيهاً ، ويصبح كل مشروع مسئول عن إدارة مشروعه لعدم وجود إدارة موحدة ، وتضم المنطقة الصناعية صناعات من الأنواع والأحجام كافة.(2)

و بالتالي يمكن تعريف المنطقة الصناعية بأنها قطعة من ارض واسعة تطور وتقسّم لاستعمال المشاريع الصناعية وتكون تحت سيطرة فرد أو مؤسسة الذي يمكن أن يقوم ببناء مواقع صناعية للبيع أو للتأجير للمستأجر أو المالك ، وتأجير المواقع للمؤسسات الصناعية لإقامة مصانعها الخاصة.

(1) الأمم المتحدة ، "دليل تأسيس المناطق الصناعية في الدول النامية ، نيويورك " ، ص6.
(2) J.R.Bale, "Toward a definition of Industries in India – Policies program and progress", u.k, 1989, p.p.31-33.

2.4 مفهوم التطوير الحضري

للوصول الى استراتيجية صحيحة لتطوير منطقة معينة يجب التعرف على السياسات المتبعة عند التعامل مع هذه المنطقة من أجل الوصول الى السياسة الأنسب اتباعها.

و في هذا الجزء يتم عرض السياسات المختلفة المتبعة عند التدخل لتطوير منطقة معينة، و دوافع و ايجابيات و سلبيات كل منها. كإعادة التطوير و إعادة التأهيل و الحفاظ التاريخي و الإملاء الحضري و إعادة الإحياء و التجديد الشامل.

أولاً: التجديد الحضري

تهدف أعمال التجديد الحضري الى تصميم بيئة عمرنية جديدة عن طريق الإزالة و الإحلال للمباني و المنشآت و كذلك إصلاحها و تجديدها إن أمكن، بالإضافة الى تصميم و تنسيق المواقع المحيطة بها و ما يستلزمه ذلك من ضرورة تجديد المرافق العامة و الطرق المحيطة. أي الاهتمام في هذه السياسة ينصب على إحياء القيمة الثقافية و الجمالية و الرمزية للعناصر العمرانية من عمارة و عمران و موقع بجانب الاهتمام بالقيمة الوظيفية و الاقتصادية⁽¹⁾. أما الأهداف الأساسية للتجديد الحضري فهي:-

- إزالة التلغ الحضري و المناطق المهترئة
- تخفيف حدة الفقر
- توفير بيئة و ملائمة
- تجديد و إحياء المنطقة
- تعزيز معدّل العوائد في المنطقة.

و قد صنفت نشاطات التجديد الحضري عام 1958 في مناقشات الاتحاد العالمي للإسكان و التخطيط في ثلاث سياسات (Muchnik, 1970) و هي:

1. إعادة التطوير (Redevelopment)

برنامج شامل يهدف الى اعادة تنظيم الهيكل العمراني و الوظيفي و السكاني للمنطقة الحضرية القائمة و ذلك بازالة المباني القديمة المهترئة التي تشغل النسبة الأكبر من النسيج الحضري القائم، و إعادة البناء وفق مخطط جديد شامل⁽¹⁾. و هذا الأسلوب يستخدم في المناطق التي لايمكن اقتصادياً صيانة نسيجها الحضري المهترئ لانتهاه عمره الوظيفي، و يرافق هذا الأسلوب عدة مشاكل تتعلق بتمزيق الروابط الاجتماعية و الإمكانيات المادية و البشرية و الفنية العالية، و عدم قدرة الشريحة الاجتماعية الفقيرة على الالتزام بالكلف المادية للوحدات المطوّرة، و زيادة العجز القائم و عدم تناسق المفاهيم التصميمية أحيانا مع الشخصية القائمة قبل التطوير، مما يؤدي الى الفصل الحاد لسلسلة التطور التاريخي و بشكل متفاوت⁽²⁾. كما حدث في باريس عند إعادة بناء بعض الأحياء القديمة⁽³⁾.

2. إعادة التأهيل (Rehabilitation)

و تشمل إجراءات إصلاحية في المناطق القديمة التي بدأ فيها الاهتراء و المحتفظة بنسبة كبيرة من الهياكل العمرانية القابلة للإصلاح و تكييفها و تهيئتها لتلائم المعايير و المتطلبات الحديثة البيئية، و الاجتماعية و الاقتصادية بهدف إعادة الاستقرار و التوازن الحضري لتلك المناطق و تأمين مستلزمات الاستمرارية و المرونة حاضراً و مستقبلاً⁽⁴⁾.

و يتضمن هذا الأسلوب تحسين و رفع المستوى العمراني للنسيج الحضري للمنطقة الخاضعة للتطوير الحضري و التي تعاني من تلف في بعض عناصرها، و تعويض النقص في مستوى البنية التحتية و الخدمات الاجتماعية و الفضاءات المفتوحة⁽⁵⁾.

(1) Benton, 1966

(2) العساسفة و آخرون، 2007

(3) قديد، 2010

(4) Benton, 1966

(5) العساسفة و آخرون، 2007

3. الحفاظ التاريخي (Historical conservation)

يتضمن هذا الأسلوب سياسة الحفاظ على الأبنية ذات القيمة التاريخية و التراثية و الحفاظ على مناطق و مساحات من النسيج الحضري بأكمله باعتبارها جزء من التراث الحضاري⁽¹⁾.

ثانياً: الإملاء الحضري (Urban infill)

و هي عملية إملاء الفجوات الموجودة في النسيج الحضري الذي يملك ارتباطات تاريخية و خصائص حضرية مميزة موحدة و ترابطاً بصرياً من خلال إضافة بناء أو أبنية جديدة لتشكل بمجموعها نسيجاً مترابطاً وظيفياً و بصرياً، و يجب أن تكون متناغمة من حيث الارتفاع و خط السماء و حجم الكتلة و المقياس البنائي و أبعادها و معالجة الواجهات و الفتحات و مواد البناء و الألوان و الارتداد، و هو يرتبط بمفهوم التطوير أو إعادة تأهيل المناطق القديمة بحيث تصبح هذه الأبنية نقاطاً للدلالة و مؤثرة في التكوين البصري⁽²⁾، فما يهدف إليه الإملاء الحضري هو تحقيق التكامل البصري و ليس تكامل الطرز المعمارية⁽³⁾.

ثالثاً: إعادة الإحياء و التجديد الشامل (Revitalization)

هو أسلوب يتعامل مع مناطق التلف الحضري من خلال إعادة إحيائها بنمط يحافظ على شخصيتها الحضرية، و ينبغي أن يتم بناءً على دراسات ديموغرافية و اقتصادية و اجتماعية و يتعامل مع منظومة الحركة و استعمالات الأرض، و لابد من تحقيق جملة المتطلبات المنهجية و هي أن تجمع عملية إعادة الإحياء و بشكل متوازن بين سياسات التجديد الحضري و مناهجه حسب خصوصية كل حالة أو منطقة،

Boyong, 1993 (1)

العساسة و آخرون، 2007 (2)

عبد الحسين، 1986 (3)

و يقسم النسيج الحضري في المناطق الخاصة لهذه السياسة إلى ثلاثة أجزاء (1) و هي:-

- الجزء الأول و الذي ينبغي الحفاظ عليه و صيانتته و تكيفه ليتمكن من أداء وظيفته و إعادة استخدامه ثانية.
- الجزء الثاني و الذي يتطلب إعادة بنائه ثانية لانعدام جدواه الاقتصادية و التاريخية.
- الجزء الثالث و الذي يتطلب إعادة إحياء.

الخلاصة :

بعد عرض المفاهيم المتعلقة بعنوان البحث سواء كانت ذات علاقة مباشرة أو غير مباشرة، فإنه يتطلب التكامل بين هذه المفاهيم من مفهوم التخطيط القطاعي الى مفهوم التخطيط الصناعي الى مفهوم المنطقة الصناعية وصولاً الى مفهوم و أساليب التطوير الحضري؛ لتحقيق هدف البحث في إعادة تطوير المنطقة الصناعية في مدينة نابلس بدءاً بعكس هذه المنطقة على نطاق التخطيط المناسب و استعمال السياسات و الأساليب المناسبة لتطوير المنطقة.

(1) العساسة و آخرون، 2007

الفصل الثالث: الحالات الدراسية

يستعرض هذا الفصل حالات دراسية مشابهة لعنوان البحث، سوف استعراض حالتين دراسيتين.

الحالة الأولى: إعادة تطوير صناعي/تجاري

يهدف هذا المشروع الى فحص و تطوير موقع بأحواض ذات استخدام صناعي و فحص الخدمات البيئية و المهنية المرخصة في الموقع، تم تنفيذ هذا المشروع في مدينة ويست هيفن الواقعة في ولاية كونيتيكت في الولايات المتحدة. تم تنفيذ المشروع من قبل شركة جيوانسايت حيث قامت بتنفيذ المشروع على ثلاثة مراحل. قامت بتقييم الموقع و الذي يتألف من 20 فدان من المناطق الصناعية و التجارية، كما شملت الدراسة عشرة مباني تضم ما يقارب 350,000 قدم مربع من مساحة الأرض.

في المرحلة الأولى و الثانية من المشروع تم تنفيذ بحث و فحص متعدد الوسائط لتقييم الأثار التاريخية المتركمة من الاستخدام الصناعي، وبعد تحديد الظروف البيئية المعترف بها، أجرى موظفو جيوينزيت تحقيقات و دراسات وصفية واسعة للمناطق التي يحتمل أن تكون متأثرة، وأعدوا خطة عمل تصحيحية للموقع استنادا إلى تحقيق الامتثال لمعايير كونيتيكت لإدارة الطاقة و حماية البيئة (CTDEEP). وقد بدأ فحص متعدد المجالات لتقييم التربة و المياه الجوفية و المياه السطحية و السموم الموجودة في المنطقة نتيجة لصناعة المطاط التاريخية وإصلاح المركبات و عمليات التنظيف الجاف. و قد تطلب البحث:

- تقييم درجة و نطاق التربة المتأثرة من مناطق مصادر متعددة
- تقييم حدود آثار المذيبات الكلورة على المياه الجوفية
- تقييم تأثير نوعية المياه السطحية
- تحديد مواد البناء التي تحتوي على الاسبتوس، و الطلاء القائم على الرصاص، و المركبات الثنائية الفينيل المتعددة الكلور التي تحتوي على مكثفات، إضافة الى أنظمة تحتوي على مادة الفريون.
- البحث في درجة الامتثال للمعايير التصحيحية (CTDEEP).

أما في المرحلة الثالثة و بعد تقييم البيانات التي تم جمعها في المرحلتين الأولى و الثانية من المشروع فقد تم وضع خطة عمل تصحيحية للمرحلة الثالثة للسماح بإعادة تطوير المنطقة لأغراض تجارية و صناعية. و شملت المرحلة الثالثة حفر التربة المتضررة و التخلص منها خارج الموقع، و إدارة التربة المتأثرة لترك في الموقع، و خطة نقل المياه المعالجة لمعالجة المياه الجوفية المتضررة أثناء البناء، و خطة خفض الأسبتوس لهدم المباني.

وضعت جيوينزيت نهجا بديلا للتخلص من المواد المتضررة خارج الموقع نظرا لتكلفة النقل العالية و هو استخدام أساليب علاج خاصة لتلك المواد و الأتربة، كما تم دمج الخطة في تسلسل بناء مرحلي للتقليل من أفساط تكلفة البناء البيئية. كما تم توفير الخدمات المهنية البيئية المرخصة كجزء من تطبيق قانون نقل كونيتيكت.

الحالة الثانية: إعادة تطوير منطقة صناعية

تشمل هذه الحالة الدراسية إعادة تطوير حديقة صناعية تبلغ مساحتها 105 فدان للسماح بالتوسع في استخدامات الأراضي الصناعية القائمة و للسماح لبعض الأعمال التجارية منخفضة الكثافة (مثل أماكن الأكل) للموظفين وكذلك تحسين العناصر الجمالية. تقع هذه الحالة الدراسية في مقاطعة بينيلاس و هي أحد مقاطعات ولاية فلوريدا في الولايات المتحدة.

وتحدد الخطة الشاملة معظم المنطقة كتصنيف مناطق صناعية مع عدد قليل من التصنيفات التجارية على طول الشارع 34. و يهدف المشروع الى الاحتفاظ بهذه المنطقة كممنطقة صناعية وخالقى لفرص العمل. وتسمح معايير تقسيم المناطق عموما بتشجيع الاستخدامات الصناعية والمكاتب والمنشآت التجارية عالية الكثافة في هذه المنطقة.

بالإضافة الى ما سبق فإن هذه الحالة الدراسية تهدف الى تطوير المنطقة الصناعية بأسلوب يسمح لها بتخزين أكبر قدر ممكن من مياه الأمطار.

و كانت مخرجات هذا المشروع هو تقسيم المنطقة الى أربعة أجزاء و التعامل مع كل منها بأسلوب معين لتطويرها كما هو موضح في المخطط التالي،



الخريطة 1 مخطط توضيحي لتوجه تطوير المنطقة

المصدر: http://www.pinellascounty.org/plan/pdf_files/PinellasStormManual-CaseStudies-DRAFT_2016-05-05-.pdf

الفصل الرابع: تحليل موقع المشروع

يستعرض هذا الفصل مرحلة اختيار موقع المشروع، تشخيصه، تحليله و تحديد ايجابيات و سلبيات الموقع و التي تشكل نقطة الانطلاق نحو مرحلة التطوير.

4.1 مبررات المشروع و اختيار الموقع

■ مبررات المشروع

هناك مجموعة من العوامل التي اجتمعت و حثت على اختيار المشروع (تطوير و إعادة تخطيط المنطقة الصناعية في مدينة نابلس) و نذكر منها:

- المشاكل التي تعاني منها المنطقة الصناعية في الوقت الراهن، حيث تعاني المنطقة الصناعية في مدينة نابلس من مجموعة من المشاكل التي تثبط نشاط المنطقة و تشكل عاملاً لطرده المستثمرين من المنطقة مما أدى الى ركودها و من هذه المشاكل، مشاكل البنية التحتية كالنفائيات و الصرف الصحي، مشاكل الطرق، تداخل أنواع الصناعات، تداخل الاستخدام السكني بالاستخدام الصناعي و غيرها من المشاكل الأخرى.

- أهمية المناطق الصناعية في دعم الاقتصاد الوطني، تلعب المناطق الصناعية و النشاط الصناعي دوراً هاماً في دعم الاقتصاد الوطني و المحلي؛ و ذلك بدعم الاستثمار الوطني و تشجيع الصناعات الوطنية و بالتالي تحقيق الاكتفاء الذاتي، تحفيز تصدير الصناعات الوطنية و تقليل الاعتماد على المستوردات.

- المكانة الصناعية لمدينة نابلس، عرفت مدينة نابلس منذ القدم بمكانتها الصناعية و حافظت المدينة على هذه المكانة الى وقتنا الحاضر رغم الصعوبات و المعوقات التي عاشتها، و نستعرض هنا تطور الصناعة في مدينة نابلس منذ العهد العثماني و قتما ظهرت نواة الصناعة في المدينة الى أيامنا هذه،

○ عهد الحكم العثماني (1516 – 1917م)

اشتهرت نابلس في هذه الفترة بصناعة الصابون، و استخراج زيت الزيتون و بعض الصناعات الخفيفة الأخرى التي تعتمد على المنتجات الزراعية مثل طواحين الحبوب. كذلك ظهرت بعض الحرف اليدوية و الورش الصغيرة. و يمكن القول بأن نواة الصناعة في مدينة نابلس قد ظهرت في هذه الفترة.

○ عهد الانتداب البريطاني (1917 – 1948م)

بقي النشاط الاقتصادي في مدينة نابلس محدود و اقتصر على الصناعات التقليدية و اليدوية ذات الطابع المحلي مثل الحلويات و الطحينية و الألبان و الصابون بالإضافة الى الأثاث و الطباعة فقد أنشئت مطبعة الحجاوي عام 1935م.

○ عهد الحكم الأردني (1949 – 1967م)

تأثرت الصناعة في مدينة نابلس في هذه الفترة بعدة عوامل منها، وصول الكهرباء الى المدينة عام 1942م و اكتمل انتشارها عام 1946م مما أدى الى ظهور صناعات جديدة و تطوير صناعات أخرى. هجرة كثير من الايدي العاملة اليها خاصة بعد النكبة عام 1948م مما أدى الى ظهور صناعات أخرى كانت منتشرة على الساحل.

و بشكل عام تقيّد النمو الصناعي في الضفة الغربية بشكل عام و في مدينة نابلس بشكل خاص بالقيود الأردنية التي كانت تحرص على النمو الصناعي في الضفة الشرقية على حساب ذلك في الضفة الغربية.

○ عهد الحكم الأردني (1949 – 1967م)

و من أهم المصانع التي افتتحت في هذه الفترة:

اسم المصنع	مصنع الكبريت	مصنع الزيوت	مصنع التتاك	مصنع الزجاج
سنة الافتتاح	1952	1953	1956	1956

○ بعد فترة الحكم الأردني حتى الانتفاضة الشعبية (1967 – 1987م)

في بداية هذه الفترة توقف النشاط الاقتصادي في مدينة نابلس فازدادت صعوبة الحصول على المواد الخام، و ضعف الاستثمار و ازدادت البطالة بسبب قيود الاحتلال و منعه تصدير البضاعة للدول العربية. و من ثم تعايشت الصناعة الفلسطينية مع الواقع الجديد و ازدهرت في مدينة نابلس اضافة الى الصناعات القديمة صناعات جديدة مثل: صناعة التعدين و الاثاث و المفروشات و الجلود و الاحذية رغم قيود الاحتلال فقد تأسست مجموعة من المصانع كما هو موضح بالجدول.

اسم المصنع	مصنع ملحيس للأحذية	مصنع النابلسي للغزل و النسيج	شركة الباطون العربية	مصنع الدجني	مصنع ملابس العقاد و عورتاني	مصنع الزهراء للمواد الغذائية
سنة الافتتاح	1969	1973	1978	1978	1984	1985

○ فترة الانتفاضة الشعبية و حتى قدوم السلطة الفلسطينية (1987 – 1994م)

ان المنشآت الصناعية التي أنشئت في مدينة نابلس في هذه الفترة محدودة جدا و منها مصنع الكرتون الذي تأسس عام 1989، اضافة الى مصنع الكرمل لمستحضرات التجميل في نفس السنة و كذلك مصنع آل الطيبي للإسنفج و المفروشات الزيركية سنة 1990 .
تجدر الإشارة هنا الى أن مدينة نابلس في بداية التسعينات احتلت مراتب متقدمة في الانتاج الصناعي مقارنة مع المدن الأخرى حيث احتلت المرتبة الثانية بعد الخليل في انتاجها الصناعي بشكل عام و الجدول يوضح نسبة انتاج المدينة من كل نوع من أنواع الصناعات و المرتبة التي تحتلها المدينة.

نوع الصناعة	النسبة %	المرتبة	الغذائية	النسجية	الجلدية	الخشبية	الكيمائية	الانشائية	المعدنية	الزجاجية
	25	الأولى	13	15	18	20	16	14	14	
			الرابعة	الثانية	الثانية	الثانية	الثالثة	الثانية	الثالثة	

○ فترة السلطة الفلسطينية و حتى انتفاضة الأقصى (1994 – 2000م)

عاشت الصناعات في هذه الفترة ازدهاراً ملحوظاً، خاصة أن العملية السياسية شجعت المستثمرين من خارج الوطن فازدهر العمران و كثرت المشاريع التجارية و ظهرت صناعات جديدة .

تشكلت عام 1994 شركة خاصة باسم شركة تطوير مدينة نابلس الصناعية؛ لإقامة مدينة صناعية عام قرب محافظة نابلس شرق مفترق (زعتره، نابلس، رام الله، أريحا) و لكن لم يكتب النجاح لها.

○ انتفاضة الأقصى (2000م)

أثرت انتفاضة الأقصى بشكل مباشر و كبير على الاقتصاد الفلسطيني فلا نجد خلال هذه الفترة أي من المنشآت الصناعية التي ظهرت بل نجد العكس تماما حيث أن المنشآت الصناعية شهدت تراجعاً كبيراً حيث بلغت نسبة المنشآت الصناعية التي أغلقت بشكل مؤقت في مدينة نابلس 2.3% أما المنشآت التي أغلقت تماما و خرجت بشكل نهائي من السوق بلغت نسبتها 9.3%.

و مع ذلك فان الدراسات اثبتت أن مدينة نابلس احتلت المرتبة الأولى في الضفة الغربية و قطاع غزة من حيث عدد المنشآت الصناعية و تليها الخليل .
و بالنسبة لمحافظة شمال الضفة فنجد أن مدينة نابلس تحتوي على ما يزيد عن نصف عدد المنشآت الصناعية بنسبة 59.9%.

المحافظة	نابلس	جنين	طولكرم	قلقيلية
النسبة %	59.9	19.16	16.49	4.45

○ المنطقة الصناعية في ظل المخطط الهيكلي (2013م)

المخطط الهيكلي الذي تم مصادفته عام 2013 هو المخطط الذي أعدته بلدية نابلس عام 1995، و الذي يضم الاستعمال الصناعي مقسم الى منطقتين صناعيتين متجاورتين شرق المدينة .
الأولى: للصناعات المتوسطة و تبلغ مساحتها 1353 دونم. و تقع شرق المدينة الى الشمال الشرقي من مخيم بلاطه في منطقة سهلية .
الثانية: فهي الى الجنوب من المنطقة الاولى بين المسلخ البلدي و شارع القدس و مخيم بلاطه و هي مخصصة للصناعات المقيدة بمساحة تصل الى 580 دونم ، و هذه المنطقة تتضمن خليط بين الاستعمال الصناعي (الحرف الصناعية) و الاستعمال السكني.
و من الجدير بالذكر أن المنطقة الصناعية الشرقية تم المصادقة عليها عام 1993م من قبل سلطات الاحتلال بعد أن بدأت محاولات ذلك منذ عام 1982م.

○ توزيع المنشآت الصناعية في مدينة نابلس جغرافياً (الوضع الحالي)

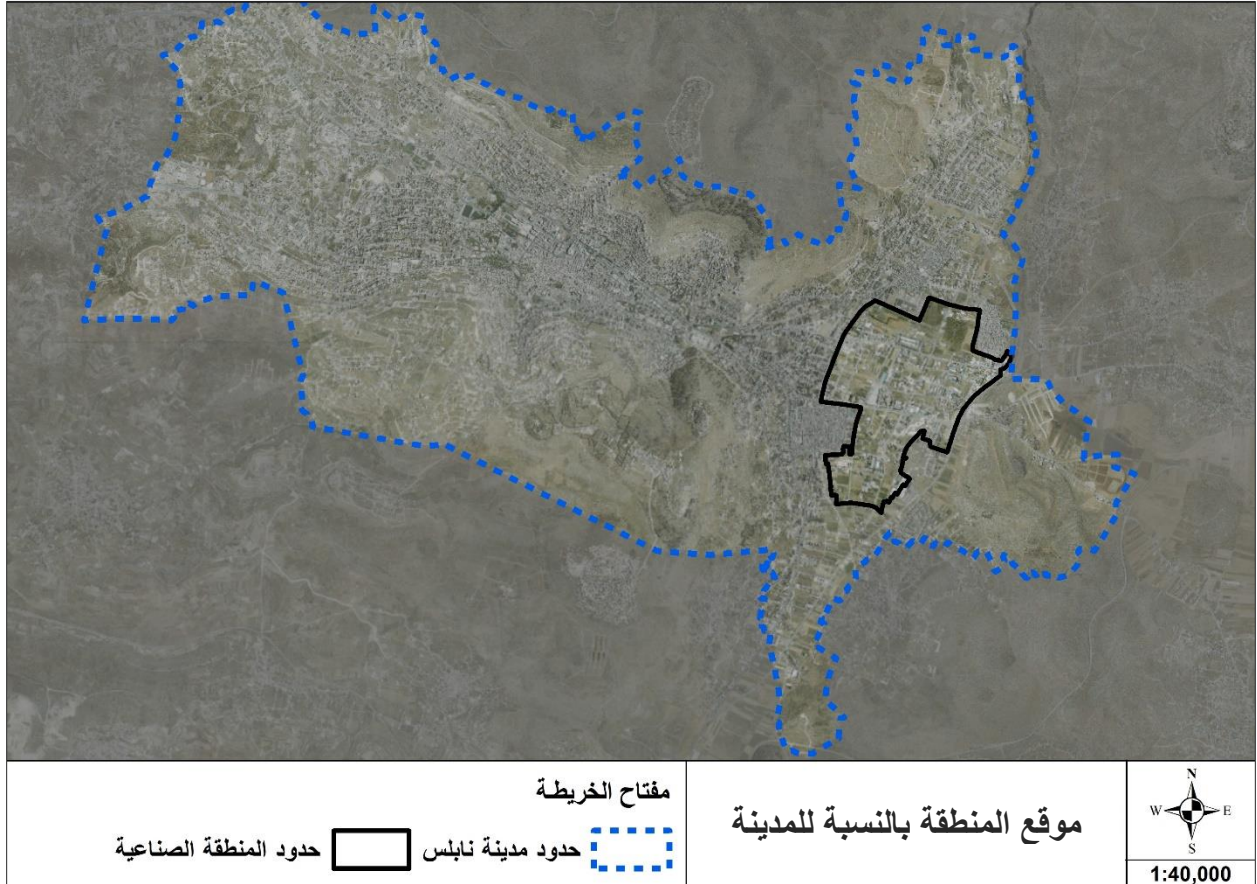
تتوزع المنشآت الصناعية في وقتنا هذا في ثلاثة مناطق داخل المدينة على حدودها،

- وسط المدينة: يقصد به كافة أحياء المدينة باستثناء المنطقة الشرقية و المنطقة الصناعية الغربية (المؤقتة) و تشمل: البلدة القديمة، مركز المدينة و ما حولها من الأحياء السكنية، جبلي جرزيم و عيبال، شارع عمان و رفيديا .
- شرق المدينة: المنطقة الصناعية الشرقية (حسب المخطط الهيكلي).
- المنطقة الصناعية الغربية (المؤقتة): المنطقة الصناعية غرب المدينة و هي مؤقتة حيث ستقوم البلدية بإفراغ هذه المنطقة من الصناعات الموجودة فيها.

المجموع	غرب المدينة	شركة المدينة	وسط المدينة	عدد المصانع
842	83	213	546	
100	10	25	65	النسبة %

■ موقع المشروع

كما ذكر سابقا فإن المشروع يهدف الى تطوير و إعادة تخطيط المنطقة الصناعية في مدينة نابلس - المنطقة الصناعية الشرقية، و هي المنطقة المعرّفة في المخطط الهيكلي للمدينة بانها منطقة صناعية و تقع المنطقة شرق المدينة، و توضح الخريطة رقم (2) موقع المنطقة بالنسبة للمدينة و لمحيطها،



الخريطة 2 موقع المنطقة الصناعية الشرقية بالنسبة لمدينة نابلس

4.2 تشخيص و تحليل الموقع

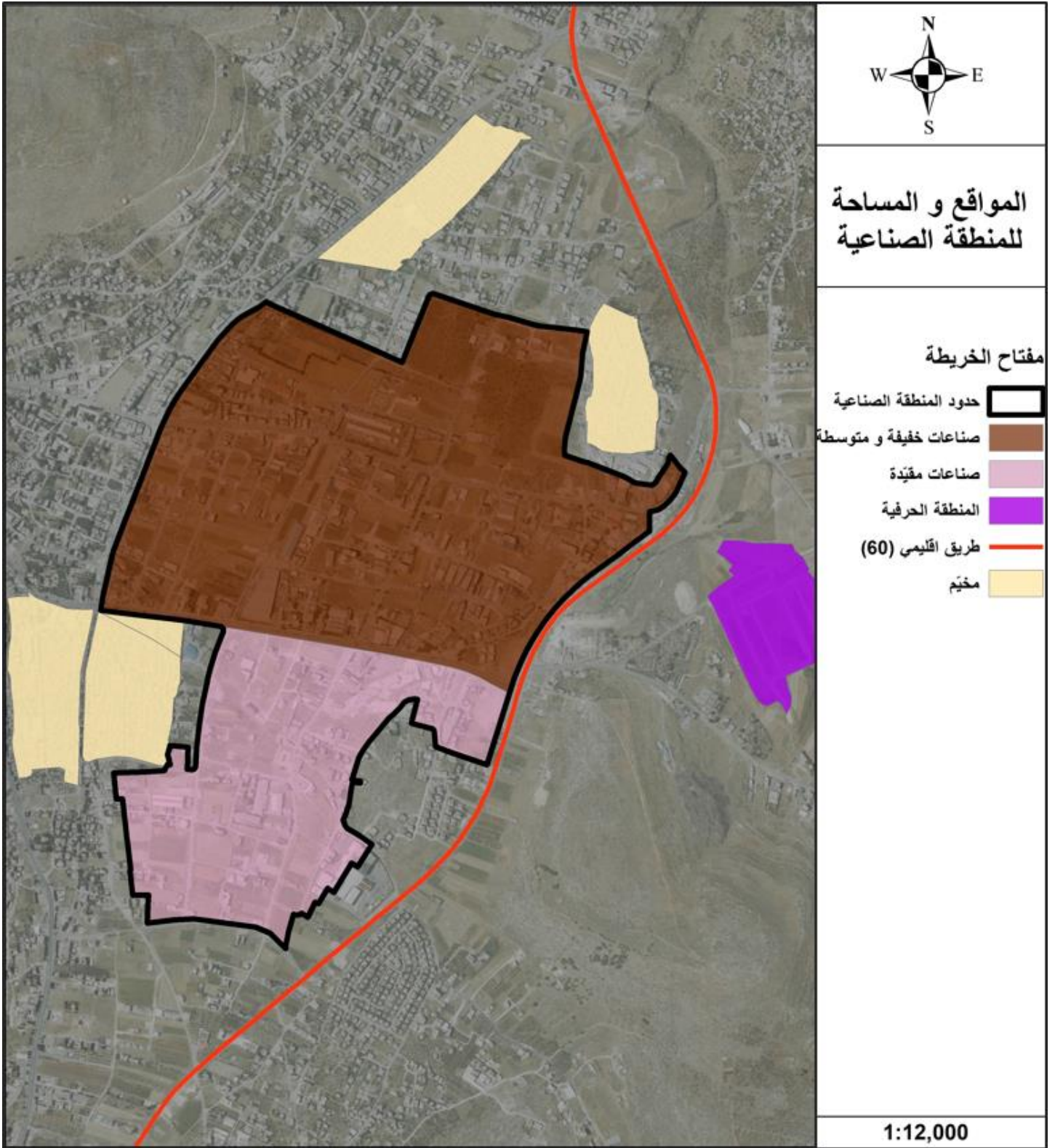
تعتبر مرحلة التشخيص في أي مشروع هي نقطة الانطلاق نحو التطوير، حيث انه قبل البدء بأية تدخلات في الموقع يتطلّب مسبقاً دراسة و فهم الوضع القائم و تحليله للحصول على المؤجّهات الأوليّة نحو تطوير المنطقة بتعزيز الفرص و نقاط القوة و مواجهة التحديات و نقاط الضعف.

اشتملت مرحلة التشخيص على تشخيص و دراسة ثلاثة محاور رئيسية و هي:

- الموقع، المساحة و الطوبوغرافيا
- استعمالات الاراضي و استعمالات المباني
- البنية التحتية و المواصلات

- الموقع، المساحة و الطوبوغرافيا
- الموقع

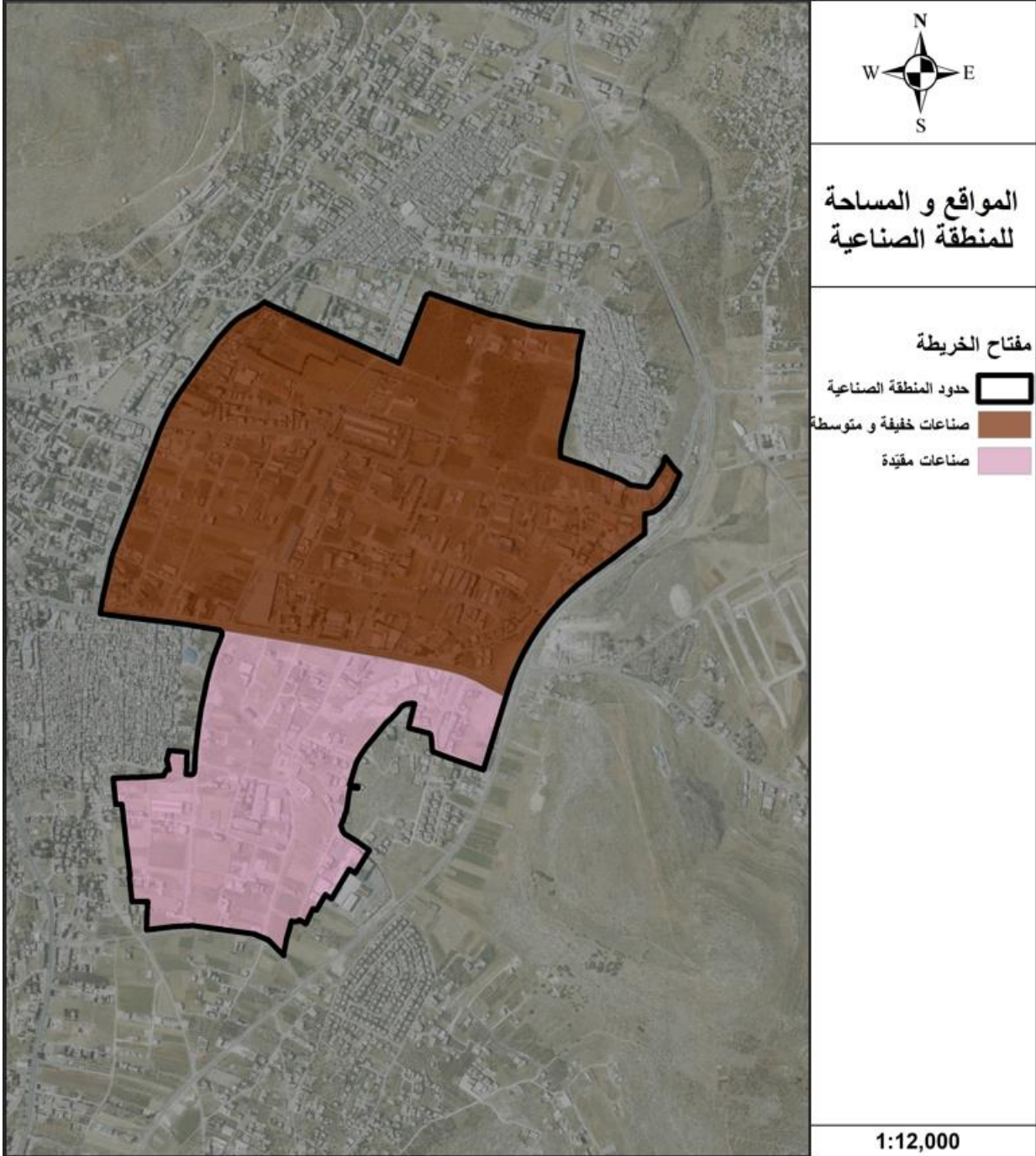
تقع المنطقة الصناعية شرق المدينة كما تبين في الخارطة رقم (2) و يحدها من الشمال مخيميّ عسكر القديم و الجديد و من الجنوب مخيم بلاطة، يحاذي المنطقة من الجهة الشرقية الطريق الاقليمي (طريق 60)، كما تقع شرق المنطقة الحرفية (حسب مخطط هيكلي المدينة 2013) و التي لا تزال غير مأهولة. و توضح الخارطة رقم (3) موقع المنطقة الصناعية الشرقية بالنسبة لمحيطها.



الخريطة 3 موقع المنطقة الصناعية الشرقية بالنسبة لمحيطها

• المساحة

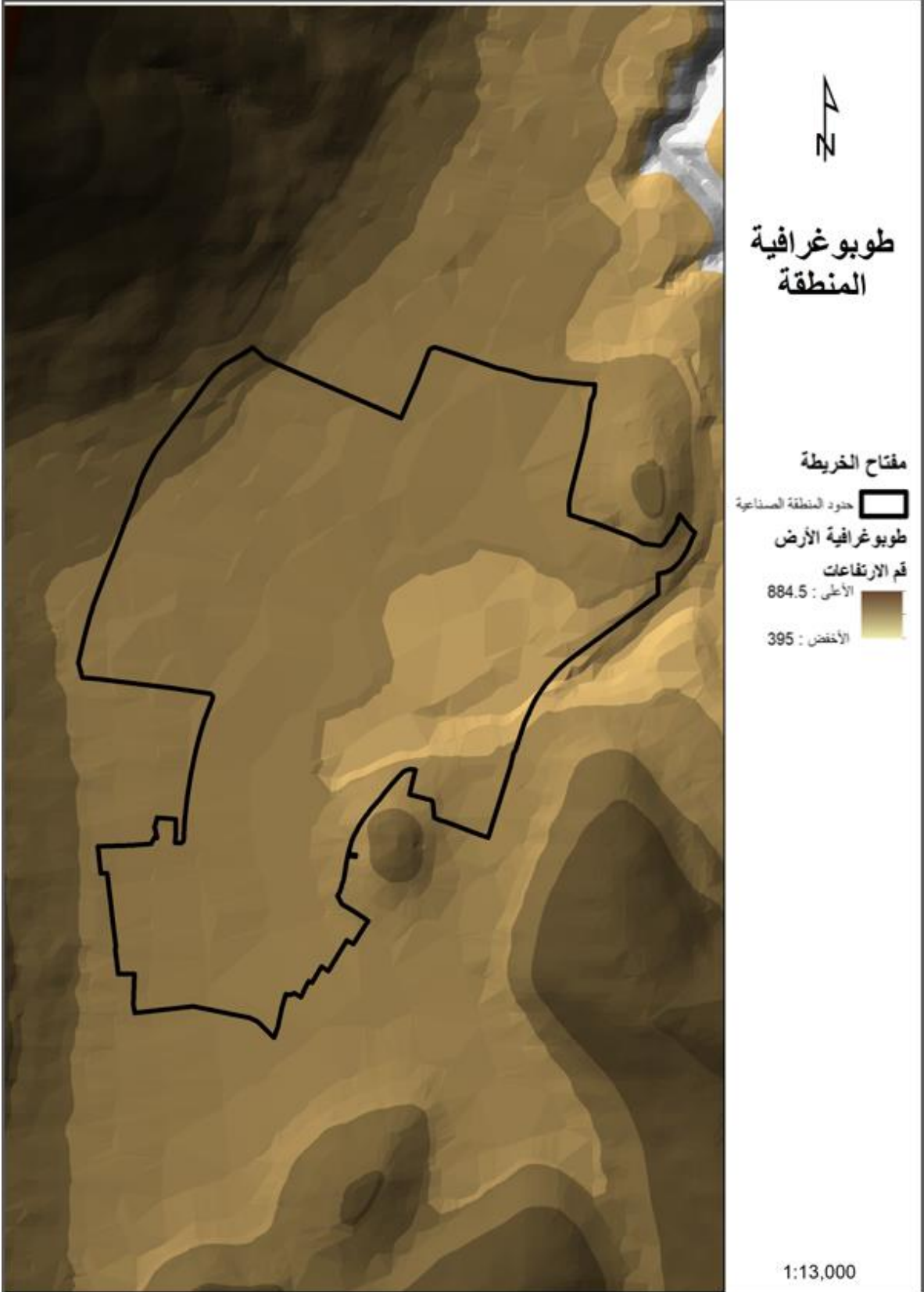
تبلغ مساحة المنطقة الصناعية الشرقية 1938 دونم، مقسمة الى منطقتين منطقة الصناعات الخفيفة و المتوسطة شمالاً و تبلغ مساحتها 1353 دونم و منطقة الصناعات المقيّدة جنوباً و التي تضم الاستعمال الصناعي و الاستعمال السكني و تبلغ مساحتها 580 دونم. و توضح الخارطة رقم (4) المنطقة الصناعية بقسميها منطقة الصناعات الخفيفة و المتوسطة و منطقة الصناعات المقيّدة.



الخريطة 4 أقسام المنطقة الصناعية (منطقة الصناعات الخفيفة و المتوسطة و منطقة الصناعات المقيّدة)

• الطوبوغرافيا

استناداً إلى المعايير التخطيطية فإن ميلان الأرض المستخدمة للاستعمال الصناعي لا يتجاوز 5%، و في المنطقة الصناعية الشرقية لمدينة نابلس فإن ميلان الأرض يبلغ 3.4%، و هي قيمة محققة للمعايير التخطيطية. توضح الخريطة رقم (5) طوبوغرافية المنطقة الصناعية الشرقية لمدينة نابلس.



الخريطة 5 طوبوغرافية المنطقة الصناعية الشرقية

■ استعمالات الأراضي و استعمالات المباني
● استعمالات الأراضي

ان المنطقة الصناعية بشكل عام تتألف من عدة استعمالات للأراضي داخل المنطقة تكمل النشاط الصناعي و لكي نتمكن من تقييم استعمالات الأراضي في المنطقة الصناعية الشرقية لمدينة نابلس تم الاعتماد على دليل تخطيط المدن الصناعية في المملكة العربية السعودية، و يعود السبب في ذلك لمرونة النسب فيه و عدم اقتصارها على قيمة محددة مما يمكننا من تطبيقه في منطقة الدراسة.

و استناداً إلى دليل تخطيط المدن الصناعية في المملكة العربية السعودية فإن أية منطقة صناعية يجب أن تتألف من أربعة استعمالات رئيسية و هي الاستعمال الصناعي بشكل أساسي، المناطق الخضراء، الخدمات و الطرق. و تتوزع النسب على هذه الاستعمالات كما هو موضح بالجدول أدناه.

نسب استعمالات الأراضي %			الاستعمال
المتوسط	الحد الاعلى	الحد الادنى	
65	70	60	الاستعمالات الصناعية
5	7	3	الخدمات
25	32	18	الطرق
5	7	3	مناطق خضراء و مفتوحة

و بالاعتماد على هذه النسب سوف نتمكن من تقييم استعمالات الأراضي لمنطقة الدراسة.

استعمالات الأراضي في منطقة الدراسة

بعد دراسة المنطقة الصناعية الشرقية لمدينة نابلس و القيام بمجموعة من المسوح الميدانية و المقابلات الشخصية و الاطلاع على المخططات القائمة فقد تم الحصول على استعمالات الأراضي في المنطقة و محيطها القريب استناداً الى محورين أحدهما يمثل استعمالات الأراضي في المنطقة طبقاً للوضع القائم على أرض الواقع و الآخر استعمالات الأراضي طبقاً للمخطط الهيكلي المصادق عليه للمدينة (2013).

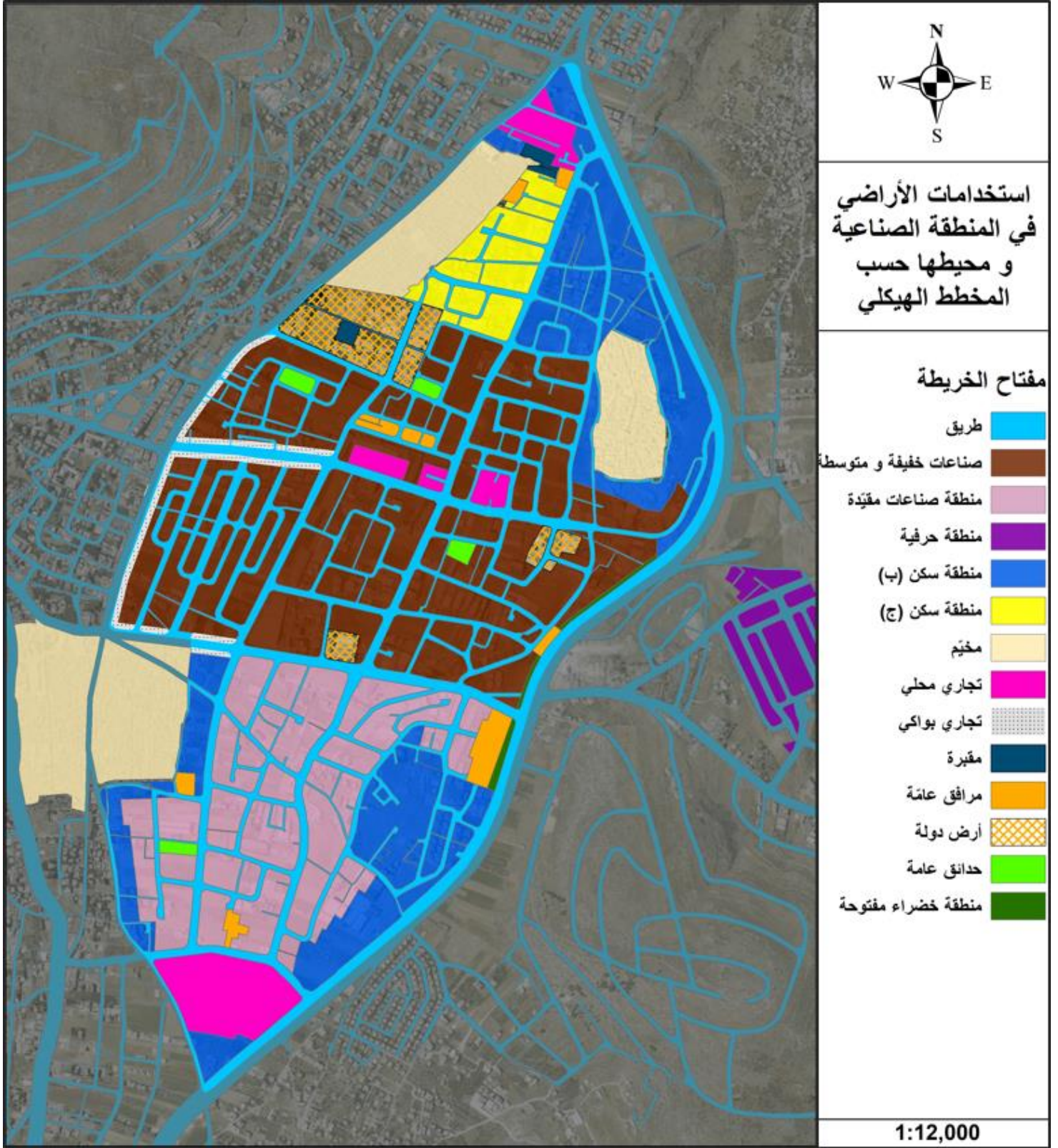
استعمالات الأراضي طبقاً للمخطط الهيكلي

اعتماداً على المخطط الهيكلي للمدينة فان استعمالات الأراضي تنوعت داخل حدود المنطقة بين الاستعمال الصناعي الذي ينقسم الى مناطق الصناعات الخفيفة و المتوسطة و مناطق الصناعات المقيّدة، المرافق العامة، أراضي الدولة، المناطق الخضراء و الاستعمال التجاري. أمّا في محيط المنطقة القريب فقد توجد الاستعمال السكني بصنفيّ مناطق سكنية (ب) و مناطق سكنية (ج) بالاضافة الى وجود المخيمات و المرافق العامة و

الاستعمال التجاري. يوضح الجدول أدناه نسب استعمالات الأراضي داخل حدود المنطقة الصناعية حيث أن النسب غير شاملة للاستعمالات المحيطة.

الاستعمال		النسبة
طريق مصادق عليه		% 27.4
مرافق عامة		%2
68.1	صناعات خفيفة و متوسطة	%43.2
	صناعات مقيّدة	%22
	تجاري محلي	%1.3
	تجاري بواكي	%1.6
1.5%	مناطق خضراء مفتوحة	%0.5
	حدائق عامة	%1
أراضي دولة		%1
المجموع		100%

و توضح الخريطة (6) توزيع هذه الاستعمالات مكانياً



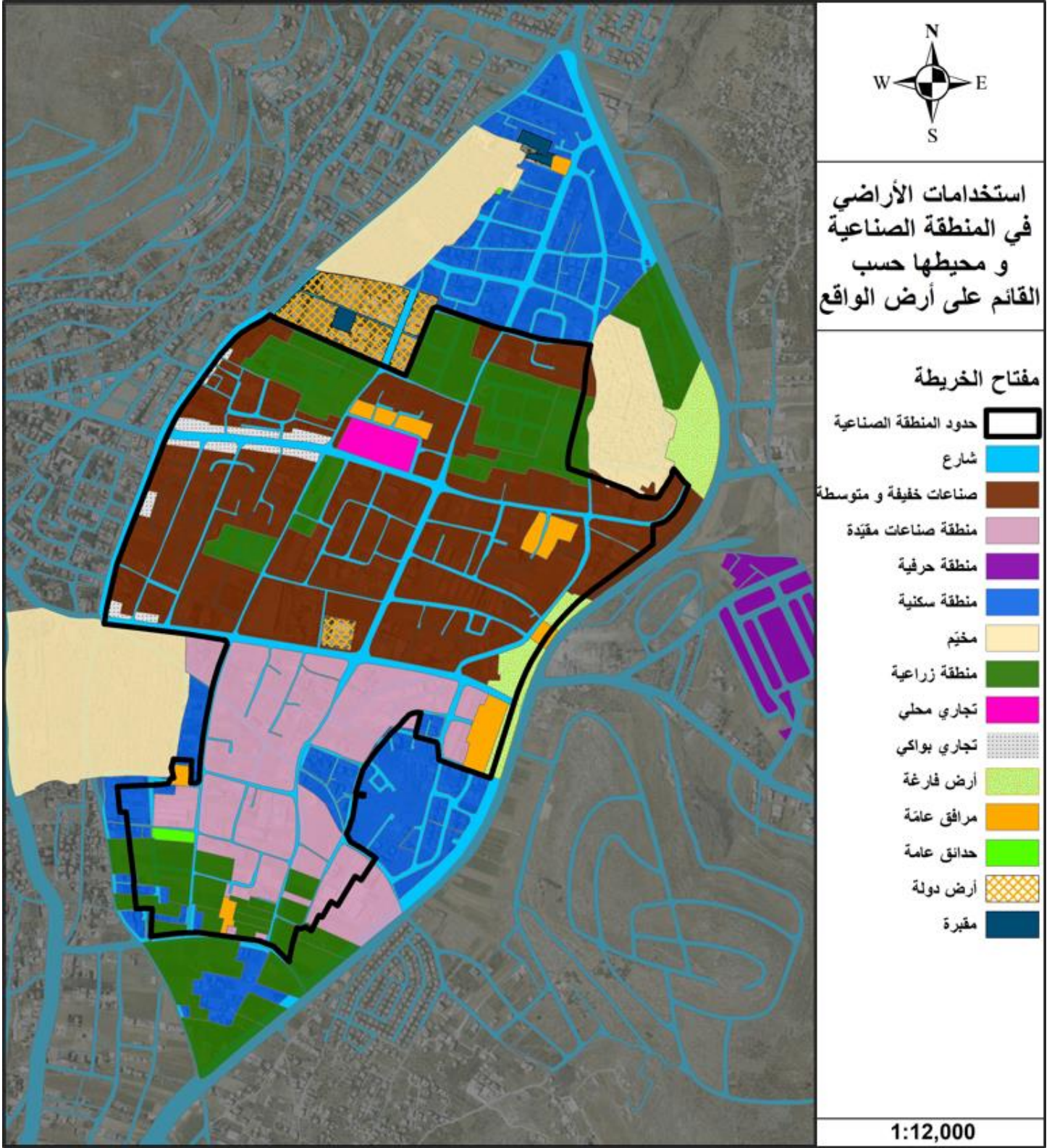
لخريطة 6 استخدامات الاراضي في المنطقة الصناعية و محيطها القريب حسب المخطط الهيكلي

استعمالات الأراضي طبقاً للوضع القائم على أرض الواقع

اعتمدت طريقة الحصول على هذه البيانات على المسوح الميدانية بشكل كامل، و قد اشتملت الاستعمالات على الاستعمال الصناعي بشكل رئيسي و الذي ينقسم الى منطقتين كما هو في المخطط الهيكلي منطقة الصناعات الخفيفة و المتوسطة و منطقة الصناعات المقيّدة، الاستعمال السكني، المرافق العامة، أراضي الدول، الاستعمال الزراعي و الاستعمال التجاري. و نلاحظ هنا وجود بعض الاستعمالات التي غابت عن المخطط الهيكلي كالاستعمال الزراعي مثلاً. و يوضح الجدول أدناه نسب استعمالات الأراضي داخل حدود المنطقة الصناعية حيث أن النسب غير شاملة للاستعمالات المحيطة.

الاستعمال		النسبة
طريق		11.65%
مرافق عامة		2%
صناعات خفيفة و متوسطة	صناعات مقيّدة	39.6%
	تجاري محلي	20.7%
	تجاري بواكي	1.2%
	مناطق مفتوحة	1%
حدائق عامة	مناطق مفتوحة	1.6%
	حدائق عامة	0.15%
أراضي دولة		1%
منطقة زراعية		16.5%
منطقة سكنية		4.6%
المجموع		100%

توضح الخريطة رقم (7) التوزيع المكاني لهذه الاستعمالات.



الخريطة 7 استعمالات الأراضي في المنطقة الصناعية و المحيط القريب حسب القائم على أرض الواقع

و فيما اذا تم مقارنة نسب استعمالات الأراضي المعيارية استناداً الى المرجع التخطيطي المعتمد بنسب الاستعمالات طبقاً لكل من المخطط الهيكلي و الاستعمالات القائمة على أرض الواقع فإننا نلاحظ وجود العجز الواضح في نسب المناطق الخضراء و الخدمات في كل من المخطط الهيكلي و الاستعمال القائم و كذلك نلاحظ وجود العجز في نسبة الطرق في الاستعمال القائم. و يوضح الجدول أدناه ذلك.

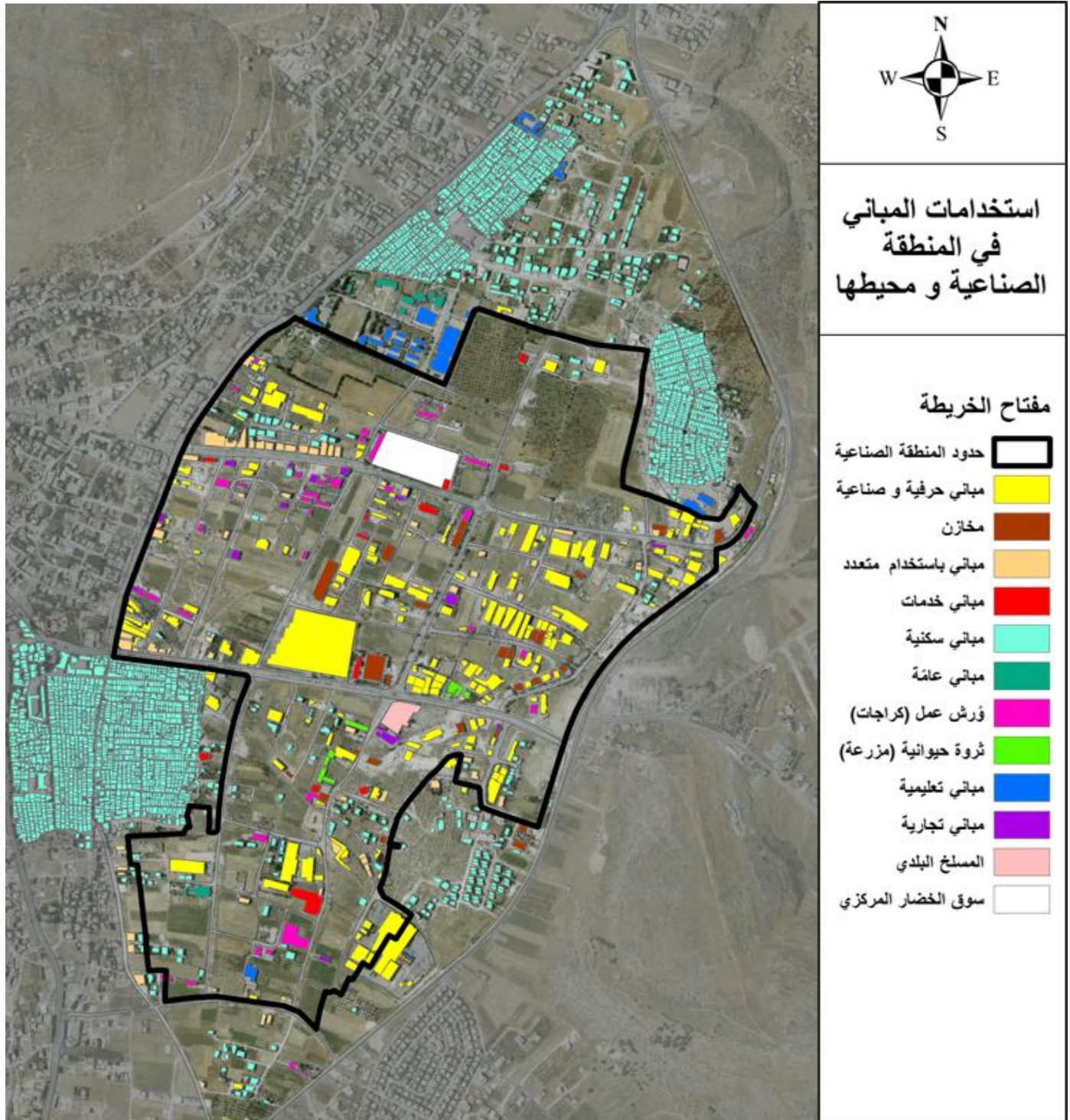
النسبة المعيارية %	النسبة % (المخطط الهيكلي)	النسبة % (الاستعمال الحالي)	الاستعمال
25 - 18	27.4	11.65	طريق
7 - 3	2	2	مرافق عامة (خدمات)
70 - 60	68.1	62.5	صناعات خفيفة و متوسطة
			39.6
			صناعات مقيّدة
			20.7
			تجاري محلي
			1.2
			تجاري بواكي
			1
7 - 3	1.5	1.75	مناطق مفتوحة
			1.6
			حدائق عامة
			0.15
-	1	1	أراضي دولة
0	0	16.5	منطقة زراعية
0	0	4.6	منطقة سكنية
100	100	100	المجموع

• استعمالات المباني

لكي نحقق الفهم الكامل و الواضح للمنطقة و الذي هو الموجه الرئيس نحو تطوير المنطقة بعد تعريف مشكلاتها، فإنه يتطلب دراسة الاستعمالات القائمة بشكل دقيق و مفصل و التوسع نحو دراسة استعمالات المباني و عدم الاقتصار على دراسة استعمالات الأراضي فقط. و لدراسة و فهم استعمالات المباني تم دراستها بالتدرج في المرحلة الأولى تم دراسة استعمالات المباني بشكل عام و في المرحلة الثانية تم تفصيل كل استعمال من الاستعمالات كدراسة أنواع المباني الصناعية مثلاً. و الجدول أدناه يوضح أنواع استعمالات المباني الموجودة في المنطقة الصناعية و نسبة كل منها.

الاستعمال	صناعي	مخازن	متعدد	خدمات	سكني	عامة	كراج	ثروة حيوانية	تعليمي	تجاري
النسبة %	46.4	6	12.2	3.4	14.9	1.1	8.5	1.3	3	3.2

نلاحظ أن المباني الصناعية تحتل النسبة الأعلى بين استعمالات المباني حيث تشكل انصف تقريباً، يليها مباني الاستعمال السكني و من ثم مباني الاستعمال المتعدد و تتوزع النسبة المتبقية بين الاستعمالات الأخرى الخدماتية ، مباني الثروة الحيوانية (المزارع)، المباني التعليمية، التجارية، العامة و غيرها. و الخارطة رقم (8) توضح التوزيع المكاني لكل من استعمال من استعمالات المباني داخل المنطقة الصناعية.



الخريطة 8 استعمالات المباني في المنطقة الصناعية و محيطها القريب

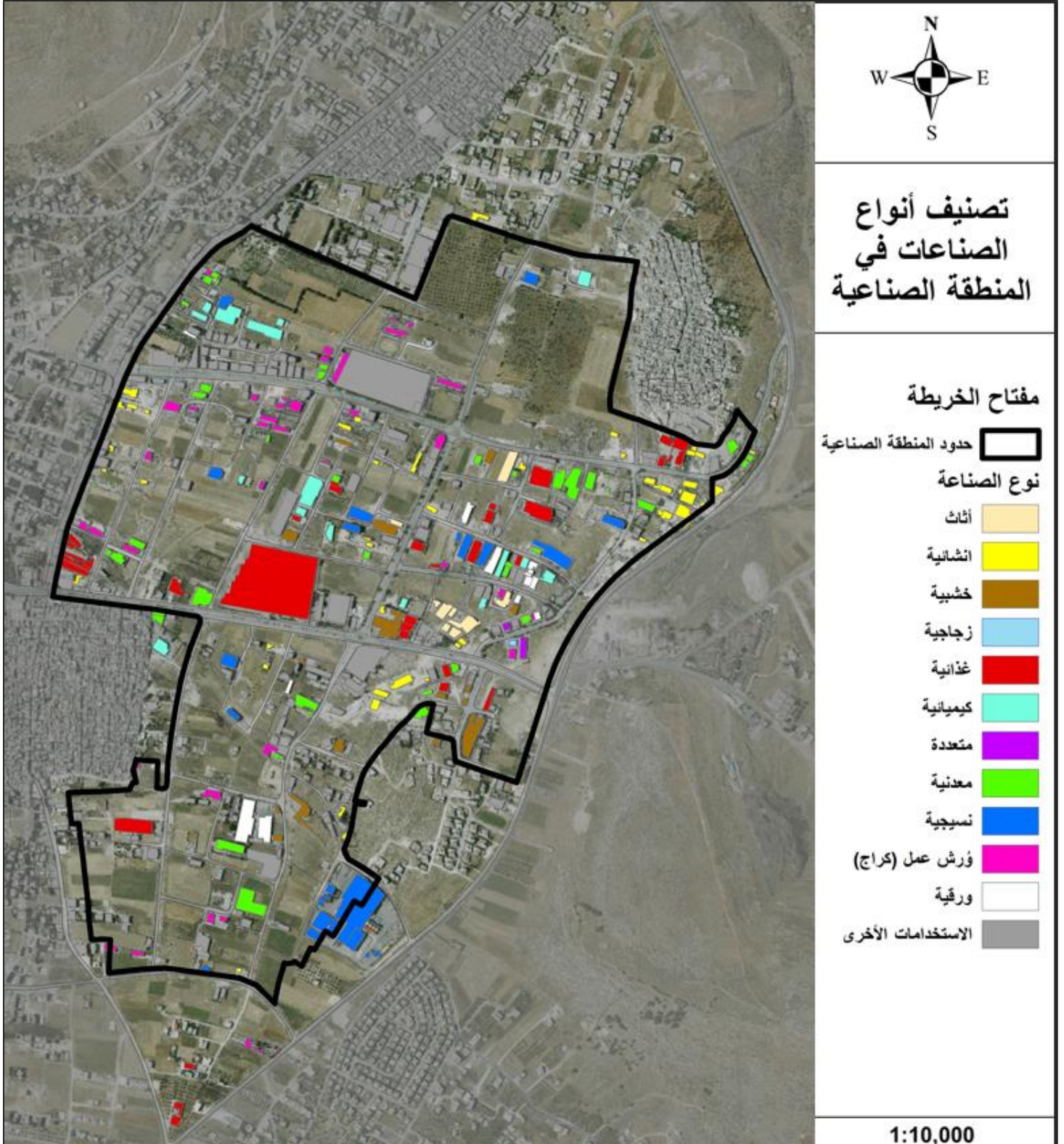
نلاحظ من الخارطة التداخل بين المباني الصناعية و السكنية و نلاحظ أيضا وجود بعض المباني الصناعية خارج حدود المنطقة الصناعية، و لفهم أدق لاستعمالات المباني؛ سوف يتم دراسة كل من المباني الصناعية، الخدماتية و السكنية بشكل أوسع.

المباني الصناعية

لفهم أوسع لاستعمالات المباني بشكل عام و الاستعمال الصناعي بشكل خاص و الذي يعتر الاستعمال الرئيسي في المنطقة الصناعية فإنه تم دراسة المباني الصناعية لتحديد أنواع الصناعات القائمة في المنطقة الصناعية شرقية لمدينة نابلس و التوزيع المكاني لهذه الصناعات في المنطقة. و قد تبين ان أهم أنواع الصناعات الموجودة هي الصناعات الغذائية، الصناعات الانشائية و الصناعات المعدنية و التي تحتل أعلى النسب و كذلك تتواجد صناعات الأثاث، النسيج و الصناعات الخشبية و الورقية بنسبة لا بأس بها. و الجدول أدناه يوضح هذه الصناعات و نسبة كل منها.

نوع الصناعة	أثاث	انشائية	خشبية	زجاجية	غذائية	كيميائية	متعدد	معدنية	نسيجية	كراج	ورقية
النسبة %	3.6	19.5	10.4	0.3	13.9	6.1	0.7	16	8.2	16.7	4.6

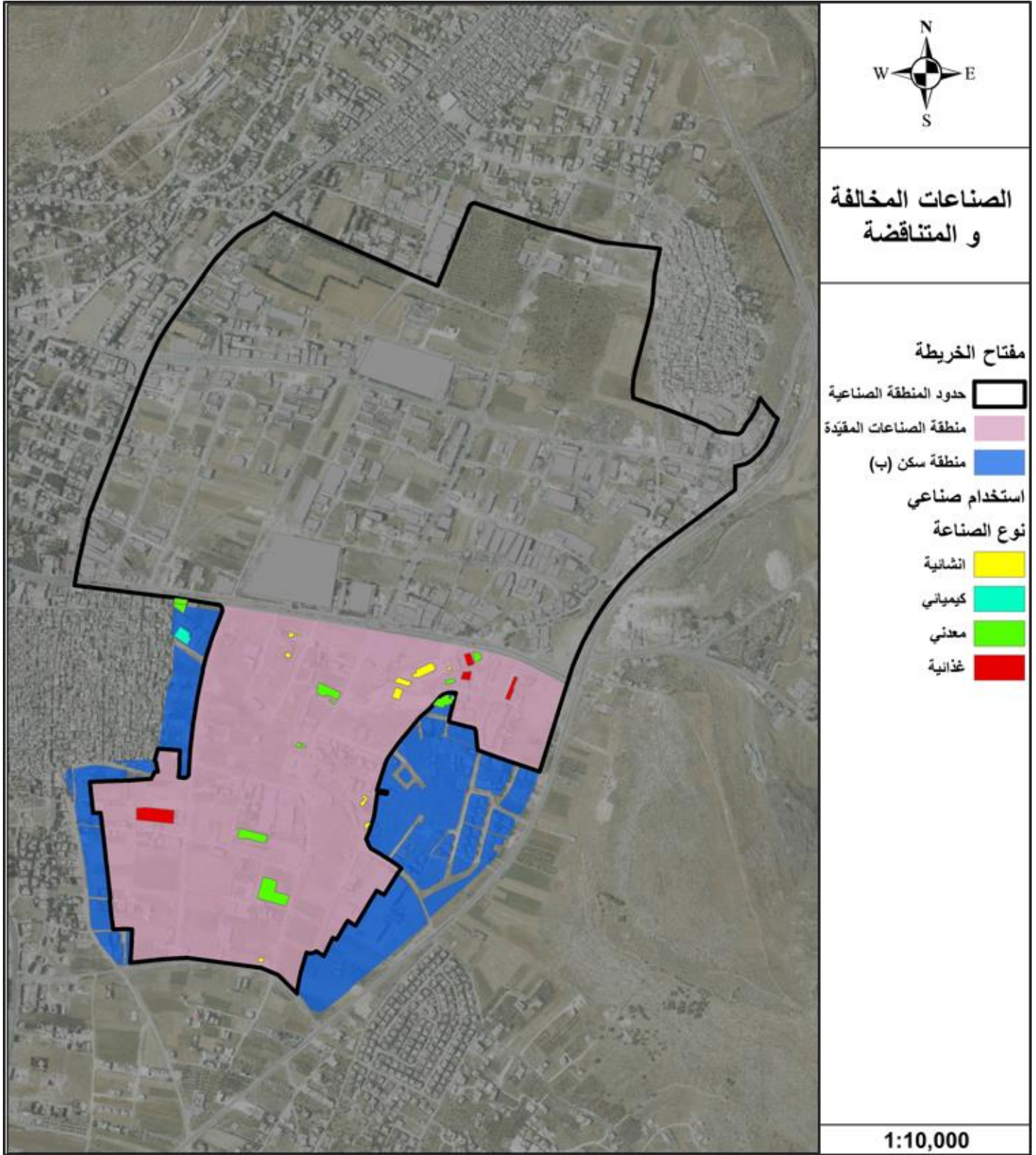
الخريطة رقم (9) توضح التوزيع المكاني لهذه الصناعات في المنطقة الصناعية.



الخريطة 9 تصنيف أنواع الصناعات في المنطقة الصناعية

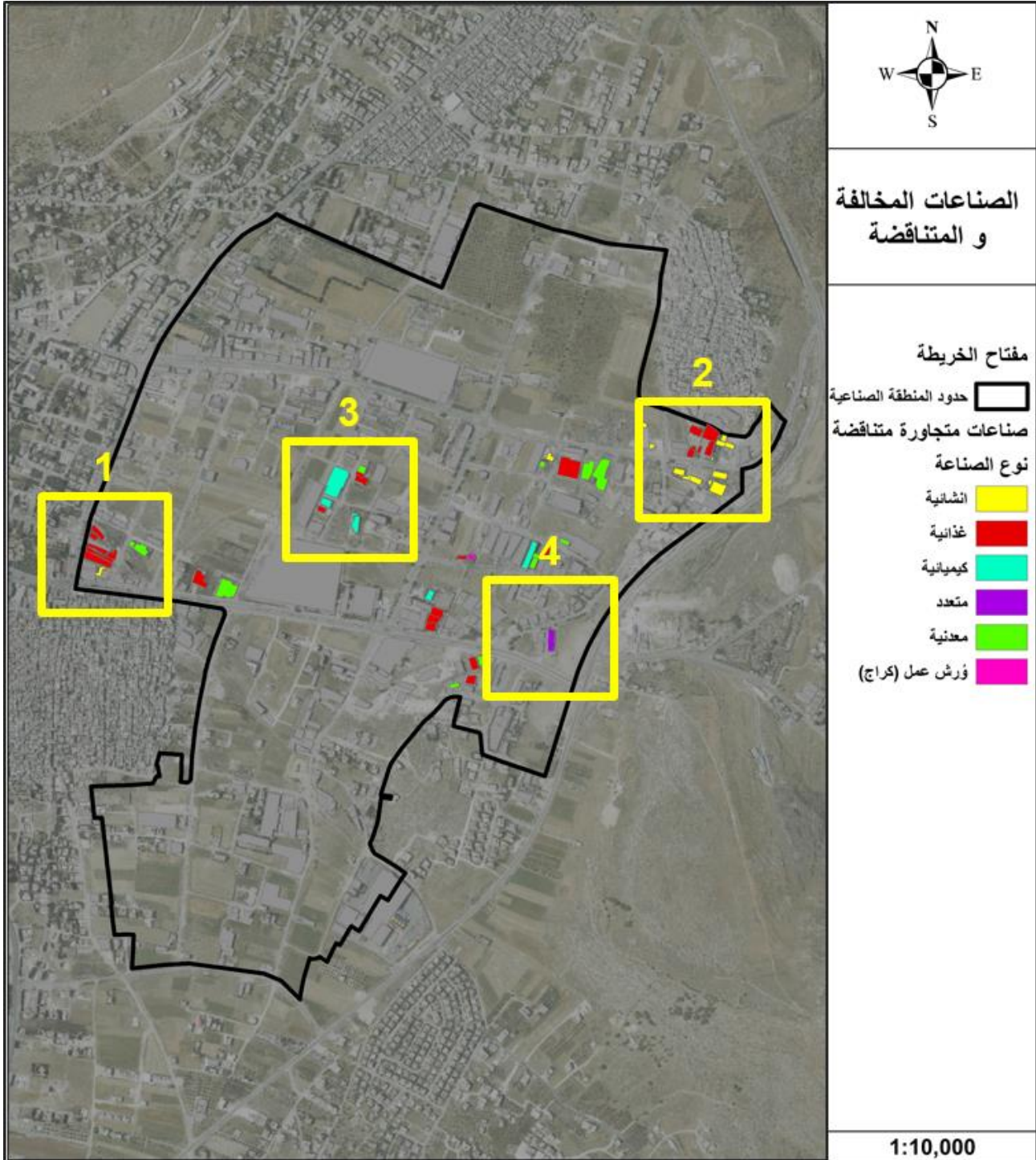
نلاحظ من الخريطة السابقة أن منطقة الصناعات المقيّدة يغلب فيها الصناعات الورقية، النسيجية و الخشبية و التي هي صناعات أقل ضرراً على البيئة السكنية و ذلك نظراً لوجود لترخيص المباني السكنية في منطقة الصناعات المقيّدة و نلاحظ أيضاً أن الصناعات الكيماوية، الانشائية، المعدنية و غيرها من الصناعات المُضرة بالاستعمال السكني تتركز بشكل أكبر في منطقة الصناعات الخفيفة و المتوسطة. كذلك لا بدّ من ملاحظة التداخل الواضح بين أنواع الصناعات المختلفة و بين الأنشطة الصناعية و الأنشطة الأخرى المتنافرة مع النشاط الصناعي و قد أخذ هذا التداخل ثلاثة أشكال:

1. الصناعات المخالفة، و هي الصناعات القائمة بموقع غير مخصص لها و قد تمثّلت بالصناعات المُضرة بالاستعمال السكني و القائمة في منطقة الصناعات المقيّدة مثل الصناعات الانشائية الملوثة للأكسجين بشكل كبير و المضرة بالبيئة، الصناعات الغذائية التي تسبب مخلفات مضرة بالصحة و الصناعات المعدنية. و بالصناعات القائمة خارج حدود المنطقة الصناعية (في مناطق مصنفة مناطق سكنية) و ليست صناعية. الخريطة رقم (10) توضّح الانعكاس المكاني للصناعات المخالفة.



الخريطة 10 الصناعات ذات الموقع المخالف

2. الصناعات المتنافرة، و هي الصناعات المتناقضة المتجاورة و تتواجد بشكل كبير داخل المنطقة الصناعية فمنها ما هو تداخل ما بين صناعات غذائية و صناعات كيمياوية، صناعات غذائية و صناعات معدنية، صناعات غذائية و صناعات انشائية، و هذا التداخل يُخل بكفاءة كلا المصنعين المتنافرين. الخريطة رقم (11) توضح الانعكاس المكاني للصناعات المتنافرة.



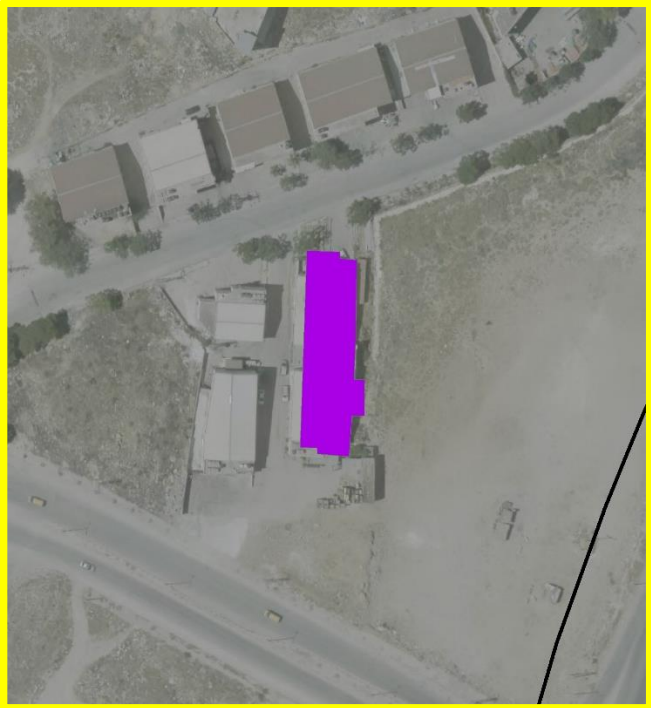
الخريطة 11 الصناعات المتنافرة و المتجاورة



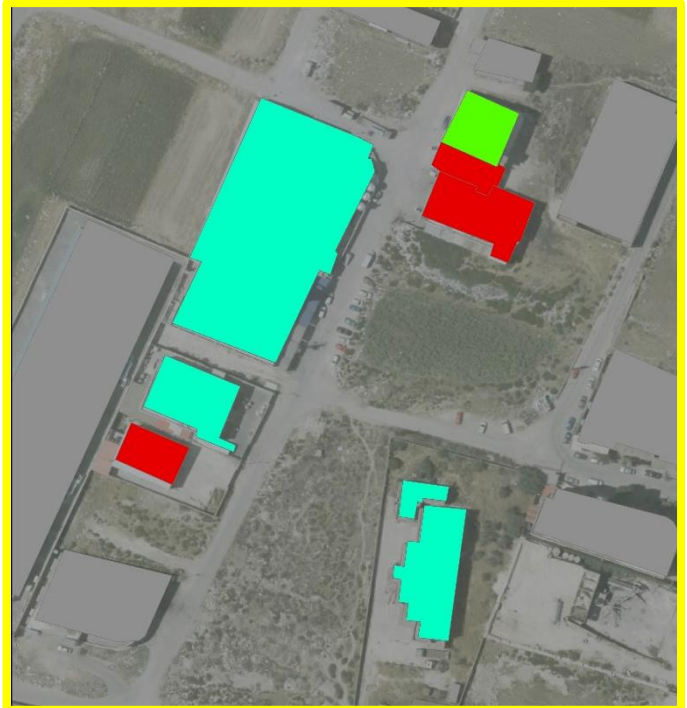
2



1



4



3

3. الأنشطة المخالفة للنشاط الصناعي، و تتمثل في سوق الخضار المركزي (الحسبة) القائم في منطقة الصناعات الخفيفة و المتوسطة.

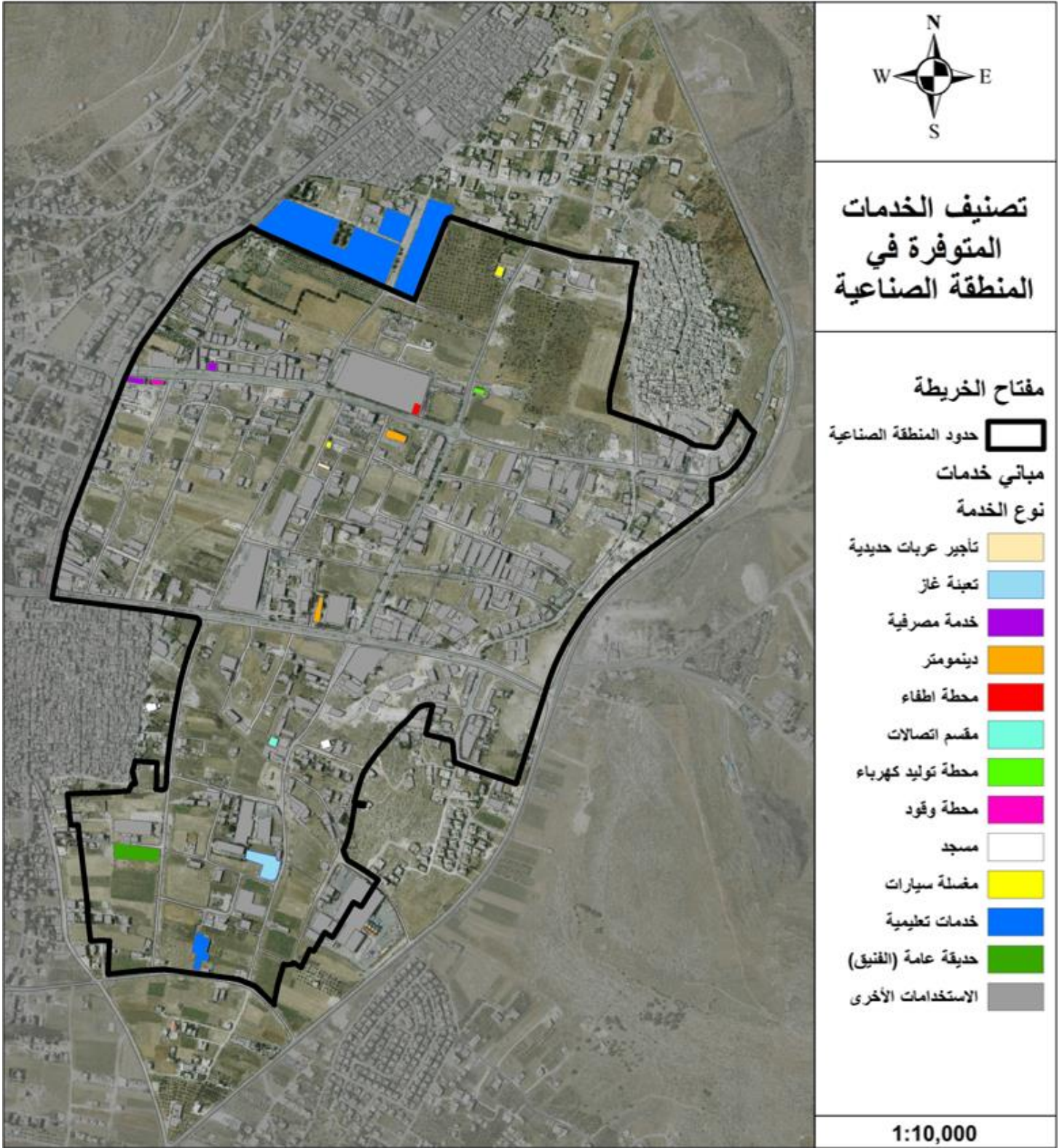
مباني الخدمات

تتطلب المنطقة الصناعية مجموعة من الخدمات المكّمة للنشاط الصناعي و خدمات أخرى لخدمة العاملين في المنطقة تتنوع ما بين الخدمات الفنية الاقتصادية، الخدمات الاجتماعية و الخدمات العامة، و لنتمكن من تقييم الخدمات المتوفرة في المنطقة الصناعية فإنه سوف يتم دراسة المباني الخدماتية بشكل موسّع.

لقد تبين وجود مجموعة من الخدمات في منطقة الدراسة مثل الخدمات المصرفية، الخدمات الدينية، محطة وقود، مركز دفاع مدني إلا أنّ هذه الخدمات تعاني من عشوائية توزيعها مكانياً. و تبين أيضاً أن المنطقة ينقصها العديد من الخدمات مثل مركز صحي و وحدة طوارئ، خدمات إدارية و غيرها.

و من الجدير بالذكر بأن الخدمات التعليمية المهنية تتوفر بشكل جيّد في محيط المنطقة الصناعية حيث يحدها من الشمال مجمع لمنشآت التعليم المهني يتمثل بكلية هشام حجاوي، مركز الشيخ زايد للتعليم المهني و المدرسة الصناعية.

و توضّح الخريطة رقم (12) التوزيع الجغرافي للخدمات القائمة في المنطقة الصناعية.



الخريطة 12 تصنيف الخدمات المتوفرة في المنطقة الصناعية

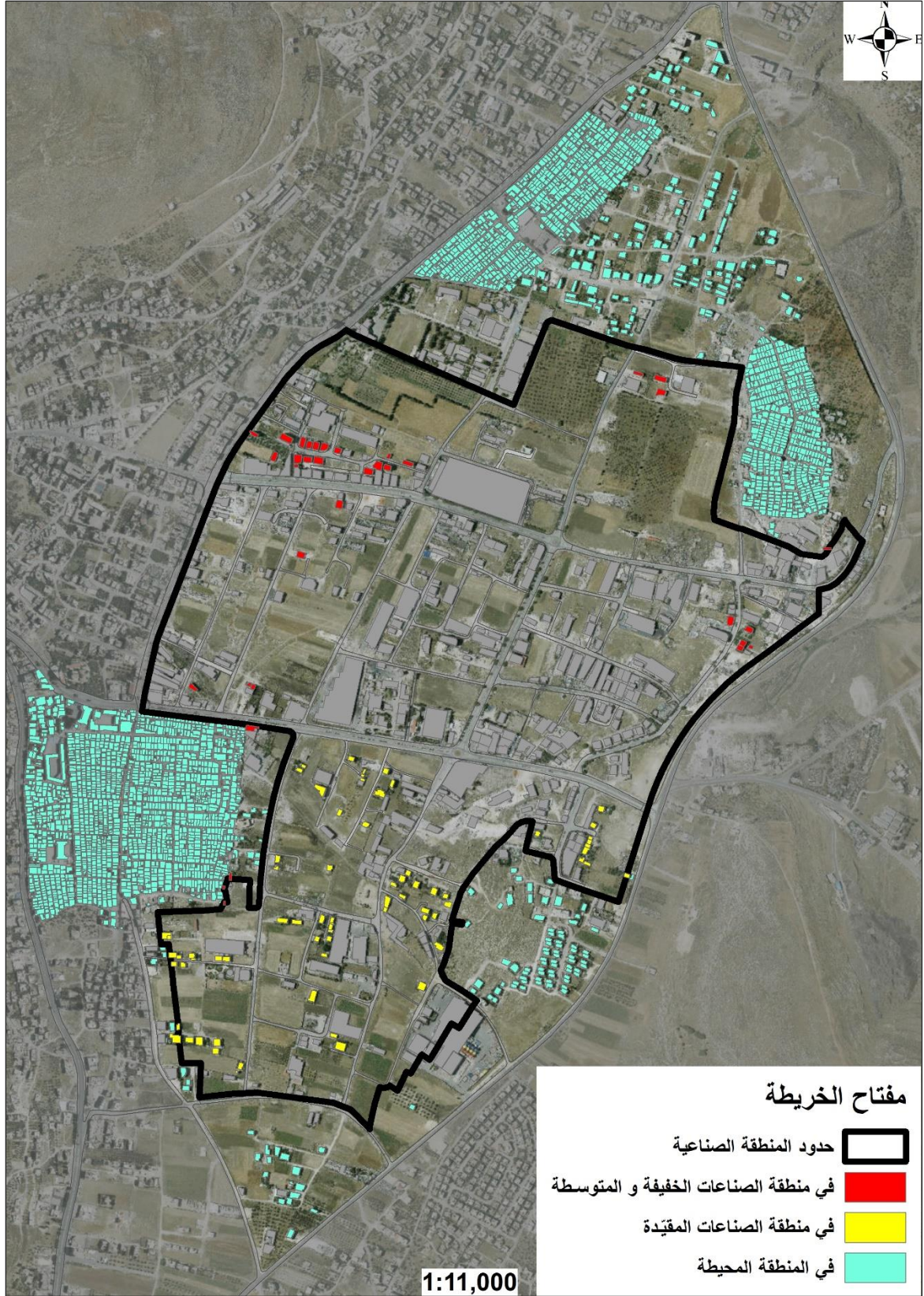
المباني السكنية

إن منطقة الدراسة محاطة بكثافات سكنية عالية جداً تتنوع بين مناطق سكن (ب)، مناطق سكن (ج) و المخيمات و التي تعتبر الأعلى كثافة، كما أن المباني السكنية نجدها حاضرة في داخل حدود منطقة الدراسة و خاصة في منطقة الصناعات المقيدة؛ و بما أن النشاط السكني هو ظاكثر الاستعمالات تنافرا مع الاستعمال الصناعي و الأكثر تضرراً منه كان من المهم و الضروري دراسة التوزيع المكاني للمباني السكنية داخل منطقة الدراسة و التي تحتل نسبة (14.9%) من مجمل المباني داخل حدود المنطقة و في محيطها القريب. و الخارطة رقم (13) توضح التوزيع المكاني للمباني السكنية داخل منطقة الدراسة و في محيطها القريب.

و الجدول أدناه يوضح نسب توزيع مجموع المباني السكنية مكانياً

المجموعة	المنطقة خارج حدود المنطقة الصناعية	منطقة الصناعات المقيدة	منطقة الصناعات المتوسطة و الخفيفة	المنطقة
%100	97.4%	1.8%	0.8 %	النسبة %
3966	3860	71	35	العدد

نلاحظ أن نسبة المباني داخل المنطقة الصناعية بلغت 2.6% فقط و المباني في المنطقة المحيطة بلغت 97.4% و ذلك يُفسر بوجود المخيمات ذات الكثافة السكنية الأعلى.



الخريطة 13 توزيع المباني السكنية في المنطقة الصناعية و محيطها القريب

- البنية التحتية و المواصلات
- البنية التحتية

تتألف دراسة البنية التحتية أربعة قطاعات رئيسية و هي النفايات، الكهرباء، المياه و الصرف الصحي. و تعتبر البنية التحتية الجيدة متطلب أساسي لكفاءة أيّة منطقة صناعية و ذلك لما يتسبب الخلل في أي قطاع من قطاعاتها بأضرار كبيرة على المنطقة و محيطها سواء كانت أضرار بيئية، صحية أو اقتصادية و قد تصل الى أضرار اجتماعية أيضاً. و لذلك فإنه من الضروري تقييم البنية التحتية لمنطقة الدراسة لمعالجة أيّة مشاكل تعاني منها المنطقة.

● قطاع النفايات،

يتم التخلص من النفايات بالتعاقد مع البلدية حيث يتم نقل النفايات عن طريق سيارات من البلدية الى مكبات النفايات. و مع ذلك فإن المنطقة تعاني من مشكلة النفايات المترامية على جوانب الطرق.

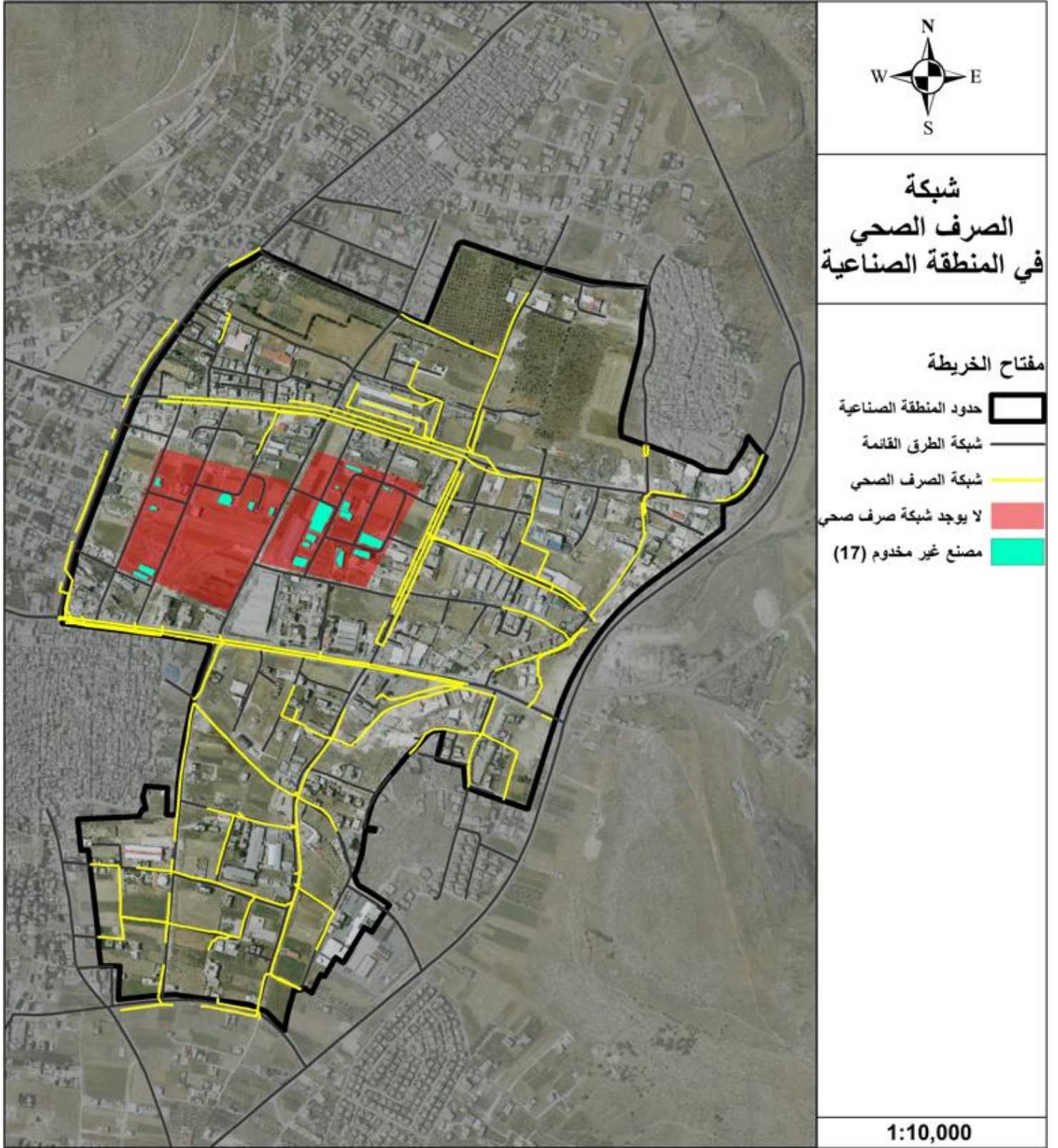
● شبكتي الكهرباء و المياه،

يتم الحصول على المياه و الكهرباء عن طريق البلدية. و تعاني المنطقة من ضعف التيار الكهربائي بالرغم من وجود محطة تقوية.

● شبكة الصرف الصحي،

بالنسبة لشبكة الصرف الصحي، فإنها مشكلة مهمة تعاني منها المنطقة حيث أن شبكة الصرف الصحي الموجودة لا تغطي كافة المصانع في المنطقة، و المصانع المغطاة بشبكة الصرف الصحي فإنها تفتقر لمحطات تنقية داخلية و تُصرّف مخلفاتها الى الشبكة دون تنقية و هذا يسبب مشاكل بالشبكة نفسها. و الخريطة رقم (14) توضح المناطق المغطاة بخدمة الصرف الصحي و المناطق التي تفتقر للخدمة في منطقة الدراسة.

ومن الخريطة نلاحظ وجود عدد من المصانع غير مخدوم بشبكة الصرف الصحي و قد بلغ هذا العدد 17 مصنع، و ممّا لا شك فيه أن افئقار هذه المصانع لشبكة صرف صحي يسبب آثار سلبية هائلة على المنطقة المحيطة نظراً لأن هذه المصانع تتخلص من مخلفاتها في الهواء الطلق مما يؤدي الى انتشار الأمراض أولاً و الى اهتراء شبكة الطرق ثانياً.



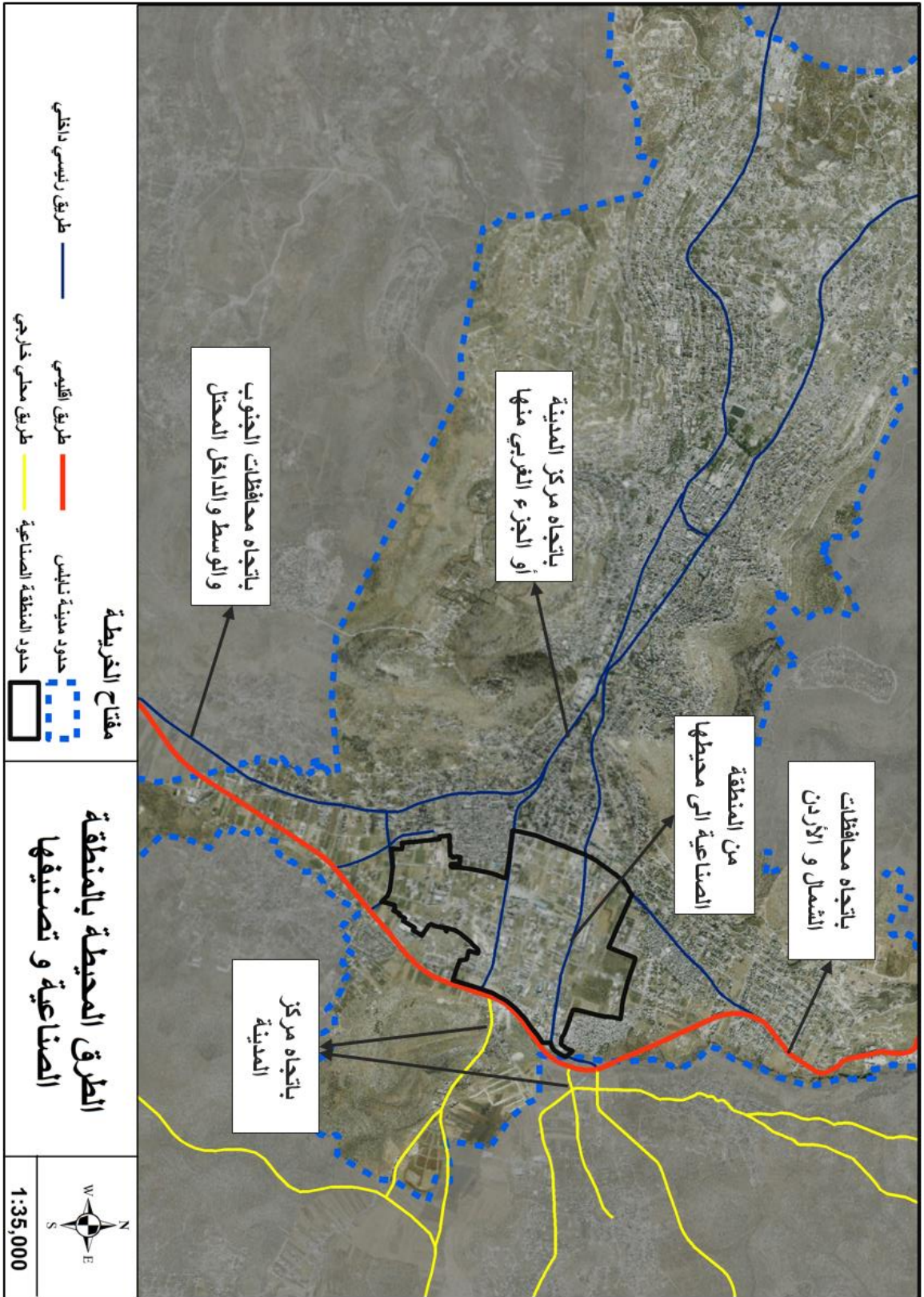
الخريطة 14 شبكة الصرف الصحي في المنطقة الصناعية

■ شبكة الطرق و المواصلات

تعتبر شبكة الطرق و المواصلات من الدعائم الأساسية لنشاط أي منطقة ولاسيما اذا كانت منطقة صناعية، فإن المناطق الصناعية تحتاج الى شبكة طرق بتصميم خاص و بعروض كافية لنقل المركبات الصناعية (الشاحنات) و المركبات العامة و الخاصة بكفاءة و أمان. و لفهم شبكة الطرق في منطقة الدراسة تم دراستها على نطاقين، النطاق الواسع الذي يشمل الطرق المحيطة بالمنطقة و النطاق الأضيق الذي يركز على دراسة الطرق الداخلية للمنطقة.

- الطرق المحيطة بالمنطقة

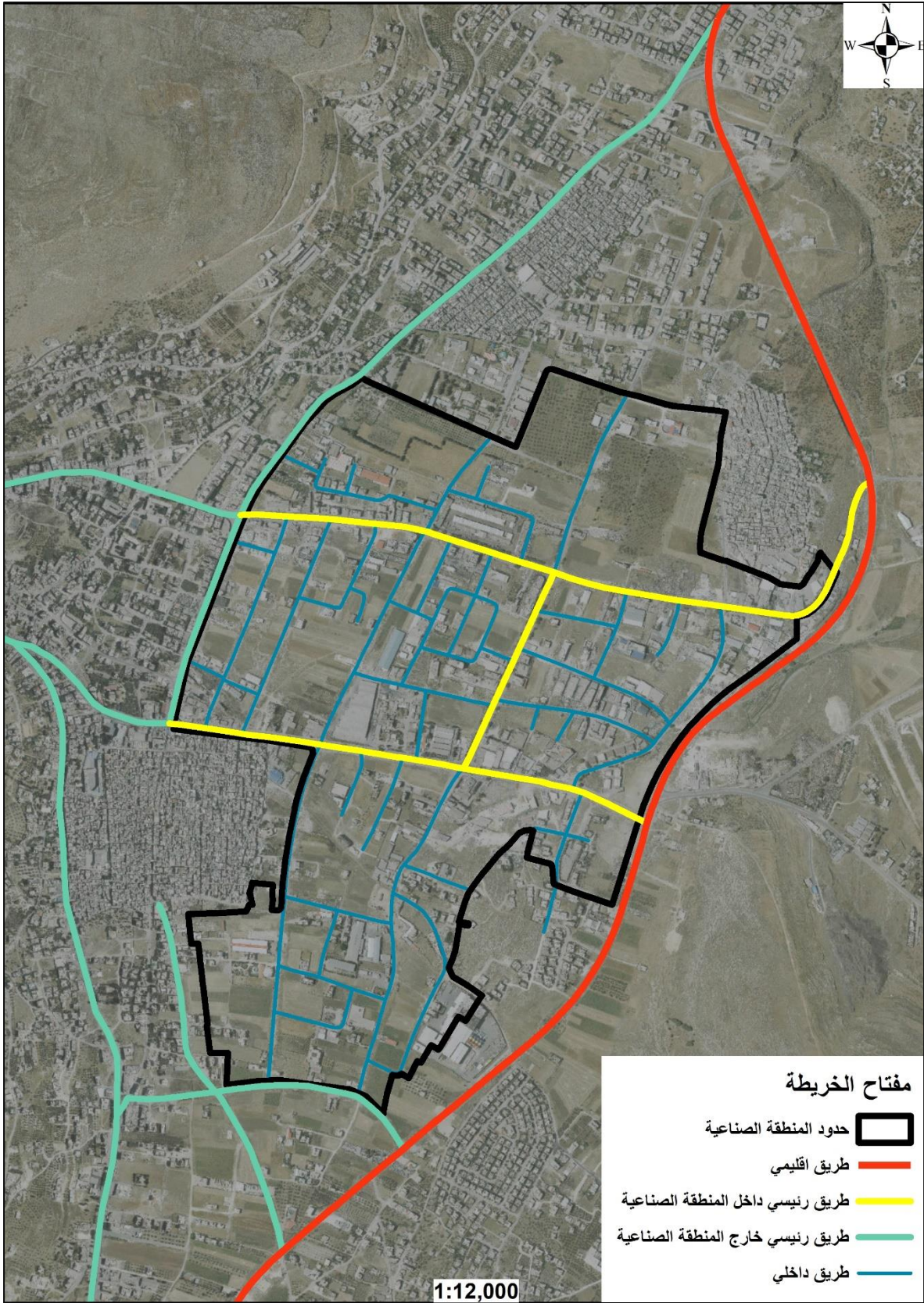
المنطقة الصناعية الشرقية لمدينة نابلس محاطة بشبكة مهمة من الطرق التي تساعد في نشاطها و كفاءتها و التي يمكن اعتبارها نقطة قوة مهمة في المنطقة. حيث أن المنطقة محاطة بالطرق الرئيسية الحيوية منها ما يؤدي الى مركز المدينة و منها ما يؤدي الى مناطق أخرى، الطريق الاقليمي (طريق 60) المحاذي لشرق المنطقة و الذي يعتبر الطريق الرئيسي المستخدم من قبل المنطقة الصناعية لنقل مدخلاتها (المواد الخام) و مخرجاتها (الصناعات) من و إلى المنطقة، و باستخدام هذا الطريق يتم الوصول الى كافة المناطق باستثناء مركز المدينة حيث أن المركبات تسلكه باتجاه الجنوب للوصول الى محافظات الجنوب و الوسط و الى الداخل المُحتل و تسلكه باتجاه الشمال للوصول إلى الأردن، محافظات الشمال و الداخل المُحتل، بالإضافة الى وجود الطرق المحليّة التي تصل بين القرى الشرقية و الشمالية الشرقية لمحافظة نابلس و المدينة. الخريطة رقم (15) توضح أهم الطرق الرئيسية، المحليّة و الاقليمية المحيطة بمنطقة الدراسة.



الخريطة 15 الطريقة المحيطة بالمنطقة الصناعية و تصنيفها

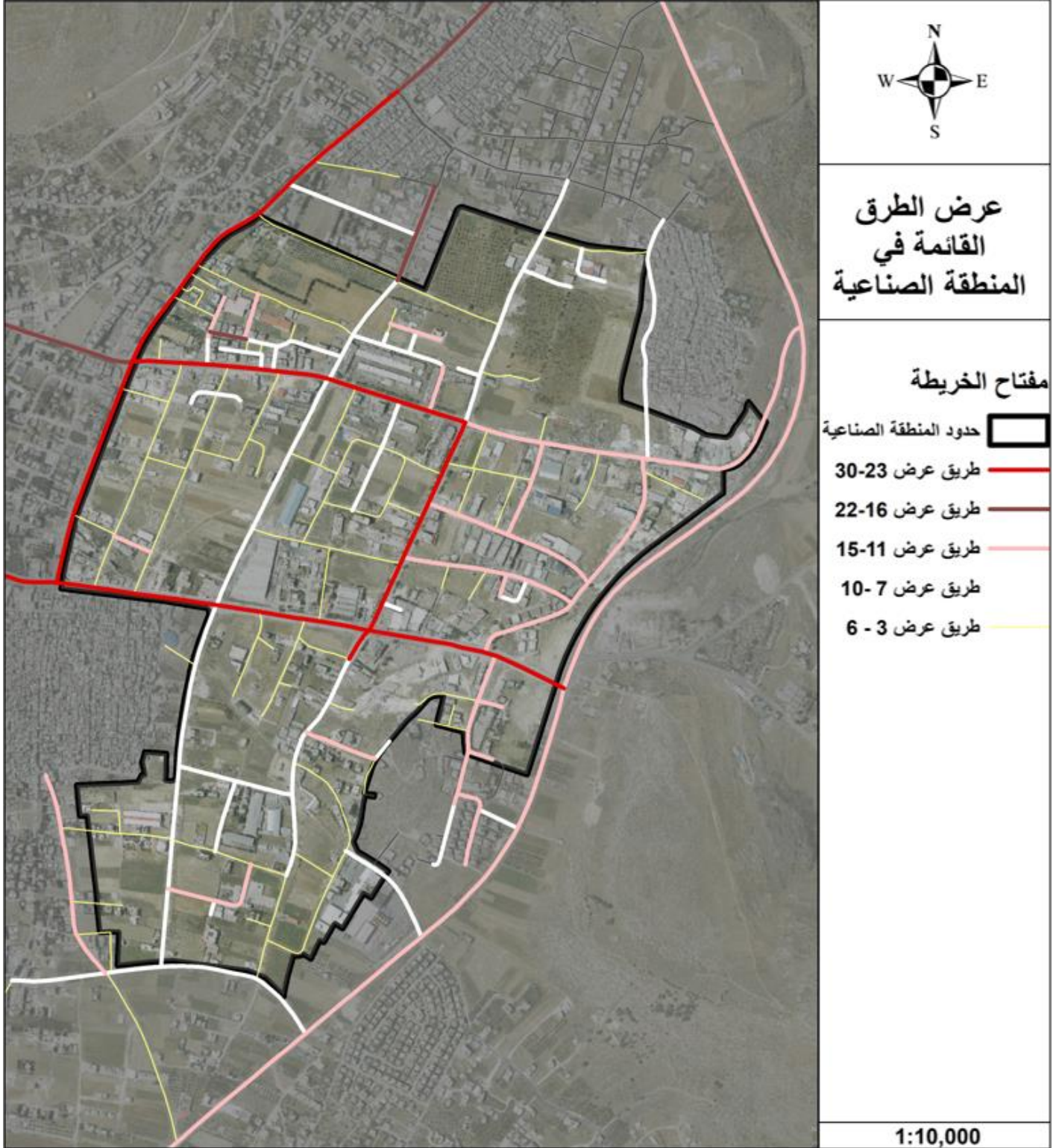
• الطرق الداخلية لمنطقة الدراسة

قسم الطرق الداخلية للمنطقة الصناعية الى الطرق الرئيسية و الطرق الفرعية الداخلية، حيث أن الطرق الرئيسية تتمثل بالطرق المستخدمة للتنقل من و الى المنطقة الصناعية، و الطرق الفرعية و الداخلية هي الطرق المستخدمة للتنقل المصانع الى الطرق الرئيسية أو بين المصانع نفسها، و الخريطة رقم (16) توضح هيكلية الطرق داخل منطقة الدراسة.



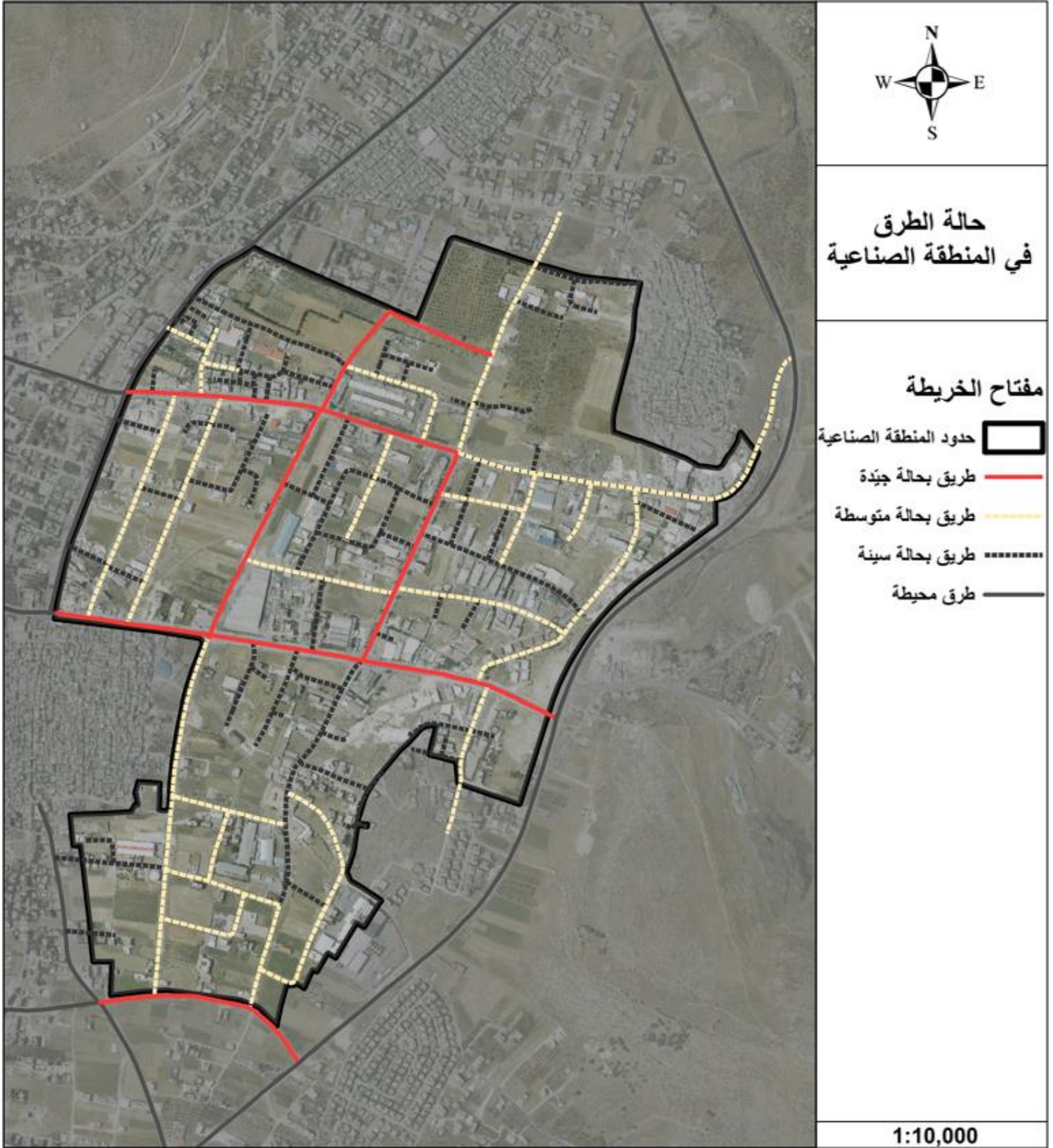
الخريطة 16 هيكلية الطرق الداخلية للمنطقة الصناعية

تتراوح عروض الطرق في المنطقة الصناعية من الطرق الضيقة بعرض 3 متر الى الطرق العريضة بعرض 30 متر و الخريطة رقم (17) توضح الطرق الداخلية في المنطقة و عروضها.



الخريطة 17 عرض الطرق القائمة في المنطقة الصناعية

تم دراسة حالة الطرق القائمة في منطقة الدراسة و قد قسّمت الى ثلاثة انواع، طرق بحالة جيّدة و احتلت نسبة 18.4% من الطرق القائمة، طرق بحالة متوسطة و تمثل الطرق المعبّدة و لكنّها تفتقر الى العفش و مكملات الطرق و احتلت نسبة 33.5% من الطرق القائمة و الطرق ذات الحالة السيئة و التي تمثّل الطرق المهترئة و المفتقرة للعفش و كانت نسبتها 48.1% من الطرق القائمة. و الخريطة رقم (18) توضح الانعكاس المكاني لحالة الطرق القائمة في منطقة الدراسة.



لخريطة 18 حالة الطرق القائمة في المنطقة الصناعية

4.3 تعريف الإيجابيات و السلبيات و المشاكل

■ الإيجابيات

- المنطقة محاطة بطرق اقليمية و رئيسية تسهل نقل مواد الخام و المخرجات الصناعية من و الى المنطقة .
- وجود مؤسسات التعليم المهني بمحاذاة المنطقة (المدرسة الصناعية،كلية هشام حياوي و مركز الشيخ زايد) مما يسهل عملية تدريب الطلبة المهنيين.
- طوبوغرافية المنطقة (ميلان المنطقة 3.5%).
- يوجد ثلاثة مناطق خضراء مقترحة حسب مخطط هيكلي 2013 يمكن الاستفادة منها.
- توفر خدمات مختلفة داخل المنطقة مثل الخدمات البنكية ،محطة البنزين، مركز الاطفاء و خدمات الاتصالات.

■ السلبيات

- وجود ثلاثة تجمعات سكنية ذات كثافة عالية جدا (مخيم عسكر القديم، مخيم عسكر الجديد و مخيم ببلاطة)
- تصنيف المساحات المحيطة بالمنطقة بمناطق سكن ب و مناطق سكن ج حسب مخطط هيكلي المدينة لعام 2013
- ضعف شبكة الشوارع في المنطقة
- افتقار المنطقة الى شبكة صرف صحي مخصصة للمصانع
- انتشار النفايات في المنطقة
- افتقار المنطقة لمركز صحي يحتوي على وحدة طوارئ
- تداخل المنشآت السكنية مع المنشآت الصناعية في المنطقة
- ضعف شبكة الكهرباء في المنطقة

■ المشاكل

- تداخل في أنواع الصناعات و خاصة المتنافرة منها.
- عجز في نسبة كل من المناطق الخضراء و الخدمات في المنطقة.
- ضعف شبكة الطرق و شبكة الصرف الصحي.

الفصل الخامس: مقترح المشروع

5.1 فكرة المشروع

تقوم فكرة تطوير المشروع على العمل في محورين رئيسيين تم اعتمادهما بناءً على المشاكل التي تم تعريفها، يتجه المحوران نحو الوصول بشكل تكاملي و نظام عمل متوازي إلى منطقة صناعية ضمن معايير تخطيطية تساهم في دعم عجلة الاقتصاد الوطني و توفر بيئة عمل مريحة و آمنة.

المحور الأول: محور التنظيم

المحور الثاني: محور التطوير و التحسين

و من الجدير بالذكر أنه تم الأخذ بعين الاعتبار المشاريع قيد التنفيذ من الجهات المسؤولة مثل بلدية نابلس، و الجهات المختصة الأخرى قبل البدء بتدخلات المشروع.

و من المشاريع قيد التنفيذ و يجب أخذها بعين الاعتبار:

1. مشروع نقل المجمع الشرقي الى المنطقة الصناعية
2. مشروع ربط المصانع بمحطات تنقية داخلية و توصيلها مع شبكة الصرف الصحي.

■ المحور الأول: محور التنظيم

يقوم محور التنظيم على حل المشاكل القائمة بسبب سوء التنظيم و العشوائية. و اتخذ اتجاهين أحدهما نحو تنظيم التوزيع المكاني للصناعات اعتماداً على أنواعها و الآخر نحو تنظيم حدود منطقة الدراسة.

تنظيم التوزيع المكاني للصناعات

و يقصد به تقسيم المنطقة الصناعية الى مناطق كل منطقة مخصصة بنوع محدد من الصناعات أو كل مجموعة من المناطق المتجاورة مخصصة لمجموعة من الصناعات المتكاملة و المتجانسة.

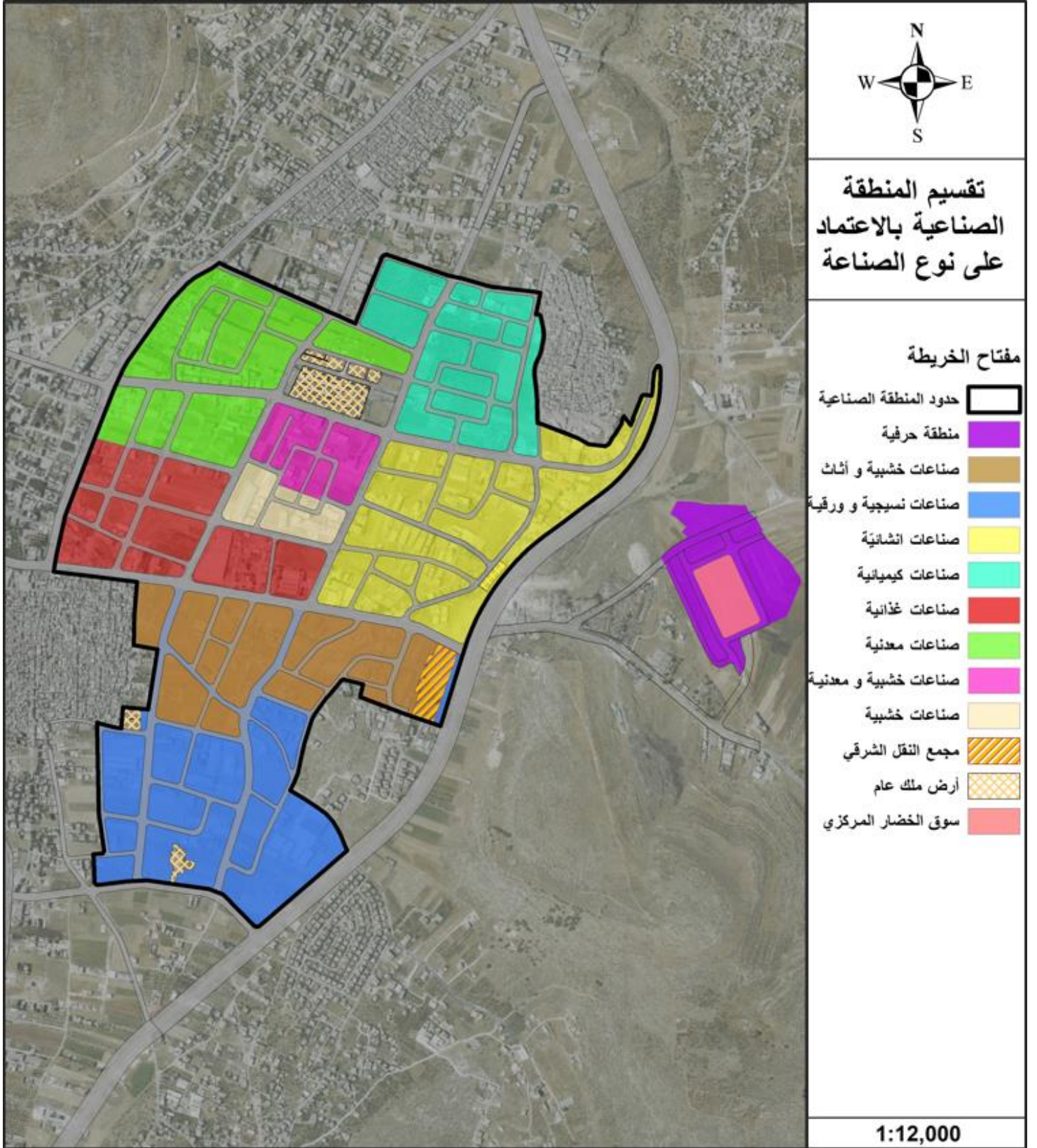
تم الاعتماد في تقسيم المنطقة على معايير عدّة، أهمّها:

1. انواع الصناعات القائمة في المنطقة الصناعية.
2. التوزيع المكاني الحالي للصناعات القائمة في المنطقة.
3. المساحة اللازمة لكل نوع من أنواع الصناعات اعتمادا على نسبة كل منها.
4. المؤثرات البيئية لكل نوع من أنواع الصناعة.
5. الاستعمالات المحيطة بالمنطقة.

الجدول أدناه يوضح النسبة المستخدمة لكل نوع من أنواع الصناعة من مساحة المنطقة الصناعية مستثنى من هذه المساحة الأراضي العامة و مساحات الطرق. و كذلك يوضح أنواع الصناعات التي سوف تتخصص لها مناطق معينة.

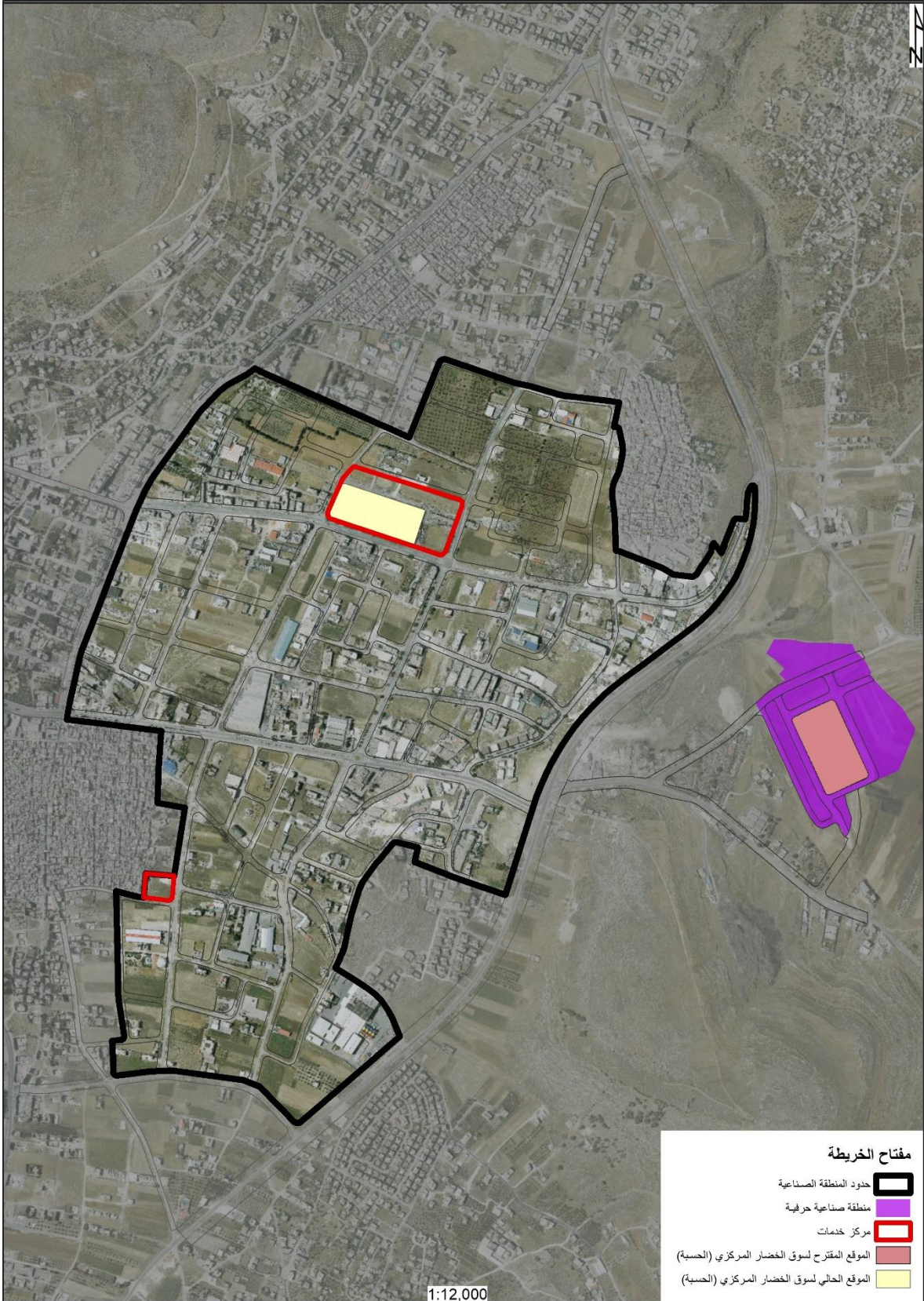
نسبة المساحة اللازمة لها	نسبتها	نوع الصناعة
%22	%19.5	صناعات انشائية
%15	%13.9	صناعات غذائية
%18	%16	صناعات معدنية
%10	%6.1	صناعات كيميائية
%35	%10.4	صناعات خشبية
	%3.6	صناعة الأثاث
	%8.2	صناعات نسيجية
	%4.6	صناعات ورقية
		صناعات مقلية

و الخريطة رقم (19) توضح التوزيع المكاني لكل نوع من أنواع الصناعات حسب التقسيم المقترح.



الخريطة 19 تقسيم المنطقة الصناعية بالاعتماد على نوع الصناعة

و قد ترتب على هذا التقسيم نقل مجموعة من الصناعات من منطقة الى أخرى داخل حدود المنطقة الصناعية، كذلك نقل الأنشطة المتعارضة مع النشاط الصناعي مثل سوق الخضار المركزي (الحسبة) الى خارج حدود المنطقة الصناعية. و الخريطة رقم (20) توضح مشروع نقل سوق الخضار المركزي (الحسبة). حيث تم نقله الى المنطقة الحرفية الواقعة شرق منطقة الدراسة و المصادق عليها في مخطط هيكل المدينة (2013)، و قد بلغت المساحة المخصصة له 50 دونم.



لخريطة 20 نقل موقع سوق الخضار المركزي (الحسبة)




تنظيم حدود المنطقة الصناعية

يهدف تنظيم حدود المنطقة الصناعية الى الحصول على التوافق بين تصنيف استعمالات الاراضي على المخططات مع الاستعمال القائم على أرض الواقع و الذي استدعى هذا التنظيم هو الاختلاف في استعمالات الأراضي بين المخططات و الاستعمال القائم على أرض الواقع و خاصّة في المناطق الحدودية للمنطقة الصناعية. و تعديل الحدود أدّى الى اقتطاع مساحات من المنطقة الصناعية أو إضافة مساحات إليها و يترتب على هذا الاقتطاع أو الاضافة اقتراح استعمال جديد للمنطقة المقطّعة أو المضافة بما يتلائم مع الاستعمال القائم على أرض الواقع.

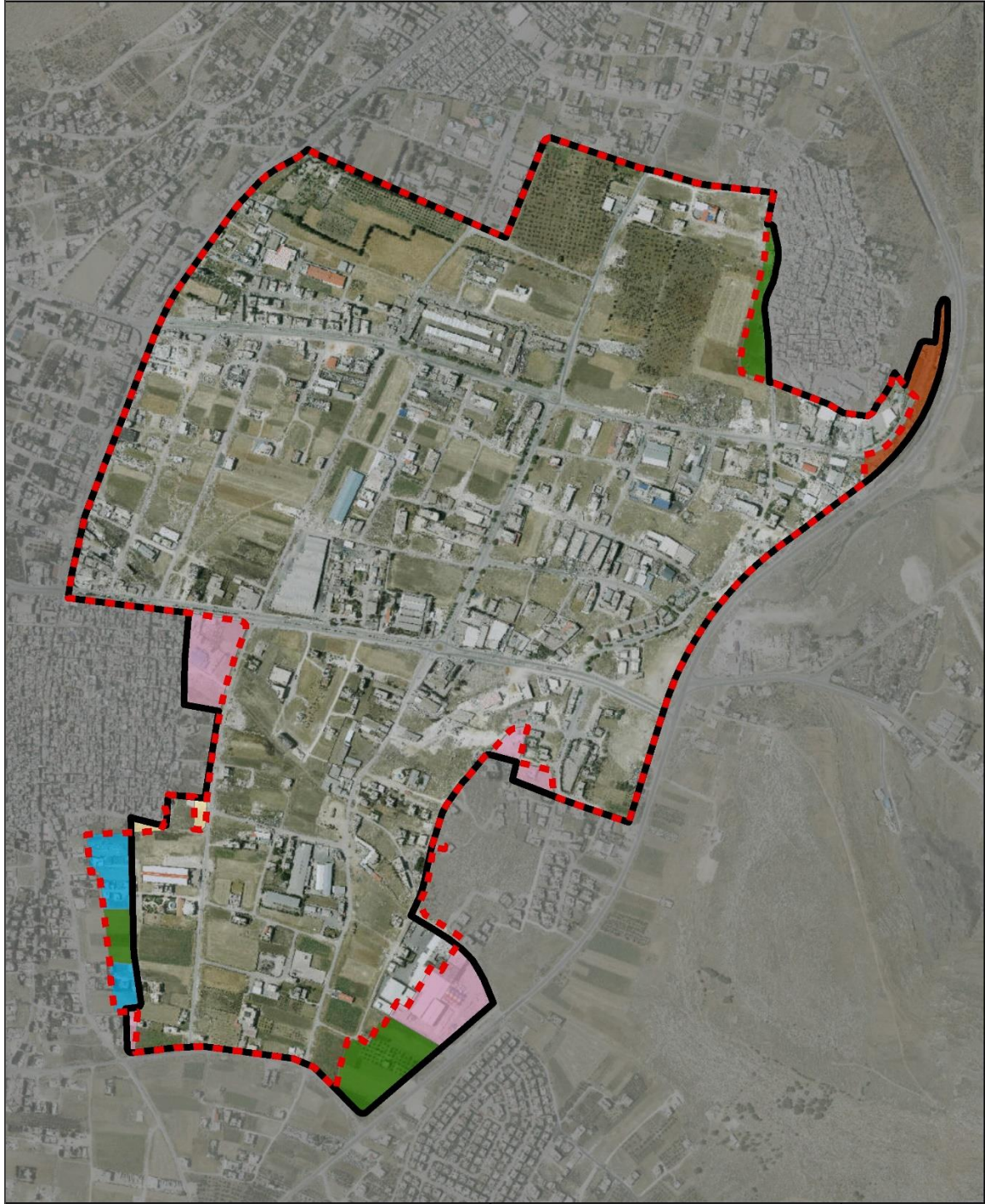
بلغت مساحة المساحات المُضافة الى المنطقة الصناعية 108932 متر مربع، و بلغت المساحات المقطّعة 25176 متر مربع.

توضح الخريطة رقم (21) الحدود الحالية و المقترحة للمنطقة الصناعية، و توضح الخريطة رقم (22) الاستعمال القائم على أرض الواقع للمساحات المقطّعة و المضافة، الخريطة رقم (23) توضح استعمالات المساحات المقطّعة و المُضافة بالاعتماد على المخطط الهيكلي و الخريطة رقم (24) توضح الاستعمال المقترح للمساحات المضافة و المقطّعة نتيجة تعديل حدود منطقة الدراسة.



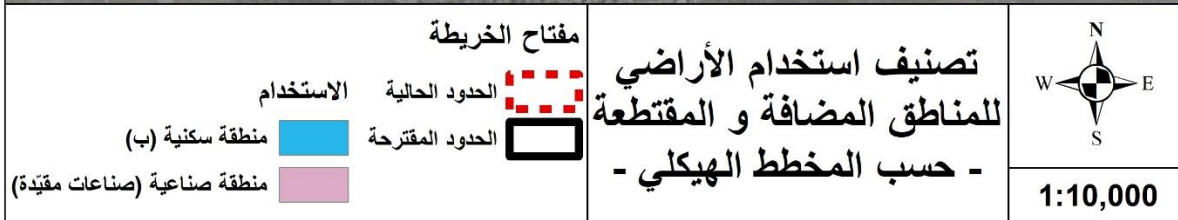
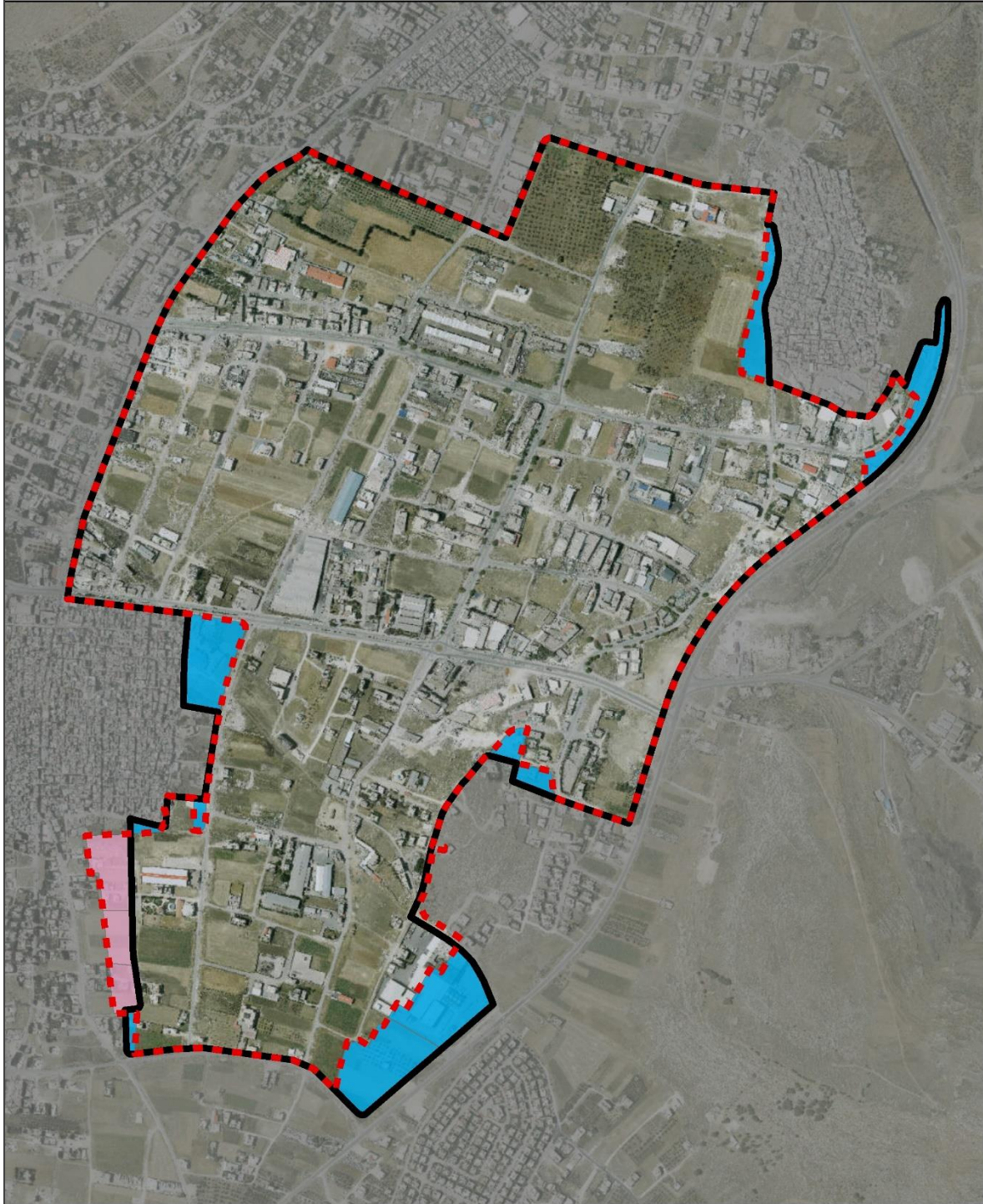
<p>مفتاح الخريطة</p> <p>الحدود المقترحة  الحدود الحالية </p>	<p>الحدود الحالية و المقترحة للمنطقة الصناعية</p>	<p></p> <p>1:10,000</p>
--	---	--

الخريطة 21 الحدود الحالية و المقترحة للمنطقة الصناعية

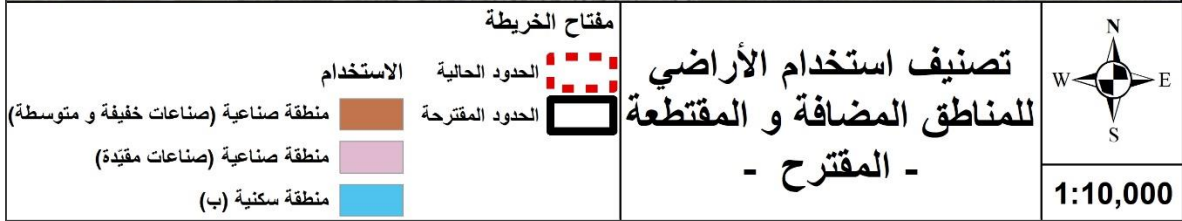
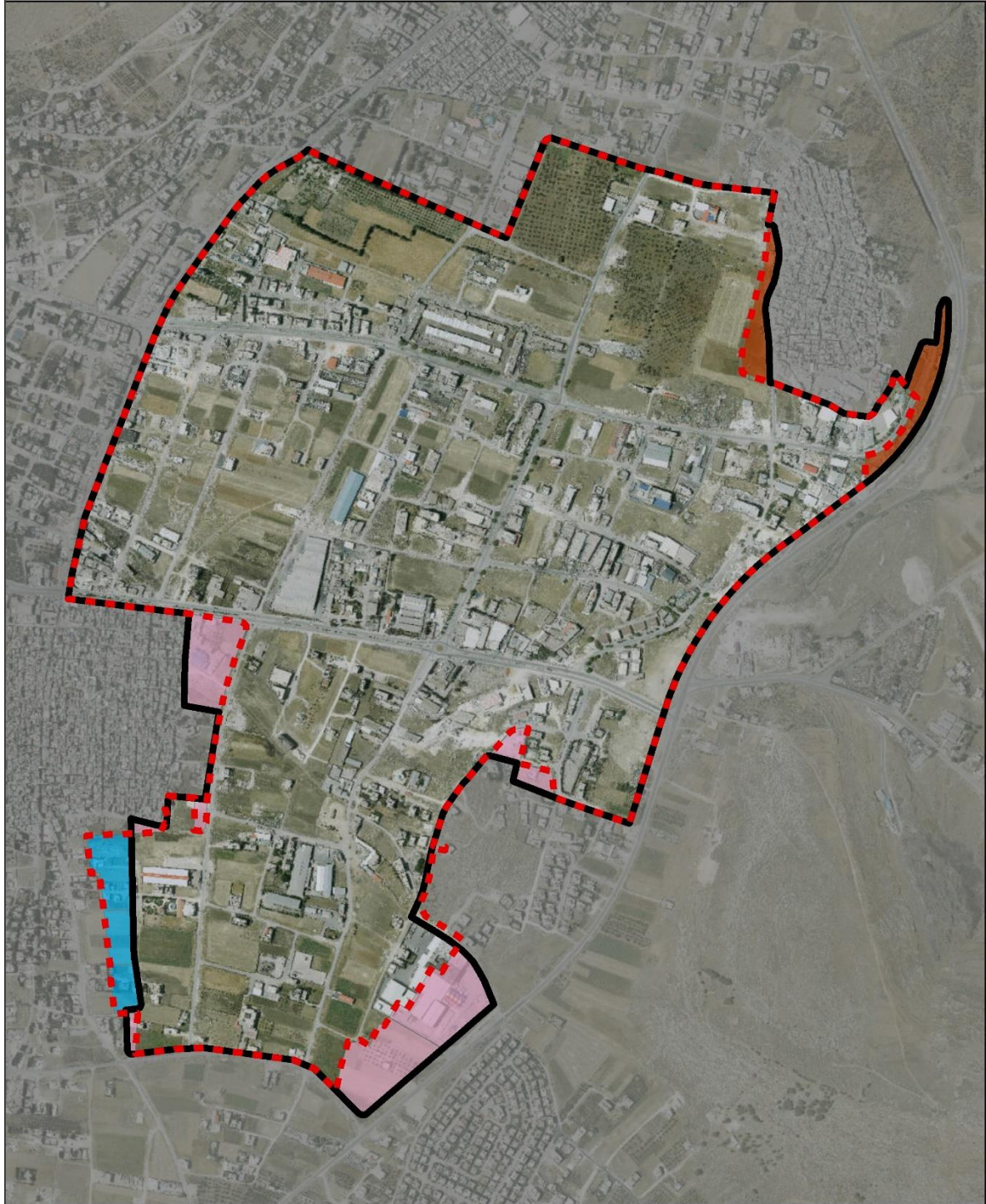


مفتاح الخريطة		تصنيف استخدام الأراضي للمناطق المضافة و المقتطعة - الوضع القائم -	
<p>أرض فارغة</p> <p>منطقة صناعية (صناعات خفيفة و متوسطة)</p> <p>منطقة صناعية (صناعات مقيدة)</p> <p>منطقة سكنية</p>	<p>الحدود الحالية</p> <p>الحدود المقترحة</p> <p>الاستخدام</p> <p>منطقة زراعية</p>		

الخريطة 22 استعمالات الأراضي للمناطق المضافة و المقتطعة حسب الوضع القائم



لخريطة 23 استعمالات الأراضي للمناطق المقطعة و المضافة حسب المخطط الهيكلي



الخريطة 24 الاستعمالات المقترحة للمناطق المقطعة و المضافة

■ المحور الثاني: محور التطوير و التحسين

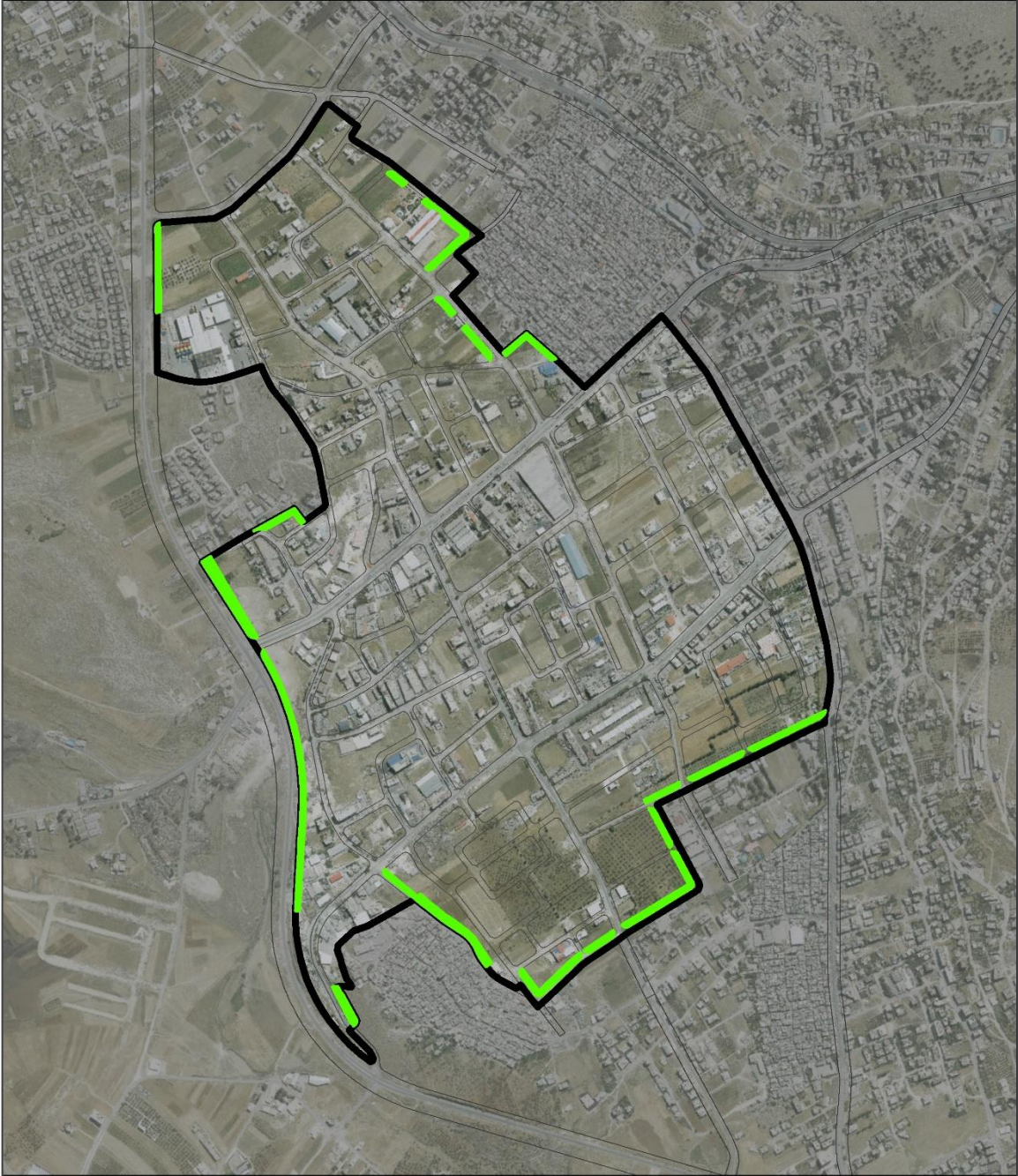
بالاعتماد على نتائج مرحلة التحليل و ملاحظة العجز الذي تعاني منه المنطقة الصناعية في كل من قطاعات البنية التحتية و المواصلات، الخدمات و المناطق الخضراء فقد تم معالجة هذا العجز تحت محور التطوير القائم على هذه القطاعات الثلاثة.

المناطق الخضراء

تعاني المنطقة الصناعية من نقص كبير في المناطق الخضراء، حيث أن نسبة المناطق الخضراء القائمة لا تتجاوز 1.5% في حين أن الحد الأدنى حسب المعايير التخطيطية لا يجوز أن يقل عن 3%.

و قد تم معالجة هذا النقص باقتراح مجموعة من المناطق الخضراء التي تخدم المنطقة و تنوّعت هذه المناطق الى ثلاثة انواع و هي:

1. المناطق الخضراء العازلة، و هي المناطق العازلة المقترحة على حدود المنطقة الصناعية لتعزل المؤثرات السلبية للأنشطة الصناعية عن الاستعمالات المحيطة و خاصة الاستعمال السكني، و تشمل أيضا المناطق العازلة المستخدمة لعزلة أنواع الصناعات عن بعضها داخل المنطقة الصناعية. و قد تراوحت عروض هذه المناطق العازلة من 10 الى 15 متر حسب الحاجة، و استخدمت الأشجار دائمة الخضرة كثيفة الاوراق المستخدمة للعزل. الخريطة رقم (25) توضح مواقع المناطق الخضراء العازلة في المنطقة الصناعية.



**المناطق الخضراء
العازلة المقترحة**

مفتاح الخريطة

حدود المنطقة الصناعية

منطقة عازلة



1:12,000

الخريطة 25 المناطق الخضراء العازلة المقترحة

2. المناطق الخضراء المفتوحة، و هي المناطق الخضراء العامة التي تشكل فراغات عامة خضراء تحتوي على جلسات مشجرة و توفر مناطق مريحة للعاملين. تم اقتراح مجموع من هذه المناطق بحيث توفر الخدمة لكافة المنطقة الصناعية من المناطق الخضراء المفتوحة.

تم الاستناد الى مجموعة من المعايير عند اقتراح مواقع المناطق الخضراء المفتوحة و هي:

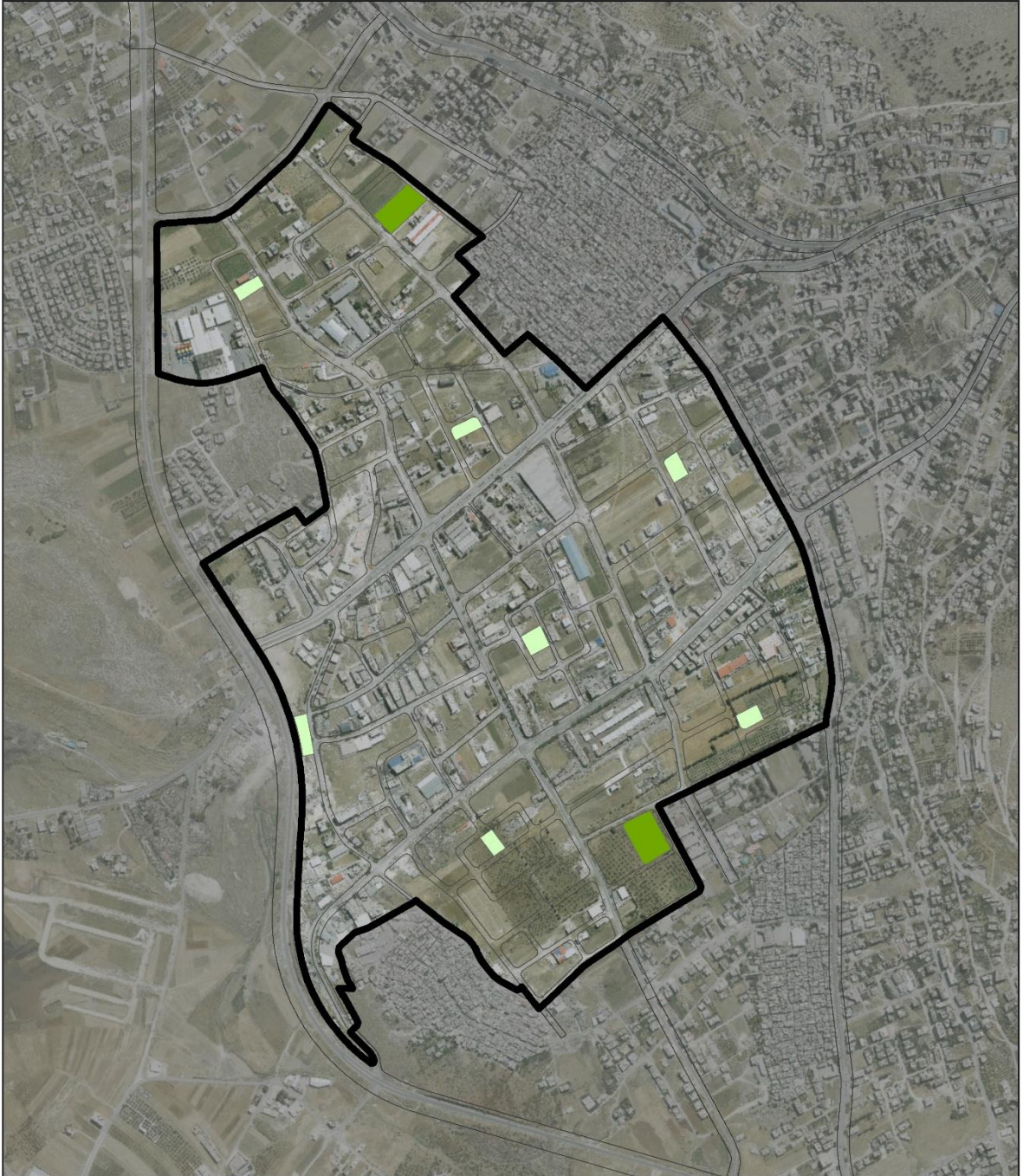
- مساحة المناطق المقترحة، حيث تم تحديد مساحات تحقق النسبة المعيارية للمناطق الخضراء المفتوحة.

- مواقع المناطق الخضراء المقترحة حسب المخطط الهيكلي للمدينة (2013) مما يعطي متوجّه أولي للمواقع المقترحة.

- مواقع الأراضي العامة.

- نطاق خدمة المناطق المقترحة، بحيث يكون نطاق الخدمة للمناطق المقترحة يغطّي ما لا يقل عن 90% من المنطقة.

الخريطة رقم (26) توضح المواقع المقترحة للمناطق الخضراء المفتوحة و الخريطة رقم (27) توضح نطاق خدمة المناطق الخضراء المفتوحة المقترحة.



**المناطق الخضراء
المفتوحة و
المتنزهات العامة**

مفتاح الخريطة

حدود المنطقة المنصاحية

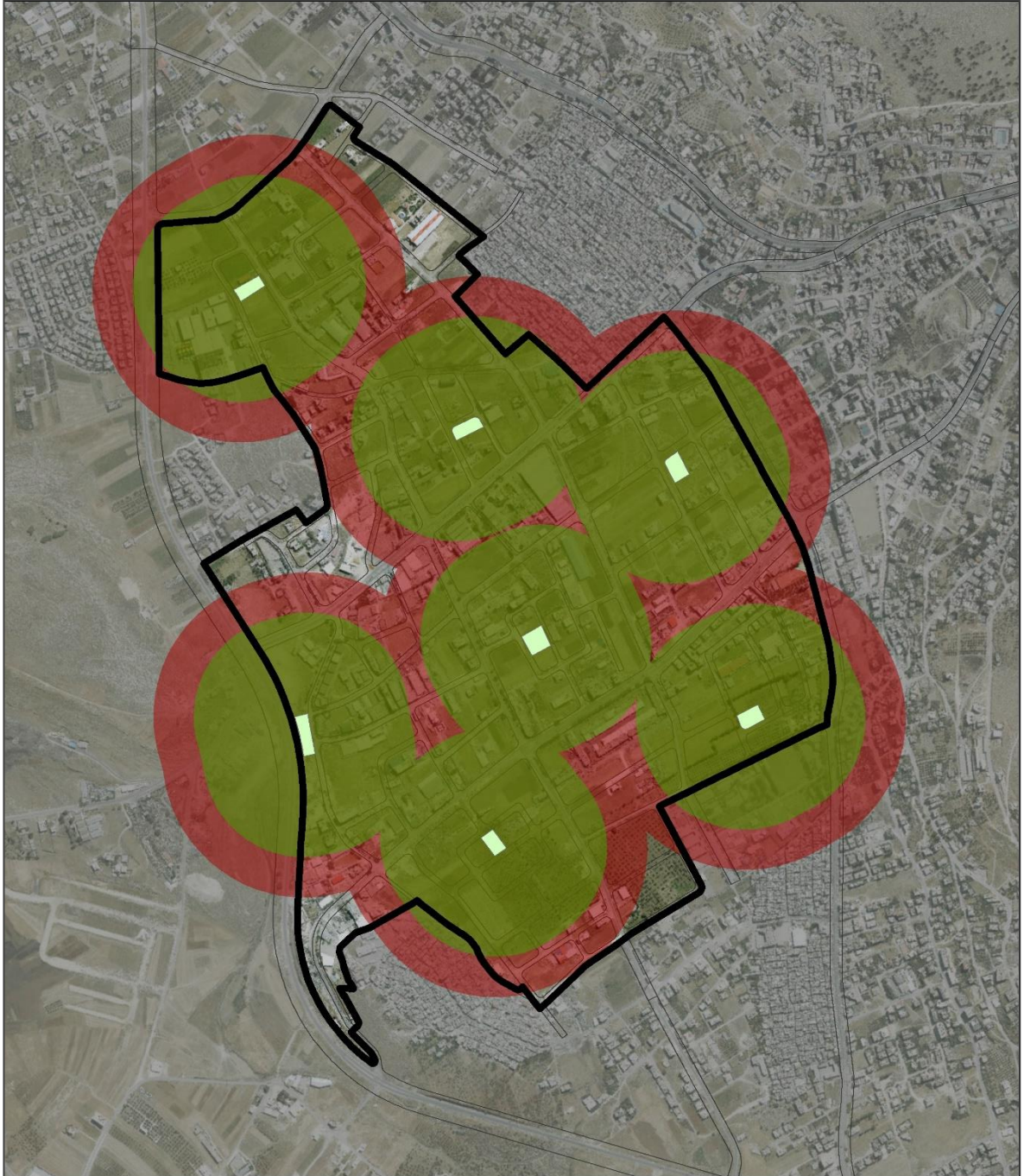
منطقة خضراء مفتوحة


متمزه عام



1:12,000

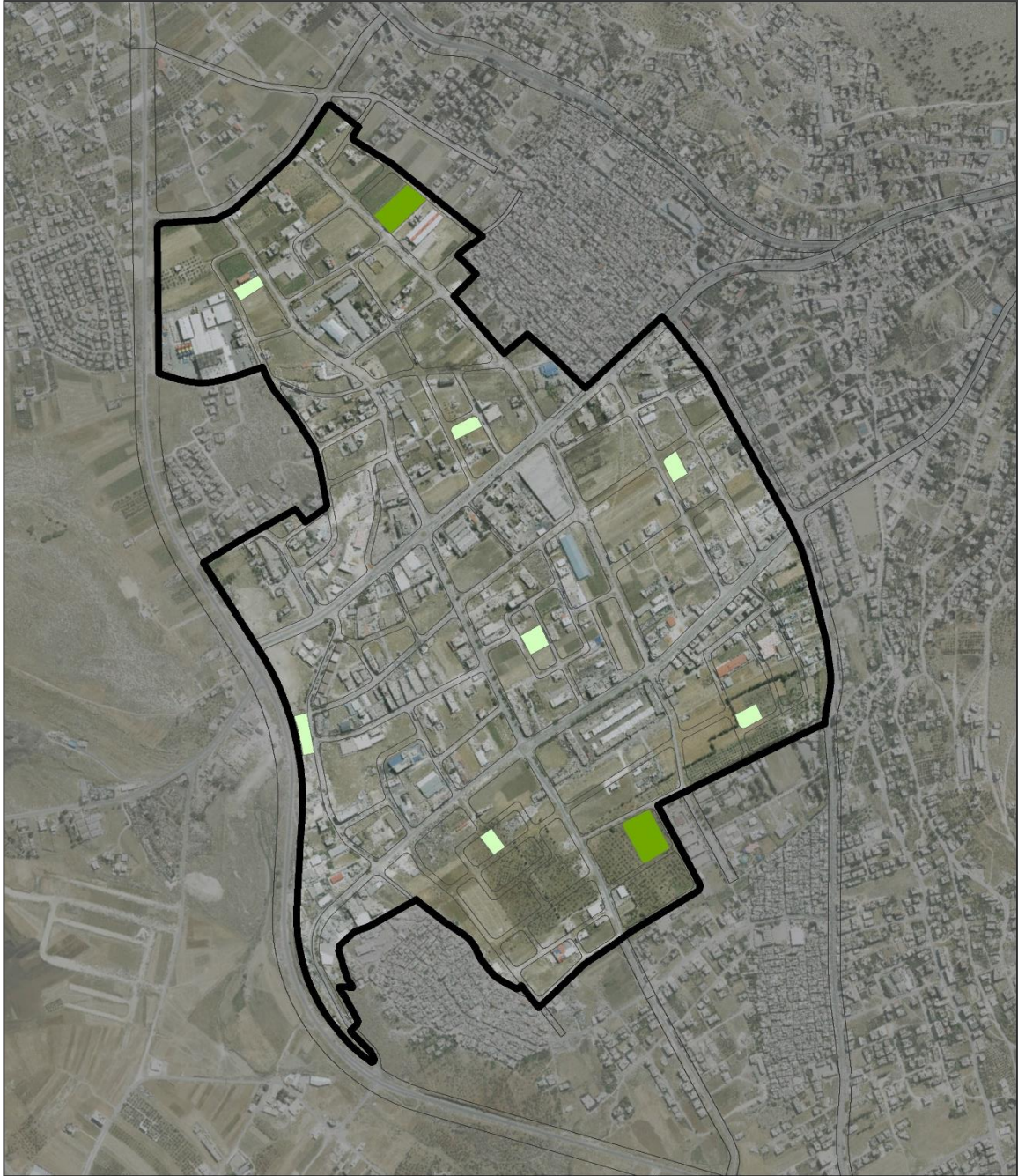
الخريطة 26 المناطق الخضراء المفتوحة المقترحة



	<p>نطاق خدمة المناطق الخضراء المفتوحة</p>	<p>مفتاح الخريطة</p> <p>حدود المنطقة الصناعية</p> <p>منطقة خضراء مفتوحة</p> <p>نطاق خدمة (250 متر)</p> <p>نطاق خدمة (350 متر)</p>	<p>1:12,000</p>
---	--	---	------------------------

الخريطة 27 نطاق خدمة المناطق الخضراء المفتوحة المقترحة

3. المتنزهات العامّة، و هي المناطق التي تأخذ الشكل التنظيمي للمتنزه العام و تم اقتراح متنزهين، الاول شمال المنطقة الصناعية، و الثاني فه وتوسعة لمتنزه قائم (متنزه الفنيق) جنوب المنطقة الصناعية. و توضح الخريطة رقم (28) المتنزهات العامّة المقترحة و الخريطة رقم (29) توضح نطاق خدمة هذه المتنزهات.



**المناطق الخضراء
المفتوحة و
المتزهات العامة**

مفتاح الخريطة
 حدود المنطقة الصناعية
 منطقة خضراء مفتوحة
 متزه علم

1:12,000

الخريطة 28 المتنزهات العامة المقترحة



نطاق خدمة المتنزهات العامة

مفتاح الخريطة

حدود المنطقة الصناعية

منطقة خضراء مفتوحة

متنزه عام

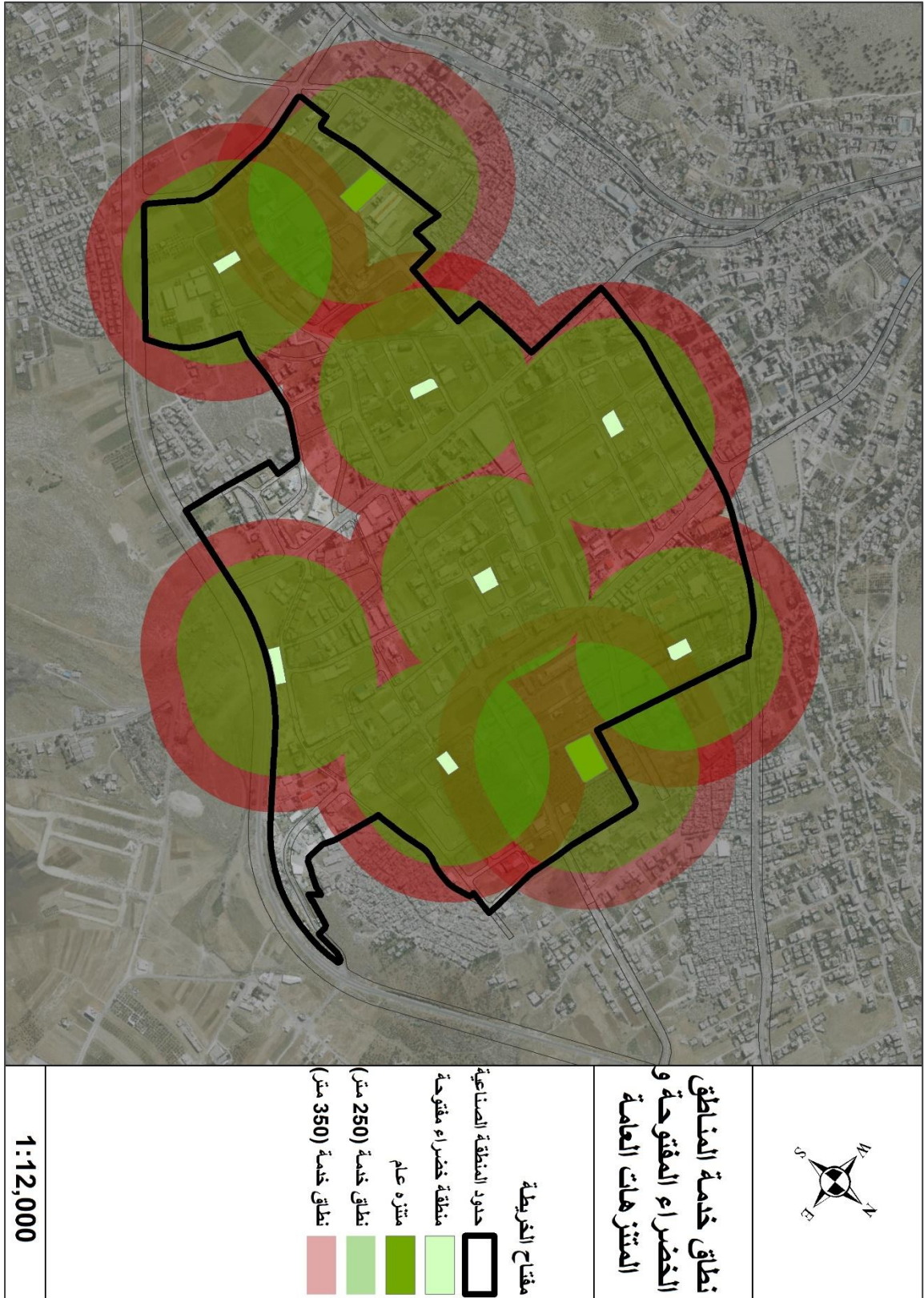
نطاق خدمة (250 متر)

نطاق خدمة (350 متر)

نطاق خدمة (500 متر)

1:12,000

الخريطة 29 نطاق خدمة المتنزهات العامة المقترحة



الخريطة 30 نطاق خدمة المتنزهات العامة و المناطق الخضراء المفتوحة المقترحة معاً

الخدمات

نظراً للعجز القائم في نسبة الخدمات المتوفرة في المنطقة الصناعية، النقص في الخدمات الرئيسية اللازمة لتحقيق كفاءة المنطقة و العشوائية في توزيع الخدمات في المنطقة فإنه تم اقتراح مركزين للخدمات أحدهما رئيسي و الآخر ثانوي لتوفير الخدمات اللازمة للمنطقة الصناعية و تنظيم توزيعها. يقع مركز الخدمات الرئيسي شمال المنطقة الصناعية بمساحة تقارب 35 دونم و يقدم الخدمات التالية:

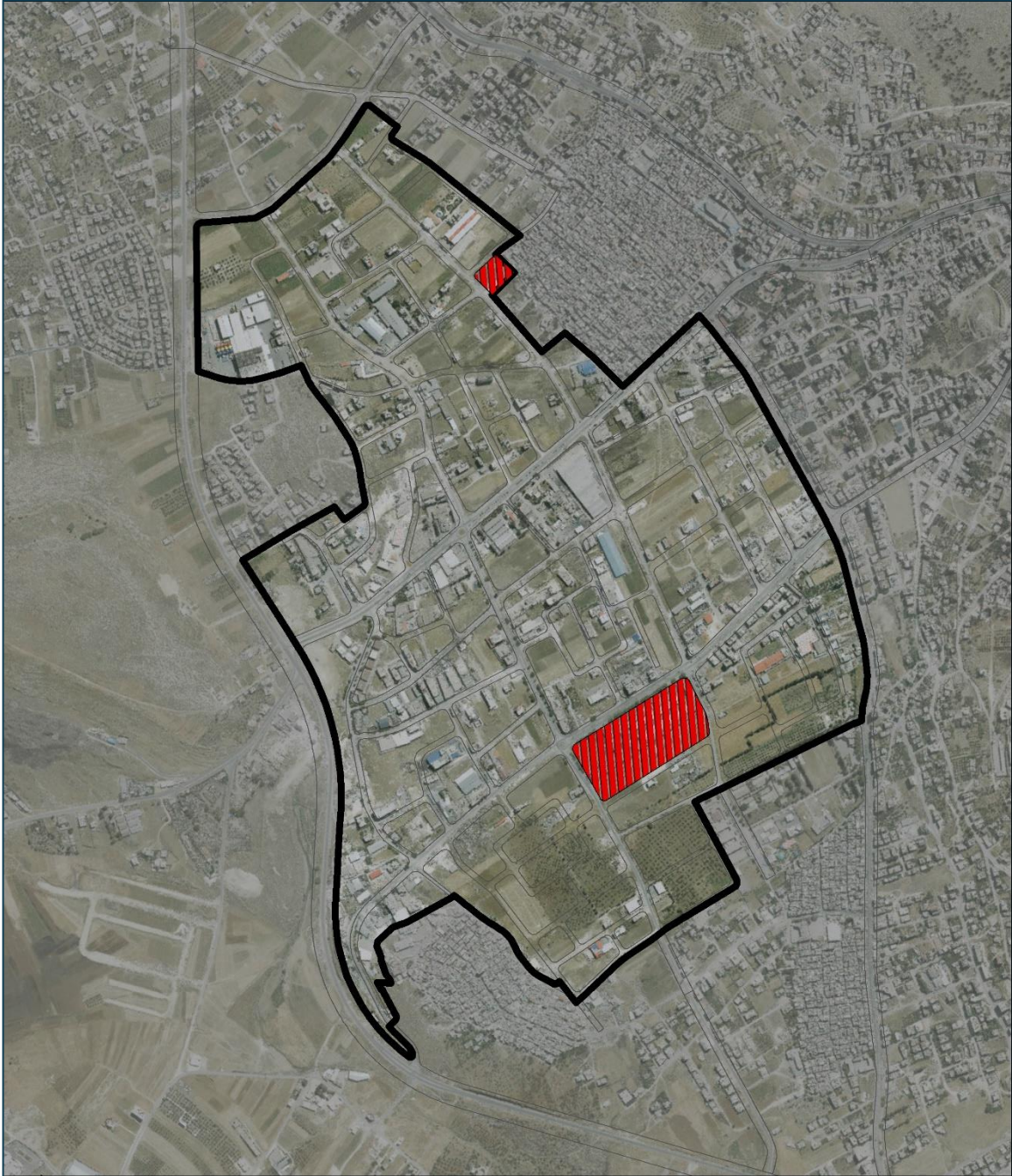
1. وحدة ادارية للمنطقة الصناعية تشتمل قاعات متعددة الأغراض
2. وحدة دفاع مدني
3. مركز صحي يشتمل على وحدة طوارئ
4. مركز شرطة
5. خدمات تسويق و نقل
6. مكاتب و مخازن
7. مطاعم، كفيتريات و سوبر ماركت
8. خدمات مكتبية
9. خدمات مصرفية
10. خدمات دينية
11. خدمة نقل للعمال من المنطقة الصناعية الى مركز المدينة و بالعكس.

أما مركز الخدمات الثانوي فيقع في الجنوب الغربي للمنطقة الصناعية و يقدم الخدمات الضرورية فقط التيت تتمثل في: الخدمات الدينية، المطاعم و الكفيتريات و مراكز الشراء إضافة الى المكاتب و المخازن. و تبلغ مساحته ما يقارب 6 دونم.

معايير اختيار مواقع مراكز الخدمات:

1. مواقع الأراضي العامة، حيث أن مركز الخدمات الرئيسي وقع في موقع سوق الخضار المركزي قب نقله و الذي هو أرض عامة مع ضم الأراضي العامة الواقعة شمال الموقع. و كذلك بالنسبة لمركز الخدمات الثانوي، حيث أن 80% من مساحته هي عبارة عن أرض عامة.
2. نطاق خدمة هذه المراكز، بحيث تخدم كافة المنطقة الصناعية.
3. موقع المراكز بالنسبة للطرق الرئيسية في المنطقة الصناعية حيث يفضل أن تكون على الطرق الرئيسية.
4. الاستعمالات المحيطة، حيث أن مركز الخدمات الرئيسي جاء امتداداً للاستعمال التجاري البواكي على طول الشارع المؤدي الى المركز.

الخريطة رقم (31) توضح مواقع مركز الخدمات المقترحة في المنطقة الصناعية. الخريطة رقم (32) توضح نطاق خدمة مراكز الخدمات المقترحة و الخريطة رقم (33) توضح مبررات اختيار موقع مركز الخدمات الرئيسي.



**مراكز الخدمات
المقترحة**

مفتاح الخريطة

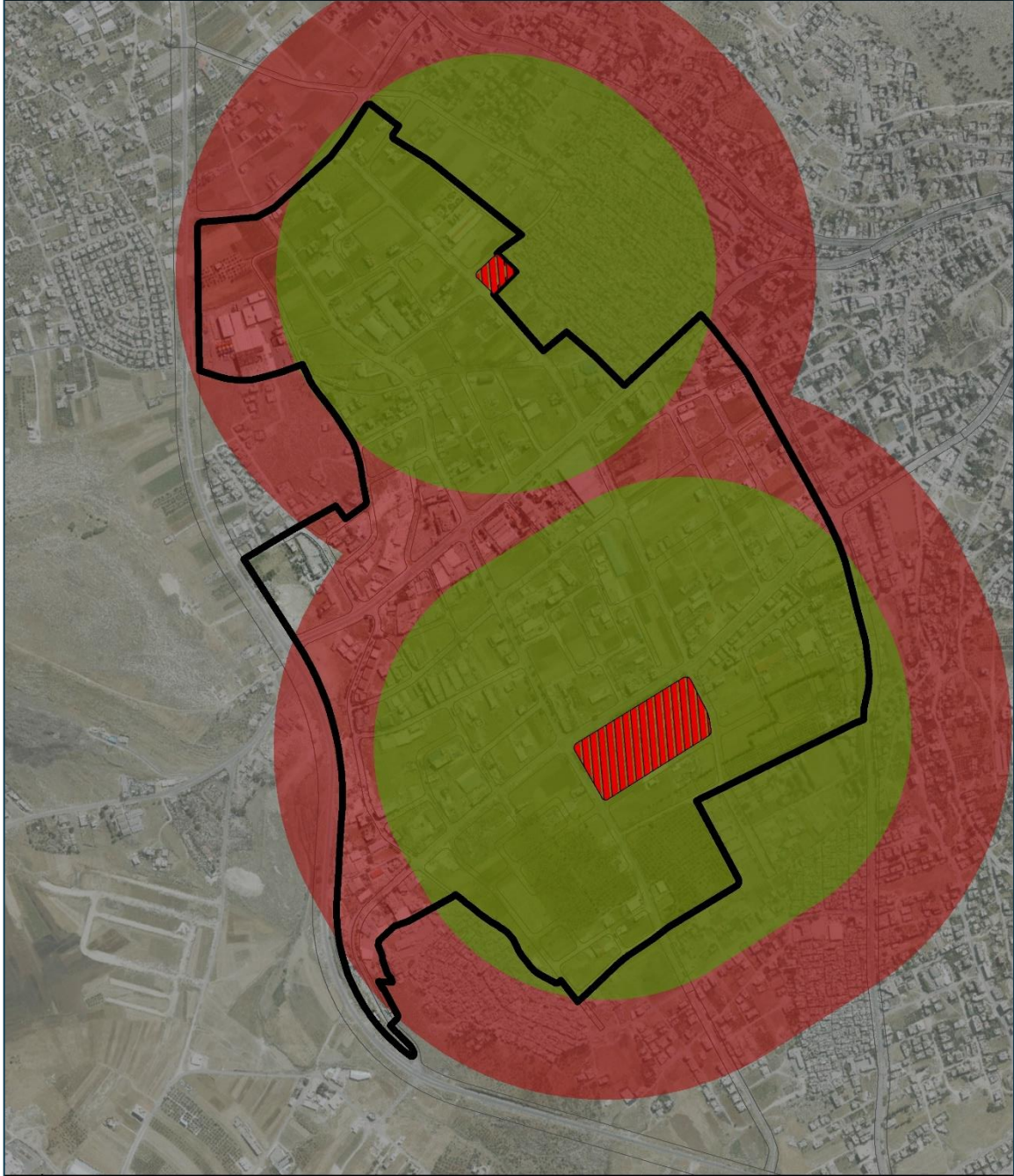
حدود المنطقة الصناعية

مركز خدمات مقترح



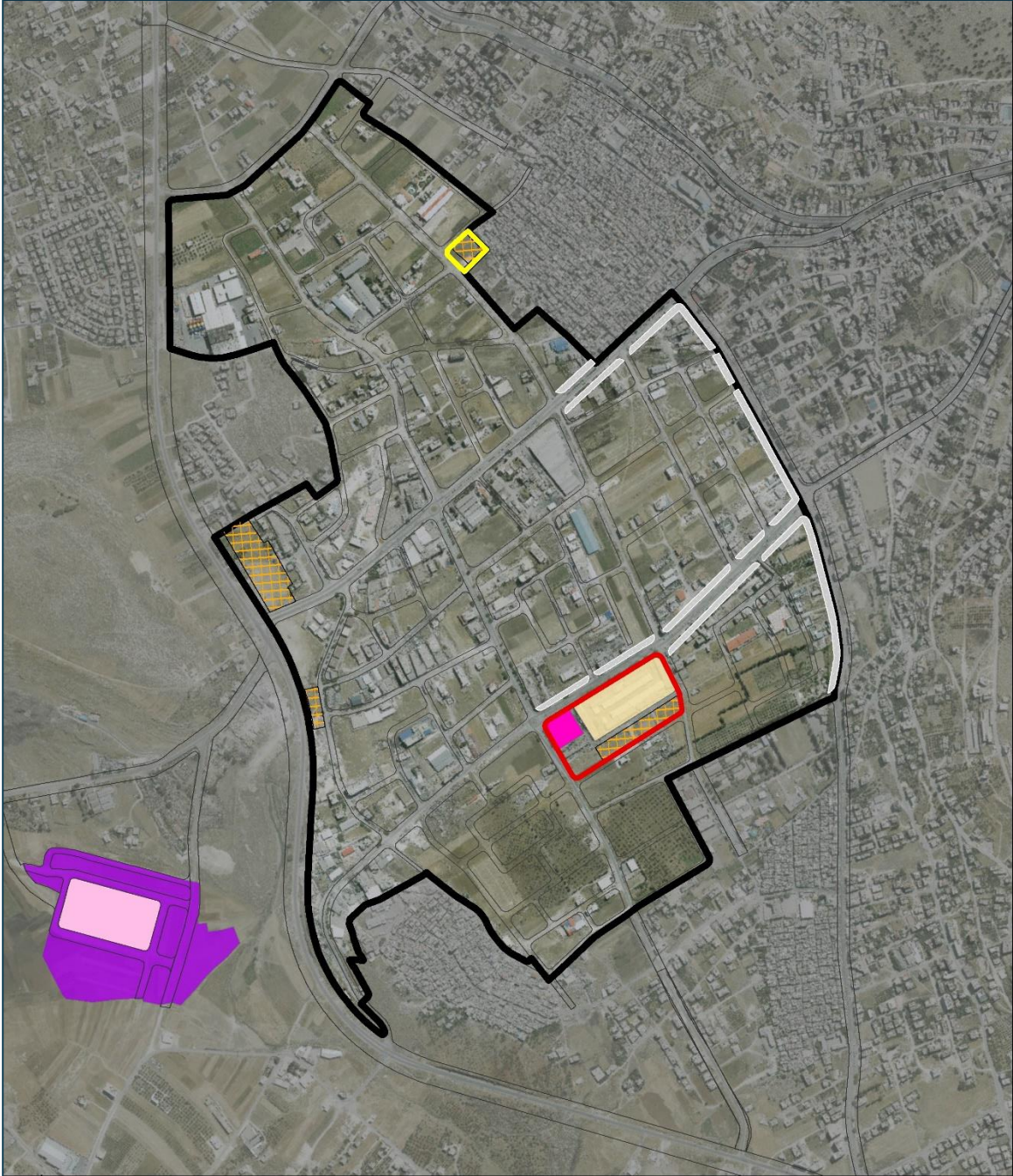
1:12,000

الخريطة 31 مراكز الخدمات المقترحة في المنطقة الصناعية



	<p>نطاق خدمة مركز الخدمات المقترحة</p>	<p>مفتاح الخريطة</p> <p>حدود المنطقة الصناعية</p> <p>مركز خدمات مقترح</p> <p>نطاق خدمة (500 متر)</p> <p>نطاق خدمة (750 متر)</p>	<p>1:12,000</p>
--	---	---	-----------------

الخريطة 32 نطاق خدمة مراكز الخدمات المقترحة



	<p>ميررات اختيار الموقع لمراكز الخدمات المقترحة</p>
<p>مفتاح الخريطة</p> <p>حدود المنطقة الصناعية</p> <p>مركز خدمات مقترح</p> <p>مركز الخدمات الرئيسي</p> <p>مركز خدمات ثانوي</p> <p>أرض ملك عام</p> <p>الموقع الحالي للحسبة</p> <p>المنطقة الحرفية</p> <p>موقع المقترح للحسبة</p> <p>تجاري _ بولاي</p> <p>تجاري _ محلي</p>	
<p>1:12,000</p>	

الخريطة 33 ميررات اختيار مواقع مراكز الخدمات المقترحة

الطرق و المواصلات

بعد تشخيص و تحليل قطاع الطرق و المواصلات تبين وجود مشاكل في طرق المنطقة الصناعية منها ما تمثل بتصميم الطرق و بعضها يتمحور حول حالة الطرق و اهترائها و حاجتها الى اعادة تأهيل و كذلك الحاجة الى تنظيم حركة المرور في المنطقة الصناعية. و بناءً على ذلك تم اقتراح تطوير شبكة النقل و المواصلات في المنطقة الصناعية بالعمل في اتجاهين متوازيين و هما:

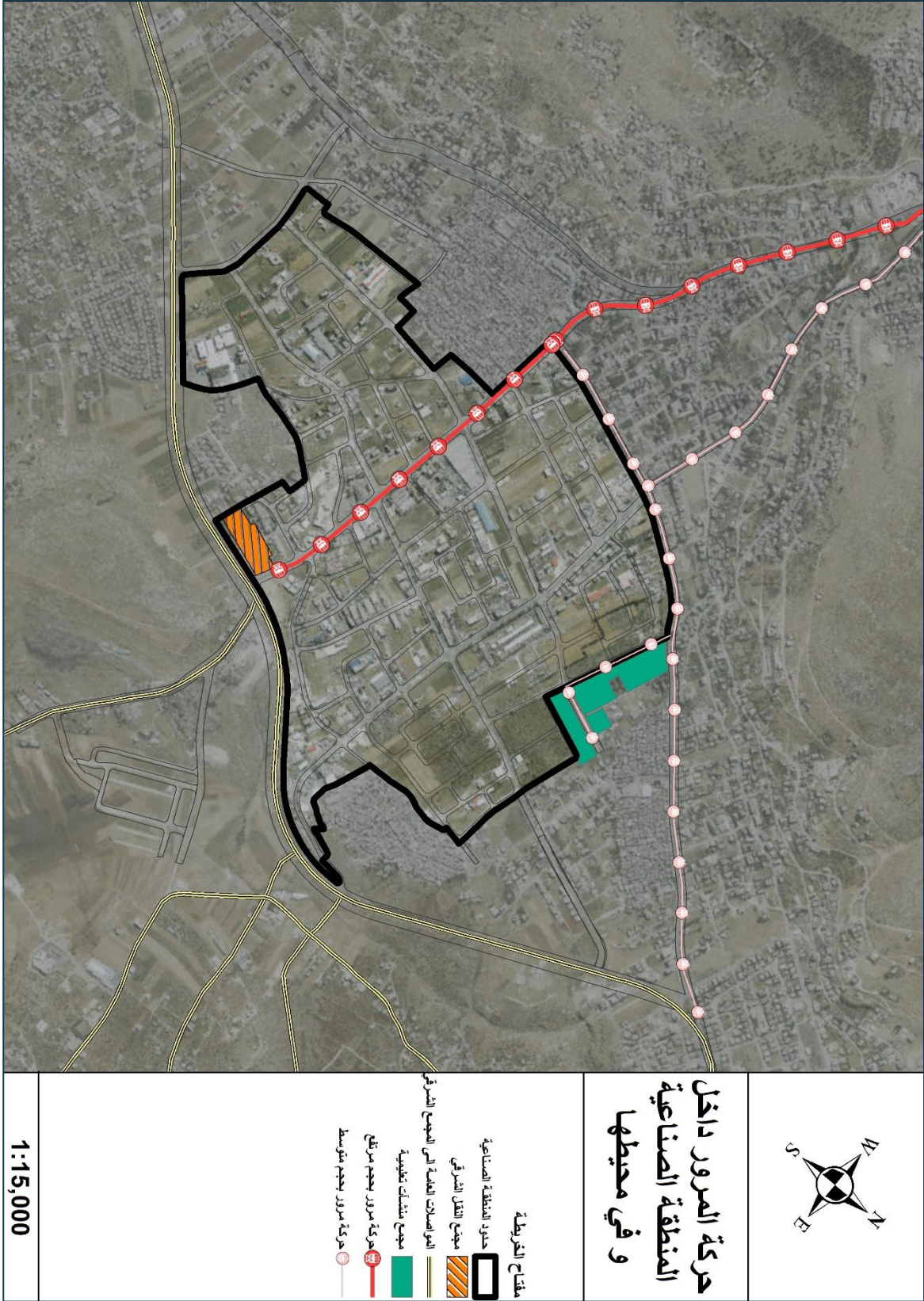
الاول: تنظيم حركة المرور بين حركات النقل المختلفة (مشاة، مركبات عامّة، مركبات خاصّة و المركبات الصناعية (الشاحنات)).

الثاني: اقتراح شبكة طرق بعروض مناسبة و تصميم مناسب للمنطقة الصناعية.

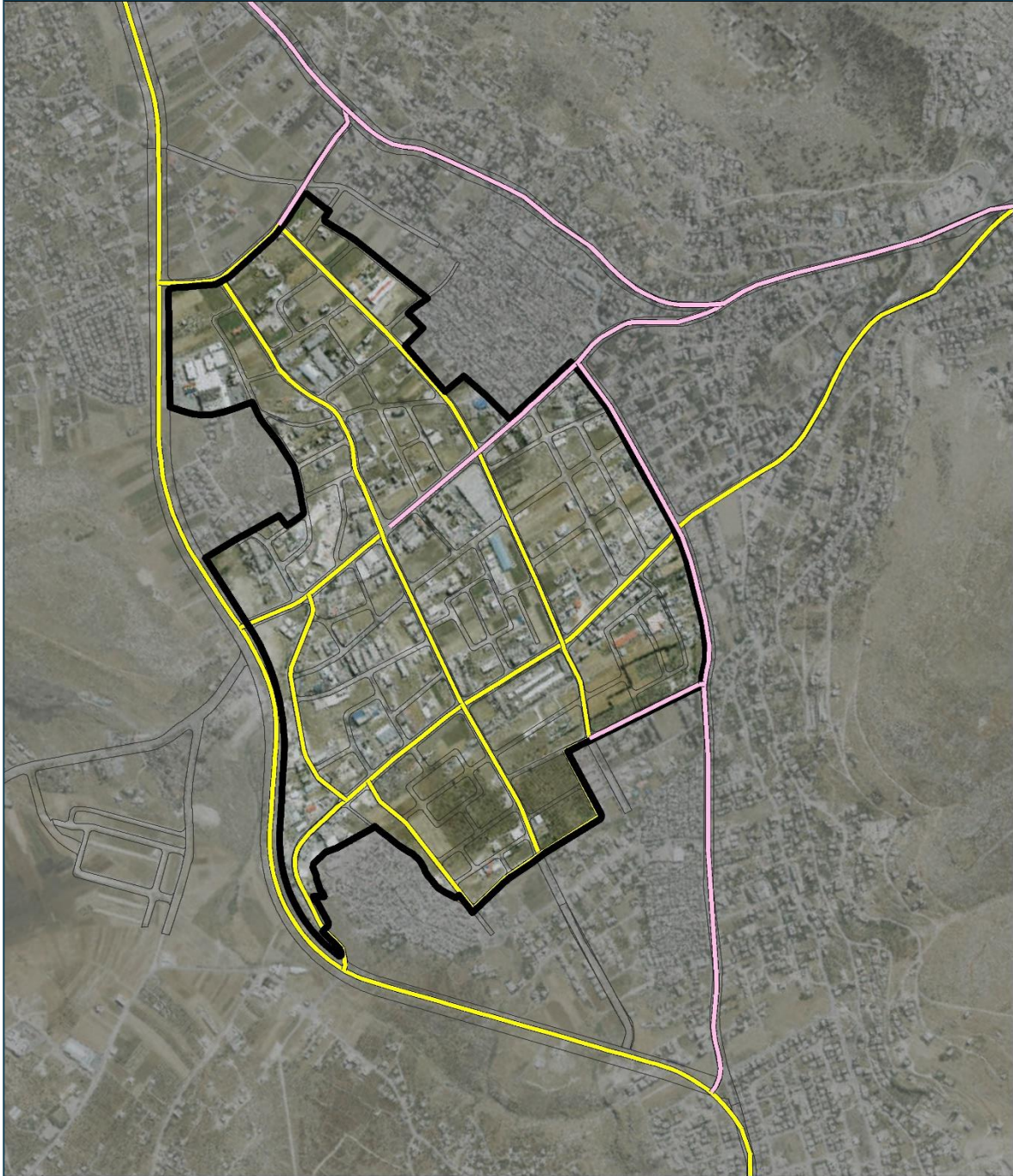
و أثناء العمل في هذين الاتجاهين، يجب الأخذ بعن الاعتبار مشروع نقل المجمع الشرقي الى المنطقة الصناعية و الذي هو مشروع مقترح و موافق عليه من قبل بلدية نابلس كما ذكر سابقاً.

تنظيم حركة المرور

اشتملت تنظيم حركة المرور على تحديد مسارات المركبات الصناعية (الشاحنات) بعد دراسة حركة المرور في المنطقة الصناعية و توضيح الخرائط (34+35+36) حركات المرور القائمة في المنطقة الصناعية و المسار المقترح للمركبات الصناعية (الشاحنات) و توضيح حركة الشاحنات داخل المنطقة الصناعية على الترتيب.



الخريطة 34 حركة المرور داخل المنطقة الصناعية و في محيطها القريب

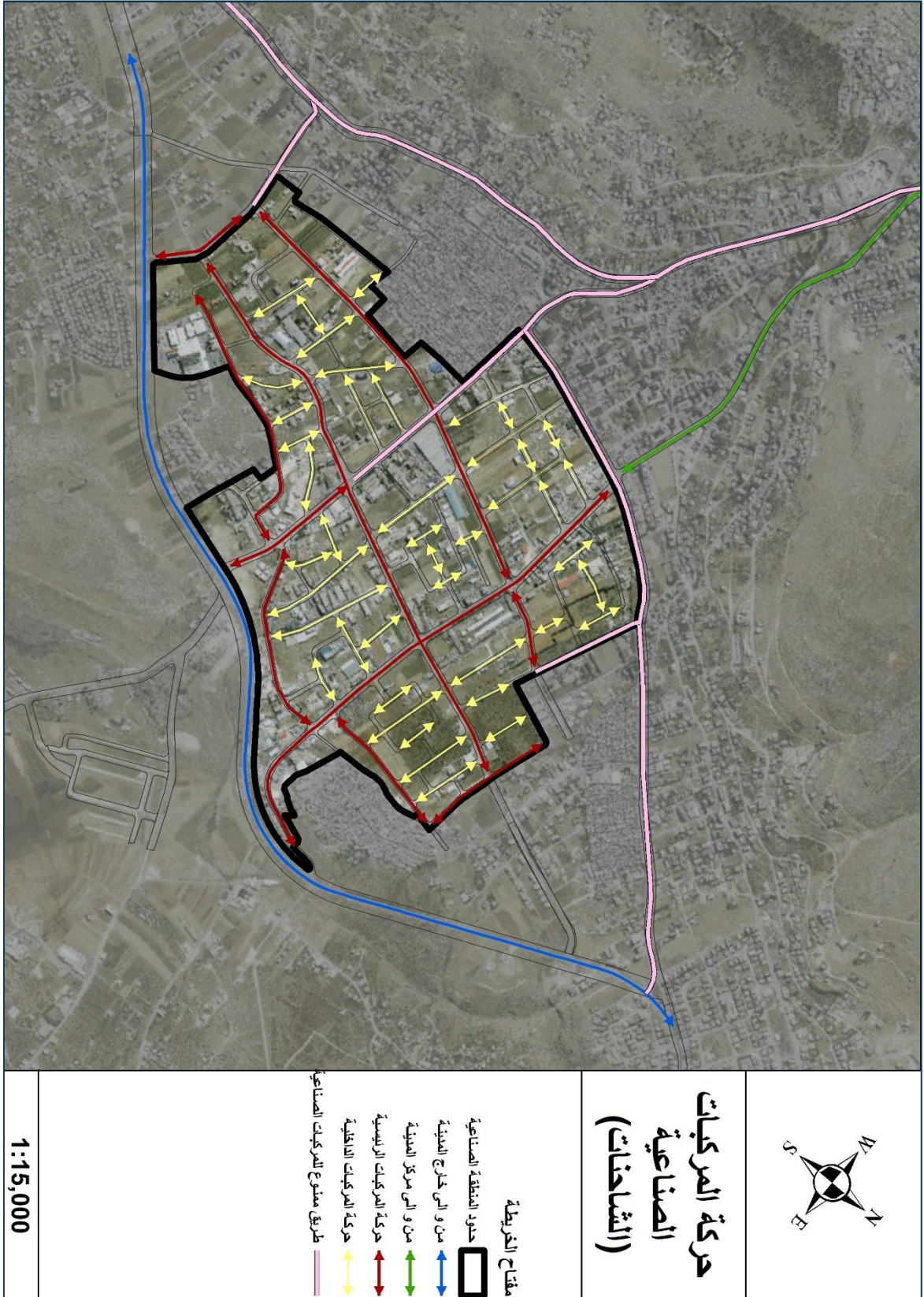


**حركة المركبات
الصناعية
(الشاحنات)**

مفتاح الخريطة
 حدود المنطقة الصناعية
 طريق سبر المركبات الصناعية
 طريق ممنوع للمركبات الصناعية

1:15,000

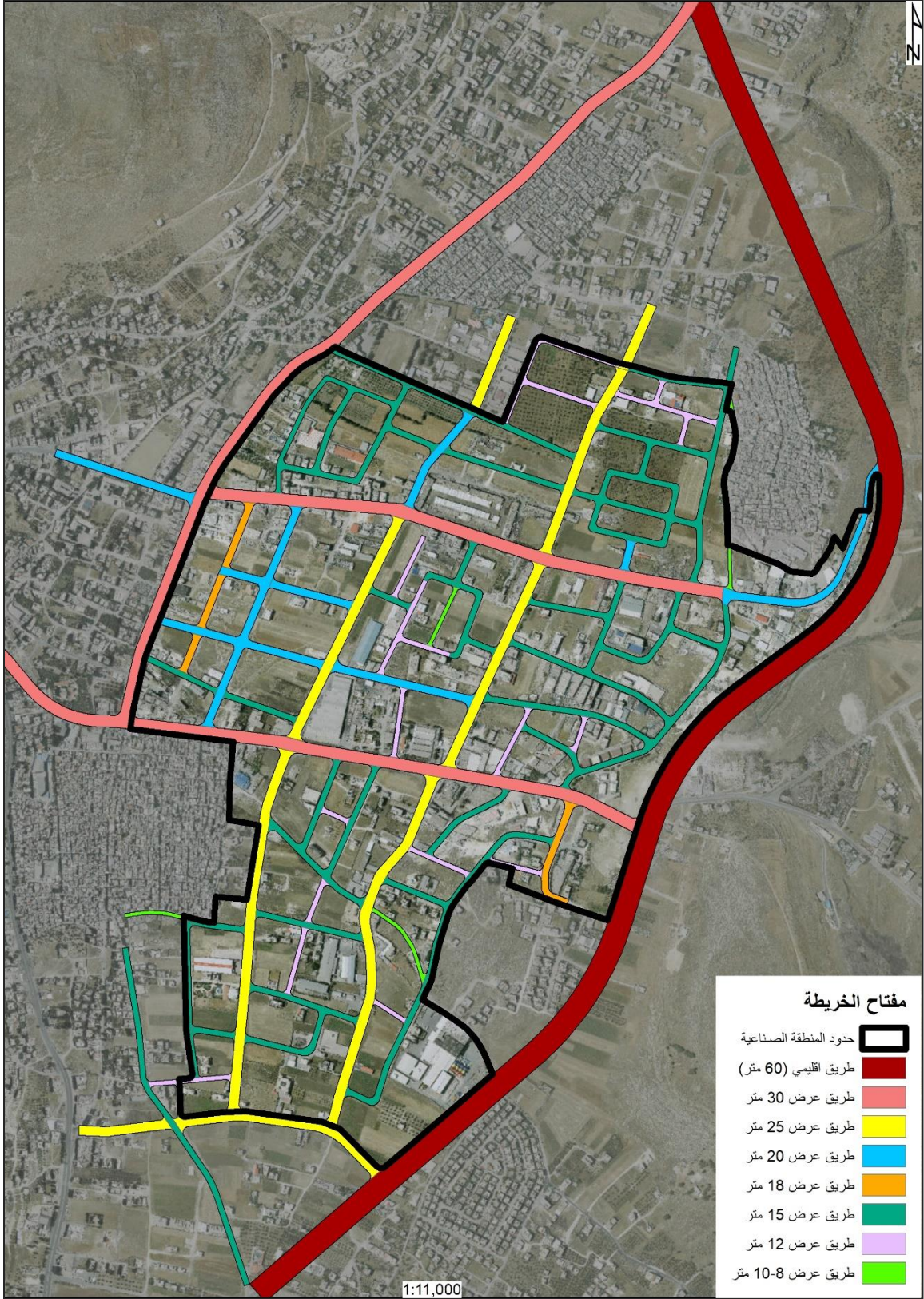
الخريطة 35 مسار حركة المركبات الصناعية (الشاحنات)



الخريطة 36 حركة المركبات الصناعية (الشاحنات)

اقتراح شبكة الطرق

تم اقتراح شبكة طرق قائمة بشكل أساسي على الطرق القائمة على أرض الواقع مع اعادة تأهيلها، تعديل عروضها و اقتراح جزء من الطرق اضافة عليها. و توضح الخريطة رقم (37) شبكة الطرق المقترحة بالعروض المقترحة.



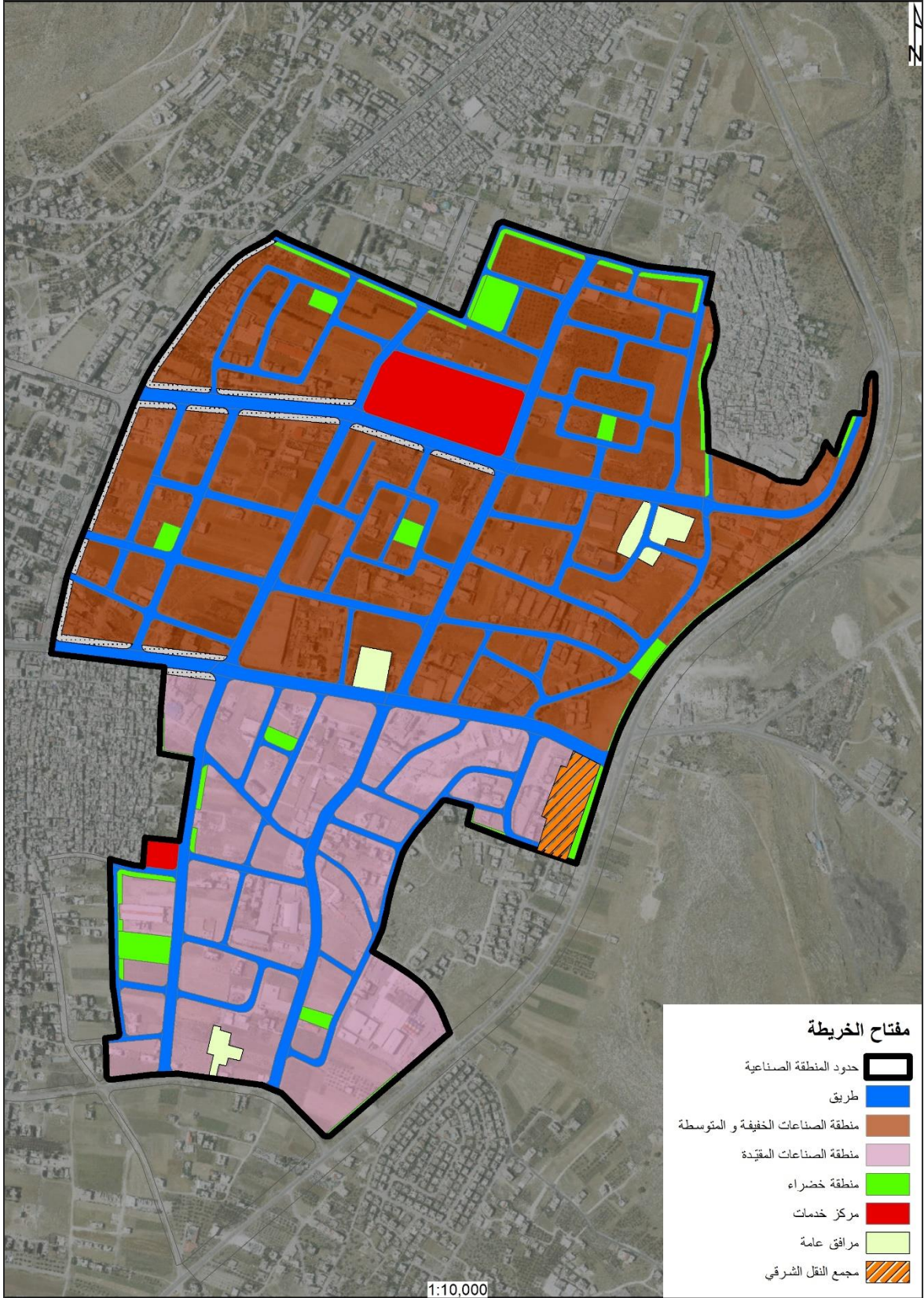
الخريطة 37 شبكة الطرق المقترحة بالعروض المقترحة

5.2 المخطط الرئيسي للمشروع

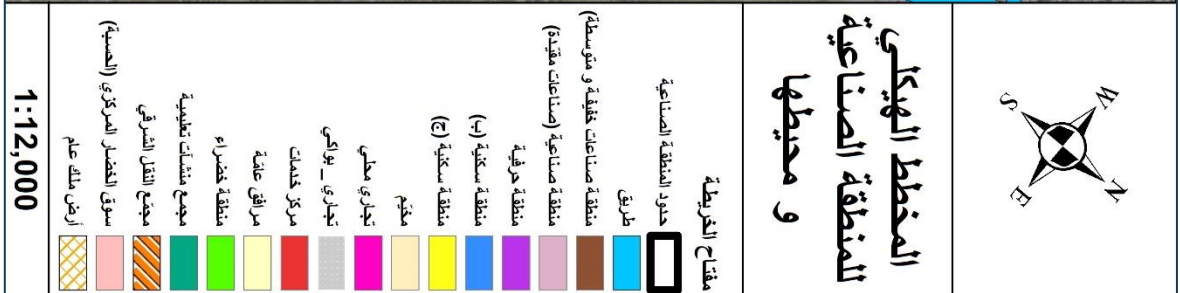
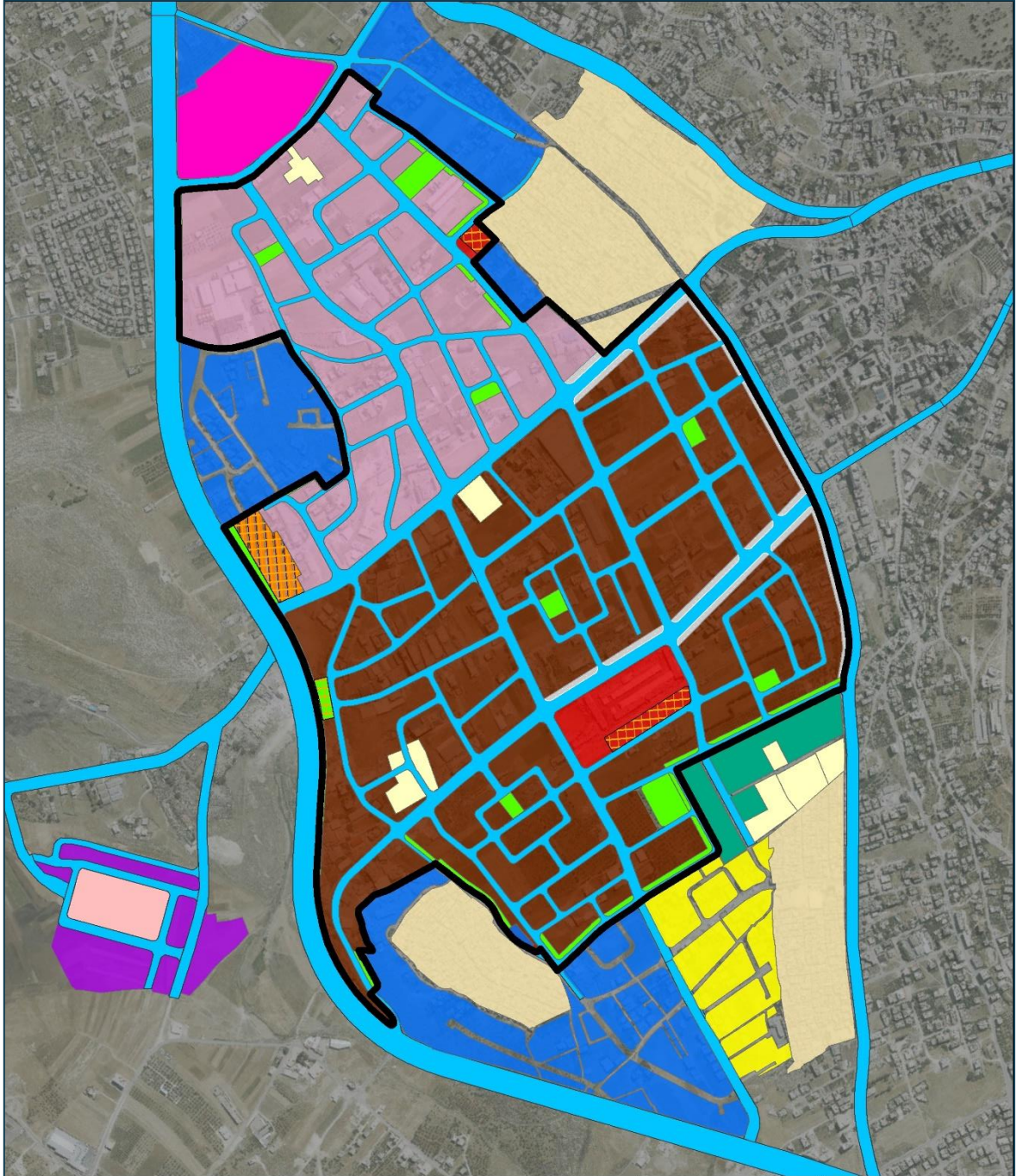
بعد استعراض فكرة المشروع و تطويرها و محاور التدخلات القائمة في منطقة الدراسة فإننا نخرج بالمخطط الرئيسي للمشروع المتمثل بمخطط هيكلي شامل للتدخلات التي تم اقتراحها في المنطقة بهدف الحصول على منطقة صناعية وفق معايير تخطيطية، حيث يوضح الجدول أدناه نسب استعمالات الأراضي بعد التدخلات المقترحة و مقارنتها مع نسب التخطيط المعيارية المعتمدة.

النسبة	المساحة (متر ²)	الاستخدام	
67.8%	492212.5	المقيدة	الصناعي
	932455.5	المتوسطة و الخفيفة	
21.9%	460596	الشوارع	
3.6%	74865.5	المناطق الخضراء	
5.8%	58107	مراكز الخدمات	الخدمات
	39368	تجاري بواكي	
	23708	مرافق عامة	
0.9%	18724.5	استخدامات أخرى	
100%	2100037	المجموع	

و كما توضح الخريطة رقم (38) توزيع هذه الاستعمالات داخل حدود المنطقة الصناعية. و توضح الخريطة رقم (39) المخطط الهيكلي النهائي للمنطقة بعد التدخلات المقترحة مع المحيط القريب بمنطقة الدراسة.



الخريطة 38 المخطط الهيكلية المقترح للمنطقة الصناعية ضمن حدود المنطقة



لخريطة 39 المخطط الهيكلية المقترح للمنطقة الصناعية و محيطها القريب

5.3 الخلاصة

في الخلاصة نركز على أهمية المناطق الصناعية بشكل عام و دورها المهم في دفع عجلة تطوّر الاقتصاد الوطني و المحلي بالمحافظة على المنتجات المحلية و تحقيق الاكتفاء الذاتي، الحد من الاستيراد و تشجيع تصدير المنتجات المحلية و الوطنية. و لكي تتمكّن المناطق الصناعية من تأدية مهمتها بكفاءة فإنه من الضروري جداً تولية الاهتمام المستمر و الدائم لتخطيط و تصميم المناطق الصناعية بمعايير تخطيطية ناجحة تخرج بمناطق صناعية كفؤة محفّزة للعاملين على العمل بتوفير بيئة عمل مريحة و آمنة لهم، محفّزة أيضاً للمستثمرين على الاستثمار في هذه المناطق و بالتالي الوصول الى الهدف المنشود في تنمية عجلة الاقتصاد و التي تعتبر من العجلات المهمة و الرئيسية لبقاء، استمرارية و تطور الدّول.

و من الجدير بالذكر أيضاً أنّه من الضروري إنجاز دليل تخطيطي للمناطق الصناعية خاص بدولة فلسطين يراعي ظروفها الخاصّة و يعمل بسياسة التخطيط العكسي للاستعمار الصهيوني.