



موضوع البحث

# التخطيط المكاني للمدن الجديدة في الضفة الغربية 2050

إعداد الطالبة:

ايمان صلاح حموده خديش

تحت إشراف:

د. علي عبد الحميد

تم تقديم هذا الجزء من البحث ضمن مساق مشروع تخرج (1) بقسم هندسة التخطيط العمراني،  
كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.

# الإهداء

قال تعالى: " يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ ". [المجادلة: 11]

أضع تحت أيديكم عملي المتواضع هذا كمتطلب للتخرج وأهديه

إلى صاحبي الفضل الأول بعد الله تعالى، الى النور الذي أنار دربي والسراج الذي لا ينطفئ نوره ابدا والذي بذل جهد السنين من اجل ان اعتلي سلالم النجاح والدي العزيز، والى من اخص الله الجنة تحت قدميها وغمرتني بالحب والحنان وأشعرتني بالسعادة والأمان هي حياتي وكل عمري والدي العزيزة. أهديكما هذا التخرج من عميق قلبي، وقلبي ينبض لكما بالشكر والامتنان.

إلى من شاركوني أجمل لحظات السعادة والضيق إلى إخوتي وسندي (مؤمن، اية، فرح، رغد، وراية).

إلى كل من كان في وقت ضيقي ليترجم معاني الصداقة الحقيقية إلى أصدقائي وأحبائي.

إلى كل من علمني حرفا فكنت له شاكرا ممتنة، إلى دكاترتي وأساتذتي.

أهدي هذا العمل المتواضع، راجية من الله تعالى أن يثبتني ويقويني في عهدي لهم أن أبقى مخلصا وشاكرا.

ايمان صلاح

# الشكر والتقدير

قال تعالى: "نَعْمَةُ مَنْ عِنْدَنَا كَذَلِكَ نَجْزِي مَنْ شَكَرَ". [ القمر: 35 ]

أحمد الله تعالى حمدا كثيرا طيبا مباركا ملئ السماوات والأرض على ما أكرمني به من إتمام هذا البحث، فإني أشكر الله تعالى على فضله فله الحمد أولا و آخراً.

والشكر موصول إلى أمي وأبي، أخي وأخواتي، وأصدقائي وأحبائي، وكل من وقف معي ودعمني خلال مسيرتي التعليمية

ثم أشكر أولئك الأخيار الذين مدوا لي يد المساعدة، خلال هذه الفترة، وفي مقدمتهم، الدكتور علي عبد الحميد، والدكتورة زهراء زواوي، اللذان أشرفا على هذا البحث ووصلوه إلى أفضل شكل ممكن، فعطاؤهم لا يقدر بثمن بالنسبة لي، فحفظهم الله ومتعهم الصحة والعافية ونفع بعلومهم.

كما وأتقدم بجزيل الشكر لدكاترتي الأفاضل الذين لم يبخلوا علي بأي جهد، علم أو نصيحة، الدكتور إيهاب حجازي، والدكتور عماد دواس، والدكتورة فداء ياسين، والأستاذ صلاح الشخشير، وكل من علمني باسمه ولقبه.

إيمان صلاح

## ملخص البحث

تعاني المدن الفلسطينية ومع صغر حجمها من كثافة سكانية عالية وازدياد سريع في أعداد السكان، الأمر الذي يسبب ضغط كبير على المرافق العامة والبنية التحتية الأساسية، بالإضافة إلى عدم مقدرتها لتوسيع النشاطات الاقتصادية أو حتى حدود المدن الفلسطينية وذلك لانعدام السيطرة على الأرض، ومصادرة مساحات واسعة من الأراضي لإقامة المستوطنات الإسرائيلية عليها، من أجل منع الفلسطينيين من تكوين نسيج عمراني وديموغرافي متواصل. اضطر الفلسطينيون لاستيعاب الأعداد المتزايدة من السكان باستخدام جميع نماذج التطوير العمراني المتاحة في المساحات المتاحة داخل المدن من توسيع للأحياء السكنية بكافة الاتجاهات، وتكثيف البناء في الأراضي الفارغة، وإقامة مباني الشقق السكنية ذات الطوابق المتعددة بدلا من المساكن الفردية والبناء في أغلب الأراضي الغير المستخدمة. فجاءت فكرة البحث من هنا، حيث نجد أن الضفة الغربية بحاجة ماسة إلى التخطيط من أجل استيعاب الأعداد المتزايدة من السكان، وكذلك النازحين الفلسطينيين المتوقع عودتهم بعد سنة 2030، تبعا لقرارات الأمم المتحدة حول المستوطنات الإسرائيلية بأنها غير شرعية ويجب إزالتها، وأن سيادة التخطيط الفلسطيني سيكون على حدود عام 1967.

ومن المشاريع الكبرى لدولة فلسطين وثيقة فلسطين (2025-2050) في المخطط الوطني المكاني الذي يعكس تجذر الإنسان الفلسطيني في أرضه ووطنه، مع حقه في العيش بكرامة وحرية عليها، وأن يتم إدارة مواردها بكفاءة وفعالية وأن يتم تطويرها أيضا. كان لسياسة المدن الجديدة جزء كبير في الرؤية التخطيطية للمخطط الوطني المكاني، حيث عليه وضع تصور لمراكز حضرية حديثة ( قائمة أو جديدة) بحيث أن تستند إلى نموذج تخطيطي سليم وسياسات وتنمية متوازنة لتكون قادرة على التعامل مع الزيادة السكانية التي لا يمكن استيعابها ضمن المراكز الحضرية الحالية. لذلك استند تحليل البحث بشكل أساسي على مرحلتين: الأولى (2023-2030) وهي مرحلة التخطيط في ظل الاحتلال الإسرائيلي، الأمر الذي شكل تحديا كبيرا من أجل توسع المجتمعات الفلسطينية، والثانية (2030-2050) وهي مرحلة التخطيط على أساس السيادة الكاملة على أراضي الضفة على حدود عام 1967. من أجل الخروج بالنهاية إلى الوقت الذي نكون فيه بحاجة فعلا إلى المدن الجديدة، وتخطيطها بطريقة تحقق توازنا. من أجل الوصول إلى مخطط التنمية العمرانية المكاني للضفة الغربية في جميع مراحل العمل السابقة متضمنا مواقع المدن الجديدة ومساحاتها وخصائصها الأخرى. وفي النهاية توصلنا أن المدن الجديدة هي حتمية وطنية لا بد منها، وذلك من أجل تصحيح الاختلالات الحضرية الموجودة في المدن القائمة، وإعادة توزيع السكان من أجل تحقيق التوازن.



## Abstract

Palestinian cities, despite their small size, suffer from a high population density and a rapid increase in the number of residents, which puts a lot of pressure on public utilities and basic infrastructure. Additionally, Palestinian cities are unable to expand their economies or even their borders because they have no control over the land, and large tracts of land have been confiscated. Lands for Israeli settlements, to prevent the Palestinians from creating a continuous urban and demographic fabric. The Palestinians felt forced to use all urban development models available in the spaces available within the cities to accommodate the growing population, including the growth of residential neighborhoods in all directions, the intensification of construction on vacant land, the construction of multi-story apartment buildings rather than single-family homes, and the construction on the majority of undeveloped land. The research's inspiration came from this, where we discovered that the West Bank urgently needs planning to accommodate the growing population as well as the displaced Palestinians who are anticipated to return after 2030, in accordance with UN resolutions declaring Israeli settlements to be illegal and in need of removal, and that Palestinian planning sovereignty will be based on the borders of 1967.

The Palestine Document (2025–2050), which reflects the Palestinian people's attachment to their land and homeland, their right to live there in dignity and freedom, and their desire for its resources to be managed and developed effectively, is one of the State of Palestine's major projects. The new cities policy played a significant role in the National Spatial Plan's planning vision, as it must envision modern urban centers (existing or new) that are based on a sound planning model and balanced development policies in order to deal with the population increase that cannot be accommodated within the current cities. As a result, the research analysis was primarily based on two phases: the first (2023-2030), which is the planning phase under Israeli occupation, which posed a significant challenge to the expansion of Palestinian communities, and the second (2030-2050), which is the planning phase based on full sovereignty over the West Bank lands on the 1967 borders. To eventually figure out when we actually need new cities and plan them in a way that achieves balance. To achieve the West Bank spatial urban development plan in all previous levels of work, including the locations of the new cities, their areas, and other characteristics. And finally, we found that new cities are a national need for correcting urban imbalances in existing cities and redistributing population to attain balance.

## المحتويات

|    |                                                            |
|----|------------------------------------------------------------|
| 17 | الفصل الأول: مقدمة البحث .....                             |
| 17 | 1.1. المقدمة .....                                         |
| 18 | 2.1. أهمية ومبررات البحث .....                             |
| 19 | 3.1. أهداف البحث .....                                     |
| 20 | 4.1. خطة ومنهجية البحث .....                               |
| 20 | 1.4.1. خطة البحث .....                                     |
| 21 | 2.4.1. منهجية البحث .....                                  |
| 23 | 5.1. محتويات البحث .....                                   |
| 24 | 6.1. مصادر المعلومات .....                                 |
| 25 | الفصل الثاني: الإطار النظري للبحث .....                    |
| 25 | 1.2. تمهيد .....                                           |
| 25 | 2.2. خلفية تاريخية عن نمو المدن وتطورها .....              |
| 25 | 1.2.2. مقدمة .....                                         |
| 26 | 2.2.2. مفهوم المدينة .....                                 |
| 27 | 3.2.2. تاريخ المدن .....                                   |
| 36 | 3.2. لمحة تاريخية عن ظهور المدن الجديدة .....              |
| 38 | 4.2. المدن الجديدة: مفهوم، أهدافها، دوافعها، عناصرها ..... |
| 38 | 1.4.2. مفهوم المدن الجديدة .....                           |
| 39 | 2.4.2. أهداف المدن الجديدة .....                           |
| 41 | 3.4.2. دوافع إنشاء المدن الجديدة .....                     |
| 42 | 4.4.2. عناصر المدن الجديدة .....                           |

|    |                                                     |
|----|-----------------------------------------------------|
| 44 | 5.2. اعتبارات يجب توافرها في المدن الجديدة          |
| 45 | 6.2. أساليب تحقيق أهداف المدن الجديدة               |
| 45 | 7.2. أنواع وتصنيفات المدن الجديدة                   |
| 50 | 8.2. معايير إقامة المدن الجديدة                     |
| 50 | 1.8.2. المعايير التخطيطية                           |
| 53 | 2.8.2. معايير استعمال الأراضي                       |
| 55 | 3.8.2. المعايير التحفيزية                           |
| 55 | 4.8.2. معايير طبيعية                                |
| 56 | 9.2. معايير تقييم نجاح المدن الجديدة                |
| 57 | 10.2. نظريات مهمة في تخطيط المدن                    |
| 57 | 1.10.2. نظرية المدينة الخطية (الشريطية)             |
| 59 | 2.10.2. نظرية المدن الحداثية                        |
| 61 | 3.10.2. نظرية المجاورة السكنية                      |
| 61 | 4.10.2. نظرية المدينة التابعة                       |
| 63 | 5.10.2. نظرية مدينة الغد                            |
| 64 | 11.2. بعض تجارب المدن الجديدة في العالم             |
| 65 | 1.11.2. المدن الجديدة في بريطانيا                   |
| 66 | 2.11.2. المدن الجديدة في الولايات المتحدة الأمريكية |
| 66 | 3.11.2. المدن الجديدة في الوطن العربي               |
| 67 | 12.2. التخطيط المكاني                               |
| 67 | 1.12.2. مفهوم التخطيط المكاني وأهدافه               |
| 68 | 2.12.2. نظريات التخطيط المكاني                      |

|         |                                                                                              |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 69..... | 3.12.2. مستويات التخطيط المكاني ومكوناته                                                     |
| 70..... | 13.2. الخلاصة                                                                                |
| 71..... | الفصل الثالث: الحالات الدراسية                                                               |
| 71..... | 1.3. تمهيد                                                                                   |
| 71..... | 2.3. الحالة الدراسية العالمية: التجربة البريطانية في تطبيق سياسة إنشاء المدن الجديدة         |
| 72..... | 1.2.3. ملخص عن الحالة الدراسية                                                               |
| 72..... | 2.2.3. أسباب وأهداف التوجه إلى سياسة المدن الجديدة                                           |
| 74..... | 3.2.3. السياسات العمرانية البريطانية التي اتبعتها في سياسة المدن الجديدة - مكونات المشروع    |
| 78..... | 4.2.3. التجربة البريطانية الأولى في تطبيق سياسة المدن الجديدة حول العاصمة لندن               |
| 81..... | 5.2.3. أحد أمثلة المدن البريطانية الجديدة: مدينة ستيفنج                                      |
| 83..... | 6.2.3. النتائج                                                                               |
| 83..... | 7.2.3. الدروس المستفادة من التجربة البريطانية                                                |
| 84..... | 3.3. الحالة الدراسية الإقليمية: التجربة المصرية في إنشاء المدن الجديدة                       |
| 84..... | 1.3.3. ملخص عن الحالة الدراسية                                                               |
| 84..... | 2.3.3. أسباب وأهداف التوجه إلى سياسة المدن الجديدة                                           |
| 85..... | 3.3.3. السياسات العمرانية المصرية التي اتبعتها في سياسة المدن الجديدة - مكونات المشروع       |
| 90..... | 4.3.3. اعتبارات وأسس اختيار مواقع المدن الجديدة                                              |
| 92..... | 5.3.3. الخصائص التخطيطية للمدن الجديدة في مصر                                                |
| 96..... | 7.3.3. الدروس المستفادة من التجربة المصرية                                                   |
| 97..... | 4.3. الحالة الدراسة المحلية: تجربة الاحتلال الإسرائيلي في تطبيق سياسة إنشاء المدن الجديدة... |
| 97..... | 1.4.3. ملخص عن الحالة الدراسية                                                               |
| 97..... | 2.4.3. أسباب وأهداف التوجه إلى سياسة المدن الجديدة                                           |

|                                                                                            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.4.3. السياسات العمرانية الإسرائيلية التي اتبعتها في سياسة المدن الجديدة - مكونات المشروع | 98         |
| 4.4.3. النتائج                                                                             | 101        |
| 5.4.3. الدروس المستفادة من تجربة الاحتلال الاسرائيلي                                       | 102        |
| <b>الفصل الرابع: دراسة وتحليل الموقع.</b>                                                  | <b>103</b> |
| <b>1.4. تمهيد</b>                                                                          | <b>103</b> |
| <b>2.4. خلفية عامة</b>                                                                     | <b>103</b> |
| <b>3.4. منطقة الدراسة</b>                                                                  | <b>105</b> |
| <b>4.4. مبررات اختيار الموقع</b>                                                           | <b>106</b> |
| <b>5.4. تقييم وتشخيص تجربة الدولة في المدن الجديدة:</b>                                    | <b>107</b> |
| 1.5.4. مدينة القمر (أريحا).                                                                | 109        |
| 2.5.4. مدينة سما قرنطل (أريحا).                                                            | 113        |
| 3.5.4. مدينة روابي                                                                         | 116        |
| 4.5.4. ملخص تحليل تجربة الدولة في المدن الجديدة.                                           | 126        |
| <b>6.4. تحليل وتشخيص التنمية العمرانية في "الضفة الغربية".</b>                             | <b>127</b> |
| 1.6.4. الخصائص الجيوسياسية                                                                 | 128        |
| 2.6.4. الخصائص الطبيعية                                                                    | 133        |
| 3.6.4. الخصائص البشرية                                                                     | 149        |
| 4.6.4. ملخص التحليل (المساحات المتاحة للتطوير والتوسع في الضفة الغربية).                   | 160        |
| <b>الفصل الخامس</b>                                                                        | <b>166</b> |
| <b>1.5. مقدمة</b>                                                                          | <b>166</b> |
| <b>2.5. الرؤية وفكرة التطوير.</b>                                                          | <b>166</b> |
| <b>3.5. السيناريو الأول</b>                                                                | <b>167</b> |

|     |                                                                                             |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 168 | 1.3.5. تحليل القدرة على التوسع في تجمعات محافظة نابلس                                       |
| 173 | 2.3.5. ملخص التحليل                                                                         |
| 178 | 3.3.5. التوجهات الاستراتيجية للتنمية العمرانية في الضفة الغربية، المرحلة الأولى (2023-2030) |
| 180 | 4.5. السيناريو الثاني                                                                       |
| 181 | 1.4.5. مرحلة (2030-2040)                                                                    |
| 192 | 2.4.5. المرحلة الثالثة (2040-2050)                                                          |
| 224 | 5.5. المخطط الوطني التنموي المكاني للضفة الغربية 50/20 (المخرج النهائي)                     |
| 226 | المراجع                                                                                     |

#### جدول الخرائط:

|     |                                                               |
|-----|---------------------------------------------------------------|
| 105 | خارطة (1): منطقة الدراسة                                      |
| 107 | خارطة 2: مواقع المدن الجديدة في الضفة الغربية في تجربة الدولة |
| 108 | خارطة: مواقع المدن الجديدة في الضفة الغربية في تجربة الدولة 3 |
| 110 | خارطة 4: موقع مدينة القمر                                     |
| 114 | خارطة 5: موقع مدينة سما قرنطل                                 |
| 117 | خارطة 6: موقع مدينة روابي                                     |
| 123 | خارطة 7: الخدمات في مدينة روابي                               |
| 124 | خارطة 8: موقع مدينة روابي قبل بنائها وبعد البناء              |
| 132 | خارطة 9: الوضع الجيوسياسي في الضفة الغربية                    |
| 134 | خارطة 10: التضاريس وارتفاعات الأراضي في الضفة الغربية         |
| 135 | خارطة 11: ميلان الأراضي في الضفة الغربية                      |
| 137 | خارطة 12: متوسط درجات الحرارة في الضفة الغربية                |
| 138 | خارطة 13: معدل الأمطار في الضفة الغربية                       |

|          |                                                                                                 |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 139..... | خارطة 14: كثافة الرياح في الضفة الغربية.                                                        |
| 141..... | خارطة 15: مصادر المياه وكميتها في الضفة الغربية.                                                |
| 143..... | خارطة 16: مناطق الحماية في الضفة الغربية.                                                       |
| 144..... | خارطة 17: مناطق التعدي على مناطق الحماية.                                                       |
| 145..... | خارطة 18: المخاطر الطبيعية في الضفة الغربية.                                                    |
| 148..... | خارطة 19: التربة في الضفة الغربية.                                                              |
| 149..... | خارطة 20: الغطاء الأرضي في الضفة الغربية.                                                       |
| 152..... | خارطة 21: الكثافات السكانية في محافظات الضفة الغربية.                                           |
| 159..... | خارطة 22: شبكة الطرق القائمة في الضفة الغربية.                                                  |
| 160..... | خارطة 23: تصنيف الطرق الالتفافية حسب محدودية الحركة في الضفة الغربية.                           |
| 162..... | خارطة 24: المعوقات السياسية.                                                                    |
| 163..... | خارطة 25: المعوقات الطبيعية والمناطق المبنية.                                                   |
| 164..... | خارطة 26: المناطق المتاحة للتنمية العمرانية بوجود المعوقات السياسية.                            |
| 165..... | خارطة 27: المناطق المتاحة للتنمية العمرانية في الضفة الغربية مع تجاهل المعوقات السياسية.        |
| 172..... | خارطة 28: المناطق المتاحة للتنمية العمرانية في محافظة نابلس.                                    |
| 175..... | خارطة 29: تحديات التنمية العمرانية في الضفة الغربية في مرحلة (2030-2023).                       |
| 176..... | خارطة 30: إيجابيات التنمية العمرانية في الضفة الغربية في مرحلة (2030-2023).                     |
| 179..... | خارطة 31: المخطط الوطني التنموي المكاني للضفة الغربية 2050، مرحلة (2030-2023).                  |
|          | خارطة (32): المناطق المتاحة للتنمية العمرانية بعد إضافة مساحات لمناطق الحماية، واستغلال المناطق |
| 184..... | الصناعية للاحتلال.                                                                              |
| 189..... | خارطة (33): إيجابيات وتحديات التنمية العمرانية للمرحلة (2040-2030).                             |
| 191..... | خارطة (34): المخطط الوطني التنموي المكاني للضفة الغربية 2050، مرحلة (2030-2040).                |
| 197..... | خارطة (35): المراكز الوظيفية للمدن القائمة في المحافظات.                                        |
| 206..... | خارطة (36): ملائمة الأرض للاستخدام السكني.                                                      |

- خارطة (37): ملائمة الأرض للاستخدام الزراعي. 212.....
- خارطة (38): ملائمة الأرض للاستخدام الصناعي. 218.....
- خارطة (39): نتائج تطبيق تقنية (LUCIS)..... 220.....
- خارطة (40): نتائج تطبيق تقنية (LUCIS) على المساحات المتاحة للتوسع. 221.....
- خارطة (41): مواقع المدن الجديدة في الضفة الغربية (2040-2050)..... 222.....
- خارطة (42): المخطط الوطني التنموي المكاني للضفة الغربية 2050، مرحلة (2040-2050). 224.....
- خارطة (43): لمخرج النهائي ، المخطط الوطني التنموي المكاني للضفة الغربية 50/20. 225.....

### جدول الصور:

- صورة (1): مخطط مدينة بابل. 29.....
- صورة (2): حدائق بابل المعلقة. 30.....
- صورة (3): مخطط مدينة الإسكندرية القديمة. 31.....
- صورة (4): صورة جوية لمدينة تيمقاد القديمة. 31.....
- صورة (5): مخطط مدينة مالينيز البلجيكية في العصور الوسطى. 32.....
- صورة (6): مخطط مدينة القاهرة في العصور الوسطى. 33.....
- صورة (7): مدينة برج العرب. 58.....
- صورة (8) : المدن الجديدة في بريطانيا. 75.....
- صورة (9): المخطط الأول للندن الكبرى. 80.....
- صورة (10): المخطط العام لمدينة ستيفنج. 82.....
- صورة (11): المدن الجديدة في مصر. 90.....
- صورة (12): ارتباط موقع معظم المدن الجديدة بشبكات الطرق الاقليمية. 92.....
- صورة (13): موقع مدينة بني سويف الجديدة وأسيوط الجديدة بالنسبة للمدن القائمة. 93.....
- صورة (14): مدن التنمية الإسرائيلية، 2003. 99.....
- صورة (15): شبكة الطرق القوية التي تقوم بالربط بين المستعمرات بعضها مع بعض. 101.....



|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| صورة 16: معايير تحليل التنمية العمرانية في الضفة الغربية..... | 128 |
| صورة 17 : رؤية التنمية العمرانية في الضفة الغربية.....        | 166 |
| صورة (18): المودل الخاص بملائمة الأرض للاستخدام السكني.....   | 205 |
| صورة(19): المودل الخاص بملاءمة الأرض للاستخدام الزراعي.....   | 211 |
| صورة (20): المودل الخاص بملاءمة الأرض للاستخدام الصناعي.....  | 217 |
| صورة (21): مودل تطبيق تقنية LUCIS.....                        | 220 |

### جدول الأشكال:

|                                                                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| شكل (1): خطة البحث .....                                                                                           | 20  |
| شكل (2): خطة ومنهجية البحث .....                                                                                   | 23  |
| شكل (3): عناصر المدن الجديدة.....                                                                                  | 43  |
| شكل (4): عناصر التوازن الوظيفي للمدن الجديدة.....                                                                  | 44  |
| شكل (5): أنواع المدن الجديدة.....                                                                                  | 46  |
| شكل (6): مؤثرات ونتائج عملية اختيار الموقع.....                                                                    | 55  |
| شكل (7): المدينة الخطية.....                                                                                       | 58  |
| شكل (8): المدينة الحدائقية بتصور من هاورد.....                                                                     | 60  |
| شكل (9): المجاورة السكنية لكليرنس بيرري.....                                                                       | 61  |
| شكل (10): المدينة التابعة للمخطط ريموند أنوين.....                                                                 | 62  |
| شكل (11): المدينة الحديثة للمهندس المعماري كيبل.....                                                               | 63  |
| شكل (12): تصور لمدينة الغد للوكوربوزيه.....                                                                        | 64  |
| شكل (13): موقع الهيئة العامة للمجتمعات الجديدة من الهيكل الإداري لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية..... | 87  |
| شكل (14): التدرج الحالي للسلطات في الهيكل التنظيمي للمدن الجديدة.....                                              | 87  |
| شكل 15: مخطط مدينة القمر الجديدة.....                                                                              | 112 |

|           |                                                                                |     |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| شكل 16:   | مخطط مدينة القمر الجديدة.....                                                  | 112 |
| شكل 17:   | مخطط مدينة سما قرنطل الجديدة.....                                              | 115 |
| شكل 18:   | مخطط مدينة سما قرنطل.....                                                      | 116 |
| شكل 19:   | مخطط مدينة روابي.....                                                          | 118 |
| شكل 20:   | مساحة وحدود مدينة روابي.....                                                   | 119 |
| شكل 21:   | الفجوة بين أعداد السكان المقترحة والعدد الحالي في مدينة روابي.....             | 121 |
| شكل 22:   | نسبة المناطق في الضفة الغربية حسب التقسيم السياسي.....                         | 129 |
| شكل 23:   | عدد وأنواع المستوطنات في الضفة حسب المحافظة.....                               | 130 |
| شكل 24:   | مساحة المستعمرات في الضفة حسب المحافظة.....                                    | 131 |
| شكل 25:   | نسبة مناطق الحماية من المجموع الكلي لمساحة الضفة الغربية.....                  | 142 |
| شكل 26:   | عدد السكان في الضفة الغربية حسب المحافظة.....                                  | 150 |
| شكل 27:   | نسبة أعداد السكان في الضفة حسب نوع التجمع.....                                 | 151 |
| شكل 28:   | نسبة الذكور والإناث في الضفة الغربية.....                                      | 153 |
| شكل 29:   | نسب أعداد السكان حسب الفئة العمرية في الضفة الغربية.....                       | 154 |
| شكل 30:   | الهرم السكاني للضفة الغربية.....                                               | 155 |
| شكل 31:   | الآلية العمل في السيناريو الأول.....                                           | 167 |
| شكل 32:   | نسبة التجمعات الغير قادرة على التوسع من العدد الكلي للتجمعات في كل محافظة..... | 174 |
| شكل (33): | الآلية العمل في السيناريو الثاني.....                                          | 180 |
| شكل (34): | نسبة الغابات قبل وبعد إضافة مساحات لمخطط الحماية كغابات - مستوطنات سابقا.....  | 190 |
| شكل (35): | المنهجية المتبعة في اختيار مواقع المدن الجديدة في الضفة الغربية.....           | 199 |

## جدول الجداول:

|           |                                                       |    |
|-----------|-------------------------------------------------------|----|
| جدول (1): | مراحل اعتماد قرار إنشاء مدينة جديدة وشركات تنمية..... | 77 |
| جدول (2): | مواقع المدن الجديدة بالنسبة لمدينة لندن.....          | 81 |

|                                                                                                            |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| جدول (3): استعمالات الأراضي بالمجتمعات العمرانية الجديدة.                                                  | 95  |
| جدول 4: تصنيف المدن الجديدة في تجربة الدولة حسب التطبيق.                                                   | 108 |
| جدول 5: مكونات مشروع مدينة القمر الجديدة.                                                                  | 111 |
| جدول 6: السكان في مدينة روابي.                                                                             | 120 |
| جدول 7: عدد السكان ومتوسط حجم الأسرة وعدد المساكن في مدينة روابي.                                          | 121 |
| جدول 8 : المنشآت في مدينة روابي حسب النوع وعدد العاملين فيها.                                              | 122 |
| جدول 9: نقاط القوة ونقاط الضعف لتجربة الدولة في المدن الجديدة.                                             | 127 |
| جدول 10 : مساحة الأراضي في الضفة حسب تقسيم الاحتلال الإسرائيلي.                                            | 128 |
| جدول 11: مجموعة من المؤشرات توضح الوضع الجيوسياسي في الضفة الغربية.                                        | 130 |
| جدول 12: مساحة المناطق المبنية والمستوطنات في الضفة حسب المحافظة.                                          | 131 |
| جدول 13 : سرعة الرياح وكثافة الطاقة في الضفة الغربية.                                                      | 139 |
| جدول 14 : عدد السكان والكثافة السكانية ومساحة المنطقة المبنية في الضفة حسب المحافظة.                       | 151 |
| جدول 15: التركيب النوعي للسكان في الضفة الغربية.                                                           | 153 |
| جدول 16: التوقعات السكانية في الضفة الغربية حسب المحافظة لسنوات 2030، 2040، 2050.                          | 156 |
| جدول 17: التصنيفات المعتمدة للتجمعات السكانية وحصة الفرد لكل منها.                                         | 157 |
| جدول 18 : المساحات اللازمة للتوسع في الضفة الغربية حسب المحافظة، للسنوات 2030، 2040، 2050.                 | 157 |
| جدول 19: التحديات والفرص للتنمية العمرانية في الضفة الغربية.                                               | 161 |
| جدول 20: تحليل القدرة على التوسع في تجمعات محافظة نابلس.                                                   | 172 |
| جدول 21 : عدد التجمعات الغير قادرة على التوسع حسب المحافظة.                                                | 173 |
| جدول 22: قدرة مناطق هندازا/جناتا ووادي رحال على تغطية احتياجات المناطق ضمن المنطقة الحضرية الكبرى بيت لحم. | 177 |
| جدول 23: قدرة مناطق برقين على تغطية احتياجات مدينة جنين الرئيسية ومخيمها.                                  | 177 |
| جدول 24: قدرة مناطق جيوس وصير على تغطية احتياجات مدينة قلقيلية الرئيسية.                                   | 177 |

|                                                                                                 |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| جدول 25: قدرة مناطق كفر اللبد واكتابا على تغطية احتياجات المدينة الرئيسية طولكرم ومخيماتها..... | 178 |
| جدول (26): المستوطنات السكنية، مساحاتها وكيفية التعامل معها.....                                | 181 |
| جدول (27): المستوطنات السياحية، مساحتها وكيفية التعامل معها.....                                | 182 |
| جدول (28): المناطق الصناعية للاحتلال، مساحاتها وكيفية التعامل معها.....                         | 182 |
| جدول (29): المواقع العسكرية، مساحاتها وكيفية التعامل معها.....                                  | 183 |
| جدول (30): تحليل القدرة على التوسع للمرحلة الثانية (2030-2040).....                             | 187 |
| جدول (31): تحليل القدرة على التوسع للمرحلة الثانية (2050-2040).....                             | 195 |
| جدول (32): مدى الحاجة للمدن الجديدة حسب المحافظة، وأعداد السكان.....                            | 196 |
| جدول (33): خصائص المدن الجديدة في الضفة الغربية، الوظيفة، المساحة، عدد السكان، والموقع.....     | 198 |
| جدول (34): معايير المناطق السكنية.....                                                          | 204 |
| جدول (35): معايير المناطق البيئية.....                                                          | 210 |
| جدول (36): معايير المناطق الصناعية.....                                                         | 216 |
| جدول (37): نتائج تقنية LUCIS.....                                                               | 219 |

## الفصل الأول: مقدمة البحث

### 1.1. المقدمة

تعد المدينة المجال الحضري الذي يعمل على تنظيم المكونات المادية والغير مادية، والتي تجعلها كمركز يلبي المصالح المختلفة من أجل تلبية الاحتياجات والأغراض المتعددة للسكان المجتمعين بأنماط مختلفة، كما وبقيت مكانا للنشاط اليومي للسكان، حيث يتم التفاعل الاقتصادي والثقافي والاجتماعي من أجل تطوير الملكيات والمواهب المختلفة. عرفت هذه المدن تطورا سريعا وامتدادا كبيرا لمجالاتها المختلفة وازدياد أعدادها بسبب تحرك السكان إلى الضواحي والاتجاه المعاكس الذي يتمثل في الهجرة الداخلية أي من المناطق الريفية إلى المناطق الحضرية، كما ساهمت التنمية الاقتصادية في تطور هذه المدن وتحسين المستوى المعيشي لسكانها. إذ يشهد العالم اليوم نموا حضاريا سريعا وذلك بسبب الزيادة السكانية التي أصبحت عنصرا ضاغطا على الموارد والخدمات المختلفة والذي أدى إلى ظهور مشاكل عديدة في مختلف الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والثقافية والإيكولوجية وغيرها.

تؤكد الشواهد التاريخية محاولة الدراسات الحضرية منذ البداية في الاهتمام بتشخيص ودراسة مشاكل المدن المختلفة، ومحاولة مواجهتها، بالإضافة إلى المحاولات الهادفة إلى فهم حركة الواقع الحضري وما ينتج عليه من مشاكل تعيق تطورها وتتميتها اقتصاديا واجتماعيا. فقد ظهرت دراسات علمية في مجال علم الاجتماع الحضري حيث تعمل على معالجة مشاكل المجتمع الحضري خاصة ما يتعلق بالجانب الاجتماعي والإيكولوجي، حيث سعت العديد من دول العالم عامة ودول العالم الثالث بشكل خاص إلى تقديم البديل لبعض هذه المشكلات الحضرية، ولعل أهمها إنشاء مناطق حضرية جديدة التي تهدف إلى زيادة المساحة المأهولة، وإضافة طاقات أكبر للموارد المستخدمة في المجتمع، واستيعاب الأعداد المتزايدة من السكان، مع خلق جو أفضل للحياة داخل المدينة وذلك من خلال مواجهة الاحتياجات الملحة المتعلقة بمجال الإنتاج والخدمات، فالمناطق الحضرية الجديدة أو ما يسمى بالمدن الجديدة هي جزء من مجتمعات قائمة بالفعل لها عاداتها وثقافتها.

حيث تعتبر مشاريع المدن الجديدة خيار استراتيجي بسبب معطيات واقعية فرضها التحول الديموغرافي، ومشاكل النمو، والضغط الكبير والخائق على التجمعات المدن الكبرى، فمن شأن هذه المدن الجديدة تغيير هذه المعادلة وذلك من خلال إعادة التوزيع الجغرافي وخلق التوازن في النشاط الاقتصادي.

والمدن الجديدة ليست وليدة العصر بل معروفة من القدم، ولها أهداف ودوافع وأنواع مختلفة، ذلك يعود إلى اختلاف الغرض من إنشائها. فقد تم تفسير المدن الجديدة على أنها مدن أو بلدات حيث تم تخطيطها وتصميمها من الصفر وبنائها في فترة زمنية قصيرة، حيث تم تخطيطها وتصميمها من قبل محترفين وذلك بناء على خطة رئيسية في موقع لم تكن فيه مدينة من قبل. وهذا ما يميزها عن المدينة العادية التي تتطور تدريجياً بمرور الوقت وعادة ما تكون المدن الجديدة نتيجة قرار سياسي أي صادر من جهة عليا إلى جهة سفلى. وهذا يوضح بمدى ضرورة البدء بدراسة كافة الظروف والعوامل الاجتماعية والاقتصادية والايكولوجية والثقافية لهذه المدن قبل أن يتم إنشائها، حتى يسمح للقائمين على تخطيطها من إيجاد حلول لبعض المشاكل التي قد تحدث نتيجة للتعامل مع البيئة الجديدة بكافة جوانبها، وهذا بالتأكيد يتطلب القيام بالعديد من الدراسات المختلفة وأن تكون هذه الدراسات متتابعة حتى بعد الإنشاء وذلك لمعرفة ما حققته من أهداف وما هي المعوقات التي أدت لظهور بعض المشاكل.

## 2.1. أهمية ومبررات البحث

بعد أن أصبحت المدن القائمة لا تستطيع أن تلبي احتياجات سكانها نظراً لزيادة معدلات السكان فيها بصورة كبيرة وما تتعرض له من اكتظاظ حضري، والمشاكل المختلفة التي تنتج عن ذلك من نقص في البنية الأساسية من خدمات عامة، والبطالة، ونقص في مرافق النقل وارتفاع معدلات الحوادث المرورية، ونقص المناطق الترويحية والمناطق الخضراء وما ينتج عنه من تأثيرات نفسية سلبية، بالإضافة إلى الانعكاسات السلبية على البيئة وغيرها الكثير من المشاكل التي تعاني منها المدن في وقتنا الحالي، أصبحت المدن الجديدة الاتجاه الأمثل لمعظم الدول من أجل إنقاذ المدن القائمة من مشاكلها وخاصة المدن الكبرى، فالمدن الجديدة تقوم بتخفيف العبء عن المرافق وخلق فرص عمل ومقومات اقتصادية داخلها.

وعلى المستوى المحلي بدأت مؤخراً مشكلة السكن المناسب في الحيز الحضري الفلسطيني بالظهور مع المشاكل المتعلقة بالبطالة، وذلك بسبب معدل النمو السكاني الكبير مع ظاهرة هجرة سكان الريف إلى المدن الرئيسية بسبب عوامل الجذب، وما زاد هذه المشكلة من إجراءات الاحتلال الإسرائيلي التي تتمثل في بناء المستعمرات وجدار الضم والتوسع العنصري، بالإضافة إلى مصادرة الأراضي من أجل أغراض أمنية أو لأغراض الطرق الالتفافية التي يتم ممارستها حول معظم مدن الضفة، الأمر الذي يؤدي لخنقها وعدم تطورها بما يتناسب مع احتياجات الحاضر والمستقبل. لذلك يعتبر أول الأهداف الاستراتيجية من بناء المدن الفلسطينية الجديدة هو الهدف السياسي من أجل مواجهة المد الاستعماري الإسرائيلي الذي عمل على خلق واقع عمراني خطير قطع الوصل بين المدن الفلسطينية القائمة. ويمكن تلخيص أهمية ومبررات البحث في النقاط التالية:

- تفقر فلسطين لتجربة وسياسة التخطيط المكاني للمدن الجديدة.
- تعتبر ظاهرة المناطق الحضرية الجديدة (المدن الجديدة) موضوع مطروح في مجال علم الاجتماع الحضري فهي بمثابة البديل والمخرج لبعض المشكلات الحضرية.
- إن سياسة المناطق الحضرية الجديدة أصبحت رائدة ولها صدى لدى الخاص والعام بأنها تتطلب معرفة خصائصها العمرانية والاجتماعية.
- عشوائية التخطيط والتنظيم في المدن الفلسطينية الحالية الأمر الذي أدى إلى عشوائية النمو العمراني وزيادة كثافة السكن وقلة الخدمات وتوزيعها العشوائي.
- الحاجة إلى إنشاء المدن الجديدة في المناطق المعرضة لتهديد الاحتلال الإسرائيلي وخاصة في الأراضي المصنفة على أنها أراضي "ج" وذلك للحفاظ عليها وتوطين السكان فيها.
- إعادة النظر في الأطر القانونية والسياسية التي تتعلق بالتخطيط المكاني والتي لا تتناسب التطور العمراني والاجتماعي والديموغرافي التي عاشه المجتمع الفلسطيني.
- الأراضي الجديدة التي سيتم استرجاعها من الاحتلال الصهيوني.

### 3.1. أهداف البحث

**الهدف الرئيسي:** توصية وتقديم سياسة تخطيط مكاني للمدن الفلسطينية الجديدة في الضفة الغربية، بما يشمل مواقعها، وأنواعها، وخصائصها، من أجل المساهمة في حل المشاكل التي تم ذكرها سابقا والتخفيف عن المدن الفلسطينية الرئيسية.

#### الأهداف التفصيلية: والتي تتمثل كالتالي:

- فهم ومعرفة الإطار المفاهيمي والنظري للمدن الجديدة.
- الاطلاع على عدد من الحالات الدراسية المشابهة لموضوع البحث والاستفادة منها.
- معرفة مراحل وخطوات إنجاز المشروع.
- تحديد أسباب اختيار موقع تنفيذ المشروع وتحليل الموقع.
- توفير قاعدة من البيانات المكانية والخرائط حول المدن الجديدة تمكن صانعي القرار من الاستناد إليها في المستقبل.
- الإسهام في إثراء العلمي حول سياسة المدن الجديدة في الضفة الغربية، حيث أن فلسطين تفقر لمثل هذه التجربة وتعاني من قلة الرسائل الجامعية التي تعني بالتخطيط المكاني.

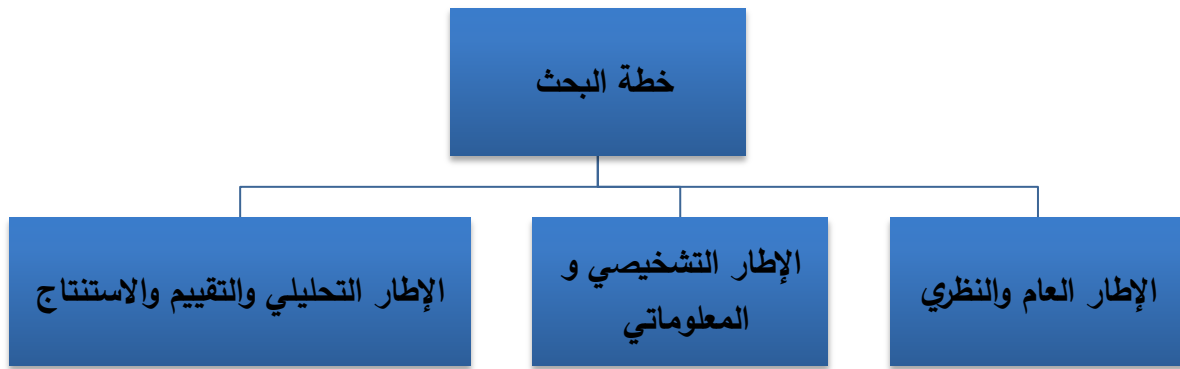
- وضع نتائج الدراسة للجهات العليا وصاحبة القرار، وذلك من أجل المساهمة في جذب النظر إلى سياسة المدن الجديدة ودورها الكبير في تخفيف الضغط عن المدن الرئيسية واستيعاب أعداد السكان الكبيرة، ومواجهة الاحتلال الإسرائيلي.

#### 4.1. خطة ومنهجية البحث

تعتبر خطة ومنهجية البحث المسار الذي سيمر البحث من خلاله، بالإضافة إلى الطرق التي تم اتباعها في عملية التنفيذ، والأدوات التي سيتم استخدامها.

##### 1.4.1. خطة البحث

تعمل خطة البحث على تحديد المسار والعملية التي سيمر البحث من خلالها أي خطوات إجراء البحث، حيث تركز على 3 محاور رئيسية:



شكل (1): خطة البحث

وفيما يلي توضيح لهذه المحاور الثلاثة:

#### 1. المحور الأول: الإطار العام والنظري

يتناول هذا الإطار مقدمة عامة عن البحث تضم الخلفية النظرية للمشروع، والمبررات، وأهمية وأهداف البحث، بالإضافة إلى عرض الأسس والمنهجية البحثية، ويضم أيضا الإطار المفاهيمي والنظري الي يشمل المفاهيم والمصطلحات العامة، والدراسات والحالات السابقة التي تساعد على فهم البحث بطريقة جيدة ومتكاملة.

#### 2. المحور الثاني: الإطار التشخيصي والمعلوماتي:



في هذا الإطار يتم جمع كافة البيانات التي قد تلزم خلال البحث، سواء كانت معلومات اقتصادية، سكانية، اجتماعية، بيئية وغيرها، حيث تساعد في فهم وتشخيص الواقع الحالي للمنطقة الدراسية، والتي سيتم الاستفادة منه لاحقاً في إعداد المخطط والمخرج النهائي للمشروع.

### 3. المحور الثالث: الإطار التحليلي والتقييم والاستنتاج:

يشمل هذا الإطار اختيار وتحليل موقع المشروع، حيث يتم تحليل ودراسة كافة المعلومات التي تم جمعها في المحاور والمراحل السابقة، وذلك من أجل الاستفادة منها بهدف الوصول إلى نتائج، ومقترحات تخطيطية لمستقبل المنطقة، وذلك يكون على شكل مخططات، برامج، سياسات، توصيات، بهدف تحقيق الأهداف التي يسعى إليها البحث.

#### 2.4.1. منهجية البحث

تعتبر منهجية البحث الطريقة المستخدمة في تنفيذ خطة البحث، وتم الاعتماد على المناهج التالية في هذا البحث:

##### 1. المنهج التاريخي:

يهتم هذا المنهج في مراجعة ودراسة الأبحاث السابقة التي لها علاقة في نفس مجال البحث، بالإضافة إلى دراسة التجارب المختلفة في نفس السياق، فهذا يساعد في ربط الماضي مع الحاضر والمستقبل والاستفادة من التجارب السابقة، كما ويتميز هذا المنهج بعدم إمكانية التحكم بأي من المتغيرات وذلك بسبب انتهاء الحدث.

يتم استخدام مجموعة من الأدوات في هذا المنهج ومن أهمها: المصادر والمراجع السابقة، الرسومات والصور، الخرائط، الأرشيف، الأفلام التوثيقية، والرواية الشفهية.

##### 2. المنهج الوصفي:

يهتم هذا المنهج بدراسة الظواهر والمشاكل من خلال العمل على الوصف بطريقة علمية ومن ثم الوصول إلى تفسيرات منطقية تشمل على دلائل وبراهين بحيث تعطي الباحث القدرة على وضع أطر محددة للمشكلة، ويتم استخدام ذلك في تحديد نتائج البحث من أجل الوصول إلى حل المشكلة أو تفسير ظاهرة معينة.

يتم استخدام مجموعة من الأدوات في هذا المنهج ومن أهمها: الخرائط الوصفية، المواقع الموثقة مثل Geomolg، التصوير، المسح الميداني، المشاهدة والملاحظة، المقابلات والاستبيانات.

### 3. المنهج التحليلي والاستنتاجي:

يستخدم في دراسة المعلومات وتحليلها بالإضافة إلى تشخيص الوضع الحالي، ومن خلال ذلك يتم إيجاد تفسيرات للعلاقات بين العناصر المختلفة والمتغيرات، مع استنتاج مجموعة من الحلول والخروج بنتائج ومقترحات وتوصيات متنوعة.

يتم استخدام مجموعة من الأدوات في هذا المنهج ومن أهمها: أداة التحليل الثنائي ( السلبيات والإيجابيات)، الأدوات التقنية مثل GIS، AoutoCAD، النماذج الإحصائية، مصفوفة تحقيق الأهداف، بالإضافة إلى دراسة الجدوى وتقييم الأثر.

### 4. المنهج المقارن:

يستخدم في مقارنة البدائل أو النتائج مع بعضها البعض، ومقارنة البحث بالحالات الدراسية من خلال مقارنة الأهداف والأدوات المستخدمة والخطة المتبعة للوصول إلى النتائج. ومن أهم الأدوات التي يستخدمها هذا المنهج: الرسومات والبدائل.

### 5. المنهج التكاملي:

حيث يجمع جميع المناهج التي تم ذكرها، حيث ينتقل الباحث بين المناهج المختلفة من أجل تحقيق الغرض من البحث. ويوضح الشكل أدناه ملخص خطة ومنهجية البحث.



شكل (2): خطة ومنهجية البحث

## 5.1. محتويات البحث

يتضمن هذا البحث خمسة فصول أساسية وهي كالتالي:

الفصل الأول والذي يعتبر كمدخل أساسي للبحث حيث يشمل على المقدمة، والمشكلة الرئيسية التي يحاول البحث حلها بالإضافة إلى أهداف ومبررات البحث، مع توضيح منهجية وهيكلية البحث.

الفصل الثاني وهو الإطار النظري للبحث، حيث يشمل بشكل أساسي على جميع المفاهيم النظرية المتعلقة بموضوع البحث، من خلفية تاريخية للمدن الجديدة إلى أنواعها وأهدافها ودوافعها، والمعايير التخطيطية لإنشائها وتقييم مدى نجاحها، بالإضافة إلى مفهوم وتاريخ التخطيط المكاني.

الفصل الثالث وهو الذي يشمل على الحالات الدراسية والدروس المستفادة منها من أجل البحث، حيث يشمل ثلاث حالات دراسية منها ما هو عالمي ومنها ما هو إقليمي والآخر محلي.

الفصل الرابع ويتناول اختيار وتحليل موقع المشروع.

الفصل الخامس والذي يتناول ويضم الإطار التحليلي ومقترح المشروع والتقييم والاستنتاج.

## 6.1. مصادر المعلومات

1. المصادر المكتبية: والتي تشمل على جميع الكتب، مشاريع تخرج البكالوريوس، رسائل الماجستير، الدوريات، الملاحق في المواضيع ذات العلاقة بموضوع البحث، كما وتعتبر المكتبات الجامعية والإلكترونية من أهم المصادر في الحصول على الكتب بنوعها الإلكتروني والمطبوع.
2. المصادر الرسمية: والتي تشمل على كافة الدراسات والتقارير والوثائق والإحصاءات والنشرات التي تصدر عن الجهات الرسمية أو الدوائر الحكومية مثل: وزارة الحكم المحلي، جهاز الإحصاء المركزي، سلطة جودة البيئة، وزارة الاقتصاد... إلخ.
3. المصادر الغير رسمية: والتي تشمل على الدراسات والنشرات والأبحاث والخرائط والتقارير التي تصدر عن الجهات الغير رسمية الموثوقة مثل: المراكز البحثية والمعلوماتية، والمنظمات الغير حكومية مثل أريج للأبحاث، والجامعات الفلسطينية، بالإضافة إلى بعض المنظمات الدولية مثل UN HABITAT و GIZ.
4. المصادر الشخصية: والتي تتمثل بالمعلومات التي يقوم الباحث بجمعها بشكل شخصي من خلال استخدام أدوات مختلفة مثل: الاستبيانات، والمقابلات، والزيارات الميدانية، والملاحظات والملاحظات وغيرها، حيث يلجأ إليها الباحث في حال تعذر الحصول على المعلومات من المصادر السابقة.

## الفصل الثاني: الإطار النظري للبحث

### 1.2. تمهيد

تعتبر المدينة خلاصة تاريخ الحياة الحضرية، فالمدينة أفضل بيئة أقامها الإنسان واستطاع من خلالها أن يسخر كل إبداعاته وإمكانياته ، والموارد الطبيعية من أجل تحقيق ذلك، حيث شهد العالم تطور وتوسع المدن بهدف احتواء أزمة النمو الحضري التي ترتب عليها ظهور مدن جديدة، لذلك نجد أنه لا بد من التعرف على المدن الجديدة التي ظهرت بمفاهيم عديدة ومختلفة نتيجة اختلاف أهدافها، دوافع إنشائها، ومميزاتها. لذلك يلقي هذا الباب الضوء على المفاهيم والمصطلحات التي لها علاقة بالبحث، وعلى الجوانب النظرية لإنشاء المدن الجديدة، كما وسيتم تسليط الضوء على عدة تجارب عالمية في مجال إنشاء المدن الجديدة.

### 2.2. خلفية تاريخية عن نمو المدن وتطورها

#### 1.2.2. مقدمة

منذ القدم كان الإنسان يعيش بشكل منعزل فتميزت اهتماماته بالبساطة حيث كان يسعى فقط من أجل توفيره لغذائه، وبشكل تدريجي ومع تكون الأسر سعى لتنظيم حياته، فتوجه نحو الانضمام إلى مستوطنات قروية صغيرة، ثم اتسعت اهتماماته وحدث الاحتكاك والتجمع في مكان واحد يتوفر بوفرة الغذاء وسهولة ظروف العيش، فمن هنا بدأت بوادر تشكل المدن في الظهور، حيث أن هذه التجمعات قد تطورت إلى أن ظهر ما يسمى اليوم بالمدن، حيث عرفها الكثير من علماء العمران على أنها الكائن الحي، وبالرغم من كثرة العلماء المهتمين بتعريف المدينة، إلا أنهم لم يخرجوا بتعريف واضح لها، وذلك بسبب أن ما ينطبق على مدينة لا ينطبق على أخرى، لأن لها اختصاصات متعددة حسب وجهة نظر كل عالم، حيث منهم من فسرها في ضوء ثنائيات تتقابل بين المجتمع الريفي والحضري، وآخرين فسروها في ضوء العوامل الإيكولوجية، وآخرين على الأساسات: الإحصائية، والحجمية، والوظيفية، والتاريخية، والاجتماعية والموقع، ومما لا شك فيه أن المدن نشأت عن ظروف روحية ومادية واجتماعية وسياسية، فيقصد بنشأة المدن " هي مرحلة المدينة في فجر قيامها". (بن عون، 2019).

فمن خلال ما سبق يمكننا طرح تساؤل ما هي المفاهيم المرتبطة بنشأة هذا الفضاء الجغرافي المسمى بالمدينة وما هي المحطات الأساسية التي مرت بها عبر التاريخ.

## 2.2.2. مفهوم المدينة

تعتبر المدينة مجال جاذب لعدة تخصصات، بالإضافة لكونها حقل دراسة للكثير من المتخصصين: الديموغرافي، المعماري، المؤرخ، عالم اقتصاد وغيرهم، فنتج عن هذا تعريفات عديدة للمدن.

- **التعريف الديموغرافي أو الإحصائي للمدينة:** هذا التعريف يعتمد تارة على الحجم أي العدد الإجمالي للسكان، وتارة أخرى على الكثافة، فبحسب رأي مارك جيفرسون أن كثافة أكثر من 10000 شخص في الميل المربع الواحد يشير إلى وجود مدينة، وما عدا ذلك من البلدان يعتبر ريفاً. كما صنف الباحثون المدن إلى ثلاثة أنواع وهي: المدينة الصغيرة والتي يتراوح عدد السكان فيها بين 2000 و 50000 نسمة، والمدن المتوسطة بين 50000 و 200000 نسمة، والمدن الكبيرة بين 200000 و مليون نسمة، والكبيرة جداً أكثر من مليون نسمة. بالإضافة إلى ذلك نجد أن بعض الهيئات الدولية اتفقت على أن المكان الذي يقنطه أكثر من 20000 نسمة فأكثر يعتبر مدينة، ولكن أمريكا اعتبرت أكثر من 2500 نسمة يشكلون مدينة، وأما في فرنسا فقد اعتبرت أكثر من 2000 نسمة يحددون مدينة. (بن عون، 2019؛ بركاني، 2016).

- **التعريف الاجتماعي للمدينة:** المدينة تعتبر ظاهرة اجتماعية، ولا تعتبر مجرد تجمعات من الناس برأي روبرت بارك، بل هي مجموعة من العادات والتقاليد والعواطف المتأصلة في هذه العادات، ففي النهاية هي عبارة عن مكان إقامة للإنسان المتمدن، وبسبب هذا تعتبر منطقة ثقافية، تتميز بنمطها الثقافي الخاص بها. (بن عون، 2019).

- **التعريف التاريخي للمدينة:** عرف ممفورد المدينة بأنها حقيقة تراكمية في المكان والزمان، وأن الأخذ بالمبدأ التاريخي الذي يقول أن المدينة تاريخ قديم، وأن التعرف عليها يتم من خلال الشواهد العمرانية القديمة. (المرجع السابق).

- **التعريف الوظيفي للمدينة:** ليس هناك وظيفة واحدة للمدينة ولكن عدة وظائف، فمنها ما هو وحدة عمرانية ذات تكامل وظيفي، حيث لا تتضمن قطاع الزراعة فقط كما في الريف بل تتضمن أيضاً الصناعة والتبادل التجاري والحرف وكل ماله علاقة بوصول تطورها للعالمية. أما د. عاطف غيث فيعرف المدينة على أنها المكان الذي يعمل أغلب سكانه في وظائف غير زراعية وما يجعل المدينة شيء محدد. (غيث، 1989)

- **التعريف الموقعي للمدينة:** تنشأ المدن في المواقع المختارة التي تتميز بأنها الأفضل عن سواها من المدن، حيث يرى الجغرافيون أن المدينة حقيقة مادية يمكن معرفتها بمظهر مبانيها وطبيعة شوارعها ومؤسساتها. (بن عون، 2019).

- **التعريف السياسي والإداري للمدينة:** تعتبر المدينة مكان للسلطة بالإضافة إلى كونها مركز إداري، وذلك لأن القرارات الإدارية يمكن أن ترقى التجمعات الريفية إلى المدن، وذلك بتزويدها صلاحيات إدارية. (بركاني، 2016).
- **تعريف المدينة كنظام بيئي:** المدينة عبارة عن نظام بيئي حيث تم صنعه من أجل الاغتناء بالتبادل، فنجد كل عنصر فيها مرتبط ببعضه البعض وغير مستقل، وكل شخص يقوم بإنشاء أو إنتاج شيء ما يكون ضروري لحياة شخص آخر، وكذلك هو بدوره يحتاج إلى ما ينتجه الآخرون من أجل بقائه وتحقيق رفاهيته، بحيث إذا تم سحب عنصر من هذه العناصر فإنه سيحدث خلل كبير في هذا النظام، ويمكن أن ينهار ويفقد معناه. (المرجع السابق)
- قد تبينت وتبلورت مسألة المعايير بشكل أكثر وضوحاً عند الألمانين ماكس فيبر وأشلي، حيث وضعوا حداً للخلافات السابقة من خلال وضع عدد من السمات التي تجمع بين تفسيرات ونظريات مختلفة، وتتركز على التالي: (المرجع السابق).
- أن تتوفر الكثافة في حجم السكان، بالإضافة إلى تطور المؤسسات في كل الجوانب والقطاعات المختلفة.
- أن يتوفر الأمن والاستقرار، وأن تهيمن السلطة السياسية على النشاطات التجارية.
- أن يكون هناك تقدم تكنولوجي مع مدى إمكانيته في السيطرة على الظروف الطبيعية.
- أن يتواجد محكمة وقضاء وقانون مستقل.
- أن يتوفر مجموعة من الأسواق.
- أن يتواجد نقابة أو شكل من التعاون النقابي.
- أن يتمتع المكان بحكم ذاتي يستند على الانتخاب.

### 3.2.2. تاريخ المدن

تعتبر المدينة ظاهرة قديمة جداً، حيث كان هناك الكثير من الأسباب التي أدت إلى ظهور المدن وتطورها، فبدأت نتيجة الزراعة ومقدرة السكان على سد احتياجاتهم، ونشأت بعض المدن نتيجة التبادلات التجارية، وأخرى ظهرت نتيجة البحث عن الأمن، ومنها من نشأت نتيجة ظهور مقومات الصناعة وتوفير فرص العمل، وأخرى بسبب الأهمية التاريخية. ومع مرور الوقت والزمن تطورت هذه المسببات حتى أنها أصبحت في أغلب الأحيان الوظيفة الرئيسية التي تمارسها المدينة، حيث عرفت الكثير من المدن واشتهرت بوظيفتها فهي تعتبر مبرر وجود المدينة ومحدد نمط الحياة فيها، ونستنتج أن نشأة المدينة يعود في الأساس لضرورة تلبية

احتياجات الإنسان المادية والمعنوية وهذا ما أكد عليه ابن خلدون في مقدمته: "أن المدن قرار تتخذ الأمم عند حصول الغاية المطلوبة من الترف و دواعيه ، فتؤثر الدعة و السكون ، و تتوجه إلى اتخاذ المنازل للقرار. ولما كان ذلك للقرار و المأوى وجب أن يراعى فيه دفع المضار بالحماية من طوارقها ، و جلب المنافع و تسهيل المرافق لها " ( ابن خلدون ، 1984؛ بن عون، 2019).

اتخذت المدن مواقع وأشكال ومواضع مختلفة عبر العصور المختلفة ذات خصائص ملائمة لقيامها في ذلك الوقت، والتي لعبت دورا فاعلا في نموها العمراني حيث كان يوجد هناك امكانيات للتوسع في بعضها والبعض الآخر لا يوجد، فكل ذلك انعكس على مخططات هذه المدن وهذا ما سيتم تتبعه عبر العصور المختلفة كما يلي: (الدليمي، 2002؛ بركاني، 2016)

### 1. المدن في العصور القديمة

تنوعت نماذج المدن القديمة من مكان لآخر في العالم عامة وفي الوطن العربي خاصة موطن الحضارات القديمة والشاهد على ذلك المدن القائمة إلى الوقت الحاضر، حيث تعتبر بلاد الرافدين وأرض الشام من أوائل المناطق التي تم الانتقال فيها من مرحلة الرعي والترحال إلى مرحلة الاستقرار والزراعة، فقد كشفت التنقيبات الأثرية أن أقدم مستوطنة بشرية تم إيجاد اثارها في قرية المريبط حيث تبعد مسافة 80 كم شرق حلب على الضفة الغربية لنهر الفرات. وبالنسبة إلى أريحا في فلسطين فهي تعد ثاني مستوطنة يعود تاريخها ل (8350-6770 قبل الميلاد)، وبلغ عدد سكانها حوالي 3000 نسمة، فتعتبر أقدم مدينة في العالم. جاء بعدها ما عثر عليه المنقبون في تل أبي هريرة في منطقة غمرتها مياه سد الفرات في سوريا، ثم جاءت مدينة البيضة شمال البتراء في الأردن، وتبة اسباب بالقرب من كرمنشاه وتبة كوران المشرفة على سهول الحواز.

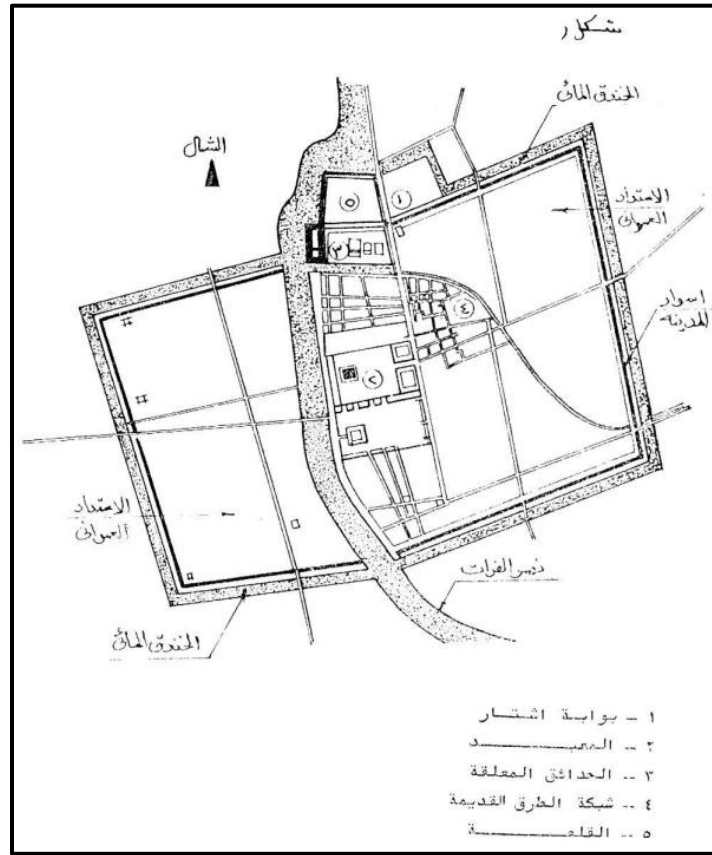
### 1.1. المدن في الحضارة المصرية القديمة أو المدينة الفرعونية

أثرت العديد من العوامل على تخطيط المدن المصرية القديمة أهمها وجود نهر النيل والقنوات المتفرعة منه، حيث تم الاستفادة منه لأغراض النقل، وكان يعتبر شريانا لحركة التجار كما وساهم في خصوبة الأراضي المجاورة له فجعلها مدن زراعية، بالإضافة إلى الاستقرار السياسي والعامل الديني الذي أثر بشكل واضح على العمران الذي تميز ببناء مدن الأهرامات (المقابر)، والمعابد الفخمة، ولكن في نفس الوقت لم يهتم المصريون بحياة الإنسان على الأرض لأنها مؤقتة فجاءت المنازل بسيطة ومبينة بالطمي. كانت المدن المصرية القديمة دائرية الشكل ويحيط بها سور ومخططها شطرنجي، ووجهت الشوارع الرئيسية فيها من الشمال إلى الجنوب التي تميزت بعرضها الكبير، وتتعامد عليها الطرق الثانوية متجهة شرقا وغربا. ومن أهم هذه المدن: مدينة أبيدوس، أسيوط، سمهود ومدينة تل العمارنة.



## 2.1. المدن في حضارة بلاد الرافدين أو ما بين النهرين

تأثرت المدن المصرية القديمة والمدن في بلاد الرافدين بنفس العوامل الطبيعية، ولكن لم يمكن للعامل الديني تأثير كبير على تخطيط مدن ما بين النهرين، حيث كانت تتكون من مساكن خاصة بالطبقة المالكة حول ما يسمى الزاقورة ثم مساكن عامة الشعب، ومن شارع رئيسي تتعاند عليه مجموعة من الشوارع الثانوية، وبقية الشوارع كانت صغيرة وضيقة وذات نهايات مغلقة، كما تميزت بتحصيناتها القوية للصمود أمام جيوش الأعداء من خلال الأسوار التي تحيط بالمدينة الداخلية، وكانت مقسمة لمجموعة من الأحياء التي كان لكل منها بوابة خاصة في السور، وتميزت مدن العراق القديم بحدائقها المعلقة على ضفاف نهر الفرات، ومن أهم هذه المدن: مدينة اور، بابل، نينوا، الوركاء ومدينة لجش.



صورة (1): مخطط مدينة بابل.

المصدر: (الدليمي، 2002).

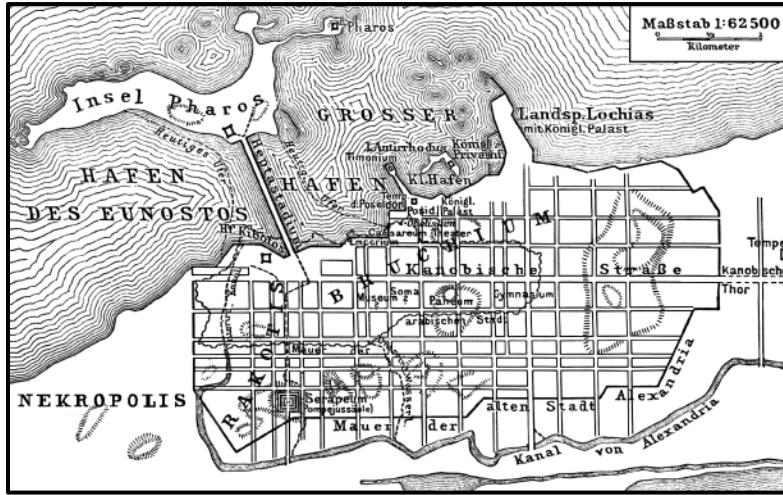


صورة (2): حدائق بابل المعلقة.

المصدر: (بركاني، 2016).

### 3. المدن في الحضارة اليونانية القديمة أو الإغريقية.

نمت الإمبراطورية اليونانية وعاصمتها أثينا حول بحر ايجه، حيث تميزت المدن اليونانية في ارتفاع أعداد سكانها فوصل عدد سكان مدينة أثينا في القرنين الرابع والخامس قبل الميلاد إلى حوالي 150000 نسمة. كانت المدن الإغريقية ذات مظهر عمراني بسيط، حيث كان للتطور العلمي وظهور متخصصين في الهندسة المختلفة الأثر الكبير في وضع أسس تخطيط المدن الإغريقية. أقيمت معظم المدن الإغريقية في مواقع حصينة يسهل الدفاع عنها مثل أشباه الجزر والهضاب والتلال، واشتهرت بعنصرين تخطيطيين أساسيين وهم الأكروبول وهي كلمة يونانية تعني الحصن الذي يمثل مركز المدينة السياسي والروحي حيث يضم المباني الرئيسية، بالإضافة إلى الأغورا وهي عبارة عن مكان للتبادلات الاجتماعية التي تنطلق منها الشوارع العامة التي تؤدي إلى السكنات، وفي بداية المدن اليونانية لم تكن الشوارع منظمة حيث كانت ضيقة ومتعرجة كوسيلة للدفاع، ولكن في القرن الخامس قبل الميلاد ظهر الفيلسوف هيبوداموس الذي وضع أول مخطط لمدينة رودس الجديدة، وهذا ما جعل المخطط الشطرنجي أو الشبكي ينسب إليه بالرغم من أنه عرف من قبل في الحضارة المصرية. ومن أهم المدن اليونانية القديمة: مدينة الإسكندرية، الإسبرطة، طراودة وأثينا العاصمة.



صورة (3): مخطط مدينة الإسكندرية القديمة.

المصدر: (فيوليت مولر، 2019).

#### 4. المدن في الحضارة الرومانية القديمة أو البيزنطية

إن التخطيط في عصر الرومان يعد امتداداً لنظريات التخطيط الإغريقية ولكن مع بعض التطوير والإضافات، حيث أثرت العديد من العوامل على تخطيط المدن الرومانية وأهمها: العامل العسكري والعامل المناخي والاقتصادي، وكانت تشترك بعناصر تخطيطية تتمثل بمخطط المدينة الشطرنجي الذي يخضع إلى مبدأ التدرج الهرمي للشوارع والتي غالباً ما تأخذ الشكل المربع أو المستطيل، ومن الأمثلة على هذه المدن، مدينة تيمقاد وهي تعتبر من مدن المعسكرات، وكذلك مدينة جميلة وهي مدينة تجارية، بالإضافة إلى روما وقرطاجة التي تمثل مدن المراكز الإدارية للإمبراطورية.



صورة (4): صورة جوية لمدينة تيمقاد القديمة.

المصدر: (بيدري، 2019).

## 5. المدن في العصور الوسطى

بعد انهيار الامبراطورية الرومانية في كل من أوروبا وشمال إفريقيا، ظهر هناك نوعين من المدن وهي المدينة العربية الإسلامية والمدينة الأوروبية الاقطاعية.

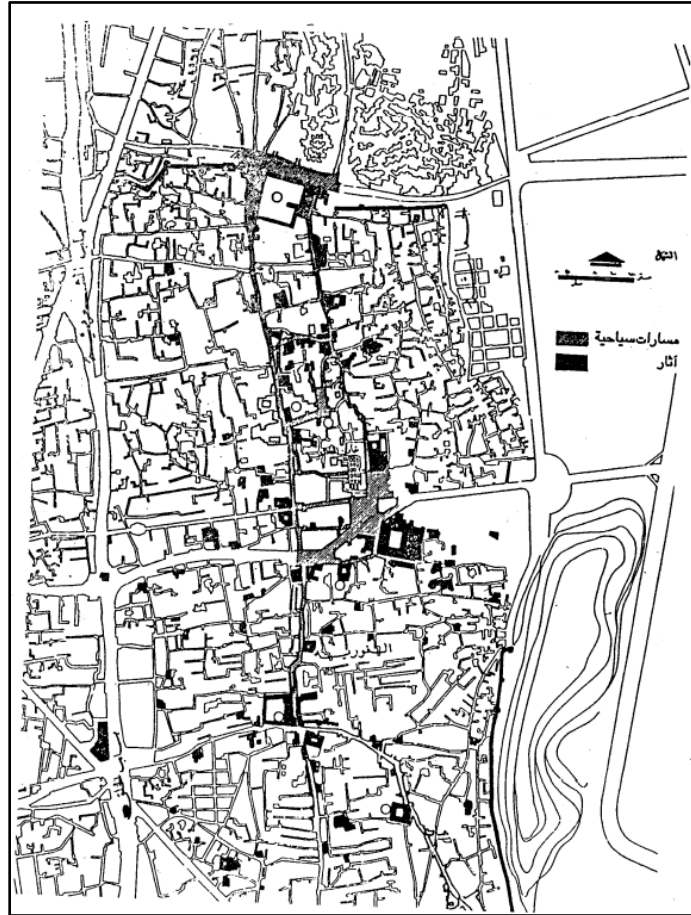
**المدينة الأوروبية الاقطاعية** حيث ظهرت في أوروبا الغربية، فكان لانهيار الامبراطورية الرومانية أثر كبير أدى لانهيار المدن وقلت إمكانية وجود مدن كبرى، حيث كانت أعداد سكان هذه المدن حوالي 5 إلى 10 آلاف نسمة ولم يتجاوز هذا الحد إلا عدد قليل من المدن مثل مدينة لندن التي كان عدد سكانها حوالي 40000 نسمة، فقد ظهر في هذه الفترة النظام الإقطاعي والفقر وانعدام الاستقرار السياسي الذي أثر بشكل كبير على تخطيط المدينة الإقطاعية، حيث كانت المدينة ذات شكل دائري قطرها لا يتجاوز الميل الواحد، يحيط بها سور ومجموعة من القلاع والحصون، ويتوسط المدينة السوق والكنيسة مع برجها، بالإضافة إلى أخذها الطابع الحلقي الشعاعي الذي حل محل المخطط الشطرنجي، وظهرت بعض التجهيزات التي لم تكن معروفة من قبل مثل دار المدينة (البلدية)، دار السوق (الغرفة التجارية) ودار النقابة بالإضافة إلى الجامعات، ونتيجة المساحة المحدودة لهذه المدن فقد توجهت إلى التوسع العمودي. ومن أهم هذه المدن مدينة لندن في إنجلترا، مدينة برن في سويسرا، ومدينة ناردن في هولندا بالإضافة إلى مدينة مالميز في بلجيكا.



صورة (5): مخطط مدينة مالميز البلجيكية في العصور الوسطى.

المصدر: (الدليمي، 2002)

وبالنسبة إلى المدينة الإسلامية، حيث ازدهر العمران الحضري في ظل الدولة الإسلامية، كما ظهرت العديد من المدن التي لعبت دورا كبيرا في نشر الثقافة وتقدم التجارة، والتي تشترك ببعض الخصائص والصفات بحيث تميزت فيها عن المدن في الأماكن الأخرى والتي كانت انعكاسا للحياة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والبيئية في ذلك الوقت من ناحية المساجد والساحات العامة، الأسواق والشوارع التجارية، الفن المعماري المميز، تنوع أساليب البناء، وتميزها بوجود 3 أنواع من الشوارع وهي شوارع رئيسية ذات ملكية عامة التي يتفرع منها شوارع ثانوية ضيقة وملتوية لتوفير الخصوصية ولأسباب دفاعية ثم شوارع ثانوية التي تعتبر ممرات إلى أبواب المنازل التي تسمى بالأزقة وغيرها. ومن المدن الدينية التي أنشأها المسلمون فاس ومراكش والرباط والنجف وكربلاء، كذلك تم إنشاء مدن عسكرية كالبصرة والكوفة والفسطاط والقيروان، ثم ظهرت العسكر والقطائع ثم القاهرة كعاصمة لمصر التي بناها جوهر القسلي عام 969 م حيث كانت معسكر لجيش الفاطميين، وتوضح الصورة أدناه مخطط مدينة القاهرة في العصور الوسطى.



صورة (6): مخطط مدينة القاهرة في العصور الوسطى.

المصدر: (الدليمي، 2002)

## 6. مدن عصر النهضة

تتمثل نهاية القرن الخامس عشر بداية عهد جديد حيث الابتكار والاختراع الذي أدى إلى إنتاج الآلات والمعدات التي أسهمت في عمل تغيرات في العلاقات المختلفة الاجتماعية والاقتصادية وتطور الآلة الحربية التي قللت من أهمية الأسوار والحصون لأنها لا تمنع وصول الجيش للمدن التي تهاجمها. فمن هنا بدأت الحياة الحضرية في تطور مستمر في كافة المجالات الاجتماعية والسياسية والاقتصادية والتي انعكست آثارها على المدن تخطيطيا، حيث ظهرت المدن بشكل مخطط ومنظم ومتميز عما كانت عليه سابقا وقد نتج عن هذا التطور ما يعرف بالمدن الأوتوقراطية وهي عبارة عن مدن تبنى وفق إرادة الحاكم ورغباته ويتم تخطيطها بشكل كامل دون أن يؤخذ بعين الاعتبار نموها المستقبلي. وبدأت ملامح عناصر النهضة تظهر في المدن الأوروبية، فظهر عنصر جديد في مدينة عصر النهضة وهو الميدان الذي يزين بالنصب التذكارية، بالإضافة إلى اتساع شوارعها بما يتلاءم لظهور المركبات وتسهيل حركة الجنود، وظهور أحياء سكنية تعكس الواقع الاقتصادي والاجتماعي للمدينة، فقد كان بعضها خاص بالفقراء وأخرى خاص بالأغنياء، وأصبحت المساحات الخضراء ضرورة بالمدن بعد أن انعدمت في مدن العصور الوسطى، فعوضت الأشجار الأسوار وظهرت مساحات خضراء عامة بجانب الخاصة. كما وظهرت نظريات تخطيطية للمدن في هذا العصر أهمها :

- **المدينة الشعاعية الحلقية لليون باتيستا:** حيث أكد فيها على مميزات الخط المنحني في مخططات الشوارع وأفضليته عن الخط المستقيم، كما ركز على ضرورة وجود مبنى هام في نهاية الشوارع المستقيمة وعند تغير الاتجاهات في الشوارع المنحنية، وأكد على تركيز الأبنية العامة عند المدينة الرئيسية.
  - **المدينة النجمة للمهندسين لوي أتيسي وجيورجيو مارتيني:** حيث اختارا لمدينتهما الشكل الهندسي المسور، 16 ضلع على شكل نجمة، وتقع الأبواب في زوايا المضلع وتتجه الشوارع منها نحو المركز حيث تتواجد المؤسسات الرئيسية للمدينة.
  - **محاولة الدمج بين المخطط الشطرنجي والحلقي من طرف المهندسين ساكاموري وفاسوري.**
- ومن المدن التي ظهرت في هذه الفترة كارلسروه من مدن الباروك.

## 7. مدينة الثورة الصناعية وما بعد الثورة الصناعية (نهاية القرن 18 والقرن 19)

ظهرت الآلات البخارية وتم استخدامها في الصناعة بالإضافة إلى سكك الحديد، والتطورات التقنية واستعمال الكهرباء والسيارات، الأمر الذي أدى إلى تحول جذري وكبير في حياة الإنسان وتحول الشعب الأوروبي من مجتمع زراعي إلى صناعي يحاول البحث عن أسواق خارجية لمنتجاته، فكان هناك تحولات كثيرة ظهر عنها

سلبيات عديدة، حيث تغيرت العلاقة بين المدينة والريف فالآلة عوضت الأيدي العاملة في المزارع الأمر الذي أدى إلى هجرتها للمدن لتوفر فرص العمل فيها، كما وتسارعت وتيرة التحضر في العالم وكان هناك انفجار عمراني الذي أدى إلى خلل وظيفي وتحولات جذرية على المدن التاريخية، فتم إلغاء الأنماط القديمة المتحكمة في تنظيم المدن، وتوسعت المدن بشكل غير محدود نتيجة التحسن في الظروف الاقتصادية، كما وتم شق شبكات الطرق لمحاولة تسهيل عمليات المرور، وكانت مخططات المدن عشوائية بصورة عامة تعكس من خلالها أوضاع المصالح الفردية، وتقلصت المساحات الخضراء وأماكن الترفيه بسبب الاكتظاظ، وتم تخريب البيئة المحيطة للمدن بسبب التلوث الناتج عن المصانع والنقل والتوسع اللامحدود للمجال الحضري. بحيث أصبحت النظريات القديمة لا تستطيع التعامل معه، فأدى ذلك لظهور نظريات حديثة في تخطيط المدن التي سبتم الحديث عنها لاحقاً ومن أهمها:

- نظرية المدينة الخطية او الشريطية او الممتدة ل Soriay Matta.

- والنظرية العامة للعمران للمهندس الاسباني Idefons Cerda.

أما بالنسبة إلى المدن العربية فقد انتقل الأسلوب الغربي في تخطيط المدن إلى الدول العربية نتيجة لتقسيم البلاد بين فرنسا وانجلترا بعد سقوط الإمبراطورية العثمانية، كما وشجعت السلطات الاستعمارية لهجرة المعمرين إلى هذه البلدان، فقد قاموا بتخطيط أحياء جديدة ذات طابع أوروبي.

## 8. المدينة الحديثة ( النصف الأول من القرن العشرين)

بسبب ما صاحب الثورة الصناعية من سلبيات عديدة، والحروب العالمية الأولى والثانية وما ترتب عنها من تهديم لمعظم المدن الأوروبية، فقد أصبحت مدن العالم كعضو مريض وبحاجة إلى معالجة، فظهرت العديد من التيارات الحديثة في العمران، حيث ظهرت عدة نماذج لمدن مثالية تابعة لتيارين، الأول وهو النماذج التخطيطية للمدن التابعة للتيار الإنساني وتتضمن: نموذج المدينة الدائرية، والثاني هو النماذج التخطيطية للمدن التابعة للتيار التقدمي وتتضمن: المدينة الصناعية لطوني غارنيي، المدن التابعة أو المدن الضواحي لريموند انوين، المدينة المشعة أو المضيفة للوكوربيزييه، والمدن الجديدة والتي سيتم الحديث عنها لاحقاً.

فمما سبق نجد أن المدينة تطورت مع تقدم التاريخ فكان لكل زمن عوامل أثرت على تخطيط المدن فيه بالإضافة إلى وجود عناصر تخطيطية مشتركة لكل عصر، ويعود هذا للظروف والمقومات التي كانت تتوافر بالإضافة إلى الهدف الأساسي من إنشاء المدن، وما أن وصلنا للثورة الصناعية والنقلة النوعية التي حدثت والحاجة الماسة لنظريات تخطيط مدن جديدة في ذلك الوقت، بالإضافة إلى المشاكل التي بدأت تظهر بسبب التحضر الاخذ بالازدياد يوماً عن يوم، الأمر الذي أصبح يتطلب ضرورة كبيرة لإيجاد حل له.



أما في وقتنا الحالي، يشهد العالم تطوراً كبيراً في عدد السكان الذين يعيشون في المدن، حتى أنه بلغ عددهم (3123 مليون) إنسان عام 2000، حيث يكونون 51% من مجموع سكان العالم، ومن المتوقع أن تزيد نسبتهم إلى أكثر من 65%، كما أن البلدان النامية تشهد نمو حضري كبير وذلك بسبب هجرة السكان الريفيين إلى المراكز الحضرية. إن ما تعانيه المدن والقرى من تخلف في المجتمع العمراني يعود في البداية إلى فقدان الأسس التخطيطية السليمة لدى هذه التجمعات، فبالتالي يجعل نموها وامتدادها تحكمه العشوائية، وأمام هذه الحقائق فقد أصبحت المدن بمختلف حجومها تواجه مشاكل يعاني منها ساكنيها، تمثلت في زيادة الكثافة السكانية في بعض المناطق دون غيرها، وجود وتدخل المناطق الصناعية والمناطق التجارية في المناطق السكنية مما سبب آثار ضارة بالبيئة، بالإضافة إلى قلة الخدمات وصعوبة وصول الكثير من الأحياء إلى المرافق الأساسية، وكذلك ظهور الأحياء العشوائية وازدحام وسائل النقل في الطرق داخل المدن التي لم تعد قادرة على استيعاب حركة المرور المتزايدة، وندرة المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء، عدا عن ازدياد التلوث وعدم توفر المياه الصالحة للشرب، لذلك لقد لجأت الكثير من البلدان إلى المدن الجديدة كحل لهذه المشاكل، فهذه الظاهرة ليست أمر يخص بلد معين، بل هناك العديد من البلدان التي حظت بهذه التجربة. (مصطفى، 2020).

### 3.2. لمحة تاريخية عن ظهور المدن الجديدة

يعتبر ظهور المدن الجديدة عبارة عن سياسة وطريقة المدينة من أجل معالجة مشاكلها العمرانية والحضرية التي استصعب حلها بطرق أخرى، فهي تدور في نفس النقطة بالرغم من اختلاف مفهوماً وتعريفها نتيجة اختلاف الدوافع وراء إنشائها والتي اختلفت من دولة لأخرى، وذلك حسب الظروف والمشاكل التي كانت تعاني منها، سواء كانت هذه المشاكل تزايد غير عقلاني للسكان أو محاولة للنهوض بالاقتصاد أو اختلاف نظامها الديموغرافي وغيرها العديد من الأسباب التي دفعت الدول إلى خيار المدن الجديدة. فكرة المدن الجديدة ليست بالفكرة الجديدة ويمكن القول أنها ليست وليدة النهضة الحديثة بل إنها موجودة منذ العصور القديمة حيث تعود جذورها إلى أقدم الحضارات خاصة في المستعمرات الرومانية، فقد شيدت مدينة (سر من رأى) بالعراق لتخلف بغداد كعاصمة للحكم، كما وأنشأ لويس الرابع عشر مدينة فرساي. (وناس، 2015).

فقد صاحبت المدن الجديدة على مر التاريخ مع اختلاف مستويات التحضر والتطور فيها، وبقي ذلك الفكر هو الناتج المنطقي لطموح المخططين والفلاسفة في التغيير والذهاب للمجتمع المتكامل أو لتجنب سلبيات المجتمع القائم، وقد تحدث أرسطو عن هذا المجتمع المتكامل والمحدد من ناحية الحجم والذي يوفر بيئة مثالية، وبالنسبة لتاريخ المدن الجديدة فهي تتمثل بالتالي:



### 1. في العصور القديم

ظهرت المدن الجديدة منذ عصر الفراعنة، حيث تم إنشاء أولها في وادي النيل وهي مدينة منف من أجل أن تكون عاصمة لمصر، بالإضافة إلى مدينة أخيتاتون حيث بناها الملك أخناتون عام 1365 قبل الميلاد. وفي عهد الإغريق بقيت فكرة إنشاء المدن الجديدة في استمرار من أجل أغراض الاستيطان والتجارة ولتوزيع الكثافة السكانية خارج المدينة القديمة. أما الرومان فقد توسعوا بإنشاء المدن الجديدة ولكن كانت لأغراض عسكرية واستيطانية. (روابي، 2020).

### 2. في العصر الوسيط

في العصور الوسطى أثناء ازدهار الحضارة الإسلامية ظهرت العديد من المدن الجديدة التي تم إنشاؤها لأغراض عسكرية ثم تحولت بعد ذلك لعواصم إدارية للولايات الإسلامية مثل الفسطاط التي بناها عمرو بن العاص عام 641 م. وفي العهد الفاطمي أمر المعز لدين الله الفاطمي أن يتم إنشاء مدينة جديدة بمصر، فأقيمت مدينة تدعى المنصورية لتصبح فيما بعد القاهرة عاصمة الدولة الفاطمية. (المرجع السابق).

### 3. في عصر النهضة

في أوروبا أمر ملك بريطانيا إدوارد عام 1296 م أن يتم إنشاء 24 مدينة جديدة من أجل توطين أفضل العناصر الإنسانية بها، وليتم تتميتها سكانيا بصورة كاملة من أجل تحقيق ما وصفه بالصالح العام للسكن والتجارة. (المرجع السابق).

### 4. في العصر الحديث

اقترح توماس مور عام 1515 م أن يتم إنشاء ما يعرف باليوتوبيا وهي المدينة الفاضلة، حيث وصف مدينة أمورت التي اعتبرها نموذج للمدينة الفاضلة وذلك من حيث أشكال منازلها ومساحتها ونسق الحياة فيها وحدائقها. حيث تداولت الفكرة بين عدد من المفكرين وكانوا جميعهم يطمحون بأفكارهم إلى وضع هياكل جديدة للمجتمع المتوازن الذي يوفر لسكانه البيئة النموذجية لممارسة الحياة. (المرجع السابق).

ومع ذلك إن مفهوم المدينة الجديدة تطور بشكل كبير في القرن العشرين، بحيث أصبحت سياسة تخطيطية أمام تفاقم أزمة السكان وتضخم المدن بعد الحرب العالمية الثانية، بحيث تم اللجوء إليها لإعادة توزيع السكان والوظائف والأنشطة المختلفة بشكل عادل ومتوازن.

يجمع المختصون ومنهم بيير ميرلين على وضوح فكرة المدن الجديدة عام 1898، مع صدور كتاب بعنوان (الغد طريق إلى الإصلاح الحقيقي) للمؤلف إيبينزر هوارد وهو بريطاني الأصل حيث اقترح في كتابه

إنشاء مدن جديدة وسط الطبيعة الخضراء ويطلق عليها اسم مدن الحدائق، بحيث لا يزيد عدد سكانها عن 30 ألف نسمة، وكان يرى الهدف الأساسي منها هو البعد عن ضوضاء المدينة وخاصة بعد أن ظهرت التكنولوجيا الحديثة وزيادة سكان المدن، فقام هوارد بتطبيق فكرته عام 1907 وعام 1920 إلا أنه لم تتلق الفكرة نجاحا كبيرا وذلك بسبب الصعوبات التي تعرضت لها، وبعد ذلك قامت الحكومة بإنشاء المدن الجديدة عام 1946 وبلغ عددها 28 مدينة عام 1971. (مصطفى، 2019؛ روابحي، 2019).

فمن هنا نرى أن فكرة المدن الجديدة تقوم على أسس تخطيطية، لتكشف عن نوع من التنظيم الاجتماعي، ومواجهة الاحتياجات الملحة، وإعادة تكوين للقوى البشرية والموارد الطبيعية، من خلال تخطيط علمي يهدف لمواجهة المشكلات التي تعيق عمليات التطوير والتنمية وذلك من خلال مدخلين أساسيين: (مصطفى، 2019؛ روابحي، 2019، ص70)

1. المدخل الأول: يتمثل في تحسين مستوى ما هو متاح بالفعل من المجتمعات المحلية، وتحسين مستوى الخدمات، وحل بعض المشكلات الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية.

2. المدخل الثاني: وهو يحاول إقامة مجتمعات جديدة، تقوم على أسس تخطيطية، يتم إنشاؤها في مناطق بعيدة أو قريبة من المجتمعات القائمة بالفعل. توجد أشكال كثيرة لأنماط إقامة المدن الجديدة تشترك في خاصيتين هما: \*ارتباطها بحركة سكانية متجهة إليها، لوجود عوامل جذب مخططة لاستقطاب هؤلاء السكان. \*وجود عملية تخطيطية من قبل الدولة، حيث تنظم هذه المشروعات من خلال التدخل المباشر من جانب الدولة وفقا لأسباب معينة.

## 2.4. المدن الجديدة: مفهوم، أهدافها، دوافعها، عناصرها

### 2.4.1. مفهوم المدن الجديدة

لقد تم استخدام العديد من التعريفات لوصف التجمعات العمرانية الجديدة ومنها: New، Les villes، City، Newtown، nouvelles، وغيرها ويستعمل تعبير المدن الجديدة في تعريف العديد من المجتمعات المختلفة عن بعضها البعض في الأهداف والحجم والوظيفة. فالمدن الجديدة هي عبارة عن أجزاء من مدن قائمة بالفعل لها عاداتها وتقاليدها وبنائها الاجتماعي، فهي جماعات متكاملة يتم تطبيقها من خلال خطط وبرامج لمواجهة مشكلات المجتمع الريفي أو الحضري، حيث تعتبر المشكلات السكانية وزيادة الضغط على الموارد والخدمات هي أكبر المشاكل التي تواجه المجتمعات. فتم تعريف المدن الجديدة على أنها مجتمع له مقومات المجتمع القديم من حيث النظم المختلفة اللازمة لبقائه، حيث تم إنشاؤه من خلال إرادة إنسانية

مخططة من أجل تحقيق الأهداف المختلفة والتغلب على المشاكل التي طرحها المجتمع القديم. كما وتم تعريف التجمعات العمرانية الجديدة على أنها كل تجمع بشري متكامل يحقق الاستقرار الاجتماعي والرخاء الاقتصادي، بقصد أن يتم إعادة توزيع السكان من خلال إنشاء مناطق جذب مستحدثة وذلك خارج نطاق المدن والقرى القائمة. (المرجع السابق).

والمدينة الجديدة كما عرفها بيير ميرلين: "مدينة مخططة يتم إنشاؤها في إطار سياسة تهيئة الإقليم، وتكون المدينة مكتفية ذاتيا من حيث فرص العمالة والإسكان، والخدمات اللازمة للعاملين، كما تضم مختلف التجهيزات والأنشطة".

أما المفهوم التخطيطي للمدن الجديدة فهو عبارة عن "إنشاء مدينة متكاملة يتعدى سكانها 13 ألف نسمة، وتتعدد فيها الوظائف (الوظيفة السكنية، وظيفة العمل...) بحيث يمكن تقليص الحاجة إلى التردد على المركز القديم. فالمدن الجديدة من حيث المنطلق هي إبداع مميز متطلبات تقنية وثقافية خاصة كما أن شكلها النهائي لم يكن ثمرة تطور عرب الزمن، وإنما تم تصورها كمشروع متكامل وفق رسم تم إعداده مسبقاً". (خلف، 2005، ص122).

#### 2.4.2. أهداف المدن الجديدة

إنه من الطبيعي أن تختلف الأهداف والأساليب لإنشاء المدن الجديدة وذلك بسبب اختلاف الظروف الاقتصادية، والبيئية، والاجتماعية، بحيث أن المدن الجديدة قد يتم إنشاؤها بهدف أن يتم توزيع السكان داخليا، أو لتكون مركز اقتصادي يساعد على تحفيز النشاط الاقتصادي وتوفير فرص عمل، أو لتكون مركز إداري جديد، ولكن لا يمكن أن تقتصر المدن الجديدة على وظيفة معينة، فهي وإن تم إنشاؤها للقيام بوظيفة معينة، فعلى المدى البعيد ستتوسع أنشطتها وتتوسع أهدافها، ومنه هناك أبعاد تبين لنا طبيعة ونشأة المدن الجديدة وهي : البعد الديموغرافي الذي يهدف إلى أن يتم إعادة توزيع السكان وتقليل تركيزهم في المراكز الرئيسية، والبعد الاجتماعي الذي يهدف إلى توفير الخدمات الأساسية للأعداد المتزايدة من السكان، وأخيرا البعد الاقتصادي، الذي يهدف إلى استغلال الموارد مع إعادة توزيع الصناعات الصغيرة والمتوسطة على خريطة الدولة. (مصطفى، 2019؛ رواجي، 2019). ويمكن تصنيف أهداف إنشاء المدن الجديدة كالتالي:

##### 1. الأهداف الاقتصادية

تتمثل بإنشاء قواعد جديدة لتحقيق توازن اقتصادي، بحيث تستقطب الصناعات الكبيرة والمتوسطة بدلا عن تركيزها في المدن الكبرى، وتشجع على الاستثمار وجذب المستثمرين إلى هذه المناطق الجديدة، مع تهيئة

الظروف للمشاريع في المجال الصناعي والخدمات خاصة. أي باختصار إيجاد قاعدة اقتصادية من أجل التنمية الاقتصادية لتساهم في توفير فرص عمل ورفع مستوى الدخل للفرد. (مصطفاوي، 2020).

## 2. الأهداف الاجتماعية

حيث تهدف إلى توفير كافة الخدمات من الناحية الكمية والنوعية للأعداد المتزايدة والنمو الكبير للسكان، وتقليل التمايز وعدم العدالة الاجتماعية السائدة في المدن الكبرى، ويمكننا القول أن المدن الجديدة تنشأ بدافع توفير عرض إضافي من السكن، كما حصل في تجربة المدن الجديدة في الولايات المتحدة الأمريكية والسويد، حيث يتبين الدور الأساسي للمدن الجديدة في توفير السكن الذي يلبي احتياجات كل الفئات سواء من حيث الحجم، والثقافة، والعادات الاجتماعية، فالمسكن يعتبر أمر أساسي للإنسان ويحدد نوع حياته، وكذلك فهي تهدف من هذا الجانب إلى إعادة رسم خريطة السكان والتوزيع الجغرافي السليم في إطار تخطيط إقليمي وعمراني، والتأكد من محاربة جميع أسباب الإقصاء والتهميش. (رواجي، 2020؛ مصطفاوي، 2020).

## 3. الأهداف السياسية

حيث تتمثل وتهدف إلى إنشاء مدن جديدة ذات وظائف محددة تخدم الأهداف السياسية، وكذلك مدن حدودية ذات وظائف عسكرية. (وناس، 2015).

## 4. الأهداف البيئية

تسعى العديد من الدول لتحقيق التنمية المستدامة المعروفة بأنها الاستجابة لاحتياجات الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال المستقبلية على توفير احتياجاتها، حيث تهدف التنمية المستدامة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف منها تحسين مستوى معيشة السكان من خلال التأكيد على العلاقات بين نشاط السكان وحماية البيئة، وأيضاً محاولة السيطرة على المشاكل البيئية بطرق تلائم إمكانيات المجتمع وعدم الإخلال بالتوازن البيئي، من خلال العديد من الأمور أهمها: تشكيل نمط عمراني يتجانس مع استراتيجية التنمية المستدامة مع إدراج البعد البيئي في عملية التنمية، وربط المدينة الجديدة بشبكة الطرق المختلفة، والمحافظة على البيئة الطبيعية وحماية الأراضي الزراعية المهددة بالزحف، والحرص على استغلال عقلائي للثروات الطبيعية، بالإضافة إلى تخفيف الضغط على السواحل والحوضر والمدن الكبرى، وهذا يقودنا إلى التحكم في نمو المدن وتنظيمها وترقية المناطق الجبلية. (مصطفاوي، 2017؛ مصطفاوي، 2020).

## 5. الأهداف التنموية

تتمثل الأهداف التنموية بتشجيع التنمية الإقليمية عن طريق جذب القطاع الخاص لتوظيف استثماراته في المناطق النائية من أجل إنتاج مناطق ونقاط تنموية جديدة خارج المدن الرئيسية والعواصم، بالإضافة إلى رفع

مستوى البنية التحتية كأحد الدعائم الأساسية للتنمية بالمدن، وتهدف كذلك إلى الحفاظ على شبكات البنية الأساسية القائمة على التدهور من خلال الاستعمال في حدود الطاقة الاستيعابية، مع الارتقاء بالنواحي الاجتماعية وتوفير الخدمات المختلفة التي تلبي كافة احتياجات السكان بما يتفق و طبيعة السكان. (وناس، 2015).

## 6. الأهداف العمرانية

تتمثل الأهداف العمرانية بمحاولة التخفيف من الضغوطات على المدن الأساسية لغرض توفير فرصة لهذه المدن من أجل إعادة تخطيطها وفقا للمعايير الصحيحة، وكذلك الحد من الهجرة الداخلية للمدن الأساسية من خلال توفير السكن وفرص العمل في المدن الجديدة لما لهذه الهجرة سلبية اجتماعية ومشاكل اقتصادية وخدماتية وأمنية، بالإضافة إلى هدف محاولة إعادة توزيع السكان بما يتلاءم مع احتياجات الدولة العمرانية والاقتصادية والاجتماعية. ( بوزيدة، 2015؛ لطرش، 2015).

## 3.4.2. دوافع إنشاء المدن الجديدة

لقد اختلفت دوافع إنشاء المدن الجديدة من دولة لأخرى وذلك بسبب الاختلاف في الظروف والمشاكل التي تحركها، وهذا يندرج تحت مجموعة من الدوافع التالية: ( بورحال، 2020).

### 1. الدوافع السياسية

التي يقصد بها إنشاء التجمعات الجديدة إما لأسباب ترتبط باستراتيجية الدولة من النواحي السياسية والعسكرية، وما ينتج عن العمليات الحربية من خراب ودمار وما يتبعه من إعادة لبناء المناطق المدمرة بفعل الحروب أو بسبب الضغط الذي تعاني منه العواصم بسبب تركز المراكز الهامة والإدارات بها، الأمر الذي يسبب إلى زيادة الهجرة إليها. فتغيير العاصمة وإنشاء تجمعات جديدة يؤدي لنقل وتوزيع هذه الإدارات ومن ثم حل مشكلة الضغط على مدن العواصم ولو نسبيا، ومثال على ذلك مدينة برازيليا التي تقع في وسط البرازيل، حيث تم نقل العاصمة من ريو دي جانيرو إلى برازيليا وذلك لهدف تحقيق التوازن الإداري حيث تم نقل السلطة المركزية عام 1960 إلى المدينة الجديدة برازيليا العاصمة الجديدة للبلاد.

### 2. الدوافع الطبيعية

تواجه المدن اليوم بشكل كبير تحديات ومشاكل لها علاقة بنوعية البيئة الحضرية (النفايات، المياه، الضجيج، المساحات الخضراء وغيرها)، حيث ازدحام ومخلفات وسائل النقل، بالإضافة إلى القاعدة الصناعية التي تتمركز بها، الأمر الذي أدى لتدهور البيئة. كما تتأثر المدن ببعض الظواهر الطبيعية كالزلازل والبراكين التي

تسبب مشاكل غير متوقعة. فبالتالي تعتبر الدوافع البيئية والطبيعية أحد الأمور التي تكون السبب وراء إنشاء المدن الجديدة.

### 3. الدوافع الاقتصادية

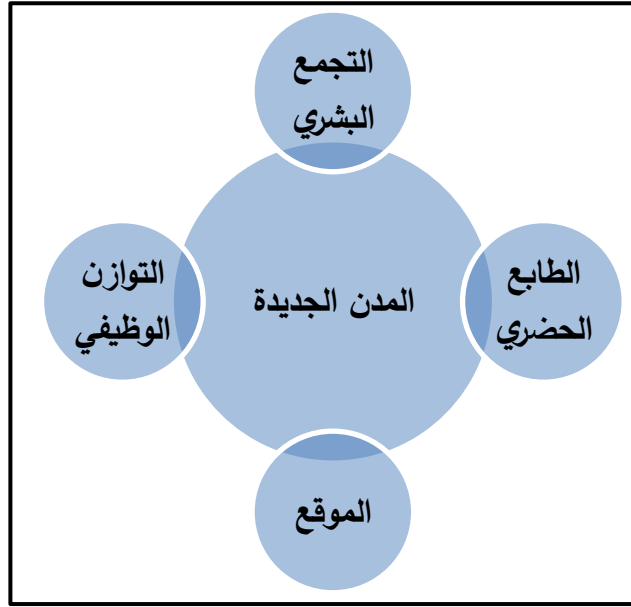
هناك مناطق تتوفر فيها موارد وإمكانيات بحيث يمكننا من خلالها إقامة مدن جديدة باستغلال هذه الموارد بطريقة اقتصادية، فتمثل الدوافع الاقتصادية في محاولة تطوير وتنمية اقتصادية للمناطق الحضرية حيث يتم إنجاز مناطق صناعية ثم يرافقها إنشاء مدينة جديدة، كما حدث في هونغ كونغو، شنغهاي في الصين ، والمدينة الجديدة حاسي مسعود التي تم إنشاءها بطابع صناعي لغرض جلب السكان وتوفير اليد العاملة.

### 4. الدوافع الاجتماعية

تتمثل الدوافع الاجتماعية في مشاكل النمو الديموغرافي من حيث التوزيع والكثافة ومشاكل تحسن المعيشة، حيث أصبحت المدن الكبرى تعاني العديد من المشاكل والتي منها ارتفاع أسعار الأراضي، وامتداد المدن خارج حدودها امتداد عشوائي، واستمرار ازدياد أعداد السكان الأمر الذي زاد الطلب على السكن، والزحف العمراني على المساحات الخضراء والزراعية، وغيرها الكثير، فكانت المدن الجديدة أحد الحلول التي دفعت بها الدوافع الاجتماعية لإنشائها.

#### 4.4.2 عناصر المدن الجديدة

وبناء على ما سبق يتبين أنه يجب أن تتوفر مجموعة من العناصر المختلفة التي تتفاعل فيما بينها حتى تكون أمام مدينة جديدة بمعنى الكلمة ويوضح الشكل أدناه هذه العناصر.



شكل (3): عناصر المدن الجديدة.

المصدر: الباحث.

### 1. العنصر الأول: التجمع البشري

وهو عبارة عن الكثافة السكانية التي ستمركز في المدينة الجديدة، حيث تختلف هذه الكثافة من دولة إلى أخرى، فيرى المنظر بيار مارلان Pierre Merlln بأن تحديد هذه الكثافة تعتبر المشكلة الثانية بعد الموقع من المشاكل التي تواجه المدن الجديدة. فقد تم تحديد عدد السكان في المدن الجديدة حول العاصمة لندن، حيث اقترحها مخطط أبركومبي Abercombe للتخفيف من الازدحام والضغط عنها، ما بين (20000-60000) نسمة بناء على تقرير Reith عام 1946. أما في هولندا فكان النطاق السكاني يقدر ما بين (20000-110000) نسمة. أما المدن الفرنسية الجديدة فتمتاز بنطاقها السكاني الكبير عند مقارنتها بالمدن البريطانية حيث أنها تتراوح ما بين (400000-700000) نسمة. (وناس، 2015؛ بورحال، 2020).

### 2. العنصر الثاني: الطابع الحضري

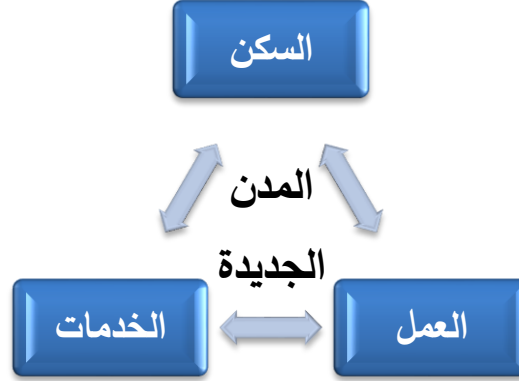
يقصد بالطابع الحضري أن يتم خلق فضاء بحيث تتوازن فيه الإمكانيات الاقتصادية والبشرية والاجتماعية، سواء بتوفير فرص التشغيل والإسكان وغيرها، فلا يمكن اعتبار أي تجمع لعدد من السكان أن يكون مدينة جديدة، مثل الأرياف التي تفتقر للبنى التحتية وخدمات أخرى، أي بعبارة أخرى خلق مركز حضري جديد وقوي يكون بتحقيق التعددية الوظيفية من ناحية تجارة، إدارة، خدمات، ترفيه، مكاتب وغيرها، وأن يكون مصمم بحيث يفي بجميع احتياجات سكانه. (المرجع السابق).

### 3. العنصر الثالث: الموقع

يعتبر اختيار الموقع الخالي ليكون قاعدة أساسية لإقامة المدن الجديدة، جاء من أجل دعم الأوساط والمناطق، والجهات التي تعاني صعوبات، وتفعيلها من أجل استقرار سكانها من جهة وبهدف كبح انمو المدن الكبرى وتضخمها من جهة أخرى. فاختيار المشروع بالموقع الخالي تأتي وراءه خلفية تتمثل في إرادة إنشاء مدينة وذلك بناء على تصور مسبق وبعبارة أخرى سهولة بناء مدينة فوق موقع خال تمام أو معمورة بتركيبة سكانية صغيرة وليس فوق مجال معقد البنية. فالأراضي الفارغة تعمل على المساعدة في إنشاء مدينة منظمة من حيث التعمير، ومتوازنة من حيث الهيكل، ويساعد كذلك على إمكانية الحفاظ على الأراضي الفلاحية وإعطاء نصيب للمساحات الخضراء داخل التجمعات السكانية. (المرجع السابق).

### 4. العنصر الرابع: التوازن الوظيفي

تعتبر المدينة الجديدة مركز تتفاعل فيه مجموعة من العوامل وليست فقط حشد من السكان فيجب أن يتوفر الجانب الاجتماعي أيضا بكل مكوناته، بالإضافة إلى القاعدة الاقتصادية، فاختلاف أخذ هذه العناصر يؤدي إلى سقوط مفهوم المدينة الجديدة، فيمكننا القول أن المدينة الجديدة هي مثلث أضلاعه السكن، العمل والخدمات، كما يوضحه الشكل أدناه. (المرجع السابق).



شكل (4): عناصر التوازن الوظيفي للمدن الجديدة.

المصدر: الباحث.

### 5.2. اعتبارات يجب توافرها في المدن الجديدة

تتوعد أهداف المدن الجديدة كما سبق، ولكي تتحقق تلك الأهداف لا بد على المخطط أن يأخذ بعين الاعتبار مجموعة من الأمور المهمة والتي تتمثل بالتالي: (وناس، 2015، ص19).

- مراعاة سياسات الدولة في التنمية القومية عند وضع أهداف المدن الجديدة.



- تختلف الأهداف باختلاف طبيعة الموقع من خلال مخططات التنمية العمرانية لكل إقليم.
- توافق الأهداف مع القاعدة الاقتصادية القائمة والمقترحة.
- إعداد الأهداف طبقاً للمشكلات التي سيتم من أجلها إقامة المدن الجديدة.
- تلائم الأهداف مع الهدف الأساسي من بناء المدن الجديدة.
- أن يتم تقسيم الأهداف بصفة مستمرة.

## 6.2. أساليب تحقيق أهداف المدن الجديدة

من أجل تحقيق الأهداف السابقة للمدن الجديدة بطريقة ناجحة هناك مجموعة من الأساليب التي يجب النظر بها كمخططين ومن أهمها: ( بيومي، 2005 )

- أن يتم تقوية الإحساس بالترابط الاجتماعي بين أفراد المدينة الجديدة.
- أن يتم إيجاد تقنيات صحيحة لإدارة المدن الجديدة بما يخدم السكان.
- أن يكون هناك مشاركة شعبية في كل مراحل التنمية بدءاً من عملية اتخاذ القرار وصولاً لعملية التنفيذ.
- أن يكون هناك عملية تقييم مستمرة وفعالة للمدن الجديدة في جميع المراحل.

## 7.2. أنواع وتصنيفات المدن الجديدة

توجد علاقة وطيدة بين نوع المدينة والهدف من إنشائها، حيث أنه عند تحديد الهدف الأساسي من إنشاء أي مدينة، يعطي صورة أولية لنوع تلك المدينة، ووظيفتها وحجمها حتى قاعدتها الاقتصادية.

وعلم تصنيف المدن ظهر قديماً وكان من ضمن اهتمامات المفكرين، فمن أهم الكتب في هذا العلم نذكر العلامة ابن خلدون (1332-1405)، حيث كانت آراؤه كمثابة لمقدمة عامة في علم تخطيط المدن، فقد درس المدن من حيث المباني، الهندسة، العمارة، الاقتصاد والثقافة وغيرها الكثير، فكان يرى للمدينة أبعاد متعددة وتركيبات متشعبة تشمل على عناصر الزمن والفلسفة بالإضافة إلى فائدتها. وكان الأساس عند ابن خلدون في تصنيف المدن هو مدى اتساع العمران بالمدينة مع اكتمال المرافق فيها واحتوائها على مظاهر الحياة الحضرية أو تعدد الصناعات فيها. (ابن خلدون، 2012) وبناء على ذلك فقد صنف المدن إلى صنفين أساسيين كالتالي: (ابن خلدون، 2012، ص313)

- مدن الأمصار المستبجرة في العمارة: هذه المدن بحكم اتساعها الكبير تختص بكل الصناعات سواء الضرورية أو الكمالية أو الترفيهية.

- المدن المتوسطة: بها الضروري فقط من الصناعات، ولا يوجد بها مظاهر الترف والكماليات، ويكون حجمها أصغر من الأمصار.

إن عملية إنشاء المدن الجديدة يأتي في ظل سياسة قصيرة المدى، ومتوسطة المدى، وطوية المدى، فمن خلال هذه الأبعاد تظهر لنا أنواع المدن، التي منها ما يكون على شكل مدن تابعة تكون قريبة من مراكز المدن الكبرى (مدن الأم) وذلك للاستفادة منها اقتصاديا، خدماتيا، واجتماعيا، أما النوع الثاني في عبارة عن المدن المستقلة بذاتها، والنوع الثالث عبارة عن مدن التوأمة والتي تكون تابعة لمدينة الأم في جميع الحالات، فبالنظر لأنواع المدن الجديدة تختلف حسب موقعها بالنسبة للمدينة الأم من جهة، ومن جهة أخرى مدى استقلاليتها اقتصاديا. وفيما يلي نعرض أنواع المدن الجديدة: (مصطفى، 2019؛ رواجي، 2019؛ وناس، 2015).

#### المدن الجديدة المستقلة

تتم في مناطق غير معمرة بالدرجة الأولى، مع كونها مستقلة اقتصاديا.

#### المدن الجديدة التوأمة

تتميز بتبعيةها الكاملة لمدينة الأم، حيث تقع داخل إقليمها الحضري، ولا يفصلها سوى حائل طبيعي

#### المدن الجديدة التابعة

تتميز بأنها تتبع مدينة الأم اقتصاديا، وتستقل عنها مجالا رغم قربها منها.

شكل (5): أنواع المدن الجديدة.

المصدر: الباحث.

#### 1. المدن الجديدة المستقلة

لهذا النوع من المدن الجديدة كيان اقتصادي مستقل، بالإضافة إلى أن لها قدرة كبيرة على الاستيعاب، ولا تعتمد على أي من مدن الأم ولا القائمة بالإقليم، حيث لديها مقومات كافية من أجل الاستمرار، كما وتقام في مواقع بعيدة عن المدن القائمة بطريقة يحقق لها الاستقلال الإداري والمادي. ومن النتائج الأساسية الناتجة عن إقامة هذه النوع من المدن، أن يحدث هجرة العمالة من المناطق المتقدمة وذلك لتزويدها بالعمالة الفنية

من الشباب، وتؤدي هذه الهجرة لخلخلة في الكثافة السكانية وذلك نتيجة خلق فرص جديدة للعمل. ويوجد في هذا النوع عشرة أنماط مختلفة وهي:

- **المدن الجديدة:** وهي مناطق عمرانية جديدة ذات مجتمع صغير وقاعدة اقتصادية قوية، ولها مقومات الاستقرار والاستمرار.
- **المجتمعات الجديدة:** هو مصطلح استخدمه مخططو المدن في أمريكا بدل المدن الجديدة، وهو عبارة عن مخطط جديد من أجل تنمية منطقة كبيرة الحجم، ويكون امتداد لمركز حضري قائم، مع دعم الحكومة للمستثمرين من أجل تنفيذ هذه المجتمعات.
- **المدن الجديدة كبيرة الحجم:** وهي مجتمع كبير الحجم وعدد سكانه كبير، يتم إقامتها بطريقة تكون بعيدة عن أي امتداد لأي مدينة قائمة، والهدف منها هو جذب النمو في منطقة معينة، فتساعد على توازن وتوزيع نمو السكان.
- **مدن الشركات:** هي مدن تتجح عادة في تنمية العديد من المناطق، وذلك من خلال إقامة الشركات في مناطق معينة لخلق بيئة معينة أو إنتاج منتج معين، وهناك أنواع مختلفة من هذه المدن التي تختلف باختلاف نشاطها الاقتصادي، كمدينة تقام حول الجامعة أو تقام مساكن بجوار الصناعة، أو مدن تقام من أجل الاستفادة من المعالم الأثرية وهكذا.
- **مدن التنمية:** وهي التي تقام على أراضي ليس بها مقومات تنمية، وبعيدة عن المراكز الحضرية، ويتم فيها خلق فرص عمل بهدف أن يتم إعادة توزيع الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية، وإعادة توزيع السكان وتكوين مركز لمجتمع جديد.
- **مراكز التنمية الريفية:** توفر فرص عمل للسكان المحيطين به، ولا بد أن يكون لديه مقومات الاستقرار والاستقلالية.
- **المجتمع الاقتصادي الريفي:** يقام عن طريق بناء المستثمرين والقطاع الخاص لعمالهم في الأراضي الخاصة بهم.
- **مركز تنمية سريع:** والذي يقام من خلال الجمعيات الخيرية والقطاع الخاص، حيث له اقتصاد متنوع مع توفير فرص العمل وإدارة خاصة للسكان والموظفين.
- **مدينة أفقية:** وهي نظام متتابع من البناء، عبارة عن وحدات صغيرة بحيث تكون المواصلات وشبكات النقل جمعيات تحت الأرض وهي تمثل من الأفكار الحديثة للمدن.

- **مدينة رأسية:** تتميز بأن لها كثافات كبيرة جداً، وتقلل من استخدام السيارات بحيث تترك الأرض مفتوحة وبمساحات خضراء، وبالتأكيد لا بد أن تكون مدينة لها مقومات الاستقرار والاستمرار وفرص العمل.

## 2. المدينة الجديدة التوأمة

هي عبارة عن مدن واقعة ضمن الإقليم الحضري أو المدن الكبرى نسبياً، أي أنها تجمعات عمرانية مستحدثة داخل المدينة، وتعمل على تحقيق إمكانية الاستفادة من الخدمات القائمة دون اللجوء للامتداد الأفقي خارج الكتلة العمرانية. وهي تمثل أيضاً توسع عمراني له قاعدة اقتصادية ولكن تبقى على اتصال وثيق بالمدينة الأم في بعض المستويات الأعلى من الخدمات والمرافق، ومثال عليها مدينة أسيوط الجديدة ومدينة سوهاج الجديدة وألمانيا الجديدة. كما ويتم اللجوء إلى هذا النوع من المدن إذا كانت المدينة الجديدة المقترحة صغيرة الحجم وتفتقر للمقومات وعدد مقبول من فرص العمل، والذي من شأنه يخلق توازن مع المدينة الكبيرة، وأفضل مثال عليها هو مدن الضاحية الباريسية مدينة ايفري.

## 3. المدينة الجديدة التابعة

وهي عبارة عن مجتمع يعتمد اقتصادياً على مجتمع قائم بالفعل، حيث يكون قريب منه لامتصاص الكثافة السكانية المتزايدة، وبالتالي تخفيف العبء على المدينة الأم، ولكن مع هدفها في كسر حدة الكثافة السكانية العالية في مدينة الأم إلا أنها تبقى تابعة لها من حيث المرافق والخدمات وفرص العمل. ولهذا النوع خمسة أنماط وهي:

- **مدينة تابعة:** وهي عبارة عن امتداد سكني كبير له كثافة سكانية عالية، وأقل خدمات مطلوبة، وأقل استخدام الأرض.
  - **مدينة مترو:** وهي مجتمع متكامل وتابع، يأخذ الشكل العنقودي، كما ويتم اعتباره مركز عاصمة وفيه تنوع في استعمالات الأراضي.
  - **تقسيم الأراضي:** يقصد بها تقسيم الأراضي على أطراف المدينة وذلك تبعاً لتنظيم المدينة وعادة ما تكون مخصصة للسكن وبعض الخدمات وليس به أنشطة اقتصادية أو فرص للعمل.
  - **مدينة جديدة داخل مدينة:** والهدف منها إحياء المناطق المتدهورة بيئياً وعمرانياً، وذلك تبعاً لخطة متكاملة.
  - **تنمية وحدات مخططة:** مساحات يتم تقسيمها إلى مساكن ذات ملكية خاصة.
- ومن منظور التنمية تم تقسيم المدن الجديدة إلى 3 فئات رئيسية وذلك كما يلي: (عبد العال، 1992)

- من حيث استقلاليته عن المدن الكبرى أو التبعية لها: مدن مستقل، مدن تابعة، ومدن المشروعات القومية غير المرتبطة بالمدن.
  - من حيث الهدف من الإنشاء: مدن جديدة أقطاب تنمية، مدن جديدة أقطاب تخفيف، ومدن جديدة متعددة الأهداف.
  - من حيث مرحلة التنفيذ: مدن جديدة قائمة غير مكتملة، مدن جديدة في طور الإنشاء، ومدن جديدة في طور الدراسة.
- وكما تم تصنيف المدن الجديدة حسب وظائفها كما يلي: (هادف، 2017)

- **المدن الجديدة الصناعية:** وهي المدن التي تحتوي على العديد من المناطق الصناعية، فهدفها الأول والأساسي هو تطوير النشاط الصناعي ودعم الاقتصاد المحلي.
- **المدن الجديدة السياحية:** وهي المدن التي تحتوي على منشآت سياحية وفنادق ومنتجات، عادة ما تكون كمشاريع من أجل دعم الاقتصاد وذلك من خلال جذب السياح، وإبراز المعالم الأثرية والصناعات التقليدية للبلاد، وكما وتعتبر معظمها ساحلية.
- **المدن الجديدة التجارية:** وهي مدن تم إنشائها من أجل استيعاب عدد من الأنشطة التجارية المتنوعة، من خلال توفرها على مجموعة من المنشآت القاعدية التي تضمن لها عملية تسهيل التجارة.
- **المدن الجديدة السياسية:** يتم إنشائها لضبط التنظيم الإداري واحتضان الفعاليات السياسية الوطنية والدولية.
- **المدن الجديدة السكنية:** وهي مدن تقام من أجل تخفيف الضغط السكاني عن مدينة الأم، بحيث تتوفر فيها شروط العيش الكريم من خدمات ومرافق وسكن وترفيه وغيرها.

كما ظهرت دراسة تشونسي هاريس عن التصنيف الوظيفي عام 1943 م معتمدا على بيانات تعداد سنة 1930 وتوصل إلى تسعة أصناف وهي: مدن صناعية، مدن تجارة التجزئة، مدن تجارة الجملة، المدن المتنوعة الوظائف، مراكز النقل، مدن التعدين، مدن الجامعات والمراكز التعليمية، مدن المنتجات والتقاعد، بالإضافة إلى مدن أخرى تضم مدن صيد لأسماك ومعسكرات قطع الأشجار والمدن الزراعية والعواصم الإقليمية ومدن الحاميات العسكرية والقواعد البحرية والمراكز المالية، إلا أن هذه المدن غير مصنفة إحصائيا. (مصطفى وآخرون، 2021).

كذلك تم تصنيف المدن الجديدة بناء على **التصنيف المرتبي**، أي وفق عدة معايير أهمها الحجم أي عدد السكان، أو على أساس مركزها الإداري، أو الوظائف التي تقدمها، ولكن وجد الجغرافيون أن التصنيف على أساس الحجم كان أنسب المعايير وأوضحها. وعلى أساس ذلك تأخذ المدن المراتب التالية: (المرجع السابق).

- المرتبة الأولى: 5000 نسمة فأقل.
- المرتبة الثانية: 5001 – 10000 نسمة.
- المرتبة الثالثة: 10001 – 25000 نسمة.
- المرتبة الرابعة: 25001 – 100000 نسمة.
- المرتبة الخامسة: 100001 – مليون نسمة.
- المرتبة السادسة: أكثر من مليون نسمة.

## 8.2. معايير إقامة المدن الجديدة

لم يكن تخطيط المدن اعتباطيا بل كان وفق معايير معينة، منها ما هو دولي ومنها ما هو محلي، فهي تضم معايير مسافية ومساحية وكذلك حجمية، كما يتم تحديد معايير التقييم لكل مشروع بناء على أهدافه وطبيعته المختلفة. ويمكن تقسيم المعايير الخاصة بإقامة المدن الجديدة كما يلي: (مصطفى وآخرون، 2021).

**1.8.2. المعايير التخطيطية:** وهي تتكون من مجموعة من الأدوات والمقاييس الفنية سواء كانت كمية أو نوعية، للخروج ببيئة متوازنة ومستدامة وملائمة لعيش كريم لسكانها، وهذه المعايير تشمل على ما يلي:

**1.1.8.2. المعايير الاجتماعية:** يهتم التخطيط الاجتماعي بالجوانب الثقافية والاجتماعية للسكان ويسعى للنهوض بها في المجتمع، من خلال توفير الخدمات الكافية واللائمة لرفع مستوى الأداء، بالإضافة إلى اهتمامه بدراسة العادات الخاصة بالمجتمع المستهدف من إنشاء المدينة الجديدة ويشمل على ما يلي:

- خفض الضغوط السياسية والاجتماعية على السكان الجدد.
- تعظيم فرص عمل المرأة.
- رفع مستوى الصحة العامة.
- رفع امكانيات الخدمات الصحية والاجتماعية.
- أن يتم مراعاة تقسيم المدينة بطريقة توفر درجة جيدة من التجانس الاجتماعي بين سكان المدينة الجديدة.

**2.1.8.2. المعايير البيئية:** من أجل تحقيق التوازن في البيئة، يجب وضع مخطط يحتوي على خرائط طبيعية وبيئية خاصة بموقع المدينة، وأن يتم التعامل مع العناصر البيئية للموقع كالأنهار، الوديان، الغابات والأراضي الزراعية، والمحميات الطبيعية، على أنها عناصر عمرانية يمكن استغلالها ودمجها بالتكوين التخطيطي للمدينة ولكن بطريقة تحقق التوازن البيئي، ولا بد أن يراعي المخطط الأمور التالية:

- وضع تصور تخطيطي يتم من خلاله تحقيق الاستخدام الأمثل للأرض.
- أن يتم المحافظة على النظام الإيكولوجي للإقليم.
- التقليل من سلبات التنمية العمرانية.
- أن يتم تحقيق الحد الأدنى من تلوث الهواء والمياه.
- أن يتم اختيار الموقع الملائم للمدينة من خلال عرض عدة بدائل للموقع تكون مناسبة بيئياً.
- أن يتم وضع برامج مشتركة بين الجانبين الاقتصادي والاجتماعي من أجل تحقيق الاستفادة البيئية القصوى.

وبالتأكيد فإنه لا بد من أن يتم تحقيق متطلبات التخطيط الواعي بالطاقة، حيث أنه يعتبر ذلك من أهم مقومات نجاح مدينة. وذلك يتم عن طريق عدة اجراءات تمثل كالتالي:

- دراسة تعرض الموقع للإشعاع الشمسي باعتباره أحد أهم المصادر المتجددة.
  - أن يتم تصميم شبكة طرق جديدة مع توفير مسارات خاصة للمشاة.
  - اقتراح شبكة للنقل الجماعي داخل المدينة في محاولة من التقليل لاستخدام السيارات الخاصة.
  - تطوير العناصر المناخية لمتطلبات التصميم وخلق محيط حيوي وواعي بالطاقة.
- 3.1.8.2. المعايير الخاصة بالبنية الأساسية:** يقصد بها توفير شبكة متكاملة لمياه الشرب والري وكذلك شبكة للصرف الصحي، والاتصالات التي تشمل الهاتف، استقبل مرئي وشبكة المعلومات الدولية ويجب أن يتم مراعاة ما يلي:

- أن يتم تعظيم استخدام الطاقة الجديدة والمتجددة.
  - أن يتم خفض التكلفة الإجمالية للطاقة التي يتم استخدامها لتحقيق مستوى معين من الأداء.
  - أن يتم تحقيق شبكة للاتصالات بالإقليم على المستوى العالمي والقومي.
- 4.1.8.2. المعايير الخاصة بالنقل:** وتعني بإنشاء شبكة نقل خاصة المدينة بحيث تحقق عدالة اجتماعية بين الأجيال الحالية والقادمة، وكذلك تطوير شبكة مواصلات جيدة بين الأقاليم، بحيث تشمل هذه الشبكة:
- ربط المدن الجديدة بالمدن القائمة بشبكة قوية من المواصلات.

- تقليل الطول الإجمالي لخطوط النقل داخل الإقليم.
  - أن يتم تحقيق الحد الأدنى من الحركة للناس والطلب على النقل.
  - أن يتم تحقيق سهولة الحركة للسكان بين التجمعات العمرانية داخل الإقليم.
- 5.1.8.2. المعايير الاقتصادية:** المدن الجديدة تبعد عن المدن القائمة بمسافات تدعم استقلالها الذاتي، حيث تهدف على المدى البعيد إلى إنشاء أقطاب من أجل النمو الاقتصادي، ويتم مراعاة العديد من الأمور وهي كالتالي:

- أن يتم التنوع في فرص العمل ووضع قاعدة أساسية تحفظ التوازن الاقتصادي.
- تعظيم استغلال الثروات.
- أن يتم تحقيق القدر الأكبر من الاكتفاء الذاتي والاستقلالية للمجتمع.
- أن يتم وضع التصور العام للمستوى المعيشي وجودة الخدمات الموجودة.
- أن يتم تحديد مدى التكامل بين المدن الجديدة والقائمة داخل الإقليم الواحد من ناحية الأنشطة الاقتصادية.

**6.1.8.2. المعايير السكنية:** تتمثل في التعداد المستهدف من المدينة الجديدة وكذلك مدى تحقيق المخططات للمستهدف منها، فهي تشمل المعايير الأساسية للسكان من الحجم والكثافة السكانية المتوقعة للمستقبل والزيادة الطبيعية للسكان وكذلك خصائصهم من حيث العمالة والتعليم والجنس والعمر ومعدلات الهجرة، وقد تم وضع بعض المعايير التخطيطية وذلك لمعرفة مدة الحاجة في الأرض لتوسع المدينة مستقبلاً، وذلك عن طريق تقدير حاجة الفرد من الأرض لتلبية جميع احتياجاته المختلفة والحضرية من خدمات وسكن وغيرها والتي تقدر بما بين (80-120م<sup>2</sup>)، وقد وضع بعض المخططين حداً وسط يمثل ب(100م<sup>2</sup>)، ومثال على ذلك تكون الزيادة السكنية المتوقعة لمدينة ما 30000 نسمة خلال 10 سنوات القادمة، فعليه تكون الحاجة إلى الأرض بما يعادل (300 هكتار) وهذا يكون بالتوسع الأفقي، وأما بالعمودي فالمساحة تقل بكثير وهذا بحسب ما يحدده أصحاب الخبرة والكفاءة من مهندسين ومصممين.

**7.1.8.2. معايير الخدمات والمرافق:** ويقصد بها مدى توافر الخدمات بالمدينة الجديدة وتلبية الاحتياجات المهمة للسكان، والتي تشمل المرافق الصحية، والمعاهد التعليمية والفنية، رياض الأطفال، المدارس الثانوية والرئيسية، الجامعات، المرافق التجارية، بالإضافة إلى الوحدات السكنية ومحطات الوقود ومراكز الأمن، والخدمات البريدية، والمساحات المفتوحة والخضراء. حيث تكون حصة الفرد من الخدمات العامة باستثناء خدمات الطرق والتعليم والسكن ما يقارب (2-4م<sup>2</sup>) في حالة النظام العمودي، وفي حالة النظام الأفقي (4-6م<sup>2</sup>).



**8.1.8.2. معايير الإطار المؤسسي:** ويقصد بها تطوير علاقة الجهاز الإداري من أجل تنمية المدينة الجديدة بالمحافظات والمحليات، فذلك يعكس صلاحيته من أجل اتخاذ القرارات المختلفة والمناسبة وكفاءته في إدارة المدينة.

**9.1.8.2. معايير إدارية:** تمثل النواحي الإدارية والتنظيمية للمدينة الجديدة أهمية كبيرة، وذلك بسبب تأثيرها على نجاح أو فشل عمليات التنمية، وتعتبر من أهم الخطوات التي يجب اتخاذها بشكل مبكر من أجل مواجهة أي متطلبات أو مشكلات تتعلق بالإنشاء، كما وتتوسع النظم الإدارية للمدن ولكنها تستمد شرعيتها وقوتها من المجتمع من الأساس، كما ويقتصر دور الحكومة على تلبية الحقوق العامة بهدف تحقيق التوازن في تنمية المدينة الجديدة، من خلال المشاركة بين مصالح الجهات المختلفة، ولا بد أن يتصف نظام الإدارة المحلية بالمرونة والإمكانية في التعديل المستمر في مراحل التنمية المختلفة وفقا للمتغيرات.

**10.1.8.2. المعايير العمرانية:** لا بد من مراعاة العديد من الأمور تتعلق بالعمران عند إنشاء المدن الجديدة وتتمثل بالتالي:

- محاولة الوصول إلى نسيج عمراني مرن ذو فراغات من أجل التوسع المستقبلي، وتحقيق المتطلبات المختلفة للمجتمع التي تختلف بمرور الوقت.
  - أن يتم التركيز على محددات الموقع المميزة له ثقافيا وطبيعيا.
  - أن يتم محاولة إعادة توزيع السكان بشكل يتلاءم مع الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية للدولة.
  - أن يتم الحد من الهجرة الداخلية للسكان من خلال توفير مساكن فرص عامل ملائمة.
  - أن يتم محاولة التخفيف عن المدن الكبرى القائمة.
- 11.1.8.2. المعايير القانونية:** بالتأكيد لا بد أن يكون للمدن الجديدة الشخصية المستقلة التي تتمتع بالأهلية القانونية بحيث تكفل تحقيق أغراضها وممارسة نشاطاتها اليومية. ولا بد من توفير لوائح وتشريعات تساهم في زيادة عملية تنمية المدن الجديدة، وتوفير سياسات وعناصر جذب عمراني من أجل استقطاب السكان للإقامة في هذه المدن سواء بشكل دائم أو مؤقت.

**2.8.2. معايير استعمالات الأراضي:** والتي بعضها عالمي والآخر محلي وتشمل على ما يلي:

**1.2.8.2. الاستعمال السكني:** يحتل النسبة الأكبر من حيث مساحة المدينة والتي تتراوح من (35-42%). ويجب أن يكون اختيار السكن ضمن هذه المبادئ:

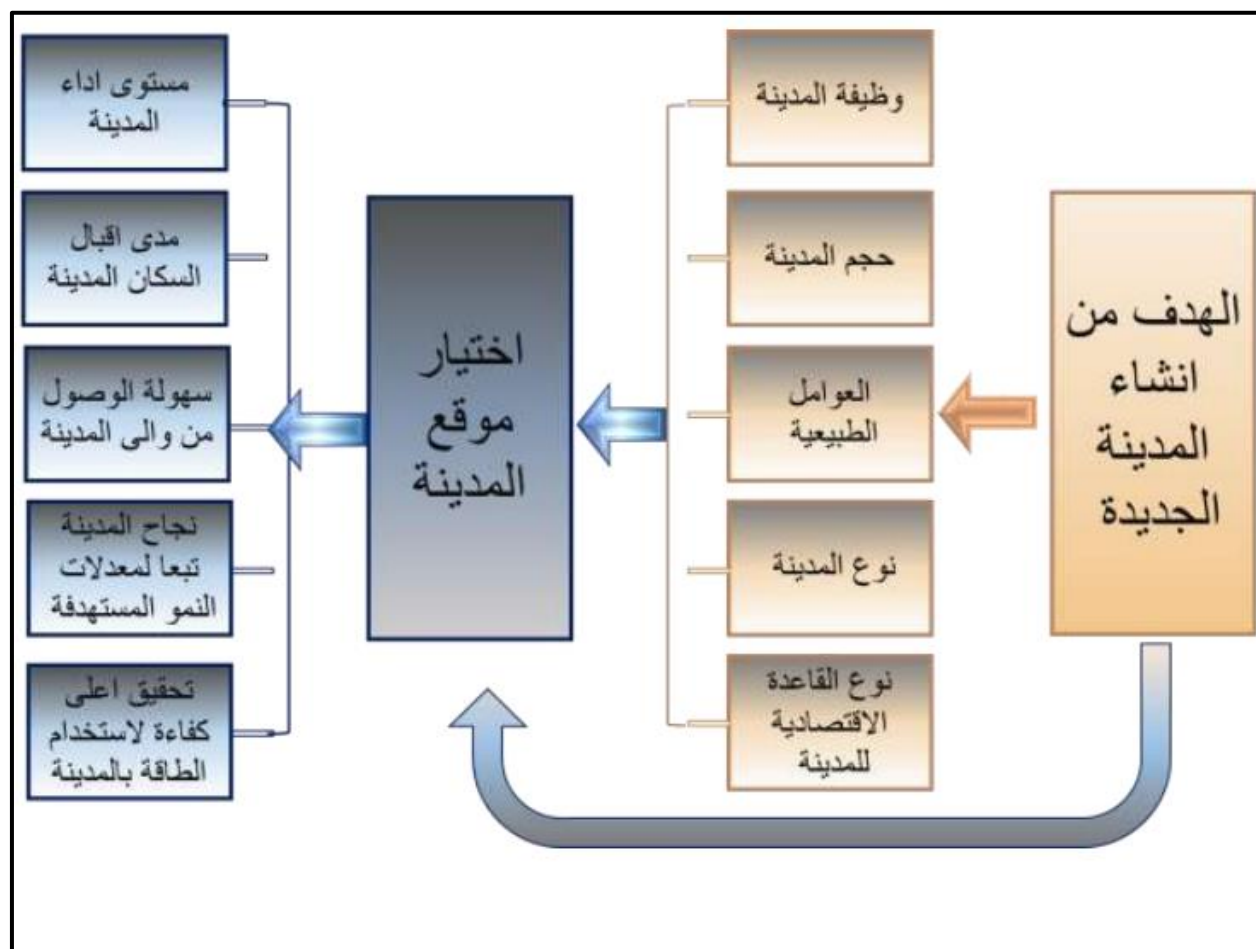
- أن تكون بعيدة وخالية من التلوث والضوضاء.
- أن يكون نمط الأبنية أفقي أو عمودي.

- أن يتم تطبيق معايير التخطيط المعتمدة.
- أن يكون هناك خصوصية للسكان.
- 2.2.8.2. الاستعمال التجاري:** أن يتم توزيع الخدمات والأنشطة بكافة أشكالها بشكل تدريجي حسب الوحدات العمرانية ومن أصغر تجمع سكني وصولاً لمركز المدينة، كما ويحتل نسبة حوالي (1-3%).
- 3.2.8.2. استعمالات الخدمات الاجتماعية والإدارية والثقافية والصحية:** أن يتم تخصيص مساحات لهذه الخدمات بشكل يتناسب مع الحاجة الحالية للسكان والتوقع المستقبلي لهم.
- 4.2.8.2. استعمالات خدمات التعليم:** أن يتم توفير خدمات على المستوى التعليم العالي والمعاهد التخصصية، وكذلك توفير خدمات ثقافية تتمثل بمعاهد، مسارح، مكاتب عامة وغيرها، ويتم تحديد مساحتها تبعاً لخصوصية المجتمع.
- 5.2.8.2. الاستعمال الصناعي:** أن يتم اختيار موقع ملائم لهذا الاستعمال في المدينة أو على حدودها، تبعاً لدرجة التلوث والضرر، وأن تكون مرتبطة بشبكة مواصلات حتى تسهل على العمال التنقل والوصول، مع الأخذ بعين الاعتبار اتجاه الرياح وإمكانية إقامة أحزمة خضراء.
- 6.2.8.2. المناطق الخضراء والحدائق العامة:** يتم تخصيص مساحة من أرض المدينة للمناطق الخضراء والحدائق والملاعب بحيث تتلاءم مع الكثافة السكانية، وتكون ما بين (3-7م<sup>2</sup>) للفرد الواحد.
- 7.2.8.2. المناطق الترفيهية والسياحية:** يتم تحديد المواقع الترفيهية وكذلك مساحتها تبعاً لخصوصية التجمعات السكنية، وبالتنسيق مع الدوائر السياحية، وبناءً على المعايير السياحية تكون المساحة المخصصة للفرد ما يقارب 0.3م<sup>2</sup> في التجمعات العمرانية، أما بالنسبة للتجمعات الثقافية أو المساحية فالنسبة ترتفع لتصل إلى 1.5م<sup>2</sup> للفرد.
- 8.2.8.2. الطرق والمواصلات:** تعتبر شبكة الطرق الشيء الأساسي الذي يربط بين التجمعات السكانية المختلفة، ومن أجل تحقيق ذلك لا بد من مراعاة العديد من الأمور كالتالي:
  - أن يتم حديد المستويات المتدرجة للشوارع تبعاً لمستويات التجمعات السكنية.
  - تأمين مواقف للسيارات.
  - أن يتم تحديد مسارات النقل الجماعي وما يلزمها.
  - نوع شبكة الطرق القائمة وحالتها وكذلك قدرتها على أن تستوعب الحركة المرورية الحالية والمستقبلية.

- أن يتم ربط شبكة الطرق المحلية بشبكة الطرق الرئيسية والتي ترتبط مع الأنشطة المختلفة في المدينة.

**3.8.2. المعايير التحفيزية:** حيث تتمثل في جعل المدينة مركزاً لجذب السكان والسائحين، فهو ما يعبر عن تخطيط وتصميم وتناسق وجمال المدينة، لذلك لا بد من توفير كافة الأمور المتعلقة بالجوانب الحسية والبصرية.

**4.8.2. معايير طبيعية:** بالتأكيد أن الطبيعة تؤثر على جميع العناصر التخطيطية للمدينة مثل البنية الأساسية وشبكة الطرق وكذلك توزيع استعمالات الأراضي الرئيسية، بالإضافة إلى مساهمتها في وضع الملامح العامة لشكل وتخطيط المدينة، فيجب الأخذ بعين الاعتبار طبوغرافيا الأرض، وكذلك الجيولوجيا من ناحية مواقع النشاط الزلزالي، ومناطق الفوالق النشطة والتجاويف، كما يجب استغلال العناصر والموارد الطبيعية بطريقة يتم تحقيق التوازن البيئي فيها مع مراعاة هيدرولوجيا الأرض.



شكل (6): مؤثرات ونتائج عملية اختيار الموقع.

المصدر: (مصطفى، 2021)

## 9.2. معايير تقييم نجاح المدن الجديدة.

يتم تقييم المدن الجديدة من خلال معايير وهي عبارة عن قائمة من القياسات التي تم تحديدها للحكم على مدى نجاح أو فشل هذه المدينة في تحقيق الأهداف التي تم إنشاءها لأجلها، وذلك من خلال مقارنة كل معايير المعدلات القياسية التي يمكن تصنيفها كالتالي: (وناس، 2015).

1. **معايير سكانية:** حيث تتمثل في التعداد المستهدف من المدن الجديدة والتعداد الحالي للمدينة الجديدة، ومدى تحقيق المخططات للمستهدف منها.

2. **معايير اقتصادية:** وتشمل القاعدة الاقتصادية لأي مدينة جديدة وتأثيرها على النمو السكاني وتوفير فرص للعمل ومستوى الأجور والمداخل من أجل معرفة مدى تأثيرها على عدم جذب السكان.

3. **معايير الخدمات والمرافق:** وتمثل مدى توفر الخدمات والمرافق بالمدينة الجديدة من أجل تلبية احتياجات السكان فيها.

4. **معايير الإطار المؤسسي:** أي علاقة الجهاز الإداري لتنمية المدينة الجديدة بالمحافظات والمحليات فيعكس صلاحيته في اتخاذ القرارات المناسبة وتعتبر كقاعدة في إدارة المدينة.

5. **معايير تخطيطية:** التي تتمثل بمدى تكامل الأنشطة الاقتصادية بين المدن الجديدة والقائمة داخل الإقليم الواحد، بالإضافة إلى مدى ربط المدن الجديدة بالمدن القائمة بشبكة قوية من المواصلات، وكذلك النقل والمواصلات داخل المدينة الجديدة نفسها.

6. **معايير إدارية:** تتمثل بالمشاركة في تنمية المدن الجديدة بين كل من القطاع الخاص والحكومي.

7. **معايير خدمية:** وتتمثل في تحقيق الاستفادة القصوى من المرافق والمقومات الاقتصادية والخدمات المتاحة ومدى تطويرها لتحقيق التنمية الشاملة.

وبناء على (سليمان؛ عبد الغفار، في مقومات نجاح المدن الجديدة كعواصم قومية)، فيعد نجاح المدن باختلاف أنواعها مرهون بمجموعة كبيرة من العوامل التي لها علاقة بالاقتصاد، الاجتماع، الدراسات التخطيطية العمرانية والبيئية، حيث ركزوا على المعايير العمرانية التي تختص بالمخطط العام، ونمط توزيع استخدامات الأراضي كمطلب من المتطلبات الكيفية والكمية لنجاح العاصمة الجديدة وتتمثل هذه المعايير بالتالي:

- المساحة الكلية للكتلة العمرانية للمدينة الجديدة.
- الأحجام السكانية المستهدفة للمدينة الجديدة.
- مقادير الكثافات السكانية في المدينة الجديدة.
- الدور الوظيفي وهي عبارة عن الأنشطة الحكومية والإدارية للمدينة الجديدة.
- دور القاعدة الاقتصادية بالمدينة الجديدة.
- مقدار نسب الإسكان في مخطط المدينة الجديدة.
- مقدار نسبة الخدمات العامة والمجتمعية في المخطط.
- مقدار نسب شبكات الطرق الشريانية والرئيسية بالمخطط.
- مقدار المناطق الخضراء والمناطق المفتوحة.
- مقدار نسبة الأصول التسويقية بالمخطط ( الإسكان، الأنشطة الاقتصادية، الخدمات).

## 10.2. نظريات مهمة في تخطيط المدن

ارتبطت هذه النظريات بالثورة الصناعية في أوروبا، حيث تهدف إلى تطوير الطرق المختلفة والتي يتم استخدامها في تخطيط المدن سواء كان من أجل إعادة بنائها، أو القيام بإنشاء مدن جديدة من الصفر تكون صالحة للعيش بعد أن يتم تنفيذ مخططاتها على أرض الواقع، حيث اهتمت هذه النظريات في الوصول إلى شكل جديد للمدن الجديدة والحديثة، فهي تتميز بمجموعة من الفوائد أهمها: (خضر، 2018).

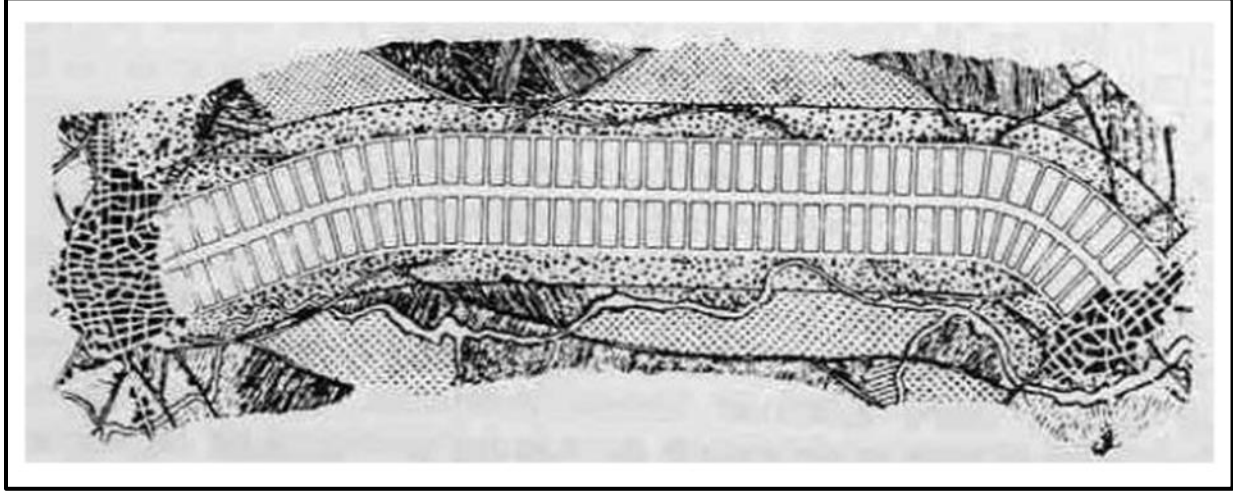
- تعمل على تحقيق الحدود المناسبة من أجل توفير سكن ملائم.
- تساعد في تخصيص أماكن ملائمة مع بيئات العمل الخاصة، وكذلك العامة.
- تساهم في تخطيط الطرق التي تعمل على ربط الأماكن المختلفة في المدن.
- تعمل على توفير كافة الخدمات الأساسية للسكان، مثل التترهات مواقف السيارات، وسائل النقل، وغيرها من المرافق العامة.

وبالنسبة لهذه النظريات والنماذج التي وضعت لتصوير المدن في المستقبل فهي كثيرة ونذكر البعض منها كالتالي:

### 1.10.2. نظرية المدينة الخطية (الشريطية)

رائد هذه النظرية سوريا متى، يهدف فيها إلى إلغاء الشكل المركزي للمدينة واتباع أسلوب المدينة الخطية، حيث تتلخص هذه النظرية في أنه يتم إنشاء التجمعات السكنية والمصانع على جانب الطريق الرئيسي وتمتد إلى مسافات طويلة، كما ويتفرع من هذا الطريق شوارع فرعية مسدودة النهايات، ويتم بناء حولها المساكن،

وتمتد هذه التجمعات على امتداد الطريق الرئيسي الذي يقوم بربط المدن ببعضها البعض، ومثال تطبيقي عليها مدينة برج العرب الجديدة. كما وتوضح الصور أدناه المدينة الخطية ومدينة برج العرب الجديدة. (العيشي، 2013).



شكل (7): المدينة الخطية.

المصدر: (حيدر، 2021).



صورة (7): مدينة برج العرب.

المصدر: (العيشي، 2013).

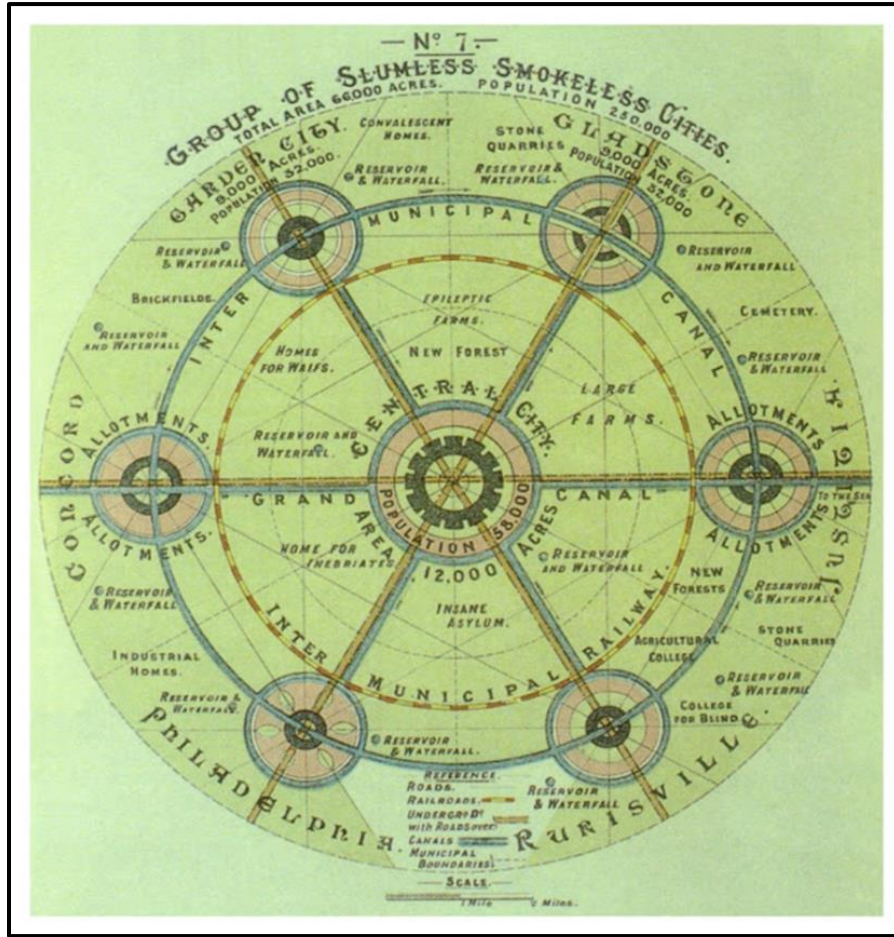
أما بالنسبة إلى عيوب ومزايا هذه النظرية فهي تتمثل بالتالي: (المرجع السابق).

- **المزايا:** تم تلافي المركزية الخائفة في الخدمات التي تتركز بالوسط، تم الحصول على جمال الطبيعة والريف على جانبي المدينة، كما تم ضمان توزيع الأراضي السكنية توزيع متكافئ من ناحية اتصالها بشبكة المرور الأساسية مع إمكانية تمتع كل مسكن بحديقة خلفية، بالإضافة إلى ربط المدينة الخطية بحركة الية واحدة تطل عليها جميع المساكن.
- **العيوب:** عدم تحقيق التالف بين سكان المدينة نتيجة لطولها، والمنازل كانت تواجه طريق الشارع الرئيسي وهو خط للضجيج وهناك خطر على الأطفال، ولم يكن هناك تساوي بقرب السكان من مراكز الخدمات العامة، وكذلك لم تحقق النظرية الفصل العضوي بين المناطق الصناعية والسكنية وغيرها.

## 2.10.2. نظرية المدن الحداثية

رائد النظرية هو أبنزر هاورد، حيث ظهرت في لندن فكرة المدن الحداثية عام 1898 نتيجة لما شعر به من قبح المدن الصناعية وكذلك ازدحامها بالسكان، ونموها الغير منتظم، فاقترح أن تبني مدينة لإسكان جميع الطبقات العمالية وذلك بعيدا عن المدن الأخرى في قلب الأرض الزراعية. فكانت فكرة تخطيط المدينة بأن لها كفايتها الذاتية بحيث تملك 6000 فدان تشغل المدينة مساحة 1000 فدان ويحيط بها 5000 فدان أرض زراعية المدينة دائرية الشكل بحيث نصف قطرها يصل إلى حوالي 1100 متر ويقطعها 6 شوارع رئيسية تتقاطع في المركز، وتقسم المدينة ل 6 وحدات، حيث يسكنها 32000 نسمة، كما ويوجد في وسطها ميدان مركزي، تتوسط هذا الميدان حدائق تتجمع المباني العامة حوله، ثم يلي هذه الحدائق سور المدينة، أما المساكن فهي منفردة وممتدة في نطاقات دائرية، بعد ذلك يتوسطها الطريق الواسع والمباني الدينية، وبالنسبة للمصانع فهي تقع على الطريق الدائري الذي يحيط بالمدينة من الخارج، وتم تطبيق النظرية ببناء مدينة ليتشورت بجوار مدينة لندن من أجل إسكان 35000 عامل. ومن الأمثلة عليها مدينة ولوين الحداثية، وتوضح الصورة أدناه المدينة الحداثية. (العيشي، 2013).





شكل (8): المدينة الحداثية بتصور من هاورد.

المصدر: (حيدر، 2021).

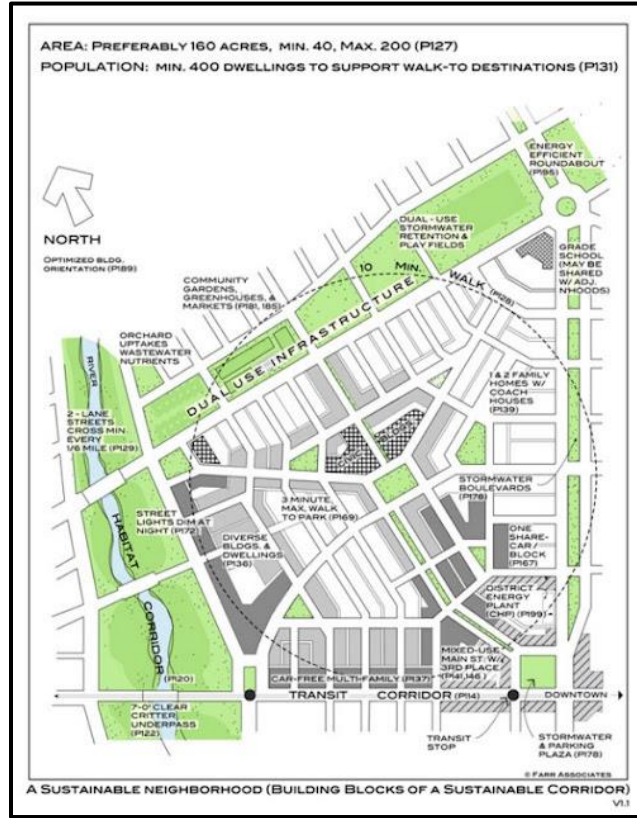
وبالنسبة للعيوب والمزايا في هذه النظرية فهي تتمثل كالتالي: (العيشي، 2013).

- **المزايا:** اعتبار الإنسان بأنه يعيش ضمن الطبيعة، حيث تم تصميمها بشكل مدينة ريفية فيها كل مقومات التخطيط الحضري، وكثافتها السكانية قليلة، واعتماد فكرة اكتفاء المدينة ذاتيا من خلال توفير نشاطات لعمل سكانها، كما تم خلق النسيج المتجانس بين الإنسان ومقياس المجتمع.
- **العيوب:** أدت ظهور الاف الوحدات المتكررة بنسبة غير معقولة مما أضعف شكل المدينة وطابعها، وأدى استقلال كل أسرى خلف أسوار منزلها إلى انعدام العلاقات الاجتماعية بين السكان، كما أن النظرية كانت تراعي الربط بين العمل والسكان ولكن عند التنفيذ لم يراعي ذلك فأنشئت المدن الأخرى دون مراعاة لأماكن العمل.



### 3.10.2. نظرية المجاورة السكنية

تؤكد هذه النظرية للمخطط الأمريكي كليرنس بيرى لعام 1910، على الدور الاجتماعي للمدن، فتهدف النظرية إلى أن يتم تجميع السكان في مناطق سكنية تكون حول مجموعة من الخدمات، وفي مركزها مدرسة ابتدائية، والعمل على التفاعل بين السكان دون تلوث وازدحامات مرورية وذلك لحماية المجتمع من التفكك بسبب تضخم المدن. وتوضح الصورة أدناه المجاورة السكنية في وسطها مدرسة ابتدائية. (الفرا، 2013؛ جهاد، 2013).



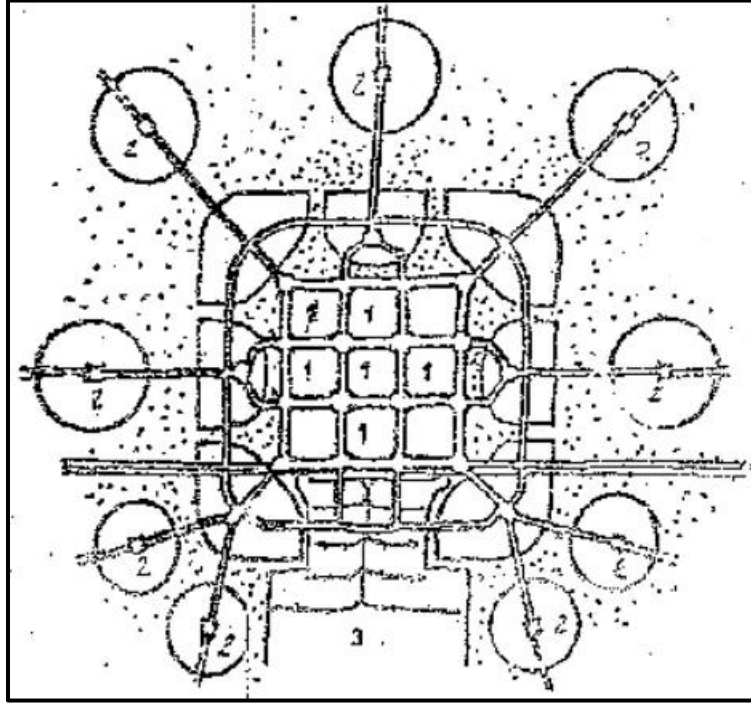
شكل (9): المجاورة السكنية لكليرنس بيرى.

المصدر: (حيدر، 2021)

### 4.10.2. نظرية المدينة التابعة

ظهرت هذه النظرية بمعرفة المخطط ريموند يونين عام 1922، حيث وضح تأثره بنظرية المدينة الحداثية التي جعلها تابعة لمدينة كبرى رئيسية أو فكرة المدن الضواحي، حيث يتراوح سكان الضاحية بين 12-18 ألف نسمة بحيث لا تتطلب مواصلات داخلية، وهي قد تشمل بعض الصناعات، ولكن يجب ربطها بمدينة

الأم من خلال شبكة موصلات مريحة وسريعة. وتوضح الصورة أدناه نظرية المدن التابعة للمخطط ريموند أنوين. (رواجي، 2020).



شكل (10): المدينة التابعة للمخطط ريموند أنوين.

المصدر: (العيشي، 2013)

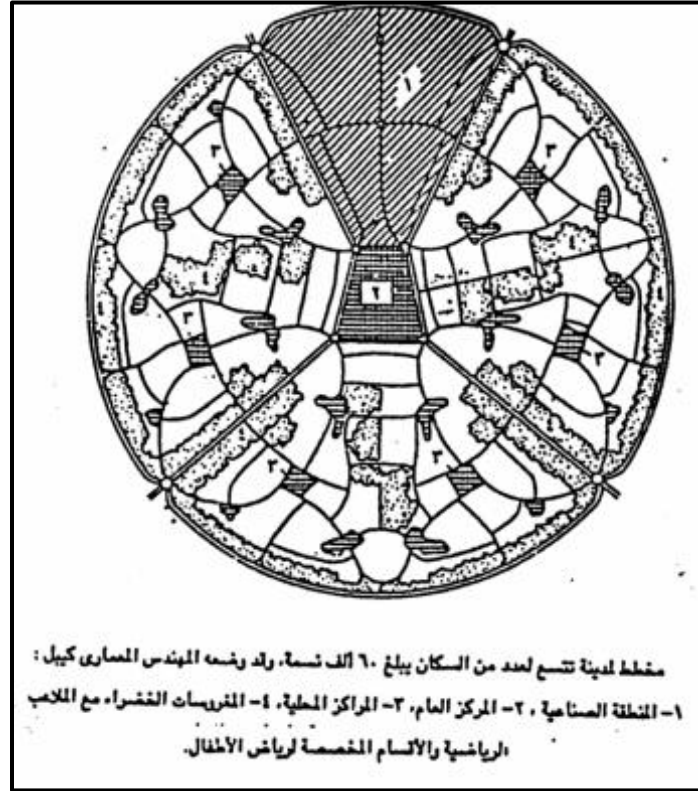
وأما بالنسبة إلى مزايا وعيوب هذه النظرية فهي كالتالي: ( مصطفى وآخرون، 2021).

- **المزايا:** تم حل مشكلات تتواجد في المدن الصناعية كندرة المناطق الخضراء، وتعتبر امتداد طبيعي للمدينة الحداثيّة، وكذلك تمركز الخدمات الرئيسية خارج المدينة ساعد على قلة الازدحام وسهولة الحركة في منطقة الخدمات.

- **العيوب:** قلة الخدمات في المدن التوابع وذلك بسبب تمركزها في المدينة الرئيسية.

وظهرت هناك نظرية المدينة التابعة الحديثة التي اقترحها المهندس المعماري البريطاني كيبيل وذلك بعد الحرب العالمية الثانية، الذي يعتبر من محبزي المدن المثالية ذات المخطط الإشعاعي الدائري، فيرى أن تتسع المدينة لعدد 60 ألف نسمة. وأن تقسم المدينة لعدة شرائط شعاعية بحيث تقام عليها المدارس والملاعب الرياضية. ويكون شكل المدينة دائرياً ويقع بمركزها المؤسسات التجارية والهيئات الإدارية وتحاط منطقة المركز بطريق دائري تتفرع منه طرق رئيسية نحو المركز. كما تقسم المدينة لأربع قطاعات واحدة لأغراض

الصناعة والأخرى لأغراض سكنية. وتوضح الصورة أدناه مخطط لنظرية المدينة التابعة الحديثة. (روابي، 2020).



شكل (11): المدينة الحديثة للمهندس المعماري كيبل.

المصدر: (روابي، 2020).

## 5.10.2. نظرية مدينة الغد

قدم هذه النظرية المعماري المشهور لوكوربوزيه وذلك عام 1922، حيث عرض مشروع للمدينة الحديثة في فرنسا. حيث تقسم المدينة فيها إلى 3 أقسام أساسية، وهي عمارات وناطحات السحاب وسط المدينة بحيث تشكل 50% من مساحة المدينة، وعمارات سكنية تكو أقل ارتفاع حول ناطحات السحاب بحيث تكون على شكل خطوط منحنية وتتكون من 60 طابق، أما المساحات المتبقية فتكون لإنشاء المتنزهات وأماكن للاستجمام والراحة. بعد ذلك طور لوكوربوزيه مخطط لمدينة الغد أطلق عليها اسم المدينة المشرقة. (العيشي، 2013).



شكل (12): تصور لمدينة الغد للوكوربوزييه.

المصدر: (الفرا، 2013؛ جهاد، 2013)

وتتمثل مزايا وعيوب هذه النظرية بالتالي: (العيشي، 2013).

- **المزايا:** الحد من التكدس في وسط المدينة بزيادة الحدائق والمساحات المفتوحة، وتم استخدام الامتداد الرأسي من خلال ناطحات السحاب لاستغلال أقل مساحات من الأرض الاستخدام الأمثل.
- **العيوب:** التطبيق لم يحل مشاكل المدينة أو حتى خفض كثافة السكان فيها.

## 11.2. بعض تجارب المدن الجديدة في العالم

كان هناك تباين في الأهداف خلف إنشاء المدن الجديدة بناء على ظروف كل دولة، فمنها من كان هدفها نشر التنمية الصناعية وتخفيف فجوات التباين في مستويات التنمية الإقليمية كما في إنجلترا، ومنها ما تم انشائها بهدف التخفيف من الضغط على المدن الكبيرة كما في فرنسا، وأخرى بهدف أن يتم إنشاء عواصم جديدة للدول كما في البرازيل وأستراليا وغيرها، أما في الوطن العربي فقد رافق النمو المعاصر فيها إلى ارتفاع عدد السكان، حيث أنه ارتفع عدد المدن المليونية في الوطن العربي إلى 15 مدينة ضمت تقريبا 38 مليون نسمة عام 1990. حيث ساهم هذا الأمر لدفع الحكومات العربية إلى إيجاد الطرق من أجل التوسع الحضري

وتخفيف الضغط ومعالجة العجز السكني وذلك عن طريق إنشاء مجتمعات واتباع سياسة المدن الجديدة. ومن هذه النماذج كالتالي: (مصطفى، 209؛ رواجي، 2019)

**1.11.2. المدن الجديدة في بريطانيا:** تعتبر بريطانيا من البلاد التي كانت رائدة في سياسة إنشاء المدن الجديدة، وظهر ذلك في كتابات بعض الرواد الأوائل مثل: هوارد وجيدز، حيث تم اقتراح مدن جديدة حول لندن في أواخر القرن التاسع عشر، تتوفر فيها المناطق الخضراء والخدمات بشكل كبير، حيث سميت بالمدن الحداثية، وبالفعل بدأ العمل بإنشاء 14 مدينة جديدة، حيث حاول هوارد من خلالها أن يجمع بين خصائص ومميزات الحياة الريفية والحضرية، ثم بعد ذلك جاءت قرارات جديدة ووصل عدد المدن البريطانية الجديدة فيها وقسمت حسب تاريخ نشأتها إلى 3 أجيال:

**1. مدن الجيل الأول (1946-1950):** يعتبر الهدف الأساسي من إنشائها تخفيف الضغط على المدن الكبرى من ناحية الحجم السكاني والاكتظاظ وسوء التنظيم، من أجل تحسين بعض الأقاليم التي تضررت من الحرب العالمية، وتوفير فرص عمل من خلال إنشاء صناعات ونشاطات جديدة. وتعتبر أنها تشبه المدن الحداثية في العديد من الخصائص، حيث أ، مساحتها تقدر ب 600 فدان، وليست كبيرة من حيث عدد السكان المقترح 60 ألف نسمة، وهو قريب مما اقترحه هوارد 35 ألف نسمة، كما ويوجد في وسطها ديوان تتوسطه الحدائق ويوجد حوله المباني العامة التي تتمثل بمباني حكومية، مستشفى، وغيرها وتحيط الحدائق بهذه المباني ثم يليها سوق المدينة.

**2. مدن الجيل الثاني (1958-1960):** تم تصميمها مع الأخذ بعين الاعتبار عنصر جديد في التخطيط وهو حركة السيارات، تتميز بأنها كانت ذات نطاق سكاني واسع مقارنة بمدن الجيل الأول، وفي هذا الجيل تم إنشاء 7 مدن أهمها رنكورن، وتلفورد.

**3. مدن الجيل الثالث (ما بعد 1966):** ومن أهم خصائصها أنه تم إزالة الوحدات العمرانية الفرعية، فرص عمل متوفرة مع إمكانية التوسع العمراني المنتظم باتجاه المراكز الكبرى، وأنها ذات مركزية نشاطات تعمل على التسهيل من الاستقطاب.

فكما نرى حققت التجربة البريطانية نجاح ملحوظ وخاصة أن ما يميزها من حيث إمكانياتها من إنشاء المدن بالرغم من الظروف الاقتصادية التي عانت منها إنجلترا بعد الحرب، وما تم فتحه من افاق جديدة في علم تخطيط المدن، ولكن بالرغم من هذا كان هناك بعض الملاحظات، كما انتقد فريدريك أوسبورن لهذه التجربة بسبب ما ترتب عنها مشكلات واجتماعية، فمثلا أوضحت الدراسات التي تمت على مدينة ليفربول وشيفليد

عن وجود بعض المشاكل ومنها: صعوبة تأقلم كبار السن في المدن الجديدة وكذلك التباين الذي كان بين السكان أدى إلى وجود مشاكل وتوتر بينهم. أما من الناحية الاقتصادية فقد نجحت المدن الجديدة في انجلترا تحقيق التوازن بين قوى العمالة وفرص العمل.

**2.11.2. المدن الجديدة في الولايات المتحدة الأمريكية:** في هذه التجربة كان للقطاع الخاص والمستثمرين دور كبير في إنشاء المدن الجديدة، وتختلف عن التجربة السابقة بأمرين: الأول أنها تقع بالقرب من المراكز الكبرى، والثاني تجذب هذه المدن الصناعة داخلها في كونها أنشئت ليس لجهود الحكومة فيما عدا الإدارة المحلية. ومن أمثلتها مدينة رادبورن التي تعتبر أول مدينة جديدة في نيوجرسي على بعد 16 ميلا من نيويورك، التي صممها هنري وكلارنس ستاين عام 1929.

**3.11.2. المدن الجديدة في الوطن العربي:** إن اكتشاف الموارد الاقتصادية الجديدة في الوطن العربي كالنفط والغاز والمناجم... أدى إلى ظهور هذه المدن أي بعد أن شهدت تصدير النفط للخارج، والانتقال من الاقتصاد المعيشي إلى التبادلي، بالإضافة إلى إنشاء المدن المتخصصة كقوة لجذب السكان، كما أنه تم إنشاء مدن بخصائص معينة كأن تضم مثلا سكان غير محليين من العرب والأجانب، ومثال على هذه المدن، مدينة عوالي في البحرين، الظهران في السعودية، ودخان في قطر، بالإضافة إلى الأحدي في الكويت.

يعتبر الاختلاف في المناخ السياسي والاجتماعي بالإضافة إلى الأوضاع الديموغرافية والإمكانيات بين الدول العربية، أساس في جعل هناك تباين كبير في تجارب الدول العربية في مجال التخطيط وسياسات إنشاء المدن الجديدة.

فمثلا في العراق لم يعرف الاهتمام بالتخطيط العمراني إلا مع نهاية العشرينيات من القرن الماضي، وفي الأردن تعتبر تجربة المدن الجديدة ما زالت في بدايتها، حيث تحتاج للدراسة والتخطيط في ظل المشاكل العمرانية التي تعاني منها، وأما في مصر فيعود تاريخ إنشاء المدن الجديدة إلى 1869م، حيث تم حفر قناة السويس ومن ثم إنشاء العديد من المدن أهمها الإسمايلية، السويس، وبورسعيد كمدن مستقلة بذاتها، ولكن مع الزيادة السكانية الهائلة ظهر خلل في التوازن بين الموارد وعدد السكان وظهور مشاكل عديدة في جوانب مختلفة، نتج عنه أن قامت الدولة بالعديد من المشاريع المختلفة لإقامة المدن الجديدة، حتى أنهم وصلوا إلى صدور القانون رقم 59 سنة 1976 بحيث أصبحت سياسة المدن الجديدة التزاما من قبل الدولة، وبدأت في بناء المدن الجديدة المستقلة والتابعة. ولكن تعتبر هذه التجربة جريئة في مصر حيث بالرغم من هذا البرنامج إلا أنه ما زال هناك مشاكل لم تحل وأهداف لم تتحقق.



## 12.2. التخطيط المكاني

### 1.12.2. مفهوم التخطيط المكاني وأهدافه.

التخطيط بشكل عام يقسم إلى جزئين أساسيين وهما: الجزء الأول المتعلق بالجانب الاستراتيجي والذي ينتج عنه برامج ومشاريع وخطط استراتيجية، والجزء الثاني الذي يتعلق بالجانب المكاني حيث يعتمد بالشكل الأكبر على البعد الفيزيائي والجغرافي للتخطيط، حيث يشير التخطيط المكاني إلى الأساليب المستخدمة من قبل القطاع العام في التأثير على توزيع السكان والأنشطة في الفضاءات بمقاييس متعددة. التخطيط المكاني يشمل جميع مستويات التخطيط لاستخدام الأراضي بما في ذلك التخطيط الحضري، والتخطيط الإقليمي، والخطط المكانية الوطنية، والمستويات الدولية.

كما أن هناك تعريفات عديدة للتخطيط المكاني. أهم التعريفات ما ورد في ميثاق المجلس الإقليمي الأوروبي للتخطيط المكاني الذي اعتمد في 1983 من قبل المؤتمر الأوروبي للوزراء المسؤولين عن التخطيط الإقليمي (CEMAT) هو: التخطيط المكاني: وهو التعبير الجغرافي عن السياسات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية للمجتمع، وهو في نفس الوقت ضوابط علمية، وأسلوب إدارة سياسة شاملة ومتعددة الاختصاصات موجهة نحو تنمية إقليمية متوازنة وتنظيم الفضاءات وفقاً لاستراتيجية متكاملة.(مركز المعلومات الوطني الفلسطيني - وفا).

يمكن أيضاً تعريف التخطيط المكاني على أنه أنشطة التخطيط الإقليمي ، بما في ذلك الاستراتيجيات والسياسات والبرامج القطاعية والوثائق المتكاملة المحددة للتنمية المكانية المتوازنة ومجموعة مستدامة من الأساليب التي يستخدمها القطاع العام لضمان التنظيم الرشيد للتخطيط وحماية البيئة والاقتصاد والجوانب الاجتماعية. (وفق مبادئ التنمية المستدامة).

في ميثاق توريمولينوس (الميثاق الأوروبي بشأن التخطيط المكاني) يُعرّف التخطيط المكاني بأنه التعبير المكاني عن أربعة أنواع من السياسات: الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والثقافية.

تعريف آخر هو تغيير توزيع أنشطة التخطيط في الفضاء والروابط بينها من خلال تحويل أشكال استخدام الأراضي والممتلكات (Pascariu، 2001).

يعد التخطيط المكاني أداة رئيسية لإنشاء أطر طويلة الأجل ومستدامة للتنمية الاجتماعية والإقليمية والاقتصادية داخل البلدان وفيما بينها. ويتمثل دورها الأساسي في تعزيز التكامل بين قطاعات مثل الإسكان

والنقل والطاقة والصناعة ، وتحسين النظم الوطنية والمحلية للتنمية الحضرية والريفية ، مع مراعاة الاعتبارات البيئية. لذلك نجد أن هناك أهمية كبيرة للتخطيط المكاني، فهو يهدف إلى: (United Nations, 2008)

- التماسك وتشجيع التجديد والاستخدام المناسب للأراضي والمباني والبنية التحتية.
- تطوير الوصول إلى المعلومات والمعرفة.
- تقليل الضرر البيئي.
- تعزيز الموارد الطبيعية والتراث الطبيعي.
- تعزيز التراث الثقافي كعامل من عوامل التنمية.
- تنمية موارد الطاقة مع الحفاظ على السلامة.
- تشجيع السياحة المستدامة عالية الجودة.
- الحد من تأثير الكوارث الطبيعية.
- توفير مزيد من الاستقرار والثقة للاستثمار.
- تحديد الأراضي في المواقع المناسبة لتلبية الحاجة إلى التنمية الاقتصادية.
- ضمان أن الأرض من أجل التنمية في وضع جيد بالنسبة لشبكة النقل والقوى العاملة.
- تعزيز جودة البيئة في كل من المناطق الحضرية والريفية، والتي يمكن أن تخلق ظروفًا أكثر ملاءمة للاستثمار والتنمية.
- تحديد التنمية التي تلبي احتياجات المجتمعات المحلية.
- اتخاذ القرارات بطريقة أكثر كفاءة واتساقًا.
- تحسين إمكانية الوصول عند النظر في موقع التطوير الجديد.
- تشجيع إعادة استخدام الأراضي الشاغرة والمتركة، لا سيما عندما يكون لها تأثير سلبي على نوعية الحياة وإمكانات التنمية الاقتصادية.
- المساعدة في إنشاء وصيانة بيئات ممتعة وصحية وآمنة.

## 2.12.2. نظريات التخطيط المكاني

هناك العديد من النظريات التخطيطية المكانية التي تعاملت مع الحيز المكاني وموارده، حيث أن هناك قسما منها يركز على النشاط الزراعي والجانب الصناعي، وجزء آخر يركز على السكان وحركتهم وتنقلهم وتأثير ذلك على الاقتصاد، ومن هذه النظريات: (عويس، 2017)



- **نظرية النطاقات الزراعية للعالم روبر سينكلير سنة 1967:** والتي حاولت دراسة تأثير النمو الحضري على تنظيم استخدامات الأراضي الزراعية.
- **نظرية الموقع الصناعي للعالم ألفرد ويبر سنة 1909:** تعتبر هذه النظرية من أوليات النظريات والدراسات التي لها علاقة بالموقع الصناعي، حيث تمكنت من توضيح الخصائص الاقتصادية للموقع الجغرافي، والتي من شأنها تجعل الموقع الصناعي موقع جذب وتركز للأنشطة الصناعية، حيث تم تحليل العوامل التي تؤثر في التوزيع الجغرافي للصناعة من منظور اقتصادي، فكانت النتيجة أن تكلفة النقل هي أهم عامل في اختيار الصناعة حيث تقام عند النقطة التي عندها أقل تكلفة نقل.
- **نظرية المكان المركزي للجغرافي الألماني والتر كريستالر سنة 1933:** التي تقوم على أساس أن المدينة هي عبارة عن مركز للخدمات للمناطق والمدن المجاورة، لذلك اعتمدت النظرية على تفسير مواقع المدن، وتباعدتها، وتوزيعها، وأحجامها، وتصنيفاتها، بالإضافة إلى علاقاتها التشابكية مع بعضها البعض، فمن خلال هذا تقرر أهمية أن تقع المدينة في موقع مركزي بالنسبة إلى أقاليمها من أجل تحقيق فائدة متبادلة، ووجد أن الشكل السداسي هو أنسب شكل إقليمي للخدمات المركزية التي تؤديها إلى مدينة ما، ومن مزاياه أنه يجعل عدد المراكز ملائما لمساحة الإقليم.
- **نظرية أقطاب النمو للاقتصادي الفرنسي بيرو سنة 1950:** حيث وضحت العلاقة بين الأقطاب الجغرافية والاقتصادية، وعلاقة الأقطاب بمحيطها، واعتبر المركز عنصرا نشطا وإيجابيا، أما الإقليم المحيط عنصر تابع، حيث تعتمد النظرية على فكرة النمو المتوازن وهذا يعني جعل النمو يتركز على عدد من الأنشطة وفي أماكن معينة بسبب عزز كثير من الدول النامية عن دفع الإنتاج في كثير من القطاعات الاقتصادية وهذا يعني نشاطا ينمو أسرع من باقي الأنشطة.
- **نظرية مراكز النمو للعالم ألبيرت هيرتزمان سنة 1958:** حيث أشارت النظرية إلى مفهوم الاستقطاب والذي يعني بانتقال العمال ورأس المال والبضائع نحو المركز، أما انتقال التأثيرات من المراكز إلى الهامش فيعمل على تطوير مراكز نمو جديدة في المنطقة الواقعة بينهما، ويجب على الحكومة أن تقلل من اثار الاستقطاب من أجل الحصول على الاثار المترتبة على انتشار السكان من المراكز إلى الهوامش كنظام داعم لعملية التخطيط.

### 3.12.2. مستويات التخطيط المكاني ومكوناته

للتخطيط المكاني ثلاث مستويات رئيسية وتضم: ( الخطيب، 2003 )

- التخطيط القومي (الوطني): وهو يمثل المستوى الأول، حيث يعتبر تخطيط شامل يتم على مستوى جميع أجزاء الدولة.
  - التخطيط الإقليمي: يمثل المستوى الثاني، حيث يعتبر تخطيط يتم ويستهدف الإقليم نفسه داخل الدولة.
  - التخطيط المحلي: يمثل المستوى الثالث، حيث يعتبر تخطيط يهتم بالمجالس المحلية في المدن والقرى.
- وهناك العديد من المكونات للتخطيط المكاني تتمثل بالتالي: (مركز المعلومات الوطني الفلسطيني - وفا)
- استخدامات الأراضي الموجودة حالياً والمقترحة.
  - الموروث الطبيعي والثقافي والمتنزهات الوطنية بالإضافة للقيمة الزراعية.
  - المراكز التاريخية ومناطق التنوع الحيوي.
  - المناطق التي تعتبر حساسة بيئياً، من ناحية المياه الجوفية والخطرة جيولوجياً.
  - حدود التنمية العمرانية والريفية الموجودة والمقترحة ومراكز المدن الجديدة.
  - مخطط المواصلات
  - مصادر الطاقة وشبكات التوزيع الوطنية والمصادر البديلة بالإضافة للربط الإقليمي.
  - مصادر المياه وشبكات التوزيع الوطنية، والمصادر البديلة.
  - مناطق تكرير النفايات الصلبة.
  - مراكز للخدمات المهمة على المستوى الوطني (مدن طبية، مدن تعليمية،...)
  - القطاعات المختلفة (الصناعة، التجارة، السياحة، الزراعة،....)
  - الربط الإقليمي مع دول الجوار في مجال البنية التحتية والبيئية والتنمية المشتركة.
  - السيناريوهات الجيوسياسية والأمن والمعايير الحدودية.
- وبالتالي يمكن استخدام واعتماد التخطيط المكاني في مختلف القطاعات التي يتم التخطيط لها، وهذا ما يجعل من أدوات التخطيط المكاني أهمية كبيرة في أي عملية تنظيمية وتخطيطية.

## 13.2. الخلاصة

تعتبر سياسية التطوير الحضري وإنشاء مدن جديدة على أسس تخطيطية حديثة استقطب اهتمام الكثير من الباحثين والمفكرين من الفروع المختلفة، وذلك بسبب ما تقدمه من سكن وفرص للعمل وخدمات مختلفة لسكانها ومساهمتها في تحقيق التنمية الكاملة على جميع المستويات. فمن خلال ما سبق نكون قد تعرفنا على

مفهوم المدينة والمدن الجديدة بالإضافة إلى أهمية التخطيط المكاني لمدى فعاليته في مثل هذه المشاريع، وكذلك الملامح الكبرى التي ظهرت بها المدن الجديدة، من المفهوم وأسباب النشأة والأهداف والأنواع وغيرها التي اختلفت فيها، ولكنها اتفقت في ضرورة البدء بدراسة كافة الظروف والعوامل الاجتماعية والاقتصادية والايكولوجية والثقافية لهذه المدن قبل أن يتم إنشائها، حتى يسمح للقائمين على تخطيطها من إيجاد حلول لبعض المشاكل التي قد تحدث نتيجة للتعامل مع البيئة الجديدة بكافة جوانبها، وهذا بالتأكيد يتطلب القيام بالعديد من الدراسات المختلفة وأن تكون هذه الدراسات متتابعة حتى بعد الإنشاء وذلك لمعرفة ما حققته من أهداف وما هي المعوقات التي أدت لظهور بعض المشاكل.

## الفصل الثالث: الحالات الدراسية

### 1.3. تمهيد

يلقي هذا الباب الضوء على مجموعة من الحالات الدراسية التي لها علاقة بالبحث، منها حالات دراسية عالمية، ومنها إقليمية عربية، ومنها ما هو محلي فلسطيني، من أجل مساعدتنا في فهم الية إقامة المدن الجديدة من حيث السياسات والخلفيات الاجتماعية والمستوى الاقتصادي، بالإضافة إلى فهم التحليل والمعايير التخطيطية والسياسات العمرانية التي تم الاستناد عليها. ويحاول هذا الباب بطريقة عامة توضيح أهم نقاط القوى والدروس المستفادة، أو نقاط الضعف وأوجه القصور من جهة أخرى، ومدى نجاح كل منها في تحقيق الهدف الذي تم إنشائها لأجله.

### 2.3. الحالة الدراسية العالمية: التجربة البريطانية في تطبيق سياسة إنشاء المدن الجديدة

تعد المملكة المتحدة من الدول الرائدة في مجال سياسة وإنشاء المدن الجديدة، حيث كانوا أول من أطلق برنامجاً كاملاً للمدن الجديدة بعد الحرب العالمية الثانية. انفردت التجربة البريطانية بعدة ملامح مميزة تجعلها جديرة بالدراسة، فتعتبر سياسة المدن الجديدة في إنجلترا من السياسات المهمة والرائدة في العالم منذ كتابات سير "ابنزر هوارد" في نهاية القرن التاسع عشر عن المدن الحداثيّة، إلى أن أصبحت تلك الكتابات في التجريبتين الأوليتين للمدن الجديدة وهما مدينة ليتشورث عام 1903، ومدينة ولوين عام 1913. (عمرو، التجارب العالمية والمحلية في مجال انشاء المدن الجديدة).

### 1.2.3. ملخص عن الحالة الدراسية

كان برنامج المدن الجديدة، بمراحله الثلاث بين عامي 1946 و 1970، أكثر برامج بناء المدن طموحًا على الإطلاق في المملكة المتحدة. إلى جانب التشريعات في اسكتلندا وإيرلندا الشمالية، أدى قانون المدن الجديدة لعام 1946 إلى إنجاز 32 مدينة جديدة في جميع أنحاء المملكة المتحدة. هذه المدن هي الآن موطن لحوالي 2.8 مليون شخص. حدد التشريع كيف سيتم إنجاز هذه المدن الجديدة من خلال منظمات قوية وطويلة العمر ومخصصة تسمى (New Town Development Corporations) كان لهذه الهيئات مجموعة من سلطات الاقتراض والتخطيط الرئيسي، والقدرة على حيازة الأرض عن طريق الشراء الإجباري وإدارة القيم التي تم إنشاؤها مع تطور المدن بشكل استباقي. حدد التشريع التاريخي لعام 1946 الطريق لمستقبل جديد وطموح للأمة بعد الحرب العالمية الثانية. تعكس روح حركة جاردن سيتي، لم يكن الغرض من المدن الجديدة مجرد توفير المنازل والوظائف، ولكن إنشاء مجتمعات متوازنة اجتماعيًا تدمج العمالة والمنازل والحياة الاجتماعية لتوفير الفرص للجميع. تم تصميم المدن الجديدة وتقديمها مع مراعاة مبادئ الابتكار والتجريب والتنمية الاجتماعية. (TCPA، 2021).

تركز الحالة الدراسية في البداية على مدينة لندن الكبرى التي تعرضت لضغط سكاني كبير بالإضافة إلى الأنشطة الصناعية المختلفة، الأمر الذي جعل أصحاب الخبرة والمخططين في التفكير إلى اتباع سياسة المدن الجديدة من أجل حل هذه المشكلة، فتم التخطيط إلى 8 مدن جديدة حول المدينة من خلال أجهزة خاصة ومعايير وسياسات عمرانية واضحة. في البداية أخفقت التجربة من تحقيق هدفها حيث لوحظ أن الزيادة السكانية في مدينة الأم تتعدى التوقعات مع الاستمرار بالزحف العمراني لها، الأمر الذي أدى إلى تساقط أجزاء من الحزام الأخضر المحيط بها، ولكن نجح المخططون في معالجة الأمر من خلال تعديلات تخطيطية تتمثل بزيادة أحجام المدن الجديدة، وتشجيع قيام الصناعات التي يمكنها أن تستقطب العمالة، بالإضافة إلى توسيع الحزام الأخضر. فبالتالي نجحت تلك المدن على مدى 20 عاما في تحقيق التوازن بين أعداد السكان وفرص العمالة، ولكن النجاح الحقيقي كان سببه المتابعة المستمرة للمخطط مع المرونة وإمكانية تعديل المخطط تبعا للمتغيرات. ( عمرو، التجارب العالمية والمحلية في مجال انشاء المدن الجديدة).

### 2.2.3. أسباب وأهداف التوجه إلى سياسة المدن الجديدة

بدأت فكرة وسياسة المدن الجديدة في بريطانيا بهدف تحسين أحوال السكن الحضري بشكل عام فجاءت فكرة المدينة الحداثية، ثم بعد ذلك الاتجاه، تم التوجه نحو إنشاء مجتمعات ومدن جديدة بعد الحرب العالمية

الثانية بهدف التخفيف على المدن الكبرى وامتصاص الزيادة السكانية منها وخاصة العاصمة لندن التي عانت من التوسع الصناعي الذي تبعه مشاكل عديدة أهمها: (المرجع السابق).

- زيادة وتضاعف أعداد السكان مع عدم وجود وتضاعف لفرص العمل.
- ارتفعت الكثافة السكانية بشكل عام.
- ظهور مشاكل متعلقة بتلوث الهواء الناتج عن تجمع وتكدس الصناعات داخل المدن الكبرى.
- ظهور مشاكل لها علاقة بالإسكان، حيث تدهورت أوضاع الإسكان وتكدست المباني السكنية الرديئة.
- ظهور مشكلة التكدس المروري وكبر مسافات الانتقال وذلك بسبب التركيز السكاني وتمركز الخدمات في مناطق محدودة.
- حصل ارتفاع ملحوظ بأسعار الأراضي.
- قلة الأماكن المفتوحة والمتنزهات الطبيعية.

وبناء على ذلك كان الهدف الأساسي لصانعي القرار في إنجلترا أن يتم الارتقاء بالمدن القائمة وبنيتها التحتية، وخدماتها، من خلال وضع حلول للتدهور العمراني والاقتصادي والبيئي الذي تعرضت له المدن الكبرى، وبشكل خاص مدينة لندن بسبب الزيادة السكانية والتوسع الصناعي الذي أثر بشكل كبير وأدى إلى تدهور مستوى الإسكان. ولكن في عام 1940 قام بارلو بإصدار تقرير وضع فيه عدة أفكار وتوصيات، وذلك بعد أن درس نمو المستقرات الصناعية والعمرانية، حيث قام بتوضيح مساوئ التركيز السكاني والعمراني والصناعي بمدن إنجلترا بشكل عام وفي لندن بشكل خاص مع أثر تلك المساوئ على مختلف النواحي الاقتصادية والاجتماعية والأمنية والعمرانية. وبالنسبة إلى التوصيات فكان أهمها كالتالي: (المرجع السابق).

- أن يتم التحكم بالعمران ووضع حلول عمرانية للمناطق التي تتكدس بالسكان والصناعة.
- أن يتم إيجاد حلول اقتصادية تعمل على تحقيق التوازن بين أعداد السكان وفرص العمل المتاحة.
- أن يتم تحقيق التوازن الحجمي والنوعي في الأنشطة الاقتصادية بين مختلف أقاليم الدولة.
- أن يتم وضع سياسة لتوزيع الكثافات السكانية بشكل متوازن في الأقاليم المختلفة.

- أن يتم إنشاء هيئة قومية تعمل على تحقيق الاقتراحات السابقة والمتابعة في تنفيذها، بالإضافة إلى التنسيق بين الجهات المعنية.

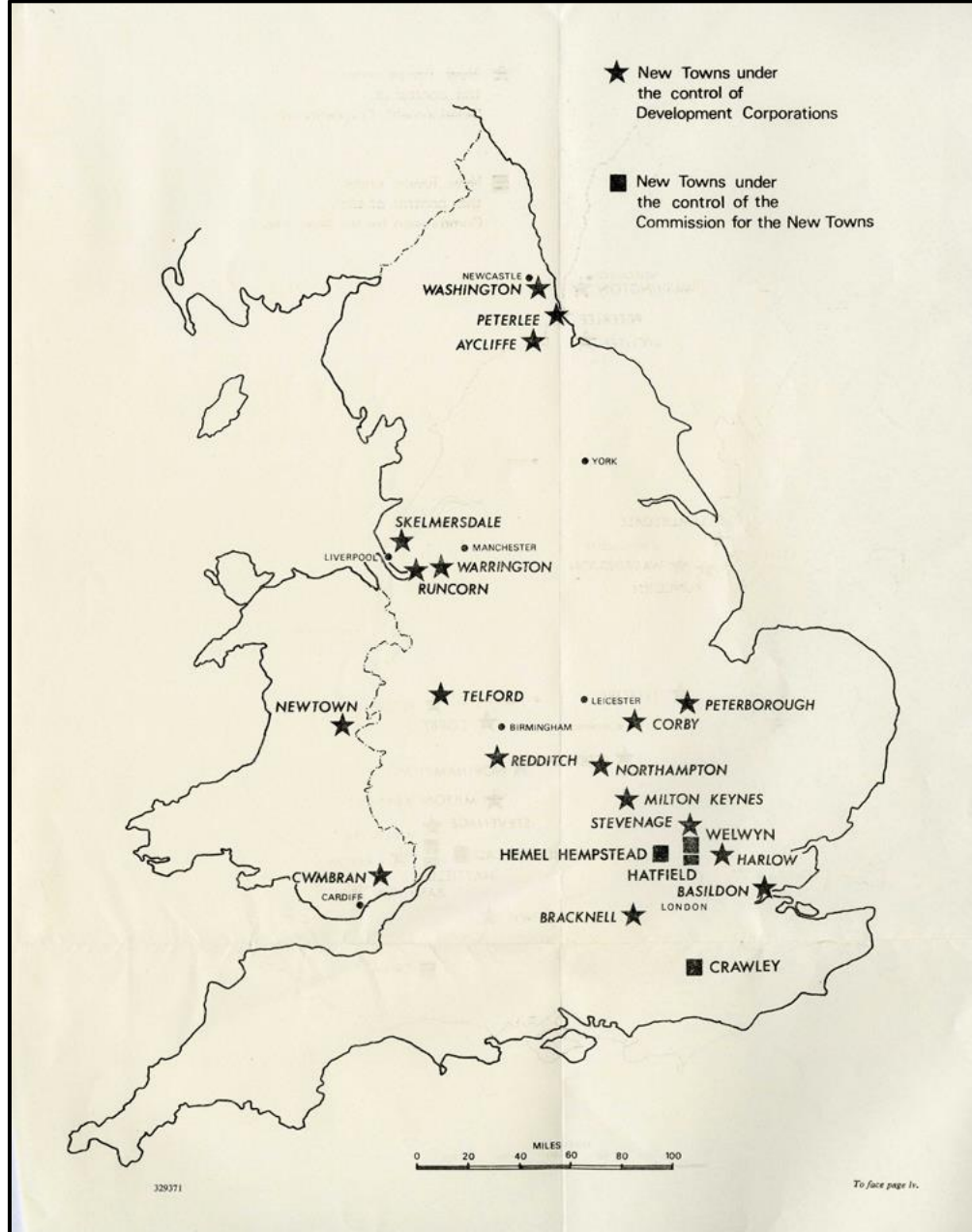
### 3.2.3. السياسات العمرانية البريطانية التي اتبعتها في سياسة المدن الجديدة - مكونات المشروع

في البداية لا بد من إلقاء الضوء على أهم الخطوات التي اتخذتها الدولة من أجل تنفيذ سياسة المدن الجديدة ويمكن تلخيصها كالتالي: (Regions Nineteenth Report، 2002)

1. إقرار قانون المدن الجديدة لعام 1946، الذي يبين برنامجاً طموحاً لبناء مدن جديدة.
2. سلسلة من شركات التنمية (development corporations) التي يتم إنشاؤها بموجب القانون والتي تكون كل منها مسؤولة عن إحدى المدن الجديدة ولها مسؤوليات محددة.
3. اعتبار مبدأ المدن الجديدة جزءاً من السياسة العمرانية البريطانية التي تهدف بشكل أساسي لتوزيع السكان والأعمال وتعتمد على ما يلي: (مجلدات اسبوع العلم، 1996).
- إيجاد الحزام الأخضر حول لندن وباقي المدن الرئيسية.
- أن يتم مراقبة إقامة الصناعات وأماكنها.
- توسيع المدن القائمة.
- إنشاء مدن جديدة.
4. تطوير المدن الجديدة في ثلاثة أجيال. (المرجع السابق).

- مدن الجيل الأول في الفترة ما بين (1947-1955م): وهي 15 مدينة، تتمثل ب 8 مدن الحلقة حول لندن، 1 بعيدة نسبياً عن لندن، 2 بالقرب من نيوكاسل، 3 في سكوتلاند، 1 في ويلز، ويتراوح عدد السكان المستهدف ما بين 28000 نسمة إلى 62000 نسمة.
- مدن الجيل الثاني في الفترة ما بين (1961-1964م): وهي 5 مدن، تتمثل ب 4 مدن في انكلترا، وواحدة في سكوتلندا، وقد تراوح التعداد السكاني المستهدف لهذا الجيل من المدن ما بين 39000 نسمة إلى 164000 نسمة، كما وكانت تتضمن مزيجاً أوسع من الاستخدامات واستخدم بنية أكثر ابتكاراً.

- مدن الجيل الثالث في الفترة ما بين (1966-1970م): وهي 8 مدن، تتمثل ب 6 مدن في انكلترا، ومدينة في سكوتلندا، وكذلك مدينة في ويلز، حيث كانت أكبر حجمًا وتم تصميمها حول السفر بالسيارات فقد تراوح التعداد السكاني المستهدف لهذا الجيل من المدن ما بين 12000 نسمة إلى 271000 نسمة.



صورة (8) : المدن الجديدة في بريطانيا.

المصدر: (Clapson، 2017).

وبشكل خاص كان لقرار إنشاء واعتماد مدينة جديدة، وإنشاء شركات التنمية مراحل مختلفة يوضحها الجدول أدناه.

| Stage |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | <p><b>Development of proposals</b></p> <p><i>The local authority (or authorities) explores options, builds the evidence base, conducts appropriate consultations, encourages public participation and develops new town proposals.</i></p> <p>↓</p>                                                                                                    |
| 2     | <p><b>Application to Secretary of State</b></p> <p><i>The local authority (or authorities) writes to the Secretary of State requesting that they make an order designating the new town and appointing the local authority (or authorities) to oversee its development and including details of its proposal and supporting evidence.</i></p> <p>↓</p> |
| 3     | <p><b>Government assessment of application</b></p> <p><i>The government examines the robustness of the proposal and supporting evidence to assess whether the designation of the new town is "expedient in the national interest", and also considers the establishment of a new town development corporation.</i></p> <p>↓</p>                        |
| 4     | <p><b>Government consultation</b></p> <p><i>The Secretary of State consults local authorities, local community representatives on the new town proposal (including establishing a new town development corporation), and considers the responses received.</i></p> <p>↓</p>                                                                            |
| 5     | <p><b>Decision</b></p> <p><i>The Secretary of State decides whether the designation of the new town is expedient in the national interest.</i></p> <p>↓</p>                                                                                                                                                                                            |



|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6 | <p><b>Parliamentary process</b></p> <p><i>The Secretary of State lays a statutory instrument (an Order) in Parliament to designate a new town area, appoint a local authority (or authorities) to be the oversight authority for the new town, and establish an LLNTDC. Once debated and approved by both Houses the Order comes into force.</i></p> <p>↓</p>                    |
| 7 | <p><b>Locally Led New Town Development Corporation established and Oversight Authority appointed</b></p> <p>↓</p>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 8 | <p><b>Dissolution and revocation</b></p> <p><i>Oversight authority writes to the Secretary of State requesting dissolution of the LLNTDC, giving evidence that the purposes for which it was established have been substantially achieved.</i></p> <p><i>The Secretary of State considers the evidence provided and robustness of proposed legacy arrangements.</i></p> <p>↓</p> |
| 9 | <p><b>Parliamentary process</b></p> <p><i>If satisfied, the Secretary of State lays a statutory instrument in Parliament, transferring property, rights and liabilities from the LLNTDC to local authority/authorities or another body and revoking the new town designation.</i></p>                                                                                            |

جدول (1): مراحل اعتماد قرار إنشاء مدينة جديدة وشركات تنمية.

المصدر: (London Ministry of Housing, Communities and Local Government, 2018).

وبالنسبة إلى الأدلة والأمور التي على السلطة/ السلطات المحلية تقديمها فهي تتمثل كالتالي: ( London Ministry of Housing, Communities and Local Government, 2018).

- التقييم البيئي الاستراتيجي، أن تدرس بعناية الآثار البيئية لمقترحاتها.
- الأمور التي لها علاقة بصنع المكان، والمشاركة المجتمعية، والإشراف ، والنمو المستقبلي.

- أفضل طريق لتأمين التنفيذ السريع لتطوير عالي الجودة ومستدام جديد مع البنية التحتية المادية والاجتماعية الداعمة اللازمة وخطة للإشراف طويل الأجل على الأصول.
- يجب تقديم معلومات عن مصادر التمويل.
- دليل على المشاركة المجتمعية والتشاور.
- خريطة تحدد المنطقة (أو المناطق) التي سيتم تخصيصها للمدينة الجديدة.
- الاسم المقترح للمدينة الجديدة.
- أي مواد وأدلة تدعم الاقتراح.

#### 4.2.3. التجربة البريطانية الأولى في تطبيق سياسة المدن الجديدة حول العاصمة لندن.

فكما سبق نجد أن السياسة العمرانية في إنجلترا توجهت إلى إعداد مخطط للتنمية الشاملة مع التركيز بشكل أساسي على إقليم لندن، حيث تلى صدور تقرير بارلو عدة إجراءات وأهمها: إنشاء وزارة الأشغال والتخطيط، وإنشاء وزارة تخطيط المدن والقرى في عام 1942 م، وإقرار الحكومة قانون إنشاء المدن في عام 1946 م. وفي عام 1944 أشرف السير ابركرومبي على إعداد المخطط العام لمدينة لندن الكبرى، حيث قسم المخطط إقليم لندن إلى 4 مناطق حلقة تتمثل بالتالي: (عمرو، التجارب العالمية والمحلية في مجال إنشاء المدن الجديدة).

- المنطقة الأولى وتمثل المنطقة البنائية المركزية والتي سيتم التعديل عليها لتصل فيها الكثافة إلى 340 شخص / هكتار.

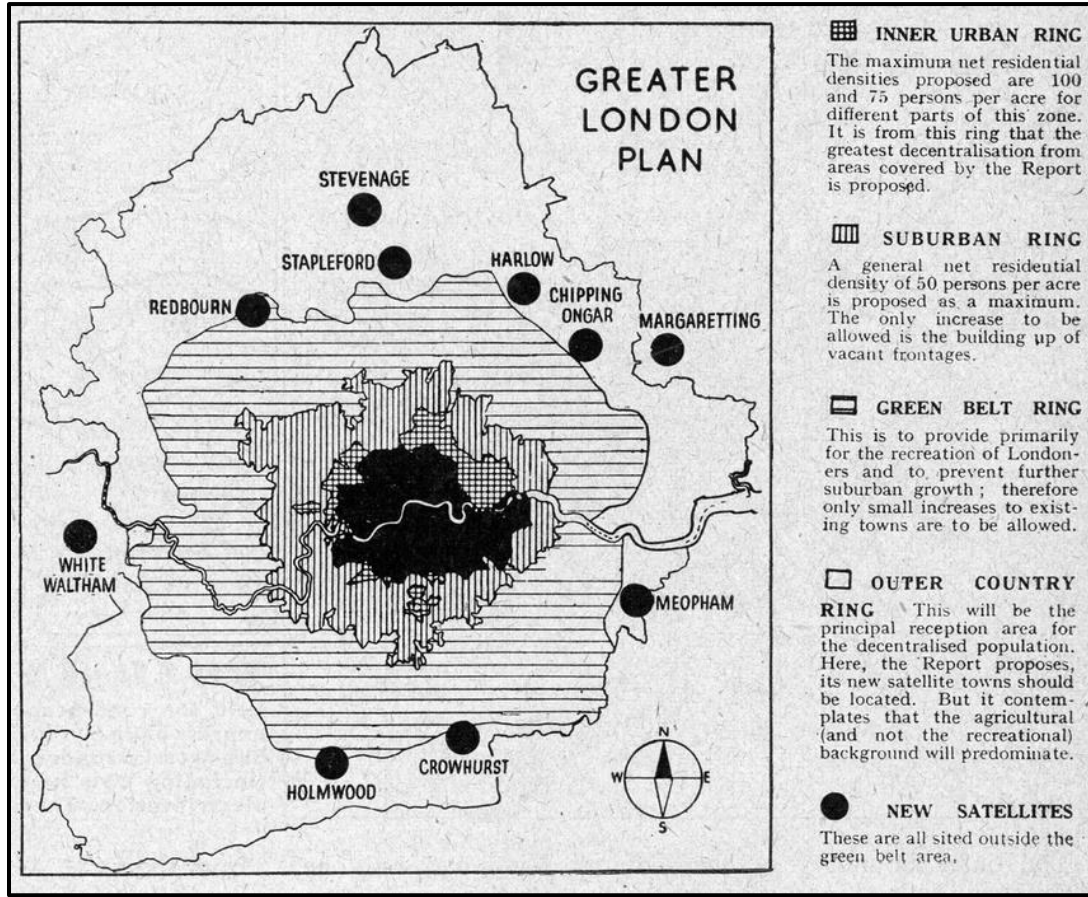
- المنطقة الثانية وتمثل منطقة الضواحي التي تكون الكثافات فيها مقبولة ومراد تثبيتها.

- المنطقة الثالثة والتي تمثل الحزام الأخضر، التي تم تحديدها عام 1983 وتمتد بمسافة تتراوح ما بين 25-30 كيلومتر من مركز مدينة لندن.

- المنطقة الرابعة حيث تمثل منطقة المدن الجديدة الثمانية والتي ستقوم بدور كبير من خلال امتصاص السكان والأنشطة لخلطة المنطقة المركزية.

كما وضح وبين المخطط مجموعة من التوصيات وأهمها: (المرجع السابق)

- الحد من إنشاء صناعات جديدة داخل المدينة أو المناطق المحيطة.
- إصدار قوانين وتشريعات التي تعمل على الحد من زيادة فرص العمل بقطاع الصناعة داخل مدينة لندن.
- أن يتم التشجيع على إقامة الأنشطة الصناعية خارج لندن.
- أن يتم إنشاء هيئة تخطيطية خاصة لخدمة الإقليم لندن.
- أن يتم الحفاظ على الطابع الريفي للحزام الأخضر حول المدينة، وتدعيمه والحفاظ عليه من خلال جعله خاليا تماما من التنمية الصناعية مع تركيز الاستعمال الترفيهي به، ووضع طرق للتحكم في النمو العمراني وكذلك السكاني للمدن والقرى القريبة لهذا الحزام.
- أن يتم خلق توازن بين السكان وفرص العمل، وذلك من خلال توزيع السكان خارج المنطقة المزدحمة على مجموعة من المدن الجديدة المقترحة والتي يبلغ عددها ثمانية، وكان من المخطط أن تستوعب هذه المدن حوالي 383 ألف نسمة.
- أن يتم توطين جزء من سكان لندن في التجمعات العمرانية للمدن الجديدة، وذلك من أجل تقليل الكثافة السكانية داخل لندن إلى 340 شخص / هكتار. وتوضح الصور أدناه المخطط الأول للندن الكبرى.



صورة (9): المخطط الأول للندن الكبرى.

المصدر: (Smith, 2019).

ومن أهم ما يميز هذا المخطط في كونه جزء من سياسة التخطيط القومي الذي تم اتخاذه على مستوى الدولة ككل، من أجل التغلب على التكدس الصناعي والسكاني في المدن المزدهمة المماثلة لمدينة لندن من خلال خطط مشابهة تحمل نفس المكونات الأساسية لمخطط لندن. ولكن بمتابعة معدلات النمو السكاني لمدينة لندن وجد أن الزيادة السكانية تتعدى التوقعات، وأن التوازن المطلوب تحقيقه من خلال توزيع السكان على المدن الجديدة متوسطة الأحجام لم يتحقق بالشكل المطلوب، لذلك تم إجراء تعديلات تخطيطية تهدف إلى زيادة الأحجام المستهدفة للمدن الجديدة من خلال زيادة الخدمات وفرص العمل والمشروعات الاقتصادية فيها. (المرجع السابق).

أما بالنسبة لأسس اختيار مواقع المدن الجديدة كان لها وجهان أساسيان وهما: (المرجع السابق)

- التأكيد على أهمية الحزام الأخضر حول المدينة لندن وضرورة الحفاظ عليه، لذلك تم اختيار مواقع المدن على مسافات تبدأ من 32 كيلومتر من لندن وذلك بسبب وقوعها بعد حدود الحزام الأخضر. ويوضح الجدول أدناه مواقع المدن الجديدة بالنسبة لمدينة لندن.

| المدينة           | تاريخ الإنشاء | المسافة بين مركز لندن ومركز التجمع | المسافة بين حدود الحزام الأخضر حول لندن وحدود التجمع الجديد |
|-------------------|---------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| ستيفنج            | 1946          | 50 كم                              | 8 كم                                                        |
| كراولي            | 1947          | 48 كم                              | 8 كم                                                        |
| هميل همبستند      | 1947          | 47 كم                              | ملاصق                                                       |
| هارلو             | 1947          | 40 كم                              | ملاصق                                                       |
| هاتفيلد           | 1948          | 32 كم                              | ملاصق                                                       |
| ويلوين جاردن سيتي | 1948          | 35 كم                              | 0.8 كم                                                      |
| باسيلدون          | 1948          | 48 كم                              | ملاصق                                                       |
| براكنيل           | 1949          | 45 كم                              | 3.2 كم                                                      |

جدول (2): مواقع المدن الجديدة بالنسبة لمدينة لندن.

المصدر: (عمرو، التجارب العالمية والمحلية في مجال انشاء المدن الجديدة).

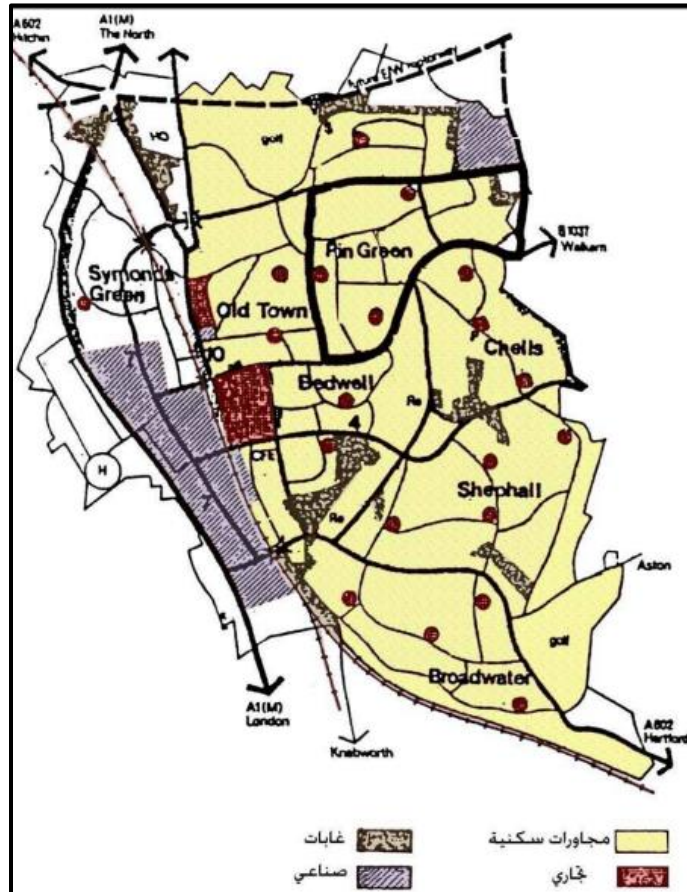
- أما الأمر الثاني لاختيار المدن الجديدة فكان على خطوط السكك الحديدية والطرق السريعة، التي تعتبر محاور الحركة الرئيسية والتي تسهل من ربط المدن الجديدة بباقي المدن والضواحي حولها.

### 5.2.3. أحد أمثلة المدن البريطانية الجديدة: مدينة ستيفنج

تعتبر مدينة ستيفنج إحدى المدن الجديدة حول لندن، حيث اقترح ابركرومبي في خطته أن يتم إنشائها عام 1946م، وهي تبعد عن مدينة لندن حوالي 50 كيلومتر. تم اختيار موقع المدينة إلى الشرق من خطوط السكك الحديدية التي تؤدي إلى لندن، مما يعزز أهمية المدينة في تحقيق هدف جذب السكان إليها وذلك لقربها من خطوط المواصلات المهمة. وتعتبر الوظيفة الصناعية هي الوظيفة التي تم الاعتماد عليها كقاعدة اقتصادية، حيث اعتمدت المدينة على مجموعة متنوعة من الصناعات، الأمر الذي أدى إلى توفير فرص عمل مختلفة واعتبر هذا من أقوى أسباب الجذب السكاني للمدينة، بالإضافة إلى قطاع الخدمات التجارية والإدارية. أما من ناحية سكان المدينة، فكان من المخطط له أن يكون عدد سكان المدينة 105 ألف نسمة،

إلا أنه في حلول عام 2007 وصل عدد السكان فيها إلى 84.65 ألف نسمة، أي أن المدينة حققت حوالي 80.6% من عدد السكان المستهدف وذلك بعد مرور أكثر من 50 عاما على إنشائها. (المرجع السابق).

**أما التكوين العام للمدينة كان كالتالي:** تم اقتراح المنطقة الصناعية بجانب خط سكة الحديد من الناحية الغربية، وبينما تمتد المدينة إلى الشرق منه، وقد تم تقسيم المدينة إلى 6 أحياء سكنية تتوفر فيها الخدمات التجارية والإدارية والتعليمية والترفيهية، وقد تم الاهتمام بشبكة النقل والمواصلات الداخلية بشكل كبير من أجل تسهيل حركة السكان داخل المدينة، أما بالنسبة لوسائل النقل والمواصلات الخارجية فلم يكن توفير وسائل للوصول إلى مدينة الأم لندن هدفا كبيرا للمخطط العام وذلك من أجل التأكيد على صفة الاستقلالية لكل من مدينة الأم لندن والمدينة الجديدة، وهذا انعكس على قلة الرحلات المتجهة خارج المدينة وهذا يؤكد على أن عدد كبير من سكانها كان يعمل داخلها. وتوضح الصورة أدناه المخطط العام لمدينة ستيفنج. (المرجع السابق)



صورة (10): المخطط العام لمدينة ستيفنج.

المصدر: (عمرو، التجارب العالمية والمحلية في مجال انشاء المدن الجديدة).

### 6.2.3. النتائج

نجحت المدن الجديدة في التجربة البريطانية حيث كان للسياسات العمرانية التي اتبعتها الحكومة البريطانية فقد دور كبير في نجاح هذه التجربة وتحقيق الهدف منها، وهذا يظهر في ما يلي: (المرجع السابق، مجلدات اسبوع العلم، 1996)

- عملت الحكومة البريطانية على إنشاء جهاز خاص لكل مدينة، حيث تمثل مهامه بشكل أساسي في الحصول على الأرض اللازمة لإنشاء المدينة وتخطيطها وكذلك وضع برامج للتنفيذ والمتابعة، حيث لكل جهاز من هذه الأجهزة نظام تمويلي وإداري محدد.
- عملت الحكومة البريطانية على توفير كافة الخدمات والأراضي من أجل إقامة الصناعات والمساكن للعمال في المدن الجديدة. وانتشار الصناعة بمختلف أنواعها وأحجامها أدى إلى إيجاد فرص للعمل من أجل كافة المستويات والذي أدى بدوره إلى تشكيل فئات اجتماعية متباينة في مستويات الدخل، وهو تنوع اجتماعي مطلوب في المدينة الواحدة.
- أصبحت الحكومة قادرة على السيطرة والتنسيق بين جميع القطاعات العاملة في المدن بطريقة متكاملة.
- كانت الحكومة قادرة على المراجعة للأفكار النظرية وتعديلها في حال ثبوت قصور وذلك بما يتناسب مع المتغيرات الجديدة ومع أهداف المشروع ككل.
- المدن البريطانية الجديدة كانت متميزة فيما بينها سواء كان من ناحية العدد المستهدف إسمائه أو من حيث الأسس التخطيطية المعتمدة أو من حيث الغاية، حيث لم تكن الغاية الوحيدة هي معالجة التوسع السكني في لندن والمدن الكبيرة، بل كان الهدف في بعض الحالات معالجة الترددي الإقليمي في منطقة ما أو إيجاد مناطق للتنشيط الصناعي أو مراكز خدمية للمناطق المجاورة.

### 7.2.3. الدروس المستفادة من التجربة البريطانية.

من أهم الدروس المستفادة في التجربة البريطانية أن كل خطوة كانت تتم بتخطيط شامل وكامل فلم يكن هناك أي عشوائية في أي مرحلة، وكانت التجربة البريطانية تتميز بمركزية التخطيط وليس مركزية الإدارة والتنفيذ في المجتمع العمراني، فكان هذا سبب واضح لنجاح هذه التجربة.



تم اختيار بعض المدن الجديدة بالقرب من مدن قائمة كموقع مدينة ستيفنج حيث كان ملاصقا لمدينة ستيفنج القديمة، من أجل ضمان تنمية المرحلة الأولى للمدينة الجديدة، كما تم الأخذ بعين الاعتبار واحترام وجود الحزام الأخضر حيث تم الحفاظ عليه فلا يوجد هناك احتمالية للامتداد الصناعي أو السكني لأي من المدن الجديدة على حساب الحزام الأخضر وهذا يبرز أهمية مراعاة البعد البيئي لدى المخطط ولفكر الدولة بشكل عام.

تم جذب الأنشطة الصناعية للمدن الجديدة من خلال توفير مساحات كبيرة مزودة بالية والخدمات المختلفة، التي تكون مرتبطة في الوقت نفسه بالمدن الأخرى عن طريق شبكات الطرق، بالإضافة إلى ذلك أنه عندما تقام الصناعات في المدن الجديدة فإنها تكون بالتوازي مع مشروعات الإسكان للعاملين في هذه الصناعات فبالتالي يتم خلق حوافز تجذبهم للمدن الجديدة.

### 3.3. الحالة الدراسية الإقليمية: التجربة المصرية في إنشاء المدن الجديدة

#### 1.3.3. ملخص عن الحالة الدراسية

أعطت الدولة المصرية اهتماما كبيرا لبرامج التعمير في أعقاب حرب أكتوبر، حيث قامت القيادة السياسية بإعداد ورقة عمل عام 1974م، وكان أهم ما جاء بها الضرورة في البدء لرسم خريطة جديدة لمصر من خلال وضع استراتيجية حضرية للتنمية الشاملة، والتي تقوم بدورها في إيجاد مناطق للتركز السكاني والنشاطات الاقتصادية الجديدة والتي ستكون قوى جذب حضاري بجميع المقومات من أجل أن تقام حولها حياة مستقرة ومنتجة في صورة مدن جديدة تكون مستقلة، أو مدن تكون ملحقة بمدن قائمة، وتم تحقيق ذلك على مدى 3 أجيال من المدن الجديدة. (السادات، 1974).

#### 2.3.3. أسباب وأهداف التوجه إلى سياسة المدن الجديدة

لم يكن إنشاء المدن الجديدة في مصر هدفا مستقلا بذاته، وإنما وسيلة من أجل تحقيق بعض الأهداف الاستراتيجية التنموية للدولة، كحل في الوقت نفسه لبعض المشاكل العمرانية التي ظهرت بسبب الزيادة في أعداد السكان، حيث وصل عدد السكان في مصر حوالي 73 مليون نسمة عام 2006م، بالإضافة إلى التركيز العمراني والسكاني الشديد في المناطق الحضرية والناتج عن ظاهرة الهجرة من الريف إلى المدن (عمرو، التجارب العالمية والمحلية في إنشاء المدن الجديدة)، وترتب عن ذلك العديد من الآثار الاقتصادية والاجتماعية ومن أهمها: (الدريدي، 2004).



- تم تركيز العمران في الدلتا والوادي على شكل شريطي تاركا بعض المناطق التي لها أهمية سياسية كسيناء تكاد تكون خالية من السكان بالرغم من أهمية هذه المناطق لدورها في ربط مصر بالدول المجاورة.
- ارتفاع الكثافات السكانية في المساحات المأهولة بالسكن بشكل كبير، من حوالي 276 نسمة/كم<sup>2</sup> عام 1897م إلى أكثر من 1685 عام 1996، إلا أنها قد انخفضت عام 2006م إلى 920 نسمة/كم<sup>2</sup>.
- انخفض نصيب الفرد من المساحة الزراعية الذي أدى إلى اتساع حجم الفجوة الغذائية.
- تدهور مستوى الخدمات والبنية الأساسية وخاصة في المراكز الحضرية الكبرى.
- فبالتالي لجأت الدولة للمدن الجديدة كحل لمشكلة الزيادة السكانية والمحاولة لتحقيق الاستفادة من الموارد المتاحة، حيث تشير الخريطة الاقتصادية أن المساحة التي تم استغلالها عمرانيا في مصر لا تزيد عن 4% من إجمالي المساحة حتى عام 1996م، فبالتالي وضعت الحكومة استراتيجية التنمية العمرانية التي كانت من أهم أهدافها: (El Hakim، 1980).
- إعادة توزيع السكان والخدمات والأنشطة المختلفة على كامل الخريطة المصرية.
- أن يتم الوصول بنسبة العمران إلى 25% من مساحة مصر.
- أن يتم تقليل الضغط على المراكز العمرانية والمدن القائمة، مع حل مشاكل الانخفاض في مستوى المرافق والبنية الأساسية.
- أن يتم حماية الأراضي الزراعية من التآكل المستمر بسبب الزحف العمراني عليها.
- إقامة مدن جديدة من أجل رفع الأعباء عن المناطق العمرانية القائمة.
- أن يتم تنمية المناطق النائية خارج وادي النيل والدلتا.

### 3.3.3. السياسات العمرانية المصرية التي اتبعتها في سياسة المدن الجديدة - مكونات المشروع

في البداية لا بد من إلقاء الضوء على أهم الخطوات التي اتخذتها الدولة من أجل تنفيذ سياسة إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ويمكن تلخيصها كالتالي: (عمرو، التجارب العالمية والمحلية في إنشاء المدن الجديدة).

- الخطوة الأولى: التي تتمثل بإصدار القانون رقم 59 لسنة 1979م، حيث ينص على إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

- الخطوة الثانية: تتمثل بإنشاء الأجيال الثلاثة من المدن الجديدة في مصر.

### 1. إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية

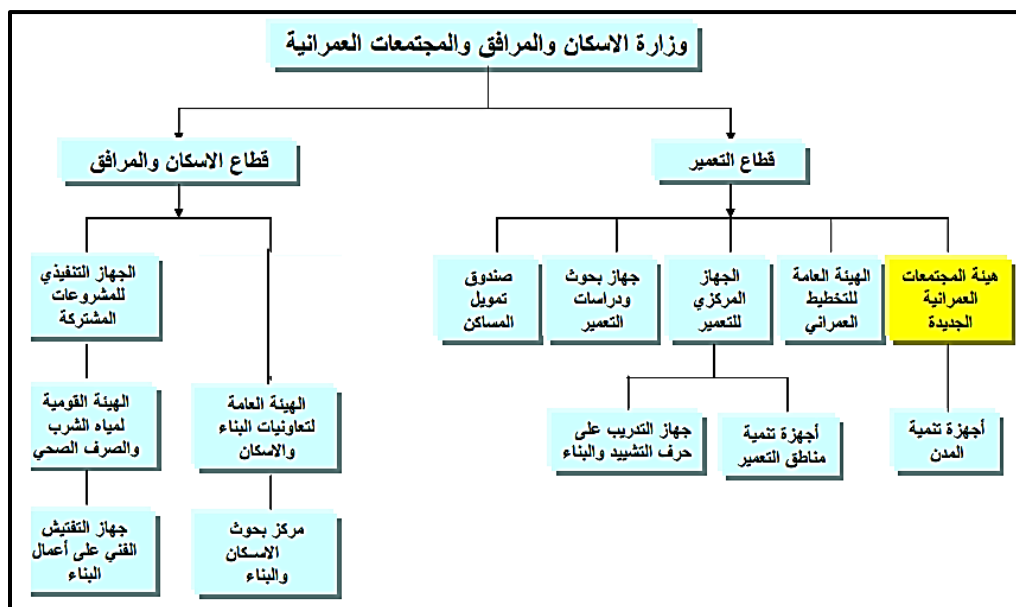
تم إنشاء هيئة المجتمعات العمرانية من أجل أن تكون جهاز الدولة المسؤول عن إنشاء المدن الجديدة، التي تهدف إلى خلق مراكز حضرية جديدة تحقق الاستقرار الاجتماعي العدالة في توزيع الخدمات بالإضافة إلى الرخاء الاقتصادي. وقد تضمن هذا القانون مجموعة من القواعد الأساسية ومن أهمها: (وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة، 1989).

- أن تتولى الهيئة مهمة اختيار وتحديد مواقع المدن الجديدة.

- أن تقوم بالإشراف على إعداد المخططات العامة والتفصيلية للمدن.

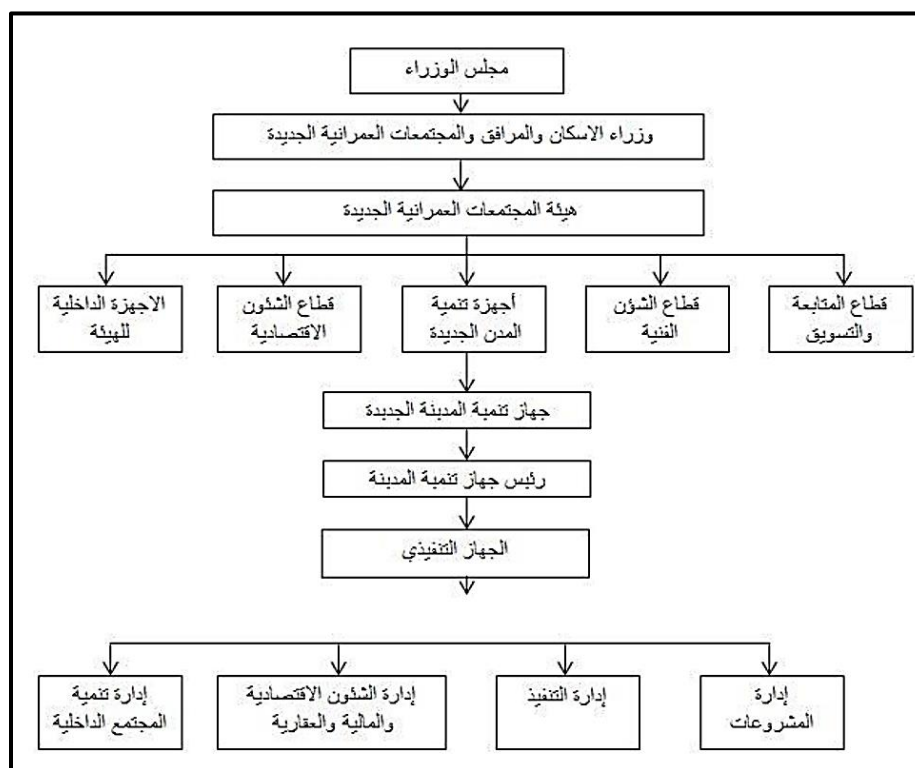
- منع إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة على الأراضي الزراعية أو التي تكون قابلة للاستصلاح والاتجاه إلى الصحراء من أجل استغلالها في إنشاء المدن الجديدة وذلك بعيدا عن إقليم القاهرة الكبرى للحد من اثار التركيز السكاني فيها.

- أن تكون المجتمعات الجديدة ذات قواعد اقتصادية قوية من أجل توفير فرص العمل.



شكل (13): موقع الهيئة العامة للمجتمعات الجديدة من الهيكل الإداري لوزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية.

المصدر: (الهيئة العامة للتخطيط العمراني، 1999).



شكل (14): التدرج الحالي للسلطات في الهيكل التنظيمي للمدن الجديدة.

المصدر: ( صديق واخرون، 2018).

تم الذكر أن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة هي جهاز الدولة المسؤول عن إنشاء المجتمعات العمرانية، ولها عدد من الاختصاصات يمكن ذكرها كالتالي: (بيومي، 2007).

- إعداد خطط وبرامج التنمية العمرانية من أجل إنشاء المدن الجديدة والتنسيق بينها وبين خطط الإنتاج والخدمات.
- إعداد دراسات عميقة وخاصة باختيار مواقع المدن الجديدة.
- تعمل على التنسيق بين الوزارات والهيئات المختلفة التي تعمل بمجالات التعمير، وتصميم وتنفيذ المرافق الإقليمية والمنشآت الخدمية لمشاريع المدن الجديدة.
- إعداد مخطط عام وتفصيلي لمواقع المدن الجديدة.
- وقد قامت وزارة الإسكان والمجتمعات العمرانية متمثلة بهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بوضع خطة عمرانية تنموية تم بناؤها على عدة اعتبارات أهمها: (المرجع السابق).
- أن يتم استثمار الموارد والثروات في المناطق الصحراوية من أجل جذب السكان إلى هذه المناطق وتخفيف الضغط عن المدن القائمة.
- إنشاء المدن الجديدة في إطار تخطيط قومي يهدف لزيادة الدخل وتوفير فرص العمل للمواطنين.
- أن يتم إنشاء صناعات في مناطق مخططة ومحددة من أجل الاستفادة من الناتج الاقتصادي للمشاريع الصناعية.
- أن يتم توفير المناخ الملائم والخدمات اللازمة من أجل اجتذاب رؤوس في المناطق الجديدة وذلك للتمكن من أداء وظيفتها في المجال الصناعي.
- من الضرورة توفير شبكات البيئة الأساسية الإقليمية، والمرافق الداخلية للمدن الجديدة.
- وضع المواصفات البنائية التي تضمن عدم تكرار المشاكل العمرانية القائمة.

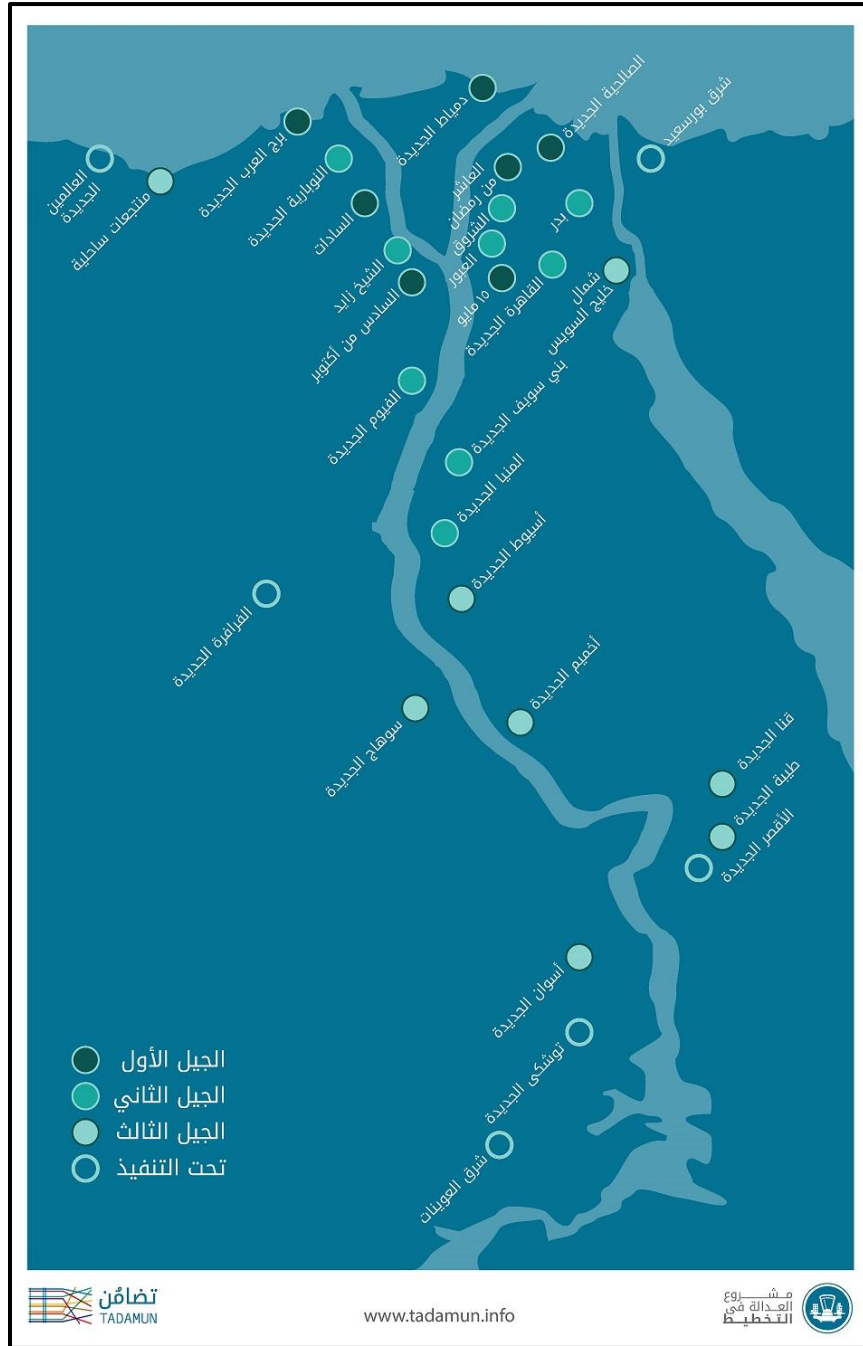
## 2. أجيال المدن الجديدة في مصر

**الجيل الأول:** يتمثل في الفترة ما بين 1978-1982م، ويشمل سبعة مدن هي مدينة العاشر من رمضان، مدينة الصالحية الجديدة، مدينة السادات، مدينة دمياط الجديدة، مدينة 15 مايو، مدينة 6 أكتوبر، ومدينة برج

العرب. تختلف هذه المدن في كونها مدن تابعة أو مستقلة وذلك تبعاً للهدف من إنشائها وحجمها، وأهم ما يميز مدن هذا الجيل من الناحية القومية والإقليمية في كونه يشكل إطاراً من مراكز الجذب العمراني حول إقليم القاهرة الكبرى والدلتا. (علي، 2009).

**الجيل الثاني:** يتمثل في الفترة ما بين 1987-1992م، ويشمل خمسة مدن هي مدينة العبور، مدينة بني سويف، مدينة المنيا الجديدة، مدينة النوبارية الجديدة ومدينة الشيخ زايد، وتتنوع هذه المدن بين مدن تابعة وتوأمة، ويتراوح الحجم السكاني لها من 75-250 ألف نسمة، وأهم ما يميزها من الناحية القومية والإقليمية، أنه يعبر عن بداية توجه اهتمامات الدولة إلى صعيد مصر، حيث بدأت الدولة في إنشاء المدن التوأمة بجانب المدن المكتظة التي تعاني من مشاكل البطالة والتضخم. (المرجع السابق).

**الجيل الثالث:** ويتمثل بالفترة ما بين 1992-1997م، ويشمل مدينة أسيوط الجديدة، ومدينة أسوان، ومدينة الأقصر (طيبة)، ومدينة سوهاج (أخميم)، وتعتبر جميعها مدن توأمة لمدن قائمة بصعيد مصر. وفي هذه الفترة تم البدء في إنشاء التجمعات العشرة حول القاهرة الكبرى والطريق الدائري الذي يربط بينهم. (المرجع السابق).

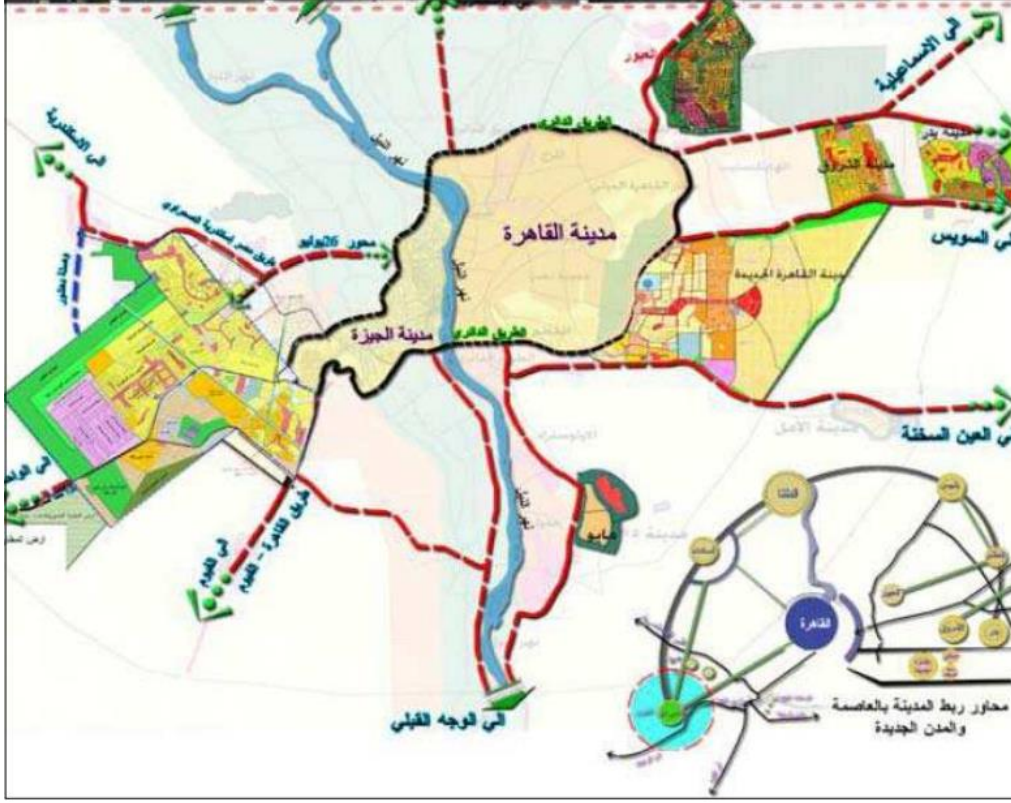


صورة (11): المدن الجديدة في مصر.

#### 4.3.3. اعتبارات وأسس اختيار مواقع المدن الجديدة

هناك العديد من الاعتبارات التي تؤثر على عملية اختيار الموقع ومن أهمها الوظيفة والهدف المراد إنشاء المدينة الجديدة لأجلها، وقد تم اختيار التجمعات المصرية الجديدة بناء على مجموعة من المحددات أهمها: (صديق وآخرون، 2018)

- المسافة الاقتصادية بين مدينة الأم والمدينة الجديدة، حيث تحقق التكامل بين المدينتين من ناحية الخدمات ذات المستوى الأكبر، والتي لا يمكن أن تتوفر في المدن الجديدة.
- أن يكون الموقع قريب من شبكات الطرق الإقليمية.
- أن يتم وضع الدراسات السكانية في الاعتبار من أجل معرفة مناطق الطرد السكاني.
- أن يتم إجراء الدراسات الطبوغرافية للموقع، وذلك من أجل التأكد من صلاحيته للتعمير باقتصاديات مقبولة.
- طبيعة الأرض والتربة التي تقام عليها المدينة.
- العوامل المناخية للمنطقة التي تم اختيار الموقع فيها.
- أن يتوافر مصادر للمياه بالموقع سواء جوفية أو سطحية، مع الأخذ بعين الاعتبار حسابات تكاليف الامداد بالمياه.
- أن يتوفر مصادر للطاقة بالموقع.
- ويجب الإشارة إلى أهمية أن تكون معايير اختيار الموقع السابقة في ظل مسح دقيق للموارد الاقتصادية الواقعة ضمن نطاق المواقع المختارة واقتصاديات استغلالها.



صورة (12): ارتباط موقع معظم المدن الجديدة بشبكات الطرق الاقليمية.

المصدر: (عمرو، التجارب العالمية والمحلية في إنشاء المدن الجديدة).

### 5.3.3. الخصائص التخطيطية للمدن الجديدة في مصر

#### 1. خصائص الأنماط النوعية للمدن الجديدة في مصر

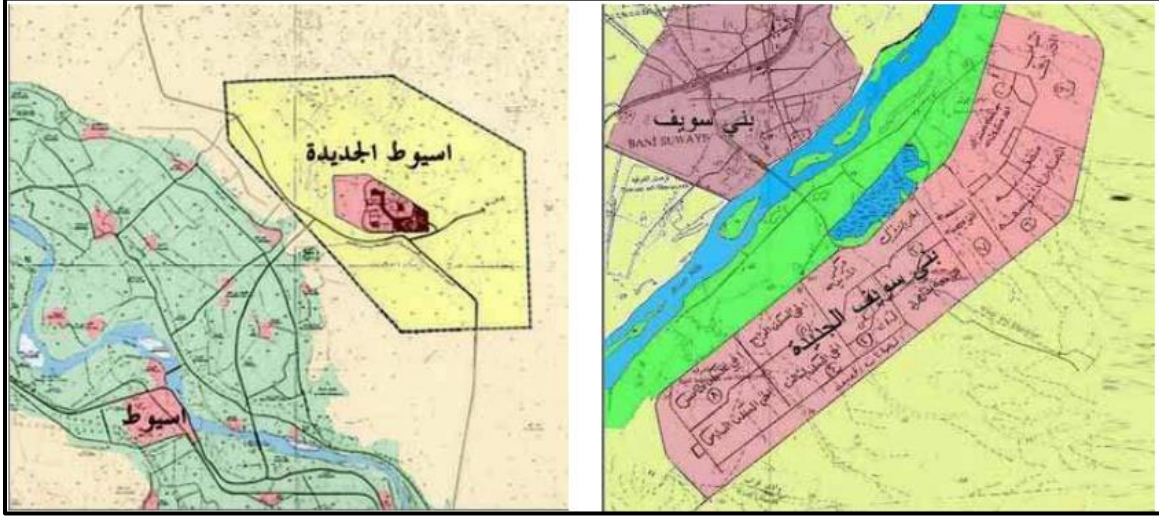
يمكن تقسيم المدن الجديدة في مصر من حيث أنماطها النوعية والاستقلال والتبعية إلى ما يلي: (صديق واخرون، 2018).

- **المدن المستقلة:** حيث تهدف إلى تحقيق اكتفاء ذاتي، وتبعد عن المدن القائمة بمسافات بحيث تدعم استقلالها الذاتي، وتقوم على قاعدة اقتصادية مستقلة، مثل مدينة العاشر من رمضان، السادات، العامرية، الصالحية.

- **المدن التابعة:** وهي المدن التي تم إنشاؤها حول القاهرة، وتهدف بشكل أساسي إلى امتصاص الزيادة السكانية وخلق فرص عمل جديدة، بالإضافة إلى توفر مقومات اقتصادية تربطها بالمدينة الأم أي علاقة تبادلية وتكاملية مع مدينة الأم، وتتمثل في مدينة الأمل، السادس من أكتوبر، العبور، بدر.



- المدن التوأمة: التي تعتبر امتدادا طبيعيا لمدن قائمة من أجل استيعاب الفائض السكاني والأنشطة المختلفة منها، مثل دمياط الجديدة والمنيا وبني سويف.



صورة (13): موقع مدينة بني سويف الجديدة وأسيوط الجديدة بالنسبة للمدن القائمة.

المصدر: (عمرو، التجارب العالمية والمحلية في إنشاء المدن الجديدة).

- مدن المشروعات: يتم إنشائها كمراكز للإنماء العمراني ودعم المشروعات القومية الكبرى، ومثال على ذلك مجمع الألمنيوم جنوب نجع حمادي، ومدينة الحمراوين لخدم مشروع شركة مصر للفوسفات على ساحل البحر الأحمر، ومدينة الصالحية لخدمة مشروعات استصلاح 100 ألف فدان.

## 2. خصائص الأنماط الوظيفية للمدن الجديدة في مصر

يعد الدور الوظيفي للمدينة من أهم القرارات التي يتم اتخاذها عند وضع سياسة إنشاء المدن الجديدة، وهو قرار يؤثر على الخصائص التخطيطية للمدينة كالحجم ودرجة الاستقلال والموقع الجغرافي، وتتمثل الأدوار الوظيفية في المدن المصرية كالتالي: (عمرو، التجارب العالمية والمحلية في إنشاء المدن الجديدة).

- مدن أنشئت لأهداف سياسية: أنشئت مدينة السادات لتكون في المقام الأول عاصمة إدارية بديلة للقاهرة. وفي جهة أخرى قد كان مخططا لإنشاء مجموعة من مصانع للحديد والصلب بمدينة السادات من أجل أن تكون أحد أهم مقوماتها الاقتصادية التي تساعد المدينة على النمو ولتكون كنقطة لجذب السكان والأنشطة.

- **مدن أنشئت لأهداف اقتصادية:** أنشئت عدة مدن من أجل أن تكون محفز للعمران في مناطق المشروعات الكبرى، كمدينة النوبارية ومدينة دمياط،
- **مدن أنشئت لأهداف اجتماعية:** وتمثل هذه المدن العشرة حول إقليم القاهرة، بالإضافة إلى المدن التابعة حول إقليم القاهرة الكبرى كمدينة العبور وبدر والخامس عشر من مايو، وجميعها تعرف بمدن إزالة التكس العمراني في المناطق القائمة المكتظة، وتتأشأ بهدف رفع المستوى المعيشي والاجتماعي للسكان في المناطق ذات التركيز العمراني عالي الكثافة.
- **مدن أنشئت لأهداف عمرانية:** أنشئت بعض المدن المصرية الجديدة بهدف إعادة تشكيل خريطة العمران والسكان على المستوى القومي للدولة، من خلال اقتحام والتوسع في المناطق النائية التي تتمتع بموارد طبيعية ومقومات خاصة، كالمدن القائمة على استصلاح الأراضي في كل من شبه جزيرة سيناء ووحدات الوادي إقليم قناة السويس.

### 3. خصائص الأنماط الحجمية للمدن الجديدة في مصر

تعددت الأنماط والأحجام للمدن الجديدة في مصر، حيث تراوحت ما بين مدن مليونيه ونص مليونيه للمدن الصناعية، إلى مدن صغيرة تتراوح ما بين 50-100 ألف نسمة لمدن الاستصلاح الزراعي والخدمات، وغالبية المدن الجديدة سواء كانت مستقلة أو تابعة فقد تراوح حجم السكان فيها ما بين 500-100 ألف نسمة خلال فترات النمو المخطط لها 20-25 عاما. وبالنسبة إلى النمو السكاني المستهدف فمدن الجيل الأول من المستهدف أن تحقق عدد سكان يصل إلى 2.4 مليون نسمة أي بنسبة 42% من إجمالي عدد السكان المستهدف للتجمعات الجديدة، ومدن الجيل الثاني من المستهدف أن يصل عدد السكان فيها إلى 830 ألف نسمة أي بنسبة 15.1% من إجمالي عدد السكان، ومدن الجيل الثالث من المستهدف أن يصل فيها عدد السكان إلى 2.5 مليون نسمة أي بنسبة 44.9% من إجمالي عدد السكان. (المرجع السابق؛ صديق وآخرون، 2018).

### 4. استعمالات الأراضي بالمجتمعات العمرانية الجديدة.

| الاستعمال        | المساحة التي يغطيها | النسبة من إجمالي مساحة النطاق العمراني للمدن الجديدة |
|------------------|---------------------|------------------------------------------------------|
| المناطق السكنية  | 27.6 ألف فدان       | 17.4%                                                |
| المناطق التجارية | 10.8 ألف فدان       | 13.5%                                                |
| المناطق السياحية | 2.6 ألف فدان        | 19.5%                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                               |                |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------|
| الطرق                                                                                                                                                                                                                                                         | 15.6 ألف فدان  | 19.5% |
| المناطق الخضراء                                                                                                                                                                                                                                               | 9.3 ألف فدان   | 11.6% |
| الحزام الأخضر                                                                                                                                                                                                                                                 | 409.1 ألف فدان | 83.7% |
| هناك مجموعة من الضوابط التي تعمل على التحكم في التشكيل العمراني للمدن الجديدة وأهمها السياسة العامة للدولة ودور المجتمع الجديد على مستوى الإقليم، وكذلك المحددات الإقليمية والاجتماعية والبيئية والإدارية والاقتصادية وكذلك حجم الاستثمارات والموارد المتاحة. |                |       |
| المصدر: (صديق واخرون، 2018).                                                                                                                                                                                                                                  |                |       |

جدول (3): استعمالات الأراضي بالمجتمعات العمرانية الجديدة.

### 6.3.3. النتائج

أكد الخبراء على أن الدولة المصرية نجحت في سياسة إنشاء وإدارة المدن والتجمعات الجديدة برؤية اقتصادية ذات عائد، بالإضافة إلى مراعاة الحماية الاجتماعية للفئات الأكثر احتياجاً. ولكن كان هناك مجموعة من أوجه النقد على التجربة المصرية تتمثل بالتالي:

- هناك مبالغة ملحوظة وغير واقعية في تحديد أحجام السكان المستهدفة للتجمعات الجديدة، حيث أ، قرار تحديد حجم هذه المجتمعات لم يعتمد على أي أسس نظرية اقتصادية أو مكانية من أجل تحديد الحجم الملائم، حيث أن مبالغة المخطط في وضع توقعات مرتفعة لأعداد السكان في هذه المدن الجديدة والتي غالباً لا تتحقق هذا يعطي انطباع عن بطء معدلات النمو بالمدينة. (علي، 2007).
- تم توزيع المجتمعات العمرانية بشكل شبه متوازن على كافة أنحاء الدولة، نتيجة اختيار أغلب مواقع المدن الجديدة بالاجتهاد والاختيار العشوائي (المرجع السابق).
- امتازت التجربة المصرية بدرجة عالية من المركزية، من اتخاذ القرارات إلى وضع السياسات ووصول إلى المهام الإدارية للمدن الجديدة. (المرجع السابق)
- كان هناك فجوة ملحوظة بين معدلات النمو المستهدفة ومعدلات النمو المتحققة بالفعل. (المرجع السابق)
- هناك العديد من المدن التي تم إنشائها لهدف محدد، ولكن لم تتمكن الحكومة من استكمال المخطط كما هو، لذلك نتج عنه فقدان المدن للأدوار الوظيفية المخططة لها كما حدث في مدينة السادات،

الأمر الذي أدى إلى تأخر نموها العمراني وعدم وصولها للمستهدف من السكان والأنشطة في سنة الهدف. (عمرو، التجارب العالمية والمحلية في إنشاء المدن الجديدة).

### 7.3.3. الدروس المستفادة من التجربة المصرية

تنوعت المدن الجديدة في مصر بناء على استقلاليتها ووظيفتها بما تحتاجه والموارد المتوفرة لديها، وهذا الأمر جيد يقوي الدولة من ناحية التنوع وتوفير كافة القطاعات والوظائف لديها، كما أن الدولة استغلت الصحراء في جعلها ذات قيمة اقتصادية من خلال تحويلها من مساحات فارغة بلا حياة إلى شرايين تنمية وعمران مليئة بالحياة وتنعش الاستثمار العقاري كما وتوفر ملايين فرص العمل وتسهم في تحسين جودة الحياة، الأمر الذي يمكن النظر فيه بالصفة الغربية من خلال استغلال المساحات الفارغة والمهمشة لسياسة المدن الجديدة.

كما تبين أنه من الضروري عمل دراسات كافية ووافية لأي منطقة يتم اختيارها لإنشاء مدينة جديدة من دراسات جيولوجية وغيرها وذلك قبل أن يتم التخطيط ودراسة التوسع والامتداد العمراني المستقبلي لها. كما أنه من الضروري عند البدء بعملية التخطيط أن يكون هناك متابعة ومراجعة مستمرة، ومتابعة التطورات التي تطرأ عليها ومدى تأثيرها على المدينة، وأن تتميز عملية التخطيط بالمرونة بحيث يمكن التعديل والتغيير.

وتبين أيضا أنه من المهم الالتزام بمخطط المدينة تبعا للجدول الزمني والخطة الاستراتيجية وهذا الأمر يساعد على اجتذاب السكان إليها. كما توضح أن وجود منطقة صناعية في المدينة الجديدة هو عامل أساسي لاجتذاب العمالة ولكن مع أن يتم الأخذ بعين الاعتبار الطلب المتزايد على المنطقة الصناعية الأمر الذي يجب أخذه بعين الاعتبار في التخطيط لكي لا يكون عائق أمام التنمية.

وكذلك لا بد من الاهتمام بإدارة المدينة الجديدة بعيدا عن المركزية في المدن القائمة وإعطاء صلاحيات كبيرة للمحليات. وأن يتم توفير مركز للمعلومات يعطي معلومات عن المدينة الجديدة من ناحية الخدمات وفرص العمل وغيرها للمواطنين والمستثمرين للتشجيع على الانتقال إلى هذه المدن الأمر الذي مكن استغلاله في فلسطين لتشجيع السكان على الانتقال. كما أن هناك دور كبير للقطاع الخاص في هذا المجال الذي يجب أخذه بعين الاعتبار.

كما ولا بد من ضرورة تحقيق المدينة الجديدة لاكتفائها الذاتي سواء كان من خلال الخدمات وفرص العمل وغيرها تبعا للنمو السكاني.

وكذلك لا بد من إنشاء وتشكيل هيكليات تنظيمية وإدارية واضحة تحدد توزيع الواجبات والمسؤوليات وتكون الاختصاصات فيه واضحة لكل إدارة، مع ضرورة المشاركة الشعبية الفعالة لسكان المدن الجديدة.

### 4.3. الحالة الدراسة المحلية: تجربة الاحتلال الإسرائيلي في تطبيق سياسة إنشاء المدن الجديدة

تكمن أهمية دراسة تجربة الاحتلال في اعتمادهم بشكل كامل على فكرة إنشاء المدن الجديدة في تحقيق أهم خطوات التنمية خاصة في اعتمادهم في نموها على المهاجرين من الخارج، فبالتالي لم تستوعب المدن القائمة الأعداد الكبيرة من المهاجرين في الفترة ما بين 1945م وحتى أوائل السبعينات.

#### 1.4.3. ملخص عن الحالة الدراسية

المدن الجديدة لها أهمية أكبر في تجربة الاحتلال منها في البلدان الأخرى ، حيث تشكل نسبة أكبر بكثير من المستوطنات الحضرية مقارنة بأي مكان آخر، ويوضح مسار تطوره منذ عام 1948 كيف تصارع المخططون الإسرائيليون في مهمة بناء دولة. عندما أصبحت إسرائيل دولة مستقلة، كانت مشكلة التخطيط الفورية هي كيفية توزيع السكان، الذي كان ينمو بسرعة بسبب الهجرة. في عام 1948 بلغ عدد السكان 870 ألف نسمة؛ في السنوات الأربع التالية تضاعف؛ بحلول عام 1972، تضاعف أربعة أضعاف تقريباً إلى أكثر من ثلاثة ملايين. في عام 1948، كان أكثر من ثلاثة أرباع السكان اليهود يتركزون على 11 في المائة من الأرض - في تل أبيب وحيفا والمناطق الوسطى. توصل المخططون على الفور إلى استنتاج مفاده أنه يجب تجنب المزيد من الاستقطاب في التنمية الحضرية في هذه المناطق ، وقرروا سياسة التشييت لتعزيز الأمن القومي ، لتأكيد الوجود اليهودي في جميع أنحاء الأرض، ولتجنب الازدحام الحضري وتقديم الدعم الحضري لاستغلال البلاد وتخفيف الضغط من أجل التنمية على الأراضي الزراعية الخصبة الثمينة في السهل الساحلي. وبالفعل نجح الاحتلال في تحقيق الهدف الأشمل وهو الانتشار، إلى جانب الأهداف الثانوية وأهمها استيعاب أعداد المهاجرين الصهيون إليها. (Joan, 1974).

#### 2.4.3. أسباب وأهداف التوجه إلى سياسة المدن الجديدة

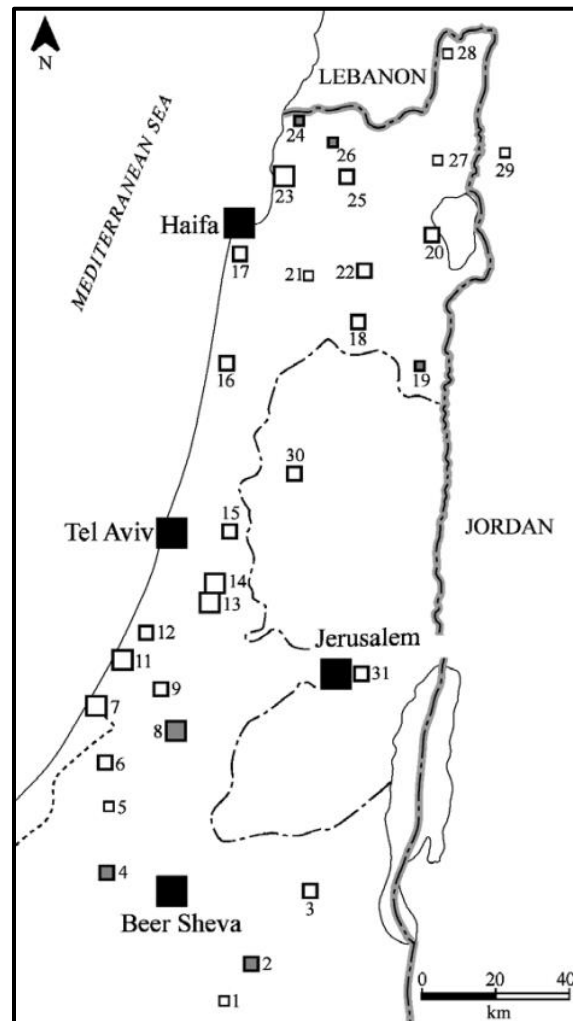
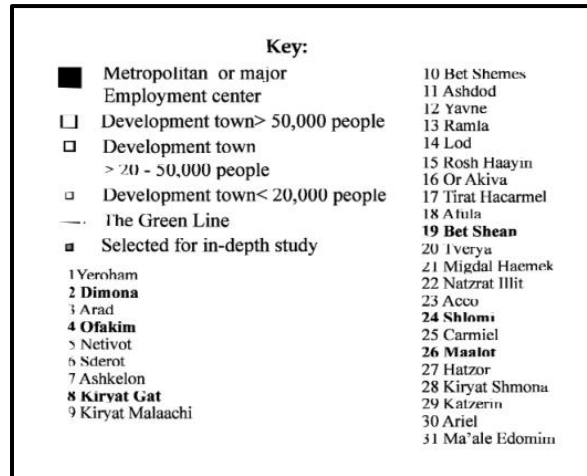
كان هناك عدة أهداف محددة وراء الاتجاه إلى سياسة المدن الجديدة تتمثل بالتالي: (عمرو، التجارب العالمية والمحلية في مجال انشاء المدن الجديدة؛ المستعمرات الإسرائيلية في فلسطين التقرير الإحصائي السنوي: 2017).

- أن يتم تحقيق الأغراض العسكرية والاستراتيجية، حيث يهدف الاستعمار الإسرائيلي إلى منع قيام دولة فلسطينية ذات تواصل جغرافي قابلة للحياة في الضفة الغربية وقطاع غزة، حيث يعمل على تنفيذ برنامج كبير وممنهج للتوسع الاستعماري في مختلف المناطق الفلسطينية.
- أن يتم المحافظة على بعض المواقع التاريخية وذلك تبعاً لمعتقداتهم.

- أن يتم توفير مساحات تستوعب المهاجرين إليهم.
- تغيير التسلسل الهرمي الحضري المستقطب الذي تهيمن عليه المدن الثلاث الكبرى ، من خلال إضافة مراكز حضرية متوسطة الحجم وإنشاء سلسلة متصلة من المستوطنات بين المدينة والقرية.
- أن يتم حل مشكلات التكس بالمدن الكبرى.
- استخدام المستوطنات الجديدة كوسيلة لتشتيت السكان في جميع أنحاء البلاد.
- ملء المساحات الفارغة على خريطة الدولة من خلال إنشاء روابط خدمات جديدة.

### 3.4.3. السياسات العمرانية الإسرائيلية التي اتبعتها في سياسة المدن الجديدة - مكونات المشروع

في السنوات 1949-1963 ، خططت الدولة الإسرائيلية وأنشأت 28 بلدة صغيرة ، معظمها في مناطق نائية في النقب والجليل. كان إنشاء البلدات الثمانية والعشرين نتيجة للخطة الهيكلية الوطنية الأولى ، المعروفة باسم "خطة شارون" - التي سميت على اسم آري شارون - رئيس سلطة التخطيط في مكتب رئيس الوزراء في 1948. سعى شارون لتزويد إسرائيل بخطة عمرانية متوقعة لاستيعاب 2.5 مليون شخص. خلقت هذه الخطة هرمًا بخمسة أنواع أساسية من التسوية في علاقة هرمية بدءًا من مراكز الأقاليم وحتى القرى التعاونية والقرى المجمعة. كانت إحدى الفئات الرئيسية المفقودة من المشهد الحضري قبل تأسيس إسرائيل هي المدن اليهودية المتوسطة الحجم والمراكز الحضرية التي يتراوح عدد سكانها من 6000 إلى 60.000 نسمة. أصبحت هذه المجتمعات تسمى "مدن التطوير" ، "Development Towns". تزامنت عملية التخطيط والبناء في DTs مع أحداث سياسية وجغرافية وديموغرافية رئيسية أخرى غيرت مجتمع فلسطين الانتدابية. وشملت هذه: طرد 750 ألف لاجئ فلسطيني خلال حرب عام 1948، تم التهجير في 416 قرية وبلدة فلسطينية، تم التعريف المشكوك فيه لحدود الدولة التي تم توسيعها خلال الحرب، وتدفق 800 ألف مهاجر يهودي، وتم إنشاء نظام مركزي بنظام تخطيط دائم، مدعومًا من خلال الأيديولوجية الصهيونية. (Dutt، 1994).



صورة (14): مدن التنمية الإسرائيلية، 2003.

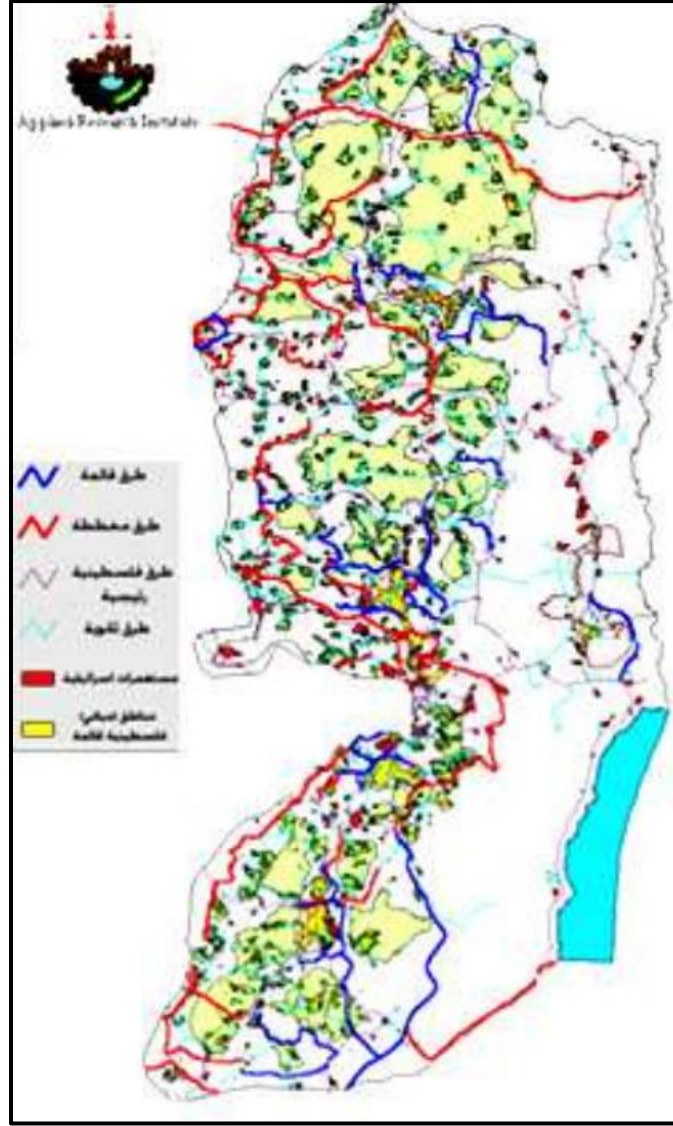
المصدر: (Tzfadia، 2004).

كان الهدف من برنامج تنمية المدن الصغيرة الجديد هو تغيير نمط الاستقطاب الحالي إلى نمط أكثر تفصيلاً، بناءً على مبدأ التسلسل الهرمي عن طريق إدخال ثلاث درجات بين المدن الكبرى والمستوطنات الريفية، بحيث يكتمل النظام الحضري بأكمله. نظرًا لأن 90 ٪ من الأرض كانت مملوكة للحكومة أو هيئات عامة أخرى ، كان من الممكن التخطيط لانتشار المستوطنات الحضرية وفقًا للإرشادات المقترحة للتوزيع المتساوي في جميع أنحاء البلاد. لم يكن من المقرر إنشاء مدن كبيرة إضافية في ذلك الوقت بخلاف المدن الثلاث الموجودة، وتم توجيه الفائض من سكان الحضر إلى المدن الصغيرة والمتوسطة الحجم. كان من السهل تحقيق مثل هذه الخطوة لأن وزارة الإسكان شيدت جميع البلدات الجديدة وزودت المهاجرين بشقق مدعومة. قامت الوزارات الأخرى ببناء البنية التحتية المادية للبلدات مثل الطرق والمدارس والعيادات والكهرباء. كما شجعوا المستثمرين من داخل البلاد ومن الخارج على الاستثمار في الصناعة وخلق المزيد من فرص العمل والتوظيف في هذه المدن. تم تشجيع المنشآت الصناعية في مدن التنمية الصغيرة من قبل الحكومة، التي ساعدت في إنشاء المشاريع الصناعية في المناطق المصنفة على أنها مناطق ذات أولوية بموجب قانون تشجيع الاستثمار الرأسمالي. قدم هذا التشريع أرضًا مجانية لبناء المصانع، وخصومات في ضريبة الدخل وحوافز أخرى. كما تم منح سكان مدن التطوير خصومات عالية في ضرائب الدخل، وفي كثير من الحالات كانوا معفيين من الضرائب. شجعت الحكومة مشاريع الإسكان الخاصة لتحسين الوضع الاقتصادي في العديد من مدن التطوير. من خلال هذا، تم جذب سكان جدد، وكانت هناك زيادة في مقدار رأس المال والمعايير التعليمية. كان إجمالي الاستثمار الحكومي في مدن التطوير، والذي بلغ مليارات الدولارات، هو الأعلى في القطاع الأهلي منذ قيام الدولة. (Dutt، 1994).

أما بالنسبة لأسس اختيار موقع المدن فكانت بشكل أساسي تعتمد على معيارين رئيسيين: (عمرو، التجارب العالمية والمحلية في مجال إنشاء المدن الجديدة).

- أن يتم الاختيار بطريقة تعزل المناطق السكنية الفلسطينية القائمة وتقطع التواصل الجغرافي مع المناطق المجاورة ومنع التوسع المستقبلي.
- أن يتم ربط تلك المستوطنات بشبكة طرق قوية.





صورة (15): شبكة الطرق القوية التي تقوم بالربط بين المستعمرات بعضها مع بعض.

المصدر: (عمرو، التجارب العالمية والمحلية في مجال انشاء المدن الجديدة).

#### 4.4.3. النتائج

ظهرت نتائج إيجابية من هذه التجربة. لقد ساهمت ظاهرة تطوير المدن الصغيرة مساهمة مهمة في التسلسل الهرمي الحضري لإسرائيل. وقد أدى إلى بعض الإنجازات الهامة، سواء من حيث تشتت السكان أو في فرض السيطرة على الأراضي في المناطق المحيطة والحدود. حقيقة أنه في عام 1991، كان حوالي 675.900 شخص، أي 16.3% من السكان اليهود في البلاد يقيمون في المدن المتقدمة، وقد كان إنجازاً، ويتركز حوالي 60% من مجموع سكان البلدات الجديدة في النقب، الجزء الجنوبي من البلاد. أصبحت الروابط

الاقتصادية والاجتماعية بين المدن الصغيرة والمستوطنات الريفية أقوى بكثير لأن الجنوب كان يتألف بالكامل تقريباً من مستوطنات تعاونية تتطلب مراكز خدمة حضرية. وحوالي 19.1% من سكان البلدات الصغيرة يتركزون في الجليل، الجزء الشمالي من البلاد، بينما يتوزع الباقي على طول السهل الساحلي. انخفض وزن المدن الثلاث الكبرى وضواحيها من 70.4% من سكان البلاد عام 1948 إلى 51.5% عام 1961. وانخفض عدد السكان في السهل الساحلي في تلك الفترة من 79.5% إلى 70.9%. في عقد الخمسينيات نجحت سياسة إنشاء مدن جديدة وتوزيع السكان. تم إنشاء المستوى المتوسط في التسلسل الهرمي الحضري ولا يزال موجوداً بشكل أكثر ملاءمة على الرغم من عدد المدن. (Dutt، 1994)

من بين النتائج السلبية، يجب ملاحظة ما يلي. كانت بعض البلدات شديدة التركيز في منطقة واحدة، والبعض الآخر كان قريباً جداً من المدن الكبرى، وعلى النقيض من ذلك، كانت هناك بعض المناطق التي لم يتم فيها إنشاء مدن جديدة على الإطلاق. بينما نمت المدن بمعدلات سريعة خلال العقد الأول من قيام الدولة، ولكن معدلات نموها اليوم منخفضة للغاية. حيث انتهزت نسبة معينة من المهاجرين، وخاصة من أصل أوروبي، الفرصة للانتقال إلى منطقة العاصمة تل أبيب. وكان هناك افتقار إلى فرص العمل الملائمة، والعلاقات الأسرية، والمستوى المنخفض نسبياً للخدمات الاجتماعية، والمرافق الثقافية والتعليمية في المدن الصغيرة، وقبل كل شيء الفرص الاقتصادية الأفضل في المناطق المركزية والمدن الكبرى، الأسباب الرئيسية لهذا التدفق السكاني. (المرجع السابق).

ولكن ما زال الاحتلال الإسرائيلي يستمر في عمليات إنشاء مستوطنات إسرائيلية إلى يومنا هذا، ويستمر في التضييق على الفلسطينيين واتباع سياسة التهجير، فنجد أن هناك مشاريع جديدة لبناء مستوطنات في النقب وغيرها من المناطق.

### 5.4.3. الدروس المستفادة من تجربة الاحتلال الاسرائيلي

كان في تجربة الاحتلال الإسرائيلي ترابط دائم بين الأهداف الرئيسية من إقامة المدن الجديدة وبين كل من مراحل السياسة العمرانية، واختيار المواقع التي تضمن بدورها الانتشار أي لأهداف سياسية بحتة، وسرعة بناء المستوطنات التي كانت تبني بطريقة اقتصادية ذات تكلفة منخفضة. وبالرغم من بناء وتقديم العديد من الحوافز لتشجيع المهاجرين والسكان من العيش بمدن التنمية إلا أن النتائج كانت بعكس ذلك، فقد كان هناك نقص كبير في الخدمات وفرص العمل. والأمر الجيد في الموضوع أنه كان هناك شبكة طرق قوية تربط المستعمرات فيما بينها وهذا الأمر الذي ضمن جزءاً كبيراً من نجاح هذه المدن أو المستعمرات، وإقبال السكان

عليها، فهذا يوضح أهمية ربط المدن الجديدة بشبكة طرق قوية ومدى علاقتها بنجاح تجربة الدولة في هذه السياسة.

## الفصل الرابع: دراسة وتحليل الموقع.

### 1.4. تمهيد

يهدف هذا الفصل بشكل أساسي إلى تشخيص وتحليل الواقع الحالي للمنطقة الدراسية بشكل عام وواقع المدن الرئيسية فيها بشكل خاص، حيث سيبدأ الفصل بخلفية عامة عن الواقع الفلسطيني وبالتحديد الموقع ومبررات اختياره، ثم ستنتم عملية التشخيص والتحليل في كافة الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والبيئية وغيرها وذلك للإجابة على سؤال إن كانت منطقة الدراسة بحاجة لمدن جديدة أم لا، ووصولاً إلى أهم الإمكانيات والفرص المتوفرة، والمشاكل والتحديات التي ينبغي معالجتها، ثم تحديد أفضل الأماكن التي يمكن البناء عليها لتكون مدن جديدة لمنطقة الدراسة.

### 2.4 خلفية عامة

تعتبر مساحة دولة فلسطين صغيرة نسبياً وأنها ذات كثافة سكانية عالية، وهي مقسمة إلى وحدتين جغرافيتين أساسيتين من وحدات الشكل الطولي هما: غزة وبطول 52 كم، وعرض 6-13 كم، والضفة الغربية بطول 150 كم وعرض 51-58 كم. وللواقع الجغرافي المادي تأثير على توزيع السكان في الحاضر والمستقبل، وذلك من حيث تركز الفلسطينيين حذو خط ظهر الجبل الذي يفصل المدن الفلسطينية القديمة ابتداء من جنين في الشمال ومرورا بنابلس والقدس والخليل في الجنوب. يقع هذا المحور العمراني والحضري في منتصف الضفة الغربية، حيث يعيش أغلب الفلسطينيين في قرى وبلدات صغيرة، كما لا يتجاوز عدد سكان كل مدينة رئيسية عن 350 ألف نسمة. بالإضافة إلى وجود امتداد حضري بين بعض المدن الرئيسية والأرياف التي تحيط بها، كمدينة نابلس التي تمتد من صرة في الغرب إلى روجيب في الشرق.

وعلى الرغم من التوجه الريفي لسكان فلسطين، فهم ينتشرون حول عدد كبير من البلدات والقرى التي تقع إحداها بالقرب من الأخرى، فبالتالي يشكلون جماعات سكانية تعيش في قرى ذات كثافة سكانية منخفضة ولكنها تقتدر إلى قاعدة أساسية اقتصادية أو اجتماعية، بالإضافة إلى وجود المخيمات للاجئين خارج المدن الرئيسية، حيث تتضمن مناطق ذات أنماط عيش خاصة وذلك نظراً لكثافتها السكانية الكبيرة ومستوياتها المختلفة من ناحية الخدمات الاقتصادية والاجتماعية.

ظهرت العديد من العقبات التي حدثت من تطور التحضر الفلسطيني في ظل الاحتلال الإسرائيلي بعد عام 1967، حيث لم تشجع سلطات الاحتلال بناء المدن الجديدة التي تسندها بنية إسكانية واقتصادية معا، فعلى العكس من ذلك حيث دمر الاحتلال البنية التحتية الإسكانية وذلك من خلال السيطرة على عمليات التخطيط والبناء وبالإخفاق في توفير الموارد المختلفة سواء المالية أو البشرية التي تكون قادرة على تغيير الوضع الحقيقي.

لم يرفع الاحتلال من شأن اقتصاد البلديات الفلسطينية، حيث رفض بناء المناطق الصناعية في معظم هذه البلديات، وأدى هذا إلى زيادة الاعتماد على اقتصاد الاحتلال، وكذلك بنت سلطات الاحتلال مستوطنات يهودية وبلدات جديدة في الضفة الغربية، حيث كان الغرض منها التقليل من التحضر الفلسطيني وعزل المدن والبلدات، ومنعها من الهيمنة على مناطق جغرافية واسعة أو تشكل مجموعة حضرية جديدة.

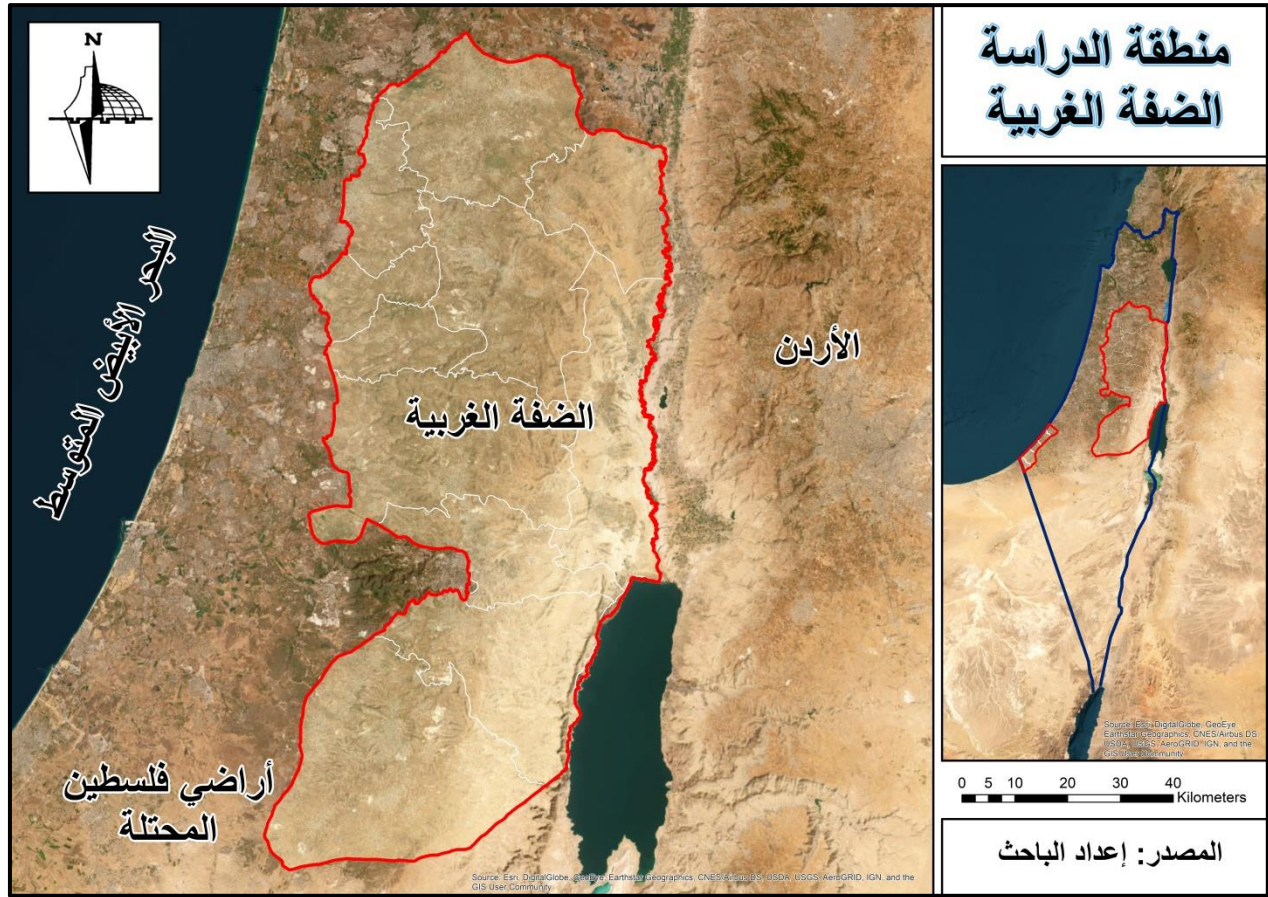
وفي يومنا هذا تتمثل التجربة في بناء مدن جديدة في دولة فلسطين في عدد من المشاريع الاستثمارية من قبل القطاع الحكومي والقطاع الخاص. ويمكن القول بأن تجربة المدن الجديدة في فلسطين تمثلت فقط بتجربة وحيدة وهي مدينة روابي، فيما باقي التجارب التي أطلق عليها مدن جديدة فهي لم تتعدى كونها ضواحي سكنية جديدة.

وكان هناك العديد من نقاط الضعف في هذه التجارب حيث لم تكن تستند على دراسات مسبقة بحيث تأخذ بعين الاعتبار الاحتياجات السكانية والعمرانية المستقبلية في دولة فلسطين، وكان أغلب هذه المشاريع يلبي متطلبات السكن لفئات ذوي الدخل المرتفع والمتوسط أكثر من فئات ذوي الدخل المحدود، بالإضافة إلى أن الدافع الأساسي كان وراء معظم هذه المشاريع هو الدافع الاقتصادي القائم على أساس تحقيق الأرباح للجهات القائمة على تلك المشاريع.

ومن المشاريع الكبرى لدولة فلسطين وثيقة فلسطين (2025-2050) في المخطط الوطني المكاني الذي يعكس تجذر الإنسان الفلسطيني في أرضه ووطنه، مع حقه في العيش بكرامة وحرية عليها، وأن يتم إدارة مواردها بكفاءة وفعالية وأن يتم تطويرها أيضا. كان لسياسة المدن الجديدة جزء كبير في الرؤية التخطيطية للمخطط الوطني المكاني، حيث عليه وضع تصور لمراكز حضرية حديثة ( قائمة أو جديدة) بحيث أن تستند إلى نموذج تخطيطي سليم وسياسات وتنمية متوازنة لتكون قادرة على التعامل مع الزيادة السكانية التي لا يمكن استيعابها ضمن المراكز الحضرية الحالية.

### 3.4. منطقة الدراسة

ستتم الدراسة على الضفة الغربية التي سميت بهذا الاسم بسبب وقوعها غرب نهر الأردن، حيث تشكل مساحة الضفة الغربية حوالي 21% من مساحة فلسطين التاريخية (من النهر إلى البحر)، أي حوالي 5860 كم<sup>2</sup>. وهذه المنطقة تشمل جغرافيا جبال نابلس وجبال القدس والخليل وغربي غور الأردن، كما وتشكل مع قطاع غزة الأراضي الفلسطينية المتبقية بعد احتلال إسرائيل لبقية فلسطين عام 1948م. تمتد منطقة الدراسة بين دائرتي عرض 31.20، 32.32 درجة شمال خط الاستواء، كما وتمتد بين خطي طول 35.00، 35.31 درجة شرق خط غرينتش. (الموقع الرسمي للجزيرة).



خارطة (1): منطقة الدراسة.

المصدر: الباحث.



#### 4.4. مبررات اختيار الموقع

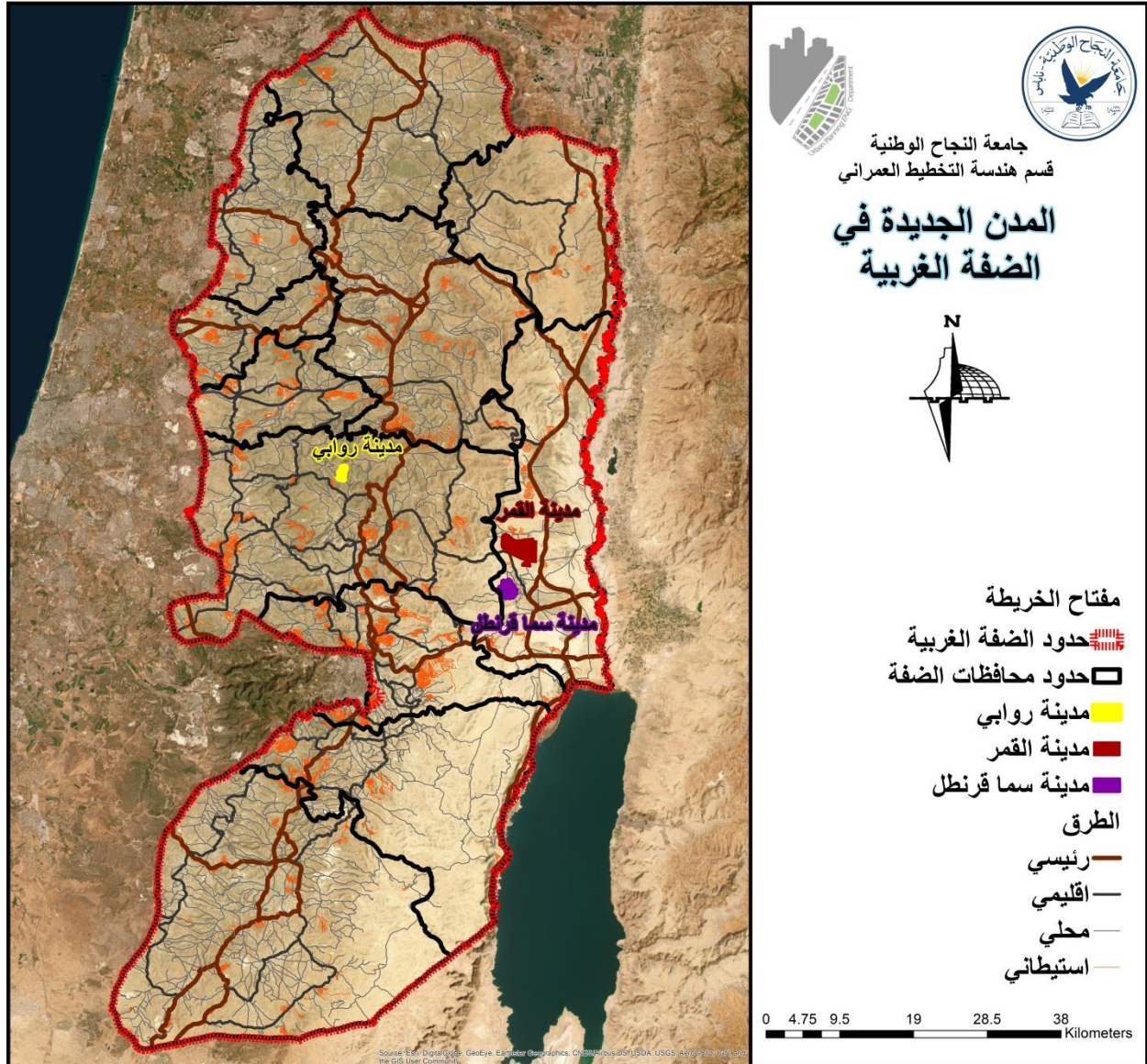
تم اختيار الضفة الغربية منطقة للدراسة، وذلك بسبب وجود العديد من المبررات التي دفعت لذلك، ومن أهمها:

- تعرض الضفة الغربية لضغط كبير من الاحتلال الإسرائيلي وزيادة مشاريع الاستيطان فيها حيث خلق واقع عمراني خطير عمل على قطع أوصال شبكة العمران البشري الفلسطيني، فتعتبر قضية الحفاظ على الأراضي من المد الاستعماري للاحتلال يشكل هدفاً أساسياً واستراتيجياً على الرغم من الصعوبات التي تواجه تحقيقه.
- الرغبة في تثبيت الإسكان الاجتماعي للمواطنين الفلسطينيين وأن يتم تقريب الإسكان الفلسطيني من بعضه البعض في الضفة الغربية في سلاسل عمرانية متماسكة ومتراصة أي غير متباعدة عن بعضها البعض.
- النقص الموجود بالسكن في الضفة الغربية وبما يناسب فئات المجتمع المختلفة، والمقصود هنا ليس النقص بالوحدات السكنية وإنما بالنوعية والقيمة المادية وطريقة تسديد ثمنها، ليكون هناك الأمل في الستر على ميسوري الحال في هذه المدن.
- أخذت سياسة المدن الجديدة جزء من الرؤية التخطيطية في المخطط الوطني المكاني للضفة الغربية.
- الكثافات السكانية العالية في المدن الرئيسية للضفة الغربية مع عدم قدرتها على استيعاب الزيادة السكانية المستقبلية بالإضافة إلى المشاكل الحضرية الأخرى وذلك بسبب افتقارها للتخطيط السليم والتصميم الملائم وكذلك لصعوبة إجراء تعديلات كبيرة وجذرية على هذا التخطيط.
- الرغبة في حماية وإدارة موارد الضفة الغربية بل وأن يتم تطويرها واستثمارها بما يعود بالفائدة على المجتمع الفلسطيني من أجل بقاءه واستمراره.
- تتضمن الضفة الغربية على نسبة كبيرة من البطالة، لذلك فهي بحاجة لقاعدة اقتصادية جديدة توفر فرص العمل لمواطنيها.
- ندرة الدراسات التي تتناول التخطيط المكاني للمدن الجديدة على المستوى الوطني أي في الضفة الغربية.

قبل أن يتم دراسة وتحليل الموقع "الضفة الغربية"، سيتم تقييم تجربة الدولة في إنشاء المدن الجديدة.

#### 5.4. تقييم وتشخيص تجربة الدولة في المدن الجديدة:

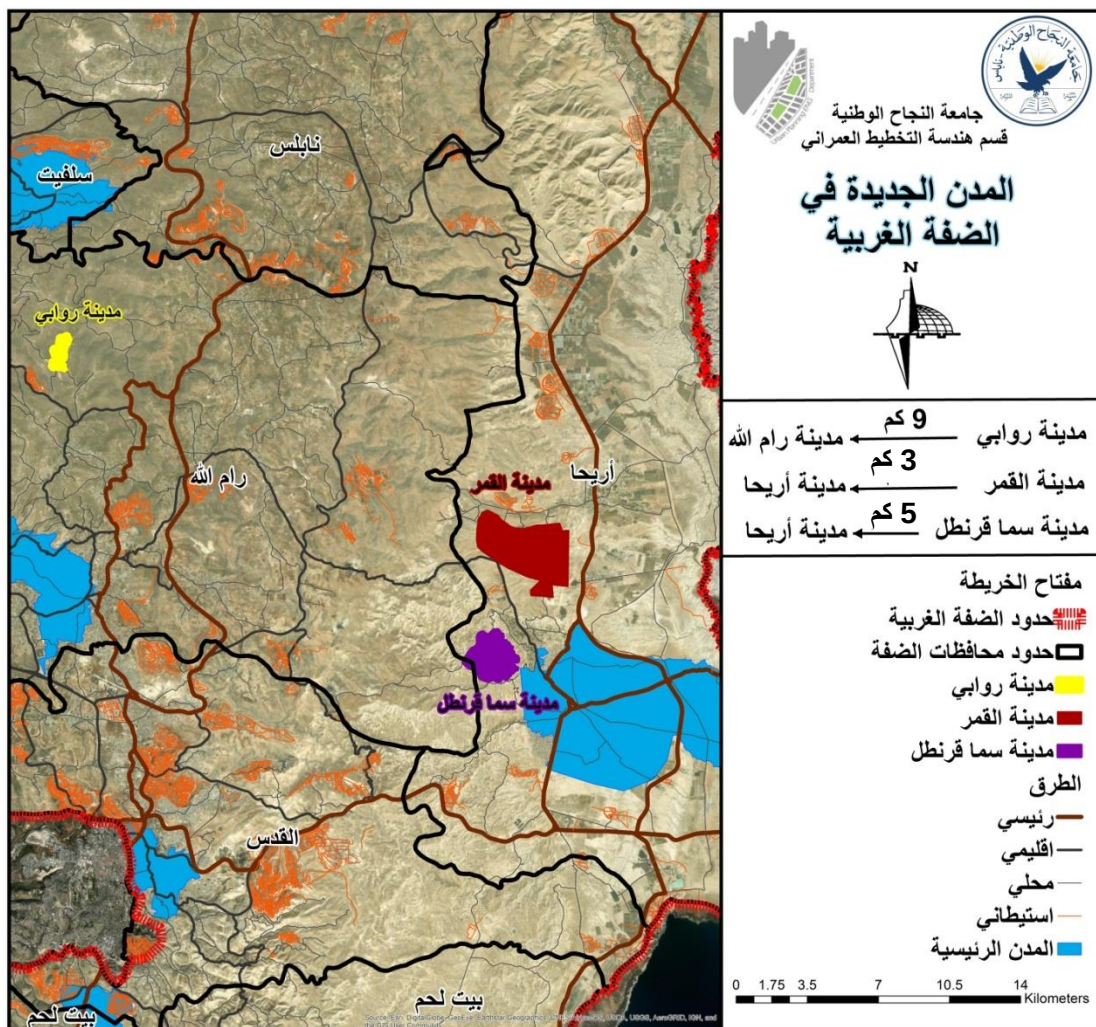
تتمثل تجربة بناء المدن الجديدة في دولة فلسطين في مجموعة من المشاريع الاستثمارية التي تم تنفيذها من قبل القطاع الحكومي والقطاع الخاص ، حيث تتمثل بمدينة القمر ومدينة سما قرنطل ومدينة روابي، وتوضح الخارطة أدناه مواقع هذه المدن.



خارطة 2: مواقع المدن الجديدة في الضفة الغربية في تجربة الدولة.

المصدر: الباحثة.





3 خارطة: مواقع المدن الجديدة في الضفة الغربية في تجربة الدولة.

المصدر: الباحثة.

ويوضح الجدول أدناه تصنيف هذه المدن إلى مدن تم تطبيقها على أرض الواقع ومدن لم تطبق.

| التصنيف                                   | اسم المدينة     |
|-------------------------------------------|-----------------|
| تم تطبيقها (تم إنهاء المرحلة الأولى)      | مدينة راوبي     |
| لم يتم تطبيقها (تم البدء بالمراحل الأولى) | مدينة القمر     |
| لم يتم تطبيقها (تم البدء بعمليات المساحة) | مدينة سما قرنطل |
| المصدر: الباحثة.                          |                 |

جدول 4: تصنيف المدن الجديدة في تجربة الدولة حسب التطبيق.



وفيما يلي دراسة مفصلة لكل مدينة، لينتهي هذا الجزء بملخص للتحليل من خلال نقاط القوة والفرص، ونقاط الضعف والتهديدات لهذه التجربة.

#### 1.5.4 مدينة القمر (أريحا).

تعتبر مدينة القمر ضمن مشاريع صندوق الاستثمار الفلسطيني، والتي تشكل عمار العقارية الذراع الاستثماري لهذا الصندوق في القطاع العقاري، حيث تأسس صندوق الاستثمارات عام 2003م كشركة استثمارية مستقلة، تهدف بشكل أساسي إلى تعزيز الاقتصاد المحلي من خلال الاستثمارات الاستراتيجية، مع تعظيم العوائد طويلة المدى لمساهميها النهائيين.

بدأت عمار العقارية المشروع في عام 2014م في محافظة أريحا والأغوار باعتبارها أقدم وأقل مدينة ارتفاعاً (260م تحت سطح البحر) في العالم، وباعتبارها مثالية لقضاء عطلة الشتاء، حيث يأتي الفلسطينيون والسياح للاستمتاع بالدفء، كما تتميز بوفرة الينابيع فيها، بالإضافة إلى ارتكاز اقتصادها حول السياحة والزراعة، ولكنها تعاني من نقص في أماكن السياحة. فبالنظر إلى عمل عمار كمطور رئيسي وتعمل حالياً على تأمين مستثمرين محليين وإقليميين ودوليين و مطورين فرعيين لمختلف مكونات ("مدينة القمر")، فهي تتطلع إلى إقامة شراكة مع القطاع الخاص بدلاً من التنافس معه.

أما بالنسبة لاختيار موقع المدينة فلم يكن على أساس معايير تخطيطية، حيث أن موقع التطوير سيكون على مساحة 1800 دونماً من الأراضي المملوكة لشركة عمار شمال مدينة أريحا التي تصل مساحتها إلى 8553 دونم، حيث توجد العديد من الأراضي والمساحات الشاسعة والغير مطورة، فبذلك يخطط صندوق الاستثمارات لتطوير هذه القطع من خلال إنشاء منطقة تنمية صديقة للبيئة على مساحة 553 دونم من الأرض (المرحلة الأولى).



خارطة 4: موقع مدينة القمر

المصدر: مجموعة عمار العقارية.

كما ويوضح أدناه أهداف ورؤية المشروع كملخص له:

**رؤية الموقع:** تطوير مدينة القمر من خلال البناء على القوة الاقتصادية لمنطقة الأغوار ومنطقة أريحا الكبرى، ورؤية المشروع تهدف إلى تحويل الأراضي في مدينة القمر إلى سماء خضراء مأهولة.

**أهداف المشروع:** خلق فرص عمل محلية، والنمو والاستدامة.

#### الفوائد الاجتماعية والاقتصادية

- خلق فرص عمل وتجارية في السياحة من خلال تعزيز الروابط في قطاعات الزراعة والفنون والحرف اليدوية والترفيه والموسيقى وقطاعات الخدمات
- خلق مسارات وظيفية للشباب الفلسطيني لدخول قطاع السياحة، والثقافة والتراث.

- دمج التراث المجتمعي والمنتجات الثقافية
  - توليد عائدات السياحة للمؤسسات الثقافية الفلسطينية
  - إنشاء مركز إقليمي للسياحة.
  - تعزيز أنشطة الزراعة والصناعات الزراعية.
  - تحسين ظروف المعيشة - من خلال البنية التحتية والخدمات والإسكان والصحة العامة.
  - جذب المستثمرين المحليين والأجانب
- القطاعات المستهدفة:** التنمية العمرانية، السياحة والترفيه، بالإضافة إلى الزراعة والصناعة الخفيفة.

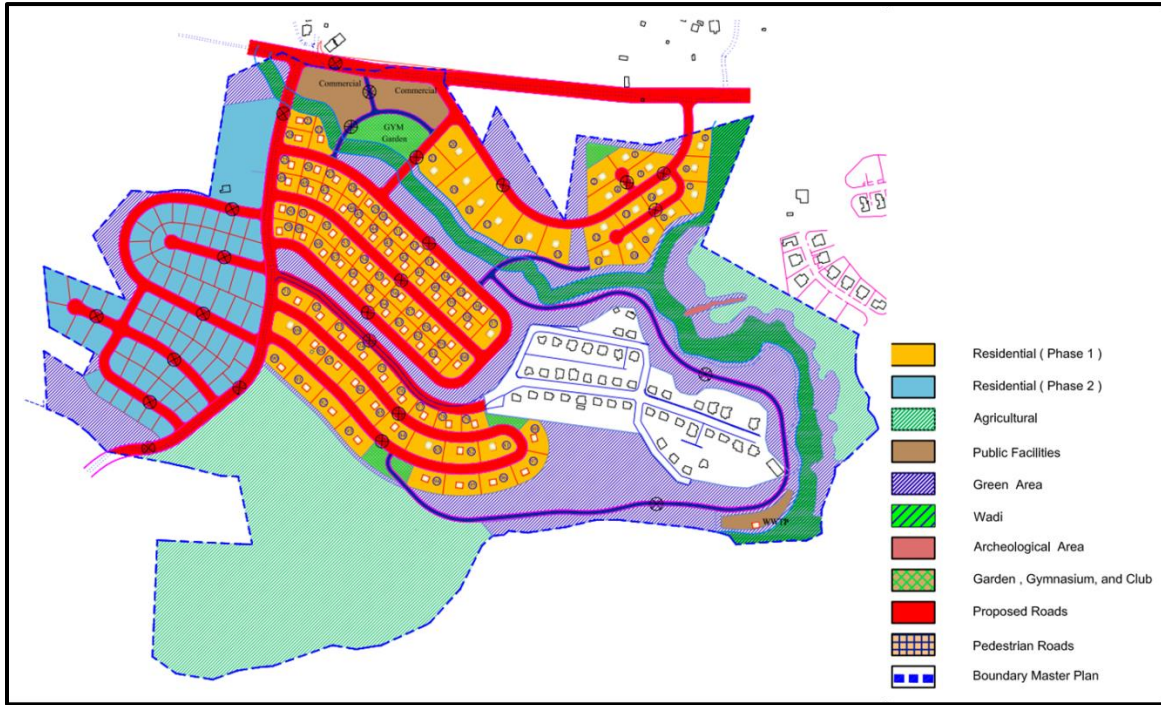
**مصادر تمويل رأس المال:** الاستثمار المحلي والأجنبي والمساعدات الدولية والبلدية المحلية.

#### **مكونات المشروع :**

| النسبة                        | المساحة (الدونم) | الاستخدام           |
|-------------------------------|------------------|---------------------|
| 0.11%                         | 0.582            | موقع أثري           |
| 5.39%                         | 29.79            | سياحي               |
| 15.12%                        | 83.64            | زراعة               |
| 5.17%                         | 28.57            | مباني عامة          |
| 24.20%                        | 133.83           | مناطق خضراء ومفتوحة |
| 33.57%                        | 185.63           | سكن                 |
| 16.45%                        | 90.96            | شبكة الشوارع        |
|                               | <b>553</b>       | <b>المجموع</b>      |
| المصدر: مجموعة عمار العقارية. |                  |                     |

جدول 5: مكونات مشروع مدينة القمر الجديدة.

وتوضح الصور أدناه مخططات لمدينة القمر الجديدة.



شكل 15: مخطط مدينة القمر الجديدة.

المصدر: مجموعة عمار العقارية



شكل 16: مخطط مدينة القمر الجديدة.

مخطط مدينة القمر. المصدر: مجموعة عمار العقارية

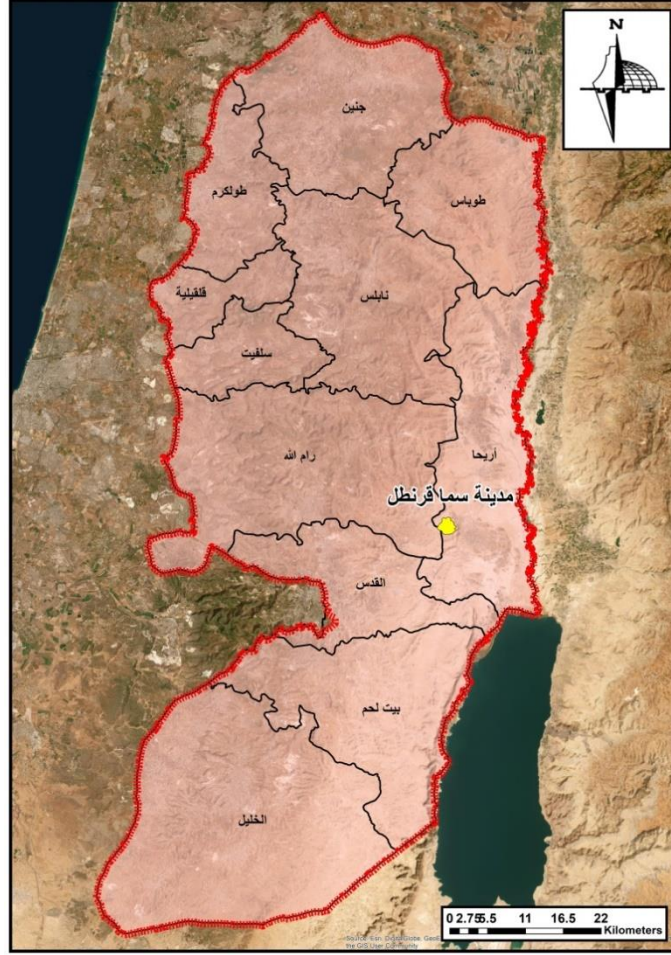
وتمت المصادقة على المشروع التنظيمي لها وكذلك تنفيذ وتطبيق أعمال البنية التحتية، بالإضافة إلى تقسيم الأراضي إلى قسائم، وإصدار سند تسجيل لكل قسيمة، وذلك لتلبية الطلب المتزايد على قطع الأراضي من قبل المطورين والأفراد.

#### 2.5.4. مدينة سما قرنطل (أريحا).

بعد جائحة كورونا وما خلفته من ارتدادات اقتصادية واجتماعية، أرادت الحكومة الفلسطينية إطلاق نافذة تنمية تتمثل بمشاريع اقتصادية تتم بالشراكة مع القطاع الخاص، ومن هذه المشاريع كانت مدينة سما قرنطل فهي تعتبر ضمن أهداف الحكومة الفلسطينية تحت أهداف التنمية المستدامة، حيث أنه مشروع مقترح من قبل الحكومة، أعلنت عنه عام 2021.

وبالنسبة إلى الموقع نفسه فلم يتم وفق معايير تخطيطية أيضاً، حيث تقع المدينة في منطقة أريحا والأغوار بشكل أساسي للأسباب التاريخية والسياحية التي تتميز بها المنطقة، ومن أجل حماية هذه المنطقة المهددة بالاستيطان وتحويلها إلى فرصة من أجل تعزيز صمود المواطن على أرضه، وتعزيز أراضي الدولة من خلال مشاريع تنمية تساهم في توفير فرص عمل، ومساكن، وبيئة تنمية. فالمدينة تقع على أراضي الدولة على مساحة 4400 دونم، في منطقة تاريخية وأثرية في أعلى جبال أريحا المرتفعة حيث تتمتع بإطلالة خلابة تطل على جبال القدس والبحر الميت والمملكة الأردنية الهاشمية، وبالنسبة إلى عدد السكان فمن المتوقع أن المرحلة الأولى فيها ستسع ل 15-20 ألف نسمة، بتكلفة أولى تصل ل 210 مليون دولار أمريكي. وتوضح الخارطة أدناه موقع مدينة سما قرنطل.





خارطة 5: موقع مدينة سماقرنظل.

المصدر: الباحثة.

كما ويوضح أدناه أهداف ورؤية المشروع كملخص له:

**رؤية الموقع:** مدينة حديثة ذات طابع سياحي وتكنولوجي متطور، ونموذج لتحقيق الإرادة الفلسطينية في اللحاق بركب المجتمعات المتحضرة من خلال بناء يدمج بين التراث الفلسطيني والحداثة.

#### أهداف المشروع:

- تنمية اقتصادية واجتماعية.
- تطوير الأماكن البعيدة عن الحضر.
- توفير فرص عمل، حيث من المتوقع توفر أكثر من 16000 فرصة عمل خلال 3 سنوات من مرحلة التطوير والإنشاء

## • إحياء السياحة.

### مكونات المشروع

ستقوم هذه المدينة بتوفير إسكانات لذوي الدخل المنخفض وفلل وأكواخ سياحية بالإضافة إلى المسار السياحي، والمساحات المفتوحة والخضراء والبحيرات، إضافة إلى حديقة عامة ومركز تجاري والعديد من الأماكن التي سيتم تخصيصها للحرف والصناعات، والخدمات العامة، بالإضافة إلى بنية تحتية متكاملة تشمل محطة تنقية للمياه، بحيرة، ومضخات، نظام طاقة شمسية، بالإضافة إلى خزان أرضي. ويتوقع انتهاء العمل بها خلال 3 سنوات.

وقد انطلقت أعمال المساحة والجهات المختصة بدأت بإجراء دراسات اقتصادية واجتماعية ووضع تصورات لمصادر المياه والكهرباء، ومخططات هيكلية وتفصيلية للمشروع وتصميماته، وجداول للبنى التحتية التي تمهد للانطلاق بتنفيذ العمليات المختلفة.

وبعد الانتهاء من تلك المراحل سيتم فتح الباب أمام القطاع الخاص من سواء كانوا أفراداً، أو مستثمرين، من أجل بناء الإسكانات والمجمعات السكنية والتجارية، بحيث يكون استثماراً مشتركاً بين الحكومة والقطاع الخاص بطريقة تمكن من استيفاء كافة المستلزمات والخدمات العامة وغيرها مما يشكل بنية تحتية مجتمعية. وتوضح الصور أدناه مخطط لمدينة سما قرنطل.



شكل 17: مخطط مدينة سما قرنطل الجديدة.

المصدر: موقع رام الله الإخباري، 2021.



شكل 18: مخطط مدينة سما قرنطل..

المصدر: موقع رام الله الإخباري، 2021

#### 3.5.4. مدينة روابي

يمكن أن تكون روابي، أول مدينة جديدة تم التخطيط لها في ظل السلطة الفلسطينية، والتي هي في قيد الإنشاء حالياً وتم إنجاز جزء كبير من مرحلتها الأولى، فرصة للتحقيق والإنجاز في البعد الإقليمي والحضري للعالم المحلي في فلسطين اليوم، والتي تتأثر شخصيتها بشكل مباشر بالتطورات السياسية والاجتماعية والاقتصادية.

##### 1. خلفية عامة عن المدينة

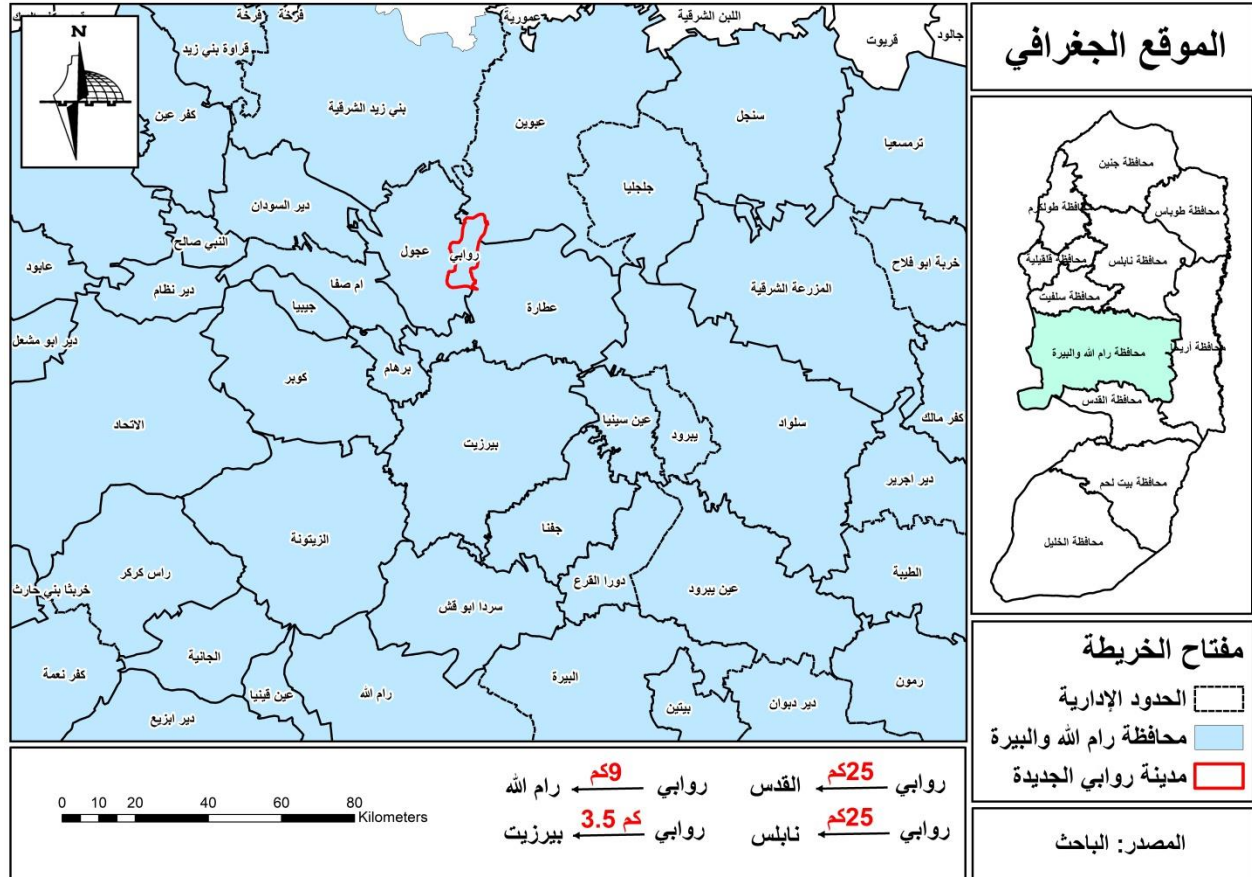
بدأت مدينة روابي كأكبر مشروع عمراني أطلقه القطاع الخاص عام 2009، بشراكة استراتيجية بين رئيس مجلس إدارة شركة مسار العالمية، بشار المصري ودولة قطر، حيث تعتبر المدينة أول مدينة فلسطينية يتم تصميمها وفق مخطط تنظيمي هيكلي، بحيث يواكب أحدث ما توصل إليه فن العمارة وفق تخطيط حضري ينسجم مع الممارسات البيئية المستدامة.

##### 2. الموقع الجغرافي

تطل مرتفعات مدينة روابي على مشهد خلّاب لساحل البحر الأبيض المتوسط غرباً وكذلك على التلال والجبال المحيطة شرقاً. حيث على طول المحور العمراني الرئيسي بين الشمال والجنوب لفلسطين فهي تتوسط الطريق بين مدينتي نابلس والقدس، فهي تقع على بعد 25 كم جنوب مدينة نابلس، و25 كم شمال مدينة



القدس، وتقع على بعد 9 كم إلى الشمال من مدينة رام الله، وحوالي 3.5 كم شمال بيرزيت. وتوضح الخريطة أدناه الموقع الجغرافي لمدينة روابي.



خارطة 6: موقع مدينة روابي.

المصدر: الباحثة.

### 3. أهداف ومكونات المشروع

**رؤية الموقع:** مدينة ذات طابع مبتكر للغاية، بعيداً عن التقاليد الحضرية القديمة: مدينة عالية التقنية لـ 40000 نسمة.

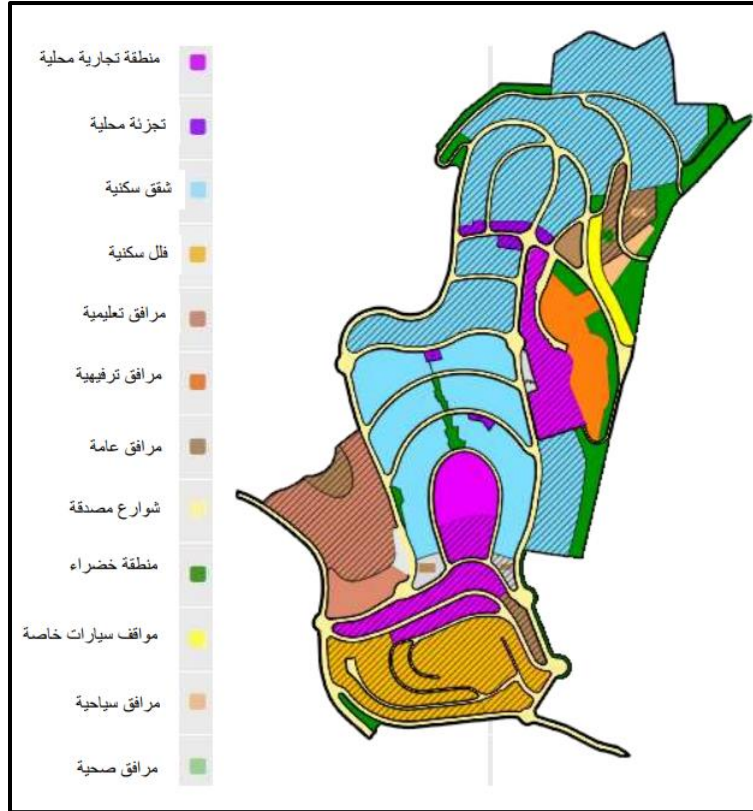
#### الهدف من المشروع:

- إنشاء مركز للأعمال والتكنولوجيا العالية.
- خلق عدة الاف من فرص العمل للفلسطينيين.
- إنعاش الاقتصاد الفلسطيني.

- توفير المساكن المختلفة، وخلق استقرار في جميع أنحاء المجتمع.

#### مكونات المشروع:

مساكن وممرات ذات مناظر طبيعية، مباني مكتبية، بالإضافة إلى مراكز التسوق ومركز المؤتمرات ومدرج على الطراز الروماني، وملعب وحديقة مائية، وفي وسط المدينة ساحة تصطف على جانبيها أروقة ومطاعم ومقاهي. وتوضح الصورة أدناه مخطط مدينة روابي بالاستخدامات المختلفة.

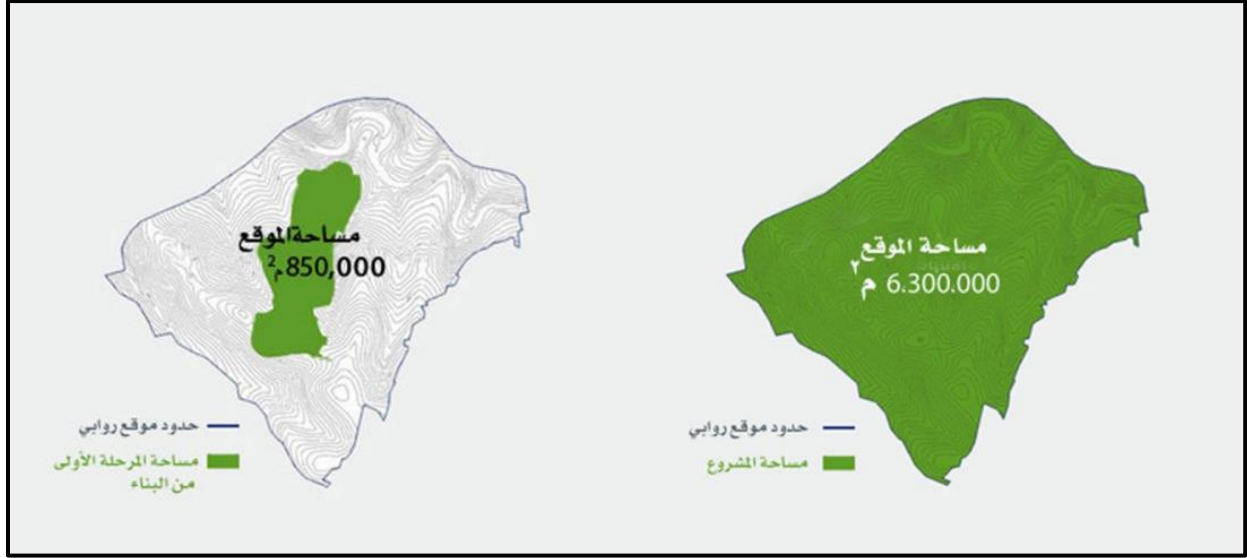


شكل 19: مخطط مدينة روابي.

المصدر: الموقع الرسمي لروابي.

#### 4. المساحة والحدود

تضم الحدود التنظيمية لمدينة روابي 6300 دونم من الأراضي التي تقع غالبيتها في المنطقة "أ" التي تخضع لسيطرة السلطة الوطنية الفلسطينية وذلك حسب اتفاقية أوسلو، كما وتقع غالبية روابي في أراضي عجول. وسوف تبلغ المرحلة الأولى من البناء داخل المخطط الهيكلي الحالي 850 دونم. وتوضح الخريطة أدناه مساحة الحدود التنظيمية ومساحة المخطط الهيكلي للمدينة.



شكل 20: مساحة وحدود مدينة رامات.

المصدر: الموقع الرسمي لمدينة رامات

##### 5. تقييم مدى نجاح تجربة مدينة رامات كمدينة فلسطينية جديدة.

من أجل تقييم نجاح المدينة لا بد من التركيز على 4 عناصر أساسية وهي: أولاً التجمع البشري ويقصد به الكثافة السكانية التي تتمركز بالمدينة، ثانياً الطابع الحضري ويقصد به إن كانت المدينة تخلق فضاء تتوفر فيه الإمكانيات الاقتصادية والإدارية والاجتماعية، إذ لا يمكن اعتبار أي تجمع لعدد من السكان أن يكون مدينة جديدة، ثالثاً الموقع، يعتبر الموقع عنصر أساسي لنجاح أو فشل مدينة جديدة، والذي يتم فيه الأخذ بعين الاعتبار العديد من العوامل الطبيعية والبشرية وغيرها، وأخيراً التوازن الوظيفي ويقصد به التوازن بين العوامل الثلاث وهي العامل الاجتماعي والاقتصادي والخدمات، فاختلاف أحد هذه العوامل يؤدي إلى سقوط مفهوم المدينة الجديدة.

ففي نظر المروجين للمدينة يجب أن تكون رامات هي الإجابة الصحيحة، لكل من مشكلة نقص المساكن المزمنة والبطالة المتزايدة، بالإضافة إلى معدلات الفقر المرتفعة، حيث نما إجمالي السكان بنسبة 30% في الفترة ما بين 1998-2005، وزاد معدل الفقر ثلاث مرات. وفي عام 2017 بلغ معدل البطالة في الضفة الغربية 17.2%، وقد وصل معدل البطالة لخريجي التعليم العالي إلى 23%، الأمر الذي دفع العديد من المهنيين الفلسطينيين الشباب إلى الهجرة لدول الخليج أو الاتحاد الأوروبي أو الولايات الأمريكية.

ومن وجهة النظر للاحتلال الإسرائيلي، فيعتبر مشروع روابي مقبول للغاية، حيث أن التنمية الاقتصادية المحتملة التي أحدثتها هذه المدينة الجديدة في المنطقة يمكن أن تسهم في أمن ما يسمى بإسرائيل. ومن الواضح بأن هناك العديد من العقبات الخطيرة التي سببها الاحتلال الإسرائيلي متمثلة بالتالي:

- مقطع من الطريق الذي يربط روابي برام الله يمر عبر المنطقة "ج" الخاضعة لسيطرة الاحتلال فقد يخلق مشكلة بالاتفاقات بين الطرفين.
- الحاجز العسكري الإسرائيلي القائم بين روبي ورام الله من أجل حماية مستوطنة عطيرت القريبة من المدينة. حيث وفي حال تم إغلاقه فقد يمنع الوصول إلى العالم الخارجي.

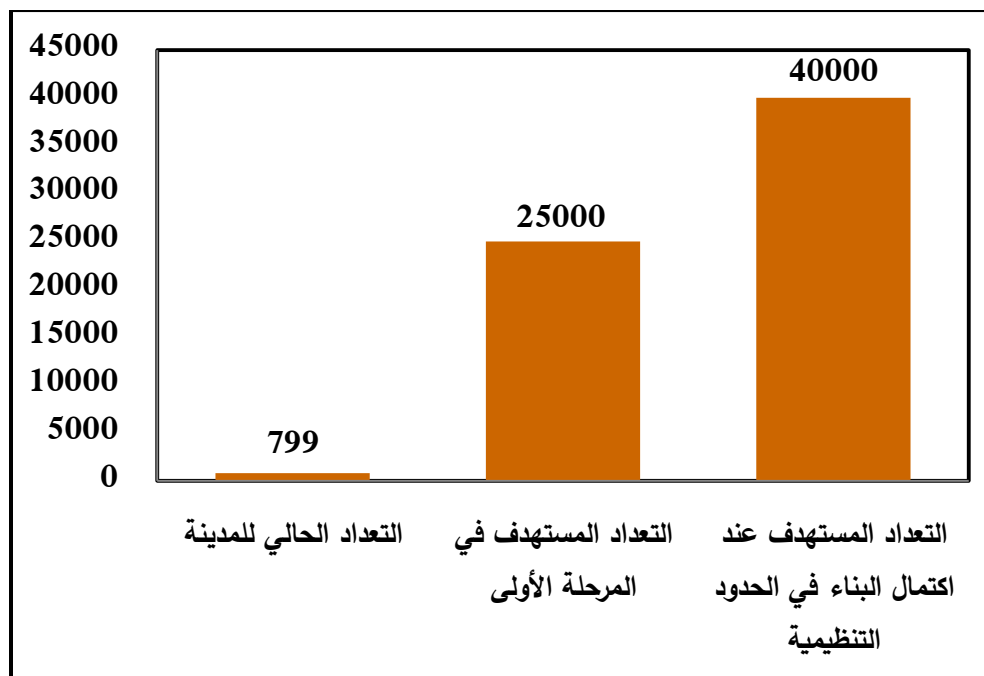
### 1.5. السكان والإسكان في مدينة روابي

بلغ عدد سكان مدينة روابي عام 2017م 704 نسمة، وكون مدينة روابي حديثة من حيث نشأتها يجعلها لا تركز على النمو الطبيعي للسكان لحساب التقدير المستقبلي لأعداد السكان وإنما تعتمد على الهجرات إلى المدينة والنمو العمراني وتطور الخدمات المختلفة وتوفر فرص العمل فيها، ويوضح الجدول أدناه أعداد السكان في مدينة روابي من لسنوات مختلفة مع عدد السكان المقدر لسنة 2026.

| السنة                                         | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|-----------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| أعداد السكان                                  | 704  | 719  | 735  | 751  | 767  | 783  | 799  | 815  | 831  | 847  |
| المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2021 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

جدول 6: السكان في مدينة روابي.

نلاحظ مما سبق أن أعداد السكان الحالية في المدينة لا تعطي في الوضع الحالي طابع المدينة التي يجب أن يزداد عدد سكانها عن 10000 نسمة بناء على المعايير والمبادئ التوجيهية للتخطيط الحضري في فلسطين 2021، وأن معدل النمو السكاني هو 0.02 بين السنوات السابقة حيث أنه لم يزد، وهذا قد يعود إلى أن بناء مدينة روابي لم يراعي فيه التراث وثقافة المجتمع الفلسطيني، حيث أن التعداد السكاني المستهدف بالمراحل الأولى للمدينة هو 25000 نسمة، في حين أنه عند اكتمال مراحل التشييد اللاحقة، ستكون روابي في نهاية المطاف موطناً لـ 40,000 نسمة. ويوضح الشكل أدناه الفجوة الكبيرة بين أعداد السكان الحالية والمستهدف منها.



شكل 21: الفجوة بين أعداد السكان المقترحة والتعداد الحالي في مدينة روابي.

المصدر: الباحث

و يوضح الجدول أدناه عدد السكان ومتوسط حجم الأسرة وعدد المساكن في مدينة روابي.

| المدينة | عدد السكان | متوسط حجم الأسرة | عدد المباني | عدد المساكن |
|---------|------------|------------------|-------------|-------------|
| روابي   | 710        | 3.8              | 103         | 1080        |

المصدر: مركز الإحصاء الفلسطيني 2017.

جدول 7: عدد السكان ومتوسط حجم الأسرة وعدد المساكن في مدينة روابي.

ونلاحظ من الجدول السابق أن متوسط أعداد الأسر التي تعيش في مدينة روابي هي 186.8 أسرة وهو رقم قليل بالنسبة إلى المساكن المتوفرة، فهذا يدل على وجود العديد من المساكن الفارغة في المدينة، إضافة إلى ذلك أن المدينة كان هدف من أهدافها هو توفير سكن لذوي الدخل المنخفض ولكن في الحقيقة هي وفرت سكن لذوي الدخل المتوسط والمرتفع فقط، حيث أن أسعار الشقق فيها عالية.

## 2.5. النشاط الاقتصادي

تعتمد مدينة روابي بالشكل الأساسي في الاقتصاد على التجارة حيث تضم مناطق تجارية كبيرة تتواجد في مركز المدينة وبالقرب من المناطق المفتوحة والترفيهية، بالإضافة إلى المناطق التجارية المحلية التي تتمثل

بمحال تجارية صغيرة على أطراف بعض الأحياء السكنية. ويوضح الجدول أدناه عدد العاملين في روابي والمنشآت حسب النوع.

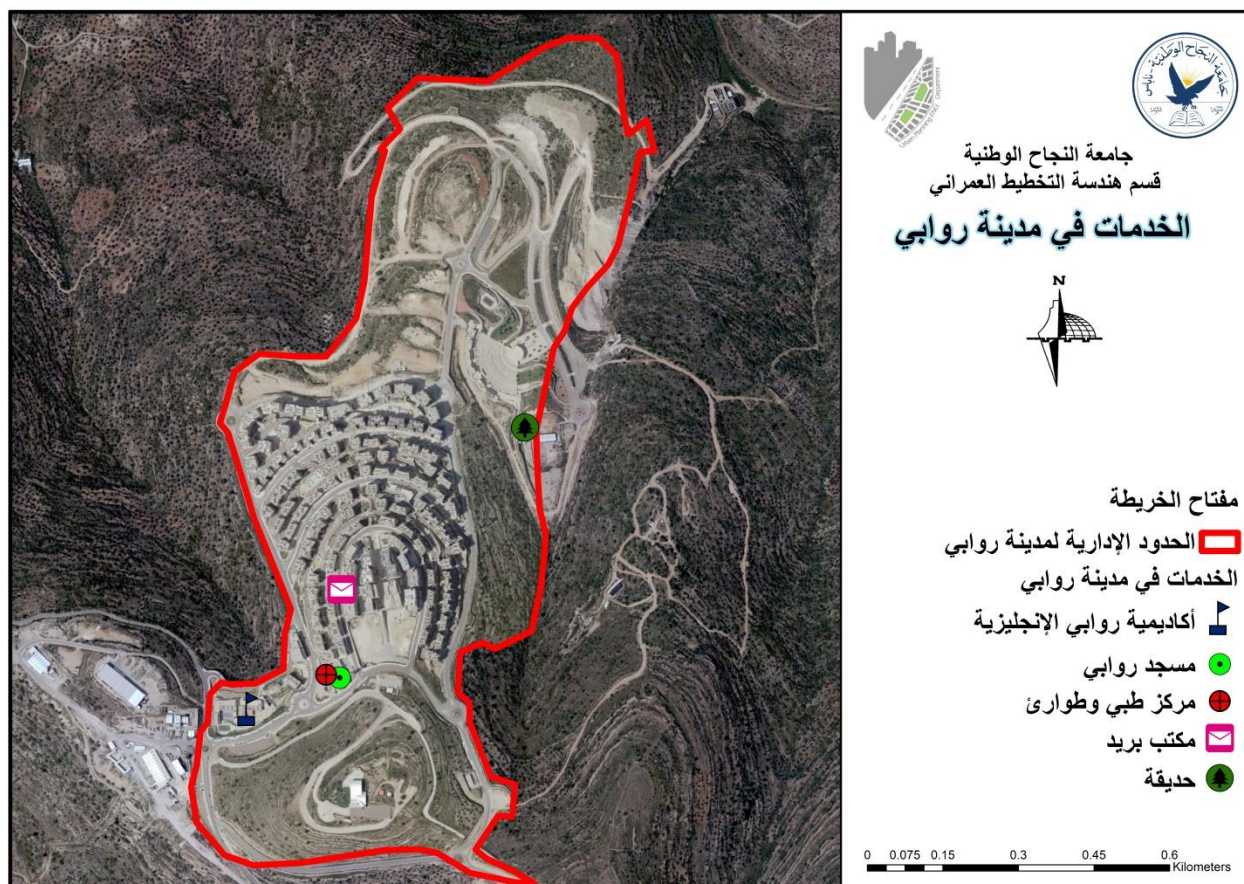
| عدد المنشآت                          | عدد العاملين | النشاط الاقتصادي                                                                |
|--------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                    | 4            | الصناعات التحويلية                                                              |
| 1                                    | 3            | امدادات المياه وأنشطة الصرف الصحي وإدارة النفايات ومعالجتها                     |
| 3                                    | 3            | الانشاءات                                                                       |
| 26                                   | 25           | تجارة الجملة والمفرد ( التجزئة ) وإصلاح المركبات ذات المحركات والدراجات النارية |
| 3                                    | 85           | انشطة خدمات الإقامة والطعام                                                     |
| 2                                    | 25           | المعلومات والاتصالات                                                            |
| 2                                    | 34           | الانشطة المالية وأنشطة التأمين                                                  |
| 4                                    | 33           | الأنشطة المهنية والعلمية والتقنية                                               |
| 1                                    | 50           | أنشطة الخدمات الإدارية والخدمات المساندة                                        |
| 1                                    | 1            | التعليم                                                                         |
| 2                                    | 30           | انشطة صحة الانسان والعمل الاجتماعي                                              |
| 3                                    | 15           | الفنون والترفيه والتسليه                                                        |
| 1                                    | 3            | انشطة الخدمات الأخرى                                                            |
| 1                                    | 1            | غير مبين                                                                        |
| المصدر: مركز الإحصاء الفلسطيني 2017. |              |                                                                                 |

جدول 8 : المنشآت في مدينة روابي حسب النوع وعدد العاملين فيها.

### 3.5. الخدمات

لا يعتمد سكان مدينة روابي بالشكل الكامل على الخدمات المتوفرة في المدينة بل يلجؤون إلى مركز المدينة رام الله والمناطق المحيطة فهذا لم يساعد في تخفيف الضغط عن مركز المدينة، حيث يتوفر فيها فقط مسجد ومركز طبي خاص، بالإضافة إلى المدرسة الانجليزية. توضحها الخارطة أدناه.





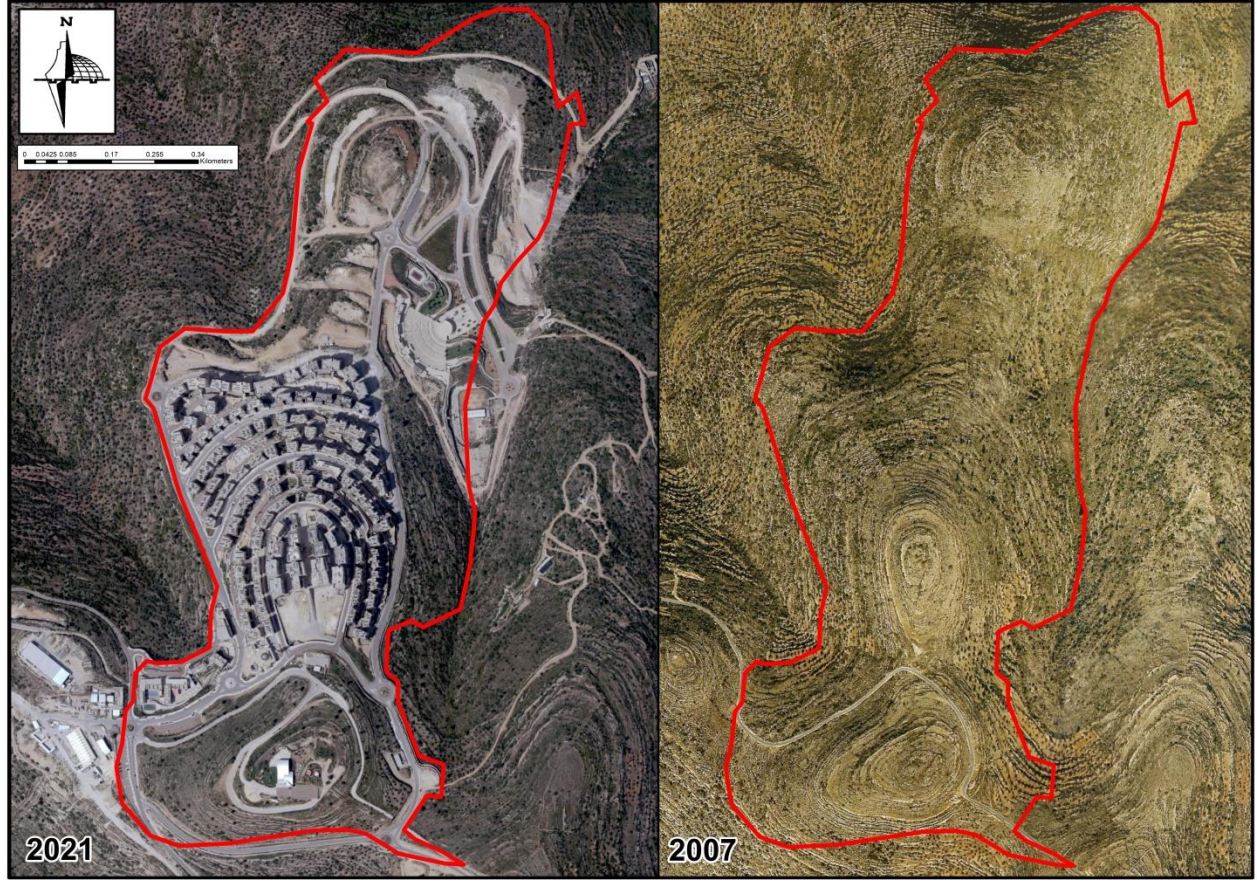
خارطة 7: الخدمات في مدينة روابي

المصدر: الباحثة.

#### 4.5. الموقع

بالنسبة إلى موقع المدينة تم عمل تقييم أثر بيئي له ووجد أنه قد أثر سلباً على مناطق التنوع الحيوي الموجودة في الموقع ، وعلى النباتات المحلية التي كانت متوفرة والمنظر الطبيعي الخلاب، وكذلك أدى إلى تآكل التلال. (جامعة النجاح الوطنية، 2010). وتوضح الخارطة أدناه موقع المدينة قبل بنائها وبعد البناء.





خارطة 8: موقع مدينة روابي قبل بنائها وبعد البناء .

المصدر: الباحثة.

### 5.5. نقد مدينة روابي

كشفت المقابلات مع المهنيين والأكاديميين الفلسطينيين في كثير من الأحيان عن آراء انتقادية حول المشروع: على الرغم من أنه يمكن أن يساعد في منع تطوير مستوطنة عطارات الإسرائيلية القريبة. وهي كالتالي: ( Alessandra Terenzi، 2014)

1. تعتبر روابي مشروعًا تجاريًا بحثًا ، بناءً على مبادئ التخطيط من "أعلاه" ، وهي مرتبطة بقوة للقطاع الخاص وغير قادرة على تلبية الاحتياجات المحلية.
2. علاوة على ذلك ، لا تضيف روابي أي تطوير اقتصادي منتج جديد للأمة ، لأنه لا توجد مصانع في المدينة.



3. قد تكون القضايا الهامة الأخرى هي أن المهنيين المعنيين هم في الغالب من الأجانب وأن هدف المشترين المحتملين، كونهم محجوزين بشكل أساسي للأثرياء / الطبقة الوسطى ، من شأنه أن يزيد بشكل خطير الانقسام إلى طبقات اجتماعية ، مما يزيد من سوء الحالة الحرجة بالفعل للفئات الأضعف.

4. من وجهة نظر التخطيط ، لا تحل روابي وحدها مشكلة معدل النمو السكاني المرتفع ، وبالنظر إلى أن العديد من سكان المستقبل سيكونون مسافرين ، فإنها تخاطر بإنشاء مدينة تابعة إضافية تعتمد على رام الله ، مما يزيد من التوسع العمراني في المنطقة والضغط على المدينة الرئيسية.

5. هناك تناقضات عميقة متعلقة بالتوزيع غير المتوازن للسكان في الضفة الغربية: كانت قرية بير نبالا ذات يوم مركزاً تجارياً على الطريق الرئيسي الذي يربط القدس برام الله. مع بناء الجدار ، تم عزل هذه القرية عن المدينة وتم تسهيل الوصول إليها من رام الله من خلال نفق يربط المستوطنات اليهودية فقط وممنوع على العرب. بير نبالا اليوم مليئة بالشقق الخالية ، بينما رام الله المجاورة مكتظة. من وجهة نظر أحد المهنيين الفلسطينيين ، يجب على السلطة الفلسطينية أن تضغط على الإسرائيليين للتخلي عن خططهم لاستغلال الأرض ، بدلاً من بناء بلدة جديدة لإيواء 40,000 فقط من الطبقة الوسطى الفلسطينية التي كان بإمكانها بسهولة العثور على منزل في القرى المحيطة برام الله.

6. هناك تناقض آخر هو بين 40 ألف نسمة من سكان روابي ، الذين سيعيشون في 6800 دونم من الأرض ، ومخيم الجلزون للاجئين شمال رام الله ، حيث يعيش 13 ألف شخص في 253 دونماً فقط.

7. سبعة في المائة من مشتري المنازل في روابي ، حتى الآن ، هم من النساء المهنيات العازبات اللائي يخططن للعيش بمفردهن ، وهو أمر غير معتاد في المجتمع الفلسطيني ، و 11 في المائة مسيحيات (مقارنة مع 2 في المائة من السكان الفلسطينيين) ؛ هناك نسبة صغيرة تشتري أيضاً كاستثمار للتأجير أو إعادة البيع في المستقبل ، في حين أن 4٪ من المشترين هم مغتربون فلسطينيون . بصرف النظر عن الوضع الاقتصادي ، يبدو أن الهيكل الاجتماعي المستقبلي متنوع تماماً. إلى جانب ذلك ، فإن الوجود الكبير للهيكل الترفيهية من شأنه أن يقود الفلسطينيين إلى تطوير نهج جديد لا تقتصر فيه الحياة على المنزل.

8. تتميز روائي في تصميمها المعماري بشكل أساسي بهندسة معمارية على الطراز الغربي محددة من خلال شقق حديثة ومبسطة وعالية التقنية، تم بناؤها للعائلات الفلسطينية التي ترغب في مغادرة مدنهم الفوضوية والمزدحمة في الضفة الغربية. يقول العديد من النقاد أن أي ترويج للتراث الثقافي الغني للمناظر الحضرية الفلسطينية غائب تمامًا. تعتبر روائي صاحبة ذات تخطيط مدينة حلزوني تسيطر على التلال كمستوطنة إسرائيلية ، مماثلة من حيث البناء ، بما في ذلك الصفوف والاعتماد على الطوب، حيث "تمثل هندسة روائي المستعمرة تقليد المستعمر" .

9. تم تآكل أعالي التلال وتدمير المناظر الطبيعية، فبدلاً من النضال من أجل كسب مساحتنا وتأكيد أسلوب حياتنا ، فإننا ننسخ المستعمرين ونستخدم نفس الأساليب المدمرة التي تدمر أرضنا وتراثها الطبيعي.

وبشكل اساسي يمكن القول بأن المدينة لم تنجح بسبب عدم تحقيقها لوظيفتها.

#### 4.5.4. ملخص تحليل تجربة الدولة في المدن الجديدة.

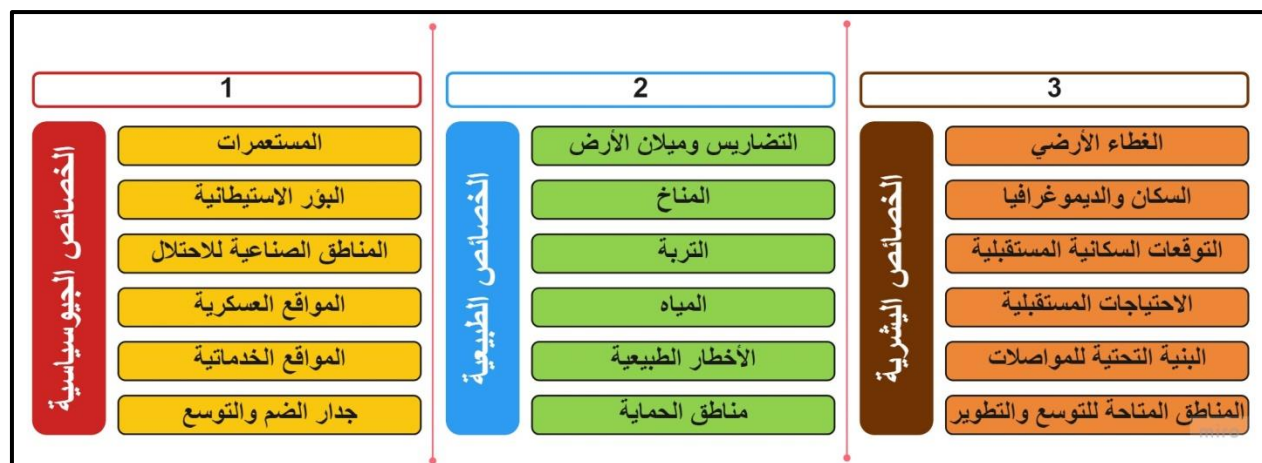
| نقاط القوة والفرص                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | نقاط الضعف والتهديدات                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1- ساهمت هذه التجربة في تطوير مساحات من الأراضي من خلال تزويدها بالبنية التحتية، مما ساهم في حماية بعض الأراضي من اعتداءات الاحتلال عليها ومصادرتها</p> <p>2- دعم الشركات والبنوك والمنشآت والمتاجر ومناشير الحجر وغيرهم من القطاع الخاص بطرق مباشرة أو غير مباشرة لبناء الوطن.</p> <p>3- ساهمت هذه التجربة إلى حد معين في توفير فرص عمل في ظل انتشار البطالة في صفوف الفلسطينيين.</p> <p>4- هذه التجارب تكون فرصة لتقريب الإسكان الفلسطيني من بعضه البعض في سلاسل عمرانية مترابطة إذا تم التخطيط لها بالشكل</p> | <p>1- لم يأتي بناء هذه المدن استناداً لدراسات بحيث تأخذ بعين الاعتبار الاحتياجات السكانية والعمرانية الحالية والمستقبلية في دولة فلسطين. بالإضافة إلى إمكانية الوصول والاتصال (Accessibility &amp; Connectivity).</p> <p>2- تعتبر هذه المشاريع هي مشاريع تجارية بحتة، حيث الدافع الأساسي وراء بناءها هو اقتصادي قائم على أساس تحقيق أرباح ومكاسب مالية للجهات القائمة على تلك المشاريع.</p> <p>3- تلبي هذه المشاريع متطلبات السكن لفئات الدخل المتوسط والمرتفع، مع تهيمش فئات ذوي الدخل المنخفض والمحدود، نظراً</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <p>لارتفاع أسعار الشقق السكنية في هذه المدن.</p> <p>4- عدم الأخذ بعين الاعتبار الثقافة الفلسطينية في بناء بعض هذه المدن.</p> <p>5- عدم الرغبة الاجتماعية في شراء الشقق والمساكن ذات الطوابق والأدوار المتعددة وذات الطابع الغربي.</p> <p>6- في بعض مواقع هذه المدن لم يتم الأخذ بعين الاعتبار الموروث الطبيعي.</p> <p>7- لم تشجع سلطات الاحتلال بناء مدن جديدة تسندها بنية تحتية اقتصادية وإسكانية معاً، فعلى العكس عملت على السيطرة على عمليات التخطيط والبناء وبالإخفاق في توفير موارد مالية وبشرية قادرة على تغيير الوضع الحقيقي.</p> | <p>الصحيح</p> |
| <p>المصدر: الباحثة.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |

جدول 9: نقاط القوة ونقاط الضعف لتجربة الدولة في المدن الجديدة.

#### 6.4. تحليل وتشخيص التنمية العمرانية في "الضفة الغربية".

سيتم تشخيص وتحليل التنمية العمرانية في "الضفة الغربية" تبعاً للخصائص الجيوسياسية والخصائص الطبيعية والبشرية كما هو موضح في الصورة أدناه للخروج بالمساحات والمناطق التي نستطيع التوسع بها.



صورة 16: معايير تحليل التنمية العمرانية في الضفة الغربية.

المصدر: الباحثة.

#### 1.6.4. الخصائص الجيوسياسية

تم تقسيم الضفة الغربية لثلاثة مناطق تبعا لاتفاقية أوسلو المرحلية لعام 1995م، وتتمثل أولا: بالمنطقة "ج"، والتي تقع تحت سيطرة الاحتلال الإسرائيلي بشكل كامل وتغطي مساحة بنسبة حوالي 61% من الضفة الغربية، ثانيا: المنطقة "ب"، والتي تقع تحت السيطرة الإدارية للسلطة الفلسطينية، أما السلطة الأمنية تكون لقوات الاحتلال الإسرائيلي وتشكل مساحتها 21% من الضفة الغربية، وأخيرا: منطقة "أ"، والتي تقع تحت السيطرة الإدارية والأمنية بشكل كامل للسلطة الفلسطينية وتشكل مساحتها 18% من الضفة الغربية. ويوضح الجدول أدناه مساحة الأراضي في الضفة الغربية حسب تقسيم الاحتلال الإسرائيلي.

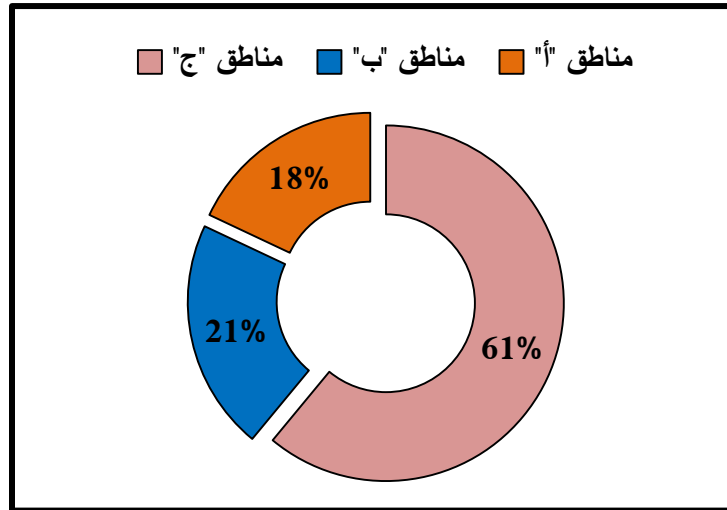
| التقسيم                    | مناطق "أ" | مناطق "ب" | مناطق "ج" | القدس "J1" | الخليل "H2" |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|-------------|
| المساحة (كم <sup>2</sup> ) | 1,000.2   | 1,035.0   | 3,375.0   | 71.0       | 4.0         |

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

جدول 10 : مساحة الأراضي في الضفة حسب تقسيم الاحتلال الإسرائيلي.

- الخليل "H2": وهي المناطق التي تخضع إداريا للسيادة الفلسطينية، وتخضع أمنيا لسيطرة الاحتلال الإسرائيلي.
- القدس "J1": تشمل ذلك الجزء من محافظة القدس والذي ضمه الاحتلال الاسرائيلي اليه عنوة بعد احتلاله للضفة الغربية عام 1967.

ويوضح الشكل أدناه نسب هذه المناطق في الضفة الغربية.



شكل 22: نسبة المناطق في الضفة الغربية حسب التقسيم السياسي.

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني؛ تطوير الباحثة.

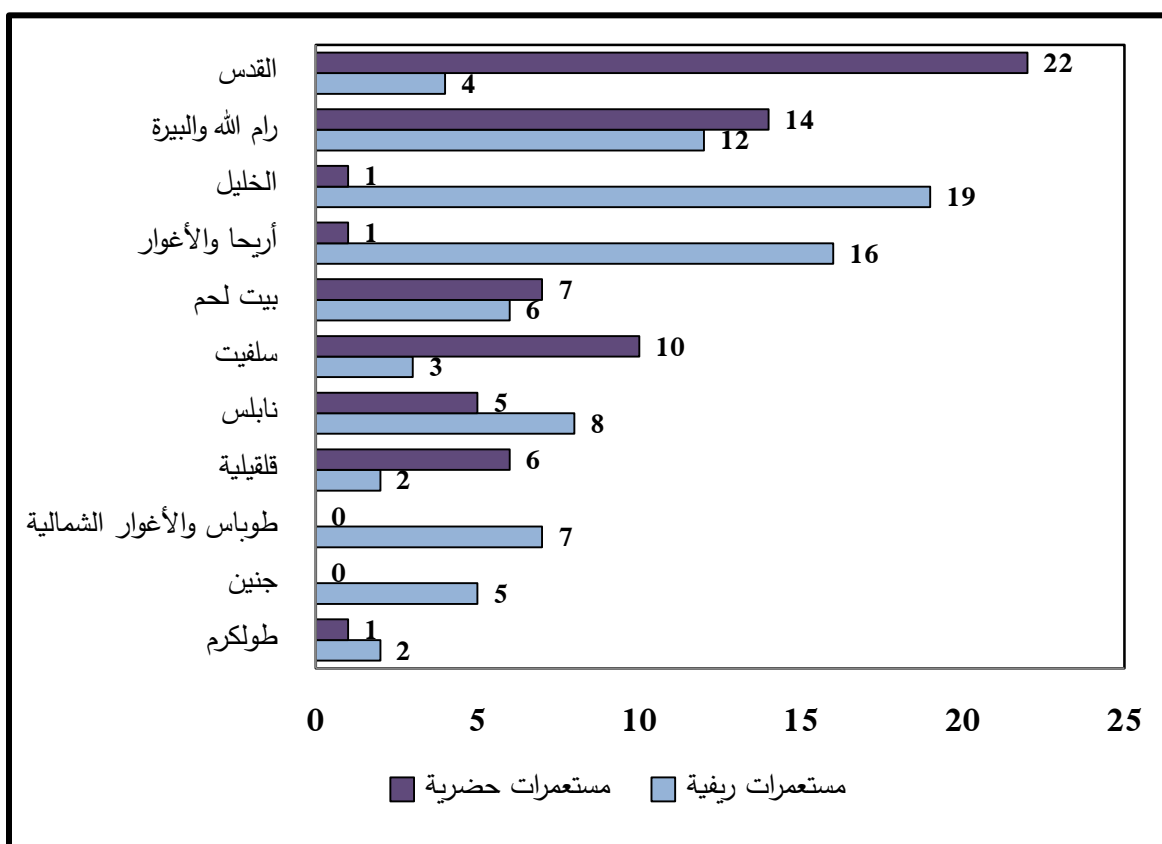
وبحسب الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، فقد بلغ عدد المستعمرات الإسرائيلية في الضفة الغربية 151 مستعمرة وذلك في نهاية عام 2021، التي يتركز أكبر عدد منها في محافظة القدس و رام الله والبيرة، كما تشكل المستعمرات مساحة 198 كم<sup>2</sup> أي بنسبة 3.5% من مجموع مساحة الضفة الغربية، ولكنها في الحقيقة تتعدى ذلك إذ تصل مساحة مناطق النفوذ للمواقع الاستعمارية 537 كم<sup>2</sup> أي بنسبة تصل إلى 9.2% من مساحة الضفة الغربية. فبالتالي وبسبب وجود هذه المستعمرات تعاني التجمعات الفلسطينية من التضيق والضغطات في التنقل بحرية والتوسع، فتشكل عائق أمامهم في التنمية العمرانية والاقتصادية وغيرها. حيث يوضح الجدول أدناه مجموعة من المؤشرات التي تبين وتوضح الوضع الجيوسياسي في الضفة الغربية.

| المؤشر                                                          | القيمة                                                          |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| عدد المواقع الاستعمارية، 2021                                   | مستعمرات 151                                                    |
|                                                                 | بؤر 163                                                         |
|                                                                 | بؤر مأهولة تم اعتبارها كأحياء تابعة لمستعمرات قائمة 25          |
|                                                                 | أخرى ( مناطق صناعية، سياحية، خدماتية، معسكرات جيش الاحتلال) 144 |
| مساحة مناطق النفوذ للمواقع الاستعمارية (كم <sup>2</sup> )، 2021 | 537                                                             |
| مساحة المناطق المغلقة عسكريا (كم <sup>2</sup> )، 2021           | 1016                                                            |

|                                                |                                       |                            |
|------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|
| 488                                            | طول المسار الذي تم إكمال تشييده (كم)  | جدار الضم والتوسع،<br>2017 |
| 714                                            | طول المسار الكلي (كم)                 |                            |
| 719452                                         | عدد المستعمرين في الضفة الغربية، 2021 |                            |
| المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2021. |                                       |                            |

جدول 11: مجموعة من المؤشرات توضح الوضع الجيوسياسي في الضفة الغربية.

أما بالنسبة إلى أعداد وأنواع المستوطنات في الضفة الغربية، فالشكل أدناه يوضحها حسب المحافظة.



شكل 23: عدد وأنواع المستوطنات في الضفة حسب المحافظة.

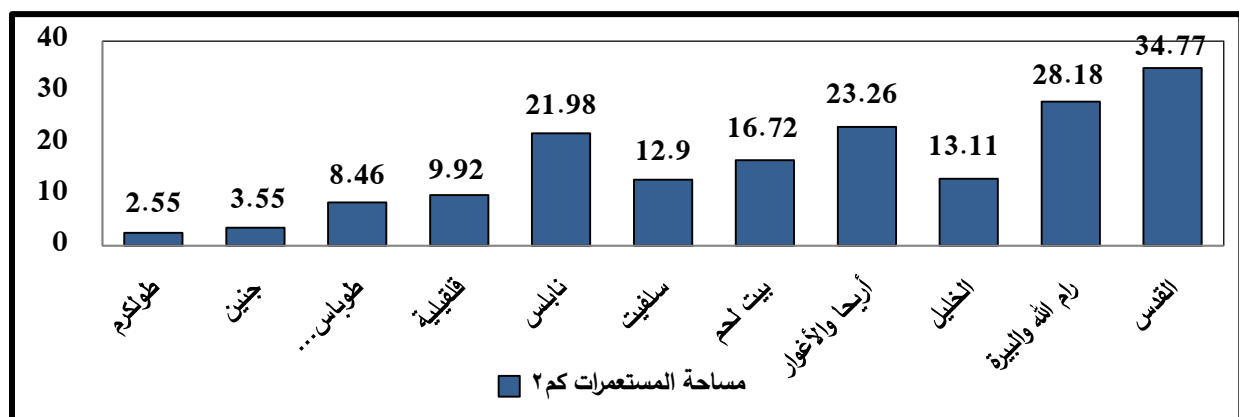
المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2021.

وبالنسبة إلى مساحة المستعمرات، فيوضح الجدول أدناه مساحة المناطق المبنية الفلسطينية والمستعمرات الصهيونية في كل محافظة من الضفة الغربية.

| اسم المحافظة                                       | عدد التجمعات | مساحة المحافظة | مساحة المنطقة المبنية<br>ال فلسطينية (كم <sup>2</sup> ) | مساحة المستعمرات<br>(كم <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------------------|--------------|----------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| القدس                                              | 29           | 349.4          | 58.9                                                    | 34,773                                 |
| رام الله والبيرة                                   | 80           | 855.2          | 100.24                                                  | 28.185                                 |
| الخليل                                             | 118          | 1000           | 230.77                                                  | 13.115                                 |
| أريحا والأغوار                                     | 13           | 592.9          | 29.7                                                    | 23.265                                 |
| بيت لحم                                            | 51           | 655.4          | 53.32                                                   | 16.720                                 |
| سلفيت                                              | 20           | 204.4          | 19.5                                                    | 12.909                                 |
| نابلس                                              | 67           | 598.5          | 84.22                                                   | 21.981                                 |
| قلقيلية                                            | 34           | 165.3          | 21.67                                                   | 9.920                                  |
| طوباس والأغوار<br>الشمالية                         | 22           | 408.7          | 22.5                                                    | 8.460                                  |
| جنين                                               | 84           | 583.7          | 88.65                                                   | 3.554                                  |
| طولكرم                                             | 38           | 246.5          | 49.34                                                   | 2.555                                  |
| المصدر: معهد الأبحاث التطبيقية-أريج 2023؛ الباحثة. |              |                |                                                         |                                        |

جدول 12: مساحة المناطق المبنية والمستوطنات في الضفة حسب المحافظة.

ويوضح الشكل أدناه مساحة المستعمرات في الضفة الغربية حسب المحافظة.

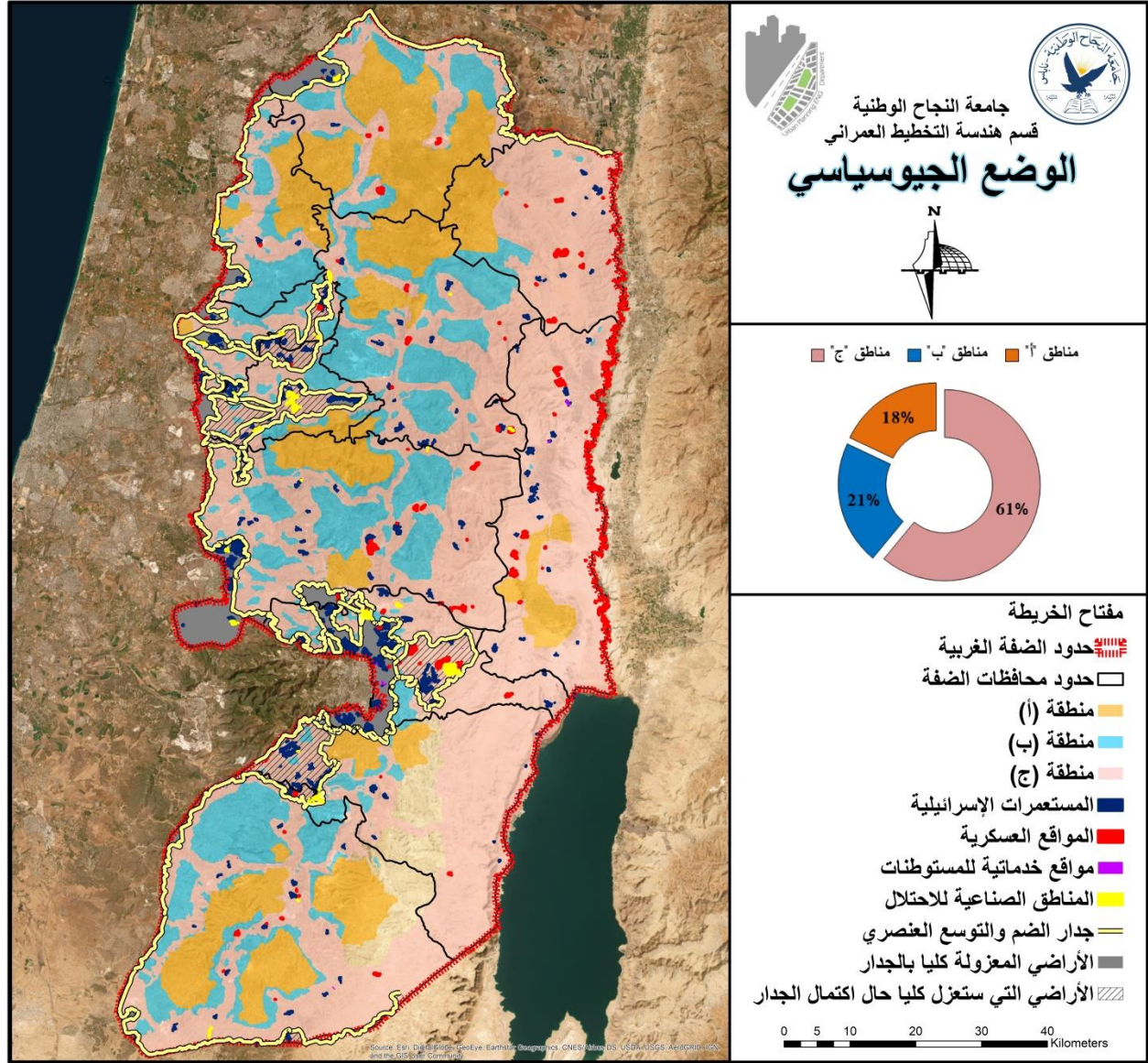


شكل 24: مساحة المستعمرات في الضفة حسب المحافظة.

المصدر: معهد الأبحاث التطبيقية-أريج 2023؛ تطوير الباحثة



وتوضح الخارطة أدناه الوضع الجيوسياسي في الضفة الغربية.



خارطة 9: الوضع الجيوسياسي في الضفة الغربية.

المصدر: الباحثة

#### 2.6.4. الخصائص الطبيعية

##### 1. تضاريس وميلان الضفة الغربية.

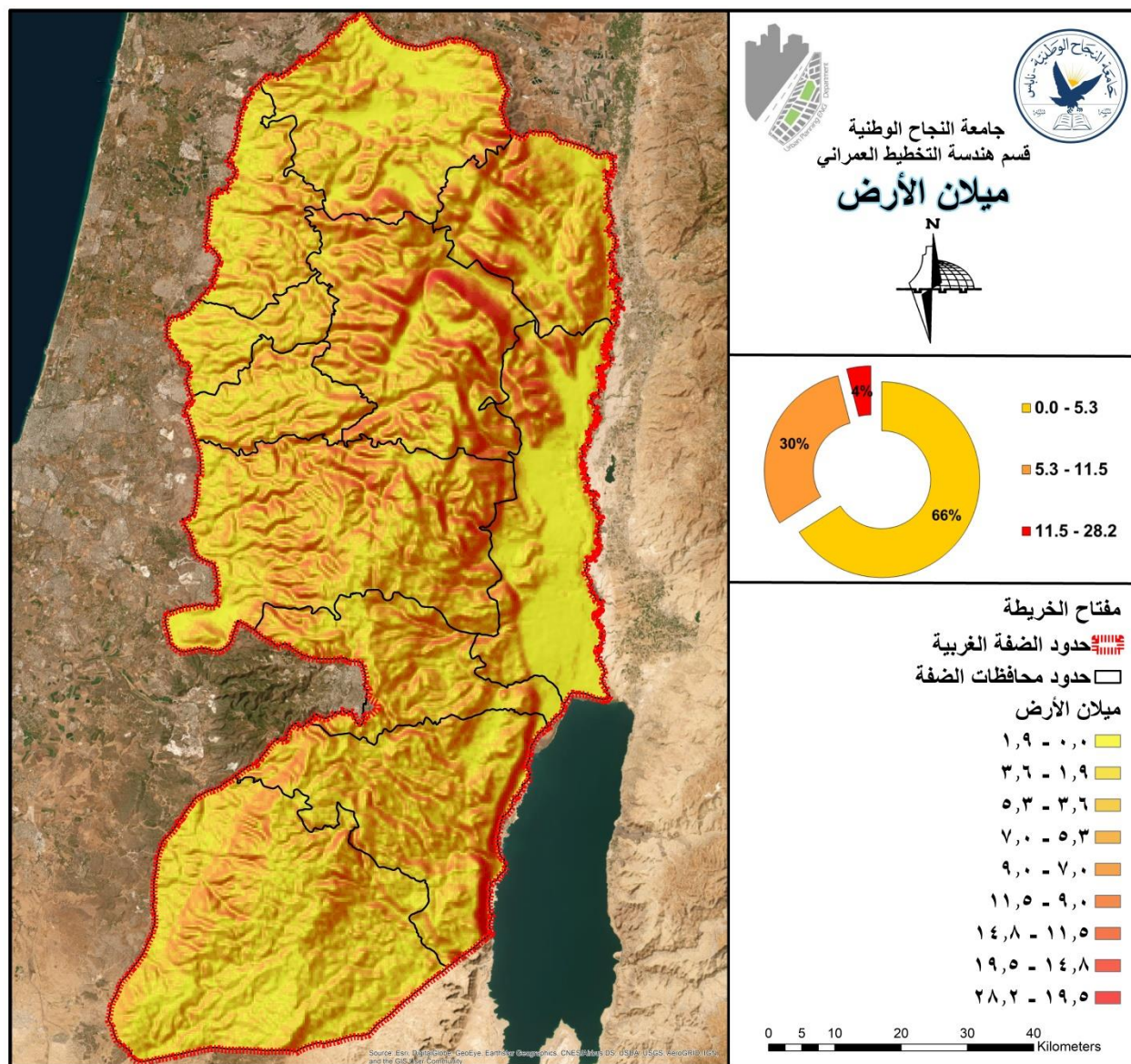
تتنوع التضاريس في الضفة الغربية، وتتميز باحتوائها على نظام متكامل من البيئات الطبيعية حيث ينقسم سطح الضفة الغربية بشكل عام إلى السهول، والمرتفعات الجبلية، ووادي الأردن والأغوار، وتشكل المرتفعات الجبلية التابعة للضفة الغربية 86.2% من مساحة الضفة كاملة. كما وتنقسم الجبال الوسطى لدولة فلسطين إلى جزأين وكتلتين أساسيتين وهما جبال القدس ونابلس ويشكل سهل ترمسعيا ووادي صريدا المنطقة الفاصلة بين الجبلين. وأما من ناحية الارتفاعات فيعتبر جبل النبي موسى والموجود في محافظة الخليل المنطقة الأكثر ارتفاعا في الضفة حيث يصل ارتفاعه إلى حوالي 1030 م فوق سطح البحر، وفي المقابل المنطقة الأكثر انخفاضاً في الضفة الغربية موجودة بالقرب من البحر الميت حيث يصل ارتفاعها إلى حوالي -408 م تحت مستوى سطح البحر. ويمكن القول أن سطح الضفة الغربية ينقسم إلى 4 أقسام رئيسية تتمثل كالتالي:

1. المنطقة الشبه ساحلية: وهي عند طولكرم وجنين، حيث يبلغ طولها حوالي 60 كم، وعرضها بين 2-12 كم، والتي تمتاز بأراضيها السهلية المستوية، ويبلغ أقصى ارتفاع لها 300 م فوق مستوى سطح البحر.
2. المنطقة الجبلية الوسطى: حيث تمتد من جنين شمالاً إلى الظاهرية جنوباً، وتشكل الجزء الأكبر من الضفة الغربية، حيث يصل طولها 120 كم وأقصى عرض لها 50 كم، وتتكون من جبال نابلس والقدس والخليل.
3. المنحدرات الشرقية: تمتد من شرق جنين إلى غرب البحر الميت، ويتراوح عرضها بين 10-20 كم، وتتميز المنطقة بانحدارها الشديد، كما أنها تتعرض للرعي الجائر، الأمر الذي ألحق أضراراً كبيرة بالغطاء النباتي.
4. منطقة الغور: والتي تمتد بمحاذاة نهر الأردن حتى البحر الميت، ويتراوح انخفاضها بين 200-300 م تحت مستوى سطح البحر.

وتوضح الخارطتان أدناه الارتفاعات وميلان الأراضي في الضفة الغربية.







خارطة 11: ميلان الأراضي في الضفة الغربية.

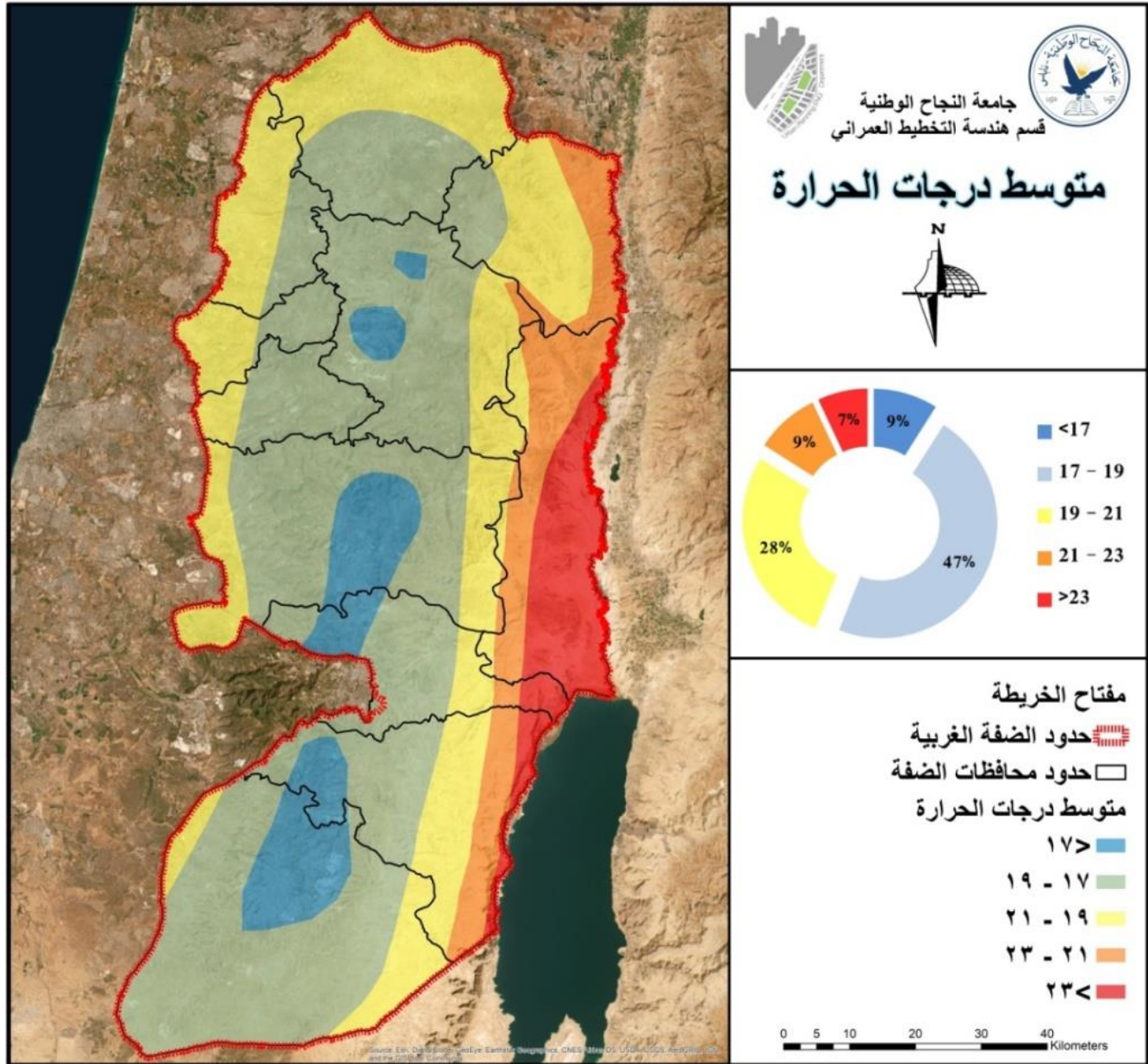
المصدر: الباحثة.

## 2. المناخ في الضفة الغربية.

تتمتع الضفة الغربية بتنوع مناخي كبير داخل مساحة صغيرة نسبياً، فهي تقع ضمن إقليمي مناخ منطقة البحر الأبيض المتوسط والمدار الجاف، الذي يمتاز باعتدال مناخه، حيث يكون حار جاف صيفاً، ماطر معتدل شتاءً. ويقتصر هطول الأمطار في فصلي الشتاء والربيع حيث يكون معظمها بين شهري أكتوبر وأبريل. أما بالنسبة إلى درجات الحرارة فيعتبر شهر تموز أشد الأشهر حرارة و شباط أكثرها برودة، حيث

يتراوح معدل درجة الحرارة في منطقة إقليم البحر المتوسط الذي يشمل معظم أجزاء الضفة الغربية بين 17-19 °م، ومعدل سقوط الأمطار بين 300-700 ملم، أما في منطقة الغور الذي يقع ضمن إقليم المناخ المداري الجاف يتراوح معدل الحرارة السنوي بين 21-25 °م ومعدل سقوط المطر بين 100-400 ملم، والرياح السائدة في الضفة الغربية هي عبارة عن الرياح الغربية والشمالية الغربية، كما أنها تتعرض لرياح الخماسين التي تكون محملة بالأتربة في فصل الربيع. (الموسوعة الفلسطينية، 2015).

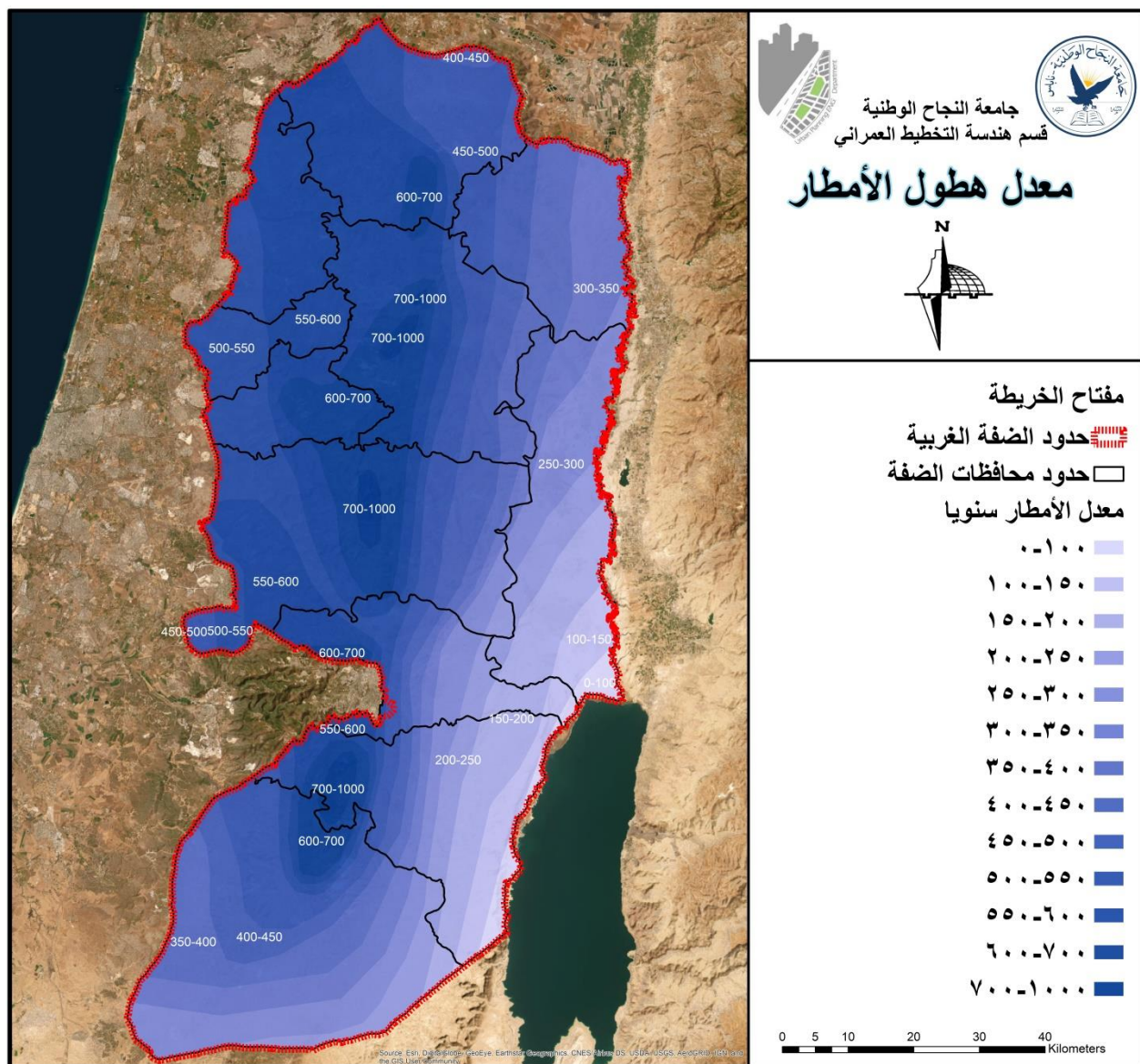
أما بما يتعلق بمعدلات الرطوبة في الضفة الغربية فهي تتراوح بين 70-75% في المناطق الجبلية، و80% في المناطق الشبه ساحلية، وبالنسبة إلى منطقة الغور فيتراوح معدل الرطوبة بين 45-60%. ويتكون الندى في فصل الشتاء والخريف والربيع حيث يكون بمعدل 220 ليلة في السنة، وبالنسبة إلى معدل التبخر السنوي فهو يختلف من منطقة إلى أخرى، حيث أنه في أريحا يصل إلى 104 ملم، ويصل إلى 57.4 ملم في طولكرم، وفي القدس إلى 8 ملم. (وكالة الأنباء والمعلومات الفلسطينية وفا، 2020). ويمكن تلخيص المناخ في الضفة الغربية بالخرائط التالية:



خارطة 12: متوسط درجات الحرارة في الضفة الغربية.

المصدر: الباحثة.

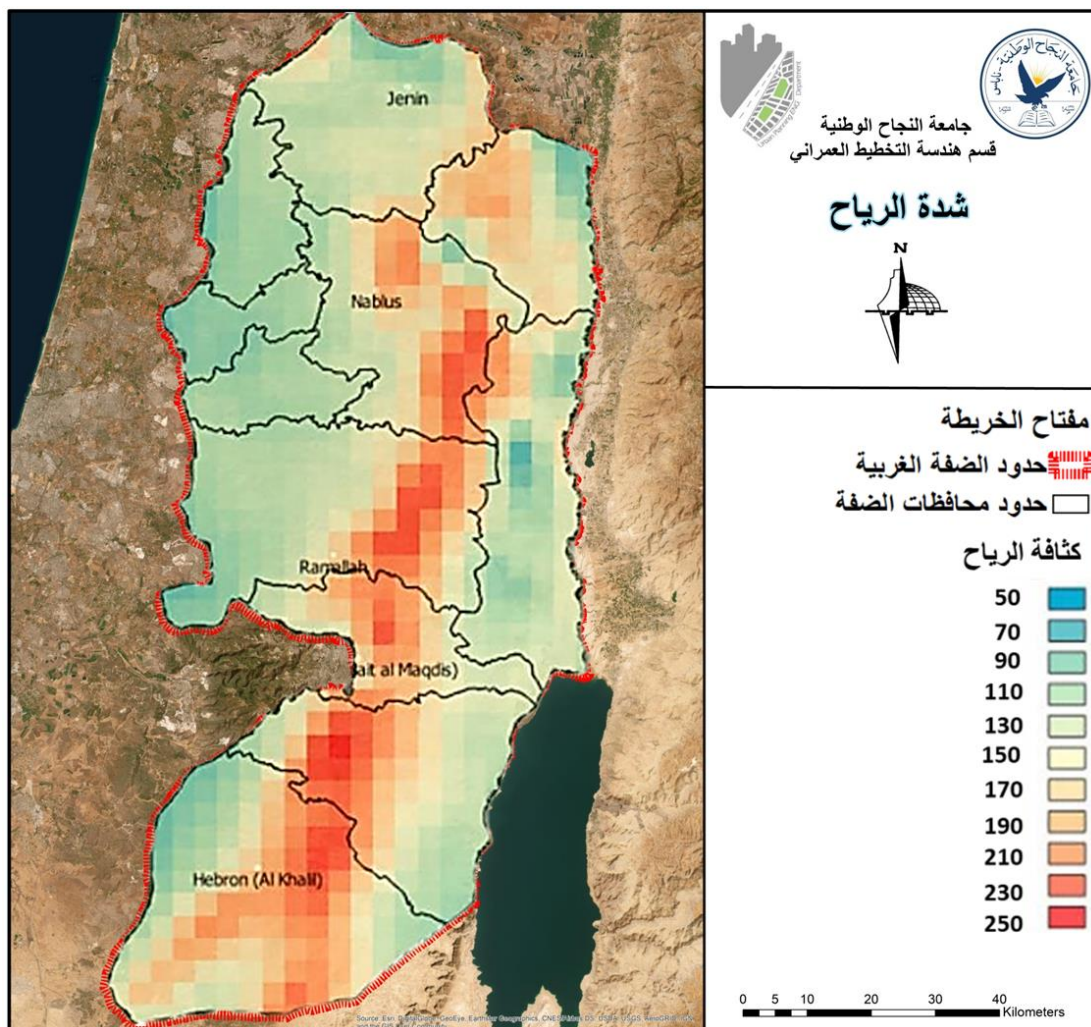




خارطة 13: معدل الأمطار في الضفة الغربية.

المصدر: الباحثة





خارطة 14: كثافة الرياح في الضفة الغربية.

المصدر: مصطفى، 2016.

ويوضح الجدول أدناه سرعة الرياح وكثافة الطاقة في الضفة الغربية.

| المنطقة                            | السفوح الغربية لجبال فلسطين الوسطى وطولكرم وجنين | مرتفعات نابلس ورام الله والقدس | مرتفعات بيت لحم والخليل | الأغوار البرية |
|------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------|
| سرعة الرياح (م/ث)                  | 5-4                                              | 6-5.5                          | 6.5-6                   | 4-3            |
| كثافة الطاقة (واط/م <sup>2</sup> ) | 140-60                                           | 240-200                        | 260-240                 | 120-60         |
| المصدر: مصطفى، 2016                |                                                  |                                |                         |                |

جدول 13 : سرعة الرياح وكثافة الطاقة في الضفة الغربية.

### 3. المياه في الضفة الغربية.

تتنوع مصادر المياه في الضفة الغربية في فلسطين حيث تتكون من مصدرين أساسيين وهما المياه السطحية كالأودية المائية والأنهار، والمياه الجوفية والينابيع، وتعتبر الأمطار المغذي الرئيسي لهذه المصادر. بالنسبة للمياه السطحية في الضفة الغربية فهي تتمثل بنهر الأردن وروافده التي يسيطر الاحتلال الإسرائيلي عليها حيث أنه منع الفلسطينيين من الوصول إلى مياه نهر الأردن منذ عام 1967م. (سلطة المياه الفلسطينية).

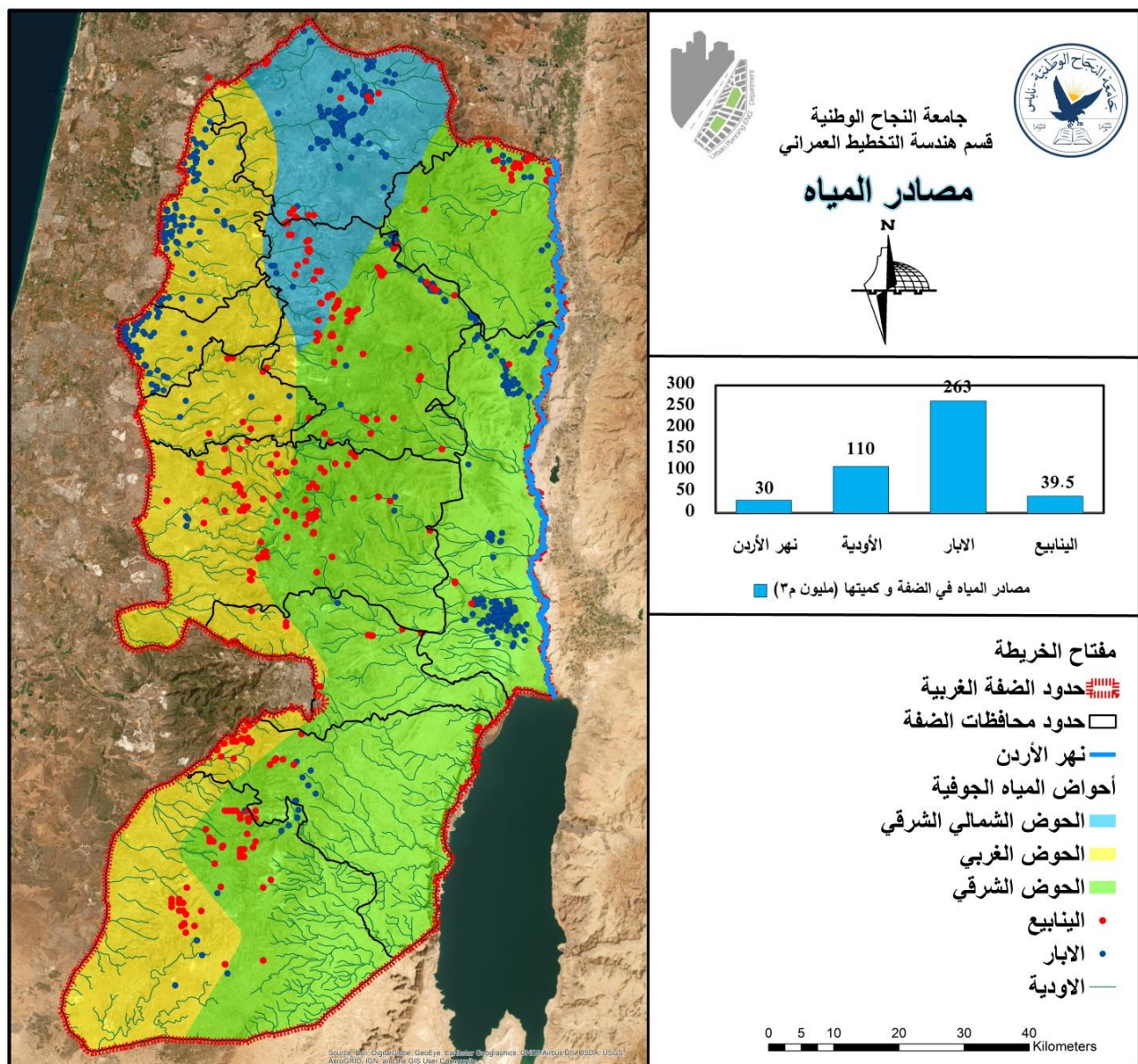
وبالنسبة إلى المياه الجوفية فهي تعتبر المصدر الرئيسي للمياه التي يتم استخدامها لكافة الأغراض سواء كانت للزراعة، للصناعة، للشرب وغيرها. وبشكل عام يتم تصنيف المياه الجوفية في الضفة الغربية تبعا لحركة المياه الجوفية في باطن الأرض وعلى التركيب الجيولوجي التي تتواجد فيه، حيث تم تقسيم هذا التواجد ضمن 3 أحواض مائية جوفية وهي كالتالي: (المصدر السابق).

1. **الحوض الشرقي:** يعتبر الحوض الشرقي من أهم الأحواض المائية الجوفية، حيث يمتد على طول النصف الشرقي من الضفة الغربية، ويستغل الفلسطينيون 40% منه، بينما يستغل الاحتلال الإسرائيلي 60% على الرغم من أن هذا الحوض يعتبر حوض فلسطيني.

2. **الحوض الغربي:** يقع الحوض الغربي في النصف الغربي من الضفة الغربية ويمتد حتى الجنوب، ويعتبر من أهم وأكبر الأحواض المائية في فلسطين، ولكن يستغل الفلسطينيون 6% منه فقط، بينما ما تبقى يستغله الاحتلال الإسرائيلي أي بنسبة 94%، وتقدر الطاقة الإنتاجية له بحوالي 365-500 مليون متر مكعب سنويا.

3. **الحوض الشمالي الشرقي:** ويقع شمال الضفة الغربية ويتكون من عدة خزانات جوفية، حيث تبلغ حصة الفلسطينيين منه بحسب اتفاقية أوسلو حوالي 42 مليون متر مكعب، إلا أن الفلسطينيون يستخدمون فقط جزء بسيط منه أي بحوالي 16-18 مليون متر مكعب، بينما يستغل الاحتلال الإسرائيلي الجزء الأكبر منه أي بحوالي 110 مليون متر مكعب سنويا.

وبالنسبة إلى الآبار والينابيع يستغل الاحتلال الإسرائيلي منها بنسبة حوالي 81.7%، 42.7% من مياه الآبار، و39% من مياه الينابيع. وتوضح الخارطة أدناه مصادر المياه وكميتها في الضفة الغربية.

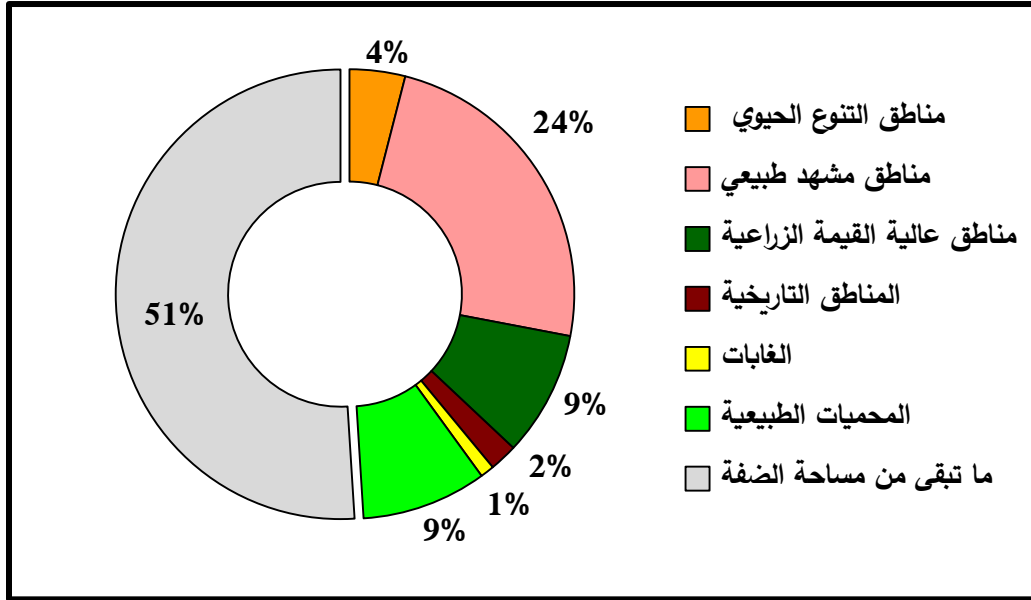


خارطة 15: مصادر المياه وكميتها في الضفة الغربية.

المصدر: الباحثة.

#### 4. مناطق الحماية في الضفة الغربية.

تشمل مناطق الحماية في الضفة الغربية المحميات الطبيعية، ومناطق التنوع الحيوي، ومناطق المشهد الطبيعي، بالإضافة إلى مناطق عالية القيمة الزراعية، والغابات والمناطق التاريخية والأثرية، وهذه المناطق يجب أن يتم حمايتها من أي تنمية عمرانية أو اقتصادية أو أي تنمية أخرى، وعند تشخيص الوضع لحالي نجد أن المناطق المبنية في التجمعات الفلسطينية المختلفة تتعدى على هذه المناطق وتقع ضمنها، بالإضافة إلى أنه تم تحويل جزء من هذه المناطق إلى مستوطنات إسرائيلية غير قانونية، وقواعد عسكرية، وهذا يعود بالشكل السلبي على البيئة الطبيعية ويسبب تلوث فيها حيث يؤثر على التنوع النباتي والحياة البرية كما يشوه الجانب الجمالي للأرض في الضفة الغربية، ويسبب تشوهات في البيئة الطبيعية، فهذا الأمر يجب أن يؤخذ بعين الاعتبار في المخطط المكاني للضفة الغربية في التنمية العمرانية لسنة 2050 وإيقافه بشكل جدي. ويوضح الشكل أدناه نسب مساحات هذه المناطق من المجموع الكلي لمساحة الضفة الغربية.

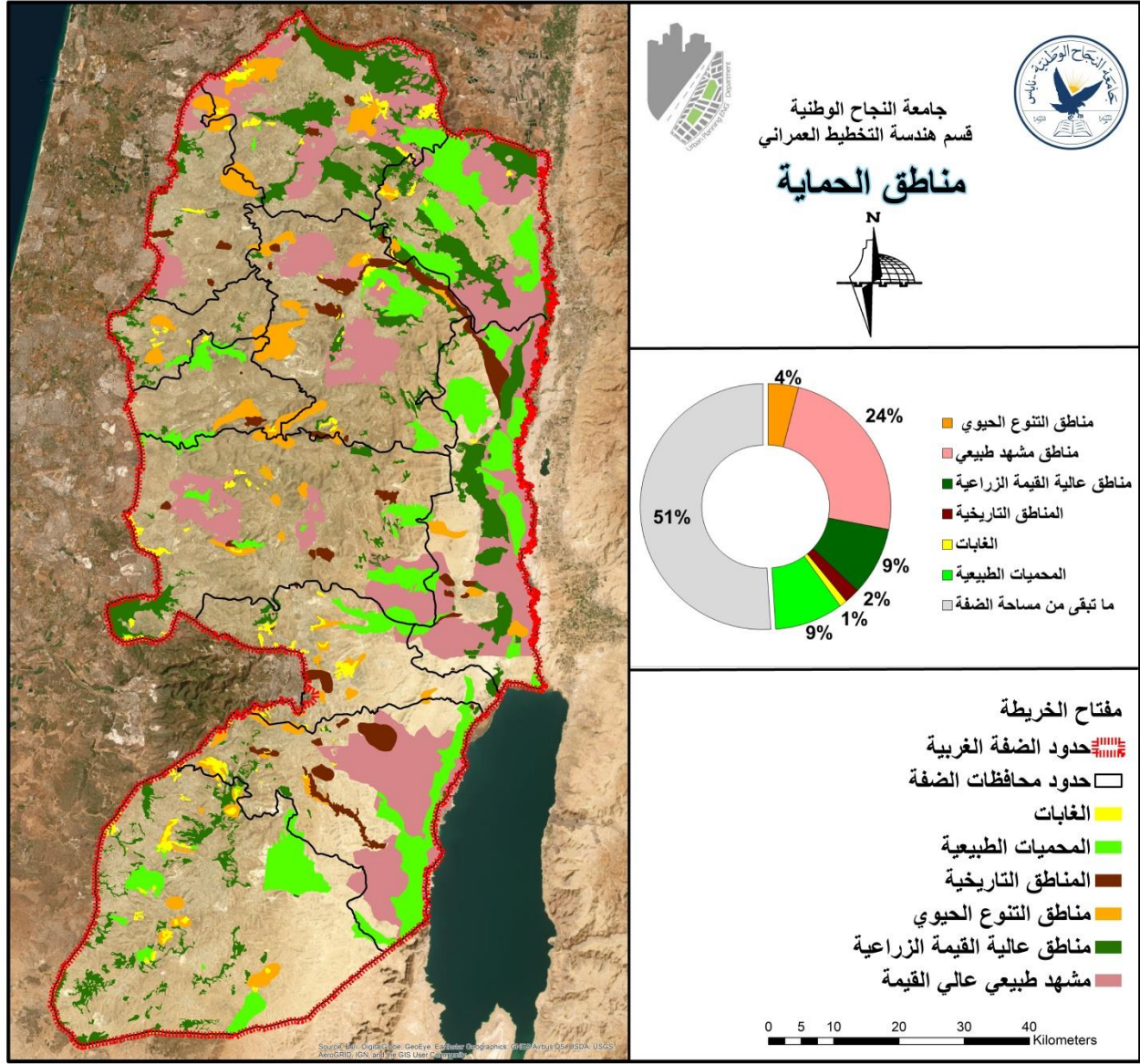


شكل 25: نسبة مناطق الحماية من المجموع الكلي لمساحة الضفة الغربية.

المصدر: الباحثة.



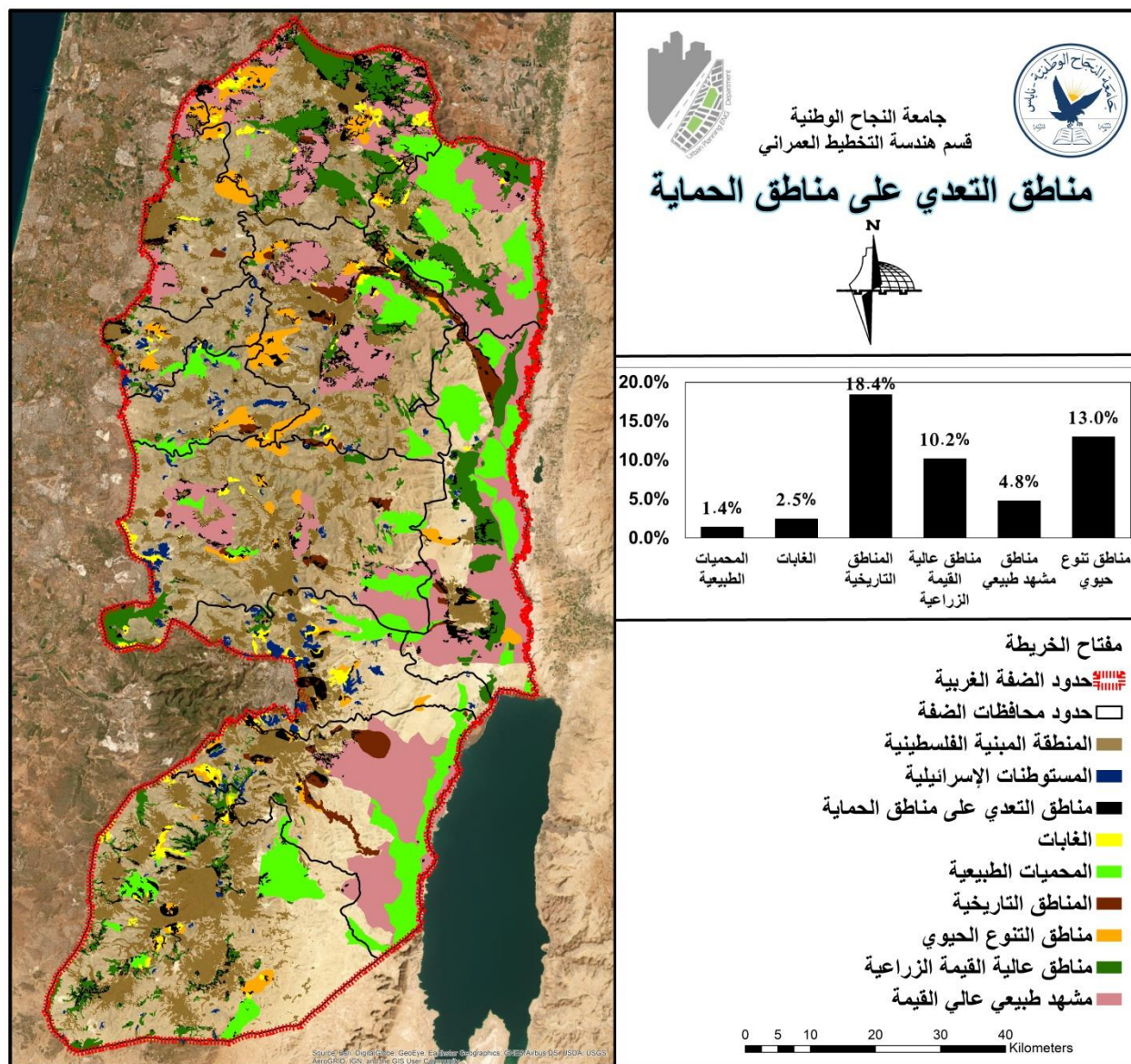
وتوضح الخارطة أدناه التوزيع المكاني لمناطق الحماية.



خارطة 16: مناطق الحماية في الضفة الغربية.

المصدر: الباحثة.

أما بالنسبة لمناطق الحماية التي تم التعدي عليها من قبل المناطق المبنية فتوضح الخارطة والشكل أدناه مناطق التعدي على مناطق الحماية والنسبة المعتدى عليها.



خارطة 17 : مناطق التعدي على مناطق الحماية.

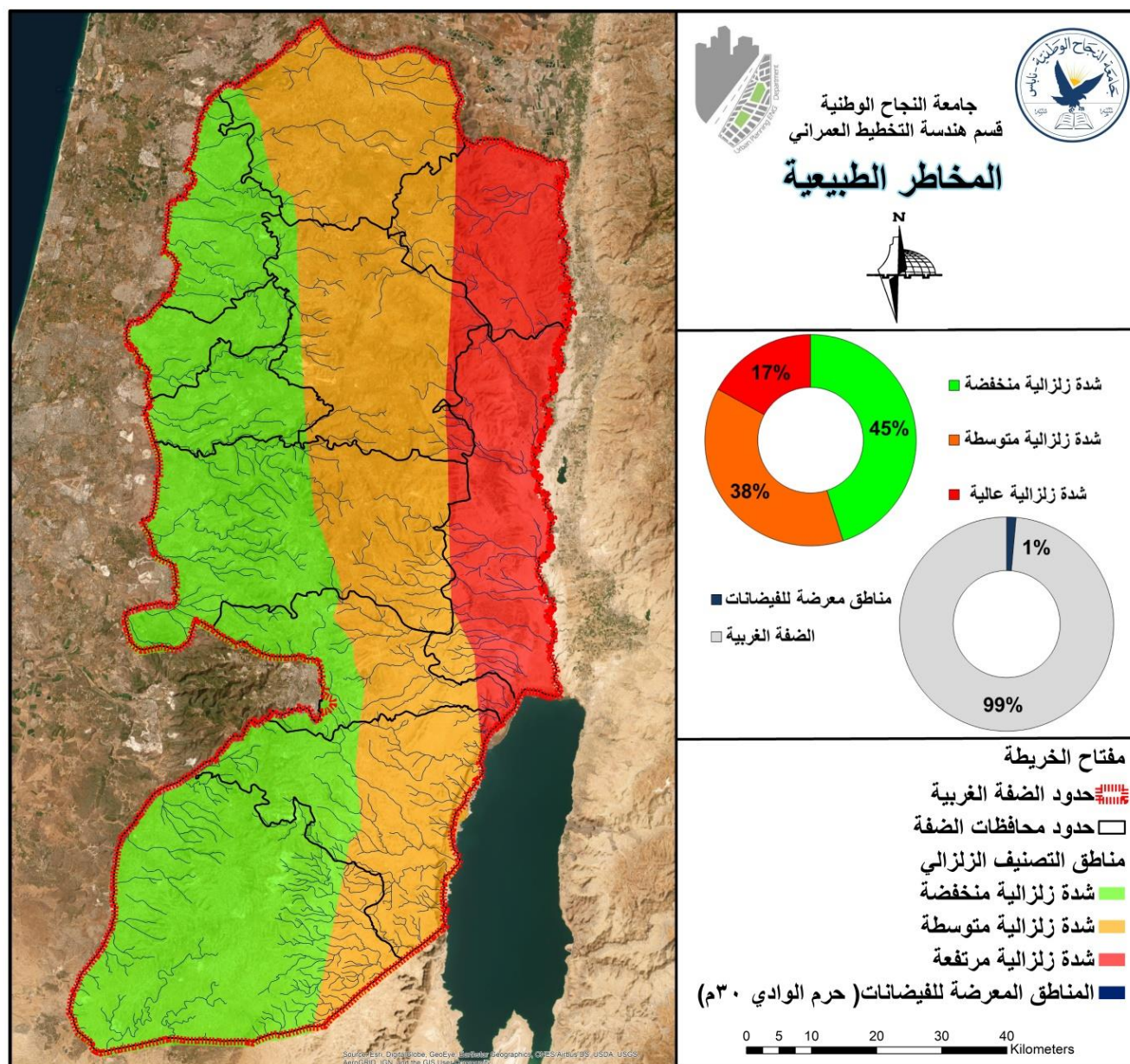
المصدر: الباحثة.

## 5. المخاطر الطبيعية.

بالنسبة إلى الزلازل فتصنف فلسطين والمنطقة بأنها ذات نشاط زلزالي متواضع، حيث تنقسم الضفة الغربية من حيث التقسيم الزلزالي إلى ثلاث مناطق رئيسية وهي المنطقة (3) والتي تمتاز بشدة زلزالية عالية وتكون في منطقة الأغوار والبحر الميت، أما المنطقة الثانية فهي (B2) والتي تمتاز بشدة زلزالية متوسطة وتكون في المناطق الوسطى من الضفة الغربية، وأخيراً المنطقة (A2) وتمتاز بشدة زلزالية منخفضة وتكون في المناطق



الغربية والجنوبية من الضفة. وفيما يتعلق بالمناطق المعرضة للفيضانات فهي تمثل حرم الأودية بواقع 30 م وتشكل مساحتها حوالي 77 كم<sup>2</sup> من مساحة الضفة. وتوضح الخارطة أدناه المخاطر الطبيعية في الضفة الغربية ونسبها.



خارطة 18 : المخاطر الطبيعية في الضفة الغربية.

المصدر: الباحثة.



## 6. التربة في الضفة الغربية.

تتنوع التربة في الضفة الغربية، حيث كل منها يناسب استخدام معين، ويعود ذلك إلى اختلاف المواد الأصلية المكونة لها، وتنوع الظروف المناخية، عدى عن الغطاء النباتي وطبوغرافية المنطقة وعوامل التعرية، التي تؤثر كل منها على تشكيل التربة. وتنقسم التربة في الضفة الغربية إلى مجموعة من الأنواع أهمها:

### 1. التربة الجبلية (التيراروزا "التربة الحمراء")

وهي أكثر أنواع التربة شيوعاً، تختلف في سماكتها ما بين المناطق المستوية والمنحدرات، تتشكل من صخور الحجر الجيري، والدولوميت، كما وتحتوي على الكلس والمواد العضوية والفوسفات، وهي تربة خصبة جيدة الإنتاج. تغطي معظم أراضي الضفة الغربية وتنتشر على السطوح والمنحدرات المناسبة من جبال فلسطين الوسطى، حيث يبلغ مساحتها 2607 كم وتشكل حوالي 48% من مساحة الضفة. كما وتنتشر في 232 قرية أي بنسبة حوالي 59% من مجموع قرى الضفة. (الأسطل، 2017).

### 2. التربة البركانية

تمتاز هذه التربة بكثرة المواد المعدنية الموجودة فيها وهي ذات لون قاتم، حيث تتواجد في الضفة الغربية على طول مجرى وادي نهر الأردن في منطقة الغور، تبلغ مساحتها 328.1 كم أي ما يعادل 6% من مساحة الضفة، وبالرغم من أنها خصبة إلا أن الظروف المناخية في أماكن انتشارها متطرفة، حيث تتبع الإقليم الصحراوي. (المرجع السابق).

### 3. التربة الثقيلة

تتكون هذه التربة من الترسبات المائية والهوائية، حيث تنتشر شمال غرب المنطقة الساحلية المنبسطة أو ذات الميل الخفيف، تبلغ مساحتها 292 كم أي بنسبة 5% من مساحة الضفة الغربية. (المرجع السابق).

#### 4. التربة الطباشيرية

وتحتوي على نسبة عالية من الطباشير وغالبا ما تكون ضحلة، كمل وتوجد بالقرب من البحر الميت وهي خالية من التجمعات البشرية. تبلغ مساحتها 251.6 كم وتشكل 3% من إجمالي مساحة الضفة. ( المرجع السابق).

#### 5. التربة الطفلية

تتكون من الترسبات الطفيلية والحصى والحجارة، بالإضافة إلى التربة الكلسية الغرينية، حيث تبلغ مساحتها 167 كم أي بنسبة 4% من مساحة الضفة. (المرجع السابق).

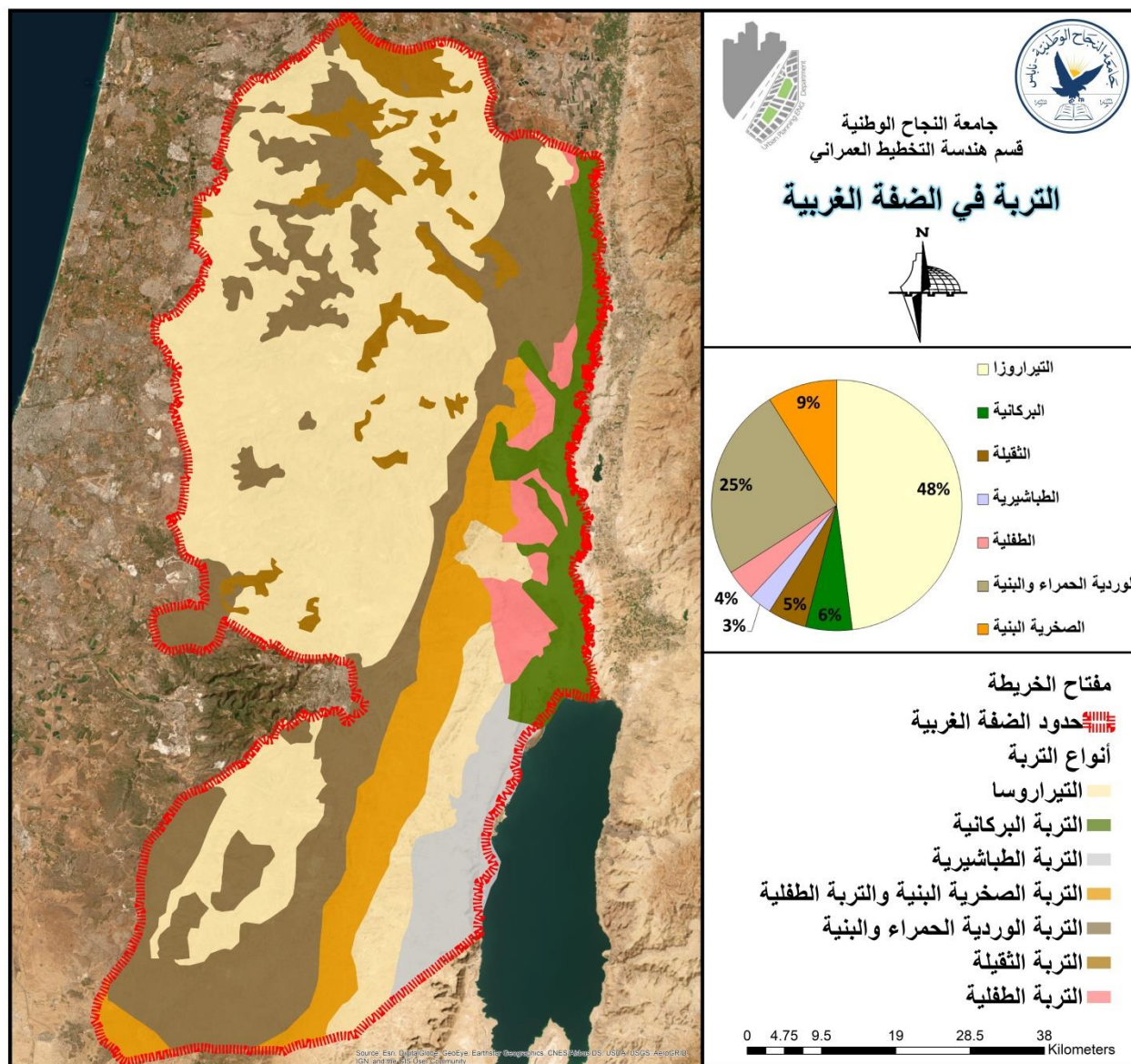
#### 6. التربة الوردية الحمراء والبنية

وهي تربة خفيفة جيدة الإنتاج، حيث تتراوح نسبة الصخور فيها 30-50% وتسود في المناطق الجبلية، تبلغ مساحتها 1398 كم أي بنسبة 25% من مساحة الضفة الغربية. (المرجع السابق).

#### 7. التربة الصخرية البنية

يتواجد هذا النوع من التربة في المنحدرات الشديدة والمتوسطة والسفوح الشرقية للضفة الغربية، حيث تتكون من الحجر الجيري والدولوميت والصوان وتبلغ مساحتها 507.3 كم أي بنسبة 9% من مساحة الضفة. (المرجع السابق).

وبالنظر إلى التوزيع الجغرافي للتربة نجد أن الترب التي تتميز بالخصوبة ينتشر فيها العمران الريفي بشكل كبير وهي التربة الجبلية التيراروزا. وبالرغم من أن التربة البركانية تتميز بخصوبتها إلا أن مناطق انتشارها المتطرف مناخيا في منطقة الغور حالت دون انتشار عمراني كثيف. وتعتبر التربة الصخرية البنية والوردية الحمراء والبنية جديتان للبناء فيهما. وتوضح الخارطة أدناه التوزيع المكاني لأنواع هذه الترب.



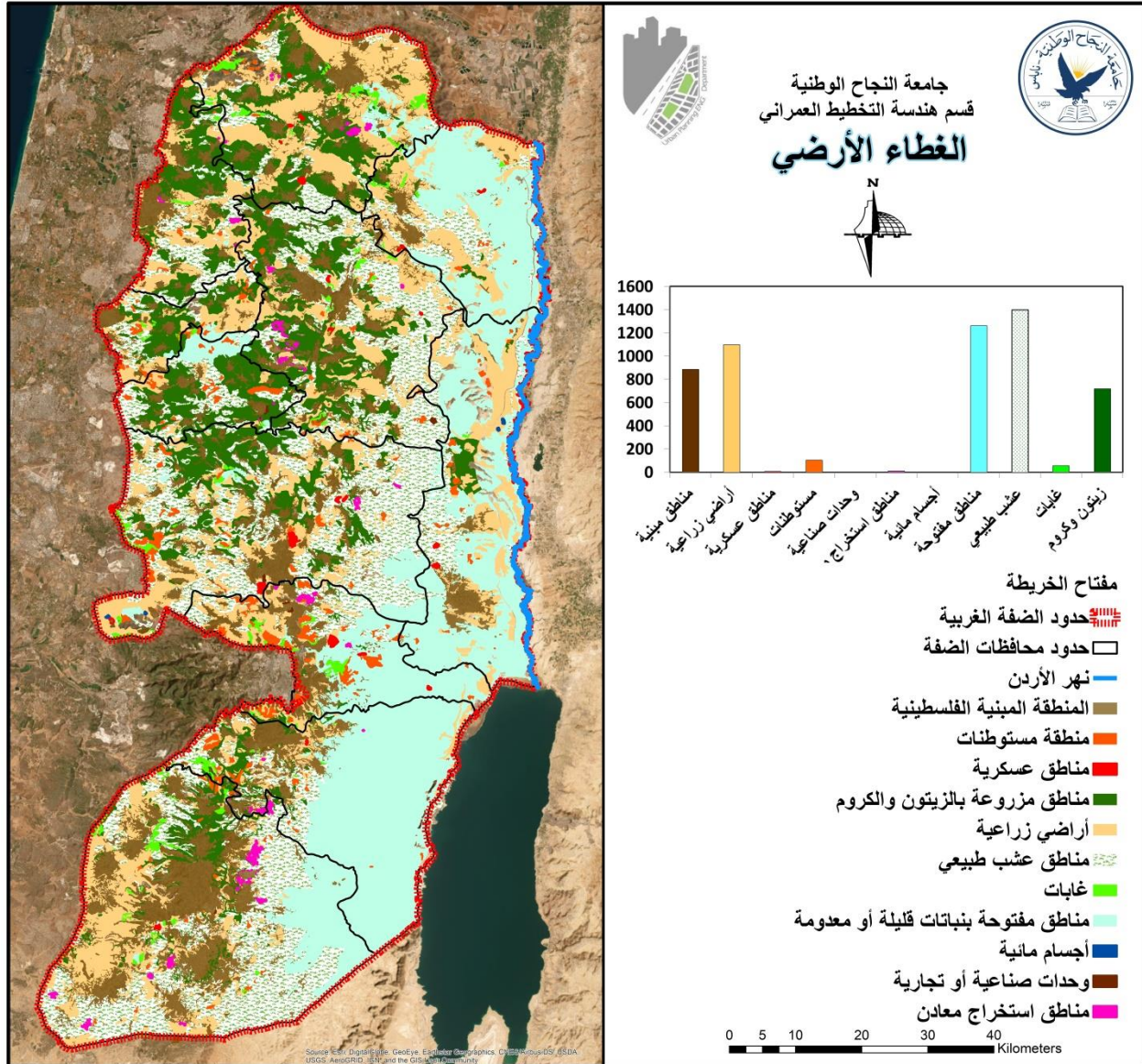
خارطة 19: التربة في الضفة الغربية.

المصدر: الباحثة.

### 3.6.4. الخصائص البشرية

#### 1. الغطاء الأرضي في الضفة الغربية

يتنوع الغطاء الأرضي في الضفة الغربية، فينقسم بشكل أساسي لقسمين، الاستخدامات البشرية المتمثلة بالمناطق المبنية سواء كانت سكنية، صناعية تجارية، وزراعية، والغطاءات الأرضية الطبيعية التي تتمثل بمناطق العشب الطبيعي، والغابات، ومناطق البور المتروكة. حيث وتوضح الخارطة أدناه الغطاء الأرضي.



خارطة 20 : الغطاء الأرضي في الضفة الغربية.

المصدر: الباحثة.

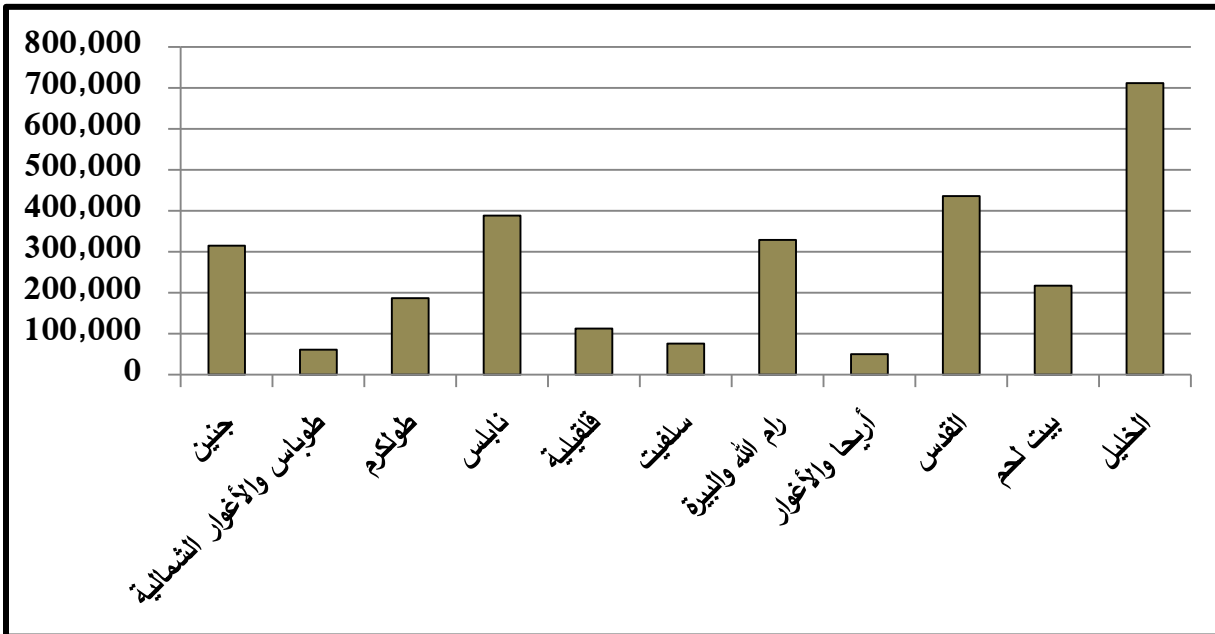


## 2. السكان والديموغرافية.

إن دراسة السكان والديموغرافية تهدف بشكل أساسي إلى تقييم التوقعات السكانية والديموغرافية للضفة الغربية حيث سيتم دراسة عدد السكان، وتوزيعهم، والتوقعات السكانية في المنطقة، والحاجات المستقبلية لمناطق التوسع والتي تعتبر ضرورية من أجل المخطط الوطني المكاني لسنة 2050 من أجل تحديد المناطق المتوفرة للتوسع ومدى حاجتنا لمدن جديدة، عدى عن توفير قاعدة ومداخلات لتقديرات قطاعية أخرى من أجل تحقيق تنمية اقتصادية واجتماعية في المنطقة.

### 1.2. أعداد السكان في الضفة الغربية.

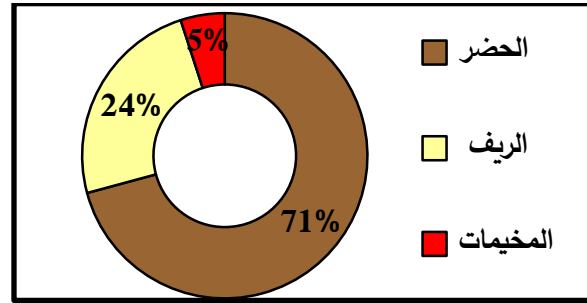
كما ذكرنا سابقا أن السكان والتجمعات البشرية عنصر أساسي لأي مساحة أو أرض كانت، حيث يشكلون الثقافة والعادات بالإضافة إلى اقتصاد المنطقة، فبالنسبة إلى الضفة الغربية فهي تحتوي على 11 محافظة كل منها يضم تجمعات سكانية متنوعة بين الحضر والريف والمخيمات . وبحسب الإحصاء الفلسطيني فقد بلغ عدد سكان الضفة الغربية بحلول عام 2017 (2,881,957) فردا موزعين على محافظات الضفة الغربية، وتعتبر محافظة الخليل أعلى المحافظات من حيث أعداد السكان، وقد بلغ معدل النمو السكاني في الضفة عام 2020 (2.1%). ويوضح الشكل عدد السكان في الضفة الغربية حسب المحافظة.



شكل 26: عدد السكان في الضفة الغربية حسب المحافظة.

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

ويوضح الشكل أدناه نسبة أعداد السكان في الضفة الغربية حسب نوع التجمع.



شكل 27: نسبة أعداد السكان في الضفة الغربية حسب نوع التجمع.

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

ويوضح الجدول أدناه عدد السكان والكثافة السكانية في الضفة الغربية حسب المحافظة، 2017.

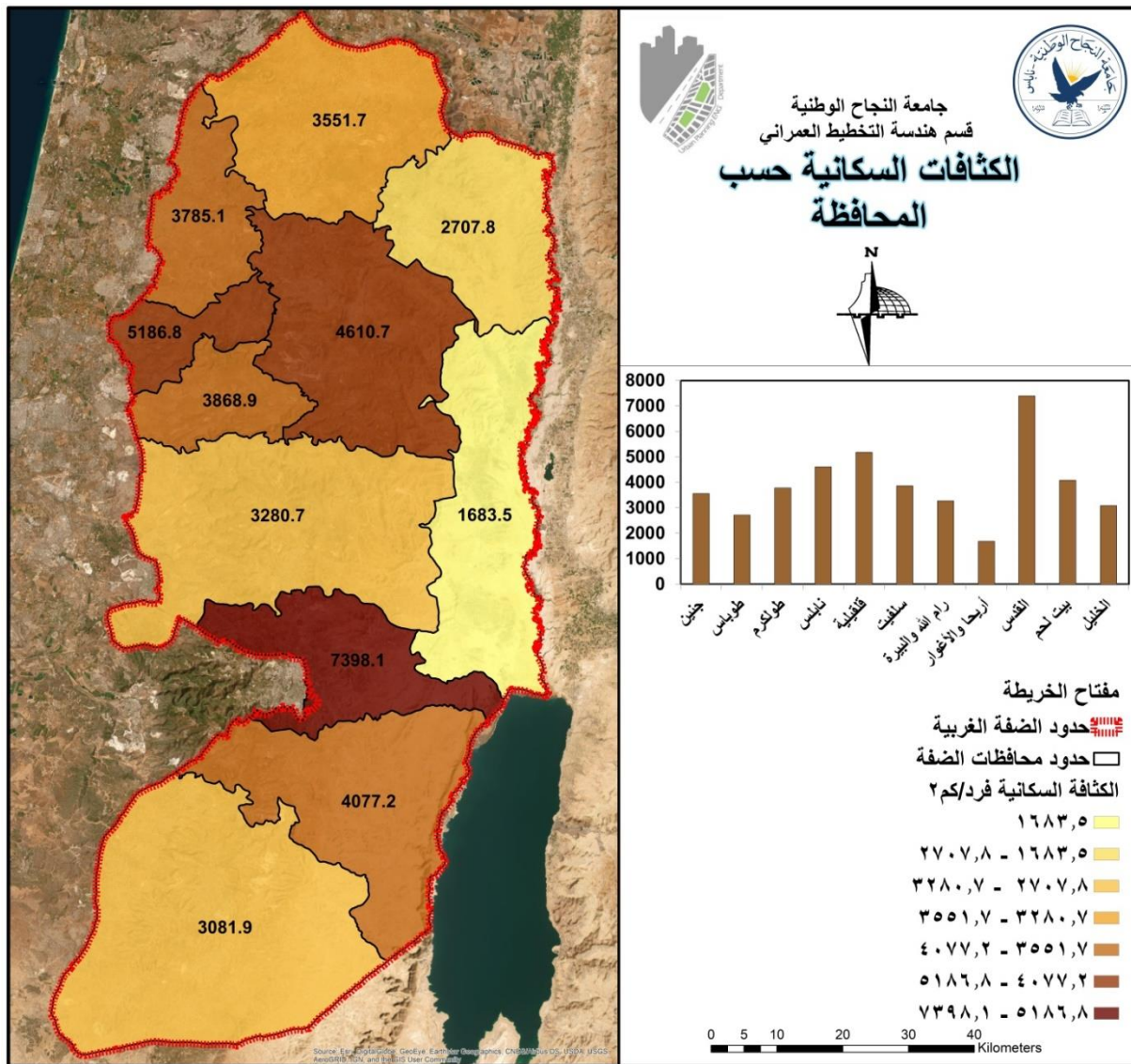
| المحافظة         | عدد السكان | مساحة المنطقة المبنية (كم <sup>2</sup> ) | نسبة المنطقة الفلسطينية المبنية من مساحة المحافظة | الكثافة السكانية (فرد/كم <sup>2</sup> ) |
|------------------|------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| جنين             | 314,866    | 88.65                                    | 15.18%                                            | 3551.7                                  |
| طوباس            | 60,927     | 22.5                                     | 5.5%                                              | 2707.8                                  |
| طولكرم           | 186,760    | 49.34                                    | 20%                                               | 3785.1                                  |
| نابلس            | 388,321    | 84.22                                    | 14.07%                                            | 4610.7                                  |
| قلقيلية          | 112,400    | 21.67                                    | 13.1%                                             | 5186.8                                  |
| سلفيت            | 75,444     | 19.5                                     | 9.5%                                              | 3868.9                                  |
| رام الله والبيرة | 328,861    | 100.24                                   | 11.72%                                            | 3280.7                                  |
| أريحا والأغوار   | 50,002     | 29.7                                     | 5.01%                                             | 1683.5                                  |
| القدس            | 435,753    | 58.9                                     | 16.85%                                            | 7398.1                                  |
| بيت لحم          | 217,400    | 53.32                                    | 8.13%                                             | 4077.2                                  |
| الخليل           | 711,223    | 230.77                                   | 23%                                               | 3081.9                                  |
| الضفة الغربية    | 2,881,957  | 758.81                                   | 13%                                               | 3797.9                                  |

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني؛ الباحثة.

جدول 14 : عدد السكان والكثافة السكانية ومساحة المنطقة المبنية في الضفة حسب المحافظة.



نلاحظ مما سبق أن الكثافات السكانية في الضفة الغربية هي مرتفعة بشكل عام وأكثرها كثافة محافظة القدس ثم قلقيلية ونابلس وأقلها كثافة محافظة أريحا ثم محافظة طوباس. حيث توضح الخارطة أدناه الكثافات السكانية في محافظات الضفة الغربية.



خارطة 21: الكثافات السكانية في محافظات الضفة الغربية.

المصدر: الباحثة.

## 2.2. الخصائص السكانية

تتمثل الخصائص السكانية في الضفة الغربية كالتالي:

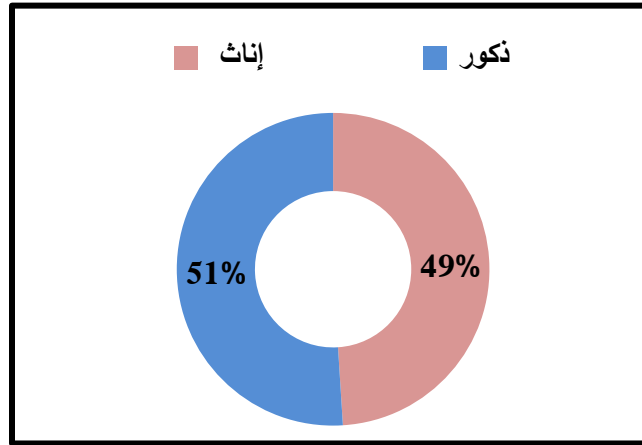
### 1. التركيب النوعي للسكان

بالنسبة للتركيب النوعي للسكان في الضفة الغربية فنلاحظ عدم وجود تغير ملحوظ في نسبة الذكور ونسبة الإناث بين عامي 2007 و 2017 كما يبينه الجدول أدناه:

| 2017                                     |            | 2007   |            | توزيع السكان |
|------------------------------------------|------------|--------|------------|--------------|
| النسبة                                   | عدد السكان | النسبة | عدد السكان | حسب الجنس    |
| 49%                                      | 1,386,914  | 49.3%  | 1,157,339  | إناث         |
| 51%                                      | 1,443,624  | 50.7%  | 1,193,244  | ذكور         |
| 100%                                     | 2,830,538  | 100%   | 2,350,583  | المجموع      |
| المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني |            |        |            |              |

جدول 15: التركيب النوعي للسكان في الضفة الغربية.

ويوضح الشكل أدناه نسبة الذكور والإناث في الضفة الغربية.

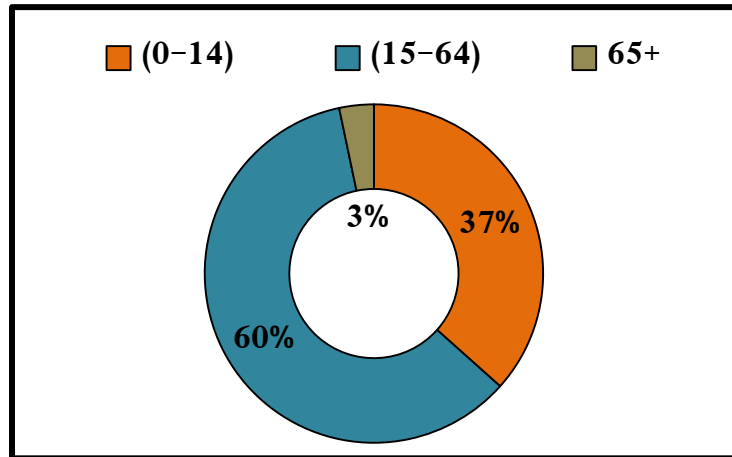


شكل 28: نسبة الذكور والإناث في الضفة الغربية.

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

## 1. التركيب العمري للسكان

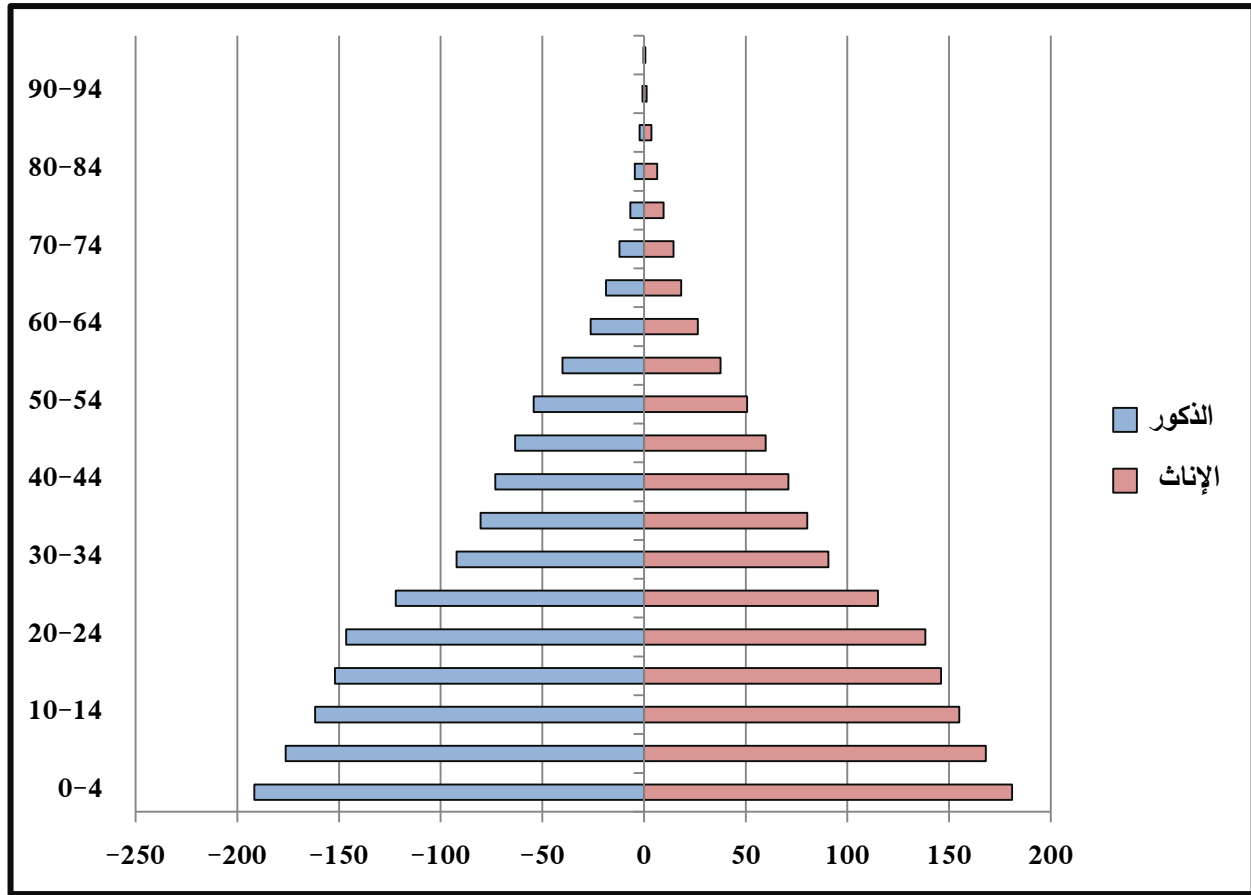
يظهر التركيب العمري للسكان في الضفة الغربية على أنه مجتمع فتي، إذ قدرت نسبة الأفراد في الفئة العمرية (0-14 سنة) 36.6%، ونسبة الأفراد من الفئة العمرية (15-64 سنة) 60.1%، ونسبة الأفراد من 65 سنة فأكثر 3.3%. حيث يوضح الشكل أدناه هذه النسب.



شكل 29: نسب أعداد السكان حسب الفئة العمرية في الضفة الغربية.

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

كما أن الهرم السكاني يعطي انطباعاً عن التوزيع العمري والنوعي للسكان، حيث يمكننا الملاحظة أن شكل الهرم السكاني للضفة طبيعي، كما أن النسبة الأكبر هي من فئة الشباب والأطفال.



شكل 30: الهرم السكاني للضفة الغربية.

المصدر: إعداد الباحثة. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017.

### 3. التوقعات السكانية واحتياجات التجمعات السكانية الفلسطينية المستقبلية.

في هذا الجزء تم حساب التوقعات السكانية لسنة 2030، 2040، 2050 لسكان الضفة الغربية حسب كل تجمع فلسطيني، وتم الأخذ بعين الاعتبار النازحين حول العالم حيث يبلغ عددهم 1.5 مليون نسمة، والذين سيعودون وسيتم استقبالهم سنة 2040، حيث تم توزيع 90% منهم على الضفة الغربية، وتم توزيعهم على المحافظات بنسب معينة، و10% منهم تم توزيعهم على قطاع غزة. ومن ثم تم حساب المساحات اللازمة للتوسع في كل سنة من سنوات الهدف لكل تجمع، حيث تم الأخذ بعين الاعتبار تصنيف التجمعات من حيث المناطق الحضرية والمدن الرئيسية والمناطق الريفية وغيرها، من أجل الحفاظ على الطابع الريفي والأراضي الزراعية في المناطق الريفية، وحتى يتم التوسع بشكل متناسب. فالبينة إلى التوقعات السكانية، يوضح الجدول أدناه التوقعات السكانية في الضفة الغربية لسنة 2030، 2040، 2050، حسب كل محافظة.

| المحافظة                                                                               | أعداد السكان<br>2017 | التوقعات السكانية<br>2030 | التوقعات السكانية<br>2040 | التوقعات السكانية<br>2050 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| جنين                                                                                   | 314866               | 411044                    | 643384                    | 1230024                   |
| طوباس                                                                                  | 60927                | 79538                     | 124496                    | 238011                    |
| طولكرم                                                                                 | 186760               | 243807                    | 381618                    | 729578                    |
| نابلس                                                                                  | 388321               | 506936                    | 793479                    | 1516976                   |
| قلقيلية                                                                                | 112400               | 146733                    | 229673                    | 439091                    |
| سلفيت                                                                                  | 75444                | 98489                     | 154159                    | 294722                    |
| رام الله والبيرة                                                                       | 328861               | 429314                    | 671981                    | 1284696                   |
| اريجا                                                                                  | 50001                | 65275                     | 102172                    | 195333                    |
| القدس                                                                                  | 433142               | 568857                    | 890400                    | 1702269                   |
| بيت لحم                                                                                | 217400               | 283806                    | 444226                    | 849273                    |
| الخليل                                                                                 | 715960               | 928471                    | 1453283                   | 2778393                   |
| المجموع                                                                                |                      | 3,762,270                 | 5,888,871                 | 11,258,366                |
| المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني و مشروع المخطط المكاني في الضفة الغربية 2050. |                      |                           |                           |                           |

جدول 16: التوقعات السكانية في الضفة الغربية حسب المحافظة لسنوات 2030، 2040، 2050.

وأما بالنسبة إلى تصنيف التجمعات السكانية وتعريفها مع حصة الفرد (الكثافة السكانية) المقترحة لكل منها بناء على مجموعة من الخبراء والمخططين الفلسطينيين، فيوضحها الجدول أدناه.

| الكثافة السكانية<br>اللازمة (م <sup>2</sup> /فرد) | تصنيف التجمعات السكانية                                                    |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| الضفة الغربية                                     |                                                                            |
| 115                                               | المدينة المركزية في المحافظة                                               |
| 155                                               | التجمعات الحضرية (1): (عدد سكانها أكثر من 25,000 نسمة وأقل من 50,000 نسمة) |
| 180                                               | التجمعات الحضرية (2): (عدد سكانها أكثر من 10,000 نسمة وأقل من 25,000 نسمة) |

|                                                     |                                                                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 230                                                 | التجمعات الريفية: (عدد سكانها أكبر من 1000 نسمة وأقل من 10,000 نسمة) |
| 300                                                 | التجمعات الصغيرة: (عدد سكانها أقل من 1000 نسمة)                      |
| 75                                                  | المخيمات                                                             |
| المصدر: مشروع المخطط المكاني في الضفة الغربية 2050. |                                                                      |

جدول 17: التصنيفات المعتمدة للتجمعات السكانية وحصّة الفرد لكل منها.

وبعد أن تم حساب التوقعات السكانية تم حساب المساحات والاحتياجات المستقبلية بناء على حصّة الفرد في الزيادة السكانية بين الفترات، والجدول أدناه يوضح المساحات اللازمة للتوسع في السنوات 2030، 2040، 2050، على التوالي حسب كل محافظة في الضفة الغربية.

| المحافظة                                                                              | المساحة اللازمة للتوسع<br>2030 (كم <sup>2</sup> ) | المساحة اللازمة للتوسع<br>2040 (كم <sup>2</sup> ) | المساحة اللازمة للتوسع<br>2050 (كم <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| جنين                                                                                  | 27.078506                                         | 37.730043                                         | 95.265355                                         |
| طوباس                                                                                 | 6.847046                                          | 6.532310                                          | 16.493509                                         |
| طولكرم                                                                                | 15.072230                                         | 20.424913                                         | 51.571012                                         |
| نابلس                                                                                 | 25.716689                                         | 39.841996                                         | 100.597693                                        |
| قلقيلية                                                                               | 6.621779                                          | 12.975833                                         | 32.763120                                         |
| سلفيت                                                                                 | 5.961327                                          | 9.329270                                          | 23.555779                                         |
| رام الله والبيرة                                                                      | 30.621893                                         | 38.355931                                         | 96.845696                                         |
| أريحا                                                                                 | 8.943378                                          | 4.809815                                          | 12.144271                                         |
| القدس                                                                                 | 9.795091                                          | 42.819276                                         | 108.115066                                        |
| بيت لحم                                                                               | 16.287178                                         | 24.405752                                         | 61.622469                                         |
| الخليل                                                                                | 68.205228                                         | 76.093928                                         | 192.131325                                        |
| <b>المجموع</b>                                                                        | <b>221.150345</b>                                 | <b>313.319067</b>                                 | <b>791.105295</b>                                 |
| المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني و مشروع المخطط المكاني في الضفة الغربية 2050 |                                                   |                                                   |                                                   |

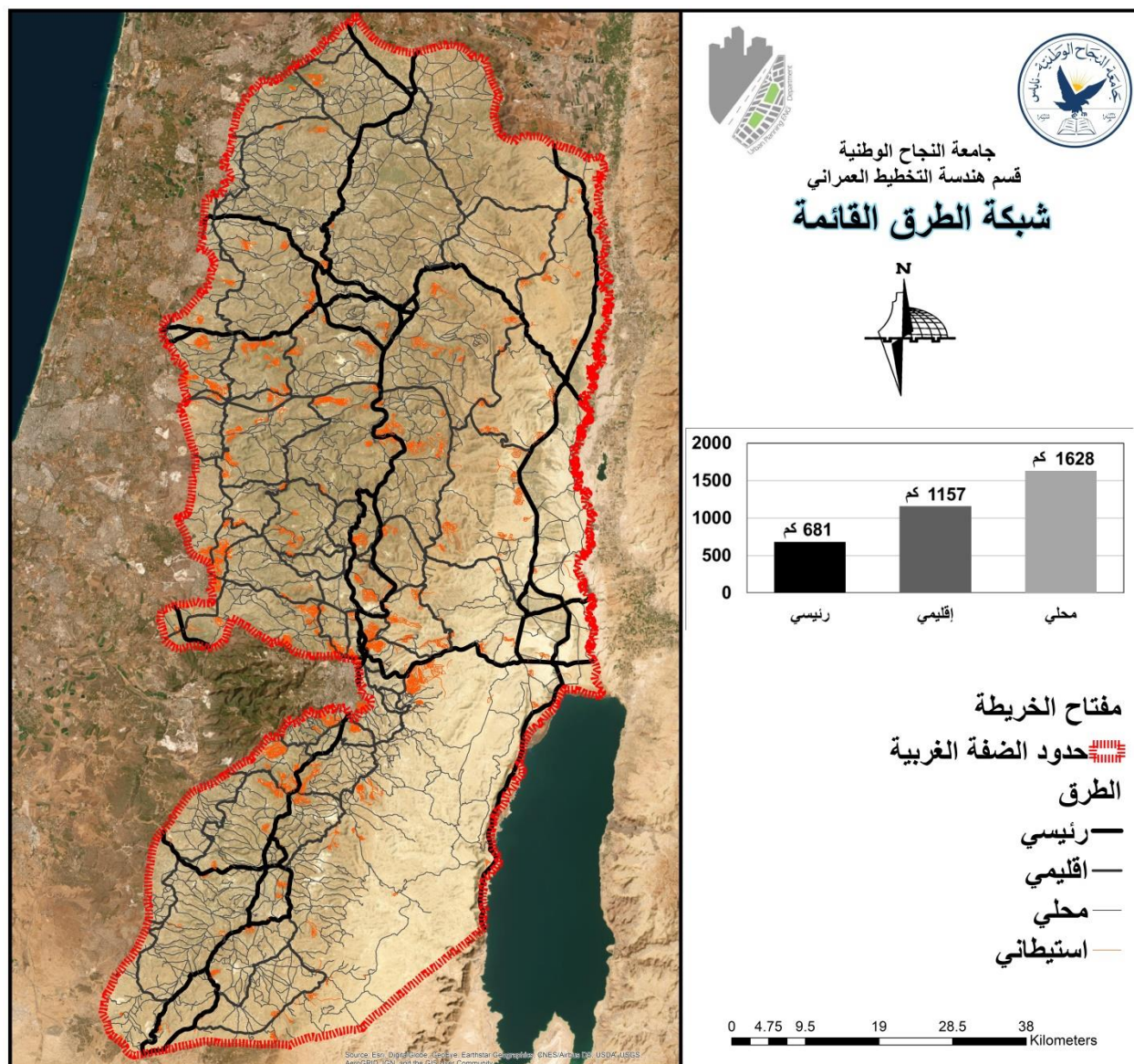
جدول 18 : المساحات اللازمة للتوسع في الضفة الغربية حسب المحافظة، للسنوات 2030، 2040، 2050.



### 3. البنية التحتية للمواصلات في الضفة الغربية.

هناك أهمية بالغة للنقل والمواصلات، فمن الناحية الاقتصادية يساهم هذا القطاع بصورة فعالة في الناتج المحلي الإجمالي، ومن الناحية الجغرافية فهو يعتبر حلقة وصل داخل المجتمع وبين المجتمع والمجتمعات الأخرى، وتتضمن العناصر الأساسية لقطاع النقل بشكل عام النقل البري وهو المعروف بالضفة الغربية، والنقل الجوي والنقل عبر سكك الحديد التي تفتقر الضفة إليهما بسبب ممارسات وسياسات الاحتلال الإسرائيلي.

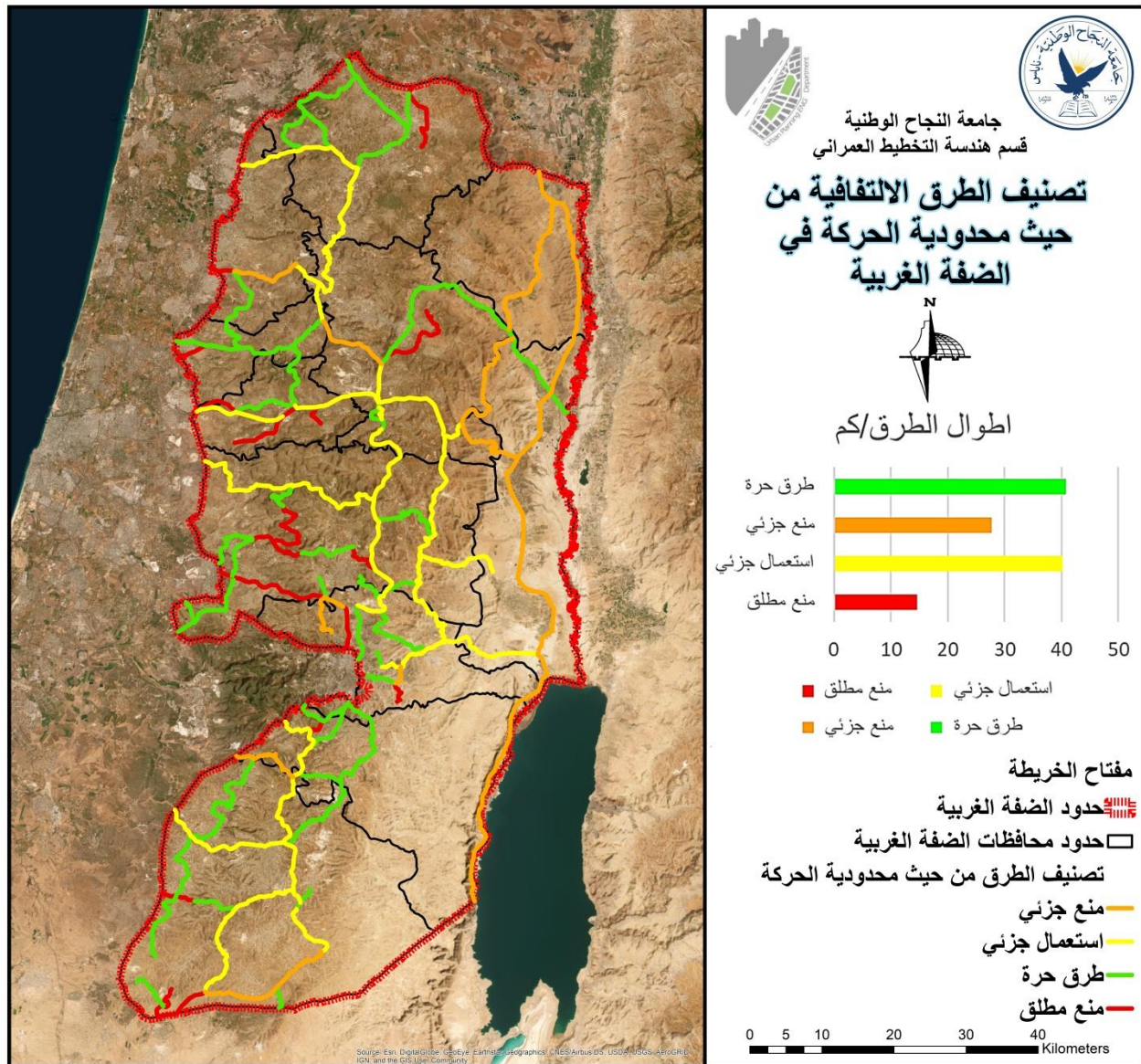
وفي الضفة الغربية بشكل عام تنقسم الطرق إلى طرق إقليمية، رئيسية، ومحلية، حيث تمتد من شمال الضفة إلى جنوبها، ومن الشرق إلى الغرب، وتشير البيانات في مركز الإحصاء الفلسطيني بأن مجموع أطوال شبكة الطرق المعبدة في الضفة الغربية قد بلغت 3466 كيلو مترا حتى نهاية عام 2021. وتوضح الخارطة أدناه شبكة الطرق القائمة وأطوالها بناء على النوع والمعبد منها.



خارطة 22: شبكة الطرق القائمة في الضفة الغربية.

المصدر: الباحثة.

ومن جهة أخرى وبالنظر إلى وضع الضفة الغربية حالياً في ظل الاحتلال الإسرائيلي، ومع الأخذ بعين الاعتبار الحواجز ونقاط التفتيش، فهناك شوارع مشتركة "الشوارع الالتفافية" التي تقيد الحركة على الفلسطينيين بطرق مختلفة تتمثل بطرق يمنع بها الحركة مطلقاً، وهناك استعمال جزئي على بعض الطرق، بالإضافة إلى وجود منع جزئي على طرق أخرى، حيث وتوضح الخارطة أدناه تصنيف الطرق الالتفافية من حيث محدودية الحركة وأطوال كل منها في الضفة الغربية .



خارطة 23: تصنيف الطرق الالتفافية حسب محدودية الحركة في الضفة الغربية.

المصدر: الباحثة.

#### 4.6.4. ملخص التحليل (المساحات المتاحة للتطوير والتوسع في الضفة الغربية).

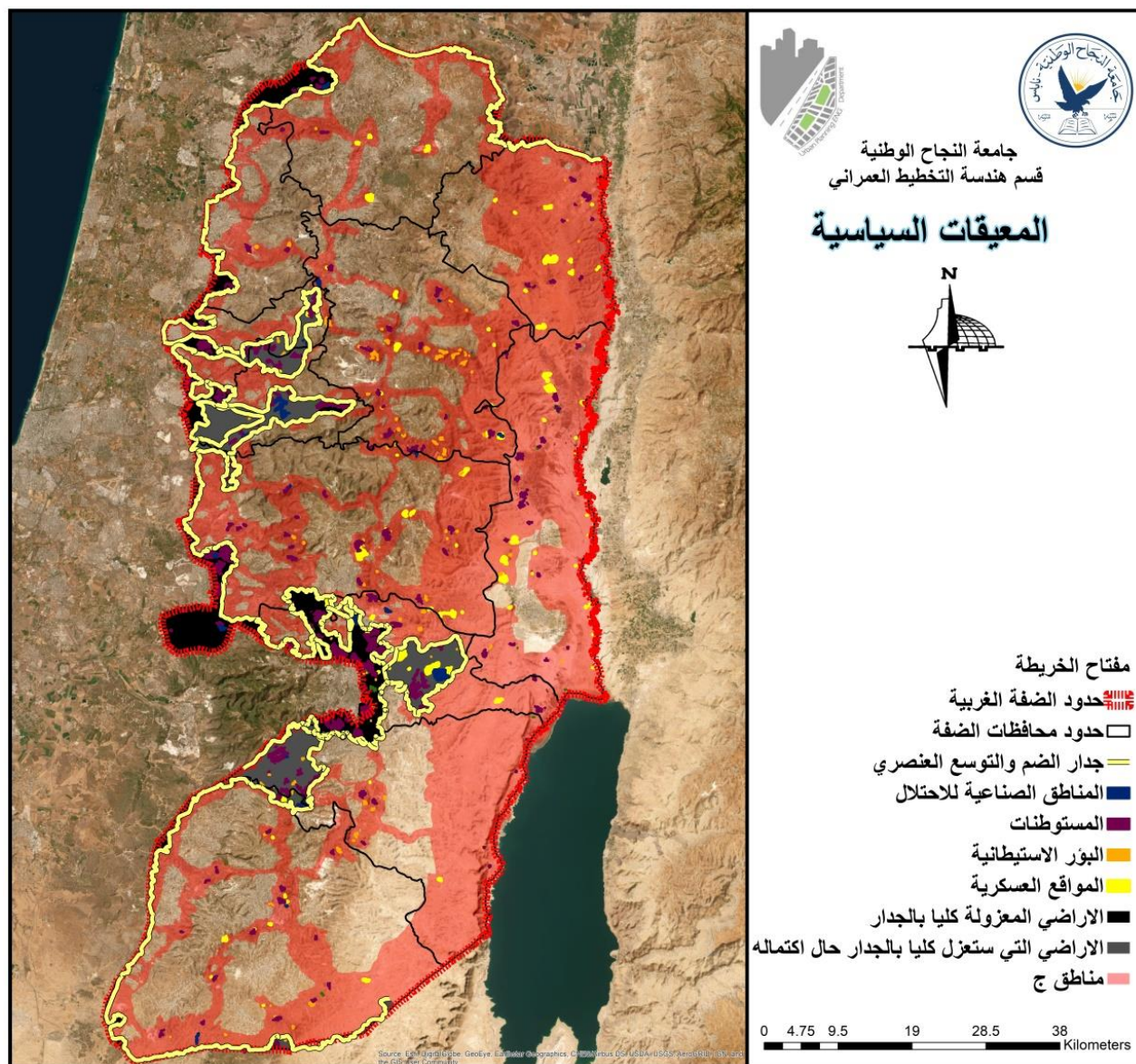
يمكن تلخيص التحليل السابق بمجموعة من التحديات والفرص التي لها أثر على التنمية العمرانية وسياسة المدن الجديدة في الضفة الغربية لسنة 2050. حيث يوضحها الجدول أدناه.



| نقاط القوة والفرض                                                                                                                                                                                                                                                                  | نقاط الضعف والتحديات.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. وفق القانون الدولي وقرارات الأمم المتحدة فإن المستوطنات غير شرعية ويجب إزالتها.</p> <p>2. امكانية استغلال ما خلفه الاحتلال من معوقات كفرص للتطوير بالمستقبل.</p> <p>3. وجود نسبة جيدة من الأراضي المفتوحة غير المستغلة ووجود موارد طبيعية جيدة يمكن استغلالها بشكل أفضل.</p> | <p>1. التحديات الجيوسياسية: المستوطنات والبؤر الاستيطانية، جدار الفصل العنصري، الطرق الالتفافية. التي تضيق النطاق على اهل الضفة من توسع حضري و استغلال أمثل للموارد البشرية.</p> <p>2. الكثافة البنائية والسكانية العالية.</p> <p>3. الزحف باتجاه الأراضي الزراعية ومناطق الحماية، حيث أن الكثير من التجمعات الفلسطينية نجدها تتوسع اليوم باتجاه الأراضي الزراعية وذلك بسبب الاحتلال كمسبب رئيسي، وسوء في التخطيط من الجانب الفلسطيني في بعض الاحيان. فلا بد من المحافظة على مناطق الحماية والأراضي الزراعية من أي تنمية عمرانية.</p> |
| المصدر: الباحثة.                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

جدول 19: التحديات والفرص للتنمية العمرانية في الضفة الغربية.

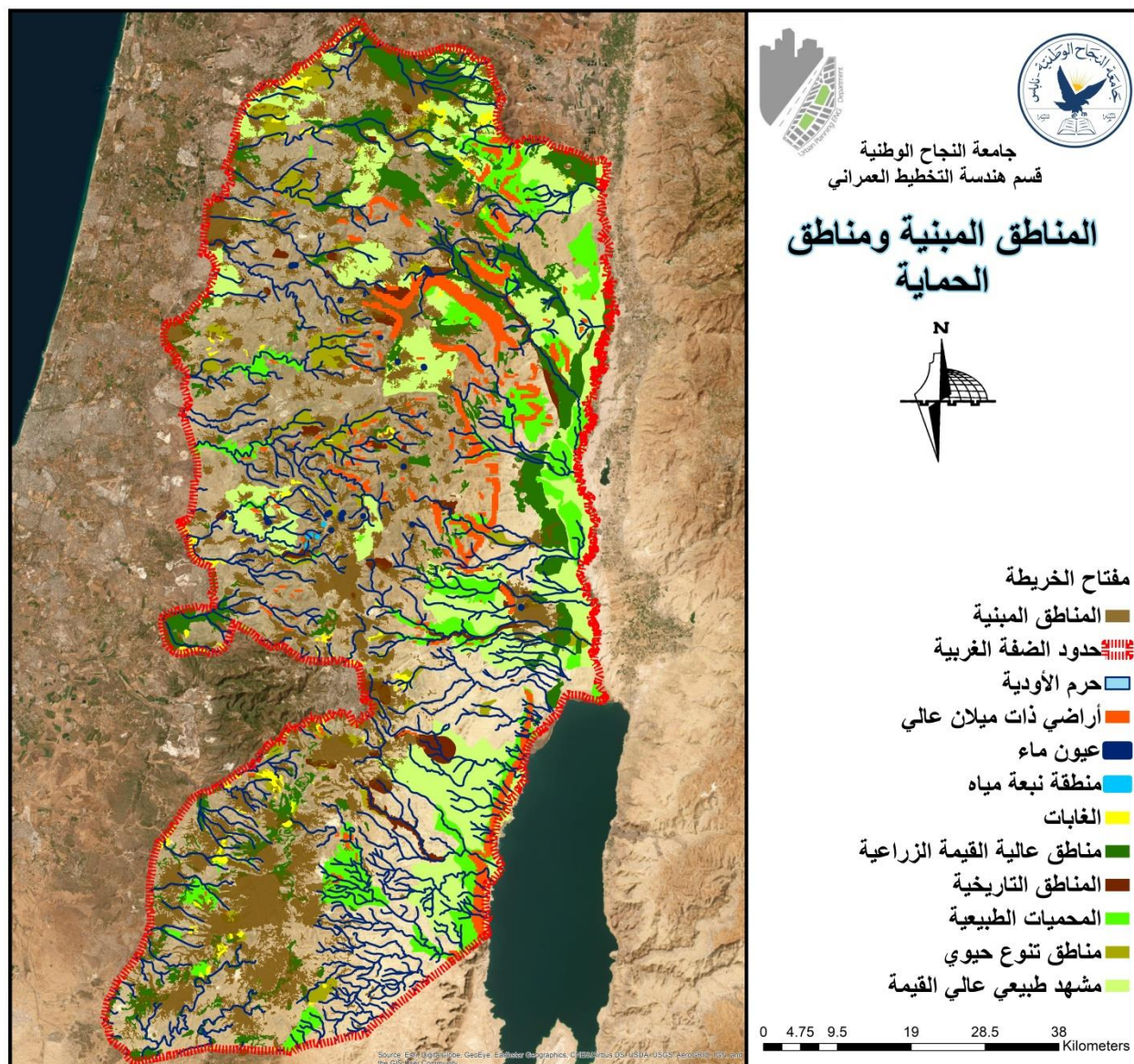
وتوضح الخرائط أدناه معيقات التنمية العمرانية في الضفة الغربية.



خارطة 24: المعوقات السياسية.

المصدر: الباحثة.





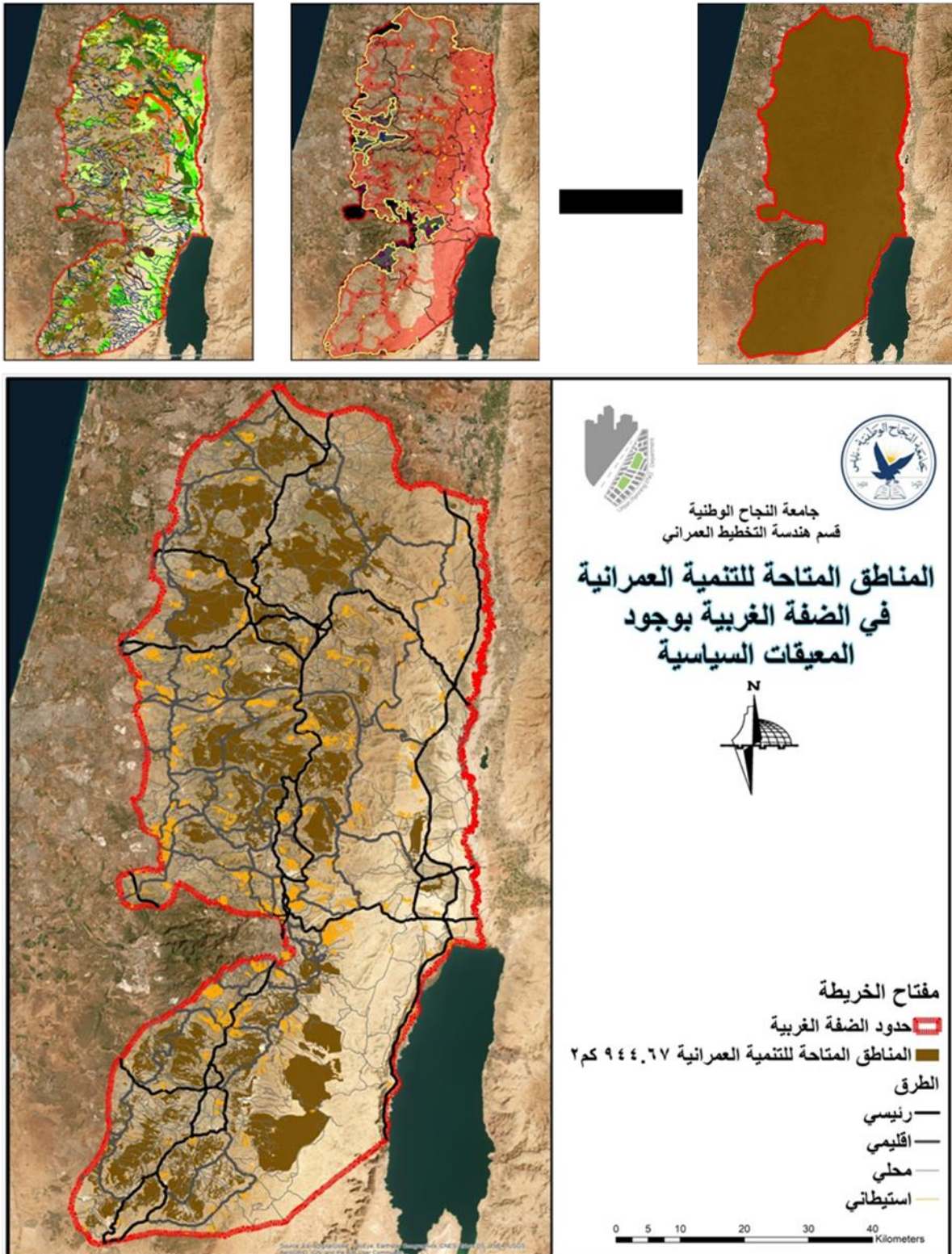
خارطة 25: المعوقات الطبيعية والمناطق المبنية.

المصدر: الباحثة.

وفيما يتعلق بالمناطق المتاحة للتوسع والتنمية العمرانية فسيتم حسابها بوجود المعوقات السياسية، وبعدم وجودها، لذلك:

1. الوضع الحالي (2023-2030) تم حساب المساحة المتاحة للتنمية العمرانية بالأخذ بعين الاعتبار جميع المعوقات السابقة. فوجد أن المساحات المتوفرة للتوسع هي 944.67 كم<sup>2</sup>. حيث توضحها الخارطة أدناه.

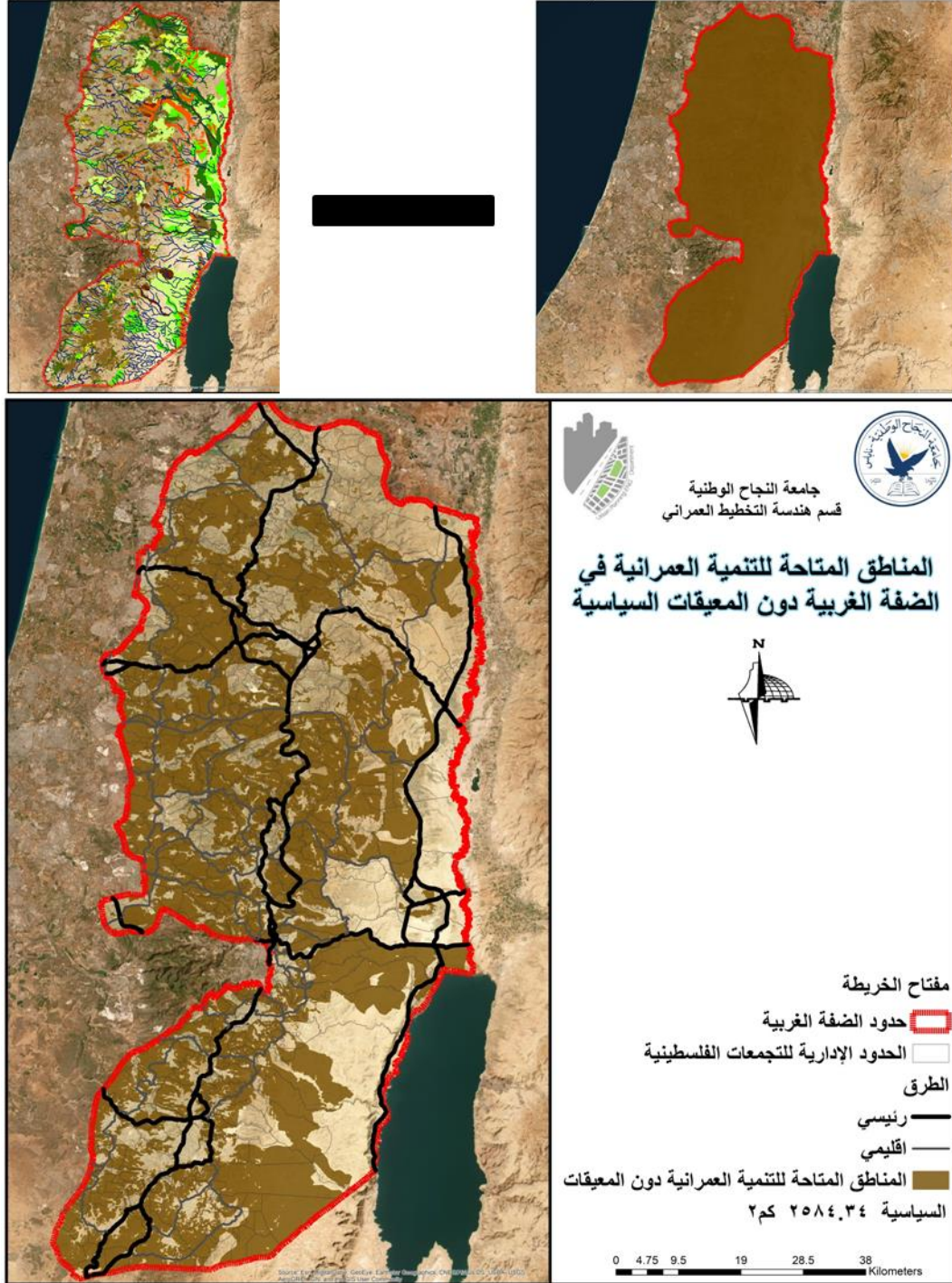




خارطة 26: المناطق المتاحة للتنمية العمرانية بوجود المعوقات السياسية.

المصدر: الباحثة

2. (2030-2050) تم تجاهل المعوقات السياسية والأخذ بعين الاعتبار فقط مناطق الحماية، والمناطق المبنية، فكانت المساحة المتاحة للتطوير والتوسع 2584.34 كم<sup>2</sup>، كما توضحها الخريطة أدناه.



خارطة 27: المناطق المتاحة للتنمية العمرانية في الضفة الغربية مع تجاهل المعوقات السياسية.

المصدر: الباحثة.

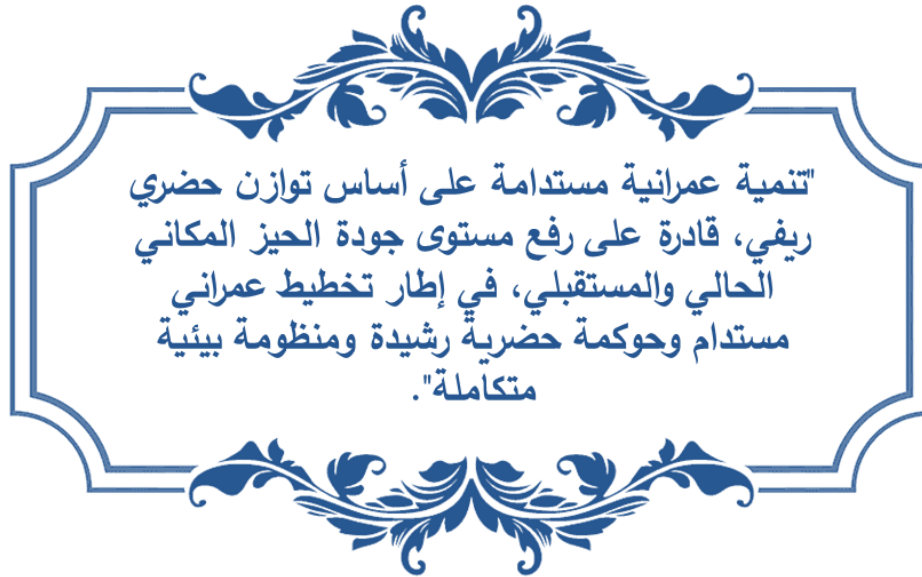


## الفصل الخامس

### 1.5. مقدمة

بعد أن تم تشخيص ودراسة التنمية العمرانية في منطقة الدراسة من خلال جوانب مختلفة سواء كانت الجانب الجيوسياسي أو الطبيعي أو البشري، والخروج بالمساحات المتوفرة والمتاحة للتوسع ولهذه التنمية، فكان لا بد أن يكون المخرج النهائي وهو المخطط الوطني المكاني، والسياسيات التابعة له بشكل تكون قادر على استيعاب جميع السكان الحاليين في مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية، بالإضافة إلى جميع النازحين من هذه المناطق إبان حرب 1967م، والنمو السكاني لهاتين الفئتين، لنصل إلى العدد الإجمالي لسكان المناطق الفلسطينية بحلول عام 2050 كما تم حسابه سابقا وهو بقرابة 11.5 مليون نسمة، وبطريقة تحقق تنمية متوازنة وأمنة ومحافظة على الموارد الطبيعية ومناطق الحماية للمنطقة.

### 2.5. الرؤية وفكرة التطوير.



صورة 17 : رؤية التنمية العمرانية في الضفة الغربية.

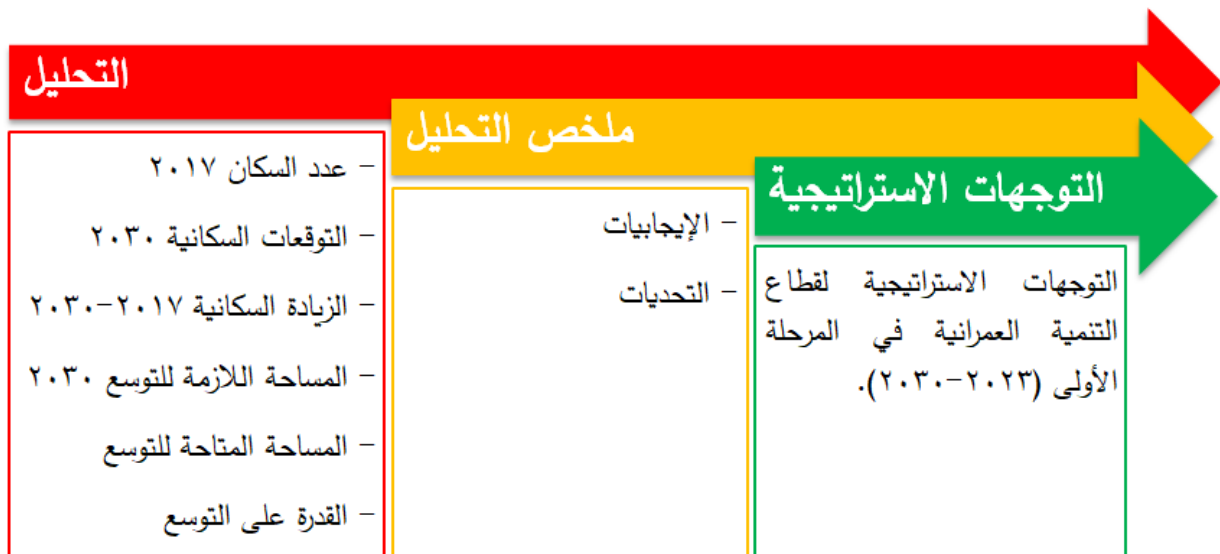
تم تطبيق هذه الرؤية على اثنتين من السيناريوهات التي لكل منها مراحل، وهي كالتالي:

1. سيناريو "1" : التخطيط في ظل الاحتلال الإسرائيلي والتمهيد للسيادة الكاملة على أراضي الضفة بحدود عام 1967م. ويتضمن المرحلة الأولى (2023-2030).

2. سيناريو "2" : التخطيط على أساسي السيادة الكاملة على أراضي الضفة الغربية بحدود عام 1967م. ويتضمن مرحلتين، المرحلة الثانية (2030-2040)، والمرحلة الثالثة (2040-2050).

### 3.5. السيناريو الأول

يتضمن السيناريو الأول المرحلة (2023-2030) بوجود الاحتلال الإسرائيلي، وفي هذه المرحلة المناطق المتاحة للتوسع مع الأخذ بعين الاعتبار مناطق الحماية، المناطق المبنية، الأراضي ذات الميلان العالي بالإضافة إلى مناطق حرم الأودية تساوي تقريبا كم تم حسابها سابقا 944.67 كم<sup>2</sup>. ويوضح الشكل أدناه آلية العمل في السيناريو الأول، حيث تم تحليل جميع التجمعات الفلسطينية في الضفة الغربية (557) تجمع.



شكل 31: آلية العمل في السيناريو الأول

المصدر: الباحثة

### 1.3.5. تحليل القدرة على التوسع في تجمعات محافظة نابلس.

| مساحة المباني (م <sup>٢</sup> ) | مساحة المنطقة المبنية (م <sup>٢</sup> ) | القدرة التوسع على القدرة | الفجوة (كم <sup>٢</sup> ) | المساحة المتاحة للتوسع كم <sup>٢</sup> | المساحة اللازمة للتوسع كم <sup>٢</sup> | حصة الفرد /م <sup>٢</sup> /شخص | الزيادة السكانية | التوقعات السكانية (٢٠٣٠) | عدد السكان (٢٠١٧) | التصنيف                    | التجمعات في محافظة نابلس |
|---------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------|
| 3517765                         | 21328228                                | لا                       | 3.94546                   | 2.569376                               | 6.514836                               | 135.929                        | 47928            | 204834                   | 156906            | مدينة رئيسية               | مدينة نابلس              |
| 175234                          | 273694                                  | لا                       | 0.083601                  | 0                                      | 0.083601                               | 18.701                         | 4470             | 19105                    | 14635             | مخيم                       | مخيم بلاطة               |
| 77971                           | 133123                                  | لا                       | 0.040663                  | 0                                      | 0.040663                               | 20.364                         | 1997             | 8534                     | 6537              | مخيم                       | مخيم عسكر القديم         |
| 60891                           | 73222                                   | لا                       | 0.022366                  | 0                                      | 0.022366                               | 15.360                         | 1456             | 6223                     | 4767              | مخيم                       | مخيم عسكر الجديد         |
| 29701                           | 57259                                   | لا                       | 0.017490                  | 0                                      | 0.017490                               | 15.958                         | 1096             | 4684                     | 3588              | مخيم                       | مخيم عين بيت الماء       |
| 170021                          | 1186040                                 | لا                       | 0.071693                  | 0.29059                                | 0.362283                               | 189.281                        | 1914             | 8180                     | 6266              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى | سالم                     |
|                                 |                                         | نعم                      | -                         | 0.602415                               | 0.175152                               | 202.047                        | 867              | 3705                     | 2838              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى | دير الحطب                |
|                                 |                                         | نعم                      | -                         | 0.734509                               | 0.213131                               | 202.833                        | 1051             | 4491                     | 3440              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى | عزموط                    |
| 177271                          | 1414003                                 | لا                       | 0.431889                  | 0.000027                               | 0.431916                               | 237.089                        | 1822             | 7786                     | 5964              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى | روجيبا                   |
| 79535                           | 654256                                  | لا                       | 0.178387                  | 0.021459                               | 0.199846                               | 215.997                        | 925              | 3954                     | 3029              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى | كفر قبل                  |
|                                 |                                         | نعم                      | -                         | 4.014128                               | 0.489254                               | 310.290                        | 1577             | 6739                     | 5162              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى | نل                       |
|                                 |                                         | نعم                      | -                         | 0.804273                               | 0.142402                               | 355.330                        | 401              | 1713                     | 1312              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى | بيت وزن                  |
|                                 |                                         | نعم                      | -                         | 1.336724                               | 0.575935                               | 462.243                        | 1246             | 5325                     | 4079              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى | بيت ايبا                 |
|                                 |                                         | نعم                      | -                         | 0.239022                               | 0.217547                               | 280.726                        | 775              | 3312                     | 2537              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى | زواتا                    |
|                                 |                                         | نعم                      | -                         | 1.645456                               | 0.283620                               | 412.489                        | 688              | 2939                     | 2251              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى | قوصين                    |

| مساحة<br>المباني | مساحة<br>المنطقة<br>(م²) | القدرة<br>على التوسع | الفجوة<br>(كم²) | المساحة<br>المتاحة<br>للتوسع كم² | المساحة<br>اللازمة<br>للتوسع كم² | حصة<br>الفرد | الزيادة<br>السكانية | التوقعات<br>السكانية<br>(٢٠٣٠) | عدد<br>السكان<br>(٢٠١٧) | التصنيف                    | التجمعات في<br>محافظة<br>ناپلس |
|------------------|--------------------------|----------------------|-----------------|----------------------------------|----------------------------------|--------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------------|
|                  |                          | نعم                  | -               | 0.756479                         | 0.450953                         | 500.619      | 901                 | 3850                           | 2949                    | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى | دير شرف                        |
|                  |                          | نعم                  | -               | 1.960591                         | 0.111344                         | 361.625      | 308                 | 1316                           | 1008                    | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى | عراق يورين                     |
|                  |                          | نعم                  | -               | 13.014458                        | 10.220995                        |              |                     |                                |                         | المجموع                    |                                |
| 93483            | 879115                   | نعم                  | -               | 0.685614                         | 0.175584                         | 359.491      | 488                 | 2087                           | 1599                    | منطقة ريفية                | بيت حسان                       |
|                  |                          | لا                   | 0.089519        | 0.179012                         | 0.268531                         | 465.386      | 577                 | 2466                           | 1889                    | منطقة ريفية                | التصارية                       |
|                  |                          | نعم                  | -               | 3.020868                         | 0.378691                         | 390.966      | 969                 | 4140                           | 3171                    | منطقة ريفية                | الباذان                        |
|                  |                          | نعم                  | -               | 7.62235                          | 0.275103                         | 322.228      | 854                 | 3649                           | 2795                    | منطقة ريفية                | طلوزة                          |
|                  |                          | نعم                  | -               | 6.195907                         | 0.994113                         | 369.286      | 2692                | 11505                          | 8813                    | منطقة ريفية                | عصيرة الشمالية                 |
|                  |                          | نعم                  | -               | 7.989593                         | 0.317767                         | 415.291      | 765                 | 3270                           | 2505                    | منطقة ريفية                | ياصيد                          |
|                  |                          | نعم                  | -               | 6.199321                         | 0.268416                         | 264.441      | 1015                | 4338                           | 3323                    | منطقة ريفية                | بيت امرين                      |
|                  |                          | نعم                  | -               | 6.838083                         | 0.317571                         | 250.400      | 1268                | 5420                           | 4152                    | منطقة ريفية                | برقة                           |
|                  |                          | نعم                  | -               | 0.821345                         | 0.283676                         | 289.764      | 979                 | 4184                           | 3205                    | منطقة ريفية                | سبسطيا                         |
| 53777            | 550564                   | لا                   | 0.135339        | 0.032834                         | 0.168173                         | 308.266      | 2332                | 1786                           | منطقة ريفية             | الناقورة                   |                                |
|                  |                          | نعم                  | -               | 3.871342                         | 0.244194                         | 286.127      | 853                 | 3647                           | 2794                    | منطقة ريفية                | برازيا                         |
|                  |                          | نعم                  | -               | 1.36945                          | 0.409811                         | 300.815      | 1362                | 5822                           | 4460                    | منطقة ريفية                | بيت دجن                        |



| مساحة<br>المباني | مساحة<br>المنطقة (م <sup>٢</sup> ) | القدرة<br>على<br>التوسع | الفجوة<br>(كم <sup>٢</sup> ) | المساحة<br>المتاحة للتوسع<br>كم <sup>٢</sup> | المساحة<br>اللازمة للتوسع<br>كم <sup>٢</sup> | حصة<br>الفرد | الزيادة<br>السكانية | التوقعات<br>السكانية<br>(٢٠٣٠) | عدد السكان<br>(٢٠١٧) | التصنيف     | التجمعات في<br>محافظة نابلس |
|------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------|---------------------|--------------------------------|----------------------|-------------|-----------------------------|
|                  |                                    | نعم                     | -                            | 5.29714                                      | 0.774696                                     | 341.069      | 2271                | 9707                           | 7436                 | منطقة ريفية | جماعين                      |
| 178867           | 1560932                            | لا                      | 0.476774                     | 0.000022                                     | 0.476796                                     | 221.283      | 2155                | 9209                           | 7054                 | منطقة ريفية | عورتا                       |
|                  |                                    | نعم                     | -                            | 4.446151                                     | 1.041572                                     | 340.172      | 3062                | 13086                          | 10024                | منطقة ريفية | عقريا                       |
|                  |                                    | نعم                     | -                            | 4.221348                                     | 0.386668                                     | 461.997      | 837                 | 3577                           | 2740                 | منطقة ريفية | زيتا جماعين                 |
| 57189            | 450049                             | لا                      | 0.110971                     | 0.026499                                     | 0.137470                                     | 219.215      | 627                 | 2680                           | 2053                 | منطقة ريفية | اوصرين                      |
|                  |                                    | نعم                     | -                            | 3.913527                                     | 0.165354                                     | 351.287      | 471                 | 2012                           | 1541                 | منطقة ريفية | جواريش                      |
|                  |                                    | نعم                     | -                            | 0.442229                                     | 0.228841                                     | 257.714      | 888                 | 3795                           | 2907                 | منطقة ريفية | مجدل بني فاضل               |
|                  |                                    | نعم                     | -                            | 2.539126                                     | 0.549629                                     | 332.110      | 1655                | 7073                           | 5418                 | منطقة ريفية | قصره                        |
| 106059           | 873934                             | لا                      | 0.085147                     | 0.181801                                     | 0.266948                                     | 326.826      | 817                 | 3491                           | 2674                 | منطقة ريفية | دوما                        |
|                  |                                    | نعم                     | -                            | 3.400109                                     | 0.757398                                     | 302.570      | 2503                | 10698                          | 8195                 | منطقة ريفية | قيلان                       |
| 86421            | 900716                             | لا                      | 0.058876                     | 0.216253                                     | 0.275129                                     | 267.831      | 1027                | 4390                           | 3363                 | منطقة ريفية | يتما                        |
|                  |                                    | نعم                     | -                            | 0.364768                                     | 0.261628                                     | 310.219      | 843                 | 3604                           | 2761                 | منطقة ريفية | الساوية                     |
|                  |                                    | نعم                     | -                            | 3.689158                                     | 0.294802                                     | 268.761      | 1097                | 4688                           | 3591                 | منطقة ريفية | تلفيت                       |
|                  |                                    | نعم                     | -                            | 0.966511                                     | 0.187634                                     | 239.950      | 782                 | 3342                           | 2560                 | منطقة ريفية | قريوت                       |
|                  |                                    | نعم                     | -                            | 2.469781                                     | 0.268390                                     | 332.823      | 806                 | 3446                           | 2640                 | منطقة ريفية | اللين الشرقية               |

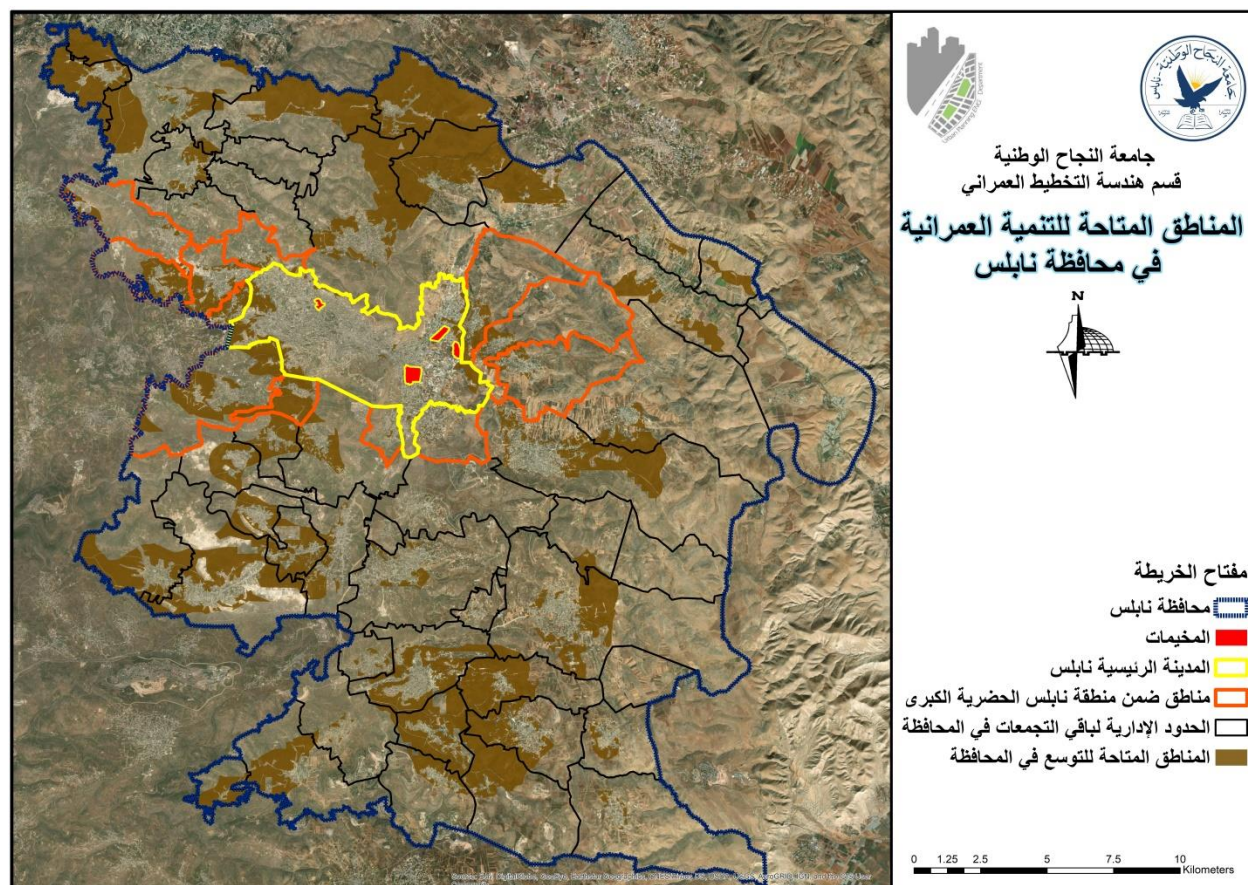
| مساحة المباني | مساحة المنطقة (م <sup>٢</sup> ) | القدرة على التوسع | الفجوة   | المساحة المتاحة م <sup>٢</sup> للتوسع | المساحة اللازمة م <sup>٢</sup> للتوسع | حصة الفرد | الزيادة السكانية | التوقعات السكانية (٢٠٣٠) | عدد السكان (٢٠١٧) | التصنيف         | التجمعات في محافظة نابلس |
|---------------|---------------------------------|-------------------|----------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------|------------------|--------------------------|-------------------|-----------------|--------------------------|
| 45993         | 582688                          | لا                | 0.175463 | 0.002523                              | 0.177986                              | 372.086   | 478              | 2044                     | 1566              | منطقة ريفية     | أودلا                    |
|               |                                 | نعم               | -        | 1.140381                              | 0.245128                              | 282.171   | 869              | 3713                     | 2844              | منطقة ريفية     | بورين                    |
|               |                                 | نعم               | -        | 1.112548                              | 0.679762                              | 334.194   | 2034             | 8693                     | 6659              | منطقة ريفية     | حوارة                    |
|               |                                 | نعم               | -        | 1.507021                              | 0.129852                              | 203.206   | 639              | 2731                     | 2092              | منطقة ريفية     | ماداما                   |
|               |                                 | نعم               | -        | 1.94397                               | 0.223651                              | 253.264   | 883              | 3774                     | 2891              | منطقة ريفية     | عسلاوس                   |
|               |                                 | نعم               | -        | 1.433006                              | 0.183890                              | 205.116   | 897              | 3832                     | 2935              | منطقة ريفية     | عصيرة القبيلة            |
|               |                                 | نعم               | -        | 1.179575                              | 0.279727                              | 252.695   | 1107             | 4731                     | 3624              | منطقة ريفية     | عوريف                    |
|               |                                 | نعم               | -        | 4.354687                              | 0.967382                              | 234.993   | 4117             | 17594                    | 13477             | تجمع حضري       | بيت فورريك               |
| 383926        | 4093367                         | لا                | 0.674349 | 0.575995                              | 1.250344                              | 350.399   | 3568             | 15250                    | 11682             | تجمع حضري       | بيتا                     |
| 19509         | 126162                          | لا                | 0.023495 | 0.015042                              | 0.038537                              | 267.859   | 144              | 615                      | 471               | تجمع صغير الحجم | نصف جبيل                 |
|               |                                 | نعم               | -        | 0.037647                              | 0.064468                              | 360.779   | 179              | 764                      | 585               | تجمع صغير الحجم | اجنسنا                   |
|               |                                 | نعم               | -        | 1.983638                              | 0.171627                              | 598.371   | 287              | 1226                     | 939               | تجمع صغير الحجم | العقربانية               |
| 10360         | 100079                          | لا                | 0.030424 | 0.000146                              | 0.030570                              | 319.741   | 96               | 409                      | 313               | تجمع صغير الحجم | عين شبلي                 |
| 30076         | 664180                          | لا                | 0.202878 | 0                                     | 0.202878                              | 918.644   | 221              | 944                      | 723               | تجمع صغير الحجم | فروش بيت دجن             |
|               |                                 | نعم               | -        | 0                                     | -                                     | -         | -                | 0                        | 0                 | تجمع صغير الحجم | الرحمان                  |

| التجمعات في محافظة نابلس | التصنيف         | عدد السكان (٢٠١٧) | التوقعات السكانية (٢٠٣٠) | الزيادة السكانية | حصة الفرد | المساحة اللازمة للتوسع كم <sup>٢</sup> | المساحة المتاحة للتوسع كم <sup>٢</sup> | الفجوة (كم <sup>٢</sup> ) | القدرة على التوسع | مساحة المنطقة المبنية (كم <sup>٢</sup> ) | مساحة المبانى (كم <sup>٢</sup> ) |
|--------------------------|-----------------|-------------------|--------------------------|------------------|-----------|----------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------------------------|----------------------------------|
| يانون                    | تجمع صغير الحجم | 92                | 120                      | 28               | 1254.09   | 0.035243                               | 0.498938                               | -                         | نعم               | -                                        | -                                |
| تل الخشبة                | تجمع صغير الحجم | 107               | 140                      | 33               | 902.588   | 0.029500                               | 0                                      | 0.029500                  | لا                | 96577                                    | 3663                             |
| الجالود                  | تجمع صغير الحجم | 743               | 970                      | 227              | 412.736   | 0.093672                               | 3.364679                               | -                         | نعم               | -                                        | -                                |
| عمورية                   | تجمع صغير الحجم | 371               | 484                      | 113              | 592.409   | 0.067134                               | 1.348366                               | -                         | نعم               | -                                        | -                                |
| زغرة                     | تجمع صغير الحجم | 63                | 82                       | 19               | 51.8730   | 0.000998                               | 0                                      | 0.000998                  | لا                | 3268                                     | 1353                             |

جدول 20: تحليل القدرة على التوسع في تجمعات محافظة نابلس.

المصدر: مشروع المخطط المكني للضفة الغربية 2050 ؛ الباحثة

وتوضح الخارطة أدناه المساحات المتاحة للتنمية العمرانية في محافظة نابلس



خارطة 28: المناطق المتاحة للتنمية العمرانية في محافظة نابلس.

المصدر: الباحثة.

❖ التحليل لباقي المحافظات موجود بالملحق.

### 2.3.5. ملخص التحليل

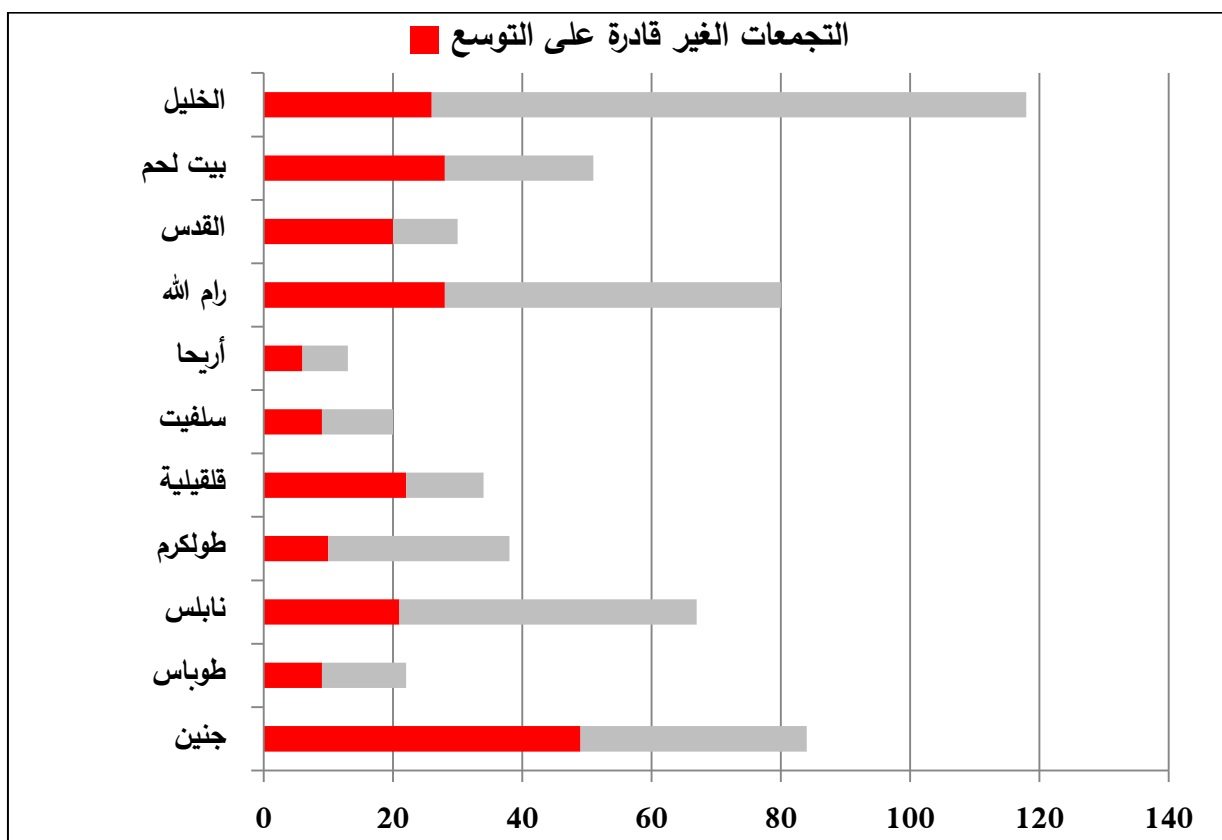
#### 1. التحديات

تمثلت التحديات في المناطق التي تجد صعوبة في التوسع، أي المناطق الغير قادرة على التوسع بشكل يلبي كافة الاحتياجات. ويوضح الجدول أدناه عدد التجمعات الغير قادرة على التوسع في كل محافظة.

| اسم المحافظة    | عدد التجمعات الغير قادرة على التوسع بشكل يلبي كافة الاحتياجات |
|-----------------|---------------------------------------------------------------|
| جنين            | 49                                                            |
| طوباس           | 9                                                             |
| نابلس           | 21                                                            |
| طولكرم          | 10                                                            |
| قلقيلية         | 22                                                            |
| سلفيت           | 9                                                             |
| أريحا           | 6                                                             |
| رام الله        | 28                                                            |
| القدس           | 20                                                            |
| بيت لحم         | 28                                                            |
| الخليل          | 26                                                            |
| المصدر: الباحثة |                                                               |

جدول 21 : عدد التجمعات الغير قادرة على التوسع حسب المحافظة.

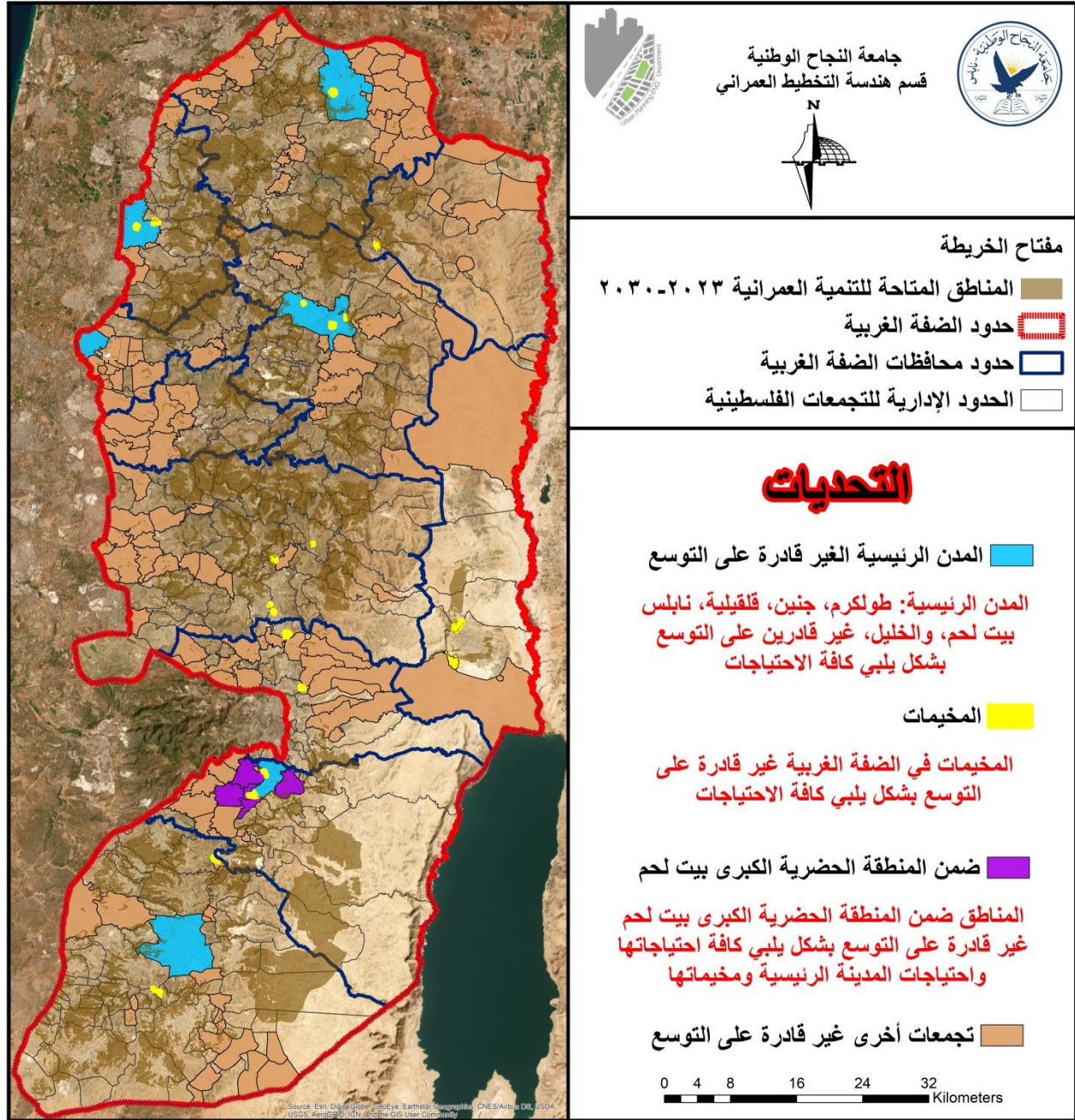
ويوضح الشكل أدناه نسبة هذه التجمعات من العدد الكلي للتجمعات في كل محافظة



شكل 32: نسبة التجمعات الغير قادرة على التوسع من العدد الكلي للتجمعات في كل محافظة.



وتوضح الخارطة أدناه ملخص تحديات التنمية العمرانية في الضفة الغربية في مرحلة (2023-2030)



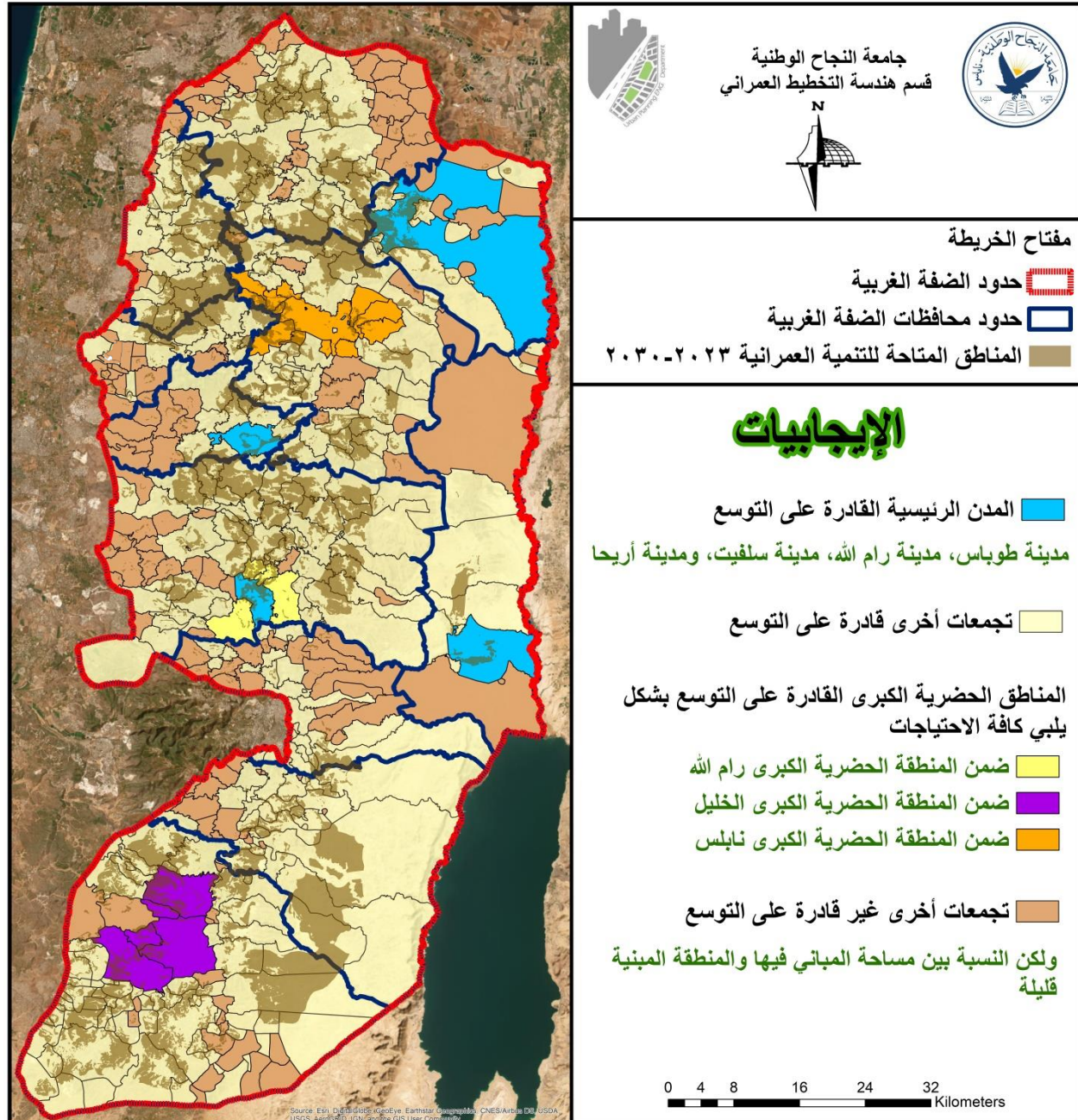
خارطة 29: تحديات التنمية العمرانية في الضفة الغربية في مرحلة (2023-2030).

المصدر: الباحثة



## 2. الإيجابيات

توضح الجداول والخارطة أدناه ملخص إيجابيات التنمية العمرانية في الضفة الغربية في مرحلة (2023-2030).



خارطة 30: إيجابيات التنمية العمرانية في الضفة الغربية في مرحلة (2023-2030).

المصدر: الباحثة.

كما ويجدر الذكر أن معظم المدن الرئيسية الغير قادرة على التوسع كطولكرم، وقلقيلية، وجنين، يتجه سكانها إلى شراء أراضي خارج الحدود الإدارية للمدينة، حيث توضح الجداول أدناه هذا التوجه، مع قدرة التجمعات التي يتجه السكان إليها لاستيعاب حاجة هذه المدن.

### 1. توجه سكان المناطق ضمن المنطقة الحضرية الكبرى بيت لحم للخروج إلى مناطق هندازا/جناتا/وادي رحال.

| اسم التجمع             | المنطقة الحضرية الكبرى بيت لحم | هندازا   | وادي رحال | جناتا    | المجموع  |
|------------------------|--------------------------------|----------|-----------|----------|----------|
| المساحة اللازمة للتوسع | 5.677877                       | 0.763647 | 0.255725  | 0.51373  | 7.210979 |
| المساحة المتاحة للتوسع | 1.007959                       | 3.022637 | 1.64293   | 2.205758 | 7.879284 |

جدول 22: قدرة مناطق هندازا/جناتا ووادي رحال على تغطية احتياجات المناطق ضمن المنطقة الحضرية الكبرى بيت لحم.

المصدر: الباحثة.

### 2. توجه سكان مدينة جنين للخروج إلى مناطق برقين.

| اسم التجمع             | جنين ومخيمها | برقين    | المجموع  |
|------------------------|--------------|----------|----------|
| المساحة اللازمة للتوسع | 4.951847     | 0.565424 | 5.517271 |
| المساحة المتاحة للتوسع | 4.226355     | 5.368662 | 9.595017 |

جدول 23: قدرة مناطق برقين على تغطية احتياجات مدينة جنين الرئيسية ومخيمها.

المصدر: الباحثة.

### 3. توجه سكان مدينة قلقيلية للخروج إلى مناطق جيوس/صير.

| اسم التجمع             | قلقيلية  | جيوس     | صير      | المجموع  |
|------------------------|----------|----------|----------|----------|
| المساحة اللازمة للتوسع | 2.224579 | 0.256994 | 0.108017 | 2.58959  |
| المساحة المتاحة للتوسع | 0        | 2.025442 | 2.119891 | 4.145333 |

جدول 24: قدرة مناطق جيوس وصير على تغطية احتياجات مدينة قلقيلية الرئيسية.

المصدر: الباحثة.

#### 4. توجه سكان مدينة طولكرم للخروج إلى مناطق كفر اللبد/اكتابا.

| اسم التجمع             | طولكرم ومخيماتها | كفر اللبد | اكتابا   | المجموع  |
|------------------------|------------------|-----------|----------|----------|
| المساحة اللازمة للتوسع | 5.056065         | 0.333938  | 0.30522  | 5.695223 |
| المساحة المتاحة للتوسع | 0.988193         | 4.713504  | 1.053727 | 6.755424 |

جدول 25: قدرة مناطق كفر اللبد واكتابا على تغطية احتياجات المدينة الرئيسية طولكرم ومخيماتها.

المصدر: الباحثة.

#### 3.3.5. التوجهات الاستراتيجية للتنمية العمرانية في الضفة الغربية، المرحلة الأولى (2023-2030)

بعد التحليل تم الخروج بمجموعة من السياسات للتنمية العمرانية في المرحلة الأولى والتي تتمثل بالتالي:

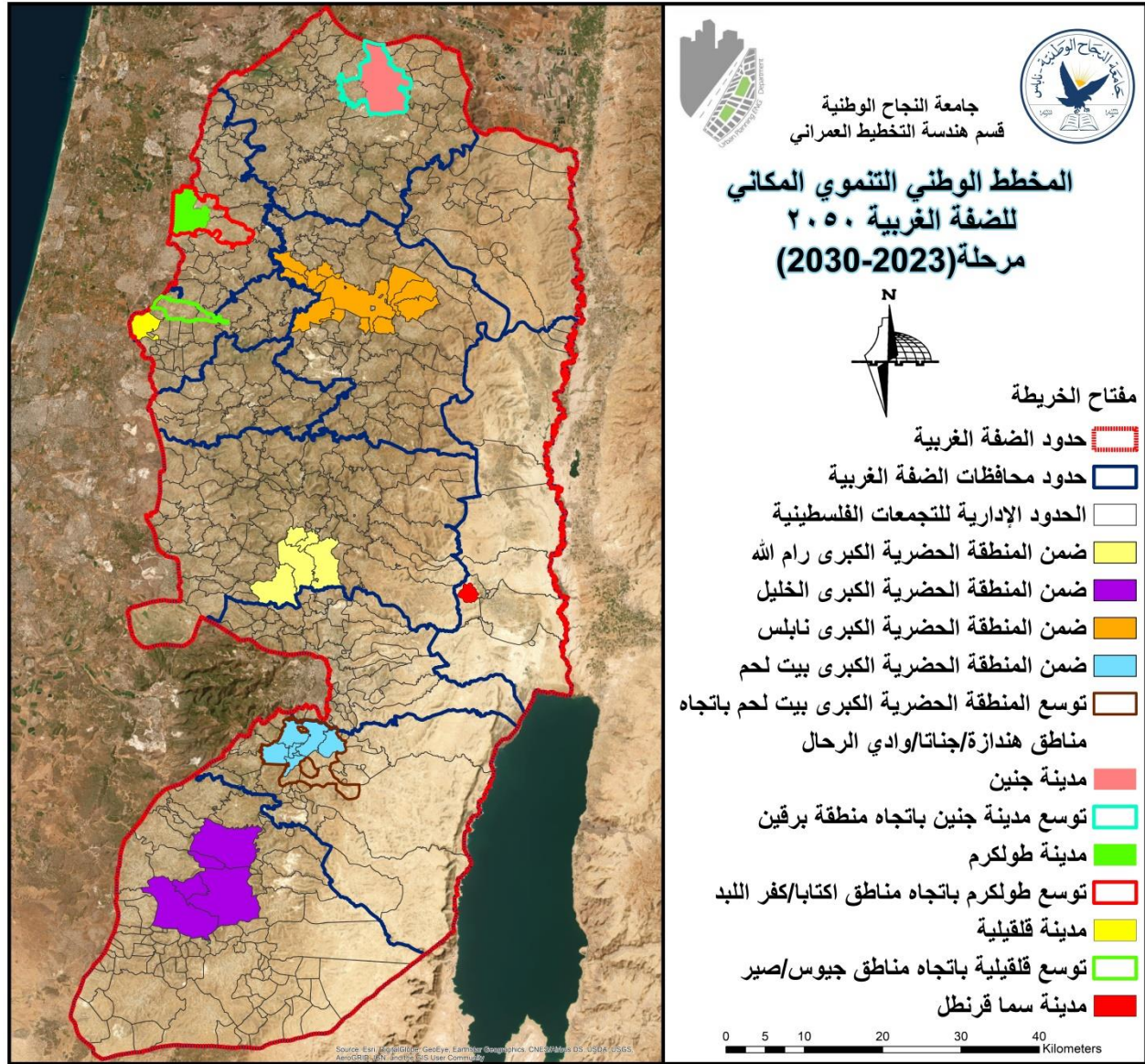
- تكثيف البناء في المناطق الحضرية الكبرى الموجودة.
- التوسع ضمن المخططات الهيكلية/تكثيف البناء في المناطق المبنية للتجمعات الغير قادرة على التوسع والتي يوجد فرق كبير بين مساحة المباني فيها ومساحة المنطقة المبنية.
- توسع المنطقة الحضرية الكبرى بيت لحم باتجاه مناطق هندازة/ وادي رحال وجناتا.
- توسع المدينة الرئيسية جنين ومخيمها باتجاه مناطق برقين.
- توسع المدينة الرئيسية طولكرم ومخيماتها باتجاه مناطق اکتابا/كفراللبد.
- توسع المدينة الرئيسية قلقيلية باتجاه مناطق جيوس/صير .
- تخصيص جزء من مدينة سما قرنطل لتلبية احتياجات التجمعات الغير قادرة على التوسع في محافظة أريحا. (1.634395) كم2.
- عند التوسع وتكثيف البناء يجب الأخذ بعين الاعتبار الحفاظ على الطابع الريفي للمناطق الريفية من خلال:

1. أن لا يتجاوز عدد الطوابق فيها عن عدد الطوابق السائدة.

2. المحافظة على نمط البناء السائد فيها.



وتوضح الخارطة أدناه التوزيع المكاني لهذه السياسات.



خارطة 31: المخطط الوطني التنموي المكاني للضفة الغربية 2050، مرحلة (2030-2023).

المصدر: الباحثة.

#### 4.5. السيناريو الثاني

يتضمن السيناريو الثاني مرحلتين وهما: مرحلة (2030-2040م)، ومرحلة (2040-2050م)، ويتميز هذا السيناريو بشكل أساسي بأنه سيتم فيه التخطيط بالسيادة الكاملة على حدود عام 1976م، أي التخطيط دون المعوقات السياسية بحيث سيتم الأخذ بعين الاعتبار مناطق الحماية والمناطق المبنية بالإضافة إلى ميلان الأراضي، وفي المرحلة الأولى من السيناريو الثاني سيتم إخلاء المستوطنات لأنها غير شرعية ويجب إزالتها وفقاً لقرارات الأمم المتحدة. ويوضح الشكل أدناه آلية العمل في السيناريو الثاني في كلا المرحلتين.

| مرحلة (2030-2040)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| التحليل                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ملخص التحليل                                                                                                                                      | التوجهات الاستراتيجية                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- تصنيف المستوطنات</li> <li>- مساحتها</li> <li>- المدن الرئيسية والمناطق الحضرية الكبرى</li> <li>- التوقعات السكانية (2040).</li> <li>- الزيادة السكانية (2030-2040)</li> <li>- حصة الفرد</li> <li>- المساحة اللازمة للتوسع</li> <li>- المساحة المتاحة للتوسع</li> <li>- القدرة على التوسع</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- الإيجابيات والتحديات</li> </ul>                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- التوجهات الاستراتيجية</li> <li>- للتنمية العمرانية للمرحلة الثانية (2030-2040).</li> </ul> |
| مرحلة (2040-2050)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                     |
| التحليل                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | سياسة المدن الجديدة                                                                                                                               | التوجهات الاستراتيجية                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- المدن الرئيسية والمناطق الحضرية الكبرى</li> <li>- التوقعات السكانية (2050).</li> <li>- الزيادة السكانية (2040-2050)</li> <li>- حصة الفرد</li> <li>- المساحة اللازمة للتوسع</li> <li>- المساحة المتاحة للتوسع</li> <li>- القدرة على التوسع</li> </ul>                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- تحديد مدى الحاجة للمدن الجديدة.</li> <li>- وظائف هذه المدن.</li> <li>- عدد السكان في كل منها.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- التوجهات الاستراتيجية</li> <li>- للتنمية العمرانية للمرحلة الثالثة (2040-2050).</li> </ul> |

شكل (33): آلية العمل في السيناريو الثاني.

المصدر: الباحثة.

#### 1.4.5. مرحلة (2030-2040)

تعتبر هذه المرحلة البداية للتخطيط على حدود الضفة الغربية كاملة، والتي سيتم فيها إخلاء المستوطنات الإسرائيلية كما ذكر سابقاً، لذلك لا بد من معرفة أنواع هذه المستوطنات وكيفية التعامل معها.

##### 1.1.4.5 التحليل

**أولاً** سيتم تحليل المستوطنات بناءً على أنواعها، مساحاتها في كل محافظة، وكيفية التعامل معها في ضوء التنمية العمرانية الفلسطينية المستقبلية. حيث توضحها الجداول أدناه.

| اسم المحافظة | عدد المستوطنات السكنية دينية/علمانية/مخططة | المساحة (دونم) | مساحة المنطقة المبنية (دونم) | مساحة المنطقة المتبقية (دونم) | اسم المحافظة | تنمية عمرانية | غابات وضمها لمخطط الحماية |
|--------------|--------------------------------------------|----------------|------------------------------|-------------------------------|--------------|---------------|---------------------------|
| جنين         | 5                                          | 3,554          | 1,485                        | 2,069                         | جنين         | 2,069         | 0                         |
| طوباس        | 7                                          | 8,460          | 1,849                        | 6,611                         | طوباس        | 0             | 6,611                     |
| قلقيلية      | 8                                          | 9,920          | 5,861                        | 4,059                         | قلقيلية      | 4,059         | 0                         |
| طولكرم       | 3                                          | 2,555          | 1,099                        | 1,456                         | طولكرم       | 1,456         | 0                         |
| سلفيت        | 13                                         | 12,909         | 8,377                        | 4,532                         | سلفيت        | 2,134         | 2,398                     |
| نابلس        | 13                                         | 21,981         | 4,389                        | 17,592                        | نابلس        | 7,824         | 9,768                     |
| أريحا        | 17                                         | 23,265         | 5,272                        | 17,993                        | أريحا        | 0             | 17,993                    |
| رام الله     | 26                                         | 28,185         | 12,582                       | 15,603                        | رام الله     | 1,134         | 14,469                    |
| القدس        | 26                                         | 34,773         | 19,818                       | 14,955                        | القدس        | 11,104        | 3,851                     |
| بيت لحم      | 13                                         | 16,720         | 8,019                        | 8,701                         | بيت لحم      | 4,152         | 4,549                     |
| الخليل       | 20                                         | 13,115         | 4,759                        | 8,356                         | الخليل       | 697           | 7,659                     |
| المجموع      | 151                                        | 175,437        | 73,510                       | 101,927                       | المجموع      | 34,629        | 67,298                    |

المصدر: معهد الأبحاث التطبيقية ٢٠٢٣ - أريج؛ الباحثة.

تنمية عمرانية

جدول (26): المستوطنات السكنية، مساحاتها وكيفية التعامل معها.



| اسم المحافظة   | عدد المستوطنات السياحية | المساحة (دونم) |
|----------------|-------------------------|----------------|
| جنين           | 0                       | -              |
| طوباس          | 0                       | -              |
| قلقيلية        | 0                       | -              |
| طولكرم         | 0                       | -              |
| سلفيت          | 0                       | -              |
| نابلس          | 0                       | -              |
| أريحا          | 3                       | 2522           |
| رام الله       | 2                       | 2934           |
| القدس          | 2                       | 230            |
| بيت لحم        | 2                       | 314            |
| الخليل         | 0                       | -              |
| <b>المجموع</b> | <b>9</b>                | <b>6,000 ↓</b> |

المصدر: معهد الأبحاث التطبيقية-أريج ٢٠٢٣. **تنمية عمرانية**

جدول (27): المستوطنات السياحية، مساحتها وكيفية التعامل معها.

| اسم المحافظة   | عدد المناطق الصناعية | المساحة (دونم)  |
|----------------|----------------------|-----------------|
| جنين           | 1                    | 311             |
| طوباس          | -                    | -               |
| قلقيلية        | 4                    | 819             |
| طولكرم         | 1                    | 169             |
| سلفيت          | 4                    | 3,382           |
| نابلس          | 1                    | 41              |
| أريحا          | 1                    | 133             |
| رام الله       | 4                    | 520             |
| القدس          | 3                    | 5,368           |
| بيت لحم        | 2                    | 44              |
| الخليل         | 4                    | 422             |
| <b>المجموع</b> | <b>25</b>            | <b>11,209 ↓</b> |

المصدر: معهد الأبحاث التطبيقية-أريج ٢٠٢٣. **لا تغيير على الاستخدام**

جدول (28): المناطق الصناعية للاحتلال، مساحتها وكيفية التعامل معها.

| اسم المحافظة                      | عدد المواقع العسكرية | المساحة (دونم) |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|
| جنين                              | 6                    | 1,069          |
| طوباس                             | 11                   | 2,161          |
| قلقيلية                           | 3                    | 248            |
| طولكرم                            | 1                    | 39             |
| سلفيت                             | 3                    | 82             |
| نابلس                             | 6                    | 757            |
| أريحا                             | 27                   | 3,961          |
| رام الله                          | 10                   | 2,843          |
| القدس                             | 14                   | 5,251          |
| بيت لحم                           | 2                    | 133            |
| الخليل                            | 10                   | 990            |
| <b>المجموع</b>                    | <b>93</b>            | <b>17,534</b>  |
| المصدر: الجيومولج، تطوير الباحثة. |                      |                |

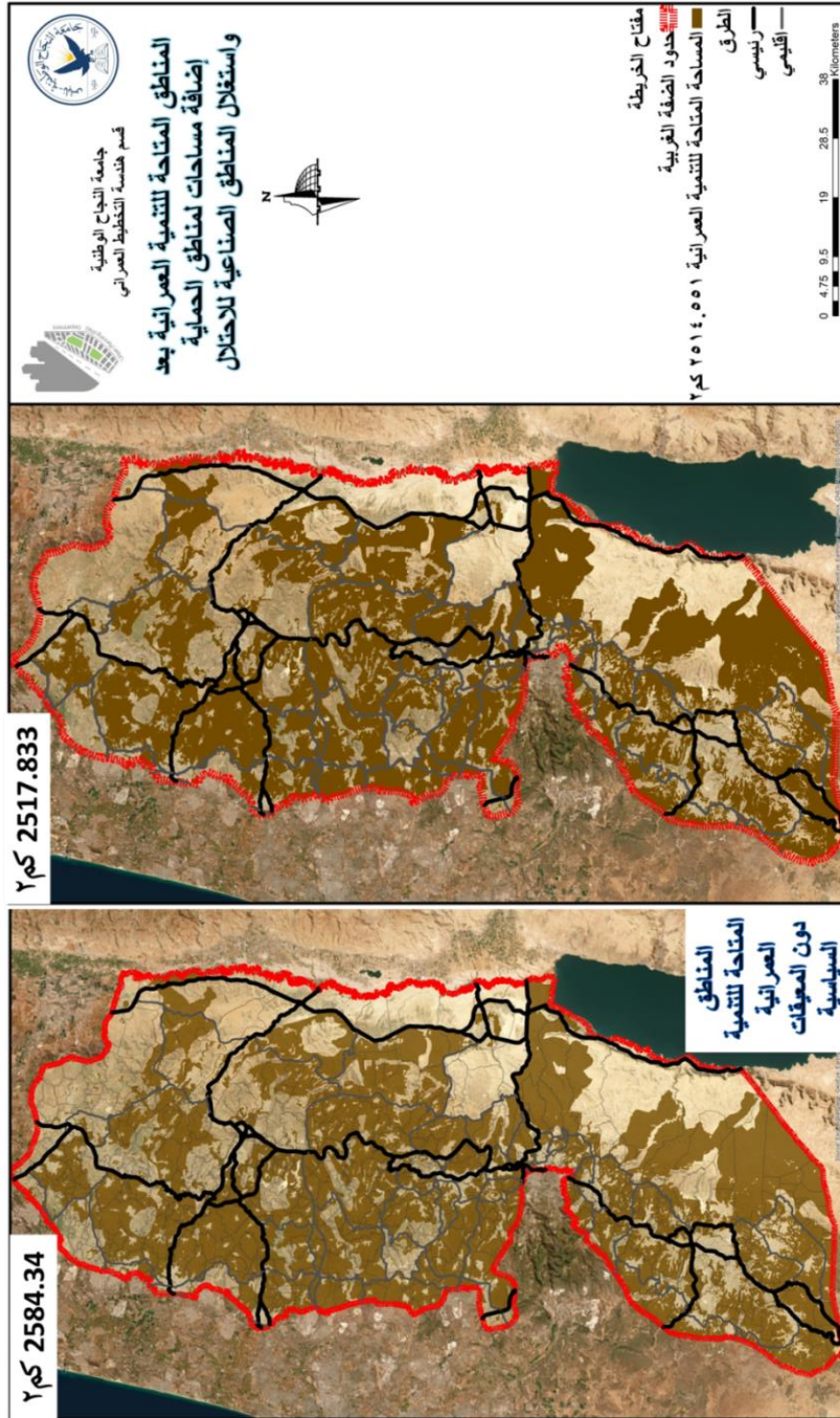
تنمية عمرانية

جدول (29): المواقع العسكرية، مساحاتها وكيفية التعامل معها.

**ثانياً**، سيتم تحليل المساحات اللازمة والمتاحة للتوسع، ولكن قبل ذلك لا بد من الأخذ بعين الاعتبار المساحات التي تم استغلالها في السيناريو الأول وما تم إضافته لمناطق الحماية، لمعرفة المساحة المتبقية للتوسع، حيث تم توضيحها كالتالي:

- المساحة المتاحة للتوسع بشكل أساسي دون المعوقات السياسية هي **2584.34** كم<sup>2</sup>.
- تم إضافة **67.298** كم<sup>2</sup> إلى مخطط الوطني للحماية.
- تم استغلال **11.209** كم<sup>2</sup> كمناطق صناعية للاحتلال سابقاً.
- تم استغلال **221.15** كم<sup>2</sup> في المرحلة الأولى (2023-2030). من أجل (3,762,270) نسمة.
- المتبقي للتوسع للمرحلة الثانية (2030-2040) **2296.683** كم<sup>2</sup>.

وتوضح الخارطة أدناه المساحات المتاحة للتوسع.



خارطة (32): المناطق المتاحة للتنمية العمرانية بعد إضافة مساحات لمناطق الحماية، واستغلال المناطق الصناعية للاحتلال.

وبعد ذلك تم حساب المساحات اللازمة والمتاحة للتوسع كما توضحها الجداول أدناه.

| القدرة على<br>التوسع<br>بشكل كافٍ | الفجوة<br>(كم <sup>٣</sup> ) | المساحة المتاحة<br>للتوسع كم <sup>٢</sup> | المساحة<br>اللازمة للتوسع<br>كم <sup>٢</sup> | حصة الفرد | الزيادة السكانية<br>(2030-2040) | التوقعات<br>السكانية<br>(2040) | عدد<br>السكان<br>(2030) | التصنيف                          | اسم التجمع |
|-----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------------------|------------|
| لا                                | 4.130488                     | 0.104636                                  | 4.235124                                     | 115       | 36827                           | 101980                         | 65153                   | مدينة رئيسية                     | جنين       |
| نعم                               | -                            | 74.37528                                  | 1.818601                                     | 115       | 15814                           | 43791                          | 27977                   | مدينة رئيسية                     | طوباس      |
| لا                                | 4.28098                      | 1.19514                                   | 5.476120                                     | 115       | 47618                           | 131862                         | 84244                   | مدينة رئيسية                     | طولكرم     |
|                                   |                              |                                           | 13.314851                                    | 115       | 115781                          | 320615                         | 204834                  | مدينة رئيسية                     | نابلس      |
|                                   |                              |                                           | 0.624199                                     | 135       | 4624                            | 12804                          | 8180                    | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | سالم       |
|                                   |                              |                                           | 0.282712                                     | 135       | 2094                            | 5799                           | 3705                    | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | دير الحطب  |
|                                   |                              |                                           | 0.342681                                     | 135       | 2538                            | 7029                           | 4491                    | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | عزوتوط     |
|                                   |                              |                                           | 0.594114                                     | 135       | 4401                            | 12187                          | 7786                    | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | روجيبا     |
|                                   |                              |                                           | 0.301739                                     | 135       | 2235                            | 6189                           | 3954                    | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | كفر قليل   |
|                                   |                              |                                           | 0.514222                                     | 135       | 3809                            | 10548                          | 6739                    | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | تل         |
|                                   |                              |                                           | 0.130697                                     | 135       | 968                             | 2681                           | 1713                    | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | بيت وزن    |
|                                   |                              |                                           | 0.406337                                     | 135       | 3010                            | 8335                           | 5325                    | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | بيت اريا   |
|                                   |                              |                                           | 0.252727                                     | 135       | 1872                            | 5184                           | 3312                    | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | زواتا      |
|                                   |                              |                                           | 0.224237                                     | 135       | 1661                            | 4600                           | 2939                    | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | فوقصين     |
|                                   |                              |                                           | 0.293770                                     | 135       | 2176                            | 6026                           | 3850                    | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | دير شرف    |

| القدرة على التوسع بشكل كافٍ | الفجوة (كم <sup>٢</sup> ) | المساحة المتاحة للتوسع كم <sup>٢</sup> | المساحة اللازمة للتوسع كم <sup>٢</sup> | حصة الفرد /شخص | الزيادة السكانية (2030-2040) | التوقعات السكانية (2040) | عدد السكان (2030) | التصنيف                                          | اسم التجمع                                  |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|                             |                           |                                        | 0.100413                               | 135            | 744                          | 2060                     | 1316              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس                 | عراق بورين                                  |
| نعم                         | -                         | 30.868879                              | 17.382699                              |                |                              |                          |                   | المجموع                                          |                                             |
| نعم                         | -                         | 9.246067                               | 0.925888                               | 115            | 8051                         | 22295                    | 14244             | مدينة رئيسية                                     | سلفيت                                       |
|                             |                           |                                        | 3.309318                               | 115            | 28777                        | 79687                    | 50910             | مدينة رئيسية                                     | رام الله                                    |
|                             |                           |                                        | 4.579877                               | 135            | 33925                        | 93943                    | 60018             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى رام الله              | البيرة                                      |
|                             |                           |                                        | 2.650202                               | 135            | 19632                        | 54362                    | 34730             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى رام الله              | بيتونيا                                     |
|                             |                           |                                        | 0.130298                               | 135            | 965                          | 2673                     | 1708              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى رام الله              | صرفا                                        |
|                             |                           |                                        | 0.222842                               | 135            | 1651                         | 4571                     | 2920              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى رام الله              | أبو قش                                      |
| نعم                         | -                         | 29.836311                              | 10.892537                              |                |                              |                          |                   | المجموع                                          |                                             |
| نعم                         | -                         | 1.779469                               | 1.774197                               | 115            | 15428                        | 42721                    | 27294             | مدينة رئيسية                                     | أريحا                                       |
| نعم                         | -                         | 78                                     | 23.780056<br>2 km                      | 115            | 206783                       | 572613                   | 365830            | مدينة رئيسية<br>مناطق ضمن المنطقة الحضرية الكبرى | القدس<br>المناطق ضمن المنطقة الحضرية الكبرى |
|                             |                           |                                        | 2.426197                               | 115            | 21097                        | 58422                    | 37324             | مدينة رئيسية                                     | بيت لحم                                     |
|                             |                           |                                        | 1.343233                               | 135            | 9950                         | 27553                    | 17603             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى بيت لحم               | بيت جالا                                    |
|                             |                           |                                        | 1.323011                               | 135            | 9800                         | 27138                    | 17338             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى بيت لحم               | بيت ساحور                                   |
|                             |                           |                                        | 1.270313                               | 135            | 9410                         | 26057                    | 16647             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى بيت لحم               | الدوحة                                      |
|                             |                           |                                        | 1.191417                               | 135            | 8825                         | 24439                    | 15613             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى بيت لحم               | الخصر                                       |

| القدرة على التوسع بشكل كافٍ | الفجوة (كم <sup>2</sup> ) | المساحة المتاحة للتوسع كم <sup>2</sup> | المساحة اللازمة للتوسع كم <sup>2</sup> | حصة الفرد /م <sup>2</sup> /شخص | الزيادة السكانية (2030-2040) | التوقعات السكانية (2040) | عدد السكان (2030) | التصنيف                            | اسم التجمع |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------------------|------------|
|                             |                           |                                        | 0.572298                               | 135                            | 4239                         | 11739                    | 7500              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى بيت لحم | إطاس       |
| نعم                         | -                         | 18.55855                               | 8.126469                               | 115                            |                              |                          | المجموع           |                                    |            |
|                             |                           |                                        | 16.949035                              | 115                            | 147383                       | 408125                   | 260742            | مدينة رئيسية                       | الخليل     |
|                             |                           |                                        | 3.748422                               | 130                            | 28834                        | 79846                    | 51012             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى الخليل  | دورا       |
|                             |                           |                                        | 2.575849                               | 130                            | 19814                        | 54869                    | 35054             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى الخليل  | حلبول      |
|                             |                           |                                        | 1.505620                               | 130                            | 11582                        | 32071                    | 20490             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى الخليل  | نفوح       |
|                             |                           |                                        | 0.846196                               | 135                            | 6509                         | 18025                    | 11516             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى الخليل  | بيت كاحل   |
| نعم                         | -                         | 41.030568                              | 25.625122                              |                                |                              |                          | المجموع           |                                    |            |
| لا                          | 3.077298                  | 1.308445                               | 4.385743                               | 115                            | 38137                        | 105607                   | 67470             | مدينة رئيسية                       | قليلية     |

جدول (30): تحليل القدرة على التوسع للمرحلة الثانية (2030-2040)

المصدر: مشروع المخطط المكني للضفة الغربية 2050 ؛ الباحثة.



#### 2.1.4.5. ملخص التحليل

نلاحظ مما سبق وجود مجموعة من الإيجابيات والتحديات التي تلخص التحليل السابق وهي كالتالي:

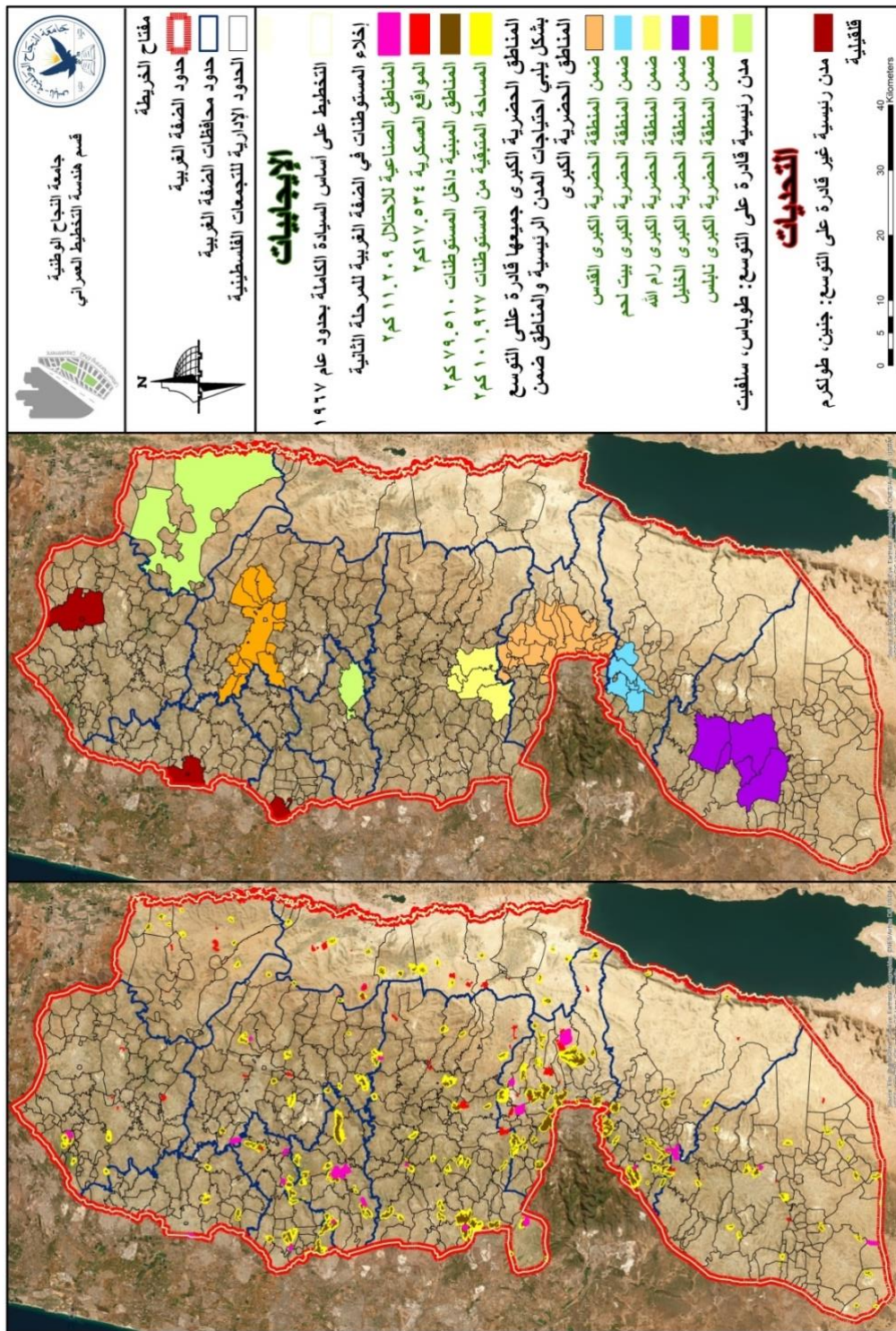
##### الإيجابيات

- التخطيط على أساس السيادة الكاملة على حدود عام 1967.
- مناطق "ج".
- إخلاء المستوطنات بكافة أنواعها.
- المناطق المبنية ضمن المستوطنات 79,510 دونم.
- ما يتبقى من المساحة الكلية للمستوطنات 101,927 دونم.
- المناطق الصناعية 11,209 دونم.
- المواقع العسكرية 17,534 دونم.
- المدن الرئيسية طوباس، سلفيت، قادرة على التوسع.
- المناطق الحضرية الكبرى ( نابلس، رام الله، القدس، بيت لحم، الخليل، القدس)، جميعها قادرة على التوسع بشكل يلبي كافة الاحتياجات ( احتياجات المدن الرئيسية، والمناطق ضمن المناطق الحضرية الكبرى).

##### التحديات

- المدن الرئيسية طولكرم، جنين، قلقيلية، غير قادرة على التوسع بطريقة تلبي كافة الاحتياجات.

وتوضح الخارطة أدناه ملخص التحليل.

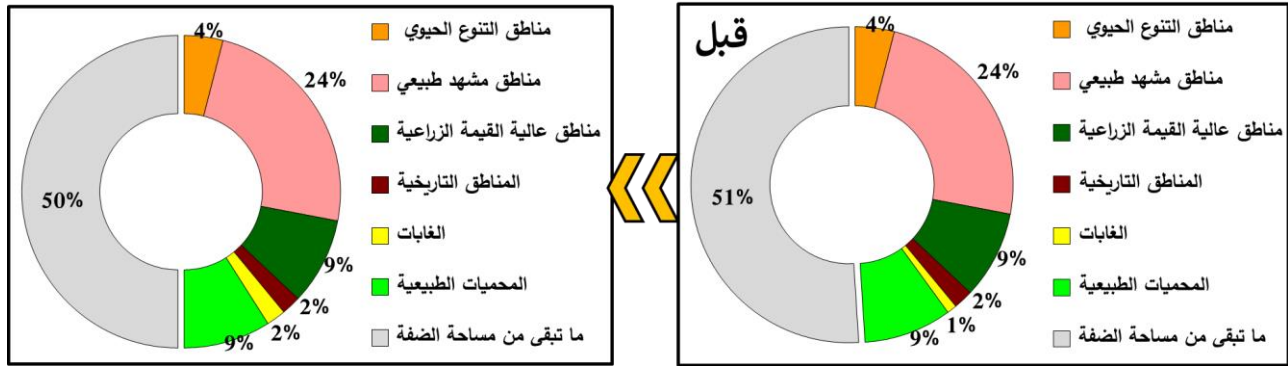


خارطة (33): إيجابيات وتحديات التنمية العمرانية للمرحلة (2030-2040).

**المصدر: الباحثة**

### 3.1.4.5. التوجهات الاستراتيجية لقطاع التنمية العمرانية للمرحلة الثانية ( 2030-2040).

- استغلال المساحات المتاحة للمستعمرات بعد أن يتم إخلائها كجزء من المساحة اللازمة لتغطية الاحتياجات. بحيث:
- المناطق المبنية من المستوطنات السكنية والسياحية يتم استغلالها للتوسع والتنمية العمرانية بواقع 79.510 كم<sup>2</sup>.
- ما تبقى من مساحة المستوطنات الكلية سيتم استغلال جزء منها كغابات من خلال إعادة تشجيرها وضمها إلى المخطط الوطني للحماية، بواقع 67.298 كم<sup>2</sup>، وما تبقى سيتم استغلاله للتنمية العمرانية بواقع 34.629 كم<sup>2</sup>. حيث ويوضح الشكل أدناه نسبة الغابات في مخطط الحماية قبل وبعد الإضافة.



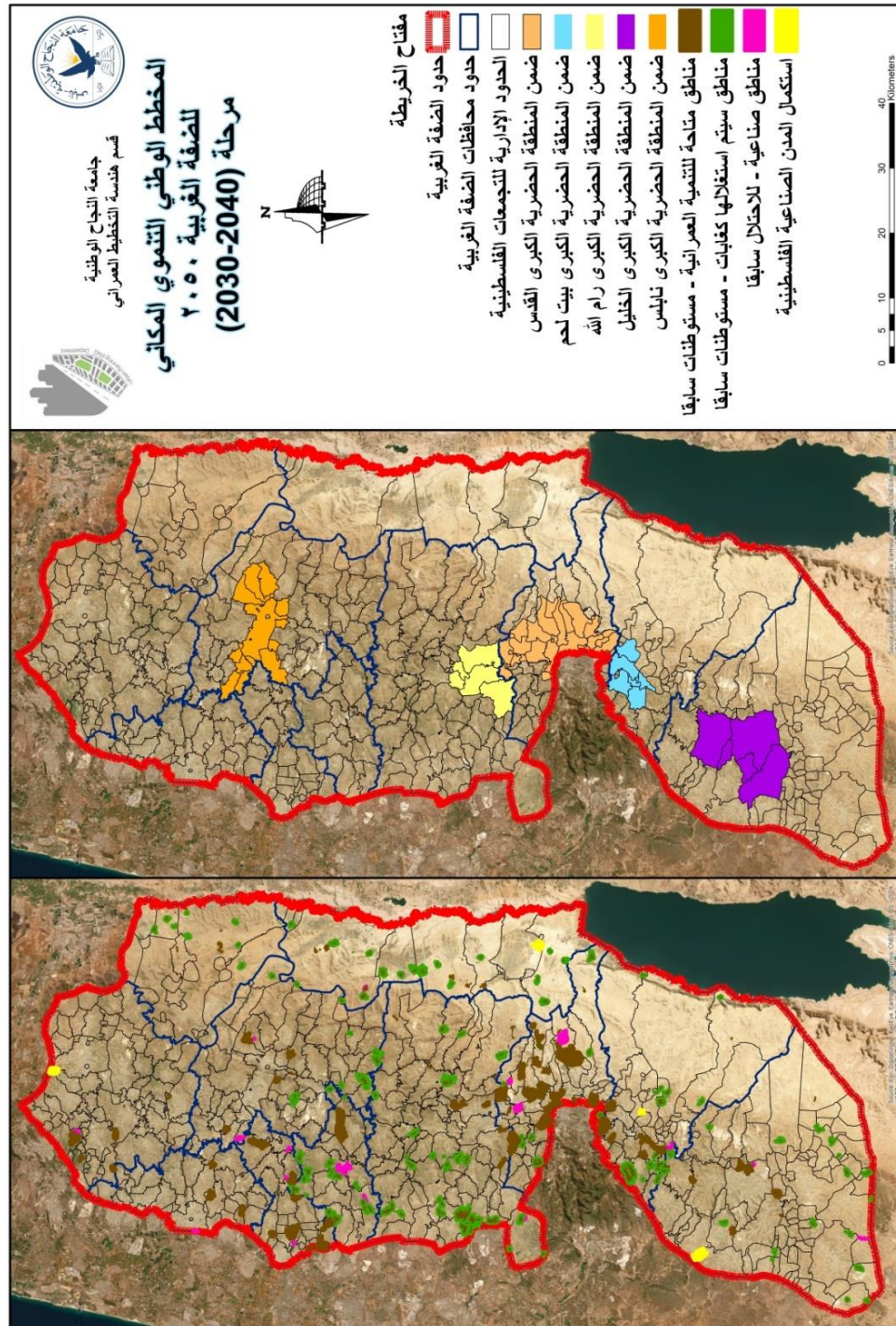
شكل (34): نسبة الغابات قبل وبعد إضافة مساحات لمخطط الحماية كغابات - مستوطنات سابقا.

المصدر: الباحثة

- المواقع العسكرية يتم استغلالها للتوسع والتنمية العمرانية بواقع 17.534 كم<sup>2</sup>.
- استغلال المناطق الصناعية لتوفير فرص العمل للمواطنين فلا تغيير على استخدامها بواقع 11.209 كم<sup>2</sup>.
- عودة النازحين
- المنطقة الحضرية الكبرى القدس.
- استكمال المناطق المساحات المتاحة في المناطق الحضرية الكبرى.
- توجه المدن الغير قادرة على التوسع، للتوسع خارج حدودها في المناطق القريبة منها. مثل: مدينة جنين، طولكرم، وقلقيلية.
- استكمال المدن الصناعية الحالية الفلسطينية.



وتوضح الخارطة أدناه هذه الاستراتيجيات مكانيا



خارطة (34) : المخطط الوطني التنموي المكاني للضفة الغربية 2050، مرحلة (2030-2040).

المصدر: الباحثة.

## 2.4.5. المرحلة الثالثة (2040-2050)

### 1.2.4.5. التحليل

قبل تحليل المساحات المتاحة للتوسع لا بد من الأخذ بعين الاعتبار المساحات التي تم استغلالها في المرحلة السابقة:

- المساحة المتاحة للتوسع بشكل أساسي دون المعوقات السياسية هي 2584.34 كم<sup>2</sup>.
- تم إضافة 70.580 كم<sup>2</sup> إلى مخطط الوطني للحماية.
- تم استغلال 11.209 كم<sup>2</sup> كمناطق صناعية للاحتلال سابقا.
- تم استغلال 221.15 كم<sup>2</sup> في المرحلة الأولى (2023-2030). من أجل (3,762,270) نسمة.
- تم استغلال **313.32** كم<sup>2</sup> في المرحلة الثانية (2030-2040). من أجل 5,888,871 نسمة.
- المتبقي للتوسع للمرحلة الثالثة (2040-2050) **1983.363** كم<sup>2</sup>.

وبالنسبة لتحليل المساحات المتاحة واللازمة لهذه المرحلة فتوضحها الجداول أدناه.

| القدرة على التوسع بشكل كافٍ | الشجوة (ك <sup>٢</sup> ) | المساحة المتاحة للتوسع ك <sup>٢</sup> | المساحة اللازمة للتوسع ك <sup>٢</sup> | حصة الفرد /٢م/شخص | الزيادة السكانية (2040-2050) | التوقعات السكانية (2050) | عدد السكان (2040) | التصنيف                          | اسم التجمع |
|-----------------------------|--------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
| لا                          | 10.693353                | 0                                     | 10.693353                             | 115               | 92986                        | 194966                   | 101980            | مدينة رئيسية                     | جنين       |
| نعم                         | -                        | 72.556679                             | 4.591808                              | 115               | 39929                        | 83720                    | 43791             | مدينة رئيسية                     | طوباس      |
| لا                          | 13.826696                | 0                                     | 13.826696                             | 115               | 120232                       | 252094                   | 131862            | مدينة رئيسية                     | طوكرم      |
|                             |                          |                                       | 33.618880                             | 115               | 292338                       | 612953                   | 320615            | مدينة رئيسية                     | نابلس      |
|                             |                          |                                       | 1.576050                              | 135               | 11674                        | 24478                    | 12804             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | سالم       |
|                             |                          |                                       | 0.713825                              | 135               | 5288                         | 11087                    | 5799              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | دير الحطب  |
|                             |                          |                                       | 0.865242                              | 135               | 6409                         | 13438                    | 7029              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | عزموط      |
|                             |                          |                                       | 1.500089                              | 135               | 11112                        | 23298                    | 12187             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | روجيب      |
|                             |                          |                                       | 0.761866                              | 135               | 5643                         | 11833                    | 6189              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | كفر قليل   |
|                             |                          |                                       | 1.298367                              | 135               | 9618                         | 20165                    | 10548             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | تل         |
|                             |                          |                                       | 0.329999                              | 135               | 2444                         | 5125                     | 2681              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | بيت وزن    |
|                             |                          |                                       | 1.025966                              | 135               | 7600                         | 15935                    | 8335              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | بيت ايبا   |
|                             |                          |                                       | 0.638116                              | 135               | 4727                         | 9911                     | 5184              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | زواتا      |
|                             |                          |                                       | 0.566180                              | 135               | 4194                         | 8794                     | 4600              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | فوقصين     |
|                             |                          |                                       | 0.741744                              | 135               | 5494                         | 11520                    | 6026              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس | دير شرف    |



| القدرة على التوسع بشكل كافٍ | الفجوة (كم <sup>٢</sup> ) | المساحة المتاحة كم <sup>٢</sup> للتوسع | المساحة اللازمة للتوسع كم <sup>٢</sup> | حصة الفرد /م <sup>٢</sup> /شخص | الزيادة السكانية (2040-2050) | التوقعات السكانية (2050) | عدد السكان (2040) | التصنيف                             | اسم التجمع                         |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| لا                          | 30.40368                  | 13.48618                               | 43.88986                               | 135                            | 1878                         | 3938                     | 2060              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى نابلس    | عراق بوزين                         |
| نعم                         | -                         | 8.320179                               | 2.337807                               | 115                            | 20329                        | 42624                    | 22295             | مدينة رئيسية                        | سلفيت                              |
|                             |                           |                                        | 8.355766                               | 115                            | 72659                        | 152346                   | 79687             | مدينة رئيسية                        | رام الله                           |
|                             |                           |                                        | 11.563828                              | 135                            | 85658                        | 179601                   | 93943             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى رام الله | البيرة                             |
|                             |                           |                                        | 6.691551                               | 135                            | 49567                        | 103929                   | 54362             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى رام الله | بيتونيا                            |
|                             |                           |                                        | 0.328993                               | 135                            | 2437                         | 5110                     | 2673              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى رام الله | صرّا                               |
|                             |                           |                                        | 0.562659                               | 135                            | 4168                         | 8739                     | 4571              | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى رام الله | أبوقش                              |
| لا                          | 8.559023                  | 18.943774                              | 27.502797                              |                                |                              |                          |                   | المجموع                             |                                    |
| لا                          | 4.474387                  | 0.005272                               | 4.479659                               | 115                            | 38954                        | 81675                    | 42721             | مدينة رئيسية                        | أريحا                              |
| لا                          | 12                        | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى 52          | 60<br>4                                | 115                            | 522110                       | 1094723                  | 572613            | مدينة رئيسية                        | القدس                              |
|                             |                           |                                        |                                        |                                |                              |                          |                   | مناطق ضمن المنطقة الحضرية الكبرى    | المناطق ضمن المنطقة الحضرية الكبرى |
|                             |                           |                                        | 6.125944                               | 115                            | 53269                        | 111691                   | 58422             | مدينة رئيسية                        | بيت لحم                            |
|                             |                           |                                        | 3.391551                               | 135                            | 25123                        | 52675                    | 27553             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى بيت لحم  | بيت جالا                           |
|                             |                           |                                        | 3.340491                               | 135                            | 24744                        | 51882                    | 27138             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى بيت لحم  | بيت ساحور                          |
|                             |                           |                                        | 3.207435                               | 135                            | 23759                        | 49816                    | 26057             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى بيت لحم  | الدوحة                             |
|                             |                           |                                        | 3.008228                               | 135                            | 22283                        | 46722                    | 24439             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى بيت لحم  | الخير                              |

| القدرة على التوسع بشكل كافى | الفجوة (كم <sup>٢</sup> ) | المساحة المتاحة للتوسع كم <sup>٢</sup> | المساحة اللازمة للتوسع كم <sup>٢</sup> | حصة الفرد /شخص | الزيادة السكانية (2040-2050) | التوقعات السكانية (2050) | عدد السكان (2040) | التصنيف                            | اسم التجمع |
|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|-------------------|------------------------------------|------------|
|                             |                           |                                        |                                        | 135            | 10704                        | 22443                    | 11739             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى بيت لحم | إطاس       |
| لا                          | 10.08657                  | 10.432081                              | 20.518655                              |                |                              |                          |                   | المجموع                            |            |
|                             |                           |                                        | 42.795013                              | 115            | 372131                       | 780256                   | 408125            | مدينة رئيسية                       | الخليل     |
|                             |                           |                                        | 9.464479                               | 130            | 72804                        | 152649                   | 79846             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى الخليل  | دورا       |
|                             |                           |                                        | 6.503821                               | 130            | 50029                        | 104898                   | 54869             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى الخليل  | حاحول      |
|                             |                           |                                        | 3.801575                               | 130            | 29243                        | 61314                    | 32071             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى الخليل  | نفوح       |
|                             |                           |                                        | 2.136581                               | 130            | 16435                        | 34460                    | 18025             | ضمن المنطقة الحضرية الكبرى الخليل  | بيت لاجل   |
| لا                          | 49.296                    | 15.405446                              | 64.701469                              |                |                              |                          |                   | المجموع                            |            |
| لا                          | 11.07371                  | 0                                      | 11.073712                              | 115            | 96293                        | 201900                   | 105607            | مدينة رئيسية                       | قلقيلية    |

جدول (31): تحليل القدرة على التوسع للمرحلة الثانية (2040-2050)

المصدر: مشروع المخطط المكني للضفة الغربية 2050 ؛ الباحثة

#### 2.2.4.5. سياسة المدن الجديدة

نلاحظ مما سبق أن جميع المدن الرئيسية بما في ذلك المناطق الحضرية الكبرى غير قادرة على التوسع بطريقة تلبي وتغطي ما هو لازم، عدى مدينتي سلفيت وطوباس، لذلك ظهر هنا الحاجة للمدن الجديدة من أجل تخفيف الضغط على المدن القائمة واستيعاب الزيادة السكانية في هذه المرحلة. ويوضح الجدول أدناه ملخص لما نحتاجه من مساحات بالاعتماد على التحليل السابق.

| عدد السكان | المحافظة | الاحتياج (كم <sup>2</sup> ) |
|------------|----------|-----------------------------|
| 92,986     | جنين     | 10.693353                   |
| 96,293     | قلقيلية  | 11.07371                    |
| 120,232    | طولكرم   | 13.826696                   |
| 264,380    | نابلس    | 30.40368                    |
| 74,426     | رام الله | 8.559023                    |
| 38,908     | أريحا    | 4.474387                    |
| 104,348    | القدس    | 12                          |
| 87,709     | بيت لحم  | 10.08657                    |
| 428,661    | الخليل   | 49.296                      |

جدول (32): مدى الحاجة للمدن الجديدة حسب المحافظة، وأعداد السكان.

المصدر: الباحثة.

وقبل تحديد مواقع المدن ووظائفها وتوزيع مساحاتها وأعداد السكان فيها، تم تحديد المراكز الوظيفية الرئيسية للمدن القائمة في المحافظات بناء على طبيعة الموارد المتوفرة في كل محافظة من أجل مساعدتنا في تحديد وظائف المدن الجديدة، حيث توضحها الخارطة أدناه.



خارطة (35): المراكز الوظيفية للمدن القائمة في المحافظات.

المصدر: الباحثة.

وبعد هذا التحليل تم توزيع المساحات (الاحتياجات) السابقة وأعداد السكان على مدن جديدة لها وظائف مختلفة غير تقليدية في الضفة الغربية، حيث يوضحها الجدول أدناه:

| المدينة (الوظيفة)             | المساحة كم2 | عدد السكان | الموقع   |
|-------------------------------|-------------|------------|----------|
| مدينة طبية                    | 10          | 86,600     | رام الله |
| مدينة زراعية                  | 7           | 60,901     | جنين     |
| مدينة صناعية زراعية           | 25          | 217,391    | طوباس    |
| مدينة سياحية دينية            | 8.5         | 73,913     | القدس    |
| مدينة مستدامة                 | 5           | 43,256     | أريحا    |
| مدينة سياحية تراثية           | 10          | 87,709     | بيت لحم  |
| مدينة تكنولوجية               | 9           | 78,261     | الخليل   |
| مدينة صناعية (صناعات تقليدية) | 40          | 350,400    | الخليل   |
| المصدر: الباحثة.              |             |            |          |

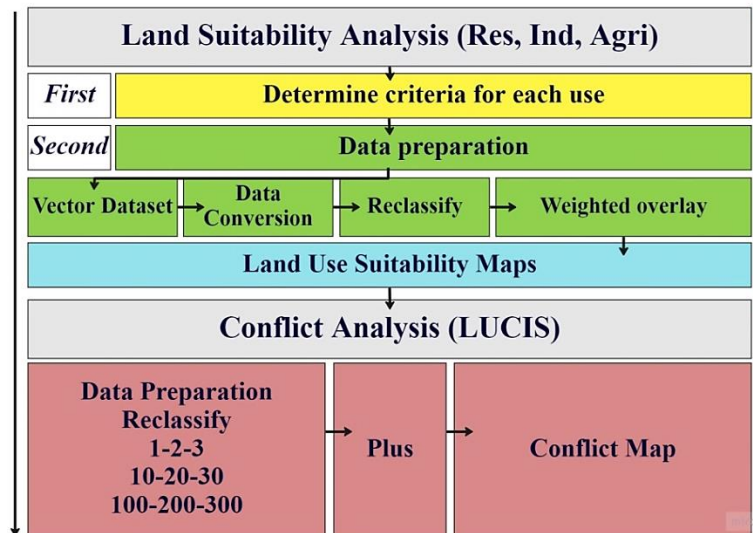
جدول (33): خصائص المدن الجديدة في الضفة الغربية، الوظيفة، المساحة، عدد السكان، والموقع.

#### 3.2.4.5. المنهجية المتبعة في اختيار مواقع المدن الجديدة في الضفة الغربية.

تم استخدام تقنية (LUCIS) وهي اختصار لـ (Land Use Conflict Identification Strategy)، وهو عبارة عن شكل من أشكال تحليل ملائمة استخدامات الأراضي الذي تم تصميمه كمجموعة من تحليلات نماذج نظم المعلومات الجغرافية (GIS) لتحديد مكان حدوث تضارب ونزاعات محتملة بين أصحاب المصالح واستخدامات الأراضي في المستقبل. فبالنظر إلى ذلك على تسهيل عملية اختيار مواقع المدن المقترحة حسب نوعها.

#### الآلية عمل تقنية (LUCIS)

في البداية تم تحديد المعايير الخاصة في كل تصنيف وهي عبارة عن المعايير التي يجب أن تتوفر في المناطق الزراعية، والمعايير الخاصة بالمناطق الصناعية، وكذلك المعايير السكنية، ثم بعد ذلك يتم إعطاء وزن لكل معيار على حد بناء على أهميته، على أن تكون مجموع الأوزان 100%، ومن ثم يتم تطبيق تقنية (Weighted Overlay) لكل تصنيف باستخدام برنامج نظم المعلومات الجغرافية، فتكون المحصلة عبارة عن المناطق المناسبة لتصنيف زراعي، والمناطق المناسبة لتصنيف صناعي، والمناسبة لتصنيف سكني. بعد الانتهاء من هذه المرحلة يتم تطبيق تقنية (LUCIS) التي تكون نتيجتها عبارة عن خارطة تضم المناطق التي تصلح لأن تكون زراعية، أو صناعية، أو سكنية، والمناطق التي تصلح لأن تكون لاستخدامين أو للثلاثة معاً، بناء على أرقام توضح كل منطقة وتصنيفها. ويوضح الشكل أدناه ملخص منهجية العمل.



شكل (35): المنهجية المتبعة في اختيار مواقع المدن الجديدة في الضفة الغربية.

المصدر: الباحثة.



المعايير التي تم وضعها لكل استخدام:

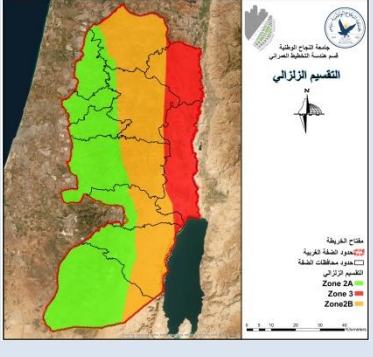
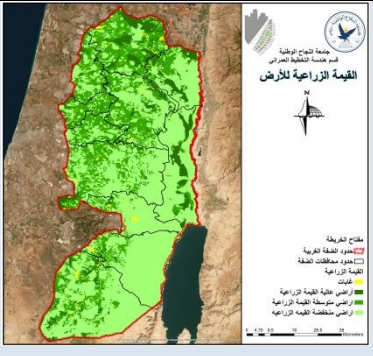
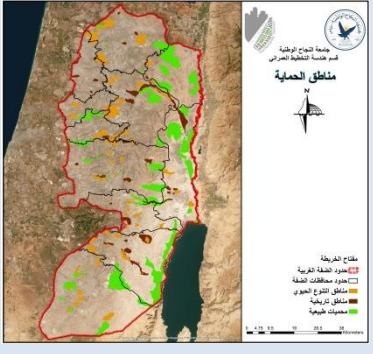
حيث كانت كالتالي:

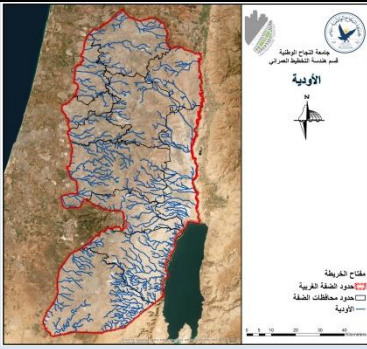
### 1. معايير المناطق السكنية:

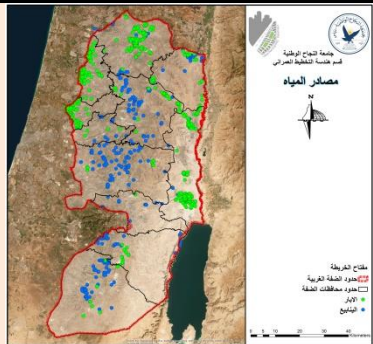
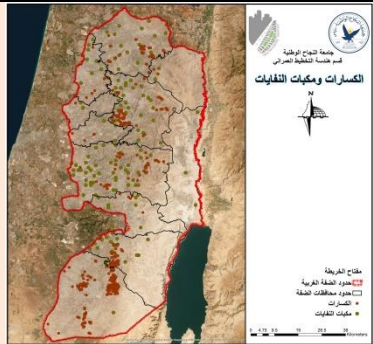
يوضح الجدول أدناه المعايير التي يجب أن تتوفر في المناطق السكنية ووزن كل معيار حسب الأهمية، والخارطة التي تعبر عن هذا المعيار، كما وتم تصنيف المعيار نفسه من (1-10)، بحيث يعبر (10) عن التصنيف الجيد المراد توفره في الأرض، ويعبر (1) عن التصنيف السيء المراد تجنبه في المناطق السكنية، وكمثال توضيحي: تنقسم الضفة الغربية من حيث التقسيم الزلزالي إلى 3 مناطق رئيسية وهي مناطق ذات شدة زلزالية عالية، ومناطق ذات شدة زلزالية متوسطة، وأخرى منخفضة، فالمناطق التي تكون شدتها الزلزالية منخفضة تحصل على أعلى قيمة وهي 10، بينما المناطق ذات الشدة الزلزالية العالية تحصل على أقل قيمة وهي 1، وذلك تبعا للمعيار الذي ينص على أن يكون التقسيم الزلزالي للمنطقة السكنية منخفض، وتم تطبيق هذه العملية على جميع المعايير كما هو موضح أدناه.

تم الاعتماد في اختيار المعايير السكنية على حالات دراسية مثل: دراسة تحليلية لبعض العوامل المؤثرة في اختيار المواقع السكنية وتخطيطها حالة دراسية لمواقع سكنية مختارة للدكتور المهندس جهاد عيسي، بالإضافة إلى مشاريع تخرج سابقة لطلاب التخطيط العمراني.

| المعيار الأساسي                                             | المعايير الفرعية                                   | التصنيف               | الطبقة المستخدمة    | المصدر  | الوزن | الخريطة المعبرة عن المعيار |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------|-------|----------------------------|
| أن يكون ميلان الأرض سهل للبناء بحيث لا يزيد عن 5-10%.       | 0-5<br>5-10<br>10-15<br>15-20<br>> 20              | 9<br>7<br>5<br>3<br>1 | Contour             | Geomolg | 10%   |                            |
| أن تكون الأرض تحتوي على تربة ملائمة للبناء كالتربة الصخرية. | Sand loamy<br>loamy<br>Clay loamy<br>clay          | 9<br>7<br>5<br>3      | Soil Classification | Geomolg | 8%    |                            |
| أن تكون المنطقة منخفضة الحساسية للمياه.                     | Extreme<br>High-Mod<br>Mod<br>Low<br>Not Sensitive | 1<br>3<br>5<br>7<br>9 | Sensitive water     | Geomolg | 6%    |                            |

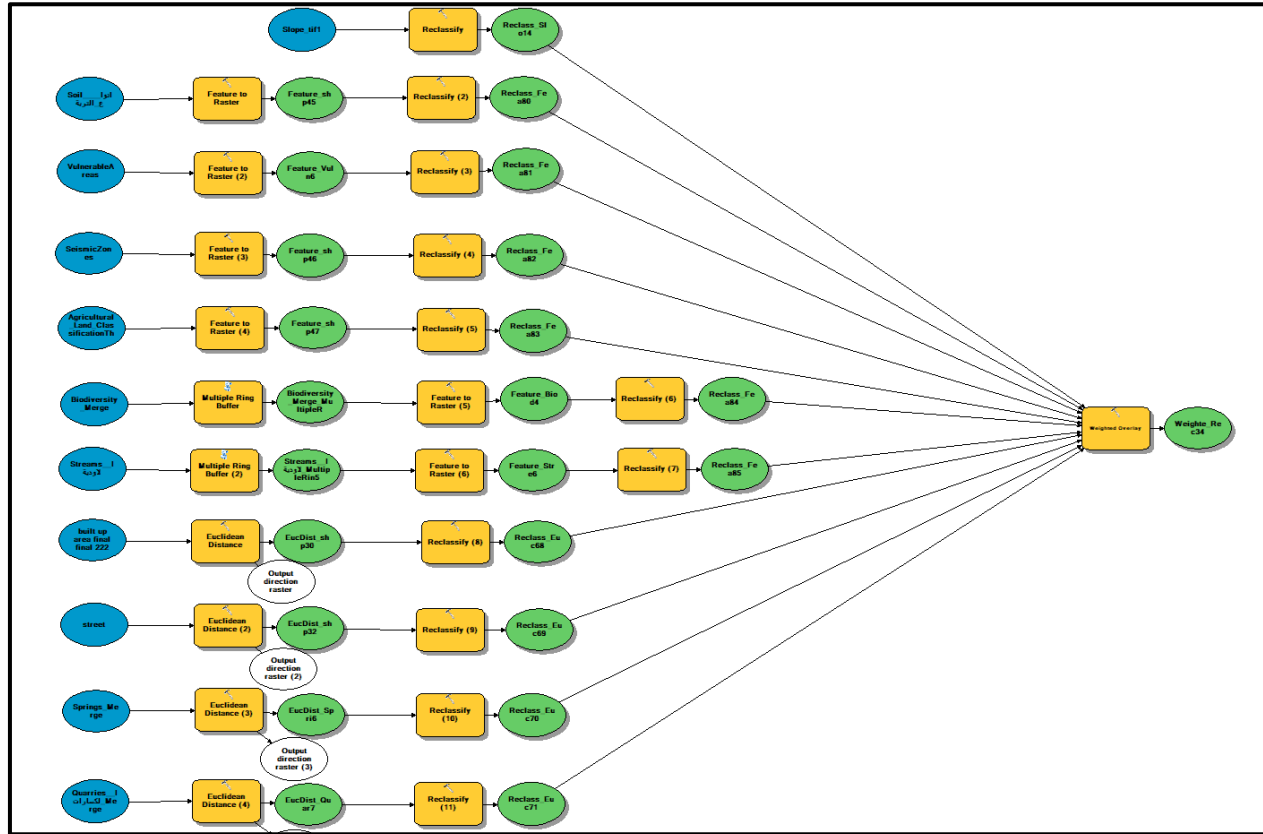
|                                                                                     |    |         |                                                  |                       |                                                                                          |                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|---------|--------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 6% | Geomolg | Seismic area                                     | 9<br>7<br>3           | 2A<br>2B<br>3                                                                            | أن تكون القيمة الزلزالية للمنطقة A2 أو B2.                                                                |
|    | 9% | Geomolg | Agriculture classification                       | 9<br>7<br>3<br>1      | Low Agricultural Value<br>Medium Agricultural Value<br>High Agricultural Value<br>Forest | أن يكون الموقع على أراضي منخفضة القيمة الزراعية.                                                          |
|  | 9% | Geomolg | Natural reserve, Biodiversity, Cultural Heritage | 1<br>3<br>5<br>7<br>9 | 0-500 m<br>500-1000 m<br>1000-1500 m<br>1500-2000 m<br>> 2000 m                          | أن يكون الموقع بعيد عن المحميات الطبيعية ومناطق التنوع الحيوي والمناطق التاريخية المهمة بمقدار 500م فأكثر |

|                                                                                    |     |         |                 |                       |                                                                  |                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|-----------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|   | %8  | Geomolg | streams         | 1<br>3<br>5<br>7<br>9 | 0-500 m<br>500-1000 m<br>1000-1500 m<br>1500-2000 m<br>> 2000 m  | <p>أن يكون الموقع بعيد عن الأودية بمقدار 500م فأكثر.</p>                 |
|   | 12% | Geomolg | Built up area   | 9<br>7<br>5<br>3<br>1 | 0-1000 m<br>1000-2000 m<br>2000-3000 m<br>3000-4000m<br>> 4000 m | <p>أن يكون الموقع قريب من التجمعات السكانية بمسافة لا تزيد عن 1000م.</p> |
|  | %12 | Geomolg | Streets Network | 9<br>7<br>5<br>3<br>1 | 0-150 m<br>150-300 m<br>300-450 m<br>450-600 m<br>> 600 m        | <p>أن يكون الموقع قريب من الشوارع مسافة لا تقل عن 150م.</p>              |

|                                                                                   |     |         |                              |                       |                                                                   |                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|  | %10 | Geomolg | Springs&<br>Wells            | 9<br>7<br>5<br>3<br>1 | 0-1000 m<br>1000-2000 m<br>2000-3000 m<br>3000-4000 m<br>> 4000 m | أن يكون الموقع قريب من<br>مصادر المياه مسافة لا تزيد<br>عن 1000م.     |
|  | %10 | Geomolg | Quarries<br>&Dumping<br>site | 1<br>3<br>5<br>7<br>9 | 0-5000 m<br>5000-6000 m<br>6000-7000 m<br>7000-8000 m<br>> 8000 m | أن يكون الموقع بعيد عن<br>مصادر التلوث والإزعاج مسافة<br>5000م فأكثر. |
| المصدر: (عيسى،2004)؛ ومشاريع تخرج سابقة لطلاب هندسة التخطيط العمراني؛ الباحثة.    |     |         |                              |                       |                                                                   |                                                                       |

جدول ( 34 ) : معايير المناطق السكنية.

بعد أن تم وضع المعايير وتصنيف كل معيار حسب المطلوب والأهمية، تم تطبيق أداة (Weighted Overlay) باستخدام برنامج نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، فهي تعمل على تطبيق جميع المعايير على بعضها وتحديد الأماكن التي تتقاطع بها هذه المعايير حسب التصنيف، والشكل التالي يوضح ال (Model) الخاص بملائمة الأرض للاستخدام السكني.

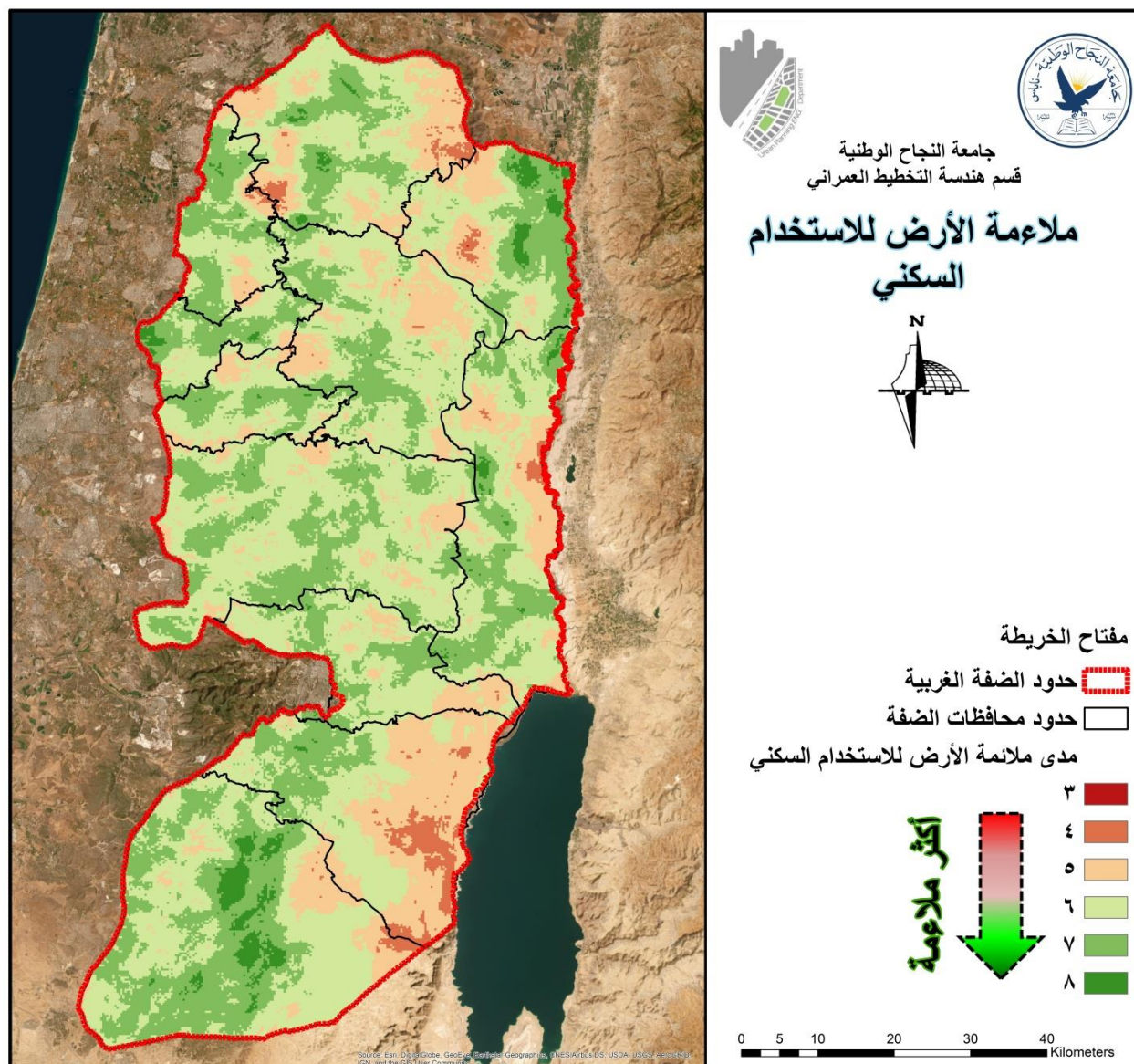


صورة (18): المودل الخاص بملائمة الأرض للاستخدام السكني

المصدر: الباحثة.

فكانت النتيجة كالتالي بحيث المناطق ذات الملاءمة القليلة حصلت على قيمة (4,3)، بينما المناطق التي كانت ملائمتها متوسطة فقد حصلت على قيمة (5)، أما المناطق ذات الملاءمة العالية للاستخدام السكني فقد حصلت على قيمة (6,7,8). وبالتأكيد تم عكس النتائج على المناطق المتاحة للتوسع والتطوير التي تم تحليلها سابقا للمرحلة الثانية. وتوضح الخرائط أدناه هذه النتائج.



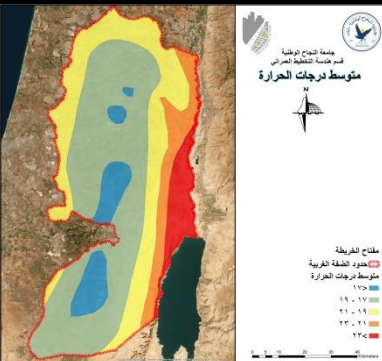


خارطة (36): ملائمة الأرض للاستخدام السكني

المصدر: الباحثة.

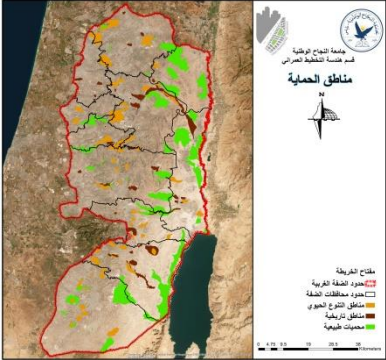
## 2. معايير المناطق الزراعية.

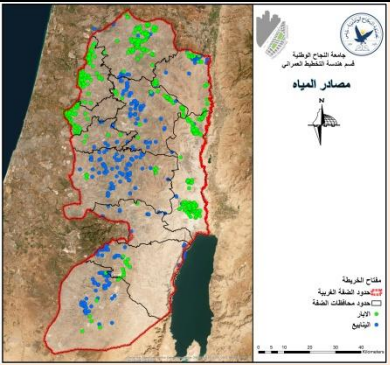
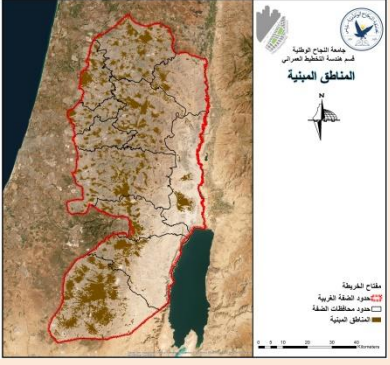
تم الاعتماد في اختيار المعايير الخاصة بالمناطق الزراعية والبيئية على حالات دراسية لمدن زراعية عالمية مثل مدينة سيرلنكا في اسيا (Kgpk Weerakoon، 2014)، بالإضافة إلى مشاريع تخرج سابقة لطلاب التخطيط العمراني. ويوضح الجدول التالي المعايير الخاصة بالمناطق الزراعية، حيث تم التطبيق بنفس الطريقة التي تم توضيحها سابقا.

| المعيار الأساسي                                                                                                 | المعايير الفرعية                                | التصنيف               | الطبقة المستخدمة | المصدر  | الوزن | الخريطة المعبرة عن المعيار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|------------------|---------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| أن يكون المناخ ممطر ورطب بحيث يكون معدل هطول الأمطار سنويا ما بين 400-450 ملم أو أكثر.                          | 0-200<br>200-350<br>350-450<br>450-500<br>> 500 | 1<br>3<br>5<br>7<br>9 | Rainfall         | Geomolg | 7%    |  <p>معدل هطول الأمطار</p> <p>مقياس الخريطة</p> <p>حدود المنطقة الجغرافية</p> <p>معدل هطول الأمطار</p> <p>0-200<br/>200-350<br/>350-450<br/>450-500<br/>&gt; 500</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| أن يكون المناخ حار بحيث يكون مناسب لجميع أنواع المزروعات وأن تكون درجة الحرارة ما بين 17-19 درجة مئوية أو أكثر. | <17<br>17-19<br>19-21<br>21-23<br>>23           | 3<br>5<br>7<br>9<br>9 | Temperature      | Geomolg | 5%    |  <p>متوسط درجات الحرارة</p> <p>مقياس الخريطة</p> <p>حدود المنطقة الجغرافية</p> <p>متوسط درجات الحرارة</p> <p>&lt;17<br/>17-19<br/>19-21<br/>21-23<br/>&gt;23</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| أن تكون المنطقة تضم موارد ذات قيمة عالية من حيث كثافة النظم البيئية من حيوانات ونباتات.                         | Agricultural lands<br>Otherwise                 | 9<br>1                | Land Cover       | Geomolg | 10%   |  <p>الغطاء الأرضي</p> <p>مقياس الخريطة</p> <p>حدود المنطقة الجغرافية</p> <p>الغطاء الأرضي</p> <p>100<br/>200<br/>300<br/>400<br/>500<br/>600<br/>700<br/>800<br/>900<br/>1000<br/>1100<br/>1200<br/>1300<br/>1400<br/>1500<br/>1600<br/>1700<br/>1800<br/>1900<br/>2000<br/>2100<br/>2200<br/>2300<br/>2400<br/>2500<br/>2600<br/>2700<br/>2800<br/>2900<br/>3000<br/>3100<br/>3200<br/>3300<br/>3400<br/>3500<br/>3600<br/>3700<br/>3800<br/>3900<br/>4000<br/>4100<br/>4200<br/>4300<br/>4400<br/>4500<br/>4600<br/>4700<br/>4800<br/>4900<br/>5000<br/>5100<br/>5200<br/>5300<br/>5400<br/>5500<br/>5600<br/>5700<br/>5800<br/>5900<br/>6000<br/>6100<br/>6200<br/>6300<br/>6400<br/>6500<br/>6600<br/>6700<br/>6800<br/>6900<br/>7000<br/>7100<br/>7200<br/>7300<br/>7400<br/>7500<br/>7600<br/>7700<br/>7800<br/>7900<br/>8000<br/>8100<br/>8200<br/>8300<br/>8400<br/>8500<br/>8600<br/>8700<br/>8800<br/>8900<br/>9000<br/>9100<br/>9200<br/>9300<br/>9400<br/>9500<br/>9600<br/>9700<br/>9800<br/>9900<br/>10000</p> |



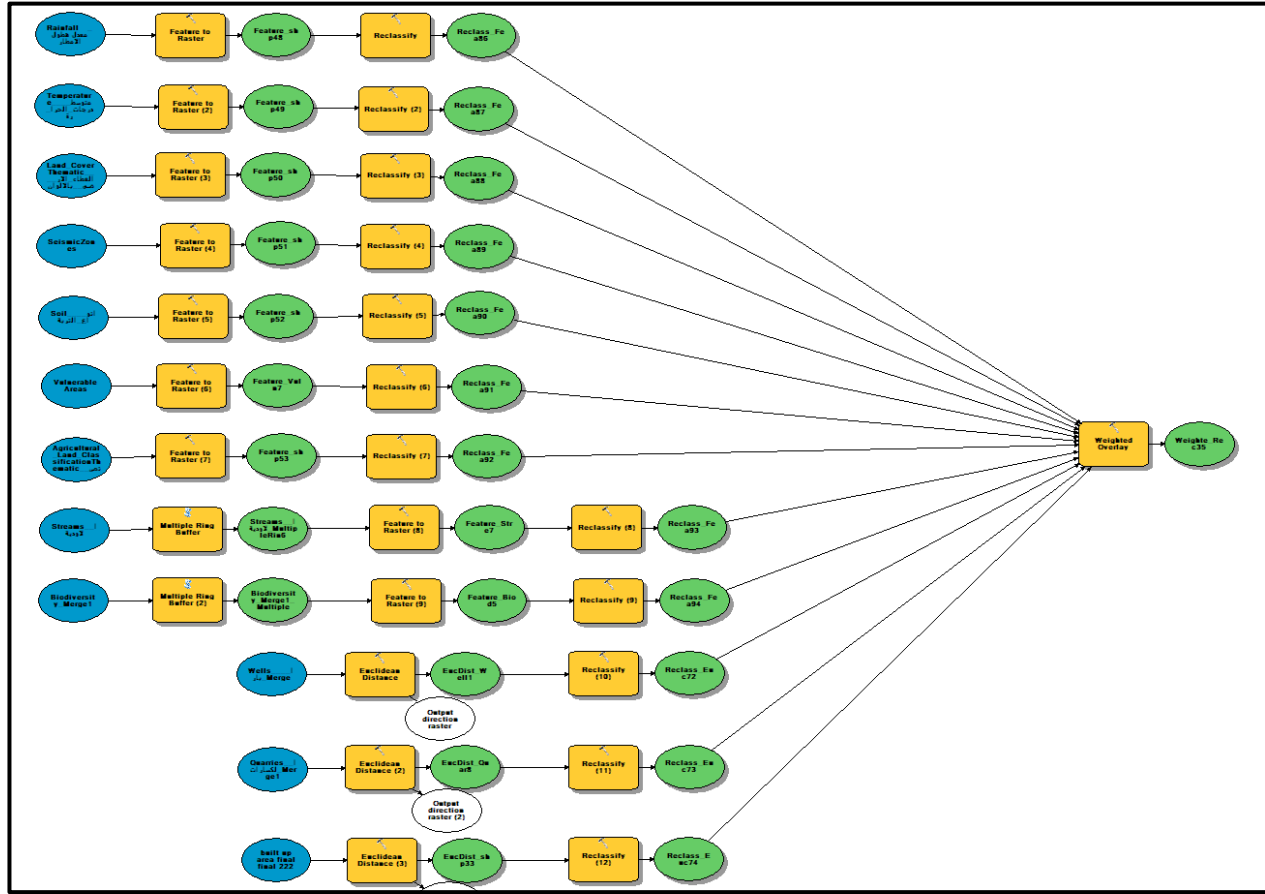


|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |         |                                                        |   |                                   |                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|--------------------------------------------------------|---|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>خريطة المنطقة<br/>الحدود البلدية<br/>الحدود المحافظة<br/>الحدود الوطنية<br/>الحدود الدولية<br/>الحدود الإقليمية<br/>الحدود المحلية<br/>الحدود البلدية<br/>الحدود المحافظة<br/>الحدود الوطنية<br/>الحدود الدولية<br/>الحدود الإقليمية<br/>الحدود المحلية</p> | 15% | Geomolg | Agriculture Classification                             | 1 | Low Agricultural Value            | أن تكون المنطقة ذات قيمة زراعية عالية أو متوسطة.                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |         |                                                        | 7 | Medium                            |                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |         |                                                        | 9 | Agricultural Value                |                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |         |                                                        | 3 | High Agricultural Value<br>Forest |                                                                                                      |
|  <p>خريطة المنطقة<br/>الحدود البلدية<br/>الحدود المحافظة<br/>الحدود الوطنية<br/>الحدود الدولية<br/>الحدود الإقليمية<br/>الحدود المحلية</p>                                                                                                                     | 3%  | Geomolg | streams                                                | 9 | 0-200 m                           | أن تكون المنطقة قريبة من الأودية ولكن ليس بداخلها، أي بمقدار 200م تقريبا.                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |         |                                                        | 7 | 200-400 m                         |                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |         |                                                        | 5 | 400-600 m                         |                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |         |                                                        | 3 | 600-800 m                         |                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |         |                                                        | 1 | > 800 m                           |                                                                                                      |
|  <p>خريطة المنطقة<br/>الحدود البلدية<br/>الحدود المحافظة<br/>الحدود الوطنية<br/>الحدود الدولية<br/>الحدود الإقليمية<br/>الحدود المحلية</p>                                                                                                                    | 10% | Geomolg | Natural reserve,<br>Biodiversity,<br>Cultural Heritage | 1 | 0-1000 m                          | أن تكون المنطقة بعيدة عن المحميات الطبيعية والتنوع الحيوي والمناطق التاريخية بمسافة لا تقل عن 1000م. |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |         |                                                        | 3 | 1000-2000 m                       |                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |         |                                                        | 5 | 2000-3000 m                       |                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |         |                                                        | 7 | 3000-4000 m                       |                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |         |                                                        | 9 | > 4000 m                          |                                                                                                      |

|                                                                                    |     |         |                         |                       |                                                                   |                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | 11% | Geomolg | Springs & Wells         | 9<br>7<br>5<br>3<br>1 | 0-1000 m<br>1000-2000 m<br>2000-3000 m<br>3000-4000 m<br>> 4000 m | أن تكون المنطقة المختارة قريبة من مصادر المياه الجوفية كالآبار والينابيع، من أجل الاستفادة منها في النشاطات الزراعية، مسافة لا تزيد عن 1000م. |
|   | 7%  | Geomolg | Built up area           | 1<br>3<br>5<br>7<br>9 | 0-500 m<br>500-1000 m<br>1000-1500 m<br>1500-2000 m<br>> 2000     | أن تكون المنطقة بعيدة عن الكثافة البنائية بمسافة 500م فأكثر.                                                                                  |
|  | 10% | Geomolg | Quarries & Dumping site | 1<br>3<br>5<br>7<br>9 | 0-5000 m<br>5000-6000 m<br>6000-7000 m<br>7000-8000 m<br>> 8000 m | أن تكون المنطقة بعيدة عن الملوثات البيئية بمقدار 5000 م فأكثر.                                                                                |
| المصدر: حالات دراسية عالمية ومشاريع تخرج سابقة لقسم التخطيط العمراني؛ الباحثة.     |     |         |                         |                       |                                                                   |                                                                                                                                               |

جدول (35): معايير المناطق البيئية.

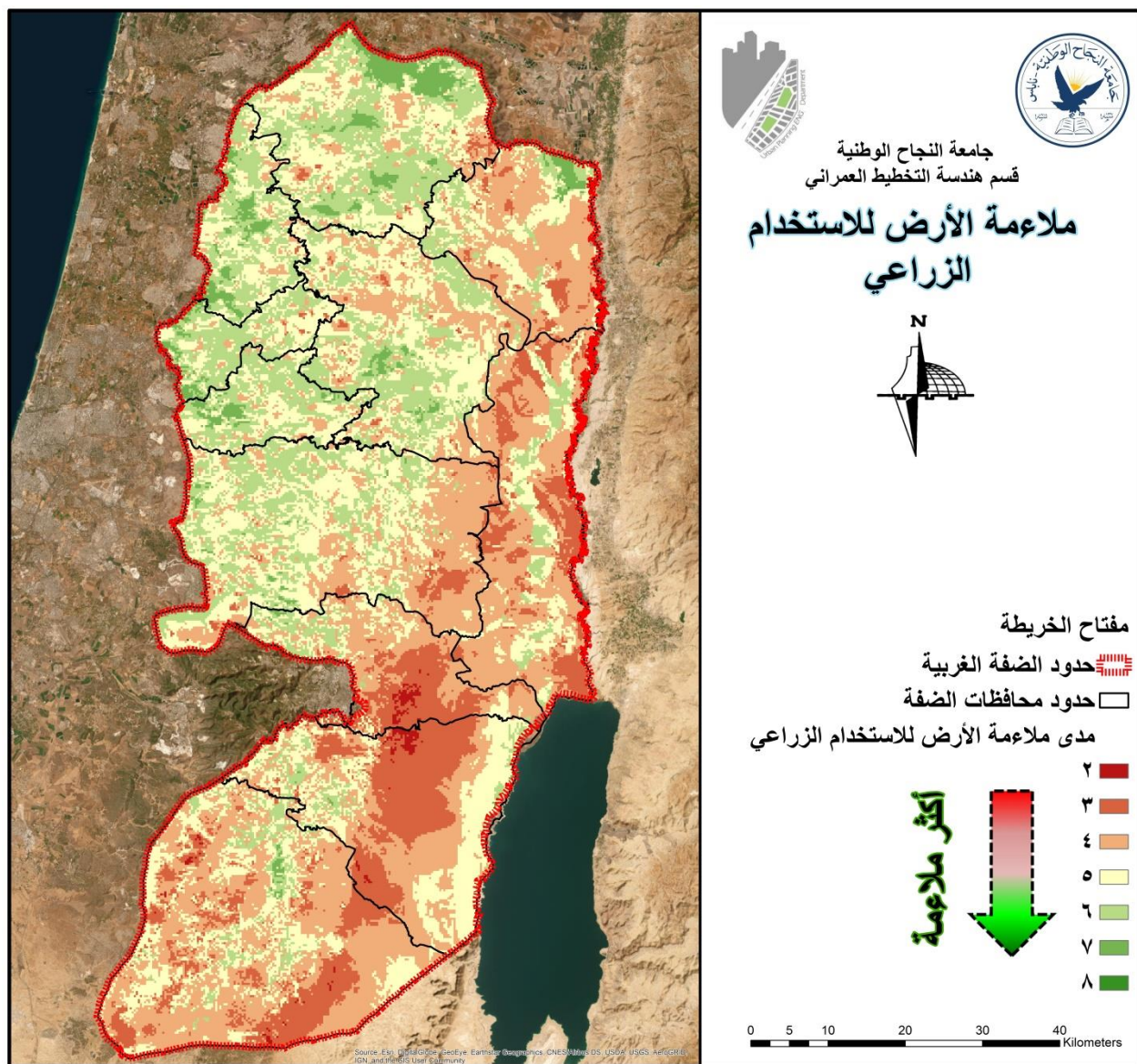
حيث ويوضح الشكل التالي (Model) الخاص بملاءمة الأرض للاستخدام الزراعي.



صورة (19): المودل الخاص بملاءمة الأرض للاستخدام الزراعي.

بعد تنفيذ المودل وعملية ال Weighted overlay كانت المحصلة خارطة مصنفة من 2-8 حيث يعبر الرقم 2 عن المناطق التي لا تصلح لأن تكون مناطق زراعية، والرقم 8 يعبر عن المناطق الملاءمة للاستخدام الزراعي بشكل كبير، وبالتأكيد تم عكس هذه النتائج على المساحات المتوفرة للتطوير كما تم حسابها سابقا، وتوضح الخارطتان أدناه هذه النتائج.



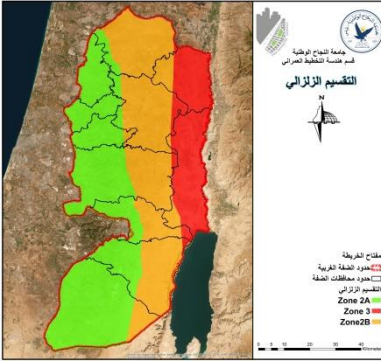


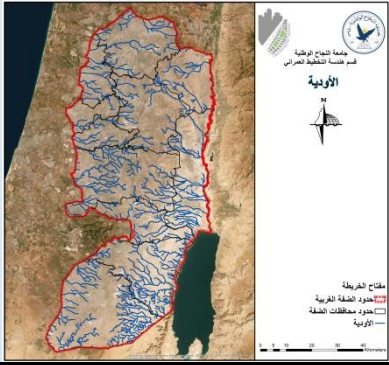
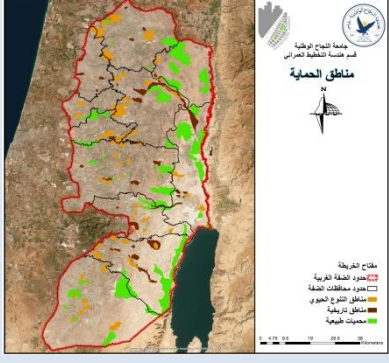
خارطة (37): ملاءمة الأرض للاستخدام الزراعي.

المصدر: الباحثة.

### 3. معايير المناطق الصناعية.

تم الاعتماد في اختيار المعايير للمناطق الصناعية، على حالة دراسية لمدن صناعية محلية مثل تخطيط وتصميم مدينة ترقوميا الصناعية، بالإضافة إلى أبحاث وحالات دراسية أخرى ومشاريع تخرج سابقة لطلاب التخطيط العمراني. ويوضح الجدول أدناه المعايير التي يجب توافرها في المناطق الصناعية، وتم التطبيق العملية كما شرح سابقاً.

| المعيار الأساسي                                               | المعايير الفرعية                                   | التصنيف               | الطبقة المستخدمة    | المصدر  | الوزن | الخريطة المعبرة عن المعيار                                                          |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|---------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| أن تكون المنطقة ذات تقسيم زلزالي A2 أو 2B.                    | 2A<br>2B<br>3                                      | 9<br>7<br>3           | Seismic area        | Geomolg | 11%   |    |
| أن تتضمن الأرض تربة مناسبة للاستخدام الصناعي كالتربة الصخرية. | Sand loamy<br>loamy<br>Clay loamy<br>Clay          | 9<br>7<br>5<br>1      | Soil Classification | Geomolg | 8%    |   |
| أن تكون المنطقة منخفضة الحساسية للمياه.                       | Extreme<br>High-Mod<br>Mod<br>Low<br>Not Sensitive | 1<br>3<br>5<br>7<br>9 | Sensitive water     | Geomolg | 7%    |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |         |                                                  |                       |                                                                                          |                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|--------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>القيمة الزراعية للأرض</p> <p>مفتاح الخريطة</p> <p>الحدود الوطنية</p> <p>الحدود الإقليمية</p> <p>الحدود المحلية</p> <p>الحدود البلدية</p> <p>الحدود الحرفية</p> <p>الحدود السياحية</p> <p>الحدود الصناعية</p> <p>الحدود التجارية</p> <p>الحدود التعليمية</p> <p>الحدود الصحية</p> <p>الحدود الرياضية</p> <p>الحدود الترفيهية</p> <p>الحدود الثقافية</p> <p>الحدود الدينية</p> <p>الحدود التاريخية</p> <p>الحدود العلمية</p> <p>الحدود الفنية</p> <p>الحدود الأدبية</p> <p>الحدود الإعلامية</p> <p>الحدود التكنولوجية</p> <p>الحدود البيئية</p> <p>الحدود الاجتماعية</p> <p>الحدود الاقتصادية</p> <p>الحدود السياسية</p> <p>الحدود العسكرية</p> <p>الحدود الأمنية</p> <p>الحدود الدفاعية</p> <p>الحدود الاستراتيجية</p> <p>الحدود الميثاقية</p> <p>الحدود العرفية</p> <p>الحدود العائلية</p> <p>الحدود الشخصية</p> <p>الحدود المهنية</p> <p>الحدود الوظيفية</p> <p>الحدود التعليمية</p> <p>الحدود الصحية</p> <p>الحدود الرياضية</p> <p>الحدود الترفيهية</p> <p>الحدود الثقافية</p> <p>الحدود الدينية</p> <p>الحدود التاريخية</p> <p>الحدود العلمية</p> <p>الحدود الفنية</p> <p>الحدود الأدبية</p> <p>الحدود الإعلامية</p> <p>الحدود التكنولوجية</p> <p>الحدود البيئية</p> <p>الحدود الاجتماعية</p> <p>الحدود الاقتصادية</p> <p>الحدود السياسية</p> <p>الحدود العسكرية</p> <p>الحدود الأمنية</p> <p>الحدود الدفاعية</p> <p>الحدود الاستراتيجية</p> <p>الحدود الميثاقية</p> <p>الحدود العرفية</p> <p>الحدود العائلية</p> <p>الحدود الشخصية</p> <p>الحدود المهنية</p> <p>الحدود الوظيفية</p> | 7%  | Geomolg | Agriculture Classification                       | 9<br>7<br>3<br>1      | Low Agricultural Value<br>Medium Agricultural Value<br>High Agricultural Value<br>Forest | أن تكون المنطقة ذات قيمة زراعية منخفضة.                                                               |
|  <p>الأودية</p> <p>مفتاح الخريطة</p> <p>الحدود الوطنية</p> <p>الحدود الإقليمية</p> <p>الحدود المحلية</p> <p>الحدود البلدية</p> <p>الحدود الحرفية</p> <p>الحدود السياحية</p> <p>الحدود الصناعية</p> <p>الحدود التجارية</p> <p>الحدود التعليمية</p> <p>الحدود الصحية</p> <p>الحدود الرياضية</p> <p>الحدود الترفيهية</p> <p>الحدود الثقافية</p> <p>الحدود الدينية</p> <p>الحدود التاريخية</p> <p>الحدود العلمية</p> <p>الحدود الفنية</p> <p>الحدود الأدبية</p> <p>الحدود الإعلامية</p> <p>الحدود التكنولوجية</p> <p>الحدود البيئية</p> <p>الحدود الاجتماعية</p> <p>الحدود الاقتصادية</p> <p>الحدود السياسية</p> <p>الحدود العسكرية</p> <p>الحدود الأمنية</p> <p>الحدود الدفاعية</p> <p>الحدود الاستراتيجية</p> <p>الحدود الميثاقية</p> <p>الحدود العرفية</p> <p>الحدود العائلية</p> <p>الحدود الشخصية</p> <p>الحدود المهنية</p> <p>الحدود الوظيفية</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 7%  | Geomolg | streams                                          | 1<br>3<br>5<br>7<br>9 | 0-1000 m<br>1000-2000 m<br>2000-3000 m<br>3000-4000m<br>> 4000 m                         | أن تكون المنطقة بعيدة عن الأودية بمسافة 1000م فأكثر.                                                  |
|  <p>مناطق الحماية</p> <p>مفتاح الخريطة</p> <p>الحدود الوطنية</p> <p>الحدود الإقليمية</p> <p>الحدود المحلية</p> <p>الحدود البلدية</p> <p>الحدود الحرفية</p> <p>الحدود السياحية</p> <p>الحدود الصناعية</p> <p>الحدود التجارية</p> <p>الحدود التعليمية</p> <p>الحدود الصحية</p> <p>الحدود الرياضية</p> <p>الحدود الترفيهية</p> <p>الحدود الثقافية</p> <p>الحدود الدينية</p> <p>الحدود التاريخية</p> <p>الحدود العلمية</p> <p>الحدود الفنية</p> <p>الحدود الأدبية</p> <p>الحدود الإعلامية</p> <p>الحدود التكنولوجية</p> <p>الحدود البيئية</p> <p>الحدود الاجتماعية</p> <p>الحدود الاقتصادية</p> <p>الحدود السياسية</p> <p>الحدود العسكرية</p> <p>الحدود الأمنية</p> <p>الحدود الدفاعية</p> <p>الحدود الاستراتيجية</p> <p>الحدود الميثاقية</p> <p>الحدود العرفية</p> <p>الحدود العائلية</p> <p>الحدود الشخصية</p> <p>الحدود المهنية</p> <p>الحدود الوظيفية</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10% | Geomolg | Natural reserve, Biodiversity, Cultural Heritage | 1<br>3<br>5<br>7<br>9 | 0-1000 m<br>1000-2000 m<br>2000-3000 m<br>3000-4000 m<br>> 4000 m                        | أن تكون المنطقة بعيدة عن المحميات الطبيعية ومناطق التنوع الحيوي والمناطق التاريخية مسافة 1000م فأكثر. |

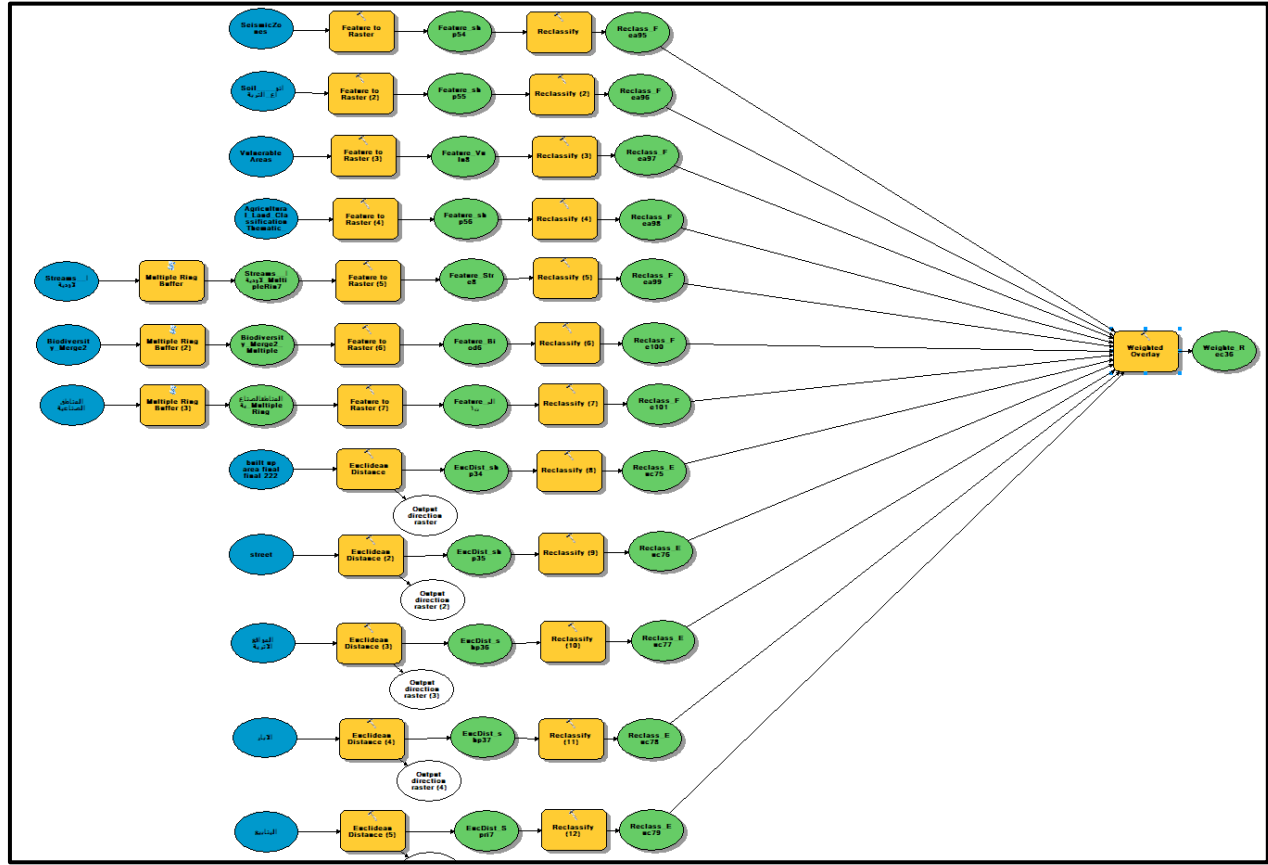


|                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |         |                  |                       |                                                                   |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------|------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|  <p>مجلس التخطيط العمراني<br/>السلطة الوطنية<br/>المناطق الصناعية</p> <p>مفتاح الخريطة<br/>المناطق الصناعية<br/>حدود الضفة الغربية<br/>حدود محافظات الضفة</p>                          | 7%  | Geomolg | Industrial areas | 9<br>7<br>5<br>3<br>1 | 0-1000 m<br>1000-2000 m<br>2000-3000 m<br>3000-4000 m<br>> 4000 m | أن تكون المنطقة قريبة من المناطق الصناعية الموجودة مسافة 1000م. |
|  <p>مجلس التخطيط العمراني<br/>السلطة الوطنية<br/>المناطق المبنية</p> <p>مفتاح الخريطة<br/>المناطق المبنية<br/>حدود الضفة الغربية<br/>حدود محافظات الضفة<br/>المناطق المبنية</p>        | 12% | Geomolg | Built up area    | 1<br>3<br>5<br>7<br>9 | 0-5000 m<br>5000-6000 m<br>6000-7000 m<br>7000-8000 m<br>> 8000 m | أن يكون الموقع بعيد عن المناطق السكنية بمسافة لا تقل عن 5000م.  |
|  <p>مجلس التخطيط العمراني<br/>السلطة الوطنية<br/>شبكة الشوارع</p> <p>مفتاح الخريطة<br/>شبكة الشوارع<br/>حدود الضفة الغربية<br/>حدود محافظات الضفة<br/>الشوارع الرئيسية والإقليمية</p> | 12% | Geomolg | Streets network  | 9<br>7<br>5<br>3<br>1 | 0-150 m<br>150-300 m<br>300-450 m<br>450-600 m<br>> 600 m         | أن تكون المنطقة قريبة من الشوارع مسافة 150م.                    |

|                                                       |    |         |                         |                       |                                                                   |                                                                     |
|-------------------------------------------------------|----|---------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                       | 7% | Geomolg | Archaeologic<br>al site | 1<br>3<br>5<br>7<br>9 | 0-500 m<br>500-1000 m<br>1000-1500 m<br>1500-2000m<br>> 2000 m    | أن تكون المنطقة بعيدة عن<br>المواقع الأثرية مسافة لا تقل<br>عن 500م |
|                                                       | 6% | Geomolg | Wells                   | 1<br>3<br>5<br>7<br>9 | 0-1000 m<br>1000-2000 m<br>2000-3000 m<br>3000-4000 m<br>> 4000 m | أن تكون المنطقة بعيدة عن<br>الآبار مسافة 1000م<br>فأكثر.            |
|                                                       | 6% | Geomolg | Springs                 | 1<br>3<br>5<br>7<br>9 | 0-1000 m<br>1000-2000 m<br>2000-3000 m<br>3000-4000 m<br>> 4000 m | أن تكون المنطقة بعيدة عن<br>الينابيع مسافة 1000 فأكثر.              |
| المصدر: (عمرو، قباجة، 2017)؛ (Baghel، 2022)؛ الباحثة. |    |         |                         |                       |                                                                   |                                                                     |

جدول (36): معايير المناطق الصناعية.

حيث ويوضح الشكل التالي ال (Model) الخاص بملاءمة الأرض للاستخدام الصناعي.

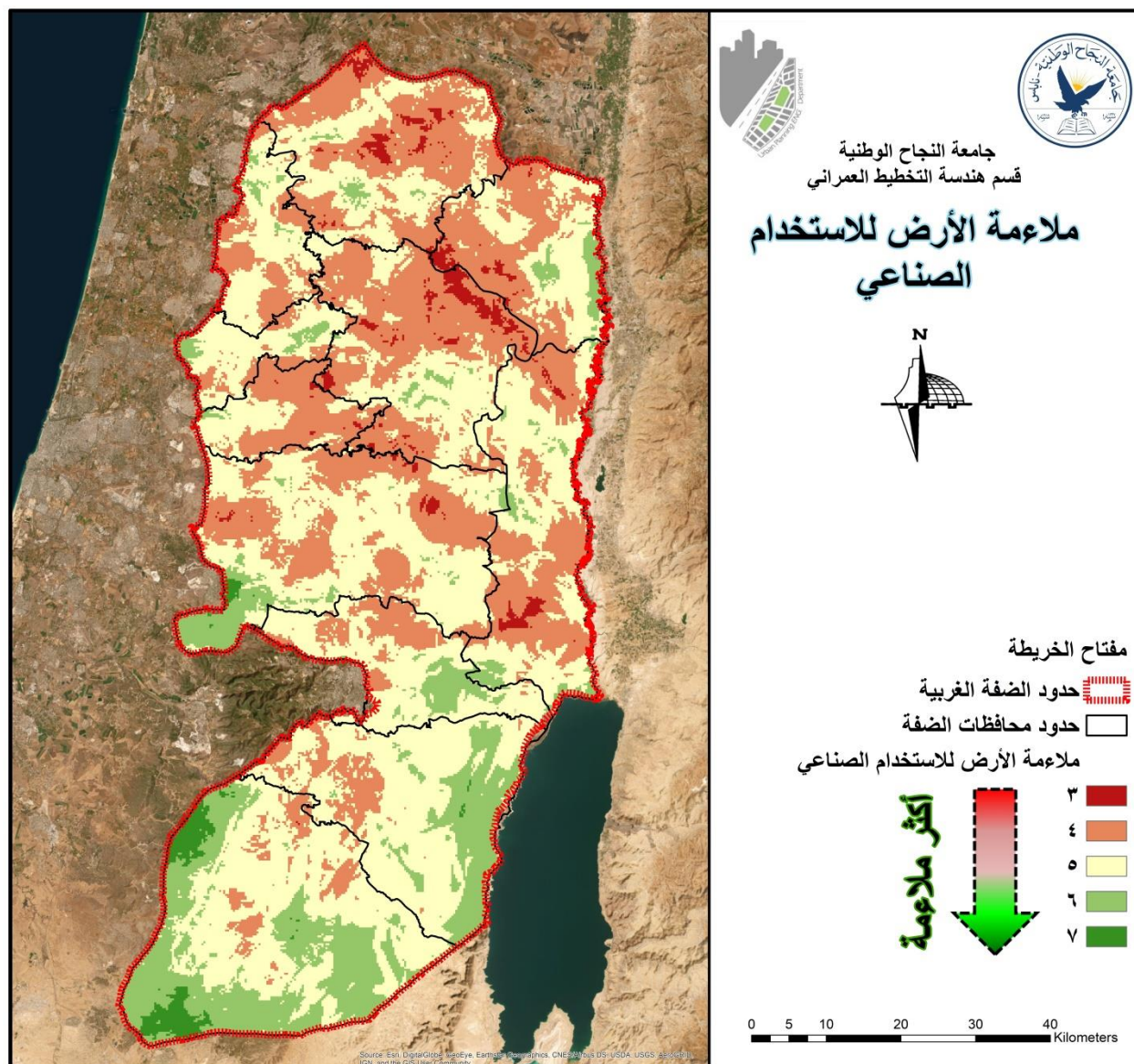


صورة (20): المودل الخاص بملاءمة الأرض للاستخدام الصناعي.

المصدر: الباحثة.

بعد تنفيذ المودل وعملية ال Weighted overlay كانت المحصلة خارطة مصنفة من 3-7 حيث يعبر الرقم 3 عن المناطق التي لا تصلح لأن تكون مناطق صناعية، والرقم 7 يعبر عن المناطق الملاءمة للاستخدام الصناعي بشكل كبير، وبالتأكيد تم عكس هذه النتائج على المساحات المتوفرة للتطوير كما تم حسابها سابقاً، وتوضح الخارطتان أدناه هذه النتائج.





خارطة (38): ملاءمة الأرض للاستخدام الصناعي.

المصدر: الباحثة.

#### 4. تطبيق LUCIS:

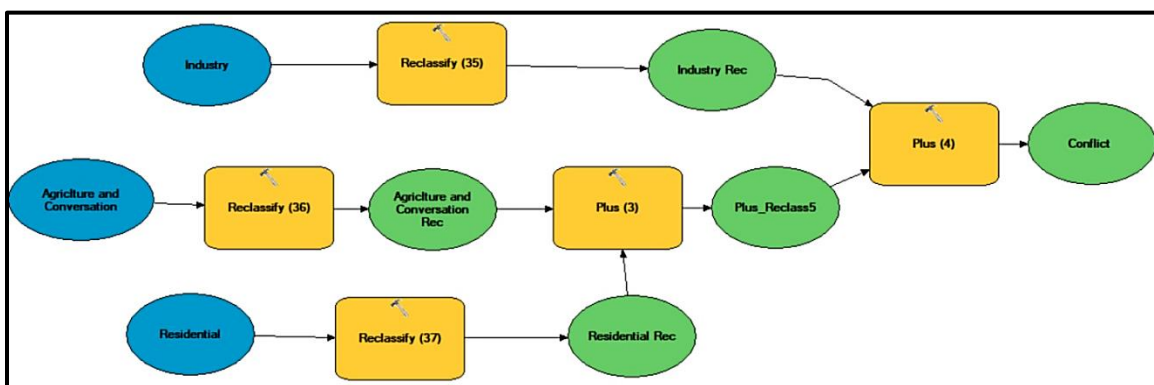
بعد أن تم تطبيق عملية ال Weighted overlay تم تطبيق تقنية LUCIS على نتائج ال Weighted الثلاثة وهي المناطق الصناعية، والزراعية والسكنية، حيث كانت النتيجة أرقام توضح مدى الصراع بين التصنيفات الثلاثة حيث سيتم اختيار الموقع حسب الغرض من المدينة الذي يمكن أن يكون لغرض واحد أو اثنين أو ثلاثة، والأرقام تتكون من 3 خانات بحيث أن رقم الاحاد يعبر عن الاستخدام السكني، ورقم العشرات يعبر عن الاستخدام الزراعي، والمئات عن الاستخدام الصناعي. ويوضح الجدول أدناه نتائج هذه التقنية.

| OBJECTID * | Value | Count | استخدام_الأرض_المسيطر | الأفضلية | درجة_النزاع  |
|------------|-------|-------|-----------------------|----------|--------------|
| 1          | 111   | 153   | الكل                  | منخفض    | كبيره        |
| 2          | 112   | 2455  | سكن                   | متوسط    | لا يوجد نزاع |
| 3          | 113   | 6566  | سكن                   | عالي     | لا يوجد نزاع |
| 4          | 121   | 203   | زراعي                 | متوسط    | لا يوجد نزاع |
| 5          | 122   | 2480  | سكن/زراعي             | متوسط    | متوسطة       |
| 6          | 123   | 7189  | سكن                   | عالي     | لا يوجد نزاع |
| 7          | 131   | 123   | زراعي                 | عالي     | لا يوجد نزاع |
| 8          | 132   | 2330  | زراعي                 | عالي     | لا يوجد نزاع |
| 9          | 133   | 6791  | سكن/زراعي             | عالي     | متوسطة       |
| 10         | 211   | 501   | صناعي                 | متوسط    | لا يوجد نزاع |
| 11         | 212   | 4418  | سكن/صناعي             | متوسط    | متوسطة       |
| 12         | 213   | 15528 | سكن                   | عالي     | لا يوجد نزاع |
| 13         | 221   | 96    | زراعي/صناعي           | متوسط    | متوسطة       |
| 14         | 222   | 1273  | الكل                  | متوسط    | كبيره        |
| 15         | 223   | 9395  | سكن                   | عالي     | لا يوجد نزاع |
| 16         | 232   | 400   | زراعي                 | عالي     | لا يوجد نزاع |
| 17         | 233   | 7436  | سكن/زراعي             | عالي     | متوسطة       |
| 18         | 311   | 242   | صناعي                 | عالي     | لا يوجد نزاع |
| 19         | 312   | 837   | صناعي                 | عالي     | لا يوجد نزاع |
| 20         | 313   | 6812  | سكن/صناعي             | عالي     | متوسطة       |
| 21         | 321   | 305   | صناعي                 | عالي     | لا يوجد نزاع |
| 22         | 322   | 900   | صناعي                 | عالي     | لا يوجد نزاع |
| 23         | 323   | 2406  | سكن/صناعي             | عالي     | متوسطة       |
| 24         | 332   | 43    | زراعي/صناعي           | عالي     | متوسطة       |
| 25         | 333   | 697   | الكل                  | عالي     | كبيره        |

جدول (37): نتائج تقنية LUCIS.

المصدر: الباحثة.

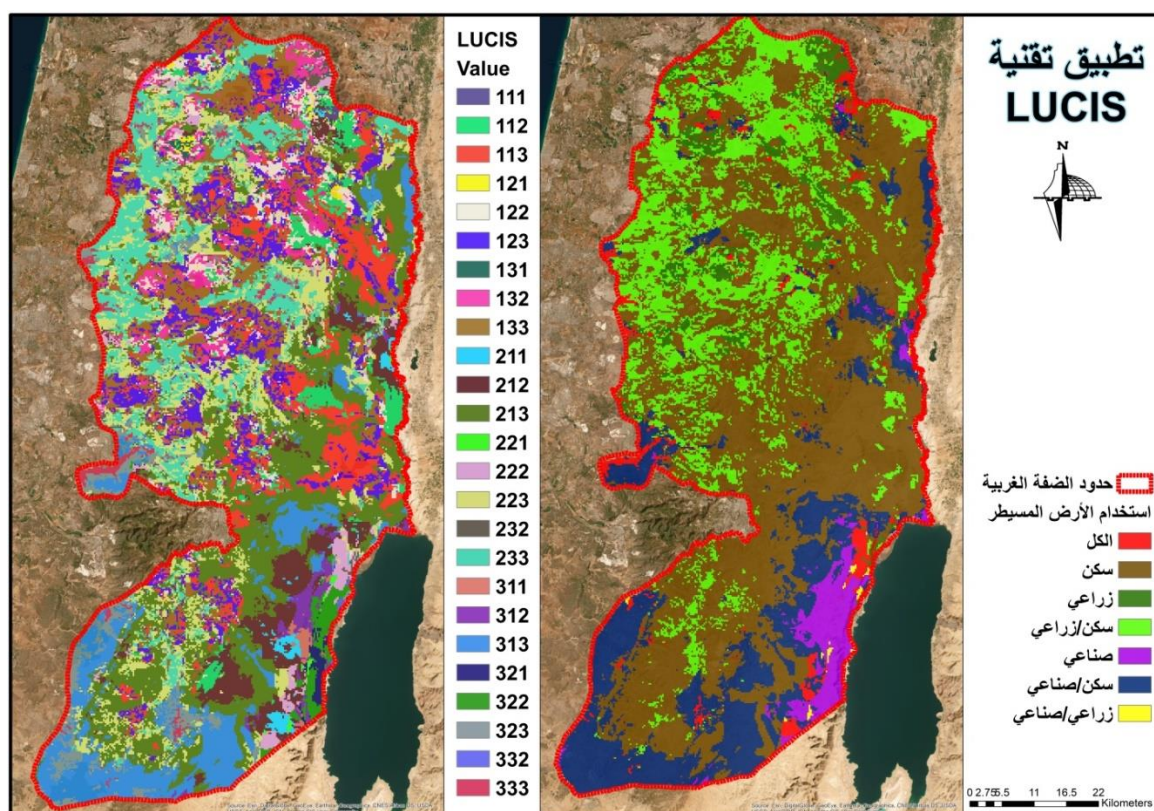
وتوضح الصورة أدناه ال Model الخاص بهذه التقنية.



صورة (21): مودل تطبيق تقنية LUCIS.

المصدر: الباحثة.

وتوضح الخارطة أدناه هذه النتائج.

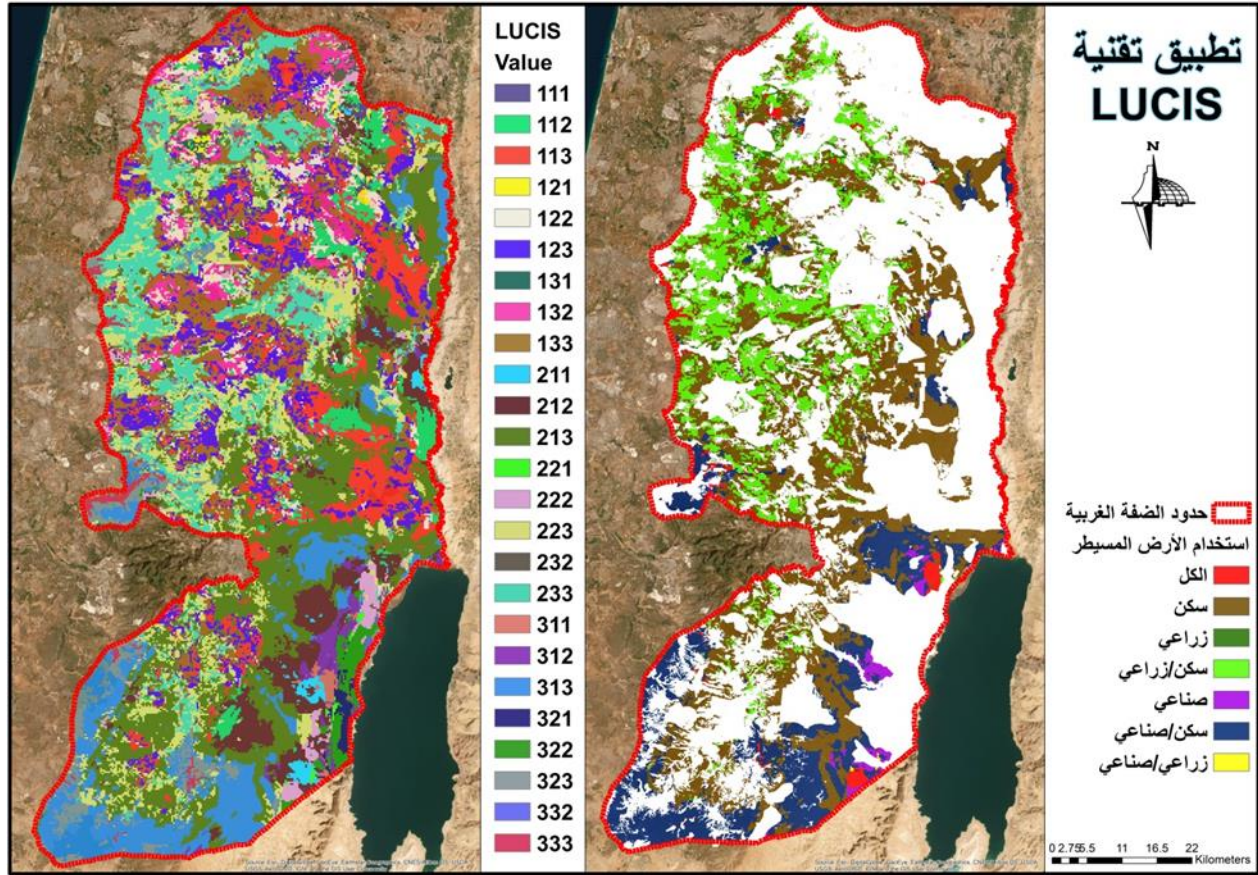


خارطة (39): نتائج تطبيق تقنية (LUCIS)

المصدر: الباحثة.



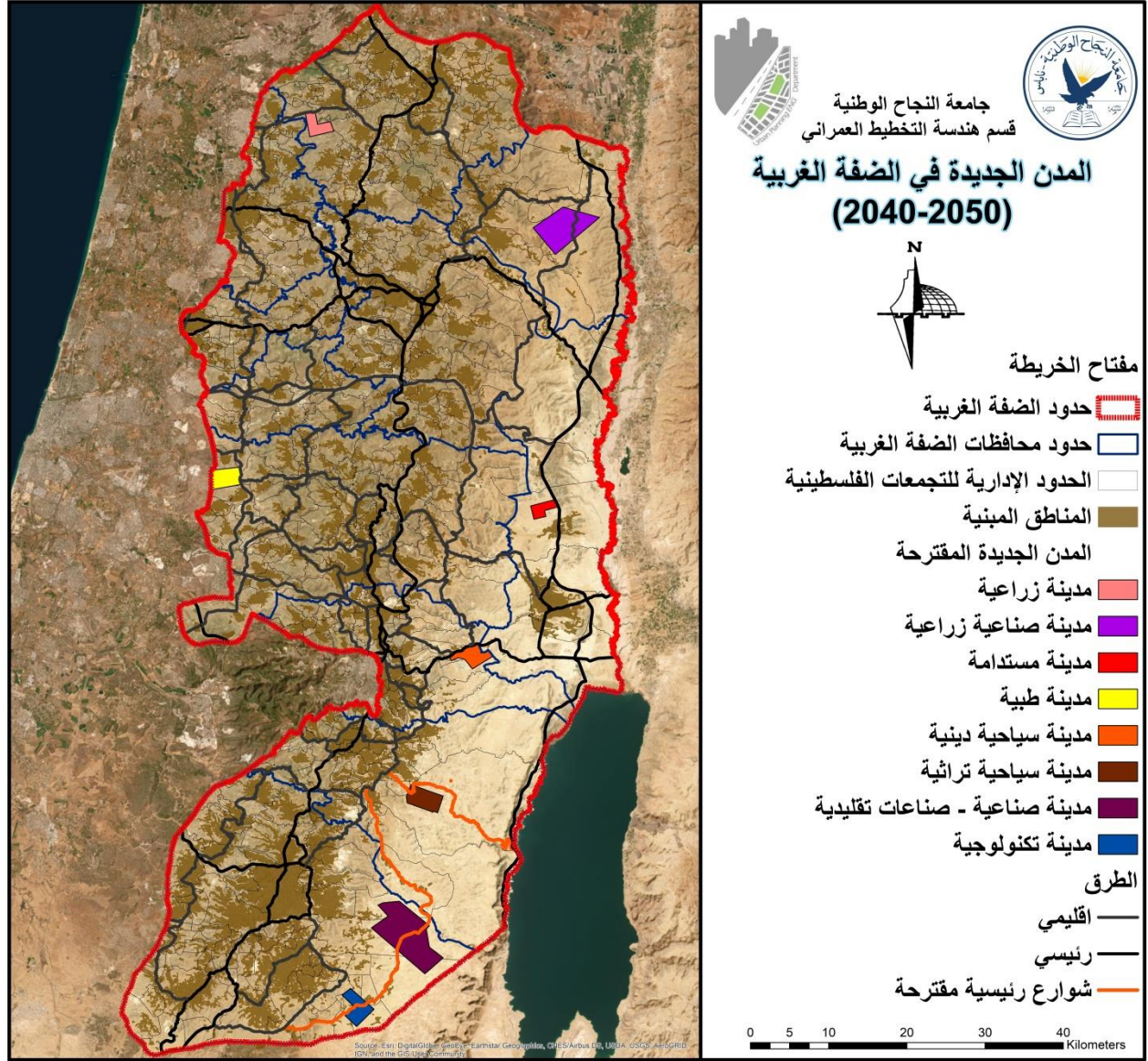
وتم عكس هذه النتائج على المساحات المتاحة للتوسع كما تم إيجادها سابقا. حيث توضحها الخارطة أدناه



خارطة (40): نتائج تطبيق تقنية (LUCIS) على المساحات المتاحة للتوسع.

المصدر: الباحثة.

وبناء على ما سبق تم اختيار المواقع المناسبة للمدن الجديدة بطريقة تحقق الوصول للموقع، ولها ميلان مناسب واستخدام الأرض ملائم للوظيفة الخاصة بالمدينة. وتوضح الخارطة أدناه هذه المواقع.



خارطة (41): مواقع المدن الجديدة في الضفة الغربية (2050-2040).

المصدر: الباحثة.

#### 4.2.4.5. التوجهات الاستراتيجية لقطاع التنمية العمرانية للمرحلة الثانية ( 2040-2050).

- الانتهاء من المناطق المساحات المتاحة في المناطق الحضرية الكبرى.
- بناء مدن متخصصة جديدة حسب الحاجة، يوضحها الجدول التالي:

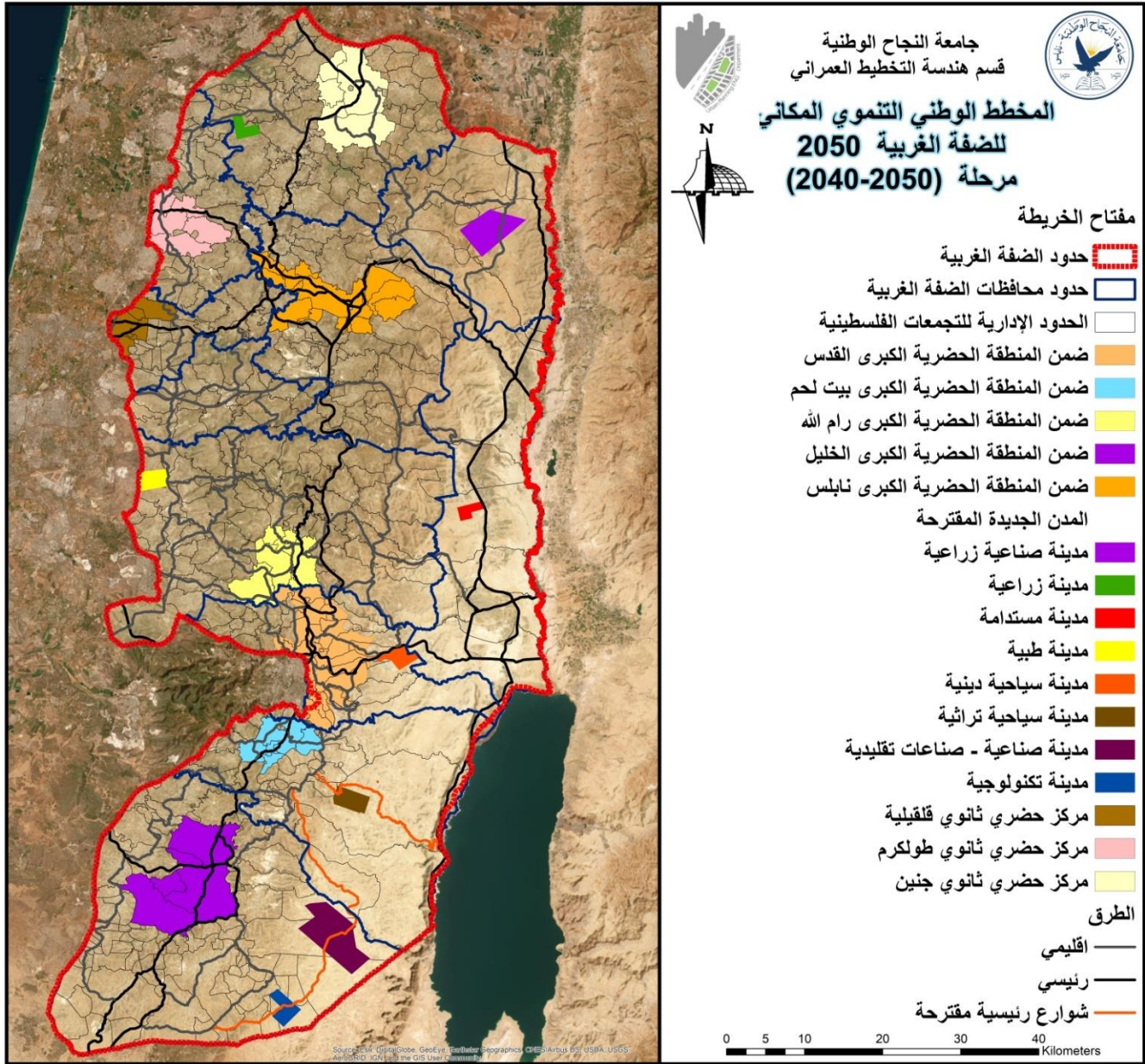


| المدينة                       | المساحة كم <sup>٢</sup> | عدد السكان | الموقع   |
|-------------------------------|-------------------------|------------|----------|
| مدينة طبية                    | 10                      | 86,600     | رام الله |
| مدينة زراعية                  | 7                       | 60,901     | جنين     |
| مدينة صناعية زراعية           | 25                      | 217,391    | طوباس    |
| مدينة سياحية دينية            | 8.5                     | 73,913     | القدس    |
| مدينة مستدامة                 | 5                       | 43,256     | أريحا    |
| مدينة سياحية تراثية           | 10                      | 87,709     | بيت لحم  |
| مدينة تكنولوجية               | 9                       | 78,261     | الخليل   |
| مدينة صناعية (صناعات تقليدية) | 40                      | 350,400    | الخليل   |

- إنشاء مراكز حضرية ثانوية جديدة ( قلقيلية، طولكرم، جنين).
- التغيير في نمط البناء خاصة بالمناطق الحضرية الكبرى.

وتوضح الخارطة أدناه التوجهات الاستراتيجية لقطاع التنمية العمرانية في المرحلة الأخيرة.





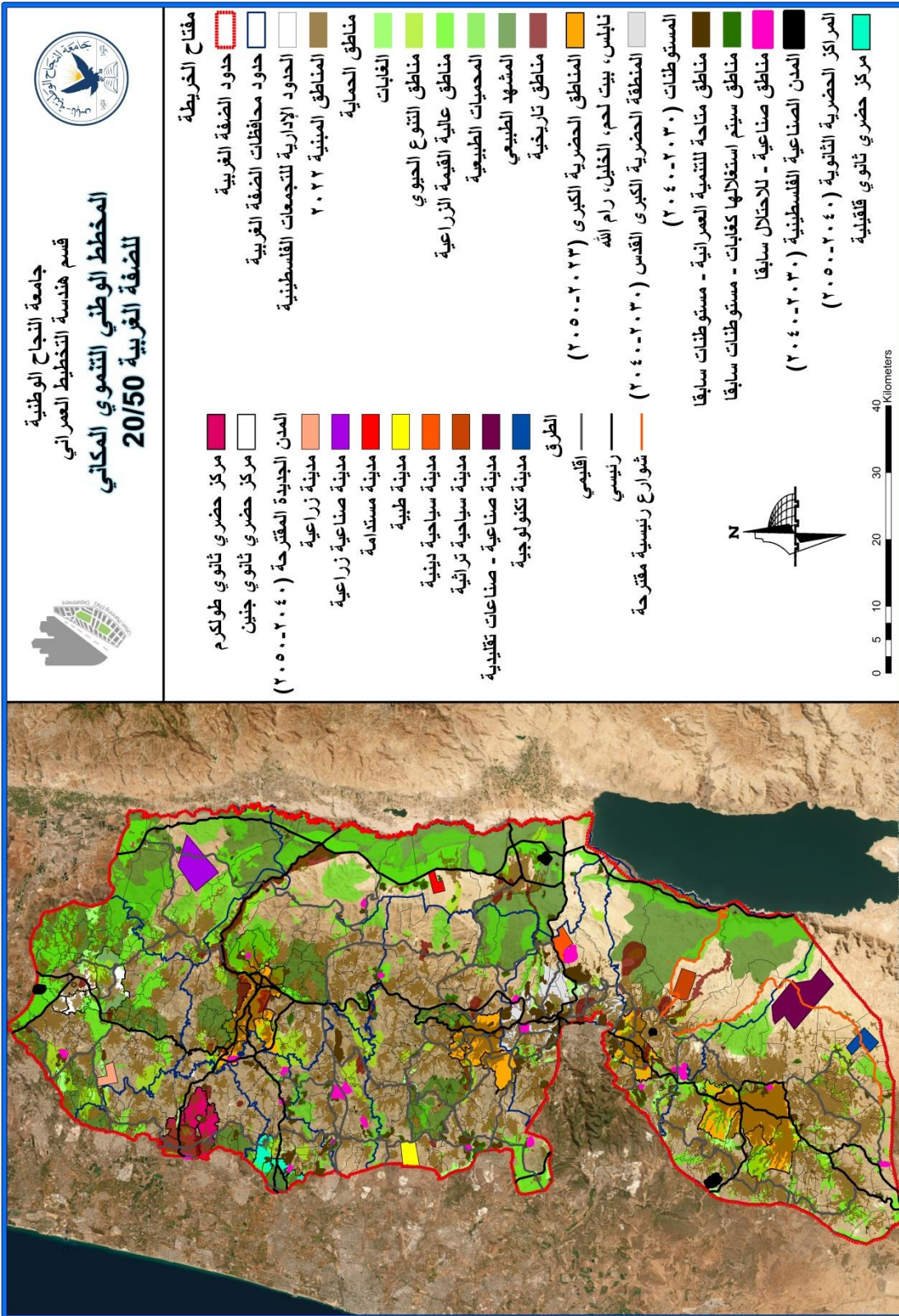
خارطة (42): المخطط الوطني للتنموي المكاني للضفة الغربية 2050، مرحلة (2040-2050).

المصدر: الباحثة.

### 5.5. المخطط الوطني للتنموي المكاني للضفة الغربية 50/20 (المخرج النهائي)

توضح الخارطة أدناه المخطط الوطني للتنموي المكاني للضفة الغربية 50/20 ضمن جميع مراحل العمل والتي من ضمنها التخطيط المكاني للمدن الجديدة في الضفة الغربية.





خارطة (43): لمخرج النهائي ، المخطط الوطني التنموي المكاني للضفة الغربية 50/20.

المصدر: الباحثة.

## المراجع

- محمود أمين على سليمان، وليد سمير عبد الغفار، مقومات نجاح المدن الجديدة كعواصم قومية، المجلة الدولية في العمارة والهندسة والتكنولوجيا.
- مصطفى كامل الفراء، شيماء جهاد الهسي، 2013، تخطيط المدن بين المضمون الإسلامي والمضمون الحديث دراسة مقارنة، مجلة IUG للدراسات الطبيعية والهندسة.
- بركاني، فاطمة الزهراء، 2016، مدخل إلى علم العمران.
- خضر، مجد، 2018، كتاب نظريات تخطيط المدن.
- العشي، علاء، 2013، كتاب نظريات تخطيط المدن.
- ابن خلدون، 2012، مقدمة، دار الفكر للطباعة والنشر، لبنان، ص313.
- هادف نور الهدى، المدن الجديدة بين التصور والتجسيد حالة المدينة الجديدة علي منجلي قسنطينة، 2017، مذكرة لنيل شهادة الماستر في جامعة بسكرة.
- عبد العال، أحمد محمد، 1992، المدن الجديدة والتنمية الإقليمية في مصر، مجلة الاداب والعلوم الإنسانية، المجلد العاشر، في مصر.
- عوفي مصطفى، روابحي سناء، 2019، المدن الجديدة حلم الأمس وأزمة المستقبل، مجلة الباحث في العلوم الإنسانية في الجزائر.
- روابحي، سناء، 2020، الخصائص الاجتماعية والعمرانية للمناطق الحضرية الجديدة دراسة ميدانية لمدينة باتنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة في علم الاجتماع الحضري من جامعة باتنة في الجزائر.
- معتوق، أمل، النمو العمراني وتجربة المدن الجديدة في جنوب القاهرة في الفترة ما بين (2005-2015)، مشروع تخرج في قسم الجغرافيا ونظم المعلومات الجغرافيا من جامعة حلوان في القاهرة.
- مصطفىاوي، عايدة، 2017، المدن الجديدة الية جديدة لتنظيم التوسع الحضري وتوجيهه، جامعة لونيس علي البليلة.
- خلف هلا بو جمعة، 2005، المدينة والعمران، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة.
- كريم، بيومي، 2005، فاعلية اليات التنفيذ في تنمية المدن الجديدة، رسالة ماجستير، قسم التخطيط العمراني، جامعة عين شمس.
- بوزيدة صورية، لطرش وردة، 2015، المدن الجديدة بين التصور والتجسيد، رسالة ماجستير في تخصص تسيير المدن والتنمية المستدامة، جامعة العربي بن مهيدي.

- مصطفى رعد، بني عودة اية، مليطات نور، نزال نسرين، 2021، تخطيط مدن جديدة، مشروع تخرج في هندسة التخطيط العمراني، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.
- بورسال، سيد محمد، 2020، سياسة المدن الجديدة بين متطلبات تخطيطية وواقعها دراسة حالة المدينة الجديدة علي منجلي، رسالة ماستر في تسيير المدن، جامعة محمد بوضياف المسيلة، في الجزائر.
- وناسة، نادية، 2015، رؤية مستقبلية لجيل جديد من المدن الجديدة اقتراح إنشاء مدينة مستدامة، رسالة ماستر في تسيير المدن والتنمية المستدامة، جامعة العربي بين مهدي أم البواقي في الجزائر.
- مصطفىوي، عايدة، 2020، دور المدن الجديدة في السياسة التنموية، مجلة القانون العقادي، الجزائر.
- الدليمي، خلف، 2002، التخطيط الحضري أسس ومفاهيم، الدار العلمية الدولية، عمان.
- محمد، نوري، بن عون، بوادي، 2019، نشأة وتطور المدن حتمية الزمان والمكان - دراسة تحليلية سوسيو التاريخية، مجلة العلوم الاجتماعية، 8 صفحات.
- الخطيب، محمد، 2003، اتجاهات التخطيط والتطور المستقبلي لبلدتي العيزرية وأبو ديس، رسالة ماستر في التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.
- عويس، ايفانا، 2017، التخطيط المكاني واستدامة الموارد الطبيعية في الضفة الغربية، رسالة ماستر في الجغرافيا، جامعة بيرزيت.
- مركز المعلومات الوطني الفلسطيني - وفا.
- فيولت، مولر، 2019، كتاب خريطة المعرفة.
- حيدر، نغم، 2021، نظريات تخطيط المدن ورواها حول العالم.
- محمود أمين علي، 2007، أثر التحولات السياسية و الاقتصادية في تشكيل نسق الاستيطان العمران في مصر، ورقة بحثية، المؤتمر الساس لتنمية الريف المصري، كلية الهندسة، جامعة المنوفية.
- سوسن عمرو، التجارب العالمية والمحلية في مجال إنشاء المدن الجديدة.
- أنوار السادات، 1974، مرحلة البناء والتقدم، ورقة أكتوبر، الهيئة العامة للاستعلامات.
- داليا حسين دريدي، 2004، المدن الجديدة وإدارة التنمية العمرانية في مصر، كتاب الأهرام الاقتصادي.
- الهيئة العامة للتخطيط العمراني، 1999.
- ماجدة كامل صديق وآخرون، 2018، الإدارة الحضرية ودورها في تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة، المجلة الالكترونية الشاملة متعددة المعرفة لنشر الأبحاث العملية والتربوية.
- مجلدات اسبوع العلم، 1996، المدن الجديدة في بريطانيا، حلب.

- وزارة التعمير و المجتمعات العمرانية الجديدة، 1989، المدن الجديدة علامات مضيئة على خريطة مصر، مطابع الأهرام.
- رانيا بيومي جاد أحمد سالم، 2007، مناهج التخطيط العمراني للمدن المصرية الجديدة، رسالة ماجستير، كلية تخطيط عمراني والاقليمي، جامعة القاهرة.
- محمود أمين علي، 2009، الأدوار الوظيفية للمدن و المجتمعات الجديدة في إطار السياسات القومية و الاقليمية للتنمية العمرانية الشاملة، ورقة بحثية، المؤتمر الدولي لسياسات تنمية المجتمعات العمرانية الجديدة، مكتبة الاسكندرية.
- المستعمرات الإسرائيلية في فلسطين التقرير الإحصائي السنوي: 2021.
- الموقع الرسمي للجزيرة.
- مجموعة عمار العقارية.
- موقع رام الله الإخباري.
- الموقع الرسمي لمدينة روابي.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
- سلطة المياه الفلسطينية.
- مشروع المخطط الوطني المكاني للضفة الغربية 2050.
- معهد الأبحاث التطبيقية، القدس (أريج)، 2023، قاعدة بيانات للمستوطنات الإسرائيلية في الضفة الغربية المحتلة.

- Nichersn Luliana, Lacoboaea cristina, 2011, systematic spatiap planning, 12 page.
- economic commission for Europe Genend, 2008,united nations, spatial planning, Switzerland.
- Town and Country Planning Association, 17 Carlton House Terrace, 2021, A New Future for New Towns: Lessons from the TCPA New Towns Network.



- Mark Clapson, 2017, The English New Towns since 1946 What are the Lessons of their History for their Future?, In Histoire urbaine Volume 50, Issue 3, , pages 93 to 111.
- Ministry of Housing, Communities and Local Government (London) , 2018, Guidance on the New Towns Act 1981 (Local Authority Oversight Regulations 2018)
- London Town and Country Planning Association, 2014, New Towns Act 2015?.
- Regions Nineteenth Report 2002
- Sherif El Hakim & Association –Egypt, 1980, the National Urban Policy Study Working Paper on Urban development Standards and costs.
- Andrew Smith, 2019, destination London: an expanding visitor economy.
- Joan Ash, 1974, the progress of new towns in Israel, vol .45, No .4, pp 387–400.
- Ashok K. Dutt, Frank J. Costa, Surinder Aggarwal, Allen G. Noble, 1994, The Asian City: Processes of Development, Characteristics and Planning, Ashok.
- Erez Tzfadia, Oren Yiftachel, 2004, Between Periphery and 'Third Space': Identity of Mizrahim in Israel's Development Towns.
- Geomolg.ps