



عنوان المشروع التطور والتخطيط العمراني لمنطقة الريحان في رام الله

إعداد الطالبة :
ريان أمين أبوعيشة

تحت إشراف:
الدكتور علي عبدالحميد
الدكتورة زهراء زواوي

تم تقديم هذا البحث كأحد متطلبات التخرج بقسم هندسة التخطيط
وتكنولوجيا المدن، كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات، جامعة النجاح
الوطنية، نابلس
حزيران، 2023

الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

نحمد الله ونشكره على حسن تقديره وعونه في كل الأيام التي لولا عونه ولطائفه لما تجاوزناها ونأمل أن نكون نبراس خير وإخلاص لمهنة المستقبل، ها هي مسافة الألف ميل التي بدأت قبل خمسة أعوام تنقضي، أيام كثيرة واجهنا فيها من الصعوبات والتحديات ما جعلنا أكثر صلابة وتمسكا بما عقدنا عليه العزم منذ البداية وهو تحقيق هدفنا الأسمى " هدف النجاح والتميز "

لم يضيء طريقنا في ذلك الطريق الا أولئك الذين كانوا معنا دوما فهنئنا لهم أولا، حيث أهدي هذا العمل الى من تجرع الكأس فارغا ليسقيني قطرة حب الى من كلت أنامله ليقدم لنا لحظة سعادة الى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم الى القلب الكبير والدي العزيز.

الى رمز الحب والحنان وبلسم الشفاء الى القلب الناصع بالبياض وإلى بسمه الحياه وسر الوجود والدتي الحبيبة.

إلى أخواتي واخواني ، رفاق درب الحياة الطويل، أصحاب الأثر البالغ في الكثير من العقبات والصعاب.

الى اساتذتي الذين لم يبخلوا علينا من بحر علمهم وخبرتهم .

والحمد لله الذي لا يحمد سواه.

الشكر والتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين فإني أشكر الله تعالى على فضله حيث أتاح لي إنجاز هذا العمل بفضلته وكرمه , فله الحمد أولاً وأخيراً.

ثم أشكر أولئك الأخيار الذين مدوا لنا يد المساعدة والعون، أستاذتي المشرفين على مشروع التخرج وخص بالذكر الدكتورة زهراء زاوي والدكتور علي عبد الحميد، والهيئة التدريسية لقسم هندسة التخطيط العمراني في جامعة النجاح الوطنية لكم مني كل الاحترام وكل التقدير، وأخيراً أشكر عائلتي الكريمة على جهودها التي رافقتنا في إتمام هذا المشروع وإنجازه، أصدقائي وزملاء الدراسة، لكم مني كل الاحترام والتقدير والشكر على أمل أن ارد لكم معروفكم هذا في المستقبل القريب.

ملخص البحث

شهدت منطقة الريحان في مدينة رام الله في الآونة الأخيرة، تطورا عمرانيا ملحوظا على جميع الأصعدة وفي شتى المجالات، الأمر الذي دفع بعجلة التطور والاستثمار الى الأمام، لكن قد رافق هذا التطور نتائج سلبية على صعيد النمو العمراني فأصبح النمو غير منظم بالنسبة لمدينة رام الله، ولا يتوافق مع الغطاء الارضي على ارض الواقع وغيرها من الاضرار .

كل هذه الأسباب والمسببات، دعت للحاجة الملحة في النظر الى المنطقة بعين تخطيطية، والعمل على ايجاد حلول منطقية ومعاصرة، بحيث نحافظ على موارد المنطقة الطبيعية والبشرية، ونحقق حاجات ومتطلبات المجتمع المحلي الحالية والمستقبلية، بالإضافة الى تطوير المنطقة المحيطة بالضاحية من كافة النواحي التخطيطية وعلى جميع الأصعدة و حل المشاكل الناتجة عن التطور السريع الحاصل في المنطقة المحيطة بالضاحية.

تمثلت منهجية البحث في تحليل مفصل وشامل للمنطقة بشكل عام ، ومن ثم تحديد الفرص والامكانات المتواجدة فيها، متبوعا بتحديد المخاطر والتحديات التي تعاني منها، ومن ثم الخروج بمعايير واجب اتباعها في تحديد حدود منطقة التخطيط والتطوير، ثم دراسة منطقة التخطيط والتطوير، وتلخيص أهم المشاكل البيئية والعمرانية والخدماتية التي تعاني منها، ومن ثم العمل على ايجاد حلول جذرية لها، من خلال مقترح اعداد مخطط هيكلي لمنطقة التخطيط والتطوير (منطقة التوسع المستقبلي).

فمن خلال هذا البحث، استطعنا الحد من العديد من المشكلات والقضاء على غيرها، وأصبح بالامكان تخطيط وتطوير منطقة الريحان ومحيطها بشكل يحقق متطلبات المجتمع المحلي الحالية والمستقبلية، والنظر الى منطقة التوسع والتي تضم الريحان نظرة شمولية تعزز فكرة التخطيط المشترك والمتكامل مع المحيط وتتنظر بمقترحات جديدة في مجال التنظيم والبناء، وبهذا نستطيع القول أننا تمكنا من اعداد خطة تخطيطية تطويرية لمنطقة التوسع المستقبلي، مبنية على أسس علمية تحقق الرؤية التي وضعناها مسبقا، في تخطيط وتطوير المنطقة، وتحقيق حاجات المجتمع المحلي الحالية والمستقبلية.

Abstract

Recently, the Al-Rayhan area in the city of Ramallah witnessed a remarkable urban development at all levels and in various fields, which pushed the wheel of development and investment forward, but this development was accompanied by negative results in terms of urban growth, so the growth became unorganized for the city of Ramallah. It does not correspond to the ground cover on the ground and other damages.

All these reasons and causes called for the urgent need to look at the area with a planning eye, and work to find logical and contemporary solutions, so that we preserve the area's natural and human resources, and fulfill the current and future needs and requirements of the local community, in addition to developing the area surrounding the suburb in all planning aspects and on all aspects. Levels and solving problems resulting from the rapid development taking place in the area surrounding the suburb.

The research methodology was represented in a detailed and comprehensive analysis of the area in general, and then identifying the opportunities and potentials present in it, followed by identifying the risks and challenges it suffers from, and then coming up with criteria that must be followed in defining the boundaries of the planning and development area, then studying the planning and development area, and summarizing the most important environmental problems And the urban and services that suffer from it, and then work to find radical solutions to it, through a proposal to prepare a master plan for the planning and development area (the future expansion area).

Through this research, we were able to reduce many problems and eliminate others, and it became possible to plan and develop the Al-Rayhan area and its surroundings in a way that fulfills the current and future requirements of the local community, and to look at the expansion area, which includes Al-Rayhan, in a holistic view that enhances the idea of joint and integrated planning with the surroundings and considers new proposals in The field of organization and construction, and by this we can say that we were able to prepare a planning and developmental plan for the future expansion area, based on scientific foundations that achieve the vision that we set in advance, in planning and developing the area, and achieving the current and future needs of the local community.

المحتويات

12.....	الفصل الأول: مقدمة البحث
12.....	1.1 مقدمة
13.....	1.2 أهمية ومبررات البحث
13.....	1.3 أهداف البحث والمشروع
13.....	1.3.1 أهداف البحث
14.....	1.3.2 أهداف المشروع
14.....	1.4 خطة ومنهجية البحث
14.....	1.4.1 خطة البحث
15.....	1.4.2 منهجية البحث
16.....	1.5 مصادر المعلومات
16.....	1.6 محتويات البحث
18.....	الفصل الثاني: الإطار المفاهيمي والنظري
18.....	2.1 تمهيد
18.....	2.2 أشكال وانماط التطور العمراني
18.....	2.2.1 العمران الريفي
20.....	2.2.2 العمران الحضري
21.....	2.3 مفهوم التحضر
21.....	2.4 مراحل التطور الحضري
23.....	2.5 عوامل التحضر
23.....	2.6 نشأة المدن وتطورها
25.....	2.7 أشكال النمو العمراني
26.....	2.8 الانتشار غير المنظم للمدن
27.....	2.9 مفهوم التخطيط العمراني
27.....	2.10 مفهوم التنظيم العمراني
27.....	2.11 مفهوم التطور العمراني
28.....	2.12 إقليم المدينة (العلاقة الإقليمية بين المدينة والريف)
28.....	2.12.1 أقسام إقليم المدينة
29.....	2.12.2 أهمية تخطيط إقليم المدينة
29.....	2.12.3 التخطيط الهيكلي
29.....	2.12.4 التخطيط التفصيلي
30.....	2.12.5 التخطيط المشترك
30.....	2.13 التخطيط الحضري المستدام للمدن
31.....	2.14 تحليل تطور انماط استعمالات الأراضي

32.....	2.14.1 أهمية تخطيط استعمالات الأراضي
33.....	2.15 نظريات التحضر
33.....	2.15.1 Concentric Zone Theory نظرية النمو المركزي
34.....	2.15.2 Hoyt's Sector Theory نظرية القطاعات المركزية لهويت
35.....	2.15.3 Multi Nuclei Concept نظرية المراكز المتعددة
36.....	2.15.4 Growth Pole Theory نظرية نقاط وأقطاب النمو
37.....	2.15.5 Satellite City Theory نظرية المدن التوابع
39.....	الفصل الثالث: الحالات الدراسية
39.....	3.1 تمهيد
	3.2 الحالة الدراسية العالمية (CAMPUS CITY PROJECT – the startup campus and the new)
39.....	(education of things)
39.....	3.2.1 ملخص عن الحالة
41.....	3.2.2 اهداف المشروع
41.....	3.2.3 عناصر ومكونات المشروع
44.....	3.2.4 المخطط الرئيسي للمشروع
44.....	3.2.5 نتائج ومخرجات المشروع
45.....	3.3 الحالة الدراسية الإقليمية (حاضرة الدمام المملكة العربية السعودية)
45.....	3.3.1 ملخص عن الحالة
47.....	3.3.2 اهداف المشروع
47.....	3.3.3 عناصر ومكونات المشروع
50.....	3.3.4 المخطط الرئيسي للمشروع
51.....	3.3.5 نتائج ومخرجات المشروع
52.....	3.4 الحالة الدراسية المحلية (تخطيط وتطوير منطقة الجامعة العربية الأمريكية)
52.....	3.4.1 ملخص عن الحالة
54.....	3.4.2 أهداف المشروع
54.....	3.4.3 عناصر ومكونات المشروع
57.....	3.4.4 المخطط الرئيسي للمشروع
58.....	3.4.5 نتائج ومخرجات المشروع
58.....	3.5 مدى الاستفادة من الحالات
59.....	الفصل الرابع: اختيار وتحليل الموقع
59.....	4.1 خلفية عامة عن الموقع
59.....	4.2 الموقع الجغرافي
60.....	4.3 فكرة المشروع
60.....	4.4 مبررات اختيار الموقع
61.....	4.5 التضاريس

62.....	4.6 الوضع الجيوسياسي
63.....	4.7 الوضع الاقليمي
63.....	4.7.1 هرمية مراكز الخدمات
64.....	4.7.2 العلاقات الإقليمية لمنطقة الدراسة
65.....	4.7.3 علاقة منطقة الدراسة بالمحيط
66.....	4.8 الوضع البيئي
67.....	4.9 شوارع المنطقة
68.....	4.10 التطور العمراني
68.....	4.10.1 المباني
77.....	
77.....	4.10.2 الشوارع
83.....	4.11 المخططات الهيكلية
90.....	4.12 الفرص والتحديات
90.....	4.12.1 المؤثرات السلبية والتحديات
91.....	4.12.2 المؤثرات الايجابية والفرص
92.....	4.13 تحديد وتحليل منطقة التخطيط والتطوير
92.....	4.13.1 موقع منطقة التخطيط والتطوير
93.....	4.13.2 تضاريس منطقة التخطيط والتطوير
94.....	4.13.3 الوضع البيئي في منطقة التخطيط والتطوير
95.....	4.13.4 المشهد الطبيعي والثقافي في منطقة التخطيط والتطوير
96.....	4.13.5 شبكة الشوارع في منطقة التخطيط والتطوير
98.....	4.13.6 الوضع الجيوسياسي في منطقة التخطيط والتطوير
98.....	4.13.7 المخطط الهيكلي في منطقة التخطيط والتطوير
101.....	4.13.8 الخدمات في منطقة التخطيط والتطوير
102.....	الفصل الخامس: مقترح المشروع
102.....	5.1 الفكرة التخطيطية
103.....	5.2 الشوارع في منطقة المشروع
106.....	5.3 المخرج النهائي

الخرائط

60.....	خريطة 1: الموقع العام للمشروع
61.....	خريطة 2: طوبوغرافيا المنطقة
63.....	خريطة 3 : الوضع الجيوسياسي في المنطقة
64.....	خريطة 4 : هرمية كمراكز الخدمات
65.....	خريطة 5: العلاقات الاقليمية
66.....	خريطة 6 : علاقة الضاحية مع المحيط
67.....	خريطة 7 : الوضع البيئي في المنطقة
68.....	خريطة 8 : الشوارع في المنطقة
69.....	خريطة 9 : مباني عام 1997
70.....	خريطة 10 : مباني عام 2000
70.....	خريطة 11 : مباني عام 2004
71.....	خريطة 12 : مباني عام 2007
71.....	خريطة 13 : مباني عام 2008
72.....	خريطة 14 : مباني عام 2010
72.....	خريطة 15 : مباني عام 2014
73.....	خريطة 16 : مباني عام 2018
74.....	خريطة 17 : مباني عام 2022
75.....	خريطة 18 : التطور العمرني عبر السنوات
75.....	خريطة 19 : تطور المنطقة المبنية
78.....	خريطة 20 : شبكة الشوارع عام 1997
79.....	خريطة 21 : شبكة الشوارع عام 2000
79.....	خريطة 22 : شبكة الشوارع عام 2004
80.....	خريطة 23 : شبكة الشوارع عام 2007
81.....	خريطة 24 : شبكة الشوارع عام 2008
81.....	خريطة 25 : شبكة الشوارع عام 2010
82.....	خريطة 26 : شبكة الشوارع عام 2014
82.....	خريطة 27 : شبكة الشوارع عام 2018
83.....	خريطة 28 : شبكة الشوارع عام 2022
85.....	خريطة 29 : المخططات الهيكلية
87.....	خريطة 30 : تطور مخطط هيكلي رام الله
89.....	خريطة 31 : الخدمات الصحية
89.....	خريطة 32 : الخدمات التعليمية
90.....	خريطة 33 : المؤثرات السلبية والتحديات

91.....	خريطة 34 : المؤثرات الايجابية والفرص
93.....	خريطة 35 : موقع منطقة الدراسة
94.....	خريطة 36 : طوبوغرافيا منطقة الدراسة
95.....	خريطة 37 : الوضع البيئي في منطقة الدراسة
96.....	خريطة 38 : المشهد الطبيعي والثقافي في منطقة الدراسة
97.....	خريطة 39 : شبكة الشوارع في منطق الدراسة
97.....	خريطة 40 : شبكة الشوارع في منطقة الدراسة
98.....	خريطة 41 : الوضع الجيوسياسي في منطقة الدراسة
99.....	خريطة 42 : المخطط الهيكلي في منطقة الدراسة
100.....	خريطة 43 : مقارنة الفضاء الارضي بالمخطط الهيكلي في منطقة الدراسة
101.....	خريطة 44 : الخدمات في منطقة الدراسة
103.....	خريطة 45 : الفكرة التخطيطية للمشروع
104.....	خريطة 46 : فكرة الشوارع في منطقة المشروع
105.....	خريطة 47 : الشوارع المقترحة في منطقة المشروع
107.....	خريطة 48 : المخطط الهيكلي المقترح
108.....	خريطة 49 : المخطط الهيكلي المقترح

الأشكال

16.....	شكل (1): ملخص خطة ومنهجية البحث
28.....	شكل (2): نظرية شابو
33.....	شكل (3): نظرية النمو المركزي
35.....	شكل (4): نظرية القطاعات المركزية لهويت
36.....	شكل (5): نظرية المراكز المتعددة
37.....	شكل (6): نظرية أقطاب النمو
38.....	شكل (7): نظرية المدن التوابع
40.....	شكل (8): توجه التطور نحو الجامعة
40.....	شكل (9) مراحل نمو وتوسع مدينة امستردام
41.....	شكل (10) تعبئة الفراغ (Fill the Gap) والشوارع الحلقية المحيطة
42.....	شكل (11) جدار المعرفة The Wall of Knowledge
42.....	شكل (12) المساحات الخضراء في المدينة
43.....	شكل (13) خطوط المواصلات والنقل
43.....	شكل (14) خطوط الدراجات الهوائية
44.....	شكل (15) تخطيط المنطقة التي تربط بين المدينة الداخلية بالخارج
45.....	شكل (16) المدن الموجودة ضمن حاضرة الدمام

شكل (17) النمو الحضري في منطقة حاضرة الدمام.....	46
شكل (18) البنية التحتية المقترحة والحالية في حاضرة الدمام.....	49
شكل (19) خط المترو	49
شكل (20) خط الترام	49
شكل (21) استخدامات الاراضي الحالية	51
شكل (22) الاستخدامات المقترحة للأراضي	51
شكل (23) حدود منطقة التخطيط والتطوير في محيط الجامعة العربية الأمريكية	53
شكل (24) التسلسل الزمني للتطور العمراني الحاصل في محيط الجامعة العربية الأمريكية	53
شكل (25) الشوارع المقترحة في منطقة التخطيط والتطوير	55
شكل (26) خطة التطوير في المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية	56
شكل (27) المخطط الهيكلي لمنطقة التخطيط والتطوير	57
شكل (28): عدد المباني عبر السنوات.....	76
شكل (29) : معايير اختيار منطقة التخطيط والتطوير	92

الجدول

جدول (1) :الزيادة في عدد المباني عبر السنوات.....	76
جدول (2) : مساحة المنطقة المبنية عبر السنوات	77
جدول (3):أهم المعلومات عن المخططات الهيكلية	84
جدول (4): عدد السكان والتوقعات السكانية	84
جدول (5) : الاستخدامات الاساسية في مخطط هيكلي رام الله	86
جدول (6): الاحتياجات الحالية والمستقبلية من المخطط الهيكلي	88
جدول (7) : الاستخدامات في المخطط الهيكلي في منطقة الدراسة	99
جدول (8):الخدمات اللازمة للمنطقة	106
جدول (9) :أحكام التنظيم والبناء للاستخدامات المقترحة	109

الفصل الأول: مقدمة البحث

1.1 مقدمة

التخطيط بمفهومه العام هو " موضوع مطلق يمكن أن يكون موضوعاً اقتصادياً، اجتماعياً، أو عمرانياً، ومهما كان نوع التخطيط فإنه أسلوب علمي يهدف إلى دراسة جميع أنواع الموارد والامكانيات المتوفرة في الدولة، في الإقليم، في المدينة، في القرية، أو في المؤسسة وتقرير كيفية استخدام هذه الموارد والإمكانات في تحقيق أهداف محددة أو تحسين أوضاع المعيشة على شرط أن يكون الاستخدام محققاً لأكبر قدر من الإنتاج ومساعداً على تحقيق قدر كبير من التنمية " (وزارة الحكم المحلي الفلسطيني، دليل التخطيط العمراني، 2013، ص 4).

و التطور العمراني هو نمو التجمعات من حيث السكان والعمران والوظائف والخدمات والاقتصاد والثقافة، وهو توسع مجالي او عمراني (Urban Expansion) من أجل تلبية حاجات السكان الأساسية المتمثلة باستعمالات الأرض السكنية، التجارية، الصناعية، الخدمية، والترفيهية وغيره (الجياشي، 2021، ص 11).

تشهد الأراضي الفلسطينية تغيرات متسارعة، كثيراً منها غير مخطط له في كافة المجالات السياسية والإدارية والتخطيطية حيث تعاني المناطق والمدن الفلسطينية العديد من المشاكل العمرانية والتخطيطية خاصة مع الازدياد المضطرد لعدد السكان وتآكل مساحات الأراضي.

هناك تفاعل قوي بين المدن والأرياف المحيطة بها، حيث كانت العلاقة بينهم في الماضي ضعيفة، حيث كانت على اساس اعتماد المدن على الأرياف، ثم تقدمت هذه العلاقة مع تطور التجارة وازداد معها دور المدن، ومع تطور المواصلات والانشطة الاقتصادية زادت العلاقة وتوسعت المدن وتحولت إلى مناطق جاذبة للسكان من المناطق المحيطة بها.

من أهم انواع التوسع هو الإنتشار غير المنظم للمدن (Sprawl)، حيث تتوسع المدن بناء على احتياجات الزيادة السكانية الناجمة عن النمو الطبيعي للسكان، فليجأ الأفراد للذهاب الى أطراف المدينة أو بالقرب من الضواحي، مما يؤدي إلى إمتداد عمراني بشكل غير متواصل، كما تتميز هذه المناطق بانتشار شبكة شوارع على مساحات واسعة، بالإضافة الى الكلفة المرتفعة لإمداد السكان في هذه المناطق بالخدمات مثل التعليم والصحة والبنية التحتية (القاموس الحر، 2008).

وبناء على النهضة الحضرية الحاصلة، والتسارع في التوسع والانتشار تسعى معظم الدول في العالم الى ان تكون مجتمعاتها أكثر تقدماً من ناحية التنظيم والتخطيط، وأن تكون محققة لمعايير الحياة الحضرية بكل خصائصها وجوانبها مع البعد عن العشوائية في التخطيط والاستغلال غير الجيد للموارد البشرية والطبيعية،

بالإضافة الى تحقيق التنمية الحضرية في كافة الجوانب عن طريق برامج تخطيطية وخطط استراتيجية مستقبلية، بعيدا عن العشوائية العمرانية في النمو والتوسع.

نتيجة لما سبق يتضح ان هنالك حاجة إلى آليات للتعامل مع الانتشار غير المنظم في المدينة بحيث يصبح لها هيكل مكاني منظم، ومن هنا يبدأ دور المخطط الحضري في البحث عن حلول لهذه المشاكل من خلال إيجاد مخططات مختلفة لتوسع تلك المدن.

1.2 أهمية ومبررات البحث

يمكن اجمال أهمية ومبررات البحث كالتالي:

1. النمو العمراني غير المنظم للمدينة الأمر الذي ينعكس سلباً عليها في المستقبل.
2. تقديم مخطط مكاني شامل لمنطقة التخطيط لمواجهة النمو العمراني غير المنظم.
3. تنظيم الحيز المكاني للمنطقة مع تحقيق التنمية الاقتصادية ورفاهية السكان.
4. دراسة تأثير وجود بعض الاستخدامات مثل مشاريع الإسكان والمستشفى والجامعات على التوسع العمراني في المنطقة.
5. دراسة متطلبات واحتياجات منطقة التخطيط واتجاهات التوسع المستقبلية.
6. وضع سياسات تخطيطية من أجل الاستفادة من عناصرها المختلفة.
7. تقديم قاعدة بيانية سليمة، تمكن صناع القرار من الاستفادة منها في بناء خطط واضحة واقعية.
8. توفير مخططات تمكن صناع القرار من الاستناد إليها في بناء خطط واضحة وسليمة.

1.3 أهداف البحث والمشروع

1.3.1 أهداف البحث

1. فهم ومعرفة الإطار المفاهيمي والنظري فيما يتعلق بالموضوع قيد البحث (التطور والتخطيط العمراني لمنطقة الريحان في رام الله).
2. الإطلاع على عدد من الحالات الدراسية المشابهة والاستفادة منها.
3. معرفة مراحل وخطوات إنجاز المشروع.
4. تحديد اسباب اختيار موقع تنفيذ المشروع وتحليل الموقع.

1.3.2 أهداف المشروع

1. تشخيص وتحليل منطقة التخطيط من خصائص جغرافية وعمرانية، والآثار المترتبة على وجودها وانعكاساتها على البيئة المحيطة.
2. تقييم الوضع الحالي لمنطقة التخطيط وتبسيط الضوء على أهم المشاكل التي تواجهها.
3. اقتراح حلول تخطيطية للمشاكل التنظيمية الموجودة في منطقة التخطيط .

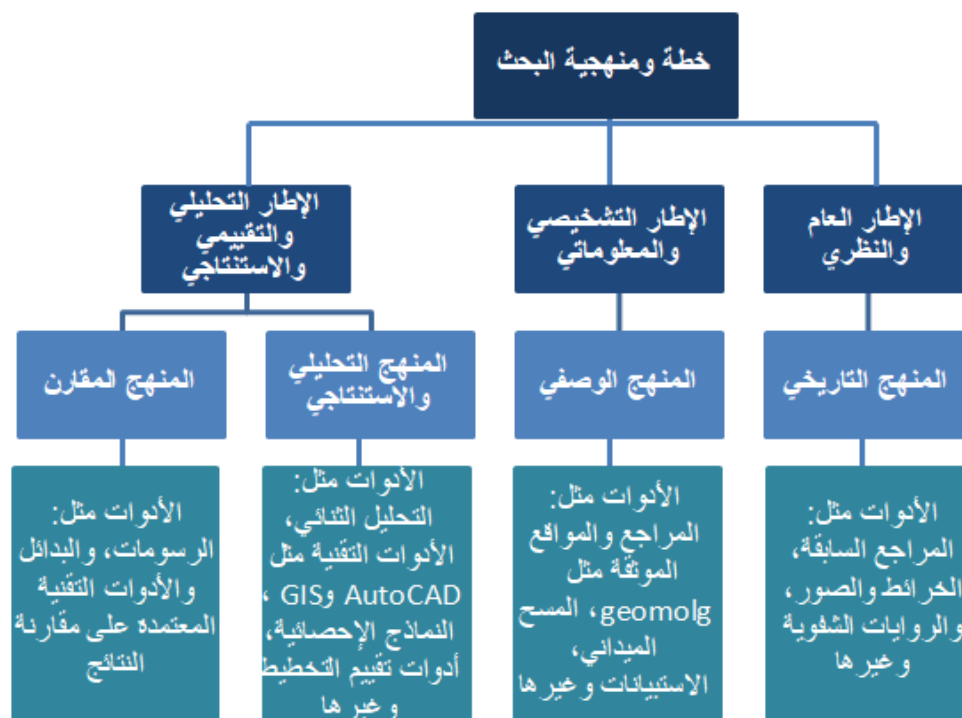
1.4 خطة ومنهجية البحث

1.4.1 خطة البحث

- تحدد خطة البحث المسار والعملية التي سيمر البحث من خلالها، وتشتمل وترتكز خطة البحث على 3 أطر ومحاور رئيسية:
- الإطار العام والنظري : من خلال هذا الإطار يتم تقديم مقدمة عامة عن البحث، مبررات وأهمية، وأهداف البحث وخلفيته والأسس التي سيتم الاعتماد عليها، هذا بالإضافة الى كافة النماذج والمفاهيم والنظريات المماثلة والتي قد تفيد هذا البحث.
 - بالإضافة الى دراسة حالات دراسية مشابهة على مختلف المستويات حيث يتم من خلالها الاستفادة من التجارب السابقة في حالتنا الدراسية.
 - الإطار التشخيصي والمعلوماتي: هو إطار مخصص لجمع جميع المعلومات التي من الممكن ان نحتاج لها في البحث، سواء معلومات اجتماعية، سكانية، اقتصادية، او بيئية، وغيرها، حيث تساعد هذه المعلومات في تشخيص وفهم واقع منطقة الدراسة، والذي سيفيد لاحقاً في اعداد المخططات، بالإضافة الى اختيار وتحليل موقع المشروع.
 - الإطار التحليلي والتقييمي والاستنتاجي: في هذا الإطار يتم تحليل كافة المعلومات التي تم جمعها وتقييمها بناء على معايير محلية وعالمية، والاستفادة منها من أجل الوصول الى نتائج ومقترحات تخطيطية مستقبلية للمنطقة على شكل مخططات، برامج تشريعات، وتوصيات بما يخدم المنطقة ويحقق الأهداف المذكورة سابقاً.

1.4.2 منهجية البحث

- المنهج التاريخي: يقوم هذا المنهج على مراجعة ودراسة لأبحاث سابقة في نفس مجال البحث ودراسة التجارب المختلفة في نفس المجال، مما يساعد على ربط الماضي بالحاضر والمستقبل. يستخدم المنهج التاريخي مجموعة من الأدوات من أهمها : المصادر والمراجع السابقة، الخرائط والرسومات والصور والأفلام التوثيقية، الأرشيف، والروايات الشفوية.
 - المنهج الوصفي: يقوم هذا المنهج على دراسة المعلومات التي تم جمعها من صور وخرائط ودراسات سابقة وغيرها من خلال القيام بالوصف بطرق علمية للإيجابيات والسلبيات الموجودة والتي تساعدنا في الوصول لتفسيرات منطقية لها دلائل وبراهين تساعد في وضع أطر محددة للمشكلة. ويستخدم المنهج الوصفي مجموعة من الأدوات أهمها الخرائط الوصفية، المراجع والمواقع الموثقة مثل geomolg ، المسح الميداني، التصوير، المشاهدة والملاحظة، الاستبيانات والمقابلات ومن الضروري معرفة أن الأولوية هي الحصول على المعلومات من المصادر الأصلية، وفي حال تعذر الحصول عليها من هذه المصادر فإنه سيتم استخدام الأدوات البحثية مثل الاستبيانات والمقابلات.
 - المنهج التحليلي والاستنتاجي: يستخدم في دراسة المعلومات وتحليلها وتشخيص الوضع الراهن والذي يتم عن طريقة إيجاد تفسير للعلاقات بين العناصر والمتغيرات المختلفة، بالإضافة الى استنتاج واستنباط مجموعة من الحلول، والخروج بنتائج وتوصيات مقترحات وحلول تطويرية. يستخدم المنهج التحليلي مجموعة من الأدوات ومنها: أداة التحليل الثنائي (السلبيات والإيجابيات)، الأدوات التقنية والإحصائية مثل AutoCAD و GIS، النماذج الإحصائية، وأدوات تقييم التخطيط (Evaluation tools)، مصفوفة تحقيق الأهداف (Goal achievement matrix) ودراسة الجدوى وتقييم الأثر (Impact assessment) وغيرها.
 - المنهج المقارن: يستخدم هذا المنهج من أجل مقارنة بدائل أو نتائج البحث مع بعضها، بالإضافة إلى الربط والمقارنة مع الحالات الدراسية المشابهة عن طريق مقارنة الأهداف والآليات المتبعة والأدوات المستخدمة من أجل الوصول الى النتائج، بالإضافة الى مقارنة النتائج مع بعضها، وذلك في سبيل الاستفادة من المنهجية والآليات والطريقة المستخدمة، والنتائج التي تم الوصول إليها؛ وذلك من أجل الوصول الى أفضل الحلول أو من أجل عمل التعديلات اللازمة. ومن الأدوات التي يستخدمها هذا المنهج هي الرسومات، والبدايل والأدوات التقنية المعتمدة على مقارنة النتائج.
- والشكل التالي (شكل1)) يلخص أهم ما ذكر سابقا في خطة ومنهجية البحث.



شكل (1): ملخص خطة ومنهجية البحث

1.5 مصادر المعلومات

- ترتكز المعلومات داخل البحث على عدد من المصادر، والتي يمكن إجمالها بما يلي :
- المصادر المكتبية: والتي تشمل الكتب، رسائل الماجستير، مشاريع التخرج، الملاحق في المواضيع التي لها علاقة بموضوع البحث، بالإضافة الى المكتبات الجامعية والمكتبات الإلكترونية والتي تعتبر من أهم المصادر في الحصول على الكتب بنوعها المطبوعة والإلكترونية.
 - المصادر الرسمية: وتشمل جميع التقارير، الدراسات، الوثائق، الإحصاءات والنشرات الصادرة عن الجهات الرسمية أو الدوائر الحكومية مثل جهاز الإحصاء المركزي، وزارة الحكم المحلي وغيرها.
 - المصادر غير الرسمية: تضم الدراسات، الأبحاث، النشرات، التقارير والخرائط التي يتم إصدارها من جهات غير رسمية موثوقة مثل المراكز البحثية والمعلوماتية والمنظمات غير الحكومية مثل معهد أريج للأبحاث، الجامعات الفلسطينية، بالإضافة الى بعض المنظمات الدولية مثل UN HABITAT و GIZ.
 - المصادر الشخصية: وتشمل المعلومات التي يقوم الباحث بتجميعها شخصياً باستخدام أدوات مختلفة مثل الاستبيانات، المقابلات، المسح والزيارات الميدانية، والملاحظات والملاحظات وغيرها، والتي يلجأ لها الباحث في حالة التعذر في الحصول على المعلومات من المصادر السابقة.

1.6 محتويات البحث

هذا البحث سوف يشتمل على 7 فصول وهي:

الفصل الأول وهو مقدمة البحث ويحتوي على مقدمة، وأهمية ومبررات البحث، وأهداف البحث والمشروع، وخطة ومنهجية البحث، مصادر المعلومات، ومحتويات البحث، أما **الفصل الثاني** فيتضمن الإطار المفاهيمي والنظري، ويهدف هذا الفصل إلى إبراز المفاهيم والمصطلحات العامة، وأهم الأسس والنظريات والمبادئ التي يندرج تحتها موضوع البحث والتي نشأت وتطورت على المستوى العالمي سواء في مجال التخطيط بشكل عام والتخطيط والتطور العمراني بشكل خاص وربطه بالواقع العملي ليتم الاستفادة منه بما يتناسب مع خصوصية الحالة الفلسطينية، أما **الفصل الثالث** فهو الحالات الدراسية، في هذا الفصل سيتم دراسة حالات ونماذج عالمية وإقليمية ومحلية للتخطيط العمراني بما يساهم في خدمة فكرة البحث وكذلك توسيع آفاق الرؤية والتحليل والاستنتاج في البحث، بالإضافة إلى **الفصل الرابع** فهو اختيار وتحليل الموقع، يوضح هذا الفصل منطقة الدراسة ومبررات الاختيار، وتحليل ودراسة القطاعات المختلفة في المنطقة مثل الديموغرافية في المنطقة، الطبوغرافية، استخدامات الأراضي، العلاقات الإقليمية والمحلية، البنية التحتية، الفرص والإمكانات والتحديات والمعوقات... إلخ، أما فيما يخص **الفصل الخامس** فهو الإطار المفاهيمي للمشروع، ويهدف هذا الفصل إلى تطوير مفهوم وفكرة المشروع، توضيح رؤية المشروع وأهدافه، تحديد معايير المشروع (معايير التخطيط والتصميم)، وتوضيح المكونات والعناصر الرئيسية للمشروع، ثم **الفصل السادس** ويهدف إلى تطوير بدائل المشروع وتقييمها، ويتم فيه تطوير بدائل تخطيطية على أساس مفهوم المشروع، وتقسم البدائل واختيار الخيار المناسب، بالإضافة إلى تصميم المخطط العام النهائي للمشروع، وبالنسبة لـ **الفصل السابع** والذي يهدف إلى تطوير المخطط الرئيسي والمخططات التفصيلية للمشروع، وحتوي تطوير المخطط النهائي الرئيسي وتحديد وتوضيح المخططات التفصيلية.

الفصل الثاني: الإطار المفاهيمي والنظري

2.1 تمهيد

يهدف هذا الفصل إلى إبراز المفاهيم والمصطلحات العامة، وأهم الأسس والنظريات والمبادئ التي يندرج تحتها موضوع البحث والتي نشأت وتطورت على المستوى العالمي سواء في مجال التخطيط بشكل عام والتخطيط والتطور العمراني بشكل خاص وربطه بالواقع العملي ليتم الاستفادة منه بما يتناسب مع خصوصية الحالة الفلسطينية.

2.2 أشكال وأنماط التطور العمراني

منذ أن بدأت الخليقة، والإنسان دائم الترحال هو وحيواناته بحثاً عن الخضرة والماء، فإذا وجدها دائمة في مكان ما استقر فيه وأنشأ ما يعرف بالتجمع العمراني (Settlement) كنواة لإنشاء القرية أو المدينة على حسب موقعها وقدرتها على النمو.

يرجع العامل الأساسي في تكوين المجتمع العمراني إلى رغبة الناس في التجمع تحقيقاً "لحاجاتهم ومطالبهم الجماعية مثل طلب الأمن والأمان والاستقرار والعدل والتنظيم السياسي والإداري والتبادل التجاري والثقافي والترفيهي، وعلى ذلك فإن دراسة البيئة الطبيعية تعد أساسية في تحليل جغرافية العمران الريفي والحضري على السواء" (خضر، 2004، ص13).

2.2.1 العمران الريفي

تقسّم مراكز العمران الريفي إلى نوعين رئيسيين هما:

1. المراكز العمرانية الريفية المؤقتة:

تعمل المراكز العمرانية على عكس مدى ارتباط المركز البشري بالموارد المتاحة في البيئة المحلية، ولذلك فإنها قد تكون إما مؤقتة أو شبه دائمة أو دائمة، ومن الطبيعي أن تكون القرى الثابتة هي نتاج بيئي لتطور طويل الأمد ارتبط بتزايد الموارد الطبيعية وعبقورية الإنسان في الحصول عليها وزيادتها، ومن ناحية أخرى فإن المراكز المؤقتة ترتبط بالمجتمعات البدائية مثل "جماعات القنص والرعاة وحتى بعض الزراع البدائيين المتنقلين، بل إن البداوة قرينة بالتنقل الدائم وبمضارب الخيام، ويبدو ذلك بوضوح في خيام العربان ومخيمات قرى الوطنيين المندمجة في شمال شيلي مثل قرى الأنكا القديمة" (جودة حسنين جودة، كتاب قواعد الجغرافيا العامة الطبيعية والبشرية).

2. المراكز العمرانية الريفية الثابتة:

إنشاء المراكز العمرانية الثابتة يرتبط بمجموعة من العوامل الجغرافية أهمها تزايد السكان في رقعة معينة ويلبيها توفير البيئة المناسبة لإنشاء هذه المراكز، وعند تحقق ذلك فإنه يعطي فرصة لإنتاج غذاء كافي ضمن مساحة أصغر، وبهذا تحل الزراعة الكثيفة مكان الزراعة الواسعة، وفي نفس الوقت فإن المركز العمراني بهذه الحالة يصبح بالضرورة مركزاً ثابتاً ودائماً.

بالإضافة إلى وجود أسباب أخرى تجعل المحلات دائمة وغير متقلبة، منها محاولة التجمع في محلة عمرانية ثابتة لتحقيق الأمن الجماعي ومنع الأخطار (جودة حنين جودة، كتاب قواعد الجغرافيا العامة الطبيعية والبشرية).

ويتم تقسيم المحلات الريفية الثابتة إلى نمطين رئيسيين هما:

أ. القرى المندمجة:

يرتبط نمط القرى المندمجة بإنشاء المساكن الريفية في مكان واحد يتم اختياره داخل الأراضي الزراعية، وعليه تكون الأراضي الزراعية مختلفة ومميزة تماماً عن الأراضي المخصصة للمساكن، ويبدو هذا النمط واضحاً على الخرائط والتي تظهر في تجمعات واضحة ومواقع محددة تفصلها عن بعضها البعض أراضي وحقول زراعية دون أي مساكن.

وقد ارتبطت هذه القرى بالظروف البيئية الأصلية، فالإنسان البدائي لوحده غير قادر على منع أخطار الطبيعة وعليه تكون الأسرة أو القبيلة أول مرحلة من مراحل المجتمع والتي تسكن في مساكن متقاربة ومتلاصقة طلباً للأمن، وعندما تتزايد أعداد القبيلة تنتشر المساكن في مساحة أكبر حول النواة الأصلية للمحلة العمرانية (جودة حنين جودة، كتاب قواعد الجغرافيا العامة الطبيعية والبشرية).

ب. القرى المبعثرة:

في بعض الأحيان تكون المساكن مبعثرة دون نظام يربطها، وغالباً تكون إما مساكن مفردة أو مجموعة صغيرة من المساكن، والتي تبدو فيما بعد على شكل نسيج معقد من القرى الصغيرة "العزب" والمزارع، وفي الأغلب يدل هذا التبعثر على علاقة قوية جداً بين مكان السكن ومكان العمل، حيث يوجد كل منزل وسط الحقل أو المزرعة الخاصة بصاحبه.

ويؤدي التطور الاقتصادي إلى تحديد أشكال القرى واتجاهها نحو التبعثر، ولعل نظام الملكية الزراعية هو أول عامل يؤثر في ذلك، حيث وجود القرى الصغيرة مرتبط بالمزارع الكبيرة والتي غالباً تكون مقراً سكنياً

لصاحب الأرض الزراعية وبعض العمال معه والذين يتواجدون في مساكن مجاورة مما يعني أن القرى المندمجة تكون نتاجاً لتاريخ طويل في استغلال الأرض والتي ترجع لفترات قديمة (جودة حسنين جودة، كتاب قواعد الجغرافيا العامة الطبيعية والبشرية).

2.2.2 العمران الحضري

الإنسان هو مدني بطبعه، وكان لا بد من أن يبني مجتمع يقوم على التعاون من أجل إنتاج القوت الذي يضمن له العيش، مع العلم أن العمران الريفي هو أصل العمران الحضري، وفي المجتمع الحضري العادات وأنماط حياة متنوعة نتيجة التنوع في السكان وخلفياتهم، وهو مجتمع ذو قابلية أكبر للتطور الذي يؤدي إلى أعلى مستوى في العمران، ولكن يمر هذا المجتمع بأحقاب زمنية متتابعة حدث فيها تقلص وانحسار، وكانت تختار مواقع المدن حسب عدة معايير منها وفرة الخيرات والأرزاق كالقرب من مصادر المياه مثلاً، وحسب المنفعة والأمان.

فالعمران الحضري هو الذي يكون في المدن للتواجد بها، والتحصن بجدرانها، وهو العمران القائم على توافر الكماليات بسبب الغنى والرفاه للسكان، فيقول ابن خلدون: "ومن هؤلاء من انتحل في معاشه الصنائع ومنهم من ينتحل التجارة وتكون مكاسبهم أنمى وأرفه من أهل البدو، لأن أحوالهم زائدة على الضروري ومعاشهم على نسبة وجدهم"، ويقصد به سكان الحضر الذين يمتنون الصناعة والتجارة فالعمران الحضري يدرس ما تضمنه المدن من المظاهر العمرانية، الاجتماعية، الاقتصادية، واللغوية (المقدمة، ص409؛ عبد الجبار، 2007، ص122).

فالمجتمع الحضري يتميز بما يأتي (باستيفيا، 1986، ص184):

1. العمل بالصناعة والتجارة.
2. المستوى في الاقتصاد والاستهلاك والثقافة.
3. درجة كبيرة من الأمن بالحماية وراء جدران المدن.
4. الاستقلال الاقتصادي والسياسي عن المجتمع الريفي.

فالمدن نشأت قديماً عندما سكن الإنسان مناطق في سهول الشرق الأوسط، وأضحى العمران الحضري من أهم صفات القرن العشرين، وأصبحت مشاكل النمو من أهم المشاكل في معظم الدول في العالم وما يتبعها من مشاكل في الإسكان والخدمات، فظلت نسبة سكان المدن لفترة من الزمن ضئيلة بينما معظم السكان كانوا يقنطون الأرياف.

ولكن ظاهرة التحضر كانت أكثر انتشاراً ووضوحاً في الفترة الأخيرة، حيث تشير الإحصاءات إلى وجود تناقص مستمر في نسبة الريفيين إلى مجموع السكان في جميع أنحاء العالم نتيجة لانتقال المهاجرين من الريف إلى المدينة، بالإضافة إلى وجود زيادة طبيعية في المناطق الحضرية، فقد بدأت الدول عملية التحضر بخطوة توطين البادية فيما يعرف بالهجرة، ومن ثم جاء الازدهار الإقتصادي الذي كان مغرياً للكثير من سكان الريف وسبباً لهجرتهم للمدن، إذ ترتبط عملية النمو الحضري في العمران البشري بتزايد أعداد البشر أنفسهم.

2.3 مفهوم التحضر

التحضر هو نقل أماكن الإقامة من الريف إلى المدن والاستيطان فيها، وما ينتج عن ذلك من تغير في خصائص سكان الريف على مستوى العادات والتقاليد الاجتماعية، وعليه فإن التحضر يشمل عدة أبعاد تتمثل في الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والثقافية التي تصاحب أو تلي عملية التحول بمرور الوقت (احمد الأصفر، جامعة الأمة العربية، 2022).

إن التحضر في معناه الديموغرافي هو الهجرة من الريف إلى المدينة، بينما في معناه الاجتماعي يعني اكتساب عادات وتقاليد جديدة تبرز في السلوكيات والممارسات اليومية كاختيار ظروف السكن عن طريق الأفراد أما في معناه الثقافي فيعني أن يكتسب الفرد مجموعة من القيم التي يحكم عن طريقها على أنماط السلوك من حوله، والتحضر كعملية سكانية اجتماعية هو توسع المدينة على القرى المحيطة (احمد الأصفر، جامعة الأمة العربية، 2022).

كما أن نمو الاقتصاد الحضري يؤدي إلى هجرة إضافية للسكان إلى المدن، لذلك تتوسع المدن حتى حتى تتجاوز حدودها المكانية لتضم الأرياف المحيطة (احمد الأصفر، جامعة الأمة العربية، 2022).

2.4 مراحل التطور الحضري

ومن أهم النظريات المترتبة بنمو المدن والمناطق الحضرية هي نظرية "ليو كلاسين" التي وضحت مراحل التطور الحضري وقسمتها إلى أربعة مراحل أساسية (عبدالله، 1998):

1. مرحلة التحضر (Urbanization): هي المرحلة التي يحدث فيها الهجرة الكثيفة لسكان الريف مع زيادة لسكان المدن، بسبب عامل كثيرة من أهمها إنخفاض دخل سكان الأرياف من الإنتاج الزراعي وقلة فرص العمل، بالإضافة إلى قلة الخدمات في الريف وحاجة السكان إلى تحسين جودة الحياة، وغالباً تحدث هذه الظاهرة في المناطق التي ما زالت في مرحلة النمو .

أدت هذه المرحلة إلى تحسين الاقتصاد والتجارة، بالإضافة إلى الدمج والتنوع الثقافي، ولكن في المقابل تسببت في ظهور مشاكل في المدن مثل التلوث، الاكتظاظ، البطالة، الجريمة والفقر.

2. مرحلة النزوح إلى ضواحي المدن (Suburbanization): وتؤدي إلى زيادة عدد السكان في حواف المدن (الضواحي)، نتج عنها نمو المناطق الحضرية خارج حدود المدينة، وتحدث هذه المرحلة نتيجة زيادة دخل السكان من العمل في الصناعة، بالإضافة إلى الزحف العمراني للمدن على المناطق الريفية المحيطة، وقد تكون نتاج لدمج عدد من التجمعات الصغيرة والهامشية ببعضها، وربطها بمركز المدينة. ونتيجة لذلك تصعب حياة المدينة وذلك بسبب صعوبة المعيشة وارتفاع الأسعار للإيجارات والسلع، وبسبب مشاكل التلوث وازدحام المرور، ولكن بالمقابل أدت هذه المرحلة إلى تحسين النقل وعدم تركزه في المراكز ليشمل الضواحي من أجل ربط السكان بأماكن عملهم.

3. مرحلة التفكك الحضري (Counter Urbanization – Desurbanization): تعني الانتقال إلى الارياف والبلدات وترك المدينة، نتيجة لارتفاع الدخل وزيادة ملكية السيارة، بالإضافة إلى الرغبة في الحصول على الأمان والرفاهية من خلال تواجدهم في منطقة ممتعة ونظيفة. تتسبب هذه الظاهرة في رفع مستوى الخدمات المقدمة في الريف بالإضافة إلى جذب المشاريع الاستثمارية والعقارية فيه خاصة مشاريع الاسكان وذلك ليتمكن الريف من القيام بمهمته الجديدة وهي التفريغ الحضري.

4. مرحلة إعادة التحضر (Reurbanization): نتيجة لتدهور مساكن مركز المدينة وعدم تلبيتها لمطالب السكان الحديثة ظهرت هذه المرحلة، حيث نجد عددا من المساكن الغير مستعملة والمهجورة في مراكز المدن، الأمر الذي دفع الحكومة إلى إعادة تأهيل هذه المساكن والاهتمام بها، وتوفير تسهيلات للمستثمرين في القطاع الخاص من أجل جذب السكان إلى هذه المناطق، وبالتالي محاولة لشفاء المدينة من الأمراض والمشاكل الحضرية لتصبح مجدداً أماكن مزدهرة وحيوية تجذب السكان، ولكن في المقابل من الممكن أن تؤدي هذه المرحلة إلى ظهور تجمعات سكانية تتخذ شكل البنايات الضخمة التي تضم سكاناً مختلفين في مستوياتهم الثقافية والاجتماعية، الذي قد يؤدي إلى إنعدام الروابط الاجتماعية والهوية الثقافية في المدينة، كما أنه من الممكن في بعض الأحيان أن تفقد المدينة الطابع التاريخي والتراثي وذلك بسبب هدم المباني القديمة والأثرية وبناء بنايات حديثة مكانها، الأمر الذي يتوجب إعادة التفكير في مشكلة التحضر وإيجاد طريقة لحلها عن طريق الحكومات.

2.5 عوامل التحضر

ويمكن تلخيص أهم العوامل التي تؤدي الى التحضر فيما يلي (علاء، 2006، ص22):

1. العامل التاريخي: هو موروث الاستعمار، أي أن الاستعمار جعل من المدن مراكز تسيطر على أغلب النشاط البشري والذي عرف بالهيمنة الحضرية (Urban Primacy).
2. العامل الجغرافي ويتلخص في:
 - أ. سهولة التنقل بين الريف والحضر وتطور المواصلات .
 - ب. الاقتراب من أماكن الأعمال.
3. العامل الاقتصادي ويتلخص في:
 - أ. الاقتصاديات المتجمعة (economics Agglomerative) حيث يتوفر في المدينة جميع الخدمات من بنية تحتية، وظائف، المؤسسات المالية والتعليمية، الوسائل الترفيهية والخدمات الحكومية وغيرها.
 - ب. النشاطات الاقتصادية في البلد.
 - ت. مدى توفر الكفاءات التعليمية والخبرات في الدولة.
4. العامل السياسي: الهدوء والاستقرار السياسي والأمن الحضري.
5. العامل الإداري: ويتلخص في:
 - أ. القرار السياسي والإداري
 - ب. سياسة الدولة وكيفية توجيهها "مثل جعل السلطة الفلسطينية مدينة رام الله مركز للمؤسسات الحكومية ومركز لجذب الخدمات والاستثمارات".
6. العامل الإيكولوجي للتحضر:
- أي علاقة المكان بالسكان، حيث أن أهمية المكان تقاس من خلال جاذبيته للأيدي العاملة والنشاط الاقتصادي.
7. عوامل التحضر الاجتماعية:

تمثل الزيادة السكانية عامل اجتماعي ساعد في عملية التحضر، بالإضافة الى عملية الهجرة.

2.6 نشأة المدن وتطورها

بعدما تم اكتشاف الزراعة وتربية الحيوانات أصبح التجمع في القرى، الى ان تطورت التجمعات ووصلت الى حياة المدن الأولى، حيث أثبتت المؤشرات أن النشأة الأولى للمدن كانت في حدود الشرق الأوسط تحديداً في المناطق السهلية الفيضية مثل مصر والعراق، إذ ترابط ظهورها مع تقدم المعرفة الإنسانية، ولقد استمرت المجتمعات في التطور دون توقف إلى أن وصلت إلى نظام المدينة الحديثة المعقدة والتي تعد النقطة الأخيرة في سلسلة التطورات هذه (حمدان، ص69).

ومن هنا تأتي **مراحل نمو المدن وتطورها** حسب رؤية عالم الاجتماع وفيلسوف التكنولوجيا الأمريكي لويس ممفورد لها (غادة الحلايقة، 2018):

1. مرحلة إيپوليس (Eopolis): تمثل هذه المرحلة مجموعة أشخاص يعيشون في الأرياف، ويمارسون الصيد، حتى أصبحوا منتجين، مما أدى إلى الاستقرار، وبالتالي نمو وتطور القرية.
2. مرحلة بوليس (Polis): ازدادت أعداد القرى المتطورة، وشهدت تحسناً في الوضع المعيشي للسكان، بسبب التبادل التجاري مع القرى المجاورة، كما بدأت الفروق الاجتماعية بالظهور.
3. مرحلة الميتروبوليس (Metropolis): ظهور منطقة تضم مجموعة قرى تسمى المدينة، والتي تضم عدة مزايا تجذب السكان إليها .
4. مرحلة الميجالوبوليس (Megalopolis): نتيجة للهجرة للمدينة من جميع الأماكن نتج تنوع في الثقافات، وظهور عدة ظواهر منها زيادة اللامبالاة بين الناس، ونشوء الصراع الطبقي، وبالتالي ستبدأ المدينة بالتراجع، والهبوط .
5. مرحلة تريانوبوليس (Tyrannopolis): تتطور اللامبالاة هنا، ويتدهور المشهد الاجتماعي والاقتصادي في المدينة، مما ينتج عنه هروب الناس إلى الريف.
6. مرحلة نيكروبوليس (Necropolis): تتدمر المدينة وتهبط الحضارة، بسبب الحروب، والمجاعات، والأمراض.

ومن أهم مفاهيم تطور المدن ونموها (درجات العمران) :

- **القرية (Village):** ويعرفها الدكتور شاكر مصطفى سليم، بأنها "مجموعة من المساكن في منطقة جغرافية محددة تكون وحدة محلية صغيرة، تشكل إقليماً محدداً في الريف، كما قد تعتمد في حياتها على المزارع المحيطة بها، وهي في الأغلب صغيرة المساحة، بحيث تتميز بعلاقات اجتماعية قوية وتشكل أساس المجتمع الريفي".
- **البلدة (Town):** "هو تجمع سكاني بشري أكبر من القرية، وأصغر من المدينة، ويختلف تقدير المساحة التي بموجبها يطلق اسم "بلدة" على تجمع ما، من بلد إلى آخر في العالم".
- **المدينة (city):** "هي رقعة جغرافية يقطن بها عدد كبير من السكان وهي امتداد القرية على افتراض أن هناك تدرج مستمر بين ما هو ريفي وبين ما هو حضري، وعادة ما يكون للمدن حكومات وقطاعات إدارية خاصة لتطويرها وصيانة مرافقها، وتعرف بأنها مركز سكاني دائم نسبياً وعالي التنظيم، وهو أكبر من البلدات والقرى، وترتبط المدن بالمجتمعات الحضرية والتمدن" (موقع الجغرافيا التطبيقية، المدينة، تعريفها ومفهومها وخصائصها).
- **الضواحي الجديدة (new Suburbs):** "هي امتداد حضري للمدينة تقع على أطرافها ترتبط وظيفياً بها بالتالي فهي كيانا غير مستقلا، تتخذ اشكالا تخطيطية كثيرة منها النمو الحلقي حول المناطق

المعمورة وأحيانا أخرى النمو الشريطي الخطي، وهذه الضواحي تخفف العبء عن المدينة، كما تتنوع وظائف الضواحي".

- **المدن التوابع (Satellite Towns):** ظهرت هذه المدن الي جانب المدن الكبرى ولا توجد بها كل الأنشطة والخدمات وتعتمد علي المدن الأكبر في شؤون حياتها وهي قريبة الشبه بالضواحي" (صالحة، محاضرات في جغرافية العمران، ص62).
- **المدينة الأم المترو بوليس/ متروبوليتان (Metropolis):** وهي مدينة مركزية متصلة بغيرها من المدن الصغيرة، ولا يطلق عليها مدينة كبرى إلا إذا زاد عد السكان عن مليون شخص، مثل مدينة غزة بالنسبة للقطاع ورام الله بالنسبة للضفة الغربية، وهي مدن تجمع فيها تجمعات كبيرة من السكان والأنشطة الاقتصادية والخدمات العامة، والمنطقة المتروبوليتانية هي هيكليّة حضرية جديدة لها حدود خارجية تضم مدينة مركزية وعدد من التجمعات السكانية او المراكز الثانوية وهي المدن والبلدات والقرى الأصغر ضمن الحدود الخارجية (دليل التخطيط العمراني، ص9؛ صالحة، محاضرات في جغرافية العمران، ص62).
- **المدينة الضخمة (الميجالوبوليس Megalopolis):** هو سلسلة من المدن الكبرى المتجاورة ويحدث هذا تدريجيا بحيث يصبح هناك ترابط حضري بين هذه المدن والتي قد تضم الملايين من البشر، والتي من الممكن ان تتلاحم بطول 1000 كيلو متر (صالح، 2019).

2.7 أشكال النمو العمراني

تمر أشكال النمو العمرانية بعدة مراحل أو خطوات وهي (صالح، 2009، ص23):

أولاً: النمو العمراني اللامخطط والذي ينقسم إلى قسمين:

1. **النمو العمراني التراكمي:** هو أبسط نمو للمدينة حيث يتم فيه إشغال المساحات بالبناء وأحياناً يكون عند المكان الأقرب من سور المدينة وذلك لارتفاع الأسوار القديمة، وبعد هدم هذه الأسوار، يحل طريق دائري مكان السور القديم، وبناء على ذلك تتخذ المدينة الشكل الدائري مثل مدينة موسكو.
2. **نمط متعدد النوى:** وهو جزء من النمو التراكمي، ويظهر هذا النمط نتيجة ظهور مدن جديدة قريبة من مدن أخرى قديمة، وذلك بهدف الانفصال عن المدن القديمة.
3. **الضواحي:** هي امتداد حضري للمدينة، ولكنها بالغالب تكون ملحقة بها وليست كياناً وظيفياً مستقلاً، ويمكن تمييز ثلاثة أنماط من الضواحي:

- أ. الضاحية المزروعة، والتي تزود المدينة بما تحتاجه من الخضار والمواد الغذائية المختلفة.
- ب. ضاحية المهاجع (النوم) وتمثل السكن للسكان الذين يعملون في المدينة الكبيرة، ويتميز سكان هذه الضواحي بارتفاع المستوى الاقتصادي، كما يقوم سكان هذه الضواحي برحلة العمل اليومية إلى مدن الجوار.

ت. الضاحية الصناعية، والتي نشأت نتيجة لنقل المصانع خارج المدن، بعدما تحولت المصانع إلى الإنتاج على نطاق أوسع بسبب انخفاض الأسعار والحاجة الصناعية إلى مساحات أكبر.

ثانياً: النمو العمراني المخطط، حيث تقوم الدولة في تخطيط وتوجيه النمو العمراني وتنظيمه، ويزداد تدخل الدولة يوماً بعد يوم منعاً للفوضى التي تنشأ عن سوء التخطيط.

2.8 الانتشار غير المنظم للمدن

من أهم المصطلحات التي يتم الإستدلال بها إلى المناطق العشوائية هي الإنتشار غير المنظم للمدن (Sprawl)، حيث تتوسع المدن بناء على احتياجات الزيادة السكانية الناجمة عن النمو الطبيعي للسكان، فيلجأ الأفراد للذهاب إلى أطراف المدينة أو بالقرب من الضواحي، مما يؤدي إلى إمتداد عمراني بشكل غير متواصل، كما تتميز هذه المناطق بانتشار شبكة شوارع على مساحات واسعة، بالإضافة إلى الكلفة المرتفعة لإمداد السكان في هذه المناطق بالخدمات مثل التعليم والصحة والبنية التحتية (القاموس الحر، 2008).

أوضح الباحث دايفيد غولبرغ في مقال له بعنوان "التفكير بالحلم الأمريكي" أن هذا المفهوم من المناطق العشوائية ينتشر بشكل واسع في المدن الأمريكية، حيث يعلل ظهورها إما بسبب النمو السكاني السريع في بعض المدن مما يؤدي إلى زيادة الطلب على السكن، أو وجود خلل في سياسات الدولة المتعلقة باستعمالات الأراضي وقوانين التنظيم، أو كلاهما" (صبح، 2009).

حيث أن الفئة التي تسكن في هذه المناطق ليست بالضرورة أن تكون فقيرة، بل قد تكون ذات دخل مرتفع والذين ينتقلون من المدن إلى الأطراف بدوافع عديدة منها البحث عن خصوصية أكبر، ومن أجل التخلص من الازدحام السكاني، وعدم قدرتهم على العيش في شقق سكنية محاصرة، لذا فقد وصفها العديد من الباحثين بأنها رفض للحياة في مراكز المدن الرئيسية، ومحاولة لتجنب سلبياتها، كما أسهم النمو الاقتصادي في التسعينات من القرن العشرين بشكل كبير في تفاقم هذه الظاهرة، كما تضم المناطق العشوائية المحيطة بالمدن ذوو الدخل المتوسط، والذين ينتقلون إلى الأراضي المحيطة بالمدن، بسبب انخفاض أسعار الأراضي فيها وقلة التنافس عليها مما يقلل من كلفة البناء، ولعل التحسن شبكة المواصلات كان لها دور مهم في هذا الانتقال (صبح، 2009).

الآثار السلبية الناتجة عن الانتشار غير المنظم بالمدن عديدة حيث يؤثر على تركيبة المدينة ككل، حيث أن الاختلافات في استعمالات الأراضي، ووصول شبكة المواصلات لمناطق كبيرة، والإعتماد على الخدمات الأساسية في المدينة مثل المراكز التعليمية والصحية، بالإضافة إلى فرص العمل، والتكلفة المرتفعة من أجل إيصال خدمات البنية التحتية لهذه المناطق، تؤدي كلها إلى عدم التوازن في حياة السكان، وإلى زيادة

الأعباء المادية على الدولة، وإلى التعدي على الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة، والخط في استعمالات الأراضي، وعدم الالتزام بالمخططات الهيكلية للمدينة، بالإضافة إلى خسارة الوقت والجهد في الانتقال من المنطقة العشوائية إلى مركز المدينة للعمل والحصول على الخدمات، وكذلك التلوث الناجم عن الاعتماد على المركبات ووسائل المواصلات العامة (صبح، 2009).

ومن هنا يأتي دور التخطيط والمخططين في التعامل وتخطيط هذه المناطق وذلك لأهميته والمتمثلة في (صالح، 2004، ص 13) :

1. تحسين البيئة الطبيعية للمجتمع وتنظيم العلاقة بين الاستعمالات المختلفة للأراضي.
2. تحسين وتنمية المنفعة العامة للسكان في المرتبة الأولى.
3. التنسيق بين السياسة العامة وبين عمليات التنمية التي يقوم بها أفراد المجتمع وتوجيه عملية اتخاذ القرارات السياسية الخاصة بالتنمية.
4. تجنب سوء الاستخدام أو استنزاف الموارد .
5. توفير البيئة المناسبة للسكن والاستثمار وتوفير الخدمات الضرورية للمجتمع.

2.9 مفهوم التخطيط العمراني

هو "موضوع مطلق يمكن أن يكون موضوعاً اقتصادياً، اجتماعياً، أو عمرانياً، ومهما كان نوع التخطيط فإنه أسلوب علمي يهدف إلى دراسة جميع أنواع الموارد والامكانيات المتوفرة في الدولة، في الإقليم، في المدينة، في القرية، أو في المؤسسة وتقرير كيفية استخدام هذه الموارد والامكانيات في تحقيق أهداف محددة أو تحسين أوضاع المعيشة على شرط أن يكون الاستخدام محققاً لأكبر قدر من الإنتاج ومساعداً على تحقيق قدر كبير من التنمية " (وزارة الحكم المحلي الفلسطيني، دليل التخطيط العمراني، 2013، ص 4).

2.10 مفهوم التنظيم العمراني

هو "رسم السياسات المستقبلية لاستعمالات الأراضي من حيث تخطيط وتحديد صفة الاستعمال للأراضي والارتدادات والاستعمالات المناسبة للفراغات، والوصول إلى أحسن علاقة ما بين النشاطات الحضرية والشكل العام وذلك باعتماد القوانين والتشريعات والانظمة بكافة عناصرها لضمان التعبير العملي عن الفكر الهندسي المنبثق عن المفاهيم الحضارية والتاريخية للمجتمع" (خصاونة، 2012، ص 4).

2.11 مفهوم التطور العمراني

هو نمو التجمعات من حيث السكان والعمران والوظائف والخدمات والاقتصاد والثقافة، وهو توسع مجالي او عمراني (Urban Expansion) من أجل تلبية حاجات السكان الأساسية المتمثلة باستعمالات الأرض السكنية، التجارية، الصناعية، الخدمية، والترفيهية وغيره (الجياشي، 2021، ص 11).

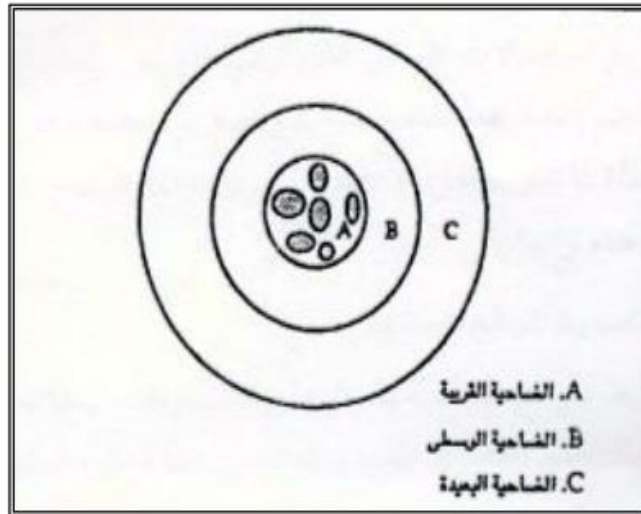
2.12 إقليم المدينة (العلاقة الإقليمية بين المدينة والريف)

لكل مدينة سواء صغرت أو كبرت لها مساحة من الريف تتبعها، وهي ما تعرف بإقليم المدينة (CITY REGION)، وحدود إقليم المدينة وأبعاده تختلف بحسب أهمية المدينة وطبيعة المنطقة وتطور المواصلات، إذ أنه كلما كبرت المدينة كلما كان نطاق النفوذ الخاص بها أكبر بوجه عام . وتلعب المواصلات دور كبير في تحديد إقليم المدينة بالنسبة للوقت والتكاليف، إذ أن الوقت ينظم الحركة اليومية بين المدينة وريفها فيما يخص التسوق والشراء والعمل اليومي والذهاب الى الجامعة أو المدرسة... الخ، كما ان نفوذ المدينة يقل كلما ابتعدنا عن المدينة، فغالبا نفوذ المدينة يكون طاغ على الريف المباشر ويقل بالبعد إلى أن يصل إلى منطقة خارجية يقل فيها نفوذ المدينة، والذي يتطلع سكانها إليها وإلى غيرها على السواء من أجل خدماتهم المركزية.

2.12.1 أقسام إقليم المدينة

يعد التقسيم الحلقي الذي لجأ إليه شابو من أنجح المحاولات النظرية التي قسمت إقليم المدينة إلى أقاليم دائرية داخل الإقليم الرئيسي على النحو التالي (علي، 2005، ص52):

1. الضاحية القريبة : وهي الضاحية التي تحيط بالمنطقة العمرانية، وتعد جزءا منها ولكنها تختلف عنها في كونها ذات كثافة عمرانية وسكانية منخفضة.
2. الضاحية الوسطى : وهي منطقة تجمعات سكانية تقع خارج المدينة، ولكنها تعتمد على المدينة من ناحية الخدمات المختلفة.
3. الضاحية البعيدة : وهي تجمعات تقع على مسافة بعيدة من مركز المدينة وعلاقتها مع المدينة تكون محدودة جدا .



شكل (2): نظرية شابو

المصدر : خليل، 2005، ص 54

2.12.2 أهمية تخطيط إقليم المدينة

لم يعد تخطيط المدن يقتصر فقط على تخطيط المنطقة المبنية من المدينة، بل أصبح يمتد ليشمل الإقليم الواقع فيه المدينة، فيتحول تخطيط المدن إلى ما يعرف "بالتخطيط الإقليمي للمدن"، حيث أن المدينة ليست قائمة بذاتها بل ترتبط في عوامل قيامها ونموها بالمناطق المحيطة بها والمعتمدة عليها والتي تمدها بحاجاتها، بل إن أهمية المدينة ينتج من أهمية موقعها النسبي في اقليمها والأقاليم المجاورة لها (فرج، 2001، ص 22).

حيث يجب أن يتم تخطيط التجمعات على اختلاف مستوياتها، سواء قبل التطور أو بعد التطور بهدف المحاولة في تنظيم التطور قبل الوصول الى مرحلة الطور والنمو العشوائي.

2.12.3 التخطيط الهيكلي

ويكون على مستوى المدينة، وهذا التخطيط يتعامل مع كل العناصر الطبيعية الموجودة في نطاق الوحدة المحلية ككل وليس فقط كجزء منها، وذلك ضمن إطار التخطيط الإقليمي للإقليم الذي تقع فيه، وهو نظرة للمستقبل للشكل أو البناء للمدينة أو القرية (استراتيجية عمرانية)، والذي يشمل مسح شامل لكل النواحي ومنها النواحي الاقتصادية، الاجتماعية، الديموغرافية، المناخية، والتضاريسية والعمرانية، بهدف توجيه استعمالات الأراضي ووضع السياسات والضوابط الخاصة بها ومدى التنسيق بينها من أجل العمل على رفع كفاءتها وتتميتها بالشكل المطلوب، وذلك بهدف تحديد الاحتياجات السكانية المستقبلية وتشمل شبكة الطرق الحالية، المرافق العامة، تحديد استعمالات الأراضي في مختلف المناطق، تخصيص أماكن للسكن، والزراعة، والصناعة... الخ (مستويات ومراحل التخطيط العمراني، موقع درر العراق).

2.12.4 التخطيط التفصيلي

وهو التخطيط الذي يأتي بعد إعداد المخطط الهيكلي، والذي يُعد لجزء من المدينة أو التجمع السكاني، إذ يتم فيه تجهيز مشروعات التخطيط التفصيلي مثل تخطيط الاسكان والمناطق الخضراء واستعمالات الاراضي وغيرها، للمناطق التي يتكون منها التخطيط الهيكلي للمدينة أو القرية، حيث أن المخطط الهيكلي العام يقسم لعدة مناطق وأجزاء ثم يحضر لكل منطقة مخطط تفصيلي يتم فيه إعداد مشروعات تفصيلية (دليل التخطيط الفيزيائي، ص و).

2.12.5 التخطيط المشترك

وهو التخطيط الذي يضم عدد من الهيئات المحلية او التجمعات السكانية المتجاورة والتي يتم تحديدها من خلال معايير معينة، ويجب تشجيع التخطيط المشترك بين الهيئات المحلية المتجاورة من أجل التأكيد على أهمية التواصل والروابط الإقليمية وشبه الإقليمية بين هذه الهيئات.

2.13 التخطيط الحضري المستدام للمدن

ظهر مفهوم التنمية بصورة أساسية في فترة الحرب العالمية الثانية، حيث لم يستعمل هذا المفهوم منذ أن ظهر في عصر الإقتصاد البريطاني لأدم سميث خلال الربع الأخير من القرن الثامن عشر، ولكن استخدم ليحدث بعض التغيرات الجذرية في المجتمع، والهدف منه هو اكتساب التطور المستمر بحيث يضمن التحسن المتزايد في جودة الحياة لكافة افراد المجتمع (باية، 2016).

فالتنمية تعني وضع كافة السبل من أجل توظيف تنمية للواقع الافتراضي وتطوير اي فرضيات تفي بضروريات الحاضر دون التأثير على قدرة الأجيال المستقبلية في تلبية احتياجاتها بما يضمن باستراتيجيات التنمية المستدامة، وهي رؤية مستقبلية لتطوير العمران والمواصلات ومواجهة التحديات بأنواعها سواء اقتصادية أو سكانية أو بيئية وغيرها، والتي تحتاج إلى تنمية مستدامة .

وتعرف التنمية المستدامة حسب ما جاء في التقرير العالمي للبيئة والتنمية "أنها التنمية التي تفي باحتياجات الحاضر دون المجازفة بقدرة أجيال المستقبل على الوفاء باحتياجاتها، وهناك من يرى بأنها تنمية متكاملة قادرة على الإستمرار والإستقرار والإستدامة" (ديالا، 2019، ص 16).

دخول عصر الصناعة أدى الى زيادة الضغط على البيئة واستغلال مواردها بأشكال متفاوتة تبعا لدرجات النمو والتطور الذي وصلت إليه الشعوب، وذلك من أجل الحصول على الطاقة وتوفير السكن وغيرها، فلقد كانت المدن والتجمعات البشرية دائماً مركزاً لهذه الممارسات البيئية، ومن هنا ظهرت الأصوات التي تشدد على أهمية الاستدامة والحفاظ على المصادر المختلفة، وهنا بعض الأساليب الممكن انتهاجها لتحقيق استدامة مثل هذه التجمعات، ومنها (مجد، 2005، ص35) :

- **مراكز المدن:** تمثل مراكز المدن مركزاً مهماً للأعمال في المدن الكبرى، وبسبب الأنشطة المختلفة وحركة المرور الكثيفة أضحت هذه المراكز مصدراً رئيساً للتلوث واستهلاك الطاقة، وزاد الاعتماد على وسائل المواصلات.

ومن أهم التغيرات التي تلزم للاستدامة في المستقبل هي أن العمل على جعل مراكز المدن جذابة للسكن مثل العمل، وأن يتم تقليل الاعتماد على الرحلات الطويلة من أجل الوصول للعمل،

بالإضافة الى تحسين نوعية الاسكانات، والعمل على تقليل ازدحام الطرق، ورفع مستوى الاكتفاء الذاتي في المناطق المحلية فيما يخص الحصول على الخدمات اليومية، بالإضافة الى زيادة فاعلية الطاقة في المباني، واستعمال الطاقة الشمسية، وتقليل استهلاك الوقود.

- **التغيرات اللازمة للاستدامة داخل المدن والأماكن مختلطة الاستخدام:** المناطق السكنية تكون أكثر جاذبية من خلال تقليل الازدحام، ورفع مستوى النظافة والهدوء والأمان وإبطاء حركة السير فيها، أيضاً يجب العمل على تحسين المناطق مختلطة الاستخدام، إضافة الى زيادة التنوع في أنماط الاسكان والأسعار والملكيات من أجل جذب عدد أكبر من أصحاب الدخل المرتفع، كما يجب توفير وسائل ترفيه للسكان وخدمات وتسهيل الوصول لها، تحسين المواصلات العامة، زيادة نسبة المباني المصممة لتقليل استهلاك الطاقة واستخدام أكثر للطاقة الشمسية.
- **الضواحي:** العمل على تطوير مسالك المواصلات العامة، زيادة الاستعمال المختلط للسكن والعمل، وتطوير أكثف للاستعمالات المختلطة، بالإضافة الى التنمية المتواصلة من أجل تحقيق تنوع أكبر في أنماط الاسكان والكثافات السكنية، مع زيادة الأماكن التي تصل اليها المواصلات العامة، إضافة للعمل على تحسين الفراغات المفتوحة والتوازن البيئي.
- **البلدات الصغيرة والتجمعات الجديدة:** يمكن القول هنا بأن تقليل المسافة التي تقطعها السيارات يساعد على تحقيق الاستدامة، بالإضافة الى العمل على تشجيع المواصلات العامة واستخدام الدراجات والمشى، وتوفير كل المتطلبات الأمنية لهم، وزيادة نسبة المصادر المتجددة، وإدارة الموارد والماء، وتحسين الفراغات الخضراء.

2.14 تحليل تطور انماط استعمالات الأرضي

نتيجة لحصول التطور والنمو العمراني في المدن، أصبح هناك تطور في استخدام الأرض في المدينة والتي شهدت نوعاً من التنوع والتغير والتوسع، ومن الاستخدامات المختلفة للأراضي:

1. الاستخدام السكني

تمثل الوظيفة السكنية أوائل استخدامات الأرض في المدن والسبب الأول لنموها حيث يشكل الاستخدام السكني المساحة الأكبر من استخدامات الاراضي في غالبية المدن، ويمثل النمو السكاني عاملاً رئيسياً في التركيب المكاني في المدن.

2. الاستخدام التجاري

يعد الاستخدام التجاري للمدينة بغض النظر عن حجمها أو موقعها ضرورة من أجل تلبية احتياجات السكان من السلع والخدمات المختلفة، حيث أن سعة وحجم هذا الاستخدام يتناسب طردياً مع حجم المدينة ومجموع سكانها .

وهذه الاستخدامات تضم المراكز التجارية، الأسواق والمتاجر العامة أو الخاصة، مراكز التسوق والفنادق وغيرها من مرافق العامة مثل السينما، المسرح، المتحف، المكتبة، والمطاعم، وصالات الأعراس، والبنوك وغيرها .

3. الاستخدام الصناعي

يتفاوت التوزيع الجغرافي والمكاني للمؤسسات الصناعية ضمن الحيز الحضري، من خلال تأثير مجموعة من المتغيرات من ضمنها حجم هذه المؤسسات، فمثلاً الصناعات الخفيفة تقع ضمن منطقة الأعمال المركزية أو عند هوامشها وذلك من أجل الاستفادة من حركة المتسوقين، أما بالنسبة للصناعات الثقيلة والتي بحاجة إلى مساحات كبيرة، والتي تشكل أهم مصادر التلوث للمدن فيفضل وقوعها عند أطراف المدينة من أجل التقليل من الأخطار الناتجة عنها.

4. الاستخدام الخدماتي

تمثل استخدامات الأرض للخدمات العامة أحد أهم العناصر الأساسية من أجل التطور الاقتصادي والاجتماعي، وتكون هذه الخدمات عادة قرب أماكن تواجد السكان وتشمل هذه الخدمات (الخدمات الصحية، التعليمية، الإدارية، خدمات التسلية، الترفيه، اجتماعية، دينية).

2.14.1 أهمية تخطيط استعمالات الأراضي

يمكننا الحديث عن أهمية تخطيط استعمالات الأراضي ضمن النقاط التالية (صالح، 2004، ص 15) :

1. الزيادة المستمرة في أعداد السكان، لذلك من المهم معرفة كيف يتزايد السكان وأين يتزايدون.
2. محدودية مساحة الأرض في دول العالم المختلفة.
3. المحافظة على الموارد الطبيعية.
4. التغلب على الكثير من المشاكل التي تنتج من التغير في أنماط استخدام الأرض، كالمنافسة بين الاستخدامات المختلفة، ومنع أي تغييرات غير مرغوبة من قبل السكان.
5. الضغط المتزايد على الخدمات والمرافق العامة، والحاجة لمزيد منها نتيجة لزيادة عدد السكان.
6. التطور السريع في حياة السكان وما ينتج عنه من زيادة الطلب على الأراضي للاستعمالات المختلفة.
7. تحقيق العدالة الاجتماعية في مجال توزيع الأعمال والوظائف لجميع المناطق.

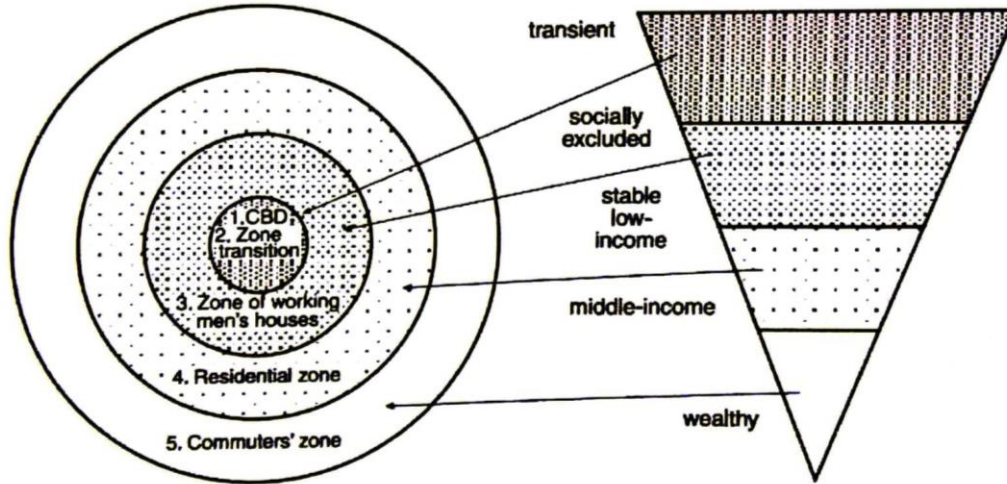
2.15 نظريات التحضر

التخطيط العمراني يعتمد على العديد من المعايير والأسس، ومعظم هذه الأسس لا بد من استخراجها من نظريات علمية موثوقة وقابلة للتطبيق في حال توافر متطلباتها وظروفها، ومن بينها:

2.15.1 نظرية النمو المركزي Concentric Zone Theory

هذه النظرية ظهرت بداية القرن الماضي عام 1925 م، على يد أحد العلماء بوجس، وكانت دراسته عن النمو وتركيب الوظائف في مدينة شيكاغو، وتقوم هذه النظرية على أساس أسعار الأراضي وسهولة الوصول إليها مركزة في وسط المدينة أي في مركزها، ثم تبدأ في الانخفاض على الأطراف (جوابرة، 2011، ص38)

تأخذ المدينة شكل الحلقات أو الدوائر، بحيث تنتقل الوظائف من المركز الى الدائرة المحيطة عند نمو المدينة، وقد حدد بوجيس خمس حلقات رئيسية وهي:



شكل (3): نظرية النمو المركزي

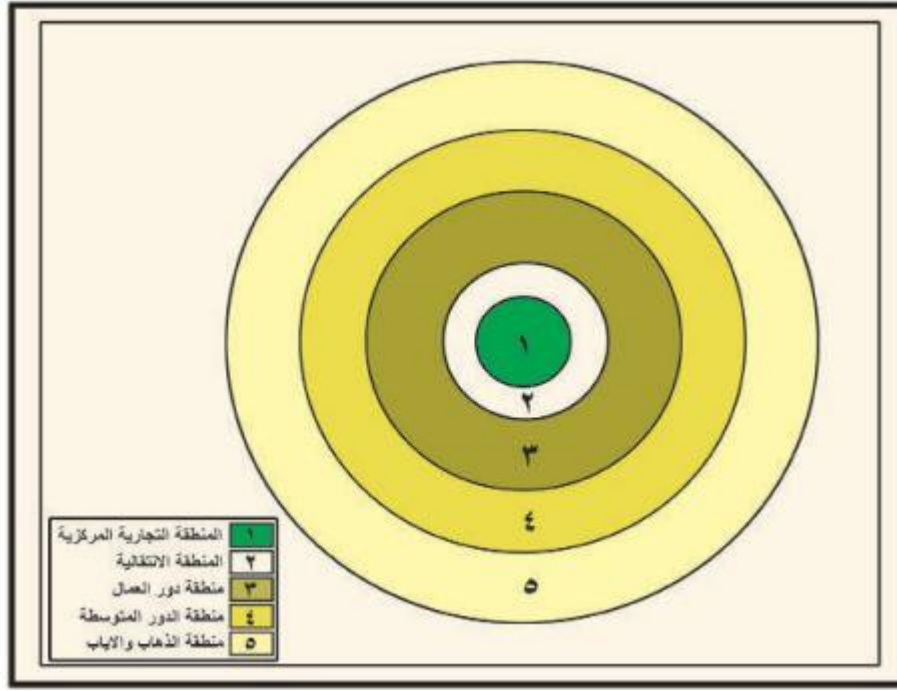
المصدر: جوابرة، 2001، ص46

1. حي الأعمال المركزية (CBD): ويشكل قلب المدينة الاقتصادي والثقافي والاجتماعي، وهي المنطقة التي تتلاقى فيها طرق المواصلات، وهي أكثر الأجزاء التي يسهل الوصول إليها وتشمل المسارح والبنوك والشركات والدوائر الحكومية وغيرها من المراكز المهمة.
2. المنطقة الانتقالية (Transition zone): وتتمثل بالأحياء القديمة في المدينة، وتتميز بأحوالها السكنية المتدهورة، وتختلط استعمالات الأراضي في هذه المنطقة .
3. منطقة سكن العمال (Zone of working men's houses) ويسكنها عمال الصناعة من اصحاب الدخل المحدودة.
4. منطقة السكن الأفضل (Residential zone) : تضم هذه المنطقة أغلب الأحياء السكنية لأصحاب الأعمال التجارية وذوي المهن، ويسكن الأغنياء عادة في بيوت مستقلة لها حدائق، كما تحتوي على حدائق عامة ومراكز تجارية محلية، والتي تحتوي على مؤسسات تقدم خدمات للبضائع ذات الاستهلاك اليومي المحلي .
5. منطقة هامشية (الذهاب والإياب أو الضواحي) (Commuters zone) :تقع على الأطراف، ويسكنها اصحاب الدخل المرتفع والذين يقومون برحلة العمل اليومية.

2.15.2 نظرية القطاعات المركزية لهويت Hoyt's Sector Theory

تدرس التغيرات التي حدثت على سوق الإسكان وأسعار الأراضي في الحضر، وتتخلص فكرة هويت في أن المناطق الاجتماعية المحيطة والقريبة من المركز الحضري يسكنها سكان ذوي الدخل المنخفض في مساكن سيئة المستوى تغتفر للبيئة الصحية، ومع الاتجاه الى الخارج بعيداً عن مركز المدينة نجد ارتفاع في مستوى المعيشة للسكان والإسكان ايضاً، حتى الوصول إلى الضواحي والتي تشكل أعلى مستوى، ولكنها ليست قاعدة عامة فمن الممكن أن نجد سكان ذوي دخل منخفض يسكنون مساكن متقدمة وعالية المستوى والعكس صحيح.

لذلك قدم هويت عنصرين في نظريته، الأول هو أسعار الأراضي العمرانية وأسعار الإيجارات، حيث أفترض أن أسعار الأراضي تقل كلما ابتعدنا عن مركز المدينة، والعنصر الثاني هو تداخل شرايين الحركة والطرق الرئيسية وتأثيرها على شكل التنمية في المدينة وقد وجد هويت أن النمو القطاعي لشرايين الحركة يتميز غالباً بنفس نوعية الاستخدامات، ونفس المستوى من المناطق السكنية والتجارية، وينتج عن هذه النظرية شكل النجمة، ولكن إذا كانت منطقة الإسكان عالية المستوى فستستمر في نموها في نفس القطاع المحدد بنفس المستوى، كما يرى أن المنافسة على الأراضي في مركز المدينة تسببت في ارتفاع اسعار الأراضي (أحمد، 1998).

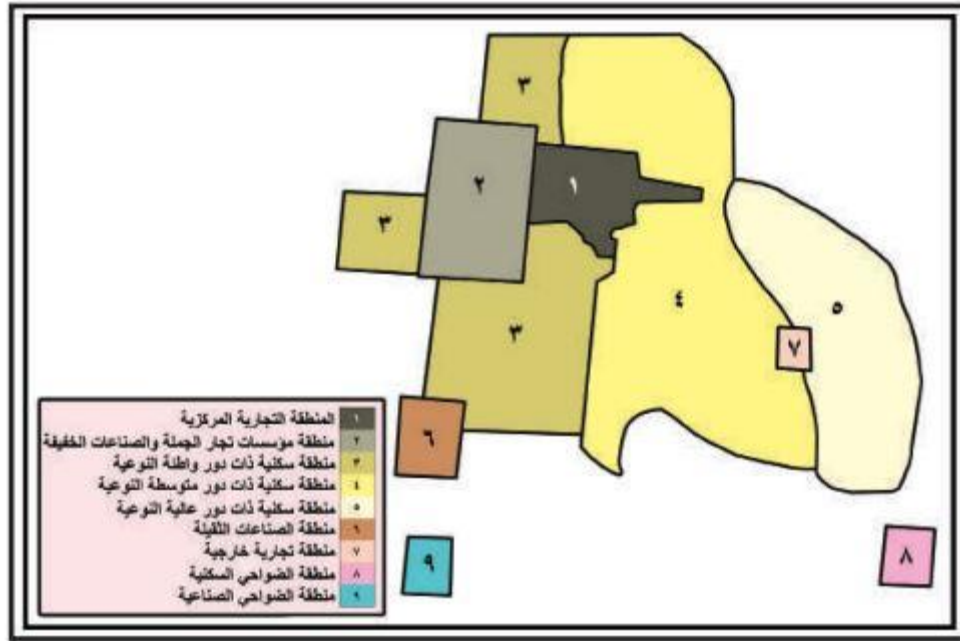


شكل (4): نظرية القطاعات المركزية لهويت

المصدر : Derasaty, n.d

2.15.3 نظرية المراكز المتعددة Multi Nuclei Concept

تبحث هذه النظرية التي وصفها هاريس وهولمان سنة 1945 م، أن الكثير من المدن تنمو حول مركزها، وفي كثير من الأحيان يكون هذا المركز مرتبط تاريخياً بنشأة المدينة، ومع نمو المدينة أكثر فأكثر يظهر مراكز أو أنوية أخرى، وقد رأى هذان العالمان أنه حتى بإتحاد النظريتين المركزية والقطاعية، لا يمكن تفسير التغير في هيكل المدينة والتي يمكنها أن تنمو حول العديد من المراكز الحضرية، كما أن هذه المراكز الفرعية أو النويات الثانوية يمكنها أن تنمو في نطاق المراكز القائمة، إذ تعتمد فكرة النظرية على وجود مجموعة من المراكز الحضرية ولكل مركز نشاط معين، وعادة ما يختار كل مركز موقع مناسب له في المدينة بحيث يستطيع أن يؤدي وظيفته على أكمل وجه، فعلى سبيل المثال نجد المركز التجاري غالباً في المنطقة التي يتردد لها غالبية السكان ويسهل الوصول إليها، والمركز الصناعي يتواجد في المناطق التي يتوفر فيها فرص أكبر للنقل وفي أماكن تركّز العمالة، ومركز تجارة الجملة بحاجة إلى مساحات كبيرة للتخزين، لذلك يتجه إلى أطراف المدينة حيث تتوفر الأراضي بأسعار منخفضة (J. H. Lowry, 1979).



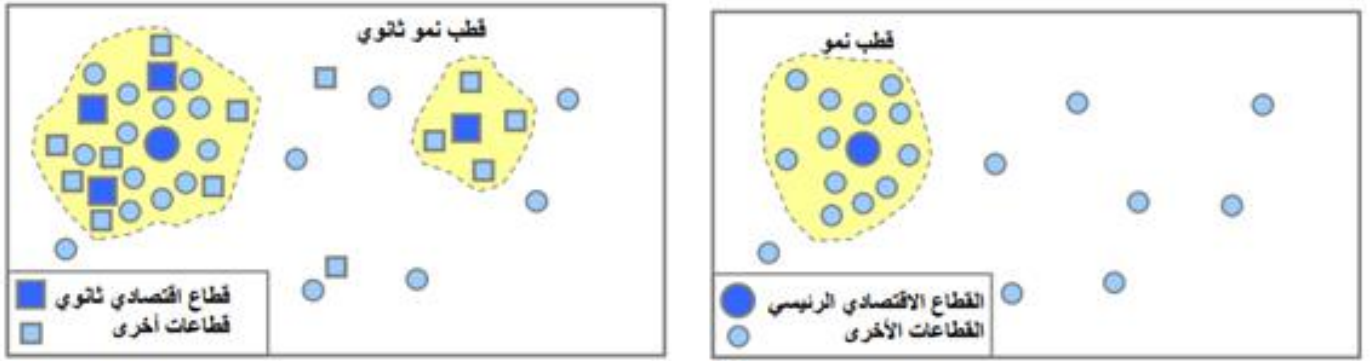
شكل (5): نظرية المراكز المتعددة

المصدر: Derasaty, n.d

2.15.4 نظرية نقاط وأقطاب النمو Growth Pole Theory

هي واحدة من نظريات الاستقطاب، حيث ظهر هذا المفهوم على يد الفرنسي بيروكس عام 1955م، حيث وضح أن النمو يظهر على شكل نقاط أو أقطاب نمو بكثافات متنوعة، ولا يحصل في جميع المناطق في نفس الوقت، وأكد بيروكس أن عملية النمو ليست متوازنة لأنها في البداية تظهر في بعض الأماكن العقدية والتي عن طريقها ينتشر النمو الى القطاعات والأماكن الأخرى (الخطيب، 2003).

والفكرة من هذه النظرية هي تركيز الخدمات والصناعات، وهي تشمل الصناعات ذات الجوانب الاقتصادية والمؤسسية أكثر من أي صناعات أخرى مثل الموارد الطبيعية، خدمات البنية التحتية، مع تأكيده على أن أقطاب النمو تظهر في الأماكن الاقتصادية التي تعتبر حقل من القوى الاقتصادية الجاذبة، والتي تتظافر مع بعضها في تكوين مركز أو قطب تنموي في هذا المكان الاقتصادي (أبو شهاب، 2004، ص36).



شكل (6): نظرية أقطاب النمو

المصدر: عناني، 2006، ص 31

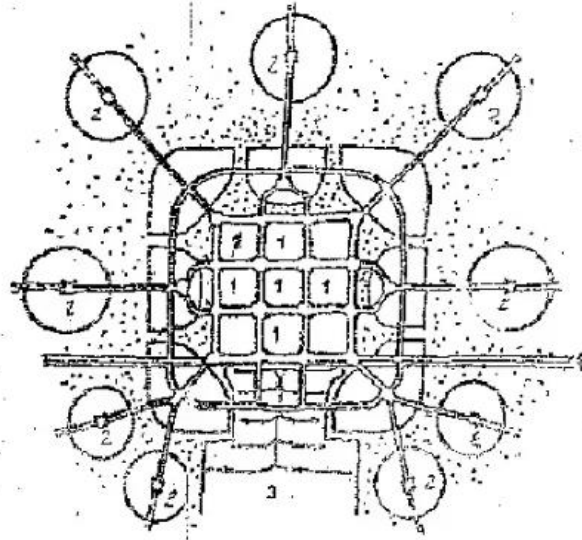
2.15.5 نظرية المدن التوابع Satellite City Theory

رائد هذه النظرية هو أودولف رادنج، والذي وضع هذه النظرية عام 1920 م، وتبعه ريموند إنوين عام 1921 م، ثم روبيرت هويتن عام 1923 م.

تقوم هذه النظرية على تكوين خلايا عمرانية متباعدة، يربطهم مركز كبير، وقد ترتبط هذه الخلايا بمجموعة أكبر منها قبل اتصالها بالمركز، أو يكون اتصالها به مباشرة.

اعتمدت هذه النظرية، على أن يتراوح حجم سكان الضاحية بين 12 و 18 ألف بحيث أن لا تتطلب مواصلات داخلية، وقد تضم بعض الصناعات، ولكن يجب ربطها بالمدينة الأم بواسطة شبكة مواصلات سريعة ومريحة.

ومن أهم مميزات هذه النظرية هي أن تركز الخدمات الرئيسية خارج المدينة، يساعد على سهولة الحركة وقلة الإزدحام في مناطق الخدمات، كما أنها تعتبر حل للمشاكل المتواجدة في المدن الصناعية، مثل ندرة المناطق الخضراء، أما بالنسبة للعيوب فتعاني قلة الخدمات في المدن التوابع لتمركزها في المدينة الرئيسية (علاء العيشي وآخرون، نظريات تخطيط المدن، ص 33).



شكل (7): نظرية المدن التوابع

المصدر: علاء العيشي وآخرون، نظريات تخطيط المدن، ص33

الفصل الثالث: الحالات الدراسية

3.1 تمهيد

في هذا الفصل سيتم دراسة حالات ونماذج عالمية وإقليمية ومحلية للتخطيط العمراني بما يساهم في خدمة فكرة البحث وكذلك توسيع آفاق الرؤية والتحليل والاستنتاج في البحث. حيث تمت دراسة حالة عالمية (CAMPUS CITY PROJECT)، بالإضافة الى حالة إقليمية (حاضرة الدمام المملكة العربية السعودية) وحالة محلية (تخطيط وتطوير منطقة الجامعة العربية الأمريكية).

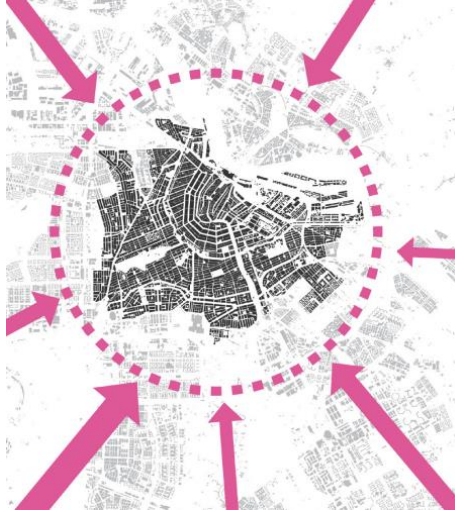
3.2 الحالة الدراسية العالمية (CAMPUS CITY PROJECT – the startup campus) (and the new education of things)

3.2.1 ملخص عن الحالة

تتناقش الحالة الدراسية التالية جامعة مدينة امستردام الموجودة في قلب المدينة التاريخي، وأثر هذه الجامعة على التطور الحضري الحاصل في المدينة والتوجهات الحديثة في استخدامات الأراضي وتأثيرها الكبير بوجود الجامعة (campus without boundaries,2013) .

كذلك تناقش الحالة الدراسية استراتيجيات المدينة في خلق بيئة صحية متطورة ومحفزة للابداع والعلم في محيط الجامعة الخارجي، الامر الذي انعكس ايجابيا على المستوى الثقافي للمدينة، ومكانة الجامعة بين منافسيها (campus without boundaries,2013) .

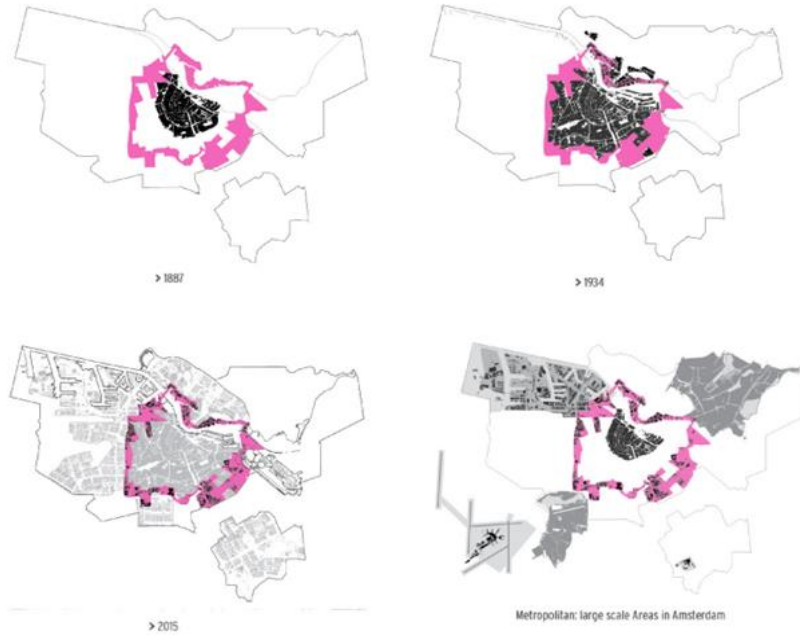
يمثل مشروع مدينة الحرم الجامعي إمكانية التوسع للمركز إلى أطراف المدينة الداخلية، يضع المشروع نهج لإنشاء نوع جديد من المساحات الحضرية الدائرية، مما يجعل البحث والتصميم يؤثران على البيئة المبنية من مجموعة متنوعة من المجالات، إذ أن فكرة المشروع هي الابتعاد عن الاسلوب التقليدي في التعليم، والانتقال من الغرف الصفية الصغيرة ليشمل الهواء الطلق " اي كل ما هو بمحيط الجامعة" بحيث يتم تحويلها الى بيئة خصبة للتعليم والابداع (campus without boundaries,2013).



شكل (8): توجه التطور نحو الجامعة

المصدر : campus without boundaries,2013,p65

بدأت عملية تطور المدينة نتيجة وجود الجامعة، فكانت بمثابة عنصر جاذب للسكان من أجل القدوم والتوسع حول الجامعة وبالتالي توسعت المدينة خلال السنوات الى ان أصبحت متروبوليتان، ولكن منطقة المركز والسبب في النمو لم تكن تخضع لأي مخطط في البداية، حيث كانت أكثر الأماكن التي يمكن الوصول إليها في المدينة والمكان الأكثر نسياناً في نفس الوقت، حيث كان نصف حديقة ونصف مدينة ونصف فارغ ونصف ممتلئ ونصف قبيح ونصف جميل، ومن هنا جاءت الحاجة الى التخطيط للمنطقة الرابطة بين المركز (منطقة الجامعة) والمدينة ومنها لتخطيط متروبوليتان أمستردام (campus without boundaries,2013)



شكل (9) مراحل نمو وتوسع مدينة أمستردام

المصدر : campus without boundaries,2013,p74,75,79

3.2.2 أهداف المشروع

يأخذ مشروع مدينة الحرم الجامعي نقطة البداية هذه كأساس لاستكشاف ما يمكن أن يعنيه الاقتصاد القائم على المعرفة والابتكار لمدينة أمستردام في المستقبل كما يستفيد مشروع مدينة الحرم الجامعي من إمكانية التوسع العضوي للمركز إلى أطراف المدينة الداخلية حتى الطريق الدائري، حيث يدور مشروع مدينة الحرم الجامعي حرفيًا حول هذا النوع الجديد من نموذج بدء الحرم الجامعي الذي يتكاثر كنظام متجاوب وتفاعلي يعمل على تمكين وبدء النمو والتجديد الحضري، كما يهدف إلى دراسة معنى الحرم الجامعي وأهميته المتزايدة لنمو مدننا وتنشيطها، كما يدرس التأثيرات المكانية لها على مدننا، وما إذا كان حرم الجامعة يشكل نموذجًا حضريًا للمدينة في المستقبل (campus without boundaries, 2013).

3.2.3 عناصر ومكونات المشروع

يدرس المشروع علاقة وارتباط الحرم الجامعي بالمدينة، فتناول عدة جهات وإجراءات منها:

1. اعتماد مبدأ تعبئة الفراغ (Fill the Gap) حول حرم الجامعة من خلال خدمة المنطقة بشبكة من الشوارع الحلقية تدور حول الحرم الجامعي، وبالتالي توسيع نطاق الاستفادة، وتقديم الخدمة في المناطق غير المستغلة غير المخدومة (campus without boundaries, 2013).



شكل (10) تعبئة الفراغ (Fill the Gap) والشوارع الحلقية المحيطة

المصدر: campus without boundaries, 2013, p66

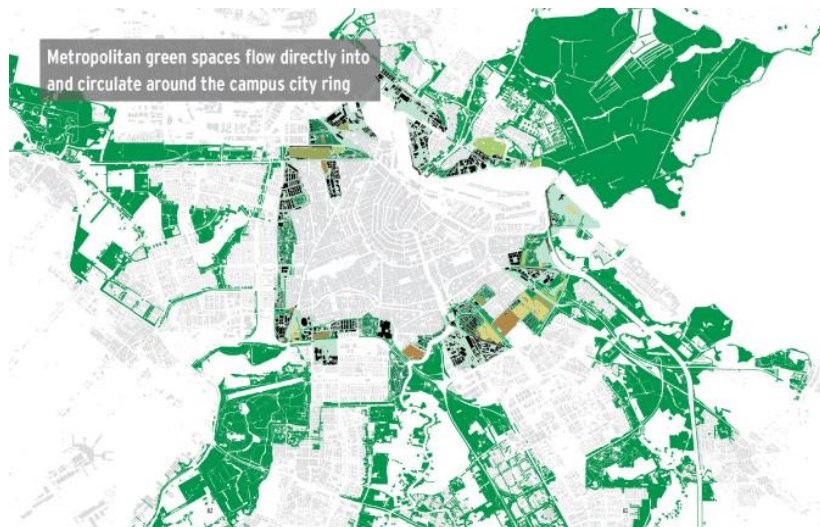
2. اعتماد مبدأ جدار المعرفة "The Wall of Knowledge" وهو يعني تحويل الحدود الفاصلة بين حرم الجامعة والمدينة الى منطقة اتصال وتواصل في مجال المعرفة، تتركز فيها معظم الشركات والمراكز العلمية، البحثية، الاقتصادية، الاجتماعية، البيئية وغيرها، وبالتالي يتمكن من خلالها الطلاب في التعرف على هذه الشركات والمراكز عن كثب، العمل معها، والمشاركة في تطويرها وتحسينها، وبالتالي خلق بيئة ابداعية لا حدود لها (campus without boundaries,2013).



شكل (11) جدار المعرفة The Wall of Knowledge

المصدر : campus without boundaries,2013, p69

3. مخططات للمساحات الخضراء وخطوط النقل والدراجات الهوائية، حيث أن الرحلات في أمستردام 60% منها باستخدام الدراجات في حدود المنطقة الداخلية و38% منها في منطقة المدينة الكبرى، وفي عام 2006 كان هناك حوالي 465000 دراجة و400 كم من مسارات الدراجات، في أمستردام (campus without boundaries,2013).



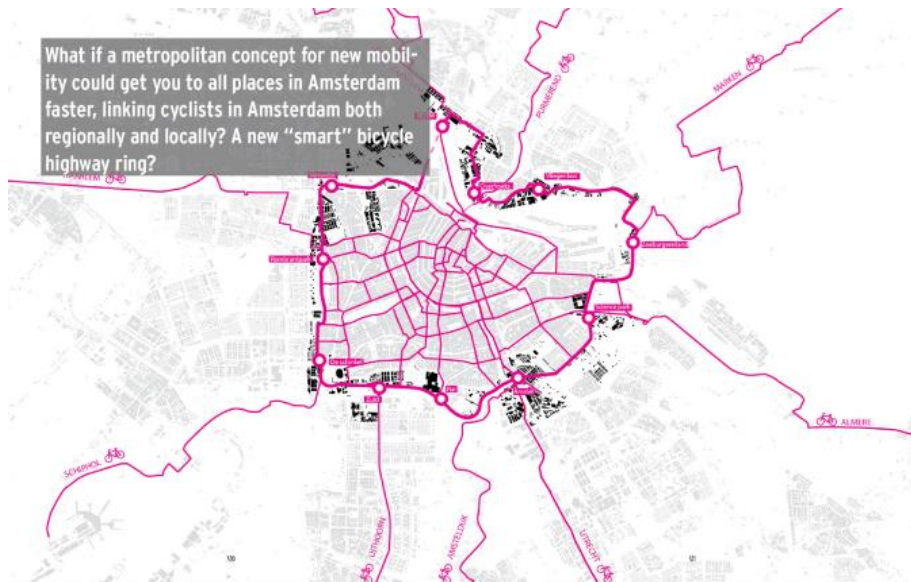
شكل (12) المساحات الخضراء في المدينة

المصدر : campus without boundaries,2013, p82



شكل (13) خطوط المواصلات والنقل

المصدر : campus without boundaries,2013, p83

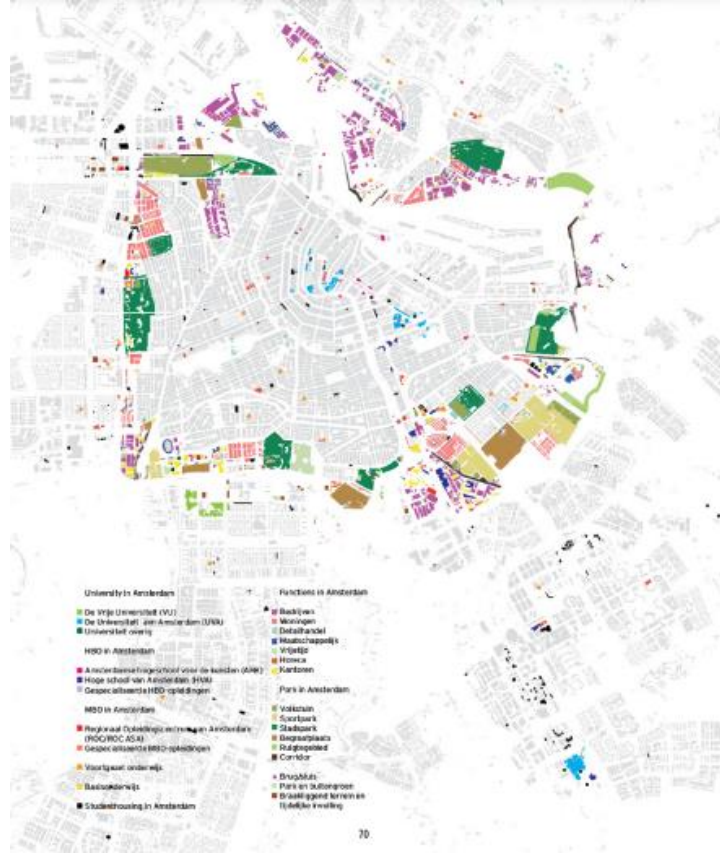


شكل (14) خطوط الدراجات الهوائية

المصدر : campus without boundaries,2013, p120

3.2.4 المخطط الرئيسي للمشروع

تم عمل مخطط للمنطقة الرابطة بين الحرم الجامعي والمدينة بحيث يخدم الجامعة والمدينة الخارجية معا، ومخطط كامل لاستعمالات الأراضي في للمدينة الكبرى.



شكل (15) تخطيط المنطقة التي تربط بين المدينة الداخلية بالخارج

المصدر: 2013, campus without boundaries, p70

3.2.5 نتائج ومخرجات المشروع

تم التأكيد على أنه قد يؤثر وجود حرم جامعي على هيكلية المنطقة واستخدامات الأراضي، كما يؤثر على نمو المدينة نحوها، حيث تم دراسة تأثير الجامعة على نمو امستردام، كما تم تنظيم وإيجاد مخططات لتنظيم العلاقة بين المدينة الجامعية والمدينة الكبرى، بالإضافة الى ايجاد مخطط لاستخدامات الأراضي في المنطقة.

3.3 الحالة الدراسية الإقليمية (حاضرة الدمام المملكة العربية السعودية)

3.3.1 ملخص عن الحالة

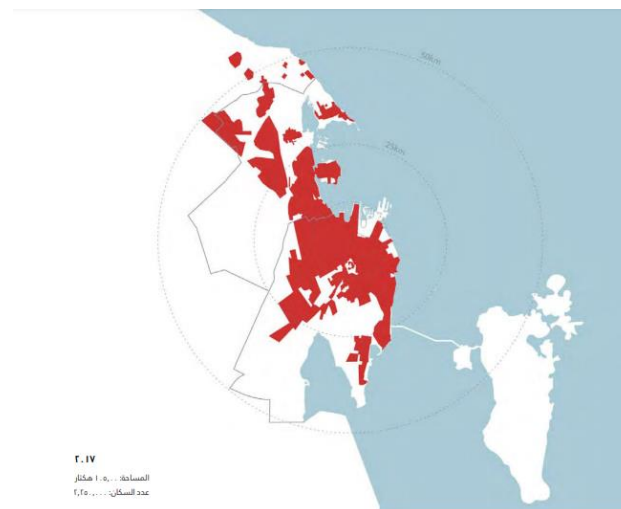
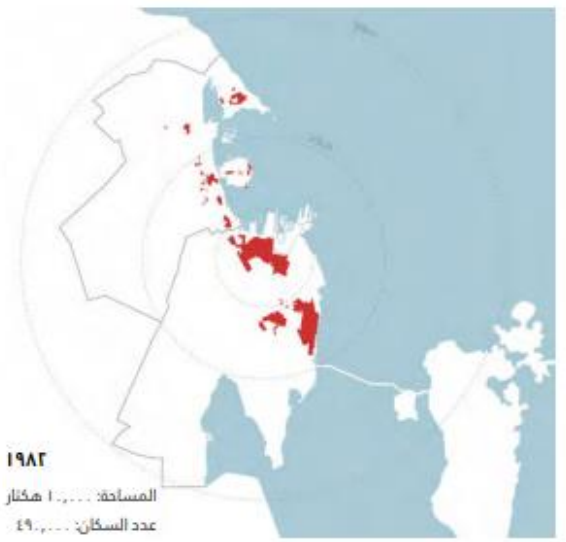
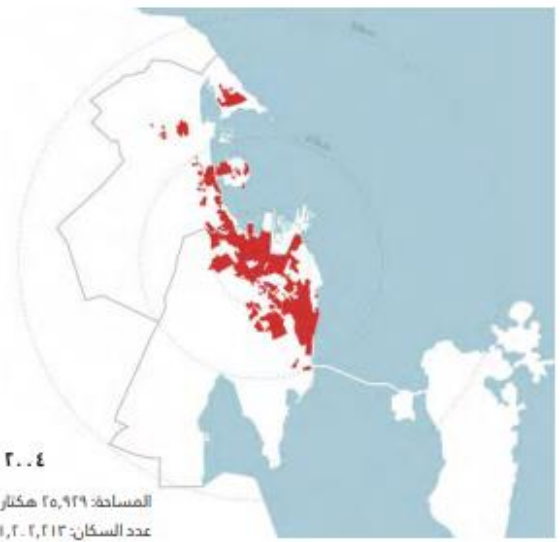
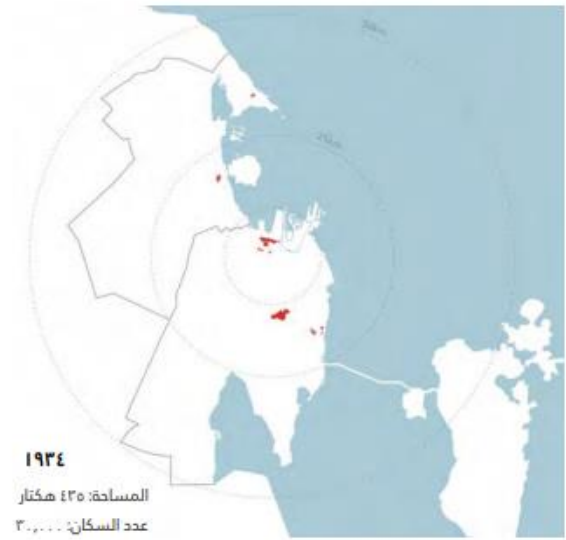
هذا الجزء يدرس ويناقش تخطيط حاضرة الدمام في المملكة العربية السعودية التي تضم ثلاثة مدن رئيسية وقراها وهي مدينة الدمام والخبر والظهران، حيث كانت مدينة الدمام في أوائل الثمانينيات مدينة منفصلة ولكنها قريبة جداً من الخبر والظهران، وبعد سنوات من التوسعات العمرانية السريعة التي شهدتها جميع أنحاء المملكة، رأى صناع القرار دمج المدن الثلاث في مدينة واحدة، ما أدى إلى نشوء حاضرة الدمام (الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة الدمام، ١٤٤٠ هـ).

خلال السنوات القليلة الماضية، شهدت مدن المملكة العربية السعودية ظواهر عديدة من ضمنها ظاهرة الأنشطة العمرانية والنشاط العمراني الحضري السريع. ففي أوائل عام 1957، بلغ عدد سكان حاضرة الدمام حوالي 70000 نسمة، ومنذ ذلك الحين، شهدت حاضرة الدمام الكبرى أعلى المعدلات في التنمية الحضرية مقارنة بالمدن الأخرى في المملكة العربية السعودية. وبالرغم من العمر القصير للتنمية الحضرية الحديثة، كان النمو الحضري سريعاً جداً وتجلّى ذلك في النمو السكاني لحاضرة الدمام الكبرى الذي ارتفع من 0.365 مليون نسمة (1974) إلى 1.3 مليون (1993) ثم 1.75 مليون (2004) وإلى 1.8 مليون (2010) ومن المتوقع أن يصل عدد السكان إلى ما بين 3.25 و3.62 مليون شخص في عام 2040، مع زيادة قدرها حوالي 1.5 إلى 1.9 مليون شخص (الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة الدمام، ١٤٤٠ هـ)، وبالنسبة للحاضرة ككل، تصل مساحتها العمرانية حالياً إلى حوالي 20 ألف هكتار، وهو الذي يجعلها الكتلة العمرانية الرئيسية والمهيمنة في المنطقة.



شكل (16) المدن الموجودة ضمن حاضرة الدمام

المصدر: إحسان علي بوحليقة، 2018



شكل (17) النمو الحضري في منطقة حاضرة الدمام

المصدر: الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة الدمام، ١٤٤٠ هـ، ص 56

3.3.2 أهداف المشروع

بناء على مجموعة من السياسات التي حددتها استراتيجية التنمية العمرانية الوطنية وإستراتيجية تنمية المنطقة الشرقية تم إعداد المخطط الهيكلي لمنطقة الدراسة، والتي تتلخص في (الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2015)

1. تعظيم الإمكانيات المتاحة وتوفير الاستخدامات المتكاملة.
2. تحسين إستخدامات الأراضي وتكاملها مع البيئة العمرانية.
3. تحقيق التوازن في توزيع المراكز الحضرية والخدمات التجارية
4. توسيع القاعدة الاقتصادية للمدن .
5. رفع الكفاءة الانتاجية للقطاعات المختلفة في المناطق الحضرية
6. الحد من التوسع العمراني على المواقع ذات الحساسية البيئية.
7. تشجيع امتداد المناطق الصناعية وتكاملها مع المناطق.
8. معالجة التكدس السكاني في قلب المدن الرئيسية.
9. رسم رؤيه مستقبليه لتنمية حاضرة الدمام

3.3.3 عناصر ومكونات المشروع

يتكون مخطط الدمام من عنصر إستراتيجي (المخطط الهيكلي)، تسانده وتدعمه وثيقة تنظيمية (المخطط المحلي) ومخططات تفصيلية إضافية وذلك الى جانب مخططات لمناطق مختارة داخل المدينة، يتضمن نطاق هذه المخططات ما يلي: (الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة الدمام، ١٤٤٠ هـ)

1. الإستراتيجية طويلة المدى للمدينة
2. تحديد المناطق القابلة للتنمية ذات الأهمية
3. تحديد الأراضي العمرانية وغير العمرانية
4. النظام الرئيسي للحركة والنقل
5. حماية البيئة
6. توفير البنية التحتية
7. المخططات التفصيلية لاستعمالات الأراضي

المخطط المحلي

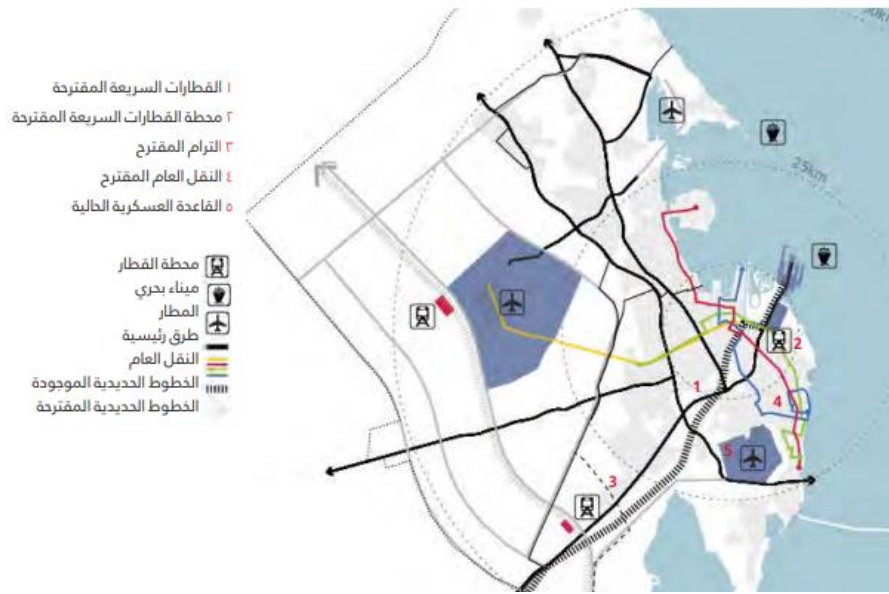
يركز بشكل كبير على المناطق التي تقع ضمن نطاق التنمية العمرانية مع التركيز بشكل خاص على الإسكان. الذي يوضح الاستخدامات المسموح بها للأراضي في كل أجزاء المدينة، ويكملة تقرير للأنظمة والاشتراطات يتضمن مواصفات حقوق التطوير المسموح بها، كالشوارع ونسبة المساحة المبنية، وارتفاعات المباني، وأنظمة البناء الخاصة ومناطق اشتراطات، وغيره(الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة الدمام، ١٤٤٠ هـ)

الهدف من المخطط المحلي :

1. تطبيق الضوابط العمرانية على اشتراطات ولوائح استعمالات الأراضي والبناء.
2. توفير بنية تحتية وخدمات عامه بطريقة متكاملة وفعالة من حيث التكلفة.
3. إعداد المتطلبات الأساسية لشبكات الطرق المقترحة.
4. المساعدة في تسهيل تطوير وتنمية الإسكان في القطاعين العام والخاص.

حركة البنية التحتية الرئيسية

تحظى الدمام بمستوى عال من البنية التحتية المتطورة التي تربط المدينة بشكل جيد مع المستويين الوطني والاقليمي، كما يدعم ويعزز وجود ميناء رئيسي ومطار دولي من البنية التحتية في الدمام،بالاضافة الى ارتباط حاضرتها مباشرة بمملكة البحرين عبر جسر الملك فهد الذي يبلغ طوله 25 كم، وتقع مدينة الجبيل الصناعية على بعد أقل من 80 كم شمال الدمام، كما وتبعد مدينة الرياض حوالي 400 كم إلى الغرب، وتربطها طريق سريعه بحاضرة الدمام وبالمدين السعودية الاخرى والدول المجاورة بما فيها الكويت والامارات وعمان، كما ترتبط أيضاً بالعاصمة الرياض عبر خط سكة حديد (الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة الدمام، ١٤٤٠ هـ).



شكل (18) البنية التحتية المقترحة والحالية في حاضرة الدمام

المصدر: الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة الدمام، ١٤٤٠ هـ، ص 63

سهولة الوصول الى وسائل النقل العام

قام مخطط مدينة الدمام بتقديم اقتراح يتضمن إنشاء شبكة نقل عام متكاملة بهدف تحقيق مدينة يسهل التنقل بداخلها، بحيث يتضمن المشروع على خطوط الترام، وباصات وحافلات النقل السريع، بهدف ربط المدينة من الجنوب إلى الشمال (الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة الدمام، ١٤٤٠ هـ).



شكل (20) خط المترو

المصدر: الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة الدمام، ١٤٤٠ هـ، ص 69



شكل (19) خط الترام

المصدر: الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة الدمام، ١٤٤٠ هـ، ص 69

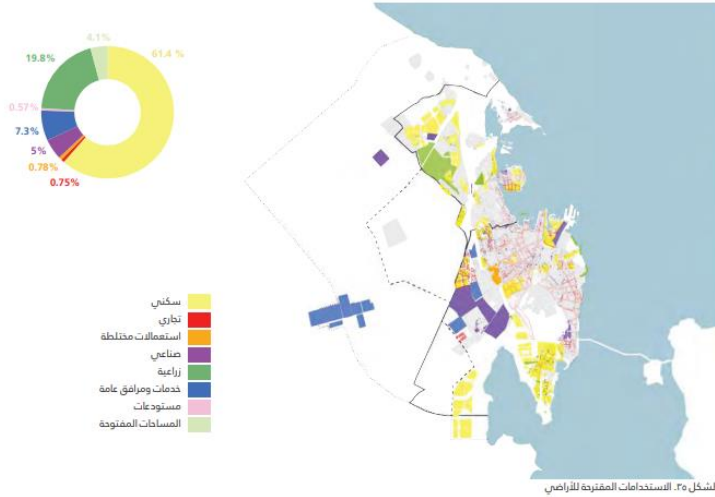
3.3.4 المخطط الرئيسي للمشروع

يهدف المخطط الاستراتيجي الشامل (المخطط الهيكلي) إلى تحديد الهياكل العمرانية الرئيسية كالمصنوع عليها في استراتيجية المخطط الإقليمي الذي تم اعداده حتى 2030 بحيث سيط الضوء تماشياً مع المخطط الإقليمي على الأهداف المختلفة للمدن التي تقع داخل حاضرة الدمام الكبرى ،على سبيل المثال، تبقى مدينة الدمام المركز الإداري ومركز الخدمات بالإضافة لتعزيز ودعم السياحة على طول منطقة الكورنيش. من جهة أخرى، هذا المخطط يتطابق مع اسراتيجية المخطط الإقليمي وذلك من خلال اقتراح التطوير المحوري على طول المحاور الرئيسية (الدمام - الظهران - الخبر) (الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة الدمام، ١٤٤٠ هـ).

تتقسم استعمالات الأراضي الى فئات وذلك حسب الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية المختلفة التي تجري في منطقة معينة، وكذلك انماط السلوك البشري التي تخلقها، وآثارها على البيئة، وبناء على التحاليل التي تمت على مدينة الدمام ومقارنة مخططات استعمالات الأراضي القائمة والمقترحة، يتضح أن استعمالات الأراضي المقترحة لتطوير الدمام تزيد بشكل خطير من حالة بعض المشاكل الحالية المتعلقة بالهيكل العمراني في الدمام بشكل عام، حيث يتمثل الاستخدام المقترح للأراضي في الزيادة الكبيرة في نسبة استخدامات الأراضي المخصصة للمناطق السكنية، حيث ارتفعت الى ما يقارب الضعف (من 28% إلى 55%) من إجمالي المساحة الحضرية، وهذا يشير إلى الزحف العمراني المتزايد، لا سيما بسبب التوزيع المكاني لهذه المناطق السكنية الجديدة، إلى جانب تزايد الرغبة في التوسع في المدينة وذلك بعد تخطيط المناطق أحادية الوظيفة (الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة الدمام، ١٤٤٠ هـ).

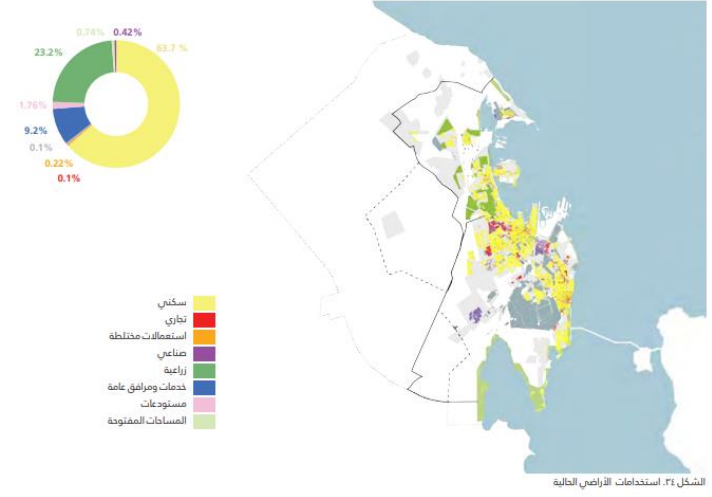
حاليا تحتوي الدمام على منطقة جدا صغيرة خصصت للاستخدام المختلط، تمثل بالكاد 1%، كما إن استخدامات الأراضي المقترحة لا تشكل زيادة في هذا الرقم، علاوة على ان معدل عدم وجود استخدامات الأراضي المختلطة ثابت ومنتشر ويشكل خطر أساسي وواضح على الأداء الاجتماعي والاقتصادي الكلي للمدينة، ووفقاً للمعايير الدولية لموئل الأمم المتحدة، يتوجب على المدينة المزدهرة تخصيص 4% على الأقل من مساحة الأراضي للاستعمالات التجارية والاقتصادية، بما في ذلك المناطق السكنية، الأمر الذي سوف يعمل على تحفيز الوظائف المحلية، وتعزيز الفرص الاقتصادية المحلية، والمساعدة على الحد من الفجوات الاجتماعية. وعلاوة على كل ذلك، ففي مخطط استعمالات الأراضي المقترح، فإن الأراضي المخصصة كمناطق بيئية انخفضت بشكل كبير من 19% إلى 2% فقط من المساحة الكلية، كما إن عدم الحفاظ على المزيد من الأراضي كحاجز بيئي ووسيلة حماية للموارد الطبيعية الحالية، وعدم الحد من التنمية في المناطق الحساسة بيئياً، سيكون له عواقب ضخمة فيما يتعلق بتلوث المياه، ونوعية المياه، وتدهور السواحل، وتأثير الجزر الحرارية، فمن الضروري إعادة التوازن في نهج التنمية، من أجل معالجة الضرر البيئي الموجود

حالياً، وحماية الموارد الطبيعية وتعزيزها داخل النطاق العمراني والحضري (الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة الدمام، ١٤٤٠ هـ).



شكل (22) الاستخدامات المقترحة للأراضي

المصدر: الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة الدمام، ١٤٤٠ هـ، ص 65



شكل (21) استخدامات الأراضي الحالية

المصدر: الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة الدمام، ١٤٤٠ هـ، ص 65

3.3.5 نتائج ومخرجات المشروع

تكمّن أهمية حاضرة الدمام كونها مركزاً متميزاً عمرانياً ليس فقط على مستوى المنطقة الشرقية فحسب بل على مستوى المملكة ككل. فإن عملية التنمية العمرانية لهذا الإقليم تنتج عنها: (الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة الدمام، ١٤٤٠ هـ)

1. توفير الاحتياجات الإنسانية الضرورية والمستوى المعيشي المناسب، لسكانها وزوارها، في بيئة اجتماعية وثقافية تعطي الأولوية للبشر وتوفر لهم الأمن والحماية والظروف والعلاقات الاجتماعية المناسبة .

2. توفير مراكز تجارية ومالية وخدمات تعليمية وصحية قادرة على المنافسة مع تلك الموجودة في مختلف مناطق الخليج وأن تكون متكاملة اقتصادياً وسياسياً على المستويين القومي والإقليمي.

3. توفير بيئة عمرانية معاصرة متوافقة مع البحر والأرض من خلال الاستخدام المتوازن والعقلاني للتكنولوجيا الحديثة ومن خلال تخطيط عمراني يعمل على تشكيل بيئة عمرانية أكثر توافقاً مع البيئة.

4. عكس دور الحاضرة كعاصمة للمنطقة الشرقية تتركز فيها الإدارات الحكومية الرئيسية إلى جانب وظيفتها المتميزة كمركز للتجارة القومية والإقليمية.

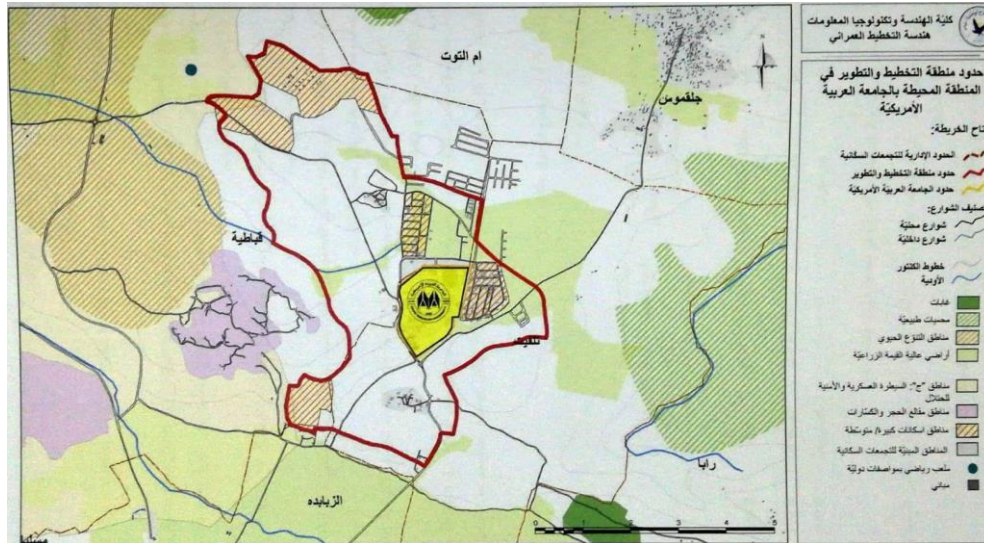
3.4 الحالة الدراسية المحلية (تخطيط وتطوير منطقة الجامعة العربية الأمريكية)

3.4.1 ملخص عن الحالة

القضية التي يهدف البحث لمعالجتها، هي دراسة منطقة الجامعة العربية الأمريكية المتواجدة في الجزء الشرقي لمحافظة جنين والمتوسطة بين عدد من القرى والبلدات الفلسطينية مثل تلفيت، تتين، الزبادة، جلقموس، رابا وغيرها، حيث بعد أن كانت تلك المنطقة هي منطقة ريفية بامتياز، أدى وجود الجامعة العربية الأمريكية المقامة على أراضي قرية تلفيت إلى العديد من التغييرات الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية في حيث كانت هذه التغييرات سريعة جذرية وفي بعض الأحيان غير قابلة للتعديل، في ظل ثورة عمرانية بكل المنطقة (خضر، 2018).

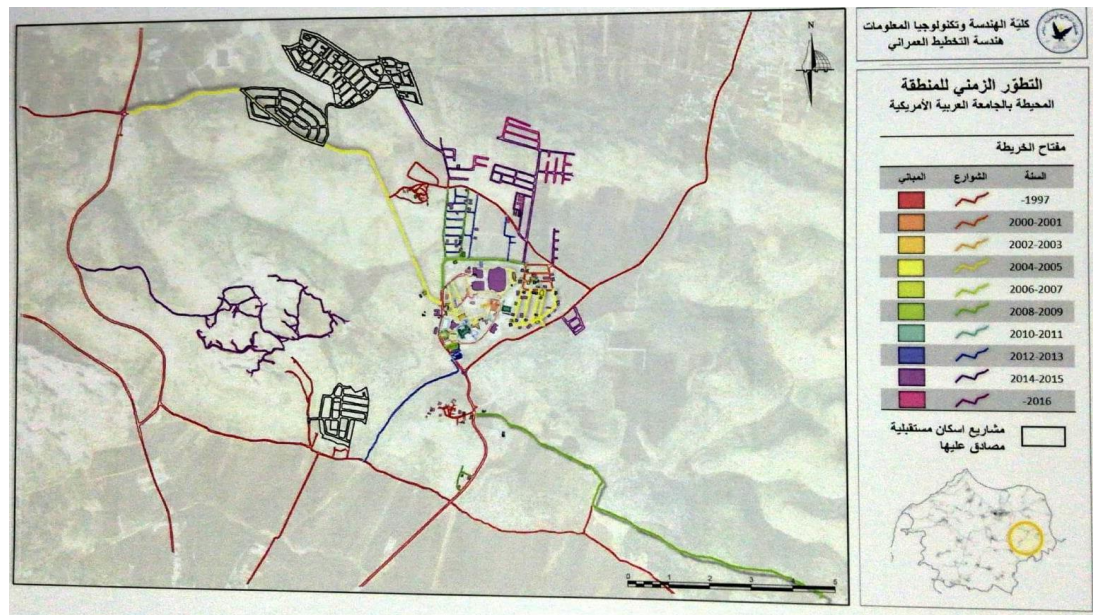
وعلى الرغم من كافة الجهود التي بذلت في تنظيم المنطقة، إلا أنها اقتربت بشكل كبير إلى حد ما من فقدان السيطرة على التطور العمراني الحاصل، وطبيعة استخدامات الأراضي فيها، وأصبح هاجس تحولها إلى منطقة عشوائية البناء، فقيرة الخدمات هاجسا يقلق الكثيرين من المسؤولين والعديد ممن يهتمون لأمر هذا البلد. ليس ذلك فحسب، فإن التوسع غير المنظم للمنطقة هدد الطابع الريفي السائد في القرى والخرب المحيطة واسقط جزءا ليس بقليل من هويتها التراثية، مثال ذلك قرية تلفيت وتتين اللتان تقعان على مقربة من حرم الجامعة، فكثير من استخدامات الأراضي والأعمال والمهن السائدة في تلك المنطقة أما أنها قد تهتمشت أو قد تلاشت على الإطلاق لذلك يتطرق هذا البحث لمناقشة فكرة وجود الجامعة العربية الأمريكية، علاقتها مع المحيط، والنتائج المترتبة على الأصعدة الاجتماعية، اقتصادية، بيئية وغيرها سواء أكانت هذه النتائج ايجابية أم سلبية، وصولا إلى مقترحات وخطط تخطيطية تنظيمية تنموية مستقبلية شاملة تهدف إلى تنظيم المنطقة عمرانيا خلال السنوات القادمة، وتحقيق أقصى استفادة مشتركة ممكنة لجميع الأطراف المتأثرة (خضر، 2018).

منذ تأسيس الجامعة العربية الأمريكية في عام 2000، طرأت على المنطقة تغييرات عمرانية وديموغرافية عدة، كانت أغلبها ذات علاقة مباشرة بالجامعة. فنلاحظ ازدياد عدد مباني وكليات الجامعة منذ تأسيسها حتى اليوم، وكذلك نلاحظ تطوّر شبكة الشوارع وامتدادها لربط التجمعات المحيطة بالجامعة الأمر الذي أسهم بشكل فعّال في جذب استثمارات اقتصادية ضخمة في المنطقة ومن بينها مشاريع إسكانات الطلبة في محيط الجامعة (خضر، 2018).



شكل (23) حدود منطقة التخطيط والتطوير في محيط الجامعة العربية الأمريكية

المصدر: خضر، 2018، ص 56



شكل (24) التسلسل الزمني للتطور العمراني الحاصل في محيط الجامعة العربية الأمريكية

المصدر: خضر، 2018، ص 34

3.4.2 أهداف المشروع

من أهم مبررات وأهداف المشروع ما يأتي:(خضر،2018)

1. تخطيط وتطوير منطقة الجامعة العربية الأمريكية.
2. دراسة منطقة الجامعة العربية الأمريكية من خصائص جغرافية وعمرانية، والوقوف على الآثار المترتبة على وجودها وانعكاساتها على البيئة المحيطة.
3. تقييم الوضع القائم وتحديد نقاط القوة والضعف الفرص والمهددات على المنطقة .
4. تقديم قاعدة بيانات سليمة، تمكن صناع القرار من الاستفادة منها في بناء خطط واضحة واقعية وسليمة.
5. ربط منطقة الجامعة مع البيئة المحيطة من مدن وقرى من خلال تخطيط تكاملي مشترك.
6. حماية الإرث التاريخي والطابع الريفي السائد في القرى المحيطة، والبحث في سبل لتشجيع الوجود السكاني فيها.
7. تقديم مقترحات حول المشاريع الاسكانية في المنطقة (بما في ذلك اسكانات الطلاب)، ضمن معايير عالمية قابلة للتنفيذ بما يضمن مستوى معيشي رفيع.
8. تقديم مقترحات حول مشاريع خدماتية تعزز التواجد الدائم للسكان في المنطقة، وتزيد من الاستثمار فيها.

3.4.3 عناصر ومكونات المشروع

اقترح شوارع في منطقة التخطيط والتطوير وتصنيفها، سواء أكانت رئيسية تجميعية محلية وكذلك تظهر عروض تلك الشوارع وتلاحظ التدرج المخطط له ما بين الشوارع الرئيسية التي ترتبط بالشوارع لمحلية من خلال شبكة من الشوارع التجميعية، وهذا النظام المتكامل والمتنوع بتصنيف وبمعرض الشوارع يسمح بإيصاله فعالة في المنطقة، ويقلل من الازدحام المروري ويزيد من كفاءة وفاعلية شبكة المواصلات(خضر،2018).



شكل (25) الشوارع المقترحة في منطقة التخطيط والتطوير

المصدر: خضر، 2018، ص 87

عمل مشاريع تطويرية مقترحة

البلدة القديمة في قرية تلقيت

تعتبر البلدة القديمة في بلدة تلقيت ملفقة للنظر بشكل ملحوظ المنطقة، نظرا لأن معظم البناء في منطقة التخطيط والتطوير حديث نوعا ما، في حين تكثر المباني التاريخية في القرية، لكن المشكلة الكبرى تتمثل بالاعتداء على هذه المباني إما بالهدم أو البناء غير المناسب، أو الاستخدام والترميم غير المناسبين. لذلك كانت إحدى توجهات المخطط الهيكلي، حماية المنطقة الجنوبية من المخطط ككل من اساليب البناء البعيدة عن النمط السائد من خلال التوجه الريفي بالإضافة الى وضع بعض الاستراتيجيات والتوصيات الواجب اتباعها بالإضافة الى استغلال البلدة القديمة وتشجيع السكن والاسكان فيها (خضر، 2018).

مشروع اسكان طلاب الجامعة العربية الأمريكية

نظرا لتزايد الاعتداءات والتجاوزات التي يقوم بها المستثمرون في مجال اسكانات الطلبة، وضرورة الحرص على ايجاد بيئة تعليمية صحية خصبة للطلاب في سكنهم، كان مشروع اسكان الطلاب إحدى المشاريع التطويرية في هذا البحث، بحيث تكون مساحة المشروع 78 دونم وعدد المستخدمين: 2000 ساكن (خضر، 2018).

محطة تنقية لمياه الصرف الصحي

تقديم خدمة معالجة مياه الصرف الصحي للتجمعات الستة الموجودة في المنطقة، وبالتالي القضاء على المشاكل التي تعاني منها المنطقة ككل وخصوصا في مجال تلوث الأراضي الزراعية والعمرانية بالمنطقة، والارتقاء بمستوى معيشي أفضل (خضر، 2018).

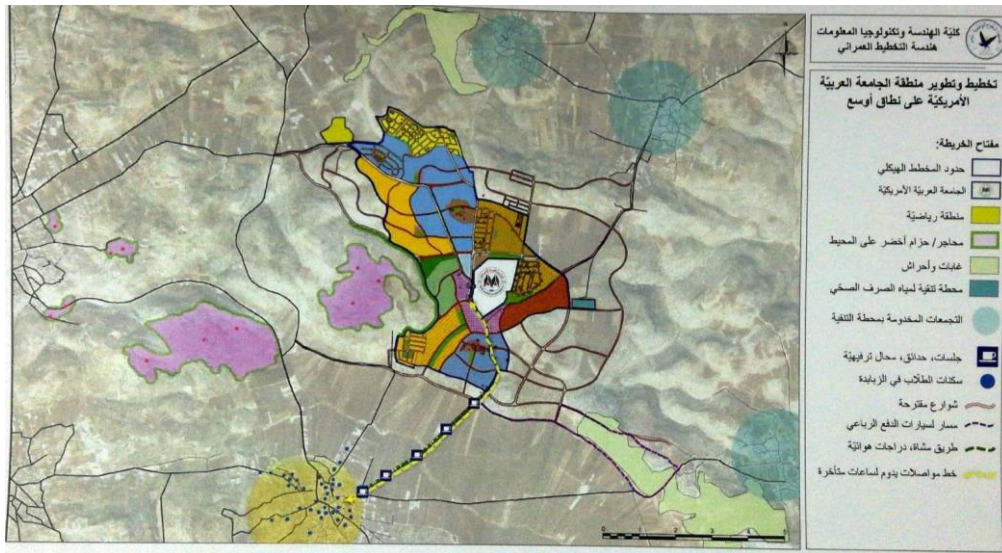
طريق مخصص للمشاة والدراجات الهوائية

يتخلل الطريق حدائق صغيرة وجلسات عائلية وذلك من أجل ربط الجامعة العربية الأمريكية ببلدة الزبادة وتشجيع الطلاب للاستفادة من الخدمات والسكنات المقدمة في بلدة الزبادة، بعد أن انخفض الاقبال عليها منذ التطور الحاصل بالقرب من الجامعة العربية الأمريكية وازدياد عدد السكنات في محيطها (خضر، 2018).

حزام أخضر يحيط بالكسارات ومقالع الحجر من أجل تقليل التلوث الهوائي الناجم عن هذه الأعمال .

مدينة رياضية مخصصة للشباب

وذلك من أجل تشجيع المشاريع الاستثمارية المخصصة للشباب وزيادة الوعي الرياضي عند الطلاب وتشجيع طلاب الجامعة على ممارسة الرياضة باختلاف انواعها (خضر، 2018).



شكل (26) خطة التطوير في المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية

المصدر: خضر، 2018، ص 117

3.4.4 المخطط الرئيسي للمشروع

المخطط الهيكلي يوضح كافة استخدامات الأراضي بما في ذلك المناطق التجارية المركزية في منطقة التخطيط والتطوير مع توضيح نسب استخدامات الأراضي في منطقة التخطيط والتطوير، أما فيما يخص النسبة الأكثر في المخطط الهيكلي، هي دون ادنى شك للاستخدام السكني، فالمنطقة ناشئة، تتخصص بشكل كبير بتوفير الاسكانات سواء أكانت لطلاب الجامعة العربية الأمريكية او الموظفين والعاملين في الجامعة .مع العلم أن هذه الخدمات والمرافق تم توزيعها مكانياً بحيث يتوافق مع معايير مواقع كل خدمة من هذه الخدمات، وبصورة تخدم أكبر قدر ممكن من السكان وبالتالي تحقق اقصى استفادة من شبكة الطرق والشوارع المقترحة(خضر، 2018).



شكل (27) المخطط الهيكلي لمنطقة التخطيط والتطوير

المصدر: خضر، 2018، ص 94، 92

3.4.5 نتائج ومخرجات المشروع

من أهم نتائج المشروع ما يأتي:(خضر،2018)

1. دراسة الواقع في منطقة الجامعة العربية الأمريكية وفهم ودراسة كافة الآثار والتغيرات الناتجة عن وجود الجامعة في هذا الموقع، سواء أكانت هذه التغيرات ايجابية أو سلبية
2. الاجابة على العديد من الاسئلة التي تراود الكثيرين مثل: ماذا بعد؟! أو ما هو مستقبل هذه المنطقة؟! أو ما هي الخطط والبرامج التخطيطية المستقبلية لها ؟!
3. دراسة المنطقة والتخطيط لها تخطيطا مشتركا مع المناطق المحيطة بها، مع احترام خصوصية كل منطقة من المناطق المتأثرة
4. توعية الرأي العام والجهات المسؤولة حول الوضع القائم في المنطقة، بما يخص الاسكانات، القرى المهددة، الخدمات التي تحتاجها المنطقة، وتقديم مقترحات قابلة للتنفيذ.
5. تقديم مقترحات علمية تخطيطية واضحة الجوانب والمعالم لضمان وصول تلك المنطقة الى التنمية والتنظيم العمراني المنشود، الذي تطمح اليه معظم دول العالم ومنع احتمالية تحوّل المنطقة الى عشوائيات مثلها مثل العديد من الحالات الجامعية في الوطن والعالم بأسره .

3.5 مدى الإستفادة من الحالات

تم الاستفادة من الحالات التي تم دراستها بحيث بينت كيف من الممكن وجود عناصر واستخدامات معينة في المدينة مثل وجود جامعة مثلا قد تؤثر على نمو مدينة بأكملها وتخطيطها وما هي الأساليب المتبعة في ذلك، مع فهم ودراسة كافة الآثار والتغيرات الناتجة عن وجود هذا الاستخدام في هذا الموقع، بالإضافة الى النظر الى بُعد أكبر من نمو المدينة بحيث تصل الى متروبوليتان(حاضرة) كما هو الحال في حاضرة الدمام، إذ تتقاطع هذه الحالة مع حاضرة رام الله ونموها لتصل الى منطقة الدراسة والتخطيط لها، إذ أن منطقة الدراسة هي جزء من حاضرة رام الله، وكيف أن تخطيط الحاضرة يعطي فكرة للمخططات المحلية والمناطق المجاورة.

كما تم الاستفادة من الحديث عن السياسات التخطيطية المستخدمة ومحاولتهم في ايجاد حلول مناسبة لمشاكل استعمالات الاراضي والمواصلات والاستخدامات وغيرها من الجوانب التي تمت دراستها، والاستفادة من الدراسات والتحليلات التي تم العمل عليها، والاستفادة من المقترحات التخطيطية المقدمة.

بالإضافة الى كيفية التعامل مع منطقة التخطيط ضمن المدينة ككل، مع اهمية التعامل مع كل منطقة بخصوصيتها.

الفصل الرابع:اختيار وتحليل الموقع

يوضح هذا الفصل منطقة الدراسة ومبررات الإختيار، وتحليل ودراسة القطاعات المختلفة في المنطقة مثل الديموغرافية في المنطقة، الطوبوغرافية، استخدامات الأراضي، العلاقات الإقليمية والمحلية، البنية التحتية، الفرص والإمكانات والتحديات والمعوقات... إلخ.

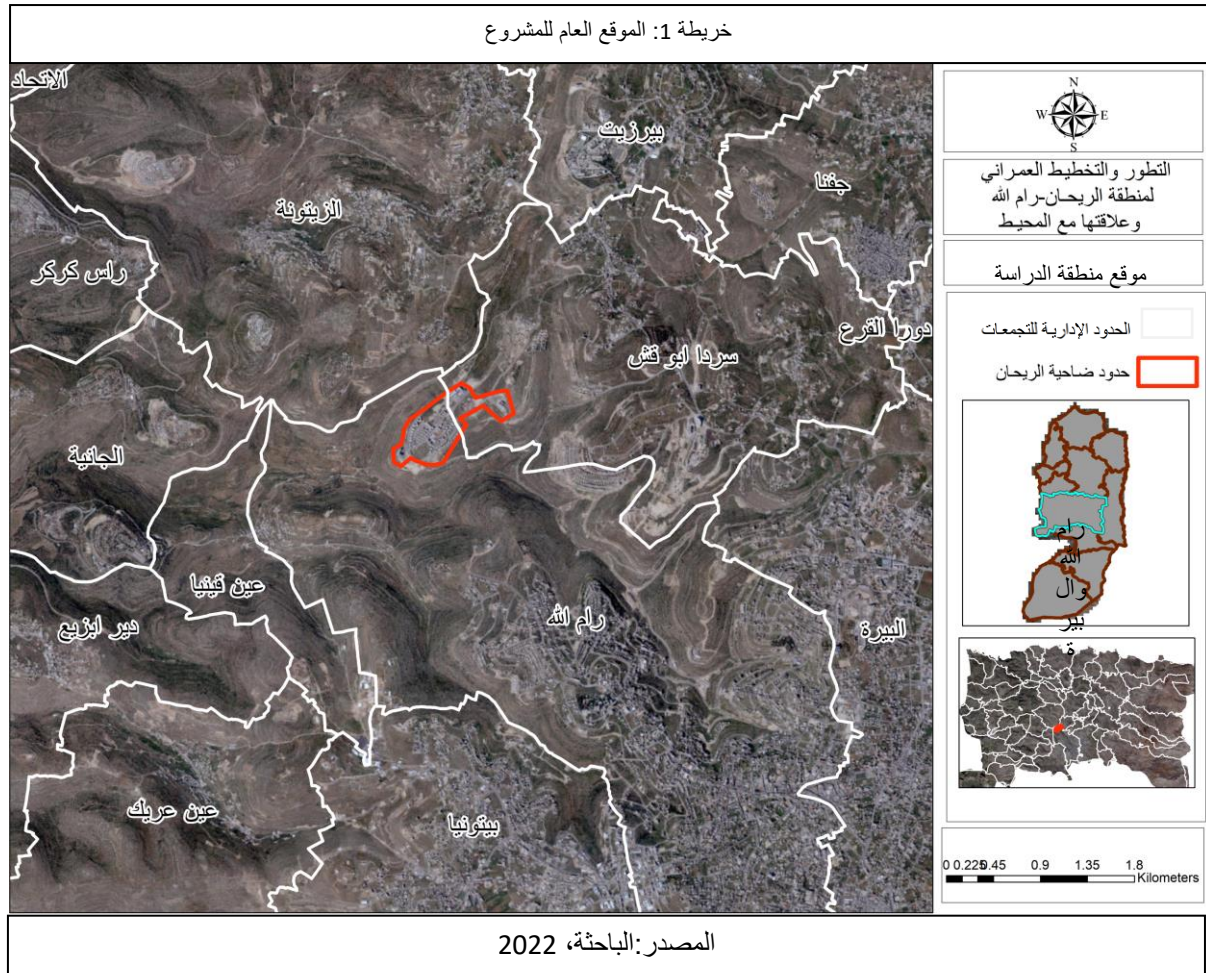
4.1 خلفية عامة عن الموقع

منطقة الريحان هي منطقة حديثة تقع شمال مدينة رام الله على بعد 10 كيلو متر من المدينة، وهي تتبع إدارياً لبلدية رام الله، وتشتمل على اسكان يحتوي مئات الوحدات السكنية، إضافة للمستشفى الاستشاري العربي، ومول تجاري حديث (لاكاسا مول) يحتوي على أكثر من 50 محل تجاري والذي يشكل نقطة جذب للاستثمار في مختلف القطاعات كونه مركزاً تجارياً حيوياً، يحتوي على ملاعب وحدائق للأطفال، وسوبرماركت، وصيدلية، ومطاعم ومقاهي حديثة، علاوة على العديد من المرافق الترفيهية والتجارية، وفرع للجامعة العربية الأمريكية، ومسجد، وروضة أطفال، ومدرسة الريحان الأمريكية وغيرها، علاوة على مشاريع سكنية ممتدة حول المنطقة مثل حي موظفي جوال، الحي الأندلسي، حي سرايا، وبذلك تكون منطقة الريحان قد شكلت امتداداً عمرانياً وحضارياً لمدينة رام الله.

وعلى صعيد الحياة الاجتماعية، فإن الريحان تنعم حالياً بإطلالة على مناظر طبيعية خضراء قلما تجدها في المدينة، وفي الوقت ذاته تعتبر الريحان قريبة من مركز مدينة رام الله ومختلف المؤسسات الرئيسية في المدينة، حيث جمعت الريحان بين قربها من مدينة رام الله، وبين ما تنعم به من هدوء الطبيعة على تلة لا تبعد أكثر من 15 دقيقة عن المدينة.

4.2 الموقع الجغرافي

تقع ضاحية الريحان شمال غرب مدينة رام الله على ارتفاع 750 م فوق مستوى سطح البحر.يقع الموقع في موقع استراتيجي بين المناطق الشمالية لمدينة رام الله (حوالي 10كم) والمناطق الجنوبية الغربية من قرية ابو قش، ويحدها منطقة الزيتون وعين قينيا وقرية من بيرزيت وغيرها من التجمعات، حيث تقع الضاحية على قمة تل يطل على مدينة رام الله وتبعد 5 دقائق فقط بالسيارة عن الحدود البلدية للمدينتين التوأم رام الله / البيرة ومن حرم جامعة بيرزيت، والخريطة رقم (1) توضح موقع الضاحية.



4.3 فكرة المشروع

1. تطوير المنطقة المحيطة بالضاحية من كافة النواحي التخطيطية وعلى جميع الأصعدة.
2. حل المشاكل الناتجة عن التطور السريع الحاصل في المنطقة المحيطة بالضاحية.

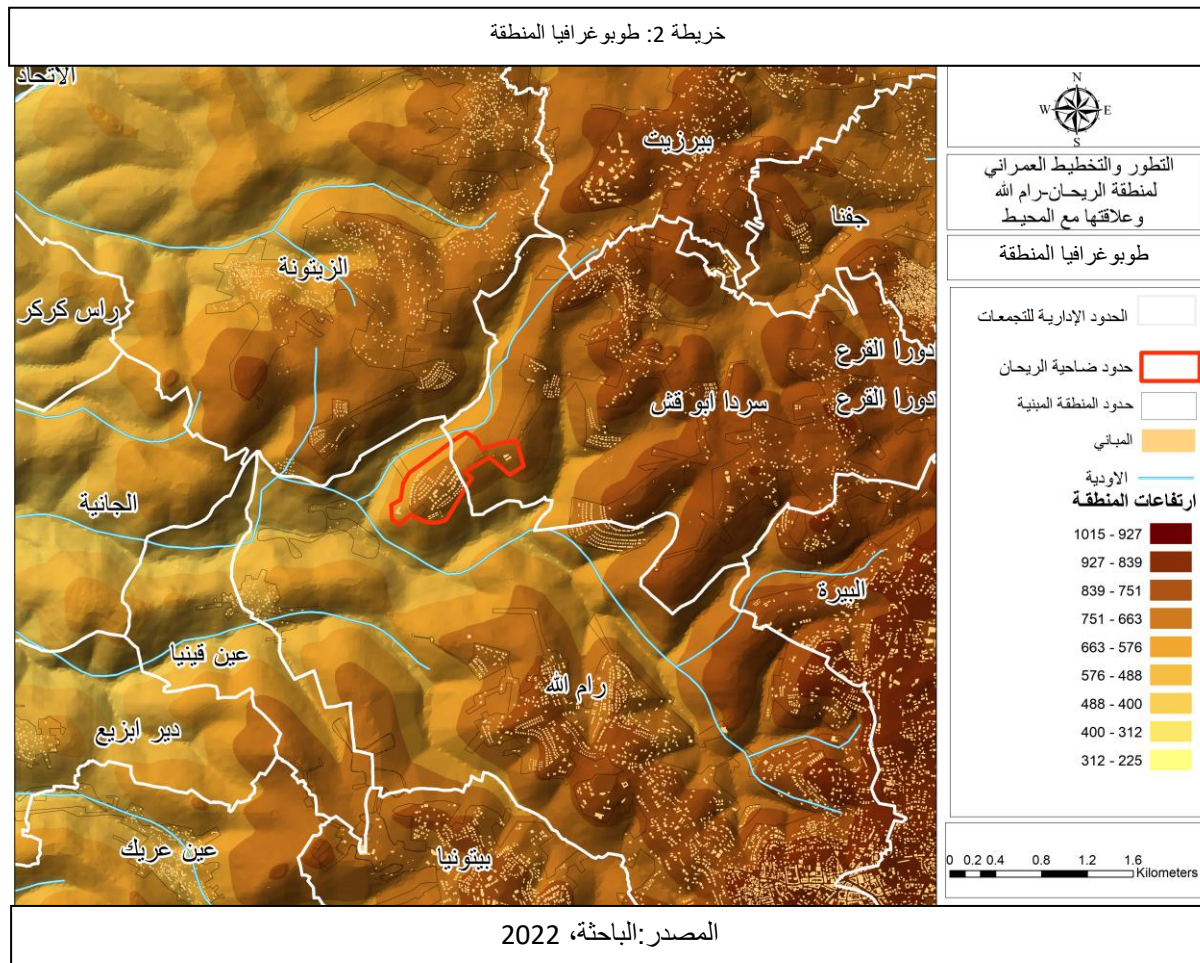
4.4 مبررات اختيار الموقع

3. التطور والنمو العمراني السريع الحاصل في المنطقة وضرورة التخطيط له.
4. قلة الدراسات التي تناولت موضوع منطقة الريحان، على الرغم من التغييرات الديموغرافية، الاجتماعية، الاقتصادية، والبيئية في المنطقة والمناطق المحيطة.
5. حاجة البلديات والمؤسسات ذات الصلة لمثل هذه الدراسات.
6. الحاجة لتقديم حلول تخطيطية للمنطقة.

4.5 التضاريس

تعتبر ضاحية الريحان جزء من منطقة رام الله الجبلية، تتميز تضاريس المنطقة بأنها منطقة منحدرية يتراوح ارتفاعها بين 645 م و 710 م فوق مستوى سطح البحر مع انخفاض 65 م من كلا الجانبين (القسم الشمالي-الجنوبي) مع وجود العديد من الأودية حول الموقع، كما يظهر في الخريطة رقم(2). تقع ضاحية الريحان في منطقة ذات جمال طبيعي خاص، وتتميز بتلال متوسطة الارتفاع مع حواف وادي شديدة الانحدار، تتكون التلال بشكل عام من صخور صلبة موزعة في معظم أجزاء الموقع، كما تتكون المنطقة المحيطة بشكل رئيسي من أراضي زراعية ، مناطق سكنية وتجارية في رام الله .

ويتراوح معدل هطول الأمطار السنوي بين 500 و 700 ملم، اما بالنسبة لمعدل درجات الحرارة فتتراوح أعلى درجات الحرارة في رام الله بين 21 و 27 درجة مئوية، اما خلال فصل الشتاء يكون المناخ شديد البرودة مع درجات حرارة في منتصف النهار تتراوح من 8 إلى 22 درجة مئوية درجة مئوية، ويبلغ المعدل السنوي للرطوبة النسبية حوالي 68%.



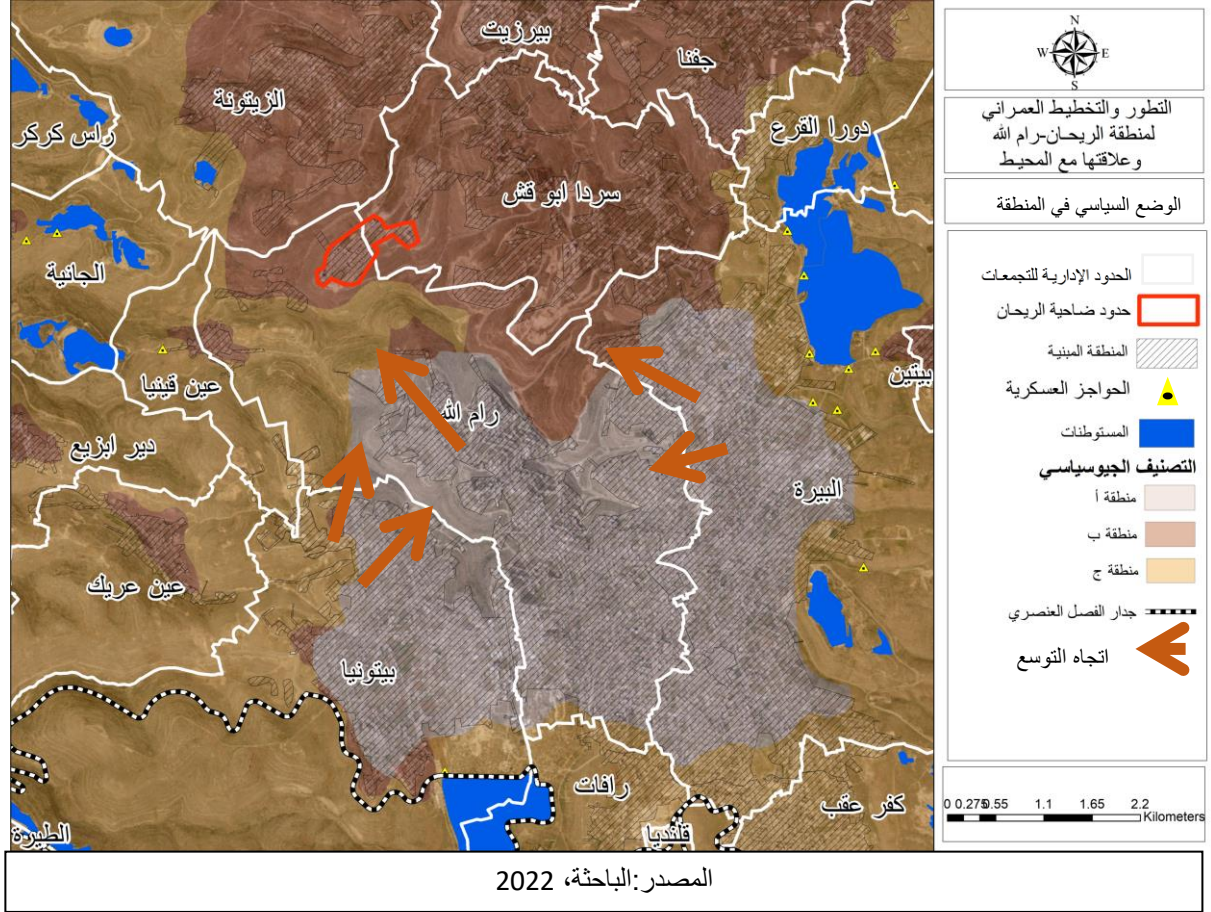
4.6 الوضع الجيوسياسي

أن للاحتلال الإسرائيلي الدور الأكبر في تشكيل مدينتي رام الله والبيرة، على الصعيد الداخلي والمحلي، فمن خلال الدور الذي يلعبه الاحتلال في نمو مدينتي رام الله والبيرة من خلال تحديد اتجاهات النمو أو التسهيلات التي يوفرها لنموها نلاحظ أنه يقوم بالتضييق على مدينة القدس، وهنا أصبحت مدينتي رام الله والبيرة هما العاصمة السياسية للسلطة الوطنية الفلسطينية، كما أنهما تنموان بشكل غير متوازن. إن زيادة أعداد السكان في مدينتي رام الله والبيرة جاءت نتيجة عدة أسباب كان من أهمها الاحتلال الإسرائيلي، وذلك من خلال عملية التهجير في عام 1948، والتضييق التي قام خلال انتفاضة الأقصى عام 2000، والتي ساعدت على انتقال الكثير من الموظفين والعمال للسكن في رام الله، الأمر الذي ساعد على زيادة وتيرة الزحف العمراني وتحويلها إلى مدينة تجارية توفر الكثير من فرص العمل.

حيث أن للاحتلال الإسرائيلي دوراً كبيراً في منع التوسع العمراني في الجهة الشرقية لمدينة البيرة ومن الجهة الجنوبية لمدينة رام الله ومن الجهة الغربية لبيتونيا، وذلك بذريعة وجود المستوطنات والمراكز العسكرية وجدار الفصل العنصري ومناطق ج، الأمر الذي انعكس سلباً على وتيرة الزحف العمراني في هذه المناطق، وبالتالي التأثير على قطاع الخدمات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية.

وبذلك يكون الجانب السياسي قد لعب دور كبير في المنطقة، حيث تشهد المنطقة العديد من الممارسات من قبل الاحتلال، إذ إن المنطقة محاطة بمساحات واسعة مصنفة (ج) والتي يكون من الصعب التطور واستغلال المنطقة، حيث يوجد العديد من المحددات السياسية في المنطقة منها جدار الفصل العنصري في جنوب المنطقة، بالإضافة إلى وجود العديد من الحواجز العسكرية والمستوطنات الموزعة بمختلف أرجاء المنطقة، ولعل جميع ذلك كان له السبب الرئيسي في توسع المنطقة باتجاه الشمال، بالإضافة إلى أن أسعار الأراضي خارج المدينة أقل من وسط المدينة فهذا كان حافزاً وسبباً آخر للتوسع باتجاه الشمال كما يظهر في خريطة رقم (3).

خريطة 3 : الوضع الجيوسياسي في المنطقة

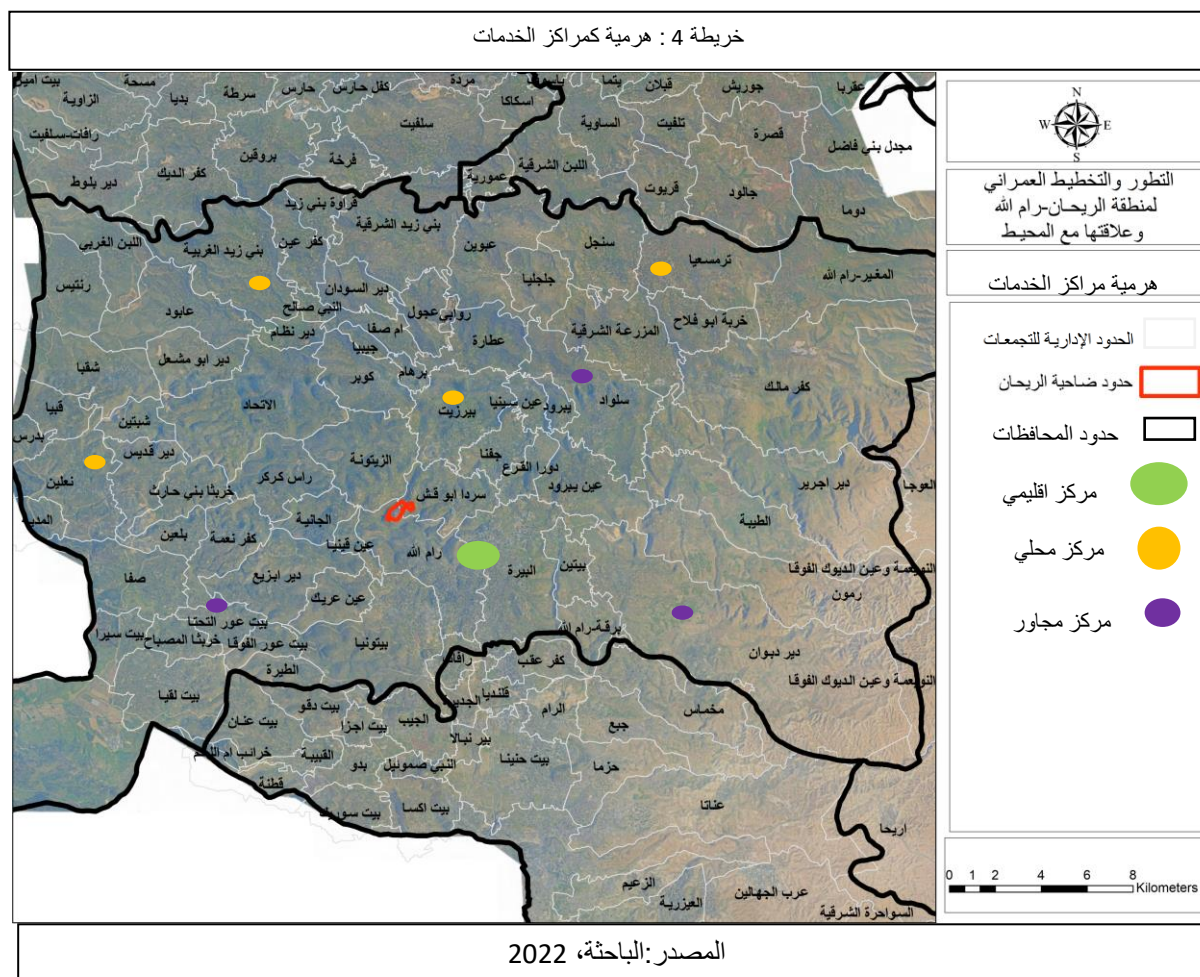


4.7 الوضع الاقليمي

4.7.1 هرمية مراكز الخدمات

تتنوع المراكز في المحافظة كما هو موضح في الخريطة رقم (4) حيث أن أهم مركز يخدم كامل المحافظة بما فيها منطقة الدراسة هو المركز الإقليمي في رام الله والبيرة، تعتبر مدينة رام الله مركز اقليمي على مستوى الضفة الغربية كونها تعتبر المركز السياسي وتعد العاصمة السياسية المؤقتة للسلطة الوطنية الفلسطينية حيث يوجد فيها مقر المقاطعة ومبنى المجلس التشريعي الفلسطيني بالإضافة الى المقر العام لجهاز الامن الفلسطيني في الضفة الغربية وتجدر الاشارة الى ان مدينة رام الله تعد العاصمة الثقافية لفلسطين ، إضافة

إلى أن المنطقة تضم مراكز محلية ومجاورة كما يظهر في الخريطة التالية، مما يخدم المنطقة ويوفر الخدمات لها.



4.7.2 العلاقات الإقليمية لمنطقة الدراسة

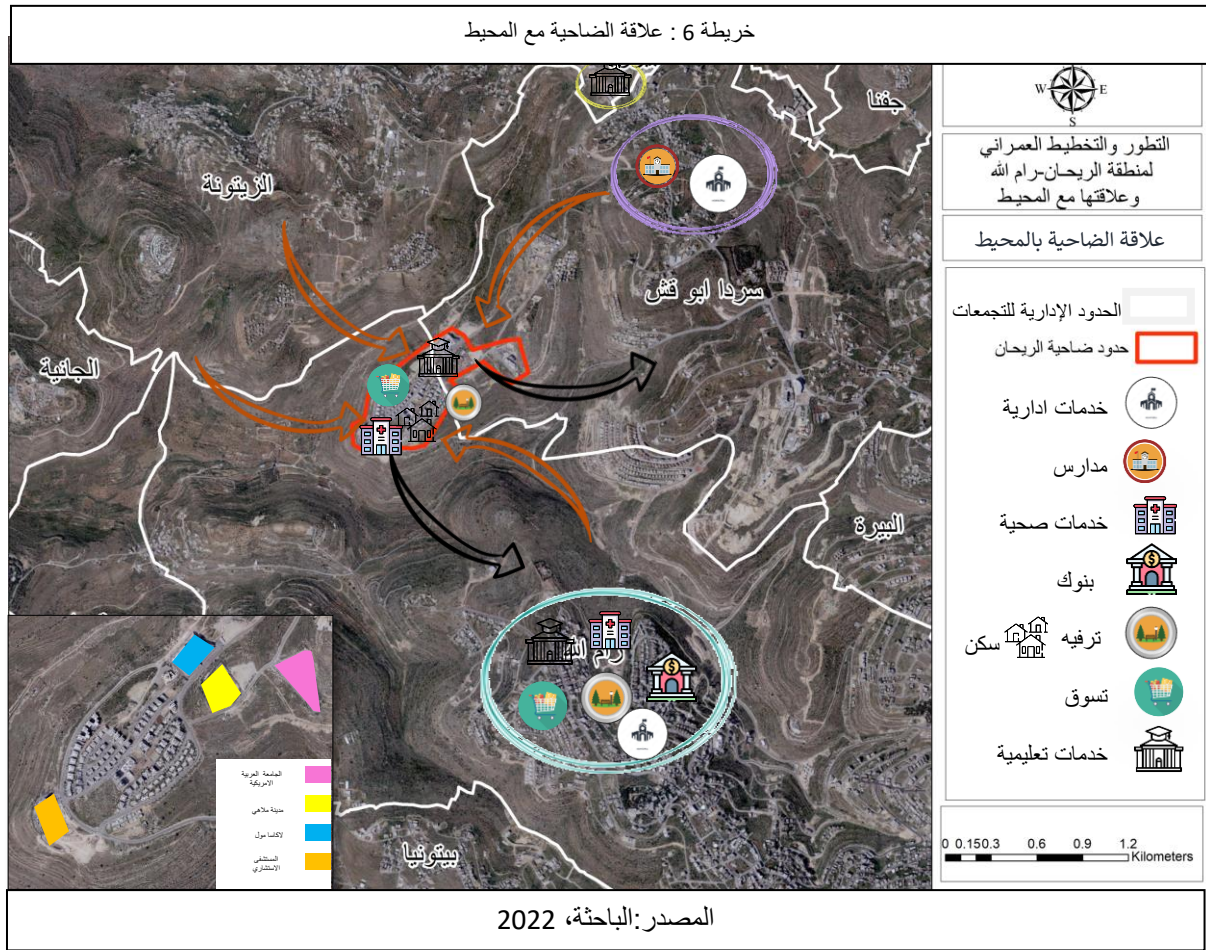
تعتبر ضاحية الريحان منطقة جاذبة للسكان من جميع مناطق ومحافظات الضفة الغربية والداخل المحتل كما يظهر في خريطة (5)، وذلك نظرا لوجود العديد من الخدمات في الضاحية والتي تجذب الناس لها منها لأكاسا مول حيث يضم يعتبر المول الأول من نوعه في فلسطين حيث يضم المئات من المحلات التجارية، بالإضافة الى المستشفى الاستشاري والجامعة العربية الامريكية .

خريطة 5: العلاقات الإقليمية



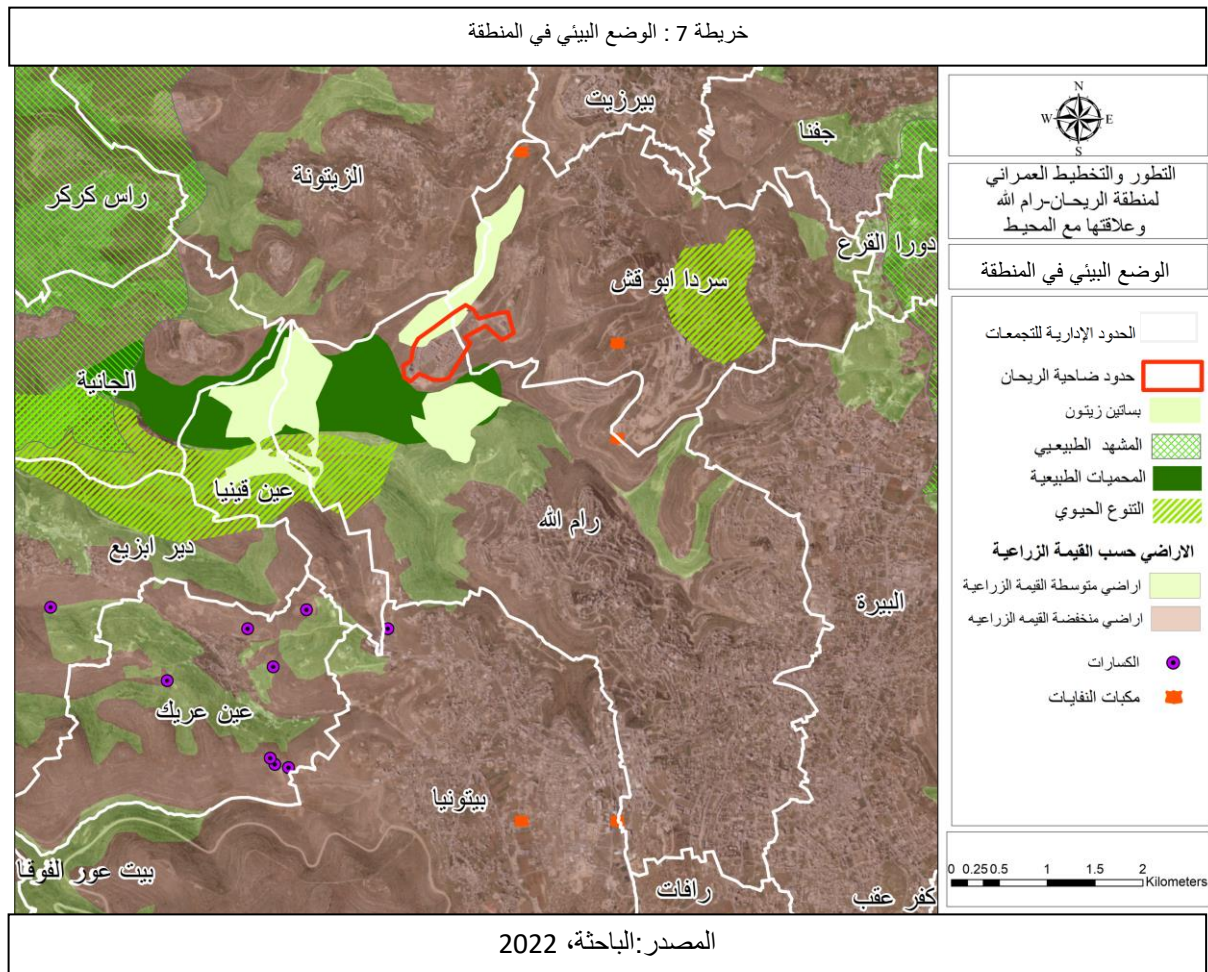
4.7.3 علاقة منطقة الدراسة بالمحيط

بالنسبة للضاحية فتعتبر التجمعات الرئيسية القريبة منها هي مدينة رام الله وتجمعات سردا ابو قش و البيرة والزيتونة وعين قينيا، وبشكل طبيعي تعتمد المنطقة على مدينة رام الله و سردا ابو قش في الأمور الإدارية والرسمية حيث تقع الضاحية ضمن اراضيها، بالإضافة الى الاستفادة من المدارس والجامعات والكليات الموجودة في كل من رام الله وسردا ابو قش وبيرزيت ولكون مدينة رام الله هي التجمع القريب الاساسي فانها توفر معظم الخدمات للضاحية مثل الخدمات الترفيهية والتسوق والخدمات الصحية ، اما بالنسبة للضاحية فإنها توفر خدمات سكنية وصحية وتعليمية وترفيهية وتسوق، إذ انه يوجد علاقة واضحة بين الضاحية ومحيطها فهي تستفيد وتُستفاد من غيرها.



4.8 الوضع البيئي

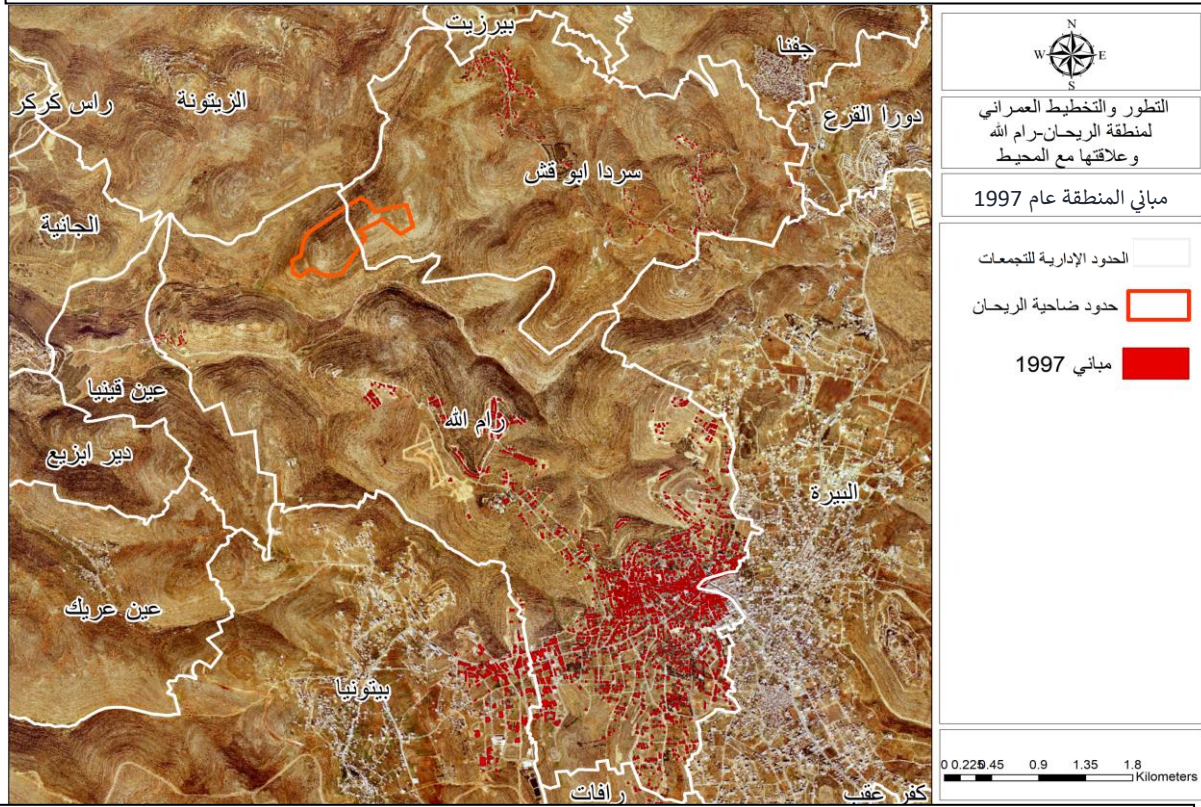
تضم المنطقة مناطق متوسطة القيمة الزراعية بالإضافة الى مناطق محميات طبيعية ومناطق تنوع حيوي بالإضافة الى وجود مناطق مصنفة على انها تحتوي مشهد طبيعي، كما يوجد بساتين زيتون، وجميع هذه التصنيفات يجب أخذها بعين الاعتبار عند عملية التنمية والتطور العمراني والتي من الممكن ان يتم استغلالها في عملية التطوير، بالإضافة الى وجود كسارات ومكبات نفايات تؤثر على المنطقة، كما يظهر في الخريطة رقم (7).



4.9 شوارع المنطقة

تضم المنطقة شبكة شوارع متنوعة بين شوارع اقليمية ورئيسية تربط بين المحافظات والمدن ومحلية بين التجمعات وداخلية داخل التجمعات، ومن اهم الشوارع الاقليمية هو شارع بيرزيت_ رام الله والذي يمر من بيرزيت وسردا ابو قش والمنطقة الحضرية (البيرة ورام الله وبيتونيا)، ويربط هذا الشارع مع اهم محافظات الضفة مثل نابلس والقدس، مع الطريق الاقليمي الذي يقطع مدينة رام الله من البيرة، وجميع هذه الطرق تساعد في ربط المدينة وموقع الدراسة مع المدن والمناطق الأخرى مما يسهل وصول السكان للموقع، ويوجد عدة طرق تؤدي الى ضاحية الريحان والموضحة في الخريطة رقم (8)، والملخصة في الطريق المار من بيرزيت، والطريق المار من حي الطيرة في رام الله، والطريق الواصل من شارع الإرسال من رام الله والبيرة وصولاً الى الضاحية.

خريطة 9 : مباني عام 1997



المصدر: الباحثة، 2022

في عام 2000 ازدادت المباني وظهرت مشاريع اسكانية مع ظهور مباني جديدة في المنطقة الصناعية في رام الله، مع زيادة المباني في سردا ابو قش، كما يظهر في الخريطة (10).

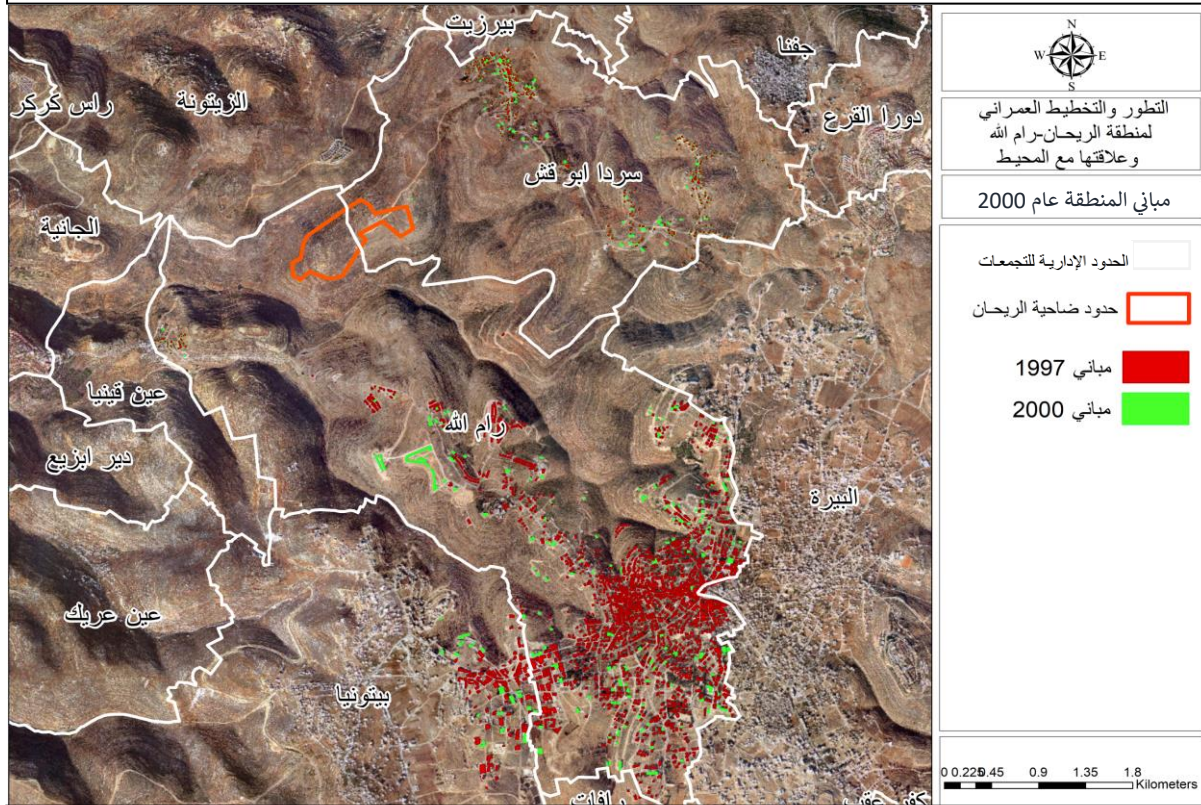
وفي الخريطة (11) نلاحظ استمرار توسع المباني باتجاه الشمال في رام الله والى الغرب في سردا ابو قش، ويستمر توسع المباني في عام 2007 بنفس الاتجاهات التي تم ذكرها سابقا وباتجاه ضاحية الريحان كما هو موضح في خريطة (12).

والخريطة (13) تُظهر لنا توسع منطقة الضاحية وزيادة المباني في كل من رام الله وسردا ابو قش.

اما في الخريطة (14) التي تظهر مباني عام 2010، نلاحظ بداية ظهور منطقة ضاحية الريحان، وظهور اوسع للاسكانات.

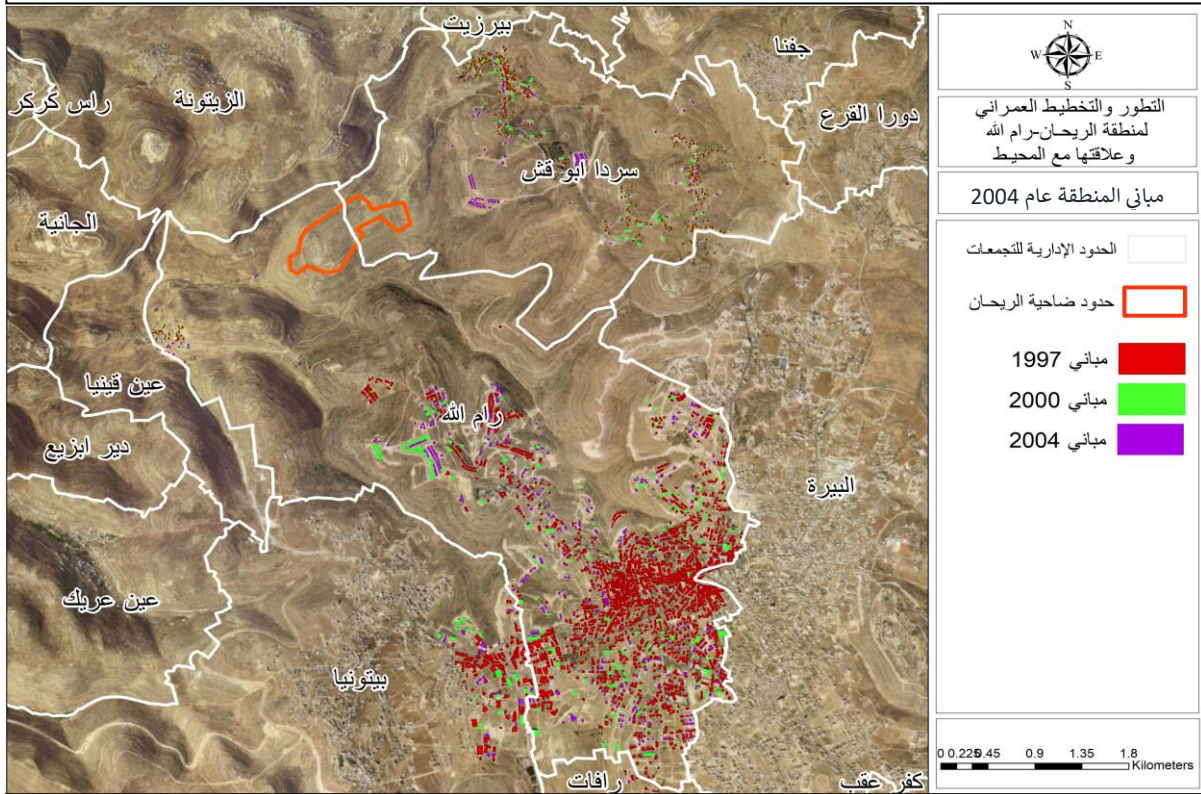
وفي الخريطة (15) نلاحظ استمرار التوسع في مناطق جديدة وبشكل واضح، مع استمرار ظهور مشاريع الاسكان في مناطق التوسع، حيث تظهر الخريطة مباني عام 2008.

خريطة 10 : مباني عام 2000



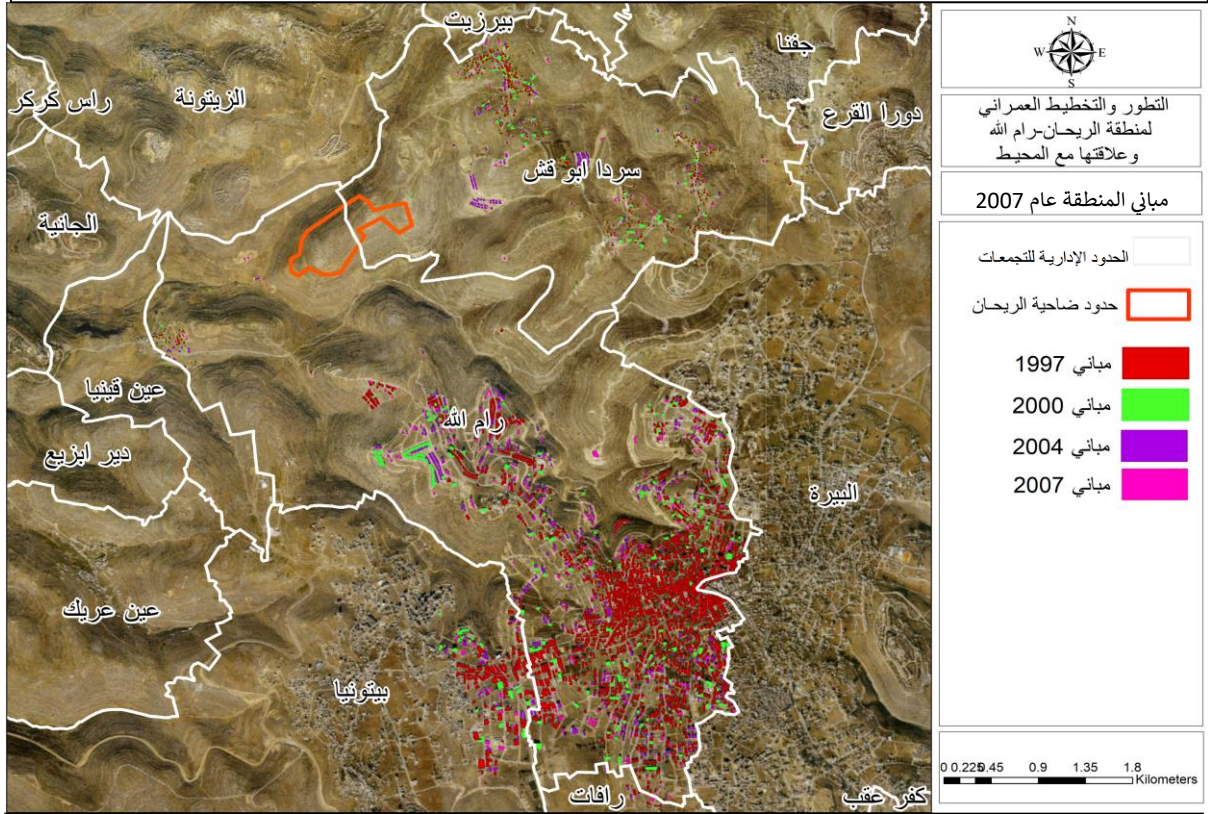
المصدر: الباحثة، 2022

خريطة 11 : مباني عام 2004



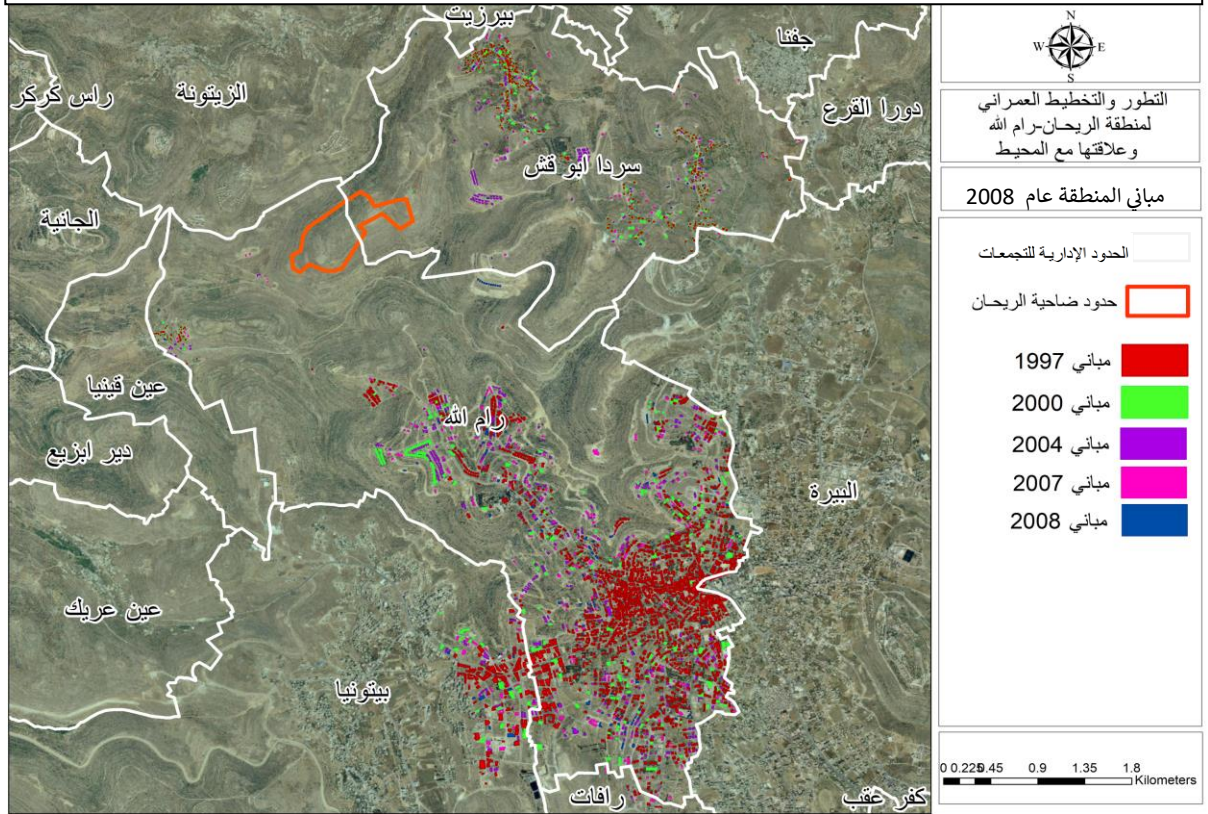
المصدر: الباحثة، 2022

خريطة 12 : مباني عام 2007



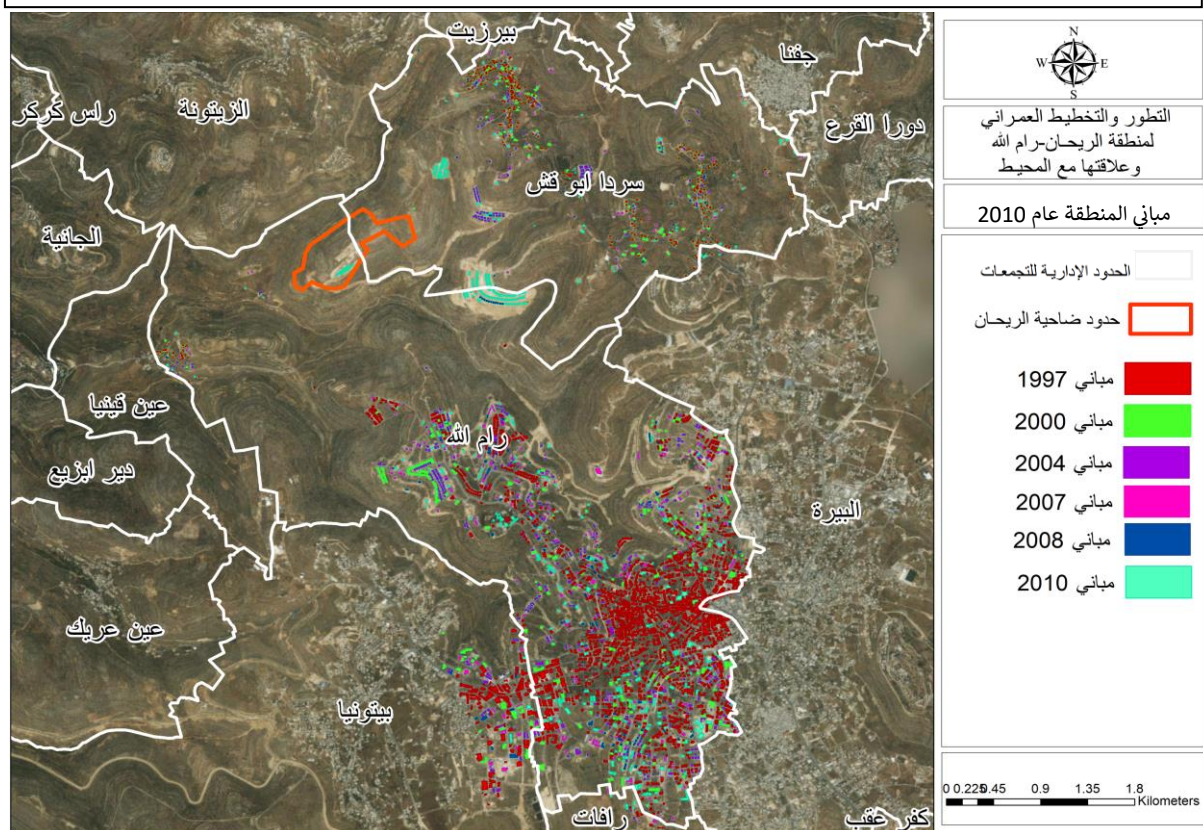
المصدر: الباحثة، 2022

خريطة 13 : مباني عام 2008



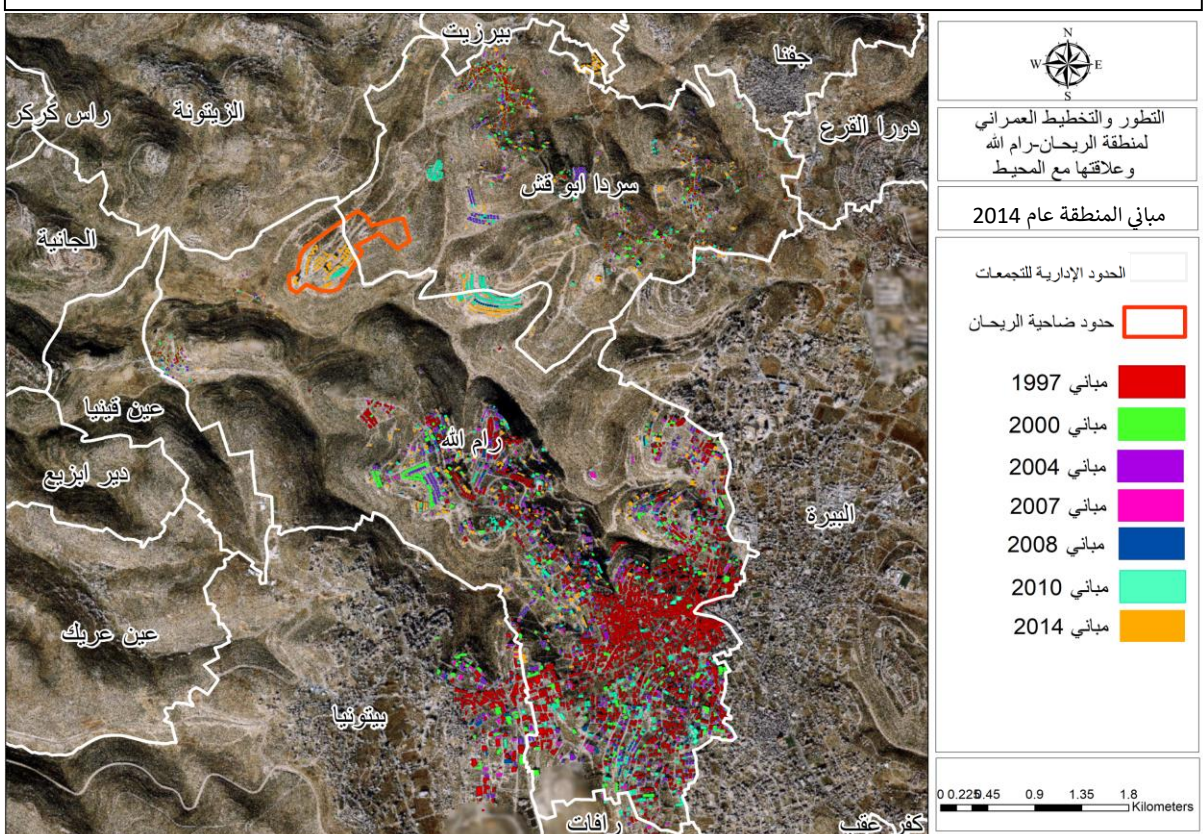
المصدر: الباحثة، 2022

خريطة 14 : مباني عام 2010



المصدر: الباحثة، 2022

خريطة 15 : مباني عام 2014

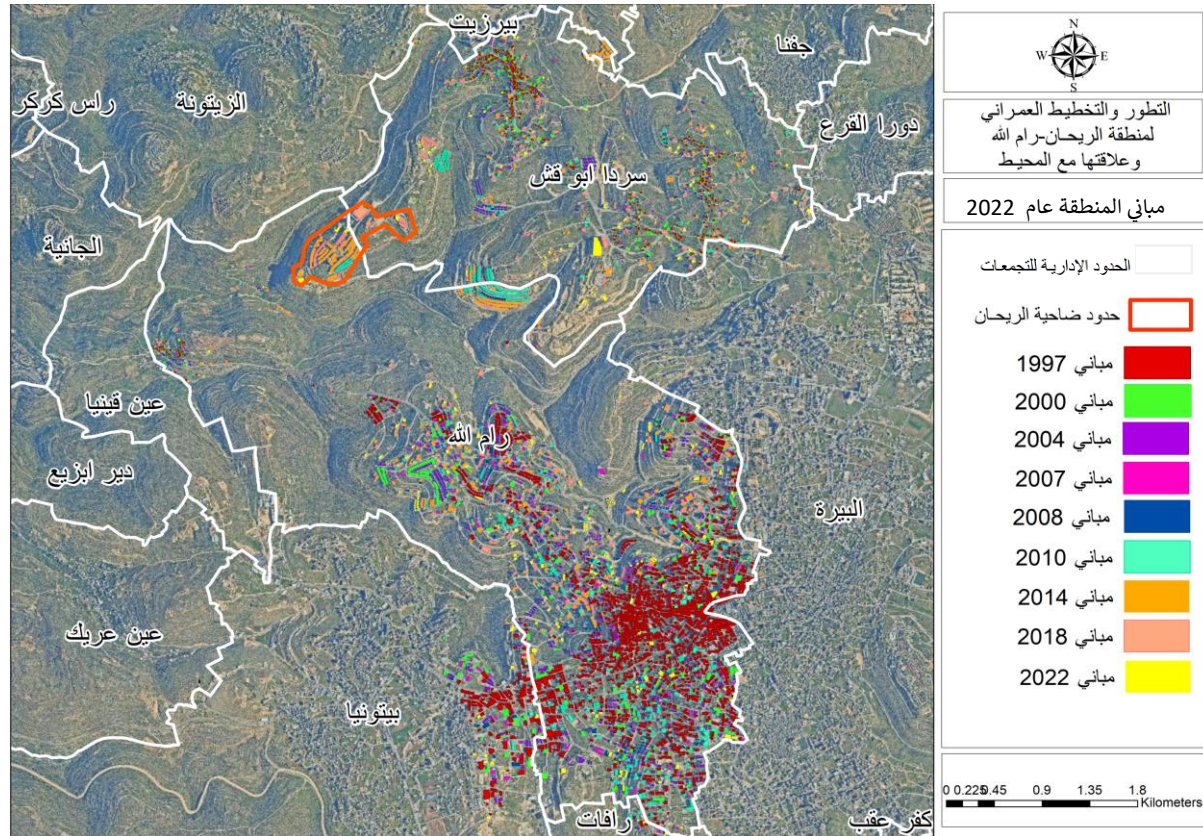


المصدر: الباحثة، 2022

وفي عام 2022 يظهر المزيد من المباني كما هو واضح في الخريطة (12).



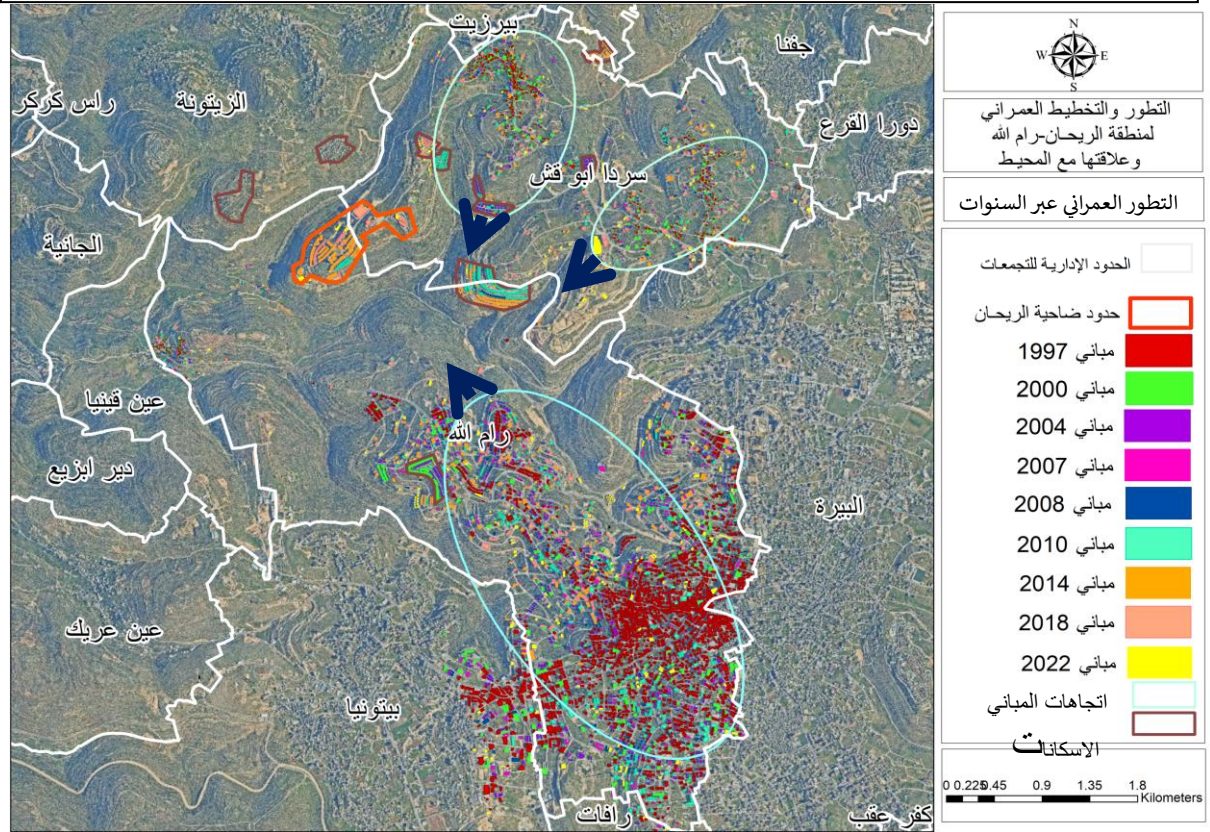
خريطة 17 : مباني عام 2022



المصدر: الباحثة، 2022

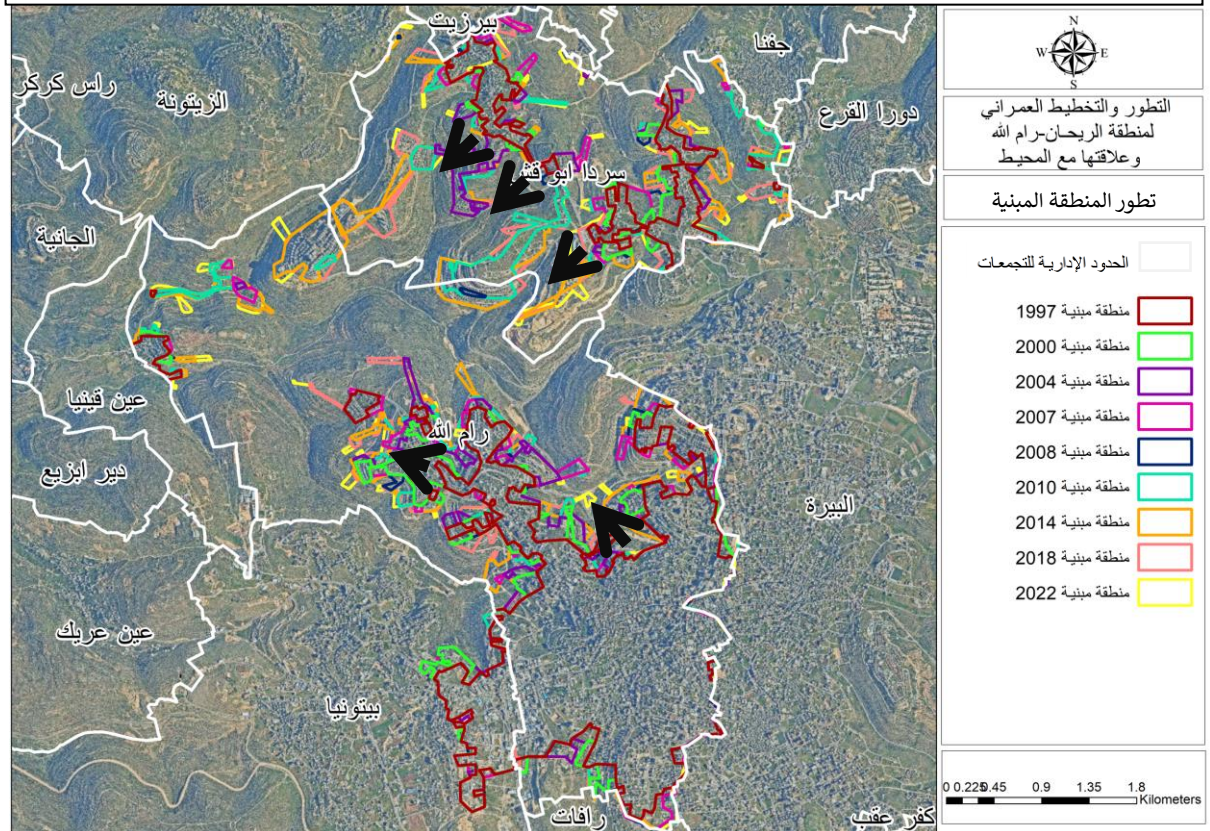
وبالخريطة (18) يظهر اتجاهات التوسع والتطور العمراني للمباني في المنطقة، بالإضافة الى مشاريع الاسكان، كما تم ايجاد اتجاهات التوسع من خلال تقنية (Directional Distribution) بواسطة Arc Gis ، حيث نلاحظ ان اتجاهات التوسع كانت باتجاه ضاحية الريحان في كلا التجمعين، وهذا ما لاحظناه من خلال توسع المباني خلال السنوات في الخرائط السابقة، وفي الخريطة (19) يظهر تطور المناطق المبنية عبر السنوات واتجاهاتها ايضا .

خريطة 18 : التطور العمرني عبر السنوات



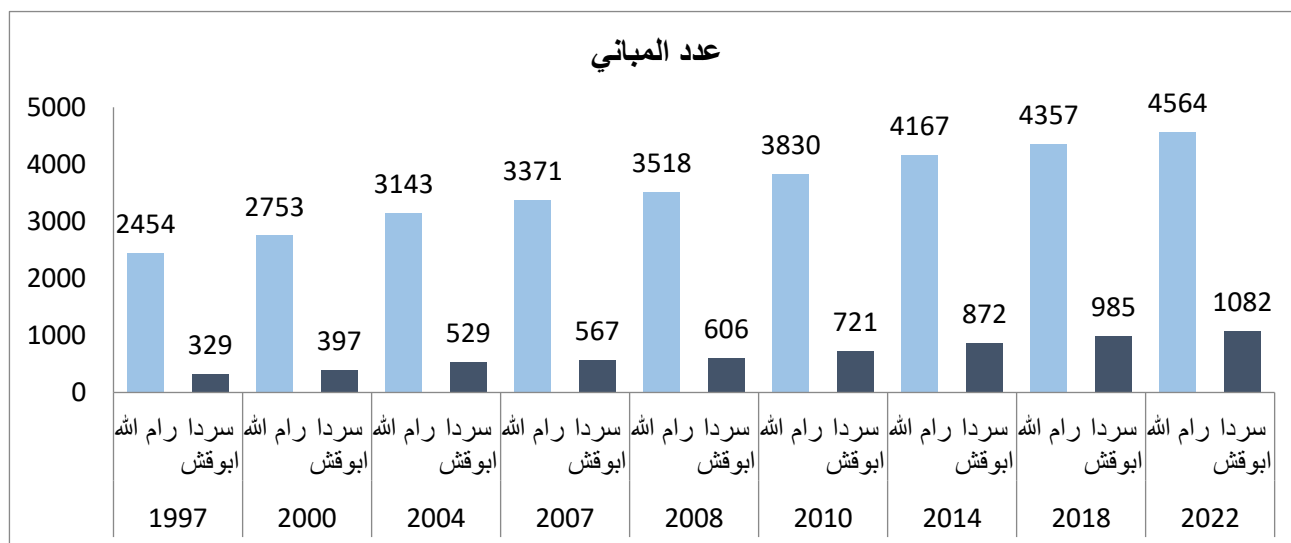
المصدر: الباحثة، 2022

خريطة 19 : تطور المنطقة المبنية



المصدر: الباحثة، 2022

والشكل التالي يوضح اعداد المباني في كل تجمع عبر السنوات فنلاحظ الزيادة في اعداد المباني خلال السنوات.



شكل (28): عدد المباني عبر السنوات

والجدول التالي يوضح الزيادة في عدد المباني في كل تجمع ومعدل الزيادة السنوية، فنلاحظ ان في الفترة (2004-2000) كانت اعلى زيادة لمدينة رام الله بمقدار 390 مبنى، وفي الفترة (2010-2014) كانت أعلى زيادة لسردا ابوقش بمقدار 151 مبنى.

السنوات	التجمع	الزيادة في عدد المباني	معدل الزيادة السنوية
2000-1997	رام الله	299	0.12
	سردا ابوقش	68	0.2
2004-2000	رام الله	390	0.14
	سردا ابوقش	132	0.3
2007-2004	رام الله	228	0.07
	سردا ابوقش	38	0.07
2008-2007	رام الله	147	0.04
	سردا ابوقش	39	0.06
2010-2008	رام الله	312	0.08
	سردا ابوقش	115	0.18
2014-2010	رام الله	337	0.08
	سردا ابوقش	151	0.2
2018-2014	رام الله	190	0.04
	سردا ابوقش	113	0.12
2022-2018	رام الله	207	0.04
	سردا ابوقش	97	0.09

جدول (1): الزيادة في عدد المباني عبر السنوات

السنة	مساحة المنطقة المبنية/ دونم
1997	6601
2000	7414
2004	8308
2007	8884
2008	9022
2010	9829
2014	11072
2018	11449
2022	11158

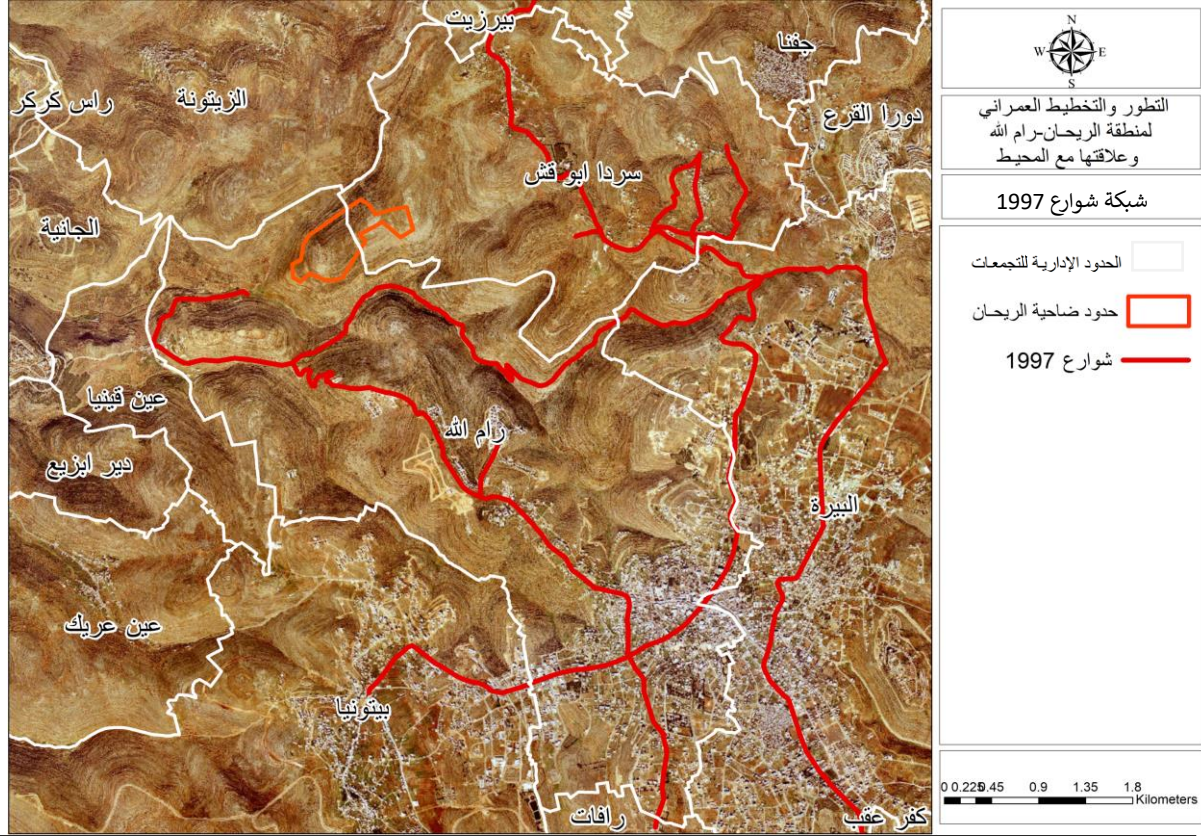
جدول (2) : مساحة المنطقة المبنية عبر السنوات

4.10.2 الشوارع

تم دراسة تطور الشوارع في المنطقة عبر السنوات المختلفة لنلاحظ الاختلاف والتطور واستمرار التوسع، من خلال الخرائط التالية.

تم دراسة شبكة الشوارع خلال السنوات المختلفة فنلاحظ الشوارع الرئيسية في المنطقة عام 1997 كما يظهر في الخريطة (20).

خريطة 20 : شبكة الشوارع عام 1997

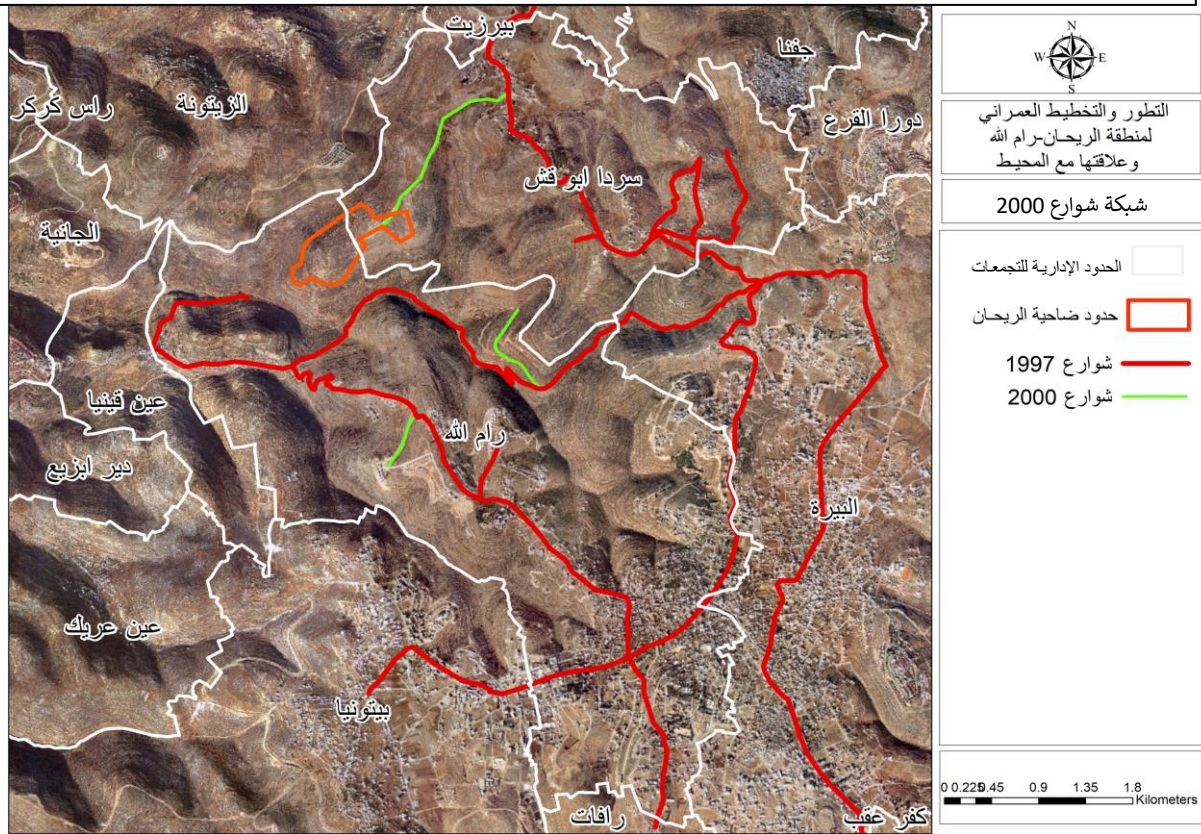


المصدر: الباحثة، 2022

وفي الخريطة (21) تظهر شوارع عام 2000 حيث ظهرت شوارع جديدة تمهيدا لمشاريع الاسكان التي سيتم بناءها، ومنها الشارع المؤدي الى الريحان.

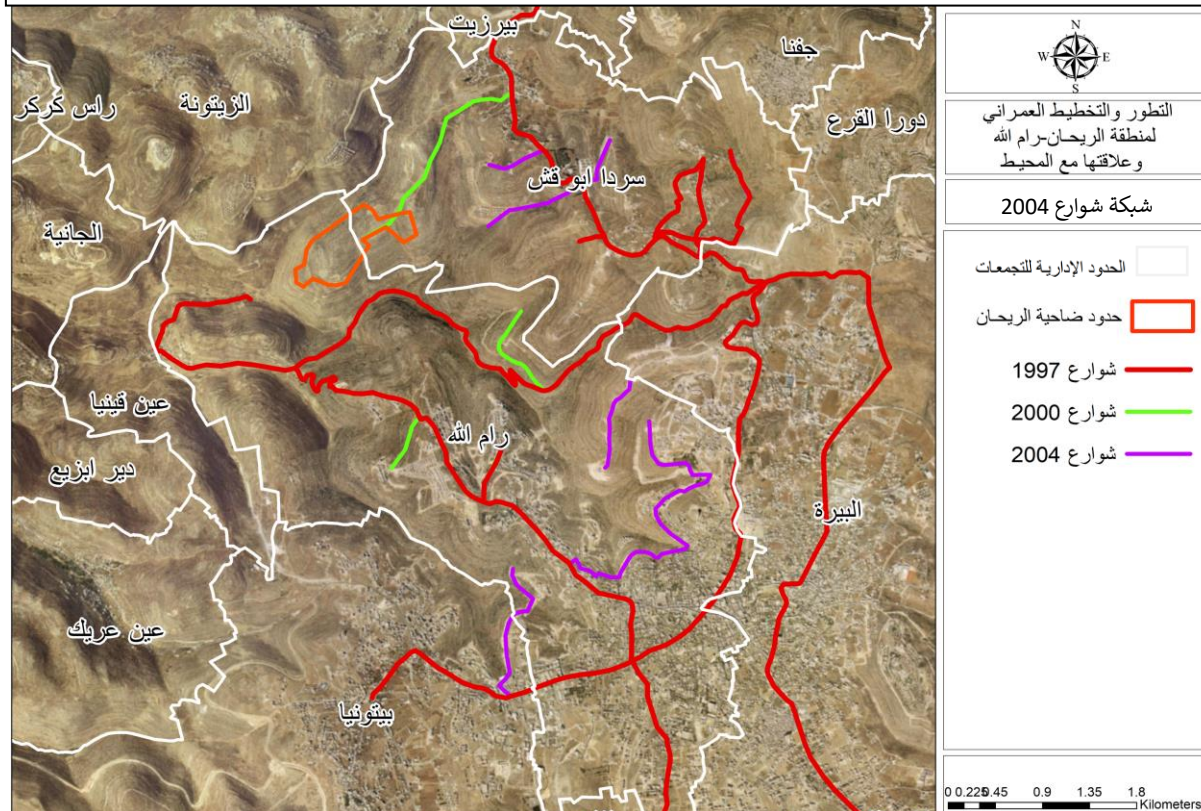
استمرار ظهور الشوارع في عام 2004 للوصول لمناطق البناء الجديدة وذلك كما يظهر في الخريطة (22).

خريطة 21 : شبكة الشوارع عام 2000



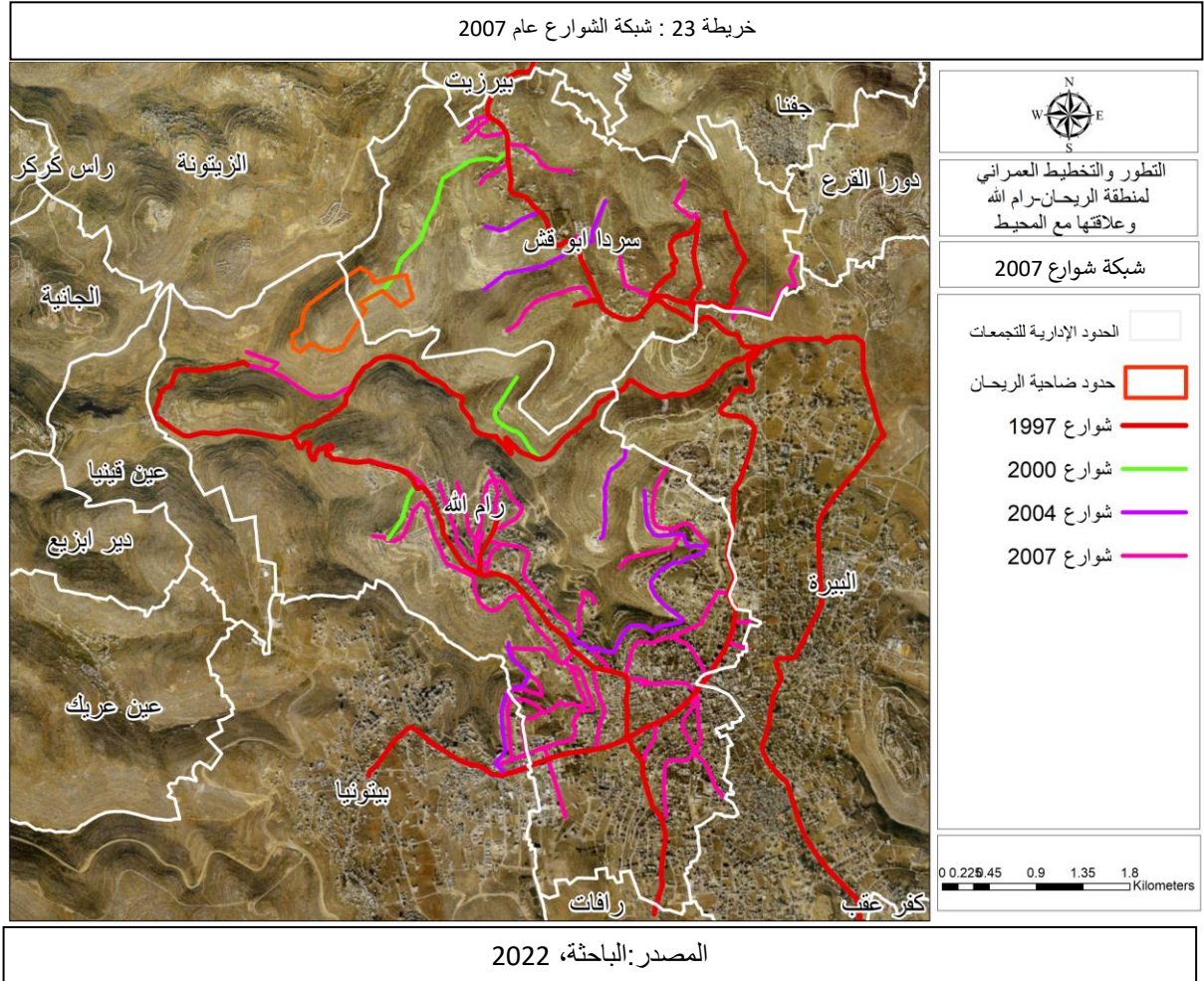
المصدر: الباحثة، 2022

خريطة 22 : شبكة الشوارع عام 2004



المصدر: الباحثة، 2022

وفي عام 2007 ظهرت المزيد من الشوارع كما يظهر في الخريطة (23).



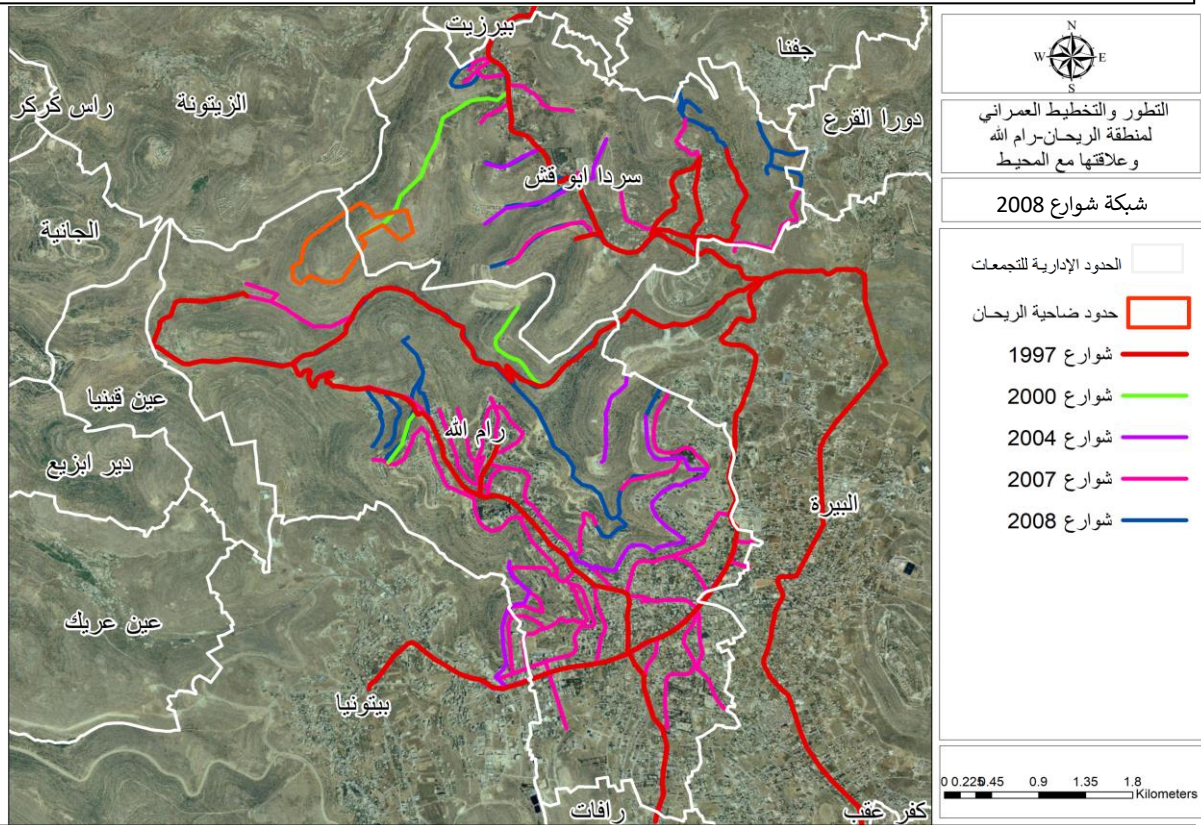
وفي عام 2008 ظهر المزيد من الشوارع لخدمة المناطق الجديدة ومن اجل الربط بين المناطق كما يظهر في خريطة (24).

وفي عام 2010 ظهرت العديد من الشوارع الجديدة ومنها بداية ظهور شوارع ضاحية الريحان والبدء بالمشروع كما يظهر في خريطة (25).

وفي الخريطة (26) نلاحظ استمرار ظهور شوارع جديدة لتصل الى المناطق والمشاريع الجديدة التي سيتم انشاءها، مع شق المزيد من الطرق في ضاحية الريحان .

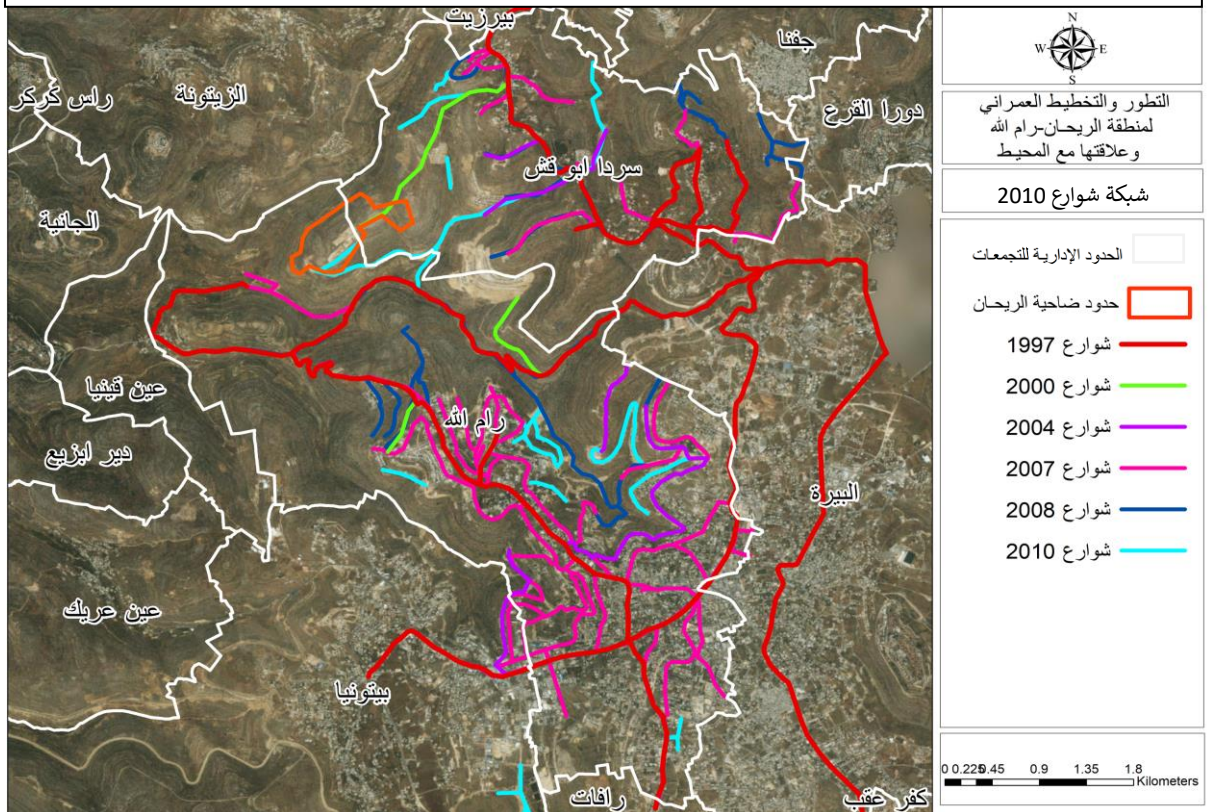
وفي عام 2018 في الخريطة (27) استمر ظهور شوارع جديدة لربط المناطق الجديدة مع المناطق الموجودة سابقا، مع استمرار التوسع لمناطق جديدة

خريطة 24 : شبكة الشوارع عام 2008



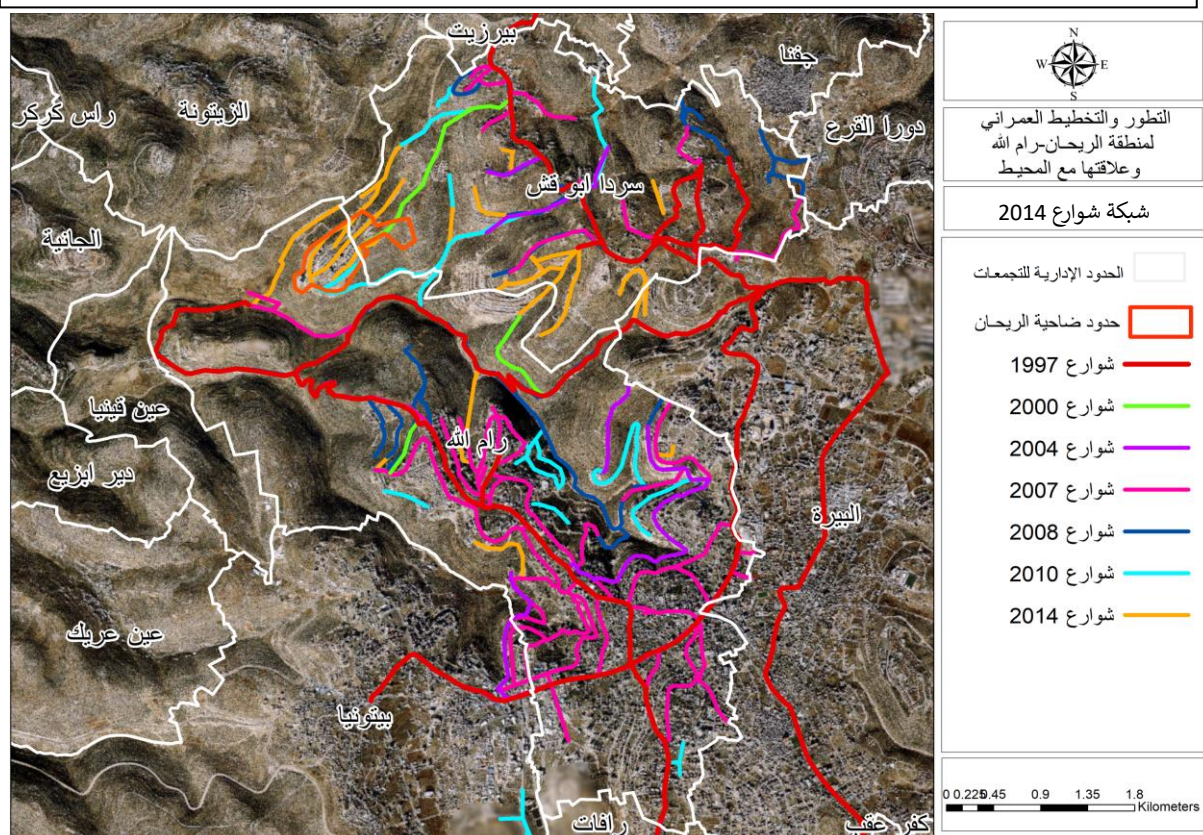
المصدر: الباحثة، 2022

خريطة 25 : شبكة الشوارع عام 2010



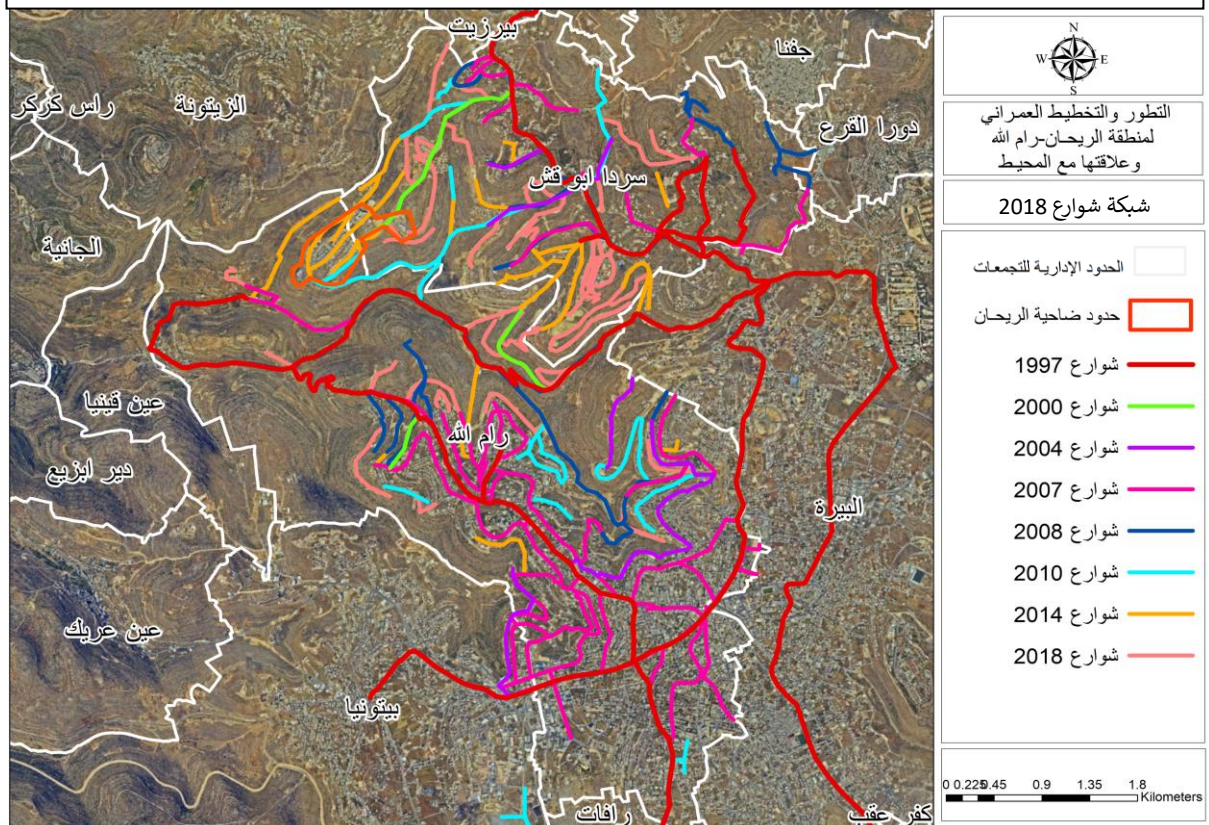
المصدر: الباحثة، 2022

خريطة 26 : شبكة الشوارع عام 2014



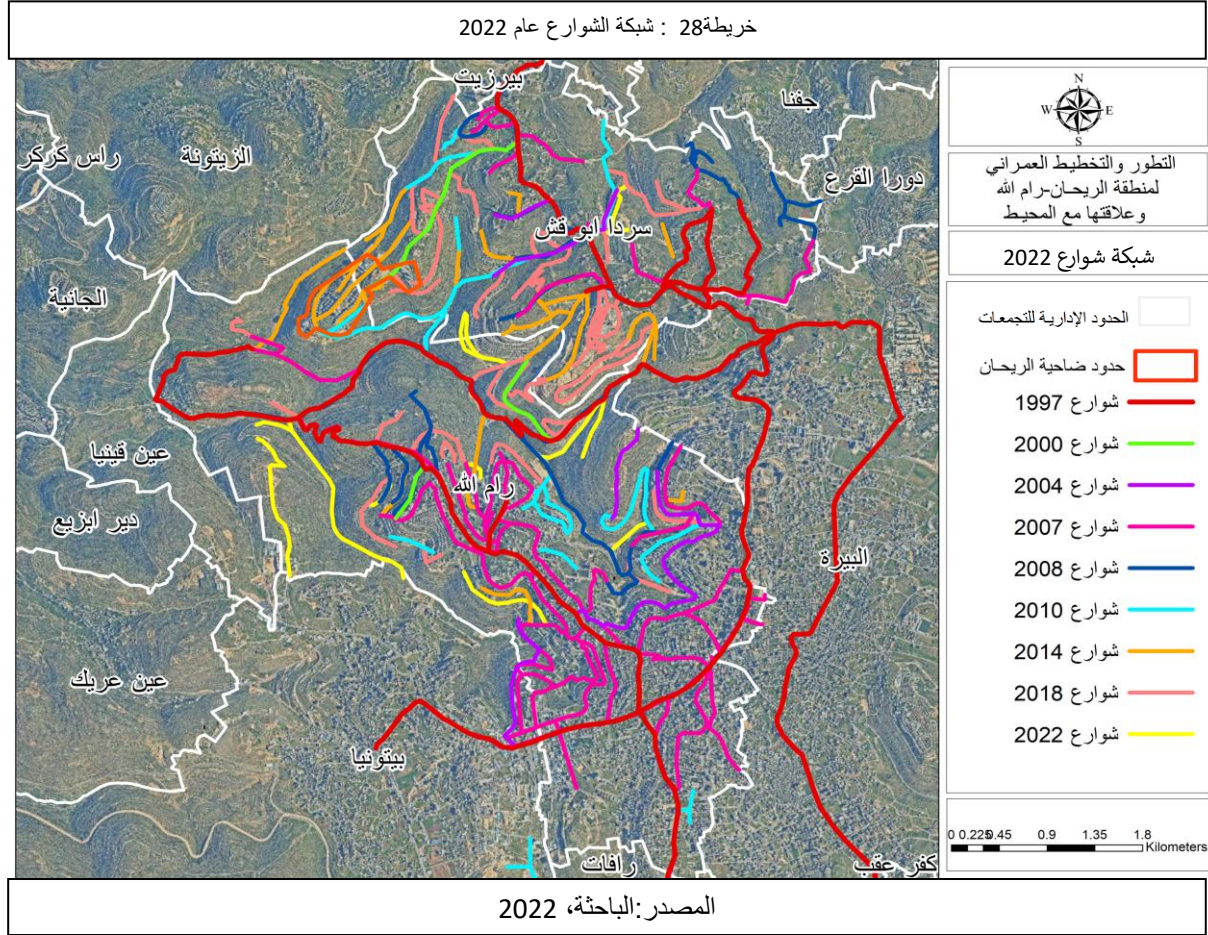
المصدر: الباحثة، 2022

خريطة 27 : شبكة الشوارع عام 2018



المصدر: الباحثة، 2022

وفي عام 2022 ظهرت المزيد من الشوارع في مناطق جديدة، ونلاحظ ان تطور الشوارع كان بنفس اتجاهات نمو المباني لخدمة المناطق الجديدة التي ظهرت نتيجة توع المباني.



4.11 المخططات الهيكلية

يعتبر هذا الجزء ذو أثر كبير على مخرجات المشروع إذ تتجلى أهمية هذا الجزء في القدرة على بيان أهمية اقتراح المشروع حيث تمت دراسة الاستخدامات الرئيسية في كل منها وخاصة المنطقة الرابطة بين التجمعين والجدول التالي يوضح أهم المعلومات عن المخططات الهيكلية لكلا التجمعين.

التجميع	حالة المخطط	مساحة المخطط الهيكلي بالدونم	مساحة المنطقة المبنية بالدونم	عدد المباني	الكثافة السكانية	الكثافة البنائية	حصة الفرد من المخطط الهيكلي	الاستعمالات الرئيسية بالمخططات الهيكلية									
								سكني		تجاري		صناعي		مناطق عامة		مناطق خضراء	
								مساحة	نسبة	مساحة	نسبة	مساحة	نسبة	مساحة	نسبة	مساحة	نسبة
رام الله	مصائق عليه	14715	7514	4564	5.1	0.17	0.342	6,698	34.8	11.1	1,036	5.4	552	2.9	171	0.9	
سردا ابو قش	مصائق عليه	8537	3644	1082	0.5	0.07	2.183	2611	72.8	2.5	0	0	186	5.1	4	0.12	

جدول (3): أهم المعلومات عن المخططات الهيكلية

كما تمت دراسة اعداد السكان والتوقعات السكانية ومعدل النمو للتجمعات المحيطة بالمنطقة وخاصة رام الله وسردا ابوقش.

التجمع	2017	2021	معدل النمو	2030	2038
بيرزيت	5827	6349	0.02	7992	9857
سردا ابو قش	3545	4136	0.03	90926	110785
الجانيّة	1285	1400	0.01	1564	1712
عين قينيا	715	779	-0.01	725	662
دير ايزيع	2568	2797	0.02	3424	4107
البيرة	85186	105931	0.01	123528	155271
عين عريك	1759	1916	0.01	2167	2401
رام الله	65960	85174	0.03	95649	120227
بيتونيا	36000	46662	0.03	50900	62991

جدول (4): عدد السكان والتوقعات السكانية

الاستخدام	المساحة	النسبة	القيمة القياسية
السكن	6,698,480.1	34.8%	65%
مناطق تجارية	2,137,557.4	11.1%	2%
مناطق مفتوحة وحدائق	171,273.9	0.9%	4%
خدمات ومرافق عامة	552,693.0	2.9%	9%
مناطق صناعية	1,036,381.9	5.4%	6%
الشوارع	3,979,068.5	20.6%	20%
مناطق سياحية	119,518.2	0.6%	-
مناطق اثرية	30,055.0	0.2%	-
البلدة القديمة	39,952.1	0.2%	-

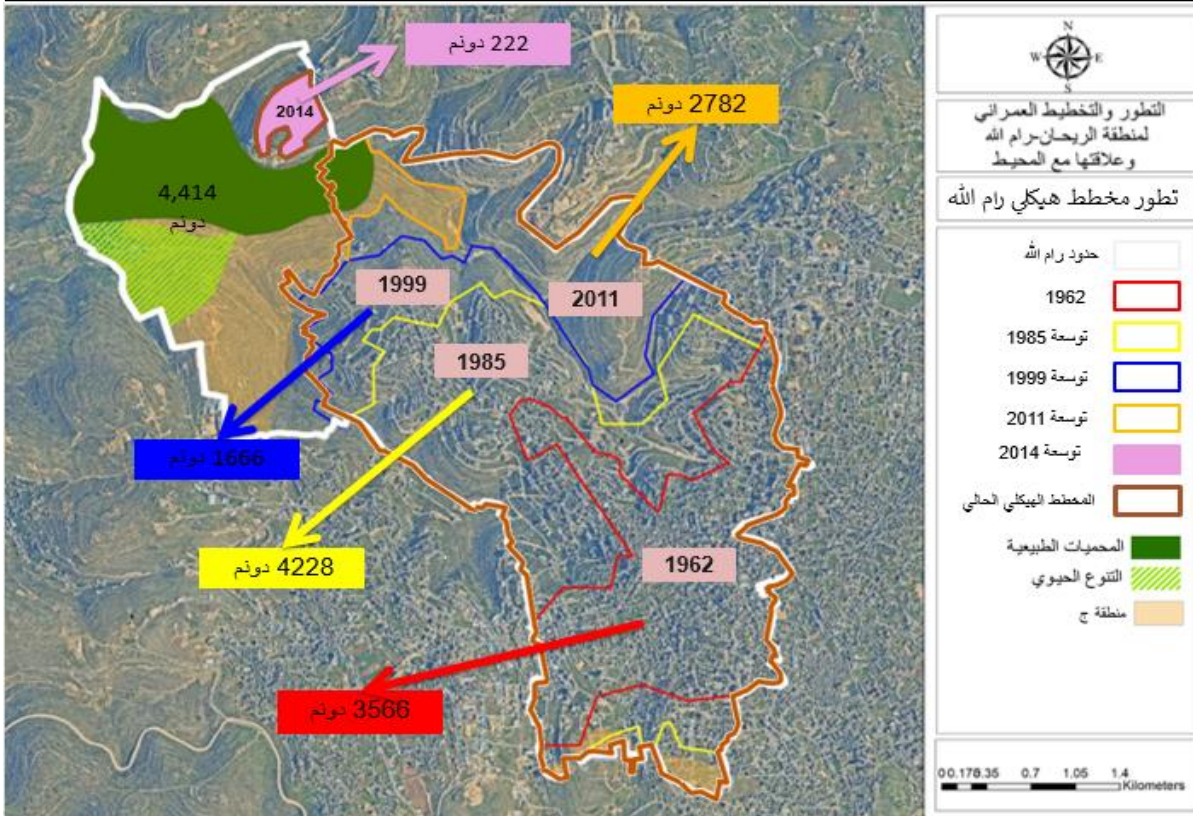
جدول (5) : الاستخدامات الأساسية في مخطط هيكلية رام الله

ونتيجة للخريطة (29) نلاحظ أن سردا ابوقش يشملها المخطط الهيكلي بشكل كامل اما مدينة رام الله يوجد بها منطقة توسع، ولذلك تم دراسة مخطط هيكلية رام الله بشكل تفصيلي اكثر .

فتم دراسة الاستخدامات الأساسية في مخطط رام الله كما في الجدول (5)، فكانت نسبة السكن هي اكبر نسبة في المخطط بنسبة 34% ، ولكن القيمة القياسية حسب عدد السكان هو 65% فيوجد نقص في مناطق السكن، وكذلك بالنسبة للمناطق المفتوحة والحدائق فنسبتها من المخطط تبلغ 0.9% اما القيمة القياسية هي 4% .

كما تم دراسة مراحل توسع مخطط هيكلية رام الله من عام 1962 بمساحة 3566 دونم ، وتوسعته في عام 1985 بمقدار 4228 دونم لتصبح المساحة كاملة 7794 دونم، ثم توسعته في عام 1999 بمقدار 1666 دونم لتصبح المساحة 9460 دونم، بالاضافة الى توسعته في عام 2011 بمقدار 2782 دونم لتصبح المساحة 12242 دونم ، مع إضافة ضاحية الريحان لمخطط رام الله في عام 2014 بمساحة 222 دونم، ليصبح المخطط الهيكلي الحالي لمدينة رام الله بمساحة 14715 دونم، مع وجود مساحة توسعة بالمدينة بمقدار 4414 دونم تضم منطقة ج ومنطقة المحميات الطبيعية ومناطق تنوع حيوي .

خريطة 30 : تطور مخطط هيكلي رام الله



المصدر: الباحثة، 2022

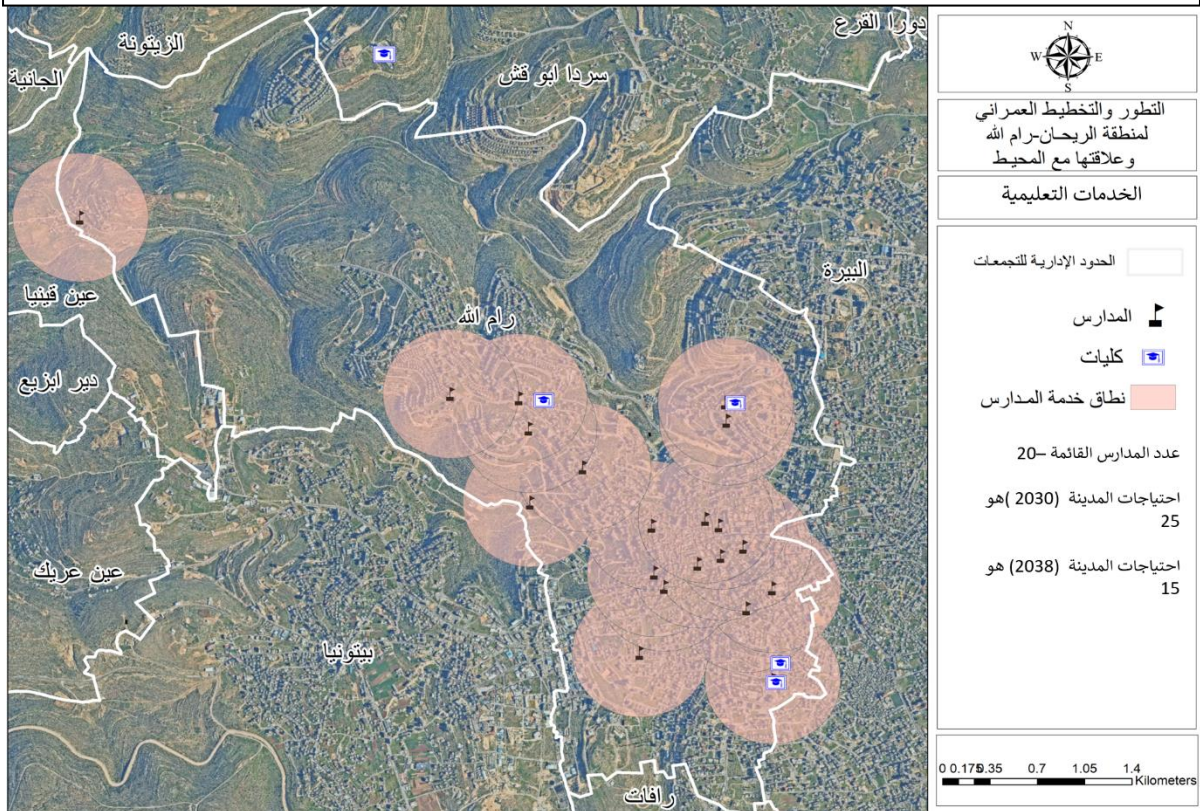
كما تمت دراسة الاحتياجات الحالية والمستقبلية من المخطط الهيكلي لمدينة رام الله للسنوات 2030 و 2038 ، حيث كان الاحتياج مم المساحة للمخطط الهيكلي لمدينة رام الله عام 2030 تقدر ب 1188 دونم و 3686 دونم لعام 2038، مع العلم ان مساحة التوسع في المدينة تقدر ب 4414 دونم كما تم توضيحه بالخريطة السابقة .

عدد السكان 2022		حصة الفرد (دونم)	مساحة المخطط الهيكلي (دونم) بناء على أعداد السكان (عدد السكان * حصة الفرد)
رام الله		0.15	13,159
الاحتياجات المستقبلية من المخطط الهيكلي بعد 8 سنوات			
عدد السكان 2030		حصة الفرد (دونم)	الاحتياج اللازم من المساحات
رام الله		0.15	1,188
الاحتياجات المستقبلية من المخطط الهيكلي بعد 16 سنوات			
عدد السكان 2038		حصة الفرد (دونم)	الاحتياج اللازم من المساحات
رام الله		0.15	3,686

جدول (6): الاحتياجات الحالية والمستقبلية من المخطط الهيكلي

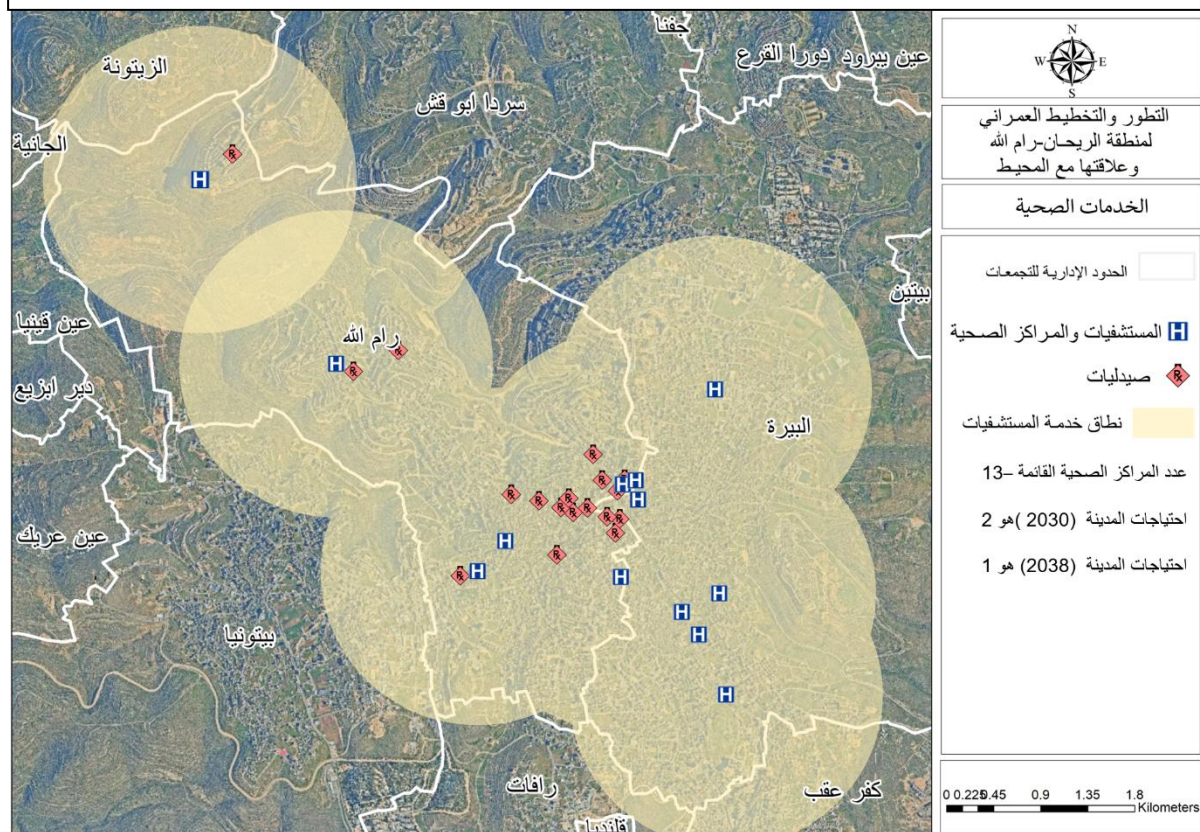
بالإضافة الى دراسة اهم الخدمات في المدينة وهي الخدمات الصحية في الخريطة (31) والخدمات التعليمية في الخريطة (32)، مع دراسة احتياجات المدينة من الخدمات لسنوات الهدف، مع توضيح نطاق الخدمات مكانيا .

خريطة 32 : الخدمات التعليمية



المصدر: الباحثة، 2022

خريطة 31 : الخدمات الصحية



المصدر: الباحثة، 2022

4.12 الفرص والتحديات

4.12.1 المؤثرات السلبية والتحديات

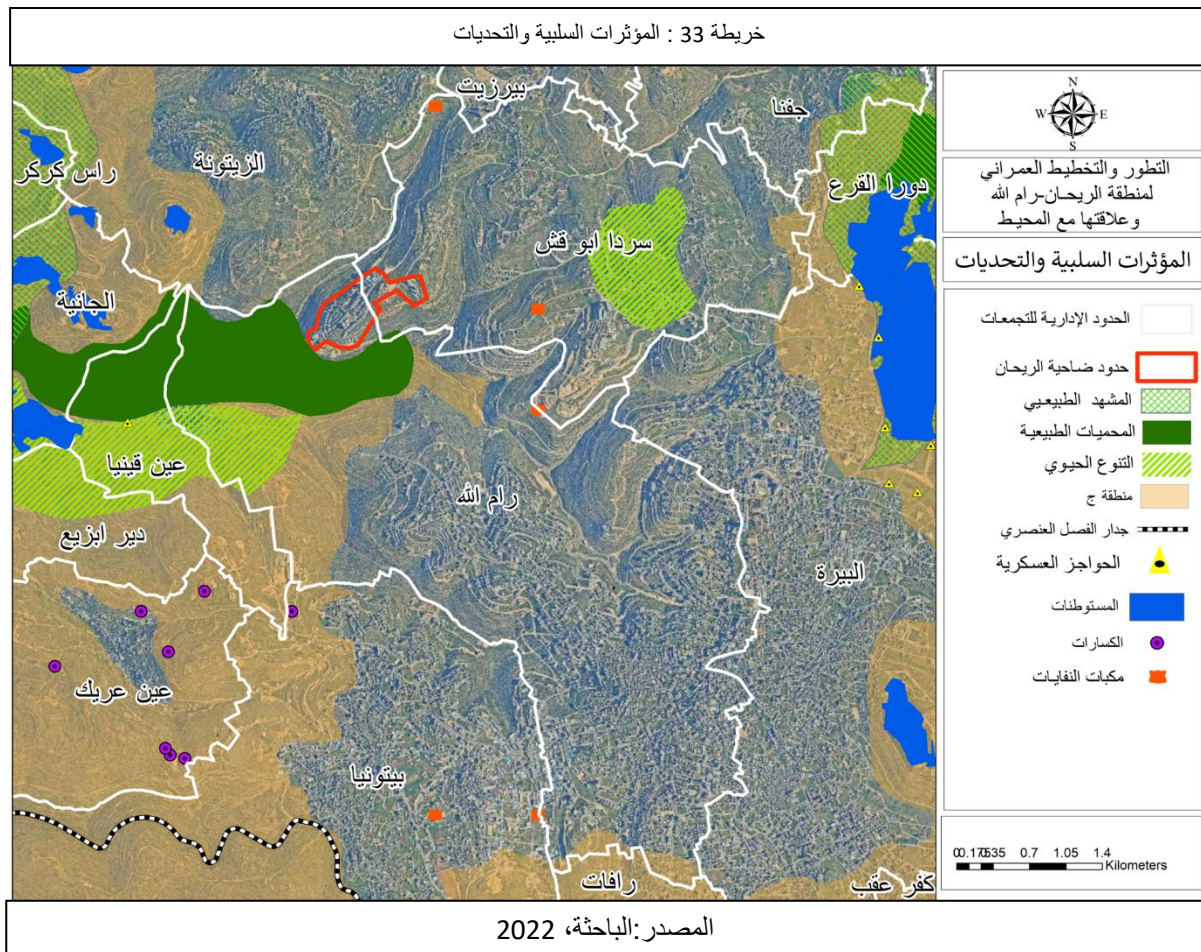
بعد التحليل السابق للمنطقة بشكل عام تم الخروج بأهم المؤثرات السلبية والتحديات والمتمثلة في :

1. مناطق ج المقيدة للتوسع في شمال وجنوب المدينة، بالإضافة الى وجود عدد من المستوطنات في المنطقة.

2. جدار الفصل العنصري في اتلجنوب والمانع لتوسع المنطقة باتجاه الجنوب.

3. مناطق التنوع الحيوي والمحميات والتراث الثقافي والتي يجب مراعاتها عند التوسع .

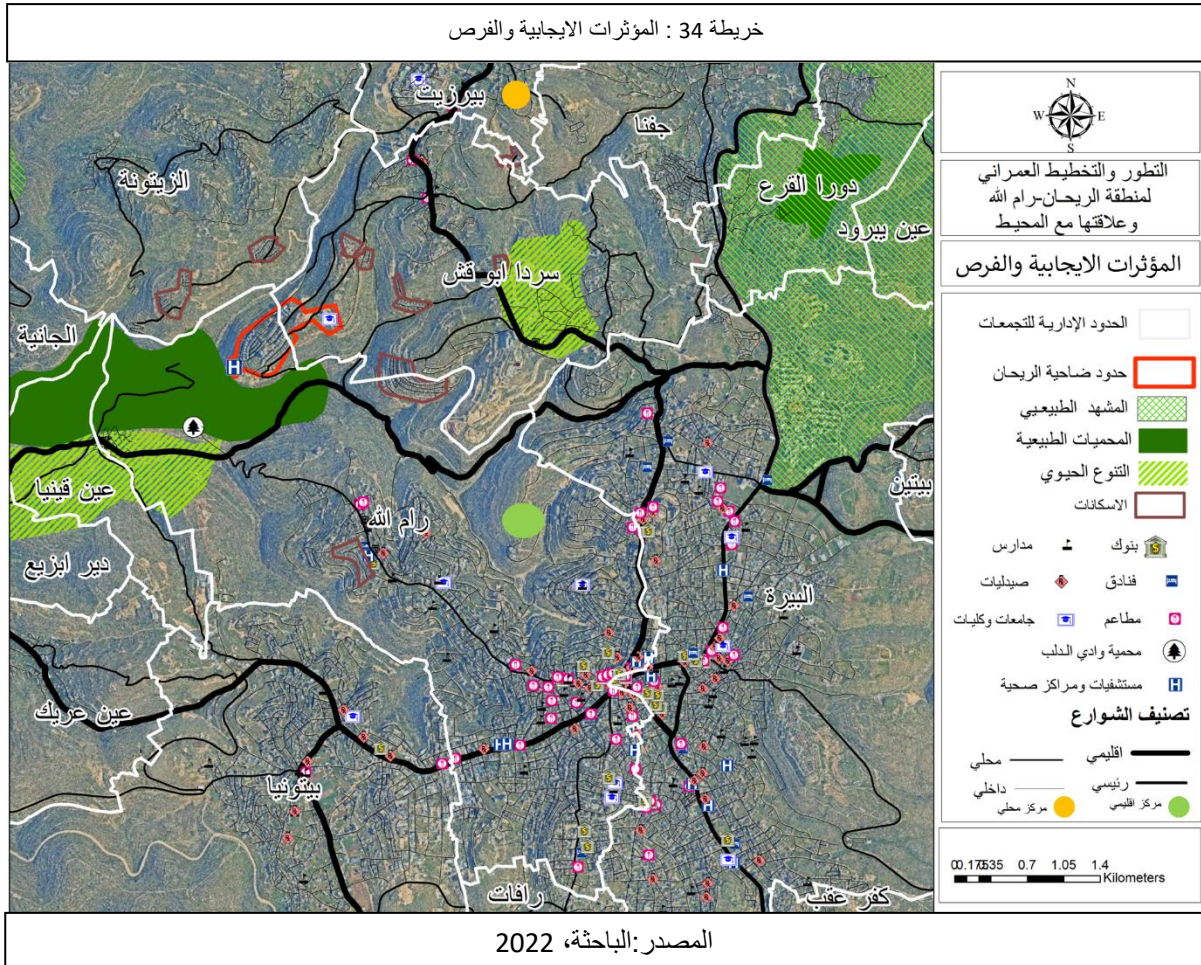
4. وجود عدد من الكسارات ومكبات النفايات.



4.12.2 المؤثرات الايجابية والفرص

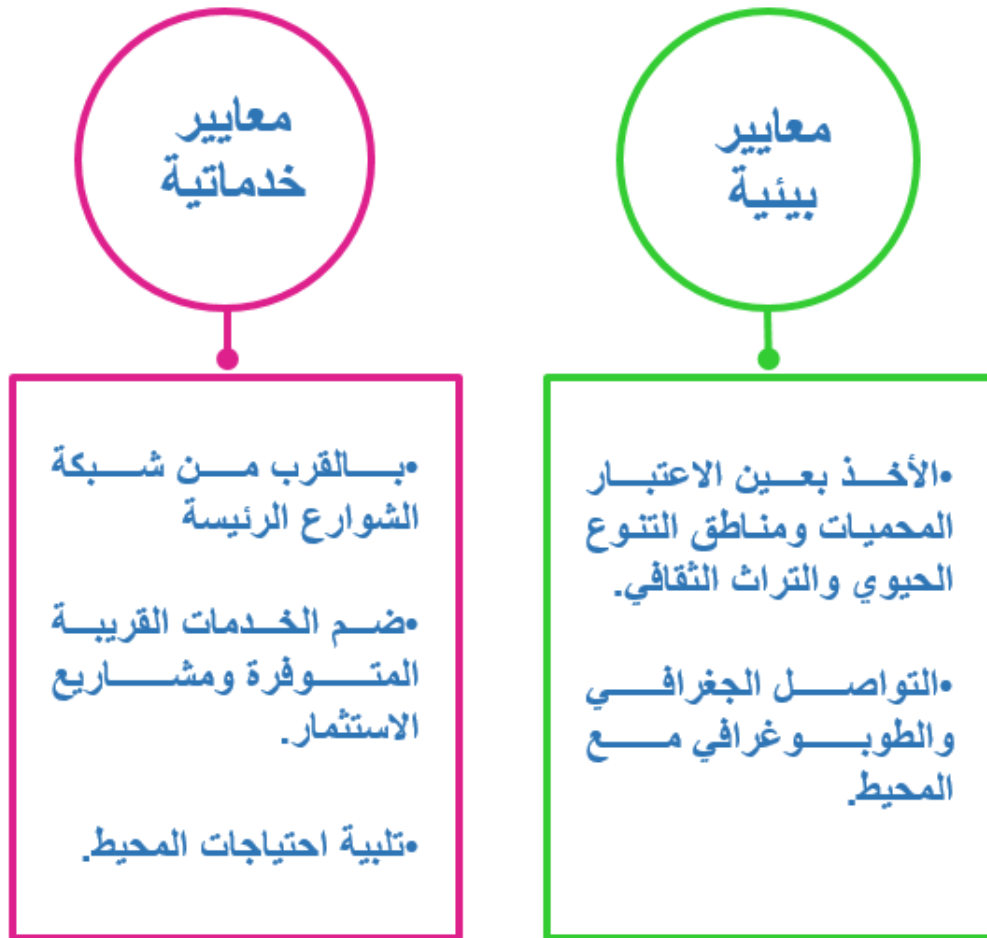
بعد التحليل السابق للمنطقة بشكل عام تم الخروج بأهم المؤثرات الايجابية والفرص والمتمثلة في :

1. قرب المنطقة من مناطق التنوع الحيوي، والمحميات الطبيعية الأمر الذي يشكل فرصة للتوجه البيئي في المنطقة.
2. وجود مناطق استثمارات كبيرة وضخمة في المنطقة وخصوصا في مجال الاسكان.
3. المنطقة مخدومة بشكل جيد بالشوارع التي تصل المنطق بكافة المحافظات.
4. وجود العديد من الخدمات المتنوعة في المنطقة من مختلف المجالات
5. قرب المنطقة من مراكز الخدمات حيث تعتبر رام الله مركز اقليمي وبيرزيت مركز محلي.



4.13 تحديد وتحليل منطقة التخطيط والتطوير

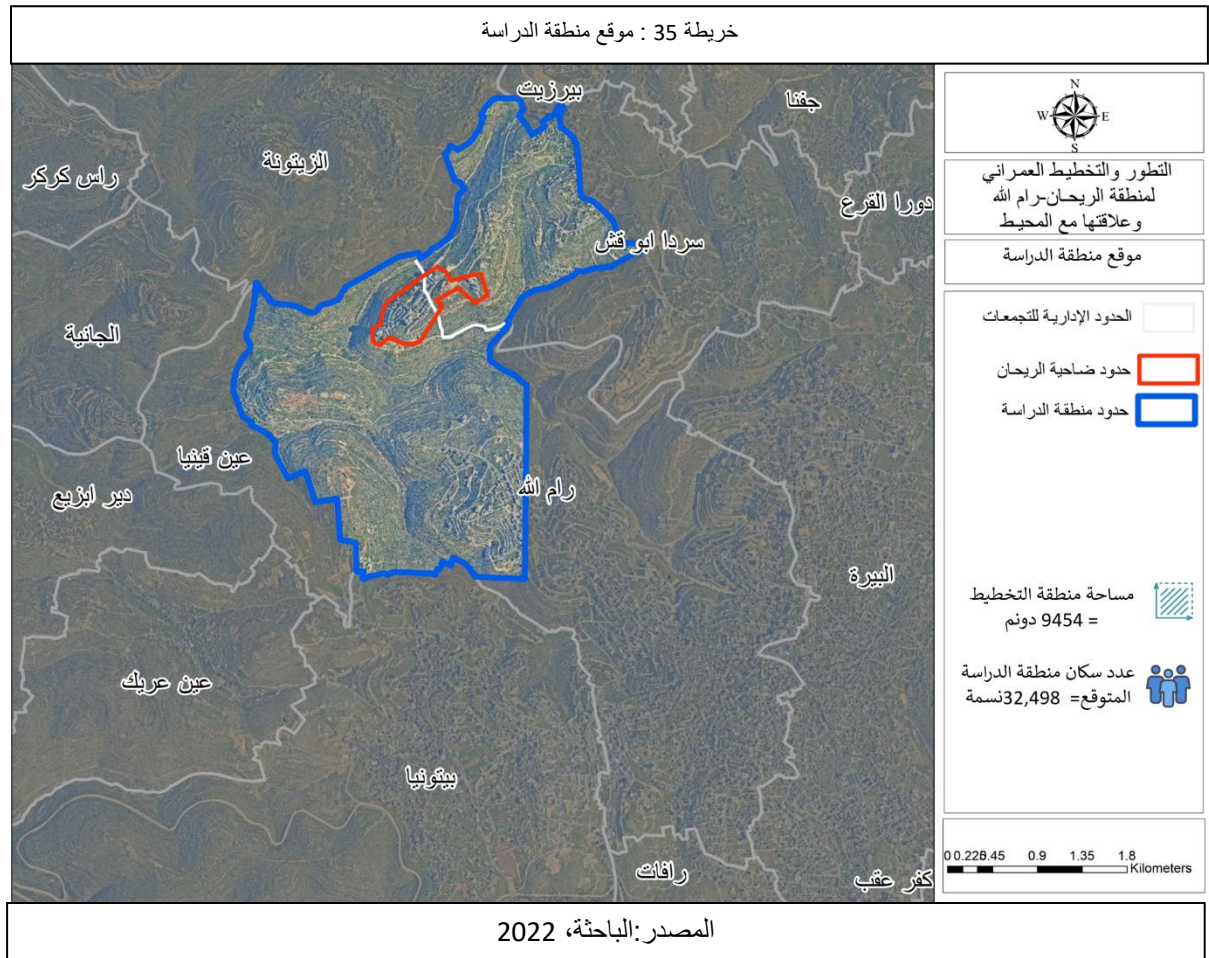
لقد تم تحديد حدود منطقة التخطيط والتطوير (التوسع المستقبلي) وفقا لمعايير معينة والمتمثلة بالشكل التالي



شكل (29) : معايير اختيار منطقة التخطيط والتطوير

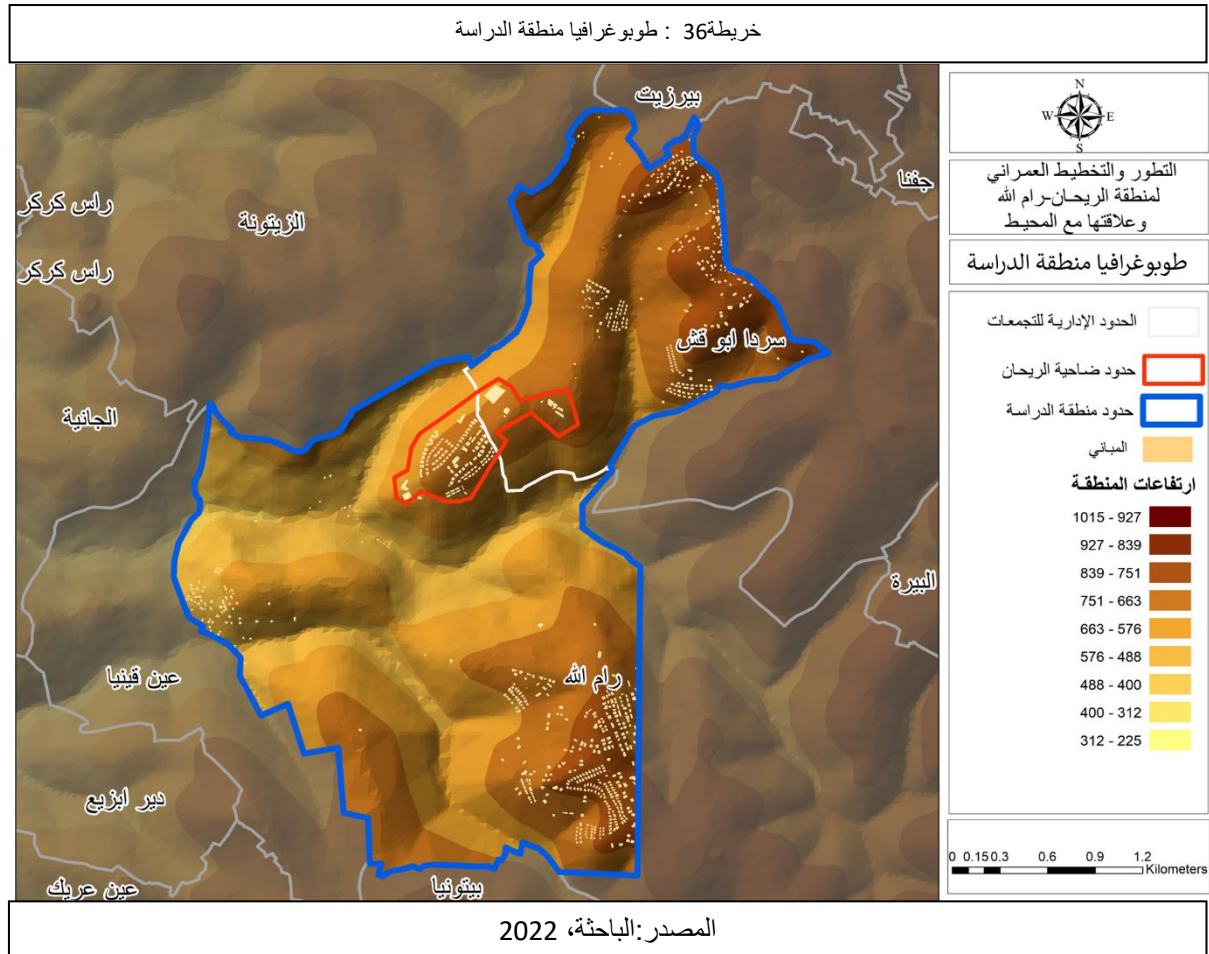
4.13.1 موقع منطقة التخطيط والتطوير

والخريطة التالية (35) توضح موقع منطقة الدراسة وهي شمال مدينة رام الله مع جزء من سردا ابوقش وتضم منطقة ضاحية الريحان، وتبلغ مساحة المنطقة 9454 دونم ، كما تم حساب عدد السكان المتوقع في المنطقة وكان 32498 نسمة .



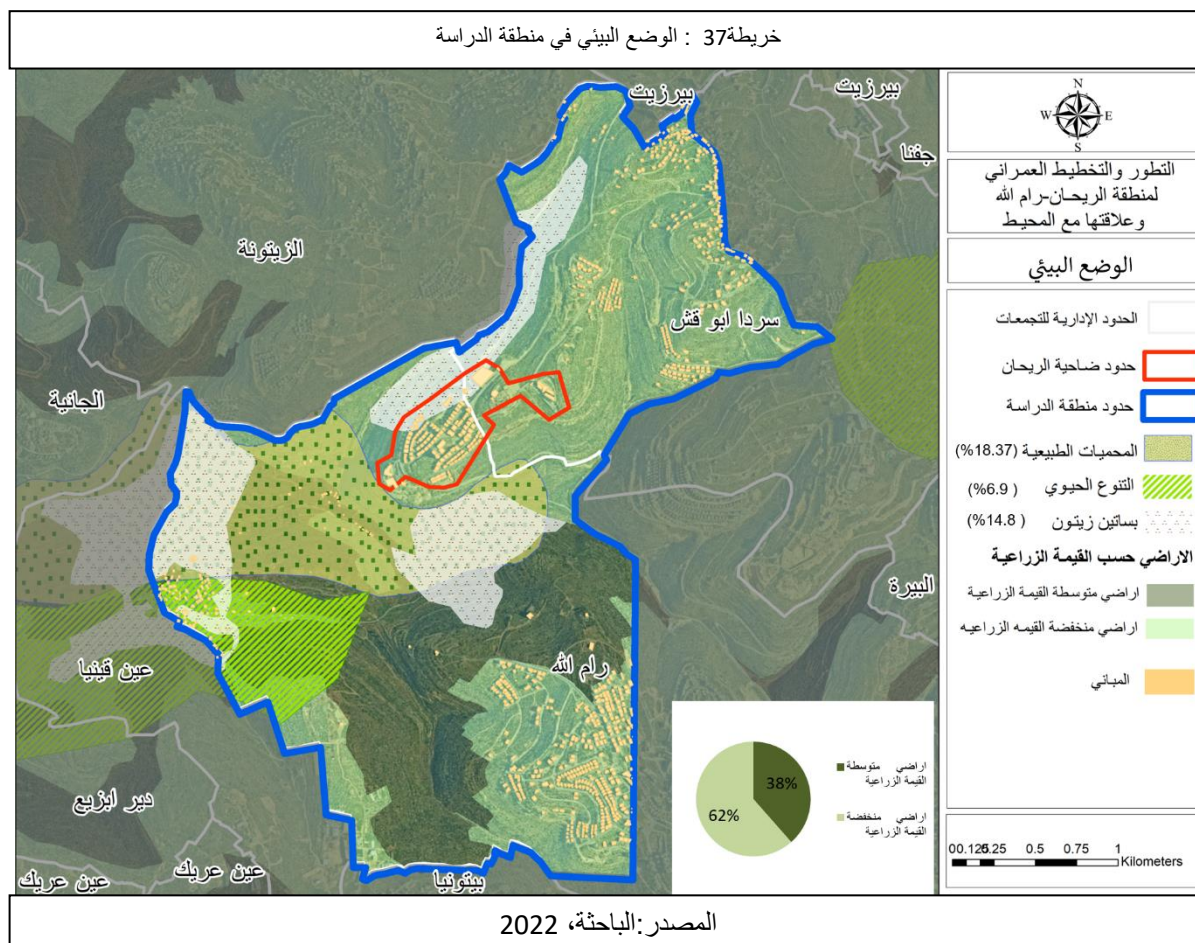
4.13.2 تضاريس منطقة التخطيط والتطوير

وتوضح الخريطة التالية (36) تضاريس منطقة الدراسة حيث ان المنطقة مليئة بالتلال والودية مما يعطي المنطقة اطلالة من مختلف المناطق، كما يعطي تنوع بالاستخدامات التي يمكن اقتراحها، ولكن بنفس الوقت يشكل صعوبة فيما يخص الطرق وتخطيطها بحيث تخدم كل المناطق.



4.13.3 الوضع البيئي في منطقة التخطيط والتطوير

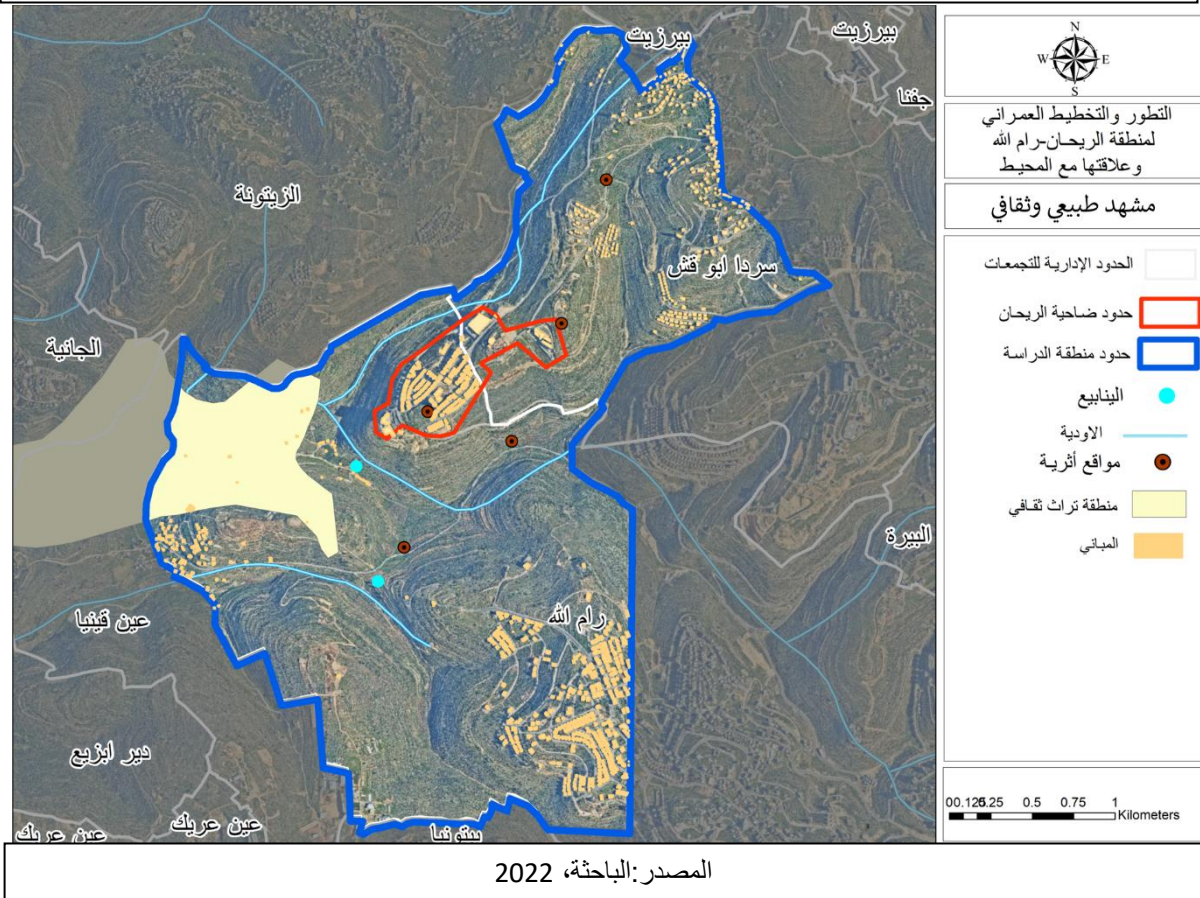
تشمل منطقة الدراسة على 38% من مساحتها على اراضي متوسطة القيمة الزراعية و 62% اراض منخفضة القيمة الزراعية مع وجود مساحة من المحميات بنسبة 18.37 % و مناطق تنوع حيوي بنسبة 6.9 % وبساتين زيتون بقيمة 14.8%، وكل هذا يعتبر معوقات في المنطقة بالنسبة للتوسع، وهذا ما نلاحظه في الخريطة (37).



4.13.4 المشهد الطبيعي والثقافي في منطقة التخطيط والتطوير

كما تحتوي المنطقة على منطقة مصنفة على انها منطقة تراث ثقافي بمساحة 740 دونم ضمن حدود منطقة الدراسة مع وجود عدد من المواقع الأثرية والمتمثلة معظمها بخرب، مع عدد من الأودي والينابيع ، وهذا ما توضحه خريطة (38).

خريطة 38 : المشهد الطبيعي والثقافي في منطقة الدراسة

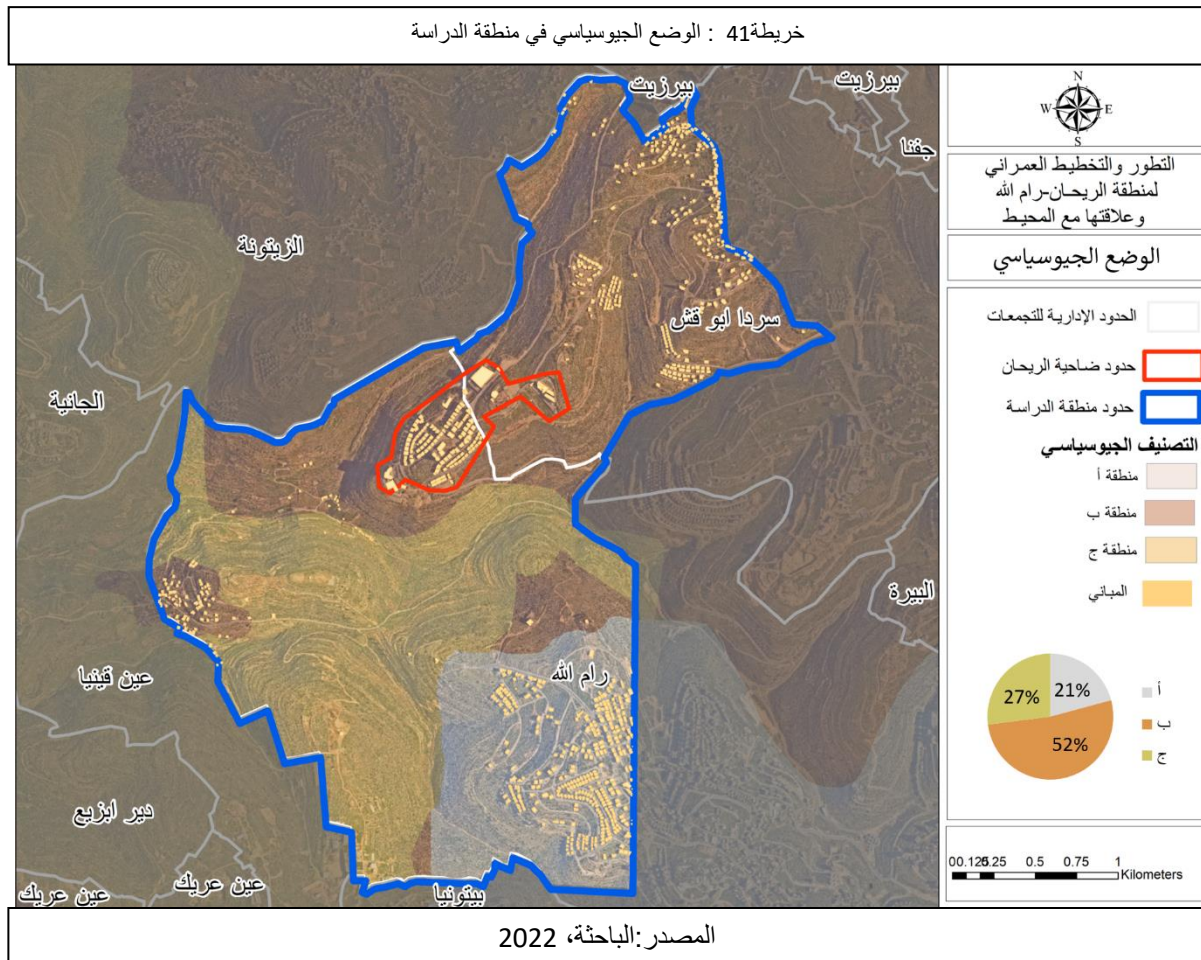


4.13.5 شبكة الشوارع في منطقة التخطيط والتطوير

منطقة التخطيط مخدومة بشكل جيد بشبكة الطرق، مع وجود تنوع بشبكة الطرق من اقليمي ورئيسي ومحلي وداخلي ، حيث يوجد شارع اقليمي يقطع بمنتصف المنطقة ويربط المنطقة مع العديد من التجمعات والمحافظات، مع العديد من الشوارع المحلية التي تربط المنطقة مع المحيط، عدا عن الشوارع الداخلية المنتشرة في المنطقة لتخدم كافة المناطق داخل المنطقة ، مع وجود عدة مداخل رئيسية للمنطقة نستطيع الوصول للمنطقة من خلالها، كما هو موضح بالخرائط (39) و(40).

4.13.6 الوضع الجيوسياسي في منطقة التخطيط والتطوير

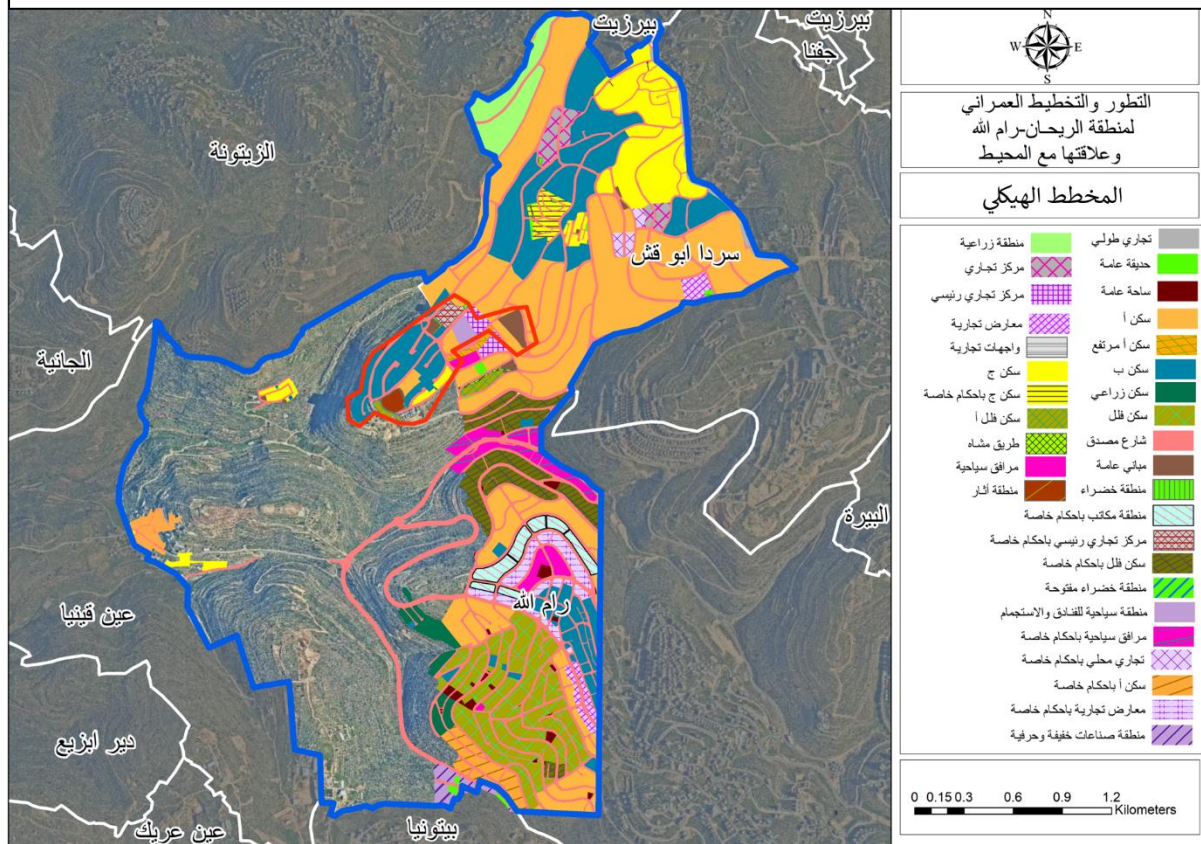
تشمل المنطقة اراضي ذات تصنيف أ بنسبة 21% من مساحة المنطقة وتصنيف ب بنسبة 52% واطاضي ج بنسبة 27% حيث تعتبر اراضي ج هي أغلب مساحة التوسع لمدينة رام الله كما يظهر في الخريطة التالية (41).



4.13.7 المخطط الهيكلي في منطقة التخطيط والتطوير

تمت دراسة المخططات الهيكلية في منطقة الدراسة من حيث النسب والمساحات لكل استخدام حيث كانت المنطقة تضم مخططات هيكلية لكل من رام الله وسردا ابوقش، حيث تتنوع النسب في المنطقة والاستخدامات مثل سكني، تجاري، مناطق عامة، مناطق صناعية وغيرها من الاستخدامات كما يظهر في الجدول التالي، والخريطة (42).

خريطة 42 : المخطط الهيكلي في منطقة الدراسة



المصدر: الباحثة، 2022

النسبة %	المساحة	الاستخدام	النسبة %	المساحة	الاستخدام
0.6	33	مباني عامة	21	1143.5	شوارع مصدقة
0.79	43	مرافق سياحية	13.4	726.5	سكن ب
1.62	88	مرافق سياحية بأحكام خاصة	0.66	36	تجاري طولي
1.14	62	مركز تجاري	0.4	23	تجاري محلي بأحكام خاصة
0.53	29	مركز تجاري رئيسي	0.25	14	حدائق عامة
0.29	16	مركز تجاري رئيسي بأحكام خاصة	0.55	30	ساحة عامة
0.87	47.5	معارض تجارية	27.6	1493	سكن أ
1.64	89	معارض تجارية بأحكام خاصة	1.38	75	سكن أ بأحكام خاصة
0.27	15	منطقة اثار	0.2	11	سكن أ مرتفع
0.06	3.4	منطقة خضراء	6.89	373	سكن ج
0.01	0.8	منطقة خضراء مفتوحة	0.72	39	سكن ج بأحكام خاصة
2.6	142	منطقة زراعية	1.31	71	سكن زراعي
0.34	18.5	منطقة سياحية للفنادق والاستجمام	7.99	432	سكن قلل
0.39	21.5	منطقة صناعات خفيفة وحرفية	0.27	15	سكن قلل أ
1.56	84.5	منطقة مكاتب بأحكام خاصة	4.12	223	سكن قلل بأحكام خاصة
0.0011	0.06	واجهات تجارية	0.12	7	طريق مشاة

جدول (7): الاستخدامات في المخطط الهيكلي في منطقة الدراسة

خريطة 43 : مقارنة الغطاء الأرضي بالمخطط الهيكلي في منطقة الدراسة

التطور والتخطيط العمراني لمنطقة الريحان-رام الله وعلاقتها مع المحيط

مقارنة الغطاء الأرضي بالمخطط الهيكلي

الحدود الإدارية للتجمعات

حدود منطقة الدراسة

حدود المخطط الهيكلي

الغطاء الأرضي

أراضي زراعية مع غطاء نباتي

بساتين زيتون

مناطق عشب طبيعي

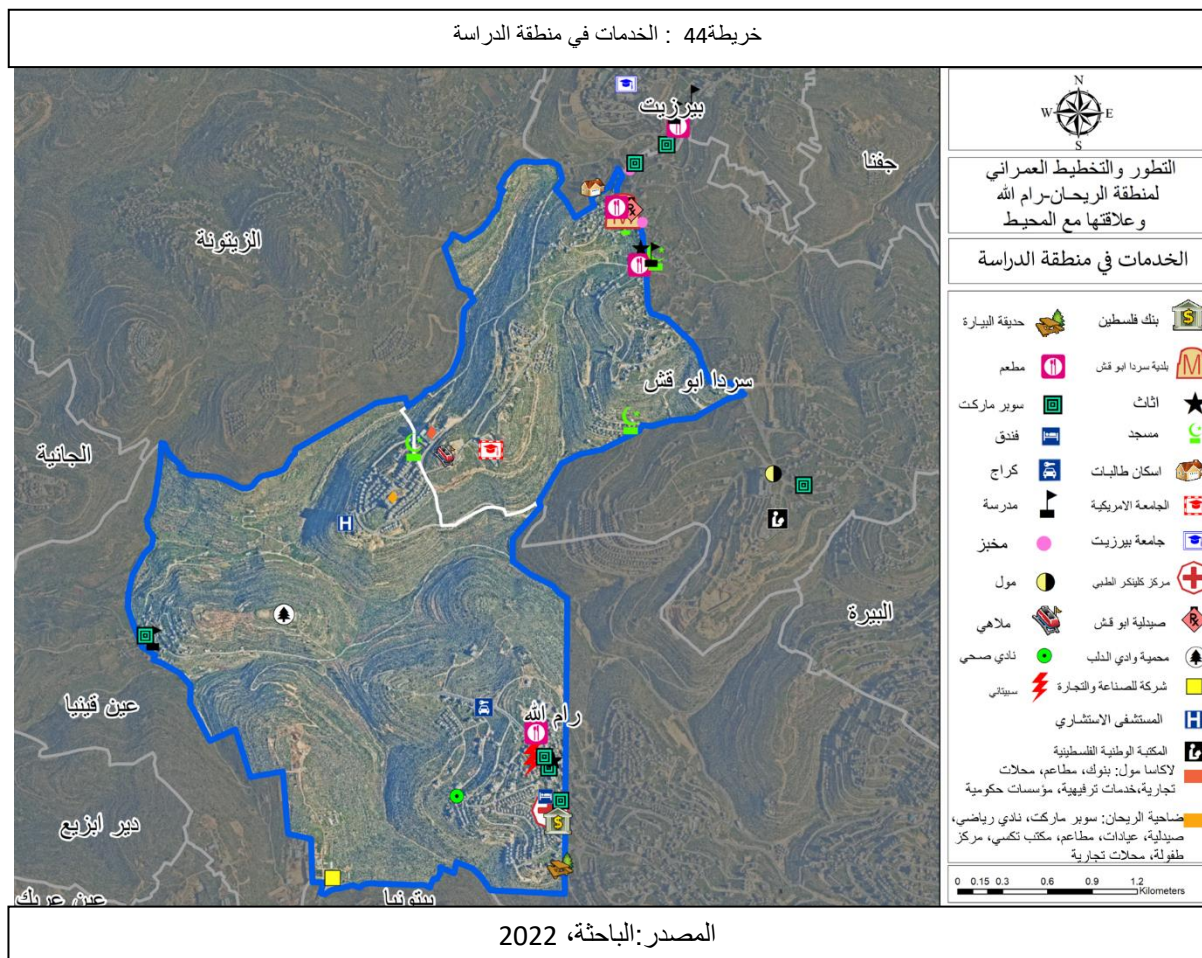
منطقة انتشار عمراني متقطع

00.125.25 0.5 0.75 1 Kilometers

المصدر: الباحثة، 2022

4.13.8 الخدمات في منطقة التخطيط والتطوير

كما تضم المنطقة خدمات متنوعة سواء تعليمية او صحية او تجارية وغيرها من الخدمات سواء داخل المنطقة او على طول الطرق الواصلة الى المنطقة، مع وجود خدمات متنوعة داخل ضاحية الريحان مثل صيدليات ومحلات تجارية وعيادات صحية ومطاعم وغيرها، ولاكاسا مول الذي يحتوي على بنوك ومحلات تجارية وخدمات ترفيهية ومؤسسات حكومية ومطاعم، كما يظهر في الخريطة التالية (44).



الفصل الخامس: مقترح المشروع

يأتي هذا الفصل في نهاية الدراسة، ويحتوي على امخرجات الرئيسية لها والتي تتمثل بتطوير المشروع وفكرته (Concept) وبناء المخطط الهيكلي لمنطقة التوسع المستقبلي لمدينة رام الله .

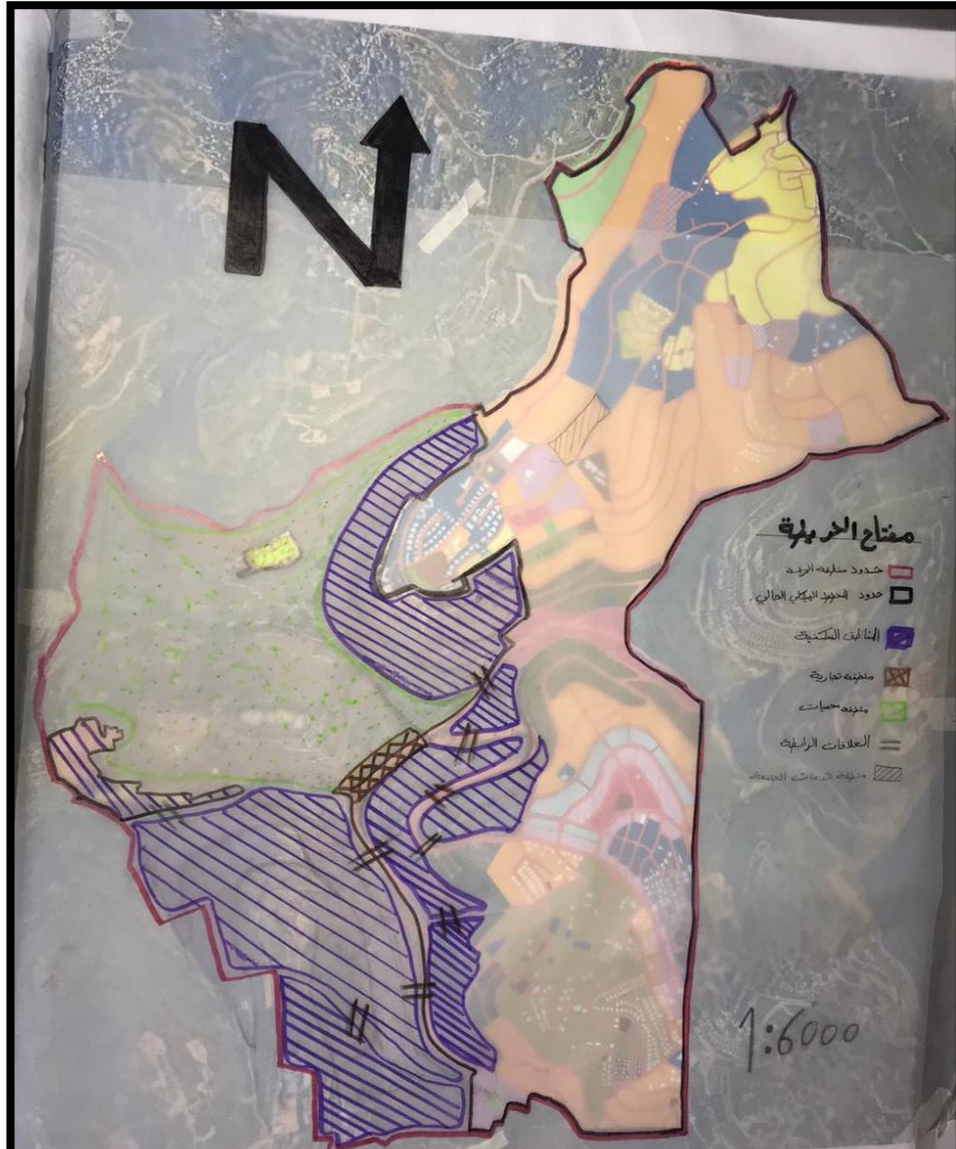
5.1 الفكرة التخطيطية



تصور لمنطقة التوسع المستقبلي التي تضم الريحان
والمرافق التي تضمها مع الأخذ بعين الاعتبار المحميات
الطبيعية والتنوع الحيوي والتراث الثقافي

توضح الخريطة التالية (45) الفكرة التخطيطية والمناطق المقترحة لمناطق السكن والمحميات والمناطق التجارية والعلاقات الرابطة، مع منطقة خدمات تابعة للجامعة العربية الأمريكية وذلك لحاجة الجامعة لمثل هذه المنطقة.

خريطة 45 : الفكرة التخطيطية للمشروع

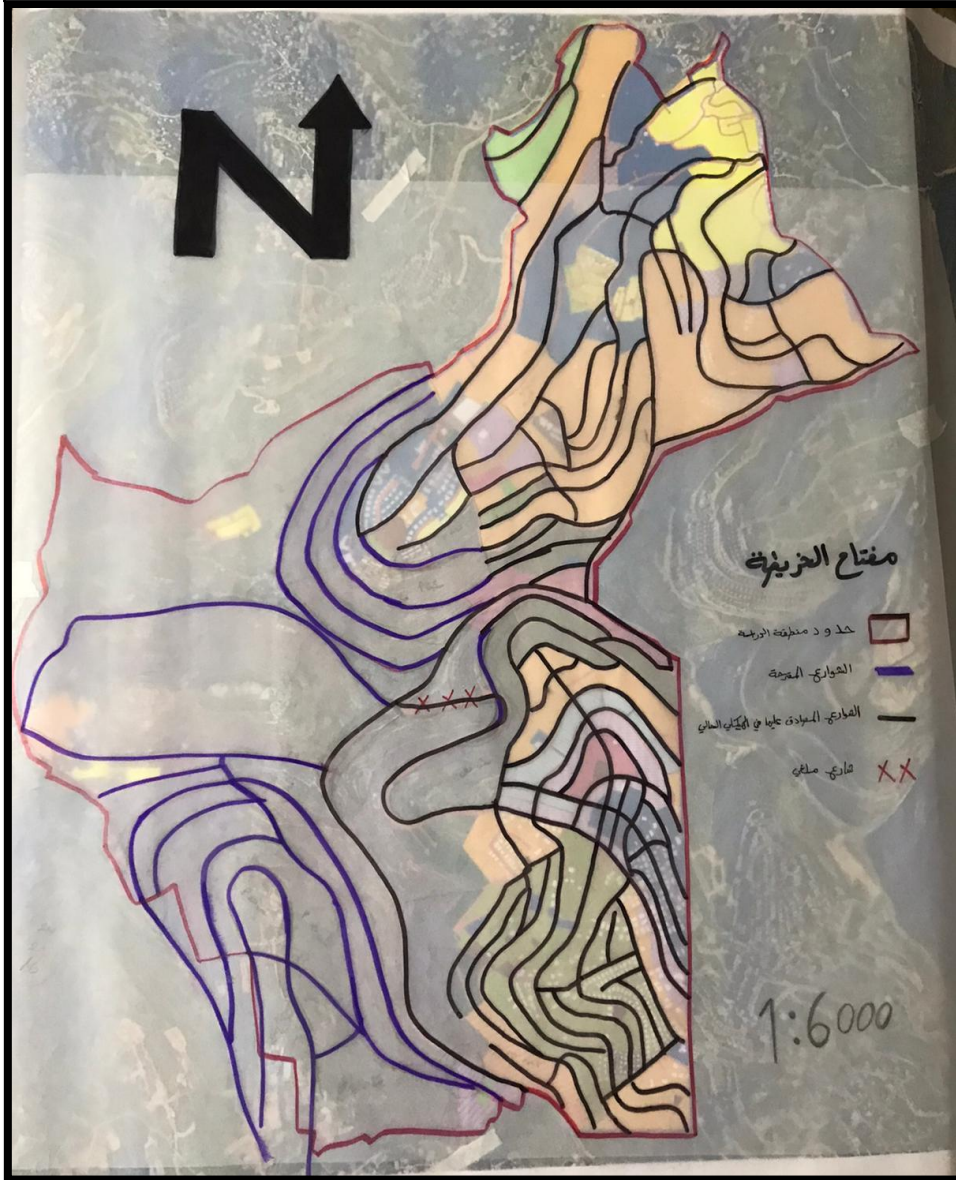


المصدر: الباحثة، 2022

5.2 الشوارع في منطقة المشروع

توضح الخريطة التالية (46) الشوارع القائمة والشوارع المقترحة والشوارع المقترحة الغاؤها.

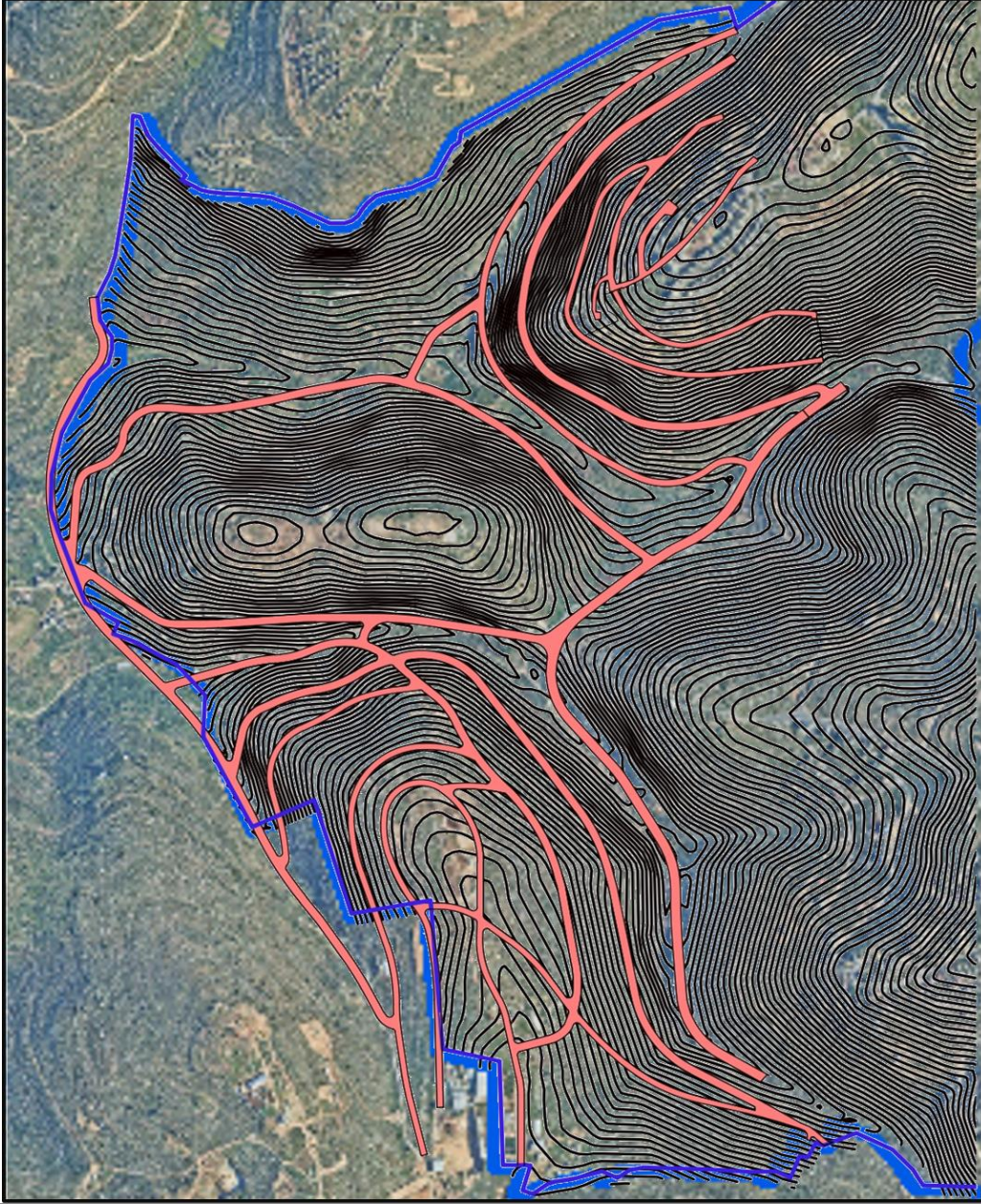
خريطة 46 : فكرة الشوارع في منطقة المشروع



المصدر: الباحثة، 2022

وتوضح الخريطة التالية (47) شبكة الشوارع المقترحة حسب خطوط الكنتور والطوبوغرافيا، كما تنوعت عروض الشوارع مثل 16، 18، 20، 24، 32، مع وجود شوارع تم تصميمها حسب الشوارع المصادق عليها بالمخطط الهيكلي الحالي.

خريطة 47 : الشوارع المقترحة في منطقة المشروع



المصدر: الباحثة، 2022

كما تم حساب المساحة المطلوبة للخدمات العامة في المنطقة حسب عدد السكان فتم ايجاد الخدمات اللازمة وعددها والمساحة المطلوبة لكل منها فكانت المساحة الكلية المطلوبة 146.4 دونم ، كما هو موضح بالجدول التالي.

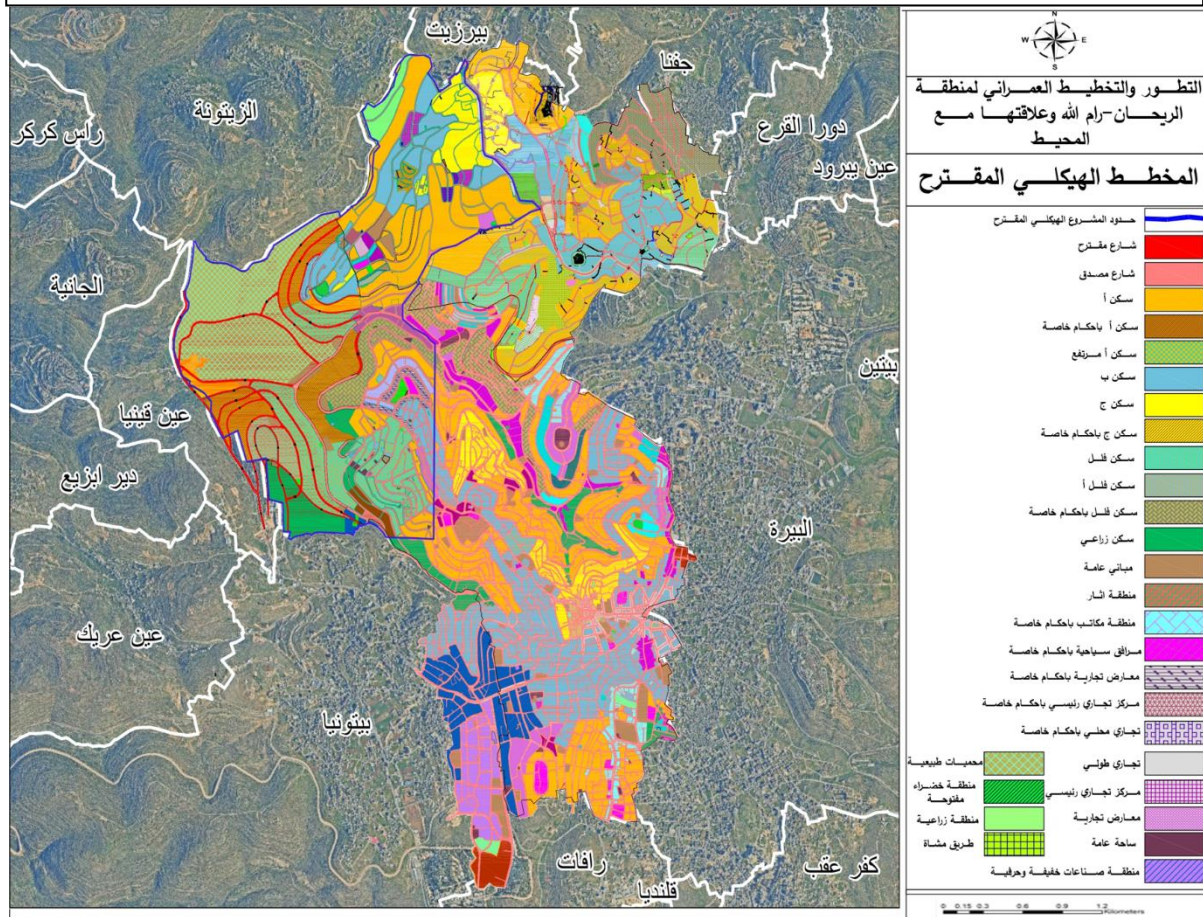
الخدمة	العدد	المساحة / دونم	المساحة الكلية / دونم
رياض اطفال	35	0.5	17.5
مدرسة اساسية	12	3	36
مدرسة ثانوية	4	6	24
مركز رعاية صحية اولية	4	1	4
مسجد محلي	23	1.5	34.5
مسجد جامع	4	6	24
مركز شرطة محلي	4	0.6	2.4
مركز دفاع مدني	2	2	4

جدول (8):الخدمات اللازمة للمنطقة

5.3 المخرج النهائي

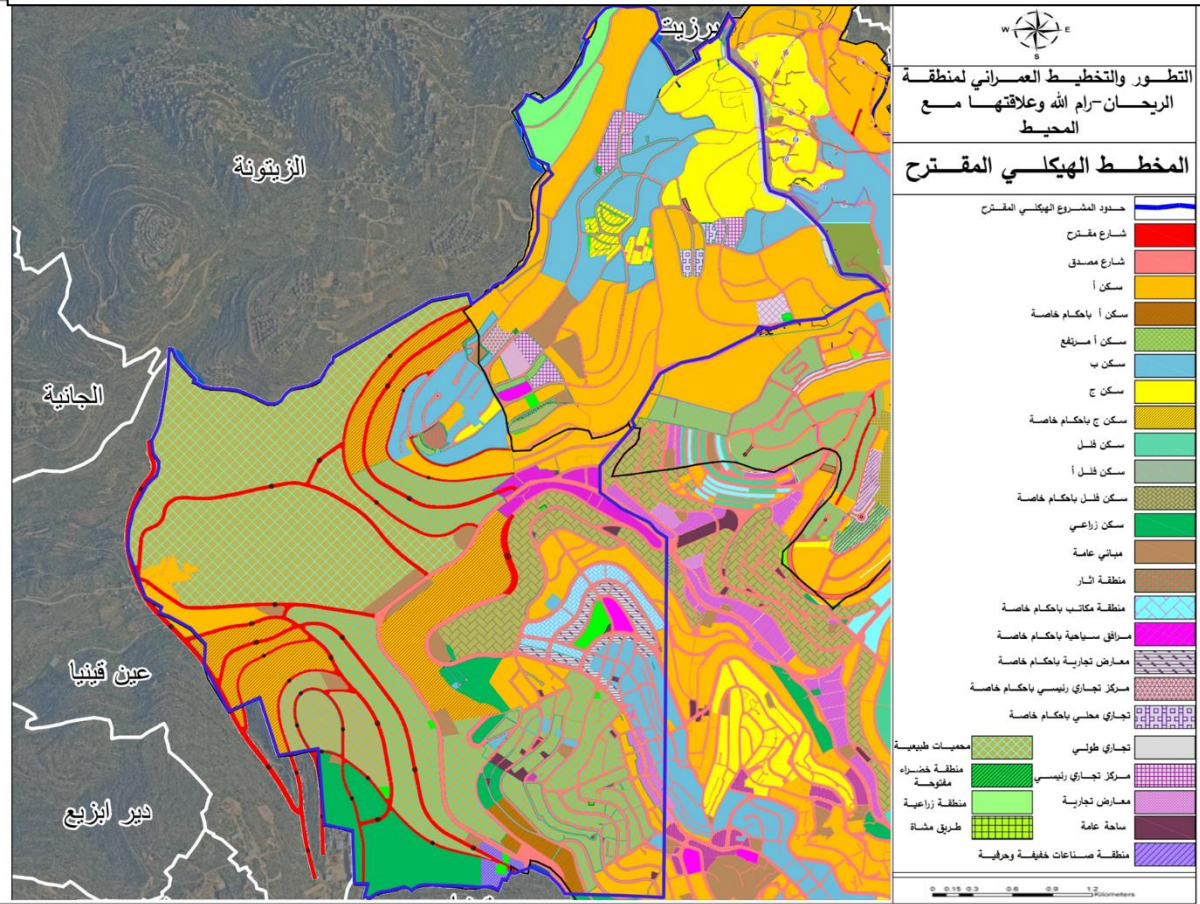
تم الخروج بالمخطط الهيكلي بحيث يخدم المنطقة من ناحية الاستخدامات ويتوافق مع خصائص المنطقة، والتكامل مع المخططات الهيكلية القائمة، من دون اجراء الكثير من التعديلات على المخططات القائمة وهذا ما تم توضيحه بالخريطين (48) و(49)، بحيث أن الاستخدامات المقترحة تدعم وجود كثافة سكنية قليلة في المنطقة مع وجود منطقة تم تصنيفها على أنها محميات في المناطق التي كانت مصنفة تنوع حيوي ومحميات ومناطق تراث ثقافي، بالإضافة الى استخدامات اخرى كما هو موضح في الجدول التالي.

خريطة 48 : المخطط الهيكلي المقترح



المصدر: الباحثة، 2022

خريطة 49 : المخطط الهيكلي المقترح



المصدر: الباحثة، 2022

	الارتداد			الحد الأدنى للمساحة	النسبة البنائية	عدد الطوابق	الاستخدام
	جانبى	خلفى	أمامى				
نظام البناء	4	5	5	2م1000	%36	5	سكن أ
	3	4	5	2م750	%42	5	سكن ب
	0.5	5	5	2م700	%30	3	سكن فلل
	4	5	5	2م500	%48	3	سكن فلل أ (بأحكام خاصة 1)
متدرج	4	5	5	2م1000	%36	2	سكن أ بأحكام خاصة
	4	5	5	2م500	%36	3	سكن فلل بأحكام خاصة 2
نظام البناء	5	5	5	2م1000	%25	3	سكن زراعي

جدول (9): أحكام التنظيم والبناء للاستخدامات المقترحة

تم بحمد الله

ريان أبوعيشة

المراجع

المراجع العربية

- خضر، نهاد، 2004، التطور العمراني للتجمعات الواقعة جنوب محافظة جنين واقتراح إقامة مركز خدمات مشترك، رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.
- جودة، حسنين، كتاب قواعد الجغرافيا العامة الطبيعية والبشرية -al-
<https://al-maktaba.org/book/12054/554>
- الأصفر، احمد، 2022، جامعة الأمة العربية،
https://www.arabnationleague.com/a_web/one_sub.php?id=1615
- ابن خلدون، عبد الرحمن بن محمد، 1960، المقدمة: "كتاب العبر، وديوان المبتدأ والخبر في أيام العرب والعجم والبربر، ومن عاصرهم من ذوي السلطان الأكبر".
- عبد الجبار، نبيل، 2007، تاريخ الفكر الاجتماعي.
- باستيفيا، سفتيلانا، 1986، العمران البشري في مقدمة ابن خلدون.
- صلاح، علاء، 2006، خصائص التحضر وعلاقتها بالتطور العمراني والنمو الاقتصادي "دراسة تحليلية لمدينة نابلس"، رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.
- حمدان، جمال، جغرافية المدن، القاهرة.
- الحلايقة، غادة، نشأة المدن وتطورها، موضوع، 2018،
<https://mawdoo3.com/>
- موقع الجغرافيا التطبيقية، المدينة، تعريفها ومفهومها وخصائصها
https://www.geopratique.com/2014/12/blog-post_4.html
- صالحة، رائد أحمد، محاضرات في جغرافية العمران، GEOGRAPHY OF SETTLEMENT،
الجامعة الإسلامية، كلية الآداب، قسم الجغرافيا.
- صالح، محمود، 2019، موقع أجيب <https://ujeeb.com/>
- صالح، اياد، 2009، اتجاهات التطور العمراني في مدينة طوباس، رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.
- صبح، ربا، 2009، المناطق العشوائية وأثرها على التطوير الحضري في المدن الفلسطينية، رسالة ماجستير في هندسة التخطيط والتصميم العمراني، جامعة بيرزيت، رام الله.
- ابو حسان، صالح، 2004، المخططات التنظيمية وواقع استعمالات الأراضي في مدينة دورا (محافظة الخليل)، رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.
- وزارة الحكم المحلي الفلسطيني، 2013، دليل التخطيط العمراني، رام الله.

- الجياشي، يحيى، 2021، النمو الحضري وأثره في اتجاهات التوسع العمراني في مدينة السماوة.
- خليل، علي، 2005، اتجاهات التطور العمراني في ضواحي غرب نابلس والعلاقات المكانية، رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.
- حجاب، فرج، 2001، اتجاهات التطور العمراني في إقليم شرق نابلس، رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.
- مستويات ومراحل التخطيط العمراني، موقع درر العراق.
- بوزغاية باية، 2016، توسع المجال الحضري ومشروعات التنمية المستدامة "مدينة بسكرة"، جامعة محمد خيضر.
- عودة، ديانا، 2019، منطقة بيت لحم الحضرية، مشروع تخرج في قسم هندسة التخطيط العمراني، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.
- ادريخ، مجد، 2005، استراتيجيات وسياسات التخطيط المستدام والمتكامل لاستخدامات الأراضي والمواصلات في مدينة نابلس، رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.
- جوابرة، زياد، 2001، اتجاهات التطور العمراني في بلدة عصيرة الشمالية في ضوء العلاقة الإقليمية بالتجمعات السكانية المحيطة، رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.
- علام، أحمد، 1998، تخطيط المدن، مكتبة الانجلو المصرية، القاهرة
- الخطيب، محمد، 2003، اتجاهات التخطيط والتطور العمستقبلي لبلدتي العيزرية وأبو ديس، رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.
- عناني، معتم، 2006، التخطيط لتطوير إقليم الشعراوية وتنميته في شمال محافظة طولكرم، رسالة ماجستير في التخطيط الحضري والإقليمي، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.
- علاء العيشي وآخرون، نظريات تخطيط المدن .
- عثمان، محمد، 2019، تخطيط وتصميم ضاحية سكنية غرب نابلس، مشروع تخرج في هندسة التخطيط العمراني، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.
- Derasaty. (n.d). تصنيف المدن. Retrieved December 9, 2022, from <https://derasaty.net/lesson/1908> تصنيف_المدن
- برنامج مستقبل المدن السعودية، الرؤية العمرانية الشاملة لحاضرة الدمام، وزارة الشؤون البلدية والقروية، ١٤٤٠ هـ.

- خضر، منير، 2018، تخطيط وتطوير المناطق المحيطة بالجامعات (منطقة الجامعة العربية الأمريكية _ شرق محافظة جنين)، مشروع تخرج في هندسة التخطيط العمراني، جامعة النجاح الوطنية، نابلس.

المراجع الإنجليزية

- J. H. Lowry, 1979, World City Growth, Harber & Ros, London.
- Burton Hamfelt Architecture stedebouw prototypes, oevertZaaijer Architecture en stedebouw: Campus City Project “ the start-up campus and the new education of things”,2013.