

دور التخطيط العمراني في تعزيز التنمية الاقتصادية
لقطاع التجارة المحلية في الحاضرة (رام الله، البيرة
وبيتونيا) _ الضفة الغربية

إعداد

هناء نظمي محمد صعابنه

إشراف

د. علي عبد الحميد

قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في هندسة التخطيط الحضري والإقليمي بكلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

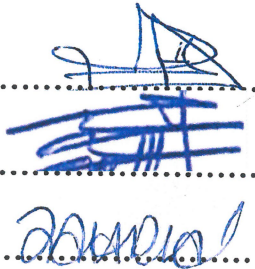
دور التخطيط العمراني في تعزيز التنمية الاقتصادية لقطاع
التجارة المحلية في الحاضرة (رام الله، البيرة وبيتونيا) -
الضفة الغربية

إعداد

هناك نظمي محمد صعبانه

نوقشت هذه الأطروحة بتاريخ 20 / 2 / 2021 وأجيزت

التوقيع



أعضاء لجنة المناقشة

- د. علي عبد الحميد / مشرفاً ورئيساً
- د. عزام الحجوج / ممتحناً خارجياً
- د. زهراء زاوي / ممتحناً داخلياً

الإهداء

إلى من ليس لي في الوجود سواه

إلى الله

وفاء بنذر، وإقرار بفضل، ورجاء بحب، وإحياء لأمل

إلى من لا أستطيع أن أوفي بحقهما رمزاً للوفاء ومنهلاً للعطاء

إلى من اكتنزت نفسي بأخلاقهما، فعشت بوحى منهما وسأبقى إلى ما شاء الله

إلى ركني محبتي ورفعتي ونبضي وضميري

أمي وأبي

أطال الله عمرهما وأجزل ثوابهما

إلى الذين أحاطوني بالعون والحب والدعاء

إلى الذين أمدوني بطموح لا يدانيه طموح

إخواني وأخواتي

إلى كل من أعانني على إنجاز هذا البحث

إلى هؤلاء جميعاً، أهدي هذا العمل المتواضع

شكر وتقدير

(من لم يشكر الناس لا يشكر الله)

الحمد لله عز وجل على عظيم نعمته وفضله على أن يسر لي إتمام هذا العمل، الذي أقدمه وأنا راجياً من الله العليّ القدير أن يجعله في ميزان حسناتي خالصاً لوجهه الكريم ويتقبله مني، وأن تجد فيه أمتي ما ينفعها ويصلح من أحوالها.

ومن ثم أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من قدم لي يد العون لإنجاز هذه الدراسة بالشكل

المطلوب ولاسيما طاقم التدريس في قسم التخطيط الحضري والإقليمي، وخص بالذكر الدكتور علي عبد الحميد رئيس قسم التخطيط الحضري والإقليمي، على ما قدمه لي من نصح وتوجيه وإشراف، وكل ما بذله من أجل إتمام هذه الرسالة بالشكل اللائق، وإلى أعضاء لجنة المناقشة الأفاضل.

كما أتقدم بالشكر والتقدير إلى بلديات رام الله، البيرة وبيتونيا وموظفيهما وخص بالذكر المهندسة خولة الطويل منسقة وحدة التعاون المشترك في بلديات رام الله والبيرة وبيتونيا الذين قدموا لي كل العون والمساعدة على اتمام هذه الدراسة.

وأشكر كل من ساعدني وشجعني وقدم لي العون على انجاز هذه الدراسة.

الإقرار

أنا الموقع/ة أدناه، مقدم/ة الرسالة التي تحمل العنوان:

دور التخطيط العمراني في تعزيز التنمية الاقتصادية لقطاع التجارة المحلية في الحاضرة (رام الله، البيرة وبيتونيا) _ الضفة الغربية

أقر بأن ما اشتملت عليه هذه الرسالة إنما هي نتاج جهدي الخاص، باستثناء ما تمت الإشارة إليه حيثما ورد، وأن هذه الرسالة ككل، أو أي جزء منها لم يقدم من قبل لنيل أية درجة أو لقب علمي أو بحثي لدى أية مؤسسة تعليمية أو بحثية أخرى.

Declaration

The work provided in this thesis, unless otherwise referenced is the researcher's own work, and has not been submitted elsewhere for any other degree or qualification.

Student's name:

اسم الطالب: هناء نظمي محمد صعابنه

Signature:

التوقيع: 

Date:

التاريخ: 20/2/2021

فهرس المحتويات

| | |
|----|--|
| ج | الإهداء..... |
| د | شكر وتقدير..... |
| هـ | الإقرار..... |
| و | فهرس المحتويات..... |
| ك | فهرس الجداول..... |
| ي | فهرس الأشكال والخرائط..... |
| ل | الملخص..... |
| 1 | الفصل الأول: الإطار العام للدراسة..... |
| 1 | 1.1 مقدمة..... |
| 3 | 1.2 مشكلة الدراسة..... |
| 4 | 1.3 أهمية ومبررات الدراسة..... |
| 4 | 1.4 أهداف الدراسة..... |
| 5 | 1.5 منهجية الدراسة..... |
| 7 | 1.6 مصادر المعلومات..... |
| 7 | 1.7 محتويات الدراسة..... |
| 8 | 1.8 الدراسات السابقة..... |
| 16 | الفصل الثاني: الإطار النظري والمفاهيمي..... |
| 16 | 2.1 مقدمة..... |
| 16 | 2.2 التخطيط العمراني..... |
| 16 | 2.2.1 مفهوم التخطيط العمراني ومكوناته وأهدافه..... |

| | |
|----|--|
| 19 | 2.2.2 تطور محتوى التخطيط العمراني |
| 21 | 2.2.3 منهجية التخطيط العمراني |
| 22 | 2.3 التخطيط الإستراتيجي |
| 22 | 2.3.1 مفهوم التخطيط الاستراتيجي |
| 23 | 2.3.2 عناصر التخطيط الإستراتيجي |
| 23 | 2.3.3 عملية التخطيط الإستراتيجي |
| 24 | 2.3.4 مخرجات عملية التخطيط الإستراتيجي |
| 24 | 2.4 التخطيط التنموي الاستراتيجي |
| 25 | 2.4.1 مفهوم التخطيط التنموي الإستراتيجي |
| 26 | 2.5 التنمية العمرانية الإستراتيجية |
| 26 | 2.6 الفرق بين التخطيط الهيكلي والتخطيط التنموي الاستراتيجي |
| 28 | 2.7 التنمية الاقتصادية |
| 28 | 2.7.1 تعرف التنمية الاقتصادية |
| 29 | 2.7.2 التحديات التي تواجه التنمية الاقتصادية |
| 29 | 2.7.3 أهمية القطاع التجاري في التنمية الاقتصادية |
| 31 | 2.8 تخطيط المناطق التجارية |
| 31 | 2.8.1 انواع السلع والخدمات التجارية |
| 32 | 2.8.2 مستويات الخدمات التجارية |
| 33 | 2.8.3 نطاق خدمة المراكز التجارية |
| 34 | 2.8.4 المعايير التخطيطية للخدمات التجارية |
| 37 | 2.9 متطلبات نجاح خطة تنمية الاقتصاد المحلي |

| | |
|----|---|
| 39 | الفصل الثالث: دراسة الوضع الحالي لمنطقة الدراسة (رام الله، البيرة، بيتونيا) |
| 39 | 3.1 لمحة عامة (رام الله، البيرة، وبيتونيا) |
| 40 | 3.2 الوضع الإقليمي في منطقة الدراسة |
| 41 | 3.3 السكان والديمغرافيا |
| 42 | 3.3.1 مدينة رام الله |
| 46 | 3.3.2 مدينة البيرة |
| 49 | 3.3.3 مدينة بيتونيا |
| 52 | 3.4 التطور العمراني ضمن منطقة الدراسة |
| 54 | 3.5 استخدامات الأراضي حسب المخطط الهيكلي لتجمعات منطقة الدراسة |
| 54 | 3.5.1 استخدامات الأراضي لمدينة رام الله |
| 58 | 3.5.2 استخدامات الأراضي لمدينة البيرة حسب المخطط الهيكلي |
| 61 | 3.5.3 استخدامات الأراضي الحالية لمدينة بيتونيا |
| 66 | 3.6 الاقتصاد المحلي في رام الله والبيرة وبيتونيا |
| 71 | 3.7 ملخص الخطط الإستراتيجية وخطط التنمية الاقتصادية المحلية لمنطقة الدراسة |
| 73 | 1. تسليط الضوء على الجهود الحالية والمستقبلية لتطوير واقع الاقتصاد المحلي |
| 75 | الفصل الرابع: العلاقة المتبادلة بين الخطط التنموية الإستراتيجية المحلية والتخطيط العمراني |
| 75 | 4.1 مقدمة |
| 76 | 4.2 الأهداف المنبثقة عن الخطط التنموية الإستراتيجية المحلية |
| 76 | 4.2.1 الرؤى التنموية الإستراتيجية المحلية لتجمعات منطقة الدراسة |
| | 4.2.2 الأهداف القطاعية المحلية ذات الأهمية المكانية و التأثير على القطاع الاقتصادي التجاري |
| 76 | للتجمعات الثلاثه كما وردت في الخطط الإستراتيجية |

| | |
|--|-----|
| 4.3 الأهداف التتموية المنبقة عن التقييمات القطاعية ذات التأثير على القطاع الاقتصادي التجاري..... | 77 |
| 4.4 بدائل التتمية..... | 80 |
| 4.4.1 البديل الأول: رام الله البيرة بيتونيا منطقة جذب اقتصادي تجاري ضمن معايير تعتمد اللامركزية وتحافظ على البيئة في منطقة التخطيط " | 81 |
| 4.4.2 بديل الثاني: رام الله البيرة بيتونيا مركز إقليمي تجاري خدماتي مميز و اقليم جاذب للاستثمار " | 89 |
| 4.5 تقييم البدائل التتموية..... | 96 |
| الفصل الخامس: النتائج والتوصيات..... | 100 |
| النتائج..... | 100 |
| التوصيات..... | 101 |
| المصادر والمراجع..... | 104 |
| B..... Abstract | |

فهرس الجداول

- جدول (1): الدراسات السابقة 9
- جدول (2) الفرق بين التخطيط التتموي الإستراتيجي والتخطيط العمراني 27
- جدول (3) نطاق خدمة ووسيلة الوصول للمراكز التجارية المختلفة حسب مستوياتها التخطيطية 34
- جدول (4) المعايير التخطيطية للخدمات التجارية للمجاورة السكنية 34
- جدول (5) لمعايير التخطيطية للخدمات التجارية في الحي السكني 35
- جدول (6) المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في مركز المدينة 36
- جدول (8) تطور عدد سكان مدينة رام الله (1922-2021) 43
- جدول (9) تطور معدل النمو السكاني لمدينة رام الله (1922-2021) 44
- جدول رقم (10) تطور الكثافة السكانية لمدينة رام الله (2007-2021) 45
- جدول (12) تطور معدل النمو السكاني لمدينة البيرة (1922-2021) 47
- جدول (13) تطور الكثافة السكانية لمدينة البيرة (2007-2021) 48
- جدول (14) تطور عدد سكان مدينة بيتونيا (1922-2021) 49
- جدول (15) تطور معدل النمو السكاني لمدينة بيتونيا (1922-2021) 50
- جدول (16) تطور الكثافة السكانية لمدينة بيتونيا (2007-2021) 51
- جدول (17) جدول استخدامات الأراضي داخل هيكل مدينة رام الله 57
- جدول (18) جدول استخدامات الأراضي حسب المخطط الهيكلي لمدينة البيرة 60
- جدول (19) استخدامات الأراضي حسب مخطط هيكل بيتونيا 63
- جدول (20) جدول استخدامات الأراضي المصدقة ضمن منطقة التخطيط المشتركة 64
- جدول (21) عدد المنشآت والعاملين مدن رام الله والبيرة وبيتونيا للأعوام (1997-2007-2017) .. 67
- جدول (22) مساحة و نسبة الاستعمالات التجارية المقترحة من المخططات الهيكلية لمنطقة التخطيط . 87

فهرس الاشكال والخرائط

- شكل(1): خطة الدراسة.....6
- شكل (2) منهجية التخطيط العمراني 22
- خريطة (1) التجمعات بالقرب من منطقة الدراسة. (الدباغ،1991) 39
- جدول(7) مساحات التجمعات بحسب الحوض الطبيعي/ التسوية وتقسيمها بحسب حدود صلاحيات السلطة الوطنية الفلسطينية..... 40
- خريطة (2) خريطة الوضع الإقليمي في منطقة الدراسة 41
- شكل (3) تطور معدل النمو السكاني لمدينة رام الله (1922-2018) 44
- شكل (4) تطور معدل النمو السكاني لمدينة البيرة (1922 - 2018)..... 48
- شكل (5) تطور معدل النمو السكاني لمدينة بيتونيا (1922 - 2018) 50
- خريطة (3) السكان والديمغرافيا مع القطاع التجاري 52
- خريطة (4) هيكلية ونمط التجمعات 54
- خريطة (5) مخطط استخدامات الاراضي لمدينة رام الله. 57
- خريطة (6) القطاع التجاري مع استخدامات الأراضي الحالية لمدينة البيرة..... 60
- خريطة (7) القطاع التجاري مع استخدامات الأراضي الحالية لمدينة بيتونيا 63
- خريطة (8) القطاع التجاري مع استخدامات الأراضي الحالية في منطقة التخطيط المشترك 66
- شكل (6) توزيع قطاعات العمل في رام الله، البيرة وبيتونيا لعام 2018..... 68
- خريطة (9) : الاقتصاد المحلي في منطقة التخطيط المشترك..... 71
- خريطة (10) البديل الأول لتنمية القطاع التجاري في منطقة التخطيط..... 88
- خريطة (11) البديل الثاني لتنمية القطاع التجاري في منطقة التخطيط..... 95

دور التخطيط العمراني في تعزيز التنمية الاقتصادية لقطاع التجارة المحلية في الحاضرة: رام الله، البيرة وبيتونيا / محافظة رام الله والبيرة_ الضفة الغربية

إعداد

هناء نظمي محمد صعابنه

إشراف

د. علي عبد الحميد

الملخص

إن التخطيط العمراني يأخذ بالاعتبار الحاجات والإشكالات الناجمة عن ديناميكية المجتمع وتطوره، مستنداً على دراسات تهتم بواقع المدينة وحاضرها والعوامل المؤثرة فيها وبلوغ مستقبل أفضل وتحقيق متطلبات التنمية، حيث تعمل على ترجمة السياسات المتعلقة بالخدمات والنشاطات الاقتصادية والاجتماعية وتحويلها إلى مشروعات تعنى بالأولوية الوطنية، الإقليمية والمحلية.

جاءت هذه الدراسة لبيان واقع وأثر التخطيط العمراني في الحاضرة (رام الله، البيرة وبيتونيا) على التنمية الاقتصادية المحلية بمكوناتها التجاري، ودوره في تعزيزها من خلال ربط المخططات الهيكلية بالخطط التنموية الإستراتيجية للتوصل الى التنمية الاقتصادية المحلية.

تم اختيار منطقة الدراسة الحاضرة (رام الله، البيرة وبيتونيا) نظراً لأنها تحتل مكانة مميزة فلسطينياً وكونها منطقة صنع القرار الفلسطيني، وتعد مركزاً خدمتياً إقليمياً لمحافظة رام الله والبيرة ولباقي محافظات الضفة الغربية الأخرى و نقطة عبور بين هذه المحافظات، و تم التركيز خلال هذه الدراسة على الجانب الاقتصادي التجاري فيها نظراً لان نسبة القطاع التجاري بهذه الحاضرة 50% من بين القطاعات الاقتصادية الأخرى، و لكن يعاني قطاع التجارة من تأثير المشاكل الاخرى عليه ومنها قلة الوعي بأهمية التخطيط التنموي الإستراتيجي، قلة الدعم بنوعيه الداخلي والخارجي ووجود الكثير من التعارضات في تداخلات استخدامات الأراضي مع رؤية المنطقة وكل ذلك يؤثر سلباً وبشكل كبير على تحقيق التنمية الاقتصادية المحلية بمكوناتها التجاري، ولمعالجة المشكلات المذكورة ولتعزيز دور التخطيط العمراني في تحقيق التنمية الاقتصادية بالشكل الصحيح والمطلوب أوصت الدراسة

بالعديد من التوصيات، أهمها: الأخذ برؤى مناطق الحاضرة لتعزيز التكاملية بين المدن والنهوض بالمنطقة نحو كل ما هو أفضل والعمل على تحسين ربط التخطيط التنموي الإستراتيجي بالمخططات الهيكلية بطريقة أكثر شمولية ودقة، وتم اقتراح بديلان لمنطقة الدراسة، الأول كان رام الله البيرة بيتونيا منطقة جذب اقتصادي تجاري ضمن معايير تعتمد اللامركزية وتحافظ على البيئة في المنطقة أما الثاني رام الله البيرة بيتونيا مركز إقليمي تجاري مميز و اقليم جاذب للاستثمار، مع تحديد ضوابط تخطيطية يعمل بموجبها عند استحداث التغييرات.

الفصل الأول

الإطار العام للدراسة

1.1 مقدمة

يعتبر التخطيط العمراني من المرتكزات المهمة في أساليب التطور والتقدم في الدول، والدول النامية من أحوج الدول إلى انتهاج مثل هذه الأساليب لتطوير اقتصادها وتنمية مواردها بهدف رفع مستوى المعيشة وتحسين ظروف شعوبها، حيث أصبحت قضية التنمية الاقتصادية تحتل مكان الصدارة في هذا العصر كأهم وأصعب مشكلة تعاني منها، وأخذت تبحث عن الطرق لتغير واقعها الداكن فوجدت في أسلوب التخطيط العمراني ضالتها المنشودة لدفع المجتمع إلى الأمام. (الديدي، 2002)

عند تنمية أي بلد يجب تحديد المعالم الإستراتيجية التي تتناسب مع خصائص الاقتصاد المراد تنميته حيث يجب أن تكون التنمية كفيلة بالتغلب على المشاكل الاقتصادية والاجتماعية وخلق بيئة صالحة للنمو الاقتصادي السليم، لكن تختلف عملية التنمية الاقتصادية من بلد لآخر وذلك بحسب ظروفه التي يمكن أن تساعده على تحقيقها او تعيقه عن ذلك، ولفلسطين خصائص وظروف اقتصادية يجب ان تأخذ بالاعتبار في عملية التنمية لها. (الآغا، 2010)، (قسيس، 2014)

يعتبر التخطيط للتنمية الاقتصادية المحلية من الأمور الواجب التركيز عليها في واقعنا الفلسطيني نظراً لوجود الاحتلال وسيطرته على معظم الموارد الطبيعية والثقافية التي يمكن أن تكون مصدراً لدعم الاقتصاد المحلي، وهذا من خلال ابتكار برامج إستراتيجية ومشاريع تساهم في رفع الاستثمار الفلسطيني والتخطيط للمحافظة على الأراضي وحمايتها من الاستيطان وتمكين المجتمعات نحو الاستغلال الأمثل للموارد المتاحة.

ويعمل التخطيط على تنظيم عملية تقديم الخدمات للمواطنين، ولذلك فقد قامت وزارة الحكم المحلي بوضع منهجية موحدة لتنفيذ عملية التخطيط التنموي الاستراتيجي في البلدات الفلسطينية، والتي تعتمد على تطوير قدرات الهيئات المحلية والمجتمع المحلي للقيام بتنفيذ عملية التخطيط ضمن رؤية وأهداف إستراتيجية واضحة تتسم بالواقعية آخذة بعين الاعتبار نقاط القوة والضعف والفرص والتحديات في المجتمع المحلي. (التميمي، 2013)

وبشكل عام فإن إحداهن تنمية اقتصادية محلية في مجتمعنا الفلسطيني بقيادة الهيئات المحلية، لا بد أن يتسم بالمفهوم التنموي بعيداً عن الحلول السريعة ومتجاوزاً كل الصعوبات ومحافظاً على الهوية الفلسطينية الأصلية، وأيضاً لا بد من توافر العديد من المقومات منها واقعية التخطيط، القدرة والكفاءة على تخطيط وتنفيذ ومتابعة وتقييم الخطط الموضوعية وربطها بالمخططات الهيكلية، مشاركة فاعلة للمجتمع المحلي لتحديد قضاياها وأولوياته، تبني وتطبيق مبادئ الحكم والإدارة الرشيدة واللامركزية، الالتزام الحقيقي من قبل الهيئات المحلية والأطراف ذات العلاقة في تنفيذ الخطط الموضوعية، المتابعة والمراجعة والتحديث وبشكل دوري للخطط آخذة بعين الاعتبار المستجدات والأوضاع المتغيرة التي تدعم وتساند تحقيق التنمية المنشودة وبالتالي فإن دور الهيئات المحلية لا يقتصر فقط على توفير خدمات البنية التحتية اللازمة للتنمية الاقتصادية بل شريك فعلي في التخطيط للتنمية. (القيق، 2015)، (التميمي، 2013)

وبرهنت الدراسات المختلفة بأن تحقيق التنمية الاقتصادية المحلية يعتمد وبشكل كبير على الشراكة الحقيقية والتكاملية بين الهيئات المحلية والقطاع الخاص، فمن طرفها تقوم الهيئات المحلية بتحديد القطاعات التي لا بد من توجيه الاستثمارات لها، ومن الطرف الآخر يقوم القطاع الخاص بتنفيذ نشاطاته الاقتصادية في المجتمع المحلي، ولكن يبقى التساؤل هنا هو كيفية إيجاد صيغة متوازنة للعمل بهذه الشراكات، وكيفية تنفيذها بالتوازن مع الخطط الاستراتيجية والمخططات الهيكلية لتحقيق تنمية اقتصادية فعالة.

وحيث تناولت هذه الدراسة الخطط التنموية الإستراتيجية وخطط التنمية الاقتصادية المحلية والمخططات الهيكلية لكل من رام الله، البيرة وبيتونيا، وتحليلهما ومحاولة الربط بينهما من خلال المقارنة بين المشاريع والأهداف التي حددتها الخطط التنموية الإستراتيجية، وما يتيح المخطط العمراني لتمكين تنفيذ هذه الخطط من تخصيص الفضاءات اللازمة لهذه المشاريع وتحديد مواقعها ومساحاتها بما يتلاءم مع متطلباتها لضمان اكتمال مخرجات تطبيق هذه الخطط التنموية وتكاملها مع المخططات العمرانية بطريقة يساهم في تعزيز التنمية الاقتصادية المحلية.

1.2 مشكلة الدراسة

واجهت العملية التخطيطية في فلسطين الكثير من المعوقات والمحددات وأهمها الاحتلال، فكانت عملية التخطيط لا تأخذ بالحسبان احتياجات سكان المنطقة ولا طبيعة المنطقة. وبالرغم من وفرة المخططات الهيكلية التي أُنجزت للتجمعات الفلسطينية إلا أنها لم تتكامل بالشكل المطلوب مع تنفيذ الخطط التنموية الإستراتيجية ولم تعملا معا على تعزيز العملية التنموية الاقتصادية.

إن المؤسسات الحكومية تلزم نفسها الوضعية مثلما جاءت في المخططات، فأصبحت هناك نظرة للمخطط الهيكلية على أنه غير قادر على تحقيق التنمية الشاملة بالشكل المطلوب، وعدم وجود ربط بين المخطط الهيكلية والخطط التنموية الإستراتيجية كما أن عملية تنفيذ الخطط التنموية الإستراتيجية بناء على المخطط الهيكلية فقط هي عملية صعبة لذلك وجهت عدة انتقادات للمخطط Campbell, (2000)، منها أن المخطط الهيكلية يظهر مواقع البنية التحتية إلا أنه لا يوضح المعايير التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار أو أولويات ومراحل التنفيذ، ولا يقدم تقديرات لتكلفة عملية التنمية التي يقترحها أو كيف يمكن تمويل البنية التحتية، لذا لا يمكن الحكم على المخطط الهيكلية بأنه ماليا معقول لأنه لا يضع أولويات للتنفيذ.

وعليه يمكن تلخيص مشاكل الدراسة في الاسئلة التالية:

ما هو دور التخطيط العمراني في التنمية الاقتصادية المحلية بشكل عام وبمكونها التجاري بشكل خاص؟

ما هي العلاقة والتداخل بين التخطيط الاستراتيجي والمخطط الهيكلية في التجمعات؟

من يأتي اولا التخطيط التنموي الاستراتيجي ام التخطيط الهيكلية المكاني؟

ما هي العلاقة بين المخططات الهيكلية والخطط الإستراتيجية ودورها في تعزيز التنمية الاقتصادية المحلية؟

وكيف نعمل على تعزيز القطاع التجاري ليساهم في تعزيز التنمية الاقتصادية والعمرانية المحلية؟

1.3 أهمية ومبررات الدراسة

1. تنبثق أهمية الدراسة من أهمية الدور الذي يلعبه التخطيط العمراني في تعزيز التنمية الاقتصادية كما وتكمن في تحديد القيمة العلمية لها وللمجتمع والباحثين وذوي الاختصاص من المخططين، فضلاً عن إضافة جديدة في المجال التخطيطي العمراني والتنموي.
2. تعتبر هذه الدراسة من الدراسات الأولى التي تتناول دور التخطيط العمراني المحلي في تعزيز التنمية الاقتصادية عن طريق الخطط الإستراتيجية والتي تعتبر أداة في تحقيق التنمية الشاملة.
3. في ظل التطور الاقتصادي في العالم يستحق موضوع النشاط الاقتصادي التجاري أهمية خاصة بالدراسة والتحليل والتفسير لتوفير معلومات تفيد المعنيين في اتخاذ القرارات التخطيطية المناسبة.
4. تكمن أهمية الدراسة أيضاً بأنها تهيأ المعلومات والبيانات المناسبة عن التوزيع المكاني لاستخدامات الأرض التجارية في الحاضرة (رام الله، البيرة وبيتونيا) كون أن التجارة ذاتها أداة مهمة من أدوات التنمية الاقتصادية.
5. تفتقر المنطقة للدراسات الخاصة بمجال التخطيط العمراني والتنمية الاقتصادية وبالأخص التجارية حيث يمكن أن تكون إضافة جديدة في هذا المجال.
6. تساهم الدراسة في تحسين عملية التخطيط التنموي الإستراتيجي وآليات تنفيذه وربطه وتكامله مع المخططات الهيكلية.

1.4 اهداف الدراسة

- سعت هذه الدراسة بشكل رئيسي لتحليل العلاقة المتبادلة بين التخطيط العمراني والتنمية الاقتصادية في الحاضرة (رام الله والبيرة وبيتونيا). حيث أن عملية التخطيط للتنمية الاقتصادية المحلية تبدأ ببلورة إستراتيجية لها، تهدف إلى إعداد نموذج لخطة تنموية اقتصادية محلية ترتبط بالمخططات العمرانية، بهدف تحقيق نمو اقتصادي وتظهر مدى قدرة التخطيط العمراني على ملائمة الخطة التنموية مع المخططات والأهداف. وكما تسعى الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية:
1. دراسة الواقع الاقتصادي والعمراني الحالي للمدن (رام الله، البيرة وبيتونيا).

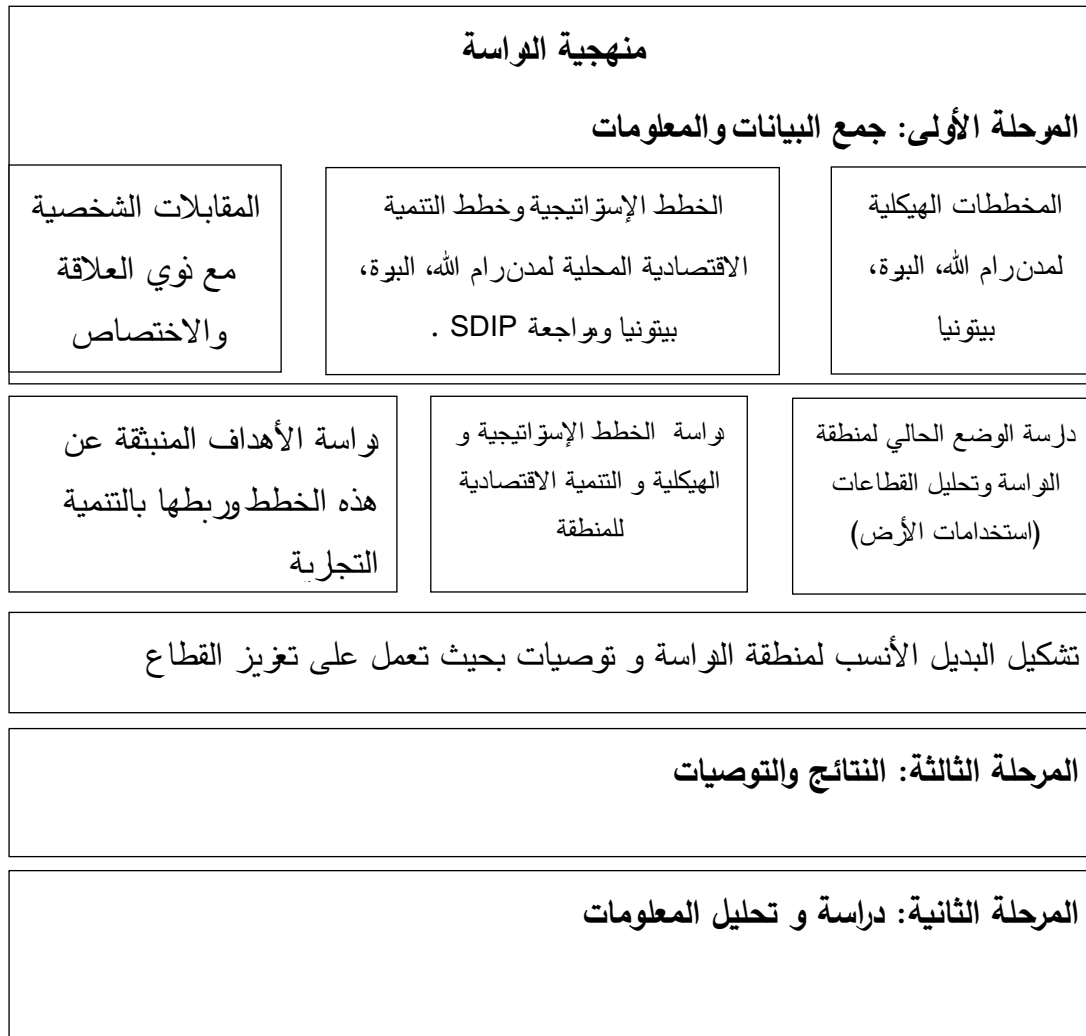
2. مراجعة المخططات الهيكلية والخطط الإستراتيجية للمدن في منطقة الدراسة ودراسة العلاقة المتبادلة بينها.
3. دراسة القطاعات المختلفة في منطقة الدراسة وتحليلها وتحديد نقاط الضعف، التحديات، الفرص، نقاط القوة والأولويات.
4. دراسة متطلبات واحتياجات المنطقة التطويرية.
5. محاولة إيجاد الحلول والبدائل المناسبة في منطقة الدراسة.
6. التعريف بدور القطاع التجاري في إحداث التنمية الاقتصادية والتخطيط له ووضع تصورات مستقبلية لاحتياجات منطقة الدراسة الفعلية.
7. اقتراح توصيات ملائمة لرفع مستوى المخططات الهيكلية والاستراتيجية العمرانية وزيادة مدى تعزيزها للتنمية المحلية بالشكل العام والاقتصادية التجارية بالشكل الخاص.

1.5 منهجية الدراسة

ارتكزت خطة الدراسة على الأطر الأساسية الآتية:

1. الإطار العام والنظري: يتمثل هذا الإطار في دراسة واستعراض أهم المفاهيم ذات العلاقة بموضوع الدراسة كمفهوم التخطيط العمراني والإستراتيجي والمخطط الهيكلي ويضم أيضاً المعلومات النظرية المتعلقة بالتنمية الاقتصادية المحلية والتجارية وقد تم استخدام المنهج التاريخي في هذا الجزء من خلال دراسة الخلفية النظرية لمنطقة الدراسة وذلك بالاستعانة بالكتب ومراجعة الأدبيات السابقة.
2. الإطار المعلوماتي: تشمل الدراسة الميدانية وجمع المعلومات للوضع القائم في منطقة الدراسة في عدة جوانب: الجغرافية، الاقتصادية، العمرانية وغيرها وقد تم استخدام المنهج الوصفي في هذا الجزء عند دراسة ووصف الوضع الحالي لكل من رام الله والبيرة وبيتونيا ووصف استخدامات الأرض والتعرف على كيفية توزيعها بالإضافة إلى معرفة أثرها في تخطيط منطقة الدراسة وعلى التنمية، حيث تم ذلك عن طريق الملاحظة الميدانية والخرائط والصور الجوية كما تم استخدام المنهج النوعي وذلك عن طريق المقابلات الشخصية مع أصحاب العلاقة.

3. الإطار التحليلي والتقييمي والإستنتاجي: تم في هذا الإطار استخدام المنهج التحليلي في عملية تحليل البيانات التي تم تناولها بالمرحلتين السابقتين وربط الإطار النظري بالمعلوماتي، ومن ثم تحليل المعلومات في منطقة الدراسة والتركيز على المعلومات الخاصة بالقطاع التجاري المتمثلة بالأرقام والبيانات والخرائط وتحليل الخطط الإستراتيجية والاقتصادية ومن ثم البدائل وتقييمها واختيار البديل الأمثل لمنطقة الدراسة من خلال استخدام المنهج الاستنتاجي ودراسة مدى تحقيق البديل من أهداف الخطط الإستراتيجية والخطط الاقتصادية المحلية، واختيار البديل الملائم للمنطقة.



شكل(1): خطة الدراسة

1.6 مصادر المعلومات

استندت المعلومات الواردة في هذه الدراسة على المصادر الآتية:

1. المصادر المكتبية: وتشمل الكتب والمراجع ورسائل الماجستير والدكتوراه ذات العلاقة بموضوع الدراسة أو مواضيع مشابهة.
2. المصادر الرسمية: وتشمل التقارير، الخرائط، الدراسات والأبحاث الصادرة عن الجهات الرسمية والحكومات مثل وزارة الحكم المحلي، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، مراكز الأبحاث.
3. المصادر شبه الرسمية: وتشمل التقارير والدراسات والأبحاث الصادرة عن مراكز الدراسات والأبحاث والمنظمات الأهلية والجامعات والهيئات الدولية، مثل البنك الدولي ووحدة التنمية الاقتصادية المحلية وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (UNHABITAT).
4. شبكة الإنترنت: وتشمل مواقع الكترونية تحتوي على العديد من الدراسات والتقارير والأبحاث الصادرة عن جهات متخصصة والرسائل المتعلقة بموضوع الدراسة.
5. مصادر شخصية: وتشمل المعلومات التي قامت الباحثة بجمعها ميدانياً عن طريق المسح الميداني والمقابلات الشخصية التي تم عقدها مع عدة شخصيات اعتبارية من مهندسين وإداريين.

1.7 محتويات الدراسة

تم تقسيم الدراسة إلى خمسة فصول رئيسية، تناول الفصل الأول المقدمة والذي يعرض مقدمة عامة للدراسة من حيث أهميتها ومشكلاتها وأهدافها ومنهجيتها وملخص لبعض الدراسات السابقة التي لها علاقة بموضوع الدراسة.

تناول الفصل الثاني المفاهيم النظرية وتجارب الدول الأخرى في مشاريع التخطيط العمراني بهذا المستوى، حيث تناول مفاهيم عدة كالتخطيط العمراني والتخطيط التنموي الإستراتيجي وخطط التنمية المحلية والخطط الهيكلية والمفاهيم الخاصة بالقطاع التجاري وأهدافها وأهم العناصر التي تحققها ودراسة العلاقة بينهما.

وتضمن الفصل الثالث معلومات كاملة عن منطقة الدراسة بما يخص تقييم القطاعات المحلية والخصائص الجغرافية واستخدامات الأراضي الحالية ودراسة التنمية الاقتصادية المحلية بمنطقة

الدراسة وركز على التجارة باعتبارها أهم أدوات التنمية المحلية وتحليل القطاعات والخطط الإستراتيجية وخطط التنمية الاقتصادية المحلية ودراسة أهم القضايا التنموية ذات الأولوية وذات الأبعاد الاقتصادية والمؤثرات الإيجابية والسلبية ويهتم بدراسة وتحليل الاقتصاد بمنطقة التخطيط المشترك.

أما الفصل الرابع تضمن دراسة التوجهات المستقبلية التخطيطية لمنطقة الدراسة وإظهار العلاقة المتكاملة بين الخطط التنموية الإستراتيجية المحلية والمخططات الهيكلية المكانية ووضع البدائل وتحليلها بصورة علمية وتخطيطية متكاملة، وأخيرا تم في الفصل الخامس استعراض أهم النتائج التي تم التوصل إليها ووضع الاقتراحات والتوصيات لمنطقة الدراسة.

1.8 الدراسات السابقة

تعتبر الحالات الدراسية جزء مهم في البحوث و الدراسات التي تمكننا من فهم موضوع بشكل أعمق وأوسع و الاستفادة منها، ونذكر منها الآتي:

جدول (1): الدراسات السابقة

| الحالة الدراسية | نوع الحالة | الأهداف | المخرجات | مدى الاستفادة منها |
|--|---|--|--|---|
| إستراتيجية تنمية مدينة طوباس، وانعكاسها على التخطيط العمراني في المدينة، جامعة النجاح ، فلسطين | رسالة ماجستير للباحثة هيا مجاهد عودة 2010- | هدفت الدراسة على إعداد مقترح خطة تنمية إستراتيجية لتنمية مدينة طوباس وربطها بالتخطيط العمراني للمدينة، ومن ثم إيجاد العلاقة المتبادلة بينهما، كما تهدف إلى دراسة الواقع الحالي للمدينة وتحليله وتقييمه كتحديد الأولويات والقضايا التنموية كصياغة الرؤية المستقبلية للمدينة والأهداف والمشاريع المقترحة لتطويرها. | إعداد مقترح خطة تنمية إستراتيجية للمدينة تنمية مدينة طوباس | الاستفادة من العلاقة بين التخطيط الإستراتيجي التنموي والتخطيط العمراني، وكذلك دراسة التحليل الإستراتيجي وصياغة الأهداف والمشاريع التنموية، وأهم ما توصلت له هذه الدراسة هو أن هناك علاقة قوية ومتبادلة بين الخطة التنموية الإستراتيجية والتخطيط العمراني للمدينة حيث يتم تنفيذ المشاريع التنموية بما يخدم التخطيط العمراني للمدينة. |
| Enhancing the Implementation of Strategic Development Plans in Palestine Using Spatial | Master Thesis for Amani | تهدف الدراسة إلى إجراء مقترح تعديلي على دليل التخطيط التنموي الإستراتيجي، من خلال تطوير مراحلها بحيث تصبح أكثر عملية في مراعتها للجانب المكاني، إضافة إلى أن الدراسة توضح أهمية الجانب | خرجت الدراسة بأدوات محاكي المكاني المهمش | الاستفادة من كيفية تعزيز المشاريع التنموية في الخطط الإستراتيجية وكيفية إسقاطها مكانياً وكيفية تطبيق الأدوات المكانية المطورة عملياً وبحالة دراسية واقعية منذ البداية وبمشاركة |

| | | | | |
|--|--|--|--|---|
| <p>المجتمع المحلي إضافة إلى استخدام هذه الأدوات في دليل التخطيط التنموي الإستراتيجي</p> | <p>في الخطط التنموية الإستراتيجية</p> | <p>المكاني في الخطط الإستراتيجية التنموية، وبينت الدراسة الفجوة والخلل الذي يشكله عدم مراعاة الجانب المكاني في الخطط الاستراتيجية وفهم الاحتياجات اللازمة التي تمكن صانعي القرار في الخطط التنموية الإستراتيجية على رسمها بالشكل العملي الواقعي الدقيق للخروج بقضايا تنموية ومشاريع قابلة للتنفيذ، ومن ثم خرجت الدراسة بأدوات مكانية تحاكي الجانب المكاني المهمش في الخطط التنموية الإستراتيجية.</p> | <p>Majdouba, 2016</p> | <p>Tools, Najah National University</p> |
| <p>الاستفادة من الخطط التنموية الإستراتيجية المنفذة في المدن الفلسطينية وما مدى تطبيقها للمشاريع التنموية وأهم المعوقات التي تحول دون تنفيذ هذه الخطط.</p> | <p>تقييم للخطط التنموية الإستراتيجية في غزة وان تنفيذ مشاريع الخطة</p> | <p>هدفت الدراسة إلى التعريف بالخطط التنموية الإستراتيجية المعدة للعديد من المدن الفلسطينية تقييم مدى تطبيق الأهداف التنموية الموضوعية من قبل بلدية غزة وفقا للجدول الزمني المعد لتنفيذها، الوقوف</p> | <p>رسالة ماجستير للباحثة ريم الزهار - 2014</p> | <p>دراسة واقع تطبيق الخطط التنموية الإستراتيجية للمدن الفلسطينية - غزة كحالة دراسية/الجامعة الإسلامية غزة</p> |

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| | <p>تمشي بشكل بطيء جداً نتيجة للمعوقات التي تتعرض إليها المدن الفلسطينية وبعض التوصيات المقترحة من أجل تطبيق الخطط بشكل أفضل.</p> | <p>على أهم المعوقات التي حالت دون تنفيذ الخطط التنموية بالشكل المطلوب وأسبابها.</p> | | |
| <p>الاتجاهات التخطيط التنموي لمدينة نابلس في ضوء الإستراتيجية المقترحة لتنمية وتطوير المدينة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين</p> | <p>رسالة ماجستير للباحث/ إبراهيم</p> | <p>تهدف هذه الدراسة إلى دراسة الواقع الحالي لمدينة نابلس وتحليل واقع المدينة من خلال نقاط القوة والضعف وتحديد الأولويات التنموية للمدينة وصياغة الرؤية الخاصة بها وتحديد أهم الاستراتيجيات التي</p> | <p>إعداد مقترح خطة إستراتيجية تنموية لمدينة نابلس كأساس لعملية</p> | <p>الاستفادة من كيفية الارتقاء بعملية التخطيط من المستوى المحلي إلى الإقليمي وكيفية تطبيق الخطط التنموية الاستراتيجية وأهميتها في مدينة نابلس.</p> |

| | | | | |
|---|---|---|---|--|
| | التخطيط التتموي في نابلس | تساعد تحقيق هذه الرؤية وإبراز دور المخطط الهيكلي لنابلس كأداة لتحقيق التتموية الإستراتيجية للمدينة. | الهموز، 2008 | |
| التجربة المصرية في إعداد المخططات الإستراتيجية العمرانية إعداد المخطط الإستراتيجي العام، المنظور التتموي لمدينة وادي النطرون، 2011 | إعداد المخططات الإستراتيجية العمرانية | يعاني المصريون التفاوت الصارخ في توفير المسكن الملائم، أو توفير الخدمات الأساسية لهم، وبالتالي لجأت الهيئة المصرية إلى مشروع إعداد المخططات الإستراتيجية العمرانية بدعم من برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، يتبنى المشروع منهج اللامركزية المتكامل للتصدي لقضايا التتمية العمرانية وإدارة الأراضي بالإضافة إلى القضايا الاجتماعية والاقتصادية والبيئية الملحة. | مشروع بدعم من برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية | |
| الاستفادة من كيفية إعداد المخططات الإستراتيجية العمرانية في مصر وذلك من خلال عملية تشاركيه حيث يتم تحديد القضايا ذات الأولوية والإجراءات التي يمكن إتباعها لتحسين ظروف السكن والخدمات العمرانية مما يوفر خريطة طريق لتطوير المدينة. الثاني: تعزيز إدارة العمران والأراضي والذي يتضمن تدريب السلطات المحلية في مجال إدارة المعلومات والتخطيط الإستراتيجي العمراني، وإدارة الأرض والعمران. | | | | |

| | | | | |
|--|--|--|------------------------------|--|
| <p>كذلك يقر المشروع بأهمية الحكم الرشيد والأخذ بعين الاعتبار احتياجات الفئات الأكثر تعرضاً للتغيرات التنموية والقضايا البيئية وذلك ضمن عدة قطاعات تتطلب اهتماماً خاصاً.</p> | | | | |
| <p>تأتي أهمية الخطة التنموية الإستراتيجية لمدن رام الله والبييرة وبيتونيا في أن هذه الخطة هي الأولى على المستوى الوطني حيث تعيش هذه المدن الفلسطينية الظروف نفسها مع بعض الخصوصية لكل منها، و تم الاستفادة من المجالات التنموية ذات الأولوية، هي: البنية التحتية والخدمات والبيئة، الجوانب الاجتماعية والثقافية، البناء المؤسسي والشراكة مع الجمهور، والاقتصاد وتم بعد ذلك التعمق في تحليل كل من هذه المجالات لتحديد الفرص</p> | <p>الخطة التنموية الإستراتيجية لمدن رام الله والبييرة وبيتونيا للسنوات الخمس</p> | <p>سعت الخطة التنموية لمدن رام الله والبييرة وبيتونيا إلى تحقيق مجموعة من الأهداف: أهمها) جامعة النجاح الوطنية وآخرون، 2007) * بناء قدرات طواقم العمل في البلديات الثلاث لتمكينها من تحضير خطط تنموية طويلة الأمد وقصيرة الأمد مبنية على مشاركة جماهيرية فاعلة. * استكشاف سبل التعاون وتبادل الخبرات بين البلديات الثلاث، وتحديد أشكال التعاون الأنسب والمستدام فيما بينها. * وضع رؤية واستراتيجيات مشتركة للمدن الثلاث.</p> | <p>خطة تنموية إستراتيجية</p> | <p>الخطة التنموية الإستراتيجية لمدن رام الله والبييرة وبيتونيا للسنوات الخمس (2007-2011) جامعة النجاح الوطنية وآخرون، 2007</p> |

| | | | | |
|---|--|---|------------|---|
| <p>والتحديات والأولويات في كل منها وعلى قاعدة ذلك كله تمت صياغة الرؤية المشتركة وتحديد الأهداف الإستراتيجية التي يمكن ترجمتها في كل من المجالات التنموية المذكورة والاستفادة من صياغة الرؤية التنموية الاستراتيجية.</p> | | <p>* تحضير خطة استثمارية خمسية تتضمن برامج ومشاريع ذات أولوية تساهم في تحقيق تطلعات المدن الثلاث آخذة بعين الاعتبار مصادر التمويل المحتملة.</p> <p>* تحضير وثائق لרزمة من المشاريع تتلاءم مع متطلبات الجهات المانحة وتستقطب استثمارات القطاع الخاص.</p> <p>* تطوير كفاءات وطنية لتنفيذ وتثبيت مفهوم استراتيجيات تنمية المدينة كوسيلة للتنمية المستدامة في الأراضي الفلسطينية بشكل عام</p> | | |
| <p>تم الاستفادة في كيفية ترجمة الرؤية الخاصة بالمدينة من خلال الغايات والأهداف والدور المحوري للإدارة المحلية في عملية إعداد الإستراتيجية و من أهم الأمور المستفادة من تجربة عدن في تركيز الإستراتيجي على</p> | | <p>سعت الخطة إلى تحقيق عدة أهداف أهمها (عويضة، 2005)</p> <p>* نواة فعالة ومنافسة ومنسقة ومتشابهة، تحتوي على الميناء والمطار ووسائل ومناطق أخرى داخل إطار</p> | <p>خطة</p> | <p>الإستراتيجية التنموية لمدينة عدن</p> |

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| <p>التخطيط الهيكلي، فقد أكدت الإستراتيجية على إعادة دراسة المخطط الهيكلي لعدن ضمن البعد التنموي وربطه بالخطة التنموية الاقتصادية المحلية وبعيداً عن المركزية، هذا التوجه كان له الأثر الأكبر حيث تم التركيز في المجالات التنموية ضمن نتائج التحليل الإستراتيجي على المخطط الهيكلي حيث سيكون ترجمة لخطة التنمية الاستراتيجية وجعلها ذو بعد مكاني.</p> | | <p>المنطقة الحرة وتشابك اقتصادي قوي بين المركز والتجمعات الصناعية/الخدمية الأساسية.</p> <p>* مؤسسات فعالة لمساندة القطاع الخاص ومراكز مدنية منشطة وبنية تحتية كفؤة والتأسيس والتطوير المستمر لقاعدة اقتصادية ديناميكية متنوعة القطاعات.</p> <p>* خطة متوسطة - طويلة المدى للتنمية الاقتصادية بعدن تهدف إلى تحسين مستوى المعيشة وجذب الاستثمار لإيجاد فرص عمل جديدة وللتخفيف من الفقر.</p> <p>* مراجعة المخطط الهيكلي لعدن وإعداد خطط حضرية لتحسين شبكات البنية الأساسية.</p> <p>* إعداد خطة استثمارية في إطار الأولويات التي تحددها الإستراتيجية.</p> | | |
|--|--|---|--|--|

الفصل الثاني

الإطار النظري والمفاهيمي

2.1 مقدمة

تختلف اهتمامات الناس تبعاً لاختلاف الزمان والمكان، بل وقد تختلف باختلاف طبيعة السكان وأنفسهم، وكلما تعددت الاهتمامات واختلفت كلما ازدادت المشكلات؛ ففي الوقت الذي يزداد فيه عدد السكان تزداد التحديات الطبيعية والبشرية، فتسعى الدول للأخذ بأسلوب من الأساليب لمواجهة التحديات وأن تكفل للسكان الحياة الأفضل، هنا يأتي دور التخطيط في تحسين المجتمع من مشاكل كثيرة قد يسهل تواجدها في غيبته. (الوكيل، 2006، ص2)

يتناول هذا الفصل الإطار النظري و المفاهيمي للدراسة عن التخطيط العمراني من حيث مفهومه ونشأته وتطوره وأهميته، كما يبين مفهوم التخطيط التنموي الإستراتيجي وعناصره ومخرجاته، وتم الحديث عن التنمية المحلية من حيث المفهوم والأهمية والأهداف، والعلاقة بين التخطيط العمراني والتنمية المحلية حيث إن للمفاهيم دور هام في تحديد الإطار النظري الذي يوجه الدراسة ويحدد مبادئها، كما أن لها دور في توضيح الرأي بأبعاد الواقع المرتبط بالظروف العامة.

2.2 التخطيط العمراني

2.2.1 مفهوم التخطيط العمراني ومكوناته وأهدافه

احتل التخطيط العمراني في العصر الحاضر مكانة بارزة بين الموضوعات التي تتسابق الأمم في الأخذ بأساليبها للنهوض والتقدم في مسيرة الحضارة البشرية ونظراً لسعة مفهوم التخطيط وتعدد مجالاته وتشعب فروعه فإن من الصعوبة وضع مفهوم عام للتخطيط العمراني بسبب اشكالية التعميم و الشمولية وعدم الاتفاق على مفهوم واحد إلا أنه يمكن رسم الملامح العامة له بأنه محاولة رسم سياسة علمية للاستخدام الأمثل للموارد المتاحة سواء كانت هذه الموارد بشرية او طبيعية او مادية لتحقيق أهداف اجتماعية واقتصادية تهدف إلى تحقيق حياة أفضل للمواطنين. (باية، 2014، ص37)

التخطيط العمراني كمفهوم عام يعرف على أنه جهد موجه ومقصود ومنظم لتحقيق هدف أو أهداف معينة في فترة زمنية محددة. (غنيم، 1998، ص 27)

يقوم التخطيط العمراني بدور الإطار المادي الذي يحتوي كل من التخطيط الاجتماعي والاقتصادي، ولا يقتصر على المشروعات الجديدة، وإنما يمتد ليشمل العمران القائم من حيث التطور والارتقاء وإعادة التخطيط للتجمعات العمرانية القائمة وتحسين أوضاع السكان بها، وعلى هذا فإنه لا يمكن تحقيق أهداف التخطيط ورفاهية الإنسان في المحيط الحيوي الذي يعيش فيه، دون تخطيط العمران الذي يشغله هذا الإنسان. (الوكيل، 2006، ص 4)

تعددت التعريفات التي جاءت بشأن مفهوم التخطيط العمراني بحسب الهدف منه لكن يمكن الخروج بتعريف شامل وهو: باعتباره أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة، لكافة قطاعات وفئات المجتمع من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة ومفضلة، لتوزيع الأنشطة والاستثمارات المجتمعية في المكان الملائم وفي الوقت المناسب، وبما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل القريب من ناحية، وبين احتياجات التنمية لأجيال المستقبل البعيد من ناحية أخرى أي تحقيق ما يعرف بالتنمية المستدامة، وبما يحقق التوازن بين الرؤى الإستراتيجية والطموحات والرغبات من ناحية، وبين محددات الموارد والإمكانات الواقعية من ناحية أخرى، مع ضمان تحقيق التنسيق والتكامل في استيفاء احتياجات ومتطلبات القطاعات التنموية الشاملة، من خلال وضع الإستراتيجيات والسياسات العامة، والمخططات العمرانية بمستوياتها المختلفة وطنية وإقليمية ومحلية، وبنوعياتها المتعددة و وضع وتحديد البرامج والمشروعات العمرانية في إطار تشريعي وقانوني واضح وملزم، ومن خلال عمليات وإجراءات محددة، وبتنسيق وضمن مشاركة مجتمعية كاملة خلال كافة المراحل العملية التخطيطية. (التيجاني، 1995، ص 55)

تكمن أهمية التخطيط العمراني بالاهداف التي يحققها، والتي يمكن إجمالها بما يلي: (غنيم، 2006، ص 44)

- الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية المتاحة والكامنة والتوظيف السليم للموارد البشرية.
- تحقيق العدالة الاجتماعية.
- تحقيق معدلات نمو اقتصادي عالية وتحسين مستوى معيشة السكان ونوعية حياتهم.

● المساهمة في وضع الحلول المناسبة والموضوعية للمشكلات الاقتصادية، الاجتماعية، الديموغرافية والبيئية.

وبالتالي يمكن تلخيص الهدف الرئيسي للتخطيط هو توفير البيئة الصالحة للإنسان، سواء كانت بيئة عمرانية، اجتماعية، البيئية او اقتصادية، وهذا يتطلب تقديم الحلول للمشكلات الحالية أو المتوقعة للمجتمع وذلك في إطار خطة منظمة ذات سياسة وأهداف واضحة، خلال فترة زمنية محددة، تأخذ بالاعتبار الإمكانيات والموارد والمحددات الحالية أو المستقبلية سواء كانت بشرية أو طبيعية.

يجب أن يكون التخطيط شاملاً ومرناً ومستمرًا حيث يمكن تعديل مساره حسبما يستجد من الظروف وهو يتعلق بتصوير ورؤية لوضع معينة في المستقبل، مطلوب الوصول إليها، ومن ثم وضع الوسائل والإجراءات الكفيلة بتحقيقها وتتعدد صفات التخطيط، بتعدد المستويات والقطاعات، حيث نجد تخطيط استراتيجي، هيكلي، وطني وإقليمي ومحلي، وتخطيط بعيد المدى، متوسط المدى، قريب المدى، تخطيط سياسي، اقتصادي، اجتماعي، بيئي، عسكري، تربوي، صحي، تكنولوجي، تنموي وتخطيط جزئي، كلي، شمولي، تأشيرى، توجيهي، إرشادي وغيره. (الوكيل، 2006، ص3)

وهناك مجموعة من المكونات للتخطيط العمراني و جميع هذه المكونات أعلاه يتم التعامل معها في أطر اقتصادية، اجتماعية، بيئية، تكنولوجية وهي كالاتي: (خيري، 2012، ص35)

1. تنظيم وتنسيق استعمالات الأراضي بحيث لا يحدث تعارض فيما بينها يؤدي إلى تأثيرات سلبية.
2. تخطيط شبكات الطرق بغرض الوصول إلى شبكة اقتصادية وسهلة وسريعة.
3. تخطيط موقع الضواحي والمدن الجديدة.
4. إعادة تخطيط وتجديد الأحياء المختلفة عمرانياً.
5. تحسين البيئة بشكل عام والبيئة العمرانية بشكل خاص.
6. السياسات واستراتيجيات قومية.
7. 7-المأوى وبنيات أساسية وخدمات، الأرض.
8. المشاركة الشعبية والمؤسسات والإدارات.

من مفاهيم التخطيط التي سيتم التركيز عليها خلال مشروعنا هي التخطيط العمراني المحلي هو الذي يختص بتخطيط التجمع العمراني ذاته سواء كان قرية أو مدينة حيث يتم وضع المكونات

المختلفة للمدينة ويصل التخطيط المحلي إلى مراحل تفصيلية على مستوى المناطق والأحياء والمجاورات ويقوم بمعالجة أوضاع المراكز العمرانية وتوجيهها وفق المحاور الآتية: (العاقب، 2009، ص 6_7)

1. استخدامات الأراضي للأغراض المختلفة.
2. الشبكات الخدمية والمرافق العامة.
3. الكتلة البنائية.
4. الكثافات السكانية.
5. ترفيه البيئة المحلية.
6. تحديد اتجاهات ومراحل النمو العمراني المستقبلية.

2.2.2 تطور محتوى التخطيط العمراني

شهد التخطيط العمراني عبر القرن العشرين تطوراً ملحوظاً في المفاهيم والنظريات وتغيراً كبيراً في الممارسة؛ كما أثرت المشاكل الاقتصادية والاجتماعية على نظريات وأساليب تنفيذ التخطيط العمراني ويمكن ذكر مرحلتين أساسيتين من مراحل تطور التخطيط العمراني.

المرحلة الأولى

بدأت في مطلع القرن العشرين وحتى منتصفه وفيها غلب على التخطيط العمراني طبيعة مدرسة التركيز على استغلال الأرض، تنظيم المدينة، التنبؤ بشكلها المستقبلي، فاقترنت وظيفته على وضع آليات وأدوات كفيلة بإنتاج شكل عمراني نهائي منظم وجميل، هذه النظرية اختزلت التخطيط العمراني في تصور وتصميم التخطيط المستقبلي للمدينة وتثبيتته في مخططات قيد التنفيذ. وعلى مر السنين، كان هنالك تحول تدريجي من التخطيط المادي والمكاني الذي تقوم به الحكومة المحلية إلى نهج إدارة أكثر لامركزية في المدن وبالتالي مخطط نهج إداري يسعى لتحقيق الاستفادة القصوى من الموارد الشحيحة ومنها ظهرت الخطة الشاملة التقليدية بغرض أن تكون بمثابة الأساس للاستثمارات المستقبلية في البنية التحتية وتتضمن نظاماً مفصلاً لضبط استخدام الأراضي ومراقبته. (برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2002 م)

تعاني الخطة الشاملة التقليدية من العديد من أوجه القصور الكبرى فهي خطة مادية تركز على البنيات الأساسية وفصل استخدامات الأراضي، دون أن تولي الاهتمام اللازم بالاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية أو البيئية، كما أن معظم الخطط الشاملة غير مصممة لكي يشارك فيها أفراد المجتمع المحلي وفي النهاية، أثبتت الخطط الشاملة بأنها جامدة بحيث لا تستطيع أن تستجيب للنمو السريع للمناطق العشوائية بل ساهمت حقيقة في كثير من الحالات في انتشارها.

المرحلة الثانية

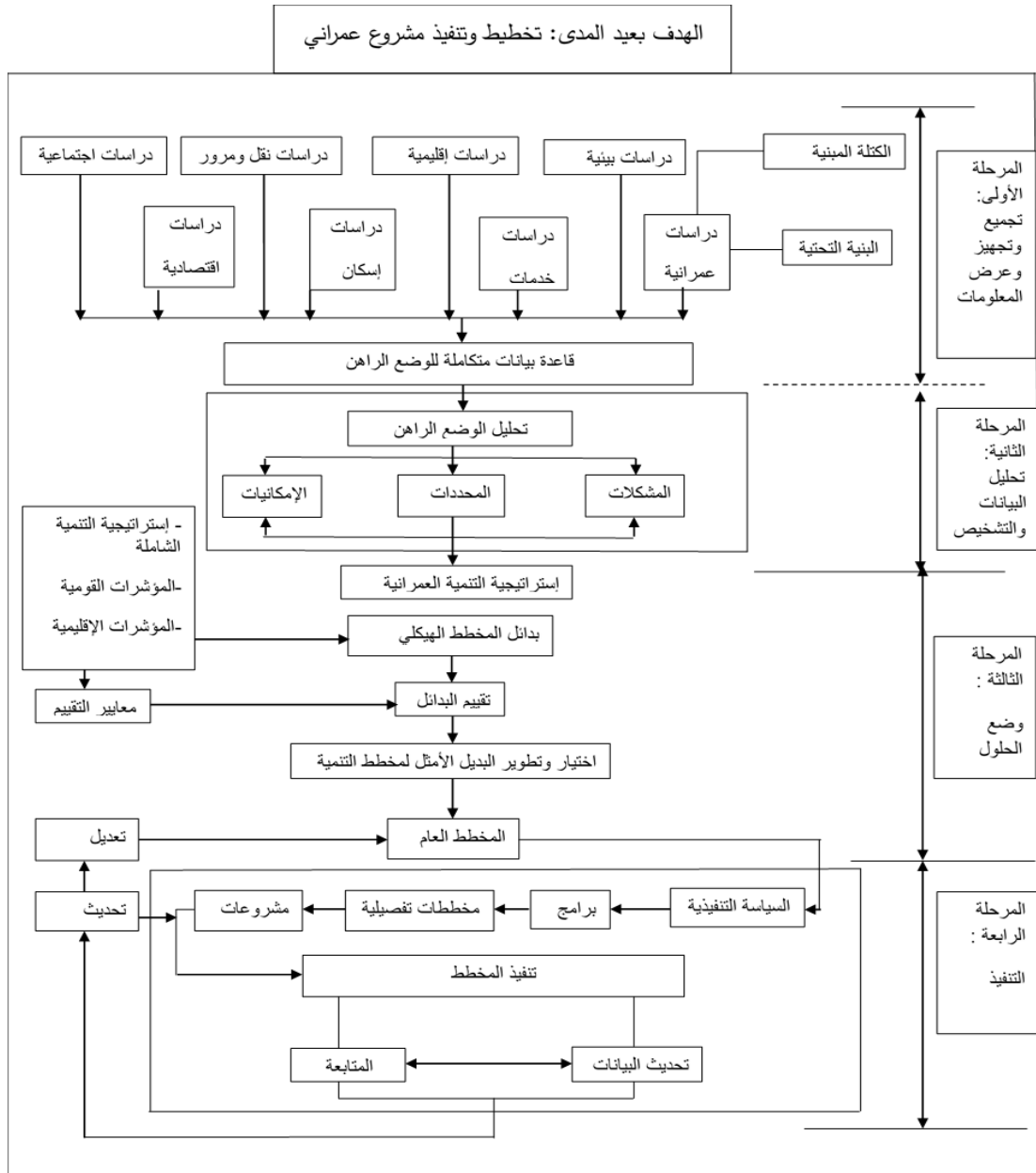
بدأت في النصف الثاني من القرن العشرين تطوير أدوات جديدة للتخطيط لمعالجة أوجه القصور في نهج الخطط الشاملة فالخطط الهيكلية أكثر عمومية وأكثر مرونة، وتسعى لإدراج الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية. (kumar,2002)

تغيرت الظروف التي يمارس فيها التخطيط فلم يعد ينظر للمدينة بشكل جامد يضم استعمالات ثابتة وإنما أصبحت متجانسة ذات مصالح عامة مشتركة، فبعد وضع المخططات الجاهزة أصبح التركيز على المرونة في التخطيط وبناءً على ذلك أصبح التخطيط عملية مستمرة تتضمن عدة محطات للمتابعة والتقييم والتدخل كلما دعت الضرورة لذلك فأصبح التخطيط عبارة عن مسارات متعددة تتحدد حسب تغير الظروف وتبدل المعطيات وفي طريق التطور بدأ التخطيط طريقاً وأسلوباً لاتخاذ القرارات وليس جملة من الأهداف يسعى لبلوغها وتبعاً لذلك برز الأسلوب الإجرائي في التخطيط والذي يرى أن جوهر التخطيط هو الكيفية التي تصل بها إلى اتخاذ القرار ويتضح من كل ذلك أن بهذا وسيلة لبلوغ هدف وليس غاية مقصودة في حد ذاتها. (العاقب، 2004، ص6)

أما في السنوات العشرة الماضية ظهرت رؤى تدعي أن التنفيذ الفعلي للمشاريع التخطيطية يتطلب مقدرة على التواصل والتفاوض وبناء على ذلك فقد برز تيار يعرف مفهوم التخطيط العمراني كفعل تواصلي وتفاوضي و بهذا يتغير دور الخطط من معدل أشكال تخطيطية للمدن ومن وسيط إلى مفاوض ومسهل لعملية اتخاذ القرار وإنجاز المخططات، وفي عصر المعلومات والاتصال ليس للمخطط من اكتساب مهارات عالية في التعامل مع المعلومة ثم توظيفها وتوصيلها إلى كل الأطراف المعنية بالعملية التخطيطية. (خيرى، 2015، ص35)

2.2.3 منهجية التخطيط العمراني

تتردد كلمة المنهجية في كثير من فروع العلم، بما فيها علم التخطيط و تعرف المنهجية انها مجموعة من الأسس والتطبيقات والأساليب لجمع وتحليل وعرض البيانات، تتخذ عند تخطيط أي تجمع جديد أو إعادة تخطيط تجمع قائم تستخدم لتحقيق أهداف المشروع قصيرة وطويلة الأمد بشكل متماسك ومتجانس ومسئول وقابل للتكرار و تحتوي المنهجية على مجموعة من المعايير لتقييم كل مرحلة تتم من مراحل العمل ويكون العمل في المنهجية ذهنياً لتحقيق هدف مادي.
يوضح الشكل الآتي (2): منهجية التخطيط العمراني (الوكيل، 2006، ص54)



شكل (2) منهجية التخطيط العمراني.

2.3 التخطيط الإستراتيجي

2.3.1 مفهوم التخطيط الاستراتيجي

اقتصرت أول استخدام لمفهوم الإستراتيجية وحتى وقت قريب على الميدان البشري وحديثاً توسع استخدام هذا المفهوم ليشمل الجوانب الاقتصادية والسياسية وبالتالي أصبح هذا المفهوم يعرف بأنه استخدام للقوة بأنواعها المختلفة لتحقيق أهداف معينة. (غنيم، 2006، ص 227)

ويعرف التخطيط الإستراتيجي على أنه عملية اتخاذ قرارات والتعرف على أساليب تحقيقها و وضع أهداف وبرامج زمنية مستقبلية وتنفيذها ومتابعتها، ويعرف كذلك على أنه الأسلوب العلمي الذي تلجأ إليه الإدارة في رصد وتوظيف الموارد المتاحة وإدارتها وصولاً إلى الأهداف المنشودة، إذ يحاول خلق مستقبل مرغوب وجذاب إما بتغيير الواقع المحيط أو بتطوير البرامج والمشروعات الجارية للحصول على نتائج أفضل. (خطاب، 1989، ص3)

2.3.2 عناصر التخطيط الإستراتيجي

يتكون التخطيط الاستراتيجي من مجموعة عناصر رئيسية هي: (غنيم، 2006، ص228)

- الإطار العام للإستراتيجية.
- دراسة العوامل البيئية المحيطة بالتنظيم وتحديد سلبياتها وإيجابياتها على التنظيم.
- تحديد الأهداف، ووضع الإستراتيجيات البديلة وتقييمها واختيار البديل الأنسب الذي يحقق الأهداف المنشودة في ظل الإمكانيات المتاحة والظروف المحيطة.
- رسم السياسات وتحديد البرامج والمشاريع وتجزئة الأهداف العامة أو الطويلة الأجل إلى أهداف متوسطة أو قصيرة الأجل ووضع برامج التنفيذ الزمنية لها.
- تحديد الموازنات بأنواعها وتقييم الأداء في ضوء الأهداف والخطط الموضوعية ومراجعة وتقييم هذه الأهداف والخطط في ظل الظروف المحيطة.
- توفير المتطلبات التنظيمية اللازمة، وتحقيق قدرة التنظيم على التكيف بما يتلاءم مع التغيرات المصاحبة والناجمة عن القرارات الإستراتيجية.

2.3.3 عملية التخطيط الإستراتيجي

إن التخطيط الإستراتيجي هو جمع المعطيات وتحليلها بغاية اتخاذ القرارات الإستراتيجية المستقبلية، إذا التخطيط الإستراتيجي تم من خلال منهجية عمل ضمن مراحل: (2013)، (SDIP)

المرحلة الأولى: أين نحن الآن؟ وهي مرحلة التنظيم والتحليل تتم فيها مرحلة الإعداد للتخطيط يطلق على هذه المرحلة "التخطيط للتخطيط" وتتميز باتخاذ قرار التخطيط الإستراتيجي ووضع البنات التنظيمية والبشرية للشروع في هذه العملية ومن ثم تحليل

الوضع الراهن حيث تبدأ ممارسة التخطيط الإستراتيجي بالخطوة الأولى الخاصة بالتعرف على طبيعة البيئة التي تعمل بها المؤسسة. وينطوي تحليل الوضع الراهن على تحليل كل من البيئة الخارجية من فرص وتهديدات، والبيئة الداخلية من نقاط القوة ونقاط الضعف.

المرحلة الثانية: إلى أين نريد أن نتجه؟ وهي مرحلة تحديد الرؤية والأهداف التنموية

المرحلة الثالثة: كيف نصل؟ وهي مرحلة وضع خطط التنفيذ والمتابعة

المرحلة الرابعة: ما يوصلنا؟ وهي مرحلة تنفيذ البرامج والمشرعات

المرحلة الخامسة: هل وصلنا؟ وهي مرحلة المتابعة والتقييم والتحديث

2.3.4 مخرجات عملية التخطيط الإستراتيجي

تتمثل المخرجات في ثلاث أنواع رئيسية من الخطط هي: (غنيم، 2006، ص 230)

1. الخطة الإستراتيجية: وهي خطة إنمائية تمتاز بأنها طويلة الأجل، تشتمل على فلسفة التنظيم بما في ذلك الأهداف المنشودة والبرامج الزمنية لتحقيقها وتتميز هذه الخطة بالمرونة ويتم إعدادها ورسمها في مستويات إدارية عليا ولا تمتاز بالثبات.

2. الخطة متوسطة الأجل: وتتميز هذه الخطط بأنها تعالج أوجه النشاط الرئيسي في التنظيم كالإنتاج والتسويق... الخ، وذلك لتحقيق استخدام أمثل للموارد في ظل الأهداف المنشودة، وكذلك يتم إعداد ورسم السياسات في مستوى الإدارة الوسطى ولفترات زمنية متوسطة الأجل تتراوح ما بين 3-7 سنوات، تشتمل على تفاصيل أكثر من الخطة الإستراتيجية وتكون أكثر ثباتاً منها.

3. الخطة قصيرة الأجل: وتمتاز بالتفاصيل الكثيرة وبالتالي فهي تكون بمثابة وسيلة الإرشاد لجمع النشاطات في المدى القصير.

2.4 التخطيط التنموي الاستراتيجي

يمكن القول أن التخطيط التنموي عبارة عن مجموعة من الإجراءات المرحلية المقصودة والمنظمة والمشرعة، التي تنفذ في فترة زمنية معينة وعلى مستوى أو عدة مستويات مكانية وبجهود جماعي تعاوني جاد، تستخدم فيه أدوات ووسائل متعددة تحقق استغلال أمثل للموارد الطبيعية والبشرية الكامنة والإمكانات والموارد المادية المتاحة، وبشكل يعمل على التغيير المطلوب والمرغوب في المجتمع،

مع توجيهه وضبط ومتابعة لهذا التغيير في جوانب الحياة المختلفة لمنع حدوث أي آثار سلبية ناتجة عنه وإبقائه ضمن دائرة التغيير المطلوب والمنشود. (غنيم، 2006 ، ص26) تكمن أهمية التخطيط التنموي في مجموعة الأهداف التي يسعى لتحقيقها والتي أهمها: (خطاب، 1989)

- تحقق العدالة الاجتماعية بين السكان والمناطق والأقاليم بشكل مقبول.
- الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية والتوظيف السليم للموارد البشرية.
- تحقيق معدلات نمو اقتصادي عالية وتحسين مستوى معيشة ونوعية حياة السكان.
- التوزيع العادل لعائدات النمو الاقتصادية ومكاسب التنمية طبقاً وإقليمياً.
- المساهمة في وضع الحلول المناسبة والموضوعية للمشكلات الاقتصادية والاجتماعية والديموغرافية والبيئية.

2.4.1 مفهوم التخطيط التنموي الإستراتيجي

لا يوجد هناك مفهوماً ثابتاً للتخطيط التنموي الإستراتيجي ولكن من خلال التعريفات المختلفة لخبراء التخطيط والتنمية يمكن القول هو منهج علمي يقوم على دراسة الأوضاع الحالية والموارد والإمكانات المتاحة للمجتمع المحلي بأسلوب المشاركة المجتمعية وذلك لتحديد الأهداف التنموية ومن ثم تحديد البرامج والمشاريع القادرة على تحقيق هذه الأهداف بكفاءة وفاعلية وخلال فترة زمنية معينة بما يتماشى مع تطلعات السكان، مع الأخذ بعين الاعتبار الفرص المتاحة والمعوقات المحتملة"، ومن أهم مبادئه المشاركة المجتمعية، الشفافية والمساءلة، التكاملية والبعد الاستراتيجي. (وزارة الحكم المحلي، 2011)

2.4.2 أهمية التخطيط التنموي الإستراتيجي

- أهمية التخطيط التنموي الإستراتيجي تتلخص بالتالي: (عسران، 2000، ص52)
- يعتبر التخطيط الإستراتيجي أحد الأدوات المهمة التي تضمن استمرارية أي مؤسسة في أداء دورها في عملية التنمية بما يتلاءم مع الاحتياجات المختلفة للفئات المستهدفة.
 - يساعد في تحقيق النتائج المرجوة من وجود الهيئات المحلية.

- يؤدي إلى تحسين نوعية القرارات التي تتخذها الهيئات المحلية، ويساعد صانعي القرار على اتخاذ القرار في موضوعه الصحيح.
- يساعد على خلق هوية خاصة في الهيئات المحلية، وتعزيز الدعم الشعبي لها، والإحساس بالأمان والمصداقية مما يزيد من شرعيتها داخلي وخارجياً.
- يساهم في حل المشكلات التي تواجه الهيئات المحلية من خلال تحديد الإمكانيات الداخلية، وعوامل القوة، والضعف، والفرص والتهديدات، وكيفية التعامل مع كل منها.

2.5 التنمية العمرانية الإستراتيجية

التنمية العمرانية الإستراتيجية ليس لها ثوابت العلوم المادية، بل هي محصلة لتطبيقات مجموعة من أسس فنية وجمالية وتقنيات سريعة التطور يتفاعل بعضها مع البعض الآخر بدرجات متفاوتة، تخضع لمقتضيات عديدة متغيرة منها متطلبات اجتماعية محلية، وضوابط اقتصادية، وقبوض مالية وتشريعية، ومؤثرات بيئية وحضارية، وعوامل أمنية.

تقوم إستراتيجية التنمية العمرانية لأي إقليم على أساس الاستفادة القصوى من محاور التنمية الموجودة به مع إيجاد محاور تنمية جديدة طبقاً لتوزيع الموارد والإمكانيات المتاحة بالإقليم ويتم ذلك من خلال تحقيق الاتزان في التوزيع الجغرافي والحجمي للتجمعات العمرانية على الإقليم وما يترتب على ذلك من إمدادها بالخدمات اللازمة ورفع رتبته العمرانية.

تتأثر التنمية العمرانية الإستراتيجية لمدينة ما باختيار الأولويات ومدى أهمية تلك الأولويات، فإن تلك المؤثرات نفسها تعتربها متغيرات في عناصرها وبالتالي في أهميتها الآنفة لذلك تتم مراجعة النتائج المكانية والزمنية لخطة التنمية العمرانية الإستراتيجية للمدينة والمناطق الحضرية بذاتها وتعديل توجهات استخدامات الأراضي في نطاق إقليم تلك المدينة. (جامعة الملك عبد العزيز، الإصدار الخامس عشر، ص 109)

2.6 الفرق بين التخطيط الهيكلي والتخطيط التنموي الاستراتيجي

يعمل التخطيط على دفع عجلة التنمية المحلية وتعزيز مبادئ الحكم والإدارة الرشيدة ويسعى إلى الارتقاء بمستوى ونوعية حياة السكان في ضوء ما هو متاح من فرص وإمكانات أخذاً بعين الاعتبار

المعوقات المحتملة وسبل التغلب عليها، وصولاً إلى خطط واقعية تعكس طموحات وآمال أبناء المدينة وتحقق أهدافهم في تحقيق تنمية مستدامة، حيث تصبح هذه الخطط بعد اعتمادها بمثابة مرجعية علمية لاتخاذ القرارات واعتماد المشاريع التنموية حسب الموازنات المتاحة للسنوات القادمة بما يلبي احتياجات المجتمع المحلي باعتباره شريكاً أساسياً في عملية التنمية ووضع الخطط للمستقبل. (الوكيل، 2006، ص 40)

والجدول التالي يبين الفرق بين التخطيط التنموي الإستراتيجي والتخطيط العمراني الهيكلي. (عبد الحميد، 2008) (عويضة، 2005) (وزارة الحكم المحلي، 2008)

جدول (2) الفرق بين التخطيط التنموي الإستراتيجي والتخطيط العمراني

| وجه العلاقة | التخطيط التنموي الإستراتيجي | التخطيط العمراني |
|-----------------|---|---|
| المفهوم | هو منهج علمي يستخدم لبلورة الأولويات وتحديد البرامج اللازمة لتحقيق الأهداف خلال فترة زمنية معينة مع الأخذ بالاعتبار الموارد المتاحة والمعوقات المحتملة. | هو تصور أو تنظيم التطور والنمو العمراني للمدينة. |
| الأهداف | يتضمن رؤية جماعية وخطة عمل إستراتيجية تهدف إلى تحقيق تنمية محلية وتحسين أساليب الحكم والإدارة الحضرية وتخفيف منتظم ومتواصل لمستويات الفقر الحضري. | تحقيق المصلحة العامة، لكافة قطاعات وفئات المجتمع، من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة ومفضلة، لتوزيع الأنشطة والاستثمارات المجتمعية في المكان الملائم وفي الوقت المناسب. |
| متطلبات الاعداد | تشخيص الواقع الحالي للمدينة، وعمل التحليل الإستراتيجي لكافة المجالات التنموية. | تشخيص الواقع الحالي للمدينة، وعمل التحليل الإستراتيجي للتطور العمراني. |

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| المجالات أخذت بعين الاعتبار | جميع القطاعات التنموية للمدينة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والتخطيط والتنظيم والخدمات والبنية التحتية والأمن والبناء المؤسسي. | يشمل جميع النواحي الاجتماعية والاقتصادية والإقليمية والبيئية والخدمات والبنية التحتية والعمرانية. |
| المخرجات | إعداد رؤية إستراتيجية وأهداف تنموية ومشاريع وبرامج تنموية. | إعداد مخطط عمراني يضمن تنمية جميع القطاعات التنموية للمدينة، والتي تعتبر الأداة والوسيلة لتحقيق الخطة والبرامج التنموية وإسقاطها مكانياً (عمرانياً). |
| الفترة الزمنية | 10-5 عام | 15-20 عام |
| المشاركة المجتمعية | تعتبر المشاركة المجتمعية هي الأساس في عملية إعداد الخطة التنموية الإستراتيجية. | أصبح هناك توجه بأهمية المشاركة المجتمعية في مراحل إعداد المخطط العمراني. |

2.7 التنمية الاقتصادية

2.7.1 تعرف التنمية الاقتصادية

تعرف التنمية الاقتصادية على أنها عملية رفع مستوى الدخل القومي بحيث يترتب تبعاً على هذا ارتفاع في متوسط نصيب دخل الفرد، رفع الإنتاجية في مختلف القطاعات (الصناعي، الزراعي، التجاري، الاستثماري، الخدمي... الخ)، والتي تؤدي إلى تغيير شامل ومتواصل مصحوب بزيادة الدخل الحقيقي وتحسن في متوسط الدخل ونوعية الحياة وتغيير هيكل في الإنتاج الذي ينتج عن تفاعل بين الأنظمة: نظام سياسي، نظام اقتصادي ونظام اجتماعي. (عطية، 1999، ص 17)

يعتمد نمو التجمعات على قدراتها ومميزاتها الاقتصادية، وإستراتيجية التنمية الاقتصادية هي في مركز استراتيجيات المدن وتشمل الأولويات التالية: (المعهد العربي لإنماء المدن، 2005)

1. تحديد أساليب تحسين الأداء الاقتصادي للمدينة بصفة عامة وكفاءته.
2. تحسين قدرة المدينة على المنافسة على المستوى الوطني والعالمي.
3. تحسين توفير فرص العمل بقاعدة عريضة تشمل القطاع غير الرسمي.
4. تحفيز نمو الشركات المحلية وتطوير القوى العاملة بشكل أكبر.
5. إشراك المؤسسات التجارية الصغيرة إلى جانب القطاع الخاص في فهم واستيعاب إستراتيجية التنمية وضمان زيادة مشاركتها واستثماراتها.
6. تحديد الدور الداعم للدولة، حيث له أثر فعال وحاسم في تحقيق النجاح بصفة عامة.

2.7.2 التحديات التي تواجه التنمية الاقتصادية

هناك تحديات جوهرية مختلفة تؤثر على عملية التنمية الاقتصادية وتعيق أهدافها والتي يمكن إيجازها بما يلي:

1. التبعية الاقتصادية.
2. ارتفاع معدلات البطالة.
3. ضعف البنى الاقتصادية وضيق حجم السوق المحلية.
4. ضعف مشاركة المرأة في النشاط الاقتصادي.
5. ضعف القطاع الخاص في المشاركة في التنمية الاقتصادية.
6. الفساد الإداري والمالي.
7. عدم الاستقرار الأمني ويقصد استقرار الأمن الاجتماعي والاستقرار السياسي ومدى احترام حقوق الأفراد وضمان حرياتهم المشروعة في العمل والممارسة في شتى أنواع النشاط الاقتصادي وما يكفل لهم تحقيق الأرباح، ولا شك أن غياب حالة الأمن والاستقرار ستخلف تقلبات اقتصادية تؤدي إلى عرقلة النشاط الاقتصادي القائم مما يؤدي بدوره إلى تحجيم نشاط التنمية الاقتصادي.

2.7.3 أهمية القطاع التجاري في التنمية الاقتصادية

تختلف أهمية التجارة بين الدول حسب نسبة اعتماد الدولة على إيرادات التجارة، ويمكن إيجاز أهمية التجارة كما يلي: (د. الحسنوي، ص294)

● إشباع حاجات الأفراد الاقتصادية

هناك آثار واضحة للتجارة على التنمية الاقتصادية، فنلاحظ التجارة هي وسيلة لزيادة التنمية الاقتصادية للشعوب، حيث تمكن الأفراد من إشباع حاجات لا يمكن إشباعها إلا عن طريق التجارة، ولا توجد دولة تمتلك الاكتفاء الذاتي من الموارد الاقتصادية والتي تغطي جميع احتياجاتها وذلك بسبب اختلاف الدول من توافر المواد الأولية والكفاءات الفنية ورؤوس الأموال والأيدي العاملة الماهرة وغير الماهرة ومستوى التقدم التكنولوجي فتلجأ الدول إلى تعويض النقص الحاصل لديها عن طريق التجارة. (د. سوفي، ص21)

● تساهم التجارة في توسيع حجم السوق

تساهم التجارة بتوسيع حجم السوق بشكل كبير، وذلك بسبب حاجة بعض الصناعات إلى أسواق واسعة لتصريف منتجاتها، وهنا يبرز دور التجارة في حالة كون السوق المحلي غير كاف لتصريف منتجات تلك الصناعات فيتم البحث عن أسواق بلدان أخرى عن طريق التجارة، كما أن التبادل التجاري يحفز الدول على زيادة إنتاجها من سلع معينة، وتجعل كل دولة متخصصة بإنتاج سلعة معينة تصديرها إلى الدول الأخرى و تحقيق التنمية الاقتصادية. (د. سوفي، ص22) (ويستورد، ص18)

● تساعد التجارة في استغلال الموارد الطبيعية

إن التجارة من أكثر الوسائل المناسبة التي تساعد الدول على استغلال الموارد الطبيعية مثل استخراج الثروات الطبيعية كالنفط، الفحم، خامات الحديد، الفوسفات.. الخ، وكذلك استغلال الموارد البشرية الموجودة بشكل أمثل. (د. سوفي، ص25)

● التجارة وأثرها في العلاقات السياسية

التبادل التجاري القوي بين أي دولتين أو أكثر يؤدي إلى تقوية العلاقات السياسية بينهما، الأمر الذي يعزز من العلاقات الدبلوماسية بين الدول، وقيام مصالح اقتصادية مشتركة، فمن خلالها يتم التبادل العلمي والحضاري بين الدول، إقامة العلاقات الودية، الهادفة لتقصير المسافات بين الدول، فهي تحاول أن تجعل العالم قرية صغيرة. (الصرن، ص57)

● أثر التجارة في إجراء التغييرات اللازمة في البنية الاجتماعية

تكمُن هذه الأهمية من خلال التأثير المتزايد للتجارة الخارجية على الحياة الاجتماعية، وتحقيق التغييرات اللازمة في البنية الاجتماعية الناتجة عن التغييرات في البنية الاقتصادية، والارتقاء بالأذواق وتحقيق كافة المتطلبات والرغبات وإمكانية الحصول على أفضل ما توصلت إليه العلوم والتقنيات المعلوماتية بأسعار مناسبة نسبياً. (رشاد العطار وآخرون، ص13)

2.8 تخطيط المناطق التجارية

هناك عاملين أساسيين لضمان نجاح المناطق التجارية فيجب أن تحقق المناطق التجارية الاتزان بين راحة المشاة وراكبي السيارات، كما يجب أن تكون ظاهرة للناس وسهلة الوصول إليها لذلك فإن المحلات الكبيرة تحتاج أن تكون مرئية من طريق شرياني ومزودة بمساحة كبيرة لانتظار السيارات، أما المحال الصغيرة فيكون توجيهها نحو مناطق المشاة والساحات الداخلية، ومن المهم أن تكون هناك إمكانية الوصول إليها مباشرة من طريق محلي بالمجاورة السكنية. (الوكيل، 2007، ص112)

2.8.1 انواع السلع والخدمات التجارية

1. السلع الغذائية والمواد المنزلية والسلع الاستهلاكية

تشمل المواد الاستهلاكية المنزلية اللازمة للحياة اليومية للسكان، فالمواد الغذائية: كاللحوم والأسماك الطازجة أو المجمدة أو المحفوظة، الألبان ومنتجاتها، الخضروات والفواكه، السكر والحلويات، الزيوت، الحبوب والبقول والدقيق والمرطبات أما المواد الاستهلاكية المنزلية كمواد النظافة المنزلية، و مواد النظافة الشخصية، والأقمشة والملابس.

السلع: كالمفروشات والأثاث المنزلي والمكتبي، والآلات والأجهزة.

الخدمات الحرفية التجارية: كالحلاقة وكي الملابس، والحيافة... الخ

الخدمات الصناعية البسيطة: وهي الأنشطة التي لا ينتج عنها تلوث للبيئة في صورة ضوضاء أو غازات أو أبخرة أو مخلفات صلبة أو سائلة، ولا تستعمل أدوات أو آلات تسبب ضوضاء. ولا تسبب تلوثاً للبيئة كالمخابز وشحن بطاريات، إصلاح أدوات كهربائية، أجهزة التكييف.. الخ. (دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في المدن/وزارة الشؤون البلدية والقروية-الرياض

1426هـ، ص2)

المخازن والمستودعات: وتشمل المخازن والمستودعات اللازمة لتجارة المفرق فقط. أما مستودعات تجارة الجملة فتعتبر جزءاً من منطقة المستودعات العامة في المدينة، والتي ترتبط أساساً بمنطقة الصناعات الخفيفة.

2. الخدمات التجارية

تشبع الخدمات التجارية واحدة من أهم حاجات السكان وهي الغذاء، بالإضافة إلى عدد آخر من السلع ونظراً لأن التجارة نشاط اقتصادي بغرض الربح، فإن هذا جعل من الضروري أن تكون مواقعها في المناطق ظاهرة ومعروفة ويسهل الوصول إليها وبشكل عام فإن الخدمات التجارية تتواجد دائماً مختلطة مع استعمالات أخرى فيما يسمى بالمناطق التجارية المركزية. وتختلف نسبة الاستعمالات المختلطة في كل منطقة تجارية مركزية عن الأخرى، يتوقف ذلك على حجم وموقع ووظيفة المنطقة التجارية التي يجب أن تخدم على الأقل سكان مجموعة سكنية. (الوكيل، 2007، ص108)

2.8.2 مستويات الخدمات التجارية

● مستوى المجاورة السكنية

تتضمن الخدمات التجارية في المجاورة السكنية التي تعمل على توفير الخدمات والاحتياجات الأساسية لسكان المجاورة، ويعمل المركز التجاري للمجاورة في تجارة التجزئة للسلع الاستهلاكية اليومية ويوجد به بعض الأنشطة الحرفية.

● مستوى الحي السكني

يتم تأمين مركز تجاري على مستوى الحي الذي تتواجد فيه الأنشطة التجارية بالمجاورة، إضافة للأنشطة التجارية المتعلقة بمحلات بيع التجزئة ونصف الجملة والملابس والأحذية والأجهزة والسلع الاستهلاكية والمعمرة، ويضم أنشطة تجارية حرفية وخدمات صناعية بسيطة. (دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في المدن/ وزارة الشؤون البلدية والقروية-الرياض 1426هـ، ص2)

● مستوى المدينة

تمثل المنطقة المركزية التجارية للمدينة المركز الاقتصادي لها، إذ تشمل على أنشطة تجارية مختلفة (مالية- اقتصادية- تسويقية) تخدم المدينة ككل والمناطق المحيطة بمركز المدينة، وقد تقع هذه الأنشطة التجارية في مباني مستقلة أو تشغل عدة أدوار من المباني السكنية، ويتردد على المنطقة التجارية المركزية أعداد كبيرة من الزوار طيلة ساعات النهار والمساء، سواء من داخل المدينة أو إقليمها، أي أن طبيعة حركة المترددين عليها تختلف عن المناطق الأخرى، حيث أنها حركة مستمرة غير مقتصرة على ساعات العمل الرسمية، وغير مرتبطة بأوقات موسمية

● مستوى إقليم المدينة

مركز تجاري كبير ويضم سلعاً متنوعة فضلاً عن انفراد المركز بالتخصص في بيع أنواع معينة من السلع التي قد لا تتواجد في المراكز التجارية الأخرى، والتي تتواجد فيه أنشطة تجارة الجملة و التجزئة، وبيع السلع الاستهلاكية والمعمرة، وبه أنشطة حرفية وخدمية صناعية بسيطة، ويقع المركز التجاري الإقليمي خارج المدن أو على أطرافها. (دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في المدن/ وزارة الشؤون البلدية والقروية- الرياض 1426هـ، ص3)

2.8.3 نطاق خدمة المراكز التجارية

إن حركة السكان نحو المراكز التجارية تتوقف على عدة عوامل، منها عامل المنافسة التجارية بين المراكز الكبيرة، وعامل سهولة الوصول، ولهذا نجد نطاق خدمة المركز التجاري يمتد كثيراً في اتجاه دون الآخر، ويؤثر على سهولة الوصول وحركة المرور وكثرة التقاطعات وإشارات المرور وطبيعة المنطقة في تحديد مدة الوصول بالسيارة، وبالتالي طول المسافة المقطوعة بين المسكن والمركز التجاري. ولذلك فإن نطاق خدمة المراكز التجارية لا يكون ثابتاً، وتدخل متغيرات كثيرة في تحديد نطاق الخدمة. (دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في المدن/وزارة الشؤون البلدية والقروية- الرياض 1426هـ، ص4)

إذا زاد نطاق خدمة المركز التجاري المخصص للمدينة عن الحد الأقصى المقترح له، فإن ذلك سيؤدي إلى نمو مركز تجاري فرعي في إحدى المناطق السكنية على مستوى المدينة ككل ويوضح الجدول (3) نطاق خدمة وسيلة الوصول للمراكز التجارية المختلفة حسب مستوياتها التخطيطية:

جدول (3) نطاق خدمة ووسيلة الوصول للمراكز التجارية المختلفة حسب مستوياتها التخطيطية

| نوع المركز التجاري | نطاق الخدمة (نصف القطر) | وسيلة الوصول |
|-----------------------------------|---|-------------------------------|
| 1 المركز التجاري للمجاورة السكنية | 500م | المشي أو يمكن استخدام السيارة |
| 2 المركز التجاري للحي السكني | 1200م | السيارة أو وسائل النقل العام |
| 3 المركز التجاري للمدينة | على مستوى نطاق تأثير المدينة: غير محددة تتفاوت من مدينة لأخرى | السيارة أو وسائل النقل العام |
| 4 المركز التجاري الإقليمي | غير محددة تتفاوت من مركز لأخر | السيارة أو وسائل النقل العام |

2.8.4 المعايير التخطيطية للخدمات التجارية

1. لخدمات التجارية في مركز المجاورة السكنية يتراوح عدد سكانها من 3000 - 6000 نسمة كما في الجدول (4) ويكون الحد الأدنى لمساحة المركز التجاري للمجاورة (750) م² والحد الأقصى (9000) م². (دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في المدن/وزارة الشؤون البلدية والقروية-الرياض 1426هـ، ص4)

جدول (4) المعايير التخطيطية للخدمات التجارية للمجاورة السكنية

| البيان | حد أدنى | حد أعلى |
|---|--------------------|-------------------|
| 1 نصيب الفرد من المساحة التجارية | 0.25م ² | 1.5م ² |
| 2 متوسط مساحة المحل التجاري | 30م ² | 50م ² |
| 3 معدل مساحة الممرات والمناطق المفتوحة للمحل الواحد | 1/2مساحة المحل | |

| | | | |
|----|---|------------------------------|---------------------------------|
| 4 | مساحة الممرات والمناطق المفتوحة للمحل الواحد | 2م15 | 2م25 |
| 5 | مجموع المساحة الإجمالية للمحل مع الممرات والفراغات | 2م45 | 2م75 |
| 6 | عدد مواقف السيارات (ت حسب كنسبة من إجمالي المساحة التجارية) | 6مواقف/100م | 2م من المساحة التجارية الطباقية |
| 7 | التوزيع النسبي للنشاط الاقتصادي | سلع استهلاكية | 80% |
| 8 | | سلع معمرة | - |
| 9 | | خدمات حرفية | 10% |
| 10 | | أنشطة صناعية بسيطة ومستودعات | 10% |

2. الخدمات التجارية في مركز الحي السكني يتراوح عدد سكانه من 10 آلاف-15 ألف نسمة كما في الجدول (5)، ويكون الحد الأدنى لمساحة المركز التجاري للحي السكني (4500) م² والحد الأقصى (15000) م². (دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في المدن/ وزارة الشؤون البلدية والقروية- الرياض 1426هـ، ص4)

جدول (5) لمعايير التخطيطية للخدمات التجارية في الحي السكني

| | البيان | حد أدنى | حد أعلى |
|---|---|---------------------|---------------------------------|
| 1 | نصيب الفرد من المساحة التجارية | 2م0.45 | 2م1 |
| 2 | متوسط مساحة المحل التجاري | 2م30 | 2م50 |
| 3 | معدل مساحة الممرات والمناطق المفتوحة للمحل الواحد | 3/1-2/1 مساحة المحل | |
| 4 | مساحة الممرات والمناطق المفتوحة للمحل الواحد | 2م10 | 2م20 |
| 5 | مجموع المساحة الإجمالية للمحل مع الممرات والفراغات | 2م40 | 2م70 |
| 6 | عدد مواقف السيارات (ت حسب كنسبة من إجمالي المساحة التجارية) | 8مواقف/100م | 2م من المساحة التجارية الطباقية |
| 7 | التوزيع النسبي للنشاط الاقتصادي | سلع استهلاكية | 40% |

| | | |
|-----|------------------------------|----|
| 40% | سلع معمرة | 8 |
| 15% | خدمات حرفية | 9 |
| 5% | أنشطة صناعية بسيطة ومستودعات | 10 |

3. الخدمات التجارية في مركز المدينة في المدن الصغيرة عدد سكانها أقل من (30 ألف نسمة)، في المدن المتوسطة يتراوح عدد سكانها من (30 ألف - 100 ألف نسمة)، وفي المدن الكبرى عدد سكانها أكبر من (100 ألف نسمة). جدول رقم (6). (دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في المدن/ وزارة الشؤون البلدية والقروية- الرياض 1426هـ، ص5)

جدول (6) المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في مركز المدينة

| البيان | حد أدنى | حد أعلى |
|--------|--|---|
| 1 | نصيب الفرد من المساحة التجارية | |
| | في مراكز المدن الصغيرة | 2م0.45 |
| | في مراكز المدن المتوسطة | 2م1 |
| | في مراكز المدن الكبرى | 2م1.4 |
| 2 | عدد مواقف السيارات (تحسب كنسبة من إجمالي المساحة التجارية) | 8مواقف/100م من المساحة التطبيقية للمركز التجاري |
| 3 | التوزيع النسبي للنشاط الاقتصادي | سلع استهلاكية 30% |
| 4 | | سلع معمرة 50% |
| 5 | | خدمات حرفية 15% |
| 6 | | أنشطة صناعية بسيطة ومستودعات 5% |

4. الخدمات التجارية الإقليمية: هي الأعلى رتبة وتظهر فيها بوضوح تجارة الجملة بالإضافة إلى تجارة النصف جملة والقطاع والتي تحتاج إلى مسطحات كبيرة كمستودعات ومساحات تخزين، تتميز هذه المراكز بتنوع كبير في السلع والخدمات فضلاً عن أنواع من السلع لا تظهر في المراكز التجارية الأقل في المستوى الخدمي، لهذا فغالباً ما يتواجد هذا النوع من المراكز على أطراف المدن كما يحتاج إلى ربطه بالمدينة بخطوط النقل والمواصلات و كما أن هناك أشرطة تجارية داخل المدن، هناك أيضاً أشرطة تجارية تمتد على جوانب الطرق الإقليمية وتتمثل في المخازن والمستودعات وبعض منافذ بيع المنتجات الزراعية أو الصناعية الموجودة بالمنطقة، كذلك في الاستراحات والكافيتريات التي تخدم مستخدمي الطرق الإقليمية السريعة. (الوكيل، 2007، ص 112)

2.9 متطلبات نجاح خطة تنمية الاقتصاد المحلي

لضمان نجاح استراتيجية التنمية الاقتصادية ولتحسين واقع القطاع الاقتصادي فإنه من الضروري أن يعمل المواطنون والبلديات وبالتعاون مع المؤسسات المحلية والجهات الرسمية ومؤسسات المجتمع المدني والجهات المانحة، بداية من خلال التركيز على المزايا التنافسية والنسبية للمدن والتي تم التطرق لها بالخطط، وعلى التكامل مع المحيط الجغرافي، بالإضافة إلى تحسين واقع البنية التحتية والخدمات المساندة المقدمة، وذلك بهدف تحفيز القطاع الاقتصادي وزيادة فرص وجلب الاستثمار الخارجي للمدن مما سيساهم في تعظيم إجمالي الناتج المحلي، لذلك فإن ضرورة القيام بتدخلات من شأنها المساهمة في توفير احتياجات القطاعات الاقتصادية المحلية وبما يضمن تسريع فرص التنمية الاقتصادية، وذلك من خلال تنفيذ النقاط التالية:

- تقديم تسهيلات إضافية من قبل البلديات للقطاع الخاص فيما يتعلق بإصدار التراخيص وتسهيل تسديد الرسوم وتوفير خدمات البنية التحتية المساندة وخاصة للمنطقة الصناعية والحرفية وذلك من أجل تشجيع فرص الاستثمار المحلي في المدن.
- توفير مصادر لتمويل تنفيذ المشاريع، وتسهيل إجراءات الحصول على القروض من خلال توفير الكفالات أو الحسابات الخاصة وخاصة لفئات الشباب والمرأة وذوي الاحتياجات الخاصة.

- التشبيك والتواصل المستمر مع المغتربين من أهالي المنطقة بشكل خاص وأهالي المحافظة بشكل عام، وتشجيعهم على الاستثمار داخل المنطقة والمساهمة بالتنمية الاقتصادية. وذلك من خلال عقد المؤتمرات والندوات والزيارات للمغتربين وعرض مقترحات المشاريع عليهم.
- تنسيق البلديات مع بعضها في منطقة التخطيط المشترك (رام الله والبيرة وبيتونيا) لتجديد التمويل اللازم لتنفيذ الأنشطة المشتركة.
- القيام بعمل الدراسات اللازمة للبرامج والمشاريع قبل البدء بتنفيذها للتأكد من الجدوى الاقتصادية للبرامج والمشاريع المقترحة وتخصيص التمويل اللازم لهذه الدراسات.
- تمكين الوحدات التابعة للبلديات من القيام بدور تنسيقي وداعم لتنشيط وتفعيل دور القطاع الاقتصادي، وتقديم المساعدة الفنية في إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية وفي عملية التخطيط والإعداد والتنفيذ والمتابعة والتقييم للمشاريع، وتشكيل أية وحدات أو لجان تدعم عمل وتنفيذ الإستراتيجية، خاصة من خلال توفير مسؤول التنمية الاقتصادية.
- تقوية الشراكة بين القطاع العام والخاص ومؤسسات المجتمع المدني في تنفيذ العديد من المبادرات والشراكات التنموية في المدن.
- على البلدية إعداد رزمة من الحوافز التشجيعية لتحفيز القطاع الخاص للاستثمار.
- العمل على تحسين وضع البنية التحتية في المدن لما له أثر مباشر على جذب الاستثمارات الخارجية وتطوير قطاع الإسكان في هذه المدن.

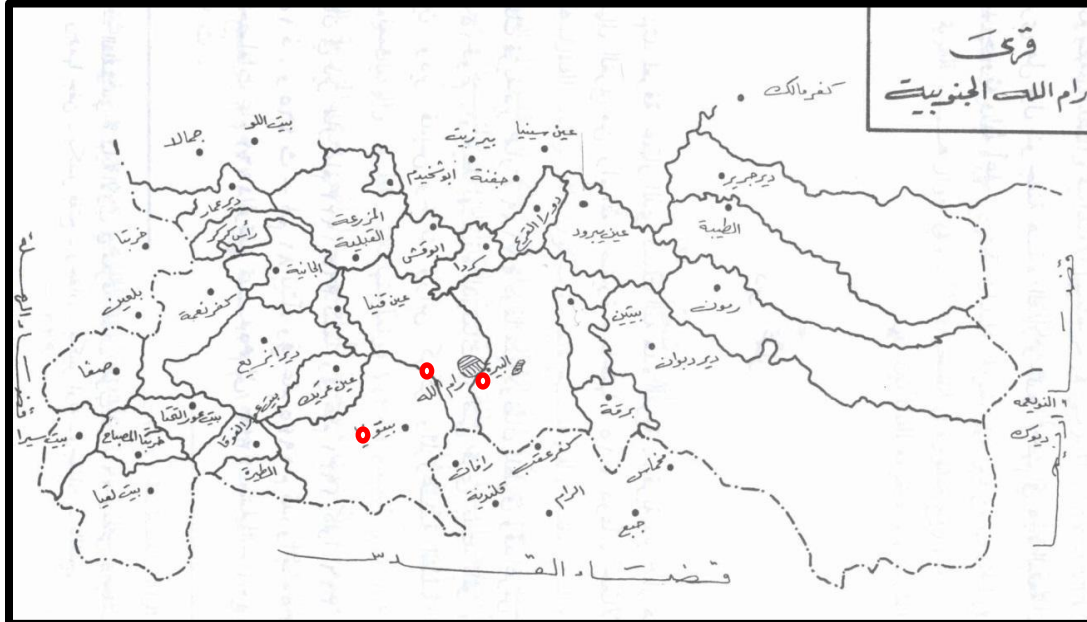
الفصل الثالث

دراسة الوضع الحالي لمنطقة الدراسة (رام الله، البيرة، بيتونيا)

3.1 لمحة عامة (رام الله، البيرة، وبيتونيا)

تضم محافظة رام الله 75 تجمعات (5 مخيمات، و14 تجمعاً حضرياً، والباقي تجمعات ريفية وتقع كل من رام الله والبيرة وبيتونيا ضمن محافظة رام الله والبيرة في وسط الضفة الغربية في منطقة إستراتيجية على الحدود الشمالية لمدينة القدس وتبعد عنها حوالي 16 كم، ويشكل هذا التجمع ثقلًا اقتصادياً، إدارياً، وسياسياً على مستوى الوطن.

يقع مركز التجمع على خط إحداثي محلي شمالي 166,000 وخط إحداثي محلي شرقي 145,000، يحد التجمع من الجهة الشمالية قرى وبلدات عين يبرود، دورا القرع، سردا، أبو قش، والمزرعة القبليّة، من الغرب عين قينيا، عين عريك، بيت عور الفوقا، والطيرة، أما جنوباً فتحيط بمنطقة الدراسة أراضي الطيرة، بيت دقو، الجيب، بير نبالا، الجديدة، رافات، وكفر عقب، ومن الجهة الشرقية تحيطها أراضي دير دبان، بيتين، وبرقة وتعتمد معظم التجمعات في خدماتها الإدارية، الاجتماعية، والاقتصادية على مركز المحافظة.



خريطة (1) التجمعات بالقرب من منطقة الدراسة. (الدباغ، 1991)

أما مجموع مساحات التجمعات التي تشكل مجمل منطقة الدراسة 63,072 دونما بالإضافة الى التقسيمات السياسية للصلاحيات على النحو الآتي: (نظام المعلومات الجغرافي _ وزارة الحكم المحلي، 2018)

جدول (7) مساحات التجمعات بحسب الحوض الطبيعي/ التسوية وتقسيمها بحسب حدود صلاحيات السلطة الوطنية الفلسطينية.

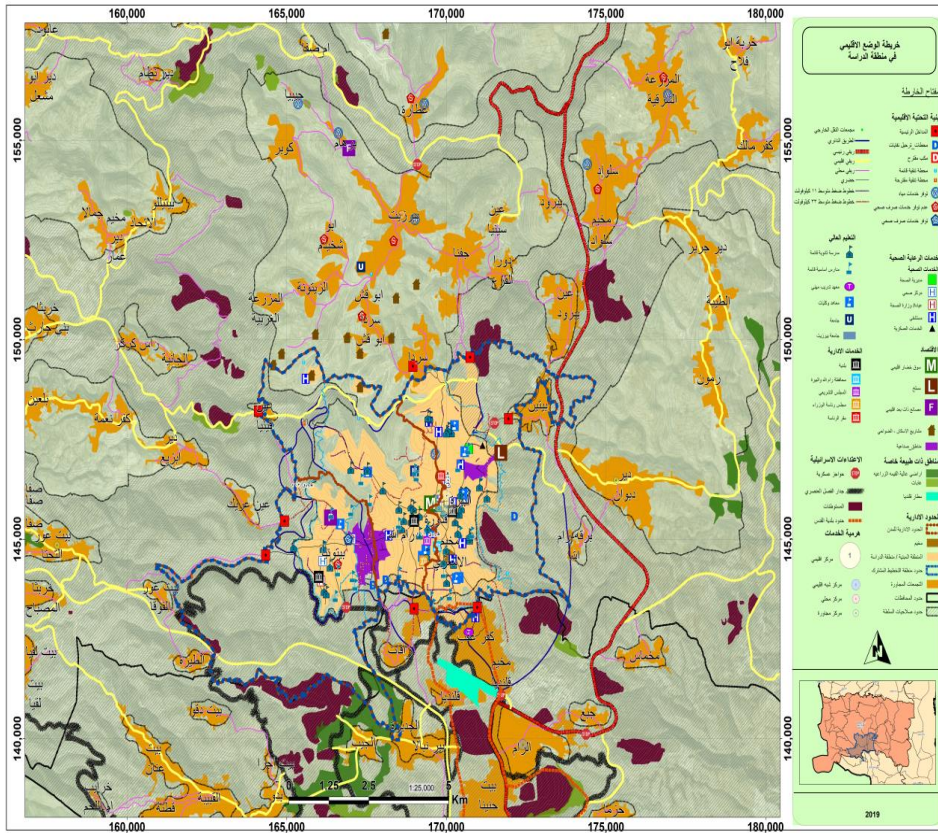
| المدن ضمن منطقة الدراسة | مساحة التجمعات (دونم) | مساحة الأراضي الواقعة ضمن صلاحيات السلطة الوطنية الفلسطينية (دونم) | النسبة المئوية للمناطق ضمن حدود صلاحيات السلطة الوطنية الفلسطينية (%) | النسبة المئوية للمناطق ضمن مناطق ج (%) | مساحة الأراضي الواقعة ضمن مناطق ج (%) |
|-------------------------|-----------------------|--|---|--|---------------------------------------|
| رام الله | 17,136 | 13,682 | 79,84% | 20,16% | 3,454 |
| البيرة | 22,452 | 9,051 | 40,31% | 59,69% | 13,401 |
| بيتونيا | 23,482 | 5,780 | 24,61% | 75,39% | 17,702 |
| المجموع | 63.072 | 28,466 | 45,13% | 54,87% | 34,606 |

3.2 الوضع الإقليمي في منطقة الدراسة

يشمل الوضع الإقليمي دراسة العلاقة المكانية لمدينة رام الله، البيرة ضمن محيطها الإقليمي وآليات تأثيرها وتأثرها بمحيطها من خلال الخدمات الإدارية، خدمات البنية التحتية، خدمات النقل والمواصلات والخدمات الاجتماعية كذلك الوضع الاقتصادي وغيرها.

تقع منطقة الدراسة على بعد 16 كم تقريبا إلى الشمال من مدينة القدس (من مركز المدن) وتعتبر مركز الخدمات الأعلى بحسب دراسة هيكلية الخدمات في 2007 حيث تم تصنيف رام الله والبيرة كمركز خدمات إقليمي، ومن الجدير الإشارة إلى مدينة بيتونيا الأخذة بالتطور باتجاه تكوين مركز شبه إقليمي في المنطقة. وتمتاز منطقة الدراسة باعتماد باقي المدن والتجمعات وحتى المحافظات عليها إذ يتواجد بها مقر الرئاسة، مقر الوزارات الرئيسي، مجلس الوزراء، والمجلس التشريعي بالإضافة

إلى الخدمات الإدارية الأخرى. أما بخصوص البلديات والقرى ضمن محافظة رام الله والبيرة فإنها تعتمد على المدن الثلاث اقتصادياً وإدارياً بالإضافة إلى تلقيها الخدمات الطبية وجزء من الخدمات التعليمية فيها، أما المجالس البلدية فقد تم تأسيسها على النحو الآتي: مجلس بلدي رام الله تأسس عام 1908م، مجلس بلدي البيرة تأسس عام 1951م ، مجلس بلدي بيتونيا تأسس عام 1965م. ونظراً لقرب رام الله والبيرة وبيتونيا من بعضهما جغرافياً وجد ضرورة التنسيق المشترك بينها لما لذلك من أثر في تحسين مستوى الخدمات المقدم للمواطنين من خلال مشاريع مشتركة حيث تم تأسيس وحدة التعاون المشترك لبلديات رام الله، البيرة، وبيتونيا عام 2006م.



خريطة (2) خريطة الوضع الإقليمي في منطقة الدراسة

3.3 السكان والديمغرافيا

يعتبر سكان كل منطقة عنصراً مهماً في عملية التخطيط، حيث أنهم يؤثرون ويتأثرون بشكل أساسي في أي سياسة تخطيطية. كما أنهم يلعبون دوراً أساسياً في التأثير على الموارد الطبيعية الأرضية واستدامتها من خلال مدى استنزافهم لها من خلال عملية التحضر، وما يرافقها من أنشطة بشرية

سكنية وصناعية وترفيهية وطرق وغيرها، وينطبق ذلك على السكان في المجتمع الفلسطيني، مع إضافة عامل خصوصية الوضع (وجود الاحتلال)، وخصوصية المكان (صغر الحيز المكاني)، و بهدف من التقييم القطاعي السكاني والديموغرافيا الى توفير المعلومات الأساسية حول السكان وإجراء التوقعات السكانية والديموغرافية في مدن رام الله، البيرة، وبيتونيا وتقديرات عدد السكان والحاجات المستقبلية لمناطق التوسع.

3.3.1 مدينة رام الله

عدد السكان و النمو السكاني

شهدت مدينة رام الله نمواً سكانياً متزايداً على الرغم من تأثرها بالظروف السياسية التي أحاطت بها كباقي المدن الفلسطينية، فنلاحظ تطور عدد سكان والنمو السكاني مدينة رام الله كما في الجدول التالي جدول (8) : (الدجاني,1993)

نظراً لعوامل الجذب السابقة للعمل بمدينة رام الله من القطاعات الثلاثة المختلفة (القطاع العام، الخاص، والأهلي)، وحسب قاعدة بيانات نظم المعلومات الجغرافية - بلدية رام الله 2020، فقد تم الاستدلال من خلالها على أن عدد السكان الفعلي لمدينة رام الله تجاوز الأرقام الرسمية التي تم إصدارها من قبل الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، حيث وبعد الرجوع إلى عدد الوحدات السكنية ضمن حدود بلدية رام الله، والتي وصل عددها إلى 12822 وحدة سكنية بالعام 2020 حسب بيانات البلدية، ، كما تم تقدير عدد الذين يدخلون رام الله يومياً بحوالي 250 ألف مواطن (نهاراً) سواء كانوا موظفين أو يبحثون عن خدمات أو زوار للمدينة، هذا مع العلم أن عدد سكان محافظة رام الله والبيرة للعام 2020 حسب الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني حوالي 347818 نسمة.

جدول (8) تطور عدد سكان مدينة رام الله (1922-2021)

| السنة | عدد السكان |
|-------------|------------|
| 1922 | 3104 |
| 1931 | 4286 |
| 1945 | 5080 |
| 1961 | 14759 |
| 1967 | 12134 |
| 1997 | 18017 |
| 2007 | 27460 |
| 2017 | 38660 |
| 2018 | 39512 |
| 2019 | 40375 |
| 2020 | 41276 |
| 2021 | 42122 |

يلاحظ من الإحصاءات ومعدلات النمو السكاني لمدينة رام الله الموضحة بالشكل والجدول أن معدل النمو السكاني ارتفع من (2.19%) خلال الفترة (1922-1945) إلى (6.23%) في الفترة (1945-1961)، ويعزى ذلك إلى الهجرة التي حدثت بالعام 1948 نتيجة النكبة وحرب العام 1948.

أما خلال الفترة (1961-1967) فيلاحظ انخفاض معدل النمو بشكل كبير (-2.09%)، ويعزى السبب في ذلك إلى نكسة عام 1967 التي انعكست سلباً على حركة السكان وهجرتهم خارج الوطن. إلا أن معدل النمو السكاني للمدينة بدأ يتعافى تدريجياً بشكل ملحوظ خلال الفترة (1967-1997)، حيث وصل إلى (1.32%).

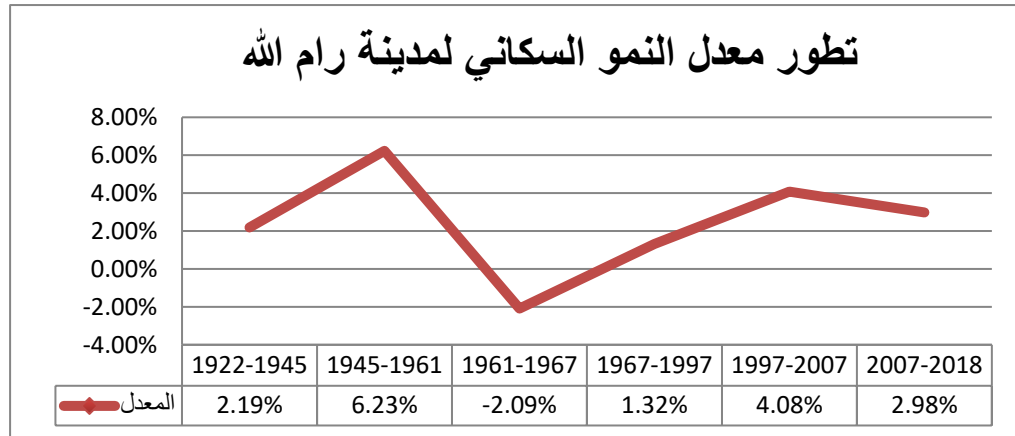
قد شهد معدل النمو السكاني لمدينة رام الله ارتفاعاً واضحاً وصل إلى نسبة (4.08%) بعد قيام السلطة الوطنية الفلسطينية حيث اعتبرت مدينة رام الله مركزاً إدارياً لها، هذا بالإضافة للهجرة الداخلية الغربية بسبب توفر فرص العمل فيها بشكل أكبر من غيرها نتيجة البدء بإنشاء مؤسسات السلطة

الوطنية في المدينة وتطور الحركة العمرانية، وقد زادت حدة الهجرة المؤقتة بعد بدء انتفاضة الأقصى بالعام 2000 وما نتج عنها من إغلاق وحصار المدن والتجمعات الفلسطينية، والذي أدى إلى اضطراب الكثير من العائلات الفلسطينية للسكن في مدينة رام الله. ومع التحسن النسبي في حركة المرور بعد العام 2007 فقد بدأ معدل النمو بالتراجع ليصل لمعدله الطبيعي.

$$(*) \text{ معدل النمو السكاني} = \frac{\ln(P_t) - \ln(P_{t-1})}{n}$$

جدول (9) تطور معدل النمو السكاني لمدينة رام الله (1922-2021)

| معدل النمو السكاني (%) (*) | الفترة الزمنية |
|----------------------------|----------------|
| 2.19 | 1922-1945 |
| 6.23 | 1945-1961 |
| -2.09 | 1961-1967 |
| 1.32 | 1967-1997 |
| 4.08 | 1997-2007 |
| 2.98 | 2007-2018 |
| 6.5 | 2021-2018 |



شكل (3) تطور معدل النمو السكاني لمدينة رام الله (1922-2018)

هذا قد يعطي مؤشراً أن مدينة رام الله حسب النظريات السكانية قد أصبحت مزدحمة وبالتالي الطلب على الخدمات العامة سيبقى مستمراً، من جهة أخرى تعتبر مدينة رام الله بسبب البيئة الحديثة فيها

(والتي تتمثل في وجود معظم المؤسسات العامة والأهلية وتركز مؤسسات المجتمع المدني ومؤسسات القطاع الخاص) مصدر جاذباً للسكان والمواطنين وهو يساهم برغبة السكان إلى التوجه إلى مثل هذا النوع من المدن وذلك لارتفاع إنتاجية المستخدمين فيها نتيجة المصادر المتوافرة فيها إضافة إلى تحسين وتنوع مصادر الاستهلاك فيها.

الكثافة السكانية

تبلغ مساحة مدينة رام الله التي تقع ضمن المخطط الهيكلي مساحة ي حوالي 14,700 دونم. وعند احتساب الكثافة السكانية من خلال قسمة عدد السكان على مساحة المخطط الهيكلي، يلاحظ أن الكثافة قد ارتفعت من (1.84 نسمة/ دونم) في عام 2007 إلى أن وصلت حوالي (2.62 نسمة/ دونم) في العام 2018 بحسب حجم السكان من الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني للعام 2018، لكن عند احتساب توقعات بلدية رام الله لحجم السكان (62,828 نسمة) لعام 2018 فإن الكثافة السكانية تصبح (حوالي 4.27 نسمة/ دونم) وهي قيمة مرتفعة جداً. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1997-2021) (بلدية رام الله، 2018)

جدول رقم (10) تطور الكثافة السكانية لمدينة رام الله (2007-2021)

| السنة | عدد السكان | الكثافة السكانية (نسمة/دونم) |
|-------|------------|------------------------------|
| 2007 | 27,092 | 1.84 |
| 2008 | 27,898 | 1.90 |
| 2009 | 28,726 | 1.95 |
| 2010 | 29,577 | 2.01 |
| 2011 | 30,453 | 2.07 |
| 2012 | 31,365 | 2.13 |
| 2013 | 32,278 | 2.20 |
| 2014 | 33,218 | 2.26 |
| 2015 | 34,173 | 2.32 |
| 2016 | 35,140 | 2.39 |
| 2017 | 38,660 | 2.63 |
| 2018 | 39,512 | 2.69 |
| 2021 | 42122 | 3.07 |

3.3.2 مدينة البيرة

عدد السكان والنمو السكاني

تطور عدد سكان مدينة البيرة وتغير معدل النمو كما في الجدولين التاليين : (مركز المعلومات الوطني

اللسطيني، 2011) (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 1997-2021)

جدول (11) تطور عدد سكان مدينة البيرة (1922-2021)

| السنة | عدد السكان (نسمة) |
|-------|-------------------|
| 1922 | 1,429 |
| 1931 | 2,292 |
| 1945 | 2,920 |
| 1967 | 13,037 |
| 1987 | 22,540 |
| 1997 | 33,537 |
| 2007 | 37,690 |
| 2017 | 45,975 |
| 2018 | 48,545 |
| 2019 | 47,599 |
| 2020 | 48,625 |
| 2021 | 49,675 |

بخصوص الإحصائيات التي تم الحصول عليها من جهاز الإحصاء المركزي ترى بلدية البيرة أنها بعيدة عن الدقة حيث أن نسبة كبيرة من سكان المدينة من المحافظات الشمالية والجنوبية للوطن وهم غير مسجلين في المدينة ويتمتعون بكامل خدمات مدينة البيرة باعتبارهم مقيمين فيها، حيث تتوقع البلدية أنه يوجد العديد من الإحصاءات التي بإمكانها أن تعطي رقم فعلي لسكان المدينة، ومنها:

جهاز الإحصاء المركزي: عدد سكان مدينة البيرة لعام 2013 حوالي 44905 وكان عبارة عن إسقاط حسابي من إحصاءات عام 2007 حيث أن نسبة الاختلاف بين العدد الفعلي والإسقاط الحسابي 28% وباحتساب تلك النسبة يصبح العدد 62.140 نسمة.

شركة كهرباء محافظة القدس: حيث أن مجموع عدادات الكهرباء لمدينتي رام الله والبيرة حوالي 35,000 عداد، وأن مدينة البيرة لها نصف عدد العدادات. وباعتبار معدل أفراد الأسرة لعام 2017 (4.9 فرد لكل أسرة)، يصبح عدد السكان حوالي 85,750 نسمة وكذلك عدادات المياه.

ولهذا، فإن عدد سكان مدينة البيرة (بدون مخيم الأمعري) باحتساب معدل الأرقام أعلاه $(75,597) + (32/85,750)$ [يقدر بحوالي 81,000 نسمة.

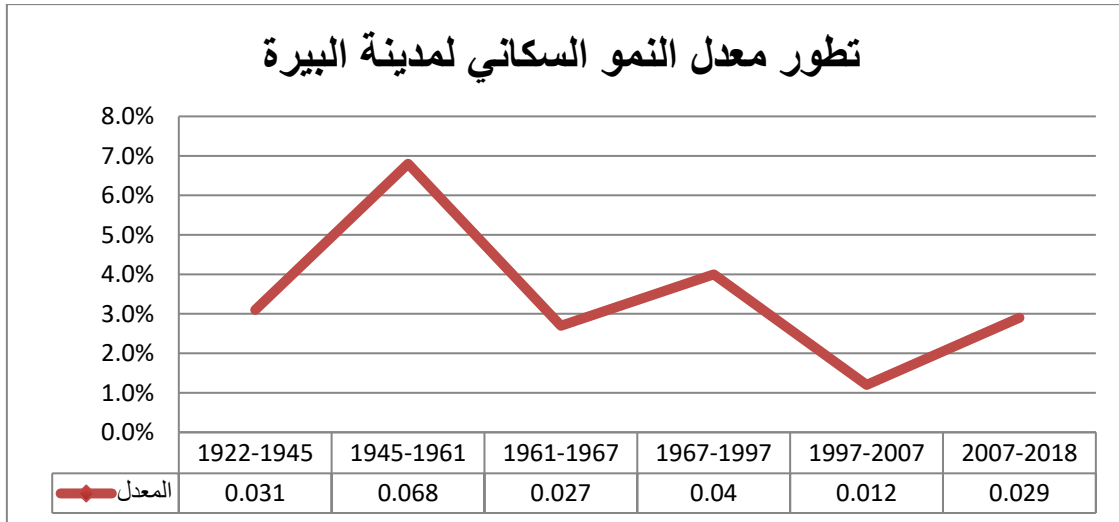
مصلحة مياه القدس: حيث أنه بلغ عدد عدادات المياه السكنية لعام 2012 حوالي 11,700 وبعامل خطأ 1.3 % وبالتالي عدد السكان 75,300 نسمة

الضرائب: حيث أن عدد شقق في المدينة بلغ حوالي 15,428، وباعتبار معدل أفراد الأسرة لعام 2017 (4.9 فرد لكل أسرة)، يصبح عدد السكان حوالي 75,59 نسمة.

$$(*) \text{ معدل النمو السكاني} = [LN(P_t) - LN(P_{t-1})] / n$$

جدول (12) تطور معدل النمو السكاني لمدينة البيرة (1922-2021)

| الفترة الزمنية | معدل النمو السكاني (%) (*) |
|----------------|----------------------------|
| 1922-1945 | 3.10 |
| 1945- 1967 | 6.80 |
| 1967-1987 | 2.73 |
| 1987- 1997 | 3.97 |
| 1997-2007 | 1.16 |
| 2007- 2018 | 2.90 |
| 2021-2018 | 1.69 |



شكل (4) تطور معدل النمو السكاني لمدينة البيرة (1922 - 2018)

الكثافة السكانية

تبلغ مساحة مدينة البيرة التي تقع ضمن المخطط الهيكلي حوالي 22,000 دونم. وعند احتساب الكثافة السكانية من خلال قسمة عدد السكان على المساحة، يلاحظ أن الكثافة قد ارتفعت من (1.71 نسمة/ دونم) في عام 2007 إلى أن وصلت حوالي (2.11 نسمة/ دونم) في العام 2018 بحسب حجم السكان من الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (حوالي 46,581 نسمة). لكن عند احتساب توقعات بلدية البيرة لحجم السكان (81,000 نسمة) لعام 2018 فإن الكثافة السكانية تصبح (حوالي 3.68 نسمة/ دونم) وهي قيمة مرتفعة نسبياً. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2021. بلدية

البيرة، 2018)

جدول (13) تطور الكثافة السكانية لمدينة البيرة (2007-2021)

| السنة | عدد السكان | الكثافة السكانية (نسمة/دونم) |
|-------|------------|------------------------------|
| 2007 | 37,690 | 1.71 |
| 2008 | 38,812 | 1.76 |
| 2009 | 39,964 | 1.81 |
| 2010 | 41,147 | 1.87 |
| 2011 | 42,366 | 1.92 |
| 2012 | 43,622 | 1.98 |
| 2013 | 44,905 | 2.04 |
| 2017 | 45,576 | 2.07 |

| | | |
|------|--------|------------------|
| 2.11 | 46,581 | 2018 |
| 3.68 | 81,000 | 2018 حسب البلدية |
| 5.48 | 49657 | 2021 |

3.3.3 مدينة بيتونيا

عدد السكان والنمو السكاني

تطور عدد سكان بيتونيا ومعدل النمو كما في الجدولين التاليين: (سلامة، عبد الغني، 2012) (الجهاز

المركزي للإحصاء الفلسطيني (1997-2021)

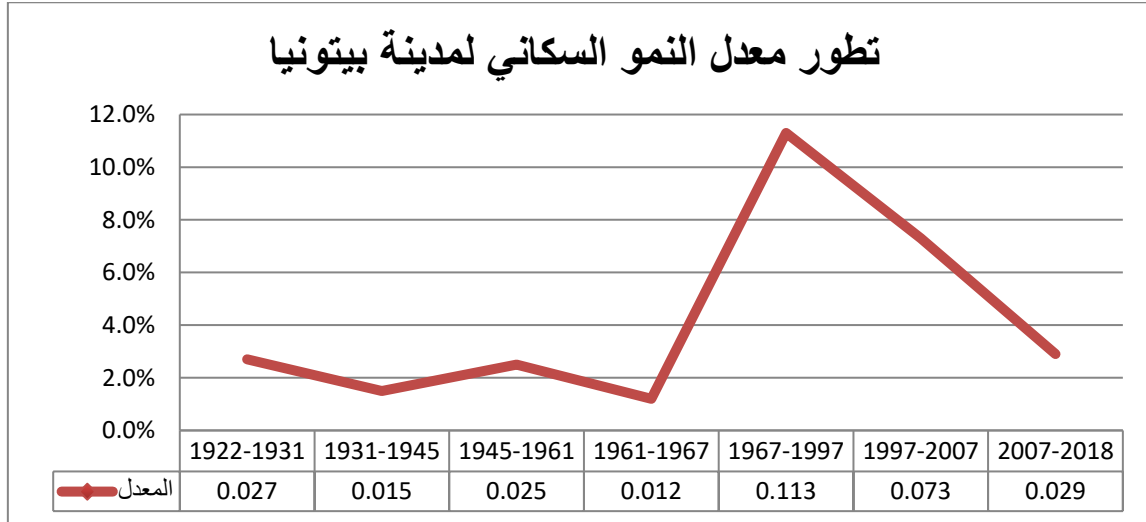
جدول (14) تطور عدد سكان مدينة بيتونيا (1922-2021)

| عدد السكان (نسمة) | السنة |
|-------------------|-------|
| 948 | 1922 |
| 1,213 | 1931 |
| 1,490 | 1945 |
| 2,216 | 1961 |
| 3,037 | 1987 |
| 9,391 | 1997 |
| 19,496 | 2007 |
| 26373 | 2017 |
| 26955 | 2018 |
| 27544 | 2019 |
| 28138 | 2020 |
| 28735 | 2021 |

(* معدل النمو السكاني = $\frac{LN(P_t) - LN(P_{t-1})}{n}$)

جدول (15) تطور معدل النمو السكاني لمدينة بيتونيا (1922-2021)

| الفترة الزمنية | معدل النمو السكاني (%) ^(*) |
|----------------|---------------------------------------|
| 1922-1931 | 2.73 |
| 1931-1945 | 1.46 |
| 1945-1961 | 2.48 |
| 1961-1987 | 1.21 |
| 1987-1997 | 11.28 |
| 1997-2007 | 7.30 |
| 2007-2018 | 2.90 |
| 2021-2018 | 2.96 |



شكل (5) تطور معدل النمو السكاني لمدينة بيتونيا (1922 - 2018)

الكثافة السكانية

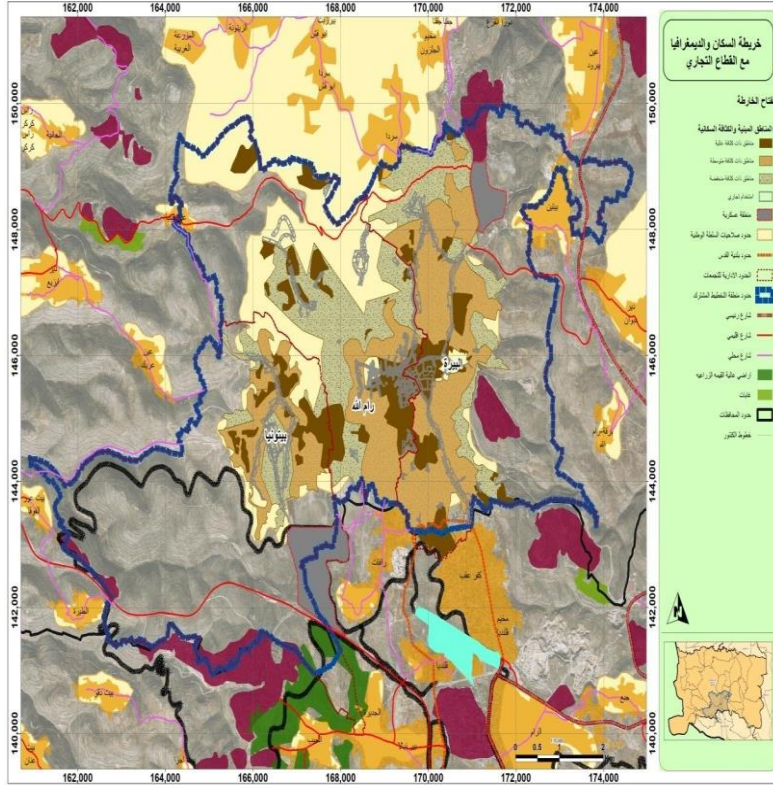
تبلغ مساحة مدينة بيتونيا التي تقع ضمن المخطط الهيكلي حوالي 23,366 دونم. وعند احتساب الكثافة السكانية من خلال قسمة عدد السكان على المساحة، يلاحظ أن الكثافة قد ارتفعت من (0.83 نسمة/ دونم) في عام 2007 إلى أن وصلت حوالي (1.13 نسمة/ دونم) في العام 2018 بحسب حجم السكان من الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني لعام 2018 (26,373 نسمة). وعند احتساب بلدية بيتونيا لحجم السكان (26,955 نسمة) لعام 2018 فإن الكثافة السكانية تصبح (حوالي 1.15

نسمة/ دونم) وهي قيمة قريبة جداً. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، (2018). (بلدية بيتونيا،
2018)

جدول (16) تطور الكثافة السكانية لمدينة بيتونيا (2007-2021)

| السنة | الحجم السكاني | الكثافة السكانية (نسمة/دونم) |
|------------------|---------------|------------------------------|
| 2007 | 19,496 | 0.83 |
| 2008 | 20,076 | 0.85 |
| 2009 | 20,672 | 0.88 |
| 2010 | 21,284 | 0.91 |
| 2011 | 21,915 | 0.93 |
| 2012 | 22,565 | 0.96 |
| 2013 | 23,228 | 0.99 |
| 2014 | 23,904 | 1.02 |
| 2015 | 24,592 | 1.05 |
| 2016 | 26,044 | 1.11 |
| 2017 | 26,373 | 1.13 |
| 2018 | 26,955 | 1.15 |
| 2018 حسب البلدية | 26,955 | 1.15 |
| 2021 | 28735 | 4.97 |

بالاعتماد على المعلومات والتحليل السكاني لتجمعات الحاضرة الثلاثة يمكن تحديد احتياجات السكان باعتماد 0.3 أسرة / دونم في مدينة رام الله مما يعني أن كل 3 عائلات ستحتاج إلى حوالي دونم لتلبية احتياجاتها للسكن، أما في بيتونيا والبييرة فقد تم اعتماد أن كل أربع عائلات ستحتاج إلى دونم لحساب الاحتياجات المستقبلية وبسبب خصوصية المنطقة فقد تم اعتماد ما نسبته 40% من الاحتياجات السكانية لتلبية احتياجات القطاعات الاقتصادية الأخرى وذلك لمدن رام الله والبييرة أما بيتونيا فقد تم اعتماد نسبة 20% لتغطية هذه الاحتياجات. من الضروري التنويه إلى أن هناك حاجة لزيادة المساحة المخصصة للتوسع خارج نطاق الاحتياجات بناء على توجهات المدن الثلاث ومن أهم تلك التوجهات دمج البلديات وتوجيه الاستثمار نحو المناطق المشتركة، توزيع الملكيات ووجود المالكين خارج البلاد.

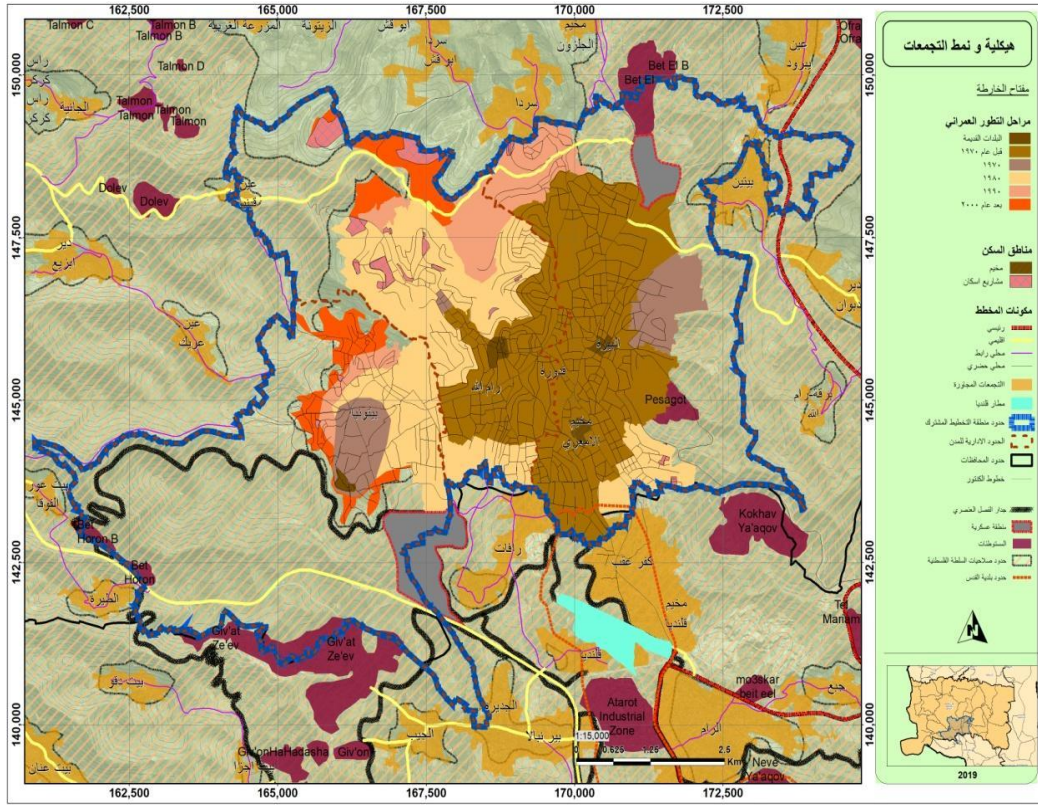


خريطة (3) السكان والديمغرافيا مع القطاع التجاري

3.4 التطور العمراني ضمن منطقة الدراسة

بمراجعة المخطط حول نمط وهيكلية التجمع فإننا نلاحظ البلدات القديمة لكل من رام الله والبييرة التي تتمركز في وسط المنطقة المبنية وكيف اتجه النسيج العمراني بتكثيف حول هذه البلدات وكيف خلق النسيج مركزاً جديداً حول منطقة المنارة في الفترة اللاحقة، أما بيتونيا فإن البلدة القديمة تقع في الجنوب الغربي من النسيج العمراني الحالي واتجهت التوسعة بعيداً عن البلدة القديمة باتجاه المنطقة الشرقية والشمالية الشرقية ولعل وجود رام الله إلى الشرق وتوفير الخدمات فيها وصعوبة الطبوغرافيا في المناطق الغربية أحد أهم الأسباب التي شكلت النسيج العمراني في بيتونيا. وفي الفترة التي تليها وبرغم الركود العمراني والاقتصادي في فترة الاحتلال إلا أن التوسعة في البييرة اتجهت نحو الشرق والجنوب وتكثيف في المناطق الشمالية، أما رام الله فتوسعت نحو المناطق الشمالية والغربية والجنوبية من البلدة القديمة، ومن الجدير بالذكر أن التكثيف يعتبر إحدى سمات النسيج العمراني في وسط رام الله والبييرة وتحديداً في منطقة المنارة وتميز هذا التكثيف باستعمال مختلط تجاري سكني، أما بيتونيا فإن التوسعة فيها استمرت في المناطق الشرقية والشمالية الشرقية مع وجود منطقة ضمن المخطط

الجزئي وبسبب المخطط وطبيعة الملكيات لم يتوجه لها العمران وهي منطقة بالوع بيتونيا، وبعد عام 1994م لوحظ نشاطاً عمرانياً واسعاً في منطقة التخطيط فاتجهت كل من رام الله والبييرة باتجاه المناطق الشمالية، والشمالية الغربية في رام الله لعدة اعتبارات من أهمها الاعتبارات السياسية التي حدثت من الاتجاه نحو المنطقة الشرقية في البييرة، ففي مدينة البييرة وفي الجهة الشمالية الشرقية منها تقع بيت آيل وفي الجهة الجنوبية الشرقية بساجوت. أما بيتونيا فقد اتجهت التوسعة فيها نحو المناطق الشمالية والشمالية الغربية وذلك لأن الجزء الغربي من أراضيها تقع مستوطنة بيت حورون وعلى حدودها الجنوبية وعلى أراضي التجمعات الفلسطينية المجاورة تقع جفعات زئيف حيث تقع المستوطنات ضمن الأراضي المصنفة سياسياً بحسب اتفاقية أوسلو وتبلغ مساحتها حوالي 4,800 دونم كما يقع على أراضي بيتونيا وفي الجزء الجنوبي منها موقع عسكري ومعبر تجاري، أما جدار الفصل العنصري فإنه يعتدي على الجزء الجنوبي الغربي من أراضي بيتونيا ويقطع ما مساحته 13,500 دونم، ومن الجدير بالذكر أن الطبوغرافيا والأسباب السياسية أثرت على التوجه نحو الغرب ايضاً.



خريطة (4) هيكلية ونمط التجمعات

3.5 استخدامات الأراضي حسب المخطط الهيكلي لتجمعات منطقة الدراسة

إن الشكل والهيكل العمراني لمنطقة الدراسة قد تأثر بالمخططات الهيكلية التي تم إعدادها للمنطقة قبل وبعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية كما تأثرت بالنظم والقوانين التي وضعتها السلطة لاحقاً لتنظيم عملية البناء والتوسع العمراني. أما أكبر المؤثرات فكان التميز الإداري والاقتصادي للمنطقة كونها مركزاً إقليمياً تعتمد عليه التجمعات المحيطة وباقي المحافظات مما أدى إلى زيادة العرض والطلب على قطاع الإسكان وانتشار مشاريع الإسكان والمباني المرتفعة بشكل رافق وجود أنشطة اقتصادية وإدارية مميزة.

3.5.1 استخدامات الأراضي لمدينة رام الله

تبلغ مساحة مدينة رام الله 17,136 دونم و تم تنظيم مساحة 14,467 دونم في مخطط هيكل عام 2011، منها 450 دونما تقع ضمن الأراضي المصنفة ج. كما نلاحظ من خلال دراسة الصور

الجوية والزيارات الميدانية وبحسب المخطط الذي تم الحصول عليه من وزارة الحكم المحلي فإن أهم الاستخدامات الموجودة حالياً فهي الآتي:

1. السكن

تبلغ مساحة المنطقة المبنية 8,550 دونما المناطق المصنفة سكن فيها 4,471 وتشكل ما نسبته 57.4% من مساحة المنطقة المبنية وحوالي 27.7% من مساحة الحدود الإدارية للتجمع وتشكل النسبة الأكبر من الأراضي وبحسب الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني فإن حوالي 70% من المباني ارتفاعها لا يتجاوز ثلاثة طوابق، أما المباني التي يصل ارتفاعها إلى 6 طوابق فإنها تشكل حوالي 12% من الأبنية القائمة، كما أن بعض الأبنية يوجد بها استخدام مختلط بين السكن و التجاري او الصناعي الخفيف او العام و تشكل حوالي 15% من الأبنية القائمة.

2. المرافق العامة

تشكل ما نسبته 4.4% من مساحة المخطط الهيكلي وتشمل المدارس، المباني الوزارية، المباني التابعة للبلدية.

3. الاستخدام التجاري

تمتاز مدينة رام الله بالنشاط التجاري وكونها مركزاً تجارياً تعتمد عليه منطقة الوسط وتشكل مساحة المنطقة التجارية 563 دونما وتشكل حوالي 6.8% من مساحة المخطط الهيكلي، و يختلط الاستخدام التجاري مع الحرف والصناعات الخفيفة في منطقة وسط البلد بما يعرف بشوارع الحدادين وهذه إحدى مشاكل استخدامات الأراضي التي مازالت قائمة حتى الآن.

4. استخدام المكاتب

نظراً للنشاط الاقتصادي والإداري للمدينة فإن استخدام المكاتب يشكل 2.5% من مساحة المخطط الهيكلي حيث بلغت مساحتها حوالي 208 دونما.

5. الموروث الثقافي

بلغت مساحة منطقة الآثار 23 دونما ضمن المخطط الهيكلي ذلك بالإضافة إلى البلدة القديمة والتي تصل مساحتها إلى حوالي 106 دونما تقع بالقرب من المركز التجاري الحيوي للمدينة.

6. الاستخدام الصناعي والحرفي والورش

تقع المنطقة الصناعية في رام الله في المنطقة الجنوبية الغربية وعلى الحدود مع مدينة بيتونيا وضمن أحواض بيتونيا إلا أنها تتبع إدارياً لبلدية رام الله، وتبلغ بمساحتها حوالي 223 دونما وتحتوي مجموعة كبيرة من الأنشطة الصناعية وتشكل 2.7% من مساحة المخطط الهيكلي، وبحسب البلدية فإنها منطقة توجد بها العديد من المخالفات والتجاوزات وبالتالي تخلق منطقة من الفوضى والازدحام على الطريق الرابط بين مدينة رام الله وبيتونيا.

7. مقابر/ حدائق وساحات عامة

يوجد ضمن المنطقة المبنية مقبرتين في مدينة رام الله تقع في الجزء الجنوبي الغربي من المدينة وتبلغ مساحتها حوالي 20 دونما، أما الساحات والحدائق فإن مساحة المبنى منها حوالي 34 دونما ومن الملاحظ مؤخراً اهتمام البلدية بإنشاء حدائق صغيرة على مستوى الأحياء ساعدت في زيادة نسبة المساحات الخضراء في المدينة.

8. مرافق سياحية

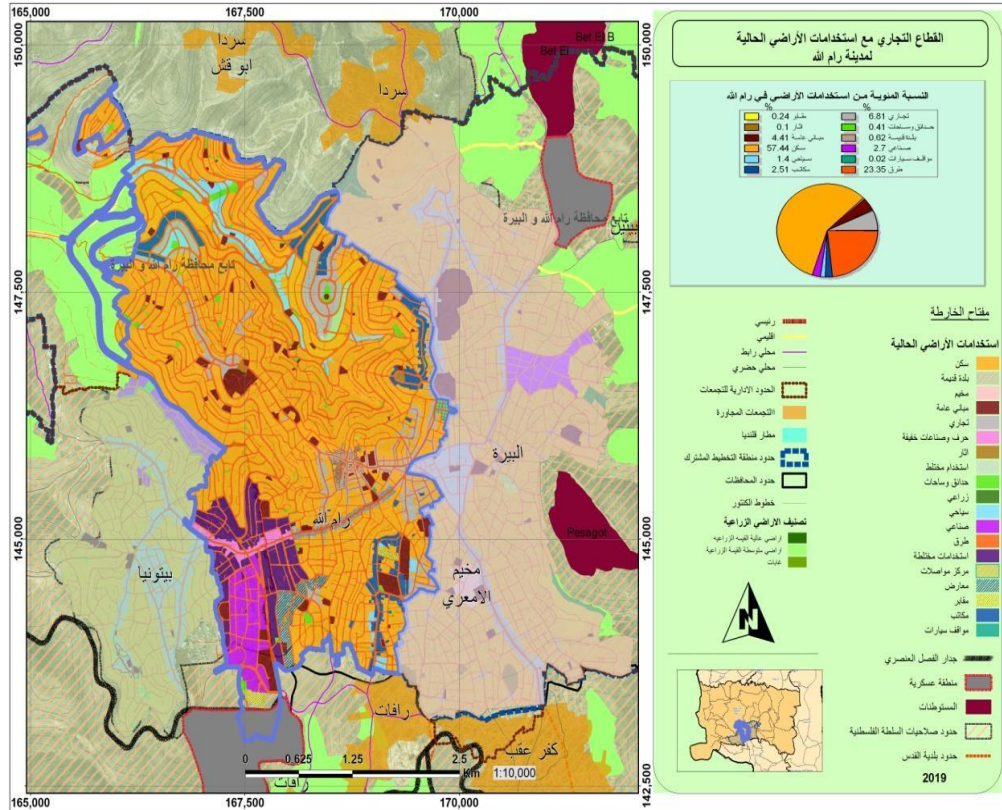
يوجد ضمن المدينة مجموعة من المرافق السياحية وتصل مساحتها إلى حوالي 116 دونما معظمها عبارة عن فنادق ومنتشات سياحية.

9. الاستخدام الزراعي

لا يوجد استخدام زراعي داخل حدود المنطقة المنظمة إلا أن المناطق الشمالية الواقعة خارج حدود التنظيم وهي المناطق الملائمة للتوسع العمراني المستقبلي معظمها أراضي زيتون ومن الجدير بالذكر أن المخطط الوطني المكاني لم يحوي أراضي عالية القيمة ضمن الحدود الإدارية للمدينة.

جدول (17) جدول استخدامات الأراضي داخل هيكل مدينة رام الله .

| الاستخدام | المساحة / دونم | النسبة المئوية من مساحة المنطقة المبنية |
|-----------|----------------|---|
| 1 | 51.19 | 0.62 % |
| 2 | 4,471.14 | 57.44% |
| 3 | 365.5 | 4.41% |
| 4 | 563.7 | 6.81% |
| 5 | 19.5 | 0.24% |
| 6 | 33.9 | 0.41% |
| 7 | 223.4 | 2.70% |
| 8 | 116.1 | 1.40% |
| 9 | 208 | 2.51% |
| 10 | 1.37 | 0.02% |
| 11 | 23 | 0.10% |
| 12 | 1,933.20 | 23.35% |
| المجموع | 8,010 | 100% |



خريطة (5) مخطط استخدامات الأراضي لمدينة رام الله.

3.5.2 استخدامات الأراضي لمدينة البيرة حسب المخطط الهيكلي

تبلغ مساحة البيرة 22,452 دونم وتم تنظيم جزء منها حسب مخطط هيكلي مصدق عليه عام 2003 بمساحة 10,854 دونما بلغت مساحة المنطقة المبنية 10,330 دونما منها، ومن خلال دراسة مخطط استخدامات الأراضي ومراجعة الصور الجوية كانت أهم الاستخدامات الموجودة الآتية:ـ

1. المناطق السكنية

تتوزع المناطق السكنية في مدينة البيرة في عدة مناطق من أهمها البلدة بالإضافة إلى المناطق المنظمة وتقع ضمن الأحواض التالية: حوض المدينة، أم الشرايط، خلة القرعان، تل النصب، سطح مرحبا، خلة العمياء، جبل الطويل، الصباحية، قرطيس الغربي، البالوع، الإذاعة، السلامة، خلة السلامة وتبلغ مساحتها 7,248 دونما وتشكل حوالي 68% من المخطط الهيكلي وتوجد ضمن منطقة الدراسة مناطق سكن عشوائي تقع خارج حدود منطقة التنظيم في قرطيس الغربي، شيبان، وشعاب كساب وتبلغ مساحتها حوالي 1,203 دونمات.

2. المناطق التجارية

تبلغ مساحتها 762 دونما تتوزع في مركز المدينة وعلى الطرق الرئيسية وتشكل 8% من مساحة المخطط الهيكلي ومن أهم المواقع التي توجد بها المركز التجاري الرئيسي ويقع في عدة أحياء في مركز المدينة مثل حي المنارة، حي الميدان وحي العرقان، سوق الخضار المركزي بالإضافة إلى المجمعات التجارية التي تشمل على محلات تجارية بمختلف أنواعها مثل بلازا مول في البالوع، برج الشيخ في حي 14 الشيخ الشمالي، برج فلسطين التجاري في شارع البيرة بيرزيت والاستخدام التجاري الطولي وهي المحلات التجارية المنتشرة على جانبي الطرق الرئيسية في شارع فلسطين، شارع النهضة، شارع البلدية وكذلك المحلات التجارية في نطاق البلدة القديمة. ومن الجدير ذكره أن الاستخدام التجاري في معظمه هو استخدام مختلط سواء تجاري /سكن أو مكاتب.

3. المناطق حرف وصناعات خفيفة

تتركز الغالبية العظمى من الورش والمصانع في المنطقة الصناعية في حوض المدينة وجزء من حوض قرطيس الغربي وتبلغ مساحتها الإجمالية 295 دونما.

4. مباني عامة

يوجد العديد من المباني الإدارية فيها ومن أهمها مقر الرئاسة الواقع في شارع الإرسال في حوض المدينة مما يعطي خصوصية وتميز في النسيج العمراني في المنطق وتبلغ مساحته 64 دونم. أما مجموع المباني العامة فيصل إلى حوالي 403 دونم من مساحة المخطط الهيكلي.

5. المورث الثقافي

تضم مناطق حماية المواقع الأثرية والخرب وتبلغ مساحتها الإجمالية 59 دونم بالإضافة إلى موقع البلدة القديمة، ومن الجدير بالذكر أنه لا يوجد تصنيف للبلدة القديمة ضمن مخطط بلدية البيرة وتم تصنيفها سكن ج.

6. حدائق

توجد ضمن المنطقة المبنية مجموعة من الحدائق من أهمها حديقة الاستقلال، حديقة بلدية البيرة، بالإضافة إلى مجموعة من الحدائق على مستوى الأحياء والتي أنشأت مؤخرا في المنطقة الشمالية والجنوبية من المدينة.

7. مقابر

يوجد ضمن المنطقة مقبرتين تقع الأولى في وسط المدينة بالقرب من البلدة القديمة والأخرى وهي الأحدث تقع في المنطقة الشرقية من المدينة بمساحة تقدر ب 25 دونما.

8. مرافق سياحية

تبلغ مساحة المناطق السياحية ضمن المنطقة المبنية حوالي 64 دونما معظمها عبارة عن منشآت سياحية وفنادق.

9. مخيم الأمعري

توجد مساحة ضمن المخطط الهيكلي مصنفة مخيم وتبلغ مساحتها 97 دونما.

10. المناطق الزراعية

كما هو الحال في مدينة رام الله لم يتطرق المخطط الوطني المكاني لوجود أراضي زراعية عالية القيمة ضمن الحدود الإدارية للبييرة، إلا أن المخطط الهيكلي يحوي على أراضي زراعية في المنطقة الشمالية الشرقية من المخطط بمساحة 53 دونما، كما أن معظم الأراضي المحيطة بالمنطقة المبنية هي أراضي مزروعة بالزيتون أو قابلة للاستصلاح، ذلك بالإضافة إلى وجود

3.5.3 استخدامات الأراضي الحالية لمدينة بيتونيا

تبلغ مساحة بيتونيا 23,483 دونم تم بمخطط هيكلي مصدق للبلدة في عام 2004 وتبلغ مساحته 4,307 دونما، نلاحظ من خلال دراسة الصور الجوية الحديثة والزيارات الميدانية وبتأكيد من الطاقم في البلدية مدى الالتزام باستعمالات الأراضي المصادقة ضمن المخطط وخاصة في الفترة الأخيرة، حيث أن المنطقة المبنية حالياً استخداماتها تتلاءم مع المخطط خاصة فيما يتعلق بالمباني الحديثة مع وجود بعض التجاوزات التي تتعلق بترخيص الحرف والصناعات ضمن المناطق المصنفة سكن أو تجاري بالرغم من وجود منطقة مصنفة حرف وصناعات خفيفة في المنطقة الشمالية الشرقية من البلدة ويعزى عدم نجاحها لعدم توفر البنية التحتية بها، أما أهم الاستخدامات كالاتي:-

1. السكن

تبلغ مساحة المنطقة المبنية 3,413 دونما المناطق المصنفة سكن فيها 2,096 وتشكل ما نسبته 61.4% من مساحة المنطقة المبنية وحوالي 8.9% من مساحة الحدود الإدارية لبيتونيا وتشكل النسبة الأكبر من الأراضي وبحسب المركز الفلسطيني للإحصاء فإن حوالي 80% من المباني ارتفاعها لا يتجاوز ثلاثة طوابق، أما المباني والتي يصل ارتفاعها 6 طوابق فإنها تشكل حوالي 7.2% من الأبنية القائمة، كما أن بعض الأبنية يوجد بها استخدام مختلط بين السكن والعمل وتشكل حوالي 16.6% من الأبنية القائمة وذلك أيضاً بحسب الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، وبشكل عام تعاني منطقة السكن من وجود حرف خفيفة مرخصة مما يؤدي إلى اختلاط في استخدامات الأراضي.

2. المرافق العامة

تشكل ما نسبته 1.5% من مساحة المنطقة المبنية وتشمل المدارس، مباني الخدمات، المباني التابعة للبلدية، المدارس والخدمات الصحية.

3. الاستخدام التجاري

مساحة المنطقة التجارية 506 دونما وتشكل حوالي 14.6% من مساحة المخطط الهيكلي، يختلط الاستخدام التجاري مع الحرف والصناعات الخفيفة في مناطق مختلفة من بيتونيا مما يؤدي إلى

اختلاط منطقة السكن بالورش والحرف الخفيفة مسبباً تلوثاً وإزعاجاً ضمن تلك المناطق و نلاحظ أن مخطط بيتونيا يحوي نسبة عالية من التصنيف التجاري.

4. الموروث الثقافي

لا يوجد استخدام آثار ضمن المخطط الهيكلي المصدق ويوجد 15 موقع أثري بالإضافة إلى البلدة القديمة والتي بلغت مساحتها 32 دونما.

5. الاستخدام الصناعي والحرفي والورش

تقع المنطقة الصناعية في رام الله في المنطقة الجنوبية الشرقية من أراضي بيتونيا وبالرغم من كونها ضمن المخطط الهيكلي التنظيمي لبلدية رام الله إلا أن الأراضي المقامة عليها من ضمن الأحواض الطبيعية لبيتونيا، أما بخصوص الحرف والصناعات ضمن بيتونيا فإن معظمها توجد ضمن المناطق السكنية ويصعب حصرها بالرغم من وجود منطقة حرفية مرخصة ضمن المخطط الهيكلي تقع شمال بيتونيا.

6. حدائق وساحات

يوجد ضمن المنطقة المبنية من بيتونيا حدائق وساحات تبلغ مساحتها حوالي 21 دونما، إلا أن الحديقة البلدية الواقعة بالجهة الغربية من بيتونيا وتبلغ مساحتها حوالي 5 دونمات.

7. مقابر

توجد ضمن المنطقة المبنية مقبرة واحدة تقع بالقرب من البلدة القديمة وتبلغ مساحتها حوالي 15 دونما.

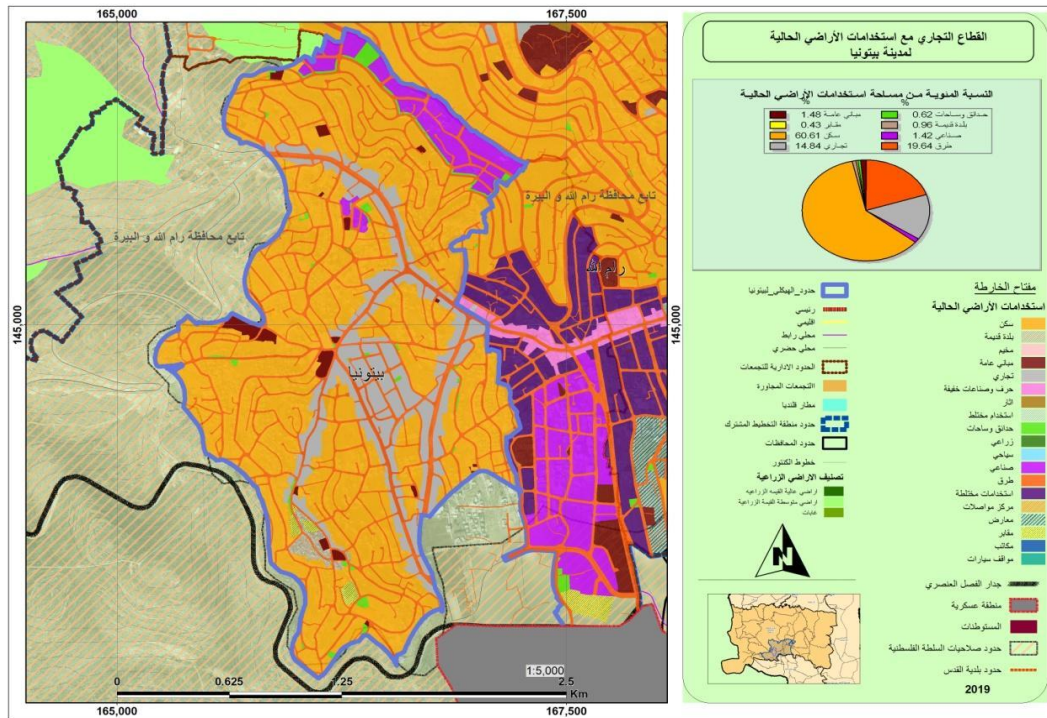
8. الاستخدام الزراعي

معظم الأراضي الواقعة خارج حدود التنظيم هي أراضي مزروعة بالزيتون أو أراضي قابلة للاستصلاح الزراعي كما توجد منطقة في الجهة الجنوبية من أراضي بيتونيا تم تصنيفها أراضي زراعية عالية القيمة ضمن المخطط الوطني المكاني وتبلغ مساحتها 535 دونما.

ونلاحظ من الجدول توفر الأراضي ضمن منطقة الدراسة الخاصة ببلدة بيتونيا إلا أن معظم هذه الأراضي تقع ضمن الأراضي المصنفة ج بالإضافة إلى وجود الجدار الذي يشكل عائقاً أمام التوسعة المستقبلية.

جدول (19) استخدامات الأراضي حسب مخطط هيكل بيتونيا

| النسبة المئوية % | المساحة بالدونم | الاستعمال |
|------------------|-----------------|--------------------|
| 8.8% | 377.8 | سكن أ |
| 25.5% | 1099.8 | سكن ب |
| 22.8% | 982.9 | سكن ج |
| 5.6% | 242.2 | منطقة حرفية |
| 0.4% | 16 | منطقة صناعية قائمة |
| 9% | 385.8 | التجاري الطولي |
| 2.1% | 89.2 | مركز تجاري |
| 1.2% | 53.6 | المباني العامة |
| 1% | 41.34 | البلدة القديمة |
| 1.4% | 59.9 | ساحات خضراء |
| 0.4% | 18.5 | المقابر |
| 21.8% | 940.6 | الطرق |
| 100% | 4,307.64 | المساحة الكلية |



خريطة (7) القطاع التجاري مع استخدامات الأراضي الحالية لمدينة بيتونيا

بعد دراسة المخططات الهيكلية للتجمعات نرى أنه يعكس توجهات استخدامات الأراضي في الواقع، حيث نلاحظ مناطق النشاط التجاري تتركز في وسط مدينتي رام الله والبييرة، كما تخرج من المركز طرق شريانية تجارية وفي جميع الاتجاهات، أما بيتونيا فإن نفس الفكرة تتكرر في مركزها التجاري والتفرعات التجارية المنبثقة منها ولكن على نطاق أضيق. كما نلاحظ توجهها لخلق مركزين جديدين في الجهة الشمالية من منطقة التخطيط، الأولى تجارية في الكرينة ضمن أراضي مدينة رام الله، والأخرى عبارة عن مركز مال وأعمال ضمن منطقة الإرسال في البييرة، أما الصناعات فيوجد ضمن المخطط ثلاثة مناطق الأولى حرفية صناعية ضمن أراضي البييرة وتقع شمال شرق منطقة التخطيط، الثانية وهي الأكبر وتقع ضمن مخطط مدينة رام الله الهيكلية وتوجد بها صناعات ثقيلة، أما الأخرى فتقع شمال غرب بيتونيا وهي منطقة مقترحة لم يتم الاستثمار بها بعد. أما باقي الاستخدامات فإنها تنتشر ضمن المنطقة السكنية مع وجود منطقة مكاتب في منطقة الماصيون إلى الجنوب من المنطقة التجارية في وسط المدينتين ومنطقة أخرى في الشارع الموازي لشارع الإرسال غرباً. كما تجدر الإشارة إلى وجود استخدام سياحي في المنطقة الشمالية من رام الله في خلة العدس وخربة البد، الكرينة، والجهير، وتشكل محوراً على طول الوادي المار في تلك المنطقة. ومن الملاحظ أن مخطط بيتونيا ينقصه التنوع بالاستخدامات كما هو الحال في المدينتين الأخرتين وهو ما يجب أخذه بعين الاعتبار عند تحديث المخطط الهيكلية للمدينة.

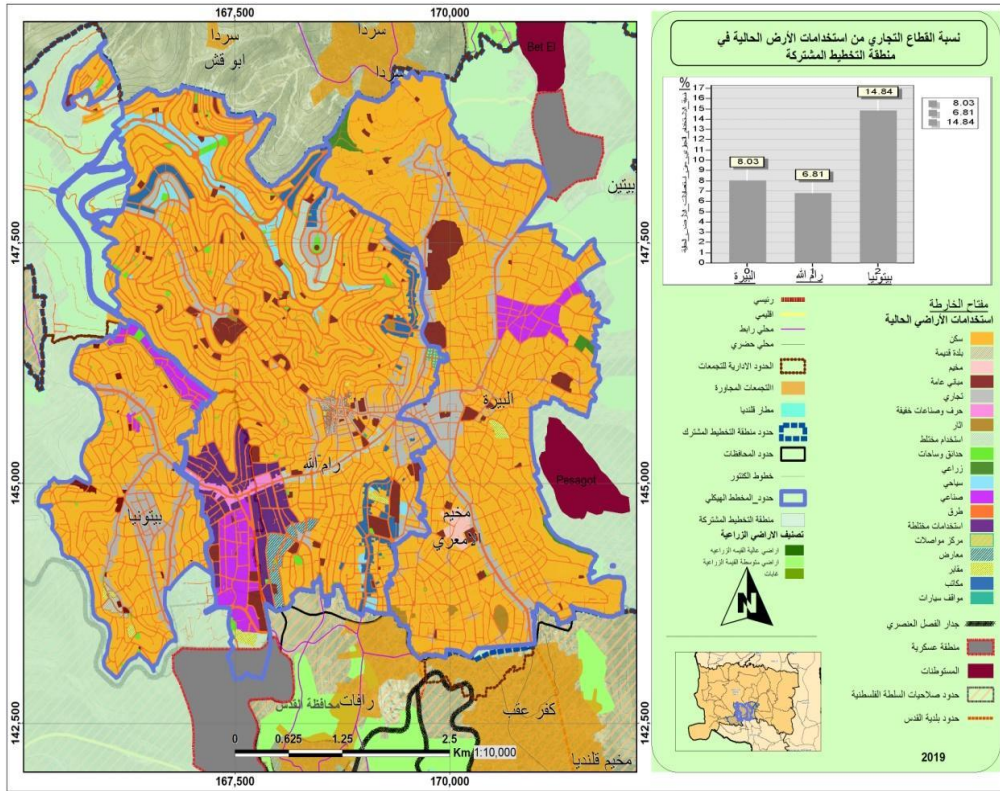
جدول (20) جدول استخدامات الأراضي المصدقة ضمن منطقة التخطيط المشتركة

| النسبة المئوية | المساحة/م ² | تصنيف الأراضي بحسب المخطط الهيكلية |
|----------------|------------------------|------------------------------------|
| 56.82% | 16856.59 | سكن |
| 2.75% | 816.72 | صناعي |
| 20.73% | 6149.47 | طرق |
| 6.97% | 2067.25 | تجاري |
| 3.37% | 999.21 | مباني عامة |
| 0.73% | 215.12 | حدائق وساحات |
| 0.33% | 97.57 | مقابر |
| 0.25% | 73.04 | بلدة قديمة |
| 0.44% | 132.01 | زراعي |
| 0.29% | 86.79 | مخيم |

| | | |
|-------|----------|-------------------|
| 0.30% | 90.29 | اثار |
| 1.58% | 468.22 | مكاتب |
| 1.32% | 391.69 | سياحي |
| 0.72% | 214.40 | استخدام مختلط |
| 2.03% | 601.28 | فعاليات مختلطة |
| 0.31% | 92.76 | حرف وصناعات خفيفة |
| 0.46% | 136.11 | معارض |
| 0.01% | 1.51 | مواقف سيارات |
| 0.11% | 31.44 | مركز مواصلات |
| 0.49% | 145.92 | تخطيط مستقبلي |
| 100% | 29667.38 | المجموع |

إن لاستعمالات الأراضي قوانين تحتم على كل بلدية الانتباه إليها، فمثلاً يجب أن يكون المخطط الهيكلي للمدينة مقسماً لمساحات ونسب لاستعمالات الأراضي ومنها يجب أن تكون الأبنية السكنية تشكل ما نسبته 40-50% من مجموع المساحة الكلية شاملة بذلك الأبنية الصناعية والتجارية، كما يجب أن تشكل مساحة الأبنية والمرافق العامة ما نسبته 20-25% من مجموع المساحة الكلية، أما الطرق والشوارع ومواقف السيارات يجب أن تكون 20-25% (البيراوي وجودة، 2006، ص 9) فمثلاً في حال مقارنة هذا المخطط بالمخطط الهيكلي لمدينة البيرة نلاحظ أن مساحة الأبنية شكلت ما نسبته 67% من مجمل مساحة المخطط الهيكلي للمدينة، في حين كانت نسبة مساحة الطرق 15% وقد بلغت نسبة الطرق الفعلية 11.39% من مجموع المساحة الكلية للمخطط الهيكلي (بلدية البيرة، 2018) بالتالي سوف نجد كثيراً مشكلة المواصلات والمساحات العامة لمواقف السيارات والتي بذلك تزيد من أعباء البلدية في تنظيم وتسيير حركة المرور الداخلية.

وفي تخطيط البلدية فإنها تركت ما نسبته 0.03% للحدائق العامة وهذا ما يدعو للقلق حيال الصحة والبيئة في المدينة إذ لا مكان في مدينة البيرة للترفيه سوى مساحة 4 دونمات غير مستغلة فعلياً، وإذا ما أضيف لها المساحات المخطط لها أن تكون زراعية والتي نسبتها تشكل 1.46% فهي لن تكون كافية ولو لجزء بسيط جداً من أهالي المدينة. (البيراوي وجودة، 2006)



خريطة (8) القطاع التجاري مع استخدامات الأراضي الحالية في منطقة التخطيط المشترك

3.6 الاقتصاد المحلي في رام الله والبييرة وبيتونيا

تعتبر مدن رام الله والبييرة وبيتونيا من أهم المراكز الاقتصادية في الضفة الغربية، وخاصة بعد دخول السلطة الفلسطينية عام 1994 ، وذلك على اعتبارهما المقر الرئيسي لمؤسسات السلطة الفلسطينية ومركزاً للمؤسسات الأجنبية، والممثلات الدبلوماسية أصبح فيهما مقراً رئيسياً للاقتصاد الوطني، وخاصة بعد إقامة الكثير من المشاريع الصغيرة والمتوسطة فيهما، ومن هنا بدأت القوة الاقتصادية للمنطقة، غير أن هذه القوة كانت موجودة بشكل صغير منذ أن كانت مدن رام الله، البييرة، بيتونيا طريقاً تجارياً ورئيسياً تصل بين مناطق الشمال والجنوب، ومركزاً تجارياً يتوسط فلسطين، والبوابة الشمالية لمدينة القدس مما ساهم بشكل فعال في تطور المنطقة من كافة النواحي.

إن دخول السلطة الفلسطينية للضفة الغربية أدى لانتعاش الاقتصاد الوطني وخاصة في بداياته منذ عام 1994 ، فقد أقيمت العديد من المصانع والمنشآت التجارية والمحلات والمؤسسات وخاصة الصغيرة، وهذا الانتعاش الاقتصادي أدى لعملية استقطاب الأموال وخاصة الخارجية ولأصحاب

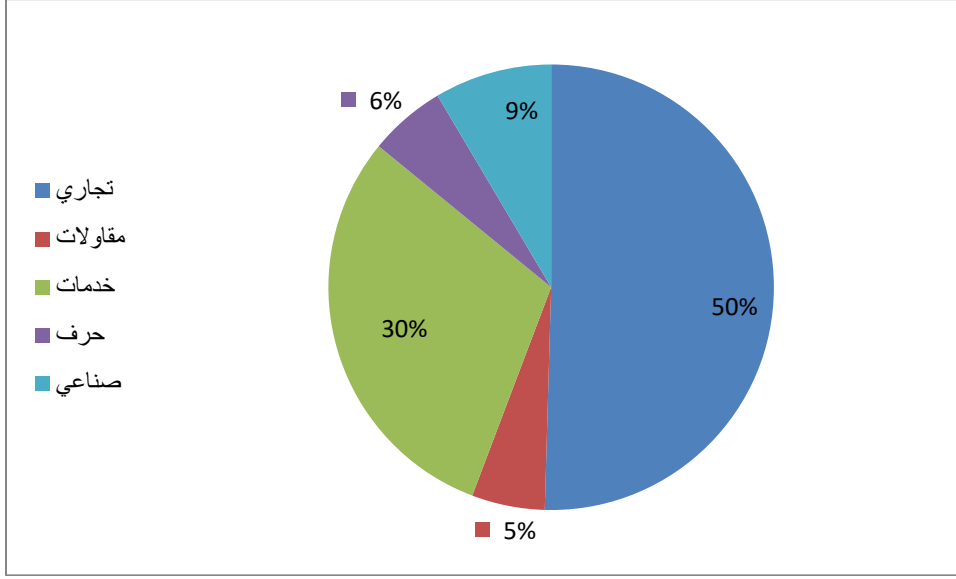
الأراضي بشكل خاص، وبالتالي أدى ذلك لعملية استقطاب واسعة للعمالة الشابة من جميع محافظات الوطن وقطاع غزة، واستثمار الكثير من أصحاب رؤوس الأموال من داخل فلسطين وخارجها. وهذا بدوره أدى لزيادة تمركز الاقتصاد في رام الله والبييرة وبيتونيا لاحقاً وجعله اقتصاداً مركزياً بعد أن كانت مدينة نابلس تسيطر على هذا الاقتصاد إضافة لمدينة الخليل.

إن الاقتصاد الوطني بلغ أوجه في السيطرة على المناطق والعمالة بعد عام 2002 (بعد انتفاضة الأقصى عام 2000) والذي أدى لاستقطاب العمالة الكبيرة بعد إغلاق العمل داخل الخط الأخضر، وأصبح اتجاه العمالة إلى رام الله والبييرة على اعتبارهما المركز الاقتصادي الأول في الضفة الغربية. (غرفة تجارة وصناعة محافظة رام الله والبييرة، 2005، ص2)

تعتبر المنشآت الاقتصادية في رام الله والبييرة وبيتونيا صغيرة من حيث عدد العمال فيها، إذ أن عدداً كبيراً من هذه المنشآت توظف أقل من 4 عاملين، كما أن نسبة عالية من هذه المؤسسات والمصانع توظف أقل من مائة عامل، ونسبة قليلة جداً توظف أكثر من المائة عامل. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، (1997-2017)

جدول (21) عدد المنشآت والعمالين مدن رام الله والبييرة وبيتونيا للأعوام 1997-2007-2017

| السنة | رام الله | | | البييرة | | | بيتونيا | | |
|--------------|----------|--------|---------|---------|--------|---------|---------|--------|---------|
| | 1997* | **2007 | 2017*** | 1997* | 2007** | 2017*** | 1997* | **2007 | 2017*** |
| عدد المنشآت | 2794 | 3086 | 4417 | 1854 | 3070 | 3543 | 268 | 422 | 676 |
| عدد العاملین | 5024 | 7738 | 12669 | 7052 | 10061 | 14281 | 2219 | 5215 | 8191 |



شكل (6) توزيع قطاعات العمل في رام الله، البيرة وبيتونيا لعام 2018
تتوزع الانشطة الاقتصادية في منطقة التخطيط على النحو التالي:

1. التجارة

يعتبر قطاع التجارة من القطاعات المهمة في منطقة الدراسة، حيث يساهم هذا القطاع في توفير فرص العمل، وفي إجمالي الدخل العام للمنطقة، كما ويوفر احتياجات سكان المنطقة والمناطق المجاورة من المواد والسلع، ويعتبر أكبر قطاع اقتصادي مسيطر على منطقة الدراسة كما ذكر سابقا، ويمكن تحديد أهم أنماط المناطق التجارية على النحو التالي:

المراكز التجارية الرئيسية: يوجد ضمن منطقة التخطيط المشترك العديد من المراكز التجارية أهمها منطقة الوسط التجاري في رام الله والبيرة، البلدة القديمة في كل من رام الله والبيرة، وسط البلد في بيتونيا، كما توجد العديد من المراكز المنفردة والتي تعتبر وجهات تجارية مميزة مثل برج الشيخ في شارع القدس، وبرج فلسطين في شارع البيرة بيرزيت، كما توجد عدة مراكز قيد التطور من أهمها المركز المتوقع في منطقة الماسيون.

المجمعات التجارية: تشمل على المحلات التجارية بمختلف أنواعها مثل بلازا مول في البالوع، برج الشيخ في حي الشرفة، برج فلسطين التجاري في شارع الإرسال.

التجاري الطولي: وهي عبارة عن الطرق الشريانية المتصلة بالوسط التجاري والتي تنتشر على جوانبها الفعاليات التجارية ومن أهمها شارع الإرسال، شارع نابلس، شارع القدس، وشارع يافا.

المحلات التجارية: وهي تتوزع على نطاق المدن.

التجاري المحلي: التي تتوزع في نطاق الأحياء والمناطق السكنية.

أسواق الخضار المركزية.

تشكل المراكز التجارية نقاط جذب للسكان من داخل وخارج المنطقة وبالتالي فإنها تؤدي إلى ازدياد مروري خصوصاً ذلك الازدياد في منطقة وسط رام الله والبييرة حيث تكتظ الأنشطة التجارية والخدماتية ومراكز المواصلات العامة وهي إحدى المشاكل المرتبطة بقطاع الاقتصاد ضمن منطقة التخطيط.

2. القطاع الصناعي

شهد قطاع الصناعة في منطقة التخطيط نمواً واضحاً خلال السنوات الماضية، حيث ارتفع عدد المنشآت العاملة في الصناعة ما بين الأعوام 1997-2007 حوالي 20%، وهناك تفاوتاً كبيراً في نمو أعداد المنشآت تبعاً لنوع الأنشطة الصناعية. ويوجد العديد من المصانع الإقليمية ومن أهمها مصنع بيرزيت للأدوية، مطاحن القمح الذهبي، مصانع الألمنيوم بالإضافة إلى المنطقة الحرفية في مدينة البييرة ومنطقة رام الله الصناعية بما تحويه من منشآت ويوجد في منطقة التخطيط منطقتين صناعيتين مهمتين وهما:

1. المنطقة الصناعية في رام الله التي تقع جنوب غرب المدينة على مساحة مقدارها 1,443 دونم، وتقدر نسبة الأشغال فيها أكثر من 75% حيث توجد بها بعض المواقع الصالحة لإنشاءات جديدة.

2. المنطقة الحرفية في البييرة التي تقع شمال شرق المدينة على مساحة مقدارها 350 دونم، ويعمل في المنطقة 270 منشأة صناعية وتجارية ومحلات بيع الجملة والتجزئة ومستودعات وحسب بيانات البلدية تتوزع المنشآت حسب النشاط الاقتصادي تبين أن إصلاح المركبات وصيانتها وبيع مستلزماتها تشكل نحو ربع المنشآت العاملة في المنطقة الصناعية، يضاف بها 24 معرضاً للتجارة بالسيارات وتأجيرها، وحلت ورش الحدادة وتشكيل الألمنيوم بالمرتبة الثانية حيث بلغ عدد المنشآت والورش في هذه الأنشطة 55 منشأة.

3. قطاع الخدمات

بعد عزل السلطات الإسرائيلية مدينة القدس عن باقي محافظات الضفة الغربية، وإغلاق جميع المؤسسات التابعة للسلطة الوطنية الفلسطينية فيها، وخاصة بعد انتفاضة الأقصى، أصبحت منطقة التخطيط والتي تضم مدينتي رام الله، البيرة، وبيتونيا المركز الإداري ومركز الأعمال في الضفة الغربية، وترتب على ذلك هجرة سكانية داخلية من محافظات الوطن إلى المنطقة حيث يوفر قطاع الخدمات فرصاً في توظيف القوى العاملة على المستوى المحلي في المؤسسات الحكومية، والخدمات التعليمية، والصحة، والخدمة المصرفية والاستثمارية كما يوجد العديد من الشركات وهي بذلك تشكل مركزاً مالياً مهماً، كما يتوافر في منطقة الدراسة عدد كبير من المطاعم.

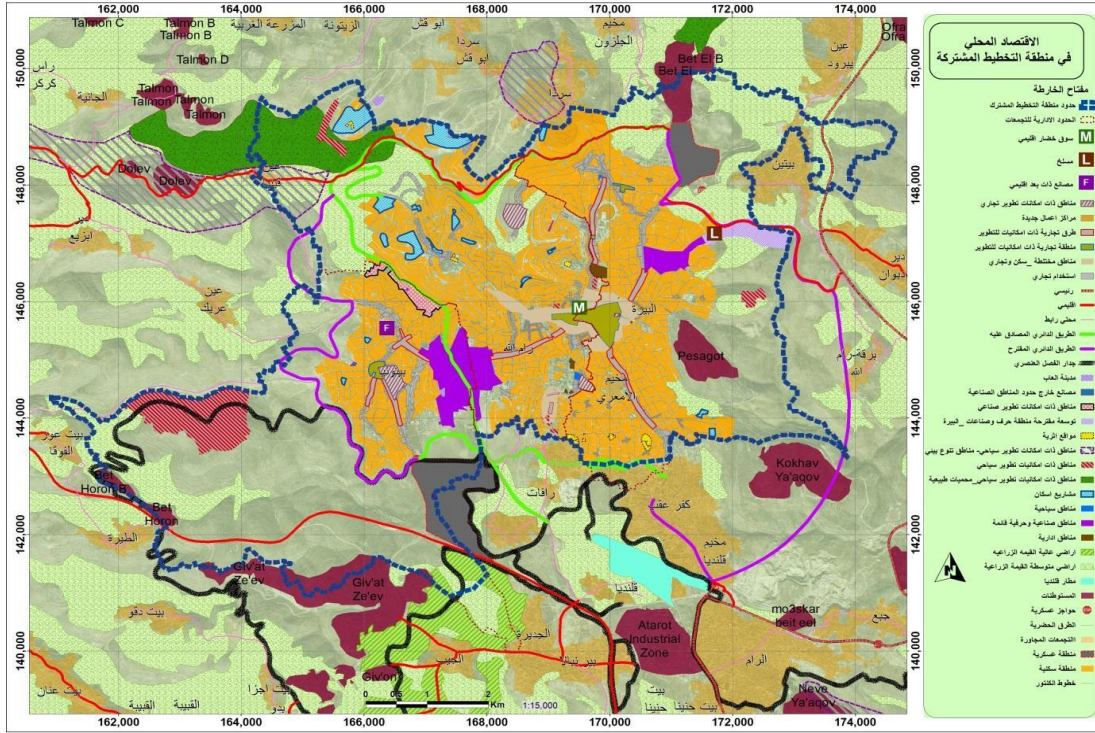
4. القطاع الزراعي

تبلغ مساحة الأراضي الزراعية المستغلة في معظمها لزراعة الزيتون على أطراف المنطقة المبنية التي تقع داخل منطقة التخطيط 15,648 دونم (7,531 دونم البيرة و330 رام الله، و7,787 بيتونيا). أما الثروة الحيوانية فتقتصر على تربية الماعز والضأن وعددها ضئيل جداً في منطقة الدراسة.

5. القطاع السياحي

يوجد في منطقة التخطيط مجموعة من المعالم السياحية التاريخية والدينية والأثرية التي تضفي صبغة سياحية على المنطقة إضافة إلى التنوع ما بين التاريخي والثقافي والترفيهي لهذه المعالم، فتاريخياً تعتبر مدينة رام الله واحدة من المدن الفلسطينية التي يؤمها السياح، وبالرغم من أن المدينة ليست من المدن القديمة جداً إلا أنها تعد من أكثر المناطق الفلسطينية جذباً للزائرين على المستوى العالمي والعربي بشكل عام والفلسطينيين بشكل خاص، آخذين بعين الاعتبار أن هذه المدينة مركزاً اقتصادياً مهماً، فيما يوجد في مدينة البيرة مجموعة من المعالم السياحية التاريخية والدينية والأثرية التي تضفي صبغة سياحية على المدينة، فالمساجد التاريخية فيها والبلدة القديمة في البيرة والبلدة القديمة في رام الله، والبلدة القديمة في بيتونيا، كما يوجد في مدينة رام الله مركزاً معنياً بالسياحة الفلسطينية الذي تأسس بدعم سويدي وبالتعاون مع وزارة السياحة الفلسطينية ومركز رواق للمعمار الشعبي.

كما يوجد ضمن المنطقة إمكانات للسياحة الترفيهية حيث تحتوي منطقة التخطيط على عدد كبير من المطاعم والفنادق حيث بلغ عدد الفنادق 23 فندقاً، وحوالي 600 مطعمًا ومقهى، ومجموعة من الملاهي والمدن الترفيهية المغلقة والمفتوحة، ومن الجدير بالذكر أن قطاع السياحة يعد أحد أهم القطاعات الاقتصادية على المستوى الإقليمي.



خريطة (9) : الاقتصاد المحلي في منطقة التخطيط المشترك

3.7 ملخص الخطط الإستراتيجية وخطط التنمية الاقتصادية المحلية لمنطقة الدراسة

| بيتونيا | البيرة | رام الله | |
|---|---|--|--------------------------|
| مدينة عريقة متطورة جاذبة اقتصادياً وسياحياً تكرس المواطنة الصالحة وتقدم خدمات مميزة وشاملة بعدالة متبينة لممارسات الحكم الرشيد (2014-2017) | البيرة الزاهرة، مدينة فاضلة، نظيفة، خضراء وجميلة، تنعم برغد العيش، عزيزة على ساكنيها يحبونها وتحبهم. (2014-2017) | مدينة حضارية متميزة، جميلة، خضراء، آمنة، مزدهرة، صديقة للبيئة، محافظة على الموروث الثقافي والطبيعي، جاذبة للسياحة والاستثمار وحاضنة للثقافة والفنون، تميزها التعددية الفكرية والسياسية والثقافية واحترامها لحقوق الإنسان. (2012-2015) | الرؤية |
| 1. تعزيز التكاملية والشمولية بين الخطط المحلية التنموية والاقليمية والوطنية لما لذلك من أهمية في إنجاح الخطة التنموية المحلية وإحداث التنمية المستدامة. 2. الاستجابة للاحتياجات والألويات التنموية بشكل مخطط له. وبعيدا عن العشوائية في العمل، وذلك ضمن رؤية وأهداف وبرامج وخطط عمل تنفيذية واضحة وقابلة للتنفيذ | تهدف عملية التخطيط التنموي الإستراتيجي والمتمثلة بإعداد الخطة التنموية الإستراتيجية إلى تحقيق تنمية مجتمعية شاملة ضمن رؤية واضحة وأهداف محددة ومنهج علمي منظم يسهم في تطوير كافة المجالات التنموية ذات الأولوية على | 1. تطوير البنية التحتية والتنظيم العمراني والتخطيط الحضري للإسهام في تحقيق التنمية الاقتصادية. 2. تعزيز مكانة رام الله محلياً وعربياً وعالمياً. 3. الإسهام في التنمية الثقافية والمجتمعية. 4. تعزيز وتحسين الوضع الصحي والبيئي في مدينة رام الله. 5. التطوير المؤسسي وبناء القدرات لتحقيق التميز التشغيلي. | أهداف الخطة الإستراتيجية |

| | | | |
|--|---|--|--|
| <p>3. ربط عمليات التطوير الإداري والمالي والخدماتي للبلدية بالخطة التنموية المحلية.</p> <p>4. تطوير خطة تنفيذية تحتوي على البرامج والمشاريع التنموية المختلفة ذات الأولوية ، والمنسجمة مع الأهداف التنموية والتي تتصف بالواقعية.</p> <p>5. تصميم خطة متابعة وتقييم مرتبطة بمدى تحقيق الأهداف التنموية وبما يضمن تتبع ومراجعة وتقييم النجاحات والتطورات المختلفة والاختناقات.</p> | <p>مستوى مدينة البيرة ويضمن أن تكون الاستجابة لعملية التطوير والتنمية منظمة ومخطط لها بشكل مسبق وغير آني وطارئ وبما ينسجم مع الاحتياجات المجتمعية الملحة للمواطنين والمجتمع المحلي.</p> | | |
| <p>1. خلق /توفير بيئة استثمارية جاذبة وتعزيز إيرادات البلدية.</p> <p>2. زيادة الاهتمام والاستثمار في القطاع السياحي في المدينة.</p> <p>3. تحسين العائد والنتائج المحلي من القطاع الزراعي في المدينة.</p> | <p>1. تسليط الضوء على الجهود الحالية والمستقبلية لتطوير واقع الاقتصاد المحلي.</p> <p>2. تحديد الميزة التنافسية للبلدة وكذلك اختيار القضايا التنموية ذات الأولوية بمجال الاقتصاد المحلي.</p> | <p>1. تسليط الضوء على الجهود الحالية والمستقبلية لتطوير واقع الاقتصاد المحلي.</p> <p>2. تحديد الميزة التنافسية للمدينة وكذلك اختيار القضايا التنموية ذات الأولوية بمجال الاقتصاد المحلي.</p> | <p>أهداف خطة تنمية الاقتصاد المحلي</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | <p>3. الخروج بتصوير مشترك لمختلف الشركاء المتوقع مشاركتهم بتطوير الاقتصاد المحلي.</p> <p>4. تساهم الخطة بالترويج للعديد من التدخلات والبرامج لدى العديد من الأطراف المؤثرة بواقع الاقتصاد المحلي، ولا سيما القطاع الخاص والعام (داخليا) والجهات الممولة (خارجيا)</p> <p>5. تشكل الخطة فرصة لتطوير شراكات مختلفة مع القطاعات الرئيسية في المدينة.</p> | <p>3. الخروج بتصوير مشترك لمختلف الشركاء المتوقع مشاركتهم بتطوير الاقتصاد المحلي في مجال تشخيص واقع الاقتصاد المحلي ومن ثم تطوير خطة تنمية الاقتصاد المحلي.</p> <p>4. تساهم الخطة بالترويج للعديد من التدخلات والبرامج لدى العديد من الأطراف المؤثرة بواقع الاقتصاد المحلي، ولا سيما القطاع الخاص والعام (داخليا) والجهات الممولة (خارجيا)</p> <p>5. تشكل الخطة فرصة لتطوير شراكات مختلفة مع القطاعات الرئيسية في المدينة.</p> | |
|--|--|--|--|

الفصل الرابع

العلاقة المتبادلة بين الخطط التنموية الإستراتيجية المحلية والتخطيط العمراني

4.1 مقدمة

يلعب التخطيط العمراني دوراً هاماً في تنمية المجتمعات القائمة والجديدة حيث أنه يساهم في تنظيم العلاقة بين القطاعات المختلفة في إطار دفع عجلة التنمية وعلى ذلك فإن أي خلل في العملية التخطيطية يتبعه تعثر في التنمية مما يعوق النهوض بالمجتمعات، ومن عوامل الخلل في العملية التخطيطية الفجوة بين الخطط الإستراتيجية. (الزملي، 2002)

يعتبر التخطيط العمراني المجال الأكثر إماماً في معالجة المشكلات القائمة في المدن ووضع الأطر المستقبلية لتطويرها وذلك من خلال الدراسات التنظيمية لنمو وتطور كل جزء من المدينة وتحديد اتجاه ومناطق التوسع بفعاليتها المختلفة. لذلك إن التخطيط العمراني يرسم الصورة المستقبلية للتنمية والاهتمام بالتنمية كأداة لتحقيق تلك الصورة وتوطين المشروعات سيعززها ولهذا فإننا نحتاج إلى التخطيط العمراني لتوجيه النمو وضبط استعمالات الأراضي ودراسة الخطط التي تلخص فرص ومعوقات التنمية، وأنظمة البناء وتوجيه أولويات توفير المرافق والخدمات العامة وتوفير متطلبات النمو العمراني وفق المعايير التخطيطية، مراعاة المقومات من توفير مساحات بناء على توصيات الخطط الإستراتيجية والمخططات الهيكلية للمنطقة ونحتاج إلى التنمية لإدارة ذلك وتنسيق مخرجات المخططات الهيكلية ووضع الآليات لتنفيذها وتوحيد الجهود في تنفيذ مختلف المشروعات، وهذا ما تم مراعاته في هذه الدراسة.

4.2 الأهداف المنبثقة عن الخطط التنموية الإستراتيجية المحلية

4.2.1 الرؤية التنموية الإستراتيجية المحلية لتجمعات منطقة الدراسة

رؤية مدينة رام الله من الخطة التنموية الإستراتيجية 2012-2015

"مدينة حضارية متميزة، جميلة وخضراء، آمنة ومزدهرة، صديقة للبيئة، محافظة على الموروث الثقافي والطبيعي، جاذبة للسياحة والاستثمار، وحاضنة للثقافة والفنون، تميزها التعددية الفكرية والسياسية والثقافية واحترامها لحقوق الإنسان"

رؤية مدينة البيرة حسب الخطة التنموية الإستراتيجية 2014-2017

"البيرة الزاهرة، مدينة فاضلة، نظيفة، خضراء وجميلة، تنعم برغد العيش، عزيزة على ساكنيها يحبونها وتحبهم"

رؤية بلدة بيتونيا حسب الخطة التنموية الإستراتيجية 2014-2017

"مدينة عريقة، تواكب التطور، ترتقي بالفرد والمكان، وتكرس المواطنة الصالحة، تقدم بعدالة خدمات مميزة وشاملة"

4.2.2 الأهداف القطاعية المحلية ذات الأهمية المكانية و التأثير على القطاع الاقتصادي

التجاري للتجمعات الثلاثه كما وردت في الخطط الإستراتيجية

1. رام الله (الخطة التنموية الإستراتيجية 2012-2015)

● تطوير شبكة الطرق والمواصلات.

● تطوير شبكه الصرف الصحي ومياه الأمطار.

● تطوير المخطط الهيكلي.

● تطوير البيئة الجاذبة للاستثمار.

● تطوير شبكة الإنارة.

● تطوير الطابع العمراني.

● تطوير وتجميل المدينة.

● تطوير إدارة النفايات البلدية.

- تعزيز المشاركة المجتمعية.
- تنمية رام الله اقتصادياً وسياحياً.
- تطوير مؤسسة التعاون المشترك بين بلدية رام الله والبيرة وبيتونيا.

2. البيرة (الخطة التنموية الإستراتيجية 2014-2017)

- تطوير وإدارة وبنية منظومة النفايات الصلبة في المدينة.
- زيادة فاعلية منظومة الصرف الصحي ورفع كفاءتها.
- تطوير خطة مرورية متكاملة لتخفيف معاناة المواطنين في التنقل اليومي.
- تحسين البنية التحتية المرورية من شوارع وأرصفة وتأثيراتها.
- تطوير إجراءات مفصلة للتشجير تفصل كل ما يلزم في هذا المجال.

3. بيتونيا (الخطة التنموية الاستراتيجية 2014-2017)

- تطوير وتحسين كفاءة شبكة المياه.
- توفير مصادر مياه.
- تحسين إدارة النفايات الصلبة.
- إنشاء مرافق سياحية في الأماكن المناسبة.
- (17) دعم وتشجيع المواطنين على تربية المواشي والدواجن.

4.3 الأهداف التنموية المنبثقة عن التقييمات القطاعية ذات التأثير على القطاع الاقتصادي

التجاري

* البنية التحتية العامة وعلاقتها مع القطاع التجاري

- المحافظة على مصادر المياه القائمة وتأهيل الآبار المعطلة وخطوط النقل وشبكات التوزيع والمضخات.
- زيادة فاعلية منظومة الصرف الصحي ورفع كفاءتها للتعامل مع الكميات المستقبلية المتوقعة.
- تطوير نظام تصريف مياه الأمطار.
- تطوير نظام إدارة النفايات الصلبة.
- زيادة القدرة الكهربائية من المصدر المتاح.

- تحسين القدرة الكهربائية في مناطق تعاني من ضعف القدرة الكهربائية وتقليل نسبة الفاقد الفني في المناطق التجارية.
- تفعيل وتطوير مصادر بديلة وفعالة كالربط على محطات تحويل من الضغط العالي إلى الضغط المتوسط ورفع القدرة الكهربائية من المصدر.
- تحسين مستوى التنسيق مع مزود خدمة الطاقة الكهربائية.
- تطوير ودعم مبادرات ومشاريع استخدام الطاقة البديلة (الشمسية) وخاصة في المناطق المقترحة للاستثمارات التجارية.
- تحسين مستوى التنسيق بين البلديات وشركات الاتصالات عند تعبيد الشوارع لاستيعاب شبكاتها الأرضية ضمن البنية التحتية للشوارع وخاصة في المناطق التجارية الخدماتية التي بحاجة إلى شبكات الاتصالات والإنترنت.
- تحسين مستوى الخدمة في المدن الثلاث سواء للاتصالات الأرضية و/أو الخلوية.
- * المواصلات وحركة المرور وعلاقتها مع القطاع التجاري
- تحسين حركة التدفقات المرورية وتخفيض مستوى الازدحام في المراكز التجارية.
- تعزيز مبدأ اللامركزية في استخدام المواصلات في إدارة التجمعات السكنية وحركة المستهلكين.
- تحسين حركة المشاة وخاصة في المراكز التجارية.
- تطوير وتحسين خدمات النقل العام وإيجاد محطات قريبة للاستثمارات التجارية والأسواق بما يسهل على المستهلكين.
- إيجاد مناطق تجارية ذات مساحات مناسبة للارتداد التجاري الملائم.
- *البرامج والمشروعات التنموية
- العمل على تعديل القوانين بما يلاءم الوضع الحالي وتطويره.
- تعزيز مستوى الخدمة في المناطق ذات الكثافة السكانية العالية.
- إيجاد محطات مواصلات في المراكز التجارية الجديدة والمقترحة.
- * الخدمات والمرافق المجتمعية وعلاقتها مع القطاع التجاري

- توزيع جغرافي للاستثمارات التجارية قرب مؤسسات التعليم العليا كالجوامع والمعاهد حسب الاحتياجات.
- خلق بيئة استثمارية مناسبة لجذب المستثمرين للمنطقة.
- توفير واقتراح مواقع خدمات مجتمعية قريبة من الشوارع التجارية بما يلبي الاحتياجات.
- أن تكون المراكز الصحية والمستشفيات مخدومة بالتجاري في مختلف المستويات.
- * البرامج والمشروعات التنموية
- العمل على استخدام الأراضي العامة الموجودة لتطوير الخدمات والاستثمارات التجارية لخدمة المرافق المجتمعية.
- الاهتمام بجودة وتوزيع الخدمات التجارية في مناطق المرافق المجتمعية والخدمات المهمشة والنائية.
- *سياسات الديمغرافيا والسكان وعلاقتها مع القطاع التجاري
- المحافظة على الطابع التجاري الفلسطيني.
- الحد من مستوى الفقر ورفع مستوى فرص العمل.
- تحقيق التوازن بين احتياجات السكان والموارد المتاحة من الاستثمارات التجارية.
- دعم السكان في المناطق المهمشة بالخدمات التجارية وتنظيم الاستثمارات التجارية ورفع مستوى المعيشة.
- *البرامج والمشروعات التنموية
- تنمية المناطق النائية والمهمشة عن الاستثمار التجاري بشكل مستدام.
- التوزيع المكاني لاستثمارات الأنشطة التجارية بما يتناسب مع احتياجات السكان.
- * الإسكان وعلاقته مع القطاع التجاري
- توسعة المخطط الهيكلي لتلبية احتياجات الزيادة السكانية المتوقعة في المدن الثلاث.
- توفير نظام صرف صحي يغطي كامل منطقة التخطيط المشترك.
- تنظيم المنطقة التجارية في مخطط الكرينة شمال رام الله وغرب منطقة التخطيط المشترك.

- إيجاد استخدامات جديدة تلاؤم الطلب على السكن في منطقة بيتونيا ومن أهمها تم اقتراح مناطق استعمال تجارية في منطقة التخطيط المشترك حسب المعايير التي تم ذكرها سابقاً.

4.4 بدائل التنمية

تهدف البدائل إلى تحسين الوضع القائم في منطقة التخطيط وجعله إقليم أفضل ومستعد لمواجهة السنوات القادمة من خلال التركيز على الجانب الاقتصادي التجاري فيه والارتقاء بهذا الجانب إلى أعلى مستوياته نظراً لأهمية الاقتصاد في تلك المنطقة ولكون المدن الثلاث رام الله والبيرة وبيتونيا هي مدن إدارية واقتصادية خدماتية، الأمر الذي سيعود بالنفع إلى منطقة التخطيط ككل.

بناء على الدراسة، فقد تم اقتراح مجموعة من بدائل التنمية التي تلبي احتياجات منطقة التخطيط لمدة 16 عاماً كما راعت البدائل المقترحة الدراسات السابقة كالمخطط التوجيهي لمنطقة التخطيط المشتركة 2016 والذي ضمّنت من عناصره كجزء من البدائل المقترحة لمنطقة التخطيط المشترك.

بعد مراجعة الرؤى المختلفة للمنطقة وانسجاماً مع تلك الرؤى فإنه من الضرورة وجود رؤية مشتركة تقود إستراتيجية التنمية المستقبلية المقترحة وأن تكون في ذات الوقت منسجمة مع السياق المحلي والإقليمي، وبالتوافق مع البلديات ورؤية وحدة التعاون المشترك للمنطقة كأساس لا تتعارض معه بدائل التنمية بالاعتماد على الكلمات المفتاحية المتضمنة فيها.

رؤية وحدة التعاون المشترك لمنطقة التخطيط المشتركة (رام الله، البيرة، بيتونيا):

"منطقة مزدهرة بالعمل معاً، ذات اقتصاد خدماتي، قائم على بنية تحتية ملائمة وإدارة رشيدة، تضمن

المشاركة المجتمعية الفاعلة، وتحترم التعددية وحقوق المواطن وتحافظ على بيئتها وتراثها"

كما أكدت البدائل جميعها على الدور الإستراتيجي الذي تلعبه منطقة التخطيط المشترك كونها مركز إقليمي يتوسط بين محافظات الشمال والجنوب ويشكل الامتداد الشمالي لمدينة القدس، وفيما يلي عرض لتلك البدائل وخصوصية كل منها.

4.4.1 البديل الأول: رام الله البيرة بيتونيا منطقة جذب اقتصادي تجاري ضمن معايير تعتمد

اللامركزية وتحافظ على البيئة في منطقة التخطيط "

مميزات البديل الأول:

- اعتماد سياسة اللامركزية للاستثمارات.
- تخفيف الضغط على المراكز التجارية الحالية من خلال إيجاد مراكز تجارية وخدماتية فرعية.
- اقتراح مناطق تجارية على الطريق الدائري في المنطقة الشمالية والغربية.
- اقتراح نظام مواصلات عام قريب من المناطق القابلة للتوسع في المستقبل والمراكز التجارية.
- الحفاظ على البيئة من خلال تقليل الضجيج والتلوث في المراكز التجارية والاستثمارات التجارية من خلال تعزيز التشجير على الشوارع الرئيسية وغيرها.
- الحفاظ على المواقع الأثرية.
- التوجه نحو استخدام الخلايا الشمسية في المناطق التجارية.
- تنمية وتطوير القطاع التجاري من المهم تطوير خدمة الكهرباء والاتصالات وذلك باقتراح مواقع جديدة لمحولات الطاقة وأبراج الاتصالات وتطوير شبكتها، وتوصيل الطاقة وخدمة الاتصالات لمناطق التوسع الجديدة والمراكز التجارية المقترحة .
- المحافظة على الأراضي ذات القيمة العالية والمتوسطة واستغلالها في تطوير الخدمات الزراعية واستغلالها في عملية التصدير لخارج منطقة التخطيط وتسويق منتجاتها في سوق الخضار المركزي، وتحديد مناطق حماية الطبيعية ومناطق زراعة الأشجار.
- تطوير مكبات النفايات بحيث تستوعب النفايات التجارية في المناطق الحالية والتوسع في المستقبل.
- توسعة السكن باتجاه المناطق التجارية والخدماتية.
- تطوير البنية التحتية القائمة وتوسيعها لسد حاجة التطور التجاري.
- تطوير شبكة المواصلات الحالية والعمل على فتح طرق جديدة تفي حاجات التوسع السكاني وتسهيل عملية الوصول إلى المراكز التجارية المقترحة، وتطوير الجانب الاقتصادي التجاري من خلال استغلال موقع المجمع الجديد للسيارات العمومية من وإلى خارج منطقة التخطيط.

- حل مشكلة أزمة المواصلات عند المعبر التجاري.
- استغلال المياه وخاصة الآبار والينابيع من أجل زيادة الإنتاج وزيادة الاقتصاد في المنطقة.
- إيجاد مراكز تجارية متخصصة في التجارة مثل معارض لدور الأزياء وغيرها على المستوى الإقليمي والدولي.
- مراعاة حركة المشاة في المراكز التجارية والاستعمالات التجارية.
- إيجاد مراكز تجارية لبيع منتجات المناطق الصناعية وتسويقها.
- إيجاد مناطق ترفيهية وفنادق في بعض المراكز التجارية الضخمة لجذب الزائرين للتسوق وإيجاد منافذ جديدة للبيع.
- إيجاد واجهات تجارية جذابة للمستهلكين وتنوع للعلامات التجارية والمحلات المستقلة.
- إيجاد أحياء تجارية حيوية وتصاميم معمارية جذابة للواجهات.
- إيجاد مراكز واستعمالات تجارية ذات بيئة مريحة للتجارة الإلكترونية إضافة إلى التجارة المحلية.
- الاستفادة من تجارب المدن العالمية التجارية.

وصف البديل الأول

- 1- تطوير الاقتصاد التجاري في منطقة التخطيط (رام الله، البيرة، بيتونيا) ليكون تجاري مستدام يؤثر على الموروث الطبيعي في المنطقة قدر الإمكان بل يشجع على حمايتها وتطويرها واستغلالها بالشكل الصحيح، و يهتم هذا البديل بالبيئة من خلال الاعتماد على اللامركزية للحفاظ على الأراضي كأحد مصادر التنمية المستقبلية و الحد من التمرکز و الضوضاء و الازمات المرورية المؤثرة على البيئة بشكل سلبي.
- 2- البديل بشكل عام يؤثر بشكل اقتصادي فعال وشامل كافة النواحي المتعلقة بالقطاع التجاري بعلاقة تكاملية.
- 3- إن اقتراح مراكز تجارية في المنطقة عززها باعتبارها عامل جاذب للسكان فيها فساهم في عملية التوجيه السكاني للمنطقة، حيث اعتمد هذا البديل على خلق عدة مراكز تجارية فرعية تنتشر في

عدة مواقع لجذب السكان بعيداً عن المركز التجاري الحالي في وسط مدينتي رام الله والبيرة وعلى الطرق الشريانية القائمة، وقد تم ربط هذه المراكز من خلال شبكة الطرق القائمة والمقترحة.

4- الحث على تعزيز خدمة المواصلات من خلال الترابط بين الخدمات والتجارة عن طريق المواصلات كما تم اقتراح مجموعة من الطرق الرابطة والتقاطعات المتعددة المستويات التي تزيد من ربط منطقة الدراسة بمحيطها الإقليمي.

5- إيجاد مساحات للخلايا الشمسية لتعزيز توفير الطاقة واستغلالها لدعم القطاع التجاري.

6- يعتمد البديل الأول على التنمية التجارية المستدامة، وتم الحفاظ على الاستعمال الصناعي للمناطق الصناعية مع اقتراح تحويل أوجه الاستثمار فيها إلى أوجه أخرى من خلال تحديد أنواع الصناعات المسموح بها ضمن تلك المناطق وتحويل أجزاء منها إلى معارض تجارية وعلى وجه الخصوص تلك الواقعة على الطرق الشريانية لتقليل أثرها على المشهد والبيئة، ومن خلال إجراءات إدارية لاحقة تعمل على ترحيل الصناعات الثقيلة خارج حدود منطقة الدراسة إلى منطقة صناعية إقليمية مقترحة بحسب الدراسات السابقة التي ستكون في منطقة خماس.

7- اعتمد هذا البديل على مبدأ التكثيف ضمن المناطق المبنية التجارية ذات الكثافة المنخفضة وبشكل محدود في المناطق ذات الكثافة العالية، وبذلك يتميز البديل بكونه اتجه للحفاظ على الأراضي من الهدر من خلال التكثيف، كما أن تكاليف الاستثمار فيه أقل كونه يعتمد على التوسعة على أطراف المناطق المبنية حيث تتوفر البنية التحتية بشكل جزئي وكونه يعتمد استغلال الحد الأقصى من إمكانيات الاستثمار المتاحة.

إن من المهم الإشارة إلى وجوب اتخاذ إجراءات إدارية وفنية تتعلق بمناطق التخطيط تراعي مواقف المركبات، عروض الطرق، وخدمات النقل العام الداخلي والإقليمي من خلال خطط مرورية تقلل من أثر الاستخدام التجاري و التمرکز على زيادة الازدحام المروري، ومن أهم تلك المشاريع الطريق الدائري المقترح ومجمعات المركبات العمومية المقترحة خارج المناطق المكتظة وعلى حدود منطقة الدراسة حيث تم اقتراح ثلاث محطات رئيسية: الأولى في المنطقة الشمالية من منطقة التخطيط: وتقع على الطريق الدائري والهدف الأساسي منها استقبال الحافلات القادمة من المحافظات الشمالية، وقريبة للمراكز التجارية، والثانية تقع على الطريق الشرياني الواصل بين بيتونيا ورام الله (شارع يافا)

وهي مخصصة لخدمة القادمين من قرى وتجمعات غرب محافظة رام الله والبيرة، أما الثالثة فقد تم اقتراحها في الجهة الجنوبية بالقرب من شارع القدس لخدمة المركبات القادمة من القدس والمحافظات الجنوبية. وقد عمد هذا البديل إلى تحويل منطقة الوسط التجاري الحالي إلى منطقة مشاة للتخفيف من عبء الازدحام المروري فيها.

تمت إضافة شريط عازل أخضر حول المناطق الحرفية القائمة للتقليل من أثرها على البيئة والمشهد بالإضافة إلى تقييد توسعها. ويتطابق هذا البديل مع نتائج الدراسة القطاعية من حيث المساحات اللازمة لتلبية الاحتياجات خلال فترة الستة عشر عام القادمة.

أظهر البديل على مدينة رام الله بجانب كونها منطقة سكنية فهي مركز جذب ثقافي وسياحي بالإضافة لكونها مركز إداري أما البيرة كانت منطقة تجارية وإدارية بجانب كونها منطقة سكن أيضاً، وتم التأكيد على المراكز التجارية والإدارية سواء في منطقة الإذاعة أو في المركز التجاري الحالي في وسط المدينة. وبخصوص بيتونيا فقد كانت تقريبا منطقة سكنية، فتم اقتراح مراكز تجارية ضمن المدينة لتوجيه الاستثمار نحو التجارة ولتلبية احتياجات السكان، وبذلك كان هذا البديل منسجماً إلى حد بعيد مع أهداف الدراسة السابقة للمترولينان لمنطقة التخطيط.

بشكل عام أظهر البديل الأول الإمكانيات التجارية للمنطقة من خلال مراكز التجارة القائمة حالياً أو تلك المقترحة والمتوقعة خلال الأعوام القادمة فنلاحظ مراكز جديدة في كل من بيتونيا، ورام الله، والبيرة وتطوير على المراكز القائمة حالياً في البيرة لما للتجارة من دور فعال في منطقة التخطيط على المستوى الإقليمي والوطني. كما تم ربط هذه المراكز من خلال شبكة الطرق القائمة والمقترحة، ومن الجدير الإشارة إليه أن هذه المراكز تختلف في حجمها بحسب موقعها الجغرافي إلا أن أهمها المركز التجاري في المنطقة الشمالية والمركز التجاري في بيتونيا بالإضافة إلى مركز مختلط للاستخدام الإداري، والخدمات، والتجاري في المنطقة الشمالية وذلك بسبب مساحاتها وكونها تملك إمكانيات التخطيط لوقوعها بعيداً عن المناطق المبنية الحالية.

كما تم اقتراح مجموعة من المشاريع العامة التي تتماشى مع نتائج الدراسات واحتياجات منطقة التخطيط وكانت على النحو التالي:

- مشروع مقترح أرض المعارض في المنطقة الشرقية الشمالية من البيرة.
- الطريق الدائري المصدق.
- مسلخ بيتونيا المقترح.
- محطة تنقية في رام الله.
- توسعة محطة تنقية البيرة.
- خزان مياه بيتونيا.
- مدارس تجارية في المنطقة.
- منطقة خلايا شمسية في المراكز التجارية.
- محطة الباصات الشمالية.
- موقف سيارات القرى الغربية.
- مواقف سيارات خاصة الماسيون.
- مجمع المنارة - مواقف سيارات خاصة.
- محطة مواصلات عامة شمال غرب منطقة بيتونيا الصناعية تتوسط منطقة المعارض التجارية والتجارية الطولي.
- محطة لخدمات النقل التجاري في الجهة الجنوبية/ بالقرب من المعبر التجاري.

المساحات المقترحة للبدل الأول

- تحويل مساحات بمقدار 115 دونم في منطقة الكرينة مصنفة معارض تجارية وهي معارض تجارية إمكانية توسع مستقبلي فيها وجزء بسيط ذات إمكانية للتوسع، إلى مركز تجاري خدماتي فرعي ونوصي بتغيير استخدامها حسب المخطط الهيكلي والتعاون للهدف المشترك.
- تحويل جزء من المنطقة الصناعية بمقدار 300 دونم في بيتونيا إلى معارض تجارية والوجهات التي على الشارع الدائري المصدق وتقاطعها مع الشارع الرئيسي الشرقي الغربي رام الله - بيتونيا إلى واجهات معارض تجارية لتقليل التشوه البصري والإزعاج والتلوث والضجيج.

- تدعيم حزام أخضر حول المنطقة الصناعية لحماية البيئة والمحيط باستعمالاته المختلفة والحفاظ على استخدام المعارض التجارية عند المنطقة الصناعية الحرفية في البيرة من الجهة الغربية والتي تكون على الواجهة على الشارع الرئيسي.
- الاهتمام بخدمة الإنترنت وتوفير الطاقة وأبراج الاتصالات لخدمة وزيادة فعالية التجارة الإلكترونية لما لها دور في الحفاظ على البيئة ودور في التنمية المستدامة والحفاظ على الموارد دون التأثير على الأبعاد الاجتماعية والإنسانية بشكل سلبي.
- الحصول على أفضل الممارسات التجارية والاستثمارية بما يدعم توجهات الدولة نحو تعزيز القدرة التنافسية بالأسواق.
- تم اقتراح مجمع مواصلات عامة شمال غرب المنطقة الصناعية في بيتونيا حيث تتوسط منطقة المعارض التجارية على الواجهات للشوارع الرئيسية والطريق الدائري ومنطقة التجاري الطولي المرشح للتكثيف وذلك للتخفيف من أزمة المواصلات.
- اقتراح مراكز تجارية رئيسية جديدة مثل مركز في رام الله بمساحة 100 دونم قريب من مخيم الأمعري على الشارع الرئيسي مع قابليته للتوسع ويشمل جزء منه أملاك عامة غرب منطقة التخطيط واقتراح مركز تجاري فرعي بمقدار 50 دونم حيث أن التوسع المستقبلي كما أشرنا سابقاً يتوجه نحو الشمال والغرب من منطقة التخطيط.
- اقتراح مناطق أنشطة تجارية شرق البيرة في منطقة التخطيط ومركز تجاري محلي مستقبلي بمساحة 50 دونم مع قابلية التوسع المستقبلي للمنطقة وتم اقتراح طرق تعزز التنمية المكانية فيها.
- تجميد وإلغاء استعمال المعارض التجارية بمساحة 100 دونم في مخطط الكرينة المحيط بالمركز التجاري المقترح شمال منطقة التخطيط و ذلك لتخفيف الضغط على المنطقة و تحقيق الاستدامة.

جدول (22) مساحة و نسبة الاستعمالات التجارية المقترحة من المخططات الهيكلية لمنطقة التخطيط .

| مساحة استعمالات إمكانية توسع محدودة جدا | النسبة | المساحة المرشحة للتكثيف "دونم" | النسبة | استعمالات ذات إمكانية توسع مستقبلي "دونم" | |
|--|--------|--------------------------------------|--------|---|---|
| 267.830 دونم | 28% | 371.049 | 4% | 25.960 | تجاري طولي |
| 13.071 دونم | 3% | 19.605 | 2% | 15.578 | تجاري طولي بأحكام خاصة |
| 24.041 دونم | 7% | 91.093 | 44% | 314.941 | تجاري محلي |
| 0.00 دونم | 0% | 0.00 | 3% | 14.585 | تجاري محلي بأحكام خاصة |
| 0.00 دونم | 5% | 58.218 | 4% | 31.767 | مركز تجاري رئيسي |
| 5.153 دونم | 7% | 91.667 | 3% | 25.308 | مركز تجاري فرعي |
| 124.739 دونم | 50% | 659.058 | 40% | 286.861 | معارض تجارية |
| 475.085 دونم | 100% | 1340.385 | 100% | 715.522 | المجموع (بالدونم) |
| | | | | 2530.00 دونم | المجموع للاستعمالات التجارية (بالدونم) |

4.4.2 بديل الثاني: رام الله البيرة بيتونيا مركز إقليمي تجاري خدماتي مميز و اقليم جاذب

للاستثمار "

مميزات البديل الثاني

- اعتماد سياسة التوسع العمودي لاعتماد الزيادة في عدد الطوابق في الاستخدامات التجارية.
- اقتراح وجود أحكام خاصة للأبنية التجارية لزيادة عدد الطوابق في المراكز الجديدة والنسب المسموح بها للبناء .
- اقتراح وجود أحكام خاصة للواجهات التجارية والاستفادة من التجارب العالمية لتقليل التشوه البصري للبناء .
- تحويل استخدامات المباني في المنطقة المحيطة بالوسط التجاري إلى استخدام مختلط بهدف تقليل الازدحام المروري والحاجة إلى مواقف سيارات.
- التأكيد على مطار قلنديا على حدود منطقة التخطيط بهدف زيادة ربط منطقة التخطيط مع القدس و تشجيع الصادرات و الواردات و التجارة العالمية في فلسطين .
- مجموعة من الطرق الرابطة المقترحة في كل من الجهة الشرقية والغربية ترتبط بشبكة الطرق الإقليمية القائمة.
- الحفاظ على تطوير وتوسيع الخدمات الإدارية في منطقة التخطيط لجذب الاستثمار بالمنطقة.
- اقتراح طريق دائري خارجي في المنطقة الشمالية والغربية.
- التأكيد على الطريق الدائري كطريق شرياني مستقبلي ضمن منطقة التخطيط.
- توجيه الاستثمار نحو الطريق الدائري .
- الحفاظ على مراكز النشاط الصناعية والتأكيد عليها كمناطق حرف وصناعات خفيفة لتسويق منتجاتها تجارياً .
- مجموعة من الطرق الرابطة المقترحة في كل من الجهة الشرقية والغربية ترتبط بشبكة الطرق الإقليمية القائمة.
- الأخذ بعين الاعتبار مجموعة من المشاريع بحسب توجهات البلديات .

- يساعد تخطيط استخدام الأرض التجاري في إعادة ميزان الخدمة لوضعه الصحيح والتغلب على المشاكل الناجمة عن التنافس غير المتكافئ. يجمع المخطط للاستعمالات التجارية بين مبادئ التصميم النموذجي، الإستراتيجيات البيئية المستدامة، والخصائص المعمارية المتناغمة بهدف الخروج بأفضل النتائج لتحقيق أحلام المواطنين بالتسوق التجاري والتمتع بالخدمات التجارية في مدينة عصرية تحمل الطابع المحلي وتتميز بالحدثة.
- أهمية المحافظة على الموارد البيئية والطبيعية كانت هدفاً وإيماناً دائماً بالمحافظة عليها.
- الارتقاء بالمدينة كمركز اقتصادي مهم إقليمياً ودولياً لقربها من العاصمة القدس الشريف.
- توفير الخدمات المالية ورفع الناتج المحلي.
- تعزيز وتطوير ودعم مبادرات ومشاريع استخدام الطاقة البديلة (الشمسية) و توفير بنية تحتية مناسبة لتحمل الخدمات و الاستخدامات التجارية الاقليمية التي ستوفر في المنطقة.
- من الضرورة الإشارة إلى وجوب وجود طريق خدمة يستخدم كرديف على طول الطريق الدائري بهدف تقليل عدد التقاطعات عليه للحفاظ على دوره كطريق شرياني يخدم المنطقة ويقلل من الازدحام على مداخل منطقة الدراسة وعلى الطرق الشريانية القائمة، كما تم اقتراح طريق دائري خارجي في الجهة الشمالية والغربية من منطقة الدراسة لتعوض من الازدحام المروري الناشئ على الطريق الدائري الحالي ولتعمل على نقل الحركة العابرة بعيداً عن مراكز الازدحام الحالية، كما أنه سيعمل على تعزيز ارتباط منطقة التخطيط بمحيطها الإقليمي، كما أنه من الجدير الإشارة إلى أن الفعاليات المقترحة على طول الطريق الدائري من الضرورة أن ترافقها أحكام خاصة تقلل من الازدحام في المنطقة وتراعي خصوصية الطريق الدائري.
- اتجاه التوسع التجاري منسجماً مع توجه التوسع العمراني باتجاه الشمال نحو الريحان، وإلى الغرب من بيتونيا، وإلى الشرق من البيرة متجاهلاً المحددات السياسية وعلى وجه الخصوص تصنيف مناطق ج، المستوطنات، والمناطق العسكرية واعتبرها جزءاً من الاحتياجات المستقبلية للتوسعة العمرانية بغرض السكن والخدمات التجارية والإدارية المستقبلية.
- كما أن هذا البديل يعتمد التوسعة باتجاه الطريق الدائري المقترح لتعزيز إمكانات الاستثمار به خلال الأعوام القادمة، فاعتمد التأكيد على وجود منطقة حرفية في المنطقة الشمالية من

بيتونيا معتمداً على المنطقة المرخصة ضمن المخطط الهيكلي الحالي، واقترح تحويل الشريط المحاذي للطريق الدائري في تلك المنطقة إلى مناطق معارض تجارية للتقليل من أثرها على المشهد وفي نفس الوقت جذب الاستثمار باتجاه تلك المنطقة وتعامل بنفس الأسلوب مع الجانب المقابل من الطريق الدائري من خلال اقتراح شريط معارض تجارية في الجزء الواقع ضمن أراضي مدينة رام الله مساهماً في تجانس الاستخدامات على المناطق الحدودية بين المدن ومساهماً في تحويلها إلى كتلة عمرانية واحدة مترابطة، وفي مقاطع أخرى تم اقتراح فعاليات سياحية على طول الطريق الدائري وحتى حدود المحمية الطبيعية ضمن أراضي مدينة رام الله أيضاً بهدف جذب الاستثمار إلى تلك المنطقة ومن الجدير الإشارة إلى ضرورة وضع أحكام خاصة في مراحل لاحقة على هذه المناطق لتقليل الازدحام بالقرب من الطريق الدائري من خلال تقليل النسب المئوية للبناء وزيادة الارتدادات الأمامية وتقليل عدد الطوابق، كما أنه من الضرورة الإشارة إلى أن وجود المناطق السياحية في هذه المنطقة يتماشى مع طبيعة المنطقة وتوفر الإطلالات فيه وقربها من المحمية الطبيعية ومعظم تلك المناطق مصدقة ضمن المخطط الهيكلي المصدق لمدينة رام الله.

● تم اقتراح مناطق أعمال جديدة على مقاطع أخرى من الطريق الدائرية في المنطقة الشمالية في كل من البيرة ورام الله لتحقيق نفس الهدف وجذب الاستثمار إلى تلك المنطقة وقد تمت الاستعانة بالمخططات المصادقة في رام الله لاقتراح مناطق المال والأعمال فكانت كما ذكرنا على المقطع الشمالي من الطريق الدائري ومركز آخر ضمن المنطقة الشمالية الغربية بالقرب من الطيرة، أما في البيرة فقد تم اقتراحها على الطريق الدائري وبالقرب من محطة المواصلات العامة الشمالية المقترحة مما سيساهم في تقليل الازدحام في وسط المدينة ذلك بالإضافة إلى المركز القائم حالياً في منطقة الإذاعة (الإرسال سنتر) ومنطقة مقترحة لتوسعة الخدمات الإدارية على المدى البعيد تقع في المنطقة الشمالية الشرقية من البيرة، أما بيتونيا فقد تم اقتراح منطقة استخدام مختلط تجاري خدماتي في منطقة التوسعة العمرانية المستقبلية في الجهة الشمالية الغربية من بيتونيا لتعزيز دورها كجزء مهم من منطقة التخطيط، وسيساهم هذا البديل

في تحقيق تواصل بين المدن الثلاث بشكل أفضل من البديل الأول، وتواصل مع التجمعات المحيطة في سردا، عين عريك، وعين قينيا في مراحل لاحقة.

● يعزز هذا البديل دور المنطقة كمركز إقليمي للخدمات والتجارة وذلك من خلال خلق مراكز جديدة للتجارة، الخدمات، والأعمال في منطقة التوسع المستقبلية في شمال وغرب منطقة التخطيط إلا أن حجم هذه المراكز أكبر من تلك المقترحة في البديل الأول وعددها أقل.

● تم تعزيز الخدمات الإدارية في منطقة التخطيط من خلال مراكز خدمات جديدة التي تحتاج إلى مركز تجاري خدماتي لخدمة المراكز الإدارية الكبرى في الجهة الشرقية من منطقة التخطيط المشترك بالإضافة إلى المناطق القائمة حالياً والتي تشمل رئاسة الوزراء، مجمع الوزارات، مقر الرئاسة، ومجمع المحاكم وقصر العدل، والمجلس التشريعي بالإضافة إلى العديد من المؤسسات والوزارات التي تتوزع بشكل متفرق على مجمل منطقة التخطيط والتي يصعب حصرها.

● اقترح هذا البديل تزويد خط مواصلات عامة (حافلات) سريع على الطريق الدائري ينقل المستخدمين من مجمعات المواصلات العامة الجديدة إلى مواقع مختلفة في منطقة التخطيط، وتكون محطات الوقوف مختارة وذات عدد محدد. وإنشاء مجمعات المواصلات العامة المركزية على أطراف المدن من شأنه أن يقلل من حجم السير الخارجي إلى وسط البلد، لكن من الضروري تأمين خدمات مواصلات عامة من تلك المجمعات إلى وسط البلد، بالرغم من تخفيض مركزيتها، ويفضل أن يكون ذلك بواسطة الحافلات الصغيرة، ومثال ذلك على شارع الإرسال وشارع نابلس لخدمة الحركة من المجمع الشمالي إلى وسط البلد، وشارع يافا لخدمة المجمع الجنوبي إلى وسط البلد.

إن توجيه القطاع التجاري للأسواق والخدمات التجارية يهدف إلى تطوير وتحسين الاقتصاد الفلسطيني، وتوفير بيئة أعمال مشجعة على الاستثمار، لافته إلى مجموعة الإصلاحات التي نفذتها وزارة الاقتصاد الفلسطيني من شأنها تطوير ودعم القطاع الخاص وتعظيم الصادرات الوطنية وتحديث وتطوير البيئة التشريعية النازمة للاقتصاد الوطني والتي انعكست إيجاباً على ترتيب فلسطين في تقرير البنك الدولي في السنوات الأخيرة.

تتخز راء الله بأسواقها المتنوعة؁ وءءم الحركة التجارية اليومية؁ مما جعلها المدينة الاقتصادية الأولى في أراضي السلطة الفلسطينية بلا منازع؁ حيث تنتشر مراكز التسوق في كل مكان؁ وسط منافسة قوية وحركة تجارية مزدهرة وتختلف مراكز التسوق من ناحية التنظيم العمراني؁ والديكورات العصرية؁ ونوعية البضائع المعروضة فمنها الشعبي الذي يعرض سلعاً صينية بأسعار زهيدة وتحمل علامات لماركات معروفة مثل "تومي هيلفيغر" و"يو إس بولو" وهناك مراكز أخرى تعرض بضائع أفضل جودة؁ تركية الصنع مثل "سيبي مول وعلى الجانب الآخر نجد مراكز تسوق تحوي محلات تعرض أشهر الماركات العالمية.

تجمع منطقة التخطيط بين كافة الشرائح المجتمعية إذ هي مدينة بها كافة الطبقات من الفقير المعدم إلى الغني المقدر؁ والحركة التجارية فيها هي الأنشطة بين كل المدن وأرى أن السبب كونه رام الله مركز اقتصادي وتجاري؁ وفرص العمل فيها أكثر بالتالي هي مقصد المواطنين للعمل والسكن حيث قال ريكاردو روسي رئيس قسم التنمية الاقتصادية والقطاع الخاص والتجارة في الاتحاد الأوروبي. كما تم اقتراح مجموعة من المشاريع العامة التي تتماشى مع نتائج الدراسات واحتياجات منطقة التخطيط المشترك وكانت على النحو التالي:

- مشروع مقر لجامعة القدس وعلاقته بالقطاع التجاري.
- مشروع مدرسة تجارية في بيتونيا.
- مشروع أرض المعارض في رام الله.
- محطة الباصات الشمالية.
- موقف سيارات القرى الغربية.
- مواقف سيارات خاصة في كل من الماسيون ومقابل قصر الثقافة.
- محطة مواصلات عامة في الجهة الجنوبية من منطقة التخطيط.
- محطة لخدمات النقل التجاري في الجهة الجنوبية/ بالقرب من المعبر التجاري.
- الطريق الدائري الخارجي المقترح في الجهة الشمالية والغربية من منطقة التخطيط.

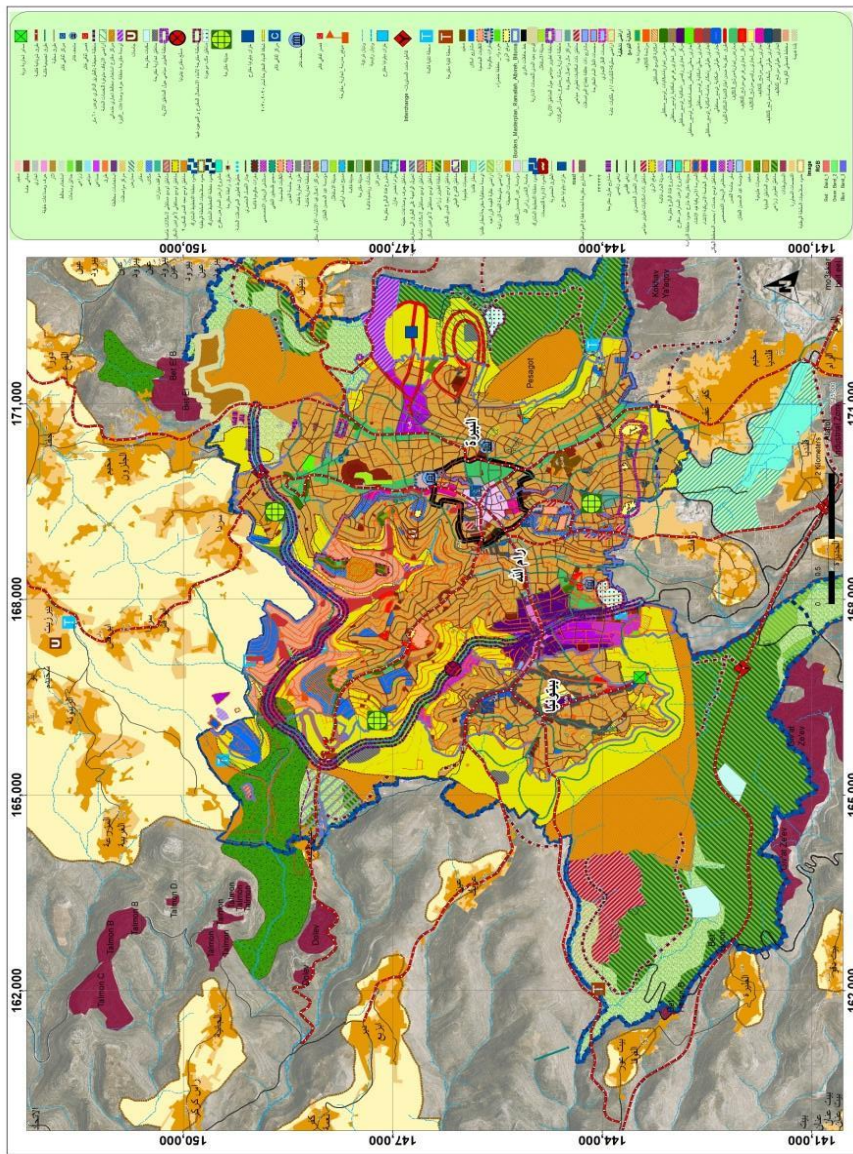
المساحات المقترحة للبديل الثاني

- بناء على ذلك تم اقتراح تجميد وإلغاء المكبين بمساحة تبلغ 300 دونم واقتراح موقعين آخرين بنفس المساحة على أن يتم الدراسة والموافقة عليه من وزارة البيئة واقتراح بديل مكافئ. وتم اقتراح موقع بمساحة 150 دونم في المنطقة الجنوبية من منطقة التخطيط المشترك في بيتونيا كما هو موضح على الخريطة.
- إلغاء 200 دونم مصنفة تجاري محلي جانب المحمية الطبيعية لاستبدالها بمناطق تنمية سياحية لقربها من المحمية والتي يمكن استغلالها للسياحة والمناطق الترفيهية. وتم إلغاء المنطقة المحيطة بالطريق الدائري المصنفة تجاري محلي بمساحة 50 دونم ذات إمكانية للتوسع المستقبلي الداخلة في منطقة المحمية الطبيعية كما في الخريطة (3-5).
- اتجاه التوسع: بالإضافة لاتجاهات التوسع في البديل الأول تم التوسع العمراني باتجاه الجنوب الغربي دون أخذ معيق جدار الفصل العنصري و700 دونم للتوسع المستقبلي القريب و800 دونم للتوسع المستقبلي البعيد بنفس الاتجاه خارج المخطط الهيكلي أما من الناحية الغربية لمنطقة التخطيط تم اقتراح ما مساحته 1500 دونم للتوسع المستقبلي العمراني على المدى البعيد.
- اقتراح مسلخ بيتونيا بناء على الخطط الإستراتيجية السابقة وحاجة المنطقة إلى مسلخ بلدي.
- كانت مساحة التوسع المستقبلي للتوسع السكاني للمدى القريب في مخطط الكرينة شمال رام الله 2780 دونم. و850 دونم بدل المستوطنة للتوسع المستقبلي على المدى البعيد من الجهة الشرقية من البيرة و1300 دونم في الشمال الشرقي من البيرة. أما بخصوص المخطط الوطني المكاني وبما يتعلق بالأراضي الزراعية ذات القيمة العالية والمتوسطة فإنها تقع إلى الجنوب والغرب من بيتونيا وجزء إلى الشرق من البيرة.
- وجود 500 دونم أراضي أوقاف للخدمات العامة ويمكن استغلالها للخدمات المختلطة كخدماتي وإداري لإحياء المنطقة في شرق البيرة. وتعزيز مركز تجاري فرعي في المنطقة بمساحة 50 دونم. حيث كانت مساحة منطقة التوسع المستقبلي للمدى البعيد في منطقة التخطيط ما

مساحته 4450 دونم. و تبلغ مساحة التوسع المستقبلي القريب للتوسع العمراني الذي يتكامل مع القطاع التجاري ما مساحته 10 آلاف دونم بالإضافة إلى مخطط الكرينة 2780 دونم.

- اقتراح مركز تجاري خدماتي مختلط في منطقة التوسع المستقبلي الكرينة بمساحة 90 دونم وإلغاء ما تم تصنيفه من المعارض التجارية ذات التوسع المستقبلي قبل اقتراح المركز التجاري الخدماتي.

- المحافظة على الاستخدام التجاري المحلي للتوسع المستقبلي في مخطط الكرينة والذي يشكل نسبة من الطريق الدائري المصدق الذي سيكون حيويًا تجاريًا.



خريطة (11) البديل الثاني لتنمية القطاع التجاري في منطقة التخطيط.

4.5 تقييم البدائل التنموية

يشمل هذا القسم الأهداف المحلية ذات البعد المكاني والتي يمكن عكسها ومعالجتها من خلال بدائل التنمية المقترحة وتم التعامل معها بتقييم هذه البدائل.

جدول (23) تقييم البدائل

| الهدف | | الوزن |
|--|----------------|--|
| البدائل الأول | البدائل الثاني | |
| الأهداف المنبثقة عن الخطط التنموية الإستراتيجية المحلية و خطة الاقتصاد المحلي وعلاقته التكاملية مع التجاري | | |
| 2 | 3 | استغلال وجود مساحات استعمالات الأراضي التجارية الحالية بالمخططات الهيكلية |
| 3 | 3 | تنوع في الاستثمارات للنهوض بالاقتصاد وتقليل معدل البطالة من خلال خلق فرص عمل جديدة |
| 3 | 2 | خلق بيئة استثمارية تجارية جاذبة وإنشاء الأسواق والمراكز التجارية |
| 2 | 3 | تحسين العائد والنواتج المحلي من القطاع الزراعي في المدينة لخدمة القطاع التجاري |
| 3 | 1 | زيادة الاهتمام والاستثمار في القطاع السياحي في المدينة بحيث تصبح المنطقة مركزاً سياحياً مرموقاً و تعزيز المسارات السياحية التجارية |
| 3 | 2 | فرصة الدخول في شركات لتنفيذ بعض المشاريع التجارية الاستثمارية |
| 2 | 2 | وفق إستراتيجية (بناء - تشغيل - نقل ملكية للبلدية) من خلال امتلاك البلدية قطع أراضي مخصصة لإقامة بعض المشاريع التي تخدم القطاع التجاري و الاستفادة من أراضي الوقف للخدمات العامة والإدارية. |

| | | |
|------------------------|---|---|
| 3 | 1 | إنشاء مساحات للخدمات الإدارية في المخططات لما يخدم القطاع التجاري مكانيا لتنظيم علاقة المواطن بترخيص الأبنية التجارية و تطويرها - مقرات بلديات - مجلس التعاون المشترك - مقرات إدارية جاذبة |
| البنية التحتية العامة | | |
| 2 | 3 | تعزيز وتطوير ودعم مبادرات ومشاريع استخدام الطاقة البديلة (الشمسية). |
| 3 | 2 | إيجاد بنية تحتية ملائمة (نفايات صلبة، شبكة طرق، مياه الشرب، وكهرباء) تلائم المناطق المبنية ومناطق التوسع العمراني المستقبلي والمناطق التجارية المرشحة للتكثيف والتوسع المستقبلي في المنطقة |
| المواصلات وحركة المرور | | |
| 2 | 3 | تنظيم وتطوير نظام مواصلات وشبكات طرق أكثر أماناً وفعالية وفق معايير دولية، ومتكامل مع شبكة الربط العربي والدولي و استغلال المناطق التجارية الموجودة على الطرق الرئيسية. |
| 3 | 2 | تحسين حركة التدفقات المرورية وتخفيض مستوى الازدحام |
| 3 | 3 | تقليل الأثر المروري والبيئي والاجتماعي الناجم من ازدياد أعداد المركبات و تنظيم حركة المرور التجارية داخل منطقة التخطيط. |
| 3 | 1 | إيجاد طرق رابطة ورئيسية جديدة للمناطق التي تحتاجها. |
| 3 | 3 | تحسين حركة المشاة وخاصة في المركز التجاري. |
| 3 | 2 | تطوير وتحسين خدمات النقل العام. توفير حلول عملية للمواصلات لتوفير إمكانية الوصول بسهولة إلى المنطقة، مواقف سيارات |
| 3 | 2 | تحسين مستوى السلامة المرورية |
| 3 | 3 | عزل المرور العابرين عن إمكانية الدخول عبر المدن |

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| 3 | 2 | - استغلال وجود المعبر التجاري. - توسعة منطقة المطار للاستغلال في المستقبل |
| الخدمات والمرافق المجتمعية | | |
| 3 | 3 | نظام تعليمي لتخصص التجارة، يضمن تعليماً ذا جودة عالية للجميع دون تمييز، مرتبط مع احتياجات السوق والمجتمع ومواكب للتطور العلمي والمعرفي حسب مراحل التوسع لمنطقة التخطيط والاحتياجات المستقبلية للمنطقة |
| الإسكان وعلاقته مع القطاع التجاري | | |
| 3 | 2 | توسعة المخطط الهيكلي لتلبي احتياجات الزيادة السكانية المتوقعة في المدن الثلاث |
| 3 | 3 | خلق توازن بين الزيادة السكانية المضطربة والتوسع المستقبلي في المنطقة من خلال بناء مناطق تجارية تتناسب مع مناطق التوسع العمراني |
| 3 | 2 | ملائمة توسع المناطق التجارية مع التوسع العمراني خارج الحدود التنظيمية للبلديات من خلال اقتراح توسعة مخططات هيكلية ملائمة للاحتياجات المستقبلية |
| 2 | 3 | علاقة التنمية التجارية مع قطاع الإسكان يلبي أمن الحياة القانوني، وملائم، ويمكن تحمل تكاليفه، ويتيح الاستفادة من الخدمات العامة والتجارية ويلبي حاجات المواطنين بكفاءة وفعالية أعلى |
| 3 | 2 | تنظيم منطقة الفعاليات المختلطة وإيجاد حلول لتناقضات استخدامات الأراضي في المدن الثلاث. |
| البيئة | | |
| 3 | 2 | توجيه العمران والمناطق التجارية بحيث تقلل الإضرار بالمنظر الطبيعي للمنطقة إلى أقصى حد ممكن |
| 3 | 2 | الحماية من الأودية |
| 3 | 3 | الحفاظ على المخطط الوطني المكاني، الأراضي الزراعية ومصادر المياه والمحميات الطبيعية |

| | | |
|--------------------------|-------|---|
| 2 | 3 | بيئة تجارية أقل تلوثاً، وتراث حضاري وبيئة طبيعية مصونان ومداران بطريقة أكثر استدامة و حماية المناطق الحساسة بيئياً والمصادر الطبيعية. |
| 2 | 3 | تخفيف الضجيج عن الشوارع الرئيسية التي يمر منها المناطق الصناعية. |
| 3 | 3 | الحد من التداخل القائم بين المنطقة الحرفية والمناطق السكنية المحيطة بها عن طريق إنشاء منطقة خضراء عازلة |
| الموروث الثقافي والطبيعي | | |
| 3 | 3 | إعطاء الأولوية للحفاظ على المواقع التاريخية والأثرية والطبيعية، وعدم تشجيع التوسع العمراني والتجاري سواء ضمن المنطقة أو في الجوار. |
| 72/90 | 67/90 | المجموع |

نلاحظ من تقييم البدائل أن كلاهما أخذ نسبة مرتفعة لكن البديل الاول كان له القيمة الأكبر لأنه حقق عدد أكبر من الأهداف الموجودة في الخطط الإستراتيجية وخطط التنمية الاقتصادية المحلية وحقق الاستدامة من خلال تنفيذ مبدأ اللامركزية و توزيع الخدمات التجارية و الاستثمار على مستوى الثلاث تجمعات بحيث تحقق التوزيع العادل للخدمات و المراكز التجارية بحث توفر سهولة الوصول لكافة المواطنين اليها و تقلل من التلوث و الضوضاء و التأثير البيئي و الاجتماعي و زيادة الربح الاقتصادي.

الفصل الخامس

النتائج والتوصيات

بعد دراسة دور التخطيط العمراني المحلي في تعزيز التنمية الاقتصادية المحلية في مكوناتها التجارية لمنطقة رام الله، البيرة، بيتونيا، خلصت الدراسة بمجموعة من النتائج والتوصيات نذكرها على النحو التالي.

النتائج

توصلت الدراسة إلى مجموعة من النتائج التالية:

- تعتبر منطقة الدراسة (رام الله، البيرة، وبيتونيا) مركزاً خدماتياً إقليمياً لمحافظة رام الله والبيرة وللباقى محافظات الضفة الغربية الأخرى، ومكاناً لتواجد المؤسسات الحكومية ومؤسسات المجتمع المدني والأهلي، وهي نقطة عبور بين مدن الشمال والجنوب وتتوسط مجموعة كبيرة من البلدات والقرى والتجمعات السكانية في المنطقة.
- بالرغم من توفر شبكات الطرق داخل منطقة الدراسة بشكل جيد، إلا أن أطرافها العمرانية لا تتوفر فيها الشبكات الكافية لتلبي حاجات التوسع المستقبلي المتوقع.
- يوجد ضعف عام لدى بلديات منطقة الدراسة في موضوع التقييم والمتابعة للخطط الإستراتيجية وهذا يؤثر على التنمية الاقتصادية المحلية بمنطقة الدراسة.
- شكل قطاع التجارة نسبة 50% من بين القطاعات الاقتصادية الأخرى بمنطقة الدراسة، ويعد مصدراً رئيساً للدخل بسبب توفر الظروف العديدة له في المنطقة.
- بلغت مساحة القطاع التجاري في منطقة التخطيط (2,530) دونم، واحتل الاستعمال التجاري المحلي النسبة الأكبر من الاستعمالات التجارية الأخرى.
- بلغت حصة الفرد من نصيب الاستعمال التجاري في منطقة التخطيط بناء على عدد السكان في الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 22.3 متر مربع، بينما بلغت وفقاً لعدد السكان في البلديات 14.8 متر مربع. ولكن ستبلغ حصة الفرد من الاستعمال التجاري في ذات المنطقة لعام 2034 (7) متر مربع و عليه نجد أن حصة الفرد من هذا الاستعمال الحالي والمستقبلي

كافياً، مع ضرورة إعادة النظر في توزيعه ليتناسب مع المواقع المرشحة لأن تكون تجارية بما يعزز التنمية التجارية المحلية.

- وجود الكثير من التعارضات في تداخلات استخدامات الأراضي مع رؤية المنطقة كمنطقة تخطيط ، وفي داخل المخططات الهيكلية وعلى الحدود بينها، لذا علينا الأخذ بتغيير بعض استعمالات الأراضي لتناسب مع الأهداف والمشاريع التنموية وإحياء القطاع التجاري.
- قلة وعي سكان منطقة الدراسة بأهمية التخطيط التنموي الإستراتيجي، وأهمية المشاركة المجتمعية ودورها في إنجاح وتحقيق التنمية المنشودة للمجتمع بأكمله.
- قلة الدعم بنوعيه الداخلي والخارجي لمنطقة الدراسة، حيث أن الإمكانيات المادية للمجالس البلدية محدودة، وأن بعض المنح والمساعدات الخارجية تكون مشروطة ومرتبطة بالتغيرات السياسية السائدة في المنطقة.
- ضعف دور القطاع الخاص في تحقيق التنمية الاقتصادية المحلية في منطقة الدراسة، نظراً لعدم وجود التسهيلات والحوافز التشجيعية من قبل الدولة بالشكل المطلوب.

التوصيات

في ضوء النتائج المذكورة، خلصت الدراسة بمجموعة من التوصيات التالية:

- إعادة النظر في المخططات الهيكلية وتحديثها وتوسعة حدود البلديات لضم جميع التجمعات السكنية خارج حدود البلدية، بهدف توجيه وضبط التنمية العمرانية وضمان توفر الخدمات والمرافق بما يتلاءم مع احتياجات السكان والابتعاد عن العشوائية لتحقيق بيئة عمرانية ملائمة وتغيير بعض صفات استعمالات الأراضي الحالية وأراضي التوسع المستقبلي حسب الدراسة لتحقيق التنمية.
- الأخذ برؤية منطقة التخطيط المشترك دون الفصل لرؤى المدن على حدى لتعزيز التكاملية بين المدن والنهوض بالمنطقة نحو كل ما هو أفضل من أجل مواصلة عملية التطوير.
- وضع معايير على المستوى المحلي والوطني تخص الخدمات التجارية من قبل وزارة الحكم المحلي والبلديات ذات العلاقة.

- زيادة الوعي الجماهيري في تنظيم الخدمات التجارية في المدينة من خلال عقد ندوات مجتمعية وتوزيع نشرات لأصحاب المحلات التجارية حول أهمية وكيفية تنظيم المنطقة التجارية في المدينة.
- وضع ضوابط تخطيطية يعمل بموجبها عند استحداث التغييرات ضمن الشوارع المصنفة لأغراض تجارية بحيث تكون ضمن مستوى عال من التنظيم بحيث تحقق الاتصال والترابط البصري للمكونات المادية فيه، ومن ثم تحقيق الوحدة الشكلية للمشهد الحضري لتوفر أجواء من الراحة النفسية والاجتماعية والأمنية لمستخدميه.
- تنفيذ المشاريع التجارية على الشوارع الرئيسية والطريق الدائري ومجمعات تجارية فرعية (sub centers) بحيث تعمل على تخفيف الضغط الكبير على مركز المنطقة وتكون مواقف السيارات بعيدة عن المراكز المكتظة.
- تحسين ربط التخطيط الإستراتيجي بالمخططات الهيكلية بحيث تتناغم أولويات التنمية المجتمعية وتنعكس على المخططات الهيكلية بطريقة أكثر شمولية ودقة.
- تخصيص الموازنات المالية المناسبة والدعم المادي اللازم من خلال التنسيق مع الدول المانحة لتستهدف تطوير عملية التخطيط وإعداد المخططات والأنظمة اللازمة لذلك، والاهتمام بالخطط التنموية ودعمها خاصة فيما يتعلق بتنمية الاقتصاد المحلي لتحقيق التنمية المحلية الشاملة.
- الاستغلال الإيجابي والأنسب من قبل كافة الجهات المعنية وذات العلاقة للفرص والإمكانيات في المدينة والتي تم تحديدها في المجالات التنموية المختلفة، وكذلك تحويل الصعوبات والتحديات إلى فرص وإمكانيات، وتعزيز وتطوير الأهمية الاقتصادية والخدماتية والتاريخية والثقافية للمدينة.
- أهمية تفعيل دور القطاع الخاص في التنمية الاقتصادية للمدن، وتوفير أجواء مناسبة للاستثمار.
- تفعيل البلدية للقوانين وفرض العقوبات على أصحاب المؤسسات التجارية في حال القيام بمخالفات لسوء التنظيم في المدينة.

- مراعاة تنظيم المؤسسات التجارية والمؤسسات الأخرى عند منح البلدية التراخيص لأصحاب المحلات لمنع التناقض في النشاطات التجارية والأنشطة الأخرى.
- دعم المنتج الفلسطيني والبضائع الفلسطينية في قطاع التجارة وتفعيل دور القطاع التجاري الفلسطيني ومساهمته المجتمعية، ورفع قدرته الإنتاجية والتنافسية لإنعاش الاقتصاد الوطني.
- دعم وإنشاء مناطق تجارية حرة ذات ضوابط معينة لما لها من مزايا وخصائص تساعد في عملية التنمية الاقتصادية المحلية.
- إجراء أبحاث علمية متخصصة في التخطيط والتجارة ومسوحات للمناطق التجارية بتصنيفاتها المختلفة وذلك لقلّة الأبحاث والمعلومات المتوفرة في هذا الاختصاص للاستفادة منها مستقبلاً.
- التوصيات الخاصة
- التوجه نحو الحفاظ على البيئة الطبيعية وتعزيز المناطق الخضراء وزيادة مساحة التشجير والمناطق المفتوحة
- تطوير شبكة الطرق الرابطة والداخلية وتأسيس طرق تتماشى مع متطلبات التوسع المستقبلي والعمراني المتوقع
- تغيير بعض استعمالات الأراضي في المخططات الهيكلية في منطقة التخطيط المشترك نظراً لرؤية المنطقة
- تعزيز دور القطاع الخاص ووضع تسهيلات وحوافز استثمارية في المنطقة
- إنشاء شبكة طرق داخلية ومحيطية بالمنطقة تربطها بالطرق الخارجية والإقليمية والعمل على طريق دائري لتقليل الازدحام
- العمل على مجموعة مشاريع عامة تنافسية في المنطقة التجارية

المصادر والمراجع

المراجع

- اشتية، ضرغام: اختيار الموقع الأفضل لمكبات النفايات في الضفة الغربية بواسطة نظم المعلومات الجغرافية(GIS)، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2012.
- الأغا، وفيق حلمي وأبو جامع، نسيم: إستراتيجية التنمية في فلسطين، مجلة جامعة الأزهر بغزة، سلسلة العلوم الإنسانية، المجلد 12، العدد 1، 2010.
- باية ، أ / بوزغاية، المخططات العمرانية كأحد عوامل توسع المجال الحضري من أجل تحقيق التنمية المستدامة - مدينة بسكرة نموذجاً ، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة قاصدي مرباح- ورقلة (الجزائر) ، العدد 15، جوان 2014.
- برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، استراتيجيات التنمية الحضرية وإستراتيجية المأوى المساعدة للفقراء، البند 6 من جدول الأعمال المؤقت، الدورة التاسعة عشرة، نيروبي، 5-9 مايو، 2002م.
- بشير التيجاني: مفاهيم وآراء حول تنظيم الإقليم وتوطن الصناعة، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1995.
- بلدية البيرة(2019) : أرشفة البلدية، البيرة، فلسطين.
- بلدية البيرة، الخطة التنموية الإستراتيجية لمدينة البيرة(2014-2017).
- بلدية بيتونيا(2019): أرشفة البلدية، بيتونيا، فلسطين.
- بلدية بيتونيا، الخطة التنموية الإستراتيجية لبلدية بيتونيا(2014-2017).
- بلدية رام الله (2019) :أرشفة البلدية، رام الله، فلسطين.
- بلدية رام الله، الخطة التنموية لإستراتيجية لمدينة رام الله (2012-2015).
- البيراوي، سناء وديما جودة: مدينة البيرة :ملف خاص بالمعلومات اللازمة لعملية التخطيط في المدينة، قسم الهندسة، بلدية البيرة، البيرة - فلسطين 2006..

- التجربة المصرية في إعداد المخططات الإستراتيجية العمرانية، المخطط الاستراتيجي العام، المنظور التنموي لمدينة وادي النطرون، محافظة البحيرة، مصر، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2011.
- التخطيط العمراني الاستراتيجي والإدارة الإستراتيجية للمدن، نحو مجتمع المعرفة، مركز الإنتاج الإعلامي، جامعة الملك عبد العزيز، الإصدار الخامس عشر، 1428 هـ.
- التميمي، فؤاد: الهيئات المحلية بين التخطيط الإستراتيجي والتنمية الاقتصادية المحلية، دنيا الوطن، فلسطين، 2013/12/30.
- جامعة النجاح الوطنية، المجموعة العالمية (معالم)، الوكالة الألمانية للتعاون الفني (gtz)، الخطة التنموية الإستراتيجية لمدن رام الله والبييرة وبيتونيا 2011-2007، رام الله، منشورات الوكالة الألمانية للتعاون الفني (gtz)، كانون ثاني، 2007.
- جامعة النجاح الوطنية، مركز التخطيط الحضري والإقليمي، نابلس 2006.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني: التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 1997، النتائج النهائية للتعداد في الضفة الغربية - ملخص السكان والمساكن، محافظة رام الله والبييرة، فلسطين. 2000.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني: التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007، النتائج النهائية للتعداد في الضفة الغربية - ملخص السكان والمساكن، محافظة رام الله والبييرة، فلسطين، 2008.
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني: التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017، النتائج النهائية للتعداد في الضفة الغربية- ملخص السكان والمساكن، محافظة رام الله والبييرة، فلسطين، 2018.
- خشمون، محمد، مشاركة المجالس البلدية في التنمية المحلية، 2011.
- خطاب، عايد: سلسلة محاضرات غير منشورة. مصر، جامعة عين شمس. 1989.
- خطة تطوير الاقتصاد المحلي - مدينة البييرة - كانون ثاني 2016.
- خطة تطوير الاقتصاد المحلي - مدينة رام الله - كانون ثاني 2016.

- خطة تنمية الاقتصاد المحلي ببيتونيا 2018 - 2021، تموز 2018.
- خيرى، أمير حسن عبدالله محمد :مقومات ومعوقات الإنتاج الزراعي في الولاية الشمالية-دراسة تطبيقية على حوض السليم الزراعي, ماجستير, جامعة أم درمان الإسلامية، السودان, 2012.
- خيرى، أمير حسن عبد الله محمد: التخطيط العمراني وأثره على التنمية الحضرية بمدينة دنقلا خلال الفترة 1983-2014, دكتوراة, جامعة أم درمان الإسلامية، السودان, 2015.
- د. الحسنوي، كريم مهدي، مبادئ علم الاقتصاد، المكتبة القانونية، بغداد، 1989.
- د. سويفي، عبد الهادي عبد القادر، التجارة الخارجية، جامعة أسيوط، كلية التجارة، 2009.
- د. طه بامكار، الأبعاد الأمنية للتنمية، صحيفة الراكوبة، السودان،
Tahabamkar@yahoo.com
- الدباغ، مصطفى مراد (1991): بلادنا فلسطين. الطبعة الخامسة، دار الأسوار، عكا-فلسطين
- الدجاني، أمين حافظ :المدنيتين التوأمن رام الله والبيرة، مكتبة النجاح الوطنية، نابلس 1993.
- الدريدي، نجوى إبراهيم: دور التخطيط في التنمية في السودان، رسالة ماجستير، جامعة أم درمان الإسلامية، السودان، 2002.
- الزهار، ريم : دراسة واقع تطبيق الخطط كحالة التنمية الإستراتيجية للمدن الفلسطينية - غزة دراسية/الجامعة الإسلامية غزة، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية غزة، فلسطين، 2014.
- سلامة، عبد الغني، مشروع توثيق تاريخ التجمعات السكانية في محافظة رام الله والبيرة 2012 ,
- شريف، محمد، تجربة التنمية في الجزائر .مجلة العلوم الإنشائية، السنة السادسة. العدد 40، 2009.
- الصرن، رعد حسن، أساسيات التجارة الدولية المعاصرة ،ج1، دار الرضا للنشر، سوريا، 2000،
- الطريفي، صالح، الحكم المحلي والتنمية المحلية. المجلة العربية للإدارة، الأردن، العدد 2، 1975.
- العاقب، عبد الرحمن أحمد، التخطيط العمراني، الخرطوم، السودان، 2009 .
- الوكيل، شفق: التخطيط العمراني الإسكان - الخدمات - الحركة، الطبعة الأولى، الجزء الثاني ،عين شمس، مصر، سبتمبر/ 2007.

- الوكيل, شفق: التخطيط العمراني مبادئ - أسس - تطبيقات، الطبعة الأولى, الجزء الأول، عين شمس, مصر، أكتوبر/ 2006.
- عبد المطلب عبد المجيد، التمويل المحلي والتنمية المحلية، الإسكندرية، الدار الجامعية، 2004.
- عبدالحميد، علي، ورشة عمل بعنوان مفهوم التخطيط التنموي الاستراتيجي للهيئات. المحلية الفلسطينية، بيت لحم، 2008.
- العطار، رشاد وآخرون، التجارة الخارجية، دار الميسرة للنشر والتوزيع، الأردن، 2000.
- عطية، عبد القادر محمد، اتجاهات حديثة في التنمية، الإسكندرية، الدار الجامعية، 1999.
- عودة، مها: إستراتيجية تنمية مدينة طوباس وانعكاسها على التخطيط العمراني للمدينة، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2010.
- عويضه، أحمد: إستراتيجية تنمية المدينة، معايير تحالف المدن والتجارب العالمية، منشورات تحالف المدن، واشنطن، 2005.
- غرفة تجارة وصناعة محافظة رام الله والبيرة: (2005) المسح الميداني للمنشآت الاقتصادية في www.ramallahcci.org/pages/publishing/studies. محافظة رام الله والبيرة، أيلول. 2005.
- غنيم، عثمان: مقدمة في التخطيط التنموي الاقتصادي، عمان، دار الصفاء، ط1، 1998.
- غنيم، عثمان: التخطيط أسس ومبادئ، عمان، دار الصفاء، 2006.
- قسيس، نبيل: إطار قانوني للتخطيط التنموي الفلسطيني، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس)، رام الله، 2014.
- القيق، فريد صبح: دور المشاركة المجتمعية في تحقيق التنمية المستدامة: الخطط التنموية الإستراتيجية للمدن الفلسطينية كحالة دراسية، مجلة جامعة فلسطين للأبحاث والدراسات - العدد الثامن - الجزء الأول، يناير 2015.
- المخطط الوطني المكاني

- مركز المعلومات الوطني الفلسطيني، المدن الفلسطينية في حدود دولة فلسطين (الأراضي المحتلة عام 1967): رام الله والبيرة، الموقع الإلكتروني لوكالة الأنباء والمعلومات الفلسطينية (وفا)، رام الله، 2011.
- المعموري، حمزة: إستراتيجية تنمية المدينة وفق الأقطاب الأكثر تأثيراً، دراسة تحليلية لتنمية مدينة الحماة استناداً إلى سياسة الاستثمار، ورقة بحثية، 2012.
- المعهد العربي لإنماء المدن، منشورات إستراتيجية تطوير المدن، جدة، 2013.
- المعهد العربي لإنماء المدن، منشورات إستراتيجية تنمية المدينة، 2005.
- المنديل، فائق: سياسات التخطيط العمراني ودورها في التنمية المستدامة والشاملة للمجتمعات العربية. المؤتمر الإقليمي: المبادرات والإبداع التنموي في المدينة العربية، المملكة الأردنية الهاشمية. 14 - 17 كانون الثاني/يناير 2008.
- الهموز، إبراهيم: اتجاهات التخطيط التنموي لمدينة نابلس في ضوء الإستراتيجية المقترحة لتنمية وتطوير المدينة، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، فلسطين، 2008.
- وزارة الحكم المحلي، دليل إجراءات وإعدادات المخططات الهيكلية في الضفة الغربية وقطاع غزة، 2010.
- وزارة الحكم المحلي، دليل التخطيط التنموي الاستراتيجي للمدن، والبلدات الفلسطينية، 2011.
- وزارة الحكم المحلي، دليل التخطيط التنموي الاستراتيجي للمدن، والبلدات الفلسطينية "دليل الإجراءات" (SDIP)، 2013، رام الله، فلسطين.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية: دليل المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في المدن، الطبعة الأولى، الرياض، السعودية، 1426هـ.
- ياسر، كساب: الهجرة الداخلية لمدينتي رام الله والبيرة، رسالة ماجستير، جامعة النجاح، نابلس، 2001.

المقابلات:

- توفيق، سميرة: (2019)، مديرة قسم التخطيط الحضري، مقابلة في شهر كانون ثاني، رام الله، فلسطين.
- جودة، ديما (2019) :مهندسة في قسم الهندسة في بلدية البيرة، مقابلة في شهر نيسان 2019، البيرة، فلسطين
- حامدة، أسامة (2019) :مهندس في قسم الهندسة في بلدية رام الله، مقابلة في شهر كانون ثاني 2019 ، رام الله، فلسطين.
- الديك، عطاف: (2019)، مديرة مشروع، مقابلة في شهر، بيتونيا، فلسطين.
- الطويل، خوله: (2019) منسقة وحدة التعاون المشترك(رام الله، البيرة، بيتونيا)، مقابلة في شهر كانون ثاني ونيسان وأيار، 2019، البيرة، فلسطين.
- عرسان، ديما: (2019) رئيسة قسم الأبنية والموروث الثقافي، مقابلة في شهر كانون ثاني 2019، رام الله، فلسطين.

المراجع الإنجليزية

- Campbell, T., **City Development Strategies, New Tools for Cities**
- D.C., March, 2000.
- De Kort, Inge and Others: *From urban planning towards strategic integral area development. Conference of IAIA, Prague, 2005.*
- **in the 21st Century**, Urban partnership, World Bank, Washington
- Kumar, T. M. Vinod, **Strategic Urban Planning Initiatives for Liveable Cities**. ITPI Journal 20(2):181, June .2002.
- Leitmann, Josef (1994): **Rapid Urban Environmental Assessment: Lessons from cities in the developing world**. V2, Tools and outputs. Urban Managements Program, V15, Washington D.C.

- Majdouba, Amani :**Enhancing The Implementation Of Strategic Development Plans In Palestine**, master thesis, An Najah National University, Palestine, 2016.
- World Bank, **Towards a Methodology for Conducting City Development Strategies**, A course Organized by the world Bank, Washington D.C., March, 2000.

An-Najah National University
Faculty of Graduate Studies

**The Role of Local Urban Planning in Enhancing
Economic Development of the Local Trade Sector
in the Metropolis
(Ramallah, Albireh and Beituni) _ West Bank**

By
Hana Nazmi Mohammed Saabneh

Supervisor
Dr. Ali Abdel Hamid

**This Thesis is Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for
the Degree of Master of Engineering of Urban and Regional Planning,
Faculty of Graduate Studies, An-Najah National University, Nablus -
Palestine.**

2021

**The Role of Local Urban Planning in Enhancing Economic
Development of The Local Trade Sector in the Metropolis
(Ramallah, Albireh and Beituni) _ West Bank**

**By
Hana Nazmi Mohammed Saabneh
Supervisor
Dr. Ali Abdel Hamid**

Abstract

Urban planning takes in consideration the needs and problems arising from the dynamics of society and its development, based on studies concerned with the reality of the city, its present and the factors affecting it, to achieving a better future and achieving development requirements, as it works on translating policies related to services and economic and social activities and transforming them into projects concerned with national, regional and local priority.

This study shows the reality and impact of urban planning in the metropolis (Ramallah, Al-Bireh and Beitunia) on the local economic development with its commercial component, and its role in enhancing it by linking the master plans with the strategic development plans to reach the local economic development.

The present study area (Ramallah, Al-Bireh and Beituniya) was chosen because it occupies a distinct position in the Palestinian territories and is the Palestinian decision-making area, and is a regional service center for

Ramallah and Al-Bireh governorate and for the rest of the other West Bank governorates and a transit point between these governorates.

This study is on the economic and commercial side, given that the percentage of the commercial sector in this city is 50% of the other economic sectors, but the trade sector suffers from the impact of other problems on it, including the lack of awareness of the importance of strategic development planning, the lack of support of both internal and external types, and the presence of many Conflicts in the interactions of land use with the vision of the region, and all of this negatively and significantly affects the achievement of local economic development with its commercial component, and to address the mentioned problems and to enhance the role of urban planning in achieving economic development in the correct and required manner. Integration between cities and the advancement of the region towards everything that is better and working to improve the link between strategic development planning and structural plans In a more comprehensive and accurate way, two alternatives were proposed for the study area. The first was Ramallah, Al-Bireh, Beituniya, an economic and commercial attraction within criteria that adopts decentralization and preserves the environment in the region. The second was Ramallah, Al-Bireh, Beitunia, a distinguished commercial regional center and an investment-attractive region, with defining planning controls.