



المناطق العشوائية وأثرها على التطوير الحضري
في المدن الفلسطينية

**Sprawl Areas and their Impact on The Urban Development of
Palestinian Cities**

إعداد الطالبة

ربا رأفت أحمد صبح

(1065155)

إشراف

د. شادي الغضبان

كانون أول، 2009



المناطق العشوائية وآثرها على التطوير الحضري
في المدن الفلسطينية

**Sprawl Areas and their Impact on The Urban Development of
Palestinian Cities**

إعداد الطالبة

ربارأفت أحمد صبح

(1065155)

إشراف

د. شادي الغضبان

قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في هندسة التخطيط والتصميم العمراني
من كلية الهندسة في جامعة بيرزيت - فلسطين.

كانون أول، 2009

المناطق العشوائية وأثرها على التطوير الحضري في المدن الفلسطينية

Sprawl Areas and their Impact on The Urban Development of Palestinian Cities

إعداد الطالبة

ربا رأفت أحمد صبح

(1065155)

إشراف

د. شادي الغضبان

تم الدفاع عن هذه الرسالة بنجاح بتاريخ 17 كانون الأول من عام 2009، والمصادقة عليها من قبل:

أعضاء لجنة النقاش:

..... د. شادي الغضبان / رئيس اللجنة.

..... د. علي عبد الحميد / ممتحن خارجي.

..... د. جمال عمرو / ممتحن خارجي.

الإهداء

إلى من كان نبراسا أضواء دروب الحياة لي، وزرع في نفسي حب العلم وبذل الجهد والعطاء ...

إلى والدي الكرام... أنحني إجلالا لمقامهما.

إلى كوكب دار في فلكي، ودعمني كلما استشرى بي الضعف... إلى زوجي

وإلى كل من ساهم في إنجاح هذا العمل.

أهدي هذه الأوراق.

شكر وتقدير

أبدأ بحمد الله وشكره، الذي أمدني بالقوة والصبر وإنارة البصر والبصيرة على تحمل أعباء إعداد هذا البحث وإنجازه.

و أتوجه بالشكر والتقدير إلى أستاذي الفاضل "د. شادي الغضبان" الذي بذل جهدا ووقتا ثميننا لمتابعتي والإشراف على بحثي هذا، وكان خير مرشد لي لإنجاز هذه الدراسة.

و أتوجه بالشكر الجزيل إلى "د. علي عبد الحميد" لما قدمه لي من معلومة، وما بذله من وقت وجهد في نصحي وإرشادي.

كما أتقدم بعظيم امتناني وشكري إلى فريق عمل " الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني" في وزارة الحكم المحلي لما قدموه لي من النصح والإرشاد والمعلومة القيمة.

وأتوجه بالشكر الجزيل إلى عائلاتي ممثلة بأهلي وعائلة زوجي وابنتي، الذين تحملوني كثيرا" لأخذ وقتهم، والتقصير معهم لانشغالي بهذا البحث، ولتوفير الراحة والوقت والمعلومة كل حسب قدرته لإنجاح هذا العمل.

ولا أنسى كل من ساعدني بالحصول على مخطط وكتاب وبحث ساعدني على إتمام هذه الدراسة، والى جميع المؤسسات والأصدقاء الذين قدموا لي أي مساعدة من أي نوع كان، وأخص بالذكر صديقتي" م. سيرين إسماعيل" في جامعة النجاح الوطنية، والأخ " سليم استيتي" في بلدية طولكرم، والمهندسة بثينة أبو عيشة في دائرة التخطيط والتنظيم العمراني في وزارة الحكم المحلي.

أدامهم الله جميعا" لخدمة العلم والوطن

مستخلص الدراسة

أضحت ظاهرة المناطق العشوائية من أهم القضايا التي تؤثر على تكوين التجمعات السكنية في دول العالم بأكمله، سواء التجمعات الحضرية أو الريفية، بل وتعتبر من أهم المواضيع التي يتم نقاشها، لما لها من آثار سلبية على جميع مجالات الحياة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

تهدف هذه الدراسة إلى توضيح مفهوم المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية، وبيان أنماطها وسماتها، وأهم الأسباب التي أدت إلى نشوئها، واستعراض أهم الآثار الناجمة عنها، وطرح الحلول الواجب اتباعها للحد من انتشارها ومنع ظهورها في أماكن أخرى.

تتبع أهمية الدراسة في إعطاء تعريف واضح للمناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية. حيث تمت الإشارة في العديد من الأبحاث السابقة إلى أن مفهوم العشوائيات في الأراضي الفلسطينية يتمثل فقط في المخيمات الفلسطينية، إلا أنه من خلال هذه الدراسة، فإن هناك ملامح مختلفة لعشوائية البناء تظهر في بنية المدن الرئيسية في الضفة الغربية.

ولتحقيق أهداف الدراسة تم بناء منهجيتها، من خلال استعراض أنماط العشوائيات المنتشرة في العالم، ومن ثم استعراض النشأة التاريخية للمدن الفلسطينية وأنماط التوسع العمراني، وتعريف مفهوم العشوائيات في الأراضي الفلسطينية وتصنيف أنماطها من خلال إجراء المقابلات مع صناع القرار في المؤسسات الحكومية (في تحليل) Yin,2003 والهيئات المحلية، وعدد من ذوي الخبرة والإختصاص في هذا المجال، واتباع منهج بين الحالات الدراسية، حيث استخدم النموذج المنطقي وتحليل الحالات الدراسية المترابطة، كما استخدم نمط الكتابة **Multiple Case Version of the Classic** المتمثل "بعرض الحالات الدراسية المتعددة بشكل تقليدي" (**Single Case .**)

وقد أظهرت نتائج الدراسة أن هناك أكثر من صنف للعشوائيات في الأراضي الفلسطينية، فالمخيمات الفلسطينية هي أولى أنماط العشوائية في فلسطين، والعشوائية في التجمعات السكنية الريفية، سواء كانت عشوائية البناء داخل مسطحات القرى، وتلك الواقعة في المناطق النائية المحيطة بها، أما الصنف الثالث من عشوائية البناء فتظهر في التجمعات الحضرية، سواء كانت داخل حدود المخططات التنظيمية للمدن أو خارجها، وقد تناولت الدراسة تحليلاً للأسباب التي أدت إلى نشأتها، والآثار الناجمة عنها، فعشوائية البناء في الأراضي الفلسطينية هي

ظاهرة غير مرتبطة بالفقر، وإنما تمثل انعكاسا للحاجة المتزايدة للسكن في ظل محدودية الأراضي، وعدم الإلتزام بتطبيق القوانين التنظيمية. وقد تناولت الدراسة عددا من التوصيات للحد من انتشار الظاهرة أو تفاقمها.

Abstract

The phenomenon of informal housing has become one of the most important issues that affects the composition of communities in the countries of the world as a whole, whether urban or rural communities. It is considered one of the most important topics being discussed, because of the resulting negative effects on the economical, social and environmental aspects of life.

This study aims to clarify the concept of informal housing in the Palestinian Territories, to review its patterns and characteristics, and to shed some light on the most important causes that led to their creation, to study the resulting impacts, and to propose solutions to be followed to limit their spread and prevent their appearance in other places. The importance of the study is to provide a clear definition of “Informality” in the Palestinian Territories. By reviewing previous researches, it was found that the concept of the informal housing in the Palestinian Territories was only applied to the Palestinian camps, but this study will show that additional features of random housing which are appearing in major cities in the West Bank.

To achieve the objectives of the study, a specific methodology has been built, through reviewing the patterns of “Informality” throughout the world, and then reviewing the historical upbringing of the Palestinian cities and its urbanization patterns. Additionally, the definition of the concept of the informal housing in the Palestinian territories and its pattern classifications has been reviewed. This information was obtained by conducting interviews with key decision makers in governmental institutions and local bodies. The methodology applied was adopted from the Yen approach (Yin, 2003) in the analysis of case studies. However, the writing style of the Multiple Case Version of the Classic Single Case was obtained in reviewing the case studies.

The final results of this research showed that there are more than one class of informal housing in the Palestinian Territories: it is that Palestinian camps are classified as a first category of informal pattern in Palestine, while in the second category, it is that informal housing which has appeared in the rural communities, either as random in building inside the border of the villages or these which are located away. The third

category of the random housing pattern was found in the urban areas, either within the boundaries of the master plan of the cities or outside. Moreover, the final results of this research uncovered the causes and the impacts of these three informal types of housing, and thus proposed a number of recommendations were proposed in order to stop or reduce the spread of this phenomenon.

فهرس المحتويات

| الصفحة | الموضوع |
|--------|--|
| أ | إجازة الأطروحة. |
| ب | الإهداء |
| ت | شكر وتقدير |
| ث | فهرس المحتويات |
| د | فهرس الأشكال |
| ش | فهرس الجداول |
| ص | الملخص باللغة العربية |
| ط | الملخص باللغة الإنجليزية |
| 1 | الفصل الأول: مقدمة الدراسة |
| 1 | 1-1 تمهيد |
| 2 | 2-1 مشكلة الدراسة |
| 3 | 3-1 أهداف الدراسة |
| 3 | 4-1 أسئلة الدراسة |
| 4 | 5-1 خطة الدراسة ومنهجيتها |
| 4 | 6-1 منهجية تحليل الحالات الدراسية |
| 6 | 7-1 مصادر المعلومات |
| 7 | 8-1 محتويات الدراسة |
| 7 | 9-1 مسرد المصطلحات |
| 10 | الفصل الثاني: مفهوم المناطق العشوائية وأسباب نشأتها |
| 10 | 1-2 تمهيد |
| 11 | 2-2 أنماط المناطق العشوائية |

| | |
|----|---|
| 11 | 1-2-2 الأحياء الفقيرة الهامشية |
| 17 | 2-2-2 الإسكان غير الرسمي |
| 20 | 3-2-2 الإنتشار غير المنظم للمدن |
| 24 | 3-2 أسباب إنتشار المناطق العشوائية |
| 27 | 1-3-2 المدينة المركزية |
| 28 | 2-3-2 الطرد والجذب من مراكز المدن إلى محيطها |
| 28 | 1-2-3-2 عوامل الجذب في الضواحي |
| 29 | 2-2-3-2 عوامل الطرد في مراكز المدن |
| 30 | 3-3-2 تعدد المراكز وظهور تصنيفات جديدة |
| 31 | 4-3-2 ارتباط ظهور المناطق العشوائية بسياسات التخطيط الحضري والإقليمي. |
| 32 | 5-3-2 ارتباط المناطق العشوائية بالقوانين التنظيمية وتطبيقها. |
| 33 | 6-3-2 ارتباط المناطق العشوائية بالمضاربات في أسعار الأراضي. |
| 34 | 4-2 الآثار الناجمة عن المناطق العشوائية |
| 34 | 1-4-2 طبيعة الحياة المجتمعية |
| 35 | 2-4-2 التصميم |
| 36 | 3-4-2 الاقتصاد |
| 37 | 4-4-2 البيئة |
| 38 | 5-4-2 الصحة |
| 38 | 6-4-2 الإسكان |
| 39 | 7-4-2 الحدائق والمساحات الخضراء |
| 40 | 8-4-2 المواصلات |
| 40 | 5-2 حالات دراسية لمناطق عشوائية والحلول المتبعة في معالجتها |
| 41 | 1-5-2 الإسكان العشوائي في مصر |
| 41 | 1-1-5-2 أنماط المناطق العشوائية في مصر |
| 43 | 2-1-5-2 أسباب انتشار السكن العشوائي في مصر |
| 45 | 3-1-5-2 الحلول المتبعة في علاج مشاكل المناطق العشوائية وتحسينها |
| 51 | 2-5-2 التجربة الأندونيسية، برنامج تحسين الكامبونج |

| | |
|-----|--|
| 54 | الفصل الثالث: الإمتداد العمراني في المدن الفلسطينية و العوامل المؤثرة فيه |
| 54 | 1-3 تمهيد |
| 56 | 2-3 لمحة تاريخية |
| 60 | 3-3 التطور العمراني والتاريخي للمدن الفلسطينية |
| 72 | 4-3 العوامل المؤثرة في الامتداد العمراني للمدن الفلسطينية وعلاقتها بنشوء المناطق العشوائية |
| 72 | 1-4-3 النمو السكاني |
| 75 | 2-4-3 التحضر |
| 79 | 3-4-3 الكثافة السكانية |
| 80 | 4-4-3 مستوى الفقر |
| 81 | 5-4-3 الهجرة الداخلية والخارجية |
| 82 | 6-4-3 عودة اللاجئين |
| 84 | الفصل الرابع: مفهوم المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية |
| 84 | 1-4 تمهيد |
| 84 | 2-4 تحليل أنماط المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية |
| 87 | 1-2-4 المخيمات الفلسطينية |
| 91 | 2-2-4 المناطق العشوائية الواقعة في التجمعات الريفية |
| 92 | 1-2-2-4 المناطق العشوائية الواقعة داخل مسطحات القرى ومحيطها |
| 98 | 2-2-2-4 المناطق العشوائية الواقعة في المناطق النائية |
| 101 | 3-2-4 المناطق العشوائية الواقعة في التجمعات الحضرية |
| 104 | 1-3-2-4 المناطق العشوائية الواقعة داخل الحدود التنظيمية للمدن |
| 108 | 2-3-2-4 المناطق العشوائية الواقعة خارج الحدود التنظيمية للمدن |
| 114 | الفصل الخامس: الحالات الدراسية |
| 114 | 1-5 تمهيد |
| 115 | 2-5 حي السلام في مدينة طولكرم |

| | |
|-----|---|
| 115 | 1-2-5 تعريف بمنطقة الدراسة |
| 118 | 2-2-5 سمات حي السلام |
| 123 | 3-2-5 مفهوم العشوائية في حي السلام وأسباب نشوئها |
| 126 | 4-2-5 تفاقم مشكلة العشوائيات في حي السلام |
| 134 | 3-5 حي إم الشرايط في مدينة البيرة |
| 134 | 1-3-5 تعريف بمنطقة الدراسة |
| 140 | 2-3-5 سمات حي إم الشرايط |
| 147 | 3-3-5 تحليل مفهوم العشوائية في حي إم الشرايط، وأسباب نشوئها |
| 150 | 4-3-5 تفاقم مشكلة العشوائيات في حي إم الشرايط |
| 151 | الفصل السادس: الإستنتاجات والتوصيات |
| 151 | 1-6 الاستنتاجات |
| 158 | 2-6 التوصيات |
| 163 | المراجع |

فهرس الجداول

| الصفحة | عنوان الجدول | رقم الجدول |
|--------|--|---------------|
| 16 | أعداد ساكني المناطق العشوائية الهامشية نسبة إلى أعداد السكان في المناطق الحضرية في العالم. | جدول رقم 1-2 |
| 26 | تزايد سكان المناطق الحضرية والريفية في العالم خلال فترات زمنية مختارة. | جدول رقم 2-2 |
| 61 | المخططات الهيكلية في مدينة القدس التي أعدت في عهد الإنتداب البريطاني | جدول رقم 1-3 |
| 63 | مؤشرات مختارة لمدينة القدس مقارنة بالأراضي الفلسطينية | جدول رقم 2-3 |
| 73 | توزيع السكان الفلسطينيين حسب المنطقة | جدول رقم 3-3 |
| 74 | إحصاءات السكان في محافظات الضفة الغربية عام 2007. | جدول رقم 4-3 |
| 75 | التجمعات السكانية في الأراضي الفلسطينية | جدول رقم 5-3 |
| 76 | عدد التجمعات السكانية في الضفة الغربية | جدول رقم 6-3 |
| 77 | التجمعات الحضرية في الأراضي الفلسطينية حسب فئة الحجم لعام 1997. | جدول رقم 7-3 |
| 78 | التجمعات الحضرية متوسطة الحجم في الأراضي الفلسطينية عام 1997. | جدول رقم 8-3 |
| 79 | التجمعات الحضرية صغيرة الحجم في الأراضي الفلسطينية عام 1997. | جدول رقم 9-3 |
| 81 | نسبة الفقر وفقاً لأنماط الإستهلاك الشهري للأسر، 1998-2007. | جدول رقم 10-3 |
| 83 | عدد السكان الفلسطينيين المقدر في العالم حسب الدولة نهاية عام 2003 | جدول رقم 11-3 |

فهرس الأشكال

| الصفحة | عنوان الشكل | رقم الشكل |
|--------|--|--------------|
| 12 | الأحياء الهامشية الفقيرة في الهند. | شكل رقم 1-2 |
| 14 | العوامل الرئيسية المكونة للمناطق العشوائية الهامشية في العالم. | شكل رقم 2-2 |
| 15 | نشوء المناطق العشوائية داخل النطاق العمراني، أو في محيطه. | شكل رقم 3-2 |
| 17 | نسبة توزيع سكان المناطق العشوائية الهامشية في العالم. | شكل رقم 4-2 |
| 18 | صورة جوية لأحد الأحياء العشوائية في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية. | شكل رقم 5-2 |
| 19 | المناطق العشوائية المحيطة بمدينة ريودي جانيرو، البرازيل. | شكل رقم 6-2 |
| 21 | الانتشار غير المنظم في مدينة مينيسوتا، الولايات المتحدة الأمريكية. | شكل رقم 7-2 |
| 22 | المساحة المخصصة للاستعمال السكني في المدن الأمريكية منذ عام 1960 إلى عام 2000. | شكل رقم 8-2 |
| 25 | نسبة سكان المناطق الحضرية في العالم في الفترة من 1950- إلى 2050 | شكل رقم 9-2 |
| 25 | نسبة سكان المناطق الحضرية والمناطق الريفية في العالم في الفترة من 1950- إلى 2050 | شكل رقم 10-2 |
| 41 | مناطق عشوائية في مدينة القاهرة في مصر. | شكل رقم 11-2 |
| 44 | التكدس العمراني في المناطق العشوائية في مصر. | شكل رقم 12-2 |
| 45 | نظم الإسكان ومتغيرات انتاجه في مصر | شكل رقم 13-2 |
| 47 | منطقة منشية ناصر والتكدس البنائي فيها. | شكل رقم 14-2 |
| 50 | مشروع الحكر بمدينة الإسماعيلية، الوضع القائم والمخطط المقترح | شكل رقم 15-2 |
| 51 | المناطق العشوائية في أندونيسيا | شكل رقم 16-2 |
| 52 | الفياضانات في المناطق العشوائية في مدينة جاكرتا. | شكل رقم 17-2 |
| 57 | الانتشار الإشعاعي للحمائل | شكل رقم 1-3 |
| 61 | مخطط مكلاين لعام 1918م | شكل رقم 2-3 |
| 62 | تطور النسيج العمراني داخل مدينة القدس | شكل رقم 3-3 |
| 63 | محاصرة البلدات العربية في القدس بسبب وجود المستوطنات والطرق الالتفافية، مما أدى إلى التكدس العمراني في بلدة عناتا. | شكل رقم 4-3 |
| 64 | الإمتداد العمراني في مدينة الخليل. | شكل رقم 5-3 |

| | | |
|-----|---|--------------|
| 65 | الانتشار العمراني خارج حدود البلدة القديمة في نابلس. | شكل رقم 3-6 |
| 66 | الإمتداد العمراني في مدينة نابلس. | شكل رقم 3-7 |
| 67 | الإمتداد العمراني في مدينة جنين في العهد البريطاني. | شكل رقم 3-8 |
| 67 | الإمتداد العمراني على الأراضي الزراعية في مدينة جنين. | شكل رقم 3-9 |
| 68 | مخطط هيكل طوكرم عام 1945م. | شكل رقم 3-10 |
| 69 | صورة جوية لمدينة طوكرم، توضح الإنتشار الإشعاعي من مركز المدينة، والتعدي على الأراضي الزراعية في محيطها. | شكل رقم 3-11 |
| 70 | التطور العمراني لمدينة رام الله. | شكل رقم 3-12 |
| 71 | التكسد العمراني في مدينة رام الله والبييرة. | شكل رقم 3-13 |
| 71 | التكسد العمراني في مخيم جنين | شكل رقم 3-14 |
| 78 | التجمعات الحضرية الكبرى في الأراضي الفلسطينية حسب الحجم عام 1997 | شكل رقم 3-15 |
| 88 | النمو العمراني للمخيمات الفلسطينية. | شكل رقم 4-1 |
| 89 | ظهور المخيمات الفلسطينية ككتلة إسمنتية، مخيم بلاطة في مدينة نابلس. | شكل رقم 4-2 |
| 90 | السمات العمرانية للمخيمات الفلسطينية. | شكل رقم 4-3 |
| 90 | السمات البيئية للمخيمات الفلسطينية. | شكل رقم 4-4 |
| 91 | المخيمات الفلسطينية غير المعترف بها من قبل وكالة غوث وتشغيل اللاجئين. | شكل رقم 4-5 |
| 92 | تجمعات عشوائية تحولت فيما بعد لتجمعات سكنية ثابتة، تجمع الحمرا في منطقة الأغوار. | شكل رقم 4-6 |
| 94 | المخطط الهيكل الجزئي لبلدة شقبا في مدينة رام الله، عام 1992م. | شكل رقم 4-7 |
| 95 | انتشار المباني بشكل عشوائي خارج حدود المخطط الهيكلي الجزئي لبلدة شقبا في مدينة رام الله، عام 2009. | شكل رقم 4-8 |
| 96 | عشوائية البناء الناتجة عن محدودية ملكية الأراضي داخل مسطحات القرى ومحيطها. | شكل رقم 4-9 |
| 96 | عشوائية البناء الناتجة عن مخالفة القوانين التنظيمية داخل مسطحات القرى ومحيطها. | شكل رقم 4-10 |
| 97 | بعض السمات العمرانية والصحية في المباني العشوائية داخل مسطحات القرى ومحيطها. | شكل رقم 4-11 |
| 98 | الأثار السلبية للإمتداد العشوائي على أطراف التجمع السكني في البلدات الفلسطينية. | شكل رقم 4-12 |
| 99 | المباني المقامة خارج مسطح القرية منذ العهد البريطاني، بلدة طوباس في مدينة جنين. | شكل رقم 4-13 |
| 100 | أثر العوامل السياسية في نشوء البناء العشوائي في المناطق النائية. | شكل رقم 4-14 |

| | | |
|-----|--|--------------|
| 101 | أثر محدودية الأراضي في نشوء البناء العشوائي في المناطق النائية. | شكل رقم 4-15 |
| 102 | خارطة توضح حدود الصلاحيات لأراضي مدينة نابلس ومحيطها. | شكل رقم 4-16 |
| 105 | البناء في حرم الشارع في مدينة بيتونيا. | شكل رقم 4-17 |
| 107 | أنظمة البناء في البلدة القديمة في مدينة نابلس. | شكل رقم 4-18 |
| 108 | الإضافة على البلدة القديمة في نابلس، وتشويه المنظر العام للبلدة. | شكل رقم 4-19 |
| 110 | ظهور عدد من المباني خارج الحدود التنظيمية للمخطط الهيكلي لمدينة نابلس. | شكل رقم 4-20 |
| 111 | ظهور عدد من المباني خارج الحدود التنظيمية للمخطط الهيكلي لمدينة طولكرم. | شكل رقم 4-21 |
| 112 | منطقة كفر قليل في نابلس، واعتبارها مستثناء من التسوية. | شكل رقم 4-22 |
| 113 | التكديس العمراني في بلدة الرام، قضاء القدس. | شكل رقم 4-23 |
| 113 | عشوائية البناء في حي السلام، مدينة طولكرم. | شكل رقم 4-24 |
| 115 | موقع حي السلام في مدينة طولكرم. | شكل رقم 5-1 |
| 116 | مخططات هيكلية لمدينة طولكرم. | شكل رقم 5-2 |
| 118 | موقع حي السلام نسبة إلى مخيمي نورشمس ومخيم طولكرم. | شكل رقم 5-3 |
| 119 | شبكة الشوارع غير المنتظمة في حي السلام. | شكل رقم 5-4 |
| 120 | البناء في حرم الشارع، قتل فضاءات الشوارع وعدم توقع مساراتها. | شكل رقم 5-5 |
| 120 | الحاجة إلى صيانة شبكة الشوارع في حي السلام. | شكل رقم 5-6 |
| 121 | اختلاف مستوى الدخل لسكان حي السلام. | شكل رقم 5-7 |
| 122 | المشاكل البيئية في حي السلام. | شكل رقم 5-8 |
| 123 | المرافق العامة في حي السلام. | شكل رقم 5-9 |
| 126 | صفة الإستعمال السكني في حي السلام بناء على المخطط الهيكلي المصادق 1999م. | شكل رقم 5-10 |
| 127 | المباني القائمة التي تم إنشاؤها ما بعد عام 1995م. | شكل رقم 5-11 |
| 128 | الشوارع المقترحة لا يمكن تنفيذها بناء على المخطط الهيكلي المصادق. | شكل رقم 5-12 |
| 129 | صعوبة تطبيق القوانين التنظيمية على المساحات المتبقية في حي السلام. | شكل رقم 5-13 |
| 129 | مواصلة التعدي على الأنظمة والقوانين في حي السلام. | شكل رقم 5-14 |
| 130 | أسعار الأراضي في مدينة طولكرم. | شكل رقم 5-15 |
| 131 | خطر تفاقم العشوائية في حي السلام والتعدي على الأراضي الزراعية. | شكل رقم 5-16 |
| 132 | البدء بنشوء مناطق عشوائية في الجزء الشمالي الغربي من مدينة طولكرم. | شكل رقم 5-17 |
| 133 | ضرورة الحفاظ على الأراضي المتبقية كمتنفسات للمنطقة لمعادلة كتلة المباني القائمة. | شكل رقم 5-18 |

| | | |
|-----|---|--------------|
| 134 | موقع إم الشرايط نسبة إلى مدينة البيرة ومحيطها | شكل رقم 5-19 |
| 135 | مخططات هيكلية لمدينة البيرة. | شكل رقم 5-20 |
| 136 | صفة الإستعمال التنظيمي لمنطقة إم الشرايط في مخطط هيكل عام 1966 | شكل رقم 5-21 |
| 136 | أراضي حي إم الشرايط المستتناة من الحدود التنظيمية للمدينة عام 1982 | شكل رقم 5-22 |
| 137 | المباني المقامة في حي إم الشرايط على أراضي C، بسبب قربها من مدينة القدس | شكل رقم 5-23 |
| 138 | المباني المقامة في حي إم الشرايط حتى عام 1997 | شكل 5-24 |
| 139 | المخططات الهيكلية المعدة لمدينة البيرة حتى عام 2000. | شكل 5-25 |
| 140 | مباني مرتفعة في حي إم الشرايط بشكل مخالف للقانون التنظيمي في المنطقة. | شكل 5-26 |
| 141 | مخالفات البناء المتمثلة في تغيير صفة الإستعمال السكني للمباني في حي إم الشرايط. | شكل 5-27 |
| 141 | المخالفات في ارتفاعات المباني في حي إم الشرايط. | شكل 5-28 |
| 142 | مخالفات البناء في الشوارع الفرعية في حي السلام. | شكل 5-29 |
| 142 | مخالفات البناء المتمثلة في الإرتدادات الجانبية. | شكل 5-30 |
| 143 | سوء شبكة الشوارع في حي إم الشرايط. | شكل 5-31 |
| 144 | المرافق العامة في حي إم الشرايط. | شكل 5-32 |
| 144 | كثافة البناء في إم الشرايط الناتجة عن التزايد السكاني السريع فيها، وانعدام المساحات الخضراء في المنطقة. | شكل 5-33 |
| 145 | سوء الظروف الصحية في حي إم الشرايط. | شكل 5-34 |
| 146 | اختلاف أنماط البناء في حي إم الشرايط. | شكل 5-35 |
| 146 | اختلاف أعمار المباني في حي إم الشرايط. | شكل 5-36 |

الفصل الأول: مقدمة الدراسة

1-1 تمهيد:

أدى النمو الحضري المتسارع في دول العالم عامة، وفي الدول النامية خاصة، إلى ظهور العديد من المشكلات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والصحية والأمنية التي أثرت ومازالت تؤثر على المواطنين ومحيطهم. وأصبحت ظاهرة السكن العشوائي ظاهرة منتشرة في التجمعات العمرانية بشكل واضح، بل وأنها تتفاقم لتشكل مناطق عشوائية ذات خصائص معمارية، واقتصادية، وبيئية، واجتماعية، تؤثر سلبا على ساكنيها وساكني البيئات المجاورة لها.

إن ظاهرة المناطق العشوائية تنتمي باضطراد بسبب ارتفاع معدلات الهجرة من الأرياف إلى المدن الرئيسية، أو كنتيجة لعدد من الظروف السياسية أو الاقتصادية، أو الكوارث الطبيعية، التي تجبر فئة من السكان للاستقرار على أراض حكومية أو أراض غير صالحة للبناء كالمقابر والمستنقعات والأراضي الملوثة بالمخلفات السامة ... الخ، ويكون البناء فيها مخالفا للأنظمة والقوانين السارية في الدولة. وبسبب تعاضم هذه الظاهرة أضحت دراستها ضرورة لا بد منها، سعيا للحد من أثارها وتفاديا لانتشارها، وسعيا لتحسين مستوى المعيشة لساكنيها.

ظهرت المناطق العشوائية بأنماط وأشكال متعددة، نابعة من الأسباب التي أدت إلى تكونها، فهي في العديد من دول العالم تمثل قيام شريحة من المجتمع بأخذ المبادرة لحل مشاكلها الإسكانية بمفردها خارج نطاق السلطة الرسمية وبعيدا عن نفوذها وتدخلها. ويتم ذلك بإمكانياتها المادية والثقافية المحدودة. فينتج عن ذلك مناطق سكنية (، بالإضافة إلى تكون نسيج عمراني Slums ليس مؤهلا أو ملائمة لسكن الإنسان، وهي المناطق الهامشية) غير متجانس، يتكون من مساكن غير مرخصة في مناطق محرومة من المرافق العامة والخدمات الأساسية، وهي (، كما أن انتشار البناء العشوائي على أطراف المدن، أو بالقرب من Informal مناطق الإسكان اللارسمي) الضواحي، أدى إلى عدم التواصل بين أجزاء المدينة، وصعوبة تزويدها بالخدمات، فشكلت عبئا على كاهل (Sprawl. الدولة، وهي مناطق الانتشار غير المنظم)

إن ظاهرة العشوائيات في الأراضي الفلسطينية بدأت منذ عهد الإنتداب البريطاني، وبدأت بالخروج من مركز التجمع السكاني إلى محيط البلدة القديمة، وذلك بسبب الحاجة للتوسع السكاني خارج أسوارها، وخروج عدد من

العائلات الأرستقراطية للسكن في اراض يملكونها حفاظا عليها ورعاية للمحاصيل الزراعية فيها، أو سعيا لتحقيق مصالح اجتماعية أو اقتصادية أو ثقافية. ومع تتالي أنظمة الحكم المختلفة ووجود العديد من المحددات لتوسع المدن الفلسطينية وتزايد الحاجة للسكن، ظهرت أنماط أخرى للعشوائيات في الأراضي الفلسطينية في المناطق الحضرية والريفية، وقد بدأت مشكلة المناطق العشوائية بالتفاقم في فترة الإحتلال الإسرائيلي منذ عام 1948 وحتى الوقت الإحتلال سلطات تمارسها التي العرقي والتطهير الديموغرافي الحاضر، بفعل سياسات التهجير القسري، والإحتلال الإسرائيلي، وفي هذا السياق، ظهرت المخيمات الفلسطينية كنمط من أنماط العشوائيات في الأراضي الفلسطينية. وقد تمثلت العشوائية في بلادنا بظهور العديد من المناطق السكنية غير المنظمة في المدن والقرى على حد سواء.

تأتي هذه الدراسة لتوضيح مفهوم هذه الظاهرة، وتحديد أنماطها وسمات كل من هذه الأنماط، والأسباب التي أدت إلى نشوئها، ومن ثم طرح العديد من الحلول والبدائل للحد من انتشارها، كونها واقعا أصبح مفروضا على بنية النسيج العمراني للبلدات الفلسطينية.

1-2 مشكلة الدراسة:

إن التغييرات التي حدثت على الأراضي الفلسطينية منذ مطلع القرن العشرين، خاصة بعد الإحتلال الإسرائيلي للبلاد منذ عام 1948، واستمراره عقودا طويلة، شكلت عوامل رئيسية أثرت على النمو العمراني للتجمعات السكانية الفلسطينية، وخلقت نمطا معينا لنشوء عشوائية البناء فيها، حيث يواجه الإمتداد العمراني والنمو العمراني الطبيعي في الأراضي الفلسطينية تحديات كبيرة تمثل واقعا لا بد من التعامل معه، وهي مبررات كافية لإجراء هذه الدراسة. و يمكن إيجاز هذه التحديات بما يلي:

- التزايد السكاني المتواصل في المدن الفلسطينية والحاجة إلى استيعاب هذه الزيادات السكانية في مساحات محدودة من الأرض، فمعدل النمو السكاني في الأراضي الفلسطينية قد بلغ في آخر إحصاء له 3.5% (وزارة الحكم المحلي، 2009) والذي يعتبر من أهم العوامل المؤدية إلى النمو العشوائي في التجمعات السكانية. ومع استمرار سياسات الإحتلال الإسرائيلي في الحد من توسع المدن والبلدات في الأراضي الفلسطينية، وتركز الزيادات السكانية في التجمعات العمرانية القائمة، وزيادة الكثافة السكانية فيها، نتجت عشوائية البناء وانتشرت في الأراضي الفلسطينية.

- وجود العديد من معيقات التخطيط التنموي على المستوى الوطني والإقليمي والمحلي، وتركز الخدمات في المدن الرئيسية، مما جعلها مدناً جاذبة للعديد من فئات المجتمع، فتركز الزيادات السكانية فيها دون تخطيط مسبق لاستيعابها، وتنتشأ العديد من المشاكل العشوائية البناء فيها.
- العجز الواضح في تطبيق الأنظمة والقوانين من قبل الهيئات المحلية، وضعف الرقابة والتفتيش من قبلها في حدودها التنظيمية، ومن قبل مديريات الحكم المحلي على الهيئات المحلية ذاتها. كما أن عدم التزام المجتمع المحلي بالأنظمة السارية وتفاقم مشكلة البناء المخالف، أدت إلى نشوء عشوائية البناء داخل الحدود التنظيمية للتجمعات السكنية وخارجها.
- الإمتداد العمراني على أطراف المدن الرئيسية بشكل غير منظم، والقضاء على مساحات من الأراضي الزراعية، مما يهدد قطاع الزراعة، والقضاء على التربة الخصبة.
- تفاقم المشاكل الاقتصادية والبيئية والصحية والاجتماعية للعديد من التجمعات السكانية المتمثلة بالمخيمات، والبلدات القديمة في المدن الرئيسية، وعدد من التجمعات العمرانية ذات الكثافات السكانية المرتفعة.
- تعدد الإستعمالات ضمن النسيج العمراني السكني بشكل غير قانوني، كظهور الصناعات والورش والمحاجر في مراكز التجمعات السكنية أو على أطرافها، مما أثر سلباً على ساكني التجمعات ذاتها ومحيطها.

1-3 أهداف الدراسة:

- تكمن أهمية الدراسة في الحاجة إلى إعطاء تعريف واضح للمناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية، حيث أن الدراسات محدودة في هذا المجال. تسعى هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية:
- دراسة ظاهرة المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية، وبيان أنماطها وسماتها، والعوامل التي أدت إلى نشأتها.
 - بيان حجم هذه الظاهرة، ومدى انتشارها في الأراضي الفلسطينية والآثار الناجمة عنها، حيث أن الدراسات محدودة في هذا المجال.
 - إلقاء الضوء على بعض المقترحات والحلول، ومخاطبة صناعات القرار وذوي الخبرة والإختصاص للحد من تفاقم هذه الظاهرة وانتشارها.

1-4 أسئلة الدراسة:

إن تحقيق أهداف الدراسة يتطلب الإجابة عن سؤال أساسي يتمثل بما يلي:

" ما هو مفهوم المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية، وما هي الأسباب التي أدت إلى نشوئها، وما مدى مطابقتها للمفهوم العالمي للمناطق العشوائية، وما مدى انتشارها؟ "

ولتحقيق أهداف الدراسة لابد من الإجابة عن الأسئلة الفرعية الآتية:

1. متى بدأ أول انتشار عشوائي في الأراضي الفلسطينية؟ وهل هناك أنماط لعشوائية البناء فيها؟
2. ما هي الآثار الناجمة عن المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية، على جميع المستويات الإقتصادية والبيئية والاجتماعية؟
3. ما هو دور الإحتلال الإسرائيلي في نشوء الظاهرة، وما هي أهم الممارسات التي أدت إليها؟
4. ما هو دور التخطيط والقوانين التنظيمية في نشوء هذه الظاهرة، وما هي الفجوات التي أدت إليها؟
5. كيف يمكن التغلب على الآثار السلبية الناجمة عن المناطق العشوائية، وما هي السبل العلمية والعملية لمواجهة هذه الظاهرة، ضمن الإمكانيات الإقتصادية والاجتماعية والسياسية والعقائدية الحالية؟

1-5 خطة الدراسة ومنهجيتها:

لتحقيق أهداف الدراسة والإجابة عن أسئلتها، تم الارتكاز على منهجية تستند إلى ثلاثة محاور أساسية:

- المحور الأول يتمثل بالإطار النظري من خلال الإطلاع على عدد من المقالات والموضوعات ذات العلاقة لتعريف المفاهيم العامة، وربطها بالنظريات، والقاء الضوء على إحصاءات ضرورية، وتناول عدد من الحالات الدراسية لإلقاء الضوء على مشكلة الخلفية النظرية لهذه الدراسة، وذلك من خلال إتباع المنهج التاريخي والوصفي.
- المحور الثاني يتمثل بالإطار المعلوماتي حول نشأة التجمعات الفلسطينية بشكل عام، ومن ثم تناول مفهوم العشوائية في الأراضي الفلسطينية بشكل خاص من حيث التعريف وبيان سماتها والآثار الناجمة عنها، من خلال الدراسات النظرية والمشاهدات العينية وإجراء المقابلات، وذلك باعتماد المنهج الوصفي.

المحور الثالث يتمثل بالإطار التحليلي والإستراتيجي، حيث تم تحليل وتقييم عدد من الحالات الدراسية في المدن الفلسطينية، والخروج بمجموعة من الاستنتاجات حول هذه الحالات. وقد تم استخدام عدد من أدوات البحث العلمي تمثلت بالمسح الميداني العيني، والمقابلات مع عدد من صناع القرار والهيئات المحلية.

1-6 منهجية تحليل الحالات الدراسية:

(في بحث الحالات الدراسية، ابتداءً بمراحل جمع المعلومة وتحليلها Yin,2003 تم إتباع منهج "روبرت ين") حيث يعتمد مبدأ هذا الباحث على اعتبار الحالة الدراسية المتناولة في أي بحث هي عبارة عن وعرضها. إستراتيجية تضم كافة الطرق المتعلقة باستخدام المنطق في التصميم، وآليات جمع المعلومات، ومن ثم اختيار سبل التحليل المناسبة لها. وبالتالي فإن الحالات الدراسية المتناولة في أي بحث هي ليست طريقة لجمع المعلومات فقط، بل هي إستراتيجية معقدة لإثبات مادة البحث.

هناك عدة أنماط لتحليل الحالات الدراسية، وفيما يلي سيتم استعراض هذه الأنماط، وبيان ما يلائم الحالات الدراسية المختارة في هذه الدراسة:

(1) مطابقة الأنماط: حيث يتم فيها مقارنة نمط الحالة الدراسية التي يتم البحث فيها، مع أنماط أخرى تم تجربتها، وبالتالي يتم فيها الخروج بعدد من التنبؤات ناتجة عن الحالات الدراسية.

(2) بناء التفسيرات: وفيها يتم وضع عدة تفسيرات لتوضيح أسباب ظهور الحالة الدراسية، والعوامل المؤثرة بها. ومن ثم التمكن من الخروج بتوصيات وبناء تنمة للنظريات القائمة.

(3) التسلسل الزمني: وفيها يتم الاعتماد على التسلسل الزمني في تحليل الحالة الدراسية، ومقارنتها بالتجارب التي أجريت من قبل، ويستخدم عادة في الحالات التي يتم فيها الاختبارات الدوائية والتجارب العملية.

(4) النموذج المنطقي: وفيه يتم الاعتماد على تحليل النتائج بالاعتماد على المسببات لكل نتيجة تم الحصول عليها في الحالة الدراسية، حيث يتم فيها بناء سلسلة معقدة من الأحداث على مر الزمن، وفيها يتم ترتيب الأحداث بشكل متسلسل بعرض الحدث والمسبب له، ومن ثم الحدث الذي يليه وهكذا.

5) تحليل الحالات المترابطة: تستخدم هذه الطريقة في التحليل في الحالات الدراسية المتعددة، حيث تستخدم النماذج السابقة لتحليل حالة دراسية واحدة، وفي هذا النمط من التحليل يتم مقارنة النتائج التي تم التوصل لها في كل حالة على حدة، ومن ثم التوصل للنتائج النهائية من جميع الحالات الدراسية التي تم تحليلها.

ستستخدم هذه الدراسة نمطي التحليل المتمثلين بالنموذج المنطقي ونموذج تحليل الحالات المترابطة، وفيها سيتم تحليل النتائج التي أدت إلى حدوث العشوائية في الأراضي الفلسطينية اعتمادا على بناء سلسلة من الأحداث على مر الزمن، ومن ثم مقارنة الحالات الدراسية بالفرضيات المتعلقة بالمناطق العشوائية من حيث تعريفها وسبب نشأتها وأهم المظاهر التي تتصف بها، والخروج بتوصيات في هذا المجال.

ولكتابة الحالات الدراسية هناك عدة طرق لعرض الحالات الدراسية يمكن إجمالها بما يلي:

1) عرض الحالة الدراسية بشكل تقليدي: تستخدم طريقة السرد لوصف الحالة الدراسية ويتم تدعيمها بالجدول والأشكال والصور، وربطها مع الأدلة التي تم التوصل لها عندما تقارن بالنظريات السابقة.

2) عرض الحالات الدراسية المتعددة بشكل تقليدي: وتستخدم في حال تعدد الحالات الدراسية، وفيها يتم استخدام السرد أيضا والاستعانة بالجدول والأشكال والصور، إلا أن كل حالة دراسية يتم دراستها وتحليلها على حدة، ومن ثم عرض النتائج والتحليل في فصل واحد يلي عرض كل من الحالتين الدراسيتين.

3) عرض الحالة الدراسية الواحدة والمتعددة دون الاعتماد على العرض التقليدي: وفيها لا يتم استخدام السرد في عرض الحالة الدراسية، بل أن تقديم كل حالة دراسية يتم بناءا على طرح مجموعة من الأسئلة والإجابة عنها، وفيها يتم عرض الحقائق كما هي بشكل مباشر ومتسلسل.

4) عرض الحالات الدراسية المتعددة: يتم إتباع هذه الطريقة في الحالات الدراسية المتعددة فقط، وفيها لا يتم شرح الحالات الدراسية في فصول، بل تعرض القضايا المطروحة في الحالات الدراسية بشكل متصل ويتم تحليلها بشكل متزامن، حيث يستخدم المنهج الوصفي أو البرهنة بالتجارب على صحة الأدلة التي تم التوصل لها من خلال الحالات الدراسية.

وفي هذه الدراسة سيتم إتباع نمط العرض الثاني، فسيتم عرض الحالات الدراسية المتعددة بشكل تقليدي، باستخدام السرد والاستعانة بالجدول والأشكال والصور، إلا أن كل حالة دراسية يتم دراستها على حدة، ومن ثم عرض النتائج والتحليل في فصل واحد يلي عرض كل من الحالتين الدراسيتين.

1-7 مصادر المعلومات:

- تعتمد المعلومات الواردة في هذه الدراسة على ما يلي:
- المراجع المكتبية ذات العلاقة بموضوع الدراسة: وتشمل المراجع والكتب والموسوعات العلمية ذات العلاقة، والتي تناولت مفهوم المناطق العشوائية على المستوى العالمي، إضافة إلى مواقع الإنترنت للمجلات العلمية المحكمة، وعدد من رسائل الماجستير المرتبطة بقضايا التخطيط والامتداد العمراني وقضايا الإسكان في فلسطين.
 - المصادر الرسمية: وتشمل النشرات والإحصاءات والتقارير الصادرة عن المؤسسات والوزارات الحكومية ذات العلاقة بموضوع الدراسة: مثل الحكم المحلي ووزارة التخطيط ومركز التخطيط الإقليمي والحضري، وكذلك الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
 - المصادر الشخصية: وتشمل المقابلات مع عدد من صناع القرار في الوزارات والمؤسسات الحكومية، وعدد من البلديات، وعدد من الشخصيات ذات الخبرة في هذا المجال، إضافة إلى الزيارات الميدانية والمشاهدات العينية.

1-8 محتويات الدراسة:

تم تناول موضوع الدراسة في ستة فصول رئيسية، حيث اشتمل الفصل الأول على مقدمة الدراسة والتطرق إلى استعراض مبررات نشوء المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية، والأهداف المرجو تحقيقها، وكذلك تم عرض المنهجية التي تم إتباعها لتحقيق هذه الأهداف، ومصادر المعلومات.

أما الفصل الثاني فتضمن الإطار النظري للدراسة من خلال استعراض أنماط المناطق العشوائية في العالم، واستعراض عدد من النظريات التي تعلق أسباب نشأتها، وبيان أهم النتائج لانتشار هذه الظاهرة الكونية وتفاقمها، ومن ثم تناول عدد من الحالات الدراسية لمناطق عشوائية تم فيها تحسين نوع الحياة لسكانها والحد من الآثار السلبية الناجمة عن النمو العشوائي.

وفي الفصل الثالث تم استعراض خلفية عامة ولمحة تاريخية لنشأة التجمعات السكنية في الأراضي الفلسطينية، وإلقاء الضوء على المراحل التي نشأ فيها التخطيط والقوانين التنظيمية في فلسطين، وذكر أهم العوامل المؤثرة على الإمتداد العمراني للمدن الرئيسية وعلاقتها بنشوء العشوائية فيها.

وناقش الفصل الرابع مفهوم المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية وتحديد أنماط لها، وسمات كل منها والأسباب التي أدت إلى نشوئها، وحجم هذه الظاهرة، وبيان أثر الإحتلال الإسرائيلي والقوانين التنظيمية في نشوئها.

وطرح الفصل الخامس الحالات الدراسية التي اشتملت عليها الدراسة، حيث تم فيه بيان مبررات اختيار كل حالة دراسية، وبيان أسباب نشأتها وسماتها، ومن ثم مقارنتها بالمفهوم العالمي لنشأة العشوائيات في العالم والنظريات التي أدت إلى نشوئها، ومن ثم عرض الإستنتاجات الأولية في كل حالة دراسية.

وختاماً، اشتمل الفصل السادس على أهم النتائج التي تم التوصل لها من خلال الدراسة بشكل عام، ومن الحالات الدراسية بشكل خاص، واقتراح عدد من التوصيات للحد من انتشار هذه الظاهرة في الأراضي الفلسطينية، وضرورة إيجاد الحلول المناسبة لها قبل تفاقمها.

1-9 مسرد المصطلحات:

أكثر أو مستقل مدخل أو باب وله واحدة، أسرة لسكن معد مبنى من جزء أو مبنى السكنية): هو المسكن (الوحدة¹ أخرى سكنية وحدة في المرور دون العام أو الممر الطريق إلى يؤدي مدخل من

منطقة سكنية: هو نوع من استخدام الأراضي التي يكون فيها الاستخدام السائد هو السكن.²

الأحياء السكنية: وهي المناطق السكنية المخصصة للاستخدامات السكنية في المقام الأول، بالإضافة إلى وجود بعض الاستخدامات التجارية ضمن النسيج السكني أو على أطرافه، وقد يشتمل الحي السكني على مختلف أنماط البنية السكنية، من حيث اشتمالها على مساكن لأسرة واحدة، أو مبان متعددة الطوابق لعدد من الأسر، وكلما

¹ الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

² "http://dictionary.reference.com/browse/residential%20area"

ازدادت الكثافة السكنية فيها ازدادت نسبة وجود الاستخدامات التجارية ومباني المكاتب، وازداد اتساع الطرق

فيها.³

الأحياء الفقيرة الهامشية: وهي منطقة مكتظة بالسكان في المناطق الحضرية التي يتسم فيها السكن بكونه غير

لائق ويتسم بالبؤس، وكثيرا ما تستخدم في صيغة الجمع.⁴

مناطق السكن اللاسيمي: وهي المناطق السكنية غير المنظمة والتي يسكنها الفقراء وذوي الدخل المتدني، ويظهر

فيها النقص الواضح في السمات الأساسية للمسكن من مواصفات معيشية ملائمة، أو توفر الخدمات اللازمة للحياة

من مياه وصرف صحي وكهرباء.⁵

الانتشار غير المنظم للمدن: ويقصد به انتشار البناء دون الاعتماد على فكر تخطيطي واضح للتوسع في المدينة،

حيث يلجأ الأفراد للاستقرار على أطراف المدينة أو بالقرب من الضواحي، مع خلق مساحات فارغة في محيط

المدينة، مما يؤدي إلى الانتشار غير المتواصل للمدينة والمتعارض مع أوجه التوسع العمراني المتوقع للمدينة،

وبذلك تتميز هذه المناطق بانتشار شبكة الشوارع على مساحات واسعة والكلفة المرتفعة اللازمة لإمداد ساكني هذه

المناطق بالخدمات والبنية التحتية.⁶

عن النظر بغض المحافظات مراكز وجميع أكثر، أو نسمة 10,000 سكانه عدد يبلغ تجمع كل الحضر: هو

أربعة فيها يتوفر أن شريطة نسمة 9,999-4,000 بين ما سكانها عدد يبلغ التي التجمعات حجمها، وجميع

بدوام صحي ومركز بريد ومكتب عامة مياه وشبكة عامة كهرباء شبكة الأقل: على التالية العناصر من عناصر

العامة.¹ الثانوية شهادة تمنح ثانوية ومدرسة الأسبوع طيلة أيام لطبيب كامل

_ 9.999 4,000 بين ما سكانه عدد يبلغ تجمع وكل نسمة، 4,000 عن سكانه عدد يقل تجمع كل وهو الريف:

¹ أعلاه المذكورة الخدمات من عناصر أربعة فيه تتوفر أن نسمة دون

¹ الدولية الغوث وكالة قبل من ويدار مخيم، اسم عليها يطلق التي التجمعات كافة وهو المخيم:

³ <http://www.greatstreets-stl.org/content/view/237/243>

⁴ <http://www.thefreedictionary.com/slums>

⁵ الجهاز المركزي المصري للتعبة العامة والإحصاء

⁶ www.freedictionary.com

القوانين التنظيمية: وتشمل كل من نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية، نظام مؤقت رقم (30) لسنة 1996م،

وقانون تنظيم المدن والقرى والأبنية، قانون مؤقت رقم(79) لسنة 1966م.⁷

منطقة التنظيم: وهي أية منطقة إعمار أعلنت وصدقت أو تعلن وتصدق كمنطقة تنظيم من مجلس التنظيم الأعلى

في وزارة الحكم المحلي، بموجب أحكام القانون المعمول به.⁷

المبنى المرخص: وهو المبنى الذي بني على أساس رخصة صادرة من الجهة التنظيمية الرسمية المانحة لها.⁷

الاستعمال المخالف (بالنسبة لأي أرض أو بناء): وهو استعمال تلك الأرض أو ذلك البناء لغاية غير الغاية التي

رخص الاستعمال لها بالاستناد إلى أي مخطط، أو مقرر أو أي نظام أو أمر أو إشعار وضع أو اعتبر أنه وضع

موضع التنفيذ بموجب القانون المعمول به.⁷

الارتداد القانوني: وهي الفسحة القانونية التي تفصل بين البناية وحد قطعة الأرض القائمة عليها البناية أو التي

سنتقام عليها البناية أو خط الطريق الملاصق لقطعة الأرض، والتي تعتمد على صفة الاستخدام التنظيمي للقطعة

بناء على القانون التنظيمي المعمول به.⁷

⁷ قانون مؤقت رقم(79) لسنة 1966م.

الفصل الثاني: مفهوم المناطق العشوائية وأسباب نشأتها

2-1 تمهيد:

المسكن ليس هو فراغ للمأوى أو عدة حوائط تحيط بالإنسان لحمايته من الطبيعة، بل أن المسكن يؤثر ويتأثر بها، بالتغيرات التي تطرأ على حياة الإنسان سواء طبيعية أو بيئية أو اقتصادية أو اجتماعية أو سياسية وعليه فإن المسكن يعتبر جزءاً لا يتجزأ من حضارة مجتمع ما، وأن ازدهار هذه الحضارة ينعكس بصورة خاصة على جودة المسكن، وبالتالي على الإنسان الذي يعيش داخله.

كما أن الحفاظ على حق الفرد في المسكن، والحفاظ على جودة المسكن الذي يقطنه، من شأنه أن يؤمن العلاقات العائلية والصلات الاجتماعية على أكمل وجه، حيث تبنى بين جدرانه شخصية ساكنيه، ويعتبر واحة انتماء لهم، فيؤمن الاستقرار النفسي والمناخات الملائمة للتواصل مع الذات ومع الآخرين على أساس الانتماء والصدقة.

وبما أن ظاهرة التحضر تحدث نتيجة التغير السكاني، سواء نتيجة زيادة طبيعية أو الهجرة الداخلية، فإنها، أي التحضر، ظاهرة تعبر عن حركة الإنسان من بيئة إلى أخرى لتحسين مستوى معيشته أو للبحث عن بيئة أفضل، ونتيجة لحركة الإنسان هذه، غالباً ما يحدث تغيرات في البيئتين القديمة والجديدة معاً، فهو يهجر البيئة القديمة ليحضر وينمي البيئة الجديدة التي يتطلع إليها، وبالتالي ينقل الإنسان معه ثقافته وعاداته وتقاليده وعقيدته ويفرض أسلوبه وسلوكه ومنهجه في الحياة على البيئة الجديدة (سليمان، 1996).

وفي خضم تسارع حركات التحضر في المدن ومحيطها، والتزايد السريع في النمو السكاني مع محدودية النمو الاقتصادي لفئة من السكان، يظهر البناء العشوائي بسبب قيام شريحة من المجتمع بأخذ المبادرة لحل مشكلاتها الإسكانية بمفردها، والسعي لسد حاجات الطلب المتزايدة على السكن، خارج نطاق السلطة الرسمية وبعيدا عن نفوذها أو تدخلها، ويكون ذلك عادة رداً على ارتفاع معدل الزيادة السكانية الطبيعي، وارتفاع معدلات الهجرة لمنطقة معينة، أو بسبب حدث مفاجئ كالحروب مما دفع السكان للاستقرار في هذه المنطقة، أو تلك.

كما أن هناك أنماطاً مختلفة من السكن العشوائي يعود كل منها إلى أسباب نشأتها، كعلاقتها بالتخطيط أو القوانين التنظيمية في المنطقة، أو انخفاض معدلات المعيشة وتفشي الفقر في المجتمعات التي انتشرت بها. وبما

أن ظاهرة السكن العشوائي أدت إلى ظهور العديد من المشاكل البيئية والاجتماعية والاقتصادية والمعمارية، وأن هذه المشكلة تفاقمت في العديد من دول العالم، فإن ظاهرة المناطق العشوائية من الظواهر التي لا بد من دراستها ولا يمكن تجاهلها (أبو عبيد، 2007).

يتناول هذا الفصل من الدراسة، تعريف مفهوم المناطق العشوائية وتصنيفها إلى عدة أنماط بناء على اختلاف مظاهرها في دول العالم، وبيان أهم أسباب ظهورها في كل منطقة والآثار الناجمة عنها، إضافة إلى ذكر المعايير التي يتم بها تقييم المناطق العشوائية، وعلاقتها بتوسع المدن، بالإضافة إلى شرح عدد من النظريات المتعلقة بنشوء التجمعات السكانية، وتناول عدد من التجارب العالمية التي واجهت انتشار المناطق العشوائية واقترح حلول وتوصيات للتخفيف من الآثار السلبية الناجمة عنها والسعي إلى تحسين نوع الحياة لسكانها.

2-2 أنماط المناطق العشوائية:

عقدت العديد من المؤتمرات العالمية لمناقشة القضايا المتعلقة بالمناطق العشوائية، وتم الإشارة إلى تعريفات مختلفة لها، حيث ارتبطت بشكل وثيق بالمنطقة التي تم انتشار العشوائية فيها، وبالسبب التي أدت إلى نشوئها، واختلفت في الآثار الناجمة عنها، وتقييم سلبيات هذه الآثار على البيئة المحيطة بها، كما أن العديد من المصادر أوردت تعريفات مختلفة للمناطق العشوائية والسكن العشوائي حيث تم تصنيفها إلى ثلاثة مفاهيم أساسية ، والانتشار غير المنظم للمدن (Informal)، والإسكان غير الرسمي Slums هي: الأحياء الفقيرة الهامشية) (Sprawl).

وفيما يلي سيتم مناقشة المفاهيم المختلفة للعشوائية وبيان أهم سماتها، والأسباب التي أدت لها، وبيان مظاهر العشوائية التي انتشرت في العالم العربي ومقارنتها بالمفاهيم العالمية للعشوائية.

2-2-4 الأحياء الفقيرة الهامشية (Slums):

تعتبر المناطق العشوائية في العديد من دول العالم جزءاً لا يتجزأ من الأحياء الفقيرة، حيث أشار تقرير UN-Habitat، المونل العالمي للأمم المتحدة في العام (2003) بعنوان "التحديات في المناطق العشوائية"

(، إلى اعتبار المناطق العشوائية مصطلحا مرادفا للمناطق "الهامشية أو المتخلفة"، والتي يسكنها الفقراء، (2003)، إضافة إلى Slums وهي تعتبر مصطلحا بديلا لكل من مدن الكرتون ومدن الصفيح والأحياء الفقيرة الهامشية) على أنها مجموعة أفراد يعيشون تحت سقف واحد في منطقة حضرية "تعريف "الأسرة القاطنة في العشوائيات مما يلي: إسكان دائم، ومساحة كافية للمعيشة، والحصول على مياه محسنة، والحصول ويفتقرون إلى واحد أو أكثر مرافق صرف صحي وعلى حيازة مأمونة. على

وبما أن الفئة التي تحيا في هذه التجمعات هم الفقراء الذين يعانون من تردي الوضع المادي لهم بشكل كبير، فإنهم يستقرون عادة في أراض غير صالحة للسكن، تكون عبارة عن أراض سامة أو استخدمت كمكبات للمخلفات السامة للمصانع، أو أراضي مستنقعات، أو أراضي هشّة قابلة للدمار، أو أي أرض غير مقبولة للسكن من أي فئة أخرى (شكل 1-2).



(ب) السكن الهامشي في كلكتا.
" Volunteer Ramblings المصدر: مجلة بعنوان "
4-9-2008 عدد
<http://volunteerthoughts.blogspot.com/2005/08/slums-un-habitat-report.html>

(أ) السكن الهامشي في مومباي.
" Infochange India urban المصدر: مقال بعنوان "
news and analysis of social justice
and development issues in India " عدد "
October 2003 .
nimis540.files.wordpress.com/2009/01/dharavi

شكل رقم 1-2: الأحياء الهامشية الفقيرة في الهند.

وقد أوردت الباحثة غادة ربحان في كتاب بعنوان "عمليات الارتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات، مع ذكر خاص لمنطقة المنيرة الغربية_ محافظة الجيزة" (2008) عددا من تعريفات المناطق المتدهورة حيث عرفها زيد راجح بأنها "المناطق العشوائية التي تمثل قيام شريحة من المجتمع بأخذ المبادرة وحل

مشاكلها الإسكانية بمفردها خارج السلطة الرسمية وبعيدا عن نفوذها وتدخلها، ويتم ذلك بإمكانياتها المادية والثقافية المحدودة"، وعرفها أيضا علي صبري ياسين على أنها "الأحياء القديمة التي تحتاج لعمليات الارتقاء والتحسين العمراني والاجتماعي والاقتصادي، بالإضافة إلى المناطق السكنية التي لا تعتبر أحياء سكنية شعبية قديمة، وإنما نشأت عشوائيا حول المدن أو بجوار بعض الأنشطة الاقتصادية والصناعية الكبرى، ويسكن هذه الأحياء الأفراد ذوي الدخل المنخفض، في ظل مستوى وظروف معيشية سيئة".

Squatting وقد وصف الكاتب أحمد سليمان (1996) هذا النوع من الإسكان بإسكان واضعي اليد "

" الذي يقع غالبا داخل الحدود الإدارية للمدينة أو في المناطق الواقعة بين الحدود الإدارية Housing Areas للمدن المتجاورة، وفي مناطق غير معلومة المصدر وأساس الملكية، وغالبا ما تكون ملكية الأرض عامة وليست خاصة، وتتناثر تلك المناطق عند نقاط التماس للتقسيم الإدارية للمدن والمحافظات، حيث يكثر الخلاف والجدل الحكومي بين المدن وبعضها والأقاليم وبعضها حول الحدود الإدارية، من حيث من له حق الإدارة ومن له حق الملكية، وقد يستمر هذا الجدل إلى سنوات عديدة قد تصل إلى عشرين سنة، وفي خلال سنوات الخلاف هذه بين الأجهزة الحكومية، يتم غزو تلك الأراضي بواسطة الطبقات ذات الدخل المحدود الباحثة عن مسكن قريب ملاصق للمناطق الحضرية.

هذا النوع من الإسكان ليست له صفة شرعية في تملك الأرض، ولا يوجد له تصاريح بناء على تلك الأراضي، والغالبية العظمى من القاطنين قادمون من المناطق الريفية المتاخمة للمدن، ويتعرفون على تلك المناطق عن طريق أصدقائهم أو أقاربهم، الذين يستقبلونهم في بداية وصولهم إلى المناطق الحضرية بحيث يتم توفير مأوى بأقل تكلفة ممكنة بتلك المناطق، سواء توفير قطعة أرض لإقامة مبنى عليها، أو توفير مأوى بأجر رمزي، حتى يستطيع القادم الحصول على قطعة أرض وبناء مسكنه عليها في المستقبل القريب.

لا تعمل الغالبية العظمى من القاطنين بمناطق إسكان واضعي اليد، في القطاع الحكومي أو أجهزة الدولة، ولكنها تعمل كعمال مياومة في الحرف المختلفة، أو بالأعمال التجارية الحرة، أو بالمناطق الصناعية المتاخمة لمنطقتهم، أو في ورش صغيرة، أو بائعين متجولين، حيث تمثل نسبة كبيرة منهم المصدر الأساسي للقطاع الاقتصادي الهامشي. وترتفع نسبة الأمية بين القاطنين، وقد تصل إلى 80% من عدد السكان، بسبب عدم توافر الخدمات التعليمية بالمناطق الريفية التي نزح منها القاطنون (سليمان، 1996).

ومن هنا يمكن القول بأن العديد من التعريفات اتفقت في معظمها على أن المناطق السكنية المتدهورة هي " المناطق غير الصالحة أو غير الملائمة لسكن الإنسان"، وهي تتصف بالصفات التالية (ريحان، 2008):

■ **سمات عمرانية:** المستوى العام لغالبية المساكن رديء والبناء مخالف لقوانين البناء والإشترطات البنائية وباستخدام مواد مؤقتة، وعدم توفر شبكات المرافق والبنية الأساسية وكثرة أعطالها خاصة من حيث مياه الشرب والصرف الصحي والكهرباء، وعدم وجود الخدمات الأساسية أو وجودها مع عدم كفايتها من حيث الكم والتوزيع مثل خدمات تعليمية وصحية وإدارية وتجارية، وغالبا ما تكون الشوارع والطرق في هذه المناطق ضيقة وكثيرة التعاريج وبالتالي تزدحم المنطقة بالمباني وبكثافة مرتفعة، وتعتبر عمليات الطوارئ (حريق، إسعاف، شرطة) من الأمور الصعبة بسبب ضيق الشوارع وتعرجها بحيث لا تسمح بدخول السيارات في حالات الطوارئ.

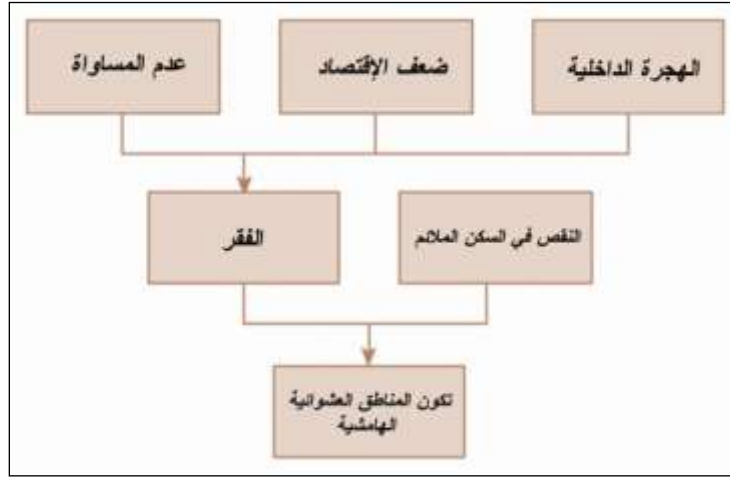
■ **سمات بيئية:** تفتقر هذه المناطق إلى المساحات الخضراء والتي تعمل كمتنفس للسكان مما يجعل الشارع الضيق هو المتنفس الوحيد لهم، وعدم وجود نظام لجمع القمامة ونظافة الشوارع ويكون البديل هو تجميع القمامة وحرقتها من قبل الأهالي مما ينتج عنه أضرار بيئية، إضافة إلى التلوث البصري من حيث التفاوت في الارتفاعات والتشكيلات غير المتناسقة في الحجم وشكل الواجهات والتشطيبات، وتداخل الأنشطة التجارية والصناعية مع المناطق السكنية، فتحتل الورش الحرفية والصناعات والمحال التجارية الأدوار السفلية ويعلوها إسكان رديء.

■ **سمات اجتماعية/اقتصادية:** أن نسبة كبيرة من سكان المناطق المتدهورة من ذوي الدخل المنخفض، ووضوح ظاهرة التكدس في السكن حيث تقيم أكثر من أسرة داخل وحدة سكنية واحدة، بالإضافة إلى انخفاض المستوى الصحي والتعليمي وانتشار الأوبئة، وارتفاع نسبة المشاكل الاجتماعية وزيادة نسبة الجريمة والمشاكل الأسرية، كما أن غالبية المساكن غير متصلة بالمرافق الأساسية وغير ملائمة صحيا أو اجتماعيا، وفقدان الخصوصية لكثير من المساكن والسكان بفعل الارتفاعات العالية المطلة على شوارع ضيقة الأمر الذي يساعد على تنشئة الأطفال تنشئة اجتماعية غير سليمة.

■ **سمات إدارية وتنظيمية:** التأثير المحدود للهيكل الإداري المحلي وسلبات آليات التنمية العمرانية، والتفاوت بين الضوابط القانونية وقدرة الأجهزة المحلية على تنفيذها، وغياب توزيع الأدوار وتحديد المسؤوليات

واختصاصات الكوادر والجهات المختصة، بالإضافة إلى القصور في العديد من التشريعات والأطر والتنظيمات الإدارية المنظمة لعمليات التجديد على سبيل المثال لا الحصر.

وقد أشار تقرير المونل للأمم المتحدة أن الأسباب الرئيسية التي أدت إلى تكوين المناطق العشوائية هي الهجرة الداخلية، والعجز الإقتصادي، وعدم المساواة في مستوى الدخل. وقد أدت هذه الأسباب الثلاثة إلى معاناة السكان من الفقر المدقع. وفي ظل عدم قدرة الحكومات على تلبية الحاجة المتزايدة على السكن تكونت المناطق العشوائية (شكل 2-2).



شكل رقم 2-2: العوامل الرئيسية المكونة للمناطق العشوائية الهامشية في العالم. The Challenge of Slums, Global Report on Human Settlements, 2003) "page 17. (المصدر: ترجمة الباحث، نقلا عن "

ظهرت المناطق العشوائية المتدهورة إما داخل النطاق العمراني، أو في المناطق المحيطة به بناء على سبب ظهورها، حيث تصنف إلى (ريحان، 2008):

1) مناطق داخل النطاق العمراني.

تضم المناطق العشوائية الواقعة داخل الكتلة العمرانية للمدن، ويظهر التدهور بهذه المناطق إما بسبب هجرة السكان الأصليين وترك المباني بدون إشراف مما يؤدي إلى قدمها وعجزها عن مواجهة الاحتياجات المتزايدة، أو أن مباني المنطقة وطرقاتها نشأت أصلا بشكل متردي لوجودها في منطقة غير مرغوبة بالمدينة لسوء حالتها أو بعدها عن المواصلات، أو أنها كانت حكرا أو مملوكة للغير فلم تجذب سوى الفئات التي تريد أن تبني مباني مؤقتة وبذلك نشأت متخلفة من الأصل.

(2) مناطق تحيط بالنطاق العمراني.

وهي تقع عادة على أطراف المدينة ويرجع ظهورها بسبب هجرة العمالة من الريف إلى المدن بحثا عن عمل وعدم توفر أماكن لإقامتهم مما يدفعهم لوضع يدهم على بعض الأماكن البعيدة عن العمران للإقامة عليها، أو انتشار الصناعة خارج النطاق العمراني وعدم توفر المساكن المناسبة للعمال مما يؤدي إلى سكنهم في بعض المباني التي أنشئت بجوار هذه المصانع أو في العشش المنشرة في المناطق الصناعية (شكل 2-3).



(أ) مناطق هامشية نشأت داخل النطاق العمراني لمدينة هونغ كونغ، الصين.
(ب) مناطق هامشية نشأت في محيط النطاق العمراني لمدينة بيونس آيرس، الأرجنتين.

شكل رقم 2-3: نشوء المناطق العشوائية داخل النطاق العمراني، أو في محيطه.

2009-7-14 المصدر: lebbeuswoods.files.wordpress.com/2008/01/slum تمت الزيارة بتاريخ

(أن الفقر في العالم يزحف إلى (UN-Habitat,2003) وقد ذكر الأمين العام للأمم المتحدة "كوفي عنان" المدن الحضرية في عملية تسمى تحضر الفقر، وهذا الفقر لم يتم مواجهته من قبل على المستوى المحلي أو الوطني أو العالمي، حيث أن ساكني المناطق الفقيرة يتزايدون بنسبة مرتفعة، ويتعاظم في دول العالم النامية، بنسبه أكبر من غيرها، وقد تم نشر عدد من الحقائق المتعلقة بالمناطق العشوائية في تقرير المونل للعام 2003، يمكن تلخيصها بما يلي:

- إن عدد سكان المناطق العشوائية يصل إلى بليون شخص، أي أن مايقارب 32% من سكان المناطق الحضرية، وهذا يعني أن واحدا من كل ستة أشخاص يعيشون في مناطق فقيرة (أنظر الجدول 2-1).
- إن عدد سكان المناطق العشوائية وصل إلى 924 مليون شخص، في العام 2001، وقد شكل ما نسبته 31.6% من سكان الدول النامية.

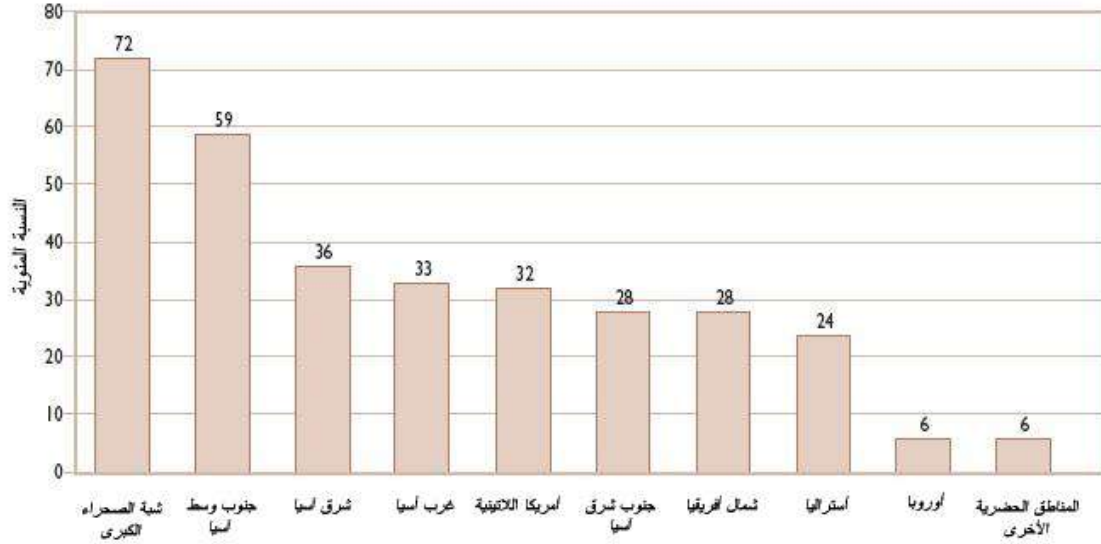
- تفاقم مشكلة المناطق العشوائية بشكل مستمر، حيث يتوقع أن تتضاعف نسبة ساكني المناطق العشوائية لتصل إلى 2 بليون شخص في الثلاثين عاما القادمة، دون وجود أي ردود فعل حقيقية لمواجهة هذه المشكلة.
- بحلول العام 2025 فإن 3.5 بليون شخصا أو مايزيد، من سكان المناطق الفقيرة هم جزء من المناطق الحضرية، والذين يبلغون 6 بليون شخصا في العالم.

جدول رقم 2-1: أعداد ساكني المناطق العشوائية الهامشية نسبة إلى أعداد السكان في المناطق الحضرية في العالم.

| إسم المنطقة | عدد السكان الكلي (مليون) | سكان المناطق الحضرية | | عدد سكان المناطق العشوائية الهامشية | |
|---------------------------|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------------------|----------|
| | | نسبة عدد السكان الكلي % | مليون نسمة | نسبة عدد سكان المناطق الحضرية % | ألف نسمة |
| العالم | 6134 | 47.7 | 2923 | 31.6 | 923.986 |
| الدول المتقدمة | 1194 | 75.5 | 902 | 6.0 | 54.068 |
| أوروبا | 726 | 73.6 | 534 | 6.2 | 33.062 |
| أخرى | 467 | 78.6 | 367 | 5.7 | 21.006 |
| الدول النامية | 4940 | 40.9 | 2022 | 43.0 | 869.918 |
| شمال إفريقيا | 146 | 52.0 | 76 | 28.2 | 21.355 |
| شبه الصحراء الكبرى | 667 | 34.6 | 231 | 71.9 | 166.208 |
| أمريكا اللاتينية | 527 | 75.8 | 399 | 31.9 | 127.567 |
| شرق آسيا | 1364 | 39.1 | 533 | 36.4 | 199.824 |
| جنوب وسط آسيا | 1507 | 30.0 | 452 | 58.8 | 262.354 |
| جنوب شرق آسيا | 530 | 38.3 | 203 | 28.0 | 56.781 |
| غرب آسيا | 192 | 64.9 | 125 | 33.1 | 41.331 |
| أستراليا | 8 | 26.7 | 2 | 24.1 | 499 |
| المناطق الأقل تطورا | 685 | 26.2 | 179 | 78.2 | 140.114 |
| الدول النامية المغلقة | 275 | 30.4 | 84 | 56.5 | 47.308 |
| المناطق المتطورة المنعزلة | 52 | 57.9 | 30 | 24.4 | 7.321 |

The Challenge of Slums, Global Report on Human Settlements, 2003) "page 14 (المصدر: الباحث

- نسبة سكان المناطق الفقيرة في دول العالم النامية تصل إلى 43% من سكان الدولة، مقارنة بدول العالم المتطورة حيث تصل النسبة إلى 6% فقط من السكان.
- نسبة سكان المناطق الفقيرة في إفريقيا هي الأعلى حيث تصل إلى 71.9% في الصحراء الكبرى، وتقل النسبة في أوروبا لتصل إلى 6.2% من سكان الحضر يعيشون في أحياء فقيرة، بينما تتفاوت نسبها في العالم كما يظهر في الشكل التالي:



شكل رقم 2-4 : نسبة توزيع سكان المناطق العشوائية الهامشية في العالم.
 "The Challenge of Slums, Global Report on Human Settlements, 2003" page 15). (المصدر: ترجمة الباحث، نقلًا عن

5-2-2 الإسكان غير الرسمي:

إن ظاهرة السكن غير الرسمي جزء لا يتجزأ من ظاهرة السكن العشوائي، فهي ظاهرة نمو الإسكان الشعبي الحر. وقد أوضح الدكتور عبد الباقي إبراهيم في مقالة له بعنوان " كيف يقوم السكان باستكمال مسكنه بنفسه" (1980) أن الإسكان العشوائي غير الرسمي نشأ بارادة كاملة للشعب، وطبقاً لأنماط محددة ومتكررة (أو عروض شوارعها أو أبعاد قطع الأراضي بها، linear ولا تتغير تقريباً، سواء بالنسبة لتخطيطها الخطي) أو غير الرسمي، لكونه إسكاناً بدون ترخيص (Informal واسم عمل في وصفه التعبير) (ويكيبيديا، 12/01/2007، 2008).

ويمثل الإسكان غير الرسمي المباني التي يقوم بتشييدها القطاع الخاص من مواد دائمة وليست هشة، سواء على أرضه أو على أراضي الدولة دون شرعية قانونية، وتقام بدون تخطيط أو ترخيص، حيث يتكون من مبان غير مستوفاة للاشتراطات الصحية والهندسية من تهوية وإضاءة وتشميس، لا تطابق قوانين المباني والإسكان من حيث الارتفاعات والأفنية وتوفير المرافق، وتقام على أرض غير مقسمة تقسيماً يطابق قانون تقسيم الأراضي (شكل 2-5)، وانتشرت على أطراف المدن في بادئ الأمر ثم تسربت تدريجياً إلى ضواحيها ثم إلى داخلها (علام وآخرون، 1997).



شكل رقم 2-5: صورة جوية لأحد الأحياء العشوائية في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية. المصدر: مقالة بعنوان "السعودية تشرع في معالجة أعقد عقبات تطوير المدن- المناطق العشوائية" جريدة الشرق الأوسط، عدد 10910.

<http://www.aawsat.com/details.asp?section=43&article=490222&issueno=10910>,
accessed at 12-7-2009.

وقد أشار الكاتب أحمد سليمان (سليمان، 1996) إلى أن الإسكان غير الرسمي يقع بأطراف وخارج الحدود الإدارية للمدينة، ويغزو المناطق الزراعية المتاخمة للمدن، وهو غالباً ينشأ نتيجة لتقسيم الأراضي الزراعية بطريقة غير قانونية وغير معتمدة من الجهات المسؤولة بالأجهزة الحكومية.

يتميز هذا النوع من الإسكان بأن له صفة الشرعية القانونية من حيث ملكية الأراضي، ولكن يفتقد التراخيص الرسمية اللازمة للبناء، حيث أنه طبقاً للقانون لا يصرح بالبناء في الأراضي الزراعية إلا على الأراضي الداخلة في نطاق الحيز العمراني. وبالتالي، فإن البناء على تلك الأراضي يغير من وظيفتها من أراض زراعية إلى أراض سكنية، أو مناطق ذات استخدام آخر، وتلقائياً يتغير ثمنها طبقاً للنشاط الذي يقام عليها. ويسبب التغيير المستمر لوظيفة الأراضي الزراعية خسائر فادحة لدول العالم الثالث، مما ينتج عنه انخفاض المنتج الزراعي بسبب الاستنزاف المستمر للأراضي الزراعية الخصبة، وبالتالي يؤدي إلى النقص المستمر لنصيب الفرد من الناتج القومي بالبلاد. يعمل حوالي 50% من قاطني ذلك النوع من الإسكان من الطبقات المتوسطة ومحدودي الدخل يعملون في الجهات الحكومية وأجهزة الدولة، والنسبة الباقية يعملون بالأعمال الحرة أو الأعمال التجارية أو الحرف المختلفة مثل التشييد والبناء (شكل 2-6).



شكل رقم 2-6: المناطق العشوائية المحيطة بمدينة ريو دي جانيرو، البرازيل.

الأَسباب الرئيسية التي أدت إلى انتشار السكن غير الرسمي، حيث أن ارتفاع تكلفة المسكن نتيجة ارتفاع أسعار اراضي البناء، وارتفاع أسعار مواد البناء، وارتفاع أجور العمالة، وارتفاع تكاليف البناء في القطاع العام، أدت كلها إلى اتساع الفجوة بين العرض والطلب، وعدم التكافؤ بين المنتج من الوحدات السكنية والنمو السكاني الناتج من الزيادة الطبيعية والهجرة من الريف وعدم ملائمة اسعار الوحدات السكنية المعروضة للمستهلك من حيث الكم والكيف مع المستوى الإقتصادي لشريحة ذوي الدخل المحدود الذين يلجأون عادة إلى الإسكان غير الرسمي لتلبية حاجة السكن لهم (ريحان، 2008).

انتشرت ظاهرة الإسكان العشوائي عالمياً، فتعاني مدن الصين مثلاً من الزحف السكاني الهائل من الأرياف للمدن للحصول على فرص العمل، وذلك بسبب انتشار الإستثمار الأجنبي فيها بشكل هائل منذ بداية الثمانينات من القرن العشرين، لذا وفرت المناطق الحضرية المحيطة بالمدن إسكاناً ميسوراً للفقراء المهاجرين من الريف في مستوطنات غير رسمية ومتناثرة، تكون عادة أقل أمناً وعرضة للإزالة، بينما يفتقر المقيمون فيها إلى الخدمات والبنية التحتية، ومن الأمثلة عليها بلدية "كوانزو" بمقاطعة فوجيان في الصين (حالة سكان عموماً العالم، 2007).

انتشرت ظاهرة الإسكان العشوائي عالمياً، فتعاني مدن الصين مثلاً من الزحف السكاني الهائل من الأرياف للمدن للحصول على فرص العمل، وذلك بسبب انتشار الإستثمار الأجنبي فيها بشكل هائل منذ بداية الثمانينات من القرن العشرين، لذا وفرت المناطق الحضرية المحيطة بالمدن إسكاناً ميسوراً للفقراء المهاجرين من الريف في مستوطنات غير رسمية ومتناثرة، تكون عادة أقل أمناً وعرضة للإزالة، بينما يفتقر المقيمون فيها إلى الخدمات والبنية التحتية، ومن الأمثلة عليها بلدية "كوانزو" بمقاطعة فوجيان في الصين (حالة سكان عموماً العالم، 2007).

وانتشرت هذه الظاهرة بشكل كبير في المدن العربية أيضا، ففي سوريا وحسب إحصاءات المكتب المركزي للإحصاء، فقد أوضح الباحث عبد الحميد سليمان أن نسبة السكن اللارسمي فيها تصل إلى 50% من السكن الإجمالي على مستوى البلاد، في حين وصلت نسبة سكان البناء المخالف إلى 45% من سكان دمشق، و35% من سكان حلب و42% من سكان حمص، ومن خلال مؤشر عمر المساكن في العشوائيات يمكن استنتاج أن 55% من هذه المساكن شيدت في الفترة من 1965-1990، في مقابل 37% تقريبا شيدت بعد عام 1990. وهذا يدل على التوسع السريع لهذه المناطق في ظل غياب المعالجات الجدية والبدائل المناسبة (سليمان، 2008).

كما تعاني المدن المصرية من انتشار السكن العشوائي فيها بشكل هائل، ففي مصر يقدر عدد المناطق العشوائية ب (1105) منطقة عشوائية في المحافظات، يقيم فيها 16 مليون مصري. وأشار الكاتب عبداللطيف وهبة إلى أن التقارير الرسمية المتعلقة بسكان مدينة القاهرة أشارت إلى أن هناك 11 منطقة عشوائية تقع علي مساحة 2670 دونم ويقيم فيها حوالي 2 مليون نسمة (وهبه، 2006).

2-2-6 الانتشار غير المنظم للمدن:

"Sprawl ومن المصطلحات التي يتم الإستدلال بها إلى المناطق العشوائية الإنتشار غير المنظم للمدن " حيث تتوسع المدن اعتمادا على احتياجات الزيادة السكانية الناتجة عن النمو الطبيعي للسكان، فيلجأ الأفراد للإستقرار على أطراف المدينة أو بالقرب من الضواحي، مع خلق مساحات فارغة في محيط المدينة، مما يؤدي إلى الإمتداد العمراني بشكل غير متواصل للمدينة، وبذلك تتميز هذه المناطق بانتشار شبكة الشوارع على مساحات واسعة والكلفة المرتفعة اللازمة لإمداد ساكني هذه المناطق بالخدمات كالتعليم والصحة والبنية التحتية (القاموس الحر، 2008).

(في مقال له بعنوان "التفكير بالحلم الأمريكي _ David Goldberg أوضح الباحث دايفيد غولدرغ)
(أن هذا المفهوم من المناطق العشوائية ينتشر بشكل واسع في 1999التحكم بالمناطق العشوائية الحضرية")
المدن الأمريكية، حيث يعل ظهورها إما بسبب النمو السكاني السريع في بعض المدن مما يؤدي إلى زيادة الطلب على السكن، أو وجود خلل في سياسات الدولة المتعلقة باستعمالات الأراضي وقوانين التنظيم، أو كلاهما معا.

فالفئة التي تقطن هذا النمط من المناطق العشوائية ليست بالضرورة هي الفئة الفقيرة، بل قد تكون من ذوي الدخل المرتفع، الذين ينتقلون من المدن إلى أطرافها بحثاً عن منازل ذات خصوصية أكبر، ومساحات أكبر (أن لجوء العديد من سكان مناطق Bruegmann, 2005 من الأراضي المحيطة بها، واعتبر الكاتب بروغمن) للخروج من مركز المدينة هو رغبتهم في التخلص من الإزدحام السكاني فيها، Sprawl الانتشار العشوائي) وعدم قدرتهم على التأقلم والعيش في شقق سكنية محاصرة، أو الهروب من استخدام الطرق المزدحمة، أو اضطرارهم للتعامل مع شرائح مختلفة من السكان المجاورين لهم. لذا فقد وصفها العديد من الباحثين بأنها تعتبر "رفضاً للحياة في المراكز الحضرية في المدن الرئيسية، وهي محاولة لتجنب سلبياتها". وقد أسهم النمو الاقتصادي بشكل كبير في التسعينيات من القرن العشرين بتفاقم هذه الظاهرة، مما أدى إلى انتشار المناطق الحضرية بشكل هائل في المدن الأمريكية، وامتداد شبكات المواصلات وانتشارها على مساحات واسعة، وإن بعدت عن مركز المدينة، وقد تتميز المباني بتصميم عمراني مميز، كما أن تخطيط الفراغات العمرانية في غاية الجمال.

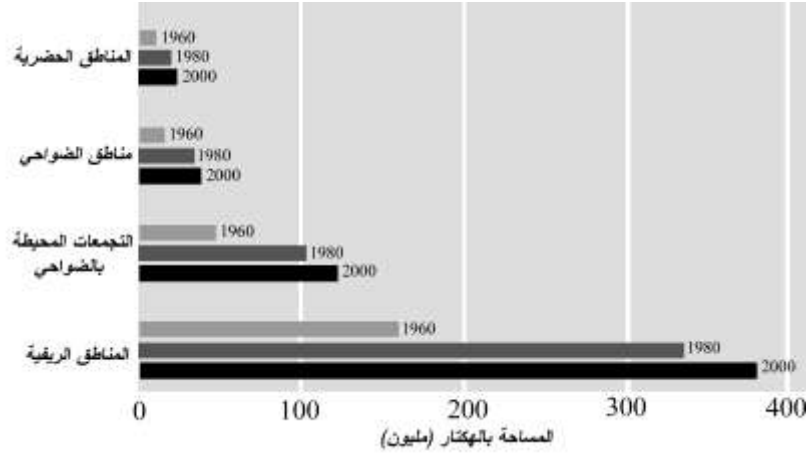
أما الفئة الأخرى التي تقطن المناطق العشوائية المحيطة بالمدن فهم ذوو الدخل المتوسط، والذين ينتقلون من مراكز المدن إلى الأراضي المحيطة بها، حيث تقل أسعار الأراضي فيها، وتقل المضاربات عليها، مما يقلل من كلفة البناء ويلبي الحاجة المتزايدة للسكن، وذلك أيضاً في ظل التحسن الواضح في شبكة المواصلات، ووسائل (. ويضيف غولدرغ (1999) أن الآثار السلبية الناتجة عن الانتشار غير المنظم Goldberg, 1999 النقل العامة) بالمدن يؤثر على تركيبة المدينة ككل، حيث أن الاختلافات في استعمالات الأراضي، وانتشار شبكة المواصلات لمساحات شاسعة، والإعتماد على الخدمات الأساسية في المدينة من مراكز تعليمية وصحية، إضافة إلى الإعتماد على فرص العمل في مركز المدينة، والكلفة المرتفعة لإيصال خدمات البنية التحتية لهذه المناطق، تؤدي كلها إلى عدم التوازن في حياة ساكنيها، وإلى زيادة الأعباء المادية على كاهل الدولة في إيصال الخدمات والبنية التحتية إلى هذه المناطق، وإلى التعدي على الأراضي الزراعية المحيطة بالمدينة وإلحاق الضرر بالحياة البرية، والخلط في استعمالات الأراضي، وعدم الالتزام بالمخططات الهيكلية للمدينة، بالإضافة إلى خسارة الوقت والجهد في الانتقال من المنطقة العشوائية إلى مركز المدينة للعمل والحصول على الخدمات، وكذلك التلوث الناجم عن الإعتماد على المركبات ووسائل المواصلات العامة، على الرغم من جودة التصميم الداخلي لهذه التجمعات، واعتمادها على الأسس التخطيطية في تصميمها (شكل 2-7).



شكل رقم 2-7: الإنتشار غير المنظم في مدينة مينيسوتا، الولايات المتحدة الأمريكية.
تمت زيارة الموقع بتاريخ 2008-8-15. www.cermakrhoades.com/.../sprawl.png المصدر:

واعتبر الكاتب روبرت برغمن (2005) أن استعمالات الأراضي في المدن الأمريكية تعتبر مؤشرا على تفاقم ظاهرة الإنتشار العشوائي غير المنظم فيها. فتشير إحصاءات السكان في الأعوام 1960 إلى عام 2000، أن المساحة المخصصة للإستعمال السكني ازدادت خاصة في مناطق الضواحي المحيطة بالمدن والمناطق خاصة Sprawl الريفية، وهذه الزيادة وصفت من قبل العديد من الباحثين باعتبارها انتشارا غير منظم للمدن (في تلك المناطق التي ظهرت في الضواحي، بينما برر وجود هذه الظاهرة في المناطق الريفية بسبب لجوء السكان إلى حماية أراضيهم من الإنتهاكات المختلفة فسكنوا فيها لمراقبتها وحمايتها (شكل 2-8).

لقد سعى العديد من السكان الذين يعيشون في المناطق العشوائية إلى حل مشاكلهم بتكوين مراكز حضرية متكاملة في تجمعاتهم السكنية، كما سعوا إلى تلبية احتياجاتهم من الخدمات الأساسية كانشاء المراكز التعليمية والصحية فيها، والسعي لتوفير فرص العمل أيضا، إلا أنها أدت إلى العزلة الإجتماعية في هذه المناطق وانغلاقها على سكانها وانعزالهم عن المحيط، مما خلق العديد من المشاكل الإجتماعية فيها.



شكل رقم 2-8 : المساحة المخصصة للإستعمال السكني في المدن الأمريكية منذ عام 1960 إلى عام 2000. (Bruegmann, Robert, 2005, "Sprawl, a compact history", المصدر: الباحث بتصرف، نقلا عن)

من التعريفات الثلاثة السابقة أن مفهوم العشوائية السكنية واسع وغير ثابت، ويرمز في معظم يظهر الأحيان إلى عدم توفر الحد الأدنى من الخدمات الأساسية في التجمعات السكنية في الحياه المعاصرة، بالإضافة إلى عدم تحقيق المستوى الأدنى من الجودة والتي تعتبر ضرورية لتحقيق الحد اللازم من شروط الراحة والصحة والأمان. وقد أورد الكاتب أحمد سليمان (سليمان، 1996) تصنيفا لأنماط الإسكان في العالم الثالث التي استنتجها من خلال دراسات لعدد من الرواد الذين كانوا من أوائل الباحثين في هذا المجال وهم دركاس سميث (John Turner, 1967)، وجون تيرنر (Johnstone. M.,1984)، وجون ستون (Drakakis- Smith,1979)، و رود بيرجز (Rod Burgess, 1978)، وشارلز إبراهيمز (Charls Abrams, 1964)، وتشارلز إبراهيمز (1968, 1976)، و (Unplanned Housing (، حيث أطلقوا عليه عدة مرادفات منها الإسكان غير المخطط (1982, 1985) (Petty commodity Housing (والإسكان السلعي الصغير (Spontaneous Housing) الإسكان العشوائي () (Marginal Housing) والإسكان الهامشي (Cancer Housing) والإسكان السرطاني () (Squatter Housing areas.)، وإسكان و اضعي اليد (Semi-Informal Housing) الإسكان غير الرسمي ()

ولمناقشة مستوى ظهور هذه الأنماط الثلاثة في العالم العربي، فقد عرف الجهاز المركزي المصري للتعبيث العامة والإحصاء المناطق العشوائية بأنها مناطق نشأت في غياب القانون وبعيداً عن التخطيط العام وأحياناً تعدياً على أملاك الدولة، وهي مناطق محرومة من المرافق الأساسية والخدمات ولذلك فهي تفرز العديد من

المشاكل التي تؤرق المجتمع وتؤثر سلباً على أمنه وأمانه ، وينتشر بين سكانها الفقر والبطالة والانحراف والجريمة والإدمان وغيرها من المشاكل وهي من الخصائص العامة لهذه المناطق (الجهاز المركزي المصري " التي سبق الإشارة إليها باعتبارها النمط Slum للتعبئة العامة والإحصاء، 2006) وهو يشابه المناطق الهامشية " الأول من المناطق العشوائية المنتشرة بالعالم.

ونتيجة للعديد من الدراسات والمؤتمرات التي نظمها المعهد العربي لإنماء المدن، والندوات المتعلقة بمجال قضايا السكان والتنمية، فقد تم التعامل مع مفهوم المناطق العشوائية في العالم العربي بكونها المناطق السكنية غير المنظمة والتي يسكنها الفقراء وذوي الدخل المتدني، والتي تكون عادة على أطراف المدن الكبرى، وفي البعض الآخر تصبح هذه المناطق ضمن حدود المدينة وذلك بسبب الإمتداد العمراني في محيطها، وهي " الذي تم الإشارة إليه باعتباره النمط الثاني من Informal تشابه في هذا التعريف مناطق السكن غير الرسمي " المناطق العشوائية المنتشرة في العالم.

" فإنه محدود Sprawl أما النمط الثالث من المناطق العشوائية المتمثل بالانتشار غير المنظم في المدن " جدا في الدول العربية بل ان الدراسات لم تنطرق له باعتباره جزءا من العشوائيات المنتشرة في العالم العربي، على الرغم من وجود ملامح لهذا النمط من العشوائية في الأراضي الفلسطينية وغيرها من البلدان العربية.

إن الأسباب الرئيسية لظهور المناطق العشوائية في العالم العربي كما أشار لها الكاتب أحمد سليمان (1996) ناتجة عن الهجرة الداخلية والخارجية إلى المدن الرئيسية نتيجة القصور في الخطط التنموية على المستوى الإقليمي للدولة. ففي مراحل زمنية متعددة ابتدأت منذ أواسط القرن الماضي، أصبحت العديد من المدن الرئيسية في الدول العربية جاذبة لفرص العمل لسكاني المناطق المجاورة، وجعلها تركز الخدمات فيها تشكل مناطق جاذبة للعديد من الأيدي العاملة مما شجع من الهجرة إليها، وبسبب افتقار الأرياف للخدمات الأساسية بالشكل الكافي لسكانها وبسبب النقص الواضح في فرص العمل للسكان، أدى إلى انتقالهم إلى المدن لتحسين نوع الحياة التي يعيشونها والسعي للحصول على فرص العمل في المدينة، وبسبب كون المهاجرين للعمل في المدن الرئيسية من ذوي الدخل المتدني، فلم تكن لديهم القدرة على الإستقرار في المدينة وذلك بسبب غلاء أسعار الأراضي وارتفاع إيجارات الشقق السكنية، مما اضطرهم للسيطرة على أراضي الدولة أو الإستقرار على أطراف المدن، حيث تقل أسعار الأراضي فيها، وقاموا بإنشاء منازلهم بأنفسهم وبإمكاناتهم المتواضعة، فشكلت جزءا من

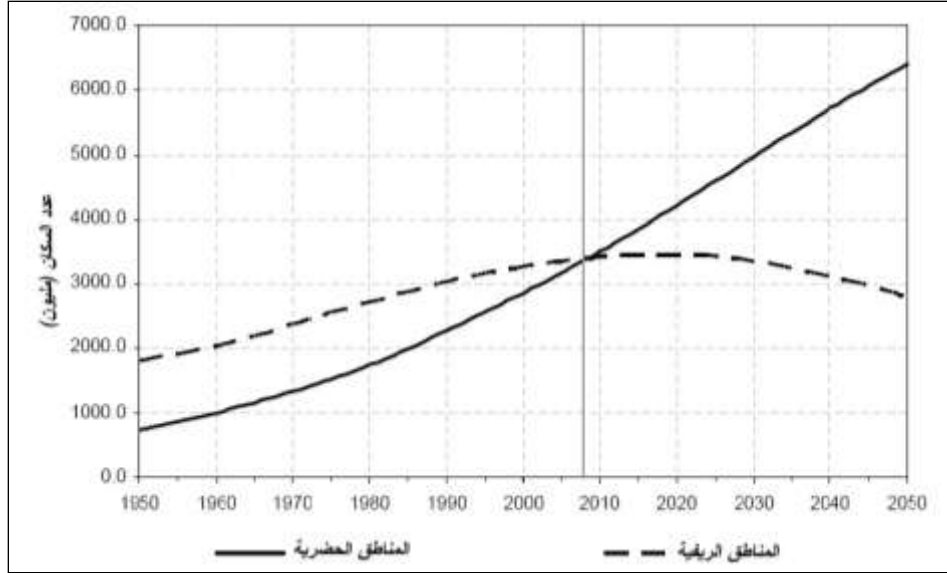
الامتدادات الحضرية لتلك المدن، أو مناطق سكنية على أطراف المخيمات، أو مباني منشأة في المناطق الوعرة وأطراف الأودية.

في هذا السياق، أوضح رئيس المعهد العربي عبدالله النعيم، في التقرير التركيبي لورشات الحوار المنعقدة بالدار البيضاء (2006) بخصوص التوسع العمراني في المدن والإختلالات الناجمة عنها، أن السلبات الناتجة عن المناطق العشوائية في العالم العربي يمكن تلخيصها في عدة نقاط:

- الكثافة السكانية المرتفعة.
- ضيق شبكة الشوارع وعدم انتظامها وذلك بسبب بناء الوحدات السكنية بشكل مترابك، دون مراعاة الإرتدادات بين الوحدات السكنية المتجاورة والإرتداد عن الشوارع.
- نشوء مناطق مشوهة عمرانيا يصعب معها الإصلاح ومحاولة الإرتقاء بها، نتيجة التخطيط العشوائي القائم على اجتهادات شخصية، سواء كان ذلك في التخطيط العام أو مساحات قطع الأراضي المخصصة للوحدة السكنية أو التصميم الداخلي لهذه الوحدة.
- النقص الواضح في الخدمات الأساسية من مدارس ومراكز صحية.
- النقص الواضح في البنية التحتية، وسوء شبكة المياه والكهرباء والصرف الصحي.
- الإنعزال الإجتماعي، مما يؤدي إلى ظهور العنف وانتشار الجريمة بشكل واضح.
- إنخفاض المستوى الإقتصادي لساكني المناطق العشوائية، مما يؤدي إلى حرمانهم من الحصول على الحد الأدنى من متطلبات الحياة الأساسية.

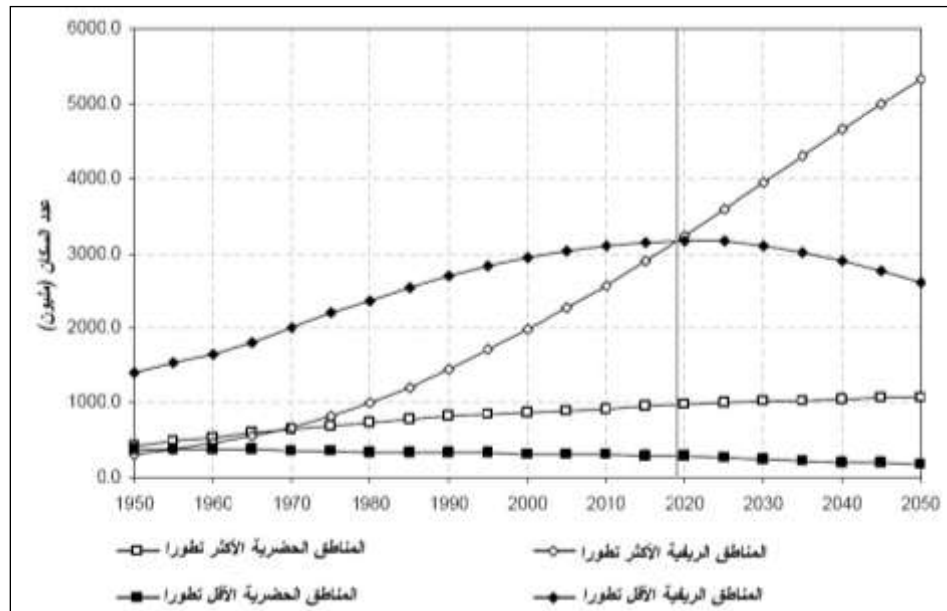
2-3 أسباب انتشار المناطق العشوائية:

يتزايد سكان العالم بنسب كبيرة، وتتركز هذه الزيادات السكانية في المناطق الحضرية، حيث أشار تقرير الأمم المتحدة الصادر في عام 2008، بعنوان "آفاق التحضر العالمي_ النسخة المنقحة للعام 2007" (، إلى أن نسبة سكان المناطق الحضرية في العالم ستساوي نصف World Urbanization Prospect, 2008) ، إلى أن نسبة سكان العالم خلال العام 2008 (شكل 2-9).



شكل رقم 2-9: نسبة سكان المناطق الحضرية في العالم في الفترة (1950 - 2050) "page 2 (World Urbanization Prospect, 2008) المصدر: ترجمة الباحث، نقلا عن "

ويذكر أن الدول المتقدمة قد بلغت ما يزيد على النصف في الخمسينيات من القرن الماضي، حيث كانت نسبة سكان المناطق الحضرية فيها تقارب 53% في العام 1950، وفي الدول النامية يتوقع أن تبلغ نسبة سكان الحضر 50% من سكانها في العام 2019 (شكل 2-10).



شكل رقم 2-10: نسبة سكان المناطق الحضرية والمناطق الريفية في العالم في الفترة (1950 - 2050). "page 3. (World Urbanization Prospect, 2008) المصدر: ترجمة الباحث، نقلا عن "

كما يتوقع أن يتضاعف سكان المناطق الحضرية في العالم في العام 2050، حيث سيتزايدون من 3.3 بليون شخص في العام 2007، إلى 6.4 بليون شخصا في العام 2050، وسيكون عدد سكان المناطق الحضرية في العام 2050 مساويا لسكان العالم بالأكمل في العام 2007. وهذه الزيادة الهائلة في المناطق الحضرية تعود إلى تركيز الزيادات السكانية في الدول النامية في المناطق الحضرية، حيث يتوقع أن يتزايد أعداد سكانها من 2.4 بليون في العام 2007، إلى 5.3 بليون في العام 2050، بينما تعتبر الزيادات السكانية في المناطق الريفية في الدول النامية مستقرا نوعا ما، حيث ستتزايد النسبة من 0.9 بليون شخصا يقطنون الحضر، إلى 1.1 بليون شخصا في العام 2050 (جدول 2-2).

جدول رقم 2-2 : تزايد سكان المناطق الحضرية والريفية في العالم خلال فترات زمنية معينة.

| معدل التغير السنوي (%) | | | | عدد السكان (مليون نسمة) | | | | | إسم المنطقة |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------------------|------|------|------|------|-----------------------------------|
| 2025-2050 | 2007-2025 | 1975-2007 | 1950-1975 | 2050 | 2025 | 2007 | 1975 | 1950 | |
| | | | | | | | | | عدد السكان الكلي |
| 1.44 | 2.04 | 2.63 | 2.48 | 1998 | 1394 | 965 | 416 | 224 | إفريقيا |
| 0.39 | 0.95 | 1.63 | 2.12 | 5266 | 4779 | 4030 | 2394 | 1411 | آسيا |
| -0.30 | -0.12 | 0.24 | 0.84 | 664 | 715 | 731 | 676 | 548 | أوروبا |
| 0.45 | 1.02 | 1.77 | 2.65 | 769 | 688 | 572 | 325 | 168 | أمريكا اللاتينية والجزر الكاريبية |
| 0.50 | 0.82 | 1.03 | 1.40 | 445 | 393 | 339 | 243 | 172 | أمريكا الشمالية |
| 0.65 | 1.05 | 1.49 | 2.03 | 49 | 41 | 34 | 21 | 13 | أستراليا |
| | | | | | | | | | المناطق الحضرية |
| 2.52 | 3.15 | 3.90 | 4.76 | 1234 | 658 | 373 | 107 | 33 | إفريقيا |
| 1.43 | 2.19 | 3.29 | 3.54 | 3486 | 2440 | 1645 | 574 | 237 | آسيا |
| 0.08 | 0.18 | 0.54 | 1.84 | 557 | 545 | 528 | 444 | 281 | أوروبا |
| 0.69 | 1.38 | 2.55 | 4.21 | 683 | 575 | 448 | 198 | 69 | أمريكا اللاتينية والجزر الكاريبية |
| 0.70 | 1.11 | 1.33 | 1.98 | 401 | 337 | 275 | 180 | 110 | أمريكا الشمالية |
| 0.89 | 1.17 | 1.44 | 2.60 | 37 | 30 | 24 | 15 | 8 | أستراليا |
| | | | | | | | | | المناطق الريفية |
| 0.15 | 1.21 | 2.03 | 1.92 | 764 | 736 | 592 | 309 | 192 | إفريقيا |
| -1.09 | -0.11 | 0.84 | 1.75 | 1780 | 2339 | 2384 | 1820 | 1174 | آسيا |
| -1.84 | -1.00 | -0.41 | -0.57 | 107 | 170 | 204 | 232 | 267 | أوروبا |
| -1.08 | -0.50 | -0.06 | 1.01 | 87 | 113 | 124 | 126 | 98 | أمريكا اللاتينية والجزر الكاريبية |
| -1.00 | -0.65 | -0.02 | 0.11 | 44 | 56 | 63 | 64 | 62 | أمريكا الشمالية |

| | | | | | | | | | |
|----------|---|---|----|----|----|------|------|------|-------|
| أستراليا | 5 | 6 | 10 | 12 | 11 | 0.88 | 1.60 | 0.78 | -0.04 |
|----------|---|---|----|----|----|------|------|------|-------|

(page 5, 2008) World Urbanization Prospect المصدر: الباحث بتصرف ، نقلا عن "

فسر كل من نيشيبا و والش الباحثان في منظمة الإقتصاد الأمريكية في مقال لهما بعنوان "المناطق (العلاقة بين الزيادات السكانية في المناطق الحضرية Nechyba & Walsh, 2004 العشوائية الحضرية") واتساع رقعة المنطقة الحضرية، بأن العوامل الاقتصادية والاجتماعية والديموغرافية للسكان تحدد إتجاهات التوسع فيها، وأن العوامل الجاذبة للسكان في المدن أدت إلى إستقرارهم فيها، إلا أن هناك عوامل أخرى طاردة دفعتهم للإستقرار في محيطها، وكانت في كثير من الأحيان من أهم مسببات المناطق العشوائية، ويعتبر ذوو الدخل المنخفض أو المحدود هم المؤثرون بشكل كبير في نشوء العشوائية في محيط المدن، وساهموا بتكوينها. إن النظريات المتعلقة بنشوء المناطق العشوائية مرتبطة بالعديد من المحاور التي أدت إلى نشأة المدن وبالتالي انتشار المناطق الحضرية المحيطة بها، وتصنف هذه النظريات إلى:

2-3-1 المدينة المركزية:

تشتمل هذه النظرية على محاور أساسية تتميز بها المدن المركزية، وتؤدي إلى انتقال سكانها الأصليين، أو Nechyba & Walsh الزيادات السكانية الطبيعية للإستقرار خارجها. وتتلخص هذه المحاور بثلاثة أساسية (:2004,

- ارتفاع أسعار الأراضي في مراكز المدن وانخفاض أسعارها في محيط المدينة، مما أدى إلى توجه مالكي الأراضي إلى بيع أراضيهم وذلك لاستخدامها لأغراض تجارية أو عامة، وذلك بسبب حركة التحضر السريعة في المدينة وتركز نمو الإقتصاد فيها بالإضافة إلى تركيز الخدمات فيها، كالمراكز الإدارية، وبالتالي أصبحت العوائد المادية لمالكي الأراضي أكثر نفعا من الإستخدام السكني لها، فأدت إلى حرمان الأسر الجديدة من الإستقرار فيها على الرغم من عمل أفرادها في مركز المدينة، إلا أن الحل الأقل كلفة لهم هو السكن خارج مركز المدينة، أو على أطرافها.

- تطور نظام المواصلات، والتحسين الواضح في شبكات الطرق داخل مراكز المدن، إضافة إلى زيادة التوجه في الإستثمار من قبل القطاع العام في الطرق وتحسينها وتطويرها، مما أدى إلى سهولة الإنتقال بين أجزاء المدينة

الواحدة وربط مركز المدينة بالمحيط، واختصار الوقت والجهد الذي كان مفقودا في السابق، مما عزز من توجه الأفراد للاستقرار على أطراف المدينة.

■ انخفاض كلفة استخدام المركبات الخاصة والمواصلات العامة، نتيجة التحسن في شبكة المواصلات وزيادة أعداد السكان على أطراف المدينة، أدى إلى سهولة الانتقال بين مركز المدينة وأطراف المدينة وشكل عاملا محفزا للأفراد للاستقرار على أطراف المدن، حيث أن انخفاض كلفة المواصلات والاستئجار بأجور منخفضة في محيط المدينة يعد مجديا اقتصاديا بالمقارنة بالسكن في مركز المدينة.

جميع هذه الأسباب السابقة الذكر، أثرت بشكل واضح في تشكيل المدينة، وتختص بالشريحة ذات الدخل المنخفض، حيث تتعلق هذه النظرية بالوضع الإقتصادي للأفراد، وحساب الجدوى الإقتصادية بمقارنة السكن في مركز المدينة أو على أطرافها، إعتادا على اسعار الأراضي وتطور نظام المواصلات وتحسين شبكة الطرق. وقد انعكست هذه النظرية بشكل واضح في المدن الرئيسة على المستوى العربي أيضا، وعلى المستوى الفلسطيني بشكل خاص، حيث تضاعفت أسعار الأراضي في أواسط المدن بشكل كبير جدا وخضعت لنظام المضاربات بشكل واسع، إضافة إلى تحسن شبكات الطرق والمواصلات، فأصبح ذوو الدخل المنخفض يتمركزون على أطراف المدن، مما أدى بشكل غير مباشر إلى نشوء المناطق العشوائية في المناطق التي استقروا فيها.

2-3-2 الطرد والجذب من مراكز المدن إلى محيطها:

تتعلق هذه النظرية بالظروف الإجتماعية لسكان المدن، و تأثيرها في استقرار السكان في مراكز المدن أو في الضواحي القائمة والمحيطة بالمدينة الرئيسية أو تشكيل تجمعات سكنية تحيط بالمدينة وتقع على أطرافها، وربط الميول الشخصية لكل فئة من السكان مع أسباب الهجرة التي دفعتهم للتوجه للمدينة بشكل أساسي، وتأثير مستوى الدخل أيضا، وتوجيه السكان للانتقال من مركز المدينة إلى محيطها، وتتجلى هذه النظرية في مظهرين هما:

2-2-3-2 عوامل الجذب في الضواحي.

ينتقل السكان إلى الضواحي بسبب زيادة الإيجابيات فيها مقارنة بمركز المدينة، وذلك بناء على معايير خاصة بهم، حيث يتوجه ساكنوا المدينة إلى الضواحي بحثا عن مساحات واسعة لبناء منازلهم والاستقرار فيها، أو الرغبة في إنشاء تجمع لفئة معينة ذات سمات متشابهة قد تكون ذات عرق معين أو ديانة معينة، أو الرغبة في

إنشاء تجمع سكني لأفراد متشابهين في الوظيفة ومستوى الدخل، لذا فإن ساكني هذه التجمعات ليسوا بالضرورة (Nechyba & Walsh, 2004) من ذوي الدخل المنخفض بل قد يكونون من ذوي الدخل المرتفع.) وقد تتوسع هذه المناطق بسبب النمو السكاني الطبيعي، إلا أن الهجرة إليها تكون محدودة، حيث أنها لا تستقبل إلا من توافرت فيه الصفات المشتركة في ساكني هذه المنطقة السكنية، ولهذا فقد تتولد لديهم مشكلة الإنعزال عن المحيط، وظهور صفات إجتماعية خاصة بهم، وبالتالي تتغير صفات المجتمع الذي يعيشونه. وقد أوضحت Sum دراسات متعددة أن تغير صفات ساكني التجمعات تؤدي إلى تكون حكومات محلية داخله قد يطلق عليها " Metropolitan Boundaries. "

2-2-3-2 عوامل الطرد في مراكز المدن.

تتعلق عناصر الطرد من المدن بالصفات السلبية التي تعاني منها مراكز هذه المدن، والتي تدفع ساكنيها للانتقال منها، كزيادة الكثافة السكانية في بعض أجزائها، والإزدحام المروري، والمشاكل المتعلقة بالتلوث والضوضاء، وانتشار الجريمة، وغيرها من الصفات التي قد تنفر الساكنين الجدد من الاستقرار فيها، كما تدفع ساكني المدينة المقيمين فيها للانتقال إلى أطراف المدينة، أو تشكيل تجمعات سكنية جديدة، حيث قد يسعون لتوفير الخدمات الأساسية اللازمة من مدارس ومراكز صحية خاصة بهم، على الرغم من أن الفئة المستهدفة قد تكون من ذوي الدخل المنخفض، وبالتالي تتكون تجمعات سكنية ذات صفات معينة وكما تم ذكره سابقا قد يؤدي إلى (Nechyba & Walsh, 2004) الإنعزال عن المحيط وتشكيل حكومات داخلية خاصة بهم.)

اعتمادا على ما تم ذكره في نظرية الطرد والجذب من مراكز المدن إلى الضواحي أو أطراف المدينة، فإن العشوائية قد تظهر في التجمعات السكنية الجديدة، وهي تعد سببا رئيسيا في ظهور مناطق الإنتشار غير المنظم"، بل وسببا رئيسا في تكوينها، وذلك بسبب عدم التزام هذه التجمعات الجديدة بالتوجهات Sprawl للمدن " المستقبلية للامتداد العمراني للمدينة، أو عدم الإلتزام بالقوانين التنظيمية للمنطقة من حيث إستعمالات الأراضي ومواصفات البناء في المنطقة. كما أن تكوين تجمعات سكنية منعزلة عن المحيط تؤدي إلى ظهور حكومات محلية خاصة، قد تؤدي إلى ضعف سيطرة الهيئة المحلية في المدينة من حيث تطبيق القوانين التنظيمية في المنطقة، مما يؤثر سلبا على تكوين المدينة وظهور المناطق العشوائية فيها.

إن العوامل الجاذبة والطاردة من المدن وإليها تختلف باختلاف المعايير المعيشية للمجتمعات. فمفهوم الطرد والجذب في العديد من المدن العربية شكلت دوافع الهجرة الداخلية من الأرياف إلى المدن، فقد أوضحت الكاتبة في كتاب لها بعنوان "عمليات الإرتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات" (2008) بأن عادة ربحان العوامل الطاردة هي العوامل أو الأسباب التي تكمن في المناطق المرسله للمهاجرين، ويمكن إيجازها بما يلي:

- قلة فرص العمل وانخفاض مستوى المعيشة ودخل الفرد.
- نقص الخدمات المختلفة في القطاعات الريفية وبخاصة الخدمات الخاصة بالتعليم والصحة والصناعة وغيرها، بينما تتوفر هذه الخدمات بالقطاعات الحضرية.

• تفتت الملكية الزراعية وما ترتب عليها من صغر حجم المساحات المزروعة وقلة الإنتاج، وبالتالي انخفاض الدخل، مما يؤدي إلى طرد السكان بحثاً عن فرص عمل أفضل بهدف زيادة الدخل وتحسين مستوى المعيشة. أما العوامل الجاذبة فهي العوامل أو الأسباب التي تكمن في المناطق المستقبلة للمهاجرين، ويمكن إيجازها بما يلي:

- تركز معظم المؤسسات العلمية والتعليمية في المدن الرئيسية، إضافة إلى تركز الصناعات في المدن الكبرى.
- توافر فرص العمل نتيجة تطور الصناعة، وزيادة الإستثمار، وتوفير فرص العمل الحكومية والخاصة.
- زيادة دخل الأسرة بالحضر عنه بالريف.

وتعتبر عوامل الطرد والجذب في المدن والأرياف من الأسباب الرئيسية في تكوين الإسكان غير (والذي اعتبر النمط الثاني في تصنيف المناطق العشوائية في العالم. Informalالرسمي)

2-3-3 تعدد المراكز وظهور تصنيفات جديدة.

تظهر هذه النظرية بشكل واضح في مناطق الميتروبوليتان، حيث تتعدد المراكز الحضرية المحيطة بالمدينة، وتكون مرتبطة بشكل أساسي مع خدمات المدينة الرئيسية. وتكون هذه المراكز عبارة عن مناطق سكنية تحيط بمراكز العمل ضمن نسيج المنطقة السكنية القائمة، حيث توجهت العديد من النظريات لدراسة هذه الظاهرة، والبعض شجع تكوينها، لأن وجود مراكز العمل حول المدن من مناطق صناعية أو مراكز إدارية ونشوء تجمعات سكنية للعاملين فيها تؤدي إلى تكون تجمعات سكنية مكتملة، بما في ذلك الخدمات الأساسية اللازمة للحياة، إلا أن

العديد من السلبيات قد تظهر نتيجة لاستقرار الموظفين حول أعمالهم، مما يقلل من اتصالهم بالمحيط وانعزالهم في تجمعات مغلقة قد يكون مستوى الدخل فيها منخفضا، إضافة إلى تركيز الزيادة السكانية في محيط منطقة سكنية محددة، وانخفاض الدخل الذي يقلل من كفاءة الخدمات المقدمة للأفراد، وظهور العجز في وسائل المواصلات التي تربط السكان بمركز المدينة، ونشوء تشوهات عمرانية، تغطي عليها العشوائية بشكل واضح في نظام البناء، خاصة في ظل عجز الدولة عن متابعة هذه المناطق والعمل على تطويرها والزام قاطنيها بالقوانين التنظيمية فيها (Nechyba & Walsh,2004).

ظهرت العديد من الأمثلة على هذه النظرية في المدن العربية، كدول الخليج مثلا، حيث عملت المدن الرئيسية فيها كالرياض على توفير فرص عمل للمهاجرين من الدول المجاورة، إلا أنهم تركزوا حول أعمالهم، بسبب انخفاض مستوى الدخل، وعدم القدرة على الاستقرار داخل المدينة بسبب ارتفاع أسعار الأراضي وارتفاع كلفة الإستثمار فيها، إضافة إلى عدم القدرة على استخدام المواصلات العامة، وفي محاولة لتقليل الإنفاق المادي لهم، مما أدى إلى التوسع العمراني للمدينة، وأصبحت هذه المناطق داخل حيز المدينة بدلا من كونها على أطرافها، وتكونت عشوائية البناء فيها.

2-3-4 ارتباط ظهور المناطق العشوائية بسياسات التخطيط الحضري والإقليمي.

ارتبط ظهور المناطق العشوائية بالنمو السكاني المتزايد في المدن، ويترتب على الزيادة السكانية في المدن ارتفاع نسبة التحضر بشكل كبير، وتركز السكان في المدن الكبيرة، وهذا له آثار سلبية على الدولة بشكل عام وعلى المدينة التي استقبلت هذه الزيادات الضخمة، وأشار الدكتور خلف الدليمي (الدليمي، 2002) إلى هذه الآثار وصنفها كما يلي:

- الآثار على الدولة: إن عدم التوازن في توزيع السكان بين المدن، أو بين الحضر والريف يعد من أهم الآثار السلبية الناتجة عن النمو الحضري السريع، خاصة في ظل عدم وجود خطط تنموية على المستوى الوطني أو عجز الدولة عن الإعداد لرؤية مستقبلية لسيناريوهات النمو السكاني في مدينتها، وبالتالي عدم تحقيق العدالة الاجتماعية والاقتصادية بين سكان الدولة.

- الأثار على المدينة: يؤدي التركيز السكاني في بعض المدن بشكل يفوق طاقتها الاستيعابية، وفي ظل انعدام الخطط التنموية على المستوى الإقليمي والمحلي، إلى ظهور العديد من المشاكل المتمثلة بالافتقار إلى تخطيط علمي يتلائم مع النمو السكاني والتنمية الاقتصادية، وظهور أحياء سكنية عشوائية مخالفة لما مثبت في التصميم من حيث الموقع والتخطيط والمواصفات المعمارية.

إن ظهور العديد من المشاكل في المدن الرئيسية في الدول النامية سببه عدم كفاءة التخطيط فيها، ويمكن إجمال أهم الملامح التي يظهر فيها انخفاض مستوى التخطيط في الدول النامية إلى انشغال السلطات الحكومية على مستوى الدولة والإقليم بالمشاريع العامة دون الانتباه إلى التخطيط. إلا أن جهل الساسة بهذا الجانب جعله مهملاً في العديد من الدول الغنية والفقيرة على حد سواء، إضافة إلى وضع مخططات بشكل سريع دون أن يؤخذ بعين الاعتبار جميع الجوانب الطبيعية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية، لذا تكون المشاكل المرافقة لتنفيذ تلك المخططات كثيرة فتقلل من أهميتها، حيث تعالج تلك المخططات مشكلة قائمة دون الأخذ بعين الاعتبار ما سيحدث مستقبلاً. إضافة إلى عدم توفر قوانين تخطيطية تخدم المصلحة العامة للسكان وبما يؤمن تدليل الصعاب التي تعيق ذلك مثل الملكيات الخاصة التي تعيق تنفيذ المخططات الأساسية، وتستغل في أنشطة غير ملائمة ومنسجمة لما يحيط بها، وتولي إدارة البلديات أناس لا علاقة لهم بالتخطيط، بسبب المحسوبية والمنسوبية والجوانب السياسية، مما يبعد المختصين عن ممارسة دورهم ولهذا يميل هؤلاء إلى الإعتماد على الخبرات الأجنبية في حل مشاكل المدن القائمة دون الاستعانة بالخبرات الوطنية، وعليه يضع الأجانب حلولاً للمشكلة القائمة دون الأخذ بعين الاعتبار الجوانب والأبعاد الأخرى، فعلى سبيل المثال لحل مشكلة السكن يتم بناء عمارات سكنية ذات طوابق متعددة وأبعاد صغيرة كما في الدول غير العربية فتكون بمواصفات تصميمية وتخطيطية غير ملائمة بيئياً واجتماعياً، لذا يتم حل مشكلة بحلول نتج عنها مشاكل أخرى، وعدم متابعة تنفيذ ما يرد في المخططات الأساسية للمدن بشكل دقيق ووفق الجدول الزمني المحدد للمخطط وهذا يخلق إرباك في تنظيم نمو المدن في المخططات اللاحقة (الدليمي، 2002).

2-3-5 ارتباط المناطق العشوائية بالقوانين التنظيمية وتطبيقها.

هناك علاقة وثيقة تربط ظهور المناطق العشوائية بالقوانين التنظيمية، والإلتزام باستعمالات الأراضي (وهو عضو في منظمة ميشيغان 2001، Davies) من قبل السكان والحكومات المحلية، حيث يرى الكاتب ديفيس

للقانون في دراسة له بعنوان " فهم المناطق العشوائية "، أن المناطق العشوائية ظهرت بموافقة القانون ونتيجة له، حيث أن هناك مسؤولية كبرى على عاتق رجال القانون وصناع القرار في تطبيق القانون والزام العامة به، فقد جاء القانون مكملا للمخططات الموضوعة على جميع المستويات، حيث ترتبط القوانين التنظيمية بالمخططات من حيث شبكات الطرق واستعمالات الأراضي، فلا بد من التكامل مابين مخططي الدولة ورجال القانون في وضع توجهات مستقبلية واحدة لإنجاح المخططات الموضوعة، ونفاذي تفاقم مشكلات السكن العشوائي والحد منها.

إن القوانين التنظيمية ترتبط بالحدود التنظيمية للتجمعات السكنية على اختلاف أحجامها، وبالتالي فإن أي مناطق سكنية تقع خارجها لا سلطة للقانون فيها. وطبقا لقوانين التنظيم العربية، فإن القانون المصري (قانون التخطيط العمراني) لعام 1982 والقانون الأردني (قانون تنظيم المدن والقرى) لعام 1979، قد عرفا المناطق الخاضعة لقوانين التنظيم باعتبارها مناطق رسمية منظمة، أما ما كان خلاف ذلك كأن يقام أي بناء على أرض خارج حدود التنظيم دون أن يلتزم بأحكام تنظيمية سواء كان حضريا أو ريفيا فيعتبر عشوائي أو غير رسمي (أبو الهيجا، 2002)، وبالتالي فإن ظهور المناطق العشوائية خارج حدود التنظيم ناتج عن عدم وجود قانون تنظيمي يطبق بها، مما يؤدي إلى تفاقمها.

يظهر النمو العشوائي في مناطق داخل حدود التنظيم ويكون السبب الرئيسي في تكونها هو العجز والقصور من قبل الهيئات المحلية في ممارسة سلطاتها في تنظيم المناطق العمرانية، وإلزام الساكنين بالقوانين التنظيمية في تلك المنطقة، من حيث نسبة البناء، أو المحافظة على الإرتدادات، والقوانين التي تحكم الإضافات على المباني، في البلدات القديمة، وبسبب إهمال هذه الظاهرة لعقود طويلة تؤدي إلى تفاقمها وتزايد مشاكلها الاقتصادية والاجتماعية والصحية، مكونة نموا عشوائيا يمتد إلى مناطق بأكملها، كما أن الإسكان العشوائي هو ظاهرة تنشأ في ترقية المدن الداخلية وفي الأرياف ومحيطهما، حيث ينتج بشكل أساسي بسبب عدم الإلتزام باتباع الخطوات القانونية اللازمة لترخيص المبنى في الهيئات المحلية، أو عدم الإلتزام بالشروط التي تشتملها الرخصة، وبالتالي تؤدي إلى الإخلال بالنسيج العمراني العام والإخلال بالتوازن التنظيمي الذي تم فرضه على الهيئات (Davies, 2001. المحلية في تلك المنطقة)

كما أن احتواء القوانين التنظيمية عادة على سلسلة من الكلمات والأرقام التي تطبق بشكل عام دون مراعاة الإختلافات في كل منطقة، وبالتالي فإن تغيير صفة الإستعمال في منطقة ما دون الإعتماد على دراسة

شاملة للمنطقة بشكل كامل ودراسة الآثار المترتبة على تغيير صفة الإستعمال للمبنى الواحد على المنطقة ككل، تؤدي إلى ظهور العشوائية في المنطقة، كما أن عدم وجود الوصف الواضح والدقيق للكلمات في نص القانون يؤدي في كثير من الأحيان إلى استغلال الأفراد لمفرداته وتفسيرها بما يناسب المبنى الذي يشرع ببنائه، ومن ثم الحصول على التسهيلات مع الإبقاء على مخالفات البناء قائمة دون إزاله مما يؤثر على التجمع السكني بأكمله، والإبقاء على عشوائية البناء فيه.

2-3-5 ارتباط المناطق العشوائية بالمضاربات في أسعار الأراضي.

من المؤثرات الرئيسية التي تحدد اتجاهات النمو العمراني في المدينة الفروقات الواضحة بين أسعار الأراضي في مركز المدينة، وأسعار الأراضي الواقعة على أطرافها، والأراضي الزراعية الواقعة في الأرياف المحيطة، وما لها من أثر واضح في نشوء المناطق العشوائية.

في مقالة له بعنوان "المناطق العشوائية الحضرية وأسعار الأراضي وكثافة التطور أشار الكاتب جون أوتسمان (Ottensmann 1977،) إلى اعتبار التغيرات في أسعار الأراضي في المدينة الواحدة من أهم العوامل المؤثرة في أسعار الأراضي إلى ظهور المناطق العشوائية وتفاقمها على أطراف المدن، وعزى تلك التغيرات في أسعار الأراضي إلى ثلاثة عوامل رئيسية متمثلة بما يلي:

- ارتفاع أسعار الأراضي في مراكز المدن وذلك بسبب تركيز التطور في أجزاء معينة من المدينة، حيث أن حركات التحضر السريع المتمثل بتطور الصناعة والتجارة وتركز الخدمات الإدارية في وسط المدينة أدى إلى التركيز على استغلال الأراضي في هذه المجالات، وعدم الرغبة في استثمار الأراضي لغايات السكن، حيث أنها لم تعد مجدية مادياً مقارنة بالاستثمارات الأخرى، وقد يلجأ مالكوها إلى ترك الأراضي دون استخدامها وذلك أملاً بأن تستثمر مستقبلاً لجلب عوائد مادية تفوق ما تجلبه في الوقت الحاضر.
- انخفاض أسعار الأراضي على أطراف المدن، حيث أن هذه المناطق المحيطة بالمدينة تقل فيها الخدمات والبنية التحتية مقارنة بمركز المدينة، بالإضافة إلى بعدها عن الخدمات الصحية والتعليمية والإدارية والتي تكون مرتبطة عادة بمركز المدينة، كما أن فرص الإستثمار في هذه الأراضي تكون ضئيلة، حيث تتواجد هذه

الأراضي عادة بحيث تكون ملائمة للأرياف ولم تعد تستخدم لغايات الزراعة، وبذلك تكون هذه الأراضي أكثر عرضة لأن تجزأ إلى مساحات صغيرة، وتباع لغايات السكن وبأسعار منخفضة مقارنة بمراكز المدن.

- اعتماد أسعار الأراضي على عوامل تتعلق بالسكان، منها معدل النمو السكاني وارتفاع مستوى الدخل، حيث أن ارتفاع معدل النمو السكاني يؤدي إلى زيادة الطلب على السكن، وبالتالي سيزداد الطلب على الأراضي المصنفة للاستخدامات السكنية. وإذا لم تتوفر هذه الأراضي في مركز المدينة فإن أطراف المدن ستكون هي الملجأ لهذه الزيادات السكانية. كما أن ارتفاع مستوى دخل الفرد يزيد من قدرته الشرائية، مما يؤدي إلى زيادة سعر الأرض التي يحتاجها، وغالبا ما تتوفر فرص العمل وتتركز الخدمات في مراكز المدن فتتسارع حركة التحضر فيها، وبالتالي ترتفع أسعار الأراضي فيها.

2-4 الآثار الناجمة عن المناطق العشوائية

تتفاعل الوحدة السكنية لطبقة ذوي الدخل المحدود، وتتأثر بالعوامل والتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للمجتمع، ولا يمكن إيجاد سياسة أو استراتيجية سليمة للإسكان دون الأخذ بالإعتبار تلك التغيرات. وبالاعتماد على مؤشرات تقييم الخصائص العامة للمدينة والتي يتم بها تقييم نوع الحياة، ومستوى تحقيق المدينة للمتطلبات الأساسية لسكانها، سنسعى إلى مقارنة المناطق العشوائية وبيان أهم الآثار الناجمة عنها من خلال هذه الخصائص وذلك بتصنيفها إلى معايير أساسية يمكن تلخيصها بما يلي:

2-4-1 طبيعة الحياة المجتمعية:

تشمل طبيعة الحياة المجتمعية عددا من المقاييس التي يتم بها تقييم مستوى الحياة الذي يعيشه ساكنوا المنطقة العشوائية، وبها يتم تقييم مقدار التطور الحضري فيها، فالمناطق العشوائية تعاني من سلبيات كثيرة أدت إلى افتقارها للخطط التنموية لسكانها، حيث أن نظام الحكم فيها يعتبر نظاما محليا يبتعد في قوانينه عن حكم الهيئات المحلية، وينقصها السعي لإنجاز خططها لتطوير المنطقة. وقد أشار الكاتب ديفيس في مقال له بعنوان " فهم (، إلى العديد من الآثار السلبية التي تهدد الحياة الاجتماعية فيها، يمكن Davies,2001 المناطق العشوائية ") تلخيصها بما يلي:

- القضاء على الخصوصية لساكني المنطقة، وذلك بسبب الإزدحام الشديد للمباني والنسيج العمراني المترابط للوحدات السكنية.
 - الإنعزال في الطبقات الإجتماعية، حيث أدى ذلك إلى تفاقم المشاكل الإجتماعية فيها كانهدام المساواة، وفقدان بعض القيم كالصدق والأمانة في تعاملات الأفراد، وحرمان الأطفال من حصولهم على حقوقهم الأساسية على الوجه الأكمل من التعليم والصحة وحسن المعاملة، إضافة إلى ذلك التأثير السلبي على نفسية الطفل وتكوين ملامح شخصيته، والناجم عن انعدام الفراغات العامة، ومراكز الالتقاء الإجتماعي.
 - انخفاض المستوى التعليمي وانتشار ظاهرة التسرب من المدارس، حيث أشار الكثير من الباحثين إلى اعتماد معظم سكان المناطق العشوائية على القطاع الخاص في أعمالهم. فقد ذكر الكاتب "بيتر هال (Hall,2008) أن سكان المناطق العشوائية يتجهون للعمل في القطاع الخاص المتمثل بالعمالة المتقطعة أو التجارة الزهيدة، كباعة متجولين، وعدم انتظامهم في الحصول على مصدر رزق دائم، الأمر الذي أدى إلى اتصاف هذه المناطق بالفقر، والعجز في الحصول على المستوى التعليمي المناسب، وتسرب الأطفال من المدارس وتوجههم للعمل لإعالة أسرهم وتحسين المستوى المادي لها.
 - انتشار الجرائم والعنف والسرقة، والتأثير على المجتمع المحيط بشكل عام، حيث ذكر الشيخ عبد الله النعيم (2004)، أن المساكن العشوائية في العالم العربي تشكل معوقاً للتنمية، وبؤرة للمشاكل الصحية والأمنية. إذ أصبحت مناطق مغلقة، تصعب السيطرة عليها من قبل الأجهزة الأمنية، ففي جمهورية مصر على سبيل المثال بدأت تشكل العشوائيات نقطة إنطلاق للجماعات المسلحة، وكثرت فيها الزوايا التي تنتشر فيها أفكار التطرف وتنشط فيها الجماعات الإرهابية.
 - نقص الخدمات وسوء البنية التحتية أدى إلى انتشار المشاكل الصحية للأفراد، وظهور الأمراض وتفاقم مشاكلها، فتتصف معظم المناطق العشوائية بعدم وجود منافذ لبعض المواقع، مما يؤدي إلى صعوبة الوصول إليها في الحالات الضرورية كالإسعاف والإنقاذ في حالات الحريق.
- جميع هذه السمات السابقة تؤثر على سمات المجتمع، ونوع الحياة التي يعيشها الأفراد، كما أنها تتأثر بطبيعة الحياة الإقتصادية والإجتماعية والصحية للأفراد، ومستوى دخلهم وتعليمهم.

2-4-2 التصميم:

يعتبر هذا المؤشر ذو علاقة وثيقة بسمات المباني في المنطقة السكنية من حيث استخدامات المباني والتنوع في استعمالاتها لتوفير الخدمات الأساسية اللازمة لسكان المنطقة، أو مواد البناء ومدى ملائمتها للبيئة المحيطة، حيث أشار المهندس عمرو تركي الخبير في شركة المقاولون العرب (ويكيبيديا، 12، 2007/1/2008) إلى أن "التخطيط العشوائي والقائم على اجتهادات شخصية، سواء في التخطيط العام أو مساحات قطع الأراضي المخصصة للوحدة السكنية أو التصميم الداخلي للوحدة السكنية خلق مناطق مشوهة عمرانياً ويصعب معها إصلاحها ومحاولة الإرتقاء بها، وذلك بسبب تكوين نسيج عمراني معقد ناتج عن زيادة الكثافة السكانية والبنائية لهذه التجمعات، واستخدام مواد البناء قليلة التكاليف، بالإضافة إلى سعي الأفراد لسد حاجاتهم الأساسية من المسكن بغض النظر عن توفير الخدمات الأساسية كالبنية التحتية والمياه والكهرباء، مما فرض عليهم نظام حياة بدائية، وإضافة كتلة عمرانية ملوثة للبيئة". وبسبب التزاحم الهائل سواء داخل الكتلة السكنية أو خارجها، فيصعب تصميمها وتقسيمها من الداخل لكي تتلائم مع احتياجات الأسرة المكونة من 5 أفراد أو ما يزيد، وذلك يؤثر سلباً على درجة الخصوصية المحققة للمسكن، سواء كان ذلك من الداخل أو الخارج، فنجدها في أدنى مستوياتها إذا ما قورنت بدرجة الخصوصية المرغوب فيها. كما تفتقر هذه المباني إلى التهوية الصحيحة نظراً لأن المبنى الواحد تحيط به المباني من ثلاث جهات، مما يجعل مسألة دخول أشعة الشمس والتهوية الطبيعية أمراً في غاية الصعوبة، كما يؤثر هذا النسيج العمراني على أخلاقيات الأفراد وأحاسيسهم ونفسياتهم وطبائعهم، وقد أثبت الباحثون أن الفراغات العمرانية وتشكيلاتها وأبعادها وأسلوب توظيفها يؤثر بشكل واضح ومباشر على نشاط السكان وسلوكهم وعلاقاتهم الإجتماعية.

2-4-3 الإقتصاد:

يعتبر الإقتصاد من العوامل الهامة اللازمة لتقييم نوع الحياة التي يعيشها ساكنوا المنطقة العشوائية، من حيث مستوى الدخل، ومستوى إنفاق الأسرة، وعمل رب الأسرة، إضافة إلى عوامل تؤثر على الإقتصاد مثل عدد أفراد الأسرة والهرم العمري للسكان. فقد ارتبطت نشأة المناطق العشوائية بتردي الوضع الإقتصادي لسكانها، فهم ذوو الدخل المتدني أو الدخل المنخفض في العديد من دول العالم، وهم السكان الذين استقروا على أطراف

المدن بسبب ارتفاع أسعار الأراضي وارتفاع تكلفة الحياة في مركز المدينة، وهم الفئة من ذوي الدخل المنخفض الذين استقروا في محيط أعمالهم، فكونوا تجمعات سكنية تحيط بالمناطق الصناعية، وإن كانت داخل حدود المدينة، إضافة إلى استقرار الفئة ذات الفقر المدقع في أحياء منفصلة بسبب عدم قدرة أفرادها على الإنخراط في المجتمع وتلبية احتياجات الحياة الأساسية لعائلاتهم. ويؤثر انخفاض المستوى الإقتصادي لسكاني المناطق العشوائية على طابع البناء فيها، وتقوم الأسرة بجهودها الذاتية لبناء الأجزاء الأساسية من السكن اللازم لاستقرارها بشكل مبدئي، ثم تسعى للإضافة إليه لاحقاً، وهذا يدفعها للتخلي عن أهم الخدمات الأساسية المتعلقة بالبنية التحتية وشبكة المياه والكهرباء، إضافة إلى استخدام مواد البناء المتواضعة، وتشكيل كتلة عمرانية مشوهة.

أشارت العديد من الدراسات إلى اعتماد سكان المناطق العشوائية على القطاع الخاص في العمل كالعائلة المتقطعة، أو التجارة الزهيدة، وذلك بسبب كون معظمهم من العمالة غير المؤهلة وغير المتعلمة، وممن هاجروا بفعل الظروف الحياتية السيئة في الأرياف أو الحروب أو الجوع. فقد أشار الكاتب "بيتر هال" في مقالة له بعنوان (، أن هذا النوع من العمل المتقطع، Hall, 2008 "المناطق الحضرية والإسكان والمواصلات- التحدي العالمي") يجعلهم يعيشون ظروفًا مادية سيئة، حيث يعانون من الفقر الشديد، خاصة النساء، إذ تصل نسبة الأسر التي تعيّلها هذه النساء إلى 30% من مجموع الأسر في المناطق الفقيرة في العالم.

كما يتزايد السكان في المنطقة العشوائية بمعدلات كبيرة لا تتلائم مع النمو الإقتصادي فيها، وبالتالي فإن الناتج الإقتصادي لسكانها لا يكافئ التضخم السريع للسكان ولا يلبي احتياجاتهم. ويعود هذا النمو السكاني الكبير إلى الجهل بطرق تنظيم الأسرة بالغالب، أو النقص في التعليم مما يؤدي إلى الزواج المبكر وزيادة القدرة الإنجابية للمرأة، إضافة إلى انتشار الأمية بين النساء، بسبب انخفاض المستوى التعليمي فيها بشكل عام، وانخفاض المستوى المادي للأسرة.

2-4-4 البيئة:

وتعاني المناطق العشوائية من انخفاض المستوى البيئي بسبب تراحم المباني وانخفاض المستوى المادي لسكانها. فالمباني التي يتم إنشاؤها تفتقر للعديد من الشروط الصحية المتمثلة بانعدام الإضاءة الطبيعية داخل المسكن ووصول أشعة الشمس إليه، وعدم توفر التهوية الطبيعية ونقص الهواء النقي، واختفاء الخصوصية والعزل بين الجيران، وعدم وجود دورات مياه ومطابخ صحية كافية (علام وآخرون، 1997).

(على أن عدم اهتمام سكان المناطق العشوائية بالبيئة، يرجع Hall, 2008 وقد أكد الباحث "بيتر هال") إلى انشغالهم بتوفير متطلبات حياتهم الأساسية. فمثلا للحصول على الدفء يتم قطع مساحات شاسعة من الأشجار في الغابات المحيطة بهذه المناطق. وكلما ازداد عدد سكان المناطق العشوائية ازدادت الكثافة السكانية فيها، وازداد الضغط على خدمات البنية التحتية وشبكة المياه والكهرباء، إلا أن انخفاض المستوى الإقتصادي لسكانها، وانتشار الفقر في العديد منها أدى إلى التدهور الواضح في مستوى الخدمات المقدمة فيها، إضافة إلى التأثير بشكل واضح على البيئة الداخلية للمجاورة السكنية نفسها، كالقضاء على المناطق الخضراء والفراغات المفتوحة، والقضاء على مبادئ التنمية المستدامة، أو الإستفادة من المصادر الطبيعية، وتوفير مياه نقية صالحة للشرب، أو نظام صرف صحي، وتصريف لمياه الأمطار، أو الحفاظ على المياه الجوفية، إضافة إلى انتشار التلوث السمعي والبصري فيها.

كما يعتبر التعدي على الأراضي الزراعية من أهم الآثار الناجمة عن انتشار المناطق العشوائية. فقد أشار الكاتب عبد اللطيف وهبه (وهبه، 2006) في دراسته للمناطق العشوائية في مصر أن بناء العشوائيات في الأراضي الزراعية في مصر عمل على القضاء على 20% من الأراضي الصحراوية، وساعد على ذلك وجود احتياج حقيقي للسكن في مقابل أن هذه الأراضي هي ملكيات خاصة. وكشفت الإحصائيات أن 95% من ملكيات الأراضي الزراعية سنة 1984م كانت أقل من خمسة أفدنة للفرد الواحد، وأصبحت في العام 2006 أقل من ثلاثة أفدنة. ووفقا للتقارير الحكومية الصادرة عن مجلس الوزراء ووزارتي التخطيط والموارد المائية، كانت مساحة الأراضي الزراعية القديمة 6.2 مليون فدان في بداية الثمانينيات وصلت في العام 2006 إلى 5.9 مليون فدان أي أن نسبة الفاقد من جراء العشوائيات والبناء على الأراضي الزراعية تزيد على 200 ألف فدان وهذه النسبة مستمرة في التزايد.

وقد أدى خسران الأراضي الزراعية إلى العديد من التبعات السلبية على المجتمع، والمتمثلة بفقدان أنواع محددة من المحاصيل الأساسية لحياته، إضافة إلى فقدان مصدر إقتصادي قومي يتمثل بانخفاض نسبة تصدير المحاصيل الزراعية الناتجة، والتأثير على مخزون المياه الجوفية، وفقدان مساحات شاسعة من المحميات (Schmidt, 1998، والطبيعية، وارتفاع نسبة تلوث الهواء)

2-4-5 الصحة:

ويعتبر مؤشر المستوى الصحي دليلاً على نوع الحياة الذي يعيشه أفراد المنطقة السكنية، وبما أن المناطق العشوائية تعاني من مشاكل تتعلق بالازدحام الشديد للمباني وعدم ترك فراغات ضمن النسيج العمراني، وفقدان الخصوصية وزيادة درجة التلوث السمعي والبصري، ازدادت الأمراض البدنية والاجتماعية والنفسية بين هذه الفئات من السكان، إضافة إلى النقص الشديد في المرافق العامة وبخاصة الصرف الصحي. فأدى ذلك كله إلى إضافة كتلة عمرانية ملوثة للبيئة، بسبب عدم توافر الخدمات فيها كالبنية التحتية والصرف الصحي، والذي يؤدي إلى انتشار الجراثيم والأمراض في المنطقة ككل نتيجة التزاحم والإنخفاض الشديد في مستوى البيئة، إلى أن أصبحت الحالة الصحية لهذه الأحياء سيئة للغاية، وقد تؤدي إلى انتشار العدوى إلى سائر أجزاء المدينة، حيث أن معظم العاملين في صناعة الطعام والشراب في وسط المدينة من الذين يسكنون هذه الأحياء العشوائية (علام وآخرون، 1997).

كما أن عدم وجود هيئة محلية تنظم توفير البنية التحتية اللازمة للمنطقة، أدى إلى العديد من المشاكل الصحية كتلك المتعلقة بجمع النفايات، مما أدى إلى تراكمها في الشوارع، وبالتالي انتشار الحشرات، وظهور العديد من الأمراض للسكان. كما أن هناك نقصاً واضحاً في توفر الخدمات الصحية في المنطقة العشوائية نفسها من مراكز صحية، أو مستشفيات، وإن وجدت فهي تفتقر لوجود الأطباء المؤهلين والمتفرغين بشكل كامل، إضافة إلى النقص الواضح في الخدمات الصحية المقدمة ونقص المواد الطبية اللازمة.

2-4-6 الإسكان:

يستدل من تحليل الأسباب التي أدت إلى ظهور المناطق العشوائية، أنها مناطق سكنية بالأساس ظهرت بدافع الحاجة المتزايدة للسكن ضمن ظروف خاصة في تلك المنطقة، وليست متجاوبة مع الخطط التنموية للتطوير المستقبلي للمدينة ككل، بالإضافة إلى كونها لا توفر الحد الأدنى من احتياجات الأفراد اللازمة للحياة، كافتقارها للخدمات الأساسية من مباني عامة كالمدارس ورياض الأطفال والمراكز الصحية والمباني الدينية، وعدم تكاملها إن وجدت ضمن نسيج عمراني واضح.

(إلى أن هناك مناطق سكنية عشوائية تكونت بفعل استقرار Hall, 2008 أشار الكاتب بيتر هال)
الفقراء في قصور مهجورة لعائلات قد هاجرت من المنطقة أو فنيت، وقد عملت الأسر الجديدة على تقسيمها إلى

أجزاء بمواد هشة، بحيث يستقر في القصر الواحد عدد هائل من الأسر الفقيرة، مشكلة تجمعات غير منتظمة، تفتقر إلى البنية التحتية، والخدمات الأساسية. وقد وجدت هذه الظاهرة في لندن، كما وجدت على شكل عمارات سكنية في بعض الأحياء الفقيرة في نيويورك وباريس. وقد تمت الإشارة سابقاً إلى القضايا المتعلقة بالمناطق العشوائية والإسكان، وبيان أثر التنظيم في نشوئها ولما للقانون من أثر واضح في تفاقمها، من حيث إصدار التشريعات، وما يتعلق بها من رخص البناء وتقييم الالتزام بالقوانين، من حيث الالتزام بالإرتدادات عن المباني المجاورة والإرتدادات عن الشوارع وغيرها من النسب الطبقية ونسب البناء.

2-4-7 الحدائق والمساحات الخضراء:

ويؤدي ارتفاع الكثافة السكانية في المناطق العشوائية، وتزاحم المباني فيها إلى القضاء على المساحات الخضراء داخل التجمعات العشوائية ذاتها، كما أن نشوء المناطق العشوائية في محيط المدن يؤدي إلى الإحاطة بها وحرمانها من التوسع في الأراضي المحيطة، فيصبح النمو العمراني بعيداً عن الأرض المفتوحة التي تحيط بالكتلة المبنية. وبذلك تصبح حياة السكان في هذه المدن بلا متنفسات طبيعية، ويصبح سكان هذه المناطق محرومين من رؤية الأشجار والأزهار واستنشاق الهواء النقي، وتخفتي ملامح الجمال في المدينة.

إن المساحات الخضراء المطلوبة للمدينة على أساس معدلات تخطيطية تتوقف على الظروف المحلية لكل مدينة، وتتراوح هذه المعدلات في مدن الدول الصناعية بين 5-10 دونما لكل ألف نسمة من السكان، أي يتراوح نصيب الفرد بين 20-40 م²، أما في بعض مدن الدول النامية كالقاهرة مثلاً نجد أن نصيب الفرد من المساحة الخضراء حوالي متراً مربعاً، ويصل هذا المعدل إلى لا شيء في بعض أحياء القاهرة المزدهمة (علام وآخرون، 1997).

2-4-8 المواصلات:

اتسمت المنطقة العشوائية بالكثافة السكانية الكبيرة، وتزاحم المباني مما أدى إلى إنشاء شبكة طرق داخلية تغلب عليها سمات تكاد تكون موحدة. ففتراوح عروض الشوارع ما بين 4م للشوارع الجانبية و6م للشوارع

الرئيسية، وأطوالها من (300م - 400م) وتحيط بها المباني ذات الاستخدام السكني بشكل متواصل، وتفترق للفراغات والمساحات الخضراء، مما يؤثر سلباً على التتابع البصري للشارع، ويؤدي إلى تكوين فراغ غير مريح لمستخدم الشارع ومحيطه. ومما يضاعف من هذه المشكلة استخدام مواد البناء قليلة التكاليف، والإعتماد على الإضافات على المباني كنظام بناء متبع في هذه المناطق.

تنشأ الشوارع بفعل تكوين المباني السكنية لها، لذا فإن الوصول إلى الخدمات يتسم عادة بعدم الوضوح، وينفصل توزيع شبكة الشوارع عن استعمالات الأراضي في المنطقة، وتتسم شبكة الشوارع بعدم الترابط والنقص في الإعتدالية داخل الشبكة الواحدة، وبسبب عدم الإلتزام بالقوانين التنظيمية من قبل المواطنين، وغياب سلطة الهيئة المحلية في تطبيق القانون، فإن شبكة الطرق تعاني من مشاكل جمة من العشوائية وافتقارها لتنظيم الإستعمالات المحيطة بها. ويعتبر ازدحام الطرق وزيادة الكثافة على المواصلات العامة إحدى النتائج الحتمية للزيادة المطردة في عدد السكان. فقد أشارت دراسة أعدها البنك الدولي في العام 1986، تتعلق بدراسة " أن A World Bank Policy Study, Washington, D.C. المواصلات في المناطق الحضرية، بعنوان " معدل نصيب الفرد من وسائل المواصلات العامة قد وصل إلى أدنى المعدلات القياسية، فقد وصل معدل عدد الحافلات لكل ألف شخص إلى أدنى مستوى له في البلاد التي تشهد أعلى زيادة سكانية في العالم في ذلك الحين. فعلى سبيل المثال، في مدينة كلكتا في الهند وصل عدد الحافلات لكل ألف شخص إلى 0.42 ومدينة القاهرة إلى 0.55 حافلة لكل ألف شخص، وهذا يدل على الإزدحام على وسائل النقل العام من ناحيته، وزيادة الكثافة على الطرق من ناحية أخرى، وبما أن الزيادة السكانية تتضاعف في وقتنا الحالي فلا بد أن هذه الأرقام مستمرة في التناقص (سليمان، 1996).

2-5 حالات دراسية لمناطق عشوائية والحلول المتبعة في معالجتها:

تتفاوت المناطق العشوائية في دول العالم من حيث أسبابها والآثار المترتبة عليها، وبالتالي فإن الحلول التي لجأت إليها الحكومات من أجل القضاء على هذه الظاهرة والحد من انتشارها متعددة، وتعتمد فيها على القضاء على المسببات والسعي للتقليل من الآثار التي نجمت عنها. ومن الأمثلة على ذلك، ظاهرة المناطق العشوائية في مصر، فقد ظهرت أنماط عدة للسكن العشوائي فيها. و فيما يلي سيتم استعراض هذه الأنماط

والأسباب التي أدت إلى نشوئها، وعدد من الحالات الدراسية التي سعت فيها الحكومة المصرية لعلاج عشوائية السكن وتحسين نوع الحياة لسكانها، ومن ثم بيان أوجه النجاح والقصور فيها، وذلك للإستفادة منها في التشابه، إن وجد، في ظروف المناطق العشوائية في مصر مع المناطق العشوائية في فلسطين، في ظل الإمكانيات والمحددات التنموية والإقتصادية والسياسية. ومن ثم سيتم استعراض تجربة أندونيسيا لتحسين المناطق العشوائية فيها، من خلال عرض الخلفية العامة للمشروع ومظاهر العشوائية فيها ومن ثم البرامج التي اتبعت لعلاج المشكلة، وأوجه النجاح والقصور في برامج التحسين المتبعة فيها، وذلك للإستفادة منها بصفقتها مثالا للمناطق العشوائية في الدول النامية.

2-5-1 الإسكان العشوائي في مصر:

تعاني المدن المصرية من انتشار عشوائية البناء فيها بشكل كبير، فقد أشار الكاتب عبد اللطيف وهبه (2006) إلى أن مجموع سكان المناطق العشوائية يبلغ 16 مليون مصري يتوزعون في 1105 مناطق عشوائية. وأن نسبة الإسكان العشوائي في بعض المحافظات تتراوح ما بين 18% إلى 30% من نسبة الوحدات السكنية (شكل 2-11).



شكل رقم 2-11: مناطق عشوائية في مدينة القاهرة، مصر.

المصدر: مقالة بعنوان "غياب قانون الإدارة المحلية وراء ظاهرة المناطق العشوائية"، مجلة اليوم السابع، عدد 25، مارس 2009، [accessed at 12-6-2009www.youm7.com/.../large/ber95200814203534.jpg](http://www.youm7.com/.../large/ber95200814203534.jpg)

2-5-1 أنماط المناطق العشوائية في مصر:

ظهر في مصر نوعان من الإسكان العشوائى: يتمثل النوع الأول بإسكان الحجرات المستقلة، وهو عبارة عن سكن أسرة في غرفة واحدة بدون منافع وتشارك الأسرة غيرها في دورة المياه، وغالبا ما تقع بالأسطح وأفنية المنازل، أما النوع الثانى فيتمثل بالإسكان الهامشى، وهو عبارة عن أماكن غير معدة أصلا للغرض السكنى ولكنها مشغولة بأسر، و من الأمثلة عليها ما يلي (علام وآخرون،1997):

1. إسكان العئش: عبارة عن عئش مشيدة من كسر الخشب والصفىح وورق الكرتون وأكياس البلاستىك والخىش وأقيمت فى الأزقة والحارات وفى بعض الأرض الفضاء.

2. إسكان المقابر: عبارة عن غرف وأحواش فى المقابر ذات مساحة واسعة، المبانى من الطوب والحجر والأسقف خشبية.

3. إسكان الإيواء: عبارة عن الإسكان الذى تبنيه الدولة لمن تتهدم مساكنهم أو تزال نتيجة إقامة بعض المشروعات العامة، وهو عبارة عن حجرات مستقلة مسقوفة بألواح من الأسبستوس الموج، تبنى فى شكل صفوف مترابطة، يخصص لكل عدد من الحجرات المستقلة دورة مياه فى الوسط.

4. إسكان الدكاكين: فى مدن عديدة لم يجد مسؤولوا الأحياء أمامهم إلا تسكين بعض الأسر فى الدكاكين المقامة فى العمارات السكنية، فتمارس الأسرة حياتها بالكامل داخل الدكان.

5. إسكان المساجد: عقب انهيار بعض المساكن، ينتقل بعض السكان للإقامة فى المساجد خاصة المساجد الأثرية، وتستمر هذه الظاهرة مع تتالى انهيارات المساكن.

6. إسكان قبوات السلم: تسكن أسر عديدة فى الفراغ الموجود تحت بئر السلم، ويعمل بعض شاغلى تلك الفراغات كبوابين فى العمارات.

7. إسكان المخابئ: أقيمت بعض المخابئ فى الحدائق العامة أثناء الحرب العالمية الثانية لاحتواء السكان بها وقت الغارات الجوية، ولجأت بعض الأسر التى اضطرتها ظروفها إلى إخلاء مساكنها لتعيش فى هذه المخابئ.

8. إسكان القوارب: نمط من أنماط الإسكان المتدني حيث تقيم أسرة كاملة في قارب تأكل وتنام وتطبخ وتستقبل ضيوفها فيه وفي الشتاء يغطى القارب بأكياس من البلاستيك.

2-1-5-2 أسباب انتشار السكن العشوائي في مصر:

إن انتشار السكن الهامشي في مصر ناتج عن النقص الحاد في السكن، حيث أن معدلات النشاط الإقتصادي تقل بكثير عن معدلات الزيادة السكانية (علام وآخرون، 1997)، ويرجع وجود الإسكان العشوائي في مصر إلى مجموعة من الأسباب التي يمكن تلخيصها بما يلي:

1. ارتفاع معدلات نمو السكان: يعاني الإقتصاد المصري من ظاهرة ارتفاع معدل النمو السكاني به، مما يشكل ضغطا على جهود التنمية المبذولة. وقد أشار الكاتب أحمد سليمان (1996) إلى التحديات التي تواجه السكان والتنمية في مصر، والتي تتمثل في ارتفاع معدلات الزيادة السكانية. فقد شاركت مصر في نهاية القرن العشرين في صنع ظاهرة الانفجار السكاني في الدول النامية، حيث ازداد عدد سكان مصر من 21 مليون نسمة سنة 1952 إلى ما يزيد على 65 مليون نسمة في سنة 2000، ويبلغ عدد سكان مصر حاليا ما يزيد على 76 مليون نسمة، ويتوقع أن يزداد هذا العدد إلى أكثر من 90 مليون نسمة في سنة 2025 (الجهاز المركزي المصري للتعبئة العامة والإحصاء، 2006).

2. تخفيض القيمة الإيجارية وإنسحاب الحكومة من إنتاج الإسكان بهدف التأجير: عمدت الحكومة المصرية إلى الإنسحاب من إنتاج المساكن المدعومة لذوي الدخل المحدود بهدف التأجير على نمط التمليك، مما ترتب عليه نقص في الوحدات السكنية.

3. ضعف الإهتمام بالتنمية الإقليمية: أدت جهود التنمية التي بذلت منذ الخمسينيات من القرن العشرين إلى إعادة توزيع السكان للخروج من وادي النيل الضيق إلى مجتمعات جديدة صناعية وزراعية وسياحية خارج الوادي، وذلك للحد من موجات الهجرة إلى مناطق الجذب التقليدية بالمحافظات الحضرية كالقاهرة والإسكندرية والجزيرة والقليوبية. ورغم كل الجهود تركزت الكثافات السكنية في المناطق الحضرية، وكانت نتيجة طبيعية لعدم توفر البعد الإقليمي للجهود التي بذلت لإحداث التنمية في مصر وبالتالي ظهرت المناطق العشوائية.

4. **غياب التخطيط العمراني:** صدر قانون التخطيط العمراني في مصر عام 1982، الذي يهدف إلى تحديد الكثافات السكانية والبنائية للمدينة، وتنظيم استعمالات الأراضي سواء لأغراض السكن أو الصناعة أو الزراعة أو الخدمات العامة... الخ، وتحديد ارتفاعات المباني، ومناطق الإمتداد العمراني السليم للمدينة، وكذلك تحديد اتجاهات حركة المواصلات بحيث تضمن انتقال السكان من مساكنهم إلى أماكن عملهم دون أي مشقة أو اختناقات. إلا أن النقص الواضح في تطبيق القانون خلال الفترات الفائتة أدى إلى ظهور الإمتدادات العمرانية العشوائية غير المخططة ومشاكل المرور المعقدة وغيرها.

5. **قسوة الإشتراطات البنائية:** يدعي بعض ملاك عقارات المناطق العشوائية وأصحاب التقاسيم أن الإشتراطات البنائية الواردة بقوانين تقسيم الأراضي وتنظيم المباني هي اشتراطات قاسية شديدة. بينما يبدي خبراء التشريع العمراني، أن هذه الإشتراطات وضعت لتوفير التهوية والإضاءة النهارية والخصوصية وتوفير بيئة سكنية راقية، وأن أي تنازل عن الحد الأدنى لهذه الإشتراطات لا يوفر المسكن الصحي الآمن والمريح الذي يؤدي وظيفته على الوجه الأكمل، وبالتالي يترتب على مخالفة القوانين إسكان هابط المستوى صحيا وهندسيا.

6. **التهاون في تطبيق القانون:** هناك قصور وعدم جدية في تنفيذ القوانين الخاصة بحماية الأراضي الزراعية وتقسيم الأرض الفضاء وتنظيم المباني، حيث يوجد تساهل كبير من قبل أجهزة الدولة المسؤولة والقائمة على تنفيذ التشريعات لأسباب عدة منها عدم خبرة بعض المهندسين أو العجز في إعدادهم أو عدم التزام بعضهم بالقوانين، مما تترتب عليه كثرة المخالفات وعدم إكتراث الأهالي بهذه القوانين.

7. **الضغوط السياسية والشعبية:** لا تقتصر مسؤولية أجهزة الدولة على التقصير فقط، ولكنها تقوم في موسم الانتخابات بتزويد المناطق المخالفة لكل القوانين، والتي حكم على الكثير منها بالإزالة، بالمرافق العامة والخدمات الأساسية وذلك تحت الضغوط السياسية، كما تتدخل الأجهزة الشعبية لرفع وإلغاء المحاضر والجنح التي حررت ضد المخالفين، وحتى في مسألة التعدي على أرض الحكومة الصحراوية والجبلية تتدخل هذه الأجهزة وقت الإنتخابات لدى المسؤولين، وتبيع الدولة هذه الأراضي لواضي اليد عليها بأسعار زهيدة (شكل 12-2).



ب

(ب) المناطق العشوائية في حي الزبالين في مدينة القاهرة.
المصدر: مقال بعنوان "حي الزبالين في القاهرة .. بالصور"، جريدة نورت، عدد 14-تموز - 2009.
news.nawaret.com/%D9%85%D9%86%D9%88%D8%B9%D8%..., accessed at 14-7-2009.



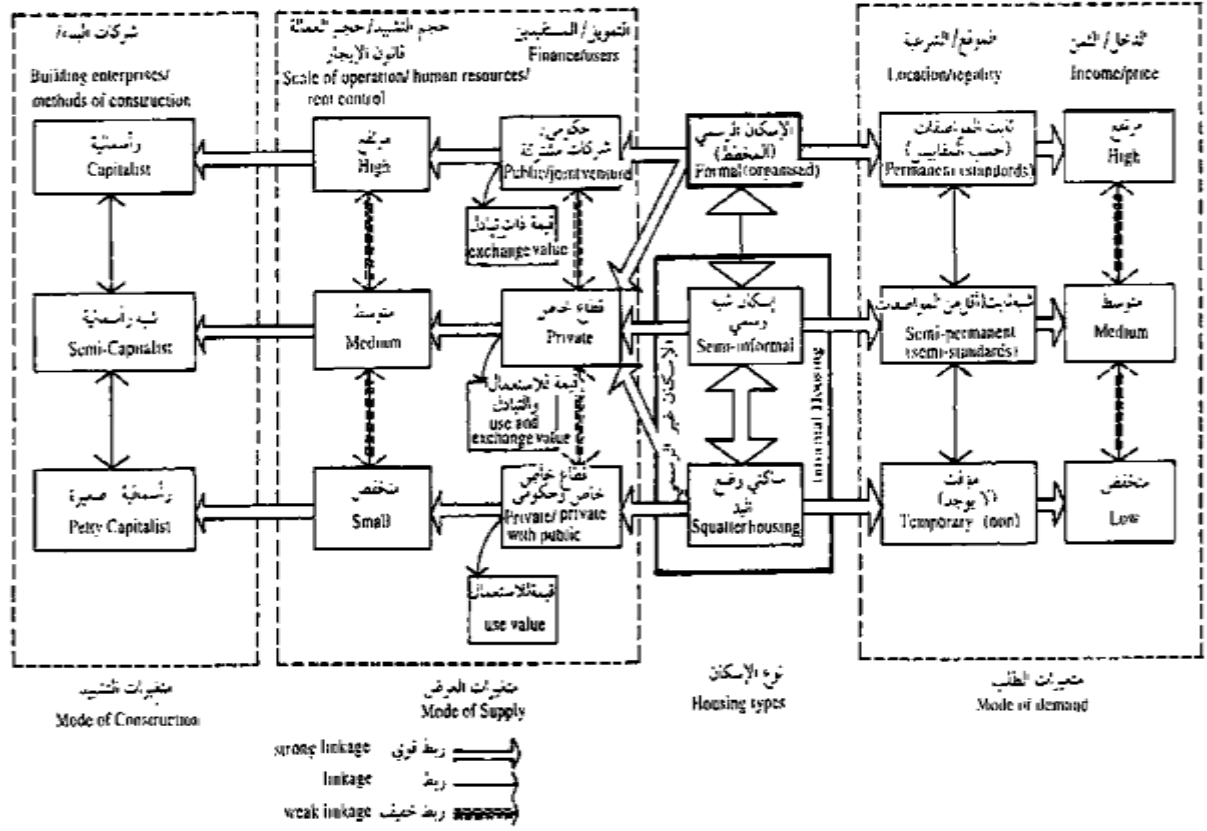
أ

(أ) المناطق العشوائية في منطقة القليوبية.
المصدر: مقالة بعنوان "هل تعرف عدد المناطق العشوائية في مصر؟" مجلة اليوم السابع، عدد 18-إبريل - 2009م.
www.youm7.com/.../large/S9200830202750, accessed at 12-6-2009.

المناطق العشوائية في مصر. شكل رقم 2-12: التكديس العمراني في

2-5-1-3 الحلول المتبعة في علاج مشاكل المناطق العشوائية وتحسينها:

تختلف أساليب التعامل مع المناطق المتدهورة عمرانيا تبعا لظروف المنطقة السكنية سواء العمرانية أو الاجتماعية أو الاقتصادية، أو تبعا لموقع المنطقة أو النظرة العامة لها على المستوى القومي والإقليمي، كذلك تختلف مقاييس التعامل مع المناطق السكنية القائمة من دولة لأخرى تبعا لاختلاف الظروف البيئية أو السياسية أو الاجتماعية أو الاقتصادية أو الحضرية. فقد سعت الحكومة المصرية وفي ظل التحديات التي تواجه التنمية فيها إلى إيجاد حلول لمشكلة المناطق العشوائية، وذلك انطلاقا من السياسات المتبعة عالميا لحل مشكلة المناطق العشوائية، إذ اختلفت هذه المحاولات من حيث جديتها وكفاءتها وإمكانياتها وأدائها. وتلخصت هذه السياسات في ثلاثة اتجاهات، وهي التهجير وإعادة التوطين، وسياسة الارتقاء بالمناطق المتدهورة، وسياسة تحسين الخدمات (شكل 2-13).



شكل رقم 2-13: نظم الإسكان ومتغيرات انتاجه في مصر.
المصدر: سليمان، أحمد منير، 1996، "الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية".

وفيما يلي عرض لحالات دراسية تم فيها اللجوء إلى حل مشكلة المناطق العشوائية بالإعتماد على هذه الاتجاهات السابقة الذكر والمطبقة من قبل الحكومات بالإضافة إلى المشاركة الشعبية والجهود الذاتية، والتي أدت دورا ايجابيا تتمثل في مبادرات السكان في سعيهم نحو الاكتفاء الذاتي (سليمان، 1996).

(أ) سياسة التهجير وإعادة التوطين

تعتمد سياسة التهجير وإعادة التوطين على إعادة السكان إلى المناطق التي وفدوا منها، أو هدم المناطق العشوائية وإزالة مستعمرات واضعي اليد. ومن الممكن أن يتم تهجير السكان إلى المناطق الريفية، أو إلى نطاق الضواحي البعيدة. وتحدد معايير التهجير العادية وفق أسس متغيرة تبدأ في النقل المجاني للمتاع الأسري، وتمليك قطعة أرض زراعية، أو إعطاء تسهيلات أخرى تساعد على الإستقرار في المكان الجديد، أو إعادة توطين الأسر في مناطق إيواء مؤقت خارج الحدود الإدارية للمدينة.

تم تطبيق سياسة الإيواء المؤقت لإعارة توطين قاطني المناطق الهامشية القريبة من وسط مدينتي القاهرة والاسكندرية، لتحل محلها مشروعات عمرانية جديدة، أو مشروعات سكنية وتجارية وسياحية. فقامت الجهات المسؤولة عن التعمير بتشبيد النواة السكنية في مناطق التوطن، وفي حالات أخرى تم تأمين السقف مسبقاً، واشترط على القاطنين استكمال الوحدة السكنية حسب التصميمات المقترحة. ومع مرور الوقت اختفت المعالم الأصلية لتلك المشاريع، وتحولت إلى مناطق عشوائية جديدة، وأصبحت مناطق لإيواء المهاجرين الجدد للمناطق الحضرية.

ب) سياسة ارتقاء المناطق المتدهورة

من خلال النظريات العالمية والمحلية لإسكان محدودي الدخل، تبلورت في مصر آليات جديدة للإسكان، تحظى فيها المشاركة الشعبية في العملية الإسكانية بدور أكثر فعالية. واتخذت من مشاركة واضعي اليد في تحسين بيئاتهم المحور الرئيسي لتكوين شبكات عديدة من المعونة المتبادلة على أساس القرابة والجوار. وظهر في مصر مجموعة من المشروعات لحل المشكلة من خلال زيادة فعالية الجهود الذاتية الشعبية، وقد أبدت العديد من الوكالات الأجنبية استعدادها للمساهمة في تطوير المناطق العشوائية في مصر.

من أوائل المشروعات التي نفذت في مصر للارتقاء بالمناطق العشوائية، هو مشروع "منشية ناصر"، حيث تولى البنك الدولي وضع الأسس والمعايير المختلفة للارتقاء بتلك المناطق، وتم الإعتماد فيها على تجنب طرد وإبعاد السكان بكل السبل الممكنة أثناء تطويرها، والمحافظة على محاور العمل والخدمات الإجتماعية للمناطق المركزية لمحدودي الدخل، إضافة إلى إعطاء القاطنين حق تملك الأراضي حتى تخلق لديهم الرغبة في الحفاظ عليها والاهتمام بمساكنهم وتطوير المنطقة المحيطة بها، مما يؤدي للارتقاء بالمنطقة ككل. وأخيراً، تطبيق الجهود الذاتية والمساعدات المتبادلة في إنشاء المساكن وبعض المباني الخدمية واستخدام هذه الوسائل للارتقاء بالطرق وخدمات البنية الأساسية. في المقابل يقوم البنك الدولي بتوفير المساعدات الفنية والتمويلية لشاغلي تلك المناطق لمساعدتهم بالارتقاء بوحداتهم السكنية بجهودهم الذاتية، وتجنب التدخل الخارجي لذلك. وقد اعتمد البنك الدولي على مبدئين لاستعادة التكلفة:

- تكاليف الخدمات العامة والمجتمعية مثل المدارس والعيادات الصحية... الخ، يتم تمويلها خارج العوائد العامة، ولا تقع كلفتها بصورة مباشرة على قاطني المشروع.

- توفير إعانات مالية سواءا كانت ظاهرية أوضمنية في معالجة المشاكل التي تعاني منها الأراضي الواقعة في المناطق المركزية ذات الكثافة العالية.

وركزت مشروعات التحسين والارتقاء على رفع المستوى العمراني للمنطقة وكفاءة التوسعات العمرانية الجديدة وتوفير المأوى والبنية الأساسية لها، بالإضافة إلى الخدمات الإجتماعية والدينية والمدارس والمستشفيات. وقد تم البدء في تنفيذ مشروع منشية ناصر في مايو 1979، وتقع ضاحية منشية ناصر على الحدود الشرقية للقاهرة بين منطقة المقابر والمقطم، وقد احتلت مساحة مقدارها 96 هكتارا في العام 1992، واحتوت على 55000 نسمة في ذلك الحين، وحالة الخدمات والمرافق في المنشية سيئة، حيث أن نسبة 8% من السكان فقط لديهم مياه والبعض الآخر يعتمد على نقل المياه من الحنفيات العمومية، ولايوجد صرف صحي بالمنطقة، ويعتمد ذلك على خزانات التحليل التي تنضح بواسطة العربات المتنتقلة. كما أن الشوارع والطرق بحالة سيئة، وحوالي 58% من الوحدات موصولة بالكهرباء بطرق غير قانونية، كما يوجد فقط مدرسة تعليم أساسي واحدة تحوي 16 فصل تكفي حوالي 18% فقط من السكان (شكل 2-14).



شكل رقم 2-14 : منطقة منشية ناصر والتكدس البنائي فيها.

المصدر: مشروع احلال وتجديد منشأة ناصر ، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، تمت زيارة الموقع بتاريخ 9-7-2009 www.housing-utility.gov.eg/images/naser1

ظهرت العديد من المشاكل والمعوقات التي حالت دون إكمال تطوير المنطقة وذلك يعود إلى عدد من الأسباب تتلخص بما يلي:

- كثرة الجهات المتدخلة في المشروع مما أدى إلى إعاقه الأعمال وتأخير بدء العمل به.

- الإختلافات ما بين نتائج الدراسات الأولية والتعقيدات القائمة على أرض الواقع على الرغم من الإلتزام بمواعيد التسليم، وقد ظهر هذا الإختلاف نتيجة تولي الجهات الحكومية القيام بأعمال التنفيذ بالرغم من أنه كان من المفترض أن يتم التنفيذ بالجهود الذاتية.
- في البداية كان هناك إختلاف في وجهات النظر بين الحكومة والبنك الدولي في النظرة إلى مشكلة الإسكان اللارسمي، فالبنك الدولي يريد حل مشكلة محدودي الدخل بتمليكهم الأراضي، والحكومة تريد حل مشكلة التعدي على الأراضي وممتلكات الدولة بنزعها من هؤلاء السكان.
- عملية إنشاء أجهزة تقوم على تنفيذ المشاريع الجديدة ليتسنى لها تخطي البيروقراطية تعمل في نطاقات جديدة غير ممكن لأنها تعمل في ظل نفس القوانين البيروقراطية.
- ضعف الجهات والوحدات المحلية في القيام بأعباء المشروع، نظرا لضخامة العمل المطلوب منهم وقلة الموظفين القادرين على القيام بتلك الأعباء، سواء من ناحية الكفاءة أو المؤهل، وانحصار التفكير في أن الحل في توفير الوحدات السكنية، وافتراس قدرة المواطنين محدودي الدخل على الشراء، وإصرارهم على عدم ترك البناء للقاطنين.

ج) سياسة تحسين الخدمات

من بين الحلول البديلة للمناطق العشوائية، ذلك النمط الذي يتبناه مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية (الموئل) والذي يوجد في بلدان عديدة، ويحاول هذا النمط تحقيق هدفين أساسيين: أولهما، ترشيد استغلال الموارد العامة المحدودة، عن طريق التجهيز بالمرافق (الطرق، الصرف، الماء، الإنارة العامة) التي لا يستطيع السكان الفقراء تجهيزها بأنفسهم، وثانيهما، إتاحة الفرصة للساكين القدامى في المنطقة العشوائية، باستغلال وقتهم وأموالهم وعملهم في بناء وحدات سكنية، في إطار التحسين التدريجي للسكن على مر السنين، وبالمعدل الذي يجدونه معقولا. وتبدأ هذه المشاريع بتحديد بسيط لقطع الأراضي، ثم إيصال بعض الخدمات، وينتهي الأمر بالتخطيط المتكامل لكل المرافق الأساسية للمنطقة الجديدة، التي يمكن أن يسكنها عشرات الآلاف من الأشخاص.

من أهم الخطوات في هذا النمط السكني، إضفاء الشرعية القانونية على المنطقة العشوائية، وذلك لإعطاء ساكنيها حافزا لتحسين مساكنهم وأحيائهم بأنفسهم. وتتمسك السلطات العامة أحيانا بالقيمة المحتملة للأراضي التي

يشغلها السكان، وفي أحيان أخرى تسعى للحفاظ على المظهر الجمالي للوسط الحضري، إلا أن المزاي الاجتماعية والإقتصادية والإدارية للتخطيط في نفس المكان تظهر تدريجيا. ومن الأمثلة على هذه المشاريع مشروع الحكر الإرشادي بمدينة الإسماعيلية، وفيما يلي ذكر لأهم الخطوات المتبعة في كل من المشروعين وبيان لأهم النتائج التي تم التوصل إليها:

1) مشروع الحكر في مدينة الإسماعيلية.

أقيم مشروع الحكر بالتعاون مع وزارة الإسكان والتعمير بجمهورية مصر العربية ووزارة التنمية عبر البحار البريطانية، بغرض إيضاح السياسات والمقترحات التي ينطوي عليها تطوير المناطق السكنية القديمة، وتنمية مجتمع عمراني سكني جديد، وقد بدأ المشروع بعد الانتهاء من وضع التخطيط العام لمدينة الإسماعيلية عام 1977.

وقد استند المشروع إلى ثلاثة أهداف رئيسية: وجوب نجاح مشروعات التطوير والتنمية في الأمد القريب، ووجوب تناول المشروعات لمشكلات فورية، وأخيرا تعزيز التخطيط العام للمدينة ككل. وتم دراسة إمكانية تحسين الخدمات في منطقة الحكر، من خلال دراسة الوضع القائم في جميع النواحي الاجتماعية والثقافية والاقتصادية والعمرانية، وإمكانية تحسين الخدمات فيها في نطاق الهياكل الإدارية والتنفيذية القائمة، دون الحاجة إلى تعديلات جوهرية قانونية أو تنظيمية، ووضعت أفكار التحسين بحيث تكون قابلة للتغيير والتعديل مع تزايد الخبرة ومدى تغير العوامل الخارجية.

تقع منطقة الحكر (سميت فيما بعد بحى السلام) في منطقة صحراوية شمال مدينة الإسماعيلية، وكان يقطنها في ذلك الوقت (عام 1977) 37 ألف نسمة، وهي منطقة يسود فيها ذوو الدخل المنخفض. وقد وجدت أربع استراتيجيات رئيسية استند عليها مشروع الحكر:

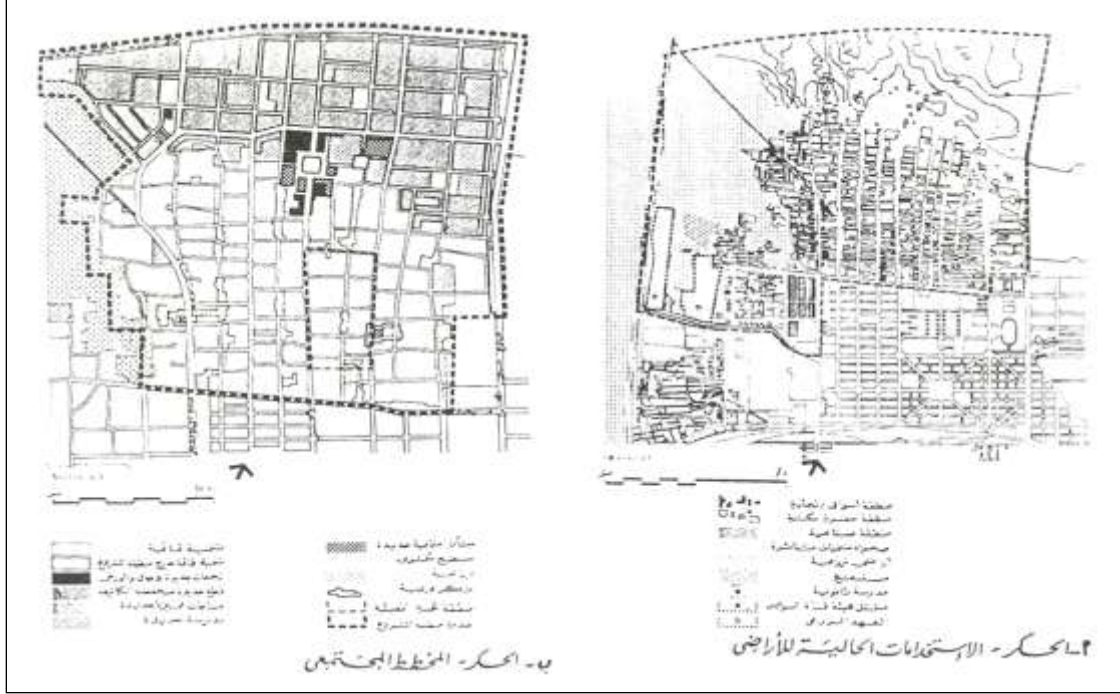
- الأرض وحيازتها، حيث منح جميع شاغلي القطع ولالية مستقرة عن طريق حق الملكية الكاملة المؤجلة، مع إعطاء الملاك الضمانات اللازمة لتشجيع أقصى قدر من الاستثمارات في بناء وحداتهم السكنية.

■ تمويل التنمية من خلال العائد المادي الناتج من بيع بعض قطع الأراضي في السوق الحر، ومن خلال بيع بعض القطع الأخرى لقاطنيها بأسعار منخفضة، وارتباط المدفوعات بحيازة حق الملكية الكامل للقاطن في حينه، ومع الحصول على إعانة خارجية بسيطة، سيتم المساهمة في تكلفة البنية الأساسية للمشروع (المياه والصرف الصحي).

■ الرقابة المؤسسية التي وضعت في نطاق الإجراءات القانونية والإدارية المحلية للمحافظة، وذلك لإدارة المشروع كجهاز مستقل ذي مصادر مالية محدودة، وإدارة فنية بمساهمة الخبرة الاستشارية المحلية المصرية والأجنبية.

■ زيادة النشاط الاقتصادي، حيث اهتم المشروع بتنشيط القطاع الاقتصادي بالمنطقة من خلال ثلاثة مجالات، وهي إما السماح بأنشطة غير سكنية على جميع الأراضي، أو السماح لجميع الساكنين بتوفير أماكن للإيجار على قطع أراضيهم، أو اتخاذ وسائل تكفل زيادة نسبة ما تتفقه الأسر في منطقة المشروع .

وبالرغم من وجود العديد من الإيجابيات في المشروع الإرشادي لمنطقة الحكر، إلا أن هناك العديد من السلبيات اتضحت بعد تنفيذ المشروع، كعدم مراعاة الدقة في اختيار السكان المستهدفين، حيث كانت الفئة المستهدفة هم من ذوي الدخل المحدود والذين عملوا على بيع أو تأجير عقاراتهم التي عملوا على تحسينها ثم أقاموا في مناطق أخرى. كما أن الغالبية العظمى من الفئات محدودة الدخل والتي أقامت بالمناطق المتدهورة بالمشروع، لم تحظ بخدمات البنية الأساسية التي نفذت بالمنطقة، وما زالت تلك الفئات تعاني من نقص هذه الخدمات. بالإضافة إلى عدم خلق فرص عمل جديدة بالمشروع واقتصرت فرص العمل على أعمال البناء واستغلال الأدوار السفلية للمباني في الأنشطة التجارية. وقد أدى عدم قدرة نسبة كبيرة من محدودي الدخل في الحصول على قطع أراضي بالمشروع، مما أدى إلى هروبهم إلى مناطق عشوائية أخرى. كما أن المشاركة الشعبية والبناء الذاتي لم يحظ بالإهتمام في المشروع كما كان مخططاً له (شكل 2-15).



شكل رقم 2-15 : مشروع الحكر بمدينة الإسماعيلية، الوضع القائم والمخطط المقترح.
المصدر: سليمان، أحمد منير، 1996، "الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية".

2-5-2 التجربة الأندونيسية، برنامج تحسين الكامبونج⁸

تعد أندونيسا خامس دول العالم من ناحية التعداد السكاني، وتشكل نموذج متكرر النمط للنمو العمراني لمعظم دول العالم الثالث (ريحان، 2008).

وبالرغم من وجود مظاهر تدل على التنمية الحضرية فيها، خاصة بالعاصمة جاكرتا، فإن أغلب السكان (وهي مناطق عشوائية تم تنفيذها في kampung يعيشون في مناطق عشوائية يطلق عليها "الكامبونج") المناطق الموجودة على أطراف المدن، وهي مناطق كثيفة السكان تحتوي على منازل صغيرة (نادرا ما تكون أكثر من طابق واحد) ويتم بناؤها بخليط من مواد البناء التقليدية والحديثة. أما مناطق "الكامبونج" الموجودة بجوار مركز المدينة فتتميز بارتفاع كثافتها السكانية (1000 شخص/هكتار)، ويبلغ مسطح المسكن بالمناطق المزدحمة نحو 40-50م² ويزداد هذا المسطح ليصل الى 160م² في بعض "الكامبونج" الموجودة على أطراف المدن.

تتميز مناطق "الكامبونج" بالتدهور العمراني للمباني والطرق وكذلك افتقاد عناصر البنية التحتية، ويملك معظم سكان "الكامبونج" الأراضي التي يسكنون عليها، حيث أقاموا منازلهم دون تصاريح رسمية. أما البنية

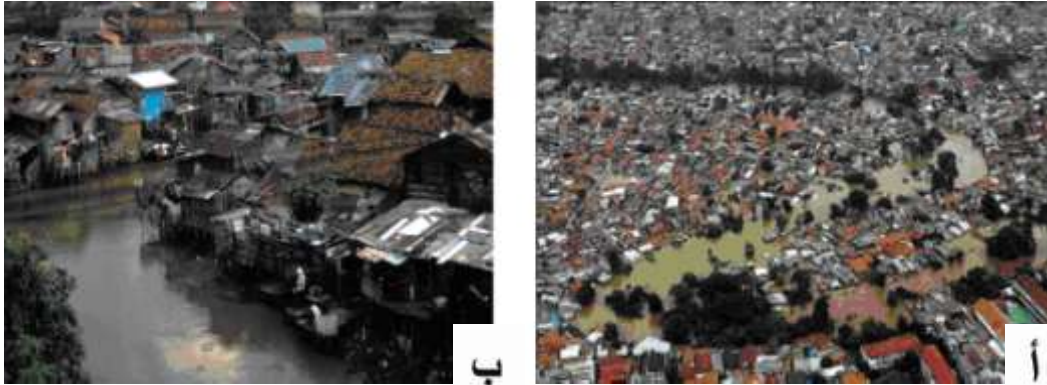
⁸ "الكامبونج": مصطلح يعبر عن مجموعة من المنازل والمحلات التجارية.

الأساسية فتمثل مشكلة كبيرة في جميع المناطق. فعلى سبيل المثال تقوم شبكات التغذية بالمياه بخدمة ما يقرب من ثلثي عدد سكان مدينة جاكرتا، أما باقي السكان فيستخدمون مياه الآبار والأنهار والقنوات والمياه التي يقوم بعض الناس ببيعها، ولا يوجد شبكة للصرف الصحي في كل من المدينتين حيث يتم الصرف من خلال الحفر الإمتصاصية، أما نظام تجميع المخلفات الصلبة والتخلص منها فلا يغطي أكثر من 50-60% من تلك المخلفات (شكل 2-16).



(أ) المناطق العشوائية (كامبونج) في مدينة جاكرتا. (ب) سوء شبكة الصرف الصحي في المناطق العشوائية في جاكرتا.
شكل رقم 2-16: المناطق العشوائية في أندونيسيا.
جامعة تورونتو للتخطيط والجغرافيا. " Bandung Field Trip المصدر: من مقال بعنوان "
www.geog.utoronto.ca/.../01-Bandung-Slums.jpg, accessed at 14-7-2009.

تشكل الفيضانات إحدى المشاكل الحقيقية لمناطق "الكامبونج" الواقعة في المناطق المنخفضة. وقد أدى عدم توافر الخدمات الاجتماعية والبنية الأساسية إلى مشاكل عديدة كارتفاع نسبة وفيات الأطفال، وارتفاع نسبة الأطفال المصابون بسوء التغذية، وكذلك ارتفاع نسبة الأمية (شكل 2-17).



(أ) إزدحام المباني في مناطق الكامبونج. (ب) الفيضانات في مناطق الكامبونج في مدينة جاكرتا.

شكل رقم 2- 17: الفياضانات في المناطق العشوائية في مدينة جاكرتا.
"Murkily Dark- Where life means struggle" المصدر: مقالة بعنوان "
thaso2.files.wordpress.com/2009/03/3310512964, accessed at 14-7-2009..

ولحل هذه المشاكل اتجهت حكومة جاكرتا إلى القيام بمشروع الإرتقاء بهذه المناطق وذلك ابتداء من عام 1969، وقد هدف المشروع إلى تحسين ورفع مستوى ما يقرب من 2400 هكتار من المناطق العشوائية، وذلك في الخطة الخمسية 1969-1974م. وتم تمويل البرنامج من خلال الموارد الخاصة بالمدينة، وثلاثة قروض مقدمة من البنك الدولي. ويعتبر برنامج تحسين المناطق العشوائية أحد النماذج الناجحة للإرتقاء بهذه المناطق وتحسين حياة المواطنين. وتتميز التجربة بمقياسها الكبير، حيث تم تحسين الأحوال المعيشية لما يقرب من نصف سكان مدينة جاكرتا، كما تعتبر التجربة إحدى التجارب الرائدة من حيث تجاوبها مع الاحتياجات السياسية المحلية وليس من خلال الهيئات الدولية وخبراء التنمية، وقد حاز المشروع على جائزة وطنية عام 1986، وذلك لتحسين مستويات معيشة السكان ومساكنهم وتوفير البنية الأساسية المتمثلة بتحسين الطرق المحلية، وممرات المشاه، وتحسين الصرف الصحي، وتوفير المياه الصالحة للشرب، وإنشاء المدارس الابتدائية (نظرا لانعدام وجودها في المنطقة)، وإنشاء العيادات الصحية في بعض المناطق.

تؤكد فلسفة النظام الإداري لمشروع "الكامبونج" على تمثيل رئيس الحي للسكان، وبالتالي فإن أي مفاوضة بين المشروع والسكان تتم عبر هذا الرئيس، أيضا يقوم مندوبون متطوعون من السكان بتمثيل المناطق (المجاورات)، ويقوم هؤلاء المندوبون بعقد الاجتماعات ومناقشة المشروع مع السكان، وفي بعض القرى يقوم السكان بعقد جلسات تدعى إليها مؤسسات الخدمة الإجتماعية بالقرية لمناقشة المشروع، وبالتالي فإن مشاركة السكان في المشروع تبدو بسيطة، فبمجرد أن يتم إسناد المشروع إلى المقاول لا يكون هناك أي مجال للمشاركة الشعبية والجهود الذاتية، وبالتالي فإن مشاركة المجتمع انحصرت بالموافقة على إزالة المباني التي تعيق مسارات الطرق، وصيانة البنية التحتية بعد تركيبها، وتنظيم حركة جمع القمامة من قبل السكان.

أوجه النجاح والقصور:

تمثلت أوجه النجاح في هذا المشروع بالخطوات التالية:

- أدى برنامج تحسين "الكامبونج" إلى إنشاء العديد من الطرق بمدينة جاكرتا.

- أدى البرنامج إلى رفع قيمة العقارات نحو 170% وبالتالي رفع الضريبة العقارية.
- أكدت الدراسات أن وحدة مشروع تحسين "الكامبونج" تمكنت من عمل نظام إداري فعال قادر على تنظيم هذا البرنامج الضخم.
- تشير الدراسات إلى أن تنفيذ البرنامج لم يغير نمط حركة السكان من وإلى "الكامبونج" بعد عملية التطوير، مما يؤكد استفادة السكان محدودي الدخل من المشروع.
- قام البرنامج بتطوير مسطحات شاسعة بمدينة جاكرتا، وقام بتحسين مستوى معيشة مايقرب من 3 مليون نسمة، وتم إنشاء الطرق وممرات المشاة، ومصارف مياه الأمطار.
- بالرغم من أن البرنامج قد شكل عبئا ماديا على إدارة المدن المعنية فإن هذا العبء يبدو غير كبير بالمقارنة بأي بديل إسكاني آخر.
- أدى برنامج تحسين "الكامبونج" إلى زيادة الإتصال مع المناطق التي تحتوي على فرص عمل، وبالتالي المساهمة (غير المباشرة) في رفع المستوى الإقتصادي للسكان.

وتمثلت أوجه القصور في المشروع بعدد من السلبيات التالية:

- تعتبر الصيانة أحد أوجه القصور في مشروع تطوير "الكامبونج"، فبعد إنشاء الطرق والبنية التحتية لم يستمر الحال طويلا حيث تم تكسير الشوارع وملء المصارف بالقمامة، وقد جاء هذا نتيجة عدم تحديد الجهة المسؤولة عن الصيانة.
- أدى غياب الاجتماعيين والاقتصاديين بفريق العمل إلى عدم إشراك السكان بالمشروع وبالتالي عدم رفع مهاراتهم المختلفة.

الفصل الثالث: الإمتداد العمراني في المدن الفلسطينية والعوامل المؤثرة فيه

3-1 تمهيد:

شهد المجتمع الفلسطيني العديد من التغيرات التي أثرت في قضايا الإسكان ونمو المدن الفلسطينية، الأمر الذي أدى إلى نشوء نوع من العشوائية في المناطق الحضرية والريفية الفلسطينية، التي نشأت في تجمعات سكنية مشكلة البلدات القديمة بمختلف أنماطها. ففي العهد العثماني شهدت البلدات القديمة حركة من النشاط العمراني إضافة إلى إقامة عدد من الخدمات التعليمية والصحية فيها، واستمر التركيز العمراني داخلها، ومع ارتفاع معدلات الزيادة الطبيعية ارتفعت كثافة السكان في مراكز هذه البلدات، مما اضطر السكان للبحث عن البديل في الأراضي المحيطة بها، وقام عدد من الأسر الغنية بالإستقرار خارج نطاق البلدة القديمة، وبناء قصور في أراض تمتلكها، ومن الأمثلة عليها، خروج عائلة عبد الهادي في نابلس من البلدة القديمة في بداية الإنتداب البريطاني (2008). لم تكن المباني المقامة خاضعة لقوانين أو أحكام أوائل العشرينات من القرن التاسع عشر (عمران، تنظيمية، فكانت بداية العشوائية منذ ذلك الحين، إلا أنها لم تمثل مفهوم العشوائية ذو التأثير السلبي على التكوين المعماري لتلك البلدات، بل مثلت التوسع العمراني الطبيعي للسكن خارج أسوار البلدة، في الأراضي التي يمتلكها أفراد البلدة ذاتها من الحمايل المختلفة، وأدت إلى التوسع بشكل إشعاعي بعيدا عن مركزها. ثم استمر الامتداد العمراني لاحقا على المحاور الرئيسية التي رسمتها الطرق الرئيسية المارة بتلك القصور مشكلة أساسا للامتداد العمراني المستقبلي لها. ومنذ الإنتداب البريطاني ازدادت المساحة المبنية للبلدات الفلسطينية بشكل متسارع، حيث ازدادت الكثافة السكانية بشكل كبير في جذر البلدة، نتيجة النمو السكاني المتسارع فيها (عراف، 1996).

وَأثرت أنظمة الحكم المتعاقبة سواء الحكم العثماني أو الإنتداب البريطاني بشكل كبير على تشكيل المدن الرئيسية وتحديد اتجاهات التوسع فيها بفعل التقسيمات الإدارية العثمانية وسياسات الإنتداب البريطاني التي دعمت الوجود الصهيوني في الأراضي الفلسطينية، وجسدت ذلك من خلال المخططات الهيكلية التي أنشأتها للمدن الرئيسية، إضافة إلى القوانين المفروضة على البناء وقوانين ملكيات الأراضي، التي كانت بأكملها مجحفة بحق الشعب الفلسطيني (عمران، 2008).

وبعد تقسيم فلسطين عام 1948م، ظهر نوع جديد من العشوائية المتمثلة في المخيمات الفلسطينية، والتي نشأت بشكل قسري بسبب هجرة ونزوح العديد من الفلسطينيين، الذين طردوا من أراضيهم سواء في نكبة عام 1948 أو حرب عام 1967، مما اضطر هؤلاء النازحين للإقامة على أراضٍ محدودة المساحة، مشكلة تجمعات سكنية تتميز بالكثافة السكانية العالية، والنقص الواضح في متطلبات الحياة الأساسية، وسوء الخدمات التعليمية والصحية وتردي البنية التحتية.

وحتى عام 1994م، تمت المصادقة على العديد من المخططات الهيكلية الجزئية التي عملت على تحديد توسع المدن الرئيسية، وتنظيم الاستعمالات بما يتماشى مع السياسات الإسرائيلية الرامية إلى فرض السيطرة على الامتداد العمراني للمدن الفلسطينية، وتركيز الكثافات السكانية داخلها، مع توفير المساحات اللازمة للتوسع الاستيطاني وإنشاء المستعمرات والطرق الالتفافية.

ومع بداية السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994، واستمرار الضغوطات الناجمة عن الإحتلال الإسرائيلي المتمثلة باستمرار السيطرة على الأرض واستمرار الاستيطان، ومصادرة الأراضي، وتحديد توسع المدن الرئيسية بمساحات الصلاحية الفلسطينية فقط، وفي ظل غياب دور التخطيط الإقليمي بالشكل الأمثل واستمرار التحديات أمام إيجاد توجه واضح للسياسات الوطنية للإسكان كباقي دول العالم، تركزت الزيادة السكانية في عدد من المدن الفلسطينية وتسارعت حركة التحضر فيها (صباح، 2008)، دون مواكبة التخطيط والتنظيم المناسب، مما أدى إلى خلق نوع من العشوائية في فلسطين. وهي عشوائية غير مرتبطة بالفقر في الأراضي الفلسطينية، بل عشوائية خاصة مرتبطة بعدم القدرة على تجاوز التحديات المتعلقة بالنزاع على الأرض، والتحديات التي تواجهها المدن الفلسطينية من الحصار ومحدودية اتجاهات التوسع فيها وتركز الكثافات في مراكزها، وتزايد الهجرة الداخلية من الأرياف إلى المدن الرئيسية بحثاً عن فرص العمل وتحسين المستوى المعيشي.

وسيتناول هذا الفصل من الدراسة استعراض نشأة المدن الفلسطينية، والعوامل التي أدت إلى الامتداد العمراني التاريخي لها، إضافة إلى تتبع المراحل التي توسعت فيها بعض المدن الرئيسية كأمثلة، وتحليل نشأة المناطق العشوائية في كل منها، ومن ثم استعراض واقع النمو السكاني في الأراضي الفلسطينية، ونسب المناطق

الحضرية إلى الأرياف، وكثافة السكن فيها وتأثير الهجرة الداخلية والخارجية عليها وعودة اللاجئين الذين قدموا مع قيام السلطة الوطنية الفلسطينية، وعلاقة كل ذلك بنشوء عشوائية البناء في الأراضي الفلسطينية.

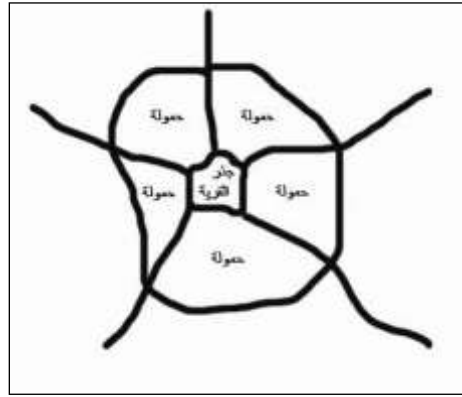
3-2 لمحة تاريخية:

أشار الدكتور شكري عراف (1996) في كتاب له بعنوان "القرية العربية الفلسطينية - مبنى واستعمالات أراضي" إلى تشابه القرى الفلسطينية في نشأتها، حيث بدأت القرية بنواة، ثم توسعت حول تلك النواة مع الزمن تبعاً للظروف الأمنية والاجتماعية والاقتصادية والسياسية. وسبب عدم الاستقرار الأمني وغياب سيطرة الحكم المركزي المتمثل بتنفيذ القانون، وعدم ثقة الفلاح بهذه السلطة، إلى تراص البيوت وقربها من بعضها البعض، لحماية السكان داخلها من كل اعتداء قد يأتي من الخارج. وقد وزعت الحمايل داخلها في حارات مغلقة إلى حد كبير في وجه أبناء الحارات الأخرى، وكأنها وحدة اجتماعية منفصلة، ووزعت المباني السكنية داخلها حول أحواش أحيطت بجدران عالية، حيث كان التوسع العمراني داخل الحوش نفسه، الذي سمحت مساحته بذلك غالباً، فتمت الإضافة إلى المباني القائمة مكونة كتلة من المباني المترابطة التي تحيط بالحوش.

مع مرور الزمن، توسعت مساحة النواة، إذ تكاثرت السكان المحليون، كما استقبلت القرى أفراداً وجماعات لجأوا إليها لأسباب اجتماعية أو سياسية. وبعد وصول مثل هؤلاء أعطيت لهم إمكانية السكن حول النواة، فاتخذت النواة الشكل الإشعاعي، حيث انتشرت كل حمولة مبتعدة عن المركز، بينما استقرت الحمايل الجديدة في محيط النواة وهي الأكثر بعداً عن مركز التجمع السكني (شكل 3-1).

كما أن استمرار التزايد السكاني والضغط على السكن والرغبة في الاستقلال السكني، أدى إلى انتشار القرية باعثة بأبناء حاراتها إلى حيث يملك كل منهم أو إلى حيث أمكن شراء قطعة أرض. فقد كان تمويل البناء في القرى معتمداً على القطاع الخاص، " فكل يبني لنفسه متى شاء أو احتاج أو استطاع، يبني على أرضه التي ورثها من آباءه وأجداده، أو على قطعة أرض اشتراها بماله من إنسان رغب في البيع، وكان يملك مساحات استغنى عن قسم

منها في مسطح القرية ". وامتزج المقيمون في الأراضي الملامسة لحدود كل قرية، حيث تميز توسع القرية في الأراضي الزراعية المحاذية للقرية، وكان نمط التوسع العمراني المحيط بالقرية أفقيا لا عموديا، وبسبب اختلاف المستوى المعيشي للطبقات التي ابتعدت عن التجمع السكني في القرية، وجدت قصور (مناطير) على مسافات قد تصل إلى 7 كم من التجمعات السكنية، وكان الهدف الأساسي منها هو استصلاح الأراضي الزراعية وغرس المشجرات، واعتبرت في كثير من الأحيان عبارة عن مصايف. ففي عام 1881، كانت الخليل شبه خالية من السكان شهري تشرين الأول وتشرين الثاني، حيث يتوجه السكان إلى أراضيهم التي تبعد عن محيط القرية لجني محاصيل كروم العنب التي يمتلكونها. وهنا بدأت عشوائية البناء في القرى والبلدات الفلسطينية إلا أنها عشوائية عملت على حياكة علاقات اجتماعية واقتصادية جديدة لها معايير تعتمد المصلحة المشتركة لكل أبناء البلدة، ومثلت أوجها لاتجاهات التوسع العمراني المستقبلي للبلدات والمدن الرئيسية في فلسطين.



شكل رقم 3-1 : الإنتشار الإشعاعي للحماثل.

المصدر: عراف، شكري، 1996، "القرية العربية الفلسطينية مبنى واستعمالات أراضي".

ونتيجة للنمو الطبيعي للسكان وتحسن الوضع الصحي والإقتصادي بينهم زاد عدد سكان القرى والبلدات الفلسطينية، ولم تعد النواه كافية لاستيعاب الأعداد الجديدة، وفي فترة الانتداب البريطاني بلغت الزيادات السكانية أوجها، وبسبب الملكية الفردية أو الرغبة في الابتعاد عن الضجة التي غزت القرية، أو الرغبة في الاقتراب من مكان العمل أو الأرض أو الشارع العام الذي يصل القرية بمراكز المدن الرئيسية، ومع ازدياد الطلب على الأيدي العاملة في المدن، اتخذ الامتداد العمراني شكلا خطيا على الطرق الرئيسية على الرغم من عدم وجود خدمات البلدية في تلك المناطق. إلا أن ساكنيها لم يكتفوا بالخدمات البلدية كالكهرباء والمجاري والماء وغيرها، بل اكتفوا في أنهم أصبحوا أكثر قربا من خط ووسائل المواصلات، معتمدين في حصولهم على خدمات الكهرباء على

موتورات تعمل بالديزل وأبار المياه للشرب، إن هم لم يجروا خطوط المياه من مناطق قريبة منهم. فازدادت المساحة المبنية للمدن والبلدات الفلسطينية منذ بداية فترة الانتداب البريطاني وحتى مطلع التسعينات بمعدل 5-6 أضعاف ما كانت عليه خلال الحكم العثماني. وأدى هذا التوسع غير المخطط له في كثير من الأحيان إلى نقص في الخدمات البلدية، كشق الطرق ومد شبكة خطوط المياه والمجاري وأعمدة الهاتف والتيار الكهربائي، إلى جانب الحاجة إلى الخدمات التربوية كبناء المدارس والمراكز الثقافية والترفيهية، والملاعب والحدائق العامة، خاصة في الأجزاء الواقعة على أطراف المدن والبلدات الفلسطينية (عراف، 1996).

فبالإضافة إلى اعتماد عملية البناء والتوسع العمراني في المدن الفلسطينية على التذبذب في أعداد السكان خلال الفترات الزمنية المتتالية، فقد اعتمدت على القوانين التنظيمية والمخططات الهيكلية التي وضعت من قبل الحكومات المتلاحقة في الأراضي الفلسطينية. فقد أنشئت أول بلدية في مدينة القدس سنة 1867م، ومن ثم تبعها تأسيس ثلاث وعشرين بلدية في مدن فلسطينية إعتقاداً على قانون البلديات الصادر عن البرلمان العثماني عام 1877م، والذي اعتبر الأساس القانوني والمرتكز التنظيمي لتركيبية المجالس البلدية، وهو القانون المعتمد لمتابعة شؤون الإسكان في الدولة، والذي كان معتمداً على شدة التبعية للسلطة المركزية من حيث صلاحيات الرقابة والإشراف الواسعة التي منحها المتصرف أو القائم مقام للبلديات في كل تجمع سكني، إلا أن خدماتها انحصرت في مهام خدمتية محدودة، ولا تمس موضوعات الإسكان بشكل مباشر (العابدي، 1978). وفي فترة الإنتداب البريطاني صدر عام 1921 قانون بناء المدن الملزم بإعداد مخططات هيكلية للمدن، وتم عملياً تنفيذ القانون عندما وضعت مخططات هيكلية محلية للقدس وطولكرم ونابلس والخليل وغزة. وقبل الموافقة على قانون بناء المدن لعام (1936)، تم وضع مخططات هيكلية لمعظم المدن الفلسطينية، لكن القرى لم تحظ بمثل هذه المخططات، فقد وضعت مخططات هيكلية لثمانى قرى فقط حتى عام 1948م.

وفي عام 1944م، صدر قانون إدارة القرى، وتم بموجبه إنشاء عدد من مجالس القرى، ووفقاً لقانون البلديات عام 1934م وقانون المجالس المحلية لعام 1941م وقانون إدارة القرى لعام 1944م أصبح الحكم المحلي يتألف من مجالس بلدية في المناطق ذات الكثافة السكانية المرتفعة، ومجالس محلية في التجمعات الأخرى، إلا أن قضايا الإسكان لم تعالج في حينها ولم تراعى الاختلافات في التجمعات السكنية وسماتها من حيث الكثافات السكانية وطبيعة الامتداد العمراني في كل منها. وهنا ابتدأت ملامح العشوائية في البناء تظهر في ظل القانون

وجوده، إلا أنها مثلت التوسع الطبيعي للبلدات والقرى الفلسطينية، وكانت تعبر عن النمو الطبيعي للسكان بما يلبي احتياجات السكن لديهم (البابا، 1996).

وفي عهد الإدارة الأردنية للضفة الغربية صدر قانون تنظيم الهيئات المحلية عام 1955، وأعطى الإطار القانوني لعمل المجالس المحلية من خلال تضمينه للعديد من القوانين العثمانية والبريطانية السابقة، ويلاحظ بوضوح التوجه نحو المركزية الشديدة في التعامل مع المجالس المحلية، واستمرار الرقابة المالية والإدارية والقانونية على عمل تلك المجالس (البابا، 1996). وخلال تلك الفترة كانت هناك بعض المخططات الهيكلية للمدن الكبيرة، أما القرى فلم يوضع لها مخططات هيكلية باستثناء المخطط الهيكلية لقرية الطيبة في لواء رام الله عام 1956، بالإضافة إلى قرى أصبحت عبارة عن بلديات في عهد الإدارة الأردنية مثل مخططات هيكلية بني زيد، وقباطية، ويعبد. وبصورة عامة، فإن السلطتين الأردنية والمصرية لم تهتما بالمخططات الهيكلية للبلديات. وواصل الجهاز التشريعي والتخطيطي الاعتماد على مخططات الإنتداب اللوائية عند إصدار رخص بناء في القرى، ذلك لأن مخططات الإنتداب اللوائية لم تحدد استعمال أراضي معينة في القرى مثل الطرق والأبنية العامة (البابا، 1996). هذا إضافة إلى أن قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية لعام 1966 الساري المفعول في الضفة الغربية يجيز تحويل المجالس القروية سلطة الترخيص ضمن نطاق كل مجلس، بعد موافقة الوزير على تسبيب مدير دائرة التنظيم المركزية بهذا الشأن، مما خلق نوعاً من العشوائية داخل الحدود التنظيمية للمدن والبلدات الفلسطينية (نظام أحكام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية لسنة 1996م).

لقد شكلت القوانين الموضوعية في عهد الإدارة الأردنية قاعدة أساسية لقانون التنظيم المعمول به في الأراضي الفلسطينية إلى وقتنا الحاضر. فنظام أحكام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية لسنة 1996م، جاء مكملاً لقانون المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966 المطبق حالياً في الضفة الغربية، وقانون المدن رقم (28) لسنة 1936 المطبق حالياً في قطاع غزة، وقد اشتمل على الأنظمة ذاتها دون تغيير أو تحديث، لذا فإن محتوياته مرتبطة بتنظيم المناطق السكنية واستعمالات الأراضي فيها، وتطبيق القوانين المنظمة لها من خلال إعطاء التراخيص للمباني الواقعة داخل الحدود التنظيمية لكل تجمع سكني، إلا أنه لا يشتمل على أي قوانين تنظيمية تتعلق بمحددات النمو العمراني للمدن أو توسعها، كما أنه لا يشتمل على أي معايير تتعلق بإنشاء مناطق سكنية

جديدة طبقا لاحتياجات كل تجمع سكني من الجوانب الاجتماعية والإقتصادية والبيئية في كل منها (نظام أحكام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية لسنة 1996م).

وفي فترة الاحتلال الإسرائيلي بعد عام 1967، أصبحت السلطات الإسرائيلية تهيمن على مجالات التخطيط والتنظيم والبناء في الضفة الغربية وقطاع غزة، حيث عمدت إلى توظيف تلك الهيمنة لمصادرة الأراضي العربية لإقامة المستوطنات. وفي هذا الإطار أقدمت السلطات على إعداد مخططات هيكلية جزئية تميزت بأنها لم تكن قائمة على مسوح ميدانية علمية بل اعتمدت فقط على معلومات عامة من المخاتير، ولم تكن المخططات مرسومة بشكل فني محكم بل اعتمدت على ألوان الصورة الجوية، ولم تتضمن توضيحا لنمط البناء القائم. كما أن حدود المخطط قد وضعت بناءً على المناطق الحضرية المبنية للقرية، أي أن حدود المخطط هي حدود المنطقة المبنية ولم تبنى هذه الحدود بناءً على الاحتياجات المستقبلية المحسوبة علمياً لهذه القرى. لقد كان الهدف من هذه المخططات وقف عملية التوسع السكاني العربي، وحصرها ضمن المناطق المبنية فقط. فما تسمح به المخططات عمليا هو البناء " فيما بين " ما هو قائم، مما أدى إلى زيادة الكثافة السكانية داخل حدود المدن والبلدات، وعدم إعطاء التراخيص خارج حدود البلدة. وبالتالي ظهرت العشوائية في داخل التجمعات الفلسطينية، من حيث ارتفاع نسبة البناء، وعدم وجود طابع معماري داخل المدن، إضافة إلى الامتداد العشوائي في الأرياف المحيطة بها والمتمثل بالسكن الزراعي الواقع خارج الحدود التنظيمية للأرياف. فعلى الرغم من ترخيصه إلا أنه يتسم بالعشوائية لعدم التزامه بالقوانين التنظيمية، مما أدى إلى ظهور مخالفات البناء، التي تفاقمت خلال فترة الاحتلال الإسرائيلي بشكل واضح.

3-3 التطور العمراني للمدن الفلسطينية:

نبع النمو العمراني للمدن الفلسطينية من أهمية كل منها ومكانتها التاريخية، إضافة إلى موقعها الجغرافي وارتباطها بالمدن الأخرى، وعوامل الجذب في كل منها، فأضحت مراكز إدارية هامة، ممثلة في معظمها المحافظات الرئيسية القائمة في وقتنا الحاضر، حيث تنقسم الأراضي الفلسطينية إداريا إلى 16 محافظة في الضفة الغربية وقطاع غزة، 11 محافظة في الضفة الغربية، و5 محافظات في غزة، فقد شملت محافظات الضفة الغربية: محافظة جنين، وطوباس، وطولكرم، ونابلس، وقلقيلية، وسلفيت، ورام الله والبيرة، وأريحا والأغوار، والقدس،

وبيت لحم، والخليل. وشمل قطاع غزة: محافظة شمال غزة، وغزة، ودير البلح، وخانيونس، ورفح (المؤشرات الأساسية حسب نوع التجمع السكني، 2009).

اتسمت توجهات نمو المدن الرئيسية بعدد من السمات التي ميزت التوسع العمراني في كل منها. وكان لابد لنا من تتبع أوجه الإمتداد العمراني لعدد من التجمعات السكنية الرئيسية لتحديد مفهوم عشوائية البناء في الأراضي الفلسطينية، وما هي أسباب نشأتها. فقد تميزت مدينة القدس بأهميتها الدينية والتاريخية، وابتدأ التطور العمراني خارج أسوارها بشكل فعلي ومنظم في النصف الثاني من القرن التاسع عشر وأوائل القرن العشرين، وذلك بعد إعلان العثمانيين عن مدينة القدس مركزا لسنجق القدس، وبذلك أصبحت مرتبطة بالحكومة المركزية في إسطنبول. وفي عام 1867م أنشئت بلدية القدس، ومع التطور والنمو السكاني السريع أصبح من المستحيل حصره داخل مساحات البلدة القديمة، ولذلك تم إنشاء العديد من الأحياء التي بدأت بالظهور خارج الأسوار، وقد اشتملت على الأحياء العربية، والأحياء المختلطة "يهودا وعربا"، هذا إضافة إلى العديد من الأحياء والمستوطنات اليهودية والتي بدأت في الظهور مع الهجرة اليهودية إلى القدس.

وفي عهد الإنتداب البريطاني أعلنت القدس مركزا إداريا للإنتداب البريطاني على فلسطين، وهذا عزز من مكانة القدس كونها أصبحت مركزا إداريا وتجاريا، وتركزت الأحياء العربية في الجزء الشرقي من المدينة بينما تركزت الأحياء الإستيطانية في الجزء الغربي منها، وذلك بسبب قرب الجهة الغربية من باقي مراكز التجمع اليهودي في فلسطين (تل الربيع/ تل أبيب) وغيرها، ووجود شبكة الطرق التي تم إنشاؤها لتربط هذه المراكز بالجزء الغربي من المدينة، بالإضافة إلى امتياز الجزء الغربي من القدس بالطبيعة السهلية، وقد عادلت مساحة القسم الغربي ستة أضعاف القسم الشرقي (حامدة، 2007).

ساهم الإنتداب البريطاني في تحديد حدود المدينة وتهيئتها للسياسات التخطيطية التي سعى لها الاحتلال الصهيوني في المدينة. فمن الملاحظ بشكل واضح أن تطور حدود مدينة القدس خلال فترة الإنتداب البريطاني والمخططات الهيكلية المصممة في تلك الفترة سعت إلى تطوير الجزء الغربي منها، وتهيئتها لتعزيز الوجود الصهيوني فيها، والحفاظ على الأغلبية اليهودية فيها، بينما ترك الجزء الشرقي من المدينة مفتوحا للأحياء العربية على الرغم من تجنب احتواء الأحياء العربية ذات الكثافات السكانية المرتفعة (شكل 3-2).



شكل رقم 3-2: مخطط مكلاين لعام 1918م.

المصدر: حامدة، 2007، " نظرة على أثر المستوطنات الإسرائيلية على التوسع العمراني المستقبلي لمدينة القدس وقرى المحافظة" (صفحة 72).

جدول رقم 1-3 : المخططات الهيكلية في مدينة القدس التي أعدت في عهد الإنتداب البريطاني.

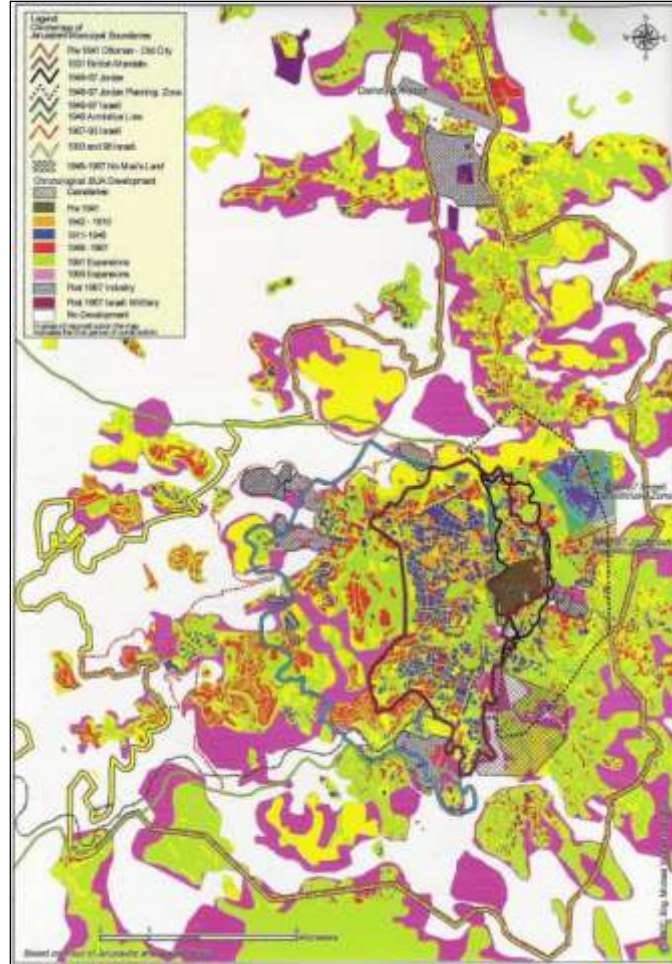
| سنة الإعداد | المخطط | |
|-------------|---------------------------|---|
| عام 1918 | Macleane مخطط مكلاين) | 1 |
| عام 1919 | Geddes مخطط باتريك جيدس) | 2 |
| عام 1922 | Geddes مخطط أشبي جيدس) | 3 |
| عام 1930 | Holiday مخطط هوليدي) | 4 |
| عام 1944 | Kendall مخطط كندل) | 5 |

المصدر: حامدة، 2007 " نظرة على أثر المستوطنات الإسرائيلية على التوسع العمراني المستقبلي لمدينة

القدس وقرى المحافظة".

وبقيت المخططات الهيكلية الإنجليزية هي المعتمدة حتى عام 1963 وذلك حتى أعد الأردنيون مخططا هيكليا لمدينة القدس عام 1966م، على يدي المخطط كندل نفسه، وفيه اعتمد على تطوير العمران شمال جنوب المدينة، كما تم توجيه استعمالات الأراضي المقترحة للبناء لتخدم الاستعمال المحلي فقط، وبعد سقوط القدس العوامل بما فيها القوانين والأنظمة البريطانية والمخططات الشرقية عام 1967 بدأ الإسرائيليون بتوظيف كل على أرض البريطانيون لتنفيذ هذه السياسة ليتمكنوا من بلورة مخطط متكامل عملوا على تنفيذه الهيكلية التي أعدها

(البريطاني الإقليمي، وتوسيع الحدود باتجاه الأحياء اليهودية، ونقل R.J الواقع، من الأمثلة عليها مخطط 5) والكنيست الإسرائيلي إليها، وعزل القدس، وغيرها من السياسات الرامية إلى تهويد القدس. المؤسسات الحكومية وفي ظل الاحتلال الإسرائيلي، سعت السياسات الإسرائيلية إلى المحافظة على الأغلبية اليهودية في القدس، وإنشاء أحزمة استيطانية داخل المدينة وحولها، وربطها بشبكة طرق مريحة تساعد على تطور المستوطنات وتضمن تمددها، وفي نفس الوقت تحد من توسع البلدات والقرى العربية (شكل 3-3). وقد أعدت المخططات الهيكلية الإسرائيلية لتحقيق هذه الغايات، فقد كان هدفها الأساسي الإستيلاء على أكبر مساحة ممكنة من الأراضي لصالح الأهداف الصهيونية. كما أن "المخطط الهيكلي للقدس 2000" كان استكمالاً لسياسات الاحتلال الإسرائيلي في تفريغ المدينة من السكان.



شكل رقم 3-3 : تطور النسيج العمراني داخل مدينة القدس.
المصدر: حامدة، 2007، رسالة ماجستير بعنوان " نظرة على أثر المستوطنات الإسرائيلية على التوسع العمراني المستقبلي لمدينة القدس وقرى المحافظة" (صفحة 65).

كما قام الإحتلال الإسرائيلي مؤخرا بإنشاء جدار الفصل العنصري، الذي أدى إلى الإستيلاء على مساحات واسعة من الأراضي الفلسطينية، ومحاصرة البلدات العربية، وتركيز نموها خارج حدود مدينة القدس، مما أدى إلى ظهور كثافات سكانية مرتفعة ضمن نسيج متواصل يربط الأحياء العربية بالمدن المحيطة بها. وبذلك ظهرت العديد من الأحياء السكنية العشوائية، ونمت بشكل طبيعي دون وجود أي مخططات رسمية أو الإلتزام بالقوانين التنظيمية فيها، فأجبر السكان على العيش في أحياء مزدحمة، حيث أن الكثافة السكانية للعرب مرتفعة مقارنة بها في الأراضي الفلسطينية، من حيث كثافة المباني على الأرض، ومتوسط كثافة السكن، وعدم الحصول على حصة الفرد من السكن بشكل كامل (جدول 3-2)، وسادت العشوائية في التجمعات التي تحيط بمدينة القدس والتي اعتبرت متنفسا للمقيمين الخارجين من ضغوطات السكن داخل القدس للسكن في البلدات العربية المحيطة بها مثل عناتا، أو الرام، أو التجمعات التي ظهرت نتيجة وضع اليد كأرض الأوقاف الواقعة على أطراف مخيم شعفاط (شكل 3-4).

جدول رقم 3-2 : مؤشرات مختارة لمدينة القدس مقارنة بالأراضي الفلسطينية.

| المؤشر | الأراضي الفلسطينية | محافظة القدس | الضفة الغربية |
|--|--------------------|--------------|---------------|
| نسبة مساحة الأراضي المبنية من المساحة الكلية % | 9.7 | 11.2 | 9.4 |
| الكثافة السكانية (فردا كم ²) | 645.9 | 1,180.0 | 432.3 |
| معدل النمو السكاني | 3.3 | 3.4 | 3.0 |
| متوسط عدد الغرف في المسكن | 3.3 | 3.0 | 3.4 |
| متوسط كثافة السكن | 1.8 | 1.7 | 1.8 |

المصدر: كتاب القدس الإحصائي السنوي، 2007، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.



شكل رقم 3-4: محاصرة البلدات العربية في القدس بسبب وجود المستوطنات والطرق الالتفافية، مما أدى إلى التكس العراني في بلدة عناتا.
المصدر: Google Earth. com, accessed at 5-8-2009. الباحث بتصريف،

وتميزت مدينة الخليل بأهميتها التاريخية أيضا، واعتبرت البلدة القديمة فيها مركزا رئيسا للسكن، كغيرها من المدن الفلسطينية. فقد تجمع السكان حول الحرم الإبراهيمي للإستقرار قربه، وابتدأ التطور العراني فيها خارج أسوار تلك الأحياء في نهاية القرن التاسع عشر أيضا، حيث امتد العمران على الجهة الشمالية المؤدية إلى مدينة بيت لحم، وبعد ذلك قفز العمران في كافة الاتجاهات على التلال المجاورة، وكان هذا التوسع العراني دون تخطيط واضح، بل بشكل عشوائي، تكون من بيوت مبنية من الحجر على الطراز الحديث وممتشرة بين كروم العنب (سليمية، 2006).

أنشئ مخطط هيكلي مدينة الخليل عام 1942م، وتبعها إنشاء عدد من المخططات التفصيلية لأجزاء مختلفة من المدينة، إلا أن خصوصية المدينة وإحكام السيطرة على التوسع العراني فيها، من خلال إحاطتها بالمستوطنات الإسرائيلية، أدت إلى زيادة الكثافة السكانية في مركز المدينة، والتكس البنائي في محيط البلدة القديمة (شكل 3-5).



أ) محدودية توسع مدينة الخليل في الجزء الشمالي الشرقي بسبب وجود مستوطنة كريات أربع.

ب) التكدس العمراني حول البلدة القديمة في مدينة الخليل.

: الإمتداد العمراني في مدينة الخليل. 35- شكل رقم

المصدر: سليمان، 2006، رسالة ماجستير بعنوان "المستعمرات الاسرائيلية وأثرها على التطور العمراني للتجمعات السكانية في محافظة الخليل".

أما مدينة نابلس فنشأت في قلب فلسطين وكانت تسمى "سكيم"، وأحيطت بالأسوار بهدف حمايتها من أي هجوم خارجي، وبسبب وقوعها بين جبلي عيال وجرزيم، شكل هذان العنصران الطبيعيان حاجزين للمدينة من الشمال والجنوب، وحددا مدخلين وحيدين للمدينة من الشرق والغرب عبر فتحات الوادي. ومما زاد من أهمية المدينة في تلك الفترة التقسيمات الإدارية التي أعطت للمدينة مركزاً مرموقاً، حيث قسمت الدولة العثمانية فلسطين إدارياً الى متصرفتين هما متصرفية القدس ومتصرفية شمال فلسطين، وكانت متصرفية شمال فلسطين تضم لواءين هما لواء نابلس ولواء عكا (العابدي، 1978).

ومع نهاية الحكم العثماني بدأت ملامح العشوائية في البناء بالظهور، حيث أوكلت شؤون المدينة للحكام المحليين الذين سارعوا في بناء القصور لأنفسهم، في محيط البلدة القديمة (شكل 3-6)، إلا أنها لم تكن عشوائية سلبية بل مثلت تطور النشاط العمراني في تلك الفترة وانتشاره بشكل واسع، حيث أنشئت العديد من الخدمات في تلك الفترة من أهمها إقامة بعض الخدمات التعليمية والصحية، حيث تم تأسيس بلدية نابلس عام 1868م، وأقيم المشفى الإنجيلي عام 1900م والمشفى الوطني عام 1910م، ومدرسة النجاح عام 1918م (الدباغ، 1988). ومع تزايد السكان في ظل القوانين الصارمة المفروضة من قبل حكومة الانتداب، وبسبب ضيق المساحة، بدأت عملية البناء خارج أسوار المدينة والتوجه نحو سفحي جبلي عيال وجرزيم، لكن الإتجاه الأكثر كان نحو الشرق حيث الأراضي المنبسطة، فكانت معظم الأبنية في الجهة الشرقية من النوع التجاري، وحدث في تلك الفترة خروج

السامريين من البلدة القديمة نحو منطقة المقبرة الغربية، وظهرت الطبقة في المجتمع وانعكس ظهورها على حجم الملكية وطبيعة المسكن الذي تميز بقربه من النمط الأوروبي، و اعتبرت تلك الفترة عملية تحول من نمط البناء الإسلامي الى النمط الأوروبي لذوي الدخل المرتفع من سكان المدينة، فخرجت الأسر الأرستقراطية للسكن في قصور خارج البلدة القديمة، وظهرت العشوائية في نمط البناء في المدينة (حلي، 2003). وأقيم في تلك الفترة حي العامود على منحدرات جبل جرزيم، وبعد زلزال 1927م، ومع النمو السكاني المتزايد والتطور الاقتصادي، اندفع الأهالي للبناء خارج البلدة القديمة والسكن على سفوح الجبال، وعرف ذلك بالانتشار العمراني للمدينة، وفي عام 1929م كلفت الحكومة المنتدبة لجنة تخطيط المدن المحلية بتقديم مشروع هيكل لتنظيم المدينة، وأعدت المخططات العامة في ظل الانتداب من قبل سلطة دائرة التنظيم المركزية دون مراعاة للزيادة السكانية المتوقعة ودون تنظيم أمثل للخدمات العامة واستعمالات الأرض، وقد جرى تنظيم المدن الفلسطينية بتشريعات تنظيم المدن لسنة 1921م وسنة 1936م (عمران، 2008). وحدث توسع لحدود البلدية عام 1944م، حيث مثل انطلاقا للسكن في جميع الجهات المحيطة بالبلدة القديمة (الدباغ، 1988).



(أ) البلدة القديمة في مدينة نابلس عام 1898م. (ب) الانتشار العمراني في محيط البلدة القديمة عام 1923م.

شكل رقم 3-6: الانتشار العمراني خارج حدود البلدة القديمة في نابلس.

تمت الزيارة <http://bait-al-maqdis.ahlamontada.com/montada-f50/topic-t7622.htm> المصدر:

بتاريخ 2009-8-5.

وفي عام 1986م، تم إعداد المخطط الهيكلي التوجيهي للمدينة، إلا أنه مع استمرار سياسات الإحتلال الإسرائيلي في حصارها للمدن الفلسطينية وفرضها القيود على توسعها، تعتبر مدينة نابلس كغيرها من المدن الفلسطينية في حاجتها للتوسع وندرة الأراضي الصالحة للبناء داخل حدودها التنظيمية، لذا توجه السكان لاستغلال

الحواف الجبلية الأكثر وعورة، وكانت عملية توفير البنية التحتية صعبة، الأمر الذي انعكس على المستوى الحضري للأحياء السكنية داخل المدينة، وعلت المباني مشكلة مناطق عشوائية في شكلها ولكنها قانونية، وتميزت بالكثافة السكانية المرتفعة ونقص في الخدمات التي توفرها، ولم يكن لها طابع معماري واضح (شكل 3-7)، بالإضافة إلى نشوء تجمعات سكنية خارج حدود المخططات الهيكلية تحيط بالمدينة، ومن ثم تم ضمها للمدينة واعتبرت مستثناه من التسوية، أو ملاصقة للمخيمات الفلسطينية مشكلة مناطق عشوائية أيضا.



ب



أ

(ب) توجه السكان لاستغلال الحواف الجبلية الأكثر وعورة، وعدم وجود طابع معماري واضح.

(أ) الإمتداد العمراني على سفحي جبلي عيبال وجرزيم.

المصدر:

المصدر: ط

<http://www.moveed.com/data/media/141/nablus1.jpg> 2009-8-5

<http://www.paldf.net/forum/showthread.php?t=437310&page=11>, accessed at 5-8-2009

تمت الزيارة بتاريخ 2009-8-5 شكل رقم 3-7: الإمتداد العمراني في مدينة نابلس.

تمت الزيارة <http://bait-al-maqdis.ahlamontada.com/montada-f50/topic-t7622.htm> بتاريخ 2009-8-5.

مستطيل وتكونت البلدة القديمة في مدينة جنين من حارتين يفصلهما شارع ضيق، على شكل شبكي زوايا قائمة، وقد بدأ التطور العمراني فيها في عهد في تتقاطع شوارع أحياء بوساطة إلى المدينة مقسمة جعل الذي الحديد سكة خط الانتداب البريطاني حيث تطورت حركة البناء فيها بشكل واسع، وفي تلك الفترة تم إنشاء وطبريا، وقد أنشئ مقر سكني للحاكم الإداري على قطعة من الأرض على طريق بيسان ثم ومن العفولة يربط سكة الحديد، والتي شكلت موقعا جاذبا للعديد من السكان فيما بعد، وسميت بـ"جبل" أبو ظهير" (شكل 3-8). وفي فترة الحكم الأردني للضفة الغربية تأثرت جنين بالأوضاع السياسية مما انعكس على اتجاهات تطور المدينة الشرقية والغربية وامتدت الحارتين بين تجمع البلدة بيوت بقيب وتردي الأوضاع الإدارية والاقتصادية فيها، حيث المباني التجارية على امتداد الشوارع الرئيسية داخل المدينة.



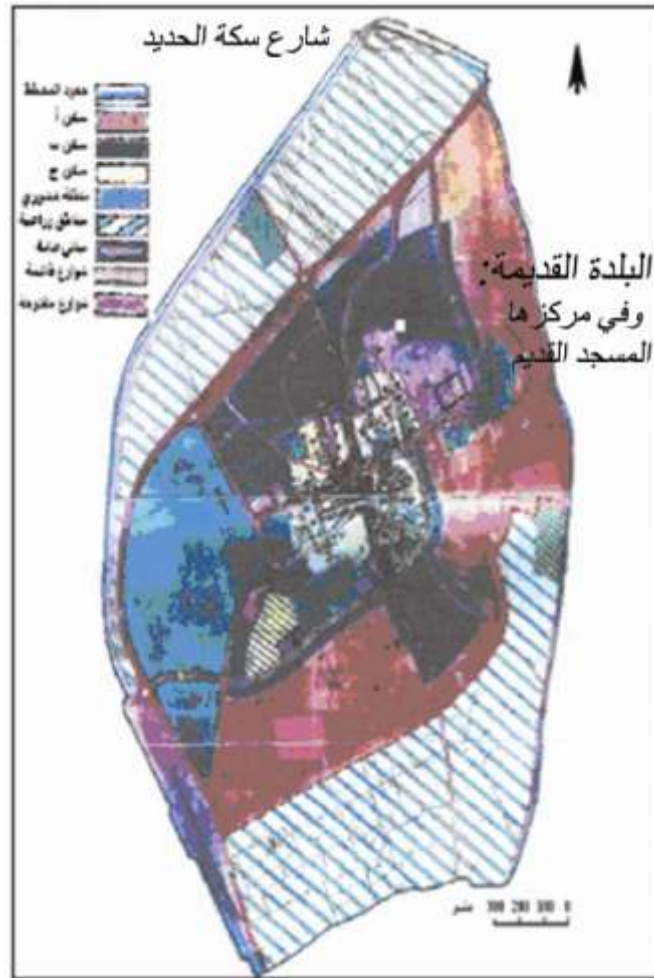
شكل رقم 3-8 : الإمتداد العمراني في مدينة جنين في العهد البريطاني.
المصدر: بتصرف الباحث، بلدية جنين ، قسم الهندسة.

في امتدت حيث عشوائي بشكل العمرانية الحركة ومع ازدياد أعداد السكان في مركز المدينة، تطورت المساحة، وأنشأت الحكومة الأردنية العديد من الخدمات فيها كالمدارس في متفاوتة مناطقها وبنسب كافة والمستشفيات وشجعت الحركة التجارية فيها (شكل 3-9). وعلى الرغم من فرض قيود البناء في تلك الفترة إلا أن الإمتداد العمراني اتصف بالعشوائية وأدى إلى القضاء على العديد من البساتين والأراضي الزراعية المحيطة في المدينة (أبو حجير، 2003).



شكل رقم 3-9 : الإمتداد العمراني على الأراضي الزراعية في مدينة جنين.
المصدر: الباحث.

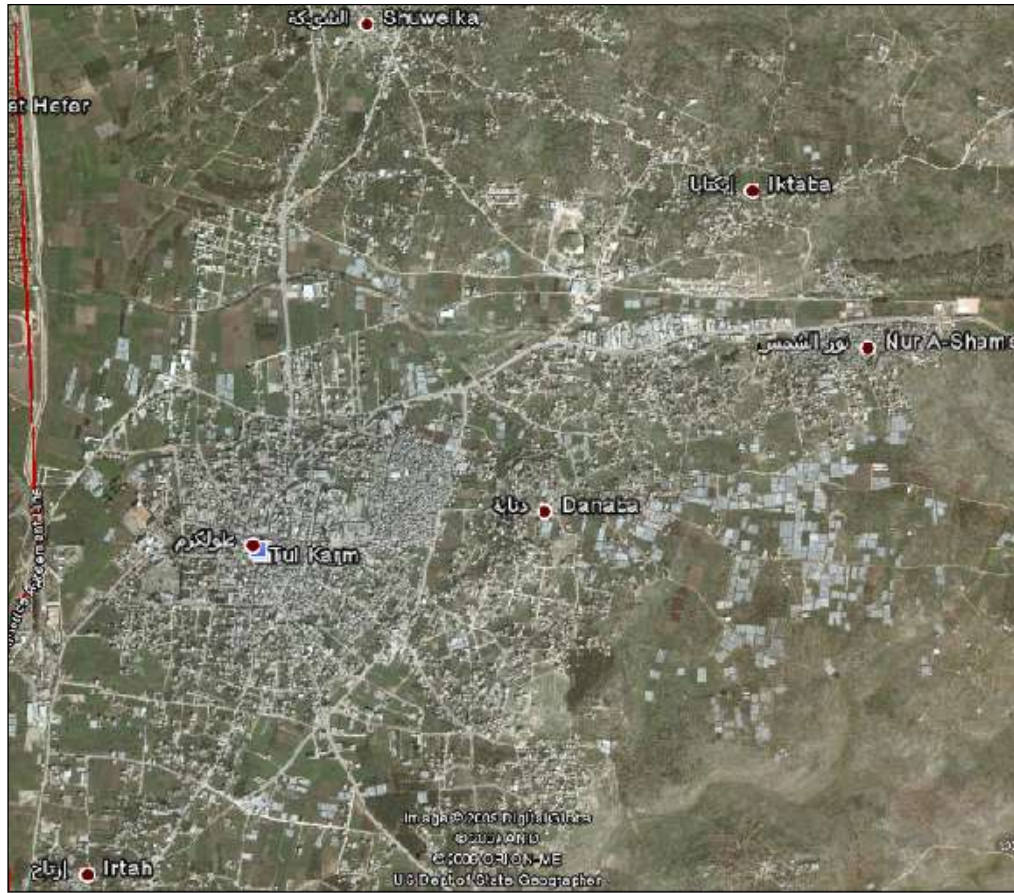
أما مدينة طولكرم فقد تميز الامتداد العمراني فيها بالشكل الإشعاعي خروجاً من البلدة القديمة، حيث الحكومة أقدمت عندما المدينة أهمية من التفت مباني البلدة القديمة حول الجامع الواقع في مركزها، وقد زاد الأراضي استعمالات تطور إلى منها، مما أدى الغربية الجهة في الحجاز حديد سكة إنشاء محطة على العثمانية العام الاستعمال إلى الزراعي الاستعمال من الأرض مساحة تغيرت حيث بصورة واضحة (شكل 3-10)، (صوالحة، 2007).



شكل رقم 3-10: مخطط هيكل طولكرم عام 1945م.
المصدر: بلدية طولكرم، قسم الهندسة.

ومع تزايد أعداد السكان نتيجة النمو الطبيعي والهجرة الداخلية من الأرياف المحيطة بالمدينة، بدأ بها، وتوسعت حدود المدينة تدريجياً، وكان من المحيطة الزراعية والمناطق المدينة محيط باتجاه العمراني الزحف ذلك في كانت نتائج هذا الزحف العمراني زيادة الإستعمالات الحضرية على حساب الأراضي الزراعية، التي

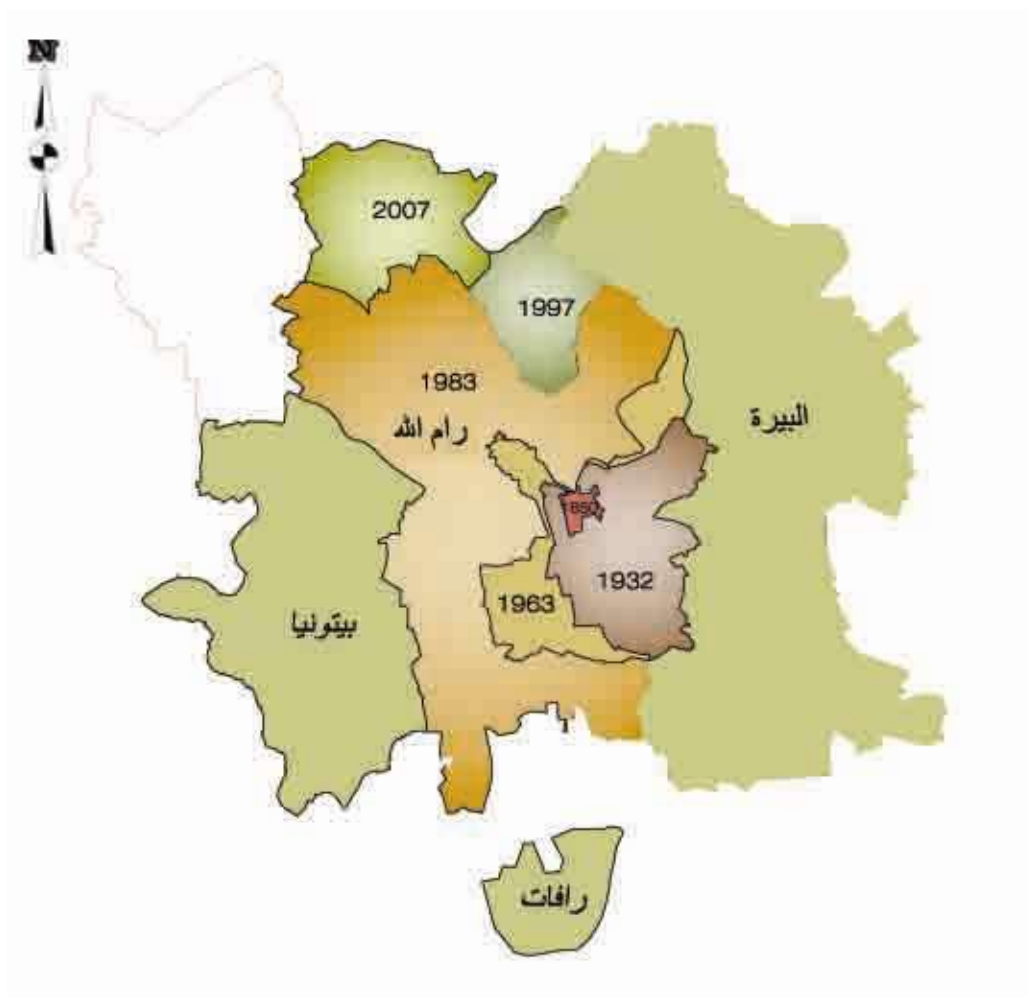
أساسيًا لدخول المدينة، وعلى الرغم من قانونية نسبة كبيرة من المباني المقامة إلى أنها اتسمت مصدرًا تشكل الوقت بانتشارها بشكل عشوائي، ومثلت بداية لظاهرة عشوائية البناء في المدينة (شكل 3-11).



شكل رقم 3-11: صورة جوية لمدينة طولكرم، توضح الانتشار الإشعاعي من مركز المدينة، والتعدي على المساحات الأراضي الزراعية في محيطها.
المصدر: Google Earth. com, accessed at 5-8-2009

أما مدينة رام الله فقد نشأت البلدة القديمة في معظمها في منتصف القرن السادس عشر على سفح تلة يبلغ ارتفاعها (640-880) مترا فوق سطح البحر، حيث تبعد 16 كم شمال القدس، وقد نمت بشكل مواز لنمو توأمتها مدينة البيرة، الواقعة إلى شرقها، وذلك بسبب الطبيعة الطبوغرافية التي ربطتها بها، حيث تم تطوير شبكة المواصلات فيهما بشكل متكامل. أما النمو إلى الجهة الغربية لمدينة رام الله فكان متأثرا بوجود بلدة بيتونيا. وتميزت مدينة رام الله باعتبارها مركزا ثقافيا وتعليميا منذ القدم، حيث افتتحت فيها "مدرسة الفرندز الأمريكية" منذ عام 1866م، وأنشأت بلدية رام الله عام 1908 (دراسة الميتربوليتان، 2005)، ولكن تناقصت أعداد السكان فيها في الفترة التي سبقت عام 1946م، بسبب الهجرة المتواصلة إلى أمريكا وأوروبا وأستراليا بحثا عن

فرص العمل، إلا أن حرب عام 1948 قلبت موازين السكان فيها، حيث لجأ إليها العديد من سكان القرى الفلسطينية المهجرة. وفي الفترة الواقعة بين عامي 1948-1967، وفي ظل الحكم الأردني، توسعت مدينة رام الله وازداد عدد سكانها بشكل ملحوظ بسبب الهجرة الداخلية إليها (خمايسة، 2006). وقد واجهت مدينة رام الله العديد من التحديات التي أثرت على توسع المدينة، وأدت إلى تزايد الكثافة السكانية في مساحة محدودة منها (شكل 3-12)، ويمكن تقييم ظهور العشوائية في المدينة مع بداية التسعينيات من القرن العشرين، مع بداية حكم السلطة الوطنية الفلسطينية، حيث تميزت مدينة رام الله بكونها مركزا إداريا للعديد من المؤسسات الحكومية للسلطة الوطنية الفلسطينية، والمؤسسات غير الحكومية المحلية والأجنبية، مما جعلها مدينة جاذبة لسكاني مدن الضفة الغربية والبلدات المحيطة بها، وقد أدى استمرار الهجرة الداخلية إليها، إلى خلق عشوائية سكنية فيها اتصفت بارتفاع الكثافة السكانية، فهي محاطة بعدد من المدن والبلدات الفلسطينية، وسبب ذلك محدودية في أراضيها، حيث أنها محاطة من الشرق بالحدود البلدية لمدينة البيرة، ومن الجهة الغربية بلدة بيتونيا والمزرعة المؤدية إلى بلدة رافات، والتي تحد من توسع رام الله جنوبا، وهذا يؤدي إلى Cالقبليّة، ومن الجنوب أراضي إمكانية التوسع الوحيدة لمدينة رام الله إلى الشمال والشمال الغربي مع الإعتماد بشكل كبير على منطقة المركز لاستقبال الزيادات السكانية قدر الإمكان، مما أدى إلى التكسد العمراني في وسط المدينة (شكل 3-13).



شكل رقم 3-12 : التطور العمراني لمدينة رام الله.
المصدر: Abu Ghoush & Others, 2008



شكل رقم 3-13 : التكدس العمراني في مدينة رام الله والبيرة.
المصدر: أرشيف وزارة الحكم المحلي، 2009

ولتحديد مفهوم عشوائية البناء في الأراضي الفلسطينية لابد لنا من ذكر عامل أساسي أدى دورا رئيسيا في تطور المدن الفلسطينية وهي المخيمات الفلسطينية الواقعة في مختلف أجزاء المدن الفلسطينية والتي نشأت منذ عام 1948م نتيجة تقسيم فلسطين والهجرة القسرية الناتجة عنها، فنشأت تجمعات سكنية ذات كثافة سكانية مرتفعة، ونمت بطريقة عشوائية داخلها وفي محيطها، تلبية للنمو السكاني لقاطنيها وتلبية لحاجة السكن للمهاجرين الجدد، فأضحت عبارة عن كتلة اسمنتية يفتقر ساكنوها لمتطلبات الحياة الأساسية (شكل 3-14) .



شكل رقم 3-14 : التكدس العمراني في مخيم جنين.
المصدر: Google Earth. com, 2007

3-4 العوامل المؤثرة في الامتداد العمراني للمدن الفلسطينية وعلاقتها بنشوء المناطق

العشوائية:

هناك عدد من العوامل التي أثرت على تكوين المدن الفلسطينية وشكلت أوجه الامتداد العمراني فيها، وحددت وصف المدن الفلسطينية في الوقت الحاضر وأهم خصائصها. ويمكن إجمال هذه العوامل في النمو السكاني، والكثافة السكانية، والهجرة الداخلية والخارجية، وعودة اللاجئين، ومستويات الفقر، وهي كلها عوامل أساسية للتعرف على السمات العامة للمدن الفلسطينية واستنباط تأثير كل من هذه العوامل وأثرها في تكوين المناطق العشوائية.

3-4-1 النمو السكاني

يعتبر عامل النمو السكاني في ظل عدم وجود سياسات وطنية لتلبية احتياجات الزيادات السكانية سببا رئيسيا في نشوء عشوائية البناء في الأراضي الفلسطينية، خاصة مع ظهور العديد من المعوقات والمحددات على المستوى السياسي، وضعف الخطط التنموية على جميع المستويات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

فقد ارتبط الواقع الديموغرافي للشعب الفلسطيني بالواقع السياسي الذي تمثل بتتالي أنظمة الحكم، وسيطرة الاحتلال الإسرائيلي، وما تعرض له الشعب الفلسطيني من الإبادة والتهجير تبعاً للأطماع اليهودية في فلسطين، والتي تركزت أساساً في المحاولات الحثيثة لخلق وجود يهودي قسري فيها. وكان لعامل الهجرة اليهودية إلى فلسطين وطرد العرب أصحاب الأرض الأصليين من وطنهم أثراً مباشراً في التطورات الديموغرافية والاجتماعية للشعب الفلسطيني، بالإضافة إلى عدم القدرة للتوصل إلى معدلات النمو الطبيعية بشكلها الدقيق، وذلك بسبب التأثير الدائم للهجرة في النمو السكاني الفلسطيني. وبالنظر إلى الإحصاءات التي أجريت عبر التاريخ نجد أن أول تعداد عام للسكان أجري في تشرين أول من العام 1922 في عهد الإنتداب البريطاني، حيث تم تعداد حوالي 752 ألف نسمة، تلاه التعداد الثاني الذي أجري في تشرين ثاني من العام 1931 حيث أحصى ما يقارب 1.033 مليون نسمة، ثم أجري مسح ديمغرافي ثالث عام 1944 أظهر أن عدد السكان بلغ حوالي 1.74 مليون نسمة. وبعد حدوث نكبة عام 1948، والتي تم فيها تهجير آلاف الفلسطينيين من أراضيهم، أجري أول تعداد للفلسطينيين من قبل المملكة الأردنية الهاشمية في العام 1952، والذي أشار إلى الفرق الواضح في أعداد السكان. إذ تم تعداد 667 ألف نسمة في الضفة الغربية، وتكرر ذلك في العام 1961 حيث كان التعداد 601 ألف نسمة (ملخص السكان والمساكن، 2007).

وبعد الاحتلال الإسرائيلي عام 1967، تم إجراء حصر شامل للسكان في شهر أيلول من عام 1967، حيث كان عدد السكان حينها في الضفة الغربية حوالي 599 ألف نسمة، وفي غزة ما يقارب 400 ألف نسمة، علماً بأن هناك حوالي 400 ألف نسمة قد هجروا من أراضيهم بعد العام 1967 ولم تشملهم عملية الحصر.

وبعد توقيع اتفاقيات أوسلو عام 1994، نفذ أول تعداد فلسطيني وبأيد فلسطينية في العام 1997، حيث تم تعداد حوالي 1.873 مليون نسمة في الضفة الغربية و حوالي 1.022 مليون نسمة في قطاع غزة، ولم يشمل هذا التعداد ذلك الجزء من محافظة القدس الذي ضمته إسرائيل عنوة بعد احتلالها للأراضي الفلسطينية عام 1967، والذي قدر عدد سكانه بحوالي 210 آلاف نسمة، أما التعداد الثاني فجري في العام 2007، وأشارت نتائجه النهائية إلى أن عدد السكان الكلي في الضفة الغربية يبلغ 2.350 مليون نسمة، وفي قطاع غزة حوالي 1.4 مليون نسمة (النتائج النهائية لتعدادي 2007، 1997، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني).

وأشار الكاتب جمال البابا (1996) في دراسة له بعنوان " التقسيمات الإدارية والحكم المحلي في فلسطين"، إلى أن هناك توازنا في الانتشار السكاني في الضفة الغربية بصفة عامة، وينتشر السكان في شبكة بلدات متدرجة من حيث الحجم وعدد السكان، حيث يسكن ربع سكان المحافظات الفلسطينية في تجمعات سكانية يقل عدد سكان كل منها عن (5000) نسمة، وتشكل 83% من التجمعات السكانية، مقابل ذلك فإن 40% من سكان الضفة الغربية يقطنون في 2.4% من مجموع البلدات الفلسطينية في ذلك الحين. ويشير الجدول التالي إلى توزيع السكان في المدن الفلسطينية:

جدول رقم 3-3: توزيع السكان الفلسطينيين حسب المنطقة.

| السكان % | الضفة الغربية (62%) |
|----------|---------------------|
| 13.7 | جنين |
| 14.0 | طولكرم |
| 15.9 | نابلس |
| 11.1 | القدس الشرقية |
| 15.8 | رام الله |
| 1.8 | أريحا |
| 9.8 | بيت لحم |
| 17.9 | الخليل |
| 100 | المجموع |

المصدر: البابا، جمال، 1996، التقسيمات الإدارية والحكم المحلي في فلسطين.

ويشير الجدول السابق إلى تقارب نسب تركيز السكان في المحافظات الرئيسية في الضفة الغربية، و أن محافظة الخليل احتلت المرتبة الأولى في تركيز السكان، تليها محافظة نابلس، ومن ثم محافظة رام الله والبيرة، محافظة طولكرم، ومحافظة جنين ومن ثم محافظة القدس ومحافظة بيت لحم، ومحافظة أريحا، وقد علل الكاتب جمال البابا هذا التوازن إلى عدم تمركز الفلسطينيين في مدن رئيسية حتى الفترة التي سبقت قيام إسرائيل، عندما كان الكيان الفلسطيني جزءا من فلسطين الانتداب، حيث التوزيع الجغرافي للسكان هو نتيجة لعملية التنامي المرتبطة بأسباب تحد من الهجرة الداخلية وتركز السكان في المدن الرئيسية، كما هو الأمر في الدول النامية. وعلى الرغم من هذا التوازن في المدن الرئيسية من حيث الأهمية، إلا أن الاختلاف في أعداد السكان في كل منها جدول 3- (بدا جليا في إحصاءات عام 2007، كما أن توزيع السكان في المحافظات الرئيسية قد اختلف نوعا ما 4)، فلا زالت محافظة الخليل تحتل المرتبة الأولى، تليها محافظة القدس، ومن ثم محافظة نابلس، ومحافظة رام

الله والبيرة، محافظة جنين، ومن ثم محافظة بيت لحم، ومحافظة طولكرم، ومحافظة قلقيلية، ومحافظة سلفيت، (ملخص السكان والمسكن، 2007). محافظة طوباس، ومن ثم محافظة أريحا والأغوار

جدول رقم 3-4 : إحصاءات السكان في محافظات الضفة الغربية عام 2007.

| المحافظة | عدد السكان | نسبة السكان |
|------------------|------------|-------------|
| جنين | 259.619 | 10.9 |
| طوباس | 50.281 | 2.1 |
| طولكرم | 157.988 | 6.7 |
| نابلس | 320.830 | 13.6 |
| قلقيلية | 91.217 | 3.9 |
| سلفيت | 59.570 | 2.5 |
| رام الله والبيرة | 279.730 | 11.9 |
| أريحا والأغوار | 42.320 | 1.8 |
| القدس | 363.649 | 15.5 |
| بيت لحم | 176.235 | 7.5 |
| الخليل | 552.164 | 23.6 |

المصدر: الباحث بتصريف، نقلا عن "السكان في الضفة الغربية حسب المحافظة والجنس، ملخص السكان والمسكن، 2007" (صفحة 61).

لقد شهدت المدن الفلسطينية تارجا في معدل النمو السكاني عبر السنوات، فمنذ الخمسينات وصولا الى التسعينات من القرن العشرين، كان معدل النمو السكاني في العام 1950 يقارب 2.56 وتزايد هذا المعدل بشكل متفاوت حتى وصلت الزيادة السكانية إلى ذروتها في العام 1990 لتصل إلى معدل نمو سكاني يقارب 5.21 (تقرير الأمم المتحدة للتحضر العالمي - 2003). وفي الفترة الواقعة ما بين العام 1996 والعام 2007 بلغ معدل النمو السكاني 2.6% سنوياً، وبناء على هذا المعدل وبافتراض بقائه سارياً خلال الفترة القادمة فإن عدد السنوات المقدرة لتضاعف السكان في الضفة الغربية سيكون 27 سنة (التقرير النهائي للتعداد العام، 2008). كما يختلف في معدل النمو السكاني في الأراضي الفلسطينية عبر السنوات والتوقعات حيث تضاعف خلال ثلاثة عقود قادمة، كما اختلف تركيز السكان في المحافظات الرئيسية، فهي جميعها دليل على الحركة الديناميكية للسكان فيما بين المحافظات، واختلاف احتياجات السكن في كل منها.

3-4-2 التحضر:

إن التجمعات الحضرية الكبرى أكثر عرضة لتكون المناطق العشوائية، خاصة عند ارتفاع أعداد السكان مع محدودية مساحتها، وانخفاض مستوى الدخل لهم. وكلما تناقص عدد التجمعات الريفية وازداد عدد التجمعات الحضرية وتواجدت الخدمات الرئيسية فيها، توفرت عوامل الجذب الرئيسية في مراكزها المتمثلة بالتعليم والصحة وخدمات الكهرباء والمياه، وهذا يشجع الهجرة إليها من ذوي الدخل المحدود والمنخفض سعياً للحصول على الخدمات، والإستقرار في الأراضي الأقل سعراً. وفي ظل غياب سياسات التنمية الإقتصادية والإجتماعية والبيئية على المستوى الإقليمي، تنشأ العشوائية وتتفاقم في المراكز الحضرية، لذا لا بد لنا من دراسة خصائص الحضر والريف في الأراضي الفلسطينية وبيان أثرها في نشأة عشوائية البناء فيها.

تعرف **المناطق الحضرية** الفلسطينية إعتقاداً على الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني بأنها عبارة عن كل تجمع يبلغ عدد سكانه 10,000 نسمة أو أكثر، إضافة إلى أي تجمع سكاني بلغ عدد سكانه ما بين 4,000-9,999 نسمة شريطة أن يتوفر فيها أربعة عناصر على الأقل من العناصر التالية: شبكة كهرباء عامة وشبكة مياه عامة ومكتب بريد ومركز صحي بدوام كامل لطبيب طيلة أيام الأسبوع ومدرسة ثانوية تمنح شهادة ثانوية عامة. أما **المناطق الريفية** فهي كل تجمع سكاني يقل عدد سكانه عن 4,000 نسمة، أو أي تجمع يبلغ عدد سكانه ما بين 4,000-9,999 نسمة دون أن تتوفر فيه أربعة عناصر من العناصر السابقة الذكر. وأشار الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني في تقرير خصائص الحضر والريف في الأراضي الفلسطينية لعام 2003، إلى وجود 708 تجمعاً حضرياً في الأراضي الفلسطينية، أي ما نسبته 10.3% من مجموع التجمعات السكانية في الأراضي الفلسطينية، بينما بلغ عدد التجمعات الريفية 605 تجمعاً، أي ما نسبته 85.5% من التجمعات السكانية في الأراضي الفلسطينية. وتتوزع هذه التجمعات في الضفة الغربية وقطاع غزة كما في الجدول التالي:

جدول رقم 3-5 : التجمعات السكانية في الأراضي الفلسطينية.

| المنطقة | عدد التجمعات السكانية | عدد التجمعات الحضرية | عدد التجمعات الريفية | عدد المخيمات |
|--------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| الأراضي الفلسطينية | 708 | 73 | 605 | 30 |
| الضفة الغربية | 666 | 62 | 583 | 21 |
| قطاع غزة | 42 | 11 | 22 | 9 |

المصدر: الباحث بتصرف، نقلاً عن تقرير "خصائص الحضر والريف في الأراضي الفلسطينية، 2003"، (صفحة

وبلغ عدد سكان المناطق الحضرية 1,381 مليون نسمة في الأراضي الفلسطينية بالكامل بمعدل 53.1% من سكان الأراضي الفلسطينية، وهذا أعلى بكثير من المعدل العالمي (47.2%) في العام 2000، خاصة إذا ما تم مقارنته بالدول النامية (40.4%). وهي نسبة أعلى من مصر والجزائر وسوريا (43% - 50%)، والسودان واليمن والصومال (26% - 28%)، لكنها أقل بكثير من الأردن ولبنان والكويت ودول الخليج العربي الأخرى التي تتراوح بين (79% - 100%)، مع فارق التعريف بين الحضر والريف في كل دولة، إضافة إلى أن عدد السكان المقيمين في الأرياف في الأراضي الفلسطينية وصل إلى 805,3 ألف نسمة، أي أن 31% من السكان يعيشون في الأرياف (خصائص الحضر والريف في الأراضي الفلسطينية، 2003).

وبالإعتماد على النتائج النهائية للعدد عام 1997، فإن عدد التجمعات السكانية في الضفة الغربية، تصنف بناء على عدد سكانها إلى 5 تجمعات سكانية يزيد عدد سكانها عن 30 ألف نسمة، في حين أن الغالبية العظمى منها يقل عدد سكانها عن 10 آلاف نسمة، وإذا ما قورنت هذه الأرقام بالنتائج النهائية للتجمعات السكانية في العام 2007، يتبين أن عدد التجمعات السكانية في الضفة الغربية هو 509 تجمعا سكنيا، وتم تصنيفها اعتمادا على عدد السكان في كل منها، حيث أن هناك 7 تجمعات سكنية يزيد عدد سكانها على 30 ألف نسمة، في حين أن الغالبية العظمى للتجمعات السكنية يقل عدد سكانها عن 10 آلاف نسمة، أنظر الجدول التالي:

جدول رقم 3-6 : عدد التجمعات السكانية في الضفة الغربية.

| فئات حجم التجمع (نسمة) | التجمعات السكانية عام 1997 | التجمعات السكانية عام 2007 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| 30.000 فأكثر | 5 | 7 |
| 29.999-25.000 | 2 | 3 |
| 24.999-20.000 | 2 | 2 |
| 19.999-15.000 | 4 | 12 |
| 14.999-10.000 | 14 | 16 |
| 9.999-5.000 | 47 | 57 |
| 4.999-3.000 | 56 | 68 |
| 2.999-1.000 | 169 | 157 |
| أقل من 1.000 | 347 | 187 |
| من محافظة القدس ¹⁰⁹ I1منطقة | 20 | *** |

⁹ شملت منطقة J1 من محافظة القدس في الفئات السابقة.

| | | |
|-----|-----|---------|
| 509 | 666 | المجموع |
|-----|-----|---------|

المصدر: الباحث، نقلا عن "خصائص الحضر والريف في الأراضي الفلسطينية، 2003" (صفحة 29)، و"ملخص السكان والمساكن، 2008"، (صفحة 65).

وهنا تجدر الإشارة إلى الفرق الواضح في نقصان التجمعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن ألف مع تقارب عدد التجمعات التي يبلغ عدد سكانها بين 1-3 آلاف نسمة وهذا يعود إلى هجرة التجمعات السكنية الصغيرة إلى تجمعات أخرى أكبر حجما أو إلى المراكز الحضرية الرئيسية، أو انضمام التجمعات المتجاورة لتكوين تجمعات أكبر حجما (تقرير ملخص السكان والمساكن، 2008). ولفهم مقدار تركيز السكان في التجمعات السكنية لا بد من الإشارة إلى مفهوم درجة التركيز الموقعي، والذي يسمى معامل الأهمية النسبية¹¹. فقد أظهرت نتائج التعداد في عام 1997 أن درجة التركيز الموقعي في محافظتي نابلس وطولكرم كان الأعلى، مما يجعلها الأكثر عرضة لتكون العشوائيات فيها. وقد عمد الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني إلى تقسيم التجمعات الحضرية في الأراضي الفلسطينية إلى ثلاث فئات حجمية معتمدة على عدد السكان في كل منها: تجمعات حضرية كبرى وتجمعات حضرية متوسطة وتجمعات حضرية صغيرة، أنظر الجدول التالي:

جدول رقم 3-7: التجمعات الحضرية في الأراضي الفلسطينية حسب فئة الحجم لعام 1997.

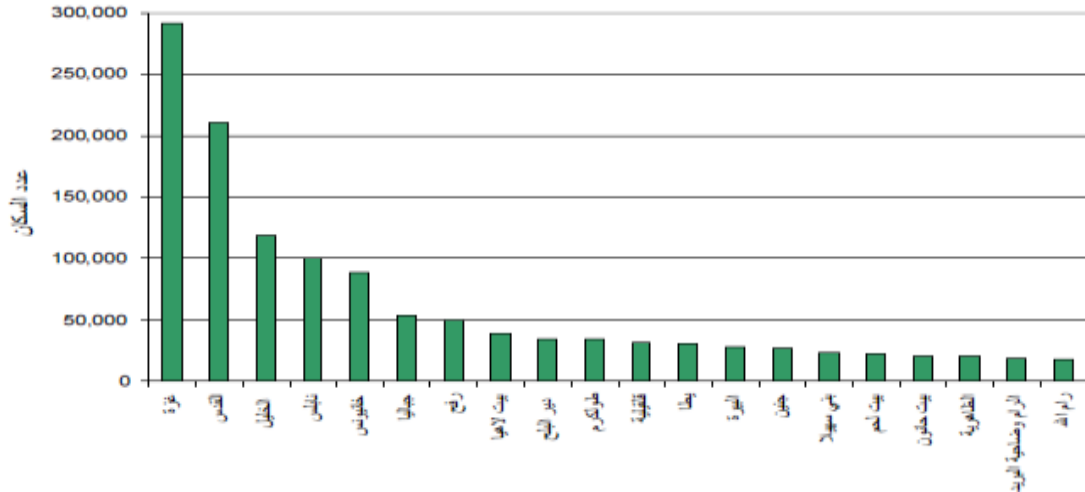
| فئة الحجم | عدد التجمعات | % من التجمعات الحضرية | عدد السكان | % من سكان الحضر | % من إجمالي السكان الأراضي الفلسطينية |
|---------------------|--------------|-----------------------|------------|-----------------|---------------------------------------|
| تجمعات حضرية كبرى | 19 | 35.2 | 1.050.766 | 76.0 | 40.4 |
| تجمعات حضرية متوسطة | 17 | 31.5 | 218.612 | 15.8 | 8.4 |
| تجمعات حضرية صغيرة | 18 | 33.3 | 112.501 | 8.1 | 4.3 |
| المجموع | 54 | 100.0 | 1.381.879 | 100.0 | 53.1 |

المصدر: الباحث بتصريف، نقلا عن تقرير "خصائص الحضر والريف في الأراضي الفلسطينية"، 2003، (صفحة

.32).

¹¹ معامل الأهمية النسبية: يساوي قيمة عدد التجمعات العمرانية في الوحدة الإدارية على المساحة الكلية للوحدة الإدارية ومن ثم تقسم على النسبة العامة للدولة بشكل كامل، وفيه يتم دراسة المحافظات ذات التركيز الأعلى للتجمعات السكنية فيها.

- **تجمعات حضرية كبرى**، وهي التجمعات الحضرية التي يبلغ عدد سكانها 18 ألف نسمة أو أكثر، وهي تشمل كافة مراكز المحافظات ما عدا مدن أريحا وسلفيت وطوباس. وأظهرت دراسة توزيع هذه التجمعات السكانية وجود تركيز سكاني كبير في أربع مدن رئيسية هي مدن غزة والقدس والخليل ونابلس، التي يتجاوز عدد سكان كل منها 100 ألف نسمة، في حين لا يوجد سوى ثلاث مدن يتراوح عدد سكانها بين 50-90 ألف نسمة، وجميعها في غزة، وباقي المدن هي أقل من 40 ألف نسمة، وهذا يدل على عدم الانتظام في توزيع المراكز الحضرية وأحجامها في المدن الفلسطينية. وعند مقارنة أحجام المدن ومراتبها يظهر عدم سيادة أي مدينة كمركز حضري رئيسي في الأراضي الفلسطينية، إذ لا يظهر الانتظام في التوزيع سوى في الثلاث مدن الأولى، وقد يعود ذلك إلى الانقطاع الجغرافي وعدم الاستقرار السياسي الذي تعاني منه فلسطين، وتقاسم مجالات النفوذ بين الضفة الغربية وقطاع غزة (شكل 3-15).



شكل رقم 3-15: التجمعات الحضرية الكبرى في الأراضي الفلسطينية حسب الحجم عام 1997
المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، "تقرير خصائص الحضر والريف في الأراضي الفلسطينية"، 2003، (صفحة 34)

- **تجمعات حضرية متوسطة**، وهي التجمعات الحضرية التي يتراوح عدد سكانها بين 10,000-17,999 نسمة، وتضم مدينتي أريحا وطوباس، بالإضافة إلى العديد من المدن التي اعتمدت كمراكز إدارية لمديريات التربية والتعليم مثل دورا وقباطية، والتي تسيطر كل منها على منطقة واسعة تشمل العديد من القرى صغيرة الحجم. واشتملت الخليل على ستة تجمعات حضرية متوسطة، وثلاثة تجمعات في محافظة جنين، وتجمعي

بيت جالا وبيت ساحور في محافظة بيت لحم، في حين ان قطاع غزة لا يضم سوى تجمعي القرارة والزوايدة وعبسان الكبيرة فقط (جدول 3-9).

جدول رقم 3-8 : التجمعات الحضرية متوسطة الحجم في الأراضي الفلسطينية عام 1997.

| التجمع | عدد السكان | التجمع | عدد السكان |
|---------------|------------|-----------|------------|
| ححول | 15.682 | اليامون | 12.418 |
| دورا | 15.503 | بيت جالا | 12.239 |
| أريحا | 14.744 | القرارة | 11.889 |
| قباطية | 14.694 | طوباس | 11.771 |
| بني نعيم | 13.582 | بيت ساحور | 11.285 |
| إذنا | 13.541 | يعبد | 10.766 |
| عبسان الكبيرة | 13.378 | الزوايدة | 10.748 |
| السموع | 12.912 | ترقوميا | 10.567 |
| العيزرية | 12.893 | | |

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، تقرير خصائص الحضر والريف في الأراضي الفلسطينية، 2003 (صفحة 35).

- **تجمعات حضرية صغرى**، وهي التجمعات التي يتراوح عدد سكانها بين 4,000 - 9,999 نسمة، ويبلغ عددها 18 تجمعا، وهي تشكل 33.3% من التجمعات الحضرية في الأراضي الفلسطينية، و تضم 8.1% من السكان الحضر، و 4.3% من إجمالي السكان في الأراضي الفلسطينية (جدول 3-9).

جدول رقم 3-9 : التجمعات الحضرية صغيرة الحجم في الأراضي الفلسطينية عام 1997.

| التجمع | عدد السكان | التجمع | عدد السكان |
|------------|------------|------------|------------|
| بيتونيا | 9.391 | عنبتا | 5.462 |
| بيت أمر | 9.106 | بلعا | 5.444 |
| أبو ديس | 8.975 | سلواد | 5.131 |
| عتيل | 7.763 | دير دبوان | 4.901 |
| عرايه | 7.454 | بدو | 4.719 |
| سلفيت | 7.103 | بير زيت | 4.686 |
| دير الغصون | 7.061 | سيلة الظهر | 4.670 |
| بديا | 6.061 | حبله | 4.371 |
| عزون | 5.871 | حوارة | 4.332 |

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، تقرير خصائص الحضر والريف في الأراضي الفلسطينية، 2003 (صفحة 35)

3-4-3 الكثافة السكانية:

بلغت الكثافة السكانية العامة في الأراضي الفلسطينية عام 1997م، 467 نسمة لكل كم²، بما فيها مدينة القدس وضواحيها، وارتفعت إلى 512 نسمة لكل كم² في العام 1999، و536 نسمة لكل كم² في العام 2000، وهي بذلك تساوي ضعفي الكثافة السكانية العامة في إسرائيل، والتي بلغت 287.6 نسمة لكل كم² عام 2000، ومابين تسعة إلى عشرة أضعاف الكثافة السكانية في الأردن والعراق وتونس ومصر والتي بلغت 54.8 و 50.7 و 60.7 و 61.9 نسمة لكل كم² على التوالي.

إن الكثافة الاستيطانية في التجمعات الحضرية في الأراضي الفلسطينية بلغت 0.01 تجمع حضري لكل كم²، أي بمعدل تجمع حضري واحد لكل 82.5 كم²، وبلغت الكثافة الإستيطانية الريفية 0.10 تجمع ريفي لكل كم²، أي بمعدل تجمع واحد لكل 10 كم². وكانت محافظة نابلس هي أكثر المحافظات الفلسطينية كثافة بمعدل تجمع واحد لكل 2.8 كم²، وهذا يعادل ثلاثة أضعاف المعدل العام للأراضي الفلسطينية، بينما كانت أريحا أقل المحافظات كثافة بمعدل تجمع واحد لكل 21.5 كم². وإذا ما قورنت التجمعات الحضرية من حيث الكثافة السكانية فإن غزة تحتل المرتبة الأولى وقليلية المرتبة الثانية (7.640 و 6.700 على التوالي)، بينما احتلت نابلس المرتبة 46 بكثافة مقدارها 3,897 نسمة لكل كم²، ومدينة الخليل المرتبة 95 بكثافة مقدارها 2,413 نسمة لكل كم² ورام الله المرتبة 139 بكثافة مقدارها 2,022 نسمة لكل كم².

وقد بلغ متوسط كثافة السكن في الأراضي الفلسطينية 2.0 فرد لكل غرفة، بمعدل 2.1 فرد في قطاع غزة، مقابل 1.9 فرد في الضفة الغربية، وبلغ 2.1 فرد في المخيمات، مقابل 2.0 في الريف، و 1.9 فرد لكل غرفة في الحضر. وقد أشارت بيانات التعداد عام 1997 إلى أن حوالي 25.3% من الأسر في الأراضي الفلسطينية تسكن في وحدات سكنية ذات كثافة سكنية تصل إلى 3 أفراد أو أكثر للغرفة، وعليه تصنف الضفة الغربية ضمن فئة معدل التزاحم المعتدل، بينما يصنف قطاع غزة ضمن فئة معدل التزاحم المزعج (خصائص الحضر والريف في الأراضي الفلسطينية، 2003).

إن مؤشر الكثافة السكانية يعتبر من أهم المعايير التي تؤدي إلى نشوء المناطق العشوائية خاصة وأن 43.0% من السكان يتركزون في 12.2% من المساحة، و 61.1% من السكان في 38.4% من المساحة، وهذا

يؤكد عدم التوازن بين السكان ومساحة الأرض التي يقيمون عليها في الأراضي الفلسطينية، مما يشكل عاملاً قوياً لنشوء المناطق العشوائية الناجمة عن التزاحم السكاني وارتفاع الكثافة السكانية.

3-4-4 مستوى الفقر:

ارتبط مفهوم انتشار المناطق العشوائية بارتفاع معدلات الفقر في كثير من دول العالم، لذا كان لا بد من الإطلاع على مستويات الفقر في المدن الفلسطينية، وذلك لأن مؤشر الفقر يعطي ملامح عامة تتعلق بمستويات الدخل وأنماط الاستهلاك الشهري للأسر، وبالتالي تقدير نوع الحياة المادية التي يعيشونها. فمؤشر الفقر المدقع دليل على أدنى مستويات المعيشة التي تعاني منها بعض الأسر الفلسطينية، إذ بلغت نسبة الفقر 14,5% من الأسر الفلسطينية في الضفة الغربية عام 1998، وارتفعت في العام 2001 لتكون نسبة الأسر الفقيرة 18,9%، و يعزى هذا الارتفاع إلى تردي أوضاع الشعب الفلسطيني بشكل كبير بسبب بدء الانتفاضة الثانية عام 2000، ولا زالت نسبة الفقر مستمرة بالارتفاع لتصل إلى 19,8% في عام 2004، ووصلت إلى 22,3% في العام 2005، في حين كان ارتفاعها طفيفاً في العام 2006 لتصل نسبة الأسر الفقيرة في الضفة الغربية إلى 22% (أحوال السكان الفلسطينيين المقيمين في الأراضي الفلسطينية، 2008).

وبالإطلاع على نسبة الفقر المدقع وفقاً لأنماط الاستهلاك الشهري للأسر خلال الفترة الواقعة بين عامي 1998 و 2007، نجد تفاوتاً في الارتفاع والانخفاض في النسب (جدول 3-10).

إن مستويات الفقر في الأراضي الفلسطينية لم تصل إلى مستويات مرتفعة إذا ما قورنت بالدول العربية كما ذكرنا سابقاً، لذا فإن عشوائية البناء في الأراضي الفلسطينية هي سمة غير مرتبطة بالفقر، إلا أن انخفاض مستوى الدخل لدى شريحة كبيرة من المجتمع، وارتفاع نسبة ذوي الدخل المحدود يؤدي إلى البناء بشكل عشوائي في الأراضي الأقل سعراً، وفي المناطق ذات الكثافات المرتفعة، وهم في بحث دائم عن المسكن الأقل كلفة وإن تناقصت فيه الشروط الصحية والبيئية، رغبة في الحصول على فرص العمل وتحسين المستوى المعيشي لهم، والحصول على الخدمات التعليمية والصحية والبنية التحتية، مما يؤدي إلى ظهور العشوائية في العديد من الأراضي الفلسطينية.

جدول رقم 3-10 : نسبة الفقر وفقاً لأنماط الإستهلاك الشهري للأسر، 1998-2007.

| مؤشرات الفقر | 1998 | 2001 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
|-------------------------|------|------|------|------|------|------|
| الأراضي الفلسطينية | | | | | | |
| نسبة الفقر (% من الأسر) | 20.3 | 27.9 | 25.6 | 29.5 | 30.8 | 30.3 |

| | | | | | | |
|---------------|------|------|------|------|------|---------------------------|
| 8.6 | 8.3 | 8 | 6.6 | 7.6 | 5.5 | فجوة الفقر (% من الأسر) |
| 4.8 | 4.2 | 4.4 | 3.9 | 5 | 3 | شدة الفقر (% من الأسر) |
| 18.3 | 18.5 | 18.1 | 16.4 | 19.5 | 12.5 | الفقر المدقع (% من الأسر) |
| الضفة الغربية | | | | | | |
| 19.1 | 22 | 22.3 | 19.8 | 18.9 | 14.5 | نسبة الفقر (% من الأسر) |
| 4.6 | 5.3 | 5.8 | 4.8 | 4.6 | 3.7 | فجوة الفقر (% من الأسر) |
| 2.1 | 2.5 | 3 | 2.6 | 2.9 | 2 | شدة الفقر (% من الأسر) |
| 9.7 | 11 | 13.1 | 11.6 | 12 | 8.4 | الفقر المدقع (% من الأسر) |
| قطاع غزة | | | | | | |
| 51.8 | 47.9 | 43.7 | 37.2 | 46.7 | 32.8 | نسبة الفقر (% من الأسر) |
| 16.5 | 14 | 12.5 | 10.4 | 13.9 | 8.9 | فجوة الفقر (% من الأسر) |
| 9.7 | 7.5 | 7.1 | 6.3 | 9.5 | 5.4 | شدة الفقر (% من الأسر) |
| 35 | 33.2 | 27.9 | 26 | 35.4 | 21.6 | الفقر المدقع (% من الأسر) |

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، تقرير أحوال السكان الفلسطينيين المقيمين في الأراضي الفلسطينية، 2008 (صفحة 46).

3-4-5 الهجرة الداخلية والخارجية

للمجتمع الفلسطيني خصوصية في مجال الهجرة والتهجير، فقد عانى المجتمع الفلسطيني منذ بدء الاحتلال الإسرائيلي من الآثار الناتجة عن الهجرة القسرية التي سببها الاحتلال الإسرائيلي، والتي شردت ساكني بلدات وقرى بأكملها إلى باقي أنحاء الضفة الغربية، والدول العربية المجاورة، وما نشأ عنها من مخيمات الشتات الفلسطيني بشكل قسري، إضافة إلى تركيز السكان في مناطق محدودة وخلق كثافات سكانية مرتفعة، مؤدية في كثير من الأحيان إلى العشوائية في البناء. إلا أن المجتمع الفلسطيني يتصف حالياً كباقي المجتمعات بكونه يتعرض لهجرة دولية خارج حدود الأراضي الفلسطينية لأسباب إجتماعية واقتصادية مختلفة، وكذلك لهجرات داخلية بين التجمعات الفلسطينية داخل المحافظة الواحدة أو المحافظات. وتزايدت أنماط الهجرة الداخلية في الأراضي الفلسطينية بعد قيام السلطة الوطنية الفلسطينية وخصوصاً خلال الفترة 1994-1997، حيث بلغت نسبة المهاجرين في العام 1997م، ما يقارب 29.1% مقابل 17.2% خلال الفترة 1990-1993، وذلك سعياً لتحسين نوع الحياة وبحثاً عن فرص للعمل في المدن الرئيسية والمدن التي أضحت مراكز إدارية مثل مدينة رام الله. لذا، فقد تأثرت الهجرة الداخلية بالتركيب العمري، حيث بلغت نسبة المهاجرين داخلياً ممن نقل أعمارهم عن 15 سنة 18.0%، وبين الأفراد الذين تتراوح أعمارهم من 15-40 سنة بنسبة 54.8% في حين اقتصرت نسبة من تزيد أعمارهم عن 65 سنة من إجمالي المهاجرين هجرة داخلية على حوالي 5.7% فقط، وغالباً ما يتم انتقال الأفراد كبار السن

إلى مكان إقامة جديد بسبب مرافقة الأهل، في حين ينتقل الأفراد 15-40 سنة بسبب العمل أو الزواج. كما أن هجرة الإناث بلغت 58.6% من إجمالي المهاجرين هجرة داخلية في الأراضي الفلسطينية مقابل 41.4% للذكور، وغالبا ما يعود الارتفاع في نسبة هجرة الإناث مقارنة مع نسبة الذكور المهاجرين إلى الزواج وانتقال الزوجة من مكان سكنها المعتاد إلى مكان الإقامة المعتاد لزوجها إضافة إلى الارتفاع الملحوظ في نسبة التعليم والعمل بين الإناث (أحوال السكان الفلسطينيين المقيمين في الأراضي الفلسطينية، 2006).

وبسبب عوامل الجذب والطرود في المدن الفلسطينية، كمثيلاتها من المدن العربية، و التي تشتمل على الهجرة من الريف إلى المدن، يمكن تحليل أسباب الهجرة الداخلية في المدن الفلسطينية من خلال تحول المدن الرئيسية إلى مراكز سياسية واقتصادية، حيث تكثف فيها الاستثمار والإنفاق للتطوير والتنمية في فترة حكم السلطة الوطنية الفلسطينية أي في بداية التسعينيات من القرن العشرين، وبالتالي فقد شكلت مراكز جذب للمهاجرين من الأرياف. و وفرت هذه المدن مغريات عديدة لسكان الأرياف، خاصة الشباب منهم، حيث أتاحت فرصا جيدة للعمل في مراكزها الصناعية وقطاعاتها الخدمية والتجارية الواسعة، إضافة إلى ما قدمته من خدمات إدارية وصحية ورعاية اجتماعية وتعليمية وثقافية. بالمقابل شكل التضخم السكاني في الأرياف العربية، وضعف قدرات الأرض على الإعالة، وتأخر القوى الانتاجية، وموسمية العمل الزراعي، ومحدودية فرص العمل، وضعف الخدمات العامة أهم عوامل الطرد لسكانها (المالكي، شلبي، 2000).

إن الهجرة الداخلية والخارجية هي من أهم العوامل المؤدية لنشوء المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية حول المدن الرئيسية بسبب هجرة السكان من الأرياف إليها بحثا عن فرص العمل، وبسبب عدم قدرة المهاجرين إليها من الاستقرار في مراكزها، بسبب ارتفاع أسعار الأراضي وغلاء أسعار الشقق، وعدم القدرة على الإنسجام الاجتماعي مع سكانها، مما يدفعهم للاستقرار في محيطها، وتكوين عدد من المناطق العشوائية التي تحيط بالمدينة الرئيسية، وذلك في ظل عدم وجود سياسات تنموية على المستوى الوطني، مما يقود إلى تفاقم هذه الظاهرة في الأراضي الفلسطينية في زمن ليس ببعيد.

3-4-6 عودة اللاجئين:

قدر عدد الفلسطينيين في العالم بما يقارب 9.7 مليون نسمة في نهاية العام 2003 (الفلسطينيون في نهاية العام 2003)، حيث توزع الفلسطينيون المهجرون في الدول العربية المجاورة كالأردن ولبنان وسوريا ومصر وعدد من الدول العربية الأخرى بنسب متفاوتة، إضافة إلى تواجد أعداد من الفلسطينيين في الولايات المتحدة الأمريكية وعدد من الدول الأجنبية الأخرى. وبلغ عدد المقيمين في الأراضي الفلسطينية 3.7 ملايين نسمة، أي ما نسبته 38.7% من إجمالي عدد الفلسطينيين في العالم (جدول 3-11).

جدول رقم 3-11 : عدد السكان الفلسطينيين المقدر في العالم حسب الدولة نهاية عام 2003

| الفلسطينيون | | الدولة |
|-------------|-----------|----------------------------|
| النسبة | العدد | |
| 38,7 | 3,737,895 | الأراضي الفلسطينية |
| 11,1 | 1,068,885 | إسرائيل |
| 29,0 | 2,797,674 | الأردن |
| 4,3 | 415,066 | لبنان |
| 4,5 | 436,157 | سوريا |
| 0,6 | 61,917 | مصر |
| 3,2 | 309,582 | المملكة العربية السعودية |
| 0,4 | 39,402 | الكويت |
| 1,3 | 124,230 | دول الخليج الأخرى |
| 1,2 | 115,542 | العراق وليبيا |
| 0,1 | 6,523 | الدول العربية الأخرى |
| 2,5 | 236,357 | الولايات المتحدة الأمريكية |
| 3,1 | 300,977 | الدول الأجنبية الأخرى |
| 100 | 9,650,207 | المجموع |

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، تقرير "الفلسطينيون في نهاية عام 2003" (صفحة 27).

ومع بداية حكم السلطة الوطنية الفلسطينية توافد ما يقارب 10.5% من عدد السكان المقدر خارج الأراضي الفلسطينية إلى البلاد، واستقرت نسبة مقدارها 65.3% من مجمل العائدين في الضفة الغربية، في حين أن 34.7% منهم استقروا في قطاع غزة (أحوال السكان الفلسطينيين المقيمين في الأراضي الفلسطينية، 2006). لذا فإن عودة اللاجئين تمثل عاملاً هاماً في الزيادات السكانية، وأثراً بالغاً في تزايد الحاجة على السكن. وبسبب محدودية الأراضي وعدم وجود سيناريوهات تستقبل الوافدين الجدد ازدادت الكثافات السكانية في أجزاء من التجمعات السكانية، وكانت هذه الزيادات عاملاً مؤثراً في زيادة حجم العشوائيات في الأراضي الفلسطينية، لذا فإن

نظريات الزيادة السكانية في الأراضي الفلسطينية يجب أن تشمل على سيناريوهات متعددة تشمل عودة اللاجئين، وإيجاد الأماكن اللازمة لاستقرارهم، وشمولهم ضمن عمليات التخطيط المستقبلية، واعتبار نسبهم في اعتماد المساحات اللازمة للتوسع السكني في المدن الفلسطينية، وتطوير الخطط التنموية المستقبلية لتوقع عودة اللاجئين ودمجهم في المجتمع الفلسطيني.

أنماط المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية الفصل الرابع:

4-1 تمهيد

يعد مفهوم المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية من المواضيع الشائكة لأنه لا يوجد تعريف واضح لها. فقد ظهر النمو العمراني العشوائي في التجمعات الفلسطينية منذ بداية عهد الانتداب البريطاني كنتيجة لتزايد الحاجة إلى السكن، ورغبة في الخروج من الكثافة السكانية المرتفعة في مركزها، فتوجه السكان إلى الأراضي التي يملكونها في محيط التجمع ذاته، مما أدى إلى النمو العمراني الطبيعي للتجمعات السكنية، والتواصل مع التجمعات السكنية المتجاورة وإنشاء شبكات الطرق الرئيسية بينها.

نشأت أنماط أخرى للعشوائية في الأراضي الفلسطينية في الفترات الزمنية اللاحقة، وكانت ذات تأثير سلبي على النمو العمراني للبلدات والمدن الفلسطينية، كظهور المخيمات الفلسطينية، بفعل الإحتلال الصهيوني وسياسات التهجير القسري للفلسطينيين منذ عام 1948. ومع استمرار ممارسات الإحتلال الصهيوني المتمثلة بمحاصرة المدن والبلدات الفلسطينية، والإستيلاء على الأراضي، نشأت ظاهرة "البناء العشوائي" في التجمعات الحضرية والريفية، وتفاقت هذه الظاهرة في بداية التسعينات من القرن العشرين مع بداية السلطة الوطنية الفلسطينية. وأثرت هذه الأنماط العشوائية سلباً على التجمعات الفلسطينية في مختلف المجالات العمرانية والإقتصادية والبيئية والإجتماعية.

أنماط المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية ومقارنة كل يهدف هذا الجزء من الدراسة إلى تحديد منها بالمفهوم العالمي في تعريفه لعشوائية البناء، وتوضيح خصائص كل نمط، والأسباب المباشرة لنشوتها، إضافة إلى بيان الآثار الناجمة عنها وخطر تفاقمها.

4-2 تحليل أنماط المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية:

محدوداً لأنماط العشوائيات في العالم، والتي ذكرت في جزء مثلت العشوائيات في الأراضي الفلسطينية انعكاساً (والإسكان Sprawl والإنتشار غير المنظم للمدن () Slums سابق من هذه الدراسة، والمتمثلة بالمناطق الهامشية (). وظهرت هذه الأنماط نتيجة لتداخل عدد من النظريات العالمية المسببة للعشوائية في Informal اللارسمي () العالم، المتمثلة بنظرية المدينة المركزية، ونظرية الطرد والجذب من مراكز المدن إلى الحضر، ونظرية تعدد

المراكز وظهور تصنيفات جديدة، إضافة إلى ارتباط ظهور العشوائيات بسياسات التخطيط الإقليمي والحضري، والقوانين التنظيمية وتطبيقها، والمضاربات في أسعار الأراضي، إضافة إلى تأثير الإحتلال الصهيوني بشكل أساسي وممارساته في سيطرته على الأرض. فنشأت أنماط عدة للعشوائيات في الأراضي الفلسطينية، يتصف كل منها بخصائص نابعة من الأسباب المباشرة التي أدت إلى نشوئها، وتختلف في الآثار الناجمة عنها. وبناء على هذه التصنيفات سيتم تعريف العشوائيات في الأراضي الفلسطينية وإظهار الفروقات في كل منها، حيث تمثلت هذه الظاهرة بوضوح في المخيمات الفلسطينية، والعشوائيات الواقعة في المناطق الحضرية، والعشوائيات الواقعة في المناطق الريفية.

ولكن، بداية لابد من تعريف السكن غير القانوني باعتباره مقياسا للعشوائيات المنتشرة في المناطق الحضرية والريفية على حد سواء، فهو السكن الذي لم يحصل على ترخيص من قبل الهيئة المحلية التي يقع ضمن صلاحياتها، أو البناء الذي اشتمل على مخالفة القوانين التنظيمية داخل الحدود التنظيمية للهيئة المحلية. وقد عرف مركز التخطيط الإقليمي والحضري (2008) البناء غير القانوني بأنه كل مبنى تجتمع فيه إحدى الصفات التالية على الأقل:

- 1) وحدات سكنية تبنى بدون مخططات هندسية وبدون الحصول على رخصة بناء من الهيئات المحلية.
- 2) وحدات سكنية تبنى بموجب مخططات هندسية ومرخصة من قبل الهيئات المحلية، ولكن يتم لاحقا إدخال إضافات أو تعديلات (دون ترخيص) على هذه الوحدات مثل إضافة طوابق، أو التعدي على الإرتدادات، أو إضافة بلكنات، أو كراجات، أو غرف جديدة، أو محل تجاري، أو بركسات، أو مخازن... الخ، وبالتالي فإن مثل هذه الإضافات تعتبر غير قانونية وغير آمنة، و تلحق ضررا بالبيئة المحيطة كونها غير مرخصة.
- 3) وحدات سكنية ترخص لأغراض السكن، ولكن يتم لاحقا استخدامها كليا أو جزئيا لأغراض أخرى مثل ورش صناعية، أو تربية دواجن، أو تربية مواشي، أو مخازن لمواد كيميائية، أو مواد خطرة، وغيرها، مما يشكل خطرا على السكان والبيئة المحيطة.
- 4) وحدات سكنية تحصل على تراخيص ضمن المواصفات المعتمدة، لكن يتم بناؤها بشكل مخالف لمواصفات البناء من حيث حفر الجدران الإستنادية وتوفير أنظمة الصرف الصحي والتهوية والحرائق والمصاعد

ومواقف السيارات والملاجئ ومخارج الطوارئ، ويتم التلاعب بنسبة مواد البناء اللازمة (الإسمنت، الحديد) مما يسبب الضرر للسكان والبيئة المحيطة وبشكل خاص في حالات الطوارئ.

وتعتبر المباني التي تحتوي على واحدة على الأقل من المخالفات السابقة الذكر مبان غير قانونية، بينما تصنف وزارة الحكم المحلي الفلسطينية المباني المخالفة في فئتين، حيث تشمل الفئة الأولى على المباني المخالفة التي لا يمكن ترخيصها من قبل الهيئات المحلية أو الحكم المحلي، وهي المباني المقامة في أراض تابعة ، وهي أيضا المباني التي تم فيها C للصلاحيات الإسرائيلية بناء على اتفاقية أوسلو عام 1994 والمصنفة أراضي ارتكاب مخالفات لا يمكن ترخيصها داخل حدود الهيئة المحلية، بأي شكل من الأشكال كالتعدي على حرم الشارع، أو المباني التي لا تتردد عن الشارع بأي إرتداد أمامي، بينما تشمل الفئة الثانية المباني المخالفة والقابلة للترخيص مع دفع الغرامات من قبل مالكيها وتعتبر قانونية، وهي المباني التي ارتكبت فيها مخالفات في التعدي على الإرتدادات أو التعدي على الحجم كزيادة أعداد الطوابق، ومخالفات النسبة الطابقية. وتدفع فيها الغرامات بناء على ما ينص عليه نظام الهيئات المحلية وبناء على صفة الإستعمال للمبنى، وبالتالي ترخص هذه المباني وتصبح قانونية، على الرغم من أن المخالفات لاتزال قائمة، والعشوائية في البناء لا تزال موجودة (مقدادي، 2009). و يعتبر السبب الرئيسي في نشوئها هو التعدي على القوانين والتشريعات التنظيمية وعدم الإلتزام بها، أو التعدي على استعمال الأراضي كالأستيلاء على الأراضي العامة، ويعزى ذلك إلى العجز في الهيئات المحلية في تطبيق القوانين التنظيمية السائدة، وغياب السلطة التنفيذية للقانون والتهاون في تطبيقها (عبد الحميد، 2009). إن تركيز البناء العشوائي وتزايد في منطقة محددة، وتشابه الأسباب التي دفعت ساكنيها لإنشائها، وتشابههم بصفات مشتركة تجمعهم، جعلت منها مناطق عشوائية ذات سمات محددة، تؤثر بالصفات العامة لسكانها، وتؤثر على بنية المجتمع المحيط بها ككل. ويمكن تصنيف هذه المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية في ثلاثة أنماط رئيسية مبينة كالآتي:

1) المخيمات الفلسطينية

2) المناطق العشوائية الواقعة في التجمعات الريفية.

أ- المناطق العشوائية الواقعة داخل مسطحات القرى ومحيطها.

ب- المناطق العشوائية الواقعة في المناطق النائية.

3) المناطق العشوائية الواقعة في التجمعات الحضرية.

أ- المناطق العشوائية الواقعة داخل حدود المخططات التنظيمية للمدن.

ب- المناطق العشوائية الواقعة خارج حدود المخططات التنظيمية للمدن.

4-2-3 المخيمات الفلسطينية:

تعتبر المخيمات الفلسطينية أولى أنماط المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية، والتي نشأت بشكل قسري منذ بدء الاحتلال الإسرائيلي لفلسطين. وتناولت العديد من الدراسات قضايا نشأة المخيمات الفلسطينية وأهم وهي سمات الحياة فيها، والمشاكل التي يعاني منها سكانها، وتردي مستوى الخدمات من تعليم وصحة وبنية تحتية، (من حيث أسباب النشأة. فهي استقرار مجموعة Slum بهذا تشابه المفهوم العالمي للمناطق العشوائية الهامشية) دوافع الهجرة إلى تلك المنطقة، حيث استقروا من السكان المتشابهين في صفات عامة تربطهم، كمستوى الدخل أو في أرض لا يملكونها سواء كانت أرضا حكومية أو ملكا خاصا. وبما أن الفئة التي تحيا في هذه التجمعات هم الفقراء الذين يعانون من تردي الوضع المادي لهم بشكل كبير، فهم يفتقرون لمتطلبات الحياة الأساسية والشروط (UN-Habitat, 2003) (الملائمة للسكن

وعرفت المخيمات الفلسطينية بصفتها مناطق وأحياء نمت في ظل ظروف استثنائية بعيدا عن أي ضوابط قانونية أو تخطيطية، وتطورت في ظل ظروف اقتصادية واجتماعية خاصة بها، تكون هي مرجعية إدارتها والسبب الرئيسي لنمط الحياة فيها، لذا أطلق عليها مناطق عشوائية (شبانة، 2009). وقد تمثلت فيها ظاهرة السكن لتدني وذلك صفة، بأي للسكان الكريمة السكنية والمعيشة الحضرية العشوائي التي تتصف بعدم إنتمائها إلى المظاهر ساكنيها الإقتصادية البائسة التي ارتبطت بها المخيمات الفلسطينية (أبو حلو، وظروف العمراني التخطيط مستويات (2006).

نشأت المخيمات الفلسطينية بفعل الهجرة القسرية، وتلبية لحاجة السكن بشكل مؤقت وغير دائم في تجمعات سكنية على مساحات محدودة من الأرض، وتواجدت بصورة رئيسية حول المراكز السكنية التي بقيت تحت السيطرة العربية بعد حرب عام 1948م، ونشأت في أراض لا يملكها المهجرون والتي قد تكون أراض

حكومية، أو ذات ملكية خاصة تتبع لطائفة دينية أو مؤسسة خاصة تم استئجار الأرض منها لمدة 99 عاما دون تملكها لسكاني المخيم. وقد استقر فيها ساكنوها حيث بدأوا ببناء منازلهم كل في موقع خيمته، مستخدما الصفيح أو الطوب، وكانت على شكل وحدات سكنية أحادية الفراغ وتتم فيها المنامة والمعيشة في حيز واحد، بينما يشترك كل تجمع سكني بخدمات واحدة كاشتراكهم بالوحدات الصحية ومصادر المياه. وفي بداية السبعينيات من القرن العشرين تحسنت الأوضاع الاقتصادية لسكاني المخيمات بسبب توجههم للعمل في إسرائيل (ذوابه، 2009)، فتزايدت حركة البناء فيها، وتراكبت الكتل نتيجة إضافة الغرف الجديدة، تلبية لزيادة عدد أفراد الأسرة وحاجتها للتوسع، فبدأ التوسع الأفقي في ذلك الحين مما أدى إلى التعدي على الشوارع الرئيسية والقضاء على الارتدادات الجانبية. ومع تحسن الوضع الاقتصادي لسكاني المخيمات وزيادة قدرتهم على البناء العمودي، وفي ظل غياب التخطيط والتنظيم في المنطقة تعاظمت مشكلة عشوائية البناء فيها إلى ما آلت إليه المخيمات الفلسطينية في وقتنا الحاضر (شكل 4-1). وبسبب كون قضية المخيمات مرتبطة بالقرارات السياسية، فإن تنظيم البناء فيها وتحسين البنية التحتية وقطاع الخدمات من تعليم وصحة ارتبط بوكالة غوث وتشغيل اللاجئين (الأونروا)، ولم يكن للسلطة الفلسطينية أي قدرة على تحسين الوضع القائم فيها وذلك بسبب اعتبارها سكنا مؤقتا لحين عودة اللاجئين إلى ديارهم (نجم، 2009).



(أ) مخيم بلاطة في مدينة نابلس، بعد عام 1948م. (ب) مخيم بلاطة في مدينة نابلس، عام 2005م.

شكل رقم 4-1: النمو العمراني للمخيمات الفلسطينية.

المصدر: <http://www.balata-albalad.org/details.aspx?id=54>, accessed at 13-8-2009.

وسبب تزايد السكان في رقعة محدودة من الأرض تفاقم الأوضاع المعيشية سوءا، من حيث عدم القدرة غير إسمنتية على التوسع في البناء. فقد وصف الدكتور مسلم أبو حلو (2006) المخيمات الفلسطينية " بأنها كتلة

ضروري، وقد امتدت كان جد ما إلا أراض من العامة للاستعمالات خصص ما إلغاء تم فيها والأبعاد، الشكل منتظمة افقياً لتلاصق ما جاورها من مدن وبلدات لتكوين إطارها الخارجي، مستهلكة الأراضي التي تحيط بها سواء كانت الدولة، أو أملاك وقفية أو أراض مشاع" ، وقد أدت كثافة السكن الشديدة إلى أراض تملكها أو جرداء أراض كم2، حيث أن /نسمة تراكب المباني وتشكيل ازدحام شديد داخل البيوت، مما جعل كثافة السكن فيها تقارب 3800 منهم الواحد نصيب يقل فيها من السكان % 66 مخيمات، وأن في يسكنون الفلسطينية الأراضي سكان من % 25 مربعا، وكثافة الحجرة الواحدة في بعض الأحيان تستوعب لأكثر من خمسة أو ستة أشخاص، وفيها مترا 20 عن تتم جميع أنشطة الحياة (شكل 4-2).



شكل رقم 4-2: ظهور المخيمات الفلسطينية ككتلة إسمنتية، مخيم بلاطة في مدينة نابلس.
المصدر: Google Earth. com, accessed at 13-8-2009

وقد شيدت المباني غالباً بشكل أفقي وعمودي، مما أدى إلى ظهور الأزقة الضيقة وفقدان العديد من الفراغات العامة، كالمساحات الخضراء والمساحات العامة، وملاعب الأطفال (شكل 4-3). كما أدى الاكتظاظ وقلة صيانة المباني إلى وضع سكني أسوأ، وإلى ظروف بيئية غير مرضية من حيث التهوية، وضوء الشمس،

والرطوبة، ودرجة الحرارة، والتخزين، والخصوصية (شكل 4-4)، واقتترنت المخاطر الصحية الناجمة عن ذلك بنظام إدارة النفايات الصلبة والصرف الصحي الذي يعتبر غير كاف في معظم أجزائها (تصلق، 2006).



(أ) استخدام أحد الزقاق للعب الأطفال في مخيم شعفاط في مدينة القدس. (ب) التكدس البنائي في مخيم شعفاط في مدينة القدس.

شكل رقم 3-4: السمات العمرانية للمخيمات الفلسطينية.

المصدر: rubaanabtawi.maktoobblog.com/.../03/dscn1768.jpg, accessed at 3-7-2009.



(أ) أحد الزقاق في مخيم بلاطة في مدينة نابلس. (ب) سوء البنية التحتية، والظروف المعيشية السيئة في مخيم بلاطة في مدينة نابلس.

شكل رقم 4-4: السمات البيئية للمخيمات الفلسطينية

المصدر: <http://www.balata-albalad.org/details.aspx?id=54>, accessed at 13-8-2009.

واعتبرت عملية البناء في المخيمات الفلسطينية غير قانونية، وقد شكلت عبئا على المدن والقرى المجاورة لها في اعتمادها على الخدمات الأساسية، واتسمت بعدم وجود نسق عمراني ينتمي إلى المدينة والتحضر، إضافة إلى عدد من السمات الإجتماعية السلبية، كانتتشار الفقر والجريمة والعنف (شبانة، 2009).

إن العديد من المخيمات الفلسطينية لم تعترف بها وكالة غوث وتشغيل اللاجئين، إلا أنها تعاني من ظروف معيشية مماثلة، حيث استقر ساكنوها على أراض حكومية أو أراض خاصة تم استئجارها بأسعار رمزية، إلا أنها تشابه المخيمات المعترف بها في جميع سماتها، خاصة وأن الهيئات المحلية لا تعتبرها من صلاحياتها التنظيمية. فنشأت فيها المباني بطريقة عشوائية وغير منظمة، ومن الأمثلة عليها مخيم بيرزيت ومخيم قدورة في رام الله (شكل 4-5). ولا زال التخطيط الرسمي على جميع المستويات المحلي أو الإقليمي أو الوطني بعيدا عن التعامل مع تخطيط المخيمات الفلسطينية، كما أن القانون يعاني من فجوات كبيرة أيضا في التعامل معها وذلك بسبب اعتمادها على القرارات السياسية بشكل رئيسي (نجم، 2009).



(أ) تردي حالة المباني في مخيم قدورة في مدينة رام الله.
 (ب) عشوائية البناء وعدم الالتزام بالقوانين التنظيمية في مخيم قدورة في مدينة رام الله.
 شكل رقم 4-5: المخيمات الفلسطينية غير المعترف بها من قبل وكالة غوث وتشغيل اللاجئين.
 المصدر: الباحث.

4-2-4 المناطق العشوائية الواقعة في التجمعات الريفية:

ظهرت أولى التجمعات العشوائية الريفية في فلسطين في منطقة الأغوار على شكل تجمعات سكنية قطنتها مجموعة من العائلات العاملة في الزراعة في العهد البريطاني، واستقرت هذه العائلات في أراض تابعة للمالك الإقطاعي الذي تعمل لديه، وشكل ظهورها عاملا إيجابيا في نشوء عدد من التجمعات السكانية، التي

تطورت فيما بعد لتكون أساسا لقرى لازالت قائمة إلى الآن، ومن الأمثلة على هذه التجمعات السكنية تجمع الحمرا في منطقة الأغوار (شكل 4-6). كما ظهرت تجمعات عشوائية تابعة لمجموعات من البدو الذين هاجروا من مكان إلى آخر، وبقيت هذه التجمعات كمواقع ثابتة استقروا فيها على مدار العام على الرغم من عدم تملكهم للأرض (نجم، 2009).



شكل رقم 4-6: تجمعات عشوائية تحولت فيما بعد لتجمعات سكنية ثابتة، تجمع الحمرا في منطقة الأغوار.

المصدر: Google Earth. com, accessed at 13-8-2009

وشكل الانتشار غير المنظم نموذجا للانتشار العشوائي في الأرياف، فمنذ العهد البريطاني، أدى تزايد الحاجة إلى السكن للخروج من مركز القرية والانتشار في مختلف أجزائها، اعتمادا على ملكيات الأراضي فيها. وكانت عشوائية السكن في ذلك الحين مؤشرا إيجابيا للإمتداد العمراني للقرى القائمة، إلا أنها في ظل الإحتلال الصهيوني، ومحدودية الأراضي، ومحاصرة القرى والبلدات الفلسطينية، وتداخلها مع عوامل نشوء العشوائيات المتمثلة بالتخطيط والقوانين التنظيمية والمضاربات في أسعار الأراضي، اتسمت بظهور أنماط سلبية من العشوائيات في الأرياف الفلسطينية، ويمكن تحديد مفهومها من خلال نمطين رئيسيين هما: المناطق العشوائية الواقعة داخل مسطحات القرى ومحيطها، والمناطق العشوائية الواقعة في المناطق النائية، والتي سيتم استعراض أهم سماتها وتحليل أسباب نشأتها فيما يلي:

4-2-3-2 المناطق العشوائية الواقعة داخل مسطحات القرى ومحيطها.

تعتبر العشوائيات المنتشرة داخل مسطحات القرى ومحيطها نتيجة حتمية للسكن غير القانوني، وهي بهذا (، الذي نشأ بارادة كاملة للشعب، ويقام بدون تخطيط أو Informal تشابه السكن اللارسمي في مفهومه العالمي) ترخيص. ويتكون من مبان دائمة وليست هشة، وتكون غير مستوفاة للإشتراطات الصحية والهندسية من تهوية وإضاءة وتشميس، ولا تطابق قوانين المباني والإسكان من حيث الإرتفاعات والأفنية وتوفير المرافق، وتقام على أرض غير مقسمة تقسيما يطابق قانون تقسيم الأراضي (إبراهيم، 1980)، وبالتالي تكون هذه المساكن غير قانونية على الرغم من قانونية تملك الأرض، ومن الطبيعي أن تكون محرومة من المرافق والخدمات الأساسية من مياه وصرف صحي وكهرباء، بالإضافة إلى ضيق شبكة الطرق، والآثار السلبية في مجالات الحياة الإجتماعية والإقتصادية والبيئية (علام وآخرون، 1997)، وتقطنها عادة فئة ذوي الدخل المحدود (سليمان، 1996).

إن ظهور عشوائية البناء داخل مسطحات القرى ومحيطها ارتبط بشكل رئيس بسياسات الاحتلال الإسرائيلي الذي سعى للتحكم بتوسع البلدات الفلسطينية من خلال وضع المخططات الهيكلية الجزئية من قبل الإدارة المدنية التي يترأسها ضابط عسكري من جنود الاحتلال الإسرائيلي، حيث وصل عددها إلى ما يقرب من 300 مخطط هيكل للبلدات والقرى الفلسطينية في بداية التسعينات من القرن العشرين خلال الأعوام 1991-1993م، أي في الفترة التي سبقت قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية. وتم في هذه المخططات تحديد البلدات في مساحات محدودة جداً لا تناسب احتياجات التمدد العمراني للسكان نتيجة النمو الطبيعي فيها، إضافة إلى استثناء العديد من المنازل خارج كل مخطط بسبب قربها من الشوارع الالتفافية أو أراضي التوسع الإستيطاني (عناية، 2009). وتم الإعتماد في المخططات الموضوعه على صور جوية غير معالجة وتحتوي على نسبة عالية من الخطأ، وبالتالي فإن تصميم المخطط اختلف بشكل واضح عن الوضع القائم، كما أن شبكة الشوارع المقترحة تم ترسيمها بشكل يدوي، واقتترحت عروض كبيرة لا تتلائم مع وجود المباني القائمة في مسار الشارع، ووصل عرض الشوارع المقترحة في البلدات القديمة إلى 12م، على الرغم من تراص المباني وعدم القدرة على تنفيذ الشوارع بهذه الأبعاد (شكل 4-7). وحددت استعمالات الأراضي في المخطط بأنواع سكن أ، ب، ج، دون وجود أي من الأراضي العامة أو المساحات الخضراء فيه. كما أن القوانين التنظيمية لاستعمالات السكن المختلفة كانت جائرة، ففي صفة الإستعمال السكني (أ) لم يتجاوز ارتفاع المبنى طابقين، ووصلت الإرتدادات عن الشوارع الرئيسية إلى 10م (مقدادي، 2009).



شكل رقم 4-7: المخطط الهيكلي الجزئي لبلدة شقبا في محافظة رام الله، عام 1992م.
المصدر: أرشيف دائرة التخطيط والتنظيم العمراني، وزارة الحكم المحلي.

في المراحل التي تلي تصميم المخطط الهيكلي يتم طرحه للإعتراضات، إلا أن معظم الاعتراضات من قبل المواطنين مثلت رغبة المالك فيها بضم مسكنه إلى حدود المخطط الهيكلي، والتي رفضت عادة ولم يتم التجاوب معها بشكل جدي (عناية، 2009). كما أن مراحل الترخيص المعتمدة على المخطط الحالي كانت تتم بصعوبة بالغة من قبل الإدارة المدنية، حيث ألغيت جميع اللجان المحلية أو الإقليمية أو مجلس التنظيم الأعلى، وارتبط ترخيص المباني بأهداف سياسية، لذا نشأت خلال تلك الفترة العديد من المباني غير المرخصة، وإن كانت داخل الحدود التنظيمية للمخطط الهيكلي الجزئي للبلدة (مقدادي، 2009). ولا زالت العديد من البلديات الفلسطينية معتمدة على المخطط الهيكلي الإسرائيلي إلى الآن، بسبب النقص الواضح في إعداد مخططات هيكلية جديدة لها، حيث أن حدود المخطط الجزئي المقترح و شبكة الشوارع التي لا تطابق الواقع سببت انتشار البناء العشوائي في كثير من أجزاء البلديات الفلسطينية الداخلية أو حدودها الخارجية (شكل 4-8).



شكل رقم 4-8: انتشار المباني بشكل عشوائي خارج حدود المخطط الهيكلي الجزئي لبلدة شقبا في محافظة رام الله، عام 2009. المصدر: Google Earth. com, accessed at 13-8-2009. الباحث بتصريف،

كما تعتبر محدودية ملكية الأراضي سببا رئيسيا لنشوء العشوائية في الأرياف، حيث يقوم الأفراد بالبناء في أراضيهم التي يملكونها وإن صغرت، أو البناء لجميع أبناء الأسرة الواحدة على قطعة الأرض ذاتها. وبسبب انخفاض المستوى المادي للسكان فهم باتوا غير قادرين على شراء أراض أخرى والبناء فيها، مما يضطرهم للبناء بشكل رضائي بينهم، كل طبقا لقدرته المادية، ودون الإلتزام بالقوانين التنظيمية المرتبطة بالمخطط الهيكلي في (عبد العزيز، 2009). فنتزاح المباني على قطعة الأرض ذاتها، وتندم الإرتدادات بين تلك المنطقة إن وجد المباني المقامة، إضافة لعدم مطابقتها للقوانين التنظيمية في المنطقة من حيث ارتفاعات المباني، والنسبة الطابقية، (شكل 4-10)، كما تفتقر لوجود الأفنية والساحات بينها، وتفتقد للعديد من الشروط والتعدي على حرم الشارع الصحية اللازمة للسكن كالإضاءة والتهوية والتشميس، كما أن كثافة المساكن في مساحة محدودة من الأرض تؤدي إلى فقدان الخصوصية بين العائلات المتجاورة (عناية، 2009).



ب

(ب) انعدام الخصوصية ناتج عن عدم الالتزام بالارتدادات القانونية بين المباني، بلدة بيتللو في محافظة رام الله.



أ

(أ) تزامم المباني على نفس قطعة الأرض بسبب محدودية الملكية للعائلة الواحدة، بلدة بيتللو في محافظة رام الله

شكل رقم 4-9: عشوائية البناء الناتجة عن محدودية ملكية الأراضي داخل مسطحات القرى ومحيطها. المصدر: الباحث.



ب

(ب) مخالفات القوانين التنظيمية المتمثلة في البناء في حرم الشارع، بلدة برقين في محافظة جنين.



أ

(أ) مخالفات القوانين التنظيمية المتمثلة في البناء في حرم الشارع، بلدة بيتللو في محافظة رام الله .

شكل رقم 4-10: عشوائية البناء الناتجة عن مخالفة القوانين التنظيمية داخل مسطحات القرى ومحيطها. المصدر: الباحث.

وأدى غياب مخططات إفراز الأراضي، إلى نشوء عشوائية البناء في الأرياف، فوجود مساحات شاسعة من الأرض مع تعدد ملكيتها، فرض تقسيمها إلى قطع صغيرة دون الاعتماد على مخططات إفراز مصادقة من قبل الجهات المختصة، وبالتالي قام كل مالك قطعة بالبناء على الجزء الذي يملكه، دون وجود الرقابة من قبل الهيئة المحلية (عبد العزيز، 2009). وتظهر العشوائية في الأرياف في إقامة المباني السكنية على امتداد الطرق

الرئيسية، على الرغم من عدم وجود البنية التحتية أو ارتفاع كلفة انشائها في تلك المناطق، مما يضطر ساكنيها إلى إيجاد البدائل في الحصول على خدمات المياه كحفر الآبار، والحصول على الكهرباء من خلال المولدات. ويعتبر ضعف الرقابة والتفتيش من قبل الهيئات المحلية، أو عدم وجود قرار موحد من قبل أعضاء الهيئة المحلية في اتخاذ قرار بترخيص المبنى، من أهم الأسباب التي تؤدي إلى نشوء العشوائية فيها. وبسبب عدم القدرة على اتخاذ القرار من قبل المجلس المحلي، يقوم المواطن ببناء مسكنه قبل حصوله على الرخصة، وتصبح المباني القائمة أمرا واقعا لا بد للهيئة المحلية من التعامل معه (حماد، 2009). وبسبب تساهل الهيئة المحلية وموافقتها على مخالفات البناء، وعدم استخدام القوة أو غياب تعاون الشرطة لإيقاف تنفيذ المباني المخالفة، أدى ذلك كله إلى تمادي السكان في البناء العشوائي (شكل 4-11). وبما أن سياسة هدم المباني المخالفة غير مقبولة من قبل الهيئات المحلية أو الشعب الفلسطيني، وذلك بسبب ارتباطها بسياسات الإحتلال الإسرائيلي، فقد تم الإبقاء على مخالفات البناء كما هي، وتزايدت أعداد المباني المخالفة داخل حدود المخططات الهيكلية للهيئات المحلية (نجم، 2009).



ب



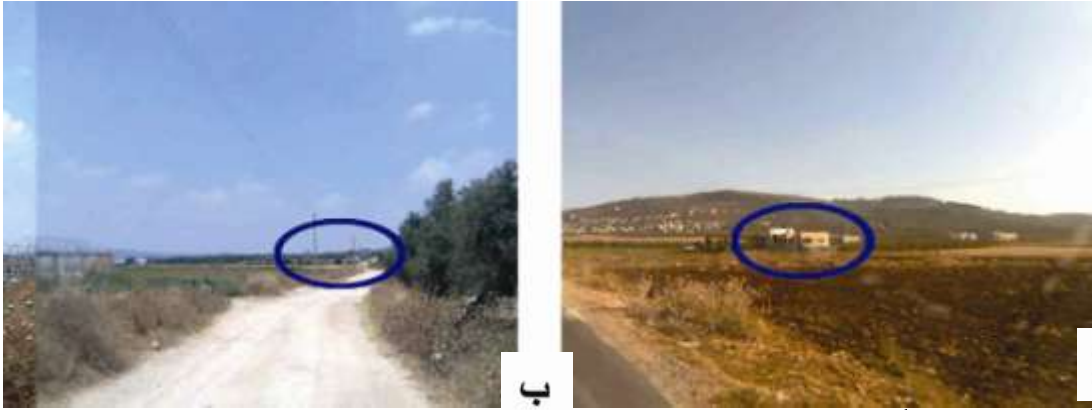
أ

(أ) تفتقد المباني العشوائية للعديد من الشروط الصحية للسكن، بلدة عين عريك في محافظة رام الله. الطوابق بشكل غير قانوني، بلدة سلواد في محافظة رام الله.

شكل رقم 4-11: بعض السمات العمرانية والصحية في المباني العشوائية داخل مسطحات القرى ومحيطها. المصدر: الباحث.

يضاف إلى ذلك كله، نقص الوعي لدى السكان بأهمية القانون التنظيمي والإلتزام به والذي يعتبر سببا رئيسا في نشوء عشوائية البناء داخل مسطحات القرى ومحيطها، إضافة إلى مسارعة المواطن إلى البناء في حرم الشارع المقترح في المخطط الهيكلي، وذلك قبل تنفيذه حماية لملكيته، نتيجة نقص الوعي أيضا بأهمية المخطط الهيكلي وشبكة الشوارع المقترحة فيه (حماد، 2009).

إن الآثار السلبية لعشوائية البناء داخل مسطحات القرى تنعكس على المجتمع ككل، فالإعتداء على المساحات الخضراء، والقضاء على المتنفسات الطبيعية فيها، وتشويه المنظر العام للبلدة، من أهم آثارها السلبية الناجمة عنها. كما أن نشوء المباني على أطراف البلدة يشكل عبئا على كاهل الهيئة المحلية في شق الطرق وإمدادها بالبنية التحتية، ويؤثر على الإمتداد العمراني المستقبلي للبلدة (شكل 4-12). إن تركيز المباني في مساحة محدودة من الأرض يشكل ضغطا على البنية التحتية، ويؤثر سلبا على مستوى الخدمات المقدمة من قبل الهيئة المحلية من شبكات مياه وكهرباء وصرف صحي، إضافة إلى خدمات جمع النفايات (عبد العزيز، 2009). كما أن نشوء تجمعات سكنية دون تخطيط مسبق لها يؤدي إلى صعوبة تخطيطها في المراحل اللاحقة، بل ويجعلها عملية مستحيلة (عرار، 2009).



(أ) الإعتداء على الأراضي الزراعية الواقعة في محيط بلدة عقابا في محافظة جنين. (ب) ارتفاع كلفة إمداد الطرق والبنية التحتية للمباني الواقعة على أطراف بلدة برقين في محافظة جنين. شكل رقم 4-12: الآثار السلبية للإمتداد العشوائي على أطراف التجمع السكني في البلدات الفلسطينية. المصدر: الباحث.

4-2-3-3 المناطق العشوائية الواقعة في المناطق النائية.

تعتبر المناطق العشوائية الواقعة في المناطق النائية نموذجا محدودا للإنتشار غير المنظم للمدن (Sprawl)، والذي ظهر في محيط المدن الأمريكية وضواحيها، حيث يسعى ساكنوا هذه المناطق للإنتقال إلى

أطراف التجمعات السكنية أو بعيدا عنها، بحثا عن منازل ذات خصوصية أكبر ومساحات أكبر من الأراضي المحيطة بها. فالقوة التي تقطن هذا النمط من المناطق العشوائية ليست بالضرورة هي الفئة الفقيرة، بل قد تكون من ذوي الدخل المرتفع، وهذا يعود إلى النمو الإقتصادي بشكل كبير في التسعينيات من القرن العشرين، مما أدى إلى انتشار المناطق الحضرية بشكل هائل في المدن الأمريكية، وتحسن شبكات المواصلات وانتشارها على (وهذه صفة تتسم بها بعض التجمعات السكنية Goldberg, 1999 مساحات واسعة وإن بعدت عن مركز المدينة) في الأرياف الفلسطينية، إلا أنها تختلف من حيث الأسباب التي دفعت لهذه الظاهرة، فإلجأ المالك للبناء على أرضه الواقعة على أطراف التجمع السكني أو بعيدة عنه، رغم بعدها عن الخدمات الرئيسية والطرق والبنية التحتية.

نشأت هذه الظاهرة في الأراضي الفلسطينية منذ بدايات العهد البريطاني، وذلك لعدة أسباب تكمن في ارتباط الأفراد بالأرض ورغبتهم بزراعتها، فإلجأ مالكو الأراضي النائية للسكن بجوار أراضيهم وذلك لاستخدامها في مجال الإنتاج الزراعي والإنتاج الحيواني واعتبارها مصدرا للرزق. بالإضافة إلى ذلك استقرت فئة من السكان في المناطق النائية للحفاظ على ملكيته للأرض التي ورثها عن أجداده. أو أرضه التي قام بشرائها بعيدا عن مسطح القرية بسبب انخفاض سعرها مقارنة بالأراضي الواقعة في مسطح القرية التي ينتمي لها، أو التجمعات الحضرية المجاورة لها. وقد يلجأ الساكن للإبتعاد عن مركز التجمع السكني ذو الكثافة السكنية المرتفعة، فيبتعد باحثا عن الإنعزالية والسكينة، وبحثا عن ظروف بيئية أكثر صحة وأقل تلوثا من مسطح القرية، أو التجمع السكني المجاور له (شكل 4-13).



شكل رقم 4-13: المباني المقامة خارج مسطح القرية منذ العهد البريطاني، بلدة طوباس في محافظة جنين. Google Earth. com, accessed at 13-8-2009 المصدر: الباحث بتصريف،

وشكل الإحتلال الصهيوني دافعا إضافيا لإستقرار السكان في أراضيهم وإن بعدت عن مسطح القرية، فعدم الاستقرار السياسي أوجد عاملا قويا أدى إلى نشوء ظاهرة السكن العشوائي في المناطق المهدة بالاستيطان، فيستقر المالك في أرضه حماية لها من المصادرة أو الانتهاك من قبل قوات الإحتلال الإسرائيلي، كإقامة المستوطنات أو الطرق الالتفافية، على الرغم من عدم الحصول على رخصة البناء في تلك المنطقة، والتي قد تكون واقعة خارج صلاحيات السلطة الوطنية الفلسطينية (شكل 4-14).



(ب) البناء في المناطق النائية المحيطة بالأرياف، لحماية الأرض من الطرق الالتفافية، بلدة إمتين في محافظة قلقيلية.

(أ) البناء في المناطق النائية المحيطة بالأرياف، في قرية سرطة في محافظة سلفيت، لحماية الأرض من مستوطنة باركان القريبة منها.

شكل رقم 4-14: أثر العوامل السياسية في نشوء البناء العشوائي في المناطق النائية.
المصدر: الباحث.

وتعتبر محدودية تملك الأراضي سببا رئيسا للبناء في المناطق النائية، فإلجأ المالك للبناء على أرضه وإن بعدت عن محيط البلدة، لعدم القدرة على شراء أراض أو مبان بالقرب من التجمع السكني القائم، ويعتمد في حصوله على خدمات الكهرباء من مولدات كهربائية، والآبار الإرتوازية للحصول على المياه، وقد يعتمد على زراعة أرضه التي قطن بجوارها (شكل 4-15).



أ) مبنى مقام في المناطق النائية المحيطة بالأرياف، بسبب محدودية ملكية الأراضي، بلدة قراوة بني زيد في محافظة سلفيت.
ب) مبنى مقام في المناطق النائية المحيطة بالأرياف، لاستغلال الأرض للزراعة، بلدة حجة في محافظة قلقيلية.

شكل رقم 4-15: أثر محدودية الأراضي في نشوء البناء العشوائي في المناطق النائية.
المصدر: الباحث.

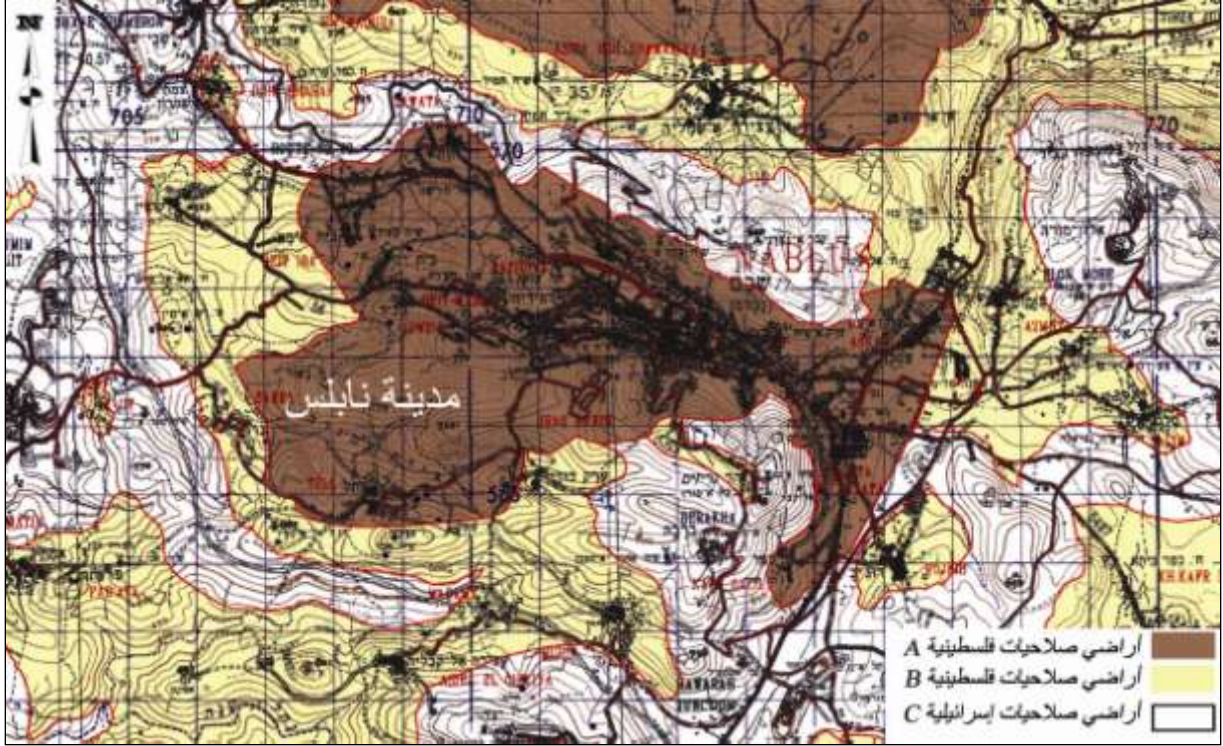
4-2-4 المناطق العشوائية الواقعة في التجمعات الحضرية.

(Informal) تعتبر المناطق العشوائية الواقعة في التجمعات الحضرية نموذجا لانتشار السكن اللارسمي (ريحان، 2009) إلى أن المفهوم العالمي لمصطلح الإسكان العشوائي "يطلق على أي مبنى يقام دون ترخيص رسمي أو يكون مخالفا لقوانين الإسكان، وهو محاولة من الأهالي لتوفير المسكن اعتمادا على أنفسهم وبشكل فوري، خاصة مع تزايد حدة أزمة الإسكان، وقلة عدد الوحدات السكنية المعروضة التي تناسب دخولهم المنخفضة". في هذه الحالة يتم اللجوء إلى بناء تجمعات عفوية لم يكن من المقدر إنشاؤها في أي مكان وبأي

شكل، ودون توجيه وإشراف، حيث تسبق احتياجات السكان تخطيط الدولة. وبذلك، تم انشاء قطاع عريض من الإسكان لا يمكن تجاهله. ومهما اختلف تعريف الإسكان العشوائي فهو ذلك القطاع من الإسكان الذي يلجأ إليه الأفراد كواحد من الحلول لمشكلات الإسكان القائمة، ومن ثم فهو يؤدي دورا في تخفيف الأزمة على الرغم من اختلاف وجهات النظر.

نشأ الإسكان اللارسمي في الأراضي الفلسطينية في المناطق الحضرية ومحيطها في فترة الإحتلال الصهيوني، وبدأ تحديدا بالانتشار في الثمانينات من القرن العشرين. فسعت سلطات الإحتلال الصهيوني من خلال السيطرة على سلطات التنظيم للهيئات المحلية في الأراضي الفلسطينية إلى التحكم في حركة البناء فيها، وغالبا ما اشتملت لجان التنظيم المحلية على ضابط عسكري صهيوني، عمل على تنفيذ سياسات الإحتلال الصهيوني الرامية للسيطرة على الأرض، لذا حرم المواطنون من البناء على أراضيهم التي لا تتوافق مع أغراض المحتلين الاستيطانية المتمثلة بإنشاء المستعمرات والطرق الالتفافية.

وتفاقم تأثير الإحتلال الإسرائيلي في فترة الإنتفاضة الأولى، والتي تمثلت بالفترة الواقعة ما بين الأعوام 1987-1993م، حيث سعت سلطات الإحتلال إلى إحكام السيطرة على عمليات البناء للفلسطينيين، وقامت بهدم الكثير من المباني بحجة عدم ترخيصها (عبد العزيز، 2009). بالإضافة إلى ذلك، قامت هذه السلطات بإعداد المخططات الهيكلية الإسرائيلية في أوائل التسعينات من القرن العشرين، التي حددت فيها اتجاهات التوسع للمدن، بما يتعارض مع معدلات النمو الطبيعي فيها، وتزايد الحاجة إلى السكن. وكانت المخططات الجزئية تلك مرحلة تحضيرية تسبق معاهدة أوسلو التي تم فيها تصنيف الأراضي ما بين الصلاحيات الفلسطينية والإسرائيلية، وعادة ما اقتصر الصلاحيات الفلسطينية على الأراضي الواقعة داخل حدود المخطط الهيكلي الجزئي أو ما يزيد عليها بشكل محدود جدا (عناية، 2009). وبالتالي، فإن محدودية الأراضي التي تم ضمها للمخطط الهيكلي الجزئي ومحدودية الأراضي الواقعة ضمن صلاحيات السلطة الوطنية الفلسطينية، وحاجة السكان للتوسع والبناء في الأرض التي يملكونها، أدت جميعها إلى بناء العديد من المباني خارج حدود المخطط الجزئي، وفي الأراضي (شكل 4-16).C.المصنفة ضمن صلاحيات سلطات الإحتلال الإسرائيلي، والمصنفة كأراضي



شكل رقم 4-16: خارطة توضح حدود الصلاحيات لأراضي مدينة نابلس ومحيطها.
المصدر: أرشيف دائرة المساحة، وزارة الحكم المحلي.

ومع قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية تزايدت ظاهرة السكن غير القانوني، بسبب تحسن الوضع الاقتصادي للسكان في تلك الفترة ونشاط حركة البناء فيها، كما أن الرادع المتمثل بالخوف من سلطات الإحتلال قد زال، ولم تلجأ السلطة الوطنية الفلسطينية إلى القوة أو هدم المباني غير المرخصة، وذلك بسبب ارتباط هذه السياسة بالاحتلال وعدم تقبل الأفراد لها (مقدادي، 2009).

كما أن القوانين التنظيمية الموضوعية وتطبيقها يعد من الأسباب الرئيسية لنشوء العشوائيات في المناطق الفلسطينية، فالقوانين التنظيمية الموضوعية ويتم العمل بها حالياً، هي قوانين متبعة منذ العهد العثماني والبريطاني، وهي أساس قانون نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم 79 لسنة 1966م (مقدادي، 2009)، وهو قانون قد مضى أكثر من نصف قرن على وضعه، ويتم العمل به كما هو دون تحديث (ذوابه، 2009).

ويعتبر عدم الإلتزام بالقوانين التنظيمية من قبل الهيئات المحلية، ومن قبل الأفراد من أهم الأسباب التي أدت إلى نشوء البناء غير القانوني، وقد أسهم ضعف الرقابة والتفتيش من قبل الهيئات المحلية، وعدم ممارسة القوة في إيقاف المباني المخالفة في تقاوم هذه المشكلة. وبسبب معاناة الشعب الفلسطيني لسنوات طويلة من

الإحتلال الصهيوني، أنشأت عاملا نفسيا لدى الأفراد جعلتهم في رفض دائم للنظام القائم، وبالتالي أصبح المواطن يرى أن أي سيطرة تنظيمية من شأنها أن تنتقص من حقه في أرضه، لذا فهو يواجهها ويحاول تجاوزها، وأصبح استخدام القوة جزءا من ثقافة الفرد للحفاظ على حقه في الأرض (حسين، 2009).

إن عدم التوازن في توزيع السكان في المدن الرئيسية، واختلاف معدلات النمو السكاني، والهجرة الداخلية فيها، خلقت ظروفًا ملائمة لنشوء عشوائية البناء في بعضها، فسياسة الإحتلال الإسرائيلي المتمثلة في محاصرة موارد الدولة الإقتصادية، أثرت سلبًا على الإستثمار الفلسطيني، وأدت إلى تدني المستوى المعيشي للفلسطينيين بشكل عام، مما دفعهم للتقليل بين المدن، والهجرة من الأرياف إلى مراكز المدن، بحثًا عن فرص العمل المناسبة. ومع استمرار سياسات الإحتلال الإسرائيلي المتمثلة بمحاصرة المدن والبلدات الفلسطينية، وإنشاء الطرق الالتفافية، وإقامة الحواجز العسكرية، اضطرت نسبة كبيرة من الأيدي العاملة للسكن بالقرب من مراكز عملهم، والتكتل حولها في المناطق التي تقل بها أسعار الأراضي، بما يلائم المستوى المعيشي لهم. ومع عدم وجود رؤية تخطيطية وتنموية واضحة على أرض الواقع من قبل المؤسسات والوزارات الحكومية الفلسطينية، وعلى المستوى الإقليمي، أدت إلى تفاقم العشوائية في الأراضي الفلسطينية بشكل عام وفي المناطق الحضرية بشكل خاص، حيث أن تركيز الخدمات في مدن رئيسية كبرى أدى إلى إهمال الجزء الأكبر من التجمعات السكنية الأخرى من بلدات وقرى محيطة بها، والتي لم تشملها خطط التنمية والتطوير، مما عزز من ظاهرة الهجرة أيضا، وتفاقم عشوائية البناء في المدن الرئيسية التي تمت الهجرة إليها.

استنادا إلى ذلك، فإن المناطق العشوائية في المناطق الحضرية يمكن تصنيفها في نمطين رئيسيين نسبة إلى وقوعها داخل حدود المخططات التنظيمية للمدن، أو خارج الحدود التنظيمية لهذه المدن. وفيما يلي سيتم بيان الأسباب المباشرة لكل نمط، وخصائصه والآثار الناجمة عنه.

4-2-4-1 المناطق العشوائية الواقعة داخل الحدود التنظيمية للمدن.

ظهرت المناطق العشوائية داخل الحدود التنظيمية للمدن الفلسطينية في ثلاثة مظاهر رئيسية وهي: مناطق عشوائية ناتجة عن تزايد أعداد المساكن غير القانونية في منطقة محدودة، ومناطق عشوائية ناتجة عن الخلط في استعمالات الأراضي داخل الحدود التنظيمية للمدن بشكل مخالف لما تم مصادقته في المخطط الهيكلي

دون شرعية قانونية، ومناطق عشوائية ناتجة عن تفاقم البناء في البلدات القديمة دون الإلتزام بالقوانين التنظيمية فيها.

تنتشر ظاهرة المناطق العشوائية في المدن الرئيسية، فقد ذكر الدكتور جمال عمرو (2009) "أن العشوائية ملازمة للمدن بشكل أساسي"، فهي تنتشر في المدن الرئيسية بسبب الهجرة إليها، وتخفض كلفة السكن فيها باعتبارها جاذبة للأيدي العاملة المهاجرة من الأرياف أو المدن الأخرى نتيجة تركيز النشاطات الاقتصادية والإدارية فيها، وبسبب كون الفئة المهاجرة هم عادة من ذوي الدخل المحدود أو المنخفض الذين يسعون للإستقرار في المناطق التي تقل فيها أسعار الأراضي، وتقل فيها أيضا كلفة إستئجار الشقق السكنية. و تنشأ عادة في محيط المدينة، أو على أطرافها وقد تكون في القرب من مركز المدينة، وقد تجاور المخيمات الفلسطينية.

ويعزى نشوء هذا النمط من العشوائيات داخل الحدود التنظيمية للمدينة لعدم تطبيق القوانين التنظيمية في الهيئات المحلية، المتعلقة باستعمالات الأراضي في المخطط الهيكلي للمنطقة. فتنشر مخالفات البناء التي لا يمكن ترخيصها كالمباني المقامة في حرم الشارع، والتي ينعدم الإرتداد الأمامي فيها، بسبب لجوء مالك العقار أو المستثمر لارتكاب مخالفة البناء لاستغلال كامل الأرض. وفي ظل غياب الرقابة والتفتيش من قبل الهيئة المحلية، وغياب سياسة الهدم من قبل الحكومات المحلية، تصبح المباني غير القانونية أمرا واقعا لا بد من التعامل معه. كما تنشأ المباني العشوائية أيضا بمخالفة القوانين التنظيمية المرتبطة باستعمالات الأراضي، كالمخالفة في أعداد الطوابق أو الإرتدادات الأمامية أو الجانبية (شكل 4-17). وتعزى هذه المخالفات أيضا إلى لجوء المالك للإفادة من أكبر مساحة ممكنة من الأرض، ولغياب الرقابة والتفتيش من قبل الهيئة المحلية، وترخص هذه المباني مع دفع الغرامات على المخالفات القائمة، وعدم إزالتها، فيبقى البناء العشوائي قائما على الرغم من عدم شرعيته القانونية (مقدادي، 2009). وقد تبني العديد من المباني المرخصة بشكل مخالف لما تم المصادقة عليه في رخصة البناء من قبل الهيئة المحلية، مما يفاقم من المشكلة على الرغم من شرعيته القانونية، وقد تستخدم المباني السكنية لاستخدامات أخرى تجارية أو صناعية، بشكل مخالف لما تم المصادقه عليه في المخطط الهيكلي (حماد، 2009).



ب) المخالفة في الارتدادات في بيتونيا.



أ) البناء في حرم الشارع في مدينة بيتونيا.

شكل رقم 4-17: مخالفات البناء في المناطق الحضرية.
المصدر: الباحث.

إن الإضطرابات السياسية التي عاشها الشعب الفلسطيني، والمتمثلة بالانتفاضة الأولى والثانية في أوائل التسعينات من القرن العشرين وأوائل القرن الحادي والعشرين، سببت اضطراباً في سيطرة الهيئات المحلية، وفي وأثرت سلباً في حركة البناء في ذلك الحين، لم تزل آثارها قائمة إلى الوقت الحاضر (عبد العزيز، 2009). ظل النقص الواضح في سياسات وزارة الإسكان في توفير إسكانات تلائم الطبقة ذات الدخل المنخفض في ذلك الحين، تم بناء أقطار سكنية لا تتلائم مع حاجة المجتمع، ونشوء العديد من الإسكانات لذوي الدخل المحدود التي لا زالت في مراحل التنفيذ، بسبب وجود عدد من المشاكل الفنية أو عدم قدرة المنتسبين للمشروع من إكمال أقطارهم مع تردي الأوضاع المادية لهم بحدوث الإنتفاضتين الأولى والثانية (شراكة، 2007).

إن نشوء المباني العشوائية في منطقة ما داخل الحدود التنظيمية للمدينة، دون مراعاة القوانين التنظيمية فيها، تؤدي إلى ارتفاع كثافة البناء وتزاحم المباني السكنية مما يخلق كتلة عمرانية مشوهة خارجة عن النسيج العمراني للمدينة، تتصف بضيق شبكة الشوارع وتزاحم المباني بسبب التعدي على الارتدادات الأمامية والجانبية، مما يؤثر سلباً على فضاءات المنطقة، وعلاقات المباني العمرانية، وازدياد كثافة السكان وتعدد استعمالات الأراضي في المنطقة، ويولد ضغطاً على البنية التحتية، ويشكل عبئاً على عاتق الهيئة المحلية، وبالتالي تندي مستوى الخدمات المقدمة للسكان، والتأثير سلباً على الجوانب الصحية والبيئية للتجمع السكني ككل، وتنعكس هذه التأثيرات على المجتمع المحيط بأكمله (عبد الحميد، 2009). كما أن تزاحم المباني في مساحة محصورة،

والقضاء على المساحات الخضراء والمرافق العامة، يؤدي إلى النقص في تلبية احتياجات السكان الأساسية المتمثلة في المراكز العلمية والصحية، والقضاء على المتنفسات الطبيعية للتجمع السكني.

يختلف سكان هذه المناطق في مستوى الدخل، فتنشأ المباني باختلاف مواد البناء المستخدمة واختلاف التصميم المعماري بناء على إمكانيات المالك، والغرض من إنشائه للمبنى إن كان ملكا خاصا أو إسكانا يرغب في بيعه لأسر جديدة، إضافة إلى الإختلاط الواضح في استعمالات المباني السكنية إلى جانب المباني التجارية والمباني الإدارية، واختلاط المناطق السكنية بالصناعات الخفيفة في أواسط المدن والتي قد تكون ضارة جدا، كإنشاء المدابغ ضمن النسيج السكني للمدينة، فتفقد المخططات الهيكلية الموضوعية أهميتها من حيث تصنيف استعمالات الأراضي وبالتالي الإخلال في بنية المدينة ككل(حسين، 2009).

ويؤدي الخلل الإجتماعي الناتج عن اختلاط السكان القادمين من مناطق مختلفة في المدينة ذاتها والمدن الأخرى، إلى اختلاط الثقافات بينهم، مع عدم وجود المرافق العامة أو السياسات والبرامج اللازمة للتبادل والتواصل الثقافي. وهذا أدى إلى الإنعزال بين السكان، وانتشار السمات الإجتماعية السلبية الناتجة عن الفقر وانخفاض مستوى التعليم وظهور العنف، فباتت تشكل هذه المناطق بيئة خصبة لنشوء الجريمة وتجارة المخدرات، لانعدام سلطة القانون والنظام الأمني فيها (عمرو، 2009).

كما تظهر المناطق العشوائية داخل الحدود التنظيمية للمدن في البلدات القديمة. في الماضي تم تصميم المباني والطرق التي تفصل بين عناصرها اعتمادا على عدة مبادئ كانت سائدة في ذلك الحين من حيث خصوصية المداخل، وعروض الطرقات القليلة التي تتسع فقط للركب محملا من جانبيه، ونظام الأحواش التي تشكل وسيلة للدفاع عن ساكنيها، فشكلت نسيجا عمرانيا ذا طابع خاص (شكل 4-18). إلا أن ما تم لاحقا من الإضافة على المباني القائمة بطريقة عشوائية، تلبية لحاجة السكان في التوسع بسبب زيادة عدد أفراد الأسرة، أو الحاجة لتوفير الخدمات الصحية للعائلة كإنشاء مرافق صحية للمبنى وتحسين البنية التحتية له، إضافة إلى تجزئة المساكن لتتسع لأكثر من عائلة، وفي ظل غياب القانون التنظيمي من قبل الهيئات المحلية فيها، وعدم تطبيقه من قبل الأفراد إن وجد، أدى إلى نشوء عشوائية البناء فيها (عبد الحميد، 2009).



أ) ممرات البلدة القديمة في نابلس، وصممت بحيث تتسع للركب محملا من جانبيه.
ب) أنظمة البناء في البلدة القديمة في نابلس بما يلائم احتياجات سكانها في ذلك الحين.

شكل رقم 4-18: أنظمة البناء في البلدة القديمة في مدينة نابلس.
المصدر: الباحث

إن النقص واضح في وجود قانون تنظيمي للبلدات القديمة المتواجدة في مراكز المدن، حيث يوجد قوانين تم وضعها من قبل البلديات بصفتها الجهة المسؤولة عن حمايتها، إلا أنه لا يتم الإلتزام بها، ولا توجد سلطة لدى الهيئات المحلية لحمايتها، وتنظيم الإضافات أو إيصال الخدمات والبنية التحتية لها. كما تعجز الهيئات المحلية عن تطبيق التشريعات والقوانين على ساكني البلدة القديمة، سواء كانوا من الساكنين الأصليين، أو أولئك الذين سيطروا على ما ليس من حقهم بالقوة، لذا يتم التعدي على الشروط التنظيمية للإضافة على البناء القائم، وفي الوقت ذاته تعجز الهيئة المحلية عن توفير البديل المناسب للزيادات السكانية في البلدة القديمة من إسكانات تلائم أوضاعهم وفي العديد من الهيئات المحلية يتم التعامل مع المادية، أو تحسن ظروفهم المعيشية فيها (عبد الحميد، 2009).
البلدات القديمة باعتبارها مناطق خارج التنظيم ولا يتم فرض أي قوانين تنظيمية فيها وذلك باعتبارها ذات خصوصية معينة لا يجب التدخل بها، ومن الأمثلة عليها البلدة القديمة في نابلس حيث لا يمارس بها أي سلطة قانونية ولا يتم اتباع أي قانون تنظيمي فيها (زيدان، 2009). فتظهر بها ملامح العشوائية المتمثلة بتشويه المنظر العام للبلدة القديمة من خلال الإضافات غير القانونية عليها، واستخدام مواد البناء المختلفة، كما أن زيادة الكثافة السكانية فيها وتراحم البناء يولد ضغطا على البنية التحتية، وتؤثر سلبا على الجوانب الصحية والبيئة للسكان، كما أن تشويه البلدات القديمة، والإضافة إلى المباني التاريخية بشكل غير قانوني، يؤثر على الموروث الثقافي والتاريخي للمجتمع بأسره (شكل 4-19).



شكل رقم 4-19: الإضافة على البلدة القديمة في نابلس، وتشويه المنظر العام للبلدة. تمت الزيارة بتاريخ 2009-8-13م. <http://www.balata-albalad.org/details.aspx?id=54> المصدر:

4-2-3-2 المناطق العشوائية الواقعة خارج الحدود التنظيمية للمدن.

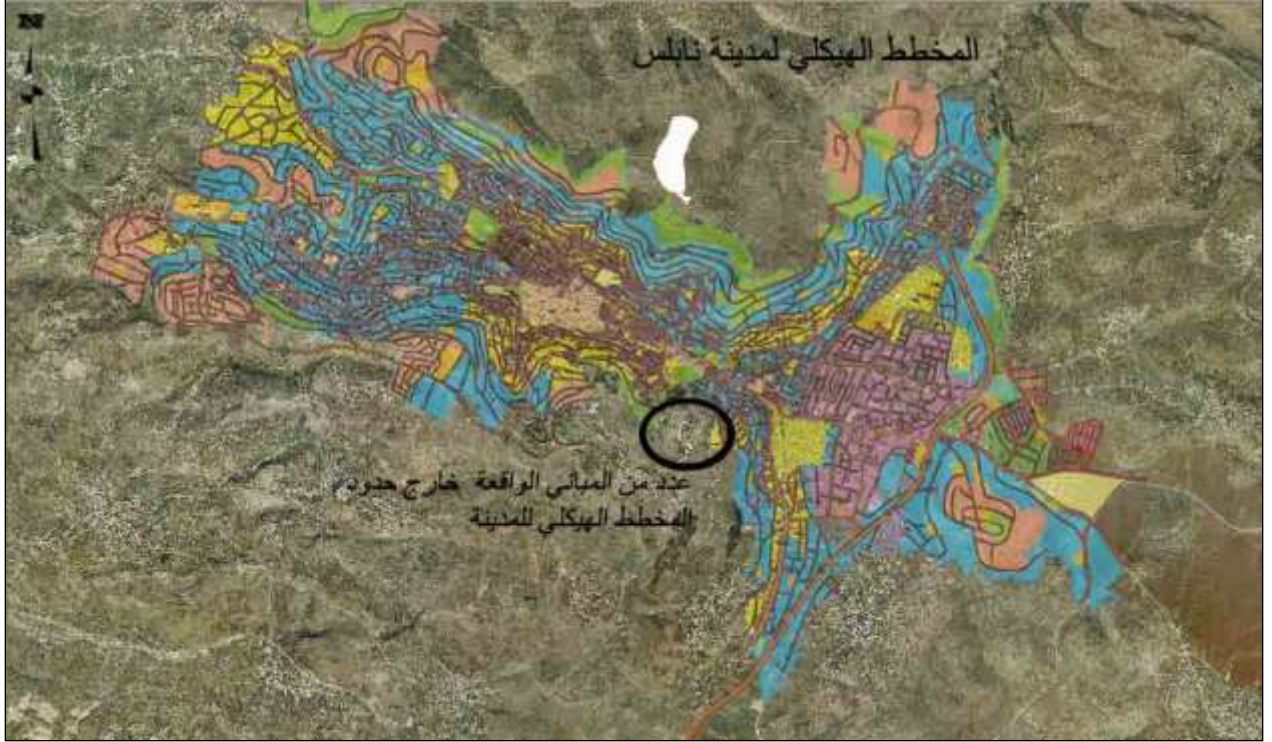
نشأت المناطق العشوائية الواقعة خارج حدود المخططات التنظيمية للمدن على شكل تجمعات سكنية تحيط بالمدن الرئيسية، وتنشأ بشكل ملاصق لحدودها الخارجية. فظاهرة العشوائيات الواقعة خارج الحدود التنظيمية في الأراضي الفلسطينية، تنشأ عادة بالقرب من التجمعات السكنية والمراكز الحضرية، بهدف الحصول على الخدمات الأساسية كالتعليم والصحة والبنية التحتية. وهناك مساحات كبيرة بين حدود التنظيم لكل هيئة محلية والهيئة المجاورة لها، لذا فإن المباني العشوائية ستقترب قدر الإمكان من حدود الهيئات المحلية مما يجعلها مشكلة محلية قدر الإمكان (عناية، 2009).

نشأت هذه الظاهرة في فترة الثمانينات من القرن العشرين، فيقوم مالك الأرض ببناء مسكنه على أرضه التي يملكها، وبسبب تغاضي سلطات الاحتلال عنها لم تهدمها لعدم تعارضها مع أهدافها ومصالحها الإستيطانية، فتبقى هذه المساكن وتستمد خدماتها الرئيسية التعليمية والصحية والبنية التحتية من التجمع الحضري الذي نشأت بجواره، ومثل هذا النوع من البناء حلا سليما للمالك للمحافظة على الأرض التي يملكها (حسين، 2009). كما

توافق ذلك مع أهداف سلطات الإحتلال الإسرائيلي الساعية إلى القضاء على الأراضي الزراعية بجعلها متنفسا وحيدا للفلسطينيين للتوسع فيها (عرار، 2009).

تزايدت هذه الظاهرة في أوائل التسعينات من القرن العشرين، في المرحلة التالية لإعداد المخططات الهيكلية الإسرائيلية، التي وضعت حدودها بما لا يلائم النمو العمراني للمدن الرئيسية، ولم تراعى فيها أي اتجاهات للتوسع المستقبلي لسكانها. فلجأت مجموعة من السكان للبناء خارج حدود المخطط الموضوع، على الرغم من عدم القدرة على ترخيصها، وذلك تلبية لحاجتهم المتزايدة على السكن. لذا نشأت هذه التجمعات السكنية بشكل غير قانوني، بسبب عدم وجود سيطرة قانونية للهيئات المحلية عليها (عازم، 2009).

استمرت ظاهرة البناء العشوائي خارج الحدود التنظيمية للمدن، على الرغم من إعداد مخططات هيكلية جديدة للمدن من قبل المؤسسات الحكومية الفلسطينية، وذلك بسبب تحديد مساحات التوسع للمخططات الهيكلية المقترحة، بصلاحيات اسرائيلية للأرض المحيطة بالتجمعات السكنية، بناء على معاهدة أوسلو عام 1994. بذلك، اقتصر مساحة المخطط الهيكلية على الأراضي التابعة للصلاحيات الفلسطينية، على الرغم من عدم كفايتها للنمو السكاني المستقبلي لها، أو عدم ملائمة المناطق السكنية المشمولة ضمن المخطط الهيكلية للبناء، كارتفاع ميول الأرض وارتفاع كلفة البناء فيها، فتوجه السكان للبناء على حدود المخطط الهيكلية (شكل 4-20). كما أن العديد من المخططات الهيكلية المنجزة للمدن الرئيسية، تعاني من فجوة تتعلق بعدم استجابة المخطط لاحتياجات السكان الاجتماعية والاقتصادية بشكل متكامل، حيث تعد المخططات اعتمادا على نظرة المهندس المخطط، ويتم التركيز فيه على اقتراح شبكة الشوارع واستعمالات الأراضي، دون مراعاة فئات السكان ومستوى الدخل، والفئات المهاجرة من الأرياف والمدن المحيطة، وهذا يؤدي إلى فشل العملية التخطيطية، وعدم قدرة المدينة على استقبال الزيادات السكانية ودمجها ضمن خططها التنموية والتطويرية. فتلجأ شريحة من السكان للإستقرار في محيط المخطط الهيكلية (عناية، 2009). وتدعي فئة كبيرة من سكان المناطق العشوائية المحيطة بالمناطق الحضرية، أن رسوم الترخيص داخل حدود المنطقة الحضرية مرتفعة جدا، كما أن كلفة المخططات الهندسية اللازمة لترخيص المبنى أيضا مرتفعة في نظرهم، وتنتقد فئة كبيرة من السكان تنتقد القانون التنظيمي من حيث شروط البناء الملازمة لكل صفة استعمال سكني (مقادي، 2009).

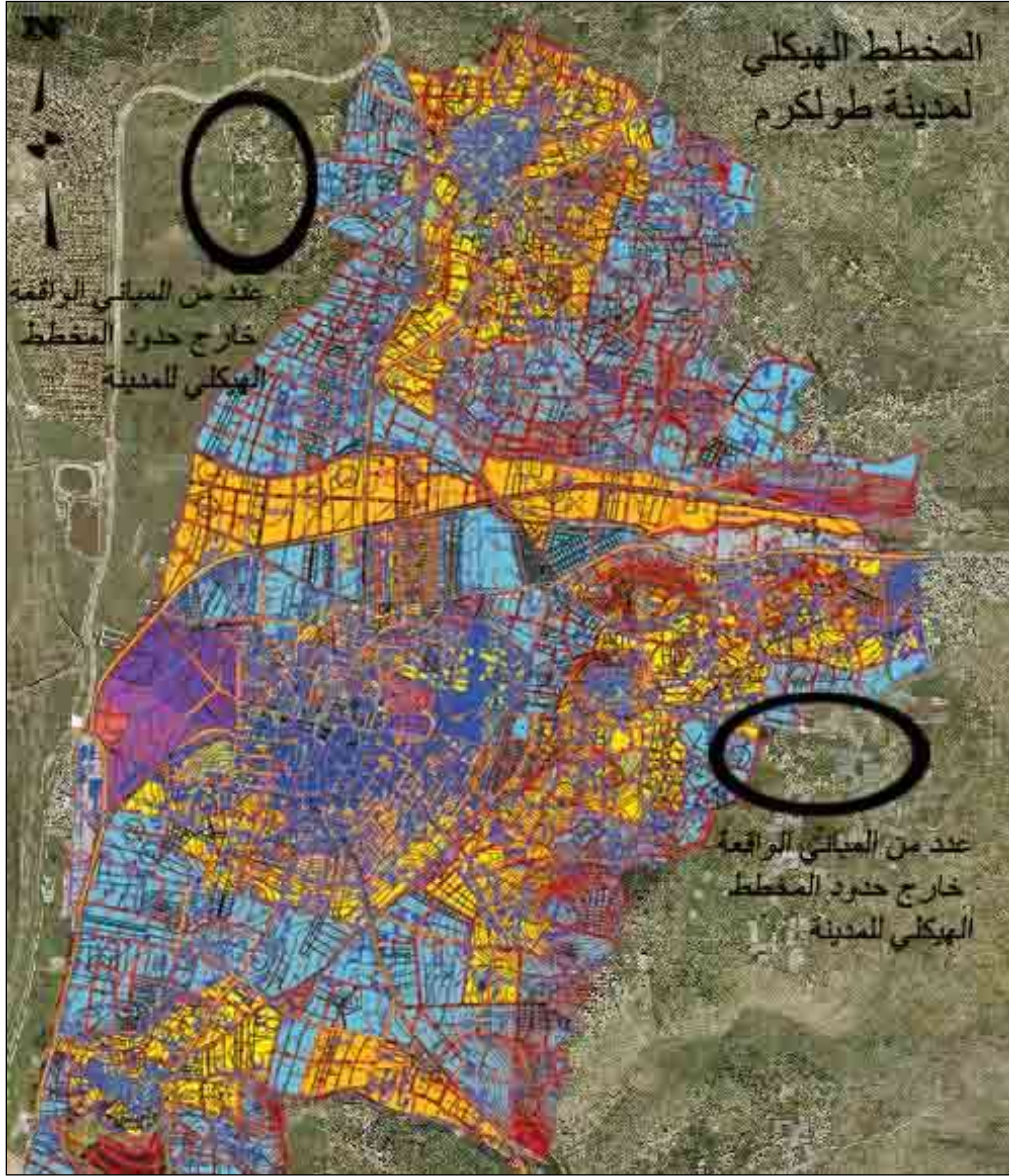


شكل رقم 4-20: ظهور عدد من المباني خارج الحدود التنظيمية للمخطط الهيكلي لمدينة نابلس. Google Earth. com, accessed at 15-8-2009. المصدر: الباحث بتصريف، بلدية نابلس،

يتضح من ذلك، أن المناطق الواقعة خارج الحدود التنظيمية شكلت مناطق جاذبة لفئة ذوي الدخل المتدني غير القادرين على البناء داخل حدود المنطقة الحضرية، وتشكل الأراضي المحيطة بالمناطق الحضرية أراض جاذبة لهم بسبب انخفاض أسعار الأراضي فيها، فهي تصنف كأراض زراعية إن كانت تابعة للصلاحيات الفلسطينية، إلا أن عدم الإلتزام بالقوانين التنظيمية في ترخيص المبنى من مديريات الحكم المحلي، وضعف الرقابة والتفتيش يؤدي إلى تزايد أعداد المباني فيها.

تتصف المناطق العشوائية الواقعة خارج الحدود التنظيمية للمناطق الحضرية بازدهام المباني، فتعتمد على البناء على قطع صغيرة من الأراضي التي تم تقسيمها دون وجود مخططات إفراز لها، وبناء على قدرة المالك على الشراء، وعدم الإلتزام بالإرتدادات الجانبية بين المباني المتجاورة، أو بالإرتدادات عن شبكة الشوارع القائمة، وتراص المباني، ونشوء كتلة عمرانية مشوهة، ذات شوارع ضيقة وغير متواصلة، تفتقر للمرافق العامة، ويقضى على المساحات الخضراء فيها (شكل 4-21). كما أن تجاور المباني دون وجود الإرتدادات الأمامية، يؤدي إلى انعدام الخصوصية للسكان، وخلق ظروف صحية غير سليمة فيها، من حيث الإضاءة والتهوية داخل

الشقق السكنية، وتشكل عبئا على الهيئة المحلية للحصول على البنية التحتية مما يؤدي إلى النقص الواضح في شبكات المياه والكهرباء والصرف صحي (مقدادي، 2009).



شكل رقم 4-21: ظهور عدد من المباني خارج الحدود التنظيمية للمخطط الهيكلي لمدينة طولكرم. Google Earth. com, accessed at 15-8-2009. المصدر: الباحث بتصريف، بلدية نابلس،

ومن أهم المخاطر الناتجة عن نشوء المناطق العشوائية خارج حدود المناطق الحضرية هو التعدي على الأراضي الزراعية، سواءا بالمباني السكنية أو استعمالات الأراضي الأخرى المتمثلة بإنشاء المباني الصناعية والمحاجر و أنواع الحرف المختلفة، والتي ترخص من قبل وزارة الزراعة ووزارة الصناعة وغيرها من المؤسسات الحكومية. وهذه تعتبر من أهم المخاطر التي تهدد الأمن الغذائي وتتسبب في مشاكل بيئية تتمثل بتلوث

المنطقة التي يتم إنشاء المصانع فيها، وانتشار ضررها إلى محيطها، وبالتالي تصبح الحكومة غير قادرة على تنظيم استعمالات الأراضي في تلك المنطقة وعدم القدرة على السيطرة على الآثار السلبية الناجمة عنها أو معالجتها (عرار، 2009).

وفي حال ضم هذه المناطق في المخططات الهيكلية الجديدة للهيئات المحلية فإنها عادة ما يتم التعامل معها باعتبارها أمرا واقعا لا يمكن علاجه، وبسبب عدم القدرة على تنفيذ شبكة الشوارع المقترحة فيها بناءا على المخطط الهيكلية وذلك بسبب غياب سياسة الهدم، فإن الهيئات المحلية تسعى إلى تحسين مستوى الخدمات المقدمة فيها، وفي بعض الأحيان تتعامل معها بصفتها مستثناة من التسوية كما هو الحال في بلدية نابلس، حيث وجدت العديد من المناطق المستثناة من التسوية في مناطق في ريفيها وجنيد وكفر قليل، التي نشأت بالكامل خارج حدود التنظيم للمخطط الهيكلية لمدينة نابلس، والتي بدأت سيطرة البلدية فيها منذ عام 1986م، حيث فرضت فيها قوانين تتعلق بارتفاعات الطوابق بحيث لا تزيد عن 3 طوابق، وفرض عدد من الأحكام الخاصة كتحديد الإيرتدادات الأمامية عن الشوارع بما لا يزيد عن 2م (شكل 4-22).



شكل رقم 4-22 : منطقة كفر قليل في نابلس، واعتبارها مستثناه من التسوية.
المصدر: Google Earth.com, accessed at 15-8-2009.

إن تزايد أعداد السكان في هذه المناطق بفعل الزيادة الطبيعية والهجرة المستمرة إليها، يؤدي إلى تكوين ضواحي ضخمة، من الأمثلة عليها بلدة الرام التابعة لمدينة القدس (شكل 4-23)، وأيضاً حي السلام في طولكرم (شكل 4-24)، الذي نشأ خارج حدود التنظيم للمخطط الهيكلي للمدينة، والتي ضمت لحدود التنظيم فيما بعد عام 1999م، وهو الحي الذي سنتناول دراسته بالتفصيل في الفصل الخامس من الرسالة.



شكل رقم 4-23: التكدس العمراني في بلدة الرام، محافظة القدس.
المصدر: Google Earth. com, accessed at 5-8-2009.



شكل رقم 4-24: عشوائية البناء في حي السلام، مدينة طولكرم.
المصدر: Google Earth. com, accessed at 5-8-2009.

الفصل الخامس: الحالات الدراسية

5-1 تمهيد:

وتصنيفاتها، تعتبر أنماط العشوائية الواقعة بناء على تعريفات المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية سواء داخل التجمعات الريفية أو داخل التجمعات الحضرية ظاهرة محدودة نسبياً داخل الأراضي الفلسطينية، على الجوانب العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية، كما أن خطر تفاقمها ليس ولكنها تؤثر سلباً بشكل كبير بعيداً. لذا لا بد من دراستها بشيء من التفصيل عبر حالات دراسية لتحليل أسباب تكونها وأهم الآثار الناجمة عنها، وذلك من أجل السيطرة على انتشارها أو التقليل من خطر ظهورها في مناطق أخرى من المدن الفلسطينية.

تم اختيار الحالات الدراسية بناء على مطابقتها مع المظاهر العامة للمناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية. فقد تم اختيار حي السلام الواقع في مدينة طولكرم كنموذج للمناطق العشوائية الواقعة خارج حدود المخططات التنظيمية للمدن، كما تم اختيار حي إم الشرايط الواقع في مدينة رام الله كنموذج للمناطق العشوائية الواقعة داخل حدود المخططات التنظيمية للمدن. وبسبب اختيار حالتين دراسيتين في هذه الدراسة فقد تم اعتماد **Multiple Case Version of the Classic Single Case** (Yin, 2003) (وفيها يستخدم أسلوب السرد لعرض كل حالة دراسية على حدة، مع Logic (الإستعانة بالجداول والأشكال والصور. كما سيستخدم نمط التحليل المتمثلان بالنموذج المنطقي (، لتحليل النتائج التي أدت إلى حدوث Cross Case Synthesis ()، ونموذج تحليل الحالات المتراكبة Model الزمنية، ومن ثم مقارنة الحالات العشوائية في الأراضي الفلسطينية، بالاعتماد على بناء سلسلة من الأحداث الدراسية بالفرضيات المتعلقة بالمناطق العشوائية بحيث تمثل الحالة الدراسية المختارة جزءاً من النظريات المتعلقة بالمناطق العشوائية، وسبل التعامل معها ومعالجتها من حيث التعريف وسبب النشأة، وأهم المظاهر التي تتصف بها عشوائية البناء، ومناقشة الآثار الناجمة عنها من خلال الدلائل التي تم التوصل لها من خلال المشاهدات العينية لمنطقة الدراسة، والخروج بتوصيات من بحث وتحليل الحالتين الدراسيتين.

5-2 حي السلام في مدينة طولكرم

5-2-1 تعريف بمنطقة الدراسة:

يقع حي السلام إلى الجنوب الشرقي من مدينة طولكرم، بحيث يلامس الشارع الرئيسي المؤدي إلى مدينة نابلس شرقاً، ويحده من الشرق مخيم نور شمس ومن الغرب مخيم طولكرم، وقرية اكتابا شمالاً، وتجاوره ضاحية ذنابة إلى الجنوب والجنوب الغربي (شكل رقم 5-1).

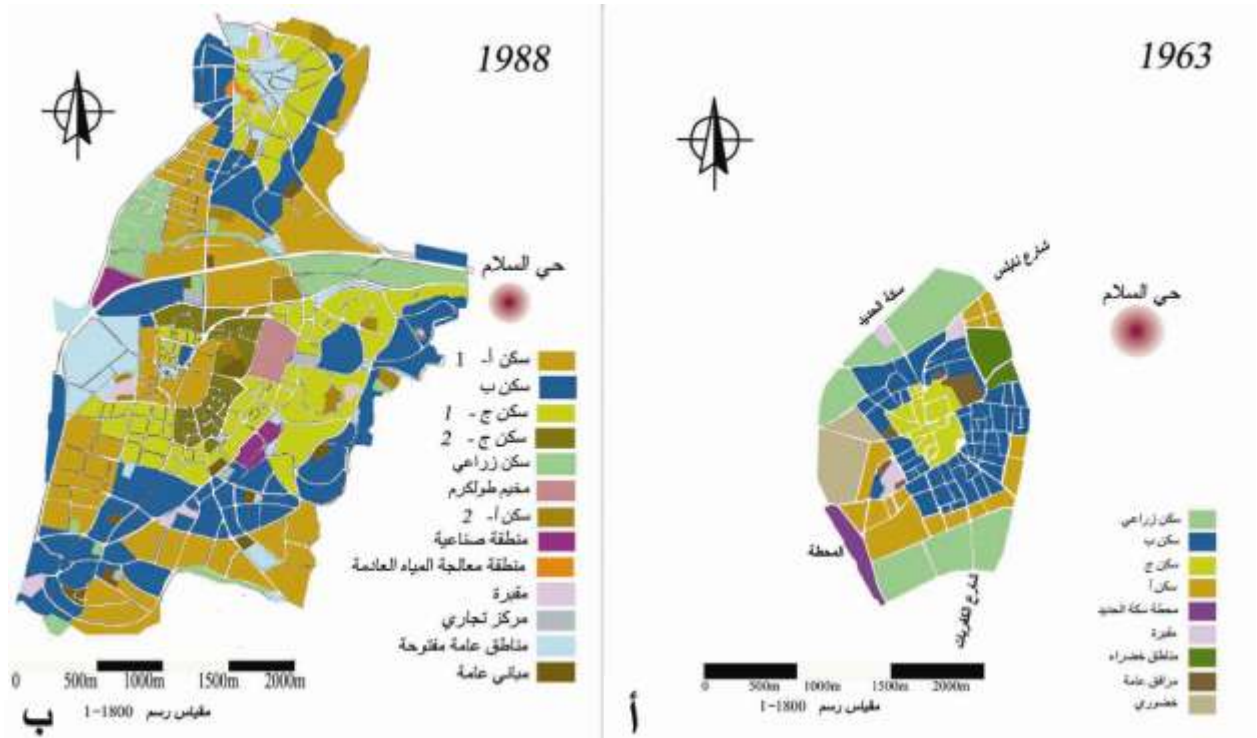


شكل رقم 5-1: موقع حي السلام في مدينة طولكرم.

المصدر: الباحث بتصريف، نقلا عن خارطة معدة من قبل وزارة الحكم المحلي، 2009.

نشأ حي السلام خارج حدود المخطط الهيكلي لمدينة طولكرم الذي وضع من قبل الحكومة الأردنية عبر دائرة البلديات في وزارة الداخلية عام 1961م، وقد تمت المصادقة عليه عام 1963م (شكل 5-2)، وتبلغ مساحته وفي عام 1970م، قامت اللجنة المحلية للتنظيم والبناء في بلدية طولكرم بإعداد 3571 دونم (صعيدي، 2000). مخطط هيكلي لكامل المدينة وضواحيها ضمن حدودها التنظيمية، التي أقرت من قبل الحكومة الأردنية ثم الحكم العسكري الإسرائيلي بعد عام 1967م. وقد تم اعتماد هذا المخطط من قبل اللجنة المحلية للتنظيم والبناء في بلدية

طولكرم، إلا أنه لم يتم استكمال إجراءات المصادقة عليه، ولم يعلن للإعتراضات بناءاً على الخطوات التي ينص عليها القانون. وقد بلغت مساحة المخطط 10376 دونماً، وذلك بضم جزء من أراضي قرية ذنابة إلى المخطط، وفي منتصف الثمانينات من القرن العشرين إلا أنها لم تشمل الأراضي التي أقيم عليها حي السلام فيما بعد. (وفي تلك الفترة كلفت بلدية طولكرم 2) شكل 5- تطورت مدينة طولكرم ضمن حدودها إلى 13009 دونماً تقريباً شركة استشارية خاصة لإعداد مخطط هيكلي جديد للمدينة، إلا أنه لم يتم المصادقة عليه، كما أنه لم يشتمل على حي السلام ضمن حدوده أيضاً (صعيدي، 2000).



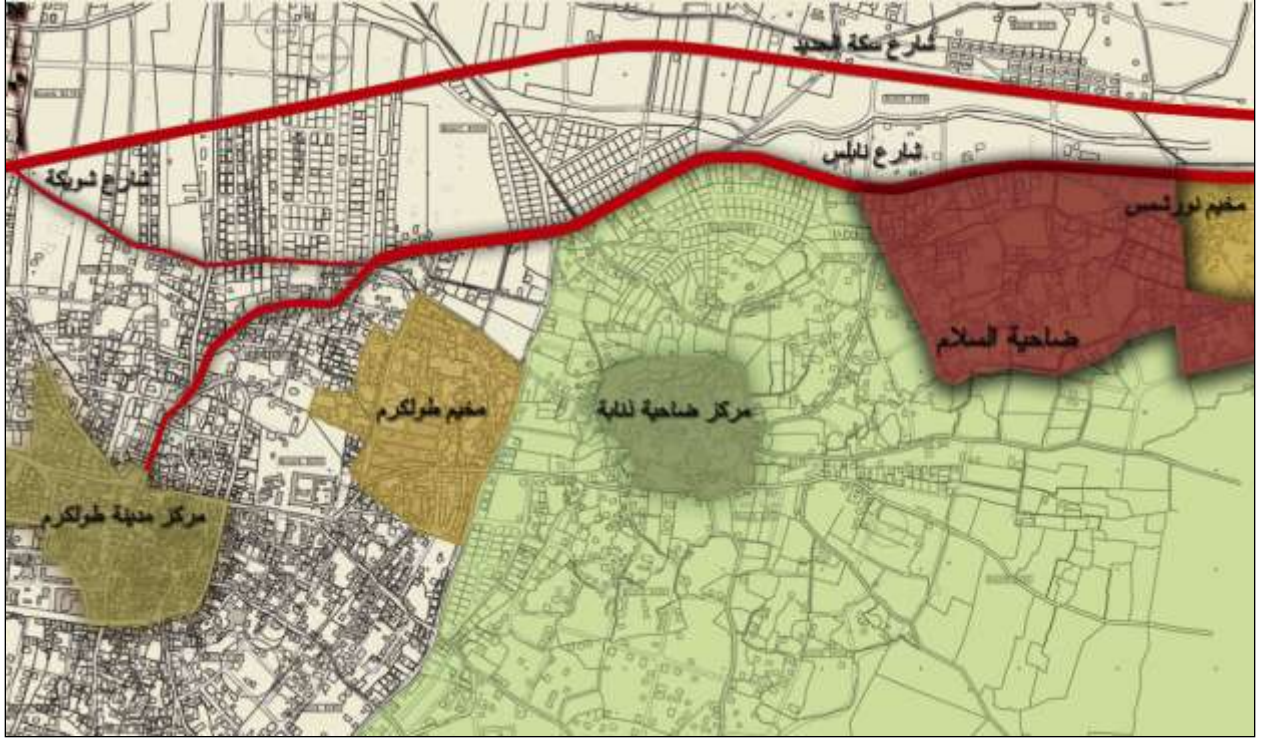
(أ) مخطط هيكلي طولكرم عام 1963م. (ب) مخطط هيكلي طولكرم عام 1988م.
 شكل رقم 5-2 : مخططات هيكلية لمدينة طولكرم.
 المصدر: الباحث بتصريف، نقلاً عن: صعيدي، م. محمد فتح الله عبد الرحيم، 2000، "تطور أنماط استعمالات
 صفحة (77) (91). الأراضي في مدينة طولكرم في فلسطين خلال القرن العشرين"،

بدأت حركة البناء في حي السلام في بداية التسعينات من القرن العشرين، حيث كانت المنطقة لاتزال خارج حدود المخططات التنظيمية إلى ذلك الحين. وعلى الرغم من سيطرة الإحتلال الإسرائيلي على الأراضي الفلسطينية، وهدم العديد من المباني الفلسطينية بحجة عدم الترخيص، إلا أن الإحتلال الإسرائيلي لم يعنى بالأراضي التي نشأ عليها حي السلام، وذلك بسبب بعدها عن المستوطنات الإسرائيلية والطرق الالتفافية، التي

خالية من البناء احتياطاً للتوسع تسعى عادة سلطات الإحتلال الإسرائيلي لإبقاء الأراضي الفلسطينية المحيطة بها المستقبلية فيها (الصعدي، 2009). وقد تفاقمت مشكلة عشوائية البناء في حي السلام خلال الفترة الواقعة ما بين (بناء على B عامي 1994-1999م، حيث صنفت الأراضي فيها كأراض تابعة للصلاحيات الفلسطينية (أراضي معاهدة أوسلو، مما أدى إلى تشجيع حركة شراء الأراضي والبناء فيها (برقاوي، 2009).

وفي ظل محدودية الأراضي الواقعة داخل حدود التنظيم، وبسبب التزايد السكاني السريع في المدن الفلسطينية بشكل عام وارتفاع معدل النمو السكاني في مدينة طولكرم بشكل خاص، ازداد الطلب على السكن، فقد بلغ معدل النمو السكاني في طولكرم (5%) في العام 1997م، وهي نسبة مرتفعة إذا ما قورنت بمعدل النمو في الأراضي الفلسطينية (3,4%) في العام ذاته. فلجأت فئة محدودة الدخل إلى البناء في الأراضي الواقعة خارج حيث تبلغ نسبة السكان محدودي الدخل نسبة حدود التنظيم، وذلك باعتبارها المتنافس الوحيد للامتداد العمراني لهم، صباح، 2008). (57%) من سكان مدينة طولكرم)

وبسبب وقوع حي السلام ما بين مخيم نور شمس ومخيم طولكرم، والتزاحم السكاني الكبير فيهما، إذ بلغ عدد السكان في مخيم نورشمس ما يقارب 6430 نسمة في عام 2007م، وفي مخيم طولكرم 10560 نسمة في لمجموعة من العام ذاته (التعداد العام للسكان والمساكن 2007- مدينة طولكرم)، شكل هذا الحي الملجأ الوحيد لسكان المخيمين لتحسين ظروف سكنهم والخروج من نطاق المخيم والسكن فيه، خاصة أولئك الذين تحسنت قدرتهم المادية ومكنتهم من شراء قطع من الأراضي والبناء فيها، نتيجة العمل في إسرائيل وتحسن الوضع (3. الإقتصادي لهم وزيادة قدرتهم على البناء خلال فترة نشوء حي السلام (شكل رقم 5-



: موقع حي السلام نسبة إلى مخيمي نورشمس ومخيم طولكرم. شكل رقم 5-3-
المصدر: بتصريف من الباحث، أرشيف وزارة الحكم المحلي.

سمات حي السلام: 52-2-

ومحدودية الأراضي، أسبابا رئيسية دفعتهم للبناء كان انخفاض المستوى المعيشي لسكان حارة السلام خارج حدود التنظيم، وذلك هروبا من الالتزام بالقانون وترخيص المباني في الأراضي الواقعة داخل حدود التنظيم، حيث تشكل شروط البناء في القانون بالنسبة لهم انتقاصا من حقهم في البناء على كامل قطعة الأرض، وذلك من خلال تحديد النسبة المئوية للبناء أو تحديد أعداد الطوابق، أو الارتداد عن الشوارع وغيرها من القوانين التي تنظم البناء في الأراضي الفلسطينية. فقام هؤلاء السكان بالبناء على أراضيهم بالكامل وذلك حفاظا على أكبر مساحة يمتلكونها من قطعة الأرض، فتفاقت مشكلة ازدحام المباني بسبب انعدام التخطيط في المنطقة، وانعدام الرقابة التنظيمية خاصة خلال الفترة الواقعة ما قبل عام 1999م، أي ما قبل تحضير المخطط الهيكلي لمدينة طولكرم، بسبب كون المنطقة خارج حدود التنظيم واعتبارها أرضا زراعية من حيث التنظيم. كما أن تبعية تراخيص البناء فيها يعد من مسؤولية مديرية الحكم المحلي في طولكرم في ذلك الحين، حيث لم تتمكن هذه المديرية من التعامل معها وفق قانون الأراضي الزراعية، وذلك بسبب تقسيم الأراضي فيها إلى أجزاء صغيرة،

وشرائها من قبل الساكنين الجدد (صعيدي،2009) مما شكل صعوبة في تطبيق النظام في الأراضي المصنفة زراعياً، حيث ينص القانون على إقامة بناء واحد على القطعة الواحدة وبمساحة لا تتجاوز 150م2 (نظام الأبنية في البلدات والقرى الفلسطينية).

أدى ذلك إلى البناء بشكل رضائي بين السكان ونشوء كتلة من المباني غير المرخصة والمشوهة كما أن غياب التخطيط للمنطقة أدى إلى نشوء شبكة من عمرانياً، و لا تتناسب مع النسيج العمراني للمدينة ككل. (، حيث عمل السكان على اقتطاع ممرات من أراضيهم لغرض الوصول إليها، وبشكل 4الشوارع الضيقة (شكل5- رضائي بين السكان المتجاورين، فنشأت مجموعة من الشوارع غير المنتظمة، ذات عروض لا تتجاوز 4م (برقاوي، 2009).



(أ) شبكة الشوارع ضيقة وعدم وضوح مسارات الشوارع. (ب) إخفاء الرؤية والانحناءات المفاجئة في الشوارع.

: شبكة الشوارع غير المنتظمة في حي السلام. شكل رقم 5-
المصدر: الباحث

تفتقر شبكة الشوارع لأهم المعايير التصميمية من حيث عروضها، و اعتماديتها، حيث ينعلم التواصل بين أجزاء الشبكة، كما أن مسارات الشوارع تنتهي عادة بزوايا قائمة، وبسبب إحاطتها بالمباني الملامسة لحد الشارع دون وجود ارتدادات أمامية فإن الرؤية تكاد تكون معدومة. كما أن البناء في حرم الشارع وانعدام الارتدادات الأمامية يؤثر سلباً على تكوين الشوارع من حيث نسب ارتفاعات المباني إلى عروض الشوارع، مما

يشوه نسب الفضاءات المكونة للشارع والمحيطه به، فتتشا العلاقة بشكل غير سليم، وتؤثر سلبا على إضاءة الشارع والتهوية (شكل 5-5).



شكل رقم 5-5 : البناء في حرم الشارع، القضاء على فضاءات الشوارع وعدم توقع مساراتها.
المصدر: الباحث

إن إنشاء شبكة الشوارع بالاعتماد على المباني القائمة، دون وجود فكر تخطيطي، يؤدي إلى حرمان العديد من الأراضي من إمكانية إنشاء شوارع تخدمها في المستقبل، كما أن تقسيمات الأراضي الحالية تحول دون توفير خدمة لكامل القطع المكونة للمنطقة، والحاجة إلى صيانة العديد من الشوارع القائمة (شكل 5-6).



(أ) الحاجة إلى صيانة أجزاء من شبكة الشوارع القائمة.
(ب) الحاجة إلى إعادة تعبيد الشوارع.
شكل رقم 5-6: الحاجة إلى صيانة شبكة الشوارع في حي السلام.
المصدر: الباحث

اعتمد ساكنوا حي السلام في بناء مساكنهم على قدراتهم المادية، فقد أنشأوا المباني المكونة من غرفة واحدة أو اثنتين إضافة إلى الخدمات الرئيسية فيه، ومن ثم الإضافة على المبنى في حال تحسن الوضع الاقتصادي

(. وقد استخدمت مواد البناء المتاحة للمالك، والتي تناسب مستوى دخله عند الإضافة، للمالك (برقاوي، 2009 فيغلب على المباني في حي السلام استخدام الطوب والإسمنت كمادة أساسية للبناء، وهناك عدد من المباني التي تختلط فيها مواد البناء من طوب واسمنت وحجر، كما يوجد عدد من المباني التي أنشئت من الحجر، والتي بنيت (شكل 5-7). حديثاً مما يدل على وجود فئة من السكان ذوي الدخل المتوسط أو المرتفع فيها)



(أ) الإضافة على المباني طبقاً للحالة المادية للمالك. (ب) استخدام مواد بناء مختلفة في المنطقة، واختلاف المستوى المادي للسكان.
شكل رقم 5-7: اختلاف مستوى الدخل لسكان حي السلام.
المصدر: الباحث

من الأسباب الأخرى لنشأة حي السلام بشكل ملامس لحدود التنظيم لمدينة طولكرم هو القرب قدر الإمكان من الخدمات التعليمية والصحية، إضافة إلى توفر المياه والكهرباء، حيث تتميز بلدية طولكرم بتوفر خدمات المياه والكهرباء بنسب مرتفعة تبلغ نسبة تغطيتها 89.5% من المساكن من حيث المياه العامة، لأن المدينة تعتمد على الآبار الجوفية التي تمدها بالمياه بشكل دائم ودون انقطاع، وهذا هو حال التغطية من شبكة الكهرباء التي تصل إلى نسبة 99% من المساكن (التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007- محافظة طولكرم). لذا فإن حي السلام على الرغم من وقوعه خارج حدود صلاحيات بلدية طولكرم، فإن نسبة تغطية شبكة المياه فيه تبلغ 100% من المساكن، إلا أن عشوائية البناء في الحي أدت إلى تزويده بخدمات المياه بطريقة غير مدروسة، مما أدى إلى وجود بعض الخطوط القديمة والضغط المتزايد على أجزاء أخرى من الشبكة، بالإضافة إلى أن نسبة تغطية شبكة الكهرباء في حي السلام بحال جيدة إذ تبلغ 100%. إلا أن المشاكل المرتبطة بالصرف الصحي في

مدينة طولكرم ككل لا تزال قائمة، حيث تبلغ نسبة التغطية في المدينة 39.3% من المساكن المربوطة بالشبكة العامة للصرف الصحي، بينما يبلغ عدد المساكن المعتمدة على الحفر الامتصاصية 60% منها (التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007- محافظة طولكرم). ويمثل حي السلام انعكاساً لهذه الظاهرة حيث تعتمد معظم المباني على الحفر الامتصاصية للصرف الصحي، والتي تؤثر بشكل مباشر على المياه الجوفية في المنطقة وتعمل على تلويثها (حمد، 2009).

إن عشوائية البناء في حي السلام وازدحام المباني وحالة الشوارع الضيقة أدى إلى ظهور صعوبات في الوصول إلى جميع أجزاء الحي، وخصوصاً عدم قدرة طواقم الإسعاف أو الشرطة أو مكافحة الجريمة من الدخول إليها، إضافة إلى تعذر طاقم جمع النفايات من أداء مهامه على أكمل وجه. فعلى الرغم من وجود عدد من الحاويات في المنطقة إلا أن صعوبة الوصول إليها يؤدي إلى تراكم النفايات فيها (شكل 5-8)، كما أن عدم التزام الأفراد بالمحافظة على النظافة العامة أدت إلى مشاكل صحية ناتجة عن سوء استخدام عدد من الأراضي الفارغة، وإلقاء مخلفات البناء والورش في المنطقة، إضافة إلى عدم المحافظة على النظافة العامة في الشوارع (عشاير، 2009).



ب) استخدام أراضٍ فارغة كمكبات لمخلفات وورش السيارات.



أ) استخدام الأرض الفارغة لمخلفات البناء

شكل رقم 5-8: المشاكل البيئية في حي السلام.
المصدر: الباحث

كما يفتقر حي السلام لوجود أراضٍ عامة أو مساحات خضراء، إضافة إلى افتقاره إلى المرافق العامة، حيث أنشئت في المنطقة مدرسة ابتدائية تسمى مدرسة القيسي والتي تبرع بها أحد أهالي طولكرم، وقد سميت تيمناً

باسمه، كما أنشئ فيه مسجد واحد على أرض تم التبرع بها من مالكيها أيضا (شكل 5-9)، إلا أن المباني العامة نشأت بشكل عشوائي ولم يراعى فيها القوانين التنظيمية في البناء (برقاوي، 2009).



ب) المسجد في حي السلام

أ) مدرسة القيسي في حي السلام

شكل رقم 5-9: المرافق العامة في حي السلام.
المصدر: الباحث

يتسم حي السلام بعدد من السمات الاجتماعية الناتجة عن عشوائية البناء فيه، كفقدان الخصوصية بسبب انعدام الارتدادات القانونية بين المباني ونشوء عدد من الخلافات بين السكان، كالنزاع على حدود الأراضي المشتركة بينهم، كما أن ارتفاع متوسط عدد أفراد الأسرة في المسكن مع انخفاض مستوى الدخل، يؤثر سلبا على بنية العلاقات الاجتماعية في الأسرة الواحدة.

مفهوم العشوائية في حي السلام وأسباب نشوئها: 53-2-

في تحليل المفهوم العالمي للمناطق العشوائية، تمت الإشارة إلى تلك المناطق الناتجة عن تجمع فئة معينة من السكان، تشترك في صفة واحدة تجمعها من حيث مستوى الدخل أو طبيعة العمل أو أسباب الهجرة، واستقرار هذه الشريحة من المجتمع في أرض لا تملكها، سواء كانت أرضا حكومية أو مشاعا. في هذا المنظور، فإن حي السلام ينطبق مع هذا التعريف من حيث تشابه صفات ساكني الحي في مستوى الدخل والأسباب التي دفعتهم للاستقرار فيه، إلا أنه يختلف من حيث الأراضي التي قاموا بالبناء عليها، إذ أنها ملكيات خاصة.

، الذي نشأ بإرادة كاملة للناس. فنشأ (Informal)شكل حي السلام نموذجا من الإسكان غير الرسمي ، نسيج عمراني غير متجانس، يتكون من مبان غير مرخصة في مناطق لا يوجد بها مرافق عامة، وخدمات البنية

التحتية فيها سيئة، وهي تشابه في هذا مفهوم العشوائيات التي انتشرت على أطراف المدن في بادئ الأمر، ثم تسربت تدريجياً إلى ضواحيها ومن ثم إلى داخلها. فهي عبارة عن تجمعات نشأت في غيبة من التخطيط العام للمدن، وخروجاً عن القوانين المنظمة للعمران وحماية الأراضي الزراعية، وتعدياً على أملاك الدولة والأفراد، ومن الطبيعي أن تكون بالتالي محرومة من المرافق والخدمات الأساسية، بالإضافة إلى ضيق شبكة الطرق، والآثار السلبية في مجالات الحياة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية (علام وآخرون، 1997). وقد أشار الكاتب (يقع بأطراف وخارج الحدود Semi-Informal Housing) أحمد سليمان (1996) إلى أن الإسكان غير الرسمي الإدارية للمدينة ويغزو المناطق الزراعية المتاخمة للمدن، وهو غالباً ينشأ نتيجة لتقسيم الأراضي الزراعية بطريقة غير قانونية وغير معتمدة من الجهات المسؤولة بالأجهزة الحكومية، ويتبع تخطيطه تقاسيم الأراضي الزراعية.

إن عشوائية البناء المتمثلة في حي السلام في مدينة طولكرم نشأت نتيجة لعدد من الأسباب التي تطابقت مع العديد من النظريات والفرضيات المتعلقة بنشأة المناطق العشوائية، التي ذكرت في الفصل الثاني من هذه الدراسة.

تعتبر مدينة طولكرم مدينة مركزية للتجمعات المحيطة بها، إلا أن الأسر الجديدة الوافدة إلى المدينة لا تستطيع السكن في مركزها بسبب ارتفاع كلفة السكن فيها، مما يضطرهم إلى اللجوء إلى أطراف المدينة للسكن فيها، وبسبب قرب مدينة طولكرم من الخط الأخضر، فإن فئة كبيرة من العاملين داخل هذا الخط لجأوا للسكن فيها، وبسبب عدم قدرتهم على الاستقرار في مركز المدينة استقروا في اراض تحيط بها كحي السلام، حتى يتمكنوا من الحصول على البنية التحتية والخدمات كالمياه والكهرباء. بهذا أصبحت المدينة مدينة مركزية رئيسية "، والتي تعتبر فيها المدن الرئيسية The Monocentric City Model وتمثل انطباقاً لنظرية المدينة المركزية " مركزاً لتوفر فرص العمل، إضافة إلى احتوائها على المراكز الإدارية، وتركز الخدمات الصحية والتعليمية فيها، فيتم الاعتماد على مركز المدينة في الحصول على الخدمات على اختلاف أنواعها.

ارتبطت العشوائية في حي السلام بسياسات التخطيط الإقليمي والحضري بشكل كبير، فلم يشمل حي السلام في المخططات الهيكلية لمدينة طولكرم التي وضعت منذ عام 1963م. ونشأت هذه المخططات دون مراعاة الاحتياجات الحقيقية للسكن والخدمات، كما أن المخططات التي وضعت في الأعوام 1970 و1988 لم تستكمل فيها إجراءات المصادقة على المخطط ولم تعلن للاعتراضات، لذا فإنها غير قانونية. لذا فقد اعتمدت المخططات

على وجهة نظر المهندس المخطط، أو الجهة المسؤولة المتمثلة بالبلدية في ذلك الحين. ويعتبر عدم وجود سياسات تخطيطية للمدينة من أهم الأسباب التي أدت إلى نشوء حي السلام، لأنه كان ضرورة لا بد منها بسبب احتياج السكان لمناطق للتوسع في المدينة، بما يناسب مستوى دخلهم، وما يبنى عليها من قوانين تنظيمية طبقا لنوع الإستعمال السكني فيها، مما أدى إلى نشوء العشوائية فيها. وبهذا فهي تمثل انطباقا لأسباب نشوء المناطق Regional and Urban العشوائية في مفهومها العالمي، والمرتبطة بسياسات التخطيط الإقليمي والحضري. (Planning.)

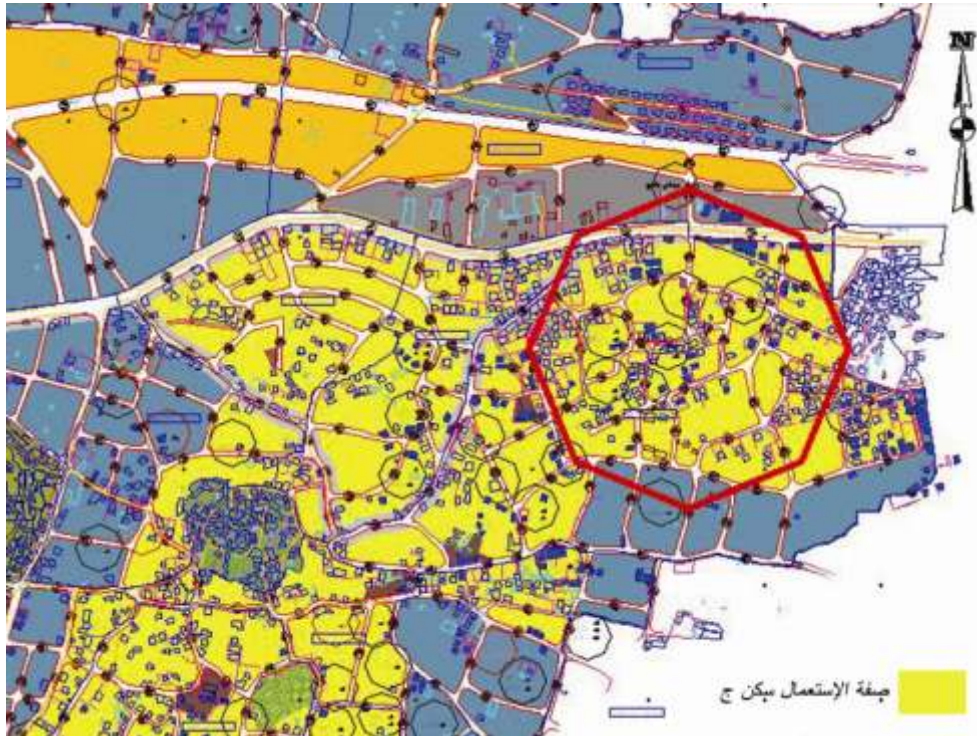
أدى عدم تضمين حي السلام ضمن الحدود التنظيمية لمدينة طولكرم، وغياب سلطة البلدية عنها لفترة طويلة، إلى إنشاء المباني فيها بطريقة عشوائية ومتراصة، فنشأت كتلة من المباني غير المرخصة، وشبكة من الطرق الضيقة، فأصبحت كتلة عمرانية عشوائية لا يمكن تجاهلها. وبهذا فهي تمثل انطباقا لأسباب نشوء المناطق Regulations System العشوائية في مفهومها العالمي، والمرتبطة بالقوانين التنظيمية وتطبيقها.)

انتشرت المضاربات في أسعار الأراضي بشكل واضح في مدينة طولكرم وكانت سببا رئيسيا في نشوء حي (إلى اعتبار التغيرات في أسعار الأراضي في 1977, Ottensmann) السلام، وكما أشار الكاتب جون أوتسمان" المدينة الواحدة من أهم العوامل المؤدية إلى ظهور المناطق العشوائية وتفاقمها على أطراف المدن. فارتفاع أسعار الأراضي في مراكز المدن سببه تركيز التطور فيها، وانخفاض أسعار الأراضي على أطراف المدن ناتج عن نقص الخدمات والبنية التحتية فيها مقارنة بمركز المدينة، بالإضافة إلى بعدها عن الخدمات الصحية والتعليمية والإدارية، والتي تكون مرتبطة عادة بمركز المدينة. كما أن فرص الإستثمار في هذه الأراضي تكون ضئيلة، حيث تتواجد عادة بحيث تكون ملائمة للأرياف، ولم تعد تستخدم لغايات الزراعة، وذلك بسبب عزوف مالكيها عن زراعتها، إما لاختلاف نمط حياتهم أو عدم الجدوى المادية من زراعتها. وبذلك تكون هذه الأراضي أكثر عرضة لأن تجزأ إلى مساحات صغيرة، وتباع لغايات السكن وبأسعار منخفضة مقارنة بمركز المدينة. إن انطباق (، تظهر بشكل جلي في حي السلام، فقد Land Values and Prices النظرية المضاربات في أسعار الأراضي) قام ساكنوه بشراء مساحات صغيرة من الأراضي، وبأسعار منخفضة مقارنة بالأراضي الواقعة داخل حدود المخطط الهيكلي لمدينة طولكرم، بل يعتبر انخفاض أسعار الأراضي في حي السلام من أهم الأسباب التي أدت

إلى الامتداد العمراني فيه، وذلك بسبب كونها خارج حدود التنظيم في ذلك الحين وصلاحياتها للاستخدام السكني أكثر من كونها أراض زراعية. لذا تمكن مالكو الأراضي، والذين كان معظمهم من ضاحية ذنابة المجاورة، من تقسيم الأراضي إلى أجزاء صغيرة، وبيعها بأسعار منخفضة تناسب فئة ذوي الدخل المنخفض والمحدود، الذين لم يكن لديهم القدرة على شراء الأراضي ضمن مدينة طولكرم، ولم تكن لهم القدرة على الإستثمار فيها.

تفاقم مشكلة عشوائية البناء في حي السلام 54-2-

ضمت منطقة حي السلام إلى مخطط هيكل طولكرم في العام 1999م، والذي تم إعداده من قبل مركز التخطيط الإقليمي والحضري وبلدية طولكرم ودائرة التنظيم والتخطيط العمراني في وزارة الحكم المحلي، وقد احتلت المباني القائمة معظم أجزاء حوض رقم 8487 من اراضي طولكرم، وصنفت هذه المنطقة في المخطط الهيكل بصفة الإستعمال سكن/ج (شكل 5-10).

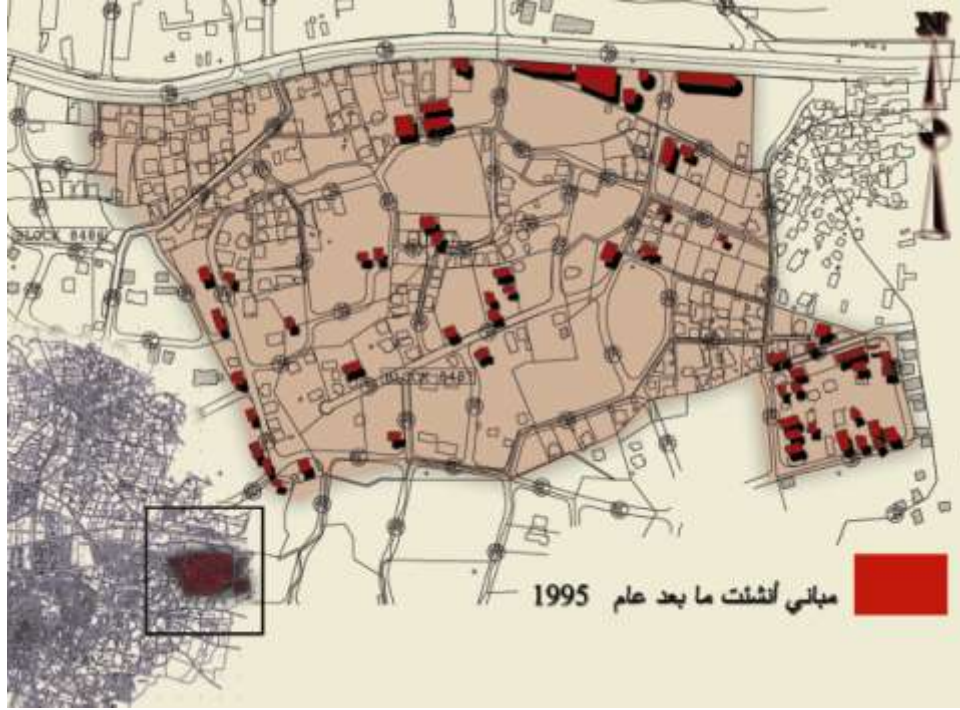


شكل رقم 5-10: صفة الإستعمال السكني في حي السلام بناء على المخطط الهيكل المصادق 1999م.
المصدر: بتصريف من الباحث ، أرسيف بلدية طولكرم.

شهدت حركة البناء في حي السلام تراجعاً ملحوظاً في الفترة التي بدأت فيها الإنتفاضة الثانية عام 2000م، وذلك بسبب تردي الأوضاع المادية لسكانها، بسبب إغلاق سوق العمل في إسرائيل، وتوجه السكان للعمالة داخل مدينة طولكرم، أو في الزراعة في منطقة المريج، الذي يقع جنوب حارة السلام، إلا أن كتلة المباني القائمة والمشوهة عمرانياً، لا زالت ملجأ للعديد من ذوي الدخل المحدود، كما أن الهجرة من مخيم نور شمس ومخيم طولكرم إلى الحي لا زالت مستمرة.

وعلى الرغم من شمول المنطقة في المخطط الهيكلي الحديث لمدينة طولكرم والذي تمت المصادقة عليه بشكل نهائي عام 2005م، إلا أن المشاكل العمرانية لازالت قائمة في حي السلام إلى الوقت الحاضر، حيث استلمت البلدية عبء التنظيم العمراني لمنطقة نشأت وتكاثرت بشكل عشوائي وسريع خلال السنوات التي سبقت ضمها إلى المخطط الهيكلي، وكان لابد لها من التعامل مع الوضع القائم كما هو، والسعي لتخفيف الأضرار الناجمة عن عشوائية البناء قدر الإمكان. فقد عملت البلدية على تشجيع السكان لترخيص مساكنهم طبقاً لشروط استعمال الأراضي كسكن ج، مع تخفيض رسوم الترخيص إلى النصف، إلا أنها لم تجد إستجابة من السكان، ومع ضعف الرقابة والتفتيش من قبل البلدية لازالت المباني غير المرخصة كما هي، بل أن المشكلة لازالت تتفاقم، حيث تواجه البلدية عدداً من التحديات متمثلة بما يلي:

- أن المخطط الهيكلي لمدينة طولكرم المعتمد حالياً في البلدية، تم فيه استخدام صورة جوية أخذت في عام 1995م، وتعتبر معظم مباني حي السلام قد نشأت في الفترة اللاحقة للعام الذي التقطت فيه هذه الصورة، مما يسبب اختلافاً واضحاً في المخطط المنجز والمباني القائمة على أرض الواقع، وقد سعت البلدية إلى تجديد الصورة الجوية من خلال إعداد فريق لعمل مسح ميداني وإنزال المباني القائمة التي لم تظهر في الصورة الجوية، وذلك لرفع كفاءة الصورة الجوية (شكل 5-11).



شكل رقم 5-11: المباني القائمة التي تم إنشاؤها ما بعد عام 1995م.
المصدر: الباحث

- عدم القدرة على تنفيذ الشوارع المقترحة في المخطط الهيكلي في حي السلام، وذلك بسبب اقتراح شوارع داخل المنطقة بعروض تتراوح من 10م-12م، في حين أن الشوارع القائمة حالياً لا تتجاوز عرضها 4م بسبب وجود المباني القائمة، وبسبب ارتباط سياسة هدم المباني بوجود الإحتلال الإسرائيلي في الأراضي الفلسطينية، وعدم قدرة البلديات على تعويض المباني المهتمة، إضافة إلى عدم تقبل المجتمع لهذه السياسة. لهذه الأسباب كلها فإن إمكانية تنفيذ الشوارع بالعروض المقترحة في المخطط الهيكلي تعتبر مسأله مستحيلة (شكل5-12).



شكل رقم 5-12: الشوارع المقترحة لا يمكن تنفيذها بناء على المخطط الهيكلي المصادق.
المصدر: الباحث

- صعوبة تطبيق القوانين التنظيمية على المباني الجديدة والمقترحة في حي السلام، وذلك لأن المساحات المتبقية للبناء صغيرة جداً، فإذا اتبعت شروط البناء التي ينص عليها القانون التنظيمي مع مراعاة صفة الإستعمال السكني/ج، من حيث النسبة الطابقية، والإرتدادات الأمامية والجانبية فإن الأراضي المتبقية لن تكون صالحة للبناء (شكل 5-13).



(أ) قطع الأراضي المقسمة بالتراضي بين مالكيها لا تتلائم مع القوانين التنظيمية لصفة الإستعمال السكني/ (ب) عدم كفاية المساحات المتبقية من الأراضي الفارغة للبناء عليها.

ج.
شكل رقم 5-13: صعوبة تطبيق القوانين التنظيمية على المساحات المتبقية في حي السلام.

المصدر: الباحث

- عدم وجود الوعي لدى السكان بضرورة الإلتزام بالقوانين التنظيمية وبالارتداد عن الشوارع القائمة والمباني المجاورة، وذلك بسبب وجود المباني القائمة غير المرخصة، فيسعى المالك للبناء دون ترخيص للحفاظ على كامل أجزاء قطعة الأرض التي يملكها، واستغلال أكبر مساحة ممكنة للبناء بشكل مماثل لما قام به جاره من قبل (شكل 5-14).



(ب) إنشاء المباني دون مراعاة عروض الشوارع المقترحة في المخطط الهيكلي وبالتالي التعدي على حرم الشارع.

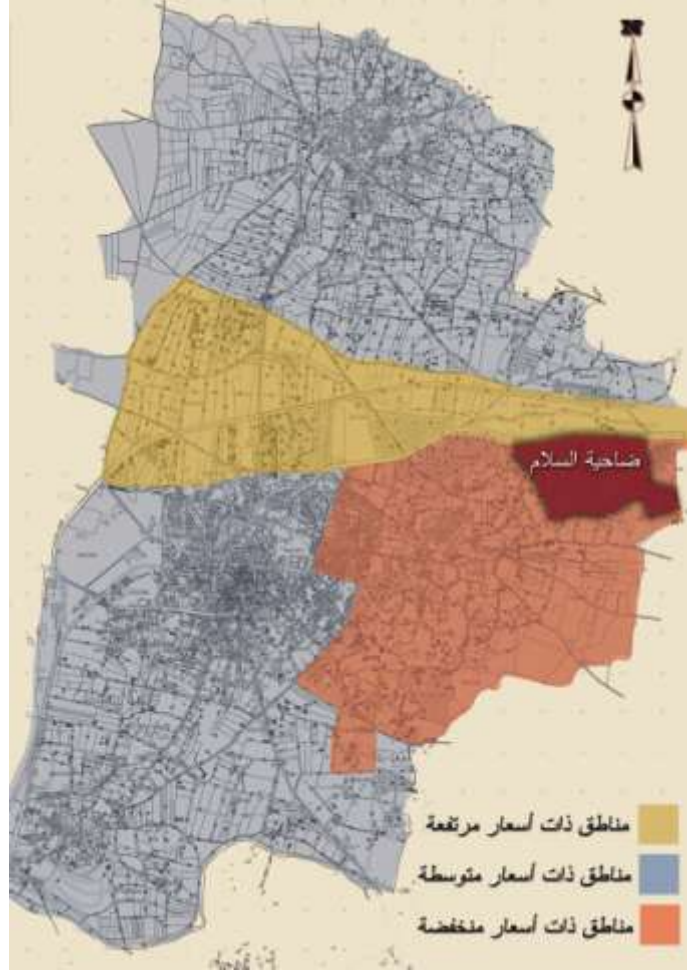
(أ) استمرار المخالفات المتمثلة بعدم الإرتداد عن الشوارع القائمة.

شكل رقم 5-14: مواصلة التعدي على الأنظمة والقوانين في حي السلام.

المصدر: الباحث

- ضعف الرقابة والتفتيش، والحاجة إلى الإستعانة بالسلطات الأخرى كالشرطة من أجل تطبيق القانون وإيقاف عمليات البناء في المنطقة، وعدم تقبل سياسة هدم المباني المخالفة والقائمة في حرم الشارع.
- عدم قدرة البلدية على تملك أراض عامة من أجل التخفيف من كثافة البناء فيها، وذلك لأن ملكيات الأراضي صغيرة وتملك ما نسبته 30% من الأرض الخاصة من قبل مؤسسة عامة كالبلدية لايصح بإبقاء مساحات جيدة لإنشاء المباني العامة فيها أو إبقائها كمساحات خضراء، كما أن المخطط الهيكلي الحديث لم يحتوي على أراض عامة في المنطقة.

إن استمرار العشوائية في حي السلام هو احتمال ليس ببعيد، فهي لاتزال المتنفس الوحيد لذوي الدخل المحدود في مدينة طولكرم للبناء فيها. فبالإضافة إلى هجرة سكان مخيمي نورشمس وطولكرم إليها، إلا أن هناك مبان أنشئت فيها يملكها أهالي ضاحية ذنابة المجاورة لها، ومن مناطق أخرى من طولكرم. وبسبب ارتفاع الأسعار في مركز مدينة طولكرم وعدم إمكانية التوسع غربا أو جنوبا فإن الامتداد العمراني سيكون إلى الشرق (شكل 5-15). من المدينة)



شكل رقم 5-15: أسعار الأراضي في مدينة طولكرم.

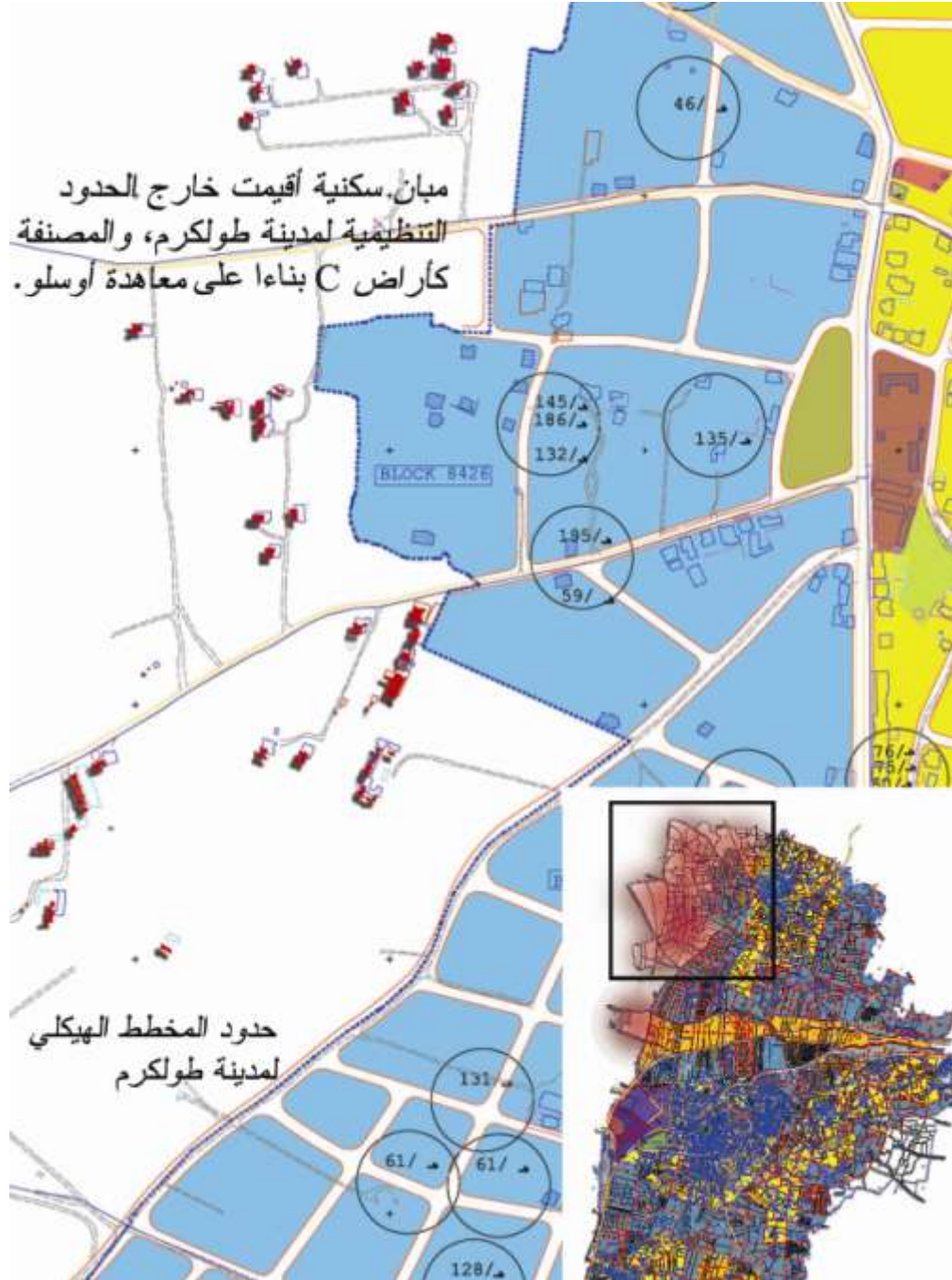
المصدر: الباحث

كما أن وجود مساحات زراعية فارغة جنوب حي السلام، واعتبارها متنفساً وحيداً للتوسع العمراني المستقبلي له، يشكل تحوفاً واضحاً في التعدي على الأراضي الزراعية وانتشار المباني جنوباً نحو منطقة المرج، على البنية التحتية والخدمات وتشكيلها عبئاً ثقيلاً إضافة إلى تزايد كثافة البناء في المنطقة ذاتها، مما يولد ضغطاً على عاتق بلدية طولكرم (شكل 5-16).



شكل رقم 5-16: خطر تفاقم العشوائية في حي السلام والتعدي على الأراضي الزراعية
المصدر: الباحث

ويعتبر تزايد أعداد السكان في مدينة طولكرم وارتفاع أسعار الأراضي فيها، والرغبة بالقرب من مركز المدينة قدر الإمكان للحصول على الخدمات الصحية والتعليمية والحصول على البنية التحتية، تعتبر كلها أسباب لازالت قائمة قد تؤدي لنشوء العشوائية في مناطق أخرى تحيط بالمخطط الهيكلي لمدينة طولكرم. فقد ظهر عدد تابعة لصلاحيات الاحتلال من المباني العشوائية في الجزء الغربي من المدينة والتي تصنف كأراضي الإسرائيلي، والتي تحيط بحدود التنظيم للمخطط الهيكلي للمدينة، وبسبب عدم وجود سيطرة تنظيمية لبلدية طولكرم على هذه الأراضي فإن الطبقة المتوسطة من السكان قامت بالبناء فيها، وإذا لم يتم التعامل مع هذه الظاهرة، فإن تفاقمها سيؤدي إلى ظهور أحياء أخرى تشابه حي السلام، وستجد البلدية صعوبة في التعامل مع المشكلة في المستقبل القريب (شكل 5-17).



شكل رقم 5-17: البدء بنشوء مناطق عشوائية في الجزء الشمالي الغربي من مدينة طولكرم.
المصدر: الباحث

إن السعي لتحسين منطقة حي السلام والإرتقاء بها من أهم الخطوات الواجب اتباعها من قبل البلدية. فقد أصبح حي السلام أمرا واقعا لا بد منه، ولا يمكن إزالته، لذا فإن السعي لتحسين مستوى الخدمات الصحية والتعليمية

والبنية التحتية هي مسؤولية الهيئات المحلية، إضافة إلى ضرورة الإبقاء على الأراضي الخضراء والمساحات الفارغة في المنطقة العشوائية، وذلك للحفاظ على التوازن في فضاءات المنطقة، وخلق فراغات طبيعية للمنطقة والسعي لتقليل الكثافة السكانية فيها (شكل 5-18).



شكل رقم 5-18: ضرورة الحفاظ على الأراضي المتبقية كفراغات طبيعية لمعادلة كتلة المباني القائمة.
المصدر: الباحث

3-5 حي إم الشرايط في مدينة البيرة

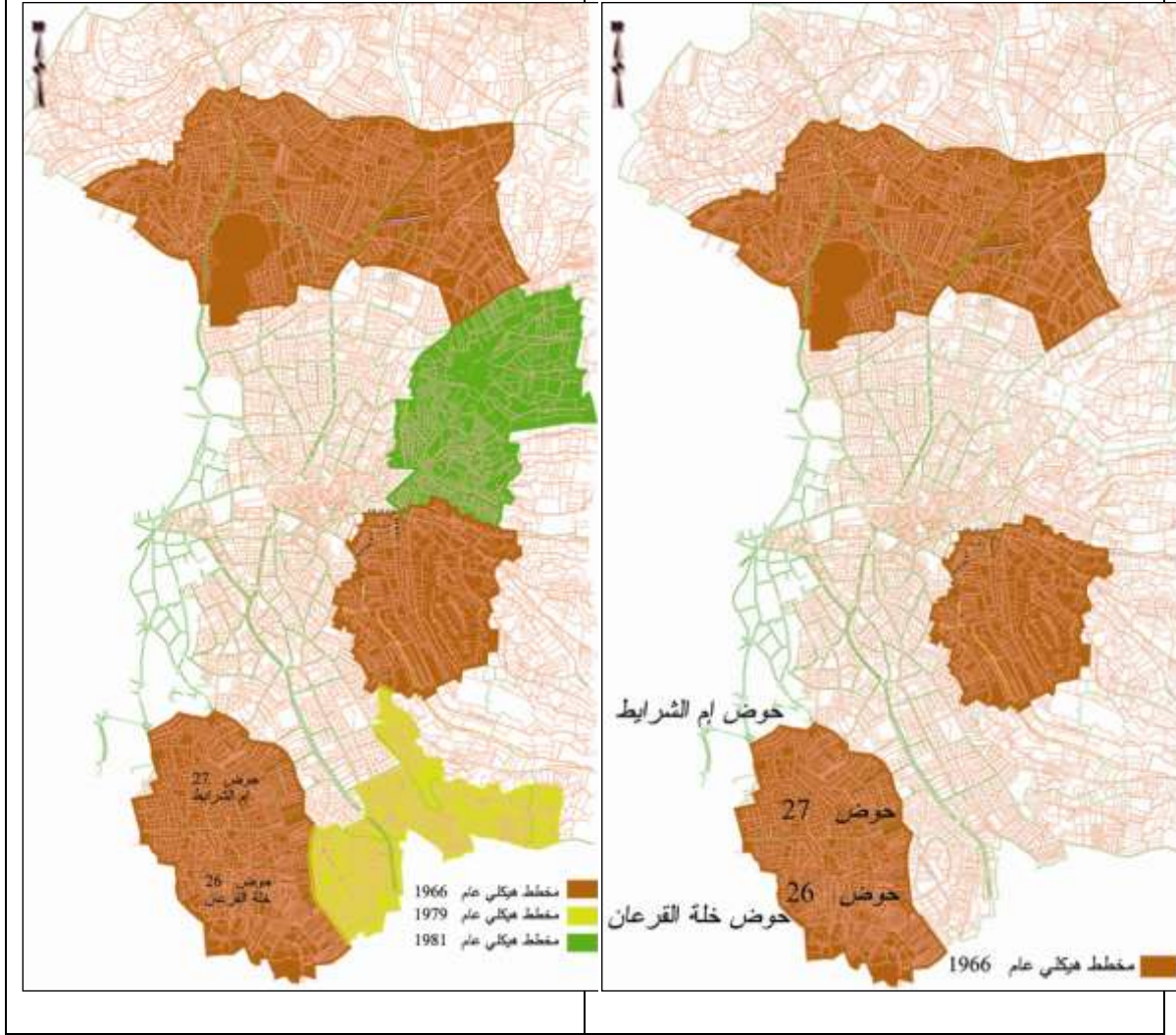
5-3-1 تعريف بمنطقة الدراسة:

يقع حي إم الشرايط في مدينة البيرة، في الأراضي الواقعة في الجنوب الغربي منها، ويحيط به مخيم الأمعري غرباً، وأراضي كفر عقب جنوباً (شكل 5-19)، وأقيمت مبانيه على الحوضين 26، و27 من المدينة (شكل 5-20). (وهما حوض إم الشرايط وحوض خلة القرعان



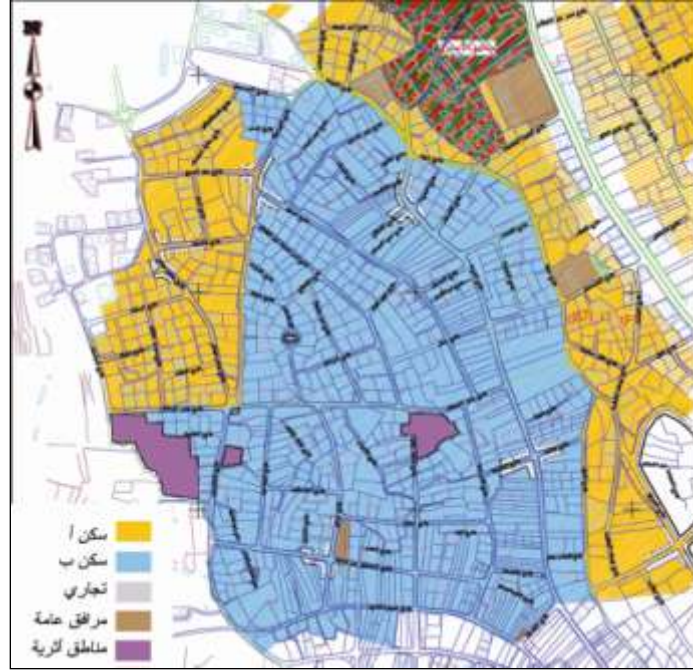
شكل رقم 5-19 : موقع إم الشرايط نسبة إلى مدينة البيرة ومحيطها
المصدر: الباحث بتصريف، نقلا عن خارطة معدة من قبل وزارة الحكم المحلي، 2009.

وضع أول مخطط هيكلية لمدينة البيرة عام 1966م (طريش، 2009)، وتكون المخطط الهيكلية من ثلاثة أجزاء رئيسة في شمال المدينة ووسطها وجنوبها، وكان حوض إم الشرايط بكامله يقع ضمن الجزء الجنوبي من المخطط وجزء من حوض خلة القرعان. وفي عام 1979 و عام 1981 تم إعداد مخططات هيكلية لمدينة البيرة، تم فيها توسيع حدود المدينة، والإبقاء على حي إم الشرايط ضمن الحدود التنظيمية في المخطط الهيكلية (شكل 5-20).



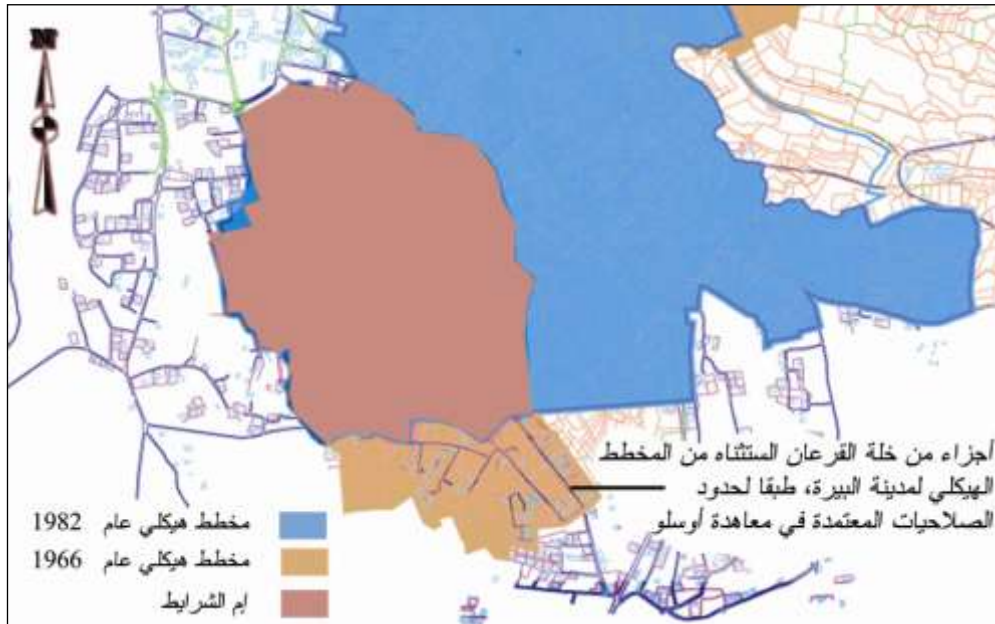
أ) مخطط هيكل مدينة البيرة عام 1966
 ب) الأجزاء المضافة لمدينة البيرة في المخططات الهيكلية المقترحة للمدينة عام 1979 وعام 1981.
 شكل رقم 5-20: مخططات هيكلية لمدينة البيرة.
 المصدر: الباحث بتصريف، أرشيف بلدية البيرة، 2009.

حددت صفة الإستعمال في المنطقة بنوعي سكن أ وسكن ب، ومناطق تجارية تقع على المفاوق الرئيسية في المنطقة، وكانت أراضي إم الشرايط في ذلك الحين أراض مقترحة للسكن، إلا أنها كانت خالية من المباني كليا (شكل 5-21).



شكل رقم 5-21: صفة الإستعمال التنظيمي لمنطقة إم الشرايط في مخطط هيكل عام 1966
المصدر: الباحث بتصريف، أرشيف وزارة الحكم المحلي.

وفي عام 1982 وضع مخطط آخر للمدينة، وعدلت فيه الحدود التنظيمية التابعة لبلدية البيرة في ذلك الحين، واستثيت أجزاء من حوض خلة القرعان مع الحدود المعدلة، وأصبحت تبعيتها لسلطات الإحتلال الإسرائيلي من خلال بلدية القدس (شكل 5-22).



شكل رقم 5-22: أراضي إم الشرايط المستثناءة من الحدود التنظيمية للمدينة عام 1982
المصدر: الباحث بتصريف، أرشيف بلدية البيرة.

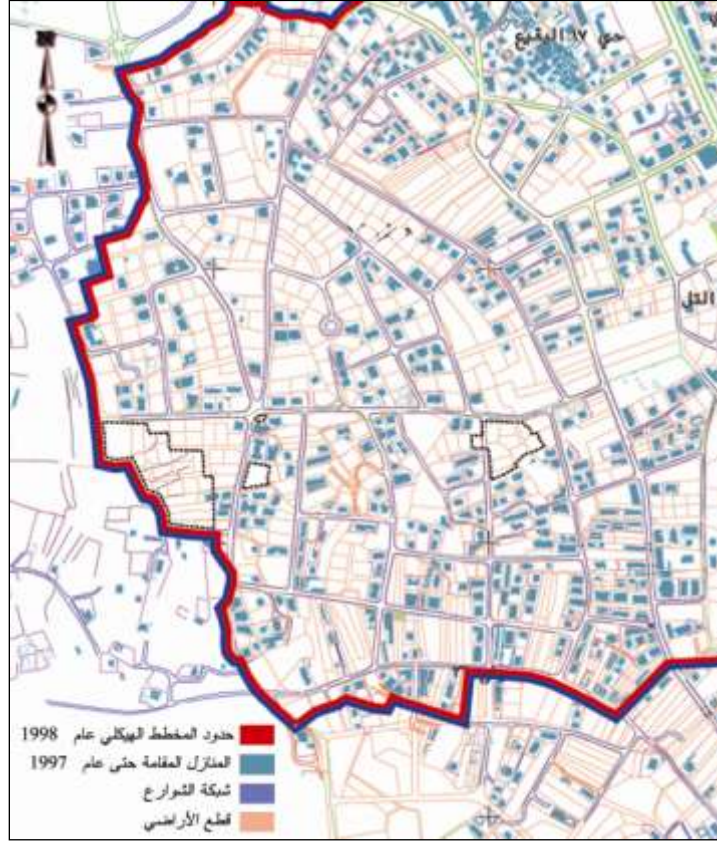
وبدأت أولى المباني تظهر في حي إم الشرايط في تلك الفترة، وكان معظم ساكني المنطقة هم أهالي مدينة القدس (شكل 5-23)، وذلك بسبب قربها من حدود المدينة (الخطيب، 2009) على الرغم من عدم وجود الخدمات الأساسية فيها وافتقارها للبنية التحتية (جودة، 2009).



، بسبب قربها من مدينة القدس. C شكل رقم 5-23: المباني المقامة في حي إم الشرايط على أراضي (earth.google.com, accessed at 26-11-2009. المصدر: الباحث بتصرف، موقع)

شجعت بلدية البيرة ساكني إم الشرايط للإستقرار فيها من خلال توفير البنية التحتية المتمثلة بالكهرباء والمياه والطرق، تحديا لسيطرة الإحتلال الإسرائيلي، فاستمرت البلدية بمنح التراخيص في ذلك الحين، وتم اعتماد شبكة الشوارع وصفة الإستعمال المصادق عليها في مخطط عام 1966. وقد ظهرت عشوائية البناء في إم الشرايط سواء داخل حدود التنظيم وخارجها، نتيجة تزايد عدد المباني غير المرخصة، والتي عجزت بلدية البيرة عن إجبار مالكيها لترخيصها، وذلك بسبب تبعية ذلك لبلدية القدس، أما عشوائية البناء الواقعة داخل حدود التنظيم فنشأت بسبب ضعف الرقابة والتفتيش من قبل البلدية في ذلك الحين، فكانت طلبات الترخيص في مدينة البيرة تدرس من قبل لجنة محلية للتنظيم والبناء، اشتملت مندوبا عن سلطات الإحتلال الإسرائيلي، ومندوبا ممثلا

للحكومة الأردنية وعددا من الأعضاء ممثلي أهالي البلدة، ولم تعنى هذه اللجان بالالتزام بالقوانين التنظيمية في المنطقة (وزارة الحكم المحلي، 2009)، فنشأت العديد من المباني غير المرخصة والتي لازالت كذلك إلى وقتنا الحاضر (شكل 5-24).

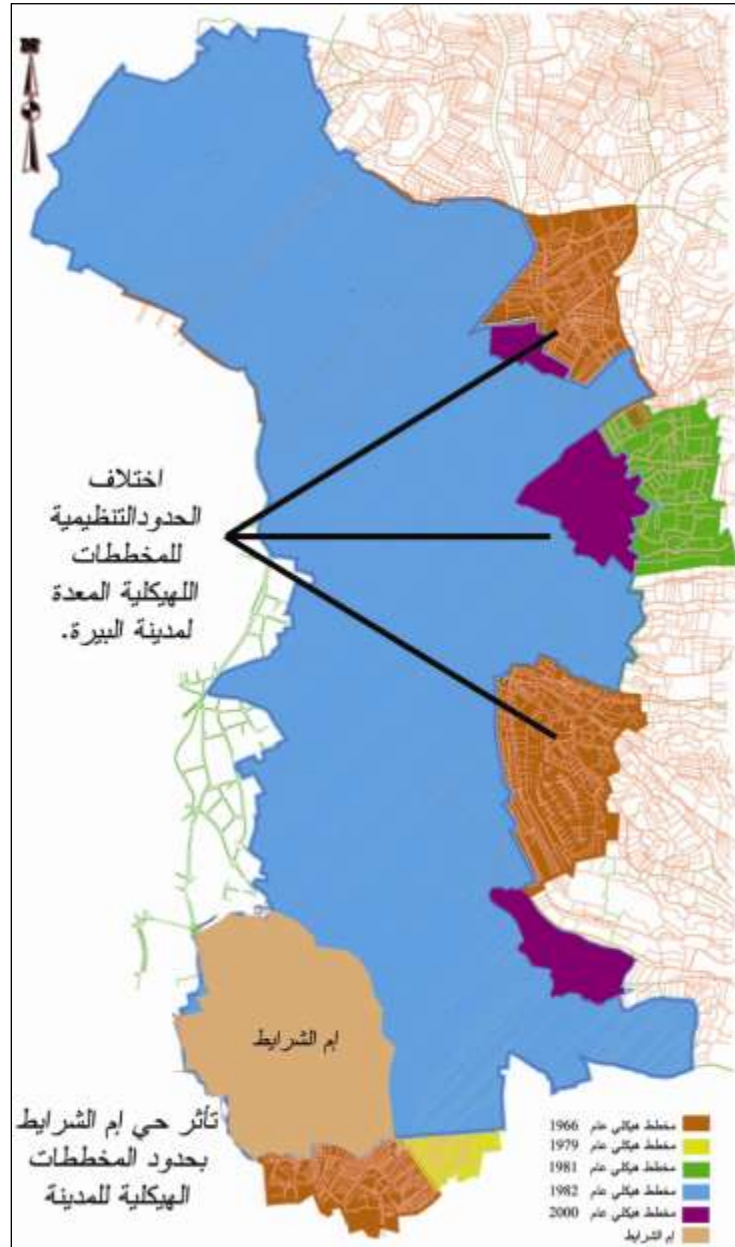


شكل رقم 5-24: المباني المقامة في حي إم الشرايط حتى عام 1997
المصدر: الباحث بتصرف، أرشيف وزارة الحكم المحلي.

وفي عام 1998، تم إعداد مخطط هيكلي جديد لمدينة البيرة، وفيه تم استثناء أجزاء أخرى من المدينة تابعة لصلاحيات الإحتلال وكانت جزءا من المخططات الهيكلية السابقة، وذلك بسبب اعتبارها كأراضي الإسرائيلي اعتمادا على معاهدة أوسلو، والإبقاء على حدود إم الشرايط في ذلك الجزء كما هو منذ عام 1982. تسارعت حركة البناء في إم الشرايط إلى أن بلغت أوجها في منتصف التسعينيات من القرن العشرين، في الفترة التي تلت قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية، حيث شكلت أراضي إم الشرايط ملجأ للعديد من القادمين الجدد للأراضي الفلسطينية في ظل انخفاض أسعار الأراضي، وقربها من مركز المدينة (قرعوش، 2009)، كما أن

قربها من مخيم الأمعري، دفع بالعديد من ساكني المخيم الذين تحسنت أوضاعهم الإقتصادية، أو الأزواج الشابة من المخيم، إلى الإستقرار في إم الشرايط بسبب انخفاض تكاليف السكن فيها (طريش، 2009).

وفي عام 2000، أعد آخر المخططات الهيكلية لمدينة البيرة، مع تحديث استعمالات الأراضي لأجزاء صغيرة من المدينة، وإضافة أجزاء في الجانب الشرقي منها، أما منطقة إم الشرايط فتم الإبقاء عليها كما هي، ولم تحدث فيها شبكة الشوارع أو صفة الإستعمال (شكل 5-25).



شكل رقم 5-25: المخططات الهيكلية المعدة لمدينة البيرة حتى عام 2000.

المصدر: الباحث بتصريف، نقلا عن خارطة أخذت من بلدية البيرة.

5-3-2 سمات حي إم الشرايط:

من أهم سمات العشوائية في إم الشرايط وجود عدد كبير من المباني المرتفعة، حيث يغلب على المنطقة نموذج المساكن ذات الشقق، إذ تبلغ نسبتها 75% من عدد المساكن في مدينة البيرة ككل، وتبلغ نسبة الأسر القاطنة فيها ما مقداره 75% من الأسر في مدينة البيرة ككل (التعداد العام للسكان والمساكن عام 1997، مدينة البيرة).

تتسم المباني في حي إم الشرايط بكونها غير مرخصة، وارتفاع نسبة المباني المرتفعة الناتجة عن إضافة طوابق جديدة للمباني القائمة أو المرخصة (شكل 5-26)، وتكون هذه الإضافة غير قانونية، لأن صفة الإستعمال التنظيمي في إم الشرايط تشتمل على سكن أ وسكن ب وجزء تجاري، ويتوجب عدم زيادة عدد الطوابق عن أربعة طوابق وطابق ملحق (قانون نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم 79 لسنة 1966م).



شكل رقم 5-26: مباني مرتفعة في إم الشرايط بشكل مخالف للقانون التنظيمي في المنطقة.
المصدر: الباحث.

من عشوائية البناء المنتشرة في إم الشرايط تغيير صفة الإستعمال التنظيمي للمباني السكنية بشكل غير قانوني، فليجأ المالك إلى ترخيص المبنى السكني من البلدية، ويستخدمه فيما بعد استخداما إداريا أو تجاريا، و تؤثر مخالفات تغيير صفة الإستعمال التنظيمي سلبا على تكوين المنطقة وسماتها العامة من حيث تشويه العلاقات الوظيفية بين المباني، و التأثير سلبا على ساكني المنطقة، وتشويه السمات العمرانية للمنطقة (شكل 5-27).



(أ) مباني سكنية استخدم فيها الطابق الأرضي استخداما تجاريا.
(ب) مباني سكنية استخدم فيها الطابق الأرضي استخداما إداريا.

شكل رقم 5-27: مخالفات البناء المتمثلة في تغيير صفة الإستعمال السكني للمباني في حي إم الشرايط.
المصدر: الباحث

كما أن التشوه العمراني في المنطقة يظهر من خلال الإختلاف في ارتفاعات الطوابق بين المباني، فتظهر المباني المرتفعة إلى جانب المباني السكنية المنخفضة مما سبب خلا في المنظر العام للمدينة (شكل 5-28).



(أ) اختلاف ارتفاعات المباني المتجاورة.
(ب) المخالفات في ارتفاعات الطوابق يؤدي إلى التشوه في الفراغات المكونة للمنطقة ككل.
شكل رقم 5-28: المخالفات في ارتفاعات المباني في حي إم الشرايط.
المصدر: الباحث

وتظهر المخالفات أيضا في الإرتدادات الأمامية بشكل واضح وخصوصا في الشوارع الفرعية في المنطقة، حيث المباني التي نشأت في فترة التسعينات من القرن العشرين، وتم الإلتزام بالإرتدادات الأمامية في الشوارع الرئيسية فقط، والتي نشأت في الثمانينات من نفس القرن (شكل 5-29).



(أ) الشوارع الفرعية الضيقة في حي إم الشرايط. (ب) المخالفات في الإرتداد الأمامي للمباني الواقعة في الشوارع الفرعية في إم الشرايط.
شكل رقم 5-29: مخالفات البناء في الشوارع الفرعية في حي السلام.
المصدر: الباحث

كما أن عدم الإلتزام بالإرتدادات الجانبية طبقاً للقانون، والإعتماد على التراضي بين المتجاورين في الإرتداد عن المباني المجاورة، خلق نسيجا عمرانيا مترصا في الكثير من أجزاء إم الشرايط، مما أثر سلبا على Housing علاقات المباني المتجاورة فيما بينها، وانعدام الخصوصية للساكنين، والإخلال بمعايير السكن النوعية بما فيها من فقدان للشروط الصحية للمباني من تهوية وإنارة داخل الشقق (شكل Quality Standards (HQS) 5-30).



(أ) المخالفات في الإرتدادات الجانبية بين المباني المتجاورة.
(ب) الإخلال بمعايير السكن النوعية كالقضاء على الخصوصية والتهوية والإنارة.
شكل رقم 5-30: مخالفات البناء المتمثلة في الإرتدادات الجانبية.
المصدر: الباحث

تتصف شبكة الشوارع في إم الشرايط بحال جيدة، إلا أن أجزاء منها لازالت غير قائمة بناء على المخطط الهيكلي، كما أن العديد من الطرق تم تعديل مسارها بالإعتماد على المباني القائمة. وبسبب تزامم المباني في أجزاء من المنطقة، نشأت مجموعة من الشوارع الضيقة ذات الميول العالية، وهي بحاجة إلى الصيانة المستمرة. كما اتسمت شبكة الشوارع في إم الشرايط بافتقارها إلى الإعتماضية في أجزاء الشبكة، وعدم تواصلها مما أثر سلبا على الحركة المرورية فيها، وبسبب كثافة السكن فإن الإزدحام المروري من السمات الظاهرة فيها (شكل 5-31).



(أ) إهمال الشوارع الفرعية وحاجتها إلى الصيانة باستمرار.
(ب) ضيق شبكة الشوارع الفرعية في إم الشرايط وانعدام التواصل والإعتماضية فيها.
شكل رقم 5-31: سوء شبكة الشوارع في حي إم الشرايط.
المصدر: الباحث

وافترقت إم الشرايط للخدمات العامة لفترات طويلة، بسبب عدم وجود أراض مقترحة في المخططات الهيكلية التي أعدت للبيرة سابقا. لذا فإن البلدية تسعى بشكل دائم لاستملاك أجزاء من الأراضي بما يتلائم مع القوانين التنظيمية، حيث ينص القانون التنظيمي على أحقية تملك 30% من قطعة الأرض واعتبارها ملكا عاما (قانون نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم 79 لسنة 1966م)، لذا فقد عملت بلدية البيرة على توفير أراض لإنشاء المدارس، فأنشئت مدرستين فيها، هما مدرستي الكرامة ومدرسة الوحدة (شكل 5-32)، وهي الآن بصدد إنشاء مدرسة جديدة، وتم اختيار موقع الأرض بناء على توفرها، مما يجعلها غير مناسبة من حيث نسبة التغطية وطول المسافة التي يمشيها الطلاب للوصول إليها.



أ) مدرسة الكرامة في حي إم الشرايط. ب) مدرسة الوحدة في حي إم الشرايط.
شكل رقم 5-32: المرافق العامة في حي إم الشرايط.
المصدر: الباحث

وتفتقر إم الشرايط لوجود مساحات خضراء فيها بسبب التزاحم السكاني فيها، واستمرار حركة العمران فيها، مما أدى إلى نقص واضح في الأراضي الفارغة (شكل 5-33). وبسبب صغر مساحات قطع الأراضي المتبقية، لم تكن الفرصة سانحة لتملك مساحات منها لاستعمالها كمساحات خضراء، لذا قامت البلدية بتنفيذ مشروع تشجير في المنطقة على أطراف الشوارع، إلا أنه لم ينجح بسبب تخريب السكان للشجيرات واقتلاع الأطفال لها.



شكل رقم 5-33: كثافة البناء في إم الشرايط الناتجة عن التزايد السكاني السريع فيها، وانعدام المساحات الخضراء في المنطقة.
المصدر: الباحث

ولكن، هناك العديد من الخطوات التي قامت بها البلدية لتحسين عشوائية البناء في حي إم الشرايط. فقد عملت بلدية البيرة في الفترة الواقعة بين عام 1988، وعام 1994 على توجيه حجم كبير من الدعم المادي لتأسيس البنية التحتية في المنطقة من طرق وشبكات مياه وكهرباء وصرف صحي، إذ تبلغ نسبة التغطية في المنطقة

100% من خدمات المياه والكهرباء والصرف الصحي. إلا أن عدم الإنتماء من قبل الساكنين وعدم التزامهم بدفع مستحقات البلدية من ضرائب ورسوم أثر سلبا على أداء البلدية فيها، فوجهت المشاريع التطويرية لأجزاء أخرى من المدينة، فنسبة تحصيل الضرائب في الحي تعتبر أدنى نسبة على مستوى مدينة البيرة ككل (طريش، 2009).

وتسبب ارتفاع نسبة البناء في إم الشرايط وتزامم المباني في أجزائها، وتزايد أعداد السكان، إلى عدم القدرة على تغطية المنطقة بخدمات جمع النفايات، ونقص في أعداد الحاويات الموزعة في المنطقة، مما أدى إلى تراكمها على أطراف الشوارع (شكل 5-34)، وهياً فرصة أكبر لانتشار الجراثيم والأمراض، وإيذاء المارة (القاضي، 2008)



أ) تراكم النفايات في إم الشرايط على الرغم من وجود (ب) عدم المحافظة على النظافة العامة في المنطقة. الحاويات فيها.

شكل رقم 5-34: سوء الظروف الصحية في حي إم الشرايط.
المصدر: الباحث

وتعتبر مباني إم الشرايط بحالة إنشائية جيدة. فعشوائية البناء فيها ليست ناتجة عن الفقر، ولم تستخدم مواد البناء الهشة فيها، وبسبب اختلاف شرائح المجتمع التي تقطن في حي إم الشرايط واختلاف أعمال سكانها، فمنهم موظفون حكوميون وتجار وعمال ماهرون، لذا فإن مستويات الدخل متعددة، فهم من ذوي الدخل المتوسط والمحدود، وهذا ينعكس على المظهر العام للمبنى من حيث التصميم، واختلاف مواد البناء المستخدمة فيها، فيبني كل طبقاً لقدرة الإقتصادية، ويستخدم الحجر في البناء إلى جانب الطوب والإسمنت في مبان متجاورة (شكل 5-35)، أو تختلط مواد البناء حتى في المبنى الواحد طبقاً لقدرة السكان على الإضافة على المبنى نفسه، إضافة إلى الاختلاف في أعمار المباني المتجاورة (شكل 5-36).



(أ) استخدام مواد البناء الهشة في حي إم الشرايط. (ب) اختلاف المستوى المادي للسكان يظهر في أنماط البناء المختلفة للمباني القائمة في حي إم الشرايط. شكل رقم 5-35: اختلاف أنماط البناء في حي إم الشرايط. المصدر: الباحث



(أ) وجود عدد من المباني القديمة في حي إم الشرايط. (ب) اختلاط مواد البناء المستخدمة في المبنى الواحد. شكل رقم 5-36: اختلاف أعمار المباني في حي إم الشرايط. المصدر: الباحث

كما أن اختلاف المناطق التي قدم منها ساكنوا المنطقة، حيث شكلت إم الشرايط ملتقى للعائدين من دول العالم، وملتقى للمهاجرين من مختلف مدن الضفة الغربية، بالإضافة إلى عدم وجود مناطق عامة لتبادل الثقافات بينهم، وانعزال السكان عن بعضهم البعض أدى إلى نشوء العديد من المشاكل الاجتماعية، فانتشرت الجريمة والمخدرات والمشاكل الأخلاقية في أجزاء من المنطقة (طريش، 2009).

ولازالت المباني غير المرخصة كما هي إلى وقتنا الحاضر، على الرغم من العديد من التسهيلات التي قدمت من قبل البلدية لدفع مالكيها للترخيص، كالإعفاء من نصف الرسوم، إلا أنها لم تجد استجابة من قبل الأهالي.

5-3-3 تحليل مفهوم العشوائية في حي إم الشرايط، وأسباب نشوئها:

مثل حي إم الشرايط نموذجاً للمناطق العشوائية اللارسمية. فقد أشار الكاتب أحمد سليمان (1996) إلى أن (يقع بأطراف وخارج الحدود الإدارية للمدينة، ويعزو المناطق Informal Housing الإسكان غير الرسمي) الزراعية المتاخمة للمدن، وهو غالباً ينشأ نتيجة لتقسيم الأراضي الزراعية بطريقة غير قانونية وغير معتمدة من الجهات المسؤولة بالأجهزة الحكومية. وأضاف أن هذا النوع من الإسكان يتميز بأن له صفة الشرعية القانونية من حيث ملكية الأراضي، ولكن يفقد التراخيص الرسمية اللازمة للبناء، حيث أنه طبقاً للقانون لا يصرح بالبناء في الأراضي الزراعية إلا على الأراضي الواقعة في نطاق الحيز العمراني. وبالتالي، فإن البناء على تلك الأراضي يغير من وظيفتها من أراض زراعية إلى أراض سكنية، أو مناطق ذات استخدام آخر، وتلقائياً يتغير ثمنها طبقاً للنشاط الذي يقام عليها. وبناءاً على تعريفات الإسكان غير الرسمي، فهو ليس ناشئاً بالضرورة عن الفقر المدقع بين السكان، بل يكون ناتجاً عن التوسع العمراني السريع، وارتباطه بعدد من العوامل الرئيسية في تكوين المناطق العشوائية التي أثرت في تكوين حي إم الشرايط. وعليه، فإن تزايد أعداد المباني غير المرخصة في إم الشرايط، وانخفاض مستوى ملائمة السكن في تلك المنطقة جعلها مشكلة حقيقية تستدعي الانتباه والدراسة.

تتوافق عشوائية البناء في حي إم الشرايط مع العديد من النظريات والفرضيات المتعلقة بنشأة المناطق العشوائية، التي ذكرت في الدراسة النظرية في الفصل الثاني.

مثل حي إم الشرايط انطباقاً لنظرية المدينة المركزية، وقد شكلت مدينة القدس في بادئ الأمر مدينة مركزية في أولى مراحل النشأة لهذا الحي في بداية الثمانينات من القرن العشرين، حيث سكن فيها أهالي مدينة القدس الذين اضطروا لترك منازلهم في المدينة بفعل سياسات الإحتلال الإسرائيلي فاستقروا في حي إم الشرايط، وذلك لارتباطهم بالمدينة وسعيهم للحصول على الخدمات فيها سواء الصحية والتعليمية.

وفي منتصف التسعينات من القرن العشرين شكلت مدينة رام الله والبيرة، مدينة مركزية جاذبة لسكاني حي إم الشرايط، فسكن فيها نسبة كبيرة من العائدين الذين رغبوا في الإستقرار في محيط مدينة رام الله، لكونها مركزاً إدارياً للعديد من المؤسسات الحكومية للسلطة الوطنية الفلسطينية، والمؤسسات غير الحكومية المحلية والأجنبية،

واستقر فيها أيضا العديد من الوافدين من مدن الضفة الغربية الشمالية والجنوبية، واعتمدوا على مدينة رام الله The للحصول على الخدمات الرئيسية كالتعليم والصحة وغيرها. وبذلك مثلت نظرية المدينة المركزية " Monocentric City Mode. "، سببا رئيسيا لنشوء حي إم الشرايط وظهور عشوائية البناء فيه.

إن المخططات الهيكلية التي وضعت لمدينة البيرة عبر السنوات أبقّت على منطقة إم الشرايط كما هي من النواحي التخطيطية كصفة الاستعمال السكني أ والاستعمال السكني ب، والجزء التجاري منها، إضافة إلى الإبقاء على شبكة الشوارع كما هي، إلا أن القوانين التنظيمية المرتبطة بالمخطط الهيكلية اختلفت منذ الإحتلال الإسرائيلي إلى وقتنا الحاضر، فكانت الأنظمة المرتبطة بسكن أ تشتمل على ارتفاع طابقين على سبيل المثال، بينما تشتمل في وقتنا الحاضر أربعة طوابق مع طابق ملحق، مما أثر سلبا على فهم تكوين المنطقة من ناحية تخطيطية، لذا كان لابد من تحديث منطقة إم الشرايط بما يلئم حاجتها للسكن في كل مخطط هيكلية تم إعداده لاحقا (الخطيب، 2009).

إن المخططات الهيكلية المتتالية لمدينة البيرة لم تشتمل على أي دراسات اقتصادية أو اجتماعية للسكان، بل وضعت المخططات الهيكلية بناء على وجهة نظر المخطط، أو بناء على سياسات الحكم في ذلك الحين، فلم يعتمد أي من المخططين على دراسة احتياجات السكان في المنطقة أو التوجه المستقبلي للامتداد العمراني، أو النمط الأنسب للبناء فيها بما يلئم شريحة السكان التي تقطنها. ففي إم الشرايط وضعت أنماط السكن المقترحة دون مراعاة التوجه العمراني في المنطقة، ونمط البناء الذي يحتاجه ساكنوها، والذي اضطرهم لمخالفة الأنظمة والقوانين تلبية لاحتياجاتهم السكنية (طريش، 2009).

أعد آخر المخططات الهيكلية لمدينة البيرة عام 2000، متجاهلا كافة مخالفات البناء القائمة، مما فاقم من المشكلة في ذلك الحين. كما أن العديد من المشاريع التفصيلية والتعديلات التنظيمية للشوارع القائمة لم تعتمد في المخطط الهيكلية الجديد. وبهذا فإن نشأة حي إم الشرايط مثلت انطباقا لأسباب نشوء المناطق العشوائية في (Regional and Urban Planning) مفهومها العالمي، والمرتبطة بسياسات التخطيط الإقليمي والحضري

إن عدم الالتزام بالقوانين التنظيمية في حي إم الشرايط من قبل الهيئة المحلية أو السكان، هو من أهم الأسباب التي أدت إلى عشوائية البناء فيه. ففي المراحل الأولى لنشأة المباني في الثمانينات من القرن العشرين، كانت لجنة التنظيم والبناء هي المسؤولة عن إصدار التراخيص، وهي لجنة مكونة من مندوب عن سلطات الإحتلال

الإسرائيلي، ومندوب ممثل للحكومة الأردنية وعددا من الأعضاء ممثلين أهالي البلدة (وزارة الحكم المحلي، 2009) وبسبب ضعف الرقابة والتفتيش في ذلك الحين ظهرت العديد من المباني غير المرخصة، والمباني المخالفة سواء في الارتدادات أو ارتفاعات المباني، فنشأت المباني دون الالتزام بأي قوانين تنظيمية فيها. وتحديا لسياسات الاحتلال الإسرائيلي عملت بلدية البيرة على تشجيع البناء في هذا الحي من خلال إمداد مبانيه بالبنية التحتية، مما سبب عشوائية البناء فيه، ولا زالت مستمرة إلى وقتنا الحاضر.

من الأسباب الرئيسية التي أدت إلى عشوائية البناء في إم الشرايط أيضا، عدم التزام المالك بالرخصة التي حصل عليها من البلدية، كالإضافة إلى المبنى القائم. إذ تبلغ نسبة الإضافات المخالفة في إم الشرايط 50% من العدد الكلي للمخالفات متمثلة بالمباني المرتفعة، بينما تحتل المخالفات المتمثلة بتغيير صفة الاستعمال 20% من المخالفات: كاستخدام المباني المرخصة لأغراض سكنية إلى مباني إدارية أو تجارية، أو استخدام الطوابق المخصصة كمواقف للسيارات لأغراض سكنية (قرعوش، 2009). إن هذه المخالفات ككل تعود أسبابها بشكل رئيسي إلى ضعف الرقابة والتفتيش من قبل البلدية، والنقص الواضح في مراقبة الأبنية المرخصة ومطابقتها بالأمر الواقع.

يعتمد العديد من المالكين في إم الشرايط على دفع الغرامات مقابل مخالفات البناء المرتكبة، لذا فإن سياسة البلدية في قبول الغرامات دون إزالة المخالفات وهي تؤثر سلبا على المنطقة. كما أن وجود العديد من المباني المخالفة وعدم وجود سياسة الهدم من قبل الهيئات المحلية، لارتباطها بسياسات الهدم الممارسة من قبل الاحتلال الإسرائيلي بحجة عدم الترخيص، أدت إلى تفاقم مشكلة البناء العشوائي في إم الشرايط. والعديد من المخالفات التي أصدرت لأجلها إخطارات وقف التنفيذ لم تطبق بسبب ضعف التعاون مع السلطات الأخرى كالشرطة (الخطيب، 2009).

من الأسباب المؤدية إلى عدم ترخيص المباني في إم الشرايط عزوف المواطنين عن ترخيص مبانيهم لارتفاع التكاليف اللازمة لترخيص المبنى، وطول الفترة الزمنية اللازمة للحصول على رخصة بناء، فيلجأ المالك لبناء بيته بنفسه دون انتظار هذه الإجراءات، تلبية لحاجته السريعة للسكن (مقدادي، 2009). وبهذا فإن حي إم الشرايط مثل انطباقا لأسباب نشوء المناطق العشوائية في مفهومها العالمي، والمرتبطة بالقوانين التنظيمية وتطبيقها Regulations System في المدينة.

مثل انخفاض أسعار الأراضي في حي إم الشرايط سببا رئيسا لظهور العشوائية فيها، بسبب بعدها عن مركز ، وافتقارها للخدمات الأساسية التعليمية والصحية. لذا Cمدينة البيرة ووقوعها على أطرافها، وملامستها لأراضي شكلت إم الشرايط منطقة جاذبة لساكني القدس من حملة الهوية الإسرائيلية للاستقرار فيها، بسبب قربها من مدينة القدس وانخفاض أسعار الأراضي والشقق فيها. وفي فترة التسعينات مثل الحي منطقة جاذبة لذوي الدخل المحدود من العائدين والمهاجرين من الأرياف والمدن الفلسطينية الأخرى القادمين للعمل في مدينة رام الله، بسبب انخفاض أسعار الأراضي فيها مقارنة بالمدينة ككل.

تفاهم مشكلة العشوائيات في حي إم الشرايط: 3-54-

إن الخوف من تفاهم المشكلة يظهر بسبب استمرار حركة المشاريع الإستثمارية الكبرى، والتي لا زالت تبنى إلى الآن دون مراعاة للشروط الصحية والهندسية (الخطيب، 2009)، إضافة إلى النقص في الوعي لدى السكان بأهمية الإلتزام بالقوانين التنظيمية في المنطقة، فلا زالت العديد من المخالفات مستمرة على الرغم من تشديد الرقابة من قبل البلدية.

كما أن العديد من المباني لازالت غير مرخصة على الرغم من تقديم التسهيلات من قبل البلدية باستمرار (جودة، 2009)، لذا فإن الخوف من تفاهم المشكلة داخل منطقة إم الشرايط ليس ببعيد، إلا أن توسع المنطقة وانتشار العشوائية غير ممكن الحدوث، وذلك بسبب احاطتها بمخيم الأمعري ومخيم قلنديا (طريش، 2009).

الفصل السادس: الإستنتاجات والتوصيات

1-6 الإستنتاجات:

نستنتج من هذه الدراسة أن مفهوم عشوائية البناء هي سمة يتصف بها قطاع الإسكان في أجزاء مختلفة من الأراضي الفلسطينية، إلا أنها سمة غير مرتبطة بالفقر، بل ترتبط بالقيود الإحتلالية، ومخالفة القوانين التنظيمية، وغلاء أسعار الأراضي بشكل رئيسي. وقد نشأت هذه الظاهرة في أنماط متعددة، تصنف بناء على أماكن تواجدها، والأسباب التي أدت إلى نشأتها.

- إذا قورنت عشوائية البناء في الأراضي الفلسطينية بالمناطق العشوائية في مفهومها العالمي، نجد تشابها في السمات والآثار الناجمة عنها، إلا أنها تختلف في أسباب نشأتها، والعوامل التي أدت إلى انتشارها. ونتيجة لذلك فقد تم تصنيف عشوائية البناء في الأراضي الفلسطينية إلى أنماط عدة، تختلف باختلاف المنطقة، كما تختلف في درجة سلبيتها، وأثرها على محيطها.

- إن أولى أنماط عشوائية البناء في الأراضي الفلسطينية تتمثل بالمخيمات الفلسطينية، والتي تشابه المناطق الهامشية الفقيرة من حيث سماتها العمرانية والإقتصادية والإجتماعية والبيئية، إلا أنها تختلف من حيث أسباب نشأتها، فقد ارتبطت نشأتها بالعامل السياسي في الأراضي الفلسطينية بشكل رئيسي، ففي الفترة اللاحقة لكتبة عام 1948م، وحرب عام 1967م ظهرت المخيمات الفلسطينية على مساحات محدودة من الأرض. ومع استمرار النمو السكاني فيها، عانى قاطنوها من ارتفاع كثافة السكن، وافتقارها لمتطلبات الحياة الأساسية، وسوء الخدمات التعليمية والصحية، وتردي البنية التحتية فيها، وبالتالي تردي الحياة الإجتماعية فيها، وتأثيرها السلبي على بنية المدن الفلسطينية كلها. وقد اعتمدت العديد من الأبحاث والمصادر العلمية على اعتبار المخيمات الفلسطينية ممثلة لمفهوم عشوائية البناء في الأراضي الفلسطينية بشكل حصري.

- إن أنماط العشوائية الأخرى في الأراضي الفلسطينية تمثلت بظهور تجمعات سكنية ذات مساحات محدودة، ينتشر بها البناء العشوائي غير المرخص، وقد توجد في المناطق الحضرية والريفية على حد سواء. وهي عشوائية مشابهة للإسكان اللارسمي (Informal) في مفهومه العالمي من حيث سماته والآثار الناجمة عنه، وتتشترك معه في عدد من العوامل المسببة له، كمركزية المدن الرئيسية، وعوامل الهجرة الداخلية والخارجية،

والمضاربات في أسعار الأراضي، وتختلف في عوامل رئيسية نبعت من الواقع الفلسطيني أدت إلى نشأة عشوائية البناء، وهي العوامل السياسية ومخالفة القوانين التنظيمية.

• تعتبر العوامل السياسية والمحددات الناجمة عنها، سببا رئيسا في نشوء عشوائية البناء سواء في المناطق الريفية أو الحضرية، تمثلت بسيطرة الاحتلال الإسرائيلي على الأرض، ومحاصرة البلدات والمدن الفلسطينية، لإنشاء المستوطنات الإسرائيلية والطرق الالتفافية، ومن خلال فرض المخططات الهيكلية الإسرائيلية، التي وضعت دون مراعاة لأي أسس تخطيطية، كعدم ملائمتها للنمو السكاني، أو عروض الشوارع، واعتمادها على صور جوية غير محدثة. فكانت مخططات هيكلية لا تلائم احتياجات التمدد العمراني للتجمعات السكنية الفلسطينية، والتي لازالت معتمدة في العديد من البلدات الفلسطينية إلى وقتنا الحاضر. بالإضافة إلى ذلك فإن تصنيف الأراضي إلى صلاحيات السلطات الفلسطينية، وصلاحيات سلطات الاحتلال (أراضي C)، طبقا لمعاهدة أوسلو عام 1994م، حد من توسع المدن والبلدات الفلسطينية، وحاصرت التجمعات السكنية القائمة.

• إن ارتفاع معدل النمو السكاني الطبيعي، وتزايد الحاجة إلى السكن في ظل محدودية ملكيات الأراضي، أدت إلى قيام السكان بالبناء دون ترخيص في أراضيهم الواقعة داخل الحدود التنظيمية للتجمعات السكنية وبكثافات سكنية مرتفعة، كبناء أفراد العائلة الواحدة بشكل متجاور على قطعة الأرض ذاتها، وفقدان العديد من شروط المسكن الصحي كالتهووية والإضاءة، وفقدان الخصوصية، وذلك بسبب عدم وجود أي أراض أخرى لهم، أو عدم قدرتهم على الشراء في أماكن أخرى.

• إن نشوء عشوائية البناء خارج الحدود التنظيمية للتجمعات السكنية ظهر نتيجة للعوامل السياسية ومحدودية ملكية الأراضي بشكل أساسي، مما دفع السكان للبناء خارج الحدود التنظيمية في أراض يملكونها ومصنفة كأراضي C، وذلك بسبب عدم وجود أراض يملكونها داخل مسطح التجمع السكني. وبسبب عدم وجود أي سيطرة للهيئة المحلية لتنظيم البناء فيها، نشأت تجمعات سكنية مخالفة للقوانين التنظيمية، وتفتقر لشروط المسكن الصحي، وهذه تمثل عشوائية بناء خارج الحدود التنظيمية للتجمع السكني، وتبقى قائمة لتشكل أمرا

واقعا، على الرغم من ضمها للحدود التنظيمية للبلدة في الفترات اللاحقة، ومن الأمثلة عليها حي السلام في مدينة طولكرم، الذي تم تناوله كحالة دراسية في هذه الدراسة.

- تعتبر مخالفة القوانين التنظيمية عاملا رئيسا آخر في نشأة المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية، وتقع مسؤوليته على عاتق الهيئات المحلية والمجتمع المحلي على حد سواء. فقد شكل عدم الالتزام بالقوانين التنظيمية من قبل السكان سببا رئيسا في ظهور البناء العشوائي، وأدى قصور الهيئات المحلية في إلزام السكان بالأنظمة والقوانين، إلى انتشار هذا النمط من البناء في حدود صلاحياتها. وفي ظل تزايد الحاجة إلى السكن، ومحدودية الأراضي، ونقص الوعي من قبل السكان بضرورة تطبيق القوانين التنظيمية، انتشرت مخالفات البناء سواء داخل التجمعات السكنية القائمة و/ أو على أطرافها، مكونة تجمعات سكنية عشوائية في مساحات محدودة من الأرض، بالإضافة إلى عوامل أخرى، كانهخفاض أسعار الأراضي فيها، أو قربها من حدود المدن المركزية.

- إن قصور الهيئات المحلية في تطبيق القوانين التنظيمية ساهم في تفاقم مشكلة عشوائية البناء، وذلك يعود لمجموعة من الأسباب تتمثل في عدم وجود سلطة قانونية تعمل على إيقاف المباني المخالفة في مراحل إعدادها، فيستمر مالك المبنى المخالف في إتمام أعمال البناء على الرغم من استلام إخطارات بوقف التنفيذ، فتصبح المخالفات أمرا واقعا لا بد منه. إضافة إلى ذلك فإن السياسات المعمول بها في فرض الغرامات لمرة واحدة من قبل الهيئات المحلية على المباني القائمة غير المرخصة فاقم من مشكلة العشوائيات داخل حدودها التنظيمية. كما أن العديد من رخص البناء الصادرة في المناطق العشوائية لم تلتزم بالقوانين التنظيمية نتيجة لنقص الوعي لدى أفراد المجلس المحلي، ونقص الكفاءة العلمية بينهم، وتغليب المصالح الخاصة لأعضاء المجلس المحلي على المصلحة العامة للمجتمع.

- أوضح العديد من صنّاع القرار وجود فجوات في القوانين التنظيمية ساهمت في تفاقم مشكلة عشوائية البناء في الأراضي الفلسطينية. فالقوانين التنظيمية المتبعة حاليا لا تتناسب مع حاجة المجتمع الفلسطيني للسكن، وهي بحاجة إلى تحديث. فاستعمالات الأراضي التي تشتملها المخططات الهيكلية هي ذاتها المصنفة لكل من المناطق الحضرية والمناطق الريفية ولا تختلف باختلاف طبيعة التجمع السكاني، أو اختلاف خصائص

السكان وسماتهم الاجتماعية والإقتصادية في كل منطقة، كما أن الأنظمة المرتبطة بكل صفة استعمال سكني هي ذاتها على اختلاف منطقة التنظيم المتواجدة فيه.

- كما تفنقر القوانين التنظيمية الفلسطينية لوجود تصنيف لاسكانات ذوي الدخل المحدود، أو وجود أي قوانين تنظيمية لصفة استعمال سكني لذوي الدخل المحدود، بل توجد أنظمة متعلقة بمشاريع الإسكان الإستثمارية، وهي مشاريع صعبة المنال لذوي الدخل المحدود بسبب ارتفاع كلفة إنشائها، وكونها تخدم مصالح استثمارية لمالكها، وتستغل فيها فئة ذوي الدخل المحدود للحصول على المصادقات من المؤسسات والوزارات الحكومية اللازمة، كما تفنقر القوانين التنظيمية لوجود أي سياسات تشجع مشاريع الجمعيات التعاونية.

- إن قصور القوانين التنظيمية في وجود أي نص قانوني للبناء في البلدات القديمة، أدى إلى تفاقم مشكلة البناء العشوائي فيها، حيث تقع على عاتق الهيئات المحلية مهمة إصدار أنظمة تتعلق بإضافة ملحقات سكنية للمباني التاريخية الواقعة في حدود البلدات القديمة. وبسبب عدم وجود أي سياسة وطنية واضحة للحفاظ على البلدات القديمة، أو الحفاظ على هويتها المعمارية من قبل سكانها، أو الهيئات والمؤسسات الحكومية، قام سكانها بالإضافة على المباني القائمة بشكل غير منظم، كما أن عدم كفاءة أعضاء المجلس المحلي، وعدم وجود الخبرة لديهم، تعجز الهيئات المحلية عن وضع أنظمة واضحة تحدد نسب البناء ونوع الإضافات على المباني التاريخية أو تحديد أعداد الطوابق في البلدات القديمة. وإن وجدت تلك القوانين تعجز الهيئات المحلية عن تطبيق القوانين لضعف سيطرتها، فتتفاقم مشكلة العشوائية فيها على الرغم من وجود القوانين التنظيمية.

- إن عدم التوازن في توزيع السكان في المدن الفلسطينية، وعدم وجود رؤية تخطيطية واضحة من قبل المؤسسات الحكومية الفلسطينية على المستوى الوطني للتجمعات السكانية وأوجه التوسع العمراني فيها، شكل عاملاً رئيساً في ظهور المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية، فوجود عوامل الجذب في المدن الرئيسية المركزية، وتركز الاستثمار وتوفير فرص العمل فيها، أدى إلى تزايد الهجرة الداخلية من المدن الأخرى والأرياف المحيطة بها إليها، فلبجأ المهاجرون الجدد للاستقرار في المناطق التي تقل فيها أسعار الأراضي، ودون الالتزام بالقوانين التنظيمية فتتكون مناطق عشوائية من نمط آخر. ومع توافد العائدين إلى الأراضي الفلسطينية مع قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية، وعدم وجود سياسة وطنية لاستقبال الوافدين الجدد، تفاقمت مشكلة الإسكان في المدن الرئيسية، حيث توجهوا للاستقرار في المناطق التي تتناسب مع مستوى الدخل

المتوسط، والتي غالبا ما كانت المناطق العشوائية بسبب انخفاض أسعار الأراضي وانخفاض كلفة السكن فيها.

• نتيجة لما سبق فإن المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية، تظهر في أنماط عدة، سواء كانت داخل الحدود التنظيمية للتجمعات السكنية، أو بشكل ملامس للحدود التنظيمية، مكونة تجمعات سكنية ترتفع فيها كثافة السكن، وتنتشر مخالفات البناء فيها بشكل واضح، كزيادة أعداد الطوابق، وعدم الالتزام بالنسبة الطابقية، والتعديت على شبكة الشوارع، وظهور مبان تفتقر للمواصفات الصحية اللازمة للسكن كالإضاءة والتهوية، وفقدان الخصوصية.

• تعتبر عشوائية البناء الحميدة نمطا من أنماط عشوائية البناء في الأراضي الفلسطينية، فقد ظهرت بفعل عدد من العوامل الاجتماعية والسياسية. فالعوامل الاجتماعية تتمثل بقيام عدد من الأسر الأرستقراطية بالابتعاد عن الكثافة السكانية المرتفعة في مركز البلدة بحثا عن السكنية والهدوء، أو بسبب توجههم للسكن في أراضيهم لزراعتها والاعتماد عليها كمصدر للرزق، أو عدم وجود أراض يملكونها ضمن النسيج العمراني للبلدة. كما شكلت العوامل السياسية سببا لاستمرار هذه الظاهرة، وذلك بتوجه المالك للبناء في أرضه الواقعة قرب المستوطنات الإسرائيلية، أو الطرق الالتفافية، حماية لها من المصادرة أو الانتهاك من قبل سلطات الاحتلال الإسرائيلي.

• إن الآثار السلبية الناجمة عن عشوائية البناء في الأراضي الفلسطينية لا تقتصر على الآثار السلبية على المباني الواقعة في نطاقها، بل تتمثل في تشويه بنية المدينة العمرانية ككل، والتأثير سلبا على أوجه الامتداد العمراني المستقبلي لها، إضافة إلى القضاء على الأراضي الزراعية والمساحات الخضراء. كما باتت تشكل عبئا على كاهل الهيئة المحلية في توفير الخدمات والبنية التحتية وشق الطرق، إضافة إلى التأثير السلبي على التكوين العمراني للمنطقة ذاتها وعلى محيطها في المدينة ككل.

• إن الحالات الدراسية التي تم تناولها في هذه الدراسة تعتبر نماذج لعشوائية البناء في الأراضي الفلسطينية، وقد تم اختيارها بسبب عظم الآثار السلبية الناجمة عنها في جميع الجوانب العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية وهي مرشحة للتفاقم في وقت ليس ببعيد. فيمثل حي السلام في مدينة طولكرم، نموذجا للمناطق

العشوائية الواقعة خارج حدود المخططات التنظيمية للمدن، ويمثل حي إم الشرايط في مدينة رام الله نموذجا للمناطق العشوائية الواقعة داخل الحدود التنظيمية للمدن. وتكرار حدوث هذه الظاهرة في مدن متعددة في الأراضي الفلسطينية ممكن الحدوث، وذلك لأن العوامل التي ساهمت في نشأة عشوائية البناء في كل من الحالتين الدراسيتين اللتين تم عرضهما، سواء العوامل السياسية أو غياب القوانين التنظيمية، لا تزال قائمة ومتكررة في المدن الفلسطينية بأكملها. لذا فظاهرة المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية هي مشكلة قديمة وحاضرة ومستقبلية، وتحتاج حولا جذرية لحل هذه المشكلة قبل تفاقمها.

- إن الهيئات المحلية تتعامل بشكل سلبي مع عشوائية البناء الواقعة داخل حدودها التنظيمية أو بشكل ملامس لها، فهي تتنحى عن أدائها لدورها التنظيمي فيها، وتسمح بمواصلة مخالفات البناء فيها، بحجة عدم القدرة على علاج المخالفات القائمة بصفتها أمرا واقعا، وعدم القدرة على السيطرة على سكانها. كما أن غياب المشاركة الشعبية والمجتمعية في المنطقة في مراحل التخطيط المختلفة وفي اختيار المرافق العامة التي تقترح من قبل الهيئة المحلية، يؤدي إلى اختفاء الحافز لدى السكان لانجاح المشاريع التطويرية في المنطقة، وبالتالي فشلها. وعلى الرغم من أن عشوائية البناء في الأراضي الفلسطينية نشأت بإرادة كاملة لقاطنيها، وفي ظل الأنظمة والقوانين السارية، إلا أنها لازالت في مرحلة يمكن التعامل معها وعلاجها، ويحتاج ذلك إلى صياغة عدد من البرامج التطويرية للمنطقة بهدف الحد من تفاقم المشكلة، وإلزام ساكنيها بالقوانين التنظيمية، والحد من مخالفات البناء، وتفعيل الرقابة والتفتيش فيها، وإعطاء حلول تخطيطية تعمل على دمجها بمحيطها. واستخدام المساحات غير المستغلة لإقامة المرافق العامة فيها، أو استغلالها كمساحات خضراء ومتنفسات طبيعية.

- إن السياسات المتبعة من قبل مؤسسات السلطة الوطنية الفلسطينية تعتبر مؤشرا على اهتمام صناع القرار بهذه الظاهرة وأخذها بالحسبان، إلا أنها غير كافية لعلاج مشكلة المناطق العشوائية. فقد سعت وزارة التخطيط من خلال عمل مخطط إقليمي للضفة الغربية على تحديد المناطق المبنية ومناطق التوسع المستقبلي للتجمعات السكنية، وذلك من خلال تحديد أراضي المحميات الطبيعية والأراضي الخصبة وذات الحساسية المائية وغيرها من الأراضي غير الصالحة للبناء والتي تستدعي الحماية، وتم نشر ذلك على المستوى الوطني. إلا أن الهيئات المحلية عجزت عن فهم السياسات التي وضعت، ولم تبادر للإلتزام بها، وذلك بسبب انخفاض مستوى التفاصيل

في الخطة بشكل عام، وعدم المتابعة مع الجهات الحكومية الأخرى بشكل خاص. إلا أن هناك سياسات وبرامج مستقبلية تعد لها وزارة التخطيط تسعى من خلالها إلى توجيه التمدد العمراني المستقبلي للمدن، ووضع سياسات لإنشاء مدن جديدة، والسعي لوضع معايير لمتابعة وتقييم الوضع القائم، وبناء على أساسها تحديث الخطط الوطنية والإقليمية وتميبتها في جميع المستويات الاقتصادية والاجتماعية والإدارية والعمرانية.

كما أن وزارة الحكم المحلي سعت من خلال الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني إلى وضع عدد من السياسات والبرامج يتم فيها تفعيل التفتيش والرقابة من قبل الهيئات المحلية على اختلافها، إضافة إلى عقاب المخالفين بالغرامات وعدم ترخيص الأبنية الواقعة في حرم الشارع، والتي لا ترتد عن الشارع ارتدادا أماميا بشكل قطعي. إضافة إلى تقديم التسهيلات في مجال الترخيص كتقليل رسوم الترخيص للمباني القائمة لفترة مؤقتة، وذلك تشجيعا للمواطن لترخيص مسكنه وذلك بالتعاون مع نقابة المهندسين/ مركز القدس.

وقد سعت وزارة الزراعة من خلال تفعيل القانون الزراعي خارج حدود الهيئات المحلية، والتعاون مع الحكم المحلي بشكل دائم على تركيز حركة البناء داخل المخطط الهيكلي لأي هيئة محلية، وإن كانت هناك ضرورة لتوسيع هذا المخطط الهيكلي فإن وزارة الزراعة تشجع ذلك بما يتناسب مع اتجاهات التوسع في البلدة، حماية للأرض الزراعية ومنعا للانتشار السلبي للبناء العشوائي فيها.

إلا أن ما سعت إليه المؤسسات الحكومية غير مؤطر في قوانين تنظيمية واضحة، ويعتبر غيابه سببا رئيسا في نشأة المناطق العشوائية. كما أن الحلول الواجب إتباعها تحتاج لعلاج عشوائية البناء الموروثة من القدم، وعلاج عشوائية البناء في وقتنا الحاضر، ومنع تفاقمها في المستقبل.

6-2 التوصيات:

تأسيسا على ما جاء من استنتاجات، هناك العديد من الحلول المقترحة للحد من ظاهرة المناطق العشوائية وعلاج المناطق العشوائية القائمة في الوقت الحاضر، إلا أن هذه الحلول لا تقتصر على جهة واحدة قبل تفاقمها، لتنفيذها، بل تحتاج إلى صناعة القرار في عدد من المجالات، ليقوم كل في دوره في الحد من هذه الظاهرة ومنع انتشارها، ويمكن تصنيف هذه المجالات في عدد من المحاور الأساسية كما يلي:

• في مجال سياسات الدولة وصناعة القرار:

إن العوامل السياسية التي أدت لنشأة المناطق العشوائية خارجة عن إرادة المجتمع الفلسطيني، إلا أننا من خلال إدراك صناع القرار وبيان حجم هذه الظاهرة، وبيان أثر سياسات الاحتلال الإسرائيلي على بنية المدن الظاهرة. والبلدات الفلسطينية، وأخذها بالحسبان في الإتفاقيات السياسية، يمكننا الحد من تفاقم

بالإضافة إلى ذلك، لا بد لنا من التعامل مع المناطق العشوائية القائمة بصفتها أمرا واقعا في وقتنا الحاضر، وتحسين الحياة فيها بات أمرا لا بد منه. فالحلول التي طبقت في العديد من دول العالم كهدم المناطق العشوائية ونقل سكانها لمناطق أخرى، لا تلائم المجتمع الفلسطيني، وذلك لأن فكرة الهدم مرفوضة لما لها من انعكاسات نفسية متعلقة بالاحتلال الإسرائيلي، كما أن نقل السكان من مكان إلى آخر دون علاج السبب الذي أدى إلى انتقالهم، كأن يكون سبب نشوء التجمع هو القرب من مراكز العمل، سيؤدي إلى حرمانهم من مصدر الدخل. يضاف إلى ذلك أن انتقال السكان دون تهيئة بيئة سكنية جديدة لهم بكافة احتياجاتهم تؤدي إلى تركهم في مناطق جديدة مكونة عشوائية أخرى فيها، وقد تكون أكثر سوءا من السابقة، قد يرفضها سكانها اجتماعيا أيضا. لذا لا بد

من دراسة المناطق العشوائية القائمة والتعامل معها بصفقتها أمرا واقعا، والسعي لتحسين نوع الحياة فيها من خلال إيجاد هوية حضارية للمنطقة العشوائية، وإجراء دراسة كاملة للحياة الاقتصادية والاجتماعية والصحية فيها، وتحليل أهم الأسباب التي أدت إلى نشوئها لمعالجتها، والحد من تفاقم العشوائية فيها، وإعداد مخطط تطويري للمنطقة نابعا من الدراسات التي أجريت، والسعي لتطبيقه قدر الإمكان، من خلال تحسين الخدمات التعليمية والصحية وتأهيل البنية التحتية، والإبقاء على المساحات الخضراء المتبقية، وشمولها في عمليات التنمية والتطوير للمدينة ككل بصفقتها جزءا منها، وضمها إلى المخططات الهيكلية للمدن الواقعة ضمن حدودها أو مجاورة لها.

كما أن المخيمات الفلسطينية، أولى أنماط المناطق العشوائية في الأراضي الفلسطينية، على الرغم من ارتباطها بالاتفاقيات السياسية وحق العودة، إلا أنه لا بد من وضع سياسات واضحة لتحسين الحياة فيها، والسعي لدمجها مع المجتمع المحيط.

وتعتبر الأحياء القديمة في المدن الرئيسية عرضة لنشوء عشوائية البناء فيها، بالإضافة إلى المناطق الصناعية المهجورة أو غير المستغلة داخل حدود المدن، لذا لا بد من وضع سياسات وطنية لتشجيع الإستثمار فيها، والسعي إلى تحسين نوع الحياة فيها وإمدادها بالخدمات الأساسية والبنية التحتية. وإزالة المناطق الصناعية المهجورة أو غير المستغلة داخل حدود المدن، واستغلال الأراضي التي تشغلها في الاستخدامات التي تحتاجها المدينة وتتلائم مع استعمالات الأراضي التي تحيط بها. وزيادة المناطق الخضراء والفراغات المفتوحة.

كما يقع على عاتق الدولة وضع سياسات وطنية لتوفير المسكن الملائم لكافة أفراد المجتمع الفلسطيني، وإنشاء برامج مع مختلف الوزارات والمؤسسات المعنية لتوفير مشاريع إسكان لذوي الدخل المحدود داخل المدن وتشجيع المشاريع الإسكانية التعاونية. وتوفير الأراضي الصالحة لسكنهم. والعمل على توفير الدعم لهم لبناء مساكنهم بأنفسهم كتحسين نوع القروض المعطاة لهم. بالإضافة إلى دعم نظام معلومات يشتمل على قاعدة بيانات تتعلق بأراضي الدولة، يعمل على الإطلاع بشكل دائم على استعمالات الأراضي، وأسعارها في المناطق المختلفة، سواء كانت داخل المدن أو في محيطها، وأخذها بالحسبان في الخطط التنموية الموضوعية، وخلق التوازن في توزيع الخدمات، وضمان عدم المضاربة في أسعارها.

إن وضع سياسات محددة من قبل صانعي القرار في الدولة، من خلال التحكم بالنمو وسرعة التحضر في المدن ودعم مفهوم اللامركزية في تعدد الإستعمالات وتوفير الخدمات، يدفع السكان إلى الإنتشار حول المراكز

المختلفة، وعدم تركيز الزيادات السكانية في مناطق دون الأخرى. فمن خلال مبدأ اللامركزية سيتم التحكم بسمات الطرد والجذب من التجمعات السكنية وإيها، وبالتالي توزيع السكان فيها بشكل متوازن. بالإضافة إلى توجيه الدراسات لإمكانية إنشاء مدن جديدة وتخطيط أراضي حكومية خارج نطاق الهيئات المحلية القائمة وتخطيط شبكة الشوارع فيها، وتجهيزها بالبنية التحتية والخدمات، فالمناطق العشوائية التي نشأت خارج حدود التنظيم في الأراضي الفلسطينية يقوم المواطن فيها بإنشاء مسكنه بنفسه ودون تخطيط مسبق للمنطقة بشكل متكامل، وتصبح عبئا على كاهل الهيئة المحلية لإمدادها بالخدمات والبنية التحتية، بينما يعتبر إنشاء المدن الجديدة بالاعتماد على معايير محددة، وتخطيطها بشكل مسبق، وإقامتها في أراض ذات أسعار منخفضة، بحيث تتناسب ذوي الدخل المحدود، أحد الحلول المستقبلية المقترحة لتلبية حاجة السكن المتزايدة، إلا أنها ستكون مخططة ومنظمة بناء على معايير قياسية.

لا بد من تفعيل السياسات والبرامج من قبل المؤسسات الحكومية والهيئات المحلية لخلق التكامل في الهيئات المحلية المتجاورة من حيث التخطيط والتنظيم العمراني والسعي إلى توفير الخدمات فيها بصفتها تشكل إقليما واحدا، وربطها بشبكة متواصلة من الطرق الرئيسية، ومساعدة الفرد في الحصول على جميع خدماته في (في الإقليم الواحد، وذلك انطلاقا من Mixed Zones أصغر مساحة ممكنه، وذلك من خلال تعدد الاستخدامات) الواقع الفلسطيني المتمثل بمحدودية الأرض، وشح المصادر المادية للدولة، والسعي إلى تطوير التجمعات السكانية ضمن إمكانيات الدولة المحدودة. وتفعيل دور مديريات الحكم المحلي في متابعتها.

• في مجال الأنظمة والقوانين:

لا بد من العمل على تحديث الأنظمة والقوانين بما يتناسب مع الواقع الفلسطيني وذلك بناء على دراسة شاملة لتقييم التوجهات العمرانية في الأراضي الفلسطينية، ودراسة مناسبة الأنظمة المعتمدة حاليا للواقع الفلسطيني، أم الحاجة لتشريعات جديدة تلائم محدودية الأراضي، والسعي من خلالها للقضاء على مشكلة عشوائية البناء الأخذ بالانتشار بشكل تدريجي.

من خلال معرفة الأسباب المباشرة لنشوء عشوائية البناء في الأراضي الفلسطينية وتحليل علاقتها بالأنظمة والقوانين الموضوعية، والعمل على تعديل هذه القوانين بما يتناسب مع توجهات المجتمع الفلسطيني

وحاجته للإسكان، وأنماط البناء المرغوبة من قبل السكان، تحد من استمرار المشكلة. فالقوانين الموضوعة حالياً كالإرتدادات وارتفاعات الطوابق والنسبة الطابقية، هي قوانين موضوعة منذ أكثر من نصف قرن، إلا أنها ساهمت بنشوء عشوائية البناء، لذا لابد من دراستها وإعطاء البدائل في تطبيقها بما يتلائم في كل منطقة، كتخفيض ارتفاعات المباني في الأرياف على سبيل المثال وزيادة النسبة الطابقية، لتتلائم مع احتياجات السكان ورغباتهم في عدم الحاجة للمباني المرتفعة في الأرياف، بل حاجتهم للبناء بشكل مستقل، مما يسهم في استغلال أكبر مساحة أفقية للأرض داخل حدود التجمع السكني للبلدة، وعدم اضطرارهم للبناء على أطرافه أو في محيطه.

ولتطبيق الأنظمة المقترحة والأنظمة القائمة، لابد من رفع كفاءة الهيئات المحلية وتعزيز سلطاتها لأداء مهامها على أكمل وجه وذلك من خلال تأهيلها بالكادر العلمي المتمكن، ودعم الطاقم بأصحاب الخبرة في مجال التنظيم، وتوعية أعضاء المجالس المحلية بالقوانين التنظيمية وأثر تطبيقها الإيجابي. وضرورة المساواة والعدل بين المواطنين كافة في تطبيق القانون. فسيادة القانون، والتزام صناع القرار به، وتفعيل دور السلطات المحلية كالشرطة لإيقاف المخالفين، يحد من ظاهرة البناء العشوائي ونموه في حدود الهيئات المحلية.

بالإضافة إلى ذلك، فإن السعي إلى تكامل المؤسسات الحكومية، للحد من ظاهرة البناء العشوائي، والحد من المخالفات المتعلقة بتغيير صفة الإستعمال داخل الحدود التنظيمية للهيئات المحلية وفي محيطها، والسعي إلى وضع قانون استعمالات الأراضي، وقوانين صارمة للحفاظ على الأراضي الزراعية وتقييد استخداماتها، وتنفيذ التشريعات القانونية الخاصة بحماية الأراضي من التعديات العشوائية الجديدة، يحد من هذه الظاهرة ويمنع انتشارها.

• في مجال التخطيط الحضري والإقليمي:

لابد من تكامل سياسات التخطيط الحضري والقوانين التنظيمية معاً، فمن خلال سياسات التخطيط يتم تبني طابع محدد، من حيث تخطيط المنطقة وتحديد الاستعمالات، بالإضافة إلى تحديد الطابع العمراني، من حيث ارتفاعات المباني، ونسب البناء والمواد المستخدمة في البناء، ودراسة المناطق السكنية وعلاقتها بالاستعمالات الأخرى في المدينة، وعلاقة المباني السكنية بمحيطها كارتباطها بشبكة الشوارع والحركة فيها، أو علاقتها بالمباني المحيطة بها، ومن ثم سعي القوانين التنظيمية لتحقيق الغايات التخطيطية في كل مدينة، وإلزام الهيئات المحلية

والمجتمع المحلي بها، لخلق هوية عمرانية للتجمعات السكنية الفلسطينية فتكون نابعة من احتياجات السكان فيها. سعياً لدعم النمو الإيجابي وتعزيزه والقضاء على النمو السلبي فيها.

فنشأة المناطق العشوائية في محيط الحدود التنظيمية للهيئات المحلية القائمة، توجب التخطيط على المستوى المحلي وعدم ترك أي بقعة فلسطينية دون وجود توجه مستقبلي لاستعمالات الأراضي فيها، سواء كانت أراض زراعية أم سكنية، أم صناعية، حتى لا تكون عرضة لنشوء عشوائية البناء فيها. كما لا بد من وضع تصورات أولية لتخطيط الأراضي الفلسطينية وإن كانت تابعة لصلاحيات سلطات الاحتلال الإسرائيلي (أراضي)، حيث أن الاحتلال الإسرائيلي وضع مؤقت لا بد من التعامل معه بصفته زائلاً C.

إضافة إلى العمل على إنجاز المخططات الهيكلية لكافة التجمعات السكنية في الأراضي الفلسطينية، لاستبدال المخططات الهيكلية الجزئية. والإعتماد في تصميمها على دراسة الاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية للسكان في كل تجمع سكني، وتنظيم استعمالات الأراضي في المخططات الهيكلية بحيث يؤدي إلى التوافق ما بين المساحات المحدودة المصممة للتوسع المستقبلي واحتياجات السكان، وتحديد اتجاهات توسع المدن بناء على حاجة السكان وبشكل متكافئ مع معدلات النمو فيها. وفرض إستعمالات جديدة تعتمد على ظروف الجماعات القاطنة واحتياجاتهم.

• في مجال إشراك المجتمع المحلي:

لا بد من إشراك المجتمع في مراحل تخطيط المدينة وذلك حتى يكون المخطط نابعاً من احتياجاتهم، وبذلك سيكون الإلتزام بالقانون ملزماً لهم، بل أن ساكني المنطقة سيسعون لتحقيق الأهداف المرجوة من المخطط الهيكلي لمدينتهم في ظل القانون. بالإضافة إلى نشر الوعي بين السكان بأهمية المخططات الهيكلية، وضرورة تطبيق القوانين التنظيمية، وإشراكهم في مراحل التخطيط لمنطقتهم سيسهم حتماً في تلبية احتياجاتهم، وسعيهم لإنجاح المخطط الذي ساهموا بوضعه.

1) المراجع باللغة العربية:

الكتب:

- البابا، جمال، (1996)، "التقسيمات الإدارية والحكم المحلي في فلسطين"، قراءة في التاريخ، مركز التخطيط الفلسطيني في مكتب الرئيس، سلسلة دراسات وتقارير (عدد 25).
- الدباغ، مصطفى مراد، (1988)، "بلادنا فلسطين"، الجزء السادس، دار الطباعة، بيروت.
- الدليمي، د. خلف حسين علي، (2002)، التخطيط الحضري "أسس ومفاهيم"، الدار العلمية الدولية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الإصدار الأول، عمان، الأردن.
- العابدي، محمود، (1978)، "من تاريخنا"، المجموعة الرابعة، جمعية عمال المطابع التعاونية، عمان، 1978م.
- المالكي مجدي، و شلبي، ياسر، (2000)، "الهجرة الداخلية والعائدة في الضفة الغربية وقطاع غزة"، معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس). القدس.
- جامعة النجاح الوطنية، (1998)، مركز التخطيط الإقليمي والحضري، دراسة تحليلية للمخطط الهيكلي لمدينة طولكرم، نابلس.
- وزارة الحكم المحلي، "دراسة الميترولوجيا لرام الله والبيرة وبيتونيا"، (2005).
- ربحان، غادة محمد، (2008)، "عمليات الإرتقاء بالمناطق العشوائية في فاعلية تنفيذ المخططات، مع ذكر خاص لمنطقة المنيرة الغربية - محافظة الجيزة"، كلية الهندسة - جامعة حلوان، الطبعة الأولى، القاهرة - مصر.
- سليمان، أحمد منير، (1996)، "الإسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية - إيواء فقراء الحضر في مصر"، دار الراتب الجامعية للنشر.
- عراف، شكري، (1996)، "القرية العربية الفلسطينية مبنى واستعمالات أراضي"، جمعية الدراسات العربية في القدس، دار نشر "إلى العمق"، الطبعة الثالثة 1996م.
- كون، أنطوني، (1995)، "التنظيم الهيكلي للمدن في الضفة الغربية - القانون والبلدوزر في خدمة الاستيطان اليهودي"، ترجمة محبوب عمر، مؤسسة الدراسات الفلسطينية.

- وزارة الحكم المحلي، "تظام أحكام الأبنية والتنظيم رقم(79) لعام 1966".

رسائل الماجستير:

- أبو حجير، كوثر، (2003)، " تطور أنماط استعمالات الأراضي في مدينة جنين، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.
- تعلق، أمل، (2006)، " الخصائص العمرانية والتخطيطية للمخيمات الفلسطينية حالة دراسية لمخيم جنين "الضفة الغربية" رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.
- حامدة، أسامة يعقوب أحمد، (2007)، " نظرة على أثر المستوطنات الإسرائيلية على التوسع العمراني المستقبلي لمدينة القدس وقرى المحافظة"، رسالة ماجستير غير منشورة، برنامج التخطيط والتصميم العمراني، جامعة بير زيت، فلسطين.
- حليبي، رائد صالح طلب، (2003)، "استخدام تقنية المعلومات الجغرافية GIS في دراسة استعمالات الأراضي في مدينة نابلس"، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.
- حلواني، عبد الرحمن، (2006)، " دور السياسات التخطيطية الإسرائيلية في السيطرة على السكان العرب في القدس الشرقية" رسالة ماجستير غير منشورة، برنامج التخطيط والتصميم العمراني، جامعة بير زيت، فلسطين.
- سليمان، محمود عبد الله محمد، (2006)، " المستعمرات الاسرائيلية وأثرها على التطور العمراني للتجمعات السكانية في محافظة الخليل" رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.
- صباح، فيصل يوسف، (2008)، "معوقات توفير السكن في مدن الضفة الغربية- طولكرم حالة دراسية"، مقدمة كورقة بحث في المؤتمر الدولي الأول حول التخطيط العمراني في فلسطين - البحوث العلمية للمؤتمر (المحور الثالث والرابع - 2) ، فلسطين.
- صعيدي، م. محمد فتح الله عبد الرحيم، (2000)، " تطور أنماط استعمالات الأراضي في مدينة طولكرم في فلسطين خلال القرن العشرين"، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

- صوالحة، مرام، (2007)، " استراتيجيات التنمية المستدامة للحفاظ على الأراضي الزراعية في ضوء التطور العمراني للمدن الفلسطينية -دراسة تحليلية مدينة طولكرم" رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.
- عمران، عمار، (2008)، " الامتداد العمراني لمدينة نابلس والعوامل المؤثرة فيه" رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين.

مواقع الإنترنت:

- إبراهيم، (1980)، د/ عبد الباقي، " كيف يقوم الساكن بأستكمال مسكنه بنفسه " مجله عالم البناء العدد 2-ابريل 1980، نقلا عن ar.wikipedia.org/wiki/الإسكان_العشوائى 2007، تمت زيارة الموقع في 2008/1/12
- أبو الهيجا، (2002)، نحو استراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، الأردن حالة دراسية، مجلة الجامعة الإسلامية، المجلد التاسع- العدد الأول، ص9-ص58، 2001، كلية الهندسة الجامعة الإسلامية، غزة.
www.iugaza.edu/ara/research/articles/hajah.pdf accessed at 15/9/2008 1:14
- أبو عبيد، جمال، (2007)، المناطق العشوائية في الأردن بين الواقع والتطلعات، ورشة عمل تدريبية حول: سبل تحسين الأحياء العشوائية في الإطار الوطني بإقليم الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، المنعقدة في عمان - الاردن، من 18-20 فبراير 2007،
<http://publications.ksu.edu.sa/Conferences/City%20Development%20Strategy/Article033.ppt>
- الجهاز المركزي المصري للتعبئة العامة والإحصاء، (2006) Arab Republic of Egypt, Central Agency for Public Mobilization and Statistics,
<http://www.capmas.gov.eg> /accessed at 27/8/2008 9:45
- الحريقي، طلال، (2007)، عدد سكان المناطق العشوائية في مصر يقدر بثمانية ملايين، 5-مارس-

<http://www.araburban.net/news/198.html> 2007

- التقرير التركيبي لورشات الحوار المنعقدة بالدار البيضاء، (2006)،

<http://www.collectiviteslocales.gov.ma/casablanca2.html>

- القاموس الحر www.freedictionary.com, Accessed at 13/5/2008

- النعيم، عبد الله العلي، (2004)، الأحياء العشوائية وانعكاساتها الأمنية، ندوة (الانعكاسات الأمنية وقضايا

السكان والتنمية) 22-12-2004، المعهد العربي لإنماء المدن-الرياض.

- حالة سكان العالم، (2007)، الفصل الرابع، إطلاق إمكانات النمو الحضري،

http://www.unfpa.org/swp/2007/arabic/chapter_4/peri_urbanization.html

- سليمان، عبد المحسن، (2008)، السكن العشوائي... الكرة بمرمى مؤسسة الإسكان، المعرض الدولي

للبناء، http://www.buildex.com.sy/bo07_detail.asp?id=6743

- أ.د. مسلم فايز أبو حلو، (2006)، السكن العشوائي غير المنظم في المدن الفلسطينية "المشاكل والسياسات

في ظل الظروف السياسية الإقليمية"، ندوة تنمية المدن العربية في ظل الظروف العالمية الراهنة" 26

ديسمبر - 2006، القاهرة.

- مشروع احلال وتجديد منشأة ناصر ، وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، تمت زيارة الموقع بتاريخ 9-7-2009. www.housing-utility.gov.eg/images/naser1

- مقال بعنوان "السعودية تشرع في معالجة عقبات تطوير المدن- المناطق العشوائية" جريدة الشرق الأوسط، عدد 10910، تم زيارة الموقع بتاريخ 12-7-2009.

<http://www.aawsat.com/details.asp?section=43&article=490222&issueno=10910>

- مقال بعنوان "غياب قانون الإدارة المحلية وراء ظاهرة المناطق العشوائية"، مجلة اليوم السابع، عدد 25 مارس 2009، تمت الزيارة بتاريخ 12-6-2009،

www.youm7.com/.../large/ber95200814203534.jpg

- مقال بعنوان " هل تعرف عدد المناطق العشوائية في مصر؟" مجلة اليوم السابع، عدد 18-إبريل- 2009، www.youm7.com/.../large/S9200830202750 تمت الزيارة بتاريخ، 126-2009م.

- مقال بعنوان "حي الزبالين في القاهرة .. بالصور"، جريدة نورت، عدد 14-تموز- 2009، تمت زيارة الموقع بتاريخ news.nawaret.com/%D9%85%D9%86%D9%88%D8%B9%D8%..
- وهبه، عبد اللطيف، (2006)، 1105 مناطق عشوائية في المحافظات يقيم فيها 16 مليون مصري، العدد 1284، مجلة الأهالي ، <http://www.al-ahaly.com/articles/06-06-28/1284-inv07.htm>

(2) المراجع باللغة الإنجليزية:

الكتب:

- Abu Ghoush, Amal & Abu Sada, Jumana & Soboh, Ruba & Abu Rmeileh, Niveen, 2008, **Population Growth Impact on Urban Expansion; Ramallah case study**, Master program in Urban Planning and Design (UPLD), Birzeit University.
- Al_Qadi, lamia,(2008), seminar to get Master Degree of Urban Planning and Landscape Architecture, “**Analysis of Housing Experience in Um_Al sharayet Neighborhood in Al_Bireh**”, Birzeit University.
- Bruegmann, Robert, (2005),” **Sprawl, a compact history**”, The University of Chicago Press, Published by Library of Congress Cataloging- in- Publication data.
- Yin, Robert K,(2003), “**Case Study Research, Design and Methods**” third edition, Applied Social Research Methods Series, Volume 5, SAGE Publications, International Educational and Professional Publisher.

مواقع الإنترنت:

- “Bandung Field Trip”, www.geog.utoronto.ca/.../01-Bandung-Slums.jpg, accessed at 14/7/2009.

- Breslaw, Jon A, (1990), Density and Urban Sprawl: Comment, Land Economics, Vol. 66. No. 4.(No. 1990), pp. 464-468, University of Wisconsin Press:
<http://www.jstor.org/stable/3146628>.accessed:08/07/2008 05:55
- Davies, Mark S, (2001), Understanding Sprawl: Lessons from Architecture for Legal Scholars, Michigan Law Review, Vol. 99, No.6, 2001 Survey of Books Relating to the Law,(May, 2001), pp. 1520-1535, The Michigan Law Review Association.
<http://www.jstor.org/stable/1290396>.accessed:08/07/2008 06:09
- Department of Economic and Social Affairs,(2008), World Urbanization Prospects, The 2007 Revision, Highlights .
www.un.org/esa/population/publications/wup2007/2007WUP_Highlights_web.pdf
- Goldberg ,David,(1999),Covering Urban Sprawl, Rethinking the American Dream, A publication of the Environmental Journalism Center www.americaninternational.edu
- Google Earth. Com
- Hall, Peter,(2008), Urban Land, Housing, and Transportation: The Global Challenge, Global Urban Development Magazine, <http://www.globalurban.org/GUDMag07Vo13Iss1/Hall.htm> accessed at 27-8-2008
- Infochange India urban", news and analysis of social justice and development issues in India, nimis540.files.wordpress.com/2009/01/dharavi, accessed at 13/3/2009.
- “Murkily Dark- Where life means struggle”,
thaso2.files.wordpress.com/2009/03/3310512964, accessed at 14/7/2009.
- Nechyba, Thomas J, and Walsh, Randall P,(2004), Urban Sprawl, The Journal of Economic Perspective, Vol. 18, No. 4, (Autumn, 2004), pp. 177-200, American Economic Association.

<http://www.jstor.org/stable/3216798> accessed at 18/06/2008 05:35

- Ottensmann, John R,(1977), Urban Sprawl, Land Values and the Density of Development, Land Economics, Vol. 53, No. 4,(Nov, 1977), pp.389-400. University of Wisconsin Press:

<http://www.jstor.org/stable/3145984>.accessed:08/07/2008 05:59

- “Poverty Tourism: Exploring the Slums of India, Brazil and South Africa”, <http://www.vagabondish.com/poverty-tourism-touring-the-slums-of-india-brazil-and-south-africa/>, accessed at 12/7/2009.

- Rassem Khamaisi, (2006), **Planning and developing a new Palestinian urban Core under conditional Israeli Occupation: Ramallah City** 42nd ISo CaRP Congress 2006.

- Schmidt, Charles W,(1998), The Specter of Sprawl, Environmental Health Perspectives, Vol. 106, No. 6, (Jun., 1998) pp. A274-A279, The National Institute of Environmental Health Sciences (NIEHS).

<http://www.jstor.org/stable/3434030> accessed at 18/06/2008 05:43

- The Challenge of Slums, Global Report on Human Settlements (2003), United Nations Human Settlements Program,

<http://www.unhabitat.org/joinp/view.asp?ID=50> Accessed at 4/9/2008 12:13

- “Volunteer Ramblings”, <http://volunteerthoughts.blogspot.com/2005/08/slums-un-habitat-report.html>, accessed at 4/9/2009.

- World Urbanization Prospects, The (2007) Revision ,2008, Department of Economic and Social Affairs, Population Division, UN,

www.un.org/esa/population/publications/wup2007/2007WUPHighlights_web.pdf

- <http://bait-al-maqdis.ahlamontada.com/montada-f50/topic-t7622.htm>, accessed at 5/8/2009.
- <http://www.paldf.net/forum/showthread.php?t=437310&page=11>, accessed at 5/8/2009.
- <http://www.moveed.com/data/media/141/nablus1.jpg>, accessed at 5/8/2009.
- <http://www.balata-albalad.org/details.aspx?id=54>, accessed at 13/8/2009.
- rubaanabtawi.maktoobblog.com/.../03/dscn1768.jpg, accessed at 3/7/2009.
- <http://www.balata-albalad.org/details.aspx?id=54>, accessed at 13/8/2009.
- lebbeuswoods.files.wordpress.com/2008/01/slum, accessed at 14/7/2009.
- alexnews.files.wordpress.com/2009/01/d8afd8b1, accessed at 12/6/2009.
- www.cermakrhoades.com/.../sprawl.png, accessed at 15/8/2009.

(3) نشرات إحصائية:

- التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت عام 1997م - سلسلة تقارير المدن - مدينة البيرة، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
- التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت عام 2007، النتائج النهائية للتعداد، تقرير السكان، الضفة الغربية، (2009)، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
- التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت عام 2007، المؤشرات الأساسية حسب نوع التجمع السكاني، (2009)، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
- التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007م - ملخص السكان والمباني والمساكن والمنشآت - محافظة طولكرم، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
- التقرير النهائي للتعداد العام، (2008)، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

- التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت عام 1997م - سلسلة تقارير المدن - مدينة طولكرم، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
- الفلسطينيون في نهاية العام (2003) ، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
- المؤشرات الأساسية حسب نوع التجمع، (2009)، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
- تقرير أحوال السكان الفلسطينيين المقيمين في الأراضي الفلسطينية، (2006)، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
- تقرير أحوال السكان الفلسطينيين المقيمين في الأراضي الفلسطينية، (2008)، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
- خصائص الحضر والريف في الأراضي الفلسطينية، (2003)، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
- كتاب القدس الإحصائي السنوي، رقم "9"، (2007)، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
- ملخص السكان والمساكن، (2007)، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
- ملخص السكان والمساكن، (2008)، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

(4) مقابلات:

- أسامة عرار/ وزارة الزراعة، تمت المقابلة بتاريخ 5-3-2009.
- توفيق البديري/ دكتور مهندس، وكيل مساعد الشؤون الهندسية، وزارة الحكم المحلي، تمت المقابلة بتاريخ 2-3-2009.
- جمال عمرو، دكتور محاضر، جامعة بيرزيت، تمت المقابلة بتاريخ 10-3-2009.
- سالم نوابه/ دكتور محاضر، جامعة بيرزيت، تمت المقابلة بتاريخ 10-3-2009 .
- عزام الحجوج/ دكتور مهندس، مدير عام دائرة التنظيم والتخطيط العمراني، وزارة الحكم المحلي، تمت المقابلة بتاريخ 2-3-2009.

- علي عبد الحميد/ دكتور مهندس، رئيس مركز التخطيط الإقليمي والحضري، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، تمت المقابلة بتاريخ 12-3-2009.
- أنس عبد العزيز/ مهندس التنظيم، بلدية بيرزيت، تمت المقابلة بتاريخ 3-3-2009.
- أنور شبانة/ مهندس التنظيم، مديرية الحكم المحلي الخليل، وزارة الحكم المحلي، تمت المقابلة بتاريخ 23-2-2009.
- جهاد ربايعه/ مهندس، مدير دائرة المساحة، وزارة الحكم المحلي، تمت المقابلة بتاريخ 10-3-2009.
- حسن شراكة، مهندس، نقابة العمال، تمت المقابلة بتاريخ 26-3-2009.
- حسين قرعوش/ مهندس تنظيم، بلدية البيرة، تمت المقابلة بتاريخ 19-4-2009.
- خليل نجم/ مهندس، مدير عام سابق في وزارة التخطيط، مستشار GTZ حاليا، تمت المقابلة بتاريخ 18-3-2009.
- ديمة جودة/ مهندس تخطيط، بلدية البيرة، تمت المقابلة بتاريخ 22-4-2009.
- رايق حمد/ مهندس، مدير دائرة المياه والصرف الصحي، بلدية طولكرم، تمت المقابلة بتاريخ 25-2-2009.
- عدي برقايوي/ مهندس التنظيم، بلدية طولكرم، تمت المقابلة بتاريخ 25-2-2009.
- عزمي الخطيب/ مهندس، رئيس قسم التخطيط، بلدية البيرة، تمت المقابلة بتاريخ 23-4-2009.
- عهود عناية/ مهندس، مدير دائرة التخطيط، وزارة الحكم المحلي، تمت المقابلة بتاريخ 10-3-2009.
- فتح الله الصعيدي/ مهندس التنظيم، مديرية الحكم المحلي قلقيلية، تمت المقابلة بتاريخ 26-2-2009.
- فدوى عازم/ مهندس، مدير دائرة التخطيط المكاني، وزارة التخطيط، تمت المقابلة بتاريخ 25-2-2009.
- ليالي مقداي/ مهندس، مدير دائرة التنظيم، وزارة الحكم المحلي، تمت المقابلة بتاريخ 26-2-2009.
- محمود حسين/ مهندس، وكيل مساعد شؤون المحافظات الشمالية، وزارة الزراعة، تمت المقابلة بتاريخ 4-3-2009.

- منيف طريش/ مهندس بلدية البيرة سابقا، صندوق الإستثمار الفلسطيني، تمت المقابلة بتاريخ 15-4-2009.
- مها زيدان/ مهندس التخطيط، بلدية نابلس، تمت المقابلة بتاريخ 12-3-2009.
- نسرين حماد/ مهندس التنظيم، بلدية سلواد، تمت المقابلة بتاريخ 15-3-2009.
- نمر طه/ مراقب الأبنية، بلدية البيرة، تمت المقابلة بتاريخ 19-4-2009.
- يوسف عشاير/ دكتور مهندس، دائرة الصحة والبيئة، بلدية طولكرم، تمت المقابلة بتاريخ 25-2-2009.