

**تحليل النمو العمراني الفلسطيني  
واتجاهاته وواقع استخدام الأرض في قطاع غزة  
للسنوات 2001-2005**



معهد الأبحاث التطبيقية - القدس (أريج)

2006

معهد الأبحاث التطبيقية - القدس (أريج)  
ص.ب. 860، شارع الكاريتاس  
بيت لحم - فلسطين  
هاتف: +972-2-2741889  
فاكس: +972-2-2776966  
صفحة الكترونية: [www.arij.org](http://www.arij.org)

إعداد

د. جاد إسحق

صوفيا سعد

نادر هريمات

لينا خير

احمد غياظة

فداء عبد اللطيف

المساهمة الفنية

جولييت بنورة

سهيل خليلية

## شكر وتقدير

يتقدم معهد الأبحاث التطبيقية - القدس (أريج) بالشكر والتقدير لمركز البحوث للتنمية الدولية (كندا) **International Development Research Center (IDRC)** لما وفره من دعم مالي وفني من أجل إنجاز تنفيذ المشروع "تحليل النمو العمراني الفلسطيني واتجاهاته وواقع استخدام الأرض في قطاع غزة للسنوات بين 2001-2005"، كما ويخص بالشكر د. بامبلا سكولي من مركز البحوث للتنمية الدولية (كندا) وذلك لسعيها ودعمها المستمرين لإنجاح المشروع.

كما يتقدم المعهد بالتقدير إلى وزارة الحكم المحلي وبلديات قطاع غزة التي سهلت عملية الحصول على المخططات الهيكلية للبلديات والمجالس القروية. ونخص بالشكر أيضا كل من الوزارات والبلديات التي شاركت في ورشة العمل النهائية للمشروع. ولا يفوتنا أن نتقدم بالشكر الجزيل من المهندس نزار الوحيدي، مدير دائرة نظم المعلومات في وزارة الزراعة - غزة، وفريق عمله لحسن تعاونهم وتزويدهم المعهد بالصور الفوتوغرافيا لبعض المناطق العمرانية في محافظات القطاع.

يرحب المعهد بجميع الملاحظات والمقترحات التي يمكن أن تطرح حول هذا التقرير مع حفظ حقوق الطبع لهذا الكتاب

حقوق الطبع محفوظة إلى  
معهد الأبحاث التطبيقية - القدس (أريج)  
ص.ب. 860، شارع الكاريتاس  
بيت لحم - فلسطين  
هاتف: +972-2-2741889  
فاكس: +972-2-2776966  
صفحة الكترونية: [www.ariz.org](http://www.ariz.org)

## ملخص اللغة العربية

# تحليل النمو العمراني الفلسطيني واتجاهاته وواقع استخدام الأرض في قطاع غزة للسنوات 2001-2005

إعداد

معهد الأبحاث التطبيقية - القدس (أريج)

### 1. المقدمة:

لقد هدف معهد الأبحاث التطبيقية - القدس (أريج) ومن خلال تنفيذ هذه الدراسة التي مولت من قبل مركز البحوث للتنمية الدولية (كندا) إلى تحليل الواقع العمراني واستخدام الأرض في قطاع غزة وذلك من أجل تقييم اثر النمو العمراني على الأرض والصادر الطبيعية وخاصة للأعوام بين 2001 - 2004 من أجل الخروج بتوصيات تساعد على الوصول إلى مفهوم أوضح واشمل لتأثيرات التطور الحضري بأنواعها المختلفة في الوقت الحاضر والمستقبل. وكون العمل في هذه الدراسة قد بدأ قبل الانسحاب الإسرائيلي من قطاع غزة فقد وجد المعهد التزاما عليه أن يتعرض لأثر ذلك الانسحاب على أهداف الدراسة ونتائجها.

ومن أجل توضيح واقع استخدام الأرض والعمران في قطاع غزة يأتي هذا الكتاب وبفصوله الخمسة. حيث يقدم الفصل الأول خلفية عن الواقع الاجتماعي والاقتصادي والسياسي للقطاع، بينما يتطرق الفصل الثاني إلى خطوات العمل التي نفذت من أجل تحليل الواقع البعدي للنمو العمراني واتجاهاته المستقبلية وعلى مستوى المحافظات. في حين يتعرض الفصل الثالث إلى التصورات المستقبلية للامتداد العمراني واتجاهاته مع عرض للمناطق الأنسب للتوسع العمراني المستقبلي. أما الفصل الرابع فإنه ينفرد بدراسة عملية الفصل أحادية الجانب الإسرائيلية التي نفذتها إسرائيل من خلال انسحابها من مستعمرات القطاع والمناطق الأخرى التي كانت تحتلها من القطاع. أما الفصل الأخير فإنه يلخص أهم النتائج التي تم التوصل إليها من خلال وضع تصورات لمواجهة التوسع السكاني المستقبلي ومشاكل استخدام الأرض واستنزاف المصادر الطبيعية.

## 2. الفصل الأول: الخلفية

لقد تعرض قطاع غزة وعبر القرن الماضي إلى تغييرات سياسية وديموغرافية وفيزيائية كبيرة أثرت على المصادر الطبيعية والوضع الاقتصادي والنسيج الاجتماعي وطبيعة استخدام الأرض والواقع الجيوسياسي والإداري. حيث نجد أن عدد سكان القطاع قد تضاعف منذ عام 1922 من ما يقارب 100,000 نسمة ليصل في عام 2000 إلى أكثر من مليون نسمة أي بمعدل زيادة سنوية زادت عن 11.5% وهذا بسبب الهجرة الداخلية التي حصلت نتيجة حربي 1948 و1967 وكذلك بسبب الحصار الذي فرض وما زال يفرض من قبل الاحتلال الإسرائيلي على حركة المواطنين إضافة إلى احتلال أجزاء واسعة من أراضي القطاع مما جعل منه أكثر منطقة في العالم ذات ازدحام سكاني.

وبشكل عام وبحسب التقسيم الإداري للسلطة الوطنية الفلسطينية فإن قطاع غزة، والذي تصل مساحته إلى 362.7 كم<sup>2</sup> ينقسم إلى خمس محافظات وهي شمال غزة من الشمال تليها إلى الجنوب غزة، ثم دير البلح وخان يونس وفي الجنوب رفح. بحسب تقديرات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني وصل عدد سكان غزة عام 2005 إلى 1,389,789 نسمة بمعدل نمو سنوي يصل إلى 3.8%. حيث أن 50.21% من مجموع سكان القطاع هم دون سن الخامسة عشرة وهذا يدل على أن هذا المجتمع فتّي وأن أكثر من نصفه هم من فئة الأطفال وغير منتجين، حيث يشكل الذكور 50.75% من مجموع السكان.

يتوزع سكان قطاع غزة حسب نوع التجمع إلى 63.5% حضر و5.4% ريف و31.1% مخيمات لاجئين، وبالمجمل يتواجد في قطاع غزة 25 تجمع سكاني، منها 8 مخيمات لاجئين، حيث تحتوي كل من غزة وشمال غزة وخان يونس ورفح على مخيم لاجئين واحد ودير البلح على أربعة مخيمات. يتواجد في قطاع غزة 527 مدرسة يتعلم فيها حالياً 425 ألف طالب من كلا الجنسين. حيث أن 52.8% من الطلاب يدرسون في مدارس حكومية و45.3% يدرسون في مدارس وكالة الغوث و1.9% يدرسون في مدارس خاصة. وبالمجمل يشكل طلبة المدارس ما مجموعه 30.6% من مجموع سكان القطاع. تشير إحصاءات مسح القوى العاملة لعام 2005 أن 36.6% من السكان الذين هم فوق سن 15 عام داخل القوى العاملة بينما 63.4% منهم خارج القوى العاملة. لقد أثرت فترة عدم الاستقرار السياسي وإعادة احتلال المناطق الفلسطينية من عام 2000 إلى ارتفاع نسبة البطالة في القوى العاملة الفلسطينية لتصل إلى 34% عام 2005 بالمقارنة مع 16.9% عام 1999 في ظل الاستقرار وسيطرة السلطة الوطنية الفلسطينية.

من جهة توفر البنية التحتية، فإن 99.3% من الوحدات السكنية متصلة بشبكة المياه العامة، و99.3% متصلة بشبكة كهرباء و63.4% متصلة بشبكة صرف صحي.

يوجد في قطاع غزة 74 معلّم تاريخي وديني ممتد من الفترة الفرعونية مروراً بالفترة الرومانية -البيزنطية وحتى مرحلة الخلافة المملوكية والعثمانية.

إن الاحتلال الإسرائيلي لقطاع غزة والذي امتد منذ عام 1967 قام باقتطاع أجزاء واسعة من القطاع والتي وصلت إلى حوالي 32% من المساحة الكلية للقطاع بهدف إقامة المستعمرات والطرق والقواعد العسكرية المغلقة والمناطق الأمنية

وغير ذلك. مما قلل من المساحة المتاحة للشعب الفلسطيني للتوسع ولاستغلال مصادره الطبيعية، حيث بلغت الكثافة السكانية للقطاع عام 2004 إلى 17,363 نسمة/كم<sup>2</sup> من المساحة المتاحة للعمران بينما تصل إلى 3,832 نسمة/كم<sup>2</sup> من المساحة الكلية للقطاع.

لقد أظهر تحليل صور الأقمار الصناعية إلى وجود 21 مستعمرة إسرائيلية موزعة على قطاع غزة وبمجموع مساحة وصلت إلى 28,400 دونما. وفي عام 2004 وصل عدد المستعمرين الإسرائيليين إلى 8,693 مستعمر. وقد وصل معدل النمو السنوي لعدد المستعمرين إلى 8% وذلك بسبب توطين اليهود المهاجرين وهو أربعة أضعاف المعدل الطبيعي للنمو السكاني في إسرائيل.

لقد تعرض قطاع غزة إلى هجمة استعمارية إسرائيلية قطعت أوصاله واقتطعت أراضييه بحجة إقامة مناطق أمنية للمستعمرات القائمة أو على الحدود مع إسرائيل. ففي عام 2004 تم إقامة شبكة من جدران الفصل العنصري تحيط بالقطاع بطول 59 كم على الحدود الشمالية والشرقية. إضافة إلى مناطق العزل وجدران الفصل داخل القطاع وحول المستعمرات القائمة.

### 3. الفصل الثاني: التحليل البعدي للنمو العمراني على مستوى القطاع ومحافظة:

إن طبيعة استخدام الأرض في فلسطين تمتاز بوضع خاص تحتاج دراستها إلى تطوير أنظمة تصنيف استخدام الأرض إلى أن تصبح تحتوي على اثر الاحتلال. لقد استخدمت سلسلة من صور الأقمار الصناعية للسنوات من 2001 و2003 و2004 لتحليل استخدام الأرض في قطاع غزة. وباستخدام برنامج إرداس (ERDAS Imagine 8.7) تم معالجة صور الأقمار الصناعية بدرجة دقة وصلت إلى 10 متر. وتم تحديد التصنيفات البعدية باعتماد التحليل النظري من خلال شاشة الحاسوب باستخدام برنامج ArcGIS 9. كما تم استخدام نظام كورين على المستوى الثاني مع بعض التعديلات لتصنيف استخدام الأرض. كما تم الحصول على 25 مخطط هيكلي لتجمعات مختلفة من القطاع والتي تم إدخالها ودراستها خلال عمليات التحليل للتطور العمراني والتغيير في استخدام الأرض. بناءً على صور الأقمار الصناعية المتوفرة تم تقدير معلومات السنوات 2000 و2002 و2005. حيث أظهرت النتائج أن النمو العمراني في القطاع شهد قفزة نوعية في العام 2004 بينما في الأعوام بين 2001 و2003 شهد تباطؤ واضح بسبب الظروف السياسية وعدم الاستقرار الأمني والاقتصادي. وبالمجمل إن مساحة المنطقة العمرانية الفلسطينية في القطاع قد وصلت في عام 2004 إلى ما يقارب 76,480 دونما بالمقارنة مع 61,370 دونما في العام 2001. وقد وصل حجم النمو العمراني عام 2004 إلى 18.2% مقارنة مع عام 2003 بينما معدل الزيادة السنوية للسنوات بين 2000 و2003 وصل إلى 17.3% فقط. ويعود سبب هذا التزايد العمراني إلى زيادة فاعلية المؤسسات المالية والمناحة التي وفرت القروض والاستثمارات الميسرة والاسكانات المجانية (مثل مدينة الشيخ زايد السكنية في شمال مدينة غزة) للتخفيف من الأعباء الاقتصادية الصعبة وتسكين العائلات الشابة وتلك التي فقدت منازلها بسبب الاحتلال. وبالمقابل كان التوسع في المستعمرات الإسرائيلية داخل القطاع ولم يتعد 4.4% كمعدل نمو سنوي للأعوام من 2003 وحتى 2004 والذي وصلت مجمل مساحتها في عام 2004 إلى 28,418 دونما ولكن تركزت الزيادة في مستعمرات دير البلح وغزة، بينما وصلت مساحة القواعد العسكرية الإسرائيلية إلى 2.1 كم<sup>2</sup>. حيث وصل إجمالي الأراضي المجرفة بين الأعوام 2001 وحتى 2004 إلى 44.3 كم<sup>2</sup>. كما تقلصت مساحة الأراضي المزروعة بالأشجار من 82.6 كم<sup>2</sup> في عام 2001 إلى 55.9 كم<sup>2</sup> في عام 2004

تشكل محافظة دير البلح 16% (57,120 دونما) من مساحة القطاع، حيث وصلت مساحة المنطقة العمرانية الفلسطينية إلى 11,590 دونما، وعدد سكانها إلى 193,648 نسمة وبمعدل 60م<sup>2</sup> مساحة عمرانية/شخص عام 2004. ومن ناحية أخرى فقد كان معدل النمو للمساحة العمرانية في المحافظة بمعدل 5.3% للفترة بين الأعوام 2001-2003 أما في العام 2004 وصل النمو العمراني إلى 19%. وهذا بالمجمل على حساب المنطقة المفتوحة المتاحة في المحافظة والتي تقلصت بين الأعوام 2001-2004 من 4,340 إلى 3,340 دونما وبنسبة 23%، وهذا يشير إلى أهمية التخطيط المناسب للتوسع العمراني لحماية ما تبقى من المنطقة المفتوحة.

وصلت مجمل المساحة المجرفة من المحافظة حتى عام 2004 إلى 5,143 دونما. كان يتواجد في محافظة دير البلح ثلاث مستعمرات وتحتل مساحة تصل إلى 1,160 دونما وعدد المستعمرين وصل إلى 551 مستعمر. أما الكثافة السكانية في المستعمرات فقد وصلت إلى 475 مستعمر/ كم<sup>2</sup> وبالرغم من التخطيط الإسرائيلي للانسحاب من قطاع غزة فقد شهدت السنتان 2003 و2004 نشاطات إحتلالية كبيرة حيث تم تجريف الأراضي الزراعية والأراضي ذات الغطاء

النباتي الطبيعي بحجة الحزام الأمني وبذلك تم توسيع مساحة المستعمرات لتزداد من 693 دونما عام 2001 لتصل إلى 1,160 دونما عام 2004 (67.4%).

تشكل محافظة غزة تقريبا 20% من مساحة القطاع (73,600 دونما)، حيث وصلت مساحة المنطقة العمرانية الفلسطينية إلى 24,040 دونما، وتقديرات عدد سكانها إلى 470,605 نسمة وبمعدل 51م<sup>2</sup> مساحة عمرانية/شخص عام 2004. ومن ناحية أخرى فقد كان معدل النمو للمساحة العمرانية في المحافظة بمعدل 3.5% للفترة بين الأعوام 2003-2001 أما في العام 2004 وصل النمو العمراني إلى 17.8%. وهذا بالمجمل على حساب المنطقة المفتوحة المتاحة في المحافظة والتي تقلصت بين الأعوام 2001-2004 من 6,831 إلى 4,499 دونم ونسبة 34.1%.

وصلت مجمل المساحة الجرفية من المحافظة حتى عام 2004 إلى 10,529 دونما. كان يتواجد في محافظة غزة مستعمرة واحدة وتحتل مساحة تصل إلى 1,930 دونما وعدد المستعمرين وصل إلى 496 مستعمر عام 2004. أما الكثافة السكانية في المستعمرة فقد وصلت إلى 257 مستعمر/ كم<sup>2</sup> وبالرغم من التخطيط الإسرائيلي للانسحاب من قطاع غزة فقد شهدت السنتان 2003 و2004 نشاطات إحتلالية كبيرة حيث تم تجريف الأراضي الزراعية والأراضي ذات الغطاء النباتي الطبيعي بحجة الحزام الأمني وبذلك تم توسيع مساحة المستعمرة للتضاعف من 1,546 دونما عام 2001 لتصل إلى 1,930 دونما عام 2004 (25%).

تشكل محافظة شمال غزة تقريبا 17% من مساحة القطاع (60,390 دونما)، حيث وصلت مساحة المنطقة العمرانية الفلسطينية إلى 13,600 دونما، وتقديرات عدد سكانها إلى 254,093 نسمة وبمعدل 54م<sup>2</sup> مساحة عمرانية/شخص عام 2004. ومن ناحية أخرى فقد كان معدل النمو للمساحة العمرانية في المحافظة بمعدل 3.9% للفترة بين الأعوام 2003-2001 أما في العام 2004 وصل النمو العمراني إلى 21.5%. وهذا بالمجمل على حساب المنطقة المفتوحة المتاحة في المحافظة والتي تقلصت بين الأعوام 2001-2004 من 11,095 إلى 5,018 دونم ونسبة 54.7%.

وصلت مجمل المساحة الجرفية من المحافظة حتى عام 2004 إلى 17,717 دونما. كان يتواجد في محافظة شمال غزة أربع مستعمرات وتحتل مساحة تصل إلى 2,715 دونما إضافة إلى قاعدة عسكرية احتلت مساحة وصلت إلى 96 دونم. أما عدد المستعمرين وصل إلى 1,550 مستعمر عام 2004. أما الكثافة السكانية في المستعمرات فقد وصلت إلى 571 مستعمر/ كم<sup>2</sup> وبالرغم من التخطيط الإسرائيلي للانسحاب من قطاع غزة فقد شهدت السنتان 2003 و2004 نشاطات إحتلالية كبيرة حيث تم تجريف الأراضي الزراعية والأراضي ذات الغطاء النباتي الطبيعي بحجة تشكيل منطقة أمنية وبذلك تم توسيع مساحة المستعمرات لتزداد من 2,298 دونما عام 2001 لتصل إلى 2,715 دونما عام 2004 (18%).

تشكل محافظة خان يونس تقريبا 31% من مساحة القطاع (111,600 دونما)، حيث وصلت مساحة المنطقة العمرانية الفلسطينية إلى 17,568 دونما، وتقديرات عدد سكانها إلى 259,640 نسمة وبمعدل 68م<sup>2</sup> مساحة عمرانية/شخص عام 2004. ومن ناحية أخرى فقد وصل معدل النمو للمساحة العمرانية في المحافظة إلى 12.3% للفترة بين الأعوام 2003-2001 أما في العام 2004 وصل النمو العمراني إلى 15%. وهذا بالمجمل على حساب المنطقة المفتوحة المتاحة



في المحافظة والتي تقلصت بين الأعوام 2001- 2004 من 6,236 إلى 5,134 دونم وبنسبة 17.6%.

وصلت مجمل المساحة الجرفية من المحافظة حتى عام 2004 إلى 6,417 دونما. كان يتواجد في محافظة خان يونس عشر مستعمرات وتحتل مساحة تصل إلى 15,842 دونما بالإضافة إلى المناطق العسكرية والتي احتلت مساحة وصلت إلى 1,888 دونم. أما عدد المستعمرين وصل إلى 5,128 مستعمر عام 2004. أما الكثافة السكانية في المستعمرات فقد وصلت إلى 308 مستعمر/ كم<sup>2</sup> وبالرغم من التخطيط الإسرائيلي للانسحاب من قطاع غزة فقد شهدت السنتان 2003 و2004 نشاطات احتلالية كبيرة حيث تم تجريف الأراضي الزراعية والأراضي ذات الغطاء النباتي الطبيعي بحجة تشكيل مناطق أمنية وبذلك تم توسيع مساحة المستعمرات لتزداد من 14,822 دونما عام 2001 لتصل إلى 15,842 دونما عام 2004 (7%).

تشكل محافظة رفح تقريبا 17% من مساحة القطاع (59,980 دونما)، حيث وصلت مساحة المنطقة العمرانية الفلسطينية إلى 9,685 دونما، وتقديرات عدد سكانها إلى 159,250 نسمة وبمعدل 61م<sup>2</sup> مساحة عمرانية/شخص عام 2004. ومن ناحية أخرى فقد وصل معدل النمو للمساحة العمرانية في المحافظة إلى 3.1% للفترة بين الأعوام 2001-2003 أما في العام 2004 وصل النمو العمراني إلى 19.8%. وهذا بالجمل على حساب المنطقة المفتوحة المتاحة في المحافظة والتي تقلصت بين الأعوام 2001- 2004 من 6,337 إلى 1,864 دونم وبنسبة 70.5%.

وصلت مجمل المساحة الجرفية من المحافظة حتى عام 2004 إلى 4,485 دونما. كان يتواجد في محافظة رفح أربع مستعمرات وتحتل مساحة تصل إلى 6,772 دونما بالإضافة إلى المناطق العسكرية والتي احتلت مساحة وصلت إلى 114 دونم. أما عدد المستعمرين وصل إلى 967 مستعمر عام 2004. أما الكثافة السكانية في المستعمرات فقد وصلت إلى 143 مستعمر/ كم<sup>2</sup> وبالرغم من التخطيط الإسرائيلي للانسحاب من قطاع غزة فقد شهدت السنتان 2003 و 2004 نشاطات احتلالية كبيرة حيث تم تجريف الأراضي الزراعية والأراضي ذات الغطاء النباتي الطبيعي بحجة تشكيل مناطق أمنية وبذلك تم توسيع مساحة المستعمرات لتزداد من 6,749 دونما عام 2001 لتصل إلى 6,772 دونما عام 2004 (0.34%). بين تشرين أول 2000 وحتى نهاية أيار 2004 قامت قوات الاحتلال الإسرائيلي بهدم قرابة 1,476 بناية (معظمها منازل) مشردة أهلها يصل عددهم إلى 14,700 نسمة ليصبحوا بلا مأوى.

بالمحصلة نجد أن مساحة المناطق العمرانية في القطاع قد وصلت في عام 2001 إلى 16.9% من المساحة الكلية لتزيد وتصل إلى 21.1% من المساحة الكلية للقطاع عام 2004. وأن أعلى نسبة للنمو العمراني سجلت في عام 2004 وفي كافة المحافظات وبشكل متباين. وبالمعدل فقد شكلت الأراضي الزراعية ما يزيد عن 60% من مجمل الأراضي التي تم تجريفها من قبل الاحتلال.

#### 4. الفصل الثالث: التحليل والتصورات لاتجاهات النمو العمراني المستقبلي في القطاع:

ضمن سيناريوهات النمو السكاني البطئ والمتوسط والسريع بحسب الخصوبة ومعدل المواليد والوفيات والهجرة إلى الخارج أو توقع عودة للمهجرين خارج الوطن. وبحسب سيناريو النمو السكاني المتوسط من المتوقع أن يصل عدد سكان القطاع عام 2010 إلى 1,627,000 نسمة والمساحة العمرانية إلى 102,060 دونما وعام 2025 إلى 2,585,000 نسمة والمساحة العمرانية 173,550 دونما مقارنة مع عام 2005 والتي وصلت إلى 1,358,789 نسمة والمساحة العمرانية إلى 78,233 دونما أي بنسبة زيادة 19.7% و90.2% في عدد السكان وزيادة 130.4% و121.8% في المساحة العمرانية على التوالي. وبحسب الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني فإن قطاع غزة يحتوي حتى عام 2005 على 237,963 وحدة سكنية وستصل عام 2010 إلى 297,875 وحدة سكنية بزيادة تصل إلى 25%.

حسب تقديرات وكالة الغوث، هناك 961,645 لاجئون مسجلون منهم 471,555 يعيشون في المخيمات، مساحة المخيمات في القطاع تقدر ب 8,730 دونم وهذا يؤدي إلى كثافة سكانية تساوي 54,015 فرد/كم<sup>2</sup> من المناطق العمرانية، بالمقارنة مع الكثافة السكانية في القطاع والتي تساوي 17,485 فرد/كم<sup>2</sup> من المناطق العمرانية، فعلى سبيل المثال، في محافظة غزة يوجد مخيم واحد (مخيم الشاطئ) يسكنه 78,768 لاجئ ومساحته أقل من كم<sup>2</sup>، ولكن الكثافة السكانية في المخيم تساوي 95.476 فرد/كم<sup>2</sup> في حين أن الكثافة السكانية في للمنطقة العمرانية في المحافظة تساوي 19,577 فرد/كم<sup>2</sup>.

ومن أجل تحديد الأراضي الأكثر ملائمة للنمو العمراني المستقبلي تم أخذ عدة معايير لقياس مدى ملائمة النمو العمراني ومن هذه المعايير جودة المياه الجوفية، نوع الاستخدام الحالي/نوع الغطاء الأرضي، المخطط الهيكلي للتجمعات، نوع التربة، المحميات الطبيعية، الطرق العامة، منطقة العزل الأمني. وقد تم بناء سيناريوهات اتجاه النمو العمراني على ثلاث فرضيات: الأولى: الوضع السابق (تحت الاحتلال الإسرائيلي) وبالتالي استمرار سيطرته على 116.7 كم<sup>2</sup> والثانية: الوضع الحالي (فك الارتباط من جانب واحد)-انسحاب الاحتلال من القطاع وبقاء فرض الحصار والإغلاق على المعابر وبقاء منطقة العزل الأمني- والثالثة: السيطرة الكاملة للفلسطينيين على كافة أراضي القطاع. وبحسب الدراسة فقد وجد وبحسب السيناريو الثاني (الوضع الحالي) أن أراضي القطاع تصنف حسب صلاحيتها للتوسع العمراني كما يلي: 79 كم<sup>2</sup> الأكثر ملائمة و40 كم<sup>2</sup> ملائمة و104 كم<sup>2</sup> متوسطة الملائمة و43 كم<sup>2</sup> أقل ملائمة و97 كم<sup>2</sup> غير ملائمة بحسب سيناريو النمو المتوسط للسكان. أي أنه ومع عام 2025 سيكون العمران في قطاع غزة قد استنفذ الأراضي الأكثر ملائمة والملائمة وبالتالي سوف يبدأ بعدها بالزحف على الأراضي الحساسة (الزراعية والأراضي ذات المصادر المائية والمحميات الطبيعية). وبحسب المحافظات فإن محافظة غزة تحتوي على أكبر مساحة من الأراضي الأكثر ملائمة وتصل إلى 23 كم<sup>2</sup> وأقلها في محافظة دير البلح وتصل إلى 11 كم<sup>2</sup> والأراضي الملائمة توجد أكثرها في رفح وتصل إلى 16 كم<sup>2</sup> وأقلها في غزة ودير البلح وتصل 4 كم<sup>2</sup> لكل منهما.

## 5. الفصل الرابع: خطة الفصل أحادية الجانب لقطاع غزة:

اعتمدت خطة الفصل على الانسحاب من مستعمرات قطاع غزة وتدميرها والتي وصل عددها إلى 21 مستعمرة ومساحتها إلى 28,418 دونما والتي تشكل 7.8% من مساحة القطاع وبشكل عام المناطق التي تم الانسحاب منها هي: المستعمرات والقواعد العسكرية والمناطق الصفراء والمناطق الإسرائيلية الأمنية والاستعمارية والطرق ومناطق المعدات العسكرية الإسرائيلية والتي تشكل بمجموعها 19.7% من مساحة القطاع. وبحسب خطة الفصل أحادية الجانب سوف تستمر إسرائيل بالسيطرة على شواطئ قطاع غزة، والمجال الجوي، وبالاحتفاظ بحق القيام بعمليات عسكرية في القطاع. كما سيبقى القطاع معتمدا على الجانب الإسرائيلي في مجال المياه والاتصالات والكهرباء والمياه العادمة. كما ستبقى الترتيبات التجارية القائمة على حالها حيث التصدير إلى أو عبر إسرائيل بضرية بينما الاستيراد من إسرائيل بدون ضريبة وتستمر إسرائيل بجمع الضرائب على البضائع المستوردة للقطاع من خلال أراضيها. بتاريخ 2005/9/12 غادر الجنود الإسرائيليون قطاع غزة

هناك ستة معابر موزعة على حدود قطاع غزة، معبر بيت حانون "ايريز" ويعتبر نقطة الدخول من القطاع إلى الضفة الغربية أو إلى إسرائيل أو إلى باقي الدول من الشمال والشرق. ويوجد معبران تجاريان وهما معبر المنطار "كارني" الذي صمم لحركة البضائع والمؤن، ومعبر الشجاعية "نحال عوز" الذي صمم لنقل الوقود بين قطاع غزة وإسرائيل، وهناك معبر رفح- العودة "صوفا" التجاري. وفيما يوجد معبر رفح الحدودي والذي يقع بين قطاع غزة وجمهورية مصر العربية. وأخيرا معبر "كيرم شالوم" الذي تم بناؤه مؤخرا بعد الانسحاب الإسرائيلي من القطاع.

ومن ضمن الاتفاقيات التي تلت الانسحاب سيطرة الفلسطينيين على معبر رفح الحدودي بوجود مراقبة دولية. السماح للفلسطينيين إقامة ميناء وإعادة تأهيل مطار ياسر عرفات. ومن أجل تواصل المناطق الفلسطينية تم تسيير قوافل باصات وشاحنات بين القطاع والضفة الغربية ضمن مسلكين محددتين عبر إسرائيل ولكن للأسف لم يتم تطبيق أي منها حتى الآن.

وبالمحصلة تصل مساحة الأراضي التي أصبحت تحت سيطرة السلطة الفلسطينية بعد خطة الانسحاب الإسرائيلي من قطاع غزة إلى حوالي 317.5 كم<sup>2</sup> والتي تشكل 87.5% من مساحة القطاع ما عدا حزام أمني (650 متر) على طول الحدود الشرقية للقطاع من الشمال إلى الجنوب مع إسرائيل، فمساحة الأراضي التي استعادت تقدر بـ 71.5 كم<sup>2</sup> (19.7% من مساحة القطاع)، في حين أن عدد السكان الفلسطينيين في عام 2005 هو 1,389,789 نسمة بنسبة نمو 3.8% وهذا يؤدي إلى كثافة سكانية تساوي 17,363 فرد/كم<sup>2</sup> من مجموع الأراضي العمرانية في قطاع غزة.

في عام 2004، قدرت مساحة الأراضي الزراعية بـ 180 كم<sup>2</sup> (أي ما يشكل 49.6% من المساحة الكلية للقطاع) منها 11.7 كم<sup>2</sup> بيوت بلاستيكية بالإضافة إلى 3,162 دونم بيوت بلاستيكية انتقلت ملكيتها من الإسرائيليين للفلسطينيين بعد الانسحاب الإسرائيلي من قطاع غزة. المياه الجوفية تشكل المصدر الرئيسي للمياه العذبة في القطاع حيث أنه يتم ضخ حوالي 157 مليون متر مكعب من الأحواض الجوفية سنويا موزعة على النحو التالي: آبار مياه الشرب وعددها 120 بئرا تضخ حوالي 70 مليون متر مكعب سنويا، والآبار الزراعية وعددها يزيد على 4,000 بئرا حاليا تضخ حوالي 80 مليون متر مكعب سنويا، والآبار الإسرائيلية وعددها حوالي 40 بئرا تضخ 7 ملايين متر مكعب سنويا.

## 6 . الفصل الخامس: التوصيات:

أظهرت الدراسة بأن التوسع العمراني في محافظات قطاع غزة خلال السنوات الماضية كان له أهمية كبيرة، فقد كان هناك شكلان مختلفان من المناطق العمرانية تعكس أشكالاً متضاربة سياسياً وغير متجانسة عمرانياً وتتوسع إحداها على حساب الأخرى دون انسجام أو تناغم حضري، فالشكل الأول يمثل المناطق العمرانية الفلسطينية التقليدية والتاريخية المتأصلة على الأرض الفلسطينية، أما الشكل الثاني فيمثل المستعمرات الإسرائيلية التي تم بناؤها بعد الاحتلال الإسرائيلي للأرض الفلسطينية في عام 1967. تميزت عملية التحضر الفلسطيني بنمو عمراني طبيعي مكثف في تجمعات سكانية غير مخططة أو منظمة عمرانياً سببها سيطرة سلطات الاحتلال الإسرائيلي على الأرض الفلسطينية، بينما امتازت عملية التحضر الاحتلالي الإسرائيلي في قطاع غزة بنمو عمراني اصطناعي كان جزءاً من سياسة الاحتلال الإسرائيلي في الأرض الفلسطينية المحتلة.

بالإضافة إلى ذلك فإن السيطرة الإسرائيلية على أجزاء كبيرة من الأراضي الفلسطينية المحتلة قد أدى إلى صعوبة كبيرة في التخطيط أو في تنفيذ المخططات الخاصة بتلك المناطق. فالاحتلال مستمر في استغلال مساحات شاسعة من المناطق المفتوحة والصادر الطبيعية دون الأخذ بعين الاعتبار تأثير هذه النشاطات على المجتمعات الفلسطينية وسلامة الأراضي الفلسطينية.

يتبين من الدراسة بأن التوسع العمراني الدراماتيكي الذي حصل خلال العقد السابق من غير المحتمل أن ينخفض في المستقبل القريب، وذلك لأن تقديرات النمو السكاني تشير إلى زيادة كبيرة في عدد السكان في المستقبل، والذي بدوره سيزيد من الضغط على استخدامات الأراضي. وتشير النتائج أن نسبة النمو العمراني سيكون مرتفعاً تحت أي سيناريو متوقع للنمو السكاني المستقبلي سواء كان نمواً مرتفعاً أو متوسطاً أو منخفضاً، فمن المقدر أن ترتفع نسبة نمو مساحة المناطق العمرانية الفلسطينية في قطاع غزة من 15% في عام 2000 لتغطي ما نسبته 47.9% في عام 2025.

لقد أصبح من الواضح أن التطور الحضري لم يكن عملية منظمة في الأراضي الفلسطينية لذلك فإنه من المحتمل أن يستهلك الزحف العمراني قسماً كبيراً من الموارد الطبيعية إذا استمر في النمو على نفس الوتيرة من غير سيطرة أو تخطيط، هذا بالإضافة إلى أن النشاطات الاحتلالية الإسرائيلية كان لها تأثير كبير على تقييد استعمال الأراضي المتوفرة للتطور العمراني الفلسطيني، وهذا يدل على أنه لم يتبقى للفلسطينيين سوى خيارات قليلة تقتصر على البناء في المناطق تحت سيطرتهم، أو على البناء فوق أراضي ذات حساسية عالية وفوق الأراضي الزراعية الخصبة. ويشير التوسع المتوقع للمناطق العمرانية حتى عام 2025 إلى أن هناك تهديد جاد للموارد الطبيعية الفلسطينية، لذلك فإنه من الضروري أن يتم التخطيط بحذر عند عملية التوسع الحضري أو الريفي وذلك من أجل تنظيم هذه العملية ولتقليل الأضرار في النظام البيئي.

رغم أن المناطق المتوقعة الملائمة للتطور الحضري قد تلبية حاجة النمو الحضري واحتياجات الأرض بحسب السيناريوهات المختلفة فيما يتعلق بالسكان ومناطق البناء حتى عام 2025، فإن معظم المساحات المحسوبة تقع تحت السيطرة الإسرائيلية الكاملة ولا يستطيع الفلسطينيون البناء عليها، لذلك فإن الوجود الإسرائيلي وتحكمه باستخدامات الأراضي

الفلسطينية يؤثر كثيرا ويقيد عملية البناء في المناطق الملائمة للتوسع العمراني الفلسطيني.

من المهم جداً في المستقبل أن يتم فهم العلاقات الطبيعية والوظيفية بين مناطق البناء اللازمة ومساحات الأرض المتوفرة من أجل القيام بتخطيط عمراني سليم يستطيع أن يحدد بدقة المناطق الملائمة للتطور الحضري المستقبلي من أجل التقليل من التضارب بين التطور الحضري والموارد الطبيعية والبيئية، ولن يكون بالإمكان الوصول لنمو عمراني مستديم إذا لم يتم التخطيط له بشكل جيد وفعال.

إذا تم الافتراض أن الفلسطينيين سيحصلون على مزيد من السيطرة على حدود مناطقهم العمرانية فسيكون من المحتمل أن تتسارع عملية النمو والتطور العمراني وسيكون هناك حاجة لاستخدام المزيد من الأراضي من أجل السكن أو استخدامات أخرى، عندها سيكون التحدي منوطاً بكيفية توجيه وتشكيل هذا التطور بحيث يتم التقليل من استخدام مساحات المناطق المفتوحة والمحميات الطبيعية والأرض الخصبة للزراعة وذلك لحفظ ما يمكن حفظه وفي نفس الوقت تلبية حاجات التطور الحضري.

في هذا السياق فإن معظم المدن الفلسطينية في الوقت الحاضر ما زالت تحتفظ بنموذج حضري أحادي المركز، حيث تتمركز معظم النشاطات الحضرية في الجزء الرئيسي والذي هو مركز المدينة، ولكن بسبب النمو السكاني السريع فقد أصبح الكثير من القرى والتجمعات السكنية والضواحي تتوسع لتشكّل مدن ذات وظائف حضرية متكاملة. ولكن عدم أو سوء التخطيط الحضري قد شجع التوسع العمراني غير المنظم خاصة على الأراضي الزراعية الغير ملائمة للنمو الحضري. في هذا النطاق فإنه يجب وضع استراتيجيات لتخطيط المدن والقرى الفلسطينية بشكل مدروس وفعال وعلى مستوى عالٍ من الكفاءة وعلى يد خبراء ومخططين مختصين بالتخطيط العمراني أو الحضري.

بينت نتائج هذه الدراسة والسيناريوهات المستقبلية التي تم تحليلها أن هناك مشكلتين رئيسيتين تواجهان التخطيط العمراني في الأراضي الفلسطينية، الأولى تتمثل بالاحتلال الإسرائيلي ومعوقاته والثانية تتمثل في قلة أو سوء التخطيط الفلسطيني بالإضافة إلى عدم الوعي الشعبي في الكثير من الأحيان، وهذا يتطلب من صانعي القرار الفلسطيني التفكير في الاستراتيجيات والسياسات العمرانية التي ستؤثر على مستقبل المنطقة. فمن أجل وقف الزحف العمراني على الأراضي الزراعية الهامة والقيمة يجب التوصية بالترويج لإنشاء مبانٍ عالية الارتفاع تلائم الكثافة السكانية المتزايدة التي تم تنبؤها للمستقبل كاستراتيجية أولى، وبرغم ذلك لن تكون هذه الإستراتيجية ملائمة لجميع المدن الفلسطينية، خاصة المدن التي تكون فيها المناطق المفتوحة محدودة جداً في الوسط، مثل رفح، لذلك يجب في البداية أن يتم فحص التخطيط الاستراتيجي عن طريق أدوات تكنولوجيا المعلومات التخطيطية (PIT) الملائمة والتي يمكن أن تدل على اختيار أفضل حل إذا تم إعطاء عدد من السيناريوهات البديلة. إضافة إلى ذلك، لا يجب أن يقوم التخطيط المستقبلي فقط بحل مشكلة الأرض المتوفرة بل يجب أيضاً أن يحقق التأثيرات الاجتماعية لهذه الخطط والاستراتيجيات على السكان المحليين.

تقوم الإستراتيجية الثانية للأشكال العمرانية المتعددة المراكز بخلق نقاط التقاء جديدة للتطور التجاري والسكني خارج الوسط التقليدي، مما يؤدي إلى خلق مراكز حضرية مستقلة جديدة في المستقبل. كما يجب بناء المزيد من الإدراك في قضايا استخدام الأرض على مستوى البلديات والمستوى الوطني قبل أن يصبح تخطيط استخدام الأرض أداة تطوير

فعالة. ويجب أن يصبح مفهوم التخطيط الحضري وأدوات وتكنولوجيات التخطيط المحددة اللاعب المسيطر في تشكيل التطور الحضري المستقبلي مما سيسمح للفلسطينيين بأن يزيدوا من فعالية إدارة استخدام الأراضي والتحضير لمعالجة المشكلات الحضرية المعقدة.

من جهة أخرى ولمواجهة التحديات والعقبات التي تشكلها النشاطات الاحتلالية الإسرائيلية فإن هناك حاجة إلى تشجيع البناء على المواقع التي يحتمل استهدافها من قبل سلطات الاحتلال الإسرائيلي خاصة على المناطق الحدودية مع الأخذ بعين الاعتبار إمكانية دمجها مع المدن أو القرى القريبة منها ودراسة إمكانية تحويلها إلى مراكز حضرية ثانوية، كذلك يجب تشجيع بناء أنوية لتجمعات فلسطينية جديدة في المناطق النائية والتي قد تكون مستهدفة أيضاً.

لقد تم وضع التوصيات التالية بهدف الوصول إلى الحد الأعلى من الفوائد للتجمعات العمرانية الفلسطينية مع محاولة تقليل الأثر السلبي للتحضر على البيئة والموارد الطبيعية الفلسطينية:

1. يجب تخصيص أرض للنمو العمراني المستقبلي طويل الأمد من خلال تطوير المخططات الهيكلية المتوفرة بما فيها المخطط الاقليمي لمحفطات الجنوبية 2005-2015 (الذي تم اعداده من قبل وزارة التخطيط والوزارات والمؤسسات الرسمية ذات العلاقة بالتغيرات العمرانية) بحيث يستوعب النمو العمراني المتوقع بحسب سيناريوهات النمو السكاني المختلفة.
2. الدعوة الى تشكيل لجنة وطنية من كافة الوزارات والجهات ذات العلاقة بموضوع استخدام الأرض، لدراسة الواقع والإمكانيات المتاحة ووضع تصور يمكن تنفيذه بعد استشارة كافة المختصين في هذا المجال مع الأخذ بعين الاعتبار الجانب الإداري للتخطيط وتحديد التسلسل اللازم بحسب الجهات المسؤولة.
3. عند وضع وتطوير الخطط المستقبلية للمخططات الهيكلية والتوسع العمراني يجب الأخذ بعين الاعتبار البنية التحتية والخدمات المساندة لها وطبيعة ملكيات الأراضي.
4. عند إجراء عملية التخطيط للنمو العمراني المستقبلي لا بد الأخذ بعين الاعتبار الاكتظاظ السكاني الكبير في مخيمات اللاجئين الفلسطينية والتي تصل الكثافة السكانية فيها إلى ثلاثة أضعاف معدل الكثافة السكانية للمناطق العمرانية في القطاع.
5. تنظيم استخدام الأراضي داخل المناطق التي تم استعادتها لاستدامة المصادر والنشاطات الاقتصادية.
6. دراسة استخدام / ملائمة الأرض وخاصة المناطق المحررة من الاحتلال.
7. دراسة المؤشرات البيئية اللازمة للتطور المستقبلي في قطاع غزة والمناطق التي تم استعادتها على حد سواء.
8. مسح المصادر الطبيعية ومتبقيات الاحتلال في المناطق التي تم استعادتها.
9. تطوير خرائط مساحة للأراضي بحسب الأحواض والقطع والملكية خاصة للمناطق التي تم استعادتها.
10. وضع السياسات والتشريعات التي تهدف للحفاظ على المصادر الطبيعية مع الأخذ بعين الاعتبار الضغط والتوسع العمراني.
11. إعداد المخططات الهيكلية والتطويرية لقطاع غزة بشكل متكامل وعلى مستوى المحافظات.
12. خلق قاعدة معلوماتية محدثة لتابعة التغيير في استخدام الأراضي واستمرار التخطيط.
13. إجراء دراسات تفصيلية تتعرض لمدى تأثير التغيير للواقع الاجتماعي والاقتصادي على طبيعة وواقع التغيير

الحضري في قطاع غزة.

14. يجب حماية وحفظ الأراضي الزراعية ذات القيمة الإنتاجية العالية، لذلك يجب تحديد الأراضي الزراعية الهامة وكذلك المناطق المفتوحة والأحزمة والمناطق الخضراء ذات الأهمية البيئية والتي من غير المسموح لنمو المناطق الحضرية عليها للتقليل من الآثار السلبية لل عمران على تلك المناطق الطبيعية والبيئية بشكل عام.
15. يجب تنظيم وضبط عملية إصدار رخص البناء الجديدة لكي يتم تفادي البناء على المناطق ذات القيمة المائية، والتي من ممكن أن تؤثر على كمية ونوعية المصادر المائية المتاحة، وكذلك أي تنفيذ لمشاريع كبيرة مثل المشاريع السكنية والصناعية يجب أن تسبق بعملية تقييم للأثر البيئي (EIA) التي تأخذ بالحسبان النتائج الجانبية السلبية للتطور الحضري على البيئة.
16. يجب أن يتم دعم موضوع التنمية الحضرية وعملية التخطيط الاستراتيجي المستقبلي بالأبحاث والدراسات لتطوير خطط عمرانية مستقبلية فعالة ومنطقية ومخططات تنظيمية لاستخدامات الأرض.
17. يجب أخذ حاجات الشعب الفلسطيني بعين الاعتبار من خلال التخطيط السليم والفعال، لذلك يجب المحافظة بدرجة كافية على أراضٍ مناسبة لإنشاء مجمعات ومواقع وخدمات بنية تحتية عمرانية كالطرق والمواصلات وشبكات المياه والصرف الصحي والكهرباء والاتصالات وغيرها كذلك توفير خدمات البنية التحتية الاجتماعية كالمدارس والجامعات والمستشفيات والمراكز الثقافية والاجتماعية والترفيهية وغيرها.
18. السلطات والوزارات الفلسطينية ذات العلاقة يجب أن تشجع وتطور التمويل والأجهزة المصرفية التي تعطي القروض للتنمية الحضرية مع مراعاة أن توجه هذه القروض فقط في المناطق الملائمة للتطور العمراني.
19. تشجيع المستثمرين والجمعيات التعاونية السكانية من أجل البناء بطريقة أكثر اندماجا وبشكل يلائم عملية التحضر والتطور العمراني الفلسطيني للتقليل من مساحة الأرض التي سيتم استخدامها.
20. يجب تطوير مؤشرات حضرية على المستوى الوطني والمحلي تعنى بتطور المناطق العمرانية الفلسطينية، لذلك يتوجب إنشاء شبكة أو مرصد حضري وطني فلسطيني لمراقبة النمو العمراني والتطور الحضري في مختلف أنحاء الوطن الفلسطيني.