



دولة فلسطين
وزارة الحكم المحلي

كتيب المعايير والمبادئ التوجيهية للتخطيط الحضري في فلسطين

الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني

الطبعة الأولى، تشرين ثاني 2021

رام الله - فلسطين

دولة فلسطين
وزارة الحكم المحلي



وزارة الحكم المحلي - الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني

البيرة: البالوع-شارع نابلس، ص.ب 731

تلفون: 2401092-02

فاكس: 2401091-02

الموقع الإلكتروني: www.molg.pna.ps

تم انجاز هذا الكتيب بإشراف الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني في وزارة الحكم المحلي وذلك ضمن برنامج الإصلاح في قطاع الحكم المحلي في فلسطين والممول من قبل الوزارة الاتحادية للتعاون الاقتصادي والتنمية في جمهورية ألمانيا الاتحادية (BMZ)

فريق العمل الفني

وزارة الحكم المحلي

- م. بسينة ابو عيشة
- م. شروق جابر
- د. عزام الحجوج
- م. جيهان متولي
- م. ربي ابو ميزر

الفريق الاستشاري/انتلاف المركز الوطني للتنمية المستدامة وبيت الخبرة الفلسطيني للدراسات والاستشارات

- د. حسني قرط/رئيس الفريق الاستشاري
- د. منتصر الحياوي/خبير تخطيط حضري/ الاردن
- د. خالد الساحلي/خبير الطرق والمواصلات
- د. علي عبد الحميد/خبير تخطيط حضري
- م. اسامة صالح/ نائب رئيس الفريق الاستشاري
- م. سامح دويكات/خبير نظم معلومات جغرافية

برنامج اصلاح الحكم المحلي (LGRPII)

- م. ديما عواد

التجمع السكاني (Population Locality): مساحة من سطح الأرض مأهولة بالسكان بشكل دائم ولها سلطة إدارية رسمية أو أي مساحة من سطح الأرض مأهولة بالسكان بشكل دائم ومنفصلة جغرافياً عن أي تجمع مجاور لها ومُعترف بها عرفياً وليس لها سلطة إدارية مستقلة (حسب تعريف الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني).

التجمعات المهمشة (Marginalized Localities): التجمعات التي تعاني من نقص الخدمات والبنى التحتية فيها، والتي تحددها الحكومة حسب معايير خاصة لهذه الغاية تأخذ بالاعتبار عدداً من العوامل التي عرفها هذا الدليل.

التخطيط الاستراتيجي التنموي والاستثماري (Strategic Development & Investment Planning) (SDIP): هو التخطيط الذي يعمل على تحقيق التنمية في المنطقة المستهدفة (إقليم، محافظة، مدينة، قرية) من خلال خطة تسعى إلى تحقيق أهداف تنموية في المجتمع على شكل برامج ومشروعات تنموية وضمن برنامج تنفيذي مرتبط بموازنة مالية وإطار زمني محدد.

التخطيط العمراني أو الفيزيائي (Urban / Physical Planning): أداة ووسيلة لتحقيق المصلحة العامة، لكافة فئات المجتمع، من خلال وضع تصورات ورؤى لأوضاع مستقبلية مرغوبة، لتوزيع الأنشطة واستعمالات الأراضي في المكان الملائم وفي الوقت المناسب. وبما يحقق التوازن بين احتياجات التنمية في الحاضر والمستقبل القريب، من ناحية، وبين احتياجات التنمية لأجيال المستقبل البعيد، من ناحية أخرى، أي تحقيق ما يعرف بالتنمية المستدامة. مع ضمان تحقيق التنسيق والتكامل، في استيفاء احتياجات ومتطلبات القطاعات التنموية الشاملة (سياسية، واقتصادية، واجتماعية، وبيئية، ... الخ)، من خلال التزويد بالخدمات والمرافق العامة، وشبكات البنية الأساسية بأنواعها المختلفة.

التخطيط المشترك (Joint Planning): إدراج أكثر من تجمع سكاني في خطة تنموية وخدمية واحدة سواء كان ذلك متعلقاً بمشروع تنموي وخدمي واحد أو أكثر، وسواء انعكس ذلك على مخطط استعمالات الأراضي لأحد أو كل تلك التجمعات أو لم ينعكس.

التخطيط للطرق أو مرافق المواصلات (Planning of Roads or Transportation Facilities): هو الإعداد لمرافق تلبي احتياجات التدفقات المستقبلية من خلال دراسات بناء على إرشادات تخطيطية تأخذ بالاعتبار متغيرات مختلفة بما في ذلك ما يتعلق باستخدام الأراضي والبيئة والأمور الاجتماعية والاقتصادية.

التصنيف الوظيفي للطرق (Functional Classification of Roads): هو نظام تصنيف الطرق يعتمد على طبيعة الخدمة التي تقدمها الطرق، على أساس أن هناك وظيفتين أساسيتين للطرق هما التنقل والحركة، وإمكانية الوصول.

الحي السكني (Neighborhood): مساحة من الأرض داخل التجمع السكاني تمثل وحدة تخطيطية تتكون من 3-5 مجاورات سكنية تقع ضمن نصف قطر حوالي 1400 متراً. يتوفر به خدمات معينة ويتراوح عدد سكانه بين 4500 - 9999 نسمة.

الدوار (Roundabout): هو التقاطع الذي يربط ثلاثة أو أربعة طرق أو أكثر متجهة للتقاطع، ويوجد فيه جزيرة مركزية (دائرية أو شبه دائرية)، ويوفر مساحة لاندماج المركبات الداخلة للتقاطع مع الموجودة داخله على أساس مبدأ إعطاء الأولوية عند الدخول.

الطرق التجميعية (Collector Roads): هي الطرق في المناطق الحضرية تقدم بشكل شبه متساو تقريباً وظيفتي الحركة وقابلية التنقل، وسهولة الوصول، وتصنف على هذا الأساس.

الطرق الشريانية (Arterial Roads): هي الطرق في المناطق الحضرية التي تقدم بشكل رئيس وظيفة الحركة وقابلية التنقل، وتصنف على هذا الأساس.

الطرق المحلية (Local Roads): هي الطرق في المناطق الحضرية التي تقدم بشكل رئيس وظيفة إمكانية وسهولة الوصول، وتصنف على هذا الأساس.

الطرق في التجمعات السكانية (Roads in the Population Localities): الطرق هي الاجزاء المعدة لحركة المركبات والتي تحتوي على مسارب الحركة والأكتاف وعناصر الطريق الأخرى، وفي حال وجود طريق سريع مفصول بجزيرة وسطى، فإن كلا الاتجاهين يعتبر طريقاً. تعتبر الطرق في التجمعات السكانية فراغ للتنقل والحركة والنشاط في التجمعات السكانية وتتيح إمكانية الوصول لأجزائها المختلفة وتربط بينها وتسمح بإقامة أنشطة مختلفة فيها وتصنف حسب دليل تخطيط الطرق والمواصلات في المناطق العمرانية إلى الطرق التجميعية الحضرية، الطرق الحضرية، طرق الخدمة الجانبية. وتشمل مسارب الحركة، أكتاف الطرق، أرصفة المشاة، حارات الدراجات الهوائية، حارات وقوف السيارات، الجزيرة الوسطى، المناطق الفاصلة، مناطق أثاث الطريق، وطرق الخدمة الجانبية، والساحات والميادين. ولعلها من أكثر الفضاءات العامة عرضة لهيمنة أحد أوجه الاستخدام على باقي الاستخدامات. كأن تغطي حركة السيارات على استخدام المشاة والدراجات أو النشاطات الأخرى.

الطريق غير النافذ (Dead-End Road / Cul-de-sac): هو الطريق المحلي الذي يكون مفتوحاً من جهة واحدة، بينما يكون مغلقاً من الجهة الأخرى، بحيث تتوفر في الجهة المغلقة منه مساحة للاستدارة

عرض الطريق (Road Width): (حسبما ورد في هذا الدليل) هو ما يعرف بحرم الطريق، وهو العرض الإجمالي للطريق بكل عناصره، ويأخذ بالاعتبار إمكانية التوسع المستقبلي عند الحاجة.

غرفة سكنية (Residential Room): غرفة داخل المسكن، الغرض الرئيسي منها هو النوم أو المعيشة أو تناول الطعام، وهي أي غرفة ذات نافذة ويمكن أن تستخدم للنوم بغض النظر عن استخدامها الفعلي أو التصميمي، ويستثنى من هذا المراحيض والحمامات ومطلع الدرج والممرات والاروقة والمطابخ.

الفراغات العامة (Public Spaces): هي الأماكن ذات الملكية العامة أو الاستخدام العام ومتاح استخدامها للجميع مجاناً وتشمل الطرق والأماكن العامة المفتوحة والمرافق العامة وهي تكوّن بمجموعها مصفوفة تتصل بها باقي أجزاء التجمع السكاني (القرية، البلدة، المدينة).

قطاع سكني (District): مساحة من الأرض داخل التجمع السكاني تمثل وحدة تخطيطية في التجمعات التي يزيد عدد سكانها عن 40000 نسمة وتقع ضمن نصف قطر حوالي 3000 متراً. يتكون القطاع السكني من 3-5 أحياء سكنية ويتراوح عدد سكانه بين 12000 – 20000 نسمة.

الكثافات (Densities): يقصد بالكثافات بشكل عام متوسط عدد الأفراد أو عدد الأسر أو عدد المساكن بالنسبة لأي وحدة مساحية، وتعتبر من أهم المؤشرات التخطيطية وهي أمر نسبي يختلف من دولة إلى أخرى ومن تجمع سكاني إلى آخر تبعاً لموقعه وأنشطته واستعمالات الأراضي به والمستوى الاجتماعي والاقتصادي لسكانه

الكثافة البنائية (Building Density): وهي نسبة المساحة المبنية من المساحة الكلية للموقع، وتعكس كم المساحات المفتوحة والخضراء المخصصة للأنشطة خارج السكن؛ ويوفر التخطيط السليم للموقع مساحات كافية لتلك الأنشطة بينما لا يوفرها التخطيط غير الناجح حتى مع انخفاض الكثافات السكانية، لهذا يجب أن تتحدد الكثافة البنائية على أساس القواعد التخطيطية الأخرى من توجيه ومسافات بين المباني أو أي معالم أخرى للموقع.

الكثافة السكانية (Population Density): يجب التفريق بين الكثافة السكانية والكثافة السكانية، فالأولى تستخدم في المناطق والتجمعات السكانية، أما الثانية فتستخدم على مستوى الإقليم أو الدولة. والكثافة السكانية هي عدد السكان في الإقليم أو الدولة مقسوماً على المساحة الكلية لها.

الكثافة السكنية (Residential Density): وتشمل نوعين هما: **الكثافة السكنية الإجمالية (Gross Residential Density):** وهي عدد السكان مقسوماً على المساحة الإجمالية للمنطقة السكنية، وتكون حدود هذه المساحة التي يتم القياس على أساسها هي محاور الشوارع المحيطة بها بشرط ألا تزيد المسافة بين المحور وحدود المباني عن (6 م). ووحدة قياس الكثافة هي فرد/دونم أو فرد/م² أو فرد/كم² أو غيرها. وتعطي الكثافة السكنية الإجمالية صورة لنصيب الأفراد من الإسكان والخدمات والشوارع.

الكثافة السكنية الصافية (Net Residential Density): وهي عدد السكان مقسوماً على مساحة الأرض المخصصة للإسكان. وتحسب هذه المساحة إما على أساس مجموع مساحات القطع السكنية فقط، وهو ما يعطي مؤشر أوضح، أو على أساس مجموع مساحات القطع السكنية مضافاً إليها الشوارع المحلية والممرات والمناطق الخضراء المحيطة والحدائق، ولا تشمل الخدمات العامة والشوارع الرئيسية.

المجاورة السكنية (Vicinity): مساحة من الأرض داخل التجمع السكاني تمثل وحدة تخطيطية تتكون من 3-5 مجموعات سكنية وتقع ضمن نصف قطر حوالي 700 متراً. يتوفر بها خدمات معينة ويتراوح عدد سكانها بين 1500 – 3000 نسمة.

المجموعة السكنية (Precinct): مساحة من الأرض داخل التجمع السكاني تمثل أصغر وحدة تخطيطية داخل التجمع السكاني وتقع ضمن نصف قطر حوالي 200 متراً. يتوفر بها خدمات معينة ولا يزيد عدد سكانها عن 750 نسمة.

مخطط التعديل التنظيمي (Regulatory Amendment Plan): هو مشروع داخل حدود المخططات الهيكلية المصدقة للمدن والقرى يحدث تعديلات على استعمالاتها او على حدود الاستعمالات بما يتواءم مع مستجدات على ارض الواقع لتلبية توجهات واحتياجات تنمية حالية ومستقبلية وتستكمل اجراءاته وفق المنصوص عليه في القانون للمخططات الهيكلية.

مخطط التنظيم التفصيلي (Detailed Plan): هو المخطط الذي يُعد لجزء من المدينة أو التجمع السكاني، حيث يتم فيه إعداد مخططات تفصيلية للمناطق التي يتكون منها المخطط الهيكلية للمدينة أو القرية مثل تخطيط حي/ مجاورة سكنية، المراكز والمحاور التجارية والصناعية، الأماكن العامة المفتوحة المناطق الخضراء، استعمالات الأراضي وإشغالات المباني، وغيرها.

مخطط التنظيم التفصيلي (Regulatory Detailed Plan): هو المشروع الواقع داخل حدود المخطط الهيكلية المصدق للمدن والقرى ولا يحدث تعديلات على استعمالاته ولكن يتضمن اضافات وتفصيلات عليه وتستكمل اجراءاته وفق المنصوص عليه في القانون للمخططات التفصيلية.

مخطط التنظيم الهيكلي (General Master Plan): هو مستند تنظيمي لتوجيه عمليات التنمية التي تجرى في التجمعات السكانية (المدن/القرى)، ويشمل استعمالات الأرض الخاصة والعامة، كما يحدد مواقع وامدادات المشروعات العامة ضمن مدة زمنية طويلة (16 عاما) ويرتكز على أساس دراسات شاملة لاستعمالات الأرض والأنشطة المختلفة، وعمليات التنمية التي تجرى في الوقت الحاضر، كما يوجه الاتجاهات المستقبلية لنمو السكان والأعمال والأنشطة الأخرى.

المخطط الهيكلي التفصيلي (Detailed Master Plan): هو مشروع خارج مناطق التنظيم المحلية او في داخل التنظيم ولكن لا يوجد مخطط هيكلي مصدق لتلك المنطقة ويتم اعداده لغايات تنمية محددة وتستكمل اجراءاته وفق المنصوص عليه في القانون للمخططات الهيكلية.

المرافق العامة (Public Facilities): هي المرافق التي يستخدمها افراد المجتمع المحلي للتعليم والترفيه والاعراض الاجتماعية كالمدارس وساحات اللعب والمحال التجارية والمراكز الاجتماعية وقاعات الاجتماعات ومراكز الترفيه

المراكز الإدارية (Administrative Centers): التجمعات السكانية التي تمثل مركزاً إدارياً لأحد التقسيمات الإدارية في المحافظات، والمصنفة من قبل وزارة الحكم المحلي كمركز إقليمي، ومركز شبه إقليمي، ومركز محلي

المركز الخدمي للوحدة التخطيطية (Service Center for Planning Unit): موقع تجمع الخدمات اللازمة للسكان في الوحدة التخطيطية ومستخدميها، ويكون هذا الموقع محققاً لمسافة التنقل الخاصة بكل وحدة تخطيطية ويوفر الخدمات الأساسية اللازمة لها حسب ما تتضمنه المعايير.

المساحة الطابقية (Floor Area): هي مجموع مساحات الأدوار مقسوماً على مساحة الأرض ويمكن استخدام الأرض والبناء عليها بأساليب مختلفة مع تثبيت معدل الاستغلال أو الانتفاع مما يمكن من تحقيق التنوع في الارتفاعات والمساحات المبنية مع بقاء المساحة الكلية ثابتة، ولا يدخل في حساب المساحة أية أدوار تحت مستوى الأرض.

المساحة المبنية (Built up Area): هي المساحة الكلية للمبنى مقاسة على المحيط الخارجي للطابق الأرضي أو أعلى طابق إذا كان يتجاوز محيط الطابق الأرضي وتتضمن أيضاً جميع الأجزاء والعناصر المبنية المحيطة بالمبنى المثبتة على قطعة الأرض.

مسافة التنقل للوحدة الحضرية (Travel Distance for Urban Unit): هي أبعد مسافة من مركز الوحدة (مركز الخدمة داخل الوحدة) إلى حد الوحدة الحضرية، وتؤثر المسافة على وسيلة التنقل داخل الوحدة الحضرية. **المسكن (House):** وحدة أساسية في التنظيم المكاني للتنمية الاسكانية، وظيفتها استيعاب أسرة كوحدة أساسية للمجتمع. قد تتكون من غرفة واحدة أو أكثر وتستخدم، أو يعتزم استخدامها، للسكن، وقد تحتوي مرافق خاصة بالطبخ أو الأكل والمعيشة والنوم والمرافق الصحية.

معدل التزاحم (Over Crowding Average): هو متوسط عدد الأفراد في الغرفة أي عدد السكان مقسوماً على عدد الغرف في المسكن، ووحدة قياسه فرد/غرفة. ويختلف هذا المعدل من دولة إلى أخرى ومن تجمع سكاني أو منطقة سكنية إلى أخرى تبعاً للمستوى الثقافي والاجتماعي والاقتصادي للسكان.

ميزان استعمال الأراضي (Land Use Budget): هي مقدار رقمي يحسب بتقسيم المساحة السكنية الصافية على المساحة السكنية الاجمالية في المشروع.

نسبة التغطية للقطعة (نسبة تغطية المبنى) (Building Coverage Ratio): هي مساحة الطابق الأرضي مقسوم على مساحة القطعة وموضحة كنسبة مئوية أو كقيمة رقمية.

نصيب الفرد من المساحة السكنية (Floor Area / Person): هو حاصل قسمة المساحة الكلية للدوار السكنية على عدد السكان، ويعتبر مؤشراً لمستوى المعيشة.

هرمية التجمعات السكانية (Hierarchy of Localities): التدرج في التجمعات السكانية وتصنيفها تصاعدياً حسب عدد سكانها.

هرمية الوحدات التخطيطية (Hierarchy of Planning Units): التدرج في الوحدات التخطيطية حسب مساحتها وعدد سكانها المعياري، بحيث يتدرج التصنيف من الوحدة التخطيطية الأصغر (المجموعة السكانية) وصولاً إلى أكبر وحدة تخطيطية تتشكل منها المدينة وهي (القطاع).

هرمية مراكز الخدمات (Hierarchy of Service Centers): التدرج في مساحة ووظيفة مركز الخدمات حسب عدد المستخدمين سواء من السكان القاطنين بجوار مركز الخدمات أو المستخدمين الآخرين. وتتناسب هرمية مراكز الخدمات في مساحتها والخدمات التي تقدمها مع هرمية الوحدات التخطيطية.

الهيئة المحلية (LGU) (Local Government Unit): "هيئة الحكم المحلي" وحدة الحكم المحلي في نطاق جغرافي وإداري معين وقد تتكون من تجمع سكاني واحد أو عدة تجمعات.

الوحدة التخطيطية (Planning Unit): مساحة من الأرض ذات خصائص مميزة من حيث طبيعتها الجغرافية والسكان القاطنين بها أو مستخدميها. وتتراوح الوحدات التخطيطية في مساحاتها بحيث تبدأ من الوحدة الأصغر (المجموعة السكانية) وهي الوحدة الأساس التي تجاور وحدات مماثلة لها لتشكل جميعها وحدة جديدة أكبر منها هي المجاورة السكنية، والتي تجاور وحدات مماثلة لها لتشكل جميعها وحدة جديدة أكبر منها هي الحي السكني الذي يجاور أحياء أخرى لتشكل معاً قطاعاً سكني، وتشكل القطاعات جميعها المدينة.

المحتويات

4	قائمة المصطلحات والمفاهيم.....
10	المحتويات.....
13	قائمة الجداول.....
15	قائمة الاشكال.....
17	تمهيد.....
18	0 مقدمة.....
18	0.1 اهداف الكتيب.....
18	0.2 مفهوم وأهمية معايير التخطيط.....
19	1 الخلفية والإطار العام.....
19	1.1 الموقع والمساحة.....
19	1.2 عدد السكان وخصائصهم.....
20	1.3 مؤشرات حول التضرر والتخطيط الحضري:.....
21	1.4. الاطار القانوني.....
22	1.5. الاطار المؤسسي.....
22	2 الأسس والمبادئ التوجيهية التي يركز عليها الكتيب.....
23	2.1. الأسس المعاصرة للتخطيط الحضري التي اعتمد عليها الكتيب.....
23	2.1.1 المبادئ التي دعى إليها برنامج الموئل التابع للأمم المتحدة (UN HABITAT).....
24	2.1.2 جهات التخطيط.....
24	2.1.3 مقياس مدى ازدهار المدن (City Prosperity Index (CPI:.....
25	3 هرمية التجمعات السكانية والوحدات التخطيطية.....
27	3.1 هرمية التجمعات.....
28	3.2 هرمية الوحدات التخطيطية.....
30	3.2.1 التجمعات السكانية القائمة.....
30	3.2.2 التجمعات السكانية الحديثة (وتوسعة التجمعات القائمة).....
31	3.3 هرمية مراكز الخدمات.....
31	3.3.1 مستوى الخدمات حسب عدد السكان.....
34	3.3.2 التخطيط المشترك.....
34	3.3.3 المراكز الادارية.....
34	3.3.4 التجمعات السكانية المهمشة.....
36	4 المعايير التخطيطية في فلسطين.....

36.....	4.1 معايير المناطق السكنية
36.....	4.1.1 أنواع الوحدات السكنية والتخطيطية:
36.....	4.1.2 التصنيف العام للمباني والوحدات السكنية:
41.....	4.1.3 تصنيف المباني السكنية في فلسطين:
42.....	4.1.4 تخطيط المباني والوحدات السكنية:
43.....	4.1.5 متطلبات تخطيط المناطق السكنية:
44.....	4.1.6 الأسس الواجب أخذها بعين الاعتبار عند تخطيط المناطق السكنية:
45.....	4.1.7 المعايير التصميمية للمناطق السكنية:
46.....	4.1.8 علاقة مناطق الاستخدام السكني بالمناطق التخطيطية في داخل المدينة:
46.....	4.1.9 علاقة الفئة السكنية بعروض الطرق:
48.....	4.2 معايير المرافق العامة
48.....	4.2.1 توزيع المرافق العامة حسب هرمية مراكز الخدمات:
50.....	4.2.2 معايير تخطيط المرافق العامة:
69.....	4.3 معايير المرافق الاقتصادية
69.....	4.3.1 المرافق الصناعية:
70.....	4.3.2 المرافق التجارية:
72.....	4.3.3 المرافق السياحية:
72.....	4.4 معايير الطرق والمواصلات
72.....	4.4.1 نسبة الطرق ومرافق المواصلات
73.....	4.4.2 معايير الطرق
73.....	أ- معايير عروض الشوارع
74.....	ب- المسافات بين الطرق والتقاطعات
75.....	ت- معايير تخطيط الدورات
78.....	4.4.3 مرافق المواصلات
80.....	4.4.4 معايير عامة لمواقف السيارات
82.....	5 المبادئ التوجيهية للمخططات الهيكلية
82.....	5.1 المبادئ التوجيهية للمخططات الهيكلية
82.....	5.1.1 المبدأ رقم 1: البناء المؤسسي
83.....	5.1.2 المبدأ رقم 2: الشراكة المجتمعية
84.....	5.1.3 المبدأ رقم 3: التخطيط من الأعلى للأسفل

85.....	المبدأ رقم 4: التخطيط من الأسفل للأعلى	5.1.4
85.....	المبدأ رقم 5: تنفيذ المخطط	5.1.5
86.....	تطبيق معايير التخطيط الحضري في فلسطين على التجمعات السكانية	5.2
86.....	هيكلية التجمع السكاني	5.2.1
87.....	استعمالات الأراضي	5.2.2
88.....	مساحات ونسب استعمالات الأراضي في المدينة	5.2.3
90.....	المراجع	6
90.....	المراجع العربية	6.1
92.....	المراجع الأجنبية	6.2

جدول رقم (1) ملخص للمؤشرات والحقائق الرئيسية عن واقع التحضر والتخطيط الحضري.....	20
جدول رقم (2): تصنيف التجمعات السكانية في فلسطين.....	27
جدول رقم (3): هرمية الوحدات التخطيطية للتجمعات الفلسطينية حسب عدد السكان والوحدات السكنية.....	29
جدول رقم (4): التنقل داخل الوحدات التخطيطية.....	29
جدول رقم (5): مستوى الخدمات حسب الوحدات التخطيطية وعدد السكان.....	31
جدول رقم (6): طبيعة الخدمات وفقا مستوى الخدمات.....	32
جدول رقم (7): المساحات المطلوب توفيرها للمباني الإدارية حسب التجمع السكاني.....	34
جدول رقم (8): مستوى الخدمات الذي يتم تقديمه في التجمعات السكانية المهمشة.....	35
جدول رقم (9): تصنيف المباني السكنية في فلسطين.....	41
جدول رقم (10): المعايير التخطيطية للمناطق السكنية.....	45
جدول رقم (11) علاقة مناطق الاستخدام السكني بالمناطق التخطيطية في داخل المدينة.....	46
جدول رقم (12) العلاقة بين عرض الطرق وارتفاعات المباني.....	47
جدول رقم (13): توزيع المرافق والخدمات العامة في التجمعات السكانية.....	48
جدول رقم (14): معايير تحديد الاحتياجات لرياض الاطفال.....	50
جدول رقم (15): معايير تحديد الاحتياجات للمدارس الاساسية.....	51
جدول رقم (16): معايير تحديد الاحتياجات للمدارس الثانوية.....	52
جدول رقم (17): معايير تحديد الاحتياجات لمراكز الرعاية الصحية الاولى.....	53
جدول رقم (18): معايير تحديد الاحتياجات للمستشفيات العامة.....	54
جدول رقم (19): معايير تحديد الاحتياجات للمستشفيات التخصصية.....	55
جدول رقم (20): معايير تحديد الاحتياجات للمساجد المحلية.....	56
جدول رقم (21): معايير تحديد الاحتياجات للمسجد الجامع.....	57
جدول رقم (22): معايير تحديد الاحتياجات للمكتبات الفرعية.....	58
جدول رقم (23): معايير تحديد الاحتياجات للمكتبات المركزية.....	59
جدول رقم (24): معايير تحديد الاحتياجات لمراكز الشرطة المحلية.....	60
جدول رقم (25): معايير تحديد الاحتياجات لمركز الشرطة الرئيسي.....	60
جدول رقم (26): معايير تحديد الاحتياجات لمركز الدفاع المدني.....	61
جدول رقم (27): معايير تحديد الاحتياجات لمكتب البريد الفرعي.....	62
جدول رقم (28): معايير تحديد الاحتياجات لمكتب البريد الرئيسي.....	62
جدول رقم (29): معايير تحديد الاحتياجات لحدائق وملاعب الاطفال.....	64
جدول رقم (30): معايير تحديد الاحتياجات لحديقة المجموعة السكنية.....	65
جدول رقم (31): معايير تحديد الاحتياجات لحديقة المجاورة السكنية.....	65

جدول رقم (32): معايير تحديد الاحتياجات لحديقة الحي السكني	67
جدول رقم (33): معايير تحديد الاحتياجات لحديقة القطاع السكني	67
جدول رقم (34): معايير تحديد الاحتياجات لحديقة المدينة أو التجمع السكاني	68
جدول رقم (35) معايير المرافق الصناعية	70
جدول رقم (36): معايير المرافق التجارية	70
جدول رقم (37) معايير المرافق السياحية	72
جدول رقم (38): نسبة الطرق ومرافق المواصلات من المساحة الكلية	72
جدول رقم (39) : معايير عروض الطرق	73
جدول رقم (40): المسافات الدنيا بين التقاطعات	74
جدول رقم (41): الاعتبارات العامة لتخطيط الدوارات في المناطق الحضرية	75
جدول رقم (42): مرافق المواصلات الوجب توفرها في منطقة التخطيط	78
جدول رقم (43) نسب استعمالات الأراضي على مستوى التجمع السكني	85
جدول رقم (44) هيكلية التجمع السكاني	86
جدول رقم (45) مساحات ونسب استعمالات الأراضي في المدينة	88

- شكل (1): الموقع الجغرافي لفلسطين..... 19
- شكل (2) اعداد السكان في الضفة الغربية وقطاع غزة..... 20
- شكل (3) تصنيف التجمعات السكانية في فلسطين 28
- شكل (4) هرمية الوحدات التخطيطية 28
- شكل (5) هرمية الوحدات التخطيطية حسب الوحدات التخطيطية..... 29
- شكل (6) التنقل داخل الوحدات التخطيطية..... 30
- شكل (7): مبنى سكني مخصص لأسرة واحدة 36
- شكل (8): مبنى سكني مخصص لأسرتين 37
- شكل (9): مبنى سكني مخصص لأسر متعددة 37
- شكل (10): مباني سكنية منفصلة 38
- شكل (11): مباني سكنية شبه متصلة 38
- شكل (12): مباني سكنية متصلة 38
- شكل (13): أبراج سكنية عالية 39
- شكل (14): مباني سكنية متعددة الأدوار أو متوسطة الارتفاع 40
- شكل (15): مباني سكنية منخفضة الارتفاع 40
- شكل (16): أسلوب حساب النسبة الطابقية 42
- شكل (17): التنوع في الشكل مع ثبات النسبة الطابقية 43
- شكل (18): العلاقة بين عرض الطرق وارتفاعات المباني (المنفصلة والسكنية والمتصلة/شبه المتصلة)..... 47
- شكل (19): العلاقة بين عرض الطرق وارتفاعات مباني الشقق متوسطة الارتفاع..... 47
- شكل (20): العلاقة بين عرض الطرق وارتفاعات الأبراج السكنية..... 48
- شكل (21): تحقيق عنصر الخصوصية لمباني المدارس..... 52
- شكل (22): الاستخدامات المرغوب وغير المرغوب فيها بجوار الخدمات الصحية 55
- شكل (23): استخدام الساحة المفتوحة أمام المسجد..... 57
- شكل (24): العلاقة بين المسجد والمباني المجاورة 57
- شكل (25): نطاق خدمة المسجد الجامع والمسجد المحلي في حي سكني 58
- شكل (26): زمن الاستجابة لحوادث الحريق 61
- شكل (27): التدرج الهرمي للمناطق الترفيهية 63
- شكل (28): نماذج لحدائق وملاعب أطفال 64
- شكل (29): حديقة أطفال ضمن متنزه عام..... 64
- شكل (30): نموذج لتصميم عناصر حديقة المجاورة السكنية..... 66
- شكل (31): معايير المرافق التجارية (حصة الفرد من الاستعمال التجاري -م²)..... 71

- شكل (32): نموذج يبين المسافات بين التقاطعات..... 75
- شكل (33): مثال لتقاطع دائري صغير 76
- شكل (34): مثال على دوار صغير 76
- شكل (35): مثال على دوار ذو مسرب منفرد 77
- شكل (36): مثال على دوار ذو مسرب مزدوج 77
- شكل (37): مثال لمقاطع عرضية نموذجية تبين الحد الأدنى لعرض طريق شرياني (30 م) 79
- شكل (38): مثال لمقاطع عرضية نموذجية تبين الحد الأدنى لعرض طريق تجميعي (16 م) 80
- شكل (39): مثال لمقاطع عرضية نموذجية تبين الحد الأدنى لعرض طريق محلي (12 م) 80

يأتي إعداد هذا الكتيب في إطار سعي وزارة الحكم المحلي (الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني) لتحسين أداء الهيئات المحلية من خلال تعزيز التخطيط المحلي، ودعم نظام التخطيط الحضري في فلسطين من خلال تطوير أداة جديدة في شكل مجموعة من المعايير والمبادئ التوجيهية للتخطيط الحضري التي تناسب البيئة الفلسطينية والتي ستساعد الهيئات المحلية في إعداد مخططاتها العمرانية بشكل مدروس وعلى أسس علمية وضمن منهجية وطنية معتمدة.

ويتم تطوير هذا الكتيب كجزء من عملية تعزيز التخطيط العمراني وجودة المخططات المنتجة في فلسطين.

ويتكون الكتيب من خمسة فصول:

- الفصل الأول: مقدمة الكتيب من حيث الأهداف وخلفية وإطار عام عن مؤشرات التخطيط الحضري في فلسطين.
- الفصل الثاني: الأسس والمبادئ التوجيهية التي يركز عليها الكتيب.
- الفصل الثالث: هرمية التجمعات والوحدات التخطيطية في فلسطين.
- الفصل الرابع: المعايير التخطيطية في فلسطين والتي تشمل معايير المناطق السكنية والمرافق العامة والمرافق الاقتصادية والطرق والمواصلات.
- الفصل الخامس: المبادئ التوجيهية للمخططات الهيكلية في فلسطين.

0.1 اهداف الكتيب

الهدف العام لهذا الكتيب هو المساهمة بتطوير معايير وإرشادات التخطيط الهيكلي المحلي التي ستدعم المخططين الحضريين ومهندسي البلديات في إعداد ومتابعة مخططات استخدامات الأراضي/ المخططات الهيكلية المحلية، وذلك من أجل الحصول على مخططات ذات جودة جيدة والمساهمة في تطوير بيئة حضرية مستدامة.

وبشكل تفصيلي فإن هذا الكتيب سوف يسهم في:

- بناء وتطوير معايير تخطيط محلي فاعلة، وتتواءم مع المحتوى الفلسطيني
- تطوير قدرات وإمكانات سلطات التنظيم المختلفة المسؤولة عن إعداد ومتابعة التخطيط الهيكلي على المستوى المحلي.
- تحديد المعايير والمبادئ التوجيهية للمنطقة المطلوبة لمخططات التوسع في المناطق الريفية والحضرية، أو التجمعات الجديدة، فيما يتعلق بالكثافة والمساحة المخصصة لكل شخص.

0.2 مفهوم وأهمية معايير التخطيط

هي احدى الوسائل والادوات المهمة التي تستخدم في إعداد وتنفيذ المخططات العمرانية، تساعد مؤسسات وفرق التخطيط على توجيه وضبط عملية التنمية العمرانية وتسهيل تشكيل المخططات بما يساهم في توفير كافة الأنشطة او الخدمات المطلوبة فتقوم برسم حدود دنيا وحدود قصوى نسبية تستخدم لتحديد الخدمات المقترح اسقاطها في بيئة معينة لجعلها ملائمة للعيش الكريم. وهي مقاييس نسبية غير ثابتة تختلف من بيئة عمرانية لأخرى اعتماداً على خصوصية المدينة أو المنطقة العمرانية الواحدة أو تختلف حدودها من فترة زمنية لأخرى بناء على مجموعة من العوامل والمتغيرات التي تؤثر في تحديد هذه المقاييس.

ويجدر الاشارة الى ان مفهوم المعايير التخطيطية هو مفهوم مختلف عن المؤشرات، فالمعايير التخطيطية هي حدود مقترحة كوضع أفضل للشكل الواجب ان تكون عليه الخدمة بينما تمثل المؤشرات واقع الخدمات القائمة في بيئة معينة.

وتعد معايير التخطيط من المفاهيم الواسعة ذات الارتباط المهم بكل مراحل التخطيط بدءاً من مرحلة وضع الاهداف حتى المرحلة التصميمية المفصلة لجملة من الاسباب منها متابعتها لعمليات التوسع المستقبلي ومناطق التطوير وتكوينها لمورفولوجية المدينة أو التجمع السكاني واعتمادها الحلول المستدامة.

1.1 الموقع والمساحة:

توجد فلسطين في قارة آسيا، وهي إحدى دول الشرق الأوسط، حيث تقع بين نهر الأردن والبحر الأبيض المتوسط، وتتميز دولة فلسطين بموقعها الجغرافي الاستراتيجي، حيث يحدها من الشرق الأردن، والبحر الأبيض المتوسط من الغرب، ولبنان من الشمال، وخليج العقبة من الجنوب (شكل 1).

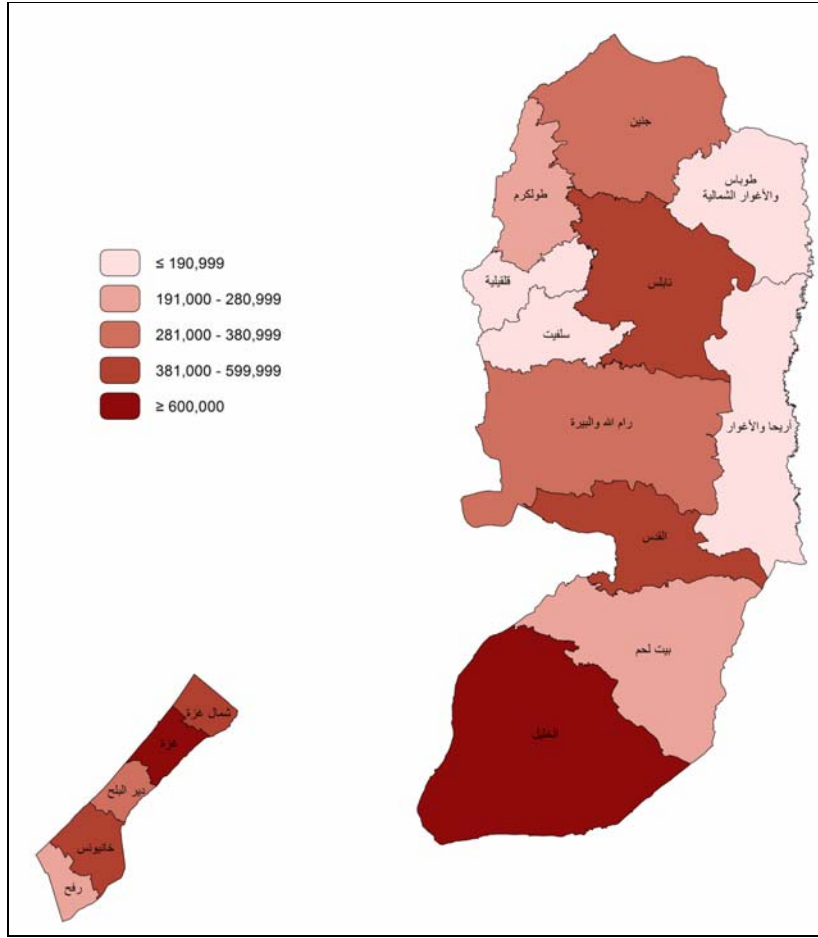


شكل (1): الموقع الجغرافي لفلسطين

وتتقسم دولة فلسطين (والتي تضم الضفة الغربية وقطاع غزة والقدس الشرقية) إدارياً إلى 16 محافظة، 11 محافظة في الضفة الغربية و 4 محافظات في قطاع غزة. وتبلغ مساحتها الإجمالية 6021 كم² (مساحة الضفة الغربية 5654 كم²، ومساحة قطاع غزة 367 كم²).

1.2 عدد السكان وخصائصهم:

بلغ عدد السكان المقدر في دولة فلسطين منتصف العام 2021 حوالي 5.22 مليون نسمة موزعين إلى 3.12 مليون نسمة في الضفة الغربية و 2.1 مليون نسمة في قطاع غزة (شكل 2). ويظهر التركيب العمري للسكان الفلسطينيين في فلسطين أنه مجتمع فتي، إذ قدرت نسبة الأفراد في الفئة العمرية (0-14 سنة) في فلسطين منتصف عام 2021 حوالي 37.9% من مجمل السكان، فيما قدرت نسبة الشباب (15-29 سنة) حوالي 28.4% ونسبة المسنين (60 سنة فأكثر) 5.4% من مجمل السكان.



شكل (2) اعداد السكان في الضفة الغربية وقطاع غزة

1.3. مؤشرات حول التحضر والتخطيط الحضري:

الجدول التالي يلخص مجموعة من المؤشرات والحقائق الرئيسية عن واقع التحضر والتخطيط الحضري في دولة فلسطين.

جدول رقم (1) ملخص للمؤشرات والحقائق الرئيسية عن واقع التحضر والتخطيط الحضري

المؤشرات/الحقائق	القيمة
معدل النمو السكاني الكلي (2020)	2.4%
نسبة السكان الحضر (2020)	77%
معدل النمو في المناطق الحضرية (2020)	3.2%
الكثافة السكانية في المناطق الحضرية (2020)	1333 لكل كم ²
عدد الوحدات السكنية (2020)	1,760,336
عدد الوحدات السكنية المنفصلة (2020)	1,132,848
• الضفة الغربية	729,589
• قطاع غزة	403,259
عدد الوحدات السكنية متعدد الارتفاعات (شقق سكنية) (2020)	627,488
• الضفة الغربية	441,223
• قطاع غزة	186,156

المؤشرات/الحقائق	القيمة
نسبة الفلل السكنية (2020)	1%
نسبة الشقق السكنية (2020)	59.2%
نسبة المنازل (2020)	38.8%
نسبة الوحدات السكنية الأخرى (2020)	1%
نسبة سكان المناطق الريفية (2021)	15%
نسبة سكان المخيمات (2021)	8%
نسبة الجنس (منتصف عام 2021)	103.4
متوسط حجم الأسرة لدولة فلسطين (منتصف عام 2021)	5.1
• الضفة الغربية	4.9
• قطاع غزة	5.5
عدد الهيئات المحلية في فلسطين (نهاية عام 2020)	438
• الضفة الغربية	413
• قطاع غزة	25

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

1.4. الإطار القانوني

ارتكز هذا الكتيب على مجموعة من الأنظمة والقوانين وأدلة العمل ومنها:

أ- القوانين:

- (1) قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966 (في الضفة الغربية):
- (2) قرار بقانون رقم (21) لسنة 2017م بشأن تعديل قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية المؤقت رقم (79) لسنة 1966 وتعديلاته.
- (3) قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936 (في قطاع غزة).
- (4) قانون الهيئات المحلية رقم (1) لسنة 1997 وتعديلاته.
- (5) قانون تسوية الأراضي والمياه رقم (40) لسنة 1952 وتعديلاته.
- (6) قرار بقانون رقم (11) لسنة 2018 بشأن التراث الثقافي المادي.
- (7) قانون استملاك الأراضي للمشاريع العامة رقم (2) لسنة 1952.
- (8) قانون رقم (15) لسنة 1998 بشأن المدن والمناطق الصناعية الحرة.
- (9) قرار بقانون رقم (14) لسنة 2018 بشأن تعديل قانون الزراعة رقم (2) لسنة 2003 وتعديلاته.

ب- الأنظمة:

- (1) نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية رقم (5) لسنة 2011
- (2) نظام الأبنية والتنظيم للأراضي خارج حدود المخططات الهيكلية رقم (1) لسنة 2016.

ت- أدلة العمل

- (1) دليل التخطيط العمراني "دليل إجراءات وأدوات إعداد المخططات الهيكلية في الضفة الغربية وقطاع غزة"
- (2) دليل تخطيط الطرق والمواصلات في المناطق الحضرية: دليل معايير ومقاييس لإعداد المخططات العمرانية (2014).
- (3) دليل حماية وتطوير مواقع التراث الثقافي (2017).
- (4) دليل التصميم المكاني (Place Making)، تصميم وتنفيذ الأماكن الملائمة للناس (2020).
- (5) كتيبات منهجيات التخطيط العمراني التفصيلية (كتيب المخططات التكميلية القطاعية وكتيب إعداد المخططات التفصيلية) (2021).

يستند هذا الكتيب إلى الأطر القانونية وأدلة العمل السابقة كمرجعية وأي تعديلات صادرة عنها. ويمكن النظر إلى التعديلات والتغييرات المتعلقة بممارسات وإجراءات التخطيط المقترحة في هذا الكتيب على أنها قابلة للتطبيق في إطار تضمنه القوانين والأنظمة السائدة وذلك بالاستفادة من هامش التعديلات الفنية والإجرائية.

1.5. الإطار المؤسسي

- معايير التخطيط المقترحة مبنية على الإطار المؤسسي الحالي للتخطيط العمراني والذي يشمل ذوي العلاقة التاليين:
- وزارة الحكم المحلي (الوزير بصفته رئيس مجلس التنظيم الأعلى، الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني، مديريات الحكم المحلي).
 - مجلس التنظيم الأعلى.
 - اللجان الإقليمية.
 - لجان التنظيم المحلية التابعة سواء لهيئة /هيئات الحكم المحلي أو لمجالس مشتركة للتخطيط والتنظيم.
- بالإضافة إلى هؤلاء الذين نص عليهم القانون، هناك معنيون آخرون يتضمنهم المنهج الوارد في الكتيب وهم:
- مخططو ومصممو القطاع الخاص والذين يقدمون خدمات لهيئات الحكم المحلي.
 - المواطنون: السكان، ملاك الأراضي، أصحاب الأعمال في القطاع الخاص ومنظمات المجتمع المدني على المستوى المحلي.
 - الباحثون والأكاديميون وغيرهم من أصحاب العلاقة.

2 الأسس والمبادئ التوجيهية التي يركز عليها الكتيب

ارتكز هذا الكتيب على مجموعة من الأسس والمبادئ التي تمت دراستها وتحليلها ومطابقتها مع الواقع الفلسطيني. فقد تم بداية دراسة العديد من أنظمة التخطيط الحضري الإقليمية والدولية في دول أخرى مجاورة وعالمية وتحليلها ومقارنتها بالحالة الفلسطينية، مثل الأردن ومصر والعراق والسعودية وجنوب إفريقيا. تمت دراسة هذه الأنظمة وتحليلها وتحديد ما يتماشى منها مع الوضع المحلي والاستفادة منها في هذا الكتيب.

في نفس الوقت تم عمل مراجعة وتحليل لأهم التوجهات المعاصرة في التخطيط الحضري، ولأهم ما تم نشره في هذا المجال من قبل المؤسسات الدولية مثل مؤسسة ال UN HABITAT، ومنها المنشورات المتعلقة بالمدن المستدامة. أيضاً، تمت دراسة وتحليل هذه التوجهات من حيث ملائمتها للحالة الفلسطينية واختيار أو مواعمة ما يتناسب منها.

أخيراً تم عمل دراسة للوضع الحالي الفلسطيني من حيث أعداد السكان، المساحات والكثافات السكانية للمدن الفلسطينية، وذلك من أجل تكوين رؤيا شاملة للوضع التخطيطي الفلسطيني وعكس المبادئ المعاصرة والتوجهات التخطيطية الدولية على الحالة الفلسطينية بما يتلاءم مع الوضع التخطيطي القائم في فلسطين. نفصل أدناه هذه الأسس والمبادئ التي اعتمد عليها هذا الكتيب.

2.1. الأسس المعاصرة للتخطيط الحضري التي اعتمد عليها الكتيب

اعتمد هذا الكتيب على مجموعة من التوجهات والمبادئ الدولية المعاصرة للتخطيط الحضري، ومنها تلك الصادرة عن برنامج الموئل التابع للأمم المتحدة (UN HABITAT).

في العام 2015، قام برنامج الموئل لمستقبل حضري أفضل، والتابع للأمم المتحدة، بوضع عدة مبادئ توجيهية للتخطيط العمراني تهدف إلى الوصول إلى المدن المستدامة. هذه المبادئ التوجيهية مبنية على أسس مبادئ حقوق الإنسان والتي تضمن حق الحصول على السكن اللائق والخدمات الأساسية من مياه وكهرباء وصرف صحي للجميع

2.1.1 المبادئ التي دعى إليها برنامج الموئل التابع للأمم المتحدة (UN HABITAT) 1 .

هذه المبادئ هي:

1. شبكة طرق فعالة بمساحة كافية.

يوصي موئل الأمم المتحدة أن تكون نسبة الطرق من 20 الى 30% من مساحة الأحياء السكنية وقد تصل (مع مواقف السيارات ومحطات المواصلات العامة إلى 60% في المراكز التجارية). يمكن لهذه النسب أن تكون أقل في المدن والبلدات الصغيرة. في مراكز المدن الكبيرة يوصى بأن تكون نسبة مواقف السيارات من 15 - 30 % من المساحة الكلية.

2. المدن المدمجة (المتراصة)

¹ UN Habitat, 2015, A new strategy of sustainable neighbourhood planning: Five Principles

يوصي موئل الأمم المتحدة بتحقيق كثافة سكانية عالية في المدن (حوالي 15 شخص في الدونم). وذلك لمحاربة الامتداد العشوائي والذي يحمل المدن أعباء مالية عالية من أجل توصيل الخدمات من شبكات طرق ومياه وصرف صحي وكهرباء إلى مناطق الامتداد العشوائي.

3. الاستعمالات المختلطة

يعتبر موئل الأمم المتحدة أن المدينة يجب أن تكون مدينة منتجة حتى تكون مدينة ذات كفاءة عالية. ويربط خاصية الإنتاج في المدينة بالاستعمالات المختلطة. حيث يعتبر أن الأحياء السكنية الخالصة لا يمكن أن تكون أحياء منتجة. وبالتالي يدعوا برنامج الموئل إلى اعتماد الاستخدامات المختلطة كمبدأ في عملية التخطيط الحضري.

يقترح برنامج الموئل طريقتين لتحقيق الاستعمالات المختلطة، وبالتالي الوصول إلى المدن المنتجة:

- a. تخصيص الطابق الأرضي من المباني السكنية للاستعمالات التجارية
- b. التخطيط على مبدأ الأحياء (المجاورات السكنية) المكتفية ذاتياً من سكن وخدمات ومرافق اقتصادية.

4. مزج الطبقات الاجتماعية: توفر مساكن بأسعار مختلفة في كل منطقة، ذوي الدخل المحدود 20-50%

2.1.2 جهات التخطيط

يحدد موئل الأمم المتحدة UN Habitat أصحاب العلاقة بأربعة جهات لكل جهة دورها في العملية التخطيطية².

هذه الجهات هي كما يلي:

- الحكومات الوطنية،
- السلطات المحلية،
- منظمات المجتمع المدني،
- أخصائي التخطيط.

2.1.3 مقياس مدى ازدهار المدن 3 (City Prosperity Index (CPI

(مدن مدمجة، مرنة، متنوعة اجتماعياً، ذات كفاءة في استخدام الطاقة ومستدامة اقتصادياً).

يحدد موئل الأمم المتحدة UN Habitat ستة عناصر لقياس الازدهار العمراني، تتكون مما يلي:

أ- الإنتاجية.

☒ النمو الاقتصادي

☒ العمالة

² برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2015، المبادئ التوجيهية الدولية بشأن التخطيط الحضري والإقليمي

³ UN Habitat for a Better Urban Future, City Prosperity Initiative. <https://unhabitat.org/programme/city-prosperity-initiative>

✓ الزراعة

✓ الموارد الطبيعية

ب- البنية التحتية.

✓ البنية التحتية للإسكان (الوصول إلى البنية التحتية الفيزيائية)

✓ البنية التحتية الاجتماعية (المكتبات العامة، وحدات الرعاية الصحية، التعليم)

✓ تكنولوجيا المعلومات والاتصالات (الوصول إلى الإنترنت، والوصول إلى أجهزة الكمبيوتر، وسرعة الإنترنت)

✓ التنقل في المناطق الحضرية (طول شبكة النقل، السلامة على الطرق، إمكانية السير، استخدام وتوفر وسائل النقل العام)

✓ اتصال شبكة الطرق (كثافة التقاطعات، المساحة المخصصة للشوارع، كثافة الشوارع)

ت- جودة الحياة.

✓ الصحة

✓ التعليم

✓ السلامة والأمن

✓ المساحة العامة

ث- العدالة والشمول (Equity and Inclusion)

✓ إدراج النوع الاجتماعي

✓ دمج الشباب

✓ دمج الفئات الاجتماعية المهمشة

ج- الاستدامة البيئية،

✓ جودة الهواء

✓ إدارة النفايات الصلبة

✓ الحفاظ على الأراضي الزراعية

✓ مصادر المياه

✓ البناء الأخضر

✓ الطاقة المتجددة

✓ التغير المناخي

ح- الحوكمة والتشريع.

خ- المشاركة المجتمعية

3 هرمية التجمعات السكانية والوحدات التخطيطية

يعرف الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني التجمع بأنه مساحة من سطح الأرض مأهولة بالسكان بشكل دائم ولها سلطة إدارية رسمية أو أي مساحة من سطح الأرض مأهولة بالسكان بشكل دائم ومنفصلة جغرافياً عن أي تجمع

مجاور لها ومعترف بها عرفياً وليس لها سلطة إدارية مستقلة. ولم يتطرق التعريف الى حدّ أدنى لأعداد السكان في التجمع السكاني، أو الكثافة السكانية ضمن حدود التجمع.

تتباين التجمعات السكانية في طبيعتها من حيث أعداد سكانها ومساحاتها وبالتالي كثافتها السكانية. تتوفر أعداد السكان عادة من قبل الجهاز المركزي للإحصاء حسب سنوات يتم تحديدها عند نشر الإحصاءات المختلفة، وتتوفر أعداد السكان حسب كل محافظة وتجمع سكاني. فالمحافظات وتقسيماتها الإدارية يتم إحصاء أو تقدير سكانها ضمن الحدود الإدارية المحددة لكل منها، وبالتالي يمكن احتساب كثافتها السكانية (وأحيانا الإسكانية) بناءً على الإحصاءات والمساحات المعلومة.

تقسم التجمعات السكانية الى تجمعات ريفية وتجمعات حضرية. يتناول الدليل كلا التجمعات مع التركيز بشكل أكبر على التجمعات الحضرية، والتي بطبيعة الحال تتوفر لها إحصاءات سكانية من الجهاز المركزي للإحصاء. إن مساحة تلك التجمعات قد لا تكون واضحة ومعلومة لكل التجمعات، فتتوفر مساحة البلدية لكل البلديات بحيث تشمل تلك المساحة المناطق الحضرية المأهولة والتي تم إعمارها وتشيد الأبنية عليها، وقد تشمل حدود البلدية (أو حدود المخطط الهيكلي) المناطق غير المأهولة والتي هي عبارة عن أراضٍ فارغة لم يتم إعمارها وتشيد الأبنية عليها رغم وقوعها ضمن حدود المخطط الهيكلي.

لذلك، في العديد من حالات التجمعات السكانية فإن مساحة المناطق المأهولة (Built up Area) تكون غير متوفرة، وبالتالي من الصعب احتساب الكثافة السكانية (أو السكنية) للتجمع الحضري بشكل علمي. وفي بعض الحالات تتجاوز مساحة التجمع الحضري في الإحصاء السكاني مساحةً حدود المخطط الهيكلي، مما يسبب ارباكاً في اعتماد عاملي الكثافة السكانية والمساحة أساساً لتصنيف التجمعات الحضرية، وبالتالي سيكون عامل عدد السكان في التجمع الحضري هو العامل الأساسي في تصنيف التجمعات الحضرية.

نظراً لخصوصية بعض المناطق الفلسطينية، تتواجد بعض التجمعات السكانية بأعداد سكانية قليلة قد لا تتجاوز بضعة آلاف من السكان، إلا أن الاعتبار الديمغرافية والحضرية تستدعي المحافظة على تلك التجمعات ورفع جودة الحياة فيها بما يعزز تواجد هذه التجمعات ويشجع على النمو السكاني فيها، وهو ما سيتم التطرق له لاحقاً.

كما أن بعض المدن والتجمعات الحضرية ذات أهمية إدارية بغض النظر عن عدد سكانها، فبعضها لا يتجاوز عشرين ألف نسمة إلا أن لها من الأهمية الإدارية ما يتجاوز تجمعات تفوقها سكاناً، مما يؤثر على تعميم معايير للخدمات استناداً إلى عدد السكان منفرداً أو على الطبيعة الإدارية للمدينة منفردة، وهو أيضاً ما سيتم التطرق له لاحقاً في هذا الدليل.

3.1 هرمية التجمعات

يصنف الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني التجمعات السكانية الى ثلاثة أصناف هي: حضر، ريف، ومخيم. وحسب ما يلي:

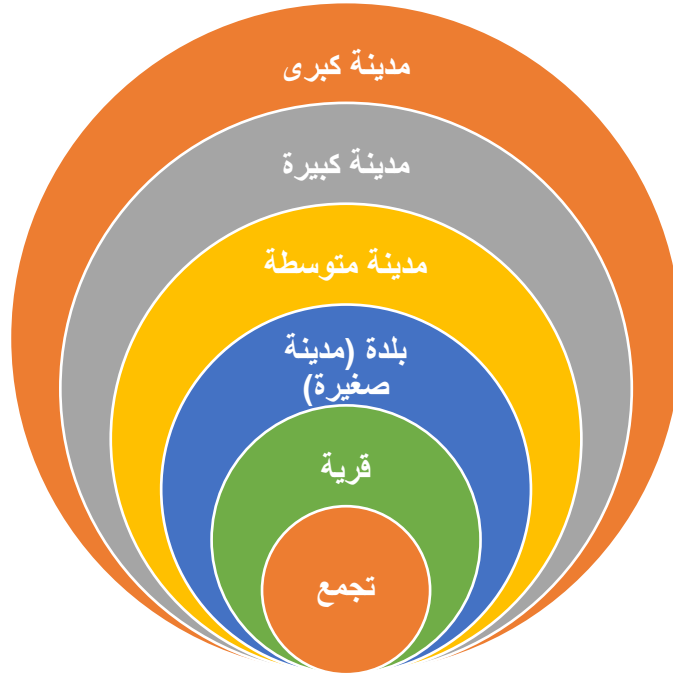
- حضر: كل تجمع سكاني يدار من قبل مجلس بلدي بصرف النظر عن عدد السكان والخدمات المقدمة وفقاً لما هو معتمد لدى وزارة الحكم المحلي.
- ريف: كل تجمع سكاني يدار من قبل مجلس قروي ولا ينطبق عليه تعريف الحضر أو المخيم وفقاً لما هو معتمد لدى وزارة الحكم المحلي.
- مخيم: كافة التجمعات التي يطلق عليها اسم مخيم، وتدار من قبل وكالة الغوث الدولية. استناداً على تصنيف الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، وحيث أن المخيمات تدار من قبل وكالة الغوث الدولية، تقسم التجمعات السكانية الفلسطينية الواقعة تحت إدارة وزارة الحكم المحلي الى تجمعات ريفية وتجمعات حضرية. ويتعامل هذا الدليل مع اعتبارات ومعايير محددة تتناسب مع طبيعتها الديمغرافية والتنموية، فالتجمعات الريفية تُقسم الى تجمعات وقرى، في حين أن التجمعات الحضرية تقسم الى بلدات (مدن صغيرة) ومدن متوسطة ومدن كبيرة ومدن كبرى. ويتناول معيار تصنيف وهرمية التجمعات خصوصية التجمعات المهمشة والتي يتم تحديدها من قبل وزارة الحكم المحلي بناء على معايير يتم التطرق لها لاحقاً.

الجدول التالي يبين تصنيف التجمعات والتي سيتم التعامل معها في المعايير الواردة بهذا الدليل:

جدول رقم (2): تصنيف التجمعات السكانية في فلسطين

أنواع التجمعات	التصنيف	أعداد السكان *
تجمعات ريفية	1. تجمع	5 – 999
	2. قرية	999 – 2499
تجمعات حضرية (مدن)	3. بلدة (مدينة صغيرة)	2500 – 9999
	4. مدينة متوسطة	10000 – 39999
	5. مدينة كبيرة	40000 – 100000
	6. مدينة كبرى	أكثر من 100000

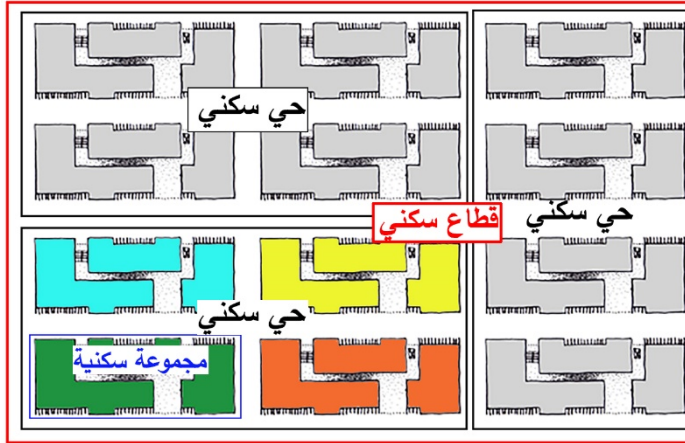
* بعض التجمعات الحضرية لها خصوصية إدارية يتم التطرق لها لاحقاً في تصنيف هرمية الخدمات من حيث ضرورة توفير مساحات إضافية للخدمات تتناسب مع طبيعة المركز الإداري (إقليمي، شبه إقليمي، محلي)



شكل (3) تصنيف التجمعات السكانية في فلسطين

3.2 هرمية الوحدات التخطيطية

لغايات ضبط استعمالات الأراضي والتوزيع العادل للخدمات في التجمعات السكانية، ولتحقيق إدارة حضرية فعالة، يتم تقسيم التجمعات السكانية القائمة الى وحدات تخطيطية، كما يتم الاستناد الى هذه الوحدات عند إعداد مخططات امتداد وتوسعة التجمعات. وسيتم اعتماد أصغر وحدة تخطيطية بسمى مجموعة سكنية Precinct ، وتشكل كل



شكل (4) هرمية الوحدات التخطيطية

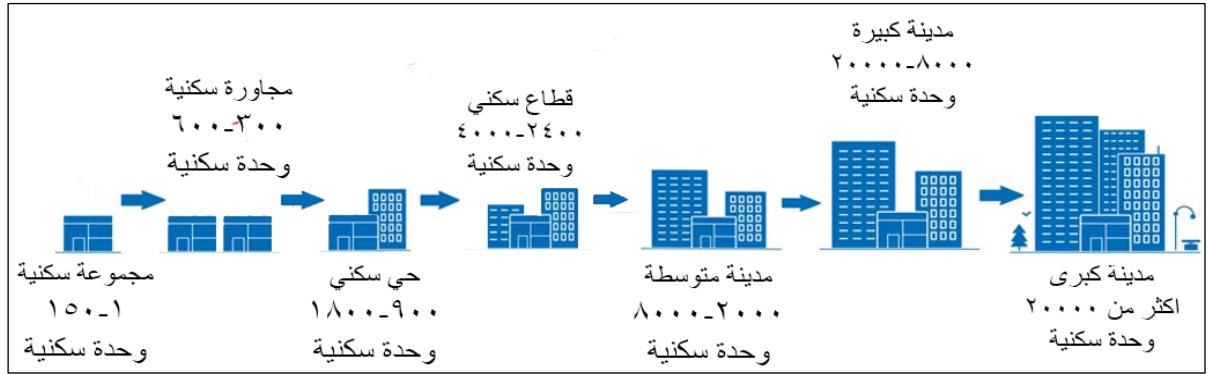
3 - 5 مجموعات سكنية مجاورة سكنية Vicinity، وتشكل كل 3 - 5 مجاورات سكنية حياً سكنياً neighborhood ، التي يشكل ما بين 3 - 5 منها قطاعاً سكنياً District، بحيث تنقسم المدينة الى قطاعات سكنية متعددة يمكن الإشارة إليها بأسماء أو أرقام (القطاع الأول، القطاع الثاني، وهكذا).

تعرف الوحدات التخطيطية حسب عدد السكان فيها، حيث يبين الجدول التالي توزيع السكان فيها:

جدول رقم (3): هرمية الوحدات التخطيطية للتجمعات الفلسطينية حسب عدد السكان والوحدات السكنية

الوحدة التخطيطية	تتكون من	عدد السكان	وحدات سكنية
مجموعة سكنية Precinct	وحدات سكنية	10 - 750	2 - 150
مجاورة سكنية Vicinity	3 - 5 مجموعات سكنية	1500 - 3000	300 - 600
حي سكني Neighborhood	3 - 5 مجاورات سكنية	4500 - 9999	900 - 1800
مدينة متوسطة Intermeiat City	3 - 7 أحياء سكنية	10000 - 39999	2000 - 8000
قطاع سكني District **	3 - 5 أحياء سكنية	12000 - 20000	2400 - 4000
مدينة كبيرة Large City	قطاعات (قطاعين كحد أدنى)	40000 - 100000	8000 - 20000
مدينة كبرى Mega City	قطاعات (4 قطاعات كحد أدنى)	أكثر من 100000	أكثر من 20000

** القطاعات تستخدم فقط في حالات المدن الكبيرة والكبرى (عدد سكان يزيد على 40 ألف نسمة)

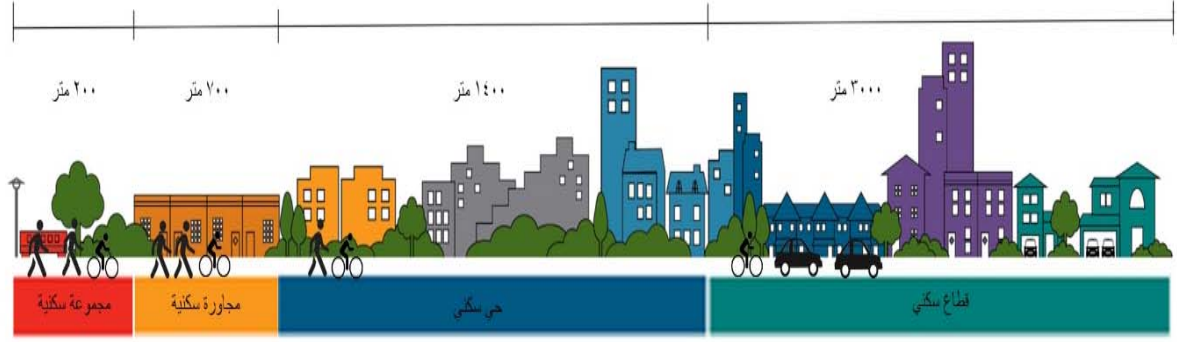


شكل (5) هرمية الوحدات التخطيطية حسب الوحدات التخطيطية

لغايات توفير الخدمات على مستوى الوحدات التخطيطية، وتطبيقاً لمبادئ الاستدامة وحرية وسهولة التنقل والانتقال داخل الوحدة الحضرية، يوصى دائماً بالمحافظة على مسافة التنقل مشياً على الأقدام ضمن الوحدة الواحدة، بقدر الإمكان، بحيث يمكن لأي من السكان الحصول على الخدمات الأساسية اليومية دون الحاجة لركوب السيارة. وحسب الأبحاث المنشورة في قواعد بيانات المركز الوطني الأمريكي لمعلومات التكنولوجيا الحيوية، فقد اعتمد الدليل معايير التنقل في الوحدات الحضرية حسب مسافة الحصول على الخدمة، وبالتالي وسيلة الانتقال. وتالياً وسيلة ومسافة التنقل داخل الوحدة الحضرية.

جدول رقم (4): التنقل داخل الوحدات التخطيطية

الوحدة التخطيطية	كيفية الوصول للخدمة	مسافة الوصول للخدمة (حد أقصى)
مجموعة سكنية Precinct	مشياً على الأقدام، دراجات هوائية	200 متراً
مجاورة سكنية Vicinity	مشياً على الأقدام، دراجات هوائية	700 متراً
حي سكني Neighborhood	مشياً على الأقدام، دراجات هوائية، مركبات	1400 متراً
قطاع سكني District	دراجات هوائية ونارية، مركبات	3000 متراً



شكل (6) التنقل داخل الوحدات التخطيطية

يتم تطبيق هذه الوحدات على التجمعات الحضرية القائمة والتجمعات الحضرية الحديثة أو الامتداد العمراني للتجمعات القائمة، وحسب ما يلي:

3.2.1 التجمعات السكنية القائمة

- تقسيم التجمع السكاني الى وحدات تخطيطية صغيرة (المجموعة السكنية)
- تقدير أعداد السكان ضمن مناطق المدينة، وفي حال صعوبة تقدير أعداد السكان يتم تقدير أعداد الوحدات السكنية (وليس المباني السكنية). ومنها يتم تقدير عدد السكان من خلال حاصل ضرب عدد الوحدات بمتوسط عدد أفراد الأسرة.
- تحديد مساحة الأراضي ذات الاستعمال السكني غير المبنية في مناطق التجمع السكني، وتقدير عدد الوحدات السكنية بافتراض ذات الكثافات القائمة في كل منطقة (مثلاً: 2 وحدة سكنية/ دونم).
- احتساب أعداد السكان الحاليين والمتوقع وجودهم مستقبلاً.
- بناء وحدات تخطيطية أكبر استناداً الى نسلسل هرمية الوحدات التخطيطية، ولا يشترط أن تكون منطقة الوحدة التخطيطية ممثلة سكانياً ليتم اعتمادها وحدة تخطيطية.
- تطبيق معايير الخدمات التي سترد لاحقاً على الوحدات التخطيطية المأهولة بنسبة لا تقل عن 35% من مساحة الاستعمال السكني، أو حسب ما يتم إقراره على مستوى البلدية أو المحافظة.

3.2.2 التجمعات السكنية الحديثة (وتوسعة التجمعات القائمة)

- الاطلاع على المبادئ التوجيهية الخاصة بإعداد ومراجعة المخططات الهيكلية والتفصيلية، حيث ترد هذه المبادئ في جزء لاحق من الدليل.
- أخذ هرمية الوحدات التخطيطية بالاعتبار بعد تحديد استعمالات الأراضي بحيث تتم توسعة التجمعات السكنية بالاستناد الى تلك الوحدات (التوسعة حسب المجموعات السكنية)

3.3 هرمية مراكز الخدمات

تتبع الحاجة الى وجود وحدات تخطيطية من الحاجة الى عدالة توزيع الخدمات المجتمعية، وتناسب حجم الخدمات مع عدد السكان المستفيدين منها. وتتأثر معايير الخدمات في التجمعات السكانية بعاملين مهمين هما عدد المستفيدين من هذه الخدمات، وطبيعة التجمع السكاني إدارياً، فبعضها ذات عدد قليل سكانياً مقارنة بتجمعات أخرى، إلا أن له أهمية إدارية كمراكز المحافظات مثلاً أو المراكز الإقليمية وشبه الإقليمية المتعارف عليها في وزارة الحكم المحلي.

3.3.1 مستوى الخدمات حسب عدد السكان

يتم التعامل مع تناسب الخدمات مع عدد السكان على المستوى الداخلي للتجمع السكاني، ولذلك تتناسب معايير تقديم الخدمات مع الوحدات التخطيطية التي يتم تقسيم التجمع السكاني بناءً عليها، بحيث تحتوي كل وحدة على مركز للخدمات تزداد مساحته ومرافقه مع اختلاف التسلسل الهرمي للوحدة التخطيطية. فعلى سبيل المثال تحتوي المجموعة السكنية على خدمات تتناسب مع عدد السكان من خلال توفير خدمات يومية للسكان فيها، وتشكل المجاورة السكنية تجمعاً لعدد بين 3-5 من المجموعات السكنية وبالتالي عدداً أكبر من السكان يتطلب وجوده مستوى أعلى من الخدمات.

يتم تجميع الخدمات الخاصة بكل وحدة تخطيطية في موقع متوسط يحقق مسافة التنقل المذكورة السابقة، بحيث يسهل على الساكنين والمستخدمين الحصول على خدماتهم. ويطلق على موقع تجمع الخدمات اسم (المركز الخدمي) للوحدة التخطيطية. وسيتم في الجزء الخاص بمعايير الخدمات المجتمعية توضيح معايير ملائمة الخدمات لأعداد السكان. ويتم تقديم الخدمات بهرمية تتناسب من حيث وظيفة (نوع) الخدمات ومقدارها مع هرمية الوحدة التخطيطية.

على مستوى التجمعات السكنية، يتم تطبيق نفس المبدأ في تناسب الخدمات مع أعداد السكان، مع إضافة مساحات لمباني الإدارة الحكومية، التي تفضل أن تتجمع على شكل مجمع للدوائر الحكومية، وتتناسب هذه المساحة مع الوضع الإداري للتجمع السكاني (مركز إقليمي، مركز شبه إقليمي، مركز محلي). الجدول التالي يوضح كيفية تحديد الخدمات اللازمة للتجمعات السكانية بما يتلاءم مع عدد سكانها. فبعض التجمعات تحتوي على خدمات أقل من غيرها كون عدد سكانها أقل من تجمعات أخرى. واستناداً على عدد السكان فقد تم تصنيف الوحدات الحضرية والتجمعات السكانية بمستويات معينة من الخدمات.

جدول رقم (5): مستوى الخدمات حسب الوحدات التخطيطية وعدد السكان

مستوى الخدمات	الوحدة التخطيطية	عدد السكان	التجمعات السكانية	عدد سكان التجمع
المستوى الأول	مجموعة سكنية Precinct	10 – 750	تجمع	10 – 999

مستوى الخدمات	الوحدة التخطيطية	عدد السكان	التجمعات السكانية	عدد سكان التجمع
المستوى الثاني	مجاورة سكنية Vicinity	3000 – 1500	قرية	2499 – 999
المستوى الثالث	حي سكني Neighborhood	9999 – 4500	بلدة Town (مدينة صغيرة)	9999 – 2500
المستوى الرابع			مدينة متوسطة	39999 – 10000
المستوى الخامس			مدينة كبيرة Large City	100000 – 40000
			مدينة كبرى Mega City	أكثر من 100000

وتحدد الخدمات لكل مستوى حسب ما هو مبين بالجدول الوارد أدناه، بحيث يتم توفير الخدمات الواردة حسب المستوى المطلوب، مع مراعاة خصوصية الوحدة التخطيطية والتجمع السكاني، والدراسات التخطيطية والتنمية التي يقوم بها الفريق الفني في زارة الحكم المحلي والوزارات الأخرى ذات العلاقة.

جدول رقم (6): طبيعة الخدمات وفقا لمستوى الخدمات

المستوى الخدمي	الخدمات
الأول	الصحية
	التعليمية
	حضانة، روضة
	الثقافية والدينية
	دار عبادة
	التعليم العالي
	الأمنية
	التجارية
	الإدارية
	الترفيهية والمناطق المفتوحة
الثاني	أخرى
	موقف نقل عام
	الصحية
	مركز أمومة وطفولة
	التعليمية
	حضانة أطفال، مدرسة أساسية
	الثقافية والدينية
	مسجد
	التعليم العالي
	الأمنية
	التجارية
	سوبر ماركت

المستوى الخدمي		الخدمات
		الإدارية
		مجلس قروي (في حال قرية)
		حديقة أطفال
		الترفيهية والمناطق المفتوحة
		موقف نقل عام
		أخرى
الثالث		الصحية
		مركز صحي
		التعليمية
		مدرسة ثانوية
		الثقافية والدينية
		مسجد جامع، نادي رياضي، مكتبة أطفال
		التعليم العالي
		الأمنية
		مركز شرطة فرعي، مركز دفاع مدني أو إطفائية
		التجارية
		أسواق تجارية (عدد من محلات السوبر ماركت)
		الإدارية
الرابع		بلدية (في حال بلدة)
		الترفيهية والمناطق المفتوحة
		حديقة على مستوى الحي
		أخرى
		مقبرة (في حال بلدة)، موقف نقل عام
		الصحية
		مستشفى محلي أو عام مختبرات، مراكز صحية متخصصة
		التعليمية
		معاهد جامعية، مراكز تعليمية متخصصة
		الثقافية والدينية
		مسجد مركزي، مكتبة عامة، نوادي رياضية
		التعليم العالي
الخامس		مركز شرطة رئيسي
		الأمنية
		التجارية
		أسواق تجارية متخصصة، شوارع تجارية، مطاعم
		الإدارية
		مبنى بلدية، مجمع دوائر حكومية
		الترفيهية والمناطق المفتوحة
		حديقة مركزية أو متنزه على مستوى المدينة، ملاعب
		أخرى
		مقبرة، محطة نقل عام رئيسية، مركز شحن بري (إن لزم)، مطار (إن لزم)
		الصحية
		مستشفى محلي أو عام مختبرات، مراكز صحية متخصصة
		التعليمية
		مراكز تعليمية متخصصة
		الثقافية والدينية
		مسجد مركزي، مكتبة عامة، نوادي رياضية
		التعليم العالي
		جامعة ومعاهد جامعية
		الأمنية
		مركز شرطة رئيسي
		التجارية
		أسواق تجارية متخصصة، شوارع تجارية، مطاعم
		الإدارية
		مبنى بلدية، مجمع دوائر حكومية
		الترفيهية والمناطق المفتوحة
		حديقة مركزية أو متنزه على مستوى المدينة، ملاعب ومدينة رياضية

المستوى الخدمي	الخدمات
	أخرى
	مقبرة، محطة نقل عام رئيسية، مركز شحن بري (إن لزم)، مطار (إن لزم)

3.3.2 التخطيط المشترك

بغرض ضمان توفير الخدمات لسكان كافة التجمعات السكانية، فيمكن خدمة أكثر من تجمع سكاني بخدمة واحدة بحيث يلبي مجموع أعداد سكان تلك التجمعات المعايير الخاصة بعدد السكان اللازم لكل خدمة وذلك لضمان جدوى إنشاء المرافق الخدمية وتوفير الخدمة (مثل خدمة المدرسة الثانوية والمراكز الصحية والمستشفيات وغيرها). فعلى سبيل المثال يمكن توفير خدمة المستشفى لثلاثة أو أربعة تجمعات بمستشفى واحد في موقع متوسط داخل أو خارج أحد هذه التجمعات.

3.3.3 المراكز الادارية

وفقاً لدراسة هرمية مراكز الخدمات في الضفة الغربية وقطاع غزة التي أعدتها وزارة التخطيط والتعاون الدولي الفلسطينية في العام 2006، تتباين الأهمية الإدارية للتجمعات السكانية، فبعضها مركز إقليمي (رام الله والبيرة، نابلس، الخليل، غزة، وخانيونس)، وبعضها مركز شبه إقليمي، وبعضها مركز محلي، وبعضها الآخر مركز مجاورة سكنية. ونظراً لاستناد هذا التصنيف على الأهمية الجغرافية والإدارية وأعداد السكان في تلك التجمعات، يقتضي ذلك تخصيص مساحات في مكان واحد أو أكثر حسب توفر الأرض وطبيعة التكوين والطبيعة الحضرية للتجمع، مع مراعاة تجميع أكبر عدد من المباني الحكومية الإدارية (مجمع الدوائر الحكومية) ذات العلاقة اليومية بالمراجعين في مكان واحد (مثل مديرية الصحة ومديرية التربية والتعليم والمحاكم)، وضرورة تواجدها في مناطق سهلة الوصول ولا تؤثر سلباً من النواحي البيئية والمرورية والهوية الحضرية للموقع، وتوفيرها لعدد كافٍ من مواقف السيارات حسب ما سيرد لاحقاً في المعايير. بحيث تكون المساحات القائمة والتي يتم توقيرها لاحقاً قريبة مما هو وارد تالياً:

جدول رقم (7): المساحات المطلوب توفيرها للمباني الإدارية حسب التجمع السكاني

التجمع السكاني	المساحات المطلوب توفيرها للمباني الإدارية
مركز إقليمي	140 - 170 دونم
مركز شبه إقليمي	90 - 110 دونم
مركز محلي	40 - 50 دونم
مركز مجاورة سكنية	5-10 دونم

3.3.4 التجمعات السكانية المهمشة

تعرف التجمعات المهمشة بأنها تلك التجمعات التي تعاني من نقص الخدمات والبنى التحتية فيها، وتحدد الحكومة التجمعات التي تدخل ضمن تصنيف التجمعات المهمشة حسب معايير تعددها لهذه الغاية.

تتراعي هذه المعايير الحاجة للمحافظة على التجمعات المهمشة ورفع جودة الحياة فيها من خلال توفير الخدمات اللازمة لسكانها، ويتم تحديد هذه التجمعات من قبل الحكومة بحيث يتم إعداد معايير خاصة لاختيارها تأخذ بالاعتبار واحد أو أكثر مما يلي:

- المسافة بين التجمع السكاني والمركز الإداري الذي يتبع له
- توفر البنى التحتية والخدمات في التجمعات السكانية
- الأهمية التاريخية والاجتماعية للتجمع وبالتالي ضرورة المحافظة عليه
- وقوع التجمع ضمن الخطط التنموية المستقبلية للسلطات التخطيطية
- معايير أخرى.

تختلف معايير الخدمات في التجمعات المهمشة عن الأخرى باختلاف مقدار الخدمات التي يتم توفيرها بها، حيث تنتقل التجمعات المهمشة الى مستوى أعلى من الخدمات بحيث يتم فيها تقديم الخدمات التي تقدم في المستوى الأعلى، ويمكن للحكومة أو من تفوضه اختيار كل أو بعض الخدمات وبما يتناسب مع طبيعة التجمع السكاني. الجدول التالي يبين مستوى الخدمات الذي يتم تقديمه في التجمعات السكانية المهمشة.

جدول رقم (8): مستوى الخدمات الذي يتم تقديمه في التجمعات السكانية المهمشة

التجمعات السكانية المهمشة	مستوى الخدمات الذي يتم تقديمه
التجمع	كافة أو بعض خدمات المستوى الثاني
القرية	كافة أو بعض خدمات المستوى الثالث
البلدة (المدينة الصغيرة)	كافة أو بعض خدمات المستوى الرابع

4 المعايير التخطيطية في فلسطين

بالاستناد إلى هرمية التجمعات السكانية والوحدات التخطيطية في دولة فلسطين، يمكن عرض المعايير التخطيطية التالية:

4.1 معايير المناطق السكنية

يعد قطاع الإسكان من أهم القطاعات الاقتصادية الحيوية لكونه يعنى بتوفير السكن للمواطنين. المسكن لا يعني فقط "بيتاً نعيش فيها" بل هو أيضاً "مناطق سكنية على مستوى عالي من التخطيط". أنظمة التخطيط تلعب دوراً مهماً في تحسين مستوى المناطق السكنية وربطها بالمنظومة العمرانية المجاورة لها بحيث تجمع كلاً من الموقع والبنية التحتية والخدمات.

4.1.1 أنواع الوحدات السكنية والتخطيطية:

يتكون التجمع السكاني من الوحدات السكنية والتخطيطية التالية، وتدرج مراكز الخدمات بهذه الوحدات بحسب حجمها السكاني:

- (1) المجموعة السكنية: عدد من المباني السكنية تضم تجمعات أسرية تبلغ في مجملها من (5-750) نسمة.
- (2) المجاورة السكنية: عدد من المجموعات السكنية ويتراوح عدد سكانها بين (1500-3000) نسمة.
- (3) الحي السكني: عدد من المجاورات السكنية ويتراوح عدد سكانها بين (4500-9000) نسمة.
- (4) التجمع السكاني (المدينة): عدد من الأحياء السكنية ويزيد عدد سكانها عن أكثر من 10000 نسمة.

4.1.2 التصنيف العام للمباني والوحدات السكنية:

يمكن تصنيف المباني والوحدات السكنية على النحو التالي:

(1) التصنيف حسب عدد الوحدات السكنية في المبنى:

- مبنى سكني مخصص لأسرة واحدة: تشغل الوحدة السكنية المبنى السكني من الأرض للسقف مع وجود مدخل مستقل وخدمات مستقلة واستعمال للأرض مستقل.



شكل (7): مبنى سكني مخصص لأسرة واحدة

- مبنى سكني مخصص لأسرتين: تشترك وحدتان سكنيتان في شغل المبنى السكني واحدة فوق الأخرى مع وجود مداخل وخدمات مستقلة، ولكن غالباً (وليس دائماً) ما تستعمل الأرض مشاركة. ولا يتعدى عدد الأدوار للمباني السكنية المنفصلة ذات الأسرة الواحدة أو أسرتين عن دورين أو دورين ونصف في الارتفاع.



شكل (8): مبنى سكني مخصص لأسرتين

- مبنى سكني لأسر متعددة: تشترك ثلاث وحدات سكنية أو أكثر في شغل المبنى، وغالباً ما يوجد مدخل مشترك وخدمات عامة واستعمال عام للأرض.



شكل (9): مبنى سكني مخصص لأسر متعددة

(2) التصنيف حسب علاقة المبنى بالمباني المجاورة:

- مباني سكنية منفصلة (Detached Houses): كل مبنى له فضاء حوله أي مفتوح من الأربعة جوانب.



شكل (10): مباني سكنية منفصلة

- مباني سكنية شبه متصلة (Semi-detached Houses): يوجد في كل مبنى حائط مشترك مع المبنى المجاور ويعتبر هذا الحائط عام.



شكل (11): مباني سكنية شبه متصلة

- مباني سكنية متصلة (سواء في شكل مجموعات أو شكل مصفوفات): يوجد حائطين من حوائط جوانب المبنى مشتركة مع المبنى المجاور، ما عدا النهايات.



شكل (12): مباني سكنية متصلة

(3) التصنيف حسب إرتفاعات المباني:

- أبراج سكنية عالية: تتطلب هذه المباني وجود مصاعد. ويعتبر توفير أماكن انتظار لكل وحدة سكنية من أهم المحددات في تصميم هذه الأبراج، حيث أن عدم تواجدها يسبب اختناقات مرورية ترجع إلى تكديس السيارات بالشوارع المحيطة. وهناك عدة مداخل لتجميع الوحدات السكنية في هذه الأبراج أهمها أسلوب تجميع مداخل الوحدات السكنية والتوزيع الرأسى والأفقى لعناصر الإتصال وعلاقتها بمواقف السيارات وأماكن الانتظار.



شكل (13): أبراج سكنية عالية

ويتوقف اختيار النمط الذي يتم استخدامه لبناء برج سكني في قطعة أرض معينة على عدة عوامل أهمها:

- 0 شكل وأبعاد قطعة الأرض.
 - 0 المنظر الذي تطل عليه الواجهات المختلفة.
 - 0 اقتصادية المبنى من حيث عدد المصاعد المستخدمة.
 - 0 علاقة المبنى بمواقف السيارات وأماكن التخزين والترفيه (إن وجدت).
 - 0 إمكانية استخدام سطح موقف السيارات في أغراض ترفيهية.
 - 0 ظروف المرور حول المبنى والتي تحدد المداخل والمخارج للمبنى وموقف السيارات.
- مباني سكنية متعددة الأدوار أو متوسطة الإرتفاع (دون مصاعد): حددها القانون الفلسطيني بأربعة أدوار، حيث من الضروري بعد ذلك وجود مصاعد. ويمكن أن يصل ارتفاعها إلى ستة أدوار. وتغطي هذه المباني إمكانيات أكبر في التجميع من تلك التي توفرها الأبراج السكنية، حيث يسمح بتكوين مجمعات سكنية (أحواش) تسمح بالتهوية والتشميس. وهذا النوع من المباني يتكون من شقق سكنية يتم تجميعها بأشكال متعددة.



شكل (14): مباني سكنية متعددة الأدوار أو متوسطة الارتفاع

- مباني سكنية منخفضة ذات دور أو دورين على الأكثر: ويختلف المدخل التخطيطي والتصميمي لهذا النوع من المباني السكنية عنه في الأبراج السكنية أو المباني متعددة الأدوار؛ ففي هذا النوع تكون للمصمم حرية أكبر للتعامل مع الموقع ومع الكتل البنائية، ويكون التركيز على العلاقات الفراغية ومداخل المباني وحركة السيارات والمشاة، إلا أن هذا لا يفي ضرورة استيفاء شروط التصميم الجيد والفعال للوحدات السكنية من حيث عدم إهدا مساحات دون استخدام.



شكل (15): مباني سكنية منخفضة الارتفاع

وبشكل عام لا يشترط أن تتكون المنطقة السكنية من نمط واحد من المباني، بل يمكن توزيع عدد الوحدات السكنية المطلوبة في تكوينات متنوعة من الأنماط السابق ذكرها، وذلك طبقاً للكثافات السكنية والتركيب الاقتصادي والاجتماعي للسكان وأسلوب التصميم الحضري في تجميع المباني وتوزيع الفراغات ودراسة خط السماء (Skyline) وغيرها.

4.1.3 تصنيف المباني السكنية في فلسطين:

بناء على ما سبق، ومع الأخذ بعين الاعتبار للوضع القائم وأنواع المباني في المدن الفلسطينية، يمكن تصنيف المباني السكنية كما يلي:

جدول رقم (9): تصنيف المباني السكنية في فلسطين

التصنيف النموذجي	عدد الأسر	ارتفاع المبنى	علاقة المبنى بالمباني المجاورة	الوصف - ملاحظات
مباني منفصلة - فيلا	أسرتين كحد أعلى	ارتفاع منخفض - طابقين ورووف	مبنى منفصل	مباني مخصصة لأسرة واحدة - أسرة ممتدة - منفصلة تماما منخفضة الارتفاع
بيت سكني (دار)	ثلاثة أسر كحد أعلى	ارتفاع منخفض - طابقين ورووف	مبنى منفصل	يشبه التصنيف أعلاه، لكن بمحددات أكثر
مباني شبه متصلة	أسرة في كل وحدة	ارتفاع منخفض - طابقين ورووف	متصلة بالمباني المجاورة من جهة واحدة	مباني مخصصة لعدد محدود من الأسر مع مدخل خاص أرضي لكل وحدة سكنية - كل وحدتين متصلتين
مباني متصلة	أسرة في كل وحدة	ارتفاع منخفض - طابقين ورووف	متصلة بالمباني المجاورة من الجهتين	مباني مخصصة لعدد محدود من الأسر مع مدخل خاص أرضي لكل وحدة سكنية
مباني الشقق متوسطة الارتفاع	متعددة الأسر	متوسطة الارتفاع - أربع طوابق ورووف	منفصلة عن المباني المجاورة	شقق سكنية متعددة الطوابق - لغاية 4 طوابق النظام الحالي يحدد خمسة طوابق.
الأبراج السكنية	متعددة الأسر	متوسطة الارتفاع - أربع طوابق ورووف	منفصلة عن المباني المجاورة	12 طابق

4.1.4 تخطيط المباني والوحدات السكنية:

تنقسم عملية تخطيط المباني والوحدات السكنية إلى جزئين:

- (1) دراسة المعايير التخطيطية لحساب الطاقة الاستيعابية للمناطق السكنية.
- (2) تشكيل المباني والوحدات السكنية داخل الموقع والعلاقات الوظيفية والبصرية التي تحكم عملية التشكيل.

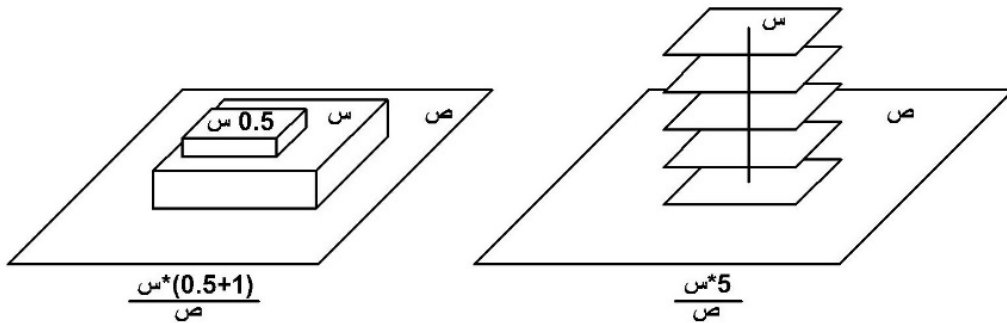
(1) المعايير التخطيطية في المناطق السكنية:

لا يقتصر تخطيط منطقة سكنية على مجرد تشكيل المباني السكنية داخل الموقع، وإنما يسبق هذه العملية على دراسات وحسابات أساسها تحديد عدد الوحدات المطلوبة وأشكالها ومساحاتها. وترتكز هذه الحسابات على معايير أساسية يجب الأخذ بها قبل البدء في تخطيط الموقع، وتشمل المعايير التالية:

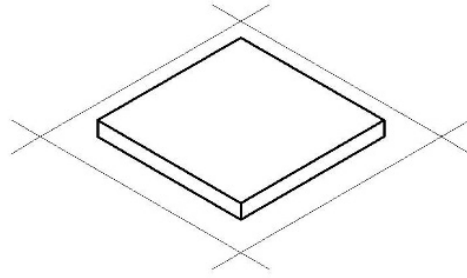
1. الكثافات (Densities): وتنقسم الكثافات إلى الأنواع التالية:
 - الكثافة السكنية (Residential Density): وتشمل نوعين هما:
 - الكثافة السكنية الإجمالية (Gross Residential Density)
 - الكثافة السكنية الصافية (Net Residential Density)
 - الكثافة السكانية (Population Density)
 - الكثافة البنائية (Building Density)
2. معدل التزاحم (Over Crowding Average)
3. نصيب الفرد من المساحة السكنية (Floor Area / Person)
4. النسبة الطابقية (Floor Ratio):

وهو مجموع مسطحات الأدوار مقسوماً على مساحة الأرض (شكل 16) ويمكن استخدام الأرض والبناء عليها بأساليب مختلفة مع تثبيت معدل الاستغلال أو الانقاع مما يمكن من تحقيق التنوع في الارتفاعات والمساحات المبنية مع بقاء المساحة الكلية ثابتة (شكل 17)؛ ولا يدخل في حساب المساحة أية أدوار تحت مستوى الأرض.

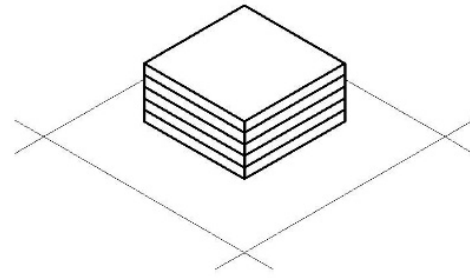
ص: مساحة قطعة الأرض، س: مساحة الطابق الواحد



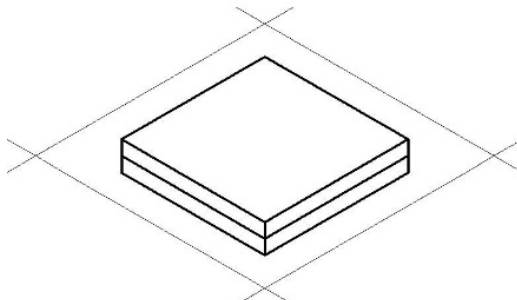
شكل (16): أسلوب حساب النسبة الطابقية



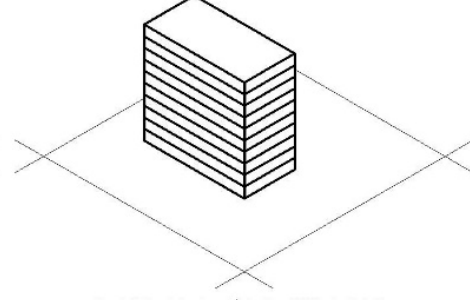
أرتفاع المبنى طابق واحد نسبة المساحة المبنية
١٠٠٪ ويكون معدل الانتفاع = ١



أرتفاع المبنى خمسة طوابق نسبة المساحة المبنية
٢٠٪ ويكون معدل الانتفاع = ١



أرتفاع المبنى طابقين نسبة المساحة المبنية
٥٠٪ ويكون معدل الانتفاع = ١



أرتفاع المبنى عشرة طوابق نسبة المساحة المبنية
١٠٪ ويكون معدل الانتفاع = ١

شكل (17): التنوع في الشكل مع ثبات النسبة الطابقية

4.1.5 متطلبات تخطيط المناطق السكنية:

يرتكز تخطيط المناطق السكنية بكافة تصنيفاتها على عدد من المتطلبات وأهمها:

- (1) طبوغرافية الأرض: يجب ألا تكون الأرض منحدرتة إنحداراً شديداً حتى تسهل عملية إنشاء المساكن دون تكاليف باهظة.
- (2) استخدامات الأراضي: مراعاة تصنيف السكن بحسب المخطط الهيكلي من حيث مساحة الأرض ونسبة البناء وعدد الطوابق والارتدادات.
- (3) طبيعة التربة: مراعاة ملائمة التربة لوضع الأساسات المناسبة للمباني وإنشاء شبكات التصريف.
- (4) البعد عن مصادر التلوث: أن يكون الموقع بعيداً عن مظاهر التلوث البصري والسمعي والبيئي.
- (5) شكل المنطقة: ليس هناك شكل ثابت للمنطقة السكنية وإنما تأخذ أشكالاً متعددة تتوقف على مساحة الموقع والحيز المتاح، ولذلك فإن مؤثرات الموقع تؤثر على تخطيط المنطقة السكنية سواء في تصميمها أو توزيع الخدمات العامة بها وشبكة الشوارع الداخلية.
- (6) مستويات السكن: تقسيم المنطقة السكنية إلى أنواع مختلفة تبعاً لمجموعة من الأسس الاقتصادية والاجتماعية، وتشمل:

0 نصيب الفرد من مساحة الوحدة السكنية.

0 مستوى التشطيب الداخلي والخارجي للوحدات السكنية.

0 عدد الفراغات بالوحدة السكنية.

0 أماكن التواجد (الموقع) على مستوى المدينة (التجمع السكني).

(7) أنماط السكن: تقسيم المنطقة السكنية إلى أنواع مختلفة تبعاً لمجموعة من الأسس العمرانية والمعمارية على مستوى الوحدة السكنية والمبنى السكني والمجموعة السكنية.

4.1.6 الأسس الواجب أخذها بعين الاعتبار عند تخطيط المناطق السكنية:

تقوم عملية تصميم المناطق السكنية بكافة تصنيفاتها على الأسس والمعايير التالية:

(1) **الخصوصية:** هي عنصر هام وأصيل في تصميم الوحدات السكنية لإعطائها هوية وشخصية يعتز بها سكانها ويشعرون بحس الانتماء إليها وكما هو الحال في خصوصية المسكن تعني الحفاظ على حرمة وحماية الحياة الشخصية لسكانه.

(2) **عنصر السلامة والأمان:** تتأثر سلامة المشاة داخل المنطقة السكنية بشكل رئيس بحركة المركبات من خلال تحقيق التوازن بين الحاجة إلى إيصال السيارة إلى معظم أماكن المنطقة مع تجنب تهديد سلامة المشاة. كما أن تحقيق أمن السكان وخاصة بالنسبة للسيدات والأطفال خلال ممارسة أنشطتهم الخارجية هو أمر أساسي يمكن أن يتأثر سلباً وإيجاباً بالتصميم العمراني للمنطقة السكنية.

(3) **احترام مستويات الموقع الطبيعية (الطبوغرافية):** ينبغي احترام مستويات الموقع الطبيعية (الطبوغرافية) من حيث الاستفادة منها في مسارات جريان مياه السيول والأمطار وذلك لخفض تكاليف إنشاء البنية التحتية، كما يجب الحفاظ على المقومات الطبيعية الرئيسة للموقع ودمجها في مخطط المناطق المفتوحة للترشيد في تكاليف تنفيذ وتشغيل وصيانة المنطقة السكنية.

(4) **احترام استعمالات الأراضي المحيطة بالمجاورة:** يجب الأخذ في الاعتبار استعمالات الأراضي المحيطة بالمجاورة والتعامل معها كجزء من العملية التصميمية للمنطقة. كما يجب الفصل بين استعمالات الأراضي التي تؤثر سلباً على بعضها البعض من الناحية العملية أو البيئية أو غيرها مثل علاقة المناطق السكنية بالتجارية، والربط بين الاستعمالات المتجانسة حيثما أمكن ذلك مثل علاقة المساكن بالمسجد أو ملاعب الأطفال.

(5) **علاقات الوحدات السكنية بعضها ببعض وطرق التجميع:** يجب مراعاة تجميع الوحدات السكنية بطريقة تضمن الحفاظ على خصوصية العائلة داخل المسكن مع الحفاظ على حقوق الجيران.

(6) **الفراغات الخارجية في المنطقة:** هناك بعض الاعتبارات الخاصة بتصميم الفراغات الخارجية في المنطقة السكنية والمطلوب تحقيقها مثل:

0 **تحفيز وتقوية العلاقات الاجتماعية بين السكان بعضهم ببعض عن طريق توفير فراغات للتنزه ولعب الأطفال تتناسب مع الأعمار السنية المختلفة للسكان.**

0 **تحقق التدرج الفراغي (عام - شبه عام /شبة خاص - خاص) لتحقيق خصوصية شاملة لسكان المنطقة.**

- 0 التدرج الهرمي في تصميم الشوارع واستخدام إجراءات تحديد السرعة لحركة المركبات الآلية والتي تسمح بحركة مشاة آمنة داخل المنطقة، وأبعاد حركة المرور العابرة من داخل المنطقة، مع توفير مواقف للمركبات بإعداد وتوزيع مناسبين.
- 0 توفير مسارات آمنة للمشاة لتحفيزهم على الاستغناء عن استخدام المركبات (قدر الإمكان) داخل المنطقة السكنية (خاصة في المجاورات والأحياء السكنية) والتنقل داخلها سيراً على الأقدام.
- 0 توفير الحماية للمشاة ومستعملي الفراغات الخارجية من أشعة الشمس والرياح وتلوث الهواء.

4.1.7 المعايير التصميمية للمناطق السكنية:

تحدد كثافة البناء في المناطق السكنية عن طريق فرض قيود على عدد الطوابق والنسبة الطابقية (معدل الاستغلال)، بالإضافة إلى الارتدادات القانونية. بهذه الطريقة يترك قدر مناسب من المرونة في البناء في المناطق السكنية وفي نفس الوقت السيطرة على الكثافات السكنية وما يرتبط بها من معايير الخصوصية والسلامة والأمان والمحافظة على الفراغات الخارجية، المفصلة أعلاه.

الجدول أدناه يبين المعايير التخطيطية للمناطق السكنية وعلاقتها بالكثافات السكنية.

جدول رقم (10): المعايير التخطيطية للمناطق السكنية

التصنيف حسب نظام الأبنية والتنظيم الحالي	عدد الطوابق	معدل الاستغلال (النسبة الطابقية)	الكثافة السكنية الصافية (فرد/دونم)	الكثافة السكنية الإجمالية (فرد/دونم)	فئة الاستخدام السكني (حسب الخصوصية الفلسطينية)
سكن فلل	+ 2 رووف	75%	7.3	4.9	مباني منفصلة – بيت – فيلا
غير موجود	+ 2 رووف	88%	10.0	6.7	بيت سكني
غير موجود	+ 2 رووف	100%	27.5	18.3	مباني متصلة
غير موجود	+ 2 رووف	100%	27.5	18.3	مباني شبه متصلة
جزء من سكن أ، ب، ج، د	+ 4 رووف	160%	55.0	36.7	مباني الشقق متوسطة الارتفاع
الأبنية السكنية العالية	12	420%	132.0	88.0	الأبراج السكنية

* تبقى الاستعمالات الأخرى مثل السكن الريفي والزراعي كما هي.

** يقترح تغيير الـ 5 طوابق إلى 4 طوابق ورووف، والثلاثة طوابق إلى طابقين ورووف.

4.1.8 علاقة مناطق الاستخدام السكني بالمناطق التخطيطية في داخل المدينة

جدول رقم (11) علاقة مناطق الاستخدام السكني بالمناطق التخطيطية في داخل المدينة

الوصف	عدد السكان	تتكون من	الوحدة التخطيطية
تتكون المجموعة السكنية من فئة واحدة من فئات الاستخدام السكني، ولا يجوز استخدام أكثر من فئة سكنية في المجموعة السكنية الواحدة.	750 - 5	وحدات سكنية	مجموعة سكنية Precinct
عندما تتكون المجاورة السكنية من عدة مجموعات سكنية من فئات سكنية مختلفة، يراعى التدرج في الفئات السكنية. لا يجوز وضع مباني سكنية منخفضة الارتفاع مع أبراج سكنية في نفس المجاورة.	3000 - 1500	3 - 5 مجموعات سكنية	مجاورة سكنية Vicinity
يراعى التدرج في الفئات السكنية.	9000 - 4500	3 - 5 مجاورات سكنية	حي سكني Neighborhood
يراعى التدرج في الفئات السكنية.	20000 - 12000	3 - 5 أحياء سكنية	قطاع سكني District

4.1.9 علاقة الفئة السكنية بعروض الطرق:

تحدد العديد من المراجع⁴ الحد الأدنى لنسبة ارتفاع المبنى إلى عرض الشارع ب 1 : 3. حيث أن الطرق المحاطة بمبان أقل ارتفاعاً من هذه النسبة يفتقد مستخدميها (سكانها) إلى الشعور بالاحتواء، وبالتالي هي طرق غير مرحبة بالمشاة أو التفاعل الاجتماعي. من ناحية أخرى فإن المباني العالية جداً على جوانب الشوارع هي أيضاً تعطي شعور بالضيق وتكون أيضاً غير مرحبة بالتفاعل الاجتماعي وغير صديقة للمشاة.

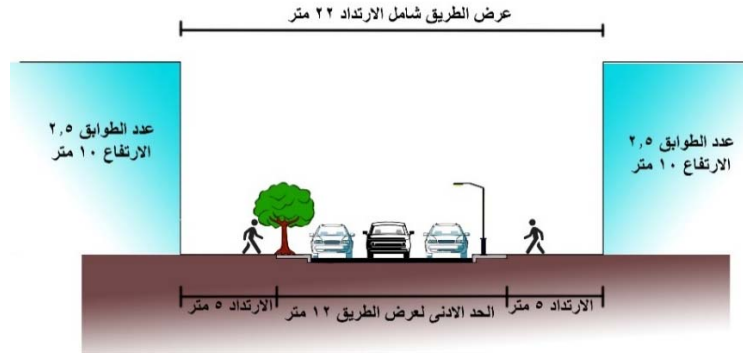
كل هذا فضلاً عن أن المباني العالية سوف تكون بحاجة إلى طرق واسعة وذلك من أجل أن تستوعب حركة السير والمشاة للكثافة السكانية العالية الموجودة بها.

يبني هذا الدليل العلاقة بين عروض الطرق وارتفاعات المباني على تحقيق نسبة تتراوح ما بين 33 % و 100%. الجدول أدناه يوضح العلاقة بين عرض الطرق وارتفاعات المباني.

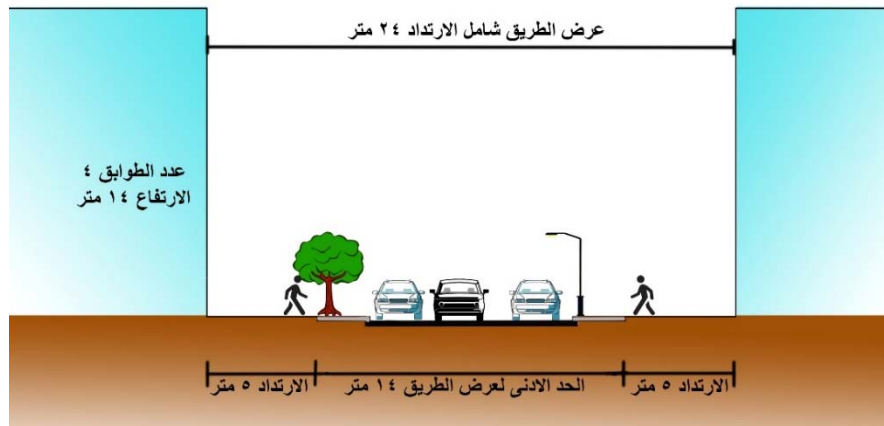
⁴ US Green Building Council (USGBC) , Congress on New Urbanism (CNU)

جدول رقم (12) العلاقة بين عرض الطرق وارتفاعات المباني

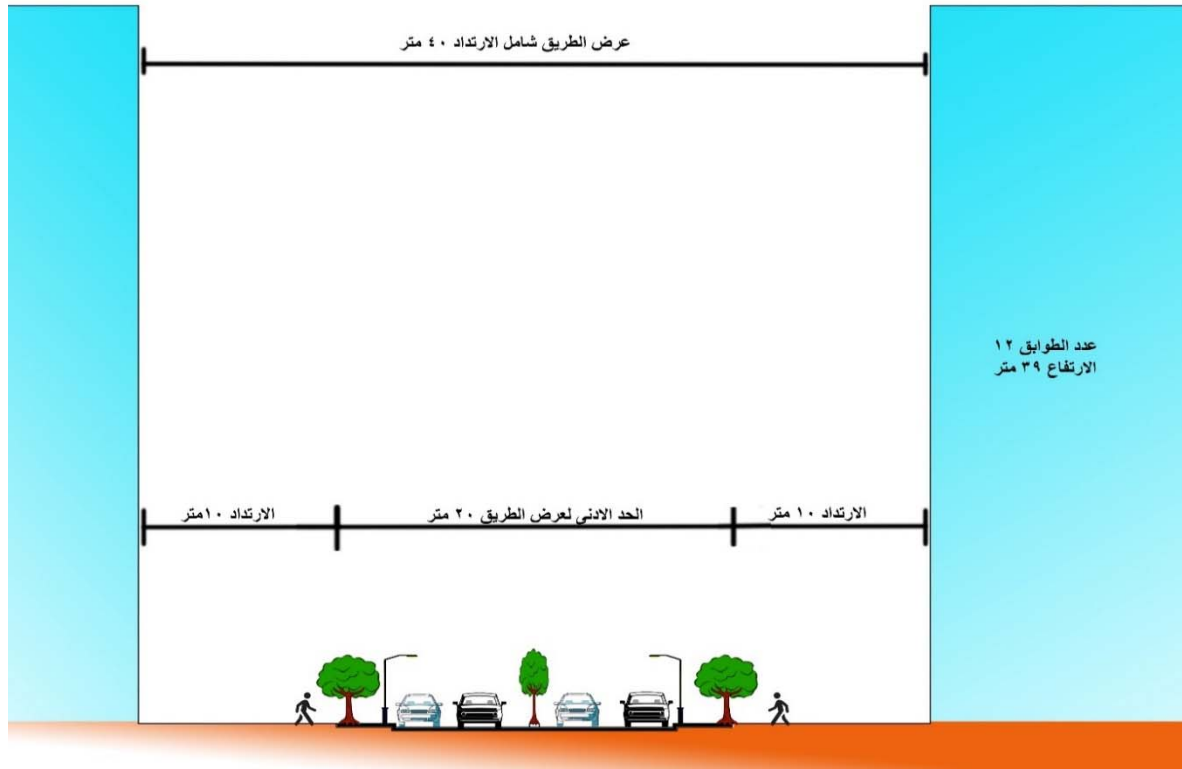
نسبة الارتفاع: عرض الشارع (%)	عرض الطريق شامل الارتداد (م)	عرض الطريق (الحد الأدنى) / (م)	الارتداد (م) (x)	الارتفاع (م)	عدد الطوابق	فئة الاستخدام السكني (حسب الخصوصية الفلسطينية)
45%	22	12	10	10	2 + روف	مباني منفصلة - بيت - فيلا
45%	22	12	10	10	2 + روف	بيت سكني
45%	22	12	10	10	2 + روف	مباني متصلة \ شبه متصلة
58%	24	14	10	14	4 + روف	مباني الشقق متوسطة الارتفاع
98%	40	20	20	39	12	الأبراج السكنية



شكل (18): العلاقة بين عرض الطرق وارتفاعات المباني (المنفصلة والسكنية والمتصلة/شبه المتصلة)



شكل (19): العلاقة بين عرض الطرق وارتفاعات مباني الشقق متوسطة الارتفاع



شكل (20): العلاقة بين عرض الطرق وارتفاعات الأبراج السكنية

4.2 معايير المرافق العامة

تعتبر الخدمات العامة إحدى الدلائل العمرانية على تطور المدن والتجمعات السكنية. كونها تعكس أداء الإدارات المعنية بتنظيم وإدارة المدن إلى جانب الخدمات الأخرى، كالبنية التحتية، والإسكان وغيرها. إلا أن مقياس (الخدمات العامة) لا يرتبط فقط بالوجود أو الغياب. بل هناك عدة عوامل أخرى كمستوى الخدمات المقدمة، وقدرة التشغيل والتوازن ضمن نطاق البيئة العمرانية للمدينة أو التجمع السكاني.

4.2.1 توزيع المرافق العامة حسب هرمية مراكز الخدمات:

يرتبط توزيع المرافق والخدمات العامة في التجمعات السكنية (خاصة المدن) بهرمية مراكز الخدمات في الوحدات السكنية والتخطيطية، وذلك كما يلي:

جدول رقم (13): توزيع المرافق والخدمات العامة في التجمعات السكنية

مراكز الخدمات	تعريف المركز	الخدمات التي يقدمها
مركز المجموعة السكنية	يقدم الخدمات اليومية لسكان المجموعة (يتراوح عددهم بين 5 - 750 نسمة)، ويحتوي على خدمات أساسية بسيطة، وترتبط بمحاور المشاة الرئيسية المتصلة بالمجموعات المحيطة ومركز الخدمات بالمجاورة السكنية	0 حضانة، روضة، دار عبادة

مراكز الخدمات	تعريف المركز	الخدمات التي يقدمها
مركز المجاورة السكنية	يقدم الخدمات اليومية لسكان المجاورة (يتراوح عددهم بين 1500 - 3000 نسمة)، ويحتوي على مجموعة من مباني الخدمات التجارية والتعليمية والصحية والدينية والترفيهية التي تتجمع حول ساحة رئيسية تعتبر أكثر المناطق نشاطاً، وترتبط بمحاور المشاة الرئيسية المتصلة بالمجاورات المحيطة ومركز الخدمات بالحي السكني	0 خدمات تعليمية: حضانة أطفال، مدرسة أساسية. 0 خدمات تجارية: سوق التجاري (سوبر ماركت). 0 خدمات صحية: مركز أمومة وطفولة. 0 خدمات دينية: مسجد. 0 خدمات ترفيهية: حديقة أطفال.
مركز الحي السكني	يقدم الخدمات لسكان الحي (يتراوح عددهم بين 4500 - 9000 نسمة). ويحتوي (إضافة إلى الخدمات التي يقدمها مركز المجاورة السكنية) على مجموعة من الخدمات التجارية والتعليمية والصحية والدينية والثقافية والترفيهية والعامة التي تتجمع في مكان مركزي يعتبر أكثر المناطق نشاطاً، ويرتبط بمحاور المشاة الرئيسية المتصلة بالأحياء المحيطة ومركز الخدمات الرئيسي بالمدينة	0 خدمات تعليمية: مدرسة ثانوية. 0 خدمات تجارية: أسواق تجارية (عدد من محلات السوبر ماركت). 0 خدمات صحية: مركز صحي، مستشفى محلي أو عام. 0 خدمات دينية: مسجد جامع. 0 خدمات ثقافية: نادي رياضي، مكتبة أطفال. 0 خدمات ترفيهية: حديقة على مستوى الحي. 0 خدمات عامة: مركز شرطة فرعي، مركز دفاع مدني أو إطفائية.
مركز المدينة الرئيسي	يقدم الخدمات لجميع سكان المدينة (يزيد عددهم عن أكثر من 10000 نسمة)، ويحتوي (إضافة إلى الخدمات التي يقدمها مركز الحي السكني) على مجموعة الخدمات التجارية والتعليمية والصحية والدينية والثقافية والترفيهية التي تتجمع في مكان مركزي أو على امتداد الشوارع الرئيسية	0 خدمات تعليمية: مراكز تعليمية متخصصة. 0 خدمات تجارية: أسواق تجارية متخصصة، شوارع تجارية، مطاعم. 0 خدمات صحية: مختبرات، مراكز صحية متخصصة. 0 خدمات دينية: مسجد مركزي. 0 خدمات ثقافية: مكتبة عامة، نوادي رياضية. 0 خدمات ترفيهية: حديقة مركزية أو متنزه على مستوى المدينة. 0 خدمات عامة: مبنى بلدية، مركز شرطة رئيسي، مجمع دوائر حكومية.

من جهة أخرى يتوفر على مستوى التجمع السكاني (المدينة) مجموعة من الخدمات والمرافق العامة مثل:

- الجامعات والكليات والمدارس المهنية،
- المستشفيات التخصصية،
- المراكز الثقافية،
- الملاعب الرياضية،
- المراكز التجارية الفرعية،
- الفنادق،
- المجمعات الرياضية،
- مواقف النقل العام،
- محطات الوقود،
- المقابر وغيرها.

4.2.2 معايير تخطيط المرافق العامة:

في ضوء المعطيات المذكورة أعلاه، يمكن تحديد معايير تخطيط المرافق العامة على مستوى التجمعات السكانية الفلسطينية كما يلي:

(1) الخدمات التعليمية: وتشمل الخدمات التالية:

- رياض الأطفال:

رياض الأطفال عبارة عن الوحدات التعليمية التي تؤدي الخدمة التعليمية ورعاية الأطفال في المرحلة التي تسبق التعليم الابتدائي أو الأساسي، وتقوم بخدمة الفئة العمرية (4-6) سنوات للذكور والإناث.

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (14): معايير تحديد الاحتياجات لرياض الأطفال

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	750	1000	مستوى مجموعة سكنية
نطاق الخدمة بالمتر	200	300	
العدد الإجمالي للأطفال من إجمالي عدد السكان المخدمين	90	180	
عدد الفصول الدراسية	2	8	
نصيب الطفل من مساحة البناء (م ² /طفل)	5	10	
معياري الوصول للمبنى	10 دقائق		

متطلبات التخطيط:

- اختيار موقع رياض الأطفال في مركز الخدمة للمجموعة السكنية، وذلك لتشجيع الوصول الآمن مشياً على الأقدام ولتقليل زمن الرحلة.
- أن يشمل مبنى الروضة على نسبة ملائمة من المرافق والخدمات كدورات المياه والمخازن ومطبخ وصالة متعددة الأغراض وملاعب مظلة.
- أن يتم توفير عدد كاف من مواقف للسيارات خارج المبنى، وأن يكون الموقف سطحياً عند مدخل الروضة قدر المستطاع.

- المدرسة الأساسية

تخدم المدرسة الأساسية الفئة العمرية (6-15 سنة) للذكور والإناث. وتعتبر مرحلة التعليم الأساسي أو الإلزامي في فلسطين، التي تسبق التعليم الثانوي، وتنقسم إلى مرحلة أساسية دنيا ومرحلة أساسية عليا.

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (15): معايير تحديد الاحتياجات للمدارس الأساسية

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	1500	3000	مستوى المجاورة السكنية
نطاق الخدمة بالمتر	500	750	
العدد الإجمالي للأطفال من إجمالي عدد السكان المخدمين	480	900	بنين وبنات
السعة: عدد التلاميذ في المدرسة	240	600	بنين وبنات
عدد الفصول الدراسية	12	20	
نصيب الطفل من مساحة البناء (م ² /تلميذ)	25	30	
معيان الوصول للمبنى	15 دقيقة		

متطلبات التخطيط:

- أن يكون موقع المدرسة في مركز المجاورة السكنية أو بين المجاورات يخدمها طريق تجميعي وممرات مشاة.
- أن يكون للمدرسة مسار آمن للمشاة، بحيث يمكن الوصول إليها سيراً على الأقدام، كما يمكن الوصول إليها بطريق فرعي (محلي) ويفضل أن يكون لها طريق خدمة خاص بها.
- يفضل أن تبعد مدارس الذكور عن مدارس الإناث، ويمكن أن يفصل بينهما بحديقة عامة.
- يراعى عدم إقامة مدارس الإناث بجوار مباني إدارية عامة أو أسواق أو مجمعات حكومية أو ما شابهها.
- أن يتم اختيار الموقع بعيداً عن الضجيج والتلوث والأخطار البيئية الأخرى. ويفضل وجود المدرسة بجوار حديقة عامة.

- يراعى اسبعاد وجود مباني ملاصقة لمبنى المدرسة وذلك حرصاً على حرمتها وخصوصيتها. ويساعد ذلك على تحقيق الإضاءة والتهوية اللازمة.
- يراعى بعد باب خروج التلاميذ أو التلميذات عن الطريق العام بمسافة لا تقل عن 10م.
- توفير مساحة مظلة كافية داخل سور المدرسة لنزول وصعود التلاميذ أو التلميذات الذين يستخدمون الحافلات المدرسية.
- أن يتم توفير عدد كاف من مواقف للسيارات خارج المبنى، وأن يكون الموقف سطحياً بعيداً عن مدخل المدرسة قدر المستطاع.
- توفير أماكن لانتظار الحافلات المدرسية داخل المدرسة أو خارجها.
- أن يتم تحقيق الخصوصية للمدارس بصفة عامة ولمدارس الإناث بصفة خاصة، حيث يراعى عدم إقامة مباني مرتفعة بجوار المدرسة، وفي حال المناطق القائمة يمكن العمل على تحقيق عنصر الخصوصية، إما بالمدرسة ذاتها أو بالمباني المجاورة (شكل 21).



شكل (21): تحقيق عنصر الخصوصية لمباني المدارس

– المدرسة الثانوية

تخدم المدرسة الثانوية الفئة العمرية (15-18 سنة) للذكور والإناث.

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (16): معايير تحديد الاحتياجات للمدارس الثانوية

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	4500	9000	مستوى الحي السكني
نطاق الخدمة بالمتر	–	2500	
العدد الإجمالي للتلاميذ من إجمالي العدد المخدم	1750	2800	بنين وبنات
السعة: عدد التلاميذ في المدرسة	360	900	بنين وبنات
عدد الفصول الدراسية	18	30	

البيان	من	الى	ملاحظات
نصيب التلميذ من مساحة البناء (م ² /تلميذ)	25	30	
معيان الوصول للمبنى	15	دقيقة	

متطلبات التخطيط: هي نفس المتطلبات والاعتبارات الخاصة بالمساجد المدارس الأساسية مع اختلاف ما يلي:

- أن يكون موقع المدرسة في مركز الحي السكني أو على أطرافه، ويوصى بتحديد مواقع المدارس الثانوية على الحدود الخارجية لمراكز الأحياء السكنية على أحد الشوارع المجمععة أو الرئيسية.
 - أن يكون للمدرسة مسار آمن للمشاة، بحيث يمكن الوصول إليها سيراً على الأقدام، كما يمكن الوصول إليها بطريق فرعي (محلي) ويفضل أن يكون لها طريق خدمة خاص بها.
 - يفضل أن تكون مدارس الإناث بعيدة عن مدارس الذكور، وبالقرب من المناطق السكنية وبعيدة عن المراكز التجارية ومناطق الأنشطة.
 - يراعى أن تقام المدارس الثانوية بالقرب من ملعب كرة قدم أو من مركز الخدمات الرياضية ما أمكن.
- (2) الخدمات الصحية: وتشمل الخدمات التالية:**

- مراكز الرعاية الصحية الأولية

هي نواة الخدمات الطبية، حيث تقدم خدمات الرعاية الصحية الأولية على مستوى المجاورات والأحياء السكنية، وتقوم بتقديم الخدمات العلاجية والوقائية للسكان فيها. ويشتمل المركز على غرف للفحص وصالات انتظار للمرضى وغرفة للطوارئ. ومن الممكن أن يحتوي المركز على مختبر وصيدلية ووحدة إسعاف مع الخدمات الملحقه كالمرافق الصحية والمخازن ومكاتب رعاية الأمومة والطفولة.

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (17): معايير تحديد الاحتياجات لمراكز الرعاية الصحية الأولية

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	1500	9000	على مستوى مجاورة سكنية أو حي سكني
نطاق الخدمة بالمتر	500	1000	
نصيب الفرد من المساحة الكلية (م ²)	0.12	0.15	
معيان الوصول للمبنى	20	دقيقة	

متطلبات التخطيط:

- يراعى اختيار موقع المركز الصحي في مكان متوسط من المجاورة السكنية أو الحي السكني أو بين المجاورات السكنية.
- أن يتميز الموقع بالهدوء وبالتالي يجب أن يكون بعيداً عن المدارس والأسواق التجارية أو ما شابهها.

- أن يتم اختيار الموقع بعيداً عن الضجيج والتلوث والأخطار البيئية الأخرى.
- يراعى أن يكون الموقع على طرق تجميعية أو رئيسية.
- يفضل أن يتميز الموقع بسهولة الوصول إليه بالسيارة من الطرق الرئيسية.
- أن يتميز الموقع بإمكانية إيجاد مداخل ثانوية متعددة للمبنى.
- أن يتم توفير عدد كاف من مواقف للسيارات خارج المركز الصحي.

– المستشفيات العامة:

تعد المستشفيات العامة المستوى الأساسي للخدمات الصحية، حيث يمتد نطاق خدمتها ليشمل حجم سكاني يتراوح بين (250000-40000) نسمة، ويقوم المستشفى العام بتقديم الخدمات الصحية الأساسية للمدن والتجمعات القريبة منها، ويجب أن تتوفر بها معظم التخصصات الطبية، وأن تشمل على أقسام التخصصات المختلفة، وغرف للجراحة وملحقاتها، ومختبرات ومعامل للتحاليل الطبية والأشعة، وأقسام للاستقبال والطوارئ ووحدات إسعاف، وأماكن نوم للمرضى، ومرافق للخدمات من مطابخ وغرف للأطباء والمرضى/المرضى، ومرافق إدارية وخدمية. ويمكن أن تضم المدينة أكثر من مستشفى عام.

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (18): معايير تحديد الاحتياجات للمستشفيات العامة

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	40000	250000	على مستوى المدينة والمناطق المحيطة بها
نطاق الخدمة بالكيلومتر	-	20	
عدد الاسرة لكل ألف نسمة	1.5	4	
نصيب السرير الواحد من مساحة الموقع (م ²)	150	250	
معييار الوصول للمبنى	45 دقيقة		

متطلبات التخطيط:

- يفضل دائماً وقوع المستشفى بالقرب من الطرق الرئيسية داخل المدينة أو الموصلة إليها من خارجها، حيث أنها غالباً ما تقوم بتوفير الخدمة الصحية على مستوى المدينة ومحيطها من تجمعات سكانية أخرى.
- أن يتم اختيار مدخل المستشفى على طريق خدمة، فيما تكون مداخل الطوارئ واقعة على طرق لا تعاني من الاختناقات أو المرور المكثف.
- يستحسن توفير مرافق سكنية ملحقة بالمستشفى سواء داخل أو خارج الموقع.
- أن تكون مساحة الموقع كافية لتوفير مساحات خضراء، وعناصر تنسيق الموقع المختلفة التي تسمح للمرضى بممارسة الألعاب الرياضية الخفيفة مثل المشي وأن يستنشقوا الهواء النقي.

- يراعي في اختيار الموقع وتصميم المستشفى احتمال التوسع المستقبلي لمواكبة احتياجات السكان الصحية.
- هناك استعمالات مرغوب فيها وأخرى غير مرغوب فيها بجوار الخدمات الصحية بصفة عامة كما هو موضح في شكل (22).
- أن يتم توفير عدد كاف من مواقف للسيارات خارج المركز الصحي.

إستعمالات غير مرغوبة	إستعمالات مرغوبة
 المصانع	 الحدائق
 الملاعب	 المناطق المفتوحة والهادئة
 البرك ومحطات تنقية الصرف	 البيئة الطبيعية
 تقاطعات الطرق الرئيسية	
 المقابر	 قرى سياحية
 الورش	 تجمعات سكنية
 الاسواق	 جامعات
	 نوادي صحية

شكل (22): الاستخدامات المرغوب وغير المرغوب فيها بجوار الخدمات الصحية

- المستشفيات التخصصية:

وهي تلك المستشفيات التي تقدم الخدمات العلاجية والوقائية في تخصص معين (الأطفال، الولادة، العيون، الأمراض التنفسية والصدرية، جراحة القلب، وغيرها) ويمتد نطاق خدمتها ليشمل حجم سكاني يتراوح بين (150000-300000) نسمة على مستوى المدينة والتجمعات المحيطة، أو مستوى الإقليم أو المنطقة ككل. ويشتمل كل مستشفى على كامل التجهيزات، مثل المستشفى العام والأقسام الطبية اللازمة وكافة الملحقات طبقاً لتخصص المستشفى.

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (19): معايير تحديد الاحتياجات للمستشفيات التخصصية

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	100000	300000	على مستوى المدينة والمناطق المحيطة بها أو مستوى الإقليم

البيان	من	الى	ملاحظات
نطاق الخدمة بالكيلومتر	-	30	
عدد الاسرة لكل ألف نسمة	0.5	2	
نصيب السرير الواحد من مساحة الموقع (م ²)	150	250	
معيان الوصول للمبنى	30 دقيقة		

متطلبات التخطيط: هي نفس المتطلبات والاعتبارات الخاصة بالمستشفيات العامة مع اختلاف ما يلي:

المستشفيات المتخصصة بالأمراض المعدية، أو التي يخصص جزء منها لذلك، يجب أن تكون على مسافة كافية (لا تقل عن 500م) من المناطق السكنية ولا سيما ذات الكثافة السكانية المرتفعة وفي كل الأحوال يلزم عزلها، ويجب أن تستخدم المزروعات داخلها وعلى جوانبها وخاصة الأشجار العالية.

(3) الخدمات الدينية: وتشمل الخدمات التالية:

- المسجد المحلي

يعد المسجد المحلي نواة المجموعة السكنية، حيث يوفر الخدمة الدينية لحجم سكاني محدود (750-1500)

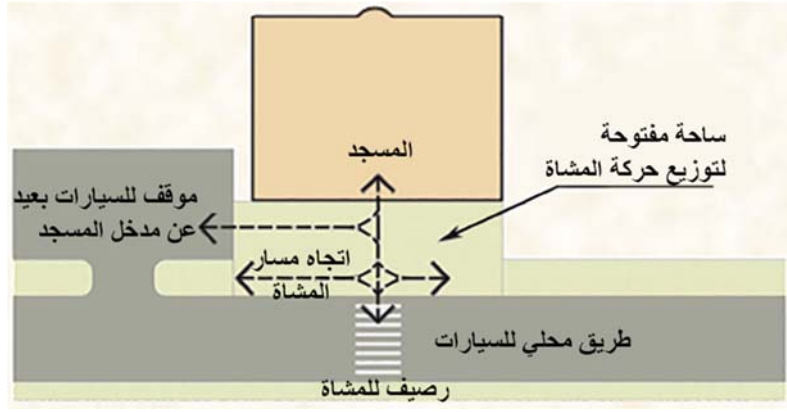
معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (20): معايير تحديد الاحتياجات للمساجد المحلية

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	750	1500	مستوى مجموعة سكنية أو أكثر
نطاق الخدمة بالمت	150	200	
السعة: عدد المصلين من اجمالي عدد السكان المخدمين	300	600	لا يشترط وجود مصلى للنساء
نصيب المصلى من مساحة البناء (م ² /مصلى)	1.2	1.2	

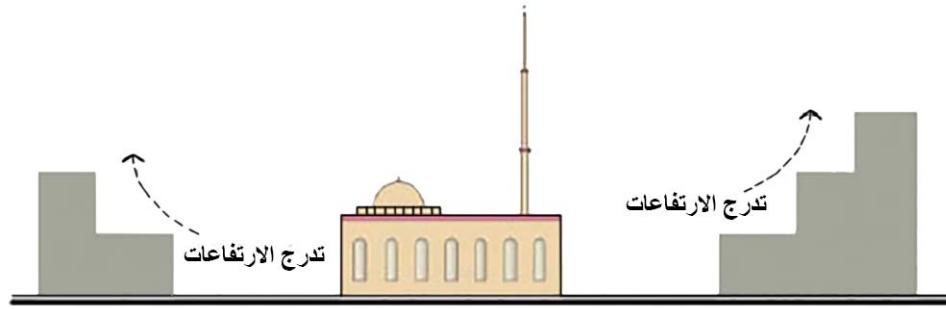
متطلبات التخطيط:

- أن يختار موقع المسجد المحلي بعيداً عن الضجيج والتلوث والأخطار البيئية.
- سهولة الوصول إلى المسجد المحلي سيراً على الأقدام ودون الحاجة لعبور طرق تجميلية.
- وجود شبكة جيدة لمسارات المشاة تربط بين المسجد ونطاق خدمته.
- أن يشمل المسجد على الخدمات اللازمة (أماكن الوضوء، دورات المياه، مكتبة، غرفة للمؤذن والإمام، مخزن).
- مراعاة توفير مساحة مفتوحة أمام مدخل المسجد لتأكيد موقعه وإبراز أهمية المسجد، ويمكن أن تستغل أيضاً للصلاة في حالة زيادة عدد المصلين، وتعمل على تنظيم خروج المصلين من المسجد (شكل 23).



شكل (23): استخدام الساحة المفتوحة أمام المسجد

- مراعاة توفير عدد كاف من مواقف للسيارات خارج المسجد، وأن يكون موقفاً سطحياً بعيداً عن مدخل المسجد قدر الإمكان.
- لإبراز المسجد يراعى عدم ارتفاع المباني المجاورة للمساجد عن مآذنها وآلا تغطي تلك المباني على المساجد بحجمها أو ارتفاعها، ولذلك يفضل دائماً أن يحاط المسجد بساحة مكشوفة (شكل 24).



شكل (24): العلاقة بين المسجد والمباني المجاورة

- المسجد الجامع:

يتواجد المسجد الجامع كعنصر بارز في مراكز المجاورات والأحياء السكنية أو في التجمعات الأخرى، كمسجد لإقامة صلاة الجمعة بوظيفة المسجد المحلي في أداء باقي الصلوات، حيث يوفر الخدمة الدينية لحجم سكاني محدود (2000-7500) نسمة.

معايير تحديد الاحتياج:

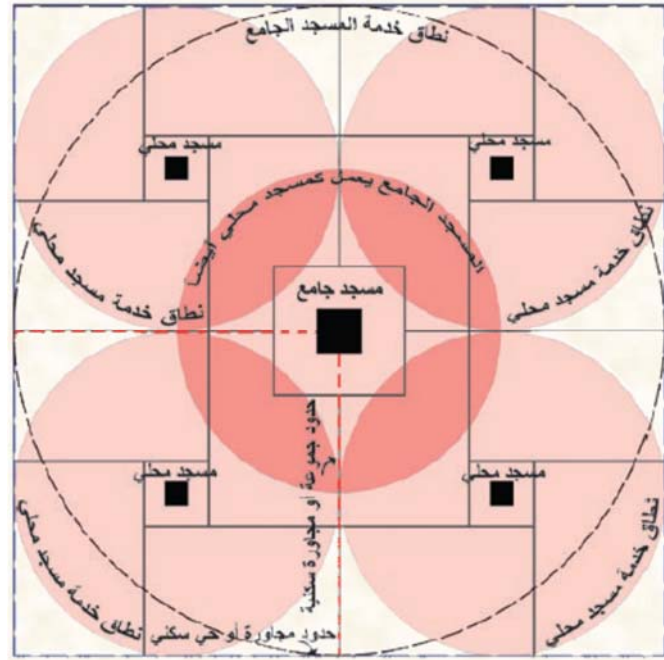
جدول رقم (21): معايير تحديد الاحتياجات للمسجد الجامع

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	4500	9000	مستوى حي سكني
نطاق الخدمة بالمتر	500	800	
عدد المصلين من الرجال من اجمالي عدد السكان المخدمين	1200	3000	
السعة			

عدد المصلين من النساء من اجمالي عدد السكان المخدمين	200	500	
نصيب المصلي من مساحة المبنى (م ² /مصلي)	1.5	1.8	

متطلبات التخطيط: هي نفس المتطلبات والاعتبارات الخاصة بالمساجد المحلية مع اختلاف ما يلي:

- يراعى أن المسجد الجامع يعمل كمسجد محلي بنفس نطاق خدمة المساجد المحلية، إضافة إلى وظيفته الأساسية كمسجد جامع له نطاق الخدمة الخاص به، لذلك عند حساب الاحتياجات من المساجد المحلية يجب أخذ المسجد الجامع بالاعتبار (شكل 25).



شكل (25): نطاق خدمة المسجد الجامع والمسجد المحلي في حي سكني

- أن يرتبط المسجد الجامع بشبكة الطرق وممرات المشاة بشكل جيد. ويمكن الوصول للمسجد الجامع اعتماداً على السيارة في حدود المسافات بين المسجد والمصلين.
 - يمكن توفير مصلى للنساء في المسجد الجامع.
- (4) الخدمات الثقافية: وتشمل الخدمات التالية:**

- المكتبات الفرعية:

هي تلك المكتبات التي تتواجد على مستوى الأحياء السكنية، وتتكون من قاعات للقراءة والإطلاع وبعض الخدمات.

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (22): معايير تحديد الاحتياجات للمكتبات الفرعية

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	4500	9000	على مستوى حي سكني
نطاق الخدمة بالكيلومتر	-	5	

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد المقاعد لكل 1000 نسمة	1.5	2	
مساحة الموقع لكل مقعد (م ²)	15	25	
معيان الوصول للمبنى	15 دقيقة		

متطلبات التخطيط:

- تتواجد المكتبة الفرعية في مركز الحي السكني أو بين الأحياء السكنية.
- يراعى في اختيار موقع المكتبة سهولة الوصول إليها بوسائل النقل المختلفة سواء الشخصية أو النقل الجماعي.
- أن يتم ربط المكتبة بشكل جيد بشبكة الطرق وممرات المشاة الرئيسية.
- يراعى بعد المكتبة عن الأماكن المزدحمة وأماكن التلوث والضوضاء.
- استبعاد أي جوار ملاصق لمبنى المكتبة، وذلك حرصاً على خصوصيتها.
- مراعاة توفير عدد كاف من مواقف للسيارات خارج المبنى.

- المكتبات المركزية:

هي تلك المكتبات التي تتواجد على مستوى المدن، وتتكون من قاعات للقراءة والإطلاع وصلات متعددة الأغراض (اجتماعات، معارض، مسرح، مؤتمرات، وغيرها) وقاعات للحاسب الآلي والانترنت، إضافة إلى الخدمات من مخازن وكافتيريا وغيرها).

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (23): معايير تحديد الاحتياجات للمكتبات المركزية

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	10000	-	على مستوى المدينة والمناطق المحيطة بها
نطاق الخدمة بالكيلومتر	-	30	
عدد المقاعد لكل 1000 نسمة	1.5	2	
مساحة الموقع لكل مقعد (م ²)	25	40	
معيان الوصول للمبنى	30 دقيقة		

متطلبات التخطيط: هي نفس المتطلبات والاعتبارات الخاصة بالمكتبات الفرعية مع اختلاف ما يلي:

- يختار للمكتبة المركزية موقعاً وسطاً بالمدينة.

(5) الخدمات الأمنية: وتشمل الخدمات التالية:

- مركز الشرطة المحلي:

وهو المركز الأمني الذي يوفر الخدمة الأمنية على مستوى الأحياء السكنية أو التجمعات الصغيرة، ويتبع لمركز الشرطة الرئيسي.

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (24): معايير تحديد الاحتياجات لمراكز الشرطة المحلية

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	4500	9000	على مستوى حي سكني
نطاق الخدمة بالكيلومتر	3	5	
نصيب الفرد من المساحة الكلية (م ²)	0.06	0.1	

متطلبات التخطيط:

- يختلف نطاق الخدمة لمركز الشرطة المحلي طبقاً لطبيعة التكوين العمراني للمنطقة المخدمة، تضاريس المنطقة، وكثافة واتجاهات الحركة المرورية في المنطقة، الأمر الذي يؤدي إلى اختلاف نطاق الخدمة ما بين منطقة وأخرى، وبحسب التكوين والخصائص العمرانية لمدينة يمكن إفتراض نطاق الخدمة لهذا المركز ضمن (3-5 كم)، مما يعني الوصول إلى أبعد نقطة خلال زمن لا يتعدى 5 دقائق.
- يراعى أن يكون مركز الشرطة قريباً من الطرق الرئيسية.
- مراعاة توفير عدد كاف من مواقف للسيارات خارج المركز.
- يفضل تجميع كل من مركز الشرطة المحلي ومركز الدفاع المدني في وحدة واحدة.

- مركز الشرطة الرئيسي:

وهو المركز الأمني الذي يوفر الخدمة الأمنية على مستوى المدينة ككل، والتجمعات المحيطة بها، ويتبعه مراكز الشرطة المحلية المتواجدة في الأحياء والتجمعات الأخرى.

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (25): معايير تحديد الاحتياجات لمركز الشرطة الرئيسي

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	10000	40000	على مستوى المدينة
نطاق الخدمة بالكيلومتر	-	30	
نصيب الفرد من المساحة الكلية (م ²)	0.02	0.04	
معيان الوصول للمبنى	30 دقيقة		

متطلبات التخطيط: هي نفس المتطلبات والاعتبارات الخاصة بالمكتبات الفرعية مع اختلاف ما يلي:

- بحسب التكوين والخصائص العمرانية لمدينة يمكن أن يصل نطاق الخدمة لهذا المركز إلى 20 كم مما يعني الوصول إلى أبعد نقطة خلال زمن لا يتعدى 30 دقيقة.

- مركز الدفاع المدني:

وهو المركز الذي يوفر الخدمة على مستوى الأحياء السكنية أو المدينة، وتتمثل الخدمات التي يقدمها في مركز الإطفاء ومقاومة الحريق، يمكن أن يتواجد مع مركز شرطة محلي.

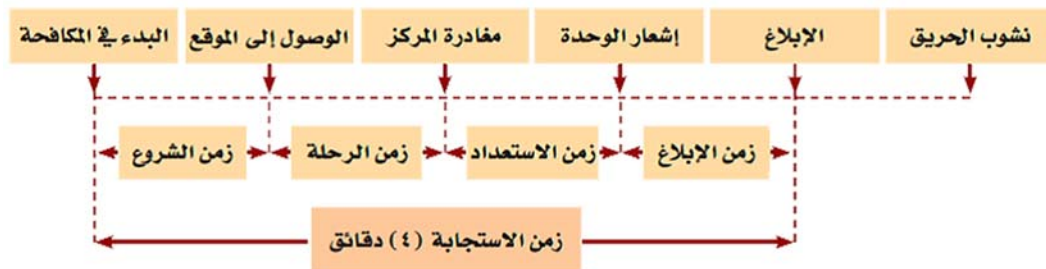
معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (26): معايير تحديد الاحتياجات لمركز الدفاع المدني

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	9000	20000	على مستوى حي سكني أو المدينة
نطاق الخدمة بالكيلومتر	1.2	1.6	
نصيب الفرد من المساحة الكلية (م ²)	0.05	0.10	
عدد سيارات الإطفاء (سيارة واحدة لكل)	15000	25000	
معييار الوصول للمبنى	8 دقائق		

متطلبات التخطيط:

- أن يتم اختيار موقع مراكز الدفاع المدني في منطقة متوسطة من نطاق الخدمة المفترضة، وعلى محاور حركة رئيسية مع سهولة الدخول والخروج من الموقع، وذلك بهدف تقليل زمن الوصول إلى موقع الحادث.
- استعداد يجب أن يتناسب مع حجم وطبيعة الاستعمالات في المنطقة والكثافة السكانية فيها؛ وهي العوامل التي تحدد درجة التعرض لأخطار الحرائق، وذلك بهدف تغطية منطقة الخدمة بالمستوى والنوعية المطلوبة من الخدمة.
- يرتبط البعد المكاني في تحديد المعايير التخطيطية بتحديد أقصى مسافة يمكن أن تقطعها مركبات وآليات الإطفاء للوصول إلى موقع الحادث في زمن معين. وقد وجد طبقاً للمعايير الدولية (كما يوضح شكل 26) أن الفترة الزمنية المحددة للاستجابة لحوادث الحريق يجب أن لا تزيد عن 4 دقائق من وقت تبقي الإبلاغ عن الحريق، وحتى وصول فريق الإطفاء إلى الموقع، مما يقلل الخسائر البشرية والمادية. ويرتبط تحديد المسافة بعوامل مختلفة منها طبيعة التكوين العمراني للمنطقة المخدمة، تضاريس المنطقة، طبيعة الطرق المستخدمة، وكثافة واتجاهات الحركة المرورية في المنطقة.



شكل (26): زمن الاستجابة لحوادث الحريق

- يراعى أن تقع مراكز الدفاع المدني على الطرق الرئيسية.
- مراعاة توفير عدد كاف من مواقف للسيارات خارج المركز.

(6) الخدمات البريدية وخدمات التوصيل: وتشمل الخدمات التالية:

- مكتب البريد الفرعي:

وهي تلك المكاتب التي توفر الخدمة البريدية على مستوى الأحياء السكنية والتجمعات السكانية الصغيرة.

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (27): معايير تحديد الاحتياجات لمكتب البريد الفرعي

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	4500	9000	على مستوى حي سكني أو تجمع صغير
نطاق الخدمة بالكيلومتر	0,5	1	
نصيب الفرد من المساحة الكلية (م ²)	0.04	0.07	

متطلبات التخطيط:

- يراعى قرب مكتب البريد الفرعي من مركز الحي أو التجمع وسهولة الوصول إليه.
- يراعى تخصيص مكان بجوار المكتب للتحميل والتفريغ.
- مراعاة توفير عدد كاف من مواقف للسيارات خارج المركز.

- مكتب البريد الرئيسي:

وهي تلك المراكز التي توفر الخدمة البريدية على مستوى المدينة ككل أو عدة أحياء سكنية، ويتكون كل مكتب من صالة رئيسية للمراجعين، ومجموعة مكاتب للموظفين، وأماكن للحفظ والفرز وصالات للانتظار وأماكن للخدمات.

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (28): معايير تحديد الاحتياجات لمكتب البريد الرئيسي

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	20000	100000	على مستوى المدينة أو عدة أحياء
نطاق الخدمة بالكيلومتر	5	8	
نصيب الفرد من المساحة الكلية (م ²)	0.02	0.04	

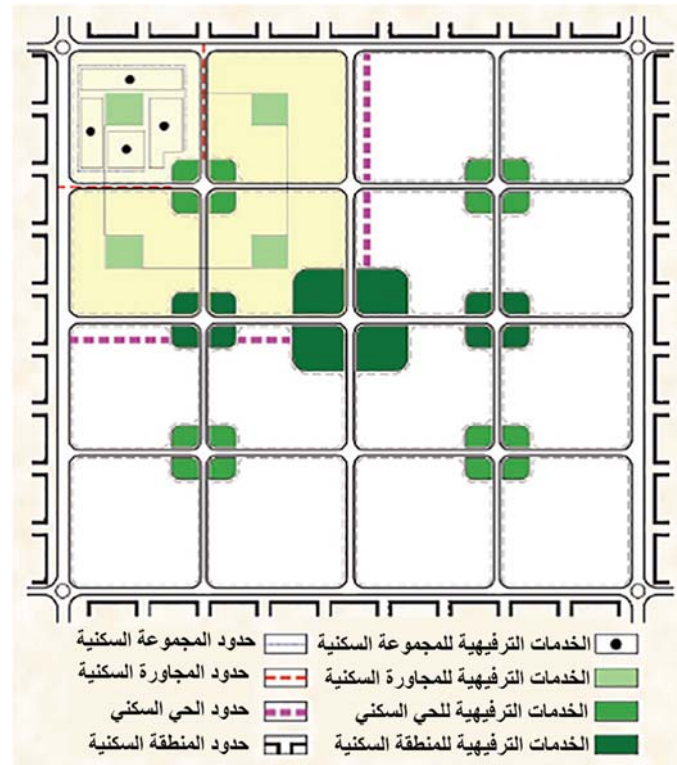
متطلبات التخطيط: هي نفس المتطلبات والاعتبارات الخاصة بالمكاتب الفرعية مع اختلاف ما يلي:

- يراعى قرب مكتب البريد الرئيسي من مركز المدينة لكي يتم الوصول إليه بسهولة من جميع أجزاء المدينة.

(7) الخدمات الترفيهية:

تتواجد المناطق الترفيهية في المدينة أو التجمع السكاني على هيئة تكوين متدرج من حيث الحجم ومستوى الخدمة ودرجة التخصص لكل منها على حده. وترتبط هذه المستويات المتدرجة بعدد السكان المكافئ للخدمة. فالخدمة لا

تتواجد إلا عند الطلب عليها متمثلاً في عدد السكان وهرمية الوحدات التخطيطية. ويوضح الشكل (27) التدرج الهرمي للمناطق الترفيهية على مستوى المدينة أو التجمع السكاني.



شكل (27): التدرج الهرمي للمناطق الترفيهية

يعتمد توزيع المناطق الترفيهية أساساً على التوزيع السكاني، وكثافة المناطق السكنية، والامكانات الطبيعية المتوفرة في المناطق التي تم اختيارها كمواقع للخدمة. ويجب أن يشكل التخطيط علاقات ترابطية بين الخدمات الترفيهية والمناطق المفتوحة، والخدمات العامة الأخرى، وذلك ضمن التدرج الهرمي للخدمات. فيما يلي توزيع المناطق والخدمات الترفيهية بحسب هرمية الوحدات التخطيطية المختلفة.

- حدائق وملاعب الأطفال:

تحتل ملاعب الأطفال جزءاً من أي حديقة سواء كان من حديقة عامة أو متنزه عام. ويجد الأطفال في هذه الحدائق الحرية في اللعب دون التعرض لأخطار السيارات في الشوارع. وينبغي أن تكون مساحتها كافية لاستيعاب عدد الأطفال الذين يترددون عليها. ويمكن تصميم حدائق خاصة بالأطفال منفصلة عن أي خدمة ترفيهية أخرى. كما يمكن أن تكون مجاورة لمدرسة أو داخل مجمع سكني، أو داخل مستشفى أو مجمع تجاري وخلافه. كما يمكن أن تكون بأحجام مختلفة وفقاً لعدد وجنس وعمر الأطفال، وحجم الأرض والموارد المالية المخصصة لذلك.



شكل (28): نماذج لحدائق وملاعب أطفال



شكل (29): حديقة أطفال ضمن متنزه عام

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (29): معايير تحديد الاحتياجات لحدائق وملاعب الاطفال

البيان	من	الى	ملاحظات
الفئة العمرية المستفيدة (سنة)	4	12	
نطاق الخدمة (م)	100	275	أقصى مسافة يقطعها الطفل من مكان سكنه
نصيب الفرد من المساحة الكلية (م ²)	0.4	1.67	

متطلبات التخطيط:

- إيجاد ممرات آمنة لسلامة وصول الأطفال إلى الموقع سواء مشياً أو باستخدام الدراجات. واختيار المواقع القريبة من الأحياء السكنية أو الحدائق العامة الكبرى أو أي مواقع مناسبة أخرى.
- أن يكون موقع الملعب بعيداً عن الحركة المرورية والتقاطعات الخطرة.
- يفضل أن يكون ملعب الأطفال داخل حديقة عامة أو بجوار مدرسة أو وحدة مستقلة (حديقة للأطفال).
- أن تكون المداخل والممرات وأرضية الحديقة ومرافقها مهيأة للأطفال ذوي الإعاقة.

– حديقة المجموعة السكنية:

وتسمى المنطقة الخضراء شبه العامة وهي الواقعة بين المبنى السكني والمناطق الخضراء العامة، وهي تعمل كمنطقة انتقالية بين داخل المبنى والمناطق الخضراء العامة والطرق.

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (30): معايير تحديد الاحتياجات لحديقة المجموعة السكنية

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	5	750	على مستوى مجموعة سكنية
نطاق الخدمة (م)	100	200	
نصيب الفرد من المساحة الكلية (م ²)	0.3	0.8	

متطلبات التخطيط:

- اختيار موقع مناسب للحديقة بحيث يمكن الوصول إليها من كل المجموعة السكنية، ويفضل أن تقع في موقع متوسط في المجموعة السكنية (مركز المجموعة).
- غالباً ما يكون شكل الحديقة مستطيل أو مربع ويغلب عليها التصميم الهندسي.
- تسور الحديقة بواسطة سياج شجري بارتفاع (0.5 – 1)م لتحديد حدود الحديقة والتحكم فيها.
- تزود الحديقة بالمتطلبات الأساسية (المقاعد، المظلات، عناصر التنسيق، بعض الألعاب، وغيرها) التي تخدم الحديقة وزوارها.

– حديقة المجاورة السكنية:

تكون على مستوى مركز المجاورة، وتحسب مساحتها بناء على عدد وكثافة السكان بالمجاورة.

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (31): معايير تحديد الاحتياجات لحديقة المجاورة السكنية

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	1500	3000	على مستوى مجاورة سكنية
نطاق الخدمة (م)	200	350	
نصيب الفرد من المساحة الكلية (م ²)	0.8	1.66	

متطلبات التخطيط:

- أن يكون موقع الحديقة مناسباً حسب الغرض من الاستخدام وأن يكون آمناً بعيداً عن ازدحام المدينة وحركة المواصلات السريعة.
- غالباً ما تكون الحديقة متصلة بمركز المجاورة السكنية.
- يفضل أن يكون موقعها بجوار رياض الأطفال ليتمكن الأطفال من استخدامها.
- عزل الحديقة عن الشوارع المحيطة بها بأسوار مرتفعة، أو اسيجة كثيفة من الأشجار ومصدات الرياح.

- تستخدم عناصر تنسيق الموقع لتنظيم مناطق الأنشطة بداخلها.
- يفضل ضم ملاعب الأطفال مع حديقة المجاورة السكنية كلما أمكن ذلك.
- أن تضم الحديقة عدة عناصر مثل أماكن وساحات تجمع، مناطق خلوس خاصة بكبار السن، منطقة جلوس خاصة بالنساء، منطقة خدمات، منطقة استقبال رئيسية.



شكل (30): نموذج لتصميم عناصر حديقة المجاورة السكنية⁵

- حديقة الحي السكني:

تلعب حدائق الأحياء السكنية دوراً هاماً في توفير العناصر الجمالية والخضراء وتنقية الهواء، وتخفيف الآثار السلبية للازدحام في المناطق الآهلة بالسكان. وهذا النوع من الحدائق يمثل جزءاً كبيراً من المساحة الخضراء في المدن. ويضم هذا النوع من الحدائق كلاً من الترويح الهادئ مثل النزهة والجلوس وغيره، والترويح المصحوب بالحركة وممارسة الألعاب الرياضية للصغار والكبار.

⁵ دليل المعايير التخطيطية للمناطق الترفيهية/ وزارة الشؤون البلدية والقروية- الرياض، 1426 هـ ، ص 12

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (32): معايير تحديد الاحتياجات لحديقة الحي السكني

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	4500	9000	على مستوى حي سكني أو تجمع صغير
نطاق الخدمة (م)	400	800	
نصيب الفرد من المساحة الكلية (م ²)	0.5	1	

متطلبات التخطيط:

- يكون موقعها في وسط الحي السكني بحيث يسهل الوصول إليها مشياً على الأقدام من جميع أجزاء الحي السكني، وعبر طرق مشاة آمنة لا تعترضها حركة مرور السيارات ما أمكن.
- يفضل أن يكون موقعها بجوار المدرسة المتوسطة أو الثانوية ليتمكن التلاميذ من استخدامها.
- يتم اختيار موقع الحديقة بعناية بحيث يتوافر فيه ملامح أو مناظر طبيعية مميزة.
- من الضروري تزويد الحديقة بالخدمات الأساسية (دورات المياه، مياه الشرب، وغيرها).
- تتكون الحديقة من عناصر متعددة مثل ملاعب صغيرة (كرة قدم، كرة سلة، تنس وغيرها)، مناطق استجمام، مناطق للتسليّة، منطقة حدائق، كافيتريات، برجولات، مباني خدمات، مناطق مخصصة لكبار السن، منطقة مخصصة للنساء، وأخرى للشباب.

- حديقة القطاع السكني:

تأتي هذه الحدائق في المرتبة الثانية بعد المتنزهات، فهي تخدم عدة أحياء سكنية من المدينة، وينتقل إليها الزائرون من مواقع مختلفة. وتكون مساحتها ممتدة وليست صغيرة. ونظراً لأهمية هذه الحدائق في العملية الترويحية للمواطنين فأن العمل على زيادة أعدادها واتساع مساحتها يعتبر هدفاً أساسياً يتم السعي لتحقيقه.

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (33): معايير تحديد الاحتياجات لحديقة القطاع السكني

البيان	من	الى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	12000	20000	على مستوى قطاع سكني
نطاق الخدمة (كم)	2.5	5	
نصيب الفرد من المساحة الكلية (م ²)	0.7	1.2	

متطلبات التخطيط:

- أن يختار موقعها عند أطراف المدينة، وألا تكون بجوار المستشفيات ومناطق الاستعمالات التي تتطلب هدوءاً حولها.
- أن تكون مساحتها كافية لخدمة الأحياء السكنية والمناطق المحيطة بها.

- يوجد بها مساحات من المسطحات الخضراء والمنشآت البنائية مثل النوافير والمقاعد وأماكن الاستراحات.
- يتوافر في الحديقة معظم عوامل الراحة مثل: أماكن الجلوس والمشروبات ووسائل التسلية المختلفة.
- يكون للحديقة سور خارجي يراعى فيه المتانة والجمال في نفس الوقت.
- يتضمن برنامج الحديقة توفير وحدة إسعاف مقيمة، فضلاً عن إمكانية وصول سيارات الإسعاف لها ولكل المناطق داخلها.
- توفير العدد المناسب من دورات المياه، المقاعد المظللة، عناصر الإضاءة، ومناطق انتظار بالعدد الكافي.
- تزويد الحديقة بعناصر تنسيق الموقع المختلفة بحيث يتوافر لها الجانب الجمالي والوظيفي للزائرين.

- حديقة المدينة أو التجمع السكاني:

تخدم هذه الحديقة سكان المدينة أو التجمع السكاني وسكان المناطق المجاورة. وتهدف لتحقيق المتطلبات الترويحية لهم، مع تحقيق الاستدامة في المحافظة على الموارد البيئية، وتحقيق الجدوى الاقتصادية للعناصر الترويحية. وتقوم فكرة إنشاء هذه الحدائق العامة على إيجاد منطقة طبيعية خضراء، عالية التجهيز مفتوحة ومتصلة تتضمن أنماطاً متعددة من البيئات، وقادرة على استيعاب أنشطة مختلفة ومتنوعة، ومتجددة على مدار العام، ومتاحة في معظم الأوقات. حيث تحقق الفائدة لعموم سكان المدينة وزائريها.

معايير تحديد الاحتياج:

جدول رقم (34): معايير تحديد الاحتياجات لحديقة المدينة أو التجمع السكاني

البيان	من	إلى	ملاحظات
عدد السكان المخدمين	20000 نسمة فأكثر		
نطاق الخدمة (كم)	5	10	
نصيب الفرد من المساحة الكلية (م ²)	1	2	

متطلبات التخطيط:

- أن يختار موقعها عند أطراف المدينة، مع سهولة الوصول إليها عبر الطرق، وفي حال إقامتها داخل المدينة يجب أن تكون في موقع محوري لجميع الأحياء السكنية.
- يراعى في الحديقة أن تضم عدة حدائق تختلف في تنسيقها ونباتاتها بما يحقق التنوع في العناصر الجمالية والبصرية.
- إن يتم إدخال المناظر والتكوينات الطبيعية الموجودة في الموقع، وذلك بإقامة النوافير والشلالات والبحيرات الصناعية ما أمكن ذلك.
- تزويد الحديقة بعناصر الإضاءة المناسبة، بحيث يمكن أن تلعب دوراً تنسيقياً وجمالياً إضافة لدورها الوظيفي.
- تزود الحديقة بالطرق والشوارع والممرات الجانبية لضمان سهولة حركة السيارات والزوار في يسر وأمان.
- يلحق بالحديقة مواقف للسيارات داخل أو خارج الحديقة ويفضل أن تكون بعيدة عن حديقة وملاعب الأطفال.

- يمكن أن تزود الحدائق العامة خارج الكتلة العمرانية بمنطقة تستخدم كحدائق حيوان، بشرط أن تكون بعيدة عن الاستخدامات التي لا تتكامل معها مثل المناطق السكنية والصناعية والصحية وغيرها. ويجب أن تراعي الاشتراطات الخاصة لحماية الإنسان والحيوان عند تصميم هذا النوع من الحدائق.
- تزويد الحديقة بالمرافق العامة كدورات المياه ومياه الشرب والمطاعم والكافتيريات ووعناصر الإضاءة وغيرها من الطاولات والمقاعد والاستراحات وملاعب الأطفال ومصلى.

4.3 معايير المرافق الاقتصادية

يقسم النظام الفلسطيني المرافق الاقتصادية الى ثلاثة اقسام وهي:

1. **المرافق الصناعية:** وهي المناطق داخل المخطط الهيكلي التي يوجد فيها مجموعة من الصناعات

المتوسطة والخفيفة والورش

2. **المرافق التجارية:** وتشمل

- التجاري المحلي

- التجاري الطولي

- المعارض التجارية

- مراكز تجارية رئيسية

- مركز تجاري فرعي

- منطقة مكاتب

- المطاعم والمقاهي

3. **المرافق السياحية:** وتشمل قاعات الافراح والفنادق وقاعات الاجتماعات ودور السينما والمسارح والنوادي

والملاهي، وبخصوص المطاعم والمقاهي فيتم اعتبارها جزء من الاستعمال التجاري

4.3.1 المرافق الصناعية:

ان المرافق الصناعية في التجمعات السكانية تتكون من الصناعات المتوسطة والخفيفة والورش، وهذه المرافق تتنوع باختلاف التجمعات السكانية، لذا فإن وجودها في التجمعات السكانية تعتمد على عدد الصناعات الموجودة وفقا للطبيعة الاقتصادية للتجمع، لذا فإن المساحات اللازمة للمرافق الصناعية تعتمد على عدد العمال⁶ وطبيعة المرافق الصناعية، ولهذا فقد تم وضع معيار لحساب المرافق الصناعية وفقا لعدد العمال الموجودين في هذا المرفق.

⁶ عدد العمال يتم الوصول له من الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني او من خلال إحصاءات الغرفة التجارية في المنطقة (ان وجدت)

جدول رقم (35) معايير المرافق الصناعية

المرافق الصناعية	المساحة المطلوبة لكل عامل م ²		
	المساحة المطلوبة للخدمات م ²	المساحة المطلوبة للبناء م ²	مجموع المساحة المطلوبة م ²
الصناعات المتوسطة والخفيفة والورش	80	80	160

ان نسبة المرافق الصناعية من مجموع المساحة الكلية تختلف وفقا لطبيعة التجمع الصناعية. لكن يقترح ان لا تتجاوز ال 6% (تم بناء على تحليل نسب المناطق الصناعية لعدد من التجمعات السكانية في فلسطين) وفي حال دعت الحاجة لتجاوز النسبة عن 6% ينصح بعمل مدينة صناعية خارج التجمع السكني.

مثال: وجد ان مساحة المنطقة الصناعية في المخطط الهيكلي لمدينة نابلس هو 1490 دونم، وحيث ان عدد العاملين بالأنشطة الصناعية المختلفة في مدينة نابلس وفقا للجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني للعام 2021 هو 6904 عامل، ومع احتساب الزيادة السكانية يتوقع أن يكون عدد العاملين بالأنشطة الصناعية المختلفة في مدينة نابلس للعام 2037 حوالي 9500 عامل، ولذلك فان المساحة الكلية بالمخطط المقترح للعام 2037 هي 1520 دونم (وهذا ناتج عن حاصل ضرب عدد العمال المتوقع للعام 2037 بالمساحة المطلوبة لكل عامل م²) من بناء وخدمات)

4.3.2 المرافق التجارية:

تشمل المرافق التجارية الاستعمالات التالية: التجاري المحلي، التجاري الطولي، المعارض التجارية، مراكز تجارية رئيسية، مركز تجاري فرعي، منطقة مكاتب، وقد تم اعتماد معايير الخدمات التجارية كاستعمال واحد في التجمعات السكانية.

ان نسبة المرافق التجارية في التجمعات السكانية تحدده الكثير من العوامل مثل الموقع والحركة التجارية وعدد السكان وطبيعة المنطقة والمرافق الصناعية وما الى ذلك، والاخذ بكافة هذه العوامل يصعب مهمة وضع معيار عام لكافة المرافق التجارية في كافة التجمعات السكانية، لذا فإن الاعتماد على عدد السكان في التجمع السكاني يعتبر النقطة الأولى في تحديد نصيب الفرد من المخطط الهيكلي، مع الاخذ بعين الاعتبار نتائج التحليل فيمكن زيادة هذه النسبة تبعا لطبيعة التجمع السكني.

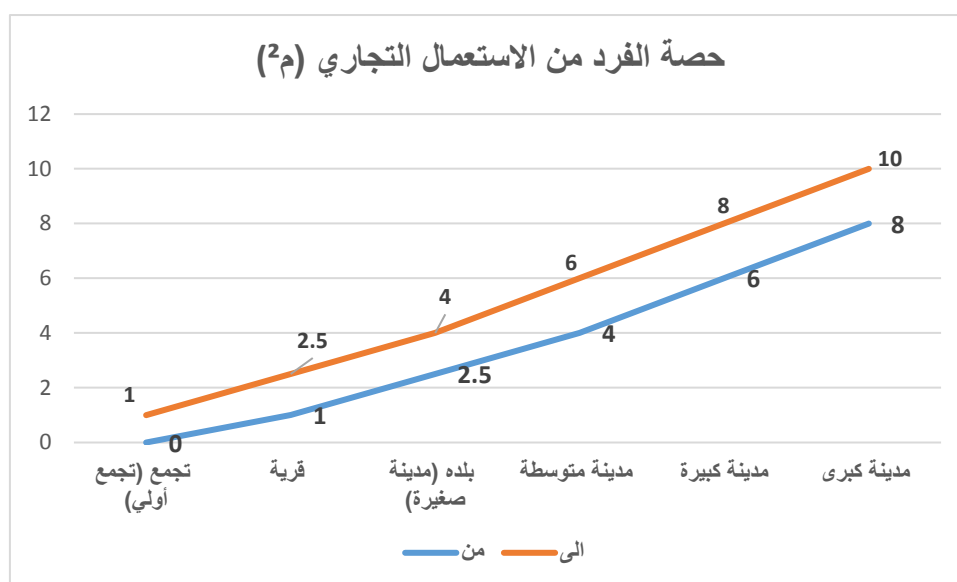
جدول رقم (36): معايير المرافق التجارية

أنواع التجمعات	التصنيف	أعداد السكان *	حصة الفرد من الاستعمال التجاري (م ²)
تجمعات ريفية	1. تجمع (تجمع أولي)	5 – 999	1 <
	2. قرية	999 – 2499	1 – 2.5

أنواع التجمعات	التصنيف	أعداد السكان *	حصة الفرد من الاستعمال التجاري (م ²)
تجمعات حضرية (مدن)	3. بلدة (مدينة صغيرة)	9999 – 2500	4-2.5
	4. مدينة متوسطة	39999 – 10000	6-4
	5. مدينة كبيرة	100000 – 40000	8-6
	6. مدينة كبرى	أكثر من 100000	10-8

ملاحظة: يتم احتساب نسب الاستعمال التجاري كاستعمال تجاري مختلط (مع السكن) حسب المسموح به بالنظام الفلسطيني (التجاري المحلي) وكذلك المراكز التجارية الفرعية او الرئيسية (على سبيل المثال: بلازا مول/البيرة، مجمع بلدية نابلس التجاري)

مثال: بلغ عدد سكان مدينة نابلس في العام 2021 حسب الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 167931 نسمة، ومن المتوقع ان يكون عدد السكان في العام 2037 هو 223784 نسمة، وحيث أن مدينة نابلس تصنف مدينة كبرى (حسب تصنيف التجمعات السكنية بهذا الكتيب) فان نصيب الفرد من المخطط الهيكلي من 10-8 متر مربع للفرد (جدول رقم (37): معايير المرافق التجارية)، ولكن وبسبب موقع ووظيفة مدينة نابلس كمركز تجاري يخدم المحافظات الفلسطينية وخاصة محافظة نابلس يمكن اعتماد نصيب الفرد 9 متر مربع، وبالتالي يكون مساحة المرافق التجارية الواجب توفرها هو 2010 دونم.



شكل (31): معايير المرافق التجارية (حصة الفرد من الاستعمال التجاري - م²)

4.3.3 المرافق السياحية:

جدول رقم (37) معايير المرافق السياحية

#	نوع الفعالية	مساحة الأرض لكل مستخدم (م ²)	المساحة الصافية للبناء (م ²) لكل نزيل	المساحة الكلية للبناء (م ²) لكل نزيل	نسبة النمو (%) المتوقعة
1	الفنادق	40 م ² /نزيل	20 م ² /نزيل	25 م ² /نزيل	400

ملاحظة: يجب اختيار مواقع المرافق السياحية خارج الاحياء السكنية، كما يجب توفير كافة المرافق اللازمة لها مع الاخذ بعين الاعتبار عرض الشارع المناسب لهذا الاستخدام.

مثال: بلغ عدد النزلاء في العام 2019 بمدينة نابلس حوالي 30000 نزيل، وباحتساب نمو يصل لحوالي 400% في العام 2037 فيصبح عدد النزلاء المتوقع 120 ألف نزيل سنوياً أي بمعدل 330 نزيل يومياً، ولهذا فالمطلوب تخصيصه كاستعمال سياحي (الفنادق) يصل الى مساحة 13.2 دونم

4.4 معايير الطرق والمواصلات

4.4.1 نسبة الطرق ومرافق المواصلات

يعرض الجدول التالي نسبة الطرق ومرافق المواصلات من المساحة الكلية لمنطقة التخطيط، وذلك حسب تصنيف التجمعات والوحدات التخطيطية.

جدول رقم (38): نسبة الطرق ومرافق المواصلات من المساحة الكلية

أنواع التجمعات/الوحدات التخطيطية	التصنيف	النسبة المئوية (%)
تجمعات ريفية	1. تجمع (تجمع أولي)	17-20%
	2. قرية	20-25%
	3. بلدة (مدينة صغيرة)	17-20%
تجمعات حضرية (مدن)	4. مدينة متوسطة	20-25%
	5. مدينة كبيرة	20-25%
	6. مدينة كبرى	30-35%
	1. مجموعة سكنية Precinct	17-20%
الوحدة التخطيطية	2. مجاورة سكنية Vicinity	17-20%
	3. حي سكني Neighborhood	20-25%
	4. قطاع سكني District	20-25%

في بعض مشاريع الإسكان والمخططات التفصيلية، يمكن تخصيص نسبة الطرق ومرافق المواصلات تتراوح بين 26-30%. وقد تصل هذه النسبة إلى حوالي 50% (مع مواقف السيارات) في المراكز التجارية. تتفاوت هذه

النسب أحيانا حسب حجم التجمع ودرجته حسب الهيكلية المكانية للمراكز الخدماتية ودور المنطقة تنمويا والتي تتطلب توفير مراكز مواصلات عامة، مثل الجامعات، والمناطق التجارية الكبيرة، والمناطق الصناعية (حسب مدى الحاجة لإنشاء مرافق لمجمعات المواصلات العامة أو مواقف السيارات أو غيرها من المرافق).

4.4.2 معايير الطرق

معايير الطرق والمواصلات تشمل عروض الطرق، والمساحات المخصصة، والمرافق، ومواقف المركبات. والمبادئ الأساسية في تحديد هذه المعايير هي: التصنيف الوظيفي لمنطقة التخطيط وطبيعة الخدمات الموجودة فيها، والطبيعة الديموغرافية، وعلاقة المنطقة مع المحيط، والمساحات المتوفرة. وفيما يلي عرض لهذه المعايير.

أ- معايير عروض الشوارع

من أهم العوامل التي تؤثر على معايير الطرق والمواصلات تصنيف الطريق. فيما يلي تصنيف الطرق في مناطق التجمعات الحضرية ومواصفاتها الأساسية من حيث العرض والسرعة وعدد المسارب.

جدول رقم (39) : معايير عروض الطرق

نوع الطريق	السرعة التصميمية (كم/ساعة)	العرض - حرم الطريق (م)	عدد المسارب
شرياني	80 - 60	يفضل أن لا يقل عن 30م، الحد الأدنى 20م	4
تجميعي	70-50	الحد الأدنى 16 متر	4 - 2
محلي	50-30	الحد الأدنى 12 متر	2

وفي بعض المناطق ذات الاستخدام الخاص، يمكن زيادة هذه العروض لاستيعاب حركة المركبات عليها. فعلى سبيل المثال في المناطق الصناعية يفضل زيادة عرض الطريق (محلي: الحد الأدنى 14 متر، وتجميعي: الحد الأدنى 18 متر، وهكذا)، وكذلك الأمر في المناطق التجارية النشطة ومراكز المدن، يفضل زيادة العرض لاستيعاب توفير مرافق طريق مريحة مثل أرصفة مشاة ذات عرض كاف يتناسب مع طبيعة الاستخدام وحجم الطلب عليه، وغيرها من المرافق اللازمة.

ويمكن التنويه إلى أنه توجد في المناطق الحضرية أحيانا طرقا زراعية أيضا هدفها خدمة الأراضي الزراعية الموجودة فيها، وتعتبر هذه الطرق طرقا محلية، ولا يوجد حد أدنى لعرض هذه الطرق، ولكن يفضل أن لا يقل عن 6 أمتار. كما توجد في المناطق الحضرية طرقا تصنف بأنها طرق مشاة أو طرق غير نافذة، وهذه أيضا يجب أن لا يقل عرضها عن 6 أمتار.

ويمكن إجراء تعديل على أي من عروض الطرق سابقة الذكر إذا كان الطريق باتجاه سير واحد، وفي هذه الحالة يجب دراسة عناصر مقطع الطريق الواجب توفيرها فيه (من مسارب وأرصعة ومواقف مركبات وغيرها) وعروضها اللازمة (حسب دليل تخطيط الطرق والمواصلات في المناطق الحضرية)، وبناء على ذلك يتم تحديد الحد الأدنى لعرض الطريق.

ب- المسافات بين الطرق والتقاطعات

• المسافات بين الطرق

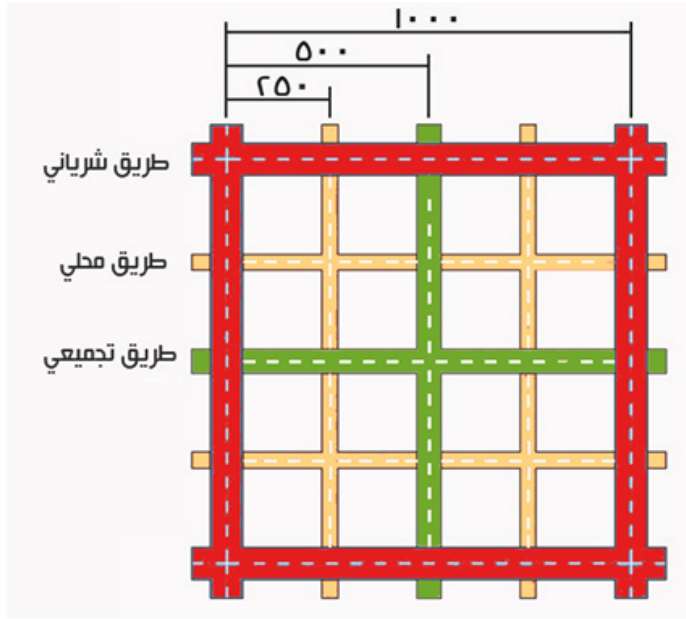
معايير عامة: أن لا تكون متباعدة جداً، وبالتالي لا تخدم الأراضي الموجودة بين الطريقين بشكل ملائم، أو قريبة من بعضها، وبالتالي تزيد من نسبة مساحات الطرق وضرورة استملاك مزيد من الأراضي لأغراض الطريق. وتعتمد هذه المسافة على العلاقة مع نماذج تخطيط شبكات الطرق، والعلاقة مع أشكال ومساحات الأراضي المجاورة، وتصنيف الطريق.

• المسافات بين التقاطعات

تعتمد على تصنيف الطرق/الشوارع، وذلك حسب الجدول والرسم التوضيحي المرفق.

جدول رقم (40): المسافات الدنيا بين التقاطعات

تصنيف الطريق	المسافة المفضلة بين التقاطعات - حد أدنى (م)	ملاحظات
الطرق الشريانية	800	يجب أن لا تقل المسافة عن 400 م، وفي حالات خاصة يمكن استخدام مسافة أقل، لكن يجب عدم تكرار تجاوز المسافة الدنيا على نفس الطريق.
الطرق التجميعية	150-100	-
الطرق المحلية	100	في حالات محدودة، يمكن أن تكون المسافة 50 متر.



شكل (32): نموذج يبين المسافات بين التقاطعات

ت- معايير تخطيط الدورات

إن تخطيط الدوار يتطلب الوصول للتوازن الأمثل بين السلامة بشكل عام والسعة المرورية واستغلال الحيز المتاح، مع الأخذ بالحسبان الأداء التشغيلي واستيعاب المركبات الكبيرة. وعادة ما يصنف الدورات إما دورات صغيرة، أو متوسطة إلى كبيرة ذات مسرب منفرد (أحادي) أو ذات مسربين (مزدوج). وهناك علاقة وثيقة بين أنواع الدورات وبين تصنيف الطرق والمنطقة التي يقع فيها الدوار.

تشمل الاعتبارات العامة التي يتوجب أخذها بالحسبان عند اختيار صنف وأبعاد الدورات تصنيف الطرق المرتبطة بالدوار، واستخدام الأراضي في المنطقة التي يوجد فيها الدوار، والأحجام المرورية وأحجام المركبات، وسرعة التصميم. ويبين الجدول المرفق الاعتبارات العامة لتخطيط الدورات.

جدول رقم (41): الاعتبارات العامة لتخطيط الدورات في المناطق الحضرية

الرقم	تصنيف الدوار	تصنيف الطرق	استخدام الأراضي في المنطقة التي يمر بها الدوار	الأحجام المرورية	مركبة التصميم النموذجية	قطر الدوار الخارجي (م)
1	التقاطع الدائري الصغير	محلي	سكني	منخفضة	شاحنة قياسية منفردة (SU)	5-15
2	الدوار الصغير	محلي	سكني	منخفضة	حافلة (Bus) / شاحنة قياسية منفردة (SU)	15-19
3	دوار ذو مسرب منفرد	شرياني / تجميعي	تجاري / مختلط	متوسطة - مرتفعة	قاطرة / مقطورة (WB-15)	20-30

الرقم	تصنيف الدوار	تصنيف الطرق	استخدام الأراضي في المنطقة التي يمر بها الدوار	الأحجام المرورية	مركبة التصميم النموذجية	قطر الدوار الخارجي (م)
4	دوار ذو مسرب مزدوج	شرياني/تجميعي	تجاري/مختلط	متوسطة-مرتفعة	قاطرة/مقطورة (WB-15)	35-25



شكل (33): مثال لتقاطع دائري صغير



شكل (34): مثال على دوار صغير



شكل (35): مثال على دوار ذو مسرب منفرد



شكل (36): مثال على دوار ذو مسرب مزدوج

4.4.3 مرافق المواصلات

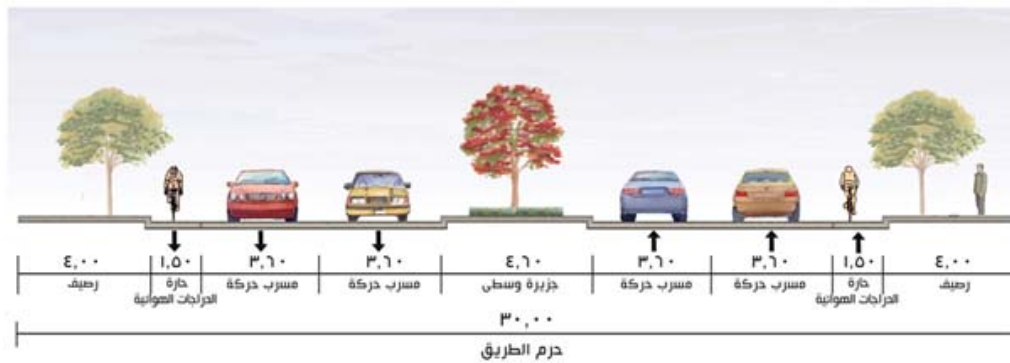
تعتمد على تصنيف المنطقة وطبيعة الخدمات الموجودة فيها والسكان وعلاقة المنطقة مع المحيط والمساحات المتوفرة. وفيما يلي المرافق الواجب توفرها في منطقة التخطيط.

جدول رقم (42): مرافق المواصلات الواجب توفرها في منطقة التخطيط

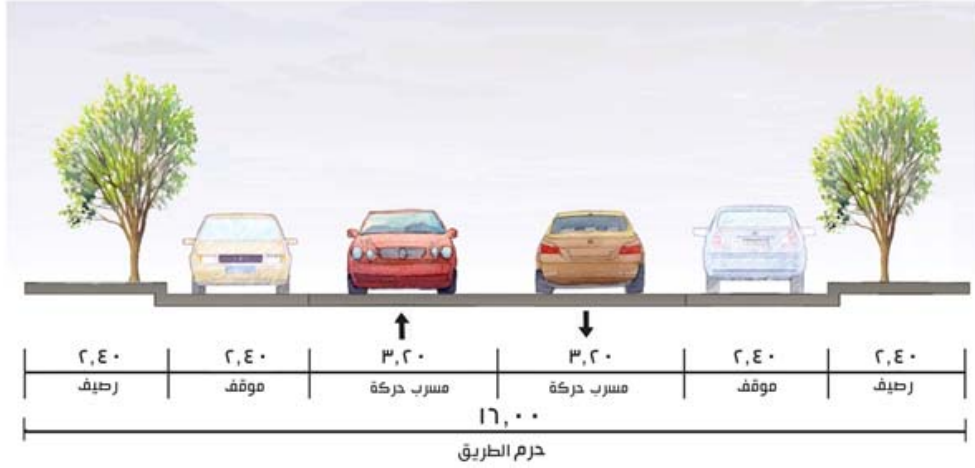
أنواع التجمعات/الوحدات التخطيطية	التصنيف	المرافق
تجمعات ريفية	1. تجمع (تجمع أولي)	• شوارع
	2. قرية	• أرصفة • مواقف نقل عام • مواقف مركبات (على جانبي الطريق) • أدراج (حسب طبوغرافية المنطقة)
تجمعات حضرية (مدن)	3. بلدة (مدينة صغيرة)	• شوارع • أرصفة • محطة رئيسية للنقل العام • مواقف مركبات (على جانبي الطريق وساحات مخصصة) • محطة قطارات (أن وجد) • أدراج (حسب طبوغرافية المنطقة)
	4. مدينة متوسطة	• شوارع • أرصفة • محطة رئيسية للنقل العام (أو أكثر) • مواقف نقل عام • مواقف مركبات (على جانبي الطريق وساحات أو مباني متعددة الطوابق) • أدراج (حسب طبوغرافية المنطقة) • محطة قطارات (أن وجد)
	5. مدينة كبيرة	• شوارع • أرصفة • محطات رئيسية للنقل العام • مواقف نقل عام • مواقف مركبات (على جانبي الطريق وساحات أو مباني متعددة الطوابق)

أنواع التجمعات/الوحدات التخطيطية	التصنيف	المرافق
		• أدراج (حسب طبوغرافية المنطقة) • محطة قطارات (أن وجد) • مركز شحن بري • مطار (أن وجد)
	6. مدينة كبرى	• شوارع • أرصفة • محطات رئيسية متعددة للنقل العام • مواقف نقل عام • مواقف مركبات (غالباً مباني متعددة الطوابق) • محطة قطارات (أن وجد) • مركز شحن بري • مطار (أن وجد)
الوحدة التخطيطية	1. مجموعة سكنية Precinct	• شوارع • أرصفة • مواقف نقل عام • مواقف مركبات (على جانبي الشارع) • أدراج (حسب طبوغرافية المنطقة)
	2. مجاورة سكنية Vicinity	
	3. حي سكني Neighborhood	
	4. قطاع سكني District	

وتبين الاشكال (37،38،39) المرفقة مثالا لمقطع طريق تجميعي ومرافقه المصاحبة.



شكل (37): مثال لمقاطع عرضية نموذجية تبين الحد الأدنى لعرض طريق شرياني (30 م)



شكل (38): مثال لمقاطع عرضية نموذجية تبين الحد الأدنى لعرض طريق تجميعي (16 م)



شكل (39): مثال لمقاطع عرضية نموذجية تبين الحد الأدنى لعرض طريق محلي (12 م)

4.4.4 معايير عامة لمواقف السيارات

يحدد نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية معايير عدد مواقف المركبات الواجب توفيرها، وذلك حسب طبيعة الاستعمال. ولا يوجد معايير (عالمية أو محلية) محددة تحدد نسبة المساحة التي يجب تخصيصها لمواقف المركبات من المساحة الكلية، لكن من الضروري الأخذ بالاعتبارات التالية في عملية التخطيط.

- يجب أن تكون للوحدات السكنية ولأبنية المرافق العامة مواقف سيارات خاصة بها.
- في المناطق السكنية، بالإضافة إلى المواقف المخصصة لساكني تلك المناطق، يمكن تخصيص مواقف إضافية على جانبي الطريق وضمن المعايير الهندسية السليمة (دليل تخطيط الطرق والمواصلات في المناطق الحضرية، 2014)، وكذلك الأمر بالنسبة للتجمعات الريفية.
- أما في المدن الصغيرة فيمكن توفير مواقف سيارات على جانبي الطرق أو في ساحات مخصصة. وكذلك الأمر بالنسبة للمدن المتوسطة إلى الكبرى، لكن في المدن الكبيرة والكبرى، وبسبب محدودية المساحات المتوفرة وارتفاع ثمنها، فيغلب استخدام مواقف متعددة الطوابق لتوفير أكبر عدد ممكن.

- يعتمد حجم مواقف السيارات التي يجب توفيرها (عدد المواقف) على حجم الطلب على تلك المواقف، لذلك يتم تحديده بناء على دراسة تفصيلية لحجم الطلب وحسب طبيعة الاستخدام والأنشطة وطبيعة المنطقة والبعد الاقتصادي للموضوع، وبناء عليه يتم تحديد طبيعة المواقف (على جانبي الطريق، ساحات مخصصة، مبنى متعدد الطوابق).
 - من الضروري توفير مواقف سيارات كافية في المراكز التجارية سواء كانت على جانبي الطريق أو ساحات مخصصة أو مبنى متعدد الطوابق، وغالبا ما تكون مزيج من هذه الأنواع.
 - يجب الاهتمام بتصميم مواقف السيارات كجزء من النظام العام للمناطق المفتوحة لكي لا تؤثر سلبا على استخدام وعلى مظهر المناطق المفتوحة.
 - يتم اختيار مواقع مواقف السيارات بناء على بعدها عن المناطق المستهدفة (مركز مدينة، مركز تجاري، حرم جامعة، الخ)، بحيث تكون مسافة السير كما يلي:
- a. بالنسبة للمدن الكبيرة والكبرى، تكون مسافة السير 300 – 500 متر للمواقف ذات الفترة الطويلة، و 150-250 م للمواقف التي تبقى فيها السيارات لوقت قصير.
- b. بالنسبة للمدن المتوسطة والصغيرة، تكون مسافة السير 180-200 متر للمواقف ذات الفترة الطويلة، و 70-150 م للمواقف التي تبقى فيها السيارات لوقت قصير.

لضمان تطبيق أكثر فعالية للمعايير الواردة سابقاً، يستعرض هذا الدليل المبادئ اللازمة لتخطيط سليم للتجمعات السكانية وبما يتماشى مع التشريعات النازمة للعملية التخطيطية سواء على مستوى التجمع السكاني كاملاً أو على مساحة كبيرة منه وهو ما يتم تخطيط استعمالات الأراضي به عن طريق إعداد المخططات الهيكلية. أما تخطيط مناطق محددة ذات مساحات صغيرة في التجمع السكاني فيتم من خلال إعداد المخططات التفصيلية.

تتناول حزمة التشريعات النازمة للتخطيط الحضري في فلسطين تنظيم البناء والإعمار في التجمعات السكانية من خلال إصدار أنظمة وتعليمات وقرارات خاصة بأحكام البناء وإفراز قطع الأراضي، فتنين المسافات الخاصة بارتداد البناء عن حدود قطعة الأرض ونسبة البناء من مساحة قطعة الأرض وارتفاع المبنى وعدد طوابقه، وقد تتناول في بعض الأحيان تحديد مواد البناء أو الإكساء (التشطيب الخارجي).

بناء على الأسس التشريعية للعملية التخطيطية، يتناول الدليل في هذا الجزء المبادئ التوجيهية للمخططات الهيكلية.

5.1 المبادئ التوجيهية للمخططات الهيكلية

تتضمن المخططات الهيكلية محتويات نص عليها قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم 79 لسنة 1966، وللوصول الى هذه المحتويات فقد حدد القانون البيانات والمعلومات التي يجب توفرها عن التجمع السكاني، والتي يتم تحليلها للخروج باستنتاجات تفود عملية التخطيط، وبالتالي التوزيع الأمثل لاستعمالات الأراضي، ومن ضمنها خدمات الأعمال والخدمات المجتمعية. إلا أن القانون المذكور أو أي من التشريعات لم يتناول المتطلبات المؤسسية للجهة القائمة على إعداد المخططات الهيكلية.

أثناء عملية إعداد المخططات الخاصة بالتجمعات السكانية لا بد من الأخذ بعين الاعتبار عدداً من المبادئ التوجيهية للمخططات الهيكلية يمكن تلخيصها بما يلي:

5.1.1 المبدأ رقم 1: البناء المؤسسي

قبل البدء بعملية إعداد المخططات الهيكلية لا بد من تحديد الفريق القائم على إعداد المخططات. وشكل عام لا بد أن يتوفر في فريق التخطيط الخبرات والاختصاصات التالية:

- مخطط حضري ذات خبرة في المخططات الهيكلية أو المخططات الشمولية
- مخطط طرق ومواصلات
- مخطط بنى تحتية
- مختص بيئي وجيولوجي
- مختص تنمية اقتصادية

- مختص أنظمة المعلومات الجغرافية
- يضاف لهم حسب طبيعة المشروع: مختص علم اجتماع السكان، مختص قانوني، مختص في التراث والآثار، فريق من المساحين، فريق من الرسامين، وغير ذلك من المختصين.

ويعتمد تحديد الفريق على الطريقة التي تعتمدها الوزارة والبلديات في إعداد المخططات، حيث يتم اعتماد إحدى الطرق التالية:

1. فريق داخلي من الموظفين، وهي الطريقة التقليدية في إعداد المخططات، إلا أنها تعتبر غير مجدية من الناحية الفنية نظراً لعدم توفر المختصين المطلوبين في العديد من الأحيان، وعدم توفر الإمكانيات الفنية (كالأجهزة والبرمجيات) في أحيان أخرى. ولذلك تلجأ السلطات التخطيطية إلى الطريقة الثانية.
2. مكتب استشاري، وهي الطريقة المتبعة في معظم مدن العالم لفاعليتها في توفير الكوادر والإمكانيات الفنية اللازمة للعملية التخطيطية، كما أنها تضمن انجاز المخططات ضمن مدة زمنية معلومة ومحددة قبل السير بإجراءات تحديد المكتب الاستشاري للتخطيط. إلا أن السلطات التخطيطية تأخذ على هذه الطريقة عدم معرفة المختصين من المكتب الاستشاري بالمشاكل الفعلية التي استوجبت إعداد أو تحديث مخطط التجمع السكاني.
3. فريق مشترك من الموظفين ومكتب استشاري، وهي طريقة أصبحت معتمدة في عدد من المدن، وفيها ضمان لنقل المعرفة من المختصين الاستشاريين إلى الموظفين الحكوميين، وضمان استجابة المختصين لمشاكل التجمع السكاني بشكل مبكر في العملية التخطيطية. ويختلف مستوى شراكة العمل ونقل المعرفة تبعاً لما تحدده السلطات التخطيطية.

5.1.2 المبدأ رقم 2: الشراكة المجتمعية

أصبحت الشراكة المجتمعية في إعداد المخططات من بديهيات العملية التخطيطية، ويختلف مستوى المشاركة المجتمعية تبعاً لما تحدده السلطات التخطيطية، حيث تبدأ من المستوى المتدني (استطلاع الرأي) وتصل إلى أعلى مستوياتها في الشراكة التنفيذية، وأحياناً إلى التنفيذ المجتمعي، فبناءً على الهدف من المشاركة المجتمعية يتم تحديد هذا المستوى. وإلى جانب أهمية تحديد مستوى المشاركة المنشود، لا بد من تحديد كيفية تمثيل المجتمع أثناء العملية التخطيطية.

1. ذوي العلاقة: وهم كل من لهم رأي أو اهتمام بعملية التخطيط أو نتائجها، ويشمل ذلك الجهات الحكومية وغير الحكومية كالجمعيات والأفراد الممثلين لمجموعاتهم.
2. المجموعات المهمشة: وهي المجموعات التي يغيب صوتها عادة عن عملية اتخاذ القرارات، وتختلف الجهات المهمشة تبعاً لطبيعة التجمع السكاني، فقد يشمل ذلك الأطفال، النساء، كبار السن، ذوي الإعاقات الحركية، زوار المدينة، وغير ذلك.

5.1.3 المبدأ رقم 3: التخطيط من الأعلى للأسفل

1. الخصائص والميزات النسبية لمنطقة التخطيط (المحتوى الإقليمي والمحلي): سواء كان ذلك مرتبطاً بالمحتوى الحضري داخل التجمع السكاني كالخصوصية التراثية أو التاريخية أو السياحية أو البيئية أو الاقتصادية، أو مرتبطاً بموقع التجمع السكاني وعلاقته بمحيطه من التجمعات السكانية الأخرى أو الموارد البيئية والطبيعية أو موارد الطاقة أو خطوط المواصلات وما شابه ذلك.
2. التخطيط المشترك للتجمعات السكانية: تؤدي دراسة المحتوى الإقليمي لتجمع سكاني معين إلى أهمية توفير خدمات أو معينة يتطلب توفيرها إلى وجود عدد معين من السكان قد لا يحتويه التجمع السكان، لذلك يتم النظر إلى إمكانية استفادة أكثر من تجمع سكاني من تلك الخدمة أو ذلك المشروع، ولا بد في هذه الحالة من وجود تفاهم بين السلطات التخطيطية في كلا التجمعين، ومن إشراف مباشر من وزارة الحكم المحلي على عملية التخطيط المشترك للخدمات والمشاريع بما يضمن عدالة التنمية بين التجمعات السكانية المشتركة. ولتحقيق التخطيط المشترك يتم البحث في الخدمات الأساسية الواردة سابقاً في معايير هذا الدليل والتي تتناسب مع هرمية التجمعات السكانية، والبحث في الإمكانيات الاستثمارية التي يمكن توفيرها نتيجة التقارب الجغرافي للتجمعات.
3. الهدف من إعداد المخطط أو تحديثه: لا بد للسلطات التخطيطية من تحديد الأهداف التي تسعى لها من خلال إعداد أو تحديث المخططات الهيكلية، ويساعد ذلك على تقييم العملية التخطيطية وضمان وصولها إلى النتائج المرجوة منها.
4. تحديد المناطق المحمية: تحتوي بعض التجمعات على مناطق ذات أهمية خاصة سواء كانت تراثية أو تاريخية أو بيئية، وقد تكون المناطق المحمية مناطق ذات أخطار معرفة كمناطق التصدعات الجيولوجية أو الفيضانات والسيول وغير ذلك.
5. تحديد مناطق التدخل السريع: على الرغم من أن المخططات الهيكلية تتعامل مع التجمع السكاني بحدوده الكاملة، إلا أن معظم المدن تعاني من مشاكل تتباين درجة تأثيرها على المدينة ومجتمعها، ولذلك يتم بشكل مبكر تحديد مناطق بحاجة إلى تدخل مبكر قد يفاقم تأخيرها إلى ما بعد انتهاء إعداد أو تحديث المخطط والبدء بتنفيذه من تأثير تلك المشاكل على المدينة. ومن الأمثلة على ذلك مناطق المخاطر المتكررة كالسيول والفيضانات ومناطق تكرار الحوادث المرورية وغيرها.
6. نسب استعمالات الأراضي على مستوى التجمع السكاني: تختلف التجمعات السكانية في هويتها وطبيعتها الاقتصادية مما يؤثر على استعمالات الأراضي فيها من حيث اختلاف نسب الاستعمالات من تجمع لآخر ومن حيث تواجد بعض الاستعمالات في بعض التجمعات دون غيرها. ولا تتوفر نسب معيارية لاستعمالات الأراضي عالمياً، إلا أنه من خلال الطبيعة الاجتماعية والاقتصادية للتجمعات السكانية في فلسطين يمكن اعتماد نسب معيارية للاستعمالات تتراوح في مقدارها ضمن مدى معين حسب ما هو وارد في الجدول التالي:

جدول رقم (43) نسب استعمالات الأراضي على مستوى التجمع السكني

النسبة (%)	فئة الاستعمال
65-50	الاستعمال السكني (حسب الكثافة السكانية)
35-17	الطرق وسكك الحديد ومرافق المواصلات
7-4	المناطق المفتوحة والخضراء
6-3	المرافق الخدمية والإدارية
7-3	الاستعمال التجاري
5-2	الاستعمال الصناعي والحرفي
غير محدد	استخدامات أخرى (مناطق محمية، مقابر، الخ)

5.1.4 المبدأ رقم 4: التخطيط من الأسفل للأعلى

1. قياس الفجوة في الخدمات (النقص أو الزيادة): لا بد من ضمان توفير الخدمات المجتمعية على مستوى الوحدات التخطيطية داخل التجمع السكاني استناداً إلى المعايير الواردة سابقاً في هذا الدليل، حيث يتم احتساب مقدار الخدمات اللازم توفرها بناء على عدد السكان في كل وحدة تخطيطية بمعرفة الخدمات المطلوب توفرها فيها. وبالتالي يراعى إعداد أو تحديث المخططات الهيكلية نقص أو زيادة الخدمات في كل وحدة بناء على تلك المعايير، مما يضمن جودة المعيشة في المحتوى الحضري للوحدة التخطيطية. كما تؤدي الحسابات الخاصة بالخدمات إلى معرفة مقدار السعة السكانية للتجمع السكاني بحدوده الحالية، مما يسمح بتكثيف حضري يتوافق مع التوجهات المعاصرة في التخطيط من حيث تكثيف المدن والاستغلال الأمثل لمساحات المدينة.
2. تحديد الحاجة للتوسع ومناطق الامتداد العمراني: بناء على تحديد فجوة الخدمات للتجمعات السكنية حسب وضعها القائم يتحدد مدى الحاجة للتوسعة الطارئة لذلك التجمع، أو التغيير المستعجل لاستعمالات الأراضي. كما يتم تحديد عدد السكان المستقبلي للتجمع السكاني على فترات زمنية محدّدة (3 سنوات) وبالتالي تحديد الحاجة لتوسعة وامتداد التجمع مستقبلاً بما يتماشى مع نفس الفترات الزمنية.

5.1.5 المبدأ رقم 5: تنفيذ المخطط

إن انتهاء عملية التخطيط وإعداد المخطط الهيكلي لا يعني ضمان النمو الحضري للتجمع السكاني بالشكل الأمثل، حيث لا تقل أهمية تنفيذ المخطط عن عملية إعداده. ولذلك لا بد من الأخذ بالاعتبار عدداً من المبادئ الأساسية لعملية تنفيذ المخطط، والتي تتماشى مع المبادئ الأساسية للإدارة الحضرية.

1. البناء المؤسسي: لا بد أن يحقق تنفيذ المخطط مجموعة الأهداف التي تم إعداد المخطط من أجلها، وبالتالي من الضروري وجود فريق فني لمتابعة تنفيذ المخطط لا يقل بكفاءته عن الفريق الذي قام بعملية التخطيط.
2. الرقابة على الإعمار: يسبب غياب الوعي المجتمعي عن الرؤية التخطيطية للتجمع السكاني عدداً من المشاكل الناتجة عن ممارسات تلقائية لأفراد المجتمع قد لا تتوافق مع المخطط الذي تم إعداده، ولذلك فمن ضمن مهام السلطات التخطيطية مهمة رقابة الأعمار لضمان عدم مخالفة المخطط الهيكلي.

3. التنفيذ المرحلي: يفترض أن تتعامل المخططات الهيكلية مع توسع التجمعات السكانية ضمن خطط طويلة المدى، إلا أن تنفيذ ذلك التوسع ينبغي أن يكون ضمن مراحل تتناسب مع النمو السكاني في ذلك التجمع ومع قدرة المديريات التنفيذية على توفير البنى التحتية والخدمات المجتمعية اللازمة للسكان بحيث تتم السيطرة على الامتداد غير المنظم والعشوائي. وتكون مراحل تنفيذ المخطط معلنة للسكان لضمان اطلاعهم على مراحل تقديم الخدمات وتزامن عمليات الإعمار المجتمعية معها.
4. المراجعة الدورية: تتأثر التجمعات السكانية بعوامل متعددة قد يلعب بعضها دوراً في تغيير المعطيات التي تم إعداد المخطط بناءً عليها، مما يبرز الحاجة إلى تعديلات ثانوية أو أساسية في المخطط، ولذلك فمن الضروري أن تتم مراجعة المخطط بشكل دوري كل فترة زمنية تتراوح بين 3-5 سنوات.

5.2 تطبيق معايير التخطيط الحضري في فلسطين على التجمعات السكانية

لغايات التطرق لأكثر عدد من المعايير، سيتم تطبيقها فرضياً على تجمع سكاني يبلغ تعدادة 60 ألف نسمة وبكثافة سكانية ضمن متوسط كثافات التجمعات السكانية الفلسطينية بحوالي (3000 نسمة/كم²).

5.2.1 هيكلية التجمع السكاني

مساحة التجمع السكاني 60000 نسمة/ 3000 نسمة/ كم² = 20 كم²

جدول رقم (44) هيكلية التجمع السكاني

عدد القطاعات السكنية = 3 قطاعات	القطاعات السكنية
عدد السكان في كل قطاع = 20000 نسمة (متوافق مع المعايير)	
مساحة كل قطاع سكني = 6.3 كم ²	
عدد الأحياء السكنية في كل قطاع = 3 أحياء	الأحياء السكنية
عدد الأحياء السكنية في التجمع السكاني = 9 أحياء سكنية	
عدد السكان في كل حي سكني = 6300 نسمة (متوافق مع المعايير)	
مساحة كل حي سكني = 2.1 كم ²	
عدد المجاورات السكنية في كل حي سكني = 3 مجاورات سكنية	المجاورات السكنية
عدد المجاورات السكنية في التجمع السكاني = 27 مجاورة سكنية	
عدد السكان في كل مجاورة سكنية = 2100 نسمة (متوافق مع المعايير)	
مساحة كل مجاورة سكنية = 0.7 كم ²	
عدد المجموعات السكنية في كل مجاورة سكنية = 3 مجموعات سكنية	المجموعات السكنية
عدد المجموعات السكنية في التجمع السكاني = 81 مجموعة سكنية	
عدد السكان في كل مجموعة سكنية = 700 نسمة (متوافق مع المعايير)	
مساحة كل مجموعة سكنية = 0.23 كم ²	

5.2.2 استعمالات الأراضي

• مساحة خدمات المجموعة السكنية

روضة أطفال: مساحة الأرض = 500 م² (0.5 دونم)
حديقة المجموعة السكنية: مساحة قطعة الأرض = 600 م² (0.6 دونم)
خدمات تجارية: حسب المعايير (محتسب ضمن مساحة الخدمات التجارية على مستوى التجمع السكاني)

• مساحة خدمات المجاورة السكنية

مدرسة أساسية: مساحة قطعة الأرض = 300 م² (3 دونم)
مسجد محلي: مساحة قطعة الأرض = 1500 م² (1.5 دونم)
حديقة المجاورة السكنية: مساحة الأرض = 3000 م² (3 دونم)
خدمات تجارية: حسب المعايير (محتسب ضمن مساحة الخدمات التجارية على مستوى التجمع السكاني)

• مساحة خدمات الحي السكني

مدرسة ثانوية: مساحة الأرض = 6000 م² (6 دونم)
مركز صحي: مساحة الأرض = 1000 م² (1 دونم)
المسجد الجامع: مساحة قطعة الأرض = 6000 م² (6 دونم)
مكتبة فرعية: مساحة قطعة الأرض = 500 م² (0.5 دونم)
مركز شرطة محلي: مساحة الموقع = 600 م² (0.6 دونم)
مكتب بريد فرعي: مساحة الموقع = 400 م² (0.4 دونم)
حديقة الحي السكني: مساحة الموقع = 5000 م² (5 دونم)
خدمات تجارية: حسب المعايير (محتسب ضمن مساحة الخدمات التجارية على مستوى التجمع السكاني)

• مساحة خدمات القطاع السكني

مركز الدفاع المدني: مساحة الموقع = 2000 م² (2 دونم)
حديقة القطاع السكني: مساحة الموقع = 20000 م² (20 دونم)
خدمات تجارية: حسب المعايير (محتسب ضمن مساحة الخدمات التجارية على مستوى التجمع السكاني)

• مساحة خدمات التجمع السكاني

مستشفى عام: عدد الأسرة = 90 سرير، مساحة الموقع = 18000 م² (18 دونم)
مكتبة مركزية: عدد المقاعد 120 مقعد، مساحة قطعة الأرض = 4000 م² (4 دونمات)
مركز الشرطة الرئيسي: مساحة الموقع = 3000 م² (3 دونمات)
مكتب البريد الرئيسي: مساحة الموقع = 2000 م² (2 دونم)
حديقة التجمع السكاني: مساحة الموقع = 90000 م² (90 دونم)
خدمات تجارية: مجموع مساحة الخدمات التجارية في المدينة = 480000 م² (480 دونم)

مباني إدارية: مساحة الموقع = 100000 م² (100 دونم)

الطرق ومرافق المواصلات: مساحة الطرق = 28% من مساحة التجمع السكاني = 5.6 كم²

المرافق الصناعية: مساحة الموقع = 4% من مساحة التجمع السكاني = 800 دونم

استعمالات أخرى (مناطق محمية بيئية أو تراثية أو مجاري الأودية والسيول) = 1% (تقريباً) من مساحة التجمع السكاني = 200 دونم

5.2.3 مساحات ونسب استعمالات الأراضي في المدينة

جدول رقم (45) مساحات ونسب استعمالات الأراضي في المدينة

الوحدة الحضرية	الخدمات الحضرية	المساحة	العدد	مجموع المساحات (دونم)
التجمع السكاني	مستشفى عام	18 دونم	1	18
	مكتبة مركزية	4 دونمات	1	4
	مركز الشرطة الرئيسي	3 دونمات	1	3
	مكتب البريد الرئيسي	2 دونم	1	2
	حديقة التجمع السكاني	120 دونم	1	120
	خدمات تجارية	480 دونم	1	480
	مباني إدارية	100 دونم	1	100
	الطرق ومرافق المواصلات	5600 دونم	1	5600
	المرافق الصناعية	800 دونم	1	800
	مناطق محمية	200 دونم	1	200
القطاع السكني	مركز الدفاع المدني	2 دونم	3	6
	حديقة القطاع السكني	20 دونم	3	60
الحي السكني	مدرسة ثانوية	6	9	54
	مركز صحي	1	9	9
	المسجد الجامع	6	9	54
	مكتبة فرعية	0.5 دونم	9	4.5
	مركز شرطة محلي	0.6 دونم	9	5.4
	مكتب بريد فرعي	0.4 دونم	9	3.6
	حديقة الحي السكني	6 دونم	9	54
المجاورة السكنية	مدرسة أساسية	3	27	81
	مسجد محلي	1.5	27	40

الوحدة الحضرية	الخدمات الحضرية	المساحة	العدد	مجموع المساحات (دونم)
	حديقة المجاورة السكنية	3 دونم	27	81
المجموعة السكنية	روضة أطفال	0.5	81	40.5
	حديقة المجموعة السكنية	0.6 دونم	81	48.6
	ملعب أطفال	1	81	81
مجموع مساحات الخدمات الحضرية				7969.6
نسبة استعمال الخدمات الحضرية من مساحة التجمع السكاني				%39.8
نسبة الاستعمال السكني من مساحة التجمع السكاني				%60.2
مساحة الاستعمال السكني				12030

النسب والمساحات الناتجة مطابقة للمعايير الخاصة بالتخطيط الحضري في فلسطين

6.1 المراجع العربية

- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: ملخص النتائج النهائية للتعداد، 2019، رام الله، فلسطين.
- دليل تخطيط الطرق والمواصلات في المناطق الحضرية، دليل معايير ومقاييس لإعداد المخططات العمرانية، الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني، الطبعة الأولى، حزيران 2013، رام الله-فلسطين
- دليل التخطيط العمراني، دليل إجراءات وأدوات إعداد المخططات الهيكلية في الضفة الغربية وقطاع غزة، الإدارة العامة للتنظيم والتخطيط العمراني، كانون أول 2018، رام الله - فلسطين
- قانون رقم (1) لسنة 1997، بشأن الهيئات المحلية الفلسطينية، تشرين ثاني 1997
- قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936
- قانون مؤقت رقم (79) لسنة 1966، قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
- قرار بقانون رقم (21) لسنة 2017م، بشأن تعديل قانون تنظيم المدن والقرى والابنية المؤقت رقم (79) لسنة 1966م وتعديلاته
- قرار مجلس الوزراء رقم (6) لسنة 2011م بنظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية
- قرار مجلس الوزراء رقم (1) لسنة 2016م، بنظام الأبنية والتنظيم للأراضي خارج حدود المخططات الهيكلية
- قرار مجلس الوزراء رقم (3) لسنة 2018م، بتعديل نظام الأبنية والتنظيم للأراضي خارج حدود المخططات الهيكلية رقم (1) لسنة 2016م
- التقرير الأول، التقييم، معايير التخطيط العمراني-مرحلة التقييم، د. سمير أبو عيشة، كانون ثاني، 2020
- دراسة مخطط هيكلي مدينة نابلس، 2021
- <https://Geomolg.ps>
- برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، 2015، المبادئ التوجيهية الدولية بشأن التخطيط الحضري والإقليمي
- كراس معايير الإسكان الحضري، جمهورية العراق، وزارة الاعمار والإسكان، الهيئة العامة للإسكان، شعبة الدراسات، تشرين أول 2010
- دليل المعايير التخطيطية للخدمات، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، السعودية، الطبعة الأولى، 1426 هـ
- دليل المعايير التخطيطية للمناطق الترفيهية، وزارة الشؤون البلدية والقروية، الرياض، السعودية، الطبعة الأولى، 1426 هـ
- دليل المعدلات والمعايير التخطيطية للخدمات بجمهورية مصر العربية، المجلد الأول: الخدمات التعليمية، 2014

- دليل المعدلات والمعايير التخطيطية للخدمات بجمهورية مصر العربية، المجلد الثاني: الخدمات الصحية، 2014
- دليل المعدلات والمعايير التخطيطية للخدمات بجمهورية مصر العربية، المجلد الرابع: الخدمات الثقافية، 2014
- دليل المعدلات والمعايير التخطيطية للخدمات بجمهورية مصر العربية، المجلد الخامس: الخدمات الشبابية، 2014
- دليل المعدلات والمعايير التخطيطية للخدمات بجمهورية مصر العربية، المجلد السادس: الخدمات الرياضية، 2014
- دليل المعدلات والمعايير التخطيطية للخدمات بجمهورية مصر العربية، المجلد السابع: الخدمات الدينية الاسلامية، 2014
- دليل المعدلات والمعايير التخطيطية للخدمات بجمهورية مصر العربية، المجلد الثامن: الخدمات الدينية المسيحية، 2014
- دليل المعدلات والمعايير التخطيطية للخدمات بجمهورية مصر العربية، المجلد التاسع: الخدمات البريدية، 2014
- دليل المعدلات والمعايير التخطيطية للخدمات بجمهورية مصر العربية، المجلد العاشر: خدمات الاتصالات، 2014
- دليل المعدلات والمعايير التخطيطية للخدمات بجمهورية مصر العربية، المجلد الحادي عشر: الخدمات التجارية، 2014
- المبادئ التوجيهية الدولية بشأن التخطيط الحضري والإقليمي، برنامج الموائل، 2015

- Draft Final Report for Conceptual Framework for Defining Spatial Structure for Public Service Centers in the WBS, Nov 2006
- Yang, Yong, and Ana V Diez–Roux. “Walking distance by trip purpose and population subgroups.” American journal of preventive medicine vol. 43,1 (2012): 11–9. doi:10.1016/j.amepre.2012.03.015
- <https://unhabitat.org/programme/city-prosperity-initiative>, UN Habitat for a Better Urban Future, City Prosperity Initiative.
- UN Habitat, 2015, A new strategy of sustainable neighborhood planning: Five Principles
- CSIR Guidelines for the provision of social facilities in South African settlements, First Edition, August 2021
- A new strategy of sustainable neighborhood planning: five principles, discussion note:3, Urban Planning, UN–Habitat
- International guidelines on urban and territorial planning, UN–Habitat, 2015
- Urban law tools No. 1, Planning law assessment framework, Un–Habitat, 2018