تحليل

السلام والأمن

التخطيط الحضري بعد الحرب

وجهات نظر فلسطينية حول إعادة إعمار قطاع غزة

فريد القيق
أيار 2025

أدت الحرب في قطاع غزة إلى أزمة إنسانية خانقة، حيث قُتل أو أُصيب ٥٪ من السكان، ونزح حوالي مليوني شخص آخرين. وأصبح هناك حاجة ماسة إلى التحرك الفوري لاستعادة الخدمات الأساسية في مجالات الصحة والتعليم، وتوفير المأوى والمرافق الأساسية.

إجراء تقييم شامل للاحتياجات أمر بالغ الأهمية لتخطيط جهود التعافي على المدى القصير والمتوسط والطويل. وتشمل الأولويات الخدمات الأساسية والإسكان ودعم القطاع الخاص وإزالة الركام.

إن أنظمة التخطيط الحضري والبناء التي عفا عليها الزمن في قطاع غزة تحتاج إلى إصلاح لدعم التنمية المستدامة، والإسكان الميسر، والنمو الاقتصادي، مع معالجة التوسع الحضري الغير منضبط.

FRIEDRICH EBERT STIFTUNG

التخطيط الحضري بعد الحرب

وجهات نظر فلسطينية حول إعادة إعمار قطاع غزة

أسفر النزاع في قطاع غزة عن ظروف إنسانية شديدة الصعوبة، مع خسائر كبيرة في الأرواح، بالإضافة الى النزوح، وتدمير البنية التحتية. منذ 7 أكتوبر 2023، قُتل أو أصيب 5 في المائة من السكان، وتم تهجير نحو مليوني شخص. وقد أشارت الأمم المتحدة، والاتحاد الأوروبي، وشركاء آخرون إلى شدة هذه الأزمة. لذلك يجب أن تركز إجراءات التعافي الفورية على استعادة الخدمات الأساسية في الصحة والتعليم، وتوفير المأوى، واستعادة تشغيل المرافق الأساسية مثل الطاقة والمياه والاتصالات. إن تلبية هذه الاحتياجات العاجلة أمر بالغ الأهمية لإعادة إرساء الشعور بالحياة الطبيعية وتقديم الدعم النفسي والاجتماعي.

تعد عملية تقييم احتياجات التعافي المبكر في قطاع غزة ضرورية لدعم مشاريع التعافي قصيرة المدى وجهود إعادة الإعمار المتوسطة إلى طويلة الأجل. ويساعد هذا التقييم في توجيه استراتيجيات التخطيط العمراني والحوكمة، مما يمكّن السلطات المحلية من وضع خطط تنموية طويلة الأجل. وتشمل أبرز خطوات التعافي المبكر تمكين الوصول إلى الخدمات الأساسية، إعادة إسكان النازحين، وإنشاء هياكل مؤقتة لدعم الأعمال الحيوية. كما تعتبر إزالة الذخائر غير المنفجرة وإزالة الأنقاض من الأولويات الملحّة. كما تتطلب عملية إعادة الإعمار جهودًا كبيرة وتنسيقًا دوليًا، مع التركيز على تحقيق تنمية مستدامة ومرنة.

إن أنظمة التخطيط الحضري والبناء الحالية في قطاع غزة قد عفا عليها الزمن وتعد غير كافية لتلبية احتياجات التنمية الحالية والمستقبلية. وقد شهدت المنطقة تطورًا حضريًا غير منظم نتيجة لمحدودية الأراضي والنمو السكاني السريع وعدم الاستقرار السياسي. إن تحديث هذه الأنظمة ضروري لدعم الإسكان الميسور التكلفة وتحفيز الاستثمار الاقتصادي وتعزيز التنمية المستدامة. وينبغي للأنظمة الجديدة أن تعالج قضايا مثل الكثافة البنائية وعلاقات الفضاء الحضري والتوازن بين الأراضي المطورة والمحمية. كما ينبغي لنظام التخطيط الإصلاحي أن يمكّن السلطات المحلية من فهم وخدمة مصالح المواطنين، وتعزيز التماسك الاجتماعي والتنمية الاقتصادية. وقد أثرت الإدارات الأجنبية التاريخية على نظام الحكم المحلي الحالي في قطاع غزة، والذي يتطلب الآن إصلاحات شاملة لتلبية احتياجات سكانه بشكل أفضل.

للمزيد من المعلومات:
https://palestine.fes.de/topics/palestinian-perspectives-on-the-reconstruction-of-gaza

FRIEDRICH EBERT STIFTUNG

السلام والأمن

التخطيط الحضري بعد الحرب

وجهات نظر فلسطينية حول إعادة إعمار قطاع غزة

بالتعاون مع
Stiftung Wissenschaft und Politik
German Institute for
International and Security Affairs

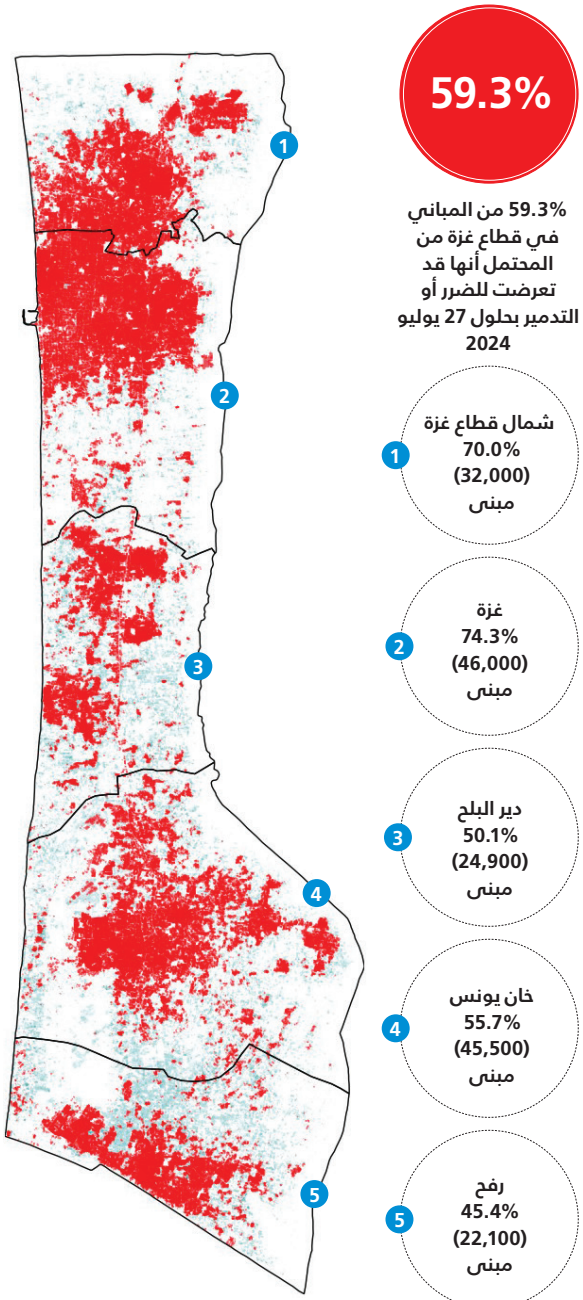
محتوى

1	المقدمة	2
2	تقييم الاحتياجات السريعة للتعافي المبكر	3
3	المبادئ التوجيهية والأولويات لأنشطة التعافي المبكر	6
4	أولويات التخطيط الحضري بعد الحرب	8
5	حقوق السكن والأرض والممتلكات	12
6	مراجع	14

1
المقدمة

بعد السابع من أكتوبر/تشرين الأول، شددت إسرائيل حصارها وبدأت واحدة من أكثر حملات القصف تدميراً في التاريخ الحديث، قبل أن تبدأ غزواً برياً واسع النطاق في السابع والعشرين من أكتوبر/تشرين الأول. ومنذ بدء العملية الإسرائيلية، قُتل أكثر من 35000 فلسطيني في قطاع غزة، 56 في المائة منهم على الأقل من النساء والأطفال وفقاً لتقديرات الأمم المتحدة. وهناك نحو 10000 آخرين في عداد المفقودين ويُفترض أنهم عالقون تحت الأنقاض. وقد أدى الحصار الإسرائيلي المشدد إلى قطع الضروريات الأساسية، وأدت هجماتها على البنية التحتية إلى أزمة إنسانية خانقة، بما في ذلك انهيار نظام الرعاية الصحية والمجاعة الوشيكة. وبحلول أوائل عام 2024، ألحقت القوات الإسرائيلية أضراراً أو دمرت أكثر من نصف منازل قطاع غزة، وما لا يقل عن ثلث غطائها الشجري وأراضيها الزراعية، ومعظم مدارسها وجامعاتها، ومئات المعالم الثقافية، وعشرات المقابر. وتظهر تحليلات بيانات الأقمار الصناعية مدى الدمار الحقيقي (الشكل 1). بشكل عام، أدى القصف الإسرائيلي والحصار إلى انهيار كامل للبنية التحتية المدنية في قطاع غزة، بما في ذلك معالجة مياه الصرف الصحي، والتخلص من النفايات، وكذلك إدارة المياه وإمدادات الوقود. على امتداد قطاع غزة، أصبحت المناطق السكنية مدمرة، وشوارع التسوق المزدحمة تحولت إلى أنقاض، ودُمرت الجامعات، وتحولت الأراضي الزراعية إلى رماد. وعلاوة على ذلك، بدأت مدن الخيام في الظهور في الجزء الجنوبي من قطاع غزة لإيواء الآلاف من الأشخاص الذين أصبحوا بلا مأوى. ولقد نزح حوالي 1.7 مليون شخص، ما يقارب من 80 في المائة من السكان، الى جنوب قطاع غزة، حيث يتكدس ما يقارب من نصفهم في الطرف الأوسط والجنوبي الأقصى من القطاع (BBC 2024).

الشكل 1
المباني المتضررة أو المدمرة في قطاع غزة



المصادر: تحليل مسح على رادار Sentinel-1 وOpen Street Map وبيانات بصمة المباني من Microsoft.
المصدر: Jamon Van Den Hoek PhD – vandenhj@oregonstate.edu | Corey Scher – cscher@gradcenter.cuny.edu. Decentralized Damage Mapping Group – www.conflict-damage.org.

2

تقييم الاحتياجات العاجلة للتعافي المبكر

لقد تسببت الحرب الدائرة على قطاع غزة في خسائر بالأرواح، ونزوح قسري، وإلحاق أضرار بالمكونات الاجتماعية والمادية والبنية التحتية. وقد وصفت الأمم المتحدة (UN) والاتحاد الأوروبي (EU) وغيرهما من الشركاء الدوليين والتنمويين هذه الأزمة مرارًا وتكرارًا بأنها أزمة إنسانية شديدة الخطورة. إن سرعة وحجم الدمار الكارثي الذي خلفته الحرب على قطاع غزة لا مثيل لهما في الأزمنة الحديثة. فمنذ 7 أكتوبر 2023، تم قتل أو إصابة 5 في المائة من السكان، ونزح حوالي مليوني شخص.

ينبغي أن يشكل تقييم الاحتياجات السريعة للتعافي المبكر العمود الفقري لأي خطة، حيث أن هذا التقييم يدعم أيضاً كل من مشاريع التعافي المبكر والتدخلات لإعادة الإعمار على المدى المتوسط والطويل. من المؤكد أن هذا التقييم، من بين أمور أخرى، سوف يساعد في صياغة أولويات التخطيط الحضري في إطار قطاع الحكم المحلي، حيث بإمكان هذا القطاع أن يسترشد بالسلطات المحلية والإدارة العامة ومسؤولياتها في إعداد استراتيجيات طويلة الأجل فيما يتعلق بالتنمية الحضرية. يتعين على وزارات وهيئات السلطة الوطنية الفلسطينية إجراء التقييم الشامل بدعم من الشركاء المحليين والدوليين. ويجب أن يشمل التقييم القطاعات التالية:

القطاع الاجتماعي

- المأوى الانتقالي والإسكان
- الصحة والتغذية
- التعليم
- الحماية الاجتماعية وشبكات الأمان الاجتماعي
- الحماية النفسية والاجتماعية
- الثقافة والتراث والمؤسسات الدينية

القطاع الاقتصادي

- الزراعة والأمن الغذائي
- المؤسسات الصناعية وغيرها من مؤسسات القطاع الخاص
- فرص العمل وسبل العيش

البنية التحتية والموارد الطبيعية والبيئة

- المياه والصرف الصحي والصحة العامة (WASH)
- إدارة النفايات الصلبة
- الأرض والتربة والتنوع الحيوي
- الطاقة: الكهرباء والوقود والغاز
- النقل والاتصالات

قطاع الحوكمة

- الهيئات المحلية والإدارة العامة
- المجتمع المدني والمنظمات الغير حكومية والمجتمعية
- السلامة والأمن، بما في ذلك الدفاع المدني

الجدول 1
تقدير الأضرار التي لحقت بالبنية التحتية والعمرانية في قطاع غزة (حتى نهاية يناير 2024)

القطاع	USD
الاسكان	13,298,711,000
التجارة والصناعة والخدمات	1,655,486,000
الزراعة	628,780,000
الصحة	553,666,000
المياه والصرف الصحي	502,711,000
البيئة	411,300,000
النقل والمواصلات	357,972,000

القطاع	USD
التعليم	341,240,000
التراث القافي	319,397,000
الطاقة	278,522,000
تكنولوجيا المعلومات والاتصالات	90,225,000
الخدمات البلدية	19,647,000
التمويل	8,174,000
المجموع	**18,465,831,000**

المصدر: البنك الدولي/الاتحاد الأوروبي/الأمم المتحدة (2024: 6)

"بعكس الحروب السابقة، فإن الدمار في قطاع غزة اليوم غير مسبوق من حيث النطاق والحجم، وإلى جانب فقدان المنازل وسبل العيش والموارد الطبيعية والبنية التحتية والقدرات المؤسسية، قد يكون لهذا الدمار آثار عميقة ومنهجية لعقود قادمة". هذا ما عبرت عنه الأمين العام التنفيذي لمنظمة الإسكوا، السيدة / رولا دشتي. يتوقع هذا التقييم أن يصبح قطاع غزة معتمداً بشكل كامل على المساعدات الخارجية على نطاق لم نشهده منذ عام 1948، حيث ستُترك غزة بدون اقتصاد وظيفي، أو أي وسيلة للإنتاج، أو الاكتفاء الذاتي، أو فرص العمل، أو القدرة على التجارة" (UNDP 2024). وتشير تقديرات تقييم الأضرار المؤقتة المنشورة في 29 مارس/آذار 2024 إلى أن الأضرار المباشرة التي لحقت بالبنية التحتية المبنية في قطاع غزة (بحلول نهاية يناير/كانون الثاني 2024) بلغت نحو 18.5 مليار دولار أميركي.[1]

تظهر النتائج أن الآثار المادية والنقدية المقابلة الناجمة عن النزاع تهيمن عليها الأضرار التي لحقت بالمباني السكنية (72 في المائة من الإجمالي)، تليها الأصول المادية لقطاع التجارة والصناعة والخدمات (9 في المائة من الإجمالي)، في حين أن الآثار على البنية التحتية الأخرى، مثل التعليم والمياه والصرف الصحي والصحة والطاقة وتكنولوجيا المعلومات والاتصالات والخدمات البلدية والنقل تمثل النسبة المتبقية البالغة 19 في المائة (جدول رقم 1). لذا فان القطاعات التي لحقت بها أعلى الأضرار تشمل الإسكان، بنحو 13.29 مليار دولار أميركي، وقطاع التجارة والصناعة والخدمات، بنحو 1.65 مليار دولار أميركي، يليه قطاع الزراعة، بنحو 629 مليون دولار أميركي، والرعاية الصحية، بنحو 554 مليون دولار أميركي، وقطاع المياه والصرف الصحي، بنحو 503 مليون دولار أميركي، وقطاع البيئة (بما في ذلك إزالة الأنقاض)، بنحو 411 مليون دولار أميركي، وقطاع النقل بنحو 358 مليون دولار أميركي، وقطاع التعليم بنحو 341 مليون دولار أميركي (جدول رقم 1). (World Bank/European Union/United Nations 2024)

القطاع الاجتماعي

العديد من تصريحات الأمم المتحدة والمنظمات الدولية الأخرى أوضحت بأن الحرب الحالية على قطاع غزة قد تسبب في أزمة إنسانية غير مسبوقة وسريعة التدهور. بحيث فقد أكثر من مليون شخص منازلهم. من ناحية أخرى، تشهد عمليات تقديم الخدمات الصحية اضطرابات كبيرة بحيث تم تدمير أو إتلاف ما يقارب 84 في المائة من مباني المنشآت الصحية، وتفتقر المنشآت المتبقية إلى الأدوية، سيارات الإسعاف، العلاجات الأساسية المنقذة للحياة، الكهرباء والمياه. أضف الى ذلك انهيار كامل لمنظومة التعليم، حيث أصبح جميع الأطفال خارج المدرسة وأصبحت معظم المدارس ملاذاً للنازحين داخلياً. ونتيجة لذلك، وبسبب الصدمة الحالية المرتبطة بالعنف المستمر، تدهورت الصحة النفسية بشكل حاد، وخاصة بين الفئات الأكثر ضعفًا، بما في ذلك النساء والأطفال وكبار السن والأشخاص ذوي الإعاقة (World Bank/European Union/United Nations 2024). علاوة على ذلك، ووفقاً لتحليل صور الأقمار الصناعية، حدد برنامج الأمم المتحدة لتطبيقات الأقمار الصناعية بأن 36,591 مبنى تم تدميره بشكل كامل، و16,513 مبنى متضرراً بشدة، و47,368 مبنى متضرراً بشكل متوسط، ومع احتمالية تضرر عدد 36,825 مبنى، وذلك بإجمالي 137,297 مبنى متضرراً بشكل عام. يمثل هذا الرقم نحو 55 في المائة من جميع المباني في قطاع غزة، ويقدر إجمالي الوحدات السكنية المتضررة منهم بنحو 135,142 وحدة سكنية. يجدر الذكر بأن هذا تحليل أولي ولغاية كتابة هذه الدارسة ولم يتم التحقق منه بعد على أرض الواقع (United Nations, The Question of Palestine (2024, UNITAR, 2024).

يمكننا استنتاج، أن أي خطة لمعالجة مشاكل القطاع الاجتماعي يجب أن تسليط الضوء على كيفية تعرض أنظمة الرعاية الصحية الطارئة والرعاية الأولية في قطاع غزة للاستنزاف ونقص الدعم خلال الهجوم الإسرائيلي، حيث لحقت أضرار جسيمة بمعظم المرافق الطبية. كما أدى إغلاق الحدود إلى منع تدفق الإمدادات الطبية الضرورية ومنع نقل الحالات الطبية الخطرة، مما أدى إلى تقليص القدرة على الاستجابة السريعة لحالات الطوارئ بشكل كبير. كما عانت العديد من المؤسسات التعليمية، من رياض الأطفال إلى مستوى الجامعات، من أضرار جسيمة. مساحات واسعة تحولت إلى أنقاض، حيث تضرر أو دمر أكثر من 50 في المائة من جميع الوحدات السكنية. كما تأثر قطاع الحماية الاجتماعية بشكل كبير، حيث دُمِّر عدد من دور الأيتام، مراكز ذوي الإعاقة، ومراكز الخدمات الاخرى. والأهم من ذلك، أن عدد الفقراء والمشردين قد ازداد، بالإضافة إلى زيادة عدد المعاقين والأيتام والأسر التي تعولها النساء. كل هذا يزيد من الضغط على شبكة الحماية الاجتماعية المتبقية. كما تعرضت المساجد، المؤسسات الثقافية، والمباني التاريخية اما لتدمير كلي او لأضرار بالغة جراء القصف العشوائي.

بالإضافة لكل ما تم ذكره، فقد تم تدمير أو الحاق الضرر في العديد من المواقع ذات الأهمية التراثية الكبيرة التي تمثل فترات تاريخية وثقافات متنوعة. من بين المواقع التي تم تدميرها أو تضررها: ميناء الأنثيدون، والمقبرة الرومانية في مدينة غزة، ومتحف قصر الباشا، وحمام السمرا القديم، ومعالم أخرى. علاوة على ذلك تم تدمير أربعة من أصل عشرة مواقع أثرية تم التعرف عليها. كما تم تدمير 11 من أصل 12 موقعًا دينيًا تم تقييمها، بما في ذلك مجمع كنيسة القديس بروفيروس الأرثوذكسية، التي يعتقد أنها ثالث أقدم كنيسة في العالم، والمسجد العمري الكبير، أقدم مسجد في قطاع غزة. كما تم تدمير أيضًا مجموعة من المعالم الوطنية، بما في ذلك مركز رشاد الشوا الثقافي. إضافة إلى ذلك، تم تعليق أنشطة معظم المراكز الثقافية في قطاع غزة، مما يؤثر بشكل مباشر على سبل عيش الفنانين والمحترفين الثقافيين، الذين فقد العديد منهم أرواحهم (World Bank/European Union/ United Nations 2024).

القطاع الاقتصادي

تقدر منظمة العمل الدولية (ILO) أن أكثر من 200000 وظيفة قد فقدت في قطاع غزة، أي ما يقرب من 90 في المائة من القوى العاملة قبل النزاع. كما تقدر وكالة الأمم المتحدة أن خسائر الدخل قد بلغت نحو 4.1 مليون دولار أمريكي يوميًا، وهو انخفاض بنسبة 80 في المائة في الناتج المحلي الإجمالي للقطاع. ووفقًا لمنظمة العمل الدولية، فإن قطاع البناء، أحد أهم القطاعات الاقتصادية في قطاع غزة، انخفض بنحو 96 في المائة. كما توقفت بشكل شبه كامل جميع القطاعات الإنتاجية الرئيسية الأخرى، بما في ذلك الزراعة والصناعة والخدمات. الشركات القليلة التي لا تزال تعمل هي عمومًا شركات محلية صغيرة الحجم، بما في ذلك المخابز وغيرها من الشركات المرتبطة بالأغذية وبعض الصيدليات (United Nations, UN News 2024).

لذلك، يجب أن تتضمن أي خطة لإعادة الإعمار توثيقًا للآثار المدمرة للهجمات الإسرائيلية على الاقتصاد الهش في قطاع غزة، بما في ذلك قطاع الزراعة الذي تعرض لأضرار جسيمة، حيث شهد تدميرًا واسعًا للأراضي الزراعية، والبيوت البلاستيكية،

1, ومع استمرار الدمار، ستكون الأرقام أعلى بكثير بحلول نهاية الحرب.

ومزارع الثروة الحيوانية من ماشية ودواجن، والآبار المائية، وشبكات الري، وغير ذلك من الأصول الإنتاجية. إضافة إلى ذلك، تم تدمير أكثر من خمسين بالمائة من المساحة المزروعة بالكامل، مما أدى إلى فقدان العديد من العائلات لمنازلها وسبل عيشها. كما تأثرت بشكل كبير معظم الأصول الإنتاجية وفرص العمل المتبقية. ولن يتمكن الاقتصاد من التعافي إلا بعد انتهاء الحرب ورفع الحصار والقيود الأخرى المفروضة على اقتصاد قطاع غزة، والأهم من ذلك تحقيق الاستقرار في البيئة الاقتصادية العامة بشكل كامل. ولذلك، يجب تكثيف الجهود لدعم القطاع الخاص في قطاع غزة الذي تعرض للضرر بشدة.

البنية التحتية والموارد الطبيعية والبيئة

تعرضت البنية التحتية الأساسية لأضرار جسيمة خلال القصف والغزو الإسرائيليين. فلقد أثر العدوان الإسرائيلي بشدة على توفير الخدمات الأساسية، والمساعدات الإنسانية ومساعدات التعافي، كما حدث تعطيل واسع النطاق لشبكات المياه والصرف الصحي، وإمدادات الطاقة والمرافق، والطرق والجسور، ونظام الاتصالات. لذلك ينبغي لتقييم الاحتياجات السريعة أن يوضح بالتفصيل الدمار الذي ألحقه الجيش الإسرائيلي بالموارد الطبيعية والبيئة. كما تم اختراق موارد المياه الجوفية الهشة بشكل خطير، وخاصة بسبب تدمير البنية التحتية لمياه الصرف الصحي، والتي أطلقت مئات الآلاف من الأمتار المكعبة من مياه الصرف الصحي بدون معالجة، مما تسبب في تلوث إضافي للبيئة. بالإضافة إلى ذلك، تأثر جزء كبير من الأراضي الإنتاجية الزراعية من مخلفات الذخائر والمواد الكيميائية الإسرائيلية. وقد أدى عدم إمكانية الوصول إلى مواقع التخلص من النفايات بسبب الأنشطة العسكرية إلى تعطيل عملية جمع النفايات الصلبة بشكل منتظم، مما أدى إلى إنشاء العديد من مكبات النفايات غير الرسمية والحرق العشوائي للقمامة، مع تأثيرات خطيرة محتملة على البيئة والصحة العامة. علاوة على ذلك، فإن الكثير من الأنقاض الناتجة عن القصف ملوثة بذخائر غير منفجرة، والتي ستظل تشكل تهديدًا كبيرًا للحياة حتى يتم التعامل معها بشكل آمن.

القطاع الحكومي

فيما يتعلق بالحكم، يجب على الخطة الموضوعة أن تأخذ بعين الاعتبار كيف أن معظم المواطنين في قطاع غزة قد شهدوا انهيارًا في أنظمة اتخاذ القرار العام والحماية وحقوق الإنسان. كما أن المجتمع المدني قد تعرض لتدمير كبير، مما أدى إلى تفكك اجتماعي واندثار الهياكل المدنية. بالإضافة إلى ذلك، تم تهجير أكثر من 1.7 مليون شخص من سكان قطاع غزة، وقُتل الآلاف من معيلي الاسر، وتم سجن آخرين دون إمكانية الحصول على مساعدات قانونية. كما أسفرت الحرب عن تدمير البنية التحتية المادية التي كانت تستخدمها السلطات المحلية في أغراض الإدارة العامة. وقد تفاقمت هذه الأزمة بفعل تهجير أو وفاة العديد من الموظفين المدنيين. نتيجة لذلك، تم تقليص أو التعطيل بشكل كامل للوظائف الحكومية الأساسية، مثل إدارة الخدمات الاجتماعية. لذا، فإن هناك حاجة ماسة لبذل جهود كبيرة في هذا القطاع من أجل استعادة الاستقرار وضمان الأمن والنظام داخل المجتمع.

3
المبادئ التوجيهية والأولويات لأنشطة التعافي المبكر

وفقًا لتقرير البنك الدولي "تقييم الأضرار المؤقتة لقطاع غزة، 2024"، أظهرت الخبرة العالمية وأفضل الممارسات أنه ينبغي أخذ المبادئ التالية بعين الاعتبار عند وضع خطط التعافي:

- تحقيق التوازن بين الاحتياجات العاجلة والأهداف المتوسطة والطويلة الأجل؛

- ضمان اتباع نهج قائم على "إعادة البناء بشكل أفضل"، والتعهد بإعادة إعمار أكثر مرونة؛

- يجب أن تستهدف الأنشطة الفئات الأكثر ضعفًا (بما في ذلك النساء والأطفال والأشخاص ذوي الإعاقة)؛

- ضمان التخطيط الشامل والتشاركي من خلال نهج يشمل المجتمع بأكمله. كما سيتطلب حجم الاحتياجات استثمارًا كبيرًا من القطاع الخاص. والأمر الأكثر أهمية هو أن الانتقال من التدخلات الإنسانية إلى تدخلات التعافي سيعتمد بشكل كبير على بيئة عمل مواتية في قطاع غزة (World Bank/European Union/ United Nations 2024).

وبما أن حجم الدمار في هذه الحرب غير مسبوق وكان له العديد من العواقب، ينبغي أن تشمل عملية إعادة الإعمار استراتيجيات على المدى القصير والمتوسط والطويل. من هذا المنطلق يجب ان يشكل تقييم الاحتياجات السريعة للتعافي المبكر في قطاع غزة العمود الفقري لخطة التخطيط العمراني، داعمًا في ذلك كل من مشاريع التعافي المبكر وتدخلات إعادة الإعمار المتوسطة إلى الطويلة الأجل. وفي حين أن التعافي وإعادة الإعمار يتطلبان جهودًا كبيرة تستمر لسنوات، فإن إجراءات التعافي المبكر يجب أن تبدأ بمجرد أن يسمح الوضع بذلك وأن تستكمل المساعدات الإنسانية الموسعة. وفقًا للبنك الدولي والاتحاد الأوروبي والأمم المتحدة، فإن إجراءات التعافي المبكر ذات الأولوية التي يجب مراعاتها يجب ان تشمل تمكين الوصول إلى الخدمات الصحية والتعليمية الأساسية واستئنافها لإعادة إرساء الشعور بالحياة الطبيعية، بالإضافة الى توفير الدعم النفسي والاجتماعي الذي تشتد الحاجة إليه في هذه المرحلة. كما يجب إعطاء الأولوية لتوفير المأوى وحلول إعادة الإسكان السريعة والفعّالة من حيث التكلفة والقابلة للتوسع للنازحين، جنبًا إلى جنب مع استئناف خدمات الطاقة والمياه والاتصالات الأساسية.

بالإضافة إلى المساعدات الإنسانية والمساعدات الغذائية، يجب التركيز في المرحلة الأولى على التدخلات في تحسين إنتاج الغذاء واستعادة سبل العيش، من خلال برامج النقد مقابل العمل. ولتمكين القطاع الخاص من الاستجابة للاحتياجات العاجلة وخلق فرص العمل، قد تشمل الإجراءات ذات الأولوية إنشاء هياكل مؤقتة للمؤسسات التي توفر السلع والخدمات الأساسية (مثل المخابز والصيدليات وتجار التجزئة والموزعين)، وإنشاء أنظمة دفع رقمية لتمكين المعاملات الإلكترونية، وترميم بعض المرافق المتضررة جزئيًا. وأخيرًا، تشمل الأولويات أيضًا تحديد وإزالة الذخائر غير المنفجرة، فضلاً عن إزالة (وإعادة تدوير) ما يقرب من 35 مليون طن من الأنقاض. وسوف تعتمد جدوى معظم هذه الإجراءات بشكل كبير على تدفق ودخول المواد والمعدات، والوصول الآمن إلى المواقع، وجدوى ترتيبات الحوكمة والأمن. وعليه، يمكن أن تبدأ بعض جهود التعافي المبكر الرئيسية بسرعة بعد وقف الأعمال العدائية. ويجب أن تشمل أنشطة التعافي المبكرة على ما يلي (World Bank/European Union/ United Nations 2024):

– إزالة الكم الهائل من الأنقاض والحطام من الشوارع الرئيسية والتقاطعات والطرق الثانوية والفرعية لتسهيل الوصول إلى الخدمات الأساسية، مثل المرافق الصحية والسكن المؤقت والمدارس. يجب أن يتضمن ذلك أيضًا استخدام الأنقاض بشكل مبتكر كمواد لإعادة البناء للتخفيف من مشاكل الحصول على المواد، كما تم في الماضي، مع مراعاة الحساسية تجاه وجود بقايا بشرية بين الانقاض.

– تنفيذ عمليات إزالة الألغام بسرعة لإيجاد وتحديد مناطق أمنة، وإزالة الذخائر غير المنفجرة، وتوعية المجتمع حول المخاطر المتعلقة بالذخائر والمتفجرات، وتقديم الاستشارات الفنية للمنظمات والأفراد بشأن المخاطر، حيث سيكون إزالة الحطام وإزالة الألغام أمرًا بالغ الأهمية كأساس لإنشاء مأوى آمن.

– استعادة الخدمات الاجتماعية بشكل فوري مثل الرعاية الصحية والتعليم والدعم المالي. يشمل ذلك إصلاح المرافق ذات الصلة، وتوفير الإمدادات والمعدات الطبية، بالإضافة إلى تقديم الخدمات الأساسية مثل خدمات الصحة النفسية والدعم النفسي الاجتماعي (MHPSS). كما سيتلقى الطلبة خدمات التعليم في أماكن تعليم مؤقتة (مثل الخيام المدرسية)، وكذلك في المدارس التي تأثرت بشكل أقل والتي تحتاج فقط إلى ترميمات بسيطة.

– على المدى القصير، يمكن النظر في توفير المأوى وحلول إعادة الإسكان السريعة والفعّالة من حيث التكلفة والقابلة للتوسع للنازحين. إن حجم الدمار الكبير في قطاع الإسكان يستدعي تطوير حلول مبتكرة لإعادة بناء أو إصلاح الوحدات السكنية المتضررة، والتغلب على فقدان المسكن لأكثر من مليون شخص. ولتفادي تفاقم التوترات الاجتماعية، من الضروري أن تكون هناك استراتيجية موحدة للتعافي السكني يتفق عليها جميع المانحين، بحيث تحدد الفئات المؤهلة وما هو مقدار الدعم الذي يمكن تقديمه.

– استئناف خدمات الطاقة والمياه والاتصالات الأساسية. وكما هو الحال مع مواد البناء، فإن القدرة على استعادة هذه الخدمات الأساسية ستعتمد على إمكانية استيراد ودخول المعدات الأساسية والألواح الشمسية والوقود لتوليد الكهرباء (من محطة توليد الكهرباء في قطاع غزة ومولدات الديزل). سيكون الدعم المادي الفوري ضروريًا أيضًا فيما يتعلق بتغطية النفقات الجارية للبلديات ومجالس الخدمات المشتركة، وخاصة لتغطية تكاليف الوقود والإمدادات واعمال الصيانة المختلفة من أجل استدامة تقديم الخدمات.

– بالإضافة إلى المساعدات الإنسانية والإعانات الغذائية، يجب أن تركز التدخلات في المرحلة الأولى على تحسين إنتاج الغذاء وتوزيعه. تشمل الإجراءات ذات الأولوية في قطاع الأغذية

الزراعية توفير الاحتياجات الزراعية الأساسية، مثل احتياجات الري والوقود واللقاحات الحيوانية ومواد الحظائر البلاستيكية والأعلاف الحيوانية، لدعم الحيازات الزراعية أو المنتجين الذين يمكنهم إعادة تشغيل قدرات الإنتاج بسرعة.

– تتطلب معالجة الآثار البيئية للحرب الحالية على قطاع غزة جهودًا محددة، بما في ذلك بسبب تلوث التربة والمياه الجوفية، والذي سيكون له تأثير ضار طويل الأمد على إمدادات المياه، وإنتاج الغذاء، وصحة السكان في قطاع غزة. كما يجب أن تؤخذ الاعتبارات المتعلقة بالاستدامة البيئية في سياق التخطيط الحضري بعين الاعتبار عند التخطيط المبكر للتعافي، وكذلك التدخلات التي تركز على حلول الايواء المؤقت، بالإضافة إلى إعادة تأهيل وإعادة بناء المساكن.

4
أولويات التخطيط الحضري بعد الحرب

تشير التجارب السابقة إلى أن الخطة الإقليمية لقطاع غزة تؤثر على جودة التخطيط على مستوى المدن والأحياء، وأن معظم التحديات التي تواجه التخطيط هنا تتطلب تبني خطط حضرية جديدة وتعديل أنظمة البناء الحالية. من الجدير بالذكر أن فلسطين كانت تحت إدارة قوى أجنبية متعاقبة: العثمانيين، البريطانيين، الأردنيين، المصريين والإسرائيليين. وقد وضعت هذه القوى الأجنبية الأساس لنظام الحكم المحلي الفلسطيني، ولكن لم يتمكن أي منها من تمكين النظام من فهم مصالح المواطنين واكتساب رؤى محلية ذات مغزى. وبدلاً من ذلك، كان الحكم المحلي تحت سيطرة السلطة المركزية واستخدمت كوسيلة للسيطرة من قبل السلطة الحاكمة بدلاً من تعزيز التماسك الاجتماعي والتنمية الاقتصادية. وقد أثرت هذه الإدارات المختلفة على نظام البناء والتخطيط الفلسطيني الحالي، بحيث أصبحت القوانين والأنظمة والتشريعات القائمة عبارة عن خليط أو مزيج من قوانين وأنظمة سابقة مختلفة.

تحديث أنظمة التخطيط والتطوير في قطاع غزة

تعتبر انظمة البناء هي من تشكل طبيعة وإدارة التنمية للبيئة الحضرية. قد تكون الانظمة الغير صالحة في قطاع غزة في السابق، من بين الحواجز الرئيسية، التي عطلت واحجمت للكثير من رؤساء البلديات ومخططي المدن المبدعين من المبادرة إلى الإصلاحات والتغلب على التحديات الملحة التي تواجه مدنهم وأنظمتها الحضرية. لا يمكن تحقيق نسبة مناسبة من المرافق العامة والمساحات الخضراء وتحقيق التوازن بين المساحات المبنية والمساحات المفتوحة ضمن أنظمة البناء الحالية الموجودة في قطاع غزة، والتي عفا عليها الزمن. من الطبيعي ان محدودية الأراضي المتاحة، والنمو السكاني السريع، وسوء تخطيط التنمية الحضرية، والانقسام السياسي، وقرارات صناع القرار، والوضع السياسي المتغير وغير المستقر في المنطقة، قد ساهمت ولعب دوراً رئيسياً في انتشار التطورات الحضرية غير المنضبطة في قطاع غزة. للحد من هذه الظاهرة، لا بد من مراجعة وتعديل قوانين التخطيط والتنظيم القائمة. والواقع أن قوانين التخطيط والبناء السائدة في قطاع غزة أصبحت قديمة وتحتاج إلى تعديل لتتناسب مع احتياجات التنمية الحضرية الحالية والمستقبلية (Abdelhamid 2006).

يجب أن يركز تعديل القوانين وانظمة التخطيط الحالية على مساعدة المواطنين في الحصول على الرعاية الصحية الجيدة، والخدمات الاجتماعية الاخرى، فضلاً عن السكن الملائم والميسور ذو الجودة الجيدة. علاوة على ذلك، فمن المتوقع أن تعمل اللوائح التنظيمية الجديدة على تحفيز الاقتصاد الوطني من خلال الاستثمار، واستيعاب العمالة، وتطوير تقنيات جديدة، وتفعيل التنمية المستدامة، بما في ذلك النمو الحضري الأكثر تماسكاً والإدارة الحكيمة للأراضي والمياه والموارد الطبيعية الأخرى.

من الضروري مراجعة الأنظمة الحالية في القضايا التالية: تصنيف المناطق السكنية/قضايا الكثافة العمرانية؛ الحد الأدنى للواجهة على الشارع؛ وضع المبنى على خط الملكية (العلاقة بين الفضاء الحضري)؛ الحجم البنائي، المساحة للمبنى الأفقية والعمودية، الارتدادات، الارتفاع الأقصى، نسبة الاستقطاع (لقطع الأراضي التي يتم إعادة تطويرها) والتي يجب تخصيصها للمجال العام، والأراضي المخصصة للتطوير الحضري المستقبلي، الأراضي المحمية كموارد طبيعية. القوانين التخطيطية ولوائح البناء السابقة في قطاع غزة مر عليها الزمن، وقد حان الوقت الآن للأخذ بالاعتبار النمو والتطور الذي حدث على مر السنين، والتحديات الحالية، بالإضافة الى السيناريوهات المرجوة لكيفية تطور المنطقة في المستقبل، وعليه فإن الحرب الأخيرة على قطاع غزة (2023/2024) جعلت من الضروري تحديث أنظمة البناء الحالية، والعمل على خطط تنموية حضرية تتماهي مع الرؤية المستقبلية، وذلك للأسباب التالية:

– الحاجة إلى زيادة الكثافة البنائية في الأحياء، حيث تتطلب الحرب على قطاع غزة تكثيف البناء، مع المحافظة على المزيد من المساحات الترفيهية داخل الأحياء. عليه يجب تحسين البيئة المعيشية وتقليل وجود المباني السكنية العشوائية، لضمان الحفاظ على المزيد من الأراضي للاستخدام الزراعي بهدف تحقيق ضمان الأمن الغذائي.

– تعد الحاجة إلى تكثيف البناء أحد أهم العناصر التي يجب أن تؤخذ بالاعتبار لتحقيق المجتمعات المستدامة، وأساليب استخدام الأراضي المختلطة، والتنمية المعتمدة على وسائل النقل (TOD)، [2] والمدن الأكثر قابلية للمشي. وهذا أمر مهم بشكل خاص لأن العديد من مشاريع الإسكان الكبرى قد تم تدميرها بالكامل وتحتاج إلى إعادة بناء وفقًا للمعايير والأنظمة الحديثة، جنبًا إلى جنب مع التقنيات الإنشائية المتوفرة حاليًا.
– تتطلب الحاجة إلى مناطق سكنية أكثر استدامة وتجمعات عمرانية موفرة للطاقة تعديل اللوائح وتشريعات البناء لتشجيع استخدامات الطاقة البديلة، وقابلية المشي، وجمع مياه الأمطار، واستغلال الموارد المتجددة، وحماية التنوع البيولوجي.

– يتطلب تطبيق مبادئ النمو الذكي والخصائص المتنوعة للتخطيط الحضري الجديد تعديل مجموعة من اللوائح البنائية، حيث إن النمو الذكي هو نهج شامل لاستراتيجيات التنمية والحفاظ على البيئة يمكن أن يساعد في حماية بيئتنا الطبيعية وجعل المجتمعات أكثر جاذبية وتنوعًا، وأكثر قدرة على الصمود في مواجهة التغير المناخي.

– لكي تنجح عملية تنفيذ "التجمعات البشرية المستدامة"، يجب على قوانين وأنظمة التخطيط العمراني أن تعزز نموذجاً جديداً للنمو المستدام في المناطق العمرانية في قطاع غزة، والذي يأخذ بالحسبان محدودية الأراضي والموارد الطبيعية في قطاع غزة، والحاجة إلى التكيف مع التغير المناخي والمخاطر الطبيعية المحتملة. في هذا الصدد، ينبغي أن يرتبط جانب الاستدامة بالحاجة إلى التنمية الحضرية المكثفة التي تحترم بيئة قطاع غزة ومحدودية الموارد الطبيعية.

2، في التخطيط الحضري، يعتبر التطوير الموجه نحو النقل (TOD) نوعًا من التطوير الحضري الذي يعمل على تعظيم المساحة السكنية والتجارية والترفيهية على مسافة قريبة من وسائل النقل العام.

تم تنظيم التخطيط الحضري في قطاع غزة أساساً من خلال قانون تخطيط المدن البريطاني لعام 1936 (قانون التخطيط رقم 28)، والذي تم اعتماده لاحقاً من قبل الإدارات المصرية والإسرائيلية. كما اعترفت به السلطة الفلسطينية باعتباره القانون التنظيمي للتخطيط الحضري في قطاع غزة. ومع ذلك، ينص القانون على أنه "يحق للهيئة المحلية سلطة إصدار اللوائح من وقت لآخر فيما يتعلق بكل أو أي منطقة تخطيط حضري ضمن نفوذها الاداري". بناءً على ذلك، تستطيع المجالس البلدية والحكم المحلي أن تستفيد من هذا النص وتطور لوائح معاصرة، مع تبني مجموعة جديدة من لوائح البناء التي تتناسب مع الظروف المحلية لكل مدينة أو بلدة في قطاع غزة. من شأن تبني لوائح البناء الجديدة أن يمكّن أصحاب الشأن والمقاولين من إنتاج المزيد من المساكن الأكثر اقتصادية، بما في ذلك تطوير قانون الشقق والمباني العالية لعام 1996. إن الرؤية الشاملة التي توجه مراجعة الأدوات القانونية والتنظيمية ينبغي أن تتمثل في تعزيز التجمعات البشرية المستدامة، التي لا تقتصر على انشاء الوحدات السكنية؛ بل تشمل أيضاً البنية التحتية العمرانية والاجتماعية الحيوية للسكان، بما في ذلك البنية التحتية الشاملة (المياه والكهرباء والطرق) والوصول إلى وسائل النقل والمرافق الاجتماعية الرئيسية، مثل المدارس والأسواق والبيئة المعيشية الجذابة (Al-Qeeq et al. 2019).

تحديث المخطط الإقليمي لقطاع غزة

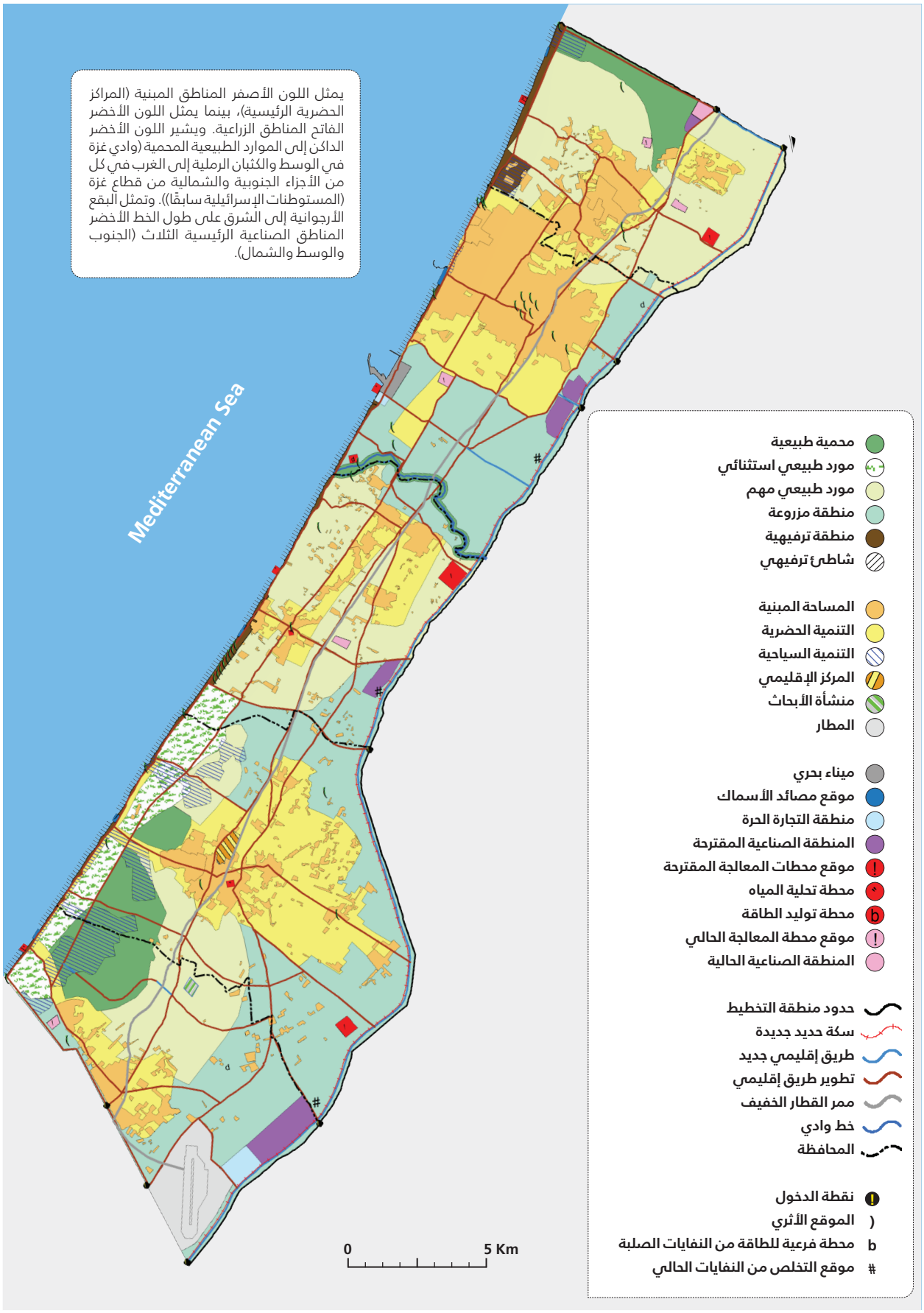
يعد التوسع الحضري أحد التحديات الرئيسية التي تواجه الأراضي الفلسطينية. إن استراتيجية التنمية غير المتوازنة الحالية في فلسطين تقود البلاد إلى تنمية اجتماعية واقتصادية غير مستدامة، بما في ذلك زيادة التفاوت في الدخل، وإهدار الموارد، والتدهور البيئي، وإلحاق الضرر بالتراث الطبيعي والثقافي لـ فلسطين، وتزايد الاضطرابات الاجتماعية. ويعتبر التوسع الحضري السريع، ومعدلات النمو السكاني المرتفعة، وندرة الأراضي من بين التحديات الرئيسية التي تواجه المناطق الحضرية في قطاع غزة اليوم. وتفرض هذه التحديات ضغوطًا متزايدة على الأراضي والبنية التحتية والموارد، ونتيجة لذلك، نشأت تجمعات عمرانية عشوائية وغير منضبطة في المدن وعلى أطراف البلدات متعدية على الأراضي الزراعية المحيطة. بالإضافة إلى ذلك، فإن النمو السكاني سيكون له تأثير قوي على الموارد المتاحة في المستقبل. ومع صغر مساحة الأراضي المتاحة في قطاع غزة، وتأثير الصراع بين الحاجة إلى حماية الموارد الطبيعية المهمة من ناحية، والحاجة إلى التنمية لتلبية متطلبات السكان المتزايدة، من ناحية أخرى، يجب زيادة الكثافة البنائية المستقبلية حتى لا تؤثر على الأراضي المتاحة للأجيال القادمة. ونتيجة لذلك، يجب أن يكون التوسع الحضري المستقبلي داخل حدود البلدية، في المناطق الأقرب إلى المناطق الحضرية القائمة قدر الإمكان أو خارج حدود البلدية، حيثما لا يتعارض التطوير مع المناطق المحمية. كما يجب أن يتم تحديد مواقع التنمية الحضرية المستقبلية على الأراضي ذات الموارد الطبيعية والقيمة البيئية الهامشية. كما يجب مراقبة خطط استعمالات الأراضي للهيئات المحلية للتأكد من أنها تتوافق مع أهداف الخطة الإقليمية[3] إن سياسة التخطيط الجديدة يجب أن تستند إلى عدد من المبادئ التوجيهية التي تحافظ على الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية. أولاً وقبل كل شيء، يجب أن تغطي المناطق الحضرية الاحتياجات البشرية من الخدمات الأساسية والبنية التحتية الكافية، والنقل، والاستدامة البيئية، والمرافق المجتمعية، مثل المدارس ومراكز الرعاية الصحية وما إلى ذلك. وعلاوة على ذلك، من أجل جعل التوسع الحضري ان يكون مناسباً لجميع فئات المجتمع في قطاع غزة، يجب أن يتمتع جميع سكان المدن والمناطق الحضرية بقدر متساوٍ من الوصول إلى الخدمات الاجتماعية الأساسية ووسائل الراحة. بالإضافة إلى ذلك، يجب تبني المبادئ التوجيهية التخطيطية المناسبة لضمان توفر فرص الترفيه والاستجمام داخل المناطق المبنية في المستقبل، ومنها تحسين جودة الشواطئ القريبة من المناطق الحضرية. كما يجب أن تكون أي خطة إقليمية مقترحة لقطاع غزة خطوة نحو استراتيجية وطنية شاملة للتنمية الحضرية وحماية الموارد الطبيعية. ورغم إدخال بعض التعديلات المهمة على المخطط الإقليمي (الخريطة 1) على مر السنين (وخاصة في عام 2005 بعد الانسحاب الإسرائيلي من المستوطنات في قطاع غزة)، إلا أنها لم تخضع لمراجعة شاملة منذ اعتمادها قبل أكثر من 20 عامًا.

في الواقع، تم تطوير المخطط الإقليمي الحالي في عام 1998. وبما أن مثل هذه المخططات تكون صالحة عادةً لمدة 20 عامًا من بداية اعتمادها، فإنه يجب العمل على تطوير مخطط جديد دون تأخير. على الرغم من أن التنمية الحضرية في قطاع غزة لم تتبع بدقة المبادئ التوجيهية الرئيسية للخطة الإقليمية بسبب عدم الاستقرار السياسي خلال تلك الفترة، فقد خدمت الخطة قطاع غزة بطريقة ما على مر السنين. ومع ذلك، فقد حان الوقت الآن للتفكير في النمو والتطور الذي حدث على مر السنين (خاصة بعد الحرب الأخيرة)، والنظر في قضايا وتحديات التنمية الحالية، والتنبؤ بكيفية نمو المنطقة في المستقبل. يجب على الحكومة الفلسطينية إنشاء آلية يشارك بها جميع الأطراف ذات الصلة، تعمل على تطوير وتنفيذ مثل هذه الخطة. وعلى المستويين الوطني والإقليمي، يجب تنسيق تخطيط المجتمعات البشرية مع وضع الرؤية والأهداف والخطط الملموسة التي سيتم صياغتها بموجب الخطة المكانية الوطنية لفلسطين (NSP). لذلك، من المهم دمج التخطيط المكاني على المستويات المحلية والوطنية والإقليمية مع تخطيط التجمعات البشرية ومراجعة الإطار القانوني والتنظيمي في جميع المجالات. كما يجب تكييف سياسات التخطيط لتعزيز التناسق بين الأراضي اللازمة للتنمية المستقبلية وتلك التي تتطلب حماية مواردها الطبيعية.

ولضمان الاستدامة البيئية، ينبغي دمج المناطق الحضرية والأحياء في الخطة المكانية على المستويين الوطني والمحلي التي تؤكد على الحاجة إلى النمو القائم على التكثيف الحضري بدلاً من التوسع الغير منضبط. وهذا مهم بشكل خاص في قطاع غزة، الذي يتمتع بأعلى كثافة سكانية في المنطقة، مع أرض وموارد محدودة، فضلاً عن نظام بيئي هش. وبعد الواقع الجديد الذي نشأ في أعقاب حرب 2023/2024، والذي اتسم بالتدمير الهائل للبنية التحتية الإقليمية وقصف أحياء ومجمعات سكنية بأكملها، مما ترك عشرات الآلاف بلا مأوى، يكتسب التخطيط العمراني هنا أهمية خاصة. وسوف يتضح أن الأولوية الرئيسية ستكون لمزيد من الوحدات السكنية للتعويض عن تلك الوحدات التي تضررت كليًا أو جزئيًا أثناء الحرب. علاوة على ذلك، فإن الواقع الجديد للمناطق الحضرية، الذي أصبح واضحًا أثناء الحرب، يكشف عن شكل جديد للمراكز الحضرية الرئيسية في قطاع غزة. لقد أدى هدم العديد من الكتل الحضرية إلى تغيير تكوين النسيج العمراني في العديد من المواقع على طول قطاع غزة. وقد يمنح هذا المخططين رؤية جديدة حول كيفية إعادة تنظيم بعض جوانب استخدام الأراضي على المستويين الإقليمي والمحلي.

3. Almasri, A. (1999): "Planning for Housing: Planning Strategy for Sustainable Refugee Settlements in the Gaza Strip". Architect and Development Course, Lund University, Sweden.

الخريطة رقم 1
المخطط الإقليمي لمحافظات قطاع غزة



Source: MOPIC (1998)

ومن الجدير بالذكر أيضًا أن الرؤى الإقليمية التي طورتها بعض المنظمات الدولية[4] في السنوات القليلة الماضية لها أوجه قصور، حيث لم يتبع نهج التخطيط الإجراءات الاعتيادية ولم تشارك المؤسسات الوطنية الفلسطينية الرسمية المسؤولة عن التخطيط بشكل صحيح في العملية. علاوة على ذلك، لم يتم إجراء تحليل شامل للظروف القائمة (على سبيل المثال، تم اعتبار بلدة وادي غزة والشوكة مناطق زراعية في إحدى هذه الخطط دون النظر في الوضع الحالي للمنطقة المبنية؛ بالإضافة إلى ذلك، تم نقل المطار إلى الشمال على أرض مخصصة للموارد الطبيعية). كما أنه لم يتم تقييم الخطة الإقليمية السابقة بشكل صحيح كجزء من هذه العملية (ما تم تنفيذه وما لم يتم تنفيذه، ولماذا، والدروس المستفادة، وما إلى ذلك). وعلى الرغم من أن هذه الجهود السابقة ستكون ذات أهمية كبيرة في تنفيذ المخطط الإقليمي الجديد، إلا أنه لم يتم الاعتراف رسميًا بكل هذه الرؤى الحضرية، ومن الاولى أن تكون الخطة الإقليمية شاملة متماسكة معتمدة رسميًا من قبل الهيئات الحكومية ذات الصلة.

4 Examples:
1. Global Palestine, Connected Gaza was prepared by AECOM and the Portland Trust in close coordination with a wide range of local and international stakeholders in 2016.
2. The United Nations Development Programme (UNDP/PAPP) and the International Society of City and Regional Planners (ISOCARP) launched the second edition of Spatial Visioning Reflections magazine, with a special focus on the Gaza Strip, 2015.

5
الإسكان والأراضي والممتلكات

تحمي حقوق السكن والأرض والممتلكات (HLP) علاقة المواطنين بملكيتهم الخاصة سواء بقطع الأرض، المنازل أو الممتلكات الاخرى. بموجب هذا الحق، يمنح المواطنين الحق في المطالبة بأرضهم أو منزلهم أو ممتلكاتهم أو الحصول على تعويض عن خسارتها. في بعض الأحيان، عندما تنتهي الصراعات، قد تشكل النزاعات حول الأراضي أو الممتلكات المشغولة مصدرًا لعدم الاستقرار وتسبب نزوحًا متكررًا. وتنشأ هذه النزاعات في معظم حالات الأزمات، سواء كانت نزاعات مسلحة أو كوارث طبيعية، وخاصة عندما تكون هذه الأزمات مصحوبة بالنزوح. في قطاع غزة، ذكرت الأمم المتحدة ومنظمات دولية أخرى أن الصراع الأخير تسبب في أزمة إنسانية سريعة غير مسبوقة ومتدهورة. بحيث خسر أكثر من مليون شخص منازلهم، ونزح أكثر من 1.7 مليون غزي. وتنص حقوق السكن والأرض والممتلكات، المستمدة من القانون الإنساني الدولي وقانون حقوق الإنسان، على أن النازحين يحق لهم الحصول على منزل آمن، خالٍ من الخوف من الإخلاء القسري، ومكان يوفر لهم الأمان والقدرة على الحصول على سبل العيش. وعليه، فإن الوصول إلى حقوق السكن والأرض والممتلكات يشكل أساسًا للإدماج الاجتماعي والاقتصادي وحجر الأساس للنازحين لإعادة بناء حياتهم. لذلك، من المهم لجميع الجهات الفاعلة الإنسانية أن تفهم قضايا الحيازة الأساسية أو النزاعات المتعلقة بتدخلات مشاريعها (مثل بناء المساكن أو إعادة تأهيلها، أو البنية التحتية للمياه والصرف الصحي، أو الزراعة/سبل العيش الريفية) ومعالجة هذه القضايا والتحديات ذات الصلة (NRC 2024).

يتألف المشهد القانوني الذي يحكم الإسكان والأراضي والممتلكات في قطاع غزة من شبكة معقدة من القوانين واللوائح العثمانية والبريطانية والمصرية والفلسطينية وسلطة الأمر الواقع في قطاع غزة، مع عدم وجود قانون موحد للأراضي. بالإضافة إلى ذلك، تفرض إسرائيل من جانب واحد أوامر عسكرية تؤثر على قضايا الإسكان والأراضي والممتلكات، بما في ذلك إعلان مناطق عسكرية عازلة فقط وتطوير البنية التحتية العسكرية على الأراضي المملوكة للفلسطينيين. وعلاوة على ذلك، لا تزال 30 في المائة من أراضي قطاع غزة غير ممسوحة (مملوكة للقطاع الخاص في المقام الأول) وغير مسجلة. وتزيد الفئات الخمس الأساسية للأراضي في قطاع غزة - الأراضي الخاصة (تسمى "الطابو" باللغة العربية)، والأراضي الخاصة غير المسجلة، والأراضي الحكومية، وأراضي الوقف، والأراضي ذات الوضع الخاص والحقوق المتميزة للمالكين أو الشاغلين، مثل أراضي الأونروا والإسكان في المشاريع - من تعقيد الوضع (HLP Technical Working Group 2024):

إن الوصول الآمن إلى السكن والأرض المناسبين يلعب دوراً حاسماً في تيسير الوصول إلى مجموعة من حقوق الإنسان، بما في ذلك الحق في الغذاء والمأوى والمياه والصرف الصحي والصحة والعمل والأمن وحرية التنقل، وبالتالي فهو عامل رئيسي في معالجة دوافع وعواقب النزوح القسري. لذلك من الأهمية بمكان معالجة قضايا السكن والأرض والممتلكات في التدخلات الإنسانية منذ البداية، فضلاً عن دمجها في برامج التنمية من أجل حماية حقوق السكن والأرض والممتلكات للنازحين، الذين يواجهون صعوبات خاصة في هذا الصدد. لقد أجبر العديد من الاشخاص على الفرار وترك منازلهم أو أراضيهم الزراعية أو غيرها من الممتلكات ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، فإن العثور على سكن أو الوصول إلى الأرض كشخص نازح يمكن أن يكون أحد أصعب التحديات. كذلك عندما يعود النازحون إلى ديارهم بعد انتهاء الحرب على قطاع غزة، قد يجدون منازلهم وأراضيهم مدمرة أو محتلة من قبل آخرين، وقد فقدوا أو يفتقرون إلى الوسائل لإثبات علاقتهم بمنازلهم أو أراضيهم. لذلك، من المهم توفير المشورة والمساعدة القانونية بشأن حقوق السكن والأرض والممتلكات من قبل الخبراء والإدارات الحكومية والقضائية التقليدية والدينية، للمساعدة في حل النزاعات التي قد تنشأ، كما ينبغي أخذ النقاط الرئيسية التالية في الاعتبار (UNHCR 2023):

– يجب على السلطات المحلية اتخاذ التدابير اللازمة لضمان أن النزوح لا يؤدي إلى فقدان أو تدمير سجلات الأراضي والممتلكات أو السجلات العقارية أو الوثائق الشخصية التي يمكن أن تثبت الملكية أو حقوق الإيجار أو الاستخدام.

– ينبغي فهم ترتيبات حيازة الأراضي في منطقة معينة بشكل واضح قبل استخدام الأرض للمأوى الطارئ أو الأنشطة المرتبطة به. ومن الضروري إدراك أن أنواعًا مختلفة من أنظمة حيازة الأراضي (القانونية والعرفية والدينية) قد تتعارض مع بعضها البعض.

– من حيث المبدأ، يجب الاستفادة من آليات العدالة التقليدية إلى الحد الذي تكون فيه متاحة وفعالة في حل النزاعات بسرعة وبشكل موثوق.

– يجب مراعاة الخبرة المحلية فيما يتعلق بالتمكين بالحقوق الخاصة بالإسكان والأرض والممتلكات. ففي العديد من المناطق في قطاع غزة، غالبًا ما يكون تمكين الأسر التي تعولها النساء بعد فقدان المعيل، إلى السكن والأرض خاضعًا لسلطة أحد أقارب الفقيد المعيل من الذكور. في بعض الأحيان تكون هذه الاسر التي تعولها نساء مقيدة في اكتساب النطاق الكامل من الحقوق المتاحة عكس نظرائهم من الذكور.

– يجب جمع المعلومات المتعلقة بالإسكان والأراضي والممتلكات في أقرب وقت ممكن. ويجب اعطاء الاهتمام للأنظمة العقارية العرفية والقانونية؛ والمطالبات بالأراضي المتنازع عليها المرتبطة بالعودة؛ وأصول الإسكان والأراضي والممتلكات التي ربما فقدها النازحون قسراً أو أجبروا على التخلي عنها.

ومن الجدير بالذكر أنه تم إنشاء مجموعة العمل الفنية للإسكان والأراضي والممتلكات (TWG) أثناء الحرب (2023/2024) من قبل المنظمات المحلية والدولية (كما هو مذكور في الشروط المرجعية للمجموعة (ToR))، ومن بينها المجلس النرويجي للاجئين (NRC)، برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية UN Habitat، والأونروا UNRWA، وبرنامج الأمم المتحدة الإنمائي UNDP، ومجلس الإسكان الفلسطيني PHC. ويرأس مجموعة العمل الفنية للإسكان والأراضي والممتلكات (HLP TWG) المجلس النرويجي للاجئين (NRC) وبرنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية بصفتهما رئيسين مشتركين. تعرف مجموعة العمل الفنية المعنية بالسكن والأراضي والممتلكات HLP TWG نفسها على أنها منتدى فني وتشاركي يتألف من وكالات ومنظمات غير حكومية وإنسانية دولية ووطنية وممثلين عن مجموعات ذات صلة للدفاع عن أصحاب حقوق السكن والأراضي والممتلكات في حالة حدوث أي انتهاك. كما

تنص وثيقة الشروط المرجعية الخاصة بمجموعة العمل الفنية المعنية بالإسكان والأراضي والممتلكات، أنه يمكن دعوة ممثلي السلطات الوطنية والمحلية وأصحاب المصلحة الآخرين للمشاركة في اجتماعات المجموعة، على النحو الذي يتفق عليه أعضاء مجموعة العمل الفنية المعنية بالإسكان والأراضي والممتلكات HLP TWG.

وفقًا لمجموعة العمل الفنية المعنية بالإسكان والأراضي والممتلكات HLP TWG، فإن أكثر قضايا الإسكان والأراضي والممتلكات شيوعًا التي تم تحديدها في قطاع غزة تشمل التمييز في حيازة الأراضي مما يؤدي إلى تقديم مساعدات غير عادلة، وحدود غير واضحة للممتلكات بسبب الدمار الواسع النطاق، وقضايا الميراث، وفقدان وثائق الإسكان والأراضي والممتلكات، وتدمير سجلات الممتلكات الناتجة عن الأضرار التي لحقت بسلطة الأراضي، والوصول المحدود إلى الأراضي من أجل المأوى وسبل العيش، والإخلاء القسري، والاحتلال الثانوي للأرض، ووجود ذخائر غير منفجرة على الأرض، وحوادث الاستيلاء على الأراضي. ويمكن أن تعيق هذه النزاعات توفير خدمات المأوى/الصرف الصحي والصحة العامة والبيئة المستدامة وغيرها من المساعدات الإنسانية.

وذكرت مجموعة العمل الفنية المعنية بالإسكان والأراضي والممتلكات HLP TWG أنه "مع تكثيف جهود إعادة الإعمار في قطاع غزة وسعي آلاف النازحين إلى استعادة أراضيهم، تنشأ الحاجة الماسة إلى إرساء حقوق ملكية لا لبس فيها، وخاصة للمجموعات المعرضة للخطر تاريخياً، بما في ذلك النساء واللاجئون، من بين آخرين". وأوصت المجموعة باتخاذ هذه الخطوة الأساسية قبل المضي قدماً في أي مبادرات لإعادة الإعمار، أو إنشاء مراكز جماعية، أو تخصيص منح إعادة الإعمار. وعلاوة على ذلك، أكدت المجموعة أن الحقوق الجماعية، بما في ذلك تلك المتعلقة بإدارة الأنقاض والركام، يجب أن تتم معالجتها بشكل صحيح.

المراجع

Abdelhamid, Ali (2006): Urban Development and Planning in the Occupied Palestinian Territories: Impacts on Urban Form. Paper presented at 2006 Conference on Nordic and International Urban Morphology: Distinctive and Common Themes, Stockholm.

Almasri, Aladdin (1999): Planning for Housing: Planning Strategy for Sustainable Refugee Settlements in the Gaza Strip, Architect and Development Course, Lund University, Sweden.

Al-Qeeq, Farid / Elshakra, Zeyad / Sadawi, Usama / Zourob, Nermin / Abuzuhri, Rami (2019): "Modernizing Planning and Development Regulations in the Gaza Strip, Palestine", World Bank Conference on Land and Poverty, The World Bank, Washington DC, 25-29/05/2019.

BBC (2024): At least half of Gaza's buildings damaged or destroyed, new analysis shows, https://www.bbc.com/news/world-middle-east-68006607, 30/01/2024.

Chase, Will (2024): Over 50% of Gaza buildings damaged or destroyed in Israel's bombardment, **Axios**, https://www.axios.com/2024/01/14/gaza-building-damage-israel-war, 14/01/2024.

HLP Technical Working Group (2024): Terms of Reference (ToR): Housing, Land and Property (HLP), Technical Working Group (TWG) in the Gaza Strip (NRC, UN Habitat and Others).

Ministry of Planning and International Cooperation (MOPIC), (1998): Regional Plan, Gaza Governorates.

Norwegian Refugee Council (NRC), (2014): Housing, Land and Property (HLP) Rights, https://www.nrc.no/what-we-do/speaking-up-for-rights/housing-land-and-property-rights.

United Nations Development Programme (UNDP), Programme of Assistance to the Palestinian People (2024): As war in Gaza enters seventh month, 1.74 million more Palestinians will be pushed into poverty across State of Palestine, according to United Nations assessment, https://www.undp.org/papp/press-releases/war-gaza-enters-seventh-month-174-million-more-palestinians-will-be-pushed-poverty-across-state-palestine-according-united, 02/05/2024.

UN Refugee Agency (UNHCR), (2023): Emergency Handbook: Housing, Land and Property (HLP), https://emergency.unhcr.org/protection/protection-principles/housing-land-and-property-hlp, 22/12/2023.

United Nations Institute for Training and Research (UNITAR), (2024): Access and movement, armed conflict, boundaries and demarcation lines, Gaza Strip, https://www.un.org/unispal/document/unosat-gaza-strip-31may24, 31/05/2024.

United Nations (2024): Gaza Strip 7th Comprehensive Damage Assessment, The Question of Palestine, UNOSAT, https://www.un.org/unispal/document/unosat-gaza-strip-31may24/, 31/05/2024.

United Nations (2024): Planning the post-war reconstruction and recovery of Gaza, UN News, https://news.un.org/en/story/2024/04/1148296, 06/04/2024.

World Bank / European Union / United Nations (2024): Gaza Strip Interim Damage Assessment Summary Note, https://the-docs.worldbank.org/en/doc/14e309cd34e04e40b90eb19a-fa7b5d15-0280012024/original/Gaza-Interim-Damage-Assessment-032924-Final.pdf, 29/03/2024.

عن المؤلف

شغل **الدكتور فريد القيق** منصب رئيس جامعة غزة (2019-2020) وعميد كلية الهندسة (2015-2017). وهو أستاذ تخطيط وتصميم المدن في قسم الهندسة المعمارية في الجامعة الإسلامية بقطاع غزة. حصل على درجة الدكتوراه في التصميم الحضري المستدام من جامعة نوتنغهام وهو مؤلف كتاب التصميم الحضري المستدام والمناخ Sustainable Urban Design and Climate، الذي نشرته دار VDM Verlag Dr. Müller. أصبح الكتاب أحد أشهر الكتب حول الاستدامة الحضرية في جميع أنحاء العالم. تم إدراج الأستاذ القيق في طبعة الذكرى السنوية الثلاثين لمجلة Who's Who in the World لسنة 2012.

حول المشروع

"وجهات نظر فلسطينية حول إعادة إعمار غزة" هو مشروع مشترك تنفذه مؤسسة فريدريش إيبرت (FES) والمعهد الألماني للشؤون الدولية والأمنية (SWP). تركز الأوراق البحثية المنشورة في إطار هذا المشروع على الاحتياجات والأولويات الفلسطينية فيما يتعلق بمجموعة من المواضيع المتعلقة بالتعافي المبكر وإعادة إعمار قطاع غزة بعد حرب 2023/2024.

في هذا السياق، لا يتم النظر إلى قطاع غزة باعتباره كيانًا منفصلًا، بل باعتباره جزءًا من الأراضي الفلسطينية التي احتلتها إسرائيل منذ عام 1967. كما يتم النظر هنا بأن جميع الخطوات، سواء كانت قصيرة أو طويلة الأمد، يجب أن تكون متوافقة مع مبدأ تقرير المصير الفلسطيني. الهدف هو تسليط الضوء على الأفكار الرئيسية المستمدة من التجارب والخبرات الفلسطينية وإدخالها في النقاش الدولي. تغطي الأوراق مجموعة من الموضوعات مثل الترتيبات الأمنية، والإصلاح السياسي، ودور المرأة، والتخطيط الحضري من أجل التعافي وإعادة الإعمار. وجهات النظر هذه تعكس آراء المؤلف فقط.

فريق التحرير: د. أسامة عنتر، د. فريدريكا ستوليس، د.كونستانتين فيتشيل (FES)، د. موريل أسيبورغ (SWP)، أ. عمر شعبان (Pal-Think)

طبع

تم النشر بواسطة:
مؤسسة فريدريش إيبرت مكتب فلسطين
صندوق بريد 25126
شارع جبل الزيتون 27
91251 القدس
البريد الإلكتروني: info.pal@fes.de

جهة الإصدار:
مؤسسة فريدريش إيبرت | مكتب فلسطين | القدس

مسؤولية التحرير:
ماريا ديلاسيغا، المديرة المقيمة، مؤسسة فريدريش إيبرت - مكتب فلسطين

الاتصال/الطلب: info.pal@fes.de
ترجمة من اللغة الانجليزية: نجمة حداد
التصميم: Artistic Workshop

إن الآراء الواردة في هذا المنشور لا تعبر بالضرورة عن آراء مؤسسة فريدريش إيبرت (FES) أو المعهد الألماني للشؤون الدوليّة والأمنيّة (SWP). ولا يجوز استخدام الوسائط التي تنشرها مؤسسة فريدريش إيبرت لأغراض تجارية دون الحصول على موافقة خطية من مؤسسة فريدريش إيبرت.

© 2025