

جامعة النجاح الوطنية  
كلية الدراسات العليا

تقييم مشروعات الإسكان في الضفة الغربية - حالات دراسية  
في مدن نابلس ورام الله وجنين

إعداد

محمد فارس محمد أبو عبيد

إشراف

د. حسن القاضي

د. علي عبد الحميد

قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات درجة الماجستير في الهندسة المعمارية بكلية الدراسات

العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين

2013

تقييم مشروعات الإسكان في الضفة الغربية- حالات دراسية في مدن  
نابلس ورام الله وجنين

إعداد

محمد فارس محمد أبو عبيد

نوقشت هذه الأطروحة بتاريخ 2013/9/18، وأجيزت.

أعضاء لجنة المناقشة

- 1- د. حسن القاضي / مشرفاً ورئيساً
- 2- د . علي عبد الحميد / مشرفاً ثانياً
- 3- د . جمال عمرو / ممتحناً خارجياً
- 4- د . خالد قمحية / ممتحناً داخلياً

التوقيع

.....  
.....  
.....  
.....

## الإهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

"وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله واطؤنونا"

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك .. ولا تطيب اللحظات إلا

بذكرك .. ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك .. ولا تطيب الجنة إلا بروية جلاله وجهك.

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة .. ونصح الأمة .. إلى نبي الرحمة ونور العالمين..

سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم...

إلى من كلله الله بالهبة والوقار .. إلى من علمني العطاء بدون انتظار .. إلى من أحمل

أسمه بك افتخار إلى والدي العزيز...

إلى معنى الحب و الحنان والنفاني .. إلى بسمه الحياة وسر الوجود.. إلى عائلتي

الكريمة...

إلى ملاكي في الحياة.. إلى رفيقة دربي.. زوجتي الكريمة...

إلى كل أصدقائي ورفاق دربي مع التقدير.

## الشكر والتقدير

الحمد لله أولا الذي منحني القدرة على إنجاز هذا العمل ومن ثم أتقدم بجزيل الشكر

والتقدير إلى كل من ساهم في إنجاز هذا البحث ماديا ومعنويا ..

وأخص بالذكر المشرفين على رسالتي هذه الدكتور حسن القاضي والدكتور علي عبد

الحميد..

كما يسرني أن أتقدم بخالص الشكر ووافر الامتنان لأخي وصديقي معاذ الطاهر على ما

قدمه لي من نصائح وتوجيه وإرشاد.

كما أتقدم بالشكر إلى أهلي الأعزاء الذين كانوا عوناً لي في بحثي هذا ونورا يضيء الظلمة

التي كانت تقف أحيانا في طريقي و إلى كافة الأصدقاء والزملاء لهم جميعا أصدق

مشاعر الشكر والعرفان..

## الإقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل العنوان:

تقييم مشروعات الإسكان في الضفة الغربية - حالات دراسية في  
مدن نابلس ورام الله وجنين

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

### Declaration

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

Student's Name:

اسم الطالب:

Signature

التوقيع:

Date:

التاريخ:

## فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع	الرقم
ج	الإهداء	
د	الشكر والتقدير	
هـ	الإقرار	
و	فهرس المحتويات	
ح	فهرس الجداول	
ط	فهرس الأشكال	
ل	المُلخص	
1	<b>الفصل الأول: مقدمة الدراسة و أهميتها</b>	
2	تمهيد	1:1
3	مشكلة الدراسة	1:2
3	أهمية الدراسة	1:3
4	ميررات الدراسة	1:4
4	أهداف الدراسة	1:5
4	منطقة الدراسة- الحالات الدراسية	1:6
5	منهجية الدراسة	1:7
6	مصادر المعلومات	1:8
6	صعوبات الدراسة	1:9
7	محتويات الدراسة	1:10
8	<b>الفصل الثاني: خلفية معلوماتية وإطار نظري عن الإسكان</b>	
9	الإسكان	2:1
9	مقدمة	2:1:1
9	تعريف الإسكان	2:1:2
10	علاقة الإسكان بمختلف قطاعات المجتمع	2:1:3
12	مشكلة الإسكان في الدول النامية	2:1:4
13	اهمية الاسكان	2:1:5
14	انواع الاسكان	2:1:6
17	موقع الاسكان	2:1:7
18	الاساس التخطيطي للاسكان	2:2
18	المجاورة السكنية	2:2:1
22	الأسرة	2:2:2
23	مواصفات الاسكان	2:3
24	المتطلبات الأساسية لاختيار موقع الإسكان	2:3:1
34	المواصفات التصميمية للوحدة السكنية	2:3:2
37	<b>الفصل الثالث: واقع الاسكانات في فلسطين</b>	
38	تمهيد	3:1
38	مقدمة	3:2
38	واقع فلسطين الجغرافي و العمراني	3:3
39	واقع الإسكان في فلسطين	3:4

47	الجهات الفاعلة في قطاع الاسكانات في فلسطين	3:5
50	الفصل الرابع:الحالات الدراسية	
51	ضاحية الجنان - جنين	4:1
51	مدينة جنين	4:1:1
53	ضاحية الجنان	4:1:2
53	مقدمة	4:1:2:1
54	موقع الضاحية	4:1:2:2
55	مكونات الضاحية	4:1:2:3
56	تحليل الضاحية	4:1:2:4
78	تقييم الضاحية	4:1:2:5
79	إسكان العامرية - نابلس	4:2
79	مدينة نابلس	4:2:1
80	إسكان العامرية	4:2:2
80	مقدمة	4:2:2:1
81	موقع الإسكان	4:2:2:2
81	مكونات الإسكان	4:2:2:3
82	تحليل الإسكان	4:2:2:4
98	تقييم الاسكان	4:2:2:5
99	إسكان فلل الاتحاد – رام الله	4:3
99	مقدمة	4:3:1
100	موقع الفلل	4:3:2
100	تحليل الفلل	4:3:3
102	تقييم الفلل	4:3:4
103	الفصل الخامس: النتائج و التوصيات	
103	النتائج	5:1
104	التوصيات	5:2
106	المراجع	
108	الملاحق	
B	<b>Abstract</b>	

## فهرس الجداول

الرقم	اسم الجدول	الصفحة
1	حجم الأسرة وتوزيع الأعمار في بعض الدول الصناعية والنامية	23
2	السكان في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة والجنس، 1997، 2007	40
3	التوزيع النسبي للأسر حسب نوع المسكن والمنطقة، 2011	44
4	احتياجات السكان للوحدات السكنية	46



## فهرس الأشكال

الصفحة	اسم الشكل	رقم
11	ارتباط نظام الإسكان بالأنظمة الأخرى بالمجتمع	1
15	سكن لذوي الدخل المحدود في المناطق العشوائية	2
15	سكن لذوي الدخل المتوسط	3
16	إسكان لذوي الدخل فوق المتوسط	4
16	إسكان لذوي الدخل المرتفع	5
42	التوزيع النسبي للسكان في الضفة الغربية حسب نوع التجمع، 2007، 1997	6
42	التوزيع النسبي للأسر حسب عدد الغرف في المسكن والمنطقة، 2011	7
51	منظر من مدينة جنين	8
53	منظر عام للضاحية الجنان	9
54	موقع ضاحية الجنان بالنسبة لجنين	10
55	منظر عام للضاحية الجنان	11
56	موقع الضاحية و الوصول إليها المصدر	12
57	مخطط الكنتور لضاحية الجنان	13
58	منظر عام للضاحية يوضح ميول التضاريس	14
59	الحزام الأخضر حول الضاحية	15
59	منظر عام من الناحية الغربية للضاحية	16
60	صورة توضح اقتراب المباني من بعضها البعض	17
61	صورة توضح اقتراب المباني من بعضها البعض	18
62	مخطط يظهر الشوارع الواسعة داخل الضاحية و مواقف السيارات	19
63	شبكة الطرق الداخلية والربط مع الشبكة الخارجية	20
63	مدخل الضاحية	21
64	الشوارع داخل الضاحية	22
64	صورة لموقف السيارات للوحدة السكنية	23
65	صورة لموقف السيارات للوحدة السكنية	24
65	جانب من مواقف خارجية في الضاحية	25
66	جانب من أعمدة الإنارة	26

67	محلات تجارية في الضاحية	27
68	مخطط يوضح موقع الحديقة المقترحة في الضاحية	28
69	صورة توضح الأرصفة و ممرات المشاة في الضاحية	29
70	منظر عام للضاحية الجنان	30
70	مخطط لضاحية الجنان	31
71	الدور المكرر - النموذج الأول من العمارات السكنية	32
72	الواجهة الأمامية - النموذج الأول من العمارات السكنية	33
72	الدور المكرر - النموذج الثاني من العمارات السكنية	34
73	الواجهة الأمامية - النموذج الأول من العمارات السكنية	35
74	مخطط الدور الأرضي والأول من كل وحدة	36
75	الواجهة الأمامية - الوحدات السكنية	37
76	مخطط يوضح مدى التوازن في التصميم	38
77	جانب من تداخل الطبيعة بالضاحية	39
77	منظر من داخل الضاحية باتجاه الجنوب	40
79	منظر من مدينة نابلس	41
80	منظر عام لإسكان العامرية	42
81	موقع إسكان العامرية بالنسبة لنابلس	43
82	منظر عام لإسكان العامرية	44
83	موقع الإسكان و الوصول إليها المصدر	45
84	مخطط الكنتور لإسكان العامرية	46
85	منظر عام من الناحية الشمالية لإسكان العامرية يوضح الإطلالة على الجهة الغربية	47
86	صورة توضح تدرج العمارات	48
86	صورة توضح اقتراب المباني من بعضها البعض	49
87	صورة توضح طبيعة التصميم بالعمارة الواحدة	50
88	صورة توضح الشوارع الداخلية	51
89	مخطط يظهر الشوارع الواسعة داخل الإسكان و مواقف السيارات	52
89	الشارع الرئيس في الإسكان	53
90	الجدران الإستنادية في الإسكان	54

91	صورة لمواقف السيارات	55
92	جانب من أعمدة الإنارة	56
92	صورة توضح حديقة عامة في الإسكان	57
93	مخطط لإسكان العامرية	58
94	الدور المكرر في إحدى العمارات السكنية	59
95	الواجهة الأمامية لإحدى العمارات السكنية	60
97	جانب يظهر الانحدار في الموقع	61
99	استبيان الموزع على سكان الاسكان	62
100	منظر عام فلل الاتحاد	63
101	موقع فلل الاتحاد بالنسبة لمدينة رام الله	64
101	الوحدات السكنية في البناء الواحد	65
102	مدخل الوحدات السكنية من الجهة	66

تقييم مشروعات الإسكان في الضفة الغربية - حالات دراسية في مدن نابلس ورام الله

وجنين

إعداد

محمد فارس محمد أبو عبيد

إشراف

د. حسن القاضي

د. علي عبد الحميد

## الملخص

يعتبر الإسكان من المتطلبات الأساسية للحياة العصرية، وهو من أكثر المشاكل شيوعاً في مجتمعنا بسبب الطلب المتزايد عليه من السكان، وتعتبر ظاهرة الاسكانات والضواحي السكنية في المجتمع الفلسطيني ظاهرة إيجابية وصفت بأنها تلبي متطلبات السكان بجميع جوانبها الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية والجمالية.

تهدف هذه الرسالة إلى دراسة تقييم مشاريع الاسكان والضواحي السكنية في الضفة الغربية ومدى تلبيتها لحاجات الإنسان الفلسطيني وطموحاته المختلفة ومدى ملائمتها لاحتياجات الجميع المحلي، والوقوف على الجوانب السلبية والإيجابية لهذه المشاريع من أجل تعزيز الإيجابيات وتجنب السلبيات خاصة في المناطق التي سيتم إنشائها في المستقبل.

تحتوي الرسالة على دراسة نظرية عن الإسكان ومتطلباته وعلاقته بقطاعات المجتمع الأخرى، كما وتحتوي على دراسة تبين واقع الإسكان في الضفة الغربية

اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي لتقييم مشاريع الاسكان والضواحي السكنية في الضفة الغربية من خلال حالات دراسية في أنشئت في مدن الضفة الغربية مثل نابلس ورام الله وجنين وبالاعتماد على المعلومات والبيانات المتوفرة من مصادر مختلفة، بالإضافة إلى تحليل نتائج الاستبيان الذي وزع على عينة من السكان في هذه المناطق.

خلصت الدراسة إلى عدد من النتائج والتوصيات التي تهدف إلى تحسين قطاع الاسكان في فلسطين وعلى تلبية احتياجات وطموحات الإنسان الفلسطيني ضمن معايير سكنية واضحة ومحددة.

# الفصل الأول

## مقدمة الدراسة و أهميتها

1:1 تمهيد

1:2 مشكلة الدراسة

1:3 أهمية الدراسة

1:4 مبررات الدراسة

1:5 أهداف الدراسة

1:6 منطقة الدراسة

1:7 منهجية الدراسة

1:8 مصادر المعلومات

1:9 صعوبات الدراسة

1:10 محتويات الدراسة

# الفصل الأول

## مقدمة الدراسة و أهميتها

### 1:1 تمهيد

تعتبر حركة البناء والعمران من أكثر الحركات النشطة على الأرض، فهي لا تتوقف ما دامت الحياة وتشمل أكثر من مجال منها البناء السكني، التجاري، الصناعي، الخدماتي، وغيرها. ولقد دأب الإنسان تقليديا عبر الأزمنة والأجيال المتعاقبة في التعايش والتأقلم مع البيئات المختلفة عن طريق التطوير والابتكار في مسكنه.

وقد مرت الإسكانات عالميا بكثير من التطورات والانجازات على كافة الأصعدة، كان لا بد من وجود ضوابط تحكم انشاء تلك الاسكانات بحيث تكون ملائمة لمتطلبات السكان، وتتفاوت الأمم في مدى اهتمامها في الإعداد المسبق لما تبنيه، ولكن السمة البارزة لدى الأمم المتقدمة الاهتمام بالإعداد والتصميم لأدق التفاصيل والاهتمام أيضا بتنفيذ تلك التصاميم ببالغ الدقة .

في كافة المجتمعات كانت هندسة البناء قديما تعتمد على الإنسان العادي والبنائين المهرة وعمال البناء، ولم يكن هناك ما يعرف الآن بالمعماري أو المهندس، ولكن مع مرور الزمن وكجزء من هذا العالم فقد ظهرت التخصصات والامتيازات في كل مجالات الحياة ومن ذلك المهندسون والمعماريون، وقد نظمت عملية تخطيط وتصميم المباني السكنية.

قد ظهرت عدة أنواع من المناطق السكنية في فلسطين منها العشوائية غير المحكومة بمخططات وضوابط وتطورت بفعل العوامل الطبوغرافية للسكان أو العشوائية التي تكونت نتيجة ظروف غير طبيعية أو قصرية مثل المخيمات الفلسطينية، ومنها ما كان منظما يخضع لاشرف مخططات وقوانين ومعايير الإسكان كالضواحي والاسكانات التي ظهرت مؤخرا.

وأصبحت هذه المناطق ظاهرة منتشرة في الضفة الغربية داخل المدن كضاحية الاتحاد في رام الله ، أو على أطرافها كضاحية الجنان في جنين أو حتى في مناطق مستقلة مثل مدينة الروابي الواقعة بين محافظة رام الله ومحافظة سلفيت.

## 1:2 مشكلة الدراسة

تم إنشاء العديد من الضواحي والاسكانات في فلسطين خاصة في هذه الفترة، كتلك الضواحي في مدينة نابلس ورام الله و جنين و أريحا، وتم تعريف هذه الضواحي الجديدة على أنها ضواحي نموذجية، تقدم للمجتمع على أنها مدن الأحلام، وتلبي كل حاجات الإنسان الفلسطيني المعيشية وحاجته للرفاهية والحياة الكريمة.

لذلك يسعى هذا البحث إلى دراسة وتقييم هذه الضواحي ومقدار تلبيتها لحاجات الإنسان الفلسطيني وطموحاته المختلفة ومدى ملائمتها لجميع طبقات المجتمع، والوقوف على السلبيات والايجابيات في هذه الضواحي وبالتالي تقييمها لتعزيز الايجابيات وتجنب سلبياتها للاستفادة منها في الضواحي التي سيتم إنشاءها في المستقبل.

## 1:3 أهمية الدراسة

تبرز أهمية هذه الدراسة في الأمور التالية:

- دراسة ظاهرة الضواحي و الاسكانات الجديدة بكل مكوناتها الحالية وتحليلها من ناحية تلبية متطلبات المجتمع الفلسطيني.
- مقارنة هذه الضواحي و الاسكانات بالمعايير الإنسانية والاجتماعية والاقتصادية للمجتمع الفلسطيني.
- إيجاد الايجابيات وتعزيزها، والوقوف على السلبيات ووضع الحلول لها من اجل تجنبها.
- الخروج بمجموعة من المعايير الأساسية الواجب توفرها في هذه الضواحي من اجل تحقيق وتلبية متطلبات وطموحات الإنسان الفلسطيني.



#### 1:4 مبررات الدراسة

ظهور مجموعة من الضواحي الجديدة والتي تم تسميتها بالنموذجية على اعتبار انها تلبى حاجات الإنسان الفلسطيني المختلفة، لكن هذه الضواحي هدفها الريح المادي للمستثمر ويقتت حكرا على مجموعة أو فئة أو طبقة معينة من المجتمع الفلسطيني بسبب الارتفاع المفرط بالاسعار، إضافة إلى أنها قد لبت جانب معين من الجوانب وافتقرت الى مجموعة أخرى من هذه الجوانب لذلك كان من الضروري ان يتم الوقوف على مثل هذه الضواحي وتناولها بالبحث والتحليل والدراسة، والوقوف على مقدار ما تلبيه هذه الضواحي من احتياجات للإنسان الفلسطيني

#### 1:5 أهداف الدراسة

تسعى هذه الدراسة بشكل رئيسي إلى:

- تحليل وتقييم الضواحي والاسكانات في فلسطين و النهوض بنوعية الحياة التي توفرها الضواحي النموذجية الجديدة التي يتم إنشاؤها في فلسطين.
- الخروج بمجموعة من التوصيات والتي تشكل خطوط عامة من اجل تصميم و إعداد مثل هذه الاسكانات لكي تلئم متطلبات الشعب الفلسطيني على جميع المستويات.

#### 1:6 منطقة الدراسة-الحالات الدراسية

تناولت الدراسة عدة حالات في مدن نابلس و رام الله و جنين، فالحالة الأولى هي ضاحية الجنان النموذجية الموجودة في المنطقة الشرقية في جنين على بعد 3 كيلو متر من مركز المدينة. أما الحالة الدراسية الثانية فهي إسكان العامرية في المنطقة الغربية من مدينة نابلس، وقد أنشئ الإسكان عن طريق الهيئة الإدارية لإسكان العامرية مندوبين عن موظفي جامعة النجاح الوطنية، وجاء الإسكان لتلبية متطلبات موظفي جامعة النجاح الوطنية. والحالة الثالثة فقد تم دراسة ضاحية الاتحاد في رام الله وقد أنشئت عن طريق شركة الاتحاد العقارية. والحالة الرابعة هي ضاحية الريحان القريبة من مدينة رام الله و التي تعد من كبرى الضواحي الحديثة الموجودة على مستوى الضفة الغربية.

## 1:7 منهجية الدراسة

لتحقيق الأهداف المرجوة من هذه الدراسة والإجابة على تساؤلاتها، فقد تم إتباع المنهج الوصفي والتحليلي في دراسة الاسكانات والضواحي وذلك بجمع المعلومات النظرية المتعلقة بموضوع الدراسة ومناقشتها، وعمل مسح للمواقع الالكترونية العربية و الأجنبية للمؤسسات العالمية والمحلية للوصول لفهم أفضل لموضوع الدراسة إضافة إلى دراسة مجموعة من الحالات الدراسية الموجودة في الضفة الغربية.

واستخدم المنهج التحليلي في دراسة الواقع وتحليل التجارب موضوع الدراسة، بحيث تم جمع المعلومات عنها ووصف العمليات والخطط التي أجريت عليها، ومن ثم تحليلها وتقييمها بالاستناد الى الخلفية النظرية عن موضوع الدراسة ومن ثم الخروج بنتائج و توصيات من شأنها العمل على رفع مستوى العمل في مثل هذه المشاريع في المستقبل. وقد تناولت الدراسة المحاور التالية:

### 1. خلفية نظرية :

وتتمثل في دراسة المراجع العلمية المتخصصة بهدف جمع المعلومات حول ضواحي الإسكان النموذجية ومعايير التصميم النموذجي لهذه الضواحي، وكذلك المعلومات حول متطلبات واحتياجات الحياة للمجتمع الفلسطيني

### 2. دراسة ميدانية وتحليلية:

وتعتمد على جمع المعلومات من الواقع، وكذلك المسح والتوثيق المعماري لمثل هذه الضواحي وتحليلها من ناحية الايجابيات والسلبيات.

### 3. استخلاص النتائج ووضع المقترحات والتوصيات:

من خلال الدراسة النظرية والميدانية والتحليلية تم استخلاص النتائج ووضع المقترحات التوصيات التي تم توجيهها إلى الجهات ذات العلاقة (مثل المواطنين، المماريين والمهندسين، نقابة المهندسين والجهات الرسمية).

## 1:8 مصادر المعلومات

استندت المعلومات في هذه الدراسة على المصادر التالية:

### 1- المراجع المكتبية:

وتشمل الكتب والرسائل الجامعية والدوريات المعمارية ذات العلاقة بموضوع الدراسة.

### 2- المنشورات الرسمية:

وهي المؤسسات الحكومية (مثل وزارة الحكم المحلي، البلديات والمجالس القروية، نقابة المهندسين والجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني) .

### 3- المراجع الالكترونية:

مواقع الانترنت، والإطلاع على سياسات المؤسسات والاسكانات في بعض الدول للمحافظة على خصائص المساكن في الريف.

### 4- المصادر الميدانية:

وتشمل المعلومات التي قام الباحث بجمعها من خلال المقابلات، المسح الميداني والمعماري وتوزيع الاستبيانات، والإطلاع على مخططات المشروع التنفيذية بالإضافة إلى خبرة الباحث كمهندس معماري وممارسته للمهنة في الريف الفلسطيني، وقد تم استخدام الاستبانة كاداه أساسية لجمع المعلومات و تقييم الحالات الدراسية .

## 1:9 صعوبات الدراسة

واجهت الباحث خلال الدراسة عدة صعوبات في جمع المعلومات ونذكر منها:

1- التحفظ من قبل السكان على إبداء أي معلومات للباحث وإخفاء كثير من الحقائق.

2- عدم مساعدة السكان للباحث في جمع المعلومات وخاصة في تعبئة الاستبانة الموزعة.

3- شح المعلومات عن تصميم الإسكان النموذجي.

## 1:10 محتويات الدراسة

في ضوء الأهداف المشار إليها أعلاه تم تقسيم الدراسة إلى خمسة فصول أساسية حيث تضمن الفصل الأول لمحة عامة عن الدراسة وأهميتها وأهدافها ومنهجيتها والصعوبات التي واجهت الباحث وفي الفصل الثاني تناول تعريف الإسكان وأنواعه وأهميته والاحتياجات التي بحاجتها الإسكان والآثار التي يؤثر بها الإسكان وفي الفصل الثالث تم الحديث عن الإسكان النموذجي والمواصفات التي يجب أن تتوفر في الإسكان حتى يصبح نموذجيا وتم في الفصل الرابع استعراض واقع الإسكان في فلسطين والجهات الفاعلة في قطاع الاسكانات في فلسطين أما الفصل الخامس فاشتمل على تحليل وتقييم الأبنية السكنية في منطقة الدراسة وأخيرا استعرض الفصل السادس النتائج والتوصيات ومقترحات تطوير واقع الأبنية السكنية في منطقة الدراسة.

## الفصل الثاني

### خلفية معلوماتية و إطار نظري عن الإسكان

2:1 الإسكان

2:1:1 مقدمة

2:1:2 تعريف الإسكان

2:1:3 علاقة الإسكان بمختلف قطاعات المجتمع

2:1:4 مشكلة الإسكان في الدول النامية

2:1:5 أهمية الإسكان

2:1:6 أنواع الإسكان

2:1:7 موقع الإسكان

2:2 إطار نظري عن الإسكان النموذجي

2:2:1 المجاورة السكنية

2:2:2 الأسرة

2:3 مواصفات الإسكان

2:3:1 المتطلبات الأساسية لاختيار موقع الإسكان:

2:3:2 المواصفات التصميمية للوحدة السكنية

## الفصل الثاني

### خلفية معلوماتية و إطار نظري عن الإسكان

#### 2:1 الإسكان

##### 2:1:1 مقدمة:

يعتبر حق الإسكان من الحقوق الأساسية للإنسان التي كفلتها الشرائع والقوانين والمواثيق الدولية وقد ورد في الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الاعتراف بحقوق الإنسان الأساسية ومن ضمنها حق الإنسان بالسكن "لكل شخص حق في مستوى معيشة يكفي لضمان الصحة والرفاهية له ولأسرته، وخاصة المسكن". وقد ذكرت اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية في دورتها السادسة المعقودة عام 1991 أن مشكلة الافتقار إلى المأوى وإلى السكن الملائم موجودة في جميع أنحاء العالم ولا تؤثر على البلدان النامية فحسب وإنما أيضا على بعض المجتمعات الأكثر تقدما من الناحية الاقتصادية (موقع اخبار الخليج 2013).

وقد حددت لجنة المستوطنات البشرية ان المواصفات الاساسية التي يجب ان تتوفر في المسكن وهي التمتع بالدرجة الملائمة من الحياة الخاصة، والمساحة الكافية، والأمن الكافي والإنارة والتهوية الكافيتين والهيكل الأساسي الملائم، والموقع الملائم بالنسبة لأمكنة العمل والمرافق الأساسية – وكل ذلك بتكاليف معقولة “(عمار.2012).

##### 2:1:2 تعريف الإسكان

يعتبر الإسكان من متطلبات الحياة العصرية، وهو من أكثر المشاكل تفاقماً بسبب الطلب المتزايد عليه، والإسكان مشكلة متحركة تتحرك مع التطور الاجتماعي والاقتصادي للشعوب ليس فقط لسد احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية ولكن لمواجهة متطلباته المعيشية المتغيرة بتغير الظروف و تطورها، و الإسكان تتكامل فيه الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والفنية والعمرائية والقانونية والتصنيعية والتنظيمية و الإدارية والتصميمية والتخطيطية وأي قصور في جانب منها يؤدي إلى خلل في خطط وبرامج الإسكان، ويعتبر الإسكان محل اهتمام قطاعات كبيرة و متشابهة

من شرائح المجتمع و كل ينظر إلى مفهوم الإسكان بالصورة التي تلائم عمله و سلطته.(سعيد.1988)

فالإسكان عند المعماري هو تصميمات تتوافر فيها الراحة والجمال، وهو عند المخطط العمراني توازن بين العرض والطلب، كما هو توازن في السكان مع مكان العمل، وهو كثافات تنظم متطلبات المجتمع من مرافق وخدمات عامة ، هو تبصر بالاحتياجات المستقبلية القريبة أو بعيدة المدى، كما هو تنظيم لعلاقة المسكن بالخدمات اليومية والموسمية، هو العنصر الرئيسي في تخطيط المدن الذي يمثل أكثر من 60% من محتواها البنائي. ( الوتار .1987).

وهو عند الاجتماعي أسرة ومجتمع و أساس للحياة الاجتماعية السليمة التي لا تشوبها الفاحشة أو الجريمة، كما هو أساس المتطلبات المعيشية. وهو ارتباط بالبيئة المحلية، واستيطان في المناطق الجديدة. (الحيدري، 2011)

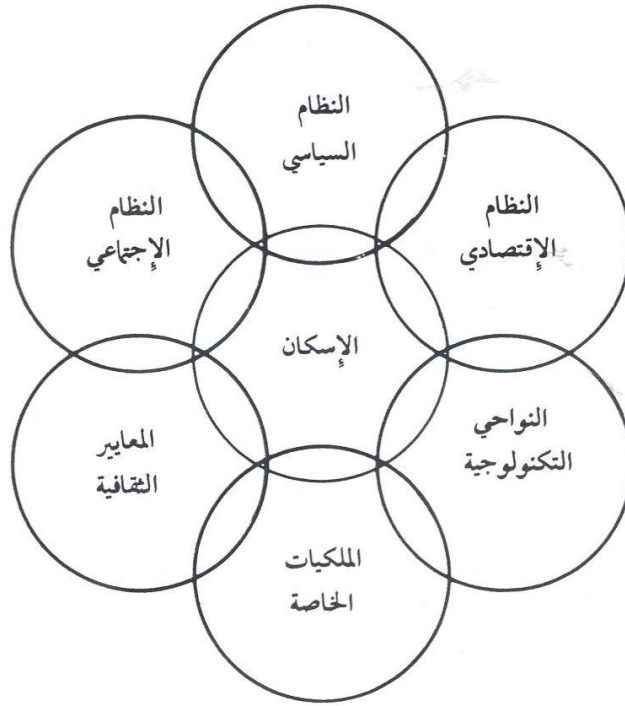
ومن ذلك نرى أن الإسكان يرتبط ارتباطا وثيقا مع مختلف جوانب الحياة إضافة إلى مساهمة قطاعات واسعة من المجتمع في مشكلة الإسكان بمختلف توجهاتهم واختصاصهم لذلك فالإسكان بصورته المركبة يحتاج إلى أجهزة متكاملة تستطيع أن تتعامل مع الجوانب المختلفة المؤثرة على الإسكان، سواء في مراحل التخطيط أو البرامج أو التنفيذ أو المتابعة والتقويم أو في الإداري (الحيدري،2011).

### 3:1:2 علاقة الإسكان بمختلف قطاعات المجتمع

يعتبر الإسكان من الناحية الأكاديمية أنه مجال ذو نظام متداخل وهو دراسة تتطلب تطبيق علم الاجتماع والعمارة والتصميم الداخلي والإقتصاد وعلم النفس، حيث أن مكونات الإسكان متداخلة ومعتمدة على مجالات أخرى يبدو أحيانا أنه من الضروري معرفة كل هذه النظم والنواحي لحل مشكلة ما من مشاكل الإسكان أو لإختيار مسكن معين(سعيد.1988).

لذلك فان سياسة الدولة للإسكان ترتبط بالنظام الاقتصادي للدولة وتتأثر به. إن سوق الإسكان هو أحد الأسواق الهامة ضمن النظام الاقتصادي فالإسكان كسلعة تتأثر

بالعرض والطلب وتوفير البناء. كما أن نظام الإسكان مرتبط بالنظام السياسي للدولة حيث أن سياسة الإسكان هي جزء من السياسة العامة للدولة . وقد يكون هذا التأثير مباشر كزيادة المشاريع والإنشآت والمساكن وقد يكون التأثير غير مباشر كما هو الحال عند حدوث أزمات سياسية للدولة مع دول أخرى وحدث حصار إقتصادي وما ينجم عنه من خفض أو منع الواردات من المواد الإنشائية الأساسية كالاسمنت والحديد إذا كان الإنتاج المحلي غير كافي لتغطية الإحتياجات المطلوبة، حيث أن معظم مواد البناء الأساسية في فلسطين تستورد من داخل الخط الأخضر بالإضافة إلى القيود التي يفرضها الاحتلال على التنمية الصناعية والقيود الشديدة على الاستيراد أدت إلى زيادة تكلفة المسكن والحد من توافره. (الأسطل،2009)



شكل رقم ( 1 ) ارتباط نظام الإسكان بالأنظمة الأخرى بالمجتمع  
(المصدر: الأسطل،2009،ص2)

كما أن النظام الإجتماعي يؤثر لحد كبير ومباشر على نظام الإسكان فإعتماد النظام الإجتماعي في المجتمع على نوع نظام الأسرة وتغيير الأسرة من المركبة أو الممتدة إلى الأسرة



النوعية وتفضيل الأسر الجديدة السكن في مساكن مستقلة بها بعد أن كانت تقطن مسكناً واحداً مكوناً من عدة طوابق أو على إمتداد أفقي واسع ذو أجزاء خاصة كل أسرة وأجزاء أخرى يشترك فيها جميع أهل المسكن كغرف الطعام أو أماكن التسامر والجلوس، كل هذا أدى إلى تغيير نظام وسياسة الإسكان في كثير من دول العالم (سعيد، 1988).

التقدم التكنولوجي في المجتمع يؤثر في الإسكان في نواحي شتى من الناحية التكنيكية الإنشائية كالإنشاء السريع والخامات والمواد الإنشائية الحديثة المستخدمة في التصميم الداخلي والخارجي للمباني بصفة عامة وللمساكن بصفة خاصة.

#### 2:1:4 مشكلة الإسكان في الدول النامية

إن مشكلة الإسكان في الدول النامية حسب تحليل ابرمز سنة 1964 تكمن في أن مفاهيمه متباينة، وأهدافه غير محددة المعالم وعدم وجود صورة واضحة للمستقبل بالنسبة للباحثين في مجال الإسكان، لذلك يبقى العامة من الناس في دوامة التضارب والتعارض والقرارات المتسارعة والمشروعات التي لا تتضح (ابرمز، 1964).

لذلك فإن مشكلة الإسكان ستبقى تشغل أذهان المخططين والمعماريين والمسئولين، ولا يزال الانفصال الفكري بينهم مستمراً فلا التخطيط يرتبط بالتصميم ولا التصميم يرتبط بالبحوث النوعية والاقتصادية ولا التنفيذ يخضع لخطط وبرامج محددة على كافة المستويات، ولا المسئولون مرتبطون بأي قيم تخطيطية أو معمارية ولا المشرعون قائلون على تقويم ما صدر منهم من تشريعات ولوائح ونظم، أوصلت المشكلة إلى ما هي عليه، وتتمحور مشكلة الإسكان بين هذه الجهات جميعاً، فالأجهزة الموجهة لسياسة الإسكان واطعة برامجهما ليست في المستوى العلمي والفني الذي يؤهلها لمواجهة هذه المشكلة فتلجأ في كثير من الأحيان إلى الخبرات الأجنبية، وكأن عندها مفاتيح الأمور، ويتساءل الكثيرون كيف تصل مشكلة الإسكان في الدول النامية ومنها الدول العربية إلى هذا الحد، هل هي مشكلة التمويل أو القصور في التشريعات و التخطيط والأبحاث و الدراسات المتعلقة بالإسكان وعدم التنسيق بينها، إن المشكلة متحركة وهي في حركتها تتفاقم ولا يمكن الوقوف أمام حركتها إلا بحركة فكرية موازية، بالبحوث النوعية التي ترى سبيلها مباشرة إلى

المشكلة، أو بتطوير التشريعات التي تحفظ توازن المشكلة، أو بالتخطيط الذي يساعد على حل المشكلة بطريق مباشر أو غير مباشر.

## 2:1:5 أهمية الإسكان

إن الغذاء والمأوى والكساء هي الأشياء الثلاثة الأساسية الضرورية للتواجد الإنساني، والإسكان هو الذي يحقق طلب الإحتياج النفسي للمأوى. فالمأوى يقوم بحماية الإنسان من أي ظروف غير ملائمة و يحميه من الناس الآخرين إضافة إلى توفير الحماية النفسية للإنسان والشعور بالأمان و الراحة. إن المسكن الغير مناسب قد ينتج عنه عدم ارتياح وأمراض وقد يؤدي إلى الموت لذلك فالمأوى يوفر المكان الذي يلبي الإحتياجات الجسمية، و الإجتماعية، والثقافية والنفسية.

فالمسكن هو المكان الحقيقي الذي يشعر فيه الإنسان بالخصوصية وفيه يمكنه أن يظهر بشخصيته الحقيقية، إن المسكن هو حلقة الوصل بين الإنسان ومجتمعه. في الوقت الحالي من الملاحظ أن أفراد الأسرة تحاول أن تخلق نوعاً من التقارب والاتزان والعلاقات المرضية بين احتياجاتهم الأساسية وقيمهم وسكنهم، لتوفير مسكن يمكن من خلاله التأثير على سلوك الإنسان لا بد من الموازنة بين البدائل المتاحة للمساكن المختلفة وبين رغبات الأفراد أنفسهم هذا مما يؤكد أنه لابد الأخذ بعين الإعتبار هذا لتحقيق التكامل بين إحتياجات الإسكان والإنشاءات أو المساكن المنشأة. هناك بعض الإحتياجات والمتطلبات لها صفة الشبوع بين الناس وبالرغم من ذلك فلأن كل أسرة لها أولوياتها في ترتيب متطلباتها ورغباتها وأيضاً إحتياجاتها. كما أن للمسكن أهمية وأدوار مختلفة يمنحها للفرد الساكن أو العائلة التي تسكن مسكناً. فالمسكن يعطي الفرد الإحساس بالانتماء للمكان والشعور بالارتباط والشعور بالخصوصية كما يمنح المسكن ساكنيه إحساساً نفسياً بالإنتماع والقوة والشجاعة . كما يعطي الفرصة لأفراده للخلق والإبداع .(سعيد.1988)

## 2:1:6 أنواع الإسكان

لقد قسم الباحثون الإسكان إلى عدة أقسام فمنهم من قسمه بناء على مستوى الدخل الاقتصادي للفرد ومنهم من قسمه حسب النمط المعماري للسكن ومنهم من اتخذ موقع السكن أساساً لقسمته و فيما يلي تفصيل لأنواع السكن (الأسطل، 2009).

### أولاً: الإسكان حسب مستوى الدخل :

يعتمد تقسيم الإسكان حسب مستوى الدخل للفرد بالاعتماد على مستوى معيشة الفرد الاقتصادية والاجتماعية وعلى ذلك يتم حصر نوعية المسكن الذي يمكن للفرد أن يعيش بناء على مقدرته ومدى ملائمة المسكن لحياته، ومن هنا وضعت عدة معايير لتحديد مستوى الإسكان من الناحية و الاقتصادية و الاجتماعية (الأسطل، 2009):

• نصيب الفرد من مساحة الوحدة السكنية

• نوعية البناء ومستوى التشطيب الداخلي والخارجي للوحدات

• عدد الفراغات بالوحدة السكنية

• أماكن التواجد على مستوى المدينة

من خلال هذه المعايير فقد احصر تقسيم الإسكان إلى أربعة مستويات هي:

1. إسكان لذوي الدخل المحدود : هو السكن الذي يقتصر البناء فيه على الضروريات

للسكن وغالبا ما تتواجد في المناطق العشوائية و الريفية.



شكل رقم (2) سكن لذوي الدخل المحدود في المناطق العشوائية  
المصدر (الأسطل، 2009 )

2. إسكان لذوي الدخل المتوسط : هي ذات مستوى أعلى من الفئة السابقة وعادة ما تمثل النسبة الأكبر من الوحدات السكنية و تتواجد عادة في الإسكان الحكومي وتكثر في الأحياء القديمة و الامتدادات على محيطها الخارجي .



شكل رقم(3) سكن لذوي الدخل المتوسط  
المصدر(الأسطل،2009 )

3. إسكان لذوي الدخل فوق المتوسط : هي وحدات ذات مستوى أعلى من الفئة السابقة وغالبيتها يكون القطاع الخاص ببنائها بغرض التمليك وتتواجد في مناطق متعددة من وسط المدينة وعلى الشوارع الرئيسية كما تتواجد بمناطق الامتدادات و غالبيتها إسكان رسمي.



شكل رقم (4) إسكان لذوي الدخل فوق المتوسط

المصدر (الأسطل، 2009)

4. إسكان لذوي الدخل المرتفع : هي الوحدات ذات المستوى الأعلى وغالبيتها هذه الوحدات يقوم القطاع الخاص ببنائها بغرض التمليك لتلك الفئة وتتواجد على شكل فلل لأسرة واحدة أو عدة أسر ويتميز هذا الإسكان بمساحات كبيرة وبتشطيب فاخر ويتواجد في المناطق المتميزة .



شكل رقم ( 5 ) إسكان لذوي الدخل المرتفع

المصدر (الأسطل، 2009)

## ثانيا: الإسكان حسب أنماط التصميم المعماري

أما من حيث تقسيم الإسكان حسب النمط فإنه يعتمد على مجموعة من الأسس المعمارية والعمرانية وهي:

- على مستوى الوحدة السكنية: هي وحدات منفصلة عن بعضها ومستقلة وتكون عادة لأسرة واحدة على قطعة ارض منفصلة تتنوع في تصميمها وتنوع مساحاتها وجودة التشطيب فيها .
- على مستوى المبنى السكني: هي مباني راسية أو عمارات سكنية تتكون من عدة طوابق ويشمل الطابق الواحد عدة وحدات سكنية وتكون بالعدة متشابهة بالتصميم ومستوى التشطيب.
- على مستوى المجموعة السكنية: عبارة عن وحدات متلاصقة ومشاركة في جدار واحد أو أكثر فيما بينها ويكون مدخل مستقل لكل وحدة سكنية.

### 2:1:7 موقع المسكن

- يختلف شكل الإسكان وخصائصه واحتياجاته باختلاف المكان فالإسكان في المدن يختلف عن الإسكان في القرى وبناءا على ذلك يمكن تقسيم الإسكان حسب الموقع إلى (الأسطل، 2009):
- الإسكان الحضري في المدينة: يكون الإسكان الحضري داخل المدينة وفي أحيائها الداخلية.
  - الإسكان في ضواحي المدينة: ناتجة عن إنشاء ضواحي على أطراف المدينة لا تبعد عنها و تكون تابعة للمدينة.
  - الإسكان الريفي : ويشمل الإسكان في القرى والريف التابع للمدينة ويكون مستقلة الخدمات عن المدينة .
  - الإسكان البدوي : إسكان متنقل غير ثابت في مكان معين كثير الترحال وعادة يكون من البيوت سهلة التنقل مثل الخيام أو بيوت الصفيح.

• إسكان اللاجئيين: هو مساكن شبيهة بضواحي المدينة من الناحية العلاقة بالمدينة ولكن وجدت بشكل قصري وتكون متلاصقة مع بعضها البعض وتنقصها الخدمات وشبكة الواصلات وتكون البيوت متواصلة مع بعضها البعض بشكل غير صحي .

## 2:2 الأساس التخطيطي للسكان

من خلال ما تم ذكره سابقا تبين لنا أهمية المسكن وآثاره النفسية على المجتمع، ولا بد أن يكون هناك مواصفات ومعايير للمسكن الذي يلبي احتياجات الإنسان المادية والنفسية ليعتبر سكنا نموذجيا له.

ويعتبر الإسكان هو البيئة التي تشبع كامل احتياجات الإنسان بصورة ملائمة في جميع المجالات، ويقدر تلبية هذا الاحتياجات فإنها تعتبر معيارا لقرب الإسكان إلى النموذجية، ويوجد شبه اتفاق على أن هذه البيئة هي المساحة التي تتوفر فيها كل الخدمات العامة التي تحتاجها الأسرة العادية وتحصل عليها بدون مشقة، ويجب أن تتعامل مقاييس البيئة السكنية مع أصغر وحدة جغرافية تشمل مثل هذه الخدمات، وحدة تسمح بتنظيم ما يحيط بالمسكن للحد من الأخطار وتوفر الراحة والتي يمكن أن توفر شكل طبيعي مناسب و ملائم لتنمية حياة المجتمع المحلي، ومن خلال النبذة التاريخية فان هناك اتفاق تام على أن أصغر وحدة تخطيطية هي المجاورة السكنية، وأن اللبنة الأولى لسكان المجاورة هي الأسرة.

### 2:2:1 المجاورة السكنية

ويفترض لقبول نظرية المجاورة ضرورة توفير إسكان كافي لمختلف الطبقات وكذلك توفير المرافق والخدمات الضرورية من أجل صحة وأمن وراحة هؤلاء السكان، ولهذا يجب أن تشمل المجاورة كل متطلبات السكان، وأن يكون الحصول عليها سهلاً.

وتعتمد النظرية التي تقوم عليها المجاورة السكنية على تنظيم وترتيب الأوجه المادية أو العمرانية، إلا أن المجاورات لها تأثيرات أخرى اجتماعية، حيث أنها تهدف إلى تنمية وإثارة الهمم لكي يساهم سكان المجاورة في الأنشطة الاجتماعية، ويدور جدل حول المجاورة المثالية

التي تشجع على الحد من التمييز بين الطبقات من ناحية الجنس واللون والوظيفة والناحية الاقتصادية، فعلى سبيل المثال يجب توفير مساكن ذات أسعار متفاوتة لكل الطبقات داخل المجاورة الواحدة (الأسطل، 2009).

ويساعد وجود مجاورة سكنية متكاملة على استقرار وتنمية الحياة الأسرية وحياة الفرد، وحتى تحافظ المجاورة على وحدتها يجب أن تعتمد على نفسها بالنسبة للاحتياجات اليومية، أي عندها الاكتفاء ذاتياً، إلا أنه من ناحية أخرى يجب أن تعتمد المجاورة على المجتمع الأكبر و هو المدينة التي هي جزء منه وذلك لتوفير فرص عمالة لسكان المجاورة وتوفير وسائل النقل العام والخدمات الثقافية والاجتماعية الكبرى على مستوى المدينة أو الحي (مجموعة مجاورات).

#### أولاً: عناصر المجاورة السكنية

خدمات الوحدة السكنية: وهي عبارة عن الأراضي والمباني المخصصة للمسكن والاستعمالات المساعدة المباشرة، وتشمل المسكن والمساحة المحيطة به المستعملة للحدائق وتجفيف الملابس ومدخل السيارة و الموقف (الوتار، 1987).

خدمات عامة خاصة بالمجاورة: وتشمل الخدمات التعليمية والثقافية والترفيهية والاجتماعية والتجارية وتستعمل هذه الخدمات مشاركة بين سكان المجاورة، ومن خواص هذه الخدمات أنها تستعمل يوميا بمعرفة فرد أو أكثر من الأسرة العادية في هذا المجتمع.

المرافق العامة: وتشمل شبكات المياه والإنارة والوقود والصرف الصحي وصرف مياه الامطار والقمامة وخدمات الحريق والشرطة والهاتف.

الشوارع: وتشمل كل الإنشاءات المطلوبة للشوارع السطحية اللازمة لنقل الأشخاص والسلع من وإلى المسكن، وبين المساكن ومباني الخدمات العامة، وتتكون هذه العناصر أساساً من طرق للمشاة وشوارع لوسائل النقل العام والخاص، كما تشمل على المساحات المخصصة لمواقف السيارات و الإشراف على حركة المرور ودوائر الاشارات الضوئية.

ثانياً: تحديد حجم المجاورة : مساحة و سكاناً



يتحكم في حجم المجاورة السكنية عاملان أساسيان هما: المساحة اللازمة لاستعمالات جميع العناصر الموضحة سابقاً، والسكان المطلوبين لاستعمال هذه المساكن والخدمات، وتحتاج المجاورة إلى مدرسة ابتدائية ذات حجم مناسب يساعد على إدارتها وتشغيلها بكفاءة، ويستلزم هذا حجماً معيناً من السكان، وأما بقية الخدمات الأخرى فيمكن توفيرها لعدد أقل من السكان المطلوب توفيره للمدرسة الابتدائية، لهذا شكلت المساحة والسكان الأساسيين لتحديد حجم المجاورة السكنية. ويمكن تحديد الحد الأدنى والأقصى لحجم المدرسة بدرجة كبيرة من الصحة بين 720-180 تلميذ، ولما كان عدد التلاميذ يقع في شريحة السكان بين 12-6 سنة والتي تمثل 9% من إجمالي السكان في الدول الصناعية، لهذا يقع حجم المجاورة بين 2000-8000 نسمة بحجم متوسط 5000 نسمة (علام، 1995).

وقد يصل حجم المجاورة السكنية في داخل المدن الصناعية الكبرى عالية الكثافة السكانية مثل لندن ونيويورك وشيكاغو ما بين 10.000-15.000 ألف نسمة.

وبالنسبة إلى المساحة فيحدد الامتداد الجغرافي للمجاورة السكنية سهولة الوصول إلى المدرسة الابتدائية سيراً على الأقدام، ولا ينطبق هذا المعدل بالطبع عند تحديد حجم مجاورة سكنية منخفضة الكثافة السكانية.

وتقدر المسافة التي يسيرها التلميذ من أبعد مسكن إلى المدرسة بحوالي 400 متر أي ما يعادل ¼ ميل إلى ½ ميل. بهذا تصبح المساحة الكلية للمجاورة في حالة وجود المدرسة في مركزها حوالي 2.250 دونم إذا كانت المسافة التي يسيرها ½ ميل 800 متر أما إذا كانت المسافة التي يسيرها التلميذ من أبعد مسكن حوالي ¼ ميل أي 400 متر، وهي المسافة المرغوبة في المجاورات عالية الكثافة السكانية فتكون مساحة المجاورة في هذه الحالة حوالي 563 دونم وتخصص المساحات داخل هذه الحدود لكل عناصر من إسكان وخدمات وطرق (الوتار، 1987).

### ثالثاً: شكل المجاورة:

لا تخضع المجاورة السكنية لشكل ثابت متفق عليه وإنما تأخذ أشكالاً متعددة نتيجة لشكل الموقع ومساحته، وبالطبع يؤثر شكل الموقع تأثيراً مباشراً على تخطيط المجاورة السكنية سواء في تصميمها أو في توزيع الخدمات بها وتخطيط شبكة الشوارع (الأسطل، 2009).

وقد يكون الشكل المناسب للمجاورة هو الدائري أو المربع أو القريب منهما حيث يلعب مركز الدائرة دوراً رئيسياً في تمركز معظم الخدمات المطلوبة كالمدرسة والحديقة العامة والملاعب بأنصاف أقطار متساوية البعد بالنسبة للسكان (علام، 1995)..

### رابعاً: حدود المجاورة السكنية:

إن وجود حدود مناسبة للمجاورة يعد من أهم الأشياء التي تحدد المساحة الحقيقية للمجاورة، وغالباً ما يحد المجاورة حدوداً طبيعية كمجاري الأنهار ومظاهر التضاريس كالجبال والتلال، كما تمثل طرق المواصلات الموجودة أو المقترحة كالطرق الرئيسية السريعة والسكك الحديدية حدوداً لها. ومن العناصر الأخرى التي تشكل حدوداً للمجاورة المناطق الصناعية والتجارية والمساحات الخضراء المخصصة للترفيه، ويجب أن تغطي حدود المجاورة كل عمليات التنمية، كما يجب أن تختار هذه الحدود بدقة حتى لا تفصل الحدود الطبيعية أجزاء من المجاورة وتمنعها من القيام بوظيفتها (علام، 1995)..

وإذا خططت مجاورة سكنية ملاصقة لأرض زراعية أو أي أرض لم تجر عليها عمليات التنمية الحضرية، وبدون حدود تفصل بينهما في الوقت الحاضر، فيجب تحديد الاستعمال المحتمل لمثل هذه الأرض في المستقبل قبل وضع أي حدود (الأسطل، 2009).

### خامساً: التشريعات المنظمة للعمران

الربط بين المساحة المراد تنميتها كمجاورة سكنية وبين المدينة التي هي جزء منها، ليس ربطاً طبيعياً فقط بل يجب أن يتعداه ليشمل العلاقة الإدارية، بمعنى هل يضمن الجهاز الحكومي المحلي توفير وصيانة و تشغيل المرافق العامة والخدمات الضرورية التي ستنشأ بالمجاورة

السكنية المقترحة، وهل يوجد تخطيط عام يوجه عمليات التنمية العامة للحي الذي تقع فيه المجاورة؟ لهذا يجب أن يعرف المخطط مسبقاً وقبل اتخاذ أي خطوات مدى الإشراف الإداري والقانوني الذي سيطبق على المجاورة السكنية، أي يجب التأكيد من مدى وجود قوانين للإشراف على تخطيط المناطق أو تخطيط عام للمدينة أو للإقليم الذي تقع فيه المدينة(الوتار،1978).

ويمكن أن تحدث في المستقبل بعض التغييرات غير المرغوب فيها في المساحات القريبة من المجاورة، حيث يمكن أن تدمر هذه التغييرات مشروع المجاورة للاستعمال السكني، ومن أمثلة ذلك إنشاء مطار جديد بالقرب من المجاورة، ولهذا كان من المهم معرفة عمليات التنمية التي ستحدث في المستقبل بالنسبة للأراضي القريبة منها(علام،1995)..

وفي حالة وجود لجنة تخطيط سواء على مستوى المدينة أو المركز الإداري فيجب استشارتها بالنسبة لمشاكل التنمية التي تحدث في المستقبل، وفي حالة عدم وجود مثل هذه اللجان فيجب على المخطط الاتصال بالسلطات المحلية مثل مجلس المدينة أو مهندس تنظيم البلدية، وبالطبع سوف تساعد نصائح هؤلاء المسؤولين المخطط عند تخطيط المجاورة وجعلها متمشية مع عمليات التنمية التي ستحدث في المستقبل بالنسبة للأرض القريبة من المجاورة المقترحة.

## 2:2:2 الأسرة

### أولاً: حجم الأسرة:

تعتمد كثير من القرارات التخطيطية على إجمالي تعداد السكان وعلى البيانات السكنية الأخرى مثل تكوين الأسرة، فتختار المساكن المختلفة لتناسب الأسرة المختلفة في أحجامها ونوعياتها ومستوياتهم، كما تضم المدارس والملاعب والخدمات العامة الأخرى حسب حجم السكان توزيعهم حسب أعمارهم، ويلاحظ أن تعداد السكان أرقام ليست مطلقة، بل تتغير هذه الأرقام جغرافياً وحسب حجم المدينة كما تتغير باستمرار حسب معدلات المواليد والوفيات وعمليات تطور الأعمار(سعيد،1988).

يوضح الجدول رقم ( 1 ) متوسط حجم الأسرة وتوزيع أعمار الاطفال في بعض الدول الصناعية والنامية، وقد أخذت هذه البيانات أساساً للعمليات الحسابية الخاصة بأعمال التخطيط المختلفة، على أنه يجب على المخطط عند تخطيط مجاورة في مجتمع ما الاتصال بالسلطات المحلية للتأكد من خواص سكان المجتمع المحلي وتحضير التخطيط على أساس هذه الخواص، كما يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند التعامل مع هذه الأرقام أن الأسرة المتوسطة غير موجودة في الحقيقة فمتوسط توزيع الأعمار ما هي إلا أفكار (نظريات أو إتجاهات) إحصائية ووسائل لا غير. (الاسطل:2002)

### جدول رقم (1) حجم الأسرة وتوزيع الأعمار في بعض الدول الصناعية والنامية

البيان	الدول الصناعية	الدول النامية
متوسط حجم الأسرة (فرد)	3.7	5
توزيع الأطفال الذين تخدمهم مدارس و ملاعب المجاورة	الأطفال/1000 نسمة	
الحضانة 4- 2.5 سنة	38	45
روضة أطفال 5 سنة	15	20
مدرسة ابتدائية 6-11 سنة	90	150
مدرسة أساسية 6-13 سنة	106	200
مدرسة إعدادية 12-14 سنة	45	50
مدرسة ثانوية 15-17 سنة	40	45
ملعب أطفال 2.5-5 سنة	40	75
ملعب تلاميذ 6-13 سنة	106	200

(المصدر : الأسطل، 2002)

### 2:3 مواصفات الإسكان:

يسعى الإنسان إلى توفير السكن الملائم الذي يوفر له المتطلبات الأساسية التي تتوفر فيها معيشة كريمة تمتلك مقومات الحياة، وسنتحدث في هذا الفصل عن الخصائص الأساسية اللازمة

لاختيار الموقع للإسكان النموذجي من ناحية و من ناحية أخرى المواصفات التصميمية للوحدة السكنية.

### 1:3:2 المتطلبات الأساسية لاختيار موقع الإسكان

يجب على المصمم أو المخطط عند اختيار موقع الإسكان أن يراعي عدة معايير ومتطلبات من شأنها الرقي بمستوى الإسكان نذر منها:

#### أولاً: الموقع وخواصه الطبيعية:

يتلخص الهدف من إختيار موقع المجاورة أن يكون الموقع مناسباً لعمليات التنمية العمرانية لتوفير المساكن وشبكة الشوارع والخدمات الضرورية والمرافق العامة بطريقة مخططة ومنسقة لهذه الاستعمالات وفي حدود اقتصاديات الأسر التي ستعيش في هذه المجاورة، وبعبارة أخرى موقع خالي من العوامل البيئية غير المرغوب فيها (منظمة الصناعة العربية، 1985)..

ان إختيار موقع المجاورة خطوة لا يمكن الرجوع فيها أو إصلاحها إذا تمت، وهي غالباً ما تفصل بين نجاح وفشل المشروع، لهذا السبب كان إختيار الموقع له أهمية كبيرة، ويجب عمل مقارنات بين المميزات الموجودة في الموقع والتي تشجع على إختياره وبين العيوب التي يمكن الحد منها في حالات معينة أو تقبل كعيوب بسيطة، ولكنها في نفس الوقت مساوئ ضرورية، وغالباً ما يكون الخط الفاصل غير واضح ويعتمد على التكاليف، والمشاكل التي تتعلق بموقع المجاورة أنواع، منها مشاكل واضحة يمكن الحكم عليها مباشرة من أول زيارة للموقع، ومنها مشاكل تكون تحت سطح الأرض، لا يعرفها إلا أخصائيو في مجال جيولوجية الأرض، ومنها مشاكل تتغير مع فصول السنة، مثل الأرض التي تكون جافة في فصول الربيع وتغمرها المياه الجوفية في فصل الخريف مثلاً (علام، 1995)..

لهذا فعند اختيار الموقع يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار عدة عوامل أهمها :

#### 1- التربة

يجب أن تكون التربة وما تحتها مناسبة لعمليات الحفر والتسوية وتمهيد الموقع بالنسبة لعمليات إنشاء المباني وكذا بالنسبة لمد خطوط المرافق العامة وزراعة النباتات من أشجار

وشجيرات وحشائش، كما يجب أن تكون طبقات الأرض التي تقع تحت طبقة التربة السطحية قادرة على تحمل الأحمال الخاصة بالمباني بطريقة اقتصادية، وبالطبع تتوقف قدرة هذه الطبقات على تحمل هذه الأحمال على نوعيتها، فالأرض المردومة أو المكونة من رمال زئبقية لا تتحمل أحمالاً ثقيلة، لهذا تستعمل المجسات الخاصة بالتربة لمعرفة خواصها وقدرتها على تحمل الأحمال، من ناحية أخرى فإن الأرض الحجرية أو الجرانيتية تكلف كثيراً في عمليات الحفر اللازمة لمد خطوط المرافق العامة أو لإنشاء الوحدات السكنية.

## 2- منسوب المياه الجوفية:

يشمل اختيار الموقع عوامل أساسية أخرى منها أن يكون مستوى منسوب المياه الجوفية منخفضاً لدرجة تسمح بحماية الوحدات السكنية من الفيضانات وحماية خطوط المجاري من تداخل المياه الجوفية معها، ويلاحظ أن مياه الرش الناتجة من إرتفاع منسوب المياه الجوفية تؤثر تأثيراً بالغاً على الموقع ما لم يكن هناك إحتياطات لذلك.

وإذا كان هناك اتجاه لإنشاء وحدات سكنية في مساكن المجاورة يجب أن يكون مستوى المياه الجوفية منخفض عن أرضية هذه الوحدات، وحتى إذا لم يكن هناك إتجاه لإنشاء وحدات فإن منسوب المياه الجوفية القريب من سطح الأرض يسبب رطوبة في الفراغ الموجودة تحت المباني حيث تسبب هذه الرطوبة مشاكل وتكاليف باهظة.

ولا تحدث عملية غمر أرض موقع المجاورة بمياه الفيضان نتيجة إرتفاع منسوب المياه الجوفية الموجودة في نفس أرض الموقع فقط بل قد يحدث ذلك أيضاً نتيجة عمليات مماثلة على موقع قريب من موقع المجاورة المختار.

## 3- التضاريس

يجب ألا تكون الأرض منحدره انحداراً شديداً حتى تسهل عمليات التسوية لإنشاء المساكن دون تكاليف باهظة، كما يجب أن تقام المساكن في مواقع تسمح مناسبتها بوصول المياه

الموجودة في شبكات مواسير مياه الشرب والحريق إليها، وبمعنى آخر يجب أن يكون منسوب المياه الموجود في الشبكات أعلى من منسوب المساكن.

ويؤثر اتجاه ميل الأرض بالنسبة للرياح والشمس على التنمية السليمة، فعلى سبيل المثال ميل الأرض في اتجاه الجنوب يعد مناسباً ومرغوباً فيه بالنسبة لأشعة شمس الشتاء وضرورة وصولها إلى غرف النوم.

كما يجب أن تسمح التضاريس بسهولة الوصول إليه بالسيارة أو سيراً على الأقدام، كذلك سهوله السير بداخله، كما يجب أن تسمح التضاريس بعمليات التسوية الاقتصادية حتى يمكن أن تطابق ميول وإنحدارات الشوارع والمماشي المعدلات المسموح بها.

وأيضاً يجب أن تسمح التضاريس بعمليات التسوية الاقتصادية للأرض اللازمة للمسكن وما حوله من ملاعب أطفال والشباب وحديقة المجاورة، كما يجب أن تكون المساحة المطلوب اختيارها خالية من حالات التضاريس التي قد يتسبب عنها حوادث خطيرة مثل الحفر المفتوحة و الأشياء التي تخدع الرؤيا.

## ثانياً: الخدمات الصحية والحماية:

### 1- مياه الشرب والصرف الصحي:

يمكن تنمية مجاورة سكنية في موقع معين عندما تتوفر فيه المياه النقية الكافية والصرف الصحي، أو عندما يمكن التخلص من فضلات الإنسان بدون أخطار صحية، وحيثما وجدت بلدية أو مجلس محلي وتوفرت فيها شبكات المياه والصرف الصحي التي يمكن أن تستعملها المجاورة المقترحة فتصبح عملية توفير مثل هذه المرافق مسئولية البلدية، وفي حالة عدم وجود مثل هذه المرافق فسوف تتوقف فائدة الموقع المختار للمجاورة على إمكانية انشاء هذه المرافق وتشغيلها إقتصادياً (ابرمز، 1992).

## 2- النفايات

من المهم التأكد أن الموقع المختار لإقامة مجاورة سكنية عليه به وسائل فعالة للتخلص من الفضلات المنزلية وبالذات القمامة وكذلك المواد القابلة للاشتعال، وقد يمكن التخلص من القمامة على موقع المجاورة المختارة نفسها إذا تم ذلك بدون أخطار صحية، وتجمع النفايات من المساكن على فترات زمنية، وتختلف عملية الجمع من يومياً في الطقس الحار إلى اسبوعياً في الطقس البارد(ابرمز،1992).

## 3- الطاقة و الاتصالات

القوى الكهربائية أصبحت ضرورية في كل مسكن، ويمكن أن تصل هذه القوى إلى موقع أي مجاورة عن طريق خطوط الضغط العالي، أو بتوفيرها على أرض الموقع إذا اقتضت الضرورة ذلك، لهذا لا يمثل عامل توفير القوى الكهربائية عاملاً رئيسياً في إختيار موقع المجاورة. إلا أنه يجب أن يؤخذ في الاعتبار ضرورة توفير هذه القوى الكهربائية بسعر مناسب لسكان المجاورة عندما تستخدم هذه الطاقة في الطهي وتسخين المياه والتدفئة، وخدمة الهاتف(ابرمز،1992).

## 4- الحماية من الحرائق:

يجب التأكد عند إختيار موقع المجاورة من إمكانية توفير المياه اللازمة لإطفاء الحرائق، وتمثل هذه الكميات في أغلب الأحوال أقصى حمل من المياه المطلوب توفيرها لسكان المجاورة. وتتوقف إمكانية الحصول على خدمة فرق إطفاء الحريق وأجهزتها من المدينة إلى موقع المجاورة الجديدة على علاقة الادارية بين المجاورة والمدينة وهل تدخل المجاورة مثلاً في حدود المدينة؟ وعندما يطلب توفير هذه الخدمة بمعرفة المجاورة المقترحة فستمثل تكاليف توفيرها عاملاً هاماً في إختيار الموقع(ابرمز،1992).

## رابعاً: الأخطار المحلية:

يجب أن يكون الموقع المختار خالياً من الأخطار التي تتعلق بصحة وحياة سكان المجاورة، وان يكون خالياً بقدر الإمكان من الأخطار البسيطة والمضايقات الأخرى، ومن أمثلة



ذلك الحد الأدنى بين شريط السكة الحديدية و مساكن المجاورة، كذلك هناك بعض المضايقات التي تتعرض لها المدينة مثل الدخان الصاعد من فوهات المداخن في بعض المدن الصناعية ولكن لا توجد معايير تقيس مدى خطورة بعض هذه المضايقات كما لا توجد معايير لاختيار الأرض بالنسبة لهذه الأخطار(الأسطل،2009).

## 1- الحوادث

ترتبط أخطار الحوادث مع حركة مرور السيارات والحريق و الانفجارات والسقوط والغرق، وتنتج معظم هذه الحوادث من حركة مرور السيارات بالشوارع. ولهذا يجب ألا توضع المساكن في مناطق تقع في دائرة تأثير مصادر أخطار الحريق والسيول كما يجب أن تكون هناك مسافة كافية بين المساكن ومواقع المطارات حسب ما تحدده لوائح وتخطيط المناطق إن وجدت، وتحدد المسافة الآمنة لمصادر أخطار الحريق والسيول على أساس كل مصدر على حدة. ومن المرغوب فيه تجنب إنشاء مساكن على مواقع قريبة من شوارع ذات كثافات مرور عالية أو قريبة من سكك حديدية(الأسطل،2009).

## 2- الضوضاء و الاهتزازات:

غالباً ما يكون مصدر الأصوات العالية و الضوضاء من حركة قطارات السكك الحديدية أو المطارات أو مرور السيارات بالشوارع الرئيسية أو الصناعات الثقيلة أو صفرات البواخر، ولهذا يجب فحص الموقع بعناية و كذلك الأرض المحيطة به للبحث عن مثل هذه المصادر، وحيثما وجدت فإنه يجب تحديد المسافة بينها وبين الموقع المختار مع تحديد نوعية حواجز الصوت. ويجب أن يؤخذ في الاعتبار بالنسبة لحركة المرور في الشوارع حجم المرور و كثافته والتقاطعات ومدى الحاجة إلى النقل على السرعات المختلفة واستعمال الفرامل و آلات التنبيه، ويجب عدم إختيار أماكن لإقامة مساكن في المناطق التي يحدث فيها ضوضاء شديدة وبصفة مستمرة وبالذات في وقت الليل، ويمكن السماح للضوضاء ذات الشدة المتوسطة والدائمة الصادرة من حركة المرور على الطرق الرئيسية أو الشوارع الشريانية عند استعمال حواجز للصوت مثل زراعة الأشجار أو عن طريق الارتداد بالمساكن عند حد الشارع(الأسطل،2009).

### 3- الروائح الكريهة:

يمكن تقسيم مصادر الروائح الكريهة حسب مصادرها إلى:

- المصانع وبالذات المسالخ ومصانع دبغ الجلود والمصانع الخاصة بالمنتجات الحيوانية والأسمدة وصناعة النسيج والورق والصابون والدهانات.
- مكب النفايات وخاصة إذا كانت عملية التخلص منها تشمل حرقها.
- المجاري المائية الملوثة بمياه المجاري أو محطات المجاري التي يتم تشغيلها بطريقة غير صحيحة.
- المزارع الحيوانية ولاسيما مزارع الابقار والماعز و الأغنام التي تحفظ فيها الحيوانات بشكل مزدحم وغير صحي و كذلك أي مزارع أخرى يوجد بها سماد عضوي.
- الأدخنة الصادرة من حركة المرور عالية الكثافة.

وتتوقف خطورة هذه المضايقات على مدى شدتها وتكرار حدوثها، ولهذا يجب أن يؤخذ في الاعتبار ليس فقط المسافة بين المصدر والموقع المقترح للمجاورة بل أيضاً إتجاه الرياح السائدة طوال فصول العام(الأسطل،2009).

### 4- أخطار الأمراض:

لا يجب أن يتعرض سكان الموقع لأخطار الحيوانات والحشرات الناقلة للأمراض، ولهذا يجب دراسة الموقع والمواقع المحيطة به والقريبة منه لمعرفة مدى وجود أماكن تعتبر محاضن لتوالد الفئران والذباب والبعوض والحشرات الأخرى.

وعندما يوجد احتمال بتعرض الأرض أو المياه المجاورة للموقع المختار للتلوث بمياه المجاري أو بالفضلات الصناعية السائلة يجب تقييم درجة التلوث وخطورته وذلك بمعرفة رجال السلطات المحلية المعنيين بالصحة العامة(الوتار،1987).

## 5- الأخطار المتصلة بالأخلاق:

توجد بعض المؤسسات التي تقوم بممارسة أنشطة لها تأثيرات غير مرغوب فيها على سكان المجاورة ولاسيما على الأطفال والأولاد الذين هم في سن المراهقة، وأخطار هذه المؤسسات له علاقة بالأخلاق والسلامة العامة، وتشمل هذه المؤسسات بيوت الملاهي والمقاهي و النوادي الغير مراقبة واماكن لعب القمار. ولهذا يجب عدم وضع المناطق السكنية بالقرب من مثل هذه المناطق التي يوجد بها مثل هذه المؤسسات حتى يتعرض الأطفال لتأثيراتها الخطرة بإستمرار(الأسطل،2009).

## خامسا: شبكة المواصلات داخل المجاورة و خارجها:

### 1- النقل بالسيارات:

في بعض الحالات يجب أن يكون عند كل سكان المجاورة طريق يوصلهم إلى شبكة الطرق الرئيسية، وإذا قيم دور السيارة الخاصة في النقل فيجب أن يؤخذ في الاعتبار الراحة و الأمان، ويعتمد هذا التقييم على هذه الاعتبارات.

إمكانية الحصول على طرق سريعة- تجنب حركة المرور الثقيلة-أقل ما يمكن من عدد الإشارات الضوئية الخاصة بالمرور والتقاطعات- أن تكون الطرق مباشرة-سهولة الحصول على مكان انتظار السيارات في مكان الوصول (ابرمز،1992).

### 2- النقل العام:

يجب أن يكون لسكان المجاورة طرق مريحة إلى وسائل النقل العام لنقلهم إلى مراكز المدينة و أماكن عملهم، حيث أن مثل هذه الأمكنة لا يمكن الوصول إليها في غالبية الأحوال سيرا على الأقدام، ولا يجب أن تزيد المسافة بين أبعد مسكن وأقرب محطة تابعة لشبكة النقل العام عن 500 متر تقريبا. ومن بين العوامل التي يجب أخذها في الاعتبار عند تقييم وسائل النقل العام(ابرمز،1992) :

- عدم الراحة: عدم إمكانية الحصول على مقعد.

• الوقت الضائع نتيجة لمحطات الوقوف المتكررة أو نتيجة الانتقال من وسيلة مواصلات إلى أخرى.

• مخاطر العدوى نتيجة الزحام.

• جهد الأعصاب نتيجة الضوضاء.

### 3- طرق المشاة:

يجب توفير المسارات الآمنة بين المجاورة المقترحة والخدمات التي تقع خارجها والتي يمكن الوصول إليها سيراً على الأقدام، ويحتاج المشاة إلى أرصفة أو ممرات مشاة تصلح للسير عليها في كل فصول السنة تكون منفصلة عن الشوارع والطرق الرئيسية، ويجب أن تكون مثل هذه الطرق الخاصة بالمشاة مضاءة ومحمية عند تقاطعات الشوارع الرئيسية (ابرمز، 1992).

### 4- سهولة الوصول

يجب مقارنة معدلات المسافات عند اختيار موقع المجاورة السكنية بمعدلات المسافات المسموح بها للوصول إلى الخدمات العامة خارج المجاورة، وقد حسبت هذه المعدلات على أساس وقت الرحلة بوسائل النقل العام أو بالسيارة (ابرمز، 1992).

1. الوقت المبذول في المشي من المسكن إلى محطة الحافلة أو محطة المترو.

2. وقت الانتظار على محطة النقل العام.

3. الوقت المبذول داخل وسيلة النقل العام.

4. الوقت المبذول للانتقال بين وسائل النقل العام شاملاً وقت الانتظار إن كان هناك إنتقال

من وسيلة لأخرى.

5. الوقت المبذول في المشي من محطة النزول إلى مكان الوصول.

## سادسا: الخدمات العامة على مستوى الحي السكني والمدينة:

لا تحتوي المجاورة السكنية المقترحة بعض الأنشطة المطلوبة لسكانها، وتشمل مثل هذه الأنشطة الوظائف المطلوبة لسكان المجاورة، والمدارس الثانوية بمختلف أنواعها و المراكز التجارية الرئيسية والخدمات الصحية الخاصة وغيرها من الأنشطة التي توجد على مستوى المدينة ككل أو مستوى الحي السكني الذي يشمل عدة مجاورات (منظمة الصناعة العربية.1985).

### 1- المدرسة الثانوية:

تشمل الخدمات الموجودة على مستوى الحي السكني (مجموعة مجاورات) المركز التجاري والخدمات الترفيهية داخل الأبواب والخدمات الاجتماعية والثقافية والدينية، ويجب أن تقع هذه الخدمات في منتصف المسافة بين المركز الرئيسي للمدينة وبين المجاورة المقترحة.

وغالبا ما توفر مراكز الأحياء السكنية خدمات تجارية (بالإضافة إلى ما توفره مراكز التجارة المجاورة) مثل أسواق الطعام الكبرى والخبز والحلويات ومحلات بيع الكتب و الأقمشة والملابس الجاهزة وعيادات الأطباء وفروع البنوك وفروع مكاتب البريد(علام،1995).

### 2- مراكز عمل المواطنين:

قد تتطابق مراكز عمل سكان المجاورة مع مركز حضر المدينة، أو هذه المراكز منتشرة في أماكن أخرى مثل المناطق الصناعية ومناطق محلات تجارة الجملة، ويجب الأخذ في الاعتبار عند اختيار موقع المجاورة مدى كفاية فرص العمالة المختلفة في مراكز العمل ومدى هذه الفرص ومناسبتها لتكاليف المسكن و المواصلات.

### 3- مركز المدينة:

تشمل الخدمات التي على مستوى المدينة الصغيرة أو المدينة المتوسطة أو المدينة الكبيرة مراكز تجارية بها محلات كبرى متنوعة للملابس و الأثاث وغيرها، توفر البضاعة على أساس المنافسة، ومراكز ثقافية وتسلية وطبية وإدارات الحكومة المختلفة، ويختلف حجم هذه الخدمات

التي تتجمع في وسط المدينة حسب حجمها، ويجب أن تكون هذه الخدمات في متناول جميع سكان المدينة ومن بينها سكان المجاورة المقترحة إما بطريق السيارة أو بوسائل النقل العام.

#### 4- الترفيه خارج المسكن:

بالإضافة إلى الحدائق و ملاعب المجاورة السكنية المفروض إنشائها بها يجب أن يكون لسكان المجاورة وسيلة للوصول إلى الخدمات الترفيهية خارج الأبواب التي على مستوى المدينة ككل مثل الحدائق العامة الكبرى أو الملاعب الكبرى. وتشمل الحديقة العامة الكبرى التي على مستوى المدينة الأماكن التالية:

وتقدر هذه الحديقة على أساس 13.5 إلى 18 دونم لكل 1000 شخص في المجتمعات عالية الكثافة السكانية وأن تكون الحديقة العامة المناسبة لمثل هذا المجتمع حوالي 225 دونم فأكثر. ان الملاعب الرياضية مخصصة لطلبة الثانوية والشباب لذلك يجب توفير وسائل رياضية لمجموعات الأعمار الأخرى وبالنسبة لمساحة الملاعب يخصص 4.5 دونم لكل 1000 شخص ويعتبر ملعب واحد لا تقل مساحته عن 45 دونم مهما كان عدد السكان حد أدنى لمثل هذه الملاعب وتتراوح مساحة الملاعب الرياضية المعدة إعدادا كاملا بين 54 إلى 90 دونم.

#### 5- الخدمات الطبية:

يجب أن يكون لسكان المجاورة السكنية وسيلة نقل للوصول إلى الخدمات الطبية العامة التي على مستوى المدينة ككل، سواء كانت هذه الخدمات خدمات رسمية أو تطوعية مثل الأطباء أو المستشفيات العامة أو الخاصة أو التخصصية.

وغالباً ما تشمل الخدمات الطبية سواء توفرت بمعرفة السلطات الرسمية أو عن طريق التطوع الأتي:

1. مركز رعاية الأطفال وعيادة طبية ورعاية أمومة.
2. خدمات الصحة المدرسية.
3. خدمات زيارة الممرضات.

4. معامل تحليل لتشخيص الأمراض.

5. برامج تعليمية للصحة العامة.

6. معامل تفتيش على الأغذية واللبن والمياه.

في المدن المتوسطة غالباً ما تتوفر هذه الخدمات على مستوى المدينة ككل ، ويوجد إتجاه إلى لامركزية الخدمات الصحية، أي يجب أن ينشأ على مستوى الأحياء السكنية، وفي عمليات التنمية السكنية الكبيرة يمكن توفير الخدمة الصحية في مبنى الوحدة المحلية، وقد يبرر إنشاء مجاورات سكنية جديدة إنشاء مراكز للخدمة الصحية في الأحياء السكنية المحيطة بهذه المجاورات(علام،1995)..

وعلى مستوى الحي السكني قد تتوفر الخدمات الطبية الشاملة إما مؤسسة عامة أو عيادات خاصة، وفي حالة الطوارئ يجب وجود طبيب في خلال دقائق معدودة أي هناك طبيب على مسافة 1 إلى 2 كيلو متر، هذا إذا لم يكن في المجاورة أصلاً.

وبالنسبة للمستشفيات فإنه يشترط وجود من 2.5 إلى 4.5 سرير لكل 1000 مواطن من السكان كمعدل تلتزم به كثير من الدول الصناعية، وفي حال كون المستشفى التي تخدم المدينة هي كافية فإنه يجب توفير بعض الخدمات الصحية في المجاورات السكنية الجديدة، وفي بعض مشروعات الإسكان الضخمة يمكن توفير عيادة داخلية صغيرة مؤهلة بالتمريض الجيد.

### 2:3:2 المواصفات التصميمية للوحدة السكنية

إن المسكن هو الذي يوفر المأوى و الراحة، وحتى يلبي السكن هذا المطلوب فلا بد من دراسة مواصفات السكن المناسب وعناصره ومدى ملائمتها لحاجات الإنسان من تأثيث وتقسيم السكن، حيث لابد ان يتوفر في كل مسكن مجموعة من العناصر الوظيفية الأساسية تنحصر في منطقة النوم و منطقة المعيشة و منطقه الخدمات، بالإضافة الى توفر مجموعة اخرى من المبادئ التصميمية للمسكن التي تحقق التوازن بين المسكن و البيئة المحيطة اضافة الى تحقيق الحاجات الثقافية و الاجتماعية ومنها:

## اولا: مبدأ الخصوصية-:

عند البدء في تأثيث المسكن وتخصيص الأماكن الأساسية فيه لابد أن نراعي مبدأ مهم وهو الخصوصية وهي تنقسم إلي:

1-**خصوصية داخلية:** نعني بها فصل الجزء الخاص بالزوار عن أجزاء المسكن الداخلية حتى تكزن هناك حرمة لباقي أجزاء المسكن.

2-**الخصوصية الخارجية:** تتمثل في عزل المسكن عن البيئة الخارجية المحيطة به وذلك باستخدام وسائل الفصل المختلفة التي من أهمها الزجاج العازل أو الستائر... وغيرها.

## ثانيا: مبدأ التوجيه

يجب على المصمم المعماري ان ياخذ اتجاه المبنى بالنسبة للبيئة المحيطة له حسب وهذا ما بينه المهندس رائد يوسف في رسالته المنشورة سنة 2002 فقد بين الاعتبارات الواجب اتخاذها عند البدء بالتصميم (يوسف،2002).

### 1- الاعتبارات الخاصة بالبيئة الخارجية

- الرياح: تعتبر الرياح من أهم الاعتبارات في الخاصة بالبيئة الخارجية فيجب مراعاة اتجاه الرياح في تصميم المسكن و الاستفادة منها سواء بتوجيه عناصر السكن أو الابتعاد عنها فمثلا يفضل وضع المطبخ في اتجاه المعاكس للرياح السائدة (بالنسبة لفلسطين تأتي الرياح غربا) وذلك لخفض معدل انتشار الرياح داخل وخارج المنشأ.
- الشمس: ان دخول اشعة الشمس الى داخل المسكن له دور كبير في توفير الحياه الصحية و اعطاء البيد التهوية المناسبة للمسكن .
- الواجهة الرئيسية: ترتيب العناصر داخل المسكن على الواجهة تأتي المعيشة أولا ثم النوم ثم المطبخ ثم الحمام، وعنصر الواجهة يسبق عنصر الرياح في التوجيه وتليهم الشمس فإذا حدث تعارض في التصميم بين وجود المطبخ في عكس اتجاه الرياح والمطل ترجح كفة التوجيه بالمطل (علام،1995)..



## 2- الاعتبارات الخاصة بالبيئة الداخلية

تقوم الاعتبارات الخاصة بالبيئة الداخلية على تقسيم و ترتيب عناصر المسكن بحيث يوفر الراحة الاجتماعية و النفسية للافرات فمثلا يفضل وضع المطبخ قريب من المدخل وذلك لتسهيل نقل الأغراض المنزلية إلى داخل المطبخ لتخزينها وعدم تعريض الفرش للاتساخ من جراء المرور بالأغراض المنزلية بما تحويه من مواد سائله وزيتيه كما تعتبر هذه الأغراض المنزلية من عورة البيت فلا يحبذ إطلاع أي ضيف يتصادف وجوده بالبيت عليها.

ويفضل وضع المطبخ بجوار المعيشة لتسهيل نقل الطعام من المطبخ إلى السفرة مع مراعاة عدم تداخل خط السير بينهما مع أي خط سير آخر حتى لا يتعرض أحد لأي ضرر جراء سقوط الأطباق بسبب تصادم الأشخاص.

## 3- الأثاث:

يأخذ تأنيث المنزل أهمية كبيرة للأفراد سواء كان التأنيث كاملا أو جزئيا فقد تقوم الأسرة بتغيير أثاث منزلها بالكامل أو تغيير جزء من الأثاث الموجودة فيه أو تقتصر هذا التغيير على بعض التعديلات والديكورات، فقد يكون تأنيث المنزل على فترات بعيدة نوعا ما تصل إلى عشرات السنوات، لذلك يجب على المصمم أن يعطي موضوع التأنيث أهمية كبيرة لما لها من تأثير على حياة الأفراد داخل المنزل(علام،1995)..

## الفصل الثالث

### واقع الاسكانات في فلسطين

3:1 تمهيد

3:2 مقدمة

3:3 واقع فلسطين الجغرافي والعمراني

3:4 واقع الإسكان في فلسطين

3:5 الجهات الفاعلة في قطاع الاسكانات في فلسطين

3:6 نماذج لمشروعات الإسكان في الضفة الغربية

## الفصل الثالث

### واقع الاسكانات في فلسطين

#### 3:1 تمهيد

بناء على ما ذكر في الدراسة السابقة من إعطاء لمحة نظرية للإسكان بشكل عام والمتطلبات الواجب توافرها في الإسكان فلا بد من دراسة واقع الإسكان في فلسطين من حيث الواقع الجغرافي و العمراني ومن حيث التعداد السكاني وما يتعلق بها من كثافة السكان ونوعيته وتركيبه العمري، كما سيتم في هذا الفصل استعراض الجهات الفاعلة في إنشاء وتنظيم الاسكانات في فلسطين بالإضافة إلى عرض نماذج من الاسكانات في الضفة الغربية.

#### 3:2 مقدمة

يعتبر موضوع السكن والإسكان من أكثر المواضيع حيوية وأهمية للإنسان كونه حق أساسي من حقوقه كفلته له الديانات السماوية ومن ثم القوانين الدولية، إذ دون السكن لا تستقيم الحياة، وبشكل خاص توفير السكن لذوي الدخل المحدود من خلال السكن قليل التكلفة.

لقد أكدت الإستراتيجية العالمية لتوفير المأوى والتي اعتمدت في عام 1988، على ضرورة تحسين إنتاج المأوى وتوفيره، ومراجعة سياسات الإسكان الوطنية واعتماد إستراتيجية تمكينية من أجل تحقيق المأوى الملائم للجميع.

من أجل فهم الواقع الفلسطيني بصورة أفضل لا بد من تناول الاحصاءات والارقام التي تشير الى موضوع الاسكان في فلسطين، لذلك فان هذا الفصل سيقوم بتقديم معلومات عن واقع الاسكان في فلسطين.

#### 3:3 واقع فلسطين الجغرافي والعمراني

**المساحة العامة:** تبلغ المساحة الإجمالية للضفة الغربية وقطاع غزة 6.187 كيلو مترا مربعا (بما في ذلك سطح البحر الميت) منها 5.822 كيلو مترا مربعا في الضفة الغربية و 365 كيلو مترا

مربعاً في قطاع غزة، وتبلغ نسبة الأراضي التي لا زالت تحت سيطرة الاحتلال الإسرائيلي 60% من إجمالي مساحة الأراضي الفلسطينية (جهاز الإحصاء المركزي 2007).

1. **التقسيمات الإدارية** : بلغ عدد المحافظات الشمالية والجنوبية 12 محافظة أكبرها محافظة الخليل وتبلغ نسبة السكان فيها حوالي 14 % وأصغرهما محافظة أريحا والتي لا يزيد نسبة السكان في عن 1.1 % إلا أن هذا لا يتفق مع نسب مساحات تلك المحافظات

2. **السلطات المحلية** : بلغ العدد الإجمالي للسلطات المحلية 521 سلطة منها 491 في الضفة الغربية و30 في قطاع غزة وقد جاءت بالشكل التالي :

1. 107 مجلس بلدي 94 منها في الضفة الغربية و13 في قطاع غزة

2. 11 مجلس محلي وجميعها في الضفة الغربية

3. 374 مجلس قروي أو لجنة مشاريع 365 منها في الضفة الغربية و9 في قطاع غزة

4. 29 مخيم لاجئين 21 منها في الضفة الغربية و8 في قطاع غزة

3. **خصائص شبكة الاستيطان البشري** : تظهر الهيمنة الريفية على شبكة الاستيطان البشري

الفلسطينية في الضفة والقطاع إذ لا يزيد عدد سكان نحو 70 % من التجمعات السكنية الفلسطينية عن 3000 نسمة وتعتبر كلها تجمعات قروية.

### **3:4 واقع الإسكان في فلسطين:**

1- **النمو السكاني**: يقدر عدد السكان الفلسطينيين في جميع أنحاء العالم بحوالي 10 مليون نسمة، بلغ عدد السكان الفلسطينيين في الضفة الغربية وقطاع غزة 3,767,126 نسمة يعيش منهم 2,350,583 نسمة في الضفة الغربية (62%) و1,416,543 نسمة في قطاع غزة (38%). وقد بلغت نسبة الزيادة السكانية في الأراضي الفلسطينية عن العام 1997 بحوالي 30%، وتعتبر هذه الزيادة السكانية من أعلى المعدلات في المنطقة والعالم. وبذلك يكون معدل النمو السكاني السنوي خلال الفترة ما بين التعدادين للعامين (1997 و2007) ما نسبته 2.7% سنوياً، وبافتراض أن

النمو سيبقي ثابتاً في السنوات القادمة فإن عدد السكان الفلسطينيين سوف يتضاعف خلال العقد القادم.

### جدول (2): السكان في الأراضي الفلسطينية حسب المنطقة والجنس، 2007، 1997

المنطقة/السنة		الجنس	
		ذكور	إناث
1997			
الأراضي الفلسطينية	2,895,683	1,470,506	1,425,177
الضفة الغربية	1,873,476	951,693	921,783
قطاع غزة	1,022,207	518,813	503,394
2007			
الأراضي الفلسطينية	3,767,126	1,911,955	1,855,171
الضفة الغربية	2,350,583	1,193,244	1,157,339
قطاع غزة	1,416,543	718,711	697,832

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، . 1997 التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت . 1997 نتائج نهائية.

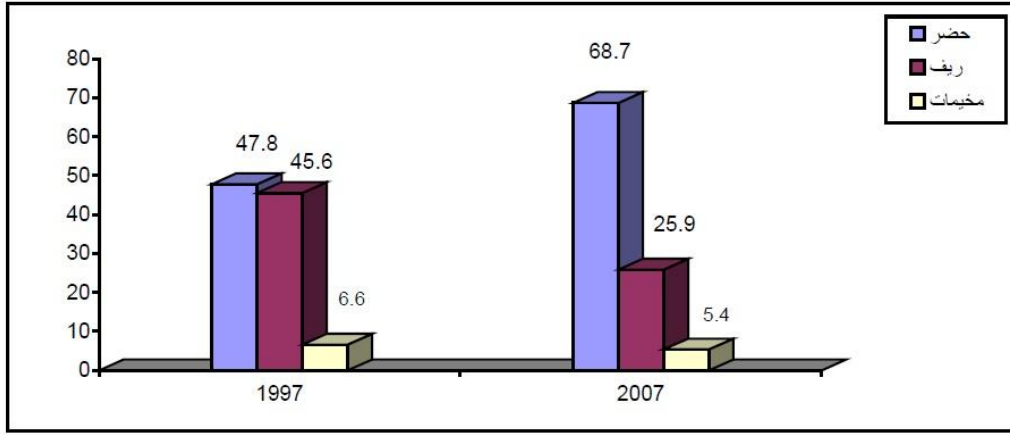
الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، . 2008 التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت . 2007 النتائج النهائية للتعداد في الضفة الغربية-ملخص (السكان والمساكن)، والنتائج شبه النهائية للتعداد في قطاع غزة-ملخص (السكان والمساكن).

يشار إلى أن هناك استمراراً في ارتفاع عدد السكان رغم الانخفاض في معدل الزيادة الطبيعية إلى % 3.3 عام 2006 مقارنة ب % 3.8 في العام. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2008 كتاب فلسطين الإحصائي السنوي رقم 9. رام الله-فلسطين 1997).

تتصف الأراضي الفلسطينية بالتوزيع غير المتوازن للسكان في مناطقها الجغرافية، حيث يتركز نصف السكان ونصف عدد الأسر في أربع محافظات هي الخليل وغزة والقدس ونابلس وتصل

مساحتها إلى % 33.5 من مساحة الأراضي الفلسطينية، وتضم ما نسبته % 46 من مجمل سكان الأراضي الفلسطينية، وتبلغ نسبة توزيع السكان في الأربع محافظات على التوالي %14.7 في محافظة الخليل % 13.2، في محافظة غزة % 9.6، في محافظة القدس % 8.5، في محافظة نابلس، تعتبر محافظة الخليل أكبر محافظات الضفة الغربية من حيث عدد السكان، حيث بلغ عدد سكانها 552,164 نسمة وذلك عام 2007، وتصل مساحة محافظة الخليل إلى 997 كم<sup>2</sup> أي % 16.6 من مساحة أراضي الضفة الغربية، بكثافة سكانية تصل إلى 554 فرد/كم<sup>2</sup>، في حين تعتبر محافظة غزة أكبر محافظات القطاع من حيث عدد السكان، إذ بلغ عددهم حوالي 496,411 نسمة، وتبلغ مساحة المحافظة 74 كم<sup>2</sup>، وتصل فيها الكثافة السكانية إلى أعلى مستوى لها في الأراضي الفلسطينية 6,708 فرد/كم<sup>2</sup>.

تشهد الضفة الغربية ارتفاعاً في نسبة سكان الحضر، حيث بلغ عدد السكان الحضر في الضفة الغربية 1,567,903 فرداً وذلك عام 2007، في حين بلغ عدد سكان الريف نحو 796,417 فرداً لنفس العام، ولا يختلف توزيع الأسر الفلسطينية سنة 1997 كثيراً عن توزيع السكان على المستويين الريفي والحضري سنة، 2007 حيث بلغت نسبة الأسر في التجمعات الحضرية في الأراضي الفلسطينية % 53.1 مقابل % 31.4 للريف و % 15.5 للمخيمات، ويتوقع بأن تستمر اتجاهات النمو المتزايد للسكان في المناطق الحضرية مستقبلاً لقدرة المراكز الحضرية على استقطاب المزيد من سكان الريف، ففي حين تصل نسبة الأسر الحضرية في الضفة الغربية إلى % 47.8 والريفية إلى % 45.6 والمخيمات % 6.6، فإن الأسر الحضرية % في قطاع غزة وصلت إلى % 62.7 والريفية % 5.6 والمخيمات 31.6 . (د.صالحة، 2005 . لجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2010)

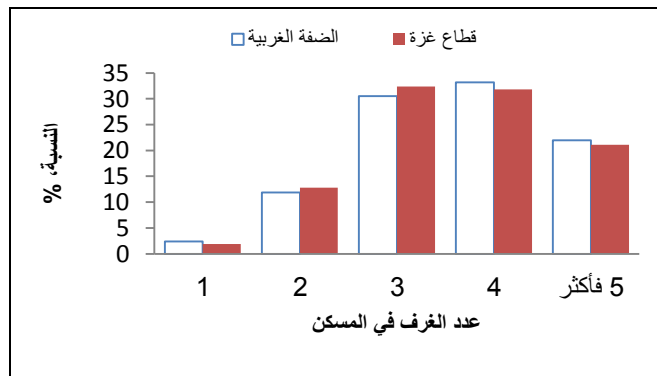


شكل 6: التوزيع النسبي للسكان في الضفة الغربية حسب نوع التجمع، 2007، 1997، المصدر: (د. صالحه، 2005 . لجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2010)

2- كثافة السكن: بلغ متوسط كثافة السكن (عدد الأفراد في الغرفة) في الأراضي الفلسطينية 1.6 فرداً للغرفة في العام 2011، (بواقع 1.5 فرد/غرفة في الضفة الغربية، مقابل 1.8 فرد/غرفة في قطاع غزة)، وتشير البيانات أيضاً إلى أن 10.5% من الأسر في الأراضي الفلسطينية تسكن في وحدات سكنية ذات كثافة سكنية تبلغ 3 أفراد أو أكثر للغرفة الواحدة.

تشير البيانات إلى أن متوسط عدد الغرف في المسكن عام 2011 في الأراضي الفلسطينية والضفة الغربية وقطاع غزة بنفس النسبة وهي 3.6 غرفة.

أشارت البيانات إلى أن 14.5% من الأسر في الأراضي الفلسطينية تسكن في مساكن تحتوي على 1-2 غرفة، (بواقع 14.3% من الأسر في الضفة الغربية و 14.7% في قطاع غزة).



شكل 7: التوزيع النسبي للأسر حسب عدد الغرف في المسكن والمنطقة، 2011، المصدر: (جهاز الإحصاء المركزي الفلسطيني، 2012)

3- الكثافة السكانية: ترتفع معدلات الكثافة السكانية عن 10 آلاف نسمة لكل كيلومتر مربع داخل مدن ومخيمات قطاع غزة و5000 نسمة لكل كلم مربع داخل مدن الضفة الغربية وإلى 1300 نسمة في التجمعات الواقعة في مناطق (ب).

4- حجم الأسر: بلغ عدد الأسر الفلسطينية 646755 أسرة، منها 427533 أسرة في الضفة الغربية (متوسط حجم الأسرة 5.8 نسمة) و 219222 أسرة في قطاع غزة (متوسط حجم الأسرة 6.5 نسمة). في حين بلغ عدد الأسر الفلسطينية (الضفة الغربية وغزة) في تعداد 1997 452153 أسرة أي بزيادة مقدارها 194164 أسرة (متوسط حجم الأسرة 6.4). إن انخفاض عدد أفراد الأسر الفلسطينية انخفض عن إحصاء 1997 مما يدل على توجه الأسر الفلسطينية من الأسر الممتدة والمركبة إلى تكوين الأسر النووية، ومع ذلك فإن معدل أفراد الأسرة ما زال مرتفعاً.

من الملاحظ إن انخفاض حجم الأسرة يدل على انخفاض نسبة الخصوبة من جانب والى التوجه نحو الأسر النووية على حساب الأسر الممتدة من جانب آخر، نسبة الأسر النووية لعام 2007 بلغت 78.8% مقارنة مع 73.2% عام 1997 فيما انخفضت نسبة الأسر الممتدة من 23% عام 1997 إلى 16.4% عام 2007، وهذا يؤكد الاتجاه السائد لدى الأسر الفلسطينية زيادة الأسر النووية على حساب الأسر الممتدة.

5- الوحدات السكنية: تشير تقديرات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني إلى أن عدد الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية منتصف العام 2012 قد بلغ 919.8 ألف وحدة سكنية، أي بزيادة حوالي 31% عن بيانات التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت، 2007.

6- نوع السكن: تشير بيانات 2011 إلى أن نسبة الأسر في الأراضي الفلسطينية التي تعيش في مساكن على شكل شقة تشكل 45.8% من إجمالي الأسر في الأراضي الفلسطينية، في حين أن 52.8% من الأسر تسكن في مساكن على شكل دار، والأسر التي تسكن فيلا بلغت 0.9%.



جدول: (3) التوزيع النسبي للأسر حسب نوع المسكن والمنطقة، 2011

المنطقة	فيلا	دار	شقة	أخرى
الأراضي الفلسطينية	0.9	52.8	45.8	0.5
الضفة الغربية	1.2	59.8	38.6	0.4
قطاع غزة	0.3	39.4	59.6	0.7

المصدر (جهاز الإحصاء المركزي الفلسطيني. 2012)

7- **التركيب العمري للسكان:** نسبة الأطفال من عمر (0-14) تصل إلى 44 % من عدد السكان، بينما تصل نسبة السكان الذين أعمارهم من 15-64 سنة إلى 52.9 %، أما باقي السكان التي أعمارهم فوق 65 سنة فبلغت نسبتهم 3.1 % وهذا يدل على ان المجتمع الفلسطيني ما زال فتياً مقارنة بالمجتمعات الأخرى.

8- **تعداد المساكن:** بلغ عدد المساكن المستخدمة للسكن وللعمل وللعمل معا والمغلقة والخالية والمهجورة في الأراضي الفلسطينية 701,937 مسكناً، حيث تتوزع ما بين 456,314 مسكناً في الضفة الغربية (باستثناء المنطقة J1 من محافظة القدس) و 245,623 مسكناً في قطاع غزة. أم الوحدات السكنية المأهولة في الأراضي الفلسطينية فيبلغ عددها 629,185 مسكناً، 414,493 مسكناً في الضفة الغربية مقابل 214,692 مسكناً في قطاع غزة. كما بين المسح أن محافظة الخليل هي اكبر المحافظات الفلسطينية من حيث عدد الوحدات السكنية المأهولة حيث بلغ عددها 87,645 مسكناً ما نسبته 13.9% من المساكن المأهولة في الأراضي الفلسطينية)، يليها محافظة غزة حيث بلغت 75,004 مسكناً (11.9% من مساكن الأراضي الفلسطينية). أما محافظة أريحا والأغوار فقد تبين بأنها اقل المحافظات من حيث عدد الوحدات السكنية المأهولة والتي بلغت 7,262 مسكناً (1.2% من المساكن المأهولة في الأراضي الفلسطينية).

9- **كثافة السكن:** بلغ متوسط كثافة السكن (عدد الأفراد في الغرفة) في الأراضي الفلسطينية 1.7 فرداً للغرفة في العام 2008، بواقع 1.6 فرد/غرفة في الضفة الغربية، مقابل 1.9

فرد/غرفة في قطاع غزة، وتشير البيانات أيضا إلى أن 12.7% من الأسر في الأراضي الفلسطينية تسكن في وحدات سكنية ذات كثافة سكنية تبلغ 3 أفراد أو أكثر للغرفة. أما متوسط عدد الغرف في المسكن فقد بلغ 3.6 غرفة في الأراضي الفلسطينية. وتشير البيانات إلى أن 15.9% من الأسر في الأراضي الفلسطينية تسكن في مساكن تحتوي على 1-2 غرفة، بواقع 16.9% في الضفة الغربية مقابل 13.9% في قطاع غزة.

10- نوع ملكية السكن: وتشير بيانات العام 2008 إلى أن 51.0% من الأسر في الأراضي الفلسطينية تسكن في مساكن على شكل دار وأن 47.2% من الأسر تسكن في مساكن على شكل شقة، وأن نسبة الأسر التي تسكن دار في الضفة الغربية أعلى منها في قطاع غزة حيث بلغت 51.8% و 49.2% على التوالي. مقابل 45.8% من أسر الضفة الغربية و 50.0% من أسر قطاع غزة تسكن شقة.

تشير بيانات العام 2011 إلى أن 85.1% من الأسر حيازة مسكنها ملك لأحد أفراد الأسرة، بينما نسبة الأسر التي تسكن مساكن مستأجرة 7.0%. حسب الإحصاءات سنة 2012، مع العلم أن ملكية الأسرة للوحدة السكنية من الأمور المهمة بالنسبة للمجتمعات العربية التي تميل في أغلب الأحيان إلى امتلاك المسكن بغض النظر عن أحوالها الاقتصادية والاجتماعية. كما نود الملاحظة هنا إن نسبة المساكن في المخيمات الفلسطينية تعود ملكيتها لوكالة غوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين التابعة للأمم المتحدة، و هذه المباني في معظمها مبنية من الطوب ومسقوفة بالاسبست أو الزينكو خاصة في قطاع غزة.

تقدر الاحتياجات الاسكانية في الضفة الغربية وقطاع غزة حتى عام 2010 ب 132759 وحدة سكنية وذلك بالاستناد الى نتائج التقديرات التي اعدتها وزارة الاشغال العامة والاسكان بناء على الاحصاءات التي اجراها المركز الفلسطيني للاحصاء لعام 2007 حيث اظهرت تلك النتائج المؤشرات التالية :

جدول: (4) احتياجات السكان للوحدات السكنية

المؤشر	العدد (وحدة)
عدد الوحدات الكلي اللازم في الأراضي الفلسطينية حتى عام 2010	132759
العجز في الوحدات السكنية حتى عام 2010 للأراضي الفلسطينية	57303
العجز في الوحدات السكنية حتى عام 2010 في الضفة الغربية	24048
العجز في الوحدات السكنية حتى عام 2010 في قطاع غزة	33255
الوحدات السكنية اللازمة بدل الإحلال والاحتياطي في الأراضي الفلسطينية	75456
الوحدات السكنية اللازمة بدل الإحلال والاحتياطي في الضفة الغربية	50437
الوحدات السكنية اللازمة بدل الإحلال والاحتياطي في قطاع غزة	25019
العجز الاجمالي حتى عام 2019	293995
عدد الوحدات السكنية المنتجة التي تم إصدار تراخيص بناء لها	5700
العجز السنوي في عدد الوحدات السكنية خلال عشر السنوات القادمة	29400

المصدر (بقدار)

<http://www.pedar.ps/etemplate.php?id=264>

11- السلع الأساسية للأسر الفلسطينية: أظهرت النتائج أن 20.5% من الأسر في الأراضي الفلسطينية يتوفر لديها سيارة خصوصية، بواقع 27.2% في الضفة الغربية و7.8% في قطاع غزة، ويمكن القول إن غالبية الأسر في الأراضي الفلسطينية يتوفر لديها صحن لاقط 94.4%، وحوالي نصفها (51%) لديها حاسوب، وأظهرت النتائج أن 1.8% من الأسر لديها جلاية صحن.

12- سياسة الاحتلال لهدم البيوت الفلسطينية: واصلت قوات الاحتلال الإسرائيلية منازل الفلسطينيين حسب التقرير الصادر عن دائرة العلاقات الدولية في منظمة التحرير الفلسطينية، وذكر التقرير أن جيش الاحتلال الإسرائيلي أقر بناء الوحدات السكنية لليهود، معظمها داخل وفي محيط القدس (J1)، وبأشرت فعليا بأعمال البناء، وصعدت سلطات الاحتلال من عمليات تهويد القدس من خلال العديد من القرارات والإجراءات على الأرض،

تمثلت في مواصلة سياسة هدم المنازل الفلسطينية داخل وفي محيط مدينة القدس كما انها تجبر أصحاب المنازل على هدمها بأيديهم تحت التهديد من قبل الاحتلال وتوجيه إنذارات بهدم منازل أخرى، خاصة في حي سلوان في القدس المحتلة، والاستيلاء على عشرات المنازل وطردها أصحابها الشرعيين بمساعدة شرطة الاحتلال.

### 3:5 الجهات الفاعلة في قطاع الاسكانات في فلسطين:

هناك العديد من الجهات الفاعلة التي تعنى بموضوع الإسكان في فلسطين منها الرسمية والغير رسمية وبشكل أساسي يمكن القول أيضا بان المبادرات الفردية هي العامل الأساسي في توفير المسكن للمواطن الفلسطيني، إضافة إلى نشاط بعض الجمعيات التعاونية في فترة ما قبل اتفاق اوسلو، و قد أنشأت السلطة الفلسطينية عند استلام مهامها في سنة 1994 عدة مؤسسات تعنى في مجال الإسكان من اجل إيجاد حلول لمشاكل الإسكان توفير المسكن الملائم للمواطن الفلسطيني حيث كانت سياسة الاحتلال تنكر على العائلات حقوقهم في بناء بيوت على أراضي يملكونها. إن حل مشكلة الأراضي الخاصة يمثل تحديا رئيسيا لتعجيل الإنتاج في مجال الإسكان . وهدف وزارة الإسكان هو دعم الوضع القانوني وتحديثه لتسهيل بيع وشراء الأراضي (يوسف،2002).

وتقوم وزارة الإسكان بتنسيق فعاليات المشاركين في قطاع الإسكان، بمن فيهم المستهلكون والمطورون والمؤسسات الممولة والسلطات المحلية، بالإضافة إلى تنسيق تأثر قطاع الإسكان بالاقتصاد الفلسطيني بأسره.

و بشكل عام يمكن تلخيص الجهات الفاعلة في قطاع الإسكان في فلسطين في الوقت الراهن كالتالي:

1- **السلطة الفلسطينية (الحكومة على المستوى الوطني):** فهي تقوم بالدور الأساسي في إعداد استراتيجيات الإسكان، وتقوم أيضاً بضمان الوسائل والعمليات الكافية لإتمام هذه العمليات، سواء في مرحلة البداية والاستعداد وإعداد إستراتيجيات الاسكان ومن ثم عمليات التطبيق والتنفيذ، وقد أنشأت في هذا المجال مجموعة من المؤسسات التي تعنى بموضوع الإسكان منها مجلس الإسكان الفلسطيني و وزارة الإسكان (الديبك،2007 ص:45).

2- **المجتمع:** يعتبر دور المجتمع الفلسطيني من أهم الأدوار في قطاع الإسكان وتتوقف على دور المجتمع توفي هذه المشاريع ونجاحها. ولا يزال المجتمع بلعب الدور الأساسي في توفير الإسكان حيث انه يوفر الجزء الأكبر من المسكن على مستوى المشاريع ككل. (الديك، 2007، ص:45).

3- **القطاع الخاص:** يؤدي القطاع الخاص دور مهم جدا وخاصة في برامج الاسكان، فالقطاع الخاص يملك المهارات والقدرات والعمالة والموارد إضافة إلى أنه يتمتع بقدر كبير من المرونة والتكيف مع الظروف، ومن الأمثلة على ذلك قيام المستثمرين بإنشاء عمارات سكنية وبيعها للمجتمع بشكل فردي و الهدف منها الربح المادي. (Barakat,2003).

4- **السلطات المحلية:** تتمثل هذه السلطات بالبلديات أو المحافظات أو المجالس القروية، وفي العادة تتحمل هذه السلطات أعباء التخطيط ووضع الاستراتيجيات، ومن ثم تطبيق هذه الإستراتيجيات الوطنية بالتنسيق والتعاون مع كل الفاعلين، و في الوقت الراهن انحصر دور هذه السلطات في إصدار الرخص و المحافظة على القوانين التنظيمية للبناء. (Barakat,2003).

5- **المؤسسات غير الحكومية ومؤسسات المجتمع المدني:** تتحمل المؤسسات غير الحكومية بشكل خاص دورا هاما في مشاريع الإسكان، فهي تساعد وتخفف من حدة الفاقة السكنية من خلال تحمل جزء من العبء عن كاهل المؤسسات الرسمية، إضافة إلى مبادراتها بإنشاء إسكانات تعاونية ويزداد أهمية هذا الدور كلما ضعفت السلطة السياسية أو في حال غيابها وتقوم هذه المؤسسات بدور هام في القيام بعمليات التقييم والمسح الميداني، وتقوم بسد الثغرات التي يمكن أن تظهر في ظل غياب الدور الحكومي ومن أمثلتها التعاونيات التي كانت فاعلة قبل إنشاء السلطة الفلسطينية مثل تعاونية الخليل للإسكان، تعاونية البيرة للإسكان البيئي، تعاونية إسكان المعلمين في القدس. (الديك، 2007 ص:46).

6- **الجهات الخارجية:** تتمثل المساعدة الخارجية بشكلين أساسيين من المساعدات، المساعدة المالية أو التقنية أو في احدهما، وتتمثل هذه الجهات بالأمم المتحدة ببرامجها المختلفة، أو البنك الدولي أو الاتحاد الأوروبي أو البنك الإقليمية أو الحكومات والدول الأخرى كالإسكان النمساوي في نابلس، حيث تم تمويله من الحكومة النمساوية عن طريق وزارة الأشغال العامة الفلسطينية ولكن وبشكل عام ساهمت هذه الجهات في مشاريع إصلاح وترميم البيوت القائمة بشكل أكبر من المساهمة في إنشاء الاسكانات المستقلة الجديدة (Barakat,2003).

## الفصل الرابع

### الحالات الدراسية

4:1 ضاحية الجنان - جنين

4:1:1 مدينة جنين

4:1:2 ضاحية الجنان

4:1:2:1 مقدمة

4:1:2:2 موقع الضاحية

4:1:2:3 مكونات الضاحية

4:1:2:4 تحليل الضاحية

4:1:2:5 تقييم الضاحية

4:2 إسكان العامرية - نابلس

4:2:1 مدينة نابلس

4:2:2 إسكان العامرية

4:2:2:1 مقدمة

4:2:2:2 موقع الإسكان

4:2:2:3 مكونات الاسكان

4:2:2:4 تحليل الاسكان

4:2:2:5 تقييم الاسكان

4:3 فلل الاتحاد - رام الله

4:3:1 مقدمة

4:3:2 موقع الفلل

4:3:2 تحليل الفلل

4:3:3 تقييم الفلل

## مقدمة:

انتشرت في الضفة الغربية الاسكانات فمنها من أنشئ عن طريق المؤسسات و النقابات مثل إسكانات نقابة المهندسين ومنها من أنشئ عن طريق الدعم الخارجي بواسطة الحكومة مثل الإسكان النمساوي في نابلس وكثير منها عن طريق شركات واستثمارات خاصة هدفها الربح وجمع المال و مثل اسكانات القطاع الخاص.في هذه الدراسة نذكر بعض هذه الاسكانات و منها ما عو في مدن جنين و نابلس و رام الله .

## 4:1 ضاحية الجنان - جنين

### 4:1:1 مدينة جنين.



شكل (8) منظر من مدينة جنين

(المصدر الباحث)

جنين مدينة فلسطينية، ومركز محافظة جنين وأكبر مدنها، تقع في شمال الضفة الغربية، تعتبر تاريخيا إحدى مدن المثلث في شمال فلسطين، وتبعد عن القدس مسافة 75 كيلومترا إلى الشمال تطل جنين على غور الأردن من ناحية الشرق، ومرج بن عامر إلى جهة الشمال.



بالرغم من قلة عدد سكانها حتى تاريخ وقوع النكبة مقارنة بالمدن الفلسطينية الأخرى، إلا أن لها ثقلا اقتصاديا أكبر بكثير من حجمها السكاني. يبلغ عدد سكان المدينة 39,000 نسمة، أما المحافظة فيقطنها حوالي 256,000 نسمة.

تصل مساحة مدينة جنين وحدها إلى 21,000 دونم، مما يجعلها ثالث أكبر مدينة فلسطينية في الضفة الغربية بعد الخليل ونابلس، بينما تبلغ مساحة محافظة جنين 583 كيلومترا مربعا أي 9,7% من مساحة الضفة الغربية الإجمالية. يتبع المدينة مخيم جنين الذي يقع غربها ويسكنه 16,000 لاجئ. وترتفع المدينة عن سطح البحر بمعدل 175 مترا.

تعتبر مدينة جنين مدينة سكنية إلى حد كبير، بالإضافة لكونها مركز تجاري وزراعي، إلا أن طابع المنازل والبنائات السكنية يغلب عليها، ويختلف حجم البناء ومساحة المساكن بالنسبة للمدينة عنه في المدن الفلسطينية الأخرى، فبلغ متوسط عدد الغرف فيها 4.5 غرفة لعام 2007، بينما المعدل العام في المدن الفلسطينية هو 3.6 غرفة، وقد يعود هذا إلى عدد من العوامل منها العادات والتقاليد، حيث أن البناء حجمه وشكله ومادته كلها تعزز القيمة الاجتماعية للأسرة. ويظهر ذلك بوضوح عند الذين تركوا الأرياف ثم انتقلوا إلى السكن في مدينة جنين، كما للدخل دور في عدد الغرف بالمسكن.

وتتوفر في محافظة جنين مناطق متعددة يتم استخراج حجارة البناء منها ومن هذه المناطق قباطية وعجة وغيرها، مما دفع الكثير من السكان لاستخدام الحجارة في بناء مساكنهم بنسبة عالية. ويستخدم الطوب أيضا بنسبة كبيرة، كما تستخدم الدكة والطين بنسب أقل. إن نسبة المساكن المبنية من الحجر بلغت 40.5% من مساكن المدينة، وهي نسبة مقاربة للنسبة العامة لمدن الضفة الغربية والتي هي 40% حسب إحصاء سنة 1997. (الجهاز المركزي للإحصاء

الفلسطيني. 2010)

## 4:1:2 ضاحية الجنان



شكل (9) منظر عام للضاحية الجنان  
(المصدر شركة الريحان)

### 4:1:2:1 مقدمة:

تعتبر ضاحية الجنان أول ضاحية نموذجية في شمال فلسطين وثاني مشاريع شركة الريحان للاستثمار العقاري بعد ضاحية الريحان، والتي تعتبر جزء من البرنامج الوطني للسكن الملائم الذي أطلقه صندوق الاستثمار الفلسطيني لبناء ما يقارب 30,000 وحدة سكنية خلال السنوات القادمة في فلسطين.

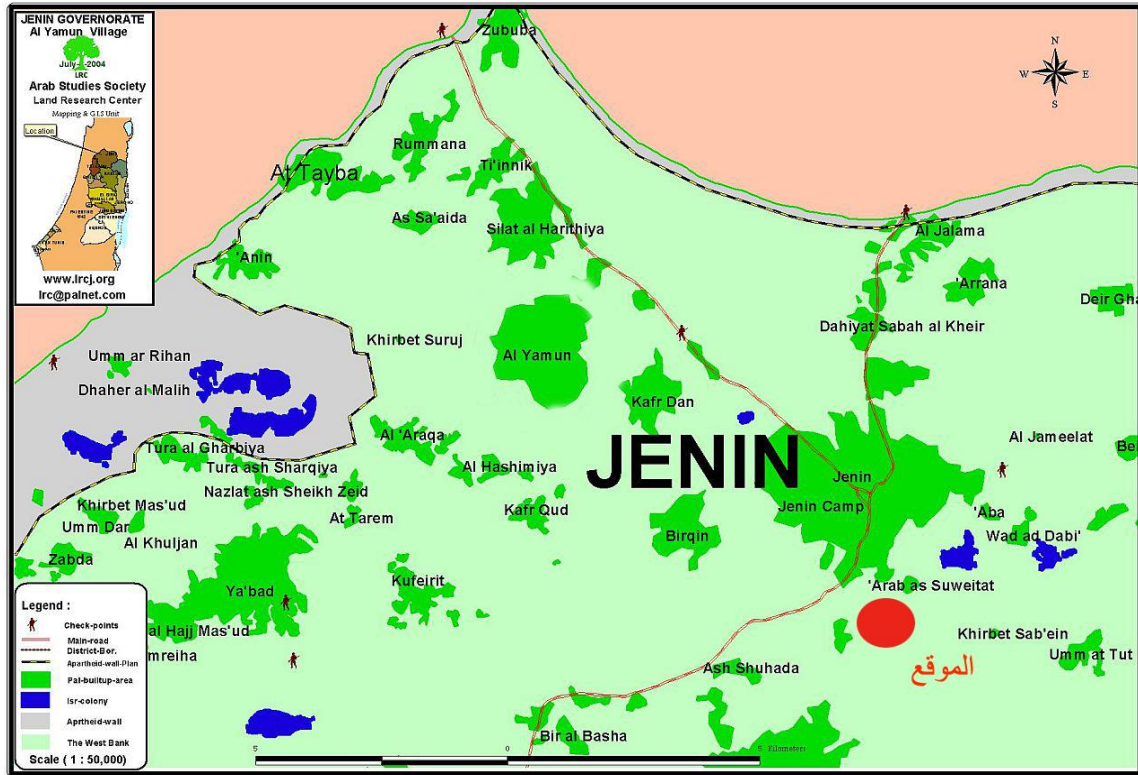
تتكون ضاحية الجنان من مجموعة من المرافق والخدمات العامة حيث تتوزع المساحة المخصصة لبناء الضاحية والتي تبلغ 77 دونماً ما بين الأبنية والمساحات الخضراء والمرافق التجارية والاجتماعية، ينقسم المشروع إلى ثلاثة مراحل حيث تضم المرحلة الأولى من المشروع 300 وحدة سكنية قد تم انجاز 140 وحدة سكنية على ما مساحته 33 دونماً، وقد تم وضع مجموعة من المحددات لتصميم وتنفيذ الضاحية بحيث يتم اختيار موقع مميز محاط ببيئة خضراء إضافة إلى

اعتماد أساليب عصرية في التخطيط والتصميم تتنوع فيها المباني وتتكون من مجموعة من المرافق والخدمات العامة.

وقد تم تقسيم المشروع من ناحية التنفيذ إلى قسمين قسم المباني ويشمل الوحدات السكنية والمباني الخدماتية والتي موله صندوق الاستثمار الفلسطيني وقسم البنية التحتية ويشمل الشوارع وشبكة الكهرباء والاتصالات والمياه والصرف الصحي الذي مولته بلدية أبوظبي.(شركة الريحان)

## 4:1:2:2 موقع الضاحية:

تقع ضاحية الجنان في الجهة الجنوبية الشرقية لمدينة جنين على الطريق المؤدي إلى الجامعة العربية الأمريكية، وتبعد حوالي 3 كيلومتراً عن مركز المدينة وحوالي 6 كيلومترات عن حرم الجامعة الأمريكية. وهي تقع على امتداد أحراش السويطات مدموجة بالأشجار الحرجية فهي الفاصل بين الطبيعة الحرجية التابعة للبلدية والأراضي المزروعة بأشجار الزيتون التابعة للمواطنين.



شكل (10) موقع ضاحية الجنان بالنسبة لجنين  
المصدر (شركة الريحان)

### 4:1:2:3 مكونات الضاحية :



شكل (11) منظر عام من ضاحية الجنان  
(المصدر شركة الريحان)

تتكون ضاحية الجنان من عدة أنواع من المباني السكنية و الخدماتية إضافة إلى تشكيل الموقع العام للمشروع وفيما يلي وصف هذه الأنواع :

1. **العمارات السكنية:** تحتوي المرحلة الأولى من المشروع على نموذجين من العمارات بارتفاع خمسة ادوار

2. **وحدات سكنية شبة متلاصقة:** هي عبارة عن وحدتان سكنيتان متلاصقة بجدار واحد، تحتوي كل وحدة على طابقين الأرضي والأول وتبلغ عدد الوحدات شبه المتلاصقة في الضاحية إلى 54 وحدة سكنية.

3. **المنشآت العامة :** تحتوي الضاحية على مسجد يتسع إلى أكثر من 200 مصلى يقع في وسط الضاحية إضافة إلى وجود محلات تجارية متصلة بجانب المسجد وتتوسط الضاحية. كما يوجد حديقة عامة تمتد في وسط الضاحية بمساحة تحوي على منطقة ألعاب أطفال ومنطقة جلوس عائلي ومدرج دائري ومناطق سير للمشاة في الحديقة.

• **الخدمات والمرافق الأساسية:** تحتوي الضاحية على شبكة شوارع داخلية تربط كافة المباني داخل الضاحية إضافة إلى ربطها مع شبكة الشوارع الرئيسية كما تحتوي على شبكة المياه و الصرف الصحي شبكة كهرباء واتصالات.

#### 4:1:2:4 تحليل الضاحية :

سيتم في هذا الجزء من الدراسة تحليل وتقييم المشروع بالاعتماد على المقارنة مع الدراسات النظرية ومعايير التصميم الذي تم ذكرها من خلال الدراسة إضافة إلى الاحتياجات الإسكانية في المجتمع الفلسطيني ومدى تلبية هذا المشروع للاحتياجات المادية والثقافية والاجتماعية ومدى تكاملها مع بعضها البعض. وقد تم الاعتماد في المعلومات على الزيارات الميدانية للضاحية والحصول على المخططات المعمارية من شركة الريحان، وحتى يتسنى لنا تحليل هذه الحاجات لابد من دراسة المشروع وتقسيمه إلى نقاط ومنها:

#### 1- الموقع:



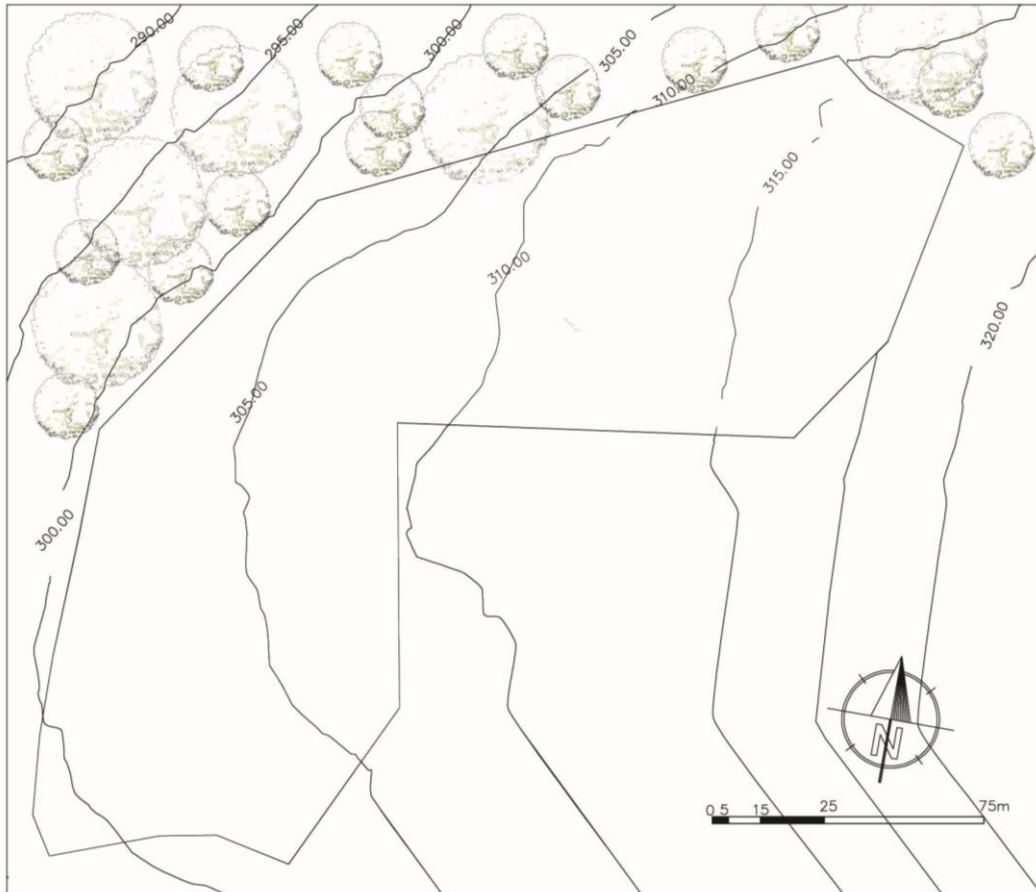
شكل (12) موقع الضاحية و الوصول إليها المصدر  
( موقع خارطة فلسطين )

- الوصول إلى الموقع: يحتل موقع ضاحية الجنان موقعا قريبا من مدينة جنين فهو لا يبعد سوى 3 كم عن مركز المدينة وعلى خط طرق واصل بين محافظتي جنين وطوباس على طريق الجامعة العربية الامريكية الذي يعتبر بحالة فيزيائية جيدة إلا أن هذا الخط يعتبر



ضعيف نوعا ما لوجود خط رئيس ثاني واصل بين المحافظتين، من ناحية المواصلات إلى الضاحية بشكل خاص فانه لا يوجد وسيلة مواصلات أو خط سير على هذه المنطقة مما يصعب الوصول إلى الضاحية، مقتصرًا على العائلات المالكة لسيارة أو الوصول بواسطة سيارات الأجرة الخاصة والتي هي مكلفة في مجتمعنا الفلسطيني.

- **التضاريس:** تعتر التضاريس الجغرافية في ضاحية الجنان سهلة بشكل عام حيث تشكل طبيعة ميول التضاريس ايجابية للتصميم فهو ذو ميول قليل يؤدي إلى سهولة تشكيل الموقع العام وتوزيع المباني ووصول الخدمات إليها وتوزيعها بشكل جيد إضافة إلى إعطاء الطابع الجمالي للتصميم حيث أن المصمم اخذ ميول خطوط الكنتور بعين الاعتبار وعمل على استغلالها لصالح التصميم.



شكل (13) مخطط الكنتور لضاحية الجنان  
( المصدر: شركة الريحان )



شكل (14) منظر عام للضاحية يوضح ميول التضاريس  
(المصدر: الباحث)

- التربة: إن طبيعة التربة الموجودة في الموقع ساعدت على سهولة تنفيذ المشروع فهي تربة صخرية ملائمة للتصميم الإنشائي للمباني من ناحية وسهولة الحفر بها من ناحية أخرى مما أدى إلى انخفاض تكاليف التنفيذ وضمان بنية إنشائية متينة تساعد على الحفاظ على المبنى.

## 2- البيئة :

- المناخ: يعتبر مناخ ضاحية الجنان مختلف نوعا ما عن مناخ مدينة جنين. حيث انها تقع على ارتفاع يتراوح بين 295 و 320 متر على راس تلة مشرفة على ضواحي مدينة جنين ، وهذا مما يجعل مناخ الضاحية يكون جاف حار صيفا و ماطر معتدل شتاء، ويتميز موقع الضاحية بوجود حزام اخضر من أحراش السويطات من الجهة الغربية و الشمالية للضاحية مما يؤدي إلى تلطيف درجات الحرارة في الصيف و حمايتها من الرياح في الشتاء.(الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني 2010)



شكل (15) الحزام الأخضر حول الضاحية  
(المصدر: الباحث)



شكل (16) منظر عام من الناحية الغربية للضاحية  
(المصدر: الباحث)



أن طبيعة تضاريس منطقة الضاحية له اثر كبير على الرياح و التهوية و وصول أشعة الشمس إلى مختلف أجزاء الضاحية. حيث انه تتوفر درجة أضاءه مناسبة من الشمس و تهوية جيدة بحكم اتجاه ميول الموقع وطبيعة التصميم ساعد على تهوية المباني لعدم وجود أبنية مرتفعة في مناطق تحجب أشعة الشمس والتهوية، إلا أن عدم وجود مسافات مناسبة بين بعض الوحدات السكنية حال دون وصول أشعة الشمس و التهوية بشكل جيد. كما يظهر ذلك في الصورة أدناه.



شكل (17) صورة توضح اقتراب المباني من بعضها البعض  
(المصدر: الباحث)



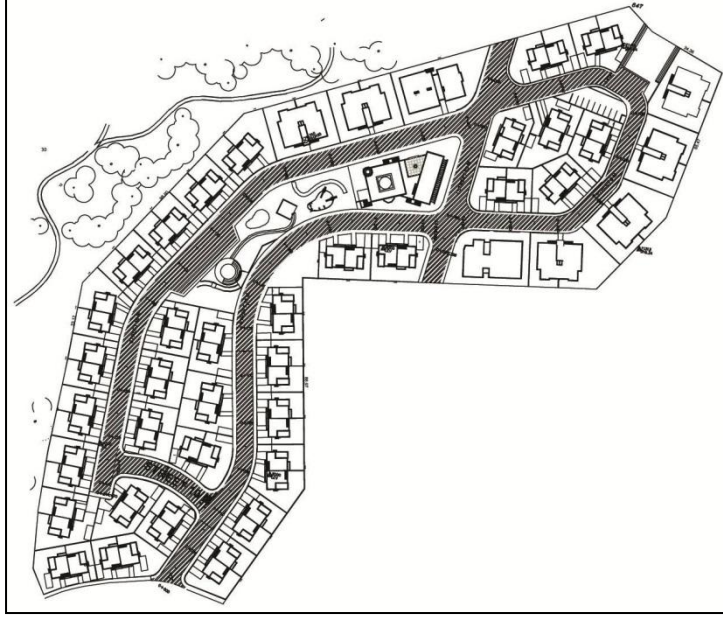
شكل (18) صورة توضح اقتراب المباني من بعضها البعض  
(المصدر: الباحث)

- التلوث: بشكل عام يعتبر الموقع هادئاً نسبياً لبعده عن مركز المدينة و عن الشوارع الرئيسية و ضوضاءها و عدم وجود مناطق صناعية و لا أي مسبب للضوضاء المزعجة إضافة إلى عدم وجود تلوث من الناحية البيئية و السمعية والبصرية.

### 3- الخدمات العامة:

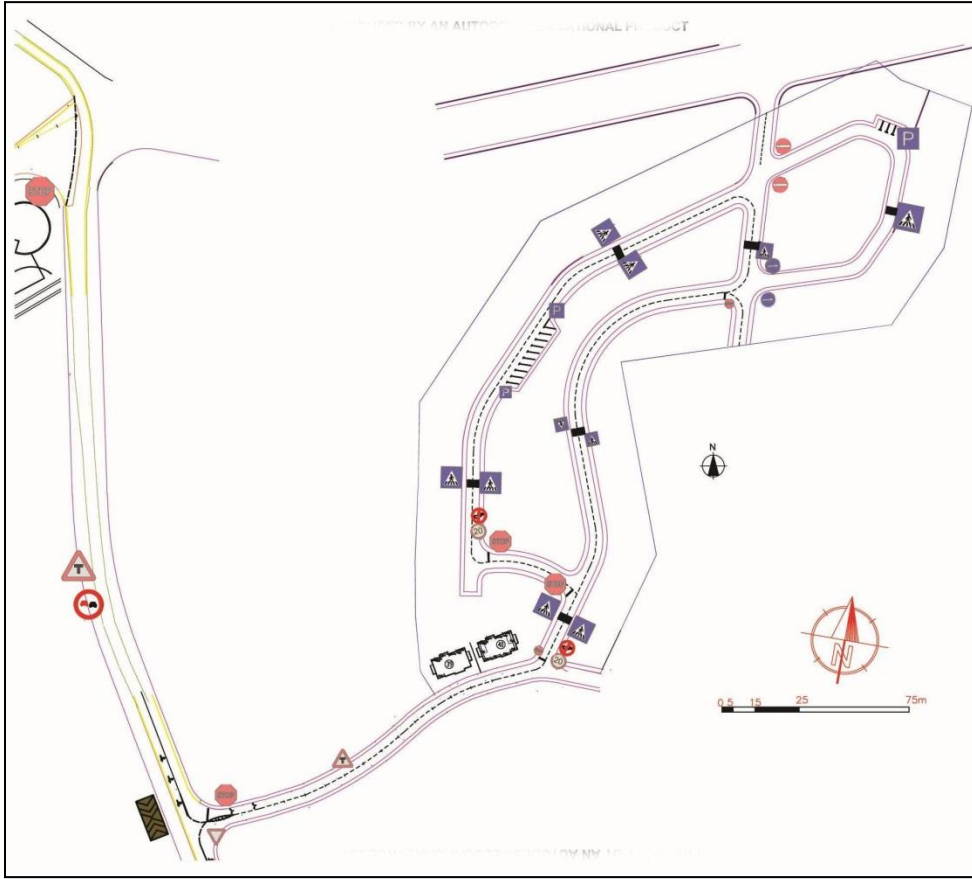
- البنية التحتية: احتوى تصميم ضاحية الجنان على بنية تحتية تشمل شبكة شوارع داخلية تربطها فيما بينها و المحيط المجاور إضافة إلى شبكة المياه والصرف الصحي وشبكة الكهرباء.

- شبكة الطرق و الأرصفة: تم تصميم شبكة الشوارع و الأرصفة الداخلية بشكل حلقي تربط كامل أجزاء الضاحية إضافة إلى ربط الضاحية مع الطريق الرئيس الواصل بين محافظتي جنين وطوباس. حيث يبلغ عرض الشوارع الداخلية عشرة أمتار منها متران رصيف للمشاة من كل جانب مزروعة بالأشجار والأعمدة الكهربائية.



شكل (19) مخطط يظهر الشوارع الواسعة داخل الضاحية و مواقف السيارات  
(المصدر شركة الريحان)

تم تصميم شبكة الطرق بمراعاة إشارات المرور وخطوط المشاة في الضاحية، كما امتد التصميم إلى إعادة تأهيل مقطع من الشارع الرئيس الواصل بين جنين و الجامعة العربية الامريكية وعمل توسعة على المدخل ووضع إشارات المرور لتجنب حوادث السير وتوفير الأمان على الطرق، ويظهر في الشكل رقم 30 إشارات المرور و خطوط المشاة و الربط مع الشارع الرئيس.



شكل (20) شبكة الطرق الداخلية والربط مع الشبكة الخارجية  
(المصدر: شركة الريحان)



شكل (21) مدخل الضاحية  
(المصدر: الباحث)





شكل (22) الشوارع داخل الضاحية  
( المصدر :الباحث )

- مواقف السيارات: تحتوي كل وحدة سكنية المنفصلة على موقف سيارة خاص بها داخل حدودها التصميمية ويكون مدخلها مختلف عن مدخل الوحدة، كما يظهر في الصورة التالية:



شكل (23) صورة لموقف السيارات للوحدة السكنية  
(المصدر:الباحث)



شكل (24) صورة لموقف السيارات للوحدة السكنية  
(المصدر:الباحث)

كما وتحتوي العمارات على طابق تسوية يحوي مواقف للسيارات لكل عمارة ، بالإضافة إلى ذلك يوجد مواقف سيارات في الضاحية بجانب الحديقة العامة التي تتوسط الضاحية كما توضح الصورة التالية:



شكل (25) جانب من مواقف خارجية في الضاحية  
(المصدر:الباحث)

- شبكة المياه و الصرف الصحي: تزود بلدية جنين ضاحية الجنان بمياه الشرب عن طريق شبكة تم إنشاءها بتمويل من بلدية أبو ظبي، أما بالنسبة لشبكة الصرف الصحي فان طبيعة الضاحية ساعد على تنفيذ الشبكة بشكل جيد لكونها ذات ميول باتجاه خطوط التصريف الرئيسية لمدينة جنين.(بلدية جنين)
- شبكة الكهرباء: تم شبك ضاحية الجنان بالكهرباء عن طريق شركة كهرباء الشمال و قد تم إنشاء شبكة أرضية تمتد من مدينة جنين إلى الضاحية إضافة إلى ذلك قد تم إنشاء شبكة إنارة للشوارع ووضع عمود إنارة كل 50 متر كما يظهر بالصورة المرفقة :



شكل (26) جانب من أعمدة الإنارة  
( المصدر: الباحث )

- المرافق العامة: إن من أهم المنشآت الواجب توافرها في الإسكان المرافق العامة، ففي ضاحية الجنان يوجد مركز تجاري صغير إلى حد ما فهو يضم ستة محلات تجارية بجانب بعضها البعض تبلغ مساحة كل محل تجاري 30 مترا مربعا، يعتبر موقع المحلات



بمنتصف الضاحية ميزة من مميزات وجودها حيث أنها لا تبعد عن ابعده وحدة سكنية أكثر من 200 متر.



شكل (27) محلات تجارية في الضاحية  
(المصدر: الباحث)

- حديقة عامة: من المقرر أن يتم إنشاء حديقة عامة في الضاحية حيث تقع في وسط الضاحية بمساحة إجمالية تقدر بألف وخمسمائة متر مربع، تحوي على منطقة ألعاب أطفال ومنطقة جلوس عائلي ومدج دائري ومناطق سير للمشاة في الحديقة. فهي لا تبعد عن آخر وحدة سكنية أكثر من 170 متر وهذا يجعل من موقعا سهولة الوصول إليها ويوجد بجانب الحديقة مواقف للسيارات لخدمة الزوار.





شكل (28) مخطط يوضح موقع الحديقة المقترحة في الضاحية  
(المصدر: شركة الريحان)

- مسجد الضاحية: يحوي التصميم الرئيس للضاحية على مسجد بمساحة 225 متر مربع يتسع إلى أكثر من 200 مصلى يقع في وسط الضاحية بحيث تكون ابعاد مسافة عن آخر وحدة سكنية 250 متر، إلا أن هذا المسجد لم ينفذ بعد.

#### 4- الأمان والوقاية من الأخطار:

- الأمان والطوارئ: لقد روعي في تصميم الضاحية عوامل الأمان في استعمال الشوارع و حركة المشاة و ذلك بتوفير رصيف على جانبي الشارع بعرض متران و عمل إشارات المرور وممرات المشاة في جميع أجزاء الضاحية.



شكل (29) صورة توضح الأرصفة و ممرات المشاة في الضاحية  
(المصدر:الباحث)

- التصميم الزلزالي: إن من أهم الأمور التي أصبحت تراعى في التصميم الحديث للمباني هو التصميم الزلزالي حيث روعي هذا التصميم من هذه الناحية، فعلى صعيد التصميم الإنشائي للوحدة السكنية تم عمل تسليح للقواعد والجسور والعقدات الخرسانية على أساس التصميم الزلزالي، أما على صعيد تخطيط الضاحية فان طبيعتها توفر الأمان من ناحية الزلازل لكون أن أبنيتها غير مرتفعة و سهولة الوصول الى كل وحدة عبر سيارات الطوارئ .

## 5- مكونات المشروع :



شكل (30) منظر عام من ضاحية الجنان  
(المصدر شركة الريحان)

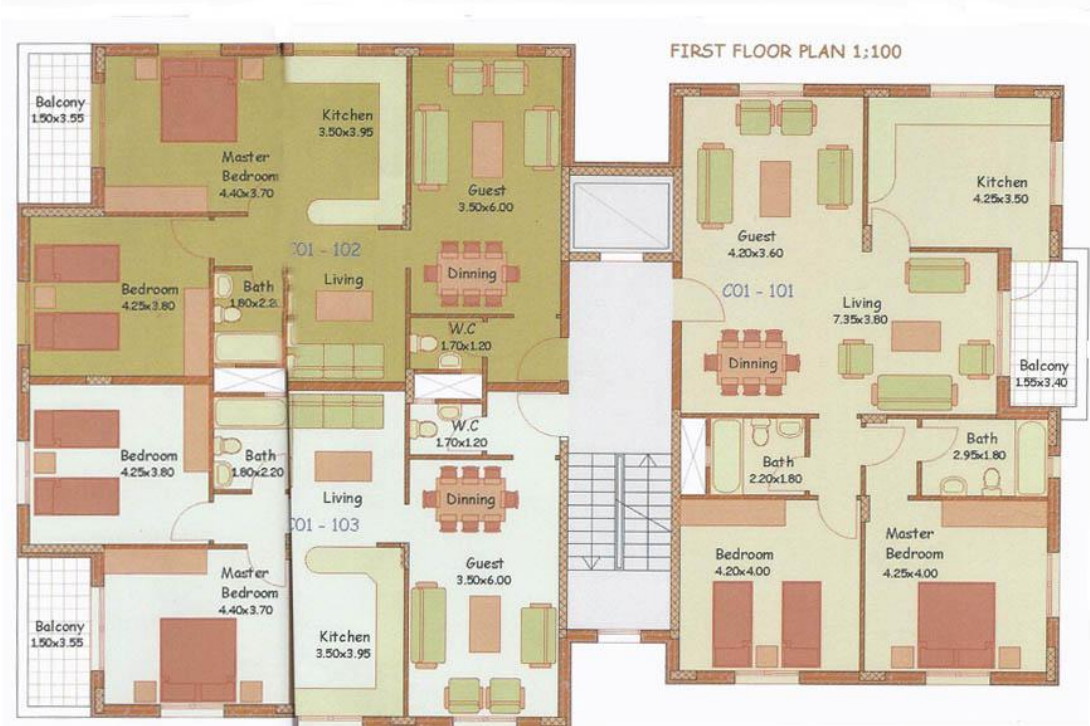
تتكون ضاحية الجنان من عدة أنواع من المباني السكنية والخدماتية إضافة إلى تشكيل الموقع العام للمشروع وفيما يلي وصف هذه الأنواع :



شكل (31) مخطط لضاحية الجنان  
(المصدر شركة الريحان)



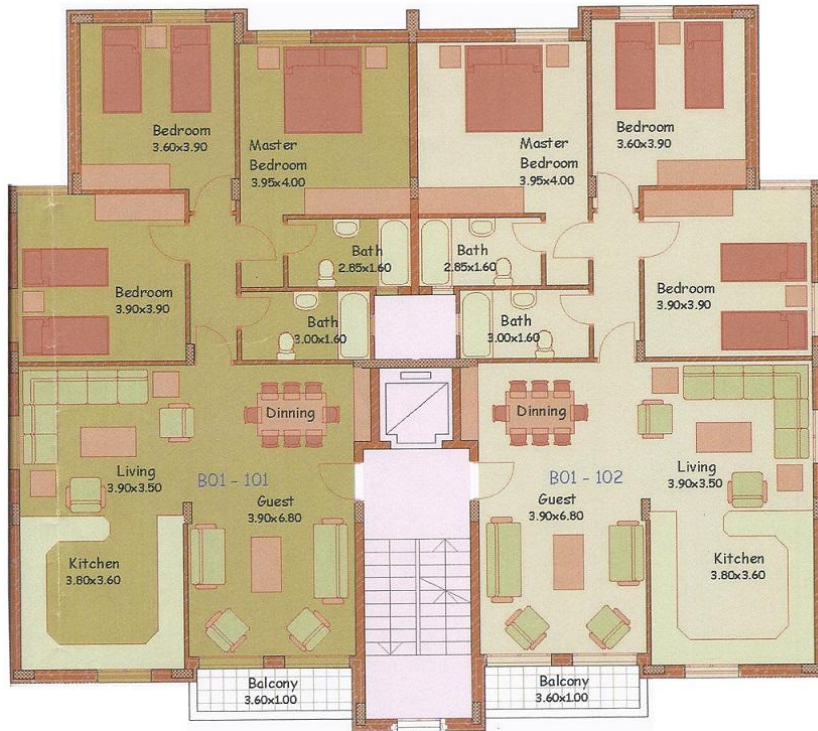
1- العمارات السكنية: تحتوي المرحلة الأولى من المشروع على 3 عمارات سكنية حيث تحتوي كل عمارة على 4 طوابق سكنية إضافة إلى طابق لمواقف السيارات في التسوية كما انه يوجد لكل عمارة خزان غاز مركزي ومصعد، وقد نفذت هذه العمارات على نموذجان مختلفان النموذج الأول يحتوي على شقتين في كل طابق بمساحة 295 متر مربع للطابق الواحد كما هو موضح في النموذج الأول والنموذج الثاني يحتوي على ثلاث شقق بمساحة إجمالية 378 متر مربع للطابق كما هو موضح في النموذج الثاني.



شكل (32) الدور المكرر - النموذج الأول من العمارات السكنية  
(المصدر شركة الريحان)



شكل (33) الواجهة الأمامية - النموذج الأول من العمارات السكنية  
(المصدر الباحث)



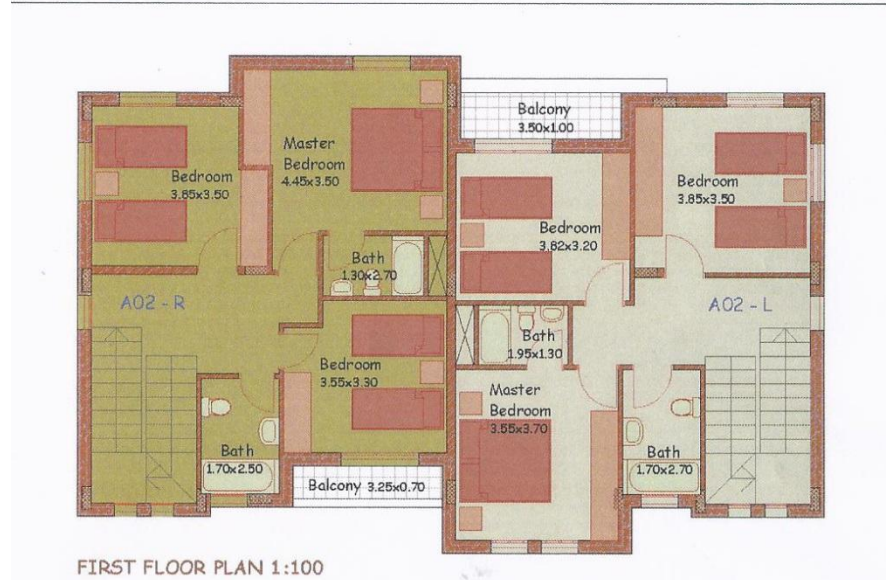
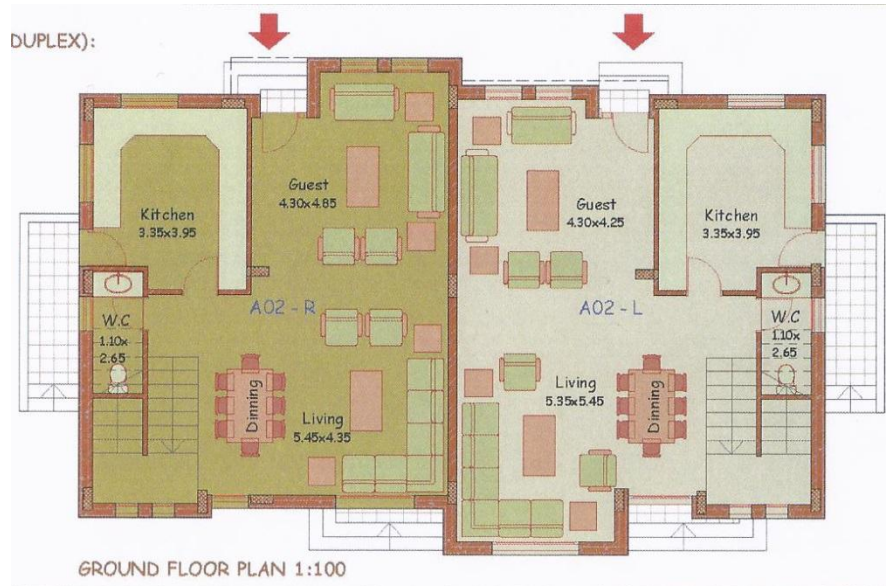
شكل (34) الدور المكرر - النموذج الثاني من العمارات السكنية  
(المصدر شركة الريحان)



شكل (35) الواجهة الأمامية - النموذج الأول من العمارات السكنية  
(المصدر الباحث)

2- وحدات سكنية شبة متلاصقة: هي عبارة عن وحدتان سكنيتان متلاصقة بجدار واحد تقعان على مساحة ارض بمساحة 440 متر مربع، تحتوي كل وحدة على طابقين الأرضي ويحتوي على مطبخ ومعيشة وغرفة ضيوف حمام والأول يحتوي على ثلاث غرف نوم وحمامان وترس بمساحة إجمالية للطابقين من كل وحدة 154متر مربع، يوجد لكل وحدة سكنية موقف سيارة خاص. تبلغ عدد الوحدات شبه المتلاصقة في الضاحية إلى 54 وحدة سكنية. (شركة الريحان)





شكل (36) مخطط الدور الأرضي والأول من كل وحدة  
(المصدر شركة الريحان)



شكل (37) الواجهة الأمامية - الوحدات السكنية  
(المصدر الباحث)

من الملاحظ عند تصميم الوحدات السكنية أن المصمم اعتمد على تصميم متكرر في الوحدات السكنية في جميع الضاحية سواء كان في العمارات أو الفلل حيث أن أماكن الوحدات ذات اتجاهات مختلفة فمنها ما يتجه للغرب و منها إلى الجهات الأخرى، نتيجة لذلك فإن المصمم لم يعتمد على الاتجاهات في التصميم على سبيل المثال يراعى في التصميم أن تكون غرف المعيشة في الضاحية باتجاه الغرب للاستفادة من الهواء الغربي حسب طبيعة الضاحية حيث أن الرياح غربية في تلك المنطقة، و اتجاه المطبخ والحمامات باتجاه الشرق وغرف النوم باتجاه الجنوب الغربي للاستفادة من أشعة الشتاء و اجتنابها في الصيف.

عمل المصمم على المزج بين غرفة المعيشة و غرف الضيوف في مجمل التصاميم للوحدات السكنية و قام بفصل المطبخ عن غرفة المعيشة غير أن من المعروف لدى أهالي منطقة جنين هي الخصوصية في الوحدات السكنية بحيث تكون غرفة الضيوف مفصولة عن البيت ويكون المطبخ و غرفة المعيشة بشكل مفتوح على بعضهما البعض.



إلا أن فصل غرف النوم كان من الايجابيات في المشروع حيث اعتمد المصمم على فصلها وجعلها في طابق منفصل عن البيت.

6- **التخطيط والتصميم العمراني:** إن من أهم الأمور التي يجب أن تراعى في أي مشروع نموذجي هو التوازن بين المشروع وروح المكان:-

- التوازن بين المشروع: أن توزيع وحدات متشابهة في المشروع على معظم الضاحية من الجهة الجنوبية و عمل العمارات في الجهة الشمالية أدى ذلك إلى وجود توازن في المشروع .



شكل (38) مخطط يوضح مدى التوازن في التصميم  
(الصدر: شركة الريحان)

- (روح المكان) من الملاحظ عند تصميم المشروع ومن حيث المكان المصمم به وخاصة أن المنطقة هي منطقة أشجار حرجية وقد تم قطع أشجار في المكان وإدماج المشروع من ضمن هذه المنطقة فقد أصبح ذو طابع طبيعي يتخلل الطبيعة الخضراء.



شكل (39) جانب من تداخل الطبيعة بالضاحية  
(المصدر الباحث)

(التصميم الجمالي) أن طابع المشروع يتطلب طابع جمالي مميز كون انه يتداخل مع الأحرش التي تحيط به وكونه يقع على تلة مطلة إلى منطقة قباطية و الجبال المجاورة



شكل (40) منظر من داخل الضاحية باتجاه الجنوب  
(المصدر الباحث)

- التخطيط المستدام مواد بناء : استخدم في الضاحية نظام انشائي عازل للحرارة من اجل التخفيف في فقدان الحرارة شتاءا أو اكتسابها الغير مرغوب فيه صيفا، و العمل على توفير الطاقة في كلتا الحالتين حيث استخدم في الحوائط اللواح عازلة للحرارة كما استخدم الزجاج المزدوج للنوافذ.

7- التخطيط المعماري المستقبلي: إن من شروط السكن في الضاحية هو الالتزام ببند العقد الموقع من قبل شركة الريحان و المالك ومن أهم بنودها عدم التغيير في الشكل المعماري للوحدة السكنية و عدم إضافة أي عنصر إنشائي على الوحدة.

#### 4:1:2:5 تقييم المشروع :

لا شك ان ضاحية الجنان من الضواحي المميزة في مدينة جنين فقد صممت و نفذت بطريقة متكاملة في الوقت نفسه، ميزتها عن الاحياء الاخرى، و هنا ندر بعض الايجابيات و السلبيات في الضاحية :

#### ايجابيات الضاحية:

- 1- تكامل و تناسق التصميم .
- 2- التنوع في أنماط الوحدات السكنية من فلل و شقق.
- 3- تصميم الوحدات أعطى شكل جمالي للضاحية .
- 4- وجود بعض المرافق العامة في الضاحية مثل الحديقة العامة و المسجد و المحلات التجارية و مواقف السيارات.

#### سلبيات الضاحية:

- 1- بعد الموقع عن مركز مدينة جنين و صعوبة الوصول إليه من ناحية المواصلات.
- 2- عدم اخذ الخصوصية بعين الاعتبار على صعيد الوحدة السكنية أو الضاحية بشكل عام.
- 3- ارتفاع أسعار الوحدات السكنية وهذا يجعلها مقتصرة على فئة معينة من السكان.

## 4:2 إسكان العامرية - نابلس

### 4:2:1 مدينة نابلس



شكل (41) منظر من مدينة نابلس  
(المصدر موقع مدينة نابلس)

نابلس إحدى أكبر المدن الفلسطينية سكاناً وأهمها موقعاً، هي عاصمة فلسطين الاقتصادية ومقر أكبر الجامعات الفلسطينية، تعتبر نابلس عاصمة شمال الضفة الغربية إضافةً إلى كونها مركزاً لمحافظة نابلس التي تضم 56 قرية ويُقدر عدد سكانها بقرابة 321,000 نسمة، تُعرف أيضاً بأسماء جبل النار ودمشق الصغرى وعش العلماء ومملكة فلسطين غير المتوجة. (المصدر: إحصاءات عام 2007)

تعتبر مدينة نابلس أساساً ثاني أهم المدن الفلسطينية بعد القدس، وتمتد المدينة شريطياً في الوادي الممتد ما بين الغرب والشرق ما بين جليلها جرزيم وعيبال و تتسلق سفوحهما أيضاً، وهي مدينة كنعانية الاصل وقد سميت المدينة لدى الكنعانيين (شكيم) أو المنطقة المرتفعة، وتعتبر المدينة مركزاً لمحافظة نابلس التي تضم حسب إحصائيات عام 2007 المعدة من قبل

الجهاز المركزي الفلسطيني ستين قرية وثلاثة مخيمات ويبلغ عدد سكان المحافظة 830,320 نسمة مقسمة الى 663,59 أسرة. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2009)

موقع المدينة المتوسط وطبوغرافيتها هو من أهم ما ساعدها على أن تكون ممرا تجارية هاما على مر العصور، كما أعطاهها أهمية عسكرية، فوجود الجبال ساعد على المراقبة والترصد وخاصة للأعداء القادمين من السهول الشرقية و الغربية ما خلف المدينة غربا وشرقا، كما أن جبالها كانت مقلعا للأحجار التي بنيت المدينة منها. (موسوعة المدن الفلسطينية، 1990)

#### 4:2:2 إسكان العامرية



شكل (42) منظر عام لإسكان العامرية  
(المصدر الباحث)

#### 4:2:2:1 مقدمة:

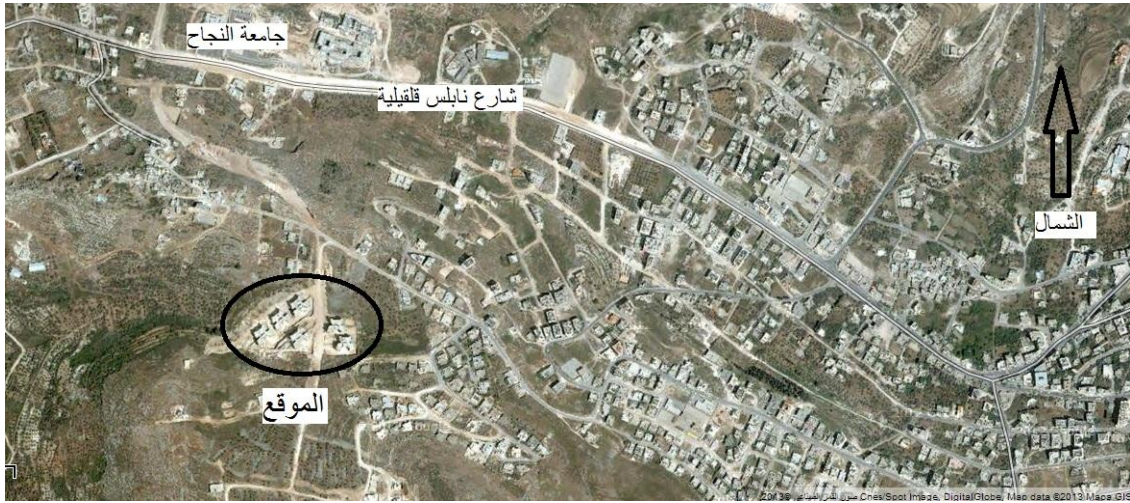
يعد إسكان العامرية من الاسكانات التي أنشأت في مدينة نابلس، فقد أنشئ الإسكان عن طريق الهيئة الإدارية لإسكان العامرية ممثلين عن موظفي جامعة النجاح الوطنية، فهي بمثابة المالك للإسكان والتي تعمل على إدارته بشكل كامل، فقد أشرفت على تصميم وتنفيذ الإسكان، كما أنها تتابع الأمور الإدارية و المالية و الهندسية و ذلك بموجب عقد التمليك بين الهيئة ومن يريد السكن.



يحتوي إسكان العامرية على 120 وحدة سكنية موزعة على ست عمارات متشابهة في التصميم يقسمها شارع بعرض 25 متر إلى قسمين الأول شرقي ويحتوي على عمارتان و الثاني غربي ويحتوي على أربعة عمارات. يكون اتجاه العمارات في كل قس متشابه إلا أن اتجاهه مختلف عن القسم الآخر.

#### 4:2:2:2 موقع الإسكان:

يقع إسكان العامرية في الجهة الغربية من مدينة نابلس في منطقة الجنيد فهو يبعد حوالي كيلومتر واحد عن الطريق الرئيس المؤدي إلى مدينة قلقيلية، كما و يقع الإسكان على بعد كيلومتر واحد جنوب الحرم الجديد لجامعة النجاح الوطنية.



شكل (43) موقع إسكان العامرية بالنسبة لنابلس  
المصدر (موقع Google)

#### 4:2:2:3 مكونات المشروع :

يتكون إسكان العامرية من ستة عمارات تحتوي على 120 وحدة سكنية متشابهة في التصميم مصممة على قطعة ارض مساحتها 28 دونم يتخللها مواقف السيارات و الحدائق المحيطة بالعمارات، يقطع الإسكان شارع رئيس يقسمها إلى قسمين الأول غربي مكون من أربعة عمارات و الثاني شرقي مكون من عمارتان.(الهيئة الإدارية لإسكان العامرية)



شكل (44) منظر عام لإسكان العامرية  
( المصدر: الباحث )

#### 4:2:2:4 تحليل الاسكان

سيتم في هذا الجزء من الدراسة تحليل وتقييم المشروع بالاعتماد على المقارنة مع الدراسات النظرية ومعايير التصميم النموذجي الذي تم ذكره من خلال الدراسة السابقة من هذا البحث والذي هو بعنوان الإسكان النموذجي إضافة إلى الاحتياجات الإسكانية في المجتمع الفلسطيني ومدى تلبية هذا المشروع مع الاحتياجات المادية والمعنوية والثقافية والاجتماعية ومدى تكاملها مع بعضها البعض. وقد تم الاعتماد في المعلومات على الزيارات الميدانية للإسكان والحصول على المخططات المعمارية من المكتب المصمم، وحتى يتسنى لنا تحليل هذا الحاجات لابد من دراسة المشروع وتقسيمه إلى نقاط ومنها:

## 1- الموقع:



شكل (45) موقع الإسكان و الوصول إليها  
المصدر ( Google )

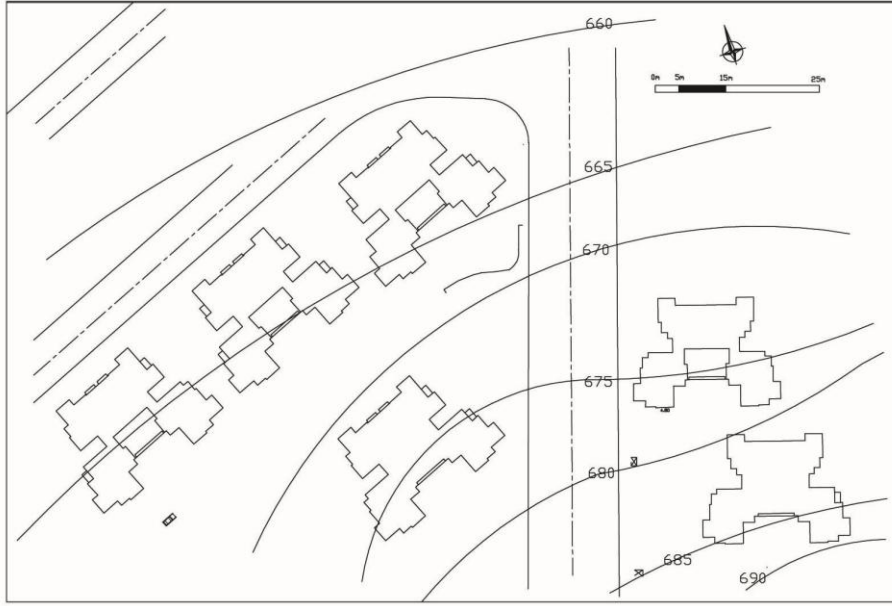
- الوصول إلى الموقع: يحتل موقع إسكان العامرية موقعا قريبا من مدينة نابلس فهو يبعد 6كم عن مركز المدينة وعلى خط طرق واصل بين محافظتي نابلس وقلقيلية بالقرب من جامعة النجاح الوطنية، من ناحية المواصلات إلى الضاحية بشكل خاص فإنه لا يوجد وسيلة مواصلات أو خط سير على هذه المنطقة مما يصعب الوصول إلى الإسكان، مقتصرًا على العائلات المالكة لسيارة أو الوصول بواسطة سيارات الأجرة الخاصة والتي هي مكلفة في مجتمعنا الفلسطيني. ومن خلال الشريحة المستطلعة في الاستبيان أوضح أن 34% من السكان لا يواجهون أي مشكلة في الوصول للإسكان، وأن 53% منهم اعتبر الوصول إلى الإسكان جيد إلى حد ما، إلا أن 13% يرون أن الوصول إليه مقبول وأن تكلفة المواصلات مرتفعة.

- التضاريس: تشكل طبيعة موقع الضاحية صعوبة في التصميم فهو ذو انحدار كبير إلى حد ما، مما يؤدي إلى صعوبة تشكيل الموقع العام وتوزيع المباني إلا أن ذلك ساعد في وصول الخدمات إليها وتوزيعها بشكل جيد إضافة إلى إعطاء الطابع الجمالي للتصميم حيث أن المصمم اخذ اتجاه خطوط الكنتور بعين الاعتبار وعمل على استغلالها لصالح التصميم،



ومن الملاحظ عند السكان أن الغالبية يعتبرون أنهم يتمتعون بإطلالة ممتازة على المحيط الخارجي ومن خلال الاستبيان الذي تم اخذه من السكان خلصت النتائج الى ما يلي:

الرقم	ممتاز	جيد	مقبول	مرفوض
	34	53	13	0



شكل (46) مخطط الكنتور لإسكان العامرية  
( المصدر: المكتب المصمم )

- التربة: إن طبيعة التربة الموجودة في الموقع ساعدت على صعوبة تنفيذ المشروع فهي تربة صخرية ملائمة للتصميم الإنشائي للمباني تضمن بنية إنشائية متينة تساعد على الحفاظ على المبنى من ناحية إلا أنها مكلفة و صعبة في التنفيذ من ناحية أخرى مما أدى إلى ارتفاع و صعوبة في تكاليف التنفيذ.

## 2- البيئة :

- المناخ: يعتبر مناخ إسكان العامرية مختلف نوعا ما عن مناخ مدينة نابلس، حيث أنها تقع على ارتفاع يتراوح بين 660 - 690 متر فوق مستوى سطح البحر على امتداد جبل جرزيم من الجهة الغربية، وهذا مما يجعل مناخ الإسكان يكون جاف لطيف صيفا و ماطر بارد

شتاء، ويتميز موقع الإسكان بالإطلالة المميزة على الغرب مما يجعل الرياح الغربية تكون هي السائدة في المنطقة (موقع جوجل إيرث.2003).

الرقم	ممتاز	جيد	مقبول	مرفوض
	68	15	15	2



شكل (47) منظر عام من الناحية الشمالية لإسكان العامرية يوضح الإطلالة على الجهة الغربية (المصدر: الباحث)

أن طبيعة تضاريس منطقة الإسكان له اثر كبير على حركة الرياح و التهوية و وصول أشعة الشمس إلى مختلف أجزاء الإسكان، حيث انه تتوفر درجة أضاءه مناسبة من الشمس وتهوية جيدة بحكم اتجاه ميول الموقع وطبيعة التصميم ساعد على تهوية المباني لوجود انحدار كبير في تضاريس المنطقة،

الرقم	ممتاز	جيد	مقبول	مرفوض
1	75	14	8	3



شكل (48) صورة توضح تدرج العمارات  
(المصدر: الباحث)

إلا أن عدم وجود مسافات مناسبة بين بعض العمارات و طبيعة التصميم لكل عمارة حال دون وصول أشعة الشمس و التهوية بشكل جيد، كما يظهر ذلك في الصورة أدناه.



شكل (49) صورة توضح اقتراب المباني من بعضها البعض  
(المصدر: الباحث)



شكل (50) صورة توضح طبيعة التصميم بالعمارة الواحدة  
(المصدر: الباحث)

- التلوث: بشكل عام يعتبر الموقع هادئاً نسبياً لبعده عن مركز المدينة و عن الشوارع الرئيسية و ضوضاءها و عدم وجود مناطق صناعية ولا أي مسبب للضوضاء المزعجة إضافة إلى عدم وجود تلوث من الناحية البيئية و السمعية والبصرية، حيث أوضح السكان ممن أخذت آرائهم انه لا يوجد ضوضاء أو روائح أو غبار يصل الإسكان وعبروا عن ارتياحهم.

الرقم	ممتاز	جيد	مقبول	مرفوض
1	90	8	2	0
2	68	22	5	5

### 3-الخدمات العامة:

- البنية التحتية: يتوفر في إسكان العامرية بنية تحتية تشمل مداخل وشوارع تصل إلى جميع العمارات تحوي على أرصفة مبلطة ببلاط أرصفة و مزروعة بالأشجار و الورود كما ويوجد لكل عمارة موقف سيارات خاص إضافة إلى شبكة المياه والصرف الصحي وشبكة الكهرباء.

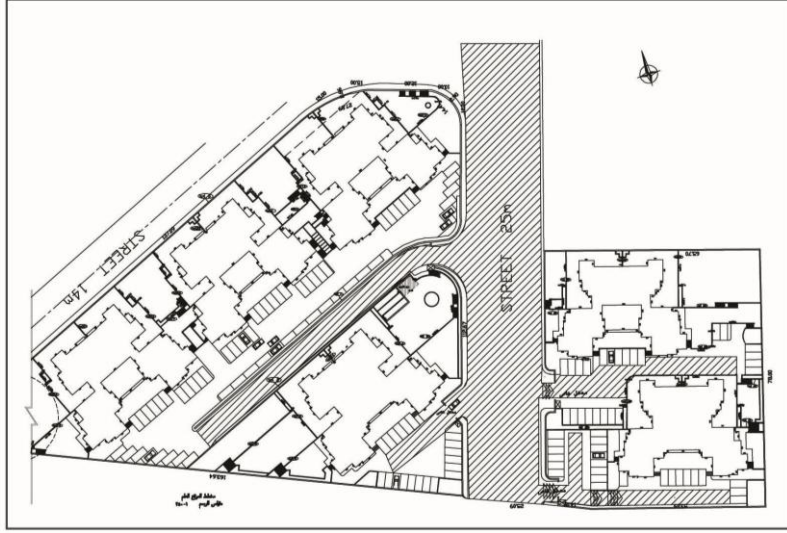
الرقم	الاستفادة من الخدمات العامة	ممتاز	جيد	مقبول	مرفوض
1		73	15	10	2



شكل (51) صورة توضح الشوارع الداخلية  
(المصدر: الباحث)

- شبكة الطرق و الأرصفة: تم تصميم شبكة الشوارع و الأرصفة الداخلية بشكل فرعي فهي تتفرع من الشارع الرئيس الذي يربط كامل أجزاء الإسكان إضافة إلى ربط الإسكان مع الطريق الرئيس الواصل بين محافظتي نابلس وقلقيلية. حيث يبلغ عرض الشوارع الداخلية ستة أمتار منها متر رصيف للمشاة من كل جانب مزروعة بالأشجار ومصونة بالجدران و الدرابزينات الحديدية.





شكل (52) مخطط يظهر الشوارع الواسعة داخل الإسكان و مواقف السيارات  
(المصدر المكتب المصمم)

تم تصميم شبكة الطرق بمراعاة إشارات المرور وخطوط المشاة في الإسكان، كما شمل الإسكان شارع رئيس بعرض 25م يقسم الإسكان إلى قسمين و وضع إشارات المرور لتجنب حوادث السير.



شكل (53) الشارع الرئيس في الإسكان  
(المصدر:الباحث)

نظرا لطبيعة الموقع و الانحدار الكبير في الإسكان فقد كثر في التصميم وجود الجدران الإستنادية الضخمة التي تصل في بعض المناطق إلى 10 أمتار التي أنشأت بالخرسانة المسلحة.



شكل (54) الجدران الإستنادية في الإسكان  
( المصدر :الباحث )

- مواقف السيارات: تحتوي كل عمارة على ساحة تحوي على مواقف سيارات



شكل (55) صورة لمواقف السيارات  
(المصدر: الباحث)

- **شبكة المياه و الصرف الصحي:** تزود بلدية نابلس إسكان العامرية بمياه الشرب عن طريق شبكة تم إنشاءها، أما بالنسبة لشبكة الصرف الصحي فان طبيعة الضاحية ساعد على تنفيذ الشبكة بشكل جيد لكونها ذات ميل طبيعي باتجاه خطوط التصريف الرئيسية في تلك المنطقة.

- **شبكة الكهرباء:** تم شبك إسكان العامرية بالكهرباء عن طريق شركة كهرباء الشمال و قد تم تزويد الإسكان بأعمدة إنارة أو وضع وحدات الإنارة على الجدران ، كما تزود كل عمارة الساحات المجاورة لها بالإنارة عن طريق الوحدات المركبة بجانب المداخل



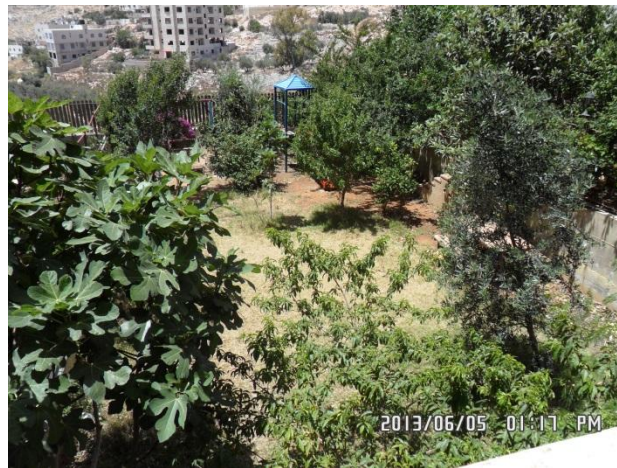


شكل (56) جانب من أعمدة الإنارة

( المصدر: الباحث )

- **المرافق العامة:** إن من أهم المنشآت المتوفرة في الإسكان المرافق العامة، ففي كل عمارة يوجد حديقة تحوي ألعاباً للأطفال و جلسات مزروعة بالنباتات الخضراء، إلا أن الإسكان يفتقر إلى الملاعب و المسابح للكبار كما أن الإسكان بعيد عن المدارس إلا أن هناك يوجد مسجد قريب إلى حد ما عن الإسكان حسب متطلبات السكان المستطلعة آرائهم.

الرقم	السؤال	ممتاز	جيد	مقبول	مرفوض
1	توفير الخدمات الكبرى مثل مدارس و مساجد	20	22	40	18



شكل (57) صورة توضح حديقة عامة في الإسكان

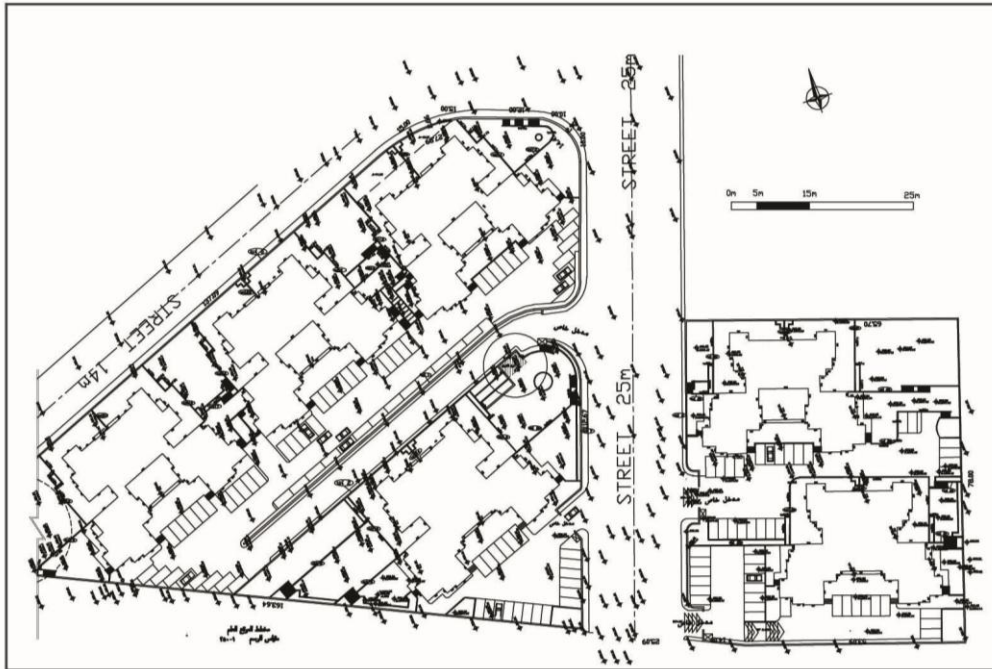
(المصدر: الباحث)

## الأمان والوقاية من الأخطار:

- الأمان والطوارئ: لقد روعي في تصميم الإسكان عوامل الأمان في استعمال الشوارع وحركة المشاة و ذلك بتوفير رصيف على جانبي الشارع بعرض 1 متر و عمل إشارات المرور وممرات المشاة في جميع أجزاء الإسكان وقد عبرت الغالبية العظمى من السكان عن ارتياحهم لمستوى الأمان و الوقاية من الأخطار داخل أسوار الإسكان.
- التصميم الزلزالي: إن من أهم الأمور التي أصبحت تراعى في التصميم الحديث للمباني هو التصميم الزلزالي، فعلى صعيد التصميم الإنشائي للعمارات فقد بين لنا المصمم الإنشائي انه تم عمل تسليح للقواعد والجسور والعقدات الخرسانية على أساس التصميم الزلزالي، أما على صعيد تخطيط الإسكان فان طبيعتها لا توفر الأمان من ناحية الزلازل لكون أن أبنيتها مرتفعة و صعوبة الوصول إلى كل وحدة سكنية.(مكتب عرفات الهندسي)

## 4-تصميم الوحدات السكنية

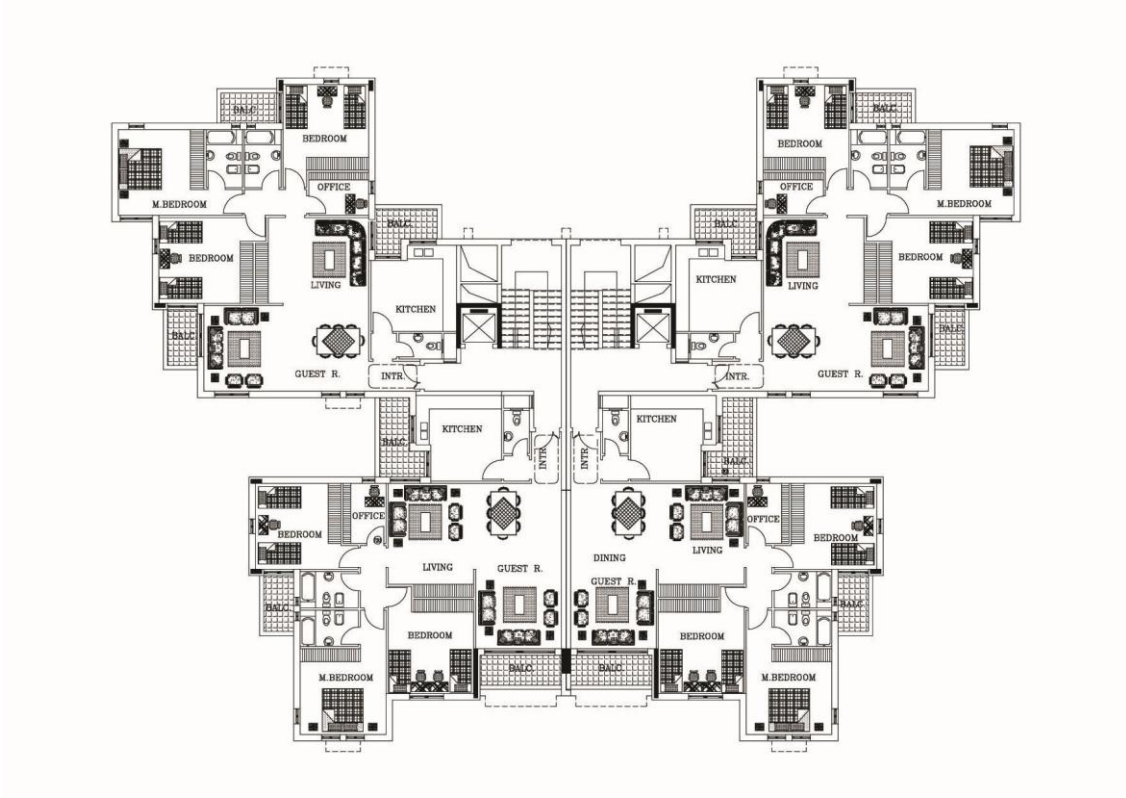
يتكون إسكان العامرية من 120 وحدة سكنية موزعة على ستة عمارات بارتفاع ستة طوابق لكل عمارة موزعة على الموقع بشكل منتظم.



شكل (58) مخطط إسكان العامرية

(المصدر المكتب المصمم)

تحتوي كل عمارة من عمارات الإسكان على ستة طوابق اثنان منها باعتبار تسوية و الأربعة الأخرى فوق مستوى المدخل، يتكون كل دور على أربعة شقق بحيث تكون كل شقتين مشابهة للشقتين في نفس الدور يفصل بينهما فاصل تمدد و لكل شقتين مصعد و مطلع درج منفصلان كما هو موضح بالمخطط التالي:-



شكل (59) الدور المكرر في إحدى العمارات السكنية  
(المصدر المكتب المصمم)



شكل (60) الواجهة الأمامية لإحدى العمارات السكنية  
(المصدر الباحث)

من الملاحظ عند تصميم العمارات أن المصمم اعتمد على تصميم متكرر في الشقق السكنية في جميع العمارت حيث أن أماكن الشقق ذات اتجاهات مختلفة فمنها من يتجه الغرب و منها إلى الجهات الأخرى، نتيجتا لذلك فان المصمم لم يعتمد على الاتجاهات في التصميم على سبيل المثال يراعى في التصميم أن تكون غرف المعيشة في الإسكان باتجاه الغرب للاستفادة من الهواء الغربي حسب طبيعة الإسكان حيث أن الرياح غربية في تلك المنطقة، و اتجاه المطبخ والحمامات باتجاه الشرق وغرف النوم باتجاه الجنوب الغربي للاستفادة من أشعة الشتاء و اجتنابها في الصيف، وقد تبين من خلال الاستبيان أن السكان التي تطل شققهم على الجهة الغربية عبروا عن ارتياحهم إلى في تقسيم الشقة و دخول أشعة الشمس و الرياح إلى الشقة، وأن السكان الذين يسكنون في شقق في الجهة الشرقية عبروا عن وجود مشاكل ليست كبيرة في نفس الموضوع.

عمل المصمم على المزج بين غرفة المعيشة و غرف الضيوف في مجمل التصاميم للشقق السكنية و قام بفصل المطبخ عن غرفة المعيشة إلا أن معظم السكان أبدوا ملاحظات على

الخصوصية في تقسيم الشقة وان كانت مقبولة إلى حد ما، بحيث تكون غرفة الضيوف مفصولة عن البيت ويكون المطبخ و غرفة المعيشة بشكل مفتوح على بعضهما البعض.

إلا أن فصل غرف النوم كان من الايجابيات في المشروع حيث اعتمد المصمم على فصها و جعلها في منطقة منفصلة عن باقي البيت.

الرقم	ممتاز	جيد	مقبول	مرفوض
1	42	22	10	26
2	75	8	14	3
	7	10	20	63

## 5- التخطيط والتصميم العمراني: إن من أهم الأمور التي يجب أن تراعى في أي مشروع نموذجي

هو التوازن بين المشروع وروح المكان:-

- التوازن بين المشروع: أن توزيع العمارات في المشروع على معظم الارض جعل توازن في المشروع .

- (روح المكان) من الملاحظ عند تصميم المشروع ومن حيث المكان المصمم به وخاصة أن المنطقة هي شديدة الانحدار فقد تم اختيار نمط العمارات في المشروع حتى يمكن السيطرة على الارتفاعات و عمل اتجاهات العمارات بشكل يلائم المنطقة المحيطة من ناحية التهوية و أشعة الشمس والإطلالة المتميزة.





شكل (61) جانب يظهر الانحدار في الموقع  
( المصدر الباحث )

**6- مواد بناء :** استخدم في الضاحية نظام إنشائي عازل للحرارة من اجل التخفيف في فقدان الحرارة شتاء أو اكتسابها الغير مرغوب فيه صيفا، و العمل على توفير الطاقة في كلتا الحالتين حيث استخدم في الحوائط اللواح عازلة للحرارة كما استخدم الزجاج المزدوج للنوافذ.

**7- التخطيط المعماري المستقبلي:** إن من شروط السكن في الضاحية هو الالتزام ببندود العقد الموقع من قبل الهيئة الإدارية للإسكان والمالك ومن أهم بنودها عدم التغيير في الشكل المعماري للوحدة السكنية و عدم إضافة أي عنصر إنشائي على الوحدة إلا بموافقة الهيئة.

الرقم	ممتاز	جيد	مقبول	مرفوض	
1	34	53	13	0	طريقة الوصول إلى الموقع بالنسبة لمركز المدينة
2	75	14	8	3	إطلالة السكن على المحيط الخارجي
3	73	15	10	2	الاستفادة من الخدمات العامة
4	90	8	2	0	الأمان في الإسكان من ناحية الحوادث و الجريمة
5	90	8	2	0	وعدم و جود ضوضاء على مستوى الإسكان
6	68	22	5	5	وصول روائح كريهة أو أدخنة أو غبار إلى الموقع
7	20	22	40	18	توفير الخدمات الكبرى مثل مدارس و مساجد

0	6	12	82	الأمان على الطرق الداخلية والساحات	8
26	10	22	42	عدم وجود ضوضاء على مستوى العمارة	9
3	14	8	75	مستوى تكلفة الشقة	10
4	6	17	73	الراحة في استعمال الخدمات في نفس العمارة	11
63	20	10	7	تحقيق مبدأ الخصوصية الخارجية مثل البرندات	12
26	10	22	42	وجود مبدأ الخصوصية على مستوى الشقة	13
2	12	31	55	الراحة في تقسيم الشقة	14
3	8	14	75	الراحة في تقسيم الشقة من ناحية دخول أشعة الشمس	15
2	15	15	68	الراحة في تقسيم الشقة من ناحية الرياح السائدة	16

شكل رقم (63) استبيان الموزع على سكان الاسكان  
المصدر (الباحث)

#### 4:2:2:5 تقييم الاسكان :

يعتبر إسكان العامرية من الاسكانات المميزة في مدينة نابلس فقد صممت و نفذت بطريقة متكاملة في الوقت نفسه، ميزتها عن الأحياء الأخرى، و هنا نذكر بعض الايجابيات و السلبيات في الإسكان :

#### ايجابيات الضاحية:

- 1- تكامل و تناسق التصميم .
- 2- الإطلالة المميزة للإسكان.
- 3- تصميم الوحدات أعطى شكل جمالي للإسكان.
- 4- هدوء المنطقة الموجود بها الإسكان.
- 5- وجود هيئة إدارية مختصة بمتابعة الإسكان احتياجات السكان.

#### سلبيات الإسكان:

- 1- بعد الموقع عن مركز مدينة نابلس و صعوبة الوصول إليه من ناحية المواصلات.

2- عدم اخذ الخصوصية بعين الاعتبار على صعيد الوحدة السكنية أو الإسكان بشكل عام.

3- عدم التنوع بأنماط الإسكان الوحدات السكنية و اقتصرها على الشقق.

4- عدم وجود مرافق عامة للإسكان

### 4:3 إسكان فلل الاتحاد- رام الله



شكل (62) منظر عام فلل الاتحاد (المصدر الباحث)

### 4:3:1 مقدمة:

تعتبر فلل الاتحاد حصيلة سنوات من التخطيط والتصميم والبناء، والتي أثمرت عن معلم عمراني مميز يختلف في مضمونه عن سائر مشاريع التطوير العقاري القائمة حالياً في فلسطين. يتميز المشروع بكونه منفرداً وبعيداً عن مصادر الإزعاج الدارجة في المدينة، وهو بذلك يمنح قاطنيه قدراً مميّزاً من خصوصية العيش والإنفراد بمسكن عائلي داخل مجتمع سكني مقتصر على 62 فيلا. كما يعتمد المشروع أحدث الأساليب والمفاهيم في تصميم وتخطيط التجمعات السكنية وأهمها الطرق والمعابر الداخلية. ذلك بالإضافة إلى تنوع أنماط فلل سواءً في أشكالها الخارجية أو في تقسيماتها الداخلية.







شكل (64) صورة عامة للوحدات السكنية  
المصدر (الباحث)



شكل (65) مدخل الوحدات السكنية من الجهة  
المصدر (الباحث)

تشكل طبيعة ميول تضاريس موقع الضاحية صعوبة في التصميم فهو ذو ميول كبير إلى حد ما، مما يؤدي إلى صعوبة تشكيل الموقع العام وتوزيع المباني إلا أن ذلك ساعد في وصول الخدمات إليها وتوزيعها بشكل جيد إضافة إلى إعطاء الطابع الجمالي للتصميم حيث أن المصمم اخذ ميول خطوط الكنتور بعين الاعتبار وعمل على استغلالها لصالح التصميم، كما أن منطقة الفلل له اثر كبير على الرياح و التهوية و وصول أشعة الشمس إلى مختلف أجزاء الإسكان، حيث

انه تتوفر درجة أضاءه مناسبة من الشمس وتهوية جيدة بحكم اتجاه ميول الموقع وطبيعة التصميم ساعد على تهوية المباني لوجود انحدار كبير في تضاريس المنطقة، غير أن السكان تشتكي من صعوبة الطريق الواصل للإسكان حيث أن انحدار الطريق كبير إلى حد ما مما يعطي انتقاد لهذا الإسكان بالنسبة لارتفاع تكلفة هذه الفلل الذي يعد لذوي الدخل المرتفع.



شكل (66) منظر عام من الناحية الغربية لفلل الاتحاد  
(المصدر: الباحث)

#### 4:3:4 تقييم الفلل :

من الضواحي المميزة في مدينة رام الله فلل الاتحاد، حيث أنها أخذت نمطين من التصميم هو نمط الفلل و نمط الشقق بحيث ان كل عمارة تحتوي على أربعة فلل ذات مدخل منفصل عن الأخرى و هذا ما أعطاهها ميزة عن الأحياء الأخرى. إلا أن طريقة الوصول إليها صعبة جدا لوجود منحدر كبير على مدخلها و ارتفاع أسعار الوحدة السكنية فيها.

## الفصل الخامس

### 5: النتائج والتوصيات

من خلال النظرة الشمولية لموضوع الإسكان النموذجي في الضفة الغربية في إطار ظاهرة النمو الحضري في فلسطين ومن خلال معالجة الفصول السابقة من هذا البحث كوحدة متكاملة أمكن الخروج بالنتائج و التوصيات التالية:-

#### 5:1 النتائج :

- 1- يشكل قطاع الإسكان جانباً هاماً في الاقتصاد الفلسطيني نظراً لتداخله مع القطاعات الأخرى، ويمتاز المخزون السكني بعدم توازن العرض والطلب في المناطق الحضرية لمختلف الشرائح، فبينما يزيد العرض عن الطلب لذوي الدخل العالية، لا يلبي العرض حاجة ذوي الدخل المنخفضة.
- 2- تفتقد فلسطين لمعايير سكنية واضحة ومحددة لجميع فئات السكن، ولذوي الدخل المنخفضة بشكل خاص، حيث ركزت على ذوي الدخل المرتفع والمرتفع جداً، واقتصرت المعايير المتوفرة على معالجة قضايا الإسكان بلغة الأرقام والحدود الدنيا للمساحات والارتدادات والنسب الطابقية دون المعالجة الشاملة في إطار العوامل الاجتماعية والبيئية والاقتصادية للتجمعات السكانية.
- 3- عدم التنوع في أنماط الإسكان و اختصارها على نمط واحد أو اثنين في نفس الإسكان وعدم مراعاة الاحتياجات المختلفة للأسر الفلسطينية.
- 4- عدم وجود مرونة في مشاريع الإسكان بحيث لا تلبي المتطلبات المختلفة للسكان مثل الالتزام بتصميم معين والتفاوت في مستوى الدخل والتقييد بمحددات الإسكان إضافة إلى ارتفاع التكاليف والتقييد بنظام مكرر في المشروع سواء كان ايجابياً أو سلباً.

5- عدم توفير مرافق و خدمات عامة في الإسكان كعدم وجود مدارس أو ملاعب ومساح وغيرها للإسكان و يرجع ذلك إلى ابتعاد هذه المشاريع وانفصالها عن المراكز الحضرية والخدمات المشتركة مما يؤدي إلى إضافة تكاليف جديدة على السكان في حال توفر مثل هذه الخدمات.

6- ارتفاع تكاليف المواصلات بسبب البعد عن مركز المدينة و الخدمات العامة و ضرورة توفر سيارة لكل عائلة بسبب عدم وجود خط سير عام لهذه المشاريع.

7- عدم تحقيق الاستدامة واستغلال الموارد الطبيعية كالاستفادة من مياه الأمطار والطاقة الشمسية وإعادة استخدام المياه.

## 5:2 التوصيات:

1- سن قوانين وتشريعات جديدة تختص بالإسكانات من أجل تخفيض تكلفة الوحدات السكنية كحالة بناء وحدات سكنية متلاصقة بدون ارتدادات جانبية بهدف استغلال أكبر قدر ممكن من الأراضي وتخفيض كلفة الوحدات السكنية.

2- دعوة الجامعات ومراكز البحث العلمي المختلفة للتوسع في الدراسات المتعلقة بالإسكان النموذجي و متطلبات الواجب توافرها وتحقيق الاستدامة في هذا النوع من الإسكان وتعميم نتائج هذه الدراسات على المهندسين والمكاتب الهندسية لأخذها بعين الاعتبار عند تصميم وحدات سكنية لهذه المشاريع.

3- دعوة الدوائر والمؤسسات والشركات الكبرى لتأسيس صناديق إسكان لموظفيها وخصوصا ذوي الدخل المنخفض منهم والمساهمة في تمويل إسكانهم عن طريق منحهم قروضا ميسرة.

4- تحقيق الهوية المعمارية و الثقافي و احترام روح المكان في تصميم مشاريع الإسكان.

5- يجب أن تصادق الجهات الرسمية على الأسلوب المعماري لمشاريع الإسكان التي ينفذها القطاع الخاص بالمشاركة مع الحكومة و التأكد من مطابقتها لمعايير معينة يتم إعدادها من قبل تلك الجهات.

## المصادر والمراجع

### الكتب

- ابرمز. تشارلز. المدينة ومشاكل الإسكان. بيروت. دار الآفاق الجديدة. 1992.
- الأسطل. احمد. مادة الإسكان والمسكن. منشورات الجامعة الاسلامية. غزة. 2009
- التوني، سيد محمد : المرجع في مصطلحات العلوم الاجتماعية 2. مج . الإسكندرية: . دار المعرفة الجامعية 1995 .
- الحيدري، عبد الباقي عبد الجبار، آليات العرض و الطلب في سوق السكن، العراق 2011
- حشيش. رائد . رحلة مع فلسطين. منشورات الجامعة الاسلامية. غزة. 2010.
- علام. خالد. تخطيط المجاورة السكنية. مكتبة الانجلا المصرية. مصر. 1995.
- الوتار، سمير نور الدين، مادة الإسكان مقدمة و مفاهيم 1987.
- المجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية و الإعمار (بكار)
- تعليق عام رقم 4 (1991) بشأن الحق في السكن الملائم
- تبنكجي، عماد : تصميم القطاعات المعيشية للأبنية السكنية . القاهرة . دار المعرفة . العربية 1991 .
- دائرة الإحصاء المركزية الفلسطينية، 1998 ، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت- النتائج النهائية للتعداد 1997 ، ملخص ( السكان، المساكن، المباني والمنشآت) رام الله-فلسطين .
- دائرة الإحصاء المركزية الفلسطينية، 2010 ، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت - ملخص ( السكان، المساكن، المباني والمنشآت) رام الله-فلسطين. 2010.
- دائرة الإحصاء المركزية الفلسطينية ، 2012 ، التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت رام الله-فلسطين. 2012.
- سعيد، سلوى أحمد محمد : الإسكان والمسكن والبيئة . جدة : دار البيان العربي . 1988.
- صالحه . رائد ، التركيب الأسري في الأراضي الفلسطينية ،سلسلة الدراسات التحليلية المعمقة (08) حزيران / يونيو ، 2005 .

- مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي التاسع 2007
- مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية. المأوى والتحضر. لندن 1990 .
- يوسف. رائد. رسالة ماجستير بعنوان(المعايير التصميمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض)2002.
- منظمة الصناعة العربية. الاحتياجات الأساسية للإسكان حتى عام . 2000 بغداد 1985.

#### مواقع الانترنت:

<http://www.pecdar.ps/etemplate.php?id=264>

<https://maps.google.com/>

<http://www.startimes.com>

<http://www.un.org/ar/documents/udhr/> الإعلان العالمي لحقوق الإنسان

#### المقابلات الشخصية

- 1- م.ايمن أبو الرب -شركة الريحان للإسكان
- 2- م.ريما عرفات -مكتب عرفات الهندسي
- 3- م.عبد الناصر الشخشير -الهيئة الإدارية لإسكان العامرية



## الملاحق

### استبيان

يقوم الطالب في كلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية بعم دراسة عن تقييم مشروعات الإسكان النموذجية في الضفة الغربية ومدى ملائمتها لمتطلبات المجتمع الفلسطيني وقد تم اختيار إسكان العامرية كحالة دراسية لهذا الموضوع.

نرجو من حضرتك التكرم بتعبئة هذه الاستمارة للمساعدة في تطوير الاسكانات في الضفة الغربية، شاكرين لك حسن تعاونكم.

### المعلومات الشخصية:

- 1- عنوان الأسرة : عمارة رقم \_\_\_\_\_ في طابق رقم \_\_\_\_\_ شقة رقم \_\_\_\_\_
- 2- سنة السكن في الإسكان \_\_\_\_\_
- 3- عدد أفراد الأسرة \_\_\_\_\_
- 4- تمتلك الأسرة إلى سيارة عدد \_\_\_\_\_
- 5- مكان عمل رب الأسرة \_\_\_\_\_

### معلومات الاستبيان:

الرقم	السؤال	ممتاز	جيد	مقبول	مرفوض
1	طريقة الوصول إلى الموقع بالنسبة لمركز المدينة				
2	إطلالة السكن على المحيط الخارجي				
3	الاستفادة من الخدمات العامة				
4	الأمان في الإسكان من ناحية الحوادث و الجريمة				
5	وعدم وجود ضوضاء على مستوى الإسكان				
6	وصول روائح كريهة أو أدخنة أو غبار إلى الموقع				
7	توفير الخدمات الكبرى مثل مدارس و مساجد				
8	الأمان على الطرق الداخلية والساحات				

				عدم وجود ضوضاء على مستوى العمارة	9
				مستوى تكلفة الشقة	10
				الراحة في استعمال الخدمات في نفس العمارة	11
				تحقيق مبدأ الخصوصية الخارجية مثل البرندات	12
				وجود مبدأ الخصوصية على مستوى الشقة	13
				الراحة في تقسيم الشقة	14
				الراحة في تقسيم الشقة من ناحية دخول أشعة الشمس	15
				الراحة في تقسيم الشقة من ناحية الرياح السائدة	16

ملاحظات عامة على الإسكان:

..... -1

..... -2

..... -3

شاكرين لكم حسن تعاونكم

**An-Najah National University**  
**Faculty of Graduate Studies**

**Evaluation of Housing Projects in the West  
Bank – Case Study in Nablus , Ramallah ,  
and Jenin Cities**

**By**  
**Mohammad Faris Mohammad Abu Obaid**

**Supervisors**  
**Dr. Hasan Alqadi**  
**Dr. Ali Abdelhamid**

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

**2013**

**Evaluation of Housing Projects in the West Bank – Case Study in  
Nablus , Ramallah , and Jenin Cities**

**By**

**Mohammad Faris Mohammad Abu Obaid**

**Supervisors**

**Dr. Hasan Alqadi**

**Dr. Ali Abdelhamid**

**Abstract**

Housing is considered among of the basic requirements of modern life, one of the most common problems exacerbated by the growing demand of the population. Housing is a dynamic problem changing with the social and economic development of the nations not only to meet the needs of the community, but also to meet the requirements of changing living conditions.

The phenomena of model housing complexes and housing suburbs in the Palestinian society is considered as a positive one that meet the requirements of the population in all social, economic, architectural, and aesthetic aspects.

The aim of this thesis is to study and evaluate model housing projects and housing suburbs in the West Bank and how they meet the needs of the Palestinian people and their different aspirations and suitability for all strata of society, and to reveal the positive and negative aspects of these projects in order to enhance the positives and avoid the negatives for the benefit of the projects that will be constructed in future.

The study contains literature review on housing projects demands and needs in general and in Palestine in particular.

The study relied on the descriptive and analytical methods in evaluating the model housing complexes and housing suburbs in the West Bank through case studies based on available information and data from various sources, in addition to analyzing the results of the questionnaire, which was distributed to a sample of the residents in these areas.

The study reached a number of results and recommendations that aims to the development of the housing projects in Palestine and fulfills the needs and demands of the society and to develop clear and specific residential standards for all categories of housing.