



إسكان لذوي الدخل المحدود

إعداد الطالب:

محمد باسم جمعة القدومي

تحت إشراف:

الدكتور علي عبد الحميد

الدكتورة زهراء زواوي

تم تقديم هذا البحث كأحد متطلبات التخرج بقسم هندسة التخطيط العمراني ،
كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات ،جامعة النجاح الوطنية ، نابلس

أيار ، 2017

الإهداء

إلى روح سيد المرسلين محمد صلى الله عليه وسلم .
إلى والدي وأعمامي الأعزاء الذين شاركوني وساندوني في رحلتي التعليمية.
إلى ذات الصدر الحنون التي أنارت دعواتها دربي والدتي العزيزة .
إلى أخوتي وأخواتي .
إلى أهل بيتي جميعهم .
إلى كل من علمني حرفاً من أساتذتي في العلم والحياة .
إلى كل مسلم ومسلمة متمسكين بعقيدة الإسلام رافعين راية العز والجهاد .
إليهم جميعاً أهدي هذا البحث .

الشكر

وبعد، فإن الكمال لله وحده ، فإن حالفني التوفيق فالحمد والشكر له أولاً ، والشكر لأستاذي
الفاضل الدكتور علي عبد الحميد ، إذ لم يبخل علي بإرشاداته ونصائحه وملاحظاته.
كما أتقدم بالشكر لإدارة الجامعة ، وأشكر القائمين على تخصص هندسة التخطيط العمراني .
كما أشكر كل من قدم لي يد المساعدة لإنجاح هذا البحث وأخص بالذكر عائلتي وأصدقائي
بالتخصص الذين هم عائلتي الثانية.

فهرس المحتويات

الفصل الأول

مقدمة ومنهجية الدراسة

1-1	مقدمة	13
2-1	مفهوم الإسكان منخفض الكلفة	15
3-1	أهمية الإسكان منخفض الكلفة	17
4-1	الوضع في فلسطين	18
5-1	مشكلة الدراسة	19
6-1	أهمية ومبررات البحث	20
7-1	أهداف الإسكان	21
8-1	خطة ومنهجية البحث	22
9-1	مصادر المعلومات	24

الفصل الثاني

الإطار المفاهيمي والنظري للبحث

1-2	مقدمة	25
2-2	مفهوم السكن والإسكان	27
1-2-2	السكن	27
2-2-2	الإسكان	29
3-2	أنماط / أنواع الإسكان	30
4-2	الإسكان منخفض الكلفة	34

5-2	نظريات وجود الإسكان	36
6-2	الوضع في فلسطين	44
7-2	السكان والاتجاهات السكانية	46
8-2	الظروف الراهنة	48
9-2	احتياجات الإسكان	49

الفصل الثالث حالات دراسية مشابهة

1-3	مقدمة	52
2-3	الحالات الدراسية	53
1-2-3	الباكستان (حالة دراسية دولية)	54
2-2-3	مدينة العبور - مصر (حالة دراسية على مستوى الوطن العربي)	56
3-2-3	ضاحية الريحان (حالة دراسية على مستوى فلسطين)	59
4-2-3	النتائج	60
3-3	الإستفادة من الحالات الدراسية	61

الفصل الرابع اختيار الموقع وتحليله

1-4	مقدمة	63
2-4	معايير اختيار الموقع	63
3-4	اختيار الموقع	66
4-4	معايير أخرى يجب أخذها بعين الاعتبار	69

5-4 آلية اختيار موقع المشروع 71

6-4 تحليل الموقع 79

1-6-4 مقدمة 79

2-6-4 التحليل على مستوى محلي 80

الفصل الخامس تطوير فكرة المشروع

1-5 الاهداف العامة للمشروع 88

2-5 الرؤية 89

3-5 برنامج المشروع 89

الفصل السادس المخطط الرئيسي للمشروع

1-6 نسب استعمالات الأراضي 91

2-6 الوحدات السكنية 91

3-6 الخدمات 93

4-6 التصميم المبدئي للمشروع 94

الفصل السابع المخططات التفصيلية

1-7 المخطط الهيكلي للمشروع 95

2-7 المخطط التفصيلي للمشروع 96

3-7 المصادر والمراجع 97

فهرس الجداول

1-7-2	تقدير عدد السكان في الضفة الغربية وغزة	47
2-7-2	عدد اللاجئين في الضفة الغربية وغزة سنة 1990	48
1-8-2	عدد الوحدات السكنية في الضفة الغربية وغزة سنة 1990	48
2-8-2	حالة المساكن للوحدات الحضرية والريفية ومخيمات اللاجئين	49
1-9-2	المساكن القائمة في نهاية سنة 1992	50
1-2-4	القياس لمعيار سعر الأرض المناسب	64
2-2-4	القياس لمعيار سهولة توفير البنية التحتية	64
3-2-4	القياس لمعيار سهولة الوصول للموقع	65
4-2-4	أوزان المعايير الخاصة باختيار الموقع	65
1-5-4	تقييم المواقع المقترحة	79
1-4-6-4	إيجابيات وسلبيات الموقع	87
1-1-6	نسب استعمالات الأراضي	91

فهرس الأشكال

66	المحافظات المفضلة لشراء الإسكان	1-3-4
68	عدد السكان في كل مخيم	2-3-4

فهرس الخرائط

67	المحافظات المفضلة لشراء الأراضي	1-3-4
68	عدد المخيمات في كل محافظة	2-3-4
71	استثناء الأراضي عالية القيمة	1-5-4
72	استثناء أراضي ذات انحدار عالي	2-5-4
72	استثناء مناطق المحميات الطبيعية والموروث الثقافي	3-5-4
73	استثناء مناطق التنوع الحيوي	4-5-4
73	استثناء مناطق المستوطنات والأودية	5-5-4
74	استثناء المناطق المبنية	6-5-4
75	المواقع المقترحة	7-5-4
76	الوضع القائم - موقع رقم 1	8-5-4
77	الوضع القائم - موقع رقم 2	9-5-4
78	الوضع القائم - موقع رقم 3	10-5-4
80	حدود الموقع	1-6-4
81	قيمة الأرض الزراعية	1-2-6-4
82	حركة الشمس	2-2-6-4
82	حركة الرياح	3-2-6-4
83	تضاريس الموقع	4-2-6-4

84	هرمية الشوارع	1-3-6-4
84	عروض الشوارع	2-3-6-4
85	حالة الشوارع	3-3-6-4
86	إيجابيات الموقع	1-4-6-4
87	سلبيات الموقع	2-4-6-4
93	الخدمات المتوفرة	1-3-6
94	شبكة الشوارع المقترحة وتوزيع الخدمات	1-4-6
95	المخطط الهيكلي للمشروع	1-1-7
96	المخطط التفصيلي للمشروع	1-2-7

فهرس الصور

59	1-3-2-3 ضاحية الريحان
92	1-2-6 عمارات سكنية
92	2-2-6 العمارات السكنية المستخدمة في الإسكان

ملخص البحث

من خلال دراسة الواقع الحالي الذي نعيشه وفي ظل ظروف يسيطر عليها الاحتلال ويستمر بمصادرة الأراضي يوم بعد يوم ، تبين لنا مدى الحاجة لمشاريع الإسكان في الضفة الغربية بشكل عام ومشاريع الإسكان المُيسر بشكل خاص بناءً على الوضع الاقتصادي للعائلات المُحتاجة لهذا النوع من الإسكان القائم على دراسات جدية تم عرضها فيما سبق.

حيث سيتم من خلال هذا التقرير عرض مراحل إقامة مشروع إسكان مُيسر في الضفة الغربية بشكل تفصيلي. ابتداءً بمرحلة اختيار الموقع مروراً بتحليل الموقع ومن ثم وضع البرنامج والأهداف وعكس الرؤية في خطط فكرة المشروع، وفي النهاية سيتم رسم مخطط هيكلي للمشروع ومن ثم وضع مخططات تفصيلية لمكونات المشروع الأساسية من خدمات، مرافق عامة ومجمعات سكنية.

By examining the current situation in which we live and in conditions controlled by the occupation and continues to confiscate the land day by day, we find out the need for housing projects in the West Bank in general and housing projects in particular, based on the economic situation of families in need of this type of housing based on serious studies Previously viewed.

During this report, the stages of establishing a housing project in the West Bank will be presented in detail. In the end, a project outline will be drawn up and detailed plans will be drawn up for the basic components of the project from services, public facilities and residential complexes.

الفصل الأول

مقدمة ومنهجية الدراسة

1.1 مقدمة

لم يعد حق الإنسان في سكن ملائم موضوعاً شخصياً أو حتى موضوعاً يهتم به المجتمع المحلي أو الدولة الواحدة، بل أصبح الآن ولو بشكل أولي موضوع تشريعات دولية واهتمامات هيئة الأمم المتحدة، حيث صدرت عن المجلس الاقتصادي والاجتماعي لتلك الهيئة في شهر حزيران 1992 ، ولأول مرة دراسة تتعلق بحق الإنسان في السكن الملائم. (يوسف، 2002)

يعتبر الإسكان من متطلبات الحياة العصرية وهي متطلبات لم تتمكن أي دولة من دول العالم من الوصول إلى حل قاطع لها وهو من أكثر المشاكل تفاقمًا بسبب الطلب المتزايد عليه من السكان والإسكان مشكلة متحركة تتحرك مع التطور الاجتماعي والاقتصادي للشعوب ليس فقط لسد احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية ولكن لمواجهة متطلباته المعيشية المتغيرة والإسكان تتكامل فيه الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والفنية والعمرانية والقانونية والتصنيعية والتنظيمية والادارية والتصميمية والتخطيطية وأي قصور في جانب منها يؤدي إلى خلل في خطط وبرامج الإسكان. (منتدي المهندس، 2007)

معنى الإسكان يختلف من فئة معينة لأخرى، فعند المعماري يمكن تعريفه على أنه تصميمات تتوافر فيها الراحة والجمال وعند المخطط العمراني يعني توازن العرض والطلب كما هو توازن في السكان مع مكان العمل وهو كثافات تنظم متطلبات المجتمع من مرافق وخدمات عامة وهو تبصر بالاحتياجات المستقبلية القريبة أو بعيدة المدى كما هو تنظيم لعلاقة المسكن بالخدمات اليومية والموسمية وهو العنصر الرئيسي في تخطيط المدن الذي يمثل أكثر من 60% من محتواها البنائي ، وعند السياسي فيعني حق لكل مواطن يلتزم المجتمع بتحقيقه، كما أنه التزام بتحقيق الرغبات الآتية للمواطنين في الحصول على المسكن الملائم بالإمكانات المناسبة، ورفع المعاناة عن ساكني المخيمات، أو الذين يقعون تحت وطأة الاستئجار مطالبين المجتمع مثلاً في حكومته أو هيئاته بالعمل على حل هذه المشكلة بكل الوسائل ومختلف الطرق ، أما عند الاقتصادي فيعني دخل وتكاليف وفرص وعائد ودعم ، أما عند القانوني فيعني عقود بيع وشراء ورهن وعلاقة بين المالك والمستأجر، مساواة وعدل بين المالك والمستأجرين ، كما هو التزام

باللوائح والنظم والتشريعات التي يضعها المشرعون, أما عند الاجتماعي فيعني أسرة ومجتمع وأساس للحياة الاجتماعية السليمة التي لا تشوبها الفاحشة أو الجريمة, كما هو أساس المتطلبات المعيشية وهو ارتباط بالبيئة المحلية , واستيطان في المناطق الجديدة , أما عند المنتج فهو إنتاج لسلعة وصناعة وتسويق وتأثيث, بناء أكثر عدد من الوحدات السكنية بأقل تكلفة ممكنة وفي أقل وقت ممكن وفي أي مكان مناسب, وهو توفير لمواد البناء والعمالة وتنظيم تداولها, أما عند الإداري فهو تنظيم وإدارة وتشغيل وصيانة والإسكان عند العامة هو العامل الأول للاستقرار الفكري والعملي وهو أمل الأجيال وتعبير عن حب الاقتناء وسر استمرار الحياة ومصدر من مصادر الرزق , كما هو مصدر الاستثمار الطويل وهو وسيلة للدخار.(الوتار, 2008)

وتعرف استراتيجية الأمم المتحدة السكن الملائم على النحو التالي: "السكن الملائم يعني التمتع بالدرجة الملائمة من الخصوصيات والمساحة الكافية، والأمان والإنارة والتهوية الكافية، والهيكل الأساسي الملائم والموقع المناسب فيما يتعلق بمكان العمل ومرافق البنية الأساسية، وكل ذلك بتكاليف معقولة". (يوسف, 2002)

نشأ اهتمام الأمم المتحدة بالسكن الملائم عن الحقائق التي تحيط بمشكلة الإسكان في جميع دول العالم، بما في ذلك الدول الصناعية والنقص الكبير في السكن الملائم لمئات الملايين من الناس. وتظهر الآثار المدمرة لنقص السكن الملائم في العالم الثالث، بصورة أوضح منها في الدول الصناعية.(يوسف, 2002)

تتدرج أنواع وأنماط السكن المستخدمة في العلم تبعاً للمنطقة , وهناك عدة انواع للسكن نذكر منها : الإسكان الفردي والجماعي والشرعي والقابل للتسوية وغير القابل والحضري والريفي وشبه الريفي وغير لائق والاجتماعي والتساهمي والترقوي والتجاري و ذوي الدخل المحدود وزراعي وإسكان لذوي الدخل العالي . (الوتار, 2008) .

أما بالنسبة لوضع الإسكان في فلسطين فيلاحظ خلافا للعديد من المجتمعات في مناطق مختلفة من العالم، فإن الوضع الإسكاني للشعب الفلسطيني كان قبل بدء مسلسل أحداث حرمان الشعب الفلسطيني من وطنه، مستقرا تماما ولكن هذا الاستقرار بدأ يتزعزع مع موجات الهجرة الصهيونية إلى فلسطين، وإخلاء القرى من الفلاحين العرب بحجة انتقال ملكية الأراضي إلى اليهود بمساعدة سلطات الانتداب البريطاني في فلسطين وتطبيقا لوعد بلفور المعروف والذي هدفه إيجاد وطن قومي لليهود في فلسطين على حساب سكانها العرب. وبعد حرب عام 1948

وقيام المنظمات المسلحة اليهودية بارتكاب المجازر وإخراج نصف الشعب الفلسطيني على الأقل من مدنه وقراه المزدهرة، اتبعت السلطات الإسرائيلية حين إذ أسلوبين في التعامل مع العقارات والمساكن العربية. فقد استغلت العقارات والمساكن العربية في المدن مثل حيفا ويافا وعكا واللد والرملة وعسقلان وغيرها لإسكان من جلبتهم من اليهود وخصوصا من الدول العربية. أما القرى العربية التي تم طرد سكانها جميعا أو قتلوا فقد تم تدميرها. وبشكل عام فقد تم تدمير نصف عدد كل القرى في فلسطين بحدودها الانتدابية، أي ما يزيد عن 450 قرية سويت مع الأرض تماما. وهكذا اختل التوازن في فلسطين بين المتاح من المساكن وعدد السكان، فاضطر مئات الألوف من الفلسطينيين للسكن في خيام داخل حدود فلسطين وخارجها. وتحولت هذه الخيام مع الوقت إلى مساكن مؤقتة أقامتها وكالة الغوث الدولية وما زالت تقع تحت مسؤوليتها حتى الآن.

ويتبين مما سلف ذكره، مدى الأهمية التي يحتلها السكن الملائم في تطور المجتمع

واستقراره إضافة إلى السعادة الشخصية للأفراد والظروف الإنسانية الملائمة للعائلات.

(يوسف، 2002)

1-2 مفهوم الإسكان منخفض الكلفة

اتفقت أدبيات الإسكان على إطلاق عبارة الإسكان منخفض الكلفة على المجمعات السكنية والمساكن ذات المساحات الصغيرة والمنخفضة الكلفة. أي التي تنخفض فيها نسبة الكلفة إلى جملة المنافع مقارنة بالقدرة المالية لذوي الدخل المتدني، في حين أن نسبة الكلفة إلى جملة المنافع ترتفع بالنسبة لمساكن ذوي الدخل المتوسط والعالي.

إلا أن المسكن منخفض الكلفة لا يعني بالضرورة أنه مسكن منخفض الكلفة بصرف النظر عن الغرض منه، بل هو مسكن تنخفض فيه نسبة الكلفة إلى جملة المنافع منه، وتكون تكاليفه في حدود القدرة المالية للمستفيد منه، وتتحقق فيه المعايير الدنيا والمضامين الإنسانية، ويلبي حاجة المسكن الأساسية أي تتوفر فيه المتطلبات الضرورية لحياة الإنسان من أمن وراحة وطمأنينة وحرية واستمتاع شخصي، ويحقق الفرد فيه شخصيته الذاتية. وبهذا المعنى يمكن اعتبار المسكن وحدة اجتماعية يشبع الإنسان فيها حاجاته المادية والمعنوية التي تتفق مع كرامة الإنسان وحياة أسرته.

والإسكان منخفض الكلفة لا بد أن تراعى فيه المعايير الدنيا للسكن التي تحقق توفيراً في الكلفة والاستغلال الأمثل (كغرف النوم والمطبخ والحمام وغيرها). والاقتصاد في الكلفة لا يعني بناء المسكن وفقاً للمعايير الدنيا التي لا يجوز تجاوزها إلى ما هو أقل منها لأن ذلك يمنع من استغلال مساحات المسكن الداخلية في الأغراض التي حددت لها. وإن وضع معايير دنيا للمسكن يجب أن يسمح باستغلال المساحات حسب الأغراض التي خصصت لها بشكل فعال ودون مضايقة كما أن تحديد المعايير الدنيا ينبثق من طبيعة استعمال المساحات التي وضعت لها هذه المعايير. وقد يوجب تعدد الاستعمال مثلاً الزيادة في المساحات التي كان من الممكن تلافيها لو اقتصر الاستعمال فيها على نوع واحد.

ولهذا يحرص تخطيط بناء المساكن الشعبية على توفير الخدمات العامة والبنية التحتية اللازمة. ويتوقف تحديد مفهوم الإسكان منخفض الكلفة على تكاليف المسكن والقدرة المالية لذوي الدخل المتدني، أي أن مفهوم الإسكان منخفض الكلفة يجب أن يعتمد على تناسب التكاليف مع المقدرة المالية لهذه الفئة، وأن يتوافق مع العادات والتقاليد الاجتماعية السائدة والاقتصادية. ولهذا يمكن حصر العناصر الواجب توفرها في مساكن ذوي الدخل المتدني فيما يلي:-

- 1- توفر الحد الأدنى من المرافق الصحية (المطبخ والحمام).
- 2- أن تكون مواد البناء محلية وقوية بدرجة كافية لمقاومة عوامل الطبيعة، وتحافظ على التكيف، ولا تحتاج إلى قدر كبير من الصيانة.
- 3- أن يراعى في التصميم أغراض استعمال المسكن كي يتناسب مع حياة الأسرة التي ستعيش فيه أي يختلف باختلاف نمط حياة الأسرة، أي أن مسكن الأسرة الريفية يختلف تماماً عن مسكن الأسرة الحضرية.
- 4- أن تتوفر في المسكن التهوية والإضاءة والاستقلال الذاتي للأسرة بالإضافة إلى قابلية التوسع في حال ارتفاع عدد أفراد الأسرة مستقبلاً.
- 5- أن يتم بناء المسكن في مناطق التنظيم السكني بعيداً عن مصادر التلوث كالدخان وفضلات المصانع وغيرها. (الوتار، 2008)

3-1 أهمية الإسكان منخفض الكلفة

ترجع أهمية الإسكان منخفض الكلفة إلى أهمية المسكن كحاجة أساسية لحياة الإنسان ويأتي المسكن في المرتبة الثانية بعد الغذاء من حيث الأهمية، فلا بد لكل إنسان من مسكن يأويه من حر الشمس وبرد الشتاء، ويخلد فيه للراحة ويشبع حاجاته الأساسية المادية والمعنوية. وأثبتت الدراسات الاقتصادية والاجتماعية أهمية المسكن ودوره في رفع إنتاجية العامل وتحريك الاقتصاد، كما أنه يعزز انتماء المواطن لوطنه. واهتمت المجتمعات الإنسانية منذ بدء الخليقة بتوفير المساكن ووضع البرامج السنوية التي تعمل على دعم عملية بناء المساكن وخاصة لذوي الدخل المتدني سواء عن طريق إيجاد الأراضي السكنية الرخيصة أو خفض الرسوم وكلفة المواد أو تقديم القروض الإسكانية الميسرة. وترجع أهمية الإسكان منخفض الكلفة إلى تلبيته وإشباعه لحاجات ذوي الدخل المنخفض، إذ يرتبط المسكن ومدى ملاءمته ارتباطا كبيرا بتكوين طبع الفرد ومستواه الاجتماعي والاقتصادي، فارتباط الفرد في المجتمع يكون نابعا من ارتباطه بمسكنه، وهذا ما يبرر اتباع الحكومات لسياسات إسكانية (وبما أن العائلة هي نواه المجتمع فكيف يمكن تأمين مستقبل أفضل للأسرة إن لم يتوفر لهم مسكن مناسب).

وبالرغم من انخفاض تكاليف مسكن ذوي الدخل المنخفض، فلا بد له من أن يحقق هدفا أساسيا هو أن يكون المسكن بيئة صالحة لخلق مواطن قادر على تحقيق طموحات المجتمع من التقدم والنماء، وبذلك يجب أن لا يكون تخفيض تكاليف إسكان ذوي الدخل المنخفض على حساب مصلحة المجتمع، ولهذا فإن مبدأ خفض الكلفة وتحديدها يجب أن يعتمد على مقدار ما يحققه المسكن للمجتمع من أهداف.

وفي فلسطين يجب أن تأخذ استراتيجية الإسكان الوطنية بسياسات إسكانية تراعي المعايير الاقتصادية والاجتماعية والديمقراطية للمسكن في تصميم إسكان. ذوي الدخل المنخفض، حيث أن هذه الفئة من المواطنين تشكل غالبية الفئة المستهدفة من السكان، فيجب أن تكون توصياتها في أربعة محاور رئيسية هي: التمويل، والأراضي السكنية، والإطار المؤسسي والتشريعات القانونية، وتكنولوجيا البناء، بما يساعد على توفير الدعم والمسكن الملائم للفئة المستهدفة دون غيرها من السكان. (الوتار، 2008)

4-1 الوضع في فلسطين

كما تم ذكره سابقاً فإن الملاحظ لوضع الاسكان في فلسطين خلافا للعديد من المجتمعات في مناطق مختلفة من العالم، كان قبل بدء مسلسل أحداث حرمان الشعب الفلسطيني من وطنه، مستقرا تماما ولكن هذا الاستقرار بدأ يتزعزع مع موجات الهجرة الصهيونية إلى فلسطين، وإخلاء القرى من الفلاحين العرب بحجة انتقال ملكية الأراضي إلى اليهود بمساعدة سلطات الانتداب البريطاني في فلسطين وتطبيقا لوعده بلفور المعروف والذي هدفه إيجاد وطن قومي لليهود في فلسطين على حساب سكانها العرب. وبعد حرب عام 1948 وقيام المنظمات المسلحة اليهودية بارتكاب المجازر وإخراج نصف الشعب الفلسطيني على الأقل من مدنه وقراه المزدهرة، اتبعت السلطات الإسرائيلية حين إذ أسلوبين في التعامل مع العقارات والمساكن العربية. فقد استغلت العقارات والمساكن العربية في المدن مثل حيفا ويافا وعكا واللد والرملة وعسقلان وغيرها لإسكان من جلبتهم من اليهود وخصوصا من الدول العربية. أما القرى العربية التي تم طرد سكانها جميعا أو قتلوا فقد تم تدميرها. وبشكل عام فقد تم تدمير نصف عدد كل القرى في فلسطين بحدودها الانتدابية، أي ما يزيد عن 450 قرية سويت مع الأرض تماما.

وهكذا اختل التوازن في فلسطين بين المتاح من المساكن وعدد السكان، فاضطر مئات الألوف من الفلسطينيين للسكن في خيام داخل حدود فلسطين وخارجها. وتحولت هذه الخيام مع الوقت إلى مساكن مؤقتة أقامتها وكالة الغوث الدولية وما زالت تقع تحت مسؤوليتها حتى الآن.

غير أن المطامع الصهيونية للاستيلاء على كامل التراب الفلسطيني لم تسمح حتى لهؤلاء اللاجئين بالاستقرار فقد زادت حرب عام 1967 واحتلال كل فلسطين الأمور تعقيدا، إضافة إلى تهجير ربع مليون فلسطيني آخرين والقذف بهم إلى المجهول خلف الحدود الفلسطينية، قامت القوات الصهيونية من جديد بتدمير العديد من القرى والمخيمات. وعلى سبيل المثال لا الحصر تم تدمير قرى بيت نوبا ويالو وعمواس، كما جرى تدمير زاحف لمخيمات اللاجئين في منطقة الأغوار التي كان يسكنها ما لا يقل عن 50 ألف نسمة.

لقد أدت حرب 1967 إلى تعقيدات كثيرة في الوضع السكاني، ولا سيما بسبب طول مدة الاحتلال وأهدافه في التخلص من العرب إن أمكن. وأبرز ملامح هذه السياسة والممارسات تتمثل فيما يلي:-

1. تراجع الوضع الاقتصادي بشكل عام بسبب الانقطاع عن الاقتصاد العربي، مما خفض إلى حد كبير البناء الجديد اللازم لسد الاحتياجات السكنية والمرافقة.
2. إصدار العشرات من الأوامر العسكرية التي أخضعت عملية البناء خارج المدن للسلطة العسكرية التي أعاقَت بشكل واضح أي توسع عمراني خارج المدن، مما حدا بالكثيرين من سكان القرى إلى النزوح إلى المدن بسبب أزمة السكن.
3. أدى التضيق على البناء خارج المدن إلى ارتفاع كبير جدا في ثمن الأراضي في المدن والتي وصلت في أحيان كثيرة إلى مائة ضعف ثمنها قبل الاحتلال.
4. قامت إسرائيل باستغلال كل الأنظمة وخاصة نظام الطوارئ البريطاني لعام 1945 وهي قوانين حرب لتدمير آلاف المنازل بحجة أن أشخاصا مطلوبين يستخدمونها وذلك دون أي إجراءات محاكمة بهذا الخصوص مما زاد المصاعب في تغطية الاحتياجات السكنية.
5. ازدياد الفارق بين معدلات الدخل للمواطنين و ثمن مواد البناء، مما قلل عدد القادرين على إقامة أبنية خاصة بهم أو أدى إلى تردي نوعية الأبنية المقامة وزاد من حدة الفروق بين البناء المترف للقادرين والبناء المعوز لمن يريد تأمين سقف فوق رأسه.
6. امتصاص القوى العاملة المؤهلة، بدفع أجور أعلى من تلك الموجودة في الضفة، قلل من وتيرة إقامة الأبنية في الضفة الغربية والقطاع رغم الانتعاش النسبي في المساحات المقامة لأغراض السكن والأغراض الصناعية.
7. عدم وجود جهاز فلسطيني مهني متخصص لمعالجة قضايا الإسكان وإيجاد حلول تخدم القطاع العرض والمتزايد العدد من المحتاجين لإقامة أبنية سكنية ومرافق. (الوتار، 2008)

5-1 مشكلة الدراسة

تمثل صناعة الإسكان في فلسطين تحديات وفرصا متعددة يجب إبلاؤها الأفضلية في إعادة اعمار فلسطين. حيث إن هنالك محدودية /غياب مشاريع إسكان لذوي الدخل المحدود / المنخفض. وأثناء الاحتلال الإسرائيلي، لم يتم تخصيص موارد تذكر لقطاع الإسكان، كما دمرت الآلاف من المنازل الفلسطينية على يد الجيش الإسرائيلي، وهو ما فاقم من خطورة المشكلة.

بالإضافة إلى وجود عدة تحديات في قطاع الإسكان على مستوى فلسطين ومن أبرز هذه المعوقات ارتفاع أسعار الأراضي وارتفاع تكلفة البناء والناتج عن ارتفاع أسعار المواد الخام المستخدمة في عملية البناء على المستوى العالمي و السياسة الاقتصادية الإسرائيلية الهادفة إلى السيطرة على الأسواق الفلسطينية و ارتفاع تكاليف تشطيب المباني و ارتفاع تكاليف البنى التحتية و ارتفاع تكاليف الترخيص و سياسة سلطات الاحتلال في هدم المنازل و النقص في التشريعات المتعلقة بقطاع الإسكان و القوى العاملة وتفاوت الأجور , وظلت معاناة قطاع الإسكان ماثلة رغم النهضة التي شهدها هذا القطاع رغم قيام السلطة الوطنية الفلسطينية، ورغم البدايات المشجعة للجهات الرسمية والجمعيات التعاونية التي قامت ببناء العديد من التجمعات السكنية؛ ولكنها ما زالت متواضعة إذا ما قورنت بالحاجات الحقيقية للمساكن؛ نتيجة النمو السكاني المتسارع.(وفا, 2011)

6-1 أهمية ومبررات البحث

تتبع أهمية هذا البحث من الحاجة الملحة من أجل توفير مشاريع إسكان منخفضة التكلفة وبشكل منتظم في ظل غياب ومحدودية هذه المشاريع على المستوى الفلسطيني، ومنه تتبع أهمية ومبررات البحث في ما يلي:-

- ندرة الدراسات والابحاث حول الموضوع
- الحاجة لتوثيق مشاريع إسكان
- الحاجة لتقدير مقترحات تخطيط
- مساعدة أبحاث رسمية في التغلب على مشكلة الإسكان
- السياسات الإسرائيلية التي تحول عائق دون تطبيق هذه المشاريع
- القوانين المعمول بها والحاجة لتغييرها
- خلق أكبر قدر ممكن من المشاركة الشعبية ونشر الوعي الثقافي
- إيواء وتحسين الوضع المعيشي لفئة معينة من السكان
- توفير المسكن الملائم بكلفة يتحملها السكان

- توفير قوى عاملة تتمتع بالمهارات اللازمة في التخطيط والهندسة من أجل تحقيق الهدف المعلن

1-7 أهداف الإسكان

إن الغاية العريضة من التنمية الإسكانية في فلسطين هي توفير المسكن اللائق بكلفة يمكن تحملها من قبل جميع المواطنين مع الأخذ في الحسبان الاعتبارات السياسية والاجتماعية والاقتصادية والجغرافية. إن من الممكن تسهيل تحقيق ذلك من خلال سياسات وإجراءات قصيرة الأمد وطويلة الأمد.

من الواضح أنه من الضروري وجود قوى عاملة تتمتع بالمهارات اللازمة في التخطيط والهندسة والإدارة والتقانة والإنشاء والصيانة لكي نتمكن من تحقيق الهدف الإسكاني المعلن. بالإضافة إلى ذلك، من الضروري إيجاد مجموعة من المؤسسات القادرة على القيام بالتخطيط والإدارة وتمويل الأنشطة العملية اللازمة من أجل تنفيذ البرامج والمشاريع الإسكانية بشكل سليم واقتصادي وضمن جدول زمني مناسب أيضاً.

وينبغي أن تأخذ أهداف استراتيجية الإسكان الفلسطينية بعين الاعتبار المجال الواسع من متطلبات تنمية القطاعات، والتي يجب اختبار ما تم إنجازه فيها خلال فترة التنفيذ.

ومن هنا فإن الهدف الرئيسي المعلن هو تقديم إطار تخطيطي لمشروع الإسكان

أما الأهداف التفصيلية تتضمن:-

* تشخيص الواقع الفلسطيني الموجود

* تحديد المشاكل والاحتياجات

* وضع مقترح لحل المشاكل من المشروع

* توفير مسكن لائق بتكلفة يمكن تحملها لجميع فئات الدخل.

* توفير برامج إسكان شعبي لتلبية احتياجات ذوي الدخل المنخفض.

* المساعدة على تحسين شروط السكن في المباني القائمة.

* تسهيل توفر العرض الكافي لتلبية الطلب المتزايد الناجم عن الأزواج الشابة والعدد المتزايد من السكان والفلسطينيين العائدين.

* تسهيل البنية التحتية الضرورية للتنمية الإسكانية.

* تسهيل إطار العمل القانوني اللازم لتشجيع القطاع الخاص على الاستثمار السكني.

* توسيع سوق الأراضي في جميع المدن الرئيسية والمراكز الحضرية لجعل تحمل تكاليف الأرض أمراً ممكناً.

* تشجيع الاستخدام الكفء وإنتاج مواد البناء محلياً.

* المساعدة على تأسيس مؤسسات التسليف اللازمة لخدمة فئات الدخل كافة.

* إعادة تنشيط الروح المجتمعية والتعاونية في مجال الإسكان.

* المحافظة على التراث المعماري الفلسطيني.

* إعادة رسم الحدود للمدن والبلديات وتخطيط وتنظيم المناطق بهدف السماح بالتوسع الأفقي والعمودي في الإسكان.

* تشجيع تصنيع قطاع الإنشاءات بشكل يؤمن الفاعلية وخفض التكاليف.

* تزويد هذا القطاع بالعمالة الماهرة المطلوبة.

8-1 خطة ومنهجية البحث

خطة ومنهجية العمل تركز على :-

* إطار عام نظري يهتم ب :-

- خلفية عامة ولمحة عن المشروع

- أنواع وأنماط الإسكان مفهومه وخصائصه ومحتويات الإسكان منخفض التكلفة

- النماذج والنظريات ذات العلاقة بالإسكان والإسكان منخفض التكلفة

- حالات دراسية مشابهة

ويذكر بأن الإطار النظري يتبع منهج تاريخي

* إطار معلوماتي يهتم ب :-

- الإسكان في فلسطين

- الإسكان منخفض التكلفة

- الحالة الدراسية

ويذكر أن الإطار المعلوماتي يتبع المنهج الوصفي

* إطار تحليلي واستنتاجي

- تحليل الواقع الحالي للإسكان لتحديد المشاكل والاحتياجات

- مقترحات التطوير

- المشروع المقترح

- الموقع التحليلي

ويذكر بأن الإطار التحليلي والاستنتاجي يتبع منهج تحليلي واستنتاجي

وعليه فلا بد من ذكر أهم أدوات البحث التي تم استخدامها في المشروع

وتتضمن الاستبيان , المقالات , الملاحظات , المسح الميداني , برامج مثل (GIS,autoCAD)

(عبد الحميد, 2016)

1-9 مصادر المعلومات

- 1- المصادر المكتبية :- الكتب / المراجع / الرسائل الجامعية / الأبحاث من المكتبات العامة والجامعية حول موضوع الدراسة .
- 2- المصادر الرسمية :- الدراسات / التقارير / المخططات / المعلومات الصادرة عن الجهات الرسمية ذات العلاقة مثل :- وزارة الإسكان , الجهاز الإحصائي المركزي
- 3- المصادر شبه الرسمية :- تشمل الدراسات / التقارير الصادرة عن جهات شبه رسمية مثل :- مراكز البحوث , المنظمات الدولية
- 4- المصادر الشخصية :- المعلومات التي يحصل عليها الباحث وجمعها باستخدام عدة وسائل مثل :- الاستبيان / المقالات / الملاحظات / المسح الميداني .
- 5- شبكات الانترنت :- المعلومات التي يتم جمعها والحصول عليها من مواقع إلكترونية موثقة حول موضوع الدراسة . (عبد الحميد , 2016)

الفصل الثاني

الإطار المفاهيمي والنظري للبحث

1-2 مقدمة

يعتبر الإسكان من متطلبات الحياة. وهي متطلبات لم تتمكن أي دولة من دول العالم من الوصول إلى حل قاطع لها. وهو من أكثر المشاكل تفاقمًا بسبب الطلب المتزايد عليه من السكان. والإسكان مشكلة متحركة تتحرك مع التطور الاجتماعي والاقتصادي للشعوب ليس فقط لسد احتياجات المجتمع من الوحدات السكنية ولكن لمواجهة متطلباته المعيشية المتغيرة. والإسكان تتكامل فيه الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والفنية والعمرانية والقانونية والتصنيعية والتنظيمية والإدارية والتصميمية والتخطيطية وأي قصور في جانب منها يؤدي إلى خلل في خطط وبرامج الإسكان. الإسكان 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 الإدارة. وقد تخصصت لمشكلة الإسكان منظمات عالمية ومحلية ومراكز للبحوث تعمل في كافة الجوانب التي تؤثر على الإسكان بالإحصاء والبحث والنشر واللقاءات في المؤتمرات العلمية مع تبادل التجارب والمعلومات ولذلك فإن البحث عن الحلول عملية مستمرة لا تخضع للاجتهادات الفردية أو الآراء الشخصية...ودائما ما يجد المخططون والمتقدمون فيما ينشر الحلول لمشروعاتهم سواء في المعايير التصميمية أو طرق الإنشاء التي تتناسب مع مختلف المجتمعات أو تحديد الاحتياجات أو حساب التكاليف... أو البحث عن أساليب جديدة للتشييد أو التأثير.

مفهوم الإسكان أهم وأعم مما هو متداول. فهو ليس مجرد جدران وتصاميم هندسية، بل هو حياة متكاملة من خدمات وأنشطة وترفيه.. إنه بيئة حضرية متكاملة. يمكن تعريف الإسكان على أنه دراسة للوحدات السكنية التي يعيش فيها الناس أو دراسة لسوق إنتاج الإسكان أو دراسة لرغبات ومتطلبات الناس الخاصة بمساكنهم والمشاكل التي يتعرض لها الناس للحصول على مسكن.

أما التعريف الشامل للإسكان فهو مجال ذو نظام متداخل يتطلب تطبيق علم العمران والاجتماع والاقتصاد والعمارة والتصميم الداخلي والسياسة وعلم النفس وعلم القانون حيث أن مكونات

الإسكان متداخلة ومعتمدة على مجالات أخرى, ويبدو أحياناً أنه من الضروري معرفة كل هذه النظم , والنواحي لحل مشكلة ما من مشاكل الإسكان أو لإختيار مسكن معين.

في جميع أنحاء العالم لا يمثل السكن مكاناً للسكن فقط ولكنه أيضاً للسكينة , فالمسكن هو المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالأمان ويتمتع فيه بالخصوصية والانتماء, وإنه بصفة عامة المكان الذي يجد فيه الأفراد أنفسهم ويحققوا احتياجاتهم البيئية والاقتصادية والأمنية فلهذه الأسباب يعتبر المسكن من أهم مكونات الاستراتيجية الوطنية لأي دولة.

والإسكان في الدول المتقدمة مفاهيم مشتركة...ومعايير موحدة...وأهداف واضحة, وحركة متوازنة, وعمل متكامل...وهو ليس مشكلة موسمية يجتمع لها المفكرون والمخططون والمهندسون كلما دعت الظروف إلى ذلك...ولكنها مشكلة مستمرة تقوم على رعايتها وتوجيهها وتطويرها أجهزة علمية وتنفيذية تقوم بالدراسة والتنفيذ ثم المتابعة والتقييم ثم النشر لتصل كل المعلومات إلى كل العاملين في هذا المجال...إلى المعماري في مكتبه والطالب في كليته...والمقاول في موقعه...والمخطط في مكان عمله.

الإسكان في الدول النامية فهو مفاهيم متباينة, ومعايير متنافرة, وأهداف غامضة, وحركة متعامدة, وعمل متضارب, لا يصل الباحث فيه إلى نتيجة ولا يصل المخطط إلى صورة واضحة للمستقبل, ولا يصل المشرع إلى قانون, ولا السياسي إلى مايطمح إليه, ولا يصل الاجتماعي إلى الهيكل المتوازن.. ويبقى العامة من الناس في دوامة التضارب والتعارض والانفعالات والاجتهادات والقرارات المشرعة والمشروعات التي لا تنتج.(الوتار , 2007)

لاتزال مشكلة الإسكان...وستبقى...تشغل أذهان المخططين والمعماريين والمنفذين...والمشرعين والمسؤولين...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 المسؤولون مرتبطون بأي قيم تخطيطية أو معمارية...ولا المشرعون قائمون على تقويم ماصدر منهم من تشريعات ولوائح ونظم, أوصلت المشكلة إلى ماهي عليه...وتستمر...وتتوه مشكلة الإسكان بين هذه الجهات جميعاً. فالأجهزة الموجهة لسياسة الإسكان واضحة برامجها ليست في المستوى العلمي والفني, الذي يؤهلها لمواجهة هذه المشكلة..فتلجأ في كثير من الأحيان إلى الخبرات الأجنبية...وكان عندها مفاتيح الأمور. ويتساءل الكثيرون كيف تصل مشكلة الإسكان في الدول النامية ومنها الدول العربية إلى هذا

الحد... هل هي مشكلة التمويل... أو عدم توفر مواد البناء أو عدم توفر الأراضي الصالحة للبناء... أو قصور في التشريعات... أو قصور في التخطيط أو قصور في التصميم أو تخلف في بحوث البناء... أو في كل الجوانب مجتمعة... أو في عدم التنسيق بينها... أو في إهمال بعضها عن البعض الآخر... 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. (وفا , 2007)

يشكل النمو السكاني والانفجار العمراني والهجرة الريفية والحضرية والهجرة المترتبة عن الظروف الاقتصادية والجيوسياسية ، قضايا تجعل الدول أمام تحديات متعددة المظاهر ، من أهمها ظاهرة الإسكان. إن مفهوم الاحتياجات السكنية هو مفهوم واسع وشامل على أوجه متعددة للإسكان من بين هذه الاحتياجات المتعددة الاحتياجات الإنسانية ومنها تلك المرتبطة بتوفير الحماية من الأجواء الغير ملائمة ومنها أيضاً الاحتياجات السيكولوجية والتي منها الحاجة إلى الأمان. ومن بين الاحتياجات السكنية احتياجات مرتبطة بمراعاة المعايير الثقافية للأسرة والمجتمع ومثال ذلك عدد غرف النوم اللازمة لكل أسرة وهي تعتمد على المعايير الثقافية. (وفا , 2007).

2-2 مفهوم السكن والإسكان

1.2.2 السكن

كلمة سكن مأخوذة من سكينة " سلام " أي أن المسكن هو المكان الذي يوفر السلام لقاطنيه . يعرف حسين رشوان المسكن بأنه أحد الحاجات الأساسية للإنسان وعنصراً هاماً يحدد نوع الحياة فهو يقدم المأوى ويوفر مختلف الإمكانيات والتسهيلات والتي تضيف على الحياة المنزلية كالراحة والطمأنينة والأمان وهو كذلك يؤثر في صحة الفرد وبالتالي في إنتاجيته ويؤثر على حالته النفسية.

كما يرى البعض أن المسكن يحمي الإنسان من عوارض الطبيعة , وهو الستر الحافظ من عيون المتطفلين والفضوليين وفي نهاية الأمر هو حرم ومكان مقدس من حيث أنه يحفظ النساء وهن حريم حقيقة مع الأطفال ويقوم بحماية الأطفال والنساء وبقي من أعين المتطفلين وهو ستر

الإنسان وحاميه ويحفظ المال والمتاع وعلى هذا الأساس " دار الرجل جنته في الدنيا" وينبغي للدار أول ما يبتاع وآخر ما يباع.

وفي هذا الخصوص يقول M.Bryee أن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمراً حيوياً في تكوين شخصيته وعاملاً مؤثراً في صحته النفسية والجسدية والاجتماعية والمسكن يعتبر مسألة اقتصادية أو بالأحرى محصلة مجموعة من العوامل الاقتصادية مثل تكاليف الموقع والبناء والصيانة.

يذهب عبد الحميد دليمي من خلال العدد من المفكرين أمثال إليزبت وود إلى أن السكن الجيد يسمح للعائلة أن تحقق وتصور الشرف وعزة النفس ويسمح بالتجمع لا يحتتم "الانفصال", يلبي جميع الأعمال اليومية به مجال إضافي يسمح بطموحات أخرى.

وكذلك من خلال بيار جورج أن السكن لا يقدم الوظيفة العضوية فقط بل يعتبر عنصراً أساسياً في الربط بين الفرد والأسرة والوسط الاجتماعي ويربط الصلة اليومية بالإطار التاريخي والجمالي والوظيفي مما يضع نموذجاً من الإنسانية. (دليمي, ص: 37)

ويفسر مجموعة من العلماء " جوزيف شونغ " "دومناك أشور " "لان لبوانب" في كتاب الاقتصاد الحضري أن المسكن حاجة ضرورية للإنسان يتكون من الخرسان والحديد والخشب ويلبي مجموعة من المصالح لتوفير الراحة والرفاهية وعدد آخر من عناصر رفاهية الفرد.

المسكن له وظيفة ريفية أو حضرية ويمثل مجاًلاً محدداً بالمكان أو الضمان هو حاجة وضرورة ملحة للإنسان من أجل الانطلاق لممارسة نشاطه, يعرفه عبد القادر القصير بأنه البناء الذي يأوي الإنسان ويشتل هذا البناء على الضروريات والتسهيلات والتجهيزات التي يحتاجها الفرد لضمان الصحة الطبيعية والعقلية والسعادة لأسرته. (القصير, ص: 153)

وباختلال ونقص التجهيزات والضروريات وخاصة إذا كان المسكن يأوي أفراد أكثر من طاقته فالزحام السكني ظاهرة استدعت انتباه علماء الاجتماع الحضري منذ زمن بعيد لما تتطوي عليه من آثار بعيدة المدى على سائر النظم الاجتماعية والمقصود بذلك على حياة كل البشر الموجودين داخل المسكن. (رشوان , ص: 120)

ومن هنا يأتي تعريفنا الإجرائي للسكن على النحو التالي:

هو السكن الاجتماعي الذي يوفر أساليب الراحة والرفاهية للفرد ويسمح له بالتخلص من أعبائه وتجديد نشاطه ليوم جديد, هذا النوع من السكن والذي توفره الدولة لأفراد المجتمع يشكو من نقص ملحوظ.

2.2.2 الإسكان

كلمة الإسكان بالإنجليزية housing تعني الرصيد السكني "إسم" أو العملية أو الأسلوب التي يتم عن طريقها خلق هذا الرصيد "فعل", ويذهب تارنر إلى أن الإسكان هو نشاط اجتماعي فبالنظر إلى الإسكان كإسم فإن قيمته في هذه الحالة تنتج عن النوعية المادية لمكوناته المختلفة مثل السطح والخدمات, وهذا يعطي القيمة السوقية أو التجارية للسكن والتي تتكون من مجموعة من معايير ومعدلات تضع الحكومات الحد الأدنى المسموح به لها.

أما إذا عرف الإسكان كفعل أي نشاط فإن الإسكان يكون في هذه الحالة ناتج عن مجموعة عمليات من بناء وإدارة وصيانة ويكون المستعمل عن كل جزء من هذه العمليات, والذي يحدد قيمة الإسكان هو القيمة الاجتماعية أو قيمة الاستعمال والناتجة عن ما يستطيع المسكن أن يحققه للمستعملين في حمايتهم أو احتياجاتهم المتغيرة.(دليمي, ص:40)

استخدم مفهوم الإسكان في سياقات متباينة كما حدد بطرق مختلفة فمصطلح الإسكان عامة يشمل على كجالات السكن والطرق والمرافق العامة وما يتصل بالجوانب المادية من الحياة, يذهب تشارلز ابرمز في كتابه المدينة ومشاكل الإسكان إلى أن الإسكان لا يعني المنزل فقط بل إنه جزء في إطار المنافع العامة والنقل والمدارس والترفيه والتمويل والإنتاج والتدريب وجميع ضروريات الحياة الأخرى.(ابرمز, ص:09)

أما جيلاني بن عمران فيؤكد أن " الإسكان " ليس فقط النيابة التي تحمي الإنسان "المسكن" بل تشمل أيضاً كل المحيط حول البناية من خدمات وتجهيزات ووسائل مختلفة تضمن الصحة النفسية والعقلية لحياة الأسرة والفرد.(عمران, ص:25)

أما بالنسبة لهوبز فقد عرف الإسكان على أنه المسكن الذي يوفر مناخ يسمح بالترابط بين الأصدقاء والجيران وكل ما يتعلق بالترويح والتعليم ودور الحضارة والمساحات أي أن الإسكان هو المسكن والمحيط الذي يضم كل المؤسسات الخدمية.(جاسم, ص: 295)

من خلال تعاريف السابقة الذكر فالعلماء يؤكدون على أن الإسكان هو عبارة عن المسكن والمحيط "الحي" الموجود فيه والذي يتوفر على المراكز الخدمية الأصلية الضرورية والتي توفر الحياة الاجتماعية السليمة لأفراد المجتمع. وبذلك فالإسكان لا يقتصر على المسكن فقط بل يتعدى هذا النطاق الضيق ليشمل الحي وما يحويه من مرافق ومؤسسات خدمية تقدم الخدمات للأفراد وتسهر على إشباع حاجياتهم.

وبعد ذلك يمكننا أن نلخص أن الإسكان أهم وأعم مما هو متداول. فهو ليس مجرد جدران وتصاميم هندسية، بل هو حياة متكاملة من خدمات وأنشطة وترفيه.. إنه بيئة حضرية متكاملة وهو مجال ذو نظام متداخل يتطلب تطبيق علم العمران والاجتماع والاقتصاد والعمارة والتصميم الداخلي والسياسة وعلم النفس وعلم القانون حيث أن مكونات الإسكان متداخلة ومعتمدة على مجالات أخرى، ويبدو أحياناً أنه من الضروري معرفة كل هذه النظم والنواحي لحل مشكلة ما من مشاكل الإسكان أو لاختيار مسكن معين في جميع أنحاء العالم. فالسكن لا يمثل مكاناً للسكن فقط ولكنه أيضاً للسكينة، فالمسكن هو المكان الذي يشعر فيه الإنسان بالأمان ويتمتع فيه بالخصوصية والانتماء، وإنه بصفة عامة المكان الذي يجد فيه الأفراد أنفسهم ويحققوا احتياجاتهم البيئية والاقتصادية والأمنية، فهذه الأسباب يعتبر المسكن من أهم مكونات الاستراتيجية الوطنية لأي دولة. (المهندس الناجح، 2015)

3-2 أنماط / أنواع الإسكان

من بين أنماط السكن الموجودة في القطر الوطني ما يلي :

1. نمط السكن الفردي

هو مسكن تستعمله أسرة واحدة تكون في أغلب الأحيان أسرة نووية وقد يكون هذا المسكن خاص بالأسرة أي ملك لها وهي التي قامت ببنائه أو قامت بشرائه أو كرائه بهدف الاستعمال الفردي وهذه المساكن تجمع بين الطابع القديم والحديث من حيث الشكل الخارجي , تعرف بكتلتها البسيطة , وهذا النمط يمكن القول أنه عبارة عن تزاوج بين النمط التقليدي والحديث أو بعبارة أخرى مزاجية بين الطراز العربي القديم والمتطور الحديث هي مساكن دون حديقة أو ساحة ويمكن تصنيف نوعين من هذا النمط:

أ. مسكن فردي قديم

ويتمثل في الفلل الفاخرة التي ظهرت في أوروبا وانتقلت إلى دول العالم الثالث عن طريق المستعمر , شيد في فلسطين كنمط يعبر عن ربط الأوروبي للوصول إلى المركز الاجتماعي المتمثل في البرجوازية الصغيرة التي تهدف إلى التباهي والتفاخر سواء بالسكن فيها أو تركها لمواسم الراحة والاصطياف وعلى الرغم من كونها نمط قديماً إلا أنها بينت بمواد تعتبر حديثة نوعاً ما في ذلك العصر كالحديد والخرسان والحطب والإسمنت وتتضمن الشرفات ومرائب السيارات والحدائق أما الأنماط السكنية الخاصة بالفلسطينيين فإنه قلما نجد هذا النمط أو أي نمط آخر يتميز بالفردية نظراً لطبيعة المجتمع الفلسطيني عامة والأسرة الفلسطينية خاصة , والتي تهمل إلى السكن في إطار عائلي قرابي تسوده المودة. (دليمي,ص:114)

ب. مسكن فردي حديث

فقط هذا النمط خاصيته كونه يشير إلى طبقة اجتماعية معينة , بل أصبح بإمكان الكثير من الفئات الاجتماعية المختلفة فيها متنفساً لأفكارها ورغباتها وإبداء رأيها في تصميم البيت وكيفية توزيع الغرف ووضع النوافذ بالإضافة إلى إحساس الإمتلاك وحرية التصرف في مشاريع جديدة كإضافة غرف جديدة, إضافة طوابق لتوسيع البيت ولكن هذا المسكن كثيراً ما يتخذ الشكل التقليدي وذلك بنائه على المستوى الأرضي يوضح فناء يتوسط الدار, وتشكل الغرف حلقة دائرية أو رباعية تطل على الفناء عن طريق الأبواب والنوافذ وتضاف سلاسل تؤدي إلى السطح, وما يميز هذا النوع هو البناء لأن عملية بنائه تتطلب إمكانيات مادية خاصة فيما يتعلق بمواد البناء لذلك فإن أغلب هذه المساكن لا تبني دفعة واحدة بل تمر بمراحل ويأخذ شكلاً نهائياً لأنه سكن يرثه الابن عن الأب مما يدفع كل واحد منهم لإجراء تغييرات وإصلاحات وفقاً للتغيرات التي تمر بها العائلة.

2. النمط الجماعي

هو عبارة عن العمارات التي تتكون من مجموعة من الطوابق قد تصل إلى عشرة طوابق أو أكثر ويشترك سكانها في مدخل واحد وقد تكون متجانسة في الداخل وتختلف من حيث عدد الغرف. (مزهود,ص:60)

كذلك هو المسكن الذي تستعمله أسر عديدة سواء كانت تربطها علاقات قرابية أو لا وينقسم إلى:

أ. مسكن جماعي تقليدي: هذا النوع من المساكن يبنى من طرف الأفراد طبقاً لممارستهم اليومية الخاصة بالعائلة التقليدية " الفلاحة" التي يعمل أفرادها في الزراعة وقد بنى بمواد بسيطة تقليدية وقد كان مسكناً ريفياً متواضعاً مهياً لتلبية حاجات أهله بشقيه الداخلي والخارجي وابتعد عن الإسراف في استعمال مواد البناء يتميز بالبساطة. (طبارة,ص:104)

لقد حافظ المسكن التقليدي على بقائه ونسقه القديم حتى أواخر القرن التاسع عشر الميلادي وبدأت الإشكالية المستعارة من المدينة تدخل القرية بعد ذلك فحل مثلاً الحجر الأبيض وحجارة الباطون محل الطين والتراب الأبيض.

معظم المساكن القديمة من الخارج محاطة بسور عال وكانت وظيفته حجب المسكن عن الطريق والمساكن الأخرى المجاورة له وهو نمط متسع في المدن الإسلامية وتتخلله بوابة كبيرة وضمنها بوابة صغيرة ندخل من خلالها أرض الدار والسكن كان يأوي العائلة الأب والأبناء المتزوجين وكل الأهل " الأصول والفروع" أما من الداخل فهو عبارة عن بناية تتمحور حول ساحة مركزية تدعى وسط الدار أو الفناء أو الوحوش وهو يعتبر كحيز مشترك ينتمي إليه جميع سكان المسكن يقومون فيه بجميع الأعمال المنزلية كالطبخ والتنظيف.... إلخ. (طبارة,ص:105)

وتفصله عن الشارع تجهيزات مختلفة تدعى ممرات سقيفة دهليز حيث يحمي السكان من كل مكروه, وتمنح البناء فرصة الاختفاء عن حضور الضيوف من الرجال فهذه الساحة ليست مجرد فراغ يسمح بدخول المواد وأشعة الشمس بل هي أحد الركائز المعمارية والاجتماعية الأساسية التي تميز الإقامة في المدينة. (طبارة,ص:62)

ب. مسكن جماعي حديث:

بعد الحرب العالمية الأولى بدأ المجتمع الريفي يتجه إلى الحضارية وهو مجتمع جمع بين الريفية والحضارية للتغلب على أزمة السكن والإسكان التي عرفتها الدول الأوروبية نتيجة للدمار والخراب الذين خلفتها الحرب , بعد الحرب العالمية الثانية بدأت الهجرة نحو المدن تتسع وأخذ عدد السكان يتزايد وبدأ استعمال أدوات حديثة في البناء وبدأت تنشأ الأحياء الجديدة وأدخل استعمال المياه والكهرباء والتجهيزات التكنولوجية بالمنازل , فالمسكن الجماعي الحديث عكس

المسكن التقليدي فهو شقة داخل بناية ندخله عبر درج أساسي أو يمكن أن يكون بناء مستقبلاً
"فيلا" قصر مسكن حديث سمته العائلية الأساسية مغادرة الأبناء لمنزل الآباء تطلعا لحياة
الاستقرار و غالبا ما يقسم هذا المسكن إلى :

- صالون أو اثنين

- غرفة للجلوس "الاستقبال"

- غرفتين للنوم أو أكثر

- حمام أو اثنين

- مطبخ وبجانبه غرفة للؤونة

- مدخل أساسي يوزع الغرف يمينا وشمالا

- شرفة أساسية " بمواجهة غرفة الاستقبال"

- شرفات ثانوية " بمواجهة غرفة النوم أو المطبخ"

أما في المساكن المبنية من طابقين أو ثلاثة "فيلا" فتكون غرف النوم في الطابق العلوي مضافا
إليها حماماتها الخاصة بها. (طيارة,ص:115)

3. النمط الأوروبي:

يتكون عادة من طابقين أو أربعة طوابق, تتميز بأشكالها الخارجية المزخرفة وجدرانها السميكة
وسقوفها المغطاة بالقرميد الأحمر , وتمتاز باتساع حجمها واتساع غرفها.

4. نمط الفيلات :

تمتاز بجمال المظهر والاتساع والاعتدال في الارتفاع نادرا ما تتجاوز أربعة طوابق هي
المساكن الضخمة التي يتفنن البناؤون في أشكالها غالبا ما تحيط بها منطقة خضراء أو حديقة, وقد
تسكنها عائلة واحدة أو عدة عائلات ويعتبر هذا النمط من الأنماط التي عرفتها المدينة وقد ارتبط
بالطبقة الارستقراطية.

5. نمط المحتشدات:

هي من البيوت المتواضعة جدا إذ تتفق جميعها في أشكالها الخارجية وتقسيماتها الداخلية , وقد ارتبط اسمها بظروف تاريخية مهنية.

6. نمط السكن الفوضوي :

هي عبارة عن مباني بنيت بمواد تحصل عليها أصحابها من أماكن القمامة أو المواني أو أماكن التخزين , والمتمثلة في القش وصفائح القصدير أو الخشب... إلخ, تفتقر مساكن هذا النمط من الشروط الصحية والهندسية المعمارية وتعتبر مرآة عاكسة للفقر الذي تعيشه المساكن الريفية القادمين منها, ويقصد بها كذلك الأحياء التي أنتجت خارج النطاق التشريعي التقني والرسمي يتميز السكن الفوضوي بعدم كفاءة بنائه, غياب التسهيلات المقدمة من قبل الغدارة الشعبية , غياب التجهيزات الصحية "المياه" مجاري التصريف , الإضاءة , الطرق المعبدة وفي أغلب الأحيان يكون بناء هذه المساكن بدون موافقة أصحاب الملكيات أو الاستيلاء عليها وبالتالي هي مخالفة للقانون تماما, هذا النمط أسوأ نمط عرفه الغنسان في هذا القرن وهو منتشر في كل الدول وخاصة النامية ويعرف كذلك بمساكن واضعي اليد , ناهيك عن النثر الاجتماعية والصحية والثقافية كانتشار الأمراض والأوبئة , غياب الأمن ... إلخ.(مزهود,ص:59)

4-2 الإسكان منخفض التكلفة

اتفقت أدبيات الإسكان على إطلاق عبارة الإسكان منخفض التكلفة على المجمعات السكنية والمساكن ذات المساحات الصغيرة والمنخفضة التكلفة. أي التي تنخفض فيها نسبة التكلفة إلى جملة المنافع مقارنة بالقدرة المالية لذوي الدخل المتدني, في حين أن نسبة التكلفة إلى جملة المنافع ترتفع بالنسبة لمساكن ذوي الدخل المتوسط والعالي.

إلا أن المسكن منخفض التكلفة لا يعني بالضرورة أنه مسكن منخفض التكلفة بصرف النظر عن الغرض منه, بل هو مسكن تنخفض فيه نسبة التكلفة إلى جملة المنافع منه, وتكون تكاليفه في حدود القدرة المالية للمستفيد منه, وتحقق فيه المعايير الدنيا والمضامين الإنسانية, ويلبي حاجة المسكن الأساسية أي تتوفر فيه المتطلبات الضرورية لحياة الإنسان من أمن وراحة وطمأنينة

وحرية واستمتاع شخصي، ويحقق الفرد فيه شخصيته الذاتية. وبهذا المعنى يمكن اعتبار المسكن وحدة اجتماعية يشبع الإنسان فيها حاجاته المادية والمعنوية التي تتفق مع كرامة الإنسان وحياة أسرته.

والإسكان منخفض الكلفة لا بد أن تراعى فيه المعايير الدنيا للسكن التي تحقق توفيراً في الكلفة والاستغلال الأمثل (كغرف النوم والمطبخ والحمام وغيرها). والاقتصاد في الكلفة لا يعني بناء المسكن وفقاً للمعايير الدنيا التي لا يجوز تجاوزها إلى ما هو أقل منها لأن ذلك يمنع من استغلال مساحات المسكن الداخلية في الأغراض التي حددت لها. وإن وضع معايير دنيا للمسكن يجب أن يسمح باستغلال المساحات حسب الأغراض التي خصصت لها بشكل فعال ودون مضايقة كما أن تحديد المعايير الدنيا ينبثق من طبيعة استعمال المساحات التي وضعت لها هذه المعايير. وقد يوجب تعدد الاستعمال مثلاً الزيادة في المساحات التي كان من الممكن تلافيتها لو اقتصر الاستعمال فيها على نوع واحد.

ولهذا يحرص تخطيط بناء المساكن الشعبية على توفير الخدمات العامة والبنية التحتية اللازمة. ويتوقف تحديد مفهوم الإسكان منخفض الكلفة على تكاليف المسكن والقدرة المالية لذوي الدخل المتدني، أي أن مفهوم الإسكان منخفض الكلفة يجب أن يعتمد على تناسب التكاليف مع المقدرة المالية لهذه الفئة، وأن يتوافق مع العادات والتقاليد الاجتماعية السائدة والاقتصادية. ولهذا يمكن حصر العناصر الواجب توفرها في مساكن ذوي الدخل المتدني فيما يلي:-

- 1- توفر الحد الأدنى من المرافق الصحية (المطبخ والحمام).
- 2- أن تكون مواد البناء محلية وقوية بدرجة كافية لمقاومة عوامل الطبيعة، وتحافظ على التكييف، ولا تحتاج إلى قدر كبير من الصيانة.
- 3- أن يراعى في التصميم أغراض استعمال المسكن كي يتناسب مع حياة الأسرة التي ستعيش فيه أي يختلف باختلاف نمط حياة الأسرة، أي أن مسكن الأسرة الريفية يختلف تماماً عن مسكن الأسرة الحضرية.

4- أن تتوفر في المسكن التهوية والإضاءة والاستقلال الذاتي للأسرة بالإضافة إلى قابلية التوسع في حال ارتفاع عدد أفراد الأسرة مستقبلاً.

5- أن يتم بناء المسكن في مناطق التنظيم السكني بعيداً عن مصادر التلوث كالدخان وفضلات المصانع وغيرها. (الوتار، 2008)

2-5 نظريات وجود الإسكان

إنّ دراسة الإسكان تعتمد بشكل أساسي على النموّ الحضري والتحضّر في البلدان العربيّة وبقية أجزاء العالم، ولم تعتمد على مجرد وصف الظواهر المصاحبة لهما والناجمة عنهما. كما أنّ نموّ أعداد أحجام المدن، ليست في نظر الكثير من الباحثين المختصين مجرد تغيير وتبدل عشوائي، بل إن هذه التغيرات والتبدلات ترتبط حسب آرائهم بقواعد وقوانين و عوامل ومتغيرات تتحكم باتجاهات ومقادير هذه التبدلات في خصائص المدن والتجمعات الحضريّة. ولكي تغلف النظرة إلى المدينة بالغلاف العلمي، وحتى لا تبقى عمليّة تفحص ودراسة المدن وأحجامها وأعدادها مجرد دراسات وصفية قائمة على الملاحظة الساذجة، فقد طور عدد من الباحثين مجموعة نظريات ونماذج وقواعد لتفسير العوامل المؤثرة في مواقف المدن وفي أحجامها وأعدادها، وفي الكيفية التي تتوزع بها هذه المراكز الحضريّة في أقاليمها ودولها الخاصّة بها. ونهدف من خلال محاولتنا تلك، أن نصل إلى تحديد طبيعة عمليّة النموّ الحضري والتحضّر في المجتمعات النامية وعلاقتها بالإسكان.

ومن أهم هذه النظريات والدراسات في النموّ الحضري والتحضّر التي تؤثر على الإسكان هي:

1- نظرية المكان المركزي Central place Theory

2- نظرية أقطاب النموّ Growth poles Theory

3- إتجاه الايكولوجيا البشريّة Human Ecology Trend

4- نظرية وسائل الإتصال Communication Theory

5- قاعدتا جفرسون وزيف Jefferson and Zipf Bases

1- نظرية المكان المركزي Central Place Theory

صيغت هذه النظرية سنة 1933 على يد العالم الجغرافي الألماني (فالتر كريستالر Walter Christaller) بوصفها نظرية إستنتاجية عامة، صممت أساساً لتحديد حجم المدن وعددها وتوزيعها، وقد تأثر كريستالر بمفاهيم نظريات المواقع التقليدية. (بيريج، ص: 163)

والمكان المركزي وفق إطار هذه النظرية يعنى به ابتداء المركز الحضري، وقد إهتمت هذه النظرية أساساً بعملية إحصاء لهذه المراكز الحضرية بحيث إذا نظرنا إلى فحوى هذه النظرية، وجدناها مركبة في سلسلة من التوكيدات، والمفاهيم، والنتائج المنطقية لما يمكن أن نسميه (بالترتيب التسلسلي لمراكز العمران)، وذلك وفقاً لوظائفها، فكانت هناك مثلاً: القرية الصغيرة Village Hamlet، والقرية Village، والبلدة Town، والمدينة City، وقد إرتبط هذا الترتيب أساساً بمناطق السوق، وشبكة المواصلات. (الكردي، ص: 26)

وفي ضوء هذه المفاهيم إستنتج (كريستالر) نظاماً تسلسلياً مترابطاً من الأماكن المركزية التي تتدرج في أعدادها، وأحجامها السكانية. ولقد فكر (كريستالر) في الشكل الذي يمكن للمنطقة التكميلية أن تأخذه. وبما أنه كان يبحث عن توزيع متساو ومتجانس، من خلال منهجه العلمي لقياسات مثل هذه المفاهيم. لكن على الرغم من ملاءمة الدائرة، إلا أنها تبرز مشكلتين، فالمشكلة الأولى هي وجود فراغات ومناطق فجوات في حال تلامس الدوائر لمحيطاتها، فهذا يعني أنه تتكون مناطق ليست تابعة لأي مركز من المراكز، وتنتج المشكلة الثانية عن تقاطع الدوائر، حيث تتداخل بعض المناطق مع أكثر من منطقة تكميلية، وحتى يتخلص من هاتين المشكلتين فقد تبنى الشكل السداسي، ولهذا تعرف نظرية (كريستالر) أحياناً بإسم النظام السداسي (Hexagonal System). (عياش، ص: 56)

2- نظرية أقطاب النمو Growth Poles Theory.

يعد (فرانسوا بيروكس Franoi Perroux) أول من وضع دعائم هذه النظرية في سنة 1955، ويتلخص جوهر هذه النظرية في وجود منطقة أو أكثر من المناطق الدولة، تتمتع بميزات معينة، اقتصادية و اجتماعية، وجغرافية تجعلها محوراً للتنمية بالنسبة للمناطق الأخرى، وتؤثر فيها بحيث تجعلها تتجه إليها دائماً.

ويذهب (فرانسوا بيروكس) إلى أن تنمية ذلك القطب تؤثر على تنمية المناطق التي تقع في نطاق نفوذه، ويمكن لهذا القطب أن يتسبب بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تحديد العلاقات بين الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية وفي طريقة تأديتها لوظائفها. (عياش، ص: 34)

ويطلق (البرت هيرشمان Albrt Hirschman) على أقطاب النمو تعبيراً مشابهاً إلى حد ما في المعنى، وهو (نقط النمو Growing points) ويقصد بها تلك المناطق التي تظهر فيها قوى لها تأثير خاص في عملية التركيز المكاني للنمو الاقتصادي في الدولة، ويصحب ظهور هذه (النقط) إنبثاق ظاهرة النمو غير المتوازن سواء بين الدولة وغيرها من الدول، أو بين الإقليم وجيرانه، أو حتى بين بعض الجماعات داخل الإقليم الواحد. (هيرشمان، ص: 623)

ويميز (لويس دافين Louis Davin) بين نوعين من أقطاب النمو هما:

أ- قطب النمو الفعال (النشط) Active pole.

ويعرف بأنه يتكون من مجموعة من الوحدات الاقتصادية التي تمارس تأثيراتها في المناطق المجاورة، من خلال سلسلة ردود الفعل الناجمة عما أصاب المنطقة التي ظهر بها من تطور تكنولوجي.

ب- قطب النمو الكامن potential pole

ويمكن التعرف عليه بصفة خاصة في المناطق التي إستحدث فيها التصنيع وأصبح هناك إمكانية، أو احتمال لظهور ذلك القطب وممارسة تأثيراته. وتبقى الخطوة الأساس لتمويل قطب النمو من الطور الكامن إلى الطور النشط، محدّدة

البحث عن أولويات هذا القطب الكامن أو أفضليته من حيث نوعيّة الصناعات اللازمة له.

ويمكن القول بأن كلّ توازن إقتصادي ديناميكي مرتبط بتوازن إجتماعي ديناميكي أيضاً، فإن أي خلل أو إضطراب تراكمي يحدث في الأول، يرتد بالضرورة إلى الثاني، بمعنى أن التجديدات الفنية، والتطورات التكنولوجية التي تحدث في مجال الصناعة مثلاً، تنعكس بلا شك على العلاقات الاجتماعية القائمة، وتظهر تأثيرها في الأنساق والنظم الاجتماعية السائدة، وهذا ما حدث فعلاً في المجتمع العراقي بعد حرب الخليج الثانية. (الكردي، ص: 32)

3- اتجاه الإيكولوجيا البشرية: Human Ecology Trend

المدينة ظاهرة حضارية واجتماعية، وتختلف عن الظواهر الطبيعية في كونها تحمل الإنسان وحضارته، وبذلك لا يمكن النظر إلى المدينة على أنها فقط هيكل اقتصادي، أو أنها بناء فيزيقي، أو شكل معماري، أو وحدة إدارية، بل هي أي المدينة كلّ ذلك، وفوقه هي نظام اجتماعي.

ولقد لعبت التفسيرات السوسولوجية دوراً هاماً في رسم إطار الاتجاه الإيكولوجي البشري المتصل بقضية النمو الحضري. ولذا كان علم الاجتماع الحضري ذا صلة كبيرة بعلم الإيكولوجيا البشرية وهو العلم الذي يدرس تآثر المجموعات البشرية بالبيئة الطبيعية والاجتماعية التي ترتبط بها وكلمة إيكولوجيا من وضع العالم البيولوجي الألماني (ارنست هيكل Ernst Hikal) عام 1869 وهي مكونة من مقطعين (او كس Okios) ومعناه مكان و(لوجيا Logos) ومعناه علم.

وقد برز أقطاب دراسة الاتجاه الإيكولوجي البشري من بين زعماء مدرسة شيكاغو التقليدية، أو من بين المحدثين في هذا الاتجاه أمثال (دنكا Duncan) وشنور Chnore وجبز Gibbs وما رتن Martin ومكنزي Mokonzi وهاولي).

وقد خرج كلّ من (دنكان وشنور) بمفهوم جديد في هذا المجال أطلقا عليه (المركب الإيكولوجي) ويتشكل هذا المركب من أربعة مكونات رئيسة هي: البيئة، والسكان، والتنظيم الاجتماعي، والمستوى التكنولوجي، ويمكن تصور هذه المكونات أو المتغيرات وهي في علاقات تبادلية، بحيث يؤدي التغير في إحداها إلى التعديل في الاخرى. وتعد هذه المكونات إطاراً مقبولاً لتفسير ظاهرة النمو الحضري من خلاله. من وجهة نظر الإيكولوجيا البشرية.

ويحاول (موريس R.N.Morris) في كتابه علم الاجتماع الحضري، حصر عدد من العمليات الإيكولوجية التي تتم داخل لمدينة ويحددها في ثلاث عمليات هي :

أ- التركيز وعدم التركيز:

وتظهر هذه العملية نتيجة للتفاوت في توزيع السكان على حيز الدولة. وهذا التفاوت ناجم عن عاملين أساسيين هما:

- الاختلاف في معدلات الزيادة الطبيعية (مواليد، وفيات) بين المناطق المختلفة.

- عدم الاتساق في أحجام الهجرة و معدلاتها بين مناطق الوطن الواحد و أقاليمه.

ب- المركزية واللامركزية Centralization and Decentralization

يشير هذان التعبيران إلى زيادة أو نقص سيطرة المدينة أو مكانها المركزي، على مجال إقليم المدينة الكبرى وبخاصة فيما يتعلق بالخدمات المتاحة للإقليم.

والمراد بالمركزية تركيز الوظائف حول نقط حيوية داخل المدينة، وترتبط اللامركزية بمواقع الصناعة والتجارة وبالتحديد في المراحل التي تنمو فيها المدينة وتتسع لتنتقل المصانع، والمتاجر، والهيئات الحكومية خارج مركز المدينة .

ج - الغزو و الانسحاب Invasion and Retreat

وتحدث هاتان العمليتان عندما يكون هناك انفصال بين القاطنين في المركز الحضري، وأماكن صناعته أو تجارتهم أو بين بعض القاطنين مع بعضهم.

ويشير (الغزو) كعملية إيكولوجية إلى وصول عدة جماعات، ذات انتماءات طبقية متباينة إلى منطقة ما للمرة الأولى بهدف العمل والربح، وذلك بافتراض توافر مصادر ثروة كافية في هذه المنطقة.

أما الانسحاب أو (التراجع) فنعني به الحركة التدريجية التي يترك بمقتضاها القاطنون أماكنهم لكي ينتقلوا خارج منطقة سكنهم، أو منطقة عملهم، أو الإثنتين معاً، سواء تم ذلك في الإقليم نفسه أم في خارجه، وليس من الضروري أن يعقب الغزو انسحاب في الوقت نفسه.(موريز.ص:101)

4-نظرية وسائل الاتصال Communication Theory

يحلل كثير من السوسيولوجيين، المدينة والظواهر المتصلة بها في ضوء فكرة التفاعل البشري، والعلاقات بين الأفراد، فمثلاً نجد (ماير Meir) قد تصور المدينة من خلال هذا التفاعل، فالنقل والاتصالات في نظره ماهي إلا وسائل لإحداث ذلك التفاعل البشري.(ريشاردون،ص:170)

إن السبب الرئيس لنمو الحضري واتساعه يتمثل في سهولة الاتصالات الدائرة بين الأفراد، والانتقال من مكان إلى آخر ولكن النمو الحضري لم يحدث هكذا بشكل مطرد، بل إنّ اتجاهات التقدم الفني لوسائل الاتصال، وهيكّل النقل وما ترتب على ذلك من احتقان في نظم المواصلات بالمدينة، كلّ ذلك أسهم في خلق وسائل اتصال أخرى بديلة تسهل التعامل الذي يتم بين الأفراد داخل المركز الحضري نفسه أو بينه وبين المراكز الحضرية الأخرى، الأمر الذي يمكن معه في

النهاية القول بأنّ النموّ الحضري يفسّر ذاته في ضوء نسبة وسائل الاتصال المتاحة في المركز الحضري. (الكردى، ص: 39)

وقد حاول بعض الباحثين التركيز على دور وسائل الاتصال الجمعي وتحديد وظيفتها في عملية النموّ الحضري، فهذه الوسائل قد أصبحت جزءاً مكماً للحياة الحضريّة، وبغيرها لا يمكن تصور النشاط الحضري وهو يقوم بوظائفه المحدّدة له، وينظر إليها معظم السوسيولوجيين بوصفها انعكاساً لمجموعة من الخصائص التي تبدو عليها تعقيدات الأقاليم الحضريّة.

إنّ كفاءة شبكة وسائل الاتصال بين المدن، والمراكز الحضريّة الأخرى لا تتوقف على النمط الفيزيقي فقط، بل ترجع أيضاً إلى مدى تقبل الأفراد والهيئات للمعلومات التي يتلقونها، أو بمعنى آخر يمكن القول بأنّ كفاءة هذه الشبكة تعتمد على ما يمكن تسميته بنقاط التقاء وسائل الاتصال.

وقد ميز (ماكس فيبر Max Webber) بين مفهومين في هذا المجال هما :

الاماكن الحضريّة ويقصرها على المناطق الحضريّة ذات التأثير العلمي المحدود، والعوالم الحضريّة غير محدودة المكان، ويقصد بها وجود مناطق ليس لها مجال تأثير محدود، بل يمكن أن تصل تأثيراتها إلى المستويات الإقليميّة، والعالميّة.

ويساعدنا هذا التمييز على تغذية الهيكل الأساس لنظرية وسائل الاتصال في مجال النموّ الحضري، إذ أن المدن التي تتسم بدرجة عظمى من الاتصالات "بالعوالم الحضريّة" الأخرى، والتي تستحوذ على نسبة كبرى من الأنشطة المتصلة بوسائل الاتصال، تتجه إلى النموّ بنسبة أسرع من تلك المدن التي تمتلك وسائل الاتصال ذات التأثير المحدود الذي لا يتجاوز مجال المدينة نفسها. (الكردى، ص: 41)

ومن خلال ذلك حاول (فيبر) أن يصنف المجتمعات الحضريّة إلى نمطين يتّسم أولهما بتفاعل محدود ناجم عن تأثير وسائل الاتصال داخل المدينة الكبرى فقط، ويمتد الثاني من خلال منظور أشمل ليضم كلّ مناطق الوطن بل ويتّعداها إلى خارجها، وينتج ذلك عن التقدم في أنماط الاتصال، ووسائل المواصلات. (ريشاردون، ص: 314)

5-قاعدتا جفرسون وزيف Jeffersan and Zipf Bases

لقد استخدم (مارك جفرسون Mark Jefferson) في عام 1939 مفهوم المدينة الأولى كظاهرة مميزة لأحجام المدن الرئيسية في البلدان النامية، ولكن ذلك لا يعني عدم وجودها في الدول المتقدمة، وقد لاحظ (جفرسون) أنّ في كلّ دولة من دول العالم توجد مدينة أوليّة، هي أكبر مدينة في الدولة، وغالباً ما تكون العاصمة، وهي أكبر المدن حجماً، وأكثرها سكاناً وانشطة، وأهمها موقعاً، وأعظمها تأثيراً في حياة الدولة وسكانها، وتتصف هذه المدينة بأنها تلتهم معظم الاستثمار والإنفاق في الدولة، وتمتص معظم الأيدي العاملة والقوى المنتجة، كما أنها المسيطرة على الحياة الثقافيّة والاقتصاديّة، وهي لهذا تتميز بمعدل استهلاك عال بمقارنتها مع بقية المدن، وتترك تأثيرات ضارة على بقية حياة الدول الجديدة، ولكن ذلك لا يعني أن هذه الظاهرة مقتصرة على هذه الدول، بل إنها موجودة في العراق حيث تمثل فيها بغداد مدينة أوليّة، وموجودة بمصر حيث تمثل القاهرة مدينة أوليّة وتعد عمان مدينة الاردن الأوليّة. ولاحظ أيضاً أن الفروق في أحجام المدينة الأولى والثانية في الدول الناميّة أكبر منها في الدول المتقدمة، حيث أن المتوسط العام لسكان المدينة (30%) بالنسبة لسكان المدينة الأولى والمدينة الثالثة (20%) (13). وهذا يعكس الظاهرة الاستقطابيّة التي تميز نمو العواصم في الدول الناميّة فتوزيع المدن حسب دراسة (جفرسون) تتوزع في مدينة أوليّة إلى مدن متوسطة، فالى مدن، صغيرة وتستمر في التدرج إلى مركز استقرارية أصغر فأصغر. (عياش، ص: 137)

ومن القواعد الأخرى التي برزت لتوضيح العلاقات بين أعداد المدن وأحجامها قاعدة المرتبة – الحجم Rank-Size Rule من قبل (جورج زيف) (George Zipf)، وتقوم الفرضيّة الرئيسيّة في قاعدة (زيف) على أنه يوجد في كلّ دولة وفي كلّ إقليم مدينة كبيرة (مدينة أوليّة) تأتي بالمرتبة الأولى. من حيث حجمها السكاني. والمدينة التي تأتي بالمرتبة الثانيّة من حيث الحجم تساوي نصف حجم المدينة الأولى. ويساوي حجم المدينة الثالثة ثلث حجم الأولى والرابعة ربع حجم الأولى وهكذا تستمر العلاقة بين أحجام المدن ومرتباتها. والدول التي تنطبق عليها هذه القاعدة هي الدول المتقدمة التي تكون قد حققت توازناً معقولاً بين مدنها ومراكزها الحضريّة، فالمدينة الأولى في هذه المناطق لا تحتكر ثروات الدولة وحياتها كما في حال المدينة الأولى عند (جفرسون)، وقد وجد أيضاً أنّ الدول العريقة بالتحضر كالعراق ومصر والهند والصين هي من الدول التي تقترب من هذه القاعدة، لكن الغالب على مدن البلدان العربيّة أنها تبتعد كثيراً عن حال التوازن الحضري التي تمثلها العلاقات الواردة في هذه القاعدة.

زيادة على هذه النظريات والقواعد، فقد ظهرت نماذج مختلفة لدراسة عملية النمو الحضري والتحضّر ويمكن تصنيف هذه النماذج في المجموعات الآتية:

أ- مجموعة النماذج الديموغرافية التي تركز على أثر التزايد السكاني والتغيرات الديموغرافية على حركة السكان وانتقالها من المناطق الريفية إلى المناطق الحضرية.

ب- مجموعة النماذج الاقتصادية التي ارتبطت بنظريات الموقع التقليدية كنموذج (فون ثونن (Von Thunen) في دراسة مواقع المدن في المناطق الزراعية ونموذج (فيبر Webber) في دراسة مواقع المدن في المناطق الصناعية.

ج- مجموعة نماذج التغير الاجتماعي التي تنظر إلى المدن كمراكز لتوليد وإحداث عمليات التحول الاجتماعي عن طريق خلق مفاهيم اجتماعية جديدة تتصارع مع المفاهيم التقليدية.

د- مجموعة نماذج الأنظمة التي تؤكد أن الدراسة ظاهرة النمو الحضري والتحضّر ترتبط بشبكة معقدة من العلاقات التي تشكل وحدة النظام الحضري، ولهذا تدرس الظاهرة كوحدة مترابطة بعضها مع بعض من ناحية ومع العوامل والمتغيرات التي تؤثر وتتأثر بها من ناحية أخرى .

هـ- مجموعة نماذج تركيب المدينة التي تنظر إلى المدينة كمجموعات متبانية من استخدامات الأرض التي تشكل الأنماط المميزة لها، وتعد نماذج (بيرجس Burgess) وهومر هويت (Howme Hoyt) وهاريس (Harris) وأولمان (Ullman) أكثرها شهرة رغم التقليدية التي ميزت المفاهيم الرئيسية المتعلقة بها.

وفي ضوء ماسبق، يلاحظ أنّ نظرية المكان المركزي أبرزت عدّة عوامل يمكن أن تسهم في عملية النمو الحضري والتحضّر لعلّ أهمها: وجود السلع المركزية داخل نطاق هذا المكان، ونشاط سكانه، وتوافر طرق المواصلات ووسائل النقل. وكذلك اهتمت هذه النظرية بتحليل المشكلات الناجمة عن النمو الحضري مثل ظاهرة انحراف الأحداث، وزيادة نسبة الجرائم ووضوح التمييز الطبقي، وازمة الإسكان، وازمة النقل والمواصلات.

أمّا نظرية اقطاب النمو فيعتمد النمو الحضري في ضوءها على عوامل مثل : وجود ميزة نسبية في المكان سواء أكانت ميزة جغرافية، أم اجتماعية، أم اقتصادية، أم كلّ ذلك مجتمعاً، ثم استغلال هذه الميزة، وكذلك قيام علاقات تبادلية بين منطقة القطب، والجزء محيط بها، أما من حيث

مشكلات النمو الحضري في هذه النظرية، فقد ارتبطت بالنمو الحضري غير المتوازن القائم بين أجزاء الدولة ككل، وكذلك بالظواهر الناجمة عن وجود صناعات رائدة.

وفي اتجاه الإيكولوجيا البشرية تبلورت عوامل النمو الحضري في المركب الإيكولوجي بعناصره الأربعة وهي (البيئة، والسكان، والتنظيم الاجتماعي، والمستوى التكنولوجي) وفي ظل هذه المكونات الأربعة تظهر مجموعة من المشكلات التي تتصل بالنمو الحضري ومن أهمها: ظهور مناطق متخلفة في أجزاء من النمط الحضري، فضلاً عن معيشة الأفراد والنازحين من المناطق الريفية إلى مواقع بالنمط الحضري.

وفيما يتعلق بنظرية وسائل الاتصال كانت عوامل النمو الحضري التي أشارت إليها محدّدة في التقدم الفني الذي لاحق وسائل الاتصال، وهيكل النقل وتكلفته، ووسائل الاتصال البديلة، بينما كانت المشكلات تتصل بمجال تغطية وسائل الاتصال لأجزاء النمط الحضري، وبتنوعها، وبدرجة سرعتها، وبانتظامها، وبدرجة تأثيرها ومجالها.

في حين أن قاعدتي (جفرسون وزيف) أبرزت، أنّ المدن لا تزداد نتيجة معدلات النمو الطبيعي للسكان فقط وإنما تتوسع أحجامها بفعل الذين يطرقون أبوابها كلّ صباح، باحثين عن حياة جديدة وفرص عمل أفضل، أولئك هم المهاجرون الذين يفدون إلى المدن من الأرياف المحيطة بها. فالهجرة المتدفقة من الأرياف أثرت في احجام المدن العراقية والعربية أكثر مما أثرت الزيادة الطبيعية للسكان. (اسماعيل، ص: 176)

2-6 الوضع في فلسطين

خلافًا للعديد من المجتمعات في مناطق مختلفة من العالم، فإن الوضع الإسكاني للشعب الفلسطيني كان قبل بدء مسلسل أحداث حرمان الشعب الفلسطيني من وطنه، مستقرًا تمامًا ولكن هذا الاستقرار بدأ يتزعزع مع موجات الهجرة الصهيونية إلى فلسطين، وإخلاء القرى من الفلاحين العرب بحجة انتقال ملكية الأراضي إلى اليهود بمساعدة سلطات الانتداب البريطاني في فلسطين وتطبيقًا لوعده بلفور المعروف والذي هدفه إيجاد وطن قومي لليهود في فلسطين على حساب سكانها العرب. وبعد حرب عام 1948 وقيام المنظمات المسلحة اليهودية بارتكاب المجازر وإخراج نصف الشعب الفلسطيني على الأقل من مدنه وقراه المزدهرة، اتبعت السلطات الإسرائيلية حين إذ أسلوبين في التعامل مع العقارات والمساكن العربية. فقد استغلت العقارات

والمساكن العربية في المدن مثل حيفا ويافا وعكا واللد والرملة وعسقلان وغيرها لإسكان من جلبتهم من اليهود وخصوصا من الدول العربية. أما القرى العربية التي تم طرد سكانها جميعا أو قتلوا فقد تم تدميرها. وبشكل عام فقد تم تدمير نصف عدد كل القرى في فلسطين بحدودها الانتدابية، أي ما يزيد عن 450 قرية سويت مع الأرض تماما.

وهكذا اختل التوازن في فلسطين بين المتاح من المساكن وعدد السكان، فاضطر مئات الألوف من الفلسطينيين للسكن في خيام داخل حدود فلسطين وخارجها. وتحولت هذه الخيام مع الوقت إلى مساكن مؤقتة أقامتها وكالة الغوث الدولية وما زالت تقع تحت مسؤوليتها حتى الآن.

غير أن المطامع الصهيونية للاستيلاء على كامل التراب الفلسطيني لم تسمح حتى لهؤلاء اللاجئين بالاستقرار فقد زادت حرب عام 1967 واحتلال كل فلسطين الأمور تعقيدا، إضافة إلى تهجير ربع مليون فلسطيني آخرين والقذف بهم إلى المجهول خلف الحدود الفلسطينية، قامت القوات الصهيونية من جديد بتدمير العديد من القرى والمخيمات. وعلى سبيل المثال لا الحصر تم تدمير قرى بيت نوبا ويالو وعمواس، كما جرى تدمير زاحف لمخيمات اللاجئين في منطقة الأغوار التي كان يسكنها ما لا يقل عن 50 ألف نسمة.

لقد أدت حرب 1967 إلى تعقيدات كثيرة في الوضع السكاني، ولا سيما بسبب طول مدة الاحتلال وأهدافه في التخلص من العرب إن أمكن. وأبرز ملامح هذه السياسة والممارسات تتمثل فيما يلي:-

1. تراجع الوضع الاقتصادي بشكل عام بسبب الانقطاع عن الاقتصاد العربي، مما خفض إلى حد كبير البناء الجديد للحد من الاحتياجات السكنية والمرافقة.
2. إصدار العشرات من الأوامر العسكرية التي أخضعت عملية البناء خارج المدن للسلطة العسكرية التي أعاققت بشكل واضح أي توسع عمراني خارج المدن، مما حدا بالكثيرين من سكان القرى إلى النزوح إلى المدن بسبب أزمة السكن.
3. أدى التضييق على البناء خارج المدن إلى ارتفاع كبير جدا في ثمن الأراضي في المدن والتي وصلت في أحيان كثيرة إلى مائة ضعف ثمنها قبل الاحتلال.

4. قامت إسرائيل باستغلال كل الأنظمة وخاصة نظام الطوارئ البريطاني لعام 1945 وهي قوانين حرب لتدمير آلاف المنازل بحجة أن أشخاصا مطلوبين يستخدمونها وذلك دون أي إجراءات محاكمة بهذا الخصوص مما زاد المصاعب في تغطية الاحتياجات السكنية.
5. ازدياد الفارق بين معدلات الدخل للمواطنين وثمان مواد البناء، مما قلل عدد القادرين على إقامة أبنية خاصة بهم أو أدى إلى تردي نوعية الأبنية المقامة وزاد من حدة الفروق بين البناء المترف للقادرين والبناء المعوز لمن يريد تأمين سقف فوق رأسه.
6. امتصاص القوى العاملة المؤهلة، بدفع أجور أعلى من تلك الموجودة في الضفة، قلل من وتيرة إقامة الأبنية في الضفة الغربية والقطاع رغم الانتعاش النسبي في المساحات المقامة لأغراض السكن والأغراض الصناعية.
7. عدم وجود جهاز فلسطيني مهني متخصص لمعالجة قضايا الإسكان وإيجاد حلول تخدم القطاع العرض والمتزايد العدد من المحتاجين لإقامة أبنية سكنية ومرافق.

2-7 السكان والاتجاهات السكانية

إن أحدث مسح إحصائي للمناطق المحتلة كان قد أجرته دائرة الإحصاء المركزية الفلسطينية في عام 1997 ، حيث بلغ عدد سكان الضفة الغربية 1600100 نسمة، بينما بلغ عدد سكان قطاع غزة 1001569 نسمة. هذا وهناك العديد من تقديرات التعداد السكاني متاحة لمن يشاء، بيد أن إحصاء عام 1967 يعتبر مقبولا لتقدير وضع الإسكان الحالي في قطاع غزة والضفة الغربية وفقا لما يقوله مركز الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية، وبحسب تقدير هذه اللجنة تم تقدير التعداد السكاني في الضفة الغربية في نهاية أيار عام 1967 بنحو 845 ألفا، أما في أيلول 1967 ، أي بعد الاحتلال الإسرائيلي، فقد تضائل هذا العدد إلى 585 ألفا. وكان تقدير التعداد لسكان غزة يبلغ 442.100 و 380.860 على التوالي. وقد ظل عدد السكان في الضفة الغربية حتى نهاية عام 1986 مقاربا لمستواه الذي كان عليه في أيار عام 1967 بالمقابل ارتفع عدد السكان في غزة بنسبة 27.8 بالمئة خلال الفترة نفسها وقدرت نسبة معدل النمو السكاني في المناطق المحتلة ب 2.6 بالمئة خلال الفترة بين 1968 و 1992 . إن معدل الزيادة الطبيعية للشعب الفلسطيني في الفترة نفسها كان 3.24 بالمئة و 3.79 بالمئة في الضفة الغربية وقطاع

غزة على التوالي. وارتفعت النسبة المئوية من 2.18 بالمئة عام 1968 إلى 5.03 عام 1992 ، ومن 2.22 إلى 4 في قطاع غزة والضفة الغربية على التوالي بحسب التقديرات الإسرائيلية. ومن المتوقع أن تبلغ نسبة النمو السكاني زيادتها الطبيعية في المستقبل القريب، أي 4 بالمئة و 5 بالمئة في الضفة الغربية وقطاع غزة على التوالي. يظهر الجدول رقم

(1) على أساس هذه التقديرات المجموع السكاني المتوقع بحسب تقرير لجنة الأمم المتحدة لعام 1995 ، ومن المتوقع أن يبلغ عدد السكان 2.995.000 نسمة في العام 2000.

إن نحو 50 بالمائة من السكان هم تحت سن 14 سنة، 10 بالمائة فقط هم فوق سن 45 سنة. هذا ومن المعقول أن نفترض أن نحو مليون فلسطيني من مجموع أربعة ملايين ممن يعيشون في الشتات، سوف يعودون إلى الوطن في المستقبل القريب.

الجدول 1-7-2 تقدير عدد السكان في الضفة الغربية وغزة (بالآلاف).

السنة	الضفة الغربية	غزة	المجموع
1992	1207	716.8	1923.8
1993	1253.7	752.6	2006.3
1994	1302.3	790.2	2092.5
1995	1352.7	829.7	2182.4
1996	1405.2	874.2	2279.4
1997	1459.6	914.8	2374.4
1998	1516.2	960.5	2476.6
2000	1955	1040	2995.0
2005	2514	1472	3986
2010	3067	1871	4938
2015	3517	2241	5758
2020	3962	2617	6579

المصدر: كون، انطوني : التنظيم الهيكلي الاسرائيلي للمدن في الضفة الغربية. الطبعة الاولى. بيروت : مؤسسة الدراسات الفلسطينية. 1995.

أما توزيع اللاجئين الفلسطينيين في المخيمات الذين قامت وكالة الغوث والتشغيل الدولية في حزيران 1990 بتسجيلهم وإصدار بطاقات هوية لهم فهو موضح بالجدول رقم (2) بحسب تقديرات الوكالة المذكورة. يجب رفع المجموع السكاني للاجئين بنسبة 6 بالمائة تقريبا للأخذ بعين الاعتبار عدد الفلسطينيين الذين لم يتم تسجيلهم كلاجئين.(يوسف،ص:61)

الجدول 2-7-2 عدد اللاجئين في الضفة الغربية وغزة سنة 1990 (بالآلاف).

المنطقة	مجموع السكان	عدد المخيمات	سكان المخيمات
الضفة	414.3	20	110
غزة	496.4	8	271.9
المجموع	910.7	28	381.9

المصدر: كون، انطوني : التنظيم الهيكلي الاسرائيلي للمدن في الضفة الغربية. الطبعة الاولى. بيروت : مؤسسة الدراسات الفلسطينية. 1995.

2-8 الظروف الراهنة

تمثل صناعة الإسكان في فلسطين تحديات وفرصا متعددة يجب إيلاؤها الأفضلية في إعادة اعمار فلسطين. إن الحاجة الحالية للإسكان أكبر بكثير من أية موارد يستطيع القطاع العام توفيرها. وأثناء الاحتلال الإسرائيلي، لم يتم تخصيص موارد تذكر لقطاع الإسكان، كما دمرت الآلاف من المنازل الفلسطينية على يد الجيش الإسرائيلي، وهو ما فاقم من خطورة المشكلة. وكان المجموع الكلي للوحدات السكنية في الضفة الغربية وقطاع غزة في عام 1990 يقدر ب 282 ألف وحدة، وهذا يتضمن وحدات سكنية في المناطق الحضرية والريفية، وكذلك في (مخيمات اللاجئين (أنظر الجدول رقم (3))

الجدول 2-8-1 عدد الوحدات السكنية في الضفة الغربية وغزة عام 1990.

المنطقة	حضري	ريفي	مخيمات	المجموع
الضفة	92 (53 بالمئة)	67 (38 بالمئة)	16 (9 بالمئة)	175
غزة	58 (54 بالمئة)	10 (9 بالمئة)	39 (36 بالمئة)	107
المجموع	150 (53 بالمئة)	77 (27 بالمئة)	55 (19 بالمئة)	282

المصدر: كون، انطوني : التنظيم الهيكلي الاسرائيلي للمدن في الضفة الغربية. الطبعة الاولى. بيروت : مؤسسة الدراسات الفلسطينية. 1995.

بالنظر إلى الافتقار للتقديرات الفلسطينية المستقلة، فإن البيانات المتعلقة بعدد المنازل

واستخدام مواد البناء وحالة المياه والمجاري والكهرباء، والخدمات الأخرى تؤخذ عادة من المعلومات التي يتم جمعها خلال الزيارات التي تقوم بها البعوث المختلفة إلى فلسطين. تشير هذه التقديرات إلى اعتبار 80 بالمائة من الوحدات السكنية في المناطق الحضرية وحدات مقبولة و 15 بالمائة تحتاج إلى رفع مستواها لكي تبلغ الحد الأدنى من المستوى المقبول للوحدة السكنية، أي 50 مترا مربعا مع الخدمات الأساسية و 5 بالمائة من الوحدات غير قابلة لرفع مستواها. يوضح الجدول 2-8-2 حالة المساكن للوحدات الحضرية والريفية ومخيمات اللاجئين.

التصنيف	مقبول	يحتاج للتحسين	غير قابل للتحسين	المجموع
حضري	120 (80 بالمئة)	22 (15 بالمئة)	8 (5 بالمئة)	150
ريفي	42 (55 بالمئة)	31 (40 بالمئة)	4 (5 بالمئة)	77
مخيمات	8 (15 بالمئة)	14 (25 بالمئة)	33 (60 بالمئة)	55
المجموع	170	67	45	282

المصدر: كون، انطوني : التنظيم الهيكلي الاسرائيلي للمدن في الضفة الغربية. الطبعة الاولى. بيروت : مؤسسة الدراسات الفلسطينية. 1995.

تشير التقديرات القائمة على البيانات المتاحة عام 1985 إلى أن هناك في المناطق الحضرية في الضفة الغربية 7 بالمائة من الوحدات السكنية ليس فيها مطابخ و 9 بالمائة ليس فيها مياه جارية و 2 بالمائة ليس فيها كهرباء. أما النسب الخاصة بغزة فتقدر بنحو 4 بالمائة و 17 بالمائة و 6 بالمائة على التوالي. المناطق الريفية في الضفة الغربية 24 بالمائة من الوحدات ليس فيها مطابخ و 15 بالمائة ليس فيها دورة مياه و 50 بالمائة ليس فيها مياه جارية و 54 بالمائة ليس فيها كهرباء.

وهناك في مخيمات اللاجئين في قطاع غزة 6 بالمائة من الوحدات ليس فيها مطابخ و 3 بالمائة ليس فيها دورة مياه و 32 بالمائة ليس فيها مياه جارية و 6 بالمائة ليس فيها كهرباء. (يوسف، ص: 94)

2-9 احتياجات الإسكان

بحسب المعلومات المتاحة والمتعلقة بالسكان والمخزون السكني تقدر مؤسسة الإسكان التعاوني أنه ستكون هناك حاجة إلى نحو 34000 وحدة جديدة تقريبا في السنة الواحدة للفترة من عام

1990 إلى عام 2000 ، منها 14000 وحدة لعائلات جديدة و 6000 وحدة لتحل محل المساكن الخربة و 4000 وحدة لتحل محل المساكن غير القابلة لرفع مستواها و 10000 وحدة لتخفف وطأة الازدحام و 6000 وحدة أخرى سيتم رفع مستواها سنوياً. إن توزيع احتياجات السكن للمناطق الحضرية يتطلب 20000 وحدة جديدة تقريباً في السنة الواحدة. وبحسب التقديرات المتوفرة، فإن المناطق الريفية تتطلب 13000 وحدة من دون أي بناء حديث داخل مخيمات اللاجئين. أما رفع مستوى الوحدات القائمة، فيقدر ب 6000 سنوياً خلال المدة ما بين 1990 حتى 2000 . وستزداد الحاجة الإسكانية خلال السنوات الخمس القادمة، أي 2000 حتى 2005 ، بنحو 25 بالمائة، منها 43500 وحدة جديدة، و 7780 وحدة يتم رفع مستواها. إن بعض البعثات المرسلة إلى المنطقة لجمع الحقائق قدرت العجز الحالي بما يفوق 40000 وحدة سكنية. فضلاً عن ذلك فإن من المتوقع أن تزداد الحاجات للإسكان في السنوات المقبلة، وقد تم تقدير هذه الحاجة بنحو 200000 وحدة سكنية حتى عام 2005 إن الاتجاهات الحالية تقود إلى بناء عمارات متعددة الطوابق بسبب ارتفاع سعر الأراضي، فيحتوي الطابق الواحد على أربع شقق سكنية تقدر مساحتها بنحو 140 متراً مربعاً.

ويبين الجدول 1-9-2 متوسط عدد الغرف للمسكن الواحد مع متوسط حجم البيوت.

الجدول 1-9-2 المساكن القائمة في نهاية سنة 1992.

قطاع غزة (مجموع المساكن = 11698)		الضفة الغربية (مجموع المساكن = 173515)		عدد الغرف في المسكن
عدد الغرف	نسبة المساكن	عدد الغرف	نسبة المساكن	
24340	20.0	17525	10.1	1
84458	34.7	101332	29.2	2
109528	30.0	166054	31.9	3
60362	12.4	137424	19.8	4
20445	2.8	92656	8.9	5
299133	100	514991	100	مجموع الغرف
2.45		2.96		معدل الغرف في المسكن
2.39		2.04		معدل الأشخاص في الغرفة الواحدة
5.89		6.06		معدل الأشخاص في المنزل الواحد

المصدر: كون، انطوني: التنظيم الهيكلي الإسرائيلي للمدن في الضفة الغربية. الطبعة الأولى. بيروت: مؤسسة الدراسات الفلسطينية. 1995.

يرجع الحجم الكبير نسبيا للسكن إلى إشغال العائلة الكبيرة لبيت واحد، كما يرجع أيضا إلى أزمة السكن بالنسبة إلى ذوي الدخل المتدني. وللمقارنة فإن معدل عدد سكان البيت من اليهود الإسرائيليين هو 3.38 ، ومعدل عدد الأشخاص للغرفة هو 1.03 تتصف صناعة البناء بعدم وجود القدر الكافي من مواد البناء المحلية. وتعتمد هذه الصناعة تماما على المنتجات المستوردة من إسرائيل، ومنها الإسمنت وحديد التسليح والخشب والزجاج والمواد الكهربائية والميكانيكية. بالإضافة إلى هذه الصعوبات، فإنه لا توجد مؤسسات تمويلية رسمية تعمل في قطاع بناء المساكن وإدارتها. إن معظم المساكن، باستثناء الموجودة في مخيمات اللاجئين وفي الأحياء غير المرخصة، تبنى من المواد المعمرة كالحجر أو البلاط المصنوع من الإسمنت أو الإسمنت. كما أن الجدران الخارجية للبيوت في مخيمات اللاجئين مبنية من الطوب الإسمنتي، والسقوف مبنية من الاسبست أو رقائق الصفيح غير المستوية. وتعتبر وكالة الغوث هي المسؤولة عن مخيمات اللاجئين التي بنيت منذ أكثر من 45 سنة كأماكن مؤقتة تأوي اللاجئين.(يوسف،ص:74)

الفصل الثالث

حالات دراسية مشابهة

1-3 مقدمة

تكاد لا توجد دولة في العالم لا تعاني من مشكلات في مجال الإسكان، وحتى الدول المتقدمة أصبحت تعاني من مشكلات التقادم والتي أصبحت ظاهرة آخذة في الازدياد. أما الدول النامية والتي يكثر فيها أصحاب الدخل المحدود، ويقل فيها عدد المتمتعين بمساكن لائقة، فهي تعاني من عدم توافر الإمكانات التي تسمح بتنفيذ مشروعات عمرانية ضخمة، كما تعاني من إهمال الإسكان الريفي. وبصفة عامة نفوق الزيادة السكانية السريعة معدلات توفير الوحدات السكنية بدرجات متفاوتة من بلد إلى آخر، وتتعدد البرامج الحكومية المركزية منها والمحلية، وتتراكم الحلول المقترحة من طرف المؤسسات العالمية وتتدخل البنوك الدولية ويُساق المخططون والمسؤولون في عمليات تنفيذ برامج طموحة لإسكان محدودي الدخل من الفقراء.

والإنجازات في هذا المجال عديدة ومتنوعة، وتختلف من بلد إلى آخر، وتقوم معظم هذه البرامج على أساس اختيار مشاريع إسكان منخفضة التكاليف موجهة إلى أصحاب الدخل المنخفضة، إلا أنها تختلف في مناهج وأساليب العمل من حيث الأخذ بالتجارب الفردية أو استثمار الجهود الذاتية والبحث عن طرق البناء التقليدية، واستعمال المواد المحلية وكلها أساليب من شأنها أن تقلل من تكلفة مشروعات الإسكان الجماعي أو الفردي خاصة إذا ما أمكن توظيفها داخل برنامج للمشاركة الجماعية الشعبية.

تواجه حكومات الدول النامية مأزقاً يتمثل في وجود نسبة (40 – 50%) من سكان الحضر يأوون إلى مساكن لا يتوفر فيها الحد الأدنى من مقومات السكن المناسب، حيث تفتقر إلى الخدمات العامة بالإضافة إلى وجود عيوب إنشائية، ثم إن حيازة القاطنين أو استئجارهم لها لا يكتسب صفة شرعية. وتتفاقم المشكلة وتزداد حدة حين يكون قاطنوا هذه المساكن من ذوي الدخل المنخفضة جداً.

وبالرغم من الحاجة إلى انتهاج حل اقتصادي للمشكلة فلا زالت الدول النامية تأخذ بسياسة مشاريع الإسكان العامة من خلال إنشاء عمارات سكنية أو مساكن مفردة للعائلات على الرغم من أن مثل هذه المشروعات لا يمكنها توفير مساكن لعدد ضخم يبلغ 50% من سكن المدن.

إن المنهج الاقتصادي في الإسكان لذوي الدخل المحدود كان دوماً معترضاً عليه من قبل السياسيين من جهة والمخططين الغربيين من جهة أخرى (دون تعمقهم بدراسة شؤون المجتمعات النامية)، فقد رأوا أن إتباعه يؤدي إلى تخفيض معايير البناء وبالتالي إلى ظهور الأحياء المتدهورة، وقد أدى إصرار السلطات في نيروبي مثلاً وفي عام 1980 على الالتزام بمعايير عالية للبناء إلى تأخر تنفيذ مشروع سكني إلى بضع سنين. وفي السلفادور خططت منظمة السلفادور للإسكان المنخفض التكلفة مشروعها الأول عام 1974، حيث أشتمل على توفير مواقع للبناء مجهزة بالخدمات العامة حتى يتمكن الأهالي من الطبقات المنخفضة الدخل من إنشاء مساكنهم عليها، وعلى الرغم من أن النية كانت تتجه نحو تجاوز بعض معايير البناء، إلا أن اللوائح التخطيطية قد أصرت على الالتزام ببعضها مما عسر على حوالي 20% من الطبقات الفقيرة في المدن محاولة إنشاء مساكن عليها. (بغداد، 1980)

3-2 الحالات الدراسية

بالبداية يجب التنويه إلى أنه لا يمكن نقل تجارب بكامل تفاصيلها من بلدٍ لآخر، دون الرجوع إلى الظروف الذاتية والموضوعية التي تحيط بمسألة الإسكان والتشييد في البلد المحدد.

الحالات الدراسية تعني الاستعانة بنماذج سابقة من أجل الاستفادة من هذه النماذج من أجل تطوير المشروع الخاص، مع اختلاف الإطار العام والأهداف وخطة ومنهجية العمل في الحالات الدراسية إلا أن الاستفادة من هذه المشاريع تعمل على فتح الآفاق والمقدرة على تحليل الوضع الحالي والقدرة على حل المشاكل الموجودة بانسب الطرق، وتوفير الخدمات اللازمة بأقل جهد وأفضل طريقة من أجل رفع المستوى المعيشي ومن أجل إنجاح المشروع لا يجب النظر إلى مشروعات الإسكان هذه على أنها مشروعات تخطيطية معمارية هندسية فحسب ولكنها هياكل تنظيمية واجهزة قادرة على أن تستشف وسائل التعامل مع هذه المشكلة ومعالجتها بعيداً عن الانزلاق إلى الأساليب التقليدية التي ثبت عدم مناسبتها.

يتم اللجوء إلى الحالات الدراسية في أي دراسة عندما تكون النظرية أو الفكرة التي يتم درستها معاصرة، في سياق الواقع، أو لها عدة توجهات، نظرية واحدة ولكن عملية تطبيقها يحتمل عدة أوجه ويمكن أن تكون حالة دراسية واحدة لاستخلاص النتيجة إذا كانت نظرية فريدة أو نادرة الحدوث، وقد تكون عدة حالات دراسية. إذا كان هناك (تكرار منطقي) من المفترض أن يدعم النظرية من خلال النتائج المتشابهة أو المتناقضة. الحالات الدراسية المختارة ينبغي أن تعكس الخصائص والمشاكل التي تم تحديدها في الأطروحات النظرية. (تمبلر، 2007)

وفيما يلي سنستعرض بعض من هذه الحالات ذات الاختصاص بمشاريع إسكان ذوي الدخل المنخفض :-

1-2-3 باكستان (حالة دراسية دولية)

يمثل المشروع المختار حي سكني في العاصمة الجديدة اسلام آباد ويضم 645 وحدة سكنية بجانب الخدمات العامة مثل المدارس والمساجد والمراكز التجارية والملاعب الرياضية .. تم تخطيط العاصمة الجديدة، اسلام آباد - بالقرب من روالپنري في شمال باكستان في الفترة ما بين عام 1959 – 1963م، وبدأ تنفيذها عام 1961م. ويعتبر المشروع الذي نعرض له هنا واحد من أول المشروعات التي تم تنفيذها، ولقد استطاع المشروع أن يصل إلى مستوى من النضج نتيجة للتصميم الواعي في تنسيق المواقع الذي استطاع أن يتطور بصورة سريعة ليوئم احتياجات السكان.

يتميز تخطيط مدينة اسلام آباد بديناميكية كبيرة تتناسب وهذا التجمع السكني الذي يستوعب مليون نسمة – وتحدد طبيعة الأرض شكل المدينة واتجاهات نموها، حيث تعتبر المدينة مغلقة من الشمال والشرق والجنوب الشرقي ومفتوحة في اتجاه الجنوب الغربي، مما تطلب نمو شريطي في اتجاه واحد، تم تصميم الشبكة التخطيطية الخاصة بالمناطق السكنية والتجارية على أساس أن أقصى مسافة سير تبلغ 10 دقائق.

وتحدد شبكة الطرق المتدرجة الأحياء الرئيسية في المدينة، والتي تقسم داخلياً إلى مجاورات سكنية تلتف حول المراكز الفرعية التي تضم الخدمات الدينية والاجتماعية، بعيداً عن حركة السيارات السريعة.

تم توزيع استعمالات الأراضي بحيث يحتل الإسكان 16% من إجمالي المساحة، والخدمات العامة 20%، والطرق وأماكن الانتظار 16%، أما الحدائق العامة فقد خصص لها 25%، و23% للاستخدامات الأخرى (في الأغلب صناعات خفيفة) وقد بدأ العمل في هذا التجمع السكني في عام 1967م، وتم الانتهاء منه وتسليمه للسكان عام 1978م.

ونظراً لتوفر أراضي البناء والعمالة، كان الاتجاه إلى الوحدات السكنية المنخفضة الارتفاع وبالتالي الكثافات السكانية المنخفضة حيث بلغت 275 فرد/ الهكتار، مع استخدام طرق ومواد البناء التقليدية البسيطة حيث تم استخدام الحوائط الحاملة المبنية من الطوب الأحمر التقليدي أو الطوب الأسمنتي كما استخدمت الخرسانة في الأسقف والأرضيات.

وجاءت معظم الوحدات السكنية من دور واحد يحيط بها أسوار وتضم فناء داخلي كما تمت مراعاة أسلوب الحياة التي تتبع التقاليد الإسلامية في التصميم الداخلي للوحدات، وتم توفير مجموعة متنوعة من النماذج السكنية في إطار الشبكة التخطيطية للمنطقة، ونظراً لانخفاض تكاليف البناء والاعتماد على العمالة المحلية وحجم قليل من الميكنة، فإن نمو التجمع السكني كان سريعاً نسبياً، كما ساعدت بساطة تفاصيل البناء في تخفيض تكاليف الصيانة فيما بعد.

وبالرغم من أن المجموعات الكبيرة من المباني المنخفضة أعطى نوعاً من الرتابة لخط أفق المنطقة في بداية إنشائها، إلا أن تشجير المنطقة بصورة مكثفة تسبب في كسر هذه الرتابة، كما أن تشجير الشوارع الداخلية وتنسيقها ورعايتها بصورة مستمرة، بجانب منظر المسجد بمأذنته الذي يحدد المراكز المحلية للمجاورات مع إضافة نوعاً من التغير على المنطقة بصفة عامة.. ولقد انعكس شعور السكان بالرضا عن البيئة التي يعيشون فيها من حيث توفير احتياجاتهم الاجتماعية والاقتصادية، في الاهتمام الكبير الذي يولونه لعملية تجميل وتشجير مجاوراتهم السكنية مما يعطيها نوعاً من التميز والألفة والانتماء.

ويحتل معظم هذه الوحدات السكنية حالياً موظفي الحكومة، ويتراوح معدل دخل الأسرة ما بين 250 و 700 دولاراً سنوياً (1970م) وبلغت تكاليف إنشاء الوحدة السكنية 55 دولاراً للمتر المربع. (سليمان: أحمد منير – الاسكان والتنمية المستدامة في الدول النامية، دار الراتب الجامعية – بيروت، 1996).

2-2-3 مدينة العبور – مصر (كحالة دراسية على مستوى الوطن العربي)

مدينة العبور هي احدى المدن الجديدة التي يتم انشاؤها حول القاهرة. وهي تقع الى الشمال الشرقي من القاهرة في منطقة مثلثة الشكل بطريق بلبيس الصحراوي وطريق الاسماعيلية وطريق العاشر من رمضان.

من ناحية الموقع لقد تم تحديد موقع مدينة العبور بعد تحليل دقيق لمنطقة الدراسة ككل، واستنادا الى هذا التحليل حددت شرق طريق بلبيس الصحراوي بالقرب من مصانع وزارة الانتاج الحربي والصحة والصناعة. وقد كانت هناك عدة اعتبارات هامة في تحديد هذا الموقع من بينها ما يلي:-

- ضرورة تحسين انظمة استخدام الاراضي وتخطيط المرافق على طريق بلبيس الصحراوي.
- يمكن لمدينة العبور ان تنمو بسرعة نتيجة لقربها من المصانع المجاورة باعتبارها منطقة سكنية للعمال في هذه الجهات.
- تقلل شبكات البنية الاساسية الفنية الموجودة حاليا من التكلفة الاستشارية للمدينة الجديدة.

يقدر العدد النهائي لسكان مدينة العبور بحوالي (240000) نسمة ولقد تم تحديد اربع مراحل لنمو المدينة حيث سيجد حوالي نصف العمالة وظائف في الخدمات المختلفة مثل التجارة الخاصة والادارة الحكومية اما النصف الخر من العمالة فيعمل في قطاع الصناعة. ويعمل الباقي بالمؤسسات الصناعية لمدينة العبور نفسها. وينتج عن هذا العدد من السكان وجود قوى عاملة تقدر بحوالي (82500) عامل في المرحلة النهائية.(يوسف،ص:80)

راعى مخطط شبكة الطرق ان يخلق بعض المواقع المميزة عند التقاطعات الرئيسية والنواصي التي يمكن استغلالها والاستفادة منها في صالح المجتمع, بالإضافة إلى أنه تم اعداد مخطط تقسيمات الارض بالتفصيل مع مراعاة التدرج الهرمي للطرق التكوين العمراني. وروعي في تقسيم الاراضي مفاهيم التكوين العمراني التي تتناسب مع البيئة الصحراوية بحيث تحقق الوقاية من الشمس والرياح , وأيضاً شملت تقسيمات الاراضي الاماكن المفتوحة العامة والخاصة مع توضيح العلاقة بين وحدات الاسكان والاماكن المفتوحة التابعة لها. كما جرى الاقلال من الاماكن المفتوحة التي تشرف عليها المدينة وذلك لارتفاع تكلفة الصيانة وتحويلها الى اماكن مفتوحة تحت اشراف خاص كالحدائق والاحواش, وتشمل التصميمات المعماري للمساكن المفتوحة

الاسكان المتصل، والعمارات متعددة الشقق، وذلك بهد الوفاء باحتياجات مختلف نوعيات السكان المنتظرة.

ان الدراسات التمهيديّة المتعلقة ببرامج التنمية للمدينة والرامية الى خفض التكلفة وتقليل مساهمة استثمارات الدولة، من خلال الاعتماد بدرجة اكبر على مدخرات الافراد واستثماراتهم في تخطيط وتمويل عمليات التعمير في المدينة، تعتمد على المحاور الرئيسية التالية:-

1- المحور الاقتصادي ومصادر التمويل

ان الاسلوب التقليدي لتمويل الاسكان الاقتصادي هو الاقتراض بسعر فائدة منخفض. الا انه نظرا لارتفاع تكلفة انشاء الوحدات السكنية بالقياس الى قدرة ذوي الدخل المحدود ، فمن الممكن دعم هذه الوحدات من خلال ما يلي:-

أ- بيع اراضي المنطقة الصناعية وارضى الخدمات باسعار تفوق تكلفتها بحيث يتم استخدام الفائض في دعم الاسكان الاقتصادي.

ب- تشجيع العاملين في الخارج على شراء اراضي في المدينة.

ج- اتاحة الفرصة لطرح قطع صغيرة تناسب الاسكان المتصل المشتمل على دورين ويجب وضع تصميمات مناسبة تمكن الاسر من بناء مساكن خاصة بها بالاستعانة بصغار المقاولين.

د- تنفيذ عدد من الوحدات السكنية منخفضة التكاليف لاسكان العمالة القريبة من المدينة.

2- المحوران الاجتماعي والثقافي

ان نجاح مشاريع الاسكان يعتمد على فهم احتياجات مستعملي المشروع وخلفيتهم الاجتماعية والثقافية والتباين والتركيب الذي يميز مجموعة السكان ويجب ان يعكس التصميم هذا التباين والتركيب وان يسمح به ويشجعه. ويمكن التوصل الى ذلك عن طريق ما يلي:-

أ- تحليل الملامح الاجتماعية والثقافية للسكان.

ب- تحليل الانماط السلوكية والتباين المتوقع.

ج- توفير عديد من التصميمات التي تعكس وتستجيب للمتغيرات الاجتماعية والثقافية.

ولا بد من التأكيد على ضرورة التمييز بين وظيفة الشارع كطريق للمواصلات فقط دون المرافق ووظيفة طريق المشاة كطريق يتضمن في اعماقه المختلفة شبكات المرافق العامة من كهرباء ومياه ومجاري وغاز وهاتف.

أما من ناحية هيكليّة البنية الأساسية فقد استند في تخطيط هياكل البنية الفنية على عدد السكان في المرحلة النهائية وعدد الفرص المتاحة محليا. وتتطلب اي زيادة في عدد السكان بعض التعديلات في سعة المرافق والهياكل الفنية. ومن المقترح ربط شبكة طرق مدينة العبور بالطرق القائمة بواسطة طريق بلبيس الصحراوي وطريق جمعية عرابي. ولقد تضمن المخطط العام للمدينة تخصيص منطقة لإنشاء خط سكة حديد. وبالنسبة للمرور الداخلي فمن المقترح إنشاء طريق دائري يستكمل بشبكة من الطرق الفرعية ويشتمل المخطط على مسار للنقل العام. اما بالنسبة لامتداد بالمياه فمن المقترح إنشاء محطة على ترعة الاسماعيلية ليتم منها ضخ المياه الى محطة المعالجة في المدينة, وبالنسبة لمياه الصرف الصحي فيتم تجميعها بواسطة خطي تجميع يؤديان الى محطة المعالجة في اقصى المدينة.(يوسف,ص:88)

ومن ناحية التكوين العمراني تتكون المدينة من عدة مناطق محلية يستوعب كل منها (10000) نسمة ولكل منها مركز محلي للخدمات الرئيسية وتتجمع كلها حول ميدان.

ويتكون الحي من(4-6) مناطق محلية لها مركز هو مركز الحي , وتتكون مدينة العبور من (6) من هذه الاحياء، وللمدينة مركز رئيسي و مركزان فرعيان وهناك تسهيلات في الخدمات غير المركزة بشكل كبير وذلك يعطي للمنطق المحلي اقصى قدر من الاكتفاء الذاتي. ولتحقيق لا مركزية الخدمات فنه يتم تنفيذ المركز المحلية اولا وبعد ذلك مراكز الاحياء واخيرا مركز المدينة, واعتمدت المنطقة على أخذ 6 نماذج للعمارات السكنية وقامت بإيضاح كل منها على حدا .(يوسف ,ص: 98)

3-2-3 ضاحية الريحان (كحالة دراسية على مستوى فلسطين)



صورة 1-3-2-3 : ضاحية الريحان

تقع ضاحية الريحان في رام الله وقد ظهرت فكرة ضاحية الريحان نتيجة الرغبة في توفير سكن ملائم لأكبر شريحة من المجتمع الفلسطيني؛ ولم تغفل عن التوأمة بين المساحات المفتوحة والمباني السكنية التي تجمع بين نمط الحياة المتميز، وتقديم أفضل المستويات المعيشية.

وتمتاز ضاحية الريحان، بأفضل التطبيقات الهندسية، التي توازن ما بين بيئة مليئة بالمساحات الخضراء والمباني السكنية المتميزة بالمستوى المعماري الرفيع.

بدأت ضاحية الريحان باستقبال ساكنيها، بعد أن اكتملت المرحلة الأولى من الضاحية في منطقة قريبة من مدينة رام الله، لتضم عند انتهاء كافة مراحلها حوالي 1,600 وحدة سكنية؛ وتستوعب ما يقارب من 8,000 نسمة، وبحجم استثماري يبلغ 250 مليون دولار أمريكي.

ويأتي تنفيذ مشروع ضاحية الريحان ضمن البرنامج الوطني للسكن الملائم، الذي أطلقه الصندوق لتوفير 10 آلاف وحدة سكنية في مختلف محافظات الوطن.

تضم ضاحية الريحان وحدات سكنية متنوعة المساحات، تناسب متطلبات مختلف فئات المجتمع الفلسطيني وقدراتهم؛ ولكي تكون مجتمعاً متكاملًا؛ تتوفر في الضاحية مختلف المرافق الخدماتية التي يحتاجها سكانها؛ إذ تضم الضاحية في مرحلتها الأولى مركزاً تجارياً يتألف من 4 مبان وأكثر من 55 محلاً تجارياً.

وتضم الضاحية مستشفى متخصصاً هو "المستشفى الاستشاري العربي"، الذي سيقام على 25 ألف متر مربع، ويحتوي على 14 طابقاً؛ وبطاقة استيعابية تصل إلى 250 سريراً. وقد تم الانتهاء من المرحلة الأولى منه خلال العام 2012.

ويضم المستشفى العديد من التخصصات والخدمات الطبية، ليكون، بحق، علامة مضيئة في القطاع الصحي الفلسطيني، وليستفيد منه سكان الضاحية وسكان المناطق المجاورة.

وبالتوازي مع الانتهاء من المرحلة الأولى من المستشفى، تم البدء بأعمال البناء في المرحلة الثانية من ضاحية الريحان، والتي تم بيعها بالكامل لصالح صندوق ادخار موظفي شركة "جوال".

وعلى مستوى البنية التحتية؛ تم إكمال كافة العناصر المتعلقة بأعمال البنية التحتية، بما فيها الطريق الرئيسي الذي يربط الريحان بطريق رام الله – برزيت؛ كما تم الانتهاء من شبكات الماء والكهرباء والصرف الصحي والاتصالات، إلى جانب تركيب وتشغيل محطة التنقية في الريحان، والتي تعمل بنظام الحاويات المغلقة؛ حفاظاً على البيئة، وبقدرة معالجة تبلغ 500 متر مكعب من المياه العادمة يومياً. (وفا، 2011)

4-2-3 النتائج

- إن قطاع الإسكان لذوي الدخل المحدود والذي قامت به مختلف المؤسسات الحكومية وغير الحكومية، وبشكل استثنائي، تميز بقيام صغار المقاولين والملاك ذاتهم والمنفعين ببناء المساكن بصورة تدريجية، وبشكل راسخ ومستمر، وأضاف إلى الرصيد القومي للإسكان، وحدات أكثر مما تنتجه كل جهود الإسكان العام مجتمعة، ويحدث ذلك أحياناً من دون مساندة من جانب الدولة.

- ومزايا هذا الأسلوب لتوفير المساكن أساسية للمنفعين وللدولة على حدٍ سواء، ولقد بلورت التجارب المعروضة في الدراسة المزايا الآتية:

- بناء الملاك أو المستفيدين بطريقة التشييد التدريجي والذي يمكن الأسرة من أن توفق بين أولوياتها الذاتية في الإسكان وقدرتها على الدفع مع مرور الوقت كما يُهيئ المرونة في تكيف متطلبات الإسكان مع حجم الأسرة المتغير.
- لقد مكنت التجارب المعروضة الأسرة ذاتها من معالجة الإسكان في المراحل التنفيذية الأولى واستغلال الوحدات السكنية. وبعد تنامي الأحياء السكنية ونضوجها، تحولت الوحدات السكنية إلى سلعة، يمكن استثمارها.
- أسلوب الإسكان المتبع في كافة التجارب المعروضة في الدراسة يعتبر أقل تكلفة من البناء الرسمي، من خلال تفادي المصروفات العامة للمقاول الكبير. واستخدام عمالة المالك أو (المستفيد) ومن خلال استخدام تقنيات بنائية مبسطة ومناسبة مستوحاة من المهارات المتوفرة محلياً. (الموسوي، 2014)

3-3 الاستفادة من الحالات الدراسية

- تصميم المشروع في الحالة الأولى بحيث يتناسب مع جغرافية الأرض
- المعايير والنماذج التي تم استخدامها في الحالة الدراسية الثانية
- هيكلية المشروع في الحالة الثالثة والقدرة على تصميمه في ضل الظروف الصعبة والقوانين والتمويل المحدود
- لا يمكن نقل تجارب بكامل تفاصيلها من بلدٍ لآخر، دون الرجوع إلى الظروف الذاتية والموضوعية التي تحيط بمسألة الإسكان والتشييد في البلد المحدد.
- على الدولة إذا أرادت المساندة في هذا المجال أن توفر قطعاً ذات حدود واضحة، وتكون حيازتها مستقرة بما يزيل الشكوك ويعطي أكبر قسط من التشجيع للاستثمار في مباني طويلة البقاء.
- توفير حد أدنى من البنية التحتية التي يمكن تحسينها واستكمالها تدريجياً بما يتفق مع قدرة الساكنين على دفع التكاليف، ولإنشاء المبكر للخطوط الرئيسية للمياه والمجاري، مما يُشجع الاستثمار الفردي في توصيلات القطع وفي التركيبات الصحية.

- تسهيل وتبسيط إجراءات الحصول على التصاريح البنائية والموافقات اللازمة، مما يساعد على زيادة معدل الإنشاءات بالمنطقة.

- ضمان التوفير الملائم للاحتياجات من مواد البناء بالأسعار الرسمية، وبكميات تتلاءم مع عملية البناء باضطراد.

- إتاحة التسهيلات الائتمانية التي تيسر القيام بتحسين المساكن وتمكن من تحمل عبء الإضافات التدريجية للإنشاءات الأساسية كالهيكل الإنشائي والحد الأدنى من البنية الأساسية.

- توفير الخدمات البلدية والتيسيرات الاجتماعية بصورة مناسبة لرفع مستوى المعيشة في المناطق ذات العلاقة.

- إتاحة الإرشادات الفنية للتشييد المناسب والاستخدام الكفاء لمواد البناء بشكل يسهل فهمه ويتناسب مع عملية البناء والتكيف التدريجي.

- لا يجب النظر إلى مشروعات الاسكان هذه على أنها مشروعات تخطيطية معمارية هندسية فحسب ولكنها هياكل تنظيمية واجهزة قادرة على أن تستشف وسائل التعامل مع هذه المشكلة ومعالجتها بعيداً عن الانزلاق إلى الأساليب التقليدية التي ثبت عدم مناسبتها.

- لانجاح برامج المشاركة الشعبية كبديل للمشروعات الموجهة، نجد أنه من الضروري توفر:

أ- إعلام المواطن المستفيد (السكان) إعلاماً صحيحاً بمكونات المشروع وأبعاده.

ب- الأخذ برأيه واحترام هذا الرأي.

ج- السماح له بمراقبة المشروع في كل فترات إنجازه.

- يجب التنبيه إلى أنه كلما اعتمدت مثل هذه المشاريع على تقنيات البناء البسيطة والتقليدية وعلى المواد المحلية، كلما زاد تعلق المواطنين بها وكبر شغفهم للمساهمة فيها.

الفصل الرابع

اختيار الموقع وتحليله

1-4 مقدمة:

تعد مرحلة اختيار الموقع من أهم المراحل المؤثرة على المسكن ، لما للموقع من أهمية كبيرة في تحقيق البيئة المناسبة للسكن ولما للموقع من تأثير على تكلفة السكن الإنشائية . إذ تختلف أسعار الأراضي حسب موقعها فالأراضي داخل المدينة أعلى سعراً من الأراضي في الريف ، كما أن الأراضي داخل المدينة نفسها تختلف بالسعر حسب موقعها واستخدامها ، إذ يزداد سعر الأرض كلما زاد الطلب عليها كما في الاستخدام التجاري والسكني . كما أن للموقع تأثيرات أخرى غير السعر الأرض مثل استخدام الأرض واستخدامات الأراضي المجاورة المؤثرة على الموقع وغيرها من الأمور ؛ مما يتوجب وضع معايير محددة لاختيار الموقع الأنسب للإسكان منخفض الدخل . وسيتم اختيار هذا الموقع ضمن مدينة نابلس والتجمعات المجاورة لسهولة وصولها بسبب مكان إقامة صاحبة البحث ، ولأسباب أخرى تدعم هذا التوجه تتمثل في كون مدينة نابلس مدينة مركزية في شمال الضفة جاذبة للسكان يتم الهجرة لها بشكل كبير من التجمعات المجاورة ؛ مما أدى إلى ازدياد الكثافة السكانية لها مقابل قلة المساحات الصالحة للبناء بسبب الطبوغرافيا السائدة في المدينة ووقوعها بين جبلين (جرزيم و عيبال) يحدان من توسعها ، كل هذه الأسباب أدت إلى ارتفاع كبير في أسعار الأراضي في المدينة بالتالي ارتفاع أسعار السكن ومما يعرض المهاجرين لها من الريف وأصحاب الدخل المنخفض عموماً لمواجهة تحدي كبير في توفير سكن ملائم ضمن إمكانياتهم المادية المحدودة . وهذا التحدي يجعل من هذا المشروع فرصة في وجه هؤلاء الفئات.

2-4 معايير اختيار الموقع :

1. أن يكون سعر الأرض منخفض نسبياً لتوفير التكلفة الإجمالية للإسكان ، مما يعني اختيار موقع على أطراف المدينة أو التجمعات المجاورة لها والابتعاد عن وسط المدينة والأماكن التجارية ذات الأسعار المرتفعة ، ومناطق السكن ذات الطلب المرتفع .

ولتحديد هذا المعيار وجعله قابلاً للقياس سيتم منح درجات من 1- 5 (حيث تقييم 5 الأعلى وزناً خلال التقييم)
للبدائل التي سيتم التقييم بينها بناءً على المعايير الموضحة في الجدول 1-2 .

جدول (1-2-4) : القياس لمعيار سعر الأرض الأنسب

سعر الأرض	
المعيار	درجة التقييم
أق من 20 د للمتر المربع	5
من 20 - 25 د للمتر المربع	4
من 25 - 30 د للمتر المربع	3
من 30 - 35 د للمتر المربع	2
أكثر من 35 د للمتر المربع	1

2. سهولة توفير البنية التحتية ، حيث أن توفير البنية التحتية للموقع يعد من أعلى التكاليف في المشروع ، وتشمل البنية التحتية على شبكة الصرف الصحي والمياه والكهرباء والطرق المعبدة . ويتأثر هذا المعيار بقرب الموقع المختار من تجمع قائم تتوفر فيه البنية التحتية المناسبة والتي ستساهم في مد شبكة الصرف الصحي وشبكة المياه والكهرباء للموقع الجديد. ومن العوامل المؤثرة أيضاً على تكاليف مد شبكة صرف صحي ومياه هي التضاريس .

جدول (2-2-4) : القياس لمعيار سهولة توفير البنية التحتية

سهولة توفير البنية التحتية	
المعيار	درجة التقييم
-وجود طريق معبد وجيد يصل إلى قطعة الأرض -إمكانية مد تصريف صحي - قربها من تجمع آخر لمد الكهرباء	5
-وجود طريق معبد ولكن يحتاج إلى توسعة -إمكانية مد تصريف صحي - قربها من تجمع آخر لمد الكهرباء	4
-الحاجة إلى تعبيد طريق يصل إلى القطعة -إمكانية مد تصريف صحي - قربها من تجمع آخر لمد الكهرباء	3
-الحاجة إلى فتح وتعبيد طريق يصل إلى القطعة -إمكانية مد تصريف صحي - الحاجة لمد الكهرباء من مصدر بعيد (القطعة خارج الهيكلية)	2
-الحاجة إلى فتح وتعبيد طريق يصل إلى القطعة -صعوبة إنشاء شبكة صرف صحي - الحاجة لمد الكهرباء من مصدر بعيد (القطعة خارج الهيكلية)	1

3. سهولة الوصول وتوفير المواصلات ، حيث ان من أهم المشاكل التي تعاني منها العديد من المشاريع المخصصة لإسكان ذوي الدخل المحدود والتي تؤدي إلى فشل المشروع عدم الأخذ بعين الاعتبار توفر المواصلات لسكان المشروع ، خاصة أنهم من أصحاب الدخل المنخفض مما يشكل لهم عائق كبير للوصول لأعمالهم في حال عدم توفر مواصلات ، أو في حال عدم تحملهم لكلفة هذه المواصلات .

ولتقييم مدى سهولة الوصول للموقع وضع المقياس التالي (انظر جدول 2-3) لمدى تحقق المعيار :

جدول (4-2-3) : القياس لمعيار سهولة الوصول للموقع

سهولة الوصول	
المعيار	درجة التقييم
خط سرفيس + شارع معبد جيد	5
خط سرفيس + شارع معبد سيئ	4
شارع معبد على مقربة من خط سرفيس	3
شارع معبد بدون وجود خط سرفيس	2
عدم وجود شارع معبد	1

4. سهولة التضاريس ، حيث أن القص في الصخر في الأراضي المنحدرة على الجبال تحتاج إلى معدات خاصة وذات تكاليف عالية لا تحتاجها عملية البناء في الأراضي المنبسطة أو شبه المنبسطة .

5. البعد عن المنطقة الصناعية ومناطق التلوث ، لضمان مناخ صحي وهواء نقي للقاطنين في الإسكان .

6. البعد عن الأراضي الزراعية عالية القيمة ، حيث أن هذه الأراضي غير مخصصة للبناء وتمثل ثروة زراعية

يجب استغلالها والمحافظة عليها من المد العمراني للمدن .

7. القرب من الخدمات والمرافق العامة ، مثل المدارس والمراكز الصحية والثقافية والخدمات التجارية ، ويتم تحقيق هذا المعيار عن طرق قرب الموقع من التجمعات القائمة المحتوية على مرافق قائمة يمكن أن تساهم في تلبية احتياجات إسكان ذوي الدخل المنخفض ، وتوفر مثل هذه الخدمات لا يعني عدم توفير خدمات خاصة بالإسكان وإهمال المرافق العامة له.

جدول (4-2-4) : أوزان المعايير الخاصة باختيار موقع إسكان لذوي الدخل المحدود

الوزن	المعايير	
10	سعر الأرض	اقتصادية
9	سهولة توفير البنية التحتية	
8	سهولة الوصول / تكلفة المواصلات	
7	سهولة التضاريس	بيئية
6	البعد عن التلوث والمناطق الصناعية	
7	البعد عن الأراضي الزراعية عالية القيمة	
8	القرب من الخدمات	اجتماعية

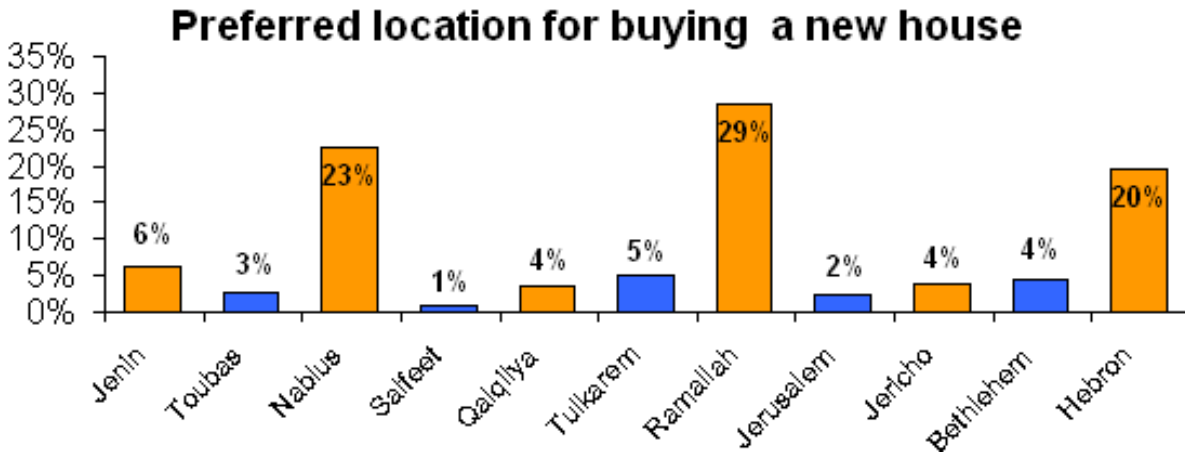
3-4 اختيار الموقع

بعد رؤية الواقع الفلسطيني وما يحدث من مصادرة الاحتلال الاسرائيلي للأراضي الفلسطينية وبناء مستعمرات على هذه الأراضي واستخدامها كمناطق عسكرية تم اختيار الموقع على أن يكون ضمن أراضي ج من أجل المحافظة على هذه الأراضي والعمل على تطويرها والحد من التوسع الاستيطاني وإثبات وجودنا فيها.

قبل اختيار الموقع سوف نقوم بعمل مفاضلة بين محافظات الضفة من أجل تحديد المحافظة الملائمة لعمل هذا المشروع وستتم المفاضلة من ناحية المحافظات المفضلة لشراء الإسكان بالإضافة إلى عدد المخيمات الموجودة في كل محافظة وكثافة المخيم.

1- المحافظات المفضلة لشراء الإسكان:

بناءً على المسح الميداني والتحليل التي قامت بها مؤسسة The Portland Trust حول الإسكان في فلسطين فإن أكثر المحافظات المفضلة لشراء الإسكان فيها هي كل من: محافظة نابلس ومحافظة رام الله والبيرة ومحافظة الخليل.



شكل 3-4-1 : المحافظات المفضلة لشراء الإسكان

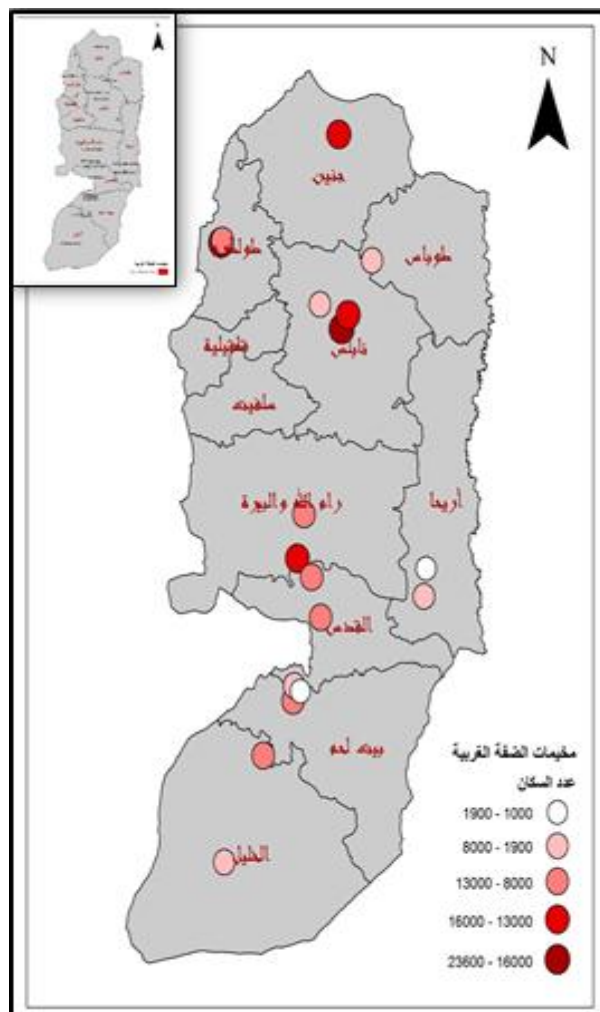
بناءً على ما سبق فقد تم حصر موقع المشروع ضمن إحدى تلك المحافظات كما هو ظاهر في الخريطة التالية:



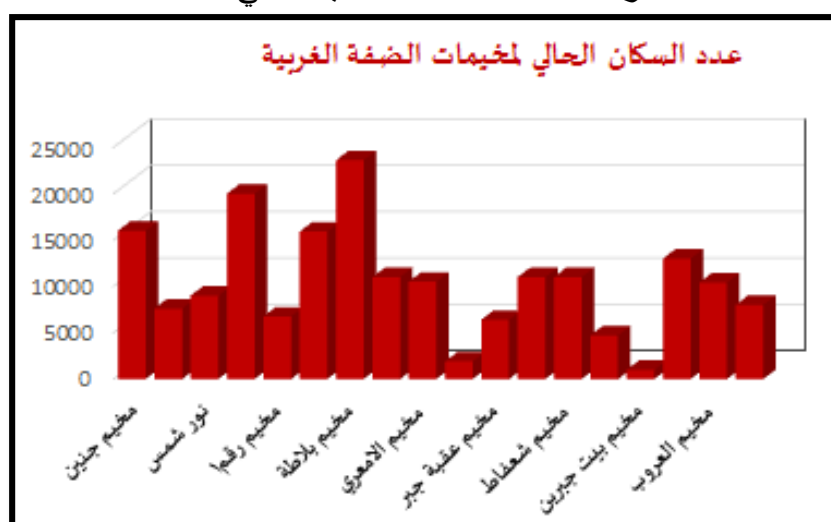
خارطة 1-3-4 : المحافظات المفضلة لشراء الأراضي

2- المخيمات في كل محافظة وكثافتها

بعد النظر إلى الخارطة 2-4 نلاحظ أن محافظة نابلس تحتوي على 3 مخيمات وهو أعلى رقم بالمقارنة مع المحافظات الأخرى ، وتحتوي مخيمات نابلس على أعلى الكثافة السكانية مقارنة مع المساحة كما هو موضح في الشكل 2-4



خارطة 2-3-4 : عدد المخيمات في كل محافظة



شكل 2-3-4 : عدد السكان في كل مخيم

بناءً على تقاطع المعيارين السابقين فإن المحافظة التي تجمع بين كونها من أكثر المحافظات المفضلة لشراء الإسكان وأعلى من ناحية عدد السكان والكثافة على الإسكان هي نابلس ونتيجة لذلك فقد تم تطبيق المعايير (فرص ومحددات) على هذه المحافظة فقط.

4-4 معايير أخرى يجب أخذها بعين الاعتبار

1- المناطق المبنية

كلما ابتعدنا عن المناطق المبنية انخفضت تكلفتها، الأمر الذي يجعل الأراضي القريبة من المناطق المبنية إحدى محددات اختيار موقع المشروع ويزيد من فرصة اختيار الأرض كلما ابتعدنا عن تلك المناطق.

2- الأراضي شديدة الانحدار

بطبيعة الحال عند اختيار موقع المشروع سيتم تجنب اختيار المشروع ضمن الأراضي شديدة الانحدار حيث يجب أن تكون تضاريس الموقع ضمن المطلوب بالنسبة للمشروع المقترح.

3- المنطقة الصناعية

يراعى عند اختيار موقع المشروع أن يكون الموقع بعيداً عن المناطق الصناعية وذلك بسبب الازعاج والتلوث الصادر عن هذه المناطق.

4- التصنيف الزراعي

تُعتبر التصنيفات الزراعية للأراضي في المخطط الوطني لحماية الموارد من أهم التصنيفات المتعلقة بأحكام التخطيط العمراني والبناء. لذلك فقد تم وضع معيار الأراضي منخفضة القيمة الزراعية ضمن معايير اختيار موقع المشروع حتى يتم السماح البناء في تلك الأراضي بارتفاعات أعلى من غيرها من الأراضي ذات التصنيفات الزراعية الأخرى حيث يساعد الازدياد بارتفاعات المباني السكنية على توزيع الوحدات السكنية في بقع صغيرة من الأرض الأمر الذي يخفض من تكلفة الوحدات السكنية ويساعد على تحقيق الأهداف الاقتصادية لمشاريع الإسكان المنخفض.

5- المحميات الطبيعية

بناءً على أحكام البناء والتنظيم في المخطط الوطني لحماية الموارد فإن أراضي المحميات الطبيعية تُعتبر إحدى أهم محددات إقامة مشروع إسكان حيث يُمنع البناء في تلك المناطق حفاظاً على الحياة البرية في فلسطين.

6- التنوع الحيوي

تُعتبر مناطق التنوع الحيوي إحدى تصنيفات الأراضي التي يُمنع فيها إقامة مثل هكذا مشاريع سكنية حفاظاً على البيئة والحياة البرية فيها.

7- الموروث الثقافي

يُعتبر الموروث الثقافي والتاريخي في فلسطين من أهم ركائز الحفاظ على الهوية الفلسطينية في حربه في وجه العدو الصهيوني الذي يحاول طمس تلك الهوية. لذلك كان لابد من وضع سياسات خاصة للبناء في تلك المناطق، الأمر الذي جعل من تلك المناطق إحدى محددات اختيار موقع مشروع إسكان.

8- المستوطنات

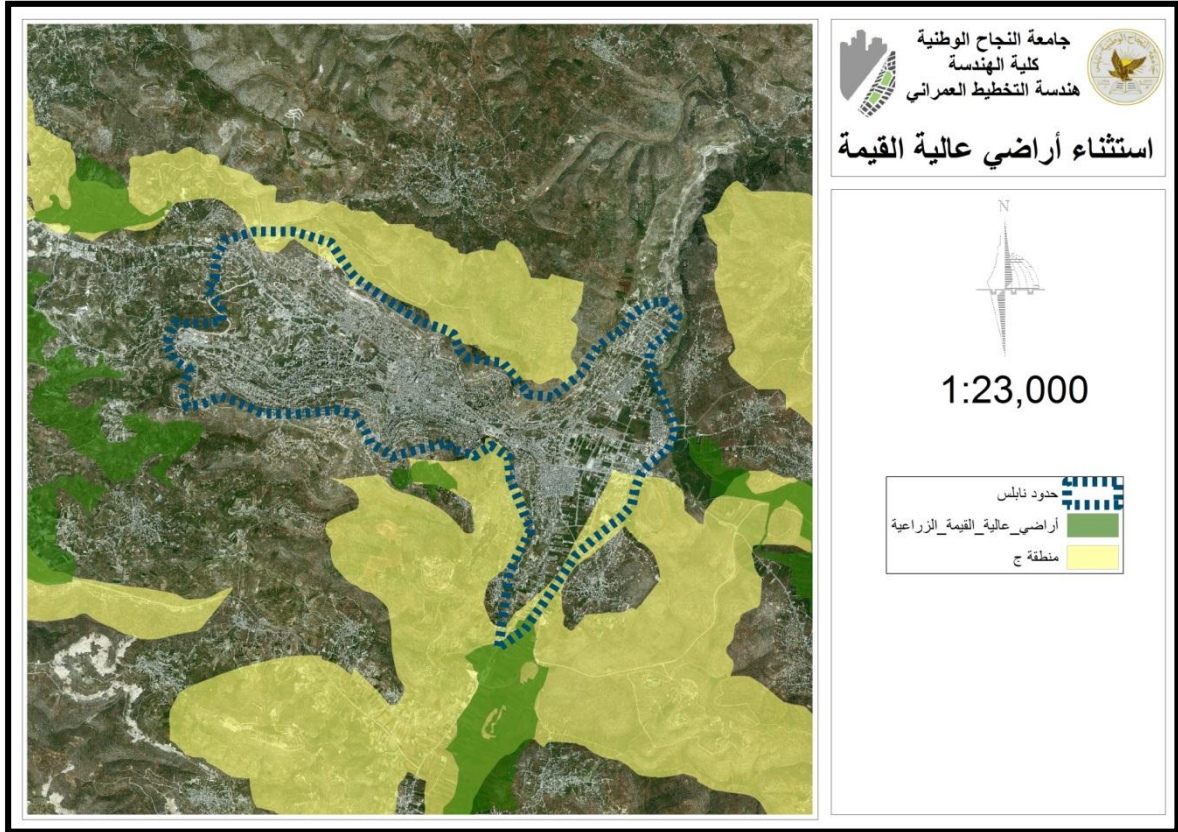
يراعى عند اختيار موقع المشروع بعده عن المستوطنات الاسرائيلية ويتم ذلك عن طريق عمل بفر زون للمستوطنات (2كم).

9- الوديان

يجب على الموقع المختار أن لا يكون ضمن وادي وذلك تجنباً للعوائق المستقبلية من فيضانات في المباني القريبة إلخ ، فسوف يتم استثنائها عن طريق عمل بفر زون (150م) للوديان.

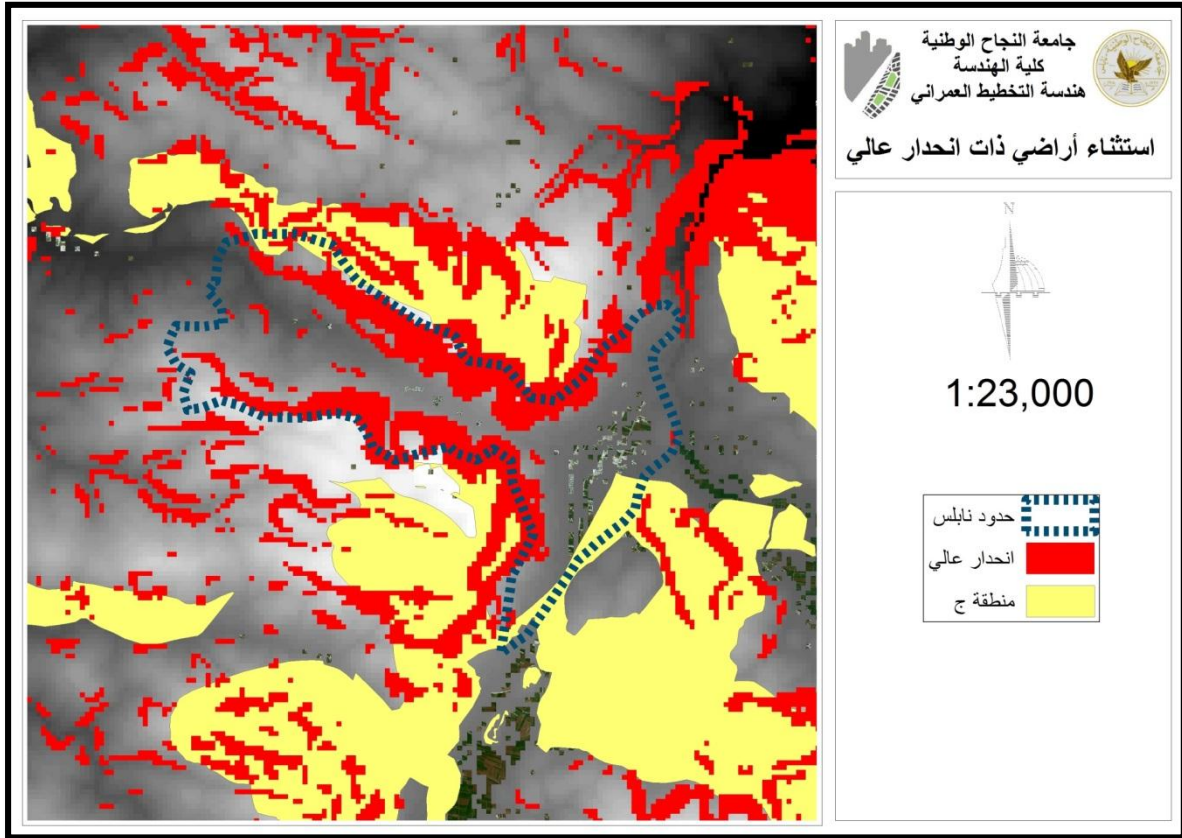
4-5 آلية اختيار موقع المشروع

تقوم آلية العمل على وضع layer أراضي ج ثم العمل على استثناء المعايير من هذه ال layer ، أولاً ستم استثناء الأراضي عالية القيمة الزراعية كما هو موضح بالخريطة أدناه



خارطة 4-5-1 : استثناء الأراضي عالية القيمة

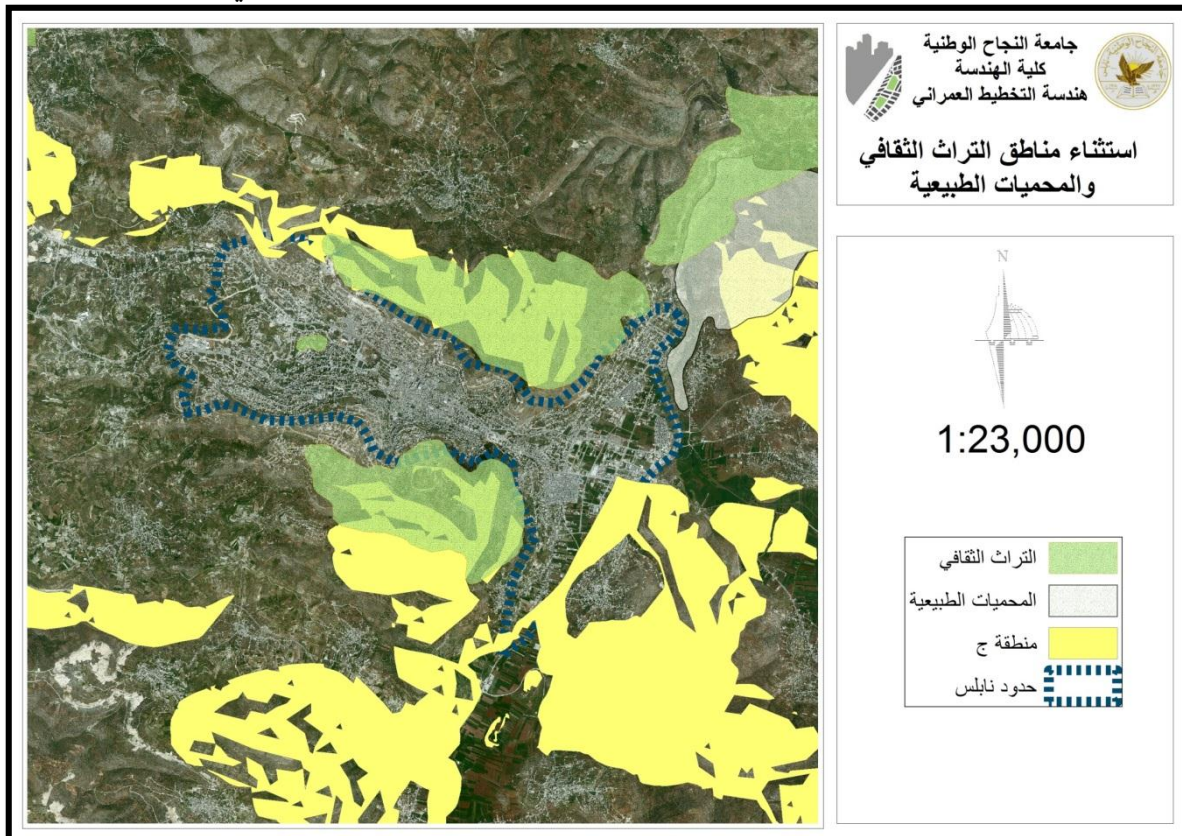
بعد استثناء الأراضي عالية القيمة سوف يتم أخذ ال layer لأراضي ج ثم العمل على استثناء الأراضي ذات الانحدار العالي كما هو موضح بالخارطة أدناه



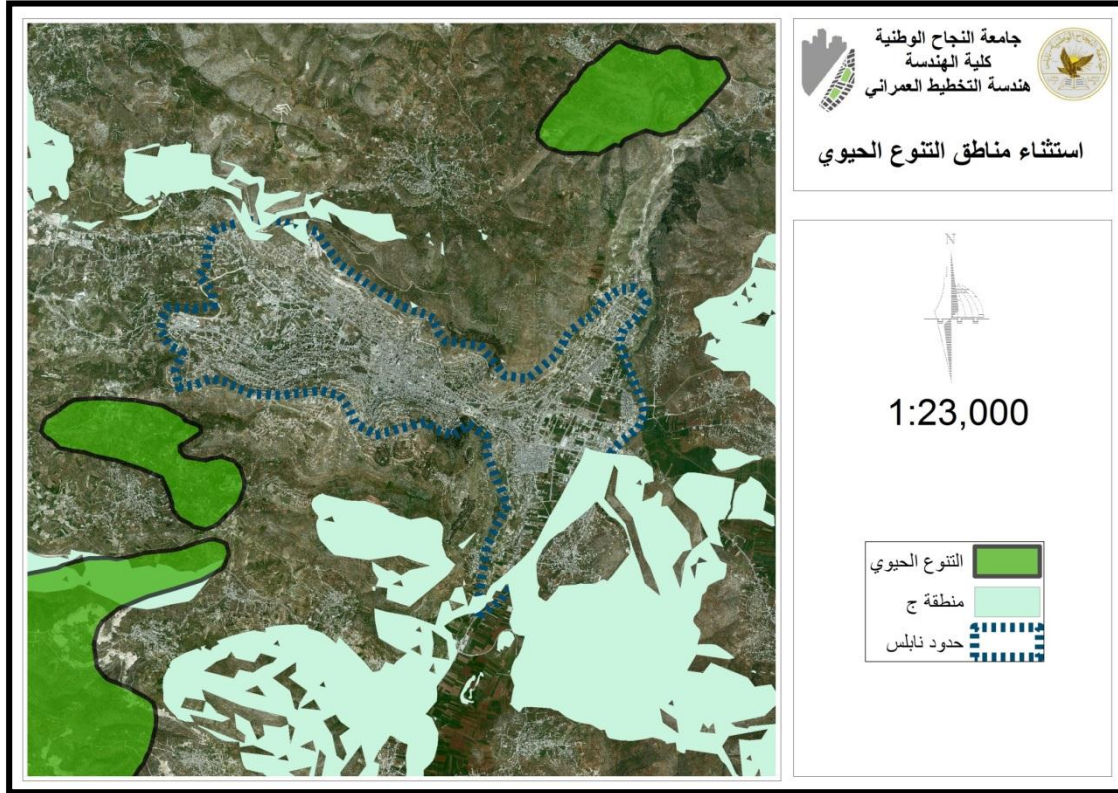
خارطة 4-5-2 : استثناء أراضي ذات انحدار عالي

بعد استثناء الأراضي ذات النحدار العالي سيتم أخذ layer أراضي ج الجديد ثم العمل على استثناء مناطق المحميات الطبيعية والموروث الثقافي كما هو موضح بالخارطة أدناه

خارطة 4-5-3 : استثناء مناطق المحميات الطبيعية والتراث الثقافي

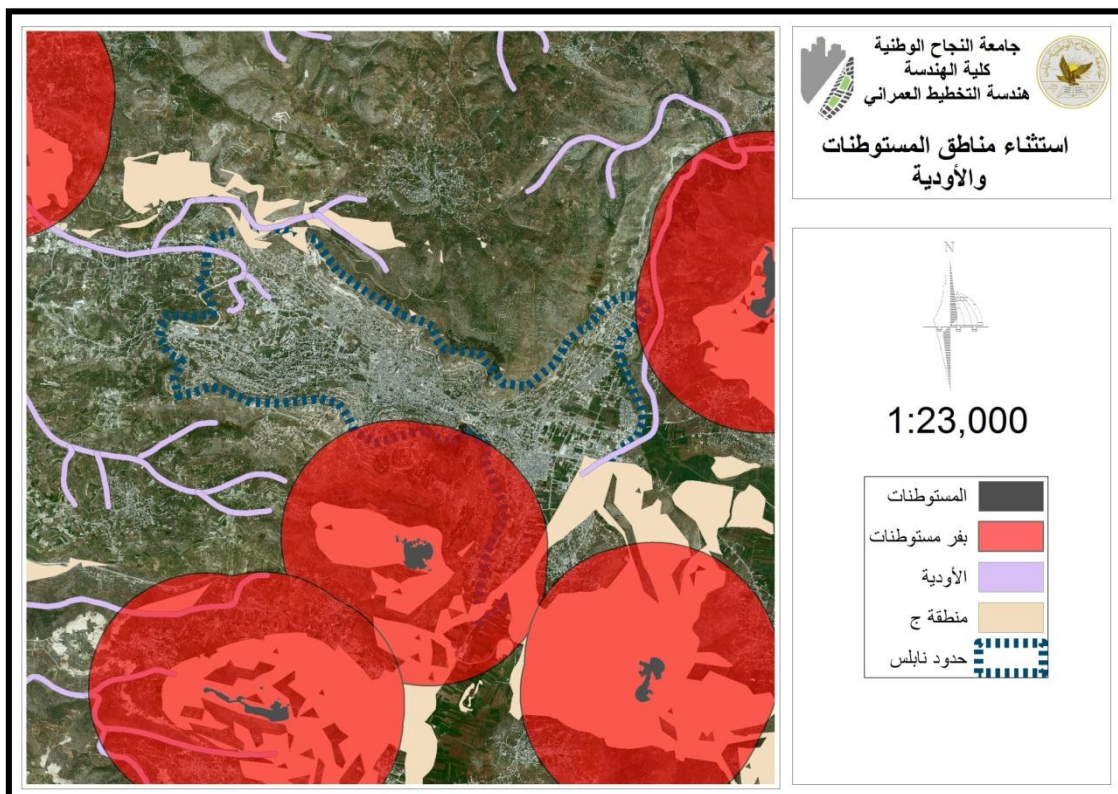


بعد استثناء مناطق المحميات الطبيعية والتراث الثقافي نأخذ layer أراضي ج الجديدة ثم العمل على استثناء مناطق التنوع الحيوي ومناطق المستوطنات والوديان كما هو موضح في الخارطتين أدناه

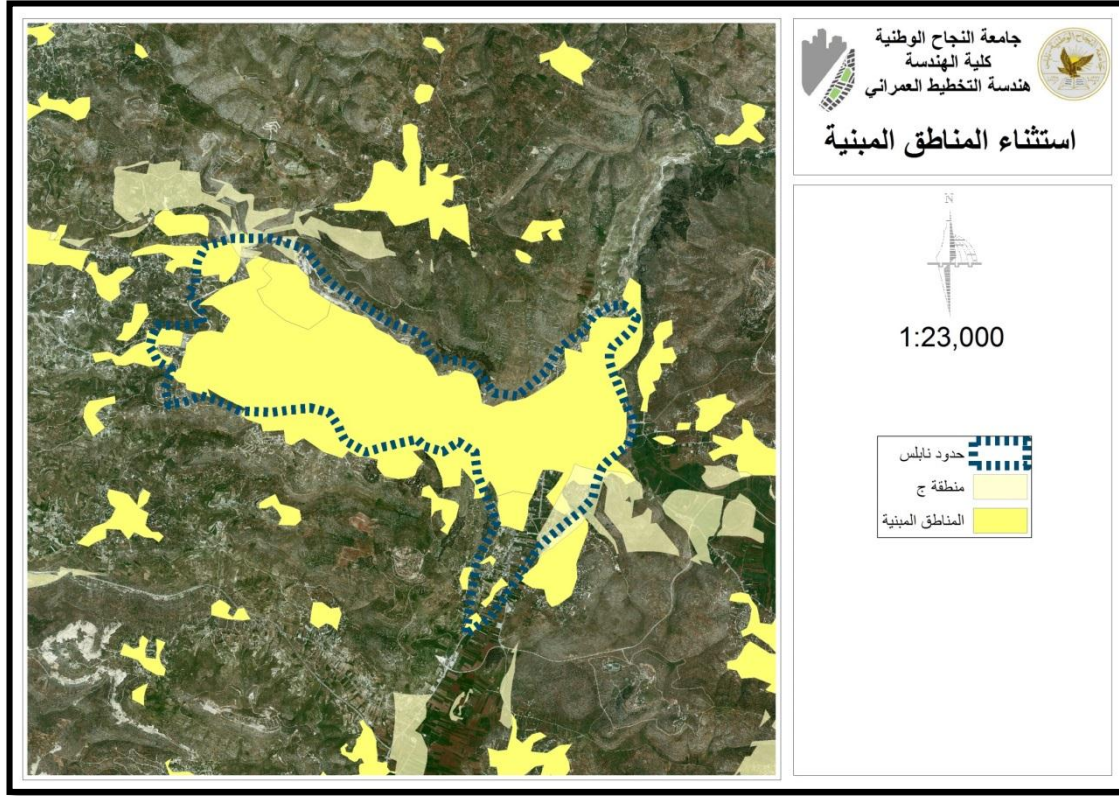


خارطة 4-5-4 : استثناء مناطق التنوع الحيوي

خارطة 5-5-4 : استثناء مناطق المستوطنات والأودية

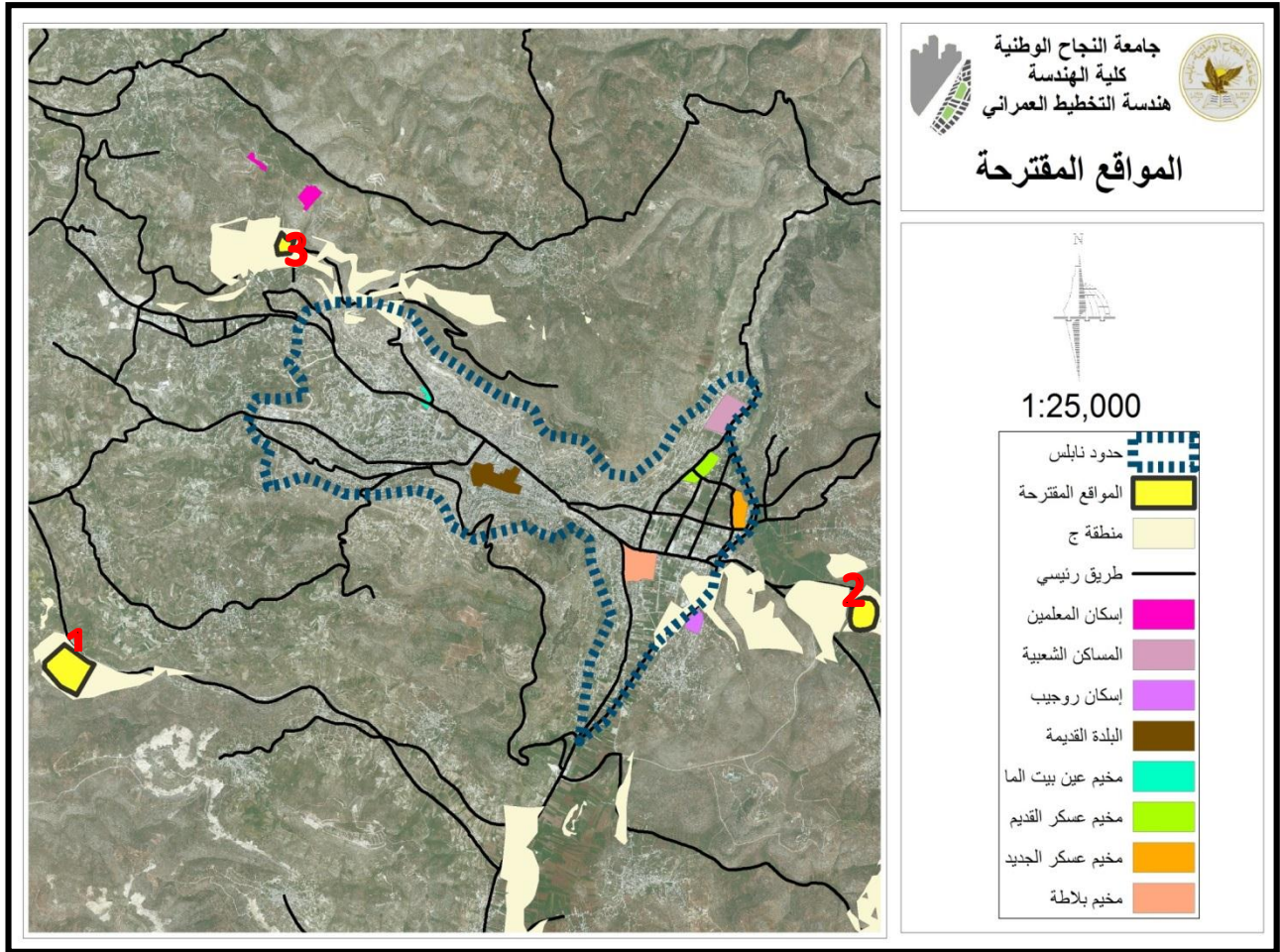


بعد استثناء مناطق المستوطنات والأودية نأخذ layer أراضي ج الجديد ثم نعمل على استثناء المناطق المبنية حيث أن المشروع بطبيعة الحال لن يكون في المناطق المبنية كما هو موضح بالخريطة أدناه



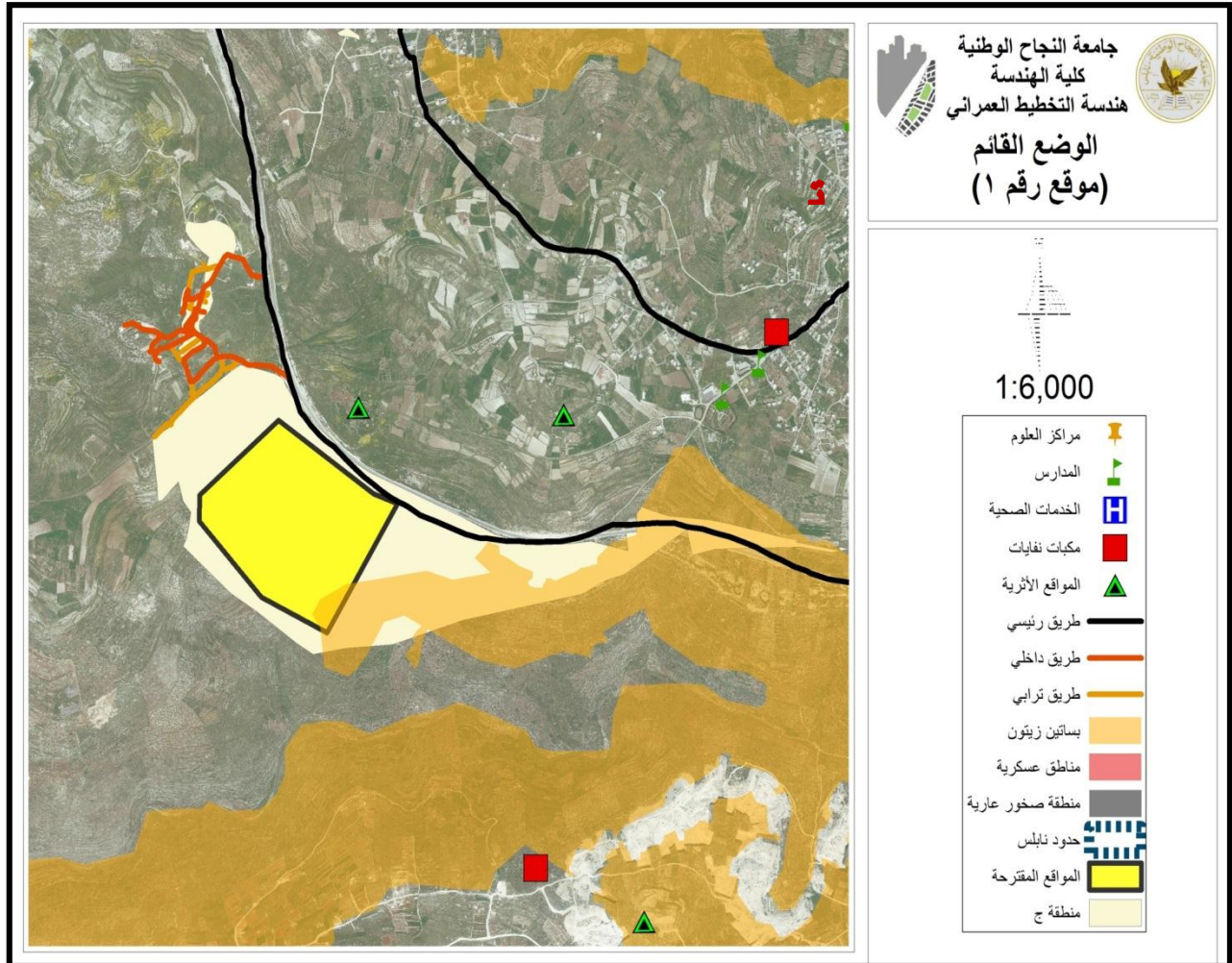
خريطة 4-5-6 : استثناء المناطق المبنية

بعد استثناء المناطق المبنية نأخذ layer أراضي ج الجديد من اجل تحديد موقع المشروع ، بعد تحليل آلية اختيار الموقع تم اختيار 3 مواقع وسيتم عمل مقارنة بينها من أجل اختيار الموقع المناسب للمشروع كما هو موضح بالخارطة ادناه



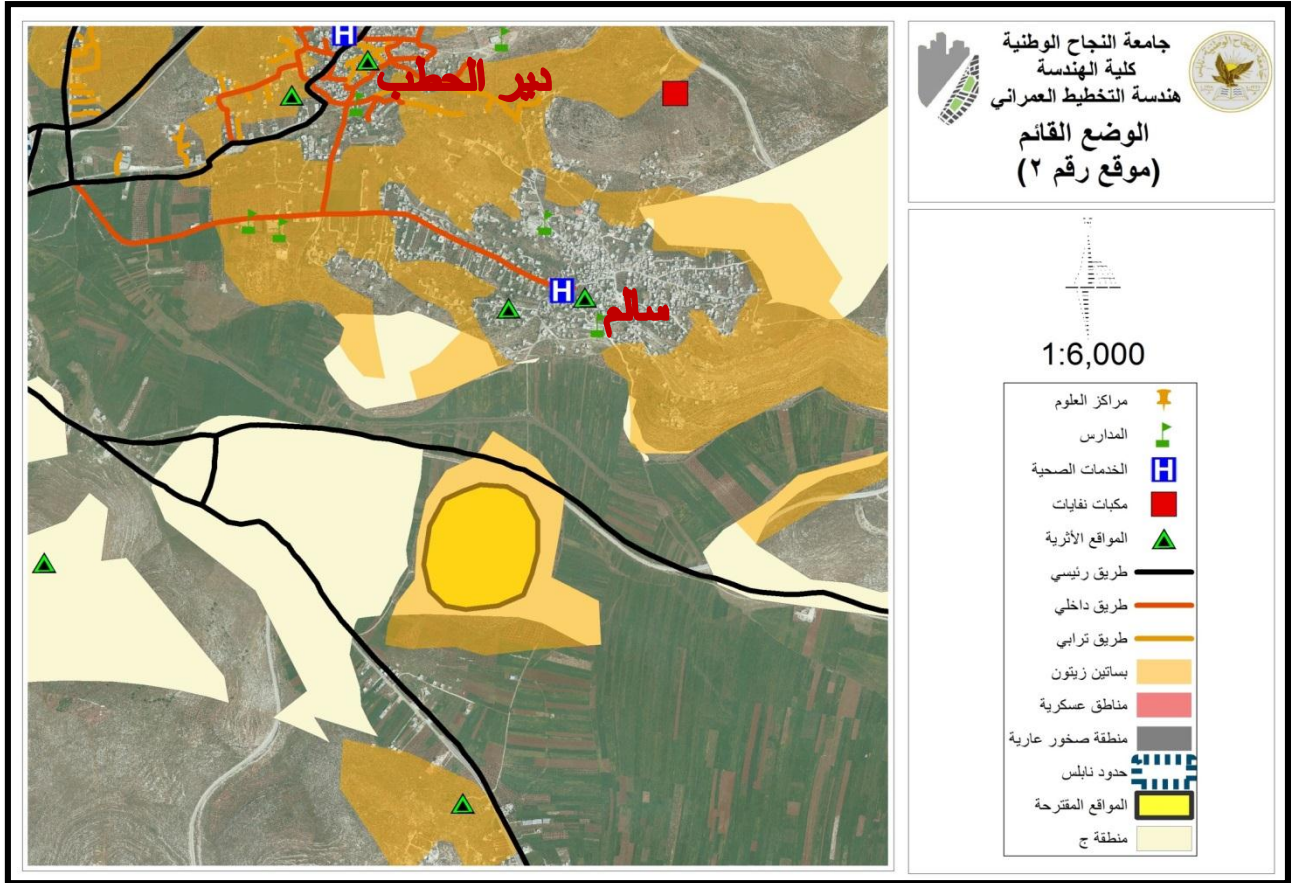
خارطة 4-5-7 : المواقع المقترحة

يقع الموقع رقم 1 جنوب غرب تل ، الموقع غير ممدود بشبكة المياه ولا الكهرباء ولا الصرف الصحي بالإضافة إلى أن تضاريس الموقع منحدر نوعاً ما ، أما بالنسبة إلى الخدمات فيتم أخذها من القرية المجاورة قرية تل ولكنها غير كافية ، يصل الموقع شارع رئيسي ولكن الموقع يمتاز بضعف وجود المواصلات إلى المنطقة مما يقلل من قيمته عند المقارنة بين المواقع كما يبلغ سعر المتر 15 د/م .



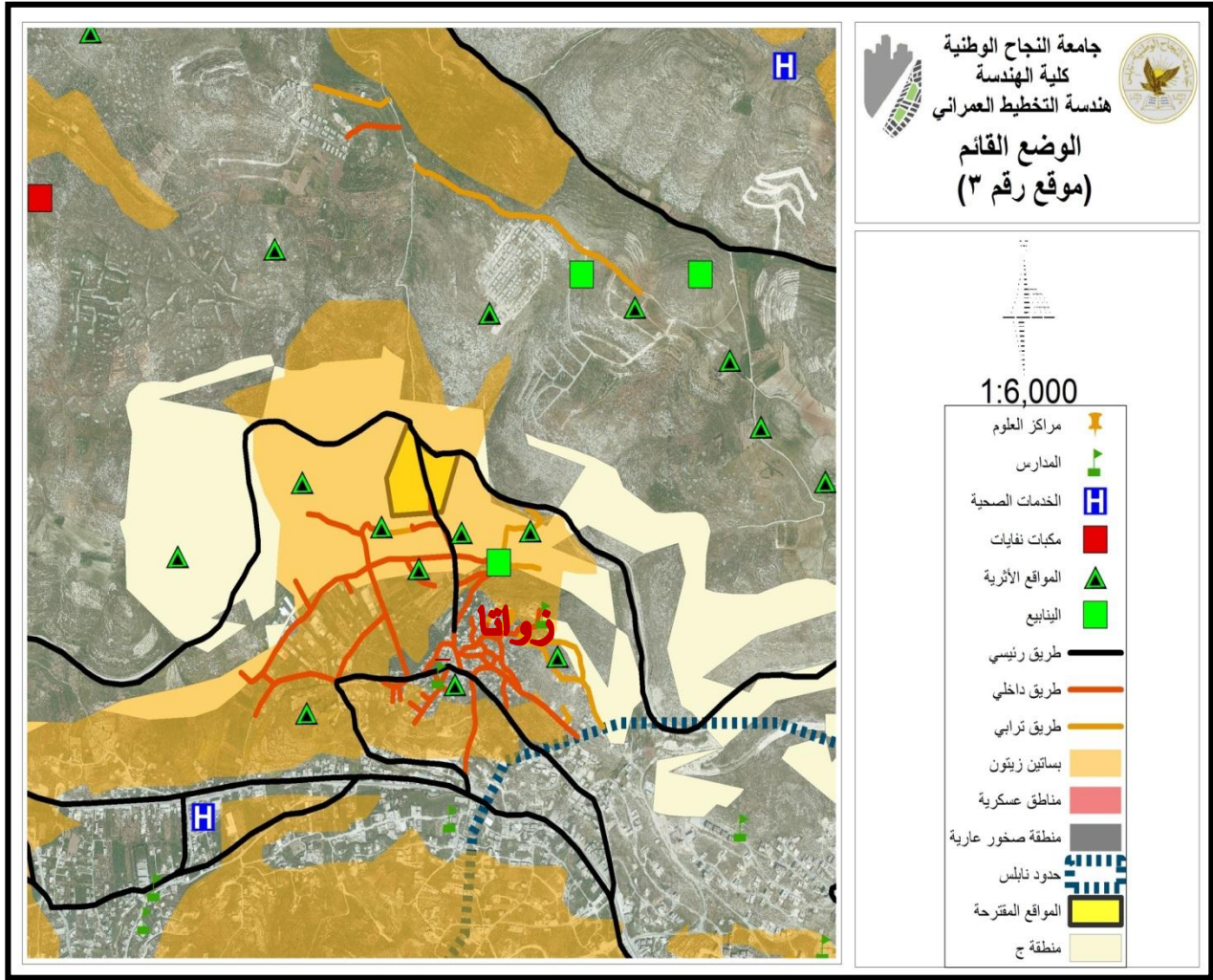
خريطة 4-5-8 : الوضع القائم -موقع رقم 1-

يقع الموقع الثاني جنوب قرى سالم وعزموط ودير الحطب ، يمتاز الموقع بوصول شبكة المياه والكهرباء والصرف الصحي بالإضافة إلى الخدمات الجيدة الموجودة حول المشروع وقربه من المنطقة الصناعية ويمتاز بأرضه المنبسطة ويبلغ سعر المتر 20 د / م .



خارطة 4-5-9 : الوضع القائم - موقع رقم 2-

يقع الموقع رقم ثلاثة إلى الشمال الغربي من قرية زواتا ويمتاز بوجود شبكة المياه والكهرباء والصرف الصحي ويعتمد في خدماته على قرية زواتا ويمتاز الموقع بإطلالة ممتازة وبسعر أرض منخفض 15 د/م .



خارطة 4-5-10 : الوضع القائم -موقع رقم 3-

بعد دراسة الوضع القائم لكل موقع من البدائل المقترحة سيتم عمل جدول تقييم من أجل اختيار البديل المناسب كما هو موضح بالجدول أدناه:

الوزن			الوزن	المعايير	
الموقع ٣	الموقع ٢	الموقع ١			
10*6	10*3	10*6	10	سعر الأرض	اقتصادية
9*5	9*4	9*3	9	سهولة توفير البنية التحتية	
8*5	8*3	8*1	8	سهولة الوصول/ تكلفة المواصلات	
7*4	7*5	7*2	7	سهولة التضاريس	بيئية
6*4	6*1	6*4	9	الإطلالة	
8*5	8*5	8*1	8	القرب من الخدمات	اجتماعية
237	171	141	-	-	المجموع

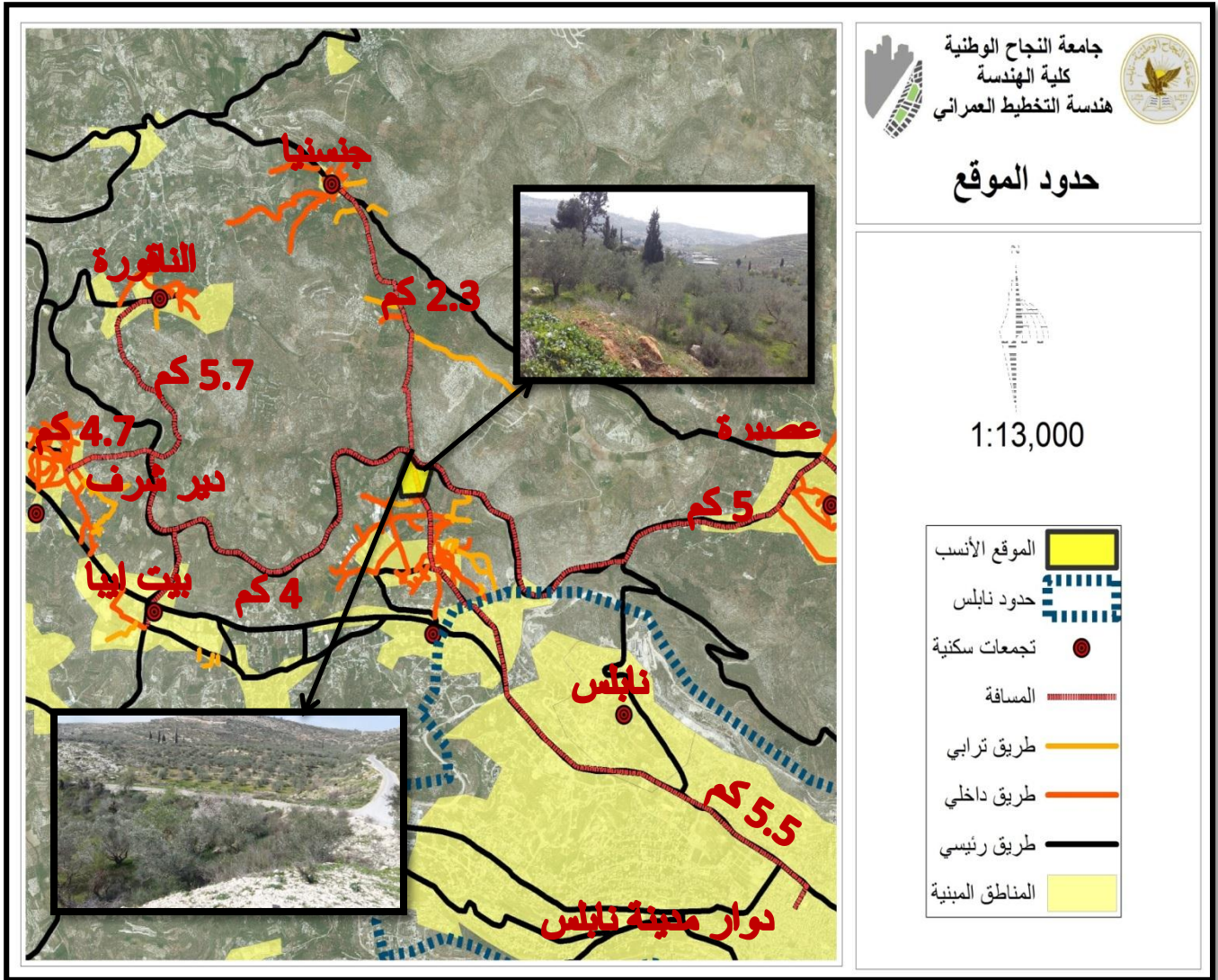
جدول 4-5-1 : تقييم المواقع المقترحة

بناء على ما سبق تم اختيار الموقع رقم ثلاثة الواقع غرب مدينة نابلس - شمال غرب قرية زواتا- ليكون هو الموقع المقترح من أجل العمل على إنشاء إسكان لذوي الدخل المحدود

4-6 تحليل الموقع

4-6-1 مقدمة

يقع الموقع شمال غرب زواتا -قرب الشارع الالتفافي - ويمتاز الموقع بإحاطته بخمسة تجمعات سكنية كما هو موضح بالخارطة أدناه



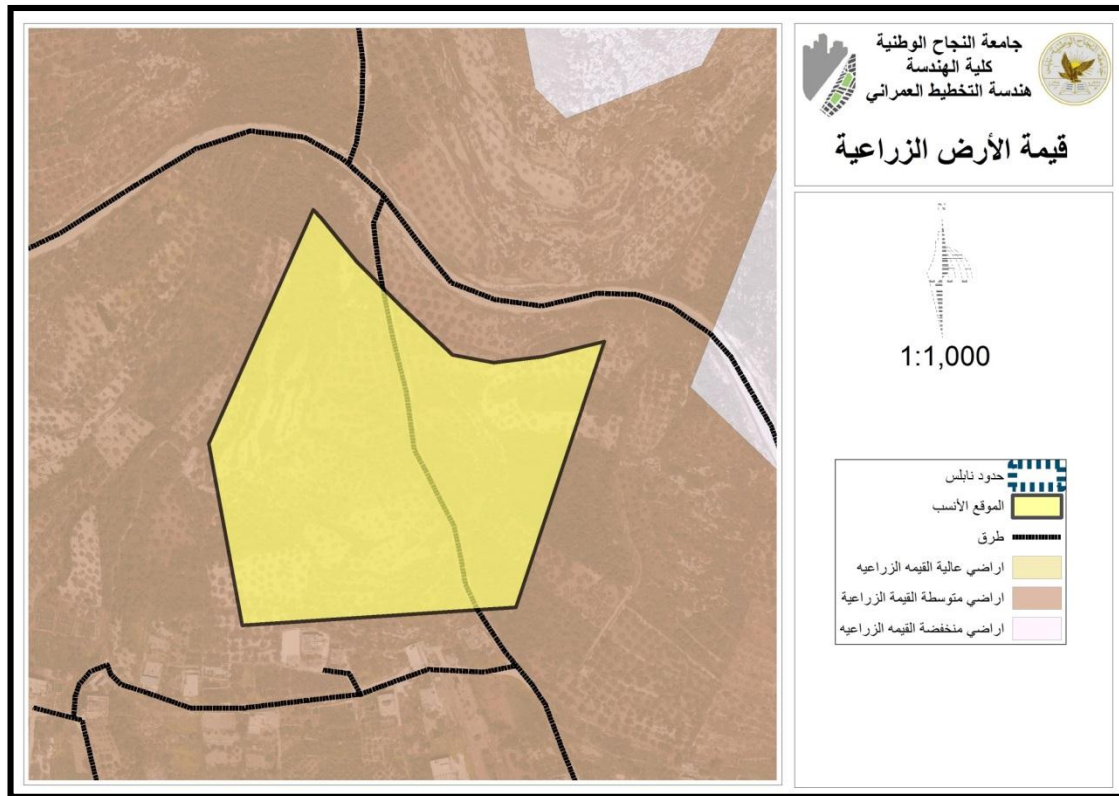
خارطة 4-6-1 : حدود الموقع

4-6-2 : التحليل على مستوى محلي

سيشمل تحليل الموقع على المستوى المحلي العديد من الجوانب ، أهمها :-

1- قيمة الأرض الزراعية

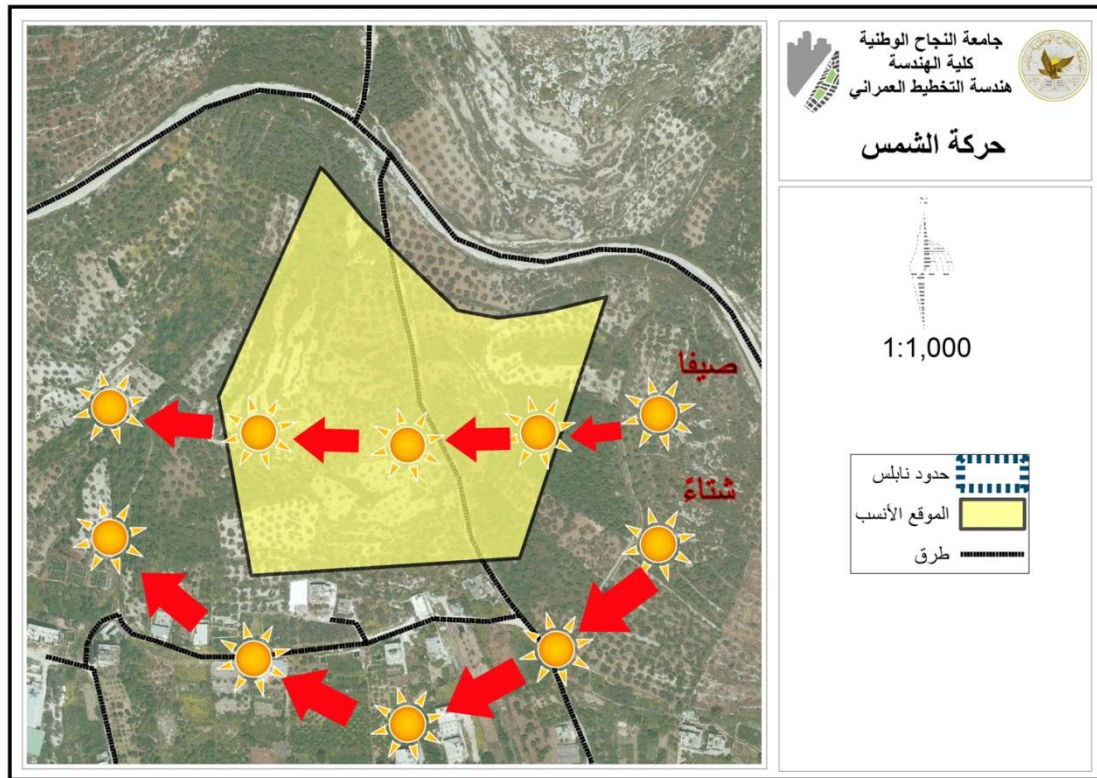
تُعتبر التصنيفات الزراعية للأراضي في المخطط الوطني لحماية الموارد من أهم التصنيفات المتعلقة بأحكام التخطيط العمراني والبناء ، لذلك فمن المهم معرفة التصنيف الزراعي لموقع المشروع لمعرفة الاحكام المتعلقة به.



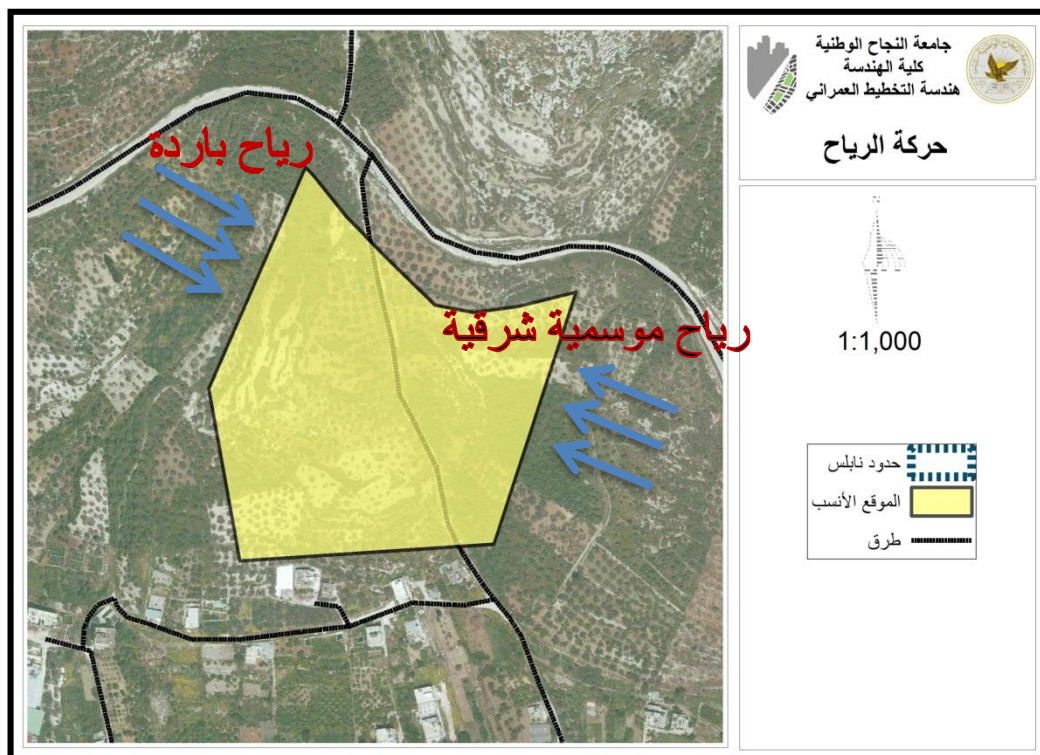
خارطة 4-6-2-1: قيمة الأرض الزراعية

2- المناخ والتضاريس :-

يتبع المناخ في الموقع لمناخ مدينة نابلس والتي تقع ضمن مناخ إقليم البحر المتوسط ، حيث تصل معدلات درجات الحرارة العظمى في أكثر أشهر أشهر السنة برودة (يناير) إلى 13.1 درجة مئوية، في حين تهبط إلى 6,2 درجة مئوية. وفي شهر آب، يصل معدل درجات الحرارة العظمى إلى 30,4 درجة مئوية، في حين تهبط إلى 19,5 درجة مئوية. وتعد الرياح الشمالية الغربية هي الرياح السائدة في منطقة نابلس حيث يبلغ معدل سرعتها 10 كم/الساعة، أما معدل نسبة الرطوبة فيها فتصل إلى 61%.

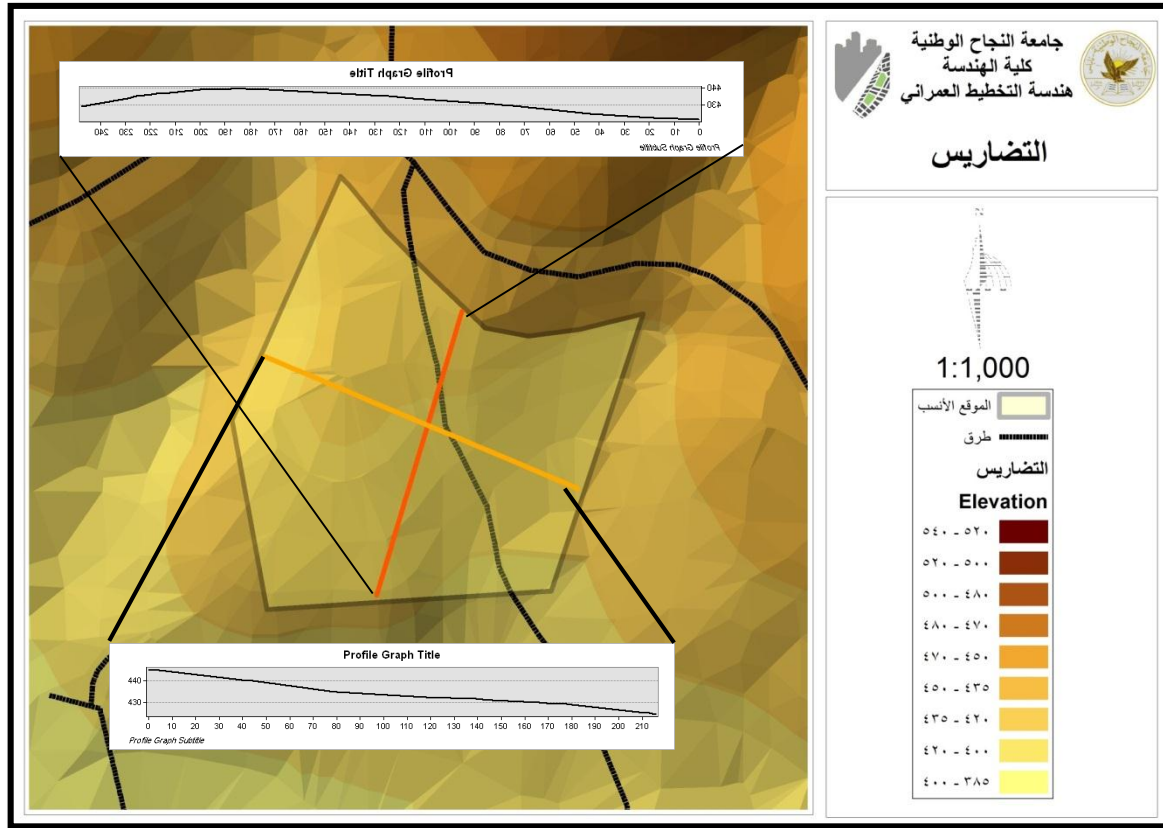


خريطة 2-2-6-4 : حركة الشمس



خريطة 3-2-6-4 : حركة الرياح

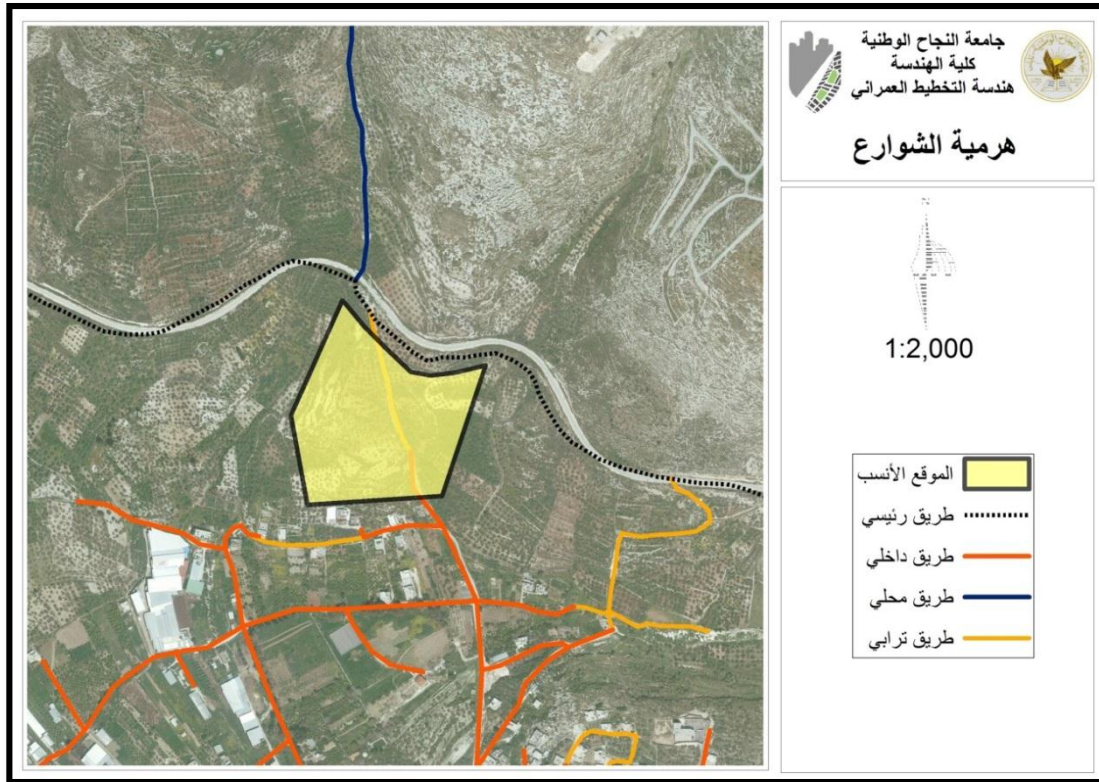
أما تضاريس الموقع فكما سبق ذكر تعتبر تضاريس سهلة وميلان بسيط لا يزيد من التكاليف الإنشائية كما في الخريطة أدناه



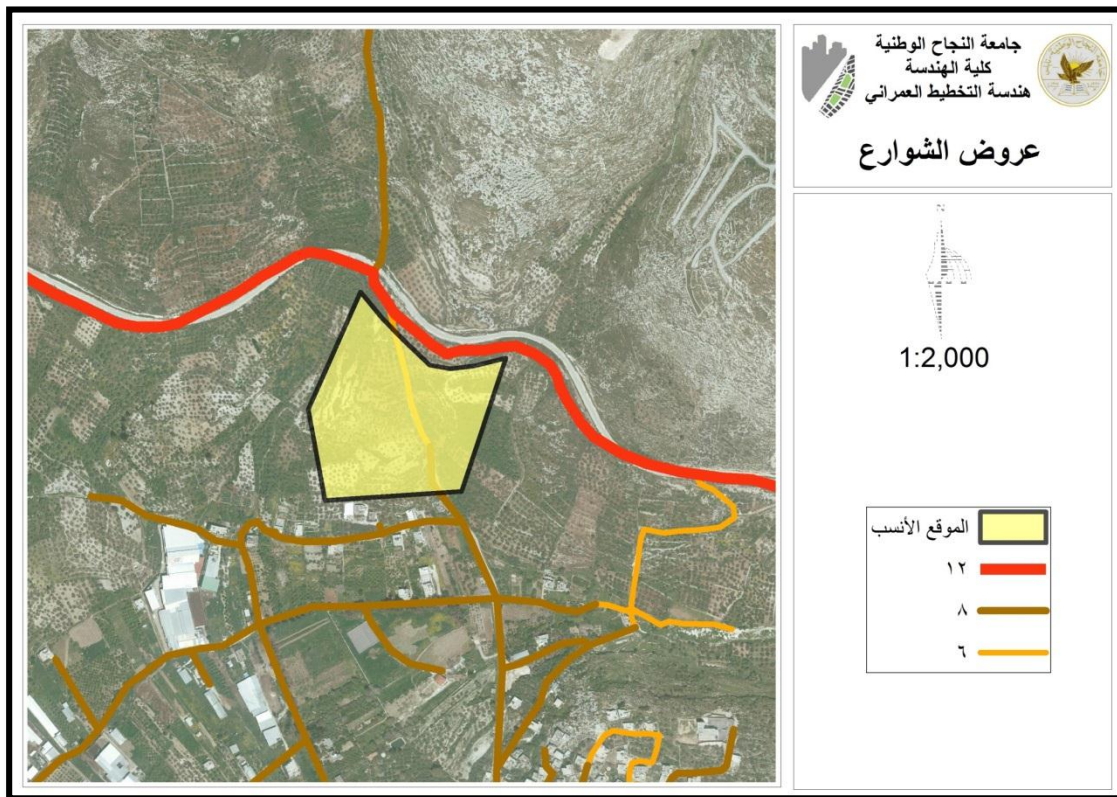
خريطة 4-2-6-4: تضاريس الموقع

3- تحليل الطرق :-

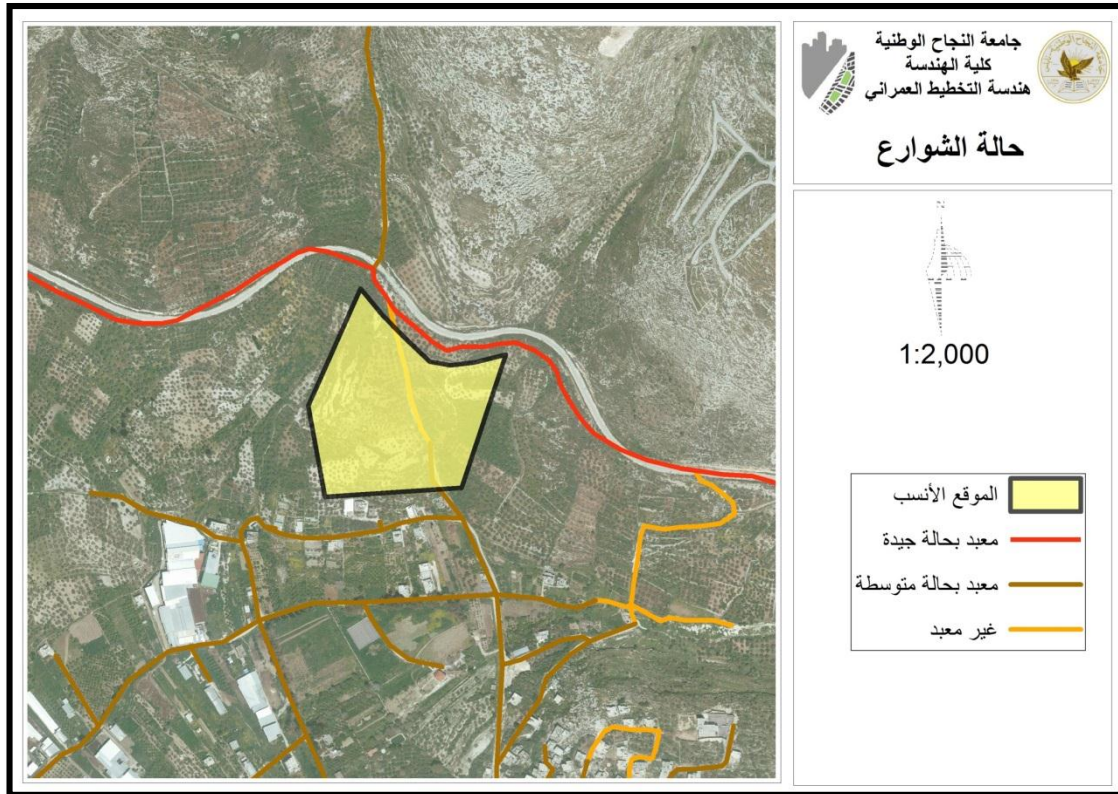
يصل الموقع شارع رئيسي (الشارع الالتفافي) ويصل الموقع شارع آخر من زواتا ولكن جزء منه غير معبد يتم الاعتماد عليه حيث أن التوسع المستقبلي لنابلس سيكون باتجاه هذه المناطق فسيكون اعتماد السكان في الاسكان مستقبلا على هذا الشارع من أجل تلبية الخدمات والأغراض الأخرى ، فيما يلي سيتم شرح أنواع الشوارع الموجودة وهرميتها إضافة إلى عروض هذه الشوارع وحالة كل منها.



خريطة 4-6-3-1 : هرمية الشوارع



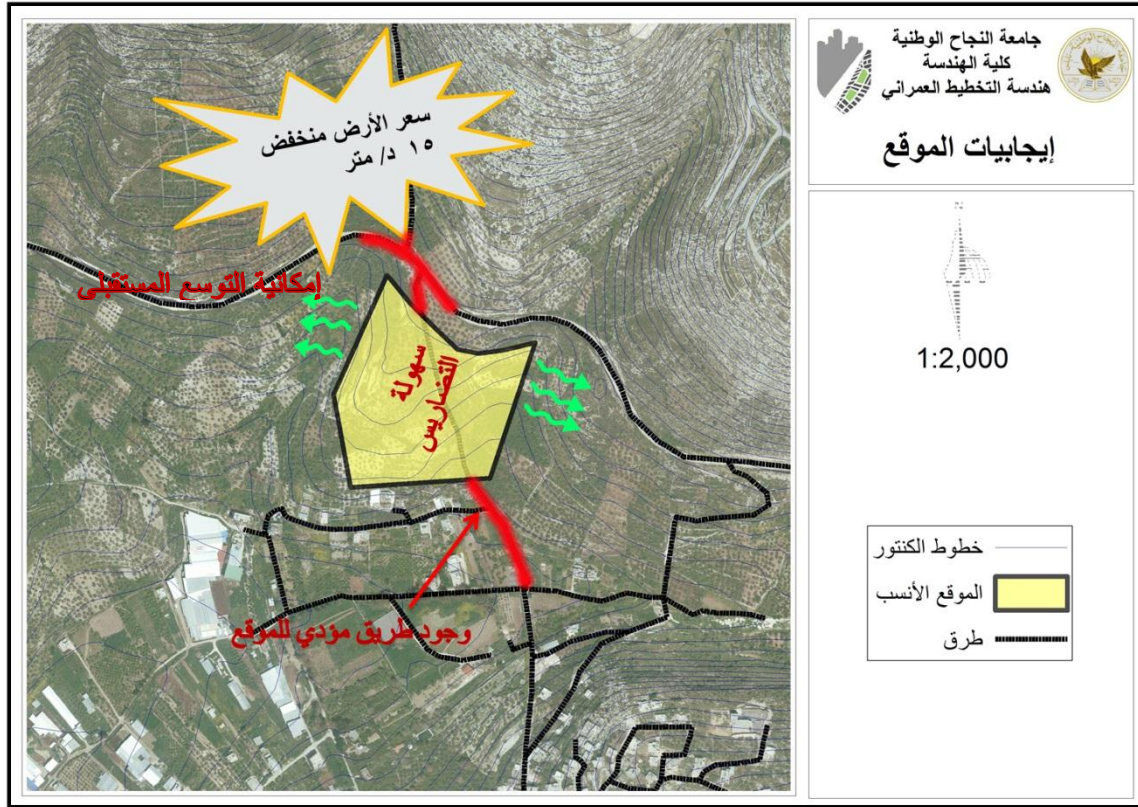
خريطة 4-6-3-2 : عروض الشوارع



خريطة 4-3-6-3 : حالة الشوارع

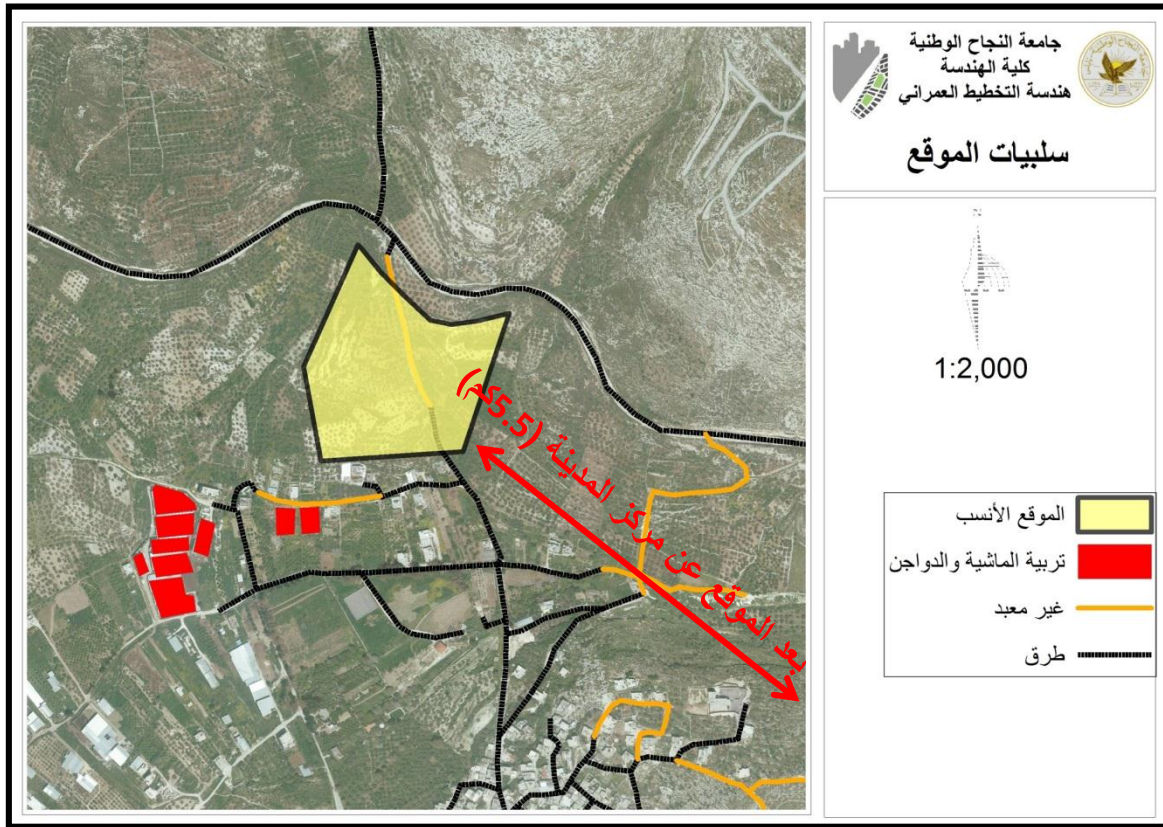
4- تحليل SWOT :-

يتميز الموقع بالعديد من الإيجابيات التي تؤهله لأن يكون موقع ممتاز لإسكان لذوي الدخل المنخفض . من هذه الإيجابيات أن الأرض معتدلة الميلان مما يساهم في تقليل تكلفة البناء وإنشاء البنية التحتية من طرق وصرف صحي . ومن الأمور الإيجابية أيضاً وجود شارع مفتوح مؤدي للموقع متصل بالشارع الرئيسي. والذي يسهل على السكان مستقبلاً الوصول إلى نابلس التي تشكل فرص عمل كثيرة لأصحاب الدخل المنخفض. أما العامل الإيجابي الأكبر في الموقع المختار فهو انخفاض سعرها نسبياً مقارنة بأسعار الأراضي في مدينة نابلس والمناطق المجاورة.



خريطة 1-4-6-4: إيجابيات الموقع

من العوامل السلبية المؤثرة بالموقع أن الشارع المؤدي إلى الموقع غير معبد مما سيزيد من تكاليف المشروع بسبب الحاجة لتعبيده . أيضاً بعد الموقع عن مركز مدينة نابلس نسبياً يشكل سلبية بسبب حاجة السكان مستقبلاً إلى مواصلات للوصول إلى مركز المدينة لتلبية بعض احتياجاتهم، بالإضافة إلى وجود العديد من بركسات وأماكن لتربية الاغنام والأبقار التي يعاني منها معظم قرية زواتا حيث الرائحة الكريهة والمشوهة للطبيعة .



خريطة 2-4-6-4 : سلبات الموقع

وتتلخص الإيجابيات والسلبات للموقع في الجدول التالي :-

SWOT Analysis

الإيجابيات	السلبات
سهولة التضاريس وإطلالة رائعة	جزء من الطريق المؤدي إلى الموقع غير معبد
وجود طريق مؤدي إلى الموقع	بعد الموقع عن مركز مدينة نابلس
سعر الأرض منخفض	قربه من اماكن تربية الماشية والدواجن
توفر الخدمات بالإضافة إلى المستشفيات والمراكز الصحية	

جدول 1-4-6-4 :- إيجابيات وسلبات الموقع

الفصل الخامس

تطور فكرة المشروع

5-1 الأهداف العامة للمشروع

يستهدف مشروع إسكان لذوي الدخل المنخفض كما يتضح من اسمه أصحاب الدخل المنخفض الذين لا يتحملون كلفة الحصول على سكن ملائم يلبي الحد الأدنى من الشروط التي تضمن أن يحقق لهم المسكن الشعور بالرضى والأمان والسعادة الشخصية والحياة الصحية ويلبي لهم كافة احتياجاتهم المختلفة ، ضمن نطاق دخلهم المنخفض ، ويتم ذلك عن طريق تخفيض التكلفة الإنشائية للإسكان إلى الحد الأدنى بالإضافة إلى توفير طرق ميسرة لشراء الشقق السكنية تناسب الوضع المادي للفئة المستهدفة .

يمكن تقسيم الأهداف التي يسعى المشروع إلى تحقيقها لثلاث فئات أساسية وهي أهداف اجتماعية وأهداف اقتصادية ، وأهداف تخطيطية:

أما الأهداف الاجتماعية تتلخص في :

- توفير سكن مناسب يلبي الحد الأدنى من الاحتياجات الأساسية لأصحاب الدخل المنخفض ، بما يتلاءم مع وضعهم المادي الضعيف ودخلهم المنخفض . ويتم مراعاة المعايير التصميمية التي تم دراستها في برنامج مشروع التخرج في الفصل السابق.
- توفير الخدمات الأساسية من خدمات تعليمية وصحية وثقافية وترفيهية يحتاجها السكان ، وعدم جعل الإسكان مجرد مناطق سكنية تقتصر على الخدمات العامة الأساسية ؛ مما سيشكل عبء على السكان في تلبية احتياجاتهم ويدفعهم إلى عدم الانتقال إلى المشروع وبالتالي فشله.
- المساهمة في حل مشكلة السكن في المدينة ؛ حيث يوجد العديد من العائلات الفقيرة التي تعيش في مساكن ذو حالة سيئة جداً إما من ناحية إنشائية أو صحية ، حيث

يصعب على هؤلاء العائلات توفير سكن مناسب يلبي أدنى احتياجاتهم في ظل ارتفاع أسعار السكن في فلسطين .

والأهداف الاقتصادية التي يسعى مشروع إسكان لذوي الدخل المنخفض إلى تحقيقها ، هي :

- إنشاء إسكان يستوفي الشروط الحد الأدنى من الشروط التصميمية بتكلفة إنشائية منخفضة ، عن طريق اتباع سياسات معينة واختيار موقع ملائم واستخدام طرق بناء تساهم في تحقيق هذا الهدف.
- تقليل التكلفة الإنشائية للبنية التحتية للمشروع ، عن طريق الاستفادة من البنية التحتية القائمة في الموقع واختيار موقع ذو تضاريس سهلة تقلل من تكلفة إنشاء الطرق و شبكتي المياه والصرف الصحي.

أم الأهداف التخطيطية للمشروع فتتلخص بـ :

- إنشاء إسكان لذوي الدخل المنخفض يكون كنموذج تخطيطي يستفاد منه للمشاريع المستقبلية المشابهة ويكون دراسة في هذا المجال تساهم في تحسينه وتطويره .
- وضع معايير تخطيطية لهذا النوع من الإسكانات لاعتمادها في المستقبل كأسس تصميمية لمساكن أصحاب الدخل المنخفض.

5-2 الرؤية

لإسكان ميسر يلبي احتياجات ذوي الدخل المحدود بخدمات مناسبة في بيئة ريفية ملائمة.

5-3 برنامج المشروع

تبلغ مساحة قطعة الأرض المختارة لإقامة إسكان أصحاب الدخل المنخفض 75 دونم ، ستتوزع بين استخدامات الإسكان الأساسية من مناطق سكنية ومناطق خضراء وخدمات عامة ، وطرق .

لتحقيق الاستغلال الأمثل للأرض سيتم تخصيص 50% من المساحة الكلية للسكن ، يجدر الإشارة بأن هذه النسبة تشير إلى أن 50% من مساحة المشروع ستكون مخصصة للسكن وليس

النسبة المؤوية للبناء. رغم انه من المتوقع لدى شخص حين يتبادر على مسامعنا سكن لأصحاب الدخل المنخفض سيتبادر على مخيلته كثافة بنائية عالية واكتظاظ سكاني هائل بسبب التفكير النمطي السائد عن البناء المنخفض التكلفة والذي يعتمد على العامل الاقتصادي فقط مع إهمال باقي العوامل المحددة للإسكانات. لهذا سيتم تخفيض النسبة البنائية في هذا المشروع ولن يعتمد على النسبة المؤوية المذكورة في نظام البناء والتنظيم الفلسطيني والذي ينص على أن النسبة المؤوية للبناء في مناطق السكن ج 48% ، والمبرر لهذا أن أصحاب الدخل المنخفض وبسبب ضيق مساحات الوحدات السكنية المخصصة لهم هم أكثر حاجة إلى المناطق المفتوحة والمساحات الخضراء لإشباع حاجاتهم النفسية والروحية وتوطيد العلاقات الاجتماعية .

اما فيما يتعلق بالخدمات فسيتم تخصيص 12% من مساحة المشروع لتوفير الخدمات الاساسية اللازمة لسكان الإسكان . قد تبدو نسبة 12% منخفضة نسبياً ولكن مبرر ذلك أنه سيتم انشاء مركز للخدمات تتوفر فيه كل الحاجات الأساسية واليومية للسكان من مخبز ومحال تجارية وصيدلية وعيادة ومركز لدفع الفواتير من ماء وكهرباء واتصالات وانترنت ، وقاعة متوسطة تستخدم للاجتماعات والفعاليات الثقافية والأعراس . ما يجعل مركز الخدمات مجدي هو صغر مساحة الإسكان التي تجعل من مركز الخدمات يخدم جميع الإسكان ضمن المسافة المقبولة للمشاة (أي 200 م) ، لهذا السبب تم تجميع كافة الخدمات في مركز واحد بامتداد رأسي ولي أفقي حتى يم التوفير في المساحة المخصصة للخدمات .

يتبقى 38% من المساحة للطرق والممرات والساحات والمناطق الخضراء .

الفصل السادس

المخطط الرئيسي للمشروع

6-1 نسب استعمالات الأراضي

كما اسلفنا سابقا سيتم توزيع نسب استعمالات الأراضي كما هو موضح في الجدول

الاستخدام	النسبة المئوية	المساحة (دونم)
الاستخدام السكني	50%	37,75
الخدمات	12%	8.94
الشوارع	22%	16.39
المساحات المفتوحة والمناطق الخضراء	16%	11.29
المجموع	100%	75

جدول 6-1-1 : نسب استعمالات الأراضي

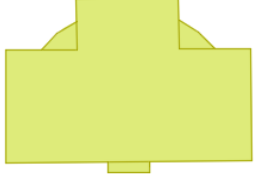
6-2 الوحدات السكنية

من أجل توزيع تكلفة الأرض على أكبر قدر ممكن من الأشخاص ، سيتم اعتماد نمط العمارات السكنية في البناء . توفر العمارات السكنية مساكن لعدد كبير من الأشخاص على مساحة محدودة يتشاركون في الخدمات . من الأمور التي يتميز بها نمط البناء الأفقي أيضاً بأنه يوفر من أطوال الشوارع والبنية التحتية مما يساهم في تخفيض التكلفة أيضاً.



صورة 1-2-6 : عمارات سكنية

ستتراوح مساحات الشقق بين 90 - 120 متر مربع ، وسيستخدم في الإسكان نمطين من العمارات للتنوع في الإسكان . يبلغ عدد طوابق كلا النمطين 5 طوابق لتوفير أكبر قدر من الوحدات السكنية ، تبلغ مساحة النمط الأول 328 م² ، ويحتوي كل طابق على 3 وحدات سكنية : وحدتين بمساحة 90م² و وحدة بمساحة 120م² . أما النمط الثاني فتبلغ مساحته 466 م² ، ويحتوي كل طابق على 4 وحدات سكنية ، تبلغ مساحته الوحدة السكنية الواحدة 110م² .

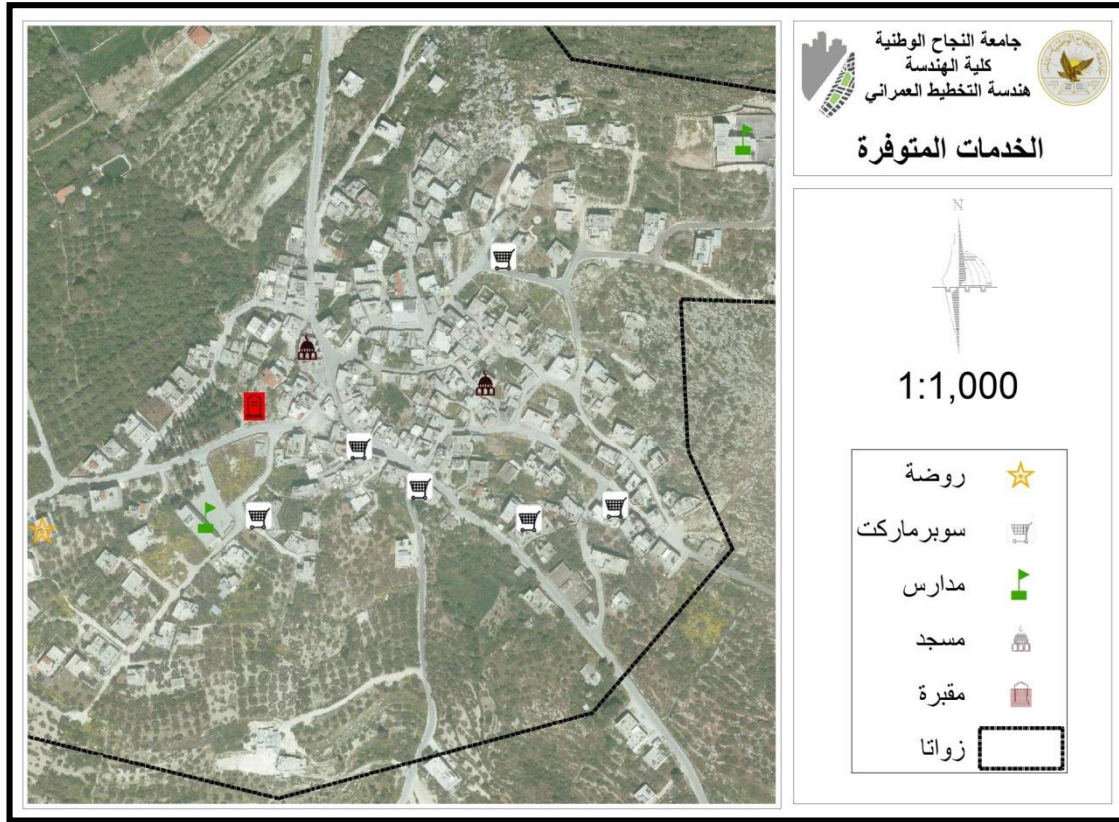
	
عمارة سكنية 2	عمارة سكنية 1
المساحة = 466 متر مربع	المساحة = 328 متر مربع
5 طوابق	5 طوابق
4 شقق لكل طابق	3 شقق لكل طابق

صورة 2-2-6 : العمارات السكنية المستخدمة في الإسكان

عدد السكان المتوقع للإسكان 5000 نسمة .

3-6 الخدمات

قبل البدء بتوزيع الخدمات على المخطط للمشروع سيتم دراسة الخدمات الموجودة في قرية زواتا من أجل معرفة الخدمات الغير متوفرة من أجل وضعها من ضمن الخدمات اللازمة في المشروع



خريطة 3-6:1 الخدمات المتوفرة

حسب المعايير التخطيطية للخدمات فإن لكل 1500 نسمة يجب توفير مسجد واحد ع الأقل بمساحة 200 متر مربع ، أي أن الإسكان سيحتاج إلى 3 مساجد على الأقل ، سيتم استبدالها بمسجد جامع كبير واحد حيث أن نطاق الخدمة للمسجد يبلغ 200 متر وهو النطاق الذي يغطي قطعة الأرض. أما بالنسبة للمدارس الابتدائية فإن لكل 6000 نسمة نحتاج مدرسة اساسية للبنين او البنات ؛ بالتالي إلي الإسكان بحاجة إلى مدرستين اساسيتين واحدة للبنين وأخرى للبنات

، سيتم دمجهم بمدرسة أساسية واحدة مختلطة . أما بالنسبة إلى الخدمات الصحية لكل 4000 - 10000 نسمة بحاجة إلى مركز صحي أولي بالتالي يجب إنشاء مركز صحي أولي يخدم الإسكان والمناطق المحيطة به خاصة أنه لا يوجد مركز صحي قريب في المنطقة .

أما بالنسبة للحدائق والمناطق الخضراء فنصيب الفرد 0.40 متر مربع / نسمة على الأقل بالتالي فأن مساحة المناطق الخضراء يجب أن تكون 1.6 دونم على الأقل موزعة بين حديقة عامة وملعب.

4-6 التصميم المبدئي للمشروع

تم اقتراح شبكة من الشوارع التي تجعل المشروع كاملاً كأنه قطعة واحدة وتم جمع الخدمات في المنتصف لإفادة جميع الإسكان وتم وضع المسجد في المنتصف من أجل إفادة كامل الإسكان أيضاً وتم وضع الخدمات التعليمية والصحية بالقرب من مدخل المشروع من أجل إفادة قرية زواتا بهذه الخدمات فهي تعاني من نقص في هذه الخدمات.

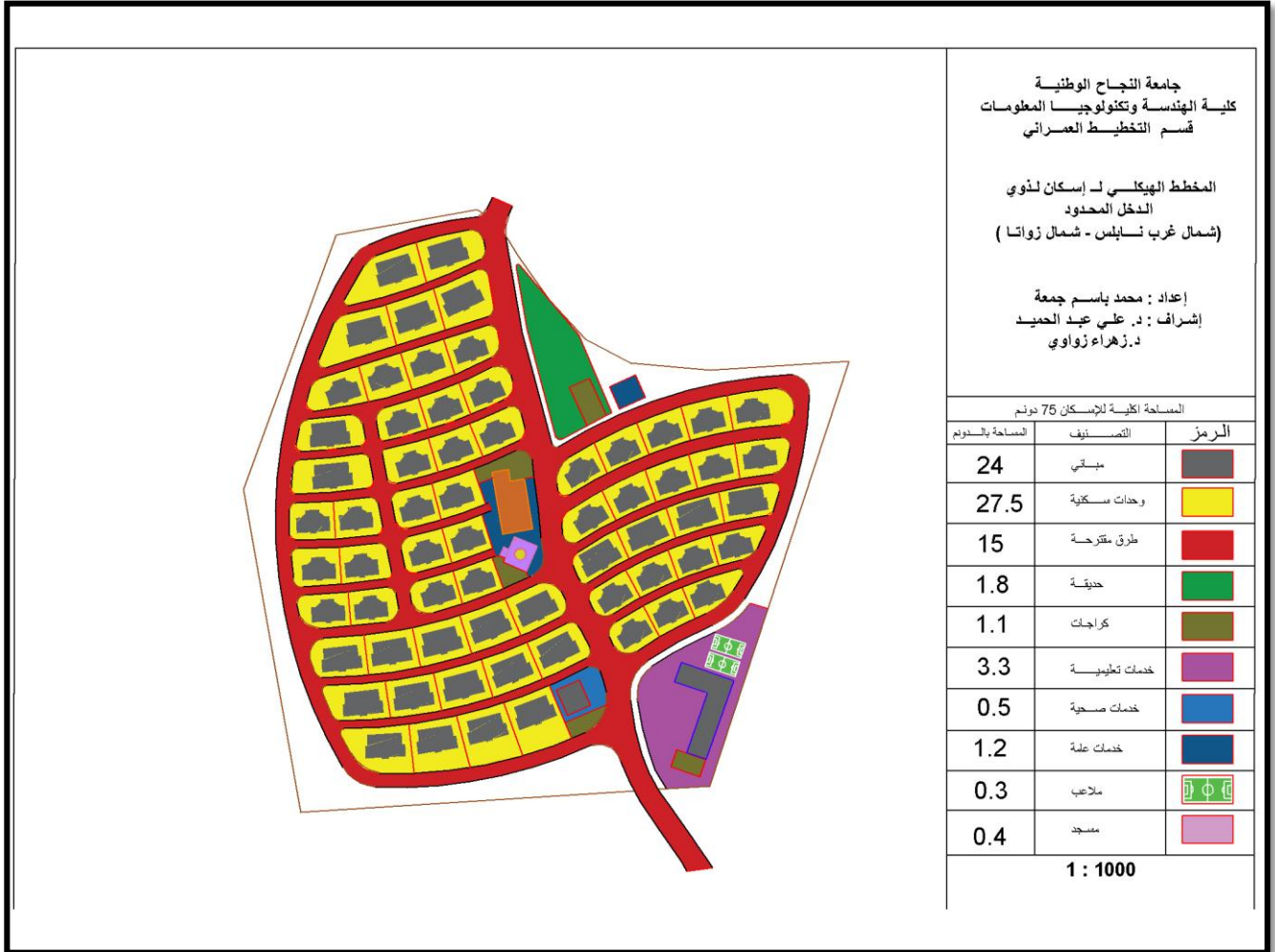


خريطة 1-4-6 : شبكة الشوارع المقترحة وتوزيع الخدمات

الفصل السابع

المخططات التفصيلية

7-1 المخطط الهيكلي للمشروع



خريطة 7-1-1 : المخطط الهيكلي

7-2 المخطط التفصيلي للمشروع



خريطة 1-2-7 : المخطط التفصيلي

7-3 المصادر والمراجع

- 1- جامعة الدول العربية. مجلة الإسكان والتعمير. القاهرة. 1984.
- 2- وزارة الإسكان والتخطيط الحضري. عدن. 1985.
- 3- وزارة التخطيط. الاستراتيجية الوطنية للإسكان. عمان. 1987.
- 4- وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان. تطوير نماذج الإسكان منخفض التكاليف. القاهرة. نيسان 1987.
- 5- النابلسي، حمد الله : الإسكان في الأردن. عمان. دار العلوم. 1993.
- 6- الإسكان ومفهوم التخطيط الإسكاني.
- 7- أبرمز، تشارلز : المدينة ومشاكل الإسكان. بيروت : دار الآفاق الجديدة. 1992.
- 8- الدكتور علي عبد الحميد
- 9- أطروحة لدرجة الماجستير جامعة النجاح الوطنية (المعايير التصميمية لإسكان ذو الدخل المنخفض)