

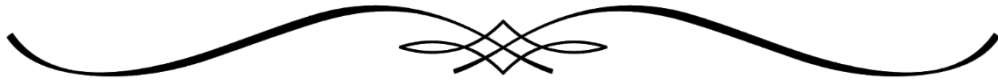


مشروع تخطيط إسكان للأزواج الشابة

إعداد الطالبة:
أشرفت نزال

تحت إشراف:
الدكتور علي عبد الحميد
الدكتورة زهراء زواوي

تم تقديم هذا البحث كأحد متطلبات التخرج بقسم هندسة التخطيط العم ا رني،
كمية الهندسة وتكنولوجيا المعمومات، جامعة النجاح الوطنية، نابمس
أيار، 2017



إلى أبي وأمي اللذان لولاهما لما أكملت طريق النجاح...
إليهما اللذان كانا شموعاً تضيء طريقي ..
إلى أخي وأختي الإحباء..
إلى روح الشهيد خالي ياسرنزال ، كنت وما زلت فينا حيا بيننا..
إلى أساتذتي الأفاضل الكرام..
إلى أصدقائي و جميع من ساندني لأكمل ما بدأت ..
شكراً لكم بحجم السماء.

الرقم	الموضوع	الصفحة
	المقدمة	1
للدراصة العام الاطار : الاول الفصل		
1:1	مشكلة الدراسة	3
1:2	مبررات البحث	3
1:3	أهمية الاسكان والمسكن	4
1:4	الأهداف والاحتياجات السكانية	5
1:5	تعريفات ومفاهيم أساسية	7
1:6	التطور التاريخي للمسكن والسكان	10
للدراصة النظري الاطار : الثاني الفصل		
2:1	مفهوم الاسكان الميسر	13
2:2	أهمية الاسكان الميسر	14
2:3	وضع الاسكان في فلسطين	15
2:4	السكان والاتجاهات السكانية	16
2:5	النظريات المفسرة لظاهرة الاسكان الحضري	18
2:6	المعايير التصميمية لاسكان ذوي الدخل المنخفض	28
2:7	الخصائص الايكولوجية للمسكن	36
2:8	الوضع الايكولوجي للمسكن	37
2:9	حجم المجتمع السكني	37
الدراسية الحالات : الثالث الفصل		
3:1	واقع الاسكان في قطاع غزة	40
3:2	مشروع اسكان "تل الهوا" في غزة	44
3:3	مشروع اسكان "مدينة العبور" في مصر	54
الفصل الرابع : إختيار الموقع وتحليله		
4:1	اختيار الموقع	62
4:2	وضع الاوزان والاختيار	68
4:3	المواقع المرشحة حسب المعايير	77

الفصل الخامس : تحليل الموقع والتحليل الرباعي		
84	تحليل الموقع	5:1
86	علاقة الموقع بالمحيط	5:2
الفصل السادس : فكرة المشروع والمخططات النهائية		
90	وضع برنامج المشروع	6:1
92	فكرة المشروع	6:2
94	شبكة الشوارع في المشروع	6:3
96	المناطق السكنية في المشروع	6:4
98	المخططات النهائية للمشروع	6:5
100	المصادر والمراجع	

رقم الشكل	فهرس الاشكال
1	العلاقة بين الاحتياجات الانسانية والمسكنية
2	ارتباط نظام الاسكان بالانظمة الاخرى في المجتمع
3	المساكن المستقلة
4	المساكن المشتركة
5	الواقع العمراني لمخيم الشاطئ عام 1967
6	الواقع العمراني لمخيم الشاطئ عام 1967
7	مباني اللاجئين عام 1951 م
8	اسكان الكرامة شمال القطاع
9	الشيخ زايد شمال القطاع
10	خارطة قطاع غزة ومدينة غزة
11	الموقع العام لمشروع إسكان تل الهوا
12	الموقع العام لمشروع إسكان تل الهوا والعقد والنهيات البصرية
13	نموذج للطرق الخارجية
15	النسيج العمراني لاسكان تل الهوا
16	العقد والنهيات البصرية في تل الهوا
17	موقع مدينة العبور بالنسبة لمحاور التنمية
18	شبكة الطرق في العبور
19	عمارة سكنية نموذج أ
20	عمارة سكنية نموذج ب
21	نسبة إقبال الذكور والاناث على فكرة اسكان المتزوجين الجدد
22	نسبة التصويت على أفضل محافظة للاسكان حسب الاستبيان
23	مقطع عرضي لشارع فرعي بعرض 10 امتار
24	مقطع عرضي للشارع الرئيسي بعرض 18 متر
25	نمط المباني المستخدمة
26	مقطع أفقي من الجهة الشرقية للمشروع

رقم الجدول	فهرس الجداول
1	تقدير عدد السكان في غزة والضفة الغربية
2	عدد اللاجئين في الضفة الغربية وقطاع غزة سنة 1990
3	متصل فولك الحضري
4	مساحة ونسبة التصنيفات السياسية للأراضي حسب اتفاقية أوسلو
5	عدد عقود الزواج حسب المحافظة والمنطقة في الضفة الغربية 2013-2015
6	المعايير والوزن لكل معيار
7	المقارنة بين كل محافظة من المحافظات المرشحة
8	المعايير وتوزيع الأوزان التي سيتم تقييم الأراضي بناء عليها
9	توزيع الأوزان والعلامات والمقارنة بين البلدات
10	المساحات لكل خدمة من الخدمات
11	المساحات الكلية ونسبتها من مساحة الأرض
12	مساحة كل وحدة سكنية وعددها والمساحة الكلية للمباني

رقم الخريطة	فهرس الخرائط
1	نسبة التصنيفات السياسية للاراضي حسب اتفاقية اوسلو في المحافظات المقترحة
2	تبين التصنيف السياسي للاراضي حسب اتفاقية اوسلو في محافظة نابلس
3	التنوع الحيوي للاراضي في محافظة نابلس
4	التنوع الحيوي للاراضي في محافظة نابلس
5	طوبوغرافيا وطبيعة الارض
6	الميلان في أراضي المحافظة
7	المواقع المقترحة لاقامة المشروع
8	موقع الارض بالنسبة لبلدة عقربا
9	موقع الارض بالنسبة لبلدة بيتا
10	موقع الارض بالنسبة لبلدة عصيرة الشمالية
11	تصنيف شبكة الشوارع المحيطة بالموقع
12	علاقة موقع المشروع بالمناطق المحيطة وكيفية ربطها
13	توزيع الخدمات ونطاقها في المناطق المجاورة للمشروع
14	فكرة المشروع
15	توزيع استعمالات الاراضي في المشروع
16	تصنيف الشوارع في الاسكان المقترح
17	المخطط الهيكلي للمشروع
18	المخطط التفصيلي النهائي للمشروع

❖ المقدمة :

لقد حاول العديد من المعماريين والفلاسفة تفسير كلمة "مسكن" والعملية التصميمية له على أساس إدراك العناصر البصرية فقط دون الولوج الى الأسس الانسانية والفكرية في كل مجتمع ، وذلك أدى الى أن يتبع المصمم أسلوبا معيناً في انتاجه دون النظر الى حاجات الانسان للمسكن من ناحية احساس بالامان والراحة والاستقرار.

فمن هنا نجد أن المشكلة التي تقابل المعماري والمخطط العمراني في هذه المشاريع تكون الكيفية التي يعالج بها الموضوع من ناحية إحترام القيم الانسانية الكبيرة التي ترضي المستخدمين والصعوبة التي تنشأ عند المهندس عندما لا يتعامل مع المبنى او التصميم بأنه سيسكنه أناس عديدون ذو اختلاف كبير في عقائدهم واسلوب معيشتهم لذلك فإن تصميم المباني السكنية من اصعب التصاميم اذا عولج من ناحية الانسانية ، وهنا نجد أهمية المهندس في العملية التصميمية حيث سيكون على عاتقه المسؤولية الكاملة من الناحية الانسانية لمستخدمي المبنى ، ويصبح من الحكمة الحرص الشديد والتريث في تحديد المبادئ الاساسية في التصميم لأن المهارة الحقيقية تظهر في الاختيار .

وعليه فإن دراسة كلمة "المسكن" او "الاسكان" عبر الزمن جعلت المصمم يهتم بتشخيص العوامل التي اثرت في كل فترة زمنية من اجل استنباط قواعد فكرية كاملة شاملة لنظرية التصميم ، حيث نرى ان اكبر مثال على ذلك وطننا ، إذ أن المسكن يمثل احدى أهم حاجات الإنسان الاساسية بعد المأكل والملبس ، فهو للعربي الفلسطيني في الاراضي المحتلة يفوق الحاجة ويشكل تحدياً لإرتباطه بصراع الوجود والصمود على ارض الوطن . فمنذ وقوع الاحتلال السلطات الاسرائيلية تعمل بشتى الوسائل والسبل على تهويد الارض وطرد اصحابها عنها لتحقيق الاستراتيجية الصهيونية التوسعية ، ولتنفيذ سياستها وخططها ركزت على إحداث تخريب متعمد في قطاع الاسكان لما يشكله من ركيزة لصمود الشعب الفلسطيني على ارض وطنه ، ولقد تعددت وتنوعت خططها وإجراءاتها على هذا الصعيد ، واذ عطلت قوانين التنظيم السابق ، ففرضت مخططات وأوامر عسكرية وحرمت الفلسطينيين من تملك الاراضي وتشجيع المستوطنين للاستيطان فيها ، وغير ذلك من ممارسات أدت الى احداث مشكلة سكانية بحاجة لإيجاد حل ودعم ، وجاءت هذه الدراسة تبحث في الحاجة الحالية والمستقبلية وخاصة لذوي الدخل المحدود من طبقة الشباب والمتزوجين الجدد.

الفصل الأول : الاطار العام للدراسة

أولاً : مشكلة الدراسة.

ثانياً : مبررات الدراسة

ثالثاً : أهمية الدراسة .

رابعاً : أهداف الدراسة

خامساً : تعريفات ومفاهيم أساسية .

سادساً : التطور التاريخي للمسكن والاسكان

❖ تمهيد :

تعتبر مشكلة الإسكان واحدة من أخطر جوانب المشكلة الفلسطينية ذات الأبعاد الكثيرة والمتنوعة ، فقد كان للمراحل المتعددة للتهجير أثر كبير على شعبنا الفلسطيني وبيئته الاجتماعية والاقتصادية والسياسية بأسرها. كما كانت هجرة اليهود وما رافقها من بناء المستوطنات خلال فترة الانتداب البريطاني أحد أهم العوامل المؤثرة في بداية العوامل المؤثرة في بنية الموارد السكنية الفلسطينية.

1.1 مشكلة الدراسة :

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 والإدارية والتصميمية والتخطيطية وأي قصور في جانب منها يؤدي إلى خلل في خطط وبرامج الإسكان .

كما أن مشكلة الإسكان واحدة من أهم المشاكل التي تواجه العالم ، ونظرا لان هذه المشكلة من أكثر المشاكل التي تواجه الدول تعقيدا ، فإن دول العالم تسعى جاهدة لوضع النظريات التي تأمل أن يكون من شأنها حل هذه المشاكل ، ولاشك أن هذه الدراسات التي تتناول الإسكان بشكل عام تهدف بشكل اساسي للحصول على بيئة سكنية ملائمة ومريحة لحياة ملبية الاحتياجات.

وقد تم إختيار فكرة إسكان للمتزوجين الجدد والمقبلين على الزواج للتركيز على حل المشاكل التي تواجههم مثل ارتفاع اسعار الاراضي وتكاليف انشاء المباني السكنية لذلك تم اقتراح فكرة المشروع لتشجيعهم وللعمل على توفير مساكن مؤقتة بمساحات تتناسب مع احجام أسرهم .

2.1 مبررات البحث :

لم يعد حق الإنسان في سكن ملائم موضوعا شخصيا أو حتى موضوعا 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.

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."

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.

ويتبين مما سلف ذكره، مدى الأهمية التي يحتلها السكن الملائم في تطور المجتمع واستقراره إضافة إلى السعادة الشخصية للأفراد والظروف الإنسانية الملائمة للعائلات.

ولأهمية المسكن للإنسان وللشعب الفلسطيني بشكل خاص ونتيجة لتفاقم أزمة الاسكان ومعالجتها المعمارية والانسانية تم اختيار هذا الموضوع للدراسة ، إضافة الى العديد من المبررات التي اشارت الى اسباب هذا الاختيار من اهمها :

1. مبررات تتعلق بتفاقم أزمة الاسكان :
 - ارتفاع نسبة اعداد الشباب المقبلين على الزواج في الضفة الغربية وحاجتهم لوجود مساكن مناسبة ماديا واقتصاديا لعائلاتهم.
 - ارتفاع اسعار الاراضي وعدم مناسبتها ماديا للمقبلين على الزواج.
 - ارتفاع تكلفة وانشاء المباني والشقق.
 - الاوضاع السكنية في الضفة الغربية تعتبر مشكلة مستعصية ، حيث من حق كل أسرة أن تسكن بمسكن مناسب تتوفر فيه كل سبل الراحة .
 - الحاجة السكنية للشعب الفلسطيني بازياد مستمر ، وهذا يزيد من اعداد الاسكانات المطلوبة ويقلل من مساحة الاراضي غير المستغلة .
2. الضائقة السكنية التي يعاني منها الشعب الفلسطيني أدت الى إهمال الناحية المعمارية والثقافية في التصميم ، مما أدى الى أن تصبح الاسكانات عبارة عن نموذج تكرر نفسها في جميع المواقع .

- عدم مراعاة الجانب الانساني في تصميم المساكن الحديثة واهماله في سبيل استغلال مساحة وتوفير اكبر عدد من الاسكانات.
- قلة عدد المساكن لذوي الدخل المحدود والتي تتلائم مع امكانيات المقبلين على الزواج او المتزوجين حديثا
- الحاجة الى اسكانات تتوفر فيها جميع الشروط من ناحية اجتماعية ، ثقافية ، حضارية ومعمارية.

3.1 أهمية المسكن والاسكان

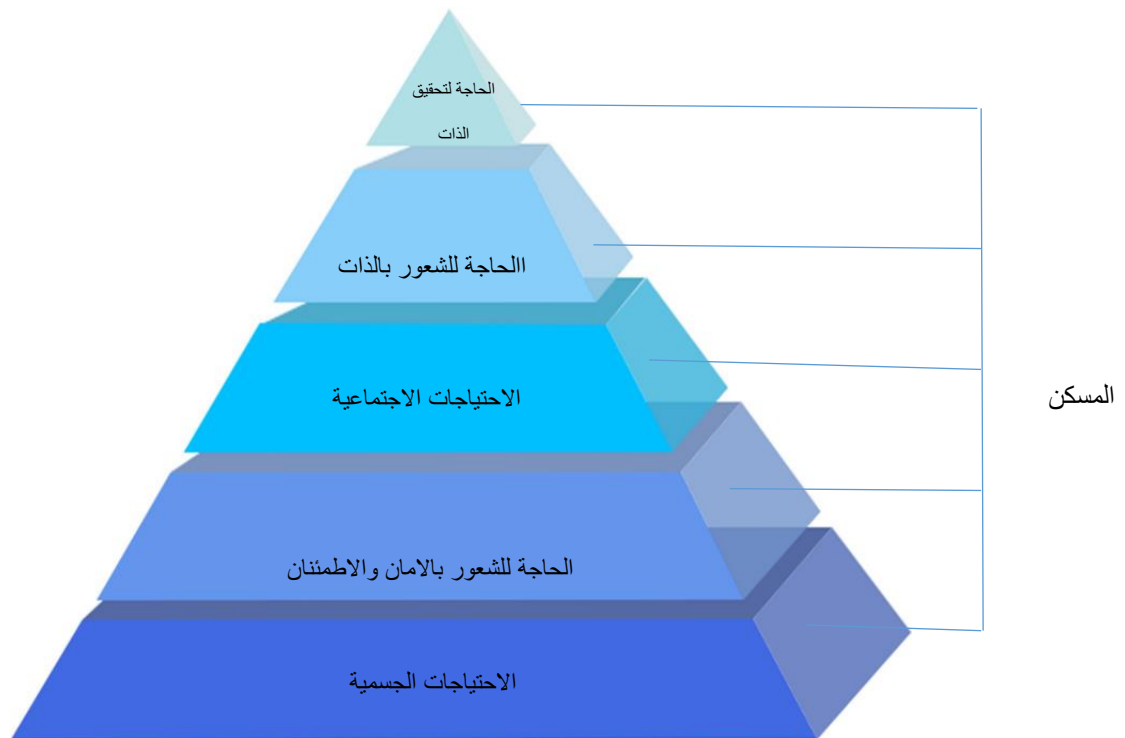
إن المسكن بحق هو المكان الذي يشعر فيه الانسان بالخصوصية ويمكن أن يظهر بشخصيته الحقيقية ، إن المسكن هو حلقة الوصل بين الانسان ومجتمعه ومن الملاحظ بالوقت الحالي ان افراد الاسرة تحاول ان تخلق نوعا من التقارب والاتزان والعلاقات المرضية بين احتياجاتهم الاساسية وقيمهم واسكانهم. إنه لتوفير اسكان يمكن من خلاله التأثير على سلوك الانسان لابد من موازنة بين العوامل المتاحة للمساكن المختلفة وبين رغبات وارادة الافراد انفسهم ، إن هذا جدير بأن تؤخذ في الاعتبار لتحقيق التكامل بين احتياجات الاسكان والانشاءات ، هناك بعض الاحتياجات والمتطلبات لها صفة الشبوع بين الناس وبالرغم من ذلك فإن كل اسرة لها اولوياتها في ترتيب متطلباتها ورغباتها وايضا احتياجاتها.

وللمسكن أهمية وادوار مختلفة يمنحها للفرد السكن او للعائلة التي تسكن مسكنا . فالمسكن يعطي الفرد الاحساس بالانتماء للمكان والشعور بالارتباط والخصوصية . كما أن المسكن يعطي الفرصة لإفراده للخلق والابداع ، وللمسكن كذلك اهمية كبرى من الناحية الصحية سواء للفرد او للجماعة (مجدي الدين الحراني 1403 هـ).

4:1 الاهداف والاحتياجات السكنية

إن مفهوم الاحتياجات السكنية هو مفهوم واسع يشتمل على اوجه متعددة للاسكان ، ومن بين هذه الاحتياجات الانسانية ومنها تلك المرتبطة بتوفير الحماية من الاجواء المتطرفة ومنها ايضا الاحتياجات السيكولوجية والتي منها الحاجة للامان . ومن بين الاحتياجات السكنية ايضا احتياجات مرتبطة بمراعاة المعايير الثقافية للأسرة والمجتمع والتي لا تعتبر ضمن الاحتياجات الانسانية ومثال ذلك عدد غرف النوم اللازمة لكل أسرة والتي تعتمد اساسا المعايير الثقافية (ماسلو, 1970).

ولعل من أنسب الاطارات اللازمة لتحليل الاحتياجات الانسانية هي نظرية ماسلو لتدرج الاحتياجات الانسانية ، ان النظرية تنص على ان الاحتياجات الاساسية الدنيا في التدرج لا بد أن تقابل وتشبع الاحتياجات المطلوبة في المستويات الاعلى من ذلك. ويبين الشكل (1) العلاقة بين الاحتياجات الانسانية والسكنية .



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

1:4:1 الهدف الرئيسي :

إيجاد تجمع سكني حضري نموذجي للمتزوجين الجدد أو المقبلين على الزواج بشكل مؤقت، يحقق لهم الراحة والأمن والطمأنينة والمساحة الوافرة لكل وحدة سكنية وبتكلفة تتناسب مع دخلهم ، كما يوفر المرافق والخدمات التعليمية والترفيهية لهم ولأطفالهم حسب احتياجاتهم ، مع مراعاة تحقيق المعايير التصميمية والتخطيطية التي تلائم تركيبهم الاجتماعية والعمرية. كما تتضمن أهداف استراتيجية الاسكان الفلسطينية ما يلي :

- توفير مسكن ملائم ولائق بتكلفة يمكن تحملها لجميع فئات الدخل
- توفير برامج اسكان شعبي لتلبية احتياجات ذوي الدخل المحدود والمنخفض
- تسهيل توفير العرض الكافي لتلبية الطلب المتزايد الناجم عن الازواج الشباب والعدد المتزايد من السكان
- توسيع سوق الاراضي في جميع المدن الرئيسية والمراكز الحضرية لجعل تكاليف الارض امرا ممكنا

2:4:1 الاهداف الفرعية :

• أهداف معمارية :

1. التنوع في مساحات الوحدات السكنية بما يتلاءم مع التوزيع الطبيعي لتركيب الأسر.
2. ربط المشروع بشبكة البلدات والقرى المجاورة ، من خلال المحافظة على الطابع المعماري للقرية الفلسطينية .

• أهداف إقتصادية :

1. توفير السكن المناسب بتكلفة تناسب دخل المتزوجين الجدد وتصميم يلبي احتياجاتهم.
2. توفير المراكز التجارية للسكان لتلبية احتياجاتهم اليومية ولخدمة الاقتصاد الوطني.
3. تشغيل الكثير من الايدي العاملة في مجال البناء وبالتالي التقليل من نسبة البطالة.
4. بناء أكبر عدد ممكن من الوحدات السكنية بحيث تتناسب مع الظروف المعيشية للمتزوجين الجدد
5. الحد من نسبة البطالة بتوفير فرص في مجال الاعمار

• أهداف اجتماعية :

1. توفير الراحة للسكان على مستوى الوحدة السكنية ومن ثم على مستوى التصميم السكني ككل .
2. توفير مساحات خارجية خاصة بالإضافة للمساحات العامة ، لتعزيز التفاعل الاجتماعي بين السكان.
3. تحقيق الخصوصية ، وذلك من خلال إيجاد فراغ خارجي صغير يخصص كمدخل للوحدة السكنية.

• أهداف نفسية :

1. توفير سكن مريح يتناسب مع احتياجات السكان ورغباتهم.
2. توفير الاستقرار النفسي للأهل والأطفال من خلال توفير المساحات الخضراء والمفتوحة

5:1 تعريفات ومفاهيم أساسية

1:5:1 تعريف المسكن والإسكان

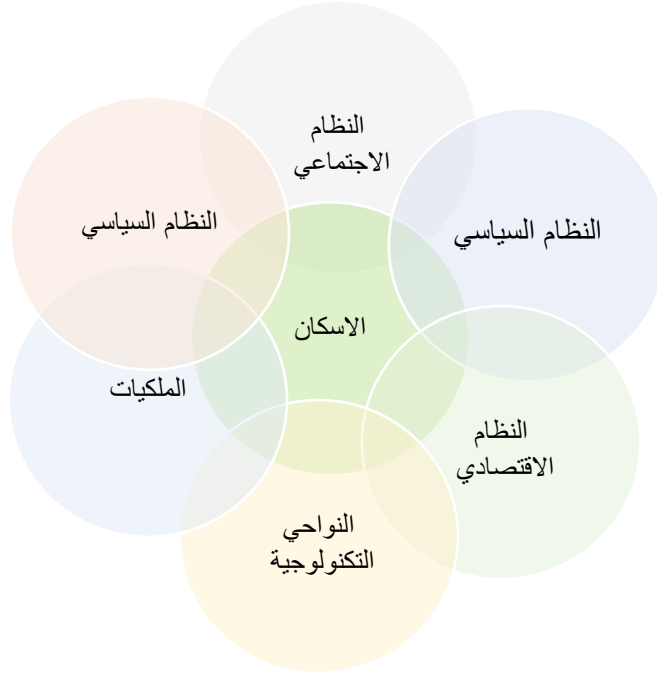
للاسكان مفهوم من الناحية النظرية وآخر من الناحية التطبيقية في الحياة العملية وكلاهما مكمل للآخر ومرتبطة به .
وتتشترك البيئة الفيزيائية والاجتماعية وكذلك البيئة الروحية في تكوين بيئة المسكن وهذا يؤدي الى توضيح مضمونه ومضامينه
(د. سلوى سعيد 1986)

تعريف الإسكان :

يمكن تعريف المسكن بصفة عامة على أنه دراسة للوحدات السكنية التي يعيش فيها الناس، وهو ايضا دراسة لسوق انتاج المساكن وايضا دراسة لرغبات ومتطلبات الناس الخاصة بمساكنهم والمشاكل التي يتعرض لها الناس للحصول على السكن الملائم وايضا تأثير الاسكان على الناس نفسيا واجتماعيا وثقافيا.
وتتأثر نوعية الاسكان الذي تسكنه الاسرة بالبيئة المحيطة ، فموارد الاسرة وقراراتها والأنظمة العديدة المحيطة التي تؤثر على الاسرة ، تؤثر على نوعية المسكن الذي تختاره هذه الاسرة .

وهناك العديد من العوامل التي تؤثر على اتخاذ القرارات المتعلقة بالمسكن والتي تتخذها الاسرة ومنها المعلومات المتوفرة للأسرة عن المساكن المختلفة الشاغرة في سوق الاسكان وايضا مقدرتها على اتخاذ القرارات وعوامل اخرى متعلقة بالانظمة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية واخرى تتعلق بدور الحكومة على المستوى المحلي وعلى المستوى الوطني للدولة وغيرها متعلق بالمالك والبنائية والمتخصصين بالتنمية وبمقرضى الأموال كالبנק والشركات العقارية والمعمارية والمخططين ، وكلها منفردة أو مجتمعة تؤثر في القرارات التي تتخذها الاسرة في اختيار مسكنها.

ويوضح الشكل رقم (2) مدى اعتماد وارتباط نظام الاسكان وبالتالي البيئة السكنية كجزء منه بالانظمة الاخرى الموجودة في المجتمع.



شكل رقم (2) : يوضح ارتباط نظام الاسكان بالانظمة الاخرى في المجتمع .المصدر (د.سلوى سعيد 1986)

عموما ، ان سياسة الدولة للاسكان ترتبط بالنظام الاقتصادي للدولة وتتأثر به على اعتبار أن سوق الاسكان هو احد الاسواق الهامة ضمن هذا النظام الاقتصادي ، فالاسكان كسلعة تتأثر بالعرض والطلب والصادرات والواردات من المواد الانشائية والتجملية الخاصة بالمنشآت المختلفة ومن بينها المساكن التي تمثل جزءا اساسيا من نظام الاسكان . كما أن نظام الاسكان مرتبط بالنظام السياسي للدولة ، فالسياسة العامة للدولة وخطط التنمية الشاملة بها تؤثر الى حد ما كبير على نظام الاسكان ، حيث أن سياسة الاسكان المعتمدة هي جزء من السياسة العامة للدولة.

وقد يكون هذا التأثير مباشر كزيادة اتجاه الدولة نحو مشاريع التعمير والانشاء والمساكن وقد يكون التأثير غير مباشر كما هو الحال عند حدوث الازمات السياسية للدولة مع دولة اخرى وحدث الحصار الاقتصادي وما ينجم عنه من خفض أو منع الواردات من المواد الانشائية والاساسية كالاسمنت وحديد التسليح اذا كان الانتاج المحلي غير كاف لتغطية الاحتياجات المطلوبة.

كما وأن النظام الاجتماعي أيضا يؤثر الى حد كبير ومباشر على نظام الاسكان ، فاعتماد النظام الاجتماعي في المجتمع على نوع الاسرة وتغيير اتجاه نوع الاسرة من الركبة الممتدة الى الاسرة النووية واستقرار الاسرة الجديدة في مساكن مستقلة بها بعد ان كانت تقطن مسكنا واحدا مكونا من عدة طوابق او على امتداد افقي واسع او ضيق ادى الى تغيير نظام وسياسة الاسكان في كثير من مناطق العالم ويمكن ملاحظة هذا التأثير في فلسطين حيث الرغبة الاكيدة لدى الافراد في بناء مساكنهم بشكل مستقل وضمن حيز الارض الخاصة بهم .

وكذلك فإن التقدم التكنولوجي في المجتمع يؤثر على قطاع الاسكان في نواحي شتى من الناحية التكنيكية الانشائية كالانشاء السريع والخامات المتوفرة والمواد الانشائية الحديثة والاكسسوارات المستخدمة للمباني بصفة عامة وللمساكن بصفة خاصة.

لذا يمكن تعريف الاسكان من الناحية النظرية على انه مجال ذو نطاق متداخل وهو دراسة تتطلب تطبيق علم الاجتماع والاقتصاد المنزلي والعمارة أو التصميم الداخلي وعلم السياسة والاقتصاد وعلم النفس والقانون (د. سلوى سعيد 1986).

وبما ان مكونات الاسكان متداخلة ومعتمدة على مجالات اخرى فيبدو أحيانا أنه من الضروري معرفة كل من هذه النظم والنواحي لحل مشكلة ما من مشاكل الاسكان أو اختيار مسكن معين وهذا ليس سهلا .

ولتكوين فكرة أو حقائق عن نظام الاسكان لا بد من تحليل الموقف من جهة او عدة جهات من ناحية وظائف السكن والقاء الضوء على مشاكل الاسكان على الاسرة والمجتمع المحلي والدولة.

ولا بد من اخذ بعين الاعتبار أن كل هذه الموضوعات وغيرها متداخلة وهي تشكل جزء من النظام الكلي المؤثر على قطاع الاسكان ومكوناته واتجاهاته.

يعرف الاسكان بشكل عام بأنه النشاط الاجتماعي الذي يهدف الى ايجاد حيز يستطيع أن يمارس فيه الانسان نشاطاته الحياتية بغض النظر عن تقلبات العوامل الطبيعية من شمس ومطر وهواء وحرارة.. وغيرها.

وهو يسخر لخدمة الافراد والمجموعة السكانية لملائمة حياتهم والمتطلبات المعاصرة لمستوى المعيشة حسب امكانياتهم ، إذ أن الاسكان هو ظاهرة طبيعية مرتبط بالتقسيم الجغرافي والديموغرافي والطبقي والاقتصادي للمجتمع.

فالاسكان له علاقة متبادلة مع الظروف الموضوعية التي يعيشها المجتمع مثل الاوضاع السياسية والاقتصادية والجغرافية وغيرها. كما أنه مرتبط بالعوامل الذاتية والخصائص التي يتميز بها المجتمع والمجموعات السكانية .

يمكن أن نستخلص أن المسكن ليس هو الفراغ للمأوى أو عدة حوائط تحيط بالانسان لحمايته من الطبيعة ، بل ان المسكن يؤثر ويتأثر بالمتغيرات التي تطرأ على حياة الانسان سواء الاجتماعية او الطبيعية او البيئية ، فإن المسكن يعتبر جزء لا يتجزأ من حضارة مجتمع ما .

ويمكن حصر مفهوم اسكان المتزوجين تحت مفهوم الاسكان الميسر ، نظرا لكون الاسكان الميسر يغطي احتياجات اسكان المتزوجين الجدد ويشملها .

1:2:5 تعريف الاسكان ذوي الدخل المحدود (منخفض التكلفة أو الميسر) :

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 التكلفة لا بد أن تراعى فيه المعايير الدنيا للسكن التي تحقق توفيراً في التكلفة والاستغلال الأمثل (كغرف النوم والمطبخ والحمام وغيرها). والاقتصاد في التكلفة 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 مثلا الزيادة في المساحات التي كان من الممكن تلافيها لو اقتصر الاستعمال فيها على نوع واحد.

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. ن 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 تماما عن مسكن الأسرة الحضرية.
4. أن تتوفر في المسكن التهوية والإضاءة والاستقلال الذاتي للأسرة بالإضافة إلى قابلية التوسع في حال ارتفاع عدد أفراد الأسرة مستقبلا.
5. أن يتم بناء المسكن في مناطق التنظيم السكني بعيدا عن مصادر التلوث كالدخان وفضلات المصانع وغيرها.

6.1 التطور التاريخي للسكن والمساكن :

1.6.1 العصور الحجرية القديمة : المرحلة الأولى :

بدأت حياة الانسان الأول بسيطة بدائية حيث اعتمد فيها على نفسه في جمع طعامه ولباسه ومأواه حيث أنه كان ينتقل من منطقة لأخرى بحثا عن الأمان والاستقرار فكان يصنع لباسه من أوراق الشجر وطعامه من الحيوانات الأخرى والنباتات سواء كانت مطهية أم لا . وعاش في الكهوف والمغاور الصخرية واتخذها مأوى له يحميه من الحيوانات المفترسة والعوامل الجوية ، وكان يدير أموره وشؤونه بنفسه ، فكان لجوئه الى هذه المغاور بدافع غريزي ، سكن في مداخلها ولم يدخل الى اعماقها المظلمة حيث يكيفها حسب حاجته باستعمال أغصان الأشجار وجلود الحيوانات التي أكلها .

وفي مرحلة لاحقة وخاصة في نهاية العصور الحجرية القديمة ، نجد أن الانسان أصبح يقيم لنفسه كوخا بسيطا من الحجارة وأغصان الأشجار وجلود الحيوانات وخاصة على ضفاف البحيرات العذبة وشواطئها حيث المصادر الدائمة للمياه ، مثل الأكواخ الموجودة في موقع اللطانيه على ضفاف نهر العاصي في سوريا.

واتخذ الانسان ملجأ له يحمي به من العوامل الطبيعية والأعداء والحيوانات التي تهدد حياته وكيانه، فكان يحرض على بقاءه واستمراره.

واتخذ الانسان ملجأ له يحمي به من العوامل الطبيعية والاعداء والحيوانات التي تهدد حياته وكيانه، فكان يحرض على بقاءه واستمراره.

وفي أحد العصور الحجرية (عصر النيوليني) كانت المساكن عبارة عن أكواخ من البوص ومنها فناء للحيوانات ومكان لمعيشة عائلة واحدة ، ولما كثر عدد الافراد أضيف المزيد من الأكواخ الى الفناء على هيئة ملحق مستند الى جدار المكان من الداخل .

2:6:1 المرحلة الثانية (بعد العصور الحجرية القديمة)

تطورت المساكن الحديثة وطريقة بناءها عنها في العصور الحجرية القديمة ، ففي العصر النيبوليني التي كانت فيه المساكن عبارة عن أكواخ من البوص ومنها فناء للحيوان ومكان المعيشة ، تطورت هذه المساكن عن كونها أكواخ من البوص الى مساكن وابنيه طينية وحجرية استعمل فيها الطوب دراءا للمخاطر الكبيرة الناجمة عن انتشار النار في الأكواخ وتمركزت حياة المنزل حول الفناء وكانت الجدران الخارجية خالية من النوافذ وكانت العائلة تلجأ الى النوم تحت مظلة فوق سطح المنزل في الجو الحار.

ففي البداية كانت هذه الابنية الطينية بدون أساسات من الحجر ثم بعد ذلك تم عمل اساسات حجرية لها وكانت اسقفها من الاغصان التي توضع على الجدران بشكل افقي ثم يوضع فوقها طبقة من الجلد أو القصب وفوقها طبقة طينية .

3:6:1 المرحلة الثالثة للتطور

انتقل الانسان من بناء الأكواخ الى بناء البيوت من اللبن المجفف في الشمس وذلك فوق أساس من الحجر والأرضية المبلطة بالأجر من الزقفة لمنع الرطوبة .

وأصبح للمنزل باب رئيسي يؤدي الى داخل المنزل الذي يضم غرفة للإقامة ،مجهزة بمصاطب طينية للنوم كما جعل المطبخ يضم موقدا وبنى ايضا غرفة للمؤونة وبعض الملحقات الأخرى واستخدم للتسقيف ألواح من الخشب أو أعمدة يعلوها حصيرة وطبقة من الطين الممزوج بالتبن ليعطي اللبن والطين القوة والتماسك .

مثال ذلك ما كشفت عنه الاثار في الاردن حيث وجد أن البيوت القديمة في الاردن كانت تبني جدرانها من اللبن الطيني المجفف الذي يوضع مباشرة فوق سطح البيوت ، وذلك بعد تمهيدها وتجهيزها وكان لها خندق تأسيس في بعض الأحيان حيث يوضع صف أو صفان من الحجارة استعملت كأساسات بنيت فوقها الجدران من اللبن الطيني ، أما السقف فكانت من طبقة الطين الموضوعة على طبقة من المواد القصب ، وفي حين أن ارضيتها كانت من الطين المرصوص أو أن تكون مقصورة ، ووجدت امام البيوت ساحات استعملت لممارسة النشاطات اليومية .

وقد أخذت البيوت عدة أشكال منها الدائري ومنها المستطيل ، فتجد مثلا أن سكان المرتفعات الجبلية في الأردن قد شيدوا لأنفسهم بيوتا دائمة لها أشكال مختلفة ففي موقع جبل أبوا الثواب جاءت البيوت مبنية بأشكال مستطيلة ودائرية ومبنية من الحجارة الغفل.

4:6:1 المرحلة الأخيرة

ومع مرور الزمن تطور المسكن وتطورت المواد المستخدمة في بناء السكن حيث عرف الانسان بذكائه وفطنته كثير من المواد التي استعملها في بناء المسكن وقام بتطويرها لتلائم حياته ووضعها الحالي والجديد. فمن فكرة اللبن الطين المجفف في الشمس توصل الى ما يسمى بالطوب واستعمله في بناء منزله ، حيث استخدم الكثير من المواد بطريقة بدائية تناسب فكره وظروفه ومع تطور العلم طورت هذه المواد وظهرت مواد جديدة وتطور مع ذلك بناء المساكن والبيوت كما هو الآن .

فهذا التطور والتقدم السريع إن دل على شيء فإنه يدل على أن الإنسان قد سبق التطور في العمارة مما يدل على قدرته وابداعه وذكائه وسرعة بديهته ، إذ أنه أصبح قادرا على مجازاة الحياة والتطور معها في جميع النواحي والمجالات.

الفصل الثاني : الاطار النظري للدراسة

أولاً : مفهوم الاسكان الميسر.

ثانياً : أهمية الاسكان الميسر.

ثالثاً : وضع الاسكان في فلسطين.

رابعاً : السكان والاتجاهات السكانية

خامساً : النظريات المفسرة لظاهرة الاسكان الحضري

1- النظرية الإيكولوجية

2- نظرية الثقافة الحضرية

3- النظرية الماركسية المحدثّة

4- نظرية اقطاب النمو

سادساً : المعايير التصميمية للإسكان

2: مفهوم الإسكان الميسر

في الأدبيات العالمية والمحلية نلاحظ أن مصطلح "المسكن الميسر" له معاني متعددة ومدلولات مختلطة ومتفاوتة من باحث إلى آخر طبقاً للخلفية ومجال التخصص والخبرة التطبيقية للباحث والمرجعية المجتمعية والمكانية التي تحيط به، يميل بعض الباحثون إلى ربط التعريف بالنواحي الاقتصادية كعامل أساسي مثل دخل الأسرة ومقدرتها على الإنفاق في بند السكن وعلى قدرات الدولة في دعم هذا القطاع ثم تأتي بعد ذلك النواحي الإنسانية والمجتمعية الأخرى المطلوب أن تحققها مشروعات الإسكان الميسر، ويؤكد بعض الباحثون الآخرون على أهمية وأولوية إبراز الجوانب الإنسانية التي تهدف بشكل أساسي إلى حفظ وتنمية الفرد والأسرة والمجتمع وتأتي الأمور الاقتصادية الأخرى بالنسبة لهم في المرتبة الثانية.

ومن المحاولات الهامة لفهم قضية الإسكان الميسر اعتماداً على ضوابط الشريعة الإسلامية تلك المحاولة التي قام بها عبد الحميد السري عندما ربط تعريف المسكن بالمصالح الإنسانية الشرعية التي تقسم إلى ثلاثة أقسام تهدف في مجملها إلى حفظ الكليات الخمس وهي الدين والنفس والمال والعقل والنسل، هذه الأقسام مرتبة حسب أولويتها:

- المصالح الضرورية: وهي التي لا حياة للبشر بدونها وإذا غابت حل الفساد وعمت الفوضى واختل النظام في المجتمع
- المصالح الحاجية: وهي مصالح يحتاج إليها الناس ليعيشوا بيسر وسعة، وإذا غابت لم يختل نظام الحياة ولكن يصيب الناس ضيق وحر
- المصالح التحسينية: وهي التي ترجع إلى محاسن العادات ومكارم الأخلاق وإذا فانت لا يختل نظام الحياة ولا يصيب الناس حرج ولكن تخرج حياتهم عما تستدعيه الفطر السليمة والعادات الكريمة

والمصالح الضرورية تحقق الحد الأدنى لتوفير الكليات الخمس، بينما تحمي المصالح الحاجية المصالح الضرورية، أما المصالح التحسينية فهي بدورها تحمي المصالح الحاجية، فلو اختلت المصالح الضرورية اختلت بالتالي المصالح الحاجية والتحسينية، ولو تعرضت المصلحتان التحسينية والحاجية لخلل كبير قد يكون ذلك سبب في اختلال المصلحة الضرورية، فالمصالح الحاجية والتحسينية تعملان كمكمل للمصالح الضرورية وتشكلان حماية لها من الخلل والزوال.

ويرى السري أن توفير المسكن يعتبر وسيلة هامة لحفظ النفس والمال والنسل، وهو قد يشكل مصلحة ضرورية للحياة عندما يكون توفير مأوى لحماية أصل النفس والمال، ولكن يصبح مطلباً حاجياً عندما يكون توفير مأوى لرفع الحرج عن ساكنه، ويكون مطلباً تحسينياً عندما يطلب لتوفير وسائل الراحة المتاحة، فإن كان وجود المأوى الذي يقدم الحد الأدنى من الحماية للنفس والمال والنسل في مستوى المصالح الضرورية يكون المسكن الذي يشمل المرافق الأساسية من مياه وكهرباء وغيرها في مستوى المصالح الحاجية، ويكون المسكن الذي يحوي ذلك كله بالإضافة إلى مكملات أسباب الراحة في مستوى المصالح التحسينية.

واعتماداً على ما سبق فإن التعريف الصحيح لمعنى الإسكان الميسر يستلزم الانتباه إلى مستوى المصلحة المراد تحقيقها لطلب تلك النوعية من الإسكان، فالمسكن الميسر يسعى إلى توفير مأوى للإنسان ولا يسعى إلى توفير مسكن مملوك بدلاً من مسكن مستأجر، كما أنه لا يبحث عن مكملات الإسكان ومتطلبات الترفيه لذلك ليس هدفاً مطلوباً بالنسبة لمن لا يجد مأوى لسد احتياجاته الضرورية، ومن ثم تعتبر معرفة الأولويات المتعلقة بالشريحة المستحقة للإسكان الميسر مسألة أساسية في وضع التعريف الدقيق للمصطلح.

وفي نفس الاتجاه يرى باحث آخر أن أفضل طريقة لتعريف المسكن الميسر تكون من خلال ربطه بالفرق بين ما يعرف بالضروريات Needs وما يدخل تحت مفهوم الطموحات Wants، فما يحتاجه الإنسان لسد الضروريات من المسكن لابد وأن يبسر له بشكل أو بآخر و من ثم يدخل في إطار تعريف المسكن الميسر، أما الطموحات التي تتجاوز الضروريات فتعتبر في عداد الكماليات وتأتي خارج نطاق تعريف المسكن الميسر ..

وطبقاً لما يراه كارل إرنجا فإن "المسكن الميسر" هو أي مسكن يحقق معايير الإسكان الميسر والتي ترتبط بشريحة المجتمع التي تعاني من مشكلة توفير المسكن People Stressed Housing والتي عرفت بالاستراتيجية الأمريكية للإسكان لعام ١٩٩٢م بأنها الشريحة السكانية من المجتمع الواقعة في الجزء الأسفل من حيث 5 الدخل الإجمالي للأسرة والتي تدفع ٣٠% أو أكثر من هذا الدخل لسد حاجة السكن .

في الولايات المتحدة الأمريكية، تقليدياً، ارتبط تعريف المسكن الميسر بمشروعات الإسكان العام التي تمولها الدولة ثم توجرها للسكان غير القادرين وذوي الدخل المحدود وبإيجار مدعوم من الحكومة من خلال برامج تمويل فيدرالية للهيئة العامة للإسكان والتنمية الحضرية. Department "HUD Development Urban and Housing" وحديثاً، ونظراً لتناقص المخصصات المالية التي تقدمها الحكومة الفيدرالية لمشروعات الإسكان العامة ونتيجة للنمو الكبير في عدد السكان المستحقين للدعم في مجال الإسكان بالإضافة إلى المشكلات المختلفة التي نتجت عن مشروعات الإسكان الميسر التي أقامتتها الحكومة من حيث ضعف الصيانة وتدهور البيئة السكنية وغيرها، تبنت الحكومة مفهوماً مختلفاً للإسكان الميسر وهو ذلك الإسكان الذي يقدم من القطاع الحكومي أو الخاص والذي يحقق معايير التيسير وهي نفس المعايير السابقة والتي تعتمد على العلاقة بين تكلفة السكن والدخل الإجمالي للأسرة بشرط أن يساوي أو يتجاوز ٦ ٣٠% من إجمالي الدخل وذلك للأسر منخفضة ومتوسطة الدخل. ومما سبق يمكن صياغة تعريفاً عاماً مبدئياً لمصطلح "المسكن الميسر" على أنه "ذلك المسكن الذي يحقق المصالح الضرورية للفرد وأسرته ويسد الحد الأدنى من احتياجات الأسرة من المأوى وتكلفة معقولة تتناسب ودخلها على المدى الحالي وفي المستقبل المنظور.

2:2 أهمية الإسكان الميسر

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 تلبية وإشباعه لحاجات ذوي الدخل المنخفض، إذ يرتبط المسكن ومدى ملاءمته ارتباطاً كبيراً 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 نواة 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 هدفاً أساسياً 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 وتحديد ما 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 رئيسة هي: التمويل، والأراضي السكنية، والإطار المؤسسي والتشريعات القانونية، وتكنولوجيا البناء، بما يساعد على توفير الدعم والمسكن اللائم للفئة المستهدفة دون غيرها من السكان.

3:2 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 وتطبيقاً 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 وخصوصاً من الدول العربية. أما القرى العربية التي تم طرد سكانها جميعاً 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 تماماً.

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 تعقيداً، فإضافة إلى تهجير ربع مليون فلسطيني آخرين والقفز 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 وبألو 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 السكن3 .

- 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.

4:2 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 100.442 و860.380 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 8.27 بالمئة خلال الفترة نفسها وقدرت نسبة معدل النمو السكاني في المناطق المحتلة بـ 6.2 بالمئة خلال الفترة بين 1968 و 1992. إن معدل الزيادة الطبيعية للشعب الفلسطيني في الفترة نفسها كان 24.3 بالمئة و79.3 بالمئة في الضفة الغربية وقطاع غزة على التوالي. وارتفعت النسبة المئوية من 18.2 بالمئة عام 1968 إلى 30.5 عام 1992، ومن 22.2 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 و5 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 000.995.2 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 رقم (1) 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.

الجدول رقم (2) عدد اللاجئين في الضفة الغربية وقطاع غزة 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.

النظريات المفسرة

• تمهيد:

ظهرت العديد من الإتجاهات والمداخل النظرية التي تحاول تفسير ظاهرة الإسكان الحضري والمشاكل التي تترتب عنها وذلك في ظل التحولات التي يشهدها المجتمع المعاصر وما يصاحبه من مشكلات اجتماعية و اقتصادية وثقافية، جاءت كنتيجة لعدة عوامل من بينها التحضر السريع، حيث ارتفعت معدلات البطالة والانحرافات وكذا اتساع نطاق الأحياء المتخلفة، فقد أصبحت المدينة تواجه أزمة إسكانية حادة استأثرت بالإهتمام الأكبر بالمخططات والسياسات التنموية، ومنه فقد صاغ العديد من المفكرين والباحثين أطرا فكرية ونظريات عديدة لفهم وتفسير هذه المشكلة.

فدراسة الإسكان، تدفعنا حتما إلى الحديث عن المدينة، هذه الأخيرة التي نشأت نتيجة الرغبة في التعايش ولتحقيق الاستقرار الذي كان يحاول الإنسان على مر الزمن جاهدا الحصول عليه.

5:2 النظريات المفسرة لظاهرة الإسكان الحضري

يعتبر ابن خلدون من المفكرين الأوائل الذين درسوا الظاهرة الحضرية، و بذلك المدينة ، هذه الأخيرة التي اعتبرها كبنية اجتماعية في تطور دائم ، فاهتم كغيره من المفكرين بمشكلة الإسكان و هذا بالترقية بين القرية والمدينة

فيذكر في الفصل الثاني من المقدمة * في العمران البدوي والأمم والوحشية والقبائل ما يلي " :إن الفروق بين البدو و الحضر ترجع إلى الفروق في مصادر الإنتاج و المهنة أساسا . " فكتب في الفصل الأول من الباب الثاني يقول: "أعلم أن اختلاف الأجيال في أحوالهم إنما هو باختلاف نحاتهم من المعاش، فإنما اجتماعهم إنما هو للتعاون على تحصيله والابتداء بما هو ضروري منه وبسيط قبل الخاص والكمالي، فمنهم من يستعمل الفلاح من الغراساة والزراعة ومنهم من ينتحل القيام على الحيوان من الغنم والبقر والمعز والنحل والدود لنتاجها واستخراج فضلاتها، وهؤلاء القائمون على الفلاح و الحيوان تدعوهم الضرورة، ولا بد للبدو أنه متسع لما لا تتسع له الحواضر من المزارع والمدن والمسارح وغير ذلك.

قام بن خلدون بتصنيف أشكال الإستيطان البشري إلى نموذجين على أساس وجوه المعاش والكسب ومنه عمد الكثير من الباحثين إلى الإهتمام بهذه المسألة والمتمثلة في محاولة التغير الذي يحدث عندما يتحول نسق اجتماعي معين، من تنظيم يعيش من فيه في قرى صغيرة يعنون بالعمل الزراعي، إلى تنظيم اجتماعي آخر تتجه فيه القبيلة السكنية إلى الإقامة في مجتمعات حضرية تتسم بالعلم والتكنولوجيا وتمارس فيها الصناعات كمهنة والحضرية كأسلوب للحياة، هذا الإتجاه الذي طرحه منذ أكثر من سبعة قرون و الذي نراه اليوم في مجتمعاتنا والتي تطرقنا إليها في دراستنا الراهنة، حيث تتم عملية تحويل سكان القرى والمناطق المتخلفة إلى السكن في مناطق حضرية ومدن جديدة مختلفة تماما عن الوسط الذي كانوا يعيشون فيه من حيث السكن ومستوى المعيشة.

أما في السنوات الأخيرة ابتداء من السبعينات والثمانينات، فلقد أصبحت المدينة مجالا حيويا للدراسات الحضرية، بالإضافة إلى كونها ظاهرة باطولوجية يجب دراستها، ليتحول بذلك موضوع على الإجتماع الحضري من دراسة القضايا العالمية إلى دراسة المشاكل الحضرية.

وهكذا بدأ الإهتمام بالمدينة من خلال نظرة متعددة الاختصاصات كالتاريخ وعلم الإجتماع والأنثروبولوجيا والديمغرافيا ... إلخ و هذا انطلاقا من اعتبار المدينة حقلا واسعا للملاحظة والدراسة.

فقد ساهمت الدراسات الأنثروبولوجية في دراسة المدينة والتحضر، حيث اهتم العديد من علماء الاجتماع وخاصة الأنثروبولوجيين بدراسة الإعتبارات التي تتعلق بالتوسع السريع الذي تمثل في الهجرة من الريف إلى المناطق الحضرية وما تابع ذلك من مشكلات، خاصة في مجال الإسكان، هذا الأخير الذي أصبح مطلباً لا غنى عنه، فيترتب عن هذه المشكلة عدة انعكاسات سلبية شملت الجوانب الديمغرافية والتخطيطية والسكانية وما تبع ذلك من أزمات تتخطى فيها معظم المدن في العالم.

فقد ساهمت الدراسات الأنثروبولوجية في دراسة المدينة والتحضر، حيث اهتم العديد من علماء الاجتماع وخاصة الأنثروبولوجيين بدراسة الإعتبارات التي تتعلق بالتوسع السريع الذي تمثل في الهجرة من الريف إلى المناطق الحضرية وما تابع ذلك من مشكلات، خاصة في مجال الإسكان، هذا الأخير الذي أصبح مطلباً لا غنى عنه، فيترتب عن هذه المشكلة عدة انعكاسات سلبية شملت الجوانب الديمغرافية والتخطيطية والسكانية وما تبع ذلك من أزمات تتخطى فيها معظم المدن في العالم.

وقد بين "لويز وارن". بأن مجال الدراسات الأنثروبولوجية هو حل المجتمعات البشرية، سواء كانت هذه المجتمعات بدائية أو متحضرة، بسيطة أو معقدة. ومما سبق فقد تبين مساهمة كل من الدراسات الخلدونية وكذا الأنثروبولوجية في دراسة المدينة والمحيط الحضري والمشاكل التي تعيق السير الحسن لها وخاصة مشاكل الإسكان الحضري وما يتبعها من مشكلات اجتماعية واقتصادية، وهذا أن الأنثروبولوجيا الحضرية قد اتخذت مسارات متعددة نحو فهم الواقع الحضري، فأنصار المدخل التقليدي يركزون على الهجرة، التكيف، دراسة الفلاحين المقيمين في المدينة، في حين يركز أنصار المشكلة الرئيسية على الأحياء المتخلفة، التدهور الحضري، الأقليات العرقية، أنماط السلوك الإنحرافي.. إلخ، ومن ناحية أخرى يعطي مؤيدو المدخل التحليلي التقليدي أهمية للبناء الاجتماعي والنظرية الأنثروبولوجية.

أولت المداخل الأنثروبولوجية الإهتمام بظاهرة الإسكان الحضري ومشكلاته، محاولة بذلك فهمها وتقصي واقعها ومحاولة إيجاد حلول لها، على المستويين المحدود والواسع.

1- النظرية الإيكولوجية:

1-1 النظرية الإيكولوجية الكلاسيكية

تعتبر النظرية الإيكولوجية من النظريات الرائدة، التي تبحث في مدى تأثير الظروف المكانية ومساكن التحضر في نمو المدينة، حيث يعتبر روبيرت بار. من رواد مؤسسي مدرسة شيكاغو، وهو الذي صاغ الإطار العام للنظرية، حيث ذهب إلى اعتبار المدينة "مكاناً طبيعياً لإقامة الإنسان المتحضر."

فالمدينة من وجهة نظره هي عبارة عن نظام إيكولوجي، في تغير مستمر، وإن كل ما يتعلق بالجانب الإنساني والبشري داخل هذه المدن يطلق عليه "الإيكولوجيا البشرية" والتي تتمحور دراستها حول القيم والمعايير الثقافية التي تحكم سلوك الأفراد وهذا تميزاً لها عن الإيكولوجيا الحيوية التي تهتم بالتركيب المادي والحيوي للبيئة والتوزيع المكاني لأفراد المجتمع.

فالمدينة من وجهة نظره هي عبارة عن نظام إيكولوجي، في تغير مستمر، وإن كل ما يتعلق بالجانب الإنساني والبشري داخل هذه المدن يطلق عليه "الإيكولوجيا البشرية" والتي تتمحور دراستها حول القيم والمعايير الثقافية التي تحكم سلوك الأفراد وهذا تميزاً لها عن الإيكولوجيا الحيوية التي تهتم بالتركيب المادي والحيوي للبيئة والتوزيع المكاني لأفراد المجتمع.

في هذا التعريف وضح لنا باريك صورة مغايرة للمدينة الحديثة، وذلك من عدة أبعاد نذكر منها، أن للمدينة بناءاً تجارياً حيث تكون مرتبة بمكان السوق وموقعه، ومنه فإن حياة المدينة الحديثة تتميز بالتقسيم المعقد للعمل الذي ينتج عن المنافسة الصناعية، أما عن البعد الثاني فهو يعني البناءات الرسمية والتجهيزات التي تتميز بها المدينة فالمحاكم وإدارات الشرطة والتنظيمات السياسية والمهنية - تعتبر في نظره أنسب أشكال التنظيم الذي يتلاءم مع المدينة الحديثة.

في هذا التعريف وضح لنا باريك صورة مغايرة للمدينة الحديثة، وذلك من عدة أبعاد نذكر منها، أن للمدينة بناءاً تجارياً حيث تكون مرتبة بمكان السوق وموقعه، ومنه فإن حياة المدينة الحديثة تتميز بالتقسيم المعقد للعمل الذي ينتج عن المنافسة

الصناعية، أما عن البعد الثاني فهو يعني البناءات الرسمية والتجهيزات التي تتميز بها المدينة فالمحاكم وإدارات الشرطة و التنظيمات السياسية والمهنية - تعتبر في نظره أنسب أشكال التنظيم الذي يتلاءم مع المدينة الحديثة.

في هذا التعريف وضح لنا بارك صورة مغايرة للمدينة الحديثة، وذلك من عدة أبعاد نذكر منها، أن للمدينة بناءا تجاريا حيث تكون مرتبة بمكان السوق و موقعه، ومنه فإن حياة المدينة الحديثة تتميز بالتقسيم المعقد للعمل الذي ينتج عن المنافسة الصناعية، أما عن البعد الثاني فهو يعني البناءات الرسمية والتجهيزات التي تتميز بها المدينة فالمحاكم وإدارات الشرطة و التنظيمات السياسية والمهنية - تعتبر في نظره أنسب أشكال التنظيم الذي يتلاءم مع المدينة الحديثة.

و نبين هذه العمليات في ما يلي:

- **التركيز والتشتت:** يشير التركيز إلى تجمع وتوطن الوحدات الإيكولوجية (الأفراد ، الأنشطة، المؤسسات) في أجزاء محدودة من المدينة، ويشير التشتت إلى ميل الوحدات الإيكولوجية إلى ترك مناطق الارتكاز والانتقال إلى مناطق أخرى من المدينة ونقاس عمليتي التركيز والتشتت بمؤشر الكثافة.
- المركزية واللامركزية: المركزية هي ميل الوحدات الإيكولوجية المتشابهة إلى التجمع حول نقاط محورية وأنشطة حيوية، ونقاس هذه العملية بمؤشر السيطرة، أما اللامركزية فهي ميل الوحدات إلى ترك النقاط المحورية.
- العزل: هو الانفصال الحيزي للأنشطة والسكان في إطار المنافسة على المواد النادرة والمواقع الجديدة، ويقاس ذلك عموما بالتخصص الوظيفي أو التشابه السلالي.
- الغزو والإحتلال: الغزو هو انتقال الوحدات الإيكولوجية إلى منطقة الانفصال الحيزي، أما الإحتلال فهو سيطرت الوحدات الإيكولوجية الغازية كليا على منطقة الانفصال الحيزي.

إن النظرية الإيكولوجية عملت على تقسيم المجال الحضري واستعمال الرض، وهذا يتضح لنا من العمال التي قدمها "أرنست بيرجس" و التي تعرف بنظرية الدوائر المتمركزة حول مدينة شيكاغو.

حيث لا تقتصر الدراسة الإيكولوجية في نظره على مجرد وصف نموها الفيزيقي، بل تمتد لتشمل دراسة نتائج النمو وآثاره على التنظيم الإجتماعي والشخصية، كما تحلل هذه النتائج باعتبارها "عمليات للتايض الإجتماعي" إذ عندما يحدث هذا النمو بطريقة عادية ومألوفة تمر عملية التايض بسهولة ويسر، بحيث لا يترتب عليه إلا قدرا بسيطا من التفكك اللازم لإعادة التنظيم، أما إذا كان النمو سريعا وبطريقة مألوفة، عند إذن تختل عملية التايض وتظهر بالتالي مؤشرات التفكك واضحة جلية.

قسم بيرجس المدينة إلى خمسة مناطق دائرية ، فالدائرة المركزية تتجمع فيها نشاطات العمل والتجارة و الخدمات الإدارية، ثم دوائر الإنتقال وهي المنطقة التي تحيط بالمركز، تحتلها الفئات المحرومة الفقيرة كالأزواج والمهاجرين الجدد، هذه الفئات الفقيرة تقيم سكناً حضرية متدهورة على شكل أكواخ متداخلة على محيط المصانع الإنتاجية والحرفية الصغيرة، ثم تأتي بعدها دائرة إقامة العمال، حيث يقيمون بالقرب من أماكن عملهم، ثم يأتي نطاق أو دائرة السكن المترف والأكثر يسر، الذي يتشكل من البناءات الفخمة والعمارات ذات الشقق المريحة وتسكنها الطبقات الغنية الميسورة، وهذا ما يوضح مستويات الإسكان عند بيرجس.

أخيرا يأتي النطاق الممتد إلى خارج المدينة ، حيث يشكل نقطة التقاء المواصلات على شكل أنوية مشتقة، تقع على جوانب الطرق والمواصلات المؤدية إلى مركز المدينة.

ومن خلال هذه النظرية نجد أن بيرجس قد عالج نمو المدينة في ضوء امتدادها الفيزيقي وتمايزها في المكان، وأن هذه الحلقات الخمسة تمثل في نظره مناطق متتبعة من الإمتداد الحضري، وبذلك فإن التقسيم الذي قدمه بيرجس لا يمكن تطبيقه على كل المجتمعات بل هو خاص بالمجتمع الذي في تصوره.

بعد الإنتقادات التي تلقتها نظرية بيرجس ظهرت نظرية أخرى سنة 1939 ،وهي لـ: هومر هويت وتسمى نظرية القطاع، التي تحوي فكرة مؤداها أن انتشار المناطق السكنية بأنواعها المختلفة يخضع لعملية توزيع دخول الأفراد، لذلك نجده يقسم هذه المناطق إلى ثلاثة قطاعات رئيسية :

- إسكان موجه إلى الفئات الحضرية الفقيرة وذات الدخل المحدود وإيجاره المنخفض .
- إيجار موجه إلى الفئات الحضرية المتوسطة ذات الدخل المتوسط وإيجاره متوسط.
- إسكان موجه إلى الفئات والطبقات الغنية والميسورة الحال وإيجاره مرتفع..

منه فإن هذه النظرية توضح أيضا مستويات الإسكان وهذا حسب مستويات الأفراد الاقتصادية خاصة، و أن العوامل الرئيسية التي تفسر نشوء القطاعات السكنية وما يترتب عنها من تغيرات سواء في المحيط الحضري أو المجتمع هي الطرق الرئيسية ومستوى السكان الاقتصادي والاجتماعي.

منه فإن هذه النظرية توضح أيضا مستويات الإسكان وهذا حسب مستويات الأفراد الاقتصادية خاصة، و أن العوامل الرئيسية التي تفسر نشوء القطاعات السكنية وما يترتب عنها من تغيرات سواء في المحيط الحضري أو المجتمع هي الطرق الرئيسية ومستوى السكان الاقتصادي والاجتماعي.

إن هذه النظرية توضح لنا أن الإتجاه نحو التصنيع و التكنولوجيا الحديثة يؤدي إلى توسيع النشاطات التجارية ويكون هذا في مركز المدينة، هذه الأخيرة التي تنتشر على حدودها المناطق السكنية والعمرانية على شكل دوائر، وهذا ما يؤدي إلى تخفيف الضغط.

أما فيما يخص العوامل التي تؤدي إلى ظهور النويات في المدن فهي:

- الإعتماد المتبادل بين النشاطات والمؤسسات وحاجتها للتقارب من بعضها، فالمنطقة الصناعية مثلا تحتاج إلى مساحة واسعة من الأرض بالإضافة إلى طرق المواصلات السهلة كالطرق البرية وخطوط السكك الحديدية .
- نشاطات أخرى تميل إلى التقارب من بعضها البعض، بسبب المنفعة المتبادلة بينها مثل مخازن الفرع التجاري، إلى التكتل في منطقة واحدة لاستفادة الزبائن من بعضهم البعض
- بعض النشاطات لا تنسجم مع البعض الآخر مثل عدم الانسجام بين الصناعات الثقيلة ودور السكن، بحيث يؤدي هذا التنافر بين المؤسسات على تكتل الصناعات والمناطق السكنية في مراكز ونوى معينة.
- ارتفاع الإيجار أو السعر العالي للأرض قد يؤدي إلى طرد بعض المؤسسات التي لا تستطيع دفع الإيجار المطلوب بسبب قلة دخلها، فتختار الموقع المناسب لها في منطقة معينة، وتظهر على شكل نوى في المدينة.

2-1 النظرية الإيكولوجية المحدثه:

يعتبر الكثيرون أن هذه النظرية ظهرت كرد فعل للنظرية الإيكولوجية الكلاسيكية، بهدف تصحيح النقائص التي تضمها النظرية التقليدية.

فقدم هاولي في كتابه "الإيكولوجيا الاجتماعية" سنة 1950 نظرية جديدة اعتبرت بمثابة الجسر الموصل بين النظرية الإيكولوجية المبكرة والنظرية الإيكولوجية في صورتها الراهنة، بحيث تتمثل مهمة الإيكولوجي عنده في وصف الخصائص المتميزة للتجمعات و الحشود السكانية، وتحليل بناء المجتمع المحلي والاتجاهات الكامنة في هذا البناء ، تلك الاتجاهات التي تؤدي إلى التمايز والتخصص ثم الكشف عن تأثير التغيرات الداخلية¹ و الخارجية على تنظيم المجتمعات و الحشود الإنسانية.

منه فإن هاولي يرى أن تطور المدن و توسعها، هي نتيجة عوامل خارجية كالهجرة وليست ناتجة عن نمو السكان الداخلي، هذه الهجرة من شأنها أن تؤدي إلى زيادة النمو الحضري، الذي يؤدي إلى ظهور ظاهرة الإسكان المتخلف التي تعتبر من مشاكل الإسكان التي تعاني منها المدن، ومنه يؤدي ذلك إلى انتشار الأحياء المتخلفة وبيوت الصفيح في الوسط الحضري، وهذا ما نلاحظه في مدننا في الجزائر، فالهجرة الريفية وظاهرة التحضر السريع، تجعل السكان يقطنون البناءات الفوضوية التي تؤثر سلباً على مجال السكن والإسكان محدثة خللاً في البناء الإيكولوجي للمدينة.

2- نظرية الثقافة الحضرية:

2-1 الحضرية كأسلوب للحياة -لويس ويرث-

حاول الاختصاصيون في مجال الدراسات الحضرية الاستفادة قدر الإمكان من اعتبار المدينة كمتغير مستقل، بشرح وتحليل بعض الظواهر الاجتماعية وكانت آراء "لويس ويرث" نقطة تحول رئيسية في دراسة المدن و الحياة الحضرية، وقد عرف ويرث المدينة في مقالته "الحضرية كأسلوب للحياة" بأنها: "وحدة عمرانية كبيرة نسبياً، تتميز بالكثافة السكانية و هي مقر دائم للأفراد، غير متجانسين اجتماعياً"، ويشتمل تعريف لويس ويرث للمدينة على المتغيرات التالية :

1-ارتفاع عدد السكان .

2- ازدياد الكثافة السكانية

3-ازدياد درجة عدم

4-التجانس و بروز السمات و الخصائص المميزة للحضرية.

ومنه فإن ويرث يرى أنه كلما كبر حجم المدينة، اتسع نطاق التنوع الفردي، وارتفاع معدل التمايز الاجتماعي بين الأفراد، الأمر الذي يؤدي بدوره إلى زيادة انتشار العزل المكاني للأفراد و الجماعات على أساس السلالة أو المهنة أو المكانة، حيث يؤدي ذلك إلى إضعاف روابط الجيرة و العواطف التي تنشأ نتيجة المعيشة المشتركة.

فهو يرى أن المجتمع الحضري الذي يتميز بالحجم والكثافة والاتجانس، هو الأساس المحدد للتنظيم الاجتماعي للسلوك و يذكر ويرث أن الحضرية كأسلوب في الحياة تتميز بالعلمانية وظهور العلاقات الثانوية والميل إلى تفتت الأدوار وعدم وضوح المعايير وبالتالي تصبح المدينة مركز للعلاقات الاجتماعية التي تتميز بالدقة، وقابل ويرث بين المجتمعات الريفية والمراكز الحضرية واعتبر السمات التي تظهر أو تتطور في البيئة الحضرية بمثابة¹ مصاحبات ضرورية لنمو المدينة وخاصة سمات الحجم و الكثافة.

فحسب تصور ويرث، فإن المجتمع الحضري الذي يتميز بـ كبر الحجم وكثافة عالية من السكان واللاتجانس الإجتماعي، يكون عرضة إلى مشاكل عدة من بينها مشكلة الإسكان الحضري، التي تعتبر نتيجة لارتفاع الكثافة السكانية وارتفاع نسبة التحضر في المدن الكبرى، مما يؤدي إلى خلق أحياء مزدحمة ومناطق حضرية متخلقة تعيق السير الحسن للمدينة.

فيمكن تلخيص نظرية ويرث في النقاط التالية :

1. إن الحضرية ليست مجرد حجم السكان أو كثافتهم أو الأنشطة المادية والتكنولوجية التي يتطبع بها المكان وذلك لأن الآثار التي تخلفها المدن على الحياة الاجتماعية للإنسان، أكبر وأشد من الدرجة التي يمكن أن يخلفها حجم السكان أو كثافتهم.
2. إن المدن هي نبت طبيعي لعمليات من النمو والتطور فإن الآثار التي تمارسها في طبع نمط حياة الإنسان، لا يمكنها أن تمحو نهائيا نمط الحياة القديم الذي عرفته الترابطات البشرية ، فيترتب على ذلك أن الحياة الحضرية رغم حضريتها ليست حضرية
3. إن المدينة والقرية يعدان قطبان تتراجع بينهما سائر التجمعات البشرية بدرجات متفاوتة، ومنه فإن قول الحضرية الخالصة قول مبالغ فيه، وكذلك الريفية الخالصة
4. إن الحضرية لا تعبر عنها تلك الحركة السكانية المتمثلة في عمليات النزوح البشري من المناطق الريفية إلى المناطق الحضرية بقدر ما تمثل في القدرة على تشرب لمعايير نمط الحياة القائم وتمثله في الإتجاهات والسلوك والمواقف ويتوقف ذلك بالطبع على قدرة المهاجر على التكيف وواقع البناء والتنظيم الإجتماعي القائم.

لقد بين ويرث أن المجتمع الذي يعيش في بيئة حضرية تتميز بـ كبر الحجم و اللاتجانس والكثافة العالية من السكان، تظهر فيه العديد من المشكلات، ناتجة حتما من هذه المتغيرات الثلاثة، حيث تكون مشكلة الإسكان الحضري في مقدمة هذه المشاكل، ففي دول العالم بصفة عامة والدول النامية بصفة خاصة، نلاحظ انتشار المناطق الحضرية المتخلقة، وهذا راجع أساسا إلى ارتفاع الكثافة السكانية و ظاهرة التحضر وسوء التخطيط . وهذا ما نلاحظه في معظم مدن الجزائر، فحسب البحوث والمننديات التي أقيمت مؤخرا، بينت مظاهر الأزمة التي تعيشها معظم المدن الجزائرية كالعاصمة وهران وقسنطينة، وهذا راجع أساسا إلى تأثير الحضرية كـ أسلوب في حياة هذه المدن، فأصبحت عرضة إلى عدة مشكلات اجتماعية واقتصادية وإيكولوجية، هذه الأخيرة التي أدت إلى انتشار التلوث بأنواعه، الذي أدى إلى اختلال النظم البيئية وتشويه المحيط الحضري

2-2 متصل الفولك-حضري لـ روبيرت رادفلد

ظهرت دراسة ميدانية على يد روبيرت رادفلد، عرض فيها الإطار التصوري الذي حدد فكرة "متصل الفولك حضري" و هذا في كتابه "ثقافة الفولك عند اليوكاتانا". طور رادفلد ثنائية تقابل بين مجتمع شعبي (الفولك) و آخر حضري، من منظور التطور الثقافي والإيكولوجي، ولقد سعي منذ البداية إلى تحديد خصائص هاذين المجتمعين وفهم التغيرات في القيم والمعتقدات، السلوك، درجة التخصص وتقسيم العمل التي قد تحدث عندما يتحول المجتمع من حالة الفولك إلى حالة الحضري.

فقام رادفلد بدراسة أربعة مجتمعات محلية مختلفة في جزيرة اليوكاتا بالمكسيك، افترض أن كل من هذه المجتمعات، يمثل نقطة متميزة على طول متصل متدرج يبدأ بمجتمع الفولك وينتهي بالمجتمع الحضري.

ويبين أن الإسكان الذي يشيد على مستوى المدن والمراكز الحضرية أو بالقرب منها ، يجعله إسكان يتوفر على خصائص الإسكان الحضري، لأنه يتوفر على جميع المرافق الضرورية للإسكان والعكس صحيح، فكلما ابتعدت منطقة الإسكان عن المدن والمناطق الحضرية واقتربت من المناطق الريفية والقروية، كلما أصبح الإسكان فولكي تقليدي. فمدينة الميريدا إحدى المجتمعات المحلية التي قام بدراستها، فهي أكبر مدن في اليوكاتا ، تركزت فيها أغلب المراكز والنشاطات السياسية والإقتصادية ..، أما المدينة الأخرى فهي قرية توسيك فهي تجمع قبلي صغير أو قرية كشفت عن غياب مظاهر التباين والاستقلال الكامل عن المدينة.

وكنتيجة بعد عملية المقارنة التي قام بها رادفلد للمناطق الأربعة، تبين أن تجمع الميرادا يتوفر على أكثر الخصائص الحضرية للإسكان، فاتخذها كمقياس، ورتب بقية التجمعات على المتصل، فتبين أن التجمع الإسكاني ديتاس يأتي في المرتبة الثانية، أما تجمع شانكوم فيأتي في الدرجة الثالثة، ثم يأتي التجمع الإسكاني الأخير توسيك.

وبناء على ما تقدم، يبدو أن وضع المجتمعات الأربعة التي درسها رادفلد على متصل متدرج يعبر عن درجة تعقيد البناء الاجتماعي، ويبين خصائص كل واحد منها، الأمر الذي يتيح لنا فرصة المقارنة بينها، سواء من حيث التنوع و الاختلاف أو تدرج المتصل لمراحل التطور الحضري.

فتوصل رادفلد إلى صياغة عشرة متغيرات أساسية لقياس درجة التحضر، حسب متغيرين وهما – أقل و أكثر – بحيث يشير تناقص درجة المتغير –أقل- إلى القرب من نموذج الفولك و تشير زيادته "أكثر" إلى القرب من نموذج الفولك . فيمكن أن تكون هذه المجتمعات أقل أو أكثر:

ارتباطا بالعالم الخارجي ، تباينا ، تقسيما للعمل ، تطويرا لإقتصاد السوق والمال، احتواءا على تخصصات مهنية أكثر علمانية، بعدا عن الإعتماد على الروابط والنظم القروية، اعتمادا على المؤسسات الرسمية والحكومية، تمسكا بالعقيدة، بعدا عن التمسك بالعادات والأعراف¹ التقليدية، تسامحا وتأكيدا للحرية الفردية في الفعل والاختيار

فحسب تقدير رادفلد ، كلما اقتربنا إلى المجتمع الحضري كلما زاد البناء و التنظيم الاجتماعي تعقيدا ، و هذا ما نراه في مجتمعاتنا الحالية ، فمشكل الإسكان خاص بالمدن ، فكلما كانت المدينة كبيرة و ذات بناءات اجتماعية مختلفة واقتصادية ضخمة ، كلما زادت مشكلة الإسكان الحضري بها تعقيدا و تأزما.

و يتضح هذا من خلال الجدول التالي:

جدول (3) يوضح متصل فولك الحضري

العالم لخارجي	ارتباط أقل	مجتمع فولك	ارتباط أكثر	مجتمع محلي حضري
×	+	×	×	×
التيابن	+	×	×	×
تقسيم العمل	+	×	×	×
تطوير اقتصاد السوق	+	×	×	×
وجود تخصصات مهنية	+	×	×	×
البعد عن الروابط القرابية	+	×	×	×
الإعتماد على المؤسسات الرسمية	+	×	×	×
التمسك بالعقيدة	+	×	×	×
الإبتعاد عن العادات و الأعراف	+	×	×	×
التسامح و التأكد على الحرية الفردية	+	×	×	×

فمن خلال الإطار التصوري الذي قدمه ردفلد حول متصل الفولك الحضري، يتبين أن التحضر وما يصاحبه من تغيرات اجتماعية و اقتصادية وسياسية وثقافية يختلف من منطقة إلى أخرى، و ذلك حسب درجة تطور المجتمعات في البيئة التي يعيشون فيها.

3 - النظرية الماركسية المحدثه

ظهر الإتجاه الماركسي المحدث في فرنسا نهاية الستينات و بداية السبعينات من القرن الماضي، على إثر المظاهرات التي عرفت شوارع فرنسا للمطالبة بتغيير الأوضاع المتعلقة بالعمل و الحياة الحضرية ، مما دفع بعلماء الإجتماع الفرنسيون و على رأسهم "مانويل كاستال" إلى انتقاد النظرية الإيكولوجية التي انطلقت من عوامل فيزيقية لتفسير ظواهر 1اجتماعية و تنظيمية للحياة الحضرية

ومنه فإن هذه النظرية تركز على ما يلي:

- إن مفهوم الثقافة الحضرية تستعمل في طياتها توجهات إيديولوجية
- ينبغي الإهتمام بالمحتوى الإجتماعي للظواهر، ولا ينبغي النظر إليها في إطارها الفيزيقي فحسب
- إن المواقع و المجالات الحضرية هي مظاهر تفرعت عن الصراع الطبقي.
- يجب معالجة مشكلة الإسكان في علاقة مع الإستهلاك الجمعي .
- ضرورة الإهتمام بالطبقة العاملة والجماعات الإجتماعية والبرجوازية الكبيرة والأقليات الحضرية والصراع.

ومنه فإن "كاستال" يرى أنه علينا الرجوع إلى السباب الحقيقية التي أدت إلى خلق التناقضات في البناء الإجتماعي الحضري، و عدم تغطيتها بتفسيرات وتبريرات إيديولوجية للحفاظ على الوضع القائم، كما يلح على ضرورة تفسير الظواهر والتناقضات التي يعيشها المجتمع الحضري وفي مقدمتها قضية إسكان الحضري، بإرجاعها إلى سياقها التاريخي الذي 2تسوده القوة و السيطرة و التنافس.

وإلى جانب هذا ظهر اتجاه آخر اهتم بالدراسات الحضرية يركز على طبقة الإسكان في مجتمع المدينة وهو الإتجاه الفييري المحدث ويعود ذلك إلى سنة 1967 عندما أجريت دراسة ميدانية عن السلامة و المجتمع المحلي والصراع من طرف الباحثان " مور وركس " حيث أقاما جملة من القضايا نذكر منها:

- لا يمكن تفسير مشكلات المجتمع الحضري في ضوء متغير الطبقة المهنية
- تتحدد طبقة الإسكان في المدينة في ضوء السلامة والمكانة الإجتماعية.
- هناك صراع طبقي على الإسكان وان هذا الصراع الطبقي هو العملية الأساسية للمدينة كوحدة اجتماعية.
- تمثل الطبقات الإسكانية مدخلا لتمثيل البناء الحضري والعمليات الإجتماعية التي تقع بداخله.
- يؤدي النمو الحضري إلى التمايز الطبقي والحضري .

ومنه فإن هذا الإتجاه بين أن ظهور مشكلة الإسكان الحضري تعود إلى عملية الصراع والتنافس حول الإسكان والعقار مما يؤدي إلى ظهور مناطق الإسكان المتخلف أين تجمع الفئات الفقيرة والمحرومة التي تتكون في غالبية الأحيان من فئة المهاجرين الجدد والطبقة الفقيرة محدودة أو عديمة الدخل.

4-نظرية أقطاب النمو

ظهرت هذه النظرية على يد "فرانسوا بيرو" في النصف الثاني من القرن الماضي، للدلالة على عملية التنمية الإقليمية، فيجب أن تتوفر على خصائص وأسباب النمو كالعوامل الاقتصادية والاجتماعية والجغرافية وغيرها من الخصائص التي تجعلها كقطب أو محور لعملية التنمية.

حيث اعتمدت على القضايا المركزية التالية:

- 1الصناعات الرائدة.
- 2النمو يحدث في نقاط متعددة ثم يؤدي إلى إحداث الإنسجام.
- 3قطب النمو يؤدي إلى تكسب الأنشطة وتكون نقطة جذب وهو ما يؤدي إلى تأثير على المناطق الأخرى.
- 4طبق على أساس تقسيم لنشاطات الصناعية وأصبحت أداة من أدوات التهيئة والتعمير في العديد من الدول، مركزا على مفهوم الإستقطاب وما يحدث من إفراتات وتأثيرات داخلية و خارجية

لذا فإن "بيرو" يذهب إلى أن تنمية ذلك القطب أو المحور تؤثر على تنمية المناطق التي تقع في نطاق نفوذه أو تأثيره، ويمكن لهذا القطب أن يتسبب بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في تحديد العلاقات بين الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية وفي طريقة تأديتها لوظائفها.

و يطلق "ألبرت هيرثمان" على أقطاب النمو تعبيراً متشابهاً إلى حد ما في المعنى وهو نقطة النمو؛ ويقصد بها تلك المناطق التي تظهر فيها قوى لها تأثير خاص على عملية التركيز المكاني، الإقتصادي في الدولة، ويصحب ظهور هذه "النقطة" انبثاق ظاهرة النمو غير المتوازن سواء بين الدولة وغيرها من الدول أو بين الإقليم وجيرانه أو حتى الجماعات داخل الإقليم الواحد.

و يميز "دافين" بين نوعين من أقطاب النمو:

- قطب النمو النشط .
- قطب النمو الكامن.

ومنه فإن جوهر هذه النظرية يتلخص في وجود منطقة أو أكثر من مناطق الدولة تتمتع بميزات معينة، اقتصادية ، اجتماعية وجغرافية تجعلها محور للتنمية بالنسبة للمناطق الأخرى وتؤثر فيها بحيث تجعلها تتجه إليها دائما.

ن انتشار عملية التنمية بطريقة متوازنة في المناطق يصاحبه قابلية لأن تصبح هذه الأخيرة أقطاب للنم، وهذا ما يفسر انتشار مشكلة الإسكان الحضري في المناطق التي تعرف ارتفاع في التحضر والهجرة الريفية وانتشار المناطق الهامشية والسبب في ذلك يرجع إلى ظاهرة التنمية التلقائية والتأثير الأوتوماتيكي لأقطاب النمو لا وجود له ومنه فإن عملية لتوازن في الأقطاب التنموية تعد ضرورية لأن لها علاقة مباشرة بالتغيرات التي تحدث في مجال نمو السكان وحجمهم وكثافتهم.

6:2 المعايير التصميمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض

1:6:2 خصائص مناطق إسكان ذوي الدخل المنخفض

إن مفهوم الدخل المنخفض مفهوم نسبي لا يتم تحديده إلا بالمقارنة مع الدخل المتوسطة والعالية، وحتى هذه المقارنة تبدو قاصرة عن توفير صورة دقيقة للعوامل الاقتصادية والاجتماعية والسياسية الأخرى التي تؤثر على مستوى المعيشة الذي يتحقق لدخل معين تحت ظروف مختلفة .

وتعرف مناطق إستيطان ذوي الدخل المنخفض المتخلفة أو دون المستوى بأنها تلك الأماكن التي تفتقر للحد الأدنى من أسباب الراحة وخدمات البنية التحتية، وبالتالي لا توفر ظروفًا حياتية صحية لسكانها، ولا يملك ساكنوها المصادر الذاتية اللازمة لتطويرها، بل إن الجهود المطلوبة لتطويرها قد تفوق طاقة السلطات المحلية. إن الوصف السابق ينطبق على مناطق سكنية في الريف مثلما ينطبق في المناطق الحضرية، إلا أنه سيكون التركيز على المناطق الحضرية.

إن المساكن الحضرية لذوي الدخل المنخفض تضم المساكن العشوائية في المناطق المملوكة للدولة أو للغير، والمساكن الخاصة بالسكن الطارئ، وأحياء الفقراء في وسط المدن، ومشاريع السكن متعددة الطوابق.

تمتاز مناطق إستيطان ذوي الدخل المنخفض الحضرية بخصائص مشتركة كالخصائص الاجتماعية والثقافية والخصائص الاقتصادية والخصائص المادية وخدمات البنية التحتية والخصائص الصحية والتعليمية.

• الخصائص الاجتماعية - الثقافية

تتميز مناطق ذوي الدخل المنخفض في المدن بتباين خلفيات سكانها، وعلى النقيض من المجتمعات الريفية المماثلة، فإن الروابط الأسرية والمجتمعية فيها يغلب عليها التفكك نظراً لانعدام الأساس القانوني لقيام بعض هذه المناطق، والظروف المادية للمأوى فيها، والحدثة النسبية لنشوءها، وارتفاع نسبة الحراك بين سكانها

يتألف سكان هذه المناطق من السكان المستقرين فيها أصلاً، وممن ينتقلون إليها من الأحياء الفقيرة في مركز المدينة نتيجة الحراك الاقتصادي والاجتماعي في المدن، ومن مهاجرين جاءوا مباشرة من المناطق الريفية. ولأن غالبية المهاجرين للمدن هم من جيل الشباب والذي يمتاز نسبياً بارتفاع مستواه التعليمي، فإن مناطق إستيطان ذوي الدخل المنخفض الحضرية تضم مجموعات ديناميكية ذات درجة عالية من الحراك الاجتماعي والاقتصادي .

• الخصائص الاقتصادية

إن سكان الأحياء الحضرية الفقيرة ومناطق الإستيطان بالتعدي هم الأقل دخلاً بين السكان الحضر وذلك بسبب ضالة فرص العمل المتاحة، وتشير الدراسات إلى ارتفاع نسبة ما ينفق من دخل هذه الفئة على الغذاء، مما يبقى القليل لتغطية الحاجات الأساسية الأخرى كالمأوى والخدمات التحتية والمواصلات.

يعتمد الجزء الأكبر من دخل سكان مناطق ذوي الدخل المنخفض في المدن وفرص عملهم على قطاعات غير رسمية وغير مستقرة، وكنتيجة منطقية لذلك، فإن الحد الأدنى اللازم لتغطية نفقات المسكن وخدماته الأساسية يبقى دون متناول غالبية فقراء الحضر.

• الخصائص المادية وخدمات البنية التحتية

تتواجد مناطق ذوي الدخل المنخفض في المدن بشكل أساسي في الأحياء الفقيرة ومناطق الإستيطان بالتعدي. وتتألف الأحياء الفقيرة في أغلب الأحيان من مساكن تالفة في أجزاء معينة من المدينة قامت أساسا بالطرق القانونية، ولكن بعد سنوات طويلة من الإهمال أصبحت المنشآت ذاتها وخدمات البنية التحتية لها لا تتفق مع المتطلبات الدنيا لاشتراطات القانون، ولا تحقق الحد الأدنى لبيئة حياتية مقبولة. وبالإضافة لهذا النوع من الأحياء الفقيرة القائمة في الأجزاء القديمة للمدينة، فإن بعض مشاريع الإسكان الرسمية الجديدة (بشكل خاص الإسكان رخيص التكاليف) تتحول في بعض الأحيان إلى أحياء فقيرة. ومن أسباب تدهور المساكن في هذه المناطق هي غياب الرقابة لتحقيق اشتراطات البناء، وتكرار إعادة تقسيم الوحدة السكنية (الصغيرة أصلا) نتيجة الهجرة المستمرة، بالإضافة لنقص المصادر اللازمة لقيام عملية الصيانة. الكثافة السكانية في الأحياء الفقيرة عالية بشكل عام، إذ تحتوي الوحدة السكنية على عدة أسر، وتتباين مواد الإنشاء ونوعية المنشآت كثيرا مما يجعل وصفها أمرا ليس بالسهل، كما أن خدمات البنية التحتية غير ملائمة ومصممة لتلبية أوضاع أقل ضغطا مما يصبح عليها تحمله.

• الخصائص الصحية والتعليمية

ن الخدمات الصحية بشكل عام غير كافية لتلبية احتياجات سكان مناطق ذوي الدخل المنخفض في الدول النامية، وينتج عن الظروف البيئية غير الملائمة في هذه المناطق (كالمساكن ومياه الشرب ووسائل الصرف الصحي وغيرها) ظروفًا غير صحية تساهم إلى جانب سوء التغذية في زيادة الإصابة بالأمراض وانتشارها إلى درجة تفوق قدرة وسائل وخدمات الوقاية والعلاج على مجاراتها. وفي الوقت الذي تقدم الدولة فيه الخدمات مجانا فإن الوصول إلى هذه الخدمات لا يكون سهلا، كما أن نوعية المعالجة المتوفرة تكون غير كافية، مما يولد لدى الفقراء نفورا في الاستفادة من هذه الخدمات. ويظهر التعليم في الدول النامية صورة مشابهة للأوضاع الصحية، فالضغوط الاقتصادية على الدول تحول بينها وبين فرص التعليم الكافية في المناطق الريفية التي تتميز بالتشتت السكاني من جهة، وبين تلبية الحاجة الكبيرة للتعليم في المناطق الحضرية التي تمتاز بارتفاع الكثافة السكانية فيها من جهة أخرى.

2:6:2 معايير الإسكان

تهدف استراتيجيات الإسكان بشكل رئيسي لتوفير ظروف مناسبة لإسكان مختلف الشرائح وفق معايير مشتركة ومقبولة، إلا أن تحديد هذه المعايير تكتنفه بعض الصعوبات، ومنها :

- 1- إن تعريف السكن المقبول يتباين اعتماداً على نظرة الساكن لأهمية الظروف الاجتماعية، الاقتصادية، المادية، والبيئية
- 2- صعوبة ملاحظة وقياس أثر الاستثمارات الإسكانية المختلفة (تحسين مصادر المياه، الصرف الصحي، التغذية، الملائمة، العناية الصحية والبرامج الاجتماعية الأخرى) في تحقيق الرفاه للسكان. تتنوع معايير الإسكان لتشمل وتغطي أكبر قدر من جوانب الإسكان كالمساحة والتكلفة والملكية ونوع المسكن والنوعية والجيرة. وتتسم معايير الإسكان عموماً، ولذوي الدخول المنخفضة خصوصاً بالسمات التالية :
 - التغير وعدم الثبات: وذلك من فترة لأخرى ومن موقع لآخر وحسب الشريحة الموجهة إليها وظروفها.
 - التفاوت بالأهمية: إذ بعض المعايير تفوق أهميتها المعايير الأخرى فالمساحة والملكية تفوق النوع أهمية .
 - -التداخل: فالمساحة تتداخل بالتكلفة والنوع يتداخل بالملكية والتكلفة تتداخل مع معظم المعايير الأخرى

3:6:2 المعايير الخاصة بالمساحة

تبذل الدول جهوداً مكثفة لوضع معايير مفصلة تربط حجم الأسرة بعدد الغرف وبمساحة حيز الإقامة وحجم كل غرفة وتسهيلات المرافق العامة. ولقد نص معيار كولن لعام 1960 والصادر عن الاتحاد الدولي للإسكان والتخطيط (IFHP) على أن مساحة 70 متر مربع هي أنسب مساحة للأسرة المكونة من خمسة أشخاص.

قامت الجهات الرسمية بوضع حد أدنى لمواصفات المسكن ضمن ثلاث مستويات:-

(أ) الوحدة السكنية النواة UNIT-CORE وتتكون من منشئة ذات الحد الأدنى من المواصفات وتشمل غرفة ووحدة صحية بمساحة 15متر مربع مقامة على قطعة أرض محاطة بسيج ومساحتها 150متر مربع في المناطق الحضرية، ويقابلها في الأرياف منشئة مكونة من غرفتين ومقامة على قطعة أرض مساحتها 200متر مربع.

(ب) الوحدة الأساسية UNIT BASIC وتتكون من بناء بمساحة 70 متر مربع مقام على قطعة أرض مخدومة مساحتها 150متر مربع في المناطق الحضرية و200 متر مربع في المناطق الريفية.

(ج) الوحدة السكنية المطورة UNIT UPGRADED وهي الوحدة السكنية التي تفي بالحد الأدنى للمواصفات، ولذلك يتوجب في المناطق الحضرية أن تحتوي على سقف خرساني وعلى نظام للصرف الصحي ومزودة بالماء داخل الوحدة. وقد روعي في تنفيذ المشاريع فئات الدخل للمواطنين حيث خصصت الوحدات السكنية لذوي الدخل المحدود والذين تم تقسيمهم إلى أربع فئات هي: المتدني، المنخفض، المتوسط، والمتوسط العالي.

وروعي في وضع التصميم والمخططات والمواصفات لمساكن فئات الدخل هذه، فاشتملت مشاريعها الإسكانية على أربعة نماذج كالتالي :

- 1- إسكان الدخل المتدني: مساحة الوحدة السكنية لا تزيد عن 70 م².
- 2- إسكان الدخل المنخفض: مساحة الوحدة السكنية تتراوح بين 70 - 90 م².

- 3- -إسكان الدخل المتوسط: مساحة الوحدة السكنية تتراوح بين 90 - 120 م² .
- 4- -إسكان الدخل المتوسط العالي: مساحة الوحدة السكنية تزيد عن 120م² .

4:6:2 المعايير الخاصة بالتكلفة

إن أهم ما يميز المساكن المشيدة لذوي الدخل المنخفض، هو الأهمية البالغة لعامل التكلفة مقارنة مع أهمية هذا العامل في الأنواع الأخرى من المساكن، فإمكانية تقليل التكلفة (لتأمين قطعة الأرض أو البناء عليها) يعتبر أمراً فاعلاً أو عائقاً في تحقيق أو عدم تحقيق حلم العائلة بتأمين المسكن الملائم. ومع تزايد الحاجة الملحة في طلب السكن وعدم الكفاية المالية لتغطية هذه الحاجة توالى الاجتهادات والاقتراحات لتقديم أنجع الوسائل لتخفيض كلفة السكن باعتبار أن عدم توفر الأموال اللازمة يشكل العقبة الرئيسية في سبيل إقامة السكن المناسب لكل محتاج.

ومن هنا انطلقت فكرة البيت رخيص التكاليف، وبدأ البحث عن أفضل وأرخص الوسائل لتأمين السكن المريح بتحقيق شروط تأمن في مجموعها الحياة الكريمة للمالك أو القاطن على حد سواء. إن تخفيض الكلفة يجب ألا يكون على حساب ديمومة البناء أو تحمله أو مقاومته للعوامل الطبيعية والجيولوجية، وبخلاف ذلك فإن فكرة الحصول على بيت رخيص التكاليف بغض النظر عن عمر البناء المتوقع وجودته ومقاومته تعتبر فكره تفتقر إلى بعد النظر وتشكل حلاً رخيصاً أنياً ومشكلة معقدة مستقبلاً.

إن البيت الذي يراعى عند إقامته توفر المال اللازم لإنشائه بأبعاده الصغرى المقبولة من حيث أبعاد الغرف وعددها ونوعية المواد المستعملة وسماكات الجدران مع إمكانية التوسع المستقبلي عمودياً أو أفقياً أو بالاتجاهين معا قد يكون هو البيت رخيص التكاليف الذي نبحث عنه. كما وأن تأجيل تنفيذ بعض الأعمال يؤدي إلى تخفيض الكلفة، وهو أمر عملي ومقبول لأن هذا التأجيل يمكن استدراكه حال توفر الإمكانية المالية، أما البحث عن مواد رخيصة على حساب مقاومة البناء وديمومته فهو ما لا يمكن استدراكه.

5:6:2 المعايير الخاصة بالملكية

إن حب التملك خاصية فطرية لدى الإنسان، وإذا ما تعلق الأمر بتملك قطعة أرض أو مسكن فإن هذه الخاصية تطفوا على السطح كأولوية لدى الناس وكدليل على الاستقرار الاجتماعي. وتجاوباً مع هذه الرغبة الإنسانية فقد دأبت الحكومات المتعاقبة على تشجيع التملك من خلال القروض والتسهيلات من جانب، ومن جانب آخر فإن الملكيات عموماً تزيد بزيادة الدخل.

6:6:2 المعايير الخاصة بنوع السكن

تتنوع المساكن المتوفرة في فلسطين لتناسب مستويات الدخول المختلفة، ويمكن تقسيمها إلى نوعين بصرف النظر عن المساحة هما المساكن المستقلة والمساكن المشتركة:-

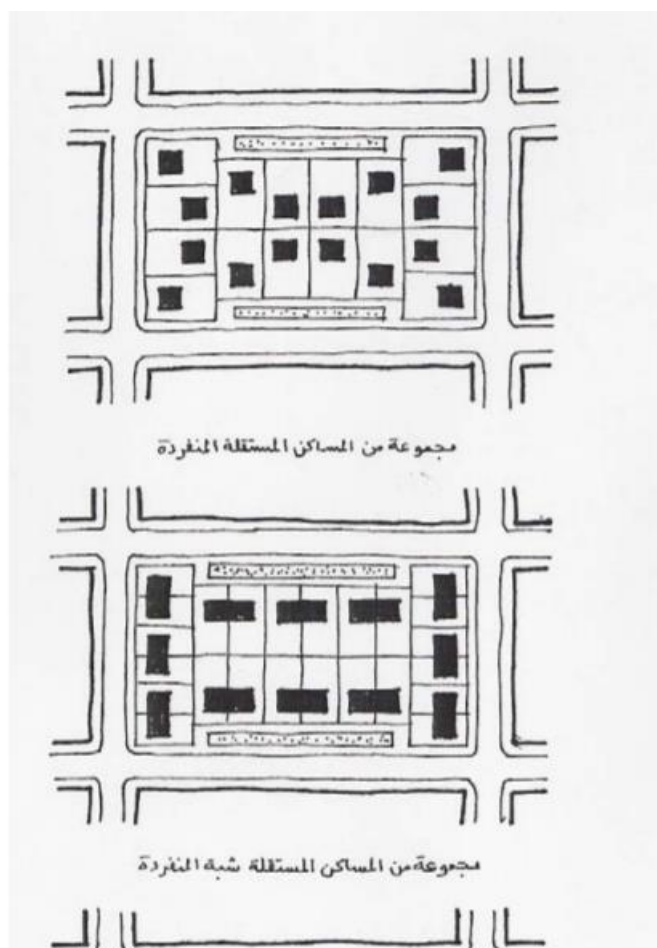
1- المساكن المستقلة

يتكون المسكن المستقل من طابق واحد أو طابقين وله حديقته الخاصة ومدخلة الخاص، وقد تكون هذه المساكن منفردة DETACHED بمعنى أن المسكن غير متصل بالمساكن المجاورة وحديقة الخاصة تحيط به من جميع جهاته، أو شبه منفردة DETACHED SEMI أي أن كل مسكنين متصلان وكل منهما تحيط به حديقته من ثلاث جهات، وقد يكون على شكل مجموعات من عدد من المساكن المتجاورة ATTACHED ويستحسن أن لا يزيد طول المجموعة عن 50 متر، وهنا يلاحظ أن لكل مسكن واجهتان على الأقل إحداها مطلة على الشارع والثانية مطلة على الحديقة الخلفية ويبين الشكل رقم (1-3) (مجموعات من المساكن المستقلة).

تمتاز المساكن المستقلة بأفضلية اجتماعية في مصلحة العائلة باتباعها الفرصة لقضاء الأوقات في الحديقة الخاصة، الأمر الذي قد يصرف أفراد العائلة عن أماكن قد يكون لها مردود اجتماعي سيئ وإذا كانت تكاليف هذا المسكن أكبر من تكاليف المسكن المشترك وصيانته أيضا أكثر تكلفة، فإن هذه الزيادة تقل عن الفائدة الاجتماعية التي تعود على العائلة التي تعيش في سكن مستقل.

ومن عيوب المساكن المستقلة أنها على الأغلب تكون في أطراف المدن وبعيدة عن مركزها العمراني، وفي أحوال كثيرة بعيدة عن أماكن العمل لأن من الصعب الحصول على الأراضي اللازمة للمساكن المنفردة في مواقع قريبة من المراكز العمرانية الهامة، وإذا كان ذلك مستطاعا فإن الثمن يكون كبيرا بحيث يجعل الأمر مكلف للغاية، وعليه فيجب أن يضاف إلى تكاليف الإقامة في هذه المساكن أجور المواصلات بينها وبين أماكن العمل والمراكز العمرانية التي يتردد عليها السكان وذلك باستثناء الوقت الذي يضيع ذهابا وإيابا.

شكل رقم (3) المساكن المستقلة



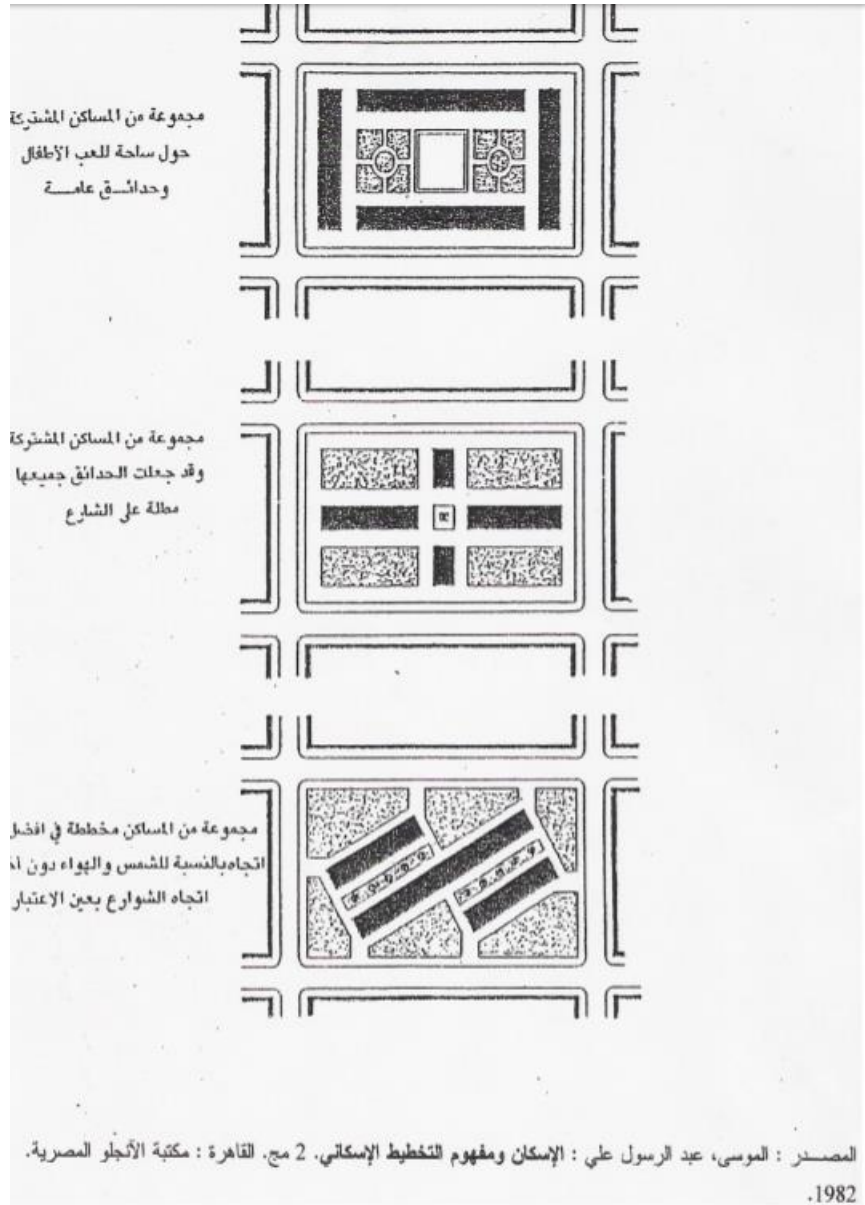
المصدر : الموسى، عبد الرسول علي : الإسكان ومفهوم التخطيط الإسكاني. 2 مج. القاهرة : مكتبة الأنجلو المصرية. 1982.

2- المساكن المشتركة

وهذا النوع يختلف عن سابقه بأن ليس لكل مسكن حديقة خاصة أو مدخل خاص باستثناء الطابق الأرضي فقد يكون له مدخله وحديقته الخاصين. ويشترك هذا النوع من المساكن في المدخل وفي الأدراج المؤدية للطوابق العلوية، ويستعاض عن الحديقة الخاصة بالشرفات التي تشكل متنفسا للسكان خصوصا إذا أحسن اختيار اتجاهها بحيث تستفيد من الشمس والهواء وتكون في موقع لا تُرى منه الأسرة في حياتها الخاصة وتجد فيها شيئا من الحرية. ويبين الشكل (2-3) مجموعات من المساكن المشتركة. تتمتاز المساكن المشتركة بما يلي. -:

- 1- أقل تكلفة إجمالية من المساكن المستقلة، وبالتالي تساعد على إسكان عدد أكبر من السكان وخصوصا في المناطق الحضرية حيث ارتفاع قيمة الأرض وزيادة الطلب على السكن
- 2- توفير في الأبنية العامة الملحقة بالتجمعات السكنية كالمدارس ورياض الأطفال والأسواق التجارية وغيرها
- 3- توفير في تكلفة البناء لوجود جدران مشتركة .
- 4- توفير في التدفئة واستهلاك الوقود نظرا لأن القسم المعرض لعوامل الطقس الخارجية أقل من المساكن المستقلة .
- 5- إمكانية التوفير في التمديدات الكهربائية والصحية وغيرها.

شكل رقم (4) المساكن المشتركة



7:6:2 المعايير الخاصة بالنوعية

تقترن معايير النوعية بمدى ما يتوفر في المسكن من إمكانيات خاصة بتوفير المرافق الصحية والتهوية والإنارة إضافة للمعدات اللازمة للمطبخ والغسيل والتدفئة والصرف الصحي وعوازل الصوت. وترتبط المعايير النوعية بشكل رئيسي بمستويات الدخل للسكان.

8:6:2 المعايير الخاصة بالجيرة

إن نوعية المكان والرغبة في مسكن معين تتأثر بالظروف المحيطة به وبالخدمات والتسهيلات المتوفرة في الموقع، فالمسكن الذي تتوفر فيه المياه النقية، الصرف الصحي، الشوارع المعبدة، المواصلات، وفرص العمل والتعليم هو أكثر قيمة ومرغوب فيه أكثر من ذلك الذي لا تتوفر فيه مثل هذه التسهيلات. كما أن النوعية الاجتماعية للجيران وسكان الحي غالباً ما تؤخذ في الاعتبار كمؤشر للرضا بالمسكن والجيرة.

وهكذا يتبين لنا أن موصفات المسكن المناسب في فلسطين تم تحديدها ببعض الموصفات المادية المرتكزة على عوامل التكلفة والقدرة على الدفع ولم تنطرق للخصائص الاجتماعية والحضارية للمسكن، كما لم تحتوي تلك الموصفات على تصور للمجتمع السكاني.

7:2 الخصائص الأيكولوجية للوحدة السكنية

يحدد الطابع الأيكولوجي للوحدة السكنية من خلال عدد من المؤشرات كالحجم والكثافة السكانية والاكتظاظ والتزام وغيرها -:

- 1- حجم الوحدة السكنية: يعتبر حجم الوحدة السكنية مؤشراً غير ذي دلالة في ذاته إلا إذا قورن بعدد الأفراد الذين يشغلون وحدة سكنية ذات حجم أضيق أو أكثر اتساعاً.
- 2- الكثافة السكانية: وتشير إلى عدد السكان بالنسبة لمساحة مكانية معينة (الفدان، الميل المربع، الكيلومتر مربع)، وهذا المؤشر وإن بدا مفيداً إلا أنه غير دقيق لأنه لا يأخذ في اعتباره اختلاف معدلات الكثافة السكانية في حالتي التوسع الرأسي أو الأفقي في الاستخدام السكاني للمساحة المكانية.
- 3- الاكتظاظ: يشير مؤشر الاكتظاظ أو التزامح على مفردات الوحدة السكنية إلى عدد الأشخاص الذين يشغلون كل حجرة. وتميل تشريعات الإسكان إلى تحديد خصائص الوحدة السكنية في حدود هذا المؤشر، ففي بريطانيا تعتبر الوحدة السكنية مزدحمة وغير ملائمة إذا بلغت معدلات الاكتظاظ فيها شخصاً لكل حجرة. وإذا كانت المسألة ليست مسألة حجم الوحدة السكنية تبعاً للمقياس الأول، ولا المعدل الكثافي كما يشير المقياس الثاني، فإنها أيضاً ليست عدد من يشغل كل حجرة في الوحدة السكنية، بل إنه من الأكثر أهمية أن تحلل معدلات الاكتظاظ في ضوء التركيب العمري والنوعي لأفراد الأسرة.
- 4- التزامح: يشير مفهوم التزامح إلى درجة ما من التزامح أو تلاصق أو ازدحام المباني في رقعة ما، وهو مؤشر أيكولوجي يعتقد في صلاحية استخدامه، وهو ما يطلق عليه اصطلاحاً زيادة الإسكان HOUSING-OVER، ويشار به إلى الالتصاق 58 الشديداً للمباني لدرجة لا تسمح بوجود التهوية الكافية ولا الشروط الصحية اللازمة وظهور الأزقة والحارات لتأخذ المنطقة في النهاية طابع الحي المتخلف.

2:8 الموقع الأيكولوجي للمنطقة السكنية

يتحدد الموقع الأيكولوجي للمنطقة السكنية داخل أي مدينة من خلال التعرف على أنماط استخدام الأرض فيها، وهناك ثلاثة أنماط أساسية لاستخدام الأرض الحضرية هي النمط السكني والنمط التجاري والنمط الصناعي. وتنفصل المواقع المخصصة لكل نمط من الأنماط السابقة عن ما عداها بخطوط واضحة إلى حد كبير في الوقت الذي يتميز فيه كل موقع إلى عدد من المواقع الفرعية. تنقسم المنطقة السكنية في العادة إلى ثلاثة درجات :

1- منطقة الإسكان الراقى: وتقع في أكثر مواقع المدينة امتيازاً سواء من حيث المقومات البيئية أو من حيث التسهيلات والخدمات

2- منطقة الإسكان العادي: وتقع على طول الطرق الرئيسية حيث تسهيلات وسائل النقل.

3- مناطق الإسكان المتخلفة أو دون المستوى: وتوجد في أو بالقرب من المناطق الصناعية وحول منطقة الأعمال المركزية أو ما يعرف بمناطق التحول والانتقال. ويلعب التصنيع دوراً بارزاً في إيجاد أو تطوير مراكز سكنية فرعية على الأطراف الخارجية للمدن، وتبدأ مثل هذه المراكز في العادة بتشديد بعض الأكواخ أو المساكن دون المستوى التي يقيم بها بعض عمال المصانع والتي تجذب بدورها بعض المحلات الصغيرة 59 والمباني العامة.

ويكمن سبب ذلك في رغبة عمال المصانع في العيش بجوار أعمالهم بهدف توفير الجهد والوقت والمال الذي ينفق لأغراض النقل والمواصلات. وهناك نمط آخر يندرج تحت ذات الفئة الأخيرة وتمثله المنطقة السكنية المجاورة لمركز المدينة أو ما يعرف بمناطق التحول والانتقال، وينشأ هذا النمط خلال عملية النمو التي تمر بها المدينة، إذ عادة ما يؤدي نمو المدينة إلى تحول في استخدام الأرض من الأغراض السكنية إلى التجارة والأعمال، الأمر الذي يؤدي - نظراً لارتفاع قيمة الأرض في مركز المدينة - إلى عجز الأغراض السكنية عن منافسة مشروعات الأعمال أو أنماط الاستخدام المختلفة.

2:9 حجم المجتمع السكني

مثل حجم المجتمع السكني خاصية أيكولوجية أخرى لها قيمتها، وفي هذا الصدد يتحدد الحجم الأمثل لأي مجتمع سكني محلي في ضوء موقعه بالنسبة لمركز المدينة الأم والمناطق الأخرى التي يعتمد عليها فيما يحتاج إليه من خدمات. لذلك فإن المجتمعات السكنية التي تتسم بانخفاض مقاييسها السكنية قد تحظى بالقبول إذا كانت واقعة في نطاق المنطقة العمرانية أو بالقرب منها، كما أنه إذا كانت معدلات النمو العمراني للمدينة ومداها أصغر من اللازم فإن الوحدات السكنية الواقعة في الضواحي أو المدن الجديدة التي تبعد عن الامتداد الطبيعي للمدينة الأم سوف تواجه حتماً بمشكلات الافتقار إلى خدمات المجتمع المحلي أو ندرتها.

ولقد أدى التطور المبكر للمدن السكنية عبر العالم كله إلى تحديد مفهوم المجتمع المحلي للمجاورة من وجهة النظر الأيكولوجية بأنه ذلك المجتمع السكني الذي يضم ما بين خمسة آلاف إلى عشرة آلاف نسمة تتمركز حول مدرسة ابتدائية وبعض المحلات التجارية والخدمية والتي يسهل توطيد أواصر الصداقة بين سكانه. ويتضح المغزى الأيكولوجي لمفهوم المجتمع السكني بالرجوع إلى مثال نستمد من بريطانيا، ففي مدينه هارلو نجد أن الوحدة الأيكولوجية السكنية عبارة عن تجمع ما يقرب من 400 وحدة سكنية تكون مجتمع غير رسمي ويتوفر به بعض المحلات التي تقدم عدداً كبيراً من احتياجات السكان، ثم تتحد هذه التجمعات السكنية بعضها ببعض لتكون ما يعرف باسم المجاورات العنقودية، وتترابط المجاورات العنقودية لتمثل في النهاية المدينة الصغرى، وعند كل مستوى من هذه المستويات تقدم مختلف التسهيلات المرتبطة بحياة المجتمع المحلي.

الفصل الثالث : الحالات الدراسية

❖ تمهيد

يرصد المتتبع لمشاريع الإسكان في الضفة الغربية أن الغالب عليها هو محاولة إيجاد حلول للكثافات السكانية وإيواءها فقط دون الأخذ في الاعتبار النواحي الإنسانية والفيزيائية عند عمل المخططات العمرانية والمعمارية، فقد عانى قطاع الإسكان من سوء التخطيط نظراً لضعف الأجهزة الإدارية واللوجستية والقصور في سيطرة وتوجيه السلطات المحلية على بعض جوانب العملية العمرانية بشكل عام، لذا تهدف الدراسة إلى تقديم دراسة نظرية تعرف المعيار الأمثل، وسيتم في هذا الفصل دراسة بعض الأمثلة القائمة على الاسكانات منخفضة الكلفة وتحليل وتقييم الاساليب التي تم اتباعها من أجل الوصول إلى خفض الكلفة من خلال الموقع، الحجم ومراحل النمو، مفهوم ومراحل التنمية، إدارة واستعمالات الاراضي، شبكات الطرق، المناطق المفتوحة، التصميم المعماري، الاعمال الانشائية، القواطع الداخلية، الاستخدام الكفاء لشبكات المرافق والتوفير في المعايير التخطيطية.

الحالات الدراسية :

- أولاً : مشروع إسكان تل الهوا – قطاع غزة "حالة فلسطينية"
- ثانياً : دينة العبور – مصر "حالة عربية"

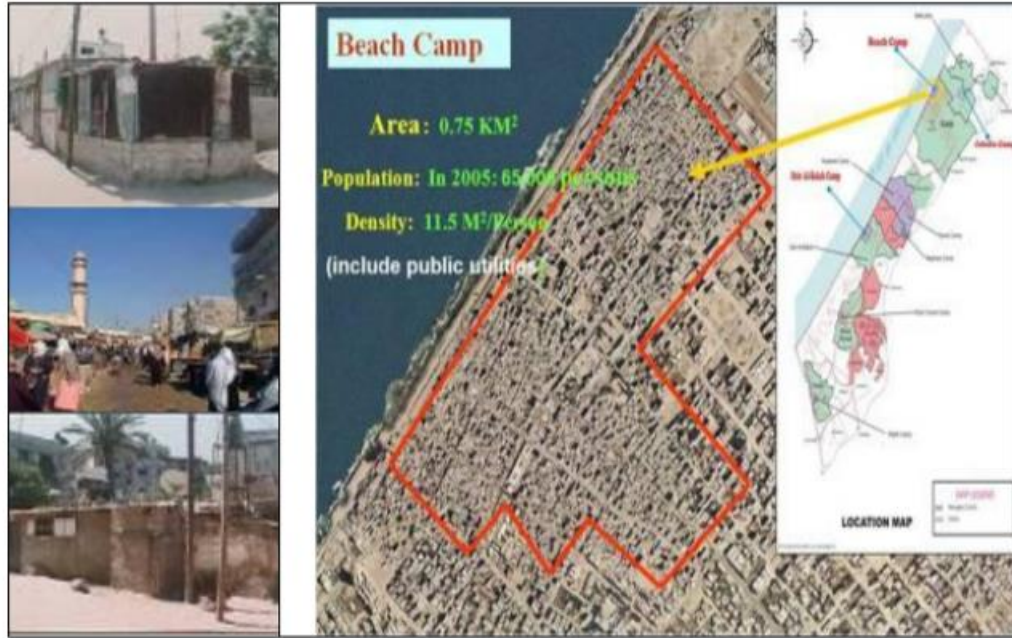
- أولاً مشروع اسكان تل الهوا في غزة:

1:3 واقع الإسكان في قطاع غزة :

لعل المتتبع لمشاريع الإسكان في قطاع غزة يستطيع أن يرصد أن الغالب على تلك المشاريع هو إيجاد حلول للكثافات السكانية وإيواءها فقط دون الأخذ في الاعتبار النواحي الإنسانية والفيزيائية عند عمل المخططات العمرانية والمعمارية، وعليه فقد تمثلت مشاكل الإسكان في قطاع غزة في عدم توفر إستراتيجية عامة وواضحة للتعامل مع المشاريع الإسكانية الكبرى، وغالبا ما تفتقد مواقع مشاريع الإسكان للبنية التحتية المناسبة، مع عدم وجود طرق محلية مرصوفة بشكل مناسب، وعدم ربطها بالطريقة الملائمة بشبكة الطرق الإقليمية، مما جعل السكان بمعزل عن بعض الخدمات الأساسية المختلفة من تعليم وتسوق وغيره وضعف الخدمات العامة المقدمة مع قلة المناطق الخضراء. كما مواقع بعض هذه التجمعات غير ملائم من الناحية الصحية والبيئية.

كما يمكن تمييز ثلاث مراحل يمكن من خلالها التعرف على أهم هذه المشاريع التي مر بها قطاع الإسكان في قطاع غزة. كما وستعرض الحالة الدراسية مشروع إسكان تل الهوى والتي تعتبر عينة نمطية تحوي أهم الملامح التخطيطية العامة لتلك المشاريع.

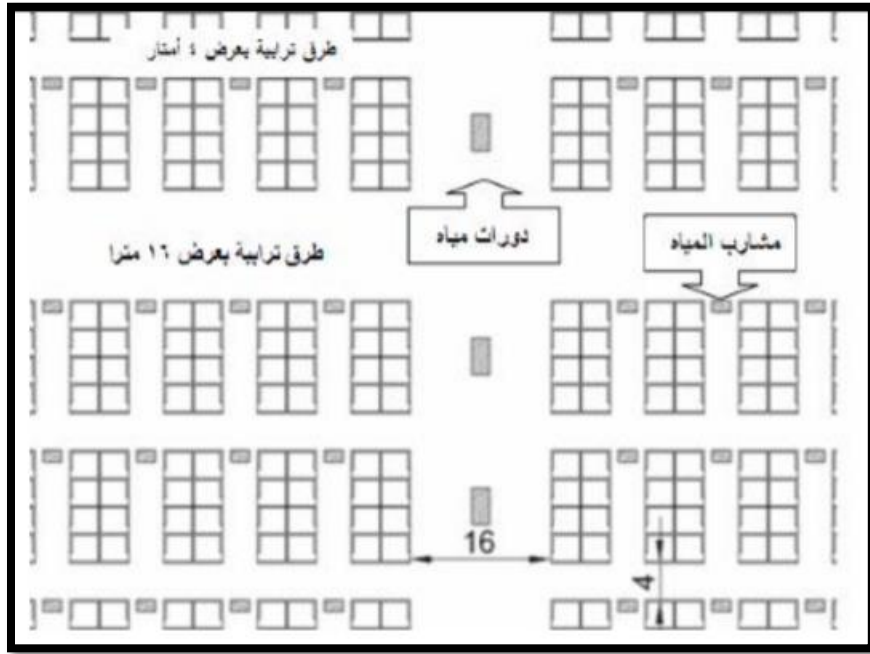
❖ **المرحلة الأولى: (1948-1967)** تم خلالها عمل مشاريع لإيواء اللاجئين الفلسطينيين إثر نكبة 1948 وتمثلت تلك المشاريع الإسكانية بمخيمات اللاجئين الثمانية التي أقيمت في أنحاء القطاع المختلفة والتي أطلق عليها إسكان سياسي، " يعتبر مخيم الشاطئ كباقي مخيمات اللاجئين الفلسطينيين ظاهرة سياسية نتجت عن هجرة الآلاف من القيم التخطيطية لمشاريع الإسكان في قطاع غزة وانعكاسها على مشاريع الإسكان المستقبلية 125 السكان أثر حرب 1948 فراراً من ويلات الحرب وبطش اليهود" وترتب عليها هجرة 940 ألف لاجئ إلى الدول والمناطق المجاورة لفلسطين ، فكانت كتلة سكنية مفاجئة للمدينة ولا تستند إلى أي تخطيط ، وغير متصلة بها بل يفصلها عن المدينة مساحات واسعة من الكثبان الرملية، وقد عاش السكان في المخيم بداية في خيام قدمتها منظمات إغاثة مثل لجنة الصليب الأحمر الدولي ، وفي أوائل الخمسينات بدأت الأونروا أعمالها حيث قامت في مايو 1950 ببناء مساكن من الطين لتحل محل الخيام واستبدلت في الستينات بمساكن من الطوب والأسمنت.



شكل (5) الواقع العمراني لمخيم الشاطئ عام 1967



شكل (6) الواقع العمراني لمخيم الشاطئ عام 1967



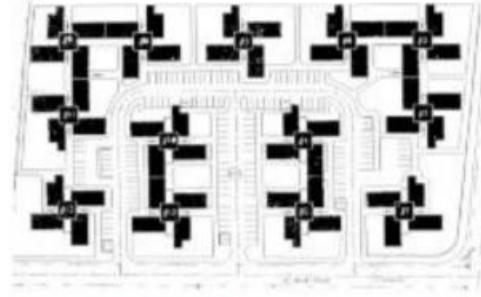
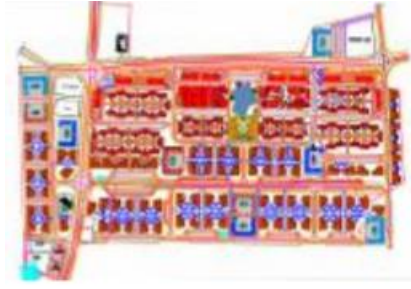
شكل (7) مباني اللاجئين عام 1951م. أخذت المعلومات عن المخطط من أحد المعمرين اللاجئين.

❖ المرحلة الثانية: الإسكان فترة الاحتلال الإسرائيلي (1967-1994)

كانت المحاولات الدعوية من قبل الاحتلال الإسرائيلي لطمس معالم المخيمات وتفريغها تمهيدا للقضاء عليها وذلك من خلال مشاريع إسكانية منها مشروع الشيخ رضوان شكل (2)، ومشروع تل السلطان-رفح، مشروع حي الأمل- خان يونس، مشروع حي عباد الرحمن-جباليا، مشروع حي السلام-بيت لاهيا. وفي عام 1992 وقبل قدوم السلطة الفلسطينية بعامين تأسس مجلس الإسكان الفلسطيني كمؤسسة حكومية غير ربحية لحل مشكلة الإسكان في فلسطين، وخاصة لذوي الدخل المحدود والمتوسط، وقد ساهم في توفير 1178 وحدة سكنية ضمن برامجه، واستفاد من هذه المشاريع حوالي 8386 شخص، ومن أهم هذه المشاريع (أبراج الكرامة-إسكان النصيرات-إسكان القلعة- تل السلطان) بتكلفة إجمالية 40 مليون دولار بتبرع من الاتحاد الأوروبي ودول أخرى.

❖ المرحلة الثالثة: الإسكان بعد قدوم السلطة الفلسطينية وحتى الآن (1994-2010)

وقد نفذت وزارة الأشغال العامة والإسكان منذ عام 1995 مشاريع إسكان لحوالي 16 % من الأسر التي تقطن الأبنية المتعددة الطبقات، ومن أهم المشاريع التي قامت بها الوزارة (أبراج) الندى ومدينة الشيخ زايد ومسكن الكرامة شمال قطاع غزة، مدينة الزهراء وسط القطاع، وأبراج المشتل ومدينة العودة ، ومشروع إسكان تل الهوى بغزة، وإسكان القلعة والحي النمساوي بخان يونس،....)

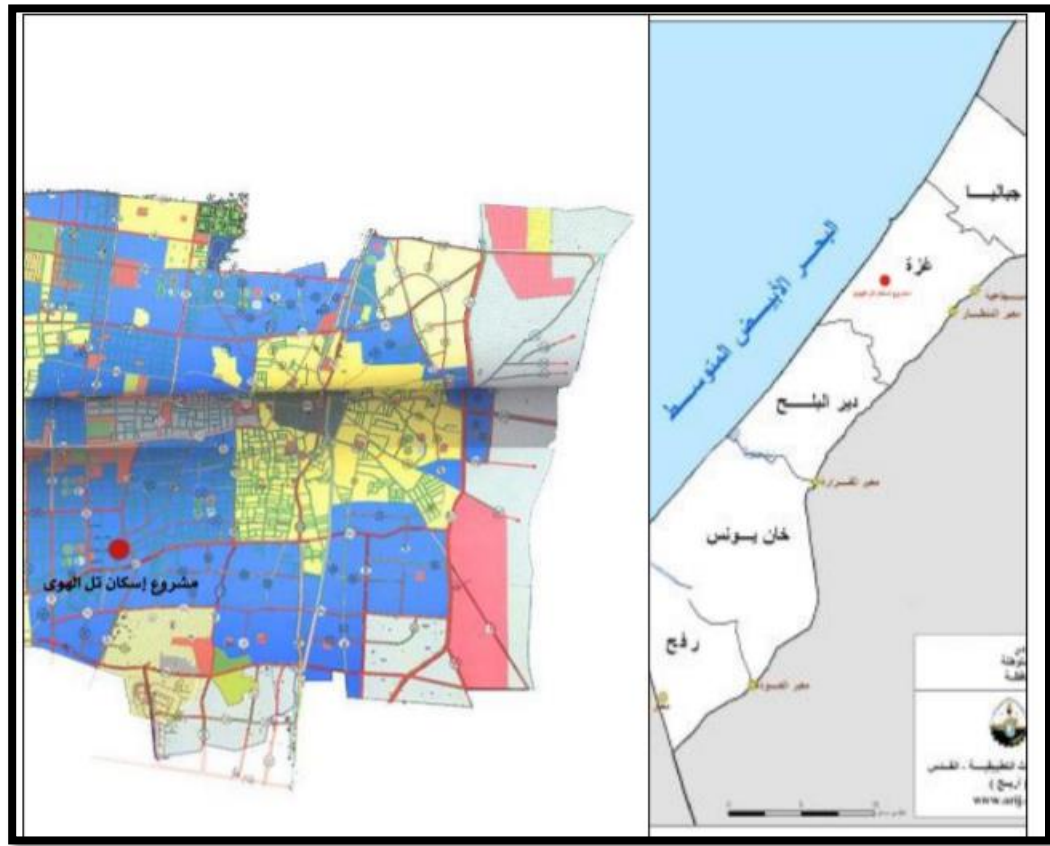


شكل (9) الشيخ زايد شمال القطاع

شكل (8) اسكان الكرامة شمال القطاع

1:1:3 نبذة عن مشروع إسكان تل الهوى :

الموقع والوصف العمراني: تعتبر منطقة تل الهوى من المناطق العمرانية الحديثة بمدينة غزة، وتقع على بعد 3 كم جنوب غرب مركز مدينة غزة، و إلى بعد 5.1 كم شرق شاطئ البحر ويوضح شكل(5) وشكل(6) تصوراً عاماً للمشروع وموقعه. والموقع قريب من شبكة المواصلات و مصادر الخدمات العامة (مياه، كهرباء....إلخ)، و تبلغ مساحته 432 دونماً، وعدد الوحدات السكنية يقدر بحوالي 4760 وحدة سكنية، أما عدد السكان المتوقع فهو 33000 فرد، والكثافة السكانية فيه إذ بلغت 76 فرد لكل دونم.



شكل رقم (10) خارطة قطاع غزة ومدينة غزة

2:1:3 سياسات الإسكان

إن الغاية الأساسية من التنمية الإسكانية في فلسطين هي توفير المسكن اللائق بتكلفة يمكن تحملها من قبل جميع المواطنين مع الأخذ في الحسبان الاعتبارات السياسية والاجتماعية والاقتصادية وذلك عن طريق سياسات وإجراءات قصيرة الأمد وطويلة الأمد حيث أن السياسة هي نهج يوضح الاتجاه والمعايير اللازمة لتحقيق الأهداف ومن ثم نقل السياسات إلى استراتيجيات وبرامج.

وقد تم التركيز على قطاع الإسكان في خطة التنمية الفلسطينية المعدة (1998-2002) حيث اشتملت على الإطار العام والأهداف الوطنية، وقد أدرجت وزارة الإسكان الفلسطينية في إطارها العام بعض السياسات الإسكانية بصفتها الجهة المخولة لوضع ورسم السياسات في السلطة الفلسطينية لقطاع الإسكان لتقليص الفجوة ما بين العرض والطلب في سوق الإسكان خاصة لذوي الدخل المحدود وتسعى الوزارة لتحقيق ذلك من خلال المشاركة لكلا من القطاع الخاص والاستثمار المباشر للوزارة في قطاع الإسكان، وقامت بتخصيص أراضي للاستثمار في مشاريع الإسكان على شرط أن يقدم المستثمر بما قيمته 40 % من قيمة الأرض شقق سكنية تكون الوزارة المسؤولة عن استخدامها، وقد اهتمت الوزارة بتخصيص قطع ارض حكومية للجمعيات الإسكانية بهدف إنشاء مجمع سكني لأعضائها مقابل دفع مبلغ من قيمة الأرض واهتمت الوزارة أيضا بسياسة التمويل تحقيقاً لأهدافها بتوفير السكن لذوي الدخل المحدود بأقل تكلفة ممكنة وذلك لمنع التلاعب بأسعار بيع الشقق السكنية لتكون مقبولة واقتصادية للمواطنين. وكان من الضروري لتدعيم برنامج الإسكان وسياسات الإسكان سن قوانين وتشريعات تخدم هذا المجال.

3:1:3 المشاريع الإسكانية التي مرت بها منطقة تل الهوا :

المشروع الأول: صمم على الطريقة المصرية ولم ينفذ لعدم نجاعته وعدم وجود التمويل الكافي .
والمشروع الثاني: وصمم من قبل وزارة الإسكان وكان هدفه تقليل العجز الحاد في الرصيد السكني بتوفير عدد كبير من الوحدات السكنية، وإيقاف الزحف الاستيطاني و مصادرة أراضي المنطقة، إضافة إلى مجابهة البطالة و تشغيل الأيدي العاملة.

4:1:3 نظام الإسكان وملكية الأرض:

يقوم نظام الإسكان على أساس جمعيات الإسكان و التي تقوم فكرتها على أساس أن تقوم وزارة الإسكان بتوفير قطعة الأرض اللازمة للبناء ثم يقوم مجموعة من الموظفين او العاملين بمكان واحد باقتطاع جزء من رواتبهم شهرياً للبناء على هذه الأرض على هيئة عمارة سكنية مكونة من 7 طوابق يمتلك كل فرد من المساهمين شقة فيها. وقد تعددت جمعيات الإسكان المشاركة بمنطقة تل الهوى ومن هذه الجمعيات جمعية إسكان الجامعة الإسلامية، وجامعة الأزهر، وجمعية إسكان المهندسين، والأطباء، و التعليم، وجمعية إسكان لوزارة المواصلات، وأخرى للعاملين بهيئة الإذاعة والتلفزيون، إلخ. أما الملكية الأساسية فهي تابعة لوزارة الإسكان وقد نفذت عليها بعض من الأبراج كجزء من مشاريعها الإسكانية وانتقلت ملكية باقي القسائم عن طريق البيع إلى أفراد و أصبحت ملكيات خاصة و قد نفذ عليها بعض الفلل وغيرها من المشاريع.

5:1:3 تقييم معايير كيفن لينش في مشروع إسكان تل الهوا

- الإطار النظري للصورة الذهنية

تتحقق الصورة الذهنية التي يمكن رسمها لمشروع إسكان تل الهوا في غزة من خلال عناصر المشروع ومكوناته، أو لأحد مكوناتها الملموسة من خلال استدعائها كظواهر سلوك ترتبط ببعد الذكرى لدى المشاهد. إن الظاهرة في السلوك، دفعت الكثير من علماء النفس والاجتماع إلى دراسة الأفكار المتعلقة بعمل وتفكير مهرة البناء في الماضي والمهندسين والمصممين في الحاضر ومحاولة ربطهما بالإدراك الحسي الحاصل والناتج عن عملية التصميم أو اتخاذ القرار لدى ممارسي التصميم والتخطيط الملموس، والتي تأخذ مكانها ضمن العقل المفكر لكون التصميم لغة كلامية وصفة لذوق المصمم وتعبيرا للغة الجمال التي يحاول إيصالها للمشاهد عبر التصميمات.

فالإدراك الحسي مرتبط بالمقدرة على الفهم الذي يمكن وعيه وإدراكه من الإنسان عن طريق الحواس والخواص الطبيعية التي تحويها العناصر العمرانية في البيئة الملموسة، وهو جزء من التعامل والتداخل بين ما هو موجود طبيعيا في العالم الحقيقي وأحاسيس المستقبل. فدور هذه العناصر هو تحريض إحساس الشخص المستقبل لهذه الأشياء وتحويلها لصورة ذهنية. كما ويمكن القول إن الظواهر الملموسة (الفيزيائية) هي التي ندركها عن طريق الحواس الخمس، وعليه فاللون والشكل والمنظر الذي يشاهده المرء أمثلة لظواهر ملموسة، والصوت والرائحة ظواهر محسوسة أيضا.



شكل (11) الموقع العام لمشروع إسكان تل الهوا

6:1:3 معايير كيفن لينش الخمسة والصورة الذهنية في تل الهوا:

يبين الشكل (12) فلسفة تكوين الموقع العام لمشروع إسكان تل الهوا من حيث حدود المشروع الخارجية والمتمثلة بمجموعة من الشوارع الهيكلية النمطية، وكذلك النطاقات السكنية وفلسفة تجميع العمارات حول أحواش داخلية، كما يظهر فلسفة تكوين الطرق والمسارات والعقد والنهايات البصرية له.



شكل (12) الموقع العام لمشروع إسكان تل الهوا والعقد والنهايات البصرية

أولاً: الطرق والمسارات Paths يحيط بالحي السابق شوارع تجميعية ورئيسية من جميع الجهات وعليها مباني من الجهتين، كما ويتوفر للمشروع الرتب للشوارع الداخلية التي يختلف عرض كل منها حسب الخدمة حتى تصل إلى شوارع المشاة، كما يلاحظ غياب الأرصفة في العديد من الطرق واستخدام بعضها لأغراض مختلفة. وزودت الطرق بعناصر الإنارة ولم تزود بعناصر التآنيث الأخرى الخاصة بالطرق مثل الكراسي والمشارب والمساحات الخضراء. كما أن النهايات البصرية لمحاور الطرق غير مميزة ولا تؤدي إلى معلم أو مبنى له قيمة مميزة (جامع، مبنى إداري....)، وأخيراً لا يوجد مواقف عامة للباصات وللسيارات بشكل كاف.



شكل (13) نموذج للطرق الخارجية

من السابق نرى أن الطرق والمسارات بفرشها (الأرصفة، الإنارة، المقاعد،...) ونظامها الشبكي، ونهاياتها وتكوينها العام غلب عليها الرتابة والتكرار ولم تسجل بصمة ممكن أن تسجل في ذاكرة الإنسان

ثانياً: الحدود Edges الحدود الخارجية للمشروع عبارة عن شوارع هيكليّة يصل عرضها إلى ثلاثين متراً، وهي شوارع نمطية غير مميزة تقع المباني على جهتيها، منها شارع جامعة الدول العربية على حد المشروع الغربي، وشارع أحمد ياسين (شارع رقم 8) وشارع الصناعة (شارع المحافظة) على الحد الشرقي وفقط عليه حداً واحداً صناعياً وهو متنزه برشلونة، في الوقت الذي غابت فيه الحدود الطبيعية أو حتى الصناعية المفتعلة المميزة، أما بالنسبة للتوسع الأفقي المستقبلي للمشروع فالإمكانية محدودة.



ثالثاً: الأحياء أو المناطق Districts يتضح من الشكل نظام توزيع العمارات السكنية حول أحواش داخلية بينها، كما استخدمت المحلات التجارية في الأدوار الأرضية لتلك العمارات. أما المناطق الخدماتية فقد وزعت بشكل مناسب، وأخيراً توافرت الأشجار في بعض الشوارع، وتم تخصيص فراغات للمناطق الخضراء بشكل كاف لكنها لم تزرع ولم يتحقق الهدف الاجتماعي والبيئي الذي خصصت له. ولتقييم الصورة البصرية للنطاقات العمرانية يلاحظ تشابه العمارات السكنية إلى حد كبير في واجهاتها الخارجية من حيث تشكيلها بفتحاتها (الشبابيك والشرفات) وألوانها التي يغلب عليها الأبيض، ومادة التشطيب الخارجي، وملمسها والأكثر من ذلك تشابه المداخل والإطلاقات.



شكل (15) النسيج العمراني لاسكان تل الهوا

رابعاً: نقاط الالتقاء (Nodes) لم يتواجد الاهتمام الكافي بنقاط التجمع، وبالرصد الميداني وكما يتضح من المخططات والصور الفوتوغرافية أنه لم تحترم النهايات البصرية لمحاور الشوارع بشكل قوي، ولم يتوافر عند تقاطعات الشوارع أيّاً من الميادين أو العلامات أو التماثيل أو المنحوتات التي يمكن من خلالها تكوين صورة ذهنية قوية تمكن السكان أو زوار المشروع من تذكرها، وعليه لم يستطع السكان من تسجيل حالة من الانتماء للمكان.



خامساً: المعالم المميزة (Marks Land) لا يوجد في داخل المشروع ولا يحيط به أيضاً أيّاً من العلامات المميزة الطبيعية. كما لا يوجد فيه أي معالم تاريخية باعتباره من الأحياء الجديدة، ولم يراعَ في تخطيطه ولا تصميمه العمراني ما يشير إلى الاهتمام بتاريخ الزمان والمكان وعادات وتقاليد السكان وموروثهم الاجتماعي والتاريخي والثقافي. لكن من الإيجابيات المميزة نوعاً ما هو وجود بعض المنشآت والمباني العامة والتي ربما تترك أثراً في الذاكرة مثل حديقة برشلونة على الحد الشرقي للمشروع، مبنى الهلال الأحمر الفلسطيني ذو التشكيل المميز، وكذلك مستشفى القدس بالتشكيل الملحوظ لمدخله شكل(13)



ثانيا : مدينة العبور في مصر :

2:3 فكرة عن تخطيط مدينة العبور

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.

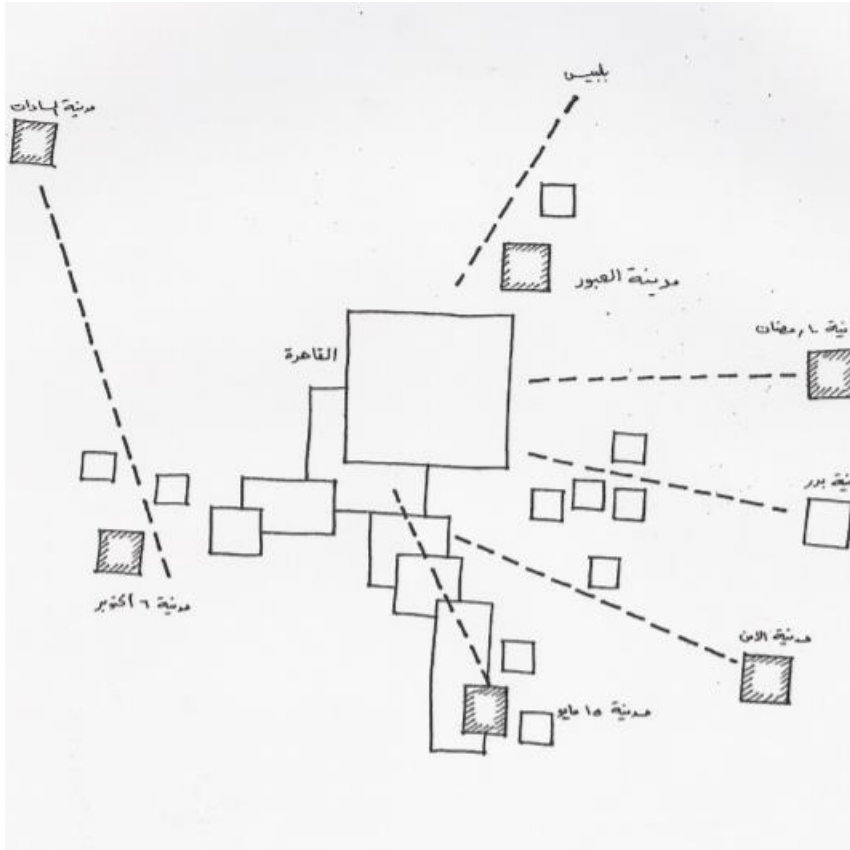
1:2:3 الموقع

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

2:2:3 لنمو ومراحل الحجم

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.



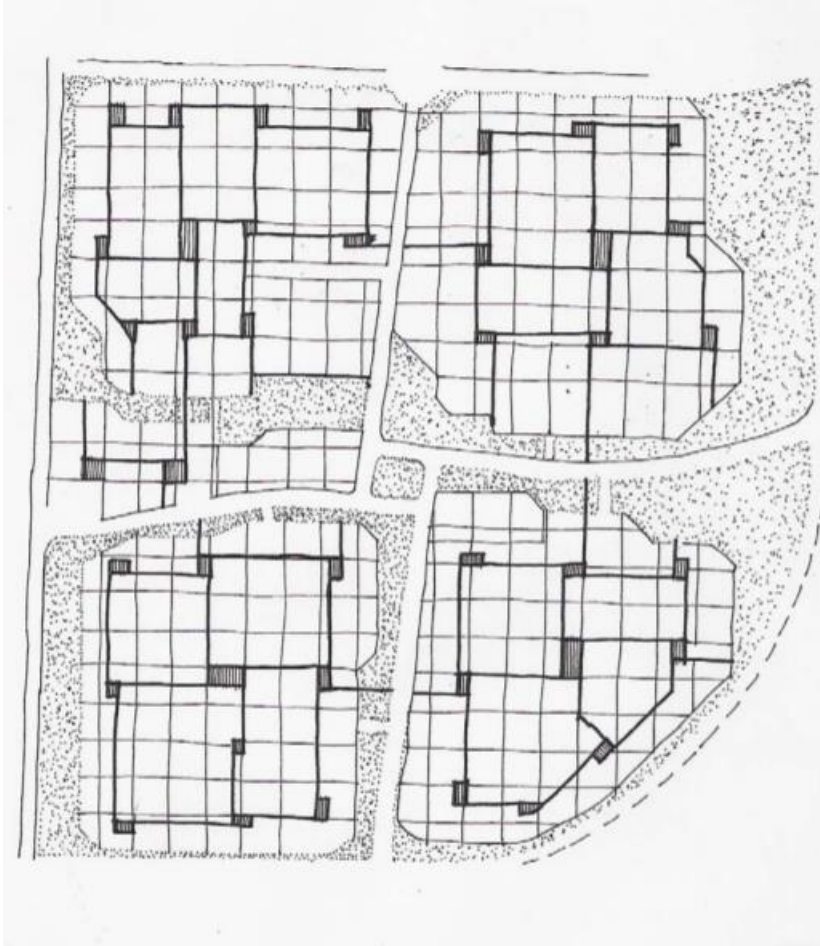
شكل(17) موقع مدينة العبور بالنسبة لمحاور التنمية

3:2:3 إدارة الاراضي :

عندما يقوم جهاز تنمية المدينة الجديدة بتجهيز الاراضي بالطرق والمرافق والخدمات فان قيمتها تزداد زيادة كبيرة تبعا لذلك وكذلك عند بناء المساكن والمصانع وزيادة الحاجة الى اسواق ومحلات.

- مخطط شبكة الطرق

كما راعى مخطط شبكة الطرق ان يخلق بعض المواقع المميزة عند التقاطعات الرئيسية والنواصي التي يمكن استغلالها ولاستفادة منها في صالح المجتمع.



شكل (18) شبكة الطرق في العبور

- ابعاد قطع الاراضي :

ان تكلفة المرافق والهيكل الاساسية تؤثر على قيمة الارض. فكلما زادت واجهة قطعة الارض على الطرق كلما زادت تكاليف التجهيز بالمياه وخطوط الصرف الصحي، وقد روعي ذلك في تحديد مساحات قطع الاراضي.

- مخطط تقسيمات الاراضي

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.

4:2:3 التصميم المعماري للوحدات السكنية

تشمل التصميمات المعماري للمساكن المفتوحة الاسكان المتصل، والعمارات متعددة الشقق، وذلك بهد الوفاء باحتياجات مختلف نوعيات السكان المنتظرة.

- ادارة عمليات البناء والتقسيم وانشاء هياكل البنية الاساسية

تولى جهاز مسؤول او شركة عقارية ادارة التنمية وانشاء هياكل البنية الاساسية وبيع الاراضي للافراد وتكوين تجمعات من الملاك تحت اشراف جهاز التنمية والتعمير.

ويجب ان تستفيد خطة تشجيع المشاركة الايجابية للسكان والمجتمعات في التنمية الحضرية من دروس قطاع الاسكان العشوائي في مصر وحلوله لمشاكل توفير الموارد والعمالة اللازمة.

قد اكدت الدراسات الاخيرة في هذا المجال الحقائق التالية:-

- ان السكان لا يقومون بعمليات البناء بانفسهم .
- ان السكان يفضلون تكليف مقاول صغير او مجموعة من العمال شبه المهرة للقيام بعمليات البناء .
- ان عمليات البناء تتم في خطوات محدودة تناسب امكانيات المالك والمقاول.

- ترشيد عمليات التصميم والانشاء

ان نجاح عملية توسيع المساكن على مراحل دون الاضرار بالوحدات القائمة وتلافي خلق بيئة عمرانية سيئة يعتمد على توفير مجموعة من الوحدات الانشائية المصنعة والنمطية بدلا من المواد الانشائية التقليدية مع مراعاة ما يلي:-

- تصنيع الوحدات الانشائية الاساسية مثل الكمرات.
- يجب ان تكون ابعاد هذه الوحدات مناسبة للبحر والمسطحات المتوقعة .
- التوافق الموديولي بين شبكات التصميم الانشائية وشبكات تقسيم الاراضي.

- ترشيد التخطيط

يمكن القيام بذلك من خلال عدة عوامل :

- تخفيض مساحة الطرق المرصوفة الى اقصى حد ممكن والاعتماد على المشاة.
- تكتيف استخدام شبكات الصرف الصحي والمياه والكهرباء.
- ترشيد استخدام المواد المحلية مع الاستفادة من المزايا للوحدات النمطية.

- استعمالات الاراضي

يوضح المخطط العام طويل المدى لمدينة العبور استعمالات الاراضي المقترحة والتي تستوعب عدد السكان المنتظر بالاضافة الى توفير (12000 فرصة عمل). وتغطي المنطقة العمرانية (1700 هكتار).

- واهم استعمالات الاراضي ما يلي

- مساحة الاسكان الصافي (481 هكتار)
- الحدائق والاماكن المفتوحة (379 هكتار).
- خدمات الاحياء والمرافق (132 هكتار)
- مناطق توزيع الطرق (374 هكتار)

5:2:3 الاسكان منخفض التكاليف

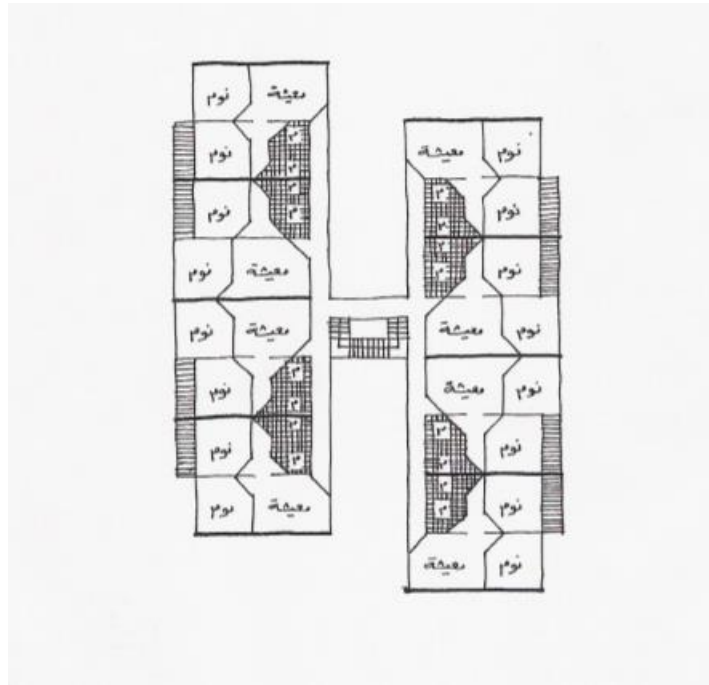
يعتبر توفير المسكن الاقتصادي للأسرة ذات الدخل المحدود والتي تشكل الغالبية العظمى من فئلت الطلب على الاسكان في مصر في مقدمة اهداف واولويات الدولة ويزيد من صعوبة مواجهة هذه المشكلة اتساع الهوة التي تفصل قدرات الاسر ذات الدخل المحدود على الدفع والتكلفة الفعلية لانشاء الوحدات السكنية الاسس التي قامت عليها فكرة خفض تكلفة النماذج السكنية

- 1- توفير في الاعمال الانشائية دون الاخلال بسلامة المنشأ.
- 2- الغاء القواطع الداخلية بالوحدات السكنية.
- 3- الاستخدام الكفء لشبكات المرافق التي تخدم هذه الوحدات.
- 4- توفير المعايير التخطيطية المناسبة.

ويحتوي المثال على عدد من نماذج الاسكان منخفض التكاليف تشمل الفكرة التصميمية وبدائل استخدام الدور الارضي في توفير الخدمات التجارية او التعليمية وكذلك مسقط افقي للنموذج.

نموذج العمارة ١

1. يوضح التصميم تفاصيل عمارة سكنية مكونة من (8) وحدات سكنية ويبين اسلوب استخدام الدور الارضي في الخدمات التجارية حيث يتراوح مسطح المحل التجاري بين (14 – 45 مترا مربعا)
 2. كما يوضح اسلوب توزيع النموذج بما يحقق الاستفادة القصوى من شبكات المرافق.
 3. كما يوضح امكانية استخدام الدور الارضي في المدرسة الاساسية التي تحتاج الى تجميع حوالي اربع عمارات مع مراعاة اختيار الاتجاه المناسب للاستفادة من الاتجاه البحري وكذلك توفير مداخل للعمارات تكون منفصلة عن مداخل المدرسة.
- شكل (19) عمارة سكنية نموذج أ ، مكونة من سلم يخدم 8 وحدات سكنية ، في الدور الاول مسموح 60 مترا مربعا ، مسطح اجمالي 68 مترا مربعا



نموذج العمارة (ب) :

1. العمارة مكونة من 8 وحدات سكنية، السلم يخدم 4 وحدات سكنية في الدور
2. مسطح الوحدة (60 او 90) مترا مربعا
3. عناصر توزيع 5 متار مربعة للشقة
4. مسطح اجمالي (65 او 95)مترا مربعا
5. تقدم نموذجا للدور الارضي يوضح اسلوب استخدامه (مسجد) وكذلك اسلوب استخدام الدور الارضي للمدرسة الاساسية
6. يوضح اسلوب توزيع تجمعات العمارة لتحقيق الاستفادة القصوى من شبكات المرافق والتوجيه البحري.

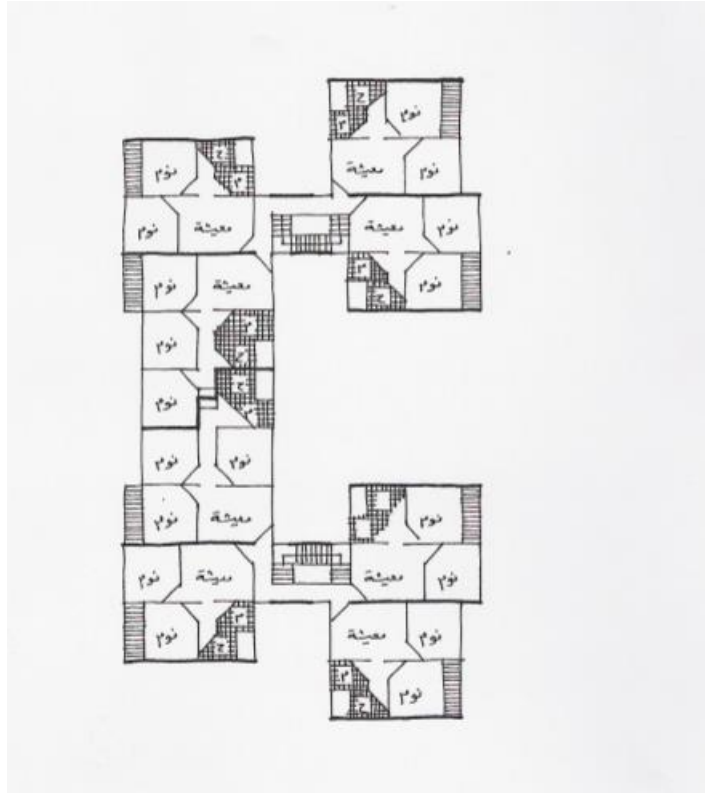
شكل (20) عمارة سكنية نموذج (ج) مكونة من سلم يخدم 4 وحدات سكنية في الدور ومسموح 60 مترا مربعا الى 75 مترا مربعا



العمارة نموذج (ج)

- 1- العمارة مكونة من (8) وحدات سكنية، السلم يخدم (4) وحدات سكنية في الدور.
- 2- مسطح الوحدة (60 او 75 مترا مربعا).
- 3- استخدام الدور الارضي في محلات تتراوح مسطحاتها بين (14 و 45 مترا مربعا).
- 4- كما يوضح امكانية استخدام الدور الارضي في المدرسة الاساسية التي تحتاج الى تجميع حوالي اربع عمارات مع مراعاة اختيار الاتجاه المناسب للاستفادة من الاتجاه البحري وكذلك توفير مداخل للعمارات تكون منفصلة عن مداخل المدرسة.

شكل (21) عمارة سكنية نموذج (ج) مكونة من سلم يخدم 4 وحدات سكنية في الدور ومسموح 60 مترا مربعا الى 90 مترا مربعا



المراجع والمصادر :

- يوسف ، رائد محمد : معايير التصميمية لاسكان ذوي الدخل المنخفض.جامعة النجاح الوطنية.نابلس
- الأمم المتحدة : مكتب تنسيق الشؤون الإنسانية (OCHA) ،(تقرير خاص، نيسان 2009 .
- أ.د.عبد الحميد دليمي : دراسة في السكن و الإسكان،مخبر الإنسان و المدينة 2007
- علاء العيشي و آخرون : نظريات تخطيط المدن .
- شديد، ميسون رفيق : اسكان في مدينة نابلس
- محسن ، عبد الكريم : القيم التخطيطية لمشاريع الإسكان في قطاع غزة وانعكاسها على مشاريع الإسكان المستقبلية "حالة دراسية مشروع إسكان تل الهوا . الجامعة الاسلامية.غزة
- عبد اللطيف ، محمد : الاختلاف في مفهوم الإسكان الميسر وانعكاساته على سياسات التنمية الإسكانية المستقبلية. جامعة الملك فيصل. الرياض.

الفصل الرابع : إختيار الموقع وتحليله

1:4 المرحلة الاولى : اختيار الموقع :

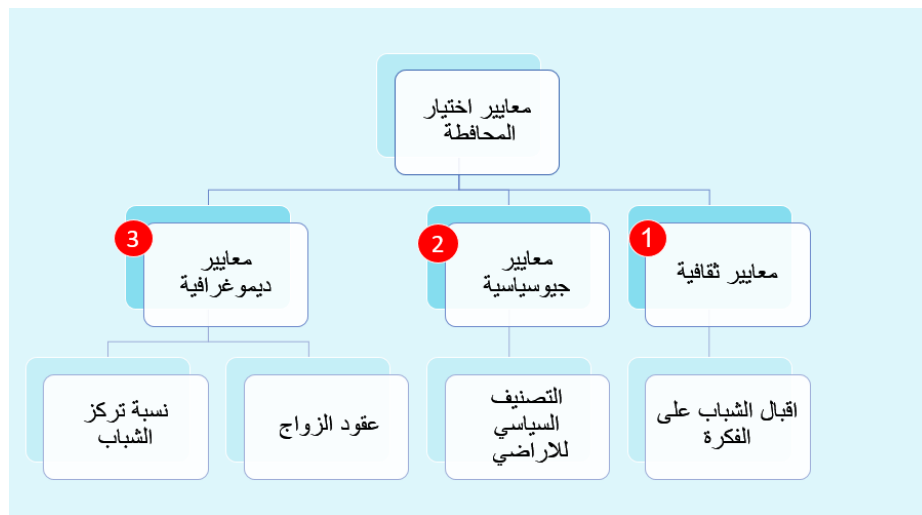
تعتبر مرحلة اختيار موقع الاسكان من أهم مراحل وخطوات الدراسة الفنية للمشروع، حيث يتوقف على الموقع المختار مدى صلاحية الإسكان والاقبال عليه ، وتختلف عوامل تحديد الموقع وفقاً لطبيعة عمل الاسكان والفئات المستهدفة التي يخدمها ونشاطه المقترح .

ولتسهيل ذلك تم اختيار الموقع من خلال مرحلتين:



1:1:4 : اختيار المحافظة المناسبة :

في هذه المرحلة، يتم تحديد معايير محددة حسب أهميتها وارتباطها بالاسكان ، لاختيار أفضل محافظة للسكن بين المحافظات المقترحة . وتم تصنيف هذه المعايير الى بناءا على شكل رقم (8) :

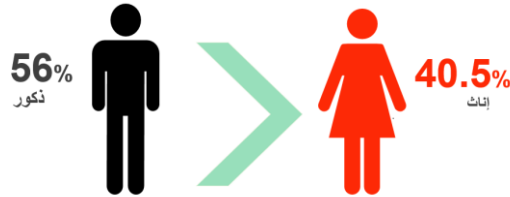


1:1:1:4 المعايير الثقافية :

- إقبال الشباب على الفكرة :

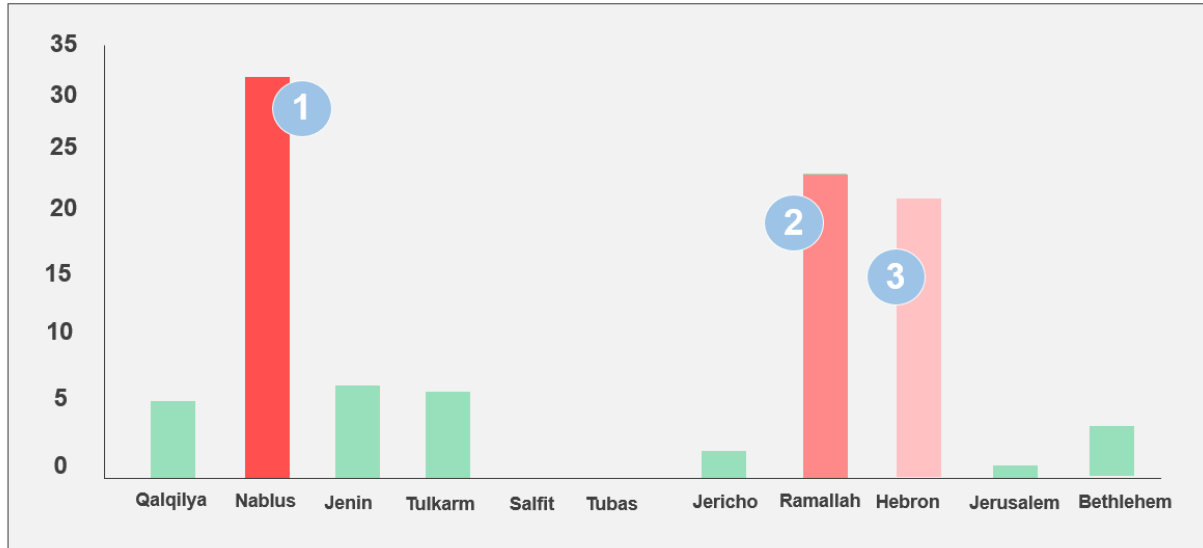
تختلف النظرة الثقافية من كل شخص لآخر ازاء فكرة المشروع ولتوضيح ذلك تم توزيع استبيان على عينة من الشباب من مختلف محافظات الضفة الغربية تتراوح أعمارهم بين (20-35) وحوالي 250 شخصا.

- وقد كانت نسبة الذكور المؤيدين لهذه الفكرة اعلى من الاناث قد يعود السبب لاختلاف الفكر الثقافي بين الجنسين ، فقد تفضل الاناث العيش في سكن منفصل وبمساحة أكبر على عكس الذكور اللذين يفضلون مثل هذه السكنات للتوفير وانخفاض التكلفة .



شكل رقم (21) : يبين نسبة إقبال الذكور والاناث على فكرة اسكان المتزوجين الجدد

كما أظهر الاستبيان أن أعلى نسبة تصويت للمحافظة كانت لمحافظة نابلس ، تليها رام الله ثم الخليل ، وبناء على هذا الاستبيان تم اختيار الـ 3 محافظات الأعلى نسبة والمقارنة بينها على حسب المعايير التي تم تحديدها سابقا .



شكل رقم (22) : يبين نسبة التصويت على أفضل محافظة للسكان حسب الاستبيان

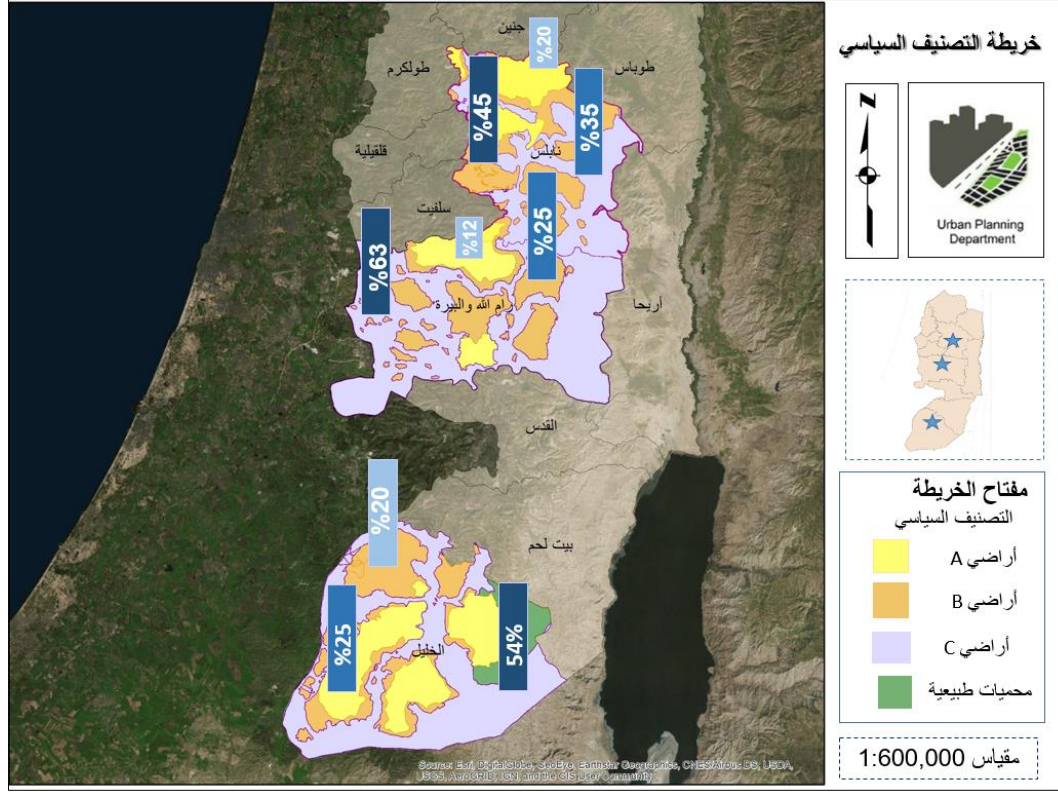
4:1:2 المعايير الجيوسياسية :

وتشمل هذه المعايير :

- التصنيف السياسي للأراضي : يعتبر تصنيف الأراضي حسب اتفاقية اوسلو من المعايير المهمة لاختيار المحافظة المناسبة لاقامة الاسكان فيها .

المحافظة	المساحة الكلية	مساحة أراضي A	نسبة اراضي A	مساحة أراضي B	نسبة أراضي B	مساحة أراضي C	نسبة أراضي C
2 رام الله والبيرة	855	91	%12	222	25%	542	%63
1 نابلس	605	117	%20	277	45%	211	%35
3 الخليل	997	252	%25	204	%20	541	%54

جدول رقم (4) يبين مساحة ونسبة التصنيفات السياسية للأراضي حسب اتفاقية اوسلو



خريطة رقم (1) تبين نسبة التصنيفات السياسية للأراضي حسب اتفاقية أوسلو في المحافظات المقترحة

3:1:1:4 المعايير الديموغرافية :

- تركيز الشباب
- عقود الزواج :تعتبر عقود الزواج من المعايير المهمة لتحديد المحافظة الانسب لاقامة الاسكان فيها ، لان زيادة عقود الزواج تعتبر مؤشر على زيادة الاقبال على فكرة المشروع.

حسب بيانات جهاز الاحصاء المركزي بالنسبة لعقود الزواج: بلغ عدد عقود الزواج المسجلة عام 2015 في المحاكم الشرعية والكنسية في فلسطين 438,50 عقداً، منها 701,29 عقد في الضفة الغربية و737,20 عقداً في قطاع غزة، وقد سجلت محافظة الخليل أعلى عدد من عقود الزواج في فلسطين بواقع 217,8 عقد بالمقابل سجلت محافظة أريحا والأغوار أدنى عدد من عقود الزواج بواقع 420 عقد.

Region and Governorate	السنة			المنطقة والمحافظه
	2015	2014	2013	
Palestine	50,438	43,732	42,698	فلسطين
West Bank	29,701	27,638	25,388	الضفة الغربية
Jenin	3,590	3,298	3,180	جنين
Tubas	766	739	604	طوباس
Tulkarm	2,296	2,082	1,888	طولكرم
Nablus	3,971	3,857	3,558	نابلس
Qalqiliya	1,220	1,113	1,018	قلقيلية
Salfit	958	805	807	سلفيت
Ramallah & Al Bireh	3,020	3,089	2,836	رام الله والبيرة
Jericho & Al Aghwar	457	424	300	أريحا والأغوار
Jerusalem	3,263	2,931	2,896	القدس
Bethlehem	1,943	1,798	1,425	بيت لحم
Hebron	8,217	7,502	6,876	الخليل

جدول رقم (5) يبين عدد عقود الزواج حسب المحافظة والمنطقة في الضفة الغربية 2013-2015

2:4 : وضع الالوزان والاختيار :

تم اقتراح العديد من المعايير لتقييم المواقع المرشحة للإختيار . وقد تم وضع وزن لكل معيار من هذه المعايير بناءً على أهميته في اختيار موقع المشروع، فيما يلي معايير تقييم المواقع المرشحة للإختيار وأوزانها.

المعيار	الوزن	العلامة		
		سيء=1	متوسط=2	جيد=3
إقبال الشباب	9	10% < الإقبال	10-20% = الإقبال	20% > الإقبال
التصنيف السياسي	8	50% > اراضي C	20-30% = اراضي C	30-50% < اراضي C
نسبة تركيز الشباب	6	10% < التركيز	20-30% = التركيز	30% > التركيز
عقود الزواج	7	(450-1220)	(1221-2412)	(2413-3263)

جدول رقم (6) يبين المعايير والوزن لكل معيار

المعيار	الوزن 10\	رام الله والبيرة		نابلس		الخليل	
		العلامة (1-3)	المجموع	العلامة (1-3)	المجموع	العلامة (1-3)	المجموع
اقبال الشباب	9	2	18	3	27	2	18
التصنيف السياسي	8	1	8	3	24	1	8
نسبة تركيز الشباب	6	2	12	2	12	2	12
عقود الزواج	7	3	21	3	21	3	21
المجموع	-	51		84		59	

جدول رقم (7) يبين المقارنة بين كل محافظة من المحافظات المرشحة

حسب الجدول السابق يتبين أن محافظة نابلس هي المحافظة التي تم ترشيحها لإقامة الاسكان فيها.

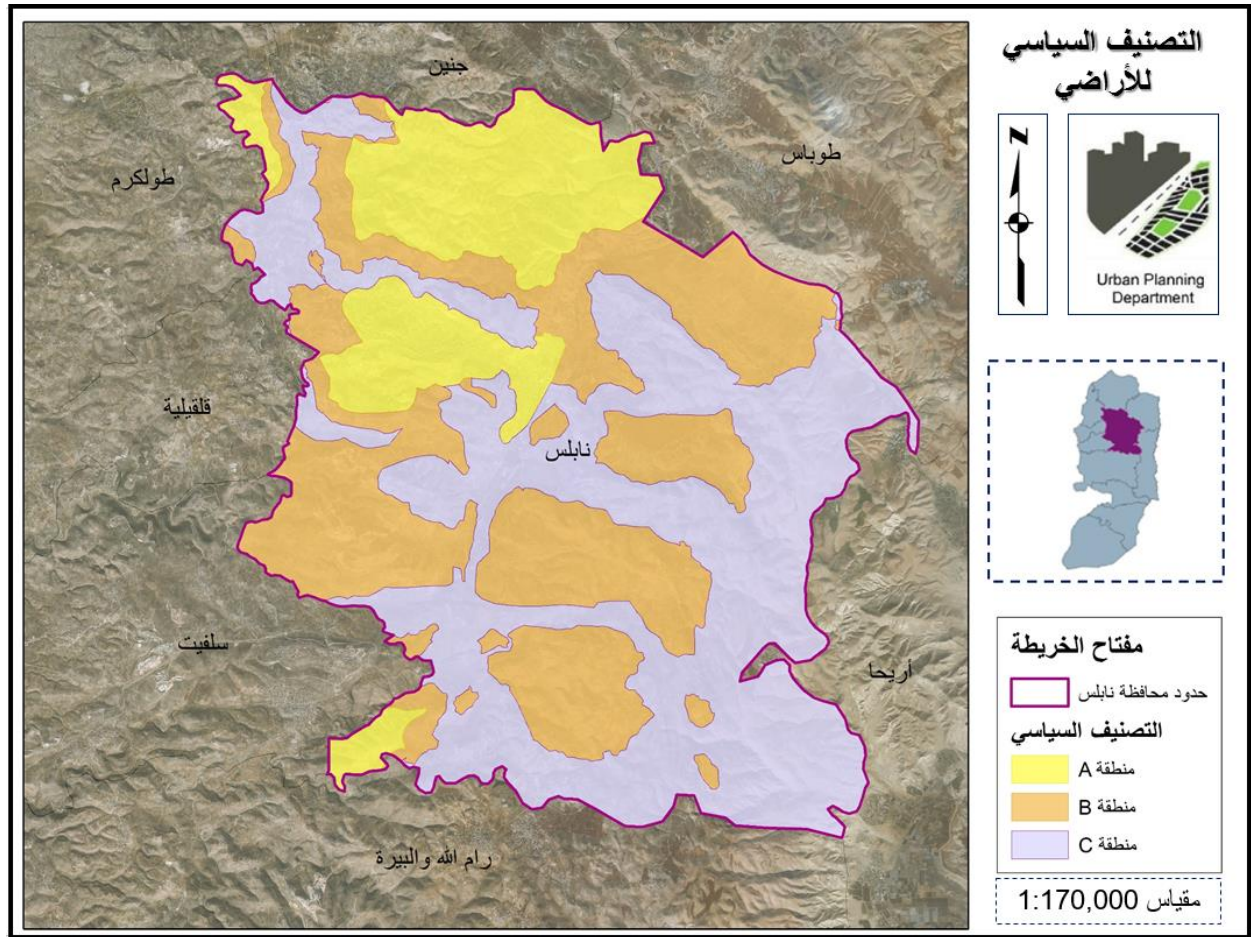
2:1:4 : اختيار قطعة الارض المناسبة :

بعد انتهاء المرحلة الأولى واختيار محافظة نابلس لتبني فكرة المشروع تم الاخذ بعين الاعتبار عدة معايير ايجابية وسلبية تؤثر في اختيار قطعة الأرض المناسبة للإسكان وهي :

1. طوبوغرافيا وطبيعة المنطقة
2. قرب الموقع من الشوارع الرئيسية
3. موقع الارض بالنسبة للمخطط الهيكلي
4. بعد الموقع عن المستوطنات الاسرائيلية
5. التنوع الحيوي في المنطقة
6. التصنيف السياسي للموقع
7. أسعار الاراضي

• التصنيف السياسي للموقع :

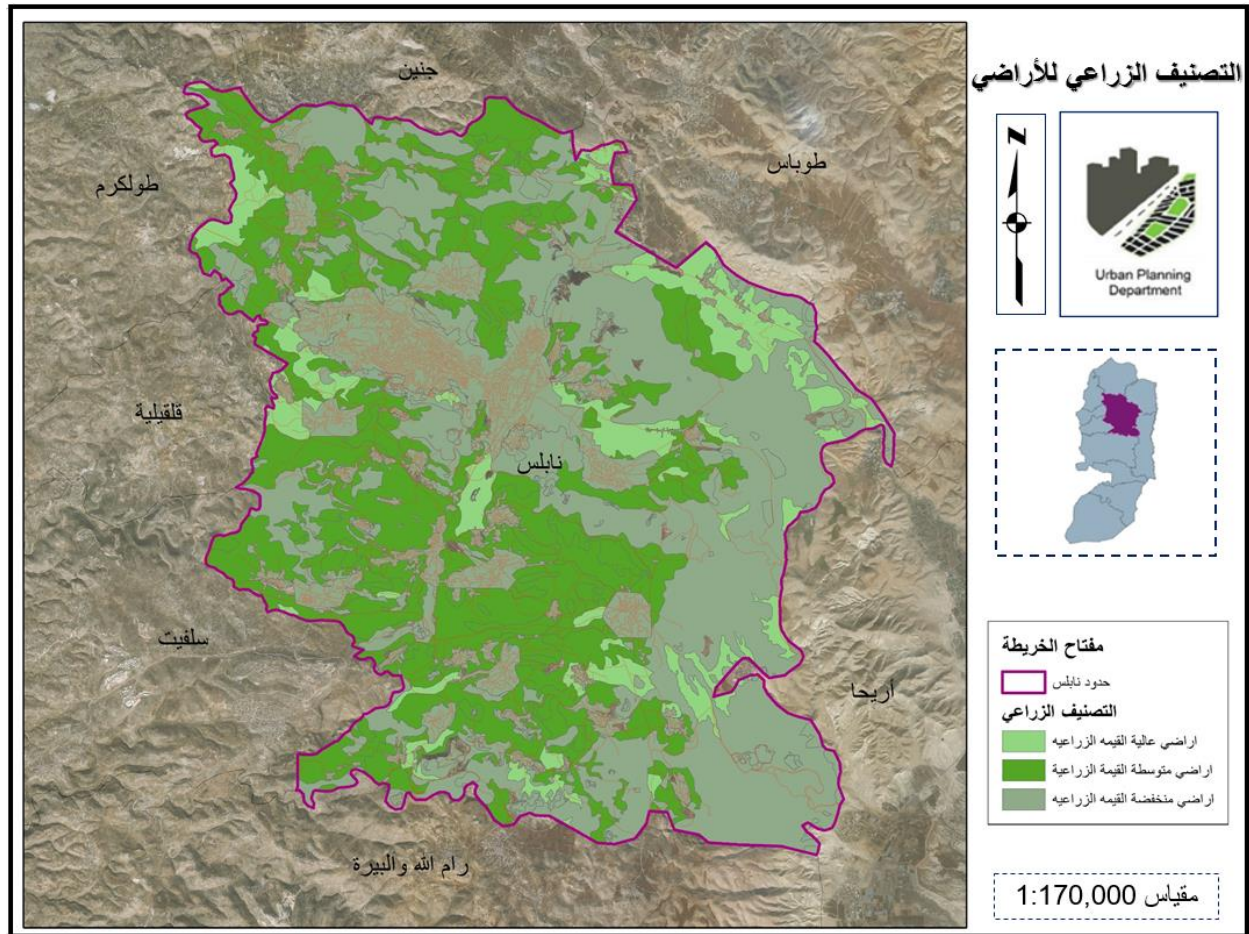
بناءً على تصنيفات اتفاقية أوسلو يتم إقتراح موقع الأرض المناسبة للمشروع ويفضل تجنب اقتراح اراضي ضمن تصنيف اراضي سي لكونها تابعة إداريا وأمنيا لإسرائيل ، ونظرا لكون الاسكان يندرج تحت الاسكان الميسر فانه يفضل أن تكون ضمن الاراضي التابعة للسلطة الفلسطينية إداريا بي والتي تتميز بانخفاض اسعارها مقارنة بالاراضي الأخرى



خريطة رقم (2) تبين التصنيف السياسي للأراضي حسب اتفاقية أوسلو في محافظة نابلس

• التنوع الحيوي في المنطقة:

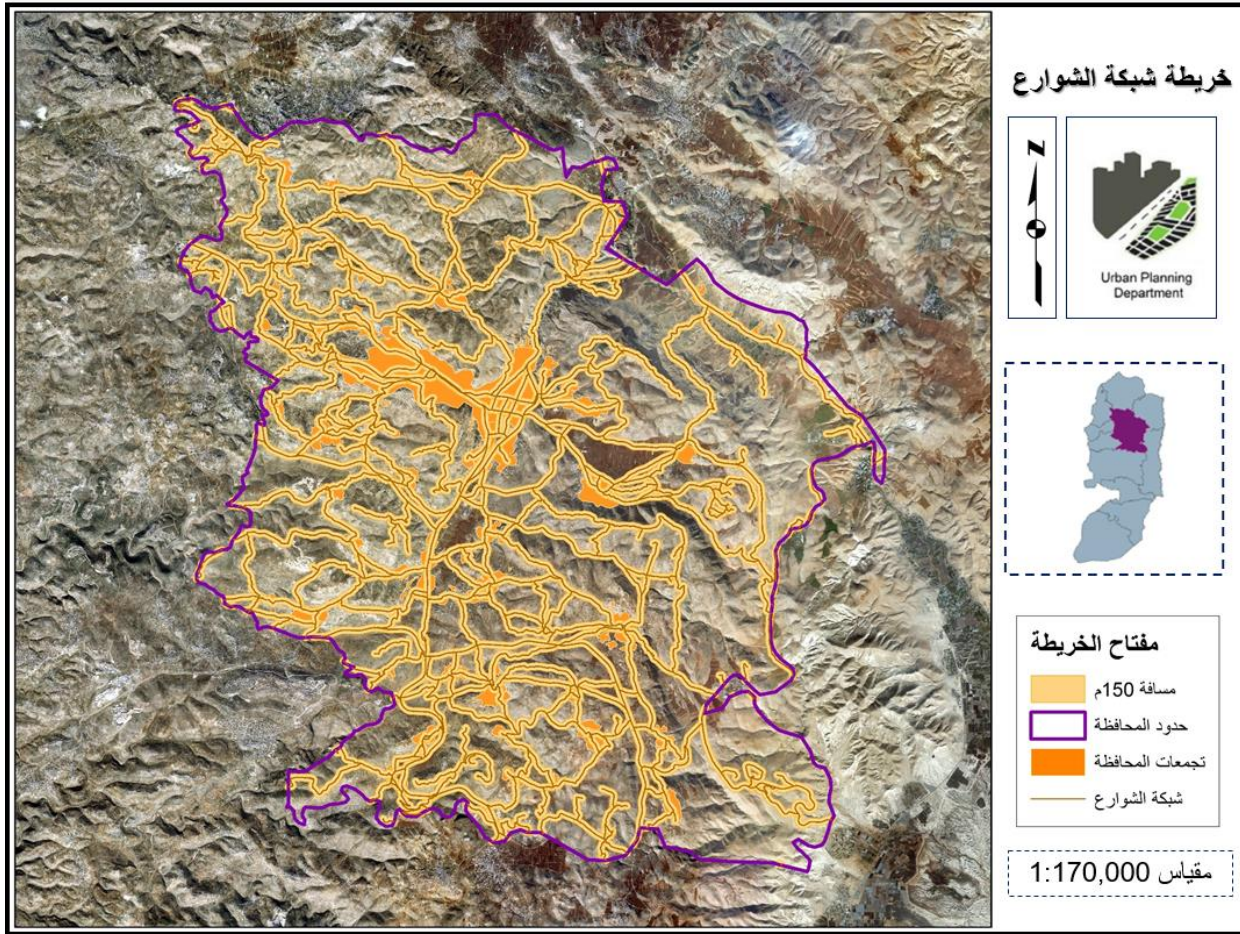
تعتبر الاراضي عالية القيمة الزراعية والغابات والسهول والمحميات ومناطق التنوع الحيوي من محددات اقامة الاسكان ، لانها تعتبر من التصنيفات التي يمنع فيها إقامة المشاريع والمناطق السكنية كنوع من الحفاظ على البيئة والحياة البرية للحيوانات والنباتات الموجودة فيها.



خريطة رقم (3) تبين التنوع الحيوي للأراضي في محافظة نابلس

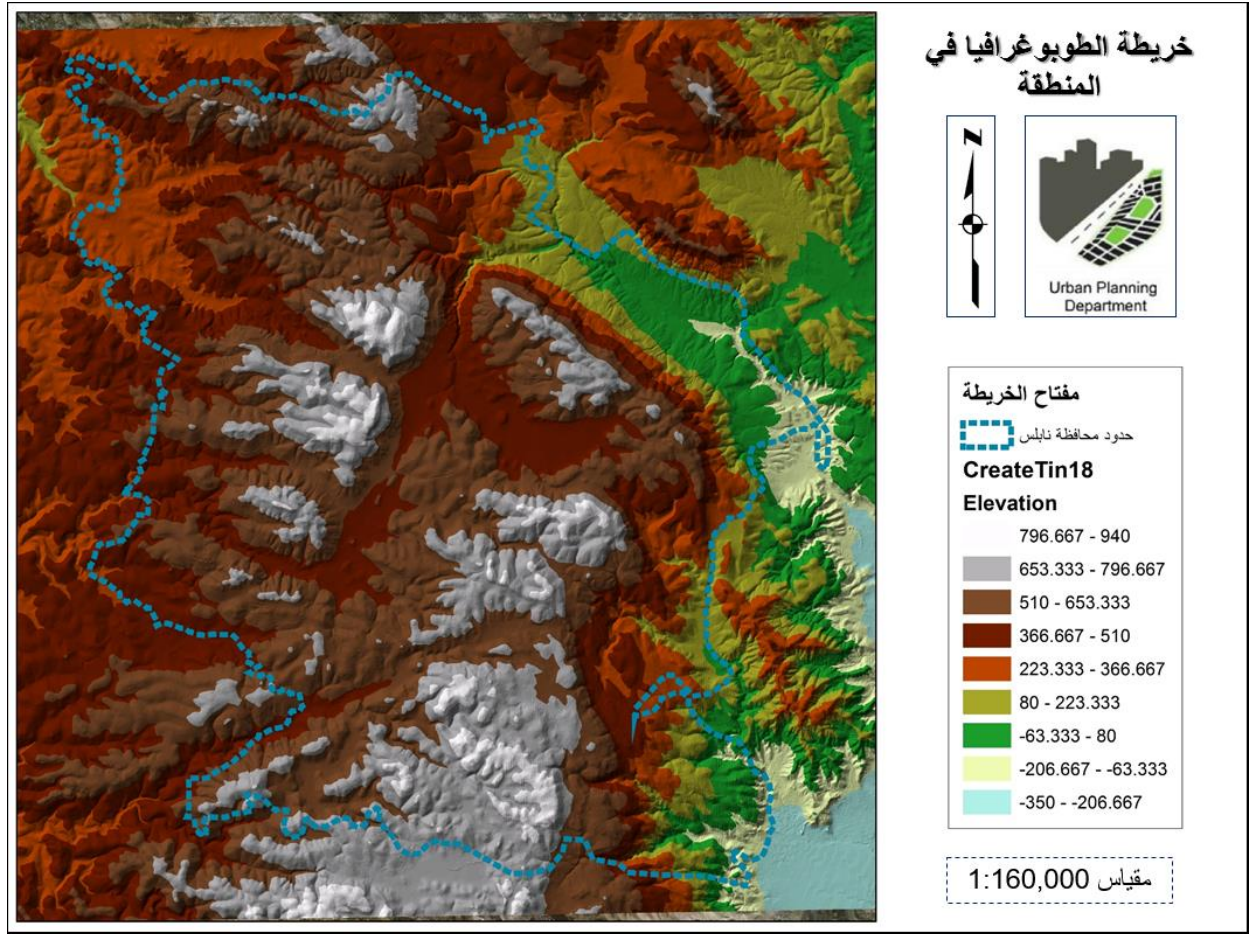
• القرب من الشوارع الرئيسية:

يفضل أن يتم اختيار الأراضي القريبة من الشوارع الاقليمية والرئيسية ، لخدمة الاسكان في المستقبل وتسهيل حركة المواصلات منه وإليه المناطق المحيطة به .حيث تم أخذ نطاق 150 م حول كل شارع على أن يتم استثناء الأراضي التي تقع خارج هذا النطاق.



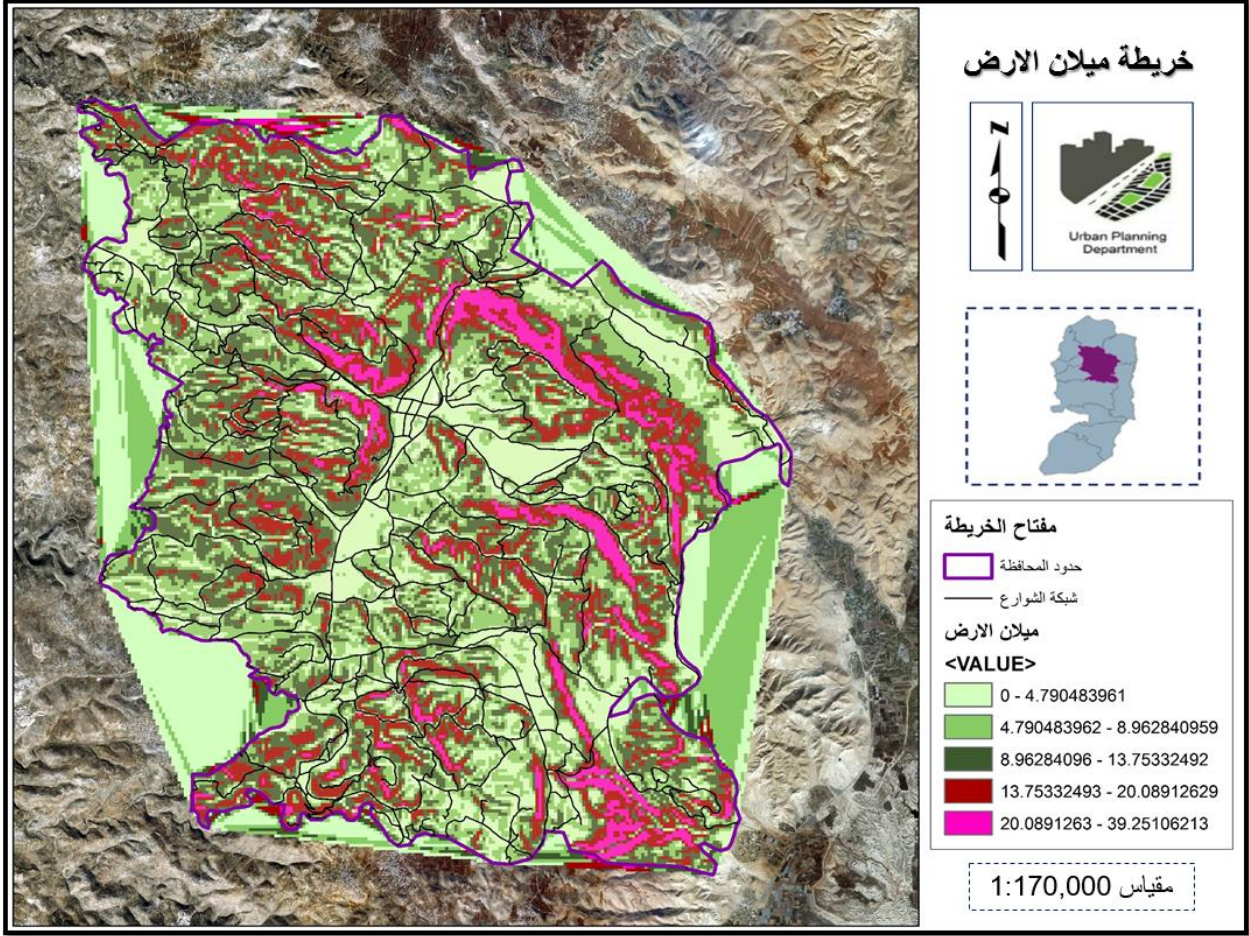
خريطة رقم (4) تبين التنوع الحيوي للأراضي في محافظة نابلس

• طوبوغرافيا وطبيعة المنطقة :



خريطة رقم (5) تبين طوبوغرافيا وطبيعة الارض

كما حيث يفضل البحث عن قطعة أرض يكون أقصى ميل لها 10% وذلك للتقليل من التكاليف والخريطة التالية توضح نسبة الميلان في محافظة نابلس .



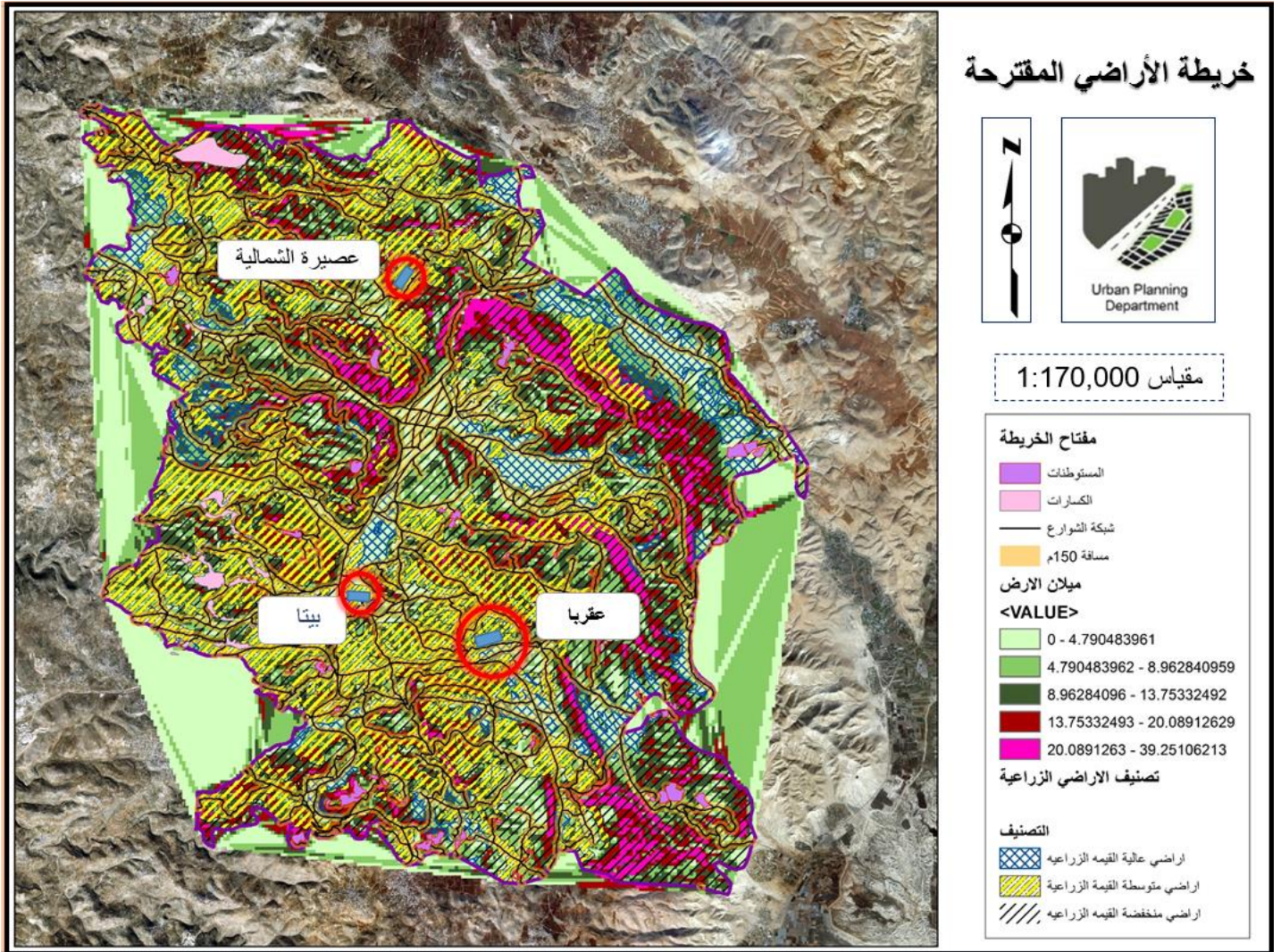
خريطة رقم (6) تبين الميلان في أراضي المحافظة

• موقع الارض بالنسبة للمخطط الهيكلي

تُعتبر الأراضي الواقعة خارج حدود المخططات الهيكلية للتجمعات السكنية أقل تكلفة من نظيرتها داخل حدود التنظيم لأنه لا يتم ترخيصها من قبل البلديات والمجالس القروية فبالنتالي لا تحصل على خدمات الكهرباء والمياه التي تقدمها.

تحقيقاً للهدف الاقتصادي لمشروع الإسكان الميسر والذي يتمحور حول خفض تكلفة الوحدة السكنية فتعتبر الأراضي الواقعة خارج حدود المخططات الهيكلية من فرص إقامة المشروع عليها.

3:4 المواقع المرشحة حسب المعايير :

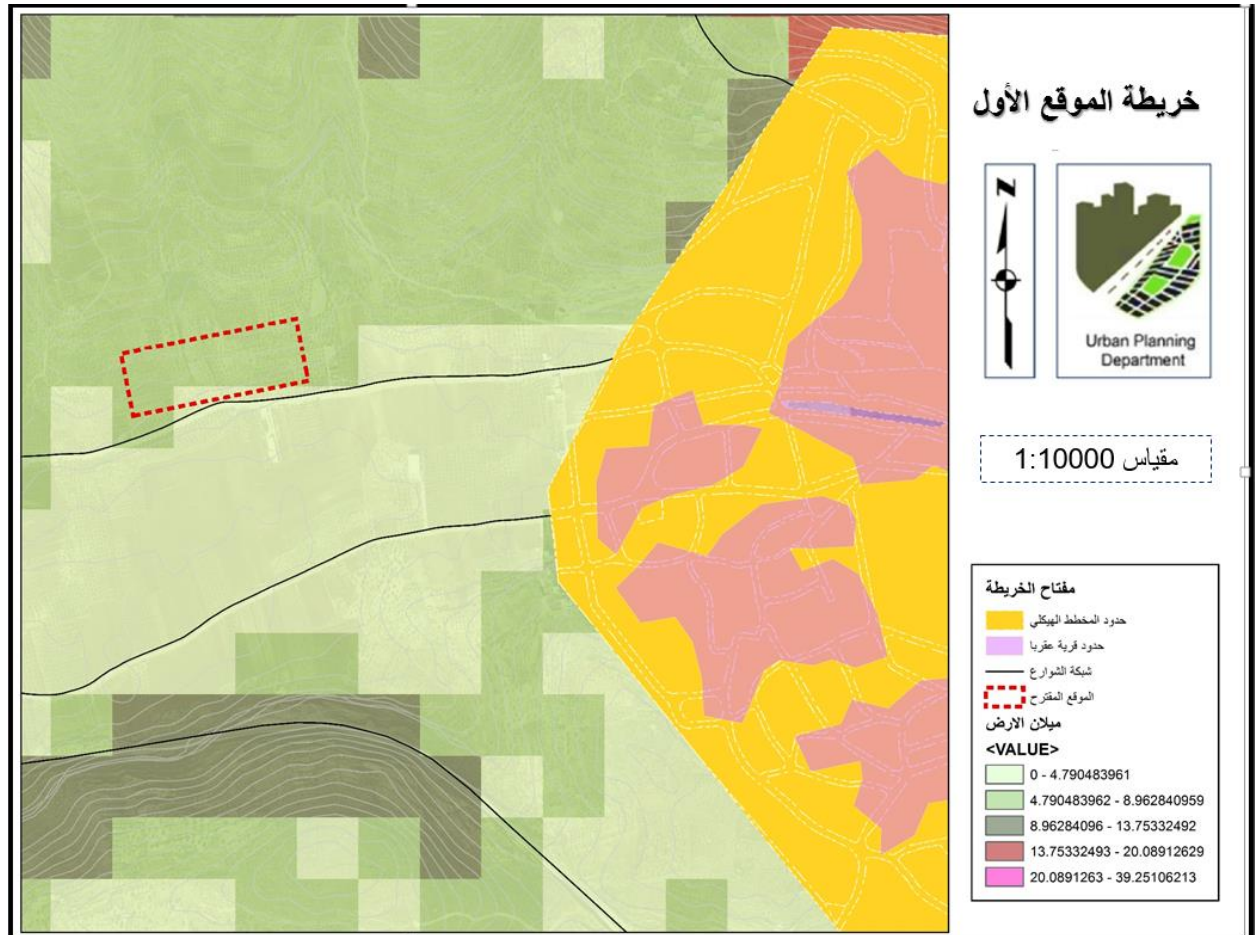


خريطة رقم (7) تبين المواقع المقترحة لاقامة المشروع

حسب المعايير التي تم اقتراحها وتطبيقها فإن مواقع الأراضي الانسب والمرشحة في 3 قرى هي : عقربا ، بيتا وعصيرة الشمالية

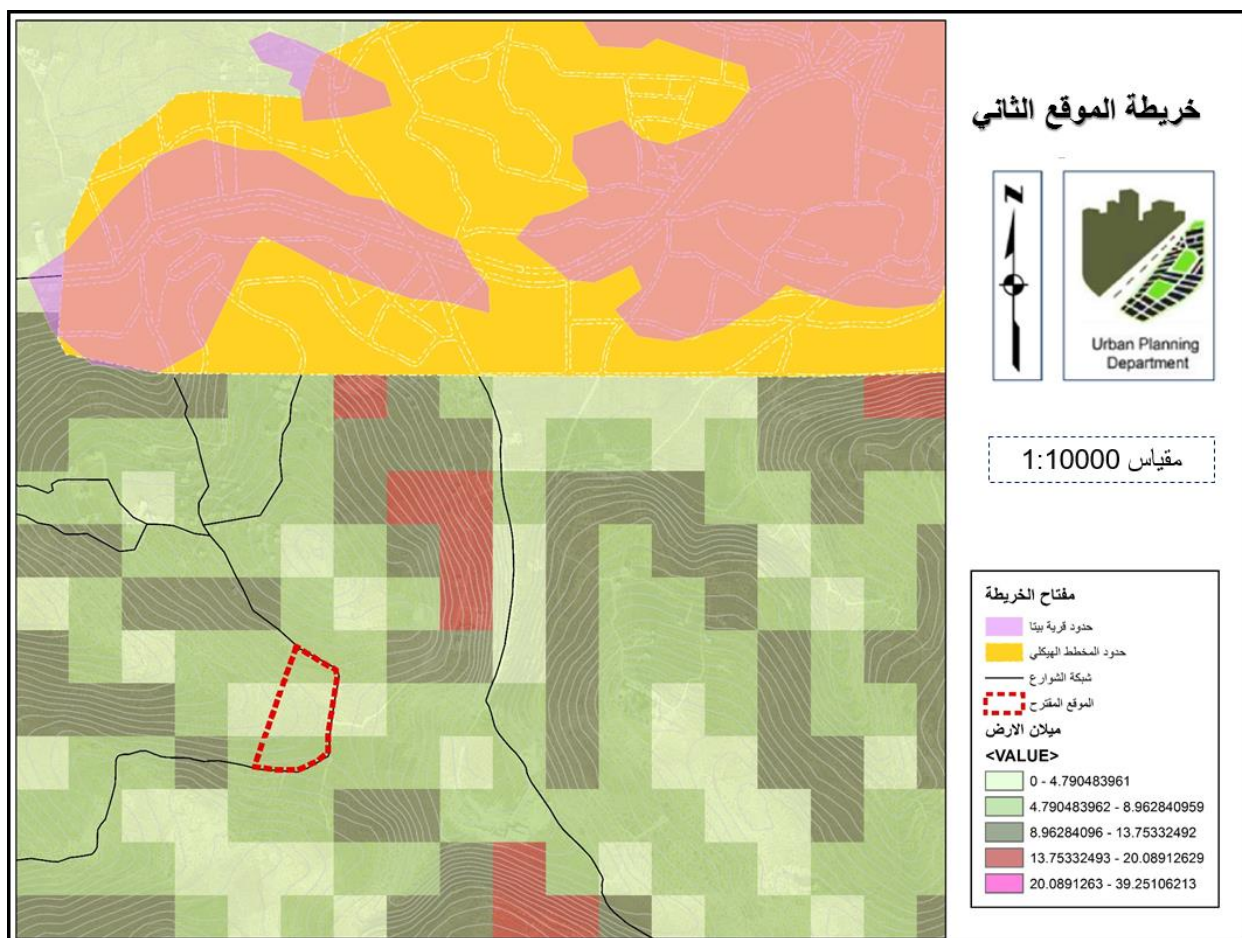
• المواقع المقترحة :

1. بلدة عقربا : تقع جنوب شرق نابلس وتضم تجمع يانون ، تبعد عن نابلس 11-16 كم هوائي ، يحدها من الشرق الجفتك ومن الشمال بيت فوريك ومن الغرب بيتا واوصرين ، وتبلغ مساحة الارض حوالي 51 دونم ، ضمن اراضي B خارج حدود المخطط الهيكلي ويبلغ ميلها حوالي 7%



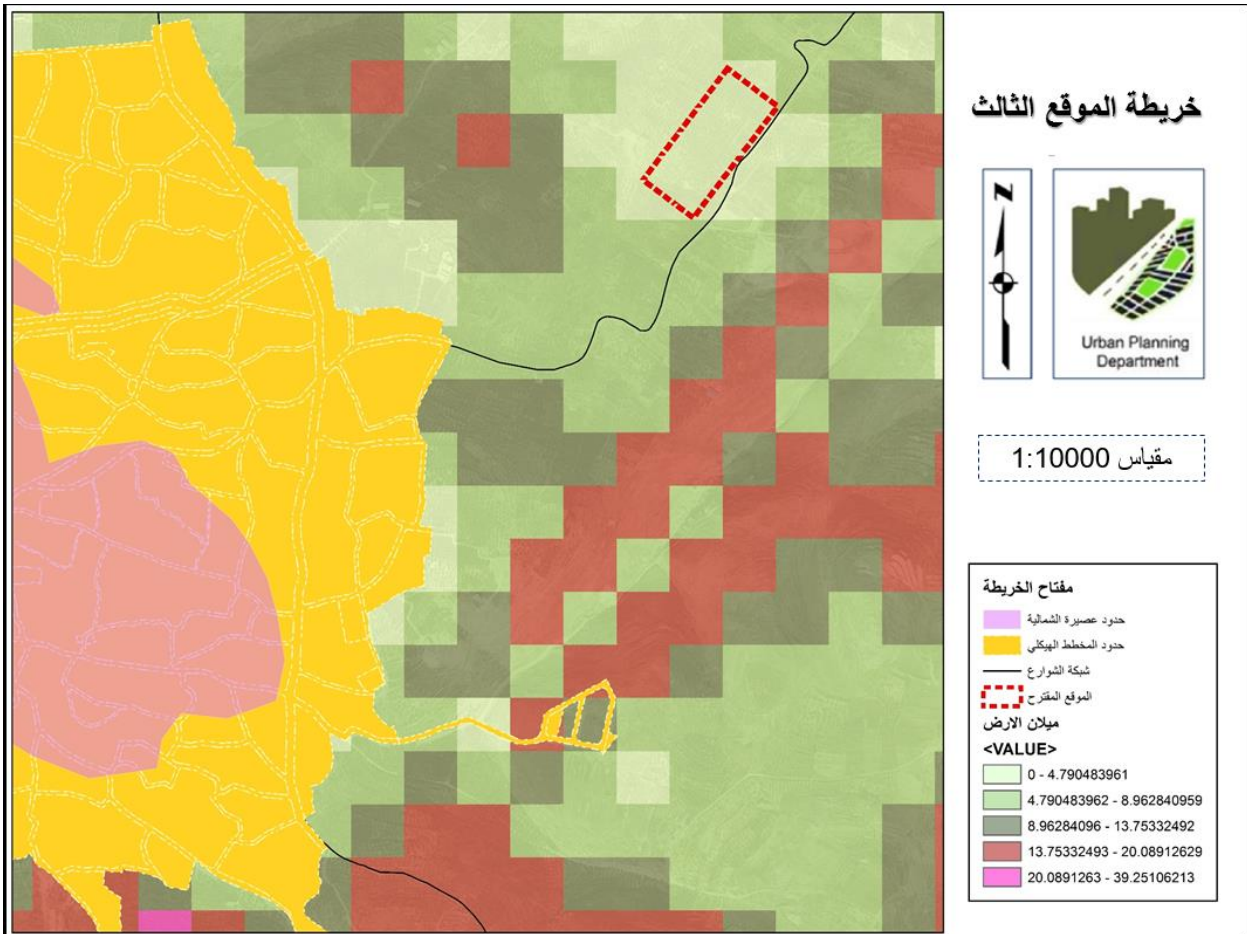
خريطة رقم (8) تبين موقع الارض بالنسبة لبلدة عقربا

2. بلدة بيتا : تقع جنوب نابلس تبعد 9-11 كم هوائي ، وتبلغ مساحة الارض المختارة فيها حوالي 45 دونم تقع في اراضي B خارج حدود المخطط الهيكلي ويبلغ ميلها حوالي 4%



خريطة رقم (9) تبين موقع الارض بالنسبة لبلدة بيتا

3. بلدة عصيرة الشمالية : تقع على بعد 6 كم هوائي من شمال مدينة نابلس ،وتبلغ قطعة الارض المختارة فيها حوالي 53 دونم ، تقع ضمن اراضي A خارج حدود المخطط الهيكلي .



خريطة رقم (10) تبين موقع الارض بالنسبة لبلدة عصيرة الشمالية

• وضع الاوزان والاختيار :

تم اقتراح العديد من المعايير لتقييم المواقع المرشحة للإختيار . وقد تم وضع وزن لكل معيار من هذه المعايير بناءً على أهميته في اختيار موقع المشروع، فيما يلي معايير تقييم المواقع المرشحة للإختيار وأوزانها.

المعيار	الوزن	العلامة		
		سيء = 1	متوسط = 2	جيد = 3
طوبوغرافيا الارض	9	10% > الميلان	5-10% = الميلان	0-5% = الميلان
حدود المخطط الهيكلي	6	داخل حدود المخطط	على حدود المخطط	خارج حدود المخطط
القرب من الشوارع الرئيسية	9	150m	100m	50m
البعد عن المستوطنات	7	100m < م	100m < م < 500m	500m > م
اسعار الاراضي	8	30,000 JD > س	20,000 < س < 30,000 JD	7000 < س < 10,000 JD

جدول رقم (8) يبين المعايير وتوزيع الاوزان التي سيتم تقييم الاراضي بناءً عليها

المعيار	الوزن \10	عقربا		عصيرة الشمالية		بيتا	
		العلامة (1-3)	المجموع	العلامة (1-3)	المجموع	العلامة (1-3)	المجموع
طوبوغرافيا الارض	9	2	18	3	27	3	27
حدود المخطط الهيكلي	6	3	18	1	6	2	12
القرب من الشوارع الرئيسية	9	3	27	3	27	3	27
التصنيف السياسي	8	3	21	2	16	1	8
المسافة من المستوطنات	7	3	21	3	21	3	21
اسعار الاراضي	8	3	24	1	8	2	16
المجموع		145		108		111	

جدول رقم (9) توزيع الاوزان والعلامات والمقارنة بين البلديات

الانسب بناءا على التقييمات السابقة فإن قطعة الارض الانسب لاقامة المشروع تقع ضمن اراضي عقربا



الفصل الخامس : تحليل الموقع والتحليل الرباعي

• 1:5 : تحليل الموقع :

سيشمل تحليل الموقع على المستوى الإقليمي العديد من الجوانب أهمها:

1- التصنيف الزلزالي لأرض المشروع:

يساعد التصنيف الزلزالي للأرض على معرفة مدى تأثرها بالزلازل بالإضافة إلى معرفة الأقسام الواجب إتباعها في دليل الإنشائي لحساب الأحمال الأمر الذي يزيد من مقاومة المباني للزلازل. يقع موقع المشروع ضمن التصنيف الزلزالي 2A والذي يُعتبر من أفضل التصنيفات الزلزالية على مستوى الضفة الغربية وذلك لكونه بعيد نسبياً عن حفرة الإنهدام.

2- تصنيف التربة:

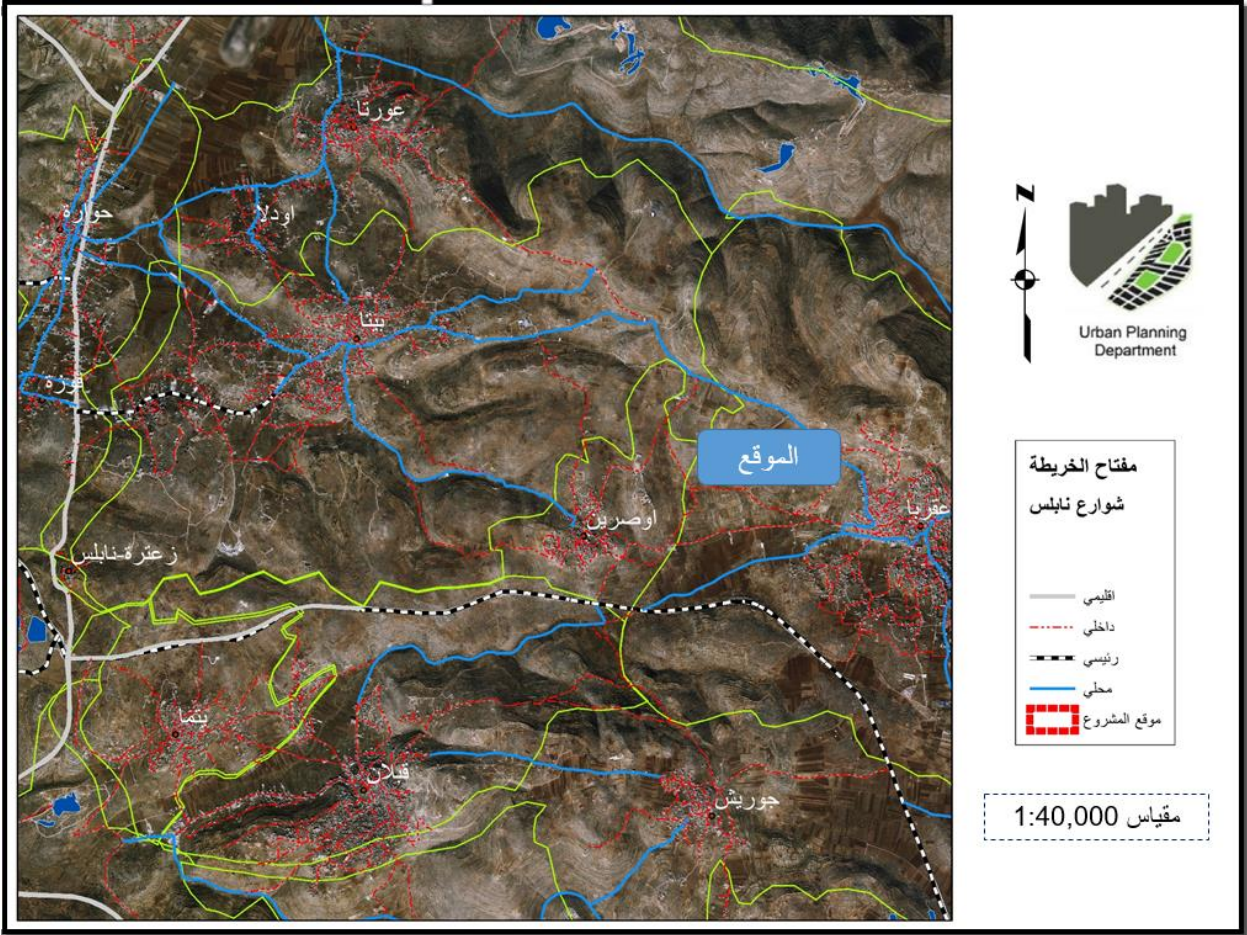
تساعد خريطة تصنيف التربة على اختيار نوع الأساسات المستخدمة في البناء. كما أنها تعطي مؤشر لعدد الطوابق المسموح في هذه المنطقة حتى تتقلا هذه المباني ضمن نطاق السلامة الزلزالية.

3- هطول الأمطار:

إن معرفة معدل هطول الأمطار في منطقة معينة يساعد على معرفة مدى توفر المياه في تلك المنطقة بالإضافة إلى إعطاء مؤشر يساعد على تصميم شبكة تصريف الأمطار بشكل يتحمل كمية الأمطار المتساقطة في هذه المنطقة.

• شبكة الشوارع المحيطة :

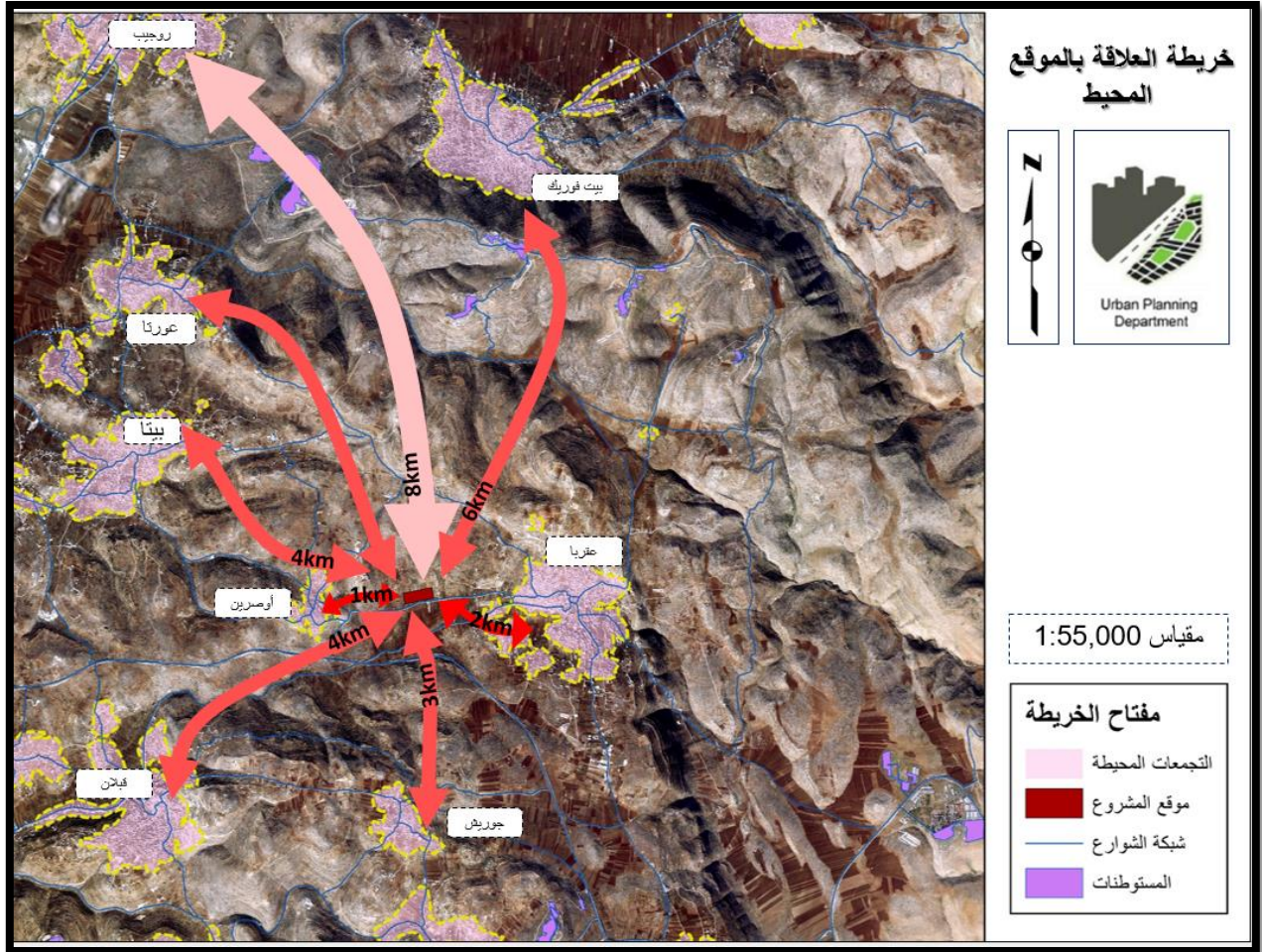
تعكس تصنيفات شبكة الطرق عادةً مدى أهمية المنطقة بناءً على مدى أهمية المواقع التي تربطها كما تبين الخريطة :



خريطة رقم (11) تصنيف شبكة الشوارع المحيطة بالموقع

2:5 علاقة الموقع بالمحيط :

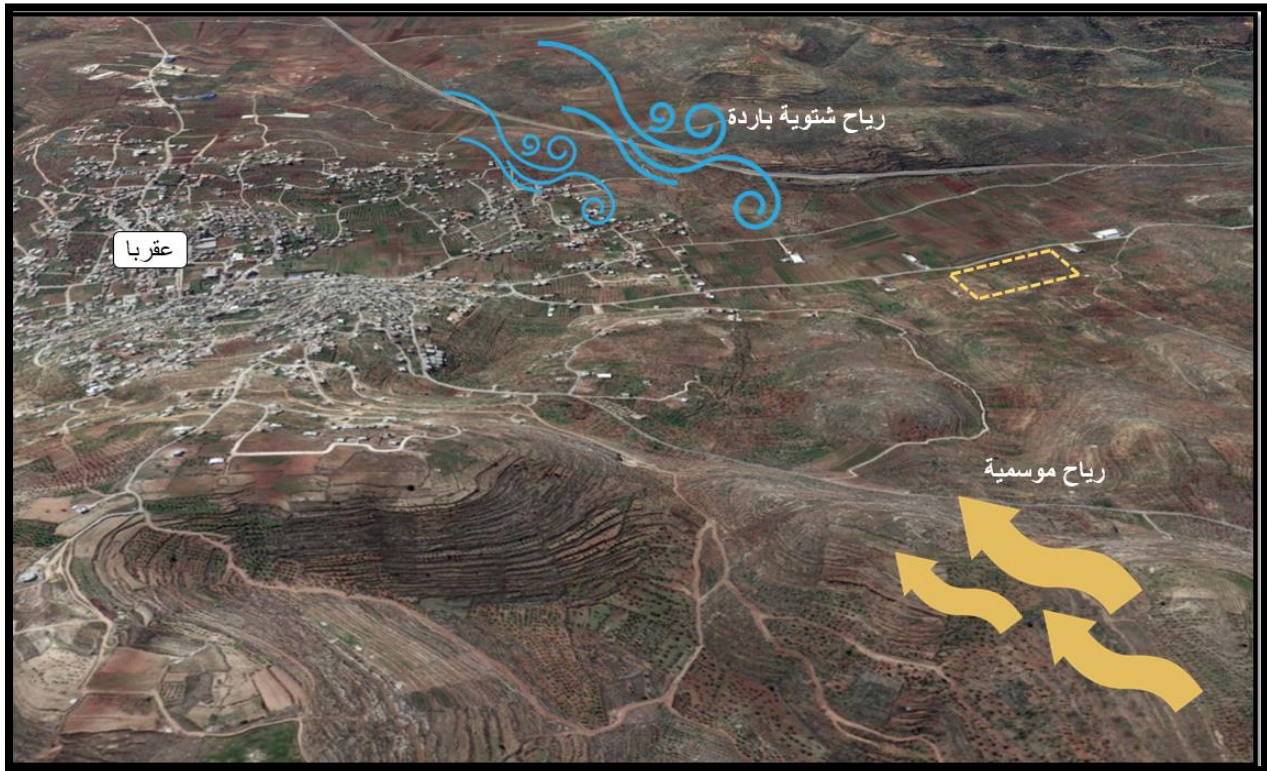
يظهر في الخريطة التالية موقع المشروع بالنسبة للتجمعات السكانية المجاورة مع حدودها الإدارية وما يصل بينها من شبكة شوارع



خريطة رقم (12) علاقة موقع المشروع بالمناطق المحيطة وكيفية ربطها

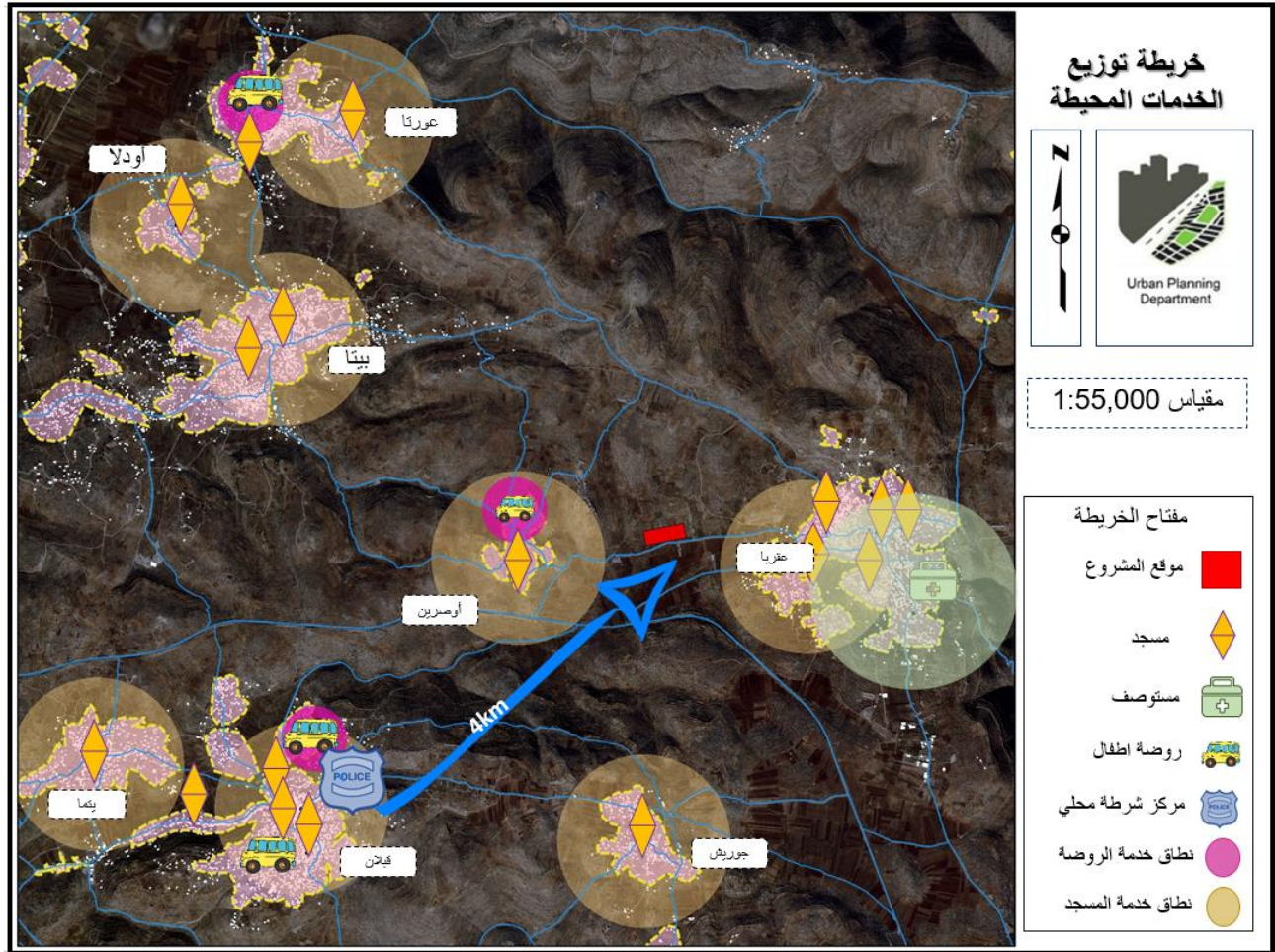
- تحليل حركة الشمس والرياح :

تحليل اتجاه حركة الرياح والشمس مهم في عملية توزيع المباني والخدمات والمرافق العامة في الإسكان بالإضافة التأثير على كيفية توجيه المباني.



• تحليل الخدمات :

تبين الخريطة التالية النطاق لكل خدمة موجودة في المناطق المجاورة للمشروع .



خريطة رقم (13) توزيع الخدمات ونطاقها في المناطق المجاورة للمشروع

الفصل السادس : فكرة المشروع والمخططات النهائية

1:6 وضع برنامج المشروع

يعتبر تحديد برنامج المشروع خطوة مهمة لتحديد الخدمات التي سيقدمها الاسكان للسكان ، وذلك بناءا على تحليل الخدمات السابق

• الاهداف

فيما يلي مجموعة الأهداف التي سيقام المشروع من أجلها:

- 1- توفير المنازل ذات المعايير والتكلفة المعقولة للشباب
- 2- دعم وتشجيع الشباب والأزواج الجدد للعيش في هذا السكن.
- 3- توفير وحدات سكنية ملائمة للتملك بأسعار ميسرة لذوي الدخل المنخفض والمتوسط.
- 4- توفير خدمات ومرافق تلائم احتياجات السكان

• البرنامج

يعمل البرنامج على تحديد مكونات المشروع ومساحتها بناءً على حسابات معينة. لذلك من المهم وكخطوة أساسية تحديد عدد السكان في المشروع، لذلك فان مساحة الاسكان حوالي 51 دونم تخدم ما يقارب الـ 3000

الخدمة	المساحة (م ²)
روضة اطفال	2100
مسجد	1900
مركز صحي	2100
متجر	750
حديقة	5000
المساحة الكلية	11,850

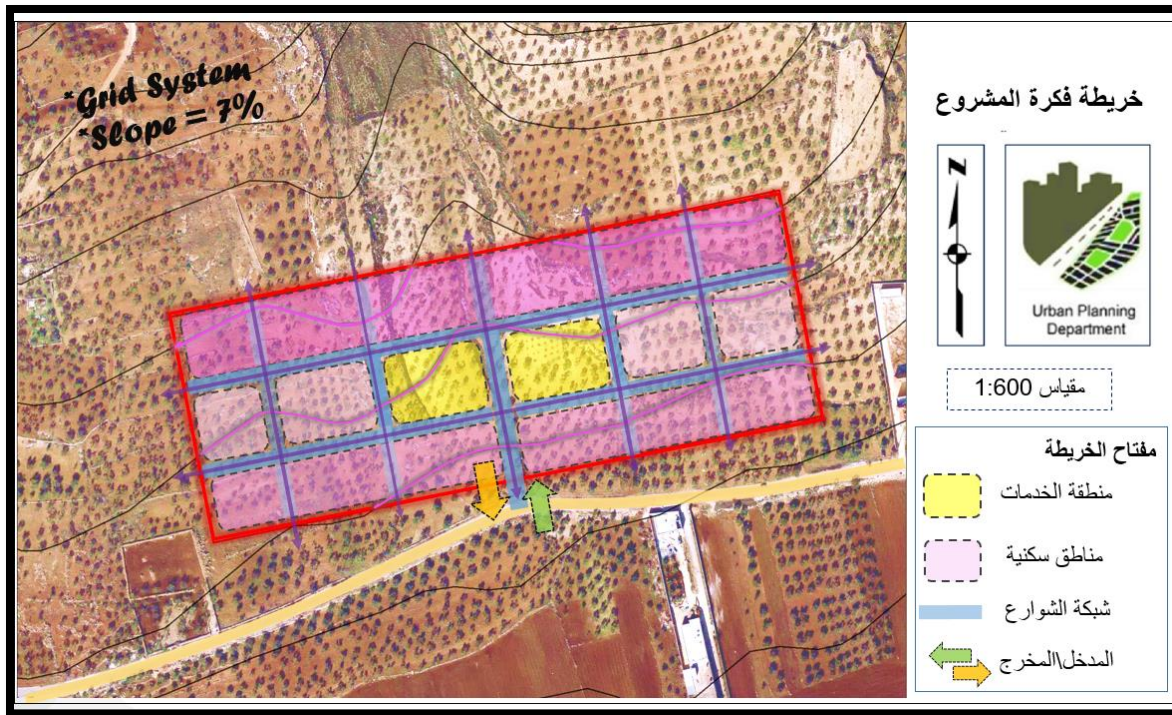
جدول رقم (10) توزيع المساحات لكل خدمة من الخدمات

نوع الخدمة	المساحة م ²	النسبة
متجر	750	2%
مسجد	2300	6%
روضة اطفال	2100	5%
حديقة	5000	12%
مركز صحي	2100	6%
المناطق السكنية	13,860	33%
الشوارع والمناطق المفتوحة (تشمل الحديقة)	15,000	36%
المجموع	51,650	100%

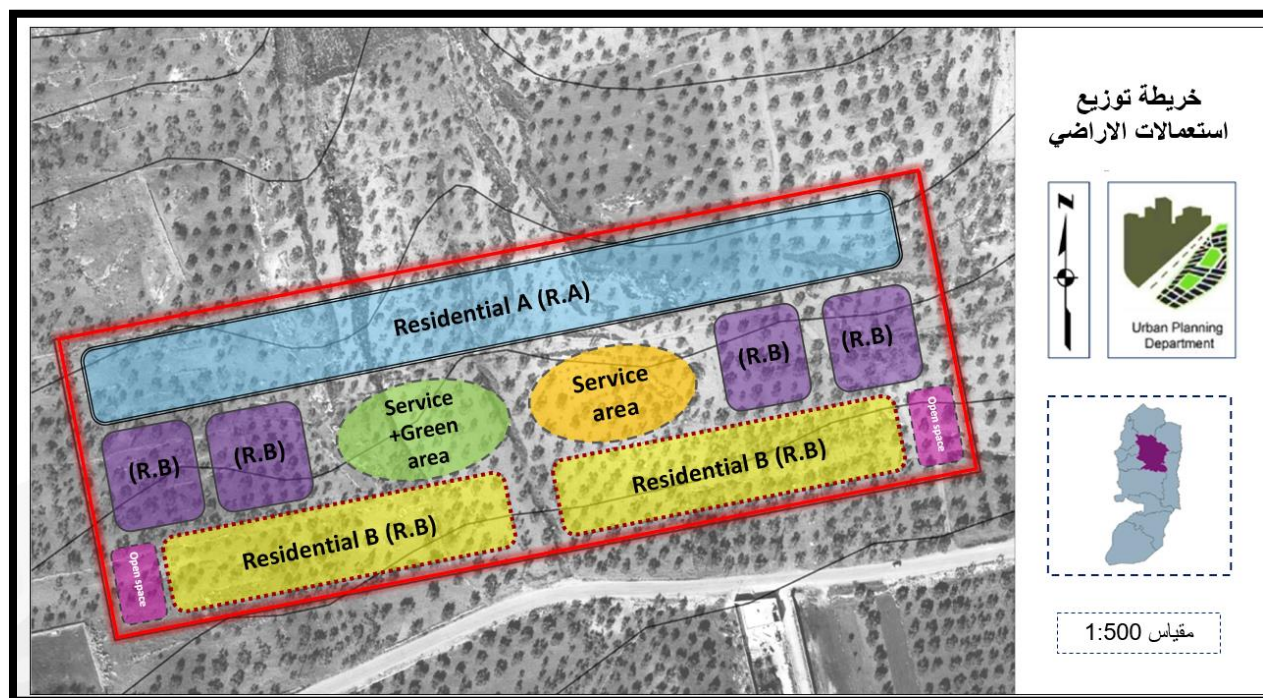
جدول رقم (11) توزيع المساحات الكلية ونسبتها من مساحة الارض

2:5 فكرة المشروع :

تقوم فكرة المشروع على استغلال ميل الارض من خلال تطبيق نظام الـ Grid وربط جميع الخدمات والمناطق السكنية بالشوارع الرئيسية والفرعية ،وتقليل نسبة الشوارع قدر الامكان لمراعاة التكلفة .



خريطة (14) فكرة المشروع



خريطة (15) توزيع استعمالات الاراضي في المشروع

3:5 : شبكة الشوارع في الاسكان :

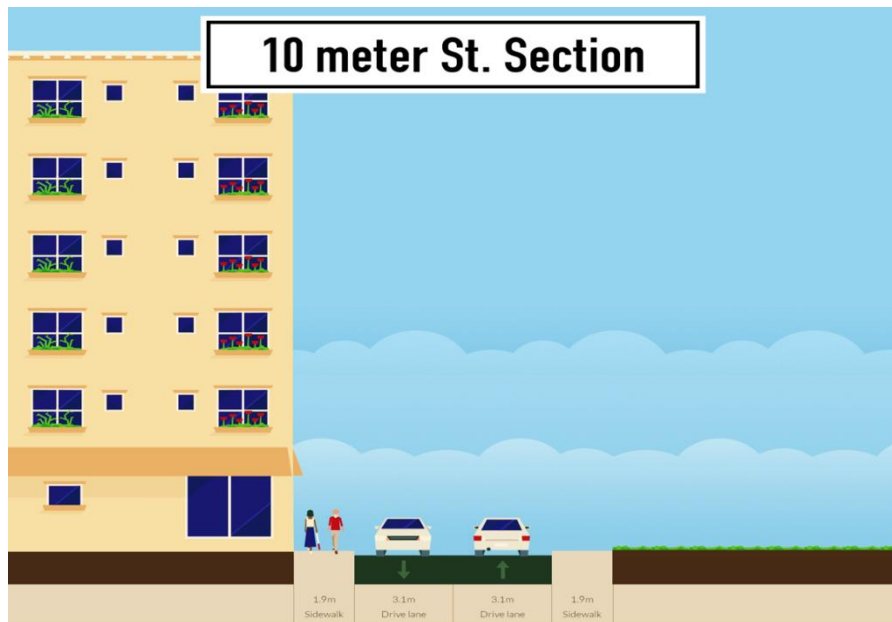


خريطة (16) تصنيف الشوارع في الاسكان المقترح

• المقاطع العرضية للشوارع :



شكل (23) مقطع عرضي لشارع فرعي بعرض 10 امتار



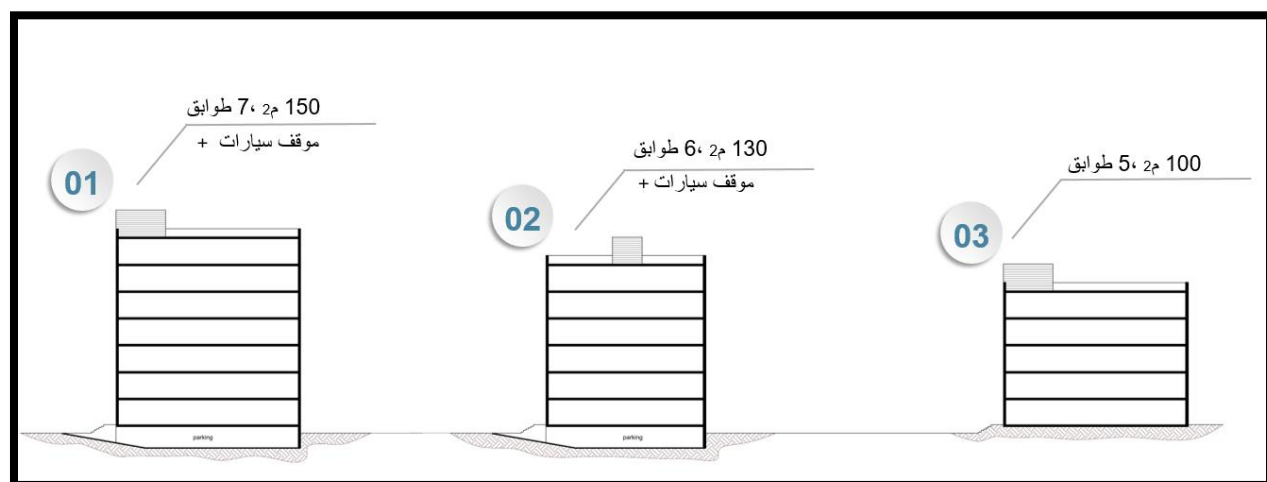
شكل (24) مقطع عرضي للشارع الرئيسي بعرض 18 متر

• 4:5 : المناطق السكنية :

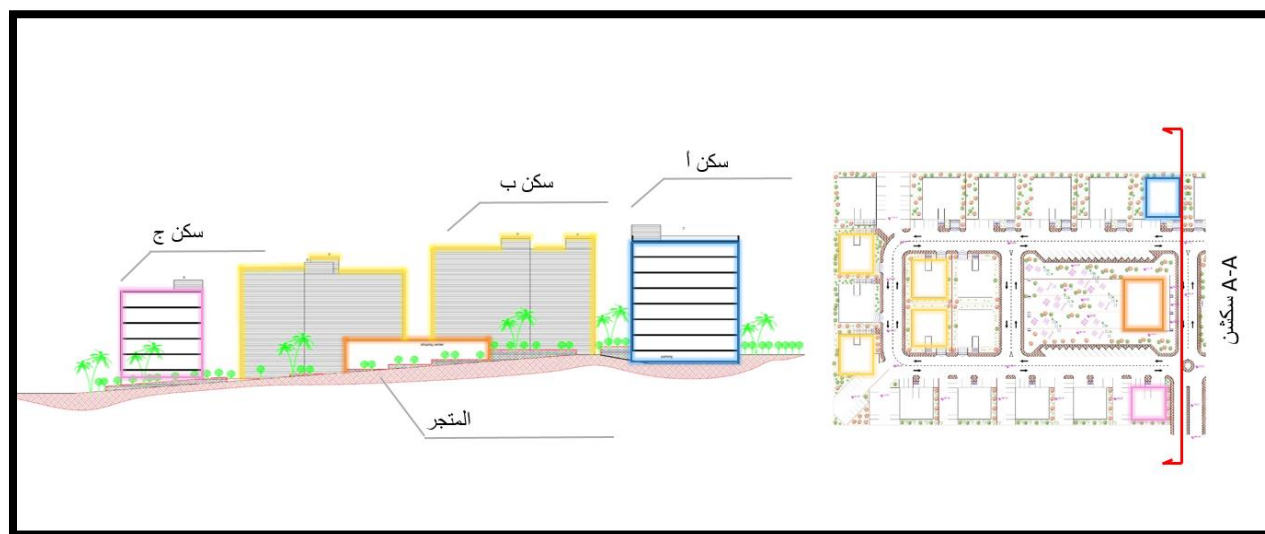


المباني السكنية	مساحة الوحدة السكنية	عدد الوحدات	عدد الوحدات في كل طابق	عدد الطوابق	عدد المباني	مساحة المبنى	مجموع مساحة المباني
وحدة أ	150	252	3	*موقف + 7	12	450	5400
وحدة ب	130	252	3	*موقف + 6	14	390	5460
وحدة ج	100	150	3	5	10	300	3000
		654					13,860

جدول رقم (12) يبين مساحة كل وحدة سكنية وعددها والمساحة الكلية للمباني



شكل (25) نمط المباني المستخدمة



شكل (26) مقطع أفقي من الجهة الشرقية للمشروع

5:5 المخططات النهائية للمشروع :

• المخطط الهيكلي للمشروع :



خريطة (17) المخطط الهيكلي للمشروع

• المخطط التفصيلي النهائي :



خريطة (18) المخطط التفصيلي النهائي للمشروع

المراجع والمصادر:

- يوسف ، رائد محمد : معايير التصميمية لاسكان ذوي الدخل المنخفض.جامعة النجاح الوطنية.نابلس
- الأمم المتحدة : مكتب تنسيق الشؤون الإنسانية (OCHA) ، (تقرير خاص، نيسان.2009
- أ.د.عبد الحميد دليمي : دراسة في السكن و الإسكان،مخبر الإنسان و المدينة2007
- علاء العيشي و آخرون : نظريات تخطيط المدن.
- شديد، ميسون رفيق : اسكان في مدينة نابلس
- محسن ، عبد الكريم : القيم التخطيطية لمشاريع الإسكان في قطاع غزة وانعكاسها على مشاريع الإسكان المستقبلية" حالة
- دراسية مشروع إسكان تل الهوا . الجامعة الإسلامية.غزة
- عبد اللطيف ، محمد : الاختلاف في مفهوم الإسكان الميسر وانعكاساته على سياسات التنمية الإسكانية المستقبلية .جامعة الملك فيصل .الرياض.