

The Islamic University of Gaza
Research and Postgraduate Affairs
Faculty of Engineering
Master of Architectural Engineering



الجامعة الإسلامية بغزة
عمادة البحث العلمي والدراسات العليا
كلية الهندسة
ماجستير هندسة معمارية

أثر أنماط الإسكان على توفير السكن الميسر في قطاع غزة

**Effect of Housing Patterns on the Provision of
Affordable Housing in the Gaza Strip**

إعداد الباحثة
داليا أحمد جودة

إشراف

الأستاذ الدكتور
عمر سعيد عصفور

الأستاذ الدكتور
محمد علي الكحلوت

قدم هذا البحث استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير
في الهندسة المعمارية بكلية الهندسة في الجامعة الإسلامية بغزة

أكتوبر/2019م - صفر/ 1441هـ

إقرار

أنا الموقعة أدناه مقدمة الرسالة التي تحمل العنوان:

أثر أنماط الإسكان على توفير السكن الميسر في قطاع غزة

Effect of Housing Patterns on the Provision of Affordable Housing in the Gaza Strip

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

Declaration

I understand the nature of plagiarism, and I am aware of the University's policy on this.

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

Student's name:	داليا أحمد جودة	اسم الطالبة:
Signature:	داليا أحمد جودة	التوقيع:
Date:	2019/10/28م	التاريخ:



نتيجة الحكم على أطروحة ماجستير

بناءً على موافقة عمادة البحث العلمي والدراسات العليا بالجامعة الإسلامية بغزة على تشكيل لجنة الحكم على أطروحة الباحثة/ داليا احمد يوسف جودة لنيل درجة الماجستير في كلية الهندسة/ برنامج الهندسة المعمارية وموضوعها:

أثر أنماط الإسكان على توفير السكن الميسر في قطاع غزة

Effect of Housing Patterns on the Provision of Affordable Housing in the Gaza Strip

وبعد المناقشة التي تمت اليوم الاحد 26 ربيع الأول 1441هـ الموافق 2019/11/24م الساعة الواحدة والنصف مساءً، في قاعة مؤتمرات مبنى اللحيان اجتمعت لجنة الحكم على الأطروحة والمكونة من:

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

مشرفاً ورئيساً

مشرفاً

مناقشاً داخلياً

مناقشاً خارجياً

أ.د. محمد علي الكحلوت

أ.د. عمر سعيد عصفور

أ.د. عبد الكريم حسن محسن

د. محمد سعدي العيلة

وبعد المداولة أوصت اللجنة بمنح الباحثة درجة الماجستير في كلية الهندسة/برنامج الهندسة المعمارية. واللجنة إذ تمنحها هذه الدرجة فإنها توصيها بتقوى الله تعالى ولزوم طاعته وأن تسخر علمها في خدمة دينها ووطنها.

والله ولي التوفيق،،،

عميد البحث العلمي والدراسات العليا



أ.د. بسام هاشم السقا

التاريخ: 2019/12/10م

الرقم العام للنسخة

اللغة 3/08082

ماجستير دكتوراه

الموضوع/ استلام النسخة الإلكترونية لرسالة علمية

قامت إدارة المكتبات بالجامعة الإسلامية باستلام النسخة الإلكترونية من رسالة

لِلطالبة/ داليا أحمد جودة

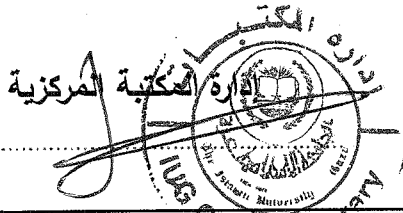
رقم جامعي: 220143606 قسم: هندسة معمارية كلية: الهندسة

وتم الاطلاع عليها، ومطابقتها بالنسخة الورقية للرسالة نفسها، ضمن المحددات المبينة أدناه:

- تم إجراء جميع التعديلات التي طلبتها لجنة المناقشة.
 - تم توقيع المشرف/المشرفين على النسخة الورقية لاعتمادها كنسخة معدلة ونهائية.
 - تم وضع ختم "عمادة الدراسات العليا" على النسخة الورقية لاعتماد توقيع المشرف/المشرفين.
 - وجود جميع فصول الرسالة مجمعة في ملف (WORD) وآخر (PDF).
 - وجود فهرس الرسالة، والملخصين باللغتين العربية والإنجليزية بملفات منفصلة (PDF + WORD).
 - تطابق النص في كل صفحة ورقية مع النص في كل صفحة تقابلها في الصفحات الإلكترونية.
 - تطابق التنسيق في جميع الصفحات (نوع وحجم الخط) بين النسخة الورقية والإلكترونية.
- ملاحظة: ستقوم إدارة المكتبات بنشر هذه الرسالة كاملة بصيغة (PDF) على موقع المكتبة الإلكتروني.

والله وإلتوفيق،

توقيع الطالب



858

ملخص الدراسة

يعتبر المسكن من أهم أولويات الحاجات الإنسانية، ويعد توفير السكن بأسعار معقولة من أهم التحديات التي تواجه المجتمعات الحضرية، وفي قطاع غزة تحديداً يعتبر تعزيز تيسير المسكن قضية ملحة لعدة أسباب، من أهمها محدودية الأراضي في مقابل الزيادة السكانية المطردة وعدم التناسب بين متوسط دخل الفرد ومتوسط سعر الوحدة السكنية، لذلك نجد جميع الدول تسعى لإيجاد سياسات، وحلول، تمكن المواطنين من الحصول على سكن ملائم يراعي الظروف الاقتصادية والاجتماعية عامة و فئات الدخل المحدود والمنخفض خاصة.

إن أهمية البحث تكمن في إيجاد العوامل المؤثرة في خفض تكاليف الوحدة السكنية، مما يعزز توفير السكن الميسر، ويبيّن البحث أحد هذه العوامل، وهو العامل التصميمي في طرق تجميع الوحدات السكنية، ودراسة الأثر في اختلاف النمط السكني على توفير السكن من خلال عدد الوحدات السكنية، ومساحة الجدران اللازمة لبناء الوحدة السكنية والتي تؤثر بشكل رئيس على تقليل التكلفة أو زيادتها.

وقد اعتمد البحث في المنهجية المتبعة على المعلومات، والنتائج المستخلصة من الكتب والمراجع والأبحاث العلمية، بالإضافة إلى دراسة عملية بافتراض حالة دراسية، يتم من خلالها دراسة العلاقة بين الأنماط السكنية، وتوفير السكن بتكلفة أقل.

وتبين نتائج الحالة الدراسية التي تم افتراضها أن نمط السكن المتصل، يوفر زيادة في عدد الوحدات السكنية بنسبة 40% عن نمط السكن المنفصل، وقد وضح البحث النتائج باستخدام النسب لإيجاد العلاقة وليس التكلفة الحقيقية.

ومن أهم توصيات الدراسة الاستناد إلى دراسات، علمية وتحليلية، في اختيار أنماط المشاريع السكنية، لتتناسب الفئة المستهدفة، والعمل على مساهمة السكان في تحديد احتياجاتهم لتحقيق أكبر قدر من الكفاءة للمشاريع السكنية.

Abstract

Housing is considered one of the most important priorities for humanitarian needs. Affordable housing is one of the most important challenges facing urban communities. In Gaza Strip in particular, promoting housing facilitation is an urgent issue for a many of reasons, the most important of which is limited land in return for a steady population increase and disproportionate average per capita income and housing unit price, where all countries seek policies and solutions that enable citizens to obtain adequate housing that takes into account economic and social conditions, especially for limited and low income groups.

The importance of the research lies within finding the factors that affect the reduction of housing unit costs, which enhances the provision of affordable housing. Among these factors is the design factor in the methods of collecting housing units, and studying the effect of different housing styles on the provision of housing through the number of housing units and the area of walls necessary to build a housing unit which mainly affects the cost reduction or increase.

The research's methodology was based on information and results from books, references and scientific research, in addition to a practical study assuming a case study in which the relationship between housing patterns and the provision of housing at a lower cost. The results of the case study, which was assumed, that the pattern of connected housing provides an increase in the number of housing units by 40% over the type of separate housing, where the research showed the results using percentages to find the relationship and not the real cost.

One of the most important recommendations of the study is to rely on scientific and analytical studies in choosing the types of housing projects, to suit the target group, and work on the contribution of the population in determining their needs to achieve the greatest efficiency of housing projects.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ ^ط وَسَتُرَدُّونَ
إِلَى عَالِمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ ﴾

[التوبة: 105]

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمَ

الاهداء

إلى الذي أحمل اسمه بكل فخر وامتنان واعتزاز

إلى من وهبني الحب والعطاء والشجاعة

أبي الغالي

إلى من حملتني في أحشائها وحملتني في قلبها وعقلها

التي لم تنس يوما أن يتهدج صوتها بالدعاء لي

أمي الحبيبة

إلى أملي وسندي وملجأ في الحياة

إخوتي

إلى من كان لي عوناً وزوجاً وأخاً وصديقاً وسنداً ورفيقاً درب

إلى الحبيب الغاليزوجي العزيز

إلى الأمل الذي أعيش من أجله....أطفالي

إلى أعمامي وعماتي و أولادهم

إلى أخوالي وخالاتي و أولادهم

إلى أم الجميع.... جدتي الغالية

إلى كل من ساندني ووقف بجانبني وشجعني

نكم جميعا .. أهدي هذا العمل المتواضع

شكر وتقدير

أشكر الله تعالى المعين، فيا ربي لك الحمد كما ينبغي لجلالتك وعظيم سلطانتك، وامتنالاً لقوله تعالى: ﴿وَمَنْ شَكَرَ فَإِنَّمَا يَشْكُرُ لِنَفْسِهِ﴾⁽¹⁾. فاني اقف وقفة تقدير واحترام لمشرفي الرسالة ، أسانذتي الأفاضل:الأستاذ الدكتور/ محمد الكحلوت، والأستاذ الدكتور/ عمر عصفور، وكان لي الشرف بقبولهما الإشراف على رسالتي وتوجيهي إلى الطريق الصحيح، وأسأل الله أن أكون قد نلت تقديرهما وقبولهما.

والشكر موصول الى عضوي المناقشة المحترمين:

الأستاذ الدكتور/ عبد الكريم حسن محسن حفظه الله

الدكتور الفاضل/ محمد العيلة حفظه الله

لقبولهما مناقشة رسالتي، وإثرائها بعلمهما الواسع، فلهما جزيل الشكر والتقدير.

وأوجه تقديري واحترامي إلى أعضاء هيئة التدريس في قسم الهندسة المعمارية بالجامعة الإسلامية، على جهودهم في تدريس مساقات برنامج الماجستير.

وأخيراً فان الشكر غير منقطع لكل من ساندني وشجعني على إتمام هذا العمل المتواضع، أبي وأمي وأخوتي، زوجي الغالي وأولادي، و عائلتي الكبيرة الغالية.

الباحثة

داليا أحمد جودة

(1) [لقمان: 40]

قائمة المحتويات

أ.....	إقرار
ب.....	نتيجة الحكم
ت.....	ملخص الدراسة
ث.....	Abstract
ج.....	اقتباس
ح.....	الاهداء
خ.....	شكر وتقدير
د.....	قائمة المحتويات
س.....	قائمة الجداول
ش.....	قائمة الأشكال
1.....	الفصل الأول الاطار العام للدراسة
2.....	1.1 المقدمة
3.....	1.2 أهمية الدراسة
4.....	1.3 المشكلة البحثية
4.....	1.4 أهداف الدراسة
5.....	1.5 منهجية الدراسة
5.....	1.6 الدراسات السابقة
8.....	1.7 ملخص الدراسات السابقة
8.....	1.8 هيكلية البحث
11.....	الفصل الثاني الإسكان، المفهوم والمستويات والأنماط
12.....	2.1 تمهيد:
12.....	2.2 السكن:

12	2.2.1 تعريف السكن:
13	2.2.2 أهمية السكن:
14	2.2.3 تدرج ماسلو والاحتياجات السكانية:
15	2.2.4 حق الإنسان في السكن في المواثيق الدولية:
16	2.2.5 حق الإنسان في السكن ضمن الشريعة الإسلامية:
16	2.2.6 المضمون الإسلامي في العمارة الإسلامية:
17	2.2.7 المسكن التقليدي الإسلامي:
19	2.3 الإسكان:
19	2.3.1 تعريف الإسكان:
19	2.3.2 عناصر ومكونات الإسكان:
20	2.3.3 العوامل المؤثرة في قطاع الإسكان:
21	2.3.4 أهمية قطاع الإسكان:
21	2.4 التنمية الإسكانية المستدامة:
21	2.4.1 التنمية الإسكانية:
24	2.4.2 التنمية المستدامة:
25	2.4.3 خصائص التنمية المستدامة:
25	2.4.4 أبعاد التنمية المستدامة:
26	2.5 مستويات الإسكان:
28	2.6 أنماط الإسكان:
29	2.6.1 أنماط السكن (من حيث شكل اتصال الوحدات السكنية):
33	2.6.2 أنماط السكن (حسب الارتفاع):
35	2.6.3 أنماط السكن (حسب طرق تجميع الوحدات السكنية في الموقع):
41	الخلاصة:

42	الفصل الثالث دراسة تحليلية للسكن الميسر
43	3.1 تمهيد
43	3.2 تعريف السكن الميسر.....
44	3.2.1 فئة ذوي الدخل المنخفض
45	3.2.2 معايير السكن لذوي الدخل المنخفض.....
45	3.2.3 التحديات التي تواجه فئة ذوي الدخل المنخفض في الوصول إلى المسكن الملائم.....
46	3.3 تجارب إقليمية وعالمية في توفير السكن الميسر
50	3.4 العوامل المؤثرة على توفير السكن الميسر.....
55	3.5 أمثلة عالمية لابتكار حلول اقتصادية.....
58	3.6 أثر مفهوم السكن على توفير السكن الميسر:
60	الخلاصة.....
61	الفصل الرابع أنماط السكن والإسكان في قطاع غزة
62	4.1 تمهيد
62	4.2 أنماط السكن في فلسطين على حسب المنطقة الجغرافية.....
63	4.3 الإسكان في قطاع غزة
64	4.4 أنماط السكن في قطاع غزة (من حيث شكل الوحدة السكنية):.....
69	4.5 التجمعات العمرانية في قطاع غزة:.....
70	4.6 الواقع الإسكاني في قطاع غزة
71	4.7 تطور مراحل الإسكان في قطاع غزة
74	4.8 تمويل مشاريع الإسكان في قطاع غزة
76	4.9 الحاجة إلى المشاريع السكنية في قطاع غزة
78	4.10 أنماط المشاريع السكنية في قطاع غزة
83	الخلاصة.....

84	الفصل الخامس الدراسة العملية - أدوات ونتائج الدراسة.....
85	5.1 تمهيد.....
85	5.2 طرق جمع البيانات.....
85	5.3 أدوات الدراسة.....
86	5.4 عينة الدراسة.....
86	5.5 عوامل الدراسة.....
88	5.6 أثر المباني المنفصلة (A) على ارتفاع 5 طوابق.....
89	5.7 أثر المباني شبه المتصلة B على ارتفاع 5 طوابق.....
90	5.8 أثر المباني شبه المتصلة (C) على ارتفاع 5 طوابق.....
91	5.9 المباني المتصلة D على ارتفاع 5 طوابق.....
92	5.10 أثر المباني العالية على توفير عدد الوحدات السكنية.....
92	5.11 نتائج الحالة الدراسية.....
93	5.12 حلول تصميمية مقترحة.....
96	5.13 تصاميم مقترحة من حيث شكل اتصال الواجهات.....
97	الخلاصة.....
98	الفصل السادس: النتائج و التوصيات.....
99	6.1 نتائج الدراسة النظرية.....
100	6.2 نتائج الدراسة التطبيقية.....
101	6.3 التوصيات.....
103	المصادر والمراجع.....
104	أولاً: المراجع العربية.....
109	ثانياً: المراجع الأجنبية.....

قائمة الجداول

- جدول (2.1): الاطار النظري للتنمية الإسكانية..... 23
- جدول (3.1): عوامل خفض تكاليف العملية التنفيذية..... 52
- جدول (4.1): التوزيع النسبي للأسر حسب نوع المسكن والمنطقة 2017..... 65
- جدول (4.2): احتياجات السكان من الوحدات السكنية..... 70
- جدول (5.1): العينة النموذجية الدراسية للوحدة السكنية..... 87
- جدول (5.2): العينة النموذجية للأنماط السكنية..... 88
- جدول (5.3): وصف نموذج العينة للنمط (A)..... 88
- جدول (5.4): وصف الحالة الدراسية النمط (A)..... 89
- جدول (5.5): وصف نموذج العينة للنمط (B)..... 89
- جدول (5.6): وصف الحالة الدراسية النمط (B)..... 90
- جدول (5.7): وصف نموذج العينة للنمط (C)..... 90
- جدول (5.8): وصف الحالة الدراسية النمط (C)..... 91
- جدول (5.9): الحالة الدراسية النمط (D)..... 91

قائمة الأشكال

- شكل (1.1): هيكلية البحث..... 10
- شكل (2.1) هرم ماسلو..... 13
- شكل (2.2): مبادئ الاستدامة..... 26
- شكل (2.3): المساكن منفصلة..... 30
- شكل (2.4): مساكن شبه متصلة في بريطانيا..... 31
- شكل (2.5): مساكن متصلة في أمريكا..... 32
- شكل (2.6): النمط الخطي لمدينة Helsinki..... 35
- شكل (2.7): النمط الشعاعي..... 36
- شكل (2.8): مخطط النمط المركزي..... 37
- شكل (2.9): واجهات النمط المركزي..... 37
- شكل (2.12): نموذج لسكن اقتصادي..... 38
- شكل (2.10): مخطط النمط العضوي..... 39
- شكل (2.11): واجهات النمط العضوي..... 40
- شكل (3.1): اسكان الشباب مصر..... 47
- شكل (3.2): الموقع العام مشروع دانات البحرين..... 48
- شكل (3.3) مشروع دانات البحرين..... 48
- شكل (3.4): واجهات مشروع دانات البحرين..... 49
- شكل (3.5): مجمع سكني في سنغافورة..... 50
- شكل (3.6): أثاث متعدد الوظائف..... 51
- شكل (3.7): طرق بناء تقليدية في ماليزيا..... 53
- شكل (3.8): طرق بناء حديثة مبنى في البرازيل..... 54

56	شكل (3.9): Quinta Monroy Housing
57	شكل (3.10): Wall House
57	شكل (3.11) وحدات منزلية متحركة
64	شكل (4.1): قطاع غزة
66	شكل (4.2): دير البلح
67	شكل (4.3): نماذج مساكن مستقلة
68	شكل (4.4): من مباني قطاع غزة 2019م
69	شكل (4.5): مساكن مشتركة
78	شكل (4.6): مشروع مدينة الشيخ زايد
79	شكل (4.7): النمط السكني لمدينة الشيخ زايد
80	شكل (4.8): مشروع أبراج الكرامة
81	شكل (4.9): اسكان تل الهوى
82	شكل (4.10): مدينة الشيخ حمد
83	شكل (4.11): مدينة الشيخ حمد
86	شكل (5.1): برنامج الاتوكاد
92	شكل (5.2): الحالة الدراسية النمط (R1,R2)
93	شكل (5.3): رسم بياني يمثل نتائج الحالات الدراسية بالنسبة المئوية
95	شكل (5.4): نماذج مقترحة
96	شكل (5.5): واجهات مقترحة

الفصل الأول

الاطار العام للدراسة

الفصل الأول الإطار العام للدراسة

1.1 المقدمة

يعد السكن من الحاجات الضرورية للإنسان، وهو من أولويات استقرار الحياة، وتتحدد وظيفة السكن في توفير الحاجات الإنسانية، ومنها: الاحتياجات الجسمية كالأكل والتنفس والنوم، والحاجة للأمان والاطمئنان، والاحتياجات الاجتماعية، والحاجة لتحقيق الذات (Mittelman, 1991).

لقد بدأ مفهوم السكن والإسكان يتبلور، ويحظى باهتمام عالمي، مع الإعلان العالمي لحقوق الإنسان عام 1948، حتى تم إدراج الحق في السكن الملائم، على قائمة حقوق الإنسان بوصفه مبدأ إنساني عالمي، ثم انعقد أول مؤتمر دولي للأمم المتحدة، يعترف صراحة بتحدي التوسع الحضري، فجاء إعلان فانكوفر للمستوطنات البشرية عام 1976، فأصبح موضوع الحق في السكن الملائم من أولويات عناوين المؤتمرات على مر الأعوام، وأصبح من أهم الأولويات للدول والحكومات نص الحق في المسكن الملائم لجميع المواطنين دون استثناء (مركز الميزان لحقوق الإنسان، 2004م).

ومن أكثر الفئات التي تواجه التحديات، والصعوبات في توفير السكن، فئة ذوي الدخل المنخفض، ومن هنا بدأ الاهتمام بقضية السكن الميسر، من خلال دراسة الظروف التي تمر بها الدول من حيث الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، ففي أغلب دول العالم، ومنها فلسطين، عرف السكن الميسر بأنه السكن الذي لا يتجاوز 30% من دخل الأسرة السنوي (أبو هنطش، 2009).

ان توفر الإسكان بتكلفة معقولة مهم؛ لأن مساعدة السكان في توفير سكن ملائم يتناسب مع دخل الأسرة، سيعطي الأسرة فرصاً أفضل لتوفير احتياجات أخرى ضرورية مثل الغذاء والدواء (Zedlewski, 2002).

وقد تطور مفهوم السكن الميسر في الأعوام السابقة، من خلال دراسة الظروف التي تمر بها الدول، من حيث الظروف الاقتصادية والاجتماعية والسياسية، وعلى مر الأعوام السابقة تعددت الأبحاث في تحديد مفهوم السكن الميسر، الذي لم يختلف على مستوى الدول المختلفة، وحتى على مستوى الدولة الواحدة. (عباس و مهدي، 2017م).

وفي ظل الظروف الاقتصادية التي يعاني منها قطاع غزة، يبقى التحدي الأهم هو إيجاد حلول لخفض تكاليف إنشاء المشاريع السكنية، بحيث يصبح سعر الوحدة السكنية مناسباً لذوي الدخل المنخفض. وعلى الرغم من وجود مشاريع الإسكان، التي تحرص على أن تكون مناسبة لذوي الدخل المنخفض، تبين بعد إنجاز المساكن، أن كثيراً من الأسر لا تستطيع امتلاكها، بسبب تكلفتها العالية (العيسوي، 2008م).

إن العوامل المؤثرة في عملية تصميم المشاريع السكنية عديدة، وضبط هذه العوامل ودراساتها تجعل التصميم أكثر كفاءة من جميع النواحي خصوصاً الناحية الاقتصادية، وضرورة توفير مرونة في البيئات السكنية تتطابق مع تنوع فئات السكان واحتياجاتهم، و توفير التنوع في أحجام الوحدات السكنية بأسلوب يتوافق مع حالة السكان الاجتماعية والاقتصادية، يزيد من كفاءة التصميم (محمد، وآخرون، 2011م).

ويقدم البحث دراسة أحد هذه العوامل وهو: الأنماط السكنية على مستوى المجموعة السكنية حتى تخدم أكثر عدد من الفئة المستهدفة. وسيقدم البحث الطرق التي يتم من خلالها تجميع الوحدات السكنية على مستوى المجموعة السكنية الواحدة، ومدى إمكانية نجاح وفاعلية تغيير النمط السكني في توفر السكن الميسر. وتعتبر تكلفة تشغيل المباني من الأمور المهمة، التي من الممكن أن تستنزف دخل الأسرة، وقد بينت دراسة في تأثير كثافة السكن على كفاءة استهلاك طاقة المباني، أن المباني المتلاصقة توفر نسبة 28% من استهلاك الطاقة مقارنة بالمباني المنفصلة (Asfour and shawwaf, 2015).

وسيقدم البحث مداخلة في فهم الثقافة السكنية السائدة في مجتمعنا، وهي أن امتلاك مسكن ملائم يعني مسكناً واسع المساحة، متعدد الغرف والخدمات، لذا فليس من الغريب أن يتأجل امتلاك مسكن سنوات طويلة، فمن المهم التطرق لموضوع الموازنة بين إمكانيات الأسرة و متطلبات المسكن الملائم لها، وتقديم التوعية والحلول المناسبة للمساحات الصغيرة التي من الممكن أن تشجع الكثير من امتلاك مساكن ملائمة لإمكانيات هذه الأسر.

1.2 أهمية الدراسة

تتلخص أهمية الدراسة في ضرورة إيجاد حلول لمشكلة توفير السكن الميسر، خصوصاً لذوي الدخل المنخفض، حيث تتناول الدراسة تحليل أحد العوامل المؤثرة في عملية تصميم المشاريع السكنية التي من شأنها أن تساهم في توفير السكن الميسر، وهي دراسة تبين أثر تعدد أنماط تجميع الوحدات السكنية على تقليل سعر الوحدة السكنية، حيث يحتاج قطاع غزة

إلى مثل هذه الدراسات التي من شأنها أن تساعد المسؤولين وصناع القرار، في وضع سياسات تمكينية للفئات ذات الدخل المنخفض، بحيث يمكن من خلال هذه السياسات تعزيز تيسر المسكن اعتمادا على مؤشرات محددة، من أهمها سعر الوحدة السكنية.

1.3 المشكلة البحثية

تكمن مشكلة البحث في تحليل أثر الأنماط المختلفة لتجميع الوحدات السكنية، على تيسير المسكن في قطاع غزة، وذلك بافتراض أن اختيار نمط تجميع الوحدات السكنية يعتبر عاملا أساسيا في التأثير على تيسير المسكن، ومعقولة كلفته للفئات الأقل دخلا، ففي قطاع غزة نجد أن هناك ارتفاعا مستمرا لأسعار الوحدات السكنية، دون وجود محدد معين للأسعار، مما يجعل فئات ذوي الدخل المنخفض الأكثر تضررا، وعدم تمكنهم من امتلاك سكن ملائم، يتناسب مع قدرتهم الشرائية.

1.4 أهداف الدراسة

ان الزيادة الطبيعية في أعداد السكان، وضيق الوضع الاقتصادي الذي يعاني منه سكان قطاع غزة، والكثير من المتغيرات في الأحوال السياسية والاقتصادية والاجتماعية، التي مرت، ومازالت تمر فيها مدينة غزة، والحاجة الإنسانية الملحة لضرورة وجود مسكن ملائم بتكلفة معقولة، تجعل من الضروري ايجاد حلولاً من شأنها المساعدة على خفض تكاليف امتلاك المسكن، ومن هنا يحاول الباحث تحقيق أهداف معينة تتمثل في:

1- تحديد مفهوم السكن والإسكان، وتحليل أنواعه وأنماطه، وبيان مميزات وعيوب كل نمط للاستفادة في التصاميم المستقبلية.

2- تسليط الضوء على قضية توفير السكن الميسر ودورها في تخفيف وطأة مشكلة الإسكان في قطاع غزة.

3- تحديد أهم العوامل التي تعزز توفير السكن الميسر لذوي الدخل المنخفض.

4- اقتراح حلول من شأنها أن تعزز من تيسير المسكن في قطاع غزة، في ظل الارتفاع المطرد لأسعار الوحدات السكنية، و توعية أسر ذوي الدخل المنخفض بأهمية الموازنة بين الطلب والعرض، وتقديم الحلول التصميمية، لتشغيل الفراغ قليل المساحة، بأفضل الطرق المتاحة.

5- تحليل الأنماط المختلفة لمشاريع الإسكان، وبيان النمط السكني السائد في قطاع غزة.

6- بيان أثر تغير النمط السكني على توفير السكن الميسر، واقتراح نمط للإسكان يخدم الأسر ذات الدخل المنخفض، يساعد على تقليل سعر الوحدة السكنية.

1.5 منهجية الدراسة

تعتبر هذه الدراسة من الدراسات الوصفية التحليلية، حيث تدرس أهمية توفير السكن الميسر في قطاع غزة ومدى توفر السياسات والدراسات ذات العلاقة، و تركز الدراسة في خطتها على محورين رئيسيين:

المحور الأول: الدراسة النظرية

تنقسم الدراسة النظرية الى عدة مباحث، الأول منها يوضح مفهوم السكن وأهميته، وبيان حق الانسان في تملك مسكن ضمن منهج الدين الإسلامي، والمواثيق الدولية، والبحث في مفهوم الاسكان وعلاقته بالتنمية المستدامة، وعرض للأنماط السكنية من عدة جوانب. وتناول المبحث الثاني أنماط العمران في فلسطين عامة، وفي قطاع غزة خاصة، وخص البحث الجزء الأهم وهو تسليط الضوء على السكن الميسر؛ مفهومه، والعوامل المؤثرة فيه، وتوضيح أهمية صياغة مفهوم جديد للسكن الميسر، يتناسب مع الظروف الاقتصادية الصعبة التي يمر بها قطاع غزة.

المحور الثاني: الدراسة التطبيقية

عرض تجارب محلية وعالمية لتوفير المسكن الميسر، وبيان العوامل التي ساهمت في نجاح أو فشل هذه التجارب، وافترض حالة دراسية تمثل النمط السائد في قطاع غزة، و تصميم وتحليل عدة نماذج افتراضية، لأنماط مختلفة، لتجميع الوحدات السكنية وتحديد أثر تلك النماذج على المؤشرات الرئيسية لتيسير المسكن (وهو سعر الوحدة السكنية).

1.6 الدراسات السابقة

- دراسة (العيسوي، 2008م)، بعنوان: ورقة بحثية بعنوان " حلول مقترحة لمشاريع الإسكان منخفضة التكاليف في قطاع غزة"

تبين الدراسة أهمية مشاريع السكن الاقتصادي، وانعكاساته الاجتماعية الكبيرة، من خلال تمكين الأسرة الفلسطينية من الاستقرار في بيئة عمرانية مناسبة، وتقدم تحليلاً للعوامل التي أدت إلى عدم نجاح المحاولات السابقة، في تقديم نموذج واقعي لإسكان ذوي الدخل المحدود، ومن أهم هذه العوامل أن أغلب هذه المشاريع لم تتم في ضوء دراسة اجتماعية

واقصادية، للفئة المستهدفة لمعرفة قدراتهم المادية، وبالتالي جاءت تقديرات أسعار الوحدات السكنية أعلى من قدرات السكان المادية، مما أتاح المجال لذوي الدخل المتوسط والمرتفع الانتفاع بها.

- **دراسة (مهدي وعباس، 2017م) بعنوان: "الإسكان الميسر المعاصر دور أسس الإسكان الميسر المعاصر في المشاريع الإسكانية".**

تبين الدراسة توضيحاً لمفهوم السكن الميسر، ومراحل تطور هذا المفهوم على مر الأعوام، وتعرض الدراسة لبعض التجارب العالمية والعربية في تطوير مفهوم السكن الميسر، مع الأخذ بالاعتبار الظروف المحيطة في كل دولة، ومن التوصيات أن تراعي مشاريع الإسكان المعاصر تنوع الدخول، كالأسر ذات الدخل المنخفض والمتوسط، فتوفر بيئة صحية ووحدات ملائمة لحاجة السكان الانية والمستقبلية".

- **(Zedlewski, 2002) The importance of housing benefits to welfare success.**

يبين البحث أهمية الإسكان وتوفره بتكلفة معقولة على السكان، من عدة نواحي، حيث إن مساعدة السكان على توفير سكن ملائم يتناسب مع الدخل للأسرة، سيعطي الأسرة فرصاً أفضل لتوفير احتياجات أخرى ضرورية مثل الغذاء والدواء، وأظهرت نتائج البحث أن الأسر التي تعاني من الفقر ولكنها تحظى بمساعدة في مجال الإسكان، ظهرت عليها علامات زيادة في الدخل أكثر من الأسر التي لا تحظى بمساعدة في مجال الإسكان، وبذلك كان هناك تفاوت بين الأسر في مقدرتها على توفير الحاجات الأساسية لأفراد الأسرة، بما يتبقى من الدخل بعد دفع التكلفة.

- **(El Tawil, 2009) The Role of Affordable Housing in Solving Housing Problem in Gaza Strip. Affordability by Reducing Area of Unit.**

تبحث الدراسة في أهمية توفير الحاجة الإنسانية للمأوى، حيث إن قضية الإسكان تمثل أهم المشاكل في جميع البلدان. يهدف البحث إلى وضع نهج لخفض تكلفة السكن، وذلك عن طريق تحليل العوامل المؤثرة على كلفة مشاريع الإسكان، وقد أظهرت النتائج أن الحد من مساحة الوحدة السكنية دون التأثير على الوظيفة، يقلل من كامل مساحة المشروع، بحيث يجعل التكلفة معقولة، وتصبح الوحدة السكنية موفرة للسكان ذوي الدخل المنخفض.

- **(Asfor, 2017) Effect of housing density on energy efficiency of buildings located in hot climates. Energy and Buildings**

تبحث الدراسة في أهمية توفير الطاقة المستهلكة في المباني، وأن من بين العوامل المؤثرة في عملية التخطيط الحضري، هي الكثافة السكانية، وتبين الدراسة تأثير كثافة السكن على كفاءة استهلاك طاقة المباني، ومن نتائج الدراسة أن المباني السكنية التي تكون مدمجة توفر في الطاقة المستهلكة ما يصل الى 28% مقارنة بما تستهلكه المباني المنفصلة، وبالتالي فان هناك انخفاض في تكلفة تشغيل المبنى بسبب تغير نمط السكن.

- **(Mohaisen & Abu Warda, 2011) Sustainable Urban Design Principles in Low Cost Housing.**

ان تطبيق قواعد الاستدامة في مختلف عمليات التطوير والتنمية، أصبح من الضرورات الملحة في ظل الأزمات البيئية، و الاقتصادية، و قد بين البحث أهمية توظيف طريقة مبتكرة لفحص مستوى الاستدامة في مشاريع التطوير العمراني والتي من أهمها مشاريع الاسكان الاقتصادي، ومن نتائج البحث على المستوى الاقتصادي ضرورة توفير مرونة في البيئات السكنية تتطابق مع تنوع فئات السكان، واحتياجاتهم، مع توفير التنوع في أحجام الوحدات السكنية بأسلوب يتوافق مع حالة السكان الاجتماعية والاقتصادية، مع الأخذ بعين الاعتبار ملائمة التشكيل المعماري للبيئة المحيطة، من حيث التوجيه، والارتفاعات، ومواد البناء والتشطيب.

- **(Kurraz, 2006) Towards Lowering the Cost of Houses in Palestine: New Prospective.**

ان الهدف الرئيس من الدراسة تقليل كلفة الساكن، حتى يتمكن أغلب فئات الدخل المحدود من امتلاك منازل خاصة بهم. واعتمد البحث في تقليل التكلفة على تطوير معايير تخطيطية وتصميمية جديدة، والاستخدام الأمثل لمواد البناء، واقتراح برامج تمويل مناسبة لذوي الدخل المحدود، وتقديم وحدات سكنية مناسبة، مع تقليل مدة تنفيذ المشروع، وبالتالي خفض التكاليف الإدارية.

1.7 ملخص الدراسات السابقة

من أهم شروط توفير السكن للإنسان أن لا تؤثر تكاليف امتلاك المسكن، على احتياجاته الأساسية، من طعام وشراب وصحة وتعليم، فان توفر المسكن بناء على القدرة المالية للفئة المستهدفة يعزز من إحساس الفرد بالاستقرار والأمان، ويعود ذلك بالفائدة على المجتمع.

لقد بينت الدراسات أن توفر السكن بتكلفة معقولة من الضروريات الملحة لتوفير حياة كريمة للأسر ذات الدخل المنخفض، وأن العوامل المؤثرة في توفر السكن الميسر عديدة، فالحد من مساحة الوحدة السكنية دون التأثير على الوظيفة، يؤدي إلى خفض تكاليف إنشاء المباني السكنية، وضرورة توفير مرونة في البيئات السكنية، والتنوع في المساحات بأسلوب يتوافق مع دراسات وجمع معلومات عن الفئة المستفيدة، ومقارنة مواصفات طلب الأسر مع دخل هذه الأسر، والأخذ بعين الاعتبار تكلفة تشغيل المبنى، لأنه يعتبر جزء لا يتجزأ من تكلفة امتلاك المسكن، حيث ان تغير نمط البناء أثر على نسبة استهلاك المبنى من الطاقة، وأن تطبيق مبادئ الاستدامة على المساكن من السياسات الضرورية، خصوصاً في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة.

ولكن قطاع الإسكان في غزة يفتقر إلى وجود دراسات علمية وأبحاث تساعد على خفض تكاليف المبنى، من الناحية التصميمية، لذلك يسعى البحث لإيجاد العلاقة التي تربط بين النمط السكني وتقليل تكلفة السكن ، وذلك لتوفير السكن الميسر.

1.8 هيكلية البحث

الفصل الأول (الإطار العام للدراسة) :

يتناول الفصل الأول أهمية الدراسة وأهدافها، والمشكلة البحثية، وفرضيات الدراسة، بالإضافة إلى منهجية الدراسة ومصادر المعلومات التي تم الاعتماد عليها، وكذلك عرض للدراسات السابقة وهيكلية الدراسة.

الفصل الثاني (الإسكان، المفهوم والمستويات والأنماط):

يتناول الفصل مفهوم السكن وأهميته، وأهمية توافق المسكن مع الاحتياجات الإنسانية، وبيان حق الإنسان في امتلاك مسكن ضمن الوثائق الدولية، وضمن الدين الإسلامي، ثم يوضح البحث مفهوم الإسكان و أهمية قطاع الإسكان، وعلاقة الإسكان بمفهوم التنمية المستدامة والعوامل المؤثرة فيه، وأنواعه ومستوياته، وفي الجزء الأخير عرض أنماط الإسكان

من حيث الكثافة السكانية وشكل الوحدة السكنية وارتفاع المباني، وفي نهاية الفصل البحث عن أنماط السكن من حيث طرق تجميع الوحدات السكنية.

الفصل الثالث - دراسة تحليلية للسكن الميسر:

ويتناول هذا الفصل تعريف السكن الميسر، وأهميته، واستعراض تجارب اقليمية وعالمية في مجال توفير السكن الميسر، ودراسة العوامل المؤثرة في السكن الميسر، من حيث طرق خفض التكاليف وبيان أثر المفهوم السائد للسكن الميسر، في توفيره لأغلبية فئات المجتمع.

الفصل الرابع - أنماط السكن والاسكان في قطاع غزة:

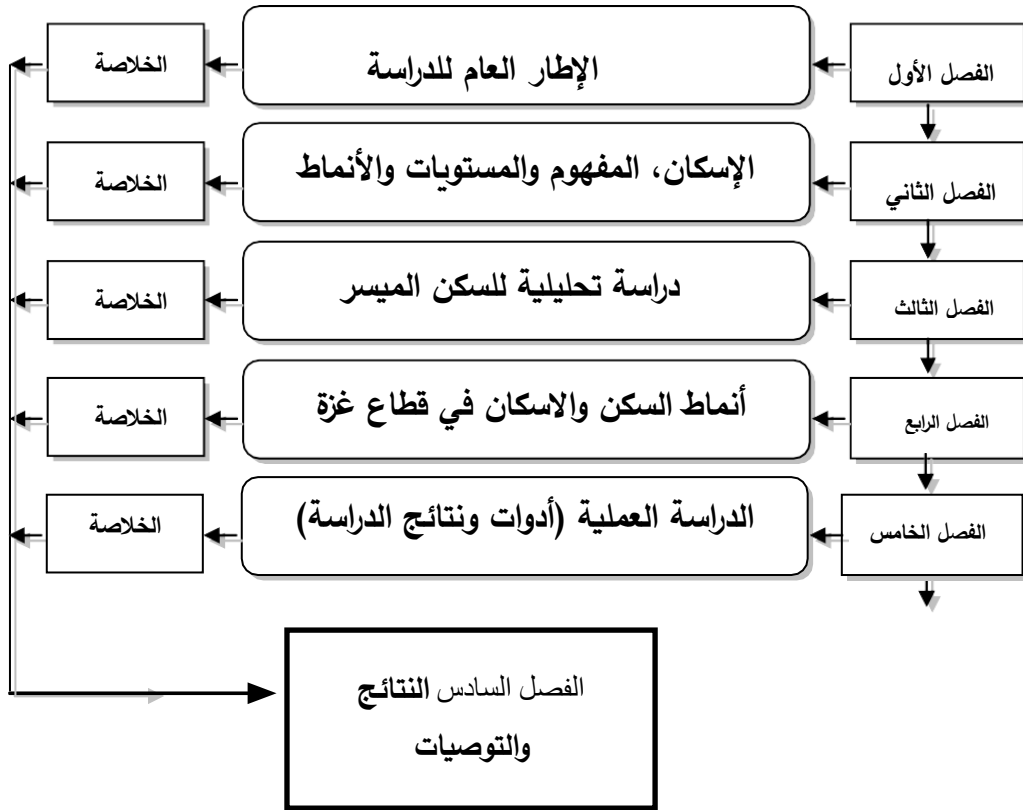
يتطرق الفصل إلى واقع الإسكان في قطاع غزة، وأنواع المساكن الموجودة، واستعراض مهام وزارة الأشغال والإسكان وأهدافها، والمشاريع الإسكانية، والفئات المستهدفة لهذه المشاريع، مع تحليل لأنماط المشاريع، ولابد لنا من معرفة المعوقات التي تحول دون تنفيذ مشاريع الإسكان بشكل واسع وشامل لجميع فئات المجتمع.

الفصل الخامس - (الدراسة العملية) أدوات ونتائج الدراسة:

يتناول هذا الفصل المنهجية المتبعة في تحليل أثر الأنماط السكنية، وعلاقتها بتكلفة المسكن، بافتراض حالات دراسية تحاكي عدة أنماط سكنية، بحيث تكون النتيجة غير مطلقة، وإنما نتيجة تبين العلاقة بالزيادة أو النقصان.

الفصل السادس - النتائج والتوصيات:

يعرض الفصل النتائج والتوصيات التي توصلت إليها الدراسة من خلال الدراسة النظرية والعملية لموضوع الدراسة.



شكل (1.1): هيكلية البحث

الفصل الثاني

الإسكان، المفهوم والمستويات والأنماط

الفصل الثاني

الإسكان، المفهوم والمستويات والأنماط

2.1 تمهيد:

يشكل المسكن للإنسان أهمية كبرى، فهو بالنسبة للإنسان الملاذ الآمن الذي يشعر فيه بالراحة والطمأنينة، ويستمتع فيه مع أفراد أسرته بممارسة جميع الأنشطة الحياتية المختلفة. ومن هنا فالمسكن هو حلم كل إنسان، وعدم توفره أو عدم القدرة على امتلاكه يشكل قلقاً لمن لا يملكه.

تتطرق الدراسة في هذا الفصل للحديث عن مفهوم السكن وأهميته، وأهمية توافق المسكن مع الاحتياجات الإنسانية، وبيان حق الإنسان في امتلاك مسكن يتصف بما نصت عليه الوثائق الدولية و الدين الإسلامي، وتوضيح مفهوم المسكن التقليدي الإسلامي، واستعراض لأهم مبادئه للاستفادة من مضامين الدين الإسلامي، عند وضع التصاميم التي تناسب احتياجات السكان، ثم يوضح البحث مفهوم الإسكان بمعناه الشمولي، وأهمية قطاع الإسكان، وعلاقة الإسكان بمفهوم التنمية المستدامة، والعوامل المؤثرة فيه، وأنواعه ومستوياته، وفي الجزء الأخير عرض أنماط الإسكان من حيث الكثافة السكانية، وشكل الوحدة السكنية، وارتفاع المباني. وفي نهاية الفصل البحث عن أنماط السكن من حيث طرق تجميع الوحدات السكنية، وهو الهدف الذي يسعى الباحث لتحقيقه في هذا الفصل، وعرض مميزات، وعيوب كل نمط من أنماط الإسكان.

2.2 السكن:

2.2.1 تعريف السكن:

أصل كلمة السكن من (سكن) أي ما يسكن فيه، ويستأنس به. ويأتي الدار السكني بمعنى البيت والدار السكني هو مكان الإقامة، وسكنى الناس، وجمعها دور سكنية، والسكن هو الهدوء والراحة والطمأنينة (الهنائي، 1986م).

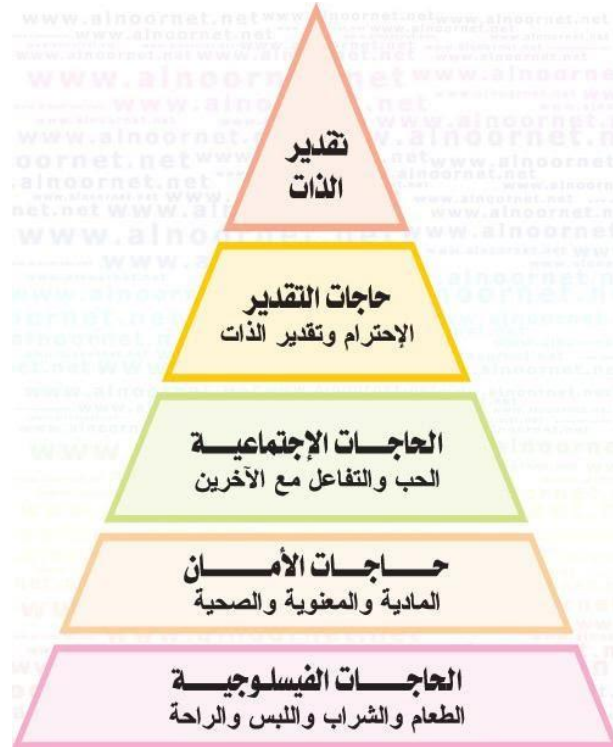
فالمسكن هو المكان الذي يلجأ إليه الإنسان مع أسرته للعيش فيه، ويقضي فيه حاجاته اليومية، ويستخدمه للحفاظ على حياته وعلى ممتلكاته. وقد كان إيجاد السكن المناسب من أولى متطلبات الإنسان على مر العصور والأزمنة، وقد استغل الإنسان إمكانات البيئة في توفير سكن له، من بداية العثور على الكهوف في الجبال، واستخدام فروع الأشجار وسيقانها في بناء

الأكواخ، واستغلال التربة الطينية في إنشاء الطوب، واستخدام الحجارة في بناء المنازل، ومع تعاقب الأزمنة والعصور، وظهور الحضارات المختلفة، وتطور مواد البناء والصناعة، حتى أصبح السكن على شكله ومواصفاته الحالية.

2.2.2 أهمية السكن:

يعد السكن مكوناً أساسياً للتنمية الحضرية، وهو عبارة عن مركب متجانس من الاعتبارات العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والسياسية تتجانس مع البيئة المحيطة، فالسكن هو الحيز المكاني الذي يوفر العيش في راحة واستقرار، ويتجسد ذلك في توفير الخدمات والتسهيلات التي تقدم للسكان (الزبيدي، 2015م).

وانطلاقاً من مفهوم السكن تتجلى أهم وظائفه في تحقيق الاحتياجات الضرورية للإنسان، وقد بين تدرج ماسلو الاحتياجات الإنسانية، وهو على أن تطبق النظرية التي تنص على أنه وجوب إشباع الاحتياجات الأساسية الدنيا، قبل الاحتياجات في المستويات العليا.



شكل (2.1) هرم ماسلو

(Source: Mittelman, 1991)

2.2.3 تدرج ماسلو والاحتياجات السكانية:

هي نظرية نفسية قدمها العالم أبراهام ماسلو في ورقته البحثية "نظرية الدافع البشري" عام 1943، وتناقش هذه النظرية ترتيب حاجات الإنسان، ووصف الدوافع التي تُحرّكه؛ وتتلخص هذه الاحتياجات في: الاحتياجات الفسيولوجية، وحاجات الأمان، والاحتياجات الاجتماعية، والحاجة للتقدير، والحاجة لتحقيق الذات. إن التحليل التالي لتدرج ماسلو يشتمل على إطار الاحتياجات الإنسانية، وكيفية مساهمة مجال الإسكان لإشباع هذه الاحتياجات (Mittelman, 1991).

- الاحتياجات الفسيولوجية.
وهي الاحتياجات الأساسية التي يشترك فيها الناس، وهي الطعام والشراب والنوم والتنفس والحماية من الأعداء، وهي الاحتياجات التي سعى الإنسان من أجلها للبحث عن المأوى.
- حاجات الأمان.
إن شعور الإنسان بالأمان والاطمئنان، هو ما يبحث عنه في مسكنه والبيئة المحيطة، حيث إن المسكن يحمي الإنسان من العوامل الخارجية مثل: الضوضاء والحرارة والدخان وغيرها، فالمسكن هو المكان المريح الآمن الذي يشبع حاجة الأمان.
- الاحتياجات الاجتماعية.
يلعب المسكن دوراً هاماً في إشباع الاحتياجات الاجتماعية، حيث إن المسكن هو مكان ولادة الأسرة، وتكوين العلاقات الأسرية، فالمسكن يولد أهمية الشعور بالحب وتقبل الآخرين.
- حاجات التقدير.
ترتكز أهمية التقدير على ضرورة شعور الإنسان بالقوة والثبات واحترام الآخرين له، ويكمن هذا الشعور في تحقيق المكانة المرموقة بين أفراد المجتمع، فنوع المسكن الملائم يؤثر على مدى تقبل الآخرين لأصحاب السكن.
- الحاجة لتحقيق الذات.
يسمح المسكن بالتعبير عن الذات من خلال الشكل العام للمسكن ذاته، أو من خلال الهويات التي تمارس فيه، والتي من شأنها مساعدة الإنسان في تحقيق ذاته ورغباته وتشعره بالرضا.

2.2.4 حق الإنسان في السكن في المواثيق الدولية

الحق في السكن هو الحق الإنساني بأن يعيش الإنسان اماناً في بيئة ملائمة من الناحية الاجتماعية والصحية والاقتصادية، وقد تم الاعتراف بالسكن في العديد من الوثائق الدولية. فقد ورد في المادة 25 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان النص التالي (المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان، 1976م).

" لكل شخص الحق في مستوى من المعيشة كافٍ للمحافظة على الصحة والرفاهية له ولأسرته. ويتضمن ذلك التغذية والملبس والسكن والعناية الطبية، وكذلك الخدمات الاجتماعية اللازمة. وله الحق في تأمين معيشته في حالات البطالة والمرض والعجز والترمل والشيخوخة، وغير ذلك من فقدان وسائل العيش نتيجة لظروف خارجة عن إرادته".

كما ورد في المادة 11 بند 1 من العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الحق في السكن كجزء من الحق في مستوى معيشة كافٍ (المنظمة العربية للقانون الدستوري، 2015م):

" تقر الدول الأطراف في هذا العهد بحق كل شخص في مستوى معيشي كافٍ له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجتهم من الغذاء والكساء والمأوى، وبحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية. وتتعهد الدول الأطراف باتخاذ التدابير اللازمة لإنفاذ هذا الحق، معترفة في هذا الصدد بالأهمية الأساسية للتعاون الدولي القائم على الإرتضاء الحر".

وفي عام 1991م أُعتبر الحق في السكن حقاً قائماً بذاته، وقد تم توضيح ذلك في القانون الدولي لحقوق الإنسان، بواسطة لجنة الأمم المتحدة للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، ووفقاً للجنة الأمم المتحدة للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وأوضح البيان الصادر عن لجنة الأمم المتحدة، الاعتبارات المتعلقة بالحق في السكن تحت مظلة العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية تشمل: الأمن القانوني، والإتاحة (للخدمات والمواد والتسهيلات والبنية التحتية)، والتكلفة المقبولة، والصالحية للسكن، وسهولة الوصول، والموقع، والملاءمة الحضارية. وقد ورد أيضاً في المادة الثامنة والثلاثين من الميثاق العربي لحقوق الإنسان " لكل شخص الحق في مستوى معيشي كافٍ له ولأسرته، يوفر الرفاه والعيش الكريم، من غذاء وكساء ومسكن وخدمات، وله الحق في بيئة سليمة. وعلى الدول الأطراف اتخاذ التدابير اللازمة وفقاً لإمكاناتها لإنفاذ هذه الحقوق" (المنظمة العربية للقانون الدستوري، 2015م).

2.2.5 حق الإنسان في السكن ضمن الشريعة الإسلامية

الإقرار بحقوق الإنسان في المواثيق الدولية، كان من أهم إنجازات القرن العشرين، حيث تم بلورة وتنمية مبادئ حقوق الإنسان. ولكن قبل هذه القرارات كان الإنسان منذ بداية الخلق يتمتع بحقوق ذكرتها كل الأديان السماوية، وسنن الرسل، وسلوك الأنبياء، ومن هنا نستطيع الجزم بأن حقوق الإنسان ليست بالأمر الجديد (السيد، 2010م).

لقد شرع القرآن الكريم والسنة النبوية الشريفة الأخلاقيات لضبط قواعد الحياة في المجتمع، وقد وضع التشريع الإسلامي أهمية المسكن وحرمة، قال الله تعالى: ﴿يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ بُيُوتِكُمْ حَتَّى تَسْتَأْذِنُوا وَتَسَلِّمُوا عَلَى أَهْلِهَا ذَلِكَ خَيْرٌ لَّكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ * فَإِنْ لَمْ تَجِدُوا فِيهَا أَحَدًا فَلَا تَدْخُلُوهَا حَتَّى يُؤْذَنَ لَكُمْ وَإِنْ قِيلَ لَكُمْ ارْجِعُوا فَارْجِعُوا هُوَ أَزْكَى لَكُمْ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ * لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَدْخُلُوا بُيُوتًا غَيْرَ مَسْكُونَةٍ فِيهَا مَتَاعٌ لَكُمْ وَاللَّهُ يَعْلَمُ مَا تُبْدُونَ وَمَا تَكْتُمُونَ﴾ [النور: 27-29]

إن اهتمام الشريعة الإسلامية بالمسكن واضح وجلي، حيث قضت بعدم دخول البيت من غير استئذان، ووجوب السلام على أهل البيت، وقد أعطى الإسلام أهمية خاصة للأسرة، فأمر بغض البصر، فقال رسول الله "من أدخل عينه في بيت من غير إذن أهله، فقد دمره"، وأوصى الإسلام باحترام الجار لجاره، قال رسول الله "ما زال جبريل يوصيني بالجار حتى ظننت أنه سيورثه"، فاذا أحس الإنسان بالأمان لجاره فقد حصل على الراحة في مسكنه، وقد حدد الرسول الكريم علاقة المسكن بالطريق العام وصون حق المجتمع، حيث نهى عن الجلوس بالطرقات، وإعطاء الطريق حقه، وغض البصر، وكف الأذى، ورد السلام، فكل هذه المبادئ تحفظ للإنسان مكانته في مسكنه ومجتمعه (عزام، 2016م).

2.2.6 المضمون الإسلامي في العمارة الإسلامية

المضمون يعني المحتوى، فالمضمون هو تعبير شامل وعام، يضم تحت مسماه المتطلبات الوظيفية والإنسانية والاجتماعية، والمضمون بالنسبة للعمارة الإسلامية هو كل ما يرتبط بتعاليم الدين الإسلامي الذي يتوجب علينا تطبيق مبادئه على العنصر في المجتمع كافة، فالمضمون الإسلامي يحدد الأشكال والفراغات والعلاقات الوظيفية لأي مبنى، و أن العمارة الإسلامية تعتبر عمارة محلية مرتكزة على مضامين وتعاليم إسلامية .

وقد حددت الشريعة الإسلامية المنهج الذي يحدد المضامين الأساسية التي تقوم عليها العمارة الإسلامية وهي:

- الحفاظ على الأسرة والمجتمع.
- عدم الإضرار بالآخرين.
- عدم التناول في البنیان.
- الابتعاد عن التباهي والتبذير.
- الاستمتاع بالحياة بما يتفق مع تعاليم الإسلام.

2.2.7 المسكن التقليدي الإسلامي

قال تعالى: ﴿ وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا ﴾ [النحل: 80]، فالمسكن أساسه الراحة والطمأنينة ، وشعور الإنسان بالأمان فيه مع أسرته. وقد قال ابن القيم الجوزية في وصفه للمسكن أيام الرسول " بل كانت منازل تقي الحر والبرد، وتستتر عن العيون وتمنع من ولوج الدواب، ولا يخاف سقوطها لفرط ثقلها، ولا تعشش فيها الهوام لسعتها، ولا تعتو عليها الأهوية والرياح المؤذية لارتفاعها، وليست تحت الأرض فتؤذى سكانها، ولا في غاية الارتفاع عليه، بل كانت متوسطة الارتفاع؛ وتلك أعدل المساكن وأنفعها، وأقلها حرا وبردًا، ولا تضيق على ساكنها فينحصر، ولا تفضل عنه بغير منفعة ولا فائدة فتأوى الهوام في خلوها، ولم يكن فيها كنف (حظيرة الابل) فتؤذى ساكنها برائحها، بل رائحتها من أطيب الروائح، لأنه كان يحب الطيب، ولا يزال عنده، وريحه هو من أطيب الرائحة، وعرقه من أطيب الطيب، ولا ريب أن هذه من أعدل المساكن وأنفعها وأوفقها للبدن وحفظ صحته" (ابن القيم، 1994م).

ومن الأسس الواجب توافرها في مسكن المسلم:

1- تحقيق الخصوصية

يحتاج الإنسان بالفطرة إلى الخصوصية التي تجعل أسراره وأسرار بيته بعيدة عن أعين الناس، وهي تأكيد على مبدأ الخصوصية، بحيث تتوفر الخصوصية البصرية والسمعية والحركية، و التي تحققها الكثير من الحلول المعمارية مثل المداخل المنكسرة، و وجود الأفنية الداخلية، و مراعاة فتح النوافذ بحيث لا تكون مقابلة لغيرها، واستخدام حوائط مزدوجة حتى تعمل كعازل صوتي، وعدم فتح نوافذ الغرف على المناور لأنها تعمل كموصل جيد للأصوات (الكحلوت، والفرا، 2011م).

2- توفير مكان للضيافة

لقد حث الرسول الكريم على إكرام الضيف في قوله " من كان يؤمن بالله واليوم الآخر فليكرم ضيفه جائزته، قالوا: يا رسول الله وما جائزته؟ قال: يومه، و ليلته، و الضيافة ثلاثة أيام، فما كان وراء ذلك فهو صدقة." وبذلك يجب توفير مكان للضيافة في حدود مقدرة الإنسان.

3- أفضلية المسكن الواسع

قال الرسول " أربع من السعادة وأربع من الشقاوة ، فالأربع التي من السعادة : المرأة الصالحة والمسكن الواسع والجار الصالح والمركب البهي ، والأربع التي من الشقاوة : الجار السوء ، والمرأة السوء، والمسكن الضيق ، والمركب السوء" . فان اتساع المسكن من الأمور المرغوبة، اذا كانت متاحة ودون إسراف، فإن لم تتوفر المقدرة المالية فلا يكلف الله نفسا إلا وسعها، وفي حالة ضيق اليد يكون المسكن الواسع نوعا من الترف والإسراف(وزيرى، 2008م).

4- تطبيق مبدأ حيازة الضرر

في الحديث الشريف: {أرأيت إن كانت له على جاره كوة أو باب قديم ليس فيه منفعة، وفيه مضرة على جاره، أيجبره أن يغلق ذلك على جاره؟ قال: لا يجبره على ذلك لأنه أمر لم يحدثه عليه}. بين الرسول الكريم حق الأسبقية، وتعنى أن من سبق في البناء يحوز العديد من المزايا التي يجب على جاره الذي يأتي من بعده أن يحترمها.

5- البعد عن الترف والإسراف والتباهي

قال الله تعالى: ﴿ إِنَّ الْمُبَذِّرِينَ كَانُوا إِخْوَانَ الشَّيَاطِينِ وَكَانَ الشَّيْطَانُ لِرَبِّهِ كَفُورًا ﴾ [الإسراء: 27]، فمن الإسراف الذي نهى الله عنه الإسراف في البناء والتناول فيه لغير حاجة أو منفعة، ولما فيه من الترف وإهدار المال فيما لا ينفع، فيجب عدم الإسراف في البناء بالمغالاة في مواد التشطيب والزخارف و الحلويات وغير ذلك مما يعد تفاخرا وإنفاقا للأموال فيما لا يفيد حيث يعد ذلك يعد من متاع الدنيا الزائل، وهذا ما حذر منه رسول الله ﷺ أصحابه وشدد عليهم فيه وقال ﷺ " :إن الله لم يأمرنا أن نكسو الحجارة والطين "

6- الجمال في البناء

الدعوة إلى عدم الإسراف لا تعنى أن الإسلام يدعو إلى التقشف والقبح في بناء المساكن، بل العكس، فلا بد أن يكون المسكن جميلا ومريحا باعنا على البهجة والسرور. فقد تمكن

المعماري المسلم من إضفاء عناصر جمالية على العمارة الإسلامية دون تكبير ومغالاة، فاستخدام المشربيات على النوافذ يعطي شكلا جذابا للواجهة، و وجود الأفنية الداخلية، ودخول العناصر الطبيعية فيها تجعل الإنسان أقرب إلى لمس جمال الطبيعة، ولا ننسى أن أجمل ما يميز العمارة الإسلامية الوحدة والتنوع في استخدام العناصر المعمارية، مما يجعل للمبنى إيقاعا خلابا يسر الناظرين (مراد، 2017م).

2.3 الإسكان:

2.3.1 تعريف الإسكان:

تتعدد المفاهيم والمصطلحات المتعلقة بتعريف الإسكان، وتتغير بحسب الظروف المتغيرة التي يمر بها العالم، فظهرت العديد من المفاهيم المختلفة للإسكان. فقد بين (Makinde, 2014) في دراسته أن الإسكان سلعة منتجة، وسلعة استهلاكية، وهي الشعور بالاستقرار والضمان بالنسبة للعائلة، وهو وسيلة تنمية فعالة في تجسيد العلاقات الاجتماعية، وأن الإسكان يساعد في رفع مستوى الاقتصاد حيث يعتبر أداة استثمار ناجحة.

ومن مفاهيم الإسكان أن يأتي بمعناه الشمولي الأوسع، والذي يتخطى مفهوم السكن، حيث يطلق مصطلح الإسكان على دراسة الوحدات السكنية، وأيضا دراسة لسوق الإنتاج المرتبط بالإسكان، وذلك من توفر قطع الأراضي والمواد اللازمة للبناء وتشغيل المباني، وهو أيضا دراسة لمتطلبات السكان والمشاكل التي تواجههم في الحصول على السكن الملائم. وبالاعتماد على هذا المفهوم فإن توفير الإسكان يتطلب نظاما مترابطا و متداخل تنظمه جهة معينة ضمن القوانين والتشريعات. نستطيع تسمية هذه المنظومة قطاع الإسكان، حيث يتم من خلاله تنظيم عملية الإسكان بدءا من الدراسات الأولية للمشروع، حتى نهاية مشروع الإسكان، و تسليمه للمستحقين له (أبو حية، 2017م).

2.3.2 عناصر ومكونات الإسكان

ذكر (مطلق، 2016م) عددا من العناصر التي تشكل العلامة الفارقة في نجاح مشاريع الإسكان من خلال الأمور التالية:

- مؤسسات الإسكان: هي الجهات الحكومية المعنية بتحقيق الاكتفاء الكمي والنوعي من الوحدات السكنية، التي تتوفر فيها الشروط الصحية والاجتماعية والاقتصادية الملائمة، وتساهم مؤسسات الإسكان في التطوير والصيانة للبنية التحتية، وتشجع الاهتمام بتطوير صناعة مواد البناء والاستفادة من مواد البناء المحلية.

- التشريعات والقوانين: هي القواعد والأسس التي تنظم عملية التنمية الإسكانية من حيث وضع السياسات التي تخدم جميع القطاعات المشتركة مع مؤسسات الإسكان، من ناحية توفير الأراضي، وتحديد المستفيدين من المشاريع ، ووضع قوانين للبناء ومواصفات المشاريع، و تحديد نوع المشاريع الإسكانية، والتي تخدم الأسر ذات الدخل المنخفض خاصة.
- الجهات المسؤولة عن تمويل قطاع الإسكان: لا يستطيع قطاع الإسكان العمل والاستمرار في وضع خطط المشاريع إلا بوجود تمويل حكومي أو خاص، ويجب العمل على تشجيع قطاعات التمويل وتقديم التسهيلات، بحيث يوفر السكن المطلوب، ومن ناحية أخرى يشجع على نمو اقتصاد الدولة.
- الأراضي والمرافق الخدمية: إن توفير أراضي مشاريع الإسكان و بأسعار مناسبة من أهم مقومات مشاريع الإسكان، حيث أن سعر قطعة الأرض يشكل الجزء الأكبر من تكلفة المشروع، وإن تطوير وصيانة المرافق الخدمية كالبنية التحتية، و الشوارع، يساعد في جعل المشروع أكثر استدامة.
- المواد وطرق البناء: تلعب مواد البناء دورا هاما في خفض تكلفة الإسكان، وإن الاعتماد على مواد بناء محلية مناسبة للبيئة المحيطة تجعل تكلفتها أقل.
- الأيدي العاملة: إن الاعتماد على مهارة العمالة المحلية يعمل على زيادة فرص تشغيل العمال و تقليل نسب البطالة.

2.3.3 العوامل المؤثرة في قطاع الإسكان:

- العوامل الاقتصادية: وهي اعتبارات متعلقة بمتوسط الدخل (Ononugbo, Akpan & Osho, 2010)، و خلق فرص عمل و وظائف جديدة، وتحسين مهارات العاملين وتطويرها.
- العوامل الاجتماعية والثقافية: وهي اعتبارات متعلقة بعدة عوامل، وقد يعد النمو السكاني والتحضر السريع من أهم العوامل المؤثرة (Ademiluyi, 2010)، بالإضافة لمستوى التعليم و الصحة و مستوى الخدمات العامة (Ononugbo, Akpan & Osho, 2010).
- العوامل البيئية: وهي اعتبارات متعلقة بالبيئة تعتمد على دراسة الظروف المناخية للمنطقة، والاستفادة من المصادر الطبيعية مثل الشمس والهواء (ساطع، 2010م).
- العوامل السياسية: وهي المتعلقة بالقوانين والتشريعات التي تسنها الحكومة لتنظيم مشاريع الإسكان (أبو حية، 2017م) وآلية تنظيم العمل في قطاع الإسكان، والتنسيق بين الجهات لخلق منظومة متكاملة (Mosha, 2013).

2.3.4 أهمية قطاع الإسكان

يعتبر قطاع الإسكان أحد أهم موارد التنمية في جميع البلدان، لذلك يحظى قطاع الإسكان باهتمام كبير من الباحثين والمختصين، في العديد من المجالات الاقتصادية والعلوم الإنسانية والاجتماعية وتتلخص أهمية قطاع الإسكان في النقاط التالية (أبو هنطش، صلاح، 2009م).

- توفير حق السكن للمواطنين والذي تنص عليه اتفاقيات وقوانين دولية.
- خلق فرص عمل للقطاعات كافة، من مخططين ومهندسين وأصحاب المهن والمهارات المختلفة وعمال بناء.
- تشجيع الادخار والاستثمارات، أن ذلك يعتبر مجال الإسكان والعقارات من الممتلكات التي تساهم بالادخار والمحافظة على قيمة راس المال، أو بعمليات البيع والشراء.
- تحسين الظروف المعيشية للأفراد و زيادة الإنتاجية في العمل، عند توفير المسكن المناسب
- يساهم قطاع الإسكان في زيادة الناتج القومي.

2.4 التنمية الإسكانية المستدامة

2.4.1 التنمية الإسكانية

ظهر مفهوم التنمية الإسكانية مصاحبا لظهور مفهوم الاستدامة والتنمية المستدامة، وتهدف التنمية الإسكانية إلى التوازن البيئي، وأن وجود البيئة العمرانية المناسبة مقترنة مع وجود الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي (Towers, 2008).

التنمية الإسكانية هي تكامل للأبعاد الاجتماعية والبيئية والاقتصادية، فضلا عن مقومات التصميم الحضري، و المقومات التخطيطية. وقد عرفت دراسة التنمية الإسكانية بأنها المحافظة على البيئة السكنية وعدم تدميرها، فضلا عن قابليتها لتطبيق مبادئ الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، مع تطوير البيئة السكنية المشيدة ذات القيم الاجتماعية، والفضائية، ومقومات التصميم الحضري، والمقومات التخطيطية (ساطع، 2010م).

• الأبعاد الاجتماعية :

إن عملية التنمية الإسكانية لا تتحقق بدون وجود قيم اجتماعية، سواء كانت قيما فردية أو مجتمعية أو قيما اجتماعية للفضاءات التخطيطية والتصميمية، لأن العامل الأول في إنجاح متطلبات التنمية السكنية هو تحقيق الاستقرار والجوار (ساطع، 2010م)، وبما أن التنمية

الإسكانية المستدامة قائمة على اختيار الإنسان للمسكن المناسب له، يجب أن نأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان و وجود لغة مشتركة مع المصممين، حتى يستطيعوا الوصول إلى القرار النهائي المناسب (Hammill, 2005).

• الأبعاد البيئية

إن المحافظة على البيئة من الضروريات في أية عملية تنمية، ومن متطلبات التنمية المستدامة إيجاد طرق للاستفادة من مصادر الطاقة المتجددة المستمدة من البيئة، كالطاقة الشمسية والرياح، وحتى تتحقق أكبر استفادة من الطاقة الشمسية والرياح، لا بد من التوجيه الصحيح للمبنى (Thoms, 2005).

ومن المعايير المهمة توفير الطاقة المستهلكة، لأن المباني السكنية المتصلة توفر بالطاقة المستهلكة ما يصل إلى 28% مقارنة بما تستهلكه المباني المنفصلة (asrou and shawwaf, 2017)، وان الشكل المتصل للمباني يحقق أقل فقدان للحرارة (Thoms, 2005)، لذلك فان أسلوب تجميع الوحدات السكنية وتوجيهها يعد عاملا مهما لنجاح البعد البيئي للتنمية الإسكانية المستدامة.

• الأبعاد الاقتصادية

يتمحور البعد الاقتصادي في العملية الإسكانية حول مصطلح السكن الميسر، وهو الذي يحقق متطلبات الأسرة دون زيادة أو نقصان، ضمن حدود دخل الأسرة، ومفهوم التيسير يشمل كل الجوانب المتعلقة بالمسكن، ويشمل قطعة الأرض، ومكونات السكن، و مواد البناء، وتكاليف تشغيل المسكن (نوبي، 2004م).

فالسكن الميسر لا يقتصر على استطاعة الأسرة على تحمل تكلفة المسكن فقط، ولكن بتحقيق شرط مقترن بذلك وهو عدم المساس بالمتطلبات الضرورية للحياة، مثل الطعام والشراب والصحة والتعليم،

• التنمية الإسكانية وقيم التصميم الحضري

إن احترام الموقع والمحيط من أهم قيم التصميم الحضري، وهي من مبادئ تصميم الأحياء السكنية المستدامة. وقد أوضح Richar Rogers على أن احترام الموقع والتدرج الفضائي، وتأمين طرق الربط التي تحقق سهولة التنقل والوصول. وان وجود الاستعمال المختلط للمباني يشجع على الحصول على مستوى رغبة أعلى للأحياء السكنية، وسيؤدي إلى وجود أحياء سكنية مختلفة تلبي جميع الاحتياجات.

• التنمية الإسكانية والقيم التخطيطية

إن تحقيق تنمية إسكانية متكاملة يحتاج إلى مراعاة قيم تخطيطية متعددة، منها: التقليل من استهلاك المصادر، وحماية رأس المال البيئي، ورفع قيم البيئة الحضرية، والتضمين الاجتماعي، والنقل العام، والكثافات، والنشاط التجاري، والتجديد الحضري(ساطع، 2010م).

وقد اقترحت (ساطع، 2010م) في دراستها بعنوان " التنمية الإسكانية، أبعادها ومقوماتها" الاطار النظري للتنمية الإسكانية مشيرة إلى المفردات الرئيسية والثانوية ، والقيم الممكنة تطبيقها لإنجاح التنمية الإسكانية، وبينت النقاط الأساسية بالجدول التالي:

جدول (2.1): الاطار النظري للتنمية الإسكانية

المفردات الرئيسية	المفردات الثانوية	القيم الممكنة
الأبعاد الاجتماعية	القيم الفردية	اللغة المشتركة بين الساكن والمصمم، والتدريب لفهم التصاميم والمخططات، والمشاركة في عملية اتخاذ القرار
	قيم المجتمع	القيم المتوارثة للمجتمع، والجماعة والمجتمع والحوار، والأمان
	القيم الاجتماعية / الفضائية	النفاذية والوضوحية والخصوصية، والإشراف المباشر، والتنوع في الأنماط والحلول المعمارية، والتكيف والمرونة، وكفاءة الطاقة
الأبعاد البيئية	الطاقة الشمسية والتهوية	التوجيه الصحيح والشكل الأمثل للمبنى، شكل الفتحات والشكل المركزي.
	استخدام مصادر الطاقة المتجددة	الطاقة الشمسية وطاقة الرياح، استخدام الخلايا الكهروضوئية، المياه والكتل الحيوية.
الأبعاد الاقتصادية	تيسير السكن	تقليل التكلفة، وضمان الجودة والمتانة، الفراغات المحددة وظيفيا، والمقياس الصغير.
مقومات التصميم الحضري	أبعاد التصميم الحضري	احترام الموقع والمحيط، واحترام الشخصية، التدرج الفضائي، وتأمين الربط في الموقع، سهولة الوصول، وكثافة الفعاليات، والتنوع في مساحات قطع الأراضي والوحدات السكنية، وديمومة المبنى.

المفردات الرئيسية	المفردات الثانوية	القيم الممكنة
المقومات التخطيطية	تقليص استهلاك المصادر	الأرض، وتقليص الطاقة المستخدمة في البناء، وزيادة استخدام الموارد المحلية.
	حماية البيئة	المحافظة على الفضاءات المفتوحة، والبناء في الأراضي المطورة سابقا.
	التضمين الاجتماعي	تعدد المستويات الاجتماعية، وتعدد الأنماط السكنية، وأحجام أسر مختلفة.
	النقل العام	تخطيط الطرق وشبكة المواصلات، وربط محاور المشاة والدراجات والنقل العام.
	حركة المشاة	حركة آمنة وسهلة الوصول
	الكثافات	عالية
	النشاط التجاري	تعدد الخدمات التجارية
	التجديد الحضري	الحفاظ والتحسين والاستبدال والتطوير الحضري.

2.4.2 التنمية المستدامة

التنمية هي عملية رفع مستوى المجتمع، والانتقال به إلى وضع أعلى و أفضل، وذلك عن طريق استغلال الموارد والطاقات المتاحة، والتنمية عملية شاملة لكل جوانب الحياة الاقتصادية والسياسية والثقافية والاجتماعية، ولكن تبقى دائما المشكلة في عملية التنمية وهي المحافظة عليها وأن تكون صالحة، وفعالة ونافعة للأجيال القادمة.

من هنا ظهر مفهوم الاستدامة، لقد استخدم مصطلح الاستدامة منذ ثمانينيات القرن العشرين، أول ما استخدم بمعنى الاستدامة البشرية على كوكب الأرض وهذا مهد إلى التعريف الأكثر شيوعا للاستدامة والتنمية المستدامة فقد عرفته مفوضية الأمم المتحدة للبيئة والتنمية في 20 آذار 1987 بالتعريف التالي: "التنمية المستدامة هي التنمية التي تفي باحتياجات الوقت الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال المقبلة على تلبية احتياجاتها الخاصة". في مؤتمر القمة

العالمي لعام 2005، وقد لوحظ أن تحقيق ذلك يتطلب التوفيق بين المطالب الاجتماعية والبيئية والاقتصادية وهي "الركائز الثلاث" للاستدامة (عامر، 2017م).

2.4.3 خصائص التنمية المستدامة

- تمتاز بطول مداها؛ لأن البعد الزمني يعد عاملاً مهماً في مشاريع التنمية.
- تحترم حقوق الأجيال القادمة وتحافظ عليها خصوصاً ما يتعلق بالموارد الطبيعية.
- الاهتمام بالاحتياجات الأساسية للأفراد.
- تركيز الاهتمام على المحيط الحيوي، ومحتوياته كافة.
- الاهتمام بالطبقة الفقيرة من أولويات مهام التنمية المستدامة وتوفير احتياجاتهم.
- الاستخدام الأمثل للموارد البيئية والطبيعية، فإن المحافظة على المياه واستخدام الطاقة البديلة وغيرها من الأمور التي تسهل عملية الاستدامة.

2.4.4 أبعاد التنمية المستدامة

تمتاز عملية التنمية المستدامة بأنها شاملة لكل جوانب الحياة، فلا يظهر جانب على حساب الآخر، وتبين العديد من الدراسات أهمية التنمية المستدامة (عامر، 2017م) وأهم أبعادها هي:

• الأبعاد البيئية

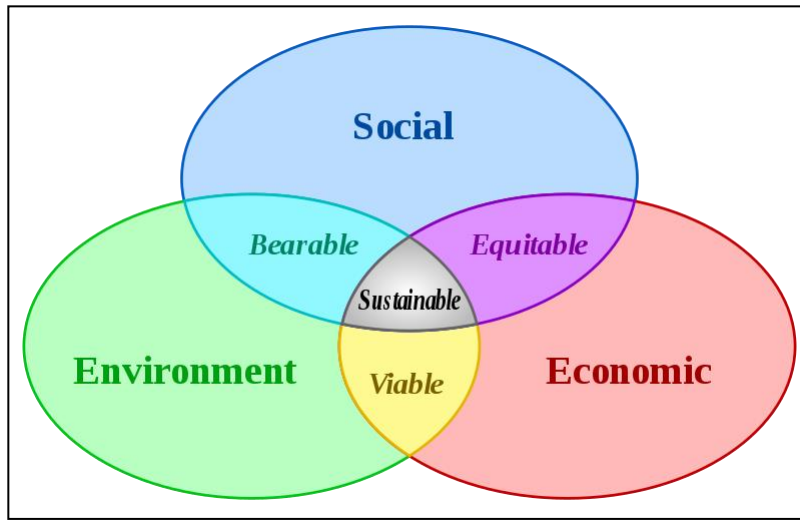
تسعى التنمية المستدامة إلى إنجاز عدد من الأهداف البيئية، ومن بينها ترشيد استخدام الموارد الطبيعية غير المتجددة، بهدف ترك بيئة ملائمة ومماثلة للأجيال القادمة، نظراً لعدم وجود بدائل أخرى لتلك الموارد.

• الأبعاد الاقتصادية

إن الاهتمام بتحقيق الأهداف التنموية المعتمدة على وجود استراتيجيات عمل مناسبة، تساعد في المحافظة على معدل النمو الاقتصادي المطلوب. والتوجه نحو تحسين الاقتصاد المحلي الخاص بالدولة، وتطويرهما. ويتم ذلك من خلال الحرص على استغلال الموارد والإمكانات المتاحة لدور الصناعة، والزراعة، والتجارة المحلية، حسب ما يتطلبه الواقع الاقتصادي من استخدام الوسائل والأدوات التي تتيح نهوض أنواع الأعمال كافة. والاستفادة من التكنولوجيا؛ فهي تقدم دعماً مناسباً للتنمية الاقتصادية، مما يساهم في تطوير العديد من المجالات.

• الأبعاد الاجتماعية

تتضمن عملية التنمية المستدامة التنمية البشرية التي تهدف إلى تحسين مستوى التعليم والرعاية الصحية، فضلاً عن مشاركة المجتمعات في صنع القرارات التنموية، التي تؤثر على المساواة والإنصاف، ولا بدّ من الإشارة إلى أنّ هناك نوعين من الإنصاف، وهما: إنصاف الأجيال المقبلة، وإنصاف الناس الذين يعيشون اليوم، ولا يجدون فرصاً متساوية مع غيرهم في الحصول على الخدمات الاجتماعية والموارد الطبيعية، لذلك تهدف التنمية إلى تحسين فرص التعلم، وتقديم العون للقطاعات الاقتصادية غير الرسمية، والرعاية الصحية لجميع أفراد المجتمع. (الشريف، 2017م).



شكل (2.2): مبادئ الاستدامة

Source: (Beatley, 2004)

2.5 مستويات الإسكان:

هو تصنيف الإسكان إلى أقسام مختلفة، معتمدة على مجموعة من المعايير الاقتصادية، منها نصيب الفرد الواحد من المساحة المخصصة، ومستوى التشطيب الداخلي والخارجي للمسكن، وعدد الفراغات في الوحدة السكنية، وسعر قطعة الأرض وموقعها.

❖ تصنيف الإسكان حسب دخل الأسرة

يتم التصنيف حسب الوضع الاقتصادي لهذه الأسر، ويختلف الوضع الاقتصادي من دولة لأخرى، ويحتاج هذا التصنيف إلى دراسات دقيقة ومفصلة عن متوسط دخل الأسر المالي

شهرياً أو سنوياً، ولا يوجد توحيد لهذا التصنيف بسبب اختلاف الوضع الاقتصادي لكل دولة، و يتم تصنيف السكن إلى أربعة أصناف وهي كالتالي (مطلبك والزبيدي، 2017م):

- السكن لذوي الدخل المنخفض (الاقتصادي): وهو المسكن الملائم الذي يراعي جميع المتطلبات الضرورية لذوي الدخل المنخفض والمحدود، حيث يبلغ متوسط نصيب الفرد من المساحة العامة للوحدة 11.43م²-13.57م²، ويمكن إنجازه خلال مدة معينة، بحيث يكون السكن مرغوباً به اجتماعياً، وفي مقدرة الأسر المالية من ذوي الدخل المنخفض والمحدود، وتتبع هذه المشاريع للحكومة، وتنفذ في مدة محددة، وبتكلفة اقتصادية معلومة.
- السكن لذوي الدخل المتوسط: يكون هذا السكن لموظفي الدولة، و يتم تنفيذ هذه المساكن على مستويات مختلفة من مواصفات الوحدات السكنية، التي تتناسب احتياجاتهم ومقدرتهم المالية، وتحتوي هذه الوحدات السكنية غرفتين إلى ثلاث غرف نوم، مع باقي الخدمات، حيث يبلغ متوسط نصيب الفرد من المساحة العامة للوحدة 14.29م²-16.43م².
- السكن لذوي الدخل فوق المتوسط: عادة ما يكون هذا النوع من المساكن، مساكن استثمارية، ويبلغ متوسط نصيب الفرد من المساحة العامة للوحدة 17.14م² - 20م²، حيث يتم من خلال الشركات والأفراد المعنيين في قطاع البناء، ومن مميزات هذا النمط تمتعه بمواصفات عالية المستوى، و مساحة سكنية أكبر، وتكون ضمن مجمعات متكاملة من حيث الخدمات الصحية والاجتماعية والاقتصادية، و يتناسب هذا السكن مع فئة تجار الأعمال، ولأسر التي تتمتع بدخول مرتفعة، و موظفي القطاع الخاص.
- السكن لذوي الدخل المرتفع: وهو السكن لأعلى مستوى من الدخول ، ويتواجد على شكل مجموعة من الفلل، ويتميز هذا النمط بمساحات كبيرة جداً، و وجود حدائق خاصة ومواقف سيارات مستقلة، وتشطيب فاخر، ويتواجد في المناطق الحضرية، ، ويقوم ببنائه القطاع الخاص لما يحققه من عائدات مالية تعود عليهم بالربح.

❖ تصنيف الإسكان حسب الموقع الجغرافي

يختلف تصنيف السكن حسب الموقع الجغرافي من بلد الى اخر، بسبب الاختلاف في الطبيعة البيئية للمكان، من مناخ وتضاريس ويمكن ذكرها حسب النقاط التالية: (موسوعة، 2017م):

1. الإسكان الحضري في المدينة

وهو السكن في المدن الرئيسية والبلدات الكبيرة، ويكون السكن الحضري على شكل مجاورات سكنية، ومجمعات سكنية، فمن مميزات هذا النوع من السكن توافر جميع الخدمات والمرافق الخدمية والترفيهية المختلفة، وتتخذ المساكن الحضرية أشكالاً متعددة منها: الفلل والقصور، والعمارات السكنية والأبراج.

2. الإسكان في ضواحي المدينة.

هو السكن الذي يتم إنشاؤه في البلدات الصغيرة، البعيدة نسبياً عن مركز المدينة، ويكون أقل تكلفة، بسبب بعده عن الخدمات الرئيسية، ومن مميزات سكن الضواحي الشعور بالهدوء والخصوصية، بعيداً عن صخب المدينة.

3. الإسكان الريفي.

هو السكن الذي يتم إنشاؤه في المناطق الزراعية، ويكون الهدف منه إيواء الفلاحين والعاملين في الزراعة، ويتم تصميمه بطريقة معينة، لتلائم طبيعة ومتطلبات الحياة في تلك المناطق.

4. الإسكان البدوي.

هو المسكن الذي يتم بناؤه في بيئة صحراوية، ويستخدم فيه المواد الطبيعية من منتجات البيئة الصحراوية، مثل شعر الماعز وصوف الغنم، حتى يعطيه طابعاً خاصاً، وحتى يسهل فكه وتركيبه في كل مرة، لأن سكان البدو يتنقلون عادة من مكان لآخر، بحثاً عن الماء والطعام.

5. الإسكان المخصص للاجئين.

وهو السكن الذي يتم إنشاؤه في حالات قسرية مثل الحروب، أو الهروب من الظلم والجوع في أماكن معينة، ويكون الهدف منه مكان الإيواء بشكل مؤقت، مثل المخيمات والكرافانات.

2.6 أنماط الإسكان.

• تعريف النمط

ورد معنى كلمة النمط في معجم مختار الصحاح بمعنى جماعة من الناس أمرهم واحد، وبمعنى الطريقة أو الأسلوب (الرازي، 1957)، و كلمة النمط (pattern) وردت في قاموس

المورد بمعنى الرمز والمثال والنموذج ، وفي قاموس أكسفورد عرف النمط بأنه مجموعة من العناصر المتشابهة الاتجاه(البلجيكي، 2005م).

والنمط في المفهوم العام الذي يرمز إلى التكرار، ومن ناحية أخرى دراسة النمط لأي مشروع تعني دراسة التشكيل من الناحية الوظيفية والإنشائية والاجتماعية، وعادة ما يرتبط النمط بأفكار معينة من ناحية فلسفية أو مادية (مطلق، الزبيدي، 2017م).

• الأنماط السكنية

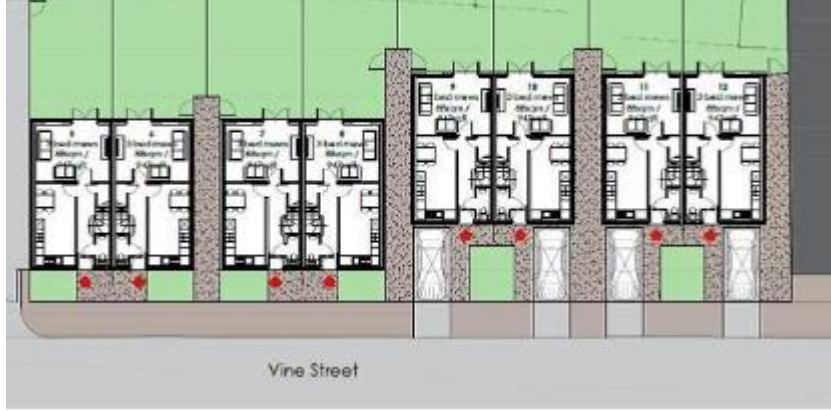
الأنماط السكنية هي مجموعة من الخصائص والمواصفات المشتركة لمجموعة من الوحدات السكنية، وهي الطرق المتبعة في تصميم هذه الوحدات السكنية وإنشائها، بحيث تعطي طابعاً خاصاً (علي، حسين علي، 2012م).

أما عملية تقسيم وتصنيف الأنماط السكنية فهي متعددة، ومنها ما يرتبط بالعملية التخطيطية والتصميمية، أو التصنيف من حيث الملكية ونوع حيازة المسكن، ومنها ما يرتبط بعدد الأدوار، وأيضاً تصنيف ما يرتبط بالنواحي الاقتصادية.

2.6.1 أنماط السكن (من حيث شكل اتصال الوحدات السكنية):

أولاً: المساكن المنفصلة

هي وحدات سكنية مستقلة، تتميز بأن لها أربع واجهات مطلة، تتمتع بخصوصية عالية، بسبب قلة الكثافة السكانية، ووجود الارتدادات الجانبية والأمامية والخلفية بنسبة أكبر من الأنماط الأخرى، ومن مميزات استغلال الكمية القصوى من الإضاءة والتهوية، وتحقيق المتطلبات المختلفة من حديقة وموقف سيارة خاص وأماكن لعب للأطفال، و من أكبر عيوب هذه المساكن التكلفة العالية(المجموعة الإسلامية، 1976م).



شكل (2.3): المساكن منفصلة

المصدر (ويكيبيديا، 2019م)

ويصنف النمط المنفصل إلى قسمين اعتماداً على الأسر الموجودة (مطلق، والزبيدي،

2017م) وهما:

• نمط السكن منفرد الأسر:

وهو النمط الذي يخدم أسرة واحدة، ويأخذ هذا النمط جميع أشكال السكن من حيث شكل الوحدة السكنية، أي أنه مناسب للمساكن المنفصلة وشبه المنفصلة والمساكن المتصلة ومن مميزات هذه الأنماط مع الأسرة الواحدة إمكانية التوسع عند الحاجة، ويناسب هذا النمط العائلات التي تتمتع بمتوسط دخل مرتفع، وتكون العائلة مكونة من الآباء والأبناء.

• نمط السكن متعدد الأسر:

يعتبر نمط السكن متعدد الأسر من الأنماط المناسبة لتوفير السكن لأعداد أكبر من السكان، إذ إن الزيادة المستمرة في أعداد السكان تزيد من الطلب على الوحدات السكنية، فكان نمط السكن متعدد الطوابق (العمودي) هو النمط الذي يحقق توفير السكن بتكاليف أقل على مساحات

حضرية أقل، وبالتالي تساعد في مشكلة نقص الأراضي، وهذا النمط يشكل الجزء الأكبر من حلول البناء السكني المعاصر.

ثانياً: المساكن شبه المنفصلة

وهي مساكن مطلة لثلاث واجهات، ومتصلة بالجهة الرابعة مع المسكن المجاور، وتتميز أيضاً بالخصوصية، وتوفير الهواء والإضاءة وأماكن اللعب، وهي أقل تكلفة من المساكن المنفصلة، لأن وجود جدار مشترك يقلل من التكاليف الإنشائية ويوفر في مساحة الأرض (كرارز، 2006م)، ويستفيد من هذا النمط الأسر منفردة الأسر ومتعددة الأسر.



شكل (2.4): مساكن شبه متصلة في بريطانيا

المصدر: (ويكيبيديا، 2019م).

ثالثاً: المساكن المتصلة

هي المباني التي تشترك بالواجهات الجانبية مع المساكن المجاورة، حتى تكون صفوفاً طويلة، وتتميز بأنها اقتصادية وأكثر ملائمة لمتوسطي الدخل، وذلك لاشتراكها بالحوائط الجانبية مع الوحدات السكنية المجاورة، فتوفر في مواد البناء ومساحة الأرض، من خلال الارتدادات الجانبية ويمكن تلخيص مميزات وعيوب هذا النمط من خلال النقاط التالية (كرز، 2006م):



شكل (2.5): مساكن متصلة في أمريكا

المصدر: (ويكيبيديا، 2019م).

• مميزات النمط الصفي:

- 1) أكثر الأنماط اقتصاداً في التكاليف لأن الحوائط الجانبية مشتركة.
- 2) يحترم النمط الصفي التوجيه للمبنى، واستغلال الواجهات الطويلة في التوجيه الملائم حسب مناخ المنطقة.
- 3) استغلال الواجهات الطويلة في تكوين تشكيل بصري للشارع، واستغلال الواجهات على الشوارع الرئيسية للمدينة، في خلق محاور حركية وبصرية للمدينة.
- 4) إمكانية توظيف النمط المتصل في تشكيل أنماط مشاريع مختلفة في التخطيط المعماري.

• عيوب النمط الصفي:

- 1) لا يناسب المواقع متغيرة الطبوغرافية.
- 2) زيادة طول الواجهات تجعله غير مناسب للمقياس الإنساني.
- 3) لا يتناسب مع المباني العالية، بسبب صعوبة التنفيذ.

2.6.2 أنماط السكن (حسب الارتفاع)

اتجهت العديد من الدول للتصميم الرأسي في البناء، لتوفيره عدد وحدات سكنية أكثر، خصوصاً في الدول التي تعاني من قلة الأراضي وارتفاع أسعارها، وبين (مطلق و الزبيدي، 2017م) تصنيف السكن حسب عدد الأدوار إلى التصنيف التالي:

• مساكن منخفضة الارتفاع

تنقسم المساكن منخفضة الارتفاع إلى قسمين:

1- المساكن التي تتكون من طابق واحد أو طابقين، وهي المساكن التي تسكنها أسرة واحدة، ويطلق عليها اسم (بناء مستقل، فيلا، أو شاليه)، وتتكون غالباً من فراغات متعددة رئيسية وثانوية، ولها حديقة مستقلة، ومدخل مستقل، وموقف سيارة، وتناسب فئات ذوي الدخل المرتفع .

2- والمساكن متعددة الأسر والتي تتكون من ثلاثة إلى خمسة طوابق، يسكنها عدة أسر تربطهم صلة قرابة، أو مبنى سكني لأسر مختلفة، ويتميز هذا النوع من المساكن بكثافته المتوسطة، والتي تجعل إمكانية تعايش السكان مع بعضهم عالية، ويناسب هذا النوع مشاريع السكن الميسر لذوي الدخل المنخفض والمحدود، لأن ارتفاعه مناسب للمباني التي لا يوجد بها مصعد، فهذا يقلل من تكاليف البناء وتكاليف الصيانة والتشغيل (العبيسي، 2004م).

• مساكن متوسطة الارتفاع

تتكون من خمسة إلى ثمانية طوابق، وهي من المساكن متعددة الأسر، ويطلق عليها اسم العمارة السكنية، وكل طابق يضم من شقتين إلى أربع، وفي بعض الأحيان يزيد عدد الشقق مع زيادة مساحة أرض المشروع، ويستخدم المصعد كوسيلة انتقال بين الطوابق.

• مساكن عالية الارتفاع

ظهر هذا النوع من الأبنية مع تطور تكنولوجيا المواد والإنشاء، وأيضاً بسبب ارتفاع سعر الأراضي خصوصاً القريبة من مركز المدينة وهي المباني التي تتكون من ثمانية طوابق فأكثر .

و من مميزات المساكن عالية الارتفاع، الاستفادة بأقصى درجة من مساحة الأرض وبعدها عن الضوضاء والهواء الملوث، وتعطي في بعض التصاميم إضافة لخط سماء المدن، بحيث

تصبح علامة فارقة ومميزة للمدينة، ومع ذلك تواجه بعض الدول وخصوصا النامية مشاكل مع المباني العالية متمثلة فيما يلي (الأحبابي والعكيلي، 2013م):

- مشكلة توفير الإضاءة والتهوية:

من مشاكل المباني العالية هي أنها تحجب أشعة الشمس والرياح عن الطوابق المنخفضة في المباني المجاورة، وبالتالي تقلل من نسبة كفاءة المبنى من حيث توفير الإضاءة والتهوية.

إن توفير إضاءة وتهوية مناسبة بين بنايتين يتحقق في حال توفرت مسافة ارتداد مناسبة، وكلما زاد ارتفاع المبنى زادت مسافة الارتدادات الجانبية، والحاجة إلى مساحات مفتوحة أكثر، وهنا تكمن المشكلة الكبرى في قطاع غزة بسبب قلة الأراضي المتوفرة.

- التكلفة الاقتصادية:

التكلفة الاقتصادية للمباني العالية كبيرة، من حيث التنفيذ من مواد بناء وأجهزة ومعدات، ومن حيث تكلفة تشغيل المبنى، فوجود مصاعد كهربائية يحتاج إلى تكاليف تشغيل وصيانة، ومشاكلها الأكثر انقطاع التيار الكهربائي، وهي المشكلة السائدة في قطاع غزة، وبالتالي فإن المباني متوسطة الارتفاع من الممكن الاستغناء عن المصاعد الكهربائية، أما المباني منخفضة الارتفاع فهي الأقل كفاءة في مشاريع السكن الميسر، وذلك لقلة عدد الوحدات السكنية.

- الناحية الجمالية

إن المباني العالية تتميز بارتفاعها الشاهق، وقد تعد في بعض الأحيان غير مناسبة للمقياس الإنساني ويشعر الإنسان بصغر حجمه. و خاصة في قطاع غزة فإن تضاريس الأرض تتميز بالطبوغرافية المستوية، فلا يوجد تدرج بارتفاع أسطح الأرض، وبذلك سيكون الطابع السائد هو واجهات مبنية عالية لا ترى بسببها خط السماء للمدينة.

إن نمط السكن الملائم من حيث الارتفاع ينحصر في المباني التي يتراوح ارتفاعها بين ثلاثة إلى خمسة طوابق، حيث يكون توفير الإضاءة والتهوية يعتمد على حساب المسافة المناسبة للارتدادات بين المباني والتي تحتاج مسافات أقل من المباني العالية، ومن ناحية أخرى المباني متوسطة الارتفاع يستطيع فيها السكان الاستغناء عن المصاعد الكهربائية، فتقل تكاليف التشغيل والصيانة للمبنى، وبالتالي فهي مناسبة لتوفير السكن الميسر (العيسى، 2004م).

2.6.3 أنماط السكن (حسب طرق تجميع الوحدات السكنية في الموقع)

تتمثل طرق تجميع الوحدات السكنية في الموقع بعملية التخطيط العمراني، وهي العملية الأولية التي يتم من خلالها إسقاط محاور المشروع وعناصره على الموقع، وتتعدد طرق التخطيط، وتختلف من مكان لآخر؛ اعتماداً على البيئة الطبيعية والثقافية والاقتصادية للمنطقة، ويمكن تصنيفها كالتالي (kurraz, 2006):

أولاً: النمط الخطي

وهو الطريقة التي تشكل بتجميع الوحدات السكنية على خط امتداد معين، ومن الممكن أن ينمو في الاتجاهات كافة، كأن يكون في نظام هندسي متعامد مكوناً شبكة، أو بتنظيم لا حدود له، فتستمر الخطوط على امتدادات مستقيمة، أو منحنية، أو لولبية أو أي اتجاه آخر (Untermann, and Small, 1977) وهو الفرق بينه وبين النمط الصفي، لأن النمط الصفي يكون متلاصقا باشتراك الجدران الجانبية، أما الخطي فمن الممكن أن يكون نمطاً متصلاً أو منفصلاً أو شبه متصل، ويتناسب هذا النمط من التخطيط مع قطاع غزة، بسبب وجود الشوارع



شكل (2.6): النمط الخطي لمدينة Helsinki

Source: (Soderholm, 2016)

• مميزات النمط الخطي:

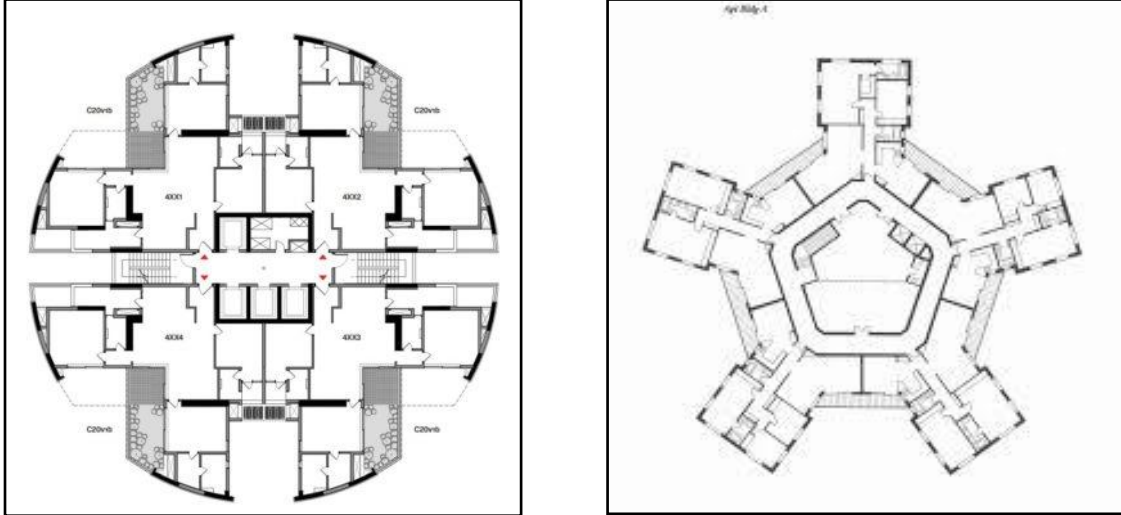
- (1) المرونة في التشكيل.
- (2) خلق فضاءات خارجية، مثل: الحدائق الأمامية والخلفية.
- (3) تتناسب مع تغير طبوغرافية الموقع.

- **عيوب النمط الخطي:**

- (1) غير اقتصادية بدرجة كافية من حيث طرق البناء .
- (2) تحتاج إلى مساحة أرض كبيرة.
- (3) عدم تحقيق الخصوصية

- **ثانياً: النمط الشعاعي:**

ويكون بتجميع الوحدات السكنية على شكل حلقات ويكون الشكل دائرياً أو الأشكال الناتجة عن الدائرة أيضاً مثل الثماني والسداسي، وكان هذا النمط من الأنماط التاريخية في تشكيل وتخطيط المدن (Untermann, and Small, 1977) وهو من الأنماط غير الشائعة في قطاع غزة .



شكل (2.7): النمط الشعاعي

Source: (Hawbaker, 2005)

- **مميزات النمط الشعاعي:**

- (1) يشجع وحدة الجيرة والتآلف بين السكان، حيث أنه يشبه في تكوينه تكوين المدن القديمة مثل مدينة مكة.
- (2) يتوفر فيها عنصر الأمان وقلة الجريمة، لأن معظم المسارات تكون داخلية بين المباني.

- **عيوب النمط الشعاعي:**

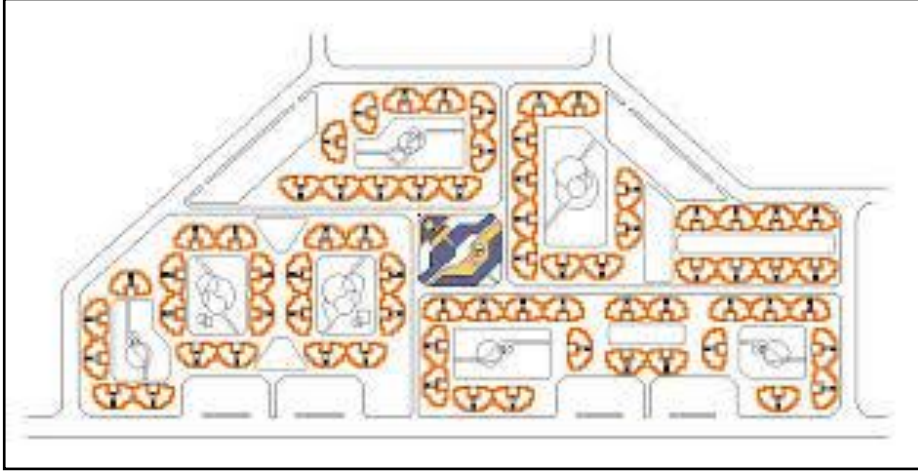
- (1) صعوبة التوسع بسبب زيادة الضغط على الطرق الداخلية.

(2) معظم المساحات الزائدة تكون عبارة عن شوارع وممرات فرعية.

(3) عدم استيعاب عدد كبير من السكان.

ثالثاً: النمط المركزي:

يعتمد النمط المركزي على إيجاد بؤرة مركزية للمباني السكنية تنتظم المباني السكنية حولها بحيث تخلق فضاءً وسطياً، وضمن تكرار هذه البؤرة، ويتشكل محيطاً كاملاً للمباني. وعادة ما يعتمد هذا النمط على أن تكون البؤرة المركزية مساحة واسعة تضم فيها عدة مرافق مثل: الحدائق والمساح وأماكن لعب الأطفال (Untermann, and Small, 1977)، وهو من الأنماط الشائعة في مشاريع الإسكان في قطاع غزة مثل اسكان تل الهوى، ومدينة الشيخ حمد وغيرها من المشاريع.



شكل (2.8): مخطط النمط المركزي

المصدر (عيد ويوسف، 2004م)



شكل (2.9): واجهات النمط المركزي

Source: (Perla, 2019)

- **مميزات النمط المركزي:**

- (1) سهولة التنفيذ من حيث التخطيط والإنشاء .
- (2) يتناسب مع الأسر ذات الدخل المتوسط والمرتفع لأن تكلفته عالية.

- **عيوب النمط المركزي:**

- (1) الكثافة السكنية متوسطة.
 - (2) التكلفة عالية بسبب وجود المرافق الترفيهية المتعددة، ويحتاج مساحات أراض واسعة.
- ولكن يعد النمط السكني المركزي من الأنماط التي تساعد على توفير أماكن عامة، يمارس فيها السكان نشاطاتهم الاجتماعية والترفيهية، ومحاولة إيجاد حلول تخفض من قيمة التكلفة، وجعلها ملائمة لفئات الدخل المحدود والمنخفض، من خلال التنوع في الأنماط والارتفاعات، لتحقيق كثافة سكانية مناسبة، واعتماد المدينة على تقليص المسافة المقطوعة بين السكن والخدمات العامة (نجم، 2016).



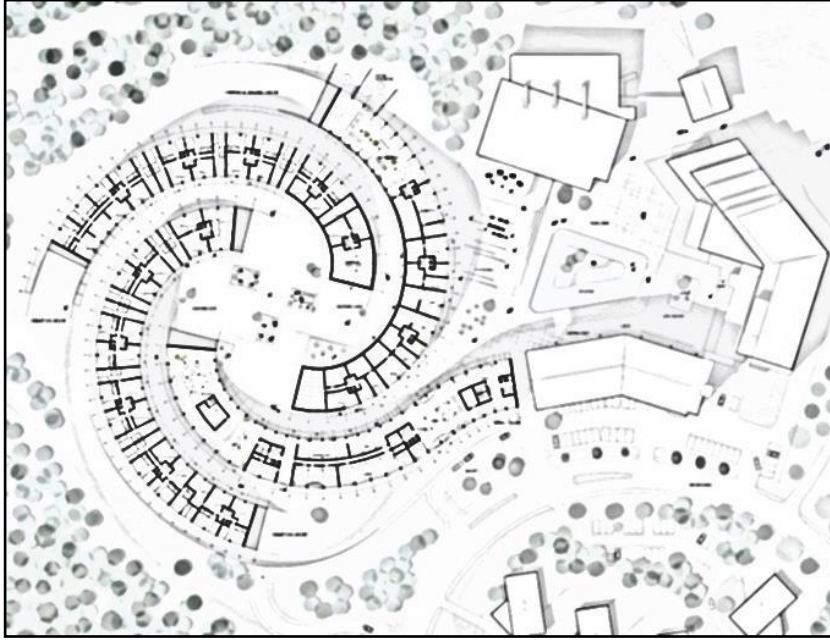
شكل (2.12): نموذج لسكن اقتصادي

(البغدادي، 2017م)

وقد بين (البغدادي، 2017) في دراسته إمكانية تطوير النمط المركزي، ليصبح أكثر ملائمة للسكن الاقتصادي، عندما قارن Gideon عام 1983 هذا النموذج بتصاميم أخرى.

رابعاً: النمط العضوي

يعتمد النمط العضوي على احترام البيئة المحيطة أولاً وليس العكس، فأن عملية تصميم النمط العضوي تبدأ بتنظيم الفراغ الخارجي للمحيط، وتعطي هذه الطريقة مساحات ضيقة، نتيجة النمو الهندسي داخل الفراغ (Untermann, and Small, 1977). وهو من الأنماط غير الشائعة في قطاع غزة.



شكل (2.10): مخطط النمط العضوي

Source (Singhal, 2012)

• مميزات النمط العضوي:

- (1) ملائمة التصميم للمقياس الإنساني.
- (2) تعدد أنواع الوحدات السكنية بسبب اختلاف المساحات.
- (3) تحافظ على عناصر البيئة الطبيعية.

• عيوب النمط العضوي:

- (1) غير اقتصادية من الناحية الإنشائية، وتحتاج مساحات واسعة.
- (2) الكثافة السكانية منخفضة.
- (3) لا تتناسب مع المباني السكنية العالية.



شكل (2.11): واجهات النمط العضوي

Source (Euttaranchal, 2019)

2.6.4 أهمية دراسة الأنماط السكنية

يهدف البحث لتحديد نوع محدد من الأنماط السكنية، وهو النمط الأكثر ملاءمة للسكن الميسر، بحيث يكون أقل تكلفة، ومن خلال عرض الأنماط السابقة تبين من خلال الدراسات السابقة تبين أن هناك عدة أنماط مناسبة باختلاف الأسباب وهي كالتالي:

1- إن النمط السكني الملائم للسكن الميسر من حيث الارتفاع هو المباني ما بين ثلاثة إلى خمسة طوابق، وذلك لإمكانية الاستغناء عن المصاعد، وبالتالي خفض تكاليف التشغيل والصيانة للمبنى (البغدادي، 2017). وأن المباني العالية ملائمة لتوفير السكن الميسر، من حيث زيادة عدد الوحدات السكنية على مساحة محددة من الأرض، ولكن مع الأخذ بالاعتبار دراسة جميع العوامل التي تساعد على نجاح تصميم المباني العالية (الأحبابي والعكيلي، 2013).

2- ان كل نمط سكني يتميز عن غيره من الأنماط من حيث الكثافة السكانية، والشكل المعماري، والتكلفة الاقتصادية، وتتحدد هذه المميزات بمعرفة الفئة المستهدفة، والطبوغرافية للموقع.

الخلاصة

إن الوحدة السكنية هي الأساس الذي يعتمد عليه المصمم والمخطط في المشاريع السكنية، و إن طرق تجميع وربط الوحدات السكنية يشكل ما يسمى بالنمط السكني، ويمكن تصنيفه وتجزئته بناء على العديد من الأسس، منها دخل الأسرة، والموقع الجغرافي، والكثافة السكانية والارتفاع، والنمط التجميحي والمعماري، ومع زيادة الحاجة إلى المشاريع الإسكانية، بسبب الزيادة السكانية، وارتفاع سعر الأراضي، وزيادة الحاجة الى أنواع مختلفة من السكن الميسر، فكان لابد من معرفة مميزات وعيوب أنواع طرق تجميع الوحدات السكنية، وتحديد الأنماط الأكثر كفاءة لتوفير السكن الميسر، وإمكانية دمج الأنماط بما يتناسب مع متطلبات المشروع.

وفي الفصل التالي سيقدم البحث دراسة تحليلية للسكن الميسر، وأهميته وشروطه، وعرض تجارب إقليمية وعالمية في تجارب السكن الميسر، وترسيخ مفهوم السكن لدى المجتمع، وزيادة التوعية في استخدام المساحات.

الفصل الثالث

دراسة تحليلية للسكن الميسر

الفصل الثالث

دراسة تحليلية للسكن الميسر

3.1 تمهيد

إن السكن الميسر أو ما يعرف أيضاً بالسكن الاقتصادي، هو مسكن مريح يلبي احتياجات الأسرة بأقل تكلفة وأفضل جودة، فهو مرتبط بالقدرة الاقتصادية للأسرة ويخدم الفئة الغالبة في الدول النامية، وهي فئات الدخل المحدود والمنخفض. ويتناول هذا الفصل تعريف السكن الميسر الملائم، وأهميته، واستعراض تجارب إقليمية وعالمية في مجال توفير السكن الميسر، ودراسة العوامل المؤثرة في السكن الميسر، من حيث طرق خفض التكاليف، وبيان أثر المفهوم السائد للسكن الميسر على توفيره لأغلبية فئات المجتمع.

3.2 تعريف السكن الميسر

اختلف الخبراء والمتخصصون على تحديد تعريف محدد للسكن الميسر، وذلك بسبب اختلاف الظروف الاقتصادية والسياسية التي تمر بها الدولة المعنية بالبحث، وأيضاً لاختلاف مناهجهم العلمية والتي تتحدد بمشكلة البحث وأهدافه.

فالسكن الميسر كما بينت دراسة (HannuLa, 2012)، أنه السكن ضمن منظومة مترابطة يهتم بقرب المسافات بين السكن وأماكن العمل والنقل والمواصلات، ليمثل نمط حياة جديد وليس مكاناً جديداً.

وفي دراسة (Hingorani, 2014) بينت مفهوماً جديداً وأوسع للسكن الميسر، على اعتبار أن السكن ليس عنصراً مفرداً، وإنما هو مجموعة الخدمات من بنية تحتية وطرق ومواصلات، وعلاقات اجتماعية وأماكن ترفيهية، للوصول إلى الحماية من العوامل الجوية، فالسكن الميسر منظومة تتعدى مفهوم التصميم والتخطيط والتنظيم، لتشمل وضع السياسات الإسكانية للوصول إلى حلول أفضل لحل مشكلة الإسكان.

ومن الناحية الاقتصادية عرف السكن الميسر بأنه السكن الذي لا يزيد عن 30% من دخل الأسرة لاستئجار أو امتلاك مسكن (Turei, 2014).

وقد عرّفت دراسة - لمعهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني - أن السكن الميسر هو السكن المخصص لفئة من المجتمع، لا تتم تغطية احتياجاتهم من السكن، ولا يمتلكون المقدرة المالية لامتلاك المساكن المعروضة، وفق آلية السوق؛ بحيث يكون جزءاً من الإسكان

مدعوها ولا يتجاوز ثمن امتلاكه (30-35%) من الدخل الشهري للأسرة (أبو هنطش، 2009م).

ولا يكفي أن يكون تعريف السكن الميسر يشتمل على العوامل الاقتصادية فقط، بل يجب أن يكون سكناً ملائماً يتمتع بعدة مواصفات، ويأتي تعريف السكن الملائم بأنه السكن الذي تتوافر فيه الاعتبارات التالية (Ibem, Aduwo & Uwakonye, 2012):

- الملاءمة البيئية: من حيث توفير التهوية والإضاءة، ومناسبة حجم المسكن مع أعداد أفراد الأسرة واحتياجاتهم.
- البنية التحتية الاجتماعية: إن توفر المرافق الترفيهية والتعليمية، وملاعب الأطفال والأسواق العامة والمناطق المفتوحة الخضراء، وتوفير المرافق الطبية والصحية، يعد من العوامل المهمة لتقبل الأفراد للمسكن.
- إدارة المباني: وتتمثل في وجود جهة إدارية مسؤولة، تهتم بصيانة المباني والمرافق، وشبكات الطرق، وتوفير أماكن مواقف السيارات، وخدمات النقل العام.
- تحقيق الأمن والسلامة: وتتمثل في توفير الحماية من العوامل الطبيعية المضرة بالمباني مثل الرطوبة، والحماية من الحشرات، والحماية من الحيوانات التي تشكل خطراً على حياة الإنسان.
- الخدمات السكنية: وتتمثل في توفير شبكات مياه الشرب، وشبكات الصرف الصحي، وتوفير طرق آمنة للتخلص من النفايات.
- تحقيق الخصوصية: فإن شعور الفرد بالخصوصية في مسكنه، يعطيه الشعور بالراحة والاستقرار.

فقد بدأ مفهوم السكن الميسر الذي يخدم فئة ذوي الدخل المنخفض والمحدود، بالانتشار والتوسع، بسبب الظروف الاقتصادية التي يعاني منها العالم خصوصاً الدول النامية، فيجب أن يتلاءم السكن الميسر لذوي الدخل المنخفض والمحدود مع احتياجاتهم وقدرتهم الشرائية.

3.2.1 فئة ذوي الدخل المنخفض

بين (Onu & Onu, 2010) ان فئة ذوي الدخل المنخفض هم الأفراد الذين لا يمكنهم تلبية معظم احتياجاتهم الأساسية، ويتم تصنيفهم إلى فئتين: فئة ذوي الدخل المنخفض الذين لا يملكون عملاً مريحاً فيكون عملهم متعباً، لا يتناسب مع الدخل، وفئة ذوي الدخل المنخفض

الذين يعملون ولكن دخلهم لا يكفي لتوفير مسكن، ولا يستطيعون توفير الاحتياجات الأساسية بشكل دائم.

3.2.2 معايير السكن لذوي الدخل المنخفض.

ذكر (Andersen, 2011) في دراسته عدة خصائص ومعايير متمثلة في السكن لذوي الدخل المنخفض:

- البيئة المادية: تتمثل في مواصفات المبنى، وحالته الخارجية، والأمور المتعلقة بالصيانة.
- البيئة الاجتماعية: تتمثل في ضرورة تفاعل السكان مع بعضهم البعض، بحيث يكون نمط البناء مشجعاً على التألف ووحدة الجيرة، والتمتع بمواصفات الأمن والسلامة.
- المرافق العامة: ضرورة توافر المرافق الخدمية مثل شبكة المواصلات ووجود المرافق الصحية من مراكز صحية ومستشفيات، والمرافق التعليمية كالمدارس، ويؤخذ بعين الاعتبار الأماكن الترفيهية وملئى النشاطات الاجتماعية وأماكن لعب الأطفال.
- الموقع: يعتبر الموقع من أهم المعايير، فيجب أن يتم تصميم سكن ذوي الدخل المحدود بدراسة المسافة لأقرب مركز صحي، وأقرب مسجد وأقرب مكان للعمل.

3.2.3 التحديات التي تواجه فئة ذوي الدخل المنخفض في الوصول إلى المسكن الملائم.

تتمثل المعوقات التي تحول دون وصول ذوي الدخل المنخفض إلى الحصول على المسكن الملائم في عدة نقاط، تتلخص فيما يلي (Ugochukwu & Chioma, 2015):

1. ضعف تعزيز أمن الحيابة : إن تعزيز أمن الحيابة من الشروط المهمة في تحسين السكن وتوفيره ، فهو يشعر الساكن بالأمان سواء كان مستأجراً أو مالكا.
2. قلة الأراضي بأسعار معقولة: إن قلة الأراضي المخصصة لمشاريع الإسكان من أكبر المعوقات في توفير السكن، حيث أن ندرة الأراضي تساعد على ارتفاع سعر الأراضي، وبالتالي زيادة في الكثافة السكانية في الأحياء القائمة، وعامل مساعد في ظهور المستوطنات العشوائية، والمساكن غير المشرعة.
3. ضعف البنية التحتية : ان توفير معايير عالية الجودة لمشاريع الاسكان مكلفة جدا، ويكون تمويلها من المهمات الصعبة على الحكومة، بسبب ضعف الوضع الاقتصادي وخصوصا في الدول النامية.

4. ضعف التمويل: في الدول النامية يكون تمويل الحكومة لمشاريع السكن ضعيفة جدا، فمعظم المشاريع الخاصة بالإسكان تستهدف فئة الدخل المتوسط، أو المرتفع، مما يجعل الفئات ذات الدخل المنخفض بدون تمويل.

5. أساليب ومواد البناء : تشكل مواد البناء الجزء الأكبر من تكلفة المسكن، فإن تكاليف بعض المواد المستوردة تصل إلى 70% من تكلفة الوحدة السكنية.

3.3 تجارب إقليمية وعالمية في توفير السكن الميسر

تختلف طرق توفير السكن الميسر من دولة الى اخرى، ويأتي الاختلاف حسب الظروف الاقتصادية والسياسية للدولة، وأيضا حسب الشريحة المستفيدة، وبالتالي اختلفت النتائج فمنها ما كانت إيجابية ومنها ما كانت سلبية.

في التجربة المصرية، خصوصا عام 1959م بعد ثورة يوليو، كان من أهم المبادئ التي تنادي بها الحكومة تحقيق العدل الاجتماعي، بين طبقات المجتمع كافة، فكان الاهتمام بالطبقة الفقيرة المهمشة على حساب باقي الطبقات، وادى إلى إهمال فئة متوسطي الدخل، والتي تعتبر الفئة السائدة، ومع مرور الوقت وتحديد قيمة المسكن وإيجاره، بل و تثبتت القيمة لأكثر من 50عاما، دون مراعاة التغيرات الاقتصادية، وزيادة تكاليف المعيشة، فأثرت هذه السياسة على قدرة الحكومة على إيجاد حلول لمشكلة السكن، تناسب فئات أخرى، غير الفئات الفقيرة ، فوقع الظلم على فئة كبيرة من المجتمع، خاصة الشباب، ومتوسطي الدخل، لأن الحكومة أصبحت غير قادرة على سد الاحتياجات للوحدات السكنية المتزايدة بشكل سنوي(عبداللطيف و الفورتيه، 2004م).

وقد تغيرت السياسة المصرية في توفير السكن، واستحدثت برامج عديدة تدعم الإسكان، وقامت بإنشاء العديد من المشاريع الإسكانية التي تخدم الطبقات كافة، ولكن يبقى التحدي الأكبر وهو الزيادة السكانية العالية في ظل الظروف الاقتصادية الصعبة، ومن الأمثلة على هذه المشاريع

إسكان الشباب، عبارة عن وحدات سكنية بمساحة (63-70-100)م²، يتم تنفيذه في عدة مواقع، وتقدم الدولة دعما يصل إلى 40% من تكلفة المشروع، ويتحمل تكاليف الوحدة السكنية الشباب على شكل أقساط، تصل إلى 40 سنة(حامد،2008م).



شكل (3.1): اسكان الشباب مصر

(حامد، 2008م).

أما التجربة السورية، فلا تختلف كثيرا المشاكل التي واجهت المجتمع السوري، في ظل التضخم بسبب زيادة الفجوة بين الأجور والأسعار، وقد أصبح من أكبر الصعوبات الحصول على مسكن وخاصة لفئة الشباب، ويعتبر إسكان الشباب في سوريا من الأمثلة على محاولة توفير السكن الميسر للشباب، ووضع الأهداف التي تضمن ارتفاع المستوى المعيشي للشباب، ومن ضمنها أن تكون المساكن المعروضة أكبر من المطلوبة، وعمل دراسات على الفئة المستهدفة لتحديد إمكانية توفير المسكن لها، ضمن الإمكانيات المتاحة، وتوفير الاستقرار للحد من الهجرة إلى المدن الكبرى، بحيث تمويل الدولة 20% من تكاليف البنية التحتية، و30% من القيمة التقديرية للمشروع، وتمويل 20% من المؤسسة العامة للإسكان، ويتحمل المال 30% من قيمة المسكن على شكل أقساط تصل الى 25 عاما (الخران والكباب، 2015م).

وفي مملكة البحرين قدم مشروع دانات المدينة نموذجا ناجحا لتوفير السكن الميسر من حيث التصميم المعماري المناسب، ويعطي المشروع فكرة متكاملة لسكن ميسر مستدام، يحقق مستوى حياة عالية للسكان، عبر توفير مساحات سكنية وتجارية، مخططة ومصممة على اعتبارات تصميمية صديقة للبيئة، وبأسعار ميسرة، خصص مشروع دانات المدينة لتوفير شقق سكنية للأسر البحرينية تهدف لخلق نموذج عمارني متطور بأثر إيجابي، يبرز فكرة الجوار، وقد تم تحقيق الغاية من المشروع المتمثلة في الجودة العالية والأسعار المناسبة وتلبية احتياجات السوق، عن طريق اختيار مواد وتقنيات بناء ذات جودة عالية، وأسعار مناسبة، وسهولة التنفيذ يستطيع العمال المحليون تنفيذها.



شكل (3.2): الموقع العام لمشروع دانات البحرين

المصدر (وزارة الإسكان البحرين، 2017م)

و يغلب على المشروع نمط المباني المتصلة، وشبه المتصلة، تتجمع حول فناء داخلي مرتبط بفناء آخر، مشجعا على أهمية الجوار، وتميز بالتصميم البسيط غير المعقد توفرت فيه المساحات الداخلية لتوفير الأنشطة الاجتماعية، والترفيهية لدى السكان.



شكل (3.3) مشروع دانات البحرين

المصدر (وزارة الاسكان البحرين، 2017م)



شكل (3.4): واجهات مشروع دانات البحرين

المصدر (وزارة الاسكان البحرين، 2017م)

وتميزت الواجهات بالبساطة والجمال، ممزوجة بلمسة تراثية تولد للسكان الشعور بالانتماء للمكان، واختيار الألوان المناسبة للبيئة والطبيعة، مما يعطي الشعور بالراحة والهدوء، وتوفير عنصر الأمان بين المباني، لأن حركة السيارات منفصلة عن حركة المشاة.

وتمثل **سنغافورة** النموذج الناجح لتوفير السكن، فأصبح توفير السكن للجميع من أهم استراتيجيات الحكومة، وقد وضعت الحكومة عدة مبادئ ساعدت في عملية التنمية التي كان أساس نجاحها، هو نجاح قطاع الإسكان، ففرضت الحكومة قانونا يسمح بحيازة وامتلاك الأراضي بسهولة وبأسعار منخفضة، وهدفت إلى زيادة ملكيات السكن العام، ففي نهاية التسعينيات أصبح 85% من السكان يعيشون في الإسكان الحكومي، ويمتلك 90% من المستأجرين عقود إيجار لمدة 99 عاما؛ لذلك فإن التزام الحكومة السياسي تجاه توفير السكن الميسر أحد أهم العناصر التي حققت استمرارية نجاح تجربة الإسكان (الأسرج، 2014).

و نظرا لارتفاع تكلفة امتلاك مسكن في سنغافورة، يعيش معظم الشعب في الإسكان الحكومي، فقامت بعدة محاولات لتخفيض تكلفة المشاريع وإنشاء مشاريع جديدة، تمكن عددا كبيرا من عامة الشعب امتلاكها.



شكل (3.5): مجمع سكني في سنغافورة

المصدر (أخبار 24، 2013م)

وقد تم افتتاح مجمع سكني عام 2010 يتكون من سبعة أبراج متجاورة تحتوي على 1850 وحدة سكنية مناسبة لسكن العائلات (أخبار 24، 2013م).

3.4 العوامل المؤثرة على توفير السكن الميسر

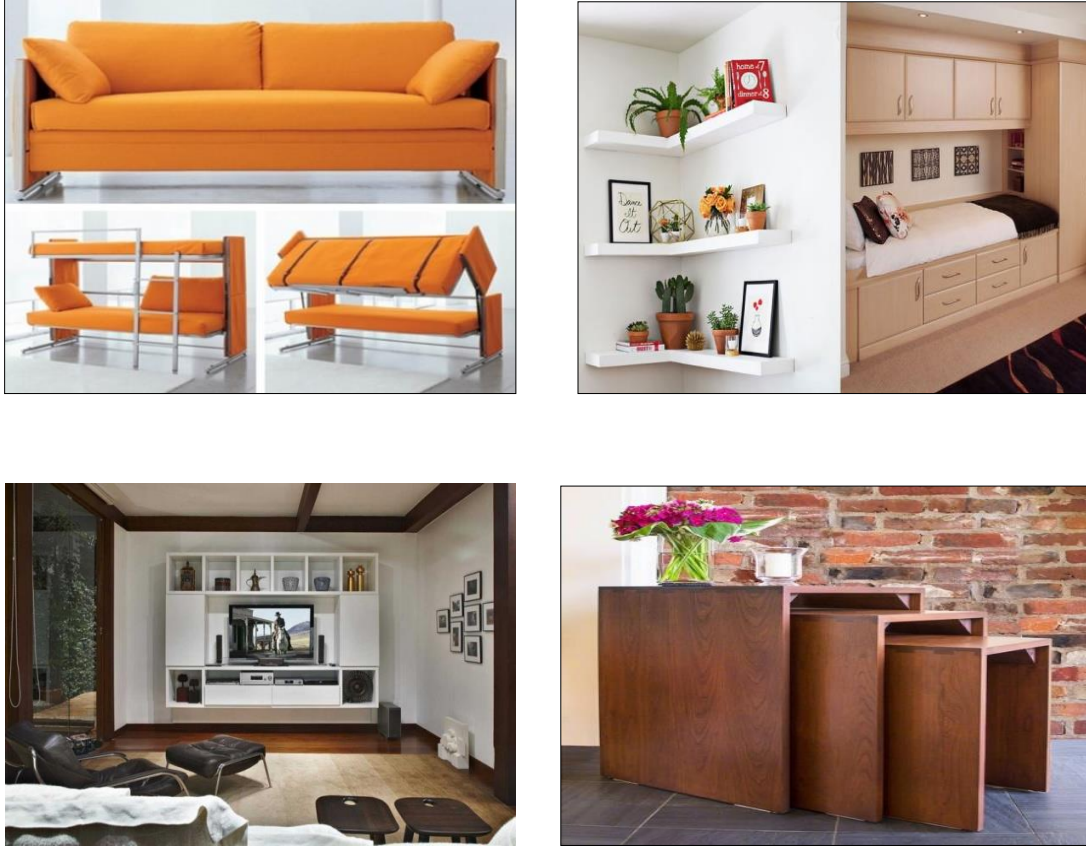
إن توفير السكن الميسر عبارة عن منظومة متكاملة، تبدأ بوجود التمويل بأرباح بسيطة بالإضافة إلى قطعة الأرض وما يرافقها من خدمات وبنية تحتية وشبكة طرق، وتوفر مواد البناء التي تضمن الجودة والمتانة باقل التكاليف، واستحداث نظم إنشائية ملائمة لطبيعة المنطقة، كل هذه العوامل تساعد على خفض التكلفة الإجمالية للسكن. إن خفض تكلفة إنشاء أي مسكن من أهم العوامل التي تجعله سكنا ميسرا، ويمكن توضيح العوامل المساعدة على توفير السكن الميسر المصدر (باهمام وآخرون ، 2006م) كالتالي:

1- خفض التكاليف على مستوى التخطيط العمراني

إن عملية التخطيط العمراني من المراحل الأولية لأي مشروع، وتتمثل باختيار النمط التخطيطي السكني، فمثلا نجد أن النظام الشبكي لا يحقق الكفاءة الاقتصادية، بسبب طول الشوارع التي تربط المباني ببعضها. وضرورة التركيز على أن يكون التخطيط مستداما، يلبي احتياجات السكان من توفير الخدمات، وتحقيق الربط والتوصل على مستوى الحي السكني، لتحقيق الاستقرار والأمان للسكان.

2- خفض التكاليف على مستوى التصميم المعماري

ويتضمن استحداث طرق تصميمية جديدة تناسب طبيعة المشروع، لتحقيق الانتفاع الكامل لمساحة الأرض، وتحقيق المرونة لتنفع الأسرة بالمسكن، بما يتناسب مع احتياجاتها، وتعتبر البساطة في التصميم عاملاً مهماً في خفض التكاليف، فالتصميم البسيط يسهل وضع تصاميم إنشائية له (منصور، 2007م). و أهمية استغلال المساحات بالشكل الأمثل، عن طريق عدم المبالغة في مساحات الضيافة، وابتكار طرق لدمج بعض الفراغات واستخدامها حسب الحاجة مثل دمج غرفة المعيشة مع غرفة الضيوف، والاستفادة من الحلول المبتكرة بتصميم الأثاث، مثل استغلال المساحات الصغيرة باختيار الأسرة القابلة للطي، واختيار قطع الأثاث المتداخلة مثل الطاولات، واستغلال تصميمات الديكور المختلفة التي تحقق القيمة الجمالية والوظيفية معا بأكثر من وظيفة وبالتالي التقليل من المساحة.



شكل (3.6): أثاث متعدد الوظائف

Source: (Kun, 2010)

3- خفض التكاليف على مستوى العملية التنفيذية:

إن عملية بناء المسكن ترتبط بعدة عوامل فنية، والتي تؤثر على تكلفة الوحدة السكنية أو الوقت أو الجودة والمتانة للمسكن، فالعمل على توفير آليات ملائمة للتعامل مع تلك العوامل، مما يخفض من تكاليف بناء المسكن، مع المحافظة على الجودة والمتانة، وتحقيق معنى الاستدامة في المسكن، وتتطلب العملية التنفيذية مساهمة جميع القطاعات المعنية بالإسكان والبناء، و تتلخص طرق خفض التكاليف في العملية التنفيذية بالعوامل الفنية التالية:

جدول (3.1): عوامل خفض تكاليف العملية التنفيذية

العوامل الثانوية	العوامل الرئيسية
<p>1- وجود مواصفات شاملة تحتوي على المكونات الرئيسية في عملية البناء، لضمان الجودة والملاءمة لهذه المنتجات.</p> <p>2- استخدام أنظمة وبرامج تساعد على تحديد وحدة قياسية لكل فراغ (موديول).</p> <p>3- وجود وحدة قياسية تساعد في عملية الإنتاج، لأن إنتاج كميات كبيرة من المواد مثل الطوب والبلاط والأجهزة الصحية والكهربائية ومواد التشطيب، يخفض من التكلفة، ويمكن إخضاعها للمراقبة بسهولة.</p>	<p>توحيد القياسات والعناصر المعمارية والإنشائية</p>
<p>1- اختيار مواد محلية وتطويرها.</p> <p>2- المراقبة والصيانة المستمرة للمسكن لضمان كفاءة الأداء لأطول فترة ممكنة.</p> <p>3- ضبط الجودة والمراقبة يبدأ من عملية التصميم وحتى عملية التشغيل والصيانة.</p>	<p>تحقيق الجودة والمتانة</p>
<p>الاهتمام بمهارة العمالة وتدريبها، وتدريب المهندسين على الطريقة الأمثل للتعامل مع المواد، يقلل من الهدر في مواد البناء (عباس، 2006)</p>	<p>تقليل الهدر في مواقع الإنشاء</p>
<p>1- تشجيع الفئات المستهدفة على إكمال التشطيب، عبر مراحل تتناسب مع احتياجاتهم.</p> <p>2- توفير بدائل من برامج السكن الميسر مثل المساكن التي تحتاج إلى تشطيب أو مشروع المسكن النواة.</p> <p>3- محاولة تطبيق حلول تصميمية، تساعد على تقليل الفراغات الخارجية مثل المباني المتصلة.</p>	<p>المرونة في تكاليف التشطيب</p>

المصدر (الخران والكباب، 2015م)

4- خفض التكاليف على مستوى أنظمة الإنشاء

بينت دراسة (ابراهيم، 2010م) أوجه المقارنة بين نظام الإنشاء التقليدي، والأنظمة الحديثة، وبينت مميزات وعيوب كل نظام، وتتلخص المقارنة على الشكل التالي:

• نظام الإنشاء التقليدي

وهي الطرق المتعارف عليها منذ زمن، ولا يمكن الاستغناء عنها في معظم المباني، وهي البناء بالحجر بكل أنواعه، وبالطوب بكل أنواعه، والمباني ذات الجدران الحاملة).



شكل (3.7): طرق بناء تقليدية في ماليزيا

Source (Ju, and Omar, 2011)

مميزاته:

- 1- الاعتماد على العمالة المحلية الماهرة، ذات الخبرة في استخدام المواد المحلية.
- 2- مساهمة المقاولين المحليين على مستوى جيد، بسبب عدم الحاجة لمعدات حديثة.
- 3- يستطيع المالك إكمال المبنى حسب احتياجاته.

عيوبه:

- 1- يحتاج لفترة تنفيذ أطول بسبب محدودية الإمكانيات.
- 2- صعوبة ضبط المواصفات والجودة للمنتجات والمواد، مما يزيد نسبة الهدر في المواد.

• نظام الإنشاء الحديث

زادت احتياجات الإنسان للتوسع الرأسي، وأصبح بحاجة إلى تغطية مساحات كبيرة من الفراغات، فبدأ بالبحث عن أساليب إنشائية جديدة تمثلت بعدة نظم، منها: نظام الكمره والعمود، ونظام البلاطات المفرغة والمستوية والمتقاطعة، والنظم الإطارية، إلى أن تدخل التطور التكنولوجي وأنتج النظم المميكنة والتي تصنع جاهزة في المصانع وليس في الموقع.



شكل (3.8): طرق بناء حديثة مبنى في البرازيل
المصدر (ويكيبيديا، 2015م)

• مميزاته:

- 1- سرعة في عملية التنفيذ.
- 2- توفر وحدات سكنية ومكونات معمارية حديثة.
- 3- إمكانية ضبط الجودة بسهولة.

• عيوبه:

- 1- تحتاج إلى تدريب الأيدي العاملة، وتحتاج إلى مصانع خاصة.
- 2- تحتاج إلى خبراء على مستوى عال من الكفاءة والخبرة.
- 3- صعوبة إكمال المالك للمسكن عبر مراحل مختلفة.

5- خفض تكاليف التشغيل والصيانة:

إن تكاليف تشغيل وصيانة المسكن جزء لا يتجزأ من تكاليف المسكن الإنشائية، فهي تؤثر على حياة السكان لفترة طويلة من العمر. ويتم تقليل تكاليف التشغيل والصيانة عن طريق دراسات تبدأ في بداية المشروع، فنمط البناء وطرق اتصاله وارتفاعه ومسافات الارتدادات، يعتبر من الأسس المعمارية والتخطيطية التي تحقق مبادئ الاستدامة للمباني، وإن استخدام المواد المحلية، المناسبة وتطبيق مبادئ ترشيد استهلاك الطاقة والمياه، تساعد أيضاً على خفض التكاليف التشغيلية للمسكن؛ وذلك من تقليل الاحتياج إلى أجهزة التبريد والتدفئة (الميموني، 2019م).

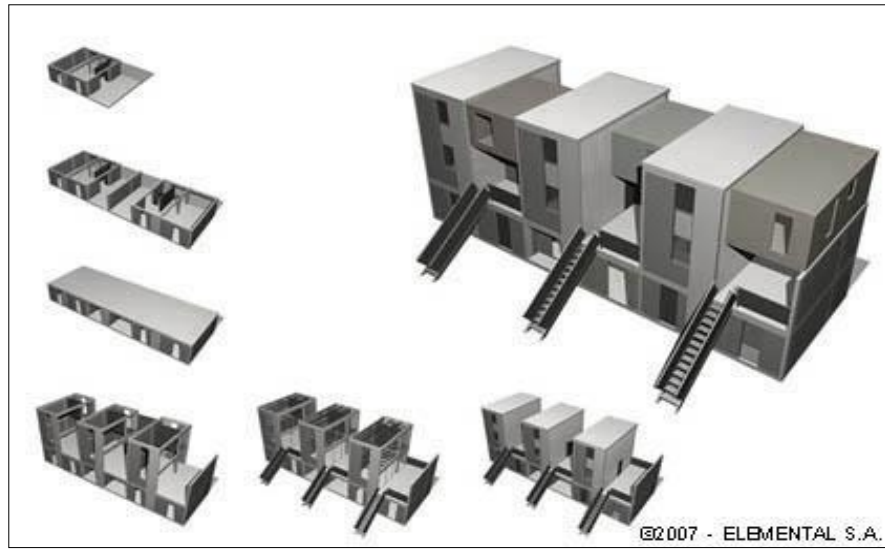
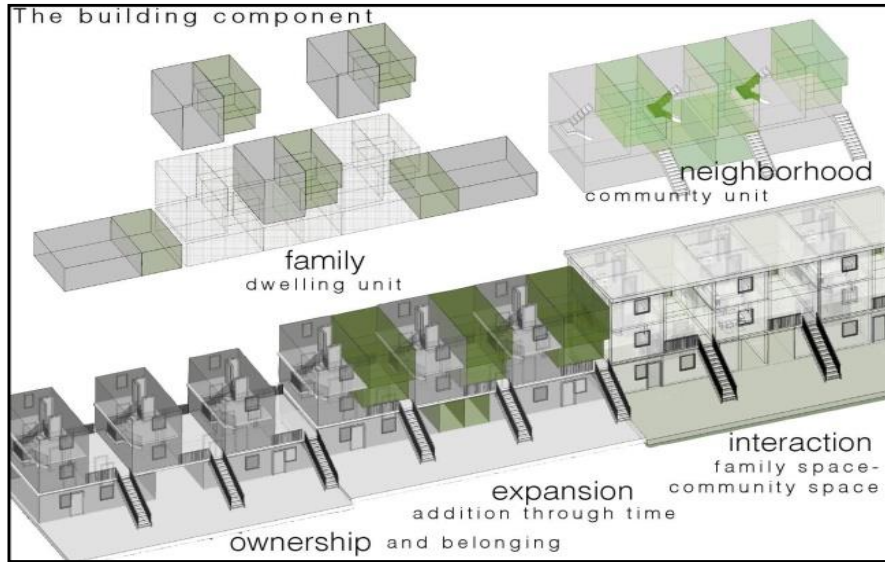
وان اختيار مواد البناء يلعب دوراً مهماً، فمراعاة الظروف البيئية والمناخية للمنطقة تجعل منه تحدياً في استخدام مواد البناء المناسبة، حيث تشكل مواد البناء 50% من تكلفة المسكن (محمد، 2007م).

3.5 أمثلة عالمية لابتكار حلول اقتصادية

حاولت العديد من الدول ابتكار حلول اقتصادية تساعدها في حل مشكلة تعاني منها، وتختلف هذه الحلول من دولة إلى أخرى، فكل دولة تنتظر للاقتصاد حسب طبيعة الدولة وحاجتها وقيمها الاجتماعية والثقافية.

• مساكن استثمارية Quinta Monroy Housing ، المصمم : Elemental

يقع المشروع في سانتياغو تشيلي، يهدف التصميم إلى معالجة مشكلة تدني قيمة المساكن الاجتماعية بسبب السياسة المتبعة، والتي كانت تهدف إلى إنشاء الإسكان الاجتماعي في مناطق بعيدة عن المدينة والخدمات. وقد عالج المشروع هذه المشكلة عن طريق مساهمة الأهالي وإشراكهم، حتى يصبح للمسكن قيمة استثمارية، ومن مميزات المشروع أنه يصلح في بدايته لسكن صغير المساحة كسكن الشباب، وإمكانية تطويره وزيادة مساحته بشكل رأسي عند الحاجة.



شكل (3.9): Quinta Monroy Housing

Source (Aravena, 2004)

• الخيمة السكنية Wall House المصمم FAR frohn&rojas :

يقع المشروع في المكسيك، ويهدف المشروع إلى اتباع نظام إنشائي سهل ، تستطيع العمالة المحلية تنفيذه، ويعتمد المشروع على استخدام الفواصل الداخلية كأرفف وأماكن تخزين، ويوفر غلافه الإضاءة الطبيعية، ويتمثل الاقتصاد في المشروع استخدام عنصر واحد لعدة وظائف

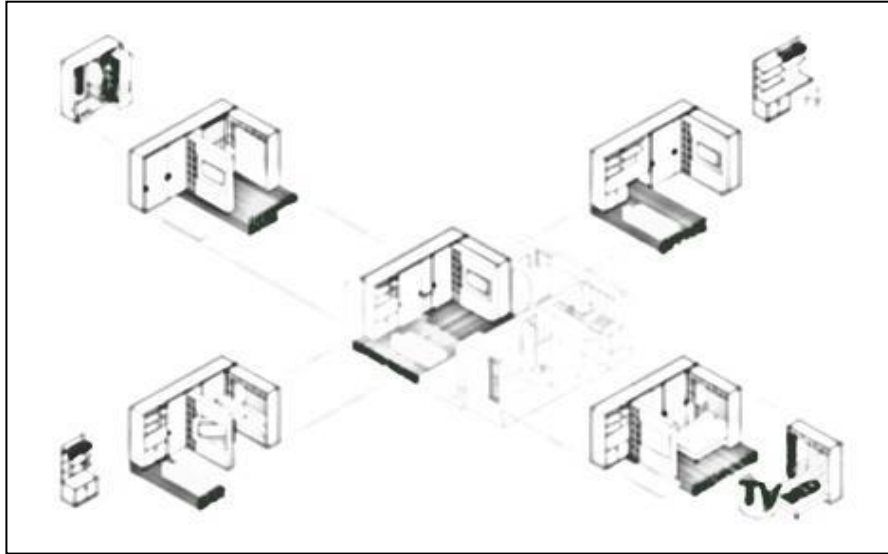


شكل (3.10) : Wall House

Source: (Frohn, and Rojas, 2010)

• وحدات منزلية متحركة 5 to 1 Apartment المصمم : MKCA

يقع المشروع في نيويورك، ويقدم المشروع حلا اقتصاديا باستخدام الأثاث الذي يمكن استخدامه لأكثر من وظيفة، فهو يقدم حلولا للمساحات الصغيرة وإمكانية التعامل معها.



شكل (3.11) وحدات منزلية متحركة

المصدر (MKCA، د.ت)

3.6 أثر مفهوم السكن على توفير السكن الميسر:

يرتبط مفهوم السكن الميسر بالعامل الاقتصادي بالدرجة الأولى، فهو سكن اقتصادي تستطيع الأسرة امتلاكه ضمن احتياجاتها، والقدرة على تحمل تكاليفه.

ولكن يبقى التحدي بالمفهوم الثقافي الشعبي لدى الأسر بمفهوم السكن، فيرتبط مفهوم السكن بعالمنا العربي بما يسمى (بيت العيلة)، أي أنه سكن واسع المساحة، لا يتغير، تتسع غرفه لكل أنواع الأثاث. وأن المسكن الاقتصادي هو مسكن قليل المساحة، ذو جودة منخفضة، مناسب للأسر الصغيرة فقط. فهذه الثقافة السائدة تحتاج إلى إعادة بلورة لمفهوم السكن بشكل عام، فالسكن موجود ليلبي حاجات الإنسان الأساسية، وهو عبارة عن مساحة تكونت من علاقات بين وظائف الانسان اليومية وشكلت المسكن، ولن يتغير مفهوم الثقافة السائدة عن المسكن إلا عن طريق توضيح بعض النقاط (أبا الخيل، 2017م) وهي:-

• مفهوم السكن الميسر على مستوى المدينة:

تتميز المدن بالكثافة السكانية لأنها مركز تجمع الأعمال والأسواق، وبذلك تتعدد الفئات الموجودة ولضمان الاستقرار والأمن في المدينة، يجب أن يسود مبدأ العدالة الاجتماعية بين مختلف الفئات، وتوفير حياة كريمة لكل فئات المجتمع ويتحقق مبدأ الاستقرار والراحة والأمان، بوجود مسكن يلبي احتياجات الفرد الأساسية، وتظهر الحاجة الملحة لوجود المسكن الاقتصادي في قطاع غزة بسبب الظروف الاقتصادية الصعبة التي يمر بها.

• مفهوم السكن الميسر على مستوى الحي:

إن الاهتمام بتصميم المشاريع السكنية الاقتصادية، يبدأ بدراسة عميقة للمخطط العام للموقع، من حيث شكل المباني وطرق اتصالها، والخدمات التابعة لها، بحيث لا يكون هناك تأثير سلبي على تطور هذه الأحياء السكنية في المستقبل، وتحقيق الاندماج بين السكان وتحقيق كثافة سكانية مناسبة للحي.

• مفهوم السكن الميسر على مستوى الوحدة السكنية:

عند تصميم الوحدة السكنية يكمن التحدي في استغلال المساحات التي تلبي حاجات الفرد، والبحث عن الحلول التي تخفض من تكاليف إنشائها، فهي علاقة تربط بين العناصر المعمارية والإنشائية ومواد البناء ومهارة العمال.

• مفهوم السكن الميسر على مستوى الفرد:

إن الثقافة الشعبية السائدة لتقبل أي محاولة جديدة للتغيير يحتاج إلى طرح حلول واقتراحات تساعد بهذا التغيير، وينطبق ذلك على مفهوم السكن الميسر، ويتم ذلك من خلال توفر عدة قيم وهي:-

أ- القيم الاجتماعية:

الاهتمام بتغيير النظرة السلبية عن المسكن الميسر، على أنه مسكن اقتصادي ملائم للفقراء، أو إنه مسكن بدون مقابل، فترسيخ القيمة الاجتماعية للمسكن، لا تتم إلا عن طريق التواصل بين المخطط والمعماري، وبين الفئات المستهدفة وفهم احتياجاتهم.

ب- القيم الثقافية:

- في كل مدينة طابع مميز ودلالات ترمز لثقافات ذات أهمية لدى السكان فعلى المعماري العمل على دمج هذه الرموز في المساكن، فترفع قيمة المسكن في نظر سكانه وغيرهم وبالتالي يقدم حلولاً معمارية ذات دلالات وقيم جمالية.

- أن يكون النقاش والمشاركة عبر الوسائل الاعلامية، أساسا في تقديم الحلول المبتكرة لخفض تكلفة السكن.

ج- القيم التجارية:

تتمثل القيم التجارية بابتكار حلول قابلة للتنفيذ بطرق اقتصادية، وتصميم عناصر إنشائية ومعمارية ضمن الإمكانيات المتوفرة، وضمان كفاءة المسكن من حيث الجودة والتقليل من المخاطرة.

تعتمد كفاءة تشغيل كل فراغ في المسكن، على نوع الفراغ وتحديد الوظيفة الأساسية له، فاعتمادا على ذلك يتم ابتكار حلول تزيد من كفاءة الفراغ، إما عن طريق العناصر الإنشائية أو المعمارية أو اختيار الأثاث المناسب.

الخلاصة

إن توفير السكن الميسر يعتمد على عوامل عدة أهمها: خفض تكلفة المسكن، فدخل الأسرة والمقدرة المالية لامتلاك مسكن هو المؤشر الأساس الذي تم اعتماده لتعريف السكن الميسر. فقد بينت الدراسة جانبين مهمين لتوفير السكن الميسر: الجانب المادي والجانب المعنوي.

تمثل الجانب المادي بطرق خفض تكاليف الوحدة السكنية بناء على عوامل ومعايير تساعد في توفير السكن الميسر، وهي خفض التكاليف من الناحية المعمارية عن طريق اختيار التصاميم الأكثر كفاءة في استغلال المساحات، وتوحيد القياسات والعناصر المعمارية، واستخدام الأثاث متعدد الوظائف بشكل فعال، ليلبي حاجة الأسرة، أما خفض التكاليف الإنشائية فيتمثل في اختيار أنظمة البناء المتاحة، والتي تعتمد على المهارة المحلية، واستخدام مواد البناء الملائمة لطبيعة الموقع ، وتحقيق مستوى عال من الجودة والكفاءة في عملية البناء.

أما الجانب المعنوي: فهو العمل على توعية الفئة المستهدفة بشكل خاص ، والمجتمع ككل بشكل عام، فان ترسيخ مفهوم السكن ومساعدة السكان على توظيف الفراغات بشكل فعال، يساعد على تقبل حلول وأفكار جديدة، فالسكن الميسر هو ليس سكن فقراء، وليس سكنا دون مقابل، وإنما سكن اقتصادي وصديق للبيئة، يساعد في عملية التنمية المستدامة.

الفصل الرابع

أنماط السكن والإسكان في قطاع غزة

الفصل الرابع

أنماط السكن والإسكان في قطاع غزة

4.1 تمهيد

يحظى قطاع الإسكان في أي دولة على النصيب الأكبر من الاهتمام، لأن المسكن هو المكان الذي يشعر الإنسان بالراحة والأمان، ففي هذا الفصل سنتطرق إلى واقع الإسكان في قطاع غزة، وأنواع المساكن الموجودة، وسيذكر البحث مهام وزارة الأشغال والإسكان وأهدافها، والمشاريع الإسكانية والفئات المستهدفة لهذه المشاريع، مع تحليل لأنماط المشاريع، ولابد لنا من معرفة المعوقات التي تحول دون تنفيذ مشاريع الإسكان بشكل واسع وشامل لجميع فئات المجتمع.

4.2 أنماط السكن في فلسطين على حسب المنطقة الجغرافية

اختلفت أنماط السكن في فلسطين حسب المنطقة الجغرافية (مركز المعلومات الوطني الفلسطينية - وفا - 2019م)، ويمكن تقسيم أشكال العمران على النحو التالي:-

1. السكن البدوي: تشكل الصحراء ما يقارب 65% من مساحة فلسطين وتعتبر مدينة بئر السبع عاصمة الصحراء وفي عام 1948 قُدر عدد اللاجئين النازحين من صحراء النقب حوالي 590,231 نسمة، وبقي فيها ما يقدر حوالي 18,400 نسمة.

أما في قطاع غزة فقد توزع البدو والمهاجرون على الأطراف الشرقية للقطاع وفي المخيمات.

2. السكن الريفي: نشأت القرى الفلسطينية على قمم المرتفعات، وبعضها على أطراف المنحدرات حيث ينابيع المياه، وبعضها نشأ في مناطق السهول، ففي عام 1989م ضمت القرى حوالي 40% من سكان الضفة الغربية، وفي قطاع غزة حوالي 17% من إجمالي السكان، ثم تم تحويل الكثير من القرى إلى مدن مثل قرى بني سهيلا وعبسان وخزاعة والقرارة، وتحولت تجمعات سكانية إلى قرى مثل النصر والشوكة في محافظة رفح، و المصدر في محافظة دير البلح وغيرها.

3. السكن الحضري: ترجع نشأة مدن فلسطين إلى الكنعانيين، وبعضها أنشأها الإغريق والرومان والبعض الآخر أقيم في عهد الدولة الإسلامية، وتنتشر المدن الفلسطينية في ثلاثة خطوط متوازية:

- الخط الساحلي: بموازاة الساحل، مثل: رفح ودير البلح وغزة وأسدود ويافا وغيرها من المدن الساحلية.
- خط تقسيم المياه: يكون في وسط البلاد مع المرتفعات الجبلية مثل الخليل والقدس ورام الله ونابلس وجنين وغيرها.
- حدود حفرة الانهدام: الموجودة على الحدود الشرقية لفلسطين مثل طبريا وبيسان وأريحا وأم الرشراش.

4.3 الإسكان في قطاع غزة

نبذة عن قطاع غزة

قطاع غزة هو المنطقة الجنوبية من السهل الساحلي الفلسطيني على البحر الأبيض المتوسط، على شكل شريط ضيق، يمتد القطاع على مساحة 360 كم²، و طوله 41 كم، أما عرضه فيتراوح ما بين 5-13 كم، ويبلغ عدد سكان القطاع ما يقارب مليوني نسمة، ومقدر أن يصل في عام 2021 ما يقارب مليونين و100 ألف نسمة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019م)، ويعد قطاع غزة من المناطق الأعلى كثافة سكانية في العالم، فهو يحتل المرتبة الثالثة بعد هونج كونج وسنغافورة (أبو حية ،2017م).

يضم قطاع غزة خمس محافظات وهي:-

- محافظة شمال غزة: وتضم خمسة تجمعات سكانية وهي بيت لاهيا، وبيت حانون، ومدينة جباليا، ومخيم جباليا، وقرية أم النصر.
- محافظة غزة: وتضم مدينة غزة، ومدينة الزهراء، والمغراقة، وجحر الديك، ومخيم الشاطئ، وهي المحافظة الأكبر من حيث عدد السكان.
- محافظة الوسطى: وتضم النصيرات، والبريج، ودير البلح، والمصدر، والزوايدة، ووادي السلقا).
- محافظة خان يونس: وتضم خان يونس، والقرارة، وبنى سهيلا، وعبسان الكبيرة، وعبسان الصغيرة، وخزاعة، وهي تعتبر المحافظة الأكبر مساحة.
- محافظة رفح: وتضم مدينة رفح، والبيوك، والشوكة.



شكل (4.1): قطاع غزة

المصدر: (أبو حية، 2017م)

4.4 أنماط السكن في قطاع غزة (من حيث شكل الوحدة السكنية):

في كل مدينة من مدن العالم نجد تنوعا كبيرا في أنماط وأنواع السكن، ولا يمكن تحديد أنماط السكن بشكلٍ خاص، حيث أن تصنيف أنماط السكن يندرج تحت مفردات رئيسية مختلفة كما تم ذكره في الفصل الثاني من البحث، وبشكل خاص تتعدد أنماط السكن في قطاع غزة

بسبب التحديات السياسية والاقتصادية التي مرَّ بها القطاع، ويجدر بنا ذكر الأنماط السائدة وأشكال المساكن الدارجة (الجهاز المركزي الفلسطيني _ للإحصاء، 2015م).

- فيلا: وهي مبنى قائم بذاته، يتكون من طابق واحد أو طابقين، يصل بينهما درج داخلي، ويكون مقسماً لجناحين، جناح الضيوف والخدمات، وجناح غرف النوم، ويتوفر فيها غالباً حديقة، وهو معد أصلاً لأسرة واحدة عادة.
- دار: وهو السكن التقليدي في فلسطين، تسكنه أسرة واحدة أو أكثر، ويتكون من طابق أو طابقين، أما إذا قسمت الدار إلى وحدات سكنية منفصلة تشمل مرافقها الخاصة، فيعتبر كل مسكن شقة.
- شقة سكنية: وهي جزء من عمارة أو جزء من دار، تحتوي على أكثر من غرفة تخدمها المرافق مثل الحمام، والمطبخ، ويكون لها باب خارجي فاصل عن الشقق الأخرى، ويمكن الوصول لها عن طريق درج أو ممر يصل مباشرة إلى الشارع الخارجي.
- غرفة مستقلة: وهي غرفة منفردة للسكن، لا يوجد لها مرافق خدمية، وإنما تشترك مع غيرها من الغرف بمرافق مشتركة، وعادة ما توجد على أسطح البنايات.
- خيمة: مكان للسكن يستخدم في التجمعات البدوية، وتكون مصنوعة من القماش أو الوبر، أو الشعر.
- براكية: تتكون من غرفة أو غرفتين وتكون المادة المكونة للجدران من المعدن (الصاج) أو الأسبست وعادة ما تكون في العشوائيات.

جدول (4.1): التوزيع النسبي للأسر حسب نوع المسكن والمنطقة 2017

المجموع	نوع المسكن				المنطقة
	* أخرى	شقة	دار	فيلا	
100	0.9	62.3	35.7	1.1	فلسطين
100	0.8	54.0	43.8	1.4	الضفة الغربية
100	1.3	76.7	21.5	0.5	قطاع غزة
	* أخرى تشمل (غرفة، خيمة، مراكبة، كهف)				

(الجهاز المركزي الفلسطيني _ للإحصاء، 2017م).

يوضح الجدول أن النمط السكني في قطاع غزة هو المنازل المستقلة، ونظام الشقق السكنية، ويعود سبب ذلك الى الكثافة السكانية العالية، ومحدودية الأراضي.

- المساكن المستقلة (المنفصلة).

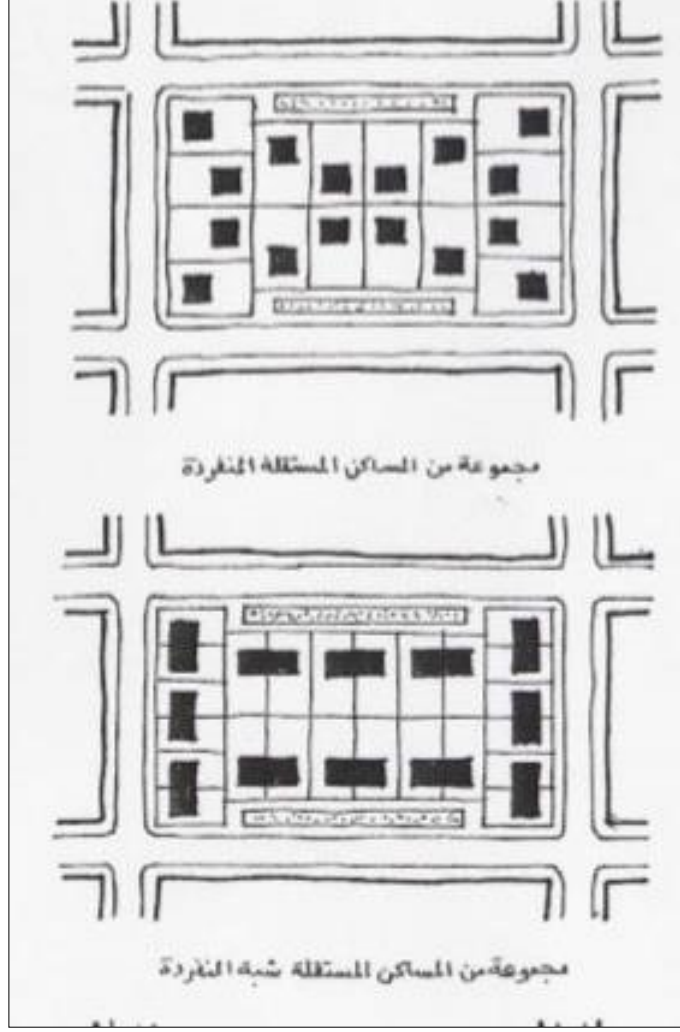
وهو النمط الشائع في البلدة القديمة وبعض المحافظات مثل دير البلح، وعادة ما يكون مالكوه من عائلة ممتدة فيسكن المنزل: الآباء والأبناء والأحفاد، وفي أغلب الأحيان تتكون من 3 غرف نوم وحمامين وغرفة معيشة وغرفة ضيوف، وتتميز المساكن بأشكالها البسيطة وجدرانها الخرسانية، وتعد التهوية من أهم المميزات لهذه المنازل، تعرضها للتهوية من الواجهات الأربع، أما الفيلا فهي: نوع من المساكن المنفصلة وتتمتع به نمط العائلات ذات الدخل المرتفع (الشواف، 2013م).



شكل (4.2): دير البلح

المصدر (وزارة الحكم المحلي، 2018م)

ومن مميزات المساكن المستقلة إثراء الجانب الاجتماعي، لأهمية المسكن، فهي تخدم أسرة أو أكثر من نفس العائلة، وان كانت تكلفة هذا النوع من المساكن عالية وصيانتها أكثر تكلفة، إلا أن لها فوائد اجتماعية وصحية تعود على الأفراد، وذلك بوجود أماكن خاصة للتجمع، وأماكن لعب الأطفال.



شكل (4.3): نماذج مساكن مستقلة

(يوسف، 2002م)

و من عيوب هذا النوع من المساكن أنه بعيد نسبياً عن مراكز المدينة، لأنه من الصعب الحصول على مساحات أرض تكون مخصصة لمساكن ذات كثافة منخفضة وتكلفة عالية، لذلك عادة ما تكون في أطراف المدينة (يوسف، 2002م).

• الشقق السكنية (المساكن المشتركة).

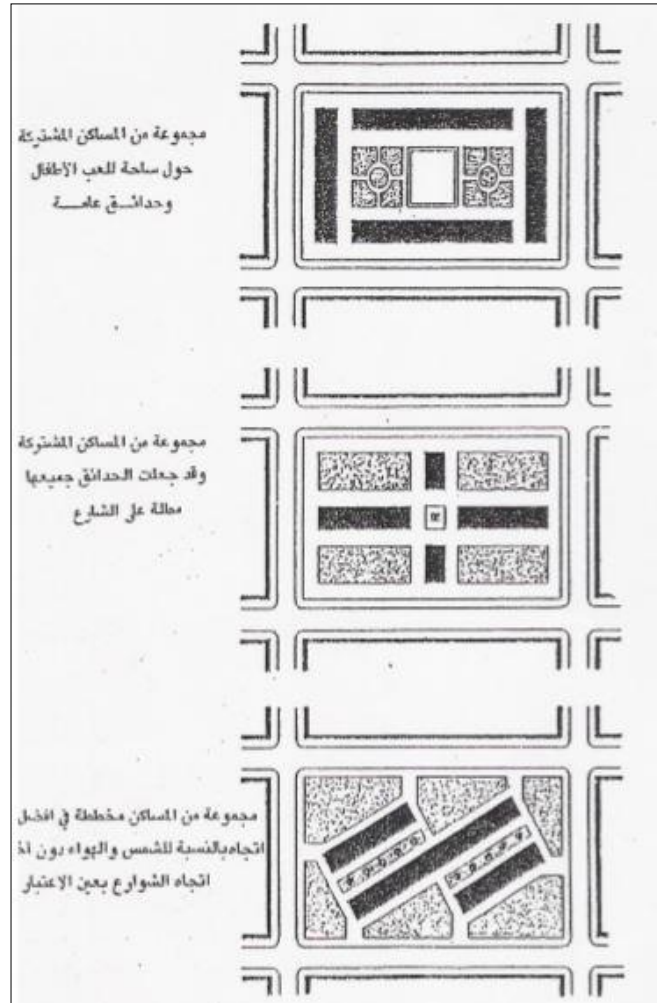
زادت احتياجات السكان في قطاع غزة للوحدات السكنية، بسبب النمو السكاني، وعودة جزء من اللاجئين إلى أرض الوطن، و كان هذا سبباً أساسياً للتوجه رأسي في البناء، وتختلف مساحة الشقق السكنية حسب الحاجة، وتؤمن الشقة السكنية الوظائف نفسها التي تؤمنها المساكن المستقلة، إلا أنها ذات كثافة سكانية أعلى، وعادة تمتلك ثلاث واجهات أو واجهتين (الشواف، 2013م).



شكل (4.4): من مباني قطاع غزة 2019م

وتختلف الشقق السكنية عن المساكن المستقلة بأنها لا تشمل على حديقة خاصة أو مدخل خاص، إنما تشترك المساكن بالمدخل والأدراج، وفي أغلب الأحيان يكون للشقق شرفات مطلة، للتواصل مع المحيط الخارجي بشكل أكبر. ومن مميزات (يوسف، 2002م):

1. تعتبر أقل تكلفة مقارنة بالمساكن المستقلة، فتساعد على توفير عدد أكبر من السكان وخاصة في مراكز المدن، بسبب ارتفاع قيمة الأرض.
2. المشاركة في الخدمات العامة مثل المرافق الترفيهية وأماكن لعب الأطفال ورياض الأطفال والأسواق وغيرها
3. توفير في تكلفة الجدران بسبب اشتراك الوحدات السكنية بالجدران
4. إن القسم المعرض للعوامل الجوية أقل، وبالتالي توفير في استهلاك الطاقة .
5. التوفير في التمديدات الصحية والكهربائية، وتأسيس شبكات الصرف الصحي.
6. التوفير في شبكات الطرق والمواصلات ، بسبب الامتداد الرأسي وليس الأفقي، وتصبح إمكانية الاعتماد على المحاور الحركية للمشاة أكبر.



شكل (4.5): مساكن مشتركة

(يوسف، 2002م)

4.5 التجمعات العمرانية في قطاع غزة:

يتميز قطاع غزة بتعدد أنواع التجمعات العمرانية، ويعود سبب ذلك إلى الظروف السياسية والاقتصادية التي مر بها القطاع على مر السنين، فلقد تغيرت طبيعة التجمعات العمرانية في قطاع غزة بعد عام 1948م، فتوزع اللاجئون في القطاع، منهم من سكن المدن فتوسعت، ومنهم من أقام في مخيمات اللجوء، وكان للتجمع العشوائي نصيب أيضاً، و من توزع على مشاريع إسكانية جديدة. وتوزعت التجمعات العمرانية على كامل قطاع غزة المقسم لخمس محافظات؛ محافظة شمال غزة، وغزة، والوسطى، وخان يونس، ورفح.

أصبح قطاع غزة من أكثر مناطق العالم ازدحاما بالسكان؛ لأن تأسيس ثمانية مخيمات للاجئين عام 1949، كان من اهم التغيرات التي طرأت على قطاع غزة. فقد أصبح 64% من اللاجئين يعيشون في قطاع غزة(الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019م)، والمخيمات الثمانية هي: مخيم جباليا، والشاطئ، والنصيرات، والبريج، والمغازي، ودير البلح، وخان يونس، ورفح. والجدير بالذكر أن تمتد المخيمات الى الخارج متوقف، ويمنع التصرف في المخيمات من الناحية الجغرافية؛ حفاظا على قضية اللاجئين.

وكان للتجمعات العشوائية نصيب في قطاع غزة، وبحسب ما نشرته سلطة الأراضي عام 2017 تبين أن العشوائيات السكنية المنتشرة في قطاع غزة، تتوزع على حوالي 28 عشوائية، تتمركز غالبيتها في مناطق خان يونس ورفح، و مناطق بيت لاهيا وبيت حانون في شمال القطاع، إضافة إلى تعدييات زراعية أخرى، وقد تم إزالة الكثير من العشوائيات، وأكدت سلطة الأراضي على أنها ستقوم بمعالجة أوضاع المتعدين، وفقاً لنظام العشوائيات، وتسوية وضعهم في مكان بديل يتناسب مع الإمكانيات المادية للمواطنين، مع التأكيد على مراعاتها للحالات الإنسانية(معا الاخبارية، 2017م).

4.6 الواقع الإسكاني في قطاع غزة

يشهد قطاع غزة أزمة سكانية كبيرة، من حيث توفير عدد الوحدات السكنية، وملائمتها لفئات المجتمع كافة، ففي دراسة قامت بها وزارة الأشغال العامة والإسكان، بالتعاون مع المجلس النرويجي فقد تم تقدير العجز في الوحدات السكنية حتى منتصف 2011 ما يقارب 75,334 وحدة سكنية، وبحسب معدل النمو السكاني الطبيعي لمدينة غزة، ستكون الحاجة إلى الوحدات السكنية حسب الجدول التالي (مركز الميزان لحقوق الإنسان، 2013م):-

جدول (4.2): احتياجات السكان من الوحدات السكنية

السنة	الاحتياجات السنوية من الوحدات السكنية	الاحتياجات التراكمية من الوحدات السكنية
منتصف 2011	75,334	75,334
2012	14,973	90,247
2013	15,779	106,026
2014	16,643	122,669
2015	17,541	14,210

السنة	الاحتياجات السنوية من الوحدات السكنية	الاحتياجات التراكمية من الوحدات السكنية
2016	18,470	158,680
2017	19,425	178,105
2018	20,500	198,605
2019	21,400	222,005
2020	22,500	242,505

المصدر (مركز الميزان لحقوق الإنسان، 2013م)

وقد أكد وكيل وزارة الأشغال العامة والإسكان المهندس إبراهيم رضوان، بأن أعداد الأسر الفقيرة التي لا تجد مصدراً للدخل في تزايد مستمر، وغير قادرين على ترميم مساكنهم، أو إعادة بنائها، أو توفير مسكن مناسب، بسبب الأوضاع الاقتصادية الصعبة التي يمر بها قطاع غزة (سما الإخبارية، 2017م).

4.7 تطور مراحل الإسكان في قطاع غزة

مر على قطاع غزة محطات متعددة في مجال تطور قطاع الإسكان، فقد كانت الظروف السياسية هي المحرك الأساس والمؤثر الأقوى، وتتلخص مراحل التطور في مرحلتين:

1. ما قبل السلطة الفلسطينية: لقد كان قطاع الإسكان يتبع الجهة الحاكمة، ولم تكن هناك جهة فلسطينية مسؤولة عن قطاع الإسكان، وبسبب الظروف التي شهدها قطاع غزة عام 1948، واختلاف الإدارات والجهات المسؤولة، ويمكن القول إن الإجراءات المتخذة في مجال الإسكان كانت إجراءات سياسية أكثر من أن تكون إجراءات وحلول إسكانية. فحتى عام 1991م، لم يتواجد في قطاع غزة أي جهة فلسطينية مسؤولة عن قطاع الإسكان (الفرا، 2010م).

لقد انحصر دور البلديات في قطاع غزة في إعطاء تراخيص البناء، وكان أي اتجاه متعلق بخطط التنمية، كان مراقبا من إدارة الاحتلال الإسرائيلي من خلال اللجنة المركزية، أما القطاع الخاص فكان دوره محدودا وبسيطا بسبب كثرة المخاطر التي كانت تواجه المشاريع الاستثمارية في ذلك الوقت (الفرا، 2010م).

2. ما بعد السلطة الفلسطينية (1994 - 2006م)

بعد قيام السلطة الفلسطينية، أصبح هناك جهة إدارية مسؤولة للقطاع، تتحكم في جميع القطاعات الحياتية، ومن ضمنها قطاع الإسكان.

وقد كان هناك 25 مشروع إسكان، وانتشرت في هذه الفترة ظاهرة الأبراج السكنية خاصة عام (1994 - 1997) وقد انحصر تنفيذ هذه المشاريع بين ثلاث جهات، وهي:

1- وزارة الأشغال العامة والإسكان.

2- المجلس الفلسطيني للإسكان.

3- الأونروا.

1- وزارة الأشغال العامة والإسكان.

تعتبر وزارة الأشغال العامة والإسكان طرفاً مهماً وفعالاً فيما يتعلق بالمشاريع الإنشائية، والطرق، والصرف الصحي، وهي المسؤولة عن التنسيق مع مختلف القطاعات ذات العلاقة بالمشاريع الحيوية، وتتلخص رسالة الوزارة: المساهمة الفعالة لتحقيق التنمية المستدامة المتوازنة، من خلال الأداء المؤسسي المتميز في تنظيم، وتخطيط، وتشديد وصيانة مشاريع الإسكان، والبنية التحتية، والمرافق العامة، وفق أفضل المعايير والمواصفات بالاستثمار الأمثل للموارد المتاحة والشراكة مع الجهات ذات الصلة (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2019م). ومن أهداف وزارة الإسكان:

- تلبية حاجة السكان من الوحدات السكنية من الناحية الكمية والنوعية، بحيث توفر المتطلبات الصحية والاجتماعية التي تحتاجها الأسر الفلسطينية، وخاصة للأسر ذات الدخل المحدود والمتدني.
- تطوير البنية التحتية والمرافق الخدمية وصيانتها بشكل دائم، وخاصة شبكة الطرق العامة والمواصلات.
- المساهمة في تطوير البيئة السكنية، والتخلص من العشوائيات.
- مشاركة قطاع البناء والتشييد في تحسين الاقتصاد الوطني، ومساهمته في توفير فرص عمل وخفض نسبة البطالة.

ومن إنجازات الوزارة حتى عام 2014، قيامها بتنفيذ 64 % من مشاريع الإسكان العامة في قطاع غزة. 78 % من إجمالي الوحدات السكنية العامة. وتوزيع 3972 قسيمة سكنية على شرائح مخصصة من السكان.

2- المجلس الفلسطيني للإسكان 1991 م

إن العمل على حل مشاكل الإسكان في الأراضي الفلسطينية، سببا رئيسا لتأسيس المجلس عام 1991، وقد كان مقره الرئيس في القدس، ثم افتتح مكاتب فرعية في الضفة الغربية وقطاع غزة (الغزة، 2010م)

وقد ساهم في بعض المشاريع منها (إسكان الشرطة، وعين جالوت، القلعة، والكرامة، ورفح). وكانت مخصصة لمحدودي الدخل، ثم قام المجلس بتنفيذ ثلاث جمعيات إسكانية تعاونية، ليستفيد منها الموظفون. وتم تنفيذ جزء منها، والجزء الآخر لم يكتمل.

وفي عام 1995م نشأت فكرة مشاريع الإسكان التعاونية عام 1995م، بسبب الزيادة السكانية والحاجة إلى وحدات سكنية لاستيعاب العائدين من الخارج، وقد شجعت الوزارة القيام بهذه الجمعيات من خلال التسهيلات الخاصة، بتخصيص قطع الأراضي، يستفيد منها ذوو الدخل المتوسط الذين تجمعهم طبيعة عمل واحدة، أو مكان عمل واحد (النمرة وجعفر، 2010). ومن أكبر المشاريع إسكان تل الهوا، وإسكان مدينة الزهراء.

3- الأونروا

تم تأسيس الأونروا عام 1949م. بسبب الأضرار التي ترتبت عن الاحتلال الإسرائيلي لفلسطين، فكانت تقدم المساعدة والدعم للاجئين، حتى تم إيجاد حل نهائي للاحتلال. وكان للأونروا خدمات تصب في خدمة قطاع الإسكان من خلال تصميم وإنشاء مساكن ومرافق ومراكز صحية ومدارس، إضافة إلى أعمال البنية التحتية في مخيمات اللجوء.

وقد ساهمت السلطة الفلسطينية بتخصيص أراض لصالح الأونروا، بهدف تنفيذ وإنشاء مشاريع سكنية تخدم المتضررين بسبب الهجمات المتكررة للاحتلال الإسرائيلي (سمعان، 2014م)

ومن أبرز المشاريع لوكالة غوث وتشغيل اللاجئين (الأونروا) إسكان الفخاري وإسكان الإماراتي في مدينة خان يونس، والإسكان السعودي وإسكان بدر في مدينة رفح.

4- الفترة ما بين (2006 - 2014م)

كانت هذه الفترة من اصعب الفترات، فقد شهد قطاع غزة حروباً مدمرة. ومنذ عام 2010 م تم إعادة الإعمار لـ 81.5 % من المباني السكنية المدمرة، بدعم من بعض المؤسسات الدولية، وتم إصلاح المباني المتضررة بشكل جزئي (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2014م)

وقد كان لوزارة الأشغال العامة والإسكان دور مهم في بعض المشاريع، منها مشاريع إعادة تأهيل المناطق العشوائية، ووجود عدة مشاريع مقترحة لتخفيف العجز في الوحدات السكنية. وتخطيط الأراضي تخطيطاً مدروساً، وقد نفذت عدة مشاريع إسكانية، ومنها ما زال على قيد التنفيذ منذ عام 2009 م. (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2013م)

ومن الجدير بالذكر أن ما تم بناؤه بوساطة الوزارة أو بالتنسيق مع المؤسسات ذات العلاقة يشكل فقط ما نسبته 30% من إجمالي ما تم بناؤه في قطاع غزة من مشاريع إسكان في هذه الفترة، ولكنها لم تغط من هذه المشاريع في تلك الفترة إلا 14 % من الحاجة للوحدات السكنية المتراكمة، ويعود ذلك بسبب إغلاق المعابر، والحروب المتكررة، والحصار، وسوء الوضع الاقتصادي، وغلاء سعر الأراضي، وأيضاً نقص التمويل اللازم للمشاريع الإسكانية. فالوضع الاقتصادي لفلسطين وحده لا يستطيع تحمل تغطية تكاليف المشاريع المرتفعة (العصار، 2019م).

4.8 تمويل مشاريع الإسكان في قطاع غزة

أولاً: تمويل الإسكان قبل مجيء السلطة الوطنية الفلسطينية:

شهدت الأراضي الفلسطينية أول مبادرة في مجال تمويل مشاريع الإسكان عام 1979م من خلال إنشاء اللجنة الأردنية الفلسطينية المشتركة، لدعم صمود الشعب الفلسطيني فقد نفذت مشاريع إسكان بقيمة 24.5 مليون دينار وبلغ عدد المستفيدين من تلك المشاريع 4437 أسرة في الضفة الغربية وقطاع غزة (صالح، 1998م)، في الفترة الزمنية (1989-1993) وكان اعتماد الناس في تمويل مشاريع الإسكان، هو اعتماد ذاتي يقوم على مبادرات الأفراد، واستثمار القطاع الخاص في مجال السكان وتوفير الوحدات السكنية التجارية وساهمت تحويلات العاملين في الخارج من الفلسطينيين حيث أن ما نسبته 96% من الاستثمار في قطاع الإسكان كان بتمويل فردي عبر التحويلات من الخارج أو الادخار الشخصي للسكان المقيمين، في حين 4% كان بتمويل من اللجنة الأردنية الفلسطينية المشتركة، ومدن عربية أخرى. (sabri،

(1995)، في هذه الفترة كانت هناك مساهمة ضئيلة من قبل جمعيات الإسكان التعاونية في هذا المجال في الأراضي الفلسطينية مقارنة بالدول الأخرى وذلك بسبب عراقيل وضعها الاحتلال في طريقها ومنع إنشاء الكثير من هذا الجمعيات وبلغ عددها حتى العام 1978م ثلاث جمعيات فقط، وقد زاد نشاط هذه الجمعيات بالتزامن مع إنشاء اللجنة الفلسطينية الأردنية المشتركة وبلغ عدد المنازل التي تم بناؤها عن طريقها 1415 منزلا حتى العام 1986م (شديد، 1997م).

الطفرة الأبرز في مجال تمويل برامج الإسكان كانت من خلال إنشاء المجلس الفلسطيني للإسكان عام 1991م وهو مؤسسة وطنية غير ربحية، ساهمت في حل مشاكل الإسكان في الأراضي الفلسطينية قبل مجيء السلطة الوطنية الفلسطينية، وتم دعمه بمنحة قدرت بنحو 36 مليون دولار فور إنشائه، ولكن الانطلاقة الحقيقية لهذا المجلس كانت مع مجيء السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994م حيث تم إنشاء العديد من المصارف، ونشطت حركة تدفق الأموال على المستويين الحكومي والشعبي، بالإضافة إلى المساعدات الدولية الموجهة لقطاع غزة، وتمويل السلطة للمشاريع التطويرية، وتزايد عدد جمعيات الإسكان والتي بلغت حوالي 177 جمعية حتى العام 1997م كل هذه العوامل أدت على زيادة المعروض من الوحدات السكنية في الضفة الغربية وقطاع غزة، يمكن القول أن قطاع التمويل في الأراضي الفلسطينية- قبل مجيء السلطة الوطنية الفلسطينية- في مجال الإسكان اعتمد على جهود فردية، تمثلت في الادخار والتحويلات من الخارج إلى حين إنشاء اللجنة الأردنية الفلسطينية المشتركة عام 1979م وبعدها المجلس الفلسطيني للإسكان، وكان تأثيرهما في سوق الإسكان ضعيفا، بسبب المضايقات والعراقيل التي وضعها الاحتلال الإسرائيلي في طريق عملهم.

ثانيا: تمويل الإسكان بعد قيام السلطة الوطنية الفلسطينية:

شهدت الأراضي الفلسطينية عامة، وقطاع غزة خاصة، في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية نهضة شاملة في كل المجالات، فكان هناك دعم دولي من المانحين للسلطة الوطنية الفلسطينية، مكنها من إنشاء منظومة اقتصادية، ومن ضمن هذه المنظومة إنشاء وزارة الإسكان التي تولت التنسيق مع الجهات ذات العلاقة، للنهوض بمشاريع الإسكان في الأراضي الفلسطينية، تزامن مع ازدياد نشاط البنوك، ووصول المساعدات من الخارج، وإنشاء العديد من المشاريع الدولية، التي تستهدف قطاع الإسكان بالدرجة الأولى كل ذلك انعكس إيجابا على قطاع الإسكان وزيادة المعروض من الوحدات السكنية، التي تلبي حاجة فئات المجتمع المختلفة، ويمكن القول أن قطاع الإسكان في قطاع غزة في هذه المرحلة اعتمد بالكامل على رأس مال المانحين، والجهات الدولية من أجل تنفيذ المشاريع السكنية، التي استهدفت الفئات

الهشة ومنها المتضررين من الحروب الإسرائيلية أو ذوي الدخل المحدود بالتوافق مع الحكومة في قطاع غزة، ويمكن ترتيب مصادر تمويل مشاريع الإسكان في الأراضي الفلسطينية كالتالي:

- 1- الحكومة الفلسطينية والقطاع العام
 - 2- المؤسسات الدولية العاملة في فلسطين والجهات الدولية الخارجية
 - 3- البنوك ومؤسسات الرهن العقاري المتخصصة
 - 4- القطاع الخاص والتحويلات من الخارج ومدخرات الأشخاص
- أما قطاع غزة فكانت له حالة خاصة من ناحية دعم مشاريع الإسكان كالتالي:
- 5- المؤسسات الدولية المانحة
 - 6- المؤسسات الخيرية
 - 7- القطاع الخاص
 - 8- مدخرات الأفراد.

لقد كان قطاع غزة الوجهة الأهم للمانحين من الدول والمؤسسات الأجنبية، فمعظم مشاريع الإسكان العامة في قطاع غزة، كانت عن طريقهم- ما عدا الجمعيات الإسكانية- مثل إسكان تل الهوا فكان هذا النوع من المشاريع يعتمد في تمويله على مدخرات المنتفعين أنفسهم. (زقوت، 2011م)، ويعتبر القطاع الخاص ثاني أهم مصدر من مصادر تمويل مشاريع الإسكان في قطاع غزة لأنه ساهم بإنشاء العديد من الوحدات السكنية، بغرض الاستثمار، وكانت هذه الوحدات على شكل أبراج مثل أبراج الظافر وأبراج الملش. (مركز المعلومات الوطني الفلسطيني، 2016م).

4.9 الحاجة إلى المشاريع السكنية في قطاع غزة

لقد أنشئت مشاريع إسكان عديدة في قطاع غزة على فترات مختلفة، تأثرت طبيعة المشاريع بالفترات الزمنية المعاصرة لها، وحاول قطاع الإسكان حل جزء من مشاكل الإسكان في قطاع غزة، لكنه تعثر بسبب الظروف الاقتصادية الصعبة التي يمر بها العالم، خاصة بعد الأزمة العالمية التي ألحقت الضرر بالعديد من دول العالم، وكانت الدول النامية أكثر تضرراً من غيرها، وذلك بسبب ضعف الاقتصاد وقلة الموارد.

وما زالت الأزمة الاقتصادية تتفاقم في قطاع غزة، مع اختلاف الأسباب، من حصار وحروب متكررة، واقتطاع جزء من رواتب الموظفين، كل هذا أدى إلى أزمة اقتصادية حقيقية انعكست بشكل كبير على كل القطاعات خاصة قطاع الإسكان.

إن أهم مصدر للاستقرار، هو امتلاك مسكن ملائم، ومع كل هذه الظروف أصبح من الصعب على سكان قطاع غزة امتلاك مسكن، بسبب عدم ملائمة تكلفة هذه الوحدات السكنية مع مستوى دخل الأسرة.

ومن الضروري أن تكون هناك سياسة واضحة تخص قطاع الإسكان، بتوفير السكن للجميع بما يتناسب مع مقدرتهم، وإيجاد الطرق التي تساعد على أن يكون توفير السكن الميسر هو المبدأ الأساسي الذي تقوم عليه مشاريع الإسكان بشكل عام، على أن يكون هناك دور فعال للقطاع الخاص.

و كانت المشاريع السكنية تخدم فئة معينة من السكان، وغالبا ما تكون فئة ذوي الدخل المتوسط وفوق المتوسط. أما فئة الدخل المحدود أو المنخفض، فإنه من الصعب عليهم تحمل تكاليف الوحدة السكنية بعد الانتهاء من المشروع، و إن كان مخصصا لهم في البداية، ويعود ذلك لضعف الدراسات التي تبين العلاقة بين دخل الفئة المستهدفة، وتكلفة الوحدة السكنية مع أن هذه المشاريع تكون مدعومة من جهات مانحة.

وتتمثل التحديات التي تواجه قطاع الإسكان في قطاع غزة فيما يلي:

- فقدان نسبة كبيرة من المساكن بسبب الحروب المتكررة.
- النمو السكاني لقطاع غزة.
- نقص الوحدات السكنية مقارنة باحتياجات السكان، وقلة المشاريع السكنية بسبب الحصار المفروض على القطاع.
- قلة الأراضي ومحدوديتها، والتعدي على الأراضي الزراعية لتغطية النقص في مشاريع الإسكان.
- مشاكل البنية التحتية من شبكات طرق ومواصلات وشبكات الصرف الصحي، وأنظمة معالجة النفايات.
- مخيمات اللجوء، حيث تحتل المخيمات مساحة عالية من الأراضي، ولا يسمح بتغيير حدوده وتوسعها حفاظا على قضية اللاجئين.

- المستوطنات العشوائية، فارتفاع تكلفة المنازل وسوء الأوضاع الاقتصادية جعل عددا من السكان يلجأون إلى المساكن العشوائية.

4.10 أنماط المشاريع السكنية في قطاع غزة

يتميز المشاريع السكنية في قطاع غزة أنها مرت بعدة مراحل، متأثرة بالظروف السياسية والاقتصادية التي شهدتها، ومازال يشهدها قطاع غزة، وتختلف المشاريع عن بعضها بطرق تمويلها وطرق سداد تكاليفها، والفئات المستهدفة، والمواقع التي أنشئت فيها، حيث كان هناك نصيب لكل محافظات القطاع من المشاريع السكنية، وسيتم عرض أمثلة لأهم المشاريع السكنية، وذلك لاستنباط النمط السائد لمشاريع الاسكان في قطاع غزة

1. مشروع مدينة الشيخ زايد



شكل (4.6): مشروع مدينة الشيخ زايد

المصدر: (Mohamed, Warda & Mohaisen, 2011)

نفذ المشروع بتمويل من صندوق أبوظبي للتنمية كمنحة من الراحل سمو الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان لتشتمل على 3652 وحدة سكنية. وكانت الفئات المستفيدة من المشروع الأسر من ذوي الدخل المحدود، و كان هناك اختلاف في تحديد الفئات والتي ستستفيد من المشروع، فنقرر منح المشروع للفئات المحتاجة التي حددتها وزارة الشؤون الاجتماعية، وتم

تحديد عوائل الشهداء، وللعائلات المهمشة، وللعائلات التي تم تدمير مساكنهم جراء العدوان الإسرائيلي، ويشتمل المشروع على 670 عمارة سكنية، و تتكون العمارة الواحدة من خمس طوابق، وتشتمل 82 برجاً بحيث يتكون البرج الواحد من 12 طابق.

• النمط السكني لمشروع مدينة الشيخ زايد.



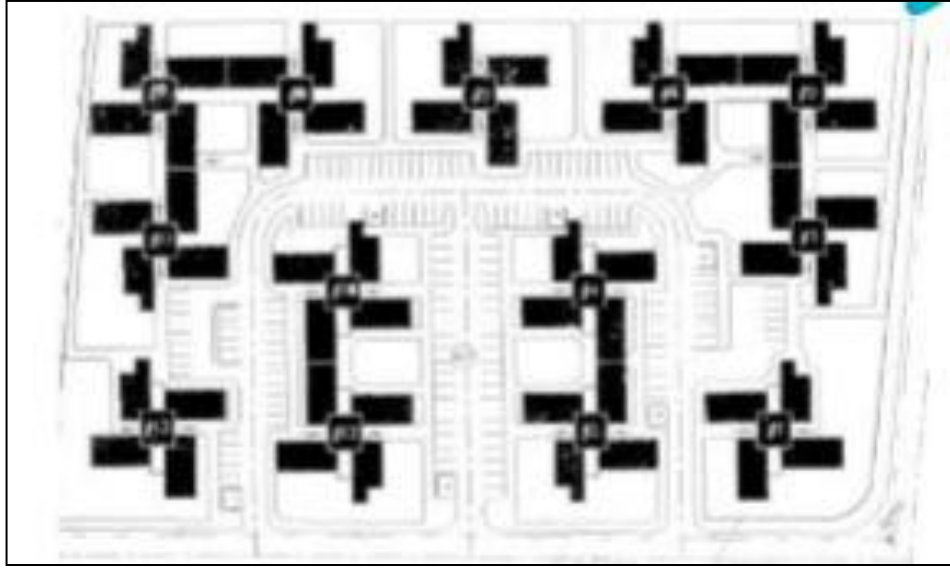
شكل (4.7): النمط السكني لمدينة الشيخ زايد

المصدر: (Mohamed, Warda & Mohaisen, 2011)

التخطيط العام للمشروع هو التخطيط الشبكي، كما أن النمط السكني لتجمع المباني هو مباني منفصلة، مجتمعة حول بعضها، يتوسطها فراغ يستعمل كمساحة خضراء، يساعد على خلق منطقة ترفيهية للسكان، تعمل على ترابط العلاقات الاجتماعية، بحيث تتجمع المباني حول بعضها البعض وتشكل مجموعات سكنية ترتبط المباني ببعضها بشبكة من شوارع المشاة الآمنة، سهلة الوصول، ويوجد منطقة وسطية تخدم كل مجموعة متقاربة من العمائر السكنية، والتي تستعمل كمساحة خضراء، وتتوزع فيها مجموعة متنوعة من الأشجار. ولكن هدف المشروع لم يتحقق بالشكل الأمثل للفئات المستهدفة، لان تكلفة المشروع كانت مرتفعة، فكانت تكلفة الشقق مختلفة من أسرة إلى أخرى، وذلك لأنه تم توزيع الشقق على الأسر التي تحتاج إلى المسكن من غير عائد مالي، ومن ثم قامت هذه الأسر ببيع المسكن بأسعار زهيدة.

2. مشروع أبراج الكرامة

مشروع أبراج الكرامة يقع في شمال مدينة غزة، وهو أحد مشاريع المجلس الفلسطيني للإسكان، ويحتوي 416 وحدة سكنية، واستهدف المشروع فئة محدودي الدخل.



شكل (4.8): مشروع أبراج الكرامة

المصدر (البغدادي 2017م)

4 النمط السكني لمشروع أبراج الكرامة

في مشروع أبراج الكرامة يتشكل المبنى السكني الواحد من تجميع الوحدات السكنية بشكل مركزي، حول المنطقة الخدمية، وهي درج المبنى، ونلاحظ الفراغات بين المباني والتي تعتبر كبيرة نسبياً، وذلك سيزيد من تكلفة المسكن، ولم تتمكن الفئة المستهدفة فقط الاستفادة من المشروع، وإنما استفادت الأسر ذات الدخل المرتفع والمتوسط والمحدود (البغدادي، 2017م).

5 مشروع اسكان تل الهوى

صمم المشروع عن طريق وزارة الإسكان، وكان هدفه الأساسي التخفيف من مشكلة العجز السكاني، وقد تم تنفيذ المشروع من خلال الجمعيات الإسكانية، حيث توفر وزارة الإسكان قطعة الأرض، ثم يتم تنفيذ المشروع من اقتطاع جزء من رواتب الموظفين.



شكل (4.9): اسكان تل الهوى

المصدر (محسن، 2011م)

النمط السكني لمشروع تل الهوى

تتميز المباني في إسكان تل الهوى بأنها مبان منفصلة، مجتمعة حول فراغات داخلية لاستغلالها كمساحات خضراء، ولكن السكان يعانون من مشاكل تصميمية عديدة أهمها: أنه غلب على المباني نظام المباني العالية ذات الارتدادات القليلة، فلم يحترم خصوصية السكان، وكان هناك خلط لفئات متعددة، مختلفة في المستوى الاقتصادي والاجتماعي والثقافي، وبالتالي ضعفت الروابط الاجتماعية بين السكان (محسن، 2011م).

3. مشروع مدينة الشيخ حمد بن خليفة

قدم أمير دول قطر سمو الشيخ حمد بن خليفة ال ثاني منحة داعمة للمساهمة في دعم الشعب الفلسطيني، ومن أهداف المشروع تحسين الوضع الاقتصادي والاجتماعي لأبناء الشعب الفلسطيني في قطاع غزة، ويقع المشروع في الجزء الغربي من محافظة خان يونس شمال شرق مدينة أصداء الإعلامية، ويعتبر مشروع مدينة حمد السكنية من أهم المشاريع التي شهدها قطاع غزة والتي ما زالت مراحلها قيد الإنشاء.



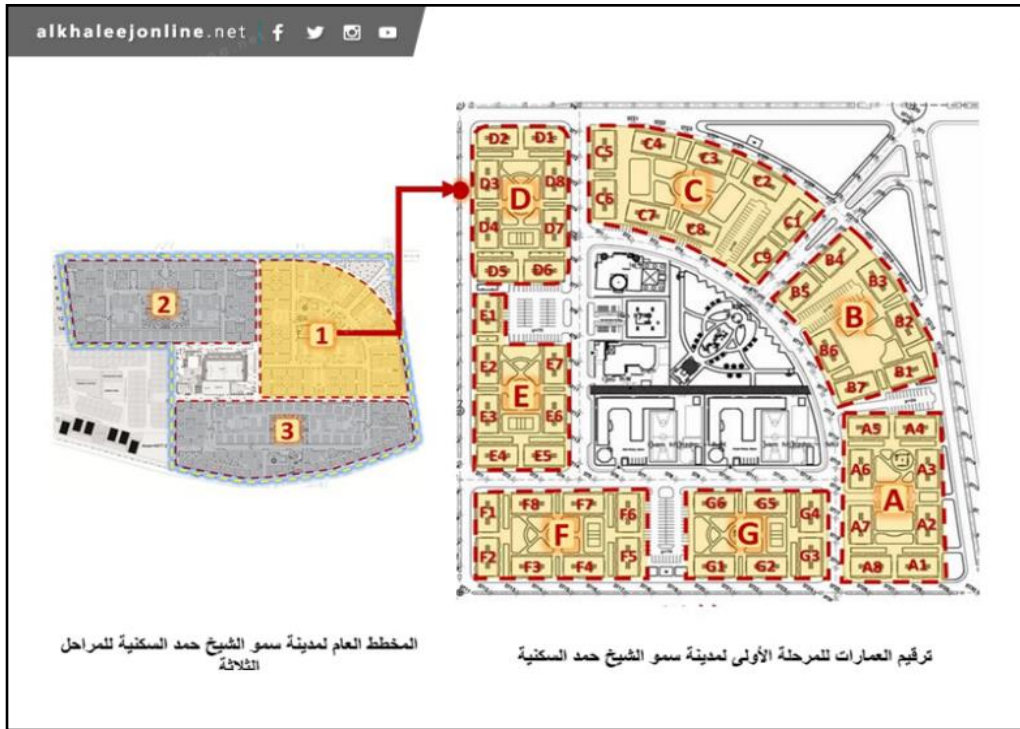
شكل (4.10): مدينة الشيخ حمد

المصدر (العصار، 2019م)

في بداية المشروع، تم تحديد أن الفئة المستهدفة هي ذوو الدخل المحدود والمتوسط، ولكن كانت الفئة المستفيدة كانت ذوو الدخل فوق المتوسط، وهي ليست فئة غالبية على سكان قطاع غزة، وبسبب الظروف الاقتصادية، ومشكلة اقتطاع جزء من رواتب الموظفين أصبحت حتى الفئة المستفيدة غير قادرة دفع تكاليف المسكن.

النمط السكني لمشروع مدينة الشيخ حمد

إن نمط المباني المنفصلة هي السائدة على المشروع، فهو يتكون من مجموعة مبان تتجمع على شكل حرف U، ومجموعة مستطيلة الشكل حول فراغ حضري، وراعى التخطيط والتصميم للمشروع طرق تصريف مياه الأمطار، وربطها بالمياه الجوفية بأساليب حديثة.



شكل (4.11): مدينة الشيخ حمد

المصدر (العصار، 2019م)

الخلاصة

لقد مر قطاع الإسكان في غزة بمراحل عديدة، منها ما كان ناجحاً، ومنها ما كان يحتاج لدراسة عميقة من ناحية دراسة الفئة المستهدفة، وتحديد المقدرة المالية لهذه الفئات التي تستطيع من خلالها توفير المسكن الملائم، ومن خلال استعراض بعض الأمثلة لمشاريع الإسكان في قطاع الإسكان، نلاحظ أنها في النهاية لا تلبي احتياجات الفئة المستهدفة للمشروع، ويعود ذلك لنقص الدراسات الميدانية الخاصة بالسكان، ومعرفة احتياجاتهم بشكل مباشر.

ويبين هذا الفصل النمط الغالب على مشاريع الإسكان من الناحية المعمارية، وهي المباني العالية المنفصلة المجتمعة أو المخدومة بفرغ وسطي، والهدف من هذا الفصل الدراسي تحديد عينة افتراضية للنمط المعماري السائد على السكن، ليكون محور البحث في الدراسة العملية.

الفصل الخامس

الدراسة العملية - أدوات ونتائج الدراسة

الفصل الخامس:

الدراسة العملية – أدوات ونتائج الدراسة

5.1 تمهيد

في ظل الزيادة السكانية التي يشهدها قطاع غزة، يظل التحدي الكبير هو توفير السكن الملائم، حيث يجب أن يكون باستطاعة الإنسان الحصول على مسكن ملائم، ضمن حدود الإمكانيات التي يتحملها دخل الأسرة، دون المساس بمتطلبات الحياة الأساسية وأهمها الصحة والتعليم، وبذلك يكون التقليل من تكلفة امتلاك وحدة سكنية، دون الانقاص من أهمية الجودة والمتانة للمسكن هو أساس لتوفير السكن الميسر.

يتناول هذا الفصل المنهجية المتبعة في تحليل أثر الأنماط السكنية، وعلاقتها بتكلفة المسكن، بافتراض حالات دراسية تحاكي عدة أنماط سكنية، بحيث تكون النتيجة غير مطلقة، وإنما نتيجة تبين العلاقة بالزيادة أو النقصان.

5.2 طرق جمع البيانات

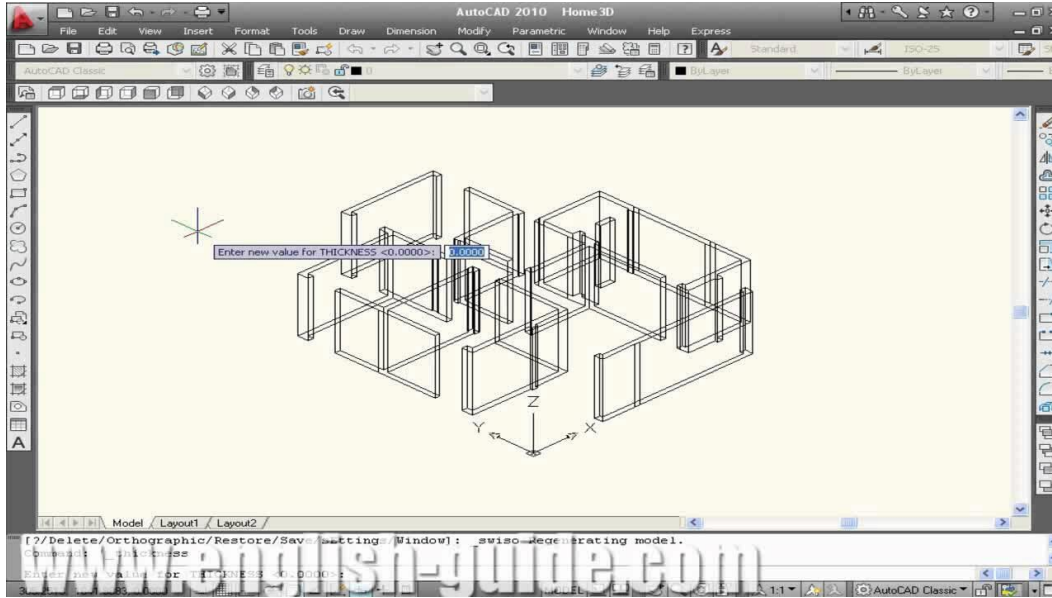
وقد تم استخدام مصدرين أساسيين للمعلومات:

أ. المصادر الأولية: وذلك عن طريق استخدام برنامج الرسم الهندسي الأوتوكاد، فقد تم استخدام البرنامج في رسم الوحدات السكنية على قطعة الأرض، واستخدامه في تغيير نمط تجميع الوحدات السكنية، وحساب عدد الوحدات التي توفرت وبيان عناصرها.

ب. المصادر الثانوية: البحث في الكتب والدوريات والمنشورات الخاصة، وقواعد البيانات الإلكترونية المتعلقة بالبحث، ومواقع الوزارات الرسمية للحصول على مخططات المشاريع وكل ما يتعلق بالمشاريع الإسكانية.

5.3 أدوات الدراسة

تم استخدام برنامج الرسم الهندسي (الأوتوكاد) وهو برنامج للرسم، يقوم بإنشاء الرسومات ثنائية وثلاثية الأبعاد، تم تطوير هذا البرنامج منذ عام 1982 كتطبيق للحواسيب الشخصية، ومنذ عام 2010 أصبح متوفراً كتطبيق (ويب) يعمل خلال المتصفحات والهواتف الذكية ويعتبر الأوتوكاد برنامج تصميمي ذا استخدام عام في العديد من المجالات، ويستخدمه المهندسون من مختلف الاختصاصات، لإنشاء الرسومات والتصاميم الهندسية في إبراز التصميم المعمارية والإنشائية والميكانيكية والكهربائية، ويستخدم في حساب المساحات، ويستخدمه مدراء المشاريع، بالإضافة إلى العديد من المهن والصناعات.



شكل (5.1): برنامج الاتوكاد

المصدر (ويكيبيديا، 2019م)

5.4 عينة الدراسة

يسلط البحث الضوء على العلاقة بين النمط السكني وأثره على تكلفة المسكن، وتم اختيار الأنماط التالية بناء على الدراسات النظرية في الفصول السابقة للبحث، وهي عبارة عن المباني المنفصلة، والمباني شبه المتصلة، والمباني المتصلة. و من المفترض أن تبلغ مساحة الوحدة السكنية 130م²، لأنها تمثل متوسط مساحة الوحدة السكنية في قطاع غزة(مركز الاحصاء الفلسطيني، 2017م)، ولما كان البحث يختص بالسكن الميسر، تم افتراض عدد الطوابق 5 طوابق تشمل الطابق الأرضي، حيث وضح (البغدادي، 2017م) أن الارتفاع الأقصى المناسب للسكن الميسر هو 5 طوابق. وبما أن العامل الفارق بين الأنماط السابقة هو عدد الجدران المكونة للوحدة السكنية، فسيتم قياس النتائج بناء على عدد الجدران المكونة للوحدة السكنية، والفرق في عدد الوحدات السكنية.

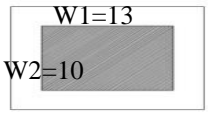
5.5 عوامل الدراسة

تم افتراض العوامل الأساسية للدراسة بناء على أهداف الدراسة، فهي تختص بدراسة الأنماط السكنية وتأثيرها على توفير السكن الميسر من حيث تقليل التكلفة، حيث يتم تصنيف العوامل إلى قسمين، عوامل ثابتة وعوامل متغيرة.

العوامل الثابتة: وهي العوامل التي استند إليها البحث بناء على نتائج الدراسات النظرية وتتخلص في النقاط التالية:

- مساحة الوحدة السكنية: تم تحديد مساحة الوحدة السكنية للعينة الافتراضية حسب إحصائيات مركز الإحصاء الفلسطيني عام 2017، بأن متوسط مساحة الوحدة السكنية 130م² في قطاع غزة.

جدول (5.1): العينة النموذجية الدراسية للوحدة السكنية

مساحة الجدار W2	مساحة الجدار W1	الارتفاع	الشكل	
15x5=50	13x5=65	5x3=15		الوحدة السكنية

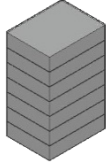
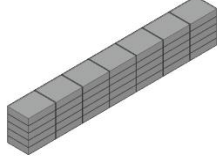
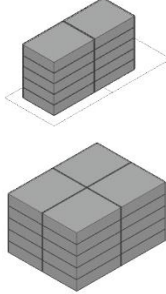
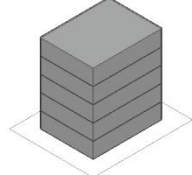
- مساحة قطعة الأرض: تم افتراض قسيمة للوحدة السكنية على افتراض أن الارتدادات متساوية غير مظلة على شوارع، تخضع لسكن ب والارتداد الجانبي له 3 م، يتكون المشروع من 10 قسائم كل قسيمة بمساحة 304 م²، فيتكون مساحة قطعة المشروع كاملة 304 x 10 = 3040 م²

- الكثافة السكانية: عدد الأفراد في الوحدة السكنية ثابت ، ولا يؤثر على الدراسة.
- ارتفاع المبنى: تم افتراض ارتفاع المبنى 5 طوابق بارتفاع 15م، فقد بينت دراسة (العبيسي، 2004م) أن الارتفاع المناسب للسكن الميسر من 3-5 طوابق، وبالتالي اختص البحث بالمبنى على ارتفاع 5 طوبوق، لتوفيره الحد الأعلى من الوحدات السكنية.

العوامل المتغيرة: وهي العوامل التي سيتم من خلالها تحديد نتائج دراسة العينة الافتراضية، بناء على الزيادة أو النقصان في هذه العوامل، وهي:

- النمط السكني: تم تحديد 4 أنماط سكنية لتجميع الوحدات السكنية اعتمادا على الدراسات السابقة، والتي حددت النمط السائد في قطاع غزة وهي:

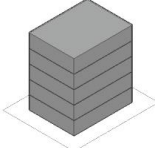
جدول (5.2): العينة النموذجية للأنماط السكنية

المباني العالية 9 طوابق (R)	المباني المتصلة 5 طوابق (D)	المباني شبه المتصلة 5 طوابق (B)(C)	المباني المنفصلة 5 طوابق (A)
			

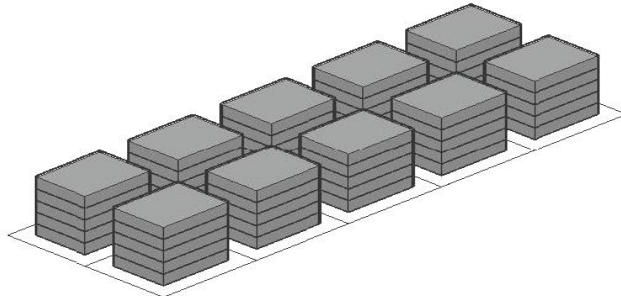
- عدد الوحدات السكنية: وهو العامل الذي سيحدد مقدار الزيادة، أو النقصان في عدد الوحدات السكنية اعتماداً على تغير النمط السكني.
- مساحة الجدران: وهو العامل الذي سيحدد مقدار الزيادة، أو النقصان في مساحة الجدران التي تحدد حدود ومساحة الوحدة السكنية، وبالتالي تحدد تقليل التكلفة أو زيادتها، اعتماداً على تغير النمط السكني.

5.6 أثر المباني المنفصلة (A) على ارتفاع 5 طوابق.

جدول (5.3): وصف نموذج العينة للنمط (A)

النمط	الشكل ارتفاع 15 م	مساحة الجدران 2م	مجموع مساحة الجدران 2م
المباني المنفصلة		$W1=(13 \times 15)2=390$ $W2=(10 \times 15)2=300$	390

تبين الحالة من الدراسة النمط (A) وهي المباني المنفصلة، النمط السائد في قطاع غزة، يرتفع 5 طوابق بارتفاع للطابق 3م، و يبين الجدول التالي النتائج حسب العوامل المحددة في بداية الفصل:



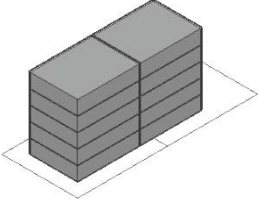
جدول (5.4): وصف الحالة الدراسية النمط (A)

النمط	عدد المباني	مساحة الجدران للمبنى الواحد	مجموع مساحة الجدران
المباني المنفصلة	10 عدد الوحدات السكنية 50=5x10	W1=(13x15)2=390 W2=(10x15)2=300	690x10=6900m ²

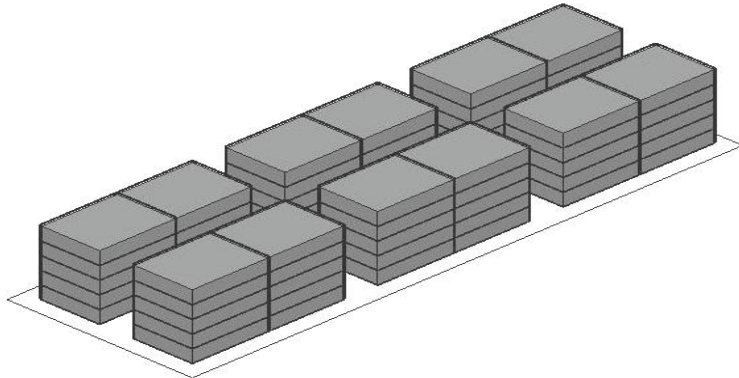
وهذا النمط هو المرجع لعمليات المقارنة بين الأنماط الأخرى، لأنه يحسب فرق التغيير على الوحدات السكنية ومساحة الجدران بالمقارنة مع النمط (A).

5.7 أثر المباني شبه المتصلة B على ارتفاع 5 طوابق.

جدول (5.5) وصف نموذج العينة للنمط (B)

النمط	الشكل ارتفاع 15 م	مساحة الجدران	مجموع مساحة الجدران
المباني شبه المتصلة		W1=(26x15)2=780 W2=(10x15)3=450	1230 m ²

تبين الحالة من الدراسة النمط (B) وهي المباني شبه المتصلة، ويتميز هذا النمط بوجود حائط مشترك بين وحدتين سكنيتين، ويرتفع 5 طوابق بارتفاع للطابق 3م، يبين الجدول التالي النتائج حسب العوامل المحددة في بداية الفصل:



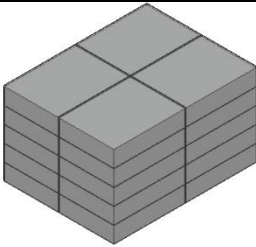
جدول (5.6): وصف الحالة الدراسية النمط (B)

النمط	عدد المباني	مساحة الجدران للمبنى الواحد	مجموع مساحة الجدران للمشروع
المباني شبه المتصلة	6 عدد الوحدات السكنية 60=6x10	1230 m ²	7380=6x1230

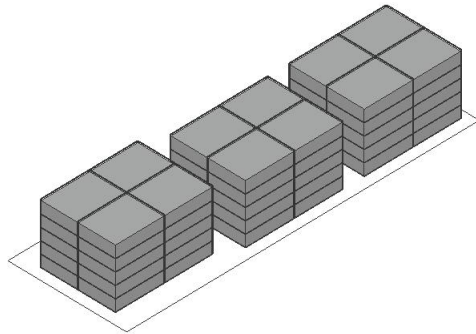
تبين نتائج العينة الدراسية أن النمط شبه المتصل (B) حقق زيادة 20% من عدد الوحدات السكنية مقارنة بالمباني المنفصلة، مع زيادة في مساحة الجدران بنسبة 6.9%، وبالتالي زادت عدد الوحدات السكنية بنسبة أكبر من زيادة مساحة الجدران.

5.8 أثر المباني شبه المتصلة (C) على ارتفاع 5 طوابق.

جدول (5.7): وصف نموذج العينة للنمط (C)

النمط	الشكل ارتفاع 15 م	مساحة الجدران	مجموع مساحة الجدران
المباني شبه المتصلة (C)		W1=(26x15)3=1170 W2=(26x15)3=1170	2340m ²

تبين الحالة من الدراسة النمط (C) وهو نمط مختلف من المباني شبه المتصلة، ويتميز هذا النمط بوجود حائطين مشتركين بين كل وحدتين سكنيتين، ويرتفع 5 طوابق بارتفاع للطابق 3م.

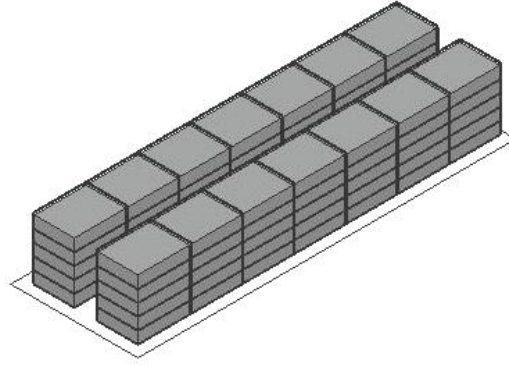


جدول (5.8): وصف الحالة الدراسية النمط (C)

النمط	عدد المباني	مساحة الجدران للمبنى الواحد	مجموع مساحة الجدران للمشروع
المباني شبه المتصلة (C)	3 عدد الوحدات السكنية 60=6x10	2340	7020=3x2340

يختلف النمط (C) عن النمط (B) بأنه يشترك بحائطين مع الوحدات السكنية المجاورة، ونلاحظ أن النمطين حققا نفس عدد الوحدات السكنية، أي بزيادة 20% من عدد الوحدات السكنية، و 1.7% زيادة في مساحة الجدران المحددة للوحدة السكنية، مقارنة بالنمط المنفصل، ولكن مجموع مساحة الجدران في النمط (C) كانت أقل بنسبة 5.1% عن النمط (B)، وذلك بسبب اشتراكها بجدار زائد.

5.9 المباني المتصلة D على ارتفاع 5 طوابق.



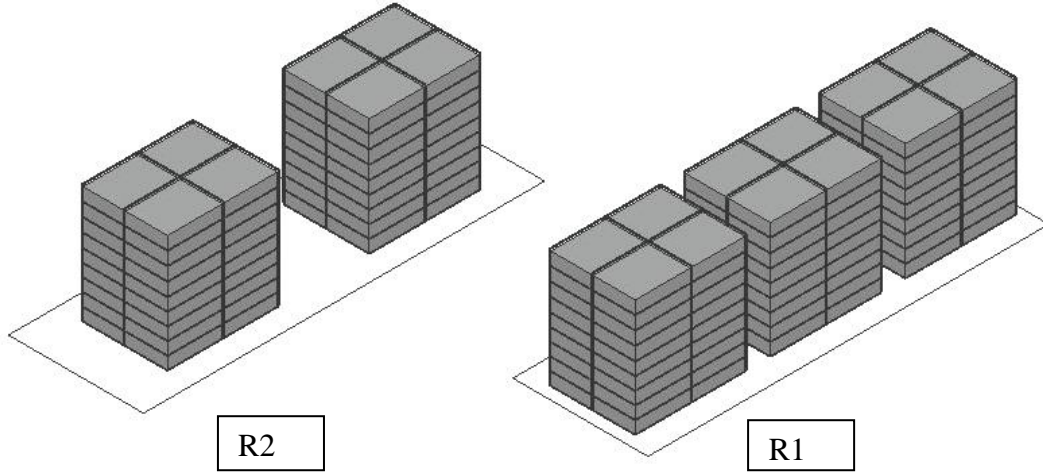
جدول (5.9): الحالة الدراسية النمط (D)

النمط	عدد المباني	مساحة الجدران للمبنى الواحد	مجموع مساحة الجدران للمشروع
المباني المتصلة (D)	2 عدد الوحدات السكنية 70=14x5	13x15x7x2=2730 10x15x8=1200 2730+1200=3930	3930x2=7860

تبين الدراسة أن النمط السكني المتصل يوفر عدد وحدات سكنية أكبر، وذلك لاستغلال الارتدادات الجانبية، تبين الحالة الدراسية أن النمط المتصل (D) وفر 20 وحدة سكنية أي زيادة بنسبة 40% عن النمط المنفصل، وبزيادة في مساحة الجدران بنسبة تبلغ 13.9% تقريبا عن النمط المنفصل، وتبين أن النمط السكني المتصل استطاع زيادة 16.7% من الوحدات السكنية عن النمط شبه المتصل، على نفس قطعة الأرض وبنفس الارتفاع.

ونستطيع قياس النتائج على المباني منخفضة الارتفاع وعالية الارتفاع، حيث أن العلاقة طردية بين عدد الوحدات السكنية والارتفاع، فكلما زاد الارتفاع زادت عدد الوحدات السكنية.

5.10 أثر المباني العالية على توفير عدد الوحدات السكنية



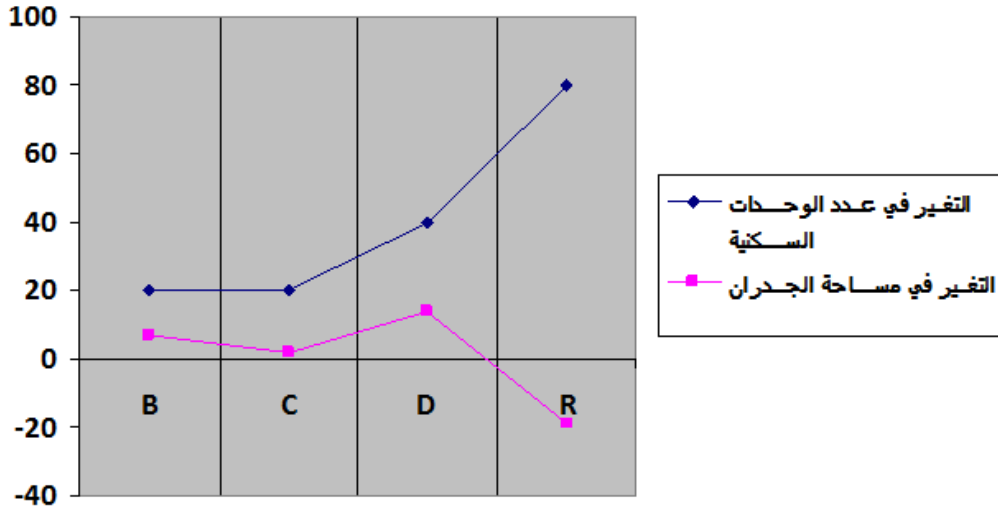
شكل (5.2): الحالة الدراسية النمط (R1,R2)

إن التوجه الرأسي في البناء يزيد من عدد الوحدات السكنية على نفس قطعة الأرض، ولكن لا تتحقق الكفاءة المعمارية والتصميمية من المباني العالية، إلا في حالة تطبيق الارتفاع المناسب بحسب طول البناية حتى تسمح بدخول أشعة الشمس والهواء بشكل طبيعي.

في الحالة R1 تم زيادة عدد الوحدات السكنية على نفس فرضية الدراسة، بحيث يتوفر في نفس الحالة عدد وحدات سكنية تبلغ 135 وحدة سكنية على ارتفاع 9 طوابق، ولكن من ناحية تصميمية ومعمارية صحيحة، مع المحافظة على شكل اتصال الوحدات السكنية، من الضروري زيادة الارتداد بين البنايتين، وبالتالي يصبح عدد الوحدات السكنية في الحالة R2 على ارتفاع 9 طوابق هو 90 وحدة سكنية أي بزيادة 80%، مع مجموع مساحة جدران 5616 أي أقل بنسبة 18.6% عن النمط السكني المنفصل، وهذا يوضح نسبة التوفير في مواد الانشاء في المباني العالية.

5.11 نتائج الحالة الدراسية

تهدف دراسة الحالة الدراسية للأنماط السكنية إلى إمكانية توفير السكن اعتماداً على التغيير في النمط السكني المختص بشكل اتصال الوحدات السكنية مع بعضها، وتمثل النتائج بالرسم البياني التالي:



شكل (5.3): رسم بياني يمثل نتائج الحالات الدراسية بالنسبة المئوية

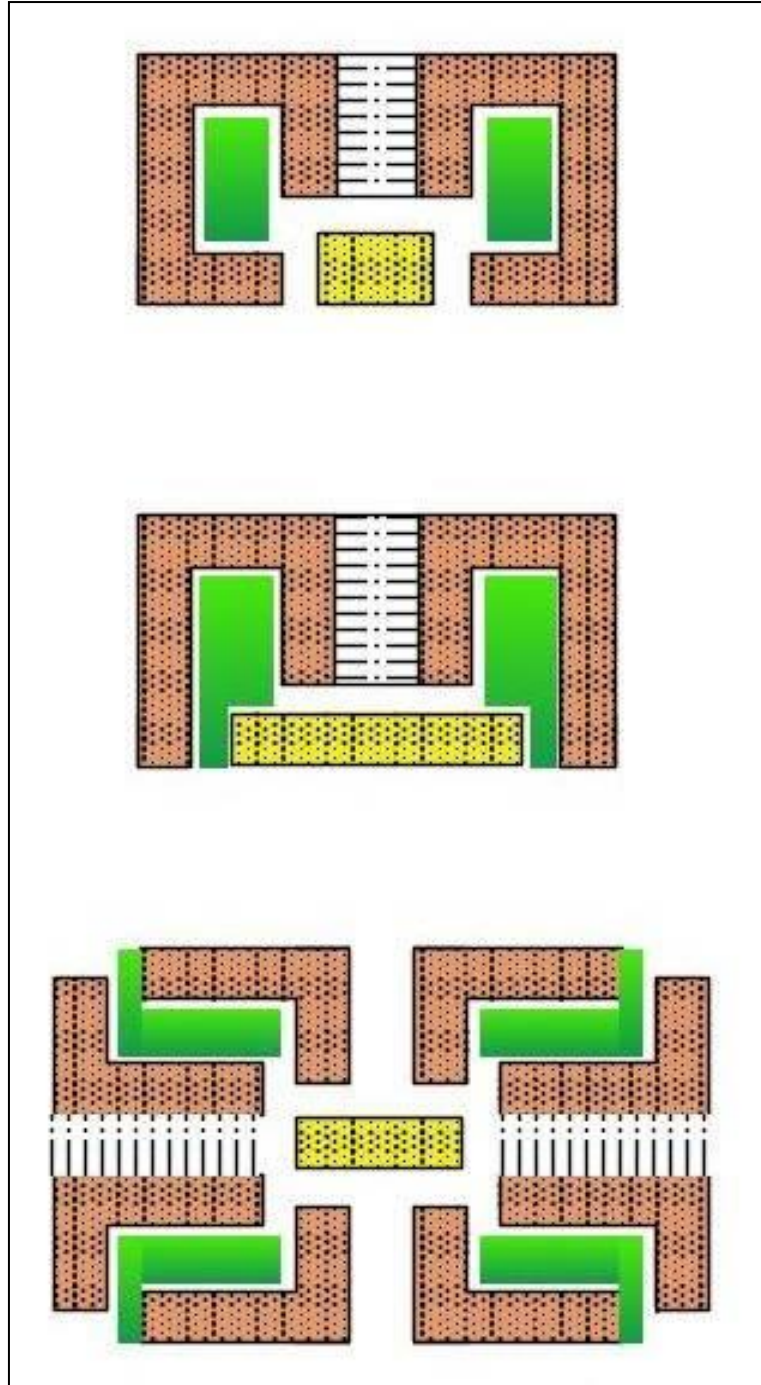
- تم حساب النسب المئوية بناء على الفرق بين القيم، مقارنة بالحالة الدراسية الافتراضية وهي نمط البناء المنفصل (A).
- بينت نتائج دراسة الحالة الافتراضية أن هناك علاقة بين النمط السكني وتوفير عدد الوحدات السكنية على نفس مساحة قطعة الأرض، فنمط البناء المتصل يوفر 40% زيادة من عدد الوحدات السكنية عن النمط المنفصل، وأن نمط البناء شبه المتصل وفر 20% زيادة من عدد الوحدات السكنية عن النمط المنفصل، مما يؤثر على تكلفة الوحدة السكنية، فكلما زادت عدد الوحدات السكنية على قطعة الأرض، قلت تكلفة الوحدة السكنية.
- وفرت المباني العالية وحدات سكنية أكثر بنسبة 80%، وبنسبة أقل من مساحة الجدران المحددة للوحدة السكنية مقارنة بالنمط المنفصل.

5.12 حلول تصميمية مقترحة

- التنوع في طرق اتصال المباني حسب طبيعة قطعة الأرض، وشكلها، والشوارع المحيطة بها، وقد تكون الأشكال L و U من الأشكال المتصلة المناسبة للمباني السكنية، ودراسة إمكانية دمج أكثر من نمط في قطعة الأرض بما يتناسب مع الفئة المستهدفة.
- دمج الأنماط السكنية، للتنوع في المساحات والتشكيل المعماري، على أن تكون الفئة المستهدفة متنوعة.

- استغلال الطابق الأخير في زيادة عدد الوحدات السكنية وذلك بالاتجاه الرأسي للوحدة السكنية، وهو نظام (الدوبلكس) على اعتبار أن زيادة الطابق لا يعني الحاجة إلى مصاعد للمبنى بشكل عام وبذلك يزيد عدد الوحدات السكنية بالطابق الأخير.
- استغلال الطابق الأرضي كوحدات سكنية، لتستفيد فئات ذوي الاحتياجات الخاصة.
- أن تكون مواقف السيارات في المناطق غير المستغلة من قطعة الأرض
- فصل حركة السيارات بين المباني في المشروع، واستغلال المساحة، لتوفير مساحات خضراء وأماكن لعب أطفال آمنة.

تصاميم مقترحة من حيث شكل اتصال الوحدات السكنية



مباني سكنية ■ مباني خدمية ■ مساحات خضراء ■ مواقف سيارات

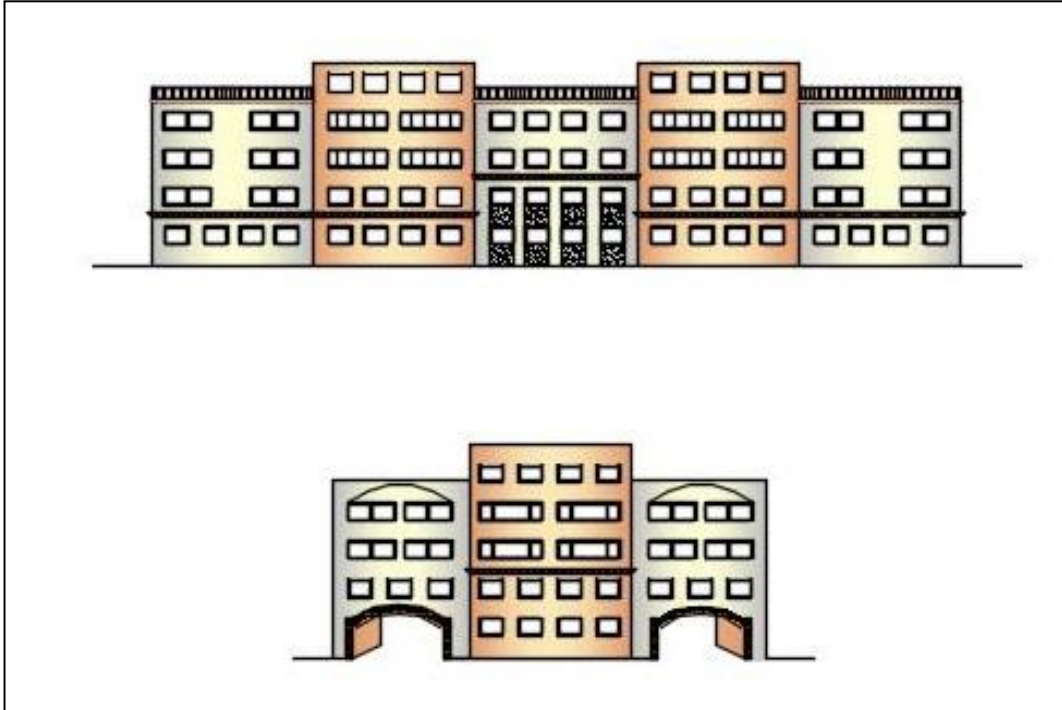
شكل (5.4): نماذج مقترحة

إن شكل اتصال الوحدات السكنية يحدده شكل الأرض، فدراسة الموقع واختيار التوجيه المناسب للوحدات السكنية، من أهم العوامل التي تساعد في نجاح العملية التصميمية، يبين الشكل اقتراحات كالتالي:

- فصل المحلات التجارية والمرافق الخدمية ومواقف السيارات عن المباني السكنية، وأن تكون المباني الخدمية، والمحلات التجارية، بارتفاع طابق أو طابقين حسب الحاجة.
- استغلال الطابق الأرضي كوحدات سكنية، بحيث يستفيد منها كبار السن وذوو الاحتياجات الخاصة.
- فصل حركة السيارات عن الأماكن الخضراء والمخصصة للجلوس، وأن تكون للمشاة فقط، فيتولد عنصر الأمان خصوصا لأماكن لعب الأطفال.

5.13 تصاميم مقترحة من حيث شكل اتصال الواجهات

إن طول واجهات المباني المتصلة من عيوب هذا النمط، لأنها تولد نوع من الملل والجمود، ولكن يأتي هنا دور المعماري باقتراح حلول معمارية، تساعد على تقبل هذا النمط من الواجهات:



شكل (5.5): واجهات مقترحة

- تصميم نهايات الواجهة على ارتفاعات مختلفة، وتوظيف بعض العناصر المعمارية لإضفاء عنصر جمالي للواجهة.
- التنوع في استخدام الالوان القريبة من الطبيعة، بحيث لا تكون هناك الوان دخيلة تغير من الطابع المعماري للمدينة.
- استخدام الكورنيش لفصل الطوابق خصوصا على ارتفاع طابق أو طابقين، على أن يكون قريبا من المقياس الإنساني، ولا يشعر الإنسان بصغر حجمه مقارنة بطول الواجهة وارتفاعها.
- تخصيص مداخل للمشاة فقط تكون مسقوفة، والاستفادة من المساحة فوق المدخل، فيكون هذا الطابع قريبا من العمارة العربية الإسلامية.

الخلاصة

- 1- إن الحاجة الملحة لتوفير السكن الملائم بتكلفته المناسبة، يتطلب إعادة النظر في دراسة أنماط المشاريع الإسكانية، بحيث تكون عنصرا مهما وفعالا في عملية التنمية الإسكانية المستدامة، وأن تتناسب المباني السكنية في قطاع غزة مع الظروف الصعبة التي يعاني منها القطاع، بحيث لا تكون مشكلة الحصول على مسكن ملائم من المشاكل الشائعة ولا تصبح ظاهرة عامة.
- 2- أن تكون سياسة توفير السكن الملائم سياسة عامة، وتكون أولوية الجهات المعنية.
- 3- أن يكون السكن الميسر والاقتصادي أساس تصميم أي نمط من أنماط السكن، فالسكن الاقتصادي هو سكن صديق للبيئة مستدام.
- 4- إيجاد حلول معمارية تساعد في تقبل الأنماط السكنية، عن طريق استخدام عناصر معمارية تعطي شعورا بالانتماء والراحة.
- 5- في المباني المتصلة يكون طول الواجهات ممل لعين الناظر، فاستخدام التدرج في نهايات الأسطح، واستخدام تدرج في الوان الواجهات، والتنوع في مواد البناء تعد حولا تساعد في إيجاد نوع من التنوع، والإيقاع في الواجهات، وهي من مميزات العمارة الإسلامية.

الفصل السادس: النتائج و التوصيات

الفصل السادس:

النتائج والتوصيات

يبين هذا الفصل أهم النتائج التي توصلت إليها الدراسة، والتي وضحتها البحث من خلال جانبين للدراسة، الدراسة النظرية والدراسة التطبيقية العملية.

6.1 نتائج الدراسة النظرية

1. السكن من الحاجات الضرورية للإنسان، وهو من أولويات استقرار الحياة، ويشتمل على توفير الحاجات الإنسانية، ومنها الاحتياجات الجسمية: كالأكل والتنفس والنوم، والحاجة للأمان والاطمئنان، والاحتياجات الاجتماعية والحاجة لتحقيق الذات.
2. توفر السكن بتكلفة معقولة من الضروريات الملحة لتوفير حياة كريمة للأسر ذات الدخل المنخفض والمحدود.
3. يعتبر قطاع الإسكان أحد أهم موارد التنمية في جميع البلدان.
4. إن الوحدة السكنية هي الأساس الذي يعتمد عليه المصمم والمخطط في المشاريع السكنية، و أن طرق تجميع وربط الوحدات السكنية يشكل ما يسمى بالنمط السكني.
5. ضرورة تلبية حاجة السكان من الوحدات السكنية من الناحية الكمية والنوعية، فتوفر المتطلبات الصحية والاجتماعية التي تحتاجها الأسر الفلسطينية، وخاصة للأسر ذات الدخل المحدود والمتدني.
6. مر قطاع الإسكان في غزة بمراحل عديدة، منها ما كان ناجحاً، ومنها ما كان يحتاج لدراسة عميقة من ناحية دراسة الفئة المستهدفة، وتحديد المقدرة المالية لهذه الفئات التي تستطيع من خلالها توفير المسكن الملائم.
7. فشل المشاريع السكنية يعود لعدم سد احتياجات الفئة المستهدفة للمشروع، و ذلك لنقص الدراسات الميدانية الخاصة بالسكان ومعرفة احتياجاتهم بشكل مباشر.
8. النمط المعماري السكني السائد على مشاريع الاسكان من الناحية المعمارية، وهي المباني العالية المنفصلة والمجمعة أو المخدومة بفراغ وسطي.
9. إن السكن الميسر (أو ما يعرف أيضاً بالسكن الاقتصادي) هو مسكن مريح يلبي احتياجات الأسرة بأقل تكلفة، وأفضل جودة، فهو مرتبط بالقدرة الاقتصادية للأسرة.

- 10- إن خفض تكلفة إنشاء أي مسكن من أهم العوامل التي تجعله سكناً ميسراً، فتكلفة السكن هي المحدد الأساس للعرض والطلب على الوحدات السكنية.
- 11- خفض التكاليف على مستوى التخطيط العمراني، يتمثل باختيار النمط التخطيطي السكني وضرورة التركيز على أن يكون التخطيط مستداماً، على أن يلبي احتياجات السكان من توفير الخدمات، و تحقيق الربط والتوصل على مستوى الحي السكني.
- 12- خفض التكاليف على مستوى التصميم المعماري عن طريق استحداث طرق تصميمية جديدة تناسب طبيعة المشروع، بحيث تحقق الانتفاع الكامل والأمتل من المساحات، وتعتبر البساطة في التصميم عاملاً مهماً في خفض التكاليف.
- 13- خفض التكاليف على مستوى العملية التنفيذية يرتبط بعدة عوامل فنية، فالعمل على توفير آليات ملائمة للتعامل مع طبيعة المشروع، يخفض من تكاليف البناء مثل: توحيد القياسات والعناصر المعمارية والإنشائية، و تحقيق الجودة والمتانة، و تقليل الهدر في مواقع الإنشاء.
- 14- تكاليف تشغيل وصيانة المسكن جزء لا يتجزأ من تكاليف المسكن الإنشائية، فهي تؤثر على حياة السكان لفترة طويلة من العمر، فنمط البناء وطرق اتصاله وارتفاعه ومسافات الارتدادات، واستخدام المواد المحلية المناسبة، وتطبيق مبادئ ترشيد استهلاك الطاقة والمياه تساعد على خفض التكاليف التشغيلية للمسكن.
- 15- توعية الفئة المستهدفة بشكل خاص، والمجتمع ككل بشكل عام، في ترسيخ مفهوم السكن وشروطه، يساعد على تطوير الثقافة الشعبية عن المسكن.
- 16- مساعدة السكان على توظيف الفراغات بشكل فعال، يساعد على تقبل حلول وأفكار جديدة، وذلك عن طريق التسويق والتوعية بشكل يساعد عامة الشعب على فهمها.
- 17- السكن الميسر هو ليس سكن فقراء، وليس سكناً بدون مقابل، وإنما سكن اقتصادي و صديق للبيئة، يساعد في عملية التنمية المستدامة.

6.2 نتائج الدراسة التطبيقية

- 1- يوجد علاقة بين النمط السكني وتوفير عدد الوحدات السكنية على نفس مساحة قطعة الأرض.
- 2- نمط البناء المتصل يوفر عدد وحدات سكنية أكثر، مما يؤثر على تكلفة الوحدة السكنية، فكلما زاد عدد الوحدات السكنية على قطعة الأرض، قلت تكلفة الوحدة السكنية.

- 3- وكلما زاد ارتفاع المبنى زاد عدد الوحدات السكنية على مساحة قطعة الأرض.
- 4- يقل عدد الوحدات السكنية في نمط المباني العالية على مستوى المشاريع الكبيرة متعددة المباني؛ بسبب الحاجة لمسافات ارتدادات كبيرة حتى تحقق الكفاءة التصميمية من الناحية البيئية.
- 5- المباني متوسطة الارتفاع الأكثر ملاءمة للسكان، فهي أقل في تكاليف التشغيل والصيانة للمبنى بسبب إمكانية الاستغناء عن المصاعد الكهربائية، و ذات كثافة متوسطة.

6.3 التوصيات

أولاً: توصيات قصيرة المدى

- 1- إعطاء الأولوية لمشاريع إسكان ذوي الدخل المحدود والمنخفض، على أن تمثل الفئة الغالبة على المجتمع في قطاع غزة.
- 2- وجود هيئة حكومية تختص بتوفير السكن الميسر، مختصة بعمل الدراسات اللازمة لتوفير سكن ميسر ملائم في قطاع غزة.
- 3- إنشاء جهات تعمل تحت إشراف الجهة الحكومية، تكون مسؤولة عن الدراسات الميدانية التي تستهدف الفئة الأهم بالمجتمع، وهي ذوو الدخل المحدود والمنخفض.
- 4- تحديد مفهوم السكن الميسر اعتماداً على دخل الأسرة في قطاع غزة، والأخذ بالاعتبار الحصار المفروض على القطاع.
- 5- تشجيع السكان على امتلاك المساكن الاقتصادية عن طريق التسويق للمشاريع في الوسائل الإعلامية.
- 6- اقتراح حلول تصميمية تساعد على التأقلم مع المساحات الصغيرة، وتوضيحها للسكان قبل العمل على المشروع.
- 7- وجود مشاركة مجتمعية في تحديد المتطلبات والاحتياجات للفئة المستهدفة، مما يولد الانتماء والرغبة في المحافظة على المسكن.

ثانياً: توصيات متوسطة المدى

- 8- عمل أبحاث علمية تساعد في دراسة طبيعة المواد، وخصوصاً المحلية، وإمكانية الاستفادة منها، لتوفير المواد المستوردة، ودراسة طرق خفض التكاليف الإنشائية.

9- اقتراح اكثر من نموذج تصميمي، وعمل دراسات جدوى توضح الفروق بين التصاميم، حتى يكون التصميم النهائي مستندا على حقائق علمية.

10- التنوع في الأنماط السكنية، مع المحافظة على مبدأ نمط العمارة العربية المحلية.

11- استنباط الحلول المعمارية من العمارة الإسلامية وتوظيفها بشكل مبتكر تتناسب مع العمارة الجديدة.

ثالثا: توصيات بعيدة المدى

12- العمل على إعادة النظر في القوانين وأنظمة البناء، بما يتلاءم مع معطيات العصر الحالي.

13- تفعيل قانون حيازة الأراضي بشكل فعال لتوفير قطع الأراضي المخصصة للمشاريع السكنية.

المصادر والمراجع

المصادر والمراجع

• القرآن الكريم.

أولاً: المراجع العربية

الأحبابي، شيماء، والعكيلي، مها. (2013م). التصميم الحضري العمودي: أثر المباني العالية (ناطحات السحاب) على البنية الحضرية للمدينة المعاصرة. مجلة جامعة بابل: العلوم الهندسية، 21 (3)، 1099-1115.

الأسرج، حسين عبد المطلب. (2014م). الاسكان الميسر بدول الخليج، ط1. الكويت: (د.ن).
البغدادي، جمال محمد. (2017م). المسكن والاسكان. غزة: جامعة الأزهر.

جعفر، أشرف عبد المنعم والنمرة، نادر جواد(بدون) دراسة تحليلية لتقييم مشاريع جمعيات الاسكان التعاوني لقطاع غزة. ط1. مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، القاهرة.

الجماعة الاسلامية. (1976م). دراسات تحليلية في تخطيط وتصميم مواقع الاسكان الحكومي منخفض التكاليف بالمدن المصرية. (د.ط). القاهرة: مركز الدلتا للطباعة.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2017م). التوزيع النسبي للأسر حسب نوع المسكن والمنطقة 2017. رام الله، فلسطين: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

حامد، مروة سبيويه. (2008م). برامج ومشروعات إسكان محدودي الدخل بالمدن الجديدة في مصر. (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة القاهرة، مصر.

حسين، علي حسين. (2015م). دراسة نظامي الاسكان الاقتصادي في العراق والأردن. مجلة المخطط والتنمية، (32)، 58-77.

أبو حية، محمود إبراهيم. (2017م). سياسات تمويل الاسكان في قطاع غزة وتأثيرها على مشاريع الإسكان. (رسالة ماجستير غير منشورة) الجامعة الإسلامية، غزة.

الخران، يحي محمد، والكباب، عبدالعزيز احمد. (2015م). نحو تحقيق سكن ميسر لفئة الشباب في الجمهورية اليمنية-دراسة حالة مدينة صنعاء، مجلة العلوم التكنولوجية، 20 (2)، 41-59.

أبو الخيل، ابراهيم. (2017م). تحقيق المسكن الإقتصادي، مجلة البناء، (320)، 1-10.

الرازي، محمد بين أبي بكر بن عبد الله (1979) مختار الصحاح. ط3. بيروت: دار الكتاب العربي.

زقوت، عبد الكريم. (2011م). مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة ومدى ملائمتها للواقع الاجتماعي والبيئي والاقتصادي. (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة الإسلامية، غزة.

ساطع، سناء. (2010م). التنمية الاسكانية، أبعادها ومقوماتها. المجلة العراقية للهندسة المعمارية. (2)، 1-19.

سمعان، جهاد. (2014م). دور الحكومات الفلسطينية في مواجهة مشكلة الاسكان (رسالة ماجستير غير منشورة) الجامعة الاسلامية، غزة.

السيد، خالد. (2010م). حقوق الانسان في الشريعة الاسلامية ومردوداتها على الواقع الأمني. ط1. (د.م): مركز الاعلام الأمني.

شديد، محمد. (1997م). استراتيجية اسكان الأراضي الفلسطينية. ط1. غزة: (د.ن).

الشواف، ابتسام. (2013م). تأثير الكثافة السكانية على كفاءة الطاقة في المباني: قطاع غزة كحالة دراسية (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة الاسلامية، غزة

عامر، عادل. (2017م). التنمية الإسكانية المستدامة. تاريخ الاطلاع: 2019/01/25. الرابط: <https://pulpit.alwatanvoice.com/content/print/436536.html>

عبد اللطيف، محمود أحمد، والفورثية، سليمان. (2004م). الاختلاف في مفهوم الإسكان الميسر وانعكاساته على سياسات التنمية الإسكانية المستقبلية. ندوة الإسكان الثانية (المسكن الميسر). (د.ط). السعودية: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.

العصار، الاء. (2019م). مدى ملائمة سياسات الاسكان العامة في توفير المسكن الملائم لنوعي الدخل المنخفض في قطاع غزة (رسالة ماجستير غير منشورة) الجامعة الاسلامية، غزة.

عيد، محمد، ويوسف، وائل. (2004م). التشكيل العمراني ودعم استدامة المسكن. ندوة المسكن الميسر الثانية، الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.

العيسوي، أسامة عبد الحليم. (2008م). حلول مقترحة لمشاريع الإسكان منخفضة التكاليف في قطاع غزة. مجلة الجامعة الإسلامية، 16 (1)، 131-154.

العيسى، عبده. (2004م). الكثافة السكانية المناسبة ودورها في تخفيض تكلفة السكن في المدن: دراسة تحليلية للمباني السكنية متعددة الطوابق، ندوة الإسكان الميسر الرياض.

الفرا، فوزي كمال. (2010م). مشاريع إسكان الأونروا وملائمتها للبيئة الطبيعية والعمرانية في قطاع غزة. (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة الإسلامية، غزة.

الكلوت، محمد، والفرا، مصطفى. (2011م). دراسة تحليلية لمفاهيم الخصوصية في المدينة الإسلامية - حالة دراسة البلدة القديمة في مدينة غزة. غزة: الجامعة الإسلامية.

محسن، عبد الكريم حسن. (2010م). القيم التخطيطية لمشاريع الإسكان في قطاع غزة وانعكاسها على مشاريع الإسكان المستقبلية" حالة دراسية مشروع إسكان تل الهوى"، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين.

محمد، عبير. (2007م). تحديات المأوى وإسكان الفقراء، تفعيل دور تكنولوجيا البناء في استراتيجيات تصميم المسكن المعاصر لمحدودي الدخل، المؤتمر المعماري السابع، أسيوط.

مراد، بركات محمد. (2017م). جمالية العمارة في الثقافة الإسلامية، مجلة حراء، العدد(9)ثقافة وفن.

المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان. (2018م). الحق في السكن الملائم. ط2. فلسطين: المركز الفلسطيني لحقوق الإنسان.

مركز الميزان الفلسطيني لحقوق الإنسان. (2013م). السكن في قطاع غزة أزمة يفاقمها الحصار. غزة: مركز الميزان الفلسطيني لحقوق الإنسان.

مركز الميزان لحقوق الإنسان. (2004م). واقع الحق في السكن الملائم: الأبنية متعددة الطبقات نموذجاً. ط1. غزة: مركز الميزان لحقوق الإنسان.

مطلبك، جمال باقر. (2016م). تحليل وتقييم العوامل المؤثرة في عرض الوحدة السكنية. مجلة المخطط والتنمية، (34)، 289-310.

مطلبك، جمال باقر، والزبيدي، أحمد فضالة عباس. (2017م). العوامل الاجتماعية والاقتصادية والتشريعات العمرانية تغير نمط الإسكان المنفرد الأسر. مجلة المخطط والتنمية، (35)، 14-54.

مهدي، رنا مازن، وعباس، سناء ساطع. (2017م). الإسكان الميسر المعاصر دور أسس الإسكان الميسر المعاصر في المشاريع الاسكانية. المجلة العراقية للهندسة المعمارية، 13 (4)، 82-96.

موقع أخبار 24. (2013م). مساكن حكومية فخمة في سنغافورة لمن يقل دخله عن 96 ألف دولار سنوياً. تاريخ الاطلاع: 2019/02/14م. الرابط: <https://akhbaar24.argaam.com/article/galleryimages/132329>

موقع برنامج الموئل. (2018م). إسكان وتحسين أوضاع الأحياء الفقيرة. تاريخ الاطلاع: 2018/11/14م. الرابط: <http://ar.unhabitat.org/roas/housing-and-slum-upgrading/>

موقع مجلة الوعي. (1987). المسكن وتأثره بمفاهيم الإسلام. تاريخ الاطلاع: 2019/03/24م. الرابط: <http://www.al-waie.org/archives/article/561>

موقع مفوضية الأمم المتحدة السامية لحقوق الإنسان. (1966م). العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية. تاريخ الاطلاع: 2019/04/15م. الرابط: <http://hrlibrary.umn.edu/arab/b002.html>

نجم، غصون. (2016). التخطيط العمراني ضمان التنمية للمناطق الحضرية المستدامة. وزارة الإعمار والإسكان والإشغال والبلديات العامة

نوبي، حسن. (2004م). المساكن النكية لنموذج للمسكن الميسر في القرن الواحد والعشرين. ندوة الاسكان، الرياض: الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض.

الهنائي، علي بن الحسن. (1986م). المنجد في اللغة. ط1. القاهرة: عالم الكتب

أبو هنطش، صلاح. (2009م). الإسكان والقروض العقارية في فلسطين. معهد أبحاث السياسات الاقتصادية الفلسطيني (ماس)

وزارة الأشغال العامة والإسكان الفلسطينية. (2014م). الخطة الاستراتيجية 2014-2016م. فلسطين: وزارة الأشغال العامة والإسكان.

وزارة الأشغال العامة والإسكان. (2013م). مسودة السياسة الوطنية للإسكان في فلسطين. رام الله: وزارة الأشغال العامة والإسكان.

وزارة الحكم المحلي. (2018م). الخطة التنموية المحلية لمدينة دير البلح (2018-2021) بلدية دير البلح، فلسطين.

وزير، يحيى. (2014م). العمران والبنيان في منظور الإسلام. ط1. الكويت. وزارة الأوقاف الكويتية.

وكالة سما الإخبارية. (2017م). أزمة سكن حادة يعاني منها قطاع غزة تلوح بالافق. تاريخ الاطلاع: 2019/01/27م. الرابط: <https://cutt.us/Y68Ei>

وكالة وفا. (2017م). أبرز مؤشرات المساكن وظروف السكن في فلسطين 2017. تاريخ الاطلاع: 2019/02/11م. الرابط: http://info.wafa.ps/ar_page.aspx?id=HYPLXDa27438087237aHYPLXD

وكالة وفا. (2017م). أنماط العمران في فلسطين. تاريخ الاطلاع: 2019/02/23م. الرابط: http://info.wafa.ps/ar_page.aspx?id=5159

يوسف، رائد محمد. (2002م). المعايير التصميمية لإسكان ذوي الدخل المنخفض. (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة النجاح، فلسطين.

ثانياً: المراجع الأجنبية

- Ademiluyi, I. A. (2010). *Public Housing Delivery Strategies In Nigeria: A Historical Perspective Of Policies And Programmes*. *Journal of Sustainable Development in Africa*, 12(6), 153–161.
- Andersen, H. S. (2011). *Explaining preferences for home surroundings and locations*. *Urbani Izziv*, 22 (1), 100–114.
- Aravena, A., Montero, A., Cortese, T., De la Cerda, E., & Iacobelli, A. (2004). Quinta Monroy. *ARQ*, (57), 30-33.
- Asfour, O. (2012). *Towards an effective strategy to cope with housing land scarcity in the Gaza Strip as a sustainable development priority*. *Habitat Int.* 36 (2), 295–303
- Asfour, O. S., & Alshawaf, E. S. (2015). Effect of housing density on energy efficiency of buildings located in hot climates. *Energy and Buildings*, (91), 131-138.
- Beatley, Timothy (2004) *The Sustainable Urban Development Reader*. Psychology Press.
- Frohn, M., & Rojas, M. (2010). *Wall House: Lampa, Chile*. *ARQ (Santiago)*, (76), 28-35.
- Hammill, Patric(2005) *Front to Back – A Design Agenda for Urban Housing*, The Community Agenda Architectural Press, London
- Hannula, Emma-Liisa. (2012). *Going Green: A Handbook of Sustainable Housing Practices*. United Nations Human Settlements Programme.
- Hawbaker, T. J., Radeloff, V. C., Hammer, R. B., & Clayton, M. K. (2005). *Road density and landscape pattern in relation to housing density, and ownership, land cover, and soils*. *Landscape ecology*, 20(5), 609-625.
- Hingorani, Pritika & Tiwari Piyush. (2014). *Housing and basic infrastructure services for all: A conceptual framework for urban India*, Infrastructure Development Finance Company Ltd, Mumbai.
- Ibem, E. O., Aduwo, E. B., & Uwakonye, O. (2012). Adequacy of incremental construction strategy for housing low-income urban residents in Ogun State, Nigeria. *Built Environment Project and Asset Management*, 2(2), 182–194.
- Ina'am, T. (2009). *The Role of Affordable Housing in Solving Housing Problem in Gaza Strip*. Affordability by Reducing Area of Unit.
- Jacob ,J. (1961). *The Death And Life of Great American Cities*. Random House, New York.

- Ju, S. R., & Omar, S. (2011). *Housing typology of Modern Malaysia*. In 1st South East Asia Housing Forum of ARCH.
- Kun, B. I. A. N. (2010). *Study on Space-saving Furniture Structure*. Packaging Engineering.
- Kurraz, Hussam. (2006) Unpublished Thesis. *TOWARDS LOWERING THE COST OF HOUSES IN PALESTINE: NEW PERSPECTIV*. Islamic University.gaza
- Makinde, O. O. (2014). Housing delivery system, need and demand. *Environment Development and Sustainability*, 16 (1), 49–69.
- Mittelman, W. (1991). *Maslow's study of self-actualization: A reinterpretation*. *Journal of Humanistic Psychology*, 31(1), 114-135.
- Mohaisen, A., Mohamed, A., & Abu Warda, N. (2011). *Sustainable Urban Design Principles in Low Cost Housing*.
- Mosha, A. C. (2013). Low-Income Access to Urban Land and Housing in Botswana. *Urban Forum*, (24), 137–154.
- Ononugbo, V. I., Akpan, A. I., Osho, G. S., & Kritsonis, W. A. (2010). Housing needs for the low-income people of enugu metropolitan areas of nigeria: policy issues and challenges. *International journal of management, business, and administration*, 13 (1), 1–41.
- Onu, V., & Onu, A. J. C. (2010). Urban Residential Housing And Low-Income Earners: A Study Of Makurdi Metropolis, Benue State, Nigeria. *European Scientific Journal*, 8(28), 231–246.
- Singhal, S. (2012). Koutalaki Ski Village in Levi, Finland by BIG architects, AECCafe
- Soderholm, D. (2016). *Rural Densification and the Linear City*. Degree Project In The Built Environment, Second Cycle, Sweden.
- Thomas, Rondall, " The Sustainable Agenda " Ch.2 in Lewis, Sally ,(2005). *Front to Back – A Design Agenda for Urban Housing "*, Architectural Press, London.
- Towers, G. (2008). *At Home in The City- An Introduction to Urban Housing Design*", Elsevier, Architectural Press , London.
- Turei, M. (2014). *Housing and Sustainable Communities Policy/ Housing Policy Summary*, Housing Fairness and Society Newsletter Spokesperson.
- Ugochukwu, I. Ben, & Chioma, M. I. Ben. (2015). Local building materials: affordable strategy for housing the Urban poor in Nigeria. *Procedia Engineering*, (118), 42–49.

UN-Habitat. (n.d.). *The Right to Adequate Housing*, 21(21), 1-5.

Untermann, R, & Small, R. (1977). *Site Planning for Cluster Housing*. New York: Van Nostrand Reinhold Company Inc.

Zedlewski, S. R. (2002). *The importance of housing benefits to welfare success*. Center on Urban & Metropolitan Policy and The Urban Institute