

جامعة النجاح الوطنية  
كلية الدراسات العليا

## أثر الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية في فلسطين (حالة دراسية - المباني السكنية في مدينة نابلس)

إعداد  
عمرو باسم أحمد تفاحة

إشراف  
د. خيرى مرعي

قدمت هذه الأطروحة استكمالاً لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الهندسة المعمارية من كلية الدراسات العليا في جامعة النجاح الوطنية في نابلس - فلسطين.

2009م

شكر  
د. عبد مرعي

أثر الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية في فلسطين  
(حالة دراسية - المباني السكنية في مدينة نابلس)

إعداد

عمرو باسم أحمد تفاحة

نوقشت هذه الأطروحة بتاريخ 8 / 10 / 2009 وأجيزت

أعضاء لجنة المناقشة

التوقيع

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

1. الدكتور خيرى مرعي (مشرفاً ورئيساً)

2. الدكتور معين القاسم (ممتحناً خارجياً)

3. الدكتور علي عبد الحميد (ممتحناً داخلياً)

## الإهداء

إلى وطني... وهل أغلى من الأوطان

إلى أمي... تتير بحبها الوجدان

إليك أبي... رأيت بوجهك الإنسان

إلى من كنت أحلامي وكنت القلب والوجدان

إلى أخواني أحبابي

إلى الرفقاء والنُدمان

## الشكر والتقدير

بعد الحمد لله الذي أنعم علي بإتمام هذا البحث و أعانني على إخراجہ إلى حيز الوجود أقدم شكري وتقديري العظيم إلى كل من ساعدني على إتمام هذا البحث .

وأخص بالشكر أستاذي ومشرفي د. خيرى مرعي على إرشاده القيم وقلبه الكبير الذي وسعني خلال الدراسة والذي لم يأل جهدا في مساعدتي وإرشادي

كما وأشكر الدكتور علي عبد الحميد لما قدمه لي من نصائح وإرشادات

كما وأشكر الأهل الكرام لما قدموه لي من دعم و مساعدة خاصة المعنوية

منها.

وأشكر كل من ساعدني على إتمام هذا البحث من أصدقاء وزملاء

## الإقرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل العنوان:

### أثر الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية في فلسطين (حالة دراسية - المباني السكنية في مدينة نابلس)

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

#### Declaration

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

**Student's name:**

اسم الطالب:

**Signature:**

التوقيع:

**Date:**

التاريخ:

## فهرسة المحتويات

الرقم	الموضوع	الصفحة
	الإهداء	ج
	الشكر والتقدير	د
	الإقرار	هـ
	فهرس المحتويات	و
	فهرس الجداول	ط
	فهرس الأشكال	ي
	فهرس الصور	م
	الملخص	ف
	<b>الفصل الأول: مقدمة الدراسة</b>	<b>1</b>
1.1	مقدمة	2
2.1	مشكلة الدراسة ومبرراتها	3
3.1	أهداف الدراسة	7
4.1	منهجية الدراسة	7
5.1	مصادر المعلومات	8
6.1	محتويات الدراسة	8
	<b>الفصل الثاني: الإطار النظري</b>	<b>10</b>
1.2	مقدمة	11
2.2	دور الأنظمة والقوانين في عملية البناء وتطور المدن والمساكن	12
3.2	نبذة تاريخية لتطور الأنظمة والقوانين وأثرها على المدينة والمسكن	12
1.3.2	التجمعات السكانية من 8000 إلى 4000 قبل الميلاد	13
2.3.2	الحضارة الكنعانية من 4000 - 400 قبل الميلاد	15
3.3.2	الحضارة الفارسية	19
4.3.2	الحضارة اليونانية والرومانية في فلسطين من 334 ق.م إلى الخلافة الإسلامية	20
5.3.2	الحضارة الإسلامية إلى بداية الخلافة العثمانية	27
6.3.2	فترة الخلافة العثمانية 1500م-1917م	36

الرقم	الموضوع	الصفحة
7.3.2	فترة الانتداب البريطاني	43
8.3.2	فترة العهد العربي (1948م-1967م)	48
9.3.2	فترة الاحتلال الإسرائيلي (1967م-1994م)	52
4.2	خلاصة	58
	<b>الفصل الثالث: واقع الأنظمة والقوانين في فلسطين واثرها على بنية المدينة والمسكن "أنظمة بلدية نابلس كنموذج"</b>	<b>61</b>
1.3	مقدمة	62
2.3	الجهات الفاعلة في مجال التنظيم والبناء	63
1.2.3	السلطة التشريعية والمتمثلة في المجلس التشريعي الفلسطيني	64
2.2.3	السلطة التنفيذية (مجلس الوزراء)	65
3.2.3	مستويات مجالس التنظيم	67
4.2.3	نقابة المهندسين	69
3.3	العلاقات بين الجهات المختصة	72
4.3	القوانين والأنظمة المتعلقة بالبناء في المدن الفلسطينية	73
5.3	قوانين وأنظمة البناء المعمول بها في مدينة نابلس	75
6.3	الأنظمة المتعلقة بالتنظيم والبناء في مدينة نابلس	76
1.6.3	نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية لسنة 1996	76
2.6.3	التعديلات الحاصلة على الأنظمة لغاية 7-11-2006م	78
3.6.3	آليات ومحددات دراسة أنظمة البناء	80
4.5.3	شرح الأنظمة المتعلقة بالأبنية السكنية	81
7.3	مدى ملائمة الأنظمة للمحددات التخطيطية التي اعتمدها الدراسة	99
8.3	خلاصة	102
	<b>الفصل الرابع: دراسة ميدانية لمدينة نابلس وأثر الانظمة والقوانين على البيئة الفيزيائية للأحياء السكنية "حي المريج" كحالة دراسية</b>	<b>103</b>
1.4	مقدمة	104
2.4	المخطط الهيكلي لمدينة نابلس	104
3.4	الكثافة السكانية في مدينة نابلس	105

الصفحة	الموضوع	الرقم
107	توزيع المناطق السكنية حسب المخطط الهيكلي لمدينة نابلس	4.4
108	أنماط المباني السكنية الموجودة في مدينة نابلس	5.4
116	منطقة الدراسة الميدانية (حي المريج)	6.4
116	وصف المنطقة	1.6.4
117	أسباب اختيار المنطقة	2.6.4
117	أنماط المباني السكنية الموجودة في المنطقة	3.6.4
120	تأثير الأنظمة والقوانين على أنماط المباني الموجودة في المنطقة	4.6.4
151	تشوهات ناجمة عن الأنظمة والقوانين في المنطقة	5.6.4
154	معالجة الأنظمة للتشوهات الناجمة عن الأنظمة والقوانين	6.6.4
155	تلبية المباني السكنية للمتطلبات "الجمالية، الوظيفية، البيئية، التخطيطية، الاجتماعية" كنتاج للقانون	7.6.4
156	خلاصة	7.4
<b>157</b>	<b>الفصل الخامس: مقترحات وحلول لتطوير الأنظمة والقوانين</b>	
158	مقترحات حول الهيكليات والعلاقات القائمة	1.5
158	الوزارات	1.1.5
162	نقابة المهندسين	2.1.5
163	مقترحات تعديلات في بعض نظم البناء في مدينة نابلس	2.5
<b>165</b>	<b>الفصل السادس: النتائج والتوصيات</b>	
166	النتائج	1.6
169	التوصيات	2.6
<b>172</b>	<b>قائمة المصادر والمراجع</b>	
<b>b</b>	<b>Abstract</b>	



## فهرس الجداول

الرقم	الجدول	الصفحة
جدول (1)	مواد قانون تنظيم المدن والقرى لسنة 1966	77
جدول (2)	اللجنة التي شكلت لدراسة الأنظمة والقوانين في البلدية	79
جدول (3)	علاقة ارتفاع البناء بعرض الشارع	92
جدول (4)	كثافة استخدام الأدراج في الأبنية وسعتها	98
جدول (5)	عدد ارتفاع الطوابق للنسبة لعرض الشارع	121

## فهرس الأشكال

الرقم	الشكل	الصفحة
شكل (1)	مخطط للتجمعات السكنية في فترة 8000 قبل الميلاد	14
شكل (2)	مخطط يبين طبيعة المسكن في الفترة 8000 قبل الميلاد وخلو التجمعات السكنية من الشوارع	15
شكل (3)	مخطط لمدينة شكيم الكنعانية مأخوذ عن صورة جوية للمنطقة الأثرية	17
شكل (4)	مخطط للبيوت في الفترة 4000 قبل الميلاد	18
شكل (5)	مخطط للبيوت في الفترة 4000 قبل الميلاد	19
شكل (6)	مخطط لمدينة نابلس حسب وقائع خارطة مادبا	22
شكل (7)	مخطط لمدينة القدس الرومانية بشوارعها المتعامدة	23
شكل (8)	مخطط لمساكن الطبقة الغنية في العهد الروماني	25
شكل (9)	مخطط لمساكن الطبقة المتوسطة في العهد الروماني	26
شكل (10)	مقطع في إحدى البنايات متعددة الطبقات في العهد الروماني	29
شكل (11)	التخطيط العام لمدينة البصرة سنة 13هـ 634م - تاريخ العمارة الإسلامية د. هيثم الرطروط 2006م	29
شكل (12)	مخطط مدينة نابلس والتغيير الحاصل في البيئة الفيزيائية للمدينة بسبب التأثير بالأنظمة الإسلامية	30
شكل (13)	مقاييس الشوارع العامة حددت حسب الاستعمال ووسائل النقل	33
شكل (14)	قائمة الإنسان كمعيار لارتفاع أسوار السطوح	34
شكل (15)	منع استعمال مؤذنة المسجد إذا كانت تطل على ما بداخل البيوت المجاورة	34
شكل (16)	هندسة الشوارع تجمع بين حرية التصرف واحترام سيولة الحركة	35
شكل (17)	مجموعة من المساكن التي ظهرت في عمارة التجمعات الإسلامية، ويظهر الفناء الداخلي بشكل مختلف	36
شكل (18)	البيت القليدي بعناصره الساحة السماوية والإيوان في الفترة العثمانية ذو الصالة الوسطية في العهد العثماني	42
شكل (19)	البيت المتعدد الطبقات ذو الصالة الوسطى وزيادة الفتحات في الواجهات	42

الصفحة	الشكل	الرقم
42	البيت المتعدد الطبقات ذو الصالة الوسطى وزيادة الفتحات في الواجهات	شكل (20)
48	صورة بيت مصري ومخطط لذلك البيت والذي بني في فترة الانتداب البريطاني في عشرينات القرن الماضي في مدينة نابلس	شكل (21)
51	مخطط لمبنى سكني للسيد راضي الطاهر "نابلس" أعطي الترخيص بتاريخ 13-8-1960م	شكل (22)
55	الإجراء الخاص بالحصول على رخصة بناء خارج البلديات فترة الإحتلال الإسرائيلي	شكل (23)
73	هيكلية توضيحية لعلاقات الجهات الفاعلة بمجال التنظيم والبناء في فلسطين	شكل (24)
82	رسمة توضيحية للمادة (9)	شكل (25)
83	رسمة توضيحية للمادة (13) الباحث	شكل (26)
84	رسمة توضيحية للمادة 14 من نظام الأبنية	شكل (27)
85	رسمة توضيحية للمادة 16 من نظام الأبنية	شكل (28)
87	الاستعمال التنظيمي	شكل (29)
89	نوع الاستعمال التنظيمي	شكل (30)
91	رسمة توضيحية للمواد 35-41 المتعلقة بأحكام التنظيم	شكل (31)
92	رسمة توضح علاقة عرض الشارع بارتفاع البناء	شكل (32)
105	مخطط هيكلية لمدينة نابلس المصدر بلدية نابلس	شكل (33)
106	التركيب العمري والنوعي لسكان الضفة الغربية 2007 المصدر الجهاز المركزي للإحصاء	شكل (34)
107	متوسط حجم الأسرة لسكان الضفة الغربية 2007 المصدر الجهاز المركزي للإحصاء	شكل (35)
108	مخطط هيكلية لمدينة نابلس المصدر بلدية نابلس موضحة عليه منطقة الدراسة	شكل (36)
116	مخطط موقع الدراسة الميدانية المصدر بلدية نابلس	شكل (37)
124	رسم توضيحي لاختلاف الإرتفاعات في منطقة الدراسة المصدر الباحث	شكل (38)

الصفحة	الشكل	الرقم
130	مخطط لمواقف السيارات بالإرتداد الأمامي في الفلل السكنية	شكل (39)
131	مخطط لمواقف السيارات بالإرتداد الأمامي في الفلل السكنية بكرميد	شكل (40)
146	مخط للشوارع في منطقة الدراسة	شكل (41)
150	توزيع المرافق العامة من مستوصف ومسجد ومدرسة وحضانة أطفال وملاعب ومستشفى	شكل (42)
160	العلاقة الموجودة بين الوزارات في مجلس التنظيم الأعلى	شكل (43)
161	مقترح بإنشاء لجان للمتابعة بين الوزارات في مجلس التنظيم الأعلى	شكل (44)

## فهرس الصور

الصفحة	الصورة	الرقم
18	صورة جوية لمدينة شكيم الكنعانية	صورة (1)
24	صورة لبعض الآثار الرومانية تظهر أن هناك نظام محدد لبناء	صورة (2)
24	لقطعة رخام منحوت عليها مخطط لمسكن روماني	صورة (3)
31	صورة توضح بساطة الواجهات في مدينة نابلس القديمة	صورة (4)
32	صورة توضح التناسق والانسجام في الإضافات الإسلامية على المدن الرومانية، وهي لمسجد سبسطية والذي كان كنيس روماني	صورة (5)
39	صورة لمدينة نابلس سنة 1918م نهاية الحكم العثماني توضح كيفية انتقال الشكل المعماري للمباني من التقليدي إلى الحديث بسبب تغير القوانين	صورة (6)
40	منظر عام لمدينة نابلس في سنة 1898م	صورة (7)
41	منظر عام لمدينة نابلس في سنة 1898م	صورة (8)
43	منزل بني في أواخر فترة الخلافة العثمانية في أوائل القرن العشرين يظهر فيها التأثير بالطابع الغربي من زيادة الفتحات الخارجية وتلاشي الفناء المفتوح واعتماد الصالة الوسطى مع بقاء الأقواس والزخارف	صورة (9)
46	منظر عام لمدينة نابلس في سنة 1920م	صورة (10)
51	توضيح مركز المدينة الجديد في بداية الخمسينات	صورة (11)
52	منزل مبني في خمسينات القرن الماضي في مدينة نابلس في منطقة شارع المدارس	صورة (12)
82	صورة توضح الناتج التطبيقي للمادة رقم 9 من نظام الأبنية	صورة (13)
84	صورة توضح الناتج التطبيقي للمادة رقم 13 من نظام الأبنية البروزات المعمارية	صورة (14)
85	صورة توضح الناتج التطبيقي للمادة رقم 16 من نظام الأبنية طابق السقف	صورة (15)
93	أثر تطبيق المادة 37 على شكل المباني السكنية	صورة (16)
94	أثر تطبيق المادة 37 على النواحي البيئية في المباني السكنية	صورة (17)

الصفحة	الصورة	الرقم
100	أثر تطبيق المادة 10 على شكل المباني السكنية وإعطاء التنوع الجمالي	صورة (18)
100	صورة توضح التجاوز للمادة 14 بوضع مظلة من الإسبست	صورة (19)
101	صورة توضح التجاوز للمادة 18 بخصوص الحديقة المنزلية من أجل توفير مواقف للسيارات	صورة (20)
109	مباني ذات استخدام سكني وتجاري	صورة (21)
109	مباني ذات استخدام سكني فقط	صورة (22)
109	مبنى الفيلا السكنية	صورة (23)
110	صورة للمنازل المتلاصقة "Raw house"	صورة (24)
112	صورة لمبنى سكني عائلي	صورة (25)
113	التشوه في البناء السكني العائلي	صورة (26)
118	صورة للمباني المفردة النامية	صورة (27)
118	صورة للمباني المفردة النامية	صورة (28)
118	الفيلا السكنية	صورة (29)
119	العمارات السكنية العالية	صورة (30)
120	نماذج من الإسكانات التعاونية" العمارات	صورة (31)
120	نماذج من الإسكانات التعاونية" البيوت المتلاصقة" raw house "	صورة (32)
122	صورة توضح تأثير الأنظمة على ارتفاعات البناء	صورة (33)
122	صورة توضح تأثير الأنظمة على ارتفاع البناء وشكله الخارجي	صورة (34)
123	تأثير الأنظمة على ارتفاع البناء والنسيج العمراني للأحياء السكنية	صورة (35)
124	مدخل لإحدى العمارات السكنية في منطقة الدراسة توضح خلوها من المناطق الخضراء	صورة (36)
125	إنعدام المساحات الخضراء في العمارات السكنية العالية بسبب متطلب مواقف السيارات	صورة (37)
127	صورة جوية لمنطقة الدراسة يلاحظ من خلالها تفكك النسيج العمراني للحي السكني كنتيجة لنظم البناء الحالية	صورة (38)

الصفحة	الصورة	الرقم
127	صورة لمنطقة الدراسة يلاحظ من خلالها تفكك النسيج العمراني للحي السكني كنتيجة لنظم البناء الحالية	صورة (39)
128	صورة توضح كيفية البناء على حد القطعة ون الإرتداد: تجاوزات قائمة	صورة (40)
128	مواقف السيارات في طابق التسوية	صورة (41)
129	مواقف السيارات في طابق القبو	صورة (42)
129	مواقف السيارات بالإرتداد الأمامي	صورة (43)
130	مواقف السيارات بالإرتداد الأمامي في الفلل السكنية	صورة (44)
131	مواقف السيارات بالإرتداد الأمامي في الفلل السكنية بكرميد	صورة (45)
131	مواقف السيارات بالإرتداد الأمامي كبناء مرفق وهو أقدم أنواع الكراجات	صورة (46)
133	إسكان الرازي للأطباء كنموذج للمباني المكتظة بسبب تجاوز النسبة المئوية	صورة (47)
134	بعض المناطق غير المبنية والمتروكة كمناطق خضراء مهملة	صورة (48)
137	صور بعض العمارات المرتفعة قيد الإنشاء في منطقة الدراسة	صورة (49)
138	صور بعض العمارات المرتفعة والشكل الخارجي لها	صورة (50)
138	مبنى سكني عالي ذات استخدام واحد	صورة (51)
139	مبنى سكني عالي ذات استخدامين	صورة (52)
139	مبنى سكني كساؤه الخارجي من القصاراة وتم التساهل في الإرتداد الأمامي والسماح له بالطيران 1م فوق الإرتداد	صورة (53)
140	مبنى سكني عائلي مبني بمادة الحجر الطبيعي	صورة (54)
140	مبنى سكني عائلي كسوته الخارجية من القصاراة والدهان	صورة (55)
141	سور مبني من الحجر	صورة (56)
142	سور مبني من الباطون المسلح	صورة (57)
142	سور مبني من الباطون المسلح والقصاراة الخارجية	صورة (58)
142	سور مبني من الطوب دون معالجات	صورة (59)
143	سور مبني من الطوب الأحمر المصنع والمفرغ	صورة (60)

الصفحة	الصورة	الرقم
143	سور مبني من الإسمنت والمطلي بمادة طلاء فقط	صورة (61)
144	سور مبني من اللاسيست والزينكو والأسياج الحديدية "مواد مؤقتة"	صورة (62)
144	سور مبني من الحجر على طريقة السلاسل الحجرية	صورة (63)
145	الأرصفة في المنطقة إما غير موجودة او بحاجة إلى صيانة	صورة (64)
146	الشوارع في منطقة الدراسة	صورة (65)
147	الشوارع في منطقة الدراسة	صورة (66)
148	التجانس في منطقة الدراسة الميدانية	صورة (67)
148	تأثير المباني السكنية العالية على تجانس الأحياء السكنية	صورة (68)
149	صورة لمدرسة الملك طلال الثانوية في منطقة الدراسة	صورة (69)
149	الخدمات العامة في منطقة الدراسة "خضانة جمعية رعاية الطفل	صورة (70)
151	تشوه ناجم عن المادة 9	صورة (71)
151	تشوه ناجم عن تعطيل المادة 10	صورة (72)
152	تشوه ناجم عن تعطيل المادة 21 حيث عدم التجانس في ارتفاعات المباني دون أخذ طبيعة المنطفة بعين الإعتبار	صورة (73)
153	تعطيل المادة 18 من النظام لحساب المواد 22-24 من نفس النظام	صورة (74)
153	تشوه ناجم عن عدم وضع محددات تخطيطية تعنى بالمحيط للمادة 37 من النظام من حيث الشكل الخارجي والارتفاع والفتحات	صورة (75)
154	تشوه ناجم عن عدم وضع محددات بيئية للمادة 37 من النظام	صورة (76)
154	تشوه ناجم عن التعامل مع أحكام التنظيم كمعادلات رياضية بعيدا عن الدراسة الميدانية للمناطق السكنية وتغيير الأحكام دون دراسة متأنية لكل منطقة سكنية على حدة	صورة (77)



أثر الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية في فلسطين  
(حالة دراسية - المباني السكنية في مدينة نابلس )

إعداد

عمرو باسم أحمد تفاحة

إشراف

د.خيري مرعي

الملخص

تناقش الدراسة تأثير القوانين والأنظمة على البيئة العمرانية للمدينة في فلسطين بشكل عام وتأثيرها على الأبنية السكنية في مدينة نابلس بشكل خاص، حيث تسلط الضوء على الجوانب الإيجابية والسلبية لهذه القوانين والأنظمة. كما تحاول وضع تصور شامل حول تلك التأثيرات وكيفية معالجة الجوانب السلبية لها من جهة وتعزيز الجوانب الإيجابية من جهة أخرى.

وقد اتبعت الدراسة المنهج التاريخي في تطور الأنظمة والقوانين وتأثيراتها المختلفة خلال الفترات المتعاقبة في فلسطين وصولاً للفترة الحالية. حيث تم دراسة الأنظمة والقوانين المتعلقة بالتنظيم والبناء وآليات عملها والجهات الفاعلة فيها وعلاقتها المتبادلة. كذلك تم اتباع المنهج الوصفي والمنهج التحليلي من خلال دراسة ميدانية لحي المريج في مدينة نابلس، شملت تحليل التأثيرات الإيجابية والسلبية لأنظمة وقوانين البناء والتنظيم على المباني السكنية في هذا الحي.

وأشارت نتائج الدراسة إلى مدى التأثير الكبير للأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية في فلسطين، فأقل تعديل على هذه الأنظمة والقوانين لا أن ينعكس بشكل ملحوظ على البيئة العمرانية. كما أظهرت النتائج أن البيئة العمرانية الفلسطينية ما تزال تتأثر بالأنظمة والقوانين القديمة التي وضعت خلال فترات زمنية مختلفة وتلك الأنظمة والقوانين المؤقتة التي وضعت حديثاً.

وأوصت الدراسة بضرورة التعامل مع الأحياء السكنية كل حسب موقعه ومحيطه العمراني الخاص من أجل وضع ما يناسبه من أنظمة وقوانين، كذلك أكدت على أهمية عدم التعامل مع المباني السكنية فقط كإحصائيات وأرقام ونسب (مثل الأرتفاع، والإرتدادات، النسبة الطابقية) وإنما ضرورة الأخذ بالإعتبار الجوانب المتعلقة بالتخطيط الحضري والنواحي الجمالية والبيئية.

## الفصل الأول

### مقدمة الدراسة

1.1 مقدمة

2.1 مشكلة الدراسة ومبرراتها

3.1 أهداف الدراسة

4.1 منهجية الدراسة

5.1 مصادر المعلومات

6.1 محتويات الدراسة

## الفصل الأول

### مقدمة الدراسة

#### 1.1 مقدمة

إن أي مجتمع من المجتمعات يحتاج إلى ضوابط وتشريعات لتنظيم أموره وترتيب العلاقات بين أفرادها، ولعل هذه القيم هي بعينها ما تشكل القواسم المشتركة بين الأفراد والمجموعات المختلفة بما يسمو بها إلى مفهوم المجتمع، وبهذه القوانين يرتقي المجتمع ويمضي نحو التحضر والتطور والازدهار، ولأهمية القوانين والأنظمة في حياة الناس، ولما كان موضوعها شائك ومعقد، كان لابد من الحديث عن جزء متخصص من الأنظمة والقوانين بما يختص في مجال التنظيم والبناء، ودراسة أثرها على البيئة العمرانية بين الإيجابيات والسلبيات للوصول إلى بيئة فيزيائية متناسقة ذات طابع مميز، ويقول الدكتور يسرى عبد القادر عزام وهو أستاذ مساعد بقسم العمارة كلية الهندسة جامعة الإسكندرية "أن التشريعات المنظمة للعمران والإدارة المحلية والبيئية من الآليات الأساسية المؤثرة في مستوى التحضر لما تفرضه من ضوابط ومعايير، الغرض منها الارتقاء الجمالي وضماناً لاستمرارية الأهداف التنموية المختلفة<sup>1</sup>"، وهذا ما يوافق وجهة النظر القائلة بأن مستوى رقي المجتمع يقاس بمدى قدرته على بناء حضارته، والعمارة هي المرآة لهذه الحضارة تعكسها للمجتمعات الأخرى.

وما أحوج المجتمع الفلسطيني لمثل هذه الدراسة من متخصصين في العمارة نظراً لما كان يتعرض له من حرمان بسبب قوانين الاحتلال المختلفة، والتي حالت بينه وبين سن القوانين وتطويرها، والناظر إلى البيئة العمرانية في فلسطين يلاحظ التخبط والتشتت المعماري الحاصل، وعجز الأنظمة والقوانين عن وضع الضوابط لتحديد البيئة الفيزيائية، فنلاحظ عشوائية البناء وسوء التنظيم وتداخل استخدامات الأراضي بما لا يدع مجالاً للتهاون في هذا الموضوع، وبما أن المهندس المعماري هو صاحب التاريخ المكتوب أو بالأحرى كاتب التاريخ الملموس الذي يوثقه بالبناء فيبقى شاهداً على هذا الناتج الحضاري بإيجابه وسلبه، فلا بد لهذا المهندس أن يدرس هذه الأنظمة والقوانين، والتي تمس تخصصه بشكل مباشر أو غير مباشر ليرى إيجابياتها

<sup>1</sup> عزام، يسرى عبد القادر و احمد مسعد الطيبي: تأثير التشريعات البنائية على التنمية الحضرية المستدامة- مناقشة التشريعات في مصر. الاسكندرية

فيحافظ عليها، ويرى سلبياتها فيعمل على تغييرها من أجل الوصول إلى نتائج معمارية متميز  
يراعي النواحي الجمالية والتنظيمية على حد سواء .

ولما كانت فلسطين محط أنظار الأطماع الخارجية، فقد لعب الاستعمار دورا كبيرا في  
إنشاء هذه الظروف السيئة بسنه لقوانين وتشريعات تخدم مصالحه الاستعمارية، ولم يقتصر  
الأمر على القوانين الاستعمارية الموضوعية بل ما زاد الأمر تعقيدا هو عدم وعي السلطة  
الفلسطينية لهذا الأمر، واقتصار نظرتها على الناحية المادية والاستثمارية ، دون الأخذ بعين  
الاعتبار أن أهم عامل من عوامل التطور الاقتصادي هو شعور المواطن بالانتماء لهذا المجتمع  
أو لهذه المنظومة، فكانت النظرة الاقتصادية على حساب النواحي الجمالية والاجتماعية والبيئية،  
حيث أعطت تراخيص البناء في المناطق الزراعية، وغيرت تصنيفات الأراضي بطريقة فريدة  
غير مدروسة.

ولما كان رقي كل أمة يقاس بحضارتها وبنائها، فإنه لا بد من الوقوف على هذا  
النتائج، وقراءته بشكل صحيح، والوقوف على الأنظمة والقوانين التي تحدد عمله بين إيجابيات  
وسلبيات هذه الأنظمة، من أجل الخروج بتصور شامل وتوصيات محددة بشأن الأنظمة  
والقوانين، ويلاحظ أن العديد من المشاكل المعمارية التي يواجهها المجتمع الفلسطيني اليوم في  
مجال بيئته المبنية ناتجة عن عدم وجود أنظمة وقوانين قادرة على محاكاة كافة متطلبات التطور  
بما يلبي طموحات وتطلعات الناس ، فالقانون المعمول به في مجال التنظيم والبناء هو القانون  
العثماني وقانون الانتداب البريطاني والقانون الأردني<sup>1</sup> ، والسؤال الذي يطرح نفسه هنا، هل ما  
زالت الأنظمة والقوانين المعمول بها ذات فعالية؟ وما مدى تأثير الأنظمة والقوانين على النواحي  
الجمالية في العمارة؟ وما هي إيجابيات وسلبيات الأنظمة الحالية؟

## 2.1 مشكلة الدراسة ومبرراتها

إن المجتمع بأساسه يسعى إلى التنظيم ، ولو نظرنا إلى تعريف المجتمع لرأينا بأنه  
عبارة عن مجموعة من الأشخاص تحكمهم أنظمة وقوانين تحدد حقوقهم وواجباتهم ، ويتحدث

<sup>2</sup> الطويل، أنور جمعة: ورقة عمل بعنوان: مدى تأثير قطاع الإسكان بالتشريعات ذات العلاقة، غزة، فلسطين، 2003.  
موقع وزارة الحكم المحلي <http://www.molg.gov.ps> .

جون لوك عن المجتمع فيقول: « وهكذا فحيث يؤلف عدد من الناس جماعة واحدة، ويتخلى كل منهم عن سلطة تنفيذ السنة الطبيعية التي تخصه، ويتنازل عنها للمجتمع، ينشأ عندنا حينذاك فقط مجتمع سياسي أو مدني»<sup>1</sup>، ومن هنا نلاحظ أن أي مجتمع لا يمكن أن يستقر أو ينمو ويتطور دون وجود القوانين التي تضبط علاقاته بعضها ببعض، وقد أشبعت الدراسات حول التجمعات السكنية وأماكن تواجدها بدراسات مستفيضة، أما موضوع الأنظمة والقوانين المنظمة لهذه المجتمعات لم تكن تحظى باهتمام كبير لدى الباحثين في فلسطين .

وكما ازدادت تركيبة المجتمع تعقيدا كان لا بد من تطور الأنظمة والقوانين بما يضمن استمرارية وديمومة المجتمع، ومع هذا النمو الهائل للمجتمعات كان لا بد للباحثين أن يخوضوا غمار هذا الموضوع لما له من أهمية بالغة في المجتمعات، لذا وجب التطرق لموضوع الأنظمة والقوانين التي تحدد علاقات المجتمع وتضبط تصرفات أفرادها وتنظم علاقاتهم ببعضهم، فهو موضوع لا يقل أهمية عن المواضيع الأخرى و التي لقيت اهتماما أكبر من البحث والتحليل، والمعلوم أن تطور المجتمعات واتساعها لا بد أن يواكبه تطور في الأنظمة والقوانين.

ومع انتشار العلوم وتوسعها واتجاهها إلى التخصصية كان لا بد من طرق باب المجال القانوني، وكان لا بد من التخصيص في مجالاته المختلفة، وذلك لاتساع هذا المجال واستحالة الإلمام به من جميع جوانبه، وبناء عليه فقد تم تخصيص هذا البحث في جزء من القوانين وهي الأنظمة والقوانين المتعلقة في مجال البيئة العمرانية وأثرها على هذه البيئة، مع العلم أنه في هذا المجال لا تكاد تجد دراسة واحدة، وأفضل ما تم إيجاده حول هذه القضية هي دراسة أجريت عام 1997 في جامعة بيرزيت، وهذه الدراسة كانت عبارة عن عملية تجميع للقوانين والتشريعات ذات الصلة بموضوع التنظيم والبناء في فلسطين عبر الفترات المتلاحقة، وهذه الدراسة لم تتطرق لتحليل الأنظمة والقوانين وفاعليتها من ناحية هندسية وإنما اكتفت بعملية جمع وتوثيق هذه القوانين وتحليلها قانونيا.

هذا والناظر إلى البيئة العمرانية في فلسطين وما آلت إليه من الاتجاه إلى العشوائية وعدم التنظيم بما يعكس صورة سلبية عن المجتمع، ويؤثر سلبا على هذا المجتمع وبنيتيه

<sup>1</sup> لوك، جون: *في الحكم المدني*. ترجمة ماجد فخري، نقلًا عن كمال عبد اللطيف، *المجلة العربية للعلوم الإنسانية*، العدد 55، 1996م، ص66.

الاجتماعية ويؤدي إلى نمو الظواهر السلبية داخل المجتمع الفلسطيني، يظهر مدى الحاجة إلى مراجعة الأنظمة والقوانين المتعلقة بمجال التنظيم والبناء ودراسة أسباب هذه الآثار السلبية الناجمة وسبل معالجتها والآثار الإيجابية وسبل تعزيزها وتطويرها والحفاظ عليها.

وبما أن الجمالية في العمارة مطلب أساسي لكل معماري، والناظر إلى المحيط العمراني في فلسطين يلاحظ خلو معظم - إن لم يكن كل المباني- من النواحي الجمالية، كما وتلاحظ العشوائية في البناء وسوء التخطيط، مما يحرك في الذهن تساؤل مهم وهو أين الأنظمة والقوانين التي تنظم هذا الناتج؟ وما هي الضوابط والمعايير التي تحد من العشوائية في البناء؟ وهل تؤثر الأنظمة والقوانين على النواحي الجمالية سلبا أم إيجابا؟ وما هي السبل للحد من مشكلة العشوائية في البناء والطرز المختلفة؟

وبنظرة سريعة إلى الأنظمة والقوانين المتعلقة بالتنظيم والبناء فإننا نلاحظ أن معظم القوانين المتعامل بها هي قوانين قديمة جدا ترجع في معظمها إلى العهد العثماني<sup>1</sup>، مع وجود تعديلات للحكومات المتلاحقة من الانتداب البريطاني إلى الأردن إلى الإدارة المدنية الاسرائيلية، لكن معظم هذه القوانين إن لم يكن جميعها وضعت وفقا لمصالح الحكومات، والأهم في الأمر أنه وبالنظر إلى أنظمة وقوانين المدن الفلسطينية المختلفة يجد أن كل مدينة لها قوانينها الخاصة، المنظمة للبناء كما أن قطاع غزة له قوانينه الخاصة ذات الأصول المصرية، والتي تختلف كليا عما هو معمول به في منطقة الضفة الغربية والتي ترجع قوانينها إلى الأصول الإنجليزية والأردنية، وهذه الأنظمة رغم مرور دهر من الزمن عليها إلا أنها لم تدرس وتراجع وتقيم، مع العلم أنه وفي معظم دول العالم تكون هناك دراسة دائمة للأنظمة والقوانين بما يلبي متطلبات النمو والتطور العمراني الحاصل، فتسن القوانين وتعديل بما يتلاءم مع المستجدات، وعليه فالأنظمة والقوانين ليست جامدة أو ثابتة بل هي بحاجة إلى تطوير وتجديد حتى تواكب التطورات الحاصلة داخل المجتمع .

ومع قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية فإنه لم يتم مراجعة الأنظمة ودراسة القوانين بشمولية، مع وجود بعض التعديلات الطفيفة على بعض الأنظمة والقوانين، مع العلم أنه كان لا

<sup>1</sup> الطويل، أنور جمعة: مدى تأثير قطاع الإسكان بالتشريعات ذات العلاقة، مرجع سابق.

بد للسلطة من مراجعة شاملة للأنظمة والقوانين ذلك أن الفترة التي سن بها القانون العثماني لم يكن هناك تطور في وسائل البناء ولا طرق التشييد، ولم تكن هناك حاجة لوضع قوانين تفصيلية على عكس الوضع الحالي الذي نعيشه، والذي يحتم علينا مع التطور الهائل بطرق الإنشاء ووسائل البناء وثورة العمران التي نعيشها أن تكون هناك أنظمة شاملة تفصيلية تضمن التطور بشكل مدروس ومنظم، ويشكل ضابط للبناء بما يساعد على إظهار طابع معماري مميز بعيد عن العشوائية والانتقائية، مما سيقود حتما إلى إيجاد عمارة يمكن أن نطلق عليها عمارة فلسطينية، سيما أنه لم يكن هناك في تاريخ فلسطين حكومة فلسطينية تدير أمور الشعب الفلسطيني وتضع أنظمتها وتسن قوانينه، لكن ما تم سنه من قوانين خلال الإثنتي عشرة سنة لم يكن كافيا لتنمashi القوانين المعمول بها مع حاجات المجتمع الفلسطيني، وهنا يطرح السؤال نفسه، هل وصلت الأنظمة والقوانين إلى هذا الحد من الكمال لدرجة عجز السلطات التشريعية من إيجاد سلبيات أو تعديل بعض نصوص أو سن قوانين مساندة تدعم تنفيذ هذه القوانين؟؟

ولقد حاول العديد من رجال القانون تسليط الضوء على الجوانب المعنية بعملية التنظيم والبناء في فلسطين، ولكن معظم هذه الدراسات كانت عبارة عن عملية جمع للأنظمة والقوانين المعمول بها وسردها ولم يتعد الأمر ذلك، فكان الناتج بالرغم من أهميته هو عبارة عن تجميع للأنظمة وليس تحليلا، وذلك لعدم مقدرتهم على تحديد إيجابيات وسلبيات هذه الأنظمة لعدم وجود التخصصية في هذا المجال، ولذلك كانت نتائج دراستهم منقوصة، ومن هذا المنطلق كان لزاما على المماريين والمهندسين المتخصصين في المجالات المختلفة أن يطرقوا هذا الباب، وأن يعملوا من أجل دراسة الأنظمة والقوانين والوقوف على إيجابياتها وسلبياتها، ووضع تصورات وحلول للمشكلات الحاصلة ورفعها إلى الجهات المختصة من أجل إجراء التعديلات اللازمة.

ولما كانت العمارة هي نتاج لثقافة المجتمع وتعكس صورته وبشكل واضح، وبما ان التخصصية في وقتنا الحاضر أصبحت مطلبا من مطالب العلم كما أسلفنا في المقدمة، كان لا بد من وجود مهندسين مختصين بمجال الأنظمة والقوانين كل حسب تخصصه، فالهندسة المدنية يجب أن يكون منها مختصين في مجال قوانين الكود الهندسي وقوانين الزلازل، والهندسة المعمارية مختصين بأمور الأنظمة والتشريعات المتعلقة بالتنظيم والبناء، مما يوفر لدينا أناس



مختصون في هذه الأنظمة، وبالتالي تكون هناك قدرة على تطوير الأنظمة والقوانين بما يتناسب مع التطور الحاصل، لأن صاحب الاختصاص هو الأقدر دائما على تحديد المشكلات، ووضع الحلول الإيجابية لها بما يضمن سير عملية التطور الحضري بشكل صحيح بعيد عن الأخطاء .

وهناك أسباب كثيرة أوجبت الخوض في أسبار هذا الموضوع، وعليه فلا بد من دراسة الأنظمة والقوانين المتعلقة بمجال التنظيم والبناء وأثرها على البيئة العمرانية في فلسطين، وخصوصا المباني السكنية، والخروج بنتائج وتوصيات حول هذا الموضوع للمساهمة في رفع المستوى العمراني للمدن الفلسطينية.

### 3.1 أهداف الدراسة

سعت هذه الدراسة إلى تحقيق الأهداف التالية:

- 1- دراسة الأنظمة والقوانين المتعلقة بالأبنية السكنية في مدينة نابلس وتسلط الضوء على آثارها، من أجل الحفاظ على القوانين الجيدة وتعديل أو تغيير القوانين الغير جيدة.
- 2- تحديد مدى تأثير تلك الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية ومحاولة الخروج ببيئة عمرانية متكاملة خالية من العشوائية وعدم التنظيم، بما يسمح للمجتمع الفلسطيني وخصوصا "مجتمع المجاورات السكنية" من تحقيق جميع نشاطاته الخاصة والعامة دون عوائق.
- 3- جمع الأنظمة والقوانين المتعلقة في مجال التنظيم والبناء في مرجع واحد يسهل على الدارسين والباحثين مستقبلا من الاستفادة منه .
- 4- وضع مقترحات لتطوير القوانين والأنظمة و رفعها إلى الجهات المختصة.

### 4.1 منهجية الدراسة

ارتكزت منهجية الدراسة على محورين رئيسيين هما:

الأول: منهج تاريخي من مراجع عدة وتجميع بيانات حول الأنظمة والقوانين المتعلقة بالأبنية السكنية وتحليلها ودراستها من أجل الاضطلاع على إيجابياتها وسلبياتها واثرها على البيئة

العمرانية، والعمل على أخذ حالات دراسية مبنية وتقييمها ضمن معايير عالمية حديثة تأخذ العوامل الإجتماعية والثقافية والبيئية والوظيفية والجمالية بعين الاعتبار .

**الثاني :** دراسة ميدانية تعتمد المنهج الوصفي والمنهج التحليلي للمباني السكنية في مدينة نابلس، واخذ بعض الانماط السكنية الدارجة في المدينة وتأثير الأنظمة والقوانين عليها، ومدى الإلتزام بهذه الانظمة والقوانين من المواطنين، ومدى تلبية تلك المباني للمتطلبات الإجتماعية والثقافية والبيئية والوظيفية والجمالية.

### 5.1 مصادر المعلومات

اعتمدت المعلومات الواردة في الدراسة على ثلاثة مصادر أساسية هي:

1- المراجع المكتبية : وشملت الكتب والمراجع والأبحاث والرسائل الجامعية المتعلقة بموضوع الدراسة.

2- المصادر الرسمية : وشملت المعلومات الإحصائية والبيانات التي جمعت من الوزارات المعنية مثل: وزارة الحكم المحلي و وزارة التخطيط و كذلك المؤسسات الرسمية مثل بلدية نابلس.

3- المصادر الميدانية وتشمل: المقابلات ،المسح الميداني، الملاحظة والمشاهدة

### 6.1 محتويات الدراسة

اشتملت الدراسة على خمسة فصول أساسية , الفصل الأول منها تضمن الإطار النظري ويشمل نبذة تاريخية عن تطور المدن والأنظمة والقوانين وأهمية القوانين في مجال التخطيط والعمران وأثرها على المدينة والمباني السكنية في العصور المختلفة، وصولاً للفترة العثمانية وبداية نشوء القانون الحديث "الفرنسي والبريطاني" -بسبب الثورة الصناعية- والنقلة الهائلة في تقنيات البناء وما اكبها من وجوب وضع ضوابط وقوانين لتنظيم عملية البناء، ومن ثم فترة الانتداب البريطاني وصولاً إلى فترة الإحتلال الإسرائيلي حتى نصل إلى فترة السلطة الفلسطينية، والفترة الحالية والتي سيُفرد لها فصل كامل لأهمية هذه الفترة.

أما الفصل الثاني فتناول واقع القوانين في فلسطين واثرها على بنية المدينة والمسكن والذي سنتطرق فيه للحديث عن الأنظمة والقوانين المتعلقة بالتنظيم والبناء للأبنية السكنية والجهات الفاعلة في موضوع التنظيم والبناء من مجلس تشريعي ووزارات ومجلس حكم محلي ونقابة مهندسين، وعلاقة تلك الهيئات مع بعضها البعض وأليات سن القوانين وتطبيقها وصلاحيات كل هيئة ، وأثر تلك القوانين والأنظمة على البيئة الفيزيائية للمدينة وللمباني السكنية في مدينة نابلس.

وتضمن الفصل الثالث دراسة ميدانية لمدينة نابلس وأثر الأنظمة والقوانين على البيئة الفيزيائية للأحياء السكنية "حي المريج" كحالة دراسية وتحليل لتلك الأنظمة والقوانين ، ومدى تطبيق القوانين ومدى تلبية تلك القوانين للمتطلبات الإجتماعية والثقافية والبيئية والوظيفية والجمالية، مع دراسة بعض الحالات المبنية وتقييمها ضمن المتطلبات السابقة، وتحليل الدراسة الميدانية ونتائجها.

وفي الفصل الرابع تم تقديم بعض المقترحات والحلول لتطوير بعض الأنظمة والقوانين بشكل مبسط لأن تطوير الأنظمة والقوانين يحتاج لجان متعددة ومتخصصة بمجالات مختلفة.

وأخيراً تضمن الفصل الخامس مجموعة من النتائج التي خلصت إليها الدراسة وكذلك أهم التوصيات الموجهة إلى الجهات المعنية من أجل الرقي بالبيئة العمرانية في فلسطين.

## الفصل الثاني

### تطور القوانين والأنظمة في فلسطين

### وأثرها على المدن والمساكن

#### 1.2 مقدمة

2.2 دور الأنظمة والقوانين في عملية البناء وتطور المدن والمساكن

3.2 نبذة تاريخية لتطور الأنظمة والقوانين وأثرها على المدينة والمسكن

#### 4.2 خلاصة

## الفصل الثاني

### تطور القوانين والأنظمة في فلسطين وأثرها على المدن والمساكن

#### 1.2 مقدمة

لعب الموقع الجغرافي لفلسطين دورا مهما في إعطاء هذه المنطقة من العالم خصوصية كبيرة، فهي تقع بين قارتي آسيا وإفريقيا، كما تعتبر أحد منافذ القارتين لأوروبا، فهي تقع على ساحل البحر الأبيض المتوسط وساحل البحر الأحمر مما أعطها ميزة إلى ميزتها الإستراتيجية، فكانت وعبر العصور محط أنظار الدول القوية المستعمرة، وكان الكل يسعى لبسط نفوذه على هذه المنطقة من العالم والسيطرة عليها لما لها من قيمة إستراتيجية في المنطقة، فكثرت فيها الحروب وكثرت عليها النزاعات وتعاقب عليها الاستعمار بأشكاله، فتركت كل فترة أثر لا يمكن تجاهله على جميع جوانب الحياة، لذلك كان لا بد من التعرّيج على الحقب التاريخية التي مرت بفلسطين، حتى نكون على اضطلاع بالصورة المتكاملة للوضع الفلسطيني الخاص.

كما أن النواحي العقائدية أثرت وبشكل كبير في هذه المنطقة، حيث تميزت أرض فلسطين من بين كل مناطق العالم بأنها الأرض المقدسة للديانات الثلاث - اليهودية والنصرانية والإسلام-، فقبله اليهود إليها وميلاد المسيح فيها ومعراج الرسول صلى الله عليه وسلم منها، وهي قبلة المسلمين الأولى، لذلك كانت كل ديانة تسعى للسيطرة على هذه الأرض المباركة وبسط نفوذها عليها مما زاد في حالة عدم الاستقرار عبر العصور المتعاقبة.

وهذه العوامل بالإضافة إلى عوامل أخرى كثيرة أدت إلى نشوء حالة من عدم الاستقرار، ذلك بالإضافة إلى كثرة الاستعمار لهذه المنطقة من العالم، فأصبح كل مستعمر يضع قوانينه الخاصة بما يتوافق مع مصالحه ووجوده في هذه الأرض، بغض النظر عن سكانها الأصليين ومصالحهم وحاجاتهم، ويقول معاوية إبراهيم في الموسوعة الفلسطينية " لذلك يستطيع الباحث أن يستنبط أن تاريخ هذه المنطقة كان مرتبطا أحيانا كثيرة في الفترات القديمة بالقوى الكبيرة المحيطة بها"<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> الموسوعة الفلسطينية الطبعة الأولى، بيروت 1990، المجلد الثاني، ص 15

## 2.2 دور الأنظمة والقوانين في عملية البناء وتطور المدن والمساكن

ومع مرور الزمن وتراكم الفترات ظهر الوضع الخاص لفلسطين وسوف نتطرق الدراسة بإيجاز للفترات القديمة ولغاية اليوم الحاضر مع مراعاة الإيجاز لأن التاريخ ليس مجال الدراسة وإنما من باب وضع القارئ في صورة الوضع الفلسطيني الخاص، وسيتم الحديث عن الجوانب القانونية والعمرانية وأثر القوانين على النواحي العمرانية خلال الفترات المتعاقبة، دون التطرق إلى الجوانب الأخرى إلا إذا اقتضت الحاجة لذلك، مع ملاحظة قلة المراجع والمصادر التي تتحدث عن القوانين المنظمة لشؤون البناء في الفترات الأولى، حيث لم تذكر المراجع سوى وصف للمباني الموجودة في الحقب المتعاقبة وبعض القوانين العامة المنظمة لشؤون المجتمع .

في بداية وجود الإنسان في فلسطين كانت التجمعات الإنسانية عبارة عن مجموعات صغيرة تعتمد في حياتها على الصيد والتنقل من أجل الطعام، وهذه الجماعات لم تكن تهتم بإنشاء البيوت الدائمة لعدم حاجتها لها، ومع مرور الزمن وتطور وسائل الحياة لدى الإنسان واتجاهه للزراعة وتربية الحيوانات وتدجينها كان لا بد للإنسان أن يستقر في مكان محدد وفي هذه المرحلة أخذت التجمعات السكانية بالظهور بشكل أوسع وأكبر، وأخذت بوادر الحضارات بالظهور، فأصبح تنظيم هذه الحضارات وإيجاد قوانين تقوم بحمايتها وتطويرها أمراً ضرورياً.

وقد تطورت هذه الحضارات وطورت قوانينها في الفترات اللاحقة لتشكل حضارات عريقة سعت للتوسع وبسط النفوذ، كالحضارة الكنعانية والحضارة الفرعونية والحضارة البابلية والحضارة الأشورية وغيرها من الحضارات، حتى وصلت في الفترة ما قبل الميلاد إلى الحضارة اليونانية والرومانية، والتي تميزت بأنها رعت العلوم وطورتها فازدهرت فيها الجامعات ودرّس فيها الطب والقانون والفلسفة والعلوم، فكانت هذه الحضارة نتاج لتجارب الحضارات الأخرى، وقد ظهرت بتلك الفترة الآثار الكبيرة للنظم والقوانين على المدينة والنواحي العمرانية للمساكن، وهذا ما سيتم التطرق له خلال الفصل الحالي

## 3.2 نبذة تاريخية لتطور الأنظمة والقوانين وأثرها على المدينة والمسكن

كما أسلفنا فإن الأنظمة تطورت بتطور المجتمعات، فنتجت عنها الحضارات العريقة، ويمكن تلخيص التطورات للأنظمة والقوانين للتجمعات والحضارات التي وجدت على أرض فلسطين وتركت أثرها الملموس بالتالية:

## 1.3.2 التجمعات السكانية من 8000 - 4000 قبل الميلاد :

تطورت المجتمعات خلال الفترات المتعاقبة وتطورت أنظمتها وقوانينها فانتقلت المجتمعات من الصيد وعدم الاستقرار إلى التجمعات الزراعية والاستقرار.

وقد بدأت هذه الفترة من 8000-4000 قبل الميلاد<sup>1</sup>، حيث ظهر الميل نحو الاستقرار وتنظيم الحياة بطريقة تضمن الثبات والاستقرار على الأرض .

### أ. القوانين في هذه الفترة

في تلك الفترة إقتصرت القوانين على المعتقدات الدينية كون هذه التجمعات هي بداية التجمعات السكانية المستقرة، وكان يحكم التجمع زعيم القبيلة وتخضع القبيلة لأوامر هذا الزعيم، ولم يكن هناك قوانين خاصة في تنظيم البناء، إلا أن التجمع السكني كان يخضع لمحددات ثلاث وذلك ما يستنتج من تشكيل المدن في تلك الفترة، ويمكن تلخيص هذه المحددات بالتالية:

1- المعتقدات الدينية.

2- التعاملات التجارية

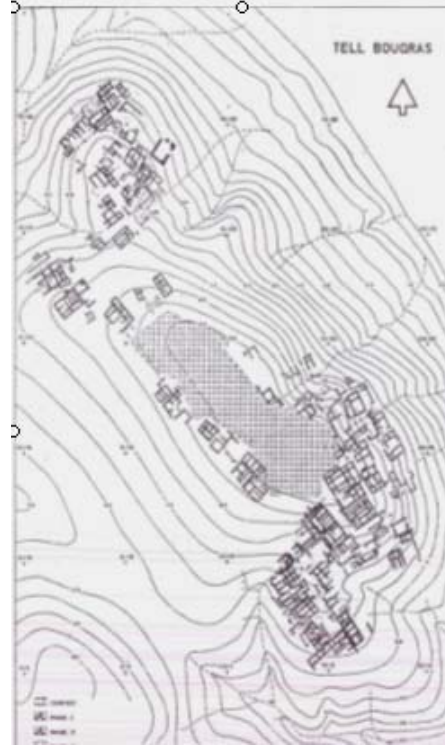
3- حيز السكن

### ب. التجمعات السكانية في هذه الفترة

تأثرت التجمعات السكنية بالمحددات سابقة الذكر، وقد تميزت في تلك الفترة بوجود مكان العبادة في الساحة الرئيسية، وحوله يتوزع النشاط التجاري، والذي كان في تلك الفترة يعتمد على المقايضة، ومن ثم تأتي المساكن المتلاصقة البسيطة، والتي شكلت نواة المنزل النامي، فقد كانت عبارة عن غرف مربعة متشابكة ومتلاصقة تخلو من الشوارع تستخدم للمبيت، كما أن التجمعات السكانية كانت تفتقد للأسوار الحصينة كما سنلاحظ في الفترات

<sup>1</sup> E . Anati ,Palestine before the Hebrews, p.269:R de vaux "Palestine during Neolithic periods" .p.16.

اللاحقة، والشكل رقم "1" يوضح منطقة حفريات تل الباكون قرب الحدود السورية الفلسطينية وقد بنيت تلك المدينة في حدود الفترة 8000 ق.م<sup>1</sup>



الشكل (1): مخطط للتجمعات السكنية في فترة 8000 قبل الميلاد  
المصدر: 1987.Strommenger

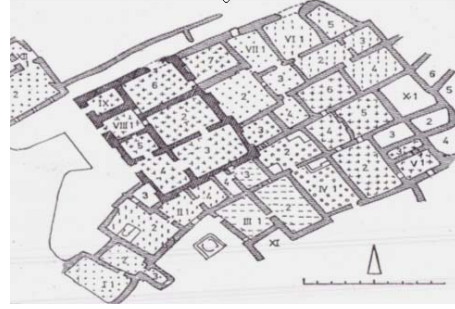
### ج. المسكن في هذه الفترة

فقد كان عبارة عن غرفة للمبيت مستطيلة الشكل يضاف إليها غرف حسب الحاجة ونمو العائلة وكانت البيوت متلاصقة وليس بينها شوارع<sup>2</sup>، والشكل رقم "2" يوضح طبيعة المسكن في تلك الفترة وعدم وجود "الشوارع".

<sup>1</sup> Eva Strommenger The Earliest Architecture In Syria And Palestine ALECSO Aleppo University & Palestine Archaeological Center, Study in The history and Archaeology of Palestine "Proceedings of the First International Symposium on Palestine Antiquities "II year 1987 page 43

<sup>2</sup> المصدر السابق.





الشكل (2): مخطط يبين طبيعة المسكن في الفترة 8000 قبل الميلاد وخلو التجمعات السكنية من الشوارع  
المصدر: 1987.Strommenger

### 2.3.2 الحضارة الكنعانية من 4000 - 400 قبل الميلاد

مع مرور الزمن تطورت الحضارة نتيجة التجارب والممارسة الحضارية، ما أوجب إيجاد نظام للحكم ونظام للحماية ونظام للعلاقات داخل المجتمع فتطور نظام الحكم لدى الكنعانيين، لكن لم يستطع الكنعانيون أن يشكلوا دولة واحدة فاستقر نظامهم السياسي على نظام دولة المدينة "city state"، فكان لكل مدينة من يحكمها وإلهها الخاص<sup>1</sup>، وقد حصل خلال هذه الفترة العديد من التطورات في مجال القوانين وتخطيط المدينة والمسكن ويمكن إجمال التطورات في تلك المرحلة كالتالي:

#### أ. القوانين في هذه الفترة

كنتاج طبيعي للتطور الحضاري كان لا بد من ظهور مشكلات في المجتمعات الحضارية الناشئة، وعليه كان لا بد من وضع حلول للمشكلات وضوابط تحدد علاقة أفراد التجمعات الحضارية وتنظم شؤون حياتهم فظهرت الشرائع والقوانين، وبالحديث عن القوانين في تلك الفترة، فإن ما وصلنا منها يبين مدى التطور الحاصل في القوانين في تلك الفترة، ومن أشهر ما وصلنا ما يعرف بشرائع حمورابي، والتي حددت القانون المدني في تلك الفترة وما يترتب على المخالفات من عقوبات وعلى التجاوزات من غرامات، ومن هذه الشرائع:

- **المادة 66 ج :** "إذا بنى رجل فضاء جاره دون علم جاره، فهو يخسر البيت الذي بناه وسوف تعود ارض الفضاء لصاحبها".

<sup>1</sup> الماجدي، خزعل: المعتقدات الكنعانية. دار الشروق للطباعة والنشر، عمان، الأردن، 2001.

• **المادة 66 د:** "إذا قال رجل لجاره، صاحب بيت مهجور (قوي سلمك) إذ بسبب بيتك المهجور ربما يسطون علي، أو قال له (أصلح أرضك المهجورة)، إذ بسبب أرضك المهجورة سيخترقون داري، وأيد (هذا التحذير) الشهود، فإذا تسلق سارق السلم بالأشياء المفقودة بسبب السلم، سوف يعوضها صاحب السلم، وإذا حدثت ثغرة في جدار البيت، فإن صاحب الأرض المهجورة سوف يعوض كل ما سرق ."

• **المادة 66 و:** إذا كان رجل قد أجر دارا لرجل آخر لمدة سنة، وكان الرجل المستأجر قد دفع أجرته كاملة لسنة بالنقود لصاحب البيت، فإذا طلب صاحب الدار من المستأجر أن يخلي الدار قبل اكتمال السنة فعلى صاحب الدار أن يعيد كامل الأجرة للمستأجر.<sup>1</sup>

ونلاحظ من هذه القوانين العناية بعلاقات الجار وحقوق الأفراد وتنظيم العلاقة بين أفراد المجتمع بما يضمن سلامة المجتمع وصون حقوقه .

#### ب. المدينة في هذه الفترة

كنتيجة حتمية لتطور القوانين والحياة الاجتماعية أخذت المدينة الكنعانية طابعها وفق ما حددته لها الشرائع والقوانين المعمول بها، فتطورت الحياة الحضرية وتطورت المساكن، وقد شهدت فلسطين في الفترة الواقعة بين 3200 و3000 قبل الميلاد تغيرا واسعا في النواحي الاجتماعية والاقتصادية والمعمارية<sup>2</sup>، فقد لوحظ التطور في الفكر التخطيطي لدى السكان حيث طوروا منازلهم ومدنهم حتى أصبحت مدنا محصنة ذات طابع مستقل، وأما مميزات المدن في تلك الفترة فيمكن تحديدها كما يظهر من الآثار الباقية لمدينة شكيم الكنعانية بالتالي:

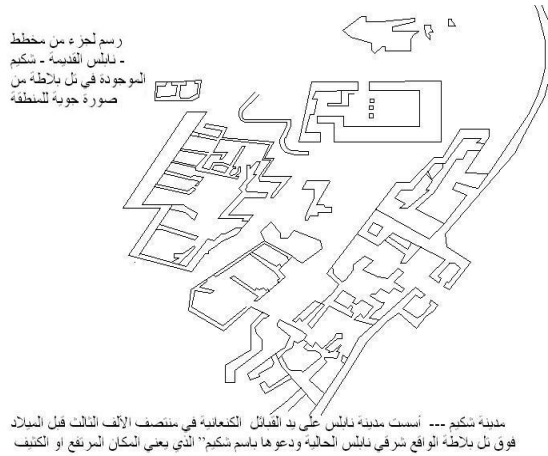
- بناء الأسوار المحصنة حول المدن، لحمايتها من الخطر الخارجي
- الاهتمام بدور العبادة والمباني الدينية وعادة ما تكون هذه المباني الدينية في مركز المدينة
- تخصيص ساحة رئيسية في المدينة

<sup>1</sup> شريعة حمورابي، دراسة قانونية – مقارنة مع التشريعات الحديثة > تأليف: عباس العبودي، جامعة الموصل، كلية القانون، 1990.

<sup>2</sup> R.de Palestin during the Neolithic and Chalcolithic Period p.36-42

- المباني السكنية كانت توزع على أطراف المدينة
- كما أن المباني السكنية تميزت بالبساطة وقلة الفتحات على عكس دور العبادة والمرافق العامة .
- إيجاد الشوارع والممرات في المناطق السكنية والساحات الداخلية
- تطور أشكال المباني فقد أصبحت تأخذ أشكالاً هندسية كالشكل المستطيل .

ومع ذلك فإن هذه المدن لم تكن تخضع لمناطقها السكنية لتخطيط وتنظيم مسبق، وإنما كانت تخضع لتطور ونمو السكان وحاجتهم، ومن المدن التي بنيت في تلك الفترة مدينة شكيم - نابلس القديمة، ويلاحظ في الصورة "1" السور المحيط بالمدينة ومكان المعبد المتوسط، وشكل المباني التي أصبحت تأخذ الشكل الهندسي، وورد ذكر شكيم في نصوص إيبلة التي اكتشفها باولوماتيه عالم الآثار الإيطالي ضمن مدن كنعانية أخرى في فلسطين، وهي بيت جبرين، أريحا، شكيم، أورشاليم، مجدو، وبيت شان<sup>1</sup>.



شكل (3) مخطط لمدينة شكيم الكنعانية مأخوذ عن صورة جوية للمنطقة الأثرية  
المصدر: الباحث عن الصورة الجوية

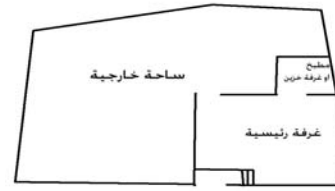
<sup>1</sup> الماجدي، خزعل: **المعتقدات الكنعانية** دار الشروق للطباعة والنشر، عمان، الأردن، سنة النشر، 2001 . قباجة، جمعة أحمد: **غزة خمسة آلاف عام حضور وحضارة**، دار العلوم العربية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2003. **دراسات في تاريخ وآثار فلسطين**، وقائع الندوة العالمية الأولى للآثار الفلسطينية، المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، جامعة حلب، مركز الآثار الفلسطيني المجلد الثاني، شوقي شعث 1981



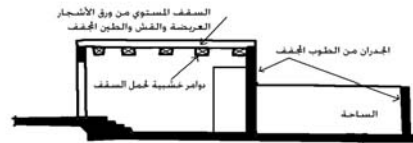
صورة (1): صورة جوية لمدينة نابلس القديمة - شكيم - في تل بلاطة  
المصدر: جوجل للخرائط الجوية

### ج. المسكن في هذه الفترة:

ومع مرور الزمن تطورت المجتمعات وطرق البناء فنرى الموسوعة الفلسطينية تقول في الفترة الواقعة بين 2300-2000 ق.م: "أما بالنسبة للبيوت السكنية فقد جاءت ملامحها العمائرية مميزة بشكل عام، وتميز المنزل بمساحته الواسعة، ويتكون من غرفة رئيسية وغرفة إضافية أخرى ربما استعملت للخزين أو كمطبخ بالإضافة إلى ساحة، وجاءت أبعاد الغرفة 7,3\*5,1" إلى 4,3\*3,3م وفتحة المدخل الرئيسية "الباب" كانت دائما في الجهة العريضة، ولها درجات تقود إلى داخل الغرفة إذ كانت أرضية المنزل تحت مستوى الشارع، وكان السقف بلا شك مستويا، ويدعم بواسطة القضبان الخشبية، ويبدو أنه لم يكن هناك منافذ أو شبابيك لمثل هذه البيوت"<sup>1</sup>.



تطور البيوت السكنية في الفترة 2000-2300 ق م

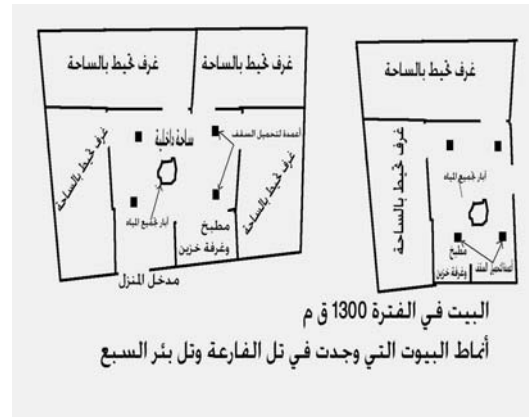


مقطع توضيحي لبيت من الفترة 2000-2300 ق م

شكل (4) مخطط للبيوت في الفترة 4000 قبل الميلاد  
المصدر: الباحث رسم من المعطيات المكتوبة في الموسوعة الفلسطينية

<sup>1</sup> الموسوعة الفلسطينية الطبعة الأولى، بيروت 1990، المجلد الثاني، ص 93

ثم تطورت هذه البيوت خلال الفترات اللاحقة، فقد تم الكشف عن أعداد كبيرة من البيوت التي تضم ساحة أقيم حولها مجموعة من الغرف تتكون من 2-4 غرف وهو ما عرف لاحقا بمصطلح curt yard house والتي كثيرا ما تتوسطها أعمدة تدعم السقف، وتضم الباحة آبار لجمع المياه، ومرافق المطبخ والخزين، وقد شيدت هذه البيوت من الحجارة والأجر الطيني أو كليهما، وهذه المنازل وجدت في تل الفارعة الشمالي وتل بئر السبع، وهنا نلاحظ الطابع المعماري للبيوت، وكيفية تطور هذا البيت بما يتلاءم مع متطلبات الإنسان، مع وجود تلك الوسائل البسيطة في البناء في تلك الفترة والتي أدت إلى وجود هذه العنصر المميزة على ما هي عليه في تلك الفترة، فنتجت بذلك الحضارات العريقة.



شكل (5): مخطط للبيوت في الفترة 4000 قبل الميلاد

المصدر: الباحث رسم من المعطيات المكتوبة في الموسوعة الفلسطينية

### 3.3.2 الحضارة الفارسية

في بداية القرن العاشر قبل الميلاد أخذت الأحداث تتسارع، فبعد قيام دولة العبرانيين على أرض فلسطين فترة من الزمن وتمزق هذه الدولة لدويلات، خضعت هذه الدويلات للنفوذ " الفارسي" واضطروا لدفع الجزية مقابل عدم غزوهم، وتميزت هذه الفترة في فلسطين بالعشوائية وعدم التنظيم<sup>1</sup>، وكأنها كانت فترة عدم استقرار سياسي، وهذا ما دلت عليه التنقيبات الأثرية والتي تدل بشكل واضح على تدهور الحياة العمرانية والاقتصادية وغياب التخطيط<sup>2</sup> كما كان ملاحظا في الفترات السابقة، وهذا يدل على أن الفرس لم يهتموا بفلسطين أو بالشعوب التي

<sup>1</sup> الماجدي، خزعل: المعتقدات الكنعانية، مرجع سابق.

<sup>2</sup> Ephraim Stern, Material Culture Of The Land Bible in The Persian Period

تعيش على هذه الأرض، ولكن كان هدفهم استعماري بحت، يتلخص في تحقيق مصلحة الفرس واستغلال موارد هذه الأرض وموقعها الاستراتيجي بغض النظر عن النتائج السلبية، فأصبحت المدن في تلك الفترة تفتقر إلى التخطيط والتنظيم والذي عهد في الفترات السابقة، وهو ما يدل على أن الفرس عطلوا القوانين أو ألغوها بما يتناسب مع مطامعهم الاستعمارية في تلك الفترة.

### 4.3.2 الحضارة اليونانية والرومانية في فلسطين من 334 ق.م إلى الخلافة الإسلامية

إستطاع اليونان بسط سيطرتهم على فلسطين وسائر مدن الشام في القرن الثالث قبل الميلاد، وقد تميزت الحضارة اليونانية ومن بعدها الرومانية باهتمامهم بالعلوم والرياضيات والفلسفة والقانون، فقد ذكرت المصادر التاريخية أن اليونان ومن بعدهم الرومان أنشئوا الكليات والجامعات لتدريس الفلسفة والقانون، حتى أصبح هناك مجالات متخصصون في القانون.

#### أ. القانون في هذه الفترة

ونتيجة للتطور الحضاري المتراكم من الكنعانيين في البداية ومن ثم اليونان والرومان بعدهم ونتاجا لتراكم الحضارات في فلسطين، ونتيجة لتطور العلم وازدهار الجامعات في روما فإن المجتمع أصبح قويا مما أدى إلى حدوث نوع من الازدهار وإنشاء المدن وتطويرها، فقد بنيت العديد من المدن في تلك الفترة ومن أهم المدن التي بناها الرومان مدينة "Niabolos" نابلس والتي بنيت في الفترة بين 67م - 117م لتحل محل مدينة شكيم الكنعانية، كما وبنيت العديد من المدن الأخرى في الفترات اللاحقة حيث عني الرومان في تطوير فلسطين وبناء المدن في القرن الثالث الميلادي ذلك أن المسيحية أخذت في الانتشار، والمعلوم مدى أهمية فلسطين من الناحية الدينية.

وبالحديث عن تطور الحياة المدنية في تلك الفترة فإننا نرى أن الإدارة البلدية للمدن قويت وأصبحت المدن مستقلة استقلالاً ذاتياً<sup>1</sup>، ويجدر بنا الحديث عن التنظيم والقانون الذي عرفته فلسطين خلال الفترة الرومانية حيث أصبحت المدينة أساس العمل الإداري والقانوني بغض النظر عن الحاكم أو الملك ، وقد كانت المدينة تعتمد في تنظيمها على عوامل ثلاث :

<sup>1</sup> Avi-Yonah, Michael, *The holy land*, (Grand Rapids, Michigan, Baker Book house 1966)

• الأول هو الشعب وهو (المنتخب)

• الثاني هو مجلس البلد وهو (المنتخب)

• الثالث هو الموظفون الذين يتولون مناصبهم على أساس الانتخاب

بالرجوع إلى الفكر القانوني عند اليونان يلاحظ أن اليونان ومن بعدهم الرومان كانوا يخضعون لنظام قانوني صارم، ومن أمثلة القوانين القديمة تشريعات صولون الإغريقي الذي عاش بين القرنين السادس والسابع قبل الميلاد، وقانون الألواح الاثني عشر الشهير والذي تميز بالقسوة، فقد نص القانون على " إعدام السارق الذي يقبض عليه متلبسا بالجريمة، وعلى جواز بيع الأب أو لاده، وعلى تحصيل الديون بالتنفيذ على جسم المفلس إذ أجاز للدائن أن يحبسهُ أو يبيعه أو يسترقه استيفاء لدينه"<sup>1</sup>، وقد انعكست هذه الصرامة على نواحي الحياة الأخرى كما سنلاحظ في تخطيط المدن والمساكن .

وبالنظر للنواحي الإدارية والقانونية في تلك الفترة يلاحظ أن فلسطين كانت جزءاً من ولاية الشام وكانت تقسم إلى ثلاثة أقسام هي:

1- فلسطين الأولى :وكانت قيسارية مدينتها الرئيسية وتضم القدس ونابلس ويافا وغزة وعسقلان.

2- فلسطين الثانية : واشتملت على الجليل ومرج ابن عامر والجولان عبر نهر الأردن شرقاً .

3- فلسطين الثالثة : ومدينتها الرئيسية البتراء .

وهذه التقسيمات كانت في العهد البيزنطي وقد عرفت بقانون ثيودوسيوس في القرن الخامس الميلادي وقد أفاد المسلمون منها لاحقاً ولكنهم لم يأخذوا بها على النحو الذي كانت عليه<sup>2</sup>.

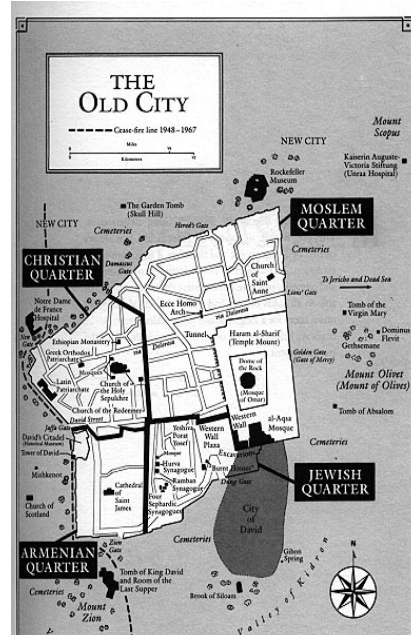
<sup>1</sup> مقال بعنوان الحق والإنسان، المحامي هيثم المالح مجلة العدالة، العدد السادس - يناير 2003/ سوريا

<sup>2</sup> Le Strange, guy, Palestine in The Moslems ,Beirut, khayat, 1965, page 26





2- كما ويوجد في فلسطين وبلاد الشام تخطيط روماني كان محوره شارعين يتقاطعان على زاوية قائمة في وسط المدينة، وقد خطت القدس على هذا وقد خطتها هديران، وأحد الشارعان كان يطلق عليه اسم كارو "Cardo"، وكان يحيط به دار الندوة والهيكل والباسليكا، وهي مبنى مستطيل الشكل، مكون من إيوان على جانبيه إيوانين أضيق من الأول ولكن على طوله، ويستعمل المبنى للشؤون المالية فهو مركز الحياة الاقتصادي ومجتمع رجال الأعمال، أما الشارع المتقاطع عموديا وكان يسمى دكومانوس "Decomanus" فكان فيه المسرح ودار الندوة الثاني وهذا التخطيط يلاحظ في الصلابة والصرامة مما أدى إلى تطوره في فترة لاحقة.



شكل (7): مخطط لمدينة القدس الرومانية بشوارعها المتعامدة

المصدر موقع الباحث العلمي لخدمة الباحثين <http://www.alba7es.com>

3- في سنة 110م ظهر نوع ثالث من التخطيط وهو عبارة عن شارع رئيس معمد يخترق المدينة طولاً، ولكنه لم يكن يخطط بحيث يأتي مستقيماً بل يتكون من عدد من الأجزاء، يختلف اتجاه الواحد منها عن الآخر في زاوية قدرها عدة درجات بحيث ترعى طبوغرافية المدينة، وإمكان إقامة الأبنية الكبرى في أماكن مناسبة، وكانت تقام عند التقاء قسمين من الشارع بشكل مستدير تحيط بها أعمدة، وقد يقام بها ما يشغل الناظر فلا يلاحظ الانحناء في سير الشارع، وقد كان لهذا الشارع قوس النصر في أوله وقد تقام أقواس النصر في أجزاء منه، وقد يكون هناك شارع ثانوي مواز للشارع المعمد، وللمدينة أن تبني شوارع

معمدة تتفرع من الشارع الأصلي تؤدي غالبا إلى رسم هام من رسوم المدينة، وميزة هذا التنظيم أنه يعطي المهندس والبناء ومجلس المدينة حرية التصرف لما يتمتع به من مرونة، وواجهتا الشارع المعمد كانتا توفران للباعة حوانيت للبيع، وقد اتبع هذا التخطيط جرش في الأردن وفي أفامية في شمال سورية ومدينة سبسطية<sup>1</sup>.

### ج. المسكن في هذه الفترة:

كما أثر الفكر القانوني عند الرومان على المباني والمسكن حيث عمدوا إلى استخدام الأحجار في مبانيهم ومسكنهم، كما وعمدوا إلى زيادة ارتفاع المباني ونسبها، كما انهم اتبعوا نظاما مماثلا في واجهات المباني فالناظر إلى تلك المباني يلاحظ أنها بنيت ضمن نظام محدد كم تظهر "الصورة رقم 2" لبقايا واجهة لمبنى روماني، وحتى أن أثر هذه الصرامة يظهر على المساقط الأفقية للمسكن الروماني كما تبين "الصورة رقم 3" لقطعة رخام منحوت عليها مخطط لمسكن روماني.



صورة (2): صورة لبعض الآثار الرومانية تظهر أن هناك نظام محدد لبناء المصدر: [syria.strabon.org](http://syria.strabon.org)



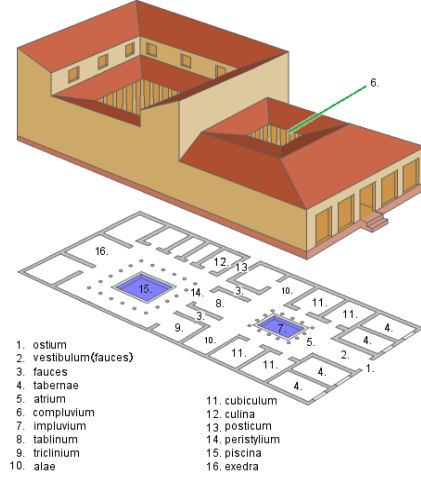
صورة (3): لقطعة رخام منحوت عليها مخطط لمسكن روماني المصدر: [www.kn.pacbell.com/wired/fil/pages/listromanhome.htm](http://www.kn.pacbell.com/wired/fil/pages/listromanhome.htm)

<sup>1</sup> الموسوعة الفلسطينية الطبعة الأولى، بيروت 1990، المجلد الثاني، ص 226

وبالحديث عن المساكن لا بد من التطرق إلى أنواع المساكن الموجودة في تلك الفترة فقد قسمت المساكن إلى ثلاثة أنواع هي :

### 1- مسكن الطبقة الغنية

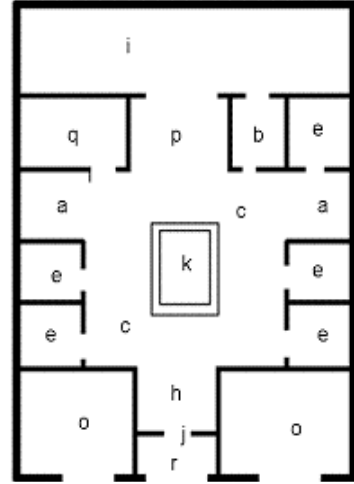
وهو النوع المفضل من المساكن الفردية المخصصة لسكن الأسر الغنية، من معالمه المميزة وجود صالة مربعة أو مستطيلة تتوسط المسكن مضاءة من السقف تتجمع حولها الحجرات، ويحمل السقف المفتوح إلي السماء عند أركان الفتحة أربعة أعمدة كورنثية، وفي أرضية هذه الصالة حوض غير عميق يستقبل مياه المطر من فتحة السقف، وتتصل هذه الصالة بحديقة خارجية، ويحيط بالمسكن حوائط صماء لحجبه عن الشارع وتوفير عوامل الخصوصية.



شكل (8): مخطط لمساكن الطبقة الغنية في العهد الروماني  
المصدر: <http://commons.wikimedia.org>

### 2- سكن محدودي الدخل

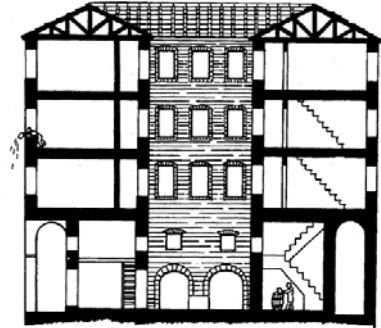
والذي كان يتميز ببساطة تكوينه، حيث يتكون من غرف قليلة تتوزع حول ساحة مفتوحة بالمنتصف



شكل (9): مخطط لمسكن الطبقة المتوسطة في العهد الروماني  
المصدر: [http://www.mariamilani.com/ome/ancient\\_roman\\_homes.htm#Atrium](http://www.mariamilani.com/ome/ancient_roman_homes.htm#Atrium)

### 3- مجمع المساكن

عبارة عن عدة مساكن مجتمعة في مبنى واحد تشكل في مجموعها، ومن تكويناتها أفنية داخلية، ويحتوي الدور الأرضي على محلات تجارية وحواصل ودكاكين و حانات، ولم تكن لها علاقة بالمساكن العلوية، ولا تتعدى الأدوار السكنية في المباني من حيث الارتفاع الثلاثة طبقات، والمقطع التالي بالشكل رقم "10" يوضح طبيعة المباني متعددة الادوار في المدينة الرومانية<sup>1</sup>.



شكل (10): مقطع في إحدى البنايات متعددة الطبقات في العهد الروماني

المصدر: Macaulay, David, 1978.

<sup>1</sup> Macaulay, David, 1978. City: A Story of Roman Planning and Construction. Houghton Mifflin Company, Boston, Massachusetts.

## 5.3.2 الحضارة الإسلامية إلى بداية الخلافة العثمانية

بعد وفاة الرسول الكريم صلى الله عليه وسلم أنفذ خليفته أبو بكر الصديق جيش أسامة إلى بلاد الشام وبيت المقدس لفتحها، وساعد جيوش المسلمين الفاتحة على بسط نفوذهم على بلاد الشام ما وصل إليه حال السكان من ظلم واضطهاد وضيق في العيش بسبب الضرائب المفروضة من الرومان، ولم تتم السيطرة بشكل كامل على بلاد الشام إلا في فترة خلافة عمر بن الخطاب، حيث استطاع فتح بيت المقدس في سنة 636م في سنة 15 هـ وبذلك بسط نفوذ الدولة الإسلامية على فلسطين وبلاد الشام، وبدأت بذلك فترة جديد في المدن وتخطيطها.

### أ. النظام القانوني في الفترة الإسلامية

استمدت القوانين في تلك الفترة من مقاصد الشريعة الإسلامية والتي تقوم على حفظ الدين والنفس والعقل والعرض والمال، حتى يحى الإنسان حياة كريمة مباركة تعينه على طاعة الله، وتوفير المسكن الشرعى يدخل فى نطاق حفظ الدين والنفس والعرض .

وحيث اعتبر القرآن الكريم والسنة المطهرة هما المرجعين الأساسيين والدستور الذي تسير عليه الخلافة الإسلامية، فقد تأثرت المدن بالقوانين الإسلامية المستحدثة، في بداية الفتوحات وفي عهد عمر ابن الخطاب كان يمنع من بناء أكثر من طابق واحد ولا يعلو هذا البناء عن المسجد، وقد تطور هذا النظام ليسمح الخليفة عثمان بن عفان ببناء أكثر من طابق كما وسمح باستخدام الزخارف والتجميل في البناء مع الحفاظ على بساطة البناء وخصوصيته من الخارج، كما أصبح القانون في العهد الإسلامي يمنع من جعل باب الجار مقابل باب الجار الآخر وذلك من أجل خصوصية الجار .

كما تميز الفكر القانوني عند المسلمين بمرونته وقابليته للتعاطي مع الإرث الحضاري السابق بما لا يتعارض مع الشريعة الإسلامية، وقد تطورت القوانين الإسلامية خلال الفترات المتعاقبة حتى أنتجت هذا النتاج العظيم من الحضارة، والناظر إلى البيئة الفيزيائية للمدن الإسلامية يلاحظ الترابط القوي بين الكتل وهو ما يدل على الترابط الإجتماعي مع الحفاظ على خصوصية كل بيت وبذلك انعكس المفهوم الإسلامي على المدينة ونظمها وفق قوانين محددة تضمن خصوصية كل إنسان وتضمن مساواة الناس وتعكس تكافلهم الاجتماعي .

وقد أفاد عمر بن الخطاب من الأنظمة الإدارية البيزنطية الموجودة غير أنه لم يأخذها بحرفيتها فقسم الشام إلى أربع أجناد وهي:

- جند حمص
- جند دمشق
- جند الأردن
- جند فلسطين<sup>1</sup>

وقد أحدث الفتح الإسلامي تغيرا كبيرا في فكر ومعتقدات سكان فلسطين الأصليين، فهذا الفتح الإسلامي لم يكن بهدف السيطرة على موارد البلاد، وهذا الجيش القادم لم يكن هدفه استغلال هذه البلاد ومحاربة أهلها وإنما نشر ديانته الجديدة، وقد تأثر سكان فلسطين وبلاد الشام بأخلاق ومعاملة هذه الجيوش الفاتحة فدخل معظم سكان بلاد الشام وفلسطين في الديانة الإسلامية، وكان ذلك كما ذكر سابقا في عهد عمر بن الخطاب رضي الله عنه .

وقد كان الجيش الإسلامي على عكس الجيوش الأخرى التي كانت تستبيح المدن وتنهب خيراتها، فقد كان لا يسمح للجيش بالدخول للمدن والمباني بها وإنما كانت له معسكراته خارج هذه المدن، وإذا كان لا بد للجيش من الإقامة لمدة طويلة فقد كانت تبني له مدن عسكرية خاصة به<sup>2</sup>.

وقد تعاقبت دول الخلافة على فلسطين من عهد الخلفاء الراشدين مرورا بالخلافة الأموية ثم العباسية ثم الفاطمية و تخللها فترات من الحروب الصليبية واحتلال لأرض فلسطين ثم دولة المماليك، وجميعها كانت تحتكم إلى الشريعة الإسلامية وقوانينها، وتطورت خلالها المدينة الإسلامية وعناصرها كما تطور نظامها الإداري فيلاحظ أن المماليك استحدثوا نظام المحافظات والذي عرف في ذلك الوقت باسم النيابة، وكانت تتبع لكل نيابة عدة قرى تسمى "بالأعمال"، ففي معاهدة السلطان قالاوون عام 1283م جاء ذكر التقسيم الإداري لفلسطين ومنها " غزة وأعمالها

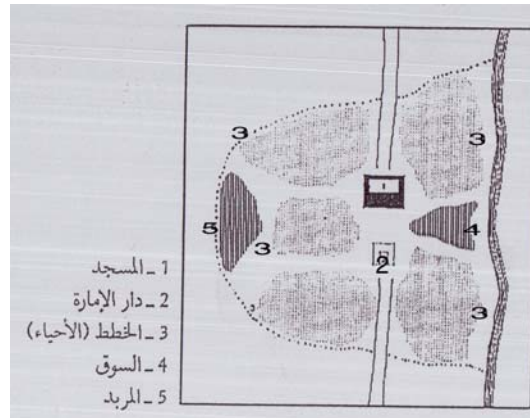
<sup>1</sup> Le Strange, guy ,Palestine in The Moslems ,Beirut, khayat, 1965, page 26

<sup>2</sup> البلاذري"الامام أبو العباس أحمد بن يحيى بن جابر"، فتوح البلدان ، 1866م ، ص 276

، والقدس الشريف وأعمالها، وبيت لحم وأعمالها، ونابلس وأعمالها<sup>1</sup>، وقد استفاد من جاء بعدهم من هذه التقسيمات وطورها وذلك ما سلاحظ في الفترة العثمانية .

### ب. المدينة في هذه الفترة

تميزت المدن في العصور الإسلامية باتجاهات تخطيطية وعمرانية كانت وليدة احتياجات وظروف سكانها، حيث لم يكن علم التخطيط معروفا بمفاهيمه ونظرياته المعاصرة، كما أن وسائل وأساليب البناء في العصور القديمة كانت تختلف كل الاختلاف عن مثيلاتها الحالية.



شكل (11): التخطيط العام لمدينة البصرة سنة 13هـ - 634م

المصدر: العميد، طاهر مظفر / تخطيط المدن العربية الإسلامية

وعلى الرغم من ذلك فقد ظهرت اتجاهات تخطيطية وعمرانية تمثل قيما ومبادئ ومعايير في التخطيط والعمارة، وعلى ذلك تعتبر المدن الإسلامية في العصور الوسطى مدينة مثالية من وجهة نظر التخطيط المعاصر بنظرياته الحديثة، وذلك لما حققته من توافق وتطابق بين الاحتياجات المادية والمعنوية التي جاءت تشكيلا فراغيا يعبر عن المؤثرات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية والدينية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> الفلقشندي، صبح الأعشى في صياغة الإنشا، القاهرة، المطبعة الأميرية، 1910-1920، ج3ص350، ج5ص453  
<sup>2</sup> محمد، وائل عبد الحفيظ، "المدخل إلى التشريعات التخطيطية للمجاورة السكنية في ضوء المنهج الإسلامي"، أسويط، 1995م، ص28-31.



شكل (12): مخطط مدينة نابلس والتغيير الحاصل في البنية الفيزيائية للمدينة بسبب التأثر بالأنظمة الإسلامية

المصدر: موقع بلدية نابلس

كانت أول المدن التي استحدثت في العصر الإسلامي في بلاد الشام هي مدينة البصرة في السنة الـ14هـ، وقد كانت بسيطة التخطيط وعبارة عن ساحة رئيسية في المنتصف بها المسجد ودار الإمارة، ويتخللها شارع رئيس بعرض ستين ذراعاً توزع حول هذه الساحة خطط للقبائل وسط كل خطة فسحة أو فناء، وكانت تفصل الخطط عن بعضها شوارع فرعية بعرض عشرين ذراعاً، والسوق قريب من الساحة الرئيسية، وقد اتبع في التخطيط نظام المدن الرومانية، إلا أنهم تركوا الخطط وتشكيل شوارعها للقبائل وبذلك طوروا النظام الروماني بما يتلاءم مع معتقداتهم وقوانينهم، فالمسلمون يؤمنون بوجود الخصوصية للأفراد، كما يؤمنون بحقوق المجتمع كجماعة واحدة، فوجدت الملكية الخاصة والتي تجسدت بترك تشكيل الخطط للقبائل بما يتناسب مع احتياجاتها، والملكية العامة والتي تجسدت في تخطيط الشوارع الرئيسية والسوق والساحة الرئيسية والمسجد<sup>1</sup>.

أما المدن الرومانية الموجودة أصلاً فقد أبقى عليها المسلمون ولم يقوموا بتدميرها، وقد تطورت هذه المدن مع مرور الزمن بما يتوافق مع القوانين الإسلامية، ومن الملاحظ أن المسلمين لم يروا حرجاً في الاستفادة من الحضارات السابقة بما يتناسب مع حاجاتهم ولا يتعارض مع مبادئهم ومعتقداتهم، فنشأت بذلك حضارة عريقة استطاعت أن تتميز في عراقتها، وأن تضع بصمتها حتى على المدن الرومانية الأصل، وخير مثال على ذلك مدينة القدس ونابلس

<sup>1</sup> العميد، طاهر مظفر: تخطيط المدن العربية الإسلامية، مطبعة جامعة بغداد، بغداد، 1986، ص133.



ودمشق والتي كانت تتبع للنظام الهلنستي بشوارعها المستقيمة والتي تقطعها شوارع فرعية بشكل متعامد، حيث طور المسلمون هذه المدن ضمن مفهومهم الإسلامي<sup>1</sup>.



صورة (4): صورة توضح بساطة الواجهات في مدينة نابلس القديمة  
المصدر: الباحث

فالشوارع الفرعية أخذت بالتشكل بطريقة عضوية لتوفر الخصوصية في الممرات، وترى البساطة في تشكيل الواجهات الخارجية للمباني وخلوها من الفتحات الكبيرة مما يوفر الخصوصية ويوفر المساواة بين السكان مع انفتاح المباني للداخل وبناءها داخل سور البيت بما يتوافق وإمكانات الباني، فنرى أن البعض بنى منزلا بسيطا بفاء داخلي، بينما بنى آخر قصرا وحديقة، كما أن الجار يسمح لجاره بالبناء فوق سطح منزله إذا اقتضت الحاجة، فانعكست بذلك المفاهيم الإسلامية من الخصوصية والمساواة و التكافل الاجتماعي، وانعكس ذلك على تخطيط المدينة وشكلها العام.

ويحسب للمسلمين في تطويرهم للمدن الرومانية أنهم استطاعوا تحويل المفاهيم الرومانية الصارمة وتحويلها بما يتلاءم مع مفاهيمهم الإسلامية، حتى أن التعديلات التي دخلت على المدن الرومانية الأصل بدت كأنها من صميم المدينة ولم تبد كأنها دخيلة على عناصر المدينة، فقد حول المسلمون العديد من الكنائس إلى مساجد ذلك أن معظم سكان هذه المدن قد دخلوا بالإسلام فلم يعد هناك حاجة للكنيسة فحولت لمسجد وأضيف لها عناصر المسجد كالمئذنة "الصورة 5".

<sup>1</sup> العميد، طاهر مظفر: تخطيط المدن العربية الإسلامية، مرجع سابق، ص 119



صورة (5): صورة توضح التناسق والاتساجم في الإضافات الإسلامية على المدن الرومانية، وهي لمسجد سبسطية والذي كان كنيس روماني  
المصدر: الباحث

وقد تطورت المدن الفلسطينية في العهدين الأيوبي والمملوكي حيث أنهم استحدثوا المدارس والخانات وبنوا الحمامات والمستشفيات، كما أنهم اهتموا ببناء المساجد بطابع مميز، فلا تكاد تجد مدينة إلا ولهم بها أثر<sup>1</sup>، فقد تأثرت المدن بالمفهوم الإسلامي حيث أن من أهم أمور الدين الطهارة والنظافة فنرى استحداث المسلمين للحمامات العامة والتي لم تكن قبلهم.

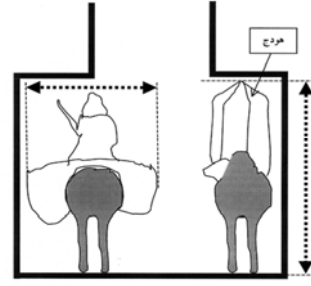
ولا بد من التعرّيج على بعض القوانين الإسلامية التي أثرت على تخطيط المدينة والبيئة الفيزيائية لها<sup>2</sup>:

من أوائل ما جاء في مقاييس الشوارع حديث الرسول (صلى الله عليه وسلم): "إذا اختلف الناس في الطريق فحدها سبعة أذرع"<sup>3</sup>، ولعل لفظ الحديث يفيد أن المقصود بهذا القياس ليس تحديدا مطلقا لكل الشوارع، وإنما هو أقل المقاييس التي تحفظ حق الطريق وتسمح بالمرور، فباختبار تطبيقي يكون هذا القياس هو عرض الطريق المناسب لمرور دابتين متخالفتين محملتين سواء من حيث الارتفاع أو العرض (الشكل رقم 13).

1 ابن عبد الظاهر، الروض الزاهر في سيرة الملك الظاهر، الرياض، المحقق، 1976. عبد الوهاب السبكي، معيد النعم ومبيد النقم، بيروت، دار الحدائث، 1983، ص 251.

2 ابن حموش، مصطفى أحمد، المعايير الهندسية والتخطيطية في المدن الإسلامية العتيقة، مجلة جامعة الملك سعود، م15، العمارة والتخطيط، ص ص 139-165، الرياض (1423هـ/2003م

3 صحيح البخاري الحديث رقم 48.



شكل (13) مقاييس الشوارع العامة حددت حسب الاستعمال ووسائل النقل

المصدر: بن حموش. المعايير الهندسية والتخطيطية

ويمكن الاستئناس لهذا التفسير بما جاء في رواية الطبري عن رسالة الخليفة الثاني حول تحديد أقل الشوارع في كل من الكوفة والبصرة، ففي تاريخ بناء مدينة الكوفة تذكر المصادر أنه "لما أجمعوا على أن يضعوا بنيان الكوفة أرسل سعد إلى أبي الهياج يخبره بكتاب عمر في الطرق أنه أمر بالمناهج أربعين ذراعاً، ومما يليها ثلاثين ذراعاً، وما بين ذلك عشرين، وبالأزقة سبع أذرع ليس دون ذلك شيء"<sup>1</sup> وهكذا فإن سعة الشارع تختلف باختلاف وظيفتها الحضرية ومكانها في تصنيف شبكة المرور<sup>2</sup>.

وفي معايير الجوار يعتبر معيار منع ضرر التنكش والاطلاع من أقوى ضوابط العمارة الإسلامية السكنية، وسبب ذلك أن حفظ عرض المسلم وحرمة مقصد من مقاصد الإسلام، وقد كانت أول حادثة في ذلك ما ذكره الإمام مالك عن ابن لهيعة أنه كتب إلى عمر بن الخطاب في رجل أحدث غرفة على جاره ففتح فيها فتحة/ نافذة، فكتب إليه عمر (رضي الله عنه) أن يضع وراء تلك الفتحة سريراً يقوم عليه رجل، فإن كان ينظر إلى ما في دار الجار مُنِعَ من ذلك وإن كان لا ينظر لم يمنع، وقال فقهاء المالكية: إن السرير هو الكرسي وما شاكلة<sup>3</sup>.

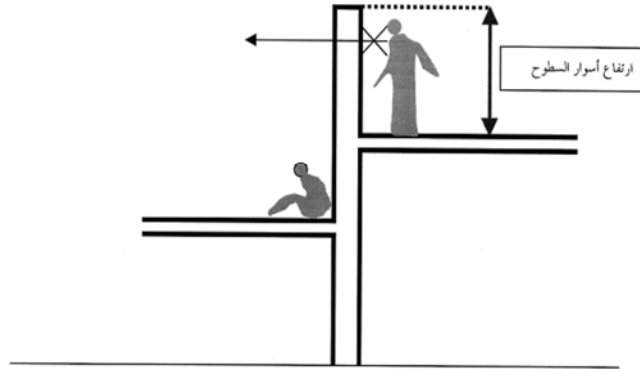
ولذلك فقد قرر الفقهاء منع فتح النوافذ على الجيران وضرورة رفع ستائر الأسطح إلى متوسط قامة الإنسان (الشكل رقم 14)، وقد ذكر ابن الرامي، وهو المحتسب والبناء التونسي،

<sup>1</sup> الطبري، محمد بن جرير (224-310هـ). تاريخ الأمم والملوك، خمسة أجزاء، بيروت: دار الكتب العلمية، 1407هـ.

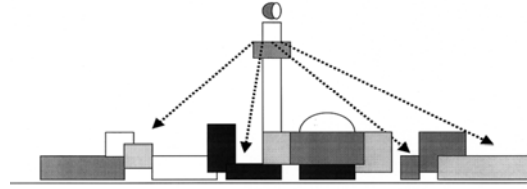
<sup>2</sup> Branschvig R. **Urbanisme Medieval et droit Muslulman in Etudes d' Islamologie** Ed. Branschvig Paris R. Maisonneuve et Larose (1976) V.II p7-35 .

<sup>3</sup> ابن الرامي، محمد التونسي البناء (ق 14م). الإعلان بأحكام البنيان. تحقيق: عبد الرحمن بن صالح الأطرم، الرياض: دار إشبيلية، 1416هـ/1995.

رأياً للفقهاء المالكي يرى فيه منع صعود المؤذن إلى المنارة إذا كان ذلك يؤدي إلى معاينة ما في الدور المطلّة بالمسجد<sup>1</sup> (الشكل رقم 15).



شكل (14): قائمة الانسان كمعيار لارتفاع أسوار السطوح  
المصدر: بن حموش. المعايير الهندسية والتخطيطية



شكل (15): منع استعمال مؤذنة المسجد إذا كانت تطل على ما بداخل البيوت المجاورة  
المصدر: بن حموش. المعايير الهندسية والتخطيطية

كما يجب على الذي يملك أرضاً مشرفة على المدينة أو الموردة (الذي ترتاده النساء للسقي)، ألا يفتح نوافذ بنائه نحو تلك الأماكن إلا بالمسافة التي تقدر بطلقة الفرس والتي يصعب بعدها تبيّن ملامح المرأة من الرجل<sup>2</sup>.

كما جاء في السنة النبوية الشريفة النهي عن رفع البناء الذي يحجب الهواء والشمس عن الجيران، بقصد الضرر، ويستثنى من ذلك البناء للحاجة الماسة، كما ناقش فقهاء الحنفية مسألة منع الجار من الريح و الشمس بإسهاب<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> ابن الرامي، محمد التونسي البناء (ق 14م). الإعلان بأحكام البنين. مرجع سابق.

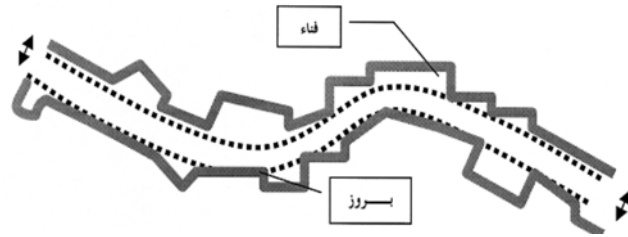
<sup>2</sup> المرجع السابق.

<sup>3</sup> القاضي كامي محمد أفندي. (1136/1059-1723/1649م). رياض القاسمين أو فقه العمران الإسلامي. تحقيق: بن

حموش مصطفى، دمشق: دار البشائر، 1421هـ/2000م ص169-174

كما تطرق فقهاء مختلف المدارس إلى تحديد ارتفاع أجنحة وشرفات المباني المطلّة على الشارع العام في إطار ما يسمى بمسألة الإشرع إلى الطريق العام، فقد أجاز بعضهم ذلك بشرط انتفاء الضرر المتمثل في إعاقة المرور، وقد اعتبر البناء فوق ذلك نوعاً من إحياء بقايا الموات<sup>1</sup>، وقد حدد بعض الفقهاء ارتفاع العساكر والرفوف على وجه الأرض قدر ما يجوز تحته الراكب على أعظم محمل، ومن أمثلته الهودج الذي يوضع فوق الجمل للعروس<sup>2</sup>، وفي حالة تراكم الأتربة تحت الساباط بحيث ينقص الارتفاع المطلوب ويصيب أجنحة المنازل رؤوس الركاب، فإنه على المالك أن يعيد حفر الطريق ليعود إلى المقياس المطلوب أو يهدم الجناح ويبني آخر أعلى منه<sup>3</sup>.

كما حكم الفقهاء الحنفية بمسؤولية صاحب البناء لأي جرح نتيجة دُؤو الشرفة أو خروج نتوءات إلى الشارع العام، ويقول آخر فإن السلطة العامة في المدن الإسلامية كانت تراعي في تدخلها هذه المعايير التي تجسد نفي الضرر، ومراعاة المصلحة العامة، وتترك الحرية للسكان في تشكيل هندسة الشوارع والمباني، وهكذا فإن عدم استقامة الشوارع وانعراجها في الكثير من المدن الإسلامية العتيقة لم يكن يعني الفوضى بقدر ما كان يعني وجود نقطة توازن حرجة بين تدخل السلطة وحرية السكان (الشكل رقم 16).



شكل (16): هندسة الشوارع تجمع بين حرية التصرف واحترام سيولة الحركة

المصدر: ابن حموش. المعايير الهندسية والتخطيطية

وفي نفس هذا النص كذلك وصف لإنشاء مركز المدينة الذي ضم المسجد الجامع ودار الإمارة والسوق والذي أطلق عليه اسم الصحن. وقد تحددت مساحة هذا الصحن برميات سهام إلى الجهات الأربع التي تقدر كل واحدة منها بغلوتين، ثم أنشئ خندق يفصل ما بين هذا الصحن وباقي الأحياء السكنية التي ستنشأ فيما بعد.

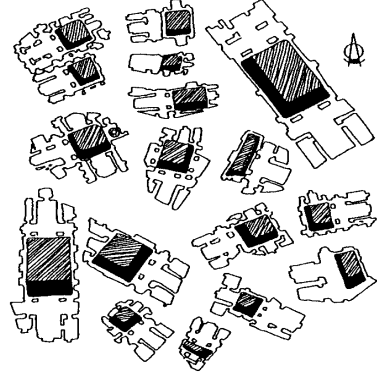
<sup>1</sup> القرافي، شهاب الدين أحمد بن إدريس الصنهاجي المالكي (626-684هـ) الفروق. 4 أجزاء، بيروت: دار المعرفة

<sup>2</sup> ابن الرامي، محمد التونسي البناء (ق 14م). الإعلان بأحكام البنين، مرجع سابق، ص 449

<sup>3</sup> المرجع السابق، ص 450

### ج. المسكن في هذه الفترة

تأثر المسكن كما باقي نواحي الحياة بالدين الإسلامي والشريعة الإسلامية، فأخذ المسكن طابع البساطة في التشكيل الخارجي وقلة الفتحات على الخارج بما يلبي مفهوم الخصوصية الإسلامية<sup>1</sup>، كما استفاد المسلمون من الحضارة الرومانية في تصميم البيوت، حيث أبقوا على الفناء الداخلي المفتوح وجعلوا انفتاح البيت للداخل، كما أنهم عنوا بالنواحي الجمالية للبيت من الداخل تحقيقاً للحديث الشريف " إن الله جميل يحب الجمال نظيف يحب النظافة فنظفوا أفنيتكم" فعمدوا إلى تحسين البيوت وجعلها نظيفة وملائمة من النواحي البيئية، كما أنهم أضافوا للمنزل الروماني إضافات تحقق الخصوصية من الداخل، حيث بنو عند مدخل البيت جدار يحجب الرؤيا عن صحن المنزل للضيف الغريب كما حددوا ارتفاع جدار سقف المنزل بما يتناسب وعدم كشف بيت الجار كما في الشكل السابق رقم 14 .



شكل (17): مجموعة من المساكن التي ظهرت في عمارة المتجمعات الإسلامية، ويظهر الفناء الداخلي بشكل مختلف

المصدر: نوبي محمد حسن، مبادئ التصميم المعماري لنمط المباني ذات الأفنية الداخلية

### 6.3.2 فترة الخلافة العثمانية 1500م-1917م

ظهرت الخلافة العثمانية في سنة 1300م وبسطت سيطرتها على العالم الإسلامي في سنة 1500م ومن ثم تلتها فترة من الفتوحات في أوروبا وصلت إلى حدود البلقان ووصلت إلى حدود الصين، ويمكن تقسيم فترة الخلافة العثمانية إلى مرحلتين فالمرحلة الأولى كانت عبار عن

<sup>1</sup> نوبي محمد حسن، مبادئ التصميم المعماري لنمط المباني ذات الأفنية الداخلية، مجلة جامعة الملك سعود، م15، العمارة والتخطيط، ص ص 101-138، الرياض (1423هـ/2003م).

استمرار للخلافة الإسلامية ومفهومها الحضاري السابق وامتدت تلك الفترة من 1500م-1850م تقريبا ، وكانت التقسيمات الإدارية والقانونية إمتدادا للخلافة السابقة حيث كانت التقسيمات الإدارية العثمانية في فلسطين على النحو التالي:

1- صنجق القدس

2- صنجق غزة

3- صنجق صفد

4- صنجق نابلس

5- صنجق اللجون

وكانت هذه التقسيمات استمرارا للتقسيم الإداري عند المماليك، ويقسم كل صنجق إلى عدة نواحي تضم الواحدة منها عدد من القرى، ويسمى الصنجق عادة باسم عاصمته وتكون غالبا هي المدينة الكبرى، ولكن صنجق اللجون لم يكن نسبة لمدينة ولكنه استحدث كعاصمة لأسرة طرباي وأبناؤها من زعماء بني حارثة<sup>1</sup>.

ثم توالى الأحداث في أوروبا وتسارعت فانتهدت سيطرة الكنيسة على الشعب، وانطلقت حملة الإصلاح في أوروبا، وظهرت الثورات على النظام الملكي وابتدأت في فرنسا سنة 1789م، ثم انتشرت إلى جميع أوروبا، وفي أواخر القرن الثامن عشر حصلت الثورة الصناعية والتي قلبت المفاهيم، وقد تميزت هذه الفترة وما تلتها بما يلي:

1- توالي الاكتشافات العلمية ومواد البناء الحديثة وتقنيات البناء الجديدة

2- أدى ذلك إلى التغيير في مفهوم تحصين المدن ومفهوم الحياة المدنية

<sup>1</sup> الموسوعة الفلسطينية ص 699 عن المرجع Hutteroth Wolf -Dieter & Abdulfattah , Historical Geography of Palestine , Trans Jordan & south Syria in The 16th Century , Erlangen Geographische Arbeiten

3- بداية ظهور المجتمعات المدنية وفكرة حكم الشعب، وبذلك أخذت الأمور الإدارية بالتشكل بطريقة متسارعة ، فأصبح هناك مفاهيم جديدة ومتطلبات لا بد من تلبيتها والقيام بها، فأنشئت البرلمانات والمجالس النيابية وانتهى الحكم الملكي أو جرد من مضمونه، ونشأت الحكومات والدول وتلاشت الإمبراطوريات.

4- ظهور الحاجة إلى قوانين وأنظمة تضبط وتحدد النتاج الفيزيائي للمدن الحديثة لما أفرزته الاكتشافات الحديثة من تقنيات ومواد بناء من قدرة عالية على التشكيل المعماري للمباني مما أنتج مشكلات في البيئة العمرانية للمدن.

5- نتيجة لما سبق فإن هذه المرحلة شهدت ظهور قوانين واضحة في مجال التنظيم والبناء يمكن تلخيصها بالقانون الفرنسي والقانون البريطاني، والذين يعتبران أساس لجميع القوانين المعمول بها في فلسطين.

وقد تأثرت الخلافة العثمانية بالمستجدات التي شهدها العالم خلال الفترات اللاحقة وتطورت مفاهيمه الإدارية، فأقر ما يعرف بنظام إدارة الولايات، كما انعكست مفاهيم الثورة الصناعية على التطور العمراني الهائل في طرق الإنشاء والبناء، وتطور مفهوم القوانين وتطبيقها على البيئة الفيزيائية بغض النظر عن صواب هذه القوانين من عدمها، مما عكس صورة هذه المفاهيم الحديثة على البيئة الفيزيائية في المدن بشكل عام.

#### أ. القانون في الفترة العثمانية

كما ذكر سابقا فإن الفترة الأولى من الخلافة العثمانية كان امتدادا للفترة السابقة، حيث استمدت القوانين من الشريعة الإسلامية، ومع حدوث الثورة الصناعية والتغيرات السياسية في أوروبا ونتيجة ضعف الخلافة العثمانية، فقد تأثرت بالقوانين الغربية الحديثة، والتي كان أساسها القانون الفرنسي والقانون البريطاني، فأصبح هناك مجالس لإدارة شؤون المدن والقرى، حيث يمكن تقسيم المجالس المحلية في فلسطين في نهاية العهد العثماني بما يلي<sup>1</sup>:

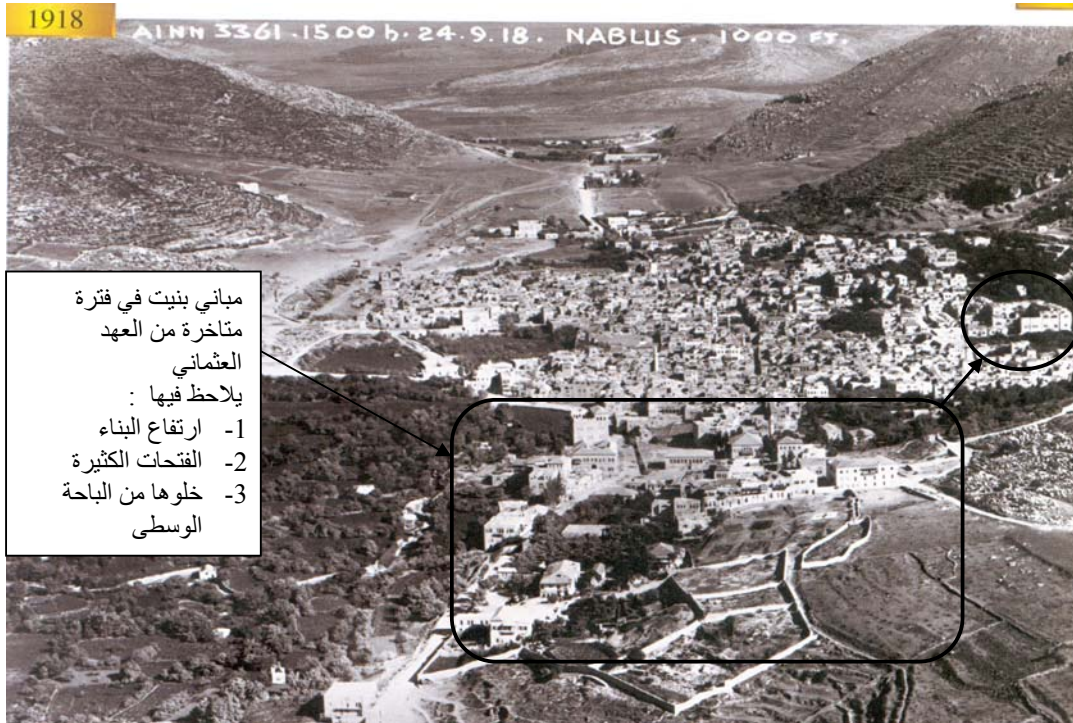
<sup>1</sup> موقع وزارة الحكم المحلي الفلسطيني

<http://www.molg.gov.ps/DesktopDefault.aspx?tabindex=6&tabid=9&lng=2#otoman>



## أولاً: مجالس القرى:

كان نظام الولايات 1864م ونظام إدارة الولايات 1871م، ينص على تشكيل ما يسمى (مجلس اختيارية القرية) ضمن هيكلية إدارية شاملة للولايات تبدأ بالقرية وتنتهي بالوالي، حيث يتم انتخاب المختارين وأعضاء مجلس الاختيارية من ذكور القرية الذي يتجاوز عمرهم 18 عاماً ويدفعون سنوياً للدولة خمسين قرشاً على الأقل (على أن لا تقل أعمار المنتخبين عن ثلاثين سنة)، في حين يختص مجلس اختيارية القرية في الدعاوي التي تقع بين أفراد القرية ومتابعة احتياجات القرية وتسهيل أمور الزراعة والتجارة وإدارة المدارس.



صورة (6): صورة لمدينة نابلس سنة 1918م نهاية الحكم العثماني توضح كيفية انتقال الشكل المعماري للمباني من التقليدي إلى الحديث بسبب تغير القوانين  
المصدر: موقع بلدية نابلس  
ثانياً: المجالس البلدية

يعتبر المنشور السلطاني (خط همايون) الصادر عام 1856م، إشارة البدء لإنشاء مجالس بلدية وقانون الولايات لعام 1856م يعتبر القانون الأساسي في عمليات الإصلاح الإداري العثماني، الذي فتح المجال للبدء في تشكيل المجالس البلدية ومنها بلدية نابلس التي تأسست في عام 1868م، في حين نصت المادة (111) من قانون إدارة الولايات 1871 على تشكيل

المجالس البلدية في كل مركز من مراكز الولاية والمتصرفين وقوام المقامات مؤلف من ستة أعضاء ومن رئيس ومعاون ومن طبيب البلدة والمهندس بصفتهم عضوين مشاورين، وينص على أن هيئات المختارين والشيوخ في المراكز هي التي يحق لها انتخاب أعضاء المجالس البلدية، لكن قانون البلديات عام 1877م يعتبر الأساس التنظيمي لعمل البلديات والذي عدل الكثير من مواد الأنظمة السابقة.

لقد ترك العثمانيون فلسطين بعد الحرب العالمية الأولى وبها (22) مجلساً بلدياً هي (عكا، حيفا، شفا عمرو، صفد، الناصرة، طبريا، بيسان، طولكرم، نابلس، جنين، القدس، رام الله، الرملة، يافا، الخليل، بيت جالا، بيت لحم، بئر السبع، المجدل، غزة، خانينونس).

### ب. المدينة في هذه الفترة

كانت المدينة في تلك الفترة امتداداً طبيعياً للخلافة السابقة ولم يطرأ تغيير جذري على تشكيل المدينة في الفترة العثمانية الأولى مع حدوث بعض التغيرات في انتهاء مفهوم الحماية بالأسوار حول المدينة، وبقاء المميزات العامة للمدينة الإسلامية من بساطة التشكيل في الواجهات، وقلة الفتحات وصغر حجمها والارتفاع المحدود للبناء بما لا يتجاوز المسجد، والأبنية الداخلية والانفتاح عليها كما تظهر الصورة رقم "7".



صورة (7): منظر عام لمدينة نابلس في سنة 1898م

المصدر: <http://www.arabs48.com>

وفي نهاية الفترة العثمانية ونتيجة التطور في مواد البناء والقوانين المتعلقة بالتنظيم والبناء، فقد تغير النسيج العمراني بشكل ملحوظ، فقد أخذت المباني ترتفع والأبنية الداخلية تتلاشى، وأصبح الإنفتاح للخارج أكثر منه للداخل كما تظهر الصورة رقم "8" في نهاية العهد العثماني وبداية فترة الانتداب البريطاني.

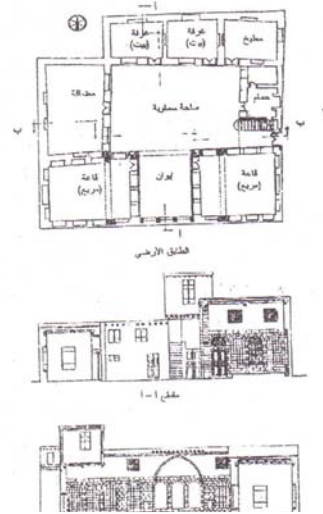


صورة (8) منظر عام لمدينة نابلس في سنة 1898م

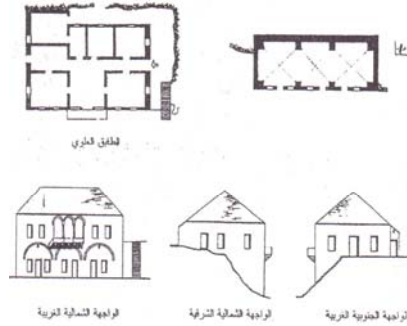
المصدر: <http://www.arabs48.com>

ج. المسكن في هذه الفترة

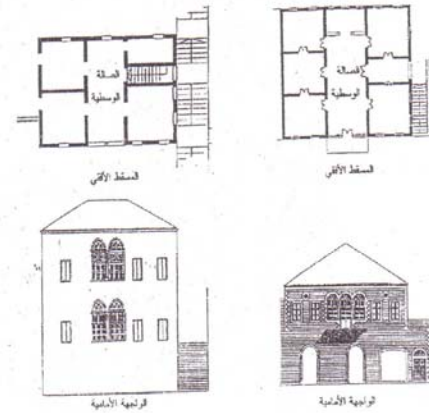
في الفترة الاولى للخلافة العثمانية لم يكن هناك تغير ملحوظ في بناء المسكن الفلسطيني، فكما ذكر سابقا فإن الخلافة العثمانية في بدايتها كانت تسير وفق الشريعة الإسلامية، فكانت امتدادا للخلافة التي سبقتها، مع إضافة الإيوان للمنزل وهو عبارة عن قاعة مغلقة من ثلاث اتجاهات ومفتوحة على الساحة الخارجية في الواجهة الرابعة كما في الشكل رقم "18".



شكل (18): البيت التقليدي بعناصره الساحة السماوية والإيوان في الفترة العثمانية ذو الصالة الوسطية في العهد العثماني. المصدر: عتماوي 2008 م



شكل (19): البيت ذو الصالة الوسطية في العهد العثماني المرجع عتماوي 2008 م  
المصدر: عتماوي، 2008.



شكل (20) البيت المتعدد الطبقات ذو الصالة الوسطى وزيادة الفتحات في الواجهات  
المصدر: عتماوي 2008 م

ومع تطور الأنظمة والقوانين في أوروبا وضعف الخلافة العثمانية، وتراجع الشريعة الإسلامية في تنظيم شؤون المجتمع، ودخول القوانين الحديثة " الفرنسية والبريطانية" إلى النظام

العثماني وتطور أنظمة البناء، فقد أخذ المسكن في نهاية الخلافة العثمانية بالتغير عن الشكل السائد في الفترات السابقة كما يلاحظ في الصورة رقم "9".



صورة (9): منزل بني في أواخر فترة الخلافة العثمانية في أوائل القرن العشرين يظهر فيها التأثر بالطابع الغربي من زيادة الفتحات الخارجية وتلاشي الفناء المفتوح واعتماد الصالة الوسطى مع بقاء الأقباس والزخارف

المصدر: سعادة 2006

ويمكن تلخيص التغيرات الطارئة على المسكن في تلك الفترة بالتالي:

1- ظهور نمط جديد من البناء سمي بمسكن القاعة الوسطى وهو عبارة عن صالة تتوسط المنزل وتتوزع حولها الغرف وتكون هذه الصالة مغلقة من الأعلى كما في الشكل رقم "20"

2- زيادة الفتحات في الواجهات الخارجية وتحويل الإفتاح من الداخل للخارج وذلك بسبب تلاشي الفناء المفتوح

3- زيادة عدد الطوابق وارتفاعها في المساكن

### 7.3.2 فترة الانتداب البريطاني<sup>1</sup>

بعد الحرب العالمية الأولى تم استيلاء الحلفاء على البلاد العربية وتقسيمها وفقاً لاتفاقية سايكس بيكو (1916م) ووعد بلفور (1917م)، وهكذا دخلت فلسطين عهداً جديداً من المعاناة والحكم العسكري، حيث أصبحت فلسطين بكاملها تحت الاحتلال البريطاني في أيلول 1918م،

<sup>1</sup> عن موقع وزارة الحكم المحلي الفلسطيني

<http://www.molg.gov.ps/DesktopDefault.aspx?tabindex=6&tabid=9&lng=2#otoman>

وسميت بمرحلة الإدارة العسكرية البريطانية، والتي قسم الجنرال اللنبي فيها فلسطين إلى 13 منطقة، وفي عام 1919م أعيد تقسيم المناطق الإدارية إلى 10 مناطق، وعلى رأس هذه الإدارات 10 حكام عسكريين يساعدهم 59 ضابطاً عسكرياً، ولم يكن هدف البريطانيين تطوير فلسطين أو تحسين الوضع المعيشي لسكانها أو تنظيم أمور المواطنين الفلسطينيين، ولكن الهدف تكريس الإستعمار وإنشاء الوطن القومي لليهود وهذا ما أثبتته الأحداث اللاحقة.

### أ. القانون في عهد الانتداب البريطاني (1917-1948)

بعد هزيمة العثمانيين في الحرب وسقوط الخلافة الإسلامية، قسمت البلاد العربية بين القوى المتحالفة، وبدأت فترة الاستعمار الحديثة، ولم تكن فلسطين بمعزل عن تلك البلدان، وكانت حالة المدن الفلسطينية والقوانين في تلك الفترة ضائعة، وقد عمد الإنجليز إلى تكريس الاستعمار عن طريق سن القوانين والأوامر العسكرية، بالإضافة إلى القانون العثماني الموجود والذي كان ما يزال في بداياته، واستمر العمل بنظام الحكم العسكري للمدن الفلسطينية لسنة 1920م، حيث تحولت الإدارة من الإدارة العسكرية إلى الإدارة المدنية وذلك اثر اتفاقية سان ريمو (نيسان 1920)، وعين السير (هربرت صموئيل) السياسي الانجليزي اليهودي أول مندوب سام على فلسطين، وتمثلت الإدارة المركزية في شخصه يساعده سكرتير عام.

#### الحكم المحلي:

استمر العمل بالقوانين العثمانية في البداية، وفي عام 1921م استحدث نظام الهيئات المحلية، حيث تمثل كل هيئة مجموعة من القرى أو المستعمرات وتعيين المخاتير في القرى من قبل الإدارة العسكرية، كما تضمن صك الانتداب على فلسطين 1922م حول الحكم المحلي، بأن تكون الدولة المنتدبة مسؤولة عن وضع البلاد في أحوال سياسية وإدارية واقتصادية تضمن إنشاء الوطن القومي اليهودي وترقية مؤسسات الحكم الذاتي.

في عام 1934م وضع قانون جديد للبلديات على نسق أمثاله في المستعمرات البريطانية من حيث المركزية الشديدة وسلطة مطلقة للمندوب السامي، ومن حيث حقه في حل البلديات وتغيير حدود البلدية وتعيين رئيس البلدية، وتطبيق هذا القانون أعاد وضع البلديات للوراء.

وفي عام 1937م كان في فلسطين 20 مجلساً محلياً، وفي عام 1946م بلغ ما مجموعه 38 مجلساً محلياً منها 11 مجلساً عربياً، و 26 مجلساً يهودياً، ومجلساً المانياً واحداً، واهم القوانين والانظمة التي صدرت خلال فترة الانتداب بخصوص استعمالات الأراضي والتنظيم والتجمعات السكانية هي:

- قانون تنظيم المدن رقم (3) لسنة 1921م.
- قانون (رخص) تنظيم المدن لسنة 1923م.
- نظام (خرائط) مشاريع تنظيم المدن لسنة 1927م.
- نظام تنظيم المدن (الأبنية المؤقتة) لسنة 1930م.
- قانون تنظيم المدن رقم (28) لسنة 1936م.
- نظام الأبنية في مدينة غزة القديمة لسنة 1938م.
- قانون تنظيم المدن المعدل رقم (5) لسنة 1939م.
- نظام هدم الأبنية الخطرة لسنة 1941م.
- نظام رخص تنظيم المدن لسنة 1941م.
- نظام إقامة الأسوار والأسيجة لسنة 1941م.
- أنظمة بخصوص مخطط إقليم لواء القدس (RJ5) لسنة 1942م.
- أنظمة بخصوص مخطط إقليمي للواء نابلس (S15) لسنة 1942م.
- نظام ترقيم الأبنية لسنة 1947م.

وخلال هذه الفترة الزمنية لوحظ تأثير هذه القوانين على البيئة العمرانية في فلسطين، فقد عمد الاحتلال البريطاني إلى التضييق على المواطنين ومنعهم من بناء مساكنهم، ووضع

شروط تعجيزية ورسوم كبيرة على كل إنسان يريد أن يبني منزلاً له، مما أدى إلى اكتظاظ المناطق المأهولة أصلاً، وترك مساحات كبيرة من فلسطين دون تطوير<sup>1</sup>، ويمكن تلخيص الأثر القانوني لفترة الإنتداب البريطاني على المدن والقرى الفلسطينية بالتالي:

- 1- الاكتظاظ السكاني في المدن وضعف القطاعات الريفية
- 2- التأسيس للتشويه العمراني في المدن الفلسطينية بسبب التشديد على السكان وعدم اعطاء تراخيص بناء جديدة .
- 3- التأثير السلبي على البيئة الفلسطينية لعدم سن قوانين تحمي البيئة العمرانية
- 4- عدم وجود توازن طبيعي لتوزيع السكان على مساحة الأرض الفلسطينية، وذلك من أجل تكريس الاحتلال الإسرائيلي.



صورة (10): منظر عام لمدينة نابلس في سنة 1920م  
المصدر: [www.nablus.gov.ps](http://www.nablus.gov.ps)

### ب. المدينة في هذه الفترة

في تلك الفترة بدأت عناصر المدينة الإسلامية بالإختفاء، وأخذت المدينة تتشكل بطريقة عشوائية غير منظمة، حيث لم تعتمد سلطة الإنتداب إلى التخطيط لتطوير المدن الفلسطينية، ويلاحظ ذلك من مجموع القوانين التي سنت، حيث عنيت معظمها بالتأسيس لوجود وطن قومي

<sup>1</sup> كون، أنطوني: التنظيم الهيكلي الاسرائيلي للمدن في الضفة الغربية "القانون والبلدورز في خدمة الاستيطان"، ترجمة محبوب عمر مؤسسة الدراسات الفلسطينية، الطبعة الأولى، بيروت، 1995م.



لليهود دون مراعاة لاحتياجات السكان العرب في المدن والقرى الفلسطينية<sup>1</sup>، ولم تكن مدينة نابلس بمعزل عن الواقع الموجود في تلك الفترة ، فقد وضع البريطانيون أنظمة بخصوص مخطط إقليمي للواء نابلس في سنة 1942 أي بعد 14 سنة من الإحتلال ولم يكن هدف ذلك المخطط تطوير المدينة بل وضع حدود لها كي لا يتجاوزها البناء في التوسع الديموغرافي الطبيعي للمدينة.

كما أخذت البيئة الفيزيائية للمدينة بالتغير، فأصبحت هناك البنايات المتعددة الطوابق، واستقدم النمط الغربي للبناء، من الواجهات والتوزيع الداخلي للمباني واستخدام التقنيات الحديثة في البناء دون وجود الضوابط القانونية اللازمة مما أثر على تجانس المدينة الفلسطينية وبداية ظهور العشوائية في تخطيط وتطوير المدن وتلاشي التناغم في المدن الفلسطينية.

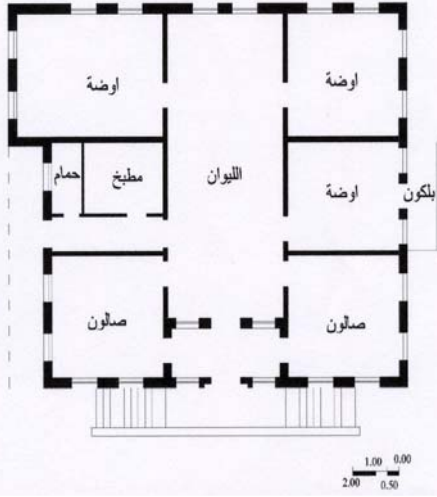
### ج. المسكن في هذه الفترة

تدهورت البيئة السكنية التقليدية في تلك الفترة حيث لم تراعي قوانين البناء طبيعة النسيج العمراني القائم وتغاضت عن التجاوزات في مراكز المدن، مما أدى إلى تشوه كبير في بنية المسكن في تلك الفترة وأصبحت البلدات القديمة بعد فترة وجيزة من الزمن ذات تشوه كبير من الناحية الفيزيائية والبيئية، ونتاجا للعوامل السياسية والقوانين الموضوعية والعوامل الاقتصادية المتردية للسكان تأثرت المساكن في تلك الفترة فقد أخذ المسكن التقليدي ذو الفناء بالتلاشي، وظهر مكانه المسكن متعدد الطبقات والمسكن ذو الصالة الوسطى والليوان، وتحول انفتاح المبنى من التوجيه للداخل إلى الانفتاح على الخارج، وازدادت أبعاد الفتحات في واجهات المباني السكنية، وتنوعت أنماط المساكن فظهرت الشقق السكنية والعمارات السكنية، بالإضافة إلى البيوت التقليدية الموجودة أصلا، وقد تطورت في الفترات اللاحقة لتشكّل تنوع ملحوظ في أنماط السكن في فلسطين .

كما ويلاحظ خلال هذه الفترة البعد عن الزخرفات والأقواس والأسقف التقليدية واستحداث البلكونات الخارجية في المساكن كبديل عن الفناء الداخلي، وكثرة الفتحات في الواجهات والمخططات كما في الشكل رقم "21".

<sup>1</sup> كون، أنطوني: التنظيم الهيكلي الاسرائيلي للمدن في الضفة الغربية "القانون والبلدورز في خدمة الاستيطان"، مرجع سابق.

### ادراك المخطط المعماري الافقي :



شكل (21): صورة بيت المصري ومخطط لذلك البيت والذي بني في فترة الانتداب البريطاني في عشرينات القرن الماضي في مدينة نابلس  
المصدر: أيمن سعادة 2006

### 8.3.2 فترة العهد العربي (1948-1967):

بعد انسحاب القوات البريطانية في 1948 م من فلسطين، قام اليهود بالإستيلاء على 77% من أرض فلسطين التاريخية، وقاموا بتهجير السكان من المناطق التي احتلوها إلى ما تبقى من أرض فلسطين والدول المجاورة، مما أوجد واقعا جديدا في المدن الفلسطينية المنهكة أصلا بسبب الاحتلال الإنجليزي، وظهر نوع جديد من المناطق السكنية في الأراضي الفلسطينية وهي مساكن المخيمات والتي لا تخضع لأي قانون تنظيمي حيث عوملت على أنها مساكن مؤقتة.

كما شهدت هذه الفترة تطور في النظام الإداري والقانوني للمناطق الفلسطينية التي لم تحتلها إسرائيل نتيجة الواقع الجديد الذي فرضه الاحتلال، والذي أدى إلى تقسيم ما تبقى من مناطق على ما يعرف بالضفة الغربية وقطاع غزة، مما أوجد واقع إداري معقد حيث انبثقت بالأردن إدارة الضفة الغربية، وأنبثت بمصر إدارة قطاع غزة كما سيذكر لاحقا.

## أ. القوانين في هذه الفترة

### الضفة الغربية:

بعد نكبة 1948م عقد مؤتمر في عمان طالب بوحدة أردنية فلسطينية ومبايعة الملك عبد الله في أيلول عام 1948م، وبعد ذلك بشهر عقد مؤتمر آخر في أريحا بايع الملك عبد الله، وتم إيجاد إدارة مدنية أردنية بديلة في آذار 1949م وتعيين حاكم إداري للضفة الغربية، وفي كانون أول 1949م تم إلغاء الجمارك والجوازات ومنح الفلسطينيين جوازات سفر أردنية، وفي أيار 1949م تم إدخال أربعة وزراء عن الضفة الغربية، وفي نيسان 1950م جرت انتخابات لتشكيل مجلس نواب موحد للضفتين في حدود (20) ممثلاً لكل ضفة.

ومنذ كانون أول 1949م أصبحت الضفة تتألف من الوحدات الإدارية التالية (متصرفية القدس وتتبعها قائمقاميات رام الله وبيت لحم وأريحا، متصرفية نابلس وتتبعها قائمقاميتا طولكرم وجنين، متصرفية الخليل)، وفي عام 1964م صدر نظام تقسيمات إدارية يحل محل النظام السابق وبموجبه أصبحت التقسيمات الإدارية للضفة الغربية تتألف من (محافظة القدس ولواء الخليل ولواء نابلس ولواء جنين) وعلى ضوء ذلك تم استحداث وزارة الشؤون البلدية والقروية عام 1965م.

### الهيئات المحلية (البلديات) في الضفة الغربية:

أجريت انتخابات بلدية عام 1951م وفقاً لقانون البلديات 45 لعام 1951م، في حين تم استحداث قانون (رقم 17 لعام 1954م) الذي قلص الشروط الضريبية وخفض السن القانوني للانتخابات والترشيح، كما أناط بوزارة الداخلية من خلال المتصرفين صلاحية المراقبة على البلديات وتعيين وعزل الموظفين والمصادقة على الموازنات.

أما على صعيد قانون البلديات رقم (29/ لعام 1955م) يعتبر من أهم القوانين تأثيراً على بلديات الضفة وتفرع عنه مجموعة من الأنظمة مثل (نظام موظفي البلديات رقم 1 لعام 1955م، نظام تقاعد موظفي البلديات ومكافآتهم رقم 2 لعام 1955م، نظام اللوازم والعطاءات والمقاولات للبلديات رقم 3 لعام 1955م، النظام المالي للبلديات رقم 4 لعام 1955م، قرار

الديون الخاص بتفسير القوانين رقم 1 لعام 1962م، قانون مؤقت بشأن إنشاء صندوق قروض للبلديات والقرى رقم 41 لعام 1966م، القانون اللاحق للسابق رقم 148 لعام 1966م)، وكانت البلديات الباقية في الضفة الغربية بعد نكبة 1948م، ثماني بلديات وحتى الاحتلال الإسرائيلي للضفة عام 1967م وصل عددها إلى 25 بلدية.

### قطاع غزة:

سيطرت مصر على الشريط الساحلي من رفح إلى بيت حانون شمال غزة بتاريخ 1949/2/24م وأسمته قطاع غزة وصدر لهذه المنطقة القانون الأساسي رقم 2 لعام 1953م، وصدر قانون رقم 55 لسنة 1955م والذي تضمن العمل بالقوانين الفلسطينية التي كانت قائمة قبل عام 1948م، كما اصدر الرئيس عبد الناصر النظام الدستوري للقطاع عام 1962م، وأهم ما جاء فيه تشكيل (اتحاد قومي للعمل المشترك)، ولم يكن في قطاع غزة سوى بلديتين وهما (غزة وخان يونس) وتميزت هذه الحقبة بالصبغة السياسية على حساب الأنشطة الخدمائية، بحثاً عن الوطن والهوية بجانب البحث عن لقمة العيش.

### ب. المدينة في هذه الفترة

أخذ السكان في تلك الفترة من الإنتشار خارج نطاق المدن في تمدد أفقي ورأسي بسبب الإكتظاظ في مراكز المدن، بعد أن كان من الصعب على المواطن أن يبني منزلاً في مناطق خارج مراكز المدن، وكان ذلك التوسع دون وجود مخططات هيكلية واضحة مما أنشأ نوعاً من العشوائية، كما وتأثرت المدن بالوضع السياسي والذي أنتج مخيمات اللاجئين، وما ترتب عليها من آثار سلبية وتشويه على البيئة الفيزيائية للمدينة مع غياب القوانين لمعالجة ذلك الوضع الجديد.

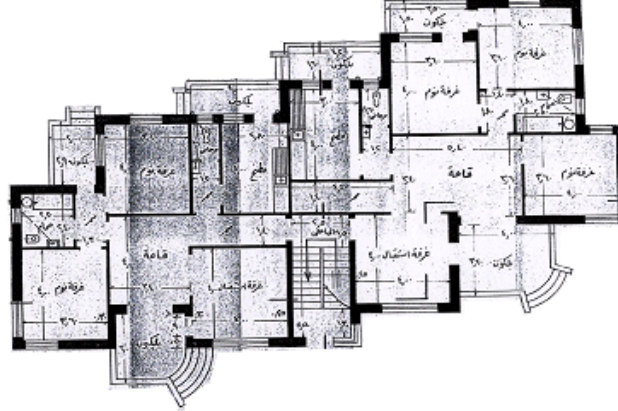
وأخذت مراكز المدن بالانتقال من المركز في الجزء القديم إلى خارجه والصورة رقم 11" توضح انتقال مركز مدينة نابلس من داخل البلدة القديمة إلى خارجها، واتخذ شكل المباني النمط الغربي من زيادة مساحة الفتحات وطريقة البناء والارتفاع بالطوابق، وزادت مساحة الشوارع لاستيعاب حركة المواصلات والسيارات .



صورة (11): توضيح مركز المدينة الجديد في بداية الخمسينات  
المصدر: موقع [www.nablus.gov.ps](http://www.nablus.gov.ps)

### ج. المسكن في هذه الفترة

تأثرت المساكن في تلك الفترة بالقوانين الجديدة التي وضعت، والتي أخذت كما ذكر سابقاً من القانون العثماني والقانونين البريطاني والفرنسي، فظهرت المباني المرتفعة ومتعددة الطوابق، ذات الأشكال الوظيفية متأثرة بالطابع الغربي وبالمدراس المعمارية الجديدة والتي عيّنت بالوظيفة، فقط فجرد المسكن من مفهومه الشامل ليختزل في مكان للمبيت، وما شجع على ذلك غياب القوانين والمفاهيم الإسلامية عن التطبيق في المدن، بالإضافة إلى النواحي الإقتصادية السيئة للسكان، والشكل رقم "22" يوضح كيفية تحول المسكن عن الصالة الوسطى .



شكل (22): مخطط لمبنى سكني للسيد راضي الطاهر "نابلس" أعطي الترخيص بتاريخ 13-8-1960م  
المصدر: سعادة، 2006، عن أرشيف بلدية نابلس.

كما انتقل البناء من داخل المدينة القديمة إلى خارجها بطريقة متسارعة، بسبب منع سلطات الإنتداب أو تحديدها بشكل كبير للبناء خارج نطاق المدن في الفترة السابقة، مما جعل حاجة السكان ملحة للبناء لتلبية احتياجاتهم من المساكن، ولما كان القانون الاردني المتعلق

بالتنظيم والبناء والمستقى من القانون العثماني والبريطاني ما زال في بدايته، ولم يكن هناك مخطط هيكل لتطور المدينة ازدادت عشوائية توزع المباني السكنية في المناطق خارج المدن .

كما وتميزت هذه الفترة باستخدام الفتحات الواسعة والكبيرة بشكل ملحوظ اكثر من الفترات السابقة، ففي بعض المنازل كما في الصورة رقم "12" استخدمت الفتحات على طول الواجهة الأمامية للمبنى المتكون من ثلاث طبقات .



صورة (12): منزل مبني في خمسينات القرن الماضي في مدينة نابلس في منطقة شارع المدارس  
المصدر: سعادة 2006

### 9.3.2 فترة الاحتلال الإسرائيلي (1967-1994):

في سنة 1967 إستطاع اليهود بسط سيطرتهم على كامل فلسطين التاريخية وأجزاء من البلدان العربية المجاورة، ولكن بسبب وجود التمرکز الديموغرافي للفلسطينيين في مناطق الضفة الغربية وقطاع غزة لم يقد اليهود بضم المدن الفلسطينية لدولتهم خوفا من التأثير الديموغرافي على النسيج السياسي للدولة العبرية، فاعتبروها مناطق مدارة من قبل الاحتلال فلم يقوموا بالعمل الجاد على تطوير المدن والأنظمة الهيكلية والإدارية لها، وإنما ابقوها على حالها، بل أنهم حاولوا إيجاد واقع مأساوي في المدن الفلسطينية فسنوا لذلك القوانين والأوامر العسكرية.

#### أ. القانون في هذه الفترة

واجهت إسرائيل منذ بداية الاحتلال عام 1967م مشكلة إدارية وقانونية وكانت أمام خيارين هما الضم مما سيؤثر على الوضع الديموغرافي لكونها أهلة بالسكان أو اعتبارها مناطق محتلة احتلالاً عسكرياً يخضع لبنود القوانين الدولية، فأوجدت القيادة الإسرائيلية اختياراً ثالثاً أعلنت بموجبه بأن هذه الأراضي (مناطق مدارة) وهو مصطلح ليس له مفهوم واضح في

القانون الدولي، لكن تحت هذا الغطاء قامت بسن الأنظمة والتعليمات وعدلت الأنظمة والقوانين السابقة، حيث أصدرت حتى نيسان 1972م ما مجموعه 465 أمراً عسكرياً و 633 حتى تشرين أول 1975م، وبلغت حتى تشرين ثاني 1982م (1025) أمراً، وفي أيلول 1987م بلغت (2100) أمر عسكري إضافة إلى إحياء أنظمة الطوارئ الانتدابية لعام 1945م، ومنذ بداية 30 أيلول 1979م غيرت إسرائيل مصطلح الضفة الغربية إلى منطقة (يهودا والسامرة)، وفي 1981/11/8م أصدرت قيادة الجيش الإسرائيلي الأمر رقم (947) بشأن إقامة الإدارة المدنية والذي فصل شكلاً بين أداة الحكم العسكري الأمنية والمدنية<sup>1</sup>.

### المجالس المحلية:

كان من أولى الإجراءات الإسرائيلية التي أعلنت بحق المجالس المحلية الفلسطينية الأمر العسكري رقم (80) بتاريخ 1968/8/2م الذي مدد صلاحيات المجالس المحلية وجمد الانتخابات فيها، توالى بعد ذلك الأوامر العسكرية بتعديل قوانين البلديات والمجالس القروية والإضافة والحذف وإحالة الصلاحيات ومن تلك الأوامر: (194، 236، 312، 331، 394، 416، 454، 537، 573، 574)، وفي عام 1981م قامت إسرائيل بمحاولة فرض الإدارة المدنية، فحلت معظم المجالس البلدية وطرد واعتقال وسجن وأبعد أو محاولة اغتيال رؤسائها، وابتداءً من عام 1982م أصبحت بعض البلديات التي تم حلها وعزل رؤسائها، برئاسة ضباط إسرائيليين وأخرى برئاسة نائب الرئيس المنتخب وأخرى حلت واستعيض عنها بلجان محلية لإدارتها، في حين تبنت إسرائيل روابط القرى بدل المجالس القروية لأنها رفضت التعايش مع الاحتلال.

وعلى صعيد قانون المدن والقرى والأبنية رقم 79 لعام 1966م الذي يعتبر الأساس القانوني للتنظيم في الضفة الغربية، فقد جاءت الأوامر العسكرية وخاصة الأمر رقم (418) لسنة 1971م ليدخل تعديلات عليه أفقدته مضمونه، وكان الهدف من ذلك المساعدة على تنظيم سياسة الاستيطان في المناطق المحتلة، ولتنفيذ هذه السياسة صدرت عشرات الأوامر العسكرية في مجال التنظيم منها: (أمر 393 بشأن مراقبة البناء لعام 1970م، أمر 465 لعام 1974م، أمر

<sup>1</sup> كون، أنطوني، التنظيم الهيكلي الإسرائيلي للمدن في الضفة الغربية "القانون والبلدورفي خدمة الاستيطان" مرجع سابق. وموقع وزارة الحكم المحلي /<http://www.molg.gov.ps/>

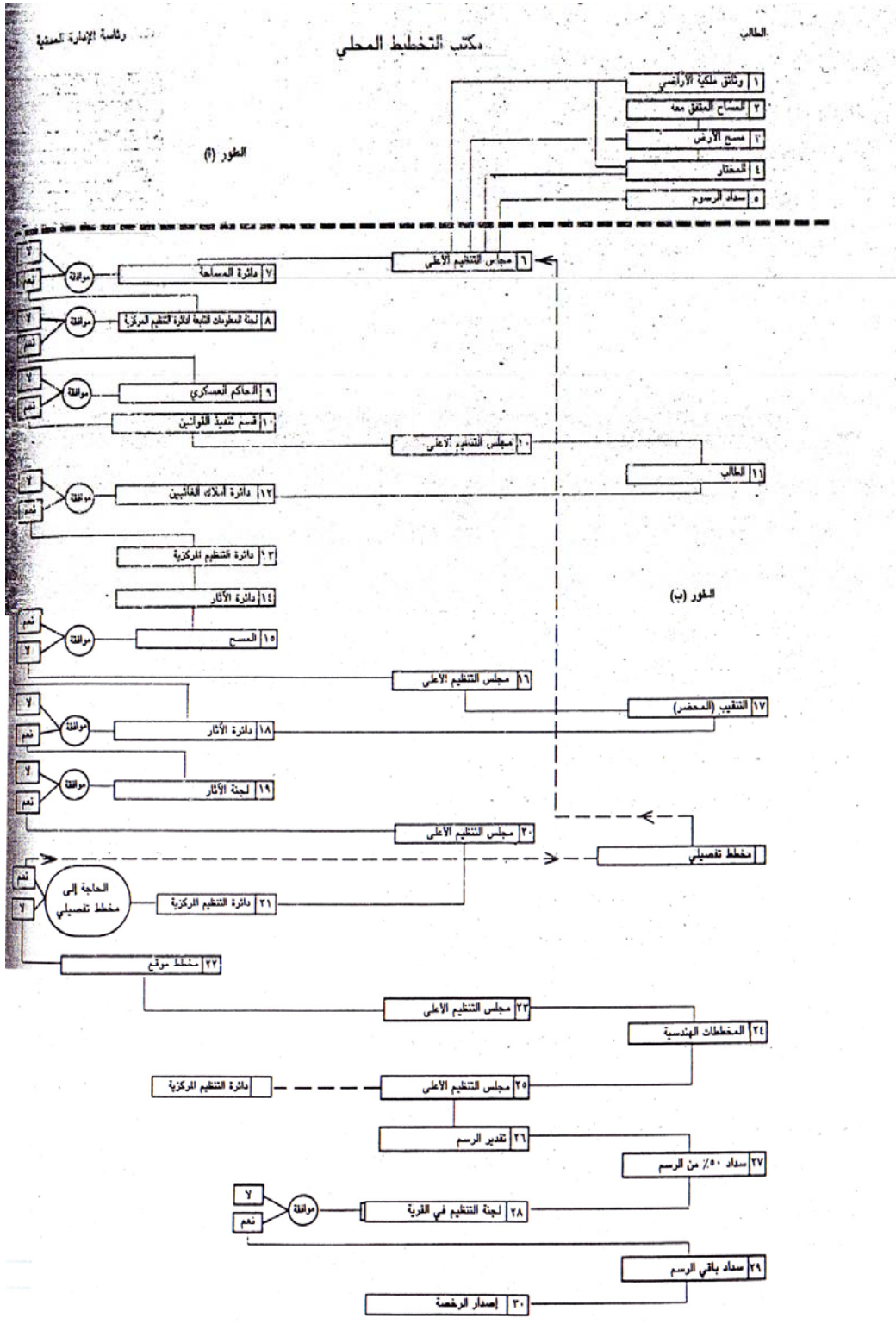
604 لعام 1975م، وأمر 810 لعام 1979م)، وتتابع الإضافات والتقييدات والتعديلات لهذا القانون حتى زادت عن 31 أمراً عسكرياً.

### قطاع غزة :

كان القانون المعمول به حتى بداية الاحتلال هو قانون تنظيم المدن الانتدابي لعام 1936م، ورغم قدمه وعدم تلبيةه للتطورات السكانية واحتياجات البناء في القطاع، فقد جاءت الأوامر العسكرية الإسرائيلية لتقييد هذا القانون وتعديله بما يتلاءم ومتطلبات الاحتلال، حيث يمكننا ملاحظة (26) أمراً عسكرياً تناولت هذا القانون بالتعديل والإضافة والحذف.

ولتخفيف التشديد الإسرائيلي على المواطنين في السماح بالبناء خارج حدود البلديات فيمكن للشكل رقم "23" أن يوضح مدى التعقيد من الجهات الإسرائيلية في إعطاء تراخيص البناء.





الشكل (23): الإجراءات الخاص بالحصول على رخصة بناء خارج البلديات  
 المصدر: أنطوني كون ، التنظيم الهيكلي الاسرائيلي للمدن في الضفة الغربية

## ب. المدينة في هذه الفترة

كنتاج للقوانين الجائرة في المدن الفلسطينية التي سنها الاحتلال الإسرائيلي فقد اكتظت المدن الفلسطينية داخل الحدود الموضوعة من قبل الاحتلال الإسرائيلي، وتشوهت البيئة الفيزيائية للمدينة بشكل كبير بسبب عدم وجود ضوابط قانونية وغياب القانون أو تغييبه، مع تغاضي سلطات الاحتلال عن بعض تجاوزات السكان في المناطق المكتظة، وتشديدها على من يرغب في البناء خارج نطاق المدن، فقد عمدت سلطات الاحتلال إلى هدم عدد كبير من المنازل خارج نطاق المدن وفي القرى بحجة عدم وجود تصاريح للبناء في تلك المناطق.

كما أضاف تغييب البلديات ودورها في تنظيم المدن زيادة بالتشوه العشوائية في البناء داخل حدود تلك المدن، فمدينة نابلس على سبيل المثال كانت تخضع لسلطة الإدارة المدنية المباشرة، ولم يكن لها رئيس بلدية حتى قدوم السلطة، وكان ضابط الإدارة المدنية في المنطقة هو المسؤول عن شؤون البلدية<sup>1</sup>.

## ج. المسكن في هذه الفترة:

تأثر المسكن بشكل كبير في فترة الاحتلال الإسرائيلي في المدن الفلسطينية بالقوانين والأوامر العسكرية الصادرة، فالكثير من البيوت هدمت لدواع أمنية كمنزل طوقان في البلدة القديمة، والكثير من الطرق سكرت أيضا لنفس الدواعي، وأغفلت النواحي الجمالية للبناء بشكل كبير وأغفلت النواحي الإجتماعية كذلك<sup>2</sup>، بالإضافة إلى عدم الإهتمام بالبيئة الصحية للمسكن بسبب التكدس الحاصل، فانتشرت العمارات المرتفعة والمتلاصقة وغابت المساكن ذات الأفنية، وحتى المنزل ذي الصالة الوسطى أيضا أخذ بالتلاشي، وظهر مكانه الشقة السكنية داخل العمارة السكنية والتي يمكن أن يتشكل الطابق فيها من أكثر من شقة.

وقد أخذت المساكن عدة أنماط في تلك الفترة يمكن تلخيصها بالتالية:

<sup>1</sup> كون أنطوني، التنظيم الهيكلي الاسرائيلي للمدن في الضفة الغربية "القانون والبلدوزرفي خدمة الاستيطان" مرجع سابق.

<sup>2</sup> المرجع السابق

## 1- المسكن المفرد النامي

وهو مسكن عبارة عن شقة سكنية تبني على قطعة أرض ثم عندما يكبر الأبناء يقوم الأب ببناء طوابق أخرى للأبناء وتكون الطوابق حسب الحاجة بما لا يتعارض مع قانون ارتفاع الطوابق في تلك المنطقة، مع أن هناك حالات تم التغاضي عنها داخل مركز المدن في تلك الفترة لتكريس التشوه العمراني للمدن الفلسطينية.

## 2- الفيلا السكنية:

وهو عبارة عن بناء سكني مفرد يتكون بالأغلب من طابق أو طابقين ورووف ، تسكن به عائلة واحدة أو عائلتين على أكثر تقدير، وهذا النمط عالي التكلفة، لذلك فهو مقتصر على الأغنياء فقط، ويراعى فيه النواحي الجمالية والفخامة في التصميم المعماري والتشكيل في الفراغات والكتل .

## 3- العمارات السكنية متعددة الطوابق " السكن التجاري ":

وهي عبارة عن عمارات مكونة من عدة طوابق كل طابق يحتوي على شقة سكنية أو أكثر حسب مساحة الطابق، وتشارك الشقق في خدمات الأدرج والمواقف وتتنوع مساحة الشقة حسب التصميم المعماري، ولم تخضع الشقق لمحددات قانونية بحد أدنى لمساحة الشقة السكنية مما أوجد شقق صغيرة جدا لا تكاد تكون مناسبة للسكن، وهذه العمارات يمكن ان تكون ذات استخدامين بحيث تكون الطوابق الأولى للاستخدام التجاري والطوابق العالية للاستخدام السكني.

## 4- الإسكانات التعاونية:

وهي أن يجتمع مجموعة من الناس من طبقة إجتماعية متقاربة كالموظفين أو أطباء أو مهندسين، ليقوموا بتشكيل جمعية أو مؤسسة تعنى بالبناء، ويقومون بشراء قطعة أرض بمساحة معينة يتم البناء عليها وحدات سكنية متشابهة توزع على الأعضاء ضمن ما يتوافق عليه بينهم، ومن أمثلتها في مدينة نابلس إسكان الموظفين في سهل روجيب والمساكن الشعبية وإسكان المهندسين .

## 5- المنازل المتلاصقة وهو ما يعرف بمنزل " raw house " :

وهو عبارة عن وحدات سكنية متشابهة ومتلاصقة مع بعضها إما كل وحدتين أو أكثر من ذلك حسب التصميم .

## 6- البيت ذو الطابقين " duplex house " :

وهو بيت مفرد يتكون من طابقين إما لضيق المساحة أو لأجل توفير مساحة خارجية كحديقة للمنزل.

### 4.2 خلاصة

في العصور القديمة كانت قوانين البناء قليلة وغير معقدة، ذلك أن وسائل البناء كانت محدودة مما حد من قدرة المعماري على التشكيل الهندسي واقتصرت القوانين على شكل المدينة وطريقة تخطيطها، فنرى أن الكنعانيين اهتموا بمركز المدينة وساحته وأماكن العبادة، وتركوا مناطق السكن تنمو بطريقة عشوائية حيث كانت البيوت عبارة عن غرفة واحدة يضاف لها غرف حسب الحاجة<sup>1</sup> وحسب نمو الأسرة على نظام البيوت المتلاصقة، على الرغم من ذلك يلاحظ عدم تأثير هذا الأمر على التجانس والتناسل للمدينة ذلك أن المواد المتاحة والمكتشفة للإنشاء كانت محدودة وتعتمد على آليات محددة في الإنشاء، تحد من إمكانية المهندسين بالقيام بعمل أشكال هندسية غير مألوفة أو عمل فتحات كبيرة في الواجهات أو ارتفاعات عالية للبناء، لذلك كان من السهل التحكم بتجانس العمراني للمدن في ذلك الوقت، وحتى عندما وجدت القوانين كانت هذه القوانين عبارة عن قوانين بسيطة غير مفصلة أو معقدة ولم تتطرق لأشكال المباني ذلك أن التشكيل متاح كان محدوداً.

وعن القوانين في الفترات السابقة فهي كما وصلتنا عبر الاكتشافات والمخطوطات القديمة حتى بداية العصر الإسلامي كانت لا تعدو ما يعرف بشرائع حمورابي، والتي كانت تعتمد على البساطة في التعامل مع القوانين بما يحفظ لكل مواطن حقه وملكيته دون التطرق أو

<sup>1</sup>Aleppo University/Palestine Arhaeological Center /Studies in the History and Archaeology of palatine/II/1987/ALEPPO University Press /p44-48ALECSO

التدخل في التشكيل الهندسي للبناء، وذلك أن الإمكانيات الإنشائية المتاحة في تلك الفترة كانت تقتصر على الطين والحجر، فكانت هناك محدودية في القدرة على التشكيل الهندسي فوجد هناك تجانس واضح للنسيج العمراني في تلك المدن، ويلاحظ اتباعهم للتخطيط العضوي للمدن وهو ترك المدينة تنمو بشكل طبيعي، وهذا النمو هو الذي يحدد شكل الممرات والطرق مع وضع الساحة العامة ودور العبادة والمرافق العامة في مركز المدينة، وترك النمو الطبيعي في المناطق السكنية بما لا يضر بمصلحة المواطنين وفق القانون بشرائهم التي أوجدوها.

واستمر هذا الوضع حتى جاء اليونان ومن بعدهم الرومان والذين تميزوا بالقوانين الصارمة كما سلف ذكره فوضعوا المحددات للبناء، وقسموا المناطق بالطريقة الشبكية ووزعوا الأحياء وفق هذه التقسيمات، فأصبح المخطط العام للمدينة كرقعة الشطرنج، وحددوا أشكال المباني وعملوا نسب للأبواب والفتحات ضمن مفهوم جمالي محدد وفق النسب الإنسانية، فانعكس التناغم والتجانس مما أوجد طرز وأنماط تعرف في فترات اليونان ومن بعدهم الرومان، وهذا يدل على تطور القوانين وانضباطها في تلك الفترة، ويستطيع الباحث أن يلاحظ أن الأبنية بشكل عام في تلك الفترة كانت لها مميزات محددة تعطي طابع مميز ومتجانس وقد أصبحت هذه المميزات تدرس في الجامعات والمعاهد، وقد اهتم اليونان ومن بعدهم الرومان بالقوانين المنظمة للأبنية والفتحات في الواجهات ونسبها بسبب التطور في مواد البناء واكتشافهم للإسمنت كمادة بناء مما أعطى قدرة أكبر على التشكيل المعماري، مما حتم وضع قوانين تضبط التشكيل الهندسي بما يحافظ على التجانس والتناغم للنسيج العمراني في المدن الرومانية .

ولما جاء المسلمون أفادوا من النمطين السابقين في التخطيط فيلاحظ أنهم خططوا مدنها بطريقة شبكية، لكنهم تركوا حرية التشكيل الهندسي في المناطق السكنية، وذلك الأمر سمح بنمو المناطق السكنية بشكل طبيعي فدمجوا بين الفكر القديم لدى الكنعانيين والفكر اليوناني والروماني فظهرت بذلك المدن الإسلامية وتميزت، كما أن المسلمون قد استمدوا من الشريعة الإسلامية قوانينهم المحددة للبناء، فتراهم اتبعوا البساطة في تشكيل الواجهات والبناء وتلاصق المباني وتجاورها لعكس مفهوم الترابط بين المجتمع، واقتصر الارتفاعات في البيوت السكنية لطابق أو طابقين مع عدم ارتفاعها عن مستوى المسجد، كما وتم توزيع المناطق التجارية وفق الحرفة أو المهنة وهو ما لم يكن قبل المسلمين، فترى سوق الصاغة وسوق الدباغة وسوق الحدادة، وهذا

يعكس مفهوم الرزق لدى المسلمين وأن الرزق مقسوم بين العباد ، وغيرها من القوانين حتى وصلت قوانينهم إلى مكان فتحات الأبواب والشبابيك بطريقة تضمن عدم كشف الجار لجاره .

ومع مرور الزمن ومنذ الثورة الصناعية وما بعدها، وخصوصا في القرنين التاسع عشر والعشرين حدث هناك تطور هائل في وسائل التشييد والبناء وأساليبها مما أوجد قدرة هائلة على التشكيل الهندسي والمعماري، وذلك أدى إلى وجود تشوه في التناغم والنسيج العمراني للمدن مما حدا بالمفكرين والباحثين ورجال القانون والهندسة إلى وضع ضوابط وقوانين تحد من هذه التشوهات الداخلة على النسيج العمراني، فتطورت بذلك الأنظمة والقوانين بطريقة تحافظ على النسيج العمراني للمدن القائمة، وللحفاظ على تراثها مع وضع قوانين تلائم المناطق المستجدة والمستحدثة، مع ضمان إمكانية الإبداع والتشكيل ضمن نطاق القانون وضمن شروط محددة، إلا أن وضع فلسطين الخاص وتدخل العامل السياسي أدى إلى تعطيل الأنظمة والقوانين، وذلك ما بدا واضحا خلال فترة الانتداب البريطاني وما تبعه من فترة الاحتلال الإسرائيلي، مما أثر سلبا على البيئة العمرانية في فلسطين بشكل عام، كما أن تشتت القوانين المعمول بها في مناطق فلسطين المختلفة و تغيرها من منطقة لأخرى - فمثلا قانون قطاع غزة يختلف عن قانون الضفة الغربية- أدى إلى حدوث هذا التشوه في البيئة العمرانية للمدن الفلسطينية .

## الفصل الثالث

# واقع القوانين في فلسطين واثرها على بنية المدينة والمسكن "أنظمة بلدية نابلس كنموذج"

1.3 مقدمة

2.3 الجهات الفاعلة في مجال التنظيم والبناء

3.3 العلاقات بين الجهات المختصة

4.3 القوانين والأنظمة المتعلقة بالبناء في المدن الفلسطينية

5.3 قوانين وأنظمة البناء المعمول بها في مدينة نابلس

6.3 الأنظمة المتعلقة بالتنظيم والبناء في مدينة نابلس

7.3 مدى ملائمة الأنظمة للمحددات التخطيطية التي اعتمدها الدراسة:

8.3 خلاصة

## الفصل الثالث

### واقع القوانين في فلسطين واثرها على بنية المدينة والمسكن

#### "أنظمة بلدية نابلس كنموذج"

#### 1.3 مقدمة

في الفصل السابق تم التعرف على نبذة تاريخية عن فلسطين رافقها نبذة تاريخية عن نشوء الأنظمة والقوانين وتطورها بشكل عام، وكيف أن المجتمع يتطور بتطور أنظمتها وقوانينه، فكلما كبرت المجتمعات وازداد الازدهار في هذه المجتمعات زادت الحاجة لتطور الأنظمة القانونية التي تحكم تطور المجتمعات، ففي بداية وجود الإنسان كانت القوانين بسيطة تحدد علاقة أفراد المجتمع مع بعضهم، ثم تطورت لتصبح هناك ضوابط تحدد علاقات المجموعات مع بعضها، ثم تطورت لتنظم علاقة المجتمع الواحد وتحدد الواجبات والمسؤوليات وتنظم البناء داخل المدن، وأقدم ما وصل من التاريخ القديم في هذا المجال شرائع حمورابي ورسائل تل العمارنة للفرعنة ومن بعدهم اليونان والرومان وصولاً للدولة الإسلامية، حتى تطورت القوانين في العهد العثماني حتى أخذت الطابع الذي هي عليه اليوم، وكلما تطورت الحضارة أصبحت هناك تخصصات أكثر تحديداً، حتى أصبح العلم الواحد فيه العديد من التخصصات .

أما خلال هذا الفصل فسيتم التطرق إلى العلاقات الهيكلية للجهات الفاعلة في أمور التنظيم والبناء حسب الترتيب وعلاقة كل هذه الهيئات ببعضها، وكفاءة هذه العلاقات مجتمعة، والعمل على تثبيت العلاقات الجيدة ومحاولة وضع حلول للعلاقات الضعيفة أو التي فيها مواضع خلل، ويمكن تقسيمها إلى قسمين هيئات حكومية وهيئات نقابية، ولا بد أن يكون بين هذه الهيئات تنسيق وتكامل حتى تصبح عملية التطوير والبناء أمراً مضموناً.

لا بد بداية من الرجوع إلى أصل القانون ومبررات وجوده والغاية منه، حتى يستطيع الإنسان استيعاب القانون واحترامه، ومن هنا كان لا بد من التنويه أن القانون ما وجد إلا لتلبية احتياجات الناس وصوناً لحقوقهم، ولترتيب علاقات المجتمع مع بعضه وهذا ما يميز الإنسان عن سائر المخلوقات، فلكل إنسان حقوق، وحقوق هذا الإنسان هي واجبات على الغير، فكما لك حقوق فإن عليك واجبات في المجتمع الذي تعيش فيه، فإذا أصبح المجتمع يتنمر من قانون ما،



فذلك انعكاس لعدم فاعلية هذا القانون أو عدم وعي الناس لمبررات سنه، وهذان الأمران لا بد من دراستهما حتى يتسنى معالجة الخلل إما بتعديل القانون أو توعية الناس لأهمية هذا القانون، وفي هذا الفصل سيتم التطرق للقوانين و الأنظمة المتعلقة بالبناء من أجل دراستها والاضطلاع على إيجابياتها وسلبياتها، وقبل الخوض في هذه التفاصيل لا بد من لمحة سريعة عن الأنظمة الإدارية وهيكلاتها بشكل عام وآليات سنها وتنفيذها للقوانين.

ولا تعدو هذه القوانين عن أساسين مرجعيين لمعظم التشريعات والقوانين في البلدان بشكل عام وهما، القانون الفرنسي والقانون البريطاني<sup>1</sup>، ويمكن تلخيص آلية التشريع القانوني بمراحل يتبعها حتى يصل إلى قانون مشروع، فبداية تكون الجهة المخولة بسن التشريع أو القانون هي المجلس التشريعي أو البرلمان، ثم تأخذ السلطة التنفيذية وهي الوزارات والمؤسسات الحكومية لتطبيقه، ويحق للسلطة التنفيذية التوصية للمجلس التشريعي أو النيابي بسن قوانين ترى فيها المصلحة مع أحقية السلطة التشريعية بقبول أو رفض هذه التوصية، أما عملية المتابعة فتتم عن طريق السلطة التنفيذية والقضائية، ويترك للجهات التنفيذية سن اللوائح التنفيذية والأنظمة لضمان سير وفعالية هذه القوانين .

### 2.3 الجهات الفاعلة في مجال التنظيم والبناء

في العام 1994-1995م نشأت فترة جديدة في فلسطين وهي فترة الحكم الذاتي، والتي جاءت بعد اتفاقيات تم توقيعها بين منظمة التحرير والاحتلال الإسرائيلي، وبذلك أنيطت المسؤولية المدنية والأمنية للسلطة الوطنية الفلسطينية، وبناء على ذلك عمدت السلطة الفلسطينية لوضع ترتيبات لإدارة الشؤون المدنية في مناطق السلطة الفلسطينية وفق القوانين الموجودة بين أيديهم ابتداءً بالقانون العثماني وانتهاءً بالقوانين العسكرية الإسرائيلية، وقد أنيطت المسؤولية بوزارة الحكم المحلي، والتي عمدت خلال الفترات اللاحقة لتطوير وتحسين الأوضاع المدنية للسكان، وقد استندت وزارة الحكم المحلي في القيام بمهامها ومسؤولياتها إلى قانونين أساسيين وهما:

<sup>1</sup> مكي، عبد الناصر طالب: العلاقة بين السلطة المركزية وهيئات السلطة المحلية، دراسة مقارنة مع التطبيق في فلسطين، جامعة بيرزيت، 1997م مساعدة، عبد الهادي: مبادئ الإدارة وتطبيقاتها في المملكة الأردنية الهاشمية، منشورات وزارة الثقافة والإرشاد القومي، دمشق، 1980م.

- قانون الهيئات المحلية لعام 1997 الذي تناول العلاقة بين الوزارة والهيئات المحلية ومجالسها، ويبين الوظائف والسلطات والصلاحيات في المجالات الكفيلة بتقديم الخدمات للمواطنين عبر تلك الهيئات وضمن حدود الهيئة المحلية "حدود البلدية / القرية".
- قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966 للضفة ورقم (28) لسنة 1936 في قطاع غزة والتي تتناول وظائف التخطيط العمراني والتنظيم والبناء وسلطاتها وصلاحياتها بالمستويات الوطنية والإقليمية والمحلية.

### 1.2.3 السلطة التشريعية والمتمثلة في المجلس التشريعي الفلسطيني

#### أ- تعريفها

وهو مجلس منتخب من الشعب بطريقة التمثيل النسبي للأحزاب على مستوى الوطن وطريقة الاقتراع المباشر للأشخاص على مستوى المحافظات، وتقسّم المقاعد مناصفة بين الطريقتين ويتكون من 132 عضواً، وقد أنشئ ضمن اتفاقيات أوسلو المرحلية، وأجريت أول انتخابات لهذا المجلس في عام 1996م وكان في وقتها يضم 88 عضواً انتخبوا بطريقة التصويت المباشر، والمجلس الثاني تم انتخابه في بداية عام 2006م .

#### ب- مهامها

تتلخص مهام المجلس التشريعي كما نص عليها القانون الأساسي الفلسطيني في المادة (66) و(77) و(78) و(79) و(80) بالأمور التالية:

1- اقتراح مشروعات القوانين وسنها

2- مراقبة السلطات التنفيذية وضبط عملها بما لا يتخالف مع القانون الأساسي

3- يقر السياسات والخطط والموازنة العامة التي يعدها مجلس على النحو المحدد في القانون الأساسي.

ويلاحظ أن القوانين التي يسنها المجلس التشريعي هي قوانين عامة تترك للجهات المختصة حرية وضع لوائح تنفيذية ونظم بما لا يتعارض ونص القانون، وبما لا يتعارض مع

القانون الأساسي الفلسطيني، ويمكن تلخيص المواد المتعلقة بمجال التنظيم والبناء في القانون الأساسي الفلسطيني بالمواد التالية :

**مادة (15) البيئة المتوازنة النظيفة** هدف تسعى الدولة لتحقيقه، والحفاظ على البيئة الفلسطينية مسؤولية رسمية ومجتمعية ويقع الإخلال بها تحت طائلة القانون.

**مادة (47)** تسعى الدولة لتأمين السكن الملائم لكل مواطن من خلال سياسة إسكانية تعتمد على تعاون الدولة والقطاع الخاص والنظام المصرفي، وتعمل الدولة على توفير السكن لمن لا مأوى لهم - في حدود إمكانياتها - في ظروف الحرب والكوارث الطبيعية.

**مادة (161) الإدارة المحلية** تنظم بقانون العلاقة بين الحكومة وبين الوحدات المحلية على أسس من اللامركزية الإدارية. تتمتع وحدات الحكم المحلي بالشخصية الاعتبارية، ويتم انتخاب مجالسها. ويبين القانون طريقة إنشائها وتشكيلها وانتخابها واختصاصاتها وصلاحياتها

**أما بخصوص العمل النقابي فقد كفل القانون الأساسي هذا الحق وقد نصت عليه المادة (3/51) والتي تقول:** للعاملين تكوين النقابات الجمعيات المهنية في نطاق العمل، **المادة (2/55) :** لكل مواطن الحق في المساهمة في النشاطات السياسية بصورة فردية أو جماعية، ولهم على وجه الخصوص الحقوق والحريات التالية: تشكيل النقابات والجمعيات والاتحادات والروابط والمننديات والأندية والمؤسسات، و/أو الانضمام إليها.

### 2.2.3 السلطة التنفيذية (مجلس الوزراء)

تتمثل السلطة التنفيذية بمجلس الوزراء ، حيث يمكن تعريفه وتوضيح مهامه كما يلي:

#### أ- تعريفه

يعرف كما نص عليه القانون الأساسي في **المادة (144) و(145) و(146)** بما يلي:

هو مجلس يتكون من عدة أشخاص على رأسهم رئيس الوزراء يساعده عدد من الوزراء يحدد بقانون و تتناط السلطة التنفيذية بهذا المجلس، ويجتمع مجلس الوزراء بشكل منتظم بدعوة من رئيس مجلس الوزراء، وللرئيس الحق في حضور مجلس الوزراء عند الضرورة، وترأس الجلسة

التي يحضرها، ويكون النصاب القانوني لانعقاده أكثرية ثلثي مجموع أعضائه وتؤخذ قراراته بالتوافق، و إلا بالتصويت بأكثرية الحضور، ما لم يكن هناك نص مخالف للدستور، ويمارس مجلس الوزراء صلاحياته وفق أحكام الدستور والقوانين واللوائح المنظمة لعمل الحكومة.

## ب- مهامه

يمكن تلخيص مهام مجلس الوزراء كما أورده القانون الأساسي في المادة (147) برسم السياسة العامة للبرنامج الذي يصادق عليه المجلس النيابي وتنفيذ هذه السياسة وإدارة مؤسسات الدولة وتنفيذ القوانين والأنظمة وإصدار اللوائح التنظيمية واللوائح اللازمة بإجراءات تنفيذ القوانين، ولوائح الضبط وتنظيم المرافق والمصالح العامة، كما يحق لمجلس الوزراء أن يقوم بتسيب بعض القوانين التي يراها تلبى المصلحة وتعرض على المجلس التشريعي ليعتمدها وإذا تم اعتمادها تصبح قانوناً نافذاً.

أما الوزارات الفاعلة في مجال التنظيم والبناء فيمكن تلخيصها بالتالية:

### 1) وزارة العمل

وهي الوزارة التي تضع القانون النقابي وتتابع نظامه الداخلي وتعطي الموافقة على إنشاء الجسم النقابي، وعمل هذا الجسم وفق أحكام القانون.

### 2) وزارة الأشغال العامة والإسكان

هي الوزارة التي تتابع عمل النقابة والنواحي التقنية والعملية، ومشروعات الإسكان وكل ما يتعلق بالأمور التطويرية خارج نطاق المدن والبلدات والقرى التي لها مجلس محلية وبلديات.

### 3) وزارة الحكم المحلي

هي الوزارة المخولة بمتابعة الشؤون المدنية والبلديات وكل الأمور داخل نطاق المدن، حيث تضع خطط التطوير وتتابعها كما تتابع عمل البلديات، وتصادق على الأنظمة التي تسنها البلديات، كما وتعمل على تطوير وتحسين الأوضاع المدنية للسكان، وهي التي يقع على عاتقها

العبء الأكبر في مجال التطوير والبناء، والتي سيتم التركيز عليها وعلى قوانينها خلال هذا البحث.

وقد استندت وزارة الحكم المحلي في القيام بمهامها ومسؤولياتها إلى قانونين أساسيين وهما:

1- قانون الهيئات المحلية لعام 1997 الذي تناول العلاقة بين الوزارة والهيئات المحلية ومجالسها ويبين الوظائف والسلطات والصلاحيات في المجالات الكفيلة بتقديم الخدمات للمواطنين عبر تلك الهيئات وضمن حدود الهيئة المحلية "حدود البلدية / القرية".

2- قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية رقم (79) لسنة 1966 للضفة ورقم (28) لسنة 1936 في قطاع غزة، والتي تتناول وظائف التخطيط العمراني والتنظيم والبناء وسلطاتها وصلاحياتها بالمستويات الوطنية والإقليمية والمحلية.

أما اختصاصات الوزير حسب ما كفله النظام الأساسي فهي كالتالي:

ورد في المادة(150)، والمادة (152) من الدستور الفلسطيني أن الوزير هو الرئيس الإداري الأعلى لوزارته، ويختص كل وزير ضمن مهام الوزارة المكلف بها، تحت إشراف رئيس مجلس الوزراء، وتتخلص مسؤولياته في وضع السياسة العامة للوزارة والإشراف على تنفيذها وعلى سير العمل في الوزارة، كما يقوم باقتراح قوانين خاصة بوزارته يقرها مجلس الوزراء ثم يرفعها للمجلس التشريعي لإقراره<sup>1</sup>.

### 3.2.3 مستويات مجالس التنظيم

#### (1) مجلس التنظيم الأعلى:

وهو سلطة التنظيم بالمستوى الوطني ويمارس صلاحياته في كافة مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية، ويكون تشكيل مجلس التنظيم الأعلى على النحو التالي:

<sup>1</sup> للاستزادة يمكن الرجوع لنص المادة للاطلاع على مهام الوزير بالتفصيل

وزير الحكم المحلي / رئيساً للمجلس وعضوية	وكيل وزارة السياحة والآثار	وكيل وزارة التخطيط	وكيل وزارة الأشغال العامة والإسكان
وكيل وزارة النقل والمواصلات	وكيل وزارة الصحة	وكيل وزارة الزراعة	وكيل وزارة الاقتصاد الوطني
مدير عام التخطيط العمراني بوزارة الحكم المحلي	وكيل وزارة العمل	وكيل وزارة الثقافة والإعلام	النائب العام ممثلاً لوزارة العدل
أمين القدس	نقيب المهندسين	ممثل سلطة جودة البيئة	مدير عام سلطة أراضي فلسطين

وتكون صلاحيات المجلس حسب القوانين والأنظمة سارية المفعول وفي كافة مناطق السلطة الوطنية الفلسطينية

## 2) اللجنة الإقليمية للتخطيط والبناء " اللوائية للضفة، والمركزية لقطاع غزة"

وهي سلطة التنظيم بالمستوى الإقليمي وتمارس صلاحياتها ضمن حدود منطقة التنظيم الإقليمية أو ضمن حدود محافظة معينة أو عدة محافظات ويتشكل أعضاؤها من :

المحافظ أو المتصرف ويكون رئيساً للجنة	النائب العام في عمان والقدس والمدعي العام في مراكز الألووية	ممثل وزارة الأشغال العامة في اللواء أو المحافظة
ممثل دائرة تنظيم المدن والقرى المركزية	مدير الصحة في اللواء أو المحافظة	ممثل للجنة التنظيم المحلية حين النظر في الأمور التي تتعلق بها

يؤلف النصاب القانوني لهذه اللجنة من أربعة أعضاء وإذا تساوت الأصوات فيكون للرئيس صوت ثان أو صوت مرجح ، ويلاحظ أن هذه اللجنة لم يجري تعديل .  
تشمل واجبات لجنة تنظيم المدن والقرى اللوائية " المركزية" ما يلي:

أ- الموافقة على مخططات التنظيم الهيكلية.

ب- النظر في الاعتراضات التي تقدم على مخططات التنظيم الإقليمية والهيكلية والتفصيلية في منطقتها ورفع توصيها بذلك إلى مجلس التنظيم الأعلى.

ج- النظر في أي استئناف يقدم إليها ضد قرار لجان تنظيم المدن المحلية في منطقتها ويكون قرارها بشأن ذلك نهائياً، غير أنه إذا اختلفت اللجنتان فيحق للجنة المحلية أن ترفع هذا الاختلاف إلى مجلس التنظيم الأعلى ويكون قراره بشأن ذلك نهائياً.

د- إصدار الأوامر وإخطارات التنفيذ حيثما تمارس لجنة اللواء سلطات اللجنة المحلية حسب القانون.

ه- تمارس لجنة اللواء بالإضافة إلى صلاحياتها ومهامها جميع صلاحيات ومهام اللجنة المحلية بشأن منطقة التنظيم الإقليمية والقرى الواقعة ضمن اللواء المؤلفة فيه بلجنة اللواء المذكورة.

### 3) اللجنة المحلية للتنظيم والبناء "في البلديات" واللجنة المحلية للتنظيم "في القرى":

وهي سلطة التنظيم بالمستوى المحلي وتمارس صلاحياتها ضمن حدود منطقة التنظيم المحلية أو حدود المخطط الهيكلي، وتقوم هذه السلطات بممارسة صلاحياتها القانونية وفق تسلسل الإجراءات المنصوص عليها في القوانين والأنظمة المرعية وحسب ما هو موضح لكل منها، حيث يتم التعامل مع اللجنة المحلية واللجنة الإقليمية من قبل المواطنين كل حسب معاملته.

### 4.2.3 نقابة المهندسين

من الملاحظ أنه وخلال الفترات السابقة للسلطة الوطنية وخلال الفترات المتعاقبة لم يكن هناك دور للنقابات المهنية، وإن كانت النقابات موجودة فهي مسلوبة الصلاحيات وغير معترف بها بشكل عملي، وقد أنشئت نقابة المهندسين بين العامين 1962-1963م، وكانت تتبع للأردن وما زالت حتى يومنا هذا، ولم تكن النقابة ذات طابع اعتباري خلال فترة الاحتلال، ولم يكن لها دور في تنظيم المهنة، وإنما كانت عبارة عن جسم مفرغ من الصلاحيات وتخضع للقانون العسكري، وفي عهد السلطة الوطنية الفلسطينية نشط موضوع النقابات المهنية، وأصبحت ذات تأثير وأصبحت ذات شخصية اعتبارية .

## أ- تعريفها

هي هيئة اعتبارية شكلت وفق ما يضمنه الدستور من حق تشكيل النقابات وأخذت صفتها الاعتبارية كمسؤولة عن منح شهادة مزاولة المهنة للمهندسين وتعنى النقابة بضوابط المهنة وحقوق المهندسين وحل الخلافات التي يمكن أن تحدث جراء الأعمال الهندسية ، وأنشئت نقابة المهندسين عام 1954 في الأردن وتم افتتاح مركز القدس عام 1956 في فلسطين وهو يتبع إداريا لنقابة المهندسين الأردنيين وتتاط متابعة النقابة بوزارة الأشغال العامة كما نصت عليها المادة (4) من النظام الداخلي للنقابة وفيه "تؤلف نقابة لأصحاب المهن الهندسية في المملكة الأردنية من المهندسين والمجازين ويكون مركزها عمان ويجوز أن تشكل لها فروع في مراكز الألوية بقرار من مجلس النقابة تحاط وزارة الأشغال العامة علما بها."

## ب- أهدافها

وهدف النقابة الأساسي العمل على تنظيم مهنة الهندسة ورفع شأن المهنة كما نصت عليه المادة (3) حيث تعمل النقابة على :

أ- تنظيم مهنة الهندسة وتوفير الحياة الكريمة لأعضائها.

ب- العمل على رفع شأن المهنة.

أما النظام الإداري والهيكلية الإدارية للنقابة فهي كما نص عليه القانون الداخلي للنقابة في المادة 10:

## ت- مكوناتها:

تتكون أجهزة النقابة - مركز القدس من:

أ. الهيئات العامة للفروع في الضفة الغربية:

وهي ما يعرف بلجنة الفرع وهي هيئة منتخبة من قبل المهندسين في المنطقة أو المدينة وتتاطب بها متابعة أمور النقابة في ذلك الفرع .



## ب. المؤتمر العام لنقابة المهندسين - مركز القدس:

يعتبر جميع الأعضاء المسجلين في سجلات النقابة ممن سددوا الرسوم السنوية في مواعيدها المحددة في قانون النقابة أعضاء في الهيئة العامة للنقابة، ويمثل مندوبو المؤتمر العام للنقابة الهيئة العامة، وبالتالي فإن للمؤتمر العام صلاحيات الهيئة العامة، هذا ويجري انتخاب مندوبي المؤتمر العام حسب النظام الداخلي للنقابة وفقاً لأعداد المهندسين وتخصصاتهم في المحافظات.

### من صلاحيات المؤتمر العام:

- 1- التوصية بمشاريع القوانين والأنظمة المختلفة للنقابة وتعديلاتها.
- 2- اعتماد مشروع الموازنة للسنة المقبلة.
- 3- مناقشة التقرير الإداري والمالي المقدم من المجلس والتصديق عليهما ووضع السياسات العامة والمستقبلية.
- 4- البت في أية مواضيع أخرى يقررها مجلس النقابة في الدعوة لاجتماع المؤتمر العام

### ج. مجلس النقابة - مركز القدس:

يقوم على إدارة النقابة مجلس منتخب من الزملاء المهندسين، يتألف من هيئة المكتب ورؤساء لجان فروع المحافظات في: القدس، الخليل، بيت لحم، أريحا، رام الله والبيرة، نابلس، طولكرم، جنين، قلقيلية، طوباس (والذين يتم انتخابهم من أعضاء الهيئة العامة لكل محافظة).

### د. هيئة المكتب:

تتكون من النقيب، نائب النقيب، أمين السر، وأمين الصندوق (والذين يتم انتخابهم من جميع أعضاء الهيئة العامة في الضفة الغربية)

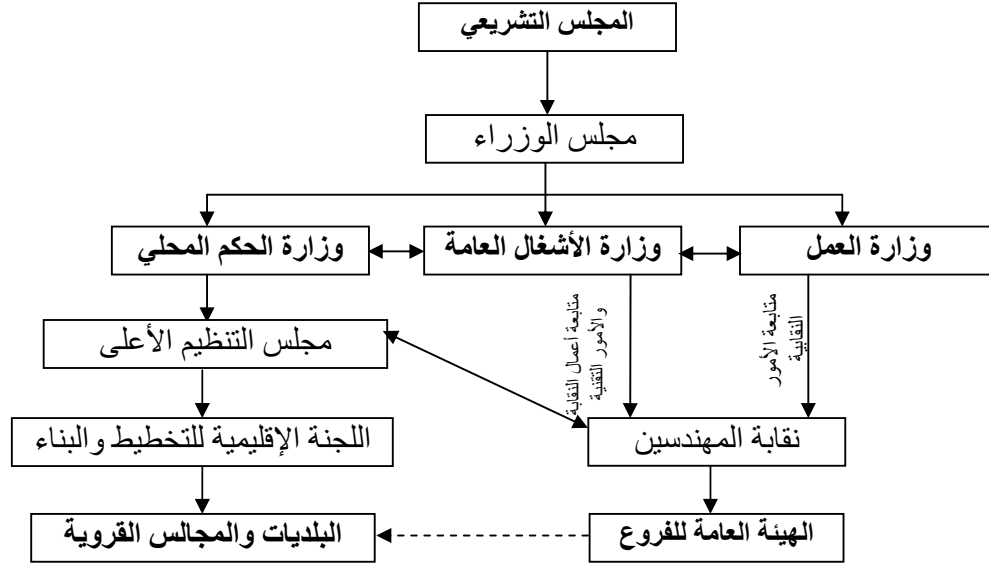
## هـ . مجلس هيئة المكاتب والشركات الهندسية.

تشكلت في النقابة هيئة تعنى بأمور المكاتب والشركات الهندسية تسمى (هيئة المكاتب والشركات الهندسية) تضم في عضويتها المكاتب والشركات الهندسية المصنفة من مختلف مراتب التصنيف بمقتضى نظام خاص بها، وينتخب مجلس الهيئة من قبل هيئتها العامة المؤلفة من أصحاب المكاتب الهندسية، ويتشكل مجلس الهيئة من مختلف مراتب التصنيف من ممثلي أصحاب المكاتب الهندسية.

### 3.3 العلاقات بين الجهات المختصة

بما أن المجلس التشريعي هو أعلى سلطة تشريعية في الدولة فإن وظيفته الأساسية سن القوانين لضمان سير الدولة بطريقة سليمة، كما أن وظيفته كما نص عليها الدستور متابعة ومراقبة أعمال مجلس الوزراء، والذي هو مسؤول بدوره عن مراقبة أعمال الوزارات كل حسب اختصاصه، فوزارة العمل تتابع النقابات المهنية والتزامها بالقوانين، وتتابع وزارة الأشغال الأعمال الهندسية المنبثقة عن نقابة المهندسين، أما وزارة الحكم المحلي فهي الوزارة التي يلقي على عاتقها تنظيم أمر البلديات والمجالس المحلية وتطوير المدن والبنى التحتية وفق ما يكفله القانون، وينبثق عن وزارة الحكم المحلي المجالس المحلية "بلديات وقرى" والتي تخضع لسلطة وزارة الحكم المحلي، ويناط بالبلديات والمجالس المحلية مسؤولية تطوير المدينة أو القرية وإعطاء تراخيص البناء ومتابعة التزام المواطنين بالقوانين .

وترتبط البلديات وبعض المجالس المحلية بالنقابة كهيئة اعتبارية، حيث تم التوافق بين البلديات والنقابة عبر توقيع بروتوكول تعاون على عدم إعطاء تراخيص من البلديات والمجالس المحلية ما لم تمر المخططات على النقابة وتعطي النقابة موافقتها عليها، وذلك بعد التأكد من استيفاء المخططات للاشتراطات الهندسية ومن ثم تقدم إلى البلديات والمجالس المحلية لاستكمال التراخيص، وبناءً على ما سبق فإن العلاقات الهيكلية بين الجهات الفاعلة في التنظيم والبناء يمكن أن يوضحها الرسم الهيكلية التالي والذي من خلاله يمكن ملاحظة أوجه الإيجاب والقصور في هذه العلاقات الهيكلية.



شكل (24): هيكلية توضيحية لعلاقات الجهات الفاعلة بمجال التنظيم والبناء في فلسطين

المصدر: الباحث

وقبل الخوض في غمار التفاصيل لا بد من ملاحظة أن هناك مسؤولية توزع على اتجاهين المسؤولية الحكومية من وزارات ومجالس محلية ومسؤولية مهنية من مهندسين ونقابة المهندسين، ومن هذا المنطلق لا بد من وجود علاقة تكاملية بين هاتين الجهتين حتى تتم عملية التطور الحضري بالشكل المرجو.

### 4.3 القوانين والأنظمة المتعلقة بالبناء في المدن الفلسطينية

القوانين المتعلقة في مجال التنظيم والبناء يمكن تلخيصهما بقانونين وهما قانون مؤقت رقم "79" لسنة 1966 وقانون الهيئات المحلية الفلسطينية لسنة 1997م، ومن خلال الاضطلاع على قانون المؤقت لسنة 1966 خلصت النتيجة إلى عدة أمور وهي:

#### 1) قانون مؤقت رقم "79" لسنة 1966

1- هو عبارة عن قانون يتحدث بعموميات الأمور ، ويضع قوانين وضوابط يمكن أن تسترشد بها المجالس البلدية والمحلية.

2- حاول هذا القانون إجمال جميع الأمور المتعلقة بالتنظيم والبناء وحل أية إشكالية يمكن أن تقع بها الهيئة المحلية

3- أسهب القانون في صلاحيات مجلس التنظيم الأعلى واللجنة اللوائية"المركزية" واللجنة المحلية وعلاقة هذه اللجان مع بعضها وآليات عملها وعلاقتها بالمجالس المحلية وطريقة تخطيط المدن والمخططات الهيكلية للمدينة.

4- يترك القانون الباب مفتوح أمام اللجنة المحلية لسن أنظمتها التفصيلية للمناطق داخل المدن.

5- تطرق هذا القانون إلى النواحي الجمالية والبيئية للمدينة بأكثر من مادة ، ووضع محددات عامة ولكنه لم يضع محددات لشكل المبنى السكني وتركها للمجلس البلدي ، مع أنه حدد استخدام الألوان ومادة البناء

6- هذا القانون يحدد صلاحيات المجالس واختصاصاتها

7- هذا القانون يتحدث على المستوى الوطني أي على مستوى الدولة

8- يلاحظ أن معظم التعريفات تتبع للنظام الأردني فنلاحظ الألفاظ " أمانة العاصمة، أمانة القدس، المتصرف، اللواء".

9- يتحدث هذا القانون عن سياسات وآليات تنظيم المناطق في المدن ودون الدخول إلى الأنظمة المقيدة لهذه المناطق.

10- يتحدث هذا القانون عن استخدامات الأراضي لكنه لا يخوض في تفصيلاتها وأنظمتها وأحكامها.

11- يمكن القول أن هذا القانون هو لضبط العمل الإداري داخل مؤسسة وزارة الحكم المحلي بما يتعلق بالمجالس البلدية والمحلية ومجلس التنظيم الأعلى وما يتفرع عنه من لجان .

## (2) قانون الهيئات المحلية الفلسطينية لسنة 1997م:

يعتبر استكمالاً لقانون سنة 1966م حيث أنه لم يتطرق للأمر التي تطرق لها قانون سنة 1966م، وإنما تطرق للهيئات المحلية بتفصيلاتها، فقد أفرد هذا القانون لتبيان طريقة تشكيل

المجالس المحلية والبلدية وآلية عملها وصلاحياتها وانتخابها، وإيرادات المجلس وطريقة تحصيل المستحقات حيث أنه:

1- تخصص بقوانين تشكيل المجالس المحلية وتفصيلها واختصاصها داخل مناطقها.

2- لم يتحدث هذا القانون عن سن أي قانون بخصوص التنظيم والبناء وإنما اكتفى بتحديد صلاحيات المجلس بهذا الخصوص.

3- حدد هذا القانون الجهة المخولة بمتابعة المجالس المحلية والبلدية وهي وزارة الحكم المحلي على عكس قانون 1966م التي حددتها بوزارة الداخلية في المحافظات ورئيس الوزراء في العاصمة وبذلك ألغيت من قانون سنة 1966م .

وبعد دراسة القانونين يمكن للباحث أن يخلص إلى أن القانون يعمد إلى وضع سياسة عامة ومحددات تشمل الإطار العام للقانون، مع ترك المجال للسلطات المعنية والمجالس المحلية والبلدية أن تضع الأنظمة بما يتناسب مع أوضاعها بشرط أن تكون وفقاً للقوانين الأساسية، وتكون علاقة المجلس البلدي أو المحلي عن طريق لجنة التنظيم المحلية داخل البلدية مع لجنة التنظيم المركزية، والتي ترفع توصياتها لمجلس التنظيم الأعلى والذي يتولى مهمة إقرار النظام الذي توصي به البلدية أو تعديله.

### 5.3 قوانين وأنظمة البناء المعمول بها في مدينة نابلس

كما سبق ذكره فإن المجالس البلدية " البلديات" تعتمد في أساسها القانوني والتنظيمي على قانون رقم 79 لسنة 1966 وهو ما يعرف بالقانون المؤقت، ويمكن أن يعتبر الإطار العام الذي تدور حوله قوانين البلديات والمجالس المحلية وقد عدلت بعض بنوده في فترة السلطة الوطنية الفلسطينية بمرسوم رئاسي سنة 1996م، بخصوص المجالس البلدية والمحلية، حيث عدل على تشكيل مجلس التنظيم الأعلى ليشتمل على خمسة عشر عضواً بدلاً من تسعة أعضاء، كما وسعت صلاحيات المجلس بموجب قانون الهيئات المحلية لسنة 1997م، وتم إدخال بعض الصلاحيات لسلطة اللجنة الإقليمية " المركزية" للتخطيط والبناء، وسلطة اللجنة المحلية للتنظيم والبناء.

وبالنظر لقانون سنة 1997 المتعلق بالمجالس المحلية وما ترتب عليه من قوانين وتعديلات، أعطت المجالس المحلية حق وضع الأنظمة بما يضمن عملية ضبط التطور العمراني، وذلك ما نص عليه قانون الهيئات المحلية الفلسطينية لسنة 1997م في المادة 15 فقرة "ب" تحت باب تحويل المجلس صلاحية وضع أنظمة، وذلك لضمان عملية تنظيم الأبنية والتطور الحضري بشكل لا يخالف قرارات مجلس التنظيم الأعلى، ومن هنا كان لا بد لكل مجلس من دراسة وضع البلدة التي يمثلها، ووضع أنظمة تضمن التطور والمحافظة على النسيج العمراني وتجانسه، بما يضمن السلوك السليم للتطور من جميع الجوانب العمرانية والبيئية والاجتماعية.

ومن هنا كان لا بد من التفريق بين مصطلحين، وهما مصطلح القانون ومصطلح النظام، فالقانون باختصار هو ما تقره الهيئة التشريعية أو تقدمه الهيئة التنفيذية للسلطة التشريعية من قوانين توافق عليها الهيئة التشريعية<sup>1</sup>، أما النظام فهو شرح أو تفصيل للقانون ولا يتعارض معه ولا يعارضه ويقره مجلس التنظيم الأعلى ضمن آلياته المحددة، ولا يعرض على السلطة التشريعية، والقانون المعمول به في فلسطين هو قانون المؤقت لسنة 1966م برقم 79 وقانون الهيئات المحلية لسنة 1997م، أما النظام المعمول به فهو نظام الأبنية والتنظيم والهيئات المحلية المقر من قبل مجلس التنظيم الأعلى وهو دائم التطور وتتطور أحكامه باستمرار، ويترك للمجالس المحلية حرية التنظيم بما لا يتعارض مع القانون، شريطة عرضه على مجلس التنظيم الأعلى لإعطاء موافقتها عليه .

### 6.3 الأنظمة المتعلقة بالتنظيم والبناء في مدينة نابلس

#### 1.6.3 نظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية لسنة 1996

وضع هذا النظام من قبل مجلس التنظيم الأعلى بناءً على الصلاحيات المخولة له من قبل قانون تنظيم المدن والقرى لسنة 1966م والقوانين الأخرى تم وضع هذا النظام وتتلخص مواده ضمن الجدول التالي :

<sup>1</sup> الحفناوي، عبد المجيد: كتاب تاريخ الأنظمة الاجتماعية، مرجع سابق، ص1- ص43

جدول (1): مواد قانون تنظيم المدن والقرى لسنة 1966

الرقم	مادة النظام	محتواها	تفصيل	وصف
1	المادة (1)	إسم النظام		تعريف
2	المادة (2)	تعريف المصطلحات		تعريف
3	المادة (3)	سريان الأحكام		تعريف
4	المادة (4)	سلطات التنظيم وواجباتها	مجلس التنظيم الأعلى اللجنة المركزية للتنظيم والبناء اللجنة المحلية للتنظيم والأبنية	تعريف
5	المادة (5،6)	رخص الإعمار		تقني
6	المادة (7،8)	احتياطات السلامة		سلامة عامة
7	المادة (9،10)	مظهر البناء		جمالي
8	المادة (11)	المولدات الكهربائية		سلامة عامة
9	المادة (12)	المراحيض وتوفرها في الأماكن		كود هندسي
10	المادة (13،14)	البروزات المعمارية		جمالي
11	المادة (15)	السدود التجارية		تقني
12	المادة (16)	طابق السطح		تقني
13	المادة (17)	الأبنية الفرعية		تقني
14	المادة (18)	الحديقة المنزلية		جمالي بيئي
15	المادة (19)	نطاق المطار		تقني
16	المادة (20)	الجدران الاستنادية		سلامة عامة
17	المادة (21)	الاستعمال التنظيمي	مناطق سكنية (عالية- أ مرتفع- أ- ب- ج- د - شعبي متصل- بلدة قديمة سكن ريفي ج- سكن زراعي	تقني
18	المادة (22-24)	مواقف السيارات		كود هندسي
19	المادة (25،26)	مشاريع التقسيم		تقني
20	المادة (27-34)	أغراض البناء في مناطق توزيع الاستخدام		تقني

21	المادة (35-41)	أحكام التنظيم	تطبيق الأنظمة
22	المادة (42)	تسهيلات الأحكام	تقني مالي
23	المادة (43)	تخفيف القيود	تقني مالي
24	المادة (44)	حساب التجاوزات	تقني مالي
25	المادة (45)	محطات المحروقات	تقني
26	المادة (46)	محطات تعبئة الغاز	تقني
27	المادة (47)	الأبنية العالية	تقني
28	المادة (48)	رسوم التأمينات	مالي
29	المادة (49-57)	استيفاء الرسوم	مالي
30	المادة (58,59)	أحكام ومواصفات المناور	كود هندسي
31	المادة (60)	ارتفاعات الغرف	تقني بيئي
32	المادة (61-63)	الأدراج والممرات	كود هندسي
33	المادة (64)	المصاعد	كود هندسي
34	المادة (65)	المداخن	كود هندسي
35	المادة (66)	وسائل الإطفاء	سلامة عامة
36	المادة (67,68)	خدمات البناء	تقني
37	المادة (69)	إذن الإشغال	تقني
38	المادة (70)	العقوبات	تقني مالي
39	المادة (71)	الإلغاءات	تقني

المصدر: بلدية نابلس

وعلى هذا النظام يعتمد عمل البلديات، ويمكن للبلدية عن طريق لجنة التنظيم المحلية أن ترفع بعض التعديلات المقترحة عن طريق اللجنة المركزية والتي ترفع بدورها التوصيات لمجلس التنظيم الأعلى والذي بدوره يقبل أو يرفض التعديلات.

### 2.6.3 التعديلات الحاصلة على الأنظمة لغاية 7-11-2006م

ويمكن إدراج التعديلات التي طرأت لغاية 7-11-2006 م على المواد التالية

- عدلت المواد (22-24) المتعلقة في مواقف السيارات وبقرار 62 بتاريخ 2003/9/2 م .
- عدلت المادة (35) البند (أ) وخصوصا الفرع المتعلق بارتفاعات البناء وعدد الطوابق واستكمل بقرار رقم 50 في جلسة رقم 25/9 بتاريخ 2005/3/29 .



- كما وتم إصدار قرار بتاريخ 1999/5/20م بتوفير مدخل خاص للمعاقين حركيا في الأبنية العامة والتجارية وتوفير دورات مياه للجنسين في مخططات المراكز التجارية.
  - تعديل الارتدادات في منطقة رفيديا بقرار رقم 3 بتاريخ 1999/5/20م جلسة 99/37
- ومن خلال دراسة التعديلات والتوصيات خلال الفترة من قدوم السلطة ولغاية 2006م كانت التعديلات تتمحور حول الأمور التالية :

1- ارتفاعات البناء في المناطق السكنية المختلفة

2- نظام الإرتدادات في المناطق السكنية المختلفة

3- مواقف السيارات وغرامات بدل مواقف السيارات

4- المظلات عند مداخل المباني السكنية ومادة بنائها

في بداية سنة 2006 وبعد الانتخابات البلدية عمد المجلس البلدي على تشكيل لجنة لدراسة الأنظمة والقوانين في بلدية نابلس من أجل العمل على تطويرها وقد شكلت اللجنة من :

**جدول (2): اللجنة التي شكلت لدراسة الأنظمة والقوانين في البلدية**

الرقم	الاسم	الصفة أو الجهة التي يمثلها	التخصص
1	م. مازن الشريف	مقرر اللجنة الهندسية في بلدية نابلس	معماري
2	م. سميح طنبيلة	اتحاد المقاولين	معماري
3	م. يحيى عرفات	اتحاد المقاولين/ عضو مجلس بلدي	مدني
4	م. خالد سلامة	نقابة المهندسين	مدني
5	م. إياد باكير	هيئة المكاتب الهندسية	معماري
6	م. سامر سالم	هيئة المكاتب الهندسية	معماري
7	د. م. حسن القاضي	جامعة النجاح	معماري
8	د. م. خالد قمحية	جامعة النجاح	معماري
9	م. عباس جابر	مهندس خبيرة	مدني
10	د. م. جلال الديبك	جامعة النجاح	مدني وزلازل
11	م. محمد الشنار	مستثمر ومهندس	معماري
12	م. زياد العالم	مستثمر ومهندس	مدني

وقد قامت اللجنة بدراسة قانون الأبنية السكنية من ناحية الارتفاعات وخلصت إلى عدة أمور وتعديلات في الأنظمة نجملها في الآتية:

- تم التعديل على النسبة المئوية للبناء والنسبة الطابقية والإرتدادات في المناطق السكنية المختلفة.

- بدل مواقف السيارات في الحالات التي يستحيل معها إيجاد مواقف للسيارات

- غرامات المخالفات والتجاوزات

- الاستثناءات القوانين الفرعية

- تفصيل مواقف السيارات

والناظر إلى هذه التعديلات والتعديلات التي سبقت يلاحظ انحسار التعديلات في أمور محددة مثل مواقف السيارات وارتفاعات المباني السكنية .

### 3.6.3 آليات ومحددات دراسة أنظمة البناء

ولا بد من التطرق لآليات دراسة الأنظمة والقوانين ووضع محددات يتم بناءً عليها تقييم النظام بين الإيجابيات والسلبيات، ويمكن تصنيف المحددات ضمن الأطر التالية:

1- محددات جمالية : وهي المحددات التي تعكس المفهوم الجمالي للمبنى

2- محددات وظيفية: وهي التي تعكس فعالية المبنى من ناحية الوظيفة ومدى تلبية احتياجات المستخدمين.

3- محددات بيئية: وهي المحددات التي تضمن بيئة صحية تليق بالسكن ضمن معايير واضحة وتضمن التهوية المناسبة للسكن وكفاية المساحة والخدمات العامة.

4- محددات تخطيطية: وهي التي تعمل على إعطاء المناطق السكنية المختلفة طابعها المميز من حيث التناغم والتجانس مع محيطها العمراني مما يعطي في النهاية نمط مميز للمدينة.

5- محددات اجتماعية: هي المحددات التي تعمل على توفير البيئة الاجتماعية السليمة للسكان في المناطق السكنية والحد من الظواهر السلبية عن طريق توفير المساحات العامة والحدائق والحد من الاكتظاظ في الأبنية السكنية والمناطق السكنية.

وقد تم اختيار هذه المحددات بناءً على معطيات النظريات المعمارية ونظريات الإسكان حول مفهوم السكن، والتي لا تحدد السكن بوظيفة المأوى بل تتعداه للبيئة الملائمة والمنظر الجميل والوظيفة المثالية والعلاقات الاجتماعية والتناغم مع المحيط، وهو ما يشكل وفق نظريات الإسكان مفهوم البيئة المثالية للمسكن<sup>1</sup>، وقبل البدء في تحليل الأنظمة لا بد من تحديد الأنظمة التي لها علاقة بالأبنية السكنية.

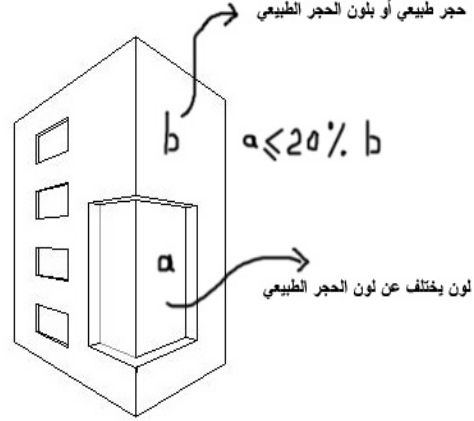
### 4.6.3 شرح الأنظمة المتعلقة بالأبنية السكنية

في المادة (9) والتي تتحدث عن استخدام اللون في الواجهات للمباني والتي لا يجب ان تتجاوز نسبة 25% من مساحة الواجهة وإلا لا بد من أخذ موافقة مسبقة من الجهات المختصة، وهذه المادة من المحددات الجمالية تحد من قدرة المصمم على المبالغة في استخدام الألوان إلا انها بالمقابل تركت له حيز من المجال بأن يبدع في استخدام الألوان ضمن إطار 25% من مساحة الواجهة وهو من اجل ضمان عدم خروج المصمم عن النسق العام للبناء فهذا النظام يندرج تحت محددين : المحدد الجمالي والمحدد التخطيطي ، وهذا النظام يعمل على إيجاد قاسم مشترك في جميع الأبنية وفق هذه الرؤية من أجل ضمان التجانس والتناغم بين عناصر المدينة.

كما أن هذه المادة سمحت باستخدام مادة الطلاء بدلا عن الحجر الطبيعي أو الصناعي، بشرط أن تكون بلون الحجر الطبيعي، ومن المعلوم أن الدهان المستخدم غير مقاوم للعوامل البيئية لارتفاع تكلفة الدهان المقاوم للعوامل البيئية بالمقارنة مع الدهان العادي، مما يعرض البناء من الخارج لتشوهات جمالية، وعليه فإن البناء من الخارج يحتاج كل عدة سنوات لعملية صيانة وإعادة دهان، مما يجعل الأمر غير فعال وغير مجدي من الناحية الاقتصادية على المستويين القريب والبعيد، فالحجر الطبيعي أكثر مقاومة للعوامل الجوية وأكثر صمودا في وجهها كما أن صيانتها لا تتعدى جلي الحجر بالرمل وهو غير مكلف مثل الدهان للواجهات

<sup>1</sup> أبو سعدة، هاشم: الكفاءة والتشكيل العمراني، المكتبة الأكاديمية، القاهرة، 1994.

المقصورة، وهنا ينصح بوضع بند يختص بمادة البناء الخارجية، على ان تكون المادة من الحجر الطبيعي أو الحجر الصناعي أو مادة الطلاء بلون الحجر الطبيعي بمواصفات تحددها هيئة المواصفات ضمن معايير علمية لضمان جودة الحجر الصناعي وعدم تلفه السريع<sup>1</sup>.



شكل (25): رسمة توضيحية للمادة (9)

المصدر: الباحث:



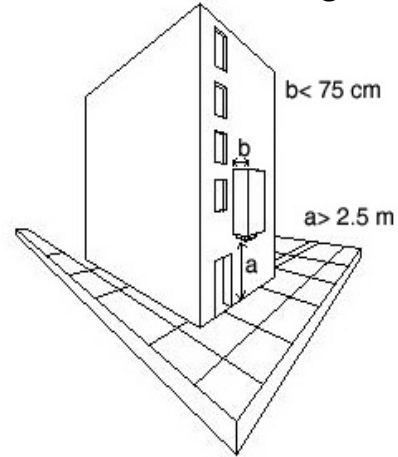
صورة (13): توضح نتاج المادة رقم 9

المصدر: الباحث.

<sup>1</sup> يمكن أن يكون نص المادة تحت عنوان مادة البناء الخارجية، تكون قشرة البناء الخارجية من الحجر الطبيعي أو من الحجر الصناعي أو الطلاء بلون الحجر الطبيعي ضمن مواصفات هيئة المواصفات الفلسطينية وعلى من يرغب في ترخيص أي منشأة خلاف ذلك أن يحصل على موافقة مسبقة من اللجنة المختصة ومن ثم يقدم الوثائق الكاملة للجهات المختصة للنظر في طلبه

المادة (10) تتحدث هذا المادة عن المحافظة على نظافة البناء من الخارج وتسعى بذلك للحفاظ على جمالية المبنى والمحافظة على البيئة العمرانية واستمراريتها كبيئة قابلة للسكن، كما وتحافظ على البعد التخطيطي واستمرارية التطور بالشكل الصحيح، ولكن غياب القانون لتنفيذ مثل هذه المادة يرجعنا إلى أولوية إيجاد آليات فعالة تلزم المواطنين بالصيانة الدورية لخارج البناء.

المادة(13) تتحدث عن البروزات المعمارية، وقد عرفت هذه البروزات في المادة (2) من نفس النظام حيث وضعت محددات لهذه البروزات بأن لا يتجاوز البروز عن حد البناء 75 سنتمترا وأن لا يقل إرتفاع أخفض نقطة في البروز عن ارتفاع أعلى نقطة في الرصيف عن 2.5 مترا، وأن لا يكون هذا البروز مستغل فراغيا بحال من الأحوال، وهذه المادة تخضع للمحددات الجمالية والبيئية فالبروز المعماري بشكل عام يضفي على المبنى جمالية معينة إن هو استخدم بالطريقة الصحيحة كما أنه يستغل بيئيا كعمل المشربيات وأحواض الزراعة للنباتات الصغيرة ، كما أنه يخضع للمحددات الوظيفية إذ يمكن استغلال البروز المعماري ككاسرات للشمس .



شكل (26): رسمة توضيحية للمادة (13)

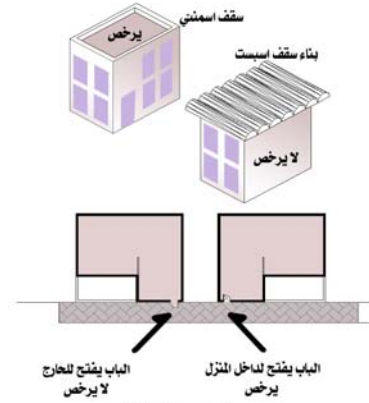
المصدر: الباحث

ويلاحظ أن هذه المادة لم تهتم بالتفصيل في أبعاد البروز المعماري المسموح به من ارتفاع وعرض هذه البروزات ولم تحدها بنسبة معينة، وتركت المجال مفتوح للتشكيل في هذه البروزات.



صورة (14): توضح البروزات المعمارية في المادة 13 من نظام الأبنية  
المصدر: الباحث.

المادة (14) هذه المادة تمنع ترخيص أي بناء يكون سقفه من الإسبست أو الزينكو والذي يتبع لتسمية المسكن المؤقت، كما لا تسمح ببناء أي منشأة أبوابها أو نوافذها تفتح باتجاه الطريق العام، لمنع التعدي على الملكية العامة ومن أجل السلامة العامة أيضا.



شكل (27): رسمة توضيحية للمادة 14 من نظام الأبنية  
المصدر: الباحث.

المادة (16) يتحدث عن طابق السطح وهو الطابق الذي لا يحتسب من ارتفاع المبنى، ولا تتجاوز مساحته 2م70 أو 25% من مساحة سطح المنشأة أيهما أقل، شاملة لبيت الدرج والمصعد ولا تستخدم لأغراض السكن وهذه المادة تراعي النواحي الوظيفية الجمالية حيث تسمح بهذا الطابق لإخفاء الأمور الميكانيكية في المبنى كالتدفئة والتبريد وخزانات المياه، على أن لا يتجاوز ارتفاع هذا الطابق عن ثلاثة أمتار عن سطح المنشأة وهنا نلاحظ أهمية وضع أنظمة وضوابط للمحافظة على جمالية البناء من مناظر السخانات الشمسية ولواقط والأقمار الصناعية وخزانات المياه بأشكالها المتعددة.



صورة (15): توضح طابق السقف في المادة 16 من نظام الأبنية

المصدر: الباحث.

طابق السطح وهو الطابق الذي لا يحتسب من ارتفاع المبنى ولا يتجاوز مساحته 70م<sup>2</sup> أو 25% من مساحة سطح المنشأة أيهما أقل



شكل (28): رسمة توضيحية للمادة 16 من نظام الأبنية

المصدر: الباحث

المادة (17) البناء الفرعي: هو بناء يتبع للبناء القائم ويستخدم لأغراض خدمة ذلك البناء وهناك اشتراطات لهذا البناء ومنها: أن لا يزيد ارتفاع البناء عن 2.6م ونسبة البناء من قطعة الأرض لا تتجاوز 5% من مساحة الأرض أو 50م<sup>2</sup> على أن يكون الارتداد الأمامي مساوي للارتداد المعمول به في تلك المنطقة والارتداد الجانبي والخلفي صفر وأن لا يستغل سقف البناء الفرعي بحال ولا يسمح بفتح باب يؤدي إلى سقف هذا البناء، والملاحظ أن هذا النظام يراعي النواحي الوظيفية بشكل مباشر، وترك أمر الموافقة على إعطاء الترخيص بالبناء الفرعي للجهات المختصة .

## المادة (18) الحديقة المنزلية

في هذه المادة يحدد النظام مساحة 10% من مساحة قطعة الأرض كحديقة مزروعة في المناطق السكنية، وهذه المادة ضرورية لتوفير النوع من الاتزان البيئي للمناطق السكنية، فهي تراعي النواحي البيئية والجمالية والاجتماعية والتخطيطية للمناطق السكنية، فبالمنطق الخضراء المزروعة منظر جمالي مرغوب لكل إنسان، وفيه أيضا إيجابيات بيئية من تنقية الهواء من الأتربة والغبار وثنائي أكسيد الكربون وعوادم السيارات وتقليل الضجيج، كما أن المناطق الخضراء يمكن ان تستغل من قبل السكان للترفيه والانشطة الاجتماعية ، بالإضافة إلى أن التشجير يعطي منظرا تخطيطيا متجانسا ومتناسقا.

لكن هذه المادة تعارضت في التطبيق مع المواد "22-24" المتعلقة بمواقف السيارات حيث نلاحظ خلو مناطق المباني السكنية من المناطق الخضراء لحساب مواقف السيارات والتي ينص القانون على توفيرها لإعطاء الترخيص في البناء وفي هذا الإطار لا بد من إيجاد محدد يضمن توفير المناطق الخضراء بالمساحة المنصوص عليها بالقانون وفي هذا المجال يمكن أن يطرح خيارين :

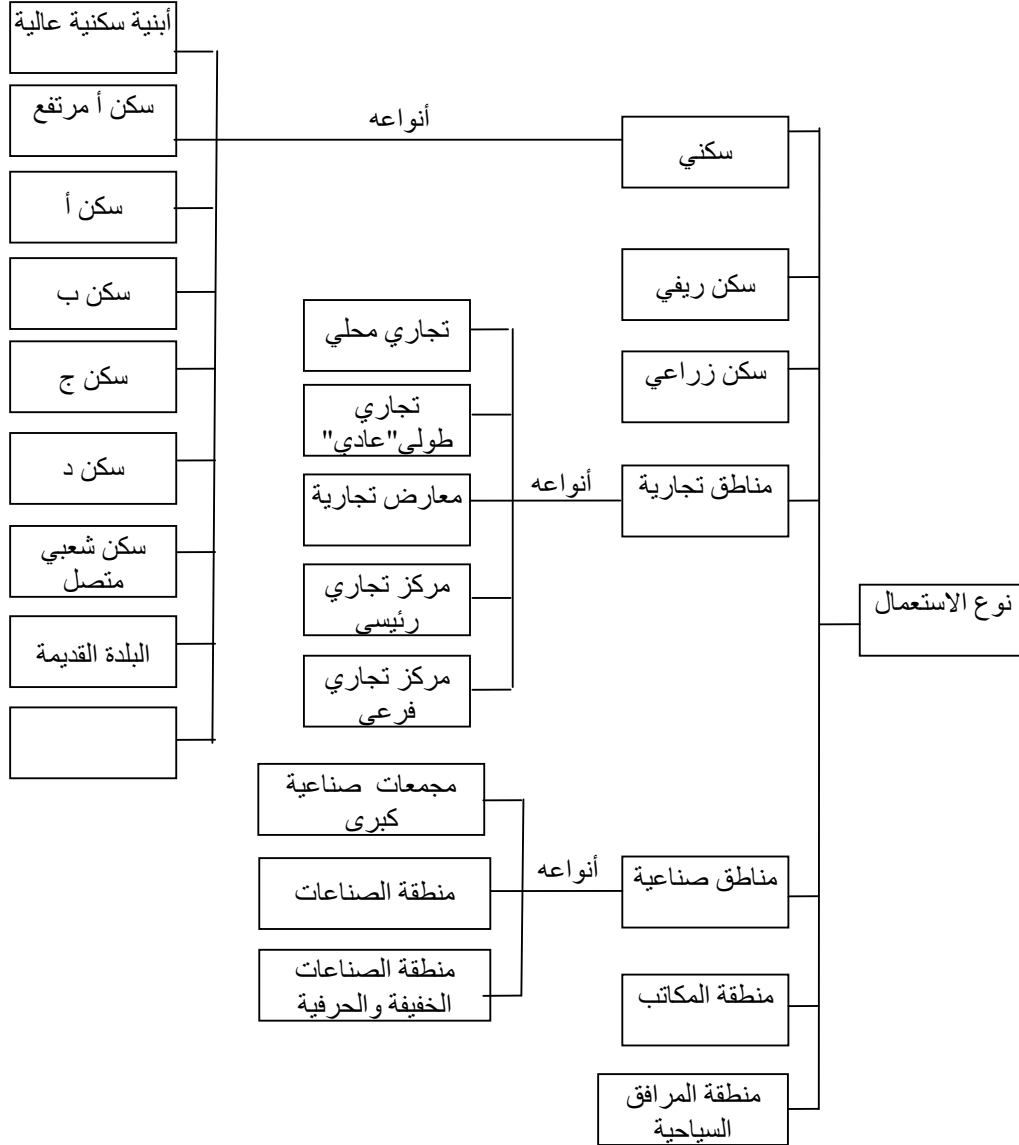
1- تحديد منطقة ضمن الإرتداد من قبل لجنة الترخيص بأن تكون منطقة خضراء لا يجوز شق طريق للمواقف من خلالها وتعطى أبعادها التصميمية كجزء من الاشتراطات وتعامل معاملة الإرتداد في حالة المخالفات وعدم تشجيرها

2- أن يتم جمع كل قطعتين متجاورتين بارتداد جانبي يساوي صفر على أن يضاف للجانب الآخر إرتداد إضافي بمقدار 2.5م في المناطق السكنية ومن ميزات هذا الإقتراح توفير مساحة متصلة أكبر لتوفير المناطق الخضراء بين المباني كما أنها تزيد من مساحة البناء بنفس الوقت على أن لا يسمح باستغلال أكثر من 2م من الارتداد الجانبي كمرر لمواقف السيارات



## المادة (21) الاستعمال التنظيمي:

تتعلق هذه المادة بتوزيع المناطق حسب المخطط الهيكلي للمدينة ووفق مخططات التنظيم المقررة وهذه المادة تعتبر الأساس في تحديد ما هية البناء ولها أثر واضح وملحوس على البيئة الفيزيائية للمدينة فهي تحدد نوع البناء المسموح في المناطق المختلفة واستعمالات الأراضي والشكل رقم "29" يوضح هذه الاستعمالات



شكل (29): الاستعمال التنظيمي

المصدر: الباحث

## المادة (22-24) مواقف السيارات:

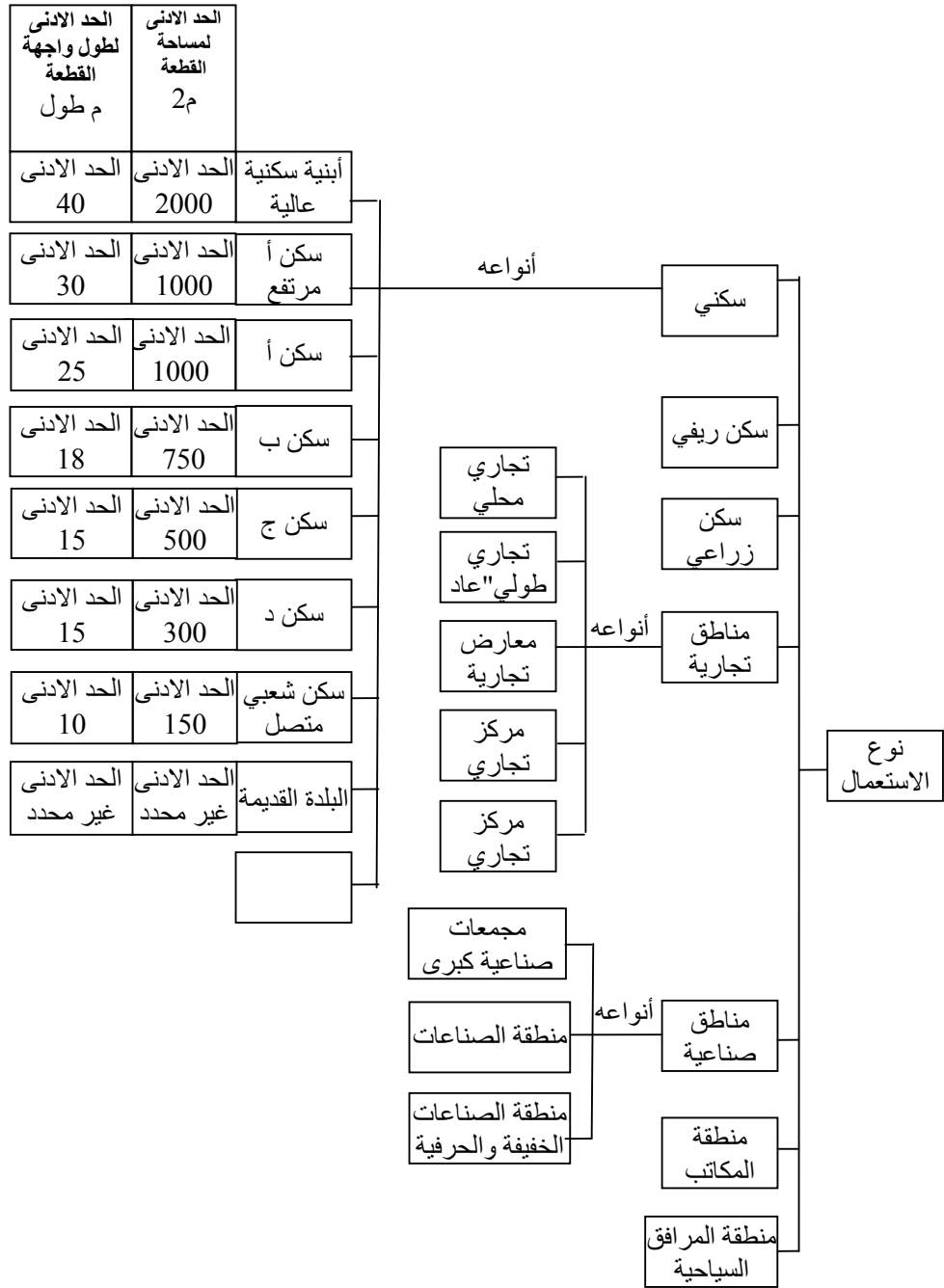
هذه المواد تتحدث عن مواقف السيارات داخل حدود المشروع ومراعاة المواقف للإشترطات الهندسية والتي تضمن حركة السيارة بطريقة سلسة وسهلة، كما وحددت عدد المواقف حسب تقسيم الاستعمال التنظيمي لكل قطعة، كما حددت المادة 23 أبعاد مواقف السيارات والباصات ونسبة الميلان بالمقطع الطولي وعرض ممرات السيارات، ونصف قطر المنعطف الداخلي والخارجي، كما اجازت هذه المادة استخدام الارتداد الجانبي كمواقف للسيارات وأجازت للجنة المختصة قبول مواقف سيارات في ساحات أمامية أو جانبية أو خلفية بما فيها الارتدادات، والسماح بسقف هذه الساحات على أن تكون مكشوفة الجوانب ولا يتعدى ارتفاعها 2.5م، وأن تكون جمالية الشكل والملاحظ على هذه المادة أن التساهل فيها قد عطل وأدى إلى إهمال المادة رقم "18" والتي تتحدث عن ضرورة توفير مناطق مغروسة ومساحات خضراء، والناظر إلى المناطق السكنية والأبنية فيها يلاحظ خلو تلك المناطق من الساحات الخضراء.

أما المادة 24 فقد تحدثت عن الحالات التي يتعذر فيها إمكانية توفر مواقف للسيارات أو عدم إمكانية توفير عدد كافي من تلك المواقف، ووضعت لذلك رسوم بدل مواقف سيارات وحددت الفقرة "د" من المادة 24 أن تلك الرسوم تؤخذ وتوضع بصندوق يخصص لتوفير قطعة أرض لتكون موقف عام للسيارات في تلك المنطقة، والسؤال الذي يطرح نفسه هل يتم إنشاء مواقف عامة أم تذهب الأموال في مصارف أخرى، أما الفقرة "و" من نفس المادة فتحدثت عن الحالات التي لا يلزم فيها بتوفير مواقف سيارات ولا دفع رسوم بدل لتلك المواقف.

## المادة (25،26) مشاريع التقسيم:

هذه المادة تتحدث عن فرز الاراضي والامور الواجب مراعاتها عند الفرز من مطابقة الإفراز للمخطط التفصيلي، وسعة الطرق ومساحة القطع حيث لا يجب أن تقل عن الحد الأدنى المسموح به وطول واجهة القطعة لا تقل عن الحد الأدنى المسموح به لطول الواجهة، كما وحددت المادة 26 عدم جواز فتح اي طرق عامة بعد التصديق على مشروع التقسيم إلا بموافقة اللجنة المختصة، كما حددت عرض الشارع في مشاريع التقسيم بحد ادنى 12م باستثناء الأدرج إلا انها اجازت أن يكون عرض الشوارع أقل من 12م في حالات محددة والشكل رقم "30"

يوضح الحد الأدنى لمساحات قطع الاراضي وطول الواجهة الامامية لكل قطعة في المناطق السكنية



شكل (30): نوع الاستعمال التنظيمي

المصدر: الباحث

## المادة (27-34) أغراض البناء

هذه المواد تتحدث عن الإستعمالات المسموحة في مناطق التنظيم المختلفة كالمناطق السكنية والتجارية والصناعية والزراعية، ويلاحظ في هذه المواد تحديد أماكن الأنشطة المختلفة بما نص عليها المخطط الهيكلي التفصيلي المقرر وسمحت الفقرة "ج" من المادة "27" إعطاء رخص مهن ضمن مناطق الأبنية السكنية لأغراض توفير الخدمات المحلية اليومية لسكان المنطقة السكنية في مجال " حضانة الأطفال، بقال، خضار وفواكه، مخبز، حلاق رجال، حلاق سيدات، محل زهور، مطعم شعبي، قصاب، عيادة طبية، صيدلية، لحوم مجمدة، مصبغة ومكوى مكتبة".

كما سمح في المادة 30 بالاستخدام السكني في المناطق التجارية وفق أحكام محددة فصلت في هذه المادة أيضا.

## المادة (35-41) أحكام التنظيم

تتحدث المادة "35" عن الأحكام المتعلقة بمناطق تنظيم المختلفة من حيث الارتدادات والنسبة الطابقية والنسبة المئوية للبناء وعدد الطوابق المسموح بها وارتفاع المبنى ، والشكل رقم "31" يوضح الأحكام للمناطق السكنية:

لكن هناك ملاحظة أن أحكام التنظيم لم تأتي بالذكر على ارتفاعات البناء في مناطق سكن ب والمرتبطة بعرض الشوارع المحيطة بالأراضي حيث ربط ارتفاع البناء بعرض الشارع على النحو التالي

الحد الأدنى			الحد الأعلى				الحد الأدنى للطول واجهة القطعة م طول	الحد الأدنى لمساحة القطعة 2م	أنواعه	نوع الاستعمال	
إرتداد جانبي "م"	إرتداد خلفي "م"	إرتداد امامي "م"	الارتفاع البناء (م)	عدد الطوابق	النسبة للطابقية	نسبة مئوية للبناء					
8	8	12	28	8	%288	%36	الحد الأدنى 40	الحد الأدنى 2000	أبنية سكنية عالية	سكني	
6	6	5	22	6	%240	%40	الحد الأدنى 30	الحد الأدنى 1000	سكن أ مرتفع		
4	5	5	15	4	%144	%36	الحد الأدنى 25	الحد الأدنى 1000	سكن أ		
3	4	5	15	4	%168	%42	الحد الأدنى 18	الحد الأدنى 750	سكن ب		سكن ريفي
3	4	4	15	4	%192	%48	الحد الأدنى 15	الحد الأدنى 500	سكن ج		سكن زراعي
3	3	3	12	3	%156	%52	الحد الأدنى 15	الحد الأدنى 300	سكن د		مناطق تجارية
-----	3	3	12	3	%180	%60	الحد الأدنى 10	الحد الأدنى 150	سكن شعبي متصل		مناطق صناعية
حسب ما تقرره اللجنة المختصة مع مراعاة أحكام الأبنية المجاورة							الحد الأدنى غير محدد	الحد الأدنى غير	البلدة القديمة		منطقة المكاتب
										منطقة المرافق السياحية	

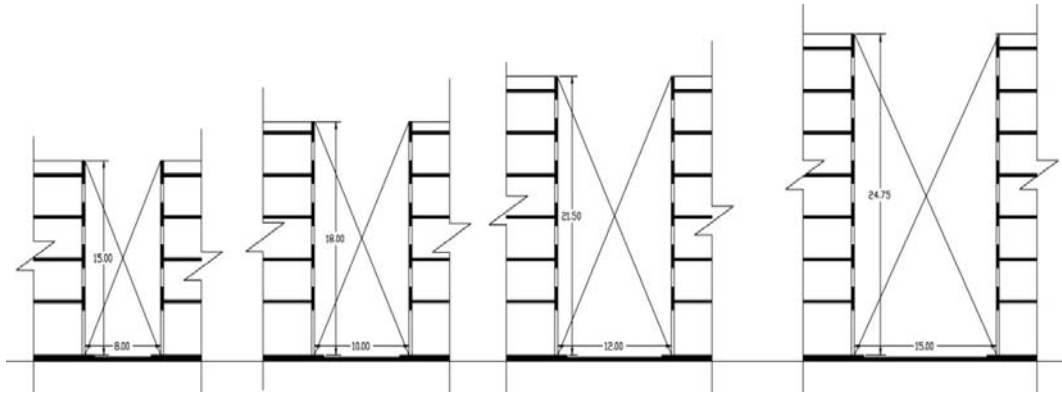
شكل (31): رسم توضيحي للمواد (35-41) المتعلقة بأحكام التنظيم  
المصدر: الباحث.

### جدول (3) علاقة ارتفاع البناء بعرض الشارع

الرقم	عرض الشارع	ارتفاع البناء بعدد طوابق	نوع التنظيم	ملاحظات
1	أقل من 8م	4	سكن ب	
2	10 م	5	سكن ب	
3	12م	6	سكن ب	
4	15م	7	سكن ب	
5	أكبر من 20م	20	سكن ب مرتفع	مساحة القطعة لا تقل عن 2000م <sup>2</sup>

المصدر: بلدية نابلس.

كما الشكل رقم "32":



شكل (32): رسمة توضح علاقة عرض الشارع بارتفاع البناء

المصدر: الباحث.

كما ولم تتطرق المادة لحساب الوضع الكنتوري للأرض من حيث الإرتفاعات مع العلم أن نابلس عبارة عن مدينة جبلية بحاجة إلى تفصيل في الوضع الكنتوري وترك هذا الموضوع لملف شرح النظام، وحتى شرح النظام كان التعامل معه ليس بالسهولة المرجوة لعدة أسباب منها:

1- عدم وضوح الرسومات التوضيحية بالصورة الكافية

2- كانت الرسومات التوضيحية مصاغة رموزها بالإنجليزية مما يصعب التعامل معها

أما المادة "36" فتعنى بقدرة تحمل المبنى القائم على استيعاب أحمال إضافية في حالة أراد المالك إضافة طوابق أخرى للمبنى القائم، وهذا النظام وضع من أجل السلامة العامة وتلبية المتطلبات الوظيفية والتقنية للبناء.

والمادة "37" تتحدث عن الإرتدادات الواجب توفرها في المباني المشادة على قطعة واحدة أن تكون المسافة بين المبنيين مساوية لضعف الارتداد المقررة للمنطقة التي يقع بها البناء، ولا ينطبق هذا الشرط بحالة إتصال المبنيين في أي جزء من أجزائهما بمسافة لا تقل عن 5 أمتار حيث يعتبر المبنيين مبنى واحداً، وهذا النظام متبع في كثير من دول العالم ليعطي نمط المباني المتلاصقة، إلا أن الجهات المختصة وضعت محددات وضوابط لتنظيم هذا النوع من البناء لينتج بيئة عمرانية متجانسة ولكن الملاحظ ان هذه المادة بوضعها الحالي تترك مجالاً للتلاعب في القانون حيث أن مسافة الـ "5" أمتار لم تحدد بعدد الطوابق أو على الإرتفاع الكلي للمبنى ولم توضع ضوابط تأخذ المحيط العمراني "contxst" بعين الإعتبار ولم تضع ضوابط لهذا النمط من المسكن، مما أوجد تشوهات في البيئة الفيزيائية للمساكن والصورة رقم "16" توضح الخلل في هذا النظام وما ترتب عليه من تقارب للشقق السكنية في المنطقة، كما أن هذه المادة لم تراعي النواحي البيئية الناجمة عن هذا التساهل في القانون حيث تصبح مناطق الارتداد الضيقة مكان تجمع النفايات والأوبئة كما تشكل ضغطاً على شبكات البيئة التحتية والصورة رقم "17" توضح كيف تتحول الرتدادات الضيقة لمكب نفايات وهذه الصورة لنفس البناء الموضح في الصورة رقم "16".



صورة (16): أثر تطبيق المادة 37 على شكل المباني السكنية  
المصدر: الباحث.



صورة (17): أثر تطبيق المادة 37 على النواحي البيئية في المباني السكنية  
المصدر: الباحث.

أما المادة "38" فتتحدث عن إرتدادات التسوية في الأرض ذات الطبيعة الكنتورية ،  
والمادة "39" تتحدث عن طابق القبو وهو الطابق الذي يكون تحت مستوى الشارع ولا يوجد له  
أي واجهة تطل على الشارع، وتتحدث المادة "40" عن ما يستثنى من ارتفاع البناء من طوابق أو  
مرافق أخرى، كطابق السطح ومظلات التعريش والنتوءات الزخرفية وتاج البناء والمداخل  
ومواقف السيارات المعد والمستغل بنسبة لا تقل عن 70% من مساحته لهذه الغاية والباقي  
لغايات الخدمات، وكذلك المادة "41" تتحدث عن الاستثناء من الحساب للنسبة الطابقية حيث  
يستثنى من الحساب طوابق الأقبية والتسويات ومواقف السيارات والسدد التجارية والنتوءات  
الزخرفية وتاج البناء والمداخل.

#### المادة (42) تسهيلات البناء

هذه المادة تتحدث عن التسهيلات في حالات معينة، كأن يكون شكل الأرض غير منتظم  
أو شديدة الانحدار أو تأثرت من جراء مخطط إعمار أو تنظيم ويكون التسهيل بما لا يتجاوز من  
10- 15% من أحكام تقسيم وإفراز الأراضي وتقسيم الأرض واستخدامها، وكذلك التسهيلات  
في الارتدادات الجانبية والخلفية والنسبة المئوية للبناء والارتفاع حجم البناء.



### المادة (43) تخفيف القيود/المخالفات القائمة

هذه المادة تتحدث عن تخفيض القيود المعمول بها من قبل اللجنة المختصة للأبنية القائمة والتي يريد أصحابها ترخيصها وفق آليات وضوابط تتحدث عنها هذه المادة .

### المادة (44) حساب التجاوزات

تتحدث هذه المادة عن حساب التجاوزات في الارتدادات والنسبة المئوية والنسبة الطابقية وحجوم البناء

### المادة (47) الأبنية العالية

تتحدث هذه المادة عن الأبنية العالية والمناطق المسموح بها بناء تلك الأبنية على أن تخضع هذه الأبنية بعد أخذ الموافقة المبدئية من اللجنة المختصة لأحكام خاصة منها

أ- أن تقدم المخططات تتضمن المشروع متكاملًا وأن يحصل على ترخيص لكامل المشروع بدون تجزئة

ب- أن تقع القطعة على شارع عام لا تقل سعته عن 12م

ج- أن تكون أرض المشروع مفرزة إفرازا رسميا وأن لا تقل مساحتها عن مثلي المساحة المقررة لمنطقة الاستعمال وفق أحكام هذا النظام

د- أن تكون الارتدادات حسب أحكام المنطقة التي تخضع لها مضافا إليها

هـ- 50 سم عن كل طابق إضافي يعلو عدد لاطوابق المنصوص عليها بالمادة 35 من النظام على أن تطبق تلك الزيادة من أرض المشروع

و- مترا واحدا لجميع الارتدادات عن كل طابق إضافي يعلو عدد الطوابق المنصوص عليه بالمادة 35 من النظام على أن تطبق تلك الزيادة على الارتدادات ابتداء من أول طابق إضافي وبطريقة التدرج لكل طابق على حدة أو يضاف مجموع تلك الزيادات لارتداد أول طابق إضافي

ز- إذا كان البناء في المناطق السكنية بأنواعها والمنصوص عليها بالفقرة أ من المادة 21 لغير أغراض السكن فتكون الإضافات الواردة بالفقرة د من هذه المادة زيادات على مثلي الارتدادات الجانبية والخلفية المقررة .

ح- مع مراعاة الفقرة "هـ" من هذه المادة يكون ارتداد البناء العالي مثلي الارتداد المسموح به حسب احكام المادة 35 من النظام من جهة أي بناء غير عال مرخص أو قائم على قطعة الأرض المجاورة التي تشترك مع حدود قطعة أرض البناء العالي بحدود مشتركة

ط- أن تكون النسبة المئوية للبناء العالي بما لا يتجاوز الاحكام المقررة وفق النظام وطبقا لمنطقة الاستعمال

ي- أن يكون الحد الأعلى لارتفاع البناء مساويا لعرض الشارع أو أكثر الشوارع اتساعا إذا كان البناء على أكثر من شارع مضافا إليه مثلي مقدار الارتداد الأمامي المقرر وفق المادة د من هذه المادة وفي حالة الابنية العالية المتدرجة يضاف مجموع الارتدادات الأمامية الاضافية المتكررة لصالح الارتفاع المقرر لذلك البناء على أن لا يتجاوز الارتفاع الكلي 72م من أدنى مستوى لأرض المشروع المتاخمة للبناء

ك- أن يكون الحد الأعلى لعدد طوابق البناء العالي عشرين طبقا على أن يسمح بالبناء بارتفاع ثمانية طوابق

#### المادة (58،59) أحكام ومواصفات المناور

هذه المادة تعنى بعدة جوانب بالفقرة "أ" تمنع إعطاء ترخيص لأي بناء معد للسكن أو بإعادة إنشائه إلا إذا كانت كل غرفة من غرفه مطلة من أحد جوانبها على شرفة أو ساحة منور، كما أن الفقرة "ب" تتحدث عن وجوب تجهيز جميع الأماكن المعدة للاستعمال في البناء بما في ذلك المراحيض والحمامات بإنارة وتهوية طبيعيتين بواسطة فتحة أو أكثر في الجدران الخارجية على أن لا يقل مجموع مساحتها عن 5% من مساحة أرضية أي منهما ، أما المادة "ج" فتتحدث عن عدم تطبيق أحكام المناور إذا اقتضت طبيعة التصميم المعماري أو لأسباب فنية

استعمال التهوية والانارة الاصطناعية في البناء وذلك وفقا للمخططات الفنية التي يجب تقديمها عند طلب الترخيص.

أما المادة 59 فتتحدث عن اشتراطات ومواصفات المناور بالفقرة "أ"تتحدث عن شروط المناور ومنها أن تكون أرضية المنور مرصوفة وأن تصرف المياه بطريقة مناسبة، وأن يكون له مدخل من الطابق الأسفل، وأن يبقى مكشوفاً لكل طوابق البناء باستثناء طابق السطح الذي يجب أن يغطى بمادة مناسبة، ولا يسمح بإنشاء شرفات أو نتوءات أخرى داخله، وتتحدث الفقرة "ب" عن المواصفات الهندسية حيث لا يجب أن تقل مساحة منور غرف السكن عن 2م<sup>2</sup> وأن لا يقل طول ضلعه عن ربع ارتفاع المنور أو عن 2,5م أيهما أكثر، أما المنور للمطبخ وغرف الغسيل والمرحاض وغرف الحمام عن 2م<sup>2</sup> وأن لا يقل عرضه عن 2,5م، ويستثنى من المواصفات الهندسية للمناور مجاري التهوية العمودية الميكانيكية ، والملاحظ أن هذه المادة وفي الفقرة الأخيرة وضعت تساهل كبير حيث جعلت جميع المناور مجاري تهوية ميكانيكية مع عدم وضع المخططات الميكانيكية اللازمة لتشغيلها مما جعل معظم التصاميم المعمارية لا تراعي تهوية الحمامات وهذه المادة بحاجة لمراجعة ودراسة جداولها وفعاليتها ومدى قابلية تطبيقها .

#### المادة (60) ارتفاعات الغرف

هذه المادة تتحدث عن أدنى ارتفاع صافي مسموح به للغرفة في المبنى حسب الاستخدام كالتالي:

أ- السكن والمكاتب 2,4م

ب-المطبخ 2,25م

ت-الحمام والمرحاض 2,1م

ث-الكراج 2,25م

#### المادة (61-63) الأدراج والممرات

تتحدث هذه المادة عن كثافة الاستخدام للأدراج ووجوب تجهيز الأبنية المكونة من أكثر من طابق والتي يشغلها أكثر من 100 شخص بما في ذلك المساكن التي تتكون من أكثر من 16

مسكنا بدرجين منفصلين على أن يؤدي أحدهما مباشرة إلى شارع أو فسحة كبيرة مكشوفة وأن يكون الحد الأدنى لعرض كل منهما حسب الجدول

جدول (4): كثافة استخدام الأدرج في الأبنية وسعتها

عرض الشاحط في	عرض الشاحط في	سعة المكان
0,9	1,25	حتى 350 شخصا
1	1,40	حتى 450 شخصا
1,1	1,55	حتى 550 شخصا
1,1	1,70	حتى 650 شخصا
1,25	1,85	حتى 750 شخصا

المصدر: البلدية.

كما تتحدث المادة عن عرض الممرات في المساكن بما لا يقل عن 1م، ومن الملاحظ أن هذه المادة معطلة في النظام ولا تطبق.

#### المادة (64) المصاعد

تجهز الأبنية بمصاعد إذا كان ارتفاع البناء عن خط الشارع إلى أعلى طابق يتجاوز الـ 14 م وارتفاع يزيد عن أربع طوابق من مدخل البناء الرئيسي على أن يتناسب عدد المصاعد مع حجم البناء وعدد سكانه ونوعية استعماله ويستثنى من هذه المادة الأبنية التي أقيمت قبل صدور هذا النظام، كما وتحدثت هذه المادة عن ترخيص المصعد سنويا وعن وجوب توفير شخص متواجد في البناء الذي يحتوي المصعد بشكل دائم لمواجهة أي طارئ .

#### المادة (65) المداخن

هذه المادة تتحدث عن المداخن ومواصفاتها حيث يجب أن تبنى من مواد صلبة مبطنة بطوب أو مواسير مقاومة للحريق وأن لا يقل ارتفاع المدخنة عن 1م يقام من أعلى نقطة من السطح، كما وتحدثت المادة عن المداخن في المناطق الصناعية ووضعت لها ضوابط إضافية.

## المادة (67،68) خدمات البناء

هذه المادة تتحدث عن توفير شبكات المياه والصرف الصحي للمبنى المقام وربطها مع المجرى العام، وفي حال عدم توفر مجار عامة فيجب إيصال تلك المياه إلى مجمع ترسيبي وتحليلي، وأن تكون مواسير الصرف المستخدمة وفق المواصفات الهندسية المقررة، كما وتتحدث المادة عن وجوب تأمين خدمات الملجأ وبئر المياه حسب المواصفات، وكذلك لا بد من تأمين خزانات المياه على الأسطح بمعدل خزان بسعة لا تقل عن 1م3 لكل مسكن، وحفرة صماء وفق المواصفات الهندسية التي تقررها اللجنة المختصة.

## المادة (69) إذن الإشغال

هو شهادة تعطى من اللجنة المختصة لصاحب الترخيص بأن البناء قد نفذ ضمن حدود القانون ولا يجوز لأي جهة كانت تزويد الأبنية بالمياه والكهرباء والهاتف والمجاري العامة قبل الحصول على إذن الإشغال، وهذه المادة تشكل الضابط الأساسي للبناء في المدن حيث لا يعطى إذن الإشغال للمباني المخالفة .

## 7.3 مدى ملائمة الأنظمة للمحددات التخطيطية التي اعتمدها الدراسة:

اعتمدت الدراسة عدداً من المحددات التخطيطية التالية , كذلك تم تحديد مدى ملائمة أنظمة البناء لهذه المحددات وذلك كما يلي:

1) المحددات الجمالية: الملاحظ أن الأنظمة والقوانين لم تحاول التدخل في شكل البناء الخارجي بشكل كبير وإنما وضعت محددات عامة كلون الواجهات الخارجية في المادة 9 من النظام، وصيانة واجهات المباني السكنية في المادة 10 من النظام لتعطي منظراً جمالياً مقبولاً كما توضح الصور رقم "18"



صورة (18): أثر تطبيق المادة 10 على شكل المباني السكنية وإعطاء التنوع الجمالي  
المصدر: الباحث.

وتزيل التشوهات البصرية كما أنها منعت أي مبنى مؤقت" مبني من الزينكو" كما نصت المادة 14 من النظام إلا ان بعض هذه الأنظمة عطلت أو يتغاضى عن تطبيقها، أو يتم تجاوزها من قبل السكان كالمادة "10" من النظام المتعلقة بصيانة المبنى من الخارج والمادة 18 التي تتحدث عن توفير المناطق الخضراء بما لا يقل عن 10% من مساحة قطعة الأرض والمادة 14 كما توضح الصور رقم "19، 20".



صورة (19): صورة توضح التجاوز للمادة 14 بوضع مظلة من الإسبست  
المصدر: الباحث.



صورة (20): صورة توضح التجاوز للمادة 18 بخصوص الحديقة المنزلية من أجل توفير مواقف للسيارات المصدر: الباحث.

(2) المحددات الوظيفية: تهتم البلديات كثيرا بالناحية الوظيفية للمبنى ومرافقه فتشدد التدقيق على مواقف السيارات وقابلية عملها وكذلك على توفر المصاعد في العمارات التي تزيد عن خمسة طوابق ، والارتدادات ، والأدراج والممرات وارتفاعات الغرف حيث وضعت لكل هذه العناصر مواد تحددها في النظام في المواد "60-66"، وهو ما يبين مدى اهتمام الجهات المختصة بالنواحي الوظيفية للمباني السكنية.

(3) المحددات البيئية: لم تغفل القوانين هذه المحددات إلا أن النواحي الوظيفية طغت عليها وأدت إلى تعطيل العمل في بعض مواد النظام المتعلقة بتوفير الحديقة المنزلية كما سيرد ذكره لاحقا من خلال الدراسة الميدانية ، كما أن الأنظمة والقوانين تمنع إعطاء رخصة بناء لأي مسكن لا تكون جميع غرفه لها تهوية طبيعية، إلا أن هناك بعض التجاوزات قد تحصل.

(4) محددات تخطيطية: يلاحظ عدم الاهتمام الكبير في هذا المحدد حيث لم تعنى الأنظمة بشكل كبير في وضع نظم تتعلق بالبيئة المحيطة "context" وضرورة مراعاة طبيعة المناطق السكنية المختلفة، لكنها فقط وضعت أحكاما للتنظيم قسمت المناطق السكنية لعدة مناطق وكل منطقة لها نظمها الخاصة والتي تحدد الارتفاع والإرتداد، كما ان الجهات المختصة لم تضع نصب عينها البيئة الحضرية للمناطق السكنية، حيث لم تضع البلديات مواد في نظمها تتحدث عن الأسوار الخارجية وأشكالها، أو الأرصفة في المناطق السكنية ومواد بنائها، ولا الأشجار المزروعة في تلك الأرصفة، ولا عن الساحات ذات الطبيعة الاجتماعية أو مناطق

وقوف السيارات، مع العلم ان الأنظمة وضعت رسوم بدل مواقف سيارات للأبنية التي يتعذر فيها إنشاء مواقف للسيارات، على أن تعمل البلدية على توفير المواقف بتلك الرسوم.

5) محددات اجتماعية: الملاحظ أنه لا يوجد اهتمام بالبيئة الاجتماعية للأحياء السكنية، ولم توضع قوانين أو نظم تعنى بشكل مباشر بالنواحي الاجتماعية، مع أن بعض الأنظمة والقوانين تؤثر بشكل أو بآخر على النواحي الاجتماعية، كما أن النواحي الاجتماعية هي من أهم إن لم تكن أساس تكوين البيئة العمرانية المثالية، فالأنظمة الإسلامية كانت تضع نظمها وقوانينها بما يتلاءم مع المجتمع المسلم فنتجت عنه بنية فيزيائية متجانسة وحضارة عريقة .

### 8.3 خلاصة

في هذا الفصل تم التطرق إلى فترة نشوء السلطة الوطنية الفلسطينية ، والجهات الفاعلة فيها في مجال التنظيم والبناء وعلاقتها مع بعضها البعض، ثم تم التطرق للأنظمة والقوانين المعمول بها في فلسطين ثم الأنظمة والقوانين المعمول بها في مدينة نابلس ودراسة هذه الأنظمة وشرحها والتعليق على بعض بنودها، ومدى تلبية هذه الأنظمة والقوانين للمحددات الجمالية والبيئية والاجتماعية والوظيفية والتخطيطية ليطم خلال الفصل القادم توضيح أثر الأنظمة والقوانين على البيئة الفيزيائية للأحياء السكنية من خلال الدراسة الميدانية لأحد احياء مدينة نابلس.



## الفصل الرابع

### دراسة ميدانية لمدينة نابلس وأثر الانظمة والقوانين

### على البيئة الفيزيائية للأحياء السكنية

### "حي المريج" كحالة دراسية

1.4 مقدمة

2.4 المخطط الهيكلي لمدينة نابلس

3.4 الكثافة السكانية في مدينة نابلس

4.4 توزيع المناطق السكنية حسب المخطط الهيكلي لمدينة نابلس

5.4 أنماط المباني السكنية الموجودة في مدينة نابلس

6.4 منطقة الدراسة الميدانية (حي المريج)

7.4 خلاصة

## 1.4 مقدمة

من المعلوم أن كل قانون أو نظام لا بد أن يترك له أثر في الواقع الذي وجد فيه، فبين إيجابيات ذلك القانون وسلبياته تتم الموازنة لمعرفة مدى ملاءمة ذلك القانون أو النظام للواقع الذي وجد فيه، ولا بد للمشرعين من إعادة دراسة القوانين والأنظمة بين فترة وأخرى لتطوير تلك القوانين والأنظمة، وبعد الدراسة النظرية للأنظمة والقوانين المتعلقة في مجال التنظيم والبناء وأثرها على المباني السكنية في مدينة نابلس، كان لا بد من وجود دراسة ميدانية لرؤية أثر هذه الأنظمة والقوانين على البيئة الفيزيائية للمناطق السكنية في المدينة، ودراسة آثاره الإيجابية والسلبية من الناحية التخطيطية.

وفي هذا الفصل سيتم عمل دراسة ميدانية لحي المريح في مدينة نابلس، وتحليل لذلك الحي السكني من حيث شبكة المواصلات والشكل العام للمنطقة السكنية، والقوانين التي أثرت في تشكيل تلك المنطقة، وتجاوزات السكان للقوانين وأسباب تلك التجاوزات وأنواع البناء الموجود في المنطقة والارتفاع المسموح للبناء وتأثير التغييرات القانونية على السكان بشكل عام.

كما سيتم دراسة مفهوم الارتدادات للمباني السكنية وآثاره الإيجابية والسلبية وكيفية تطوير إيجابيات القانون ومعالجة آثاره السلبية، وسيتم دراسة مواقف السيارات ومساحة البناء بالنسبة للأرض وتوفر المناطق الخضراء والكثافة السكانية للمناطق السكنية المختلفة، والشكل الخارجي للبناء والأسوار الخارجية والأرصفة وتجانس المساكن في المنطقة الواحدة، وتوفير الخدمات العامة، والتشوهات الناجمة عن الأنظمة والقوانين، وكيف حاولت الأنظمة معالجة هذه التشوهات وتلبية المباني السكنية للمتطلبات "الجمالية، الوظيفية، البيئية، التخطيطية، الاجتماعية" كنتاج للقانون.

## 2.4 المخطط الهيكلي لمدينة نابلس

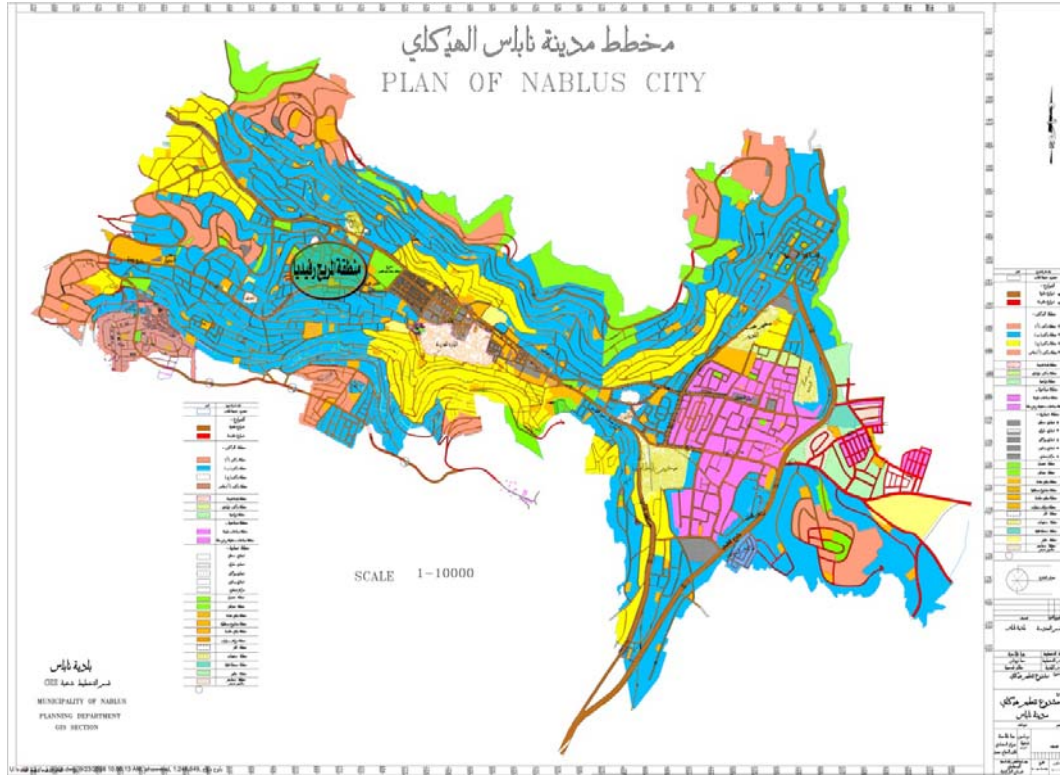
إن الناظر للمخطط الهيكلي لمدينة نابلس يلاحظ عدة أمور أهمها:

أ- النسبة العظمى من استخدامات الأراضي خصصت للمناطق السكنية

ب- معظم مناطق الإفراز من المناطق السكنية تقع ضمن نطاق مناطق سكن "ب"

ت- يتوزع سكن "ج" حول منطقة البلدة القديمة وبعض مناطق الأطراف وعند المدخل الغربي للمدينة

ث- أما مناطق سكن أ فموزعة على أطراف المدينة



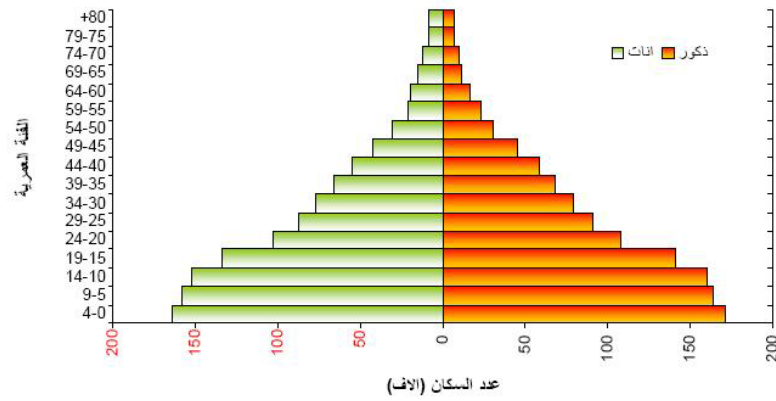
شكل (33): مخطط هيكلي لمدينة نابلس المصدر بلدية نابلس  
المصدر: بلدية نابلس

#### 3.4 الكثافة السكانية في مدينة نابلس

تشير البيانات إلى ارتفاع الكثافة السكانية في الأراضي الفلسطينية من 481 فرد/كم<sup>2</sup> في 1997م إلى 626 فرد/كم<sup>2</sup> في 2007م، أي بما يعادل 145 فرد/كم<sup>2</sup> خلال العشر سنوات بواقع 14.5 فرد/كم<sup>2</sup> في السنة الواحدة وعليه فإن النسبة التقريبية للكثافة السكانية في فلسطين مع نهاية عام 2009 تكون  $626 + (2 * 14.5) = 655$  فرد/كم<sup>2</sup> في الأراضي الفلسطينية بشكل عام أما في الضفة الغربية فقد بلغت الكثافة السكانية في الضفة الغربية 416 فرد/كم<sup>2</sup> في نهاية العام 2007 وعليه فإن الكثافة السكانية على أكبر تقدير تكون في نهاية عام 2009 = 445 فرد/كم<sup>2</sup>.

أما مدينة نابلس فتبلغ الكثافة السكانية للمحافظة حسب الجهاز المركزي للإحصاء 530 فرد/كم<sup>2</sup><sup>1</sup>، وهذه الكثافة هي الكثافة الكلية ولو أردنا حساب الكثافة الفعلية للسكان في مدينة نابلس والتي تبلغ مساحتها 28,5 كم<sup>2</sup><sup>2</sup> وعدد سكانها 134 ألف نسمة تقريبا لوجدنا أن الكثافة السكانية فيها تساوي 4700 فرد/كم<sup>2</sup> أي ما يقارب 47 فرد/هكتار وهي نسبة عالية وستزيد هذه النسبة في حالة الحديث عن الكثافة السكانية للأحياء السكنية، لأن هناك مناطق غير مبنية تقلل من نسبة الكثافة السكانية، أما عن الفئات العمرية للسكان في مدن الضفة الغربية وقطاع غزة فتتوزع فيه الفئات العمرية حسب الجدول في الشكل رقم "34":

شكل 1: التركيب العمري والنوعي لسكان الضفة الغربية، 2007



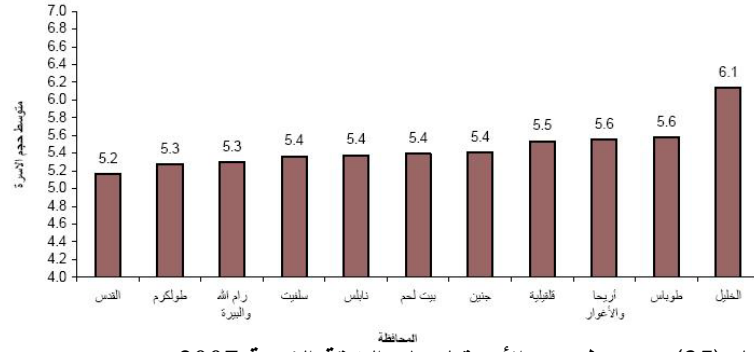
شكل (34): التركيب العمري والنوعي لسكان الضفة الغربية 2007

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء

والملاحظ من الجدول البياني أن النسبة العظمى من السكان هي من فئة الشباب، وتبلغ نسبة من تتراوح أعمارهم من 0-14 سنة ما نسبته 40% من السكان والتي أهملتها الأنظمة والقوانين المتعلقة في مجال التنظيم والبناء وكأنها غير موجودة، كما أن متوسط حجم الأسر الفلسطينية يصل إلى 5,5 فرد تقريبا أي حجم العائلة الفلسطينية متوسط كما يوضح الجدول بالشكل رقم "35":

<sup>1</sup> الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني  
<sup>2</sup> المرجع السابق.

شكل 7: متوسط حجم الأسرة في الضفة الغربية حسب المحافظة، 2007



شكل (35): متوسط حجم الأسرة لسكان الضفة الغربية 2007

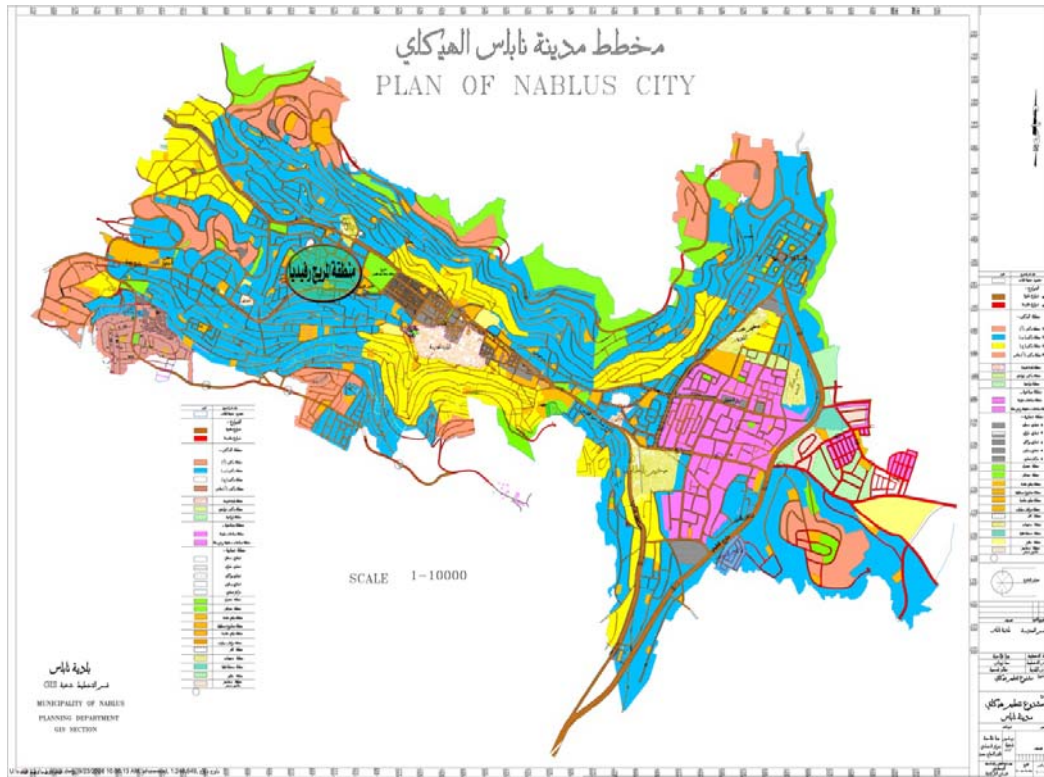
المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء

والملاحظ من الجدول أن النسبة العظمى من السكان هي من فئة الشباب، والتي أهملتها الأنظمة والقوانين المتعلقة في مجال التنظيم والبناء وكأنها غير موجودة، كما أن متوسط حجم الأسر الفلسطينية يصل إلى 5،5 فرد تقريباً أي حجم العائلة الفلسطينية متوسط كما يوضح الجدول بالشكل رقم "34".

#### 4.4 توزيع المناطق السكنية حسب المخطط الهيكلي لمدينة نابلس

كما نصت المادة 21 من نظام الأبنية والتنظيم لمدينة نابلس فإن المناطق السكنية في مدينة نابلس تصنف ضمن التقسيمات "أبنية سكنية عالية، سكن أ مرتفع، سكن أ، سكن ب، سكن ج، سكن د، سكن شعبي، بلدة قديمة"، لكن الملاحظ أن المخطط الهيكلي تعامل مع المناطق السكنية بتقسيمات أربع هي سكن أ وسكن ب وسكن ج والبلدة القديمة وأضاف الاستخدامات سكن أ خاص والمخيمات ويلاحظ خلو المخطط الهيكلي من مناطق سكن د والسكن الشعبي ومناطق الابنية السكنية العالية .

ويلاحظ من المخطط الهيكلي أن معظم مساحة المدينة خصصت للاستخدام السكني وأن جل المساحة المخصصة للمناطق السكنية تقع ضمن مناطق سكن ب، وقد تم اختيار منطقة للدراسة والتحليل بحيث تكون كنموذج شامل لمعظم مناطق مدينة نابلس من حيث التنوع في الاستخدام السكني، والطبيعة الجغرافية والمنطقة السكانية، والخارطة بالشكل رقم "36" توضح توزيع المخطط الهيكلي والمنطقة التي سيتم دراستها .



شكل (36): موقع منطقة الدراسة ضمن المخطط الهيكلي لمدينة نابلس  
المصدر: بلدية نابلس

#### 5.4 أنماط المباني السكنية الموجودة في مدينة نابلس

هناك عدة أنماط للمباني السكنية في مدينة نابلس ويمكن تصنيفها ضمن قسمين رئيسيين تنقسم تحته جميع التصنيفات الأخرى وهما :

##### 1- المباني المنفصلة، ويندرج تحت إطارها:

أ- المباني البرجية " كالعمرات السكنية العالية والمسكن العائلي النامي وهو مبنى للسكن عائلي وليس لأغراض تجارية، ويوجد من المباني السكنية العالية "العمرات البرجية" والمبنى السكني العائلي نمطين من الناحية الوظيفية حيث ينقسمان إلى :

1- المباني متعددة الاستخدام "سكني وتجاري" حيث تكون هذه المباني عبارة عن مباني سكنية يستغل الطابق الأول فيها كمخازن ومحلات تجارية كما توضح الصور رقم "21":



صورة (21): مباني ذات استخدام سكني وتجاري  
المصدر: الباحث.

2- المباني ذات الإستخدام الواحد: حيث يكون المبنى للسكن فقط كما توضح الصورة رقم "22"



صورة (22): مباني ذات استخدام سكني فقط  
المصدر: الباحث.

ب- المباني الأفقية: كالشقق السكنية المكونة من طابق أو طابقين وقابلة للنمو مستقبلا ومباني الفلل السكنية التي هي عبارة عن مبنى سكني مستقل على قطعة أرض منفردة بطابق أو طابقين وعادة ما تكون هذه الفيلات ذات استخدام واحد فقط وهو السكن كما توضح الصورة رقم "23":



صورة (23): مبنى الفيلا السكنية  
المصدر: الباحث

2- المباني المتلاصقة "row houses": وفي هذا النوع يشترك مبنيان او اكثر في إحدا  
الواجهات بحيث يكون الإرتداد لجانبي يساوي صفرا ويكون على شكل ممتد بطريقة أفقية  
كما توضح الصورة رقم "24":



صورة (24): صورة للمباني المتلاصقة "row houses"  
المصدر: الباحث.

وهناك نمط آخر من المباني السكنية هي الإسكانات التعاونية التي نشأت بسبب الوضع  
الاقتصادي المتردي لشريحة كبيرة من السكان، وبسبب الظروف السياسية التي كانت سائد فترة  
الاحتلال الإسرائيلي ويمكن القول أن هذه الفكرة لاقت نجاحا في توفير المسكن لشرائح محددة  
من السكان كالموظفين والمهندسين والأطباء، وتتعدد أنماط المباني السكنية فيها حيث يمكن  
تقسما إلى :

1- الفلل السكنية كإسكان المهندسين في نابلس الجديدة وإسكان روجيب

2- العمارات السكنية كعمارة الرازي للأطباء في رفيديا والإسكان النمساوي وإسكان جامعة  
النجاح

3- المساكن المتلاصقة كإسكان أوقاف نابلس في رفيديا وإسكان المهندسين في شارع عصيرة

4- المساكن ذات الطابقين "duplex house" كإسكان المهندسين في شارع عصيرة

إيجابيات وسلبيات أنماط المباني السكنية

يمكن تحليل إيجابيات وسلبيات أنماط المباني السكنية في مدينة نابلس على النحو التالي :



1) **المبنى السكني العالي "العمارات السكنية"**: جاء هذا النمط كحاجة ملحة لتلبية احتياجات النمو السكاني في المدن الفلسطينية وتماشيا مع قلة المساحات المسموح بها للبناء من قبل سلطات الاحتلال الاسرائيلي في الفترة السابقة، ونتيجة للتطور في تقنيات البناء.

### 1- إيجابيات العمارات السكنية:

أ- توفير وحدات سكنية أكثر في مساحة أقل.

ب- التكلفة المادية أقل من إنشاء بيت مستقل على قطعة أرض مستقلة

ت- يتوفر فيها مساحات مختلفة حسب حاجة الإنسان

ث- يمكن استخدامها في أكثر من استخدام كتجاري وسكني أو مكاتب وسكن

### 2- سلبيات العمارات السكنية:

أ- الاكتظاظ السكاني في المناطق السكنية، حيث تصبح حصة الفرد بالنسبة لقطعة الأرض قليلة بسبب زيادة عدد الطوابق، وبالتالي عدد الأفراد على قطعة الأرض الواحدة، مما ينتج حالة من الأكتظاظ السكاني.

ب- قلة الخصوصية للساكن

ت- استنزاف البيئة التحتية بشكل كبير

ث- عدم التجانس بين السكان حيث تختلف بيئات السكان من ساكن لآخر

ج- تتعدم في هذا النمط فكرة المسكن النامي *devolping house*

ح- تقل الروابط الاجتماعية بين السكان "خاصة في ظل الأنظمة والقوانين الحالية والتي لا تراعي المحيط الإجتماعي في التخطيط العمراني للأحياء السكنية

خ- محدودية التهوية في تلك المباني حيث تقتصر التهوية في تلك المباني على اتجاهين بدل أربعة اتجاهات خاصة في المباني البرجية الكبيرة

د- هذه العمارات تهمل النواحي البيئية في أغلب الأحيان وتستخدم المناور بشكل كبير

ذ- انعدام المساحات الخضراء في الأحياء الكونة من تلك العمارات

ر- تحدث نوع من التشوه في البيئة الفيزيائية للأحياء السكنية بسبب الإرتفاع والمساحة الكبيرين وهو ما سيرد ذكره خلال الدراسة الميدانية

## (2) المبنى السكني العائلي:



صورة (25): صورة لمبنى سكني عائلي

المصدر: الباحث

### 1- إيجابيات المبنى السكني العائلي:

أ- توفير وحدات سكنية في مساحة محددة

ب- تقليل اعباء البناء على الأبناء

ت- استمرارية الروابط العائلية المتينة

ث- تجانس النسيج الاجتماعي في تلك المباني

ج- في أغلب الأحيان يتم توفير حديقة منزلية عائلية

ح- يمكن استغلالها في أكثر من استخدام

## 2- سلبيات المبنى السكني العائلي:

- أ- عدم الاهتمام بالغالب بالنواحي الجمالية واقتصار الاهتمام على الناحية الوظيفية
- ب- ظهور نوع من التشوه العمراني للمبنى السكني نتيجة تباعد فترات البناء واختلاف استخدام القشرة الخارجية للبناء من شخص لآخر كما في الصورة التالية لمنزل آل عبد الحق في حي المريج، كما وتحدث تشوهات في الشكل الخارجي للبناء بسبب إختلاف التصميم من شخص لآخر مما ينشئ بيئة عمرانية مشوهة كما في الصورة رقم "26" لمنزل في حي المريج

### ت- الاكتظاظ السكاني في المناطق السكنية



صورة (26): التشوه في البناء السكني العائلي وهو من سلبيات هذا النمط المصدر: الباحث.

### 3) مبنى الفيلا السكنية:

#### 1- إيجابيات الفيلا السكنية

- أ- توفر الخصوصية للسكان
- ب- الناحية البيئية للمبنى السكني تكون جيدة بسبب التهوية من جميع الجهات
- ت- توفر النواحي الجمالية بشكل كبير في هذا النمط من البناء
- ث- توفر حديقة منزلية ومناطق خضراء
- ج- توفر المساحات وعدم الاكتظاظ

## 2- سلبيات الفيلا السكنية:

- أ- يستهلك مساحات كبيرة من الأراضي لعدد محدود من السكان
- ب- تكلفة البناء للفلل السكنية عالية بالمقارنة للشقق السكنية
- ت- تلبي احتياجات شريحة محدودة جدا من السكان
- ث- غير مجدي في المناطق السكنية ذات طابع العمارات المرتفعة "سكن ب، ج"
- ج- تكون ذات استخدام واحد وهو السكن

## 4) المباني المتلاصقة "Row Houses":

### 1- إيجابيات المباني المتلاصقة:

- أ- يوفر مسكن مستقل في مساحة صغيرة
- ب- يتمتع باستقلالية المدخل وخصوصيته
- ت- يوفر بديل وسط بين الفيلا السكنية والشقة في العمارة السكنية
- ث- يعطي تجانس في واجهات المباني بسبب التواصل البصري والتشكيل المعماري المتجانس
- ج- يوفر حديقة أمامية وخلفية للمسكن
- ح- يوفر نوع من أنواع الشعور بالأمان الإجتماعي بسبب تكاتف المباني السكنية

### 2- سلبيات المباني المتلاصقة:

- أ- محدودية التشكيل الفراغي بسبب انحسار المساحة
- ب- محدودية التهوية باتجاهين بالاعتماد على تلاصق المباني

ت- محدودية التوسع الرأسي في هذا البناء بشكل عام

ث-محدودية التشكيل المعماري وتحديد نمط البناء وتشكيل الواجهات

ج-تكون ذات استخدام واحد في أغلب الأحيان وهو السكن

## 5) الإسكانات التعاونية :

### 1- مميزات الإسكانات التعاونية:

أ- يقوي الروابط والعلاقات الإجتماعية بين السكان

ب-التجانس بين السكان لتقارب الطبقة الاجتماعية

ت- تقليل التكلفة المالية على المساهمين

ث-إعطاء منظر عام متجانس ومتناسق للواجهات والمباني

ج- في أغلب الاحيان توفر مساحات خضراء إلا في نمط العمارات

### 2- سلبيات الإسكانات التعاونية:

أ- يؤدي إلى وجود الطبقية داخل المجتمع بسبب تجمع أصحاب طبقة إجتماعية محددة في منطقة واحدة

ب-في أغلب الاحيان يأخذ وقت طويل لإنجاز المساكن يمكن أن يصل لعشرة سنوات

ت-محدودية التشكيل المعماري وتحديد نمط البناء وتشكيل الواجهات

ث-تكون ذات استخدام واحد في أغلب الأحيان وهو السكن

ج- إذا لم يتم توفير المرافق العامة في تلك المناطق تصبح خلال النهار مناطق ميتة وكأنها

منطقة للمبيت فقط مما يقلل من الشعور بالأمان



#### 2.6.4 أسباب اختيار المنطقة

اختيرت هذه المنطقة للدراسة لعدة أسباب يمكن تلخيصها في:

- 1- التعددية الوظيفية والإجتماعية multy functional area
- 2- شمولها لأنماط المباني السكنية حيث تشكل نموذج مصغر للأحياء السكنية في مدينة نابلس
- 3- وجود مساحات غير مبنية في تلك المنطقة، وقابلية تطورها خلال الفترات القادمة
- 4- وجود المرافق العامة القريبة من تلك المنطقة
- 5- بداية انتشار المباني العالية في تلك المنطقة
- 6- قربها من مداخل نابلس الرئيسية
- 7- تنوع الأسوار الخارجية فيها
- 8- شبكة الطرق
- 9- النسيج العمراني

#### 3.6.4 أنماط المباني السكنية الموجودة في المنطقة

تمتاز هذه المنطقة بتنوع المباني السكنية فيها ويمكن القول أنها تشمل معظم انماط المباني السكنية الموجودة في مدينة نابلس حيث تشتمل على:

- 1- المسكن المفرد النامي : كما تظهر الصور رقم "27، 28":



صورة (27): صورة للمباني المفردة النامية  
المصدر: الباحث.



صورة (28): صورة للمباني المفردة النامية  
المصدر: الباحث.

## 2- الفيلا السكنية: كفيلا دار الحشاش كما تظهر الصورة رقم "29"



صورة (29): الفيلا السكنية  
المصدر: الباحث.



3- العمارات السكنية متعددة الإستخدام "السكن التجاري": وهذا النمط دخل إلى هذه المنطقة خلال العشر سنوات الأخيرة حيث أصبحت العمارات تظهر بشكل متنامي ومتطرد كما توضح الصورة رقم "30" لعمارة المريج، وقد شيدت هذه العمارة في بداية 2002 وعمارة الخليي التي بنيت سنة 2007



صورة (30):العمارات السكنية العالية

المصدر: الباحث.

وهناك العديد من العمارات السكنية قيد الإنشاء وهي تربو عن خمسة عمارات في منطقة الدراسة.

#### 4- الإسكانات التعاونية :

أ- إسكان الاطباء: وهو عبارة عن عمارة سكنية عالية اشترك في بنائها كجموعة أطباء بهدف تعاوني وغير ربحي تتألف من سبعة طبقات ورووف وتسويتين والصورة رقم "31" توضح نمط هذا الإسكان

ب- إسكان أوقاف نابلس نظام الشقق المنفصلة

ت- إسكان أوقاف نابلس نظام البيوت المتلاصقة "row house"



صورة (31): نماذج من الإسكانات التعاونية "العمارات السكنية"  
المصدر: الباحث.

#### 5- المنازل المتلاصقة وهو ما يعرف بمنزل "raw house":

وهو نمط لإسكان أوقاف نابلس في منطقة الدراسة ويتكون من ثلاث منازل تتلاصق هذه لتشكل ثلاث وحدات بنمط البيوت المتلاصقة كما في الصورة رقم "32".



صورة (32): نماذج من الإسكانات التعاونية "البيوت المتلاصقة" "row house"  
المصدر: الباحث.

#### 6- البيت ذو الطابقين "duplex house":

كما في الصورة رقم "32" السابقة حيث بنيت البيوت على طابقين.

#### 4.6.4 تأثير الأنظمة والقوانين على أنماط المباني السكنية في المنطقة

تؤثر الأنظمة والقوانين على تشكيل أنماط المباني بشكل كبير ومباشر، كيف لا وهي التي تحدد: عدد الطوابق، والارتداد، ومواقف السيارات، والنسبة المئوية للبناء، والنسبة الطابقية، وغيرها من ضوابط البناء، وخلال هذا الفصل سيرى أثر الأنظمة والقوانين على البيئة العمرانية للمباني السكنية في مدينة نابلس من خلال الدراسة الميدانية، ويمكن تلخيص الأثار على النقاط التالية:

## 1- إرتفاع البناء وعدد الطوابق

تم الحديث سابقا عن الارتفاعات المسموح بها في المناطق السكنية حسب المخطط التنظيمي لمدينة نابلس، وتقع هذه المنطقة ضمن منطقة تنظيم "سكن ب" وتحدد الارتفاعات حسب عرض الشارع المحاذي للقطعة وحسب الميلان الكنتوري للأرض، والجدول التالي يوضح ارتفاع البناء حسب عرض الشارع

جدول (5): عدد ارتفاع الطوابق للنسبة لعرض الشارع

الرقم	عرض الشارع	الارتفاع المسموح	ملاحظات
1	8 م فما دون	4 طوابق	
2	10 م - 12م	5 طوابق	
3	12م	6 طوابق	
4	15م	7 طوابق	
5	أكثر من 20م	بناء عالي 20 طابق	مساحة قطعة الأرض لا تقل عن 2000م <sup>2</sup>

المصدر: بلدية نابلس.

أما الوضع الكنتوري فله نظام خاص حسب الميلان وحدود القطعة وعرض الشوارع المطلة على قطعة الأرض

ومن خلال الدراسة الميدانية يلاحظ التغيرات الناشئة عن التعديل بالقوانين أو الاستخدام للمناطق السكنية فقانون ارتفاع المباني لغاية سنة 1996م كان يسمح بارتفاع سبع طبقات وروف لمناطق "سكن ب" من حد الشارع العلوي بغض النظر عن منسوب الشارع السفلي، حيث يلاحظ ان عدد الطبقات من الجهة السفلية كما في عمارة اسكان الرازي للأطباء في الصورة رقم "33" هي ثمان طبقات.



صورة (33): تأثير الأنظمة على ارتفاعات البناء  
المصدر: الباحث.

ثم عدل القانون ليصبح سبع طبقات ورووف من أي منسوب لأي شارع ولا بد من التراجع في حالة زيادة التسويات بحيث أن الناظر للبناء يرى فقط ارتفاع سبع طبقات مما أوجد في تلك الفترة عمارات سكنية ذات الطابع المتراجع بكثرة في مدينة نابلس كما في الصورة رقم "34". لغاية 2006م واستمر التسهيل في البناء حسب هذا الارتفاع لغاية نهاية 2007م مما شجع العديد من المستثمرين على البناء والترخيص للبناء لكسب عدد أكبر من الطوابق في المبنى الواحد وهو ما يفسر الشروع في البناء بشكل كبير في مناطق سكن ب خلال السنة المنصرمة والصور التالية لعمارة أبو عيشة في منطقة رفيديا توضح ارتفاع البناء لسبع طبقات ورووف .



صورة (34): تأثير الأنظمة على ارتفاع البناء وشكله الخارجي  
المصدر: الباحث.

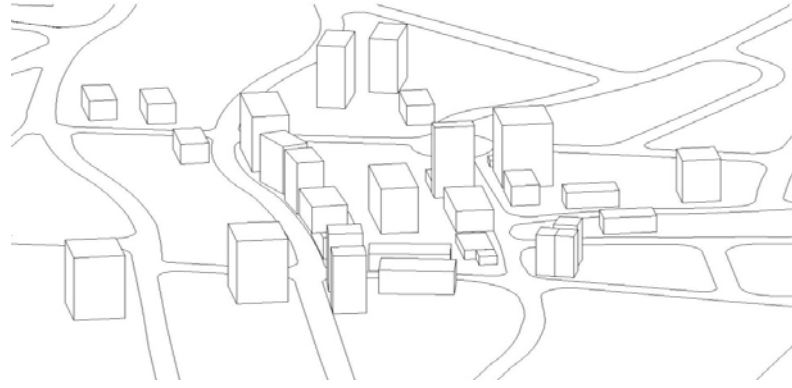
ثم عدل القانون ليصبح الارتفاع مربوط بعرض الشارع والميلان الكنتوري لقطعة الأرض وإلغي طابق الروف نهائياً من الترخيص في مناطق سكن ب ومعظم الشوارع في المناطق السكنية لا تزيد عن عشرة أمتار لذا فإن معظم تراخيص البناء في تلك المنطقة لن تتجاوز ارتفاع الأربعة طوابق عن حد الشارع

كما أن القانون لم يحدد حد ادنى للبناء في مناطق السكن بمختلف تقسيماتها فنلاحظ كيف ان هناك من بنى عمارات لسبعة طوابق وهناك من بنى منزلا من طبقة واحدة أو طابقين او ثلاث أو أربعة حسب الرغبة والصورة رقم "35" توضح الاختلاف في ارتفاعات المباني في المنطقة الواحدة والتنوع الحاصل جراء ذلك، كما أن القانون لم يمنع من بناء فلل سكنية في مناطق تنظيم "سكن ب" مع منعه لبناء أكثر من طابقين في مناطق "سكن أ" مما زاد من التنوع في مناطق "سكن ب" .



صورة (35): تأثير الأنظمة على ارتفاع البناء والنسيج العمراني للأحياء السكنية المصدر: الباحث.

وقد أثر الاختلاف في الإرتفاعات على البيئة الفيزيائية للحي السكني فأصبح هناك نوع من التشوه البصري نتيجة وجود العمارات المرتفعة بقرب الشقق المنخفضة، والشكل رقم "38" يوضح اختلاف الارتفاعات في جزء من منطقة الدراسة:



شكل (38): رسم توضيحي لاختلاف الارتفاعات في منطقة الدراسة  
المصدر: الباحث.

كما ويلاحظ أيضا عدم الترابط بين المباني السكنية وهو ما يعكس التباعد الاجتماعي في الأحياء السكنية على عكس ما كانت عليه المدن ذات الطابع الإسلامي وذلك لعدم أماكن لنشاطات مشتركة لسكان المجموعات السكنية، ويلاحظ من الدراسة الميدانية عدة أمور ناجمة عن ارتفاع المباني:

أ- انعدام الخصوصية في المنطقة السكنية بسبب ارتفاع المباني وكشف تلك المباني لبعضها وللمباني الأقل ارتفاعا



صورة (36): مدخل إحدى العمارات السكنية في منطقة الدراسة  
المصدر: الباحث.

ب- زكتظاظ الأحياء السكنية واستنزاف البيئة التحتية بشكل كبير

ت- زيادة الضجيج الناجم عن زيادة الأفراد وعدم كفاية المساحات العامة وعدم وجود ملاعب تستوعب الاطفال في الأبنية السكنية مما يضطر الأطفال من اللعب في ساحة الكراجات في العمارات أو في مدخل العمارات السكنية

ث- على الرغم من ذلك فإن الأبنية السكنية العالية وفرت سكن جيد لطبقة كبيرة من ذوي الدخل المحدود

ج- كما أنها تعطي تنوع بالنماذج السكنية وأحجام الشقق حسب ما يحتاجه السكان

ح- العمارات السكنية العالية لا تترك مجالاً لإيجاد مناطق خضراء ضمن حدود القطعة بسبب الحاجة المفروضة من قبل البلدية لإيجاد مواقف سيارات تتناسب مع عدد الشقق السكنية والصورة رقم "37" توضح ذلك



صورة (37): إعدام المساحات الخضراء في العمارات السكنية العالية بسبب متطلب مواقف السيارات المصدر: الباحث.

## 2- مفهوم الارتدادات

تعريفه هو التراجع عن حد القطعة المراد البناء عليها مسافة يحددها النظام حسب منطقة التنظيم كما تم الحديث عنها في الفصل السابق، وفي منطقة سكن ب " كما في حي المريج فإن الارتدادات تكون على النحو التالي : أمامي:4أمتار، جانبي:3أمتار، خلفي:5أمتار ويمكن التساهل في حالات خاصة جدا ليصل الارتداد الجانبي 2,5م إذا كان البناء على قطعة واحدة.

وتعطي البلديات للارتدادات أهمية كبيرة وتدقيق شديد خوفا من التعدي على الحد المسموح به للحفاظ على حقوق الجار وحق البلدية في الارتداد والنسبة المئوية للبناء، وقد شرع الارتداد لعدة أسباب منها توفير مساحات خضراء، وتقليل الاكتظاظ السكاني، وإيجاد ممرات بين الأبنية المختلفة، وتلبية النواحي البيئية للأبنية من حيث التهوية والإنارة والخصوصية، إلا أن الإرتفاع في البناء والتقارب بين الأبنية أفرغ قانون الإرتداد من مضمونه، ولا بد من دراسة

تقييمية لنظام الإرتدادات للخروج بنظام يلبي احتياجات السكان، وقد قدم الدكتور حسن القاضي<sup>1</sup> ورقة بحث بهذا الخصوص قي مؤتمر التخطيط العمراني الذي عقد في جامعة النجاح أشار فيه إلى السلبيات الكثيرة الناجمة عن النظام الحالي للإرتدادات، ووضع بعض الحلول المبتكرة والتي تراعي مفهوم الخصوصية والنواحي البيئية، حيث تطرق لمفهوم الخصوصية في المدن الإسلامية وكيف أغفلت الأنظمة والقوانين الحديثة هذه المفاهيم الإسلامية، وتعاملت مع المناطق السكنية بطريقة حسابية جامدة دون النظر للوضع الخاص للأحياء السكنية المختلفة.

وتعد الخصوصية مطلبًا إنسانيًا وغاية فردية متميزة تتأثر بعوامل البيئة والأعراف والتعاليم الدينية، وقد ضمن الإسلام الخصوصية كحق للفرد وللأسرة وللجماعة في توازن واضح، وأكثر ما تكون وضوحاً في حياة الفرد وأسرته داخل المسكن وعلاقة هذه الأسرة بالأسر المجاورة لها، وقد تسبب تطبيق بعض نظم وقوانين البناء إلى جرح خصوصية المساكن المجاورة<sup>2</sup>، وظهرت نتيجة لذلك بعض التطبيقات غير المناسبة (التي تسيء إلى منظر المسكن والحي) كردة فعل طبيعية من السكان لحماية خصوصيتهم، وتحولت المساكن بفعل هذه المعالجات الخاطئة إلى ما يشبه السجون، ونتيجة لذلك حرمت الكثير منها من الإضاءة والتهوية الطبيعية، كما تولد الجفاء والرفض بين الجيران، مما أدى إلى ضعف الروابط الاجتماعية بينهم، ويعدُّ تحقيق الخصوصية في الأحياء السكنية من أهم مقومات نجاحها، لذا يلزم العناية بوضع الضوابط المعمارية والعمرانية التي تمنع الجيران من النظر إلى داخل فراغات مساكن جيرانهم.

كما أن المأخذ على نظام الإرتداد أيضاً أنه يتعامل مع القطعة المراد البناء عليها كقطعة منعزلة عن باقي القطع المحيطة دون دراسة لطبيعة المنطقة أو الأبنية المجاورة مما ينتج مباني منفصلة كما تظهر الصورة رقم "38":

<sup>1</sup> القاضي، حسن: أنظمة وقوانين البناء التقليدية وإمكانية تطبيقها في العصر الحاضر، ورقة عمل قدمت للمؤتمر الدولي الأول حول التخطيط العمراني في فلسطين بين تحديات الواقع وتطلعات المستقبل في الفترة من 21-23 تشرين أول 2008 في جامعة النجاح الوطنية، نابلس.

<sup>2</sup> الحي السكني، بقلم: الأستاذ الدكتور علي باهامام، أستاذ العمارة والإسكان بجامعة الملك سعود، مقالة في كتاب، مسابقة الحي السكني 1428هـ - 2007م





صورة (38): صورة جوية لمنطقة الدراسة يلاحظ من خلالها تفكك النسيج العمراني للحي السكني كنتيجة لنظم البناء الحالية.  
المصدر: جوجل إيرث.

كما وينتج عن ذلك مبان غير صحية بيئيا ولا إجتماعيا وتكرس مفهوم الالخصوصية في المسكن والصور رقم "39" توضح كيفية عدم الترابط بين الابنية السكنية وانعدام الخصوصية في تلك المباني، كما أن معظم الإرتدادات في تلك المباني تستغل كمواقف للسيارات أو كممرات لمواقف السيارات .



صورة (39): صورة لمنطقة الدراسة يلاحظ من خلالها تفكك النسيج العمراني للحي السكني كنتيجة لنظم البناء الحالية  
المصدر: الباحث.

وهناك بعض التجاوزات في الارتدادات من السكان في فترات سابقة حيث بني المسكن على حد الشارع مباشرة كما توضح الصورة رقم "40"



صورة (40): صورة توضح كيفية البناء على حد القطعة دون الإرتداد: تجاوزات قائمة المصدر: الباحث.

### 3- مواقف السيارات

وضع نظام مواقف السيارات كمتطلب وظيفي يلبي احتياجات السكان لتوفير أماكن لوقوف سياراتهم وكأي قانون او نظام فإنه لا بد من أيترك اثر مباشر على البيئة العمرانية للمسكن فنظام الإرتداد للمناطق السكنية يوجب توفي موقف لكل وحدة سكنية في مناطق سكن "أ" و"ب" والسكن المرتفع وسيارة لكل وحدتين في سكن "ج" و "د" والبلدة القديمة، وذلك عن طريق عمل طابق أسفل البناء كطابق كراجات مع مستوى الشارع ضمن تسهيلات من البلدية في التعامل مع هذا الطابق كما في الصورة رقم "41":



صورة (41): مواقف السيارات في طابق التسوية المصدر: الباحث.

أو قبو تحت مستوى الشارع يوصل له عن طريق انحدار من الإرتداد الجانبي كما في

الصورة رقم "42":



صورة (42): مواقف السيارات في طابق القبو

المصدر: الباحث.

أو عن طريق زيادة الارتداد الأمامي لخمسة أمتار ونصف ومن ثم الرجوع في الطوابق

العليا للارتداد الرئيسي كما في الصورة رقم "43":



صورة (43): مواقف السيارات بالارتداد الأمامي

المصدر: الباحث.

وهذه الأنماط من الكراجات تكون للأبنية السكنية العالية والملاحظ مدى تأثير نظام مواقف السيارات على نظام توفير مناطق خضراء بنسبة 10% من مساحة القطعة الكلية حيث لا نجد مكانا للمساحات الخضراء في مناطق بناء العمارات السكنية أما مواقف السيارات للشقق السكنية المستقلة أو الفلل السكنية فتكون عادة في المنطقة الأمامية للمنزل كما في الصورة رقم "44" والمسقط الأفقي بالشكل رقم "39":



صورة (44): مواقف السيارات بالإرتداد الأمامي في الفلل السكنية  
المصدر: الباحث.

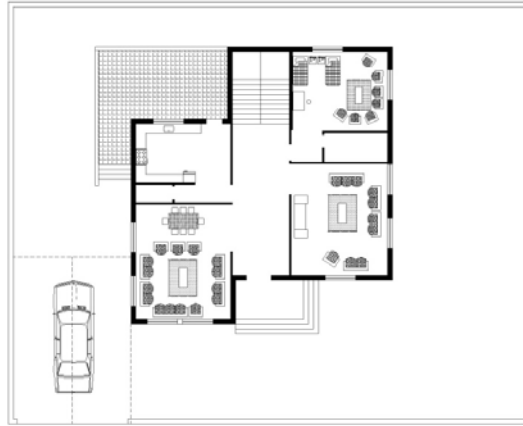


شكل (39): مخطط لمواقف السيارات بالإرتداد الأمامي في الفلل السكنية  
المصدر: الباحث.

وقد يكون لها سقف من الكرميد بشكل جمالي كما في الصورة رقم "45" والشكل رقم "40".



صورة (45): مواقف السيارات بالإرتداد الأمامي في الفلل السكنية بكرميد  
المصدر: الباحث.



شكل (40): مخطط مواقف السيارات بالإرتداد الأمامي في الفلل السكنية بكرميد  
المصدر: الباحث.

وهناك نوع آخر من كراجات السيارات والذي يمكن اعتباره أقدم أنواع المواقف وهو إضافة بناء مرفق في الإرتداد الامامي أو الأمامي الجانبي ككراج للسيارات في المنازل القديمة، وقد اعطيت تراخيص بإضافة تلك الابنية لقدم المبنى القائم، ومعظم هذه الكراجات أصبحت تستغل كمخازن أو محلات تجارية كما في الصورة رقم "46".



صورة (46): مواقف السيارات بالإرتداد الأمامي كبناء مرفق وهو أقدم أنواع الكراجات  
المصدر: الباحث.

وهناك ملاحظة أخيرة لا بد من التنويه لها، وهي أن الأنظمة والقوانين وضعت نظام المخالفات في مواقف السيارات، حددت استخدام رسوم بدل مواقف السيارات لتوفير أماكن وساحات مفتوحة تكون موقف للسيارات في المناطق السكنية المختلفة، إلا ان الملاحظ أن رسوم بدل المواقف يتم جبايتها دون توفير مواقف للسيارات !

#### 4- مساحة البناء بالنسبة للأرض

وهو ما يعرف بالنسبة المئوية للبناء والنسبة الطابقيه، وقد حددت الانظمة والقوانين النسبة المئوية للبناء بنسبة 39,9% في مناطق "سكن أ" و 49,9% في مناطق "سكن ب" ومعناها أن لاتتجاوز مساحة البناء المقام على قطعة الأرض ما حددته الجهة المختصة من نسبة مئوية من مجمل مساحة القطعة المراد البناء عليها .

أما النسبة الطابقيه فهي نسبة مجموع مساحات الطوابق لنسبة الأرض، والتي لا يجوز أن تتجاوز ما حددته الجهات المختصة من نسبة مئوية مضروبة بمساحة الارض المراد البناء عليها، وقد حددت الجهات المختصة النسبة الطابقيه في مناطق "سكن أ" بنسبة 150%، وفي مناطق "سكن ب" بنسبة تتراوح بين 190 - 500% حسب ارتفاع البناء وعرض الشارع ومساحة القطعة المراد البناء عليها .

وقد استحدثت النسبة المئوية والنسبة الطابقيه من أجل الحفاظ على الارتدادات، والكثافة السكانية المعتدلة والنواحي البيئية والمناطق الخضراء، لكن الملاحظ أن التركيز على النسبة المئوية للبناء أو النسبة الطابقيه لا يجدي في حالة التكدس السكاني في المناطق السكنية، فلا بد من إيجاد مناطق عامة تبقى كمنتفس للسكان ولا تستخدم للبناء بحال وذلك من أجل إيجاد نوع من التوازن البيئي، لا سيما أن معظم العمارات المرتفعة وكما ذكر سابقا تستغل فعليا المساحة الكاملة للأرض في البناء ومواقف السيارات مما يوجد ندرة في المناطق الخضراء، كما أنه لا بد من الأخذ بعين الاعتبار المعايير الأخرى للأحياء السكنية كالكثافة البنائية والتي هي عبارة عن (مساحة مسطح البناء\* عدد الطوابق)/مساحة قطعة الأرض<sup>1</sup>، وعلاقتها بنسبة الإشغال" النسبة المئوية للبناء" حيث نستطيع من خلال الكثافة البنائية تحديد الكثافة السكانية في المناطق السكنية.

<sup>1</sup> علي، عصام الدين محمد: نموذج تطبيقي للتحكم في الكثافة البنائية بالمواقع السكنية، كلية الهندسة، جامعة أسيوط

، في مجلة Engineering Research Journal, Minoufiya University, Vol.28, No.3, July 2005

وقد أهملت النسبة المئوية أو تم التغاضي عنها في حالات عديدة كإسكان الرازي للأطباء في رفيديا حيث أن مساحة الأرض المقام عليها لا تتجاوز 2م1000 إلا أن مساحة البناء المقام تصل ل2م700 تقريبا أي بما يعادل نسبة بناء 70% من قطعة الأرض وقد أثر ذلك على النسبة الطابقية أيضا وفي بحث أجري على الإسكانات في مدينة نابلس<sup>1</sup> اشتكى معظم السكان من الإكتظاظ وعدم الراحة جراء التكدس وعدم توفر مساحات للعب الأطفال.



صورة (47): إسكان الرازي للأطباء كنموذج للمباني المكتظة بسبب تجاوز النسبة المئوية المصدر: الباحث.

لذا لا بد من الجهات المختصة التركيز على تطبيق النسبة المئوية والنسبة الطابقية للحفاظ على معدلات معتدلة من الكثافة السكانية في المنطقة والعمل أيضا على توفير مناطق عامة في الأحياء السكنية المختلفة، كحدائق ومنتزهات .

## 5- المناطق الخضراء

من المعلوم أن المساحات الخضراء تشكل ضرورة بالغة في الأحياء السكنية لما لها من آثار نفسية وبيئية على السكان، وقد عنيت البلديات والجهات المختصة بسن الأنظمة والقوانين لتوفير المساحات الخضراء داخل المناطق السكنية، لكن الناظر إلى الناتج الفيزيائي للأنظمة والقوانين يلاحظ إهتمام الأنظمة والقوانين بالمتطلبات الوظيفية لمواقف السيارات على حساب

<sup>1</sup> النجار، حمزة وتفاحة، عمرو وسكر، محمد: إسكانات مدينة نابلس بين الإيجابيات والسلبيات ، بحث غير منشور ضمن مساق تصمم معماري 4 مقدم ل:د. خيرى مرعي ود. إيمان العمدة. جامعة النجاح الوطنية، نابلس، 2001.

المناطق الخضراء وتوفيرها ، فأهمل النظام المتعلق بالمناطق الخضراء وتوفيرها وتم التشديد بالمقابل على توفي مواقف السيارات.

ومن ميزات منطقة المريج في رفيديا توفر مساحات خضراء غير مبنية تخفف من

الاكتظاظ كما في الصورة رقم "48":



صورة (48): بعض المناطق غير المبنية والمتروكة كمناطق خضراء مهمة  
المصدر: الباحث.

لكن الملاحظ أيضا أن هذه المناطق آخذة بالتناقص بسبب الزحف العمراني في المنطقة مما سيؤدي مستقبلا إلى تحول المنطقة إلى منطقة مكتظة سكانيا، لذا لا بد من العمل على توفير مناطق خضراء للحفاظ على التوازن البيئي في ذلك الحي .

كما أن تلك المناطق هي مناطق غير مستغلة كحدائق، وأما هي عبارة عن أراض مهمة، لذا على الجهات المختصة التركيز على تطبيق المواد في الأنظمة والقوانين والمتعلقة بالمناطق الخضراء وضرورة توفيرها، حيث تمثل الفراغات العمرانية والأماكن المفتوحة أماكن احتواء أنشطة السكان الجماعية في الأحياء السكنية، فالشوارع وممرات المشاة والمساحات تُعدُّ



فراغات عامة مفتوحة يشترك في استخدامها سكان الحي، وتكون أرضية مناسبة للقاءات بينهم، ويقود نجاح تشكيل الفراغات إلى منح سكان الحي شعوراً بالراحة والأمان<sup>1</sup>.

ومن الاعتبارات المهمة في تصميم الفراغات المفتوحة بالأحياء السكنية العناية بالخصائص البيئية وبوضع المباني المحيطة بها، فالعلاقة بين المباني والفراغات تؤثر بشكل فعال على المناخ الخاص بالفراغ، وتوفر الراحة البيئية المطلوبة من خلال التأثير على درجة الحرارة والرطوبة وحركة الهواء، وهذا يتأتى بوضع المباني المحيطة بالفراغ وترتيبها وتوجيهها وتحديد ارتفاعاتها، كما يتحدد جمال الفراغ من نسب أبعاده والكتل البنائية المحيطة به، ونوع المواد المستخدمة فيه وملمسها، والألوان، والنباتات والمياه والظلال، حيث يمنح التشكيل الجيد للفراغات الأحياء السكنية شخصيتها المميزة، ولا يقتصر تحديد الفراغات بكتل المباني وحدها وإنما بالكتل والفراغات، وهذا ما أغفلته الأنظمة والقوانين في تشكيل الأحياء السكنية في مدينة نابلس، لذا لا بد من دراسة تقييمية جادة من أجل الخروج ببيئة عمرانية متناسقة داخل الأحياء السكنية تأخذ بعين الاعتبار شكل المبنى وعلاقته بالفراغات المحيطة .

كما تكتسب الفراغات المفتوحة في الأحياء السكنية خصوصيتها من تشكيلها الفراغي ومن التحديد السليم لمداخلها، ويحقق التدرج في أحجام الفراغات ومساحاتها وتصنيف مستوى خصوصيتها (من شبه خاص إلى شبه عام ثم إلى عام) الرفع من جودتها، خصوصاً إذا سهل الوصول إليها، وتوفرت بها أنشطة تلائم مختلف فئات السكان من ناحية الجنس والعمر، وتشجعهم على التواجد فيها واستخدامها بشكل جماعي يقوي العلاقات الاجتماعية.

## 6- الكثافة السكانية:

تتمتع هذه المنطقة من مدينة نابلس بالكثافة السكانية المعتدلة نسبياً بسبب توفر المساحات الغير مبنية وانتشار المباني غير المرتفعة فيها حيث تبلغ مساحة منطقة الدراسة التقريبية 36 هكتار، ومتوسط السكان إذا حسبناه عن طريق إحصاء السكان لسنة 2006 والمتعلق بالانتخابات فإن المنطقة كان بها ما يقارب 3910 ناخب مسجل في مدارس ذلك الحي، منهم ما يقارب 70% يسكنون منطقة الدراسة اي ما يقارب 2750 فردا ويشكلون ما نسبته 51% من النسبة

<sup>1</sup> الحي السكني، علي باهمام، مقالة في كتاب مسابقة الحي السكني 1428هـ - 2007م

سكان الحي ممن أعمارهم فوق 18 عام<sup>1</sup>، فإذا أخذنا بعين الإعتبار نتائج أعمار السكان من إحصائيات اللجنة المركزية للإحصاء وعليه فإن عدد السكان في ذلك الحي يقارب الـ 5500 نسمة أي أن الكثافة السكاني التقريبية في ذلك الحي لغاية 2006 تبلغ تقريبا 152 فرد/هكتار، وهذه الكثافة السكانية في منطقة الدراسة قليلة بالنسبة لمعدل الكثافة السكانية لأحياء سكنية أخرى وذلك لعدة أسباب أهمها:

1- انتشار المساكن المنفصلة ذات الإنتشار الأفقي وارتفاعات الطابق والطابقين

2- وجود مساحات كبيرة غير مبنية ومتروكة

3- معظم المساكن المبنية في تلك المنطقة هي مساكن من طابع البناء العائلي وليس الأبنية السكنية العالية والتي تزيد الكثافة السكانية بشكل ملحوظ لأن معظم هذه الأبنية يكون هدفها استثماري يستغل جميع مساحة الأرض

والملاحظ خلال السنوات العشر الاخيرة إزدياد في العمارات السكنية المرتفعة في تلك المنطقة والذي أدى إلى ازدياد مضطرد في الكثافة السكانية خلال السنتين الماضيتين، فقد بنى العديد من العمارات السكنية العالية "7 طوابق للبناء" مثل عمارة الخليلي وعمارات أبو عيشة "صوفر 1" و"2 و3" وعمارة السخل وغيرها من العمارات والتي يتكون الطابق منها من خمسة شقق سكنية بمتوسط حجم العائلة "5.5 فرد بعدد 7 طوابق" فإن الناتج على مساحة محصورة لا تتعدى 1500م<sup>2</sup> بحيث يكون استيعاب العمارة الواحدة ما يقارب 192,5 فرد على أقل تقدير، وقد بني خلال السنة الماضية ما يقارب العشر عمارات في تلك المنطقة فقط كما توضح الصورة رقم "49":

<sup>1</sup> الجهاز المركزي للإحصاء ذكر سابقا في الكثافة السكانية وأعمار السكان.



صورة (49): صور بعض العمارات المرتفعة قيد الإنشاء في منطقة الدراسة  
المصدر: الباحث.

وتحدد نظريات التخطيط العمراني الكثافة السكانية المثالية أن يكون للفرد الواحد مساحة تقارب 30 م<sup>2</sup> من البناء النشاطات المختلفة والممرات والحركة حسب الكود الألماني كما تحدد نظريات التخطيط الحديثة مساحة الفرد في الحي السكني ب 5,5م<sup>2</sup> إلى 6,5م<sup>2</sup> من الحدائق والمنتزهات العامة داخل الحي السكني<sup>1</sup>

## 7- الشكل الخارجي للبناء

تتنوع الأشكال الخارجية للأبنية السكنية في تلك المنطقة حسب نوع البناء السكني واستخدامه والفترة التي أنشئ بها والقوانين المتعلقة بالأبنية السكنية في تلك الفترة، فالعمارات السكنية المرتفعة تختلف في أشكالها فما أنشئ قبل نشوء السلطة الوطنية كان يخلو من طابق الروف، ولا يتعدى ارتفاع البناء فيها الست طبقات كعمارة جود الله التي بنيت في فترة السبعينات من القرن الماضي والملاحظ في تلك العمارات التي أنشئت في سبعينيات القرن

<sup>1</sup> نموذج مقترح لقياس المعدلات التخطيطية للأحياء السكنية (دراسة تطبيقية على أحياء مدينة الرياض)، عصام الدين محمد علي - جامعة الملك سعود، عن موقع جامعّة الملك سعود  
[docs.ksu.edu.sa/DOC/Articles39/Article390018.doc](http://docs.ksu.edu.sa/DOC/Articles39/Article390018.doc)

الماضي عدم الاهتمام الكبير في مواقف السيارات بسبب قلة السيارات في ذلك الوقت وفي ثمانينيات القرن الماضي إزداد الاهتمام بمواقف السيارات فأصبح هناك نظام يلزم أصحاب العمارات بتوفير عدد من مواقف السيارات والملاحظ في البنايات السابقة الذكر استخدام الطلاء بالإضافة للحجر كما في الصورة رقم "50"



صورة (50): صور بعض العمارات المرتفعة والشكل الخارجي لها  
المصدر: الباحث.

وفي الفترة اللاحقة مع نشوء السلطة الفلسطينية سمح بالارتفاع في المباني السكنية لسبعة طبقات مع التشديد على مواقف السيارات بمعدل سيارة لكل شقة سكنية مع ضرورة توفير المصاعد للبنايات المكونة من خمسة طبقات فاكتر كما أن المباني السكنية تختلف بشكلها الخارجي من طبيعة الاستخدام فالمباني السكنية ذات الاستخدام الواحد تحاط عادة بسور خارجي من الحجر أو الباطون على عكس العمارات ذات الاستخدامات المتعددة حيث يستغل الطابق الأرضي كمحلات تجارية ومخازن كما في الصور رقم "51، 52":

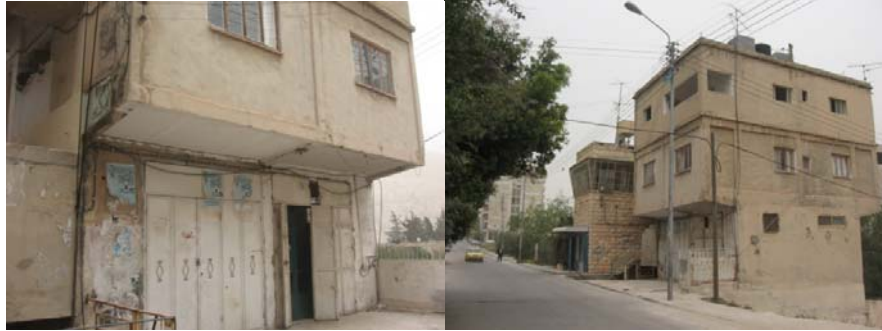


صورة (51): مبنى سكني عالي ذات استخدام واحد  
المصدر: الباحث.



صورة (52): مبنى سكني عالي ذات استخدامين  
المصدر: الباحث.

كما أن هناك أبنية قديمة بنيت كسوتها الخارجية من الباطون وكساء بلون الحجر الطبيعي كما نصت المادة "9" من نظام الابنية ومع مرور الزمن تهالكت الواجهة دون العمل على صيانتها والصورة رقم "53" توضح المنظر الغير صحي بصريا :



صورة (53): مبنى سكني كساؤه الخارجي من القسارة وتم التساهل في الإرتداد الأماي والسماح له بالطيران 1م فوق الإرتداد  
المصدر: الباحث.

كما ويلاحظ في الصورة رقم "53" كيفية التساهل مع البناء والسماح لها بالطيران لمسافة 1م فوق الطابق الأرضي مما اوجد تشوها بصريا.

أما المسكن العائلي النامي أو العمارة العائلية فتختلف باختلاف القدرة المادية للمالك، فبعضهم يبني بالحجر الطبيعي وبعضهم يبني بكساء القسارة بلون الحجر الطبيعي والصور رقم "54" توضح البناء العائلي بالحجر الطبيعي والصور رقم "55" توضح البناء العائلي بمادة القسارة بلون الحجر.



صورة (54): مبنى سكني عائلي مبني بمادة الحجر الطبيعي  
المصدر: الباحث.



صورة (55): مبنى سكني عائلي كسوته الخارجية من القصارة والدهان  
المصدر: الباحث.

والملاحظ أن الأنظمة والقوانين تعطي قابلية كبيرة للتنوع ذلك أنها لا تضع ضوابط ومحددات مشتركة في الأبنية السكنية مما يوجد هذا التنوع والذي يمكن أن يكون إيجابيا، وبذات الوقت يمكن أن يتحول إلى سلبية فائقة تنشئ التشوه العمراني، وعليه لا بد من إيجاد محددات مشتركة في الأبنية السكنية تعطي انطبعا بتجانس هذه الأبنية يمكن تحديدها في طبيعة استخدام المبنى السكني كمبنى سكني فقط أو مبنى متعدد الاستخدام، حيث يوضع للمبنى السكني والمستخدم للسكن فقط تصور من قبل اللجنة المختصة بالتنظيم والبناء بطبيعة السور الخارجي يلتزم فيه جميع المصممين، ضمن معايير وضوابط محددة تضعها اللجنة المختصة، كما وتضع اللجنة المختصة تصورا لطبيعة طابق المخازن أو المحلات التجارية في الأبنية السكنية متعددة الاستخدام، مما يوجد نوع من التجانس في الشكل الخارجي للأبنية السكنية بشكل عام .

## 8- الأسوار الخارجية

يوجد بهذه المنطقة عدد كبير من أشكال الأسوار الخارجية للمباني السكنية منها ما هو جميل يعطي انطباعا صحيا من الناحية البصرية ومنها ما هو مؤذي بصريا ، كما أن منظر الأسوار الخارجية للمباني السكنية بشكل عام يعطي انطباعا أوليا عن جمالية المبنى، فالمبنى الذي له أسوار نظيفة ومبينة بشكل مناسب يبعث على الإرتياح لهذا المبنى على عكس المبنى الذي يكون سورمه مهترئ وبحاجة لصيانة ، كما أن التجانس في الأسوار الخارجية للمباني السكنية يعطي تجانسا للمباني بشكل عام حتى لو اختلفت التصاميم .



صورة (56): سور مبني من الحجر  
المصدر: الباحث.

ويمكن تلخيص الأسوار الموجودة بتلك المنطقة على النحو التالي:

أ- الأسوار الحجرية: وهي أسوار بنيت من مادة الاسمنت والكساء الخارجي يكون من الحجر الطبيعي وهي على ارتفاعات مختلفة كما في الصورة رقم "56":

ومميزات هذه الأسوار أنها مقاومة لعوامل البيئة بشكل أكبر من بقية الأسوار وتكلفة إعادة صيانتها قليلة بالنسبة لصيانة الأسوار الأخرى، كما أنها تمتاز بالمنظر الجمالي.

ب- الأسوار المبنية من الإسمنت المسلح فقط وهي لا تلبى الناحية الجمالية بقدر ما تلبى الناحية لا وظيفية فالمظهر الخارجي لها غير مريح من الناحية البصرية والصورة رقم "57" توضح ذلك.



صورة (57): سور مبني من الباطون المسلح  
المصدر: الباحث.

ت- الأسوار المبنية من الطوب أو الإسمنت ومكسوة بطبقة قصارة ملونة بلون الحجر: وهي تعطي منظرا جماليا لكنها سريعة التأثر بالعوامل الجوية وبحاجة لصيانة دائمة حتى تحافظ على جماليتها، والصورة رقم "58" توضح بعض اشكال تلك الاسوار:



صورة (58): سور مبني من الباطون المسلح والقصارة الخارجية  
المصدر: الباحث.

ث- الأسوار المبنية من مادة الطوب فقط وهي ذات منظر مؤذي من الناحية البصرية كما في الصور رقم "59":



صورة (59): سور مبني من الطوب دون معالجات  
المصدر: الباحث.



ج- الأسوار المبنية بمادة الطوب الأحمر المفرغ وهي ذات اشكال متعددة وميزتها انها قليلة التكلفة بالنسبة لبناء أسوار الحجر وتعطي منظر جمالي وذات أشكال متعددة والصورة رقم "60" توضح بعض النماذج الموجودة في تلك المنطقة:



صورة (60): سور مبني من الطوب الأحمر المصنع والمفرغ  
المصدر: الباحث.

ح- الأسوار الإسمنتية المدهون فقط بمادة طلاء دون معالجة بقصارة وهي موجودة بكثرة وتترك أثر سلبي من الناحية البصرية بسبب عدم جودة الطوبار في أغلب الأحيان كما توضح الصورة رقم "61":



صورة (61): سور مبني من الإسمنت والمطلي بمادة طلاء فقط  
المصدر: الباحث.

خ- أسوار مبنية من مواد غير دائمة " كالاسبست والزينكو وصفائح الصاج والشبك " الشيك " وهي ما تعرف بالأسوار المؤقتة الغير دائمة ولا يسمح بترخيص هذا النوع من الأسوار ولكن الملاحظ وجود العديد منها في منطقة الدراسة كما توضح الصور رقم "62":



صورة (62): سور مبني من الإسبست والزينكو والأسياج الحديدية "مواد مؤقتة" المصدر: الباحث.

د- أسوار السلاسل الحجرية وهي أسوار مبنية قديما من أحجار مرتبة على شكل سلسلة حجرية، وهذه الأسوار سريعة الانهيار مع مرور الزمن وعدم صيانتها بشكل مستمر، وهناك أسوار حديثة بنيت في المنطقة ولكن بأحجار ضخمة لضرورة إنشائية كما توضح الصورة رقم "63":



صورة (63): سور مبني من الحجر على طريقة السلاسل الحجرية المصدر: الباحث.

وسبب ذلك التنوع ان الجهات المختصة لم تحدد نوع السور المطلوب توفيره للمبنى السكني ومواصفاته، وإنما عنيت بأن لا يتجاوز ارتفاع السور 2م حتى لا يستغل خلفه كغرفة أو يدخل ضمن المبنى، فلو وضعت الجهات المختصة إشتراطات فنية للأسوار لأوجدت نوع من التجانس في البيئة الفيزيائية في المناطق السكنية.

## 9- الأرصفة

وجدت الارصفة لتكون ممرات آمنة للمشاة بجوار الشوارع وأخذ الأرصفة حيزام مهما في مجال التصميم الحضري للمناطق السكنية ويمكن من خلال الأرصفة وعناصر تصميمها ان تتحول المنطقة من منطقة ملوثة بصريا إلى منطقة صحية من الناحية البصرية والبيئية .

وفي منطقة الدراسة يلاحظ قلة الارصفة ومحدوديتها، وقلة عرض الأرصفة، كما أن الأرصفة الموجودة بحاجة لصيانة وإعادة تأهيل والصورة رقم "64" توضح طبيعة الأرصفة في تلك المنطقة:



صورة (64): الأرصفة في المنطقة إما غير موجودة او بحاجة إلى صيانة  
المصدر: الباحث.





صورة (66): الشوارع في منطقة الدراسة

المصدر: الباحث.

وهذه الشوارع وجدت بهذا العرض بسبب نظام التقسيم في المناطق السكنية، والذي يحدد أن لا يقل عرض الشارع في المناطق السكنية عن 6 أمتار بحال من الأحوال، وبحسب النظام الجديد لارتفاعات الأبنية فإن معظم المنطقة المذكورة لا يمكن البناء بها سوى أربعة طوابق من منسوب الشارع، وهو ما سيعطي نوع من التجانس في الحي السكني مستقبلاً، من ناحية ارتفاع البناء، والملاحظ إغفال الأنظمة والقوانين لأهمية توفير الطرق الخاصة والشبه الخاصة وما توفره من أمان للاطفال وسكان الحي وتعطي للأحياء السكنية الهوية والخصوصية اللازمة للشعور بالأمان.

### 11- تجانس المساكن في المنطقة الواحدة

لم توضع قوانين وأنظمة البناء إلا لإيجاد بيئة عمرانية متجانسة وصحية فالتجانس العمراني يعكس مدى تحضر المجتمع وتنظيمه، وإذا كانت الكتب التاريخية تنقل التاريخ بالكتابة فإن العمارة يعرفها الفلاسفة على أنها التاريخ المقروء فبالعمارة ومبانيها تستطيع قراءة التاريخ وطبيعة الحضارة في الأزمنة المتعاقبة، وعليه لا بد من العمل على إيجاد بيئة عمرانية متجانسة، وقد حاولت الانظمة والقوانين إيجاد هذا التناغم والتجانس في البيئة الفيزيائية .

أما عن تجانس المساكن في منطقة الدراسة فيمكن القول أن بعض المناطق ما زالت تحافظ على تجانسها كما توضح الصورة رقم "67":



صورة (67): التجانس في منطقة الدراسة الميدانية

المصدر: الباحث.

إلا أن دخول العمارات السكنية المرتفعة في مناطق أخرى دون مراعاة لطبيعة المنطقة أثر سلبا على التجانس حيث يلاحظ في بعض الأحيان مجموعة عمارات مرتفعة بقرب فيلا سكنية أو مبنى سكني منخفض الإرتفاع كما توضح الصورة رقم "68".



صورة (68): تأثير المباني السكنية العالية على تجانس الأحياء السكنية

المصدر: الباحث.

وعليه فلا بد التعامل مع المناطق السكنية كل حسب طبيعة المنطقة ودراسة البيئة العمرانية الموجودة والنية الفيزيائية لها من أجل وضع الأنظمة والقوانين التي تضمن تجانس المباني والبيئة الفيزيائية مما ينتج أحياء سكنية مثالية، ولا يمكن الحديث عن تجانس المباني السكنية دون الحديث عن تجانس التشكيل الفراغي الناجم عن التشكيل الفيزيائي للأحياء السكنية، فالحي السكني يعتبر كتلة واحدة متشكلة من البناء والفراغ والذي يعطي بالنهاية هوية لذلك الحي وخصائص تميزه عن غيره من الأحياء.

## 12- توفر الخدمات والمرافق العامة

تعتبر منطقة الدراسة الميداني بمثابة مجاورة سكنية لاتساع مساحتها الجغرافية والتي تصل لقرابة 36هكتار، ولعدد السكان الذي يربو عن 5500 نسمة، وتتحدث النظريات التخطيطية للأحياء السكنية عن ضرورة توفر المرافق العامة في الأحياء السكنية بما يلبي متطلبات السكان، كتوفير المستوصفات أو العيادات الطبية ودور الحضانه والمدارس والمساجد والمنتزهات العامة، لكن الملاحظ أن الجهات المختصة "البلدية" يقتصر عملها على توفير المدارس والمنتزهات العامة على مستوى المدينة فقط وليس على مستوى الأحياء السكنية، أما ما تبقى من الخدمات الأخرى كالعيادات الصحية والمساجد فإن توفيرها يكون عن طريق جمعيات خيرية أو مؤسسات غير ربحية أو أشخاص متبرعين، ويلاحظ خلو الأنظمة والقوانين بنود تتحدث عن توفير تلك الخدمات.



صورة (69): صورة لمدرسة الملك طلال الثانوية في منطقة الدراسة

المصدر: الباحث.



صورة (70): حضانه جمعية رعاية الطفل

المصدر: الباحث.

وتمتاز منطقة الدراسة بتوفر معظم الخدمات العامة، فكما سبق ذكره فإن المنطقة تقع بقرب منتزه جمال عبد الناصر والملعب البلدي، ويوجد بمنطقة الدراسة مستوصف يتبع لجمعية





#### 5.6.4 تشوهات ناجمة عن الأنظمة والقوانين في المنطقة

إن أي نظام وضع من قبل المشرعين لا بد أن ينشأ عنه آثار جانبية غير مرغوبة وتشوهات نتيجة عدم وضوح بعض نقاط ذلك النظام أو القانون وهو ما يعرف بمصطلح الثغرات القانونية، ويمكن تلخيص تلك الآثار بالتالي:

في المادتين "9،10" والتي تتحدث عن مظهر البناء يلاحظ أن المادة 9 سمحت بأن يستخدم أي نوع من الطلاء غير الحجر الخارجي بمساحة لا تزيد عن 20% من مساحة واجهة البناء إلا أن الملاحظ أن العديد من السكان استخدم الألوان لكافة الواجهات ومادة الطلاء تتلف مع مرور الزمن مما يترك المنظر الخارجي للبناء بشكل غير صحي بصريا كما توضح الصورة رقم "71"



صورة (71): تشوه ناجم عن المادة 9  
المصدر: الباحث.

والمادة 10 التي تتحدث عن نظافة البناء من الخارج والملاحظ أن هذه المادة معطل العمل بها حيث أن العديد من المباني بحاجة لإعادة تنظيف واجهاتها الخارجية كما توضح الصورة رقم "72":



صورة (72): تشوه ناجم عن تعطيل المادة 10  
المصدر: الباحث.

المادة 18 والتي تتحدث عن الحديقة المنزلية تعطلت هذه المادة بسبب المواد 22-24

كما سيذكر لاحقا

المادة 21 والتي تتحدث عن الاستخدام التنظيمي، وهذه المادة من أكثر المواد تأثيرا على النسيج العمراني فمن خلالها يمكن ان تحول منطقة متجانسة لمنطقة عشوائية والعكس، حيث أن هذه المادة تحدد طبيعة المنطقة السكنية والتي يترتب عليها ارتفاع الطوابق والإرتدادات والنسبة المئوية والطابقية ونوع الاستخدام، وقد حدثت هناك عدة تشوهات نتيجة تحويل المنطقة من منطقة سكن أ على سبيل المثال إلى منطقة سكن ب أو ج حيث أصبحت هناك عمارات سكنية مرتفعة تحيط بفيلا سكنية والصورة رقم "73" توضح كيف أحاطت الابنية السكنية العالية بفيلا سكنية.



صورة (73): تشوه ناجم عن تعطيل المادة 21 حيث عدم التجانس في ارتفاعات المباني دون أخذ طبيعة المنطقة بعين الإعتبار  
المصدر: الباحث.

في المواد 22-24 والتي تتحدث عن مواقف السيارات وضرورة توفيرها أثرت سلبا على المادة 18 والتي تعنى بالحديقة المنزلية وخاصة في العمارات السكنية، فقد أهملت نتيجة المتطلبات الفنية لتوفير مواقف سيارات متطلبات توفير المناطق الخضراء بمساحة 10% من مساحة قطعة الأرض، حيث استغلت الإرتدادات الجانبية إما كمرات لمدخل البناية السكنية أو كمرر لمواقف السيارات والصورة رقم "74" توضح خلو الأبنية السكنية من المناطق الخضراء.



صورة (74): تعطيل المادة 18 من النظام لحساب المواد 22-24 من نفس النظام  
المصدر: الباحث.

في المادة 37 والتي تتحدث عن اعتبار مبنين سكنيين مبنى واحد في حال اتصالهما  
بمسافة 5م، فذلك القانون لم يضع محددات تضبط طبيعة البناء المراد إضافته للمبنى القديم بحيث  
يصبحان مبنى واحد متناسق والصورة رقم "75" توضح التشوه الناجم عن تلك المادة .



صورة (75): تشوه ناجم عن عدم وضع محددات تخطيطية تعنى بالمحيط للمادة 37 من النظام من حيث  
الشكل الخارجي والإرتفاع والفتحات  
المصدر: الباحث.

أيضا في نفس هذه المادة لم يتم التحدث أو التطرق إلى الفراغات الناجمة عن اتصال  
المبنيين والنواحي البيئية الناشئة عن ذلك، والصورة رقم "76" توضح التدهور البيئي الحاصل  
نتيجة اتصال المباني الموضحة بالصورة رقم "75".



صورة (76): تشوه ناجم عن عدم وضع محددات بيئية للمادة 37 من النظام

المصدر: الباحث.

المواد 35-41 والتي تتحدث عن أحكام التنظيم وهي تعتمد في الأساس على المادة 21 ولكن هذه المادة تتعلق بأحكام المناطق التنظيمية من حيث الإرتفاع والإرتداد والنسبة المئوية والنسبة الطابقية، وأي تعديل بهذه الأنظمة يحدث تغيرا كبيرا على طبيعة الأبنية في تلك المنطقة، وهذا ما لوحظ بوضوح خلال هذه الدراسة وكما أوضحت الصور السابقة .

وقد أوجدت التعديلات المتكررة على هذه الأنظمة اختلافا كبيرا في أنماط المباني السكنية من حيث ارتفاعات البناء، طابق الروف، ونظام التراجعات كما توضح الصورة رقم "77":



صورة (77): تشوه ناجم عن التعامل مع أحكام التنظيم كمعادلات رياضية بعيدا عن الدراسة الميدانية للمناطق السكنية وتغيير الأحكام دون دراسة متأنية لكل منطقة سكنية على حدة

المصدر: الباحث.

#### 6.6.4 معالجة الأنظمة للتشوهات الناجمة عن الأنظمة والقوانين

تسعى جميع الهيئات دائما لتطوير نظمها وقوانينها بما يلبي الحاجة ويعطي النتائج المثالية، وبلدية نابلس ليست بمعزل عن تلك الهيئات، فقد كانت دائما تسعى وخلال الفترات

الماضية لتطوير الأنظمة والقوانين المتعلقة بالبناء وبالتعاون مع وزارة الحكم المحلي لإيجاد البيئة المثالية، فقد عدلت الأنظمة مرات ومرات لإيجاد الحلول المثالية للمشكلات التي تواجه المشرعين نتيجة الأنظمة والقوانين التي سنت.

إلا أن هناك مأخذ على تلك التعديلات أنها كانت مرتجلة في فترة من الفترات، ولم تكن تخضع لمعايير التخطيط الحضري، ولم يتم صياغتها ودراستها من قبل مختصين وأكاديميين وأصحاب خبرة، لكن في الفترة الاخيرة تم تشكيل لجنة وقد تم التطرق لها في فصل سابق عكفت على دراسة الأنظمة والقوانين ووضعت نظام جديد للأبنية السكنية في مدينة نابلس ضمن معايير جديدة كعرض الشارع والنسبة المئوية والنسبة الطابقية، كمرحلة أولى لتعديل وتطوير الأنظمة جميعها، لكن الملاحظ ان تلك اللجنة لم تضع معايير للكثافة السكانية في المناطق السكنية ولم تضع تصورات لتطوير الأحياء السكنية وإنما كان هدفها تحسين النظام للأبنية المستقبلية.

وهنا لا بد من الإشارة إلى ضرورة العمل بخطين متوازيين على الأنظمة والقوانين المعمول بها وتطويرها بما يتلاءم مع الاحتياجات التخطيطية واحتياجات السكان، وعلى تطوير وتحسين البيئة الفيزيائية والأحياء السكنية من حيث إيجاد المرافق العامة والحدائق ومواقف السيارات في المناطق التي لا تتوفر بها مواقف سيارات واستوفت البلدية رسوم بدل المواقف، مما يؤدي في النهاية لتطوير الأحياء السكنية بطريقة متكاملة .

#### 7.6.4 تلبية المباني السكنية للمتطلبات "الجمالية، الوظيفية، البيئية، التخطيطية، الاجتماعية" كنتاج للقانون

من خلال الدراسة الميدانية يمكن أن يستخلص الضعف القائم في الأنظمة والقوانين المتعلقة بالنواحي التخطيطية للمدينة وخاصة الأحياء السكنية حيث يتم التعامل مع تلك الأحياء بمجرد أرقام وارتدادات دون دراسة وضع الأحياء السكنية كل على حدة وهو ما أثر سلبا على البيئة الفيزيائية لتلك الأحياء السكنية من حيث النواحي الجمالية والوظيفية والبيئية والتخطيطية والاجتماعية .

ولا يمكن بحال وضع حلول جزئية واعتبار ذلك هو الحل الأمثل، وإنما لا بد من دراسة شاملة تنتج تصور واضح يبنى على أثره الحلول المثالية مما ينتج أحياء سكنية مناسبة ومتجانسة في بنيتها الفيزيائية، مما يعطي للأحياء السكنية هويتها وخصوصيتها

#### 7.4 خلاصة

تركت الأنظمة والقوانين على البيئة الفيزيائية للأحياء السكنية أثرها الملموس على الصعيدين الإيجابي والسلبي، وقد تم خلال الدراسة الميدانية تحليل التأثيرات الناجمة عن الأنظمة والقوانين على جوانب عدة من المناطق السكنية لرؤية الأثار الناجمة عن الأنظمة والقوانين على بنية المناطق السكنية، وخلصت الدراسة إلى أن أي تعديل على أي نظام ولو كان بسيطاً فإن أثره على البيئة الفيزيائية سيكون كبيراً، كما أن تعطيل أو التغاضي عن تطبيق أي نظام أو قانون سيكون له أثر كبير وملوم على البيئة الفيزيائية للأحياء السكنية.

كما وخلصت الدراسة إلى أن الأنظمة والقوانين الموجودة والمعمول بها في مدينة نابلس ليست وحدها المشكلة، وإنما المشكلة أيضاً في تنفيذها والآليات المتبعة، كما أن هناك بعض الأنظمة والقوانين لا بد من دراستها وتطويرها والعمل على إيجاد حلول للمشكلات الناجمة عن تطبيقها، بالإضافة إلى أن هناك نظم وقوانين معطل العمل بها لا بد من دراستها لتفعيلها إن كانت تخدم إنشاء بنية فيزيائية متجانسة وصحية، أو تغييرها وإغائها إن كانت لا تخدم ذلك الهدف .

ويمكن القول أن ضعف القوانين أيضاً يكمن في النواحي التخطيطية، حيث عُذبت القوانين بالجزء ولم تعنى بالكل فأنتجت بنية فيزيائية متفككة وغير مترابطة، فرغت الأحياء السكنية من هويتها وشخصيتها المستقلة، وعملت على إيجاد نظام البلوكات السكنية حيث أصبح كل مبنى عبارة عن وحدة منفصلة عن غيره، له حدوده وارتفاعه وشكله الخارجي، بغض النظر عن المحيط .

## الفصل الخامس

### مقترحات وحلول لتطوير الأنظمة والقوانين

1.5 مقترحات حول الهيكليات والعلاقات القائمة لتطوير هياكل المؤسسات العامة

2.5 مقترحات لتعديل بعض أنظمة البناء في مدينة نابلس

## الفصل الخامس

### مقترحات وحلول لتطوير الأنظمة والقوانين

#### 1.5 مقترحات حول هياكل المؤسسات القائمة

##### 1.1.5 الوزارات

بالنظر إلى الهيكلية القائمة للعلاقات بين الوزارات يلاحظ أن هناك إيجابيات كثيرة لا بد من ذكرها، ويمكن ملاحظتها في العلاقة الإدارية الجيدة بين الوزارات، وكيفية توزيع المهام بينها ويلاحظ مدى قوة الترابط بين هذه الوزارات وجودة هيكلية المتابعة من خلال مجلس الوزراء والمجلس التشريعي، كما أن هيكلية الوزارات الداخلية وخصوصاً وزارة الحكم المحلي تتمتع بهيكلية منظمة بطريقة إدارية، كما أن القانون الإداري يضمن سيطرة الوزارة على جميع الأمور<sup>1</sup>.

ويمكن القول أن توزيع المهام في المتابعة النقابية والتي تعطي لوزارة العمل الحق في متابعة الشؤون النقابية والتزام النقابة بنظامها الداخلي، وتعطي وزارة الأشغال الحق في متابعة الأعمال الناجمة عن العمل الهندسي والأمور التقنية للنقابات، وهي من الأمور الجيدة في هذه الهيكلية والتي يجب العمل على تقويتها، كما أن وجود علاقة بين النقابة والمجالس المحلية والبلديات هي من الأمور الإيجابية أيضاً والتي لا بد من العمل على تحسينها وتطويرها.

وهناك دور إيجابي لعبته النقابة خلال الفترات السابقة حيث عملت على تنظيم مهنة الهندسة وبنّت علاقات مع البلديات والمجالس المحلية بصفقتها هيئة اعتبارية، هذا وقد عمدت النقابة إلى وضع اشتراطات وضوابط لا بد من أن يحققها المهندس قبل إعطائه التراخيص اللازمة لإنشاء البناء، كما وقامت وتقوم النقابة بتوقيع بروتوكولات تعاون بينها وبين المجالس البلدية والمحلية، وكان آخر هذه البروتوكولات في شهر 2-2007م.

<sup>1</sup> مكي، عبد الناصر طالب: العلاقة بين السلطة المركزية وهيئات السلطة المحلية، دراسة مقارنة مع التطبيق في فلسطين، مرجع سابق. مساعدة، عبد الهادي: مبادئ الإدارة وتطبيقاتها في المملكة الأردنية الهاشمية، مرجع سابق.



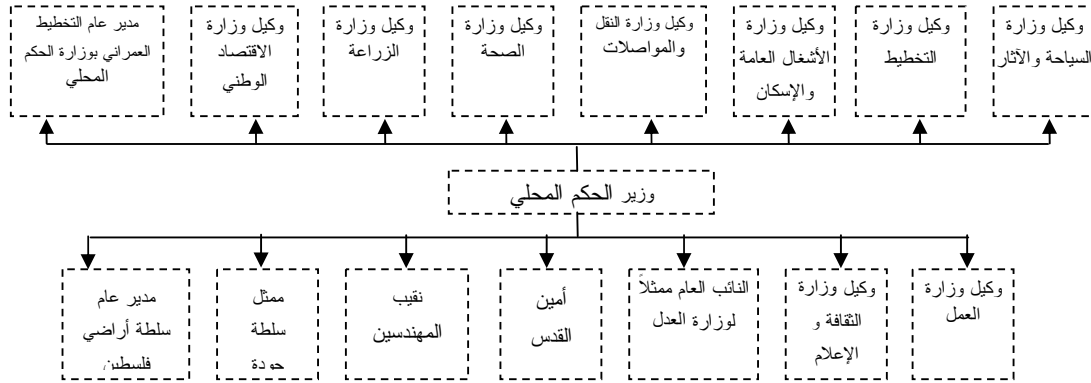
• أما الملاحظات حول العلاقات بين الجهات والقوانين المنظمة لتلك العلاقات يمكن تلخيصها بالآتي :

1. القانون المعمول به لغاية اليوم هو كما سمي قانون مؤقت ولم يتم تعديله وتطويره ليصبح القانون الرسمي والمعدل، كما أن التعريفات في القانون وخاصة القانون المؤقت لسنة 1966 طرأ عليها تغييرات كثيرة ولم يتم تعديلها وقد طرأت تغييرات على بعض الهيكليات والمسميات داخل هذه الهيكليات، مثل لجنة التنظيم اللوائية والتي أصبحت تعرف بلجنة التنظيم المركزية، واللجنة المحلية للتنظيم والبناء.
2. القانون المنظم لعمل البلديات والمجالس المحلية يحد المجال أمام المجالس المحلية والبلديات ويخضع جميع الأمور ليد وزير الحكم المحلي مما يعيق جزئياً عمل البلديات ولا يعطيها حرية الحركة في هذا المجال.
3. وجود أكثر من جسم نقابي للمهندسين ينقسم إلى قسمين، نقابة المهندسين الأردنيين - فرع القدس ونقابة المهندسين في قطاع غزة، وهما جسمين منفصلين كلياً فنقابة المهندسين في الضفة الغربية فعلياً تتبع لنقابة المهندسين الأردنيين وهي أحد فروعها ويطلق عليها نقابة المهندسين الأردنيين - فرع القدس وهو ما يجعل العلاقة مع الوزارات والهيئات المسؤولة ضعيفة، ولا تتعدى كونها علاقة أدبية وتوافقية بينها.
4. الاكتفاء بوجود علاقة بين نقابة المهندسين ومجلس التنظيم الأعلى، وذلك بعضوية النقيب في مجلس التنظيم الأعلى، والسؤال الذي يطرح نفسه هنا هل النقيب عن فرع القدس أم غزة؟
5. عدم وجود علاقة تنسيق بين المجالس المحلية والبلديات وهيئات الفروع في كثير من المناطق واكتفائهم بالعلاقة الاعتبارية بعدم إعطاء التراخيص دون موافقة النقابة، وقد تم هناك خطوات إيجابية لتلافي هذه النقطة حيث أصبح هناك تنسيق بين النقابة وبعض البلديات مثل بلدية نابلس على التعاون في ضبط النظام والقانون المتعلق بالبناء وفق آليات محددة وقعت كبروتوكول تعاون بين البلدية ونقابة المهندسين، ولكن هذا التعاون مع بلديات وفروع محدودة وليس مع كل البلديات والفروع.

6. كما ذكر سابقا من أهداف النقابة مراقبة استيفاء المخططات للأنظمة والقوانين وتطوير مهنة الهندسة، ولكن للأسف فقد أصبح هناك تحول عن هذه الأهداف حيث أصبح الهدف الأساسي هو المردود المادي العائد للنقابة من هذه المخططات والمشاريع، ودون الاهتمام بالنواحي البيئية والجمالية في التصميم.

7. عدم وجود آلية واضحة للتقييم المعماري كما هو الحال في النواحي المدنية والإنشائية والصحية والكهربائية، أدى إلى عدم اهتمام المهندسين بالنواحي الجمالية للبناء مع استيفائهم للشروط الأخرى، مما أنتج عمارة أقل ما يقال عنها أنها عمارة عشوائية، تفتقر للمفهوم الجمالي.

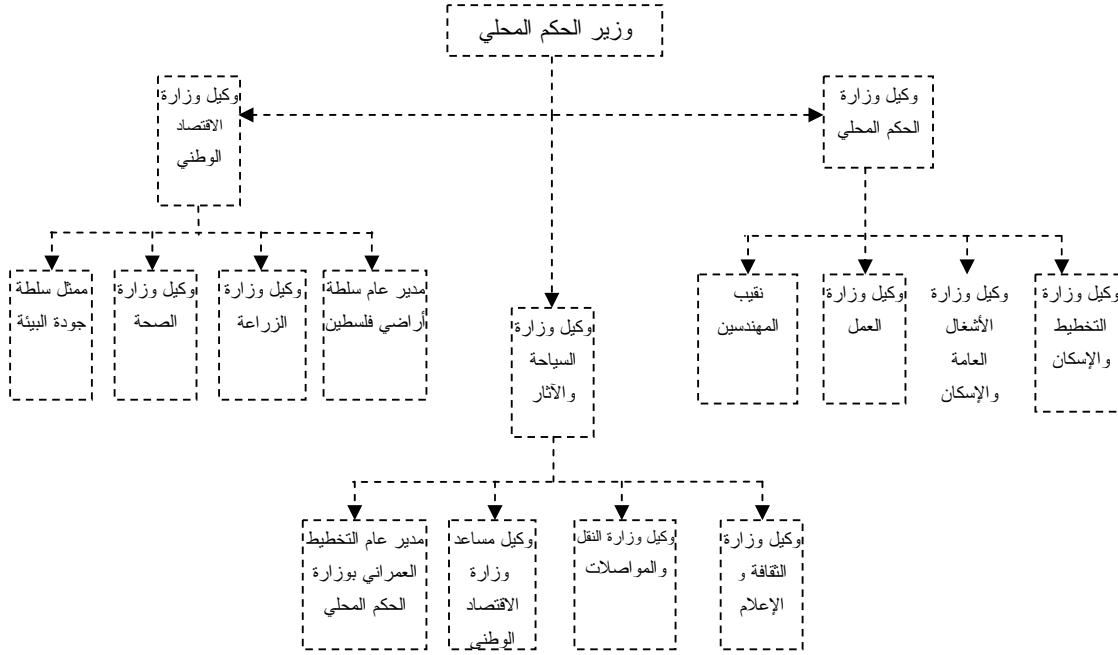
ولدراسة العلاقات وبالاستعانة بالرسم يلاحظ أن العلاقة الموجودة بين الوزارات في مجلس التنظيم الأعلى يمكن التعبير عنها كما في الشكل (43).



الشكل (43):العلاقة القائمة بين الوزارات

المصدر: الباحث.

حيث أن العلاقة في مجلس التنظيم الأعلى والذي يعنى بالتطوير العمراني والحضاري وضبطه ضمن استراتيجيات محدد حسب ما كفله الدستور ونصت عليه القوانين علاقة خطية، والملاحظة المأخوذة على هذا المجلس كبر عدد أعضائه حيث يتكون من 15 عضوا بالإضافة للرئيس وهو وزير الحكم المحلي، مما يشنت الجهود بسبب اتساع مهام المجلس، وهنا يأتي المقترح بإنشاء لجان للمتابعة تكون على النحو المبين في الشكل (44).



الشكل (44): العلاقة المقترحة بين الوزارات في مجلس التنظيم الأعلى  
المصدر: الباحث.

ويشرف عليها جميعها وزير الحكم المحلي ويمكن تقسيم اللجان إلى ثلاثة لجان رئيسية تجتمع بشكل دوري ويكون لجميع أعضاء اللجان اجتماع سنوي أو نصف سنوي مع الوزير أو في حال طلب الوزير عقد هذا اللقاء لمناقشة أمر طارئ وهذه اللجان هي :

#### 1- لجنة الإعمار والتطوير الحضري:

وتتكون من وكيل وزارة الحكم المحلي رئيساً وعضوية كل من وكيل وزارة العمل ووكيل وزارة الأشغال العامة والإسكان .

#### 2- لجنة التنقيف والتطوير السياحي:

وتتكون من وكيل وزارة السياحة رئيساً وعضوية كل من وكيل وزارة المواصلات ووكيل وزارة الثقافة والإعلام والوكيل المساعد في وزارة الاقتصاد ومدير عام التخطيط العمراني بوزارة الحكم المحلي.

### 3- لجنة التنمية الاقتصادية والزراعية:

وتتكون من وكيل وزارة الاقتصاد رئيساً وعضوية كل من وكيل وزارة الصحة ووكيل وزارة الزراعة ومدير عام سلطة أراضي فلسطين وممثل سلطة الجودة والبيئة .

وهذه اللجان تحدد المسؤوليات والاختصاصات مما يسهل قيام كل لجنة بواجباتها، وتعمل على ضمان سير الخطة من جميع جوانبها بالمستويين النقابي والمهني و على مستوى الهيئات المحلية من مجالس بلدية وقروية ضمن آليات وخطط محددة، وتتضمن وضع الخطط الإستراتيجية والآليات التنفيذية لهذه الخطط كل حسب وزارته، وهنا لن يتم التطرق لموضوع هيكلية الوزارات بشكل مفصل وإنما سيتم الحديث عما سيلزم من هذه العلاقات خلال الفصل .

أما بخصوص التنسيق بين البلديات والنقابة فيمكن الاسترشاد بطريقة مجلس التنظيم الأعلى من إدخال نقيب المهندسين ضمن هذه الهيئة، وبنفس الطريقة يمكن إدخال رئيس لجنة الفرع في المدن كعضو في لجنة التنظيم المركزية ، كما يدخل عضو من النقابة في لجنة التنظيم المحلية على أن يكون تخصصه إما معمارياً أو مدنياً .

#### 2.1.5 نقابة المهندسين

الملاحظ وجود أكثر من جسم نقابي للمهندسين ينقسم إلى قسمين، نقابة المهندسين الأردنيين- فرع القدس- ونقابة المهندسين في قطاع غزة، وهما جسمين منفصلين كلياً فنقابة المهندسين في الضفة الغربية فعلياً تتبع لنقابة المهندسين الأردنيين وهي أحد فروعها ويطلق عليها نقابة المهندسين الأردنيين- فرع القدس- وهو ما يجعل العلاقة مع الوزارات والهيئات المسؤولة ضعيفة، ولا تتعدى كونها علاقة أدبية وتوافقية بينها، لذا لا بد من العمل على توحيد الجسم النقابي للمهندسين من أجل العمل على تطوير دور النقابة، وتعزيز التعاون مع الوزارات والهيئات المحلية من أجل تطوير الأنظمة والقوانين والرقى بالبيئة العمرانية في فلسطين

كما أن الملاحظ عدم وجود آليات واضحة للتقييم المعماري كما في التخصصات الأخرى لذا لا بد من إيجاد آليات واضحة للتقييم المعماري ومحددات معمارية للمباني المختلفة بالتعاون مع البلديات والوزارات لأن عدم وجود آلية واضحة للتقييم المعماري كما هو الحال في

النواحي المدنية والإنشائية والصحية والكهربائية، أدى إلى عدم اهتمام المهندسين بالنواحي الجمالية للبناء مع استيفائهم للشروط الأخرى، مما أنتج عمارة أقل ما يقال عنها أنها عمارة عشوائية، تفتقر للمفهوم الجمالي.

## 2.5 مقترحات لتعديل بعض أنظمة البناء في مدينة نابلس

المادة(9) في هذه المادة والتي تتحدث عن استخدام اللون في الواجهات للمباني، وكما ذكر سابقا فإن مادة الدهان تتأثر بالعوامل الجوية مما يؤدي إلى تهالكها وهنا كان لا بد من وضع ضوابط على استخدام مادة الطلاء وتحديد نوع الطلاء بحيث يكون مقاوم للعوامل الجوية وعليه يمكن أن يكون نص المادة تحت عنوان مادة البناء الخارجية :

"تكون قشرة البناء الخارجية من الحجر الطبيعي أو من الحجر الصناعي أو الطلاء بلون الحجر الطبيعي ضمن مواصفات هيئة المواصفات الفلسطينية وعلى من يرغب في ترخيص أي منشأة خلاف ذلك أن يحصل على موافقة مسبقة من اللجنة المختصة ومن ثم يقدم الوثائق الكاملة للجهات المختصة للنظر في طلبه "

المادة "35" والتي تتحدث عن الأحكام المتعلقة بمناطق التنظيم المختلفة من حيث الارتدادات والنسبة الطابقية والنسبة المئوية للبناء وعدد الطوابق المسموح بها وارتفاع المبنى.

وهذه المادة كما سبق ذكره هي من اكثر المواد تأثيرا على البيئة العمرانية للمباني السكنية لما تتركه من أثر ظاهر لا يمكن إخفاؤه ولعل الخلل الناجم عن هذه المادة كان نتيجة لعدم دراسة المحيط العمراني والبيئة العمرانية للمناطق المختلفة قبل وضع أو تعديل بنود هذا النظام ، ولعل التعامل بطريقة الحسابات الرياضية الجامدة مع بنود هذه المادة هو السبب الرئيس في عدم قدرة هذه المادة من حل المشكلات، فبدراسة المناطق المختلفة يمكن ملاحظة اختلاف طبيعة المناطق وخصوصية كل منطقة، فبعض مناطق مدينة نابلس لا يمكن البناء بها باقل من خمسة طبقات بسبب الانحدار الكنتوري وبسبب المحيط العمراني ذو الينايات المرتفعة مع العلم أن هذه المنطقة هي منطقة سكن ب وشوارعها لا تتعدى 6-8 أمتار وإذا طبق النظام عليها فسوف يحدث لدينا خلل بالبيئة العمرانية، كما أن نظام الارتدادات بوضعه الحالي ينشئ نوعا من التشتت العمراني حيث تعتبر كل وحدة عبارة عن وحدة منفصلة ومستقلة بذاتها مما يؤدي

إلى تمزيق النسيج العمراني للحي السكني والمدينة على حد سواء كما ذكر سابقا، وعليه لا بد من دراسة مفهوم الإرتدادات بما يتلاءم مع المتطلبات الجمالية والوظيفية والبيئية والاجتماعية والتخطيطية بحيث يمكن إيجاد نسيج عمراني صحيح.

وهذه المواد من النظام لا بد قبل وضعها من مسح ميداني لكل المناطق للإضطلاع على ما يناسبها من نظام الارتداد وارتفاع البناء والنسبة المئوية والطابقية، وغيرها من الأمور.

والمادة "37" والتي تتحدث عن الإرتدادات الواجب توفرها في المباني المشادة على قطعة واحدة وعن اعتبار المبنى مبنى واحد في حال اتصل المبنىان بسامفة خمسة أمتار وهذه المادة تركت المجال مفتوح أما المصمم في البناء كما يشاء دون مراعاة المحيط العمرانية وهو ما اوجد تشوه في بنية المساكن كما ذكر سابقا لذا لا بد من وضع محددات لهذه المادة ويمكن أن يكون نصها:

"في حال إضافة بناء على قطعة أرض واحدة إلى بناء قائم، وسواء اعتبر البناءان منفصلان أو مبنى واحد أو بإضافة طابق أو أكثر، أو باتصال المبنى مع المبنى القائم من أحد اطرافه، فلا بد من أخذ المبنى القائم بعين الإعتبار من حيث ارتفاع الطابق وشكل الفتحات ونوع القشرة الخارجية للبناء، بحيث يصبح المبنىان عند الاتصال كمبنى واحد، وفي حال كان البناء القائم قد تأثرت قشرته الخارجية بسبب العوامل الطبيعية فلا بد من عمل صيانة لتلك القشرة بتنظيف الحجر إن كانت من الحجر أو بإعادة طلائه في حال استخدام الدهان بلون الحجر كما نصت عليه المادة (9) في نفس النظام".

## الفصل السادس النتائج والتوصيات

1.6 النتائج

2.6 التوصيات

## الفصل السادس

### النتائج والتوصيات

#### 1.6 النتائج

بناء على الدراسة والتحليل الذي تم بالفصول السابقة للأنظمة والقوانين المتعلقة بالتنظيم والبناء في إطارها التاريخي ثم الجهات الفاعلة فيه وصولاً للأنظمة والقوانين المتعلقة بالتنظيم والبناء في مدينة نابلس، ودراسة تلك الأنظمة والقوانين وتحليلها ومن ثم الدراسة الميدانية لتأثيرات تلك الأنظمة والقوانين على البيئة الفيزيائية للأحياء السكنية في مدينة نابلس، يمكن تلخيص أهم النتائج التي خلصت لها الدراسة على النحو التالي:

1. تتطور القوانين بتطور المجتمعات.
2. في العصور القديمة كانت نظم وقوانين البناء قليلة وغير معقدة، ذلك أن وسائل البناء كانت محدودة مما حد من قدرة المعماري على التشكيل الهندسي، واقتصرت القوانين على شكل المدينة وطريقة تخطيطها.
3. طور اليونان ومن بعدهم الرومان القوانين كما سلف ذكره، فوضعوا المحددات للبناء وقسموا المناطق بالطريقة الشبكية، ووزعوا الأحياء وفق هذه التقسيمات، وحددوا أشكال المباني وعملوا نسب للأبواب والفتحات ضمن مفهوم جمالي محدد وفق النسب الإنسانية.
4. المسلمون أفادوا من السابقين في التخطيط فيلاحظ أنهم خططوا مدنهم بطريقة شبكية، لكنهم تركوا حرية التشكيل الهندسي في المناطق السكنية، وذلك الأمر سمح بنمو المناطق السكنية بشكل طبيعي، فدمجوا بين الفكر القديم لدى الكنعانيين والفكر اليوناني والروماني فظهرت بذلك المدن الإسلامية وتميزت.
5. كما أن المسلمون استمدوا من الشريعة الإسلامية قوانينهم المحددة للبناء، فتراهم اتبعوا البساطة في تشكيل الواجهات والبناء، وتلاصق المباني وتجاورها لعكس مفهوم الترابط بين المجتمع، واقتصر الارتفاعات في البيوت السكنية لطابق أو طابقين مع عدم ارتفاعها



عن مستوى المسجد، حتى وصلت قوانينهم إلى مكان فتحات الأبواب والشبابيك بطريقة تضمن عدم كشف الجار لجاره.

6. بعد الثورة الصناعية حدث هناك تطور هائل في وسائل التشييد والبناء وأساليبها مما أوجد قدرة هائلة على التشكيل الهندسي والمعماري، مما أدى إلى وجود تشوه في التناغم والنسيج العمراني للمدن مما حدا بالمفكرين والباحثين ورجال القانون والهندسة إلى وضع ضوابط وقوانين تحد من هذه التشوهات الداخلة على النسيج العمراني فتطورت بذلك الأنظمة والقوانين بطريقة تحافظ على النسيج العمراني للمدن القائمة.

7. فلسطين لها وضعها الخاص حيث أن العامل السياسي أدى إلى تعطيل الأنظمة والقوانين، وذلك ما بدا واضحا خلال فترة الانتداب البريطاني وما تبعه من فترة الاحتلال الإسرائيلي، مما أثر سلبا على البيئة العمرانية في فلسطين بشكل عام.

8. هناك تشتت بالقوانين المعمول بها في مجال التنظيم والبناء في مناطق فلسطين المختلفة وتغيرها من منطقة لأخرى - فقانون قطاع غزة يختلف عن قانون الضفة الغربية- أدى إلى حدوث تشوه في البيئة العمرانية للمدن الفلسطينية.

9. القانون المعمول به لغاية اليوم هو كما سمي قانون مؤقت ولم يتم تعديله وتطويره ليصبح القانون الرسمي والمعدل، كما أن التعريفات في القانون وخاصة القانون المؤقت لسنة 1966 طرأ عليها تغييرات كثيرة ولم يتم تعديلها، وقد طرأت تغييرات على بعض الهيكليات والمسميات داخل هذه الهيكليات مثل لجنة التنظيم اللوائية والتي أصبحت تعرف بلجنة التنظيم المركزية واللجنة المحلية للتنظيم والبناء.

10. إن أي نظام أو قانون يتم سنه من قبل الجهات المختصة من بلديات ووزارات في التنظيم والبناء لا بد أن ينعكس أثره على البيئة الفيزيائية للحي السكني إما إيجابا أو سلبا.

11. كلما تطورت المدن كان لا بد من تطور في نظمها وقوانينها لتستطيع ضبط التطور بطريقة تضمن الإستمرارية والتنمية بالشكل السليم.

12. إن البيئة الفيزيائية للأحياء السكنية في مدينة نابلس تتجه نحو الاكتظاظ السكاني إذا استمر البناء بهذه الطريقة دون اقتطاع مساحات لحدائق ومرافق عامة في الأحياء السكنية.
13. هناك تعارض في تطبيق بعض نظم البناء كتعارض تطبيق المادة 18 التي تتحدث عن الحديقة المنزلية والمواد 22-24 المتعلقة بمواقف السيارات.
14. هناك عدم وجود آلية واضحة للتدقيق المعماري من الناحية الجمالية والبيئية للمباني أو ما يعرف بكود معماري واضح.
15. يوجد تنوع كبير في أنماط المباني السكنية في مدينة نابلس يمكن الإستفادة منه في تطوير المناطق السكنية بطريقة متناغمة ومتجانسة.
16. ليست كل الأبنية السكنية المرتفعة سئية ولا كل الأبنية المنفصلة جيدة، حيث أن لكل نمط من الانماط إيجابيات وسلبيات تم ذكرها سابقا.
17. هناك تعطيل أو تغاضي عن تطبيق بعض الأنظمة والقوانين تركت أثرا على البيئة الفيزيائية كالمادة 10 والتي تتحدث عن شكل البناء من الخارج وضرورة صيانتها.
18. لا يمكن القول أن هناك بيئة عمرانية مثالية مئة بالمئة ، ولا يمكن ان تخلو منطقة سكنية من بعض المشاكل والتشوهات في البيئة الفيزيائية.
19. قامت الجهات المختصة خلال الفترات المتعاقبة بعمل تعديلات على الأنظمة والقوانين واقتصرت على:

- ارتفاعات البناء في المناطق السكنية المختلفة
- نظام الإرتدادات في المناطق السكنية المختلفة
- مواقف السيارات وغرامات بدل مواقف السيارات
- المظلات عند مداخل المباني السكنية ومادة بنائها

20. بعض بنود النظام غير واضحة كارتفاعات البناء وطريقة تطبيقها كما أن شرح النظام لم يكن واضحاً.
21. الأنظمة والقوانين لم تحاول التدخل في شكل البناء الخارجي بشكل كبير وإنما وضعت محددات عامة كلون الواجهات الخارجية وصيانة واجهات المباني.
22. تهتم البلديات كثيراً بالناحية الوظيفية للمبنى.
23. لم تغفل القوانين المحددات البيئية إلا أن النواحي الوظيفية طغت عليها.
24. تعاملت الأنظمة مع الأحياء السكنية بطريقة رياضية بحتة دون النظر إلى النسيج العمراني للمناطق السكنية المختلفة وأغفلت مفهوم البيئة المحيطة "context".
25. لا يوجد اهتمام بالبيئة الاجتماعية للأحياء السكنية ، ولم توضع قوانين أو نظم تعنى بشكل مباشر بالنواحي الاجتماعية مع أن بعض الأنظمة والقوانين تؤثر بشكل أو بآخر على النواحي الاجتماعية.

## 2.6 التوصيات

- على ضوء النتائج التي وصلت إليها الدراسة يمكن إقتراح التوصيات التالية:
1. الدعوة لإجراء أبحاث ودراسات حول الأنظمة والقوانين ورفد الجهات المختصة بنتائج هذه الأبحاث من أجل الوصول إلى بيئة عمرانية متجانسة.
  2. لا بد من مراجعة جميع الأنظمة والقوانين المتعلقة في مجال التنظيم والبناء من أجل الخروج بقانون لا يكون إسمه القانون المؤقت بل يكون إسمه قانون الهيئات والمجالس المحلية، حيث ان القانون المعمول به ليومنا الحالي هو قانون مؤقت، وتوحيد القانون لجميع المدن الفلسطينية.
  3. دراسة الجهات المختصة للأنظمة والقوانين المتعلقة بالتنظيم والبناء من أجل الإضطلاع على مدى فاعلية هذه الأنظمة ودراسة الأنظمة المعطلة وآليات تفعيلها أو إعادة صياغتها بطريقة تكون فاعلة وقابلة للتطبيق.

4. على الجهات المختصة أن تقوم بعمل برامج توعية للمواطنين بأهمية الأنظمة والقوانين مدى تأثيرها الإيجابي على الأحياء السكنية والنواحي البيئية والجمالية في مناطقهم السكنية.
5. تفعيل دور المواطنين في المشاركة في اتخاذ القرارات بعد برنامج التوعية بما يساهم في تجسيد روح الإنتماء لدى السكان.
6. قيام البلدية باقتطاع مناطق معينة في الأحياء السكنية كمتنزهات ومناطق خضراء وتعويض أصحابها حسب القانون قبل ان تكتظ المناطق السكنية.
7. كما وتقترح الدراسة أخذ الكثافة السكانية للسكان في المناطق السكنية بعين الاعتبار لتلافي مشكل الإكتظاظ السكاني.
8. العمل بخطيين متوازيين على الأنظمة والقوانين المعمول بها وتطويرها بما يتلاءم مع الاحتياجات التخطيطية واحتياجات السكان وعلى تطوير وتحسين البيئة الفيزيائية والأحياء السكنية من حيث إيجاد المرافق العامة والحدائق ومواقف السيارات في المناطق التي لا تتوفر بها مواقف سيارات واستوفت البلدية رسوم بدل المواقف، مما يؤدي في النهاية لتطوير الأحياء السكنية بطريقة متكاملة.
9. هناك مقترحات أخرى في الدراسة يمكن أخذها بعين الاعتبار، في عملية التطوير ودراسة القوانين.
10. تقترح الدراسة وضع محددات للأسوار الخارجية كارتفاع السور وكسوته الخارجية وطريقة بنائه من أجل إيجاد تجانس وتناغم في البيئة العمرانية للأحياء السكنية.
11. كما وتقترح الدراسة إعادة دراسة مفهوم الإرتدادات في المناطق السكنية ودراستها من منظور تلبية المتطلبات الإجتماعية للسكان كتوفير مفهوم الخصوصية.

12. قبل سن أي نظام أو قانون يتعلق بمنطقة ما لا بد من عمل كشف ودراسة ميدانية للنظر في مدى فاعلية واثر هذا النظام على المنطقة، من أجل الحد من أي تشوهات يمكن ان تتجم عن ذلك النظام.

13. تشكل هذه الدراسة خطوة أولى على طريق توحيد الأنظمة والقوانين حيث سلطت الضوء على الأنظمة والقوانين وآليات سنها والجهات الفاعلة فيها وآثارها على المباني السكنية بشكل عام

تم بحمد الله

## قائمة المصادر والمراجع

### المراجع العربية

إبراهيم، عبد الباقي: التراث الحضاري في المدينة العربية المعاصرة، الطبعة الأولى، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية، القاهرة، 1968.

ابن عبد الظاهر، الروض الزاهر في سيرة الملك الظاهر. دار الحدائث، بيروت، 1983.

أبو سعدة، هشام: الكفاءة والتشكيل العمراني مدخل لتخطيط وتصميم المواقع. المكتبة الأكاديمية، 1994.

أبو سعدة، هشام: الكفاءة والتشكيل العمراني مدخل لتصميم وتخطيط المواقع. الطبعة الثانية، المكتبة الأكاديمية القاهرة، 1994.

البلاذري، أبو العباس أحمد بن يحيى بن جابر، فتوح البلدان، 1866.

الحفناوي، عبد المجيد محمد: تاريخ الأنظمة الاجتماعية والقانونية. الاسكندرية.

الحفناوي، عبد المجيد: تاريخ الأنظمة الاجتماعية. الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1991.

حلبى، أسامة: تشريعات التنظيم والبناء في فلسطين. جمع المحامي موسى أبو دهيم، جامعة بيرزيت، 1994.

رأفت، على: الإبداع المعماري الفني في العمارة - ثلاثية الإبداع المعماري. مطابع الشروق، القاهرة، 1997.

عباس، فاروق حيدر: تخطيط المدن والقرى. منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994.

العبودي، عباس: شريعة حمورابي دراسة قانونية، مقارنة مع التشريعات الحديثة. المكتبة الوطنية، بغداد، 1990.

عثمان، أحمد: **مخطوطات البحر الميت**، مكتبة الشروق، القاهرة.

العميد، طاهر مظفر: **تخطيط المدن العربية الإسلامية**. مطبعة جامعة بغداد، بغداد، 1986.

فرحات، محمد نور: **الفكر القانوني والواقع الاجتماعي**. دار الثقافة للطباعة والنشر، القاهرة، 1998.

قاجة، جمعة أحمد، **خمسة آلاف عام حضور وحضارة**. الطبعة الأولى، دار العلوم العربية للطباعة والنشر، بيروت، 2003.

القلقشندي، **صبح الأعشى في صياغة الإنشاء**. ج3، ج5، المطبعة الأميرية، القاهرة، 1910-1920.

كون، أنطوني: **التنظيم الهيكلي الاسرائيلي للمدن في الضفة الغربية "القانون والبلدورز في خدمة الاستيطان"**. الطبعة الأولى، ترجمة محبوب، عمر، مؤسسة الدراسات الفلسطينية، بيروت، 1995م.

الماجي، خزعل، **المعتقدات الكنعانية**، دار الشروق للطباعة والنشر، عمان، 2001.

مساعدة، عبد الهادي: **مبادئ الإدارة وتطبيقاتها في المملكة الأردنية الهاشمية**. منشورات وزارة الثقافة والإرشاد القومي، دمشق، 1980.

منى، زياد: **مقدمة في تاريخ فلسطين القديم**، الطبعة الأولى، بيسان للنشر والتوزيع والإعلان، بيروت، 2000.

**الموسوعة الفلسطينية**، الطبعة الأولى، المجلد الثاني، مطبعة ميلانوستامبا-إيطاليا، بيروت، 1990.

## بحوث وأوراق عمل

أبو العيون، أشرف عبد الرحيم: **تنمية التجمعات العمرانية ذات القيمة الحضرية كمنظومات تخطيطية تحقق إستقرار الكيان العمراني للمدينة المصرية القائمة بالتطبيق على مدينة المنيا**.

بن حموش، مصطفى أحمد: *المعايير الهندسية والتخطيطية في المدن الإسلامية العتيقة*، مجلة جامعة الملك سعود، م15، العمارة والتخطيط، الرياض، 1423هـ/2003م.

حسن، نوبي محمد: *مبادئ التصميم المعماري لنمط المباني ذات الأفنية الداخلية*. مجلة جامعة الملك سعود، م15، العمارة والتخطيط، الرياض، 1423هـ/2003م.

الطويل، أنور جمعة: *ورقة عمل مدى تأثير قطاع الإسكان بالتشريعات ذات العلاقة*. غزة - فلسطين، 2003.

العبودي، عباس: *شريعة حمورابي، دراسة قانونية - مقارنة مع التشريعات الحديثة*. جامعة الموصل، بغداد، 1990.

عزام، يسرى عبد القادر والطبي، احمد مسعد: *تأثير التشريعات البنائية على التنمية الحضرية المستدامة - مناقشة التشريعات في مصر، الاسكندرية*.

لوك، جون: *في الحكم المدني*. ترجمة ماجد فخري، نقلاً عن كمال عبد اللطيف، *المجلة العربية للعلوم الإنسانية*، العدد 55، 1996م.

المالح، هيثم: *مقال بعنوان الحق والإنسان*. مجلة العدالة، العدد السادس، سوريا، يناير، 2003. النجار، حمزة تفاحة، عمرو وسكر، محمد: *إسكانات مدينة نابلس بين الإيجابيات والسلبيات*، بحث غير منشور ضمن مساق تصميم معماري 4، مقدم ل: د. خيرى مرعي ود. إيمان العمدة جامعة النجاح الوطني، 2001.

#### رسائل ماجستير

محمد، وائل عبد الحفيظ: *المدخل إلى التشريعات التخطيطية للمجاورة السكنية في ضوء المنهج الإسلامي*. رسالة ماجستير، كلية الهندسة، جامعة أسيوط، أسيوط، 1995م.

مكي، عبد الناصر طالب: *العلاقة بين السلطة المركزية وهيئات السلطة المحلية، دراسة مقارنة مع التطبيق في فلسطين*. رسالة ماجستير، غير منشورة، جامعة بيرزيت، 1997م.



Anati, Emmanuel /**Palestine before the Hebrews** /Alfred A. Knopf/ New York /1963

Avi-Yonah, Michael G rand Rapids/ **The holy land**/Baker Book house/Michigan/1966

Dinitri C. Baramki/**The art And Architecture Of Ancient Palestine**/Palestine Liberation Organization /Research Center /Beirut/1969

Eva Strommenger/**The Earliest Architecture In Syria And Palestine ALECSO Aleppo University & Palestine Archaeological Center, Study in The history and Archaeology of Palestine** /Aleppo University/seria/1987

Le Strange guy/**Palestine in The Moslems** /khayat/Beirut/1965

Macaulay, David/ **City: A Story of Roman Planning and Construction** /Houghton Mifflin Company/ Boston, Massachusetts / 1978

**Material Culture Of The Land Bible in The Persian Period538-332 B.C/1934** Stern, Ephraim/

R. de Vaux/**Palestine During the Neolithic and Chalcolithic Periods**/ The Cambridge/Britin/1970

www.nablus.gov.ps بلدية نابلس

جامعة الملك سعود

موقع <http://docs.ksu.edu.sa/DOC/Articles39/Article390018.doc>

الجهاز المركزي للإحصاء

<http://www.pcbs.gov.ps/census2007/default.aspx?lang=ar-jo>

جوجل للخرائط الجوية <http://maps.google.com>

عرب 48 <http://www.arabs48.com>

المقتفي القانوني في جامعة بيرزيت <http://muqtafi2.birzeit.edu>

وزارة الحكم المحلي الفلسطينية

<http://www.molg.gov.ps/DesktopDefault.aspx?tabindex=6&tabid=9&lng=2#otoman>

ng=2#otoman

الويكاميديا <http://commons.wikimedia.org>

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

**The Impact of Laws and Regulations on  
the Built Environment in Palestine (A Case  
Study of Residential Buildings in Nablus City)**

**By  
Amr Basem Ahmed Tuffaha**

**Supervisors  
Dr. khairi Marei**

**Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the  
Degree of Master in Architecture Design, Faculty of Graduate  
Studies, at An-Najah National University, Nablus ,Palestine  
2009**

# **The Impact of Laws and Regulations on the Built Environment in Palestine (A Case Study of Residential Buildings in Nablus City)**

**By**

**Amr Basem Ahmed Tuffaha**

**Supervisors**

**Dr. khairi Marei**

## **Abstract**

The study discusses the impact of laws and regulations on the physical environment of the city in Palestine in general and their impact on residential buildings in the city of Nablus in particular. It highlights the positive and negative aspects of these laws and regulations. Also, it tries to develop a comprehensive concept about these effects and how to deal with the negative aspects on one hand, and promoting the positive aspects on the other.

The study followed the historical method in the development of laws and regulations and their different effects during the successive periods in Palestine, until the current period. The organization of these laws and regulations, their construction and operating mechanisms and actors and their mutual relations were studied. It was also followed a descriptive approach and an analytical method through a field study of “Mraij” neighborhood in the city of Nablus, which included analysis of positive and negative impacts of the regulations and building codes on the residential buildings in this neighborhood.

The results of the study indicated the extent of the significant impact of laws and regulations on the physical environment in Palestine, less an

amendment to these regulations and laws do reflect significantly on the physical environment. The results also showed that the Palestinian urban environment is still affected by the old regulations and laws that have been developed during different previous periods and those interim laws and regulations that have been developed recently.

The study recommended the necessity to deal with residential neighborhoods, each according to its location and the surrounding urban context, and trying to develop the relevant laws and regulations. In addition, the study stressed the importance of not dealing only with the residential buildings in terms of numbers and proportions (such as height, setbacks, the building ratio), but also the necessity of taking into consideration aspects of urban planning and aesthetic and environmental factors.