الجامعــة الإســلاميـــة – غـــــزة
شئون البحث العلمي والدراسات العليا
كـــلـــيـــــة الهـــنـــدســـــــة
قســـم الهندســة المعماريـــــــة

The Islamic University–Gaza
Research and Postgraduate Affairs
Faculty of Engineering
Architecture Department

أثر الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة

The impact of the financial investment on the architectural character of residential buildings in Gaza City

إعداد الباحث

أحمد مصطفى جنينة

إشراف

الأستاذ الدكتور/

عبد الكريم حسن محسن

قُدمَ هَذا البحثُ اِستِكمَالاً لِمُتَطلباتِ الحُصولِ عَلى دَرَجَةِ الْمَاجِستِيرِ فِي الهَندَسة المِعْمارِية بِكُليةِ الهَنْدَسَة فِي الْجَامِعَةِ الإسلامِيةِ بِغَزة

يناير / 2017م – ربيع الآخر / 1438هـ

إقـــــرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل العنوان:

أثر الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة

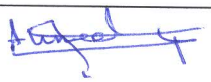
The impact of the financial investment on the architectural character of residential buildings in Gaza City

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

Declaration

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

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

Student's name:	أحمد مصطفى جنينة	اسم الطالب:
Signature:		التوقيع:
Date:	2017/02/19م	التاريخ:

بسم الله الرحمن الرحيم

الجامعة الإسلامية غزة
The Islamic University of Gaza

مكتب نائب الرئيس للبحث العلمي والدراسات العليا
هاتف داخلي 1150

الرقم: ج س غ/35/ Ref:

التاريخ: 2017/02/19م Date:

نتيجة الحكم على أطروحة ماجستير

بناءً على موافقة شئون البحث العلمي والدراسات العليا بالجامعة الإسلامية بغزة على تشكيل لجنة الحكم على أطروحة الباحث/ **أحمد مصطفي أحمد جنينة** لنيل درجة الماجستير في كلية *الهندسة* قسم الهندسة المعمارية وموضوعها:

أثر الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة

The impact of the financial investment on the architectural character of residential buildings in Gaza City

وبعد المناقشة التي تمت اليوم الأحد 23 جمادي الأولى 1438هـ، الموافق 2017/02/19م الساعة الحادية عشر صباحاً، اجتمعت لجنة الحكم على الأطروحة والمكونة من:

أ.د. عبد الكريم حسن محسن	مشرفاً و رئيساً	.....
أ.د. نادر جواد النمرة	مناقشاً داخلياً	.....
د. مصطفى كامل الفرا	مناقشاً خارجياً	.....

وبعد المداولة أوصت اللجنة بمنح الباحث درجة الماجستير في كلية *الهندسة* / قسم الهندسة المعمارية.

واللجنة إذ تمنحه هذه الدرجة فإنها توصيه بتقوى الله ولزوم طاعته وأن يسخر علمه في خدمة دينه ووطنه.

والله ولي التوفيق،،،

نائب الرئيس لشئون البحث العلمي والدراسات العليا

أ.د. عبد الرؤوف علي المناعمة

ملخص البحث

أهمية الدراسة:

يشكل المسكن بمفهومه معاني الإستقرار والشعور بالأمان، ورغم تطوره على مر التاريخ إلا أنه يبقى المركز الروحي والإجتماعي للإنسان، تتعدد أبعاده الفيزيائية والمادية والإنسانية التي لابد من ربطها بباقي مكونات القطاع السكني والتي من أهمها الجانب الاقتصادي والمالي وعلاقته بإثبات الهوية وتحقيق احترام الذات. وفي ظل ظهور قطاع حديث وعريض من القطاعات السكنية المرتبطة بالإستثمار الإقتصادي والمعروف بنظام الإستثمار المالي في المباني السكنية والتي لها أثر كبير على قطاع الإسكان في مدينة غزة، جاءت أهمية هذا البحث لتسليط الضوء على الإستثمار المالي وأثره على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة، حيث تتمثل أهمية البحث في أنه يُعد من المحاولات الجادة لدراسة أسباب انتشار وزيادة اللجوء إلى الاستثمار في المباني السكنية الخاصة وانعكاس ذلك على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.

هدف الدراسة:

من أهم أهداف البحث إيجاد نظام معماري يشمل تشريعات وقوانين موجه لتوظيف هذا الجانب الإستثماري في خدمة وتطوير الطابع المعماري لتلك المباني السكنية، وعليه فالمشكلة البحثية تكمن في التركيز على أن الاستثمار المالي عامل رئيس في توظيف الطابع المعماري للمباني السكنية بالشكل الذي يحفظ الهوية المعمارية الفلسطينية.

منهج الدراسة:

لتحيق أهداف البحث ومناقشة المشكلة البحثية اتبع الباحث كلاً من المنهج الوصفي والذي يعتمد على دراسة ظاهرة انتشار الإستثماري المالي في المباني السكنية الخاصة ووصفها وصفاً دقيقاً ومن ثم استخدام المنهج التحليلي من خلال الدراسات الميدانية واستقصاء أراء الجمهور وأصحاب المعرفة بهذا الجانب وأبعاده المختلفة.

نتائج الدراسة:

خلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتي من أهمها أن للاستثمار المالي انعكاسات متعددة على الطابع المعماري للمباني السكنية الخاصة في مدينة غزة.

توصيات الدراسة:

توصي الدراسة بضرورة تشجيع وتوجيه الاستثمار المالي بالشكل الذي يحفظ الطابع المعماري للمباني السكنية في المدينة من خلال إيجاد نظام شامل وموجِّه للاستثمار في هذا المجال.

Abstract

Study Importance: Housing in its essence offers the meanings of stability and security, with multiple physical and humanitarian dimensions. These dimensions have to be linked to the rest of the residential sector components, which most importantly include the economic and financial aspect, and its relation to the achievement of identity and dignity. This study comes in the time of the emergence of a modern and a wide range of residential sectors associated with economic investment in residential buildings. Thus, it aims to shed light on the financial investment and its impact on the architectural character of the residential buildings in Gaza City. The study importance comes from its focus on studying the causes of the spread and increase of investment in the private residential buildings in Gaza and the impact of this practice on the architectural character of these buildings.

Study Aims: One of the main objectives of the study is to arrive at the basics of an architectural framework that includes legislation and laws directed to employ this investment trend in the development of the local architectural character of these residential buildings. Thus, the research problem is to answer the following question "Can we consider the financial investment as a main factor to employ the architectural character of residential buildings in a way that preserves the Palestinian architectural identity considering its aesthetic value in order to achieve visual comfort?".

Study Approach: To answer this question and achieve the research aims, the study implemented the descriptive approach to study and precisely describe the phenomenon of the financial investment spread in the local private residential buildings, and the analytical method based on a field study that aims to analyze a set of local commercial residential buildings, and to examine the public and specialized people's opinions in this regard through a questionnaire and interviews.

Study Results: The study concluded a set of results. Most importantly, the study concluded that financial investment has multiple implications on the local architectural character of the residential buildings, which includes the vertical character of these buildings.

Study Recommendations: The study recommends the concerned stakeholders to encourage and direct financial investment in a way that preserves the architectural character of these residential buildings through the creation of a comprehensive system that effectively control this investment at various levels (municipalities, syndicates, universities, and engineering firms).

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ ﴾

صدق الله العظيم

[المجادلة: 11]

الإهداء

- إلى من أدين لهما بالعرفان والجميل
- إلى من علموني أن الحياة عطاء وكرامة
- إلى والدتي الغالية ووالدي الحبيب
- إلى قرة عيني زوجتي الغالية " رولا"
- إلى ابنتي الصغيرة "سحر"
- إلى إخوتي وأخواتي الأحباء
- (شادي، رأفت، ألاء، ريهام، رنيم، وئام)
- إلى أحبابي وزملائي الأعزاء
- (حسن الشرفا، محمد الحداد، باسم برهوم، حازم خلف، محمد أبو السعود)
- إلى كل الأحبة والى أرواح أغلى الشهداء
- إلى روح الشهيد الحبيب عبد الرحمن هاني القطاع
- إلى كل من علمني حرفاً على طريق الارتقاء

إليهم جميعاً ... أهدي هذا البحث المتواضع

شكر وتقدير

أحمد الله تعالى الذي وفقني وأعانني على إنجاز هذا البحث، وأود أن أعبر عن امتناني وشكري العميق للأستاذ الدكتور المهندس **عبد الكريم حسن محسن** لقبوله مهمة الإشراف على البحث وعلى توجيهاته وملاحظاته القيمة التي أمدني بها خلال فترة إعداد البحث.

والشكر موصول إلى عضوي لجنة المناقشة كل من:

الدكتور/ **مصطفى عبد الرحمن الفرا** حفظه الله.

الدكتور/ **نـــــادر جـــواد النــمرة** حفظه الله.

لتفضلهما بمناقشة الرسالة ووضع بصماتهما القيمة عليها، مما كان له الأثر الواضح في إثرائها وزيادة جودتها حتى خرجت إلى النور.

كما أسجل عرفاني بالجميل وتقديري لزميلي الأخ المهندس **محمد منير الحداد** لدعمه المعنوي المستمر لي من أجل إنجاز هذا البحث، وأتقدم بالشكر الجزيل إلى زميليَّ في مكتب نسق للهندسة والتصميم المهندس **حسن فايق الشرفا** والمهندس **باسم شوقي برهوم** على منحي الوقت الكافي لإتمام هذا البحث بالإضافة إلى دعمهم المعنوي الدائم في إتمام هذا البحث.

وأخيراً، أوجه شكري إلى أساتذتي أعضاء لجنة المناقشة لما بذلوه من وقتهم الثمين ولما سيضيفونه إلى هذا البحث من ثراء علمهم، وأصالة فكرهم، وتزويدي بالملاحظات القيمة التي سيكون لها بإذن الله الأثر المفيد في وصول هذا البحث إلى غاية طيبة.

قائمة المحتويات

إقـــرار ..... أ

نتيجة حكم ..... ب

ملخص البحث ..... ت

ABSTRACT ..... ث

اقتباس ..... ج

الإهداء ..... ح

شكر وتقدير ..... خ

قائمة المحتويات ..... د

قائمة الأشكال ..... ش

قائمة الصور ..... ص

قائمة الجداول ..... ط

قائمة الملاحق ..... ظ

الفصل الأول الإطار العام للبحث 1

المقدمة **2**

1.1 أهمية البحث **2**

1.2 أهداف البحث **3**

1.3 المشكلة البحثية **4**

1.4 منهجية الدراسة **5**

1.5 منهج الدراسة **5**

1.6 أدوات الدراسة **6**

1.7 مصادر الدراسة (طرق جمع المعلومات) **6**

1.8 معوقات الدراسة 6
1.9 الدراسات السابقة..... 7
1.10 هيكلية البحث..... 12
الفصل الثاني الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة 13
تمهيد 14
2.1 الموقع الجغرافي لمدينة غزة 16
2.2 نبذة تاريخية عن مدينة غزة..... 16
2.3 الملامح المعمارية لمدينة غزة عبر العصور المختلفة..... 17
2.4 الطابع المعماري..... 22
2.4.1 المفهوم اللغوي للطابع 22
2.4.2 المفهوم المعماري والعمراني للطابع 22
2.4.3 مبادئ وأسس الطابع المعماري..... 24
2.4.4 مفردات الطابع المعماري 24
2.4.5 العناصر المستخدمة لإظهار الطابع المعمار:..... 25
2.4.6 محددات الطابع المعماري للمبنى..... 25
2.5 التشكيل المعماري..... 26
2.5.1 مفهوم التشكيل المعماري..... 26
2.5.2 عناصر التشكيل المعماري..... 26
2.5.3 وسائل التشكيل المعماري 26
2.6 واقع المباني السكنية في مدينة غزة 27
2.6.1 خصائص المباني السكنية 27
2.6.2 تعريف المسكن 28
2.6.3 السكن وواقعه في قطاع غزة 28

2.6.4 أهم أشكال السكن في محافظات غزة. **29**
2.6.5 مشاكل السكن في قطاع غزة..... **30**
2.6.6 الأفاق المستقبلية للسكن في قطاع غزة **30**
2.6.7 ظاهرة العمائر والأبراج السكنية في محافظات غزة..... **31**
2.6.8 أسباب توجه الناس إلى العمائر والأبراج السكنية في مدينة غزة..... **32**
2.6.9 أهم مواد البناء المستخدمة في تكسيه وتشكيل المباني السكنية **33**
2.6.10 تعريف المواد البنائية..... **33**
2.6.11 تطور المواد البنائية..... **33**
2.6.12 أهم العوامل التي تؤخذ في الحسبان وتؤثر على القرارات التصميمية **34**
الخلاصة..... **43**
الفصل الثالث الاستثمار أهدافه ودوافعه **44**
تمهيد **45**
3.1 الاستثمار والاقتصاد **45**
3.2 مناخ ومكونات الاستثمار أو البيئة الاستثمارية..... **46**
3.3 الاستثمار العقاري **47**
3.3.1 أهمية الاستثمار العقاري **48**
3.3.2 الاستثمار العقاري القومي والفردي..... **49**
3.3.3 ماهية الاستثمار العقاري..... **49**
3.3.4 أنواع الاستثمار العقاري من حيث التمويل..... **50**
3.3.5 العرض والطلب وأثره في العملية الاستثمارية **51**
3.3.6 العوامل المؤثرة في قانون العرض والطلب للعقار **51**
3.3.7 دورة الاستثمار العقاري **52**
3.3.8 أنواع المنتج العقاري **53**

3.4 الاستثمار في الشريعة الإسلامية **54**
3.4.1 مشروعية الاستثمار في الإسلام **54**
3.5 الهندسة المعمارية والانفتاح الاقتصادي **55**
3.5.1 العمارة المؤسساتية الاستثمارية **56**
3.5.2 العمارة الاستثمارية والتأثير على المتلقي **58**
3.6 بعض التجارب السكنية الاستثمارية في فلسطين **60**
3.6.1 مدينة روابي السكنية الاستثمارية **60**
3.6.2 مشروع مدينة الريحان **62**
3.6.3 ضاحية الجنان السكنية **64**
الخلاصة **67**
الباب الرابع الدراسة الميدانية **68**
تمهيد **69**
4.1 منهجية الدراسة **69**
4.2 طرق جمع البيانات **71**
4.2.1 البيانات الأولية **72**
4.2.2 البيانات الثانوية **72**
4.3 الدراسة الميدانية التحليلية لمجموعة من المباني السكنية في مدينة غزة **72**
4.3.1 نتائج الدراسة الميدانية التحليلية لمجموعة من المباني السكنية الاستثمارية **94**
4.4 الاستبانة **95**
4.4.1 مجتمع وعينة الدراسة **95**
4.4.2 أداة الدراسة **98**
4.4.3 صدق وثبات الاستبيان **99**
4.4.4 ثبات فقرات الاستبانة **101**

4.5 المعالجات الإحصائية **103**
الخلاصة **105**
الفصل الخامس نتائج الدراسة الميدانية (الاستبانة) وتفسيرها 106
تمهيد **107**
5.1 اختبار التوزيع الطبيعي **107**
5.2 تحليل فقرات ومحاور الدراسة **108**
5.2.1 تحليل فقرات الاستبانة المتعلقة بفئة المختصين في مجال المهنة (المهندسين المعماريين)..... **108**
5.2.2 تحليل فقرات الاستبانة المتعلقة بفئة المواطنين الذين يسكنون في المباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة. **115**
الخلاصة **120**
الفصل السادس النتائج والتوصيات 121
تمهيد **122**
6.1 النتائج **122**
6.2 التوصيات **124**
6.2.1 على صعيد كلية الهندسة وخاصة قسم الهندسة المعمارية في الجامعات في فلسطين **124**
6.2.2 على صعيد المكاتب الهندسية في مدينة غزة **125**
6.2.3 على صعيد البلديات والنقابات الهندسية **125**
6.2.4 على صعيد المستثمر في قطاع الإسكان **126**
الخلاصة **127**
المصادر والمراجع 128
أولاً–المراجع العربية: **129**
ثانياً– المراجع الأجنبية: **135**
الملاحق 136

قائمة الأشكال

شكل (2.1): التقسيمات الإدارية للضفة وقطاع غزة" دولة فلسطين بعد قيام السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994م 15

شكل (3.1): دورة الاستثمار العقاري. 53

شكل (3.2): دوافع ومؤثرات العمارة المؤسساتية على الشكل والنتاج المعماري..... 57

قائمة الصور

صورة (2.1): مبنى خرساني منذ عهد الإدارة المصرية لغزة. **20**

صورة (2.2): مباني أبراج سكنية بنيت في عهد السطلة الفلسطينية. **20**

صورة (2.3): مبنى برج الظافر واجهات الأمونيوم..... **20**

صورة (2.4): برج الوطن واجهات الأمونيوم..... **20**

..... **21**

صورة (2.5): مبنى قديم تم إزالته وإقامة مبنى سكني جديد على قطعة الأرض. **21**

صورة (2.6): مبنى سكني حديث استخدم في تشكيله الحجر. **21**

صورة (2.7): مبنى سكني استثماري حديث استخدمت في تشكيله المواد الحديثة والمعاصرة مع الحجر الخشن. **21**

صورة (2.8): مبنى سكني استثماري حديث استخدمت في تكسيته الشلختة الإيطالية والقصارة الإسمنتية الملونة. **22**

صورة (2.9): توضح استخدام الطوب الزجاجي في الواجهات. **35**

صورة (2.10): الزجاج الشفاف في الواجهات. **36**

صورة (2.11): الزجاج العاكس في الواجهات. **36**

صورة (2.12): أنواع مختلفة من الجرانيت. **37**

صورة (2.13): استخدام الجرانيت في كسوة أجزاء من واجهات المباني..... **37**

صورة (2.14): الحجر الجيري في جامعة كمبريدج..... **38**

صورة (2.15): برج الظافر 9. ..... **39**

صورة (2.16): استخدام الواح الألمونيوم في تكسيه واجهات أحد المباني السكنية الاستثمارية..... **39**

صورة (2.17): الجدران الستائرية نظام الألواح. **40**

صورة (2.18): الجدران الستائرية النظام المجمع. **41**

صورة (2.19): نظام التثبيت العنكبوتي..... **42**

صورة (2.20): نظام التثبيت العنكبوتي في الديكورات الداخلية. **42**
صورة (2.21): استخدام الشلختة الإيطالية..... **42**
صورة (2.22): الألوان المتنوعة للمرمريتا..... **42**
صورة(3.1) توضح الطابع العام لجميع مكرافق مدينة روابي..... **62**
صورة(3.2) الطابع العام لمدينة الريحان السكنية الاستثمارية **64**
صورة(3.3) الطابع العام لمدينة الريحان السكنية الاستثمارية **66**

قائمة الجداول

جدول (2.1): أهم الملامح المعمارية لمدينة غزة في الفترة 1917م وحتى بدايات القرن الواحد والعشرين....18
جدول (2.2): مبادئ وأسس الطابع المعماري.....24
جدول (2.3): مفردات الطابع المعماري. 24
جدول (2.4):العناصر المستخدمة لإظهار الطابع المعماري. 25
جدول (2.5): الاحتياجات السنوية والتراكمية من الوحدات السكنية في قطاع غزة.....31
جدول (4.1): خصائص وسمات عينة الدراسة الخاصة بالمتخصصين.....96
جدول (4.2): خصائص وسمات عينة الدراسة الخاصة بالمواطنين الذين يسكنون في المباني السكنية الاستثمارية. 97
جدول (4.3): مقياس ليكارت الخماسي.....99
جدول (4.4): مقياس الإجابات. 99
جدول (4.5): الصدق الداخلي لفقرات أداة الدراسة. 101
جدول (4.6): معامل الثبات (طريقة التجزئة النصفية). 102
جدول (4.7): معامل الثبات (طريقة والفا كرو نباخ). 103
جدول (4.8): مقياس ليكارت الخماسي. 104
جدول (5.1): اختبار التوزيع الطبيعي (1-SAMPLE KOLMOGOROV-SMIRNOV). 107
جدول (5.2): تحليل فقرات المحور الأول: -وجود طابع معماري خاص بالمباني السكنية في مدينة غزة. 110
جدول (5.3): تحليل فقرات المحور الثاني: -مدى تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة. 114
جدول (5.4): تحليل فقرات المحور الأول: -أثر الاستثمار المالي على الشكل المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة..... 118

قائمة الملاحق

ملحق رقم (1): قائمة محكمي الاستبانة..... 137
ملحق رقم (2): الصورة النهائية للاستبانة المتخصصين 138
ملحق رقم (3): الصورة النهائية للاستبانة الموجهة للسكان..... 142
ملحق رقم (4): صور لمباني استثمارية سكنية في مدينة غزة 144

الفصل الأول

الإطار العام للبحث

الفصل الأول

الإطار العام للبحث

المقدمة

إن العمارة هي المنتج المادي الأكثر تواجداً في المحيط الإنساني، ومع قيمة العمارة التي ترافق الإنسان في جميع مراحل حياته إلا انه لا يلتفت في كثير من الأحيان إلى وجودها وقيمتها بالنسبة له، ويمر عليها مروراً سريعاً بعيداً كل البعد عن التركيز في تأثيرها وتأثرها به، كما لا يدرك الكثيرون أن العمارة هي المؤطر لهذه الحياة، الذي يحوي وظائفها المختلفة، ويحمل مجموعة من الدلالات والمؤشرات والإيحاءات التعبيرية، والجمالية والثقافية والروحية لها، كما أنها مرآه لصورة المجتمع في رحلته عبر العصور، والعمارة الفلسطينية كغيرها مرت بالعديد من المراحل والحقب التاريخية تميزت عن غيرها بوجود مؤثر رئيس ومهم في تطورها والذي يتمثل في الاحتلال الغاشم لأرضها وتهجيره لشعبها واستغلاله لمقدراته الطبيعية والاقتصادية، وذلك لتشويه وبعثرة هويته المكانية والعمرانية والمعمارية، وتأثرت بثقافه شعبها الاجتماعية والتطور في مكانتها السياسية.

كما أن للجانب الاقتصادي أثر ملموس على منتجها العمراني والمعماري، والذي أدى إلى وجود التنوع العمراني والمعماري، وكنتيجة مباشرة لصعوبة الأوضاع الاقتصادية والمعيشية في أي بلد يبرز الجانب الاستثماري المالي فيها لتلبية حاجات المجتمع من المباني العامة والسكنية الخاصة منتجة مباني ومنشآت متعددة ومتنوعة في الجودة الوظيفية والطابع المعماري والجمالي لها، وستركز هذه الدراسة على أثر نظام الاستثمار المالي في رسم صورة لهوية العمارة الفلسطينية المعاصرة من خلال التركيز على أثر هذا العامل على المسكن الفلسطيني في مدينه غزة.

1.1 أهمية البحث:

1- لقد جاءت أهمية هذه الدراسة لعدم وجود دراسات متخصصة تبين أثر نظام الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.

2- اللجوء إلى الاستثمار المالي في قطاع الإسكان الخاص نتيجة لارتفاع معدلات الطلب على الوحدات السكنية بسبب الزيادة الطبيعية في أعداد السكان وتدمير آلاف الوحدات السكنية

خلال الحروب على قطاع غزة وندرة الأراضي وسوء الحالة الاقتصادية للسكان وانعكاس ذلك من تأثير على الطابع المعماري والعمراني.

3- ضيق الحالة الاقتصادية للسكان وانقسام المجتمع إلى طبقتين من حيث الحالة الاقتصادية اعتماداً على معدل الدخل (محدودي الدخل ومرتفعي الدخل) والتي أدت بمجملها للجوء إلى الاستثمار المالي في قطاع الإسكان والمباني السكنية.

4- تعدد الدراسات التي تناولت الطابع المعماري لمدينة غزة والعوامل التي أدت إلى ظهوره بهذا الشكل وتسليط الضوء على الجانب الاقتصادي بشكل عام دون التركيز على الاستثماري المالي وأثره على الطابع المعماري للمدينة.

5- العناصر التي بدأت تظهر على الطابع المعماري العام للمباني السكنية في مدينة غزة والتي ترتبط ارتباطاً وثيقاً بالقيمة الاقتصادية والتكلفة للمواد المستخدمة الأمر الذي ينعكس على الاستثمار وأثره في اختيار طبيعة المواد المستخدمة في المباني السكنية.

6- التفاوت في القدرة الشرائية للناس من أجل تلبية تكاليف هذا الاستثمار وإمكانية شراء الوحدات السكنية التي يتم الاستثمار فيها.

1.2 أهداف البحث:

إن المتغيرات المتلاحقة في المجريات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي مرت ومازالت تمر بها مدينة غزة أدت إلى حدوث تطورات متلاحقة في الطابع المعماري للمدينة، ونتيجة لندرة الأراضي والحروب المتتالية على القطاع بالإضافة إلى الزيادة الطبيعية في أعداد السكان وضيق الحالة الاقتصادية للسكان وانقسام المجتمع إلى طبقتين من حيث الحالة الاقتصادية اعتماداً على معدل الدخل (محدودي الدخل ومرتفعي الدخل) والتي أدت بمجملها للجوء إلى نظام الاستثمار المالي في قطاع الإسكان والمباني السكنية، ومن هنا جاءت هذه الدراسة لتحقيق عدة أهداف تتمثل في:

1- الوقوف على أهم ملامح الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة عزة والتعرف على واقعها في المدينة.

2- التعرف على طبيعة الاستثمار المالي وأنواعه وأهدافه.

3- تحديد مدى تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.

4- الوقوف على أثر العرض والطلب للوحدات السكنية في توجيه الاستثمار المالي لصالح المباني السكنية.

5- تحديد أهم العناصر والمواد التي طرأت نتيجة الاستثمار وأثرت في تشكيل أهم ملامح الطابع المعماري العام للمباني السكنية لمدينة غزة.

1.3 المشكلة البحثية:

تعتبر المباني السكنية أحد أهم الركائز في تكوين الطابع المعماري لأي مدينة -حيث تتجاور نسبة المباني السكنية نسبة 85% وما تبقى يمثل باقي أنواع المباني- كما تمثل العنصر المتغير بشكل مستمر ودائم نتيجة لارتباطها بالمتطلبات الأساسية للسكان وبسبب الزيادة المستمرة في أعداد السكان هذا بشكل عام واذا ما ارتبط ذلك بالشعب الفلسطيني فان استهدافها وتدميرها بشكل مباشر من قبل العدو الإسرائيلي في حروبه واحتلاله لأرضه والتي يهدف من خلال ذلك إلى اقتلاع هذا الشعب من أرضه التي وجد عليها وتشويه هويته المعمارية من خلال تدمير هويته المكانية المرتبطة بمسكنه، هذا بالإضافة لارتباط طابع المباني السكنية لأي مدينة بالمتغيرات السياسية والاجتماعية والاقتصادية لها وعليه فالمشكلة البحثية تكمن في **التركيز على أن الاستثمار المالي عامل رئيس في توظيف الطابع المعماري للمباني السكنية بالشكل الذي يحفظ الهوية المعمارية الفلسطينية.**

ويمكن تجزئة المشكلة البحثية إلى مجموعة من الفرضيات تساعد في تحديد منهج البحث بحيث تعتبر الإجابة على هذه الفرضيات بمثابة المحصلة والنتيجة المطلوبة من هذا البحث وتتمثل هذه الفرضيات بما يلي:

1- هل يوجد طابع معماري للمباني السكنية في مدينة غزة؟

2- ما هو الواقع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة؟

3- هل يمثِّل القطاع الاستثماري المالي في مدينة غزة العامل الرئيس في تشكيل الهوية المعمارية المعاصرة للمباني السكنية في مدينة غزة؟

4- هل تمثل الأوضاع الاقتصادية التي يعيشها الشعب الفلسطيني عبر التاريخ عامل رئيس في التأثير على الطابع المعماري للعمارة الفلسطينية؟

5- هل أثَّر الاستثمار المالي في المباني السكنية في مدينة غزة في الرغبة الإنسانية في البحث عن مسكن أفضل؟

1.4 منهجية الدراسة:

للوصول إلى نتائج الدراسة المرجوة من قبل الباحث فقد قام الباحث باتباع منهجية تتمثل في جانبين رئيسيين يشملان الجانب النظري والعملي:

الجانب النظري: والتي تعتمد على المنهج الوصفي التحليلي، والذي يتمثل في دراسة الكتب والمراجع العربية والأجنبية ذات العلاقة والدوريات ورسائل الدكتوراه والماجستير والتقارير وتجميعها وتصنيفها وتبويبها للوصول إلى النتائج وتحقيق الفائدة المرجوة.

الجانب العملي: يقوم الجانب العملي على استخدام أدوات الدراسة العملية بالشكل الذي يحقق الأهداف المرجوة منها، حيث قام الباحث بتصميم استبانتين الأولى مخصصة لأبناء المهنة من المعماريين والمصممين والثانية تختص بسكان بعض المباني السكنية الاستثمارية، وإجراء المقبلات الشخصية مع المستثمرين وأهل الاختصاص، كما اعتمد الباحث على الدراسة الميدانية لمجموعة من المشاريع السكنية الاستثمارية وتقييمها وفقاً لعدد من المحددات التي تتعلق بموضوع الدراسة.

1.5 منهج الدراسة:

بناءً على طبيعة الدراسة والأهداف التي تسعى لتحقيقها فقد استخدم الباحث المنهج الوصفي التحليلي والذي يعتمد على دراسة الظاهرة من خلال الواقع ويهتم بوصفها وصفاً دقيقا ويعبر عنها تعبيراً كيفيا وكمياً، كما لا يكتفي هذا المنهج عند جمع المعلومات المتعلقة بالظاهرة من أجل استقصاء مظاهرها وعلاقاتها المختلفة بل يتعداه إلى التحليل والربط والتفسير للوصول إلى نتائج وتوصيات تزيد من رصيد المعرفة عن الموضوع. وقد اعتمد المنهج الوصفي التحليلي في الدراسة على:

- وصف الهوية العمرانية والمعمارية لمدينة غزة، وتطور الطابع المعماري للمدينة عبر العصور المختلفة من خلال الرجوع للمصادر العلمية المعتمدة والمتنوعة.
- تعريف العديد من المفاهيم المختلفة للاستثمار ومجالاته في قطاع الإنشاءات المختلفة، وقطاع الإسكان على وجه الخصوص وتحديد أهم سياساته وأهدافه في مجال الإسكان.

- وصف واقع المباني السكنية في مدينة غزة، وأهم العوامل المؤثرة فيها سلباً وإيجاباً بالإضافة إلى دراسة وتحليل مجموعة من المباني الاستثمارية السكنية في المدينة من قبل الباحث.
- تحليل المقابلات المباشرة والاستبانة التي تستقصي رأي شريحة عينة الدراسة (شريحة من سكان المباني السكنية الخاضعة للاستثمار) وكذلك المتخصصين في المجال العمارة والاستثمار حول مدى أثر الاستثمار في المباني السكنية في تطوير طابعها المعماري والجمالي.

1.6 أدوات الدراسة:

قام الباحث باستخدام عدد من الأدوات في الدراسة لجمع البيانات والتحقق منها وهي كالتالي:

1- الزيارة الميدانية للمشاريع موضع الدراسة.

2- الملاحظة.

3- الاستبانات المخصصة للدراسة.

4- المقابلات الشخصية.

1.7 مصادر الدراسة (طرق جمع المعلومات)

1- المصادر المكتبية: وتشمل الكتب، رسائل الماجستير، الأوراق البحثية والمراجع التي تناولت بعض أو أجزاء من موضوع البحث.

2- البلديات والمؤسسات الحكومية: وتضم بلدية غزة ووزارة الأشغال ووزارة الحكم المحلي وغيرها من المؤسسات التي يمكن الاستفادة منها.

3- الدراسة الميدانية (المقابلات المباشرة، الاستبانة والدراسة التحليلية للمباني الاستثمارية في مدينة غزة).

1.8 معوقات الدراسة:

1- قلة وجود دراسات سابقة متخصصة في نفس مجال البحث تناولت الموضوع بشكل واضح ورئيس مع وجود بعض الدراسات التي تناولت أجزاء من الموضوع.

2- قلة المعلومات المتوفرة عن تجارب الاستثمار المالي في المباني السكنية في مدينة غزة.

3- عدم توفر قاعدة بيانات محدثة بشكل دوري عن حجم الإنشاء في القطاع السكني وحركة بناء المباني السكنية في مدينة غزة.

1.9 الدراسات السابقة

حظيت العمارة بأساليبها وطرزها المختلفة بالاهتمام من قبل العديد من الباحثين كما حظيت المدينة بنفس الاهتمام من حيث دراسة نشأتها وتطورها واهم العوامل المؤثرة فيها وبطابعها العمراني والمعماري دون التركيز على علاقة العامل الاستثماري في مجال المباني السكنية بالطابع المعماري والجمالي لها من هنا جاءت دراسة الباحث لتسليط الضوء على أثر الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة وإلى أي مدى يمكن توجيه هذا المجال من الاستثمار في بناء وتطوير وإظهار الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.

1- عبد الكريم حسن محسن، الطابع المعماري والعمراني لمدينة غزة، رسالة ماجستير، كلية الهندسة – جامعة الأزهر-2000م

تناولت هذه الحالة الفلسطينية بعد عودة السلطة الفلسطينية إلى الأراضي الفلسطينية وتناولت آمال الشعب الفلسطيني في إيجاد طابع عمراني للمدن الفلسطينية، كما تعرض للموروث العمراني والمعماري المثقل بالهموم والأحزان وهو يمثل الجسد الفلسطيني المتخم بالجراح والهموم، ومدى صموده في ظل الظروف الصعبة التي مرت به على مر العصور والأزمنة، وأنه آن للشعب الفلسطيني أن يعبر عن هويته الفلسطينية من خلال عمرانه وعمارته، وخرجت الدراسة بمجموعة من النتائج موزعة على الموضوعات التالية:

- التطور العمراني لمدينة غزة (شهدت مدينة غزة طفرة عمرانية وتحسن اقتصادي بقدوم السلطة الفلسطينية)
- المؤثرات الحاكمة والمؤثرات العامة (ترتب على وجود السلطة وجود تجمعات سكانية جديدة ومباني عالية بالإضافة إلى المشاريع الاستثمارية)
- الطابع المعماري لمدينة غزة (أن طابع العمارات السكنية متعددة الطوابق كان ضعيفا بسبب عدم سيادة الملامح التشكيلة ذات التأثير القوي، وظهرت السلبية الواضحة لطابع تلك المباني)

2- محمد نبيل محمد غنيم، الانطباعات البصرية للعمارة (دراسة بحثية لمفهوم الانطباعات البصرية)، رسالة ماجستير، كلية الهندسة-جامعة القاهرة – 1999م

تناولت الدراسة مفهوم عملية الإدراك البصري وماهي العوامل التي تؤثر في عملية الإبصار من حيث طبيعة الإضاءة وخواص الجسم المرئي كما أكدت على أنها مرتبطة بذهن المشاهد وما يحمله من خبرات وثقافة، وتهتم العمارة بدراسة الإدراك والخداع البصرى بهدف إعطاء الأشكال التكوين الحقيقي المقصود من التصميم والبعد عن التشكيلات الخادعة، وخلصت أن اختلاف شخصية معماري عن أخر تظهر واضحة في اختلاف الحلول التصميمية والتوجهات الفكرية لكل منهم وتكوين شخصية المعماري التي تستغرق سنوات متعددة تعتمد على ظروف ومؤثرات كثيرة فلكل معماري اتجاه ينحاز إليه بسبب ملاءمته لمجموعة المبادئ الحاكمة له في حياته والتي تترجم رغباته التعبيرية.

3- أحمد جميل شامية، دراسة تحليلية للتلوث البصري في مدينة غزة (حالة دراسية – منطقة الجندي المجهول)، رسالة ماجستير، كلية الهندسة، الجامعة الإسلامية بغزة-2013م

تناولت الأطروحة مفهوم التكوين والتشكيل المعماري السليم للمدينة القائمة بمقوماتها الحضرية والتي تبدو سماته واضحة على استقرار كافة عناصرها التخطيطية والتصميمية، بل وتنعكس تلك السمات على المجتمع السكاني للمدينة ككل، من خلال العمل على بحث وإيجاد وسيلة علمية وعملية تناولتها هذه الدراسة كان الهدف منها الحفاظ على الكيان التصميمي الحضري السليم الذي يحقق استقرار حضري لمدن قطاع غزة.

وخلصت الدراسة إلى مجموعة من التوصيات أهمها:

- ضرورة التأكيد على قيام بلدية غزة بعدد من الإجراءات تهدف إلى تطوير وتحسين النواحي البصرية والجمالية في منطقة الدراسة من خلال تنظيم الفراغات والساحات، وتزويد المنطقة بأثاث الشوارع، وتنظيم اللوحات الإعلانية إضافة لأهمية سن القوانين والتشريعات لتنظيم الناحية الجمالية بالتنسيق مع الجهات المعنية والتي تمكنها من تحسين النواحي البصرية لما هو قائم وعلاجه وتنظيم ما هو مستقبلي، لتعزيز الثقافة لدى الأفراد بضرورة الحفاظ على النواحي الجمالية للمدينة برسم صورة ذهنية جمالية والمشاركة في سن القوانين التنظيمية واتخاذ القرارات بجانب المؤسسات ذات العلاقة

4- محمود وحيد صيدم، إحياء القيم المعمارية التراثية في العمارة المعاصرة لمدينة غزة، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية بغزة-2013.

يهدف البحث لوضع إطار ومحددات تراعي معايير إنسانية مستوحاة من القيم المعمارية التراثية ومعايير وروح العصر ومزج هذه المعايير في عملية تخطيطية وتصميمية واحدة بهدف الوصول للاتزان المادي والعاطفي والنفسي الإنساني، وبذلك تحقق الدراسة جانبا عمليا يخدم الواقع المحلي للعمران والعمارة لمدينة غزة والذي يمكن القياس عليه وتطبيقه في التجمعات العمرانية الفلسطينية المختلفة.

5- وسيم أنور فضل الخالدي، دراسة تحليلية لتأثير تكنولوجيا البناء المعاصرة للمباني السكنية في مدينة غزة، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية بغزة-2016.

تناولت هذه الدراسة التطور المتسارع في عالم التكنولوجيا وبشكل خاص ما يتعلق بمواد البناء المعاصرة التي لها تأثير واضح على الطابع المعماري ومدى تأثر قطاع غزة بهذه المواد الحديثة والمعاصرة، ودراسة سبل توظيف هذه التكنولوجيا في خدمة الطابع المعماري للمدينة، كما تطرق الباحث إلى اهم مراحل تطور الطابع المعماري لمدينة غزة على مر العصور والتي من خلالها قيم الباحث مجموعة من الحالات الدراسية لبعض الأبنية السكنية في عملية تأصيل الطابع المعماري باستخدام تكنولوجيا البناء المعاصرة ومدى فعالية هذا التقدم التقني في الحفاظ على الطابع المعماري.

6- هند سامي العقيلي، تأثير الاستثمارات العقارية على تطور العمارة العراقية المعاصرة (تجربة الإمارات العربية المتحدة نموذجا)، رسالة ماجستير، الجامعة التكنولوجية ببغداد-2006.

تناولت البحث دور الاستثمار العقاري في تطوير العمارة بتأثير مفرداته وسماته وخصائصه في التعبير عن المستثمر، كما تناول البحث دور المستثمر في تحقيق أسس العلاقة بين حاجته إلى المردود المالي وحاجة المعماري إلى فكرة متطورة تساعده للتوصل للشكل النهائي وبالتالي اختياره من قبل المستثمر، وتحددت المشكلة البحثية في وجود ضعف في موقف المستثمر حضارياً وفنيا بتركيزه على المردود المالي العالي فقط، مما يؤثر سلبا على قدرة السوق العراقية لاستيعاب الاستثمارات تكنولوجيا وبالتالي اختيار الشكل المعماري النهائي لتحقيق عمارة متطورة. ومن أبرز النتائج التي توصل اليها الباحث أن تطور العمارة أثر يعتمد على مقدار الاستثمار، وأوصى الباحث

بضرورة إعادة دراسة القوانين والتشريعات المشجعة للاستثمار وكذلك ضرورة الاهتمام بنقد المشاريع الاستثمارية وتوعية المستثمر بدوره الفاعل في تحديد الشكل النهائي للمنتج المعماري.

7- محمد مهند طليمات، أثر نظام الاستثمار على المباني الحديثة في مدينة حمص، رسالة ماجستير، جامعة البعث سوريا-2011.

تناولت الدراسة الطور العمراني والمعماري التي مرت به مدينة حمص على مر التاريخ، وتحليل أثر قانون نظام الاستثمار على الأبنية في مدينة حمص، واتبع الباحث منهجية وصفية تحليلية لمجموعة من المباني المنفذة وفق قانون نظام الاستثمار في المدينة، وخرجت الدراسة بمجموعة من النتائج أهمها إلغاء تفعيل قانون الاستثمار في البلدة القديمة بحمص وتفعيله في الأحياء الحديثة وفق ضوابط تضمن الحفاظ على الهوية المعمارية لحمص القديمة.

8- فارس السيد عبد الحميد، العلاقة بين الاستثمار القومي والاستثمار العقاري (مردود العلاقة على النمو العمراني-حالة القاهرة الكبرى)، رسالة ماجستير، جامعة القاهرة بمصر-2008.

تناولت الدراسة تعريف الاستثمار وأهدافه وأهم أنواعه ودوافعه، كما تناول العلاقة بين الاستثمار القومي والاستثمار العقاري للتعرف على أثرها على النمو العمراني في حالة الدراسة القاهرة الكبرى، كما تناول الباحث العوامل المحيطة بالاستثمار القومي والعقاري في مصر في فترة الدراسة، وخلصت الدراسة إلى أن للاستثمار العقاري والقومي دور فاعل وهام في تشكيل النمو العمراني بالقاهرة الكبرى، وتوصي الدراسة إلى ضرورة الربط بين خطط التنمية الاجتماعية الاقتصادية وبين المخططات العمرانية، ويقترح الباحث إمكانية وضع خطط عمرانية طويلة المدى ومتوسطة المدى ومتوائمة زمنيا مع الخطط الاجتماعية والاقتصادية الطويلة والمتوسطة.

9- غدير بنت سعد الحمود، العلاقة بين الاستثمار العام والاستثمار الخاص في إطار التنمية الاقتصادية السعودية، رسالة ماجستير جامعة الملك سعود -2004.

تناولت الدراسة العلاقة بين الاستثمار العام والاستثمار الخاص وتأثيرهما على التنمية الاقتصادية بعد دراسة تفصيلية لتعريف الاستثمار وأهدافه وأنواعه ودوافعه، وخلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج أهمها وجود علاقة تكاملية بين الاستثمار العام والاستثمار الخاص الأمر الذي يؤكد على أن قيام الدولة ببناء التجهيزات الأساسية ساعد على نمو استثمارات القطاع الخاص.

ملخص الدراسات السابقة:

بالنظر إلى الدراسات السابقة فإنه يمكن ملاحظة أنها تناولت الدراسات السابقة الانطباعات البصرية للعمارة والعوامل الرئيسية المؤثرة في الطابع المعماري الفلسطيني وركزت بشكل رئيس على النقاط التالية:

1- التطورات في الطابع العمراني والمعماري لمدينة غزة عبر الزمن.

2- المؤثرات الحاكمة والمؤثرات العامة على الطابع المعماري والعمراني لمدينة غزة.

3- دور العامل الاقتصادي في التأثير على الطابع المعماري لمباني مدينة غزة

4- التشكيل البصري والانطباعات البصرية للعمارة.

5- تحديد أهم الملامح والعناصر المعمارية المكونة للواجهات المباني السكنية في الفترة العثمانية.

لكنها افتقرت لبعض النقاط والموضوعات الهامة التي ستتناولها الدراسة الحالية وهي:

1- لم تشر إلى دور القطاع الخاص في تطوير الطابع المعماري للمباني السكنية.

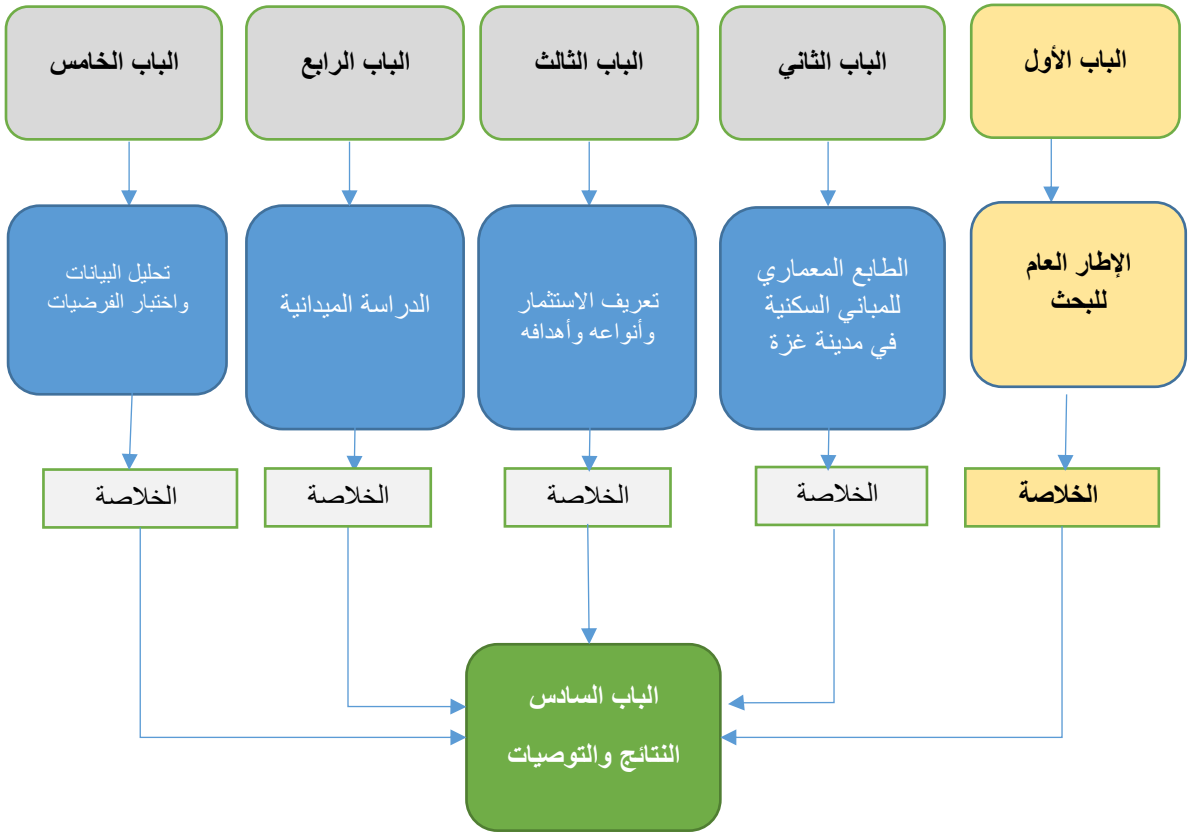
2- لم تتطرق لأثر الاستثمار المالي في المباني السكنية على التشكيل البصري لواجهات تلك المباني.

3- -لم تتناول أثر الحصار المفروض على القطاع على توجيه السكان نحو المباني متعددة الأدوار والشقق للسكن كحل لازمة ندرة الأراضي وقله مواد البناء وارتفاع التكاليف.

4- لم تذكر دور البلديات والمؤسسات الحكومية في توجيه البناء الاستثماري في مجال السكن نحو تحسين الانطباع البصري لتلك المباني.

ومن هنا جاءت هذه الدراسة لتركز على دور الاستثمار المالي في المباني السكنية على الطابع المعماري لتلك المباني في حدود مدينة غزة بالتركيز على الفرضية الأساسية لهذه الدراسة والتي سبق ذكرها وذلك من خلال هيكلية البحث.

1.10 هيكلية البحث:



الفصل الثاني

الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة

الفصل الثاني
الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة

تمهيد:

غَزَّة بفتح أوله، وتشديد ثانيه، وفتحه، وبعده تاء التأنيث الساكنة، هي بلدة كنعانية، من أقدم مدن العالم، وهناك أقوال قيلت في معنى الكلمة، كياقوت الحموي على سبيل المثال لا الحصر يقول عنها في معجم البلدان: "غزّ فلان واعتز به إذا اختصه من بين أصحابه"، والأرجح كما أكد مصطفى مراد الدباغ معنى كلمة غزة هي الكنوز. (الدباغ، 1996، ج35/1)، وهي مدينة فلسطينية قديمة قدم التاريخ الإنساني، ولدت معه، فكانت بصمات أهلها حاضرةً في تاريخ الحضارة واستمرارها، وصمدت المدينة لنوائب الزمان الكثيرة، حيث نازل شعبها صنوف المحتلين المختلفة، كما تعتبر مدينة غزة مهد الحضارات القديمة التي تعاقبت عليها بدءً بحضارة الكنعانيين (3000ق.م) ومروراً بحضارة الفراعنة والأشوريون والبابليين (3000-1200ق.م) والفرس(525ق.م) والحضارة الهيلينية (332-65 ق.م) ثم الحضارة الرومانية والبيزنطية(65ق.م-638م) وأخيراً ظهور الإسلام (634-1917م) ثم وقعت غزة تحت الانتداب البريطاني حتى عام 1948م إلى أن جاء قرار التقسيم 1948م حيث أشرفت مصر على قطاع غزة وفي عام 1967م احتلت إسرائيل مدينة غزة إلى أن جاءت السلطة الفلسطينية عام 1994م بموجب اتفاقية أوسلو.

وبتعدد الأحداث والحضارات التي مرت على مدية غزة تنوعت حالتها فازدهرت حيناً وبلغت أوج عزها ومجدها التجاري في أواخر القرن العاشر قبل الميلاد، كما يقول المؤرخ العارف" أن غزة من اهم المدن التي كان السبائيّون يؤمونها بقوافلهم التجارية ولم يكن عالم التجارة ليستغني عنهم فازدهرت بلادهم واتسعت ثروتهم"(العارف، 1943، ص11)، وأحياناً أخرى تعرضت المدينة للقهر والدمار والاحتلال والتي كان من أكثرها تدميرا وتخريبا الاحتلال الإسرائيلي البغيض الذي انتهى عام 2005م.

ولعل ما سبق كان سرداً سريعاً لأهم الحضارات والأحداث والظروف التي مرت بها مدينة غزة عبر التاريخ، ويهدف هذا الفصل إلى التعرف على الطابع المعماري والعمراني لمدينة غزة خلال الأمم السابقة والتي تساهم في فهم التطور التاريخي للطابع المعماري والعمراني للمدينة مما يسهل استنتاج التطورات التي طرأت على طابعها المعماري والعمراني في الوضع المعاصر والحديث.

شكل (2.1): التقسيمات الإدارية للضفة وقطاع غزة" دولة فلسطين بعد قيام السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994م

(المصدر: وزارة التخطيط، 1997، ص12)

2.1 الموقع الجغرافي لمدينة غزة:

يعتبر قطاع غزة جزءً لا يتجزأ من الأراضي الفلسطينية، أما مدينة غزة فهي مدينة ساحلية فلسطينية كما يوضح الشكل (2.1)، وأكبر مدن قطاع غزة وتقع في شماله في الطرف الجنوبي للساحل الشرقي من البحر المتوسط. تبعد عن القدس مسافة 78 كم إلى الجنوب الغربي، وهي مركز محافظة غزة وأكبر مدن السلطة الفلسطينية من حيث تعداد السكان. حيث أن عدد سكان مدينة غزة بلغ 750 ألف نسمة في عام 2016، ما يجعلها أكبر تجمع للفلسطينيين في فلسطين. كما تبلغ مساحتها 56 كم^2 مما يجعلها من أكثر المدن كثافة بالسكان في العالم. (جاد، 2005، ص ص153-154)

2.2 نبذة تاريخية عن مدينة غزة:

تعتبر مدينة غزة من أهم المدن الفلسطينية لأهمية موقعها الاستراتيجي والأهمية الاقتصادية والعمرانية للمدينة، أسس المدينة الكنعانيون في القرن الخامس عشر قبل الميلاد. احتلها الكثير من الغزاة كالفراعنة والإغريق والرومان والبيزنطيون والعثمانيون وغيرهم ودخل المسلمون العرب المدينة عام 635م وأصبحت مركزاً إسلامياً مهماً وخاصة أنها مشهورة بوجود قبر الجد الثاني للنبي محمد، هاشم بن عبد مناف فيها لذلك تسمى أحياناً غزة هاشم. وتعتبر المدينة مسقط رأس الإمام الشافعي الذي ولد عام 767م وهو أحد الأئمة الأربعة عند المسلمين السنة في التاريخ المعاصر، وقعت غزة في أيدي القوات البريطانية أثناء الحرب العالمية الأولى، وأصبحت جزءً من الانتداب البريطاني على فلسطين. ونتيجة للحرب العربية الإسرائيلية عام 1948، تولت مصر إدارة أراضي قطاع غزة وأجريت عدة تحسينات في المدينة. احتلت إسرائيل قطاع غزة عام 1967(عام النكسة) واستمر هذا الاحتلال البغيض حتى عام 2005م بعد قرار الانسحاب من القطاع. (الموقع الإلكتروني لبلدية غزة، 2016)

أما بالنسبة لتسميتها فقد كان الاسم قابلاً للتبديل والتحريف بتبدل الأمم التي مرت عليها، واختلف المؤرخون –كعادتهم بالنسبة لكثير من المدن القديمة – في سبب تسميتها بغزة، فهناك من يقول إنها مشتقة من المنعة والقوة، وهناك من يقول إن معناها (الثروة)، وآخرون يرون أنها تعني (المميزة) أو (المختصة) بصفات هامة تميزها عن غيرها من المدن. وارتبط العرب بغزة ارتباطاً وثيقاً فقد كان تجارهم يفدون إليها في تجارتهم وأسفارهم باعتبارها مركزاً مهماً لعدد من الطرق التجاري، (الدباغ، 1996، ج50/1).

وكانت تمثل الهدف لإحدى الرحلتين الشهيرتين اللتين وردتا في القرآن الكريم في (سورة قريش) رحلة القرشيين شتاءً إلى اليمن، ورحلتهم صيفاً إلى غزة ومشارف الشام، وفي إحدى رحلات الصيف هذه توفي هاشم بن عبد مناف جد الرسول المصطفى عليه الصلاة والسلام، ودفن في غزة في الجامع المعروف بجامع السيد هاشم في حي الدرج. ويعود الاستيطان البشري في منطقة قطاع غزة إلى تل السكن، وهو حصن مصري قديم، والذي بني في الأراضي الكنعانية إلى الجنوب من قطاع غزة في الوقت الحاضر. (الموقع الإلكتروني لبلدية غزة، 2016)

وتعرَّض القطاع للعديد الحروب الغاشمة والمدمرة من قبل الاحتلال الإسرائيلي والتي خلفت دماراً هائلا في الأرواح والممتلكات العمرانية والحضارية المعاصرة والقديمة التي تمثل الموروث المعماري للمدينة نتيجة لتعدد الحضارات والثقافات التي مرت بها حيث شنت إسرائيل العديد من الحروب على القطاع وكان آخرها في عام 2014م وهي الحرب الأكثر فتكاً ودماراً حيث استمرت مدة 51 يوما أطلق عليها جيش الاحتلال عملية "الجرف الصامد"، والتي بدأت في يوم 2014/7/8م واستهدف خلالها الاحتلال عدداً كبيراً من المنشآت العامة والخاصة وكان للمباني السكنية النصيب الأكبر من الدمار والخراب حسب تقرير المرصد الأورو متوسطي لحقوق الإنسان، (المرصد الأورو متوسطي لحقوق الإنسان، 2014) والذي أوضح أن عدد الشهداء بلغ 2147 شهيد و10870 جريح و 17,132 منزلا مدمراً منها 2,465 منزلاً دُمِّرت بشكل كلي. مما يجعل دراسة الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة ضرورة ملحة بغرض الحفاظ عليه وتطويره عند بدء عملية إعادة الإعمار التي تتلو كل عدوان يشنه الاحتلال على القطاع أو الاستثمار في تلك المباني بسبب زيادة الطلب على الوحدات السكنية نتيجة للنقص الحاد في أعدادها إثر الحروب والحصار الذي يقبع القطاع تحته منذ أكثر من ثماني سنوات.

2.3 الملامح المعمارية لمدينة غزة عبر العصور المختلفة:

مرت مدينة غزة بمجموعة من الأمم والعصور التاريخية المختلفة على مر التاريخ والتي كانت تمثل مطمعا لها مما ترك أثارا كبيرة وملموسة على كل من الطابع المعماري للمدينة ومن العصور التي أثرت في المدينة:

- **العصر الكنعاني.**
- **العصر الإغريقي القديم.**
- **العصور الرومانية والبيزنطية.**
- **الفترة الإسلامية.**
- **العهد المملوكي والصليبي.**
- **العهد العثماني.**

ومن أهم المراحل التي تعتبر نقطة تحول في الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة هي فترة الانتداب البريطاني، الحكم المصري، فترة الاحتلال الإسرائيلي وأخيرا فترة السلطة الوطنية الفلسطينية. والتي يمكن إجمال أهم هذه التحولات في الجدول التالي:

جدول (2.1): أهم الملامح المعمارية لمدينة غزة في الفترة 1917م وحتى بدايات القرن الواحد والعشرين

غزة على مر العصور	ملامح الطابع المعماري للمدينة
فترة الانتداب البريطاني 1917م، (محسن، 2000، ص19)	– قامت بريطانيا بإنشاء حي الرمال الذي عرف بغزة الجديدة. – قسمت الأرض إلى دونمات منها ما عُمر في الثمانينات وتميزت بالتخطيط السليم والشوارع الواسعة أما باقي أجزاء المدنية الأخرى فكان عشوائيًا وعلى حساب الأرض الزراعية. – ويقول المؤرخ **عارف العارف** أن المدنية قسمت إلى غزة القديمة وشملت أحياء الدرج والتفاح والزيتون والشجاعية وغزة الجديدة وهي عباره عن حي الرمال وسميت بالحارة الغربية.
فترة الحكم المصري 1948م (ابوسخيلة، 2015، ص25)	– وظهر نوع جديد من المناطق السكنية في الأراضي الفلسطينية وهي مساكن المخيمات. – استخدمت الخرسانة في بعض المباني في هذه الفترة كما في الصورة(2.1) لمبنى في مدينة غزة مشيد باستخدام الخرسانة، والتي كانت تستخدم مع الحديد الأملس حيث كانت الأسقف تدعم بالأحزمة الساقطة والتي كانت سائدة في هذه الفترة. – وكانت المباني السكنية محدودة الارتفاع من طابقين إلى ثلاثة في أحسن الأحوال. – كان التشطيب الخارجي من قصارة الإسمنت، ولم تكن معروفه في تلك المرحلة مواد التشطيب الحديثة والجديدة المعروفة حالياً.
فترة الاحتلال الإسرائيلي 1697م–1994م، (المغاري، 2015، ص43)	– خضعت مدينة غزة لقوانين وتشريعات جديدة. – تم إنشاء حي جديد شمال غرب المدينة وهو حي الشيخ رضوان مما أدى إلى نشوء محور تجاري هام وجديد في المدينة هو شارع النصر وهو الشارع الرئيسي الذي يربط الحي بمركز المدينة. – وقد ساهم الاحتلال الإسرائيلي في إيجاد نمط جديد من المباني المتعددة الطوابق التي أطلق عليها اسم العمائر والأبراج السكنية حيث كان الهدف منها تفريغ المخيمات من أهلها وذلك بهدف القضاء على مشكلة اللاجئين الفلسطينيين في القطاع. – شكلت هذه المباني أول مراحل التطور الواضح في إيجاد مباني متعددة الطوابق.

غزة على مر العصور	ملامح الطابع المعماري للمدينة
	– استخدمت المواد المستوردة وأساليب البناء الأكثر تعقيداً من حيث استخدام الخرسانة المسلحة والأعمدة والمصاعد بالإضافة إلى التطور في التصميم الإنشائي للأبنية المرتفعة، وعليه يعد هذا المستوى الحلقة بين البناء التقليدي والبناء الحديث والمتطور.
فترة السلطة الفلسطينية 1994م، (ابوسخيلة، 2015، ص26)	– لقد شهد القرن العشرين تحولا شاملا في فن العمارة تحت إطار الحداثة، مستعرضاً جميع التقاليد المعمارية، مقبلا على استغلال التقنيات المبتكرة والتي ساعدت المعماري على إبداع أشكال معمارية مختلفة، فقد شكلت هذه الفترة تطوراً في العمليات البنائية وبمستوى أكثر علمية وتعقيد باستخدام مواد جديدة وظهور أبنية كبيرة ومعقدة كما توضح الصورة (2.2)، إضافة إلى تطور نظم الإنشاء والخدمات مما يتطلب تقنيات متخصصة ومتقدمة ومعلومات تفصيلية بغرض إنجاز العمل.

عمارة مدينة غزة في بدايات القرن الواحد والعشرين

يمكن تلخيص بداية التحول في العمارة المحلية في مدينة غزة في بدايات القرن الواحد والعشرين بظهور مواد التكسية الحديثة والتي كان أول استخدام لها في برج الظافر 9 حيث استخدمت مادة التكسية الخارجية بما فيها الفتحات الخارجية من ألواح الألمونيوم (composite panel) والزجاج الملون العاكس كما في الصورة(2.3) وبذلك بدأ يشكل مرحلة مختلفة من مراحل تقنيات البناء المعمارية، وتظهر هذه الفترة تطور استخدام هذه المواد الحديثة في قطاع غزة في بعض المباني التي بنيت حديثاً كما في الصورة (2.4) والتي كان لاستخدامها أثر كبير على تكوين الطابع المعماري لواجهات المباني المرتفعة في المدينة. ومع تزايد أعداد سكان مدينة غزة بشكل كبير وزيادة الطلب على جميع أشكال المباني في المدينة (الخدماتية– السكنية–التجارية...الخ) وفي ظل الأزمة الاقتصادية التي يعاني منها سكان المدينة إثر الحصار الصهيوني الغاشم للعام العاشر على التوالي انتشر في الآونة الأخيرة ظاهرة التعاون المتبادل بين من يملكون المال(المستثمرون) ومن يملكون الأرض أو العقار القديم كما في الصورة (2.5) (الملاك) لإنشاء مباني استثمارية حديثة في أكثرها مباني سكنية لزيادة الطلب على الوحدات السكنية في المدينة، والذي أدى بدوره إلى انتشار ظاهرة الاستثمار العقاري السكني بشكل واسع وملحوظ والتي تنوعت المواد المستخدمة في تشكيلها فمنها ما استخدم في تكسيته وتشكيله مادة الحجر بأنواعه المختلفة (الخشن، الأملس) كما في الصورة (2.6) ومنها ما استخدمت فيه المواد الحديثة مطعمة بالحجر الذي يضفي نوعا من الأصالة والمعاصرة على تلك المباني كما في الصورة(2.7)، ومن جهة أخرى كانت هناك مباني تظهر وتعزز النواحي الاقتصادية (الربح المطلق) على جودة المنتج المعماري النهائي كما توضح الصور(2.8) والتي توضح استخدام مواد تقليدية في تشكيل الواجهات المعمارية للمبنى (القصارة الإسمنتية الملونة) وافتقار الواجهات المعمارية لأي نوع من معايير الجمال البصري أو التنوع في التشكيل الكتلي للمبنى، والذي كان بدوره دافعا رئيسيا في إعداد هذه الدراسة التي يسعى الباحث من خلالها للتحقق من مدى تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة. (الخالدي، 2016، ص85)

صورة (2.1): مبنى خرساني منذ عهد الإدارة المصرية لغزة.

المصدر:(ابوسخيلة، 2015، ص28)

صورة (2.2): مباني أبراج سكنية بنيت في عهد السطلة الفلسطينية.

المصدر:(ابوسخيلة، 2015، ص28)

صورة (2.3): مبنى برج الظافر واجهات الأمونيوم.

المصدر: تصوير الباحث

صورة (2.4): برج الوطن واجهات الأمونيوم.

المصدر: موقع السوق المفتوح، 2016

صورة (2.5): مبنى قديم تم إزالته وإقامة مبنى سكني جديد على قطعة الأرض.

المصدر: احمد شامية. غزة. 2016.

صورة (2.6): مبنى سكني حديث استخدم في تشكيله الحجر.

المصدر: مكتب نسق للهندسة والتصميم. غزة. 2016.

صورة (2.7): مبنى سكني استثماري حديث استخدمت في تشكيله المواد الحديثة والمعاصرة مع الحجر الخشن.

المصدر: المرجع السابق.

صورة (2.8): مبنى سكني استثماري حديث استخدمت في تكسيته الشلختة الإيطالية والقصارة الإسمنتية الملونة.

المصدر: الباحث.

ولكي يتم الحكم على التغيرات في الطابع المعماري في المباني الاستثمارية الحديثة لا بد من التطرق إلى بعض المفاهيم التي تشكل قاعدة علمية يمكن من خلالها التحقق من تلك التغيرات بتحليل بعض النماذج السكنية الاستثمارية القائمة في مدينة غزة ومن أهم هذه المفاهيم التالي:

2.4 الطابع المعماري:

2.4.1 المفهوم اللغوي للطابع:

الطابع –بفتح الباء–في المعجم الوسيط هو ما يطبع به أو يختم والطابع هو المبسم (اسم آلة) والطابع هو الخلق الغالب، والطابع بكسر الباء هو نفس الطابع وهو الطبيعة ويقال له طابع حسن. والطبع الخلق، وهو في علم النفس مجموعة مظاهر الشعور والسلوك المكتسبة والموروثة التي تميز فرداً عن الآخر، وجمعها طباع وأطباع.

2.4.2 المفهوم المعماري والعمراني للطابع:

قليل من المؤلفات المعمارية والعمرانية ذكرت تعريفا مباشراً لاصطلاح الطابع، أما الغالبية فتكفي بتناول عام للمضوع يمكن من خلاله استنتاج المعنى المقصود بالطابع.

ففي أحداها يتم تناول الطابع مباشرة دون ذكر لتعريف محدد للاصطلاح، فيذكر أن المدينة كالإنسان يمكن التعرف عليها وتذكرها عن طريق الشكل، والشكل هنا ليس مرادفا للمعالم القديمة واجبة الصيانة، بل الشكل هنا هو الطابع، وهو طابع المكان من الداخل والخارج، والخلاصة أنه يرى أن الطابع هو **الشكل الذي يساعدنا على التعرف على مكان ما أو تذكره.**

وفي تعريف آخر يشار إلى أن طابع المدينة هو الذي يميزها عن غيرها من المدن، وهو نفسه الذي يؤدي إلى إحساس السكان بأنهم في بيوتهم أو في مكانهم الخاص، وهو الذي يؤدي إلى شعور الزائر بأنه في مدينة ما بعينها تختلف عن غيرها.

وتعريف آخر يشرح أن الطابع بأنه "**كل مركب شديد التعقيد يعكس ملامح البيئة والمجتمع**"، وبالرغم من أن لفظ الطابع–المعماري والعمراني–يحوي ضمناً الإشارة إلى وجود متميز ذو قيمة، ويصف **الهاشمي** الطابع بأنه **صفة المكان،** وبتحديد ماهية هذا المكان واتساعه أو مواصفاته يكون تميز الطابع الخاص به. (الهاشمي، 2000، ص45).

وفي شرح لكلمة الطابع تقول **الفت حمودة*** " أن كلمة طابع تعني السجية التي فطر الإنسان عليها، أي التلقائية بلا افتعال أو إملاء"." أما عند تخصيص المعنى بالنسبة للطابع المعماري فتكون التلقائية هي نبت البيئة، فاستخدمت أشكالا معمارية تكيفت مع ظروف هذه البيئة بما يقابل السجية التي فطر عليها الإنسان وأن هذه الأشكال تعطينا طابعاً ناتجاً من مجموعة سماتها وما تحمله هذه السمات من معان إيحائية، وبذلك فالطابع نتاج مباشر للسمات الثقافية لمباني المكان، وأنه كتعريف **عبارة عن المعاني الإيحائية المسيطرة الناتجة عن تلك السمات التلقائية.** (فقيه، 2009، ص25)

وفي تعريف آخر للطابع هو الأكثر شمولاً والأقرب كتعريف لمعنى الطابع المقصود في سياق هذا البحث، **والذي يرتكز على أن الشكل الخارجي للمبنى هو أحد اهم مكونات الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.**

2.4.3 مبادئ وأسس الطابع المعماري:

جدول (2.2): مبادئ وأسس الطابع المعماري.

المصدر: سلامة، 2014، ص19.

الماهية	اسم العنصر ووظيفته
الاتجاه	أفقي، رأسي، مائل
الشكل	أشكال هندسية مثلث، مربع، خط، دائرة.....الخ
الحيز	المساحة التي يشغلها ونسبتها وشكلها
اللون	ألوان المواد والعناصر والاكساء
الملمس	الذي يحس باللمس أو العين (ناعم، خشن)
القيمة	قيمة معنوية أو مادية يربط بحدث أو فكرة أو وظيفة

2.4.4 مفردات الطابع المعماري:

جدول (2.3): مفردات الطابع المعماري.

المصدر: المرجع السابق، ص19.

1	الواجهات الرئيسية
2	الواجهات الثانوية
3	العناصر الزخرفية الأفقية والرأسية والمؤطرة
4	نهاية المبنى
5	الفتحات
6	خط الأرض
7	خط السماء

2.4.5 العناصر المستخدمة لإظهار الطابع المعماري:

جدول (2.4):العناصر المستخدمة لإظهار الطابع المعماري.

المصدر: سلامة، 2014، ص19.

1	الحوائط
2	الفتحات
3	المداخل
4	نهاية المبنى
5	الزخارف
6	العناصر التكميلية
7	مواد وأساليب البناء (تكنولوجيا البناء المعاصرة)

2.4.6 محددات الطابع المعماري للمبنى:

من خلال ما سبق ذكره من مبادئ وأسس الطابع المعماري ومفردات الطابع المعماري والعناصر المستخدمة لإظهار الطابع المعماري يمكن إجمال اهم محددات الطابع المعماري لأي مبنى بالملامح الأتية: (سلامة، 2014، ص20)

1. القياس والنسب.
2. نسبة المغلق إلى المفتوح.
3. تغلب الخطوط الراسية والأفقية.
4. عرض وارتفاع الوحدة البنائية.
5. كثافة ونوعية التفاصيل.
6. الألوان ومواد البناء والملمس.

2.5 التشكيل المعماري:

2.5.1 مفهوم التشكيل المعماري:

التشكيل المعماري يعرف بأنه الهيئة الحسية الخارجية للمواد، والمؤلفة من نظام من الخصائص للعناصر التشكيلية والعلاقات الحسية بينها سواءً في المستوى الأفقي أو في التشكيل الحجمي أو الفراغي. فالتشكيل المعماري هو عملية يشرع فيها المصمم مستخدماً المفردات البصرية التشكيلية كعناصر أساسية والمبادئ والأسس التصميمية ليحولها إلى كتل وفضاءات بنظام معين. يبدأ التشكيل المعماري بمعرفة الخصائص الحسية للأشكال المنتظمة المختلفة ثم يستنتج منها بعض القيم التشكيلية التي تحكم العلاقات بين الكتل والفراغات المعمارية. كما ويمكن التحرر من هذه القيم بعد ذلك في تجربة التعامل مع الأشكال غير المنتظمة، للوصول بها إلى تكوينات منتظمة. كل ذلك عن طريق النماذج المجسمة التي تلعب فيها حاستي اللمس والرؤية دوراً في بناء الفكر المعماري. (ميخائيل، 2005، ص56)

2.5.2 عناصر التشكيل المعماري:

لابد من استعراض المفاهيم التشكيلية الأساسية التي تقاس على أساسها التشكيلات المعمارية من الناحية التركيبية والتنظيمية، حيث لا تخلو هذه التشكيلات من بعض العناصر التي تعتبر هي الوحدات البنائية والتعبيرية. وهذه العناصر هي:

النقطة، الخط بأنواعه (المستقيم، المنكسر، المنحني)، السطح (المستوي، المنحني)، الجسم (المنتظم، شبه المنتظم، الغير منتظم). حيث تتكون الأشكال المعمارية بتآلف عناصر التشكيل وهي الخطوط والأسطح والمجسمات والفضاءات.

2.5.3 وسائل التشكيل المعماري:

يمكن القول بأن وسائل التشكيل المعماري هي:

(الشكل form، الفراغ space، القيمة الضوئية tone، اللون color، الملمس texture). (عرفان، 1996، ص787)

2.6 واقع المباني السكنية في مدينة غزة:

المباني السكنية نوع مهم من تصنيفات المباني لما لهذا النوع من أهمية تنبع من مساحتها البنائية، وتعتبر من المتطلبات الأساسية للسكان، حيث تطورت هذه المباني السكنية لعدة أنواع من الأبراج والعمائر السكنية والفلل، وذلك مع تطور التكنولوجيا التي أثرت على الطابع المعماري للمباني السكنية حيث ركز الباحث على العمائر السكنية لما تشكله من نسبة كبيرة لباقي أنواع وأنماط المباني السكنية في مدينة غزة، وذلك نتيجة لندرة الأراضي والازدياد المتسارع في أعداد السكان بالإضافة إلى تركيز الاحتلال على تدمير المباني السكنية بشكل عام والعمائر والأبراج بشكل خاص ضمن سياسته البغيضة في الضغط على سكان قطاع غزة لترحيله وتهجيره في حروبه على القطاع والتي كان آخرها عام 2014م، ويتعرض هذا الفصل إلى تعريف المباني السكنية وأنواعها، مع التركيز على العمائر السكنية نتيجة لانتشارها في المدينة كنوع من أنواع الاستثمار العقاري والمالي في الآونة الأخيرة.

2.6.1 خصائص المباني السكنية:

الإنسان في كافة مستوياته الحضارية لا يستغني عن السكن، إذ يعتبر ضرورة هامة ترتبط بحياة الإنسان، فالسكن يمثل الصيغة الأولي التي يتمكن فيها الإنسان من أن يكيف نفسه مع البيئة، ويقصد بالسكن أيضَاً **الوحدة المعمارية التي تأوي الساكن وتتوفر فيها متطلبات الإقامة والحماية.** إن الاستعمال السكني يمثل مركز الصدارة في نسبة ما يشغله من مساحة، ولا توجد مدينة بدون مسكن، وهكذا يمثل الاستعمال السكني أوسع مساحة في جميع مدن العالم بالمقارنة مع ما تشغله الاستعمالات الأخرى، وتختلف المساحة التي تشغلها الوظيفة السكنية من مدينة إلى أخر، ومن وقت لآخر داخل المدينة الواحدة، إلا أن الدراسات التي أجريت أفادت بأن هذا الاستعمال يمثل في المعدل ما بين 30–40% من المساحة المعمورة للمدينة. (الخالدي، 2016، ص39)

وغالبا ما تحتل المساكن الجزء الأكبر من مساحة المنطقة الحضرية وتقوم في كل مكان تقريباً ولكن بأعداد متفاوتة وعادة ما تكون متراصة في الضواحي السكنية، ونجدها قليلة في قلب المدن وخاصة التجارية منها، وان كانت المراكز العمرانية في نشأتها الأولي تهتم بالوظيفة السكنية إلى أن متطلبات السكان تفرض وظائف أخرى تتعلق بالتجارة والصناعة.

2.6.2 تعريف المسكن:

"**يعرف المسكن** على أنه البناء الذي يأوي الإنسان ويشمل هذا المأوى على كل الضروريات والتسهيلات والتجهيزات والأدوات التي يحتاجها أو يرغبها الفرد لضمان تحقيق الصحة الطبيعية والعقلية والسعادة الاجتماعية له وللعائلة، ويعتبر مفهوم السكن مفهوم نسبي يختلف باختلاف الزمان والمكان، بمعنى أن ما يعد عند أهل البادية والصحراء مسكناً لا يكون عند غيرهم من أهل المدن، فبيت الشعر بالنسبة للبدوي هو مسكنه الذي يعيش فيه وهو المكان الخاص الذي يأوي إليه". (مرعي، 2000، ص43)

ويعرف بأنه عبارة عن مبنى مشيد وقائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقته، مكون من أي مادة بناء كانت، يتكون من طابق واحد أو أكثر وله سقف يستخدم للسكن، له مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع أو غالبية مشتملاته. (الحداد، 2012، ص106)

2.6.3 السكن وواقعه في قطاع غزة

يعتبر السكن من ضروريات الحياة التي لا يمكن لأحد الاستغناء عنه، ولأن هذا حق كفلته الدول والشرائع والسياسات العامة للدول فقد نص الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في المادة(25) فقرة(1) نص على: "**لكل فرد الحق في مستوى معيشة يكفي لضمان الصحة والرفاهية له ولأسرته خاصة على صعيد المأكل والملبس والمسكن والعناية الطبية والخدمات الاجتماعية الضرورية**".

بينما نصت المادة (11) فقرة (1) من العهد الدولي للحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية على: "**حق كل شخص في مستوى معيشي كافٍ له ولأسرته، يوفر ما يفي بحاجاتهم من الغذاء والكساء والمأوى، وبحقه في تحسين متواصل لظروفه المعيشية، وتتخذ الدول التدابير اللازمة لإنفاذ هذا الحق، معترفة في هذا الصدد بالأهمية السياسية للتعاون الدولي القائم على الإرتضاء الحر**".(الموقع الإلكتروني لمركز الميزان لحقوق الإنسان، 2004)

وقد عرّفت اللجنة المعنية بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية الحق في سكن مناسب بأنه مؤلف من مجموعة من الاهتمامات المحددة، وتشكّل العناصر المكونة هذه في مجموعها الضمانات الأساسية الممنوحة قانوناً لجميع الأشخاص بموجب القانون الدولي. (الحملة العالمية لحقوق الإنسان، ص12)

2.6.4 أهم أشكال السكن في محافظات غزة.

يبلغ عدد المباني في محافظات غزة (حسب إحصائية جهاز الإحصاء المركزي الفلسطيني لعام 2014) 147,437 منزل، وعدد الوحدات السكنية حسب نفس المصدر 245,623 (وحدة، وتتنوع أنواع السكن في قطاع غزة حسب الطبيعة والثقافة والبيئة ورأس المال وعوامل متنوعة أخرى تبعا للآتي:

1- الفيلا (Villa).

عبارة عن مبنى مسور قائم بذاته، مشيد من مادة بناء نظيفة، ومعد غالباً لسكن أسرة واحدة، ويتكون من طابق واحد أو أكثر يصل بينهما درج داخلي، ويخصص كل جناح أو طابق لاستخدام خاص كجناح الضيافة والنوم والخدمات.

2- الدار (house)

وهو المسكن التقليدي المعروف في فلسطين والمنتشر بين الناس، وهو معد أصلاً لسكن أسرة واحدة أو أكثر، ويتكون من طابق واحد أو أكثر بدرج يفصل الطوابق عن بعضها، وتستغلها عائلة واحدة أو أكثر.

3- الخيمة(Tent) .

عبارة عن مبنى قائم بذاته مصنوع من القماش أو الوبر أو الشعر.

4- براكية(Marginal) .

مبنى قائم بذاته، وتكون المادة الغالبة على جدرانه الخارجية والسطح من الزنك (الصاج)، أو التنك، أو الأسبستوس.

5- الشقة السكنية (Flat).

تعد من الطراز الحديث على بلادنا والذي يقوم على أساس وجود فراغ مغلق منعزل عن الطبيعة يتكون من غرف وحمام ومطبخ ويقفل عليها بباب خارجي.

6- العمارة أو الأبراج السكنية.

تعتبر العمارة أو البرج السكني الذي بتكراره يكون مشروع الإسكان أساسه الشقق السكنية حيث تتكون من مجموعة من الشقق الموزعة على الطوابق ويكون أسفل العمارة المحلات (الحواصل).

ولا يخفى على المواطن أو الباحث في الوضع الإسكاني في القطاع بشكل عام ومدينة غزة على وجه الخصوص انتشار ظاهرة العمائر والأبراج السكنية الخاصة والاستثمارية وذلك نتيجة لعدة مشاكل تواجه قطاع الإسكان والسكن في القطاع.

2.6.5 مشاكل السكن في قطاع غزة:

يعاني قطاع الإسكان في قطاع غزة بشكل كبير نظراً لاعتبارات متنوعة، وقد تم البحث في ذلك من خلال دراسات متعددة منها دراسة أعدها المركز الفلسطيني لحق الإنسان بعنوان تأهيل ضحايا انتهاكات الحق في السكن الملائم –دراسة تقييميه للتجمعات السكانية الجديدة لأصحاب المنازل المدمرة في قطاع غزة "نموذجاً" وكان من أهم ما يعانيه قطاع الإسكان في محافظات غزة ما يلي:

- فقدان أعداد كبيرة جداً من السكان للمأوى.
- الزيادة الطبيعية في أعداد السكان.
- التطور الاجتماعي للسكان.
- التخطيط السيئ نتيجة الاحتلال.

2.6.6 الأفاق المستقبلية للسكن في قطاع غزة

يعد السكن من متطلبات الحياة العصرية، والتي لم تتمكن أي دولة من دول العالم من إيجاد حل قاطع له، ونظراً لخصوصية الأراضي الفلسطينية وبخاصة قطاع غزة لما يمر به من ظروف سياسية واقتصادية وديموغرافية صعبة، يصبح توفير السكن الملائم من كبرى المشاكل التي يعاني منها ذلك المجتمع، فقطاع غزة هو شريط ساحلي تبلغ إجمالي مساحته 162 كم^2، ويقدر عدد سكان القطاع حسب إحصائية الأحوال المدنية لعام 2016 بحوالي (1.88) مليون نسمة، وتقدر الكثافة السكانية في قطاع غزة (4.661) فرد/ك^2، وبلغ عدد المباني في محافظات غزة (حسب إحصائية جهاز الإحصاء المركزي الفلسطيني لعام 2007) 147,437 منزل، وبلغ عدد الوحدات السكنية حسب نفس المصدر لعام 2013 في قطاع غزة 261 ألف وحدة سكنية، ويقدر العجز في الوحدات السكنية حتى منتصف العام 2011 ب (75.334) وحدة سكنية، وبالاعتماد على معدل الزيادة

الطبيعية في قطاع غزة حسب تقديرات الجهاز المركزي الفلسطيني فان الاحتياجات التراكمية للوحدات السكنية في العام 2016م هي 158.680 وحدة سكنية وذلك حسب ما موضح في الجدول (2.5).

جدول (2.5): الاحتياجات السنوية والتراكمية من الوحدات السكنية في قطاع غزة.

المصدر: (النمرة وجرس، 2014، ص380)

السنة	الاحتياجات السنوية من الوحدات السكنية	الاحتياجات التراكمية من الوحدات السكنية
منتصف 2011	75.334	75.334
2012	14.913	90.247
2013	15.779	106.026
2014	16.643	122.669
2015	17.541	140.210
2016	18470	158.680
2017	19.425	178.105
2018	20.500	198.605
2019	21.400	220.005
2020	22.500	242.505

- **تحديات سكان قطاع غزة في مجال السكن:**

إن النمو وتطور قطاع الإسكان يواجه عوائق بسبب العديد من التحديات التي تمنع من توفير السكن الملائم للمواطن الفلسطيني في قطاع غزة واهم تلك التحديات:

1- مساحة القطاع المحدودة والكثافة السكانية العالية فيه.

2- العجز السكني في قطاع غزة:

2.6.7 ظاهرة العمائر والأبراج السكنية في محافظات غزة:

تمثل العمائر أو الأبراج السكنية الوحدة الأساسية في مشاريع الإسكان والتي بدأت كظاهرة مع عودة المغتربين إلى محافظات غزة عام 1994، وقد كان للزيادة الكبيرة في أعداد السكان مع ثبات المساحة التي يشغلها قطاع غزة دور كبير في التفكير في التوجه للمباني المرتفعة متعددة الطوابق كحل لهذه الأزمة التي بدأت وما زالت تتفاقم حتى هذه اللحظة.

2.6.8 أسباب توجه الناس إلى العمائر والأبراج السكنية في مدينة غزة:

هناك ظروف وأسباب عديدة تؤدي بالناس إلى التوجه لتغيير مساكنهم والبحث عن مساكن أخرى، وفي كثير من الأحيان لا يجدون بديلاً عن الأبراج السكنية. ويعزو توجه الناس لسكن العمائر والأبراج السكنية إلى عوامل عديدة من أهمها:

1. **النمو الطبيعي للأسرة:** من عوامل سكن العمائر والأبراج النمو الطبيعي داخل الأسرة الواحدة، مما يحذو بأبنائها المتزوجين إلى الخروج عن العائلة ليشعروا بكيانهم واستقلالهم وتملكهم لمسكن جديد، إضافة إلى توسعة البيت على أهلهم، وترك المجال للآخرين ليمارسوا حريتهم ونشاطهم.
2. **المشاكل الاجتماعية:** حيث أن بعض الناس يلجئون إلى سكن العمائر والأبراج هروبا من الواقع الأسري المتردي، لاعتقادهم أنهم سيعيشون في عزلة عن المشاكل التي كانوا يعانون منها.
3. **قلة الأراضي:** فقد ازدهر بناء الأبراج في القطاع في فترة وجود المستوطنات في محافظات غزة، والتي كانت تشكل حوالي ثلث مساحة القطاع، وبالتالي فقد كانت الأراضي شحيحة، والطلب عليها متزايد، إضافة لقدوم حوالي 45,000 مواطن من الخارج منذ قدوم السلطة مما شجع الناس على سكن الأبراج. (الشيخ، 2004)
4. **سهولة السكن:** فكثير من الناس يجد أن شراء وحدات سكنية جاهزة كشقق للإيواء أسهل بكثير من الوقوع في عقبات البناء ومتاهات المقاولين.
5. **الحصول على بعض الامتيازات:** مثل القرب من الأسواق، العيادات، المباني الخدماتية، المنتزهات، الأماكن الترفيهية، التواجد في مناطق حيوية تزخر بالحركة اليومية كل هذه الأسباب جعلت الناس تميل إلى هذا النوع من السكن.
6. **التعود على هذا السكن:** لقد تعود المغتربون على سكن العمائر والأبراج السكنية (عندما كانوا يعيشون في الخارج)، وعليه فقد وجدوا شبيهاً لما كانوا يعيشون سابقاً، فتوجهوا إلى الأبراج بشكل طبيعي. (إبراهيم، 2006، ص341)
7. **عوامل سياسية:** واتضح أثرها في سياسة هدم البيوت التي اتبعها العدو الصهيوني، مما حذا بكثير من أصحاب البيوت المهدمة إلى شراء أو استئجار الشقق السكنية لحل أزمتهم بشكل عاجل.

8. **النفرة من الجيرة:** أحد الأسباب التي عددها الباحث الأمريكي (كريسي)،(الخشاب، 1985، ص15) للانتقال من مسكن لآخر، وهي تترجم في محافظات غزة كواقع حين ينزعج البعض من أذى جيرانهم المتكرر.
9. **مغريات مادية:** جزء من قاطني الأبراج قد سكنوها لأنها قدمت إليهم كمنحة من مؤسسات داعمة للمتضررين. أو على هيئة أقساط طويلة الأمد.
10. **السكن مع أصحاب المهنة المماثلة:** لقد عملت السياسة التي اتبعتها وزارة الإسكان والتخطيط بواسطة جمعيات الإسكان على استقطاب أصحاب المهنة الواحدة كالأطباء والمهندسين والمحامين.

2.6.9 أهم مواد البناء المستخدمة في تكسيه وتشكيل المباني السكنية:

تعد تقنيات البناء الحديثة إحدى مرتكزات العمارة التي ساهمت في تطور الجانب الشكلي التعبيري للعمارة حيث أنتجت أنماط وأشكال جديدة على مدار العصور عبر التاريخ وقد ميزت في شكل العديد من التصاميم التاريخية مما أعطاها سمة المعاصرة المرتبطة بزمن تلك الحقبة وذلك بسبب إنتاج مواد بناء جديدة وتطور أساليب الإنشاء. ونلاحظ الدور الفاعل لمواد البناء وأساليب الإنشاء واضحاً وجلياً عند تعريف العمارة بأنها "الفن العلمي لإقامة أبنية تتوفر فيها عناصر المنفعة والمتانة والجمال والاقتصاد وتفي بحاجات الناس المادية والروحية"

2.6.10 تعريف المواد البنائية: (البدراوي،2006، ص120)

يتحدد استعمال أية مادة بصورة عامة اعتماداً على:

1- الإمكانات الإنشائية.

2- الإمكانات التنفيذية.

3- إمكانات السطح الخارجي.

2.6.11 تطور المواد البنائية:

لقد كان لتطور المرتكز المعرفي والمرتكز التقني للتكنولوجيا الحديثة أثره في توسيع حجم المرتكز المادي عموماً، والمواد البنائية على وجه الخصوص، وتنويع بدائلها المتاحة للاستعمال في

مجال العمارة، فأتيحت للاستعمال مواد بنائية جديدة بالإضافة إلى تحسين خصائص المواد البنائية التقليدية وتغير طبيعة استعمالاتها، ويمكن إيجاز خصائص رئيسة فيما تعتمده التكنولوجيا الحديثة من مواد بنائية وهي:

1- التكنولوجيا الحديثة أعطت الإمكانية للإنتاج الكفوء العالي للمنتجات العالية لجميع الأنماط المعمولة من المعدن أو البلاستيك وغيرها من المواد والتي تجعل من المنتجات أخف وزنا واقوى وأصلب وأكثر تحملاً وخصوصاً تحمل إجهادات الشد، وهو ما كان دافعاً للمصمم المعماري لاختيار تكوينات شكلية جديدة تحرر الإبداع المعماري.

2- سعة الخيارات والبدائل باعتماد الوسائل الحديثة في إنتاج المواد الصناعية، وتسهيل نقل المواد بعيداً عن مراكز إنتاجها، مما يسمح بتجاوز الارتباط الإقليمية للمادة.

3- التكنولوجيا الحالية تعطي دقة التصميم وسيطرة التصنيع لإعطاء منتجات معمولة من الأقل كمية من المادة البنائية، تكفي لتحمل الإجهادات حسب أداء المواصفات، وبذلك تعطي اختصار الكلفة وتقلل حجم الاستهلاك للمواد البنائية في البناء.

2.6.12 أهم العوامل التي تؤخذ في الحسبان وتؤثر على القرارات التصميمية:(كريزه، 2010، ص101)

1- موقع وتفاصيل العنصر المعمارية.
2- متطلبات الصيانة والمواد الضرورية للصيانة.
3- مقدار مساهمة المواد البنائية المختارة في التقليل من التأثيرات المناخية على المبنى.
4- المرونة في التصميم للسماح بالتكيف مع المتغيرات التي قد تحصل مع مرور الزمن.
5- العمر الافتراضي للمواد البنائية وإمكانية إعادة استعمالها.
6- القوانين والتشريعات المعمارية في الدولة أو المدينة.

ويجدر الإشارة هنا إلى أهم مواد وتقنيات البناء الحديثة المستخدمة في تشكيل المباني السكنية المعاصرة في مدينة غزة والتي ظهرت في الفترة الأخيرة وبشكل واضح في تشكيل الغلاف الخارجي لتلك المباني وهي على النحو التالي:

أولا / الزجاج

يعتبر الزجاج مكون أساسي من مكونات الغلاف الخارجي للمباني السكنية حيث يستخدم بأشكال وأحجام متعددة وفي أماكن مختلفة من عناصر المبنى ومن أهم أنواع الزجاج المستخدمة في تكسيه الواجهات الخارجية في مدينة غزة التالي:

1- البلوك الزجاجي للحوائط Glass block

وهو عبارة عن بلوك من الزجاج الشفاف أو الملون والمزخرف ويستخدم كحوائط خارجية في غلاف المبنى الخارجي، كما يمكن استخدامه في القواطع الداخلية وتكون أبعاده صغيرة ومعيارية ليتلاءم مع الديكورات الدائرية وخلافه، كما يستخدم في بعض الأحيان لتكسيه الأرضيات التي تهدف لإيصال الضوء إلى الفراغات الموجودة أسفل منها كما توضح الصورة (2.9). (ملتقى المهندسين، 2015)

صورة (2.9): توضح استخدام الطوب الزجاجي في الواجهات.

المصدر: ملتقى المهندسين، 2015

2- الزجاج المنحني

وهو زجاج يتم تعريضه لحرارة 600 درجة مئوية لتشكيله بأشكال مختلفة منها المنحني، وقد تم استعماله في واجهات المباني التي تكون بشكل دائري مثل الشبابيك الدائرية حيث يتم تشكيل الزجاج المقاسات المطلوبة في المصنع، وساعدت التقنيات الحديثة في الزجاج بالحصول على واجهات وتغطيات أسقف تتناسب مع طموحات وأفكار المهندس المعماري، وظهرت الأفكار المعمارية الخلاقة التي ليس لها حدود. (موقع ترندز، 2016)

3- الزجاج الشفاف Clear White Glass

وهو زجاج شفاف يميل إلى اللون الأخضر الشفاف ومدى شفافية الزجاج تعتمد على نسبة شوائب أكسيد الحديد (iron oxide) الموجودة في المكونات الأصلية، ويمكن إنتاج هذا النوع من الزجاج

بتكاليف عالية باستخدام المكونات النقية في عملية التصنيع، مما يزيد من شفافيته بمقدار 2% عن الزجاج العادي سمك 6 ملم وتكون حافته تميل إلى اللون الأخضر كما توضح الصورة(2.10). (موقع ترندز، 2016)

4- الزجاج المقوى بالحرارة Heat Strengthened Glass

هو أحد أنواح الزجاج التي تمت معالجته بالحرارة لدرجة 600 درجة مئوية ويبرد تدريجيا، وذلك لتقويته وزيادة مقاومته للكسور الناتجة عن الضغوط الحرارية، ويستخدم في المباني ذات المناطق الحارة صيفاً، وعندما يتعرض للكسر فانه ينكسر إلى قطع كبيرة ولكنه يبقى في الإطار المعدني الحامل مما يقلل الضرر الناتج عن هذا الكسر. (موقع خليل، 2012)

5- الزجاج العاكس Reflective Coated glass

إن الزجاج العاكس يحتل مكانة كبيرة في صناعة الزجاج المذهلة، بالإضافة إلى ميزته الأساسية في منع قدر كبير من أشعة الشمس من النفاذ للفراغ الداخلي للمبنى فان له وظيفة أخرى جمالية، وهو عبارة عن زجاج مصقول مع طلاء معدني خاص يجعل الزجاج كالمرآه، ويعطي نوع من الخصوصية ويحد من الرؤية من الخارج للداخل، (موقع عقار سيتي، 2009) وهو من أكثر أنواع الزجاج انتشاراً في تشكيل المباني بشكل عام والسكنية منها بشكل خاص في مدينة غزة حيث يستخدمه المعماريون كلوحة فنية تظهر حداثة ورشاقة تصميماتهم المعمارية. كما توضح الصورة (2.11)

صورة (2.10): الزجاج الشفاف في الواجهات.

المصدر: موقع عقار سيتي، 2009.

صورة (2.11): الزجاج العاكس في الواجهات.

المصدر: موقع خليل، 2012.

ثانيا/ الحجر الصخري Stone and cast Stone

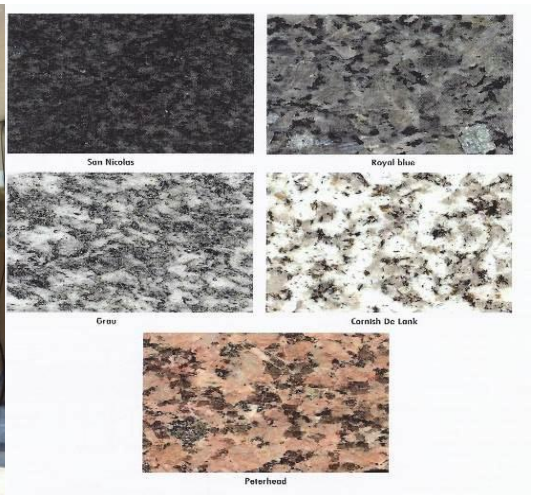
يشير مصطلح الحجر الصخري إلى الصخور الطبيعية التي يتم استخراجها من القشرة الأرضية وقد ظهر أهميتها منذ القدم من عصر ما قبل التاريخ كمادة بناء، كذلك استخدامها المصريون القدماء، وفي العصر الحديث أيضا استمر استخدامها في غالبية المباني التاريخية، ومن الملاحظ أن الصخور بمواصفاتها وتحملها للعوامل الجوية والبيئية عبر العصور نقلت لنا تاريخ الأمم منذ القدم، ومن أنواع الصخور:

1- الصخور النارية أو البركانية.Igneous Rocks

وهي من أقدم الصخور وتشكل 95% من القشرة الأرضية ومنها:

- **الجرانيت:** وينقسم الجرانيت إلى عدة أقسام الفرق بينها الشكل واللون والصلابة ومكان استخراجه، وفي الصورة (2.12) توضح أشكال متعددة من الجرانيت، وأهم عمل يميّز الجرانيت الجيد هو عامل البري والتآكل وامتصاصه للماء. (ابوسخيلة، 2015، ص45)

ويستخدم الجرانيت في المباني السكنية في غزة بشكل بسيط في بعض واجهات المداخل الرئيسية وقد استخدم حديثاً في كسوة بعض الكتل الأساسية في واجهات المباني بشكل ملفت ومسيطر كما يوضح الصورة(2.13).



صورة (2.12): أنواع مختلفة من الجرانيت.
المصدر: موقع ملتقى المهندسين، 2015.

صورة (2.13): استخدام الجرانيت في كسوة أجزاء من واجهات المباني.
المصدر: تصوير الباحث-غزة.

•البازلت Cast basalt

تعرف الصخور البازلتية بأنها عبارة عن صخور بركانية متدفقة ذات منشأ ناري وقاعدية دقيقة التبلور والتحبب، سريعة الجريان نتيجة لزوجتها المنخفضة، تتميَّز بألوانها الداكنة والمائلة إلى السواد وبنية نسيجية ناعمة. (موقع ملتقى المهندسين، 2015)

2- الصخور الرسوبية.Sedimentary Rocks

" الصخور الرسوبية صخور تكونت بفعل التفتيت والنقل والترسيب حيث تتكون فراغات بين الطبقات الرسوبية وعندما تتقلص الفراغات في الصخور الرسوبية تتشكل الصخور الرسوبية." (خوري، الأردن، 1989، ص46)

3- الصخور الجيرية.Limestone

توضح الصورة (2.14) الحجر الجيري هو الاسم الذي يطلق على الصخور الرسوبية التي تحتوي على أكثر من 50% من معدن الكالسيت أو الدولميت، وهو الصخر الذي يستخلص منه الجير(Lime) ويطلق على الصخور التي تكون نسبة الكالسيت هي الغالبة أما إذا كانت نسبة الدولميت أكثر من (10%) فيطلق عليه الحجر الجيري الدولميتي. (ابوسخيلة، 2015، ص65.)

صورة (2.14): الحجر الجيري في جامعة كمبريدج.

المصدر: ابوسخيلة، 2015، ص65.

ثالثا/ الألمونيوم بأشكاله ومقاطعه المختلفة

الألمونيوم متوفر للاستخدام منذ مئات السنين وكان أول استخدام واضح له في ألعاب السيرك في لندن سنة 1893م وذلك بسبب قوته وتحمله وخفته، ويتم معالجة مقاطعه بإحدى الطرق التالية:

- استخدام التحليل الكهربائي للسطح الخارجي.Anodizing
- طلاء بأنواع خاصة من الدهانات.
- تغليفه بطبقة من الزنك.coating

1- ألواح الألمونيوم المستخدم في تكسيه الواجهات (composite panel)

تعتبر ألواح الألمونيوم من المواد الحديثة التي دخلت إلى قطاع المباني في مدينة غزة حديثاً ويعتبر برج الظافر 9 من أول المباني التي تم تشكيل وتكسيه واجهاته الرئيسية من هذه المادة بالإضافة إلى استخدام الزجاج المقوى العاكس اللون الأزرق كما توضح الصورة(2.15)، ويعتبر استخدام هذه المادة نقله نوعية في مجال التصميم المعماري لواجهات المباني لما يضفيه من رشاقة ونعومة وحداثة على المبنى، وتوسع استخدام هذه المادة لتستخدم في تكسيه وتشكيل واجهات المباني السكنية وخصوصا الاستثمارية الحديثة الإنشاء كما توضح الصورة(2.16)، وأصبحت من اهم مواد البناء المعاصرة التي تستخدم في تشكيل الواجهات المعمارية للمباني.

صورة (2.15): برج الظافر 9.

المصدر: تصوير الباحث-غزة.

صورة (2.16): استخدام الواح الألمونيوم في تكسيه واجهات أحد المباني السكنية الاستثمارية.

المصدر: مكتب نسق للهندسة والتصميم، 2016.

2- الجدران الستائرية Curtain Wall

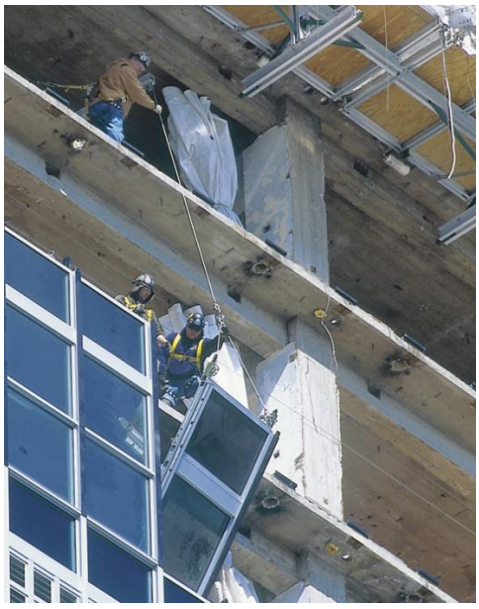
لقد أصبح هذا النوع من الجدران شيئاً واسع الانتشار في مجال الإنشاءات في العديد من دول العالم وفي قطاع غزة أيضا الأمر الذي أدى إلى ظهور العديد من الأنواع وطرق التركيب المتعلقة بالحوائط الستائرية مع مرور الزمن، هو بمثابة قشرة أو غلاف يحيط بالمبنى ويعزله عن الظروف البيئية المحيطة، ولا تعد الجدران الستائرية من مكونات النظام الهيكلي الإنشائي للمبنى فهي جدران غير إنشائية غير حاملة لشيء باستثناء حملها الإنشائي الخاص بها، لكنها بالتأكيد مقاومة لأحمال الرياح وتسلل المياه وأي عوامل جوية أخرى، وهناك العديد من الأمور التي يتم تصميم وهيكلة الجدار

الستائري على اثرها، ومن أهم ميزات الجدران الستائرية أنها تعطي مرونة للمصمم المعماري في تصميم الواجهات الخارجية بالمباني من خلال استخدام مساحات واسعة منها، ويتميز بخفة وزنه فهو لا يحمل شيئاً إلى نفسه مما يؤدي إلى تخفيف وزن البنيان ككل.

- **أنظمة الجدران الستائرية**

- **الجدران الستائرية على شكل الواح.Panelized Curtain Wall**

هذا النظام عبارة عن ألواح كبيرة وضخمة مسبقة الصنع تصنع في مصانع خاصة بعرض وارتفاع معينين وفقا لقياسات العوارض الرأسية (Mullions) والعوارض الأفقية (Transom) التي ستحتضن الجدار، وتتميز هذه الألواح بسهولة التركيب والتبديل عند الحاجة. كما في الصورة (2.17). (موقع الخندق، 2015)



صورة (2.17): الجدران الستائرية نظام الألواح.

المصدر: الخندق، 2015)

- **النظام المجمع Unitized Curtain Wall**

وهي ألواح كبيرة وصغيرة الحجم مسبقة الصنع، كالنوع الأول تصنع في مصانع خاصة ويتم تركيبها على الهيكل في الموقع ويتم ربط الهيكل الذي يحتضنها بالهيكل الإنشائي للمنشأ، ويختلف طول وعرض الألواح في هذا النظام وفقا للشركة الصانعة ووفقاً للتصميم المعماري للجدار الستائري، ويعد النظام المجمع أو نظام الوحدات من الأنظمة الأكثر كفاءة من أنظمة الجدران الستائرية لكنه يملك مرونة أقل من الأنظمة الأخرى من ناحية تركيبه. كما في الصورة(2.18). (شركة مودال، غزة، 2016)

صورة (2.18): الجدران الستائرية النظام المجمع.

المصدر: الخندق، 2015

- **النظام المعروف باللصق Stick System Curtain Wall**

وهو من أكثر النظم انتشاراً وأكثر نظام يمنح حرية تصميمية للجدران الستائرية ويمكن إضافة أي إكسسوار أو زخارف أمام الواجهات الزجاجية التابعة لهذا النظام، ويتكون هذا النظام من عناصر رأسية (Mullions) وعناصر أفقية (Transom) يتم تركيبها في الموقع وفق موديول ثم يملأ الموديول بالمادة المطلوبة زجاج أو ألمنيوم أو أياً كان ثم يثبت بالهيكل الرئيسي للمنشأ عن طريق الضغط أو من خلال تثبيته بالمسامير، ويحتاج هذا النظام إلى عمالة ماهرة وله أكثر من نوع وفق الاختلاف في التصميمات المعمارية ومن هذه الأنواع. (ابوسخيلة، 2015، ص70)

- **نظام التثبيت العنكبوتي Spider System**

قائم على وجود أذرع معدنية بعدد معين وزوايا معينة كما في الصورة (2.19) تقوم بحمل الألواح الزجاجية وتثبت بالبراغي ويملأ الفراغ بين الألواح الزجاجية بمواد عازلة، يجب أن يكون الزجاج المستخدم مع هذا النظام مقوى ومقاوم للقوى الخارجية، يتميز النظام بإعطاء قدر كافي من شفافية الرؤية ويقدم حلول متنوعة لتركيب الزجاج لا يقدمها أي نظام آخر، يستخدم في واجهات الأبنية والمحال التجارية والمظلات الزجاجية والديكورات الداخلية. ومن أشهر الأمثلة على استخدامه في الديكورات الداخلية في مدينة غزة استخدامه في استوديوهات فضائية الأقصى بشكل مقوس ومنحني كما في الصورة(2.20). (الخالدي، 2016، ص96)

صورة (2.19): نظام التثبيت العنكبوتي.

المصدر: المصدر: الخندق، 2015

صورة (2.20): نظام التثبيت العنكبوتي في الديكورات الداخلية.

المصدر: مكتب نسق للهندسة والتصميم، 2016

رابعا/ مواد الإنهاء السطحية

انتشرت في الفترة الأخيرة مواد التشطيب النهائية مثل المرمرينا والشلختة الإيطالي وال (stone finish) وغيرها من المواد التي انتشرت بشكل كبير في مجال تشطيب وتشكيل الواجهات المعمارية الخاصة بالمباني كما توضح الصورة(2.21)، ومن اهم ميزاتها أنها مواد عازلة للرطوبة الخارجية وسريعة التنفيذ وتمتاز بتعدد ألوانها وطرق إسقاطها على الواجهات وفقا للتصاميم المعمارية الخاصة بالواجهات. كما في الصورة (2.22).

صورة (2.21): استخدام الشلختة الإيطالية

المصدر: شركة جميستون، 2016.

صورة (2.22): الألوان المتنوعة للمرمريتا.

المصدر: الجامعة الإسلامية بغزة، 2016.

الخلاصة:

تناول الباب الثاني تعريفاً موجزاً لموقع مدينة غزة ومن ثم سرداً سريعاً لتاريخ مدينة غزة وأبرز ملامح التطور العمراني والمعماري عبر العصور والحقب التاريخية المختلفة، والتي يسعى الباحث من خلال استعراضها لتشكيل صورة ذهنية واضحة عن التطور في الطابع المعماري للبناء في مدينة غزة والتي تعتبر بمثابة قاعدة علمية تساعده في الحكم على التطورات الحديثة التي طرأت على الطابع المعماري للمباني السكنية نتيجة للاستثمار المالي في هذا المجال، ومدى تماشيها مع الموروث المعماري من المباني السكنية في المدينة. ومن ثم تناول الباحث مجموعة من التعاريف والمفاهيم التي تشكل الأساس العلمي والمعرفي للباحث في دراسة الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة من خلال التطرق إلى تعريف الطابع المعماري وأنواعه ومحدداته وأسسه واهم العناصر المستخدمة في إظهار الطابع المعماري، كما تناول هذا الفصل تعريف التشكيل المعماري واهم وسائل التشكيل المعماري (الشكل، الفراغ، الضوء، اللون، الملمس)، كما تعرض هذا الباب إلى واقع المسكن في قطاع غزة وأهم أشكال السكن في القطاع، وفي نهاية الفصل تناول الباحث أهم أنواع مواد التشطيب و التكسية المستخدمة في تكسيه الواجهات الخارجية في المباني السكنية في مدينة غزة.

الفصل الثالث

الاستثمار أهدافه ودوافعه

الفصل الثالث

الاستثمار أهدافه ودوافعه

تمهيد:

"الاستثمار في اللغة يراد به الزيادة والنماء، وهذا قد يكون بواسطة التجارة أو بواسطة الزراعة أو بواسطة الصناعة أو بغير ذلك، والاستثمار مأخوذ من الثمر وهو الزيادة، وفيه الثمرة حيث خرجت من الشجرة وزادت على أصلها فهو نتاجها الذي خرج منها وزاد عليها وانفصل منها ولم ينقصها، ومن هذا سمي الناتج من الشجر الذي يتكرر نتاجه ثمراً، ولا يسمي النتاج ثمراً إلا إذا كان فيه فائدة ومصلحة للإنسان، ومن هنا قيل لما لا ينفع من الشجر أو الزرع أو غير ذلك مما لا نفع فيه ليس له ثمرة". (واصل، 2006، ص121)

أما الاستثمار من وجهة نظر اقتصادية فيقصد به تأجيل لمنافع أو عوائد فورية لكي تتحقق في المستقبل بصورة مرضية تتسم بالتنظيم وتعظيم الفائدة، ولكي تتأتى تلك الفائدة يتطلب الأمر تخصيص جانب من الموارد المتاحة وإغراقها في استخدام أو استخدامات معينة، ومتى تم إغراق هذه الموارد أصبح من الصعب نسبيا تحوليها إلى استخدامات بديلة دون أن يصاحب عملية التحويل هذه فاقد أو خسارة. (عسكر، 2005، ص45)

3.1 الاستثمار والاقتصاد:

لفهم العملية الاستثمارية فمن المهم معرفة ما هو الاقتصاد لارتباط المستوى الاستثماري وتسهيلاته بالدول بمدى الانفتاح الاقتصادي الذي تعيشيه وبذلك تشكل واحدة من أهم المؤثرات التي تشكل مدى تقدم العملية الاستثمارية. فالاقتصاد هو "**العلم الذي يهتم بمدى كفاءة استغلال الموارد الاقتصادية المتاحة في المجتمع، أي ما اذا كان يتم استغلالها الاستغلال الأمثل وتوظيفها التوظيف الكامل**"، كذلك هو "**العلم الذي يهتم بدراسة ذلك الجزء من النشاط الفردي والاجتماعي الذي نكرسه للوصول إلى أحسن الظروف المادية لتحقيق الرفاهية**"، (راتب، 2010، ص75) أما الاستثمار عموما يعرف بأنه "**توظيف المال بهدف تحقيق العائد أو الدخل أو الربح والمال عموما**" (حردان، 1997، ص13)، ويمكن القول أن الدافع الرئيسي لأي استثمار هو تحقيق اقصى قدر ممكن من

الأرباح وعادة ما يكون الهدف في المدى الطويل، ويميل معظم الاقتصاديين إلى اعتبار الربح عائداً اقتصادياً على المخاطرة. (الحمود، 2004، ص55)

3.2 مناخ ومكونات الاستثمار أو البيئة الاستثمارية:

يستخدم مصطلح المناخ الاستثماري على نطاق واسع في الدراسات الاقتصادية بصوره عامه وفي الدراسات المتعلقة بالاستثمار بصوره خاصة وهو يتسع أو يضيق بحسب السياسة المتبعة للترويج الاستثماري فأي استثمار بغض النظر عن نوعه أو مجاله يظل محكوم بعاملين إثنين هما:

- عامل المخاطرة
- عامل العائد

وبحسب العوامل المؤثرة على مستوى المخاطرة أو على مستوى العائد يكون المناخ الاستثماري إما مناخا ملائما للاستثمار أو غير ملائم منفرداً وطارداً للاستثمار، ومن الواضح أن مفهوم المناخ الاستثماري ليس مفهوماً بسيطاً بل يشير ضمناً إلى جمله من العوامل التي تشكل ما يسمى بالبيئة الاستثمارية وهي الأتية:

1- الموقع الجغرافي

يعتبر من أهم العوامل المؤثرة على الاستثمار والمحددة لاتجاهاته، فهو يؤثر عليه من خلال المزايا النسبية التي تتوافر فيه لجهة الوصول إلى الأسواق الاستهلاكية.

2- الموارد الطبيعية

تؤثر على المناخ الاستثماري بصوره مستقله ودورها آخذ في التعاظم في ظروف زيادة الطلب عليها من جراء زيادة السكان من جهة وبسبب ندرتها المتفاقمة من جهة أخرى، ومن أهم عوامل المنافسة والصراع بين الدول وبالتالي من أهم العوامل الجاذبة للاستثمار.

3- الاستقرار الاقتصادي والسياسي والاجتماعي

يعتبر من العوامل الهامة المؤثرة في البيئة الاستثمارية، فرأس المال يتصف بالخوف والحذر الشديد، لذلك تهرب الاستثمارات من مناطق وأسواق الدول التي تسودها اضطرابات إلى مناطق الاستقرار.

4- القوى العاملة

تتجه الاستثمارات نحو الأسواق التي تتوافر فيها يد عامله ماهرة ورخيصة الثمن وخاصة في الصناعات كثيفة العمالة، لأنها تضمن تكلفة أقل تمنح المنشأة قدرة أكبر على المنافسة. وتشمل (اليد العادية، الفنية، الكوادر العلمية والاختصاصية).

5- الأجور والقوه الشرائية

يوجد في أي مجتمع حاجات كثيرة تبحث عن مصادر لإشباعها، غير أن ما يحول دون ذلك أو يحد منه، هو الأجور والقوة الشرائية المتاحة في المجتمع ولدى مختلف شرائحه وفئاته فالإشباع الفعلي للحاجات الفردية أو الاجتماعية يرتبط دائما بالأجور والقوة الشرائية المتاحة والتي بدورها تحدد حجم الطلب الكلي المتاح في السوق.

6- النظام الضريبي

تعتبر الضرائب من أهم أدوات السياسة الاقتصادية لأية دوله وهي في مجال الاستثمار تلعب دور الموجه للاستثمارات لأنها تدخل في تكوين التكاليف الاستثمارية وتقلل من مستوى العائدات.

7- البيئة التشريعية والقانونية

تعتبر من العناصر الهامة للمناخ الاستثماري فثمة مقوله شائعة تفيد بأن رأس المال جبان، لذلك فهو ينشد الأمان ولا شيء يبعث على الأمان لرأس المال من وجود بيئة تشريعية وقانونية سليمة وجهاز قضائي مهني يسهر على احترامها وتطبيقها.

8- البنية التحتية

تشمل مختلف المرافق التي تقدم مختلف أنواع الخدمات التي تؤمِّن عمل المنشآت الاستثمارية بكفاءة، وأول هذه المرافق بيوت الخبرة الفنية والاقتصادية والمالية وبنوك المعلومات التي تقدم للمستثمر الدراسات والاستشارات التمهيدية لأي استثمار ناجح. (حسن، 2015)

3.3 الاستثمار العقاري

قد يختلط على الكثير من المهتمين بالقطاع العقاري أنواع الاستثمار العقاري فالغالبية يعتقد أنها تجارة الأراضي فقط والبعض يعتقد أنها التطوير بالإنشاء ولكن في الواقع هي متنوعة وليست

واحدة. إن مصطلح الاستثمار العقاري مصطلح شامل وجامع لثلاثة أنواع استثمار عقاري أساسية تدخل جميعها تحت مسمى الاستثمار العقاري وهي: (المبيض،2010)

1. **تجارة الأراضي والعقارات** (Properties Trading)
2. **التطوير العقاري** Real Estates Development
3. **والاستثمار في عقارات الدخل السنوي** (Income Generating Assets)

إن تلك الأنواع أعلاه هي أساس عمل أي مستثمر عقاري سواءً كان مؤسسةً أو أفراداً ومن أهم ما يميزها عن بعضها هو **درجة المخاطرة ومدة الاستثمار ونسبة العائد السنوي** فالنوع الأول يمتاز بمخاطرة عالية ومدة قصيرة وعائد مرتفع ومثال على هذا النوع الاستثمار في الأراضي الخام والمضاربة في أسعارها وقد تصل أرباح هذا النوع من الاستثمار إلى أكثر من 200 % سنوياً في أوج نشاط السوق، أما النوع الثاني فهو يمتاز بأنه متوسط المخاطرة ومتوسط المدة ومتوسط العائد ومثال على هذا النوع تطوير المشاريع بالتشديد وبناء المشاريع العقارية بجميع أنواع وحداتها وهذا النوع يعتبر متوسط المخاطر ومتوسط الربح والذي يصل إلى أكثر من 30% سنوياً، وأما النوع الأخير فهو يمتاز بتدني المخاطرة ولكنه أيضاً متدني العوائد وطويل المدى ومثال على ذلك أن يقوم المستثمر بشراء مبنى أو عقار مؤجر يدر دخلا سنويا وتصل العوائد السنوية فيه إلى أكثر من 7 % ولكن المخاطرة فيه قد لا تذكر. (المبيض، 2010)

3.3.1 أهمية الاستثمار العقاري:

"يعد الاستثمار العقاري –خاصة للأغراض السكنية – من أهم مكونات إجمالي الاستثمار القومي لأي دولة في العالم، وتلعب المؤسسات المالية (المصرفية وغير المصرفية) دوراً أساسياً في تنشيط الاستثمار العقاري ". (جمعة، 2012، ص26)

وقد" أشارت دراسة أعدها البنك الدولي" بأن كل دولار يستثمر في قطاع الإسكان ينتج عنه دولارين إضافيين في أنشطة اقتصادية أخرى نظراً لارتباطه بكافة القطاعات الاقتصادية الأخرى، وتمثل نسبة العمالة في قطاع الإسكان من ١% إلى ٣% من مجموع القوي العاملة الموجودة، كما أن كل فرصة عمل جديدة في هذا القطاع ينتج عنها بالضرورة فرصتين عمل في قطاعات إنتاجية وخدماتية أخرى.(عبد الحميد، 2008، ص47)

وبذلك نستطيع القول بأن قطاع الإسكان هو قطاع اقتصادي إنتاجي يساهم بدور فعال في توليد جزء كبير من الدخل وتوظيف العمالة وزيادة الاستثمار سواء عن طريق بناء وحدات سكنية أو الاستثمار في قطاع الصناعة عن طريق بناء العديد من المصانع لإنتاج مستلزمات البناء والتشييد، وهو ما يسمى بآلية الدفع إلى الأمام والدفع إلي الخلف في المشروعات التي يعتمد عليها الاقتصاد القومي في دفع عملية التنمية الاقتصادية الشاملة خاصة في مراحلها الأولي، أي أن قطاع الإسكان يعد قطاع إنتاجي يدفع التنمية إلى الأمام من خلال تقديم المنتجات النهائية وهي الوحدات السكنية مستخدما وسائل إنتاج مختلفة من استثمارات وعمالة ومستهلكاً لمواد البناء والتشييد بالإضافة إلى الدخل المتولد من القطاع.(جمعة، 2012، ص28)

3.3.2 الاستثمار العقاري القومي والفردي:

هناك العديد من الفوارق بين الاستثمار العقاري على المستوي القومي والاستثمار العقاري على مستوي الأشخاص سواء بصفتهم الفردية أو الاعتبارية (شركات أو مؤسسات) وتتمثل الفوارق بينهما فيما يلي:

1. **على مستوي الأفراد** "إذا قام أحد الأفراد بتشييد مبني سكني جديد، فان هذا يعتبر استثماراً من وجهة نظر هذا الفرد واستثماراً جديداً في الوقت نفسه من وجهة نظر المجتمع، لأن الموارد السلعية التي يملكها المجتمع تزيد بقيمة هذا المبني السكني الجديد، كما أن تشييد هذا المبني يضيف زيادة إلى رأس مال صاحب المبني دون أن يؤدي إلى انخفاض في رأس مال أي فرد آخر.
2. **الأرض،** على المستوي الفردي تلعب الأرض دوراً هاماً في مجال الاستثمار العقاري فتمثل المضاربة على الأراضي والاتجار فيها أحد أوجه الاستثمار العقاري الهامة كما يمثل ثمن الأرض جزاء هاماً من عناصر تكلفة الوحدة العقارية بل إن ثمن الأرض يرتبط أحيانا بنوعية الوحدة العقارية (إداري – سكني تجاري) وكذلك موقع الأرض (وسط المدينة – الأطراف). (عمر، 1998، ص80)

3.3.3 ماهية الاستثمار العقاري:

يعد الاستثمار العقاري أحد الأنشطة الاقتصادية التي يتم من خلاله تدوير المدخلات الأربعة (المال –المعدات–المواد–العمالة) – والأرض –لإنتاج سلعة تتمثل في وحدة عقارية (سكنية – إدارية – تجارية – سياحية). (عبد الحميد، 2008، ص50) وعلى الرغم من التأثير المباشر لكل من مواد

البناء والعمالة في النشاط العقاري حيث تمثل تكلفتها جزءً هاماً من تكلفة النشاط إلا أن الباحث معني بالتركيز على الاستثمار العقاري.

3.3.4 أنواع الاستثمار العقاري من حيث التمويل:

1- الاستثمار العام

وهو الاستثمارات التي تنفذ بمعرفة الدولة في مجال المرافق (الطرق والجسور – شبكات المياه والصرف والكهرباء والاتصالات) والإسكان العام وتتميز بالآتي:

- حجم استثمارات كبير يصعب على القطاع الخاص القيام بها.
- استثمارات طويلة الأمد.
- استثمارات ذات عائد اجتماعي أكثر من اقتصادي.
- استثمارات تخدم وتشجع استثمارات أخرى (الإسكان مثلا).

2- الاستثمار الخاص

يتحكم في الاستثمار الخاص ثلاثة عوامل رئيسية هامة:

- "**العائد من الاستثمار** ويكاد يكون أهم العوامل المؤثرة في الاستثمار فالمال الخاص يبحث دائماً عن أعلى ربح ممكن تحقيقه وإذا كان الاستثمار في العقارات يحقق هامش ربح كبير فان معظم الاستثمارات ستتوجه إلى هذا المجال مع الأخذ بالاعتبار عامل المخاطرة حيث يحرص المستثمر عادة على تحقيق أعلى عائد بشرط البعد عن المخاطرة أو تحقيق أقل قدر ممكن من المخاطرة هناك" وهناك تباين كبير في عوائد الاستثمار العقاري – حيث ترتفع عوائد الاستثمار العقاري في الوحدات السكنية المخصصة لطبقة الدخل المرتفع، وانخفاض عوائده في الوحدات السكنية المقامة للطبقة محدودي الدخل.
- **نوعية الاستثمار** بمعنى في أي نوع من العقارات يمكن الاستثمار –السكني – الإداري–السياحي.
- **أين يتم إنفاق هذه الاستثمارات** في المدينة (وسط المدينة–في الضواحي) أو في أي مدينة. (عسكر، 2005، ص48)

3.3.5 العرض والطلب وأثره في العملية الاستثمارية:

لدراسة تأثير الجانب الاقتصادي والمالي أو الاستثماري على أي منتج لابد من التطرق لقانون العرض والطلب في السوق التجارية لهذا المنتج ومعرفة العوامل المؤثرة على كل من العرض والطلب لهذا المنتج في السوق والتي من أهمها جودة المنتج وتحقيقه لرغبات المستهلك هذا بالنسبة للمنتجات الصناعية والخدماتية وهو ما ينطبق على المنتج العقاري سواءً كان سكنياً أو تجارياً أو خدماتياً، ويعرّف قانون العرض والطلب " **بأنه القانون الذي يحكم حركة السلع في السوق ويعد المقياس الأول لكسادها أو ازدهارها،** وينطبق هذا على الإسكان بكافة أنواعه ومستوياته باعتباره سلعة فهو المؤثر الأول في تداول الوحدات السكنية في سوق العقارات. ولا يقتصر العرض والطلب في مجال الإسكان على مجرد الوحدات السكنية فقط بل يمتد العرض والطلب ليصل إلى الأراضي والخدمات ومن ثم فان الطلب على الإسكان يتسع ليشمل كل من الأراضي والخدمات والمباني أو الوحدات السكنية."(عبد الحميد، 2008، ص60)

3.3.6 العوامل المؤثرة في قانون العرض والطلب للعقار:

1- المكان.

2- الأوضاع التنظيمية.

3- التشريعات المنظمة للبناء والعمران.

4- المناخ السياسي وسياسة الإسكان العامة.

5- التضخم وحجم المدخرات.

6- تكوين رأس المال. (طارق، 2000، ص60)

ومن أهم تلك العوامل التي تؤثر على العرض والطلب للمنتج العقاري **موقع ومكان العقار** حيث يلعب موقع أو مكان وجود العقار دوراً مهماً جداً في زيادة الطلب على العقارات من جهة، وفي تحديد سعرها من جهة أخرى، سواءً كان العقار تجارياً أو صناعياً أو سكنياً، فالمشتري ينظر إلى مكان العقار نظرة استراتيجية، ويوليها الأهمية الكبرى في الحاضر والمستقبل. فوجود العقار التجاري في منطقة تجارية أو في مراكز المدن أو الشوارع الرئيسة التجارية تعطي له ميزة عن بقية العقارات المتواجدة في الأماكن الأخرى، من حيث قدرته على توليد الأرباح، وزيادة الطلب عليه من قبل

المشتغلين بالتجارة، وهذا ما ينطبق على العقارات السكنية، حيث أن تواجد هذه العقارات في المناطق أو الأحياء التي تتوفر فيها الخدمات الضرورية كالشوارع المعبدة، المجاري، المدارس، دور العبادة، المؤسسات الصحية، خطوط النقل العام الداخلي، الأفران، والأسواق التجارية، وغيرها. يعطيها أهمية كبيرة بالنسبة للمشترين والمؤجرين، إذ يحقق هذا الموقع حاجات ورغبات المشتري، ويدفعه إلى شراء العقار، عكس الأحياء التي تفتقر إلى هذه الخدمات أو بعضها، حيث يتردد المشتري أو المؤجر عن عقد صفقة الشراء أو الإيجار، ويبحث عن العقار الذي يلبي أو يشبع حاجاته ورغباته الأخرى." (عبد، 2013، ص412)

3.3.7 دورة الاستثمار العقاري: (John, 1996, p381)

تستغرق دورة الاستثمار العقاري (المباني) نحو20عاما وتمر بأربعة مراحل وفقاً (John Rennie) كما يوضحها الشكل(3.1).

1- المرحلة الأولي (القاع)

ويتجاوز فيها العرض الطلب–أي يكون المعروض من الوحدات العقارية أكبر من الطلب–ويتجه الاستثمار نحو بدائل أخري تحقق عائداً أفضل مما يحققها الاستثمار العقاري.

2- المرحلة الثانية (الاتجاه لأعلى)

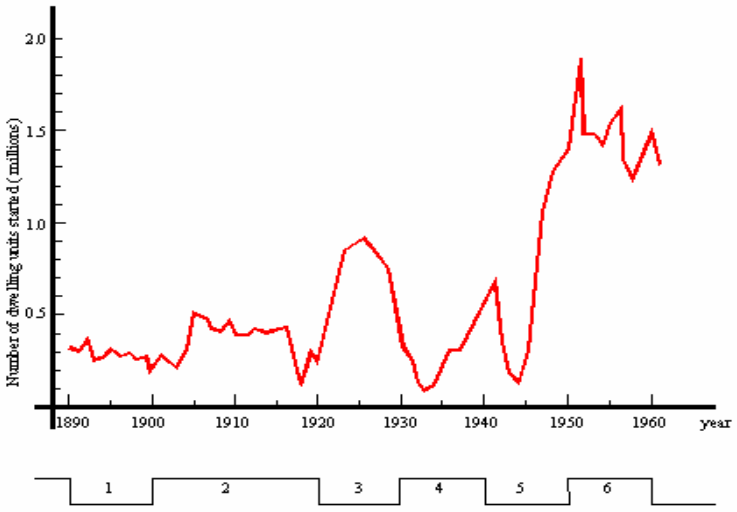
وفي هذه المرحلة تتجه المدينة نحو التوسع والنمو ويزداد الطلب على العقارات والأراضي ويتجه المستثمرون إلى الاستثمار العقاري.

3- المرحلة الثالثة (الذروة)

وتتميز برواج عقاري شديد نتيجة الزيادة الكبيرة في الطلب والاتجاه إلى الاستثمار العقاري كأفضل بدائل الاستثمار حيث يحقق عائداً كبيراً مضموناً وتشهد هذه المرحلة الكثير من المضاربات العقارية سواءً المباني أو الأراضي.

4- المرحلة الرابعة (الهبوط)

وتؤدي المرحلة السابقة إلى زيادة المعروض وانخفاض العائد مما يمهد للعودة مرة أخري إلى مرحلة القاع لتبدأ دورة أخرى.



شكل (3.1): دورة الاستثمار العقاري.

المصدر:(John, 1996, p383)

3.3.8 أنواع المنتج العقاري:

"العقارات جزء هام من أركان الاقتصاد القومي، وهي متعددة الأشكال كالأراضي الزراعية والأراضي المتاحة لأغراض البناء والتشييد والأراضي التي في باطنها الثروات الطبيعية من مناجم ومحاجر." (جمعة، 2012، ص40)

- **المسكن كمنتج عقاري**

"تندرج حقوق الإنسان في مجتمعه تحت مؤثرات عديدة كالحق في الحياة، الحرية في اختيار من يمثلون السلطة في مجتمعه، الحق في الحصول على الطعام الكافي لاحتياجاته، الحق في العلاج، الحق في التعليم، الحق في العمل، الحق في التنقل والسفر، ومن المسلم به أن المسكن الملائم يعتبر من المتطلبات الأساسية التي يجب أن تتوافر للفرد والأسرة وشرط الملائمة يتطلب اشتراطات عديدة ومحددة بعضها خاص بالمواصفات الفنية وبعضها خاص بالمواصفات الكيفية الإنسانية كالتكدس، التزاحم ... الخ." بينما يعرف لوكور بوزيه المسكن بانه " A HOUSE IS AMACHINE FOR LIVING IN "(جمعة، 2012، ص40)

ويعرف حسن فتحي البيت بأنه " هو مكبر الإنسان نفسه ونصبه التذكاري الأبقى، يتفق في الحجم والمظهر والرفاهية مع التفاصيل الأخرى لفردية الإنسان، وهو بالطبع يتكيف حسب حاجاته

الاقتصادية ويتحدد إلى حد معين بموارده الاقتصادية، على انه أيضا فيه كل الخصائص العارضة لمزاجه.... والوادعون من الناس يعيشون في بيوت هادئة، والشحاذون تنحني الجدران في قريتهم بمذلة وأنين، والمتعالون من الناس تحملق بيوتهم في برود فوق رأسك. فالبيت أيضا يعي تماما مكانته الاجتماعية: وكما يعرف الإنسان من الذين يفوقونه مكانة ومن الذين ينظر هو إليهم من عليّ، فان البيت كذلك يتخذ موقعا يتفق ومرتبته."(فتحي، 1969، ص ص81-82)

3.4 الاستثمار في الشريعة الإسلامية:

الاستثمار في الإسلام عبادة يتقرب بها المستثمر المسلم لله تعالى بعمارة الكون، فهو ينطلق من مفهوم الإستخلاف وفلسفته في العلاقة بين الإنسان والكون ومالكهما رب العالمين. والاستثمار في الإسلام له مسئولية اقتصادية واجتماعية، فهو لا ينفصم عن حركة الحياة، ويتخذ من الدنيا مزرعة للآخرة، من خلال التوازن بين المادة والروح، والتوازن بين مصلحة الفرد ومصلحة المجتمع، بضمان حد الكفاية للأفراد، وتوفير السبل لإشباع الحاجات الروحية والمادية، وبناء وتكوين الإنسان الصالح الذي يعد أساس التنمية. (عليان، 2014، ص24)

والاستثمار في اللغة هو طلب الحصول على الثمار، وثمار الشيء ما نتج وتولد عنه، وهو أيضا النماء والكثرة والزيادة ومنه ثمر ماله أي نماه، يقال: ثمر الله مالك تثميراً أي كثّره، وأثمر الرجل: كثر ماله، من ذلك يتبين أن الاستثمار هو طلب الحصول على الثمار، وهو اشتقاق حديث في اللغة العربية على وزن استفعال، وعليه يقال: استثمر المال: أي ثمره. (ابن منظور، 1993، ص38) وينبغي الإشارة إلى أن "الاستثمار" صار مصطلحا اقتصاديا عالمياً مستحدثاً يحمل دلالة خاصة اقتضتها تطورات النظم الاقتصادية الحديثة، ومنه اختلفت أشكاله وضوابطه باختلاف تلك النظم.

أما من جهة معناه في الاصطلاح الفقهي الإسلامي، فهو كذلك لا يخرج عن أن يكون تنمية المال وتكثيره والقيام عليه بأوجه مختلفة وأساليب متنوعيه من أنواع التجارة المختلفة. ويمكن تعريف الاستثمار شرعيا بالعقود التي شرعها الله تعالى وسيله وسبباً لتنمية المال وتكثيره من عقود ومعاملات مالية وشركات ونحوها. (الخليل، 1998، ص23)

3.4.1 مشروعية الاستثمار في الإسلام:

لا شك في أن الإسلام يحث على استثمار وتنمية المسلم لماله لارتباط مفهوم الاستثمار للأموال بمفهوم الخلافة في الأرض والانتفاع بكل ما فيها، قال تعالى: ﴿ **وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلَائِكَةِ إِنِّي**

جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيفَةً ﴾ [البقرة: 30]، وقال: ﴿ **هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا** ﴾ [البقرة: 29] وتحقيق مستوى لائق من المعيشة للإنسان المسلم تساعده في أن يحيى حياته بشكل جيد، وأن يقوم ببعض ما يساعده على أن يمر هذه الحياة بسلام وصولا للهدف الأسمى وهو دخول الجنة هما من أهم أهداف الاقتصاد الإسلامي. ولأهميته في الشريعة الإسلامية قرن مع الجهاد في سبيله حيث قال تعالى: ﴿**وَآخَرُونَ يُقَاتِلُونَ فِي سَبِيلِ اللهِ**﴾ [المزمل: 20] ومن هذه الأهمية أيضا ما قرره الإسلام في أبواب فقه المعاملات من أحكام للاستثمار توجهه باتجاه الحلال وتبعده عن الحرام. وحض الإسلام على الاستثمار كي لا تكنز الأموال مع فئة وبذلك تنتفي منفعة المجتمع منها وتبقى هذه المنفعة لفئة دون أخرى، وكان من الجوانب المهمة لموضوع الزكاة هو محاربة هذا الكنز والحث على الاستثمار. فان كان المال زائداً عن الحاجة ولا يجد صاحبه مجالا لإنفاقه، وفي نفس الوقت لا يسمح له باكتنازه فماذا يفعل؟ إما أن يعمل فيه، أو أن يدفعه إلى من يعمل فيه، بما يحقق فائدة لفئات أكبر من المجتمع. (أبو زيد، 2006، ص ص 456-460)

وكما يقول خليل عليان في دراسته للاستثمار من وجهة نظر الشريعة السلامية "أن النظرة الإسلامية للاستثمار ترتكز على جانبين هما: أنها أحد جوانب الإستخلاف في الأرض، وان هدفها الرئيس هو تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية لأكبر شريحة ممكنة من المجتمع وليس تحقيق الربح لفئة قليلة منه. (عليان، 2014، ص26)

3.5 الهندسة المعمارية والانفتاح الاقتصادي:

العمارة هي الفعالية المركبة التي تحتضن الثقافة والتقنية والاقتصاد وبغض النظر عن حجم المشروع هي تمثل الإبداع الإنساني، وفسر بعض الباحثين النتاج المعماري من خلال ثلاثة مفاهيم:

- **المكان:** هويه قوية تقرأ من خلال التفاصيل الرمزية.
- **الشكل:** كينونة مشكلة من كتلة وحجم تربطها العلاقات والتفاصيل.
- **التقنية:** مدفوعة من قبل ذهنيه ونمط حياة ورغبات المستهلك.

إن الغرض من سرد التعاريف هنا هو التركيز على ثقافة المجتمع ورموزها كعامل أساسي في تعبيرها عن نفسها بصيغة عمارة عصرها. (سانو، 2000، ص130)

3.5.1 العمارة المؤسساتية الاستثمارية: (السعدي، 2014، ص148)

يمكن القول إن العمارة المؤسساتية الاستثمارية هي "التنظيم المنطقي للعملية التجارية والبنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات التي تعكس متطلبات التكامل وتوحيد النموذج التشغيلي للمؤسسة(الشركة)، للوصول إلى نموذج التشغيل الأمثل الذي يمثل كلا من تكامل ومعايير هذه المؤسسة." "وهي تقوم بتطبيق مبادئ وممارسات الهندسة المعمارية لتوجيه المؤسسة أو الشركة خلال الأعمال التجارية الاستثمارية والمعلومات والمسار والتغييرات التكنولوجية المطلوبة لتحقيق الاستراتيجية المرجوة"، ويمكن أن نسميها أيضا العمارة المؤسساتية كونها (تتبع المؤسسة الاستثمارية المعنية) لذلك فان مصطلح **العمارة المؤسساتية في البحث هنا هو أي شكل من أشكال التمثيل للمؤسسة الاستثمارية سواء كشركة أو مؤسسة عقارية أو مجموعة أفراد كلهم يمثلون القطاع الخاص من مجال الاستثمار.**

إن عملية تأسيس بنية المؤسسة الاستثمارية تأخذ وقتا طويلاً تجعل منها عديمة الفائدة، لذلك ظهر ما يسمى "كل شيء بالانحياز" لدى هذه المؤسسات وهو مبدأ قائم على تحقيق موائمة الأعمال من خلال "التدرجية، الأمن، العمل المشترك، الصيانة، انخفاض التكلفة والموثوقية"، ووفق هذا التعريف وبالاطلاع على تعريف الاستثمار والاستثمار الخاص خصوصا والتزامات المستثمر وأهدافه سيتضح كيف تؤثر هذه العوامل المرتبطة بالاستثمار المعماري في تحديد الأشكال المعمارية المصممة ضمن مشاريع الاستثمار الخاص.

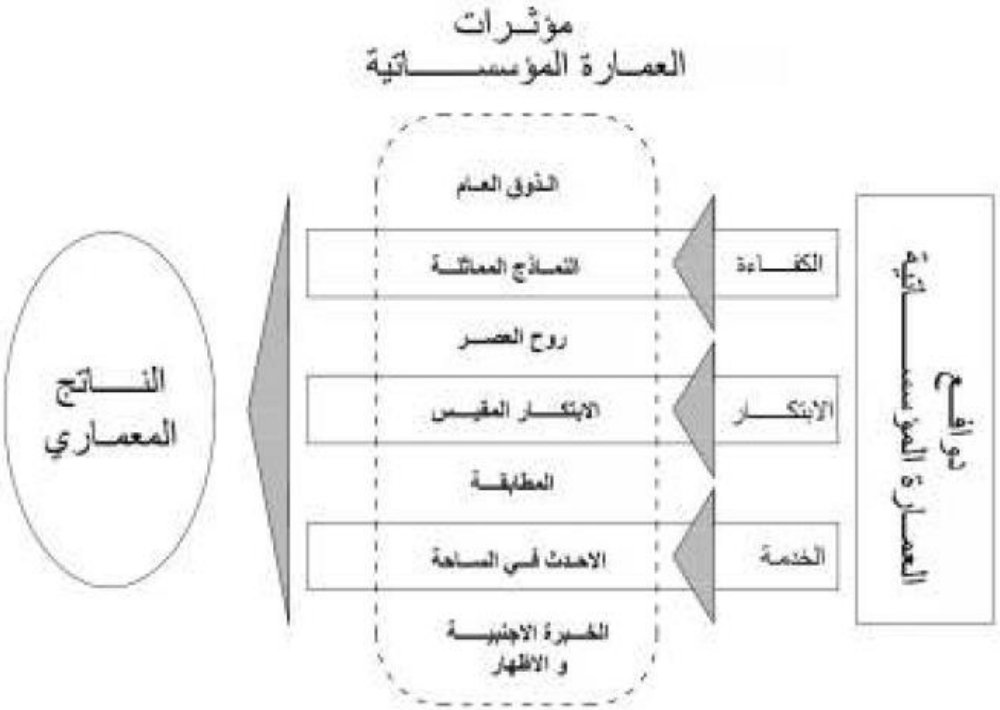
إن العمارة المؤسساتية وظيفة أساسية، والاستثمار فيها يمثل أولوية عليا. هذه الأولويات تنظم المؤسسات الاستثمارية نفسها في السوق المتغير والمتنامي بشكل سريع مما يولد جواً من التنافس الذي يتطلب من هذه الشركات الوصول إلى أسرع طريقة وأكثرها كفاءة في تحقيق المطلوب والمربح والعملي، هذه المتطلبات يمكن أن تتلخص من خلال ثلاث عوامل ومجالات رئيسة:

1- **الكفاءة:** تحقيق الانضباط وتوحيد المسارات الإنتاجية وتكنولوجيا المعلومات المستخدمة وكل هذا يقاس من خلال معايير التكلفة والدخل وكم العمليات المنجزة.

2- **خدمة العملاء:** التنافس يعتمد على تحقيق المنتج الذي يقدم التجربة المثالية للعميل وتحسين مستوى الخدمات المقدمة لهم ضمن خطط المؤسسات والحدود الجغرافية للاستثمار.

3- **خفة الحركة والابتكار**: ويمكن تسميته بالعامل الأهم، وهي تتلخص بأن قيمة الابتكار لا تكمن في الابتكار بحد ذاته، بل في القدرة على تحقيقه بسرعة. وبالتالي تقديم المنتجات إلى سوق العمل بسرعة أكبر.

بمعنى أن كل العوامل أعلاه تصب في مجال السرعة وإنجاز ما هو مخطط بأكفأ الطرق وأسرعها وبما هو متوافر من تكنولوجيا معلومات أو المعتمد من قبل المؤسسة الاستثمارية. إنما السؤال الكامن هنا هل توضع كل المبادئ والأفكار الاقتصادية أعلاه في هذه المؤسسات (الشركات أو الأفراد) ضمن قواعد فكرية أو مبادئ معمارية رصينة أم هي ممارسات شكليه مألوفة تتفاوت بين مؤسسة وأخرى إنما تشترك بسمة "عملي ومربح"؟ والشكل(3.2) يوضح دوافع ومؤثرات العمارة المؤسساتية على الشكل والنتاج المعماري



شكل (3.2): دوافع ومؤثرات العمارة المؤسساتية على الشكل والنتاج المعماري

المصدر: السعدي، 2014، ص157

3.5.2 العمارة الاستثمارية والتأثير على المتلقي: (طليمات، 2011، ص78)

يصمم المشروع بالنتيجة إلى المتلقي، هذا المتلقي هو من سيتفاعل مع المشروع وهو من سيعطيه الضوء الأخضر للانطلاق ويكون نقطة البداية للعديد من المشاريع الاستثمارية القادمة والتي "أحبها وقبلها" هذا المتلقي، ولأن المؤسسة الاستثمارية تصمم ضمن مجتمع حديث ومثقف فيجب معرفة أهم المؤثرات التي تستند الهيا المؤسسات الاستثمارية في التأثير على المجتمع الذي سيصمم ضمن محيطه البناية (المشروع). وبما أن عملية التأثير على المتلقي تبدأ بالاتصال وهي العملية التي يتم بها انتقال الأفكار، ولنجاح التواصل لا بد معرفة من سيقيّم، وفي حال العمارة تعتبر البناية الرسالة إلى المجتمع يتلقاها ويقيمها كونه مستخدماً لها أو مشاهداً لها يرغب باستخدامها أو الانتفاع منها، ومؤثرات تقبُّل المجتمع للأفكار والتواصل معها هي:

- **مفعول الجماعة/الذوق العام:** التعايش الحيوي بين الفرد وجماعته ومحيطه، لذا فان تغيير سلوك الفرد أسهل بتغيير سلوك جماعته. وإن قابلية الاستهواء والتقبل والتقليد لدى الفرد تزداد طردياً مع ازدياد عدد الجماعة الموجود هو ضمنها، أما **الذوق** ويقصد به تقدير النوعية الجمالية، ويطبق بشكل ملحوظ وواضح على الجودة الثقافية حيث يستعمل المصطلح مجازياً للإشارة إلى درجة معينة من الكفاءة الثقافية.
- **الرأي العام/روح العصر:** الرأي السائد بين أغلب المجتمع ويمثل موضوع نقاش وجدل في فترات زمنيه، وهو مفهوم متغير بتغير الزمن، كما يقصد به المناخ الفكري المميز لثقافة حقبة معينة من الزمن، والمؤثر عليها هنا تحدد العلاقات الشكلية والفكرية السائدة في المجتمع الخطوط العريضة للنتاجات المعمارية.
- **التأثير بالدعاية والإعلام:** الدعاية هي الاستخدام المقصود والمخطط لرموز عن طريق الإيحاء، ويرمي إلى تسيير وتغيير الآراء والأفكار والقيم والاتجاهات، والقيام بالأعمال بالاتجاه المدبر والمخطط له.
- **التأثير بسبب خصائص المرسل:** سمعة المصمم والانطباع المتشكل حوله وحول سلوكه وممارسته المهنية وللخدمات التي يقدمها للمجتمع.
- **التأثير بالوسيلة:** لحدوث التأثير لا بد من وسيلة لإحداثه، وهي وسيلة نقل الأفكار إلى الآخرين.

كل هذه المفردات تلعب دورها على التصميم الذي يتأثر بهذه العوامل وبالتي تؤثر على تشكيل المنتج المعماري النهائي في ظل دخول العمارة الاستثمارية على الساحة والذي وان كان عبارة عن نتاجات فرديه في نطاقات متفردة إلى أنها تؤسس بلا شك بداية التشكيل البصري لما يمكن أن يكون عليه مستقبل الأبنية المعمارية في مدينة غزة وذلك لقيمتها العقارية والاقتصادية وتماسها مع شريحه كبيره من المواطنين ضمن المجتمع الواحد، ولكون البحث يتعلق بنتاجات الاستثمار الخاص فان من المهم معرفة أهداف الاستثمار الخاص، إذ يسعى المستثمر إلى تحقيق الاتي: (سانو، 2000، ص122)

1- **تحقيق العائد الملائم:** هدف المستثمر من توظيف أمواله هو تحقيق عائد ملائم وربحيه مناسبه يعملان على استمرار المشروع.

2- **المحافظة على رأس المال الأصلي:** وذلك من خلال المفاضلة بين المشروعات والتركيز على أقلها مخاطرة لأن توقع الربح والخسارة وارد.

3- **استمرارية الدخل وزيادته:** يهدف المستثمر إلى تحقيق دخل مستقر بوتيرة معينة بعيداً عن الاضطراب والتراجع في ظل المخاطرة حفاظاً على استمرارية النشاط الاستثماري.

4- **ضمان السيولة اللازمة:** الحاجة إلى التمويل والسيولة الجاهزة لمواجهة متطلبات العمل.

وفق هذا الانفتاح الاستثماري والمتغيرات المتسارعة والمتنامية في المجالات الاستثمارية المتلازمة مع هذا الانفتاح، ظهر تأثير هذه المعطيات أعلاه جليا على العمارة والمهنة المعمارية والناتج المعماري، ولفهم أثر هذه المتغيرات على الشكل المعماري في قطاع الاستثمار الخاص لا بد من فهم دور هذه المؤسسات الاستثمارية في العملية التصميمية من خلال تقديم نفسها في الساحة المعمارية بعنوان أهداف ورغبات أساسها العمارة المؤسساتية، وهذا ما سيتم التحقق منه في الفصل الخامس والذي يشمل منهجية علمية تعتمد على استطلاع أراء المجتمع المحلي (المتلقي) للمنتجات المعمارية الاستثمارية وكذلك راي أهل الخبرة في المجال المعماري في أبرز المشاريع السكنية الاستثمارية في مدينة غزة والتي سيتم تحليل بعضها لدراسة أثر الاستثمار المالي في السوق العقاري على المنتج المعماري في مدينة غزة.

3.6 بعض التجارب السكنية الاستثمارية في فلسطين:

3.6.1 مدينة روابي السكنية الاستثمارية:

مدينة روابي، هي أكبر مشروع عمراني أطلقه القطاع الخاص في فلسطين في مدينة رام الله، لبناء مدينة جديدة تتيح إمكانية امتلاك منزل العمر لشريحة عريضة من المجتمع المحلي. تمتاز روابي بمرافقها التجارية والثقافية والصحية والتعليمية التي ستجعل منها مقصدًا لجميع الفلسطينيين، حيث ستوفر البنية التحتية المتطورة للمدينة كافة وسائل الراحة المتاحة لساكنيها وزائريها، ضمن منظومة متكاملة من أرقى أنماط السكن والعمل والحياة. وتعتبر مدينة روابي هي أول مدينة فلسطينية يتم تصميمها وفق مخطط تنظيمي هيكلي، يواكب أحدث ما توصل إليه فن العمارة وفق تخطيط حضري ينسجم مع الممارسات البيئية المستدامة. وستضم 23 حياً سكنياً تحتوي على ما يزيد عن 5,000 وحدة سكنية بتصاميم مختلفة، وتتميز أحياء روابي باكتمال مرافقها الخدماتية الأساسية. وستستوعب المدينة بمراحلها الأولى ما يقارب 25,000 نسمة، في حين سيصل عدد سانها عند اكتمال البناء في حدودها التنظيمية إلى 40,000 نسمة. وسيحفل مركز المدينة بالعديد من المعالم المعمارية الفريدة التي لم تشهد فلسطين لها مثيلًا من قبل، والتي تحتوي العديد من المطاعم والمقاهي، والفنادق، ودور السينما ومركز تسوق شامل وغيرها العديد من المرافق الثقافية والترفيهية. ليكون عنواناً اقتصاديا وثقافياً جديدًا. كما أن للمدينة بلدية مستقلة تشرف على إدارة وتنظيم البناء وتقديم الخدمات في المدينة والعمل ضمن مجموعة من الأنظمة والقيود التي تلزم المستثمرين داخلها بطابع موحد من ناحية معمارية يعكس الحضارة الفلسطينية العريقة التي من خلالها تؤكد المدينة على عروبة الأرض المقامة عليها. ويظهر ذلك جليا في الصور (3.1) المرفقة والتي توضح العديد من المرافق والمباني السكنية والثقافية والصحية ضمن المنظومة السكنية المتكاملة في المدينة. (مركز المعلومات الوطني الفلسطيني – وفا، 2016)

صورة(3.1) توضح الطابع العام لجميع مكرافق مدينة روابي

المصدر :http://www.rawabi.ps

3.6.2 مشروع مدينة الريحان:

مشروع ضاحية الريحان هو مشروع لصندوق الاستثمار الفلسطيني ضمن البرنامج الوطني للسكن الملائم الذي أطلقه الصندوق لتوفير 10 آلاف وحدة سكنية في مختلف محافظات الوطن وسيتم إنجازه على عدة مراحل ليضم المشروع عند انتهاء كافة مراحله حوالي 1,600 وحدة سكينة، وتستوعب ما يقارب من 8,000 نسمة، وبحجم استثماري يبلغ 250 مليون دولار أمريكي، وموقع المشروع لا يبعد سوى دقائق قليلة عن وسط مدينة رام الله، وحرص صندوق الاستثمار من خلال مجموعة عمار العقارية على أن تضم الريحان مختلف المرافق المكملة للسكن، فبجانب ما يقارب من 1,000 وحدة سكنية، تضم الريحان الآن مرافق صحية وتعليمية وتجارية وترفيهية، لتساهم في تلبية احتياجات سكان الريحان وسكان المناطق المجاورة، وإلى جانب ذلك، تم تجهيز الريحان ببنية تحتية من شبكات للطرق والمياه والكهرباء والصرف الصحي، ليتضح الأثر التنموي للمشروع على المنطقة ككل، حيث أصبحت المناطق المجاورة مؤهلة لتنفيذ مزيد من المشاريع فيها، الأمر الذي جذب مجموعة من الاستثمارات المتنوعة فيها. ومن بين أكبر المرافق التي تضمها الريحان، المستشفى الاستشاري العربي، والذي يرتفع 14 طابقاً بحجم استثماري يبلغ حوالي 50 مليون دولار أميركي. وقال م. **منيف طريش** مدير

عام مجموعة عمار "هناك حوالي 300 عائلة فلسطينية ستنتقل للمشروع قريبا، وسيتمتعون بمختلف المرافق المتوفرة في المشروع، فهناك مركز تجاري ومستشفى تخصصي سيضم 220 غرفة، ومدرستان، إضافة إلى مسجد للرجال وآخر للنساء ومكتبة وروضة أطفال وشبكة طرق خاصة للمشاة لتمكين المواطنين من التجول في المشروع، فضلا عن البنى التحتية من شبكة الطرق التي تربط الضاحية بجامعة بيرزيت، ومدينة رام الله من خلال طريقين مختلفين، وبالتالي فإن المشروع أصبح متكاملا بكل معنى الكلمة". وأكد قائلا أن الأسس المعمارية التي تم تصميم المدينة عليها تتبع لقوانين بلدية رام الله الصارمة والتي الزمت الشركة المستثمرة بضرورة الالتزام بالطابع العام للمدينة والذي يؤكد على انتماء هذه المدينة الاستثمارية للأرض الفلسطينية ذات الطابع الموحد والمتجانس ويظهر اهتمام المصمم المعماري بالالتزام بالطابع المعماري العام من خلال الصور (3.2). (مركز المعلومات الوطني الفلسطيني – وفا، 2016)

صورة(3.2) الطابع العام لمدينة الريحان السكنية الاستثمارية

المصدر :http://www.al-ayyam.ps

3.6.3 ضاحية الجنان السكنية:

تقع ضاحية الجنان إلى الشرق من مدينة جنين، وفي موقع استراتيجي على الطريق الواصل بين كل من مركز مدينة جنين والجامعة العربية الأمريكية، حيث تبعد ضاحية الجنان مسافة 3 كيلومتر عن مركز المدينة، وتبعد أيضا مسافة 5 كيلومتر عن الجامعة، تتمركز الضاحية في منطقة مليئة بالمناظر الخلابة والبيئة الخضراء المثالية للسكن المريح.

تعتبر الجنان الضاحية النموذجية الأولى من نوعها في منطقة شمال فلسطين، وهي ثاني أكبر مشروع تطوير عامودي لدى مجموعة عمار العقارية، حيث قامت مجموعة عمار بتطوير منطقة بمساحة 77 دونم من حيث التخطيط والبنية التحتية المميزة، وكمرحلة أولى لإحياء المنطقة قامت مجموعة عمار ببناء 54 فيلا مزدوجة، 3 عمارات سكنية توفر 28 شقة سكنية، بالإضافة إلى مجمع تجاري لخدمة المنطقة، ناهيك عن المنطقة الخضراء التي تتوسط الضاحية. كما أن الضاحية صممت وفق نظرة انتمائية فلسطينية للمكان والزمان، وقد استخدمت الخامات الطبيعية من الحجر طبيعي والأخشاب كعناصر في الواجهات المعمارية والتي أكدت انتماء البناء للطبيعة المحيطة التي تمتع بها مدينة جنين ويتماشى مع الطابع العام للمدينة دون أن يشوه مدخراتها التراثية والذي يظهر جلياً من خلال الصور(3.3). (مركز المعلومات الوطني الفلسطيني – وفا، 2016)

صورة(3.3) الطابع العام لمدينة الريحان السكنية الاستثمارية

المصدر : http://info.wafa.ps/atemplate.aspx?id=9189

الخلاصة:

تناول هذا الفصل العديد من المفاهيم حول الاستثمار وأهميته وأهدافه وأنواعه، بالإضافة إلى طبيعة الاستثمار العقاري وأبعاده المادية والمعمارية، كما تناول الفصل مشروعية الاستثمار في الإسلام ودور الإسلام في تشجيع الاستثمار وطبيعة العمارة المؤسساتية الاستثمارية والتي يقصد بها أي كيان استثماري (شركة، مؤسسة، أفراد وغيرهم)، كما تطرق إلى بعض المشاريع الفلسطينية الاستثمارية السكنية، والتي يعتبر الباحث انه يرمي ويسعى إلى دراسته كظاهرة انتشرت في مدينة غزة في الآونة الأخيرة مستخدما في ذلك أدوات الدراسة والتي تم توضيحها في الفصول السابقة.

الباب الرابع

الدراسة الميدانية

الباب الرابع

الدراسة الميدانية

تمهيد:

تعتبر منهجية الدراسة وإجراءاتها محورا رئيسيا يتم من خلاله إنجاز الجانب التطبيقي من الدراسة، وعن طريقها يتم الحصول على البيانات المطلوبة لإجراء التحليل الإحصائي للتوصل إلى النتائج التي يتم تفسيرها في ضوء أدبيات الدراسة المتعلقة بموضوع الدراسة، وبالتالي تحقق الأهداف التي تسعى إلى تحقيقها.

حيث يتناول هذا الفصل وصفا للمنهج المتبع ومجتمع وعينة الدراسة، وكذلك أداة الدراسة المستخدمة وطريقة إعدادها وكيفية بنائها وتطويرها، ومدى صدقها وثباتها، كما يتضمن وصفا للإجراءات التي اتباعها من تصميم أداة الدراسة وتقنيتها، والأدوات التي تم استخدامها لجمع بيانات الدراسة، وينتهي الفصل بالمعالجات الإحصائية التي استخدمت في تحليل البيانات واستخلاص النتائج، وفيما يلي وصف لهذه الإجراءات.

4.1 منهجية الدراسة

يمكن اعتبار منهجية البحث بأنها الطريقة التي يتتبع الباحث خطاها ليصل في النهاية إلى نتائج تتعلق بالموضوع محل الدراسة، وهو الأسلوب المنظم المستخدم لحل مشكلة البحث، إضافة إلى أنه العلم الذي يعني بكيفية إجراء البحوث العلمية.

وهناك عدة مناهج وأساليب تستخدم في البحث العلمي كالتالي:

1- المنهج الاستطلاعي الذي ينطلق من الواقع وليس من فروض مسبقة.

2- المنهج الوصفي الذي يقوم على وصف خصائص ظاهرة معينة وجمع معلومات عنها دون تحيز أثناء الوصف ويتم من خلال دراسة حالة معينة أو المسح الشامل أو مسح العينة.

3- المنهج التاريخي الذي يهتم بدراسة الماضي ويتطلب إجراء مسح ومراجعة شاملة للحقائق المتجمعة حول المشكلة.

4- المنهج الظاهري الذي يعتمد على الخبرة الحياتية اليومية بهدف فهم الظواهر وتفسيرها بدون التدخل فيها أو محاولة تنظيمها وضبطها.

5- المنهج التجريبي الذي يلجأ إلى إحداث تغير متعمد ومضبوط في الظاهرة المراد دراستها وقد يحتاج ذلك إلى بناء نماذج رياضية للظاهرة.

6- منهج تحليل المضمون الذي يقوم على الملاحظة بشكل غير مباشر من خلال تحليل المعاني الواضحة للوثائق السابقة المتعلقة بموضوع البحث.

7- المنهج الاستنباطي الذي يقوم على الجهد العقلي والنفسي عند دراسة النصوص بهدف استخراج مبادئ مدعمة بالأدلة الواضحة مع اشتراط ربط النتائج بالمقدمات التي تبنى عليها. ويستخدم كل منهج من هذه المناهج حسب الظاهرة التي يتم دراستها وقد يتم استخدام أكثر من منهج لدراسة نفس الظاهرة ، وحيث أن الباحث يعرف مسبقاً جوانب وأبعاد الظاهرة موضع الدراسة من خلال اطلاعه على الدراسات السابقة المتعلقة بموضوع البحث، " أثر الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة "، والذي يتوافق مع المنهج الوصفي التحليلي الذي يهدف إلى توفير البيانات والحقائق عن المشكلة موضوع البحث لتفسيرها والوقوف على دلالاتها، وحيث أن المنهج الوصفي التحليلي يتم من خلال الرجوع للوثائق المختلفة كالكتب والصحف والمجلات وغيرها من المواد التي يثبت صدقها بهدف تحليلها للوصول إلى أهداف البحث ، فإن الباحث سيعتمد على هذا المنهج للوصول إلى المعرفة الدقيقة والتفصيلية حول مشكلة البحث، ولتحقيق تصور أفضل وأدق للظاهرة موضع الدراسة، وقد اعتمد المنهج الوصفي التحليلي في الدراسة على:

- وصف الهوية العمرانية والمعمارية لمدينة غزة، وتطور الطابع المعماري للمدينة عبر العصور المختلفة من خلال الرجوع للمصادر العلمية المعتمدة والمتنوعة.
- تعريف العديد من المفاهيم المختلفة للاستثمار ومجالاته في قطاع الإنشاءات المختلفة، وقطاع الإسكان على وجه الخصوص وتحديد أهم سياساته وأهدافه في مجال الإسكان.
- وصف واقع المباني السكنية في مدينة غزة، وأهم العوامل المؤثرة فيها سلبا وإيجابا.

- تحليل المقابلات المباشرة والاستبانة التي تستقصي رأي شريحة عينة الدراسة (شريحة من سكان المباني السكنية الاستثمارية) وكذلك المتخصصين في المجال الإسكان والاستثمار حول مدى أثر الاستثمار في المباني السكنية في تطوير طابعها المعماري والجمالي.

وبناء على طبيعة الدراسة والأهداف التي تسعى الدراسة إلى تحقيقها فقد تم استخدام المنهج الوصفي التحليلي، والذي يعتمد على الدراسة التحليلية للظاهرة كما توجد في الواقع ويهتم بوصفها وصفا دقيقا ويعبر عنها تعبرا كيفيا وكميا، كما لا يكتفي هذا المنهج بجمع المعلومات المتعلقة بالظاهرة من اجل استقصاء مظاهرها وعلاقاتها المختلفة، بل يتعداه إلى التحليل والربط والتفسير للوصول إلى استنتاجات يبني عليها التصور المقترح بحيث يزداد بها رصيد المعرفة عن الموضوع.

وقد تم الاعتماد على أداتين أساسيين:

1. **الدراسة الميدانية التحليلية:** حيث تم اختيار عينات من المباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة ودراسة أثر الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في المدينة، بالاستناد إلى اهم محددات الطابع المعماري (القياس والنسب، نسبة المغلق إلى المفتوح، الخطوط الراسية والأفقية، عرض وارتفاع الوحدة البنائية، كثافة ونوعية التفاصيل، الألوان ومواد البناء والملمس) (سلامة، 2014، ص31) في تحليل واقع المباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة كحالة دراسية، وكذلك الوقوف على اهم الدوافع الاستثمارية التي أدت الى ان يكون النتاج المعماري على ماهو عليه وماهي البدائل التي تم استخدامها في المبنى الاستثماري وما هي اهم الدوافع لاستخدام بديل دون غيره في تصميم وتكسية الواجهات الرئيسية للمباني الاستثمارية في مدين غزة.
2. **الاستبانة:** ولمعالجة الجوانب التحليلية لموضوع الدراسة فقد تم الاعتماد على الاستبانة كاداه مساعدة في البحث، واستخدمت في جمع البيانات الأولية، وقد صممت استبانة خصيصا لهذا الغرض، كأداة مساعدة لتفسير النتائج.

4.2 طرق جمع البيانات:

اعتمد الباحث على نوعين من البيانات

4.2.1 البيانات الأولية.

وذلك بالبحث في الجانب الميداني بتوزيع استبيانات لدراسة بعض مفردات البحث وحصر وتجميع المعلومات اللازمة في موضوع البحث، ومن ثم تفريغها وتحليلها باستخدام برنامج SPSS ((Statistical Package for Social Scienceالإحصائي واستخدام الاختبارات الإحصائية المناسبة بهدف الوصول لدلالات ذات قيمة ومؤشرات تدعم موضوع الدراسة.

4.2.2 البيانات الثانوية.

قام الباحث بمراجعة الكتب والدوريات والمنشورات الخاصة أو المتعلقة بالموضوع قيد الدراسة، والتي تتعلق بدراسة أثر الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة، وكذلك تم اخذ البيانات من البلديات والمؤسسات الحكومية والتي وتضم بلدية غزة ووزارة الأشغال ووزارة الحكم المحلي وغيرها من المؤسسات التي يمكن الاستفادة منها. وكذلك تم جمع البيانات من خلال الدراسة الميدانية (المقابلات المباشرة والاستبانة). وأية مراجع قد يرى الباحث أنها تسهم في إثراء الدراسة بشكل علمي، وينوي الباحث من خلال اللجوء للمصادر الثانوية في الدراسة، التعرف على الأسس والطرق العلمية السليمة في كتابة الدراسات، وكذلك أخذ تصور عام عن آخر المستجدات التي حدثت وتحدث في مجال الدراسة.

4.3 الدراسة الميدانية التحليلية لمجموعة من المباني السكنية في مدينة غزة:

قام الباحث باختيار مجموعة من المباني السكنية الاستثمارية بشكل عشوائي من خلال الجولات الميدانية في مدينة غزة بهدف تحليلها وفق المحددات البصرية للطابع المعماري للمباني السكنية في المدينة (القياس والنسب، نسبة المغلق إلى المفتوح، العلاقة بين الخطوط الراسية والأفقية، كثافة ونوعية التفاصيل، الألوان ومواد البناء والملمس، النهاية البصرية للمبنى،) والتي تم توزيعها في جدول كما هو موضح أدناه، ويتم تحليل كل محدد على حِدى ومدى تأثيره في تعزيز الطابع المعماري لها من وجهة نظر الباحث، وكذلك ما هو أثر العامل الاستثماري في المنتج النهائي للمبنى السكني الاستثماري من وجهة نظر الباحث، ويوضح الملحق رقم (4) مجموعة من المباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة.

البند	
	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة
	اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها
النموذج الأول/ عمارة الأصيل **هي عباره عن عمارة سكنية مكونة من ارضي + سدة +خمس طوابق متكررة وروف علوي.**	
الموقع: شارع الجلاء مقابل مقر الصليب الأحمر سابقاً.	
العلاقة بين المصمت والمفتوح	لقد نجح المصمم في إعطاء نسبة متزنة إلى حد كبير بين العناصر المصمتة والمفتوحة في الواجهات الرئيسية للمبنى، بالإضافة إلى استخدام الشرفات المرتدة إلى الداخل والتي صممت بعمق صغير كنوع من التشكيل في الكتل ولإعطاء إيحاء بصري بالتنويع بين المصمت والمفتوح والشبه مفتوح، ونوع المصمم في أشكال وأحجام الفتحات المعمارية وفق الحاجة الوظيفية وبالشكل الذي يخدم الطابع العام للمبنى السكني الاستثماري.
نهاية المبنى (خط السماء)	نوع المصمم في نهايات الكتل في نهاية المبنى العلوية، وذلك بالانسجام مع شكل وحجم الكتل وأيها يجب أن يكون المسيطر لعمل تدرج بصري في قراءة الواجهة المعمارية والتي تزيد من سهوله قراءة واستيعاب واجهات المبنى الكبيرة.
ألوان المواد البنائية والملمس	نوّع المصمم في المواد المستخدمة في تكسيه وتشكيل الواجهات المعمارية للمبنى وذلك باستخدامه الحجر الطبيعي المائل إلى اللون الأصفر والخشن الملمس بالإضافة إلى الحجر الطبيعي الأبيض الملس بدون لمعة، ولقد نجح في دمجها بالمساحات الزجاجية الواسعة في الواجهات.
الخطوط الراسية والأفقية	أكد المصمم على الخطوط الراسية في تصميم واجهات المبنى وذلك من خلال تقسيمها إلى أجزاء وكتل معمارية راسية نوعا ما وأعطى كل منها لونا يميزها عن غيرها من الكتل بشكل صريح وواضح ومقصود، هذا بالإضافة إلى استخدام الأحزمة الراسية والفتحات المعمارية المستمرة بشكل راسي.

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها
كثافة ونوعية التفاصيل	عند النظر إلى الواجهات المعمارية فإنها تتسم بكثافة التفاصيل التي تخص التنويع في المواد المستخدمة في التكسية والدمج بينها وبين الزجاج الأملس العاكس ذو اللون الأزرق، وكذلك وجود بعض الزخارف البسيطة مثل التسنينات في الحجر والكرانيش العلوية للكتل بالإضافة إلى استخدام شرائح الخشب الطبيعي لتكسيه فتحات المناور المفتوحة على الواجهات الرئيسية، وهذا وقد استخدم المصمم الخطوط الأفقية البسيطة من مواسير الستانلس ستيل اللامع في الكتل العلوية.
العناصر المعمارية في الواجهات	من الواضح اهتمام المصمم بتوفير عنصر الشرفات الخارجية بشكل موزع على محيط الواجهات الخارجية بشكل يخدم التصميم الخارجي للواجهات والتي تعتبر عنصر جذب بصري بالإضافة إلى كونها عنصر تسويقي من ناحية استثمارية يهتم المتلقي بتوفرها في الشقة السكنية التي بنوي امتلاكها، كما قام المصمم بعمل فتحات (نوافذ) معمارية واسعة نوعاً ما وبأبعاد متساوية بنسبة 1:1 بين الطول والعرض بالإضافة إلى بعض الفتحات بنسبة 1:2.
علاقة العامل الاستثماري بالمنتج المعماري	عند النظر وبتمعن للمبنى من ناحية اقتصادية واستثمارية نجد أن المستثمر يستهدف فئة معينة من السكان وهي فئة متوسطي ومرتفعي الدخل حيث أن سعر متر الأرض في تلك المنطقة تقدر ب 1000 دولار وكذلك يقدر سعر الوحدة السكنية حسب دراسة الباحث للسوق العقاري في هذه المنطقة ب 85000 دولار غير مشطبة مما يعني أن المستثمر اهتم بالتصميم الخارجي للمبنى والذي تقدر التكلفة المتوقعة لتنفيذها حسب التصاميم الهندسية الموضحة ب 10% من إجمالي التكاليف المادية المتوقعة لإنشاء المبنى الاستثماري، وهذا يعني أن نصيب كل وحدة سكنية من النسبة المتوقعة في تشطيب الواجهات الخارجية تقدر ب 0.35 % وهي نسبة مرتفع نوعا ما مقارنة بغيرها من المباني السكنية التي تستهدف فئة محدودي الدخل والتي يستغل المستثمر الاقتصاد في تشطيب الواجهات من أجل خفض السعر النهائي للوحدة السكنية.
النموذج الثاني/ عمارة الأندلسية **هي عباره عن عمارة سكنية مكونة من ارضي + سدتين + خمس طوابق متكررة وروف علوي.**	
الموقع: نهاية شارع الشهداء بجوار مفترق حيدر عبد الشافي.	

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها	
العلاقة بين المصمت والمفتوح	إن نسبة المصمت إلى المفتوح متزنة في الطوابق العلوية وذلك نتيجة لاستخدام المصمم بعض جزئيات الحجر في تكسيه الواجهات، وسيطرة مادة الشلختة الإيطالية باللون الأصفر الداكن الأقرب إلى القرميدي على الواجهات أعطى نوع من الخفة في الوزن البصري للكتلة العامة للمبنى. وقد وفق المصمم من وجهة نظر الباحث في استخدام الزجاج الملون العاكس باللون الأخضر المزرق الذي اكسب الفتحات المعمارية نوع من القوة والوضوح.	
نهاية المبنى (خط السماء)	نوع المصمم في النهايات العلوية لكتل المبنى (خط السماء) وأكد عليها من خلال التشكيل في ارتفاعات الخطوط النهائية لها وكذلك من خلال تفريغ بعضها وجعل بعضها مصمتة، هذا بالإضافة إلى سيطرة بعض الكتل المعمارية في الواجهات مما زاد من قوة خط السماء وجعل من إمكانية إدراكه ورؤيته من قبل المارة والمتلقي ممكنا وبسهولة وساعده في ذلك اتساع الشارع الذي يطل عليه المبنى.	
ألوان المواد البنائية والملمس	نوّع المصمم في المواد المستخدمة في تكسيه وتشكيل الواجهات المعمارية للمبنى وذلك باستخدامه الحجر الطبيعي الأبيض الناعم بشكل بسيط نسبيا ليميز بعض الكتل عن غيرها وليؤكد على النهايات المعمارية لحدود المبنى الراسية وكذلك استخدم بعض المساحات الواسعة من الزجاج العاكس ذو اللون الأخضر المزرق في بعض الكتل الرئيسية وخاصة الكتل الدائرية على الأطراف بشكل اسطواني واستطالة رأسية والذي بدوره أعطى نوع من النعومة والاتزان نتيجة لاستخدامه مع الحجر الطبيعي في الواجهة، ولقد وفق المصمم باستخدام مادة الشلختة الإيطالية كمادة تكسيه مسيطرة وهي ذات ملمس خشن نسبيا مع اندماجها بالزجاج الأملس العاكس والحجر الطبيعي ابيض اللون ذو الملمس الناعم والتي خففت من الوزن الكتلي للمبنى بشكل عام نتيجة لضخامة الكتلة البنائية للمبنى.	

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها
الخطوط الراسية والأفقية	أكد المصمم على الخطوط الرأسية في تصميم واجهات المبنى وذلك نتيجة لعرض المبنى في الواجهات الرئيسية، وذلك من خلال تقسيمها إلى أجزاء وكتل طولية وإعطائها مواد تكسيه مختلفة عن بعضها، بالإضافة إلى إبراز حواف وأطراف المبنى بتكيسه الكتل الأسطوانية بالزجاج العاكس ذو الملمس الناعم بشكل متصل وطولي مما يزيد من التأكيد على راسية الخطوط المعمارية في الواجهات وكذلك استخدم المصمم الكواسر الراسية لتقوية الانطباع البصري الراسي في المبنى.
كثافة ونوعية التفاصيل	تزدحم الواجهات المعمارية بكثافة التفاصيل المعمارية الناتجة من تنوع الكتل في الواجهات وكذلك التفاصيل التقنية في تنفيذ البناء من تسنين وأقواس أندلسية ومقرنصات صغيرة في الواجهة وخصوصا في الطوابق السفلية والنهايات البصرية لخط السماء (الكرانيش الأندلسية المزدحمة بالتفاصيل) بالإضافة إلى سلاسة الانتقال بين ملمس والوان المواد المستخدمة في التكسية (الحجر، الشلختة، الزجاج وغيرها).
العناصر المعمارية في الواجهات	استخدم المصمم فتحات معمارية(نوافذ) واسعة نوعا ما وبنسب 1:1 بين الطول والعرض، غير انه لم يركز على توفير الشرفات الخارجية بشكل واضح في الواجهات الرئيسية واكتفى بإبراز العناصر الزجاجية الواسعة فقط.
علاقة العامل الاستثماري بالمنتج المعماري	من ناحية اقتصادية واستثمارية نجد أن المستثمر يستهدف فئة متوسطي ومرتفعي الدخل حيث أن سعر متر الأرض في تلك المنطقة تقدر ب 2000 دولار وكذلك يقدر سعر الوحدة السكنية حسب دراسة الباحث للسوق العقاري في هذه المنطقة ب 85000 دولار غير مشطبة مما يعني أن المستثمر اهتم بالتصميم الخارجي للمبنى والذي تقدر التكلفة المتوقعة لتنفيذها حسب التصاميم الهندسية الموضحة ب 10% من إجمالي التكاليف المادية المتوقعة لإنشاء المبنى الاستثماري وذلك لكثافة التفاصيل الأندلسية في الحجر والتي تحتاج إلى فنيين وحرفيين عالين الجودة مما يرفع من التكاليف، مما يعني أن نصيب كل وحدة سكنية من النسبة المتوقعة في تشطيب الواجهات الخارجية تقدر ب 0.3 % وعلى فرض أن تكلفة المبنى بمساحته الفعلية وهي 1000متر مربع تقدر ب 1000000 دولار فان نصيب الوحدة السكنية من تكاليف تشطيب الواجهة هي 0.3%*1000000 مما يعني ان كل وحدة سكنية ستتحمل ما يقارب 3500 دولا من تكلفة تشطيب الواجهات الخارجية وهو ما يؤكد اهتمام وتوجه المستثمر بالتسويق لفئة متوسطي ومرتفعي الدخل والذي دفع المستثمر للاهتمام بالتشطيب الخارجي للواجهات الرئيسية في المبنى.

البند	
	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة
	اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها
	النموذج الثالث/ عمارة الجذور 1 **هي عباره عن عمارة سكنية مكونة من ارضي + سدة + خمس طوابق متكررة وروف علوي.**
	الموقع: امتداد تقاطع شارع فلسطين بشارع اللبابيدي.
العلاقة بين المصمت والمفتوح	إن نسبة المصمت إلى المفتوح متزنة في الطوابق العلوية غير أن استخدام المصمم لتكسيه الواجهات بالحجر الخشن الملمس أعطى نوعا من الثقل في الوزن البصري للمساحات المصمتة على حساب المفتوح، بالإضافة إلى الشعور بقله الفتحات المعمارية على الواجهة الرئيسية نتيجة لوجود الشرفات بشكل كبير وملحوظ مما أعطى نوع من سيطرة الكتل المكسوة بالحجر الخشن على حساب الفتحات والكتل الكسوة بالزجاج العاكس ذو اللون الأقرب إلى البني الفاتح.
نهاية المبنى (خط السماء)	تلاعب المصمم في نهاية المبنى (خط السماء) وفقا للكتل المعمارية في الواجهات، وأكد على قوه تلك النهايات العلوية للمبنى (وهي واضحة في سيطرة الكتلة الوسطية على باقي الكتل الجانبية) بالشكل الذي يسمح للمارة والمتلقي بإدراكها رغم ضيق الشارع الذي يطل عليه المبنى وكذلك نتيجة لارتفاع المبنى بشكل عام مما يقلل من فرص مشاهدتها وإدراكها من قبل المارة.

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها
ألوان المواد البنائية والملمس	نوّع المصمم في المواد المستخدمة في تكسيه وتشكيل الواجهات المعمارية للمبنى وذلك باستخدامه الحجر الطبيعي الأبيض الناعم والخشن بلون أقرب إلى الحمرة لميز بعض الكتل عن غيرها وكذلك استخدم بعض المساحات الواسعة من الزجاج العاكس ذو اللون الأقرب إلى البني والذي بدوره أعطى نوع من النعومة والاتزان نتيجة لاستخدامه مع الحجر الطبيعي في الواجهة غير أن المصمم لم يوفق في انتقائه لون الزجاج وإطاره من الألمونيوم لكونه داكن ولم يبرز عن لون الحجر المستخدم إلى جانبه.
الخطوط الراسية والأفقية	أكد المصمم على الخطوط الراسية في تصميم واجهات المبنى وذلك نتيجة لعرض المبنى في الواجهة الرئيسية، وذلك من خلال تقسيمها إلى أجزاء وكتل طولية وإعطائها مواد تكسيه مختلفة عن بعضها، بالإضافة إلى إبراز بعض الكتل الطولية العلوية من الحجر الداكن للتأكيد على راسية الخطوط.
كثافة ونوعية التفاصيل	تحتوي الواجهات على بعض التفاصيل المعمارية وذلك ببروز بعض الكتل العلوية والتي بتشكيلها المعماري أعطت انطباع المشربية التقليدية بشكل تجريدي كتلي، بالإضافة إلى بعض تفاصيل الحجر الطبيعي من تسنين وكرانيش كنهايات للكتل المعمارية.
العناصر المعمارية في الواجهات	يظهر اهتمام المصمم بتوفير الشرفات الخارجية في الواجهة الرئيسية بشكل واسع وملحوظ، ونجح في التأكيد على وجودها من خلال تجميها في الطوابق على شكل كتله مفرغة من الحجر. واستخدم المصمم فتحات متزنة من حيث المساحة بنسه 2:1 بين الطول والعرض مع استخدامه لفتحات معمارية بنسبه 2:1 في الطوابق العلوية من الواجهة كنهاية بصرية لها.
علاقة العامل الاستثماري بالمنتج المعماري	بعد تحليل الواجهات المعمارية للمبنى، من الملاحظ اتزان التكاليف المادية مع فئة السكان المستهدفين حيث نجح المستثمر في استخدام مواد تكسيه جميلة وتعطي انطباع بفخامة المبنى في حين أن التكلفة المالية لها معتدلة وليست عالية مقارنة مع غيرها من مواد التكسية، ومن الواضح دراسة المستثمر لحجم واجهات الزجاج الخارجية بالشكل الذي يخدم الهدف المالي منها مع ضمان المنفعة والجمال المطلوب تحقيقها دون زيادة أو نقصان، وهذا يؤكد على دور العامل المالي في المنتج المعماري النهائي.

البند	
تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة	
اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها	
النموذج الرابع/ عمارة سكنية **هي عباره عن عمارة سكنية مكونة من ارضي + سدتين + أربع طوابق متكررة وروف علوي.**	
الموقع : غزة – شارع ملعب فلسطين	
العلاقة بين المصمت والمفتوح	عند النظر إلى واجهات المبنى الرئيسية فان نسبة المفتوح إلى المصمت كبيرة نسبيا مقارنة بالطابع السائد في المباني السكنية في مدينة غزة، ومما زاد من التأكيد على المفتوح استخدام الفتحات المعمارية بأبعاد كبيرة بعض الشيء بالإضافة إلى وجود الشرفات الواسعة في زاوية المبنى.
نهاية المبنى (خط السماء)	يكاد يكون خط نهايات الكتل في البناء مستوي عدا وجود اختلاف في كتلة الروف العلوي عن الكتلة المستقطعة منه في الواجهات الرئيسية في المبنى، ويعتبر خط السماء ضعيف جداً وغير مميز من ناحية بصرية.
ألوان المواد البنائية والملمس	نوّع المصمم في المواد المستخدمة في تكسيه وتشكيل الواجهات المعمارية للمبنى وذلك باستخدامه الحجر الطبيعي الأبيض الناعم بشكل بسيط نسبيا ليميز بعض الكتل عن غيرها (الشرفات، الأركان باستخدام نظام التزرير)، واستخدام الشلختة الإيطالية باللونين البني الفاتح والأبيض المصفر(البيج) في عمل فواصل بصرية في الواجهة الرئيسية للمبنى والتي قد لا يوجد لها نهايات كتلية تنبع من طبيعة التصميم في الواجهة. غير أن الألوان بسيطة ومريحة بصريا.

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها
الخطوط الراسية والأفقية	أكد المصمم على الخطوط الرأسية في تصميم واجهات المبنى وذلك من خلال تقسيمها إلى أجزاء ومساحات طولية وإعطائها مواد تكسيه مختلفة عن بعضها أو من خلال الاختلاف في ألوان المواد، بالإضافة إلى أن بدن المبنى مرتفع نسبيا بسبب وجود سدتين سفليتين مما أعطى المبنى نوع من الشعور بالارتفاع والرأسية.
كثافة ونوعية التفاصيل	تعتبر الواجهات بسيطة جدا من حيث التفاصيل والزخارف بل وتفتقر إلى أي نوع منها، ولكن ازدحام الألوان والتنويع في المواد المستخدمة بشكل بسيط وعفوي أعطى المبنى نوع من الخفة في الوزن البصري لكتله البناء كاملة.
العناصر المعمارية في الواجهات	يفتقر المبنى للتفاصيل المعمارية التي تعتبر مكون أساسي من مكونات الطابع المعماري للمباني السكنية بشكل عام في مدينة غزة، واكتفى المستثمر بالتنويع في ألوان مادة التكسية الخارجية الرئيسية (الشلختة الإيطالية)، مع وجود الشرفات الخارجية على زاوية المبنى المطلة على الشارعين والتي يكاد الباحث يجزم باضطرار المصمم لإيجادها على هذا النحو بسبب الدوران في المبنى وليس لخدمة الطابع المعماري العام للمبنى.
علاقة العامل الاستثماري بالمنتج المعماري	المبنى من المباني السكنية الاستثمارية التي تستهدف فئة متوسطي الدخل، ويتضح ذلك من بساطة الواجهات المعمارية وانخفاض أسعار المواد المستخدمة في التشطيب وهي الشلختة الإيطالية الملونة والذي يقدر سعر المتر المربع منها ب 4دولار في حين أن اقل تكلفة لمتر الحجر الطبيعي للاستخدامات الخارجية شاملا أجرة الأيدي العاملة هي 45 دولار، كما أن المستثمر لم يستخدم أي نوع من الواجهات الزجاجية التي يقدر سعر المتر المربع منها ب 120دولار مقارنة بمقطع الألمونيوم 7000 والمستخدم بكثرة في مدينة غزة وهي 60 دولار للمتر المربع، مما يعني أن التكلفة الإجمالية المتوقعة لتشطيب الواجهات الخارجية 1% من إجمالي تكلفة إنشاء المشروع. وهذا ما ينعكس على خفض التكلفة الإجمالية للوحدة السكنية لتكون في متناول الفئة المستهدفة.

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها	
النموذج الخامس/ عمارة النعسان **هي عباره عن عمارة سكنية مكونة من ارضي + سدة + خمس طوابق متكررة وروف علوي.**		
العلاقة بين المصمت والمفتوح	– نسبة المفتوح إلى من المصمت في الطابق الأرضي مرتفعة وكبيرة نتيجة لكونها محلات تجارية وكذلك الحال في طابق السدة، أما في الطوابق المتكررة فقد استخدم المصمم النوافذ الأقرب إلى الشكل المربع بالإضافة إلى وجود كتله مكسوة بالزجاج الأزرق اللون العاكس في وسط المبنى والتي خففت من كتله المصمت في المبنى. وقد نوع المصمم في أشكال الفتحات المعمارية ولكن كانت بشكل مدروس ومنسجم مع الكل العام للمبنى.	
نهاية المبنى (خط السماء)	تلاعب المصمم في نهاية المبنى (خط السماء) وفقا للكتل المعمارية في الواجهات، ولكن لم يؤكد على قوه تلك النهايات العلوية للمبنى بالشكل الذي يسمح للمارة برؤيتها نتيجة لضيق الشارع الذي يطل عليه المبنى وكذلك نتيجة لارتفاع المبنى بشكل عام مما يجعل رؤيتها بشكل واضح صعب بعض الشيء.	
ألوان المواد البنائية والملمس	نوع المصمم في المواد المستخدمة في تكسيه وتشكيل الواجهات المعمارية للمبنى وذلك باستخدامه الحجر الطبيعي الأبيض الناعم والخشن بلون أقرب إلى الحمرة لميز بعض الكتل عن غيرها وكذلك استخدم الواح الألمونيوم (composite panel) باللون الفضي بمساحات واسعة مدموج مع الزجاج الأزرق العاكس والذي بدوره أعطى نوع من النعومة والاتزان نتيجة لاستخدامه مع الحجر الطبيعي في الواجهة.	
الخطوط الراسية والأفقية	أكد المصمم على الخطوط الراسية في تصميم واجهات المبنى وذلك نتيجة لعرض المبنى في الواجهة الرئيسية، وذلك من خلال تقسيمها إلى أجزاء وكتل طولية وإعطائها مواد تكسيه مختلفة عن بعضها.	

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها
كثافة ونوعية التفاصيل	يعتبر المبنى بسيط من حيث كثافة التفاصيل حيث تركزت التفاصيل المعمارية والحليات في آلية تركيب الحجر بعمل تسنينات بسيطة وفي التنوع في ملمس الحجر واختلاف لونه، عدا ذلك فان التفاصيل ليست معمارية وإنما هي تقنية في آليات تركيب وجمع المواد الملساء المعاصرة كالزجاج والألمونيوم بالمواد الخشنة كالحجر.
العناصر المعمارية في الواجهات	اكتفى المصمم بتوفير العناصر الأساسية في الواجهة (الفتحات والمداخل) واهتم في تصميم الكتل وتشكيلاتها والتنويع في المواد المستخدمة في التكسية (حجر طبيعي ابيض واحمر، الواح الألمونيوم، الزجاج الأزرق العاكس) ولا وجود لعنصر الشرفات الخارجية في الواجهة.
علاقة العامل الاستثماري بالمنتج المعماري	من الملاحظ الاهتمام الزائد في تصميم الواجهة الرئيسية للمبنى والذي يظهر من خلال الإفراط في استخدام مواد التكسية ذات الأسعار المرتفعة مثل الحجر الطبيعي والواح الألمونيوم composite panel وكذلك مساحات الزجاج الواسعة والتي يهدف المستثمر من خلال استخدامها إلى التسويق لمنتجه حسب قول المستثمر، حيث أن الراحة البصرية للمبنى وزخم المواد المستخدمة في التكسية تعطي نوعا من الفخامة والرونق للمبنى مما يؤثر بشكل إيجابي على قرار الزبون أو الساكن الذي يبحث عن وحدة سكنية حسب قوله على الرغم من تأثير هذه التكاليف على السعر الإجمالي للوحدة السكنية، ومن خلال المقابلة الشخصية للمستثمر اكد أن الواجهة الرئيسية هي عنوان المبنى والتي من خلالها يستطيع المستثمر التسويق لمشروعه بشكل مريح لان المنتج هو من يقنع الزبون بامتلاك وحدة سكنية في المبنى، وأكد أن تكلفة تشطيب واجهات المبنى السكني الاستثماري قد تصل في بعض الأحيان إلى 15% من التكلفة الإجمالية للمبنى وخصوصا اذا ما كان المبنى تجاري سكني كما في حالة هذا المبنى.
النموذج السادس/ عمارة سكنية **هي عباره عن عمارة سكنية مكونة من ارضي + خمس طوابق متكررة وروف علوي.**	
الموقع: غزة الرمال مربع قصر الحاكم	

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها	
العلاقة بين المصمت والمفتوح	– نسبة المفتوح إلى من المصمت في المبنى تكاد تكون قليلة نسبيا، اكتسى المبنى بالحجر الطبيعي خشن الملمس مما أكد على سيطرة الكتلة المصمتة على حساب المفتوحة من الكتلة البنائية العامة للمبنى.	
نهاية المبنى (خط السماء)	لا يوجد تمييز واضح وجريء في النهايات البصرية للكتل البنائية الموجودة في الواجهة عدا وجود كتل ممتدة راسيا في طابق الروف العلوي، بالإضافة إلى كتلة الدرج الرئيسي والتي حاول المصمم إبرازها بتسقيفها بالقرميد.	
ألوان المواد البنائية والملمس	اكتفى المصمم باستخدام الحجر الطبيعي الأبيض الخشن لكسوة جميع بدن المبنى واستخدم الزجاج الأزرق العاكس في تكسيه الفتحات المعمارية(النوافذ).	
الخطوط الراسية والأفقية	لا يوجد تأكيد واضح وصريح على كل من الخطوط الراسية والأفقية بالمبنى مما يعطي انطباع باتزان ارتفاع وأفقية الكتلة البنائية العامة للمبنى.	
كثافة ونوعية التفاصيل	يعتبر المبنى بسيط من حيث كثافة التفاصيل حيث تركزت التفاصيل المعمارية والحليات في آلية تركيب الحجر بعمل تسنينات بسيطة وتأطير الفتحات بالحجر الناعم من نفس اللون.	

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة
	اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها
العناصر المعمارية في الواجهات	عند النظر إلى الواجهات الرئيسية للمبنى يظهر جليا اهتمام المصمم بتوفير عنصر الشرفات الخارجية بشكل مدروس وموزع على كامل محيط المبنى في الطوابق المتكررة، وتفتقر الواجهة لأي عناصر معمارية غير العناصر الأساسية في الواجهات.
علاقة العامل الاستثماري بالمنتج المعماري	المبنى من المباني السكنية الاستثمارية التي تستهدف فئة مرتفعي الدخل، ويتضح ذلك من المواد المستخدمة في تكسيه الواجهات المعمارية وارتفاع أسعار المواد المستخدمة في التشطيب وهي الحجر الطبيعي والذي يقدر سعر المتر المربع منها ب 45 دولار، وعلى الرغم أن المستثمر لم يستخدم أي نوع من الواجهات الزجاجية التي يقدر سعر المتر المربع منها ب 120دولار مقارنة بمقطع الألمونيوم 7000 والمستخدم بكثرة في مدينة غزة وهي 60 دولار للمتر المربع والذي استخدمه المستثمر في الواجهات إلا أن ذلك يبرر ذكاء المستثمر في تحقيق هدفه في عدم زيادة التكاليف المحملة على سعر الوحدة السكنية الناتجة من تشطيب الواجهات الخارجية، على الرغم من تكسيه الواجهات بمادة الحجر الطبيعي والذي يساعد في إعطاء فخامة للمبنى ويرضي الذوق العام للزبون باقل التكاليف حسب قول المستثمر، وتبريره لذلك أن سعر الأرض في هذه المنطقة مرتفع قد يصل في بعض الأحيان إلى 2000دولار للمتر المربع، ويعتبر من اكثر المناطق السكنية هدوء ويتميز بتوافر الخدمات السكنية والرقي في السكان مما يساعد في تسويق المنتج دون اللجوء إلى الإفراط في تكاليف تكسيه الواجهات الخارجية وهي نوع من أنواع استغلال مميزات الموقع في التسويق حسب وجهة نظره. وهذا ما ينعكس على خفض التكلفة الإجمالية للوحدة السكنية لتكون في متناول الفئة المستهدفة.
النموذج السابع/ عمارة سكنية **هي عباره عن عمارة سكنية مكونة من أرضي + خمس طوابق متكررة وروف علوي.**	
الموقع: غزة الرمال مربع قصر الحاكم	

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها	
العلاقة بين المصمت والمفتوح	– نسبة المفتوح إلى من المصمت في المبنى تكاد تكون متزنة نسبيا، اكتسى المبنى بالحجر الطبيعي الخشن والناعم الملمس مما أعطى انطباع بسيطرة الكتلة المصمتة على حساب المفتوحة من الكتلة البنائية العامة للمبنى.	
نهاية المبنى (خط السماء)	هناك تمييز واضح وجريء في النهايات البصرية للكتل البنائية الموجودة في الواجهة، ومما يؤكد اهتمام المصمم بها وجود نهايات بصرية لكتلة الروف العلوي.	
ألوان المواد البنائية والملمس	اكتفى المصمم باستخدام الحجر الطبيعي الأبيض المصفر الخشن والناعم لكسوة جميع بدن المبنى واستخدم الزجاج الأزرق العاكس في تكسيه الفتحات المعمارية(النوافذ).	
الخطوط الراسية والأفقية	لا يوجد تأكيد واضح وصريح على كل من الخطوط الراسية والأفقية بالمبنى مما يعطي انطباع باتزان رأسية وأفقية الكتلة البنائية العامة للمبنى.	
كثافة ونوعية التفاصيل	يزخر المبنى بالتفاصيل المعمارية من كتل وتلاعب في نهايات الكتل (خط السماء)، والتنويع بين الحجر الأملس والخشن، هذا بالإضافة إلى وجود تفاصيل معمارية في الحجر نفسه مثل التسنينات في السقف الأول، الكوات العلوية.	
العناصر المعمارية في الواجهات	عند النظر إلى الواجهات الرئيسية للمبنى يظهر جليا اهتمام المصمم بتوفير عنصر الشرفات الخارجية بشكل مدروس وموزع على كامل محيط المبنى في الطوابق المتكررة، واستخدام الفتحات المعمارية الواسعة بأبعاد ذات نسبه 1:1 بين الطول والعرض مربعة الشكل، ولم يستخدم المصمم أي مساحات زجاجية متصلة والتي جعلت من الكتلة البنائية ثقيلة بعض الشيء.	

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها	
علاقة العامل الاستثماري بالمنتج المعماري	المبنى من المباني السكنية الاستثمارية التي تستهدف فئة مرتفعي الدخل، ويتضح ذلك من المواد المستخدمة في تكسيه الواجهات المعمارية وارتفاع أسعار المواد المستخدمة في التشطيب وهي الحجر الطبيعي والذي يقدر سعر المتر المربع منها ب 45 دولار، وعلى الرغم أن المستثمر لم يستخدم أي نوع من الواجهات الزجاجية التي يقدر سعر المتر المربع منها ب 120دولار مقارنة بمقطع الألمونيوم 7000 والمستخدم بكثرة في مدينة غزة وهي 60 دولار للمتر المربع والذي استخدمه المستثمر في الواجهات إلا أن ذلك يبرر ذكاء المستثمر في تحقيق هدفه في عدم زيادة التكاليف المحملة على سعر الوحدة السكنية الناتجة من تشطيب الواجهات الخارجية، على الرغم من تكسيه الواجهات بمادة الحجر الطبيعي والذي يساعد في إعطاء فخامة للمبنى ويرضي الذوق العام للزبون باقل التكاليف حسب قول المستثمر، وتبريره لذلك أن سعر الأرض في هذه المنطقة مرتفع قد يصل في بعض الأحيان إلى 2000دولار للمتر المربع، ويعتبر من اكثر المناطق السكنية هدوء ويتميز بتوافر الخدمات السكنية والرقي في السكان مما يساعد في تسويق المنتج دون اللجوء إلى الإفراط في تكاليف تكسيه الواجهات الخارجية وهي نوع من أنواع استغلال مميزات الموقع في التسويق حسب وجهة نظره. وهذا ما ينعكس على خفض التكلفة الإجمالية للوحدة السكنية لتكون في متناول الفئة المستهدفة.	
	النموذج الثامن/ عمارة الكحلوت **هي عباره عن عمارة سكنية مكونة من ارضي + خمس طوابق متكررة وروف علوي.**	
العلاقة بين المصمت والمفتوح	– نسبة المفتوح إلى من المصمت في المبنى تكاد تكون متزنة نسبيا، اكتسى المبنى بالحجر الطبيعي الناعم الملمس والشلختة الإيطالية مما أعطى انطباع بسيطرة الكتلة المصمتة على حساب المفتوحة من الكتلة البنائية العامة للمبنى.	

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها
نهاية المبنى (خط السماء)	لا يوجد أي دراسة للنهايات البصرية للكتل البنائية (خط السماء) غير أن الكتلة البنائية للروف هي التي تبرز عن باقي بدن المشروع.
ألوان المواد البنائية والملمس	اكتفى المصمم باستخدام الحجر الطبيعي الأبيض الناعم والشلختة الإيطالية باللون الرمادي المحايد لكسوة جميع بدن المبنى واستخدم الزجاج الأخضر العاكس في تكسيه الفتحات المعمارية(النوافذ) ومن وجهة نظر الباحث لم يوفق المستثمر في اختيار المواد المستخدمة في التكسية.
الخطوط الراسية والأفقية	أكد المنفذ (المستثمر) على الراسية الخاصة بالمبنى من خلال تقسيم الواجهة إلي كتل راسية.
كثافة ونوعية التفاصي	يفتقر المبنى إلى أي نوع من التفاصيل عدى استخدام التزرير في الحجر فقط.
العناصر المعمارية في الواجهات	الفتحات المعمارية واسعة نوعا ما مع استخدام الأقواس أعلى الشبابيك ولا يوجد أي عناصر معمارية أخرى مثل الشرفات وغيرها.
علاقة العامل الاستثماري بالمنتج المعماري	من الواضح أن الفئة المستهدفة من هذا المشروع هم محدودي الدخل حيث يظهر بساطة الواجهات وكذلك بساطة المواد المستخدمة في التكسية وهي الشلختة الإيطالية مطعمة بالحجر الطبيعي على الحواف، حيث يبرر المستثمر ذلك بانه يسعى إلى تقليل تكاليف الوحدة السكنية لتناسب الفئة المستهدفة من خلال تقيلي تكاليف تشطيب الواجهة من 3% إلى 0.5% من إجمالي تكاليف إنشاء المبنى الاستثماري مما يعني توفير 4000 دولار من سعر كل وحدة سكنية وبالتالي سهولة التسويق لها وبيعها.

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها	
النموذج التاسع/ عمارة الرحاب **هي عباره عن عمارة سكنية مكونة من ارضي + سدة + خمس طوابق متكررة وروف علوي.**		
العلاقة بين المصمت والمفتوح	– نسبة المفتوح إلى من المصمت في المبنى كبيرة نسبيا حيث استخدم المصمم الجدران الزجاجية بشكل مسيطر في الواجهة، كما استخدم الواح الألمونيوم بألوان متعددة فيها مما يعطي المبنى نوعا من النعومة والرشاقة.	
نهاية المبنى (خط السماء)	من الواضح دراسة المصمم لنهايات الكتل في الواجهة بشكل ملفت ومدروس، بل أنها نقطة جذب بصري قوية من وجهة نظر الباحث للمتلقي على الرغم من ضيق الشارع الذي يطل عليه المبنى.	
ألوان المواد البنائية والملمس	استخدم المصمم الواح الألمونيوم في تكسيه الواجهات بالكامل بألوان متعددة (البرتقالي، الرمادي، الأسود) وعمد إلى تجميع كل لون في كتلة من كتل تشكيل الواجهة، واندمج الزجاج الزرق المخضر العاكس الأملس بها مما زاد من الشعور برشاقة المبنى على الرغم من سيطرة عرض الواجهة على ارتفاعها.	
الخطوط الراسية والأفقية	أكد المصمم على الخطوط الأفقية في المبنى ونجح في ذلك من خلال الكتلة الزجاجية العريضة في أسفل الواجهة، ومن وجهة نظر الباحث أن تماشي المصمم مع أفقية الواجهة نوع من الذكاء في التصميم واستغلال للموجودات المبنى.	
كثافة ونوعية التفاصيل	على الرغم من استخدام المصمم للمواد الحديثة كليا في تكسيه المبنى إلا انه اهتم بإيجاد نوع من التفاصيل الحديثة والتي تتسم بالبساطة والوضوح، مثل الكواسر الأفقية والشرائح الأفقية من معدن الألمونيوم لتغطية المناور الخارجية، وعمد إلى إبراز الفواصل بين بلاطات الألمونيوم.	
العناصر المعمارية في الواجهات	نتيجة لسيطرة المساحات الزجاجية على الواجهة اضطر المصمم إلى إخفاء الشرفات الخارجية واكتفى بإظهارها في الطوابق العلوية فقط كنوع من التسويق، واتسمت الفتحات المعمارية(النوافذ) بالاتساع بالإضافة إلى استخدام المساحات الزجاجية بشكل كبير ومسيطر في الواجهة مما يجعل الحكم على المبنى بانه سكني أمرا صعب بعض الشيء من وجهة نظر الباحث.	

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها	
علاقة العامل الاستثماري بالمنتج المعماري	المبنى من المباني السكنية الاستثمارية التي تستهدف فئة مرتفعي الدخل، ويتضح ذلك من المواد المستخدمة في تكسيه الواجهات المعمارية وارتفاع أسعار المواد المستخدمة في التشطيب وهي الواح الألمونيوم composite panel والذي يقدر سعر المتر المربع منها ب 80 دولار، وكذلك الواجهات الزجاجية التي يقدر سعر المتر المربع منها ب 120دولار مقارنة بمقطع الألمونيوم 7000 والمستخدم بكثرة في مدينة غزة وهي 60 دولار للمتر المربع والذي استخدمها المستثمر في الواجهات بشكل واسع ومركز والذي يبرر ذلك من وجهة نظر المستثمر أن المبنى يقع في منطقة تجارية ومهمة وهي منطقة الرمال التجارية في الشارع المحاذي لشارع عمر المختار، وفي مفترق طرق يطل عليه اضخم مباني مدينة غزة التجارية وهو برج الوطن والذي استخدمت فيه نفس مواد التكسية ليتماشى مع الموقع التجاري والاستفادة مه في التسويق.	
النموذج العاشر/ عمارة سكنية استثمارية **هي عباره عن عمارة سكنية مكونة من ارضي + سدة + خمس طوابق متكررة وروف علوي.**		
العلاقة بين المصمت والمفتوح	– نسبة المفتوح إلى من المصمت في المبنى متزنة نسبيا حيث، حيث عمد المصمم إلى استخدام الفتحات المعمارية(النوافذ) بشكل تقليدي، ولم يستخدم أي نوع من الجدران الزجاجية.	
نهاية المبنى (خط السماء)	حاول المصمم التلاعب بالنهايات البصرية للكتل من خلال عمل اختلاف في مناسيبها وكذلك استخدام الأقواس المعكوسة في تلك النهايات والكتل.	
ألوان المواد البنائية والملمس	المادة الرئيسية المسيطرة هي الحجر الأبيض الناعم، متداخلا مع الحجر الطبيعي الأحمر الخشن الملمس، كما استخدم الزجاج الأزرق العاكس في الفتحات.	

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها
الخطوط الراسية والأفقية	يظهر سيطرة الخطوط الراسية من خلال تقسيم الكتلة البنائية إلى شرائح راسية مختلفة الألوان والمواد، غير أن الباحث لا يؤكد اهتمام المصمم بإبراز ذلك لعدم عمل أي اختلاف في مناسيب الكتل أفقياً مما يزيد من تأكيدها وسيطرتها.
كثافة ونوعية التفاصيل	تفتقر الواجهات إلى التفاصيل المعمارية التنفيذية عدى التنويع بين المواد المستخدمة في التكسية، بين الحجر الأبيض الناعم والأحمر الخشن.
العناصر المعمارية في الواجهات	يظهر اهتمام المصمم في إيجاد الشرفات الخارجية على الرغم من أنها صممت بطريقة طولية ذات واجهة ضيقة على الواجهة الرئيسية، غير انه من الواضح اهتمامه بإبرازها في الواجهات لكونها أحد اهم العناصر التسويقية في المباني السكنية الاستثمارية حسب راي العديد من المستثمرين.
علاقة العامل الاستثماري بالمنتج المعماري	المبنى من المباني السكنية الاستثمارية التي تستهدف فئة مرتفعي الدخل، ويتضح ذلك من المواد المستخدمة في تكسيه الواجهات المعمارية وارتفاع أسعار المواد المستخدمة في التشطيب وهي الحجر الطبيعي والذي يقدر سعر المتر المربع منها ب 45 دولار، وعلى الرغم أن المستثمر لم يستخدم أي نوع من الواجهات الزجاجية التي يقدر سعر المتر المربع منها ب 120دولار مقارنة بمقطع الألمونيوم 7000 والمستخدم بكثرة في مدينة غزة وهي 60 دولار للمتر المربع والذي استخدمه المستثمر في الواجهات إلا أن ذلك يبرر ذكاء المستثمر في تحقيق هدفه في عدم زيادة التكاليف المحملة على سعر الوحدة السكنية الناتجة من تشطيب الواجهات الخارجية، على الرغم من تكسيه الواجهات بمادة الحجر الطبيعي والذي يساعد في إعطاء فخامة للمبنى ويرضي الذوق العام للزبون باقل التكاليف حسب قول المستثمر، وتبريره لذلك أن سعر الأرض في هذه المنطقة مرتفع قد يصل في بعض الأحيان إلى 1500 دولار للمتر المربع، ويعتبر من اكثر المناطق السكنية هدوء ويتميز بتوافر الخدمات السكنية والرقي في السكان مما يساعد في تسويق المنتج دون اللجوء إلى الإفراط في تكاليف تكسيه الواجهات الخارجية وهي نوع من أنواع استغلال مميزات الموقع في التسويق حسب وجهة نظره. وهذا ما ينعكس على خفض التكلفة الإجمالية للوحدة السكنية لتكون في متناول الفئة المستهدفة.
النموذج الحادي عشر/ عمارة اليازجي الاستثمارية **هي عباره عن عمارة سكنية مكونة من ارضي+ سبع طوابق متكررة وروف علوي.**	

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها	
الموقع: غزة الرمال بالقرب من فندق الأمل		
العلاقة بين المصمت والمفتوح	– نسبة المفتوح إلى من المصمت في المبنى متزنة نسبيا حيث، حيث عمد المصمم إلى استخدام الفتحات المعمارية(النوافذ) بشكل تقليدي، ولم يستخدم أي نوع من الجدران الزجاجية.	
نهاية المبنى (خط السماء)	لا يوجد أي نوع من الاهتمام بالنهايات البصرية للمبنى وكذلك لم يهتم المصمم بعمل أي نوع من التلاعب في واجهات المبنى.	
ألوان المواد البنائية والملمس	الشلختة الإيطالية هي المادة الأساسية في تكسيه الواجهات غير أن المصمم نوع في الألوان بين الأبيض المصفر والأحمر الطوبى القاتم.	
الخطوط الراسية والأفقية	على الرغم من أن المبنى مكون من ارضي + سبع طوابق أي انه مبنى مرتفع إلا أن المصمم اكد على راسية المبنى من خلال تقسيم الواجهة الرئيسية إلى شرائح طولية من خلال اختلاف الوان مادة التكسية.	

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها	
كثافة ونوعية التفاصيل	تفتقر الواجهات إلى أي تفاصيل معمارية ويظهر مدى عدم اهتمام المصمم والمستثمر بعمل أي نوع من التفاصيل المعمارية.	
العناصر المعمارية في الواجهات	اهتم المصمم والمستثمر بإبراز الشرفات الخارجية في الواجهة الرئيسية والواجهات الجانبية، ولا يوجد أي عنصر معماري أخر مسيطر في الواجهة.	
علاقة العامل الاستثماري بالمنتج المعماري	من الواضح أن الفئة المستهدفة من هذا المشروع هم محدودي الدخل حيث يظهر بساطة الواجهات وكذلك بساطة المواد المستخدمة في التكسية وهي الشلختة الإيطالية مطعمة بالحجر الطبيعي على الحواف، حيث يبرر المستثمر ذلك بانه يسعى إلى تقليل تكاليف الوحدة السكنية لتناسب الفئة المستهدفة من خلال تقيلي تكاليف تشطيب الواجهة من 3% إلى 0.5% من إجمالي تكاليف إنشاء المبنى الاستثماري مما يعني توفير 3000 دولار من سعر كل وحدة سكنية وبالتالي سهولة التسويق لها وبيعها.	
النموذج الثاني عشر/ عمارة الهيثم 4 **هي عباره عن عمارة سكنية مكونة من ارضي + سدة+ خمس طوابق متكررة وروف علوي.**		
الموقع: غزة الرمال مربع قصر الحاكم		
العلاقة بين المصمت والمفتوح	يظهر الاتزان المدروس بين المصمت والمفتوح في الواجهة الرئيسية، ونوع المصمم بأشكال وأحجام الفتحات المعمارية غير أن المسيطر استخدام المصمم لشريحين من الزجاج المقسم ذو الزجاج العاكس الأخضر في المنتصف الكتلة البنائية في الواجهة والتي تتميز بالتماثل في تصميم الواجهات.	

البند	تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة اختيار بعض مباني السكن الاستثمارية في مدينة غزة لتحليل الطابع المعماري لها
نهاية المبنى (خط السماء)	اهتم المصمم بإبراز جمال النهايات البصرية للكتل البنائية في الواجهة بشكل مميز وملفت للمتلقي من خلال اتزانها وتماثلها بشكل سلس ومريح، ومن وجهة نظر الباحث نجح المصمم في ذلك.
ألوان المواد البنائية والملمس	المادة الأساسية في التكسية هي الحجر الأبيض ونوع في ملمسه بين الأملس والخشن، ونجح في التنسيق بين المادة الواحدة مختلفة الملمس في إبراز تصميمه للواجهة.
الخطوط الراسية والأفقية	هناك اتزان بين الخطوط الراسية والأفقية في تصميم الواجهة من خلال الخطوط الأفقية للشرفات الخارجية والتي عمد المصمم على إبرازها من وجهة نظر الباحث وبين الخطوط الراسية في منتصف الواجهة (الكتلة المكسوة بالحجر الأبيض الخشن، والمساحة الزجاجية الطولية، وكاسرة الشمس الراسية المتدرجة على يمين الواجهة ويسارها).
كثافة ونوعية التفاصيل	تزخر الواجهة بالتفاصيل المعمارية من خلال عمل تسنينات في الحجر بشكل واضح، وكذلك التنويع في ملمس مادة التكسية، بالإضافة إلى التنويع في بروزات الكتل ومناسيبها.
العناصر المعمارية في الواجهات	اهتم المصمم والمستثمر بإبراز الشرفات الخارجية في الواجهة الرئيسية، واهتم المصمم بارزا اهتمامه بجميع عناصر الواجهة من الفتحات المعمارية والكتل البنائية وخط السماء والتفاصيل المعمارية التي تعتبر جزء من عناصر الجذب البصري في الواجهة.
علاقة العامل الاستثماري بالمنتج المعماري	بعد تحليل الواجهات المعمارية للمبنى، من الملاحظ اتزان التكاليف المادية مع فئة السكان المستهدفين حيث نجح المستثمر في استخدام مواد تكسيه جميلة وتعطي انطباع بفخامة المبنى في حين أن التكلفة المالية لها معتدلة وليست عالية مقارنة مع غيرها من مواد التكسية، ومن الواضح دراسة المستثمر لحجم واجهات الزجاج الخارجية بالشكل الذي يخدم الهدف المالي منها مع ضمان المنفعة والجمال المطلوب تحقيقها دون زيادة أو نقصان، وهذا يؤكد على دور العامل المالي في المنتج المعماري النهائي.

4.3.1 نتائج الدراسة الميدانية التحليلية لمجموعة من المباني السكنية الاستثمارية:

1- تنوعت الواجهات المعمارية للمباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة حسب الفئة المستهدفة من السكان (محدودي الدخل، متوسطي الدخل، مرتفعي الدخل)، مما يدلل على وجود طابع معماري غير مكتمل وخاص بالمباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة والذي يعني أن الطابع المعماري العام والسائد هو الطابع الانتقائي والذي يتبع نظرية التقليد الأعمى في كثير من الأحيان.

2- عدم اهتمام المصمم المعماري والمستثمر باستخدام العناصر المعمارية التراثية (الأقواس، العقود، وغيرها من العناصر التراثية) في تصميم الواجهات المعمارية في المباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة.

3- تعبِّر الجودة في تنفيذ التصاميم المعمارية الخاصة بالمباني السكنية الاستثمارية عن وجود تعارض لدى اغلب المستثمرين بين متطلبات الجودة والربح في تنفيذ تلك التصاميم.

4- عدم اهتمام المصمم والمستثمر بتصميم الواجهات الجانبية للمباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة.

5- يهتم المصمم المعماري والمستثمر المالي بتصميم الواجهات الرئيسية الخاصة بالمباني السكنية الاستثمارية.

6- يهتم المصمم المعماري بإبراز رأسية المباني السكنية الاستثمارية.

7- يهتم المصمم المعماري والمستثمر المالي بتوفير عنصر الشرفات الخارجية في الواجهات الخاصة بالمباني السكنية الاستثمارية.

8- يسعى المصمم المعماري إلى التنويع في النهايات البصرية (خط السماء) في الواجهات الرئيسية في المباني السكنية الاستثمارية.

9- يركز المصمم المعماري على استخدام المساحات الزجاجية الواسعة في تصميم واجهات المباني السكنية الاستثمارية.

10- استخدام المواد البناء الحديثة ذات الملمس الخشن (الحجر الطبيعي أو الشلختة الإيطالية أو المرمرينا .... الخ) المستخدمة في التشطيبات الخارجية للمباني السكنية الاستثمارية في تعزيز الهوية المعمارية للمباني السكنية في مدينة غزة.

11- صعوبة توظيف مواد البناء الحديثة ذات الملمس الناعم (الرخام بأنواعه، الواح الألمونيوم composite panel.... الخ) المستخدمة في التشطيبات الخارجية للمباني السكنية الاستثمارية في تعزيز الهوية المعمارية للمباني السكنية في مدينة غزة.

12- إعطاء حيز للمهندس المعماري للإبداع في تصميم الواجهات المعمارية للمباني السكنية الاستثمارية.

13- تختلف مخرجات الاستثمار المالي من مستثمر لأخر تبعا لتوجهاته في تحقيق الربح المطلق بالنسبة لإيجاد منتج معماري مميز.

4.4 الاستبانة:

أخذ أراء المتخصصين من المهندسين بالإضافة إلى ساكنين بعض هذه المباني الاستثمارية وذلك في أثر الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة (الاستبيان).

وقد تم استخدام أسلوب العينة العشوائية في اختيار الباحث لعينة الدراسة، والاستبانة كأداة في جمع البيانات الأولية.

4.4.1 مجتمع وعينة الدراسة

يتكون مجتمع الدراسة من الأفراد والمواطنين بشكل عام وفئة من يسكنون في المباني السكنية الاستثمارية بشكل خاص وفئة المهندسين المعماريين في مجال تصميم المباني السكنية وخاصة العاملين في مجال المهنة" المهندسين المعماريين". وقد تم اختيار عينة حجمها 170 من فئة المواطنين و170 من فئة المهندسين، وتم توزيع الاستبانة على أفراد العينة وتم استرجاع 160 من فئة المواطنين و161 من فئة المهندسين، وبعد تفحص الاستبانات تم استبعاد4 استبانات من فئة المواطنين و3 استبانات من فئة المهندسين نظرا لعدم تحقق الشروط المطلوبة للإجابة على الاستبيان، وبذلك يكون عدد الاستبانات الخاضعة للدراسة 158 من فئة المواطنين و156 من فئة المهندسين.

والجدول(4.1) يبين خصائص وسمات عينة الدراسة كما يلي:

أولا: الاستبانة الموجهة إلى المتخصصين في مجال المهنة:

جدول (4.1): خصائص وسمات عينة الدراسة الخاصة بالمتخصصين.

المتغير	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
الجنس	ذكر	98	62.0
	أنثى	60	38.0
العمر	أقل من30 سنة	76	48.1
	من 30-40 سنة	62	39.2
	أكثر من 40 سنة	20	12.7
مكان العمل	مؤسسة حكومية	12	7.6
	شركة مقاولات استثمارية	18	11.4
	أكاديمي	27	17.1
	مكتب استشاري	76	48.1
	أخرى	25	15.8
مستوى التعليم	بكالوريوس	117	74.1
	ماجستير	31	19.6
	دكتوراه	10	6.3
سنوات الخدمة في مجال التصميم	أقل من 10 سنوات	88	55.7
	من 10 -15 سنه	48	30.4
	من 15 – 20 سنة	15	9.5
	أكثر من ذلك	7	4.4

يبين جدول رقم (4.1) سمات عينة الدراسة الخاصة بالمهندسين كما يلي:

- 62.0% من عينة المهندسين هم من الذكور و38.0% من الإناث.

- 48.1% من عينة الدراسة عمرهم " أقل من30 سنة "، و39.2% " من 30-40 سنة "، و12.7% " أكثر من 40 سنة ".
- 7.6% من عينة الدراسة يعملون في " مؤسسة حكومية "، و11.4% يعملون في " شركة مقاولات استثمارية " و17.1% يعملون" أكاديميين"و48.1% يعملون في "مكاتب استشارية " و15.8% يعملون في " أماكن أخرى ".
- 74.1% من عينة الدراسة مؤهلهم الأكاديمي " بكالوريوس "، و19.6% " ماجستير "، و6.3% " دكتوراه ".
- 55.7% من عينة الدراسة بلغت سنوات الخبرة لديهم في مجال التصميم " أقل من 10 سنوات "، و30.4% " من 10 -15 سنه "، و9.5% " من 15 – 20 سنة "، و4.4% " أكثر من ذلك ".

ثانيا: الاستبانة الموجهة إلى المواطنين الذين يسكنون في المباني السكنية الاستثمارية:

جدول (4.2): خصائص وسمات عينة الدراسة الخاصة بالمواطنين الذين يسكنون في المباني السكنية الاستثمارية.

المتغير	الفئات	التكرار	النسبة المئوية
الجنس	ذكر	61	39.1
	أنثى	95	60.9
العمر	أقل من30 سنة	16	10.3
	من 30-40 سنة	92	59.0
	أكثر من 40 سنة	48	30.8
المهنة	يعمل	76	48.7
	لا يعمل	80	51.3
مستوى التعليم	بكالوريوس	144	92.3
	ماجستير	12	7.7
	دكتوراه	0	0.0
ملكية الوحدة السكنية	إيجار	47	30.1
	تمليك	109	69.9

يبين جدول رقم (4.2) سمات عينة الدراسة الخاصة بالمواطنين الذين يسكنون في المباني السكنية الاستثمارية كما يلي:

- 39.1% من عينة الدراسة من المواطنين الذين يسكنون في المباني السكنية الاستثمارية من " الذكور"، و60.9% من " الإناث".
- 10.3% من عينة الدراسة عمرهم " أقل من30 سنة "، و59.0% " من 30-40 سنة "، و30.8% " أكثر من 40 سنة ".
- 48.7% من عينة الدراسة يعملون، و51.3% لا يعملون.
- 92.3% من عينة الدراسة مؤهلهم الأكاديمي " بكالوريوس "، و7.7% " ماجستير ".
- 30.1% من عينة الدراسة ملكية الوحدة السكنية لهم " إيجار "، و69.9% ملكية الوحدة السكنية لهم " تمليك "

4.4.2 أداة الدراسة:

وقد تم إعداد استبانتان على النحو التالي:

1- إعداد استبانتان بشكل أولي الأولى تتعلق بفئة المهندسين المعماريين في مجال تصميم المباني السكنية وخاصة العاملين في مجال المهنة" المهندسين المعماريين"، والثاني تتعلق بالأفراد والمواطنين بشكل عام وفئة من يسكنون في المباني السكنية الاستثمارية بشكل خاص من اجل استخدامها في جمع البيانات والمعلومات.

2- عرض الاستبانتان على المشرف من اجل اختبار مدى وملاءمتها لجمع البيانات.

3- تعديل الاستبانتان بشكل أولي حسب ما يراه المشرف.

4- تم عرض الاستبانتان على مجموعة من المحكمين والذين قاموا بدورهم بتقديم النصح والإرشاد وتعديل وحذف ما يلزم.

5- إجراء دراسة اختباريه ميدانية أولية للاستبانتين وتعديل حسب ما يناسب.

6- توزيع الاستبانتان بعد تعديلهما على جميع أفراد العينة لجمع البيانات اللازمة للدراسة، ولقد تم تقسيم الاستبانتان كما يلي:

أولا: الاستبانة المتعلقة بفئة المهندسين المعماريين.

1- **القسم الأول:** يتكون من البيانات الشخصية لعينة الدراسة ويتكون من 5 فقرات

2- **القسم الثاني:** تم تقسيمه إلى محورين كما يلي:

- **المحور الأول:** وجود طابع معماري خاص بالمباني السكنية في مدينة غزة ويتكون من 11 فقرة
- **المحور الثاني:** مدى تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة ويتكون من 13 فقرة.

وقد كانت الإجابات على حسب مقياس ليكارت الخماسي كما هو موضح في جدول رقم (4.3)

جدول (4.3): مقياس ليكارت الخماسي.

التقدير	غير موافق بشدة	غير موافق	محايد	موافق	موافق بشدة
الوزن	1	2	3	4	5

ثانيا: الاستبانة المتعلقة بفئة من يسكنون في المباني السكنية الاستثمارية.

1- **القسم الأول:** يتكون من البيانات الشخصية لعينة الدراسة ويتكون من 5 فقرات

2- **القسم الثاني:** تناول أثر الاستثمار المالي على الشكل المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة ويتكون من 12 فقرة.

وقد كانت الإجابات على حسب المقياس الثنائي كما هو موضح في جدول رقم (4.4).

جدول (4.4): مقياس الإجابات.

الدرجة	1	2
التصنيف	موافق بشدة	غير موافق

4.4.3 صدق وثبات الاستبيان:

صدق الاستبانة يعني التأكد من أنها سوف تقيس ما أعدت لقياسه. (العساف،1955، ص125)، كما يقصد بالصدق " شمول الاستبانة لكل العناصر التي يجب أن تدخل في التحليل من

ناحية، ووضوح فقراتها ومفرداتها من ناحية ثانية، بحيث تكون مفهومة لكل من يستخدمها"(عبيدات،2001،ص ص213–220)، وقد قام الباحث بالتأكد من صدق أداة الدراسة كما يلي:

- **صدق فقرات الاستبيان:** تم التأكد من صدق فقرات الاستبيان بطريقتين.

1- الصدق الظاهري للأداة (صدق المحكمين):

قام الباحث بعرض أداة الدراسة في صورتها الأولية على مجموعة من المحكمين تألفت من (5) أعضاء من أعضاء الهيئة التدريسية في الجامعة الإسلامية متخصصين في الهندسة والإحصاء. ويوضح الملحق رقم (1) أسماء المحكمين الذين قاموا مشكورين بتحكيم أداة الدراسة. وقد طلب الباحث من المحكمين من إبداء آرائهم في مدى ملائمة العبارات لقياس ما وضعت لأجله، ومدى وضوح صياغة العبارات ومدى مناسبة كل عبارة للمحور الذي ينتمي إليه، ومدى كفاية العبارات لتغطية كل محور من محاور متغيرات الدراسة الأساسية هذا بالإضافة إلى اقتراح ما يرونه ضروريا من تعديل صياغة العبارات أو حذفها، أو إضافة عبارات جديدة لأداة الدراسة، وكذلك إبداء آرائهم فيما يتعلق بالبيانات الأولية (الخصائص الشخصية والوظيفية المطلوبة من المبحوثين)، إلى جانب مقياس ليكارت المستخدم في الاستبانة. وتركزت توجيهات المحكمين على انتقاد طول الاستبانة حيث كانت تحتوي على بعض العبارات المتكررة، كما أن بعض المحكمين نصحوا بضرورة تقليص بعض العبارات من بعض المحاور وإضافة بعض العبارات إلى محاور أخرى.

واستناداً إلى الملاحظات والتوجيهات التي أبداها المحكمون قام الباحث بإجراء التعديلات التي اتفق عليها معظم المحكين، حيث تم تعديل صياغة العبارات وحذف أو إضافة البعض الآخر منها.

2- صدق الاتساق الداخلي لفقرات أداة الدراسة

تم حساب الاتساق الداخلي لفقرات أداة الدراسة على عينة الدراسة الاستطلاعية البالغ حجمها 30 مفردة، وذلك بحساب معاملات الارتباط بين كل فقرة والدرجة الكلية للمحور التابعة له ويبين الجدول رقم (4.5) أن معاملات الارتباط دالة عند مستوى دلالة (0.05)،حيث إن القيمة الاحتمالية لكل فقرة اقل من 0.05 وقيمة r المحسوبة اكبر من قيمة r الجدولية والتي تساوي 0.361، وبذلك تعتبر فقرات الاستبانة صادقة لما وضعت لقياسه حيث إن القيمة الاحتمالية لكل فقرة اقل من 0.05

وقيمة r المحسوبة اكبر من قيمة r الجدولية والتي تساوي.0361، وبذلك تعتبر فقرات الاستبانة صادقة لما وضعت لقياسه.

س جدول (4.5): الصدق الداخلي لفقرات أداة الدراسة.

الاستبانة المتعلقة بفئة المهندسين المعماريين						الاستبانة المتعلقة بفئة من يسكنون في المباني السكنية الاستثمارية		
المحور الأول			المحور الثاني					
رقم الفقرة	معامل الارتباط	القيمة الاحتمالية	رقم الفقرة	معامل الارتباط	القيمة الاحتمالية	رقم الفقرة	معامل الارتباط	القيمة الاحتمالية
1	0.502	0.005	1	0.570	0.001	1	0.706	0.000
2	0.457	0.011	2	0.788	0.000	2	0.554	0.001
3	0.442	0.014	3	0.565	0.001	3	0.829	0.000
4	0.446	0.013	4	0.554	0.002	4	0.653	0.000
5	0.417	0.022	5	0.673	0.000	5	0.671	0.000
6	0.393	0.032	6	0.756	0.000	6	0.730	0.000
7	0.597	0.000	7	0.735	0.000	7	0.593	0.001
8	0.532	0.002	8	0.558	0.001	8	0.596	0.001
9	0.433	0.017	9	0.624	0.000	9	0.737	0.000
10	0.372	0.043	10	0.781	0.000	10	0.712	0.000
11	0.588	0.001	11	0.712	0.001	11	0.765	0.000
			12	0.494	0.037	12	0.568	0.001
			13	0.786	0.000			

قيمة r الجدولية عند مستوى دلالة 0.05 ودرجة حرية "28" تساوي 0.361

4.4.4 ثبات فقرات الاستبانة Reliability:

أما ثبات أداة الدراســـة فيعني التأكد من أن الإجابة ســـتكون واحدة تقريبا لو تكرر تطبيقها على الأشخاص ذاتهم في أوقات(العساف، 1995، 123). وقد أجرى الباحث خطوات الثبات على العينة الاستطلاعية نفسها بطريقتين هما طريقة التجزئة النصفية ومعامل ألفا كرو نباخ.

1- **طريقة التجزئة النصفية Split-Half Coefficient:** تم إيجاد معامل ارتباط بيرسون بين معدل الأسئلة الفردية الرتبة ومعدل الأسئلة الزوجية الرتبة لكل بعد وقد تم تصحيح معاملات الارتباط باستخدام معامل ارتباط سبيرمان براون للتصحيح (Spearman-Brown Coefficient) حسب المعادلة التالية:

معامل الثبات = $\frac{2ر}{1+ر}$ حيث ر معامل الارتباط وقد يبين جدول رقم (4.6) أن هناك معامل ثبات كبير نسبيا لفقرات الاستبيان حيث تراوحت بين 0.847 و0.882 مما يطمئن الباحث على استخدام الاستبانة بكل طمأنينة.

جدول (4.6): معامل الثبات (طريقة التجزئة النصفية).

	المحور	عنوان المحور	معامل الارتباط	معامل الارتباط المصحح
الاستبانة المتعلقة بفئة المهندسين المعماريين	الأول	وجود طابع معماري خاص بالمباني السكنية في مدينة غزة	0.735	0.847
	الثاني	مدى تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة	0.742	0.852
الاستبانة المتعلقة بفئة من يسكنون في المباني السكنية الاستثمارية		أثر ا الاستبانة المتعلقة بفئة من يسكنون في المباني السكنية الاستثمارية لاستثمار المالي على الشكل المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة	0.790	0.882

2-طريقة ألفا كرو نباخ Cronbach's Alpha:

استخدم الباحث طريقة ألفا كرو نباخ لقياس ثبات الاستبانة كطريقة ثانية لقياس الثبات وقد يبين جدول رقم (4.7) أن معاملات الثبات مرتفعة حيث تراوحت بين 0.867 و0.884 مما يطمئن الباحث على استخدام الاستبانة بكل طمأنينة

جدول (4.7): معامل الثبات (طريقة والفا كرو نباخ).

الاستبانة	المحور	عنوان المحور	عدد الفقرات	معامل ألفا كرو نباخ
الاستبانة المتعلقة بفئة المهندسين المعماريين	الأول	وجود طابع معماري خاص بالمباني السكنية في مدينة غزة	12	0.867
	الثاني	مدى تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة	14	0.870
الاستبانة المتعلقة بفئة من يسكنون في المباني السكنية الاستثمارية		أثر الاستبانة المتعلقة بفئة من يسكنون في المباني السكنية الاستثمارية لاستثمار المالي على الشكل المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة	12	0.884

4.5 المعالجات الإحصائية:

لتحقيق أهداف الدراسة وتحليل البيانات التي تم تجميعها، فقد تم استخدام العديد من الأساليب الإحصائية المناسبة باستخدام الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية Statistical Package for Social Science (SPSS) وفيما يلي مجموعة من الأساليب الإحصائية المستخدمة في تحليل البيانات:

1- تم ترميز وإدخال البيانات إلى الحاسب الآلي، حسب مقياس ليكارت الخماسي، ولتحديد طول فترة مقياس ليكارت الخماسي (الحدود الدنيا والعليا) المستخدم في محاور الدراسة، تم حساب المدى(5-1=4)، ثم تقسيمه على عدد فترات المقياس الخمسة للحصول على طول الفقرة أي (5/4=0.8)، بعد ذلك تم إضافة هذه القيمة إلى اقل قيمة في المقياس (وهي الواحد الصحيح) وذلك لتحديد الحد الأعلى للفترة الأولى وجدول رقم (4.8) يوضح أطوال الفترات كما يلي:

جدول (4.8): مقياس ليكارت الخماسي.

الفترة (متوسط الفقرة)	1.80–1	2.60–1.80	3.40–2.60	4.20–3.40	5.0–4.20
التقدير	غير موافق بشدة	غير موافق	محايد	موافق	موافق بشدة
الوزن	1	2	3	4	5

2- تم حساب التكرارات والنسب المئوية للتعرف على الصفات الشخصية لمفردات الدراسة وتحديد استجابات أفرادها تجاه عبارات المحاور الرئيسية التي تتضمنها أداة الدراسة

3- المتوسط الحسابي Meanوذلك لمعرفة مدى ارتفاع أو انخفاض استجابات أفراد الدراسة عن كل عبارة من عبارات متغيرات الدراسة الأساسية، مع العلم بأنه يفيد في ترتيب العبارات حسب أعلى متوسط حسابي (كشك، 1996، ص50) علما بان تفسير مدى الاستخدام أو مدى الموافقة على العبارة.

4- تم استخدام الانحراف المعياري (Standard Deviation) للتعرف على مدى انحراف استجابات أفراد الدراسة لكل عبارة من عبارات متغيرات الدراسة ولكل محور من المحاور الرئيسية عن متوسطها الحسابي، ويلاحظ أن الانحراف المعياري يوضح التشتت في استجابات أفراد الدراسة لكل عبارة من عبارات متغيرات الدراسة إلى جانب المحاور الرئيسية، فكلما اقتربت قيمته من الصفر كلما تركزت الاستجابات وانخفض تشتتها بين المقياس (إذا كان الانحراف المعياري واحد صحيحا فأعلى فيعني عدم تركز الاستجابات وتشتتها)

5- اختبار ألفا كرو نباخ لمعرفة ثبات فقرات الاستبانة.

6- معامل ارتباط بيرسون لقياس صدق الفقرات.

7- معادلة سبيرمان براون للثبات.

8- اختبار كولومجروف-سمرنوف لمعرفة نوع البيانات هل تتبع التوزيع الطبيعي أم لا (Sample K-S)

9- اختبار t لمتوسط عينة واحدة (One sample T test) لمعرفة الفرق بين متوسط الفقرة والمتوسط الحيادي "3".

10- اختبار الإشارة (sign test).

الخلاصة:

لقد قام الباحث باستخدام أداتين في الدراسة الميدانية التحليلية، الأولى الأساسية والرئيسية وهي دراسة تحليلية لبعض المباني السكنية الاستثمارية ودراسة أثر الاستثمار المالي على الطابع المعماري لها، والثانية عمل استبانتين إحداهما لأخذ آراء المختصين في مجال المهنة من المهندسين المعماريين في القطاعين الخاص والحكومي، والأخرى لأخذ آراء سكان العمائر السكنية الاستثمارية، وذلك لاستخلاص النتائج والتوصيات منهما.

الفصل الخامس

نتائج الدراسة الميدانية (الاستبانة) وتفسيرها

الفصل الخامس

نتائج الدراسة الميدانية (الاستبانة) وتفسيرها

تمهيد:

يتضمن هذا الفصل عرضا لتحليل البيانات واختبار فرضيات الدراسة، وذلك من خلال الإجابة عن أسئلة الدراسة واستعراض أبرز نتائج الاستبانة والتي تم التوصل إليها من خلال تحليل فقراتها، والوقوف على البيانات الشخصية الخاصة بعينة الدراسة، إذ تم استخدام برنامج الرزم الإحصائية للدراسات الاجتماعية(spss) للحصول على نتائج الدراسة التي تم عرضها وتحليلها في هذا الفصل.

5.1 اختبار التوزيع الطبيعي (اختبار كالمجروف–سمرنوف ((1-Sample K-S)

يستخدم اختبار كالمجروف–سمرنوف لمعرفة هل البيانات تتبع التوزيع الطبيعي أم لا وهو اختبار ضروري في حالة اختبار الفرضيات لان معظم الاختبارات المعملية تشترط أن يكون توزيع البيانات طبيعيا. ويوضح الجدول رقم (5.1) نتائج الاختبار حيث أن القيمة الاحتمالية لكل محور أكبر من(0.05) وهذا يدل على أن البيانات تتبع التوزيع الطبيعي ويجب استخدام الاختبارات المعملية.

جدول (5.1): اختبار التوزيع الطبيعي (1-Sample Kolmogorov-Smirnov).

الاستبانة	المحور	عنوان المحور	قيمةZ	القيمة الاحتمالية
الاستبانة المتعلقة بفئة المختصين في مجال المهنة (المهندسين المعماريين)	الأول	وجود طابع معماري خاص بالمباني السكنية في مدينة غزة	0.085	0.071
	الثاني	مدى تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة	0.083	0.092

5.2 تحليل فقرات ومحاور الدراسة

5.2.1 تحليل فقرات الاستبانة المتعلقة بفئة المختصين في مجال المهنة (المهندسين المعماريين):

تم استخدام اختبار T للعينة الواحدة (One Sample T test) لتحليل فقرات الاستبانة، وتكون الفقرة إيجابية بمعنى أن أفراد العينة يوافقون على محتواها إذا كانت قيمة t المحسوبة أكبر من قيمة t الجدولية والتي تساوي 1.97(أو القيمة الاحتمالية اقل من 0.05 والوزن النسبي أكبر من 60 % والمتوسط الحسابي أكبر من المتوسط المحايد (3)، وغير ذلك تكون الفقرة غير إيجابية.

أولا: تحليل فقرات المحور الأول (وجود طابع معماري خاص بالمباني السكنية في مدينة غزة)

تم استخدام اختبار t للعينة الواحدة والنتائج مبينة في جدول رقم (5.2) والذي يبين آراء أفراد عينة الدراسة في فقرات المحور الأول (وجود طابع معماري خاص بالمباني السكنية في مدينة غزة)، مرتبة من الأعلى موافقة إلى الأقل موافقة حسب الوزن النسبي كما يلي:

1- في الفقرة رقم "4 " بلغ الوزن النسبي "78.35%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على أن "استخدام الشرفات الخارجية تساهم في إضفاء طابع معماري للمباني السكنية في مدينة غزة** ".

2- في الفقرة رقم "7 " بلغ الوزن النسبي "75.95%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على أن "من ملامح الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة استخدام (التسنين في الحجر، المقرنصات، الكرانيش، وغيرها)**".

3- في الفقرة رقم "3 " بلغ الوزن النسبي "74.81%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على أن "الاتجاه الراسي في المباني السكنية يعتبر أحد أهم مميزات الطابع المعماري لمدينة غزة** ".

4- في الفقرة رقم "11 " بلغ الوزن النسبي "74.56%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على أن "استخدام الأقواس والعقود والعناصر المعمارية التراثية يعزز من الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة**".

5- في الفقرة رقم "10 " بلغ الوزن النسبي "70.38%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 مما يدل على أن **"نهايات المباني السكنية تساهم في إضفاء طابع معماري لمدينة غزة"**.

6- في الفقرة رقم " 2" بلغ الوزن النسبي "68.99%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على أن "واجهات المباني تعبر عن وظيفتها (سكنية، إدارية، تجاريه)"**.

7- في الفقرة رقم "9 "بلغ الوزن النسبي "68.73%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على أن "مواد البناء التقليدية (الحجر- الخرسانة-الخ) المستخدمة في المباني السكنية تساهم في إضفاء طابع معماري للمباني السكنية في مدينة غزة."**.

8- في الفقرة رقم "6 "بلغ الوزن النسبي "63.54%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.045 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على أن "النوافذ ذات المساحات الكبيرة في المباني السكنية تساهم في إضفاء طابع معماري مميز للمباني السكنية في مدينة غزة"**.

9- في الفقرة رقم "8 " بلغ الوزن النسبي "50.51%" وهو أقل من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على أن" مواد البناء المعاصرة والحديثة (الواجهات الزجاجية-الواح الألمونيوم composite panel- الحجر ذو الملمس الناعم. الخ) المستخدمة في المباني السكنية لا تساهم في إضفاء طابع معماري للمباني السكنية في مدينة غزة"**.

10- في الفقرة رقم " 1"بلغ الوزن النسبي "45.95%" وهو أقل من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على "عدم وجود طابع معماري خاص بمدينة غزة "**.

11- في الفقرة رقم " 5" بلغ الوزن النسبي "42.91%" وهو أقل من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على انه "لا يطغى الاهتمام بالشكل المعماري الخارجي للمباني السكنية على المضمون الوظيفي الداخلي لها "**.

وبصفة عامة يتبين أن المتوسط الحسابي لجميع فقرات المحور الأول تساوي 3.25، والانحراف المعياري يساوي 0.379، والوزن النسبي يساوي 64.97% وهي أكبر من الوزن النسبي المحايد " 60% " وقيمة t المحسوبة تساوي 8.244 وهي أكبر من قيمة t الجدولية والتي تساوي 1.97، والقيمة الاحتمالية تساوي وهي أقل من 0.05 مما يدل على وجود طابع معماري للمباني السكنية في مدينة مع التحفظ بعدم وضوحه بشكل مكتمل في جميع مكونات الطابع المعماري للمباني السكنية في المدينة وأن الاتجاه الرأسي في المباني السكنية أحد أهم مميزات الطابع المعماري لمدينة غزة عند مستوى دلالة $\alpha \leq 0.05$، وهي تتفق مع نتائج الدراسة التي أعدها الباحث عبد الكريم محسن سنة 2000م بأنه بالإمكان دراسة الطابع المعماري لمدينة غزة من خلال رصد وتوثيق الملامح التشكيلية المكونة للغلاف الخارجي لمباني مدينة غزة والتي تمثل المباني السكنية ما نسبته 88% من مجموع المباني بالمدينة، وأن الطابع يتكون بدلالة عدد مكوناته وسيادتها والتي تدلل على وجود طابع معماري قوي أو ضعيف، والذي سعى الباحث إلى تحديد قوة وضعف مكونات الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة من خلال فقرات المحور الأول من الاستبانة والتي أكدت على سياده بعض مكوناته وضعف أخرى.

جدول (5.2): تحليل فقرات المحور الأول: –وجود طابع معماري خاص بالمباني السكنية في مدينة غزة.

م	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي	قيمة t	القيمة الاحتمالية	الترتيب
4	**استخدام الشرفات الخارجية تساهم في إضفاء طابع معماري للمباني السكنية في مدينة غزة.**	3.92	0.731	78.35	15.777	0.000	1
7	**من ملامح الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة استخدام (التسنين في الحجر، المقرنصات، الكرانيش، وغيرها)**	3.80	0.922	75.95	10.870	0.000	2
3	**يعتبر الاتجاه الراسي في المباني السكنية أحد اهم مميزات الطابع المعماري لمدينة غزة.**	3.74	0.767	74.81	12.136	0.000	3
11	**استخدام الأقواس والعقود والعناصر المعمارية التراثية يعزز من الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.**	3.73	0.849	74.56	10.770	0.000	4
10	**تساهم نهايات المباني السكنية في إضفاء طابع معماري لمدينة غزة.**	3.52	0.880	70.38	7.417	0.000	5

م	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي	قيمة t	القيمة الاحتمالية	الترتيب
2	تعبر واجهات المباني عن وظيفتها (سكنية، إدارية، تجاريه).	3.45	0.885	68.99	6.379	0.000	6
9	تساهم مواد البناء التقليدية (الحجر–الخرسانة–الخ) المستخدمة في المباني السكنية في إضفاء طابع معماري للمباني السكنية في مدينة غزة.	3.44	0.980	68.73	5.600	0.000	7
6	تساهم النوافذ ذات المساحات الكبيرة في المباني السكنية في إضفاء طابع معماري مميز للمباني السكنية في مدينة غزة.	3.18	1.103	63.54	2.019	0.045	8
8	تساهم مواد البناء المعاصرة والحديثة (الواجهات الزجاجية–الواح الألمونيوم composite panel– الحجر ذو الملمس الناعم. الخ) المستخدمة في المباني السكنية في إضفاء طابع معماري للمباني السكنية في مدينة غزة.	2.53	1.093	50.51	-5.461	0.000	9
1	يوجد طابع معماري خاص بمدينة غزة.	2.30	0.794	45.95	-11.119	0.000	10
5	يطغى الاهتمام الشكل المعماري الخارجي للمباني السكنية على المضمون الوظيفي الداخلي لها.	2.15	0.996	42.91	-10.786	0.000	11
	جميع العبارات	3.25	0.379	64.97	8.244	0.000	

قيمة tالجدولية عند مستوى دلالة " 0.05" ودرجة حرية " 157" تساوي 1.97

ثانيا: تحليل فقرات المحور الثاني (مدى تأثير الاســـتثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة)

تم استخدام اختبار t للعينة الواحدة والنتائج مبينة في جدول رقم (5.3) والذي يبين آراء أفراد عينة الدراسة في فقرات المحور الثاني **(مدى تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة)**، مرتبة من الأعلى موافقة إلى الأقل موافقة حسب الوزن النسبي كما يلي:

1. في الفقرة رقم "5 " بلغ الوزن النسبي "89.11%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على إن "الاستثمار المالي عزز الاهتمام بالواجهات الرئيسية للمباني السكنية** ".

2. في الفقرة رقم "4 " بلغ الوزن النسبي "88.23%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على أن "الاستثمار المالي ساهم في زيادة مساحات الفتحات المعمارية (استخدام الجدران الستائرية curtain wall، النوافذ الواسعة) في واجهات المباني السكنية**".

3. في الفقرة رقم " 3" بلغ الوزن النسبي "87.72%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على أن "الاستثمار المالي ساهم في استخدام مواد البناء المعاصرة والحديثة في المباني السكنية الاستثمارية** ".

4. في الفقرة رقم " 2" بلغ الوزن النسبي "85.95%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على أن "مواد البناء الحديثة ذات الملمس الخشن (الحجر الطبيعي أو الشلختة الإيطالية أو المرمرينا .... الخ) المستخدمة في التشطيبات الخارجية للمباني السكنية الاستثمارية تساهم في تعزيز الهوية المعمارية للمباني السكنية في مدينة غزة**".

5. في الفقرة رقم " 11" بلغ الوزن النسبي "75.44%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على أن "الاستثمار المالي ساهم في إعطاء المهندس المعماري المصمم الحرية في تصميم واجهات المباني السكنية في مدينة غزة** ".

6. في الفقرة رقم "10 " بلغ الوزن النسبي "74.68%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على أن "تشريعات البناء تعتبر عائق أساسي أمام توسع الاستثمار المالي في المباني السكنية** ".

7. في الفقرة رقم "12 " بلغ الوزن النسبي "69.75%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على أن "الاستثمار المالي زاد من الاهتمام بجودة المنتج المعماري للمباني السكنية** ".

8. في الفقرة رقم "8 " بلغ الوزن النسبي "67.47%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على أن "الاستثمار المالي يمثل العامل الرئيس في تحديد الطابع المعماري للمباني السكنية** ".

9. في الفقرة رقم " 7" بلغ الوزن النسبي "65.57%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.004 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على أنه "تتساوى درجة الاهتمام بالمضمون الوظيفي الداخلي والشكل المعماري الخارجي للمباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة** ".

10. في الفقرة رقم " 13" بلغ الوزن النسبي "64.94%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.010 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على أن "الاستثمار المالي عزز من رفع مستوى الجودة في تنفيذ التصاميم الخاصة بالمباني السكنية في مدينة غزة** ".

11. في الفقرة رقم " 1" بلغ الوزن النسبي "60.38%" وهو أكبر من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.526 " وهي أكبر من 0.05 **مما يدل على "مواد البناء الحديثة ذات الملمس الناعم (الرخام بأنواعه، الواح الألمونيوم composite panel.... الخ) المستخدمة في التشطيبات الخارجية للمباني السكنية الاستثمارية لم تساهم في تعزيز الهوية المعمارية للمباني السكنية في مدينة غزة**".

12. في الفقرة رقم "9 " بلغ الوزن النسبي "59.49%" وهو أقل من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.760 " وهي أكبر من 0.05 **مما يدل على "الاستثمار المالي لم يساهم في الحفاظ على الهوية المعمارية للمباني السكنية في مدينة غزة** ".

13. في الفقرة رقم " 6" بلغ الوزن النسبي "51.27%" وهو أقل من " 60%"، والقيمة الاحتمالية تساوي" 0.000 " وهي أقل من 0.05 **مما يدل على "الاستثمار المالي في المباني السكنية لا يساهم بالاهتمام بتصميم الواجهات الثانوية للمباني السكنية**".

وبصفة عامة يتبين أن المتوسط الحسابي لجميع فقرات المحور الثاني (مدى تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة) تساوي 3.62، والانحراف المعياري يساوي 0.528، والوزن النسبي يساوي 72.31% وهي أكبر من الوزن النسبي المحايد " 60% " وقيمة t المحسوبة تساوي 14.649 وهي أقل من قيمة t الجدولية والتي تساوي 1.97، والقيمة الاحتمالية تساوي وهي أكبر من 0.05 مما يدل على تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة بدرجة كبيرة عند مستوى دلالة $\alpha \leq 0.05$. واتفقت هذه النتائج مع الدراسات التحليلية لبعض المباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة والتي قام بها الباحث ضمن الفصل الخامس من هذه الدراسة حيث اثبت أن الاستثمار المالي عامل أساسي ورئيس في توجيه

الاهتمام بمكونات الطابع المعماري بالشكل الذي يخدم الطابع المعماري العام ككل للمباني السكنية في المدينة، كما تتفق مع نتائج الدراسة التي أعدها الباحث وسيم الخالدي (الخالدي،2016، ص130)، والتي أكدت على دور الاستثمار والعامل الاقتصادي بشكل عام في تكوين الطابع المعماري للمباني السكنية من خلال تأثيره المباشر في زيادة الرغبة التنافسية لدى المستثمرين بشكل عام في استخدام مواد البناء الحديثة وتنوع أساليب الاستخدام في تلك المواد في المباني السكنية، مع العلم أن ما يتم استخدامه من ومواد وتقنيات بناء حديثة يمثل جزءً صغيراً من المواد والتقنيات الموجودة عالمياً كما يقول الباحث إسماعيل أبو سخيلة (ابوسخيلة، 2015، ص155)، ويرجع ذلك إلى عدة عوامل من أهمها الحصار المفروض على القطاع والوضع الاقتصادي الصعب الذي يعيشه المواطن الغزي كما يقول في نفس الدراسة. كما تشير نتائج هذا المحور إلى اهتمام المستثمر في مجال المباني السكنية في المنتج المعماري وذلك من خلال اهتمامه بالواجهات المعمارية الرئيسية بالإضافة إلى الاهتمام بجودة تنفيذ تلك الواجهات، واهتمامه بالتوافق بين الجانب الوظيفي والجانب الجمالي في المباني السكنية الاستثمارية.

جدول (5.3): تحليل فقرات المحور الثاني: –مدى تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.

م	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي	قيمة t	القيمة الاحتمالية	الترتيب
5	عزز الاستثمار المالي الاهتمام بالواجهات الرئيسية للمباني السكنية.	4.46	0.701	89.11	26.096	0.000	1
4	ساهم الاستثمار المالي في زيادة مساحات الفتحات المعمارية (استخدام الجدران الستائرية curtain wall، النوافذ الواسعة) في واجهات المباني السكنية.	4.41	0.697	88.23	25.455	0.000	2
3	ساهم الاستثمار المالي في استخدام مواد البناء المعاصرة والحديثة في المباني السكنية الاستثمارية.	4.39	0.788	87.72	22.114	0.000	3
2	تساهم مواد البناء الحديثة ذات الملمس الخشن (الحجر الطبيعي أو الشلختة الإيطالية أو المرمرينا .... الخ) المستخدمة في التشطيبات الخارجية للمباني السكنية الاستثمارية في تعزيز الهوية المعمارية للمباني السكنية في مدينة غزة	4.30	0.899	85.95	18.132	0.000	4

م	الفقرات	المتوسط الحسابي	الانحراف المعياري	الوزن النسبي	قيمة t	القيمة الاحتمالية	الترتيب
11	ساهم الاستثمار المالي في إعطاء المهندس المعماري المصمم الحرية في تصميم واجهات المباني السكنية في مدينة غزة.	3.77	0.970	75.44	10.003	0.000	5
10	تعتبر تشريعات البناء عائق أساسي أمام توسع الاستثمار المالي في المباني السكنية	3.73	1.164	74.68	7.926	0.000	6
12	زاد الاستثمار المالي الاهتمام بجودة المنتج المعماري للمباني السكنية.	3.49	1.087	69.75	5.636	0.000	7
8	يمثل الاستثمار المالي العامل الرئيس في تحديد الطابع المعماري للمباني السكنية.	3.37	1.192	67.47	3.939	0.000	8
7	تتساوى درجة الاهتمام بالمضمون الوظيفي الداخلي والشكل المعماري الخارجي للمباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة.	3.28	1.183	65.57	2.959	0.004	9
13	عزز الاستثمار المالي من رفع مستوى الجودة في تنفيذ التصاميم الخاصة بالمباني السكنية في مدينة غزة.	3.25	1.182	64.94	2.625	0.010	10
1	ساهمت مواد البناء الحديثة ذات الملمس الناعم (الرخام بأنواعه، الواح الألمونيوم composite panel.... الخ) المستخدمة في التشطيبات الخارجية للمباني السكنية الاستثمارية في تعزيز الهوية المعمارية للمباني السكنية في مدينة غزة.	3.02	1.085	60.38	0.220	0.826	11
9	ساهم الاستثمار المالي في الحفاظ على الهوية المعمارية للمباني السكنية في مدينة غزة.	2.97	1.040	59.49	-0.306	0.760	12
6	ساهم الاستثمار المالي في المباني السكنية بالاهتمام بتصميم الواجهات الثانوية للمباني السكنية.	2.56	1.073	51.27	-5.114	0.000	13
	جميع العبارات	3.62	0.528	72.31	14.649	0.000	

قيمة tالجدولية عند مستوى دلالة " 0.05" ودرجة حرية " 157" تساوي 1.97

5.2.2 تحليل فقرات الاستبانة المتعلقة بفئة المواطنين الذين يسكنون في المباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة.

المحور الأول (أثر الاستثمار المالي على الشكل المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة).

تم استخدام اختبار الإشارة للعينة الواحدة والنتائج مبينة في جدول رقم (5.4) والذي يبين آراء أفراد عينة الدراسة في فقرات المحور الأول (أثر الاستثمار المالي على الشكل المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة)، وتكون الفقرة متفق عليها إذا كانت نسبة الذين قالو نعم أكبر من 50% والقيمة الاحتمالية أقل من 0.05 وقد رتبت الفقرات من الأعلى موافقة إلى الأقل موافقة كما يلي:

1. في الفقرة رقم(3) 85.9 % من المواطنين الساكنين في المباني الاستثمارية أجابوا " موافق" و14.1% " غير موافق" وبلغت القيمة الاحتمالية 0.000 وهي أقل من 0.05 **مما يعني أن المواطنين متفقون على أن (واجهات المباني السكنية تعبِّر عن وظيفتها كونها سكنية).**
2. في الفقرة رقم (9) 84.0%من المواطنين الساكنين في المباني الاستثمارية أجابوا " موافق" و16.0% " غير موافق" وبلغت القيمة الاحتمالية 0.000 وهي أقل من 0.05 **مما يعني أن المواطنين متفقون على أن (المساحات الزجاجية الواسعة في الواجهات المعمارية للمباني السكنية عنصر جذب بصري).**
3. في الفقرة رقم (7) 83.3% من المواطنين الساكنين في المباني الاستثمارية أجابوا " موافق" و16.7% " غير موافق" وبلغت القيمة الاحتمالية 0.000 وهي أقل من 0.05 **مما يعني أن المواطنين متفقون على أن (الشرفات في الواجهات المعمارية للمباني السكنية عنصر جذب بصري).**
4. في الفقرة رقم (8) 83.3% من المواطنين الساكنين في المباني الاستثمارية أجابوا " موافق" و16.7% " غير موافق" وبلغت القيمة الاحتمالية 0.000 وهي أقل من 0.05 **مما يعني أن المواطنين متفقون على أنهم (يشعرون بجمال واجهات المباني السكنية عندما يتجولون في شوارع مدينة غزة).**
5. في الفقرة رقم (11) 83.3% من المواطنين الساكنين في المباني الاستثمارية أجابوا " موافق" و16.7% " غير موافق" وبلغت القيمة الاحتمالية 0.000 وهي أقل من 0.05 **مما يعني أن المواطنين متفقون على أن (الاستثمار المالي ساهم في تحسين تصميم الواجهات المعمارية للمباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة).**
6. في الفقرة رقم (5) 75.6% من المواطنين الساكنين في المباني الاستثمارية أجابوا " موافق" و24.4% " غير موافق" وبلغت القيمة الاحتمالية 0.000 وهي أقل من 0.05 **مما يعني أن**

المواطنين (يفضلون الانتقال إلى مبنى سكني استثماري استخدمت مواد البناء التقليدية مثل (الحجر الطبيعي التقليدي–الخرسانة–الخ) في تشكيل واجهاته المعمارية).

7. في الفقرة رقم (12) 71.2% من المواطنين الساكنين في المباني الاستثمارية أجابوا " موافق" و28.8 % " غير موافق" وبلغت القيمة الاحتمالية 0.000 وهي أقل من 0.05 **مما يعني أن المواطنين متفقون على أنهم (يشجعون الاهتمام بالاستثمار المالي في المباني السكنية في مدينة غزة).**

8. في الفقرة رقم (10) 69.2% من المواطنين الساكنين في المباني الاستثمارية أجابوا " موافق" و30.8% " غير موافق" وبلغت القيمة الاحتمالية 0.000 وهي أقل من 0.05 **مما يعني أن المواطنين متفقون على أن (الزخارف في الوجهات المعمارية تعتبر عنصر جمالي من ناحية بصرية).**

9. في الفقرة رقم (4) 55.8% من المواطنين الساكنين في المباني الاستثمارية أجابوا " موافق" و44.2% " غير موافق" وبلغت القيمة الاحتمالية 0.173 وهي أكبر من 0.05 **مما يعني أن المواطنين متفقون على أن (المباني السكنية الاستثمارية ليس مكان مريح ومناسب للسكن).**

10. في الفقرة رقم (2) 50.6% من المواطنين الساكنين في المباني الاستثمارية أجابوا " موافق" و49.4% " غير موافق" وبلغت القيمة الاحتمالية 0.937 وهي أكبر من 0.05 **مما يعني أن المواطنين متفقون على أن (المستثمر لا يهتم بالشكل الخارجي للمباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة أكثر من المضمون الوظيفي لها).**

11. في الفقرة رقم (6) 34.0% من المواطنين الساكنين في المباني الاستثمارية أجابوا " موافق" و66.0% " غير موافق" وبلغت القيمة الاحتمالية 0.000 وهي أقل من 0.05 **مما يعني أن المواطنين متفقون على أنهم (لا يفضلون الانتقال إلى مبنى سكني استثماري استخدمت المواد الحديثة والمعاصرة في تشكيل واجهاته مثل (الرخام الناعم بأنواعه، الواح الألمونيوم composite panel.... الخ).**

12. في الفقرة رقم (1) 33.3% من المواطنين الساكنين في المباني الاستثمارية أجابوا " موافق" و66.7% " غير موافق" وبلغت القيمة الاحتمالية 0.000 وهي أقل من 0.05 **مما يعني أن المواطنين متفقون على أنه (لا يوجد طابع معماري (شكل معماري) خاص بمدينة غزة).**

وبصفة عامة يتبين أن النسبة المئوية للذين أجابوا " موافق " 67.47 % والنسبة المئوية للذين أجابوا " غير موافق "32.53% والقيمة الاحتمالية تساوي 0.000 وهي أقل من 0.05 مما يدل على أن الاستثمار المالي له أثر كبير على الشكل المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة عند مستوى دلالة $\alpha \leq 0.05$. واتفقت هذه النتائج إلى حدٍ كبير مع نتائج الاستبانة التي وزعت على المهندسين والمختصين في مجال المهنة والتي تؤكد دور الاستثمار المالي في الاهتمام بمكونات الطابع المعماري للمباني السكنية في المدينة.

جدول (5.4): تحليل فقرات المحور الأول: -أثر الاستثمار المالي على الشكل المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.

م	الفقرات	نعم		لا		القيمة الاحتمالية	الترتيب
		التكرار	%	التكرار	%		
3	تعبّر واجهات المباني السكنية عن وظيفتها كونها سكنية.	134	85.9	22	14.1	0.000	1
9	المساحات الزجاجية الواسعة في الواجهات المعمارية للمباني السكنية عنصر جذب بصري	131	84.0	25	16.0	0.000	2
7	الشرفات في الواجهات المعمارية للمباني السكنية عنصر جذب بصري	130	83.3	26	16.7	0.000	
8	اشعر بجمال واجهات المباني السكنية عندما أتجول في شوارع مدينة غزة.	130	83.3	26	16.7	0.000	3
11	ساهم الاستثمار المالي في تحسين تصميم الواجهات المعمارية للمباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة.	130	83.3	26	16.7	0.000	3
5	أفضل الانتقال إلى مبنى سكني استثماري استخدمت مواد البناء التقليدية مثل (الحجر الطبيعي التقليدي-الخرسانة-الخ) في تشكيل واجهاته المعمارية.	118	75.6	38	24.4	0.000	4
12	أشجع الاهتمام بالاستثمار المالي في المباني السكنية في مدينة غزة	111	71.2	45	28.8	0.000	5

م	الفقرات	نعم		لا		القيمة الاحتمالية	الترتيب
		التكرار	%	التكرار	%		
10	تعتبر الزخارف في الوجهات المعمارية عنصر جمالي من ناحية بصرية.	108	69.2	48	30.8	0.000	6
4	المباني السكنية الاستثمارية مكان مريح ومناسب للسكن.	87	55.8	69	44.2	0.173	7
2	يهتم المستثمر بالشكل الخارجي للمباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة أكثر من المضمون الوظيفي لها.	79	50.6	77	49.4	0.937	8
6	أفضل الانتقال إلى مبنى سكني استثماري استخدمت المواد الحديثة والمعاصرة في تشكيل واجهاته مثل (الرخام الناعم بأنواعه، الواح الألمونيوم composite panel.... الخ).	53	34.0	103	66.0	0.000	9
1	يوجد طابع معماري (شكل معماري) خاص بمدينة غزة.	52	33.3	104	66.7	0.000	10
	جميع العبارات	1263	67.47	609	32.53	0.000	

الخلاصة:

قام الباحث بتوزيع الاستبانتين الأولى على الفئة المستهدفة من المهندسين المعماريين والمختصين في مجال المهنة من القطاع العام والخاص، والثانية على الفئة المستهدفة من المواطنين الذين يسكنون في المباني السكنية الاستثمارية، وقد تم اختيار عينة حجمها 170 من فئة المواطنين و170 من فئة المهندسين، وكان عدد الاستبانات الخاضعة للدراسة 158 من فئة المواطنين و156 من فئة المهندسين، حيث أكمل الباحث عملية الإحصاء في مركز إحصائي متخصص في عملية الإحصاء، وتم استخراج النتائج والتوصيات بعد ذلك.

الفصل السادس

النتائج والتوصيات

الفصل السادس

النتائج والتوصيات

تمهيد:

استعرضت الدراسة خلال الفصول السابقة الطابع المعماري لمدينة غزة عبر العصور والأمم المتلاحقة، كما تناولت في طياتها تعريف المسكن بشكل عام وواقع المساكن في فلسطين ومدينة غزة على وجه الخصوص، وأهم أنواع المساكن المنتشرة في المدينة، كما تعرضت إلى أهم المشاكل التي تواجه مجال السكن والإسكان في المدينة، وفي الباب الرابع من الدراسة تناول الباحث مفهوم الاستثمار المالي وأهم تعريفاته، ومشروعيته في الإسلام وماهي الأهداف والدوافع من وراء الاستثمار العقاري بعد تعداد أنواعه، هذا بالإضافة إلى التعرض إلى مفهوم العمارة المؤسساتية (الاستثمار المالي الخاص في العقار)، وخلص الفصل إلى أهم محددات الطابع المعماري للمباني السكنية والتي تعتبر مقدمة ومرجعية استند إليها الباحث في الدراسة الميدانية لتحليل مجموعة من واجهات المباني السكنية الاستثمارية، ثم اعتمد الباحث استبانتين متخصصتين لأخذ وجهه نظر المهندسين المعماريين من ذوي الاختصاص، واستقصاء آراء شريحة من ساكني هذا النوع من المباني في أثر الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة، ومن خلال هذا الفصل سيتم شرح أهم النتائج والتوصيات التي خلص إليها الباحث من خلال هذه الدراسة.

6.1 النتائج:

من خلال هذه الدراسة تم التوصل إلى النتائج التالية:

1- الاستثمار المالي عامل أساسي ورئيس في تحديد الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.

2- الطابع المعماري الخاص بالمباني السكنية في مدينة غزة غير واضح وغير مكتمل العناصر وذلك لعدة أسباب منها:

- اندثار أغلب المباني السكنية الأثرية في المدينة، وضياع ما كانت تحمله من ملامح معمارية للمباني السكنية الخاصة بمدينة غزة.

- تنوعت العمارة في مدينة غزة بتنوع الأمم والحقب التاريخية التي مرت بها ويظهر ذلك جلياً في أثر العمارة العثمانية والمصرية والاحتلال الإسرائيلي على العمارة في مدينة غزة.
- الكثير لا يرى بوجود طابع معماري خاص بالمدينة ويعتبر عمارتها عبارة عن صناديق رمادية فقدت رونقها وشكلها.

3- ساهم الاستثمار المالي في استخدام مواد البناء الحديثة والمعاصرة في تكسيه وتشكيل الواجهات المعمارية الخاصة بالمباني السكنية في مدينة غزة.

4- ساهم الاستثمار المالي في إعطاء المهندس نوعاً من الحرية في تصميم الواجهات المعمارية الخاصة بالمباني السكنية الاستثمارية.

5- عزز الاستثمار المالي إلى حد كبير من الاهتمام بجودة تنفيذ التصاميم الخاصة بالمباني السكنية في مدينة غزة.

6- عزز الاستثمار المالي من الاهتمام بتصميم الواجهات الرئيسية للمباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة.

7- ضرورة الاهتمام والعمل على تشجيع الاستثمار المالي في المباني السكنية لكونه كأحد القطاعات الأساسية الفاعلة في تشكيل الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة لانتشاره وزيادة الإقبال عليه (تقبُّله) من قبل المواطنين والسكان.

8- تشريعات البناء الخاصة بمدينة غزة تعتبر عائق أساسي أمام توسع الاستثمار المالي في المباني السكنية في المدينة.

9- من ملامح الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة والتي عزز الاستثمار المالي من الاهتمام بها:

- استخدام الشرفات الخارجية في الواجهات الرئيسية للمباني السكنية.
- الاتجاه الراسي أحد أهم ملامح الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.
- استخدام التسنين في الحجر والمقرنصات والكرانيش وغيرها من عناصر تراثية جمالية في تصميم الواجهات الرئيسية للمباني السكنية.

- استخدام الأقواس والعقود في الواجهات الرئيسية للمباني السكنية.
- الاهتمام بالنهايات البصرية للكتل المعمارية (حط السماء).
- واجهات المباني تعبر عن الوظيفة العامة للمباني ومنها السكنية.
- استخدام مواد بالبناء التقليدية في تكسيه الواجهات الخارجية مثل (الحجر الطبيعي، الخرسانة، الخ) والتي تعتبر أقرب إلى الطابع المعماري للمباني السكنية من استخدام مواد البناء الحديثة مثل (الرخام الناعم بأنواعه، الواح الألمونيوم composite panel .... الخ).
- الفتحات المعمارية الكبيرة في النوافذ والتي تعزز من الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.

6.2 التوصيات

من خلال النتائج السابقة للدراسة والتي وضحت أثر الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة يحاول الباحث وضع مجموعة من التوصيات لتوجيه الاستثمار المالي في المباني السكنية لخدمة الطابع المعماري لها ضمن سياق الطابع المعماري والعمراني الخاص بالمدينة.

6.2.1 على صعيد كلية الهندسة وخاصة قسم الهندسة المعمارية في الجامعات في فلسطين:

1- طرح مساقات متخصصة تتناول الطابع المعماري المحلي الخاص بالمدن الفلسطينية بشكل عام وبالمباني السكنية بشكل خاص بنوع من التفصيل والتأصيل كل حسب طابعه المعماري الخاص بالنطاق العمراني والمعماري الذي ينتمي إليه.

2- الاهتمام بإبراز الطابع المعماري للمباني السكنية في تصاميم الطلبة في مساقات التصميم المعماري الأساسية في الجامعات الفلسطينية.

3- تعزيز التواصل بين الطلبة وتراثهم المعماري من خلال إعداد الرحلات الطلابية إلى الأماكن التراثية والأثرية في المدن الفلسطينية.

4- عقد اللقاءات والندوات والمحاضرات العلمية التي تعزز من ارتباط الطلبة بالطابع المعماري لمدنهم الفلسطينية والذي سينعكس على فكرهم في التصميم في المستقبل.

5- العمل على التعاون بين أقسام الهندسة المعمارية في الجامعات الفلسطينية والمستثمرين في القطاع الإسكاني في تلك المدن من خلال طرح مشاريعهم السكنية الاستثمارية كمسابقات معمارية على مستوى الأقسام والعمل على إبراز الطابع المعماري للمباني السكنية في مخرجات الطلاب.

6.2.2 على صعيد المكاتب الهندسية في مدينة غزة:

1- العمل على تأصيل الطابع المعماري للمباني السكنية في المدينة في تصميم وتشكيل واجهات المباني السكنية الاستثمارية بالتركيز على إبراز عناصر ومكونات الطابع المعماري للمباني السكنية الخاص بمدينة غزة.

2- الاهتمام بتصميم الواجهات الجانبية (الثانوية) الخاصة بالمباني السكنية الاستثمارية والتي تعزز من سيطرة الطابع المعماري للمباني السكنية في المدينة باعتبار المبنى كل متكامل.

3- العمل على استخدام مواد البناء الحديثة والمعاصرة في تكسيه واجهات المباني السكنية الاستثمارية بالشكل الذي يخدم ويؤكد الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.

4- الاهتمام بجودة المخرج المعماري في جميع المراحل التصميمية من مختلف النواحي التي تضمن دقة وجودة التنفيذ (عمل مخططات تنفيذية تفصليه) للتصاميم المعمارية بشكل عام وبالمباني السكنية الاستثمارية بشكل خاص.

6.2.3 على صعيد البلديات والنقابات الهندسية:

1- نشر الوعي المجتمعي لدى السكان بأهمية وجود طابع معماري محلي خاص

2- العمل على تعزيز الوعي لدى المكاتب الهندسية المتخصصة في مجال التصميم بمكونات وملامح الطابع المعماري الخاص بمدينة غزة.

3- العمل على توعية المستثمر في قطاع المباني السكنية بضرورة سيادة عناصر ومكونات الطابع المعماري لمدينة غزة في المخرج المعماري الاستثماري الخاص بالمباني السكنية في المدينة.

4- ضرورة تفعيل التعاون بين البلديات والنقابات الهندسية في قطاع الاستثمار المالي في المباني السكنية والدفع نحو مباني سكنية استثمارية تجسد الطابع المعماري الخاص بالمدينة.

5- العمل على إعداد منهجية تتبنى تطبيق الحد الأدنى من ملامح وعناصر الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة في تصميم المباني السكنية الاستثمارية.

6- ضرورة أن تكون المخططات المقدمة للاعتماد من قبل النقابات الهندسية والبلديات مخططات تنفيذية وتفصيلية تضمن جودة تنفيذ تلك التصاميم المعمارية على ارض الواقع.

7- تشجيع الاستثمار المالي في مجال السكن من خلال تخفيف الرسوم الخاصة بالاعتمادات من قبل النقابات الهندسية والرسوم الخاصة بالتراخيص من قبل البلديات وخاصة في مدينة غزة ودراسة إمكانية زيادة الارتفاعات للمباني السكنية الاستثمارية بما يتماشى مع مساحات الأراضي الاستثمارية والقسائم بمساحاتها المختلفة.

6.2.4 على صعيد المستثمر في قطاع الإسكان:

1- العمل على توعية المستثمر في المباني السكنية في مدينة غزة بأهمية انتماء المبنى السكني للطابع المعماري للمدينة من ناحية تسويقية استثمارية ودور ذلك في زيادة الراحة النفسية لدى السكان والمستفيدين.

2- العمل على توعية المستثمر بآليات وطرق استخدام مواد البناء الحديثة والمعاصرة بالشكل الذي يخدم الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.

3- العمل على رفع مستوى المسؤولية لدى المستثمر في الحفاظ على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة وتوظيف الاستثمار المالي في الحفاظ على الهوية المعماري للمدينة.

4- توعية المستثمر في مجال المباني السكنية بضرورة الاهتمام بجودة المنتج المعماري السكني الاستثماري ومدى أهمية ذلك من ناحية تسويقية استثمارية.

5- توعية المستثمر في المباني السكنية الاستثمارية بمكونات وعناصر الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة من خلال عقد اللقاءات، الندوات العلمية، المنشورات والإعلانات وغيرها.

الخلاصة:

تقوم العمارة على مجموعة من الركائز والدعائم ومن أهمها العامل الاقتصادي، وفي ظل الوضع الاقتصادي السيئ الذي يعيشه الشعب الفلسطيني بشكل عام وقطاع غزة المحاصر منذ ما يقارب على العشر سنوات بشكل خاص، وبتوافر أرضية خصبة لاستغلال حاجة السكان الملحّة إلى السكن الملائم مع النقص الحاد في الموارد من الأراضي ومواد البناء وارتفاع التكاليف والزيادة المتسارعة في أعداد السكان، يظهر العامل الاستثماري المالي في هذا المجال من المباني المعمارية (السكن)، ومن هنا تتضح العلاقة بين العمارة والعامل الاقتصادي الذي يسود المدينة والذي يتجلى في الإقبال على المباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة. والذي كان دافعاً إلى دراسة هذه العلاقة من خلال الطابع المعماري الخاص بالمباني السكنية الاستثمارية وأثر هذا العنصر عليه، ومن خلال دراسة تحليلية قام بها الباحث للعديد من الحالات التي تمثل المنتج المعماري للعامل الاستثماري في المباني السكنية في مدينة غزة، ومن خلال استقصاء آراء المختصين من المهندسين المعماريين في هذا المجال، وبعد أخذ أراء عينة من ساكني هذه المباني، خلصت الدراسة إلى مجموعة من النتائج والتي من أهمها أن للاستثمار المالي دور كبير على الطابع المعماري للمباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة والتي من أبرز معالمه رأسية المباني السكنية الاستثمارية والتركيز على بعض العناصر التشكيلية في الواجهات الرئيسية والتي من أهمها توفير الشرفات الخارجية المطلة على الواجهة الرئيسية والتي اهتم المستثمر على تصميمها بالشكل الذي يزيد من فرص التسويق لمنتجه الاستثماري، والذي دفع الباحث إلى توثيق مجموعة من التوصيات التي تعبر عن واجبات بحق بعض المؤسسات والأفراد والتي وجهت إلى كل من الأقسام المعمارية في الجامعات الفلسطينية والبلديات والنقابات الهندسية وعلى رأسها بلدية غزة ونقابة مهندسيها وتوصيات أخرى كانت من نصيب المكاتب الهندسية والشركات الاستثمارية في مدينة غزة والتي تعتبر أساس التغيير نحو مباني سكنية ذات طابع معماري واضح ومتماسك.

تمت بحمد الله

المصادر والمراجع

قائمة المراجع

القرآن الكريم.

أولاً–المراجع العربية:

إبراهيم، يوسف. (2006م). *دراسة في العلاقة بين البطالة واتجاهات النمو السكاني في قطاع غزة.* ورقة عمل مقدمة إلى مؤتمر تنمية وتطوير قطاع غزة بعد الانسحاب الإسرائيلي. فلسطين: الجامعة الإسلامية بغزة.

أحمد شامية، غزة. (24 سبتمبر 2016م). *صورة بنى قديم تم إزالته وإقامة مبنى سكني جديد على قطعة الأرض.* غزة.

اسحق، جاد. (2005م). *أثر النشاطات العمرانية المختلفة على استخدام الأرض والمجتمعات الفلسطينية في الضفة الغربية.* ط1. القدس: معهد الأبحاث التطبيقية.

البدراوي، احمد. (2006م). *أثر التقانة المعلوماتية في إنتاج الهيئة الحضرية المستدامة* (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة بغداد، العراق.

بلدية غزة. (2016م، 10 يناير). *مدينة غزة.* تاريخ الاطلاع: (20–2–2016م). الموقع: https://www.gaza-city.org/

الجامعة الإسلامية. (2016م، 10 مارس). *الصفحة الرئيسية.* تاريخ الاطلاع 15 مايو 2016م، الموقع http://www.iugaza.edu.ps/

مركز المعلومات الوطني الفلسطيني-وفا. (2015م، 2 فبراير). مشاريع إسكان في فلسطين. تاريخ الاطلاع: (2-2-2016م). الموقع http://info.wafa.ps/atemplate.aspx?id=9189

جمعة، عبد الحكيم. (2012م). *دور التمويل العقاري في تنشيط سوق العقارات وحل مشكلة الإسكان.* (د.ط). مصر: دار النهضة.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني. (2009م). *التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007، النتائج شبه النهائية للتعداد في قطاع غزة.* فلسطين: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

الحداد، محمد. (2012م). *الاعتبارات التخطيطية والتصميمية لمشاريع الإسكان لتحقيق معايير الأمن والأمان لمواجهة الكوارث* (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة الإسلامية، غزة.

حردان، طاهر حيدر. (1997م). *مبادئ الاستثمار*. ط1. الأردن: دار المستقبل للنشر والتوزيع.

حسن، عبده. (2015م، 28 فبراير). *مفهوم الاستثمار ومحددات الاستثمار*. تاريخ الاطلاع 10 سبتمبر 2016م، الموقع http://www.ar-science.com/2015/02/Investment.html

الحمود، غدير بنت سعد. (2004م). *العلاقة بين الاستثمار العام والخاص في إطار التنمية الاقتصادية السعودية* (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة الملك سعود، المملكة العربية السعودية.

حمودة، ألفت. (1981م). *نظريات وقيم الجمال المعماري*. (د.ط). مصر: دار المعارف.

الخالدي، وسيم. (2016م). *دراسة تحليلية لتأثير تكنولوجيا البناء المعاصرة على الطابع المعماري للمباني السكنية* (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة الإسلامية، غزة.

الخشاب، مصطفى. (1985م). *علم الاجتماع الحضري*. ط1. مصر: منشأة المعارف بالإسكندرية.

الخليل، أحمد. (1998م). *سندات الاستثمار وحكمها في الفقه الإسلامي*. ط1. الرياض: مكتبة المعارف للنشر. ص23

خليل، نبيل. (2012م، 15 أكتوبر). *الزجاج*. تاريخ الاطلاع 10 مارس 2016م، الموقع: http://www.nabilkhalil.org/build011.html

الخندق، جهاد. (2015م، 26 يونيو). *التثبيت العنكبوتي*. تاريخ الاطلاع 10 مارس 2016م، الموقع http://jehad-alkhandq.blogspot.com /

خوري، هاني. (1989م). *المعادن والصخور الصناعية في الأردن*. ط1. الأردن: الجامعة الأردنية.ص46

الدباغ، مصطفى. (1996م). *بلادنا فلسطين*. (د.ط). بيروت: دار الطليعة.

راتب، نجلاء عبد الحميد. (2010م). *الاقتصاد والمجتمع. مقرر دراسي*. (د.ط). القاهرة: كلية الآداب بجامعة بنها.

أبو زيد، نائل ممدوح. (2006م). استثمار الأموال. *مجلة جامعة دمشق*، (1)، 456-460

سانو، قطب مصطفى. (2000م). *الاستثمار أحكامه وضوابطه في الفقه الإسلامي*. ط1. الأردن: دار النفائس.

أبو سخيلة، إسماعيل. (2015م). *أثر التقنيات الحديثة على تصميم الغلاف الخارجي وتحسين البيئة الداخلية للمباني* (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة الإسلامية، غزة.

السعدي، هشام. (2014م). أثر الربح الاقتصادي للعمارة المؤسساتية على النتاج المعماري. *مجلة الدولية للعلوم والتكنولوجيا*، (8)،146-157 .

سلامة، محمد. (2014م). *أثر التطور التكنولوجي على بنية الشكل المعماري المستديم في قطاع غزة* (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة الإسلامية، غزة.

شركة جيميستون. غزة. (15، مايو 2016م). *استخدام الشلختة الإيطالية في الواجهات*. غزة.

شركة مودال. غزة. (20، يوليو 2016م). *صورة الجدران الستائرية نظام الألواح*. غزة

الشيخ، محمد. (2004م، 29 إبريل). *دراسة عن المستوطنات في قطاع غزة*. تاريخ الاطلاع 20 فبراير 2016م، الموقع http://pulpit.alwatanvoice.com/content-5136.html

صالحة، رائد. (1997م). *مدينة غزة دراسة في جغرافيا المدن*. (د.ط). غزة: مطبعة الرنتيسي.

طارق، هبة الله. (2000م). *الإسكان في مصر الفجوة بين العرض والطلب وأثرها على مشكلة الإسكان* (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة القاهرة. مصر.

طليمات، محمد. (2011م). *أثر نظام الاستثمار على المباني الحديثة في مدينة حمص* (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة البعث، سوريا.

العارف، عارف. (1943م). *تاريخ غزة*. (د.ط). القدس: مطبعة دار الأيتام الإسلامية.

عبد الحميد، فارس السيد. (2008م). *العلاقة بين الاستثمار القومي والاستثمار العقاري مردود العلاقة على النمو العمراني – حالة القاهرة الكبرى* (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة القاهرة، مصر.

عبد، ارزوقي. (2013م). التسويق العقاري، *مجلة جامعة بابل للعلوم الإنسانية*، *21* (2)، 408-420.

عبيدات، ذوقان، وعدس، عبد الرحمن، وعبد الخالق، كايد. (2001م) *البحث العلمي، مفهومه وأدواته وأساليبه*. ط14. عمان: دار الفكر.

عرفان، سامي. (1996م). *النظرية الوظيفية في العمارة*. (د.ط). القاهرة: دار المعارف.

العساف، صالح حمد. (1995م). *المدخل إلى البحث في العلوم السلوكية*. ط1. الرياض: مكتبة العبيكان.

عسكر، إيمان. (2005م). *تحديات قانون التمويل العقاري وحل مشكلات الإسكان دراسة حالة محدودي الدخل* (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة القاهرة، مصر.

عقار سيتي. (2009م، 27 إبريل). *الزجاج العاكس*. تاريخ الاطلاع 10 مارس 2016م، الموقع http://www.aqarcity.com/t331988.html

عليان، خليل. (2014م). *دراسة في المفاهيم الاستثمار، التمويل التقليدي والتمويل الإسلامي*. ورقة مقدمة لمؤتمر بيت المقدس الخامس. فلسطين: جامعة القدس المفتوحة.

عمر، حسين. (1998م). *مبادئ التخطيط الاقتصادي والتخطيط التأشيري في نظام الاقتصاد الحر*. (د.ط). القاهرة: دار الفكر العربي.

فتحي، حسن. (1969م). *عمارة الفقراء*. ط1. مصر: نهضة مصر للطباعة والنشر والتوزيع.

فقيه، صدقة. (2009م). *تأصيل الطابع المعماري المكي في عمارتها الحديثة* (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة أم القرى، المملكة العربية السعودية.

الفيروزآبادي، مجد الدين أبو طاهر. (2005م). *القاموس المحيط*. تحقيق: مكتب التراث في مؤسسة الرسالة. ط1. لبنان: مؤسسة الرسالة للنشر والتوزيع.

كريزه، عباس. (2010م، 11 مارس). دراسة تطبيقية للإزاحة في العمارة العربية المعاصرة. *مجلة الهندسة والتكنولوجيا*، *28* (22)، 1071-1091.

كشك، محمد بهجت. (1996م). *مبادئ الإحصاء واستخداماتها في مجالات الخدمة الاجتماعية*. ط1. مصر: دار الطباعة الحرة.

المبيض، خالد. (2010م، 28 فبراير). أنواع الاستثمار العقاري. *صحيفة الرياض*، العدد (15224). تاريخ الاطلاع 15 سبتمبر 2016م، الموقع http://www.alriyadh.com /502450

محسن، عبد الكريم حسن. (2010م). *محاضرات في النقد المعماري*. تاريخ الاطلاع 18 أبريل 2016م، الموقع http://site.iugaza.edu.ps/amohsen/

محسن، عبد الكريم حسن. (2000م). *الطابع المعماري والعمراني لمدينة غزة* (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة القاهرة، القاهرة.

المرصد الأورو متوسطي لحقوق الإنسان. (2014م، 28 أغسطس). *حصيلة شاملة لنتائج الهجوم الإسرائيلي على غزة*. تاريخ الاطلاع: (2016م، 23 فبراير)، الموقع: http://www.euromid.org/ar/article/609/

مرعي، مصطفى. (2000م). المعايير الدولية بشأن الهيئات الوطنية لحقوق الإنسان. *الهيئة الفلسطينية المستقلة لحقوق المواطن*، (17)، 40-45.

مركز الميزان لحقوق الإنسان. (2004م، 30 أكتوبر). *واقع الحق في السكن الملائم*. تاريخ الاطلاع 20 فبراير 2016م، الموقع http://www.mezan.org/post/2482

المغاري، أحمد. (2015م). *دور محاور الحركة والنهايات البصرية في تشكيل الصورة الذهنية للمدينة* (رسالة ماجستير غير منشورة). الجامعة الإسلامية، غزة.

مكتب نسق للهندسة والتصميم. (21 يوليو 2016م). *صور واجهات مباني سكنية*. غزة.

ملتقى المهندسين. (2012م، 12 مارس). *الطوب الزجاجي*. تاريخ الاطلاع 10 مارس 2016م، الموقع http://www.arab-eng.org/vb/t320152.html

ملتقى المهندسين، (2015م، 14 أغسطس). *التشكيل المعماري*. تاريخ الاطلاع: 20 أكتوبر 2016م، الموقع http://agricultural.yoo7.com/

ابن منظور، محمد بن مكرم. (1993م). *لسان العرب*. ط3. بيروت: دار صادر.

موقع السوق المفتوح. (2016م، 16 فبراير). *إعلان بيع شقة تجارية*. تاريخ الاطلاع: 10 مارس2016م، الموقع: https://ps.opensooq.com/ar/search/45673424/

موقع ترندز. (2016م، 28 يناير). *الزجاج تكسيه عصرية متعددة الفوائد*. تاريخ الاطلاع 10 مارس 2016، الموقع http://decortrends.com/architecture/1/28/

ميخائيل، داليا. (2005م). *تأثير التطور التكنولوجي على التشكيل المعماري* (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة القاهرة. القاهرة.

النمرة، نادر، وجرس، سعيد. (2014م، 13 نوفمبر). دراسة مقارنة بين المجمعات السكنية العالية والمنخفضة في قطاع غزة. *مجلة جامعة الأزهر بغزة*، *16* (2)، 375-404.

الهاشمي، محمد بن عمر. (2000م). *تأثير التكنولوجيا المعاصرة على التشكيل المعماري للواجهات في الوطن العربي* (رسالة ماجستير غير منشورة). جامعة القاهرة، القاهرة.

واصل، نصر فريد. (2006م). *السياسة الشرعية في المعاملات المالية والاقتصادية والاستثمارية*. ط1. بيروت: (د.ن).

وزارة التخطيط. (1997م). *الأطلس الفني محافظات غزة*. فلسطين. ط1. فلسطين: وزارة التخطيط.

وزارة التخطيط. (2007م). *المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية لأعوام 2005-2020م*. ط1. فلسطين: وزارة التخطيط.

ثانياً- المراجع الأجنبية:

Short, J. R. (1996). *The Urban Order: An Introduction to Urban Geography*. Wiley: Blackwell Publishers.

الملاحق

ملحق رقم (1):

قائمة محكمي الاستبانة

م	الاسم	الصفة
1	أ.د. فريد صبح القيق	عميد كلية الهندسة–الجامعة الإسلامية–غزة
2	أ.د. عبد الكريم حسن محسن	محاضر في كلية الهندسة–الجامعة الإسلامية –غزة
3	أ.د. محمد الكحلوت	رئيسي قسم الهندسة المعمارية–الجامعة الإسلامية–غزة
4	د. محمود محمد الرنتيسي	أستاذ تكنولوجيا التعليم المشارك–كلية التربية–الجامعة الإسلامية–غزة
5	د. نافذ محمد بركات	رئيس قسم الاقتصاد والعلوم السياسية والإحصاء التطبيقي–كلية التجارة–الجامعة الإسلامية–غزة
6	م. محمد منير الحداد	ماجستير هندسة معمارية–الجامعة الإسلامية–غزة

ملحق رقم (2):

الصورة النهائية للاستبانة المتخصصين

بسم الله الرحمن الرحيم

الجامعة الإسلامية بغزة
صادة الدراسات العليا
كلية الهندسة
قسم الهندسة المعمارية

THE ISLAMIC UNIVERSITY OF GAZA DEANSHIP OF
GRADUATE STUDIES
ENGINEERING FACULTY
ARCHITECTURE DEPARTEMENT

السادة الكرام/السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

بداية أتقدم لكم بجزيل الشكر والامتنان على إعطاء جزء من وقتكم الثمين لتعبئة هذه الاستبانة التي تعد جزءً أساسيا من الدراسة البحثية المطلوبة لنيل درجة الماجستير في الهندسة المعمارية بالجامعة الإسلامية وهي بعنوان:

أثر الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.

الهدف من الدراسة:

- دراسة أثر الاستثمار المالي على الطابع المعماري[1] ومدى تأثيره على واجهات المباني السكنية في مدينة غزة وتسليط الضوء على مفهوم وأهمية الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.
- توعية المعماري والمصمم لمدى أهمية الطابع المعماري للمباني السكنية ودوره في إبراز هوية وثقافة المجتمع الفلسطيني، وتسخير قدراتهم الإبداعية في تطويره وتنظيم العملية الاستثمارية في الاتجاه الذي يخدم الطابع المعماري للمباني السكنية من خلال وضع مجموعة من الأسس والمعايير ، بحيث تكون هذه الدراسة منطلق لإيجاد طابع معماري مميز ومدروس للمباني السكنية في مدينة غزة.

وتستهدف هذه الاستبانة فئة المهندسين المعماريين في مجال تصميم المباني السكنية وخاصة العاملين في مجال المهنة" المهندسين المعماريين"

ولتحقيق أهداف هذه الدراسة تم اختيار عيناتكم لتعبئة هذه الاستبانة مع العلم أنه سيتم استخدام البيانات التي ستجمع لأغراض البحث العلمي فقط.

شاكرين لكم حسن تعاونكم، وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير.

إشراف	الباحث
أ.د. عبد الكريم حسن محسن	أحمد مصطفى جنينة

[1] الطابع المعماري للمدينة هو الذي يميزها عن غيرها من المدن وهو نفسه الذي يؤدي إلى إحساس السكان بأنهم في بيتهم أو في مكانهم الخاص، وهو الذي يؤدي إلى شعور الزائر بأنه في مدينة ما بعينها تختلف عن غيرها، وهناك عوامل تؤثر فيه وهي: عوامل مكانية وعوامل إنسانية وأخرى معاصرة.

أولا: معلومات عامة

ضع إشارة (✓) في المكان المخصص للإجابة:

1. الجنس:

( ) ذكر ( ) أنثى

2. العمر:

( ) أقل من30 سنة ( ) من 30–40 سنة ( ) أكثر من 40 سنة

3. مكان العمل:

( ) مؤسسة حكومية ( ) شركة مقاولات استشارية ( ) أكاديمي

( ) مكتب استشاري ( ) أخرى اذكرها.....

4. مستوى التعليم:

( ) بكالوريوس ( ) ماجستير ( ) دكتوراه

5. سنوات الخدمة في مجال التصميم:

( ) أقل من 10 سنوات ( ) من 10 –15 سنه ( ) من 15 – 20 سنة ( ) أكثر من ذلك

ثانيا: أثر الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة:

ضع إشارة (✓) في المكان المخصص للإجابة:

م	محتوى الفقرة أ. وجود طابع معماري خاص بالمباني السكنية في مدينة غزة	غير موافق مطلقا	غير موافق	محايد	موافق	موافق بشدة
1	يوجد طابع معماري خاص بمدينة غزة.					
2	تعبر واجهات المباني عن وظيفتها (سكنية، إدارية، تجارية).					
3	يعتبر الاتجاه الراسي في المباني السكنية أحد اهم مميزات الطابع المعماري لمدينة غزة.					
4	استخدام الشرفات الخارجية تساهم في إضفاء طابع معماري للمباني السكنية في مدينة غزة.					
5	يطغى الاهتمام الشكل المعماري الخارجي للمباني السكنية على المضمون الوظيفي الداخلي لها.					
6	تساهم الشرفات ذات المساحات الكبيرة في المباني السكنية في إضفاء طابع معماري مميز للمباني السكنية في مدينة غزة.					
7	من ملامح الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة استخدام (القسنين في الحجر ، المقرنصات، الكرانيش، وغيرها)					
8	تساهم مواد البناء المعاصرة والحديثة (الواجهات الزجاجية–الواح الألمونيوم composite panel– الحجر ذو الملمس الناعم. الخ)					

	المستخدمة في المباني السكنية في إضفاء طابع معماري للمباني السكنية في مدينة غزة.					
9	تساهم مواد البناء التقليدية (الحجر –الخرسانة–الخ) المستخدمة في المباني السكنية في إضفاء طابع معماري للمباني السكنية في مدينة غزة.					
10	تساهم نهايات المباني السكنية في إضفاء طابع معماري لمدينة غزة.					
11	استخدام الأقواس والعقود والعناصر المعمارية التراثية يعزز من الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.					

م	محتوى الفقرة أ. مدى تأثير الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة	غير موافق مطلقا	غير موافق	محايد	موافق	موافق بشدة
1	ساهمت مواد البناء الحديثة ذات الملمس الناعم (الرخام بأنواعه، الواح الألمونيوم composite panel.... الخ) المستخدمة في التشطيبات الخارجية للمباني السكنية الاستثمارية في تعزيز الهوية المعمارية للمباني السكنية في مدينة غزة.					
	تساهم مواد البناء الحديثة ذات الملمس الخشن (الحجر الطبيعي أو الشاشة الإيطالية أو المرمرينا .... الخ) المستخدمة في التشطيبات الخارجية للمباني السكنية الاستثمارية في تعزيز الهوية المعمارية للمباني السكنية في مدينة غزة					
2	ساهم الاستثمار المالي في استخدام مواد البناء المعاصرة والحديثة في المباني السكنية الاستثمارية.					
3	ساهم الاستثمار المالي في زيادة مساحات الفتحات المعمارية (استخدام الجدران الستائرية curtain wall، النوافذ الواسعة) في واجهات المباني السكنية.					
4	عزز الاستثمار المالي الاهتمام بالواجهات الرئيسية للمباني السكنية.					
6	ساهم الاستثمار المالي في المباني السكنية بالاهتمام بتصميم الواجهات الثانوية للمباني السكنية.					
7	تتساوى درجة الاهتمام بالمضمون الوظيفي الداخلي والشكل المعماري الخارجي للمباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة.					
8	يمثل الاستثمار المالي العامل الرئيس في تحديد الطابع المعماري للمباني السكنية.					

9	ساهم الاستثمار المالي في الحفاظ على الهوية المعمارية للمباني السكنية في مدينة غزة.					
10	تعتبر تشريعات البناء عائق أساسي أمام توسع الاستثمار المالي في المباني السكنية					
12	ساهم الاستثمار المالي في إعطاء المهندس المعماري المصمم الحرية في تصميم واجهات المباني السكنية في مدينة غزة.					
13	زاد الاستثمار المالي الاهتمام بجودة المنتج المعماري للمباني السكنية.					
14	عزز الاستثمار المالي من رفع مستوى الجودة في تنفيذ التصاميم الخاصة بالمباني السكنية في مدينة غزة.					

1. إذا كنت تعتقد بوجود طابع معماري للمباني السكنية في مدينة غزة فما هي مكونات الطابع المعماري لها من وجهة نظرك.

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

2. من وجهة نظرك ما هو تأثير الاستثمار المالي على مكونات الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

3. ماهي مقترحاتك لتشجيع الاستثمار المالي لتوظيفه في تحديد الطابع المعماري للمباني السكنية.

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

ملحق رقم (3):

الصورة النهائية للاستبانة الموجهة للسكان

بسم الله الرحمن الرحيم

الجامعة الإسلامية بغزة
عمادة الدراسات العليا
كلية الهندسة
قسم الهندسة المعمارية

THE ISLAMIC UNIVERSITY OF GAZA
DEANSHIP OF GRADUATE STUDIES
ENGINEERING FACULTY
ARCHITECTURE DEPARTEMENT

السادة الكرام/السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

بداية أتقدم لكم بجزيل الشكر والامتنان على إعطاء جزء من وقتكم لتعبئة هذه الاستبانة التي تعد جزءً أساسيا من الدراسة البحثية المطلوبة لنيل درجة الماجستير في الهندسة المعمارية بالجامعة الإسلامية وهي بعنوان:

أثر الاستثمار المالي على الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.

الهدف من الدراسة:

- دراسة أثر الاستثمار المالي على الطابع المعماري[1] (الشكل المعماري الخارجي) ومدى تأثيره على واجهات المباني السكنية في مدينة غزة.
- توعية المعماري والمصمم لمدى أهمية الطابع المعماري للمباني السكنية ودوره في إبراز هوية وثقافة المجتمع الفلسطيني، وتسخير قدراتهم الإبداعية في تطويره وتنظيم العملية الاستثمارية في الاتجاه الذي يخدم الطابع المعماري للمباني السكنية.
- توعية المستثمرين إلى ضرورة الاستثمار في الاتجاه الذي يعزز الطابع المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة.

وتستهدف هذه الاستبانة الأفراد والمواطنين بشكل عام وفئة من يسكنون في المباني السكنية الاستثمارية بشكل خاص

ولتحقيق أهداف هذه الدراسة تم اختيار عيناتكم من أجل تعبئة هذه الاستبانة مع العلم أنه سيتم استخدام البيانات التي ستجمع لأغراض البحث العلمي فقط.

شاكرين لكم حسن تعاونكم، وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير.

إشراف	الباحث
أ.د. عبد الكريم حسن محسن	أحمد مصطفى جنينة

[1] الطابع المعماري يشكل مبسط هو مجموعة السمات والقيم الجمالية التي يحيز عليها المبنى وتعطيه شخصية مميزة (أي الشكل المعماري الخارجي الذي يكتسي به المبنى ويميزه عن غيره)

أولا: معلومات عامة

ضع إشارة (✓) في المكان المخصص للإجابة:

1. الجنس:

( ) ذكر ( ) أنثى

2. العمر:

( ) اقل من30 سنة ( ) من 30–40 سنة ( ) اكثر من 40 سنة

3. المهنة

.....

4. المؤهل العلمي:

( ) بكالوريوس ( ) ماجستير ( ) دكتوراه

5. ملكية الوحدة السكنية

( ) إيجار ( ) تمليك

ثانيا: أثر الاستثمار المالي على الشكل المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة:

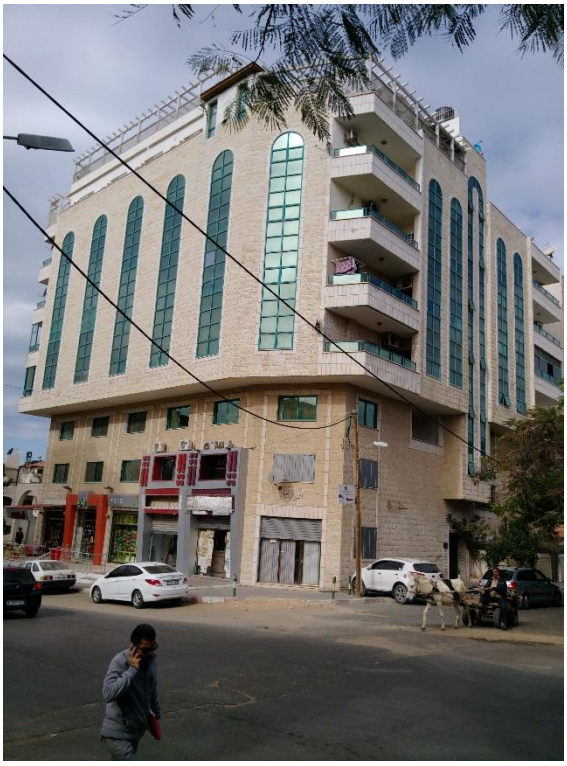
ضع إشارة (✓) في المكان المخصص للإجابة:

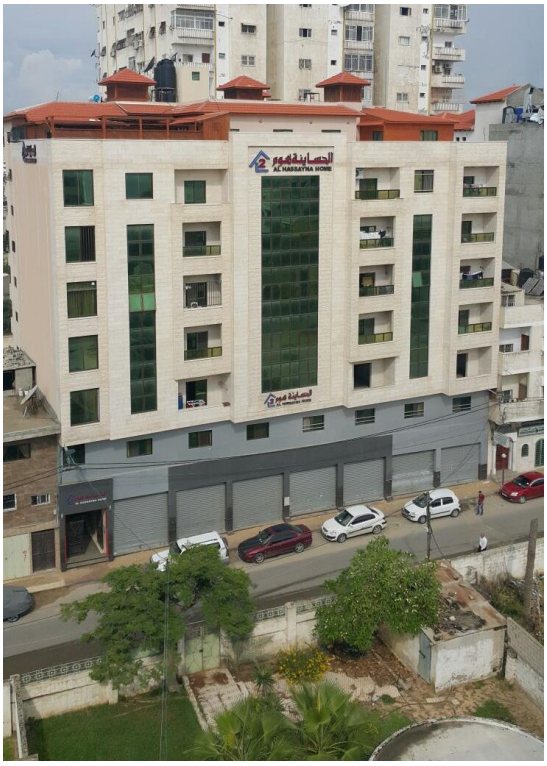
م	مستوى الفقرة أثر الاستثمار المالي على الشكل المعماري للمباني السكنية في مدينة غزة:	موافق	غير موافق
1	يوجد طابع معماري (شكل معماري) خاص بمدينة غزة.		
2	يهتم المستثمر بالشكل الخارجي للمباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة أكثر من المضمون الوظيفي لها.		
3	تعبّر واجهات المباني السكنية عن وظيفتها كونها سكنية.		
4	المباني السكنية الاستثمارية مكان مريح ومناسب للسكن.		
5	أفضل الانتقال إلى مبنى سكني استثماري استخدمت مواد البناء التقليدية مثل (الحجر الطبيعي التقليدي–الخرسانة–الخ) في تشكيل واجهاته المعمارية.		
6	أفضل الانتقال إلى مبنى سكني استثماري استخدمت المواد الحديثة والمعاصرة في تشكيل واجهاته مثل (الرخام الناعم بأنواعه، الزجاج الأمنيوم composite panel..... الخ).		
7	الشرفات في الواجهات المعمارية للمباني السكنية عنصر جذب بصري		
8	اشعر بجمال واجهات المباني السكنية عندما أتجول في شوارع مدينة غزة.		
9	المساحات الزجاجية الواسعة في الواجهات المعمارية للمباني السكنية عنصر جذب بصري		
10	تعتبر الزخارف في الواجهات المعمارية عنصر جمالي من ناحية بصرية.		
11	ساهم الاستثمار المالي في تحسين تصميم الواجهات المعمارية للمباني السكنية الاستثمارية في مدينة غزة.		
12	أشجع الاهتمام بالاستثمار المالي في المباني السكنية في مدينة غزة		

ملحق رقم (4):

صور لمباني استثمارية سكنية في مدينة غزة

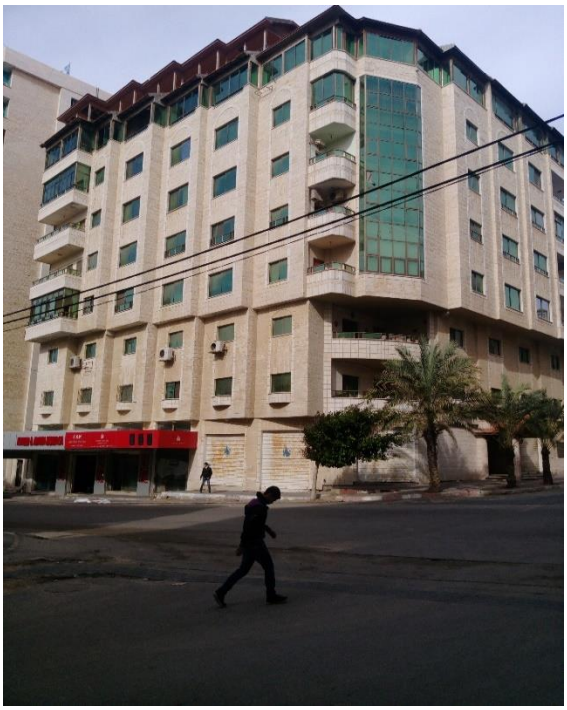
Al Andalus Rent a Car




الحسابة هوم
AL HASSAYNA HOME

ALRAED

Coca-Cola



Jumira 2