نموذج رقم (1)

إقـــــرار

أنا الموقع أدناه مقدم الرسالة التي تحمل العنوان:

المجاورة السكنية بين النظرية والتطبيق ودورها في تخطيط مشاريع الإسكان في قطاع غزة

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

DECLARATION

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

Student's name: اسم الطالب: **نرمين محمود زعرب**

Signature: التوقيع:

Date: التاريخ: 2015/3/2

الجـامعة الإسـلامية–غـزة

عمـادة الدراسات العليا

كلـــية الهنـــــدسة

قسم الهندسة المعمارية

The Islamic University Of Gaza

Deanship of Graduate Studies

Engineering Faculty

Architecture Dep.

المجاورة السكنية بين النظرية والتطبيق ودورها في تخطيط مشاريع الإسكان في قطاع غزة

Residential Neighborhood between Theory and Practice and its Role in Housing Projects Planning in Gaza Strip

إعداد:

نرمين محمود زعرب

إشراف:

د. عمر سعيد عصفور

أستاذ مشارك – قسم الهندسة المعمارية

الجامعة الإسلامية – غزة

رسالة مقدمة لقسم الهندسة المعمارية كجزء من متطلبات الحصول على درجة الماجستير في الهندسة المعمارية

1436هـ / 2015 م

بسم الله الرحمن الرحيم

الجامعة الإسلامية – غزة
The Islamic University - Gaza

مكتب نائب الرئيس للبحث العلمي والدراسات العليا هاتف داخلي 1150

الرقم ج س. غ/35/..... Ref

التاريخ 2015/02/03 Date

نتيجة الحكم على أطروحة ماجستير

بناءً على موافقة شئون البحث العلمي والدراسات العليا بالجامعة الإسلامية بغزة على تشكيل لجنة الحكم على أطروحة الباحثة/ **نـرمين محمـود نعمـان زعـرب** لنيـل درجـة الماجسـتير فـي كليـة ***الهندسـة*** **قسم الهندسة المعمارية** وموضوعها:

المجاورة السكنية بين النظرية والتطبيق ودورها في تخطيط مشاريع الاسكان في قطاع غزة

Residential Neighborhood between Theory and Practice and its Role in Housing Projects Planning in Gaza Strip

وبعد المناقشة العلنية التي تمت اليوم الثلاثاء 14 ربيع الآخر 1436هـ، الموافق 2015/02/03م الساعة العاشرة صباحاً بمبنى اللحيدان، اجتمعت لجنة الحكم على الأطروحة والمكونة من:

د. عمر سعيد عصفور	**مشرفاً ورئيساً**
أ.د. فريد صبح القيق	**مناقشاً داخليـاً**
د. نهاد محمود المغني	**مناقشاً خارجيًا**

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

واللجنة إذ تمنحها هذه الدرجة فإنها توصيها بتقوى الله ولزوم طاعته وأن تسخر علمها في خدمة دينها ووطنها.

والله ولي التوفيق،،،

مساعد نائب الرئيس للبحث العلمي و للدراسات العليا

أ.د. فـؤاد علي العاجز

P.O. Box 108, Rimal, Gaza, Palestine fax: +970 (8) 286 0800 فاكس Tel: +970 (8) 286 0700 ص.ب. 108 الرمال، غزة، فلسطين هاتف
public@iugaza.edu.ps www.iugaza.edu.ps

لجنة الحكم والمناقشة

1. الدكتور عمر سعيد عصفور (مشرفا ورئيسا)

2. الدكتور نهـــاد المغني (ممتحنا خارجيا)

3. الدكتور فـــــريد القيق (ممتحنا داخليا)

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِين ﴾

صدق الله العظيم

(سورة النمل: آية 19)

الإهداء

إلى من كان سبباً في وجودي.....إلى من أفنى عمره من أجلنا

إلى من ضحى بالغالي والنفيس من أجل سعادتنا

إلى والدي الغالي

إلى الروح ومهجة القلب.....إلى من أسير في هذه الدنيا برضاها

إلى من أفنت زهرة حياتها من أجلنا

إلى أمي الحبيبة

إلى الأحبة.... إلى من يقفون إلى جواري في كل أوقاتي

إلى إخوتي الأعزاء

إلى نصفي الآخر ..... إلى الروح الطيبة

إلى أختي الغالية

إلى كل من أنار دربي ونصحني وكان له فضل أو ساهم معي بكلمة أو ملاحظة

أهدي بحثي هذا

الباحثة

نرمين محمود زعرب

شكر وتقدير

الشكر أولا وأخيراً إلى الله عز وجل الذي منَّ عليَّ بإنهاء هذه الرسالة، كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى الدكتور الفاضل عمر عصفور الذي كان لتوجيهاته وإشرافه وملاحظاته وتشجيعه عظيم الأثر في إتقان وإنهاء هذه الرسالة وخروجها إلى النور.

كما أتقدم بالشكر الجزيل إلى لجنة المناقشة الدكتور فريد القيق والدكتور نهاد المغني، وإلى والدي ووالدتي وإخوتي جميعا على مساندتهم، والشكر موصول إلى كافة الزملاء والزميلات الذين قدموا الدعم والمساندة والنصيحة طوال فترة الدراسة.

الباحثة

نرمين محمود زعرب

التعريف بالباحثة

الاسم: نرمين محمود نعمان زعرب

مكان وتاريخ الولادة: خان يونس–فلسطين–2–5–1984

المؤهـــلات العلميـــة: بكالوريوس في الهندسة المعمارية (2006) الجامعة الإسلامية

الخبـــرات الوظيفيـــة:

- يوليو 2009م –حتى الآن: العمل في وزارة الأشغال العامة والإسكان – الإدارة العامة للسياسات والتخطيط الحضري
- يناير 2008م –يونيو 2009: العمل في بلدية رفح – قسم الهندسة والتنظيم.
- نوفمبر 2006م –يوليو 2007م: العمل لدى شـــركة أبو شـــمالة وأبودان للتجارة العامة والمقاولات.
- يوليو 2006م–أغسـطس 2006م: المشـاركة في مشـروع أرشـفة المباني التاريخية والأثرية في مدينة غزة القديمة–فلسطين.
- يونية 2005م–أغسطس 2005م: التدرب في مكتب معالم للاستشارات الهندسية. غزة–فلسطين.

الأنشـــطة:

1. المشاركة في المسابقات المعمارية:
- مسابقة تصميم حديقة أرض الشوكة (المركز الأول).
- مسابقة تصميم مركز تأهيل للمعاقين ونادي للأطفال تابع لمؤسسة الرحمة.
- مسابقة تصميم مقر نقابة المهندسين في منطقة الوسطى.

2. المشاركة في برنامج لتفعيل دور الشباب التابع لمؤسسة كويكرز

إقرار

تقر الباحثة بالتزامها بالأمانة العلمية وعدم النقل والاستنساخ من الأبحاث والرسائل التي تناولت هذا الموضوع، وأن الاقتباسات المسموح بها علمياً والواردة في هذه الرسالة موضحة المصادر والمراجع في مواضيعها.

الملخص

يعتبر الواقع العمراني لقطاع غزة ذا طابع خاص فرضته عليه العديد من الظروف المحيطة، وأسهمت بشكل كبير في تشكيل هذا الواقع، وفي ظل النمو العمراني الحالي الذي يشهده قطاع غزة فإنه لابد من دراسة وتقييم هذا النمو وخاصة في المشاريع الإسكانية، وهل يمكن الاستفادة من المجاورة بصورتها التقليدية التي نشأت عليها خاصة وأن المجاورة لم تعد مع التطور السريع في الظروف الاقتصادية والاجتماعية والتكنولوجية تحقق كافة أهدافها، حيث لم تعد أهداف قرب المسكن من أماكن العمل وتوفير الخدمات في مركز المجاورة وتحديد مسافة السير هي وحدها العناصر الحاكمة في تخطيط المناطق السكنية، ويلزم في ذلك أخذ المعطيات المحلية بعين الاعتبار.

لذا فأن تجربة تطبيق مفهوم المجاورة في قطاع غزة بحاجة إلى دراسة ضمن رؤية جديدة تتناسب مع تطورات الواقع العمراني والديموغرافي في قطاع غزة، وذلك من خلال دراسة المؤشرات التخطيطية ذات العلاقة والنابعة من التوجهات التخطيطية الحديثة، والتي طورت المفهوم التقليدي للمجاورة بهدف تعزيز وجود بيئة سكنية متكاملة صالحة للعيش تعزز من جودة الحياة للسكان، ولتحقيق هذا الهدف اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي لدراسة واقع قطاع غزة العمراني، وتحديد العوامل الرئيسة المرتبطة به والتي يمكن أن تؤثر على تطبيق فكرة المجاورة السكنية، وذلك من خلال الدراسة النظرية للمجاورة السكنية، بالإضافة إلى دراسة تجارب بعض الدول التي طبقت مفهوم المجاورة وفق الاتجاهات التخطيطية الجديدة، ومن ثم تحليل واقع المجاورة ضمن المشاريع الإسكانية في قطاع غزة، واستطلاع رأي عدد من المختصين في هذا المجال حول الآليات التي يمكن من خلالها تطوير المشاريع الاسكانية من خلال فكرة المجاورة في ضوء الإمكانيات المتاحة وبما يلائم قطاع غزة من الناحية التخطيطية والاقتصادية والاجتماعية على وجه الخصوص، وقد خلصت الدراسة إلى أن هناك العديد من العوامل التي تؤثر على تطبيق مفهوم المجاورة في المشاريع الإسكانية في قطاع غزة، وتتضمن عوامل قانونية وتخطيطية واقتصادية وأخرى إدارية وفنية، وأنه رغم الحاجة لمواصلة التخطيط وفق مفهوم المجاورة السكنية في قطاع غزة، إلا أن هذا المفهوم بحاجة إلى تطوير لرفع جودة البيئة السكنية في مجالات الإسكان والنقل والمواصلات واستخدامات الأراضي والمشاركة المجتمعية، وبما يراعي محدودية الأرض في قطاع غزة من خلال عدة استراتيجيات قانونية وتخطيطية وبيئية واقتصادية واجتماعية وإدارية مدروسة، والعمل على رفع الكثافة السكانية وزيادة الارتفاع الرأسي في المباني السكنية لسد الاحتياج السكني بالتوازي مع توفير المتطلبات الأساسية للسكان.

Abstract

The urban situation of Gaza is special according to many circumstances that contributed significantly to form this situation. According to this current urban situation in the Gaza Strip, we have to study and evaluate this urban growth, particularly in the housing projects. Also, we need to study if the neighborhood content is possible to make use of these projects, especially because the neighborhood theory no longer deals with the rapid development in the economic, social and technological conditions, and if it is able to achieve all its objectives. Therefore, the idea of the neighborhood needs to be developed within a new vision according to the actually urban and demographic situation in the Gaza Strip. This was by studying the planning indicators from the new planning trends that developed the traditional concept of the neighborhood in order to build up a livable residential environment that emphasizes the quality of life of residents. To achieve this objective, the study is based on a descriptive analytical method to study the urban situation of the Gaza Strip and identify the factors that affect the application of the neighborhood by studying the residential neighborhood and the experiences of some countries that have implemented the neighboring concept in a contemporary way. This is according to the new planning trends in line with the realities of their urban circumstances, and then studying the neighborhood in the housing projects in the Gaza Strip, as well as analyzing the opinion of a number of specialists to find out some strategies to develop the specification of the neighborhood according to urban situation. The study concluded that legal, planning, economic, administrative, and technical factors have affected the neighborhood content as they affected the most important indicators that create more acceptable communities to live in. Despite the need to continue the work with the content of the neighborhood, this content has to be developed to increase the residential environment quality in housing, transportation, land use and community participation according to land limitation of the Gaza strip.

فهرس المحتويات

الإهداء i

شكر وتقدير ii

التعريف بالباحثة iii

إقرار iv

الملخص v

Abstract vi

فهرس الأشكال xii

فهرس الجداول xiv

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة 1

1-1 تمهيد 2

1-2 أهمية البحث 3

1-3 المشكلة البحثية 4

1-4 أهداف البحث 5

1-5 فرضية البحث 5

1-6 منهجية البحث 6

1-7 حدود البحث 6

1-8 الدراسات السابقة 7

الفصل الثاني: واقع العمران والإسكان في قطاع غزة 11

تمهيد 12

2-1 نبذة عن قطاع غزة 12

2-2 التجمعات العمرانية في قطاع غزة: 14

2-2-1 تجمعات عمرانية رئيسية(بلديات) 14

2-2-2 مخيمات اللاجئين 14

2-2-3 مناطق عشوائية 14

2-2-4 مشاريع الإسكان 15

2-3 واقع الإسكان في قطاع غزة 16

2-3-1 نمو وتطور قطاع الإسكان 16
2-3-2 مؤشرات تطور قطاع الإسكان في فلسطين 20
2-3-3 الإسكان في قطاع غزة 22
2-3-4 السياسات الإسكانية 25
2-3-5 التحديات التي تواجه القطاع الإسكاني في قطاع غزة 27
2-4 مشاريع الإسكان في قطاع غزة 30
2-4-1 الجهات العاملة في مجال الإسكان 31
أولاً: وزارة الأشغال العامة والإسكان 31
ثانيا: مجلس الإسكان الفلسطيني 33
ثالثاً: وكالة الغوث الأونروا 34
رابعاً: القطاع الخاص 35
خامساً: القطاع الأهلي 35
2-4-2 المشاكل التي تعاني منها مشاريع الإسكان العامة 36
أولاً: ضعف البنية التحتية 36
ثانياً: غياب المعايير الموحدة 36
ثالثاً: مواقع المشاريع 36
الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمفهوم المجاورة السكنية 39
تمهيد 40
3-1 ظهور نظرية المجاورة السكنية 40
3-1-1 نظريات تخطيط المدن 41
أولاً: نظرية المدينة الخطية:The linear city 41
ثانياً: المدينة الحدائقية:The Garden city 42
ثالثاً: نظرية البلوك الكبير :Super Block Theory 43
خامساً: نظرية المجاورة السكنية:Neighborhood Theory 44
3-1-2 مفهوم المجاورة السكنية 46
3-1-3 تطور المجاورة السكنية بعد الحرب العالمية الأولى 47
3-1-4 المجاورة السكنية في المدينة الإسلامية 49
3-2 المحددات الأساسية الخاصة بالمجاورة السكنية 51

3-2-1 المناطق السكنية 52
3-2-2 الخدمات 53
3-2-3 الطرق 56
3-2-4 الكثافة 56
3-2-5 المساحة وحجم المجاورة 57
3-3 مدى ملاءمة المفهوم التقليدي للمجاورة للحياة المعاصرة 58
3-4 تطور المجاورة السكنية في ضوء توجهات التخطيط الحديثة 60
3-4-1 العمران الحديث: New Urbanism 62
3-4-2 النمو الذكي: Smart Ggrowth 64
3-4-3 حركة مبادئ المدن الريفية: Urban Village 65
3-4-4 حركة مبادئ تنمية المجاورات التراثية:TND- Traditional Neighborhood Development 65
3-4-5 التنمية الموجهة نحو النقل: TOD-Transit Oriented Development 66
3-4-6 Livable Neighborhoods 67
3-5 المحددات الأساسية للمجاورة والبيئة السكنية في ضوء التوجهات التخطيطية الحديثة 68
الفصل الرابع: دراسة مقارنة لتجارب مختلفة في تخطيط المجاورات السكنية 73
تمهيد 74
4-1 تجربة سنغافورة العمرانية 74
4-1-1 التخطيط الحضري في سنغافورة 75
4-1-2 الجهات المسئولة عن الإسكان وتخطيط المدن في سنغافورة 76
4-1-3 أهم المدن الجديدة في سنغافورة مدينة Tampines 81
4-1-4 نقاط القوة المستفادة من التخطيط العمراني في سنغافورة 84
4-2 تجربة أبو ظبي في التخطيط العمراني 89
4-2-1 الجهات المسئولة عن التخطيط العمراني في أبو ظبي 89
4-2-2 التخطيط العمراني في أبو ظبي 90
4-2-3 نقاط القوة المستفادة من التخطيط العمراني في أبو ظبي 97
4-3 المجاورات السكنية في قطاع غزة 101
4-3-1 المجاورة السكنية في مشاريع الإسكان في قطاع غزة 101
4-3-2 مشروع حي الشيخ حمد السكني 103

•نقاط القوة والنقاط التي تحتاج إلى تطوير في المحددات الأساسية لفكرة المجاورة لمدينة الشيخ حمد السكنية..... 118
4-3-3 مشروع حي بيسان السكني 120
•نقاط القوة والنقاط التي تحتاج إلى تطوير في المحددات الأساسية لفكرة المجاورة لحي بيسان..... 128
الفصل الخامس: دراسة تحليلية لمدى تحقق مضمون المجاورة في مشاريع الإسكان وتلاؤمها مع واقع قطاع غزة.136
تمهيد 137
5-1 أداة الدراسة: المقابلة 137
5-2 محتوى المقابلة المهيكلة 141
5-3 النتائج المتعلقة بأسئلة المقابلة.....142
5-3-1 واقع المشاريع الإسكانية 142
5-3-2 مدى تحقق فكرة المجاورة السكنية ضمن عملية تخطيط المشاريع الإسكانية 146
5-3-3 العوامل المؤثرة على فكرة وتخطيط المجاورة السكنية بشكل خاص وتخطيط المشاريع الإسكانية بشكل عام في قطاع غزة 149
5-3-4 آليات تطوير تخطيط المشاريع الإسكانية في قطاع غزة بما يحقق فكرة المجاورة السكنية وفق التوجهات التخطيط الحديثة وبما يلاءم قطاع غزة. 156
5-3-5 الرؤية المستقبلية نحو المشاريع الإسكانية 160
5-3-6 مقترحات تطويرية لآليات التخطيط بما يتناسب مع واقع القطاع 161
5-4 الاستراتيجيات المقترحة لتطوير فكرة المجاورة ضمن مشاريع الإسكان في قطاع غزة.....164
5-4-1 الاستراتيجيات المقترحة على مستوى القوانين والتشريعات والأنظمة 165
5-4-2 الاستراتيجيات المقترحة على المستوى الاقتصادي 167
5-4-3 الاستراتيجيات المقترحة على المستوى التخطيطي 168
5-4-5 الاستراتيجيات المقترحة على المستوى الثقافي الاجتماعي 174
5-4-6 الاستراتيجيات المقترحة على المستوى الإداري 175
5-4-7 الاستراتيجيات المقترحة على المستوى الفني.....176
5-4-8 الاستراتيجيات المقترحة لتطوير فكرة المجاورة في ضوء الواقع العمراني لقطاع غزة 177
الخلاصة 181
الفصل السابع: النتائج والتوصيات 182
تمهيد 183

7–1 النتائج 183
7–2 التوصيات 188
7–3: الخلاصة 194
المراجع 195
الملاحق 202
الترجمة 209

فهرس الأشكال

شكل 2. 1: قطاع غزة 13
شكل 2. 2: توزيع العشوائيات في محافظات غزة 15
شكل 2. 3: التطور العمراني لمحافظات غزة في السنوات 1982–1991–1997 18
شكل 2. 4: تطور الكتلة العمرانية لمحافظات غزة من 1949–2008 20
شكل 2. 5: نصيب الفرد من مساحة المسكن في قطاع غزة 25
شكل 2. 6 زيادة الكثافة السكنية في الفترة من 1947–2010 28
شكل 3. 1: المدينة الخطية لسوريا ماتا 42
شكل 3. 2: المدينة الحدائقية لابنزار هاورد 42
شكل 3. 3: مخطط ضاحية رادبرن 43
شكل 3. 4: مخطط The Broad Acre City 44
شكل 3. 5: المجاورة السكنية لكلارنس بيري 46
شكل 3. 6: المجاورة السكنية على يد .N.L. Engelhard, Jr 48
شكل 3. 7: نموذج للمدينة العربية الإسلامية 51
شكل 3. 8: مقارنة بين أنواع الكثافات المختلفة 57
شكل 3. 9: بعض التوجهات التخطيطية الحديثة 61
شكل 3. 10: مثال للمباني ذات الاستخدام المختلط 62
شكل 3. 11: مثال للاستخدام المختلط للأراضي 63
شكل 3. 12: الفرق بين التخطيط التقليدي (على اليمين) والتخطيط وفقا لـ TND 66
شكل 4. 1 خارطة سنغافورة 75
شكل 4. 2: نموذج للمجموعة السكنية ضمن المجاورة السكنية 78
شكل 4. 3: تصور للمجاورة السكنية في تامبين 82
شكل 4. 4 : تصور للملاعب الداخلية داخل المجموعات السكنية في تامبين 82
شكل 4. 5: آلية الدمج بين التراث والحداثة ضمن البيئة الحضرية في مجاورات أبو ظبي 91
شكل 4. 6: صورة توضيحية لنمط شوارع المشاة المقترح في أبو ظبي 92
شكل 4. 7: صورة توضيحية للحي السكني التقليدي بالإمارات 93
شكل 4. 8: صورة توضيحية لنمط شوارع المشاة 94
شكل 4. 9: التدرج الهرمي لوحدة الفريج ضمن المستويات التخطيطية في الأحياء التقليدية 94
شكل 4. 10: آليات توزيع الكثافة والخدمات الأساسية في المجاورة السكنية في أبو ظبي 95
شكل 4. 11: مخطط حي الشيخ حمد بن خليفة السكني 104
شكل 4. 12: مخطط المرحلة الأولى – حي حمد السكني 105
شكل 4. 13: مخطط المرحلة الثانية – حي حمد السكني 109
شكل 4. 14: مخطط المرحلة الثالثة – حي حمد السكني 112

شكل 4. 15: حي بيسان السكني 121
شكل 5. 1: بعض مشاريع وكالة الغوث التي تتسم بكثافتها المنخفضة 145
شكل 5. 2: عدم تهيئة الفراغات الخضراء والارتدادات في مشروع إسكان تل الهوا 147
شكل 5. 3: بعض الفراغات الموجودة في المشاريع الإسكانية والتي لم تستغل كمناطق خضراء 148
شكل 5. 4: الاستراتيجيات المقترحة لتعزيز مفهوم المجاورة ضمن المشاريع الإسكانية 165
شكل 5. 5: رسم توضيحي للاستعمالات المختلطة 170
شكل 5. 6: زيادة الكثافة واستخدام مبدأ الكثافة المتدرجة 171
شكل 5. 7: نماذج لبعض مواقف السيارات المقترحة ضمن الشوارع 172
شكل 5. 8: رسم توضيحي لآليات تعزيز النواحي الاجتماعية في المباني العالية 175
شكل 5. 9: مثال لحدائق السطح الناتجة عن الارتدادات الداخلية في الطوابق العليا 178

فهرس الجداول

جدول 2. 1 يوضح الاحتياجات السكنية السنوية حتى عام 2020 23
جدول 2. 2 أهم المشاريع الإسكانية التي قامت بها وزارة الأشغال العامة والإسكان 33
جدول 2. 3يوضح المشاريع الإسكانية في قطاع غزة 35
جدول 3. 1الخدمات التجارية في المجاورة ودوائر تأثيرها 54
جدول 3. 2 المؤشرات الخاصة بالمجاورات وفقا للتوجهات التخطيطية الحديثة والتي يمكن الاستناد عليها لتطوير المجاورة في قطاع غزة 70
جدول 4. 1 المحددات الخاصة بالمستويات الهرمية الثلاثة في المدن 79
جدول 4. 2 المحددات الخاصة بالخدمات في المدن الجديدة 79
جدول 4. 3 تقييم المجاورة السكنية في مشاريع الإسكان في سنغافورة وفق المحددات الأساسية والمؤشرات التخطيطية الحديثة 86
جدول 4. 4 تقييم المجاورة السكنية في أبو ظبي وفق المحددات الأساسية والمؤشرات التخطيطية الحديثة 99
جدول 4. 5 الخدمات المتوفرة في المرحلة الأولى من مدينة حمد السكنية 107
جدول 4. 6 الخدمات المتوفرة في المرحلة الثانية من مدينة حمد السكنية 111
جدول 4. 7 الخدمات المتوفرة في المرحلة الثانية من مدينة حمد السكنية 113
جدول 4. 8 تقييم المجاورة السكنية في حي حمد السكني وفق المحددات الأساسية والمؤشرات التخطيطية الحديثة 115
جدول 4. 9 الخدمات المتوفرة في حي بيسان السكني 124
جدول 4. 10 تقييم المجاورة السكنية في حي بيسان وفق المحددات الأساسية والمؤشرات التخطيطية الحديثة 126
جدول 4. 11 مقارنة بين المحددات المختلفة للمجاورة السكنية في سنغافورة وأبو ظبي وقطاع غزة 131
جدول 5. 1 السلبيات في مشاريع الإسكان والمؤشرات التي تؤثر عليها 143
جدول 5. 2 أهم العوامل المؤثرة على فكرة وتخطيط المجاورة ضمن مشاريع الإسكان الحالية 149
جدول 5. 3 ترتيب العوامل المؤثرة على فكرة وتخطيط المجاورة ومشاريع الإسكان الحالية حسب مؤشر الأهمية النسبي 155
جدول 5. 4 آليات تطوير تخطيط المجاورة السكنية والمشاريع الإسكانية في قطاع غزة 157

الفصل الأول: الإطار العام للدراسة

تمهيد

1-1 أهمية البحث

1-2 المشكلة البحثية

1-3 أهداف البحث

1-4 فرضية البحث

1-5 منهجية البحث

1-6 حدود البحث

1-7 الدراسات السابقة

1-1 تمهيد:

تطورت النظرية التخطيطية من خلال تطور الواقع الاقتصادي والاجتماعي والبيئي الذي مرت به المدينة واستمدت جذورها الفكرية والمنهجية من التحولات الحضارية التي مرت بها، وقد اشترك في بلورة هذه النظرية مجموعات متعاقبة من أصحاب الفكر والثقافة والطب والهندسة والاجتماع، حيث بدأت النظرية التخطيطية في الغرب تتبلور في أعقاب الثورة الصناعية وما سببته من فقدان التوازن البيئي والإيكولوجي بين الريف والحضر وما نتج عنه من أمراض اجتماعية وبيئية كادت تقضي على الجانب الإنساني للمدينة (ابراهيم، 1993)، وقام المخطط كلارنس بيري في الربع الأول من القرن العشرين باقتراح فكرة المجاورة السكنية وذلك كرد فعل لما تشهده المدن الأوربية والأمريكية من تفكك في القيم الاجتماعية وفي اختناقات للحركة المرورية بالإضافة إلى تدني في مستويات السكن(Meenakshi,2011).

الفكرة هدفت لخلق مجتمع متماسك ومتكامل ومستقل وأخذت في الانتشار في تخطيط المدن كخلية أولية، وظلت المجاورة السكنية منذ نشأتها محتفظة بخصائصها ومكوناتها العمرانية كما حققت لفترات طويلة الأهداف التي صممت لها، فقد أدت عناصر مركز المجاورة متمثلة في (المدرسة، السوق، المسجد، الحديقة) دورها بنجاح، ولكن مع التطور السريع في الظروف الاقتصادية والاجتماعية والتكنولوجية لم تعد أهداف قرب المسكن من أماكن العمل وتوفير الخدمات في مركز المجاورة وتحديد مسافة السير هي العناصر الحاكمة في تخطيط المناطق السكنية، فالمناطق التي صممت على أساس فكرة المجاورة حدث لها تغير كبير في استعمالات الأراضي حيث هجرت مراكز المجاورات وأخذت الخدمات التجارية الشكل الشريطي الممتد ولم يعد عنصري الزمن ومسافة السير من العناصر الحاكمة في تحديد أماكن الخدمات(قناوي وعبدالعزيز،2007)، بل تداخل معها العديد من المؤشرات التي تتماشى مع الحياة العصرية كالجانب الاقتصادي والبيئي على سبيل المثال.

ومع ذلك لا يمكن الجزم بأن المجاورة قد فشلت في أداء وظائفها المادية التي مثلت استجابة للمتغيرات التكوينية للإنسان والمجتمع ككل إلا إنه يوجد بعض القصور في التنظيم الفضائي الذي انعكس على التواصل المكاني والأداء الحيوي والاجتماعي ضمن الشكل الحضري المعاصر من خلال عدة نواح كتقسيم الأراضي والمواقع السكنية بشكل هندسي متكرر وفق شبكة التخطيط المتعامد، والرتابة الهندسية الصارمة والإنفتاحية في الدور السكنية وظهور الشوارع العريضة، وتغيير استعمالات الأرض من سكني إلى التجاري (الكندي، 2012)، بالإضافة الى العجز عن

تلبية المتطلبات المناخية والبيئية المتغيرة في مناطق العالم (ابراهيم، 1993)، وتلبية المتطلبات العمرانية حسب الظروف المحلية لكل منطقة.

وبالتالي فإن انتقال المجاورة السكنية بصورة نمطية ثابتة للمدن المختلفة بشكل عام ومدن قطاع غزة بشكل خاص يحتاج إلى إعادة تطوير لاختلاف الظروف، وهذا الاختلاف يحتاج منا إلى تغيير المفهوم الخاص بها بما يتناسب مع الظروف العمرانية والاقتصادية والاجتماعية المحيطة واستنباط ماهي المحددات التي من الممكن أن تجتمع لتحقق المجاورة السكنية أهدافها في المشاريع السكنية في قطاع غزة بما يتلاءم مع التوجهات الحديثة التي تسعى لخلق مجاورات تصلح للعيش من خلال تعزيز البيئة السكنية وذلك من أجل تطويع الخلية الأولى في التخطيط العمراني لحل المشاكل العمرانية الموجودة وضبط التوسع العمراني الجديد.

1-2 أهمية البحث:

تواجه الجهات التخطيطية بشكل عام وقطاع الإسكان بشكل خاص تحديات كثيرة من أجل تحقيق تنمية عمرانية هادفة والخروج بمشاريع إسكانية متميزة بإدارة جيدة وقادرة على المواجهة وتوفير الحاجات الضرورية للسكان في ظل الإمكانيات المحدودة، فالمتتبع لمشاريع الإسكان في قطاع غزة يستطيع أن يرصد أن الغالب على تلك المشاريع هو إيجاد حلول للكثافات السكانية وإيواءها فقط دون الأخذ في الاعتبار النواحي الإنسانية والفيزيائية عند عمل المخططات العمرانية والمعمارية وفقدانها للبنية التحتية المناسبة (محسن، 2011).

بالإضافة إلى ذلك فإن الحاجة إلى ضرورة الاستغلال الجيد للأرض في ظل ما هو متوفر دون المساس بالموارد الطبيعية التي يحتاجها السكان هو ضرورة حتمية يجب السعي إليها من خلال وقف التعديات وإيجاد بؤر عمرانية مدروسة ذات كثافات عالية وخدمات كافية وشبكة مواصلات مميزة، حيث أن الكثافة السكنية العالية تعني تقليل حجم الأرض التي بحاجة للتطوير ومن ثم توفير البنية التحتية وتقليل شبكة الطرق اللازمة داخل المنطقة (Asfour، 2012) وبالتالي توفير إمكانية لاستيعاب الزيادة السكانية المستقبلية من خلال توفير الأراضي السكنية.

وهنا تكمن أهمية البحث من حيث كونه البداية لوضع الاستراتيجيات الأساسية لضبط عملية التوسع العمراني في مشاريع الإسكان الجديدة من خلال تحقيق مضمون المجاورة السكنية وآليه تطبيقها بما يتلاءم والواقع العمراني لقطاع غزة ومتطلباته دون الجمود ومع مراعاة الظروف الاجتماعية والبيئية والعمرانية في كل منطقة لخلق مشاريع صالحة للعيش وأكثر جودة للأفراد،

حيث سيتناول البحث الجانب التخطيطي للمجاورة السكنية ككل، فمن واقع تجاربنا المحلية في مجال البناء والإسكان والتي طبق فيها مفهوم للمجاورة السكنية أن مضمون الجوار لم يتحقق فيها على المستوى الاجتماعي بل ظهر الانفصام الاجتماعي والنفسي واضحا بين سكان العمارات كما ظهر بين سكان المساكن المنفصلة ولم يبق من النظرية التخطيطية للمجاورة السكنية التي طبقت في هذا المجال غير الشكل بعد أن فقدت المضمون (البغدادي، 2010).

1-3 المشكلة البحثية:

قطاع غزة هو المنطقة الجنوبية من الساحل الفلسطيني على البحر المتوسط وتقدر مساحته بـ 365 كم^2 بطول 42 كم والعرض بين 6 -12 كم (وفا، 2014)، وهو من أكثر المناطق السكانية كثافة في العالم حيث يبلغ عدد سكانه 1.7 مليون نسمة وتبلغ الكثافة السكانية حوالي 4.661 فرد لكل كم^2 (الجهاز المركزي للاحصاء الفلسطيني، 2013). بالإضافة لما سبق يعاني القطاع من مشاكل جمة أهمها الزحف العمراني غير المدروس وانتشار العشوائيات (الفرا، 2013) وقلة الأراضي الحكومية ونقص الوحدات السكنية في مقابل الزيادة السكانية المرتفعة حيث يقدر الاحتياج في الوحدات السكنية في عام 2020 ما يقارب 227,505 وحدة سكنية(وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2013).بالإضافة إلى سوء توزيع الخدمات وتدهور شبكات الطرق وغيرها من المشاكل.

وفي ضوء ما سبق فإن المشكلة البحثية تتلخص في كيفية تطوير التخطيط العمراني لمشاريع الإسكان الجديدة في قطاع غزة من خلال مضمون وفكرة المجاورة بحيث تلائم الواقع العمراني والاجتماعي والاقتصادي في قطاع غزة بكافة محدداته التي سبق ذكرها، فنظرية المجاورة السكنية التي نشأت على يد كلارنس بيري وتطورت بعد ذلك كان لها محددات عامة أهمها: الحجم حيث يعتمد على أقصى مسافة ممكنة من المدرسة الابتدائية (500م) وعدد سكان يتراوح من 5000الى 9000 نسمة وعدد أسر ما بين 1200 إلى 2000 أسرة أي كثافة منخفضة تتراوح ما بين (7-12) فرد للدونم، مع توفير خدمات عامة في المركز من أهمها المركز التجاري والمدرسة والكنيسة والمكتبة، وتشجيع المساحات الفضاء وممرات المشاة وتوفير شوارع محيطة وشوارع داخلية للوصول، ولا يمكن إنكار دور هذه النظرية في تحقيق أهدافها حققت لفترات طويلة، ولكن مع التطور السريع في الظروف الاقتصادية والاجتماعية والتكنولوجية لم تعد أهداف قرب المسكن من أماكن العمل وتوفير الخدمات في مركز المجاورة وتحديد مسافة السير هي العناصر الحاكمة في تخطيط المناطق السكنية (الكندي، 2012). كما أن اختلاف

الظروف والبيئات والثقافات استدعى البحث في مدى ملائمة المجاورة السكنية بهذا المفهوم التقليدي للظروف العمرانية الخاصة بقطاع غزة والمحاولة لإيجاد آلية لتطبيقها في مشاريع الإسكان الجديدة في قطاع غزة من حيث الكثافة والنمط الإسكاني والنواحي الاقتصادية والاجتماعية والبيئية التي تشكل صورتها النهائية.

1-4 أهداف البحث:

يمكن تحديد أهداف البحث فيما يلي:

1. دراسة الواقع العمراني في قطاع غزة بشكل عام وواقع الإسكان بشكل خاص وتحديد أهم المشاكل التي يعاني منها.
2. دراسة مفهوم المجاورة السكنية من خلال النظرية الأساسية ووفقا للتوجهات التخطيطية الحديثة، ودراسة المحددات العامة للمجاورة في ضوء هذه التوجهات التي تجعل البيئة أكثر قبولا للعيش وأكثر جودة للحياة ومقارنتها بما يتم اتباعه في مشاريع الإسكان المختلفة داخل القطاع.
3. وضع استراتيجيات عامة لتطوير وتحقيق فكرة المجاورة السكنية تخطيطيا واقتصاديا واجتماعيا وإداريا يمكن الاستناد عليها بهدف تحسين البيئة العمرانية في مشاريع الإسكان في قطاع غزة.

1-5 فرضية البحث:

تتمثل فرضية البحث فيما يلي:

- تعاني البيئة السكنية في المشاريع الإسكانية من مشاكل تتعارض مع مضمون المجاورة والذي يقوم على خلق بيئة سكنية صالحة أكثر قبولا للعيش وأكثر جودة.
- يمكن الاعتماد على فكرة ومضمون المجاورة السكنية كأساس للتوسع العمراني في مشاريع الإسكان في قطاع غزة، ومع ذلك فإن المجاورة السكنية تحتاج إلى تطوير حسب الواقع العمراني في قطاع غزة من حيث:
  - الكثافة السكانية.
  - أنماط المباني والخدمات التي يجب توفيرها وآليه توزيعها.
  - البيئة الفيزيائية والاجتماعية والاقتصادية التي يجب توفيرها.

1-6 منهجية البحث:

يقوم البحث على المنهج التحليلي الوصفي من خلال:

1. دراسة وتحليل واقع قطاع غزة العمراني كما سبق ذكره، والجهات المسئولة عن التخطيط العمراني فيه ودور كل منها وحدودها، وتحديد المعالم الرئيسة التي يمكن أن تؤثر على المجاورة السكنية وتساهم في تحديد طابعها الجديد.
2. دراسة نظرية المجاورة السكنية وتحليل نقاط القوة والضعف للمجاورة ضمن نظريات التخطيط التقليدية والمعاصرة ومدى تأثيرها على التخطيط العمراني.
3. استنتاج استراتيجيات عامة من أجل تطوير المجاورة السكنية حسب الظروف المحلية المحيطة.

وذلك من خلال عدد من أدوات البحث والتي تتمثل في:

- الدراسة النظرية حول الموضوع من خلال الكتب والمراجع والأبحاث والمجلات والمخططات والنشرات وغيرها.
- تحليل لحالات دراسية من داخل قطاع غزة من حيث الأنماط التخطيطية المستخدمة ومدى تطبيق مفهوم المجاورة السكنية ومقارنتها مع المحددات العامة للمجاورة التي تهدف لخلق بيئة سكنية أكثر جودة.
- دراسة وتحليل حالات دراسية خارجية ذات ظروف مشابهة للقطاع ومدى نجاح تجاربها في تطوير المجاورات السكنية حسب ظروفها.
- إجراء مقابلات مع مختصين من ذوي العلاقة بالإسكان والتخطيط الحضري.

1-7 حدود البحث:

- الحدود المكانية:

تتمثل حدود البحث المكانية في قطاع غزة حيث تناول البحث مشاريع الإسكان والمناطق العمرانية الجديدة ضمن حدود القطاع.

- الحدود الزمانية:

تتمثل الحدود الزمانية للبحث في فترة السلطة الوطنية الفلسطينية (1994) إلى الآن.

1-8 الدراسات السابقة

فيما يلي استعراض لبعض الدراسات التي تم الاستفادة منها وإن لم تتطرق إلى موضوع الدراسة بشكل مباشر مما يزيد من أهمية البحث الذي يتخصص في مفهوم المجاورة السكنية في قطاع غزة وكيفية تطويرها حسب الواقع العمراني:

- **(قناوي وعبدالعزيز،2007): دراسة بعنوان " المجاورة السكنية : النظرية – الواقع".**

تهدف هذه الدراسة إلى مناقشة مفهوم المجاورة في العالم المعاصر والأسباب التي أدت إلى اختلاف المفهوم اليوم عن النظرية الأساسية لها، تناولت هذه الدراسة الحديث عن المجاورة السكنية وأسباب ظهورها وتطور هذه النظرية على مدار السنين وأهم المحددات الخاصة بها, وطرح أسباب قصور هذه النظرية في الوقت الحالي عن الأداء بوظيفتها من خلال طرح عدد من العوامل التي أثرت في ذلك والتي من أهمها: التطور التكنولوجي وضعف العلاقة بين المسكن والعمل وتطور نمط الحياة واختلاف أشكال الأسواق عما كانت سابقا وظهور الأسواق المتكاملة ولقد استعرضت الدراسة من خلال تحليل بعض النماذج من المدن المصرية (مدينة نصر) التي طبقت المفهوم في بداية نموها التغييرات الحاصلة لها اليوم لكون الفكر التقليدي للمجاورة لم يعد قادراً على مجاراة الوقت الراهن بكامل مستجداته، لتخرج الدراسة بتوصيات أهمها إعادة النظر في فكر المجاورة التقليدي للتوافق مع المستجدات والبيئة المحيطة، وإعادة النظر في فكرة المجاورة و مكوناتها من خلال مراجعة حجم المجاورة – مكوناتها – توزيع خدماتها – و علاقتها بالمستويات السكنية الأكبر.

- **(El Ariane,2012): دراسة بعنوان " Neighborhood Urban Quality of Life ".**

تناولت الدراسة إلى البحث في كيفية جعل التخطيط العمراني ذو أثر إيجابي على جودة الحياة الفردية في المجاورة السكنية من خلال استحداث مفهوم جودة الحياة العمرانية والذي يعني التخطيط العمراني الذي يعمل على تحقيق جودة الحياة لمجموعة من الناس، وتطوير أداة قياس خاصة بالأثر على جودة الحياة الفردية للتخطيط العمراني، حيث هدفت الدراسة إلى تصميم نموذج تقييم خاص بجودة الحياة العمرانية على مستوى المجاورة السكنية يعتبر أداة فاعلة ومفيدة للمخططين والمصممين على حد سواء، واعتمدت الدراسة على عدة منهجيات تمثلت في الدراسة النظرية لنظريات التخطيط المعاصرة ومن ثم دراسة بعض أدوات تقييم الأثر البيئي على مستوى العمران ومقارنتهم واستنتاج طرق قياس أخرى للاستفادة منها من أجل الحصول على قائمة من

المؤشـرات الخاصـة بجودة الحياة العمرانية في المجاورة السـكنية، حيث تم الاسـتعانة بها في تصـميم أداة التقييم الجديدة، ولقد اسـتخدمت الباحثة عملية التحليل الشـبكي في نموذج التقييم الذي يتكون من عدة مجموعات تحتوي كل مجموعة على عدد من العناصـر توجد بينها علاقة ومن ثم إيجاد الوزن النسبي لكل عنصر باستخدام التحليل الشبكي.

وقد انتهت الدراسة في الوصول إلى أداة تقييم داعمة للقرار للمخططين وواضعي السياسات في تصميم التجمعات العمرانية الجديدة.

- **(إبراهيم، 2012): دراسـة بعنوان " دور وحدة الجيرة في تشـكيل المجمعات السـكنية المستدامة في العراق".**

تناولت هذه الدراسة العوامل التي أدت إلى الانتقال إلى ضرورة استخدام المباني المرتفعة كوسيلة لاسـتيعاب الزيادة السـكانية في حال توفر ظروف الأرض الملائمة وقوانين البناء اللازمة، وانتشـار هذا النمط في الغالب ليكاد أن يصـبح غالبا حتى وإن لم تتلاءم الظروف المحيطة لتطبيقه.

لذا جاءت الدراسـة لتبحث في كيفية إنتاج مسـاكن ومشـاريع إسـكان تلبي الحاجات الإسـكانية الملحة ودراسـة النمط الذي تطبقه وزارة الأشـغال بالعراق وإن كان هذا النمط هو الملائم لتوفير إسكان مستدام للمواطنين، حيث هدفت الدراسة إلى التوصل إلى مؤشرات تخطيطية للاستدامة تزيد من كفاءة المجمعات السـكنية التي تقيمها الوزارة من خلال تبني مفهوم وحدة الجيرة، وقد استخدمت الباحثة منهج التحليل المقارن لمشـاريع إسكانية محلية وخرجت بعدد من التوصـيات أهمها: اتباع النمط التخطيطي في المدينة الإسـلامية كونه يتلاءم مع طبيعة المدينة العربية بالإضافة إلى ضرورة وضع القوانين والمعايير التخطيطية والتصميمية الملزمة وتطوير الدراسات الخاصة بالمجمعات الإسكانية الحديثة.

- **(زقوت، 2011): دراسـة بعنوان "مشـاريع الإسـكان العامة في قطاع غزة ومدى ملاءمتها للواقع الاجتماعي والبيئي والاقتصادي".**

تناولت هذه الدراسـة مشـاريع الإسـكان العامة في محافظات غزة بكافة أنواعها, حيث هدفت الدراسة إلى معرفة مدى ملاءمة تلك المشاريع للواقع الاجتماعي والاقتصادي للسكان بالإضافة لملاءمتها للظروف البيئية، وقد تناول البحث ما سبق عبر الدراسـة النظرية لمشـاريع الإسـكان وبعدها التاريخي منذ الانتداب البريطاني وأهم الاعتبارات السـكانية والسـياسـية التي أثرت في

توزيعها الجغرافي، بالإضـافة إلى تسـليط الضـوء على خصـائص الوحدات السـكنية في هذه المشـاريع من خلال تقييم آراء السـكان في هذه المشـاريع من حيث الكثافة والمسـاحة ومعدل الإشغال وغيرها، حيث تم التطرق إلى المعايير الخاصة بإقامة المشاريع الإسكانية.

ولقد تم دراسـة تحليل التركيب البنائي للسـكان في هذه المشـاريع من خلال دراسـة التحليل الإحصـائي لنتائج العينة الدراسـية التي تم فيها اسـتطلاع آراء أرباب الأسـر فيها، وقد خرجت الدراسة بمجموعة من التوصيات على عدة مستويات أهمها: أولاً على مستوى الجهات المسئولة عن المشاريع حيث أوصت الدراسة بوقف نظام البيع للأراضي الحكومية للمنتفعين وانتهاج مبدأ التأجير طويل الأمد لتقليل تكلفة المسكن، بالإضافة إلى إنشاء مشاريع إسكان للأزواج الشابة بمساحات محدودة وتخطيط المناطق العشوائية وتحويلها لمناطق إسكانية بنمط بناء رأسي.

وعلى صعيد المجال الهندسي فقد أوصت الدراسة بضرورة توفير الطاقة في المشاريع الإسكانية قدر الإمكان والاهتمام بالبيئة الخارجية للمشروع والداخلية على حد سواء.

- **(Omer, 2007): دراسـة بعنوان " Integrating the Islamic worldview into the planning neighborhoods".**

تهدف هذه الورقة إلى تسليط الضوء على أهمية تكامل النظرة الإسلامية في جوانب التخطيط بشكل عام، وإلى تخطيط المجاورات على وجه الخصوص، من خلال دراسة مدى ارتباط النظرة الإسلامية بمفهوم التخطيط للمجاورات. حيث كانت هذه النظرة جزء لا يتجزأ من التمدن والحضرية الإسلامية من عهد النبي محمد(عليه الصلاة والسلام) وحتى تراجع الحضارة الإسلامية، ولقد ناقشت الدراسة عدة أمور أهمها: فكرة الإسلام عن المناطق السكنية، وتأثير المبادئ الإسلامية على المسكن، وكيفية التعايش السلمي مع البيئة المحيطة ودراسة تلك المبادئ من خلال تحليل تطبيقها في عدد من المجاورات وعرض بعض الاقتراحات لكيفية جعل فكرة دمج النظرة الإسلامية مع فكرة التخطيط المعاصر إيجابية للمسلمين.

وقد خرجت الدراسة بمجموعة من التوصيات أهمها أن المدن الإسلامية المعاصرة لا تعتبر ناجحة إلا من خلال دمج التخطيط العمراني مع النظرة الإسلامية وذلك لا يتحقق إلا بتكاثف الجهود وتكاملها من قبل الجهات المسئولة والمؤسسات الأكاديمية والجمعيات الأهلية بالإضافة إلى أفراد المجتمع عامة.

- **(الكندي، 2012): دراسة بعنوان " أثر الاستدامة والتنظيم الفضائي لوحدة الجيرة في البيئة السكنية".**

تناقش هذه الورقة ضعف الاستدامة في الأحياء السكنية المعاصرة نتيجة الاعتماد الغير كفوء لتنظيم المناطق السكنية على مستوى وحدة الجيرة، وتغير مفهوم المكان في المناطق السكنية المعاصرة من خلال هيمنة الجانب المادي(الكتلة) على الجانب المعنوي(الفضاء) وضرورة وجود تنظيم فضائي كفوء يضمن ربط الفضاء الحضري للموقع مع ما يحيط به من خدمات جديدة يمكن إضافتها مع الخدمات الأساسية التي يجب العمل على صيانتها وإعادة تأهيلها.

ويهدف البحث إلى الوصول إلى آليات تنظيمية على مستوى الجيرة تحقق الاستدامة في البيئة السكنية من خلال استثمار عوامل الاستدامة للبيئة السكنية التقليدية التي يمكن توظيفها في تخطيط وتصميم الأحياء السكنية الجديدة، وذلك من خلال الدراسة النظرية للمجاورة السكنية وتطورها التاريخي وتناول مفهوم الاستدامة وأهم مبادئه ودراسة التنظيم الفضائي في وحدة الجيرة التقليدية وفي المدينة الإسلامية ووحدة الجيرة المعاصرة.

وقد خلصت الدراسة بارتباط الاستدامة بالتنظيم الفضائي وضرورة تحقيق التعامل الناجح مع العلاقات المكانية للفضاءات من حيث الحركة وتدرج الوظائف لتأثرها بالمظاهر الوظيفية التي تحملها الفضاءات ضمن أي منظومة بمستوى التنظيم الفضائي لها.

الفصل الثاني: واقع العمران والإسكان في قطاع غزة

تمهيد

2-1 نبذة عن قطاع غزة.

2-2 التجمعات العمرانية في قطاع غزة.

2-3 واقع الإسكان في قطاع غزة.

2-4 مشاريع الإسكان في قطاع غزة.

الخلاصة

تمهيد:

يعتبر قطاع غزة منطقة ذات واقع عمراني خاص شكلته العديد من الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية والقانونية، بالإضافة إلى محدودية المساحة التي فرضت عليه سواء بالحدود الطبيعية أو السياسية، فشكلت هذ الظروف عبئا وقيدت المجالات أمام عمليات التنمية بكافة مجالاتها وعلى رأسها تنمية قطاع الإسكان والتي تعتبر محركا أساسيا لتطوير المجتمعات.

يتناول الفصل الثاني من البحث الحديث عن قطاع غزة بشكل عام وعن الواقع العمراني الخاص به وسمات النسيج الحضري فيه واتجاهات النمو الحضري والعمراني.

بالإضافة إلى الحديث عن قطاع الإسكان بشكل خاص وكيفية نموه عبر الزمن وأهم الجهات العاملة فيه أهم المشاريع الإسكانية التابعة لها ومساهمتها في ضبط النمو العمراني بالإضافة إلى وأهم السياسات الإسكانية المتبعة وأهم التحديات التي تواجهه والتي تؤثر جذريا على هذا القطاع.

2-1 نبذة عن قطاع غزة:

يقع قطاع غزة في المنطقة الجنوبية لفلسطين، شرق ساحل البحر الأبيض المتوسط ويمتد على مساحة 365 كيلومتر مربع بطول 42 كم وعرض يتراوح بين 6-13 كم، تحده إسرائيل شمالا وشرقا، بينما تحده مصر من الجنوب، ويفوق عدد سكان القطاع المليون ونصف المليون نسمة، ويعتبر إحدى أكثر المناطق كثافة سكانية بالعالم.(Arij, 2006)

خضع قطاع غزة لعدة حكومات متعاقبة ساهمت في تشكيل الحدود الإدارية الخاصة به حيث خضع لسلطة الانتداب البريطاني قبل عام 1948، ومن ثم خضع للإدارة المصرية بين 1948 و1956، ثم احتله الجيش الإسرائيلي لمدة خمسة أشهر أثناء العدوان الثلاثي على مصر عام 1956، وفي مارس 1957 انسحب الجيش الإسرائيلي فعاد القطاع مجددا تحت الحكم المصري.

وفي حرب 1967 احتل الجيش الإسرائيلي القطاع ثانية مع شبه جزيرة سيناء، وظل تحت الاحتلال العسكري الإسرائيلي المباشر حتى سبتمبر/أيلول 2005 تاريخ الانسحاب الإسرائيلي الذي شمل إخلاء المستوطنات التي كانت قائمة على أرض غزة. وكان القطاع قد أصبح مشمولا بالحكم الذاتي بموجب اتفاق أوسلو الذي وقعته منظمة التحرير الفلسطينية وإسرائيل عام 1993.

شكل 2. 1: قطاع غزة

المصدر:(الجهاز المركزي للإحصاء، 2013/ب)

وينقسم قطاع غزة إلى خمس محافظات (انظر الشكل 1.2) هي: محافظة شمال غزة، ومحافظة غزة، ومحافظة الوسطى، ومحافظة خان يونس، ومحافظة رفح. تتوزع فيها 25 بلدية وفق التالي: محافظة شمال غزة (إم النصر، بيت حانون، بيت لاهيا، جباليا) – محافظة غزة (غزة، الزهراء، المغراقة، وادي غزة) – محافظة الوسطى (الزوايدة، النصيرات، البريج، المغازي، المصدر، دير البلح، وادي السلقا) – محافظة خان يونس (خان يونس، القرارة، بني سهيلا، عبسان الكبيرة، عبسان الجديدة، خزاعة، الفخاري) – محافظة رفح (رفح، النصر، الشوكة) (الفرا، 2013).

كما يحتوي القطاع على عدد من المخيمات للاجئين الفلسطينيين التي نشأت في أعقاب نكبة 1948 وهي عبارة عن ثمانية مخيمات أهمها مخيم جباليا (في شمال القطاع) ومخيم الشاطئ (في

مدينة غزة) ومخيم البريج والنصيرات والمغازي ودير البلح (في وسط القطاع) ومخيم خانيونس (في جنوب القطاع قرب خانيونس) ومخيم الشابورة (في جنوبي القطاع قرب رفح) (الأونروا، بدون).

2-2 التجمعات العمرانية في قطاع غزة:

تقسم التجمعات العمرانية في قطاع غزة بشكل عام إلى أربعة مناطق كالتالي:

2-2-1 تجمعات عمرانية رئيسية(بلديات)

وهي تتمثل في البلديات الموجودة ويبلغ عددها 25 بلدية موزعة على 5 محافظات وتتفاوت مساحات النفوذ الخاصة بها. (تم توضيح توزيع البلديات ضمن المحافظات سابقاً) (وزارة الحكم المحلي،2010)

2-2-2 مخيمات اللاجئين:

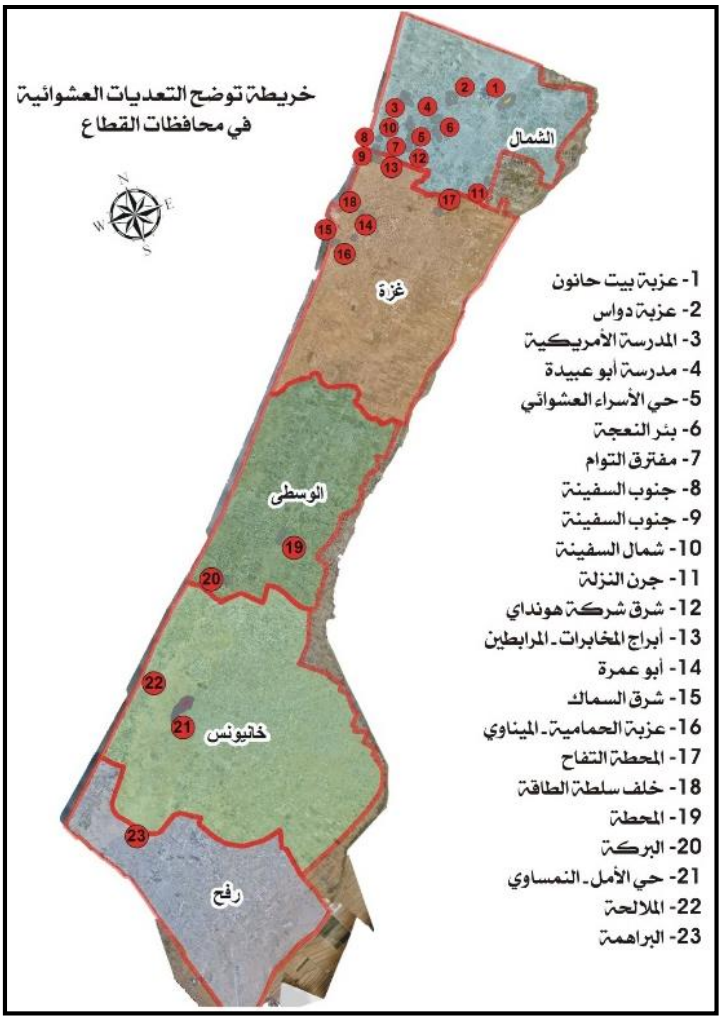
وهي المناطق التي تم فيها إيواء وإسكان اللاجئين الفلسطينيين وهي تجمع بين التخطيط والعشوائية وذات كثافة سكانية عالية، وهي ثمانية مخيمات تتوزع في أنحاء قطاع غزة (الأونروا، بدون).

2-2-3 مناطق عشوائية:

يختلف تعريف المناطق العشوائية من مكان إلى آخر حسب ظروف كل مجتمع ومستويات المعيشة والقيم الاجتماعية السائدة فيه ويمكن تعريفها على أنها المناطق الغير مخططة عمرانياً ومحرومة من الخدمات والمرافق الأساسية، ويوجد في قطاع غزة حوالي 47 عشوائية تمتد على كامل القطاع (المصري، 2012) وتصنف تحت ثلاثة خيارات:

- تجمعات عشوائية ضمن الأراضي الخاصة: يتم البناء فيها من قبل المواطنين دون الرجوع للجهات المسئولة وغالبا يتم البناء دون وجود خدمات.
- تجمعات عشوائية ضمن أراضي الوقف: وهي أراضي تستأجر أو لا تستأجر من قبل وزارة الأوقاف ويتم البناء فيها دون إذن الجهات المسئولة.
- التجمعات العشوائية ضمن الأراضي الحكومية: وهو منتشر بكثرة في قطاع غزة.

ويقدر عدد العشوائيات المتعدية على أراضي حكومية حاليا ما يقارب 23 عشوائية (انظر الشكل 2.2) موزعة في أرجاء القطاع (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2011).



شكل 2. 2: توزيع العشوائيات في محافظات غزة

المصدر :(وزارة الأشغال العامة والإسكان ،2011)

2-2-4 مشاريع الإسكان:

وهي المشاريع الخاصة بتوفير جزء من الاحتياجات السكنية الضرورية للمواطنين وتتم من خلال عدة جهات أساسية أهمها: وزارة الأشغال العامة والإسكان، وكالة الغوث، المجلس الفلسطيني للإسكان، جمعيات الإسكان التعاونية.

وتعتبر المجموعة الرابعة هي المجموعة التي سيتم تناولها بالتفصيل من خلال هذه الدراسة والتي توفرها الجهات السابقة من أجل تعويض النقص في الوحدات السكنية خاصة للشرائح الفقيرة وذوي الدخل المحدود والمتوسط ودراسة أهم المعايير التي تستخدمها من أجل استيعاب أكبر قدر من الوحدات السكنية بالتوازي مع توفير الخدمات اللازمة للسكان.

2-3 واقع الإسكان في قطاع غزة:

يعتبر الإسكان أحد أهم متطلبات الحياة، وهو أساس السلم الاجتماعي، تتكامل فيه الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والقانونية والتكنولوجية والتنظيمية الإدارية والتصميمية والتخطيطية، في منظومة متكاملة، وأي خلل في أي جزءٍ منها يؤدي إلى خلل واضح في المنظومة.

وهو أحد أهم موارد التنمية في أي بلد، إذا ما توفر التمويل الذي يمكن المواطن من امتلاك بيته، وقد شهد اهتماماً كبيراً من السلطة الوطنية الفلسطينية بمجرد توليها زمام الأمور في المناطق الفلسطينية، سعياً منها لإصلاح البنية التحتية التي دمرها الاحتلال، وتوفير السكن والمباني للوزارات والوافدين من الخارج.

حيث أنشئت وزارة للإسكان بهدف توفير السكن وتسليم المساكن التي كانت في حوزة "حارس أملاك الغائبين"، بالإضافة إلى مساهمة القطاع الخاص والبنكي في إنشاء المساكن بتشجيع من مؤسسات السلطة الوطنية الفلسطينية، كما هو الشأن بالنسبة للمجلس الفلسطيني للإسكان، ومختلف البنوك التي قدمت تسهيلات وقروض إسكان للموظفين (وفا،2011).

2-3-1 نمو وتطور قطاع الإسكان:

يعتبر نمو قطاع الإسكان من المؤثرات الأساسية على استهلاك الأراضي المتوفرة وحتى يتم تجنب الآثار السلبية لذلك يجب أن يتم فهم العلاقات الطبيعية والوظيفية بين مناطق البناء اللازمة ومساحات الأرض المتوفرة من أجل القيام بتخطيط عمراني سليم ومستديم يقلل من الإضرار بحق الموارد الطبيعية المتوفرة ويحافظ على حق الأجيال القادمة من الأرض.

وتعد الزيادة في عدد الوحدات السكنية مؤشرًا على نمو وتطور قطاع الإسكان، ومن خلال تتبع أعداد الوحدات السكنية على مدى الأعوام السابقة فإننا نجد تزايد معدلات البناء من الوحدات السكنية الجديدة في الضفة والقطاع بشكل ملحوظ خلال سبعينيات وثمانينيات القرن الماضي ليرتفع المعدل السنوي من 700 وحدة سكنية في العام 1968، إلى 9900 وحدة في العام 1987. واستمر الارتفاع في المعدل السنوي ليصل إلى نحو 12 ألف وحدة في العام 1993 (وفا،2011).

وأشارت تقديرات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني أن عدد الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية في عام 2007 بلغ 701,937 وحدة سكنية، أي بزيادة حوالي 50.4% مقارنة بعام 1997 (الجهاز المركزي للإحصاء، 2009).

أما في قطاع غزة على وجه الخصوص أشارت تقديرات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني أن عدد الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية في العام 2007 هو 245,623 وحدة سكنية، وفي عام 2013 بلغ عدد الوحدات السكنية القائمة 261,000 وحدة سكنية (وزارة الأشغال العامة والإسكان،2013) أي بزيادة حوالي 3 % تقريبا ويرجع انخفاض هذه النسبة بسبب الحصار المفروض على قطاع غزة منذ عام 2007.

كما تعتبر زيادة مساحة الكتلة السكنية على فترات زمنية متتابعة دليلاً على نمو قطاع الإسكان ويمكن تقسيم الفترات التي مر بها الإسكان في قطاع غزة إلى فترات زمنية أهمها (الفرا، 2007) (انظر الشكل 3.2):

أولاً: الاستخدام السكني قبل عام 1948م:

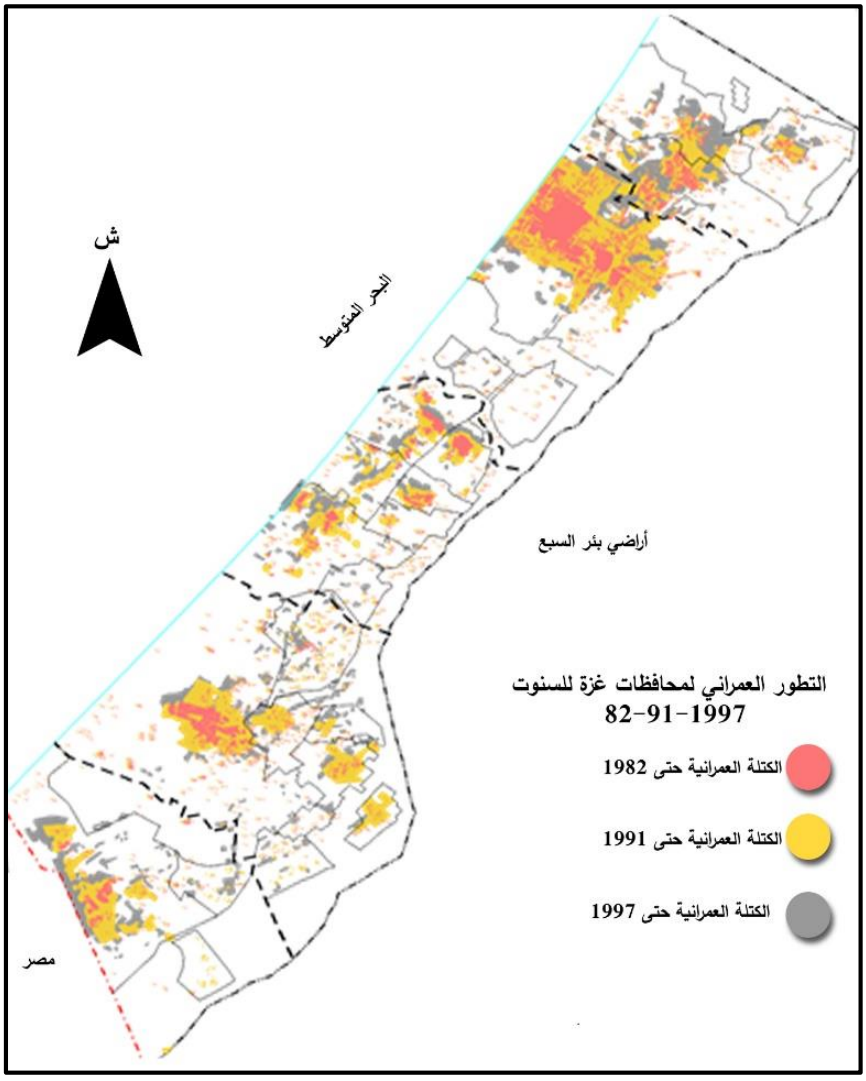
بلغت مساحة الكتلة السكنية حتى عام 1947م نحو 302.6 دونماً، أي 1.4% من إجمالي الكتلة السكنية لعام 1997م، وشكلت الكتلة السكنية بمحافظة غزة نحو 70.2% من إجمالي الكتلة السكنية، يليها محافظة خان يونس 17.5%، وتراوحت النسبة من 3.3–5.2% في باقي المحافظات.

ثانياً: الاستخدام السكني خلال الفترة (1948–1967م):

زادت مساحة الاستخدام السكني في الفترة من 1948–1967م إذ بلغت 4410.8 دونم، بنسبة 20.8% من إجمالي الكتلة السكنية لعام 1997م بمعدل سنوي 232.1 دونماً وترجع هذه الزيادة إلى بناء المخيمات والمشروعات التي قامت بها مصر غرب مدينة غزة، حيث قامت وكالة الغوث الدولية في هذه الفترة ببناء 8 مخيمات مساحتها 6038 دونماً، وحظيت محافظة غزة بأكبر مساحة 1294.6 دونماً، يليها خان يونس 913 دونماً وباقي المحافظات من 725–742 دونماً.

ثالثاً: الاستخدام السكني خلال الفترة (1968–1977م):

بلغت مساحة الاستخدام السكني خلال هذه الفترة 3378.8 دونماً، بنسبة 15.9% من إجمالي الكتلة السكنية لعام 1997م، وقد شهدت هذه الفترة ارتفاعاً في المتوسط السنوي لمساحة الاستخدام السكني نتيجة لتحسن الظروف الاقتصادية إلى حدٍ ما عن سنوات الحرب. وكان نصيب محافظة غزة من مساحة الاستخدام السكني 1036.5 دونماً، ثم محافظة خان يونس 879 دونماً، ثم محافظتي الشمال ودير البلح 578.6 دونماً و548.7 دونماً لكل منهما على الترتيب ثم محافظة رفح 336 دونماً.



شكل 2. 3: التطور العمراني لمحافظات غزة في السنوات 1982-1991-1997

المصدر :(صالحة ،2011)

سادساً: الاستخدام السكني خلال الفترة (1978-1997):

زادت مساحة الكتلة السكنية بداية هذه الفترة (1978–1987) نتيجة لتحسن مستوى المعيشة حيث شكلت نحو 24.1% من مساحة الكتلة السكنية لعام 1997 وبلغت الزيادة عن الفترة السابقة 51.4% حيث بلغت المساحة في محافظة غزة 1674.2 دونم أما محافظة خانيونس 1173 دونم ومحافظة الشمال حوالي 853.3 دونم أما محافظة الوسطى فبلغت 779.4 دونم وأخيرا محافظة رفح سجلت حوالي 635.5 دونم.

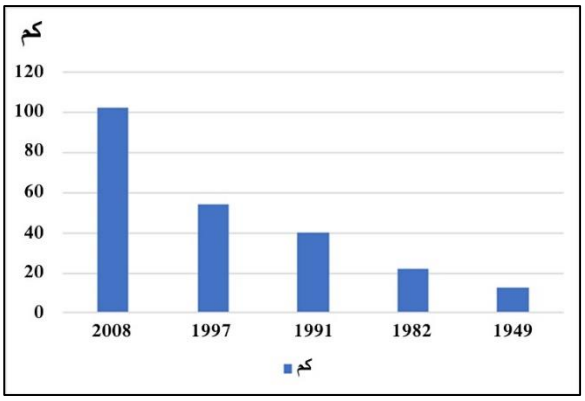
أما الفترة ما بين عامي 1988–1997 فقد شهدت طفرة عمرانية مميزة قبل وبعد قدوم السلطة في عام 1994 نتيجة لاستقرار الوضع الاقتصادي وقيام العديد من مشاريع الإسكان الحكومي والتعاوني وظهور حركة بناء واسعة حيث سجلت معظم المحافظات زيادة واسعة بالكتلة السكنية فبلغت المساحة 1438.5 في محافظة الشمال و2279.6 دونم بمحافظة غزة، و1347 دونم بالوسطى أما محافظة خانيونس فسجلت 1749 دونم وأخيرا في محافظة رفح فبلغت الكتلة السكنية 1147.1دونم.

سادساً: الاستخدام السكني بعد عام 1997:

شهد النمو العمراني في قطاع غزة قفزة نوعية في العام 2004، بينما في الأعوام بين 2001 و2003 شهد تباطؤا واضحا بسبب الظروف السياسية وعدم الاستقرار الأمني والاقتصادي. ووصلت مساحة المنطقة العمرانية الفلسطينية في القطاع إلى ما يقارب 76,480 دونم بالمقارنة مع 61,370 دونما في العام 2001 ووصل حجم النمو العمراني عام 2004 إلى 18.2% مقارنة مع عام 2003.ويعود سبب هذا التزايد العمراني إلى زيادة فاعلية المؤسسات المالية والمانحة التي وفرت القروض والاستثمارات الميسرة والإسكانات المجانية (مثل مدينة الشيخ زايد) للتخفيف من الأعباء الاقتصادية الصعبة وتسكين العائلات الشابة التي فقدت منازلها بسبب الاحتلال (أريج،2006).

ووصلت مساحة المنطقة العمرانية في محافظة شمال غزة إلى 13,600 دونم في عام 2004، أما في محافظة غزة فقد بلغت المساحة العمرانية إلى 24,040 دونم أما في محافظة دير البلح فقد وصلت مساحة المنطقة العمرانية الفلسطينية إلى 11,590 دونم وفي محافظة خانيونس فقد وصلت المساحة العمرانية إلى 17,568 دونم، بينما شكلت مساحة المنطقة العمرانية في محافظة رفح إلى 9,685 دونم (أريج،2006).

وقد شـــهد قطاع غزة في الفترة اللاحقة نمو ســـكانيا واضـــحا أثر في النمو العمراني تبعا له، حيث ارتفع عدد المساكن في الأراضي الفلسطينية تبعا للزيادة السكانية من 466,651 مسكن في 1997 إلى 701,937 مسكن في 2007 منها 456,314 مسكن في الضفة الغربية و245,623 مسكن في قطاع غزة، بزيادة مقدارها 50.4% حســـب تعداد 2007 مقارنة بتعداد 1997 (انظر الشـــكل 4.2).



شكل 2. 4: تطور الكتلة العمرانية لمحافظات غزة من 1949–2008

المصدر :(صالحة ،2011)

2-3-2 مؤشرات تطور قطاع الإسكان في فلسطين:

يمكن رصد عدة مؤشرات تدل على نمو القطاع الإسكاني في فلسطين ويمكن تلخيص أهم هذه المؤشرات في (وفا،2011):

1. زيادة القيمة المضافة:

زادت القيمة المضافة المتحققة من الإنشاءات والإسكان من 74.5 مليون دولار في العام 1972، إلى حوالي 230 مليون دولار في العام 1979، وبلغت القيمة المضافة المتحققة في العام 1987 قبيل اندلاع الانتفاضة الأولى حوالي 300 مليون دولار.

وبلغت القيمة المضافة المتحققة فيه سنة 1993 حوالي 444 مليون دولار نتيجة لانطلاق عملية السلام في مدريد، وخلال الفترة من 1994–1997 حدث استقرار على مستوى الأنشطة الإسكانية، وشهدت الأعوام اللاحقة تحسنا كبيرا في مؤشرات قطاع الإسكان، حيث بلغت القيمة المضافة في عام 1998 نحو 370 مليون دولار. وتضاعفت في العام 1999 لتبلغ 618 مليون دولار.

وتوالت الانخفاضات في مختلف المؤشرات الاقتصادية بين العامي 2000–2002 بعد اندلاع الانتفاضة الثانية وما رافقها من إجراءات إسرائيلية لتعاود الارتفاع في الأعوام اللاحقة.

1. تشغيل الأيدي العاملة:

ازداد عدد العاملين في هذا القطاع من 12.9 ألف عامل في العام 1970، إلى نحو 34.6 ألفًا عامل في العام 1993، ومع تأسيس السلطة الوطنية الفلسطينية وبدء عملية بناء مؤسسات السلطة وتأهيل البنية التحتية، تضاعف عدد العاملين في قطاع الإسكان والإنشاءات عدة مرات حتى وصل أقصاه نهاية العام 1998 عند مستوى 88.3 ألف عامل، مرتفعًا بنسبة 25.5% مقارنة بالعام 1993، إلا أن هذا المؤشر شهد تراجعًا كبيرًا خلال أعوام الانتفاضة حتى بلغت النسبة 62.6% نهاية العام 2002 مقارنة بالعام 1998.

وطرأ تحسن ملحوظ على مساهمة قطاع الإسكان في التشغيل خلال فترة الهدوء النسبي في الأعوام 2003–2005، إلا أنها استقرت عند مستوى 11% خلال الأعوام اللاحقة.

2. الاستثمار في مجال الإسكان

استحوذ قطاع الإسكان على حصة كبيرة من الاستثمارات في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة، وتصاعدت الأموال المستثمرة في هذا القطاع بشكل ملحوظ منذ العام 1967، ففي حين لم يتجاوز حجم الاستثمارات في أنشطة البناء والإسكان سبعة ملايين دولار حتى العام 1970، تزايدت الاستثمارات بشكل ملحوظ خلال السنوات اللاحقة، لتصل أقصاها في العام 1980 عند مستوى 156 مليون دولار. وشكلت الاستثمارات في مجال الإسكان والأنشطة المرتبطة به الجزء الأكبر من إجمالي استثمارات القطاع الخاص في الأراضي الفلسطينية، وسجلت أعلى حصة خلال الفترة من (1976–1985) عند مستوى 85%.

وتجاوزت الاستثمارات في هذا المجال المليار دولار سنويا خلال الفترة من (1994–1999)، وتأثرت الاستثمارات في مجال الإسكان بشكل ملحوظ؛ بسبب تردي الأوضاع السياسية والأمنية، وانخفضت بأكثر من النصف، لتعاود الارتفاع تدريجيا بعد العام 2003.

مما سبق نستنتج أن الإسكان في عملية نمو مستمر رغم المعطيات والظروف المحيطة والتي إن تأثر بها فإن هذا التأثر يكون بنسبة قد تكون مرتفعة ولكنها لا تتسبب في إيقاف هذا النمو الذي يأتي استجابة للحاجة الملحة من قبل الأفراد في توفير مطلبهم الضروري ألا وهو المأوى.

وهذا بدوره ينعكس على زيادة استهلاك الأرض والموارد المحيطة من أجل تحقيق الهدف السابق ويتطلب تخطيطا شاملا يتلاءم مع العرض والطلب الإسكاني الحالي والمستقبلي.

2-3-3 الإسكان في قطاع غزة:

قطاع غزة ذو واقع إسكاني خاص ساهم في تشكيل هذا الواقع عدد من الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية المحيطة وتساهم معرفة المؤشرات الخاصة بقطاع الإسكان في التعرف على الوضع الحالي ومن ثم تحديد أوجه التغيير ورسم السياسات الإسكانية اللازمة. وإذا أردنا أن نلخص هذا الواقع في مجموعة من البنود فيمكن إجمالها بما يلي:

أولاً: عدد المساكن في قطاع غزة:

يبلغ عدد الوحدات السكنية الحالية في قطاع غزة يقدر بحوالي 261,000 وحدة سكنية، حيث تم احتساب عدد الوحدات السكنية التي تم إحصاؤها في 2007 بالإضافة إلى عدد الوحدات التي تم بناؤها منذ 2007 وحتى اليوم والتي تم تقديرها على أساس كميات مواد البناء التي دخلت قطاع غزة منذ عام 2007 (وزارة الأشغال العامة والإسكان،2013).

ثانياً: الاحتياجات السكنية لقطاع غزة لغاية 2020:

تم تقدير العجز في الوحدات السكنية حتى منتصف 2011 ب 75,334 وحدة سكنية (وزارة الأشغال العامة والإسكان،2013)، وبالاعتماد على معدل الزيادة الطبيعية المتناقص حسب تقديرات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (6%) فان الاحتياجات من الوحدات السكنية يتراوح (800 – 1,100) وحدة سكنية سنويا، كما يلي:

جدول 2. 1 يوضح الاحتياجات السكنية السنوية حتى عام 2020

المصدر: (وزارة الأشغال العامة والإسكان،2013)

السنة	الاحتياج السنوي للوحدات السكنية	الاحتياج التراكمي للوحدات 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	18,470	158,680
2017	19,425	178,105
2018	20,500	198,605
2019	21,400	220,005
2020	22,500	242,505

يظهر في الجدول السابق (1.2) أن الاحتياج من الوحدات السكنية في العام 2020 يتوقع أن يكون حوالي242,505 وحدة سكنية وبطرح ما تم إنشاؤه في الفترة من (2011 – منتصف 2013) وهم ما يقارب حوالي 15,000 وحدة سكنية (5000 وحدة إعادة اعمار–11000 قطاع خاص) فيكون الاحتياج من الوحدات السكنية في العام 2020 حوالي 227,505 وحدة سكنية (وزارة الأشغال العامة والإسكان،2013).

ثالثاً: كثافة السكن:

هي عبارة عن قسمة عدد الأفراد في المسكن على عدد غرف المسكن ويلعب هذا المقياس دور بالغ الأهمية في التخطيط الحضري والسكاني ورسم السياسات المتعلقة بالسكان ومستويات المعيشة والاكتظاظ السكاني، وقد أوصت الأمم المتحدة بأن وجود ثلاثة أشخاص أو أكثر في غرفة واحدة يشكل ازدحام سكاني بالدول النامية أما في الدول المتقدمة فإن شخصين يشكل ازدحام في الدول المتقدمة ثم انخفض المعدل إلى 1.5 شخص للغرفة الواحدة في مطلع السبعينات. (مكحول وعطياني،

2002) وقد بلغ متوسط كثافة المسكن في قطاع غزة في عام 2012 حوالي 1.6 فرد/غرفة في قطاع غزة (الجهاز المركزي للإحصاء،2013/ب) وهذا يشير إلى تحسن ظروف السكن في القطاع حيث كانت تبلغ كثافة المسكن في عام 2000 حوالي 2.1 فرد/غرفة.

رابعاً: حيازة المسكن:

تبين حيازة المسكن توزيع المسكن على ساكنيه باعتبارهم مستأجرين أو ملاك وترجع أهمية هذا المؤشر في كونه يدل على قدرة الأسرة على الحصول على مسكن ملك لها (مكحول وعطياني، 2002) وقد أشار جهاز الإحصاء المركزي (2013/ب) بأن 83% من المساكن في قطاع غزة هي مساكن ملك في حين تبلغ نسبة الإيجار حوالي 7% وهي أقل من السنوات السابقة مما يدل على تحسن الأوضاع واتجاه السكان نحو التملك.

خامساً: نوع المسكن:

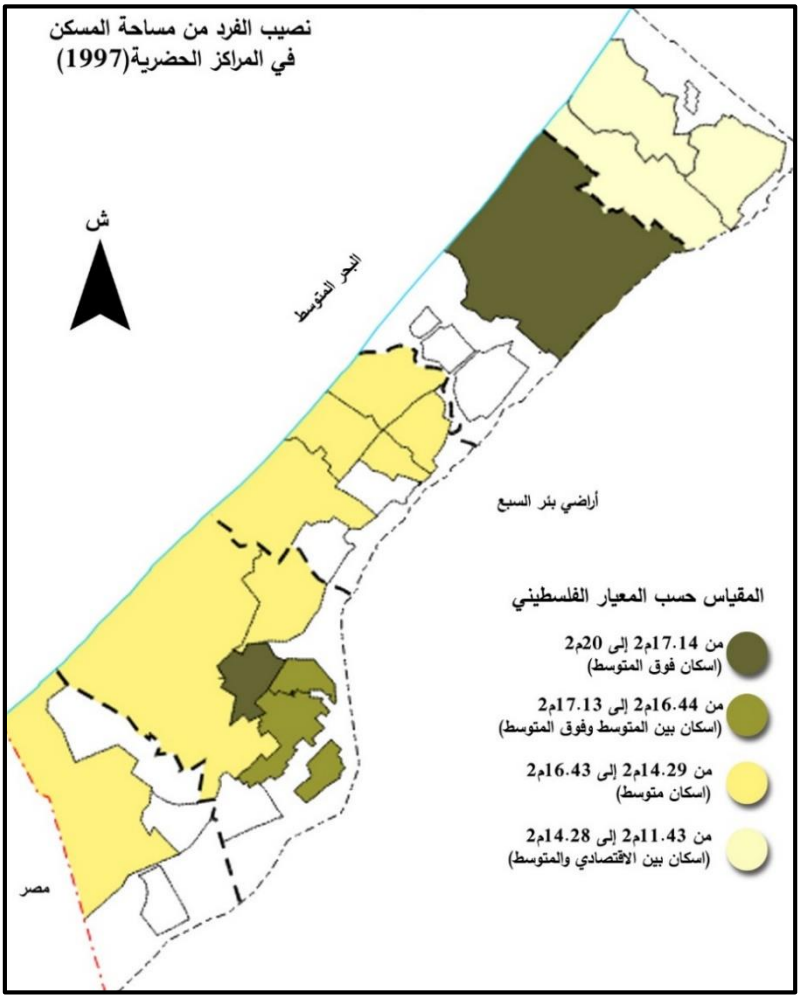
يتأثر نوع المسكن كونه على شكل دار أو شقة أو فيلا بالأوضاع الاقتصادية والأنماط الاجتماعية السائدة. وقد أشار الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2013/ب) إلى ارتفاع أن نسبة الساكنين لفيلا في قطاع غزة إلى 2.3% أما المالكين لشقق سكنية فتبلغ نسبتهم 59.5%، ويرجع الإقبال على الشقق إلى قلة الأراضي المسموح بالبناء فيها وارتفاع تكاليف البناء.

سادساً: مساحة المسكن:

بلغت متوسط مساحة المسكن في قطاع غزة حوالي 127 متر مربع أما متوسط مساحة الأرض المقام عليها المبنى بلغ 206 متر مربع، أي أن لكل متر مربع من المساحة المبنية نحو 60 سم من الارتدادات، وشكلت مساحة المساكن من 120–159 م^2 ما نسبته 35% من مجموع المساكن، بينما شكلت مساحة المساكن 80م^2 حوالي 14% ومساحة 200 م^2 فأكثر حوالي 9% (صالحة، 2011).

ويتبين مما سبق أن هناك إقبال على الشقق الصغيرة من حيث كونها ذات تكلفة أقل والأكثر توفراً، حيث أن معظم القطاعات الحكومية أو الخاصة أو الأهلية تهدف لتصغير حجم الشقق لسببين أولهما خفض السعر وثانيهما زيادة العدد ومن ثم تحقيق الاستفادة المطلوبة.

كما تعتبر المساحات السابقة مؤشرا على قلة الأرضي السكنية المتوفرة التي قد توجه بدورها إلى ضرورة استغلال اقل المساحات لتوفير السكن المطلوب.



شكل 2. 5: نصيب الفرد من مساحة المسكن في قطاع غزة

المصدر بتصرف :(صالحة ،2011)

2-3-4 السياسات الإسكانية:

لا توجد سياسة إسكانية معتمدة وواضحة حالياً ولكن كانت هناك محاولة تم إعدادها من قبل برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية "الموئل" (الموئل، 2013) وهي سياسة تهدف إلى تحقيق رؤية "مستوطنات بشرية مستدامة، مع سكن لائق لجميع الأسر الفلسطينية" من خلال خمسة أهداف أساسية وهي:

أولاً: تمكين كافة المواطنين من الحصول على سكن ملائم وصحي وميسور التكلفة.

وذلك من خلال:

- إطلاق برنامج للإسكان ميسور التكلفة لخدمة الأسر ذات الدخل المتوسط والمحدود والمنخفض، إضافة إلى موظفي الخدمة المدنية.
- دعم إعادة بناء المساكن في قطاع غزة وبناء المساكن وتحديثها في القدس.
- إجراء مراجعة شاملة للإطار القانوني والتنظيمي لقطاع الإسكان، بما ينسجم مع نهج المستوطنات البشرية المستدامة.
- البحث عن مصادر بديلة لتوفير السكن.
- تشكيل فريق عمل رفيع المستوى من القطاعين العام والخاص لمعالجة القيود على توفير الأراضي والبنية التحتية في حالة الاستثمارات الضخمة في الإسكان.

ثانياً: تشجيع إنشاء نموذج نمو مستدام جديد للمستوطنات البشرية في فلسطين يأخذ بالاعتبار محدودية الأراضي والموارد الطبيعية لهذا البلد.

ويتم تحقيق هذا الهدف من خلال:

- وضع مخططات مكانية فعالة توجه تطوير المساكن والأحياء بما في ذلك توفير البنية التحتية.
- التعاون مع صناعة البناء لإدخال ودعم تقنيات ومواد جديدة للبناء الأخضر ولزيادة كفاءة استخدام الطاقة.

ثالثاً: زيادة فرص الحصول على تمويل إسكاني لكافة الفلسطينيين.

من خلال:

- إدخال الإصلاحات اللازمة على القوانين والسياسات الخاصة بالتمويل لإيجاد سوق تمويل إسكاني أكثر كفاءة وإنصافا.
- إنشاء صندوق للإسكان بدعم حكومي لمساعدة الأسر ذات الدخل المنخفض في الحصول على سكن ميسور التكلفة.

رابعاً: دعم وتطوير قطاع الإعمار المحلي وإدخال أنماط جديدة للبناء.

عن طريق ما يلي:

- إنشاء مركز وطني للبحوث لدراسة وتطوير ودعم مواد البناء المحلية وتقنيات البناء الجديدة.
- تحديث قوانين وأنظمة ومعايير البناء والإعمار لتحقيق تحسن في القدرة على تحمل تكاليف السكن، ونوعية السكن، والمستوطنات البشرية المستدامة.

خامساً: تحسين القدرة المؤسساتية لهيئات قطاع الإسكان.

ولتحقيق ما يلي يتم:

- تحسين القدرات الفنية والإدارية والتنسيقية للمؤسسات الحكومية المركزية والمحلية لتوجيه تخطيط وتنمية المستوطنات البشرية بشكل أفضل.
- دعم إيجاد وتطوير وكلاء وجمعيات مهنية من القطاع الخاص في سوق الإسكان.

ويتم تحقيق الاستراتيجيات المطروحة لتنفيذ الأهداف السابقة عبر سلسلة من التنظيمية والفنية والمؤسساتية وإجراءات التواصل والتوعية بين كافة الطراف المعنية.

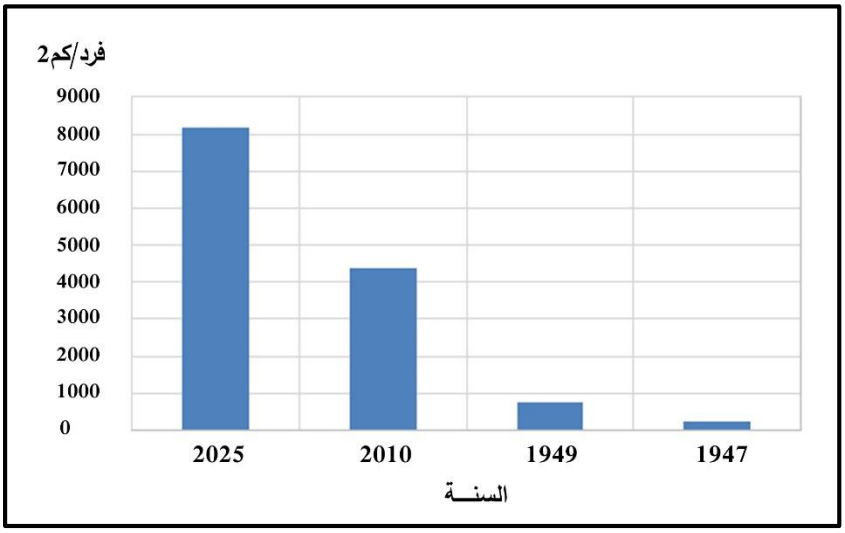
2-3-5 التحديات التي تواجه القطاع الإسكاني في قطاع غزة

يواجه قطاع الإسكان في قطاع غزة عددا من التحديات التي أثرت عليه وشكلت عائقاً أساسيا أمام نموه وتطوره وأداء مهامه المتمثلة في توفير السكن اللائق والملائم للمواطن الفلسطيني ومن أهم تلك التحديات:

أولاً: الكثافة السكانية العالية ومحدودية مساحة القطاع:

أعد الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني تقديرات بنيت بالاعتماد على نتائج التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2007، حيث قدر عدد السكان منتصف 2013 في قطاع غزة حوالي 1.70 مليون نسمة نمنهم 864 ألف ذكر و837 ألف أنثى وأظهرت البيانات أن المجتمع الفلسطيني في قطاع غزة هو مجتمع فتي إذ تقدر نسبة الأفراد في الفئة العمرية (0-14) منتصف العام 2013 حوالي 43.4% من سكان القطاع، وبلغت الكثافة السكانية لعام 2013 حوالي 4,661 فردا/كم^2 في حين قدرت بالضفة العربية بحوالي 734 فرد/كم^2 وهذا ما يؤكد ارتفاع الكثافة السكانية في قطاع غزة

(الجهاز المركزي للإحصاء، 2013/أ). وقد ذكر صالحة (2011) أن الكثافة السكانية في عام 2025 ستكون 8199 فرد/ كم^2 أي بنسبة زيادة 37 مرة عن عام 1947 (انظر الشكل 6.2).



شكل 2. 6 زيادة الكثافة السكنية في الفترة من 1947–2010

المصدر: (صالحة،2011).

ثانياً: نقص الأراضي الحكومية والتعديات عليها.

الأراضي الحكومية هي الأموال غير المنقولة المسجلة باسم خزينة الدولة وباسم الحاكم العام وباسم السلطة الوطنية الفلسطينية والتي ستسجل باسمها وأية أراضي وأملاك أخرى للدولة وإن لم يجر تسجيلها وفقاً لأحكام التشريعات المعمول بها (تيسير،2011).

وخلال السنوات الماضية تم استنفاد جزء كبير من رصيد الأراضي الحكومية وما بقي قد لا يفي بحاجة الأجيال القادمة من الشعب الفلسطيني لإقامة شبكات الطرق والمرافق الصحية والتعليمية والثقافية والرياضية والسكينة وغيرها من المرافق العامة.

وتنقسم التعديات على الأرض الحكومية إلى نوعين من المتعدين: (سلطة الأراضي،2010)

النوع الأول: وهم مجموعات من السكان تفتقد إلى المسكن أو المأوى وهي فئات فقيرة وهي تقيم هذه المساكن بشكل عشوائي وكثير منها من الصفيح والأخشاب. وقد انتشرت هذه المجمعات السكنية العشوائية بشكل فوضوي على الأراضي الحكومية في قطاع غزه وهي تحجز مساحات شاسعة تعد

بمئات الدونمات من الأراضي والتي هي غالباً غير مخصصة كمناطق سكنية وغير تابعة لنفوذ المدن وتفتقر إلى المرافق والخدمات العامة.

النوع الثاني: وهم أصحاب أراضي زراعية أو مزارعون يقومون بضم أراض حكومية مجاورة إلى أرضهم أو الذهاب إلى منطقة أخرى وتسويرها واستصلاحها والقيام بزراعتها والاستفادة منها دون الرجوع إلى الجهات الرسمية المختصة وهم بذلك يخلقون واقعاً جديداً بما يعرف (بوضع اليد).

ثالثاً: نقص الوحدات السكنية اللازمة:

تم تقدير الاحتياج قطاع غزة الحالي (2013) من الوحدات السكنية في دراسة قامت بها وزارة الأشغال العامة والإسكان بإعدادها بالتعاون مع لمجلس النرويجي (NRC) بحوالي 106,026 وحدة سكنية، تم توفير من خلال مشاريع إعادة الإعمار والقطاع الخاص في الفترة (2011 –مايو 2013) ما يقارب حوالي 15,000 وحدة سكنية " بعد دخول كميات من مواد البناء عبر الأنفاق والمعابر"، وبناء على ما سبق وعليه فإن العجز السكني الحالي في قطاع غزة يقدر بحوالي(91,026) وحدة سكنية (وزارة الأشغال العامة والإسكان،2013) وهو عبارة عن رقم تراكمي في ازدياد كل عام، ويضاف عليه النقص في الوحدات السكنية التي نتجت عن الحرب الأخيرة 2014 في قطاع غزة والذي نتج عنها تدمير حوالي 18 ألف منزل.

رابعاً: الحصار:

يشكل حصار إسرائيل الخانق على حدود القطاع البرية والبحرية مشكلة لا يمكن إغفالها، حيث حول الاحتلال الإسرائيلي القطاع بعد الانسحاب إلى سجن كبير، ومنع اتصاله مع العالم بشكل كامل، مما أثر وسيؤثر على عمليات تنمية وتطوير قطاع غزة في كافة المجالات وعلى رأسها قطاع الإسكان الذي يتأثر بحساسية شديدة تجاه نقص مواد البناء اللازمة لتوفير الوحدات السكنية أو ترميمها أو توفير المواد اللازمة لإنشاء البنية التحتية الضرورية لكافة المشاريع الإسكانية.

خامساً: النمو الحضري السريع:

النمو الحضري في قطاع غزة لم يتبع تخطيط إقليمي وحضري وخطط تنموية شاملة تهدف إلى تحقيق التوازن بين الاستخدام السكني للأرض وتوفير المرافق والخدمات والحدائق العامة والملاعب وأماكن

الترويح والمناطق الخضراء (صالحة،2011)، فنتج عن ذلك زحفا عمرانياً غير مدروس تسبب في عدم تحقيق الأهداف المرجوة من هذا النمو وتسبب في ظهور آثار سلبية مثل عدم الاهتمام بالطرق والأحياء السكنية وإحداث خلل في استخدامات الأراضي.

2-4 مشاريع الإسكان في قطاع غزة

يعرف مشروع الإسكان بأنه المشروع المنظم والمخطط الذي يشمل عادة على عدة قسائم خططت كوحدة واحدة. ويشترط في مشاريع الإسكان ألا تقل مساحة الموقع عن 12 دونم وبحد أدنى 500 وحدة سكنية، أو 6 دونم وبحد أدنى 3 مباني سكنية رئيسية، وألا تزيد مساحة البناء للأبراج عن 40% من مساحة الأرض، وتزداد إلى 50% في القسائم التي تقل مساحتها عن 2222م^2، ويكون الارتداد 10 قدم عن الشارع العريض،15 قدم عن الشارع الضيق وهذه القوانين تعدل في بعض المناطق (عمار، 2010).

وقد تطورت المشاريع الإسكانية على مدى الأعوام السابقة وساهمت في زيادة الكتلة السكانية ومن ثم زيادة المساحة العمرانية كما ذكر سابقا ولعل أهم المشاريع الإسكانية هي تلك التي قامت في عهد السلطة الوطنية الفلسطينية والتي ساهمت في تلبية الاحتياجات السكانية في قطاع غزة

حيث شهد قطاع الإسكان تطورا ملحوظا في الفترة من 1991-1995 وقامت العديد من المشاريع الإسكانية التابعة لعدة جهات ومؤسسات من أهمها حي الندى ومدينة الشيخ زايد وحي النزهة ومدينة الزهراء والعودة وإسكان الفيروز وإسكان الكرامة وعين جالوت وغيرها من المشاريع الإسكانية الهامة، كما كانت جمعيات الإسكان التي جاءت كأحد الحلول التي وضعتها وزارة الإسكان للتعامل مع الحاجة المتزايدة للمساكن، ومن أهم المشاريع (إسكان تل الهوا) الذي استفاد منه الصحفيون والمهندسون والأطباء ..الخ، بحيث تم منح كل 20 عائلة (أعضاء الجمعية) مساحة دونم واحد، يتم دفع 20 % من ثمن الأرض على أن يتم تسديد الباقي على أقساط لفترة تصل إلى ثلاث سنوات. كما ساد نمط الأبراج السكنية في تلك المشاريع حيث بلغ عدد الأبراج السكنية في قطاع غزة 250 برج حتى عام 2001 (محسن،2011).

إلا أن هذا التحسن قد شهد تراجعا واضحا في الأعوام من 2007-2010 نتيجة إلى الحصار الذي فرض على قطاع غزة والذي أثر سلبيا على كافة النواحي الحياتية، ولكن بعد عام 2010 ظهر

انفتاح عمراني شامل ضم القطاع الإسكاني حيث بدأ العمل على استكمال المشاريع الإسكانية القديمة بالإضافة إلى البدء بخطيط مشاريع جديدة مثل مشاريع: البراق وبيسان والإسراء والقسطل وصوفا ومدينة الشيخ حمد السكنية والسلام والأندلس وطيبة مدينة الشيخ حمد للأسرى والمحررين والهدى وغيرها من المشاريع الهامة التي مازالت قيد التنفيذ، كما تم العمل على تطوير بعض المناطق العشوائية أهمها حي المرابطين في مدينة غزة وحي الفرقان في مدينة رفح.

2-4-1 الجهات العاملة في مجال الإسكان:

تشتمل المنظومة العاملة في مجال الإسكان في قطاع غزة على عدة جهات لكل منها أهداف ومسئوليات وتتعامل كل جهة وفق معايير خاصة بها وتنبثق من التزامات خاصة بها ولكنها إجمالا محكومة من قبل القوانين العمرانية السائدة في قطاع غزة، ويمكن تقسيم هذه الجهات إلى ما يلي:

أولاً: وزارة الأشغال العامة والإسكان:(وزارة الأشغال العامة والإسكان،2014أ)

تعتبر وزارة الأشغال العامة والإسكان من أهم الجهات في مجال الإسكان في فلسطين ككل من أجل تحقيق التنمية العمرانية المستدامة في قطاع الإسكان والبنية الأساسية في فلسطين.

أنشئت وزارة الإسكان سنة 1994، ومن ثم أصبحت وزارة الأشغال العامة والإسكان تحمل هذا الاسم منذ يونيو عام 2002 أثر دمج وزارة الأشغال العامة مع وزارة الإسكان. و يحكم عمل الوزارة مجموعة من القوانين والأنظمة السارية التي يتم على أساسها تنظيم وتوجيه وضبط نشاط وخطط وسياسات الوزارة وأهم هذه القوانين والأنظمة قانون العمل رقم (2000/7)، قانون العطاءات الحكومية (1999/6)، قانون تشجيع الاستثمار (1998/1)، نظام تصنيف المقاولين، قانون الدفاع المدني(1998/3)، قوانين تنظيم المدن السارية في محافظات غزة (1936-1994)، قانون ملكية الطبقات والشقق ولائحته التنفيذية، قانون العمل الفلسطيني، قانون المواصفات والمقاييس الفلسطينية، قانون الخدمة المدنية ولائحته التنفيذية إضافة إلى العديد من القرارات والأنظمة التي تصدرها الوزارة أو مجلس الوزراء لتنظيم العمل في الوزارة.

وتهدف الوزارة إلى ما يلي:

1. تمكين الأسر الفلسطينية من الحصول على مسكن ملائم وفقاً لمعايير عمرانية وبيئية واقتصادية سليمة.
2. التطوير والارتقاء بالبيئة السكنية وإعادة تأهيل وتنظيم التجمعات العشوائية والمناطق المتدهورة والمهمشة عمرانياً.
3. التطوير والصيانة الدائمة للمرافق والمباني الحكومية والبنية التحتية وخاصة شبكة الطرق الإقليمية والرئيسية.
4. المساهمة في تطوير قطاع الإنشاءات في فلسطين.

وذلك من خلال عدد المسئوليات أهمها:

1. القيام بالبحوث والدراسات العلمية النظرية والتطبيقية الخاصة بالتطوير المستمر للتخطيط والإنتاج والتنفيذ والإشراف والمتابعة لمشاريع ونشاطات الوزارة المختلفة.
2. إعداد الخطط والسياسات والبرامج والمشاريع العملية التي تخدم تحقيق أهداف الاستراتيجية الوطنية للإسكان والتنمية الحضرية والعمرانية في المدن والريف.
3. إعداد وتحديث النظم والقوانين والتشريعات العمرانية، ووضع المواصفات والمعايير الخاصة بالتخطيط الحضري والتصميم المعماري والإنشائي للإسكان والأبنية والمرافق والبنية التحتية بما يتفق مع الواقع الاقتصادي والسياسي والاجتماعي.
4. تطوير الأنظمة الخاصة بالمقاولين ومشاركة القطاع الخاص وتأهيلهم للدخول في المشاريع الحكومية المختلفة وتحفيزهم على المساهمة في عملية التنمية العمرانية الشاملة.
5. المشاركة في إعداد الخطة الوطنية للتنمية الشاملة ورسم السياسات العامة ووضع القوانين والتشريعات الوطنية ذات الصلة.

وقد قامت الوزارة بعدد من المشاريع الإسكانية الهامة منذ بداية نشأتها وتنوعت هذه المشاريع بين مشاريع الإسكان ومشاريع إعادة تأهيل العشوائيات ومن أهم المشاريع التي قامت بها الوزارة أو ما زالت قيد التنفيذ على سبيل الذكر وليس الحصر (انظر الجدول 2.2):

جدول 2. 2 أهم المشاريع الإسكانية التي قامت بها وزارة الأشغال العامة والإسكان

المصدر: وزارة الأشغال العامة والإسكان،2014

	اسم المشروع	الموقع		اسم المشروع	الموقع
1	بيسان	بيت لاهيا	2	مدينة الشيخ زايد	جباليا
3	طبريا	بيت لاهيا	4	مدينة الزهراء	الزهراء
5	السلام	جباليا	6	الحي النمساوي والفرا	خانيونس
7	الفردوس	جباليا	8	تل الهوى	عزة
9	العودة	غزة	10	حي الندى	بيت لاهيا
11	القسطل	دير البلح	12	الهدى	جحر الديك
13	البراق	خانيونس	14	الإسراء	خانيونس
15	أبراج الفيروز	غزة	16	حي النزهة	بيت لاهيا

ثانيا: مجلس الإسكان الفلسطيني:

يعتبر مجلس الإسكان الفلسطيني أحد الأطراف الهامة في المنظومة الإسكانية تأسس عام 1991 في مدينة القدس كمؤسسة غير ربحية، تهدف إلى تطوير قطاع الإسكان والمساهمة في حل مشاكل الإسكان التي تفاقمت نتيجة للوضع الاقتصادي والسياسي المتردي في الأراضي الفلسطينية. وساهم المجلس في إعداد الخطط والاستراتيجيات والدراسات في مجال الإسكان للمساهمة في حل مشكلة الإسكان المتراكمة بسبب الظروف السياسية غير المستقرة، وتوفير وحدات سكنية تجسد الموروث الثقافي والحضاري، وذلك لشرائح ذوي الدخل المحدود والمتوسط عبر قروض سكنية ميسرة (المجلس الفلسطيني للإسكان، بدون).

ومن أهداف المجلس الفلسطيني للإسكان على سبيل الذكر وليس الحصر ما يلي:

1. دراسة واقع وحاجات الإسكان وانتقاء الآليات الملائمة لتلبية هذه الحاجات.

2. التخفيف من ضائقة السكن التي تعاني منها الأسر ذات الدخل المحدود والمتدني.
3. تقديم قروض إسكان ميسرة وطويلة الأجل للفئات المستهدفة.
4. المساهمة في تحسين بيئة السكن الخاصة بالفئات الفقيرة والمهمشة وذوي الاحتياجات الخاصة.
5. التعاون مع المؤسسات الدولية والمحلية للعمل على تطوير قطاع الإسكان وإعداد استراتيجية وطنية له.
6. تطوير برامج الإسكان المستدام ووضع السياسات الخاصة له بالتعاون مع المؤسسات الفلسطينية.
7. العمل ضمن تقنيات البناء والتخطيط الحديثة دون المساس بالطابع الديني والثقافي.

وساهم المجلس في تطوير قطاع الإنشاءات للمباني متعددة الطوابق، فقام المجلس ببناء 1198 وحدة سكنيه في قطاع غزة، استفاد منها حوالي 8386 مواطن فلسطيني، وقد تم توزيع هذه الوحدات على فئة ذوي الدخل المحدود بحيث تسترد كلفة المسكن على فترات زمنية طويلة تصل إلى 25 سنة. ومن أهم المشاريع الإسكانية التي قام بها المجلس في قطاع غزة: حي تل السلطان برفح، مشروع القلعة بخان يونس، مشروع أبراج عين جالوت بالنصيرات، مشروع إسكان الكرامة بجباليا، مشروع إسكان الشرطة، مشروع إسكان جمعية موظفي هيئة الرقابة بمنطقة تل الهوا (العيسوي، 2008).

ثالثاً: وكالة الغوث الأونروا:

تأسست وكالة الأمم المتحدة لغوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين في الشرق الأدنى كهيئة فرعية للجمعية العامة للأمم المتحدة يوم الثامن من شهر كانون الأول/ ديسمبر من العام 1949، ودخلت في طور العمل في الأول من شهر أيار/ مايو من العام 1950.

وقد لعبت الوكالة دوراً أساسياً لما يزيد عن 60 عاماً منذ تأسيسها في توفير خدمات التعليم، الصحة، تطوير المخيمات والإغاثة والخدمات الاجتماعية للاجئين الفلسطينيين بالإضافة إلى المساندة المجتمعية والتمويل الصغير والاستجابة الطارئة في جميع الأوقات. (الأونروا، 2013).

وقامت الأونروا بإنشاء مشاريع إسكانية طارئة لاستيعاب المواطنين الذين هدمت بيوتهم ومن أهم هذه المشاريع مشروع إسكان الفخاري بالقرب من المستشفى الأوروبي ومشروع إسكان بدر والحي السعودي في مدينة رفح (زقوت،2011).

رابعاً: القطاع الخاص:

وهو قطاع يهتم بالاستثمار في مجال العقارات وخاصة في مجال الإسكان ويهدف بالأساس للربح والتنمية الاقتصادية، ولهذا القطاع أهمية في حل مشكلة السكن في فلسطين لما له من قدرات كامنة مستقبلية تستطيع المساهمة وبقدر كبير في التغلب على المشاكل الناتجة من عدم مقدرة المؤسسات الحكومية منفردة على الإيفاء بكل الاحتياجات السكنية للمجتمع الفلسطيني.

خامساً: القطاع الأهلي:

وهو يشمل كل الجهود المبذولة في قطاع الإسكان من الأهالي وخاصة الذين ينشئون الوحدات السكنية أنفسهم ولذويهم.

جدول 2. 3يوضح المشاريع الإسكانية في قطاع غزة

المصدر(زقوت،2011) تعديل الباحثة.

مشاريع الانتداب البريطاني(1917-1947)	مشاريع قسائم سكنية – مشروع حي الرمال
مشاريع الإدارة المصرية(1948-1966)	القرعة الأولى-الثانية-الثالثة-الرابعة -مشروع حي النصر
المشاريع في عهد الاحتلال الإسرائيلي(1967-1993)	بيت لاهيا-الشيخ رضوان-حي الأمل-تل السلطان-البرازيل-كندا-مشروع السلام-مشروع عباد الرحمن
مشاريع السلطة الفلسطينية(1994-2010)	أم النصر-حي النزهة-القرعة الخامسة-البساتين-دير البلح – قسائم تل السلطان، حي الندى-الشيخ زايد-المخابرات-الفيروز-تل الهوى-الغفري-الفرا-النمساوي-القرارة-العودة-الزهراء
مشاريع السلطة الوطنية الفلسطينية(2011-2014)	الفردوس-بيسان-البراق-الإسراء(1-2) -الهدى-القسطل-طيبة-السلام-مدينة الشيخ حمد للأسرى والمحررين-الفرقان-المرابطين-الحرية-الأندلس-طبريا-المشتل
مشاريع المجلس الفلسطيني للإسكان	الشرطة-الكرامة-عين جالوت-القلعة-رفح
مشاريع الأونروا	الفخاري-بدر-الحي الإماراتي-الحي السعودي-المشروع الياباني—المشروع الإماراتي-المشروع الهولندي
مشاريعUNDP	المشروع الياباني-المشروع السعودي

2-4-2 المشاكل التي تعاني منها مشاريع الإسكان العامة:

يمكن إجمال عدد من المشاكل التي تعاني منها المشاريع الإسكانية فيما يلي:

أولاً: ضعف البنية التحتية:

تفتقد مشاريع الإسكان للبنية التحتية المناسبة في الغالب، والتي تتمثل في عدم وجود طرق محلية مرصوفة بشكل جيد، وضعف الخدمات العامة المقدمة وقلة المناطق الخضراء (وزارة التخطيط، بدون).

بالإضافة إلى الربط غير الجيد بشبكة الطرق المحلية والإقليمية(العيسوي،2008)، كما تعاني العديد من مشاريع الإسكان من عدم الاهتمام بها بعد إنشاؤها وعدم مراعاة استخدامات الأراضي المنصوص عليها ضمن القوانين الخاصة بها، مما يؤدى إلى التشوه الوظيفي والجمالي والاجتماعي الخاص بهذه المشاريع.

ثانياً: غياب المعايير الموحدة:

تعاني مشاريع الإسكان في قطاع غزة من عدم توفر نماذج ومعايير موحدة للتخطيط العام ونسب البناء والارتفاعات والارتدادات الملائمة (وزارة التخطيط، بدون)، مبنية على دراسات واقعية وقابلة للتطبيق في أكثر من موقع، بحيث يمكن تعميمها لتعطي نمطًا نموذجيًا في التعامل مع هذه المشاريع من حيث التخطيط والتكوين (العيسوي،2008). كما تعاني المشاريع من غياب المعايير التخطيطية الخاصة بالشوارع والنسب التخطيطية والأنماط الفاعلة التي يجب أن تتلاءم مع طبيعة المشاريع.

ثالثاً: مواقع المشاريع:

يعتبر موقع مشروع الإسكان من أهم العوامل التي يجب أخذها بالاعتبار عند البدء بأي مشروع إسكاني لما لها من أثر قوي على السكان وصحتهم وسلامتهم.

تعاني بعض مشاريع الإسكان في قطاع غزة من سوء مواقعها من الناحية الصحية والبيئية، مثل تجمع العودة السكني في بيت لاهيا القريب من مسطحات مياه الصرف الصحي وفي اتجاه مهب الرياح السائدة، الذي يؤدي إلى الإضرار بسلامة السكان على المدى الطويل (العيسوي،2008).

رابعاً: غياب الطابع الجمالي للمشاريع الإسكانية:

تتسم العديد من المشاريع الإسكانية بظاهرة المباني الغير مكتملة، وانخفاض القيمة الجمالية بالنسبة للشكل الخارجي والتشكيل العمراني أو التكوين الداخلي، وذلك بسبب غياب الطابع الموحد لنمط البناء وعدم الاهتمام بالفراغات الداخلية، بالإضافة إلى استخدام الحد الأدنى من العناصر الجمالية داخل المسكن وخارجه، أو استخدام عناصر إنشائية ومعمارية قليلة الكلفة نتيجة لارتفاع كلفة البناء في ظل التدهور الاقتصادي كما أن غياب الصيانة المستمرة للمباني والخدمات أثر بالسلب على المظهر العام لهذه المشاريع.

خامساً: قصور مشاريع الإسكان الموجودة عن خدمة كافة شرائح المواطنين:

تواجه المؤسسات الفلسطينية تحديات قوية في تلبية الاحتياجات الملحة في قطاع الإسكان وخدمة كافة الفئات خاصة، ومن ضمن هذه المحاولات محاولة مجلس الإسكان الفلسطيني الذي أقام عددا من المشاريع المدعومة حكوميًا وتشمل تخصيص قطع أراضي حكومية لإقامة هذه المشاريع عليها، مع توفير تسهيلات في دفع الأقساط المستحقة، وكان من المفترض أن يستفيد من هذه التسهيلات الفئة الأكثر احتياجًا من المجتمع الفلسطيني، إلا أن التجربة أثبتت أن فئة ذوي الدخل المحدود لم تتمكن من الاستفادة بالشكل المطلوب من هذه المشاريع، نظرًا لأن السعر النهائي لهذه الوحدات كان أعلى من قدراتهم المادية، وبالتالي فإن هذا الدعم الحكومي قد عاد بالفائدة على ذوي الدخل المتوسط والمرتفع، مما أدى ذلك إلى حرمان الفئة الأكثر احتياجًا من المجتمع الفلسطيني من الدعم الحكومي المقدم لهذه المشاريع (العيسوي،2008) وقد بدأت مشاريع الإسكان الجديدة بالاهتمام بهذه الفئات من خلال تخصيص أجزاء منها لإنشاء شقق سكنية تستفيد منها هذه الفئة ضمن معايير خاصة.

الخلاصة:

يتضح مما سبق بأن قطاع غزة له طابع خاص من حيث النمو العمراني والواقع الإسكاني الخاص به وهناك العديد من المحاولات التي تتم من أجل تحسين هذا الواقع وتطويره نحو الأفضل، ويمكن تلخيص أهم النقاط التي تم استنتاجها والتي بدورها تؤثر على تخطيط المشاريع الإسكانية بشكل خاص والإسكان بشكل عام في قطاع غزة كما يلي:

1. قطاع غزة محدود المساحة، لذلك التنمية العمرانية الخاصة به تحتاج إلى تخطيط وضبط مسبق.
2. التطور الحضري لم يكن عملية منظمة في الأراضي الفلسطينية ومستمر رغم ضيق المساحة لذلك فإن من المحتمل أن يستهلك الزحف العمراني جزءا كبيرا من الموارد الطبيعية إذا استمر على نفس الوتيرة دون ضبط ومن هنا يصبح الحفاظ على الأرض للأجيال القادمة هدف أساسي وليس خيار.
3. النمو الحضري غير المنظم أدى إلى قلة الخدمات وضعف البنية التحتية.
4. النقص في الوحدات السكنية والاحتياج السنوي التراكمي تبعا لذلك.
5. تعدد الجهات العاملة في مجال الإسكان يحتاج إلى التنسيق الفاعل بينها لخدمة كافة السكان.
6. غياب المعايير التخطيطية الموحدة بين الجهات العاملة في مجال الإسكان يحتم ضرورة توحيدها من أجل رفع مستوى الجودة في المشاريع الإسكانية وضبط النمو العمراني. فكل مشروع يتبع لأي جهة يكون له طابع ومؤشرات خاصة بها قد لا تتشابه مع الجهة الأخرى.
7. عدم وجود سياسة إسكانية معتمدة يؤثر بالسلب على قطاع الإسكان.
8. مشاريع الإسكان بصورتها الحالية تحتاج إلى إعادة ترتيب وتنظيم يحقق الاستفادة والاستدامة على المدى الطويل.
9. مراعاة كافة الفئات في مشاريع الإسكان يجب أخذه بعين الاعتبار حتى تتحقق الاستفادة لكافة شرائح المجتمع.
10. تمويل وتنفيذ العديد من مشاريع الإسكان من قبل الجهات الممولة يحتم أن يكون التخطيط اقتصادي من حيث الاستفادة من الأرض وتوفير الشوارع والخدمات والمسكن حتى يتم الاستفادة قدر الأماكن من التمويل ومساعدة أكبر قدر من المستفيدين.
11. ملائمة مشاريع الإسكان لواقع قطاع غزة العمراني يعني أن تراعي النواحي الاجتماعية والاقتصادية والبيئية.

الفصل الثالث: دراسة تحليلية لمفهوم المجاورة السكنية

تمهيد

3-1 ظهور نظرية المجاورة السكنية

3-2 المحددات الأساسية الخاصة بالمجاورة السكنية

3-3 مدى ملاءمة المفهوم التقليدي للمجاورة للحياة المعاصرة

3-4 تطور المجاورة السكنية في ضوء توجهات التخطيط الحديثة

3-5 المحددات الأساسية للمجاورة والبيئة السكنية في ضوء التوجهات التخطيطية الحديثة

الخلاصة

تمهيد:

تعددت النظريات التخطيطية على مر العصور وكانت تهدف بالأساس إلى تنظيم حياة اجتماعية متكاملة تهدف إلى خدمة أفراد المجتمع ككل وتوفير كافة الاحتياجات الحضـرية، ومن أهم هذه النظريات نظرية المجاورة السكنية التي جاءت على يد كلارنس بيري.

المجاورة السـكنية كنظرية تخطيطية تعتبر نواة للمجتمع وتقوم عليها العديد من المجتمعات المتكاملة، ونشـأت لتحقيق أهداف تسـمو بحياة الفرد بعد الثورة الصـناعية وتبعاتها وقد تطورت هذه النظرية على يد العديد من المخططين.

ويتناول هذا الفصـل دراسـة المجاورة السـكنية كنواة لتخطيط المجتمعات من خلال التعرف على مفهومها وتطورها وأهم الإيجابيات الخاصـة بها ونقاط النقد الموجهة نحوها، وكيفية مسـاهمة النظريات الحديثة في التخطيط في صـقل هذه النظرية بما يتلاءم مع التوجه العالمي نحو المجتمعات المستدامة، بالإضـافة إلى أهم المحددات التي يجب أن تتوفر فيها للتناسب مع هذا التوجه.

3-1 ظهور نظرية المجاورة السكنية:

نمت التجمعات السكنية على مر العصور عضوياً دون تخطيط مسبق أو سلطات رسمية تلبية لحاجات المجتمع (Habib,1999)، فالمدن القديمة كانت مقسمة إلى تجمعات صـغيرة حسب الوظيفة الإدارية أو التجارية مثل التجمعات الخاصـة بالحكام وكبار الموظفين وأخرى الخاصـة بالتجار والتجمعات الخاصـة بالحرفيين وهكذا، فمدينة بابل على سـبيل المثال كانت مقسـمة لأجزاء وكل جزء محاط بشوارع رئيسية وداخله توجد شوارع فرعية ومساكن ويتوسطه مباني عامة خدماتية (علام وغيث،1995).

وقد تطورت هذه التجمعات تدريجيا وحُكِمت من خلال النظريات الخاصـة بتخطيط المدن والتي جاءت لتحكم وتنظم البيئة العمرانية تدريجيا وفق أسس محددة وساهمت بدورها في ظهور العديد من المدن التي مازالت باقية حتى الآن وتتميز بتخطيطها العمراني، وقبل اسـتعراض مفهوم المجاورة السكنية بشكل تفصيلي لا بد من استعراض بعض نظريات تخطيط المدن التي كان لها أثر كبير على تشكيل المدينة المعاصرة.

1-1-3 نظريات تخطيط المدن

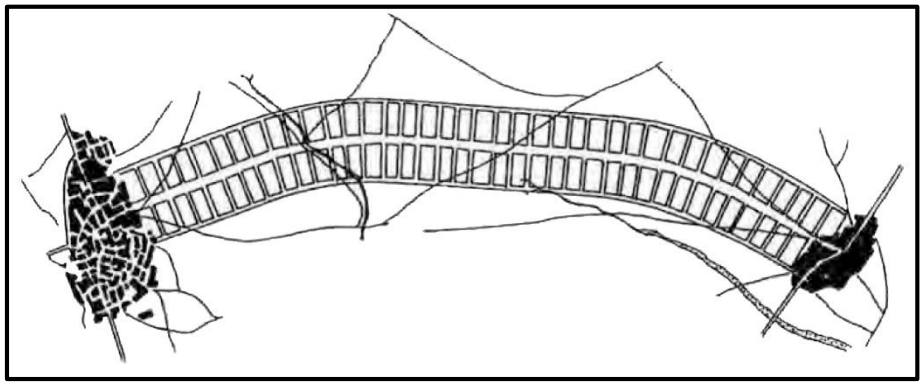
كان ظهور النظريات التخطيطية ضـرورة حتمية أدرك أهميتها المخططون وعملوا على تطويرها وتحديد الأسـس الخاصـة بها من أجل المسـاهمة في ترتيب المحيط العمراني والحفاظ على القيم الخاص بالمجتمعات الحضرية وتسهيل الحياة اليومية على أفراد المجتمع.

وتنوع هذه النظريات واختلافها جاء نتيجة لاختلاف المحددات الخاصـة بأصـحابها واختلاف المنظور الخاص بهم نحو خلق البيئة الأمثل ولكنها تتفق في مجملها بأنها أداة فاعلة للتحكم في النمو العمراني وضـبطه بما لا يخل بمتطلبات الفرد والمجتمع، حيث ظهرت غالبية هذه النظريات بعد الثورة الصناعية حيث شهد العالم تطورا هائلاً أعقبه زيادة سكانية كبيرة بالإضافة إلى تغيرات اجتماعية واقتصادية وسياسية مختلفة وانتقال السكان من القرى الى المدن الصناعية مما أثر على الحياة التي كانت سائدة، فظهرت هذه النظريات حلاً للمشاكل التي أفرزتها الثورة الصناعية للوصول إلى مدن مثالية من خلال توزيع استعمالات الأراضي لتوفير الحياة الأمثل للسكان قدر الإمكان.

وفيما يلي استعراض لبعض وأهم هذه النظريات التي أثرت على الحركة العمرانية خلال السنوات الماضية:

أولاً: نظرية المدينة الخطية:The linear city

نشأت هذه النظرية على يد المخطط الإسباني سوريا ماتا 1822 م وتعرف بالمدينة الممتدة، وتتلخص في إنشاء التجمعات السكنية والمصانع على جانبي طريق المواصلات الرئيسي وتتفرع منه الشوارع الفرعية بنهايات مغلقة، واعتبر سوريا ماتا أن المدينة يجب أن تمتزج بالريف وكل أسرة يجب أن تمتلك منزلا مستقلا بحديقة لا تقل عن 400 م^2 مع مساحة بناء 80 م^2، ويبلغ عدد سكان المدينة المقترحة 30000 نسمة ويخترقها شارع رئيسي بعرض 50م وتقع المناطق السكنية على بعد 200م عنه وتتوزع الخدمات على جانبي الطريق بينما تقع المصانع على الأطراف (الفرا والهسي، 2013).

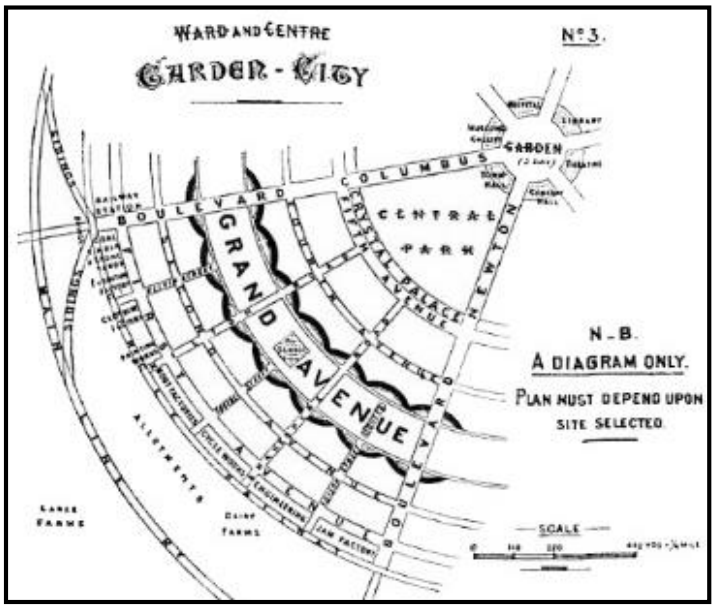


شكل 3. 1: المدينة الخطية لسوريا ماتا

المصدر:(Steyn, 2012)

ثانياً: المدينة الحدائقية:The Garden city

قامت فكرة المدينة الحدائقية على يد ابنزار هاورد عام 1898م (انظر الشكل 1.3) كمدينة خالية من المشـــاكل وتقدم لســـكانها الخدمات والراحة وتتلخص الفكرة في وجود ميدان مركزي وحوله الخدمات العامة وتليه الحديقة المركزية ومن ثم الســـوق، وتمتد المســـاكن وتتوزع في نطاقات دائرية، يليها الطريق الواسع وتقع عليه المدارس والمباني الدينية أما المصانع فتقع على المحيط الخارجي للطريق، وتخترق المدينة ستة طرق إشعاعية وتبلغ الكثافة البنائية 14 وحدة لكل فدان (الطعاني،2009).

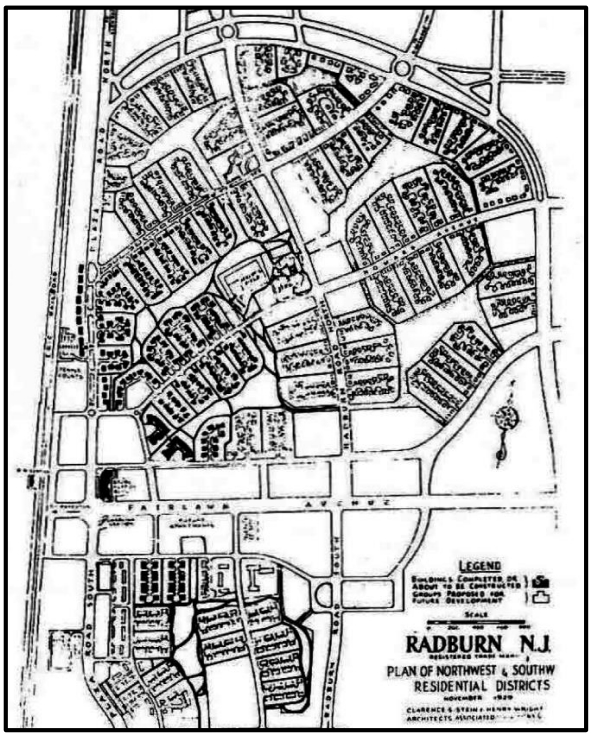


شكل 3. 2: المدينة الحدائقية لابنزار هاورد

المصدر:(Howard, 1902/1946)

ثالثاً: نظرية البلوك الكبير:Super Block Theory

نشأت هذه النظرية على يد المخططان هنري رايت وكليرنس شتاين حيث قاما بإنشاء ضاحية Sunny Side قرب منهاتن لإيواء 1200 أسرة للعاملين في مدينة نيويورك وقد تنوعت المساكن الخاصة بهم بين مبنى مخصص لأسرة واحدة أو أسرتين أو مساكن مصفوفة أو عمارات عالية وكانت الخدمات موجودة في مكان واحد وقد جمعت هذه الضاحية بين المدينة الحدائقية والبلوك. ومن ثم قام المخططان بتطوير هذه النظرية من خلال فكرة البلوك الكبير"Super Block" والبلوك عبارة عن مساحة مستطيلة الشكل محاطة بالشوارع من الجهات الأربعة ويتراوح طول هذا المستطيل بين 600–900 قدم (القدم=30 سم تقريبا) وعرض 200 قدم (علام وغيث،1995)، وقد بنيت ضاحية راد برن على أساس هذه الفكرة لتتسع لحوالي 25 ألف نسمة وقسمت لثلاثة مجاورات سكنية وقد أحدث هذا المشروع صدى واسعاً في ذلك الوقت حيث تم وضع الشوارع الرئيسية على حدود الأرض وتفرعت منها الشوارع المحلية منها لخدمة السكان وتم فصل الطرق بين المشاة والسيارات، وتعتبر الحدائق هي العمود الفقري للبلوك الكبير وتوجد المدارس وسط الحدائق أما المساكن منفردة، والمركز التجاري والخدمات العامة في مدخل المدينة وترتبط المساكن بالمناطق الخضراء من خلال شوارع المشاة(طواهرية،2012).



شكل 3. 3: مخطط ضاحية رادبرن

المصدر:(American Planning Association,1980)

رابعاً: المدينة الواسعة الممتدة: The Broad Acre City

ظهرت هذه الفكرة على يد المعماري فرانك لويد رايت وتمثلت هذه الفكرة في إنشـــاء مدينة على قطعة ارض مســاحتها 4 ميل مربع تأوي 1400 نســمة وتتوزع الصــناعات والمتاجر والمكاتب والخدمات الاجتماعية والحدائق فيها على امتداد الطرق الرئيسية (علام وغيث،1995).

شكل 3. 4: مخطط The Broad Acre City

المصدر:(BRUECHERT,2006)

خامساً: نظرية المجاورة السكنية: Neighborhood Theory

تعتبر هذه النظرية هي البداية الحقيقية لمفهوم المجاورة الســكنية بشــكلها الحالي والتي أخذت بالانتشـار لاحقا وطبقت في العديد من المشـاريع والمدن وتطورت على مدى السـنوات الماضـية وقد تطورت المبادئ الخاصـة بها على يد العديد من المخططين مع الحفاظ على الفكرة الرئيسية لها والتي تقوم على أساس حماية المجتمع من التفكك الاجتماعي.

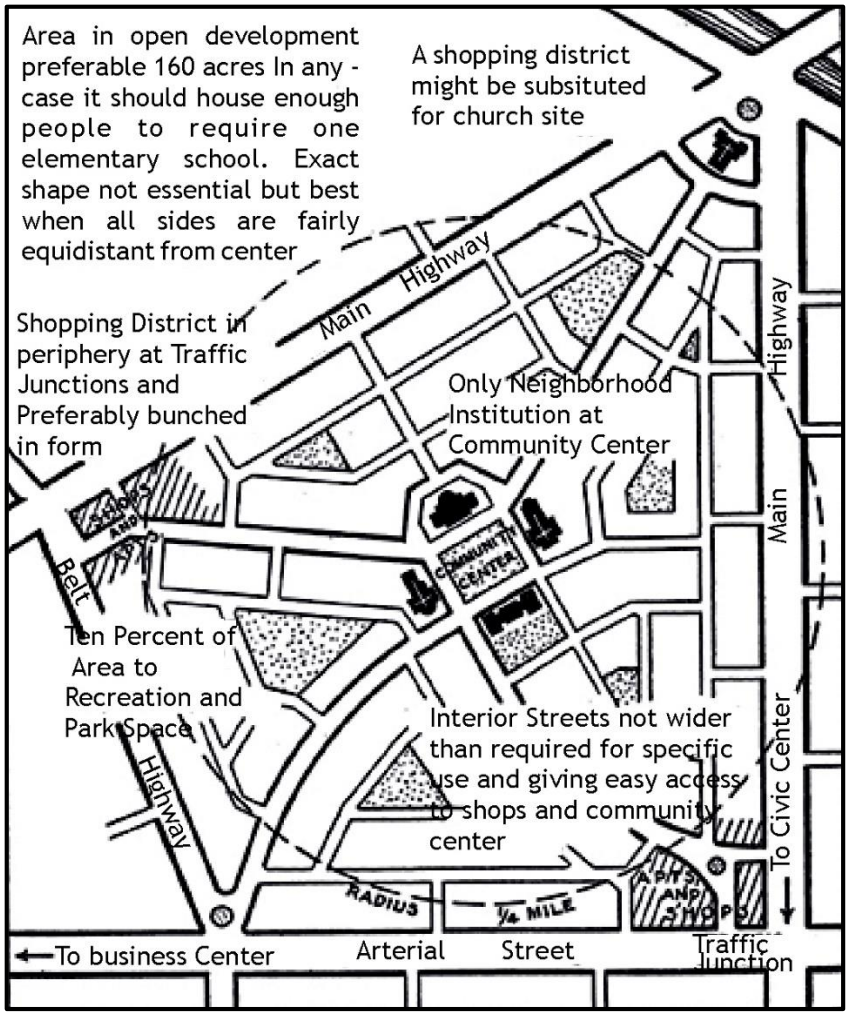
قامت هذه النظرية على يد المخطط الأمريكي كلارنس بيري عام 1923م لتحقق المبدأ السـابق من خلال تجميع السـكان في مناطق سـكنية حول مجموعة من الخدمات على رأسـها المدرسـة

الابتدائية والتي توجد في مركزها ضمن مسافة مقبولة للسير، وتهدف لتشجيع الاحتكاك والتفاعل الاجتماعي بين السكان وتقريب مكان العمل من مكان السكن.

والمجاورة السكنية التي اقترحها بيري (انظر الشكل 2.3) يحدها من الخارج شوارع رئيسية وبالداخل شبكة شوارع فرعية توفر الهدوء والأمان، وبها مدرسة تتسع 300–400 تلميذ وتقع في المركز، ويعتمد عليها سكان المجاورة الذين يبلغ عددهم 5000 نسمة. وبكثافة سكانية حوالي 10 أسر للفدان (علام وغيث،1995)، وقد افترض مساحة 160 فدان للمجاورة بحيث لا يسير الطفل مسافة تزيد عن نصف ميل، ويخصص حوالي 10% من المجاورة كمنتزهات ويوجد في المركز الخدماتي للمجاورة بالإضافة إلى المدرسة مركز اجتماعي وكنيسة ومكتبة (Meenakshi,2011).

ويمكن تلخيص القواعد الستة التي وضعها بيري لتخطيط المجاورة السكنية الأفضل كما يلي:

- يجب ألا تخترق الشوارع الرئيسية المجاورة من الداخل ولكنها يجب أن تحيط بها كحدود خاصة بها.
- الشوارع الداخلية يجب أن تنتهي نهايات مغلقة أو ميادين أو ما يعرف ب(cul-de-sac) من أجل تحقيق حجم مرور هادئ وآمن يحافظ على البيئة السكنية الآمنة.
- التعداد السكاني الخاص بالمجاورة يجب أن يتلاءم مع حجم المدرسة الابتدائية الموجودة.
- مركز المجاورة يجب أن يتضمن مدرسة ابتدائية تقع ضمن مناطق خضراء عامة بالإضافة إلى مباني الخدمات الأخرى التي يجب أن تتوافق مع حجم المجاورة وحدودها.
- نصف قطر المجاورة السكنية يجب ألا يزيد عن نصف ميل بحيث لا تتجاوز مسافة مشي الطالب للمدرسة هذه المسافة.
- مراكز التسوق توضع على حدود المجاورة أو على التقاطعات الرئيسية للشوارع.



شكل 3. 5: المجاورة السكنية لكلارنس بيري

المصدر:(Meenakshi,2011)

3-1-2 مفهوم المجاورة السكنية

"المجاورة السكنية هي نظرية أو فكرة تخطيطية تهدف إلى خلق بيئة سكنيه صحية بمرافقها العامة وخدماتها الضرورية" (علام وغيث،1995). وتعتبر المجاورات السكنية وحدة تخطيطية أساسية مقبولة في الدول المتقدمة والنامية على حد سواء، وتؤكد على العلاقة بين النواحي الاجتماعية والثقافية مع النواحي التخطيطية (Habib,1999)، كما تعتبر إطار مناسب لإعادة بناء المدن الحالية وتخطيط المدن الجديدة (علام وغيث،1995).

كما يستخدم مفهوم المجاورة للتعبير عن التقسيمات الفرعية للمناطق الحضرية والريفية حيث يعيش السكان بالقرب من بعضهم البعض وتتميز وحدة الجوار الخاصة بهم بخصائص

اجتماعية وطبيعية خاصة تميزهم عن غيرهم، وتجميع هذه الوحدات الصغيرة التي تعتبر وحدة تخطيطية أساسية للفضاء الحضري يؤدي إلى تكوين المدن والقرى والبلدات (Berk, 2005).

وتختلف هذه المجاورات بدورها من حيث السكان والكثافات السكانية حسب الظروف الخاصة بكل واحدة منها، ويساعد التخطيط الخاص بها على تقوية النواحي الاجتماعية بين السكان من خلال توفير أنواع مختلفة من المساكن تلائم كافة الشرائح المجتمعية بالإضافة إلى توفير المباني العامة والساحات المفتوحة لكافة الفئات العمرية والاجتماعية والاقتصادية لربطهم بالبيئة الحضرية المحيطة.

فالمجاورة السكنية تصف بيئة اجتماعية وهذا التركيب الاجتماعي يتشكل من مجموعة من الفراغات التخطيطية المتكاملة مع بعضها البعض في ترتيب هرمي يبدأ من الفراغ الداخلي البسيط ضمن الوحدة السكنية إلى الفراغات الخارجية الكبيرة لذا عندما يتم الأخذ بالاعتبار مدى رضا الساكنين على بيئتهم الداخلية يجب تقييم البيئة الخارجية المحيطة بهم ومعايير الأداء الخاصة بكل مكوناتها من خلال تفاعل أفراد المجتمع معها (Berk, 2005) لأنهما جزء متكامل مع بعضه البعض.

3-1-3 تطور المجاورة السكنية بعد الحرب العالمية الأولى:

بعد بيري تطورت نظرية المجاورة السكنية على أيدي الكثيرين من مختلف المجالات وأسهم كل واحد في إثراءها ومن أهم هذه المساهمات ما يلي:

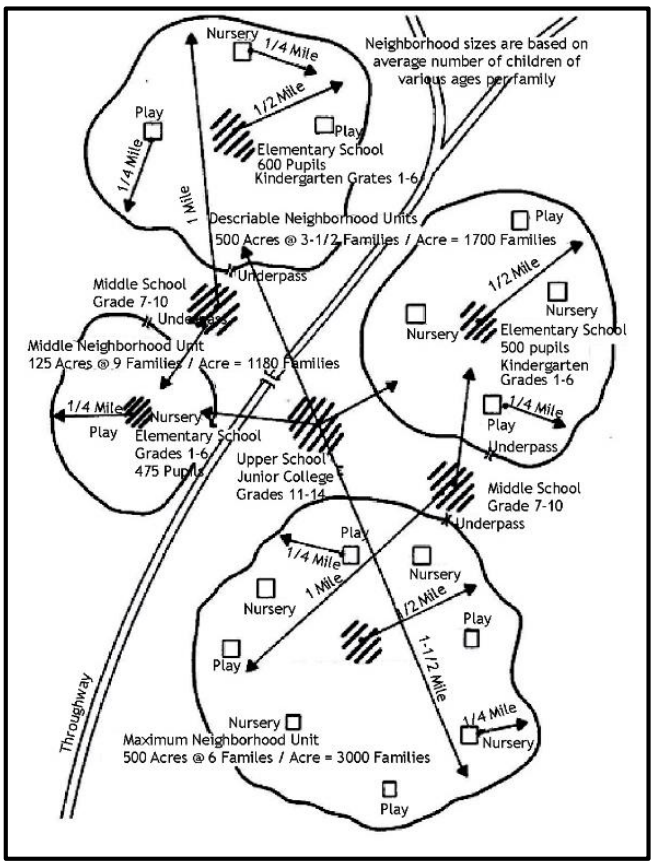
- **نظرية المجاورة وفقا لرجال الاجتماع:**

قام رجال الاجتماع بدراسة المجاورة من وجهة نظرهم والتي تمثل الوحدة الاجتماعية والتخطيطية الأساسية التي يتكون منها المجتمع الكبير واقترحوا أن يكون حجمها يتناسب مع العلاقات الإنسانية بحيث لا تفقد من خلال كبر حجمها أو أن تكون صغيرة بحيث تفقد التنوع في طبقات المجتمع، وقد افترض رجال الاجتماع أن تعداد المجاورة السكاني من 5–10 آلاف نسمة يعتبر مناسبا لها. (الكندي،2012)

- **نظرية المجاورة وفقا (N.L. Engelhard, Jr.):**

قام (N.L. Engelhard, Jr.) بتطوير المجاورة السكنية من خلال تقديم نمط شامل يحتوي على اربع مجاورات سكنية ترتبط ببعضها من خلال المستويات المختلفة للمدارس وأنصاف أقطار السير الملائمة لها (انظر الشكل 3.3)، كل مجاورة تحتوي على عدد من المدارس والحضانات

والملاعب الداخلية ولها حجم مختلف يتحدد حسب متوسط عدد الأطفال من المراحل العمرية المختلفة، كما اعتبر (N.L. Engelhard, Jr.) أن مسافة نصف ميل هي المسافة القصوى المناسبة للمدرسة الابتدائية وأن مسافة ربع ميل هي المناسبة للحضانات والملاعب الداخلية والعائلات داخل المجاورة (Meenakshi,2011).



شكل 3. 6: المجاورة السكنية على يد N.L. Engelhard, Jr.

المصدر:(Meenakshi,2011)

- **نظرية المجاورة وفقا كلارنس ستين:**

شهدت المجاورة السكنية تطويرا على يد كلارنس ستين (Clarence Stein) والذي قام بوضع المدرسة الابتدائية بمركز المجاورة على بعد ربع ميل من جميع السكان وإلى جوراها مركز تجاري صغير، كما اقترح ستين أن تكون جميع الشوارع الداخلية ذات نهايات مغلقة لتقليل المرور العابر، مع توفير مساحات وافرة من المناطق الخضراء وبشكل عشوائي ضمن المجاورة.

كما قام كلارنس ستين بتوسيع مفهوم مركز المجاورة السكنية من خلال ربط عدد من المجاورات لخلق المدن التي تتم خدمتها من حيث المدارس الثانوية والمراكز التجارية الضخمة (Meenakshi,2011).

- **نظرية المجاورة وفقا للمؤتمر العالمي لخبراء التخطيط والعمارة والإسكان:**

في عام (١٩٧٧) قام المؤتمر العالمي لخبراء التخطيط والعمارة والإسكان في فرانكفورت بتعريف المجاورة السكنية بتعريف أخر ألا وهي الحيز الخاص بالمشاة والذي يتراوح نصف قطره من ٤٠٠ إلى ٥٠٠ متر وفى نطاقه يمكن الحصول على الخدمات اليومية، ومن أهم توصيات المؤتمر وفقا لذلك: (قناوي، وعبد العزيز،2007)

- حجم الأسر يتراوح بين 600 –2000 أسرة (3000–8000 نسمة).
- توفير الخدمات اللازمة في هذا الحيز (سوق تجارى، مدرسة ابتدائي، دار للعبادة، حديقة).
- أن يكون لهذا النطاق شخصية في إطار الحي السكنى الأكبر.
- أن يحدث ترابط بين هذه المنطقة والنسيج العمراني للحى السكنى.

4-1-3 المجاورة السكنية في المدينة الإسلامية

مما سبق نجد أن معظم هذه الحركات والنظريات التي بدأت منذ أوائل القرن العشرين وحتى الآن نشأت في المدن الأوربية وهذا يستدعي التنويه إلى المجاورة السكنية في المدينة الإسلامية والتي كانت النواة لهذه المدن التي تميزت بتخطيطها وتصميمها المميز والذي يتلاءم مع البيئة العربية بكافة تفاصيلها.

تأثر تخطيط المجاورات السكنية في المدينة الإسلامية بجانبين أساسين أولهما: تعاليم الدين الإسلامي والتي اهتمت بتوفير حياة كريمة للإنسان المسلم والحفاظ على كافة حقوقه وخصوصياته وتيسير الحياة اليومية له قدر الإمكان وعدم التفرقة بين المسلمين من كافة المستويات، وثانيهما: هو التخطيط بما يتلاءم مع الوضع الحراري للمنطقة بحيث يستغل التخطيط بتوفير الأجواء الحرارية المناسبة للسكان وقد تجلى ذلك من خلال استخدام الشوارع الضيقة والأفنية الداخلية على سبيل المثال (إبراهيم،1993).

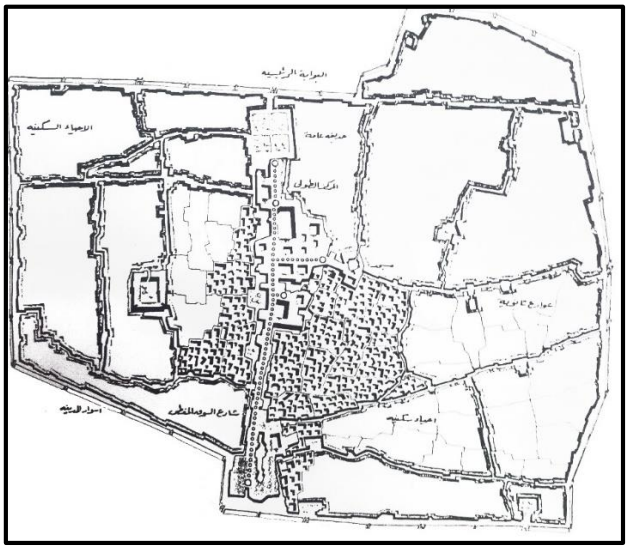
وإذا أردنا رسم صورة توضيحية لشكل المدينة الإسلامية (انظر الشكل 4.3) نجدها تتكون من المركز الذي يحتوي على قصر الحاكم والمسجد والأماكن الخاصة بالجند بينما وجدت الطوائف المهنية والتجارية والحرفية في أحياء متعددة يختص كل منها بحرفة محددة.

ويتمثل الحي في القصبة المحلية وهي عبارة عن الشارع الرئيسي الذي ينتهي بالمسجد وتوجد على جانبيها المحلات والورش ومساكن أصحاب الحرفة الواحدة فكل حي يمثل تجانسا اجتماعيا بين أفراد ساكنيه، وكل حي يتكون من عدد من الحارات وفروعها بنهايات مغلقة وهي التي تمثل وحدة الجوار، ويبلغ عدد ساكني المجاورة حوالي 800 شخص يسكنون في مساكن تلتصق ببعضها البعض ويلتف كل منها حول فناء داخلي خاص به، فكانت هذه الوحدة هي النواة للمدينة الإسلامية وتمثل التجانس والتلاحم الأسري بما يحقق الارتباط الإنساني والاجتماعي بين الأفراد حيث كانت الأحياء والحارات تضم كافة المستويات داخلها دون تفرقة(إبراهيم،1993).

وتميز التخطيط الخاص بالمدينة ككل ووحدة الجوار من ضمنها بالبساطة واستخدام النسيج العضوي الكلاسيكي بما يوحي بالاستمرارية وتحقيق الخصوصية للأفراد (الكحلوت، 2007).

كما امتاز التخطيط بشكل عام باحترام المناخ والذي انعكس على هيكل المدينة من حيث شكل الشوارع واستخدام الأزقة الضيقة والتي تتم حمايتها بجدران الواجهات وتوفر لها الظلال، واعتماد المدينة المقياس الإنساني الذي يؤدي لزيادة تفاعل الإنسان مع المحيط، كذلك يلاحظ وجود الهرمية في التخطيط سواء في الهرمية في الفراغات الحضرية بدءا من الفناء الداخلي للمساكن وانتهاء بالفراغ الحضري الأكبر والذي يشمل المسجد ويقع بالوسط بالإضافة إلى تحقيق الهرمية في الشوارع التي تبدأ بالأزقة وانتهاء بالشوارع العريضة (إبراهيم،2012).

وهذه الأمور والنواحي التخطيطية تنعكس بدورها على المستوى الأصغر وهي وحدة الجوار ولكن على مستوى محدود حسب حجمها.



شكل 3. 7: نموذج للمدينة العربية الإسلامية

المصدر:(إبراهيم، 1993)

وقد قام الدكتور إبراهيم عبد الباقي في نظريته الخاصــة بالتنمية العمرانية(إبراهيم، 1993) بتبني فكرة المجاورة المســتنبطة من الحديث الشــريف" ألا إن أربعين دارا جار" حيث اعتبر أن اعتبر عدد الدور بالاتجاهات الأربعة يصــل إلى 160 دار (أربعون دار في كل اتجاه)، وكل مجموعة تتمثل في حارة مغلقة وتلتقي هذه المجموعات الأربعة بمركز يحتوي على المســـجد والخدمات اليومية وقد افترض أن حجم هذه الوحدة 800 فرد –4000 فرد حسب حجم الأسرة وعلى اعتبار أن كلمة دار تضــم مجموعة من الأسـر يفترض أنها 5 أسـر وقد قام بفرض أن مسـاحة الدار 400م^2 وعليه فإن مســـاحة المجاورة 80000م^2 وتتراوح الكثافة فيها بين40 فرد للفدان(10 فرد للدونم) و200 فرد للفدان(48 فرد للدونم)، كما يفترض إبراهيم نمو العناصـــر المختلفة للمجاورة على شـكل محور طولي لحركة السـيارات فتجذب معها الأنشـطة التجارية والإدارية وتزداد حوله الكثافات وهو يفترض نمو المجاورة جزئيا حتى تكتمل صـــورتها النهائية مع التنويع في استعمالات الأراضي وتحقيق التكامل الاجتماعي بين المستويات الاقتصادية والثقافية دون فصل الطبقات عن بعضها البعض.

2-3 المحددات الأساسية الخاصة بالمجاورة السكنية:

تتكون المجاورة السـكنية التقليدية من محددات خاصــة بها ولا يتم الاسـتغناء عنها ضـمنها ومن أهم هذه المحددات:

1-2-3 المناطق السكنية:

وتتكون من المبنى السكنى والأرض المحيطة به مباشرة والتي تخصص لأغراض الخدمة المنزلية المساعدة وتشمل ما يلي (قناوي وعبد العزيز،2007):

- في حالة المباني المخصصة لأسرة واحدة أو أسرتين: تشمل الفناء الأمامي والخلفي والممرات الجانبية ومماشى السيارات والحديقة الخاصة والمباني الخاصة كالكراجات.
- في حالة العمارات السكنية (مجموعات المباني): تشمل الأرض المستعملة لانتظار السيارات وملاعب الأطفال والمساحات الخضراء.

وعند اختيار النظام التخطيطي وآلية توزيع المباني أو نوعيتها لهذه المناطق يجب مراعاة الناحية الاقتصادية ووضعها ضمن الأولويات واختيار البديل الأمثل الذي يوفر في التكلفة ويحقق المتطلبات الأساسية وفقا للظروف المحيطة، فقد ذكر عيد ويوسف (بدون) بأن التخطيط بطريقة المجموعات السكنية أكثر ملاءمة من الناحية الاقتصادية ومن ناحية الاستخدام وحركة المشاة، وتوفير الفراغات شبه الخاصة للسكان التي تعمل على تقوية العلاقات الاجتماعية بين السكان، بالإضافة إلى أنه يوفر المرونة العالية في التخطيط ويوفر إطلالات مختلفة ومناظر جميلة للساكنين كما أنه مناسب للمقياس الإنساني وتعطي المجال لتوفير عدة أنواع من المساكن المختلفة (Kurraz,2006) وعلى المخطط التعامل مع هذه الفكرة وفقا لما يراه مناسبا من آلية توزيع العمارات سواء بنمط متصل أو إيجاد ارتدادات بينها.

كما أن استخدام العمارات السكنية يتميز بتوزيع تكلفة الأرض على عدد أكبر من الوحدات السكنية مع تقليل مسئولية المشتري أو المستأجر للتكاليف المختلفة ذات العلاقة بصيانة المبنى والأرض.

كما يجب أخذ سعر الأرض وتوفرها بالاعتبار وهذا بدوره قد يفرض نوعا معينا من الإسكان، فعلى سبيل المثال فإن العمارات العالية وخاصة بمناطق الكثافة العالية قد تعتبر البديل الأمثل ولعل هذا يتناسب مع ما ذكر سابقا في الفصل الثاني في الفقرة 3-5-2 حول أهم التحديات التي تواجه قطاع الإسكان في قطاع غزة وأهمها ارتفاع قيمة الأرض وقلة الأراضي المخصصة للإسكان والكثافة السكانية العالية في قطاع غزة خاصة ، كما أن هناك نسبة كبيرة للإقبال على شراء أو استئجار الشقق في قطاع غزة بسبب قلة التكلفة مما يجعل الحل المتمثل بإنشاء عمارات قد يكون الأفضل في مشاريع الإسكان دون إغفال ضرورة التنويع بين أنواع هذه العمارات تبعا لمساحات الشقق والتي تتوافق مع أحجام الأسرة المختلفة، مع الأخذ بعين الاعتبار

أن اسـتخدام هذا النوع وما يترتب عليه من كثافة عالية يتطلب توفير خدمات ومناطق خضـراء تتناسب مع الحجم السكاني المتوقع.

2-2-3 الخدمات:

كما ذكر سابقا فإن المجاورة السكنية تعتمد بالأساس على توفير الخدمات التي توفر الاحتياجات اليومية والتي تقع في مركز المجاورة في الأغلب ويعتر عامل الوصول لتلك الخدمات سيرا على الأقدام عاملا أساسيا، وقد ذكر (Kurraz, 2006) بأن أقل نسبة للخدمات يجب أن تتوفر في المجاورة السـكنية في المشـاريع الاسـكانية في الدول النامية تتراوح ما بين 8–10% ومن أهم الخدمات التي يجب توفيرها ما يلي:

- **خدمات تعليمية:**

تشـمل الخدمات التعليمية المطلوب توفيرها على مسـتوى المجاورة: المدرسـة الابتدائية ودور الحضـانة وروضـة الأطفال وبعض الخدمات التعليمية للكبار، أما المدارس الإعدادية والثانوية فيكون توفيرها على مستوى مجموعة المجاورات (علام، وغيث،1995).

أولاً: المدرسـة الابتدائية: وهي تخدم الفئة العمرية من 6–12 سنة تبلغ نسبتها في 12–15% في الدول النامية وهي قريبة جدا من النسبة في قطاع غزة وتتراوح المسافة المسموح بها للسير للوصـول إليها بين 400–800 م وتعتبر هذه المسـافة هي المحدد لنصـف قطر المجاورة كما ذكر سابقا.

بالنسبة لقطاع غزة فإن أقل نظام للمدارس أصبح يطلق عليه اسم المدارس الأساسية وهي تضم الفئتين الابتدائية والإعدادية أي أن الطلاب تتراوح أعمارهم فيها من 6–15 سنة وهي مخصصة إما للذكور أو الإناث وتبلغ نسبة الطلبة حوالي 27.1% من السكان موزعة على كلا الجنسين (الجهاز المركزي للإحصـاء، 2013ب)، وتبلغ المسـاحة المعتمدة للمدارس في قطاع غزة من 4–5 دونمات على أسـاس 5م^2 للطالب وذلك لخدمتها عدد كبير من الأطفال حتى خارج نطاق المنطقة أو المجاورة التي توجد فيها وذلك بسبب شح المدارس والأراضي المخصصة لها (وزارة الأشغال العامة والإسكان،2014).

ثانياً: دور الحضـانة والروضـات: وهي تخدم الأطفال من سن 2.5 –4 سنوات ويتراوح نصف قطر المسافة المسموح بها للسير لهؤلاء الأطفال من 200–400 متر ويشترط أن تكون المباني الخاصـة بهذه الفئة بعيدة عن الطرق الرئيسـية وأن تتوفر بها مسـاحة كافية من الملاعب وأن

تكون قادرة على اســـتيعاب العدد المناســـب من الأطفال الموجودين في المجاورة دون الإخلال بالمساحة المناسبة لكل طفل في هذه المباني (قناوي وعبد العزيز،2007).

وفي قطاع غزة فإن دور الحضـانة تشـمل الأطفال من سـن (يوم إلى 3 سـنوات) وتبلغ نسـبتهم 12% أما الرياض فهي تخدم الفئة من (3–5 سـنوات) وتبلغ نسـبة الأطفال فيها 7% (الجهاز المركزي للإحصاء، 2013ب)، ويبلغ نصيب الطفل من مساحة المبنى حوالي 1م^2 ومن مساحة الروضة ككل 3.1 م^2 (وزارة الأشغال العامة والإسكان،2014ب).

ثالثاً: الخدمات التجارية: وتتمثل تلك الخدمات في سـوق تجارى المجاورة والذي يقدم الخدمات اليومية (قناوي وعبد العزيز،2007).

وتتوقف مساحة الأرض اللازمة للمرافق التجارية في المجاورة السكنية على عدد سكان المنطقة ومتوسط الدخل الذي يحدد القوة الشرائية للمواطن في مجال التأثير بالإضافة إلى:

- الهيكلية الاجتماعية للسكان المنطقة والمقصود بذلك طبقات وقطاعات السكان المختلفة.
- قدرة أصحاب المحلات التجارية على المنافسة وعمل الدعاية اللائقة لعرض بضاعتهم.
- سلوكيات المواطنين المتسوقين ومدى جديتهم في التسوق.

وتقسم أنواع المحلات اللازمة كما يلي:

جدول 3. 1الخدمات التجارية في المجاورة ودوائر تأثيرها

المصدر: (وزارة الأشغال العامة والإسكان،2013)

نوع المحل	مجال التأثير	نصيب الفرد
محلات للاحتياج اليومي (مواد غذائية)	200–400 م	0.4 م^2/ فرد
محلات للاحتياج الأسـبوعي (لحوم، فواكه، خضـار، أسماك)	1200–1500م	0.4 –0.5 م^2/ فرد
محلات للاحتياجات طويلة المدى (أثاث منزلي، أدوات منزلية، مواد بناء)	3000 م	0.80 م^2/ فرد

والخدمات اليومية التجارية يمكن أن تتوفر ضـمن سـوق تجاري واحد في المنطقة أو من خلال توزيعها على طول المحاور الرئيسية على شكل محلات بمساحات مختلفة.

وفي قطاع غزة نجد أن النمط الأخير هو المنتشـــر بالغالب في معظم المناطق بل أن وجود أســـواق محددة ضـــمن الأحياء يكاد يكون نادر الوجود، ولكنها توجد على نطاق المدينة ككل كسوق محدد يخدم كافة السكان.

رابعاً: الخدمات الصـحية: يجب توفير خدمات صـحية لسـكان المجاورة مع إمكانية الوصـول للخدمات الطبية العامة على مسـتوى المدينة ككل وبالنسـبة للمجاورات فإن توفير عيادة طبية ومركز لرعاية الأمومة وعيادة طب أسنان وصيدلية هو الحد الأدنى من الخدمات الصحية التي يجب توفيرها (علام، وغيث،1995).

خامساً: الخدمات الدينية: تتمثل في توفير المساجد وتبلغ المساحة المخصصة للفرد الواحد 1م^2 (0.8*1.2 م^2) ومن كامل المســجد 1.6 م^2، ويبلغ متوســط حجم المســجد في المجاورة من 1400–3500 مصلي (وزارة الشؤون البلدية والقروية، 2005ب).

وفي قطاع غزة يبلغ عدد الذكور من كافة المراحل العمرية 864183 فرد وتبلغ نســبة الأطفال حتى سـن 10سـنوات والذي قد يبدأ فيه الأطفال بالذهاب للمسـجد حوالي 29.3% فيكون عدد الذكور من المصـلين هو المحدد لحجم المسـجد الذي يخدم عدد معين من السـكان من خلال معرفة أعداد الذكور المكتوبة عليهم الصلاة، ويبلغ العدد 610977 شخص وهو ما يشكل نسبة 36% تقريباً من السكان وتقل النسبة عن ذلك بسبب عدم انتظام الجميع سواء الأطفال أو كبار السن بشكل كامل للذهاب إلى المساجد لتصل إلى 30% تقريبا (الجهاز المركزي للإحصاء، 2013/أ).

سـادسـاً: الحدائق: تعتبر الحدائق من أهم الأمور التي يجب أن تتوفر ضـمن خدمات المجاورة لأنها تعتبر وسيلة للتمتع بأشعة الشمس كما أنها وسيلة للاسترخاء وتهدئة الأعصاب وتساعد على تنمية العلاقات الاجتماعية، وتصميم هذه المناطق يهدف إلى خدمة كافة الأعمار لذا يجب أن تتضمن المساحة الخاصة بها مظلات ومماشي ومقاعد، ويبلغ الحد الأدنى لمساحة الحديقة ضـــمن المجاورة من 1–1.5 فدان أي من 4–6 دونمات تقريبا أيا كان حجم الســـكان تقريبا (علام، وغيث،1995) ويحتاج الفرد كحد أدنى مساحة 1.5م^2 من الحديقة.

كما يفضـل في المجاورة توفير حدائق صـغير للأطفال بجانب أماكن سـكناهم على مسـاحات صـغيرة حوالي 200م^2 تسـتخدم كأماكن لعب خاصـة بهم ومجهزة بألعاب وأحواض زهور وطرق مستوية ومبلطة.

3-2-3 الطرق

تعتبر الشوارع من أهم المكونات ضمن المجاورة السكنية والتخطيط السليم لشبكة الشوارع يهدف إلى تقليل حوادث المرور والحد من الضـوضـاء وتلوث الهواء وإمكانية الوصـول لكافة مناطق المجاورة بسهولة ويسر، وتتدرج المسارات في المجاورة حسب وسيلة النقل من مسارات خاصة بالمشاة وأخرى بالسيارات ومسارات خاصة بوسائل النقل العام وأخيرا خاصة بالدراجات وعربات الأطفال، ويشترط بالمجاورة عدم وجود شوارع مخترقة وإعاقة ذلك إما باستخدام شوارع حلقية أو شـوارع ذا نهايات مغلقة لا يزيد طولها عن 150م بالإضـافة إلى توفير أماكن انتظار للسـيارات وتوفير إمكانية الوصـول إلى مركز الخدمات العامة عن طريق مسـارات مشـاة لا تزيد مسـافتها عن 500م (علام وغيث،1995).

4-2-3 الكثافة

الكثافة السكنية عبارة عن عدد الوحدات السكنية مقسوما على مساحة الأرض وهي عبارة عن مؤشر يساعد في تقدير كمية الأرض اللازمة للسكن(Asfour,2012)، ومساحة الأرض تختلف حسـب نوع الكثافة، **فكثافة الموقع** (Site density) عبارة عن عدد الوحدات السـكنية مقسـوما على مساحة الموقع التي تشغله، أما **الكثافة السكنية الصافية** (Net residential density) فهي النسبة بين عدد الوحدات السكنية على مساحة الأرض المخصصـة للسكن والتي تشـغلها شاملة الشوارع والممرات الداخلية بالإضافة إلى مجموع مساحات أنصاف الشوارع المحيطة، أما **الكثافة السـكنية الشـاملة** (Gross residential density) فهي النسـبة بين عدد الوحدات السـكنية على مسـاحة الأرض التي تشـغلها بالإضـافة إلى الشـوارع العامة والمناطق المفتوحة ومناطق التجارية والمناطق التعليمية وغيرها بالإضـافة إلى مجموع مسـاحات أنصـاف الشـوارع المحيطة، وفي المجاورات السـكنية فإن الكثافة التي تلزم هي عبارة عن كثافة الوحدات السـكنية على كامل المساحة (مناطق سكنية، شوارع، خدمات) أو ما يعرف بـــ Gross residential density (Landcom ,2011).

والتحديد الأنسـب لكثافة المجاورة يعتمد على زيادة الكثافة بالقرب من المركز الرئيسـي وتقليلها على الأطراف(حسن،1992).

شكل 3. 8: مقارنة بين أنواع الكثافات المختلفة

المصدر:(Landcom ,2011) تعديل الباحثة

وفي قطاع غزة وحسب المخطط الإقليمي تقدر الكثافة السكانية ب 25 فرد /دونم وهو ما يعادل 3.8 وحدة للدونم وهي كثافة جدا منخفضـــة وتتعارض مع الظروف الحالية والمســـتقبلية لقطاع غزة خاصة وأنه يعاني من نقص الأراضي والكثافة السكانية العالية. وقد قام العديد بمناقشة هذا المفهوم لتطويره بما يتلاءم مع قطاع غزة حيث اقترح(Asfour,2012) رفع الكثافة الســـكنية الكلية (Gross) إلى 6 وحدات على الدونم وترى الباحثة أن هذا المعدل بحاجة الى زيادة لتتناسب مع الواقع العمراني ذو الكثافة المرتفعة لقطاع غزة.

5-2-3 المساحة وحجم المجاورة

مساحة المجاورة السكنية هي مجموع مساحات الاستعمالات المختلفة التي تشملها المجاورة من إسكان وطرق وفراغات لذا إنه بالإمكان تقدير مساحة المجاورة على حسب أبعد مسافة يستطيع

تلميذ المدرسة الابتدائية أن يسيرها وهي 800م (حسن،1992)، كما أن حجم المجاورة يتحدد بالحجم السكاني بما يتراوح بين 3000 إلى 6000 نسمة ومن الممكن أن تزيد أو تنقص، فالمجاورة يجب أن تكون ذات مرونة عالية فعلى سبيل المثال فإن حجم المجاورة يختلف حسب حجم المدن ففي المدن القائمة الكبيرة تكون المجاورة اكبر من المدن القائمة الصغيرة أو الجديدة طبقا للظروف المختلفة لكل حالة (وزارة الشؤون البلدية والقروية،2005أ).

3-3 مدى ملاءمة المفهوم التقليدي للمجاورة للحياة المعاصرة

ظلت المجاورة السكنية بمفهومها التقليدي وبكافة مبادئها نواة للتخطيط العمراني الجيد الذي يسعى لتحقيق التفاعل الاجتماعي بين السكان وتوفير البيئة المثالية ولقد حققت المجاورة هذه الأهداف لفترات طويلة ولكن هذه الأهداف والمبادئ تراجعت نوعا ما فلوحظ التغير في استعمالات الأرض، وهجر مراكز المجاورات وأخذت الخدمات التجارية تنتشر على شكل شريطي على امتداد المحاور والطرق ولعل من أهم الأسباب التي أدت إلى ذلك هو (قناوي وعبد العزيز ،2007):

- **زيادة الاعتماد على وسائل النقل الخاصة:**

وهذا بدوره أدى لتذليل العقبات في أن تكون الخدمات البعيدة عائقا أمام السكان وأصبحت الجودة في الخدمة هي المقياس وليس قربها.

- **ضعف العلاقة بين العمل والسكن:**

فمع زيادة عدد السكان والتطور العمراني والتكنولوجي وانتشار مناطق العمل في مناطق عدة بالإضافة إلى الحاجة إلى العمل وإن بعدت المسافة أدى ذلك إلى أن عدم جعل حتمية قرب مكان العمل من السكن عائقا أساسيا خاصة في ظل ازدياد معدل امتلاك السيارات الخاصة أو توفر وسائل النقل.

- **تغير نمط الحياة:**

فتغير سلوكيات الأسر وخروج المرأة للعمل لم يجعل الارتباط بين المسكن والسوق أساسيا بسبب توفر البدائل الأخرى في أماكن عديدة وخاصة للمرأة العاملة.

- **اختلاف أنواع المدارس:**

فتنوع المدارس بين الخاصة والحكومية أو بين المدارس الحكومية ومدارس اللاجئين والمدارس الخاصة على سبيل المثال في قطاع غزة أدى إلى عدم حتمية توفر كل هذه الأنواع في نفس

المجاورة خاصة وأن العديد من السكان يبحثون عن الخدمة التعليمية الأفضل كبديل عن ضرورة قرب المدرسة من المسكن.

- **انتشار المحلات التجارية والأسواق التجارية:**

انتشار المحلات التجارية على طول المحاور الرئيسية للحركة أدى فقد المركز التجاري الداخلي المنافسة هذا بالإضافة إلى انتشار المراكز الضخمة خارج حدود المدن والتي يتشجع السكان بالذهاب إليها على الرغم من بعد المسافة وذلك بسبب التنوع والجودة وكوسيلة للترفيه في كثير من الأحيان مما أدى لضعف الإقبال على المحلات داخل المجاورة إلا في حالات الضرورة.

وبالإضافة إلى ما سبق فإننا يمكن أن نضيف الأسباب التالية من واقع العمران في قطاع غزة:

- **ضعف الوعي الثقافي بين السكان والذي أدى بدوره إلى عدم الاهتمام بالمحيط العمراني بل والإضرار فيه.**

فاختلاف المستويات الثقافية بين السكان والمقصود هنا الاختلاف في أسلوب التفكير والوعي والبيئة والجهل وليس الاختلاف في مستوى الدخل أو مستوى التعليم، فاجتماع السكان من هذه الفئات مع الفئات المعاكسة لها يؤدي لضعف التفاعل الاجتماعي وفشل المجاورة في تحقيق أهدافها الأساسية والتي من أهمها خلق بيئة اجتماعية آمنه متكاملة، ولعل هذا الأمر يكون أكثر وضوحا في مشاريع الإسكان التي تضم عددا كبيرا من السكان من كافة الطبقات والمستويات المختلفة.

- **ارتفاع قيمة الأرض في ظل نقص الأراضي:**

يعتبر عامل نقص الأراضي الحكومية المخصصة للسكن عاملا مؤثراً على العملية التخطيطية، فهذا النقص يؤدي إلى ارتفاع قيمة الأرض والذي بدوره يؤدي إلى العمل على استغلال الأراضي الخاصة بالمجاورات أقصى ما يمكن وإغفال متطلبات المجاورة الأساسية، وهذا يتطلب مراعاة هذه القيمة دون فقدان المجاورة أهدافها.

- **عدم وجود معايير تخطيطية موحدة ملزمة ومتطلبات تخطيطية أساسية:**

مما أدى إلى اختلاف الأنماط والمعطيات التخطيطية للمجاورات ولعل هذا يتضح في اختلاف الأشكال التخطيطية للمجاورات في المشاريع الإسكانية المختلفة في قطاع غزة.

وهذا بدوره أدى إلى فقدان مضمون الجوار وظهور الانفصام الاجتماعي الواضح بين السكان، وقد عزا عيد ويوسف (بدون) ذلك إلى أسلوب التصميم الحضري نفسه أو التصميم المعماري للمباني حيث اقتصر دور الجهات المسئولة عن تنمية هذه المناطق على مد شبكات المرافق العامة وتقسيم الأراضي وبيعها وإعطاء تصاريح البناء، بالإضافة إلى اقتصار دور الجهات المسئولة عن مشروعات الإسكان على امتلاك الأرض وتصميم الوحدات السكنية وتجميعها والإشراف على تنفيذها وبيعها أو تأجيرها دون أي اعتبار لتنمية العلاقات الاجتماعية.

وهذا أدى بالأغلب إلى وجود تخطيط يمتاز بالرتابة والتكرار وفقدان الشعور بالمحيط مما أنتج بيئة سكنية ذات مقياس كبير لا تشجع الفعاليات الإنسانية والاجتماعية، ولعل أكثر هذه السلبيات التخطيطية ما يلي:(الكندي،2012)

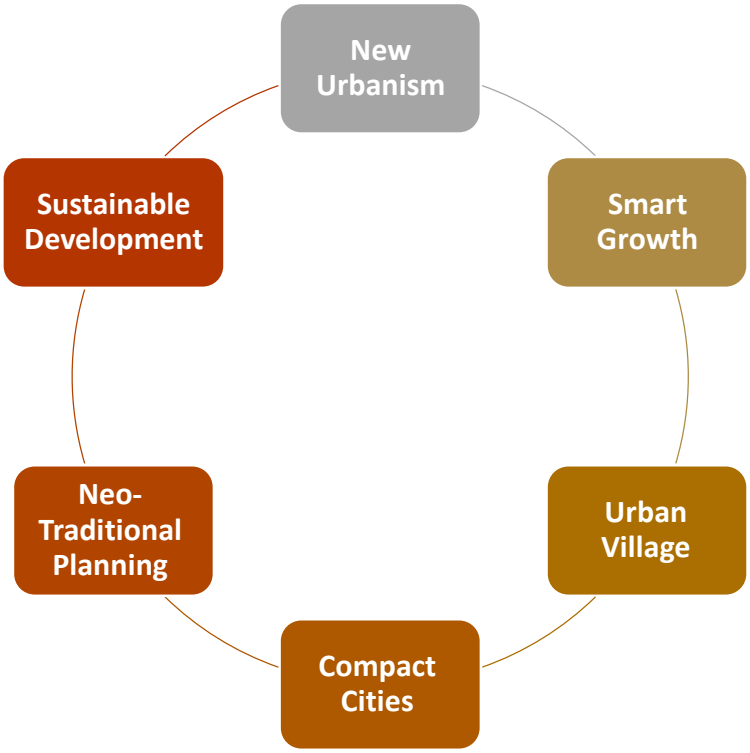
1. تقسيم الأراضي والمواقع السكنية بشكل هندسي متكرر وفق شبكة التخطيط المتعامد فأصبح الشارع هو المحدد الرئيس لمساقط وتوزيع الوحدات، وأصبح الفراغ الحضري في النمط الشبكي المخطط كأنه معد من أجل وسائل النقل وليس الإنسان.
2. الرتابة الهندسية الصارمة الناجمة عن استعمال شكل هندسي واحد في تقسيم المشروع السكني شبكيا وفق نظام تخطيط شبكي.
3. تغيير استعمالات الأرض من سكني إلى تجاري بدون تخطيط مسبق أدى إلى فقد الخصوصية وتداخل الوظائف العامة لاستعمالات الأراضي وانتشار التلوث الهوائي والضوضائي والبصري، والتعدي على الأرصفة وأماكن مرور المشاة وفقدان السلامة المرورية والازدحام، تكاثر الجريمة، تزايد العزل الاجتماعي بالإضافة إلى الخسائر الاقتصادية للطاقة واستعمالات الأرض والضغط على البنية التحتية نتيجة لعدم تهيئة المجاورة منذ البداية لهذه المستجدات.

4-3 تطور المجاورة السكنية في ضوء توجهات التخطيط الحديثة:

واجهت نظريات التخطيط التقليدية والتي حدثت بعد الحرب العالمية الثانية العديد من المشاكل أهمها استخدام وسائل المواصلات بكثرة ومستوى الخدمات المتدني وتلوث الهواء وعدم الإحساس بالمكان وفصل استخدامات الأراضي وعدم دمجها وغيرها العديد من المشاكل.

وكنتيجة للسلبيات السابقة والتي أثرت على المجاورة السكنية فقد ظهرت العديد من اتجاهات التخطيط الجديدة في النصف الأخير من القرن العشرين كردة فعل لما سبق وهدفت لخلق بيئة

سكنية متكاملة توفر أهم الاحتياجات للسكان دون قيود بالأساس وتتعامل مع المتغيرات الجديدة وســـاهمت هذه التوجهات في تطوير المجاورة وتطوير المفهوم التقليدي للمجاورة ومن أهمها ما يلي:



شكل 3. 9: بعض التوجهات التخطيطية الحديثة

المصدر:(El Ariane,2012)، تعديل الباحثة

وكان الهدف من هذه التوجهات هو تنمية المجتمعات لتصبح أكثر قدرة لتلبية احتياجات السكان من حيث المعيشة والعمل والتحكم في عمليات الزحف العمراني (El Ariane,2012).

ومما أدى إلى تشجيع ظهور هذه التوجهات هو زيادة الوعي نحو مفهوم الاستدامة والعمل على تعزيز هذا المفهوم من خلال نســيج عمراني متكامل فكان الهدف هو بناء مجتمعات مســتدامة تعزز النواحي البيئية والاقتصادية والاجتماعية فيها.

وسيتم تناول أهم هذه الاتجاهات وأهم مبادئها باختصار كما يلي:

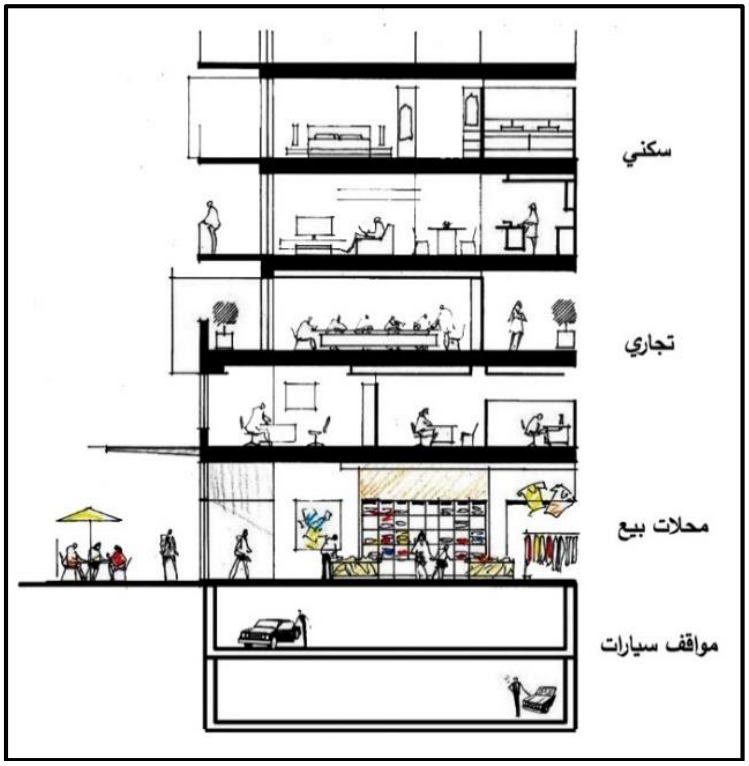
1-4-3 العمران الحديث: New Urbanism

أو ما يعرف التحضـر الجديد وقد ظهرت في الربع الأخير من القرن العشـرين كرد فعل على التمدد، ويكمن هدفها الأسـاسـي في خلق مباني ومجاورات ومناطق تحسـن من جودة الحياة للسـكان وتحافظ على البيئة الطبيعية المحيطة عبر تخفيف الازدحام المروري وزيادة فرصـة الحصـول على مسـاكن اقتصـادية ملائمة والتحكم بالنمو العمراني بالإضـافة إلى الحفاظ على المباني الأثرية وتوفير شوارع آمنة ومباني خضراء.

- **المبادئ الخاصة بحركة العمران الحديث**

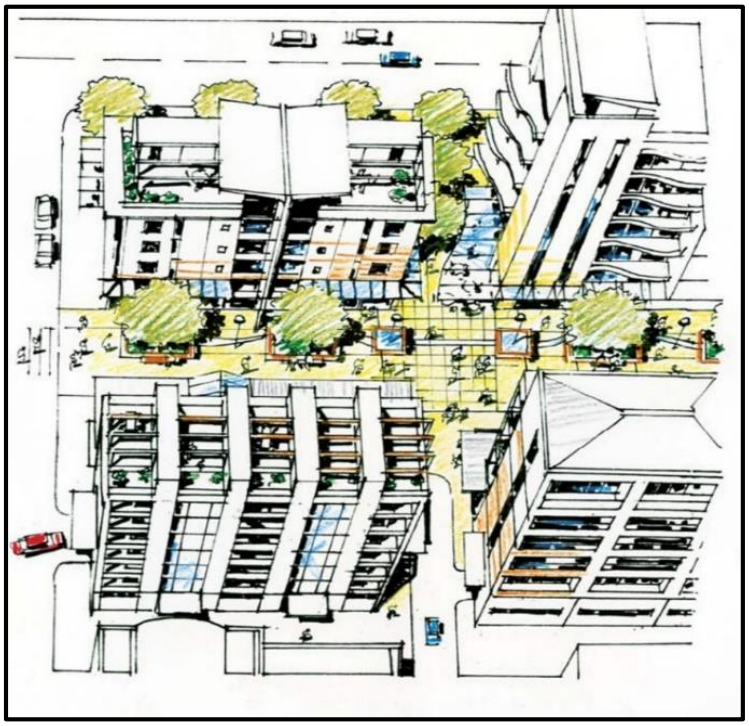
تشمل مبادئ حركة العمران الجديد المستويات التخطيطية المختلفة بداية من الإقليم والمدن ومن ثم المجاورات والأحياء وأخيرا المجموعات السـكنية والمباني، وسـوف يتم تناول المبادئ ذات العلاقة بالمجاورات السكنية حسب موضوع البحث وهي (El Ariane,2012):

- تشـجيع اسـتعمالات الأراضـي المختلطة سـواء في المسـاكن المتنوعة حسـب الفئات أو الخدمات المختلفة أو المباني التي تجمع بين أكثر من اسـتخدام واحد فيما يعرف بـ Compact Building (انظر الشكل 7.3، 8.3).



شكل 3. 10: مثال للمباني ذات الاستخدام المختلط

المصدر:(Adelaide City Council, n.d)



شكل 3. 11: مثال للاستخدام المختلط للأراضي

المصدر:(Adelaide City Council, n.d)

- تشجيع حركة المشاة وتوفير وسائل نقل صديقة للبيئة ضمن مجاورة يفضل ألا يزيد نصف قطرها عن 400م.
- توفير مباني وساحات عامة تمنح المجاورة السكنية هويتها وشكلها المميز.
- زيادة الكثافة وتحقيق الاستغلال المثل في الأرض.
- توفير عدة نماذج للإسكان حسب مستويات الدخل لتشجيع التفاعل اليومي وتقوية الروابط بين السكان.
- استخدام شبكة شوارع تشجع المشي وتقلل من حركة السيارات وتحافظ على الطاقة وتقلل من الازدحام المروري.
- جودة التصميم المعماري والعمراني الذي ينبع من البيئة المحلية ويلائم طبوغرافية المنطقة وجوها وتاريخها.
- استخدام مباني صديقة البيئة تستخدم طرق طبيعية في تهوية وتبريد المباني وتوفر لساكنيها الجو المناسب.
- توفير بيئة آمنة للسكان.
- الحفاظ على المناطق الأثرية.

- التدرج الهرمي في شبكة الشوارع بدءاً من الشوارع الداخلية بين المساكن إلى الشوارع الرئيسية في المجاورة.

2-4-3 النمو الذكي: Smart Ggrowth

يمكن تعريف النمو الذكي بأنه مجموعة من مبادئ التخطيط الإقليمية والحضـــرية التي تمتزج ســـوياً من أجل تحقيق أفضـــل تنمية للمجتمع ككل، فهي حركة تهدف إلى خلق مجتمعات مســـتدامة بيئيا واقتصـــاديا واجتماعيا من خلال تقديم عدة خيارات في النواحي الســـكنية والمواصـلات والأعمال والنواحي الثقافية والخدماتية والترفيهية والتعليمية وغيرها وذلك باستخدام تخطيط شـــامل يوجه ويصـــمم ويطور ويدير ويبني مجتمعات متكاملة (Policy Guide on Smart Growth ,n.d).

وهي عبارة عن حركة تدعو إلى خلق مجاورات سكنية صديقة للبيئة ظهرت بعد حركة العمران الحديث وتشابهت في العديد من المبادئ معها، ومن أهم الأمور التي أضافتها لها ما يلي (El Ariane,2012):

- التنوع في استعمالات الأراضي لتشمل كافة الاحتياجات اليومية للسكان.
- زيادة الكثافة وتبني مبدأ (compact buildings) سواء بالمباني السكنية أو الخدماتية والعمل على استغلال الأرض أكثر ما يمكن من أجل الحفاظ على حق الأجيال القادمة من الأرض.
- بناء مجتمعات جذابة تزيد من الإحســـاس بالمكان من خلال توفير الســـاحات العامة وتوفير نقاط الجذب والمباني المميزة وتشجيع الحس المعماري والمعماري الراقي فيها.
- أخذ قرارات للتنمية العمرانية بحيث تكون عادلة وفعالة واقتصـــادية تعزز من تبنى النمو الذكي كوسيلة للتنمية العمرانية في مختلف المناطق.
- الحفاظ على المناطق المفتوحة والمناطق الطبيعية الموجودة بالمنطقة.
- توفير عدة بدائل لوسـائل النقل والمواصـلات فالنمو الذكي يحافظ على الصـحة العامة والجودة البيئة ويعمل على حفظ الطاقة من خلال التنمية العمرانية الموجهة نحو النقل أو ما يعرف ب TOD بتوفير وســـائل نقل عامة وممرات مشـــاة وممرات للعجلات الهوائية.

- تحســـين جودة المجاورات والمجتمعات القائمة قدر الأماكن من خلال تحســـن البنية التحتية وتوفير الساحات العامة والحفاظ على المناطق الطبيعية.

3-4-3 حركة مبادئ المدن الريفية: Urban Village

ركزت هـذه الحركـة على فكرة الاكتفـاء الـذاتي من خلال توفير فرص العمـل والمســـاكن المناســـبة(أحمد،2013) وظهرت هذه الحركة في أواخر الثمانينات كوســـيلة لمراعاة المقياس الإنساني في التخطيط العمراني وتحقيق التنوع في استعمالات الأراضـي وتوفير أماكن مخططة جيدا تعزز الإحســـاس بالمحيط العمراني، وتحقيق تنمية عمرانية جيدة وشـــاملة (Biddulph, Franklin & Tait, 2002) ومنع الزحف العمراني العشوائي، ومن أهم إضافات هذه الحركة ما يلي:(El Ariane,2012)

- الترابط (connectivity): فاســـتخدام شـــبكة شـــوارع مترابطة (Interconnected streets) تخفف الازدحام وتشجع على المشي بدءا من الشوارع الضيقة والأزقة وصولا بالشوارع المشجرة العريضة وتسهل الوصول للمكان المقصود بأكثر من طريقة.
- اسـتخدام تخطيط المجاورة التقليدي الذي يقوم على توفير الأماكن العامة في المركز ولا تزيد مدة الوصول لمعظم المناطق عن 10 دقائق سير على الأقدام.
- زيادة الكثافة من خلال زيادة عدد المباني الســـكنية والمحلات والخدمات القريبة من بعضها.
- توفير وسائل نقل عامة تربط المجاورات ببعضها وبالمدن.
- تحقيق الاســـتدامة من خلال تقليل التأثير على البيئة المحيطة قدر الإمكان واســـتخدام تكنولوجيا صديقة للبيئة والحفاظ على الطاقة.

4-4-3 حركـة مبـادئ تنميـة المجـاورات التراثيـة: Traditional Neighborhood TND- Development

تهدف هذه الحركة إلى خلق هوية عمرانية ومعمارية للمجتمع من خلال الحرص على اســـتخدام مفردات معماريـة وعمرانيـة نـابعـة من الثقافـة المحليـة والتراث والعادات (أحمد،2013)، وتتعامل هذه الحركة مع كافة المستويات التخطيطية بدءا بالإقليم وانتهاء بالمبنى والمجموعات السكنية.

ومن أهم المبادئ الخاصـــة بها والتي أضـــافت للمجاورة الســـكنية موضـــوع البحث ما يلي: (Department of Transportation,2011)

- دعم التصميم العمراني المتضام.
- خلق بيئة عمرانية تشجع على السير وركوب الدراجات.
- خلق وسط مدينة واضح وحيوي يحتوي على أنشطة متنوعة ومختلطة.
- خلق حدود واضحة للمجتمعات وتجنب الانتشار العمراني.
- خلق طرق ضيقة نسبياً فتوزيع الحركة المرورية على شبكة من الطرق يؤدي إلى تقليل الحاجة للطرق الواسعة.

شكل 3. 12: الفرق بين التخطيط التقليدي (على اليمين) والتخطيط وفقا لـ TND

المصدر: (Department of Transportation,2011)

3-4-5 التنمية الموجهة نحو النقل: TOD-Transit Oriented Development

هي الحركة التي تعني بخلق مجتمعات ومجاورات بكثافة عالية تحتوي على تنوع في المســـاكن والأعمال والمحلات التجارية والمباني العامة وتتركز هذه كلها ضمن مساحة تشجع وسائل النقل العام بالإضافة إلى تشجيع السير على الأقدام واستخدام الدراجات الهوائية، مما يؤدي إلى تحقيق فوائد اجتماعية وبيئية واقتصادية. ومن أهم المبادئ التي تقوم عليها (Bossard, 2002):

- تعزيز الحركة الداخلية للمجاورات والحفاظ على البيئة فهذه النظرية تدعو لتجميع الوظائف والمساكن والمحلات قرب وسائل النقل وتسهيل عملية الوصول لهذه المرافق ككل.

- توفير بيئة سكنية بديلة للمدن تشبه الضواحي لا تعتمد على حركة السيارات الداخلية في الغالب.
- إحياء وتنشيط المجتمعات من خلال تحقيق نمو اقتصادي في المناطق الفقيرة من خلال تشجيع الوصول إليها.
- توفير الأمن: فوجود خليط من السكان والعمال في بيئة ذات كثافة عالية يعزز الأمن الداخلي ضمن المجتمع حيث يكون في حالة نشاط مستمرة.

Livable Neighborhoods 6-4-3

تهدف Livable Neighbourhood إلى خلق مجتمعات صالحة للعيش تحسن من جودة الحياة للساكنين من خلال منظومة متكاملة تقوم على أساس عدة نواحي: (Oberlink,2008)

- التخطيط
- الإسكان، النقل والمواصلات
- استعمالات الأراضي
- التواصل والتفاعل الاجتماعي
- التخطيط واستيعاب المجتمع
- الإدارة

فالمجتمع الصالح للعيش هو المجتمع الذي يقدم بيئة سكنية تحتوي على إسكان متاح للجميع واقتصادي وخدمات مجتمعية ضرورية ووسائل تنقل فاعلة لتسهيل الاستقلال الشخصي لهذه المجتمعات وإشراك الساكنين في الحياة المدنية والاجتماعية، بالإضافة إلى الخصائص التالية: (Western Australian Planning Commission,2009)

- تقديم هيكل حضري لمجاورات تشجع على السير لتشكل المدن المدمجة وذات الكثافة العالية والاستخدام المختلط من أجل تقليل الاعتماد على السيارة بقلب المجاورات على الأخص للوصول للخدمات التجارية والمحلات والنشاطات المجتمعية.
- التأكيد على تصميم المجاورات التي تشجع على المشي بحيث تتيح الوصول لكافة الخدمات والمرافق من كل المستخدمين حتى ذوي الإعاقة.
- تعزيز الإحساس بالمجتمع والمحيط وتعزيز الهوية المحلية.

- تسهيل عملية الوصول لكافة المناطق من خلال شبكة مترابطة من الطرق والتي تشجع سير آمن ومحبب للمشي والدراجات وحركة السيارات.
- توفير وتعزيز إمكانية تنمية جديدة تقوم على دعم استخدام وسائل النقل العامة مادامت متاحة.
- تسهيل التنمية التي تقوم على الاستخدام المختلط والتي تقدم تنوعا واسعا من الأنماط المعيشية والوظيفية والوسائل الترفيهية والقادرة على التكيف مع المتغيرات على مر الزمن.
- توفير التنوع في حجم الشقق وأنماط المباني لتوفير التنوع اللازم بالإسكان الذي يتناسب مع الجميع وتحقيق الكثافة المناسبة بما لا ينتقص شيئا من الخدمات.
- التأكيد على تجنب العمل ضمن المناطق البيئية المحددة والعمل على دمج المزايا البيئية والثقافية ضمن تصميم الموقع.
- توفير نظرة شاملة ومتكاملة لتصميم المناطق المفتوحة وإدارة المياه وذلك بتوفير مساحات كافية لالتقاط المياه والتي بالإمكان أن تكون خطية وتندمج مع الممرات الحضرية.
- التأكيد على توفير التنمية الاقتصادية والحفاظ على الموارد بفعالية لتقديم مساكن وإسكان متاح للجميع.
- استخدام الأرض بفاعلية قدر الإمكان.

3-5 المحددات الأساسية للمجاورة والبيئة السكنية في ضوء التوجهات التخطيطية الحديثة

مما سبق يتبين أن نظرية المجاورة ظهرت من أجل خلق بيئة اجتماعية متكاملة ضمن حدود لا تزيد عن مسافة سير طفل بالمرحلة الابتدائية والتي تقدر من 500-800 م وتحتوي على أهم الخدمات الأساسية التي تم ذكرها وضمن كثافة منخفضة وبتقسيمات كبيرة وبشوارع منحنية وبتدرج هرمي كبير وواضح ونهايات مغلقة للشوارع الداخلية، ومحاطة بشوارع رئيسية ومعظم مساحاتها ذات استخدام سكني بحت وتسعى لتوفير أماكن للعمل بالقرب من السكن وتعزيز التفاعل الاجتماعي بين الأفراد ضمن نطاق محدد، ونشأت على أساسها العديد من المدن

واعتمدت على هذه النواة في نشـأتها ولكن هذه الصـورة تطورت فلم تعد المجاورة تتحقق ضـمن أسس ثابتة وشكل نمطي محدد كالتي ذكرت فهي ظهرت كنظرية تخطيطية للمدن.

ولكن نمط الحياة العصـــرية ودخول المؤثرات والعوامل التي يجب أخذها بعين الاعتبار كالاستدامة كجانب أساسي مؤثر بشكل فعال في التخطيط ساهم في تطويرها ضمن الاطار الأساسي الذي ذكر(تعزيز البيئة السكنية الاجتماعية المتكاملة) فأصبحت هناك حاجة للتغيير بما يتلاءم مع النمط الحياتي الجديد والمفاهيم المســتدامة الحديثة التي تعمل ضـــمن منظومة شاملة اقتصاديا وبيئيا واجتماعيا فلم تصبح الكثافة المنخفضة على سبيل المثال هدفا ولم تصبح تحديد الخدمات بأســلوب مســتقل نمطا إنما ظهرت الدوافع لزيادة الكثافات ودعم الاســتعمال المختلط على ســبيل المثال ولكن ضـــمن حدود تســـمح بتحقيق هذا الهدف وتعزز التفاعل الاجتماعي وهي مسافة سير التلميذ بحيث لا تزيد عن وهي 800م ومن الممكن أن تقل عنها.

ومن هنا نجد أن النظرية هي الأساس ولكن آلية التطبيق تختلف حسب المتغير الزمني والمكاني وقد ســاهمت التوجهات التخطيطية الحديثة في صــقل المفهوم التقليدي للمجاورة، فكيفت العديد من الدول شكل المجاورات على حسب كثافتها ومساحتها واستطاعت أن تخلق مجتمعات مميزة صــالحة للعيش وفقا لرؤية جديدة، فظهرت العديد من المشــاريع الســكنية الجديدة والتي نجد أن معظمها كمساحة هي تعتبر جزء من مجاورة ولكن ككثافة سكانية تفوق النظرية الأساسية وهذا بدوره يعود لاختلاف الظروف والكثافات من منطقة لأخرى ولكنها اســتطاعت أن تطبق المضمون الذي ذكر سابقا وهو خلق بيئة سكنية اجتماعية تعزز الانتماء للمكان وتتوفر بها اهم الخدمات الأساسية وفق ظروفها الخاصة والتي تدفع باستقلالها الأولي.

ولعل هذا الأفضــل بالنســبة لقطاع غزة فتطبيق المجاورة بصــورة تقليدية وثابتة لن يكون فاعلا بدرجة كبيرة لمحدودية الأرض واختلاف الظروف الحياتية والعمرانية في قطاع غزة بالإضـــافة إلى السلبيات التي ذكرت مسبقا وأدت إلى عدم ملائمة هذا المفهوم للحياة المعاصرة، وعليه فإنه من المهم تطوير فكرة المجاورة وفق عدد من أهم المؤشـــرات التي يمكن الاســـتناد عليها في المشـــاريع والأحياء الجديدة وانطلاقا من التوجهات التخطيطية الحديثة التي تهدف لخلق بيئة ســكنية أكثر جودة وقبولا للعيش وتطويعها بما يتناســب مع قطاع غزة من الناحية الاقتصــادية والاجتماعية والتخطيطية والإدارية ما يلي: (Oberlink,2008)

جدول 3. 2 المؤشرات الخاصة بالمجاورات الصالحة للعيش وفقا للتوجهات التخطيطية الحديثة والتي يمكن الاستناد عليها لتطوير المجاورة في قطاع غزة

المصدر : (Oberlink,2008) تعديل الباحثة

البند	المؤشرات
الإسكان	التنوع في الوحدات السكنية (المساحات–الأنماط لخدمة كافة الفئات (أزواج شابة– عائلات صغيرة .....)
	عدم الفصل بين المناطق السكنية والخدمات التجارية الأساسية والمناطق الترفيهية والمفتوحة.
	القدرة على الحصول على السكن (توفير سكن اقتصادي)
	توفير التصاميم الهندسية المتميزة التي تخدم كافة الفئات.
النقل والمواصلات	عدم الاعتماد على حركة المواصلات كأساس داخل التجمعات السكنية.
	تشجيع وسائل المواصلات المختلفة مثل المواصلات العامة والمشي واستخدام الدراجات وغيرها.
	تصميم الشوارع الداخلية بآلية لا تدعم حركة السيارات بشكل أساسي
	تشجيع حركة المشاة
استخدامات الأراضي:	تعزيز الكثافة العالية.
	عدم الفصل وتشجيع الاستخدام المختلط والدمج في مختلف مجالات التنمية من خلال دمج أكثر من استخدام ضمن مبنى واحد أو دمج مجموعة من الاستعمالات بالقرب من بعضها بما يتناسب مع طبيعة الخدمة وبما لا يعيق أو يضر أحد مجالات التنمية أو يؤثر على أداؤها، ويحقق الاستخدام الأمثل للأراضي ويحافظ على المناطق المفتوحة ويقلل من تكلفة البنية التحتية.
	تعزيز المناطق المفتوحة والخضراء.
	التقليل من استهلاك الطاقة من خلال عدم فصل استخدامات الأراضي. *
	توفير الخدمات الضرورية حسب عدد السكان.
التعاون والتواصل	تشجيع التعاون والتواصل بين المجتمعات القريبة من بعضها.
	تعزيز التواصل بين المؤسسات والجهات التي تدعم توفير البيئة السكنية الجديدة
	تشجيع الوعي والتعاون بين السكان والمسئولين.
المشاركة المجتمعية	تفعيل وتعزيز التخطيط من خلال فهم المجتمع والسكان.
	فهم الآلية التي تتقدم بها المجتمعات والتي من خلالها يتم توفير الخدمات اللازمة والضرورية.

	تشجيع المشاركة المجتمعية.
الإدارة	وجود إدارة وقيادة قادرة على تحديد أســـس وقياســـات ومعايير تجعل المجتمعات صالحة على فترات طويلة

*تقريب الاستخدامات المختلفة قدر الإمكان من بعضها البعض يؤدي إلى عدم استخدام وسائل النقل المختلفة وتشـــجيع حركة المواصـــلات وهذا بدوره يقلل من الانبعاثات الناتجة عن حركة السيارات والتوفير في مصادر الطاقة الأساسية.

الخلاصة:

مما سبق يتضح أن المجاورة السكنية كمفهوم تخطيطي لا يمكن الاستغناء عنه ضمن كل العمليات التخطيطية وكون معظم خبراء التخطيط ينادون بها كأساس للمجتمعات اليوم، ومراحل التطور التي مرت بها المجاورة السكنية كانت كفيلة بتحسينها لتتناسب مع المفاهيم الحديثة للاستدامة.

وتعرض المجاورة السكنية لبعض النواح النقدية بسبب المستجدات الحياتية التي ارتبطت بالنمط الحياتي للأفراد والتطور التكنولوجي، كان بدوره دافعا قويا للخروج بالنظريات الحديثة لتحسن منها وتضعها على المسار الصحيح الذي بدأت عليه بما يتناسب مع مفاهيم الاستدامة، والتي بدورها أثرت النواحي التخطيطية الخاصة بها لتتكيف مع ثقافة وأنماط الحياة الحديثة وتتجنب النقاط السلبية التي تعرضت لها.

ووجود المجاورة السكنية ضمن المشاريع الإسكانية في قطاع غزة هو ضرورة ولكن حتى يتم التعرف على مدى نجاحها وتحقيق أهدافها لابد من تقييمها بالاستناد على الجوانب النظرية التي ذكرت سواء من المحددات الأساسية التي يجب أن تتوفر في المجاورة أو المؤشرات التي طورت وفقا للمفاهيم التخطيطية الحديثة، وذلك من أجل التعرف على جوانب النقص لاستكمالها وتطويرها والجوانب الإيجابية لدعمها والاهتمام بها، حيث توجد عدة نواحي مؤثرة ويجب أخذها بعين الاعتبار في تطوير ودعم المجاورة السكنية بناء على ما سبق دراسته وتتمثل في العجز السكني، الكثافة، محدودية الأرض الثقافة المجتمعية والقوانين والتشريعات والتكلفة والإدارة.

لذا سيتعرض الجزء العملي إلى استعراض المجاورات الموجودة ضمن المشاريع الإسكانية ووضع وتقييم هذه المجاورة والتعرف عليها ومن ثم إيجاد الحلول للمشاكل الموجودة فيها وتكييفها بما يتلاءم مع واقع غزة العمراني وذلك حتى تحقق أهدافها.

الفصل الرابع: دراسة مقارنة لتجارب مختلفة في تخطيط المجاورات السكنية

تمهيد

4-1 تجربة سنغافورة العمرانية

4-2 تجربة أبو ظبي في التخطيط العمراني

4-3 المجاورات السكنية في قطاع غزة

الخلاصة

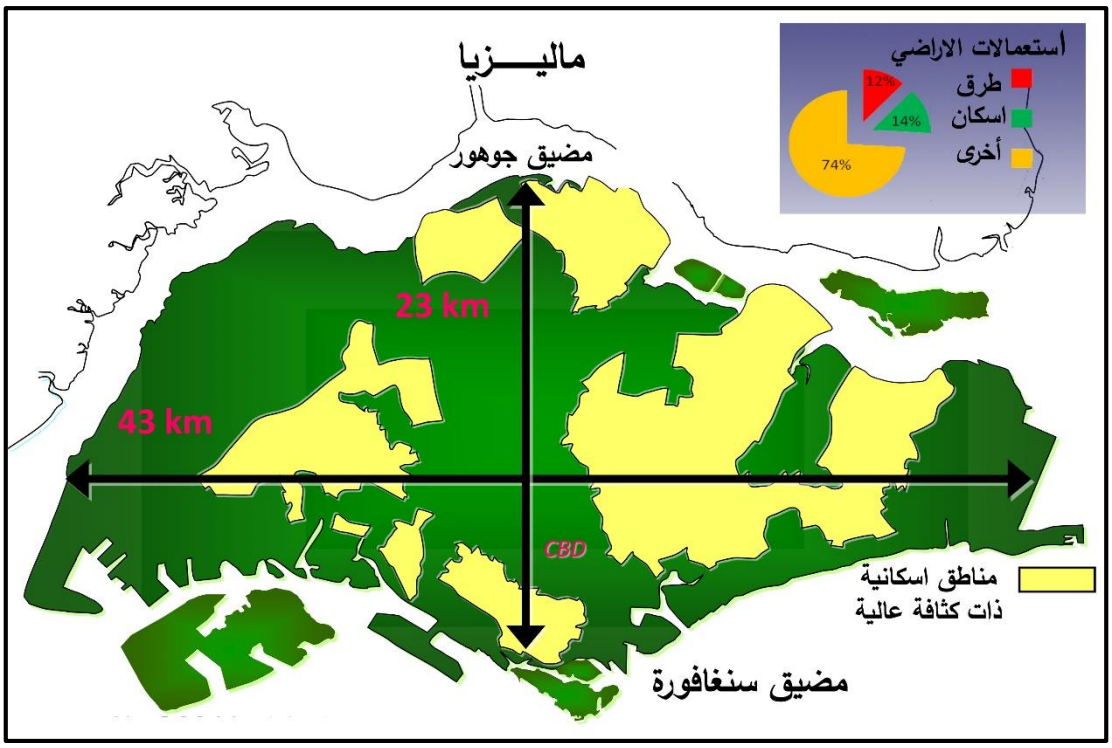
تمهيد:

لكل دولة تجربتها الخاصـــة في التخطيط العمراني والتي من خلالها اســـتطاعت أن تتكيف مع الظروف والمحيط من أجل بناء مجتمع أفضـــل يلبي احتياجات ســـكانه على أكمل وجه، وهذا التعامل ليس وليد اللحظة وإنما نما وتطور عبر سلسلة طويلة يقوم أساسها على الدراسة وتفهم واستيعاب الواقع ومن ثم الخروج بحلول مستدامة وقابلة للتجديد حسب المستجدات.

ويتناول هذا الفصل تجربتين من أبرز التجارب على المستوى الإقليمي والعربي فالأولى تتمثل في تجربة سـنغافورة العمرانية والتي اسـتطاعت أن تخرج بنموذج يمكن أن يحتذى به من قبل العديد من الدول والأخرى تجربة أبوظبي التي استطاعت أن تخلق بيئة عمرانية في قلب الصحراء لتكون وجهة للعديد من السكان، حيث تناول الحديث عن آلية التخطيط في كلاهما وأهم نقاط القوة التي تميزت بها كلا منها والتي يمكن أن يسـتفاد منها على الصـعيد المحلي، ومن ثم دراسـة التجربة المحلية في قطاع غزة في تخطيط المجاورات ضـمن مشـاريع الإسـكان للتعرف على أهم نقاط الضعف والقوة فيها للخروج لاحقاً بآليات تطويرها وفقاً للدروس المستفادة من التجارب الأخرى.

4-1 تجربة سنغافورة العمرانية:

سنغافورة دولة صغيرة نسبياً لا تتعدى مساحتها 712.4 كم^2 (الشكل 1.4)، بلغ تعدادها السكاني في أكتوبر 2011 حوالي 5.18 مليون نسـمة مما جعل الكثافة السـكانية الخاصـة بها حوالي 7126 شـخص للكيلومتر المربع وهي بذلك تعتبر ثاني أكثر الدول كثافة بعد موناكو التي تبلغ الكثافة السكانية فيها حوالي 17647 شخص في الكيلومتر المربع (Wah, n.d)، ومن المتوقع أن يصل التعداد السكاني لسنغافورة بحلول العام 2030 إلى 6.9 مليون شخص(Ministry of National Development,2013)، هذه الكثافة العالية وعدم وجود جبال أو بحيرات ضـمن محيطها جعلها اقرب لأن تكون مدينة كبيرة مقارنة بالمدن الضخمة مثل نيويورك(Wah, n.d).



شكل 4. 1 خارطة سنغافورة

المصدر:(Singh , 2014). تعديل الباحثة

4-1-1 التخطيط الحضري في سنغافورة:

استطاعت سنغافورة في تجربتها للتخطيط الحضري أن تتحكم بالنمو الحضري وأن تهتم وتوسع المنتزهات والمحميات الطبيعية والمناطق الخضراء على الرغم من ضيق الأراضي الخاصة بها، وهذا جعل بدوره مدن سنغافورة نموذجا للبيئة المستدامة الجيدة.

هذه الثقافة التخطيطية الشاملة والتي سارت عليها سنغافورة هي ضرورة وليست اختيارا بسبب المساحة المحدودة والحاجة الملحة لاستيعاب النمو السكاني المتزايد في ظل نقص الأراضي والموارد، فجاءت الحاجة لتحقيق الاستغلال الأقصى والأمثل للأراضي من أجل تحقيق التنمية المستدامة.

ويعتبر المخطط الرئيسي لسنغافورة هو الإطار الأساسي للتنمية حيث يجدد كل عشر سنوات تقريبا وفقاً للمستجدات والمتغيرات ويخطط بدوره ما سوف تكون عليه سنغافورة في السنوات الـ 40-50 القادمة من حيث عناصر التنمية الرئيسية مثل الإسكان والخدمات التجارية والصناعية وشبكة النقل والمواصلات والمناطق الترفيهية وذلك من خلال خطط تنموية إرشادية مفصلة، ولا تشـــمل عملية التخطيط الوزارات الحكومية فقط إنما تضـــم بدورها المواطن والمجتمع ككل (Urban redevelopment Authority, 2014a)

وقد استطاعت سنغافورة أن تطور من تخطيطها العمراني بما يتلاءم مع طبيعتها الخاصة وكثافتها العالية، وقد وضعت عشر قواعد رئيسة ضمن دراسة خاصة توضح كيفية التعامل مع هذه التحديات بناء على التجربة الخاصة بها (Center of Livable Cities, 2013):

1. ضرورة التخطيط للنمو طويل الأجل مع توفير إمكانية للتجديد.
2. تعزيز التنوع وتحقيق الشمولية في المجاورات السكنية من خلال المراكز المجتمعية التي تربط السكان من مختلف الثقافات والطبقات.
3. جعل الطبيعة والمناطق الخضراء قريبة من السكان لجعل البيئة السكنية أفضل.
4. تنمية مجاورات سكنية اقتصادية وذات استعمالات مختلطة تتوزع فيها الخدمات حسب ضرورة قربها من السكان فمثلاً رياض الأطفال يجب أن تكون قريبة من السكان بدرجة كبيرة، مع توفير إمكانية للوصول للخدمات الأساسية بسهولة سيراً على الأقدام.
5. الاستفادة من الأماكن والخدمات العامة وأسطح المباني قدر الإمكان من خلال استخدامها في أكثر من طريقة، فعلى سبيل المثال قامت سنغافورة بربط مسطحين مائيين في بنجول من خلال قناة مائية واستخدمتها كوسيلة ترفيهية ووسيلة لرفع قيمة الأرض المحيطة وتحقيق التنمية الشاملة بمحاذاتها.
6. العمل على استخدام وسائل نقل ومباني صديقة للبيئة.
7. التخفيف من حدة الكثافة العالية من خلال التنوع وزيادة المناطق الخضراء اللازمة والتنويع في استخدامات الأراضي والارتفاعات والكثافات، واستخدام الحدود الخضراء بين المجاورات ذات الكثافة العالية لتعمل كمتنفس بينها.
8. خلق فراغات آمنه ضمن المدن يمكن مراقبتها بسهولة.
9. استخدام حلول إبداعية وخلاقة في التخطيط العمراني، فعلى سبيل المثال فقد انتقلت سنغافورة من المنظور الأفقي لاستخدام الأراضي إلى المنظور الرأسي فوق وتحت الأرض، فتجهيز كافة البنية التحتية والأنابيب الممتدة تحت الأرض ساهم في توفير مساحات كبيرة على السطح يمكن استغلالها.
10. تحقيق المشاركة بين القطاع العام والقطاع الخاص وأفراد المجتمع يعتبر أداة فعالة في إدارة المدن ذات الكثافة العالية ويساهم بتنفيذ كافة الحلول بطرق سهلة.

2-1-4 الجهات المسئولة عن الإسكان وتخطيط المدن في سنغافورة:

يعتبر مجلس التنمية الإسكاني (Housing Development Board) أو HDB الجهة المسئولة عن الناحية الإسكانية في سنغافورة، وقد تأسس في عام 1960 كسلطة قانونية لحل مشكلة نقص الإسكان في سنغافورة واستطاع حتى اليوم أن يوفر المسكن لـ 82% من السنغافوريين عبر

مشاريع الإسكان العامة الخاصة به والتي يكمن هدفها الأساس في توفير المسكن الملائم والميسر للســـكان مع خلق وتنمية مجتمعات مخططة جيداً تخدم هذا الهدف وتوفر الخدمات اللازمة والضرورية (Wah, n.d).

وقد تطور تخطيط المدن الجديدة من خلال مجلس التنمية الإسكاني بسرعة خلال الثلاثة عقود الأخيرة، حيث اعتبرت مدن ســنغافورة الجديدة فريدة من نوعها في كونها ذات ارتفاعات عالية، وكثافات مرتفعة خاصة وأن صغر مساحة سنغافورة لعبت دورا كبيرا في زيادة التعقيد في العملية التخطيطية من حيث ضــرورة خلق مناطق حضــرية مدمجة ومترابطة بدلا من مدن فضــائية مترامية الأطراف (Seik, 2001).

وقد اعتمد HDB على ما يلي في تخطيط المدن التابعة له (Wah, n.d):

- مبدأ التخطيط الشامل لخلق مجتمعات ومدن مستدامة متكاملة تعتمد على الاكتفاء الذاتي من حيث توفير أماكن العمل والترفيه والتعلم والعيش وكافة الخدمات الضــرورية تتلاءم مع حاجات الإنسان العديدة.
- اعتماد مبدأ المجاورة السكنية في التخطيط فمنذ عام 1960 وحتى عام 1990 خططت العديد من المدن على مبدأ المجاورة السكنية بتعداد سكني من 4000 إلى 6000 وحدة سكنية وتخدم كل مجاورة من خلال مركز خدماتي يحتوي على خدمات تعليمية ومجتمعية وترفيهية وتجارية وتتوزع هذه المجاورات حول مركز المدينة الذي يحوي معظم الخدمات الأساسية.
- تحقيق مبدأ الهرمية من أجل تحقيق النظام والشعور ببنية المدن، فالمجاورات تكون المدن وهذه المجاورات بدورها تتكون من وحدات أصــغر(الشــكل 2.4) تحتوي كل منها على 400–800 وحدة سكنية تحقق الشعور بالمكان وتحقق التكامل بين الجيران وتعتبر هذه الوحدات فاعلة من أجل تحقيق الجذب الاجتماعي بين الســكان، وذلك بالإضــافة إلى تحقيق الهرمية في الخدمات التجارية ووسائل النقل بدءا من الخدمات الواسعة التي توجد في مراكز المدن وصــولاً إلى المحلات اليومية والخدمات الأقل في المجاورات الســكنية وانتهاءً بالخدمات الضــرورية جدا والتي تكون على نطاق التجمعات الصــغيرة ضــمن المجاورة.

شكل 4. 2: نموذج للمجموعة السكنية ضمن المجاورة السكنية

المصدر:(Urban Redevelopment Authority ,2014b)

- التخطيط المترابط والذي يتحقق من خلال شبكة مواصلات متكاملة جيدا مع استخدامات الأراضي المختلفة وتربط هذه الشبكة المدن ببعضها. ويجب أن تتحقق فيها الهرمية بداية من الشوارع الواسعة للمرور المزدحم وحتى الشوارع المحلية.
- استخدام الأسلوب الشطرنجي كوسيلة مثالية للاستغلال الأمثل للأرض في ظل نقص الأراضـــي وتبني مبدأ المباني العالية والكثافة المرتفعة وتحقيق التوازن بين الارتفاعات العالية سواء بالمباني أو الكثافة من خلال توزيع مباني منخفضة كالمدارس أو الحدائق بشكل شطرنجي لتحسين الناحية البصرية والمكانية وتقريب الخدمات من السكان بصورة أكبر بالإضافة إلى لتقليل الشعور بالازدحام.

وقد اتبع HDB نموذجاً موحداً في تخطيط المدن الجديدة ضم عددا من القواعد أهمها تخصيص ما نسبته من 30–40 % من استخدامات الأراضـي للسكن وثلث الأراضـي المتبقية للتنمية الصناعية والتجارية والأراضي المتبقية للطرق والخدمات والمناطق الترفيهية والتعليمية والمتنزهات .(Seik, 2001)

وهذا النموذج يشمل استراتيجية الأسس الهرمية الثلاثة (جدول 1.4) والتي تعتمد على المجموعة السكنية الصغيرة كأساس المدينة، وكل مدينة تضم من 5–6 مجاورات سكنية تضم كل واحدة منها من 6–7 مجموعات سكنية ويحدد لكل مستوى هرمي عدد الوحدات السكنية والسكان له.

جدول 4. 1 المحددات الخاصة بالمستويات الهرمية الثلاثة في المدن

المصدر: (Seik, 2001) بتصرف

المستوى التخطيطي	عدد الوحدات التخطيطية	عدد الوحدات السكنية/وحدة تخطيطية	عدد السكان/وحدة تخطيطية	المساحة المقترحة بالدونم
المدينة	1	50000-25000	125000- 250000	6250
المجاورة السكنية	6-5	6000-4000	30000-20000	1000-800
المجموعة السكنية	7-6	1000-500	5000-2500	150-100

وتبلغ الكثافة السكنية للمدينة ككل 60 وحدة سكنية للهيكتار (6 وحدات/دونم) وهو ما يعادل 300 شخص للهيكتار (30 شخص /دونم)، وهي ثلث الكثافة السكنية الصافية الموصى بها والتي تبلغ 175 وحدة سكنية للهيكتار أو ما يقارب 875 فرد للهيكتار.

وقد ألزمت متطلبات تحقيق هذه الكثافة العالية المدن الجديدة أن تحتوي على مباني مرتفعة حيث اعتمد HDB على بناء عمارات تتراوح ارتفاعاتها ما بين 9-13 طابق وأخرى ما بين 20-25 طابق (Seik, 2001).

كما تضمن النموذج الذي تم اعتماده في تخطيط المدن الجديدة على الخدمات والصناعات الضرورية التي يجب أن تخدم كل مدينة على حدة كما يتضح بالجدول التالي:

جدول 4. 2 المحددات الخاصة بالخدمات في المدن الجديدة

المصدر: (Seik, 2001) بتصرف

الخدمة	المساحة	المعيار التخطيطي
أولاً الخدمات التجارية		
المحلات	30-400م^2	1محل لكل 70 وحدة سكنية، نسبة 20% في مركز المدينة،50% في مركز المجاورة، 30% في مركز المجموعة السكنية
المكاتب	60م^2	1 لكل 450 وحدة سكنية،70% في مركز المدينة،30% في مركز المجاورة
ثانياً: المؤسسات والمدارس		
المدرسة الابتدائية	1.8 هيكتار	1 لكل 2300 وحدة سكنية
المدرسة الثانوية	2.7هيكتار	1 لكل 4100 وحدة سكنية
الكليات	6 هيكتار	1 لكل مدينة جديدة

المكتبات	0.4-0.3 هيكتار	1 لكل مدينة جديدة
عيادة طبية	0.5هيكتار	1 لكل 30000 وحدة سكنية
مركز مجتمعي	0.4 هكتار	1 لكل 4000-5000 وحدة سكنية
ثالثاً: الملاعب والمناطق الترفيهية		
حمام سباحة	1.5 هكتار	1 لكل مدينة جديدة
ملعب رياضي	3 هكتار	1 لكل مدينة جديدة
رابعاً: الحدائق		
المجموعة السكنية	0.2 هكتار	1 لكل 3000 وحدة سكنية
المجاورة السكنية	1-1.5 هكتار	1 لكل مجاورة سكنية
المدينة الجديدة	5-10 هكتار	1 لكل مدينة جديدة

كما تبنى مجلس التنمية الإسكاني خلق مجتمعات متماسكة ومتكاملة تشعر الفرد بأنه جزء منها في ظل وجود مجتمع متعدد الثقافات، فعمل على تحقيق الانسجام من خلال عدة جوانب: (Wah, n.d)

1. الجانب المادي:

نظراً لاختلاف الأفراد في المجتمع السنغافوري فإنه من المهم العمل على تحقيق التكامل فيه، لذا فإن تخطيط المدن والمجاورات والأحياء والمجموعات السكنية ساهم بدور كبير في تشكيل هذه المجتمعات المتماسكة حيث صممت لتحوي العديد من الشقق بأنواع وأحجام مختلفة تناسب مختلف مستويات الدخل والطبقات المجتمعية للعيش معاً في مجتمع واحد، فتم استخدام الطابق الأرضي ضمن المبنى السكني المرتفع كمكان لالتقاء السكان مع بعضهم البعض وممارسة النشاطات المجتمعية. بل أن بعض الفراغات تم استخدامها لبعض الخدمات مثل مراكز رعاية الأطفال الصغار ومراكز لكبار السن. بالإضافة إلى توفير ملاعب صغيرة ضمن المجموعات السكنية وخدمات ترفيهية وتجارية ضمن المجاورات مثل المحلات والمتنزهات لتوطيد العلاقات بين السكان.

2. الجانب المجتمعي:

فقد هدفت السياسات الإسكانية في سنغافورة إلى تعزيز النواحي المجتمعية من خلال تشجيع الأبناء المتزوجين إلى السكن بالقرب من آبائهم وذلك كجزء من مبدأ الحفاظ على القيم الآسيوية من خلال تخصيص شقق أو تقديم إعانات للعائلات الممتدة ومتعددة المستويات ليتمكن الأبناء من مساعدة الآباء ودعمهم.

كما تم تحديد نسبة معينة لكل عرق ضمن المجاورة أو المجموعة السكنية لمنع تشكيل تجمعات عرقية ضمن مشاريع الإسكان العامة.

3. جانب المشاركة المجتمعية:

تم تشجيع السكان للمشاركة في إدارة المشاريع الإسكانية من خلال مجالس المدن الجديدة وذلك كخطوة للمشاركة في عمليات اتخاذ القرار المتعلقة إدارة عقاراتهم ولتعزيز الانتماء لمدن الإسكان الجديد.

3-1-4 أهم المدن الجديدة في سنغافورة مدينة Tampines:

تعتبر مدينة تامبين من المدن الجديدة في سنغافورة وقد فازت بجائزة الأمم المتحدة للمدن الجديدة والمبتكرة، وبنيت على عدة مراحل منذ عام 1980.

تقع تامبين في شرق سنغافورة وتبلغ مساحتها حوالي 1078 هكتار، وهي محاطة بشوارع ممتدة، كانت تامبين سابقا أرض خراب قفار استخدمت كمحاجر رمل وأماكن لتجميع وإغراق القمامة وانتشرت بها البيوت الزراعية والمساكن بطريقة عشوائية.

- **التخطيط العمراني في تامبين: (Seik, 2001)**

اعتمد تخطيط استعمالات الأراضي في تامبين على النموذج الذي سبق شرحه في 4-1-2، واعتمده مجلس التنمية الإسكاني في تخطيط المدن الجديدة من حيث الخدمات والمعايير التخطيطية وأعداد السكان وغيرها.

استعمالات الأراضي السكنية:

بلغت قيمة الأراضي المخصصة للسكن حوالي 424 هكتار وهو ما يشكل 33% من مساحة المدينة وهذه النسبة تقع ضمن نسبة 30-40% المذكورة في النموذج المعتمد.

في عام 1993 تجاوز التعداد السكاني لها 190000 نسمة وبلغ عدد الوحدات السكنية الموجودة حوالي 50000 وحدة وفي عام 1999 بلغ عدد الوحدات حوالي 61845 وحدة بعدد سكان 226000 نسمة، وبلغت الكثافة السكانية الصافية 500 فرد للهكتار (50 فرد للدونم) وظهرت هذه الكثافة من خلال استخدام بلوكات سكنية يتجاوز ارتفاعها 9-13 طابق بالإضافة إلى ناطحات سحاب بارتفاع 25 طابق وأخرى بارتفاع 4 طوابق مما أضفى تنوعاً متناغماً في أنظمة البناء.

وقد خططت تامبين بنظام هرمي حيث احتوت على 9 مجاورات كل مجاورة تضم 5000–6000 وحدة سكنية وتغطي مساحة من 80–100 هكتار وفي داخل المجاورة مركز يضم محلات وأسواق ويقدم للسكان حاجاتهم اليومية ويقع هذا المركز على تقاطع شارعين رئيسين ويبعد مسافة 10 دقائق من كافة الشقق بالمجاورة مع توفير إمكانية للوصول لكافة الخدمات الأخرى بسهولة وسيراً على الأقدام مثل المدارس والمتنزهات والملاعب ومحطات الباصات.

وتضم كل مجاورة (شكل 3.4) مما سبق من 8–12 مجموعة سكنية كل واحدة منها تضم ما يقارب 4–8 بلوك سكني تتجمع حول مركز المجموعة والذي يعتبر فراغاً مفتوحاً يضم ملاعب صغيرة ويعزز التعارف بين الأفراد ويحقق التواصل والتفاهم بينهم ويضم هذا المركز بعضا من النشاطات الأساسية على مقياس صغير مثل: المحلات صغيرة ومراكز رعاية الأطفال، وترتبط هذه المجموعات السكنية ببعضها البعض من خلال ممرات مشاة مزروعة تصل لمركز المجاورة.

شكل 4. 3: تصور للمجاورة السكنية في تامبين

المصدر:(Urban redevelopment Authority ,2014)

شكل 4. 4 : تصور للملاعب الداخلية داخل المجموعات السكنية في تامبين

المصدر:(Urban redevelopment Authority ,2014b)

استعمالات الأراضي التجارية:

تغطي الأراضـي المخصـصـة للتجارة ما يقارب من 14% من مسـاحة المدينة تشـمل المحلات التجارية والمطاعم والأســواق المنتشــرة والســينمات وغيرها على كامل المدينة والمجاورات والمجموعات السكنية وهذا الحجم يتيح التنوع المطلوب على كافة المستويات.

استعمالات الأراضي الصناعية:

تغطي ما يقارب من 19% من مساحة المدينة وتشمل مصانع للصناعات الخفيفة بالإضافة إلى الورش.

المناطق المفتوحة:

تضــم تامبين تدرج هرمي في المناطق المفتوحة بدءاً من الحدائق الصــغيرة في المجموعات السكنية ومروراً بمنتزه المجاورة وانتهاءً بالمنتزه على مستوى المدينة ككل والذي يقع في المركز، وترتبط هذه المســتويات من خلال تصــميم بيئي متكامل يتكون من ممرات المشــاة والمناطق المفتوحة والسـاحات التي تسـاهم في تنقل آمن ومضـمون للأفراد من مكان لآخر عبر المدينة، وتبلغ نسبة المناطق المفتوحة مضافاً إليها نسبة الشوارع ضمن المدينة حوالي 34% من إجمالي المساحة.

وتضم حديقة المجاورة أماكن لعب للأطفال وركن للياقة البدنية وممرات المشاة ومسارات الركض (شكل 4.4)، في حين تتشكل المقاعد والتعريشات لكي تنسجم مع تصميم الحديقة المزروعة بالأشجار المورقة والشجيرات الملونة.

البنية التحتية:

تم تخطيط البنية التحتية في تامبين بطريقة هرمية أيضـاً بدءاً من شـوارع المشـاة وحتى الشـوارع الرئيسية وتم الاستفادة من وسائل النقل العامة التي تربط كافة أجزاء المدينة ببعضـها مما سـاهم في التخلص من الازدحامات المرورية حتى في ساعات الذروة.

استعمالات أراضي أخرى:

تضم تامبين أيضاً عدداً من المدارس والمناطق الترفيهية والأماكن الدينية وغيرها والتي تنسجم مع النموذج التخطيطي المعتمد.

4-1-4 نقاط القوة المستفادة من التخطيط العمراني في سنغافورة:

مما لا شك فيه أن تجربة سنغافورة التخطيطية من أنجح التجارب في كيفية التعامل مع المعيقات المختلفة وأهمها محدودية الأرض والزيادة السكانية المرتفعة فاستطاعت أن تطوع هذه التحديات وتحولها لنقاط قوة تتمثل في خلف بيئات مجتمعية متكاملة ومستدامة ومشجعة للعيش، وللوقوف على أهم نقاط القوة التي يمكن أن يستفاد منها على المستوى المحلي نذكر ما يلي:

1. استخدام الأرض بفاعلية هو الحل الأمثل للتغلب على أكثر التحديات صعوبة في التخطيط العمراني وأهمها شح الأراضي.

فقد استطاعت سنغافورة أن تستغل الأرض المتوفرة بطريقة مثالية فوازنت بين الاستخدامات المختلفة وأعطت أولوية للإسكان في الاستعمالات وحددت له النسبة العليا ولكنها في نفس الوقت لم تشعر السكان بالازدحام من خلال خلق فراغات طبيعية موزعة بين المباني بطريقة متبادلة خففت الشعور به، ووفرت لكل مستوى تخطيطي الاحتياجات الضرورية في ظل نقص الأراضي حتى تضمن راحة ساكنيها، ولعل من أهم ما ساعد على ذلك هو تطبيقها أسس المبادئ والنظريات التخطيطية الحديثة والتي تقوم على الاستدامة.

2. التغلب على الكثافة العالية من خلال حلول إبداعية تتمثل في زيادة الارتفاعات للمباني بما يتلاءم مع طبيعة المشروع.

تغلبت سنغافورة على الكثافة المرتفعة ونقص الوحدات السكنية من خلال العمل ضمن منظومة عمرانية متكاملة ومخطط لها جيداً مسبقا وليس ضمن حلول فردية بمشروع واحد فقط. فزادت ارتفاعات المباني لتستوعب الزيادة السكنية الحالية وتضمن توفير الاحتياجات المستقبلية، ولكنها بالمقابل نوعت هذه الارتفاعات والأنماط حسب طبيعة المستخدم والاستخدام حتى تقلل الشعور بالملل والكثافة العالية.

3. الاهتمام بالحدائق والمناطق الخضراء ضمن المجاورات السكنية.

فقد اعتبرت الجهات التخطيطية أن هذا الاهتمام يزيد من الناحية الجمالية والبصرية لأي مستوى تخطيطي، وضرورة لتحقيق الاستدامة وتحسين البيئة المعيشية وما يتبعها من زيادة تقبل السكان للبيئة المحيطة على الرغم من كثافتها العالية، كما أنها وسيلة هامة لتقوية وتعزيز الترابط الاجتماعي بين الأفراد وخلق علاقات اجتماعية قوية في ظل تنوع الثقافات والأعمار بين السكان.

4. توحيد المعايير التخطيطية وإيجاد نموذج شامل يمكن الاستعانة به في العملية التخطيطية لكافة المستويات الهرمية.

هذا النموذج يسـهل على المخططين العمل من أجل ضـمان الاسـتغلال الجيد للأرض وتقديم صورة شاملة للبيئة العمرانية الأفضل.

5. الاهتمام بالعنصر البشري.

فمن أهم عوامل أي مشـروع هو تقبل السـكان له ويشـمل هذا الاهتمام مراعاة الجوانب الفكرية ومستويات الدخل وتعزيز الانتماء ودعم الترابط بينهم.

6. يمكن تكييف محددات المجاورة السـكنية بما يتلاءم مع الواقع العمراني دون الإخلال بالمتطلبات الرئيسية التي تعتبر أساسا في نجاحها، فالمجاورة كنظرية مقبولة ولكن على سـبيل المثال فإن تجربة سـنغافورة اسـتطاعت أن تثبت أن تكييف المبدأ مع متطلبات الواقع والظروف ضرورة حتى تحقق الفائدة المرجوة.
7. من خلال الدراسة لتجربة سنغافورة نجد أنها استطاعت أن تحقق بيئات سكنية صالحة للعيش من كافة النواحي التي سـبق ذكرها ضـمن الفصـل الثالث: الإسـكان، النقل والمواصلات، استخدامات الأراضي، التعاون والتواصل، المشاركة المجتمعية والإدارة.

جدول 4. 3 تقييم المجاورة السكنية في مشاريع الإسكان في سنغافورة وفق المحددات الأساسية والمؤشرات التخطيطية الحديثة

المصدر: الباحثة

البند	المؤشرات	ملاحظات
التخطيط	المساحة، الكثافة السكانية	-تبلغ مساحة المجاورة من 800-1000 دونم تقريبا تتكون من 6 مجموعات سكنية يبلغ عدد الوحدات السكنية حوالي 6000 وحدة سكنية وعدد سكان يصل إلى 30ألف نسمة -تعزيز الكثافة العالية حيث تصل إلى 50 فرد/دونم.
	استخدامات الأراضي	-تبلغ نسبة المناطق السكنية من 40% من مجموع استخدامات الأراضي ونسبة المناطق المفتوحة بالإضافة إلى الشوارع حوالي 34%. -توفير الخدمات الضرورية حسب النموذج الموحد في تخطيط المدن الجديدة، حيث تحتوي المجاورة السكنية على أهم الخدمات وتشمل مدرسة ابتدائية لكل 2300 وحدة سكنية ومدرسة ثانوية لكل 4000وحدة وعيادة طبية لكل 30000 وحدة ومركز مجتمعي لكل 6000 وحدة، حديقة بمساحة 2 دونم لكل 3000 وحدة سكنية ضمن المجموعة السكنية وحديقة عامة بمساحة 10دونمات للمجاورة، توفير روضة لكل مجموعة سكنية. وتجهيز كافة البنية التحتية والأنابيب الممتدة تحت الأرض. -تشجيع الاستخدام المختلط ضمن المجاورة وتعزيز التنمية التي تعتمد على الدمج بما يحقق الاستخدام الأمثل للأراضي من خلال تقريب الخدمات الأساسية المختلفة للسكان بتدرج هرمي واضح والعمل على التنويع في الوحدات السكنية كما ذكر سابقاً. -تعزيز المناطق المفتوحة والخضراء وجعل الطبيعة والمناطق الخضراء قريبة من السكان لجعل البيئة السكنية أفضل والتخفيف من حدة الكثافة العالية.

البند	المؤشرات	ملاحظات
الإسكان	التنوع في الوحدات السكنية	-استخدام بلوكات سكنية يتجاوز ارتفاعها 9-13 طابق بالإضافة إلى ناطحات سحاب بارتفاع 25 طابق وأخرى بارتفاع 4 طوابق، وتنويع الشقق ما بين شقق تحتوي على 3 غرف أو غرفتين وشقق ستوديو لتتلاءم مع كافة مستويات الدخل وأفراد الأسرة.
	عدم الفصل بين المناطق السكنية والخدمات والمناطق والمفتوحة.	- الربط بين المناطق السكنية والخدماتية والمفتوحة باستخدام الأسلوب الشطرنجي الذ يحقق التنوع بالارتفاعات وتقريب الخدمات الأساسية للسكان كرياض الأطفال والمدارس والتقليل من استهلاك الطاقة من خلال عدم فصل استخدامات الأراضي.
النقل والمواصلات	التدرج الهرمي في الشوارع.	-توفير شبكة مواصلات متكاملة جيدا مع استخدامات الأراضي المختلفة وتتحقق فيها الهرمية بداية من الشوارع الواسعة للمرور المزدحم وحتى الشوارع المحلية وصولا بشوارع المشاة.
	وسائل النقل العامة	-العمل على استخدام وسائل نقل عامة صديقة للبيئة تربط كافة الأجزاء ببعضها داخل المجاورة وخارجها.
	تشجيع حركة المشاة	-تم توفير ممرات خضراء بصورة كبيرة داخل المجموعات السكنية التي تتكون منها المجاورة حيث تؤدي هذه الممرات إلى فراغ مفتوح يضم ملاعب صغيرة وبعض من النشاطات الأساسية على مقياس صغير مثل: المحلات صغيرة ومراكز رعاية الأطفال.
التعاون والتواصل	تعزيز التواصل بين المؤسسات والجهات التي تدعم البيئة السكنية الجديدة	-يوجد شراكة حقيقية بين القطاع العام والخاص بما يحقق بيئة سكنية جيدة.
المشاركة المجتمعية	تعزيز التخطيط من خلال فهم المجتمع والسكان.	تم الدمج بين مختلف الأفراد من خلال تخطيط المجاورة حيث: - صممت المباني لتحوي العديد من الشقق بأنواع وأحجام مختلفة تناسب مختلف مستويات الدخل والطبقات المجتمعية للعيش في مجتمع واحد. -تم استخدام الطابق الأرضي ضمن المبنى السكني المرتفع كمكان لالتقاء السكان مع بعضهم البعض وممارسة النشاطات المجتمعية أو كمراكز رعاية الأطفال الصغار أو مراكز لكبار السن.

		–توفير ملاعب صـغيرة ضـمن المجموعات السـكنية وخدمات ترفيهية وتجارية ضـمن المجاورات مثل المحلات والمتنزهات لتوطيد العلاقات بين السكان.
	تشجيع المشاركة المجتمعية.	الاهتمام مراعاة الجوانب الفكرية ومستويات الدخل وتعزيز الانتماء ودعم الترابط بينهم وتشجيع الأفراد على المشاركة بالإدارة.

4-2 تجربة أبو ظبي في التخطيط العمراني:

أبو ظبي عاصمة دولة الإمارات العربية المتحدة وأكبر الإمارات السبع التي تشكل دولة الإمارات، وهي تشكل أكثر من 85% من مجموع مساحة الأراضي بالدولة. استطاعت مدينة أبو ظبي أن توفر لسكانها الفرصة للسعي وراء مستوى معيشي يتميز بالجاذبية والرقي من حيث توفير كافة مرافق وتسهيلات الحياة الحديثة.

تحتوي أبو ظبي على حوالي 200 جزيرة وتعتبر جزءاً من أكثر الشواطئ ذات الطبيعة الخلابة في المنطقة، يبلغ عدد سكانها 1.6 مليون نسمة يشغلون مساحة 67 كيلو متر مربع. وتجمع أبو ظبي في تكوينها بين الجمال العربي التقليدي والنمط العالمي من الحداثة (صندوق أبو ظبي للتنمية،2008).

4-2-1 الجهات المسئولة عن التخطيط العمراني في أبو ظبي:

يعتبر مجلس أبو ظبي للتخطيط العمراني الجهة المسؤولة عن مستقبل البيئة العمرانية في أبو ظبي (مجلس أبو ظبي للتنمية للتخطيط العمراني،2011 أ)، وتتلخص المهام الأساسية للمجلس فيما يلي: (مجلس أبو ظبي للتخطيط العمراني ومجلس أبو ظبي للتخطيط الاقتصادي، 2011)

1. تطوير الخطط الشاملة للمباني والأحياء السكنية والمناطق في جميع أنحاء إمارة أبو ظبي.
2. المساعدة في تنفيذ جميع الخطط الموضوعة من خلال التوجيه ومراقبة العمل مع فريق التنفيذ والهيئات الحكومية الأخرى.
3. وضع وإعداد القواعد التنظيمية والمبادئ التوجيهية والسياسات التي من شأنها أن تساعد على توجيه عمليات التخطيط والتطوير في الإمارة.
4. مراجعة وتقييم المشاريع التطويرية الاستراتيجية الرئيسية حتى تتوافق وتنسجم مع الخطط والسياسات والقواعد التنظيمية والمبادئ التوجيهية الموضوعة.
5. دمج وتشجيع مبادئ الاستدامة في بيئة البناء من خلال نظام التقييم بدرجات اللؤلؤة التابع لمبادرة "استدامة".

وقد وضع المجلس خطة أبو ظبي 2030 بهدف تحديد الإطار العمراني لأبو ظبي حتى عام 2030 وتحقيق سبل التنمية المختلفة والتي تتكافئ مع زيادة عدد السكان المتوقعة والتي قد تزيد عن خمسة مليون نسمة، بالإضافة إلى الاهتمام بالعملية التخطيطية ووضع مبادئ بيئية

واجتماعية واقتصـادية لخلق مجتمع مسـتدام يتناسـب مع احتياجات الأفراد فيه (مجلس أبو ظبي للتخطيط العمراني، 2011 أ).

4-2-2 التخطيط العمراني في أبو ظبي:

يهدف التخطيط العمراني في أبو ظبي إلى بلورة البيئة العمرانية وفقاً للخطة التي تم وضع مبادئها والتي جاءت لتواكب الحداثة دون فقدان الأصل وتحقيق وخلق البيئة المثالية في قلب الصحراء، فاستطاعت أبو ظبي أن تعطي مجتمعاتها طابعها المميز بوضع المحددات الأساسية للهيكل العمراني والذي سوف يعمل على صياغة التشكيل الحضري خلال الربع قرن القادم وتتمثل هذه المحـددات في: (Abu Dhabi urban planning council,2011)، (مجلس أبو ظبي للتخطيط العمراني ومجلس أبو ظبي للتخطيط الاقتصادي، 2011)

- **تحقيق الاستدامة**

من خلال تعزيز القدرة على استخدام الثروات الحالية بحكمة مع مواصلة العمل على استكشاف مصادر أخرى لإنتاج الطاقة المتجددة والحد من استهلاك الموارد غير المتجددة.

- **تعزيز جودة الحياة**

وذلك بربط الخطط والسياسات والمشروعات التطويرية التي يجري إعدادها ودراسة مدى تأثيرها على حياة الناس وظروفهم المعيشية بحيث يكون هدفها الأول هو الاهتمام بحياة وعمل مواطني الإمارة وزوارها وعوامل الرفاهية التي يتمتعون بها في المدن والتجمعات السكنية، وتوفير المرافق والخدمات وعناصر البنية التحتية والأماكن المفتوحة التي يحتاجونها وتشكل عوامل أمن وجذب لهم.

- **تحقيق التنمية الاقتصادية والمجتمعية**

فالتنمية الاقتصـادية يتم تحقيقها من خلال إيجاد قطاعات اقتصـادية متنوعة تعمل على خلق اقتصاد أكثر استدامة، أما الاجتماعية فتتحقق بإنشاء أحياء سكنية تضم مزيجاً من المساكن والمحلات التجارية والخدمات العامة والوسائل الترفيهية وأماكن العمل المناسبة يساعد في خلق بيئة مناسبة ومريحة للعيش تعزز من تنوع القيم المجتمعية التي يتمتع بها المجتمع. بالإضافة إلى المساحات المفتوحة والخيارات السكنية المتنوعة عالية الجودة والمرافق المجتمعية مثل المساجد والمستشفيات والمدارس والحدائق والمتنزهات تساهم بدورها في تعزيز التفاعل والتواصل الاجتماعي والروابط بين السكان.

- **دعم التراث الثقافي**

وذلك بالحفاظ على التراث والعادات والتقاليد المتوارثة لسكان إمارة أبو ظبي ومناطقها ونقل هذا التراث إلى الأجيال المقبلة والحفاظ على الهوية المحلية قدر الإمكان لتعكس الثقافة العربية الأصيلة الخاصة بالمدينة (شكل 5.4).

شكل 4. 5: آلية الدمج بين التراث والحداثة ضمن البيئة الحضرية في مجاورات أبو ظبي

المصدر:(مجلس أبو ظبي للتخطيط العمراني ومجلس أبو ظبي للتخطيط الاقتصادي، 2011)

- **تطوير شبكات النقل والمواصلات**

وذلك من خلال الحد من الاعتماد على السيارات كوسيلة نقل وحيدة وتنفيذ شبكة نقل عام تشمل السكك الحديدية فائقة السرعة ووسائل النقل السريع الأخرى مثل الترام والحافلات، بالإضافة إلى دعم المبادرات التي تشجع على المشي وركوب الدراجات، وتوفير نظام للشوارع الجديدة والشوارع المُعاد تصميمها يؤدي إلى توفير شوارع أكثر أمناً وجودة.

- **خلق شوارع آمنة مظللة ومناسبة للمشي**

وذلك بتطوير الشوارع القائمة وتصميم شوارع جديدة تتناسب مع حركة الأفراد ووسائل النقل العام وتحتوي على أرصفة جانبية متسعة ومظللة قادرة على استيعاب الزيادة السكانية المتوقعة من خلال زيادة الربط بين الشوارع والتنويع في الخيارات الصغيرة للوصول بدلاً من وضع خيارات الوصول لأي مكان ضمن إمكانيات محدودة ومتسعة، والاهتمام بممرات المشاة للتشجيع على المشي من خلال الاهتمام بتصميم الشوارع والأثاث الخاص بها والتشجير كأساس لإقامة أماكن جذابة وسهلة الاستعمال ومناسبة للعيش (شكل 6.4).

شكل 4. 6: صورة توضيحية لنمط شوارع المشاة المقترح في أبو ظبي

المصدر:(مجلس أبو ظبي للتخطيط العمراني، 2011 ب)

مع الاهتمام بمراعاة التدرج الهرمي في الشوارع ففي مدينة المصدر على سبيل المثال والتي يجري إنشاؤها ضمن إمارة أبو ظبي كأول مدينة مستدامة تتدرج فيها الشوارع بدءاً من الشوارع الفرعية بعرض 8.5م ومن ثم الشوارع التجميعية بعرض 14م والشوارع المركزية بعرض 25 م.

- **التخطيط الأمثل لاستعمالات الأراضي**

فقد تم وضع استراتيجيات مهمة لتحديد استعمالات الأراضي تقوم بالأساس على دعم النمو العمراني المنظم ووضع قيود على الزحف العمراني والحد منه حتى لا تفقد القرى والمدن الصغيرة هويتها عبر ابتلاع المناطق الحضرية المتزايدة لها في ظل التوقعات بالنمو العمراني السريع وتخفيف الاختناقات المرورية والحفاظ على البيئة والهوية المحلية وذلك من خلال ما يلي:

1. العمل على تعزيز النمو ذو الكثافة المرتفعة على الرغم من تفضيل بعض السكان النمو ذو الكثافة المنخفضة، وذلك بهيكلة المدينة إلى مجاورات وإحياء مترابطة ومحددة وبأحجام مختلفة ولها هويات محددة.
2. الاهتمام بتزويد كل مجاورة بالخدمات والمرافق والتي تدعم بدورها السكان وتحقق التوازن بين فرص العمل والإسكان.
3. العمل على دراسة التنمية الشاملة لكل المنطقة قبل البدء في تنفيذ كافة المشاريع.

- **الاهتمام بالمناطق المفتوحة**

ويشمل تحقيق التدرج الهرمي في المناطق المفتوحة بدءاً من المناطق المفتوحة الداخلية في المجاورات السكنية وانتهاءً بالمنتزهات الرسمية على كامل المدينة بالإضافة إلى توفير ساحات

عامة كأماكن للتجمع للسكان ضمن المجموعات الصغيرة المعروفة بالفريج والعمل على الاهتمام بزراعة الشوارع التي تربط بين هذه المنتزهات، والاهتمام بتصميم المناطق المفتوحة والمنتزهات من حيث الأماكن المظللة والمناطق المائية كالبرك والمرافق الأساسية كأماكن الصلاة والحمامات وآلات المشروبات وبعض الأكشاك والمحلات حسب حجم المنتزه.

- **تخطيط المجموعات السكنية والمجاورات كأساس للمجتمع الحضري**

أسست الأحياء والمجاورات والمجموعات السكنية في أبو ظبي للسماح لكل واحدة منها بتعزيز سماتها الخاصة، وعلى الرغم من كونها متعددة الاستخدامات إلى أنها لم تفقد هويتها السائدة.

وقد اعتمدت أبو ظبي على وحدة الفريج في أجزاء من تخطيط أحيائها السكنية التقليدية الجديدة ذات الكثافة المنخفضة (شكل 7.4) وهي عبارة عن وحدة حضرية مستوحاة من البيئة الإماراتية تتكون من مجموعة من المساكن التي تتجمع حول فراغ حضري أو ما يعرف بالبراحات وهي عبارة عن مساحات بين المنازل توجد في المواقع الرئيسية في كل فريج، وهي بدورها تخلق نقاط مركزية يأتي إليها المشاة ويتفاعلون مع بعضهم البعض وتساهم في تقوية العلاقات بينهم، وتتحقق الخصوصية لهذه المساكن من خلال النهايات المغلقة لوحدة الفريج والتي تمنع المرور العابر لها وتوفير ممرات المشاة أو ما يعرف بالسكة وهي عبارة عن ممرات مظللة مما يساعد الأفراد والأطفال على التحرك بأمان داخل الفراغات(شكل 8.4)، أما بالنسبة للطرق الخاصة بحركة السيارات فهي توجد حول الأطراف وعبر الأحواض الرئيسية للفريج لتمكين السكان من الوصول وإيقاف سياراتهم.

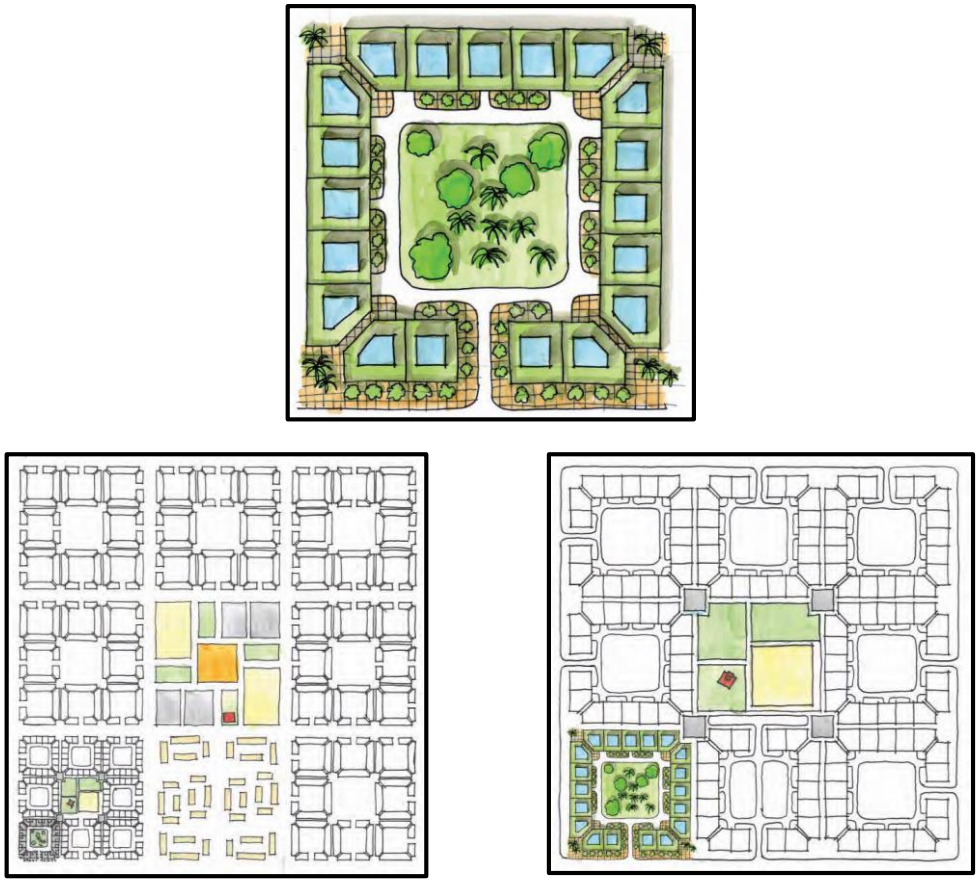
شكل 4. 7: صورة توضيحية للحي السكني التقليدي بالإمارات

المصدر:(مجلس أبو ظبي للتخطيط العمراني، بدون ج)

شكل 4. 8: صورة توضيحية لنمط شوارع المشاة

المصدر:(مجلس أبو ظبي للتخطيط العمراني، بدون ج)

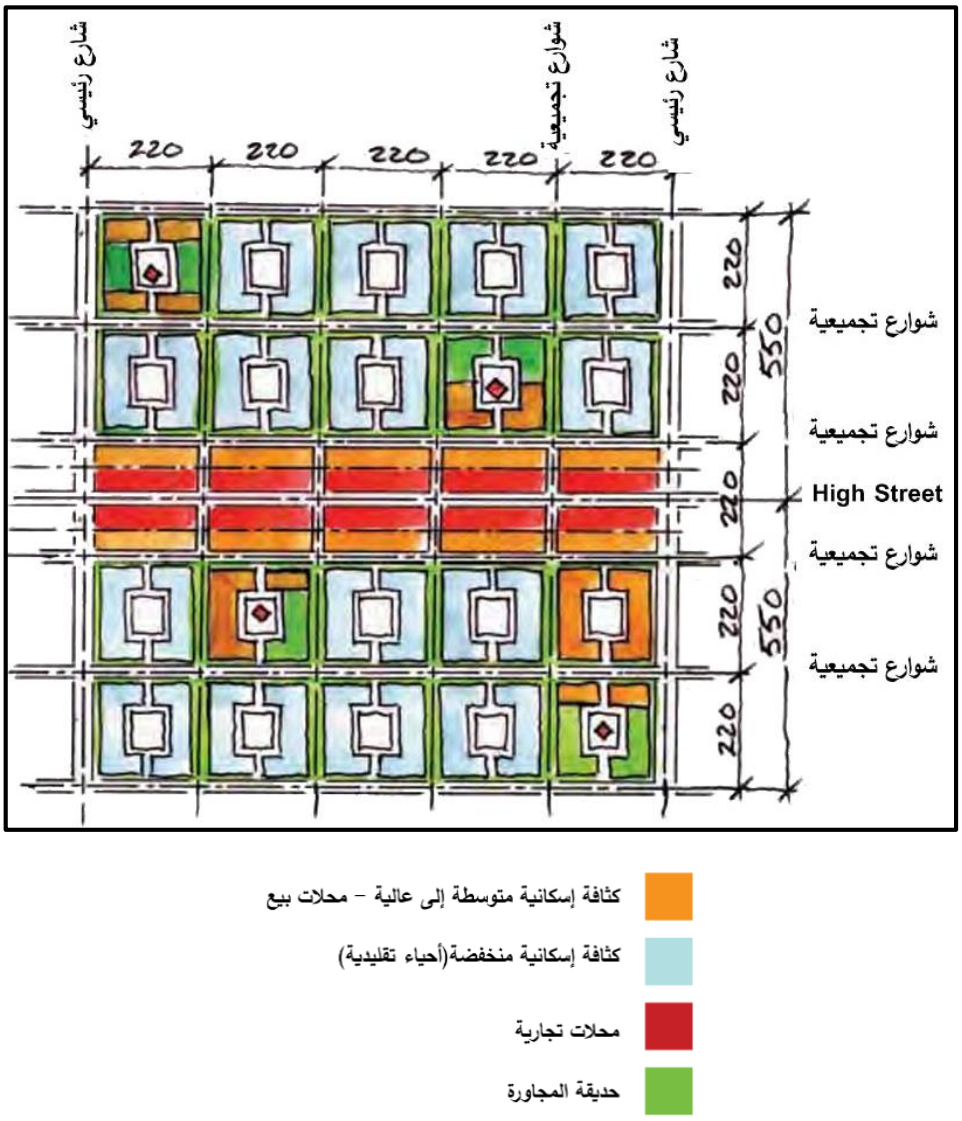
وتتجمع هذه الوحدات المعروفة بالفريج فيما يعرف بالمجموعات المحلية والتي تتجمع حول منتزه وسـطي وروضـة وملعب ومسـجد محلي وتحاط هذه المجموعة بشـوارع محلية، وتتجمع هذه المجموعات بدورها لتكون المجاورة بتعداد سكاني يقارب 8–10 آلاف فرد وتتكون من مدرستين ابتدائيتين ومسجد ومنتزه كبير ومركز نسائي ومحلات ومساكن لتحقيق كثافات عالية تتلاءم مع حجم المجاورة (شكل 9.4).



شكل 4. 9: التدرج الهرمي لوحدة الفريج ضمن المستويات التخطيطية في الأحياء التقليدية

المصدر:(Abu Dhabi urban planning council,2011)

أما في الأحياء الحضرية الجديدة تم توزيع الوحدة المجتمعية الأساسية على هيئة نظام شبكي بحيث تتجمع المجموعات المحلية ذات الكثافات المنخفضة في القلب وتحاط بشوارع محلية، بينما تترابط المحلات والمساكن ذو الكثافات المرتفعة(يزيد ارتفاع المباني السكنية عن 5 طوابق) وتتراص حول الشوارع لتكون ما يعرف ب High Street (شكل 10.4) مما يدفع باتجاه تشجيع الاستخدام المختلط ضمن المباني والمراكز وهذا النوع يضمن وجود المحلات على مسافة مناسبة للمشي من كافة السكان بينما تضمن الكثافات العالية للإسكان تحقيق الحيوية للشارع مما يزيد الإقبال عليه، وبما يضمن أيضاً منع التزاحم المروري داخل المركز، وفي المقابل تتواجد المدارس والمراكز النسائية في المناطق الهادئة ضمن المجاورة بعيداً عن ضوضاء الـ High Street.



شكل 4. 10: آليات توزيع الكثافة والخدمات الأساسية في المجاورة السكنية في أبو ظبي

المصدر:(Abu Dhabi urban planning council,2011)

والمتتبع لتخطيط معظم الأحياء والمجاورات في أبو ظبي يجد أنها تقوم على نفس المبادئ السابقة ولكن الاختلاف يكمن فقط في الشكل والحدود والحجم وفقا لطبيعة كل مجاورة أو مجموعة سكنية، ومن أهم ما ميزها هو تناغمها مع المحيط فمثلا التجمعات الحضرية الحديثة تميزت بنظام شبكي بينما الأحياء الإماراتية الأصيلة تميزت بتخطيطها العضوي، مع الاهتمام بتوفير المباني الخضراء كمباني سكنية واستخدام مصادر الطاقة المتجددة في التصميم.

- **تحقيق تنوع السكن**

توفير مجموعة متنوعة من المساكن تتناسب مع أصحاب الدخول المتنوعة والمختلفة وتتلاءم مع عدد أفرد الأسرة على اختلاف مستوياتها، وتنفيذ مشاريع إسكان بأسعار معقولة.

- **تحديد ارتفاعات البناء:**

حددت ارتفاعات المباني لتؤكد على هوية أبو ظبي والقيم الأساسية، وقد وضعت بعض القيود على هذه الارتفاعات كالمحيطة بالمساجد والمباني الحكومية والهامة للحفاظ على المظهر وتقوية خط السماء من خلال دراسة مقصودة لذلك بالإضافة إلى التنويع في الارتفاعات حسب كل منطقة وتجنب التوزيع العشوائي للمباني العالية سواء بشكل فردي أو ضمن المجموعات.

- **الاهتمام بالكثافة:**

التنويع في الكثافات من أهم المبادئ التي اعتمدت عليها خطة أبو ظبي 2030 فقد عملت على زيادة الكثافة السكنية في قلب أبو ظبي وعززت هذه الزيادة بالمواصلات العامة الضرورية لتجنب الاختناقات، فقد حافظت على الأحياء الإماراتية القديمة بكثافتها المنخفضة والتي تبلغ حوالي 4.5 وحدة سكنية/هكتار، بينما ميزت الأحياء الجديدة بالتنويع في الكثافات وما يتطلبه من التنويع في المساكن.

- **إعادة الإحياء والتجديد**

وذلك بالاهتمام بتجديد المجتمعات القائمة بشكل فعال وبمعايير اقتصادية ملائمة من خلال إقامة وصلات مرورية وممرات مشاة أفضل وتوفير مرافق مجتمعية بجودة عالية وخيارات سكن أكثر استدامة لتحسين جودة الحياة والظروف المعيشية وخلق بيئة حضرية أكثر توازناً وتنوعاً تناسب جميع أفراد المجتمع. بالإضافة إلى تزويدها ببنية تحتية جديدة ومناسبة مثل نقل مواقف السيارات القائمة ضمن الساحات الخارجية تحت الأرض أو من خلال أماكن أو مباني معدة لذلك من أجل استغلال المساحات التي تشغلها بمباني جديدة هامة كمدارس أو روضات أو مساجد وحدائق وغيرها.

4-2-3 نقاط القوة المستفادة من التخطيط العمراني في أبو ظبي:

قد تكون تجربة أبو ظبي هي تجربة فريدة في التخطيط العمراني حيث عملت أبو ظبي على خلق واقعاً عمرانياً مميزاً برؤية مستقبلية متكاملة ويقوم على أسس مستدامة وفعالة لإنشاء مجتمع قادر على الارتباط بأصالته وتحقيق العصرية ويخلق مجتمعات صالحة للعيش بناء على المؤشرات الخاصة بها، ومن أهم النقاط التي نستطيع الاستفادة منها على المستوى المحلي ما يلي:

أولاً: التمسك بالأصالة والهوية والثقافة المحلية قدر الإمكان

فشعور الإنسان بالانتماء إلى المكان الذي يعيش فيه ينبع من شعوره بأصالته وتعبقه نسمات ماضيه لتربطه بالحاضر، وقد استطاعت أبو ظبي أن تمزج بين هذا الخليط بعصرية تامة فلم تبتعد عن المحددات الحالية بل عززتها بما يتكيف مع بيئتها.

ثانياً: التخطيط المتكامل والشامل

من خلال ما سبق يتبين أن سر نجاح أي مجتمع حديث سواء كان ضمن مشروع إسكاني جديد أو تنمية لمشروع قائم يكمن في كونه جزء من مخطط شامل ذو أهداف مسبقة مدروسة وذلك حتى يتحقق التكامل ويتم تعويض البحث في احتياج أي مشروع بطريقة مدروسة.

ثالثاً: خلق مجاورات سكنية بكثافات متنوعة

فالمجاورة السكنية تضفي الحيوية إلى مرافقها ومبانيها من خلال التنويع والتدريج بكثافاتها وهذا بدوره يساهم في تعزيز التنويع في المساكن والأنماط البنائية فكلما ارتفعت الكثافة انخفض مستوى الدخل والعكس صحيح، بالإضافة إلى وجود مؤشر آخر وهو أنه كلما ارتفعت الكثافة وخاصة على الشوارع التجارية فإن ذلك يعني ارتفاع قيمة الأرض.

رابعاً: تعزيز الترابط بين الأفراد

فالمجتمع الذي يحوي أنماط ثقافية ومستويات تعليمية وعمرية مختلفة من السكان يحتاج إلى إيجاد آلية لدمج هذا التنوع واستيعابه وخلق العلاقات وتعزيز الترابط ويعتبر أفضل سبيل إلى ذلك هو الاهتمام بالمناطق الخضراء والساحات وأماكن التجمع الداخلية ضمن المستويات الهرمية المختلفة.

خامساً: تعزيز حركة المشاة والتقليل من الشوارع بما لا يعيق الحركة المرورية

فالتقليل من حركة السيارات قدر الإمكان وتعزيز الحركة الداخلية بالسير على الأقدام والتقليل من عروض الشوارع من أفضل الأساليب لخلق بيئة آمنه وجميلة تحيط بالسكان.

سادساً: توحيد المعايير التخطيطية التي يجب أن يســـير عليها المخططون من أجل ضـــمان الاستغلال الجيد للأرض وتقديم صورة شاملة للبيئة العمرانية الأفضل.

جدول 4. 4 تقييم المجاورة السكنية في أبو ظبي وفق المحددات الأساسية والمؤشرات التخطيطية الحديثة

المصدر: الباحثة

البند	المؤشرات	ملاحظات
التخطيط	المساحة، الكثافة السكانية	المجاورة السكنية في أبو ظبي توجد بنمطين: – المجاورات الخاصة بالأحياء التقليدية الإمارتية وتتكون من الفريج والتي تتجمع حول منتزه وسطي وروضة وملعب ومسجد محلي وتحاط هذه المجموعة بشوارع محلية، وتتجمع هذه المجموعات بدورها لتكون المجاورة بتعداد سكاني يقارب 8–10 آلاف فرد، بمساحة 450 هكتار وبعدد وحدات سكنية 2050 وحدة سكنية وكثافة سكانية 4.5 وحدة للهكتار وهي كثافة منخفضة جدا حسب طبيعة المساكن الخاصة بالإماراتيين. –المجاورات الجديدة في الأحياء الحضرية تبلغ مساحتها 1200 دونم وتتوزع فيها الوحدة المجتمعية الأساسية على هيئة نظام شبكي بحيث تتجمع المجموعات المحلية ذات الكثافات المنخفضة في القلب وتحاط بشوارع محلية، بينما تترابط المحلات والمساكن ذو الكثافات المرتفعة (يزيد ارتفاع المباني السكنية عن 5 طوابق) وتتراص حول الشوارع لتكون ما يعرف ب High Street.
	استخدامات الأراضي	تم توفير خدمات تتمثل في: –مدرستين ابتدائيتين ومسجد ومنتزه كبير ومركز نسائي ومحلات ومساكن لتحقيق كثافات عالية تتلاءم مع حجم المجاورة في المناطق الهادئة ضمن المجاورة بعيداً عن ضوضاء الـ High Street. –تشجيع الاستخدام المختلط ضمن المباني والمراكز خاصة بالمجاورات الحضرية الجديدة وهذا النوع يضمن وجود المحلات على مسافة مناسبة للمشي من كافة السكان بينما تضمن الكثافات العالية للإسكان تحقيق الحيوية للشارع مما يزيد الإقبال عليه، وبما يضمن أيضاً منع التزاحم المروري داخل المركز. – توفير ساحات عامة كأماكن للتجمع للسكان ضمن المجموعات الصغيرة المعروفة بالفريج والعمل على الاهتمام بزراعة الشوارع التي تربط بين هذه المنتزهات،

		– الاهتمام بتصميم المناطق المفتوحة والمنتزهات من حيث الأماكن المظللة والمناطق المائية والمرافق الأساسية.
الإسكان	التنوع في الوحدات السكنية	–توفير مجموعة متنوعة من المساكن تتناسب مع أصحاب الدخول المتنوعة والمختلفة وتتلاءم مع عدد أفرد الأسرة على اختلاف مستوياتها، وتنفيذ مشاريع إسكان بأسعار معقولة.
	عدم الفصل بين المناطق السكنية والخدمات والمناطق والمفتوحة.	– إنشاء أحياء سكنية تضم مزيجاً من المساكن والمحلات التجارية والخدمات العامة والوسائل الترفيهية وأماكن العمل المناسبة. بالإضافة إلى المساحات المفتوحة والمرافق المجتمعية المختلفة.
النقل والمواصلات	التدرج الهرمي في الشوارع.	– تصميم شوارع جديدة تتناسب مع حركة الأفراد ووسائل النقل العام وتحتوي على أرصفة جانبية متسعة قادرة على استيعاب الزيادة السكانية المتوقعة والربط بين الشوارع والتنويع في الخيارات الصغيرة للوصول وتحقيق التدرج الهرمي بالشوارع، مدينة المصدر لتي يجري إنشاؤها ضمن إمارة أبو ظبي تتدرج فيها الشوارع بدءاً من الشوارع الفرعية بعرض 8.5م ومن ثم الشوارع التجميعية بعرض 14م والشوارع المركزية بعرض 25 م.
	وسائل النقل العامة	– تطوير شبكات النقل والمواصلات وذلك من خلال الحد من الاعتماد على السيارات كوسيلة نقل وحيدة وتنفيذ شبكة نقل عام تشمل السكك الحديدية فائقة السرعة ووسائل النقل السريع الأخرى مثل الترام والحافلات.
	تشجيع حركة المشاة	–الاهتمام بممرات المشاة للتشجيع على المشي من خلال الاهتمام بتصميم الشوارع والأثاث الخاص بها والتشجير كأساس لإقامة أماكن جذابة وسهلة الاستعمال ومناسبة للعيش.
التعاون والتواصل	تعزيز التواصل بين المؤسسات والجهات التي تدعم البيئة السكنية الجديدة	–يوجد شراكة حقيقية بين القطاع العام والخاص بما يحقق بيئة سكنية جيدة.
المشاركة المجتمعية	تعزيز التخطيط من خلال فهم المجتمع والسكان.	–إعداد الخطط والسياسات والمشروعات التطويرية ودراسة مدى تأثيرها على حياة الناس وظروفهم المعيشية بحيث يكون هدفها الأول هو الاهتمام بحياة وعمل مواطني الإمارة وزوارها وعوامل الرفاهية التي يتمتعون بها في المدن والتجمعات السكنية، وتوفير المرافق والخدمات وعناصر البنية التحتية والأماكن المفتوحة التي يحتاجونها.
	تشجيع المشاركة المجتمعية.	إيجاد آلية لدمج التنوع السكاني واستيعابه ومعرفة أهم متطلباتهم من خلال تشجيع المشاركة المجتمعية.

4-3 المجاورات السكنية في قطاع غزة:

إن المتتبع لواقع المجاورات السكنية ضمن الأحياء السكنية الموجودة في قطاع غزة يكاد لا يلمس وجودها وذلك بسبب الطريقة التي نمت بها هذه الأحياء في القطاع، فإذا أردنا تقسيم هذه الأحياء فإننا نجد أنها تصنف كما يلي:

- أحياء نمت وتمددت حول مراكز المدن القديمة بطريقة غير مدروسة.
- أحياء نمت وفق مخططات تفصيلية تابعة للبلديات.
- أحياء نمت وفق قرارات سياسية وعسكرية.
- أحياء نمت بطريق عشوائية وتم إعادة تشريعها بدون الوصول للحل الأمثل.

وهذا بدوره قد أثر على ظهور المجاورة السكنية بمفهومها المتداول كنواة للمجتمع ضمن الأحياء المختلفة من حيث المركزية في الخدمات وتوفير مسارات المشاة والاهتمام بالمناطق الخضراء والتنويع في الأنماط السكنية والاهتمام بالكثافات المدروسة وغيرها من خصائص المجاورات السكنية، بل وتجمعت العديد من المؤثرات وتسببت بدورها في التأثير على تطبيق مفهوم المجاورة ومن أهمها ما ذكره (البغدادي،2010) ومنها ما يلي:

- قدم القوانين التخطيطية المطبقة.
- النمو العمراني العشوائي.
- غياب الرقابة على توسعات الأحياء السكنية.
- تفضيل الامتداد الطولي(الخطي) للتجمعات العمرانية حول محاور الحركة.
- عدم وجود مخططات متكاملة لكل المدن يتم السير أسسها في عمليات التخطيط حيث يتم معالجة كل جزء كحاله فردية غير مرتبطة مع المحيط.
- تأثر تخطيط الأحياء بقرارات سياسية في عمليات التوزيع والتخطيط.
- الثقافة المجتمعية المتأصلة لدى الأفراد من حيث حب السكن ضمن مساكن مستقلة بعيدا عن سكن شقق الأبراج والعمارات متعددة الطوابق.
- قلة الأراضي الحكومية التي قد تستغل في توفير خدمات ومناطق ترفيهية تلزم لخدمة المجاورات.

4-3-1 المجاورة السكنية في مشاريع الإسكان في قطاع غزة:

تهدف مشاريع الإسكان إلى تحقيق مجموعات سكنية ذات تكوينات عمرانية متعددة تحكمها أسس تخطيطية واحدة حيث تحتوي كل مجموعة سكنية عدداً من العمارات تحصر بينها فراغات بتنسيق

معين مكونة في مجموعها وحدة عمرانية تبرز الشكل البصري للمجاورة وترتبط هذه التكوينات مع مركز الخدمات ومن أهم ما يجب مراعاته في تخطيط مشاريع الإسكان ما يلي: (حسن،1992)

1. تكامل التخطيط والتصميم مع طبوغرافية كل مجاورة.
2. ترابط العلاقات الوظيفية بين استعمالات الأراضي ضمن كل مجاورة في مشروع الإسكان.
3. مراعاة المقياس الآدمي في تحديد أبعاد الفراغات السكنية بين العمارات وتوفير مساحات ملاءمة للعب الأطفال.
4. توفير شبكة طرق جيدة وتوفير المسطحات اللازمة لمواقف السيارات.
5. تحقيق التهوية والإضاءة الطبيعية للمساكن.
6. تحقيق التنوع في الوحدات والمباني السكنية.

وفي ظل ضرورة تحقيق الناحية الاقتصادية في التنمية العمرانية ضمن مشاريع الإسكان على وجه الخصوص يجب الإيفاء بمتطلبات المستخدم بما يتوفر من موارد جيدة وفي جودة ممتازة لتحقيق الكفاءة وتوفير الاحتياجات، وهذا بدوره يعتبر تحدياً أمام الجهات المسئولة لأنه يجب توفير المتطلبات من مسكن وخدمات وبنية تحتية وتحقيق الموازنة بين بين التكلفة–العائد أو بين التكلفة الإنمائية والقيمة الاقتصادية للمشروع وذلك بما لا يتعارض مع القدرة على الدفع من قبل المواطن (عيد ويوسف، 2004).

وقد ظهرت المجاورة السكنية كأساس لعدد من مشاريع الإسكان في قطاع غزة وان اختلف النمط والأساس التخطيطي لعدد منها، ولهذا احتاجت هذه النواة إلى دراسة فعلية وتقييمها للوصول إلى الواقع الموجود والتوصل إلى مدى قربه من المحددات والأسس والمعايير الضرورية التي يجب أن تتوفر فيها ومراعاتها لاحتياجات الواقع ومراعاة المضمون الفعلي لها ضمن هذه المشاريع الذي يجعلها مواكبة لأهم التوجهات التخطيطية الحديثة بالإضافة لجعلها أكثر قرباً وملائمةً للواقع الإسكاني وأكثر قبولا للعيش، وذلك في ضوء محدودية الأرض الحكومية التي تحتم على المسئولين استغلالها في توفير أكبر قدر من الوحدات السكنية وتوفير الخدمات اللازمة قدر الإمكان.

وفيما يلي سيتم التعرف على المجاورة السكنية في مشاريع الإسكان في قطاع غزة وخاصة التي تم عملها في الفترة الأخيرة والتي تمثل التوجه السائد في تخطيط مشاريع الإسكان مؤخراً حيث تم تحديد مشروعين إسكانيين حكوميين بتوجهين مختلفين تقريباً في آلية التخطيط، والتي قامت بها وزارة الإسكان في منطقتي خانيونس وبيت لاهيا على التوالي والتي سوف توفر عدد كبير من

الوحدات السكنية للسكان وتقييم هذه المشاريع بناء على ما سبق ذكره من حيث أولاً: المحددات الأساسية لفكرة المجاورة التي توفرت ضمن المشروع، ثانياً: تقييم البيئة السكنية في المشروع الإسكاني وفقا للتوجهات التخطيطية الحديثة الذي يخلق بيئة صالحة للعيش خاصة وأن كلا المشروعين يقعوا ضمن مسافة سير الطالب والتي لا تزيد عن 800م.

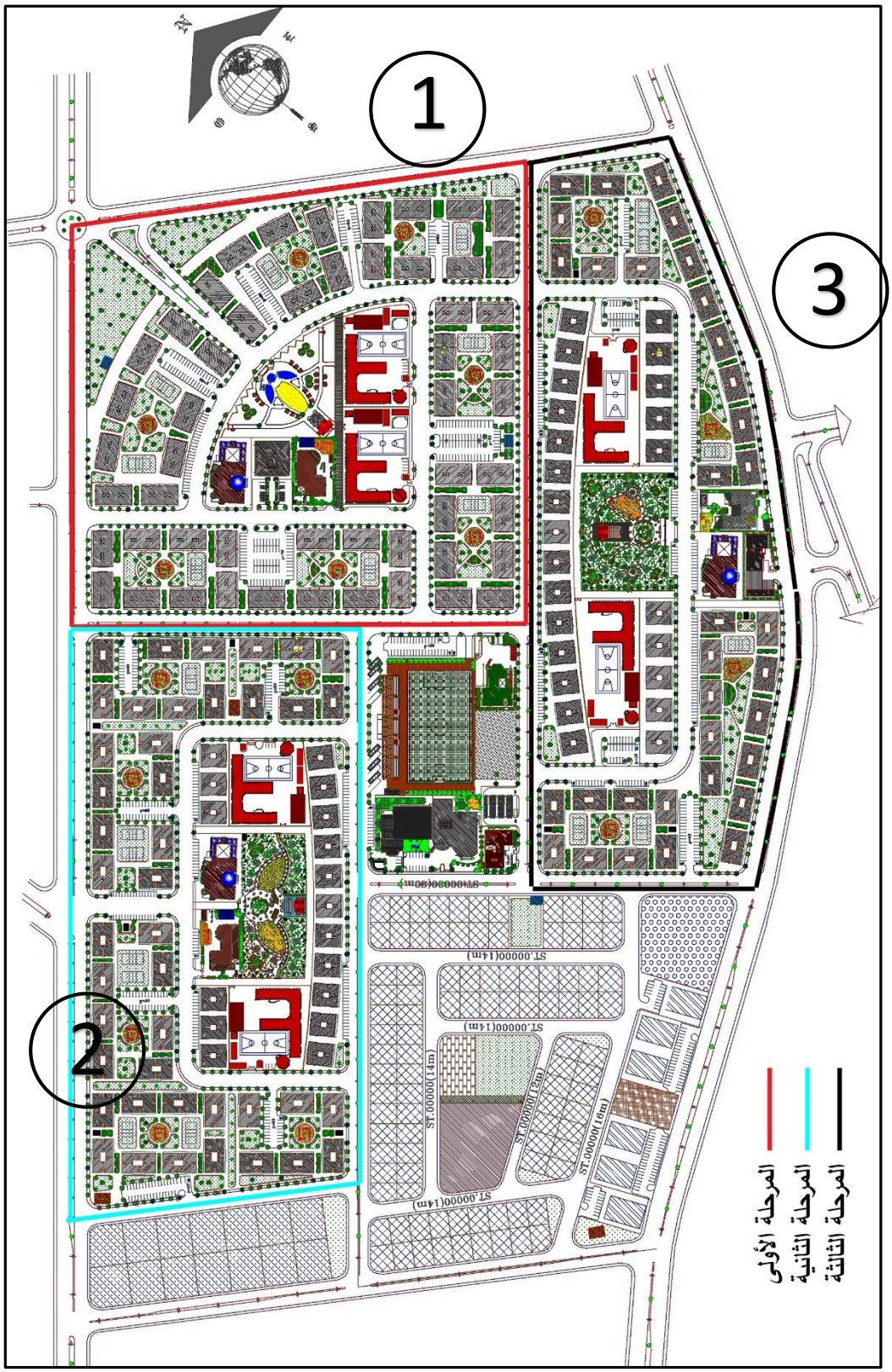
4-3-2 مشروع حي الشيخ حمد السكني:

يقع حي الشيخ حمد بن خليفة السكني غرب محافظة خانيونس، ويعتبر هذا المشروع من أهم المشاريع التي يتم تنفيذها في قطاع غزة.

يتكون الحي من 3628 وحدة سكنية بمساحات متنوعة لتناسب ذوي الدخل المتوسط والمحدود، بالإضافة إلى عدد من المرافق والخدمات مثل: المركز التجاري، العيادة الصحية، ورياض الأطفال، والمركز النسائي، والمساجد، ومدارس لكافة المستويات، ومركز للشرطة، ومركز للدفاع المدني، وملعب رياضي ومركز ثقافي اجتماعي رياضي بالإضافة إلى الحدائق العامة والساحات المفتوحة وملاعب الأطفال، والمناطق الاجتماعية والترفيهية، وكذلك الشوارع التي تخدم سكان المنطقة مجهزة بالأثاث والتشجير والإضاءة.

وهو يتكون من ثلاثة أجزاء (شكل 11.4) وصنفت من خلال الجهة المخططة للمشروع كمجاورات سوف تنفذ كمراحل بمساحة تبلغ 403,774 متر مربع بواقع 136,950 متر مربع للمرحلة الأولى 115,432 متر مربع للمرحلة الثانية و120,447 متر مربع للمرحلة الثالثة بالإضافة لمنطقة مركز الحي السكني بمساحة 30,945 متر مربع وهو يتوسط المشروع ككل ليخدمها جميعها (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2014ج).

وسيتم فيما يلي أولاً: تقييم المحددات الأساسية لفكرة المجاورة ضمن المشروع، ثانياً: تقييم البيئة السكنية في المشروع الإسكاني من خلال مضمون المجاورة ووفقا للاتجاهات التخطيطية الجديدة من خلال قياسها بالنسبة لأهم المؤشرات التي ذكرت ضمن الفصل الثالث والتي تعمل على تحقيق هذا الهدف.



شكل 4. 11: مخطط حي الشيخ حمد بن خليفة السكني

المصدر:(وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2014ج)

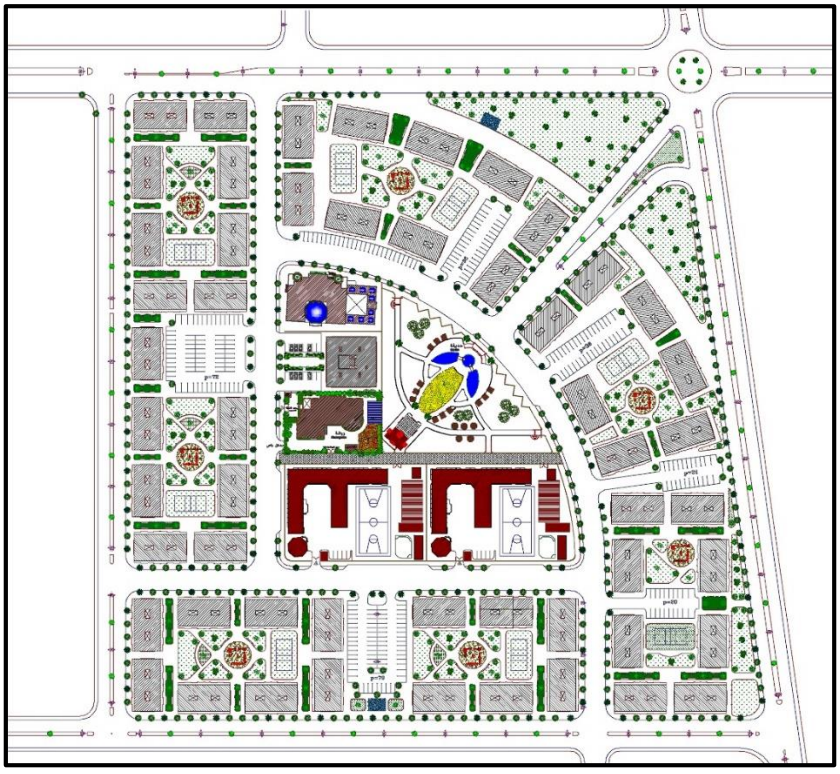
أولاً: تقييم المحددات الأساسية لفكرة المجاورة ضمن المشروع:

- **المرحلة الأولى (المجاورة الأولى):**

أولاً: المناطق السكنية:

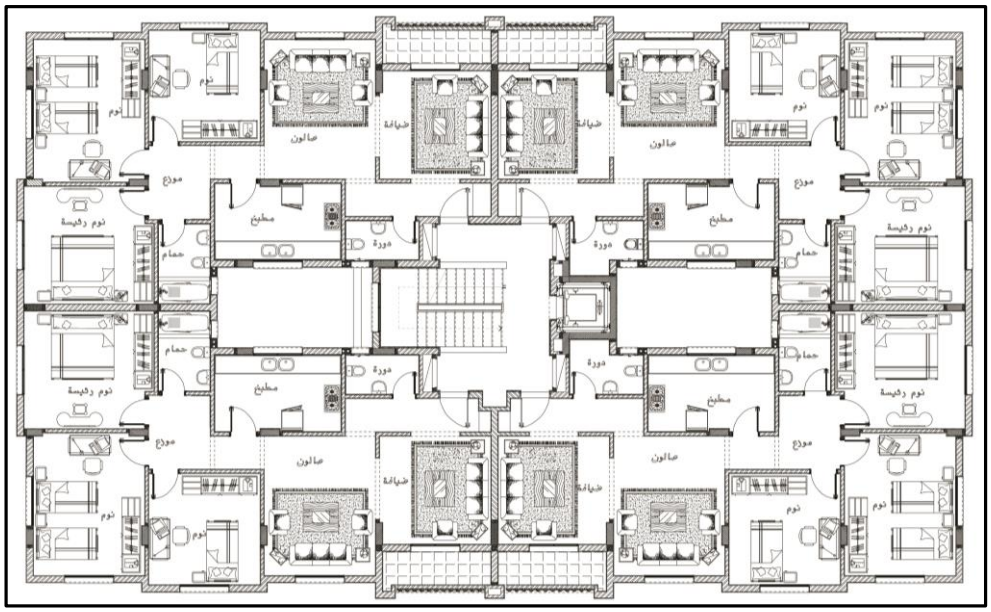
تبلغ مساحة المناطق السكنية ضمن المجاورة الأولى حوالي 71.3 دونم وهي تشكل ما نسبته 51.8% من مجموع الأرض وهي تضم العمارات السكنية والحدائق الداخلية والمواقف الخاصة بالعمارات (شكل 12.4).

تتكون المناطق السكنية كما يتضح من المخطط التالي شكل رقم (12.4) من 53 عمارة سكنية تحتوي كل عمارة على أربع شقق بالطابق ويبلغ ارتفاع العمارة أرضي +5 طوابق، مما يجعل عدد الوحدات السكنية المتوقعة حوالي 1060 وحدة سكنية، تبلغ مساحة الوحدة السكنية 130م^2 وهي مساحة موحدة لكافة العمارات الموجودة ضمن المجاورة وقد تم تحديد المساحة بناء على عدد أفراد الأسرة في قطاع غزة والذي يبلغ في المتوسط 6.5 فرد وهذا يعني أنهم بحاجة إلى ثلاث غرف وهذا ما توفره المساحة المذكورة والتي بدورها تتناسب مع ذوي الدخل المتوسط من حيث القيمة الاقتصادية.



شكل 4. 12: مخطط المرحلة الأولى – حي حمد السكني

المصدر: (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2014ج)



شكل 4. 13: نموذج العمارة 130م^2

المصدر:(وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2014ج)

تصـــميم العمارة الســـكنية عبارة عن أربع شـــقق بذات التصـــميم تتوزع على الاتجاهات الأربعة، وتتوزع هذه العمارات على هيئة مجموعات سـكنية حول فراغ داخلي يحتوي على حديقة وملاعب للأطفال، وبعض هذه العمارات ذات اســتخدام مختلط حيث تحتوي على محلات تجارية ضـــمن الطابق الأرضـــي، وتتوزع هذه المجموعات الســـكنية بصـــورة شـــريطية حول منطقة الخدمات الوسطية.

تبلغ الكثافة السـكنية العامة في المرحلة الأولى حوالي 8 وحدات /دونم أما الكثافة السـكانية فتبلغ حوالي 50 فرد /دونم وهي عبارة عن كثافة ثابتة وموحدة على كامل المســاحة حيث يتضـــح من المخطط أن العمارات موزعة بنفس الآلية وبنفس الارتفاع.

ويلاحظ أن الفئة السـكانية المسـتهدفة ضـمن المشـروع من ذوي الدخل المتوسـط والمحدود وقد تم اختيارهم بنظام القرعة وهذا يعني التنوع في الفئة السكانية المستهدفة ضمن المشروع.

ثانياً: الخدمات

تحتوي المرحلة الأولى في مدينة الشـيخ حمد السـكنية على عدد من الخدمات بمسـاحة إجمالية 28.3 دونم وهي ما تشكل نسبته 20.6% من المساحة الإجمالية وهي تضم ما يلي:

جدول 4. 5 الخدمات المتوفرة في المرحلة الأولى من مدينة حمد السكنية

المصدر: (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2014ج) تعديل الباحثة

الخدمات المتوفرة	المساحة (م^2)	النسبة المئوية
مناطق خضراء	5,625	4.1
حديقة عامة	6,468	4.7
مدرسة أساسية –بنين	5,048	3.7
مدرسة أساسية –بنات	4,978	3.6
روضة	2,062	1.5
مسجد	2,070	1.5
مبنى إداري	2,067	1.5
الإجمالي	28,318	20.6

وتتوزع هذه الخدمات في منطقة وسطية وتحيط بها الشوارع المرورية من كافة الجهات، أما بالنسبة للخدمات التجارية فهي عبارة عن محال تجارية متفرقة تتوزع على طول العمارات الممتدة في الجهة الجنوبية والغربية على طول المحاور التجارية الخارجية بالإضافة إلى محال تجارية متفرقة على الشوارع الداخلية للمجاورة. والخدمات المتوفرة هي خدمات ذات مباني مستقلة حسب نوع الخدمة المقدمة ولم يتم الدمج والخلط فيها.

وبالرجوع إلى المحددات الأساسية التي ذكرت ضمن الفصل الثالث (3–2) بخصوص المساحات الخاصة بالمدارس والروضات والمسجد فإنها تتناسب مع عدد السكان المتوقع خاصة وأن الاستيعاب المتوقع لكامل عدد السكان سوف يتم على عدة سنوات، فعلى سبيل المثال يبلغ عدد طلاب المرحلة الأساسية ضمن المرحلة الأولى حوالي 1867 طالب من كلا الجنسين وهم بحاجة إلى مساحة 9336 م^2 بواقع 4668م^2 لكل مدرسة وهو ما تم توفيره ضمن المساحات المقترحة للمدارس المذكورة.

ثالثاً: الشوارع

تبلغ المساحة المقدرة للشوارع حوالي 37.9 دونم وهي ما تقدر نسبته بـــ 27.6% من المساحة الإجمالية للمرحلة وهي مساحة عالية مقارنة بحجم المجاورة المحدود والذي يبلغ 137 دونم، وتتوزع هذه المساحة ما بين الشوارع الداخلية بعرض 16 م وبعض شوارع المشاة التي تفصل بين الخدمات وأنصاف الشوارع المحيطة، تصنف الشوارع الداخلية كشوارع تجميعية تؤدي إلى الشوارع الرئيسية المحيطة وبذلك لا يتضح التدرج الهرمي للمستويات المرورية بدءاً من الداخل

وحتى الخارج، وبالمقابل فإن صغر حجم المنطقة الأولى أدى بدوره إلى تسهيل الوصول إلى كافة المناطق وإن كان عبر نمط واحد من الشوارع.

أما بالنسبة للتهدئة المرورية فإن كانت قد تحققت من خلال عدم وجود شوارع مخترقة إلا أن عرض الشوارع الكبير بالإضافة إلى عدم وجود وسائل تهدئة مرورية أدى إلى تشجيع الحركة الداخلية.

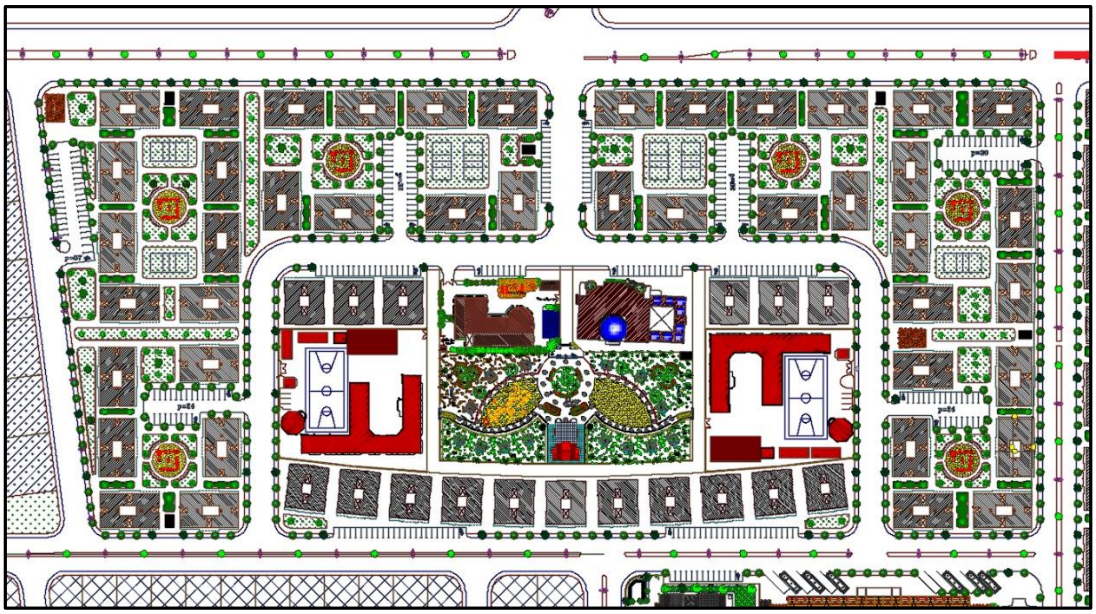
وبالرجوع إلى مواقف السيارات فإنها قد توزعت من خلال ساحات خارجية ضمن المناطق السكنية أما بالنسبة للمواقف الخاصة لبعض الخدمات فإنها توجد من ضمن المساحة الخارجية المخصصة للمبنى.

- **المرحلة الثانية (المجاورة الثانية):**

أولاً: المناطق السكنية:

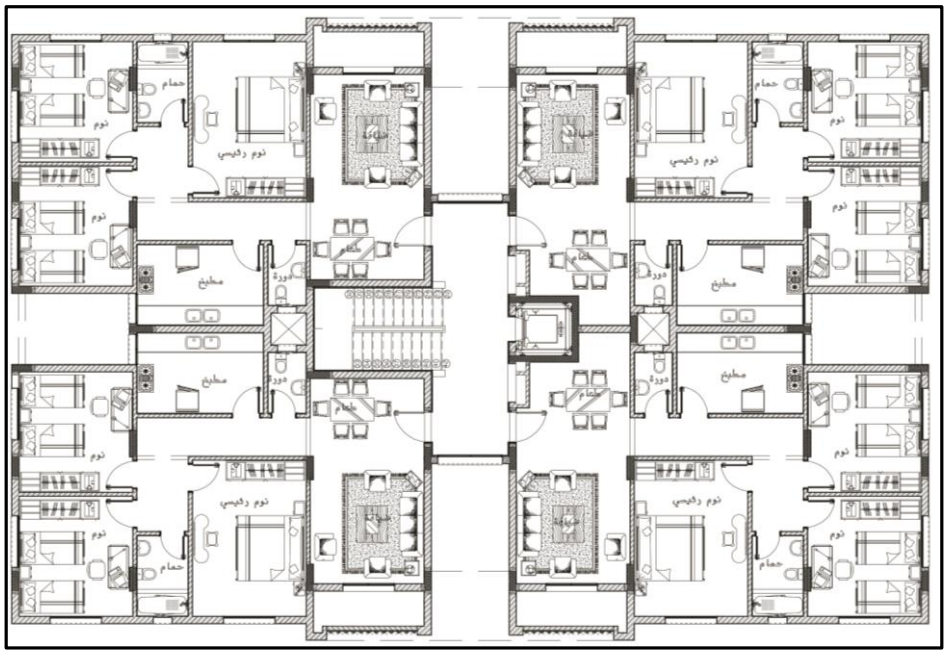
تبلغ مساحة المناطق السكنية ضمن المرحلة الثانية حوالي 66.8 دونم وهي تشكل ما نسبته 57.8% من مجموع الأرض وهي تضم العمارات السكنية والحدائق الداخلية والمواقف الخاصة بالعمارات (شكل 13.4).

تتكون المناطق السكنية كما يتضح من المخطط التالي من 43 عمارة سكنية تحتوي كل عمارة على أربع شقق بالطابق ويبلغ ارتفاع العمارة أرضي +5 طوابق مساحة الشقة الواحدة 115م^2 وعلى 17 عمارة تحتوي على أربع شقق أيضا بالطابق بمساحات متساوية تبلغ 100م^2 للشقة الواحدة، مما يجعل عدد الوحدات السكنية المتوقعة حوالي 1200 وحدة سكنية تقريبا، وقد تم تحديد المساحة حسب مستويات الدخل وهي تتكون ثلاث غرف.



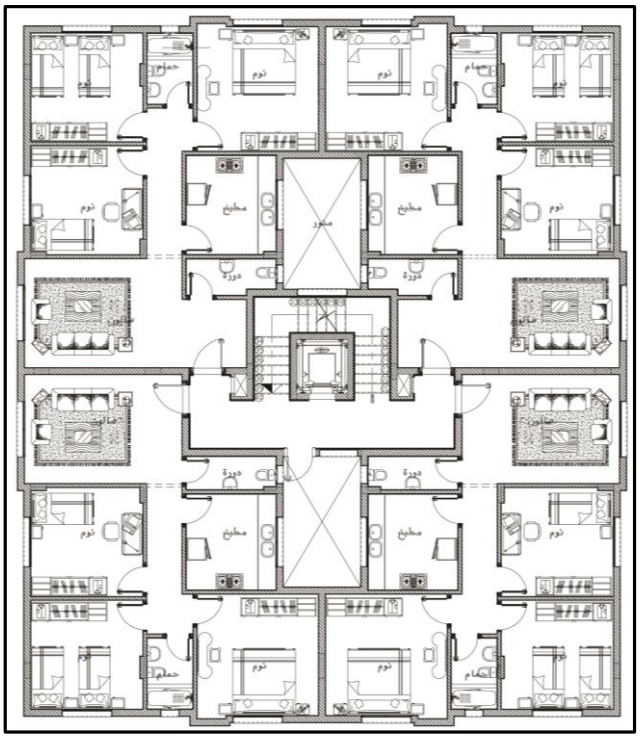
شكل 4. 14: مخطط المرحلة الثانية – حي حمد السكني

المصدر:(وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2014ج) –تعديل الباحثة



شكل 4. 15: نموذج العمارة السكنية– مساحة الوحدة 115م^2

المصدر:(وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2014ج)



شكل 4. 16: نموذج العمارة السكنية– مساحة الوحدة 100م^2

المصدر:(وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2014ج)

تصميم العمارة السكنية في نموذج 115م^2 و 100م^2 عبارة عن أربع شقق بذات التصميم تتوزع على الاتجاهات الأربعة هذا بدوره أثر على توجيه بعض الفراغات الداخلية خاصـــة الحمامات التي لاتطل على مناور داخلية، وتتوزع هذه العمارات التي تحتوي على الشـقق بمسـاحة 115م^2 على هيئة مجموعات سكنية حول فراغ داخلي يحتوي على حديقة وملاعب للأطفال، أما العمارات التي تحتوي على الشقق بمساحة 100م^2 تتوزع بشكل شريطي على الشوارع وبعض هذه العمارات ذات استخدام مختلط حيث تحتوي على محلات تجارية ضمن الطابق الأرضي.

تبلغ الكثافة الســكنية العامة في المجاورة الأولى حوالي 10 وحدات /دونم أما الكثافة الســكانية فتبلغ حوالي 67 فرد /دونم وهي عبارة عن كثافة ثابتة وموحدة على كامل المجاورة حيث يتضــح من المخطط أن العمارات موزعة بنفس الآلية وبنفس الارتفاع على كامل المجاورة.

ثانياً: الخدمات

تحتوي المرحلة الثانية في مدينة الشــيخ حمد الســكنية على عدد من الخدمات بمســاحة إجمالية 20.3 دونم وهي ما تشكل نسبته 17.6% من المساحة الإجمالية وهي تضم ما يلي:

جدول 4. 6 الخدمات المتوفرة في المرحلة الثانية من مدينة حمد السكنية

المصدر: (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2014ج) تعديل الباحثة

الخدمات المتوفرة	المساحة ($م^2$)	النسبة المئوية
حديقة عامة	**6,548**	**5.7**
مدرسة أساسية –بنين	**4,746**	**4.11**
مدرسة أساسية –بنات	**4,746**	**4.11**
روضة	**2,113**	**1.83**
مسجد	**2,113**	**1.83**
الإجمالي	**20.266**	**17.6**

وتتوزع هذه الخدمات في منطقة وسـطية وتحيط بها الشـوارع المرورية من كافة الجهات، أما بالنسبة للخدمات التجارية فهي عبارة عن محال تجارية متفرقة تتوزع على طول العمارات الممتدة في الجهة الجنوبية على طول المحاور التجارية الخارجية بالإضـافة إلى محال تجارية متفرقة على الشوارع الداخلية للمجاورة.

وبالرجوع إلى المحددات الأساسية التي ذكرت ضمن الفصل الثالث (3-2) بخصوص المساحات الخاصـة بالمدارس والروضـات والمسـجد فإنها تتناسـب مع عدد السـكان المتوقع في المجاورة خاصة وأن الاستيعاب المتوقع لكامل عدد السكان سوف يتم على عدة سنوات.

ثالثاً: الشوارع

تبلغ المساحة المقدرة للشوارع حوالي 28.2 دونم وهي ما تقدر نسبته بـــ 24.6% من المساحة الإجمالية للمرحلة الثانية وهي مساحة جيدة مقارنة بالنسبة المطبقة في الأنظمة والتي تبلغ 25%، وتتوزع هذه المساحة ما بين الشوارع الداخلية للمجاورة بعرض 16 م وبعض شوارع المشاة التي تفصـل بين الخدمات وأنصـاف الشـوارع المحيطة ومواقف السـيارات، تصـنف الشـوارع الداخلية كشوارع تجميعية تؤدي إلى الشوارع الرئيسية المحيطة.

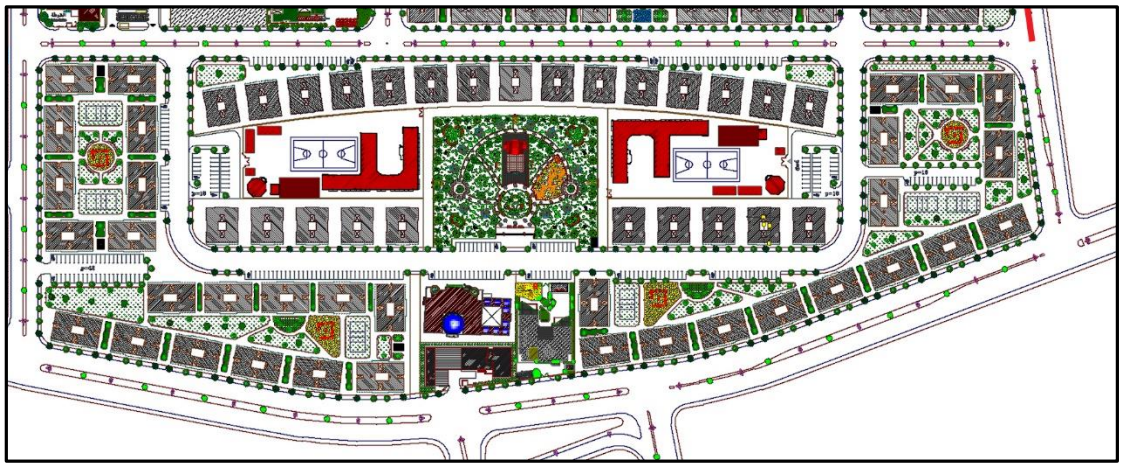
أما بالنسـبة للتهدئة المرورية فإن كانت قد تحققت من خلال عدم وجود شـوارع مخترقة إلا أن عرض الشوارع الكبير بالإضافة أفقد عامل الأمان بنسبة معينة.

- **المرحلة الثالثة (المجاورة الثالثة):**

أولاً: المناطق السكنية:

تبلغ مساحة المناطق السكنية ضمن المرحلة الثانية حوالي 65.8 دونم وهي تشكل ما نسبته 54.6% من مجموع الأرض وهي تضم العمارات السكنية والحدائق الداخلية والمواقف الخاصة بالعمارات (شكل 14.4).

تتكون المناطق السكنية كما يتضح من المخطط التالي من 34 عمارة سكنية تحتوي كل عمارة على أربع شقق بالطابق ويبلغ ارتفاع العمارة أرضي +5 طوابق مساحة الشقة الواحدة 115م^2 وعلى 26 عمارة تحتوي على أربع شقق أيضا بالطابق بمساحات متساوية تبلغ 100م^2 للشقة الواحدة، مما يجعل عدد الوحدات السكنية المتوقعة حوالي 1200 وحدة سكنية تقريبا، وقد تم تحديد المساحة حسب مستويات الدخل وهي تتكون ثلاث غرف.



شكل 4. 17: مخطط المرحلة الثالثة – حي حمد السكني

المصدر: (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2014ج) تعديل الباحثة

وتتوزع هذه العمارات التي تحتوي على الشقق بمساحة 115م^2 على هيئة مجموعات سكنية حول فراغ داخلي يحتوي على حديقة وملاعب للأطفال، أما العمارات التي تحتوي على الشقق بمساحة 100م^2 تتوزع بشكل شريطي على الشوارع وبعض هذه العمارات ذات استخدام مختلط حيث تحتوي على محلات تجارية ضمن الطابق الأرضي.

تبلغ الكثافة السكنية العامة في المجاورة الأولى حوالي 10 وحدات /دونم أما الكثافة السكانية فتبلغ حوالي 65 فرد /دونم وهي عبارة عن كثافة ثابتة وموحدة على كامل المجاورة حيث يتضح من المخطط أن العمارات موزعة بنفس الآلية وبنفس الارتفاع على كامل المجاورة.

ثانياً: الخدمات

تحتوي المرحلة الثانية في مدينة الشيخ حمد السكنية على عدد من الخدمات بمساحة إجمالية 20 دونم وهي ما تشكل نسبته 20% من المساحة الإجمالية وهي تضم ما يلي:

جدول 4. 7 الخدمات المتوفرة في المرحلة الثانية من مدينة حمد السكنية

المصدر: (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2014ج) تعديل الباحثة

الخدمات المتوفرة	المساحة ($م^2$)	النسبة المئوية
حديقة عامة	**7,504**	**6.23**
مدرسة أساسية –بنات	**5,306**	**4.4**
مدرسة ثانوية	**5,306**	**4.4**
روضة	**2,111**	**1.8**
مسجد	**2,164**	**1.8**
مرفق بلدي	**1,623**	**1.35**
الإجمالي	**20.014**	**20**

وتتوزع هذه الخدمات في منطقة وسطية وتحيط بها الشوارع المرورية من كافة الجهات، أما بالنسبة للخدمات التجارية فهي عبارة عن محال تجارية متفرقة تتوزع على طول العمارات الممتدة في الجهة الجنوبية على طول المحاور التجارية الخارجية بالإضافة إلى محال تجارية متفرقة على الشوارع الداخلية للمجاورة.

وبالرجوع إلى المحددات الأساسية التي ذكرت ضمن الفصل الثالث (3–2) بخصوص المساحات الخاصة والروضات والمسجد فإنها تتناسب مع عدد السكان المتوقع في أما بالنسبة للمدارس فإنه يجب توفير مدرسة أساسية أخرى وهي سوف توفر من خلال منطقة قريبة من المشروع سوف تبنى في المستقبل تتبع لحي الإسراء أما بالنسبة للمدرسة الثانوية فهي لا تكفي خدمة كل سكان المشروع ككل ولكن توجد منطقة سوف تنفذ بالمستقبل وهي حي الإسراء 2 وسوف توفر فيها المدرسة الثانوية.

ثالثاً: الشوارع

تبلغ المساحة المقدرة للشوارع حوالي 30.6 دونم وهي ما تقدر نسبته بـــ 25.4% من المساحة الإجمالية للمرحلة الثالثة وهي مساحة جيدة مقارنة بالنسبة المطبقة في الأنظمة والتي تبلغ 25%، وتتوزع هذه المساحة ما بين الشوارع الداخلية للمجاورة بعرض 16 م وبعض شوارع المشاة التي تفصل بين الخدمات وأنصاف الشوارع المحيطة ومواقف السيارات، تصنف الشوارع الداخلية كشوارع تجميعية تؤدي إلى الشوارع الرئيسية المحيطة.

- **خدمات أخرى**

تم توفير خدمات أخرى للمشـــروع ككل وتتمثل في مركز تجاري–مركز ثقافي–مركز مواصـــلات لتسـهيل عملية الوصـول من وإلى الحي كاملا –مركز صـحي تم تحديد درجته بالتعاون مع وزارة الصـحة –مركز شرطة –ملعب، وهي تخدم المشروع ككل وتعتبر مكان للتواصل الاجتماعي بين سكان المشروع كافة وتبلغ المساحة الخاصة بها مجتمعة حوالي 22.5 دونم.

ثانياً: تقييم البيئة السكنية في مشروع مدينة الشيخ حمد من خلال مضمون المجاورة ووفقا للمحددات الأساسية والتوجهات التخطيطية الحديثة.

لتقييم مدى تحقق فكرة المجاورة من حيث (التخطيط، الإســكان، النقل والمواصـــلات، المشـــاركة المجتمعية، الإدارة) (انظر الجزء 3–5 من الدراسة) وبما فإننا نجد ما يلي:

جدول 4. 8 تقييم المجاورة السكنية في حي حمد السكني وفق المحددات الأساسية والمؤشرات التخطيطية الحديثة

المصدر: الباحثة

البند	المؤشرات	ملاحظات
التخطيط	المساحة، الكثافة السكانية	-تبلغ مساحة المجاورة من 115-137 دونم تقريبا يبلغ عدد الوحدات السكنية حوالي 1000-1200 وحدة سكنية وعدد سكان يصل من 6000-8000 نسمة -متوسط الكثافة حيث تصل إلى 60 فرد/دونم.
	استخدامات الأراضي	-يبلغ متوسط نسبة المناطق السكنية من 54% من مجموع استخدامات الأراضي ومتوسط نسبة الخدمات 19% ومتوسط نسبة الشوارع حوالي 26% وهي نسبة تقع ضمن الأنظمة المعمول بها. -لا يوجد معايير ثابتة للخدمات للرجوع إليها ولكن تم توفير أهم الخدمات والتي بمقارنتها بالنسب الخاصة بالإحصاء وجدت أنها تتناسب في عدد من المجاورات: -تحتوي المجاورة السكنية المحددة في حي حمد على أهم الخدمات وتشمل مدرستان أساسيتان وروضة وحضانة لمتوسط 1130 وحدة سكنية وروضة وحديقة عامة بمتوسط 6.5دونم وهي تقع ضمن الحد الأدنى الذي يجب توفيره كما ذكر سابقا. - تشجيع الاستخدام المختلط ضمن بعض المباني السكنية كاستخدام الدور الأرضي تجاريا، بالإضافة إلى استخدام بعض المباني العامة من عدة استخدامات مثل مبنى الروضة والحضانة تم استغلال الدور الأرضي كروضة وحضانة والدور الأول كمركز للنشاطات التدريبية بالإضافة إلى احتواء أكثر من مبنى عام على عدد من الاستخدامات المختلفة. - توفير حدائق داخلية ضمن المجموعات السكنية بالإضافة إلى توفير حدائق عامة ضمن أجزاء المشروع المختلفة.
الإسكان	التنوع في الوحدات السكنية	-التنوع محدود ضمن المجاورة الواحدة حيث يسود وجود مساحة واحدة للشقق في حين توفرت مساحات ما بين 130-115-100 م^2 ضمن كل مجاورات المشروع ، وهنا ربما كان من الأفضل تخصيص مساحات الشقق الأصغر للأزواج الشابة أو العائلات الصغيرة على سبيل المثال من خلال دراسة الحاجة الفعلية للسكان، وعدم الفصل بين كل نمط عن الآخر من خلال التنويع بمساحات الشقق من خلال المبنى الواحد بما يشجع العلاقات الاجتماعية بين الأفراد.

		–عدم مراعاة الاتجاهات والنواحي البيئية في بعض النماذج والتي من شـــأنها تقليل تكلفة الوحدات من حيث المصـــاريف التشغيلية وتحقيق الانارة والتهوية اللازمة لبعض الفراغات في أثناء تصميم الوحدات السكنية خاصة وأن العمارات السكنية ذات تصميم موحد يختلف باختلاف مساحات الشقق فقط.
	عدم الفصل بين المناطق السكنية والخدمات والمناطق والمفتوحة.	– معظم الخدمات تم توزيعها بما يتناسب مع السكان وعلى مسافات قريبة من الجميع بحيث يمكن الوصول إليها سيرا على الأقدام. حيث لم يتم فصل الاستخدامات السكنية عن الخدماتية مما أتاح الوصول بسهول لمعظم المناطق سيرا على الأقدام وان كان من خلال الشوارع الموجودة.
	القدرة على الحصول على المسكن	سعر الشقق في مدينة حمد تم تقسيطه على 20 سنة بعد دفع دفعة مقدمة ووفق شروط محددة. وهو غير شامل سعر الأرض فالملكية تعود إلى الجهة المالكة وهي وزارة الأشغال العامة والإسكان، ومن خلال استطلاع آراء بعض المختصين فإن السعر الخاص بالشقة يعتبر مناسب بسبب تقسيطه على الفترة الزمنية الطويلة وعدم إضافة سعر الأرض.
النقل والمواصلات	التدرج الهرمي في الشوارع.	– لا يوجد تدرج هرمي واضح ضمن حدود المجاورة حيث تعتبر حركة السيارات أساسية داخل المشروع ككل للوصول لكافة الأماكن فمعظم الشوارع الداخلية ذات عروض لا تقل عن 16 م وهي مشجعة لحركة السيارات على الرغم من عدم استمراريتها. – ربط المشروع والمناطق القريبة من خلال شبكة شوارع وتوفير مركز مواصلات داخل المشروع ككل.
	وسائل النقل العامة	– لا يوجد دراسة لإمكانية الاعتماد أو التأسيس لاستخدام وسائل النقل العامة للوصول من والى داخل الحي.
	تشجيع حركة المشاة	– دخول السيارات إلى كافة الأماكن وغياب التدرج الهرمي أدى إلى إضعاف حركة المشاة على الرغم من عدم نفاذية الشوارع نوعا ما وصغر حجم المجاورة، بالإضافة إلى عدم وجود ممرات مهيئة للربط بين الأماكن تقوم على حركة المشاة إلا ضمن المجموعة السكنية الواحدة، وعدم وجود ممرات واضحة المشاة أو وسائل تشجيعية ضمن عناصر تنسيق الشارع تحفز للوصول مشيا لكافة الأماكن.

التعاون والتواصل	تعزيز التواصل بين المؤسسات والجهات التي تدعم البيئة السكنية الجديدة	-من خلال التواصل مع ذوي الاختصاص تم الإيضاح بأن هناك تواصل مدروس مع الجهات ذوي العلاقة من أجل توفير بيئة سكنية جيدة (بلديات، مصلحة مياه الساحل، شركة الكهرباء، الجهات ذات العلاقة..)
المشاركة المجتمعية	تعزيز التخطيط من خلال فهم المجتمع والسكان.	-تم التخطيط من خلال هدف أساسي وهو توفير وحدات سكنية صالحة للسكان تتناسب مع احتياجات الشرائح المختلفة وخاصة المتوسطة والمحدودة ولكن آلية توزيع السكان ضمن المشروع تم من خلال مستويات الدخل وليس الحاجة الفعلية للمساحة مما ساهم في الفرز بين الفئات الساكنة.
	تشجيع المشاركة المجتمعية والإدارة.	تم تخطيط المشروع دون تشجيع المشاركة المجتمعية من قبل السكان لمعرفة المتطلبات والرغبات الخاصة بهم ودراستها بما يدعم نجاح المشروع، كما تم توفير إدارة مستقلة للمشروع ككل تعمل على متابعة احتياجاتها وصيانته والتنسيق مع الجهات المختصة.

- **نقاط القوة والنقاط التي تحتاج إلى تطوير في المحددات الأســـاســـية لفكرة المجاورة لمدينة الشيخ حمد السكنية:**

من خلال التحليل السـابق للمشـروع فإننا نسـتطيع إجمال أهم نقاط القوة والنقاط التي تحتاج إلى تطوير والتي توجد في التخطيط ونستعرضها كما يلي:

نقاط القوة:

1. الاهتمام بتوفير الخدمات الضرورية داخل المشروع وبما يتناسب مع عدد السكان المتوقع ومحاولة تقريب الخدمات الأساسية للسكان قدر الإمكان.
2. الاهتمام برفع الكثافة داخل أجزاء المشروع المختلفة.
3. طريقة توزيع العمارات ضــمن مجموعات ســكنية أدت إلى خفض التكلفة والتنويع في الإطلالة للسكان.
4. توفير الحدائق الداخلية ضمن المجموعات السكنية يساهم في تعزيز العلاقات الاجتماعية بين السكان.
5. وجود إمكانية للتوسع المستقبلي في بعض المجموعات السكنية.
6. توفير أماكن لمواقف السيارات خفف من الأعباء المرورية على الشوارع الداخلية.
7. إمكانية الوصول إلى مختلف الأماكن من خلال الشوارع المتوفرة.
8. توفير الوحدات السكنية من خلال العمارات أدى إلى استيعاب أكبر قدر من السكان وهذا بدوره يتلاءم مع الواقع العمراني في قطاع غزة.
9. وجود مركز حضــري واضــح في قلب المشــروع يســاهم في تفعيل التواصــل المجتمعي وعدالة توزيع المرافق والخدمات العامة بحيث تكون قريبة بنفس القدر تقريباً من معظم البلوكات السكنية في المجاورة مما يؤدي إلى توفير التكلفة سواء بالمواصلات بالإضافة إلى تشجيع حركة المشاة.
10. توفير الخدمات التجارية كمحلات ضــمن الدور الأرضــي على الشــوارع الرئيســية وهذا بدوره يتناسـب مع النمط المفضـل للعديد من السـكان وهو توزيع المحلات بنمط شـريطي على المحاور الرئيسة.
11. توحيد نمط الواجهات الخاصة بالعمارات وفق أسلوب محدد.
12. التأسـيس لاسـتخدام مصـادر الطاقة الشـمسـية من خلال الخلايا الشـمسـية وإن لم تنفذ بالمرحلة الحالية بسبب التكلفة.

13. حقن مياه الأمطار الخاصة بالمباني لتغذية الخزان الجوفي.
14. توفير وحدات ترشيح لمياه الأمطار في الشوارع والمناطق الخضراء لترشيحها قبل الوصول للخزان الجوفي.
15. مراعاة أن تكون خزانات المياه الأرضية بعيدة عن مصادر التلوث كخزانات الصرف الصحي.
16. تعزيز التواصل بين المؤسسات والجهات التي تدعم البيئة السكنية الجديدة.
17. عدم الفصل وتشجيع الاستخدام المختلط في مختلف مجالات التنمية من خلال دمج أكثر من استخدام ضمن مبنى واحد.
18. اتباع نظام المرحلية في التنفيذ وتجهيز كل مرحلة بكافة الخدمات الأساسية التي تتناسب مع عدد السكان المتوقع.

النقاط التي تحتاج إلى تطوير

1. عدم التنوع في مساحات الشقق ضمن المبنى الواحد أدى إلى وجود طبقة معينة من السكان في العمارات السكنية.
2. عدم مراعاة النواحي البيئية في تصميم الوحدات السكنية بالشكل الكافي خاصة وأن الشقق داخل النموذج الواحد تتبع نفس التصميم على الاتجاهات الأربعة وهذا بدوره لم يوفر وضع الفراغات المختلفة بما يتلاءم مع التوجيه المناسب.
3. كبر عرض الشوارع الداخلية أدى لزيادة حجم المرور داخل المجاورة وتشجيع حركة السيارات.
4. عدم وجود تدرج هرمي لشبكة الطرق مما أدى إلى ضعف العلاقات الاجتماعية وضعف عامل الأمان بالنسبة للسكان نتيجة ازدياد المرور العابر.
5. معظم الخدمات ذات الاستخدام اليومي والضروري للأسرة كالمدارس والروضات والمنتزهات تقع على شوارع ذات عروض كبيرة (16م) لذا فإن عدم توفير شوارع خاصة بالمشاة أو أقل عرضا للوصول إليها وخاصة للأطفال على الرغم من قربها يؤدي من التقليل من درجة الأمان المروري لهم.
6. عدم التنويع في آليات توزيع الكثافة وخاصة على المحاور الخارجية أدى إلى الركود في بعض المناطق وخاصة على المحاور التجارية الخارجية.
7. ارتفاع نسبة الشوارع الموجودة ضمن المجاورة أدى إلى ضياع مساحات كان بالإمكان استغلالها سكنياً أو خدماتياً.
8. تصميم الشوارع الداخلية بآلية تدعم حركة السيارات بشكل أساسي.

9. عدم وجود مواقف سيارات كافية لبعض الخدمات أو تحديد الآلية التي سوف يتم استيعاب فيها الحركة المرورية.
10. عدم استرداد سعر الأرض من خلال أسعار الشقق.
11. ضعف المشاركة المجتمعية.

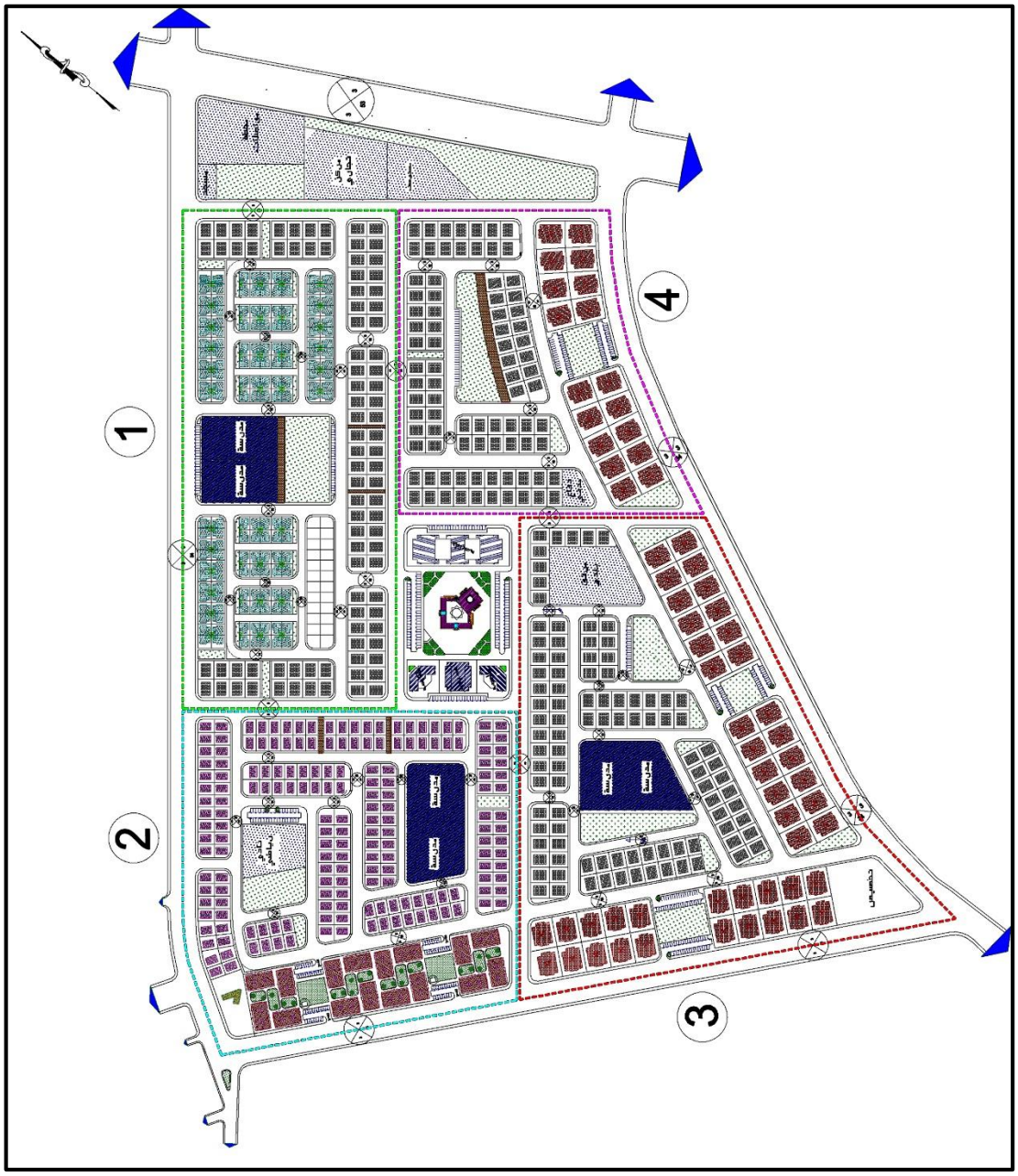
مما سبق يتبين تجاوب العديد من المؤشرات التي يقوم عليها مشروع مدينة حمد السكنية مع العناصر الأساسية التي تقوم عليها المجتمعات الصالحة للعيش والتي تهدف لتحقيق المضمون الخاص بالمجاورة وفقا للرؤية التخطيطية الحديثة وإن كانت هناك بعض السلبيات التي يمكن تجنبها، ويرجع هذا الجانب الإيجابي إلى كون المشروع ممول بالكامل من جهة خارجية(قطر) مما ساعد في توفير البيئة السكنية المتكاملة، كذلك فإن تبني المشروع لفكرة توفير الشقق من خلال العمارات السكنية وتبني فكرة المجموعات السكنية أدى إلى التوفير في التكلفة وتوفير عدد أكبر من الوحدات التي سوف تبنى في ذات الوقت على العكس من فكرة القسائم التي تباع ولا تبنى إلا على فترات طويلة.

4-3-3 مشروع حي بيسان السكني

يقع حي بيسان السكني ضمن حدود بلدية بيت لاهيا شمال قطاع غزة وهو يعتبر من المشاريع السكنية الهامة والتي جاءت لاستيعاب حوالي 6996 وحدة سكنية عند اكتمال كامل المشروع الذي تبلغ مساحته حوالي 606 دونم. (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2014د)

ويحتوي الحي بدوره على عدد من الخدمات تتمثل في الحدائق الخضراء ومسجد مركزي ويضم مركز تجاري ومركز صحي ومركز إداري وآخر ثقافي بقلب المشروع، هذا بالإضافة إلى عدد من المدارس الموزعة على كامل المشروع.

يتضح من المخطط التالي أن الحي يتكون من أربعة أجزاء تتوزع فيها عدة أنماط سكنية ومركز الحي الذي توجد به عدد من الخدمات (الشكل 15.4) (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2014د).



شكل 4. 18: حي بيسان السكني

المصدر:(وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2014د) –تعديل الباحثة

وسيتم فيما يلي أولاً: تقييم المحددات الأساسية لفكرة المجاورة ضمن المشروع، ثانياً: تقييم البيئة السكنية في المشروع الإسكاني من خلال مضمون المجاورة ووفقا للاتجاهات التخطيطية العصرية من خلال قياسها بالنسبة لأهم المؤشرات التي ذكرت ضمن الفصل الثالث والتي تعمل على تحقيق هذا الهدف.

أولاً: تقييم المحددات الأساسية لفكرة المجاورة ضمن المشروع:

من خلال الاطلاع على مخطط المشـــروع نجد أنه من الممكن تصـــنيف الأجزاء الأربعة إلى مجاورات ولكنها لا تحتوي على خدمات كافية تخدم هذا المفهوم لذا ســيتم تقييم المشــروع ككل واســـتنباط أهم المحددات الخاصـــة بالمجاورة من خلاله والتنويه إلى أحد المجاورات كمثال مخصص.

- **أولاً: المناطق السكنية:**

تبلغ مساحة المناطق السكنية حوالي 253.855 دونم وهي تشكل ما نسبته 41.8% من مجموع الأرض وتضم المناطق السكنية عدة أنماط سكنية بمساحات مختلفة تتوزع على كامل المشروع كما يلي:

1. قسائم سكنية بمساحة 360م2 مقسمة إلى مقسمين بمساحة 180م2 للمقسم الواحد والارتفاع المحدد للقسيمة أرضي +4 طوابق (شقة واحدة ضمن الطابق) وبارتداد أمامي وخلفي 2 م وارتداد جانبي 2م وجانبي 0 وعليه تكون مساحة الوحدة 100م^2.
2. قسائم سكنية بمساحة 250م^2 للقسيمة الواحدة والارتفاع المحدد للقسيمة أرضي +5 طوابق (لا يزيد الطابق عن شقتين) وبارتداد أمامي وخلفي 3 م وارتداد جانبي 2م ونسبة إشغال 60% وعليه تكون مساحة الوحدة ما بين 75–150م^2.
3. قسائم سكنية بمساحة 360م^2 للقسيمة الواحدة والارتفاع المحدد للقسيمة أرضي +5 طوابق (لا يزيد الطابق عن شقتين) وبارتداد أمامي وخلفي 3 م وارتداد جانبي 2م ونسبة إشغال 60% وعليه تكون مساحة الوحدة 108م^2.
4. عمارات سكنية بمساحة 950م^2 للقسيمة الواحدة والارتفاع المحدد للعمارة أرضي +5 طوابق (لا يزيد الطابق عن أربع شقق)، وبارتداد أمامي وخلفي 3 م وارتداد جانبي 2م ونسبة إشغال 60% وعليه تكون مساحة الوحدة 140م^2.
5. عمارات سكنية بمساحة 900م^2 للقسيمة الواحدة والارتفاع المحدد للعمارة أرضي +5 طوابق (لا يزيد الطابق عن أربع شقق) وتبلغ مساحة الوحدة حوالي 130م^2.

وتتوزع هذه المباني السكنية بأنواعها على شكل قسائم شريطية محاطة بالشوارع من كافة الجهات وهي عبارة عن مباني ذات استخدام سكني فقط.

تبلغ الكثافة السكنية في المشروع حوالي 12 وحدة/دونم والكثافة السكانية حوالي 75 فرد /دونم وهي كثافة تزيد على الشـــوارع الخارجية في الجهة الجنوبية والغربية بســـبب تغير النمط في

الوحدات السكنية وتقل نحو الداخل نوعا ما، وتحيط هذه المناطق السكنية بقلب خدماتي بسيط في وسط المشروع.

ملاحظة: تستهدف الوحدات السكنية الأفراد من ذوي الدخل المتوسط والمحدود.

وإذا تناولنا الجزء الثالث (المجاورة الثالثة) على سبيل المثال نجد أن مساحة المناطق السكنية حوالي 78.2دونم وهي تشكل ما نسبته 45.6% من مجموع الأرض وتضم هذه المناطق قسائم سكنية بمساحة 360م^2 للقسيمة الواحدة، بالإضافة إلى عمارات سكنية بارتفاع 6 طوابق وتبلغ مساحة القسيمة الخاصة بالعمارة الواحدة 950 م^2، وهذا بدوره يعني أن مساحات الوحدات السكنية داخل هذه المجاورة تتراوح ما بين 108م^2–142م^2 مع الخدمات.

ثانياً: الخدمات

يضم المشروع ككل مجموعة من الخدمات تتوزع على أجزاء المشروع المختلفة لخدمة السكان في كل جزء بالإضافة لقلب خدماتي بسيط (جدول 9.4).

من خلال دراسة الخدمات السابقة نجد افتقار المشروع إلى عدد كبير من الخدمات الأساسية التي يجب توفيرها لخدمة السكان المتوقعين فيها ومن أهم هذه الخدمات هو توفير عدد من المساجد تكفي لخدمة السكان وفقا للمحددات التي ذكرت في الفصل الثالث (3–2) كما أن المشروع لا يحتوي على رياض أطفال أو مناطق خضراء بمساحات جيدة أو مناطق حضرية تهدف إلى تعزيز التفاعل الاجتماعي.

وإذا نظرنا للمجاورة الثالثة على سبيل المثال نجد أن الفراغ الوسطي للمجاورة المحددة عبارة عن قلب خدماتي بسيط يتكون من منطقة خضراء بالإضافة إلى مدرستين كما يوجد مرفق بلدي ومناطق خضراء منفصلة في أطراف المجاورة وجزء منها عبارة عن زوائد تنظيمية غير مستغلة وتبلغ المساحات الخاصة بها كالتالي:

من خلال دراسة الخدمات السابقة نجد افتقار المجاورة إلى عدد كبير من الخدمات الأساسية التي يجب توفيرها لخدمة السكان المتوقعين فيها ومن أهم هذه الخدمات هو توفير مسجد محلي وروضة أطفال ومحال تجارية بالإضافة إلى توفير حديقة مركزية كافية للترفيه عن كافة السكان بدلا من المناطق الخضراء المتفرقة.

جدول 4. 9 الخدمات المتوفرة في حي بيسان السكني

المصدر: (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2014د) تعديل الباحثة

الاستخدام		المساحة م2
مناطق خضراء		47,718
خدمات تعليمية	مدارس ابتدائية	8,172
	مدارس إعدادية	8,322
	مدارس ثانوية	8,450
خدمات صحية	مستوصف	4,395
	مركز صحي	1,596
دفاع مدني		1,192
خدمات ثقافية		1,497
مساجد		7799
مرفق بلدي		6039
محطة مواصلات عامة		7,763
مرافق إدارية		1,497
مركز تجاري	مركز تجاري	6,823
	مركز تجاري رئيسي	4,591
نادي رياضي		3,880
المجموع		119,734م^2

ثالثاً: الشوارع

تبلغ المساحة المقدرة للشوارع حوالي 232.411 دونم وهي ما تقدر نسبته 38.3% من المساحة الإجمالية للمشروع وتتوزع هذه المساحة ما بين الشوارع الداخلية والتي تتنوع عروضها ما بين 12–14–18 م بالإضافة إلى توفير بعض شوارع المشاة وهي مساحة مرتفعة جدا مقارنة بالنسبة المسموح بها والتي تتراوح بين 25–30%.

وإذا تناولنا المجاورة الثالثة نجد أن الشوارع ضمن المجاورة تبلغ نسبتها أيضا 38.5% من مساحة المجاورة وهي نسبة مرتفعة جدا، وتصنف هذه الشوارع الداخلية كشوارع تجميعية للوصول للشوارع الرئيسة المحيطة بالمجاورة ومن خلال تتبع التدرج الهرمي لها فإننا نجد عدم الوضوح في آلية

التدرج المطبقة حيث أن أقل عرض للشوارع يساعد على وجود حركة مرورية مريحة على الرغم من عدم اختراق الشوارع المجاورة بشكل كامل.

أما بالنسبة إلى مواقف السيارات فمن خلال المخطط نلاحظ توفير جزء منها من خلال ساحات خارجية بين مناطق العمارات وهي غير كافية لاستيعاب العدد المتوقع، أما بالنسبة للقسائم الأخرى فمن المتوقع استيعاب جزء من المواقف إما من خلال الارتدادات الأمامية أو المواقف الموازية ضمن الشارع وقد يحقق هذا الأمر نوع من التهدئة المرورية الداخلية كما سبق الحديث عنه ولكنه إذا كان بطريقة غير مدروسة فسوف يكون عائقا أمام الحركة.

ثانياً: تقييم البيئة السكنية في مشروع حي بيسان من خلال مضمون المجاورة ووفقا للمحددات الأساسية والتوجهات التخطيطية الحديثة.

لتقييم مدى تحقق فكرة المجاورة من حيث (التخطيط، الإسكان، النقل والمواصلات، المشاركة المجتمعية، الإدارة) (انظر الجزء 3-5 من الدراسة) وبما فإننا نجد ما يلي:

جدول 4. 10 تقييم المجاورة السكنية في حي بيسان وفق المحددات الأساسية والمؤشرات التخطيطية الحديثة

المصدر: الباحثة

البند	المؤشرات	ملاحظات
التخطيط	المساحة، الكثافة السكانية	-تبلغ مساحة المجاورة من 92-171 دونم تقريبا يبلغ عدد الوحدات السكنية حوالي 2000 وحدة سكنية وعدد سكان يصل من 13000 نسمة -الكثافة السكانية خلال المشروع بلغت 75 فرد /دونم.
	استخدامات الأراضي	-يبلغ متوسط نسبة المناطق السكنية من 42% من مجموع استخدامات الأراضي ومتوسط نسبة الخدمات 19% ومتوسط نسبة الشوارع حوالي 38% وهي نسبة مرتفعة. -لا يوجد معايير ثابتة للخدمات للرجوع إليها حيث توجد العديد من الخدمات الأساسية الغير متوفرة ضمن أجزاء المشروع المختلفة بناء على نسب السكان الحديثة كرياض الأطفال والمساجد والمدارس الكافية بمستوياتها أو المناطق الخضراء. -لا يوجد تشجيع الاستخدام المختلط سواء ضمن المباني السكنية أو الخدماتية حسب النظام الخاص بالمشروع. -المناطق الخضراء على كامل المشروع غير كافية كونها عبارة عن مساحات صغيرة وزوائد تنظيمية.
الإسكان	التنوع في الوحدات السكنية	-يوجد تنوع في الأنماط السكنية والمساحات ما بين عمارات وقسائم بمساحات مختلفة ومباني متصلة. لكن لا توجد مخططات موحدة للمباني في المشروع وعلى المستفيد تقديم مخططات فردية مع الالتزام بالشروط المكتوبة بالنظام والتي تعتبر شروط غير شاملة كونها لا تشكل كافة النواحي مما يعيق إلزام السكان بالتصاميم الهندسية المميزة -عدم وجود مخططات موحدة مسبقة للمباني السكنية أو اشتراطات خاصة ضمن الأنظمة يؤدي إلى عدم مراعاة النواحي البيئية اللازمة في تصميم الوحدات السكنية.
	عدم الفصل بين المناطق السكنية والخدمات والمناطق والمفتوحة.	- نقص العديد من الخدمات وبعدها عن المناطق السكنية أدى لعدم الفصل بين الاستخدامات والاضطرار إلى الذهاب إليها من خلال المواصلات للحصول على الخدمة اللازمة.

	القدرة على الحصول على المسكن	تم تقسيط أسعار القسائم والعمارات لمدة خمس سنوات بعد دفع دفعة مقدمة من السعر وفي حال دفع باقي الأقساط مرة واحدة يتم تخفيض الثمن بقيمة 20%.
النقل والمواصلات	التدرج الهرمي في الشوارع.	– الشوارع بمدينة بيسان هرمية في الشوارع من 12 إلى 20 م وهي مشجعة لحركة السيارات على الرغم بسبب نفاذيتها. –حركة السيارات تعتبر أساسية داخل المشروع ككل للوصول لكافة الأماكن.
	وسائل النقل العامة	– لا يوجد دراسة لإمكانية الاعتماد أو التأسيس لاستخدام وسائل النقل العامة للوصول من والى داخل الحي.
	تشجيع حركة المشاة	– دخول السيارات إلى كافة الأماكن أدى إلى إضعاف فعالية حركة المشاة على الرغم من عدم نفاذية الشوارع نوعا ما، بالإضافة إلى عدم وجود ممرات مهيئة للربط بين الأماكن تقوم على حركة المشاة وتمكن الأفراد من الوصول للخدمات.
التعاون والتواصل	تعزيز التواصل بين المؤسسات والجهات التي تدعم البيئة السكنية الجيدة	–من خلال التواصل مع ذوي الاختصاص تم الإيضاح بأن هناك تواصل مدروس مع الجهات ذوي العلاقة من أجل توفير بيئة سكنية جيدة (بلديات، مصلحة مياه الساحل، شركة الكهرباء، الجهات ذات العلاقة..)
المشاركة المجتمعية	تعزيز التخطيط من خلال فهم المجتمع والسكان.	–تم التخطيط من خلال هدف أساسي وهو توفير وحدات سكنية للسكان ولكن عدم تلبية الاحتياجات الأساسية أدى إلى القصور في الأداء للمشروع ككل.
	تشجيع المشاركة المجتمعية والإدارة.	تم تخطيط المشروع دون تشجيع المشاركة المجتمعية من قبل السكان لمعرفة المتطلبات والرغبات الخاصة بهم ودراستها بما يدعم نجاح المشروع، لا توجد إدارة مستقلة للمشروع ككل تعمل على متابعة احتياجاتها وصيانته والتنسيق مع الجهات المختصة

- **نقاط القوة والنقاط التي تحتاج إلى تطوير في المحددات الأساسية لفكرة المجاورة لحي بيسان**

من خلال التحليل الســابق فإننا نجمل أهم نقاط القوة والنقاط التي بحاجة إلى تطوير والتي توجد في التخطيط ونستعرضها كما يلي:

نقاط القوة:

1. التنويع في مساحات الشقق السكنية والأنماط السكنية (قسائم–عمارات) التي سوف يتم توفيرها.
2. الاهتمام برفع الكثافة داخل المشروع.
3. توفير بعض أماكن لمواقف السيارات خفف من الأعباء المرورية على الشوارع الداخلية ولكنها غير كافية.
4. إمكانية الوصول إلى مختلف الأماكن من خلال الشوارع المتوفرة.
5. توفير الوحدات السكنية من خلال توفير نظام العمارات أدى إلى استيعاب أكبر قدر من السكان وهذا بدوره يتلاءم مع الواقع العمراني في قطاع غزة.
6. التنويه لاستخدام حقن مياه الأمطار للخزان الجوفي ضمن نظام المشروع.

النقاط التي تحتاج إلى تطوير:

1. طريقة توزيع العمارات والقسائم بنظام شريطي وشبكي أدى إلى رفع التكلفة وخاصة تكلفة البنية التحتية.
2. ارتفاع نسبة الشوارع الموجودة ضمن المجاورة أدى إلى ضياع مساحات كان بالإمكان استغلالها سكنيا أو خدماتيا.
3. كثرة الشوارع الداخلية بالعروض الكبيرة أضاع الأمان المروري للسكان.
4. عدم وجود تصور واضح للخدمات التجارية خاصة وأن الدور الأرضي بنظام المشروع مخصص للسكن بنسبة محددة، وبالإمكان استغلاله تجاريا أفضل من وجود مركز مستقل وخاصة للخدمات اليومية.
5. عدم وضوح التدرج الهرمي في الشوارع الداخلية المستخدمة مما زاد وضعف العلاقات الاجتماعية وغياب عامل الأمان.
6. ندرة شوارع المشاة المتوفرة والتي تشجع السكان على التنقل بحرية.
7. عدم وجود مركزي حضري مميز في المشروع يعزز العلاقات الاجتماعية بينهم.

8. عدم وضع تصور كامل وفق دراسة شاملة للاحتياجات الأساسية للسكان ضمن المجاورة والمشروع ككل.
9. عدم تشجيع الاستخدام المختلط للمباني السكنية كتشجيع استخدام الدور الأرضي تجاريا حتى على الشوارع الرئيسية.
10. ضياع مساحات المناطق الخضراء على هيئة زوائد تنظيمية غير مستغلة جيدا.
11. عدم وجود إمكانية للتوسع المستقبلي.
12. كبر عرض الشوارع الداخلية أدى لزيادة حجم المرور وتشجيع حركة السيارات.
13. عدم الاهتمام بإيجاد المسجد كأهم مرافق البؤرة الحضرية المنظمة للعمران وأهم ركائز المجتمع المسلم.
14. عدم ذكر أي اشتراطات لاستخدام الطاقة البديلة ضمن نظام المشروع كاستخدام الخلايا الشمسية.
15. عدم وجود أي اشتراطات بيئية محددة ضمن النظام الخاص بالمشروع.
16. عدم وجود اشتراطات ملزمة ضمن نظام المشروع حول أنظمة البناء أو التشطيب أو النمط سوى الارتفاعات والارتداد واستخدامات الطوابق مما سوف يؤدي إلى ظهور المشروع بأكثر من شكل وواجهات معمارية.
17. نظام البيع للقسائم الموجودة ضمن المشروع أدى إلى عدم استغلال الأرض جيدا خاصة وأنها لن تبنى خلال عدد سنوات محدد وأنها لم تباع إلى مستثمرين للاستفادة من سعرها بتطوير باقي المشروع.
18. عدم وجود خدمات كافية تتناسب مع عدد أفراد كل جزء بالمشروع من مدارس وروضات ومساجد تتيح التنفيذ بصورة مرحلية في المشروع.

مما سبق يتبين عدم تجاوب العديد من المؤشرات التي يقوم عليها مشروع مدينة بيسان مع العناصر الأساسية التي تقوم عليها المجتمعات الصالحة للعيش وظهور العديد من السلبيات التي ينتج العديد منها بسبب عدم وجود تمويل يتيح إنشاء المشروع كاملا وفق منهجية مدروسة فمحدودية التمويل سواء من الجهة المشرفة أو البلديات قد تتسبب في استكمال جزء على حساب أخر وعدم اكتمال البنية التحتية وذلك كله على حساب المواطن نفسه كذلك فإن جزء من السلبيات التي ذكرت يعود إلى عدم وجود رؤية تخطيطية شاملة للمشروع تحدد الاحتياجات وتعزز البيئة السكنية الأفضل للسكان.

4-4 المحددات المختلفة للمجاورة السكنية في سنغافورة وأبو ظبي وقطاع غزة.

يتبين من خلال مقارنة التجارب المختلفة التي ذكرت والتي تناولت فكرة المجاورة السكنية في سنغافورة وأبوظبي وقطاع غزة أن كل تجربة له سماتها وخصائصها التي تحددت من خلال الثقافة المحلية والجهات الحاكمة وذلك ضمن منظومة متكاملة تقوم عليها، تهدف إلى خلق بيئات عمرانية مميزة في كلا من سنغافورة وأبوظبي وتتبع معايير ثابتة ومحددة يمكن الاستناد عليها واستطاعت هذه التجارب أن تتعامل مع المجاورة من خلال مضمونها وفكرتها الأساسية وبما يتناسب مع واقعها العمراني، وبالمقابل فإننا نجد أن المجاورة السكنية تختلف نمطا وأسلوبا في مشاريع الإسكان في قطاع غزة حيث من خلال تحليل المشروعين السابقين نجد أنه لا توجد معايير تخطيطية ثابتة يتم اتباعها وإن كانت تجربة تخطيط حي حمد السكنية الأقرب لخلق بيئة سكنية صالحة للعيش من حيث توفر الخدمات والتجاوب مع بعض المؤشرات التي ذكرت في حين حي بيسان فإنه ومع رفع الكثافة ولكن للأسف بدون توفير الخدمات اللازمة، بالإضافة إلى التعارض مع أهم المؤشرات التي تم تناولها من خلال التوجهات التخطيطية الحديثة والتي تخلق بيئة أفضل وأكثر جودة وقبولاً للعيش وهذا ما نحتاجه خاصة وأن المشاريع السكانية التي تقام في الأراضي الحكومية هي الوسيلة المتوفرة لتوفير أكبر قدر من الوحدات السكنية والخدمات اللازمة للسكان.

ولرصد الاختلافات بين التجارب الثلاثة من خلال المحددات الحديثة الخاصة بالمجاورة نوجز ذلك فيما يلي:

جدول 4. 11 مقارنة بين المحددات المختلفة للمجاورة السكنية في سنغافورة وأبو ظبي وقطاع غزة

المصدر: الباحثة

البند	المؤشر	سنغافورة	أبو ظبي	قطاع غزة
التخطيط	**المساحة، الكثافة السكانية**	توجد معايير ثابتة لمساحة المجاورة في سنغافورة: – تبلغ مساحة المجاورة من 800–1000 دونم يبلغ عدد الوحدات السكنية حوالي 6000 وحدة سكنية وعدد سكان يصل إلى 30ألف نسمة – تعزيز الكثافة العالية حيث تصل إلى 50 فرد/دونم.	توجد معايير ثابتة لمساحة المجاورة في أبو ظبي: – تبلغ مساحة المجاورة من 4500 دونم بالأحياء الإماراتية التقليدية، عدد الوحدات 2050 وحدة والكثافة 4.5 وحدة/هكتار – المجاورات الجديدة في الأحياء الحضرية مساحتها 1200 دونم تتدرج بها الكثافة من المجموعات المحلية ذات الكثافات المنخفضة إلى المناطق المحيطة بالشوارع الرئيسة ذات الكثافة الأعلى	لا توجد معايير ثابتة لمساحة المجاورة حيث تختلف باختلاف المشروع: –تبلغ مساحة المجاورة من 95–171 دونم يبلغ عدد الوحدات السكنية حوالي 1000–2000 وحدة سكنية وعدد سكان يصل من 6000–13000 نسمة. –متوسط الكثافة 50 فرد /دونم في بعض المشاريع هناك مشاريع ذات كثافة أقل مثل مشاريع وكالة الغوث .
	استخدامات الأراضي	– تبلغ نسبة المناطق السكنية من 40% ونسبة المناطق المفتوحة بالإضافة إلى الشوارع حوالي 34%. – توفير الخدمات الضرورية حسب النموذج الموحد في تخطيط المدن الجديدة، من (مدارس ابتدائية، رياض أطفال، مركز مجتمعي، حديقة، مدرسة ثانوية)	– تم توفير خدمات تتمثل في مدرستين ابتدائيتين ومسجد ومنتزه كبير ومركز نسائي ومحلات. – تشجيع الاستخدام المختلط ضمن المباني والمراكز خاصة بالمجاورات الحضرية الجديدة. – توفير ساحات عامة كأماكن للتجمع للسكان ضمن المجموعات الصغيرة المعروفة بالفريج	– –يبلغ متوسط نسبة المناطق السكنية من 42–54% من مجموع استخدامات الأراضي ومتوسط نسبة الخدمات 19%. – –لا يوجد معايير ثابتة للخدمات للرجوع إليها وبالتالي تختلف الخدمات التي توفر من مشروع لآخر. – اختلاف تشجيع الاستخدام المختلط حسب المشروع.

		– تشجيع الاستخدام المختلط ضمن المجاورة وتعزيز التنمية التي تعتمد على الدمج. – تعزيز المناطق المفتوحة والخضراء قرب السكان	والعمل على الاهتمام بزراعة الشوارع التي تربط بين هذه المنتزهات. – الاهتمام بتصميم المناطق المفتوحة والمنتزهات.	– تختلف معايير توفير المناطق الخضراء باختلاف المشروع.
التعليق		يتضح مما سبق أهمية وجود معايير موحدة في عملية التخطيط بما يتوائم مع الحاجة السكانية والظروف العمرانية والكثافة وهو ماتجلى في تجربة سنغافورة وأبوظبي على العكس من تجربة قطاع غزة التي تفتقر للمعايير الموحدة والتي لم تتعامل مع ظروف قطاع غزة بطريقة إبداعية.		
الإسكان	**التنوع في الوحدات السكنية**	–استخدام بلوكات سكنية يتجاوز ارتفاعها 9-13 طابق بالإضافة إلى ناطحات سحاب بارتفاع 25 طابق وأخرى بارتفاع 4 طوابق، وتنويع الشقق ما بين شقق تحتوي على 3 غرف أو غرفتين وشقق ستوديو.	– توفير مجموعة متنوعة من المساكن تتناسب مع أصحاب الدخول المتنوعة والمختلفة وتتلاءم مع عدد أفرد الأسرة على اختلاف مستوياتها، وتنفيذ مشاريع إسكان بأسعار معقولة	–التنوع محدود ضمن المجاورة الواحدة حيث يسود ويختلف من مشروع لآخر ويعتمد التنوع عموما حسب مستويات الدخل بالأساس.
	عدم الفصل بين المناطق السكنية والخدمات.	– الربط بين المناطق السكنية والخدماتية والمفتوحة باستخدام الأسلوب الشطرنجي الذي يحقق التنوع بالارتفاعات وتقريب الخدمات الأساسية للسكان.	– إنشاء أحياء سكنية تضم مزيجاً من المساكن والمحلات التجارية والخدمات العامة والوسائل الترفيهية وأماكن العمل المناسبة.	–بشكل عام لا يوجد فصل للاستخدامات السكنية عن الخدماتية مما أتاح الوصول بسهول لمعظم المناطق سيرا على الأقدام وان كان من خلال الشوارع الموجودة.
النقل والمواصلات	**التدرج الهرمي في الشوارع.**	–توفير شبكة مواصلات متكاملة جيدا مع استخدامات الأراضي وتتحقق فيها الهرمية بداية من الشوارع الواسعة للمرور المزدحم وحتى الشوارع المحلية وصولا بشوارع المشاة.	– تصميم شوارع جديدة تتناسب مع حركة الأفراد ووسائل النقل وتحقق التدرج الهرمي بالشوارع.	–لا يوجد تدرج هرمي واضح ضمن حدود المجاورة حيث تعتبر حركة السيارات أساسية داخل المشروع ككل للوصول لكافة الأماكن.

	وسائل النقل العامة	-العمل على استخدام وسائل نقل عامة صديقة للبيئة تربط كافة الأجزاء ببعضها داخل المجاورة وخارجها.	- تطوير شبكات النقل والمواصلات وذلك من خلال الحد من الاعتماد على السيارات كوسيلة نقل وحيدة وتنفيذ شبكة نقل عام.	-لا يوجد دراسة لإمكانية الاعتماد أو التأسيس لاستخدام وسائل النقل العامة للوصول من والى داخل الحي.
	تشجيع حركة المشاة	-تم توفير ممرات خضراء بصورة كبيرة داخل المجموعات السكنية التي تتكون منها المجاورة حيث تؤدي هذه الممرات إلى فراغ مفتوح.	-الاهتمام بممرات المشاة للتشجيع على المشي من خلال الاهتمام بتصميم الشوارع والأثاث الخاص بها والتشجير.	-لا يوجد تشجيع كافي لحركة المشاة على الرغم من صغر حجم المجاورة، بالإضافة إلى عدم وجود وعدم وجود ممرات واضحة المشاة أو وسائل تشجيعية ضمن عناصر تنسيق الشارع تحفز للوصول مشيا لكافة الأماكن.
التعليق		تعاملت سنغافورة وأبوظبي بإيجابية واضحة مع المؤشرات التي تدعم خلق مجتمعات أكثر جودة للسكان من خلال تحقيق أهم المؤشرات التي تناولتها التوجهات التخطيط الحديثة التي تدعو لتحقيق الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية بما يتكيف مع البيئة العمرانية، على العكس من تجربة مشاريع الإسكان في قطاع غزة التي تفتقر لبعض هذه المؤشرات.		
التعاون والتواصل	**تعزيز التواصل بين المؤسسات والجهات ذات العلاقة**	-يوجد شراكة حقيقية بين القطاع العام والخاص بما يحقق بيئة سكنية جيدة.	-يوجد شراكة حقيقية بين القطاع العام والخاص بما يحقق بيئة سكنية جيدة.	-هناك تواصل مدروس مع الجهات ذوي العلاقة من أجل توفير بيئة سكنية جيدة (بلديات، مصلحة مياه الساحل، شركة الكهرباء، الجهات ذات العلاقة..)
التعليق		تعززت فرص التعاون والتواصل بين الجهات ذات العلاقة لخلق البيئة السكنية الأفضل في التجارب الثلاثة.		
المشاركة المجتمعية	**تعزيز التخطيط من خلال فهم المجتمع والسكان.**	تم الدمج بين مختلف الأفراد من خلال تخطيط المجاورة أو تصميم المباني أو توفير فرص لفعاليات لدمج السكان	-إعداد الخطط والسياسات والمشروعات التطويرية بما يتناسب مع حياة الناس وظروفهم وتوفير كافة الخدمات وعوامل الرفاهية للمواطنين والزوار.	-تم التخطيط من خلال هدف أساسي وهو توفير وحدات سكنية صالحة للسكان ولكن دون الرجوع لحاجة السكان الفعلية من خلال التغذية الراجعة لمشاريع سابقة.

	تشـــجيع المشـــاركة المجتمعية	الاهتمـام مراعـاة الجوانـب الفكريـة وتعزيز الانتماء ودعم الترابط بين الافراد وتشـــجيعهم على المشاركة بالإدارة.	إيجاد آلية لدمج التنوع الســكاني واســتيعابه ومعرفة أهم متطلبات السكان من خلال تشجيع المشاركة المجتمعية.	معظم المشـاريع تخطط دون تشـجيع المشـاركة المجتمعية من قبل السـكان لمعرفة المتطلبات والرغبات الخاصـة بهم ودراستها بما يدعم نجاح المشروع.
	التعليق	حققت سنغافورة وأبوظبي المشاركة المجتمعية من خلال الاهتمام بحاجات السكان والتخطيط من خلال فهمهم ، أما بالنسبة لتجربة مشاريع الإسكان في قطاع غزة فكانت تتم بدون الرجوع للسكان أو عمل تغذية سابقة للتعرف على الاحتياجات وتلبيتها بالمشاريع التالية وهو ما أثر بدوره على جودة هذا المشاريع.		

الخلاصة:

مما سبق نخرج بأن التعلم والاستفادة من تجارب الآخرين ضرورة لأخذ أهم النقاط التي يمكن الاستفادة منها، ولعل استعراض تجربتي سنغافورة وأبو ظبي من أفضل التجارب التي يمكن الاستفادة منها أولاً من حيث تشابه الظروف والتحديات مع سنغافورة وثانياً من حيث تشابه الثقافة والهوية مع أبو ظبي.

أما بالنسبة للتجربة المحلية لتخطيط المجاورة السكنية في قطاع غزة ضمن مشاريع الإسكان فلا نستطيع أن ننكر أنها تعاني العديد من المشاكل والتي من أهمها هو عدم وضوح المجاورة بمفهومها الأصيل حيث تبين مما سبق أنها تتمسك ببعض المحددات دون الأخرى ولعل هذه القولبة ضمن المقياس الصغير أو بمفهوم آخر المساحة الصغيرة دون السعي إلى الهدف كأساس أفقدتها العديد من الخصائص التي بإمكانها أن تحسن من أدائها ضمن المشاريع الإسكانية المختلفة خاصة وأن معظم المشاريع الإسكانية وبسبب محدودية الأراضي لا يكاد يتعدى نصف قطرها 500م، في حين أن سنغافورة كما تم ذكره تبلغ مساحة المجاورة فيها ضعفي مساحة مشروع مدينة حمد وبتعداد سكاني يصل إلى 20000 فرد وتعاملت مع هذه المساحة وفقا لواقعها العمراني، كما أنه في مشاريع الإسكان في قطاع غزة لا توجد متابعة لآليات تطور أو تطبيق الخصائص الأساسية للمجاورة وفق توجهات التخطيط الحديثة التي سبق الحديث عنها والتي تجعلها مواكبة لأهم مبدأ عصري وهو الاستدامة، بالإضافة إلى عدم وجود معايير موحدة في كل المشاريع وغياب الوعي المجتمعي ونقص الثقافة المجتمعية وعدم الرغبة في التكيف مع النمط التخطيطي الحديث كتفضيل حركة السيارات على المشاة للوصول إلى أي مكان على سبيل المثال، هذا كله قد أضعف وأثر بالسلب على أداءها، كما يتضح من خلال الدراسة أن المشاريع الإسكانية اختلفت في تحقيق أهداف ومضمون المجاورة الصالحة للعيش بنسب متفاوتة بناء على الإمكانيات المتاحة والتمويل المتوفر وقد يتسبب في هذا الأمر عدم شمولية الأنظمة الخاصة بها لتصل إلى كافة المعايير التصميمية الأساسية التي تهيأ البيئة السكنية لتصلح وتجذب للعيش.

لذا ومما سبق وللنهوض بمجتمعنا العمراني فإننا أن يجب أن نطور مفهومنا للوصول إلى وضع المجاورة المناسب حتى ينعم الأفراد بسبل الراحة اللازمة والمجتمع الأمثل قدر الإمكان، وهذا بدوره يتطلب وضع آليات للوصول للهدف المنشود والتي سوف يتم تناولها لاحقا.

الفصل الخامس: دراسة تحليلية لمدى تحقق مضمون المجاورة في مشاريع الإسكان وتلاؤمها مع واقع قطاع غزة

تمهيد

5-1: أداة الدراسة: المقابلة المهيكلة

5-2: محتوى المقابلة المهيكلة

5-3: نتائج المقابلة المهيكلة

5-4: الاستراتيجيات المقترحة لتطوير فكرة المجاورة ضمن مشاريع الإسكان في قطاع غزة

الخلاصة

تمهيد:

يتناول هذا الفصل قياس مدى تطبيق المجاورة السكنية في مشاريع الإسكان في قطاع غزة، ومدى ملاءمتها للمتطلبات الحضرية والمفاهيم التخطيطية الحديثة وبما يتناسب مع واقع قطاع غزة، وذلك من خلال وجهة نظر الأكاديميين والخبراء والمخططين والعاملين ضمن الجهات الحكومية والخاصة ذات العلاقة بموضوع الدراسة في قطاع غزة (انظر قائمة الأسماء في ملحق 1) ، وذلك من خلال مقابلة مهيكلة تناولت أهم المؤشرات المتعلقة بالمشاريع الإسكانية من حيث مدى توفيرها بيئة سكنية صالحة تعزز مضمون المجاورة السكنية ومدى تلاؤمها مع الواقع العمراني لقطاع غزة.

5-1 أداة الدراسة: المقابلة

المقابلة هي تفاعل لفظي يتم بين شخصين في موقف مواجهة حيث يحاول أحدهما وهو القائم بالمقابلة أن يستثير بعض المعلومات أو التعبيرات لدى المبحوث والتي تدور حول آرائه ومعتقداته، أما المقابلة العلمية فهي أداة من أدوات البحث، يتم بموجبها جمع البيانات والمعلومات التي تمكن الباحث من إجابة تساؤلات البحث أو اختبار فروضه، وتعتمد على مقابلة الباحث للمبحوث وجهاً لوجه بغرض طرح عدد من الأسئلة من قبل الباحث والإجابة عليها من قبل المبحوث (البستاني،1971).

وتعتبر المقابلة من أهم طرق جمع المعلومات وأكثرها صدقا فمن خلالها يستطيع الباحث أن يتعرف على مشاعر وانفعالات المقابل وهو ما لا يستطيع الوصول إليه من خلال الاستبيان، كما تبرز الأهمية فيما يلي:

- تعتبر عملية تتيح الفرصة للمستجيب للتعبير الحر عن الآراء والأفكار والمعلومات.
- تتحول من أداة اتصال ووسيلة التقاء إلى تجربة عملية.
- تعتبر المقابلة مصدراً كبيراً للبيانات والمعلومات فضلاً عن كونها أداة للتعبير والتوعية والتفاعل الديناميكي.

5-1-1: أهداف المقابلة:

تختلف أهداف المقابلة فمن المقابلات ما يهدف إلى زيادة تبصير الباحث بالمشكلة التي يتصدى لدراستها، حيث تعرفه على جوانب جديدة لبحثه أو تعرفه على الفروض والاستجابات البديلة لعناصر البحث، بغض النظر عن نوعية البحوث المرادة.

كما أنها تتيح الفرصة أمام المقابل بتشكيل الجو الاجتماعي الذي يساعد في معالجة الضغوط الاجتماعية لدى المبحوث وبالتالي المساعدة في تلقي المعلومات المطلوبة.

5-1-2: أنواع المقابلة

تنوعت تقسيمات وتصنيفات المقابلة ويعود هذا التنوع للأهداف والغايات من إجراؤها ومن أهم الأنواع ما يلي (بوحوش،2001):

1- المقابلة المقفلة المغلقة Structured: وهي المقابلة التي تطرح بها أسئلة تتطلب إجابات دقيقة ومحددة ولا تسمح للشرح المطول.
2- المقابلة المفتوحة Unstructured: وهي المقابلة التي يقوم فيها الباحث بطرح أسئلة غير محددة الإجابة ويعطي المستجيب الحرية بأن يتكلم دون محددات للزمن أو الأسلوب وهذه عرضة للتحيز واستدعاء كلام ليس ذو صلة بالموضوع.
3- المقابلة المقفلة المفتوحة Semi structured: وتكون فيها الأسئلة مزيجا بين النوعين السابقين، وهذا النوع الذي تم استخدامه في الدراسة.

5-1-3: الشروط التي يجب أن تتوفر في المقابلة:

هنالك عدة شروط يجب أن تتوفر في المقابلة الناجحة منها:

1- أن تحدد أهداف المقابلة، وأن تكون واضحة ومفهومة.
2- أن يقوم شخص ماهر ومدرب بالمقابلة.
3- أن يعد من يقوم بالمقابلة قائمة الأسئلة.
4- ألا يُشعر من يقوم بالمقابلة الطرف الآخر بأنه سيقوم بإعطاء إجابة معينة أو تحيزاً.
5- يفضل أن يكتب من يقوم بالمقابلة ملاحظاته عنها أثناء إجرائها.
6- أن يكتب من يقوم بالمقابلة تقريراً مفصلا عن المقابلة فور انتهائها.
7- أن يقوم المقابل بإعلام المستجيب بطبيعة المشروع ويشجعه على التعاون معه.
8- أن يكون صريحاً مع المستجيب بحيث لا يخفي عنه الحقيقة.
9- مراعاة المقاييس العلمية عند اختيار الأشخاص وطلب الإذن بتسجيل المقابلة، إذا كانت على شريط مسجل.

5-1-4: واجبات الباحث عند إجراء المقابلة

من أهم المهام التي يجب على المقابل عملها ما يلي (دهيمي، بدون):

1- التفتيش عن المبحوثين: حيث ينبغي على الباحث التفتيش عن المبحوثين الذين يشكلون وحدات عينية للمقابلة أو العشوائية، ويجب على الباحث التقيد بأسماء العينة العشوائية والذهاب إلى عنوانهم مهما كانت متباعدة.
2- تحقيق المقابلة مع المبحوثين: بحيث يشـــجع الباحث المبحوثين على إجراء المقابلة والإجابة على الأسئلة التي وجهها، وتوفير جو إيجابي.
3- طرح الأسئلة الاستبيانية: ثم يبدأ بعد ذلك بطرح الأسئلة على المبحوث.
4- تسجيل الإجابات: يقوم الباحث بتدوين الإجابات التي يتسلمها من المبحوث بنفسه ولا شك أن تدوين الإجابة على الأسئلة المفتوحة أصعب من تدوين إجابات الأسئلة المغلقة.

5-1-5: مزايا وعيوب المقابلة:

تعتبر المقابلة أداة هامة وناجحة من أدوات البحث العلمي، وقد تكون في بعض الأحيان هي الأفضل والأنسب والأنجح ولا يعطي نتائجها أي أداة أخرى، هي بذلك تتمتع بمزايا وخصائص متميزة.

ولكن مع كل هذا فإن المقابلة لا تخلو من السلبيات والتي تشكّل بدورها عوائق وإشكاليات أمام الباحث فتؤثر على أدائه وجهده، وعلى نتائج البيانات وجمع المعلومات التي يتوصـــل إليها الباحث، وفيما يلي توضيح لبعض إيجابيات وسلبيات المقابلة (بوحوش،2001):

أولاً: مزايا المقابلة:

1- يمكن استخدامها في الحالات التي يصعب فيها استخدام الاستبانة كأن تكون العينة من الأميين أو من صغار السن.
2- توفر عمقاً في الإجابة لإمكانية توضيح إعادة طرح الأسئلة.
3- تستدعي معلومات من المستجيب من الصعب الحصول عليها بأي طريقة أخرى لأن الناس بشكل عام يحبون الكلام أكثر من الكتابة.
4- توفر إمكانية الحصول على إجابات من معظم من تتم مقابلتهم 95% وربما يزيد إذا ما قورنت بالاستبانة 40% تقريبا بدون متابعة.
5- توفر مؤشرات غير لفظية تعزز الاستجابات وتوضح المشاعر كنغمة الصوت وملامح الوجه وحركة العينين والرأس.

6- المرونة وقابلية شرح وتوضيح الأسئلة للمستجوب في حالة صعوبتها أو عدم فهمه لها.
7- وسيلة مناسبة لجمع المعلومات عن القضايا الشخصية والانفعالية والنفسية الخاصة بالمبحوث، وهي أمور من الصعب جمعها بطرق أخرى كالوثائق والاستبانات.
8- مراقبة السلوك حيث يستطيع الباحث مراقبة سلوك وردود أفعال المستجيب وتخمين أقواله ومدى تعبيرها حقيقة عن الذات.
9- التحكم بالبيئة المحيطة بالمقابلة من حيث الهدوء والسرية والظروف الأخرى.
10- تسلسل الأسئلة حيث يضمن الباحث إجابة المستجيب بتسلسل منطقي دون القفز من سؤال إلى آخر ذلك أن الباحث يتحكم في طرح الأسئلة.
11- التلقائية: وتعني قدرة الباحث على تسجيل الإجابة والعفوية للمستجيب.
12- توقيت المقابلة: حيث يستطيع الباحث تسجيل زمان ومكان إجراء المقابلة.

ثانياً: عيوب المقابلة:

1- نجاحها يعتمد إلى حد كبير على رغبة المستجيب في التعاون وإعطاء، معلومات موثوقة ودقيقة.
2- أنه يصعب مقابلة عدد كبير نسبيا من الأفراد لأن مقابلة الفرد الواحد تستغرق وقتاً طويلا من الباحث.
3- أنها تتأثر بحرص المستجيب على نفسه، وبرغبته بأن يظهر بمظهر إيجابي وبتردده في إعطاء، معلومات بمعزل عن نفسه.
4- تتطلب مقابلين مدربين على إجرائها فإذا لم يكن المقابل ماهراً مدرباً لا يستطيع خلق الجو الملائم للمقابلة، فقد يزيف المستجيب إجابته وقد يتحيز المقابل من حيث لا يدري بشكل يؤدي إلى تحريف الإجابة.
5- صعوبة التقدير الكمي للاستجابات أو إخضاعها إلى تحليلات كمية خاصة فيما يتعلق بالمقابلة المفتوحة.
6- صعوبة تسجيل الإجابات أو في تجهيز أدوات التسجيل في مكان المقابلة الذي يحدده المستجيب على الأغلب.

5-1-6: حجم العينة:

إذا كان العدد كبيراً فالأولى عدم تطبيق المقابلة لما يتطلبه ذلك من وقت وجهد كبيرين قد يفوقا قدرة وإمكانيات الباحث. ولكن يمكن الاكتفاء بعدد معين للعينة إذا وصل الباحث لحد التشبع

(Mason,2010) من الإجابات المختلفة التي يتم الوصول إليها بحيث لا توجد إضافات جديدة من قبل المستجوبين.

العينة المختارة لموضوع البحث هي عينة صغيرة نسبيا كونها تمثل أهم العاملين في الجهات ذات العلاقة بموضوع الدراسة من وزارات وبلديات وسلطات محلية وجامعية حيث بلغ عدد أفراد العينة حوالي27 شخص.

5-2 محتوى المقابلة المهيكلة:

تضمنت المقابلة (انظر الملحق رقم 2) عدة أجزاء لتشمل وتغطي الموضوع ككل وهي كالتالي:

- **مقدمة**

وهي تشمل مقدمة بسيطة عن موضوع الدراسة للتعرف على مدى تطبيق فكرة المجاورة السكنية لخلق بيئة سكنية متكاملة ضمن المشاريع الإسكانية وأهم المعوقات لذلك ومن ثم إيجاد أهم الحلول والاستراتيجيات التي تدعم وجود المجاورة السكنية ضمن البيئة العمرانية ككل في قطاع غزة.

- **التعريف**

ويشمل التعريف بالشخص المقابل من حيث الموقع الوظيفي ووسائل الاتصال به.

- **واقع المشاريع الإسكانية في قطاع غزة.**

يتناول هذا الجزء وضع صورة أقرب للمشاريع الإسكانية من حيث إيجابياتها وسلبياتها من وجهة نظر المختصين.

- **مدى تحقق مضمون المجاورة السكنية ضمن عملية تخطيط المجاورة السكنية.**

يتضمن هذا الجزء مدى الموافقة على الصورة الحالية للمجاورة بالمشاريع الإسكانية وأهم الإيجابيات والسلبيات إلى تظهر ضمن المشاريع المختلفة.

- **العوامل المؤثرة على مضمون وتخطيط المجاورة السكنية بشكل خاص وتخطيط المشاريع الإسكانية بشكل عام في قطاع غزة.**

من خلال طرح مجموعة من العوامل المختلفة والتي تؤثر على تخطيط المشاريع الإسكانية وتقييم مدى تأثيرها.

- **آليات تطوير تخطيط المشاريع الإسكانية في قطاع غزة من خلال فكرة المجاورة السكنية في ضوء الإمكانات المتوفرة.**

وذلك عبر طرح عدة جوانب والتعرف على وجهة نظر المختصين في كيفية تطويرها بما يتلاءم مع قطاع غزة

- **الرؤية المستقبلية نحو المشاريع الإسكانية.**

عبر طرح آليات مختلفة لتطوير المشاريع الإسكانية.

- **مقترحات تطويرية لآليات التخطيط بما يتناسب مع واقع القطاع.**

تشـــمل عدة بنود لأهم المعايير والمحددات التي يمكن الاســـتناد عليها لخلق مجاورات أقرب لواقع قطاع غزة العمراني.

5-3 النتائج المتعلقة بأسئلة المقابلة:

فيما يلي توضيح لأهم النتائج المتعلقة بمحاور المقابلة وأهم التوضيحات الخاصة بها وربطها بما تم ذكره ضمن الفصول الأولى للدراسة.

5-3-1 واقع المشاريع الإسكانية:

تم تحديد واقع تخطيط المشاريع الإسكانية من خلال الاستفسار عن أهم الإيجابيات والسلبيات التي تظهر ضمن تخطيط المشاريع الإسكانية والتي ظهرت من خلالها، ويمكن تلخيصها كما يلي:

الإيجابيات:

- توفر وحدات سكنية لسد العجز.
- تحقيق التدرج الهرمي بالشوارع.
- توفير الخصوصية في التجمعات السكنية.
- توفير مواقف السيارات.
- توفير خدمات وبنية التحتية ومناطق خضراء نوعا ما أكثر من المناطق السكنية الأخرى.
- توفير منطقة مخططة بطريقة ما ضمن النسب القانونية مع توفير المرافق والبنية التحتية اللازمة
- توفير بيئة صحية إلى حد ما بعدد من المشاريع.
- العديد من المشاريع ممولة أو مدعومة جزئياً مما يجعلها أوفر على المواطن.
- توفير خدمات أساسية بحد أدنى مدرسة ابتدائية جديدة.

السلبيات:

الجدول التالي 1.5 يحدد أهم السلبيات التي تم ذكرها من قبل المقابلين والمؤشر الذي تؤثر عليه والذي يجب أن يتوفر بصورة سليمة لخلق بيئة سكنية ذات جودة أفضل:

جدول 5. 1 السلبيات في مشاريع الإسكان والمؤشرات التي تؤثر عليها

المصدر: (الباحثة)

البند	المؤشرات
الإسكان	إعادة السكن وتغيير الوحدات بشكل قانوني وغير قانوني دليل على عدم ملاءمة بعض التصاميم لحاجة السكان.
	عدم حل مشكلة الشباب أو ذوي الدخل المحدود، المساحات التي تتوفر ضمن المبنى غالبا أكبر من 120-160 م^2 مما يزيد التكلفة.
	عدم مراعاة الخصوصية الخارجية(الارتدادات) حيث أدى تمركز المبنى بشكل رئيسي في منتصف الأرض والى تجزئة بقية قطعة الأرض إلى أشرطة وممرات طولية مفتتة حول المبنى، الإضافة إلى عدم مراعاة الخصوصية الداخلية(المساكن)
	عدم توفير شقق بمساحات صغيرة في أغلب المشاريع تصل لـ 50-60 م^2، حيث تم توفير بعض هذه الشقق بداية قدوم السلطة ولكن عدم تقبل السكان إليها أدى إلى تجاهلها.
	نقص الدراسات الإنسانية مثل ثقافة السكن الجماعي وما ترتب على ذلك من مشاكل اجتماعية كثيرة خاصة الأخلاقية.
	معظم المشاريع ذات أشكال عادية لا تحمل طابع مميز ولا تأخذ بعين الاعتبار الثقافة المحلية.
	عدم استجابة المشاريع لكل الشرائح المجتمعية.
	عدم مراعاة الناحية البيئية من حيث تصميم الوحدات السكنية مما يساهم في تقليل المصاريف التشغيلية في المستقبل.
	تكرار البنايات السكنية وفقر الواجهات من ناحية الإبداع المعماري في التصميم يؤدي إلى وجود كتل بنائية ضخمة غير مبهجة
	ارتفاع أسعار الشقق وأن كان سعر الأرض لا يشمل السعر.
النقل والمواصلات	عدم ربط المشروع بالمدن الأهم والأقرب بشكل سليم أو صحيح من خلال شبكة المواصلات
	عدم مراعاة حرمة المشاة أو التشجيع على السير بل التشجيع على حركة السيارات.

	تصميم الشوارع الداخلية بآلية تدعم حركة السيارات بشكل أساسي ولا تشكل عنصرا حضريا جماليا.
استخدامات الأراضي	عدم الأخذ بالاعتبار تكامل البنية التحتية مع الشبكة العامة للمنطقة.
	غياب التدرج في الكثافة.
	نقص المساحات الخضراء.
	عدم كفاية الخدمات حسب عدد السكان.
	تأخر البنية التحتية والخدمات التي تلي المشروع بسنوات.
	بعض مشاريع الإسكان ذات كثافة قليلة خاصة المشاريع الخاصة بوكالة الغوث.
التعاون والتواصل	ضعف التعاون والتواصل بين المشاريع والمناطق المحيطة.
	وجود فجوة بين المخططات الهيكلية والمخطط الإقليمي والمشاريع الإسكانية والمسئولين عن كل منها.
	ضعف التعاون مع البلديات من قبل الجهات المخططة أثناء عمل وتخطيط المشروع.
	ظهور بعض المشاكل الإدارية مع البلديات من حيث التنظيم
المشاركة المجتمعية	عدم وجود مشاركة مجتمعية للتعرف على احتياجات السكان وتفعيل الناحية الاجتماعية.
	قلة الوعي الثقافي نحو التشغيل والصيانة والشعور بالانتماء للبيئة السكنية
الإدارة والصيانة والتشغيل	ضعف الصيانة والتشغيل والتشجير بمعظم المشاريع المتوفرة، وتآكل الواجهات الخارجية.
	ضعف المنظومة الإسكانية العاملة بالبلد مما يحول دون وجود عنصر الاستدامة بالمشاريع.
	عدم وجود ضمان أو رقابة أو إجراءات عقابية ملزمة للأفراد للتحصيل المالي ومن ثم الاستفادة في تطوير المشاريع.
	عدم وجود دراسات مسبقة لاختيار المنطقة السكنية وفقا لاعتبارات بيئية
	عدم عمل (تقييم بيئي مسبق) environment impact assessment قبل عمل التخطيط ووضع معايير بيئية تتناسب مع المنطقة الجديدة
	عدم وجود دراسات اقتصادية مسبقة للتقليل من تكلفة سعر الوحدة السكنية الواحدة

أهم السلبيات التي تم ذكرها والتي تتعارض مع واقع قطاع غزة العمراني الذي سبق ذكره:

- محدودية التمويل مما أثر على الجانب التنموي للمشاريع

- قلة الكثافة البنائية في بعض المشاريع وهذه الكثافة لا تتناسب مع شح الأراضي والزيادة الطبيعية لعدد السكان والحاجة التراكمية وخاصة في مشاريع الإسكان الخاصة بوكالة الغوث (الشكل 1.5).

شكل 1. 5: بعض مشاريع وكالة الغوث التي تتسم بكثافتها المنخفضة

المصدر: (وكالة الغوث–2013)

- سوء اختيار الأماكن التي وضعت بها بعض المشاريع (أراضي محميات طبيعية) وهي أماكن ذات جودة عالية وهذا ما لا يتناسب مع مفاهيم الاستدامة.
- عدم المساهمة بحل العجز في الوحدات السكنية بسبب التكلفة العالية.
- عدم وجود خطط للمستقبل فمعظم الحلول آنية بسبب الإمكانيات.
- عدم توفير تمويل بنية تحتية في العديد من المشاريع.
- عدم استعادة سعر الأرض في العديد من المشاريع بسبب ارتفاع التكلفة.

التعليق:

معظم المشاريع الإسكانية لا تتعدى مساحتها نصف قطر يزيد عن 500م ومع ذلك ومما سبق يتبين أنها لم تستطع أن تحقق البيئة السكنية الأمثل والأصلح للعيش والتي بدورها تؤثر على تحقيق هدف المجاورة لخلق بيئة سكنية مميزة نتيجة لعدد كبير من العوامل، ويمكن إجمال هذه الأسباب إلى القصور من قبل الجهات المسئولة من الناحية التخطيطية والتي أثرت على معظم المؤشرات بالإضافة إلى ضعف الإدارة القوية ومحدودية التمويل التي أدت إلى عدم اكتمال العديد من المشاريع بالإضافة إلى ضعف الناحية الاقتصادية، كما ومن الملاحظ أن يوجد عدد من المشاريع لم تتعامل بإيجابية مع أهم المشاكل العمرانية الخاصة بقطاع غزة والعمل ضمن الإمكانيات المتاحة وخلق بيئة مميزة وبما يحفظ حق الأجيال القادمة وهذا يؤكد ما تم ذكره ضمن الفصل الأول حول أهم المشاكل التي تعاني منها المشاريع الإسكانية.

2-3-5 مدى تحقق فكرة المجاورة السكنية ضمن عملية تخطيط المشاريع الإسكانية:

تم قياس مدى هذا المؤشر من ناحيتين:

أولا: مدى تأييد تطبيق المجاورة السكنية ضمن تخطيط المشاريع الإسكانية في قطاع غزة والأسباب التي تدعم هذا التأييد.

هناك إجماع بنسبة 100% من العينة التي تم مقابلتها على تأييد تطبيق المجاورة السكنية في المشاريع الاسكانية ولكن من حيث الفكرة والمضمون بغض النظر عن الحجم والمساحة وضمن حدود وإمكانيات المنطقة أو المشروع، فلا يوجد مجال لتحديد مساحة معينة تطبق فيها المجاورة خاصة وأن معظم المشاريع ذات مساحة محدودة إنما الأساس هو خلق مجمع سكني يسكن به عدد من الناس قائم بذاته من حيث الخدمات، والخدمات الأساسية بالمركز للوصول لها بسهولة، وبمفهوم أن تلبي الاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية ككل مع مراعاة المتغيرات كالمكان وظروف البلد ومراعاة زيادة الكثافة وتأمين الخدمات بالإضافة إلى مراعاة ثقافة المجتمع لكن ضمن الحدود التي تسمح بتحقيق التفاعل الاجتماعي بين الأفراد.

فبعد تجارب الحروب التي مر بها قطاع غزة أشار عدد منهم إلى ضرورة اعتماد هذا المفهوم لمنح الاستقلالية في كافة المصادر والخدمات لكل منطقة مما يسهل خدمة كل منطقة على حدة، بالإضافة ما توفره من حيث التدرج الهرمي في المستويات التنمية العمرانية والفراغات العمرانية، والخصوصية والعلاقات الاجتماعية الدافئة بين السكان.

وهذا يتناسب أولا مع فرضية البحث التي ذكرت وهي إمكانية الاعتماد على فكرة ومضمون المجاورة السكنية كأساس للتوسع العمراني في مشاريع الإسكان في قطاع غزة، ومع ذلك فإن المجاورة السكنية كنواة للتوسع العمراني تحتاج إلى تطوير حسب الواقع العمراني في قطاع غزة، بالإضافة إلى تناسبه مع ما ذكر ضمن الفصل الثالث ضمن آليات خلق مجتمعات صالحة للعيش من خلال مضمون المجاورة السكنية الصالحة للعيش ولكن ضمن حدود لا تزيد عن 500–800م.

ثانياً: مدى تحقق فكرة المجاورة لخلق بيئة سكنية اجتماعية متكاملة ضمن المشاريع الإسكانية الحالية من خلال أهم الإيجابيات والسلبيات التي تظهر فيها.

أضاف العديد من ذوي الخبرة عددا من الأمور السلبية بالإضافة إلى ما ذكر ضمن السؤال الأول التي تؤثر على تحقيق المجاورة هدفها في المشاريع الإسكانية وهذا ما يؤكد على أن معظم

المشاريع السكنية كمقياس تقع ضمن حدود المجاورة مما يجعلها شبيهة من حيث عدد السكان والكثافة بالمجاورات التي توجد بسنغافورة والتي تحتوي على نفس العدد من حيث السكان. ومن أهم المؤشرات السلبية التي تساهم في عدم خلق البيئة السكنية الاجتماعية المتكاملة وبالتوافق مع المؤشرات الخاصة بالتوجهات التخطيطية الحديثة ما يلي:

- عدم اختيار الفئات الأمثل أدت لإفساد البيئة الاجتماعية مثل مشروع الشيخ زايد الذي تغيرت ملامحه بسبب الفئات بل أن العديد من السكان باعوا شققهم بهدف الاستثمار.
- عدم دعم التنوع الاجتماعي أو التنوع في مساحات الوحدات السكنية أو في طبيعة المساكن.
- الافتقار إلى الفراغات الخضراء والمساحات المفتوحة التي تشجع على خلق البيئة الاجتماعية.

شكل 5. 2: عدم تهيئة الفراغات الخضراء والارتدادات في مشروع إسكان تل الهوا

المصدر: (جعفر، والنمرة، بدون)

- تغيير البيئة المحيطة من قبل العديد من الساكنين سواء الوحدات السكنية أو المنطقة المحيطة بهدف التوسع، وقام العديد باستغلال الدور الأرضي كمحال تجارية وحتى أن كان ذلك مخالف لشروط التنظيم لعدم وجود بدائل متوفرة.

شكل 5. 3: بعض الفراغات الموجودة في المشاريع الإسكانية والتي لم تستغل كمناطق خضراء

المصدر: (زقوت،2011)

- المســـاهمة في فرز الشـــرائح المجتمعية وتحديد الطبقات الســـكانية وعزل الناس عن مجتمعاتهم مثل ما حدث بمدينة حمد السكنية (سكان من الشمال سوف يسكنون في مدينة خانيونس)
- لا توفر مشاريع الإسكان التفاوت المطلوب في أسعار الوحدات أو تشطيبها مع ما يتلاءم مع كل الطبقات وبما لا يسـبب تمييز للسـكان من ناحية الوظيفة أو الناحية الاقتصـادية و.....الخ.
- عدم تشجيع حركة المشاة ضمن المشاريع التي تعتبر أساس في خلق البيئة الاجتماعية.
- عدم توفير الخصوصية.
- تكلفته العديد من المشـاريع ليسـت ضـمن القدرة الشـرائية للغالبية وهذا يتنافى مع أحد بنود المجاورة في توفير سكان بمتناول الجميع.
- عدم اكتمال المشـــاريع أدى لفقدان اهم عنصـــر من عناصـــر المجاورة وهو توفير البيئة الاجتماعية والساحات والخدمات والبنية التحتية اللازمة للمواطنين.
- اعتماد العديد من المشـــاريع التي أقيمت كمشـــاريع المجلس الفلســـطيني للإســـكان على المناطق المجاورة من حيث الخدمات الخاصة بالسكان.
- عدم اتباع التدرج في مسـتويات الفراغات ضـمن المشـروع من فراغ خاص لمجموعة من المساكن إلى فراغ شبه خاص إلى أخر عام يشجع الناحية الاجتماعية بين السكان حسب كل مستوى.
- عدم الاهتمام الكافي بالمعايير الكمية والكيفية في توفير الخدمات حسب مستوياتها المختلفة داخل المجاورة السكنية وعلاقتها بالأحياء السكنية والمدينة ككل.

- عدم مراعاة ثقافة الناس.

التعليق:

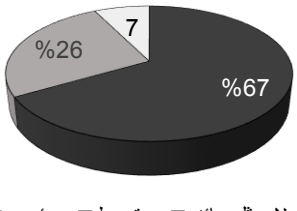
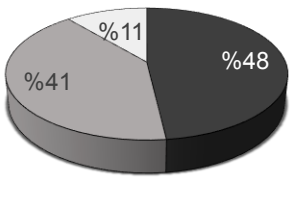
من خلال ما سبق تم التأكيد على أهمية المجاورة السكنية في توفير بيئة صالحة للسكن، ولكن هذا لم يتحقق غالباً ضمن المشاريع الإسكانية بسبب مجموعة من الأسباب التي أثرت بدورها على تحقيق هذا الهدف تخطيطيا واجتماعيا واقتصاديا وهو ما جاء ليؤكد ما تم ذكره في التحليل الخاص لبعض المشاريع الإسكانية ضمن الفصل الرابع وما يتناسب مع الفرضية الأولى بالبحث من معاناة البيئة السكنية في المشاريع الإسكانية من مشاكل تتعارض مع مضمون المجاورة والذي يقوم على خلق بيئة سكنية صالحة أكثر قبولا للعيش وأكثر جودة.

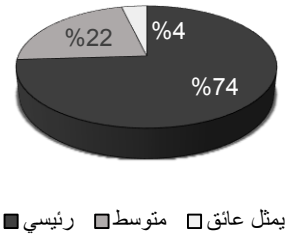
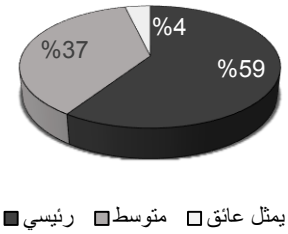
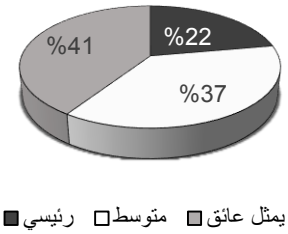
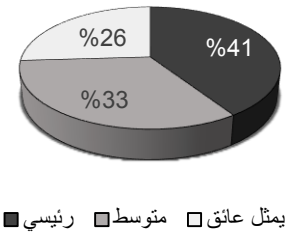
5-3-3 العوامل المؤثرة على فكرة وتخطيط المجاورة السكنية بشكل خاص وتخطيط المشاريع الإسكانية بشكل عام في قطاع غزة

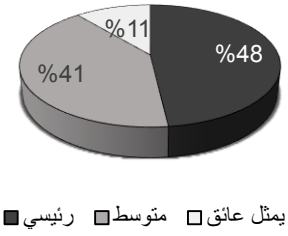
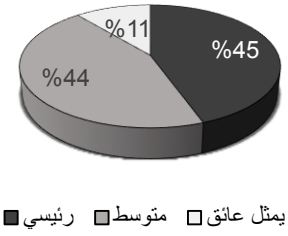
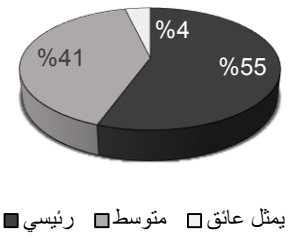
يتناول هذا الجزء أهم العوائق التي أثرت على فكرة وتخطيط المجاورة السكنية ودرجة تأثيرها ما بين رئيسية أو متوسطة أو لا يمثل عائق والتي تعتبر سببا لظهور السلبيات التي سبق الحديث عنها في القسم السابق من المقابلة:

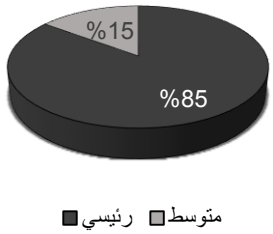
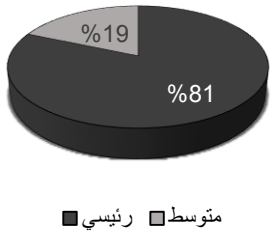
جدول 5. 2 أهم العوامل المؤثرة على فكرة وتخطيط المجاورة ضمن مشاريع الإسكان الحالية

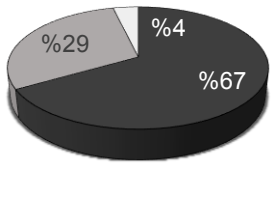
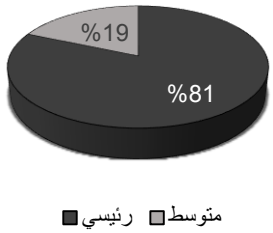
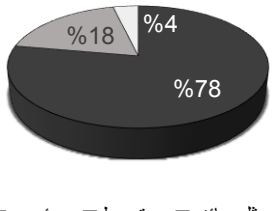
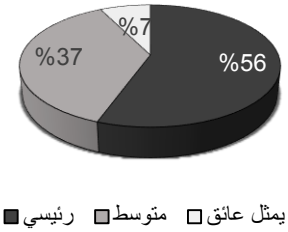
المصدر: (الباحثة)

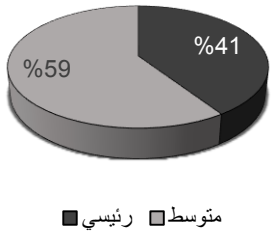
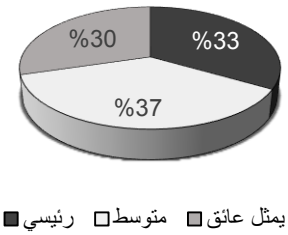
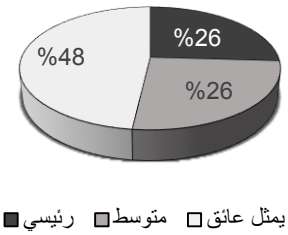
	العامل	النتيجة
عوامل قانونية	• عدم شمولية الأنظمة الخاصة بمشاريع الإسكان بما يدعم وجود المجاورة السكنية ويتناسب مع واقع قطاع غزة العمراني	
	• عدم وجود أنظمة محددة للمخططين والجهات المسئولة لكل مستوى هرمي تخطيطي بما يحقق خلق بيئة عمرانية متكاملة وشاملة	
التعليق: مما سبق يتضح أن ضعف العوامل القانونية والمتمثلة في عدم وجود أنظمة مفصلة للمشروع أثر بصورة سلبية على مدى الإلزام بمراعاة البئية السكنية الجيدة، مع التنويه على ضرورة أن تكون هذه القوانين والأنظمة متناسبة مع خصائص العمران في قطاع غزة وليست مجرد تقليد أو نسخ لا يناسب الواقع.		

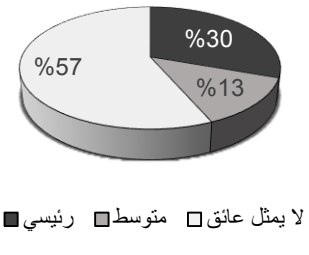
عوامل تخطيطية	• عدم وجود معايير تخطيطية موحدة وثابتة لكافة المشاريع الإسكانية.	
	التعليق: هذا العائق أدى إلى ظهور كل مشروع بنمط مختلف دون الاستفادة من الأرض المتاحة قدر الإمكان وقد أثر الاختلاف بين الجهات المسئولة (الإسكان، التخطيط، الحكم المحلي) على تعميق هذا الأثر.	
	• عدم وجود مخطط شـــامل لكل منطقة يحدد احتياجاتها ويدعم توجهات واحتياجات المشاريع الإسكانية.	
	التعليق: المخططات التفصيلية الخاصة بالمدن والاحياء تفتقر إلى تحديد الاحتياجات ويحدد الكثافة البنائية بناء على رؤية مستقبلية واضحة بما يضمن التكامل مع المشروع الإسكاني وعدم التكرار في الخدمات وتكوين بنية تحتية مدروسة جيدا، بل وأن هناك العديد من المناطق تفتقر الى هذه المخططات التفصيلية، هذه المخططات توفر مساعدة جيدة للمشروع الاسكاني من خلال عدم التكرار في الخدمات.	
	• صـغر المسـاحات المخصـصـة للمشـاريع الإسكانية	
	التعليق: هناك إجماع على أن صغر المساحات ليست عائقا بل تحديا يجب أن نجد له الحلول ضمن الإمكانيات المتاحة لتوفير بيئة سكنية مميزة.	
	• الأماكن المقترحة للمشاريع السكنية.	

	التعليق: أثرت الأماكن المخصصة بالمشاريع بالسلب على مضمون المجاورة ضمن المشاريع الاسكانية من حيث: • العديد من المشاريع تم عملها بالمناطق الغربية لقطاع غزة وهي أراضي مرتفعة الثمن مقارنة بالمناطق الشرقية وانعكس هذا بالزيادة على أثمان الشقق التي تم توفيرها. • العديد من المشاريع الاسكانية تم عملها ضمن أراضي محميات طبيعية مما أثر على النواحي البيئية. • العديد من المشاريع تم إنشاؤها بالقرب من أحواض صرف صحي مثل(الندى- الحي النمساوي- بيسان) • العديد من المشاريع تم عملها على أراضي متعدى عليها عشوائيا دون حل هذه المشكلة والقبول بالواقع العشوائي مما أثر على شكل المخطط النهائي للمشروع • عدم تفعيل قانون الاستملاك لأراضي أدى الى اختيار أراضي حكومية غالية الثمن لم يتم تعويض سعر الأرض فيها.	
	• عدم تعزيز مفهوم الاستدامة ضمن التخطيط العمراني للمشاريع	
	التعليق: أشار العديد من ذوي الاختصاص أن المشاريع الاسكانية تتم بدون دراسات مسبقة بيئية أو اجتماعية أو اقتصادية مسبقة وهي أهم عناصر الاستدامة التي تعزز التوجه الحديث للمجاورة	
	• عدم إشراك السكان في عمليات التخطيط المستقبلية.	
	التعليق: عدم اشراك السكان أدى إلى عدم معرفة الحاجات الفعلية للسكان وتوجهاتهم السكنية بالإضافة الى عدم اشراكهم بالمسئولية نحو البيئة المحيطة بهم وزيادة وعيهم أدى إلى إهمال هذه البيئة وهذا يتضح من الصورة التي تظهر بها العديد من المشاريع بعد مرور فترة زمنية عليها.	
عوامل اقتصادية	• عدم ربط المشاريع الإسكانية باحتياجات السكان (الخدمات)بشكل سليم.	

	التعليق: عدم الربط بين الحاجة الفعلية للسكان من حيث الخدمات ضمن المشروع وخارجه أدى التأثير السلبي على المشروع نفسه فزيادة الخدمات يؤدي الى ضياع الأرض ونحن بأمس الحاجة لأي متر ونقصها يؤثر سلبا على حياة السكان.	
	• محدودية التمويل	
	التعليق: قد يكون هذه العائق الأساسي لايجاد بيئة سكنية متكاملة تحقق مضمون المجاورة الفعلي، فالاعتماد بالغالب يكون على تمويل خارجي وقد لا يكفي كافة المتطلبات وهناك بعض التجارب لمثل هذه المشاريع التي كانت نتائجها بالإيجاب مثل مشروع مدينة حمد أو بالسلب مثل مشروع الشيخ زايد الذي لم تكتمل العناصر المختلفة فيه، أو الاعتماد على التمويل المحلي وهذا بدوره أدى إلى عدم استكمال كافة الخدمات أو البنية التحتية نتيجة لنقص الموارد وهذا أدى الى غياب أهم العناصر ضمن البيئة السكنية مثل مشروع إسكان تل الهوى الذي يعاني من نقص البنية التحتية أو مشروع العودة الذي لم تكتمل كافة المرافق والمباني السكنية فيه.	
عوامل إدارية وفنية	• عدم وجود إدارة ورقابة مستمرة على المشاريع الإسكانية بعد التنفيذ	
	التعليق: هذا بدوره أدى الى إهمال البيئة السكنية ضمن المشروع وكأن دور الجهات المسئولة ينحصر في متابعة المشروع حتى مرحلة الانتهاء من التنفيذ مما أدى إلى الخلط أو التغيير بالاستخدامات أو التغيير بالفراغات أو المباني السكنية دون دراسة وبما يخالف الانظمة والقوانين ومن ثم تشويه البيئة المحيطة وعدم وجود هذه الادراة أو المتابعة أدى إلى عدم متابعة متطلبات السكان الدورية التي قد تنشأ مع الحاجة والزمن. 	

	• تعدد الجهات التخطيطية العاملة في مجال الإسكان	
التعليق: أدى هذا التعدد إلى تداخل الأدوار في ظل عدم وجود جهة مسيطرة مما أدى الى تصرف بعض الجهات وفق توجهات معينة أدت بالاضرار من عدة نواح مثل عدم تحقيق الكثافات المطلوبة، عدم التعامل بإيجابية تجاه بعض المشاكل العمرانية، ضياع أراضي حكومية مميزة دون استغلالها بصورة مناسبة وغيرها، فالأصل هو التعدد ولكن يجب وجود ضوابط وقانون 1936 المطبق في قطاع غزة هو عام وغير مفصل لذا فهو غير ضابط.		
	• ضعف التعاون بين الجهات العاملة بالإسكان والبلديات	
التعليق: هذا الضعف نتج من رغبة كل جهة بالاستقلال بقراراتها دون تعاون واضح يضع هدف السكان والمجتمع في عين الاعتبار غالبا وأثر هذا بدوره سلبيا على تحقيق مضمون المجاورة وتحسين البيئة من كافة النواحي البيئية والخدماتية والبنية التحتية والسكنية.		
	• عدم إشـــراك خبراء البيئة والبنية التحتية والتنمية الاقتصـــادية والتنمية الاجتماعية في تخطيط المشاريع الإسكانية	
التعليق: عدم إشراك ذوي الاختصاص من الجامعات والنقابات والمكاتب والاقتصاديين والاجتماعيين والمخططين ضمن عملية رؤية تخطيطية واسعة أدى إلى التأثير السلبي على هذه المشاريع وعدم توفير رؤية مستدامة.		
	• قلة الوعي المجتمعي لدى الســكان بما يدعم توفير المجاورة السكنية كبيئة سكنية مناسبة لهم	

	التعليق: عدم الوعي أدى إلى إهمال بيئتهم السكنية والتفكير بنظرة ايثارية وليست شاملة ساهم في تشويه المحيط والتصرف بشكل فردي مع غياب المسئولية والرقابة وعدم التوعية المجتمعية نحو المجتمع.	
	• قلة الخبرة لدى المخططين القائمة على تحقيق التنمية وتفعيل الاســـتدامة ضـــمن التخطيط الحضري	
	التعليق: قلة الخبرة من بعض العاملين ضمن المجال الاسكاني أدت إلى ظهور مشاريع لا تتناسب مع الواقع والامكانيات المتاحة ضمن قطاع غزة، يضاف إليها رغبات ومتطلبات أصحاب المسئولية التي تتنافى في كثير من الأحيان مع رغبات المخططين الصحيحة نحو تحقيق التنمية الأفضل والأمثل قدر الإمكان.	
	• عدم وجود سياسة إسكانية معتمدة ومطبقة	
	التعليق: الاجماع الكلي لعدم وجود هذه السياسة التي تهدف إلى تحقيق رؤية تجمعات بشرية مستدامة، مع سكن لائق لجميع الأسر الفلسطينية وهو ما يتوافق مع ما تم طرحه سابقا ضمن الفصل الثاني أدى إلى التأثير على الصورة التي يجب أن تكون عليها المشاريع الاسكانية من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية وفق رؤية عصرية.	
عوامل أخرى	• محدودية الأرض المتوفرة والمخصـــصـــة للمشروع السكني	
	• الكثافة السكانية العالية	

	• العجز في الوحدات السكنية التراكمي	
التعليق: هذه الجوانب الثلاثة والتي تعتبر أهم المشاكل التي يعاني منها القطاع الاسكاني بإجماع ذوي الخبرة لا تعتبر عائقا إنما تحديا يتطلب من الجميع التعامل ضمن حدود الإمكانيات المتاحة لخلق بيئة أمثل.		

مما سبق يمكن أن نرتب أهم العوامل المؤثرة على تخطيط المجاورة وتحقيق أهدافها ضمن المشاريع الإسكانية من خلال مؤشر الأهمية النسبي الخاص بها أو ما يعرف بـ(Relative Important Idex)-RII وفقا للمعادلة التالية(Tam et al.,2004):

$$(\mathrm{RII}) = \sum \mathrm{w}/(\mathrm{A} * \mathrm{N})$$

حيث يعتبر w هو الوزن الذ تم إعطاؤه لكل فقرة حسب مقياس Likert الثلاثي الذي تم استخدامه في الدراسة (حيث تم فرض وزن 3 للعائق الرئيسي، 2 للعائق المتوسط، 1 للعائق الغير مؤثر)، A هي أعلى وزن حيث تم اعتبار 3 أعلى وزن، N تمثل عدد العينة التي تم مقابلتها، وعليه تم حساب مؤشر الأهمية النسبي RII وتحديد الترتيب لأهمية كل عامل كما يتضح من خلال الجدول التالي:

جدول 5. 3 ترتيب العوامل المؤثرة على فكرة وتخطيط المجاورة ومشاريع الإسكان الحالية حسب مؤشر الأهمية النسبي

المصدر: (الباحثة)

العامل	RII	الترتيب
• **عدم شمولية الأنظمة الخاصة بمشاريع الإسكان بما يدعم وجود المجاورة السكنية ويتناسب مع واقع قطاع غزة العمراني**	0.864198	6
• **عدم وجود أنظمة محددة للمخططين والجهات المسئولة لكل مستوى هرمي تخطيطي بما يحقق خلق بيئة عمرانية متكاملة وشاملة**	0.790123	11
• **عدم وجود معايير تخطيطية موحدة وثابتة لكافة المشاريع الإسكانية**	0.901235	4
• **عدم وجود مخطط شامل لكل منطقة يحدد احتياجاتها ويدعم توجهات واحتياجات المشاريع الإسكانية.**	0.851852	7
• **صغر المساحات المخصصة للمشاريع الإسكانية**	0.604938	15
• **الأماكن المقترحة للمشاريع السكنية**	0.716049	13
• **عدم تعزيز مفهوم الاستدامة ضمن التخطيط العمراني للمشاريع**	0.790123	11

• عدم إشراك السكان في عمليات التخطيط المستقبلية	0.777778	12
• عدم ربط المشاريع الإسكانية باحتياجات السكان (الخدمات)بشكل سليم.	0.839506	8
• محدودية التمويل	0.950617	2
• عدم وجود إدارة ورقابة مستمرة على المشاريع الإسكانية بعد التنفيذ	0.938272	3
• تعدد الجهات التخطيطية العاملة في مجال الإسكان	0.876543	5
• ضعف التعاون بين الجهات العاملة بالإسكان والبلديات	0.938272	3
• عدم إشراك خبراء البيئة والبنية التحتية والتنمية الاقتصادية والتنمية الاجتماعية في تخطيط المشاريع الإسكانية	0.91358	4
• قلة الوعي المجتمعي لدى السكان بما يدعم توفير المجاورة السكنية كبيئة سكنية مناسبة لهم	0.82716	9
• قلة الخبرة لدى المخططين القائمة على تحقيق التنمية وتفعيل الاستدامة ضمن التخطيط الحضري	0.802469	10
• عدم وجود سياسة إسكانية معتمدة ومطبقة	0.975309	1
• محدودية الأرض المتوفرة والمخصصة للمشروع السكني	0.679012	14
• الكثافة السكانية العالية	0.592593	16
• العجز في الوحدات السكنية التراكمي	0.493827	17

من خلال الجدول السابق يتبين أن عدم وجود إسكانية معتمدة ومطبقة قد أثرت بصورة كبيرة على عملية التخطيط بشكل عام يليها محدودية التمويل التي تساهم بجزء كبير على عدم اكتمال المشاريع الاسكانية بشكل عام في حين لا تعتبر محدودية الأرض والكثافة العالية والعجز التراكمي في الوحدات السكنية معوقات أساسية بقدر كونها تحديات يجب التعامل معها بحلول إبداعية متكاملة.

5-3-4 آليات تطوير تخطيط المشاريع الإسكانية في قطاع غزة بما يحقق فكرة المجاورة السكنية وفق التوجهات التخطيط الحديثة وبما يلاءم قطاع غزة.

يناقش هذا المحور تطوير التخطيط الخاص بالمشاريع الإسكانية بما يحقق فكرة المجاورة الذي سبق طرحها وبما يتناسب مع الظروف الخاصة في القطاع وبما يضمن معالجة عدة جوانب: الناحية الاقتصادية بما يساهم في خفض التكلفة وبما يساهم في التعامل مع المحدودية الخاصة بالتمويل وطرح آليات لتخفيض الأسعار المرتفعة نتيجة لارتفاع قيمة الأرض وبما يتناسب مع احتياجات الساكنين، والناحية الاجتماعية بما يساهم في تعزيز التواصل الاجتماعي وزيادة الترابط، وأخيراً آلية التعامل مع أهم المشاكل العمرانية دون الإخلال بتحقيق بيئة سكنية اجتماعية متكاملة.

جدول 5. 4 آليات تطوير تخطيط المجاورة السكنية والمشاريع الإسكانية في قطاع غزة

المصدر: (الباحثة)

الجانب	الحلول المطروحة
الجانب الاقتصادي	• توفير دعم موجه لذوي الدخل المحدود. • عمل دراسات خاصة بالسكن الميسر لذوي الدخل المحدود. • تطوير أسلوب البناء وبحث عن الطرق التي تخفض التكلفة والمواد قليلة التكلفة. • استخدام الموديول في التصميم والتخطيط. • استخدام lean construction وهي التصميم والتنفيذ والصيانة بأقل خسائر وبأعلى جودة. • تطبيق مفاهيم الاستدامة في التخطيط واستخدام الطاقة البديلة لتقليل المصاريف التشغيلية. • تشجيع حركة المشاة كوسيلة للتقليل من الشوارع والرصف وغيرها. • تطبيق 6R لتقليل التكلفة بكل المشروع وهي (reduce reuse repair recycle refuse rethink). • توفير وحدات سكنية بمساحات مختلفة. • تنفيذ المشاريع في مناطق تكون الأراضي فيها رخيصة كالمناطق الشرقية وتفعيل قانون الاستملاك لمناطق لا توجد بها ارض حكومية. • إنشاء صندوق دوار لدعم امتلاك الوحدات بنظام تقسيط مريح ومناسب. • تحديد المساحات الملائمة لكل فرد بالحد الأدنى وتصغير مساحات الشقق. • زيادة الكثافة السكانية. • تنويع الأنماط السكنية واستخدام المباني المتصلة كنوع من أنواع الإسكان. • استخدام عمالة رخيصة ولكن مدربة حيث تشكل العمالة 15-25% من التكلفة. • محاولة التقليل من تكلفة البنية التحتية يجب أن يكون مقاسات الشوارع متناسبة مع الحركة (الكثافة) • الحد من عوامل زيادة عروض الشوارع مثل توفير مواقف سيارات موازية وتوفير أقصى عدد من خلال القسائم أو الساحات أو تحت الأرض أو في جهة واحدة من الشارع. • تطوير سياسات التمويل بما يتناسب مع واقع قطاع غزة. • إشراك أصحاب الأموال القادرين على الدخول في سوق الإسكان بشراكات مع الحكومة
الجانب الاجتماعي	• الاهتمام بتعزيز العلاقات الاجتماعية بين الأفراد من خلال التخطيط. • تشجيع المشاركة الاجتماعية وإشراك الجمهور باتخاذ القرار. • توفير الصيانة الدورية للمشاريع.

	• تشـــجيع التواصـــل من خلال خلق فراغات اجتماعية وتعزيز الســـاحات الداخلية واسـتغلال الدور الأرضـي كمظلة لاجتماع السـكان ومراعاة التدرج في الفراغات من الفراغ الخاص إلى شبه الخاص وثم إلى العام. • اختيار الفئات المتجانسة من السكان. • توفير مســاحات حرة وخضــراء ومســاحات مفتوحة والاهتمام بالفراغات العامة بين العمارات. • توفير التنوع في المباني السـكنية بين أبراج وعمارات ومباني منخفضــة ومســاحات الشقق. • تصـميم مكان وبيئة تتلاءم مع احتياجات البشـر ومن خلال واقعهم وليسـت تفرض عليهم. • توفير نظام إداري جيد يمنع حدوث مشـاكل حول دفع مالي للخدمات أو الصـيانة وبالتالي لا تتأثر العلاقات الاجتماعية. •تشجيع ثقافة المشي كوسيلة للتواصل وعدم إيصال الشوارع المرصوفة لكل مكان بالإضافة مراعاة عمل شوارع غير نافذه لزيادة اللحمة. • إشراك الجمهور في المتابعة للوصول لسلامة التنفيذ والمحافظة على ما تم تنفيذه. • استغلال الرووف بعمل حدائق سطح تساعد بالإضافة إلى الحدائق الخارجية. • خلق مباني سـكنية مميزة تزيد الانتماء للمكان والتواصـل فالأفراد لا تعيش بصـناديق تكون مباني مميزة تشجع على التواصل والانتماء للمكان. • تغيير الثقافة لدى الســـكان وزيادة وعيهم نحو البيئة المحيطة لتقبل التغيير في التصميم والتخطيط. • تعزيز وتوفير مركز مجتمعي ليكون مكان للقاء بين الأفراد تعقد به الدورات والمكتبات وغيرها من النشاطات العامة والمجتمعية.
التعامل مع محدودية الأرض	• يجب توفير مسـاكن لكافة شـرائح الدخل المختلفة فقطاع غزة 80% من سـكانه من ذوي الدخل المتوسـط والمحدود، لذا يجب أن تكون المسـاكن متوائمة مع هذا النمط من خلال الأبراج والعمارات حتى بالمشـاريع الخاصـة يجب على إلزام المسـتثمرين بتوفير جزء من المشروع لهذه الفئة.
المساهمة في التغلب على العجز الكبير في الوحدات السكنية	• تصــغير حجم الشــقق ممكن أن تصــل إلى 50 م^2 للأزواج الجدد مع إيجاد حلول إبداعية بالتصميم بما في ذلك الأثاث. • زيادة الكثافة العامة ممكن أن تصل إلى 70 فرد/دونم.

التعامل مع الكثافة العالية	• استخدام البناء الرأسي في الخدمات كالمراكز التجارية والثقافية والصحية لتوفير الأرض. • توفير مواقف سيارات تحت أرضية للتوفير في الساحات الخارجية التي تستهلك جزءا كبيرا من الأرض. • مشاركة القطاع الخاص والتعاون مع البنوك بحيث يتم توفير وحدات سكنية بنظم تسديد معقولة ومناسبة. • زيادة الكثافة البنائية دون الإخلال بالخدمات والمناطق المفتوحة لتخفيف هذه الكثافة العالية. • تبني التوجه الراسي ليس اقل من 10 طوابق في أجزاء مواسعة من المشروع مع تحقيق متطلبات البنية التحتية (الطرق ومواقف السيارات والخدمات وشبكات المياه والصرف) الذي تتلاءم مع هذا العدد وتحقيق الاستدامة. • عدم منح أراضي للمستفيدين والاعتماد على منح أو بيع شقق سكنية • التعامل بحرية من خلال التصميم دون التقيد بالارتدادات الثابتة. • الاستفادة من تجارب الدول ذات الظروف القريبة من قطاع غزة مثل سنغافورة. • البحث عن الأسلوب الأمثل بالتخطيط الذي يؤدي للتوفير بالمساحات. • إعادة دراسة المخطط الإقليمي والمخططات الهيكلية لمختلف مناطق قطاع غزة والعمل على تطويرها والتوفيق بينها، مع ضرورة إعادة النظر في توزيع المناطق السكنية بحيث تتلاءم مع الواقع واحتياجات السكان. •تشجيع الاستثمار في بناء الوحدات السكنية الاقتصادية بحيث يمكن تقليل تكلفتها إلى الحد الأدنى.

التعليق: مما سبق ومن خلال المقترحات السابقة يتبين أنها تتلاءم مع العديد من الأسس والمبادي التي تقوم عليها معظم توجهات التخطيط الحديث والتي سبق ذكرها والتي تهدف لخلق بيئة أفضل للسكن من كافة النواحي وهذا بدوره يؤكد على ضرورة تبني المبادئ التي تقوم عليها لأنها تساعد في خلق مجتمعات مستدامة أوفر اقتصاديا وأكثر اجتماعية وقابلة للتعامل والتكيف حسب الظروف المختلفة.

هذا بالإضافة إلى أن ظروف قطاع غزة وإن كانت صعبة فهي تعتبر تحديا يلزم المخططين والعاملين ضمن الجهات المسئولة والأكاديميين إيجاد حلول خلاقة ومدروسة وتفعيل البحث العلمي في كافة المجالات للمساعدة في ذلك، حيث يمكن الاستناد على هذه الحلول يمكن أن تضاف إلى ما ذكر للتكيف ضمن الموجود ومعالجة الواقع العمراني ولرسم صورة أفضل للمجاورة قدر الإمكان من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والإدارية.

5-3-5 الرؤية المستقبلية نحو المشاريع الإسكانية.

أشـار العديد من ذوي الخبرة بإضـافة العديد من النقاط التي تتمثل بتشـكيل الرؤية المسـتقبلية للمشاريع السكنية بما يعزز مضمون المجاورة ويحسن البيئة السكنية فيها ويطور من أداؤها، ومن أهم هذه النقاط:

على الصعيد الإداري

1. يجب دعم القطاع الخاص بقدر الإمكان وتنظيم عمله ضمن إمكانيات وظروف قطاع غزة خاصة وأن مساهمته في إنتاج الوحدات أكبر من القطاع الحكومي.
2. إعداد سياسة إسكانية ودليل للمعايير يعد بالتعاون بين الأطراف ذات العلاقة.
3. التنسيق مع القطاع الخاص والمؤسسات الأهلية بشكل أفضل.
4. وضـع محددات للمشـاريع الممولة بحيث تتكيف مع الحاجة الفعلية للقطاع ولا تنقل وجهات نظر الممولين.
5. متابعة المشـاريع التي تم تنفيذها وأخذ تغذية راجعة من السـكان فيما يتعلق بالأمور الإدارية والمالية والاجتماعية والبيئية سـعياً نحو بلورة قوانين أو أنظمة لها تحل المشاكل الطارئة عليها.
6. إيجاد لجنة موحدة لإدارة عمليات الإسكان كاملة بقطاع غزة ليس فقط من خلال وزارة الأشغال العامة والإسكان من خلال هيئة مستقلة تجمع بين الفئات الضرورية تضم متخصصين من كل النواحي.
7. إيجاد لجنة للمتابعة تستصدر نظام موحد لمشاريع الإسكان من حيث الكثافة وإيجاد رؤية محدثة كل خمس سـنوات للوحدات السـكنية المطلوبة والرصـيد المتوفر من الأراضي والحاجة السكانية بدقة.
8. البحث عن مصادر تمويل موثوق فيها.
9. دعم المشاركة الشعبية باتخاذ القرارات وتشجيع المشاركة العملية.

على الصعيد التخطيطي

1. عمل دراسات مكثفة لآليات تخفيض التكلفة والبحث في مواد البناء الجيدة.
2. مراعاة الجانب الاجتماعي لتعزيز العلاقات الاجتماعية المختلفة دون التسـبب بالازدحام خارج الوحدة إضافة إلى مراعاة الجانب البيئي والاقتصادي.
3. الاهتمام بالتقليل من التلوث البصري وتنقية الأجواء والحفاظ على البيئة من النفايات الصلبة والصرف الصحي.

4. زيادة الكثافة للتقليل من الضـــغط على المناطق الســـكنية المختلفة الموجودة دون الإخلال بالخدمات.
5. التوجه الرأسي ومراعاة الاحتياج الفعلي للشخص بالوحدة.
6. أن تكون المشاريع أكثر تلبية لاحتياجات السكان، وأكثر واقعية.
7. دراسة المشاريع الإسكانية من حيث تلاؤمها مع مفاهيم المجاورة السكنية.
8. دراسة الأماكن المستقبلية للمشاريع الإسكانية بعناية.
9. إيجاد نظام موحد لمشاريع الإسكان من حيث القانونية والملكيات والارتفاعات وشروط البناء والحد الأدنى للخدمات والمرافق.
10. الاهتمام بتصميم المساكن ومراعاة الخصوصية الداخلية والخارجية.
11. مراعاة مستويات الدخل والمستويات الاجتماعية.
12. تعزيز مفهوم المجاورة في خلق بيئة متكاملة ومستقلة.
13. عمل ميزانية للمشـــروع وحســـاب التكلفة كاملة لكل عنصـــر وتوزيع الأحمال بين القادرين وغير القادرين من خلال آليات محددة والاستفادة من الإمكانيات المالية بدعم الأفراد ذوي الإمكانيات المحدودة بما يدعم التكافل الاجتماعي ويعمل على تحســـين المشروع.
14. التعامل ضمن الإمكانيات وتشجيع فكرة الشقق الصغيرة ل 60م^2 تقريبا.
15. ربط المشاريع الإسكانية بالمخططات التفصيلية للأحياء القريبة وتحديد الحاجة بدقة والاهتمام بالسكان وخلق البيئة الأمثل لهم.
16. إيجاد مشـــاريع إســـكانية ذات كثافة مرتفعة بأنماط ســـكن جديدة تميل إلى الارتفاع الرأسي مع الزيادة في الخدمات.
17. التوسع من خلال البحث العلمي لتطوير المفاهيم ومتطلبات الإسكان.

6-3-5 مقترحات تطويرية لآليات التخطيط بما يتناسب مع واقع القطاع.

تم طرح من خلال أسـئلة المقابلة مجموعة من المقترحات التطويرية لبعض المعايير التخطيطية والآليات للتطوير والوصـول إلى الحل الأفضـل قدر الإمكان الذي يتناسـب مع مشـاريع الإسـكان وبما يساهم في تحديد وتحقيق أهداف المجاورة وبما يتلاءم مع قطاع غزة.

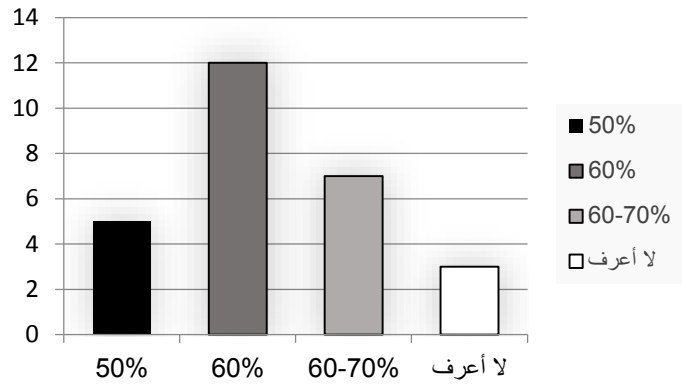
أولاً: المساحة المناسبة للمجاورة السكنية التي من خلالها تحقيق متطلبات المجاورة الأساسية والتي تتناسب مع قطاع غزة.

النتيجة: أجمع غالبية ذوي الاختصاص أنه من الأفضل عدم تحديد حجم أو مساحة للمجاورة في المشاريع الاسكانية خاصة وأنها ذات مساحة محدودة والاكتفاء بالاهتمام بالكثافة وتبني خلق بيئة سكنية محددة وجيدة حيث أنه من الممكن أن يتحقق المضمون والأهداف الخاصة بالمجاورة ضمن أي مساحة سكنية مع الأخذ بالاعتبار تحديد الكثافة والتخطيط الأمثل الذي يحقق راحة السكان ولكن ضمن حدود لا تنقطع معها العلاقات الاجتماعية بين الأفراد.

التعليق: يتناسب هذا الإجماع مع ما تم ذكره ضمن الفصل الثالث والرابع في كيفية خلق بيئات سكنية مميزة من خلال تحقيق مضمون المجاورة وبما يتناسب مع التوجهات التخطيطية الحديثة التي تدعو إلى تبني المبادئ والأهداف الخاصة بالمجاورة وتكييفها ضمن البيئة السكنية التي تم توفيرها وهذا المنطلق الذي تم من خلاله دراسة المشاريع الإسكانية خاصة وأنها ضمن حدود مسافة سير الطالب للمدرسة.

ثانياً: ماهي النسبة الأفضل للمناطق السكنية ضمن المجاورة السكنية والمشروع الإسكاني ككل بما يتلاءم مع واقع قطاع غزة؟

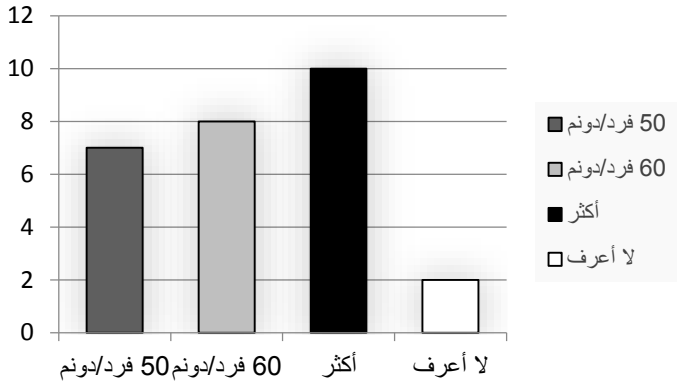
النتيجة:



التعليق: من خلال النتائج يتبن أن الغالبية تؤيد الزيادة إلى حوالي 60% من المشروع السكني للمساهمة في زيادة الكثافة البنائية.

ثالثاً: الكثافة السكانية الأنسب للمجاورة السكنية ضمن المشروع الإسكاني:

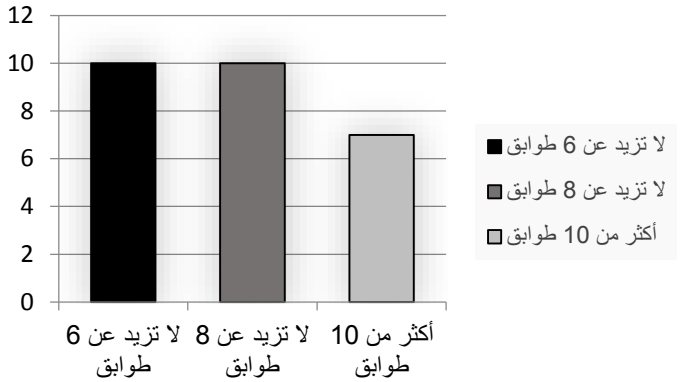
النتيجة:



التعليق: من خلال النتائج يتبين أن الغالبية تؤيد زيادة الكثافة عن 60 فرد للدونم وحدات للدونم هذه الزيادة يجب أن تتناســـب مع عروض الشـــوارع المحيطة والفراغات القريبة ومن الممكن أن تتحقق بزيادة عدد الشقق بالطابق من خلال التنويع بالمساحات.

رابعاً: الارتفاع المناسب الذي قد تصل إليه المباني السكنية الذي يتلاءم مع محدودية الأرض (مع مراعاة التدرج).

النتيجة:



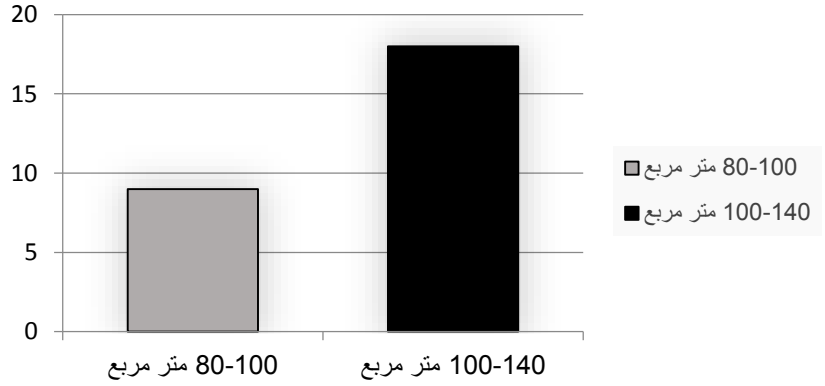
التعليق: يتبين أن الغالبية تؤيد ألا تزيد الارتفاعات عن 6 –8 طوابق بالتســـاوي لتناســـبها مع الثقافة المحلية وإمكانية تحقيق الكثافة بزيادة عدد الشقق وتصـغير مسـاحتها ضـمن الطابق، وقد أشار البعض إلى أنها ممكن تصل إلى 15 طابق والبدء في ذلك بالتدريج حتى يستطيع المجتمع تقبلها تدريجيا مع تطوير خدمات الدفاع المدني لتتلاءم مع هذه الارتفاعات، وعليه فإنه يمكن استخدام الأبراج بارتفاع 8 طوابق وعمارات سكنية بارتفاع 6 طوابق.

خامساً: النمط السكني الأفضل الذي يجب توفيره من خلال المشاريع الإسكانية والذي يتلاءم مع واقع قطاع غزة العمراني.

النتيجة: فضل غالبية المقابلين أن يكون النمط عبارة عن عمارات ضمن مجموعات سكنية سواء كانت كجمعيات إسكان أو عمارات تحتوي على شقق فردية، وهذا بدوره يتوافق مع ما ذكر ضمن الفصل الثالث حول كون هذا النمط مناسب من كونه يوفر فراغات اجتماعية للسكان ويقلل في تكاليف البنية التحتية وأن العديد يفضل السكن ضمن شقق كونها الأنسب من ناحية السعر وهذا ما يطابق ما ذكر سابقا بالفصل الثاني حول تأييد العديد من السكان لهذا النمط، وقد أشار البعض بإمكانية التنويع واستخدام أنماط أيضا اقتصادية مثل المباني المتصلة (Row Houses) والقسائم التي تكون بنسبة قليلة كجزء استثماري ضمن المشروع يساعد في دعم المشروع ككل.

سادساً: المساحات الأنسب للشقق التي يجب توفيرها ضمن المشاريع الإسكانية مع مراعاة التدرج.

النتيجة:



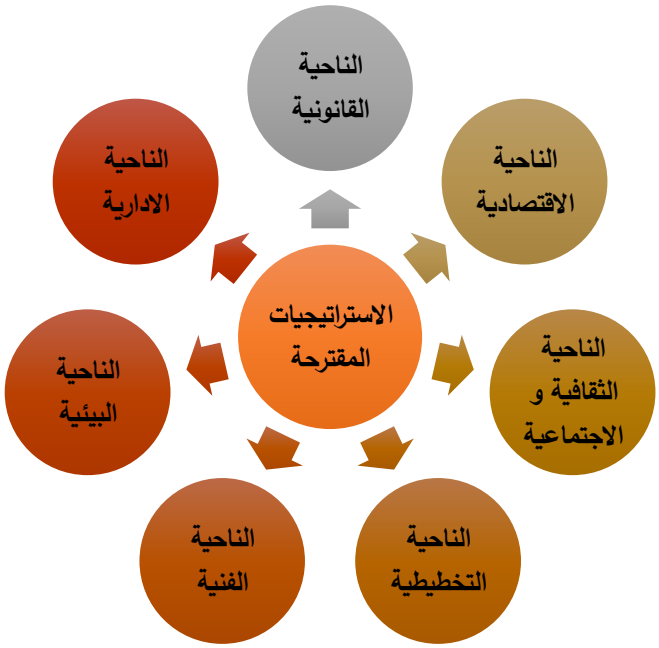
التعليق: الغالبية تؤيد مساحات شقق من 100–140 م^2 كونها تتناسب مع مختلف الشرائح ولكن ذلك لا يمنع ضرورة توفير شقق أقل من 100 م^2 تصل إلى 60 م^2 كما ذكر من خلال النقاط السابقة لتلبي احتياجات أخرى مختلفة مثل الأزواج الشابة أو الشقق الخاصة بكبار السن أو العائلات الصغيرة أو ذوي الدخل المحدود كونها أرخص ثمناً.

5-4 الاستراتيجيات المقترحة لتطوير فكرة المجاورة ضمن مشاريع الإسكان في قطاع غزة

من خلال النتائج التي تم الحصول عليها من دراسة المجاورات السكنية في مشاريع الإسكان وتحليل نتائج المقابلات الخاصة بذوي الخبرة والاختصاص وبناء على ما ذكر ضمن الفصول السابقة ولخلق مجاورات متكاملة ضمن المشاريع الإسكانية تعزز البيئة السكنية تبرز أهمية وضع

استراتيجيات تطويرية للمساهمة في خلق هذه البيئة في ضوء الإمكانيات المتوفرة التي تتناسب مع قطاع غزة.

تشمل الاستراتيجيات المقترحة لتطوير فكرة المجاورة في المشاريع الإسكانية العمل ضمن عدة اتجاهات النواحي القانونية والاجتماعية والاقتصادية والتخطيطية والفنية والإدارية وهي أهم النواحي التي تتناولها التوجهات الحديثة للمجاورات بما يساهم في تعزيز البيئة السكنية وفقا للإمكانيات المتاحة.



شكل 5. 4: الاستراتيجيات المقترحة لتعزيز مفهوم المجاورة ضمن المشاريع الإسكانية

المصدر: الباحثة

5-4-1 الاستراتيجيات المقترحة على مستوى القوانين والتشريعات والأنظمة

التحكم وضبط البيئة العمرانية في المشاريع الإسكانية يتم من خلال وجود أنظمة وتشريعات ضابطة لهذه البيئة من كافة الاتجاهات، وعليه فإنه تعتبر الأنظمة الخاصة بهذه المشاريع من أهم المحددات لتعزيز فكرة المجاورة ضمن المشاريع الإسكانية والذي يتأتى من خلال العمل على الأنظمة المباشرة الخاصة بالمشروع ومن خلال القوانين العامة بشكل عام والتي تطول التأثير على المشاريع الإسكانية من اتجاهات مختلفة ويمكن إجمال عدد من الاستراتيجيات الخاصة بهذا المستوى فيما يلي:

أولاً: على مستوى الأنظمة:

1. إعادة دراسة الأنظمة الخاصة بالمشاريع الإسكانية بما يعزز مضمون المجاورة السكنية اقتصاديا وبيئيا واجتماعيا من خلال إيجاد مؤشرات عمرانية محددة لقياس مستوى البيئة العمرانية السكنية من حيث: نسب المناطق السكنية، توفير الخدمات، المناطق الخضراء، التنوع السكني، الاستدامة.
2. تحديث الأنظمة الخاصة بالمشاريع بما يتناسب مع التوجهات التخطيطية الحديثة التي تدعو إلى تفعيل الاستدامة وتطبيق مبادئها.
3. توحيد المعايير التخطيطية والتصميمية على مستوى المشاريع الإسكانية لدى جميع الجهات العاملة ضمن المشاريع الإسكانية بحيث تكون هذه المعايير ذات مرونة لتتكيف مع الواقع العمراني لقطاع غزة.
4. إيجاد أنظمة تتناول كافة التفاصيل بالمشروع السكني من حيث المباني السكنية والخدماتية والطرق والأرصفة وعناصر تنسيق الموقع والمناطق الخضراء وكافية الاحتياجات اللازمة التي تعزز من الانتماء للبيئة السكنية.

ثانياً: على مستوى القوانين والتشريعات:

1. تطوير قانون موحد يوجه العمل ضمن المشاريع الإسكانية من كافة الجهات وفق إطار موحد يتوافق مع إمكانيات قطاع غزة.
2. تفعيل التشريعات الخاصة بمعاقبة أي تغييرات تحصل على المشاريع من قبل السكان بدون إذن مسبق.
3. المتابعة الحازمة للمشاريع الإسكانية لتطبيق الاشتراطات الواردة ضمن الأنظمة الخاصة بها.
4. تفعيل قانون الاستملاك الذي ينص على إمكانية تملك أراضي خاصة مع التعويض أو الاستبدال من أجل الحصول على الأراضي رخيصة الثمن والبعد عن المناطق المخصصة كمحميات طبيعية.
5. تفعيل لجنة موحدة لإدارة عمليات الإسكان كاملة بقطاع غزة من خلال هيئة مستقلة تجمع بين الفئات الضرورية وتضم متخصصين من كل النواحي.
6. تفعيل سياسة إسكانية وطنية موحدة تقوم على إنشاء مجمعات بشرية مستدامة، مع سكن لائق للجميع.

7. رسم سياسة مالية واضحة لمشاريع الإسكان قائمة من جميع الجهات الفاعلة تخدم قطاع الإسكان وتمكن كافة الشرائح من الاستفادة من خلال بيئة قانونية لا تظلم كافة الأطراف.
8. متابعة تنفيذ السياسات الإسكانية وتقييمها وتجديدها حسب المتطلبات والظروف الحالية للقطاع.

2-4-5 الاستراتيجيات المقترحة على المستوى الاقتصادي

يعتبر الجانب الاقتصـــادي من أهم الجوانب المؤثرة على تحقيق أهداف المجاورة من عدة نواحي أولاً التمويل الذي يتحكم في إنشـاء المشـروع بكافة فعالياته وثانياً أسـعار الوحدات السـكنية التي يجب أن تكون في متناول الأفراد حتى يسـتطيع الجميع الاسـتفادة وخاصـة ذوي الدخل المتوسـط والمحدود بما لا يؤدي إلى ضـياع سـعر الأرض، ثالثاً إمكانية الاسـتفادة من المصـادر المالية بالمشـــروع لتطوير البيئة الســـكنية تباعا ، لذا فإن الاســـتراتيجيات المطروحة لتطوير الجانب الاقتصادي للمجاورة في مشاريع الإسكان تقوم على أساس آلية خفض التكلفة بما يحقق الاستفادة قدر الإمكان من التمويل المتوفر لخدمة أكبر قدر ممكن بالإضـــافة هذا الخفض بدروه ســـوف يؤدي إلى خفض تكلفة الشـــقق ومن ثم تعزيز الاســـتفادة وهذه الأمور كلها تتناســـب أولا مع مضـمون المجاورة الذي يهدف إلى تعزيز الناحية الاقتصـادية وأيضـا يتناسـب مع قطاع غزة في ظل المعيقات المحيطة به مثل محدودية التمويل:

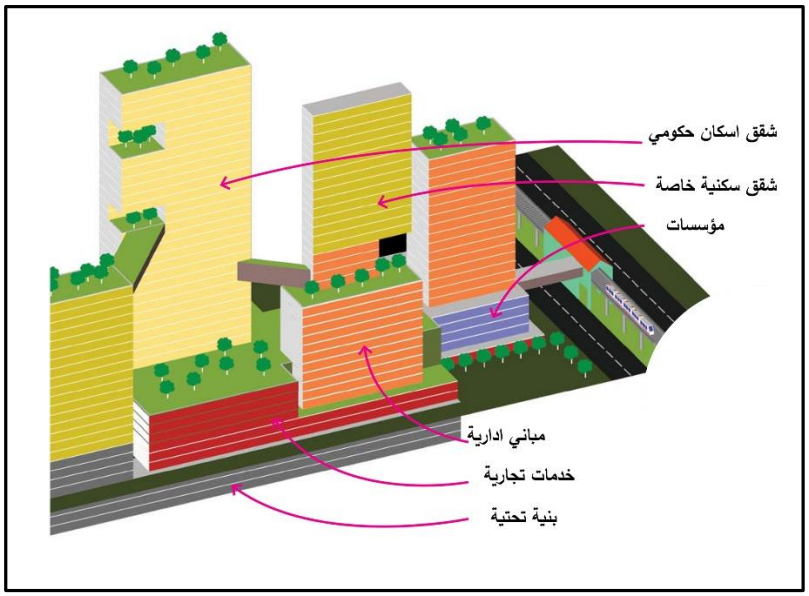
1. صـياغة خطة شـاملة بمشـاركة الحكومة مع القطاعات المختلفة لتطوير قطاع الإسـكان كقطاع اقتصـادي مؤثر بما يحقق الاسـتفادة لذوي الدخل المتدني وتوفير خدمات البنية التحتية فخفض التكلفة لهذه الفئات ضمن المجاورات مرتبط بسياسة أعلى.
2. تبني الأسـلوب الأمثل في التخطيط كوسـيلة لتخفيض التكلفة من خلال نسـبة أطوال كل من الطرق الداخلية وخطوط البنية التحتية وتراجع أسعار التجهيزات الخاصة بالشوارع.
3. تطبيق مبدأ المراجعة القيمية بحيث يتم تحليل وتقييم التكاليف المالية ودراســـة الخيارات المتاحة لخفض التكلفة من خلال تحديد التكاليف الغير ضـــرورية في البناء وتحســـين الجودة والأداء دون الإخلال بالوظائف الأســـاســـية قبل البدء بالتنفيذ وبعد وضـــع الفكرة الأساسية للمشروع.
4. عمل مقارنة بين التكلفة المتوقعة للمشـــروع الإســـكاني قبل التنفيذ والتكلفة الفعلية بعد التنفيذ لتكوين فكرة واضـــحة عن أهم الأخطاء التي ربما تؤدي لزيادة التكلفة وبالتالي إمكانية تجنبها لاحقا.
5. العمل على تقليل مساحات الشقق كوسيلة لتخفيض سعر الشقق.

6. دعم العمل من خلال صندوق الإسكان وبما يدعم الإسكان الدوار بين الفئات المختلفة.
7. تشجيع البناء بالارتفاع الرأسي بدلا من البناء المنفصل (القسائم) حيث يقل سعر الشقة بسبب توزيع سعر الأرض على أكبر عدد من الشقق.
8. اتباع المرحلية ضمن المشاريع الإسكانية الممولة محليا وهذا لتقليل التكلفة من خلال تقسيم المشروع على مراحل وتوفير الخدمات بالتزامن مع استيعاب المشروع شيئا فشيئا بحيث يتم تحقيق كافة متطلبات المشروع بالنهاية.
9. تشجيع البحث العلمي وعمل الدراسات اللازمة للوصول لأفضل السبل الاقتصادية في التصميم والتخطيط لخفض التكلفة.
10. تعزيز استخدام مصادر الطاقة البديلة في التصميم وفي المشروع الإسكاني ككل وفي عملية التخطيط كوسيلة لخفض التكلفة على المدى البعيد.
11. دعم مشاريع الإسكان ذات الكثافات العالية والتي تقلل بدورها من تكاليف البنية التحتية
12. اختيار أشكال المباني الأقرب لتقليل التكلفة فعلى سبيل المثال كلما اقترب الشكل نحو المربع كلما قلت التكلفة لاحتواء الشكل المربع على حجم فراغات أكبر مقارنة بالغلاف الخارجي.
13. اختيار قطع الأراضي ذات الطبيعة المستوية نوعا ما للتقليل في التكلفة التي تستخدم في عمليات التسوية.
14. اتباع الموديول في التصميم حيث تعتبر مسافة 3.6م بين الأعمدة أكثر اقتصادية من حيث التقليل في الهوالك.
15. تصميم نماذج سكنية مع تكرارها حيث أن التكرار يحقق التوفير بالتكاليف.
16. تجميع عناصر الخدمات في الوحدة السكنية أو تقريب الخدمات في الوحدات المتجاورة
17. المحاولة في تقليل الهوالك لمواد البناء الأساسية من خلال دراسة جادة للمواد الموجودة ومحاولة بناء التصميم بناء على أطوال وارتفاعات هذه المواد للتقليل من الهوالك.

3-4-5 الاستراتيجيات المقترحة على المستوى التخطيطي

تخطيط المشاريع الإسكانية هو المؤثر الأساسي على تحقيق المجاورة السكنية لان عملية التخطيط هي المنظمة لاستعمالات الأراضي وحركة السيارات والأفراد وتوزيع الخدمات لذا فإن تحديد الأولويات والاستراتيجيات في هذا الاتجاه يؤثر بالإيجاب بما يخدم سكان المشروع ككل ويعزز النواحي الاجتماعي ولتحقيق الأهداف السابقة فأت العملية التخطيطية يجب أن تتبع مجموعة من الاستراتيجيات والتي على رأسها ما يلي:

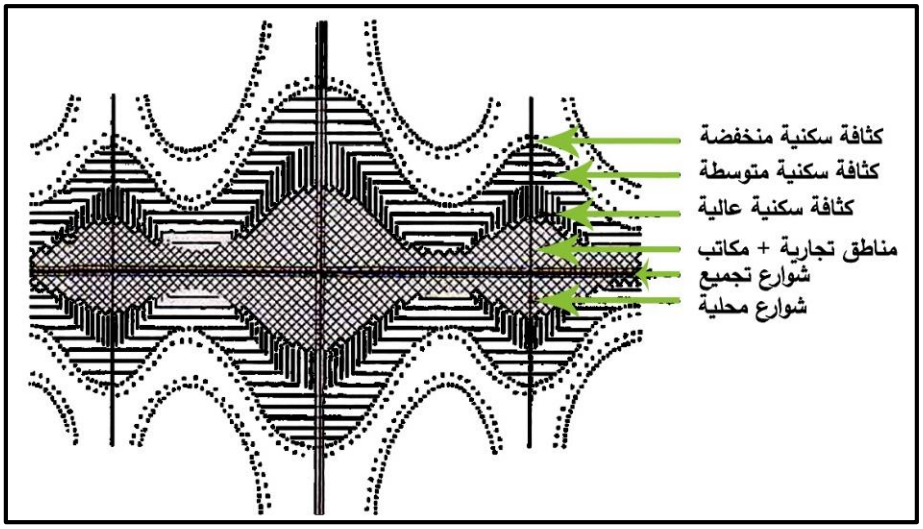
1. ربط المشـاريع الإسـكانية بالمناطق المحيطة عبر شـبكات متسـلسـلة هرمية من الطرق والأرصـفة حتى لا يكون المشـروع بمعزل عن المحيط وتتكامل الاسـتفادة بين المشـروع والمحيط خاصـة وإذا كانت هناك مجموعة من الخدمات المشتركة، كما أن تسـهيل عملية الوصـول للمشـروع من أهم المحددات التي يجب أن تتبعها المجاورة السـكنية كما سـبق ذكره.
2. العمل على تحديد المسـاحات اللازمة للخدمات من خلال التحديث الدوري للسـكان عبر الإحصـاءات السـنوية المعتمدة والتي تدرس السـكان كافة وفقا للأعمار والجنس والمكان وبما يضمن توفير المساحة اللازمة للخدمة حسب الحاجة الفعلية.
3. ضـرورة ربط مخططات المشـاريع الإسـكانية مع المناطق والخدمات المحيطة من خلال نظم المعلومات الجغرافية (GIS) وفق قاعدة بيانات محدثة لتوفير دراسـة متكاملة حول مدى تأثير كل خدمة في نطاق المشـروع والحصـول على معلومات دقيقة وموقعة على الخرائط تسهل العمل لدى المخططين لإيجاد أفضل الحلول اللازمة.
4. ضـرورة إشـراك خبراء البيئة والبنية التحتية والتنمية الاقتصـادية والتنمية الاجتماعية في عملية التخطيط لدراسـة كافة النواحي بما يسـاعد في تحقيق مشـروع إسـكاني اجتماعي اقتصادي متكامل.
5. إعداد دراسـة شـاملة مسـبقة لمتطلبات كل مشـروع إسـكاني على حدة وأهم الفئات التي سـوف يتم اسـتهدافها ودراسـة كافة النواحي المؤثرة على تخطيط المشـروع من طبوغرافية وموقع ومصادر طبيعية وبنية تحتية.
6. التقييم المنظم للأرض ومصـــادر المياه والبدائل المطروحة للاســـتعمالات المختلفة والظروف الاقتصـــادية والاجتماعية من أجل اختيار وتبني البديل الأمثل بما يلبي في تنفيذ الاسـتعمالات الأفضـل واحتياجات السـكان الحالية وحفظ الاحتياجات والمصـادر المستقبلية.
7. تعزيز الاسـتعمالات المختلطة أو ما يعرف بـــmixed land use بهدف تحقيق فوائد اقتصـادية حيث أن قرب المناطق التجارية من المناطق السـكنية يسـاعد على رفع قيمة الأرض ورفع قيم الضـرائب المفروضـة تبعا لذلك، بالإضـافة إلى جعل المجاورات أكثر جذبا للسكن.



شكل 5. 5: رسم توضيحي للاستعمالات المختلطة

المصدر: (Center of livebale cities ,2013) تعديل الباحثة

8. دعم المجاورات ذات المباني الشـــاملة (Compact Neighborhood) والتي وتهدف إلى زيادة الكثافة وخلق مجتمعات مســـتدامة ومتكاملة، كما أنها أكثر فعالية من ناحية الطـاقـة وهي تـدفع نحو تقليـل من الزحف العمراني الغير منظم وتقلـل من اســـتهلاك الأراضـــي مما يســاعد في تحقيق الاســتدامة وحفظ حاجة الأجيال القادمة، كما أنها تقلل من البنية التحتية التي يجب توفيرها (المياه، الكهرباء، الصـــرف الصـــحي، الاتصـــالات وغيرها)
9. اســـتخدام مبدأ الكثافة المتدرجة بحيث يجب ألا تحتوي المجاورات على نفس الكثافة في معظم المنـاطق وتنويع أنمـاط المبـاني ينتج عن التنويع بـالكثـافـة فيمـا يعرف بـالكثـافـة المتدرجة والتي تعني زيادة الكثافات حول المراكز التي بها استعمالات مختلطة وتتناقص تدريجيا على الأطراف نحو المناطق الســـكنية وهذا بدوره يحقق تشـــجيع حركة المشـــاة بالمناطق السكنية والتنويع في أنماط المساكن والتكلفة.

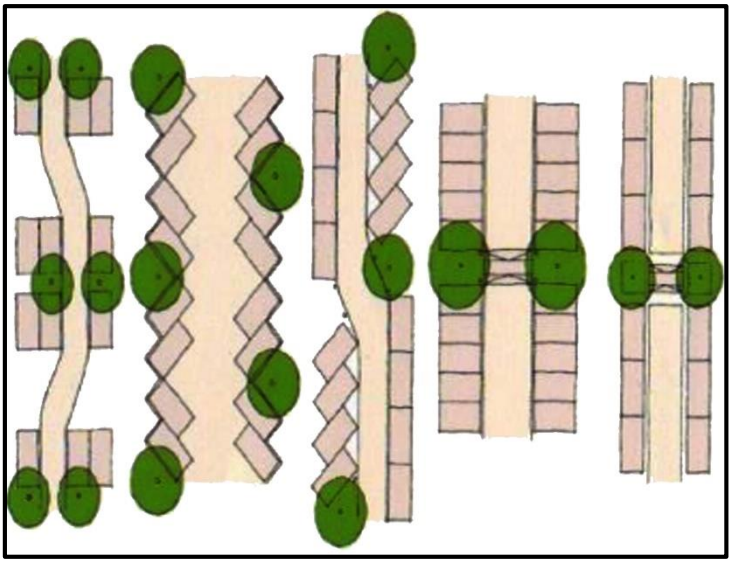


شكل 5. 6: زيادة الكثافة واستخدام مبدأ الكثافة المتدرجة

المصدر:(Shalaby, 2004) تعديل الباحثة

10. تحسين التخطيط والتصميم الخاص بالشوارع من خلال:

- مراعاة تنفيذ العناصر التنسيقية ضمن الشارع بما يزيد من الجذب ويشجع المارة على المشي ويعزز الانتماء للمكان.
- تصميم الشارع لخدمة الجميع المشاة صغار وكبار السن وتوفير مسارات للدراجات وذوي الاحتياجات الخاصة ومسارات خاصة بالسيارات ووسائل النقل العامة ومراعاة التدرج الهرمي وتوفير عناصر التنسيق اللازمة.
- تضييق الشوارع والتي قد توحي للسائقين بداية أنها شوارع خاصة بالمشاة دون أن يدركوا إمكانية المرور بها وذلك لتحقيق التهدئة المرورية.
- الاهتمام بالتشجير وتوفير الأثاث الخاص بالشوارع.
- استخدام أنواع تبليطات محددة للشوارع، وزرع بعض النباتات.
- استخدام مواقف السيارات الموجودة ضمن الشارع (الموازية) لتحقيق التهدئة المرورية دون أن تعيق حدود الملكيات أو تؤذي المداخل الخاصة بها، أو استخدام مواقف السيارات أسفل المباني يعتبر من أفضل الحلول المرضية خاصة وأن الأخيرة تساعد على توفير شوارع جذابه للجميع. وذلك كوسيلة للحفاظ على الفراغات الحضرية واستخدامها لخدمة السكان بدل من مواقف السيارات وتحسين البيئة المحيطة.



شكل 5. 7: نماذج لبعض مواقف السيارات المقترحة ضمن الشوارع

المصدر: (Collarte 2012)

11. تشجيع استخدام وسائل النقل العامة من خلال دراسة متكاملة مع الشوارع المحيطة والمدن المجاورة.
12. دراسة الأماكن المقترحة للمشاريع الإسكانية وإعطاء الأولوية للمناطق القريبة من المناطق الحضرية القائمة لتحقيق الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية للمجاورات السكنية.
13. دعم ثقافة حركة المشاة من خلال التخطيط لدى المسئولين والسكان.
14. دعم توفير الإسكان المختلط من خلال النوع والمساحات ومستويات الدخل ولكن دون الإضرار بالبيئة المجتمعية نتيجة لاختلاف الثقافات، وتوفير إسكان خاص للحالات الاجتماعية أو الفقراء وليس ذوي الدخل المحدود يتناسب مع إمكانياتهم.
15. دعم استخدام العمارات السكنية كوسيلة تتناسب مع محدودية الأراضي والكثافات العالية والتكلفة حيث أن سعر الأرض يقسم على أكبر عدد من الوحدات.
16. تعزيز المناطق الخضراء ضمن المشروع وخاصة حدائق المجموعات السكنية التي تعتبر مكان لتعزيز العلاقات الاجتماعية على نطاق الأفراد وأماكن آمنة للعب الأطفال.
17. الاهتمام بالارتدادات بين المباني وتشجيرها كمناطق خضراء تزيد الانتماء للمكان.
18. تعزيز الفراغات الخاصة بالسكان وتدريجها من قبل فراغ خاص إلى شبه خاص إلى عام وهذا بدوره يعزز العلاقات الاجتماعية على مستويات مختلفة.

4-4-5 الاستراتيجيات المقترحة على المستوى البيئي:

ليتحقق مضمون المجاورة التي تخلق بيئية سكنية صالحة الآن وفي المستقبل يجب مراعاة تأثيرها على النواحي البيئية، ومشاريع الإسكان ولتحقيق هذا الهدف والمضمون يجب أن يكون تأثيرها البيئي أقل ما يمكن خاصة وأن العديد منها يتم تنفيذه خلافا للمخطط الإقليمي لذا من أهم الاستراتيجيات المقترحة في هذا الصدد ما يلي:

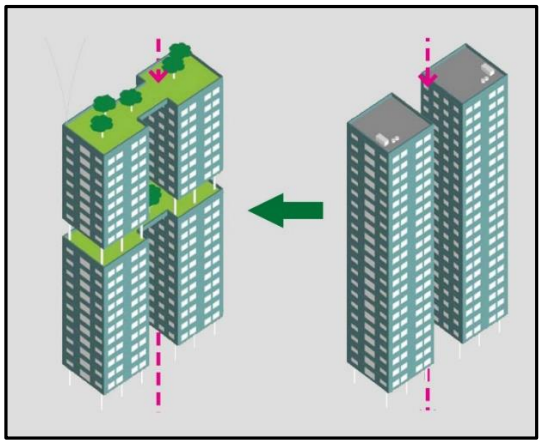
1. تعزيز الاستفادة من مياه الأمطار في حقن الخزان الجوفي داخل المشاريع الإسكانية خاصة وان الخزان الجوفي في قطاع غزة قد تأثر بصورة كبيرة ضمن السنوات الأخيرة.
2. التقليل من أثر مياه الصرف الصحي على البيئة المحيطة والخزان الجوفي عبر تصميم الشبكات الخاصة بها بدقة وبدراسة بيئية متكاملة.
3. دراسة إمكانية الاستفادة من المياه الغير صالحة للشرب والناتجة عن المنازل عبر توجيهها لري المزروعات والمناطق الخضراء.
4. إعداد الدراسات الأمثل لمعرفة أفضل التوجيهات الخاصة بالمباني للاستفادة من حركة الرياح والشمس.
5. إعداد دراسات شاملة لمعرفة أثر المواد المستخدمة بالبناء أو في تصميم المناطق المفتوحة على البيئة المحيطة.
6. إعداد دراسات شاملة لإمكانية تطوير واستخدام مواد ذات أثر إيجابي على البيئة (البناء الأخضر).
7. تشجيع وتعزيز ثقافة المشاة داخل المشاريع كوسيلة للتقليل من الانبعاثات الضارة الناتجة عن حركة السيارات داخل المشروع.
8. دعم استخدام الخلايا الشمسية كمصدر بديل للطاقة الكهربائية وكونه مصدر آمن وغير ملوث.
9. الاستفادة من مصادر الطاقة البديلة بكافة أنواعها ضمن عملية التخطيط والتصميم.
10. تطبيق واستخدام الكود الموفر للطاقة والمعتمد في الأراضي الفلسطينية في تصميم المباني المختلفة.
11. الاستفادة من البرامج المختلفة لقياس التأثير البيئي على المبنى ودراسة المعالجات الممكنة من خلاله لإيجاد أفضل حل للمباني يدعم التقليل من استخدام مصادر الطاقة الغير متجددة.

5-4-5 الاستراتيجيات المقترحة على المستوى الثقافي الاجتماعي

تعتبر الناحية الاجتماعية هي أســـاس لتحقيق المجاورة ضـــمن أي مكان ففكرة المجاورة تقوم بالأســاس على خلق النواحي الاجتماعية بين الأفراد ويبدأ تعزيز هذا الجانب قبل بداية المشــروع وانتهاء بتعزيزه من داخل المشــروع نفســه بعد التنفيذ، ولتعزيز الناحية الاجتماعية لدى الســكان يجب أن يســبقها ويدعمها وعي ثقافي لتحقيق أهداف المجاورة من حيث زيادة الانتماء للمكان وبناء بيئة متكاملة مترابطة بين الســـكان وفيما يلي طرح أهم الاســـتراتيجيات التي تدعم هذا المستوى:

1. تعزيز الوعي لدى السكان لتقبل تنفيذ المجاورات السكنية عبر توزيع النشرات التوعوية بالبيئة السليمة وعقد الندوات التثقيفية من خلال لجان الأحياء.
2. إشراك السكان في عمليات التخطيط المستقبلية وفتح آفاق التنمية المستقبلية أمامهم لتقبل التغييرات الجديدة ضمن عمليات التخطيط وإشراك الجمهور باتخاذ القرار.
3. زيادة الوعي والثقافة لدى الســكان من خلال توعيتهم عبر الندوات والنشــرات والإذاعات للاهتمام بالبيئة المحيطة.
4. تفعيل دور وســـائل الإعلام بتوعية المواطنين بالمشـــاركة الاجتماعية وأهمية دورهم في التأثير على جهات القرار من ناحية احتياجاتهم.
5. توعية السكان من خلال اللقاءات المستمرة المدروسة بالمصلحة العامة وضرورة تغليبها على المصالح الشخصية.
6. رفع دور المخططين العاملين ضـــمن الجهات الفاعلة بالإســـكان بأهمية المشـــاركة المجتمعية ودورها المتكامل منذ بداية العملية التخطيطية.
7. تجديد الثقة بين المواطن والمسئول من خلال تطوير المشاريع الإسكانية بما يعكس دور المشاركة المجتمعية في هذا التطوير.
8. إعداد نموذج تغذية راجعة من المشاريع الإسكانية المنفذة لمعرفة أهم الجوانب التي يوجد فيها تقصير ومعرفة المطالب الفعلية لهم بما يعزز من النواحي الاجتماعية.
9. توفير الصــيانة الدورية للمشــاريع بما يعزز الناحية الجمالية للمشــروع ويزيد من انتماء السكان.
10. تشـجيع التواصـل من خلال خلق فراغات اجتماعية وتعزيز السـاحات الداخلية ومراعاة التدرج في الفراغات من الفراغ الخاص إلى شبه الخاص وثم إلى العام.

11. توفير التنوع في المباني السكنية بين أبراج وعمارات ومباني منخفضة والتنوع في الشقق.
12. تصميم مكان وبيئة تتلاءم مع احتياجات البشر ومن خلال واقعهم وليست تفرض عليهم.
13. خلق مباني سكنية مميزة تزيد الانتماء للمكان والتواصل فالأفراد لا تعيش بصناديق تكون مباني مميزة تشجع على التواصل والانتماء للمكان.
14. مراعاة المستوى الثقافي والمادي في تخطيط المشاريع الإسكانية بما لا يؤثر سلبا على الحياة الاجتماعية داخل المشروع.
15. توفير إمكانية لاستغلال الدور الأرضي كساحات للتجمع وعقد الندوات لدى الأفراد.
16. توفير إمكانية لتفريغ طابق وسطي في المباني المرتفعة واستغلاله كخدمات اجتماعية لدى سكان المبنى.



شكل 5. 8: رسم توضيحي لآليات تعزيز النواحي الاجتماعية في المباني العالية

المصدر: (Center of livebale cities ,2013) تعديل الباحثة

5-4-6 الاستراتيجيات المقترحة على المستوى الإداري

نجاح المجاورة السكنية صورة ومضمون يعتمد على مدى نجاح الدور الإداري في الحفاظ على صورتها ضمن المشروع الإسكاني بداية منذ التفكير المشروع وبعد تنفيذ المشروع، ولنجاح هذا الدور فإنه يمكن صياغة عدد من الاستراتيجيات في هذا الجانب ومنها:

1. إعداد لجان متخصصة تكون مسئولة عن متابعة المشاريع وصيانتها تتكون من الجهة المسئولة عن المشروع والسكان والبلديات التي يتبع لها المشروع.
2. توفير إدارة وصيانة مستمرة للمرافق والمباني والبنية التحتية والمناطق المفتوحة وغيرها تهدف إلى رفع مستوى الجودة وتحقيق الرفاهية.

3. تشكيل إدارة مستقلة لكل مشروع إسكاني تتولى متابعة احتياجاته ومتطلباته وتتولى التنسيق مع الجهات المسئولة.

7-4-5 الاستراتيجيات المقترحة على المستوى الفني

يتمثل الجانب الفني في الجهات المسئولة عن المشاريع الإسكانية والتي تعمل على بلورة البيئة السكنية ضمن هذه المشاريع ورسم الصورة النهائية لها، لذا فإن الاهتمام بهذا المستوى كفيل أن يعزز مضمون المجاورة الاجتماعي المميز ضمن المشاريع الإسكاني ومن أهم الاستراتيجيات لتفعيل هذا الجانب ما يلي:

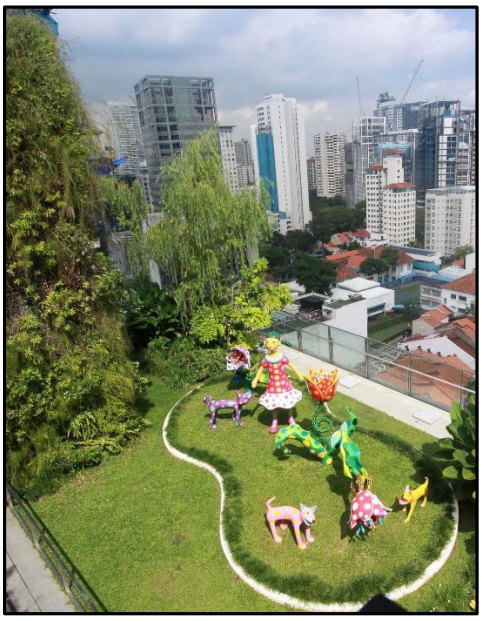
1. تشكيل لجان رقابية فاعلة لتقييم مشاريع الإسكان من كافة المؤسسات تشتمل على خبراء ومؤسسات حكومية وخاصة.
2. تحسين القدرات الفنية والإدارية والتنسيقية للمؤسسات الحكومية والمحلية والخاصة لتوجيه تخطيط وتنمية المشاريع الإسكانية بشكل أفضل.
3. تطوير وتدريب قدرات العاملين ضمن المؤسسات الإسكانية والعاملين في مجال التخطيط العمراني بما يتلاءم مع المستجدات العصرية ومواكبة أهم التوجهات التخطيطية الحديثة.
4. توفير قاعدة بيانات موحدة تستفيد منها جميع الجهات التخطيطية والإسكانية بإدارة وزارة الإسكان.
5. إيجاد وتفعيل لجان خاصة من ذوي الاختصاص لتجديد المعايير التخطيطية للمشاريع الإسكانية بما يتناسب مع واقع قطاع غزة.
6. تطوير دور المخططين للأحياء السكنية الجديدة بما يوفر مجتمع سليم وفق المعايير الإنسانية والبيئية الصحيحة.
7. تعزيز الوعي لدى المخططين والعاملين ضمن المؤسسات الإسكانية بأهم المشاكل العمرانية في قطاع غزة وطرح حلول إبداعية تتناسب مع هذا الواقع ويضمن حياة كريمة.
8. عقد ورش العمل لإيجاد حلول فعالة للتعامل مع محدودية الأرض المخصصة للسكن في المشاريع الإسكانية

5-4-8 الاستراتيجيات المقترحة لتطوير فكرة المجاورة في ضوء الواقع العمراني لقطاع غزة:

واقع غزة العمراني وكما تم استعراضه من خلال الدراسة النظرية أو من خلال آراء المختصين أثرت عليه مجموعة من التحديات التي كانت عبئا ولكن يجب التعامل معها دراسة معمقة لضمان توفير بيئة مميزة على نطاق واسع وتحقيق الاستدامة بما يضمن حق الأجيال القادمة من الأرض، وللتعامل مع هذه التحديات (الكثافة، محدودية الأراضي، العجز السكني،..) من خلال المشاريع الإسكانية نطرح عدد من الاستراتيجيات التي قد تساهم في حل المشكلة:

1. عدم تحديد مساحة محددة للمجاورة أنما العمل على خلق بيئة سكنية جيدة بخدمات متكاملة قدر الإمكان بما يساهم في خلق التفاعل الاجتماعي بين الأفراد حسب طبيعة وظروف المشروع انطلاقا من فكرة المجاورة وذلك لصعوبة هذا الأمر بسبب صغر مساحة المشاريع الإسكانية.
2. دعم البناء الرأسي ضمن المجاورة السكنية والمشروع الإسكاني بشكل عام كنمط غالب في المشروع سواء عمارات أو أبراج حيث أجمع المختصين بالتنويع بين 6-8 طوابق للفترة الحالية وذلك يحقق التدرج بالكثافة، ومتابعة زيادة هذا الارتفاع بالتدريج حتى يتقبله المجتمع شيئا فشيئا وحسب المستجدات مع مراعاة:
   - توفير متطلبات المباني العالية من مصاعد وأدراج هروب ومناطق تفريغ ومولدات للطاقة الكهربائية، ويكون ارتفاع المبنى يتناسب مع إمكانيات الدفاع المدني الموجودة.
   - توفير إدارة مستقلة لكل برج أو عمارة تضمن حل الخلافات بين السكان ودعم الصيانة الدورية للمبنى والمتابعة مع الجهات الإدارية الأعلى.
3. زيادة الكثافة قدر الإمكان لتزيد عن 60 فرد للدونم من الممكن أن تصل إلى 70 فرد /دونم مقارنة بـ (50فرد/دونم أو 45 في بعض المشاريع) وتحقيق ذلك من خلال التنويع في الأنماط البنائية ما بين عمارات بارتفاع 6طوابق أو أبراج بارتفاع 8 طوابق حسب المساحة المتوفرة، كما أجمع ذوي الاختصاص وللتغلب على الكثافة والشعور بالازدحام يمكن تطبيق ما يلي:
   - الاهتمام بتصميم ومعالجات الدور الأرضي بما يشتت الانتباه عن ارتفاع المبنى.
   - الاستغلال الموحد وظيفيا للدور الأرضي كالتجاري وخاصة على الشوارع الرئيسية أو استغلاله كمكان لعقد الندوات والتجمعات بالمناطق الداخلية.
   - خلق فراغات مفتوحة بين المباني المرتفعة منسقة ومخططة بطريقة جيدة تقلل من الشعور بالارتفاع المحيط.

- الاهتمام بتظليل ممرات المشاة وزرع الأشجار المحيطة لتشتيت الانتباه عن الارتفاع وتشجيع حركة المشاة.
- عمل ارتدادات للداخل بالطوابق العليا واستغلال هذه الارتدادات كحدائق سطح مزروعة.



شكل 5. 9: مثال لحدائق السطح الناتجة عن الارتدادات الداخلية في الطوابق العليا

المصدر: (Center of livebale cities ,2013)

- تظليل ممرات المشاة وزرع الأشجار المتنوعة بمحيط المباني لجذب النظر والتقليل من الشعور بالارتفاع.
- الاهتمام بالواجهات الخاصة بالمباني من حيث التشطيب وإجراء الصيانة المستمرة لها.

4. توفير الخدمات الأساسية حسب نسب السكان المحدثة وفقا لكتب الإحصاء وربطها بالمساحة اللازمة للفرد ضمن كل خدمة حسب الجهات ذات العلاقة:

- نسبة طلاب المرحلة الأساسية من الجنسين 27% –المساحة المحددة للفرد 5م^2.
- نسبة طلاب الحضانة 12% ورياض الأطفال 7% –المساحة المخصصة للطفل من كامل المساحة 3.1م^2.
- نسبة المصلين 30% –المساحة المخصصة للفرد حوالي 1.6 م^2 من كامل مساحة المسجد.
- نصيب الفرد من المحلات الخاصة بالاحتياج اليومي والتي يجب أن تقع ضمن دائرة تأثير 400م هي 0.4م^2/للفرد.

- الحد الأدنى لنصـــيب الفرد من الحديقة العامة حوالي 1.5م^2 ويبلغ الحد الأدنى للحديقة للمجاورة من 4–6 دونمات.

5. استخدام البناء الرأسي في الخدمات كالمراكز التجارية والثقافية والصحية لتوفير الأرض ودعم أكثر من استخدام في مبنى واحد حسب ما يكون ممكناً.
6. رفع نسبة المناطق السكنية ضمن المجاورة السكنية والمشروع الإسكاني ككل لتصل إلى 60%.
7. تبني فكرة الشقق الصغيرة بما يتناسب مع حاجة الأشخاص الفعلية.
8. تحقيق التنوع في الوحدات السـكنية لخدمة كافة الشـرائح ما بين 100 إلى 140م^2 كما أشار ذوي الخبرة من خلال المقابلة.
9. دعم توفير مواقف سيارات تحت أرضية للتوفير في الساحات الخارجية التي تستهلك جزءا كبيرا من الأرض ما كان ذلك ممكناً.
10. تطوير نموذج لتقييم المشروع الإسكاني قبل تنفيذه يتناول تقييم أهم المحددات الأساسية للمجاورة السكنية التي تتناسب مع قطاع غزة من حيث:
    - الكثافة المتوفرة.
    - الخدمات الأساسية المتوفرة وتناسبها مع عدد السكان المتوقع.
    - أشكال وأنماط المباني السكنية التي تم توفيرها.
    - تناسب الوحدات السكنية المتوفرة مع الفئات المستهدفة.
    - تشجيع حركة المشاة ضمن المشروع.
    - دراسة الشوارع المتوفرة من حيث الهرمية والقدرة الاستيعابية.
    - مواقف السيارات المتوفرة.
    - مدى تشجيع الاستخدام المختلط ضمن المباني أو الخدمات.
    - التصميم الخاص بالوحدات السكنية.
    - التعامل مع الكثافة العالية.
    - مراعاة الناحية البيئية من حيث الحفاظ على طبوغرافية الأرض والمصـــادر المياه ولاسـتفادة من مياه الأمطار ومعالجة مياه الصـرف الصـحي والتقليل من التلوث الهوائي.
    - تحقيق المشـروع للتنمية الاقتصـادية والاجتماعية بناء على وجهة نظر خبراء في هذا المجال.
    - توفر الساحات والفراغات الاجتماعية.

- توفر المناطق الخضراء.
- تناسب تكلفة المشروع مع قدرة السكان الاقتصادية

11. تطوير نموذج لتقييم المشروع الإسكاني ومدى تحقق هدف المجاورة السكنية من خلاله بعد التنفيذ يتناول ما يلي:

- أولا: الرضا عن تصميم الوحدة السكنية وتناسبها مع السكان من حيث:

غرف المعيشة – المطبخ – غرف النوم –الحمامات – توفر غرفة الضيوف – ترتيب الفراغات – الخصوصية الداخلية – الخصوصية الخارجية – التهوية – الصيانة – المياه المتوفرة – التشطيب–شكل المبنى.

- ثانياً: الرضا عن الخدمات المتوفرة من حيث:

1. توفر المناطق الخضراء والأماكن الترفيهية وبما تحتاجه من عناصر تنسيق مختلفة.
2. توفر الملاعب الخاصة بالأطفال.
3. توفر الخدمات التجارية.
4. توفر الخدمات التعليمية الأساسية (مدرسة أساسية –رياض أطفال).
5. توفر الخدمات الدينية.
6. توفر الخدمات الصحية إذا كانت هناك إمكانية.
7. توفر أماكن للتجمعات بين الأفراد.
8. تشجيع حركة المشاة.
9. تصميم الشوارع وتوفر العناصر التنسيقية الضرورية.

- ثالثاً: الرضا عن البيئة المحيطة من حيث:

1. النظافة الدورية.
2. الصيانة.
3. الأمن.
4. الهدوء والخصوصية.
5. توجيه المباني بما يتناسب مع حركة الشمس والرياح.
6. الضوضاء.

- رابعا: الرضا عن الناحية الاقتصادية من حيث:

1. فرص العمل المتوفرة.

2. تناسب الأسعار مع القدرة الشرائية ومستويات الدخل.
3. تكلفة المعيشة.

- خامسا: الرضا عن البيئة الاجتماعية من حيث:

1. العلاقة بين الجيران.
2. التواصل مع الجيران.
3. التجانس بين الفئات المستهدفة بالمشروع.
4. التواصل الاجتماعي بين السكان في الأماكن العامة.

الخلاصة:

تبين من خلال مقابلة المختصين في مجالي الإسكان والتخطيط أن المشاريع الإسكانية بشكل عام في قطاع غزة تعاني العديد من المشاكل والتي نتجت من خلال عدة عوامل، وهذه المشاكل بدورها قد انتقصت من تطبيق المجاورة السكنية بمفهومها ومضمونها على الرغم من تأييد الجميع لتطبيق هذا المضمون لما له من فوائد جمة للسكان والمجتمع ككل، وإجماعهم بعدم تحديد حجم أو مساحة للمجاورة والاكتفاء بالاهتمام بالكثافة وتبني خلق بيئة سكنية محددة وجيدة حيث أنه من الممكن أن يتحقق المضمون والأهداف الخاصة بالمجاورة ضمن أي مساحة سكنية، وقد تنوعت هذه الأسباب التي أثرت على هذا مضمون المجاورة بين العوامل القانونية والتخطيطية والاقتصادية والإدارية وإن اختلفت درجة تأثيرها بحد متفاوت ما بين عائق رئيسي أو متوسط ، بينما أهم المشاكل والخصائص الأساسية التي يعاني منها القطاع كمحدودية الأراضي والكثافة العالية والعجز في رصيد الوحدات السكنية لم تكن عائقا بصورة أساسية إنما تحدي يتطلب من الجميع المشاركة لإيجاد أفضل الحلول التي من خلالها يمكن التكيف مع هذه المشاكل وتطويعها للصالح من خلال الاستفادة من التجارب العالمية والإقليمية المحيطة وتغيير الثقافة التخطيطية السائدة لدى المسئول والمخطط والمواطن التي تغلب المصلحة العامة على المصلحة الفردية وتطور من الفكر التخطيطي وفقا للمستجدات.

الفصل السابع: النتائج والتوصيات

تمهيد

7-1 النتائج

7-2 التوصيات

الخلاصة

تمهيد:

استعرضت الدراسة من خلال الفصول السابق استعراض الواقع العمراني في قطاع غزة وعلى وجه الخصوص الواقع الإسكاني بما يتضمنه من مشاريع إسكانية وأهم المشاكل التي تواجه هذا الواقع وأثرها على البيئة السكنية للسكان، بالإضافة إلى تناول نظرية المجاورة جملة وتفصيلا من خلال دراستها بصورتها الأساسية ووفقا للتوجهات التخطيطية الحديثة التي أصبحت سائدة في عصـــرنا هذا خاصـــة بعد اختلاف الظروف التي أدت إلى عدم تحقيق المجاورة أهم أركانها الأساسية كضرورة قرب السكن من العمل، ومن ثم الخروج بمؤشرات قياسية لتقييم البيئة السكنية من خلال المشـاريع الإسـكان المقدمة في قطاع غزة ومن خلال دراسـة مقارنة مع بعض الدول التي اتبعت التطوير في مجاوراتها بما يحقق الكفاءة ووفقا لظروفها وبما يتماشـــى مع التوجهات العصرية، ومن ثم الخلوص إلى أهم الأسباب التي أثرت على تحقيق هدف المجاورة في المشاريع الإسـكانية وأهم الجوانب التي تأثرت بهذه العوامل من وجه نظر ذوي الاختصـاص وصـولاً إلى رؤية مقترحة من خلالهم ومن خلال عدد من الاستراتيجيات المقترحة على عدة أصـعدة لتطوير البيئة السكنية من خلال مضمون المجاورة العصرية وبما يتناسب مع الواقع العمراني لقطاع غزة، ومن خلال هذا الفصل سيتم أهم النتائج والتوصيات التي تم التوصل إليها.

7-1 النتائج

تم من خلال الدراسة السابقة التوصل إلى بعض النتائج أهمها:

1. يواجه قطاع الإسكان في قطاع غزة تحديات عصيبة أهمها النقص في الوحدات السكنية والاحتياج السنوي التراكمي.
2. مشاريع الإسكان بصورتها الحالية تحتاج إلى إعادة ترتيب وتنظيم يحقق الاستفادة والاستدامة على المدى الطويل خاصة وأن نمو قطاع الإسكان من أهم المؤثرات الأساسية على استهلاك الأراضي المتوفرة في قطاع غزة.
3. هناك حاجة لفهم العلاقات الطبيعية والوظيفية بين مناطق البناء اللازمة ومساحات الأرض المتوفرة من أجل القيام بتخطيط عمراني سليم ومستديم يقلل من الإضرار بحق الموارد الطبيعية المتوفرة ويحافظ على حق الأجيال القادمة من الأرض.

4. تم استنفاد جزء كبير من رصيد الأراضي الحكومية وما بقي قد لا يفي بحاجة الأجيال القادمة من الشعب الفلسطيني لإقامة شبكات الطرق والمرافق الصحية والتعليمية والثقافية والرياضية والسكينة وغيرها من المرافق العامة.

12. أثر زيادة الاعتماد على وسائل النقل الخاصة وضعف العلاقة بين العمل والسكن وتغير نمط الحياة على تراجع المجاورة السكنية بمفهومها التقليدي وبكافة مبادئها عن الأهداف والمبادئ التي بنيت عليها.
13. أدى أسلوب التصميم الحضري والتصميم المعماري واقتصار دور الجهات المسئولة على مد شبكات المرافق العامة وتقسيم الأراضي، بالإضافة إلى اقتصار دور الجهات المسئولة عن مشروعات الإسكان على امتلاك الأرض وتصميم الوحدات السكنية والإشراف على تنفيذها وبيعها أو تأجيرها دون أي اعتبار لتنمية العلاقات الاجتماعية على تحقيق المجاورة أهدافها الأساسية.
14. ظهرت النظريات التخطيطية الحديثة لتنمية المجتمعات لتصبح أكثر قدرة لتلبية احتياجات السكان من حيث المعيشة والعمل والتحكم في عمليات الزحف العمراني بالإضافة إلى زيادة الوعي نحو مفهوم الاستدامة.
15. من أهم المبادئ التي تقوم عليها النظريات الحديثة: تشجيع استعمالات الأراضي المختلطة وتشجيع حركة المشاة وزيادة الكثافة وتوفير عدة نماذج للإسكان حسب مستويات الدخل لتشجيع التفاعل اليومي وتقوية الروابط بين السكان.
16. المجتمع الصالح للعيش هو المجتمع الذي يقدم مجاورات تحتوي على إسكان متاح للجميع واقتصادي وخدمات مجتمعية ضرورية ووسائل تنقل فاعلة لتسهيل الاستقلال الشخصي لهذه المجتمعات وإشراك الساكنين في الحياة المدنية والاجتماعية.
17. يمكن تكييف محددات المجاورة السكنية بما يتلاءم مع الواقع العمراني دون الإخلال بالمتطلبات الرئيسية لها، فعلى سبيل المثال فإن سنغافورة استطاعت أن تثبت أن تكييف المبدأ مع متطلبات الواقع والظروف والمتمثلة في الكثافة العالية ومحدودية الأرض حتى تحقق الفائدة المرجوة.

18. قدم القوانين التخطيطية المطبقة والنمو العمراني العشوائي وغياب الرقابة على توسعات الأحياء السكنية وتأثر تخطيط الأحياء بقرارات سياسية في عمليات التوزيع والتخطيط والثقافة المجتمعية المتأصلة لدى الأفراد من حيث حب السكن ضمن مساكن مستقلة بعيدا عن سكن شقق الأبراج والعمارات وقلة الأراضي الحكومية من أهم الأسباب التي تسببت بدورها في التأثير على تطبيق مفهوم المجاورة في قطاع غزة بشكل عام.
19. من أهم العوامل التي ساعدت في دعم البيئة السكنية المتكاملة في مشروع حمد السكني كون المشروع ممول بالكامل من جهة خارجية(قطر).
20. تعاني التجربة المحلية لتخطيط المجاورة السكنية في قطاع غزة ضمن مشاريع الإسكان العديد من المشاكل والتي من أهمها هو عدم وضوح المجاورة بمفهومها الأصيل وذلك بسبب مقياسها الصغير الذي تطبق عليه حيث أدى ذلك إلى تمسكها ببعض المحددات دون الأخرى.
21. عدم وجود معايير واضحة وملزمة للمجاورة أفقدها العديد من الخصائص التي بإمكانها أن تحسن من أدائها كنظرية تخطيطية تقوم عليها العديد من المجتمعات.
22. عدم متابعة آليات تطور أو تطبيق الخصائص الأساسية للمجاورة وفق نظريات التخطيط الحديثة المواكبة لأهم مبدأ عصري وهو الاستدامة، بالإضافة إلى عدم وجود معايير موحدة لتخطيط المجاورة وغياب الوعي المجتمعي ونقص الثقافة المجتمعية وعدم الرغبة في التكيف مع النمط التخطيطي الحديث أضعف وأثر بالسلب على المجاورة ضمن مشاريع الإسكان.
23. المشاريع الإسكانية الجديدة في قطاع غزة تحقق أهداف ومضمون المجاورة ولكن بنسب متفاوتة بناء على الإمكانيات المتاحة والتمويل المتوفر وقد يتسبب في هذا الأمر عدم شمولية الأنظمة الخاصة بها لتصل إلى كافة المعايير التصميمية الأساسية التي تهيأ البيئة السكنية لتصلح وتجذب للعيش.
24. من أهم العوامل الأساسية المؤثرة على مضمون وتخطيط المجاورة السكنية بشكل خاص وتخطيط المشاريع الإسكانية بشكل عام في قطاع غزة:

- عدم شمولية الأنظمة الخاصة بمشاريع الإسكان بما يدعم وجود المجاورة السكنية ويتناسب مع واقع قطاع غزة العمراني.

- عدم وجود معايير تخطيطية موحدة وثابتة لكافة المشاريع الإسكانية.
- عدم وجود مخطط شامل لكل منطقة يحدد احتياجاتها ويدعم توجهات واحتياجات المشاريع الإسكانية.
- الأماكن المقترحة للمشاريع السكنية.
- عدم إشراك السكان في عمليات التخطيط المستقبلية.
- محدودية التمويل.
- عدم وجود إدارة ورقابة مستمرة على المشاريع الإسكانية بعد التنفيذ.
- تعدد الجهات التخطيطية العاملة في مجال الإسكان.
- عدم إشراك خبراء البيئة والبنية التحتية والتنمية الاقتصادية والتنمية الاجتماعية في تخطيط المشاريع الإسكانية.
- قلة الوعي المجتمعي لدى السكان بما يدعم توفير المجاورة السكنية كبيئة سكنية مناسبة لهم.
- عدم وجود سياسة إسكانية معتمدة ومطبقة

25. من أهم الإيجابيات في مشاريع الإسكان توفير وحدات سكنية لسد العجز وتوفير خدمات وبنية تحتية ومناطق خضراء نوعا ما أكثر من المناطق السكنية الأخرى، بالإضافة إلى توفير منطقة مخططة بطريقة ما ضمن النسب القانونية مع توفير المرافق والبنية التحتية اللازمة.

26. تعاني مشاريع الإسكان الجديدة في قطاع غزة عددا من السلبيات أهمها.

- عدم حل مشكلة الشباب.
- عدم مراعاة الخصوصية الخارجية(الارتدادات) بشكل كاف.
- عدم توفير شقق بمساحات صغيرة في أغلب المشاريع تصل لـ 50–60 م^2.
- عدم استجابة المشاريع لكل الشرائح المجتمعية.
- عدم مراعاة حرمة المشاة أو التشجيع على السير بل التشجيع على حركة السيارات.
- نقص المساحات الخضراء.
- عدم كفاية الخدمات.
- تأخر البنية التحتية والخدمات التي تلي المشروع بسنوات.
- وجود فجوة بين المخططات الهيكلية والمخطط الإقليمي والمشاريع الإسكانية والمسئولين عن كل منها.
- ضعف التعاون بين الجهات المسئولة عن تخطيط مشاريع الإسكان

- عدم عمل تقييم بيئي مسبق قبل عمل التخطيط ووضع معايير بيئية تتناسب مع المنطقة الجديدة.
- عدم وجود دراسات اقتصادية مسبقة للتقليل من تكلفة سعر الوحدة السكنية الواحدة.

27. تتعارض مشاريع الإسكان مع واقع قطاع غزة العمراني من حيث:

- قلة الكثافة البنائية في بعض المشاريع وهذه الكثافة لا تتناسب مع شح الأراضي والزيادة الطبيعية لعدد السكان والحاجة التراكمية وخاصة في مشاريع الإسكان الخاصة بوكالة الغوث.
- عدم وجود خطط مستدامة للمستقبل فمعظم الحلول آنية بسبب الإمكانيات.
- محدودية العدد غير متوفرة للكل.
- عدم استعادة سعر الأرض في العديد من المشاريع بسبب ارتفاع التكلفة.

28. هناك حاجة لتأييد تطبيق المجاورة السكنية ولكن من حيث الفكرة والمضمون بغض النظر عن الحجم والمساحة وضمن حدود وإمكانيات المنطقة فهي عبارة عن مجمع سكني يسكن به عدد من الناس قائم بذاته من حيث الخدمات والخدمات الأساسية بالمركز للوصول لها بسهولة، يلبي الاحتياجات الاجتماعية والاقتصادية والبيئية ككل مع مراعاة المتغيرات كالمكان وظروف البلد ومراعاة ثقافة المجتمع.

29. فكرة المجاورة لم تتحقق بشكل كامل في عدد من المشاريع الإسكانية في قطاع غزة ويتبين ذلك من خلال:

- العديد من المشاريع لم تكتمل البنية التحتية الخاصة بها كما أن العديد من المشاريع لا توجد بها الخدمات الكافية.
- عدم وجود مقومات للبيئة الاجتماعية ضمن المشاريع مثل أماكن تجمعات وغيرها.
- عدم دعم التنوع الاجتماعي أو التنوع في مساحات الوحدات السكنية أو في طبيعة المساكن.
- الافتقار إلى الفراغات الخضراء والمساحات المفتوحة التي تشجع على خلق البيئة الاجتماعية.
- تكلفته العديد من المشاريع ليست ضمن القدرة الشرائية للغالبية وهذا يتنافى مع أحد بنود المجاورة في توفير سكان بمتناول الجميع.
- عدم مراعاة ثقافة الناس.

7-2 التوصيات

من خلال النتائج السابقة والتي وضحت الوضع الحقيقي لمشاريع الإسكان تخطيطيا واقتصاديا وفنيا وإداريا وقانونيا تحاول الباحثة وضع عدد من التوصيات من أجل تطوير المجاورة السكنية ضمن المشاريع الإسكانية:

7-2-1: على صعيد المؤسسات العاملة بالتخطيط والإسكان والجهات الحكومية بشكل عام:

1. العمل على خلق بيئة سكنية مميزة تعزز العلاقات الاجتماعية بين الأفراد وتعمل على خدمة كافة الشرائح وبما يتناسب مع الثقافة المحلية والظروف العمرانية.
2. العمل على تعزيز فكرة المجاورة ضمن المشاريع الإسكانية من خلال جعل المشاريع أكثر تلبية لاحتياجات السكان، وأكثر واقعية وفي متناول وضعهم الاقتصادي قدر الإمكان.
3. العمل على متابعة المشاريع التي تم تنفيذها من قبل أي جهة وأخذ تغذية راجعة من السكان فيما يتعلق بالأمور الإدارية والمالية والاجتماعية والبيئية سعياً نحو بلورة قوانين أو أنظمة لها تحل المشاكل الطارئة عليها.
4. إيجاد رقابة فاعلة على المشاريع التي تقام من قبل مستثمرين (مشاريع خاصة) ووضع محددات لها لخدمة السكان بالإضافة إلى خدمة المستثمرين أنفسهم، ووضع محددات للمشاريع الممولة بحيث تتكيف مع الحاجة الفعلية للقطاع.
5. العمل على إيجاد هيئة عليا لإدارة الإسكان بقطاع غزة تجمع بين الفئات الضرورية تضم متخصصين من كل النواحي وتسعى لإيجاد حلول كافة المشاكل الإسكانية قدر الإمكان وخلق بيئات عمرانية فاعلة مستقلة على كافة الأصعدة.
6. إيجاد رؤية إسكانية متكاملة تحدث بشكل دوري توضح الاحتياج السنوي من الوحدات السكنية والحاجة السكانية وكيفية التعامل معها على كافة الأصعدة.
7. العمل على تطوير القدرات الفنية للعاملين ضمن الجهات العاملة في مجالي التخطيط والإسكان من خلال تفعيل البعثات الخارجية لهم من اجل تطوير القدرات أو من خلال عقد الدورات التدريبية من قبل مختصين.
8. توفير قاعدة بيانات موحدة تستفيد منها جميع الجهات التخطيطية والإسكانية تقوم هذه القاعدة على ربط المعلومات من خلال برنامج نظم المعلومات الجغرافية GIs ليتم أرشفة

وتوثيق كافة المشاريع من خلالها، بالإضافة إلى توثيق الخدمات الأساسية في البلديات والمناطق الإقليمية مما يسهل العمل من خلال هذه القاعدة لمعرفة الاحتياجات ودوائر تأثير الخدمات.

9. تطوير قانون موحد يوجه العمل ضمن المشاريع الإسكانية من كافة الجهات وفق إطار موحد يتوافق مع إمكانيات قطاع غزة.
10. تحديث القوانين والتشريعات واللوائح التخطيطية بما يدعم المجاورات السكنية كبيئة سكنية متكاملة ضمن المشاريع الإسكانية.
11. المتابعة الحازمة للمشاريع الإسكانية لتطبيق الاشتراطات الواردة ضمن الأنظمة الخاصة بها ومعاقبة المخالفين.
12. رسم سياسة مالية واضحة لمشاريع الإسكان قائمة من جميع الجهات الفاعلة تخدم قطاع الإسكان وتمكن كافة الشرائح من الاستفادة من خلال بيئة قانونية لا تظلم كافة الأطراف قدر الإمكان وتدعم فكرة الإسكان الدوار.
13. توحيد كافة المعايير التخطيطية والتصميمية لدى جميع الجهات العاملة في المجال الإسكاني بحيث تكون هذه المعايير ذات مرونة لتتكيف مع الواقع العمراني لقطاع غزة.
14. تعزيز الوعي لدى المخططين والعاملين ضمن المؤسسات الإسكانية بالتحديات العمرانية في قطاع غزة والعمل على طرح حلول إبداعية تتناسب مع هذا الواقع.
15. عقد ورش العمل لإيجاد حلول فعالة للتعامل مع محدودية الأرض المخصصة للسكن في المشاريع الإسكانية.

ثانياً: على الصعيد تخطيط مشاريع الإسكان:

1. تطوير تخطيط الأحياء السكنية الجديدة بما يوفر مجتمع سليم وفق المعايير الإنسانية والبيئية الصحيحة.
2. تطوير الأنظمة الخاصة بالمشاريع بحيث تتناول كافة التفاصيل من حيث المباني السكنية والخدماتية والطرق والأرصفة وعناصر تنسيق الموقع والمناطق الخضراء وكافية الاحتياجات اللازمة التي تعزز من الانتماء للبيئة السكنية.
3. تطبيق مبدأ المراجعة القيمية لمشاريع الإسكان بحيث يتم تحليل وتقييم التكاليف المالية ودراسة الخيارات المتاحة لخفض التكلفة من خلال تحديد التكاليف الغير ضرورية في

البناء وتحسين الجودة والأداء دون الإخلال بالوظائف الأساسية قبل البدء بالتنفيذ وبعد وضع الفكرة الأساسية للمشروع.

4. تقسيم المشاريع الإسكانية الممولة محليا إلى مراحل لتقليل التكلفة والعمل على وتوفير الخدمات بالتزامن مع استيعاب المشروع شيئا فشيئا بحيث يتم تحقيق كافة متطلبات المشروع بالنهاية.
5. ربط المشاريع الإسكانية بالمخططات التفصيلية للأحياء القريبة وتحديد الحاجة بدقة والاهتمام بالسكان وخلق البيئة الأمثل لهم.
6. الدمج بين المناطق السكنية والخدمات التجارية الأساسية والمناطق الترفيهية والمفتوحة وتشجيع الاستخدام المختلط لما له من فوائد على نطاق التحقيق الكثافات العالية تعزيز التنمية التي تعتمد على الدمج بما يحقق الاستخدام الأمثل للأراضي ويحافظ على المناطق المفتوحة ويقلل من تكلفة البنية التحتية.
7. العمل على تقليل الاعتماد على حركة المواصلات كأساس داخل التجمعات السكنية وتشجيع بالمقابل حركة المشاة مع مراعاة توفير آليات للوصول لمختلف الأماكن بسهولة في حالات الطوارئ.
8. تعزيز الكثافة العالية من خلال التخطيط واتباع مبدأ الكثافة المتدرجة التي تتلاءم مع تحقيق التنوع الاجتماعي بين الأفراد، حيث أن الكثافة المتدرجة قادرة على ذلك وهذا بدوره يؤدي إلى تقليل حجم الخدمات والبنية التحتية المطلوبة وتقليل تكلفة الخدمات المطلوبة.
9. العمل على تعزيز المناطق الخضراء ضمن المشاريع الإسكانية والاهتمام بها على مدى حياة المشروع وتوفير الصيانة الدورية بالإضافة إلى الاهتمام بالارتدادات بين المباني وتشجيرها كمناطق خضراء تزيد الانتماء للمكان.
10. تعزيز الفراغات داخل المشروع الإسكاني وتدريجها من فراغات خاصة إلى عامة وتوفير العناصر التنسيقية واللازمة لجذب لهذه الأماكن وتعزيز العلاقات الاجتماعية بين الأفراد.
11. العمل على توفير الخدمات الضرورية حسب عدد السكان وبما يتناسب مع متطلباتهم الدورية وتوفير الصيانة الدورية لهذه الخدمات وبالتنسيق مع البلديات والجهات المختصة المختلفة لمعرفة متطلبات كل نوع خدمة في المشروع.

12. إشـراك خبراء البيئة والبنية التحتية والتنمية الاقتصـادية والتنمية الاجتماعية في عملية التخطيط لدراسة كافة النواحي بما يساعد في تحقيق مشروع إسكاني اجتماعي اقتصادي متكامل.
13. إعداد دراسـة شـاملة مسـبقة لمتطلبات كل مشـروع إسـكاني على حدة وأهم الفئات التي سوف يتم استهدافها ودراسة كافة النواحي المؤثرة على تخطيط المشروع من طبوغرافية وموقع ومصادر طبيعية وبنية تحتية.
14. الاهتمام بتصـميم الشـوارع لخدمة الجميع المشـاة صـغار وكبار السـن وتوفير مسـارات للدراجات وذوي الاحتياجات الخاصـة ومسـارات خاصـة بالسـيارات ووسـائل النقل العامة ومراعاة التدرج الهرمي وتوفير عناصر التنسيق اللازمة وتوفير مواقف سيارات محسوبة.
15. دراســة الأماكن المقترحة للمشــاريع الإســكانية وإعطاء الأولوية للمناطق القريبة من المناطق الحضرية القائمة لتحقيق الاستدامة الاجتماعية والاقتصادية للمجاورات السكنية.
16. دعم استخدام العمارات السكنية كوسيلة تتناسب مع محدودية الأراضي والكثافات العالية والتكلفة حيث أن سعر الأرض يقسم على أكبر عدد من الوحدات.
17. الاهتمام بالجانب البيئي في المشـاريع الإسـكانية من حيث الاسـتفادة من مياه الأمطار والتقليل من أثر مياه الصـرف الصـحي على البيئة ودراسـة إمكانية الاسـتفادة من المياه الغير صــالحة للشــرب والناتجة عن المنازل عبر توجيهها لري المزروعات والمناطق الخضراء.
18. إعداد الدراسـات لمعرفة أفضـل التوجيهات الخاصـة بالمباني للاسـتفادة من حركة الرياح والشمس.
19. دعم استخدام الخلايا الشمسية كمصدر بديل للطاقة الكهربائية، والاستفادة من مصادر الطاقة البديلة بكافة أنواعها ضمن عملية التخطيط والتصميم.
20. اسـتخدام الكود الموفر للطاقة والمعتمد في الأراضــي الفلسـطينية في تصـميم المباني المختلفة، والاســتفادة من البرامج المختلفة لقياس التأثير البيئي على المبنى ودراســة المعالجات الممكنة من خلاله لإيجاد أفضــل حل للمباني يدعم التقليل من اســتخدام مصادر الطاقة الغير متجددة.

21. الاستفادة من تجارب الآخرين من أصحاب التجارب المماثلة للتعرف على طرقهم في حل المشاكل المشابهة لقطاع غزة.
22. دراسة التكلفة المتوقعة للمشروع الإسكاني قبل التنفيذ والتكلفة الفعلية بعد التنفيذ لتكوين فكرة عن أهم الأخطاء التي ربما تؤدي لزيادة التكلفة وبالتالي إمكانية تجنبها لاحقا.
23. اختيار أشكال المباني الأقرب لتقليل التكلفة فعلى سبيل المثال كلما اقترب الشكل نحو المربع كلما قلت التكلفة لاحتواء الشكل المربع على حجم فراغات أكبر مقارنة بالغلاف الخارجي.
24. تشجيع البحث العلمي وعمل الدراسات اللازمة للوصول لأفضل السبل الاقتصادية في التصميم والتخطيط لخفض التكلفة.

ثالثاً: على الصعيد الثقافي والاجتماعي:

1. تشجيع الوعي والتعاون بين السكان والمسئولين وذلك بما يعزز التخطيط من خلال فهم المجتمع والسكان.
2. تعزيز الوعي لدى السكان لتقبل تنفيذ المجاورات السكنية عبر توزيع النشرات التوعوية بالبيئة السليمة وعقد الندوات التثقيفية من خلال لجان الأحياء.
3. العمل على إشراك السكان في عمليات التخطيط المستقبلية وإشراكهم في اتخاذ القرار وبالتالي فتح آفاق التنمية المستقبلية أمامهم لتقبل التغييرات الجديدة ضمن عمليات التخطيط.
4. تفعيل دور وسائل الإعلام بتوعية المواطنين بالمشاركة الاجتماعية وأهمية دورهم في التأثير على جهات القرار من ناحية احتياجاتهم.
5. توفير الصيانة الدورية للمشاريع بما يعزز الناحية الجمالية للمشروع ويزيد من انتماء السكان.
6. توفير التنوع في المباني السكنية بين أبراج وعمارات ومباني منخفضة والتنوع في الشقق بما يعزز التنوع الاجتماعي.
7. مراعاة المستوى الثقافي والمادي بين السكان في تخطيط المشاريع الإسكانية بما لا يؤثر سلبا على الحياة الاجتماعية داخل المشروع.

رابعاً: التوصيات المقترحة والخاصة بالمجاورة على مستوى قطاع غزة العمراني:

1. عدم تحديد مساحة ثابتة للمجاورة حسب طبيعة المشروع وتحقيق فكرة المجاورة ككل التي تقوم على توفير بيئة سكنية متكاملة قدر الإمكان.
2. دعم البناء الرأسي كنمط غالب في المشروع سواء عمارات أو أبراج ليصل التنويع من 6–8 طوابق.
3. زيادة الكثافة العامة إلى 70فرد/دونم مع التنويع في هذه الكثافة حسب الأنماط البنائية وعدد الشقق.
4. استخدام البناء الرأسي في الخدمات كالمراكز التجارية والثقافية والصحية لتوفير الأرض ودعم أكثر من استخدام في مبنى واحد حسب ما يكون ممكناً.
5. رفع نسبة المناطق السكنية ضمن المجاورة والمشاريع السكنية لتصل إلى 60%.
6. تبني فكرة الشقق الصغيرة بما يتناسب مع حاجة الأشخاص الفعلية وزيادة الوعي لدى الأفراد والمجتمع ككل لقبول هذا النمط الجديد.
7. دعم توفير مواقف سيارات تحت أرضية للتوفير في الساحات الخارجية التي تستهلك جزءا كبيرا من الأرض ما كان ذلك ممكناً.
8. (المجموعات السكنية) الذي يؤدي إلى تقليل التكلفة ودعم استخدام المباني المتصلة في بعض المناطق للتعامل مع بعض الفئات ووفقا لبعض المحددات.
9. تشجيع الاستثمار من خلال تحديد نسبة معينة للقسائم ضمن تخطيط المجاورة وليس للبيع للأفراد.
10. العمل على تقليل مساحات الشقق كوسيلة لتخفيض سعر الشقق بحيث تتدرج المساحات من 100–140م^2 لتتعامل مع كافة الشرائح وتخدم الحاجات الفعلية للسكان.
11. توفير الخدمات الأساسية حسب نسب السكان المحدثة وفقا لكتب الإحصاء وربطها بالمساحة اللازمة للفرد ضمن كل خدمة حسب الجهات ذات العلاقة.

7-3: الخلاصة

المجاورة السكنية فكرة تخطيطية هادفة وتسعى إلى خلق بيئة سكنية متكاملة اقتصاديا واجتماعيا وبيئيا، وانطلاقا من هذا الهدف فإنها تلقى تأييدا لتطبيقها ضمن مشاريع الإسكان في قطاع غزة ولكن مع هذا ومن خلال الدراسة السابقة تبين أن هناك العديد من العوامل التي أثرت على نجاح المجاورة في المشاريع الإسكانية ما بين عوامل قانونية وتخطيطية واقتصادية وأخرى إدارية وفنية مؤثرة بذلك على أهم المؤشرات التي تخلق مجتمعات أكثر قبولا للعيش من حيث الإسكان والنقل والمواصلات واستخدامات الأراضي والمشاركة المجتمعية والتعاون والتواصل وبما لا يتناسب مع واقع قطاع غزة العمراني من حيث قلة الكثافة في بعض المشاريع، كما تبين أنه وبسبب صغر مساحة المشاريع الإسكانية ومحدودية الأرض فإنه من الصعب تحديد مساحة ثابتة للمجاورة إنما يجب الانطلاق من فكرتها بخلق بيئة سكنية متكاملة تتوفر فيها الخدمات بما يتناسب مع حاجة السكان، وذلك بالتوازي مع تحقيق جزء من المحددات التي تم التوصل إليها والتي يمكن أن تنطبق عليها وعلى المشروع الإسكاني ككل في حال صغر المساحة من حيث: رفع الكثافة العامة لتصل إلى 70فرد/دونم تتحقق من خلال التنويع في الأنماط البنائية مساحات الشقق المختلفة، ورفع نسبة المناطق السكنية إلى 60% واعتماد البناء الرأسي بارتفاع يتراوح بين 6-8 طوابق للمرحلة الحالية ضمن تخطيط يقوم على المجموعات السكنية بالإضافة إلى تطوير الناحية القانونية والتخطيطية والاقتصادية والإدارية والبيئية بما يتلاءم مع قطاع غزة من خلال عدد من الاستراتيجيات وبما يتناسب مع الرؤية الجديدة للمجاورة.

تمت بحمد الله

المراجع:

- إبراهيم، ظبية فاروق (2012). دور وحدة الجيرة في تشكيل المجمعات السكنية المستدامة في العراق. ***مجلة المخطط والتنمية(26) 1-23***. جامعة بغداد، العراق.
- إبراهيم، عبد الباقي (1993). ***المنظور الإسلامي للتنمية العمرانية***. مصر الجديدة، القاهرة، جمهورية مصر العربية. مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
- البستاني، محمد تومي (1971). ***مناهج البحث الاجتماعي***. بيروت، لبنان. دار الثقافة. ص 116.
- أحمد، سماء راضي حسين (2013). ***دور كود التشكيل العمراني في تحقيق مجتمعات عمرانية مستدامة بمصر***. رسالة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة المنصورة، مصر.
- الأونروا (بدون). ***ملف المخيمات***. زيارة 20 أبريل،2014، على شبكة الإنترنت: http://www.unrwa.org/ar/where-we-work/%D9%82%D8%B7%D8%A7%D8%B9-%D8%BA%D8%B2%D9%87
- الأونروا (2013). ***غزة في العام 2020، استجابة الأونروا المعلوماتية***. مكتب غزة الإقليمي، غزة، فلسطين. زيارة 31 مارس،2014، على شبكة الإنترنت: www.unrwa.org
- تيسير، هدى (2011). ***الأراضي الحكومية ومسئولية الدولة***. المجلس التشريعي الفلسطيني، غزة، فلسطين. زيارة 11 أبريل،2014، على شبكة الإنترنت: http://www.plc.gov.ps/ar/Research_details.aspx?id=49
- الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2009). ***مشروع النشر والتحليل لبيانات التعداد، واقع ظروف السكن في الأراضي الفلسطينية***. رام الله – فلسطين، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
- الجهاز المركزي للإحصاء (2010). ***كتاب فلسطين الإحصائي السنوي رقم 11***. الجهاز المركزي للإحصاء، رام الله، فلسطين، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني
- الجهاز المركزي للإحصاء (2013/أ). ***تقرير عن أحوال السكان الفلسطينيين المقيمين في الأراضي الفلسطينية***. رام الله، فلسطين، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني
- الجهاز المركزي للإحصاء (2013/ب). ***كتاب فلسطين الإحصائي السنوي***. رام الله، فلسطين، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
- بوحوش، عمار (2001). ***مناهج البحث العلمي وطرق إعداد البحوث***.**ط3**، الجزائر. ديوان المطبوعات الجامعية.
- حسن، عاطف حمزة (1992). ***تخطيط المدن أسلوب ومراحل***.قطر، مطابع قطر الوطنية.
- جعفر، أشرف عبد المنعم، والنمرة، نادر جواد (بدون). ***دراسة تحليلية لتقييم مشاريع جمعيات الإسكان التعاوني بقطاع غزة***. مصر الجديدة، القاهرة، جمهورية مصر العربية. مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية.
- دهيمي، زينب (بدون). ***إشكالية تطبيق المقابلة في العلوم الاجتماعية***. جامعة بسكرة، الجزائر.

- زقوت، عبد الكريم عبد الله (2011). ***مشاريع الإسكان العامة في محافظات غزة ومدى ملاءمتها للواقع الاجتماعي والبيئي والاقتصادي***، رسالة ماجستير غير منشورة، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين.
- سلطة الأراضي (2010). ***التعديات على الأراضي الحكومية***. غزة، فلسطين، زيارة 11 أبريل،2014، على شبكة الإنترنت: http://www.pla.gov.ps/ar/?action=pages&id=243
- صالحة، رائد أحمد (2011، 12 أكتوبر). المؤشرات الديموغرافية والعمرانية وأثرها على مشكلة السكن في قطاع غزة. ***ورشة عمل بعنوان: تحديات الإسكان في قطاع غزة (حلول وبدائل)***. وزارة الأشغال العامة والإسكان، غزة، فلسطين.
- صندوق أبو ظبي للتنمية (2008). ***لمحة عن أبو ظبي***. زيارة 09 أكتوبر،2014، على شبكة الإنترنت: http://www.adfd.ae/ar/home/abudhabi/default.aspx
- الطعاني، محمد (3-2009/11/5). التخطيط الحضري والإقليمي. ***وقائع مؤتمر العمل الهندسي الاستشاري الثالث في فلسطين***. نقابة المهندسين، مركز القدس، رام الله، فلسطين.
- طواهرية، أحلام (2012). ***رؤية برنامج استراتيجية تنمية المدن التابع لمنظمة تحالف المدن في تخطيط المدن***. رسالة ماجستير. كلية الحقوق والعموم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقمة، الجزائر.
- علام، أحمد خالد، وغيث، محمود محمد(1995). ***تخطيط المجاورة السكنية***. القاهرة، مصر، مكتبة الانجلو المصرية.
- عمار، سهير محمد (2010). دراسة تقييمية لكفاءة تجربة الإسكان السابقة في غزة لتشكل تغذية راجعة لمشاريع إسكان جديدة في مرحلة إعادة الإعمار. وقائع ***المؤتمر الدولي الثالث للهندسة وإعمار غزة***. الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين.
- عيد، محمد عبد السميع، ويوسف، وائل حسين (2004). *التشكيل العمراني ودعم استدامة المسكن*. ***ندوة الإسكان الميسر الثانية***. الرياض، السعودية، الهيئة العليا لتطوير الرياض.
- العيسوي، أسامة عبد الحليم (2008). حلول مقترحة لمشاريع الإسكان منخفضة التكاليف في قطاع غزة. ***مجلة الجامعة الإسلامية للعلوم الطبيعية والهندسية(16)1، 131-154***. الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين.
- الفرا، محمد عادل (2012). ***واقع التجمعات العمرانية الجديدة في المخطط الإقليمي لقطاع غزة***. رسالة ماجستير غير منشورة. كلية الهندسة، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين.
- الفرا، مصطفى كامل (2007). ***تأثير الاحتلال الإسرائيلي على العمارة والعمران في قطاع غزة***. رسالة دكتوراه (غير منشورة). جامعة الأزهر، القاهرة، مصر.
- الفرا، مصطفى كامل (2013). حلول مقترحة للنمو العمراني المستقبلي في قطاع غزة. ***مجلة الجامعة الإسلامية للعلوم الطبيعية والهندسية(21)1، 161-214***. الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين.

- الفرا، مصطفى، والهسي، شيماء (2013). تخطيط المدن بين المضمون الإسلامي والمضمون الحديث (دراسة مقارنة). ***مجلة الجامعة الإسلامية للعلوم الطبيعية والهندسية(21)1 ،123-159***. الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين.
- قناوى، عبد الرحيم قاسم، وعبد العزيز عصام عبد السلام (2007/4/12). المجاورة السكنية :النظرية –الواقع. ***مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي التاسع***. جامعة الأزهر، مصر.
- الكحلوت، محمد علي (18-2007/6/19). قراءة تقييمية للمدينة الإسلامية وأسس تخطيطها. ***وقائع المؤتمر الهندسي الدولي الثاني للإعمار والتنمية***، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين.
- الكندي، ساجدة كاظم (2012). أثر الاستدامة والتنظيم الفضائي لوحدة الجيرة في البيئة السكنية. ***مجلة الهندسة(18)2***. العراق.
- محسن، عبد الكريم حسن (2011). القيم التخطيطية لمشاريع الإسكان في قطاع غزة وانعكاسها على مشاريع الإسكان المستقبلية "حالة دراسية مشروع إسكان تل الهوا". ***مجلة الجامعة الإسلامية للعلوم الطبيعية والهندسية(19)2 ،113-150***. الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين.
- مجلس أبو ظبي للتخطيط العمراني (2011 أ). ***مجلس أبو ظبي للتخطيط العمراني***. زيارة 09 أكتوبر،2014، على شبكة الإنترنت: http://www.upc.gov.ae/about-us/overview.aspx.
- مجلس أبو ظبي للتخطيط العمراني (2011 ب). ***التخطيط المستدام للأجيال المقبلة***. أبو ظبي، الإمارات العربية المتحدة. زيارة 09 أكتوبر،2014، على شبكة الإنترنت: http://www.upc.gov.ae/about-us/overview.aspx
- مجلس أبو ظبي للتخطيط العمراني (2011 ج). ***تخطيط الأحياء السكنية***. أبو ظبي، الإمارات العربية المتحدة. زيارة 24 أكتوبر،2014، على شبكة الإنترنت: http://www.upc.gov.ae/guidelines/manuals-and-guidelines.aspx?lang=ar-AE
- مجلس أبو ظبي للتخطيط العمراني، مجلس أبو ظبي للتخطيط الاقتصادي (2011). ***الرؤية الاقتصادية لإمارة أبو ظبي 2030، رؤية التخطيط العمراني لإمارة أبو ظبي 2030***. أبو ظبي، الإمارات العربية المتحدة. زيارة 10 أكتوبر،2014، على شبكة الإنترنت: http://www.upc.gov.ae/abu-dhabi-2030.aspx?lang=ar-AE
- المجلس الفلسطيني للإسكان (بدون). ***لمحة عن المجلس الفلسطيني للإسكان***. رام الله، فلسطين.زيارة 31 مارس،2014، على شبكة الإنترنت: http://www.phc-pal.org/
- مركز المعلومات الوطني الفلسطيني – وفا (2011). ***تطور قطاع الإسكان في فلسطين***، رام الله – فلسطين. زيارة 28 مارس،2014، على شبكة الإنترنت: http://www.wafainfo.ps/atemplate.aspx?id=5164
- المصري، إيمان جابر (2012). ***السكن العشوائي في محافظات غزة***. رسالة ماجستير غير منشورة. كلية الآداب، الجامعة الإسلامية، غزة، فلسطين.

- معهد الأبحاث التطبيقية – أريج (2006). ***تحليل النمو العمراني الفلسطيني واتجاهاته وواقع استخدام الأرض في قطاع غزة 2001-2005***. بيت لحم، فلسطين.
- مكحول، باسم، عطياني، نصر (2002). ***دور قطاع الإنشاءات والإسكان في التنمية الاقتصادية الفلسطينية***. معهد أبحاث السياسات الاقتصادية – ماس. رام الله، فلسطين.
- الموئل (2013). ***مسودة السياسة الوطنية للإسكان في فلسطين***. رام الله، فلسطين. زيارة 21 مارس،2014، على شبكة الإنترنت: http://www.mop.ps/ar/arabic/?action=detail&id=6 آخر تحديث 2010/2/9.
- وزارة الأشغال العامة والإسكان (بدون). ***إعمار غزة يناير/2009-يوليو/2011***. دائرة العلاقات العامة، غزة، فلسطين.
- وزارة الأشغال العامة والإسكان (2013). ***الواقع الإسكاني في قطاع غزة***. غزة–فلسطين. زيارة 28 مارس،2014، على شبكة الإنترنت: http://www.wafainfo.ps/atemplate.aspx?id=5478
- وزارة الأشغال العامة والإسكان (2014أ). الخطة الاستراتيجية. دائرة العلاقات العامة، غزة، فلسطين.
- وزارة الأشغال العامة والإسكان (2014ب). المساحات الخاصة بالخدمات ضمن مشاريع الإسكان. دائرة التطوير الحضري. غزة، فلسطين.
- وزارة الأشغال العامة والإسكان (2014ج). مدينة سمو الشيخ حمد السكنية. دائرة التطوير الحضري، غزة، فلسطين.
- وزارة الأشغال العامة والإسكان (2014د). حي بيسان السكني. دائرة التطوير الحضري، غزة، فلسطين.
- وزارة التخطيط (بدون). ***تقرير حول المخطط القطاعي-قطاع التنمية العمرانية(2010-2020)***. غزة، فلسطين.
- وزارة التخطيط (2010). ***المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2005-2020***. زيارة 21 مارس،2014، على شبكة الإنترنت: http://www.mop.ps/ar/arabic/?action=detail&id=6 آخر تحديث 2010/2/9.
- وزارة الحكم المحلي (2010). ***بلديات قطاع غزة***. غزة–فلسطين. زيارة 21 ابريل،2014، على شبكة الإنترنت: http://molg.ps/ar/category/munsapility/
- وزارة الشؤون البلدية والقروية (2005أ). ***دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية(ط1)***. الرياض، السعودية. مكتبة الملك فهد الوطنية.
- وزارة الشؤون البلدية والقروية (2005ب). ***دليل المعايير التخطيطية للخدمات (ط1)***. الرياض، السعودية. مكتبة الملك فهد الوطنية.
- Abu Dhabi Urban Planning Council (2011). ***Urban Structure Framework Plan***. Abu Dhabi, United Arab Emirates.

- Adelaide City Council (n.d). ***Guide to mixed-use development***. South Australia, Australia. Retrieved at 26/10/2014 from: http://www.adelaidecitycouncil.com/search?q=Guide+to+mixed-use+development
- Alshuwaikhat, M. Habib (1999). Planning the 21st Century Urban Neighborhood: Learning from Previous Concepts. ***Arch. & Planning (11), pp. 13-29***. J. King Saud University, Sudia Arabia.
- American Planning Association (1980). Radburn and the American Planning Movement. ***American Planning Association (46), pp. 424-431***.
- Asfour, Omar S. (2012). Towards an effective strategy to cope with housing land scarcity in the Gaza Strip as a sustainable development priority. ***Habitat International (36) 295-303***.
- ARIJ (Applied research institute), 2006. ***Analysis of urban trends and land use changes in the Gaza Strip between 2001-2005***. Bethlehem, Palestine, ARIJ.
- Australian Local Government Association, National Heart Foundation of Australia and Planning Institute of Australia (2009). ***Design Principle – Mixed Land Use***, Auckland, New Zealand. Retrieved at 18/06/2014 from http://www.healthyplaces.org.au/site/mixed_land_use.php
- Berk, Mehmet Gokhan (2005). ***The Concept of Neighborhood in Contemporary Residential Environments: An Investigation of Occupants' Perception.*** Delft University of Technology, Turkey. Retrieved at 21/5/2014 from: http://mpra.ub.uni-muenchen.de/22481/.
- Biddulph, Mike, Franklin, Bridget & Tait Malcolm (2002). ***The Urban Village: A Real or Imagined Contribution to Sustainable Development?*** Department of City and Regional Planning, Cardiff University**.** United Kingdom.
- Bossard, Earl G. (2002). ***Envisioning Neighborhoods with Transit-Oriented Development Potential***, MTI Technical report No. 01-15, Mineta Transportation Institute, College of Business, San José State University.
- Bruechert, Daniel Carson. (2006). ***Frank Lloyd Wright and The Automobile: Design For Automobility***. Unpublished master thesis. The University of Georgia. Athens, United states of America.
- Center of livebale cities (2013). ***Launch of 10 Principles for Liveable High-Density Cities***. Singapore. Centre for Liveable Cities. Retrieved at 26/10/2014 from http://www.clc.gov.sg/others/searchresults.htm?q=Launch%20of%2010%20Principles%20for%20Liveable%20High-Density%20Cities
- Collarte, Natalia (2012). ***The Woonerf Concept "Rethinking a Residential Street in Somerville"***. Unpublished master thesis. Tufts University.
- Department of Transportation (2011). ***Traditional Neighborhood Development Handbook***. State of Florida, United States of America.
- El Ariane, Sarah Abdel Moneim. (2012). ***Neighborhood Urban Quality of Life***. Doctoral dissertation, Faculty of Engineering, Cairo University, Giza, Egypt.
- Howard, Ebenezer (1946). ***Garden Cities of To-Morrow.*** (Preface by F. J. Osborn Eds.). London, Faber and Faber. (Original year of publishing 1902).

- Kurraz, Hussam A. (2006). ***Towards lowering the cost of houses in Palestine: New perspective.*** Unpublished master thesis. Faculty of Engineering, the Islamic University. Gaza, Palestine.
- Landcom (2011). ***Residential density guide***. Parramatta, Australia. Retrieved at 18/06/2014 from http://www.landcom.com.au/news/publications-and-programs/residential-density-guide.aspx
- Lehigh Valley Planning Commission (2011). ***Street Connectivity***. Allentown, Pennsylvania, United States.
- Management and Conservation Service (1996). ***Guidelines for land-use planning***. Food and Agriculture organization of the united nations, Rome, Italy. Retrieved at 02/06/2014 from: http://www.fao.org/docrep/t0715e/t0715e00.htm
- Mason, Mark. (2010). Sample Size and Saturation in PhD Studies Using Qualitative Interviews. ***Forum Qualitative Sozialforschung / Forum: Qualitative Social Research 11 (3), Art. 8***
- Meenakshi (2011). Neighborhood Unit and its Conceptualization in the Contemporary Urban Context***. India Journal 81-87***. Institute of Town Planners. India.
- Ministry of National Development (2013). ***A High Quality Living Environment for All Singaporeans.*** Singapore.
- Ni, Shichun, & Ang, Xing Qi (2008). ***Singapore's new towns as models of sustainable built environment for China***. City and Regional Planning, Cornell University
- NRDC (n.d). ***A Citizen's Guide to LEED for Neighborhood Development***. Natural Resources Defense Council, United States.
- Oberlink, Mia R. (2008). ***Opportunities for creating livable communities.*** Center for home care policy and research, Washington.
- ***Policy Guide on Smart Growth*** (n.d).American Planning Associations. Retrieved at 26/5/2014 from http://www.planning.org/policy/guides/pdf/smartgrowth.pdf
- Seik, Foo Tuan (2001). Planning and design of Tampines, an award winning high-rise, Highdensity Township in Singapore. ***Cities, (18), 1, 33–42.***
- Shalaby, Nashwa Wael (2004). ***Sustainable Urban Landscapes in Neighborhoods***. Unpublished master thesis. Faculty of Engineering-Urban Design and Planning Department, Ain Shams University.
- Singh, Mohinder (8-9/4/2014). Sustainable Urban Mobility: Singapore's Experience.***8th GCC Municipal Conference***. Abu Dhabi National Exhibition Center, UAE.
- Steyn, Gerald (2012). Le Corbusier's town-planning ideas and the ideas of history. ***SAJAH (27), pp. 83-106***. Tshwane University of Technology,South Africa.

- Tam, C., Zeng, S., and Deng, Z. (2004). Identifying elements of poor construction safety management in China. ***Safety science journal (42),*** **569–586.**
- Urban redevelopment Authority (2014a). ***Introduction to Concept Plan***. Retrieved at 26/10/2014 from http://www.ura.gov.sg/uol/concept-plan.aspx?p1=View-Concept-Plan
- Urban redevelopment Authority (2014b). ***New Homes in Tampines North. Singapore***. Retrieved at 21/10/2014 from http://www.ura.gov.sg/uol/master-plan/View-Master-Plan/master-plan-2014/master-plan/Regional-highlights/east-region/east-region#IMPROVING ROAD NETWORKS
- Victoria Transport Policy Institute (2014a). ***Community Livability***. Victoria, CANADA. Retrieved at 18/06/2014 from http://www.vtpi.org/tdm/tdm97.htm
- Victoria Transport Policy Institute (2014b). ***Roadway Connectivity***. Victoria, CANADA. Retrieved at 18/06/2014 from http://www.vtpi.org/tdm/tdm116.htm
- Wah, Fong Chun (n.d). ***50 Years of Public Housing in Singabour***. Housing and Development Board, Singapore. Earoph
- Western Australian Planning Commission (2009). ***Livable Neighbourhoods***. Department for Planning and Infrastructure, Western Australian Planning Commission, State of Western Australia.

الملاحق

ملحق رقم 1

قائمة بأسماء المختصين الذين تم مقابلتهم من الأكاديميين والمخططين والعاملين في الإسكان

	الاسم	المسمى الوظيفي	الجهة
.1	**أ.د. فريد القيق**	أستاذ التخطيط العمراني	الجامعة الإسلامية
.2	**أ.د. عبدالكريم محسن**	أستاذ التصميم ونظريات العمارة	الجامعة الإسلامية
.3	**د. مصطفى الفرا**	أستاذ مشارك بالتصميم المعماري	الجامعة الإسلامية
.4	**د. سهير عمار**	أستاذ مساعد بالإسكان	الجامعة الإسلامية
.5	**م. ناجي الهندي**	المستشار الفني لوزير الأشغال العامة والإسكان	وزارة الأشغال العامة والإسكان
.6	**م. نسيلاء أبو وردة**	مدير دائرة السياسات والتشريعات	وزارة الأشغال العامة والإسكان
.7	**م. أيمن الدويك**	نائب مدير عام الإدارة للسياسات والتخطيط الحضري	وزارة الأشغال العامة والإسكان
.8	**د. نهاد المغني**	المدير العام للإدارة العامة للهندسة والتخطيط	بلدية غزة
.9	**م. محمد عبد السلام الفرا**	رئيس قسم التخطيط الحضري	بلدية خانيونس
.10	**م. حاتم أبو الطيف**	مدير دائرة المياه والصرف الصحي	مصلحة بلديات الساحل
.11	**م. محمود أبو حية**	رئيس قسم التخطيط الاستراتيجي	بلدية خانيونس
.12	**م. سمر أبو غالي**	قسم التخطيط الحضري	بلدية رفح
.13	**م. عبد الكريم أبو ليلة**	رئيس قسم الهندسة والتنظيم	بلدية الزهراء
.14	**م. صالح جرغون**	مدير دائرة التخطيط الحضري	بلدية رفح
.15	**م. أسامة السعداوي**	رئيس المجلس الفلسطيني للإسكان	المجلس الفلسطيني للإسكان
.16	**م. حسام كراز**	الدائرة الفنية	المجلس الفلسطيني للإسكان
.17	**م. محي الدين الفرا**	رئيس مجلس التخطيط الأعلى	وزارة الحكم المحلي
.18	**م. صبحي سكيك**	مدير عام الإدارة العامة للهندسة والتخطيط	وزارة الحكم المحلي
.19	**م. أمل محيسن**	رئيس قسم التخطيط المحلي	وزارة الحكم المحلي
.20	**م. إيناس الرنتيسي**	مدير عام السياسات والتخطيط المكاني	وزارة التخطيط
.21	**م. سلام أبو القمبز**	رئيس قسم	وزارة التخطيط

.22	**د. يوسف المنسي**	أستاذ مشارك	الجامعة الإسلامية وزير الأشغال العامة والإسكان سابقا
.23	**د. محمد العيلة**	أستاذ مشارك	مكتب مركز المدينة
.24	**م. تيسير مشتهى**	مدير دائرة السياسات والتخطيط	سلطة البيئة
.25	**م. هشام الديراوي**	مدير دائرة التخطيط الحضري	بلدية دير البلح
.26	**أ.د. محمد الكحلوت**	أستاذ التخطيط العمراني	الجامعة الإسلامية
.27	**م. منير الباز**	محاضر في قسم التخطيط التنموي	الكلية الجامعية

ملحق 2

أداة الدراسة: المقابلة

بسم الله الرحمن الرحيم

الجـــــامعـــــة الإســـلاميـــة-غـــزة
عمادة الدراســـــــات العليـــــــــــا
كليـــــــــــــــــة الـهنـدســـــة
قسم الهندســـة المعمارية

أسئلة موجهة لعدد من المخططين والعاملين ضمن الجهات الإسكانية والتخطيطية في قطاع غزة

خلفية

تعتبر المجاورة السكنية نواة تخطيطية فاعلة ضمن المدن والأحياء السكنية القائمة والجديدة، و تهدف هذه المقابلة إلى التعرف على مدى تطبيق فكرة المجاورة السكنية لخلق بيئة سكنية متكاملة ضمن المشاريع الإسكانية وأهم المعوقات لذلك ومن ثم إيجاد أهم الحلول والاستراتيجيات التي تدعم وجود المجاورة السكنية ضمن البيئة العمرانية ككل في قطاع غزة، حيث تشكل هذه المقابلة جزءا مهماً من الدراسة التي تقوم بها الباحثة نرمين محمود زعرب لاستكمال متطلبات الحصول على درجة الماجستير في الهندسة المعمارية من كلية الهندسة بالجامعة الإسلامية وهي بعنوان " **المجاورة السكنية بين النظرية والتطبيق ودورها في تخطيط مشاريع الإسكان في قطاع غزة**".

المعلومات الشخصية:

الموقع الوظيفي: .....

رقم الهاتف أو الجوال: .....

البريد الإلكتروني: .....

<u>الواقع العمراني في قطاع غزة:</u>

1. ماهي أهم الإيجابيات والسلبيات التي تظهر ضمن تخطيط المشاريع الإسكانية الحالية؟

.....

.....

.....

.....

.....

2. هل تؤيد تطبيق المجاورة السكنية كنواة تخطيط ضمن عمليات تخطيط المشاريع الإسكانية في قطاع غزة؟

نعم ..... لا .....

الأسباب:

.....

.....

.....

.....

3. من وجهة نظرك هل تتحقق فكرة المجاورة الحقيقي في خلق بيئة سكنية اجتماعية متكاملة ضمن المشاريع الإسكانية الحالية؟ وضح أهم الإيجابيات والسلبيات؟

.....

.....

.....

.....

4. إلى أي مدى يعتبر كل بند مما يلي عائق مؤثر على فكرة وتخطيط المجاورة السكنية بشكل خاص وتخطيط المشاريع الإسكانية بشكل عام في قطاع غزة:

العامل	المحددات	عائق رئيسي	عائق متوسط التأثير	لا يمثل عائق
عوامل اقتصادية	• عدم شمولية الأنظمة الخاصة بمشاريع الإسكان بما يدعم وجود المجاورة السكنية ويتناسب مع واقع قطاع غزة العمراني			

	• عدم وجود أنظمة محددة للمخططين والجهات المسئولة لكل مستوى هرمي تخطيطي بما يحقق خلق بيئة عمرانية متكاملة وشاملة			
عوامل تخطيطية	• عدم وجود معايير تخطيطية موحدة وثابتة لكافة المشاريع الإسكانية.			
	• عدم وجود مخطط شامل لكل منطقة يحدد احتياجاتها ويدعم توجهات المشاريع الإسكانية.			
	• صغر المساحات المخصصة للمشاريع الإسكانية			
	• الأماكن المقترحة للمشاريع السكنية.			
	• عدم تعزيز مفهوم الاستدامة ضمن التخطيط العمراني للمشاريع			
	• عدم إشراك السكان في عمليات التخطيط المستقبلية وفتح آفاق التنمية المستقبلية أمامهم لتقبل التغييرات الجديدة ضمن عمليات التخطيط			
عوامل اقتصادية	• عدم ربط المشاريع الإسكانية باحتياجات السكان (الخدمات)بشكل سليم.			
	• محدودية التمويل			
عوامل إدارية وفنية	• عدم وجود إدارة ورقابة مستمرة على المشاريع الإسكانية بعد التنفيذ			
	• عدم وجود رقابة فاعلة أو محددات للمشاريع الإسكانية التي تقام على الأراضي الخاصة (مشاريع الإفراز)			
	• تعدد الجهات التخطيطية العاملة في مجال الإسكان			
	• ضعف التعاون بين الجهات العاملة بالإسكان والبلديات			
	• عدم إشراك خبراء البيئة والبنية التحتية والتنمية الاقتصادية والتنمية الاجتماعية في تخطيط المشاريع الإسكانية			
	• قلة الوعي المجتمعي لدى السكان بما يدعم توفير المجاورة السكنية كبيئة سكنية مناسبة لهم			
	• قلة الخبرة لدى المخططين القائمة على تحقيق التنمية وتفعيل الاستدامة ضمن التخطيط الحضري			
	• عدم وجود سياسة إسكانية معتمدة ومطبقة			
عوامل أخرى	• محدودية الأرض المتوفرة والمخصصة للمشروع السكني			
	• الكثافة السكانية العالية			
	• العجز في الوحدات السكنية التراكمي			

5. كيف يمكن أن يلبي تخطيط المشـاريع الإسـكانية في قطاع غزة فكرة المجاورة السـكنية وفق التوجهات التخطيط الحديثة وبما يلاءم قطاع غزة:

الجانب	الحلول المطروحة
5-1 الجانب الاقتصادي كيف يمكن تخفيض التكلفة	
5-2 الجانب الاجتماعي	
5-3 التعامل مع محدودية الأرض	
5-4 المساهمة في التغلب على العجز الكبير في الوحدات السكنية	
5-5 التعامل مع الكثافة العالية	

6. ما رؤيتكم تجاه المشاريع الإسكانية المستقبلية؟

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7. ما مدى موافقتكم على ما يلي في إطار تطوير المجاورة السكنية لتتلاءم مع الظروف في قطاع غزة:

7-1: ماهي النسبة الأفضل للمناطق السكنية ضمن المجاورة السكنية بما يتلاءم مع واقع قطاع غزة؟

❑ 50% ❑ 60% ❑ 60-70%

ملاحظات:

.....

.....

.....

7-2: ماهي الكثافة البنائية الأنسب للمجاورة السكنية ضمن المشروع الإسكاني؟

❑ 50فرد/دونم ❑ 60فرد/دونم ❑ أقل ❑ أكثر

ملاحظات:

.....

.....

.....

7-3: ما هو الارتفاع المناسب للمباني السكنية الذي يتلاءم مع محدودية الأرض (مع مراعاة التدرج)؟

❑ لا يزيد عن 6طوابق ❑ لا يزيد عن 8طوابق ❑ لا يزيد عن 10طوابق ❑ غير ذلك

ملاحظات:

.....

.....

7-4: ما هو النمط السكني الأفضل الذي يجب توفيره من خلال المشاريع الإسكانية والذي يتلاءم مع واقع قطاع غزة العمراني؟

❑ عمارات ضمن مجموعة سكنية ❑ قسائم منفصلة ❑ غير ذلك

ملاحظات:

.....

.....

.....

7-5: ما هي المساحات الأنسب للشقق التي يجب توفيرها ضمن المشاريع الإسكانية مع مراعاة التدرج؟

❑ 80-100 $م^2$ ❑ 100-140 $م^2$ ❑ 140-180 $م^2$

ملاحظات:

.....

.....

.....

شاكرين حسن تعاونكم

Research Translation

Residential Neighborhood Between Theory and Practice and its Role in Housing Projects Planning in Gaza Strip

Abstract

The urban situation of Gaza is special according to many circumstances that contributed significantly to form this situation. According to this current urban situation in the Gaza Strip, we have to study and evaluate this urban growth, particularly in the housing projects. Also, we need to study if the neighborhood content is possible to make use of these projects, especially because the neighborhood theory no longer deals with the rapid development in the economic, social and technological conditions, and if it is able to achieve all its objectives. Therefore, the idea of the neighborhood needs to be developed within a new vision according to the actually urban and demographic situation in the Gaza Strip. This was by studying the planning indicators from the new planning trends that developed the traditional concept of the neighborhood in order to build up a livable residential environment that emphasizes the quality of life of residents. To achieve this objective, the study is based on a descriptive analytical method to study the urban situation of the Gaza Strip and identify the factors that affect the application of the neighborhood by studying the residential neighborhood and the experiences of some countries that have implemented the neighboring concept in a contemporary way. This is according to the new planning trends in line with the realities of their urban circumstances, and then studying the neighborhood in the housing projects in the Gaza Strip, as well as analyzing the opinion of a number of specialists to find out some strategies to develop the specification of the neighborhood according to urban situation. The study concluded that legal, planning, economic, administrative, and technical factors have affected the neighborhood content as they affected the most important indicators that create more acceptable communities to live in. Despite the need to continue the work with the content of the neighborhood, this content has to be developed to increase the residential environment quality in housing, transportation, land use and community participation according to land limitation of the Gaza strip.

Key words: neighborhood, housing projects, the Gaza strip.

Introduction:

Neighborhood is a basic unit of town planning which aims at creating an independent and integrated community. It has been worked on this concept for a long time (Qinawi and Abed Elaziz, 2007). Actually, the transition of the neighborhood to the Gaza Strip towns needs to be developed for the different circumstances in a way that suits the urban, economic and social circumstances. In addition, it needs to find out the indicators that can achieve the neighborhood goals in housing projects in the Gaza Strip in a way that suits the new planning trends to create a livable neighborhood.

Therefore, this study is important because it is a beginning for creating strategies to control urban growth in the new housing projects in a way that ensures using the neighborhood concept in the Gaza Strip. The study aims at studying the urban situation of the Gaza Strip especially the housing sector, studying the basic concept of the neighborhood according to the new planning trends, and specifying the most important indicators comparing them with what is implemented in the housing projects in the Gaza Strip. Furthermore, the study aims at developing strategies to enhance planning of the neighborhood economically, socially and administratively in order to improve the urban environment.

There were many studies regarding this field. Qinawi and Abed Elaziz (2007) discusses the neighborhood concept in the contemporary world and the reasons that led to the difference of this concept and affected it to play its role. He calls to review the neighborhood idea, contents size and the way that the services are distributed therein. El Ariane (2012) discusses how to make the urban planning have a positive effect on the people quality of life in the neighborhood by developing the concept of quality of life and by designing an assessment tool for the urban quality of life in the neighborhood. Ibrahim (2012) has searched how to produce housing projects that satisfy the human needs by studying the pattern that is used by the Ministry of Public Works in Iraq to find out sustainable planning indicators to increase the quality of housing projects by using the neighborhood concept. Al Kindy (2012) discusses the weakness of sustainability in the contemporary residential districts because of the insufficient land use on the neighborhood level. The research aims to find out some strategies of the neighborhood, which emphasize sustainability in the residential environment.

The housing sector in the Gaza Strip faces many challenges such as the high density, limitation of land, and shortage of housing units. Besides, the absence of the infrastructure, services and green areas in many housing projects is yet another challenge. (Ministry of Planning, n.d). Also, there is no follow up for the projects after implementation, and there is lack in special specifications for the planning process based on a reliable study that fit the urban situation. (Ministry of Planning, n.d). In addition, many housing projects suffer from the lack of good appearance because of absence of a unique pattern for buildings, and lack of interest of the internal spaces and the disability of these projects to help all the residents' levels. (Al Essawi, 2008).

To find out the neighborhood content in the housing projects and the factors, which affect it, the study follows this methodology.

Methodology:

1. Analyzing case studies from the Gaza Strip in terms of planning patterns that are used, and investigating how the concept of neighboring had been implemented and compared with the general indicators of the neighborhood, that aim to create a higher-quality residential environment.

2. Studying and analyzing external case studies with similar conditions, and how their experiences in the development of residential neighborhoods succeeded according to their circumstances.
3. Interviewing specialists in housing and urban planning.

The empirical study:

First: the Gaza Strip case studies

The residential neighborhood in housing projects in the Gaza Strip has been studied, especially the one in the recent period, which presents the general approach of the housing projects planning. Two projects have been chosen in a different planning pattern, which was planned by the Ministry of Public Works, and Housing in Khan Yonis and Beit Lahia. They will save a number of the housing units, then these projects will be assessed from two sides; first, the basic indicators of the neighborhood contest; second, the assessment of the residential environment according to the recent planning trends which aim to create a livable neighborhood.

1. Sheikh Hamad project:

Sheikh Hamad project is based in western Khan Yonis Governorate. It consists of 3628 housing units with different areas in order to suit people of middle and low income, in addition to a number of services such as a mall, a clinic, a kindergarten, a women center, a stadium, a civic center, schools, police station, civic defense and green areas and parks.

It consists of three parts (figure 1) specified as neighborhoods which will be implemented as stages with area of 403774m2. The first stage is 136950m2, the second is 115432m2, and the third is 120447m2 in addition to project services center with the area of 30945m2. (Ministry of Public Works & Housing, 2014c).

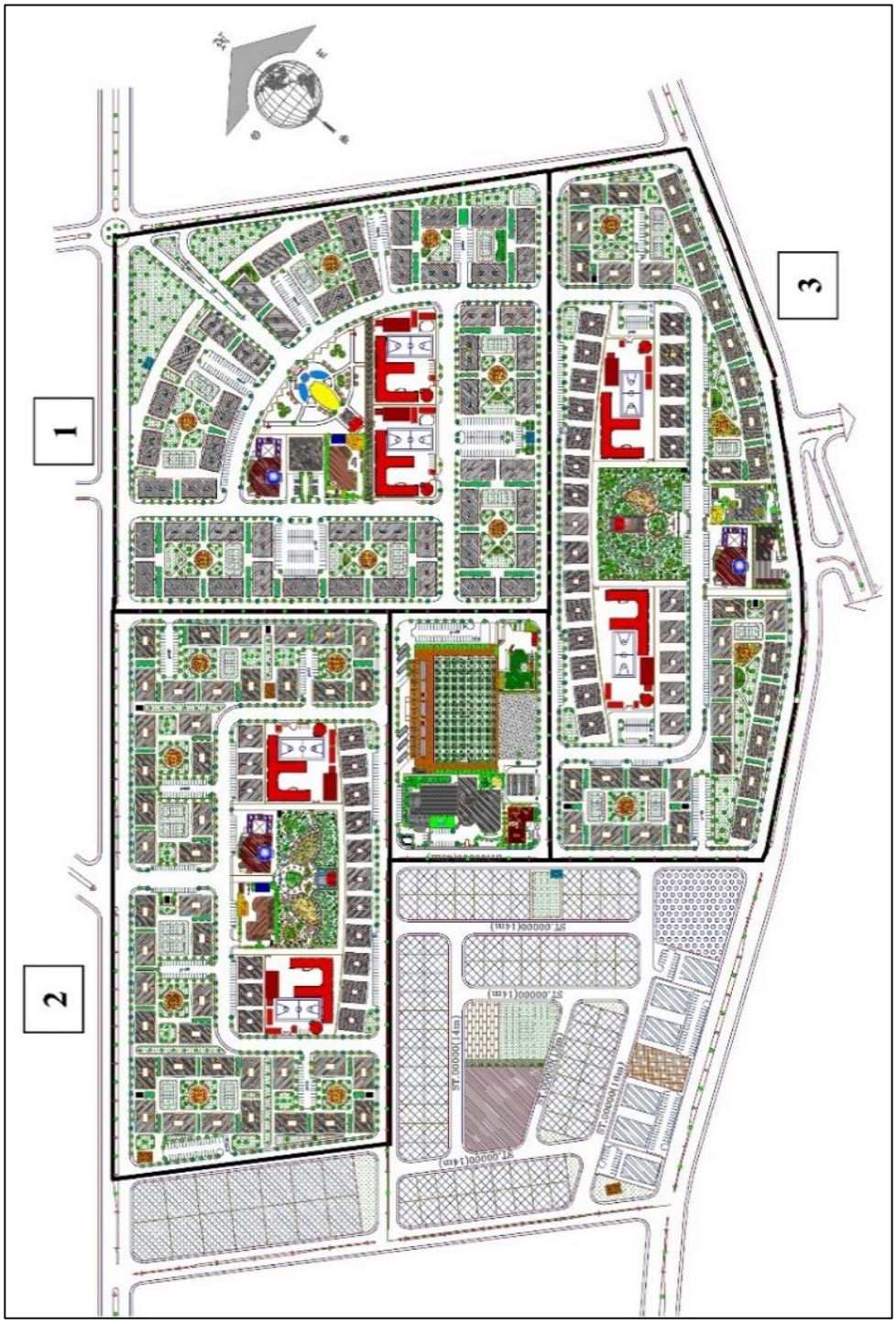


Figure (1): Sheikh Hamad housing project
Source: (Ministry of Public Works & Housing, 2014c)

Table 1: assessment of the residential neighborhood in Skeikh Hamad projects according to the essential indicators and the new planning trends

Item	Indicators	Notes
planning	**Area, density**	• Neighborhood area is 115-137 dounm, total number of housing units is from 1000 to 1200 with a population of 6000-8000 people. • Density is up to 50-65 per person/donum.
	Land use	• The average proportion of residential areas is about 54% of the total land uses, the average proportion of services 19%, and the average ratio of streets about 26%, which is within the applicable regulations. • There are no fixed standards for services for reference, but the most important is the provision of services according to statistics. • Residential neighborhood contains the most important services including two schools and a kindergarten for the average of 1130 residential units and a public garden with an average of 6.5 donum. • Encouraging mixed-use within some residential buildings such as the use of the ground floor as commercial complex, in addition to using some of the public buildings for several uses such as kindergarten building and the ground floor is used as a kindergarten. The first floor is used as a training center. • Providing internal gardens within the residential groups in addition to the provision of public parks within the different parts of the project.
housing	**Diversity in housing units**	• Limited diversity within a single neighborhood, where there is adversity in the whole project between 130-115-100 m2. It is better to allocate smaller spaces for small families by studying the actual need for the person, and not separating each pattern through diversity of the sizes of units per building. This is to encourage social relations between individuals.
	Lack of separation between residential areas and service areas.	• Most of the services have been distributed in proportion to the residents and to be close to everyone so that they can be accessed on foot. Residential uses are not separated from the services, allowing access to most of the plain areas on foot.
	Affordable housing units	• The price of the unit in Hamad project is in the form of installments for 20 years after paying a payment in advance according to specified conditions. The price does not include the land price. It belongs to the owner, the Ministry of Public Works and Housing. Through surveying

		the opinions of some experts, the private apartment price is appropriate because of the installment for a long period.
transportation	**Hierarchy in the streets.**	• There is no clear hierarchy within the borders of neighboring where the movement of vehicles is considered within the project as a whole to reach all the places. Most of the internal streets are not less than 16m.This encourages the movement of cars despite the lack of continuity. • Linking the project with the near through a network of streets and providing transportation center within the project as a whole.
	Public transportation	• There is no study for the use of public transportation to get to and from the neighborhood.
	Encourage pedestrian movement	• Vehicle access to all places and the absence of hierarchy led to weakness of pedestrian movement in spite of the lack of street permeability and the small size of the neighborhood, in addition to the lack of corridors suited for linking places based on pedestrian movement only within the same residential group.
Corporation and communication	**Enhance communication between institutions that support new residential environment**	• Through communication with specialists, it has been clarified that there is a good communication with those relevant in order to provide a good residential environment (municipalities, Coastal Municipalities Water Utility, Electricity Company, the relevant authorities.)
community participation	**Strengthen planning by understanding the community needs.**	• The projects were planned to provide suitable housing units according to different income levels especially middle and low, but the population distribution mechanism within the project has been through the income levels and not the actual need for space.
	Public and community participation, management	• The project was planned without encouraging community participation to find out the requirements and desires of people to support the project's success. The project provides an independent management as a whole for follow-up, maintenance and coordination with different authorities.

1. Bisan project:

Bisan project is based in Beit Lahia Governorate. It consists of 6996 housing units in an area of 606 donum. (Ministry of Public Works & Housing, 2014d). The project consists of several services such as gardens, a central mosque\, a commercial center, a clinic, an administrative center and a cultural center in the center of the project. Besides, a number of schools are distributed in the whole area.

The project consists of four parts with different types of patterns (figure2)beside the central area of the project. (Ministry of Public Works & Housing, 2014d)

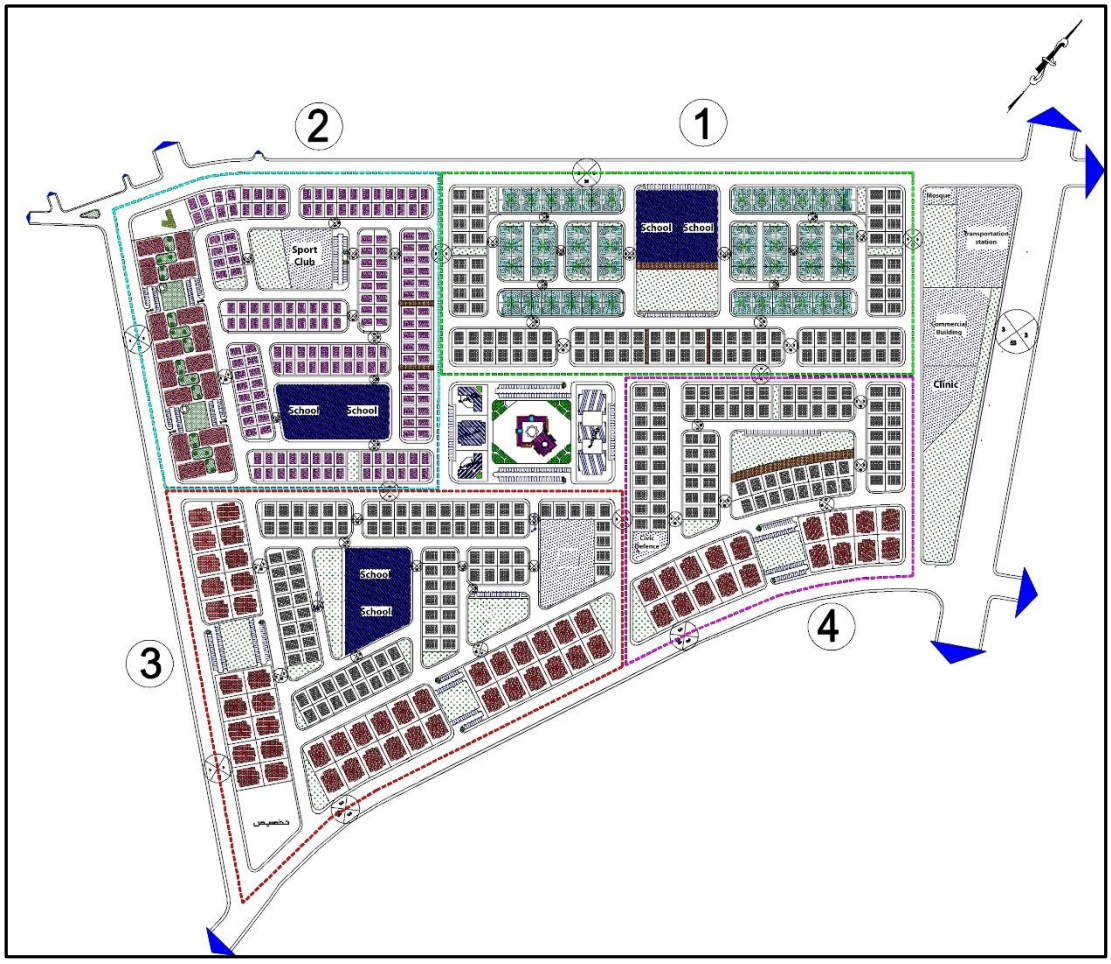


Figure (2): Bisan housing project
Source: (Ministry of Public Works & Housing, 2014d)

Table 2: Assessment of the residential neighborhood in Bisan projects according to the essential indicators and the new planning trends

Item	Indicators	Notes
planning	**Area, density**	• Neighborhood area of 92-171 dounm. The total number of housing units is from 2000, a population of 13000 people. • Density is up to 75 person/donum.
	Land use	• The average proportion of residential areas is about 42% of the total land uses, and the average proportion of services is 19%. The average ratio of streets is about 38%, which is high. • There are no fixed standards for services for reference. There is a shortage in several services according to the new statistics such as kindergartens, different levels of schools, mosques and gardens. • The project does not encourage mixed-use within the residential area or the services buildings
Housing	**Diversity in housing units**	• There is a diversity in residential building patterns and areas between row houses, single plots and high buildings. But there is no a unique pattern for the buildings, and the residents have to provide their own plans according to the project system which has general conditions
	Lack of separation between residential areas and service areas	• There is a shortage of the services, and the long distance between the services out of the project led to separation between uses and residential areas to encourage the need for different transportations to get the needed service.
	Affordable housing units	• The price of the units in the high buildings was in the form of installments for 5 years after paying an advance payment according to specified conditions. In case of payment of the remaining installments once, the price is reduced 20%.
transportation	**Hierarchy in the streets**	• Streets in Bisan project follow a hierarchy from 12 to 20m encouraging the movement of cars despite the lack of continuity.

		• Cars movement is essential inside the project to get everywhere.
	Public transportation	• There is no study for the use of public transportation to get to and from the neighborhood.
	Encourage pedestrian movement	• Vehicle access to all places led to weakness of pedestrian movement in spite of the lack of street permeability, in addition to the lack of corridors suited for linking places based on pedestrian movement only within the same residential group.
Corporation and communication	**Enhance communication between institutions that support new residential environment**	• Through communication with specialists, it has been clarified that there is a good communication with those relevant in order to provide a good residential environment (municipalities, Coastal Municipalities Water Utility, Electricity Company, the relevant authorities.)
community participation	**Strengthen planning by understanding the community needs.**	• The projects were planned by the objective of providing suitable housing units. However, the failure to meet the basic needs has led to deficiencies in the performance of the project as a whole.
	Public and community participation, management	• The project was planned without encouraging community participation to find out the requirements and desires of people to support the project's success. There is an independent management for the project as a whole for follow-up, maintenance and coordination with different authorities

Second: a comparison study for the neighborhood between Singapore, Abu Dhabi and the Gaza Strip according to analysis of the neighborhood in the three areas

Table 3: comparison between neighborhood different indicators in Singapore, Abu Dhabi and the Gaza strip

Item	Indicator	Singapore	Abu Dhabi	Gaza strip
planning	**Area, density**	• There are specific standards for neighborhood: • Neighborhood area is 800-1000 donum. The • total number of housing units is about 6,000 residential units and a population of up to 30 thousand people. • Density is up to 50 persons/donum.	• There are specific standards for neighborhood: • Neighborhood area is 450 acres in traditional emirate neighborhood. The total number of housing units is about 2050 residential units. Density is up to 4.5 persons/acre. • New urban Neighborhood area is 1200 donum in traditional emirate. Density ranges from low densities of local groups to high density around the main streets.	• There are no specific standards for neighborhood it differs according to the project: • Neighborhood area 97-171 donum. • The total number of housing units is about 1000-2000 residential units and a population of 6000-13000 persons. • Average of the density is 50 persons/donum in some projects. UNRWA projects density is less than 50 persons/donum.
	Land use	• Residential areas constitute 40%, and the percentage of open areas in addition to streets is about 34%.	• The services include two primary schools, a mosque, a large park, the center of women's and shops.	• Average proportion of residential areas is from 42-54% of the total land uses and the average ratio of services is 19%.

		• The provision of essential services by the standardized form of the new urban planning (primary schools، kindergartens، community center، park، High School) • Encouraging mixed-use and promoting development that depends on the compact neighborhood. • Promoting open green areas near population.	• Encouraging mixed-use within buildings and new urban centers, especially new urban neighborhood. • Provision of public squares as places of gathering of residents within small groups known as Fraige • Concern about planning streets, linking these parks and open areas design.	• There are no specific standards for services for reference so it differs from one project to another. • Encouraging mixed-use differs according to the project. • The provision of green areas differs according to project
housing	**Diversity in housing units**	• Use of residential blocks exceeds a height of 9-13 story in addition to skyscrapers with 25 floors, and the other buildings with four floors. • Diversity of apartments between apartments with two or three rooms and studio apartments.	• Providing a variety of housing types according which fit with a number of families at different levels, and implementation of housing projects at affordable prices	• Limited diversity within a single neighboring where it varies from one project to another, diversity depends generally on income levels.
	Lack of separation between residential and service areas.	• Link between residential, service, and open areas by using chess method that achieves diversity in rises and bring basic services to the population.	• Establishment of residential neighborhoods include a mix of housing, shops and public services and entertainment facilities	• In general, there is no separation of residential uses for service allowing access to most of areas.
	Hierarchy in the streets.	• Provide a hierarchical integrated transport network	• Designing new streets suits with the movement of people	• There is no clear hierarchy within the borders of

transportation		with land uses begin with wide streets and busy traffic to even local streets and down the streets of pedestrians.	and transportation and provide a hierarchy of streets.	neighboring where the basic movement of vehicles is considered within the project as a whole to reach all places.
	Public transportation	• Use of green public transport linking all parts together inside and outside neighborhood.	•Development of transportation networks to reduce dependence on cars as the only transport facility and implementation of public transport network	• There is no study to establish public transportation to get into and outside the neighborhood.
	Encourage pedestrian movement	• Providing green corridors largely within residential complexes that consist of the neighborhood, where these pathways lead to an open space.	• Concern about pedestrian corridors to encourage walking through the streets, by designing their own furniture and landscaping	There is no encouragement for pedestrian traffic in spite of the small size of the neighboring, in addition to the lack of clear pedestrian corridors or means of landscape elements within the street encouraging walking to get to all the places.
Corporation and communication	**Enhance communication between institutions that support new residential environment**	• There is a good partnership between the public and private sector in order to achieve a good residential environment.	• There is a good partnership between the public and private sector in order to achieve a good residential environment	• there is a good communication with those with relationship in order to provide a good residential environment
community participation	**Strengthen planning by understanding the community needs.**	• There is an integration between different individuals through neighboring planning or design buildings or provide opportunities for	• Preparation of plans, policies and projects of development suits with people life circumstances and provide	• Planning through the objective of providing good housing units for residents but without reference to the actual need of the population

		activities to integrate residents	all services of citizens and visitors.	through the feedback of previous projects.
	Public and community participation, management	• Concern of the intellectual aspects of people and support connection between them and encourage them to participate in management	• Finding out a mechanism for people diversity and find out the most important requirements of the population by encouraging community participation	• Most of the projects planned without encouraging community participation by the residents.

Third: interviews with specialists

The neighborhood planning in the housing projects in the Gaza Strip and how it fits the urban requirements, and the new planning trends were measured by the perspective of academics, experts and planners in the government and private agencies related to the subject of study.

The chosen sample represents the most important workers in the relevant authorities to the subject of study, ministries, municipalities, local authorities and the universities where the number of respondents was about 27 people.

Results related to the interview questions:

- **The extent of support of the neighborhood application within the housing projects in the Gaza Strip and the reasons that support this.**

There is a consensus of 100% of the respondents supporting the application of residential neighborhoods, but in terms of concept and content, regardless of size and space and within the limits and possibilities of the region or project, there is no scope to identify a specific area for it. However, the most important is to create an independent residential environment with a number of residents with basic services that are reached easily, taking into account variables as the place and circumstances of the country, the increased density, providing services, and the culture of the community.

The extent of achieving the neighborhood contest to create an integrated residential environment within the housing projects clarifies the positive and negative sides of the neighborhood in these projects.

The specialists clarify that there are many positive sides in the neighborhood within the housing projects such as providing services, green areas and a number of a housing units. On the other hand, there is a number of negative indicators such as:

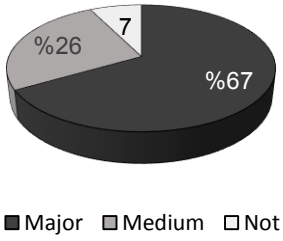
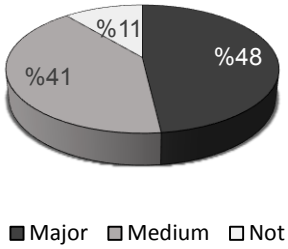
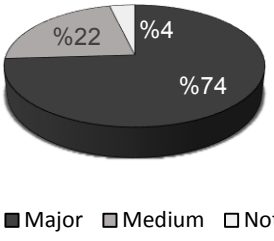
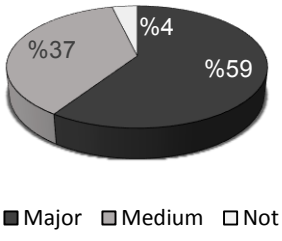
1. Choosing different categories affects the social environment and contributes to the sort of community levels.
2. Lack of squares, green areas and open spaces that support the social life.
3. Lack of social diversity and housing units' areas or housing patterns diversity.
4. Changing the surrounding environment by many residents in housing units or the surrounding area in order to expand.
5. The housing projects did not achieve the best specification to create a good planning urban area with good services.
6. The diversity of the units' prices or finishing did not fit all levels within the housing units.
7. Discouragement for the pedestrian movements within the project.
8. Lack of privacy.
9. The cost of many projects is higher than purchasing ability.
10. Infrastructure, services and open spaces did not complete in many projects affecting the social life of the residents.

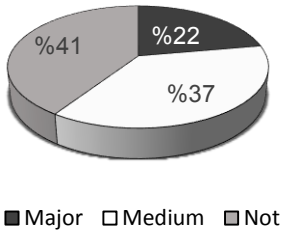
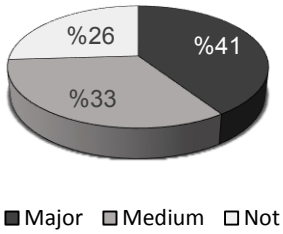
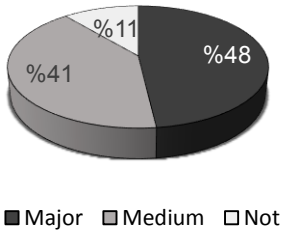
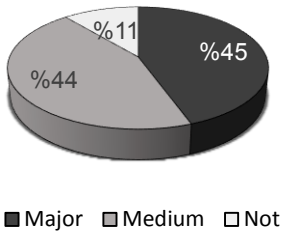
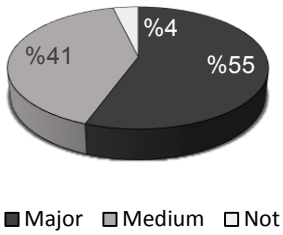
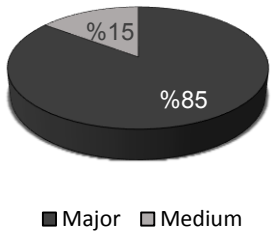
11. Lack of hierarchy in the space level within the project from private, semi-private and public space to encourage the social life of each level.

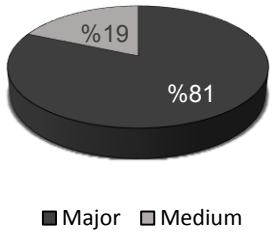
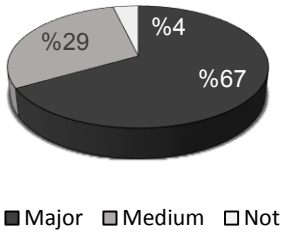
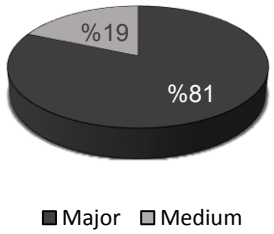
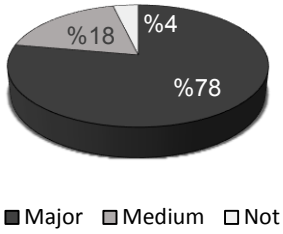
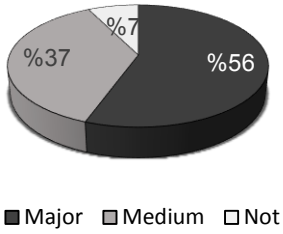
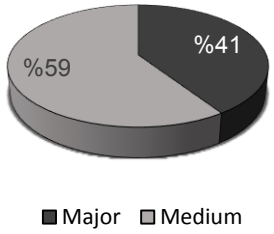
- **Factors affecting the neighboring planning and housing projects:**

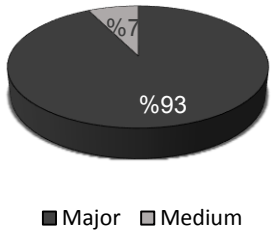
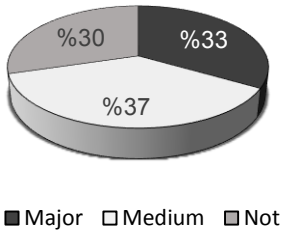
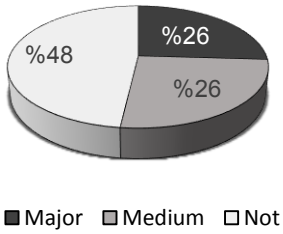
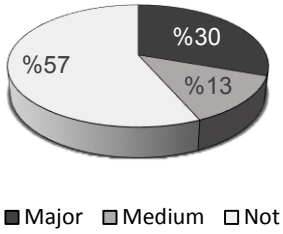
Many obstacles have affected the idea of residential neighboring planning and the degree of impact between the major or medium, or it does not represent an obstacle, which is the reason for emergence of the previous drawbacks.

Table4: the most important factors affecting the neighboring planning and housing projects

Factor	Result
• Non-inclusive of the housing projects legislation to support the existence of the residential neighboring.	
• Absence of specific regulations for planners and responsible institutions for each planning hierarchical level to create a comprehensive urban environment.	
• Lack of a unified and consistent planning standard for all housing projects.	
• Lack of a comprehensive plan for each region determines the needs and supports the trends and needs of the housing projects.	

• The limited areas of housing projects	
• Proposed sites for housing projects.	
• Lack of promotion of the concept of sustainability within urban planning.	
• Failure to involve the residents in the future planning processes.	
• Not connecting the housing projects to the needs of the population (services).	
• Limited funding	

• Lack of management and ongoing control of the housing projects after implementation.	
• Multiplicity of actors involved in the housing planning.	
• Lack of cooperation between the housing institutions and the municipalities.	
• Failure to involve the environment, infrastructure, economic development, and social development experts in planning.	
• Lack of community to support the provision of residential neighborhood as suitable housing environment for them.	
• Lack of experience among planners based on the achievement of development and activation of sustainability within urban planning.	

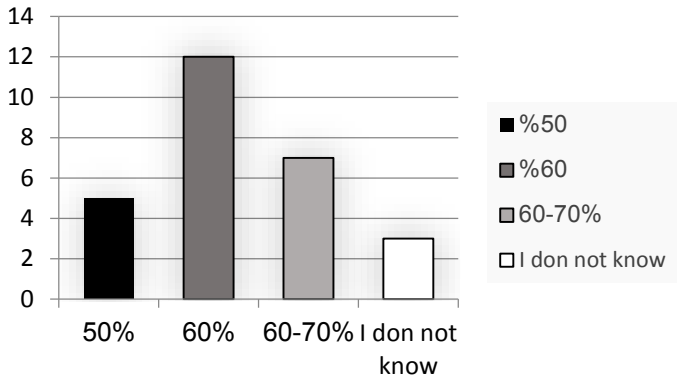
• Lack of an approved implemented housing policy.	
• Limited available land that is allocated for housing project.	
• High residential density.	
• The cumulative deficit in housing units.	

- **Developmental proposals for planning mechanisms commensurate with Gaza urban circumstances.**

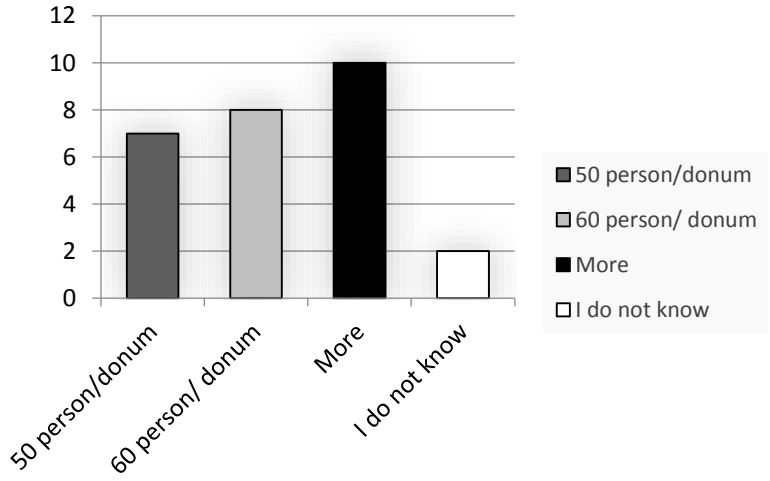
1. The appropriate area of the neighborhood to achieve the basic requirements and neighboring commensurate with the Gaza Strip.

Most of specialists agreed that it is better not to specify the size or area of the neighboring, but they have concerns over density and the adoption of creating specific and a good residential environment. The content and objectives of neighborhood can be achieved within any residential area, taking into account determining the density and planning that achieves the comfort of residents, but within limits not interrupted with social relationships between individuals**.**

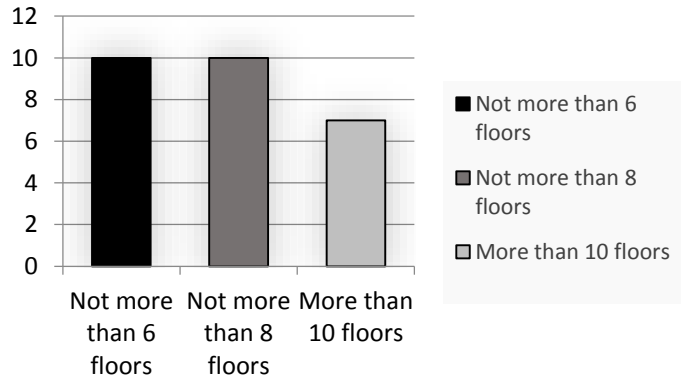
2. Best percentage of residential areas within the residential neighborhood and the housing project as a whole to fit the Gaza Strip circumstances.



3. The population density for residential neighborhood within the housing project.



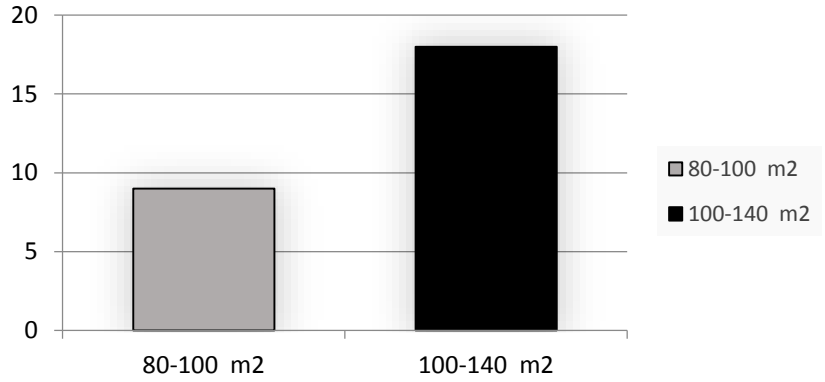
4. Appropriate height, which may be reached in the residential buildings and which fits with the limited land.



5. The best residential pattern, which must be supplied through housing projects.

The majority of interviewers preferred the cluster pattern. Some have pointed the possibility of some diversification and using economical patterns such as row houses. In addition, single plots, which can be used as an investment in the project to help support the project as a whole.

6. Appropriate area for the apartments, which must be provided within the housing projects taking into account different levels.



Proposed strategies to develop the neighborhood content within the neighboring housing projects in the Gaza Strip

- **Level of the laws, legislation and regulations**

1. Re-examination of project-specific regulations to enhance the content of the neighboring through creation of specific urban indicators to measure the level of urban residential environment.
2. Renovation of project-specific regulations in line with modern planning trends, which call for the activation and application of sustainability principles.
3. Unification of the planning and design standards on the level of housing projects so that these standards may be flexible to adapt to the urban circumstances of the Gaza Strip.
4. Finding regulations dealing with all the details of the housing project where residential and service buildings, roads, sidewalks, elements of the site, and green areas to coordinate, as well as sufficient requirements that enhance the affiliation of residential environment.
5. Activation of a housing policy and national standards that are based on the establishment of a human sustainable community, with decent housing for all.

- **On the economic level**

1. Making a comparison between the cost of the project before implementation and the actual cost after implementation in order to have an idea about the most important mistakes that may lead to increased cost.
2. Working on reducing the apartment's areas as a way to reduce the price of apartments.

3. Encouraging the construction of vertical rise to reduce the price of the apartment because of the distribution of the land price on the largest number of apartments.
4. Following the progress within the housing projects funded locally to reduce the cost of the project through the division into stages and the provision of services in conjunction with the absorption of the project slowly so that it is achieving all the requirements of the project eventually.
5. Promoting the use of alternative energy sources in the design and in the housing project as a whole and in the planning process as a way to reduce costs in the end.
6. Supporting housing projects with high densities, which in turn reduces infrastructure costs.
7. Selecting forms which are close to minimize the cost of buildings.

- **On the planning level**

1. Connecting the housing projects with surrounding areas through a hierarchical network of roads and sidewalks.
2. Working on identifying the necessary services space through periodic update of the population through the annual statistics according to age, sex and place, to ensure the provision of the service area by the actual need.
3. Linking housing projects with the surrounding areas and services through the geographic information systems (GIS) in accordance with the updated database. This aims to provide a comprehensive study on the impact of each service according to its range with the project and to obtain accurate information and signed on the maps to ease the work of planners to find the best solutions.
4. Preparing a prior comprehensive study on the requirements of each housing project and determining the most important categories that will be targeted and studying all aspects affecting the project site such as topography, natural resources and infrastructure.
5. Promoting the mixed land use in order to achieve economic benefits and make neighborhoods more attractive for housing.
6. Diversifying density so that the neighborhood should not have the same density, and diversifying the patterns of buildings to achieve the previous goal.
7. Improving the planning and design of the streets through:
8. Encouraging the use of public transportation through an integrated study with the surrounding streets and neighboring cities.
9. Supporting a culture of pedestrian traffic through planning among officials and residents.
10. Supporting the provision of mixed housing through provision different types, spaces and income levels, but without damaging the social environment because of cultural differences.
11. Promoting green areas within the project especially the private gardens of residential groups, which are places for the promotion of social relations across individuals and safe places for children to play.

- **On the social and cultural level**

1. Promoting the residents participation in the future planning process, and opening the future development aspects for them and promoting their participation in the decision making to accept the new changes in planning processes.
2. Increasing the culture of residents through raising their awareness through seminars, publications and radio stations.
3. Increasing the planners' concern in housing institutions about the importance of the community participation and its integrated role from the beginning of the planning process.
4. Preparing a feedback from the housing projects to identify the negative sides to avoid knowing the actual needs of the residents to promote social aspects.
5. Providing a periodic maintenance for the projects to enhance the aesthetics of the project and increase the affiliation of the residents to the place.
6. Encouraging communication through the creation of social spaces and strengthening internal courtyards and taking into account the levels of the spaces from private to semi-private and then to the public.

Proposed strategies for the development of neighboring idea according to the situation of Gaza

1. Not to specify an area of a neighborhood but work on creating a good residential environment with the needed services as much as possible, which would contribute to the creation of social interaction between individuals depending on the nature and circumstances of the project from neighboring idea.
2. Supporting the vertical building within residential neighborhood and housing project in general as a prevalent style, whether a high building or towers between 6-8 floors for the current period, and continue to increase the rise gradually to be accepted by the community.
3. Providing high buildings requirements of elevators, escape stairs, unloading areas and power generators. The height of the building must fit with the existing civil defense capabilities.
4. Providing independent management for each tower or building to ensure resolving problems between the residents, and supporting the periodic maintenance of the building and follow-up with the administrative authorities.
5. Increasing the density as much as possible more than 60 persons/donum and it is possible to reach to 70 persons/donum compared to (50 persons/donum or 45 in some of the projects) achieving this through diversification in building patterns.
6. Providing basic services by the updated population ratios according to the books of statistics and link to the necessary area for the individual within each service by the relevant authorities' space.
7. Using vertical services construction as much as possible for commercial, cultural and health services to provide land, and support more than one use in the building as much as possible.

8. Raising the proportion of residential areas within the neighborhood and residential housing project as a whole to reach 60%.
9. Achieving diversity in housing units to serve all of the slides between 100 to 140 m2.
10. Supporting the provision of underground car parking to save spaces, which consumes a large portion of the land.

Conclusion

Neighborhood unit is an idea of planning that seeks to create an integrated residential environment economically, socially and environmentally. From this goal, it has received support for its application within the housing projects in the Gaza Strip. The previous study shows there are many factors that affected the neighboring success in housing projects between legal, planning, economic, administrative, and technical factors, which all affect the most important indicators. Such indicators create more acceptable communities for living in terms of housing, transportation, land use, community participation, cooperation and communication. This does not fit with the urban circumstances of the Gaza Strip in terms of the low density in some of the projects. Because of the small housing projects space and limited land, it is difficult to determine the fixed space of the neighborhood. The beginning must be from the idea of creating an integrated residential environment, where services are available, commensurate with the needs of the population to achieve part of the determinants that have been reached and that can be applied in the housing project as a whole in the event of lack of space in terms of: raising public density of up to 70 individuals/donum achieved through diversification in structural patterns and different apartments, raising the proportion of residential areas to 60% and the adoption of vertical construction rise between 6-8 floors of the current stage within a cluster planning in addition to the development of legal, planning, economic, administrative, environmental terms in line with the Gaza Strip through a number of strategies commensurate with the new vision of the neighboring.