

()

د.نادر جواد النمره

أستاذ التصميم المعماري وتكنولوجيا البناء المشارك
نائب عميد كلية الهندسة - الجامعة الإسلامية بغزة
nnamara@iugaza.edu.ps

د. أشرف عبد المنعم السعيد جعفر

الأستاذ المساعد بقسم الهندسة المعمارية
كلية الهندسة بشبرا - جامعة بنها - جمهورية مصر العربية
ashgaafar@yahoo.com

• ملخص البحث:-

لقد بدأت فكرة مشاريع إسكان الجمعيات التعاونية في قطاع غزة عام ١٩٩٥م، وذلك تلبية لاحتياجات قطاع كبير من العائدين إلى أرض الوطن، حيث جاءت تلك المشاريع كأحد الحلول المؤقتة لتبلي حاجات بعض الفلسطينيين في ظل غياب مؤسسات حكومية تتكلف بحل مشكلة الإسكان خاصة لذوي الدخل المتوسط والمحدود، ولقد اعتمدت بعض الجمعيات تجانس المهنة كأساس للعضوية، فظهرت جمعيات إسكان المهندسين والأطباء والمحامين والمعلمين..

من منطلق ذلك جاء هذا البحث لتسليط الضوء على إعداد دراسة تحليلية لتقييم مشاريع جمعيات الإسكان التعاوني بقطاع غزة، حيث تناول الباحث أحد مشاريع إسكان العاملين بالجامعة الإسلامية كحالة دراسية. وللوصول إلى الهدف الرئيسي للبحث، فلقد تناول الباحثين عدة محاور رئيسية شملت الدراسة، حيث شمل المحور الأول واقع الإسكان والإسكان التعاوني في قطاع غزة حيث تناول سياسات الإسكان المتبعة في فلسطين وظهرت جمعيات الإسكان التعاوني في قطاع غزة ومن ثم التطرق إلى مميزات وسلبيات هذه الجمعيات، أما المحور الثاني فلقد شمل واقع جمعيات الإسكان التعاوني للعاملين بالجامعة الإسلامية حيث تناول مشكلة إسكان العاملين فيها وخطوات إنشاء الجمعية والجهات الرسمية التي تم التعامل معها، أما المحور الثالث فلقد شمل الدراسة التحليلية لتقييم أحد مشاريع جمعيات الإسكان التعاوني للعاملين بالجامعة الإسلامية - جمعية إسكان (الصفاء والمروة)، أما المحور الرابع فلقد شمل أهم النتائج والتوصيات المتعلقة بالبحث .

• كلمات مفتاحية:-

جمعيات - الإسكان التعاوني - مشاريع - سياسات- التحليل المعماري - التخطيط - قطاع غزة.

• أهمية البحث:-

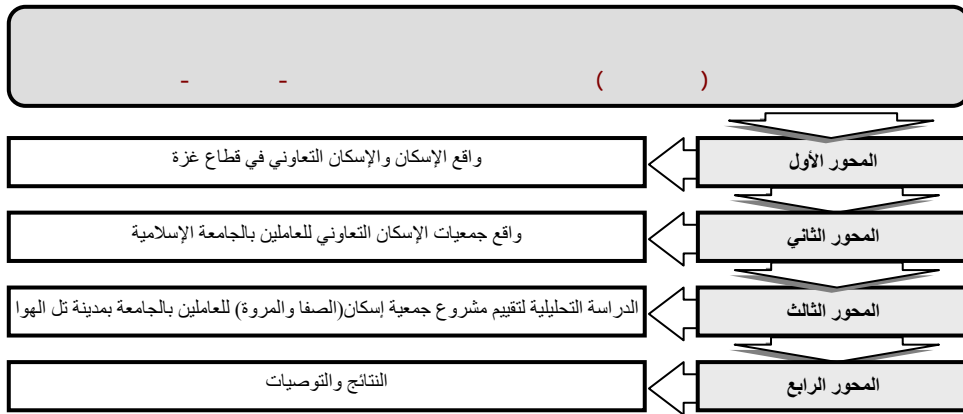
- التعرف على واقع جمعيات الإسكان التعاوني وآلية عملها في قطاع غزة.
- دراسة التشكيل الفراغي الداخلي وعلاقته بالتشكيل الخارجي .
- دراسة اثر التوزيع الوظيفي للفراغات المعمارية المطلوبة لتأدية الوظائف المختلفة والعلاقات بينها.

• أهداف البحث:-

- تقييم مشاريع جمعيات الإسكان التعاوني في قطاع غزة ووضع التوصيات الفنية اللازمة للارتقاء بها.

• منهجية البحث:-

• هيكلية البحث:-



شكل(١): يوضح هيكلية البحث
المصدر – الباحثين

١/ واقع الإسكان والإسكان التعاوني في قطاع غزة:

يعتبر الإسكان أحد الهموم الكبيرة التي تواجه معظم دول العالم، حيث أن الزيادة في أعداد السكان في كثير من البلدان لا تتناسب مع الموارد المتاحة الأمر الذي يشكل عقبة أساسية أمام الخطط والبرامج الهادفة للعمل على توفير المسكن اللائم، ولأن قطاع غزة يتميز بكونه أكثر المناطق اكتظاظاً بالسكان خاصة مع قلة الموارد المالية والطبيعية فقد شكل توفير وحدات سكنية تناسب أصحاب الدخل المحدود هما كبيراً خاصة للمؤسسات الرسمية المرتبطة بقطاع الإسكان، الأمر الذي أدى إلى التفكير بإقامة مشاريع سكنية والتي أطلق عليها مشاريع جمعيات الإسكان التعاوني والتي كانت تهدف إلى مساعدة السكان ذو الدخل المحدود في الحصول على سكن ملائم، بالإضافة إلى الحد من أزمة الكثافة البنائية في مناطق معينة، ولكن تلك المشاريع عانت من الكثير من السلبيات والمشاكل والتي كان معظمها ناتجاً عن سوء التخطيط إضافة إلى مشاكل عديدة أخرى.

١/١ تعريف جمعيات الإسكان التعاوني:

جمعيات الإسكان التعاوني هي عبارة مجموعة من الأشخاص تربطهم طبيعة المهنة أو مكان العمل أو بغرض الاستثمار. [٢]

٢/١ سياسات جمعيات الإسكان التعاوني في قطاع غزة:-

إن اختيار الإنسان لمسكنه يعتبر من أهم حقوقه في المجتمعات المختلفة وخاصة المجتمعات الفقيرة حيث يختار الفرد في تلك المجتمعات مسكنه تبعاً لإمكانياته المختلفة سواء اقتصادية أو اجتماعية، إن المجتمعات النامية تتحدر فيها إمكانية اختيار المسكن بدرجة ملحوظة حيث أن حق اختيار الإنسان للمسكن مرتبط بأبعاد أساسية هامة وهي البعد (الاقتصادي، الاجتماعي، الإداري، التشريعي ويضاف إليها البعد السياسي في الواقع الفلسطيني).

من الواضح أن قطاع غزة يعاني من نقص في الوحدات السكنية بشكل طبيعي ولقد لعبت بعض الحثثيات منذ عام ١٩٩٤ دوراً في تفاقم هذه المشكلة، حيث حصلت زيادة طارئة غير طبيعية منذ ذلك العام نظراً لعودة بعض الأسر وأفراد الأمن الوطني التي شكلت نسبة غير بسيطة بالإضافة إلى ما دمره الاحتلال الإسرائيلي أعقاب الحرب الهمجية الأخيرة على القطاع عام ٢٠٠٨ والتي أدت إلى تدمير أكثر من خمسة آلاف وحدة سكنية تدميراً كاملاً وإلى أكثر من خمسين ألف وحدة سكنية تدميراً جزئياً، لذلك حرصت وزارة الأشغال العامة والإسكان على العمل على توفير مسكن آمن وملائم لكل أسرة فلسطينية في محافظات الوطن الفلسطيني، وذلك بوضع بعض السياسات التي من شأنها الحد من أزمة السكن في العقد الأخير والتي منها [١٣]:

- اعتماد سياسة إنشاء جمعيات الإسكان التعاوني ، بالإضافة الى سن تشريع سمي قانون الرهن العقاري الذي بدوره مهد الأرضية للمواطن للانتفاع بقروض مالية لصالح توفير المسكن.
- اعتمدت سياسة الاستثمار بشكل تبادلي تم على أساسها منح المستثمرين قطع الأراضي مقابل أن يقوم المستثمر بإنشاء وحدات سكنية يكون للوزارة حصة منها ومن ثم يقوم المستثمر ببيع نصيبه من الوحدات.
- اعتماد سياسة الانتفاع والتي اعتمدت نظام (التنقيط) لتحديد الفئات المحتاجة للمسكن أو للأرض.

٣/١ المشاكل التي واجهت جمعيات الإسكان التعاوني في حل مشكلة الإسكان في قطاع غزة:

- أولاً/ مشاكل ذات صبغة سياسية:
 - انتشار مخيمات اللاجئين والبعد السياسي لمشكلة إسكان اللاجئين، وصاحب القرار السياسي لا يعطي توجيهات في التعامل مع هذه القضية.
- ثانياً/ مشاكل ذات صبغة اقتصادية:
 - لا توجد مؤسسات مالية قادرة على دعم قطاع الإسكان خاصة لذوي الدخل المحدود والمتدني.
 - ارتفاع أسعار مواد البناء والأراضي.
 - مستوى الدخل للأسر وحالات الفقر كانت لها دور مهم في الحصول على المسكن المناسب.
- ثالثاً/ مشاكل ذات صبغة اجتماعية وثقافية:
 - الأسر الممتدة تزيد من الازدحام داخل الوحدات السكنية وتقلل نصيب الفرد.
 - عدد أفراد الأسرة الواحدة كبير، وكذلك ارتفاع معدل النمو السكاني في قطاع غزة.
 - ثقافة البيت المستقل، وانتشار الأبنية متعددة الطوابق.

٤/١ دور وزارة الإسكان لدعم مشاريع جمعيات الإسكان التعاوني:-

عملت وزارة الإسكان على تشجيع دور جمعيات الإسكان التعاوني في محاولة للمساهمة في حل مشكلة الإسكان لطبقات الدخل المحدود والمتوسط من المجتمع، حيث تم عمل مشاريع جمعيات الإسكان التعاوني، بحيث يتم تخصيص أرض حكومية لمجموعة من المواطنين عشرون شخص والذين ينتمون إلى شريحة معينة من الموظفين والعاملين في القطاع العام والمؤسسات الوطنية والعائدين، حيث يقوم هؤلاء المواطنين بتشكيل جمعية إسكان من أجل بناء المساكن بجهودهم الذاتية مع دعم الوزارة لهم والتمثل في إعطائهم الأرض (مقابل مبلغ معين من قيمتها والباقي مؤجل) والدعم المهني من قبل الوزارة، وكذلك هناك بنك الإسكان الذي يكون دوره مكملًا لدور جمعيات الإسكان في دعم مشاريع الإسكان وخاصة الشريحة التي خصصت للدعم الحكومي، حيث يقدم البنك القروض الميسرة للمواطنين غير القادرين على البناء بجهودهم الذاتية [١].

٥/١ إيجابيات وسلبيات جمعيات الإسكان التعاوني:

- أولاً/ الإيجابيات:-
 - استغلال المدخرات البسيطة في انجاز سكن ملائم وامتلاكه عن طريق الدفع المقسط.
 - توفير سكن لائق لكل أسرة، وحل لمشكلة المقبلين على السكن في الشقق.
 - المساعدة في الاستقرار الاجتماعي والسياسي.
 - رفع الأعباء المالية الكبيرة عن السلطة لمثل هذه المشروعات.
 - المساهمة في التنمية الاقتصادية من خلال دفع عجلة التنمية وخلق فرص عمل.
 - محاولة سد العجز والفجوة الكبيرة في الاحتياجات السكنية من خلال توفير عدد من الوحدات السكنية وخاصة للعائلات ذوي الدخل المحدود وأسر الشهداء والأسرى.
- ثانياً/ السلبيات:-
 - رغم نجاح التجربة إلا أنها لا تخلو من السلبيات، منها ما يتعلق بآلية عمل الجمعيات و منها ما يتعلق بالنمط المعماري الناتج عنها، ومن هذه السلبيات:
 - احتمالية حدوث خلافات نتيجة تفاوت القدرات الثقافية والعلمية والاقتصادية والاجتماعية.
 - غياب الشخصية والطابع البيئي المميز لمشاريع الإسكان النمطي مما يلغي البعد الإنساني ولا يحقق رغبات واحتياجات الفرد وانتماء للمكان.
 - تهرب الكثير من المستأجرين من دفع الأقساط مع غياب السلطة التنفيذية.
 - امتلاك الشقة قبل الانتهاء من دفع أقساطها أدى لظهور مشاكل في قيام البعض ببيعها وانتقال الملكيات.
 - عدم التزام الجمعيات بدفع التزاماتها المالية المتعلقة بأقساط الأرض للجهات الرسمية المعنية.
 - إساءة استغلال الفكرة من قبل بعض المستثمرين لتحقيق أرباح شخصية بعيدة عن المبدأ التعاوني الذي تعتمد عليه فكرة الجمعيات من الأساس.

٢ / واقع جمعيات الإسكان التعاوني للعاملين بالجامعة الإسلامية:-

الإسكان هو أحد المشاكل المزمنة التي يعاني منها الشعب الفلسطيني بشكل عام وقطاع غزة بشكل خاص، حيث يعتبر القطاع البقعة الأكثر ازدحاماً في العالم نظراً لقلّة الأراضي بل ندرتها، ومن هنا كانت مشاريع الإسكان الجماعي التي أطلقتها وزارة الإسكان عام ١٩٩٨ للتخفيف من وطأة هذه المشكلة بتشجيع الراغبين من ذوي الدخل المتوسط وضمن نظام الجمعيات التعاونية وإعطاءهم قسائم من الأرض لبناء مساكنهم بأنفسهم وفقاً لنماذج معمارية أعدت مسبقاً بالتعاون بين الوزارة وبلدية غزة ونقابة المهندسين.

١/٢ الجامعة الإسلامية ومشكلة الإسكان:-

الجامعة الإسلامية هي مؤسسة أكاديمية مستقلة من مؤسسات التعليم العالي في فلسطين أنشئت عام ١٩٧٨، ويبلغ عدد العاملين بها حوالي ألف ومائتان موظفاً وموظفة موزعين على محافظات القطاع، ويتعذر على العديد منهم عدم توفر السكن المناسب خاصة ذوي الرواتب المنخفضة، وهذا ما دفع مجموعة من المهتمين لإنشاء جمعية للإسكان وتسجيلها بشكل رسمي في وزارة العمل للاستفادة من مشروع إسكان مدينة تل الهوا بالإضافة إلى مشروع إسكان مدينة الزهراء الذي أعلنت عنه وزارة الإسكان في حينه.

٢/٢ خطوات إنشاء جمعية الإسكان التعاوني للعاملين بالجامعة الإسلامية:-

بمجرد الإعلان عن جمعيات الإسكان بمدينة تل الهوا ناقشت المجموعة المؤسسة التفاصيل الأولية مع المكتب الهندسي بالجامعة الإسلامية والتي اتصلت بدورها بالمعنيين في وزارة الإسكان والنقابة والإطلاع على النماذج المعتمدة ومن ثم اعتماد نموذج أربع شقق في خمسة طوابق وتحديد عدد المستفيدين من كل برج وهو عشرين عضواً، وعليه تم الإعلان عن نشأة الجمعية وعمل نماذج الانتساب إليها من العاملين بالجامعة حيث قام بالتسجيل عدد معين من موظفي الجامعة.

وحسب قانون الجمعيات تم انتخاب مجلس الإدارة من الأعضاء المسجلين ومن ثم التسجيل لدى الجهات المختصة حيث حملت الجمعية رقم ٩٨٤ ضمن سجل وزارة العمل.

٣/٢ خطة العمل لتنفيذ مشاريع جمعيات الإسكان التعاوني للعاملين بالجامعة الإسلامية:-

بعد استكمال الإجراءات الإدارية للتسجيل بدأ مجلس الإدارة اعتماد خطة العمل، حيث تم توقيع بروتوكول للتعاون بين الجمعية والجامعة تم بموجبه تحديد الخطوط العريضة لهذا التعاون والتي منها [١١]:

- تقوم الجامعة باستقطاع المستحقات المترتبة على أي مستفيد من الراتب مباشرة إن تطلب الأمر ذلك بناء على كتاب من الجمعية وإدارتها المالية.
- المشاركة في توقيع الشيكات التي تصرف كمستحقات للمقاول المنفذ بعد اعتماد دائرة الإنشاءات.
- توفير قروض ميسرة من الجامعة لمن أراد ذلك.

٤/٢ الجهات الرسمية التي تم التعامل معها:-

تعاملت الجمعية مع العديد من الجهات والمؤسسات التي كان لها بعض المزايا وبعض العيوب وهي [٩]:-

■ أولاً/ وزارة الإسكان:-

كان لمبادرة وزارة الإسكان بالإعلان عن هذا المشروع هو خطوة إيجابية لحل مشكلة الإسكان لمتوسطي الدخل، كذلك إعدادها لنموذج واحد أعطى طابعاً معمارياً موحداً لمنطقة تل الهوا، أما العيوب فهي عدم الالتزام بتنفيذ مشروع البنية التحتية حسب الاتفاق مع الجمعيات مما ألقى بأعباء مالية إضافية على كاهل المستفيدين بدفع مبلغ وقدره ٢٦٥ \$ لكل واحد منهم، كما اضطرت الجمعية إلى عدم استكمال دفع ثمن الأرض وانفقت مع البلدية لعمل اللازم مقابل دفع رسوم تطوير، تم تغيير المخطط العام عدة مرات وكان هناك خدمات عامة من المقرر تنفيذها كالسوق المركزي وإنشاء مركز الملك فهد الإسلامي الثقافي ولم ينفذ شيء على أرض الواقع.

■ ثانياً/ وزارة العمل:-

كان دور الوزارة روتينياً واقتصر على التسجيل وإرسال بعض المراقبين للتدقيق المالي وحضور الانتخابات واجتماعات الجمعية العمومية دون المساعدة في إيجاد مصادر تمويل أو حماية الجمعيات كما هو منصوص عليه في أهداف الدائرة.

■ ثالثاً/ بلدية غزة:-

تعاونت البلدية في تخفيض رسوم الترخيص ٥٠% بناء على الجهود التي بذلت من اتحاد الإسكان التعاوني ولكنها قامت بأخذ رسوم تطوير أربعة دولارات لكل متر مربع.

٥/٢ الايجابيات والسلبيات التي واجهت إنشاء جمعية الإسكان التعاوني للعاملين بالجامعة الإسلامية:-

■ أولاً/ الايجابيات:-

- وجود مزايا في نفس المبنى فهو ملك خالص للقاطنين فيه ويحق لهم التصرف فيه دون تدخل من المقاول المنفذ الذي عادة يمتلك الروف أو الدور الأرضي أو شقق يقوم بتأجيرها أو بيعها لأفراد قد لا يكون هناك انسجام معهم.
- السعر المنافس مقارنة بالخدمات المقدمة ووجود مساحة كافية في المظلة للمناسبات أو للعب الأطفال.
- وجود جزء من المظلة كمحلات يتم تأجيرها والاستفادة من هذا الدخل في تغطية نفقات الأجزاء المشتركة أو أعمال التطوير.

■ ثانياً/ السلبيات (المشاكل):-

- كبر عدد المستفيدين ووجود متطلبات خاصة لكل منهم حيث تم عمل سجل للشقق وعمل تفصيلة الشقة والتوقيع عليها من المستفيد لتنفيذها وما يتطلبه ذلك من مجهود وتنسيق ومتابعة .
- تأخر تسليم الأرض من قبل وزارة الإسكان بسبب تغيير القسائم مما اثر سلبا على المشروع في بدايته وحدا ببعض المستفيدين إلى الانسحاب من الجمعية طنا منهم بعدم المصادقية في التنفيذ.
- دخول انتفاضة الأقصى المباركة وما تبعها من إغلاق المعابر وقلة مواد البناء وعدم توفرها وارتفاع أسعارها أحيانا وكل ذلك يحتاج إلى مرونة في التعامل مع المقاول لتشجيعه على إنجاز العمل .
- مشاكل التمويل وتسديد الأقساط خاصة للموظفين ذوي الرواتب المحدودة والذين كثيرا ما تم التجاوز عن إلزامهم بالتسديد لفترات محددة لظروفهم الصعبة.
- عدم الالتزام بالتسديد للمشاركين خارج الجامعة وكانت الجمعية مرنة في التعاطي معهم لتجاوز أزماتهم المالية ، وأحيانا أخرى اضطرت للحزم بالتعاون مع مجلس إدارة البناية.
- ضعف شركات المقاولات التي تم ترسية العطاء عليها وعدم قدرتها على تمويل هذه النوعية من المشاريع حيث تأخر التنفيذ لفترات طويلة دون مبرر مقبول وما تتبع ذلك من اضطراب الجمعية لعمل إجراءات قانونية لحفظ حقها لاستكمال المشروع على حساب المقاول أو إبداء المرونة أحيانا وتسهيل عمل دفعات محددة ضمن اتفاق مسبق.

٣/ الدراسة التحليلية لتقييم مشروع جمعية إسكان(الصفاء والمروة) للعاملين بالجامعة بمدينة تل الهوا - حالة دراسية - :-

١/٣ التحليل المعماري للمشروع (الحالة الدراسية):-

■ أولاً/ موقع المجاورة السكنية بالنسبة لمدينة تل الهوا:

تقع مدينة تل الهوا غرب مدينة غزة وتعتبر من المناطق العمرانية الحديثة بالمدينة، وقد تم تنفيذ العديد من مشاريع جمعيات الإسكان التعاوني في هذه المنطقة ومن هذه الجمعيات: جمعية إسكان الجامعة الإسلامية، جمعية إسكان جامعة الأزهر، جمعية إسكان العاملين بهيئة الإذاعة التلفزيون.

ويحد المجاورة السكنية من الشرق حي الصبره، ومن الغرب بحر الشيخ عجلين ، ومن الشمال حي الرمال الجنوبي ومن الجنوب بيارة قز عاط، وتبلغ مساحة المجاورة ٤٣٠ دونم، تستوعب ما بين ١٥-٢٠ ألف نسمة، فيما تصل الكثافة السكانية إلى (٤٧) فرد للدونم، أما الشوارع الرئيسية للمجاورة فيحدها من الغرب شارع الدول العربية، ومن الشمال والشرق شارع الصناعة، ومن الجنوب شارع الشيخ أحمد ياسين.

قسّمت المجاورة إلى عدة بلوكات وكل بلوك إلى عدة قسائم حيث تبلغ مساحة القسيمة ما بين(٨٥٠-٩٠٠)متر مربع، ويتوسط البلوك الواحد منطقة خضراء مع مواقف سيارات، كما أرفق بالمشروع عدة

خدمات تتمثل : () ()
- () - ()



شكل (٢): يوضح مخطط لتوزيع الخدمات في المجاورة السكنية لأبراج تل الهوا
المصدر: الباحثين

■ ثانياً/ وصف المشروع (الحالة الدراسية):-

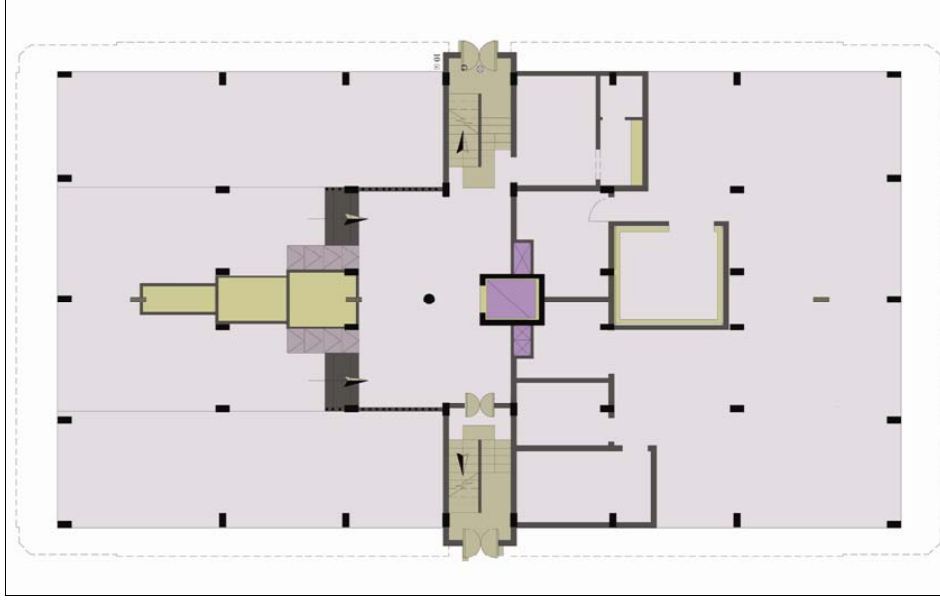
يتكون المشروع من برجين سكنيين أطلق عليهما اسم برجى الصفا والمروة، المساحة الطبقية للبرج الواحد ٦٠٠ متر مربع، يتكون البرج من طابق أرضي وخمس طوابق متكررة، يحتوي كل طابق على ٤ شقق سكنية حيث تبلغ مساحة الشقة الواحدة ١٥٠ متر مربع شاملة الخدمات - انظر شكل (٣)-.



شكل (٣): يوضح برجى الصفا والمروة الخاص بالعاملين بالجامعة الإسلامية - تل الهوا
المصدر- الباحثين

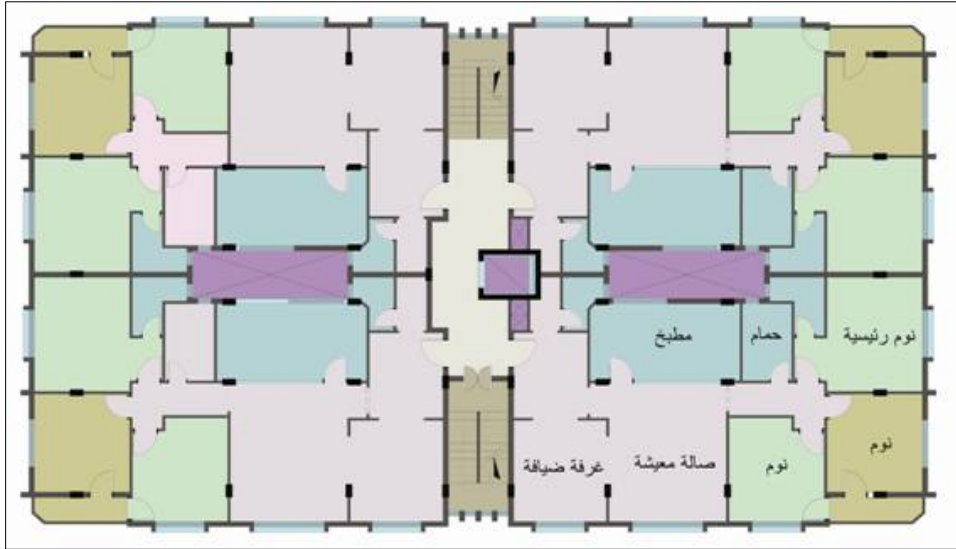
■ ثالثاً/ التحليل المعماري للمساقط الأفقية:-

الطابق الأرضي عبارة عن مظلة تستخدم كملاعب للأطفال أو لمناسبات السكان الخاصة، والجزء الآخر عبارة عن خدمات (غرفة كهرباء-غرفة حارس) ومخازن – انظر شكل(٤).



شكل(٤): يوضح المسقط الأفقي للطابق الأرضي لبرج المروة
المصدر - الباحثين

أما الطوابق المتكررة فالشقة تحتوي على غرفة نوم رئيسية مع حمام خاص وغرفتين نوم بحمام مشترك وصالون معيشة وصالون ضيوف مع دورة بالإضافة إلى المطبخ وباقي الخدمات – انظر شكل(٥)-.



شكل(٥): يوضح المسقط الأفقي للطابق المتكرر لبرج المروة
المصدر - الباحثين

■ رابعاً/ أعمال التشطيب:-

- استخدم في التشطيب المواد المتوفرة بأقل التكاليف حيث استخدمت القصاراة مع رشقة في الواجهات الخارجية وقصاراة ودهان وسوبركريل في الداخل.
- الأبواب كانت من النوعية الجيدة والمتوسطة.
- استخدمت لمبات الفلورسنت حيث أن العمر الافتراضي لها خمس مرات عمر المبات العادية وأكثر كفاءة.
- توفير مولد لتشغيل الخدمات الرئيسة مثل المصعد وإنارة الدرج في حالة انقطاع التيار الكهربائي.

■ خامساً/ الحركة الأفقية والرأسية:-

تمثلت الحركة الأفقية في المشروع بوجود محور رئيسي يتم من خلاله الوصول إلى الفراغات المختلفة وإلى مداخل المباني، وهذا المحور الرئيسي بعرض ١٢ م بحيث يسمح بعمل رصيف على جانبيه، ويسمح بمرور السيارات، أما الحركة الرأسية فتمثلت بوجود مصعد رأسي كبير لتوفير التكلفة على السكان وتقليل الازدحام عند مناطق الحركة الرأسية بالإضافة إلى درجين منفصلين أحدهما للهروب.

■ سادساً/ المساحات الخضراء:-

تم توزيع المساحات الخضراء بين الأبراج السكنية لتشكيل ملاعب للأطفال وتضفي جمالا داخل المشروع، أيضا لمنح الخصوصية لكل برج سكني كما أنها تشكل ارتداد مناسب بين كل برج وآخر بما يسمح للسكان بالخصوصية الاجتماعية، كما يمنحها قدرا من التهوية والتشميس.

■ سابعاً/ أعمال الصيانة:-

- هناك صيانة دورية داخل الشقق من قبل ملاكها.
- أما بما يخص الخدمات الخارجية فالصيانة تكاد تكون معدومة.

■ ثامناً/ الاقتصاد والمرونة:-

- تم استغلال المساحات بشكل جيد وذلك من خلال تجميع الخدمات حول منور بين كل شقتين الامر الذي قلل من تكاليف أعمال الصرف الصحي.
- تجميع عناصر الحركة الأساسية في وسط العمارة السكنية مع وجود درج رئيسي ودرج ثانوي للطوارئ عمل على تقليل المساحة المستخدمة للحركة.
- وجود غرفة الضيافة قريبة وملاصقة لفراغ المعيشة مع إمكانية فتحها لتشكيل فراغ واحد للمناسبات أو لمنح حرية استخدامهما معا كفراغ واحد مما أعطى مرونة في التصميم .

٢/٣ تحليل نتائج الاستبيان لتقييم المشروع (الحالة الدراسية) :-

تم توزيع استبانة الدراسة على قاطني الأبراج، وقد تم تصميم الاستبانة من ثلاث أجزاء، الأول منها يحتوي على أسئلة عامة حول الشخص الذي يقوم بتعبئة الاستبانة، أما الشق الثاني فيحتوي على ثمانية عشر سؤال مقسمة إلى ثلاث محاور، حيث يتطرق المحور الأول إلى التعرف على آراء العينة حول تقييم الخدمات الأساسية ومدى توفرها، بينما يتطرق المحور الثاني إلى مدى تأقلم السكان مع المعيشة في هذا البرج، والمحور الثالث وهو الشق الأهم يقيم مشاريع جمعيات الإسكان التعاوني من وجهة نظر ساكني هذا البرج.

وقد تم إعطاء الفرصة للإجابة عن الأسئلة كما هو موضح في الجدول التالي رقم (١):

جدول رقم (١) - يوضح فرص الإجابة عن الأسئلة الخاصة بالاستبانة

موافق تماما	موافق	محايد	غير موافق	غير موافق مطلقا
٥	٤	٣	٢	١

المصدر - الباحثين

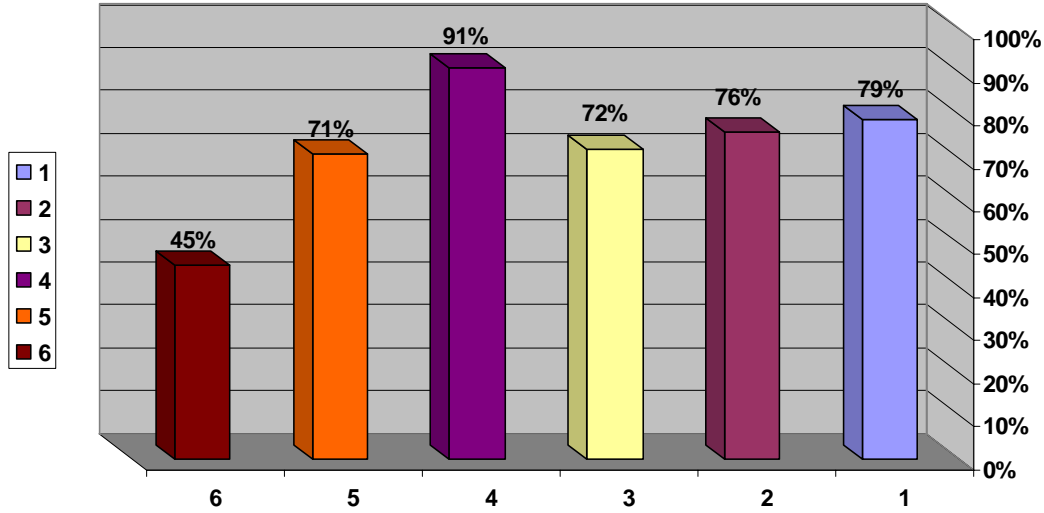
وفيما يلي عرض وتحليل لنتائج الاستبانة:

■ أولا/ نتائج تقييم المحور الأول الخاص بتوفير الخدمات الأساسية:

جدول (٢): يوضح نتائج تقييم المحور الأول الخاص بتوفير الخدمات الأساسية

الرقم	تقييم توفر الخدمات الأساسية	مدى التوافق مع السؤال المطروح
١	أشعر براحة كبيرة من السكن في البرج	٧٩%
٢	الخصوصية الاجتماعية متوفرة بدرجة كبيرة	٧٦%
٣	المرافق والخدمات العامة موجودة بشكل كافي في محيط البرج	٧٢%
٤	الانتقال من مكان السكن للعمل متيسر بدون مشاكل	٩١%
٥	توجد علاقات جوار ممتازة في محيط البرج	٧١%
٦	المساحات الخضراء والمناطق الترفيهية متوفرة بالقرب من البرج	٤٥%

المصدر - الباحثين



شكل (٦): يوضح نتائج تقييم المحور الأول الخاص بتوفير الخدمات الأساسية
المصدر - الباحثين

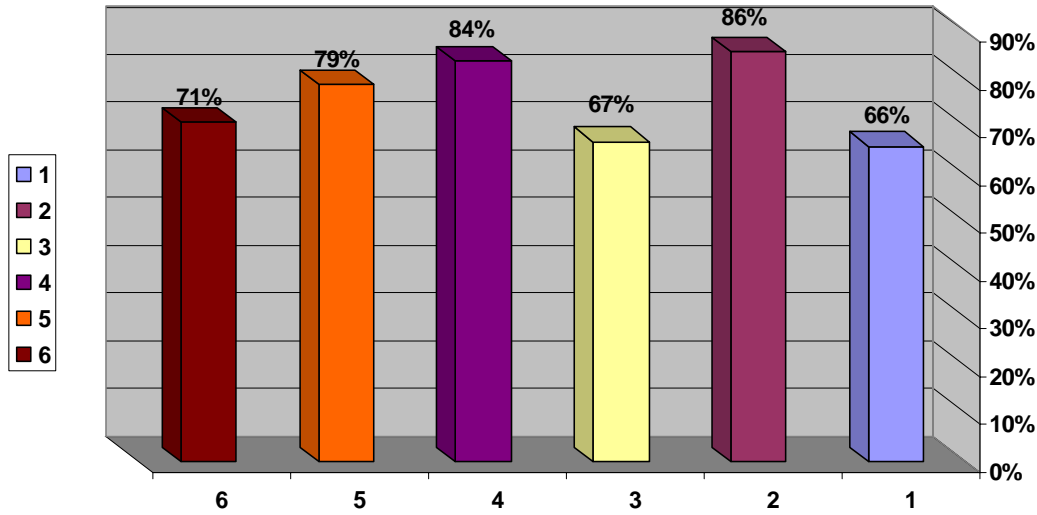
يتضح أن مستوى إحساس السكان بالراحة في السكن جيد حيث أعطى السكان (٧٩%) وهذا يعطى مؤشرا ايجابيا على مدى مساهمة هذه الجمعيات في تحسين شعور السكان بالراحة في ظل هذا النمو من السكن الجماعي والذي ينطبع في الأذهان بمؤثرات سلبية. كذلك فان كفاءة الخدمات والمرافق العامة المحيطة أعطت مؤشرا ايجابيا عند سكان البرج، حيث تتوفر في محيط السكن اغلب الخدمات الأساسية والعديد من الخدمات ذات المستوى الأرقى كون المنطقة تجاور العديد من المنشآت الحيوية والمهمة على مستوى محلي واقليمي كمنطقة الجامعات والوزارات. الأمر الوحيد الذي أعطى السكان انطباعا مترددا عنه هو عدم قناعتهم بوجود مساحات خضراء بالقدر الكافي والذي أعطى (٤٥%) حيث تحتوى المنطقة على كثافات سكنية عالية خاصة وان معظم عمران المنطقة هو مباني متعددة الأدوار وأبراج سكنية ولا يقابل ذلك مساحات خضراء بشكل كافي رغم وجود بعض الحدائق المنسقة بشكل جيد مثل حديقة برشلونة.

■ ثانيا/ نتائج تقييم المحور الثاني الخاص بتقييم مدى تأقلم السكان في البرج :

جدول (٣): يوضح نتائج تقييم المحور الثاني الخاص بتقييم مدى تأقلم السكان في البرج

الرقم	تقييم مدى تأقلم السكان في البرج	مدى التوافق مع السؤال المطروح
١	ليس لدى رغبة في الانتقال لسكن آخر	٦٦%
٢	العلاقة مع سكان البرج ممتازة	٨٦%
٣	تصميم البرج يساعد على الراحة والهدوء	٦٧%
٤	الخدمات في البرج متوفرة بشكل ملائم	٨٤%
٥	وسيلة الانتقال الراسية (المصاعد) متوفرة بشكل ملائم	٧٩%
٦	الإضاءة والتهوية والخصوصية وتصميم الشقة ملائم للاحتياجات الأسرة	٧١%

المصدر - الباحثين



شكل (٧): يوضح نتائج تقييم المحور الثاني الخاص بتقييم مدى تأقلم السكان في البرج

المصدر - الباحثين

إن الدرجة القصوى لمدى التوافق مع السؤال المطروح جاءت للتعبير عن العلاقة الاجتماعية الممتازة التي تربط بين سكان البرج، وهذا مخالف للانطباع الذي يتبادر للأذهان عن ظاهرة الأبراج بشكل عام وخاصة أبراج الجمعيات التعاونية، مما يدل على مدى أهمية هذا المفهوم في تحسين البيئة المعيشية لهذا النمط من السكن الجماعي ويعطي الجهات المعنية مؤشرا هاما على ضرورة المضي قدما في إنشاء المزيد من هذه الجمعيات.

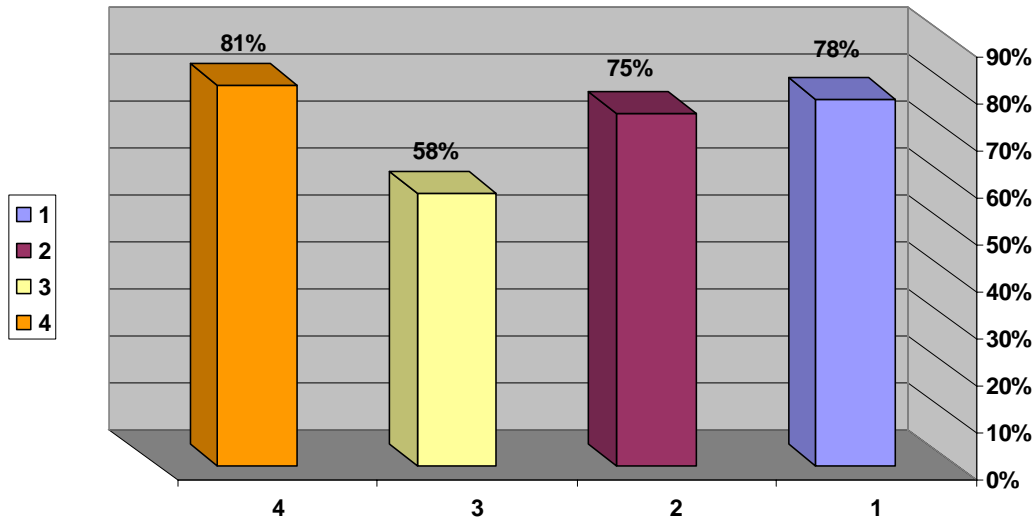
أما رغبة الساكنين الغير حاسمة في البقاء في البرج رغم هذا المستوى المرتفع من الرضا عن واقع العلاقات الاجتماعية فيعود لأسباب أخرى ليست لها علاقة بهذا الموضوع، حيث جاءت في تعليقات المستطلعة آرائهم أسباب عديدة أهمها نمو العائلة مع الوقت وكبر الأولاد والذي يجعل الآباء يفكرون في الانتقال لمسكن أوسع أو شراء قطعة أرض وتشييد مبنى متعدد الأدوار للحفاظ على تجمع العائلة في نفس المكان.

■ ثالثاً/ نتائج تقييم المحور الثالث الخاص بتقييم مشاريع جمعيات الإسكان التعاوني:

جدول (٠٠) - يوضّح نتائج تقييم المحور الثالث الخاص بتقييم مشاريع جمعيات الإسكان التعاوني

الرقم	تقييم مشاريع جمعيات الإسكان التعاوني	مدى التوافق مع السؤال المطروح
١	أشعر بارتياح من السكن في أبراج جمعيات الإسكان التعاوني	٧٨%
٢	وفرت الجمعيات الخدمات بالقدر الكافي للسكان	٧٥%
٣	السكن في أبراج الجمعيات يوفر الراحة والخصوصية	٥٨%
٤	تحقق الفائدة الاقتصادية المرجوة من مشاريع جمعيات الإسكان التعاوني لدى الأفراد.	٨١%

المصدر - الباحثين



شكل(٨): يوضّح نتائج تقييم المحور الثالث الخاص بتقييم مشاريع إسكان الجمعيات التعاونية
المصدر - الباحثين

لقد أجمع الساكنون على الفائدة الاقتصادية العائدة عليهم من السكن في مشاريع جمعيات الإسكان التعاوني التي ظهرت بشكل واضح بنسبة (٨١%)، حيث تم توفير الخدمات الأساسية للسكان الذي جعلهم يشعرون بالراحة في السكن بهذه المشاريع والتي قدرت بنسبة (٧٨%).

٤/ النتائج والتوصيات:-

بعد الانطباع الايجابي الذي ترسّخ من المساهمة الفاعلة لتوافق جوار السكن مع العمل في التخفيف من المؤثرات السلبية لظاهرة السكن الجماعي والأبراج السكنية فان البحث يوصى بما يلي:

- (١) التوسع في إنشاء جمعيات الإسكان حسب واقع العمل، والتي تساهم في تواصل أفضل بين السكان وفي نشوء علاقات اجتماعية أكثر قوة ، حيث يسهم الاحتكاك في كل من موقع العمل والسكن لتدعيم الأواصر بين السكان هذا المفهوم يجسر الهوة بين العلاقات الاجتماعية الحضرية التي تنشأ في محيط العمل وتكون معرضة لتذبذباته وما بين علاقات جوار السكن والتي لا تجد لها في كثير من الأحيان الأوقات الكافية لتعميقها بين السكان، لذا فان جمعية الإسكان التي يتوافق فيها مكان العمل مع محل الإقامة تستفيد من الإطار الزمني الأكبر الذي يوفره مكان العمل في تدعيم الأواصر الاجتماعية في إطار السكن، وهذه الاستفادة بين مكاني العمل والسكن متبادلة إذ تستفيد مؤسسات العمل من هذه الأجواء الايجابية التي يخلقها جوار السكن لتخفيف الاحتقانات التي قد تنشأ لأسباب تتعلق بطبيعة العمل واختلاف المواقع والمسؤوليات.
- (٢) تقديم التسهيلات اللازمة لعمل جمعيات الإسكان وتقديم الدعم المالي والفني من قبل المؤسسات الحكومية وخاصة مجلس الإسكان الفلسطيني .
- (٣) مطالبة البلديات بالمساعدة في إمداد هذه التجمعات بالبنية التحتية اللازمة وتهيئة بعض المرافق العامة والمساحات الخضراء والترفيهية في محيط هذه الأبراج للمساهمة في فرص تلاقي السكان حتى تزيد من قوة الألفة الاجتماعية فيما بينهم.
- (٤) تزويد البرج ببعض المرافق العامة والتي تساهم في تفعيل الحياة الاجتماعية مثل إقامة ملتقى أو صالة ألعاب رياضية في الدور الأرضي من البرج.
- (٥) وضع الضوابط الإدارية اللازمة للتأكد من حصول الفئة الأكثر حاجة والراغبة من الاستفادة الفعلية من هذه التسهيلات على الوحدات السكنية، ومنع الفئات التي تلتحق بالجمعيات لأهداف ربحية تنتهي ببيع الشقة لشخص آخر حيث تكون المحصلة تناقض لعدد المستفيدين الذين يشتركون في جوار السكن والعمل مما يشعر البعض بالخذلان وخاصة المتحمسين لهذه الفكرة والذين فضلوا هذا البرج أو ذلك على أساس الرغبة في التقارب مع زملاء المهنة والعمل الواحد.
- (٦) إن نجاح مشاريع السكن الجماعي يعتمد بشكل أساسي على الإدارة السليمة التي تقوم بالتخطيط الجيد وتحديد الهيكلية الإدارية اللازمة لمرحلة المشروع وتحديد صلاحيات كل جهة لذا ينصح بالتي عند تنفيذ مشاريع من هذا النوع:
 - التأكد من اتخاذ كافة الضمانات التي تكفل التزام المستفيد بدفع المستحقات المترتبة عليه وعدم الاكتفاء بحسن النية.
 - التخطيط السليم والمتابعة المستمرة.
 - الشفافية في أعمال المناقصات وخلق مجال للتنافس الشريف.
 - ترسيخ العمل الجماعي وتشجيع القاطنين على إنشاء مجلس إدارة يقوم بالتنسيق مع الجمعية حتى أثناء التنفيذ.

المراجع:

- [١] سرحان، ناجي (٢٠١٢) " مقابلة شخصية " وكسل وزارة الأشغال العامة الإسكان- السلطة الوطنية الفلسطينية، غزة - فلسطين.
- [٢] سرحان، ناجي (٢٠٠٥) " تقييم مشاريع الإسكان في محافظات غزة (١٩٩٥- ٢٠٠٥) " ندوة الإسكان في فلسطين- واقع وتطلعات، نقابة المهندسين- محافظة غزة. غزة، ٢٧-٢٩ سبتمبر.
- [٣] السعداوي، أسامة- زيارة، محمد (٢٠٠٥م) " واقع قطاع الإسكان الاجتماعي في قطاع غزة " ندوة الإسكان في فلسطين- واقع وتحديات". غزة، ٢٧-٢٩ سبتمبر.
- [٤] السلطة الوطنية الفلسطينية (١٩٩٤) " نظام الأبنية المتعددة الطوابق بقطاع غزة ١٩٩٤ " غزة فلسطين.
- [٥] السيد، عبد الرازق محمد(٢٠٠٢) " العلاقات الجمالية والتعبيرية في فنون ورسوم الاطفال " دار الثقافة.
- [٦] صالحه، راند(٢٠٠٥) " مشاكل وحلول السكن الجماعي في قطاع غزة" قسم الجغرافيا بكلية الآداب بالتعاون مع لجنة الإفتاء بالجامعة الإسلامية.
- [٧] عرب، عبد الشكور (١٩٨٨) " دراسة مقارنة بين المساكن قبلية الأديار والماكن العالية متعددة الأديار" رسالة ماجستير ، قسم الهندسة المعمارية، كلية الهندسة ، جامعة الأزهر الشريف بالقاهرة.
- [٨] العيسوي، أسامة- الفيق، فريد (٢٠٠٣) " طبيعة العلاقات الاجتماعية لساكنتي أبراج جمعيات الإسكان " ورقة بحثية منشورة في المؤتمر الدول الأول لكلية الهندسة - الجامعة الإسلامية - غزة فلسطين.
- [٩] الغزالي، محسن (٢٠٠٥) " الطريق إلى أبراج سكنية صحية " ندوة الإسكان في فلسطين- واقع وتطلعات، نقابة المهندسين- محافظة غزة. غزة، ٢٧-٢٩ سبتمبر.
- [١٠] الفيروز أبادي " القاموس المحيط "، الطبعة الثانية، دار الكتب العلمية - بيروت لبنان، ١٩٩٩.
- [١١] قديري، خميس (٢٠١٢) " مقابلة شخصية " المستشار القانوني للجامعة الإسلامية ، غزة - فلسطين.
- [١٢] مركز الميزان لحقوق الإنسان (٢٠٠٤) " واقع الحق في السكن الملائم، الأبنية متعددة الطبقات نموذجاً " ، الطبعة الأولى، غزة، أكتوبر.
- [١٣] نقابة المهندسين (٢٠٠٥)- محافظات غزة " ندوة الإسكان في فلسطين - واقع وتطلعات " غزة - فلسطين .
- [١٤] النمرة ، نادر (٢٠٠٨) " الأبراج السكنية وأثرها على النسيج الاجتماعي للسكان في قطاع غزة " بحث منشور في مجلة الأزهر للهندسة ، كلية الهندسة جامعة الأزهر الشريف بالقاهرة.