



دولة فلسطين الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

التنمية الإسكانية المستدامة في فلسطين
2007، 2017

إعداد

د. رائد أحمد طه صالحة

أ. د أسامة إبراهيم بدوي



تم إعداد هذا التقرير حسب الإجراءات المعيارية المحددة في ميثاق
الممارسات للإحصاءات الرسمية الفلسطينية 2006



التعداد الزراعي
Agriculture Census
2020

© محرم، 1441هـ - آب، 2020.

جميع الحقوق محفوظة.

في حالة الاقتباس، يرجى الإشارة إلى هذه المطبوعة كالتالي:

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2020. التنمية الإسكانية المستدامة في فلسطين 2007، 2017.

رام الله - فلسطين.

جميع المراسلات توجه إلى:

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

ص.ب: 1647، رام الله - فلسطين.



الرقم المرجعي: 2529

هاتف: 2 298 2700 (970/972)

فاكس: 2 298 2710 (970/972)

الرقم المجاني: 1800300300

بريد إلكتروني: diwan@pcbs.gov.ps

صفحة إلكترونية: <http://www.pcbs.gov.ps>

شكر وتقدير

يتقدم الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني بالشكر الجزيل لكل من ساهم في اخراج هذه الدراسة الهامة الى النور ان كان ذلك بالاعداد او المراجعة الفنية او التدقيق اللغوي.

لم يكن بالامكان اعداد هذه الدراسة بدون تعاون الباحثين الميدانيين والمستجوبين اللذين ادلوا ببيانات دقيقة وموثوقة خلال تنفيذ تعدادات ومسوح الجهاز المختلفة فالشكر موصول لهم كذلك.

فريق العمل

- إعداد التقرير

د. رائد أحمد طه صالحه

أ. د أسامة إبراهيم بدوي

- تدقيق معايير النشر

حنان جناجره

- المراجعة الأولية

رشا صراوي

آية عمرو

نهاية عودة

راوية علاونة

ربي القبعج

محمد الدريدي

أميمة الاحمد

رانيا ابو غبوش

ماهر صبيح

- المراجعة النهائية

عناية زيدان

- الإشراف العام

د. علا عوض

رئيسة الجهاز

تنويه للمستخدمين

- اعتمد معدو هذه الدراسة على بيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني ومصادر أخرى.
- مجموع النسب المئوية في بعض الجداول قد لا يساوي 100% نتيجة التقريب.
- ان الآراء والأفكار الواردة في هذه الدراسة تعبر عن رأي معدّها، ولا تعبر بالضرورة عن رأي الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني او موقفه الرسمي.

قائمة المحتويات

الصفحة	الموضوع
	المقدمة
	الملخص التنفيذي
25	الفصل الأول: الإطار النظري للدراسة
26	1.1 حدود الدراسة
26	1.1.1 الحد المكاني (منطقة الدراسة)
27	2.1.1 الحد الزمني للدراسة
27	2.1 موضوع الدراسة
27	3.1 أهداف الدراسة
27	4.1 مصطلحات الدراسة
30	5.1 منهجية البحث وأسلوب الدراسة
30	6.1 التحليل الإحصائي
30	7.1 مصادر الدراسة
30	8.1 محتوى الدراسة
33	الفصل الثاني: المؤشرات الحضرية (الخلفية العامة) المرتبطة بالتنمية الإسكانية في فلسطين
33	1.2 حجم ونمو السكان
34	2.2 نمو سكان المناطق الحضرية
35	3.2 تكوين الأسر وحجم الأسرة
37	4.2 الكثافة السكانية وتوزيع السكان
43	الفصل الثالث: مؤشرات المسكن الملائم في فلسطين
43	1.3 مؤشرات المباني
43	1.1.3 تعريف المبنى
43	2.1.3 المباني المكتملة حسب سنة التأسيس
44	3.1.3 مادة البناء المستخدمة للجدران الخارجية
45	4.1.3 حالة المبنى
46	5.1.3 ارتفاعات المباني المكتملة
48	2.3 مؤشرات المساكن المأهولة
48	1.2.3 تعريف المسكن (الوحدة السكنية)
48	2.2.3 المساكن المأهولة
50	3.2.3 نسبة إنتاجية المساكن المكتملة إلى التكوين الأسري
51	4.2.3 نصيب مساحة الحدود الإدارية من المساكن المأهولة
53	5.2.3 توزيع المساكن المأهولة

الصفحة	الموضوع
55	6.2.3 المساكن المأهولة حسب نوع المسكن
56	7.2.3 المساكن الشاغرة (الخالية)
57	8.2.3 عدد الأفراد في المسكن
58	9.2.3 عدد الأفراد في الغرفة (كثافة السكن)
61	10.2.3 مساحة المسكن
64	11.2.3 نصيب الفرد من المساحة المتاحة داخل المسكن
64	12.2.3 حيازة الأسر للمسكن
66	13.2.3 سعر المسكن إلى دخل الأسرة
67	الفصل الرابع: مؤشرات البنية الأساسية
67	1.4 الحصول على مياه الشرب واستهلاك المياه
67	1.1.4 اتصال المساكن بالمياه في فلسطين
68	2.1.4 استهلاك المياه
68	3.1.4 مشكلة المياه
69	2.4 شبكة الصرف الصحي وصرف مياه الأمطار
69	3.4 مرفق الكهرباء
70	1.3.4 اتصال المساكن بشبكة الكهرباء
70	2.3.4 مشكلة الكهرباء في محافظات قطاع غزة
71	3.3.4 مشكلة الكهرباء في الضفة الغربية
71	4.4 خدمات النظافة والصحة العامة
73	الفصل الخامس: المعوقات والتحديات التي تحول دون تحقيق التنمية الإسكانية المستدامة
74	1.5 تحليل النتائج Total variance explained
74	2.5 العوامل المؤثرة في البيئة السكنية وتنميتها اعتماداً على نتائج التحليل العاملي
74	1.2.5 العامل الأول: خصائص المسكن والمرافق والخدمات
76	2.2.5 العامل الثاني: العامل السكاني والبعد الديمغرافي
78	3.2.5 العامل الثالث: ملكية المسكن والحيازة
80	4.2.5 العامل الرابع: الهجرة (اللاجئون) والانتقال الداخلي وارتفاع درجة التحضر
82	5.2.5 ارتباط العوامل الأربعة السابقة بمجموعة من العوامل الأخرى

الصفحة	الموضوع
87	الفصل السادس: تحليل المؤشرات الرئيسية والوقوف على المحددات والمشكلات والإمكانيات ووضع الأهداف الاستراتيجية
93	الفصل السابع: السياسات والاستراتيجيات المطلوبة لتحقيق التنمية الإسكانية المستدامة في فلسطين
93	1.7 المحور الأول: استراتيجيات مؤشرات الخلفية العامة التي لها علاقة بالتنمية الحضرية وقطاع الإسكان
93	1.1.7 حجم ونمو السكان
93	2.1.7 نمو سكان المناطق الحضرية
94	3.1.7 استخدامات الأرض
95	4.1.7 الكثافة السكانية وتوزيع السكان
95	2.7 المحور الثاني: استراتيجيات مؤشرات المسكن الملائم في فلسطين
97	3.7 تقدير الاحتياجات السكنية في فلسطين للفترة من (2017-2030)
101	الفصل الثامن: النتائج والتوصيات والمقترحات
101	1.8 النتائج
104	2.8 التوصيات
105	3.8 المقترحات
111	المراجع

قائمة الجداول

الجدول	الصفحة
جدول 1: عدد السكان حسب المنطقة، 1997، 2007، 2017	33
جدول 2: التوزيع النسبي للسكان في فلسطين حسب نوع التجمع للفترة من (1997-2007)	34
جدول 3: التوزيع العددي والنسبي للأسر ومتوسط حجم الأسرة في فلسطين حسب المنطقة، 1997، 2017	36
جدول 4: الأسر الخاصة في فلسطين حسب المنطقة وحجم الأسرة، 2017	36
جدول 5: الكثافة السكانية في فلسطين حسب المحافظة، 2017	37
جدول 6: عدد المباني المكتملة في فلسطين حسب المنطقة وسنة التأسيس، 2017	44
جدول 7: عدد المباني المكتملة في فلسطين حسب المنطقة ومادة البناء للجدران الخارجية، 2017	45
جدول 8: عدد المباني المكتملة في فلسطين حسب المنطقة وعدد الطوابق في المبنى، 2017	46
جدول 9: المساكن المأهولة في فلسطين حسب المحافظة، 2007، 2017	48
جدول 10: التوزيع العددي للمساكن والأسر في فلسطين حسب المنطقة، 2017	50
جدول 11: نصيب مساحة الحدود الإدارية من المساكن المأهولة في فلسطين، 2017	51
جدول 12: نسبة التركيز للمساكن المأهولة في فلسطين حسب المحافظة، 2017	53
جدول 13: المساكن المأهولة في فلسطين حسب المنطقة ونوع المسكن، 2017	55
جدول 14: التوزيع النسبي للمساكن المأهولة حسب نوع المسكن ونوع التجمع، 1997، 2007، 2017	56
جدول 15: نصيب السكان من المساكن المأهولة، 2017	57
جدول 16: التوزيع النسبي للأسر في فلسطين حسب المنطقة ونوع التجمع وكثافة السكن، 2017	58
جدول 17: التوزيع النسبي للأسر في فلسطين حسب كثافة السكن، 2000-2017	60
جدول 18: المساكن المأهولة والأفراد في فلسطين حسب المنطقة ومساحة مسطح المسكن، 2017	62
جدول 19: التوزيع النسبي للمساكن المأهولة في فلسطين حسب نوع التجمع السكاني ومساحة المسكن، 2015	63
جدول 20: التوزيع النسبي للأسر في فلسطين حسب حيازة المسكن، 1997، 2007، 2017	64

الصفحة	الجدول
66	جدول 21: التوزيع النسبي للأسر في فلسطين حسب عدد المساكن التي تستطيع الأسرة بناءها خلال العشر سنوات القادمة والمنطقة ونوع التجمع، 2015
67	جدول 22: عدد الأسر في فلسطين حسب المصدر الرئيسي لمياه الشرب والمنطقة، 2017
69	جدول 23: عدد الاسر في فلسطين حسب نوع المرحاض الذي تستخدمه الأسرة والمنطقة، 2017
70	جدول 24: عدد الاسر في فلسطين حسب نوع المصدر الرئيسي للكهرباء المتصل بالمسكن والمنطقة، 2017
74	جدول 25: العوامل المستخلصة التي تزيد قيمها المميزة عن واحد صحيح والتباين المفسر لكل عامل والنسبة التراكمية للتباين المفسر
94	جدول 26: تقدير الاحتياجات المستقبلية للأرض المبنية، 2018 - 2030
97	جدول 27: الحاجة السكنية في قطاع غزة، 2017 - 2030
98	جدول 28: الحاجة السكنية في الضفة الغربية، 2017 - 2030

المقدمة

تعتبر التعدادات من أهم مصادر البيانات، حيث قام الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني بتنفيذ التعدادين الأول والثاني للسكان والمساكن والمنشآت، في العامين 1997، 2007، ثم التعداد الثالث في عام 2017، وقد تم الحصول من خلالهما على مجموعة متكاملة من البيانات المتعلقة بالخصائص السكانية والاجتماعية والاقتصادية للمجتمع، كما قام الجهاز بتنفيذ العديد من المسوح الأسرية. وقد اعتمدت هذه الدراسة على بيانات تلك المصادر.

وحرصاً منه على الاستفادة القصوى من هذه البيانات قام الجهاز بإصدار سلسلة من التقارير الإحصائية من بيانات التعداد والمسوحات المختلفة ومنها تقارير تفصيلية لخصائص السكان والمساكن والمباني والمنشآت. واستكمالاً لعمليات نشر وتعميم بيانات التعداد ولتحقيق الاستخدام الأمثل لهذه البيانات يقوم الجهاز بتنفيذ مشروع تحليل بيانات التعداد، بالتعاون مع مجموعة من الباحثين ومؤسسات القطاع الخاص، ويشمل هذا المشروع إعداد سلسلة من التقارير التحليلية لنتائج التعداد، لإتاحة المجال لأفراد المجتمع لفهم وإدراك أفضل لبيانات التعداد.

إن موضوع التنمية الإسكانية المستدامة من الموضوعات الحديثة والمعاصرة ولكن أساليب العمل بها لا تزال غير كافية، وهو يعتمد على تلبية الاحتياجات الحالية من الإسكان دون المساس باحتياجات الأجيال القادمة، والإسكان المستدام يهدف إلى إنتاج مساكن جيدة النوعية بأسعار تكون في متناول الجميع على المدى القصير والبعيد، كما يهدف إلى الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية من التخطيط إلى مرحلة التنفيذ، وفي الوقت نفسه إنتاج السكن ميسور التكلفة.

لذلك تكمن أهمية هذه الدراسة في التركيز على دراسة التنمية الإسكانية المستدامة في فلسطين من خلال رصد المؤشرات الحضرية، والخلفية العامة المرتبطة بالتنمية الإسكانية في فلسطين، واستعراض مؤشرات المسكن الملائم في فلسطين، والوقوف على أهم مؤشرات البنية الأساسية، ورصد المعوقات والتحديات التي تحول دون تحقيق التنمية الإسكانية المستدامة، والوقوف على المحددات والمشكلات والإمكانيات ووضع الأهداف الاستراتيجية، ثم إلقاء الضوء على السياسات المطلوبة لتحقيق التنمية الإسكانية المستدامة في فلسطين، ووضع بعض المقترحات لمعالجة مشكلة السكن في المناطق المتدهورة عمرانياً.

يسرنا أن نضع بين أيديكم دراسة "التنمية الإسكانية المستدامة في فلسطين 2007، 2017 كأحد مخرجات مشروع تحليل بيانات التعداد حتى تكون مرجعاً للمخططين ومتخذي القرارات في القطاعين العام والخاص وجميع فئات المستخدمين من أجل بناء الدولة الفلسطينية على أسس علمية سليمة.

نسأل الله أن يتكلل عملنا بالنجاح،،

د. علا عوض

رئيسة الجهاز

آب، 2020

الملخص التنفيذي

يعد الإسكان من متطلبات الحياة العصرية، وهي متطلبات لم تتمكن أي دولة من دول العالم من الوصول إلى حل قاطع لها، وهو من أكثر المشكلات تفاقمًا؛ بسبب الفجوة بين العرض والطلب، ويعتمد مفهوم التنمية الإسكانية المستدامة على تلبية احتياجات اليوم من الإسكان دون المساس بالاحتياجات من الأجيال القادمة، والإسكان المستدام يهدف إلى إنتاج مساكن جيدة النوعية بأسعار تكون في متناول الجميع على المدى القصير والبعيد، كما يهدف إلى الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، من التخطيط إلى مرحلة التنفيذ، وفي الوقت نفسه إنتاج السكن ميسور التكلفة.

الإطار النظري للدراسة

يراجع هذا الفصل هيكلية الدراسة الموسومة بـ: التنمية الإسكانية المستدامة في فلسطين 2007، 2017، وتمثلت حدود الدراسة في دولة فلسطين، أما الحد الزمني سيغطي الفترة (منذ 2007 حتى 2017)، وستكون فترة الاستشراف حتى عام (2030)، وتهدف الدراسة إلى رصد المؤشرات الحضرية، والخلفية العامة المرتبطة بالتنمية الإسكانية في فلسطين، واستعراض مؤشرات المسكن الملائم في فلسطين، والوقوف على أهم مؤشرات البنية الأساسية، ورصد المعوقات والتحديات التي تحول دون تحقيق التنمية الإسكانية المستدامة، وتحليل المؤشرات الرئيسة والوقوف على المحددات والمشكلات والإمكانيات ووضع الأهداف الاستراتيجية، ثم إلقاء الضوء على السياسات المطلوبة لتحقيق التنمية الإسكانية المستدامة في فلسطين، ووضع بعض المقترحات لمعالجة مشكلة السكن في المناطق المتدهورة عمرانياً.

المؤشرات الحضرية (الخلفية العامة) المرتبطة بالتنمية الإسكانية في فلسطين

• حجم ونمو السكان

بلغ عدد سكان فلسطين حسب نتائج التعداد 2017 (4,781,248) فرداً، ويمثل هذا العدد ارتفاعاً في عدد السكان خلال العشرين سنة الفاصلة عن تعداد 1997 بنسبة 65.1%، ويتوزع السكان حسب المنطقة، بواقع 2,881,957 فرداً في الضفة الغربية و1,899,291 فرداً في قطاع غزة، ومن اللافت أن الوزن النسبي للسكان يتجه لصالح قطاع غزة. وتشير التقديرات أن عدد السكان المقدر للسكان الفلسطينيين في الضفة الغربية وقطاع غزة عام 2030 سيبلغ نحو 6.4 مليون فرد بواقع 3.7 مليون فرد في الضفة الغربية، و2.6 مليون فرد في قطاع غزة. إن هذه الزيادة في أعداد السكان خلقت أوضاعاً صعبة وبالذات في قطاع غزة، فالزيادة السكانية أدت إلى صعوبة توفير احتياجات الأسر الجديدة من المساكن.

• نمو سكان المناطق الحضرية

بلغت نسبة سكان المناطق الحضرية عام 1997 (53.1%)، ثم ارتفعت إلى (73.5%) عام 2007، وإلى (77.1%) عام 2017، وبالتالي تكون نسبة سكان المناطق الحضرية مرتفعة إذا ما قورنت بالدول الأخرى، إن نسبة نمو سكان المناطق الحضرية أخذت في الازدياد. فالتنمية الحضرية السريعة غير المخططة وغير المستدامة تعرض المدن لكثير من الأخطار البيئية والصحية المستجدة، ناهيك عن الزحف العمراني على الأراضي الزراعية.

• تكوين الأسر وحجم الأسرة

يعد مؤشر تكوين الأسر وحجم الأسرة مهماً لتقدير حجم الطلب على المساكن، ولا شك أن ظاهرة الزواج في أي مجتمع تؤثر بطريقة مباشرة على تكوين الأسر الجديدة وبالتالي على النمو السكاني، مما يترتب عليه زيادة الطلب على المسكن،

إن عدد الأسر الخاصة في فلسطين سنة 2017 بلغ 929,221 أسرة، منها 594,511 أسرة في الضفة الغربية و334,710 أسر في قطاع غزة، وبخصوص تكوين الأسر نجد أن نسبة زيادة الأسر في فلسطين خلال الفترة من 1997-2017 بلغت 128.3% بمعدل زيادة سنوي نحو 6.4%، فيما بلغ متوسط حجم الأسرة في فلسطين عام 2017 (5.1) بواقع 4.8 في الضفة الغربية و5.6 في قطاع غزة، وعلى المخططين في قطاع الإسكان مراعاة نتائج هذا لتحقيق حياة كريمة ومستدامة للسكان.

• الكثافة السكانية وتوزيع السكان

بلغت الكثافة السكانية العامة في فلسطين عام 2017 (781 نسمة/كم²)، وترتفع الكثافة السكانية في قطاع غزة بشكل كبير جداً إذ بلغت (5,138 نسمة/كم²)، بينما سجلت الضفة الغربية كثافة أقل بكثير عما هو في قطاع غزة (500 نسمة/كم²)، أي أن الكثافة تزيد في قطاع غزة نحو 10.3 مرة عما هو في الضفة الغربية، وإذا قارنا الكثافة السكانية في فلسطين مع الكثافة السكانية في العالم نجد أنها من أعلى الكثافات السكانية في العالم، كما نجد أن الكثافة السكانية في الضفة الغربية على المنطقتين (أ + ب) بلغت 1,241 نسمة/كم²، أما الكثافة على المنطقة المبنية فبلغت في فلسطين بشكل عام 7,906 نسمة/كم²، وفي الضفة الغربية بلغت 6,164 نسمة/كم²، بينما في قطاع غزة 13,789 نسمة/كم²، ومن المتوقع أن تصل الكثافة السكانية العامة في فلسطين 1,069 نسمة/كم² في عام 2030، وستصل إلى 665 نسمة/كم² في الضفة الغربية، و7,342 نسمة/كم² في قطاع غزة.

مؤشرات المسكن الملائم في فلسطين

• المباني المكتملة حسب سنة التأسيس

إن نحو 30.7% من المباني في فلسطين تم بناؤها قبل ثلاثين عاماً، كما أن معظم المباني التي بنيت قبل سنة 1967 تحتاج إلى إعادة بناء أو ترميم ومنها مخيمات اللاجئين، كما أنه لا يمكن توفير المساكن بشكل يتناسب مع حجم الطلب إلا من خلال إقامة مشاريع إسكان بإشراف حكومي.

• مادة البناء المستخدمة للجدران الخارجية

إن الطوب الإسمنتي (بلوك) هو المادة الأساسية الغالبة في هيكل بناء الجدران الخارجية للمباني، ويشكل هذا النوع في فلسطين نحو 57.1% من إجمالي مواد البناء المستخدمة، ويسجل المرتبة الثانية الحجر النظيف 24.1%، وعلى هذا يبقى نحو 18.8% لمواد البناء الأخرى. وفي ضوء ذلك نجد أن مؤشر مادة البناء المستخدمة في فلسطين يعد جيداً إلى حد كبير في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة.

• حالة المبنى والوحدات السكنية

من الواضح أن مستوى المباني في فلسطين بصفة عامة ذات مستوى جيد، ما عدا مخيمات اللاجئين والمناطق القديمة والعشوائية والأحياء الشعبية، منها ذات مستوى رديء ومتوسط، وقليل منها الممتاز، كما أن كثيراً من المساكن في فلسطين غير مشيدة من الخارج وبالذات في قطاع غزة؛ مما يؤدي إلى التلوث البصري، لا شك أن سكان المناطق المتدهورة عمرانياً يعيشون في بيئة سكنية غير جيدة وغير ملائمة للحياة الكريمة، وبالذات سكان واضعي اليد للمساكن القاطنين فيها بحق التقادم نتيجة الهجرات التي تعرض لها الشعب الفلسطيني.

- **ارتفاعات المباني المكتملة**

يبدو أن الصفة المميزة لمباني فلسطين المكتملة هي المباني غير المرتفعة، فالمباني ذات الطابق الواحد تشكل نحو 37.7% من إجمالي المباني في فلسطين، فيما شكلت المباني ذات الطابقين نحو 38.6%، ما يعني أن المباني ذات الطابق الواحد والطابقين تشكل ما يقرب من 76.3% من إجمالي المباني، أما المباني التي تتكون من ثلاثة طوابق فأكثر فتشكل 23.4% من مباني فلسطين. ومن الأهمية بمكان أن يصبح البناء متعدد الطابق في فلسطين السمة الغالبة على المباني؛ نظراً لمحدودية الأرض وارتفاع أسعار الأراضي.

- **المساكن المأهولة**

إن عدد المساكن المأهولة في فلسطين حسب بيانات تعداد سنة 2017 بلغ نحو 929,221 مسكن، منها 594,511 مسكن بنسبة 64.1% في الضفة الغربية، 334,710 مساكن بنسبة 35.9% في قطاع غزة، وعند المقارنة بين نسبة الزيادة في عدد المساكن المأهولة بين التعدادين 2007 و 2017 نجد انخفاض نسبة التغير في الضفة الغربية خلال العشر سنوات الفاصلة بين التعدادين بحوالي نقطتين مؤبوتين، أما قطاع غزة فنجد ارتفاع نسبة الزيادة خلال العشر سنوات الفاصلة بين التعدادين بحوالي نقطتين مؤبوتين، وثمة ضرورة لتوجيه مشاريع الإسكان نحو المحافظات الأقل عدداً للمساكن.

- **نسبة إنتاجية المساكن المكتملة إلى التكوين الأسري**

إن نسبة إنتاجية المساكن إلى التكوين الأسري في الضفة الغربية وقطاع غزة بلغ 1.3 مسكن/ أسرة واحدة، ومما لا شك فيه أن هذا المعدل لا يعد كبيراً، ولكن هذه الأرقام تحمل في طياتها الكثير من المبالغة، فالمشكلة ليست في عدد الأسر في المسكن، ولكن في نوعية الأسرة، بالإضافة إلى (حجم الأسرة) عدد أفراد الأسرة.

- **نصيب مساحة الحدود الإدارية من المساكن المأهولة**

نجد أن متوسط نصيب الكيلومتر المربع من المساكن المأهولة في فلسطين بلغ حسب نتائج تعداد سنة 2017 (154.2 مسكن/ كم²)، وسجل قطاع غزة معدلاً أعلى بكثير مما هو عليه في الضفة الغربية، إذ بلغت 917 مسكن/ كم²، مقابل 105.0 مساكن/ كم² في الضفة الغربية.

ومن اللافت أن متوسط نصيب الكيلومتر المربع من المساكن المأهولة على المنطقتين (أ، ب) في الضفة الغربية بلغ 260.8 مسكن/ كم²، بفارق 155.8 مسكن/ كم² عن المتوسط حسب الحدود الإدارية للضفة الغربية، أما متوسط نصيب الكيلومتر المربع من المساكن المأهولة على الكتلة المبنية فبلغت في فلسطين بشكل عام 1,561.2 مسكن/ كم²، وبلغت في الضفة الغربية 1,294.7 مسكن/ كم²، بينما في قطاع غزة 2,461.1 مسكن/ كم².

- **توزيع المساكن المأهولة**

بلغت نسبة التركيز أي شكل انتشار المساكن على مساحة الحدود الإدارية نحو 34.8% وهذا يعني أن التوزيع غير متساوٍ، كما أن التوزيع قريب إلى التشتت أكثر منه إلى التركيز. وقد اختلفت درجة تركيز المساكن على مساحة المحافظات من محافظة إلى أخرى، ولعل السبب في شكل التوزيع القريب إلى التشتت أكثر منه إلى التركيز في فلسطين يرجع إلى عدم وجود تخطيط متوازن على مساحة المحافظات؛ بسبب إجراءات الاحتلال تجاه الأراضي في الضفة الغربية.

- **المساكن المأهولة حسب نوع المسكن**

إن الشقة السكنية تحتل المرتبة الأولى بين إجمالي أنماط المساكن المأهولة في فلسطين، إذ تمثل نحو (61.5%)، أما الدار أو ما يعرف بـ(المسكن التقليدي) سجلت المرتبة الثانية، بنسبة (35.3%) من إجمالي المساكن في فلسطين، وعلى ذلك فإن هذين النوعين يشكلان معاً نحو 96.8% من المساكن، ومن اللافت أن اتجاهات نوع المسكن تغيرت خلال الفترة الممتدة من 1997-2017، إذ يلاحظ أن نوع المسكن من نوع (دار) سجل انخفاضاً مقابل زيادة في عدد الشقق، وبالنظر إلى مؤشر نوع المسكن نجد أنه مؤشر جيد بالنسبة لفلسطين؛ بسبب ارتفاع نسبة الشقق السكنية مقابل انخفاض نسبة الدار خلال العقد الأخيرين، وهذا يدل على أن النمط العمودي أصبح اتجاهًا واضحاً خلال السنوات الأخيرة، إلا أن الدار تبقى مستهدفة بشكلٍ جلي بين السكان خاصة في المناطق الريفية.

- **المساكن الشاغرة (الخالية)**

تبلغ نسبة المساكن الشاغرة (الخالية) في فلسطين 6.1% من إجمالي المساكن، بواقع 6.4% للضفة الغربية و5.7% لقطاع غزة¹، ويعد هذا المؤشر جيداً في فلسطين، إذ يتراوح المتوسط لعدد من المدن العالمية بين (7%-9%).

- **عدد الأفراد في المساكن المأهولة بأسر خاصة**

يتراوح نصيب المساكن في فلسطين من عدد السكان القاطنين في أسر خاصة ما بين (4.4 – 5.7) فرد/ مسكن، فالفارق ليس كبيراً، إذ لا يتجاوز 1.3 فرد/ مسكن، أما المتوسط فيبلغ 5.1 فرد/ مسكن، وثمة اختلاف في الضفة الغربية وقطاع غزة، إذ سجلت الضفة الغربية 4.8 فرد/ مسكن، بينما كان المتوسط أكبر في قطاع غزة 5.6 فرد/ مسكن بفارق 0.8 فرد/ مسكن.

يمكن القول إن مؤشر عدد الأفراد في المسكن يعد جيداً، ويوحى بأن عدد الأفراد في المسكن مناسب، ولكن هذا المؤشر لا يعبر عن الواقع بشكل حقيقي، من دون مراعاة المؤشرات الأخرى، مثل: عدد الغرف داخل المسكن، وعدد الأفراد في الغرفة (كثافة السكن)، ونوع الأسرة، ونوع المسكن.

- **عدد الأفراد في الغرفة (كثافة السكن)**

إن متوسط كثافة السكن في فلسطين بلغت 1.4 فرد/ غرفة، وبلغت النسبة في الضفة الغربية 1.3 فرد/ غرفة، بينما كانت النسبة أعلى في قطاع غزة 1.6 فرد/ غرفة، أما بالنسبة للتوزيع النسبي لعدد الأفراد بالغرفة في فلسطين فإن أكبر عدد للأسر التي تبلغ كثافة السكن لديها (1 فرد/ غرفة – 1.99 فرد/ غرفة) لتسجل 50.8%، وتلك الفئة غالباً لا تعاني من أزمة سكن بسبب كثافة السكن، يليها الأسر التي تبلغ كثافة السكن لديها من (2 فرد/ غرفة – 2.99 فأكثر فرد/ غرفة) بنسبة 21.3%، أما الأسر التي تبلغ كثافة السكن لديها أقل من فرد واحد فبلغت 20.5%، وكانت أقل نسبة 7.4% للأسر التي تبلغ كثافة السكن لديها (3 أفراد فأكثر/غرفة)، وحسب مقاييس كثافة السكن فإن الغرف التي يزيد فيها عدد الأفراد عن 2 فرد/غرفة فإنها تعاني من كثافة السكن مرتفعة. ومن اللافت أن الاتجاه العام في فلسطين واضح نحو انخفاض متوسط كثافة السكن في السنوات الأخيرة، خلال الفترة من (2000-2017)، فبعد أن كان متوسط كثافة السكن 1.9 فرد/ غرفة سنة 2000، انخفض إلى 1.4 فرد/ غرفة سنة 2017.

¹ الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2018. التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: النتائج النهائية - تقرير المباني. الرقم المرجعي: 2378. رام الله - فلسطين.

• مساحة المسكن

بلغ متوسط مساحة المسكن في فلسطين 129.7م²، ومن اللافت أن متوسط مساحة المسكن في الضفة الغربية أعلى منها في قطاع غزة، وهذا شيء طبيعي؛ بسبب كبر مساحة الضفة الغربية، وانتشار العمران الريفي، وانخفاض أسعار الأراضي مقارنة بقطاع غزة، إذ بلغ متوسط المساحة 132.5م² و125.1م² على التوالي، كما أن أعلى متوسط مساحة المسكن في فلسطين كانت للمناطق الريفية، ثم للمناطق الحضرية، وأخيراً للمخيمات، وهذا يشير إلى أن المخيمات أكثر معاناة من حيث قلة مساحة المسكن. أما المراكز الحضرية فهي أقل معاناة، ومن اللافت أن نصيب المساكن من المساحة الفضاء أي الارتدادات في فلسطين ليس كافياً، وبالذات في مخيمات اللاجئين والمناطق القديمة والأحياء الشعبية، وهذا يؤدي إلى التلاصق بين المباني السكنية، وما ينتج عنه من ضجيج وفقدان للخصوصية وقلة التهوية والتشميس، ويرجع ذلك إلى نمط البناء غير المنظم وغياب القوانين والتشريعات الخاصة بتنظيم المباني، بالذات في المخيمات والمناطق العشوائية والمناطق القديمة.

• نصيب الفرد من المساحة المتاحة داخل المسكن

إن متوسط نصيب الفرد في فلسطين يعد مناسباً مقارنة بالمعايير الدولية، إذ بلغ 25.4م²، وثمة فارق بين الضفة الغربية وقطاع غزة، إذ بلغ نصيب الفرد في الضفة الغربية 27.6م²، وفي قطاع غزة 22.3م²، بالتالي يندرج تحت مسمى الإسكان فوق المتوسط حسب المعيار الفلسطيني، والمعيار الأعلى طبقاً لمعيار الأمم المتحدة، وهذا ينطبق على جميع المحافظات في الضفة الغربية وقطاع غزة.

• حيازة الأسر للمسكن

إن معظم الأسر في فلسطين تقيم في مساكن تعود ملكيتها للأسرة، أو لأحد أفرادها الذين يقيمون بالمسكن، وتشكل هذه النسبة 84.6% من إجمالي الأسر بفلسطين، وتعد هذه النسبة مرتفعة مقارنة بالنسب العالمية للتمليك، وتأتي الأسر التي تقيم في مساكن مستأجرة مفروشة وغير مفروشة في المرتبة الثانية، أو ما يعادل 8.4% من إجمالي الأسر في فلسطين، وشكلت هذه الفئة 9.4% من أسر الضفة الغربية، ونحو 6.5% من أسر قطاع غزة.

• سعر المسكن إلى دخل الأسرة

نلاحظ أن نحو 70.1% من الأسر لا تستطيع بناء مسكن، بينما الفئة التي تستطيع بناء مسكن واحد بلغت نحو ربع الأسر، أما الأسر التي تستطيع بناء وحدتين فأكثر كانت نسبتها قليلة نحو 4.1%، ويعد هذا المؤشر سلبياً في فلسطين، وإن كان في قطاع غزة سلبياً بشكل أكبر مقارنة بالضفة الغربية.

مؤشرات البنية الأساسية

• الحصول على مياه الشرب²

إن الأسر التي تعتمد في الحصول على مياه الشرب على شبكة المياه العامة المتصلة في المسكن في فلسطين نحو 57.0% من إجمالي الأسر، بينما بلغت هذه النسبة في الضفة الغربية نحو 88.1%، وسجلت الأسر في قطاع غزة نسبة قليلة 7.8%، وهذا يدل على مدى المعاناة التي تواجه سكان قطاع غزة في توفير مياه الشرب من خلال الشبكة العامة. بينما بلغت نسبة الأسر التي تحصل على مياه الشرب من خلال شرائها من بائعي المياه عبر الصهاريج التي

² البيانات لا تشمل ذلك الجزء من محافظة القدس والذي ضمه الاحتلال الإسرائيلي إليه عنوة بعيد احتلاله للضفة الغربية عام 1967.

تجربها العربات في فلسطين 36.8%، وكانت هذه النسبة في الضفة الغربية 4.6%، وتعد هذه النسبة قليلة مقارنة بقطاع غزة الذي بلغت النسبة فيه 87.9%، وهذا يتطلب أعباء مالية إضافية على سكان القطاع، في ضوء انخفاض مستوى المعيشة وارتفاع نسبة الفقر والبطالة.

• نوع المرحاض الذي تستخدمه الاسرة

إن المساكن المخدومة بالصرف الصحي في فلسطين بلغت 53.9% من إجمالي المساكن، بينما بلغت هذه النسبة في الضفة الغربية 34.2%، أما قطاع غزة فقد سجل النسبة الأكبر 85.3%. بينما بلغت نسبة المساكن التي تستخدم أسرها مرحاض متصل بحفرة امتصاصية أو حفرة صماء في فلسطين نحو 44.5%، وحظيت الضفة الغربية بالنصيب الأكبر في استخدام الاسر للحفر الامتصاصية او الصماء 63.3%، بينما بلغت النسبة في قطاع غزة 14.6%.

ويبدو أن عدم توفر شبكة صرف صحي مناسبة وانخفاض التغطية يؤدي إلى تدهور بيئي بسبب تسرب مياه المجاري إلى المياه الجوفية، وذلك إما عن طريق الحفر الامتصاصية غير الصماء، أو عن طريق القنوات المكشوفة، أو عن طريق أحواض المجاري المكشوفة، ولهذا تعاني المناطق السكنية التي تعتمد على الحفر الامتصاصية من مخاطر صحية جسيمة ربما تؤثر على الخزان الجوفي، في حين وجود نظام آمن وفعال يقلل من تسرب مياه الصرف الصحي.

• اتصال المساكن بشبكة الكهرباء

كانت نسبة المساكن المتصلة بالشبكة العامة للكهرباء في فلسطين 98.4%، وفي الضفة الغربية 97.5% من إجمالي المساكن، بينما كانت النسبة الأعلى في قطاع غزة 99.9%. أما نسبة المساكن المتصلة بمولد خاص كانت اقل من 1.0% في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة، فيما تراوحت النسبة في باقي المحافظات من (0.8%-10.5%).

• خدمات النظافة والصحة العامة

يعدّ مؤشر النظافة في الضفة الغربية وقطاع غزة مناسباً إلى حد كبير، حيث تقوم البلديات ووكالة الغوث الدولية بدور جيد في هذا المجال.

المعوقات والتحديات التي تحول دون تحقيق التنمية الإسكانية المستدامة

• العامل الأول: خصائص المسكن والمرافق والخدمات

فسر هذا العامل 59.7% من مجموع التباين في مصفوفة المتغيرات، يعني قوة تأثير خصائص هذا العامل، وأثره المباشر على البيئة السكنية وتنميتها، ولا شك أن خصائص المسكن والمرافق والخدمات لها تأثير واضح على التنمية الإسكانية.

• العامل الثاني: العامل السكاني والبعد الديمغرافي

فسر العامل الثاني 16.2% من مجموع التباين في مصفوفة المتغيرات، ويعد المجتمع في فلسطين مجتمعاً فتياً؛ مما يبنى بتزايد عدد السكان مستقبلاً، ومما قد يؤثر على المستوى الاجتماعي، والاقتصادي، مقابل شح الإمكانات، والموارد، ومن الطبيعي أن فئة الشباب التي تشكل نسبة كبيرة من سكان المجتمع الفلسطيني تحتاج إلى توفر عدد مناسب من المساكن للأزواج الشابة، بالإضافة إلى الفئات الأخرى من المجتمع، فالتنمية الإسكانية المستدامة أصبحت ضرورة ملحة وعاجلة تتطلب تضافر الجهود؛ لكي لا تتفاقم المشكلة في ضوء زيادة أعداد السكان وارتفاع معدلات البطالة والفقر.

• العامل الثالث: ملكية المسكن والحياة

وقد فسر هذا العامل 7.3% من مجموع التباين في مصفوفة المتغيرات، وقد تميز هذا العامل بدرجات متوسطة من تشبعات العوامل إذ تراوحت تشبعات العوامل من 0.6 إلى أقل من 0.9، لتسعة عشر متغيراً، أما المتغيرات التي كانت تشبعها أقل من 0.6 فبلغ عددها سبعة عشر متغيراً، فيما كانت جميع المتغيرات موجبة، مما يعني قوة تأثير خصائص هذا العامل، وأثره المباشر على البيئة السكنية.

• العامل الرابع: الهجرة (اللاجئون) والانتقال الداخلي وارتفاع درجة التحضر

فسر عامل الهجرة والانتقال الداخلي 5.817% من مجموع التباين في مصفوفة المتغيرات، يبدو جلياً أن الهجرة عنصر رئيس في تغيير حجم السكان بجانب الزيادة الطبيعية، كما أنها تؤثر في خصائصهم الديمغرافية والاقتصادية، ولعل من أبرز التغيرات الديمغرافية التي طرأت على فلسطين هي تلك التغيرات المرتبطة بالهجرة والتهجير، وهذا أحدث خللاً واضحاً في التركيبة الديموغرافية لسكان فلسطين، ومن البديهي أن يكون لعملية التهجير التي تعرضت لها فلسطين أبعاد خطيرة في المجالات المختلفة، وقد تم بناء (30) مخيماً لإيواء اللاجئين المهاجرين في الضفة الغربية وقطاع غزة، التي أصبحت منذ عقود لا تتناسب مع الزيادة السكنية في ضوء محدودية مساحة تلك المخيمات.

• عوامل أخرى:

1. العامل الاقتصادي

مما لا شك فيه أن للظروف الاقتصادية التي تعرضت لها الضفة الغربية وقطاع غزة أثراً على مختلف القطاعات الاقتصادية، ولا سيما قطاع الإسكان، والذي يعتمد بالدرجة الأولى على الادخار والاستقرار، ولعل من أهم الحقائق الاقتصادية للسكان التي يكون لها أثر على التنمية الإسكانية أن عدد العاطلين عن العمل في سنة 2017 للفئة العمرية 15 سنة فأكثر بلغ 328,909 أفراد، ويشكلون ما نسبته 27.2% من مجموع السكان الفلسطينيين المشاركين في القوى العاملة للفئة العمرية نفسها. كما وأشارت النتائج إلى أن أعلى نسبة للبطالة كانت في قطاع غزة، وذلك نتيجة للحصار المفروض على القطاع منذ عام 2007، كما بلغت نسبة الفقر بين الأفراد خلال عام 2017 وفقاً لأنماط الاستهلاك الشهري 29.2% في فلسطين، 13.9% في الضفة الغربية، و53.0% في قطاع غزة. في حين أن 41.1% من الأفراد الفلسطينيين يقل دخلهم الشهري عن خط الفقر الوطني، 24.0% في الضفة الغربية، و67.6% في قطاع غزة. كما تبين أن 16.8% من الأفراد الفلسطينيين يعانون من الفقر الشديد.

2. المخططات الهيكلية وقصور الأجهزة الإدارية وقيود الاحتلال

إن للمخططات الإقليمية والهيكلية دوراً مهماً في توجيه الامتداد المساحي لل عمران والتنمية السكنية، وتنظيم خريطة استخدامات الأرض، ولعل هذه المخططات تحتاج إلى عمليات إدارية على درجة عالية من الكفاءة والفعالية، وذلك لكي تستطيع أن تجابه المشكلات الملحة للنمو السكاني والاقتصادي والعمراني، كما أن غياب التخطيط لفترة طويلة بسبب الاحتلال انعكس بشكل كبير على الأنماط السكنية، وأوجد العديد من المشكلات التي يصعب حلها.

3. المستعمرات الاسرائيلية وتقسيم الضفة الغربية إلى ثلاث مناطق وهي (أ) و(ب) و(ج)

من أهم المشاكل التي تواجه التنمية الإسكانية في فلسطين هي مصادرة الأراضي الفلسطينية، ومنع الفلسطينيين من البناء عليها، وتخصيصها لأغراض الاستعمار الاسرائيلي، وجدار الضم والتوسع، والطرق الالتفافية، والنتيجة هي الحد

القسري من التوسع العمراني الفلسطيني، وإعطاء الفرصة للتوسع الاستعماري الإسرائيلي، وقد صادر الاحتلال الأراضي وسيطر عليها بواسطة الأوامر العسكرية، والأمر اللافت للانتباه أن الاحتلال الإسرائيلي يضع جميع العراقل؛ لتشديد الخناق والتضييق على التوسع العمراني للفلسطينيين، خاصة في القدس والمناطق المصنفة (ج) في الضفة الغربية، والتي ما زالت تقع تحت سيطرة الاحتلال الإسرائيلي الكاملة، بالإضافة إلى جدار الضم والتوسع، والذي عزل أكثر من 12% من مساحة الضفة الغربية.

4. سياسة هدم البيوت السكنية من قبل الاحتلال الإسرائيلي

إن سياسة هدم المنازل التي تمارسها سلطات الاحتلال الإسرائيلي ذات انعكاس مباشر وخطير على العمران وعلى واقع السكن في فلسطين، وتعود جذور هذه السياسة إلى عام 1948، أي منذ احتلال فلسطين، حيث دمرت قوات الاحتلال مئات الآلاف من منازل الفلسطينيين على خلفيات متعددة، مما أدى إلى تشريد آلاف العائلات.

5. ارتفاع تكلفة البناء والتشييد وأسعار الأراضي والشقق السكنية وسوق الإيجارات

يبدو أن سعر الأرض ارتبط بالظروف السياسية والاقتصادية والأمنية التي مرت بها المنطقة، والتي بدورها أثرت على العرض والطلب، فارتفاع أسعار الأراضي والمساكن مستمر حتى الوقت الحاضر، وهو أمر يمكن فهمه إذا ما سلمنا بحقيقة صغر مساحة قطاع غزة، وضيق مساحة الأرض التي يسمح فيها البناء في الضفة الغربية؛ بسبب الاحتلال، وقلة المعروض من أراضي البناء، وكذلك ازدياد الطلب على الأرض كنتيجة لارتفاع معدل الزيادة السكانية، ومن البديهي أن ينعكس ارتفاع سعر الأرض على المسكن من حيث الشكل، والمساحة، والامتداد، وقد ترتب على ارتفاع أسعار الأرض أيضاً امتداد العمران على الأراضي الزراعية، حيث نجد العديد من الأراضي الزراعية التي تقع على أطراف ووسط المناطق السكنية وقد تحولت إلى مبانٍ سكنية.

6. العامل الاجتماعي (العادات والتقاليد)

يعتمد سكان فلسطين بشكل رئيس على الامتداد الأفقي، وبالذات في التجمعات الريفية، وبالتالي ينتشر العمران على مساحة كبيرة من الأرض؛ ومرد ذلك إلى العادات والتقاليد السابقة التي لا تسمح بالسكن مع عائلات أخرى في المبنى، ولكن نتيجة لزيادة أعداد السكان وشح الأراضي وزيادة أسعارها وزيادة تكلفة البناء اضطر السكان إلى الاعتماد على البناء العمودي، والسكن في شقق سكنية، إلى أن أصبح هذا الأمر مألوفاً لدى السكان الفلسطينيين.

7. الطرق ووسائل النقل

ثمة ارتباط واضح بين خريطة الطرق وخريطة النمو العمراني، حيث إن العمران يسير مع محاور الطرق، أو في المناطق التي تتوفر لها طرق ووسائل للمواصلات، في حين يبتعد السكان عن المناطق التي تتعدم فيها شبكة الطرق والمواصلات، وإن كانت تلك المناطق تتميز بانخفاض أسعار الأراضي، وهناك مجموعة من مناطق الضفة الغربية وقطاع غزة تعاني من عدم وجود طرق مرصوفة وبالذات في المناطق الريفية، وهذا يؤدي إلى تكدس العمران في المناطق الحضرية.

الفصل الأول

الإطار النظري للدراسة

أصبحت مسألة التنمية الإسكانية المستدامة من الموضوعات الحديثة والمعاصرة، ولكن أساليب العمل بها لا تزال غير كافية، وفي عام 1948م صدر الإعلان العالمي لحقوق الإنسان عام 1948م، ومن خلاله تم التأكيد على أن الإسكان الجيد يعد عنصراً أساسياً لتحقيق جودة الحياة للسكان، (سلام، بوسهوه 2012). وفي المؤتمر الثاني لمركز المستوطنات البشرية بالأمم المتحدة (الموئل الثاني) الذي عقد عام 1996 طور مفهوم (مؤشرات قطاع الإسكان) إلى مفهوم أشمل وهو (المؤشرات الحضرية)، لتضم بجانب مؤشرات قطاع الإسكان قطاع النقل، وقطاع البنية التحتية، وقطاع التنمية الاقتصادية والاجتماعية، (الأمم المتحدة، الجمعية العامة، 2014)، وعُقد مؤتمر ثالث للأمم المتحدة في عام 2016 (الموئل الثالث) بشأن الإسكان والتنمية الحضرية المستدامة، (الأمم المتحدة، الجمعية العامة، 2016).

ويعتمد مفهوم التنمية المستدامة على مجموعة من السياسات والإجراءات المتخذة لتحقيق التوازن بين تفاعل عناصر البيئة الثلاثية (الحيوية والمصنعة والاجتماعية)، للمحافظة على النظم البيئية، كما أن التنمية المستدامة تلبي ضروريات الحاضر دون المساومة على قدرة الأجيال في تلبية حاجاتهم، كما ورد في تقرير (مستقبلنا المشترك) الذي صدر عن لجنة (برتلاند) رئيسة وزراء النرويج ورئيسة اللجنة العالمية للبيئة والتنمية في عام 1992، حيث كانت التنمية المستدامة الموضوع المركزي لمؤتمر الأمم المتحدة للبيئة والتنمية (UNCED) في قمة الأرض التي نتج عنها عدة اتفاقيات تخص التنمية المستدامة (وزارة الشؤون البلدية والقروية، 2005).

ويعد الإسكان من متطلبات الحياة العصرية، وهي متطلبات لم تتمكن أي دولة من دول العالم من الوصول إلى حل قاطع لها، وهو من أكثر المشكلات تفاقمًا؛ بسبب الطلب المتزايد عليه من السكان، والإسكان مشكلة متحركة مع متطلبات المعيشة المتغيرة، فهو عملية تتطلب التكامل في الجوانب الاقتصادية، والاجتماعية، والتقنية، والعمرانية، والقانونية، والتصنيعية، والتنظيمية، والإدارية، والتصميمية، والتخطيطية، لذا برزت مفاهيم عدة للإسكان. كذلك ركزت أهداف التنمية المستدامة على موضوع السكن ومواصفاته حيث ينص الهدف رقم 11 على إنشاء مدن ومجتمعات محلية مستدامة، ومن مقاصده "جعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة للجميع وآمنة وقادرة على الصمود ومستدامة". بالإضافة إلى ضمان حصول الجميع على مساكن وخدمات أساسية ملائمة وآمنة وميسورة التكلفة، ورفع مستوى الأحياء الفقيرة، بحلول عام 2030. (برنامج الأمم المتحدة الإنمائي في الدول العربية).

إن الظروف والأوضاع الراهنة التي تشهدها فلسطين تستوجب إعادة النظر بصورة شاملة في تحديات التمدن الحضري، حيث يواجه قطاع الإسكان في فلسطين منذ الاحتلال الإسرائيلي مشكلات عديدة، تمثلت في ظهور مخيمات اللاجئين، والمناطق العشوائية، والمناطق المتدهورة عمرانياً، إضافة إلى المساكن التي دمرت أو أُلغيت؛ نتيجة للعدوان الإسرائيلي، ما أحدث خللاً كبيراً في توفير المساكن، التي كانت أصلاً غير متوفرة بشكل كافٍ، ولا تتناسب مع الاحتياجات المرتبطة بالنمو السكاني، وهذا ما ضاعف من أزمة السكن.

إنّ الأوضاع (الجيوسياسية) معقدة ومتقلبة في فلسطين؛ بسبب الاحتلال الإسرائيلي ونظامه الاستعماري الذي يمارسه في الضفة الغربية، بالإضافة إلى محدودية الموارد، كل ذلك أثر على مورفولوجية البيئة الحضرية وقضايا التنمية الإسكانية المستدامة بشكل خاص.

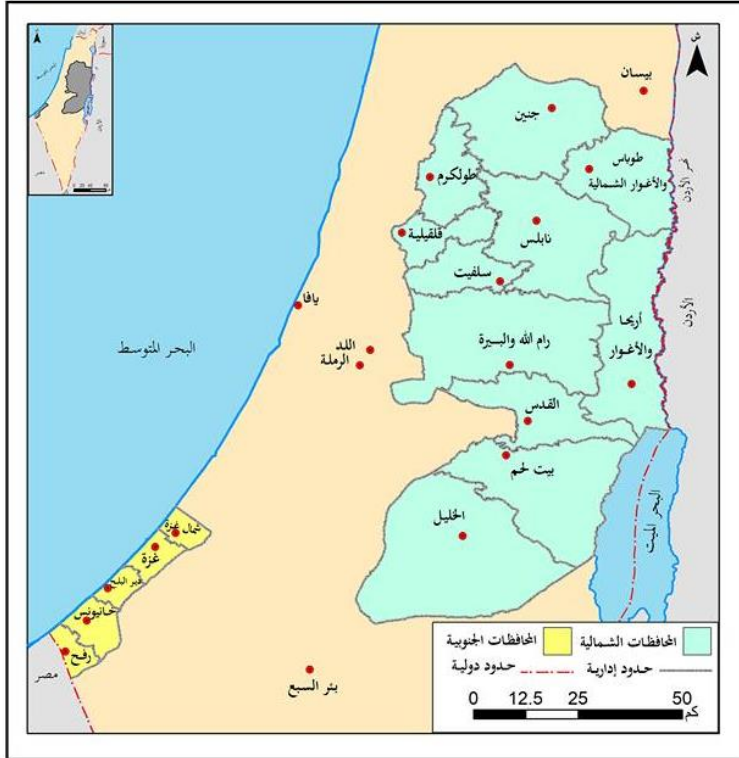
1.1 حدود الدراسة

1.1.1 الحد المكاني (منطقة الدراسة)

تقتصر الدراسة على فلسطين (الضفة الغربية، وقطاع غزة)، وتنقسم فلسطين إدارياً إلى (16) محافظة، منها (11) محافظة في الضفة الغربية (المحافظات الشمالية)، حيث تبلغ مساحتها 5,660 كيلو متر مربع، تشكل 21.0% من المساحة الإجمالية لفلسطين التاريخية، التي تبلغ مساحتها 27,009 كيلو متر مربع، وتشمل محافظات جنين، وطوباس والأغوار الشمالية، وطولكرم، ونابلس، وقلقيلية، وسلفيت، ورام الله والبيرة، وأريحا والأغوار، والقدس، وبيت لحم، والخليل، وخمس محافظات في قطاع غزة (المحافظات الجنوبية)، حيث تبلغ مساحته 365 كيلو متر مربع، ويشكل القطاع 1.4% من المساحة الإجمالية لأرض فلسطين التاريخية، ويشمل محافظات شمال غزة، وغزة، ودير البلح، وخانيونس، ورفح. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019).

وتعد المحافظة أعلى مستوى في الهيكل الإداري من التقسيمات الإدارية في فلسطين، بحيث تضم المحافظة عدداً من التجمعات العمرانية (الحضرية، والريفية، والمخيمات).

خريطة 2: دولة فلسطين، 2017



خريطة 1: فلسطين التاريخية، 2017



من إعداد الباحثين: مصدر خريطة الأساس: (الملفات المكانية المنتجة في الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017)
مصدر البيانات: (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2018). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: ملخص النتائج النهائية للتعداد. رام الله - فلسطين

2.1.1 الحد الزمني للدراسة

تغطي الدراسة الفترة خلال العامين (2007 - 2017)، استناداً إلى بيانات التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت (2007)، (2017). وستكون فترة الاستشراف حتى عام (2030)، وتعد تلك الفترة حسب التصنيف الزمني للاستشراف ضمن المستقبل المتوسط، وتلك الفترة مناسبة في الدراسات المستقبلية بالنسبة لفلسطين، وإن كان التنبؤ لفترة أطول سيكون له تأثير إيجابي على صانع القرار، إلا أن الدراسات الاستشرافية في فلسطين -بوصفها منطقة غير مستقرة- يكتنفها الغموض والالتباس؛ لكثرة التغيرات التي قد تحدث خلال تلك الفترة الطويلة.

2.1 موضوع الدراسة

يواجه قطاع الإسكان والتنمية الإسكانية المستدامة في فلسطين مأزقاً حاداً منذ عام 1948، وازدادت هذه المشكلة بعد حرب 1967 عند احتلال باقي فلسطين، وبالتالي تقلصت الأراضي التي يمتلكها الفلسطينيون، كما تعرض السكان إلى التهجير القسري من موطنهم الأصلي إلى محافظات قطاع غزة، والضفة الغربية والدول المجاورة، وشكلت هذه الزيادة المفاجئة عبئاً ثقيلاً على الضفة الغربية وقطاع غزة، مما أفضى إلى وجود أزمة سكن حقيقية، فازداد الطلب على الأرض، وأصبحت مساكن المهاجرين الجديدة والمخيمات لا تتماشى وطبيعة المساكن التي كانوا يعيشون بها، وقد انعكست نتائج هذه الأزمة على شتى نواحي الحياة السياسية والاقتصادية والاجتماعية والعمرانية.

من اللافت أن أغلب الدول _ سواء النامية منها أو في مرحلة النمو _ تعاني من مشكلة سكن، ولكن المشكلة في فلسطين معقدة بشكل أكبر، حيث الزيادة السكانية الطبيعية، والامتداد العمراني نتيجة للزيادة السكانية، ناهيك عن الظروف السياسية، وارتفاع أسعار الأراضي، وأسعار مواد البناء، وأجور العمالة، والاستيطان، وجماد الضم والتوسع والطرق الالتفافية، بالإضافة إلى خضوع الاستخدام السكني وقطاع الإسكان في بعض المناطق لمقتضيات التنظيم الهيكلي الإسرائيلي، والأوامر العسكرية.

3.1 أهداف الدراسة

تهدف الدراسة الى:

1. رصد المؤشرات الحضرية (الخلفية العامة) المرتبطة بالتنمية الإسكانية في فلسطين.
2. استعراض مؤشرات المسكن الملائم في فلسطين.
3. الوقوف على أهم مؤشرات البنية الأساسية.
4. الكشف عن أهم المعوقات والتحديات التي تحول دون تحقيق التنمية الإسكانية المستدامة.
5. تحليل المؤشرات الرئيسة والوقوف على المحددات والمشكلات والإمكانيات ووضع الأهداف الاستراتيجية.
6. إلقاء الضوء على السياسات المطلوبة لتحقيق التنمية الإسكانية المستدامة في فلسطين.

4.1 مصطلحات الدراسة

المسكن:

يمثل المسكن الصيغة الأولى التي يتمكن الإنسان من أن يكيف نفسه مع البيئة، ويقصد بالمسكن أيضاً الوحدة المعمارية التي يقطن الساكن فيها وتتوفر فيه متطلبات الإقامة والحماية (الهيتي، وآخرون، 1983).

الاستخدام السكني:

يعرف الاستخدام السكني بأنه المسكن والأرض المحيطة به مباشرة والمخصصة لأغراض الخدمة المنزلية المساعدة (إسماعيل، 1985).

الإسكان:

يعرف الإسكان بأنه المنطقة السكنية والبيئة المحيطة بها، فيشمل بجانب المسكن المرافق، والخدمات وشبكات الطرق المحيطة. وتتعدد مفاهيم الإسكان على النحو الآتي: حكومي، اقتصادي، اجتماعي، تخطيطي، معماري، جغرافي (الهيتمي، وآخرون، 2011).

التنمية الإسكانية المستدامة:

يعتمد مفهوم التنمية المستدامة على عنصرين أساسيين هما: التنمية والاستدامة، وتعددت تعريفات التنمية والاستدامة، فهناك أكثر من (60) تعريفاً، ومعنى كلمة (استدامة) لغة واصطلاحاً استمرار الشيء ودوامه، وتهتم التنمية المستدامة بجميع جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والمؤسسية، وتقاس بواسطة (134) مؤشراً، يرتبط مؤشران رئيسان بتغطية الإسكان، ويتداخل قطاع الإسكان تدخلاً وثيقاً مع مجالات التنمية المستدامة كافة، التي تهدف إلى تحسين نوعية حياة الأفراد باعتبارها الخطوة الأولى لتحسين حياتهم؛ لما يوفره من استقرار لهم وبيئة صحية آمنة مزودة بالخدمات الأساسية، ولعب تطوير الإسكان دوراً مهماً للغاية في تحقيق الاستدامة؛ لأن تطوير الإسكان يستهلك الموارد في بنائه وصيانته واستخدامه، فهناك علاقة بين الإسكان والاستدامة، وتتألف التنمية المستدامة من ثلاثة عناصر رئيسة وهي: النمو الاقتصادي والاجتماعي والبيئي، إضافة إلى البعد التقني والسياسي.

كما تعرف التنمية الإسكانية المستدامة بأنها تلبية احتياجات اليوم من الإسكان دون المساس بالاحتياجات من الأجيال القادمة، والإسكان المستدام يهدف إلى إنتاج مساكن جيدة النوعية بأسعار تكون في متناول الجميع على المدى القصير والبعيد، كما يهدف إلى الاستدامة الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، من التخطيط إلى مرحلة التنفيذ، وفي الوقت نفسه إنتاج السكن الميسور التكلفة والذي يسهل الوصول إليه والأقل ضرراً بالبيئة. (علي، وكندي، 2016)

كما أن الإسكان المستدام يمكن فهمه من حيث: الاستدامة البيئية والاقتصادية والتكنولوجية والثقافية والاجتماعية. كما يذكر إدوارد وتيرنت 2000 أن الإسكان المستدام يصبح حقيقة إذا كانت لكل فرد فرصة للوصول إلى منزل لائق، يعزز التماسك الاجتماعي والرفاهية والراحة النفسية، المسمى نظام تقييم شامل للإسكان المستدام (Abu_Bakar, 2011) ولكي تكون مبادرات الإسكان مستدامة يجب أن تكون قابلة للحياة اقتصادياً، ومقبولة اجتماعياً، ومجدية تقنياً، ومتوافقة بيئياً (Choguill, 2007).

المؤشر:

هو مقياس يلخص معلومات حول موضوع معين، ويعطي صورة واضحة للوضع الراهن، وقيم الأداء، ويتنبأ الأوضاع المستقبلية والاتجاه العام للظاهرة. ولا بد من التفرقة بين المؤشرات والإحصاءات، حيث يعتمد المؤشر على مقياس كمي أو نوعي يستخدم لقياس ظاهرة معينة، خلال فترة زمنية محددة، أما الإحصاءات فهي عرض لواقع الظاهرة، فالمؤشر لا يكفي بعرض الواقع، بل يمتد إلى تحليله وتفسيره (الحماقي، 2019).

استراتيجيات الإسكان:

استراتيجية الإسكان هي الوثيقة الرسمية والإطار العام لنشاط المؤسسات التي تهتم في التنمية الإسكانية في الدولة، على المدى القصير والمتوسط والطويل (مرصد العمران، 2020)، وتعرف الاستراتيجية بشكل عام بأنها: "علم وفن استخدام الوسائل والقدرات المتاحة في إطار عملية متكاملة يتم إعدادها والتخطيط لها، بهدف خلق هامش من حرية العمل يعين صانع القرار على تحقيق أهداف سياساتهم العليا في أوقات السلم والحرب" (الموسوعة السياسية، 2020).

المشكلة أو الفجوة الإسكانية:

المشكلة أو الفجوة الإسكانية تتخذ أشكالاً مختلفة: منها فقدان المأوى، وما يترتب عليه من ظاهرة التشرد، أو النوم في الطرقات، والساحات العامة والدور والخرب، التي لا تصلح للسكن، أما الشكل الآخر فيتمثل بتعدد الأسر داخل المسكن (نورين، 2004).

الحاجة السكنية:

تعرف الحاجة السكنية بأنها مدى عجز الرصيد السكني من الناحيتين الكمية والنوعية أو كليتهما معاً عن توفير سكن ملائم ومريح، وضمن المعايير والمؤشرات التصميمية التي تحددها عوامل المكان والزمان، بغض النظر عن القابلية الاقتصادية، فهي تشمل الحاجة الكلية للمأوى من دون الأخذ بعين الاعتبار إمكانات الأسر في توفير ذلك. (الهيتي، وآخرون، 2011).

الطلب على المساكن:

يتمثل الطلب على المساكن في نوعين، هما: الطلب الإسكاني الفعال ويتمثل بالحاجة السكنية للأسر الراغبة في سكن والقادرة مادياً على تحقيقه، أما الطلب الإسكاني غير الفعال هو الحاجة السكنية للأسر الراغبة في سكن ولكنها غير قادرة مادياً على تحقيقه، ويتمثل الطلب غير الفعال أساس المشكلة السكنية لشرائح المجتمع قليلة الدخل والمعدومة، أو التي تعيش ظروفًا سكنية صعبة (الهيتي، وآخرون، 2011).

الامتداد العمراني الحضري:

التمدد العمراني، أو الزحف العمراني: هو مفهوم عام متعدد الوجوه يُشير إلى توسع مدينة ما وضواحيها على حساب الأراضي والمناطق المحيطة بها وإشغال الفضاءات المتوفرة داخل الكتلة العمرانية، مع الاهتمام بالبعد التاريخي لمراحل النمو (موسوعة البيئة: 2012).

الكتلة العمرانية، أو الكتلة المبنية:

تضم الكتلة العمرانية: المباني السكنية، وغير السكنية، والمنشآت: كالمصانع، والمباني، والخدمات التعليمية، والصحية، والإدارية، والاستخدام التجاري المنفصل، والمختلط بالسكن، كما تتخللها الطرق، وأراضي الفضاء، التي تكوّن الكتلة السكنية، بالإضافة إلى المسطحات المائية والأراضي المفردة التي تم اعتمادها (علام، التشريعات المنظمة للعمران، 1986).

الدراسات المستقبلية:

هي ميدان من ميادين المعرفة، يزداد الاهتمام به في الدول المتقدمة، ويترسخ دوره في عملية صناعة القرار سواء أكانت على مستوى الدول أم على مستوى المؤسسات المدنية والعسكرية والشركات الكبرى، وقد شهد ذلك الميدان - وما زال - تطورات متلاحقة في منهجيته وأساليبه تطبيقاته حتى صارت له مكانة مرموقة بين ميادين المعرفة (عامر، 2008).

5.1 منهجية البحث وأسلوب الدراسة

استُخدمت عدة مناهج بحيث يفي كل منهج بمتطلبات مرحلة معينة من الدراسة، وهذه المناهج هي: التاريخي، والوصفي، والتحليلي، والاستقرائي، ومنهج السياسات والاستراتيجيات الحضرية، ومنهج التوقع المحسوب، ومنهج التنبؤ. وسيعتمد الباحثان في دراسة واقع وتحليل مؤشرات التنمية الإسكانية المستدامة على عدة مرجعيات، وهي:

1. أهداف ومؤشرات وغايات الأمم المتحدة للتنمية المستدامة برنامج الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية UN Habitat (تحويل عالما 2030 للتنمية المستدامة)، وبالذات الهدف رقم 11، بمسمى (مدن ومجتمعات محلية مستدامة)، ومن مقاصده "جعل المدن والمستوطنات البشرية شاملة للجميع وآمنة وقادرة على الصمود ومستدامة".
2. سيتم الاعتماد في حساب المؤشرات الحضرية على مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية في إسطنبول، 1996 UN Habitat، من خلال مجموعة من المؤشرات الموجودة ضمن عدد من المحاور، التي ترتبط بالسكن الملائم، وتكفي لتشخيص الواقع الحضري لأي دولة مقارنة بالدول الأخرى، والمحاور هي: مؤشرات الخلفية العامة، ومؤشرات السكن الملائم، ومؤشرات البنية الأساسية، ومؤشرات إدارة البيئة، ومؤشرات الإدارة المحلية.
3. مؤشرات قطاع الإسكان التي تناولتها المرصد الحضرية العالمية والإقليمية والوطنية.
4. مؤشرات السكن في فلسطين والتي عرضت يوم الإسكان العربي 2019، بالإضافة إلى مجموعة من المؤشرات التي لها علاقة بالإسكان والبيئة السكنية، والتي ظهرت في نتائج التعداد السكاني 2017 ولم تذكر في المرجعيات السابقة، وتعكس خصوصية فلسطين. وأضاف الباحثان عدداً من المؤشرات لها علاقة بموضوع الدراسة (التنمية الإسكانية).
5. سيكون مصدر البيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني ومصادر أخرى.

6.1 التحليل الإحصائي

تنوعت الأساليب المستخدمة في الدراسة بتنوع البيانات والهدف من التحليل، فتمت الاستعانة بمقاييس التشتت (Measures of Dispersion) والارتباط البسيط (Simple Correlation)، كما استخدم التحليل العاملي (Factor Analysis) للكشف عن العوامل المؤثرة في البيئة السكنية، كما استُخدمت الدرجات العاملية (Factor Scores) وهي درجات معيارية تقيس مدى تكثيف خصائص العامل في محافظات فلسطين المختلفة. واستخدم الحاسب الآلي في معالجة البيانات آنفة الذكر، وذلك من خلال البرنامج الإحصائي (Statistical Package for Social Sciences-SPSS).

7.1 مصادر الدراسة

اعتمدت الدراسة بشكل أساسي على نتائج التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017، بالإضافة إلى تعدادي 1997 و2007 ونتائج المسوحات المتعلقة بالسكن التي أصدرها الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، كما شملت المصادر بعض الكتب والتقارير والأبحاث التي صدرت عن الجامعات والمنظمات والمؤسسات الفلسطينية.

8.1 محتوى الدراسة

تحتوي الدراسة على ثماني فصول يتخللها مجموعة من الخرائط والرسوم البيانية والجداول، كما تحتوي على ملخص تنفيذي، ويراجع الفصل الأول الاطار النظري للدراسة، بينما تناول الفصل الثاني المؤشرات الحضرية (الخلفية العامة) المرتبطة بالتنمية الإسكانية في فلسطين، واستعرض الفصل الثالث مؤشرات السكن الملائم في فلسطين، كما تناول الفصل الرابع مؤشرات

البنية الأساسية، وحدد الفصل الخامس المعوقات والتحديات التي تحول دون تحقيق التنمية الإسكانية المستدامة، واستعرض الفصل السادس تحليل المؤشرات الرئيسية والوقوف على المحددات والمشكلات والإمكانيات ووضع الأهداف الاستراتيجية، ثم ألقى الفصل السابع الضوء على السياسات والاستراتيجيات المطلوبة لتحقيق التنمية الإسكانية المستدامة في فلسطين، ثم تناول الفصل الأخير النتائج والتوصيات والمقترحات.

الفصل الثاني

المؤشرات الحضرية (الخلفية العامة) المرتبطة بالتنمية الإسكانية في فلسطين

سيتناول هذا الفصل عدة مؤشرات سكانية وعمرانية ترتبط بقطاع الإسكان، وسيتم تناول تلك المؤشرات من خلال إعطاء صورة واضحة عن الوضع الراهن للمؤشر ومقارنته بالمؤشرات الإقليمية والدولية.

1.2 حجم ونمو السكان

يعد النمو السكاني من المسائل الدولية التي تحظى باهتمام جميع الدول المتقدمة والنامية على حد سواء، فهناك من يخشى النمو السكاني، وهناك من يسعى إلى زيادة النمو السكاني، ويعد النمو السكاني من أبرز الظواهر الديموغرافية التي تؤخذ في الاعتبار عند وضع السياسات السكانية والتخطيط المستقبلي لاحتياجات السكان والتنمية الإسكانية.

جدول 1: عدد السكان حسب المنطقة، 1997، 2007، 2017

المنطقة	1997		2007		2017	
	العدد	(%)	العدد	(%)	العدد	(%)
فلسطين	2,895,683	100	3,767,549	100	4,781,248	100
الضفة الغربية	1,873,476	64.7	2,350,583	62.4	2,881,957	60.3
قطاع غزة	1,022,207	35.3	1,416,966	37.6	1,899,291	39.7

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2018. التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: ملخص النتائج النهائية للتعداد. الرقم المرجعي 2383. رام الله - فلسطين.

يلاحظ من الجدول رقم (1) أن عدد سكان فلسطين يبلغ حسب نتائج التعداد 2017 (4,781,248 فرداً)، ويمثل هذا العدد ارتفاعاً في عدد السكان خلال العشرين سنة الفاصلة عن تعداد 1997 بنسبة 65.1%، ويتوزع السكان حسب المنطقة عام 2017، بواقع 2,881,957 فرداً في الضفة الغربية و1,899,291 فرداً في قطاع غزة، ومن اللافت أن الوزن النسبي للسكان يتجه لصالح قطاع غزة، فبعد أن كانت النسبة عام 1997 تتوزع بواقع 64.7% في الضفة الغربية و35.3% في قطاع غزة؛ أصبحت تتوزع إلى 60.3% و39.7% على التوالي في عام 2017، بنسبة زيادة نحو 12.5% لصالح قطاع غزة خلال عشرين عاماً، في المقابل سجلت الضفة الغربية نسبة نقص نحو 6.8%، وتحتل فلسطين المرتبة 121 بين دول العالم من حيث عدد السكان، بنسبة 0.063% من سكان العالم (https://ar.wikipedia.org/WiKi,2019).

إن معدل النمو السكاني يتراوح على مستوى دول العالم للفترة من 2005-2010 من 2.2% إلى 4.5% (https://ar.wikipedia.org/WiKi,2019)، أما في فلسطين فقد بلغ المعدل عام 2018 (2.5%)، وبلغ في الضفة الغربية 2.2%، بينما في قطاع غزة 2.5%، (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2018). الرقم المرجعي، (2400). وإذا افترضنا ثبات معدل النمو السكاني حسب المنطقة؛ فإن عدد السكان سوف يتضاعف في فلسطين خلال 28 سنة، وفي الضفة الغربية خلال 32 سنة، وفي قطاع غزة خلال 24 سنة. وتشير التقديرات أن عدد السكان المقدر في الضفة الغربية والقدس وقطاع غزة عام 2030 سيبلغ نحو 6.4 مليون نسمة بواقع 3.7 مليون نسمة في الضفة الغربية، و2.6 مليون نسمة في قطاع غزة، أي أن نسبة الزيادة السكانية المقدرة خلال الفترة من (2018-2030) أي خلال 13 سنة ستكون نحو 36%

بواقع 31% للضفة الغربية، و42% لقطاع غزة. (تقدير عدد السكان خلال الفترة من 2018-2020 من حساب الباحث معتمداً على معدل النمو السكاني وفقاً لبيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني).

نستنتج من مؤشر حجم ونمو السكان في فلسطين أن الزيادة الكبيرة في حجم السكان وإن كانت لها أهمية كبيرة في فلسطين في ضوء الصراع الديموغرافي مع الاحتلال؛ إلا أن هذه الزيادة خلقت أوضاعاً صعبة، وبالذات في قطاع غزة، فالزيادة السكانية تؤدي إلى زيادة الاستهلاك لدى الأفراد، بحيث يكون هذا الإنفاق الاستهلاكي على حساب نفقات التنمية، ما يؤدي إلى انخفاض مستوى المعيشة، بالإضافة إلى زيادة نفقات الدولة على الخدمات الأساسية، كالتعليم، والصحة، والمواصلات، والحماية والأمن، والإسكان، كما أن الزيادة السكانية قد تؤدي إلى ارتفاع أسعار السلع والخدمات نتيجة زيادة الطلب عليها بصورة لا تتناسب مع نسبة الأجور، مما يؤدي إلى انخفاض مستوى معيشة الأفراد وارتفاع أسعار المساكن؛ نظراً لصعوبة توفير الأعداد اللازمة لتلبية احتياجات الأسر الجديدة، بالإضافة إلى أن الزيادة السكانية تؤدي إلى الزحف العمراني على الأراضي الزراعية، وانخفاض الإنتاج الزراعي، وهذا يتطلب من الدولة العمل بشكل مضاعف لمواجهة المشكلات المترتبة على الزيادة السكانية، والعمل على توفير الاحتياجات السكنية اللائقة بالسكان.

2.2 نمو سكان المناطق الحضرية

النمو الحضري ظاهرة شهدتها مجموعة من مدن العالم، حيث الزيادة في عدد سكان المدن، نتيجة للزيادة الطبيعية أو تغيير التوزيع السكاني بين المناطق الحضرية والمناطق الريفية لصالح المناطق الحضرية، وبالتالي ثمة علاقة بين التحضر والتنمية الإسكانية، حيث إن المدن التي شهدت زيادة في أعداد قاطنيها؛ من الطبيعي أن تشهد توسعاً في المساحة المبنية، والحقيقة ليس الهدف إجراء دراسة تفصيلية للتحضر في حد ذاته، وإنما تفسير العلاقة القائمة بين التحضر والتنمية الإسكانية، وأثر الكثافة السكانية في المناطق الحضرية.

جدول 2: التوزيع النسبي للسكان في فلسطين* حسب نوع التجمع للفترة من (1997-2017)

المنطقة	نوع التجمع	السنوات		
		1997	2007	2017
فلسطين	المناطق الحضرية	53.1	73.5	77.1
	المناطق الريفية	31.0	17.1	14.6
	المخيمات	15.9	9.3	8.3
الضفة الغربية	المناطق الحضرية	46.6	68.7	70.8
	المناطق الريفية	47.0	25.9	24.3
	المخيمات	6.4	5.4	4.9
سكان قطاع غزة	المناطق الحضرية	63.5	81.5	86.6
	المناطق الريفية	5.4	2.7	0.0
	المخيمات	31.1	15.8	13.4

سنة 1997، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2003، مشروع التحليل والتدريب لاستخدام بيانات التعداد، سلسلة التقارير الوصفية (4) خصائص الحضر في الأراضي الفلسطينية، الرقم المرجعي 961، رام الله -فلسطين.

سنة 2007، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012، النتائج النهائية للتعداد، تقرير السكان، الأراضي الفلسطينية، الرقم المرجعي 1853. رام الله -فلسطين.

سنة 2017، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، التعداد السكاني، 2017، النتائج النهائية للسكان - التقرير التفصيلي، الرقم المرجعي 2425. رام الله -فلسطين.

*تم تقسيم التجمعات الفلسطينية إلى تجمعات حضرية وريفية إضافة للمخيمات استناداً إلى معايير محددة معتمدة لدى وزارة الحكم المحلي، وعليه لا يوجد تجمعات في قطاع غزة مصنفة على أنها تجمعات ريفية.

يتضح من البيانات الواردة في الجدول رقم (2) ما يأتي:

إن ظاهرة السكن في المناطق الحضرية في فلسطين ظاهرة قديمة حديثة، فقد بلغت نسبة سكان المناطق الحضرية عام 1997 (53.1%)، ثم ارتفعت إلى (73.5%) عام 2007، وإلى (77.1%) عام 2017 مع الأخذ بالاعتبار اختلاف تعريف الحضر بين التعدادات الثلاث، في حين إذا ما تم إضافة سكان المخيمات إلى المناطق الحضرية فلا بد من إضافة ما نسبته من (15.9%-8.3%) للفترة من 1997-2017 لسكان المناطق الحضرية؛ وذلك لأن المخيمات تقع ضمن الحدود الإدارية للمدن، وبالتالي تكون نسبة السكان في المناطق الحضرية مرتفعة إذا ما قورنت بالدول الأخرى، إذ أشار تقرير أممي عام 2018 إلى أن 55% من سكان العالم يعيشون في المناطق الحضرية، ومن المتوقع أن ترتفع إلى 68% بحلول 2050 (<https://www.un.org/> 2018) وإذا ما قارنا بين نسبة السكان في المناطق الحضرية في فلسطين إلى مجموع السكان في الدولة مع الدول العربية لسنة 2018 سنجد أنه مرتفع عن المعدل العام للعالم العربي الذي يبلغ 59%، في حين أننا سنجد مرتفعاً مقارنة ببعض الدول، مثل: مصر 43%، سوريا 54%، والسودان 35% واليمن 37%، المغرب 62%. بينما ينخفض في فلسطين عن بعض الدول العربية، مثل: الكويت 100%، لبنان 89% (<https://data.albankaldawli.org/indicator>).

نلاحظ في الجدول السابق التغير التدريجي في زيادة نسبة السكان في المناطق الحضرية في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة مقابل انخفاض تلك النسبة في التجمعات السكنية الريفية ومخيمات اللاجئين. ونستنتج من مؤشر نمو سكان المناطق الحضرية أن النسبة آخذة في الزيادة، فالتنمية الحضرية السريعة غير المخططة وغير المستدامة تجعل المدن مؤثلاً لكثير من الأخطار البيئية والصحية المستجدة، ناهيك عن الزحف العمراني على الأراضي الزراعية، ولكي لا يشكل هذا النمو السكاني أزمة بالنسبة للدولة لا بد أن يكون هناك نمو مماثل في المرافق والخدمات وفرص العمل؛ لتلافي تولد الأزمات الحضرية. ويذكر جونسون (Johnson, E. A) أن درجة النمو السكاني في كثير من دول العالم الثالث تفوق درجة النمو الصناعي وفرص العمل في المراكز المدنية، وهذا هو التمدن الخادع - إن صح التعبير - الذي ينتج عنه الأحياء الفقيرة المزدهمة بالسكان، وله تأثير سلبي على التنمية المستدامة (شوقي، 1986).

3.2 تكوين الأسر وحجم الأسرة

يعد مؤشر تكوين الأسر وحجم الأسرة مهماً لتقدير حجم الطلب على المساكن، وكذلك الاستدلال عن التغيرات الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية في الدولة، كما يُعبر بشكل واضح على حجم الكثافة السكانية داخل المسكن، ولكي نُقيّم ما إذا كانت المساكن مناسبة أم لا؛ سيتم حساب ما يخص الغرفة الواحدة من الأفراد وما يخص المسكن من الأسر والأفراد، وذلك في الفصل الثالث في المؤشرات الخاصة بالمسكن الملائم.

وتعد دراسة الحالة الزوجية من المؤشرات المهمة التي من خلالها يتم تحديد الاحتياجات السكنية للأسر الجديدة، على اعتبار أن كل أسرة جديدة تحتاج إلى مسكن جديد مستقل، ومجموعة كبيرة من دول العالم تسعى إلى توفير مشاريع إسكان تستهدف الأزواج الشابة بمواصفات تتناسب مع حجم الأسرة الصغيرة، وتتناسب مع معدل الدخل، وإذا ما قيمنا مشاريع الإسكان في الضفة الغربية وقطاع غزة فإننا لن نجد مشاريع تستهدف تلك الشريحة من الأزواج الشابة بشكل كافٍ، فمعظم مشاريع الإسكان التي أقيمت في فلسطين سواء من القطاع العام أو الخاص أو التعاوني فإنها غالباً ما تستهدف الفئات ذات الدخل العالية والمتوسطة، وعدد قليل من المشاريع يستهدف ذوي الدخل المحدود.

مما لا شك فيه أن ظاهرة الزواج في أي مجتمع لها أبعادها الاقتصادية والاجتماعية، والحضرية، وأنها تستوجب الاهتمام، إذ إنها تؤثر بطريقة مباشرة على تكوين الأسر الجديدة، وبالتالي على النمو السكاني، مما يترتب عليه زيادة الطلب على

المسكن، في ضوء ذلك نجد أن عدد عقود الزواج المسجلة عام 2017 في فلسطين بلغت 47,218 عقداً، في حين كانت 32,685 عقداً عام 2007، (أي بارتفاع مقداره 17,753 عقداً مقارنة بعام 2007)، وقد بلغ معدل الزواج الخام 10 حالة زواج لكل 1000 من مجمل السكان في عام 2017 على مستوى فلسطين (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2018، الرقم المرجعي 2497).

جدول 3: التوزيع العددي والنسبي للأسر ومتوسط حجم الأسرة في فلسطين حسب المنطقة، 1997، 2017

المنطقة	1997			2017			معدل تكوين الأسر السنوي خلال الفترة 1997-2017 %
	العدد	%	متوسط حجم الأسرة	العدد	%	متوسط حجم الأسرة	
فلسطين	407,065	100	6.4	929,221	100	5.1	6.4
الضفة الغربية	262,568	64.5	6.1	594,511	64.0	4.8	6.3
قطاع غزة	144,497	35.5	6.9	334,710	36.0	5.6	6.6

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2018). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: ملخص النتائج النهائية للتعداد. الرقم المرجعي 2383، رام الله - فلسطين.

ويتضح من خلال بيانات الجدول رقم (3) أن عدد الأسر الخاصة في فلسطين سنة 2017 بلغ 929,221 أسرة، منها 594,511 أسرة في الضفة الغربية و334,710 أسر في قطاع غزة، وبخصوص تكوين الأسر نجد أن نسبة زيادة الأسر في فلسطين خلال الفترة من 1997-2017 بلغت 128.3% بمعدل زيادة سنوي نحو 6.4%، وسجل قطاع غزة نسبة زيادة تفوق بنسبة قليلة الضفة الغربية 6.6% و6.3% على التوالي، وهذا بسبب اختلاف معدل النمو السكاني بين الضفة الغربية وقطاع غزة، فكانت نسبة الزيادة للأسر في قطاع غزة 131.6%، بينما في الضفة الغربية 126.4%.

وبخصوص حجم الأسرة يظهر الجدول رقم (3) أن متوسط حجم الأسرة في فلسطين عام 2017 بلغ (5.1 فرد) بواقع 4.8 فرد في الضفة الغربية و5.6 فرد في قطاع غزة، يذكر أن هذا المتوسط قد انخفض خلال الفترة 1997-2017، حيث بلغ 6.4 عام 1997، ويعد متوسط عدد أفراد الأسرة في فلسطين مرتفعاً مقارنة بدول العالم، حيث يتراوح من (1.7-4.1) (المؤشرات الحضرية لمدينة الرياض، 1435). وعلى مستوى المنطقة فمتوسط حجم الأسرة انخفض خلال الفترة (1997-2017)، ولكن المتوسط في قطاع غزة هو الأعلى.

جدول 4: الأسر الخاصة في فلسطين حسب المنطقة وحجم الأسرة، 2017

المحافظة	حجم الأسرة											المجموع
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	+11	
فلسطين	44,087	108,208	109,156	138,115	146,469	140,543	105,997	65,832	35,329	17,493	17,992	929,221
الضفة الغربية	33,426	76,734	75,072	94,634	97,164	90,304	63,256	35,139	16,288	6,946	5,548	594,511
قطاع غزة	10,661	31,474	34,084	43,481	49,305	50,239	42,741	30,693	19,041	10,547	12,444	334,710

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2018). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: ملخص النتائج النهائية للتعداد. الرقم المرجعي 2383، رام الله - فلسطين.

أما بخصوص عدد أفراد الأسرة فمن جدول رقم (4) نلاحظ أن عدد الأسر التي يزيد أفرادها عن أربعة في فلسطين تشكل أكثر من نصف الأسر 57.0%، وبلغت النسبة في الضفة الغربية 52.9% وفي قطاع غزة 64.2%.

على المخططين في قطاع الإسكان مراعاة نتائج هذا المؤشر، والعمل على مواءمة السياسات العامة في تنظيم الأراضي السكنية، وعدد المساكن ومساحتها؛ لتتناسب مع معدل تكوين الأسر، وعدد أفراد الأسرة، والعمل على توفير الميزانيات والخدمات والمرافق؛ لتتلاءم مع الزيادة المتوقعة من الأسر الجديدة، لتحقيق حياة كريمة ومستدامة للسكان.

4.2 الكثافة السكانية وتوزيع السكان

يعكس مؤشر كثافة السكان الذي يعرف بنصيب الكيلو متر المربع من الأفراد إلى حد كبير الحالة التي تكون عليها المراكز العمرانية من الناحية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية، كذلك يعد مؤشراً للمخططين في مجال التنمية الإسكانية، وفي التخطيط للخدمات والمرافق، كي تتناسب مع الكثافة السكانية.

جدول 5: الكثافة السكانية في فلسطين حسب المحافظة، 2017

المحافظة	عدد السكان *	المساحة (كم ²)	مساحة المنطقة (أ+ب)	مساحة المنطقة المبنية 2017	الكثافة السكانية على الحدود الإدارية للمحافظات (نسمة/ كم ²)	الكثافة السكانية للمنطقة (أ+ب) (نسمة/ كم ²)	الكثافة السكانية للمنطقة المبنية (نسمة/ كم ²)
فلسطين	4,705,855	6,025	-	595.2	781	-	7,906
الضفة الغربية	2,830,538	5,660	2,280	459.2	500	1,241	6,164
جنين	308,618	584	387.8	52.2	528	796	5,912
طوباس والاغوار الشمالية	60,186	409	81.9	8.5	147	735	7,081
طولكرم	183,205	247	144.2	27.0	742	1,270	6,785
نابلس	387,240	599	345.3	45.4	646	1,121	8,529
قلقيلية	108,234	165	46	12.1	656	2,353	8,945
سلفيت	73,756	204	51	13.0	362	1,446	5,673
رام الله والبيرة	322,193	855	305	66.6	377	1,056	4,838
أريحا والأغوار	50,002	593	69.8	12.2	84	716	4,099
القدس	415,040	349	100.1	51.4	1,189	4,146	8,074
بيت لحم	215,047	655	217.6	41.0	328	988	5,245
الخليل	707,017	1,000	223.8	129.8	707	3,159	5,447
قطاع غزة	1,875,317	365	-	136.0	5,138	-	13,789
شمال غزة	364,188	61	-	24.5	5,970	-	14,862
غزة	641,310	74	-	39.5	8,666	-	16,248
دير البلح	269,830	57	-	22.7	4,734	-	11,877
خانيونس	366,823	110	-	29.8	3,335	-	12,295
رفح	233,166	63	-	20.0	3,701	-	11,651

* تشمل السكان الذين تم عددهم فعلاً ولا يشمل تقديرات عدد السكان الذين لم يتم عددهم على ضوء نتائج الدراسة البعدية 2017.

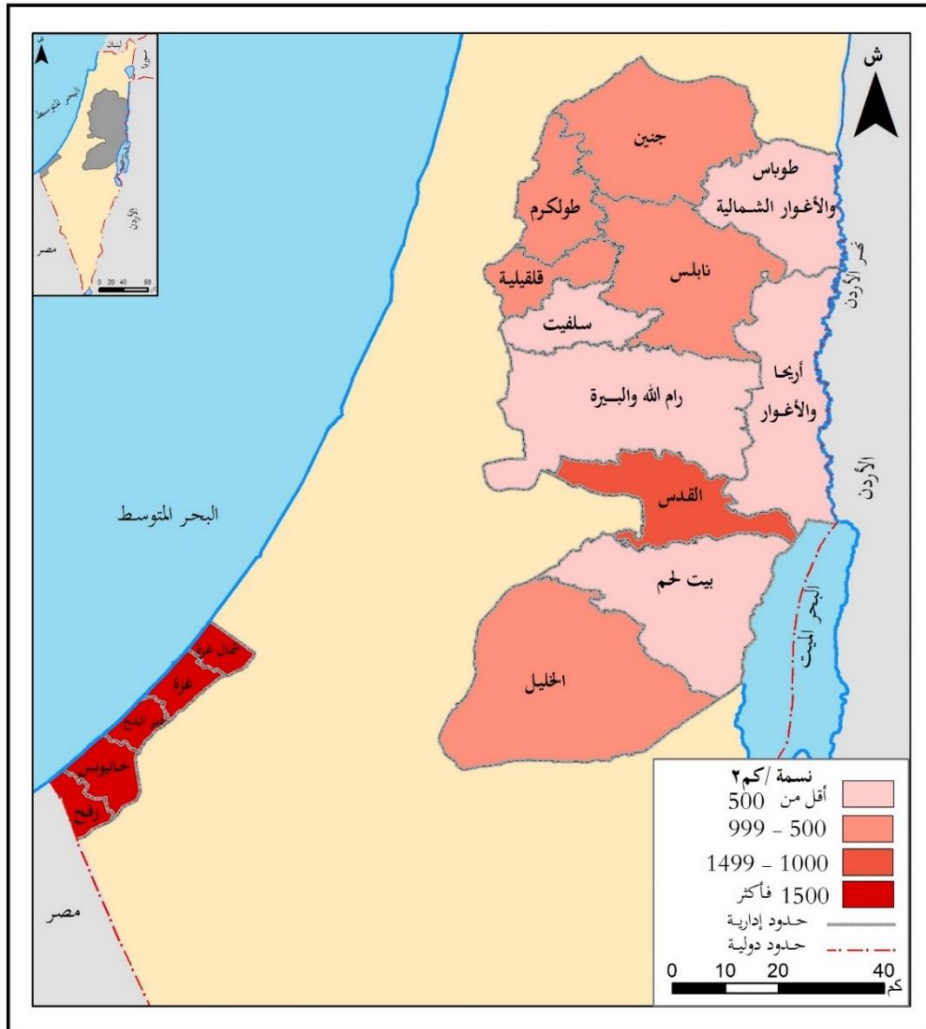
الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2018). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: ملخص النتائج النهائية للتعداد. الرقم المرجعي 2383، رام الله - فلسطين.

بلغت الكثافة السكانية العامة في فلسطين عام 2017 (781 نسمة/ كم²)، وترتفع الكثافة السكانية في قطاع غزة بشكل كبير جداً إذ بلغت (5,138 نسمة/ كم²)، بينما سجلت الضفة الغربية كثافة أقل بكثير عما هو في قطاع غزة (500 نسمة/ كم²)، أي أن الكثافة تزيد في قطاع غزة نحو 10.3 مرة عما هو في الضفة الغربية، وإذا قارنا الكثافة السكانية في فلسطين مع

الكثافة السكانية في العالم لسنة 2015؛ نجد أن الكثافة السكانية في العالم تتراوح من (0.026-18,942 نسمة/كم²)، وتأتي الضفة الغربية وقطاع غزة في المرتبة الحادية عشرة على مستوى العالم (<https://ar.wikipedia.org/wiki,2019>).

إن الكثافة السكانية الخام على إجمالي مساحة المحافظات لا تعبر عن الكثافة الحقيقية، فالحكومة الفلسطينية لا يسمح لها في البناء في المناطق المصنفة (ج) والتي تشكل حوالي 60% من مساحة الضفة الغربية والتي ما زالت تقع تحت السيطرة الإسرائيلية الكاملة، فنجد أن الكثافة السكانية في الضفة الغربية على المنطقتين (أ+ب) بلغت 1,241 نسمة/كم²، أما الكثافة على المنطقة المبنية فبلغت في فلسطين بشكل عام 7,906 نسمة/كم²، وفي الضفة الغربية بلغت 6,164 نسمة/كم²، بينما في قطاع غزة 13,789 نسمة/كم²، ومن المتوقع أن تصل الكثافة السكانية العامة في فلسطين 1,069 نسمة/كم² في عام 2030، وستصل إلى 665 نسمة/كم² في الضفة الغربية، و7,342 نسمة/كم² في قطاع غزة. (تقدير عدد السكان، 2030 من حساب الباحث معتمداً على معدل النمو السكاني وفقاً لبيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني).

خريطة 3: الكثافة السكانية العامة في فلسطين حسب المحافظة، 2017



الخريطة من إعداد الباحثين: مصدر خريطة الأساس: (الملفات المكانية المنتجة في الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017). مصدر البيانات: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2018). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت - ملخص النتائج النهائية للتعداد - فلسطين، الرقم المرجعي: 2383 رام الله - فلسطين.

من خلال الجدول رقم (5) والخريطة رقم (3) يمكن تقسيم المحافظات حسب الكثافة العامة للسكان إلى أربع فئات:

الفئة الأولى : أكثر من 1500 نسمة/كم²

تضم تلك الفئة محافظات قطاع غزة الخمس فقط، ويرجع ارتفاع الكثافة إلى ارتفاع معدل النمو السكاني، وصغر مساحة القطاع التي لا تشكل سوى 1.3% من مساحة فلسطين التاريخية كما سبق ذكره، حيث تضم نحو 40% من إجمالي السكان في فلسطين، وتضم ثمانية مخيمات للاجئين.

الفئة الثانية: من 1000-أقل من 1500 نسمة/كم²

يقتصر تظليل تلك الفئة على محافظة القدس (تشمل القدس j1)؛ ويرجع ذلك إلى أنها تسجل المرتبة الثانية من حيث عدد السكان على مستوى محافظات الضفة الغربية والثالثة على مستوى فلسطين، بينما تسجل المرتبة الثامنة من حيث المساحة بين محافظات الضفة الغربية.

الفئة الثالثة: 500-أقل من 1000 نسمة/كم²

وتقع ضمن تلك الفئة خمس محافظات جميعها في الضفة الغربية، هي بالترتيب حسب الكثافة: طولكرم والخليل وقلقيلية ونابلس وجنين، وتضم تلك الفئة عدداً من المخيمات باستثناء قلقيلية.

الفئة الرابعة: أقل من 500 نسمة/كم²

وتقع ضمن تلك الفئة خمس محافظات جميعها في الضفة الغربية، هي بالترتيب حسب الكثافة: رام الله والبيرة وسلفيت وبيت لحم وطوباس والاغوار الشمالية وأريحا والأغوار، وتضم تلك الفئة عدداً من مخيمات اللاجئين باستثناء سلفيت.

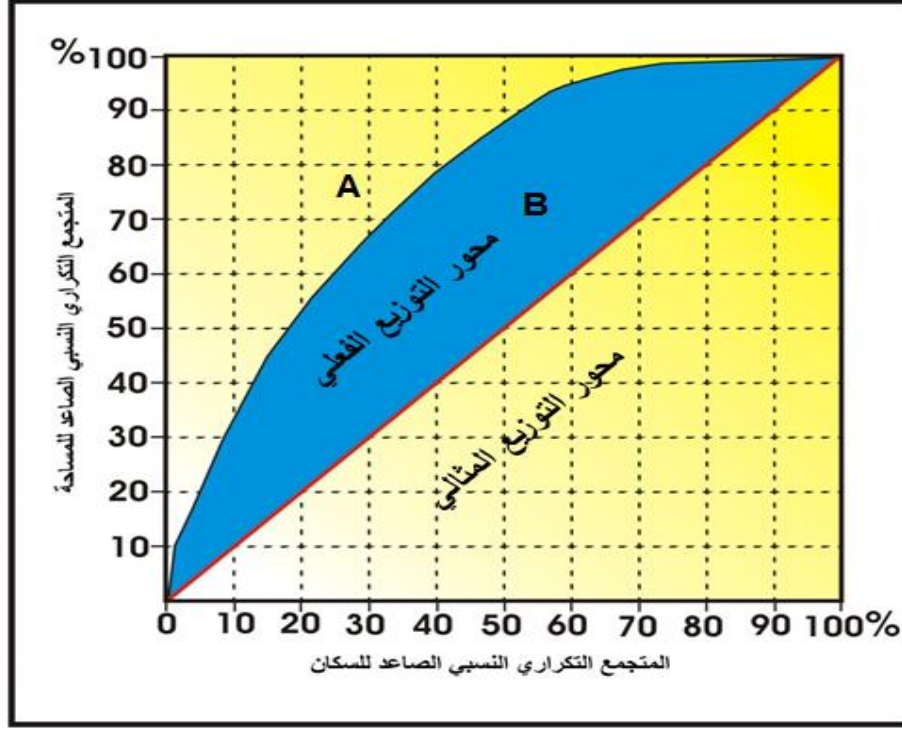
خريطة 4: توزيع السكان في فلسطين، 2017



الخريطة من إعداد الباحثين: مصدر خريطة الأساس: (الملفات المكانية المنتجة في الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017)
مصدر البيانات: (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، تعداد السكان والمساكن والمنشآت، 2017)

يتبين من الخريطة رقم (4) أن توزيع السكان لسنة 2017 على مساحة المحافظات لم يكن بدرجة متساوية، فنجد تركيزاً للسكان في بعض المحافظات، بينما هناك محافظات مخلطة التوازن من حيث توزيع السكان.

شكل رقم 1: العلاقة بين المساحة والسكان في فلسطين (باستخدام منحني لورنس)



إعداد الباحثين، مصدر البيانات: (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، تعداد السكان والمساكن والمنشآت، 2017).

وعند تطبيق منحني لورنس بوصفه واحداً من الطرق الإحصائية المهمة في توزيع السكان، شكل رقم (1) تبين أن التوزيع السكاني على مساحة فلسطين أقرب إلى التوسط أي بين التركيز والانتظام؛ وذلك نتيجة لابتعاد المنحنى عن الخط الذي يمثل التوزيع الأمثل، ونجد أن هناك تركيزاً سكانياً في المحافظات، بلغت نسبته 0.54، بينما بلغت درجة الانتظام 0.46³.

ويبدو أن عدم انتظام توزيع السكان على المساحة يرجع إلى أن توزيع كل من السكان والمساحة في الضفة الغربية وقطاع غزة لا يخضعان للتوزيع الطبيعي، وهذا ما يؤكد اختبار (جلموجروف سميرنوف Kolmogorov-Smirnov Test). ومن ناحية أخرى نلاحظ عدم وجود علاقة بين مساحة مناطق النفوذ للمراكز العمرانية وعدد السكان، وقد أظهرت ذلك نتيجة المعادلة الخاصة باختبار احتمالية الخطأ في توزيع السكان على المساحة -بقبول الافتراض الثاني- بأنه لا توجد علاقة بين توزيع السكان والمساحة بنسبة خطأ 1%.

نستنتج من مؤشر الكثافة السكانية أن تلك الكثافات العالية تؤدي إلى مشاكل اجتماعية وصحية وبيئية، بينما تؤدي الكثافة المنخفضة إلى هدر للموارد، ويدل التفاوت في توزيع السكان وكثافتهم داخل المحافظات والتجمعات السكانية على وجود

³ أخذت فلسفة هذا القانون على أساس النسب المئوية الجزئية التي تتراوح بين (صفر - 1)، فتزداد درجة التركيز كلما اقتربنا من الصفر، والعكس بدرجة الانتظام، أما إذا كانت النتيجة (0.5) فيكون التوزيع متوسطاً بين التركيز والانتظام. المصدر: (الجراش، 1983).

فجوات اجتماعية واقتصادية وعدم تجانس عمراني، وهذا واضح من خلال تنوع أنماط التجمعات السكانية، مثل: مخيمات اللاجئين والمناطق العشوائية والقديمة؛ ما يعني أن البيئة السكنية لا تتناسب مع التنمية المستدامة التي تضمن حق الأجيال القادمة، بالإضافة إلى الابتعاد عن المعايير التخطيطية التي توفر القدر المناسب من جودة الحياة، ومن الواضح أن الاحتلال يعد السبب المباشر لمحدودية الأرض، مما يتطلب توجيه مشاريع الإسكان نحو المحافظات الأقل كثافة.

الفصل الثالث

مؤشرات المسكن الملائم في فلسطين

تمثل مؤشرات الإسكان لكل دولة أساساً واضحاً ومحددًا لتحليل وضع الإسكان فيها مقارنة بالدول الأخرى، ويساعد تحليل تلك المؤشرات على وضع سياسات واستراتيجيات وبرامج تعمل على تحسين جوانب القطاع الإسكاني، وتطوير سوق الإسكان، وتقديم حلول سكنية تمكن الأسر الفلسطينية من تملك المساكن المناسبة أو الانتفاع بها وفق احتياجاتهم وقدراتهم المادية، وتحسين الظروف السكنية للأجيال الحالية والمستقبلية. وسيتناول هذا الفصل مؤشرات المباني والمساكن التي ترتبط بالتنمية الإسكانية المستدامة، وسيتم دراستها حسب المنهجية المتبعة في دراسة مؤشرات التنمية الإسكانية والتي ذكرت في الفصل الأول.

سيتم تقسيم المؤشرات إلى قسمين وهي مؤشرات المباني ومؤشرات المسكن.

1.2 مؤشرات المباني

1.1.3 تعريف المبنى

هو أي بناء مستقل قائم بذاته مؤلف من غرفة أو أكثر أو مساحات أخرى، يغطيه سقف، وغالباً ما يكون مُحاطاً بجدران خارجية أو جدران فاصلة تمتد من الأساسات حتى السقف، وقد يكون المبنى سقفاً قائماً على دعائم فقط، أي دون جدران مبنية، وفي بعض الحالات يمكن اعتبار أي بناء دون سقف مكون من مساحة محاطة بجدران (مبنى). ويمكن أن يكون المبنى مستخدماً أو متوقفاً استخدامه لأغراض سكنية أو تجارية أو صناعية، فمثلاً يمكن أن يكون المبنى مصنعاً أو متجرّاً أو منزلاً منفصلاً أو عمارة سكنية أو مستودعاً أو غير ذلك، كما يمكن أن يكون المبنى خالياً أو مغلقاً أو مهجوراً أو مبنى تحت التشطيب أو مبنى تحت التشييد (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2018). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: النتائج النهائية - تقرير المباني. الرقم المرجعي: 2378 رام الله - فلسطين).

2.1.3 المباني المكتملة حسب سنة التأسيس

من الأهمية بمكان دراسة مؤشر المباني المكتملة حسب سنة التأسيس للفترة من (قبل عام 1948 - 2017)؛ لارتباطه بشكل مباشر بقطاع الإسكان والاستدامة، ولعل من أهم الحقائق أن مفهوم الإسكان المستدام لم يكن مألوفاً لدى الحكومات والجمهور في العقود الماضية، ومن البديهي أن ينعكس ذلك على معظم المساكن التي بنيت قديماً في فلسطين، إذ إنها لم تلبي ما هو ضروري في مجال الإسكان المستدام، لذلك معظم المساكن التي بنيت قديماً تحتاج إلى إعادة بناء أو ترميم بما يوفر شروط الاستدامة، ولا سيما في المناطق المتدهورة عمرانياً، ومنها مخيمات اللاجئين، والمناطق العشوائية، والمناطق القديمة، والجدول رقم (6) يبين أن نحو 30.7% من المباني في فلسطين تم بناؤها قبل ثلاثين عاماً، كما يلاحظ من بيانات الجدول الآتي:

جدول 6: عدد المباني المكتملة* في فلسطين حسب المنطقة وسنة التأسيس، 2017

السنوات	فلسطين	%	الضفة الغربية	%	قطاع غزة	%
قبل عام 1948	16,869	2.9	15,671	3.9	1,198	0.7
1967-1948	45,961	7.9	35,045	8.8	10,916	6.0
1977-1968	45,199	7.8	31,962	8.0	13,237	7.3
1987-1978	70,250	12.2	45,620	11.5	24,630	13.6
1997-1988	104,734	18.1	71,946	18.1	32,788	18.2
2007-1998	141,376	24.4	96,231	24.2	45,145	25.0
2017-2008	151,575	26.2	99,316	24.9	52,259	29.0
غير مبين	2,601	0.5	2,279	0.6	322	0.2
المجموع	578,565	100	398,070	100	180,495	100

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2018). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: النتائج النهائية - تقرير المباني. الرقم المرجعي: 2378 رام الله - فلسطين.

ملاحظة: لا تشمل الخيمة والبراكية والكرفان والبركس والمباني الأخرى.

* البيانات لا تشمل ذلك الجزء من محافظة القدس والذي ضمه الاحتلال الإسرائيلي إليه عنوة بعيد احتلاله للضفة الغربية عام 1967.

1. إن المباني التي بنيت في فلسطين قبل عام 1948 شكلت نحو 2.9% فقط من إجمالي المباني المُقامة، وشهدت فلسطين زيادة كبيرة في عدد المباني المكتملة في الفترة الممتدة من (1948-1967) والتي شهدت حربين، مقارنة بالفترة السابقة (قبل عام 1948)، فبلغت نسبتها 7.9% من إجمالي المباني المكتملة، وكانت نسبة الزيادة 172.5%، ويرجع ذلك إلى زيادة أعداد السكان نتيجة الهجرة القسرية، وما نتج عنه من بناء لمخيمات اللاجئين في الضفة الغربية وقطاع غزة.
2. لعل زيادة عدد المباني خلال الفترة من (1968-1997) يعزى إلى تحسن الظروف الاقتصادية، وارتفاع مستوى المعيشة، وزيادة أعداد السكان وقيام السلطة الوطنية الفلسطينية.
3. سجلت الفترة من 2017-1998 ما يزيد عن نصف المباني التي أقيمت في فلسطين قبل عام 1948 حتى عام 2017، وترجع تلك الزيادة إلى الطلب على المسكن بسبب الزيادة السكانية، بالإضافة إلى قيام عدد من مشروعات الإسكان الحكومي والتعاوني، ويبدو أن إقامة عدد من المشروعات السكنية المدعومة دولياً رفع من النسبة المذكورة.

نستنتج من مؤشر أعداد المباني حسب سنة التأسيس أن معظم المباني التي بنيت قبل سنة 1967 تحتاج إلى إعادة بناء أو ترميم ومنها مخيمات اللاجئين، كما أنه لا يمكن توفير المساكن بشكل يتناسب مع حجم الطلب إلا من خلال إقامة مشاريع الإسكان الحكومية والتعاونية والتي أسهمت في زيادة عدد المباني خلال فترة الاحتلال وبالذات في قطاع غزة، كما شهدت فلسطين بعد قيام السلطة الفلسطينية طفرة عمرانية كبيرة، بالإضافة إلى الدور البارز للقطاع الخاص في مجال الإسكان خلال العقدين الأخيرين.

3.1.3 مادة البناء المستخدمة للجدران الخارجية

تفيد دراسة مادة البناء المستخدمة في إعطاء صورة واضحة عن حالة المباني، ومستوى البيئة العامة التي تحيط بهذه المباني، كما يعد السكن بنوع بنائه وما يحتويه دلالة على الحالة الاجتماعية ومستوى المعيشة (إبراهيم عثمان، 1986). ولا شك أن هذا المؤشر مهم وضروري عند إعادة تخطيط المناطق السكنية؛ لتقييم ما إذا كانت مواد البناء ملائمة في طبيعتها وتركيبها للغرض الذي تستعمل من أجله، وهل هي ملائمة للظروف المناخية.

تتوعد مواد البناء المستخدمة في بناء الجدران الخارجية في فلسطين، كباقي مناطق العالم، كما أنها مرت بمراحل تطويرية من استخدام الطوب اللبن، ثم استخدام الحجر الطبيعي بأنواعه المختلفة، إلى استخدام الطوب الأسمنتي والأسمنت المسلح، والجدول الآتي رقم (7) يوضح المباني حسب مادة البناء المستخدمة للجدران الخارجية.

جدول 7: عدد المباني المكتملة في فلسطين* حسب المنطقة ومادة البناء للجدران الخارجية، 2017

المنطقة	حجر نظيف	حجر وأسمنت	أسمنت مسلح (دكة)	طوب أسمنتي (بلوك)	لبن طيني	حجر قديم	أخرى	غير مبين	المجموع
فلسطين*	140,404	34,251	31,227	332,841	1,483	32,109	9,128	1,613	583,056
%	24.1	5.9	5.4	57.1	0.2	5.5	1.5	0.3	100
الضفة الغربية*	138,749	31,745	31,060	158,977	1,310	31,276	6,759	1,295	401,171
%	34.6	7.8	7.7	39.7	0.3	7.8	1.7	0.4	100
قطاع غزة	1,655	2,506	167	173,864	173	833	2,369	318	181,885
%	0.9	1.4	0.1	95.5	0.1	0.5	1.3	0.2	100

* البيانات لا تشمل ذلك الجزء من محافظة القدس والذي ضمه الاحتلال الإسرائيلي إليه عنوة بعيد احتلاله للضفة الغربية عام 1967. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2018). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: النتائج النهائية - تقرير المباني. الرقم المرجعي: 2378. رام الله - فلسطين.

يبين الجدول رقم (7) أن الطوب الإسمنتي (بلوك) هو المادة الأساسية الغالبة في هيكل بناء الجدران الخارجية للمباني، ويشكل هذا النوع في فلسطين نحو 57.1% من إجمالي مواد البناء المستخدمة، ويسجل المرتبة الثانية الحجر النظيف 24.1%، وعلى هذا يبقى نحو 18.8% لمواد البناء الأخرى.

أما على مستوى المنطقة فإن الطوب الأسمنتي (بلوك) يشكل في الضفة الغربية نحو 39.7% من إجمالي مواد البناء المستخدمة، ويسجل المرتبة الثانية الحجر النظيف 34.6%، وعلى هذا يبقى نحو 25.7% لمواد البناء الأخرى. أما في قطاع غزة فإن الطوب الأسمنتي (بلوك) يشكل نحو 95.5% أي الغالبية العظمى من إجمالي مواد البناء المستخدمة في قطاع غزة، أما الحجر النظيف فيشكل أقل من 0.9%، على عكس الضفة الغربية الذي يشكل هذا النوع 34.6%، ويعزى ذلك إلى الطبيعة الجبلية والتركيب الجيولوجي في الضفة الغربية التي يتوفر فيها الحجر الصخري، والاعلاق على قطاع غزة وعدم القدرة على استيراد الحجر بالإضافة إلى أن المستوى المعيشي في الضفة الغربية أعلى منه في قطاع غزة، لذلك يتمكن ذوو الدخل المرتفع من استخدام الحجر النظيف، وعلى هذا يبقى نحو 3.6% لمواد البناء الأخرى في قطاع غزة.

وعلى ضوء ذلك نجد أن مؤشر مادة البناء المستخدمة في فلسطين يعد جيداً إلى حد كبير في كل من الضفة الغربية وقطاع غزة، وثمة علاقة بين نوع مادة البناء وكل من نوع المبنى، ومستوى الدخل، فأصحاب الدخل المرتفع غالباً ما يستخدمون الحجر الطبيعي (القدسي) الذي يوجد بكثرة في جبال الضفة الغربية، كما يستخدمونه في واجهات العمارات والمحلات التجارية والمساجد والمباني الفخمة، وغالباً ما يستخدم هذا النوع كقشرة خارجية، وترجع قلة استخدامه إلى ثمنه المرتفع وأجرة بنائه المرتفعة إذا ما قورنت بالطوب الأسمنتي.

4.1.3 حالة المبنى

يفيد مؤشر حالة المبنى في إعادة تخطيط المناطق السكنية وفي عمليات تجديد الأحياء، ولقد حددت كثير من الدول معايير وأسس لاستخدامها في تقييم مستوى البيئة السكنية (المسكن) ومستوى البيئة العامة المحيطة، وتقسم بعض المدن مستويات

البيئة السكنية والبيئة العامة المحيطة بها على أساس هذه المعايير إلى خمسة مستويات: رديئة جداً، أقل من المقبولة، مقبولة، جيدة، ممتازة، بل يمكن تجميع هذه المستويات في ثلاث مجموعات، وهي: أحياء تتطلب الإزالة وإعادة البناء، وأحياء تتطلب الإصلاح والترميم، وأحياء أخرى جديدة تتطلب المحافظة عليها (علام، وآخرون، 1995).

ويمكن الحصول على حالة المبنى من خلال دراسة عمر المبنى، ونوع المبنى، والحالة الإنشائية للمبنى، ومدى توفر المرافق والخدمات بجانب نوع التجمع السكاني، بالإضافة إلى نوع سقف المبنى هل هو من مواد البناء الثابتة كالأسمنت المسلح أم من مواد البناء المؤقتة مثل الصفيح والأسبست.

ولدراسة هذا المؤشر بشكل علمي ودقيق؛ فإنه يخضع إلى عدة معايير للحكم على حالة المبنى، وفي ضوء عدم توفر بيانات جميع تلك المعايير فمن الصعوبة بمكان الحكم على هذا المؤشر في فلسطين، إلا أنه من الواضح أن مستوى المباني في فلسطين بصفة عامة ذات مستوى جيد، ما عدا مخيمات اللاجئين والمناطق القديمة والعشوائية والأحياء الشعبية، منها ذات مستوى رديء ومتوسط وقليل منها الممتاز، وهذا ما أكدته عدد من الدراسات، منها دراسة (الحواري، 2016) بعنوان: مخيمات اللاجئين في قطاع غزة، ودراسة (المصري، 2012) بعنوان: الإسكان العشوائي في قطاع غزة، ومن الطبيعي أن يكون هناك تشابه للخصائص العمرانية للمخيمات والعشوائيات في الضفة الغربية وقطاع غزة. ومن المباني ذات المستوى الرديء أو المتوسط أيضاً المباني التي تستخدم الطين اللبن والحجر القديم في بناء الجدران، والمباني التي تستخدم الإسبست والصفيح في سقف المسكن، بالإضافة إلى المباني القديمة التي بُنيت قبل عام 1967، كما أن كثيراً من المساكن في فلسطين غير مشيدة من الخارج وبالذات في قطاع غزة، ولكن عدم التشييد لا يضر بحالة المبنى ولكن يؤثر على النواحي الجمالية للمظهر العام للمباني، ما يؤدي إلى التلوث البصري (شتيوي، سعاد، 2007).

5.1.3 ارتفاعات المباني المكتملة

يفيد هذا المؤشر في التعرف على الاتجاه العام لأنماط المباني، بالإضافة إلى تحديد المباني التي يمكن لها أن تستوعب أدواراً إضافية، والتعرف على الكثافة البنائية وكثافة المبنى، ويستخدم هذا المؤشر في إعداد سياسات قطاع الإسكان، وتعديل الشروط التنظيمية لارتفاعات المباني، وإفراز الأراضي للاستخدام السكني.

جدول 8: عدد المباني المكتملة في فلسطين حسب المنطقة وعدد الطوابق في المبنى، 2017

المجموع	عدد الطوابق							المنطقة
	غير مبين	+6	5	4	3	2	1	
601,045	1,713	8,698	10,632	30,917	90,116	232,115	226,854	فلسطين
100	0.3	1.5	1.8	5.1	15.0	38.6	37.7	%
419,160	1,395	5,493	5,095	17,032	61,790	182,927	145,428	الضفة الغربية
100	0.3	1.3	1.2	4.1	14.7	43.6	34.7	%
181,885	318	3,205	5,537	13,885	28,326	49,188	81,426	قطاع غزة
100	0.2	1.8	3.0	7.6	15.6	27.0	44.8	%

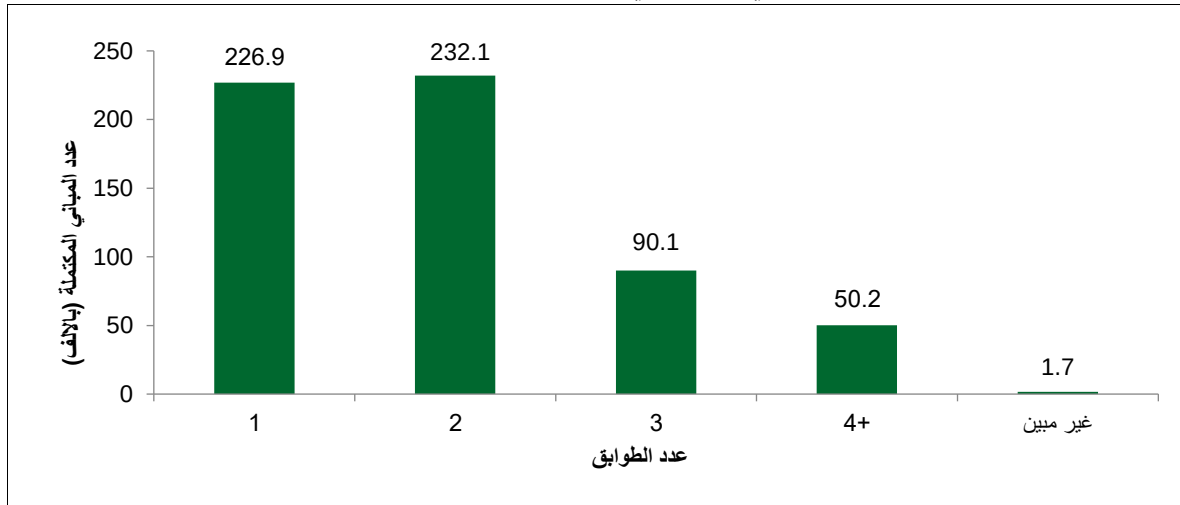
الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2018). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: النتائج النهائية - تقرير المباني. الرقم المرجعي: 2378. رام الله - فلسطين.

يتضح من الجدول السابق رقم (8) والشكل رقم (2) ما يأتي:

يبدو أن الصفة المميزة لمباني فلسطين المكتملة هي المباني غير المرتفعة، فالمباني ذات الطابق الواحد تشكل نحو 37.7% من إجمالي المباني في فلسطين، فيما شكلت المباني ذات الطابقين نحو 38.6%، ما يعني أن المباني ذات الطابق الواحد والطابقين تشكل ما يقرب من 76.3% من إجمالي المباني، أما المباني التي تتكون من ثلاثة طوابق فبلغت نسبتها 15.0% من مباني فلسطين، ونحو 5.1% من المباني تتكون من أربعة طوابق، وتشكل المباني التي تتكون من خمسة طوابق نحو 1.8%، وكانت أقل نسبة للمباني المرتفعة المكونة من ستة طوابق فأكثر، إذ بلغت 1.5%.

إذا ما قارنا بين الضفة الغربية وقطاع غزة من حيث عدد الطوابق في المبنى نجد أن المباني المكتملة ذات الطابق الواحد في قطاع غزة تفوق الضفة الغربية، إذ بلغت النسبة 44.8%، و34.7% على التوالي، من إجمالي المباني في كل منطقة، بينما كانت النسبة مختلفة للمباني ذات الطابقين، فالضفة الغربية حظيت بنسبة أكبر من قطاع غزة، بفارق 16.6% لصالح الضفة الغربية، أي بنسبة زيادة بلغت نحو 61.5%، أما المباني التي تتكون من ثلاثة طوابق فكانت النسبة متقاربة بين الضفة الغربية وقطاع غزة، وسجلت المباني التي تتكون من أربعة طوابق لقطاع غزة بنسبة زيادة 85.4% عما هو في الضفة الغربية، حيث بلغت النسبة لكل منهما على التوالي 7.6% و4.1%، أما باقي الارتفاعات فسجلت أيضاً تفوقاً لقطاع غزة، ونستخلص مما سبق أن البناء متعدد الطابق في قطاع غزة سيصبح السمة الغالبة على المباني؛ نظراً لمحدودية الأرض وارتفاع أسعار الأراضي.

شكل رقم 2: عدد المباني المكتملة في فلسطين حسب عدد الطوابق 2017 (بالآلاف)



الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2018). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: النتائج النهائية - تقرير المباني. الرقم المرجعي: 2378. رام الله - فلسطين.

وبالرغم من سيطرة البناء الأفقي والبناء متوسط الارتفاع وانخفاض نسبة المباني العمودية متعدد الطوابق التي تتجاوز أربعة طوابق؛ إلا أن الاتجاه واضح في فلسطين نحو إقامة المباني متعددة الطوابق والتي تزيد عن خمسة طوابق، بالإضافة إلى توجه المستثمرين نحو بناء الأبراج السكنية.

وخلاصة القول إن مؤشر ارتفاعات المباني يعد جيداً في فلسطين على اعتبار أن هناك رصيذاً سكنياً للمستقبل، بمعنى أن هناك مجالاً لإضافة طوابق جديدة فوق المباني القائمة، إذا ما كانت الحالة الإنشائية لتلك المباني تسمح بذلك، علماً بأن الكثير من المباني غير المكتملة تصمم لإضافة طوابق جديدة على مراحل كرصيد سكني للأسرة في المستقبل، كما أن المباني

التي تتكون من طابق أو طابقين وكانت بحالة غير جيدة أو كانت في مواقع حيوية؛ يمكن هدمها وإعادة بنائها واستبدالها بمبانٍ متعددة الطوابق، وهذا سيحقق جدوى اقتصادية أفضل، وهذا ما يقوم بفعله معظم دول العالم، وذلك للاستفادة من مزايا المواقع الحيوية، ويطلق على هذا الأسلوب في التخطيط بالحشو العمراني. وفي جميع الأحوال فإن عملية البناء تتجه نحو البناء العمودي في مختلف مناطق فلسطين، ولكن هذا التوجه قد يسبب بعض المشكلات الحضرية؛ بسبب عدم ملائمة الطاقة الاستيعابية لشبكات البنية الأساسية والمرافق والخدمات وشبكات الطرق لخدمة المساكن الجديدة.

2.3 مؤشرات المساكن المأهولة

1.2.3 تعريف المسكن (الوحدة السكنية)

هو مكان مستقل ومنفصل للسكن (مبنى أو جزء من مبنى) معد لإقامة أسرة معيشية واحدة، أو وحدة سكنية غير معدة للسكن لكنها مشغولة كمسكن لأسرة معيشية وقت التعداد، وقد تكون الوحدة السكنية مشغولة أو خالية، وقد تكون وحدة سكنية غير تقليدية مسكونة، أو أي مكان آخر مسكون كمسكن لأسرة معيشية في وقت التعداد، وتشمل هذه الفئة مساكن من مختلف المستويات من حيث ديمومتها وصلاحياتها للسكن. المصدر (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019، الرقم المرجعي 2444).

2.2.3 المساكن المأهولة

جدول 9: المساكن المأهولة في فلسطين حسب المحافظة، 2007، 2017

المنطقة والمحافظات	عدد المساكن 2007	عدد المساكن 2017	نسبة مساكن المحافظة من إجمالي المساكن 2007	نسبة مساكن المحافظة من إجمالي المساكن 2017
فلسطين	629,253	929,221	100	100
الضفة الغربية	414,493	594,511	65.9	64.1
جنين	46,541	65,495	7.4	7.0
طوباس والأغوار الشمالية	8,628	12,411	1.4	1.3
طولكرم	29,708	39,360	4.7	4.2
نابلس	58,750	82,235	9.3	8.8
قلقيلية	16,000	22,507	2.5	2.4
سلفيت	10,958	15,677	1.7	1.7
رام الله والبيرة	49,637	70,188	8.0	7.6
أريحا والأغوار	7,262	10,234	1.2	1.1
القدس	67,893	95,234	10.8	10.2
بيت لحم	31,471	45,556	5.0	4.9
الخليل	87,645	135,614	13.9	14.9
قطاع غزة	214,760	334,710	34.1	35.9
شمال غزة	39,604	64,012	6.3	6.8
غزة	75,023	113,238	11.9	12.2
دير البلح	31,340	49,202	5.0	5.3
خان يونس	42,402	66,510	6.7	7.2
رفح	26,391	41,748	4.2	4.4

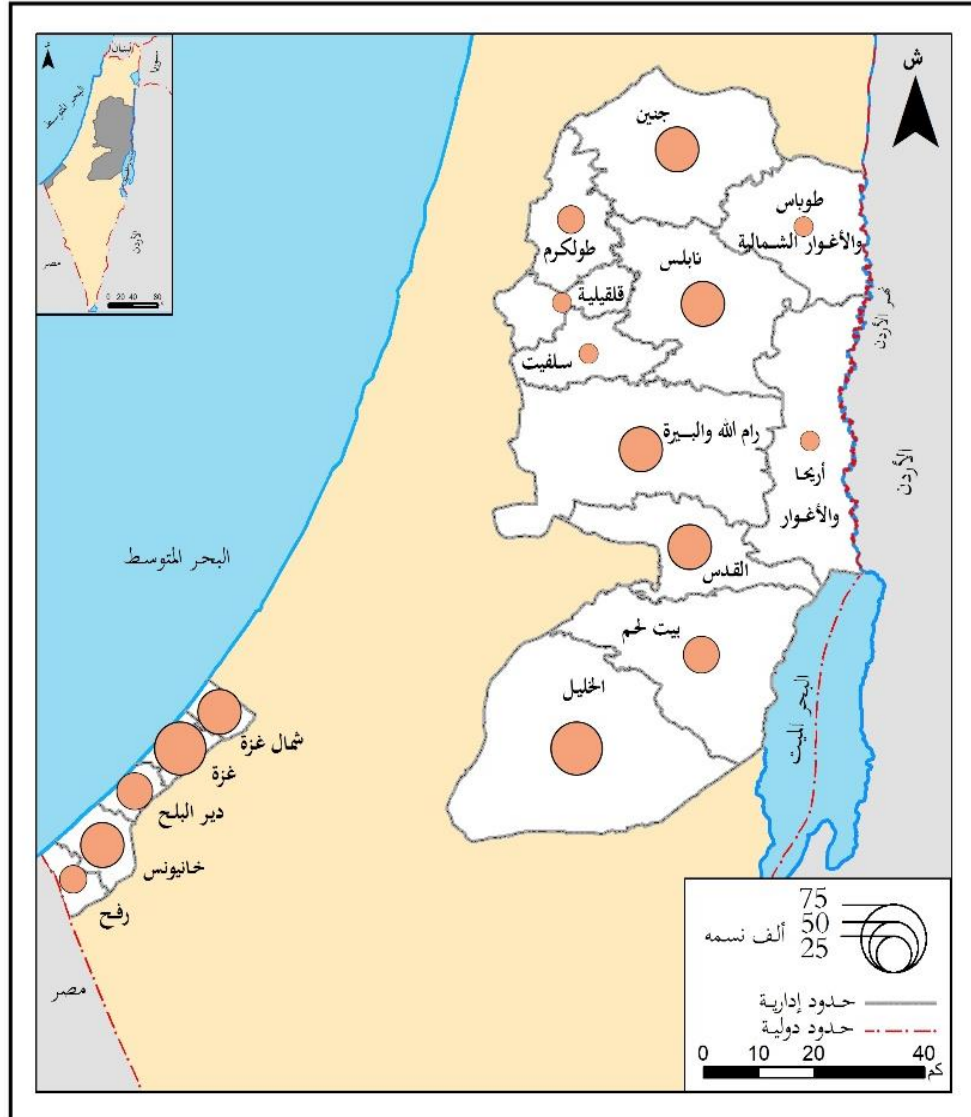
الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2019). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: تقرير المساكن - النتائج النهائية. فلسطين.

الرقم المرجعي: 2444. رام الله - فلسطين.

يتضح من الجدول السابق رقم (9) أن عدد المساكن المأهولة في فلسطين حسب بيانات تعداد سنة 2017 بلغت نحو 929,221 مسكن، منها 594,511 مسكن بنسبة 64.1% في الضفة الغربية، و334,710 مساكن بنسبة 35.9% في قطاع غزة، وتحظى التجمعات الحضرية بالمرتبة الأولى من حيث عدد المساكن والتي تبلغ 714,659 مسكن، بنسبة 76.9%، يليها التجمعات الريفية بالمرتبة الثانية، والتي تبلغ 140,568 مسكن، بنسبة 15.1%، وتأتي المخيمات بالمرتبة الثالثة والتي تبلغ 73,994 مسكن، بنسبة 8.0%. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019، الرقم المرجعي 2444).

وعند المقارنة ما بين نسبة الزيادة للضفة الغربية وقطاع غزة من مجموع المساكن المأهولة في فلسطين بين التعدادين 2007 و2017 نجد انخفاضها في الضفة الغربية خلال العشر سنوات الفاصلة بين التعدادين، ويندرج هذا الانخفاض الطفيف على جميع المحافظات باستثناء محافظتي سلفيت والخليل، أما قطاع غزة فنجد ارتفاع نسبة الزيادة خلال العشر سنوات الفاصلة بين التعدادين.

خريطة 5: التوزيع العددي للمساكن المأهولة في فلسطين، 2017



الخريطة من إعداد الباحثين: مصدر خريطة الأساس: (الملفات المكانية المنتجة في الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017) مصدر البيانات: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2019). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: تقرير المساكن - النتائج النهائية. فلسطين. الرقم المرجعي: 2444. رام الله - فلسطين.

من أبرز النتائج التي توضحها الخريطة رقم (5) ما يأتي:

1. تتفرد محافظة الخليل بأكثر عدد من المساكن بين المحافظات والتي تبلغ 135,614 مسكن، بنسبة 14.9% من إجمالي المساكن بالمحافظات.
2. كان مجموع المساكن في خمس محافظات أكثر من نصف المساكن المأهولة في فلسطين بنسبة 53.4% من إجمالي المساكن المأهولة، وهي: الخليل، وغزة، والقدس، ونابلس، ورام الله والبيرة، إذ بلغت 496,509 مساكن.
3. يتراوح عدد المساكن ما بين (39,000-67,000) تقريباً في سبع محافظات، هي: خانيونس وجنين وشمال غزة ودير البلح وبيت لحم ورفح وطولكرم، وحظيت تلك المحافظات بنحو 40% من إجمالي المساكن المأهولة.
4. إن أقل عدد للمساكن المأهولة كان من نصيب محافظات قلقيلية وسلفيت وطوباس والأغوار الشمالية، وأريحا والأغوار، إذ تراوحت عدد المساكن من (10,000 - 25,000) تقريباً، وحظيت تلك المحافظات نحو 6.5% من إجمالي المساكن المأهولة في محافظات فلسطين.

يبدو جلياً من مؤشر أعداد المساكن المأهولة أن المحافظات الرئيسية هي التي تحظى بأكثر عدد من المساكن المأهولة، بينما معظم محافظات شمال الضفة الغربية تحظى بأقل عدد من المساكن، ومن خلال مقارنة عدد المساكن مجتمعة بعدد سكان المحافظات يتبين لنا وجود علاقة ارتباط موجبة تامة بلغت (0.99) بين الظاهرتين بمستوى ثقة 99%، مما يعني أنه كلما زاد حجم السكان صاحبه زيادة بعدد المساكن، وبالتالي ثمة ضرورة لتوجيه مشاريع الإسكان نحو المحافظات الأقل عدداً للمساكن.

3.2.3 نسبة إنتاجية المساكن المكتملة إلى التكوين الأسري

يعرف هذا المؤشر بنسبة معدل الإنتاجية السنوية من المساكن إلى معدل النمو السنوي للأسر المعيشية، ويقاس مستوى تلبية الاحتياجات من المساكن وتقدير الاحتياجات المستقبلية حسب معدلات نمو الأسر المتوقعة، ويرتبط هذا المؤشر بمؤشرات البنية الأساسية والتنمية الاجتماعية والاقتصادية (المؤشرات الحضرية لمدينة الرياض، 1434هـ).

جدول 10: التوزيع العددي للمساكن والأسر في فلسطين* حسب المنطقة، 2017

المنطقة	عدد المساكن	عدد الأسر	نسبة إنتاجية المساكن إلى التكوين الأسري
فلسطين*	1,129,264	866, 329	1.304
الضفة الغربية*	726,143	531,619	1.366
قطاع غزة	403,121	334,710	1.204

* البيانات لا تشمل ذلك الجزء من محافظة القدس والذي ضمه الاحتلال الإسرائيلي إليه عنوة بعيد احتلاله للضفة الغربية عام 1967.

(مصدر المساكن، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2018). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: النتائج النهائية - تقرير المباني. الرقم المرجعي: 2378. رام الله - فلسطين)

(مصدر الأسر، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2019). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: النتائج النهائية للسكان - التقرير التفصيلي الرقم المرجعي، 2425.. رام الله - فلسطين)

تشير بيانات الجدول رقم (10) إلى أن نسبة إنتاجية المساكن إلى التكوين الأسري في فلسطين بلغ 1.3 أسرة/واحدة/مسكن، ومما لا شك فيه أن هذا المعدل لا يعد كبيراً، ولكن هذه الأرقام تحمل في طياتها الكثير من المبالغة، فالمشكلة ليست في عدد الأسر بالمسكن، ولكن في تركيبة الأسرة، هل هي نووية، أم ممتدة، أم مركبة، أم مكونة من فرد واحد، بالإضافة إلى (حجم الأسرة) عدد أفراد الأسرة، وجدير بالذكر أن معظم الأسر في فلسطين أسر نووية، إذ تشكل 84.3% من إجمالي

الأسر، ولم تختلف النسبة كثيراً في الضفة الغربية وقطاع غزة عن النسبة العامة لفلسطين، أما الأسر الممتدة ف سجلت فلسطين 10.1% من إجمالي الأسر، وكانت النسبة في قطاع غزة ضعف النسبة في الضفة الغربية، و14.1%، و7.8% على الترتيب من إجمالي نوع الأسرة (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019، الرقم المرجعي 2383).

4.2.3 نصيب مساحة الحدود الإدارية من المساكن المأهولة

يقيس هذا المؤشر درجة تلاحم المساكن داخل المدينة، والتي تتأثر باختلاف الأبنية من حيث تصميمها، وارتفاعها، ومدى التصاقها ببعضها، كما يستفاد منها في دراسة الظروف الصحية والبيئية للمناطق السكنية، وبالتالي رسم سياسات الإسكان من خلال التخفيف من تكديس المباني، والعمل على توفير الضوء والتهوية بشكل مناسب (صالح حماد البحري، 1984).

ويجب أن نفرق بين مؤشر نصيب مساحة الحدود الإدارية من المساكن المأهولة، والذي يقيس العلاقة بين عدد المساكن المأهولة ومساحة الاستخدام السكني، أي نصيب الكيلو متر المربع من الاستخدام السكني من عدد المباني، أما توزيع السكان فيقصد به شكل توزيع المباني على مساحة الاستخدام السكني، فهل هو مركز، أم مشتت، أم منتظم، وذلك باستخدام نسبة التركيز أو منحني لورنس. ويعد هذا المؤشر أحد أسس التخطيط التي تبحث في العلاقة الوظيفية بين الأرض والاستخدامات المختلفة، وبالتالي يعد مؤشراً للتحكم في الكثافة وإعادة التوزيع بما يتناسب مع النشاطات الأخرى.

جدول 11: نصيب مساحة الحدود الإدارية من المساكن المأهولة في فلسطين، 2017

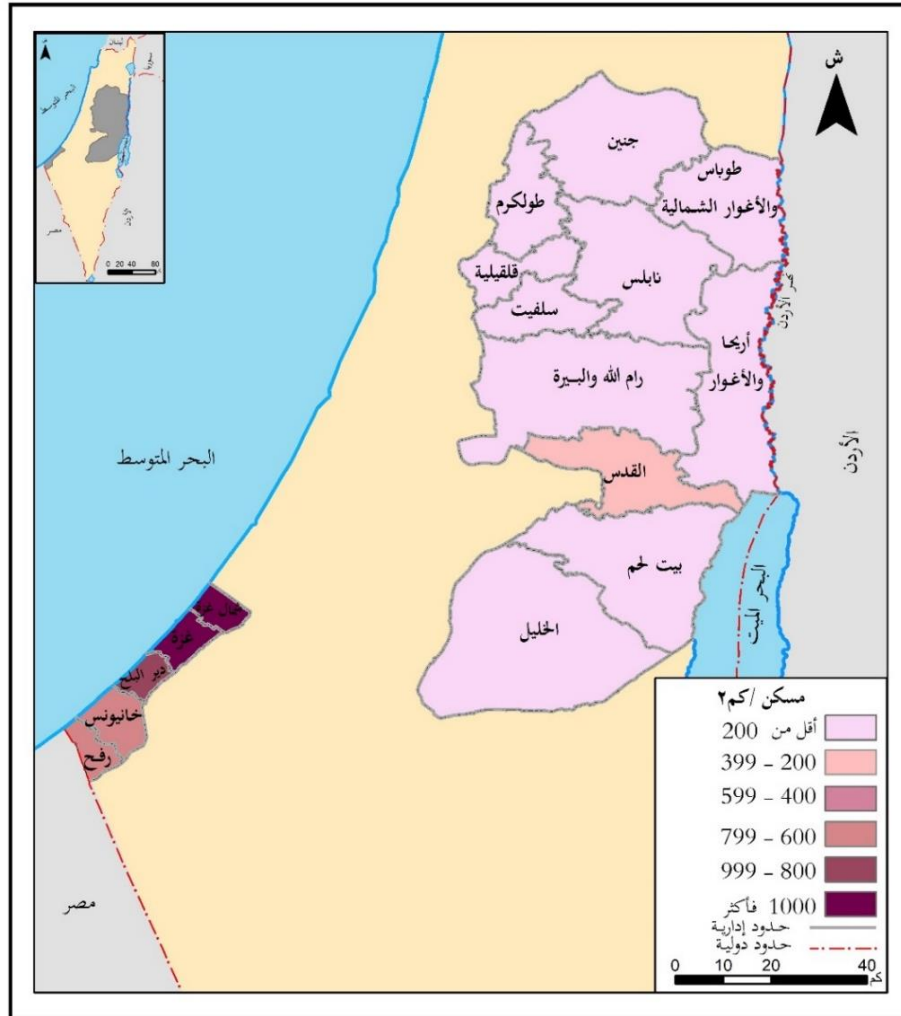
المنطقة	عدد المساكن المأهولة	مساحة الحدود الإدارية (كم ²)	مساحة المنطقة (أ+ب)	مساحة المنطقة المبنية 2017	(مسن/ كم ²) على مساحة الحدود الإدارية	(مسن/ كم ²) على مساحة المنطقة (أ+ب)	(مسن/ كم ²) مساحة المنطقة المبنية
فلسطين	929,221	6,025	-	595.2	154.2	-	1,561.2
الضفة الغربية	594,511	5,660	2,280	459.2	105.0	260.8	1,294.7
جنين	65,495	584	387.8	52.2	112.1	168.9	1,254.7
طوباس والأغوار الشمالية	12,411	409	81.9	8.5	30.3	151.5	1,460.1
طولكرم	39,360	247	144.2	27.0	160.0	273.0	1,457.8
نابلس	82,235	599	345.3	45.4	137.3	238.2	1,811.3
قلقيلية	22,507	165	46	12.1	136.4	489.3	1,860.1
سلفيت	15,677	204	51	13.0	76.8	307.4	1,205.9
رام الله والبيرة	70,188	855	305	66.6	82.1	230.1	1,053.9
أريحا والأغوار	10,234	593	69.8	12.2	17.3	146.6	838.9
القدس	95,234	349	100.1	51.4	272.9	951.4	1,852.8
بيت لحم	45,556	655	217.6	41.0	69.6	209.4	1,111.1
الخليل	135,614	1,000	223.8	129.8	135.6	606.0	1,044.8
قطاع غزة	334,710	365	-	136.0	917.0	-	2,461.1
شمال غزة	64,012	61	-	24.5	1049.4	-	2,612.7
غزة	113,238	74	-	39.5	1530.2	-	2,866.8
دير البلح	49,202	57	-	22.7	863.2	-	2,167.5
خان يونس	66,510	110	-	29.8	604.6	-	2,231.9
رفح	41,748	63	-	20.0	662.7	-	2,087.4

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2019). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: تقرير المساكن - النتائج النهائية. فلسطين. الرقم المرجعي: 2444. رام الله - فلسطين.

ومن خلال الجدول (11) والخريطة رقم (6) نجد أن متوسط نصيب الكيلومتر المربع من المساكن المأهولة على مساحة الحدود الإدارية في فلسطين بلغ حسب نتائج تعداد سنة 2017 (154.2 مسكن/كم²)، وسجل قطاع غزة معدلاً أعلى بكثير عما هو عليه في الضفة الغربية، إذ بلغت 917 مسكن/كم²، مقابل 105.0 مسكن/كم² في الضفة الغربية.

ومن اللافت أن متوسط نصيب الكيلومتر المربع من المساكن المأهولة على المنطقتين (أ+ب) في الضفة الغربية بلغ 260.8 مسكن/كم²، بفارق 155.8 مسكن/كم² عن المتوسط حسب الحدود الإدارية للضفة الغربية، أما متوسط نصيب الكيلومتر المربع من المساكن المأهولة على المنطقة المبنية فبلغ في فلسطين بشكل عام 1,561.2 مسكن/كم²، وبلغ في الضفة الغربية 1,294.7 مسكن/كم²، بينما في قطاع غزة 2,461.1 مسكن/كم². ويمكن تقسيم المحافظات في فلسطين حسب نصيب الكيلومتر المربع من المساكن المأهولة على مساحة الحدود الإدارية إلى خمس فئات، يشغل قطاع غزة الفئة الثلاث الأولى، أما الفئة الرابعة والخامسة في الضفة الغربية:

خريطة 6: نصيب الكيلومتر المربع من المساكن المأهولة على مساحة الحدود الإدارية في فلسطين، 2017



الخريطة من إعداد الباحثين: مصدر خريطة الأساس: (الملفات المكانية المنتجة في الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017) مصدر البيانات: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2019). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: تقرير المساكن - النتائج النهائية، فلسطين. الرقم المرجعي: 2444. رام الله - فلسطين.

يتضح من تحليل مؤشر نصيب الكيلومتر المربع من المساكن المأهولة على مساحة الحدود الإدارية في فلسطين _الذي يمثل العلاقة بين أعداد المساكن ومساحة المحافظات_ أن المؤشر يعد مرتفعاً، ولكنه بدرجات متفاوتة حسب المنطقة والمحافظات، فالمؤشر في قطاع غزة غير جيد، ولكن المؤشر في الضفة الغربية أفضل في جميع المحافظات، أي لديها طاقة استيعابية مناسبة لإقامة مشاريع إسكان، ما عدا محافظة القدس، فإن الطاقة الاستيعابية أقل، بينما في قطاع غزة فإن الطاقة الاستيعابية لمشاريع الإسكان تكون أكبر في محافظتي خانيونس ورفح، يليها دير البلح، أما محافظتا شمال غزة وغزة فالطاقة الاستيعابية لمشاريع الإسكان المستقبلية تكون أقل بكثير من المحافظات الأخرى بالقطاع.

5.2.3 توزيع المساكن المأهولة

قياس مدى العلاقة بين توزيع المساكن على مساحة المحافظات في الضفة الغربية وقطاع غزة؛ لمعرفة نسبة التركيز، تبين أنها بلغت 34.8%⁽⁴⁾ (جدول رقم 12)، وهذا يعني أن التوزيع قريب إلى التشتت أكثر منه إلى التركيز.

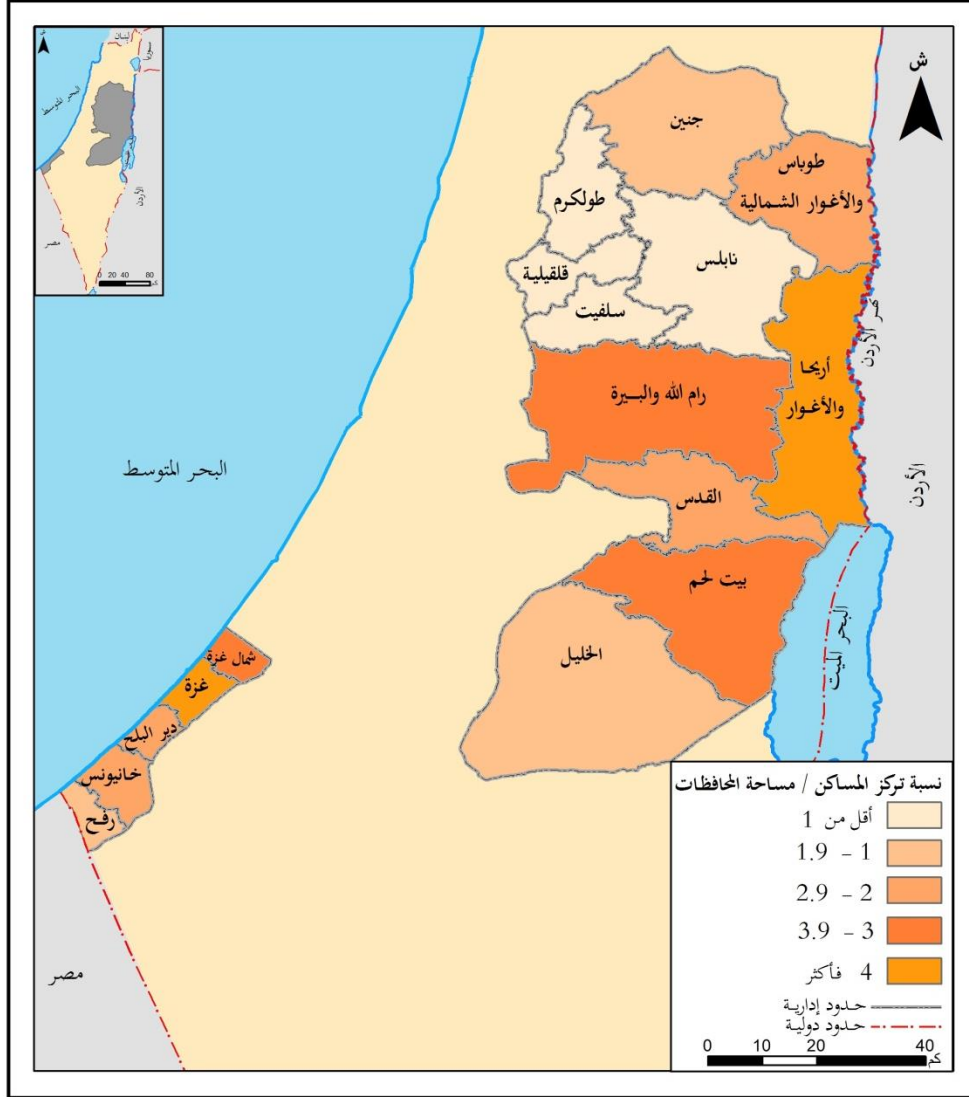
جدول رقم 12: نسبة التركيز للمساكن المأهولة في فلسطين حسب المحافظة، 2017

المحافظة	المساحة (كم ²)	النسبة المئوية من مساحة المحافظة	عدد المساكن	النسبة المئوية من إجمالي عدد السكان	الفرق الموجب (س) - (ص)	نسبة التركيز
فلسطين	6,025	100	929,221	100	69.6	34.8
جنين	584	9.7	65,495	7	2.7	1.4
طوباس والأغوار الشمالية	409	6.8	12,411	1.3	5.5	2.8
طولكرم	247	4.1	39,360	4.2	0.1	0.1
نابلس	599	9.94	82,235	8.8	1.1	0.6
قلقيلية	165	2.74	22,507	2.4	0.3	0.2
سلفيت	204	3.4	15,677	1.7	1.7	0.9
رام الله والبيرة	855	14.19	70,188	7.6	6.6	3.3
أريحا والأغوار	593	9.84	10,234	1.1	8.7	4.4
القدس	349	5.79	95,234	10.2	4.4	2.2
بيت لحم	655	11	45,556	4.9	6.1	3.1
الخليل	1,000	16.6	135,614	14.6	2.0	1.0
شمال غزة	61	1	64,012	7	6.0	3.0
غزة	74	1.2	113,238	12.2	11.0	5.5
دير البلح	57	0.9	49,202	5.3	4.4	2.2
خانيونس	110	1.8	66,510	7.2	5.4	2.7
رفح	63	1	41,748	4.5	3.5	1.6

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2019). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: تقرير المساكن - النتائج النهائية. فلسطين. الرقم المرجعي: 2444. رام الله - فلسطين.

⁽⁴⁾ تم حساب نسبة التركيز بالمعادلة الآتية: نسبة التركيز = $1/2$ مج (س - ص)، يكون التوزيع مثاليًا إذا كانت نسبة التركيز تساوي صفرًا، وكلما كبرت هذه النسبة دل ذلك على شدة التركيز، والعكس كلما قلت النسبة. المصدر: فتحي محمد أبو عيانة، مدخل إلى التحليل الإحصائي في الجغرافية البشرية (الإسكانية: دار المعرفة الجامعية، 1987).

خريطة 7: نسبة التركيز للمساكن المأهولة في فلسطين حسب المحافظة 2017



الخريطة من إعداد الباحثين: مصدر خريطة الأساس: (الملفات المكانية المنتجة في الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017) مصدر البيانات: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2019). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: تقرير المساكن - النتائج النهائية. فلسطين. الرقم المرجعي: 2444. رام الله - فلسطين.

وقد اختلفت درجة تركيز المساكن على مساحة المحافظات من محافظة إلى أخرى، وعلى ذلك يمكن تقسيمها إلى عدة فئات كما توضحها الخريطة رقم (7):

- الفئة الأولى (أقل من 1): سجلت هذه الفئة أقل تركّز، إذ تضم 4 محافظات، وتشمل هذه الفئة محافظات: طولكرم، ونابلس، وقلقيلية، وسلفيت.
- الفئة الثانية (من 1 إلى 1.9): وتحظى بهذه النسبة ثلاث محافظات، هي: جنين، والخليل، ورفح، وهذه الفئة أكثر تركّزاً من الفئة السابقة.
- الفئة الثالثة (من 2 إلى 2.9): سجلت هذه الفئة أكثر تكرار، إذ تضم 4 محافظات، وهي: طوباس والأغوار الشمالية، والقدس، ودير البلح، وخانيونس.

- **الفئة الرابعة (من 3 إلى 3.9):** تسجل هذه الفئة نسبة تركز أعلى من الفئات السابقة، وتحظى بهذه النسبة محافظات: رام الله والبيرة، وبيت لحم، وشمال غزة.
- **الفئة الخامسة (4 فأكثر):** تضم هذه الفئة محافظتي أريحا والأغوار، وغزة، وتسجل هذه المحافظات أعلى درجة تركز على الإطلاق.

لعل السبب يرجع إلى عدم وجود تخطيط متوازن على مساحة المحافظات؛ بسبب إجراءات الاحتلال، مثل: انتشار المستعمرات الاسرائيلية، وجدار الضم والتوسع، والطرق الالتفافية، وتقسيم الضفة إلى مناطق أمنية حسب اتفاقية أوسلو (أ، ب، ج)، وخضوع المخططات الهيكلية في الضفة الغربية إلى الاعتبارات الأمنية للاحتلال، بالإضافة إلى عوامل أخرى، منها: مساحة المحافظات والمخططات الهيكلية لكل محافظة، ومظاهر السطح في الضفة الغربية.

6.2.3 المساكن المأهولة حسب نوع المسكن

يوضح هذا المؤشر التوزيع النسبي للمساكن حسب نوع المسكن إلى إجمالي المساكن، ويستخدم هذا المؤشر في إعداد سياسات قطاع الإسكان، ودراسة توجه الأسر لنوعية المساكن المرغوبة، وتقدير احتياجات البنية التحتية، وكذلك حجم الأراضي التي تخصص للبناء مستقبلاً، وتشريعات تنظيم الأراضي للكتلة المبنية. (المؤشرات الحضرية لمدينة الرياض، 1434هـ).
يتمثل هذا المؤشر في التوزيع النسبي للمساكن المأهولة بأسر حسب نوع المسكن إلى إجمالي المساكن.

جدول 13: المساكن المأهولة في فلسطين حسب المنطقة ونوع المسكن، 2017

المنطقة	فيلا	دار	شقة	غرفة مستقلة	خيمة	براكية/ كرفان/ برمس	أخرى	غير مبين	المجموع
فلسطين	9,783	327,861	571,744	4,303	1,282	2,947	124	11,177	929,221
الضفة الغربية	8,212	255,771	315,226	1,225	1,085	1,855	38	11,099	594,511
قطاع غزة	1,571	72,090	256,518	3,078	197	1,092	86	78	334,710

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2019). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: تقرير المساكن - النتائج النهائية. فلسطين. الرقم المرجعي: 2444.
رام الله - فلسطين.

ويوضح الجدول رقم (13) أن الشقة السكنية تحتل المرتبة الأولى بين إجمالي نوع المساكن في فلسطين، إذ تمثل نحو (61.5%)، أما الدار أو ما يعرف بـ(المسكن التقليدي) سجلت المرتبة الثانية، بنسبة (35.3%) من إجمالي المساكن في فلسطين، وعلى ذلك فإن هذين النوعين يشكلان معاً نحو 96.8% من المساكن، ويبقى نحو 3.2% للفيلات والأنواع الأخرى. أما على مستوى إجمالي المحافظات في فلسطين فالنسب متقاربة إلى حد كبير لجميع أنواع المساكن، ما عدا العمارة السكنية، فقد سجلت نسبة أكبر في قطاع غزة عن الضفة الغربية 29.5% و 29.8% على الترتيب، ويعزى ذلك إلى صغر مساحة قطاع غزة وارتفاع أسعار الأراضي، مما دفع السكان إلى تبني استراتيجية البناء العمودي.

أما على مستوى المنطقة فإن كلاً من الدار والشقة يمثلان الغالبية العظمى من المساكن في كلٍّ من الضفة الغربية وقطاع غزة، ولكن إذا ما قارنا بين نسبة كل منهما سنجد أن الدار في الضفة الغربية تسجل ضعف النسبة في قطاع غزة (43.0%، و 21.5%) على الترتيب، أما الشقة السكنية فقد شكلت نسبة أعلى في قطاع غزة مقارنة بالضفة الغربية (76.6%، و 53.0%) على التوالي.

ولا شك أن نمط الحياة وطبيعة المسكن في المناطق الحضرية يختلف عنه في المناطق الريفية، ويبدو أن مخيمات اللاجئين -بوصفها نمطاً من أنماط السكن المهمشة- أقرب إلى خصائص العشوائيات في المناطق الحضرية، ولعل نتائج التعدادات الثلاثة تظهر ذلك، وكانت نسبة الدار والشقة متشابهة بين المناطق الحضرية والمخيمات، فبلغت النسبة للدار (31.4% و30.6%) على التوالي، بينما بلغت الشقة السكنية (65.6% و68.1%)، أما بخصوص الدار فقد سجلت أعلى نسبة بين أنواع السكن المختلفة في المناطق الريفية 57.4%.

جدول 14: التوزيع النسبي للمساكن المأهولة حسب نوع المسكن ونوع التجمع، 1997، 2007، 2017

المؤشر	فلسطين			حضر			ريف			مخيمات		
	2017	2007	1997	2017	2007	1997	2017	2007	1997	2017	2007	1997
دار	52.0	40.9	35.3	40.4	36.5	31.4	67.1	56.8	57.4	61.3	46.3	30.6
شقة	45.2	55.9	61.5	57.4	60.4	65.6	28.3	38.9	37.6	37.8	52.0	68.1
فيلا	0.8	1.6	1.1	1.0	1.7	1.1	0.7	1.6	1.3	0.3	1.1	0.1

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2019). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: تقرير المساكن - النتائج النهائية. فلسطين. الرقم المرجعي: 2444. رام الله - فلسطين.

تشير بيانات الجدول السابق (14) أن اتجاهات نوع المسكن تغيرت خلال الفترة الممتدة من 1997-2017، إذ يلاحظ أن نوع المسكن من نوع (دار) سجل انخفاضاً مقابل زيادة في عدد الشقق السكنية المتوفرة في العمارة السكنية، وهذا ينطبق على المناطق الحضرية والمخيمات خلال التعدادات الثلاثة، أما التجمعات الريفية فقد سجلت انخفاضاً في نمط الدار، ولكنه طفيف مقارنة بالمناطق الحضرية والمخيمات خلال العشرين عاماً، كما أن الدار انخفضت في فلسطين بنسبة 32.1%، وفي المخيمات 50.1%، وفي المناطق الحضرية 22.3%، بينما المناطق الريفية أقل نسبة 26.1%. أما الشقة السكنية فكانت الزيادة في فلسطين بنسبة 36.1%، وفي المخيمات 80.2%، وفي المناطق الريفية بنسبة 32.9%، وأقل نسبة زيادة في المناطق الحضرية 14.3%.

وبالنظر إلى مؤشر نوع المسكن نجد أنه مؤشر جيد بالنسبة لفلسطين؛ بسبب ارتفاع نسبة الشقق السكنية مقابل انخفاض نسبة الدار خلال العقدين الأخيرين، وهذا يدل على أن العمارة السكنية أصبحت اتجاهًا واضحاً خلال السنوات الأخيرة، إلا أن الدار تبقى مستهدفة بشكلٍ جلي بين السكان خاصة في المناطق الريفية، مع العلم أن الدار قد تحتوي على طابق واحد أو طابقين تستغلها أسرة واحدة، وقد تكون الدار مقسمة إلى وحدات سكنية منفصلة، مما يفاقم من أزمة السكن في فلسطين، ولا سيما في قطاع غزة؛ بسبب الاستعمال المفرط للأرض لهذا النمط من المساكن، ما يتطلب تطوير تشريعات تنظيم الأراضي السكنية بما يضمن المحافظة على الأراضي الفضاء والزراعية المتبقية، والتوجه نحو مشاريع إسكان حكومية متعددة الطوابق؛ لتوفير العجز المتراكم والعجز الحالي من المساكن والحفاظ على الأراضي الزراعية.

7.2.3 المساكن الشاغرة (الخالية)

يعرف هذا المؤشر بالنسبة المؤدية للمساكن الخالية إلى إجمالي عدد المساكن، والمؤشر يقيس الفجوة بين العرض والطلب على المساكن ومدى تلبية الحاجة من المساكن، ويستخدم لتنظيم الحاجة إلى برامج الإسكان والتوقعات الاقتصادية لقياس المناخ الاستثماري. وتبلغ نسبة المساكن الخالية⁵ في فلسطين 6.1% من إجمالي المساكن، بواقع 6.4% للصفة الغربية

⁵ البيانات لا تشمل ذلك الجزء من محافظة القدس والذي ضمه الاحتلال الإسرائيلي إليه عنوة بعيد احتلاله للصفة الغربية عام 1967.

و5.7% لقطاع غزة، (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2018). الرقم المرجعي: 2378)، ويعد هذا المؤشر جيداً في فلسطين، إذ يتراوح المتوسط لعدد من المدن العالمية بين (7%-9%). (المرصد الحضري لمدينة الرياض، 1434هـ).

8.2.3 عدد الأفراد في المسكن

يعد مؤشر عدد الأفراد في المسكن هو المحدد الرئيسي لكثافة السكن، ومن المفيد التعرف على نصيب السكان من المساكن، ونصيب الأسر من المساكن، والمؤشر يقيس معدل التزاخم داخل المسكن، ومهم في توفير المسكن الملائم للأسر ودراسة توجه الأسر لنوعية المسكن، وإعداد أو تعديل التشريعات الخاصة بتنظيم الأراضي والمساكن.

جدول 15: نصيب السكان من المساكن المأهولة، 2017

المنطقة	عدد الافراد داخل المساكن المأهولة*	عدد المساكن المأهولة	السكان من المساكن
فلسطين	4,699,565	929,221	5.1
الضفة الغربية	2,825,355	594,511	4.8
جنين	1,874,210	65,495	4.7
طوباس والأغوار الشمالية	308,088	12,411	4.8
طولكرم	60,186	39,360	4.7
نابلس	183,110	82,235	4.7
قلقيلية	386,844	22,507	4.8
سلفيت	108,228	15,677	4.7
رام الله والبيرة	73,735	70,188	4.6
أريحا والأغوار	321,588	10,234	4.8
القدس	49,538	95,234	4.4
بيت لحم	414,793	45,556	4.7
الخليل	212,409	135,614	5.2
قطاع غزة	706,836	334,710	5.6
شمال غزة	364,188	64,012	5.7
غزة	640,806	113,238	5.7
دير البلح	269,576	49,202	5.5
خان يونس	366,674	66,510	5.5
رفح	232,966	41,748	5.6

* يشمل عدد الافراد داخل المساكن المأهولة فعلياً

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2019). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: تقرير المساكن - النتائج النهائية. فلسطين. الرقم المرجعي: 2444، رام الله - فلسطين.

يوضح الجدول رقم (15) ما يأتي:

1. يتراوح نصيب المساكن في فلسطين من عدد السكان ما بين (4.4-5.7) فرد/ مسكن، فالفارق ليس كبيراً، إذ لا يتجاوز 1.3 فرد/ مسكن، أما المتوسط فيبلغ 5.1 فرد/ مسكن، وثمة اختلاف في الضفة الغربية وقطاع غزة، إذ سجلت الضفة الغربية 4.8 فرد/ مسكن، بينما كان المتوسط أكبر في قطاع غزة 5.6 فرد/ مسكن بفارق 0.8 فرد/ مسكن.
2. تحظى الوحدة السكنية بأكبر عدد من الأفراد في محافظتي شمال غزة وغزة 5.7 فرد/ مسكن، أما أقل عدد للأفراد فسجلته محافظة القدس 4.4 فرد/ مسكن.
3. يمكن تقسيم المحافظات إلى فئتين من حيث نصيب الوحدة السكنية من الأفراد:

- الفئة الأولى من (4.4-5.1) فرد/ مسكن: وتضم هذه الفئة حوالي 60% من المحافظات في فلسطين، ما عدا محافظة الخليل، أما عن السبب في انخفاض نصيب المساكن من الأفراد -مقارنة مع المحافظات في الفئة الثانية- فقد يرجع إلى عدة أسباب، منها: سهولة البناء في المناطق الريفية والتي تعتمد بالدرجة الأولى على البناء الأفقي، وضيق المسكن مما يدفع السكان إلى الانتقال إلى مساكن جديدة، وبالتالي يقل نصيب الوحدة السكنية من الأفراد، ولا سيما المدن التي تتواجد فيها المخيمات.
 - الفئة الثانية من (5.2-5.7) فرد/ مسكن: وتحتوي هذه الفئة على خمس محافظات في قطاع غزة ومحافظة الخليل في الضفة الغربية، ولعل السبب في ارتفاع عدد الأفراد في الوحدة السكنية يرجع إلى سببين: أولهما هو انتشار الأسر الممتدة، وثانيهما أن جميع المحافظات الست تحتوي على مخيمات للاجئين.
- يمكن القول إن مؤشر عدد الأفراد في المسكن يعد جيداً، ويوحى بأن عدد الأفراد في المسكن مناسب، ولكن هذا المؤشر لا يعبر عن الواقع بشكل حقيقي من دون مراعاة المؤشرات الأخرى، مثل: عدد الغرف داخل المسكن، وعدد الأفراد في الغرفة (كثافة السكن)، ونوع الأسرة، ونوع المسكن.

9.2.3 عدد الأفراد في الغرفة (كثافة السكن)

يعرف المؤشر بأنه متوسط عدد أفراد الأسرة المعيشية مقسوماً على متوسط عدد الغرف في المسكن، باستثناء المطبخ والمرافق (المؤشرات الحضرية لمدينة الرياض). يعد مؤشر عدد الأفراد في الغرفة من المقاييس المهمة في دراسة المستوى الاجتماعي والاقتصادي للسكان (إسماعيل، 1968)، كما أن كثافة السكن تعطي مؤشراً للمخططين، حيث يُستدل على الأحياء التي يمكن أن تستوعب سكاناً (عبد الحكيم، 1958)، ويرى الباحثون أن كثافة السكن المثالية تكون عندما تصل إلى فرد واحد في الغرفة، وبذلك يكون المستوى الصحي والاقتصادي مرتفعاً، كما يذهب المعهد الدولي للإحصاء إلى أن التزاحم السكني يبدأ عند وجود أكثر من فردين بالغين في حجرة واحدة (عبد الهادي، ص 720).

جدول 16: التوزيع النسبي للأسر في فلسطين حسب المنطقة ونوع التجمع وكثافة السكن، 2017

المنطقة ونوع التجمع	كثافة السكن (عدد الأفراد في الغرفة)					متوسط كثافة السكن (عدد الأفراد في الغرفة)	عدد الأسر (لا تشمل الأسر الغير مبين في عدد الغرف)
	أقل من 1	1.00 - 1.99	2.00 - 2.99	3 أفراد فأكثر	المجموع		
فلسطين	20.5	50.8	21.3	7.4	100	1.4	918,035
حضر	20.5	50.9	21.4	7.2	100	1.4	706,307
ريف	23.9	53.5	16.9	5.7	100	1.3	138,014
مخيمات	14.4	45.1	27.7	12.8	100	1.6	73,714
الضفة الغربية	24.1	53.0	17.9	4.9	100	1.3	583,403
حضر	24.6	53.1	17.8	4.5	100	1.3	416,574
ريف	23.9	53.5	16.9	5.7	100	1.3	138,014
مخيمات	18.4	49.1	24.1	8.4	100	1.5	28,815
قطاع غزة	14.2	47.1	27.1	11.7	100	1.6	334,632
حضر	14.5	47.8	26.6	11.1	100	1.6	289,733
مخيمات	11.9	42.4	30.0	15.7	100	1.7	44,899

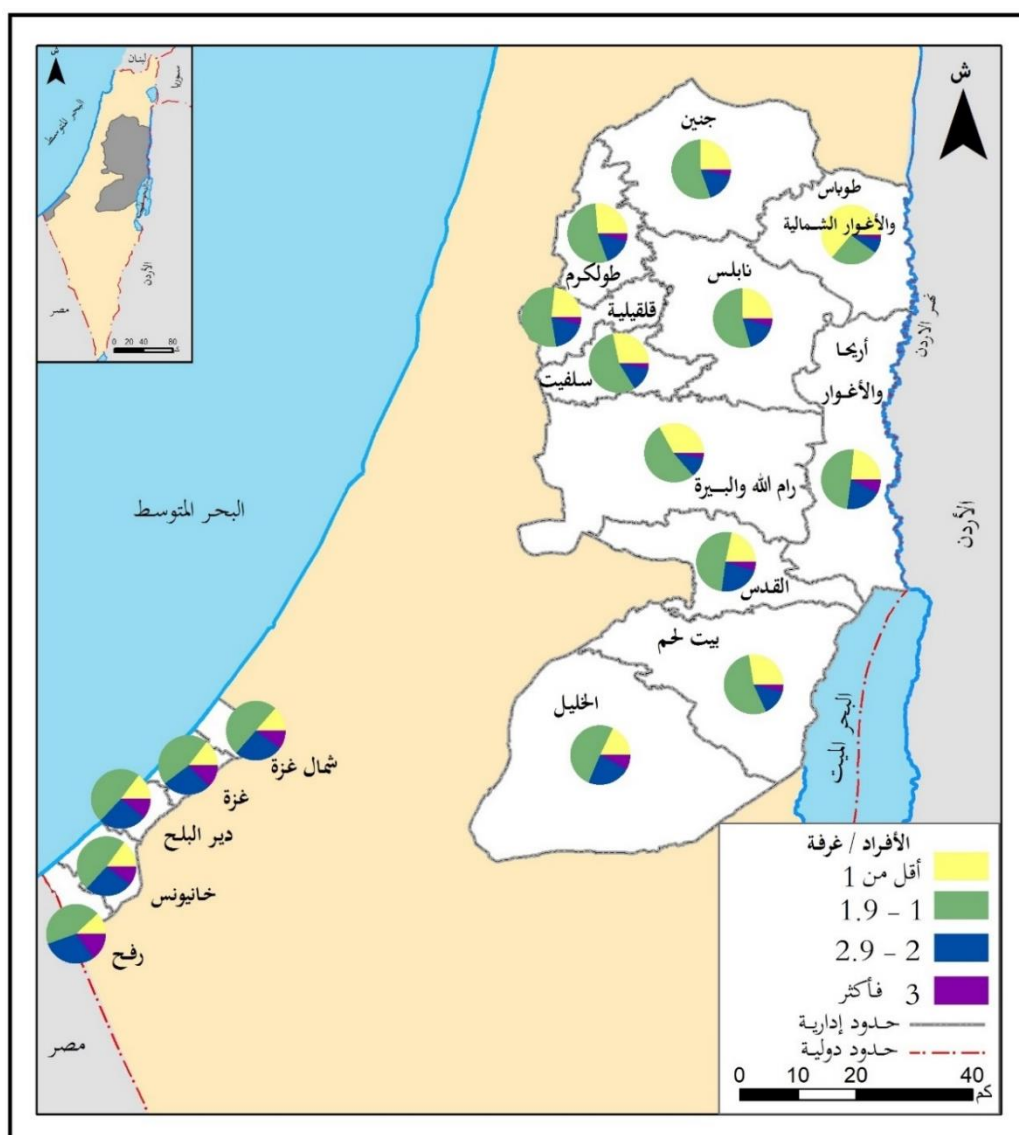
الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2019). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: تقرير المساكن - النتائج النهائية. فلسطين. الرقم المرجعي: 2444. رام الله - فلسطين. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2019). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: تقرير المساكن - النتائج النهائية الضفة الغربية. الرقم المرجعي، 2419. رام الله - فلسطين. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2019). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: تقرير المساكن - النتائج النهائية قطاع غزة. الرقم المرجعي، 2436. رام الله - فلسطين.

نلاحظ من الجدول (16) أن كثافة السكن في فلسطين بلغت 1.4 فرد/غرفة، وبلغت النسبة في الضفة الغربية 1.3 فرد/غرفة، بينما كانت النسبة أعلى في قطاع غزة 1.6 فرد/غرفة، أما بالنسبة للتوزيع النسبي لعدد الأفراد بالغرفة في فلسطين فإن أكبر تكرار للأسر التي تبلغ كثافة السكن لديها (1 فرد/غرفة - 1.99 فرد/غرفة) لتسجل 50.8%، وتلك الفئة غالباً لا تعاني من أزمة السكن بسبب كثافة السكن، يليها الأسر التي تبلغ كثافة السكن لديها من (2 فرد/غرفة - 2.99 فأكثر فرد/غرفة) بنسبة 21.3%، أما الأسر التي تبلغ كثافة السكن لديها أقل من فرد واحد فشكلت (20.5%)، وكانت أقل نسبة 7.4% للأسر التي تبلغ كثافة السكن لديها (3 أفراد فأكثر/غرفة)، وحسب مقاييس كثافة السكن فإن الغرف التي يزيد فيها عدد الأفراد عن 2 فرد/غرفة فإنها تعاني من درجة تراحم مرتفعة.

وعند مقارنة التوزيع النسبي لعدد الأفراد بالغرفة بين الضفة الغربية وقطاع غزة سنجد من الجدول رقم (16) أن قطاع غزة يعاني من درجة تراحم تصل إلى ضعف ما هو موجود في الضفة الغربية تقريباً، وسنجد أن نسبة الأسر التي بلغت كثافة السكن لديها (2.00 فرد فأكثر/غرفة) في الضفة الغربية 22.8%، بينما سجلت في قطاع غزة 38.8% من الأسر، إلا أن التجمعات الحضرية والريفية والمخيمات في قطاع غزة بشكل عام تعاني من درجة تراحم أكبر من التجمعات المماثلة في الضفة الغربية تقريباً، وإن كانت مخيمات اللاجئين أكثر معاناة، ويعزى ذلك إلى نقص عدد الغرف؛ بسبب صغر مساحة المسكن، مقابل زيادة عدد السكان، كما تختلف كثافة السكن من محافظة إلى أخرى - كما هو واضح من الخريطة رقم (8)، والتي تظهر أن المحافظات في قطاع غزة أعلى درجة تراحم من الضفة الغربية.

أما عن السبب في ارتفاع كثافة السكن في فلسطين فقد يرجع ذلك إلى المستوى الاقتصادي والظروف السياسية والحرب التي ألمت بالشعب الفلسطيني، بالإضافة إلى ارتفاع أسعار الأراضي، وارتفاع تكلفة البناء، ناهيك عن صغر مساحة المسكن في العديد من المناطق، ولا سيما مخيمات اللاجئين.

خريطة 8: الأسر في فلسطين حسب المحافظة وكثافة السكن (عدد الأفراد في الغرفة)، 2017



الخريطة من إعداد الباحثين: مصدر خريطة الأساس: (الملفات المكانية المنتجة في الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017)
مصدر البيانات: مصدر البيانات: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2018). التعداد السكاني - ملخص النتائج النهائية للتعداد - فلسطين، الرقم المرجعي: 2383. رام الله - فلسطين.

جدول 17: التوزيع النسبي للأسر في فلسطين حسب كثافة السكن، 2000-2017

السنوات							كثافة السكن
2017	2015	2013	2010	2007	2003	2000	
20.5	12.5	14.5	13.7	16.8	9.5	9.4	أقل من 1
50.8	46.0	46.9	48.7	44.0	38.4	39.2	1.99 - 1.00
21.3	28.3	27.6	28.1	26.4	32.9	30.8	2.99-2.00
7.4	13.2	11.0	9.5	12.8	19.2	20.6	3 أفراد فأكثر
100	100	100	100	100	100	100	المجموع
1.4	1.7	1.6	1.6	1.6	1.9	1.9	متوسط كثافة المسكن

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019. المساكن في فلسطين، التقرير السنوي 2017. رام الله - فلسطين.

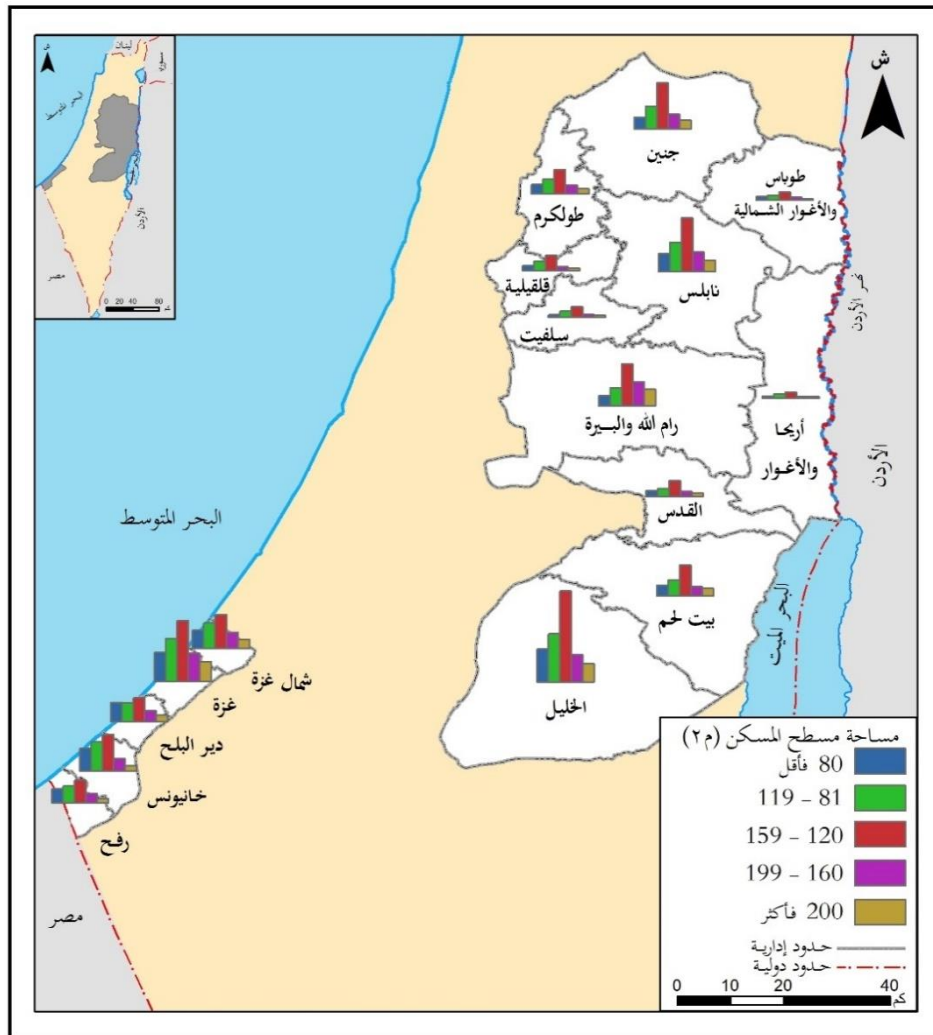
على ضوء ما ورد في الجدول رقم (17) نجد أن الاتجاه العام في فلسطين يسير نحو انخفاض كثافة السكن في السنوات الأخيرة، خلال الفترة من (2000-2017)، فبعد أن كانت كثافة السكن 1.9 فرد/غرفة سنة 2000، انخفضت إلى 1.4 فرد/غرفة سنة 2017. ويتضح من الجدول أيضاً أن هناك زيادة في نسبة الأسر التي تقل لديها كثافة السكن (أقل من 2 فرد/غرفة)، مقابل نقص لنسبة الأسر التي تزيد لديها كثافة السكن عن (2 فرد فأكثر/غرفة)، ويعزى ذلك إلى تطور قطاع الإسكان بإقامة العديد من مشاريع الإسكان المتنوعة، مما وفر مساحات أكبر من المساكن وعدد أكبر من الغرف وانخفاض في حجم الأسرة.

10.2.3 مساحة المسكن

مساحة مسطح المسكن هي: مساحة مسطح المسكن الذي تعيش فيه الأسرة سواء أكان المسكن مستقلاً أم جزءاً من مبنى (بالمتر المربع)، وتختلف المعايير الإسكانية من دولة إلى أخرى، ومن مركز عمراني حضري إلى مركز عمراني ريفي، ومن طبقة اجتماعية إلى أخرى، ومن نمط سكني إلى آخر.

ولذلك فإن مؤشر مساحة المسكن له العديد من الاعتبارات التي يجب الأخذ بها عند وضع السياسات الإسكانية، بما يتناسب مع الظروف الاقتصادية، والاجتماعية، والديمقراطية، والتكنولوجية، والإمكانات المتوفرة، ومساحة الأرض، وغيرها من الاعتبارات.

خريطة 9: المساكن المأهولة في فلسطين* حسب المحافظة ومساحة مسطح، 2017



* البيانات لا تشمل ذلك الجزء من محافظة القدس والذي ضمه الاحتلال الإسرائيلي إليه عنوة بعيد احتلاله للضفة الغربية عام 1967. الخريطة من إعداد الباحثين: مصدر خريطة الأساس: (الملفات المكانية المنتجة في الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017) مصدر البيانات: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2019). الرقم المرجعي: 2444.

جدول 18: المساكن المأهولة والأفراد في فلسطين* حسب المنطقة ومساحة مسطح المسكن، 2017

المنطقة	مساحة مسطح المسكن (م ²)						عدد الأفراد	متوسط حجم الأسرة	متوسط مساحة المسكن
	80 فأقل	119-81	159-120	199-160	+200	غير مبين			
فلسطين*	134,115	196,477	324,512	122,651	77,388	11,186	866,329	5.1	129.7
الضفة	69,640	112,936	213,693	74,888	49,354	11,108	531,619	4.8	132.5
قطاع غزة	64,475	83,541	110,819	47,763	28,034	78	334,710	5.6	125.1

* البيانات لا تشمل ذلك الجزء من محافظة القدس والذي ضمه الاحتلال الإسرائيلي إليه عنوة بعيد احتلاله للضفة الغربية عام 1967. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019، الرقم المرجعي 2383)

يوضح الجدول رقم (18) والخريطة رقم (9) ما يأتي:

1. بلغ متوسط مساحة المسكن في فلسطين 129.7م²، ومن اللافت أن متوسط مساحة المسكن في الضفة الغربية أعلى منها في قطاع غزة، وهذا شيء طبيعي؛ بسبب كبر مساحة الضفة الغربية، وانتشار العمران الريفي، وانخفاض أسعار الأراضي مقارنة بقطاع غزة، إذ بلغ متوسط مساحة المسكن 132.5م² و 125.1م² على التوالي.
2. تراوحت مساحة المسكن على مستوى المحافظات من (126.6م² و 148.7م²) بفارق 22.1م².
3. سجلت المساكن التي تراوحت مساحتها من (120م² - 159م²) في فلسطين أعلى نسبة، إذ بلغت 37.5% وكانت النسبة في الضفة الغربية أعلى منها في قطاع غزة 40.2% و 1.33% على التوالي، ثم حظيت بالمرتبة الثانية المساكن التي تراوحت مساحتها من (81م² - 119م²)، إذ بلغت النسبة 22.7%، وكانت النسبة في قطاع غزة أعلى منها في الضفة الغربية 25.0% و 21.2% على التوالي، وكانت النسبة متقاربة للفئتين من (80م² فأقل) و (160م² و 199م²). إذ بلغت النسبة في فلسطين 15.5%، و 14.2%، على التوالي. وكانت النسب متقاربة بين الضفة الغربية وقطاع غزة، وكانت أقل نسبة لمساحة المسكن التي بلغت (200م² فأكثر) إذ بلغت 8.9%، مع العلم بأن النسب متقاربة بين الضفة وغزة.

جدول 19: التوزيع النسبي للمساكن المأهولة في فلسطين حسب نوع التجمع السكاني ومساحة المسكن، 2015

نوع التجمع	مساحة سطح المسكن (م ²)						متوسط مساحة المسكن (م ²)
	80 فأقل	119-81	159-120	199-160	+200	غير مبين	
فلسطين	15.5	22.7	37.5	14.2	8.9	1.3	129.7
حضر	14.2	22.3	38.1	14.7	9.3	1.3	131.5
ريف	13.5	19.9	40.3	14.8	9.8	1.8	133.1
مخيمات	31.1	31.6	25.8	7.5	3.5	0.4	106.0

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2018). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: ملخص النتائج النهائية للتعداد. الرقم المرجعي 2383. رام الله - فلسطين.

تشير نتائج الجدول رقم (19) أن أعلى متوسط لمساحة المسكن في فلسطين كان للمناطق الريفية، ثم للمناطق الحضرية، وأخيراً للمخيمات، وهذا يشير إلى أن المخيمات الأكثر معاناة من حيث قلة مساحة المسكن، أما المراكز الحضرية فهي الأقل معاناة، وقد يرجع ذلك إلى التزام السكان في التجمعات الحضرية بقواعد تنظيم المباني إلى حد ما والتي تفرض شروطاً محددة لمساحة البناء. ومن المعروف أن المسكن الريفي يتمتع بمساحة كبيرة من الأرض، فالفرق ليس كبيراً بين مساحة المسكن الحضري والمسكن الريفي، وقد يرجع ذلك إلى صغر الملكيات، أو بُعد المساكن عن الأراضي الزراعية، أما مخيمات اللاجئين فقد سجلت أقل مساحة، والجدير بالذكر أن صغر مساحة المسكن لا يعد دائماً مشكلة، أحياناً يكون له علاقة بالاحترام لرغبة الطبقات منخفضة الدخل والأزواج الشابة في توفير المسطحات المناسبة للأسرة، لتتناسب مع مستوى الدخل لتلك الشريحة من المجتمع، ومن الملاحظ أن ثمة اختلاف كبير في وجهات النظر بين المستثمرين في قطاع الإسكان والمجتمع؛ بسبب إنشاء مساكن للبيع لا تفي باحتياجات السكان ذات الدخل المحدود.

ومن اللافت أن نصيب المساكن من المساحة الفضاء أي الارتدادات في فلسطين ليس كافياً، وبالذات في مخيمات اللاجئين والمناطق القديمة والأحياء الشعبية، وهذا يؤدي إلى التلاصق بين المباني السكنية، وما ينتج عنه من ضجيج وفقدان للخصوصية وقلة التهوية والتشميس، ويرجع ذلك إلى نمط البناء غير المنظم وغياب القوانين والتشريعات الخاصة بتنظيم المباني، بالذات في المخيمات والمناطق العشوائية والمناطق القديمة، علماً بأن المخططين يوصون بأن تتراوح مساحة الأرض

المغطاة بالمسكن 30% لقطعة الأرض المخصصة لمبنى سكني منفصل مخصص لأسرة واحدة، و21% لعمارة تتكون من 12 طابقاً، فنسبة البناء التي تتراوح بين 20-30% تسمح بتوفير الفراغات المطلوبة للإضاءة والتهوية ونفاذ أشعة الشمس، والمساحة المفتوحة حول المسكن (كمال ناصر، 1995).

11.2.3 نصيب الفرد من المساحة المتاحة داخل المسكن

هناك من يرى أن المساحة الوسيطة المتاحة للشخص الواحد نحو 18م²، وتزيد المساحة بارتفاع مستوى التنمية الاقتصادية، فترتفع من حوالي ستة أمتار مربعة للشخص الواحد في البلدان المنخفضة الدخل إلى 35م² للشخص الواحد في البلدان المرتفعة الدخل (كمال ناصر، 1995).

ومن الملاحظ أن الحد الأدنى لنصيب الفرد في المجتمعات العربية هو أعلى مما حددته الأمم المتحدة 10.2م²، وربما يرجع ذلك إلى العادات والتقاليد العربية وقضاء الأسرة وقتاً أطول في البيت، وقد بلغ الحد السائد لدى بعض الأقطار العربية على النحو التالي: الكويت 36م²، الأردن 21.9م²، العراق 17.6م²، مصر 15.4م²، الجزائر 13.3م²، بينما كان الحد السائد للأقطار الصناعية نحو 32م²، وكان الحد السائد أقل في منطقة أفريقيا وآسيا الجنوبية وآسيا الشرقية، إذ بلغ على التوالي 7.5م²، 7.1م²، و13م² (كمال ناصر، 1995).

ويبين الجدول رقم (18) أن متوسط نصيب الفرد في فلسطين يعد مناسباً مقارنة بالمعايير الدولية، إذ بلغ 25.4م²، وثمة فارق بين الضفة الغربية وقطاع غزة، إذ بلغ نصيب الفرد في الضفة الغربية 27.6م²، وفي قطاع غزة 22.3م²، بالتالي يندرج تحت مسمى الإسكان فوق المتوسط حسب المعيار الفلسطيني والمعيار الأعلى طبقاً لمعيار الأمم المتحدة، وهذا ينطبق على جميع المحافظات في فلسطين.

12.2.3 حيالة الأسر للمسكن

يتمثل المؤشر بالتوزيع النسبي للمساكن المأهولة بأسر حسب نوع الحيازة إلى إجمالي عدد الأسر، ويشير هذا المؤشر إلى توفير المسكن الملائم، والتمكين من الوصول إلى الخدمات الأساسية، ويعد من أهم المؤشرات العالمية ومؤشرات التنمية المستدامة. (المركز الحضري لمدينة الرياض).

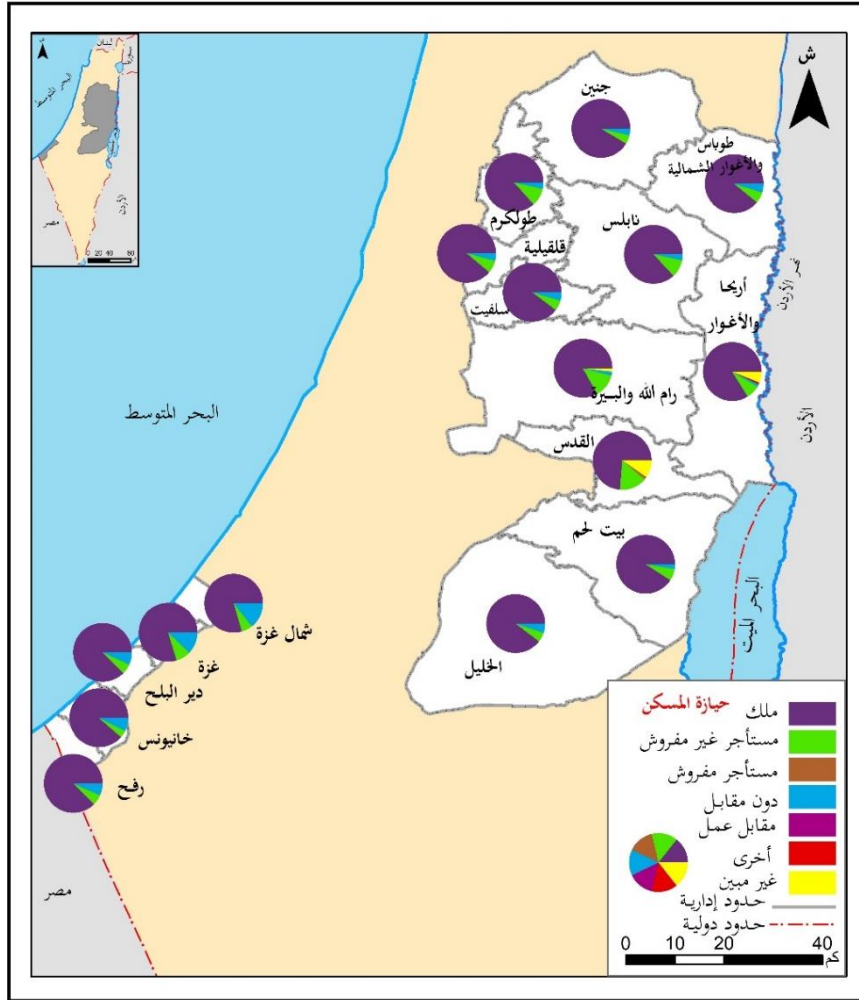
جدول 20: التوزيع النسبي للأسر في فلسطين* حسب حيازة المسكن، 1997، 2007، 2017

2017	2007	1997	حيازة المسكن
84.6	81.1	78.1	ملك
8.4	8.7	9.7	مستأجر
5.8	8.4	11.8	أخرى (من دون مقابل ومقابل عمل)
1.2	1.8	0.4	غير مبين
100	100	100	المجموع

* البيانات لا تشمل ذلك الجزء من محافظة القدس والذي ضمه الاحتلال الإسرائيلي إليه عنوة بعيد احتلاله للضفة الغربية عام 1967.

المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019، المساكن في فلسطين، التقرير السنوي 2017. رام الله فلسطين.

خريطة 10: الأسر في فلسطين* حسب المحافظة وحياة المسكن، 2017



الخريطة من إعداد الباحثين: مصدر خريطة الأساس: (الملفات المكانية المنتجة في الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017). * البيانات لا تشمل ذلك الجزء من محافظة القدس والذي ضمه الاحتلال الإسرائيلي إليه عنوة بعيد احتلاله للضفة الغربية عام 1967. مصدر البيانات: مصدر البيانات: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2018). التعداد السكاني - ملخص النتائج النهائية للتعداد - فلسطين، الرقم المرجعي: 2383 رام الله - فلسطين.

يبين الجدول رقم (20) والخريطة رقم (10) أنواع الحياة على النحو الآتي:

1. إن معظم الأسر في فلسطين تقيم في مساكن تعود ملكيتها للأسرة، أو لأحد أفرادها الذين يقيمون بالمسكن، وتشكل هذه النسبة 84.6% من إجمالي الأسر بفلسطين عام 2017، وتعد هذه النسبة مرتفعة مقارنة بالنسب العالمية للتملك، حيث أظهرت الدراسات عدة نطاقات لنسب التملك العالمية، وهي: نطاق متوسط منخفض من 40-50%، ونطاق متوسط مرتفع من 60-70%، ونطاق مرتفع 90%، وتعتمد نسبة التملك على عدة جوانب، منها: الرغبات الاجتماعية، وخيارات المواطنين، والجوانب الاقتصادية، وغيرها من العوامل، (رؤية 2030 للسعودية، 2019). وهناك أسر تقيم في المسكن من دون مقابل، بسبب ملكية الأب أو الأم أو أحد أقارب الأسرة للمسكن، أو أحد أفرادها الذين لا يقيمون بالمسكن، أو يكون المسكن مقدماً من جهة أخرى، وتشكل هذه الفئة بالإضافة إلى المقيمين مقابل عمل نحو 5.8% من إجمالي الأسر في فلسطين، وإذا ما أضفنا هذه النسبة إلى الأسر التي تمتلك مساكنها فستكون النسبة 90.4%، علماً بأن السكن من دون مقابل في كثير من الأحيان يعد ملكاً، وبلغت نسبة الأسر التي تسكن من دون مقابل في الضفة الغربية نحو 3.2%، وبنسبة 10.1% في قطاع غزة .

2. تأتي الأسر التي تقيم في مساكن مستأجرة مفروشة وغير مفروشة في المرتبة الثانية، أو ما يعادل 8.4% من إجمالي الأسر بالمحافظات، وشكلت هذه الفئة 9.4% من أسر الضفة الغربية، ونحو 6.5% من أسر قطاع غزة، وتراوحت النسبة على مستوى المحافظات من (4.2% - 16.5%)، أما توزيع هذه الأسر على المحافظات فكانت أعلى نسبة لأسر محافظة القدس 16.5% من إجمالي أسرها، ولا تتجاوز النسبة 13.6% لباقي المحافظات.
3. إن حيابة المسكن ملكية خاصة في فلسطين تشكل الغالبية بين أنواع الحيازة الأخرى، كما أنها سجلت زيادة طفيفة خلال العشرين سنة الأخيرة، إذ بلغت نسبة الزيادة 8.3% مقابل انخفاض نسبة المساكن المستأجرة بشكل بسيط للفترة نفسها بنسبة 13.4%، بينما الحيازات الأخرى تراوحت خلال الفترة من (1997، 2007، 2017) (11.8%، 8.4%، 5.8%) على التوالي.

13.2.3 سعر المسكن إلى دخل الأسرة

تعد الأراضي المخصصة للسكن من أهم السلع الوسيطة التي تدخل في مكونات المسكن؛ نتيجة لارتفاع أسعارها وبالذات في قطاع غزة، مما أدى إلى ارتفاع أسعار المساكن، ما أفضى إلى صعوبة امتلاك المسكن لذوي الدخل المحدود والمتوسط، وبدوره أثر على مؤشر إيجار المسكن منسوباً إلى الدخل.

جدول 21: التوزيع النسبي للأسر في فلسطين حسب عدد المساكن التي تستطيع الأسرة بناءها خلال العشر سنوات القادمة والمنطقة ونوع التجمع، 2015

المجموع	عدد المساكن			المنطقة ونوع التجمع
	+2	1	0	
100	4.1	25.8	70.1	فلسطين
100	4.1	24.3	71.6	حضر
100	5.3	37.3	57.4	ريف
100	2.4	18.4	79.2	مخيمات
100	5.1	35.1	59.8	الضفة الغربية
100	5.1	34.2	60.7	حضر
100	5.7	39.5	54.8	ريف
100	2.9	26.9	70.2	مخيمات
100	2.7	13.1	84.2	قطاع غزة
100	3.0	13.0	84.0	حضر
100	0.0	10.6	89.4	ريف
100	2.1	13.5	84.4	مخيمات

(الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2015، مسح ظروف السكن، 2015).

والجدول رقم (21) يوضح عدد المساكن التي تستطيع الأسرة بناءها خلال العشر سنوات القادمة، فنلاحظ أن نحو 70.1% من الأسر لا تستطيع الأسرة بناء مسكن، بينما الفئة التي تستطيع بناء مسكن واحد بلغت نحو ربع الأسر، أما الأسر التي تستطيع بناء وحدتين فأكثر فقد كانت نسبتها قليلة نحو 4.1%، ويعد هذا المؤشر سلبياً في فلسطين، وإن كان في قطاع غزة سلبياً بشكل أكبر مقارنة بالضفة الغربية.

الفصل الرابع

مؤشرات البنية الأساسية

تقيس مؤشرات البنية الأساسية جودة الحياة في المناطق المبنية، ويؤدي انخفاض قيمة المؤشر إلى تدني مستوى الحياة، إضافة إلى تقشي الأوبئة والأمراض والتلوث البيئي.

1.4 الحصول على مياه الشرب واستهلاك المياه

إن توفير ماء الشرب النقي بكميات كافية تصل إلى كل مسكن تحت ضغط مناسب هو مطلب أساسي لكل مسكن صحي، ولا بد أن يكون الحصول على الماء على أساس الاستعمال الدائم غير المنقطع، ويعني ذلك أن يكون مورد الماء كافياً لتلبية الاحتياجات المنزلية والصناعية، والزراعية والخدمات، وغيرها، ونظراً للنمو السكاني والعمراني المتزايد فلا بد من توفير مرفق المياه بشكل يتناسب مع هذه الزيادة، ومع متطلبات العصر الحديث، وقد يكون هذا سهلاً للدول التي تحظى بمصادر دائمة للمياه السطحية، مثل: الأنهار والبحيرات، ولكن فلسطين تفتقر إلى مثل هذه المصادر، وإن كانت موجودة في فلسطين، ولكنها تحت سيطرة الاحتلال الإسرائيلي، ولا تعتمد إلا على مياه الأمطار التي تعد المصدر الرئيس للمياه الجوفية.

جدول 22: عدد الأسر في فلسطين * حسب المصدر الرئيسي لمياه الشرب والمنطقة، 2017

المجموع	نوع مصدر المياه									المحافظة	
	شبكة مياه عامة	بئر ارتوازي	بئر ارتوازي	مياه تجميع	صهريج/تفك/عربة	مياه	حنفية	أخرى	غير مبين		
866,329	494,220	12,073	865	9,904	318,932	9,122	7,990	2,037	11,186	أسر	فلسطين *
100	57.0	1.4	0.1	1.1	36.8	1.1	0.9	0.2	1.3	%	
531,619	468,094	10,147	522	9,597	24,573	7,293	59	226	11,108	أسر	الضفة الغربية *
100	88.1	1.9	0.1	1.8	4.6	1.4	0.0	0.0	2.1	%	
334,710	26,126	1,926	343	307	294,359	1,829	7,931	1,811	78	أسر	قطاع غزة
100	7.8	0.6	0.1	0.1	87.9	0.5	2.4	0.5	0.0	%	

* البيانات لا تشمل ذلك الجزء من محافظة القدس والذي ضمه الاحتلال الإسرائيلي إليه عنوة بعيد احتلاله للضفة الغربية عام 1967.

الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2018). التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: النتائج النهائية - تقرير المباني. الرقم المرجعي: 2378 رام الله - فلسطين.

1.1.4 اتصال المساكن بالمياه في فلسطين

يوضح الجدول رقم (49) أن الأسر التي تعتمد في الحصول على مياه الشرب على شبكة المياه العامة المتصلة في المسكن في فلسطين نحو 57.0% من إجمالي الأسر، بينما بلغت هذه النسبة في الضفة الغربية نحو 88.1%، وسجلت الأسر في قطاع غزة نسبة قليلة 7.8%، وهذا يدل على مدى المعاناة التي تواجه سكان قطاع غزة في توفير مياه الشرب من خلال الشبكة العامة، بينما بلغت نسبة الأسر التي تحصل على مياه الشرب من خلال شرائها من بائعي المياه عبر الصهاريج التي تجرها العربات في فلسطين 36.8%، وكانت هذه النسبة في الضفة الغربية 4.6% وتعد هذه النسبة قليلة مقارنة بقطاع غزة التي بلغت 87.9%، وهذا يتطلب أعباء مالية إضافية على سكان القطاع، في ضوء انخفاض مستوى المعيشة وارتفاع نسبة الفقر والبطالة.

من اللافت أن الأسر التي تعتمد في الحصول على مياه الشرب من مصادر أخرى مثل: الآبار الارتوازية، ومياه تجميع الأمطار، ومياه زجاجات معدنية، وحنفية عامة، بلغت نسبتها في فلسطين 4.8%، وكانت نسبة الأسر في الضفة الغربية 5.3%، بينما في قطاع غزة 4.2% من إجمالي الأسر.

2.1.4 استهلاك المياه

يعرف هذا المؤشر بمتوسط استهلاك الفرد اليومي من المياه المستخدمة للأغراض المنزلية بالتر، ويعتمد استهلاك الفرد من المياه على مدى وفرة المياه ووسيلة توريدها وسعرها ونمط الحياة، ويجب معرفة استهلاك الأنشطة السكنية لوضع تقديرات الطلب وتخطيط إمدادات المياه. (الرصد الحضري لمدينة الرياض، 1434هـ).

وتبلغ حصة الفرد اليومية من المياه في الضفة الغربية سنة 2018 نحو (82.3 لتر/فرد/يوم)، وفي قطاع غزة (84.0 لتر/فرد/يوم)، وهي من حيث الكمية أقل من الحد الأدنى الذي توصي به المنظمة ذاتها، وهو (100 لتر/فرد/يوم) كحد أدنى (كتاب فلسطين الإحصائي السنوي، 2018، رقم 19)، وبذلك يعد مؤشر حصة الفرد اليومية من المياه منخفضاً مقارنة بالمعايير الدولية في كل من فلسطين.

3.1.4 مشكلة المياه

أكدت العديد من الدراسات والأبحاث المحلية والدولية أن قطاع غزة لن يكون لديه مياه صالحة للشرب قريباً، وتعلل سلطة المياه أن السبب في ذلك يرجع إلى تلوث المياه الجوفية، جراء الارتفاع في نسبة الأملاح ونسبة النترات ذات الآثار السلبية على صحة الإنسان، خاصة الأطفال والنساء الحوامل، وقالت: إن مواصفات المياه في الخزان الجوفي تتعدى النسب المسموح بها عالمياً من حيث نسبة الأملاح والنترات لتصل إلى 96.2% من إجمالي مياه الخزان الجوفي، ما يعني أنها غير صالحة للشرب دون معالجتها، مما أدى إلى لجوء المواطن في القطاع إلى توفير مياه الشرب من خلال محطات تحلية المياه الخاصة التي تواجه هي الأخرى مشاكل، لا سيما المشاكل المتعلقة بالتلوث البيولوجي، وإن نسبة التلوث البيولوجي تبدأ من بعض محطات تحلية المياه الخاصة، وتزداد خلال عمليات التعبئة والتفريغ، وتزداد مرة أخرى في خزانات المواطنين ومحلات بيع المياه، وهذا الموضوع يحتاج إلى تنظيم بمشاركة بين المؤسسات المعنية بالتعاون مع القطاع الخاص، وعن الحلول أشارت إلى ضرورة إيجاد مصادر مياه جديدة، والتخفيف من استنزاف الخزان الجوفي، وتنفيذ مشاريع خاصة بتحلية المياه وفق مقاييس منظمة الصحة العالمية، ومشاريع إعادة استخدام مياه الصرف الصحي، التي تضمن تخفيض نسبة استنزاف الخزان الجوفي، علاوة على تحسين الجوانب الإدارية والمؤسسية لقطاع المياه (سلطة المياه، 2018).

تعاني محافظات الضفة الغربية من مشكلة شح المياه، حيث تعاني من انقطاع المياه لفترات طويلة، بالذات محافظة الخليل وبيت لحم، بالإضافة إلى المحافظات الأخرى، وتكمن المشكلة في أن الفلسطينيين لم يمارسوا حقهم الطبيعي في مياههم، فالاحتلال يتحكم في المياه الفلسطينية، وتشير الدراسة التي أعدتها منظمة التحرير الفلسطينية سنة 2012 إلى أن 85% من المياه الموجودة في الخزان الجوفي مسيطر عليها من قبل الاحتلال الإسرائيلي؛ أي ما يعادل (500-600 مليون متر مكعب)، كما أن 70% من المستعمرات في الضفة الغربية تقع على حوض الخزان الشرقي في الضفة، وأن 45% من هذه المستعمرات تقع على مناطق حساسة جداً بالنسبة لتغذية الخزان الجبلي في الضفة، وهذه المستعمرات تحتكر بغير وجه حق نسبة كبيرة من المياه الجوفية، وتحرم المزارعين الفلسطينيين من ري أراضيهم (مركز الأبحاث، منظمة التحرير الفلسطينية، 2012).

2.4 شبكة الصرف الصحي وصرف مياه الأمطار

تستعمل شبكة الصرف الصحي لمعالجة جميع الفضلات السائلة من المراكز العمرانية، ثم التخلص منها، فتجمع الشبكة مياه المجاري من المباني، وتحملها إلى محطات التنقية، أما شبكة صرف مياه الأمطار فتستعمل لجمع الماء السطحي بطريقة تمنع تجميع المياه في الشوارع، والاستفادة منها بإعادة حقنها في باطن الأرض. وتؤثر شبكة الصرف الصحي على شكل النمو الحضري تأثيراً قوياً، إلا أن التنمية العمرانية في فلسطين قد لا تجاري شبكة الصرف الصحي، لذلك فإن عدداً من السكان يعتمدون على الحفر الامتصاصية.

جدول 23: عدد الاسر في فلسطين * حسب نوع المراض الذي تستخدمه الأسرة والمنطقة، 2017

المجموع	نوع المراض الذي تستخدمه الأسرة							المنطقة	
	مراض متصل	مراض متصل	مراض متصل	لا يوجد مراض	أخرى	غير مبين			
866,329	467,144	291,000	94,647	1,759	560	33	11,186	866,329	فلسطين *
100	53.9	33.6	10.9	0.2	0.1	0.0	1.3	100	%
531,619	181,833	248,433	88,296	1,424	502	23	11,108	531,619	الضفة الغربية *
100	34.2	46.7	16.6	0.3	0.1	0.0	2.1	100	%
334,710	285,311	42,567	6,351	335	58	10	78	334,710	قطاع غزة
100	85.3	12.7	1.9	0.1	0.0	0.0	0.0	100	%

* البيانات لا تشمل ذلك الجزء من محافظة القدس والذي ضمه الاحتلال الإسرائيلي إليه عنوة بعيد احتلاله للضفة الغربية عام 1967. المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2018). التعداد السكاني - ملخص النتائج النهائية للتعداد - فلسطين، الرقم المرجعي: 2383. رام الله - فلسطين.

ويوضح الجدول رقم (23) أن المساكن المخدومة بالصرف الصحي في فلسطين بلغت 53.9% من إجمالي المساكن فقط، بينما بلغت هذه النسبة في الضفة الغربية 34.2%، أما قطاع غزة فسجل النسبة الأكبر 85.3%، بينما بلغت نسبة المساكن التي تعتمد على الحفر الامتصاصية والحفر الصماء في فلسطين نحو 44.5%، وحظيت الضفة الغربية بالنصيب الأكبر من الحفر الامتصاصية او الصماء 63.3%، بينما بلغت النسبة في قطاع غزة 14.6%، أما المساكن غير مبين الصرف الصحي لديها فقد بلغت في فلسطين 1.3%، وفي الضفة الغربية 2.1%، وأقل نسبة في قطاع غزة 0.02%.

ويبدو أن عدم توفر شبكة صرف صحي مناسبة وانخفاض التغطية يؤدي إلى تدهور بيئي؛ بسبب تسرب مياه المجاري إلى المياه الجوفية، وذلك إما عن طريق الحفر الامتصاصية غير الصماء، أو عن طريق القنوات المكشوفة، أو عن طريق أحواض المجاري المكشوفة، ولهذا تعاني المناطق السكنية التي تعتمد على الحفر الامتصاصية من مخاطر صحية جسيمة ربما تؤثر على الخزان الجوفي، في حين أن وجود نظام آمن وفعال يقلل من تسرب مياه الصرف الصحي.

3.4 مرفق الكهرباء

تعد الكهرباء مرفقاً عاماً وحيوياً لكل مساكن الدولة، كما تعد عصب الحياة الحديثة، ومعدل استهلاك الفرد مقياساً للتقدم الحضاري في الدولة، ويتضاعف الاستهلاك في الدول النامية عادة كل 5-12 سنة (داود أنطوان داود، تخطيط المرافق الأساسية في المدن العربية، تقرير مقدم للمؤتمر الأول لمنظمة المدن العربية).

ومن المفترض أن تكون شبكة الكهرباء تحت سطح الأرض، ولكنها في فلسطين مقامة فوق سطح الأرض، وبالرغم من أن هذه الطريقة تساعد على سرعة التركيب وسرعة إصلاحها وعمل التوصيلات المساعدة؛ إلا أن لها عدداً من السلبيات

والأخطار، إذ تعمل على تشويه المنظر العام للمدينة، كما تعد مصدراً للأخطار عند إطفاء الحرائق، وتتعارض مع نمو أشجار الشوارع، كما تتعرض الأسلاك الممتدة على الأعمدة للتلف والدمار في أثناء سقوط الأمطار وهبوب الرياح الشديدة، لذلك لا بد لتنقية المراكز العمرانية أن يُعاد بناء شبكة الكهرباء تحت سطح الأرض.

جدول 24: عدد الأسر في فلسطين* حسب نوع المصدر الرئيسي للكهرباء المتصل بالسكن والمنطقة، 2017

المجموع	المصدر الرئيسي للكهرباء				المنطقة	
	شبكة عامة	مولد خاص	لا يوجد	غير مبين		
فلسطين*	852,534	2,054	555	11,186	866,329	مساكن
	98.4	0.2	0.1	1.3	100	%
الضفة الغربية*	518,250	1,939	322	11,108	531,619	مساكن
	97.5	0.4	0.1	2.1	100	%
قطاع غزة	334,284	115	233	78	334,710	مساكن
	99.9	0.0	0.1	0.0	100	%

* البيانات لا تشمل ذلك الجزء من محافظة القدس والذي ضمه الاحتلال الإسرائيلي إليه عنوة بعيد احتلاله للضفة الغربية عام 1967. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (2018). التعداد السكاني - ملخص النتائج النهائية للتعداد - فلسطين، الرقم المرجعي: 2383 رام الله - فلسطين.

1.3.4 اتصال المساكن بشبكة الكهرباء

نستخلص من الجدول رقم (24) أن نسبة المساكن المتصلة بالشبكة العامة للكهرباء كانت في فلسطين 98.4%، وفي الضفة الغربية 97.5%، من إجمالي المساكن، بينما النسبة الأعلى في قطاع غزة 99.9%، أما نسبة المساكن المتصلة بمولد خاص كانت أقل من 1.0% من إجمالي المساكن في فلسطين، فيما تراوحت النسبة في مختلف المحافظات من (0.8% - 10.5%).

2.3.4 مشكلة الكهرباء في محافظات قطاع غزة

واجه 97.3% من الأسر في قطاع غزة انقطاعاً متكرراً للتيار الكهربائي لعدة ساعات في العام 2018، في حين مس هذا الانقطاع أقل من 0.5% من الأسر في الضفة الغربية.

ترتبط مشكلة الكهرباء في قطاع غزة بعدة أبعاد: البعد الفني، والبعد السياسي، والبعد المالي، والجباية، حيث وصل النقص في إمدادات الطاقة في قطاع غزة إلى 60% من احتياجاته في النصف الأول من عام 2019، ويرجع ذلك إلى الإجراءات الإسرائيلية بعدد تزويد غزة بالوقود اللازم لتشغيل محطة الطاقة بكامل طاقتها، وعدم تزويد غزة بالكهرباء المطلوبة عبر الشبكة، وبسبب قطع الإمدادات من مصر منذ آذار 2018. ويعد سعر الطاقة الكهربائية في محافظات غزة والضفة مرتفعاً مقارنة بالدول المجاورة، إذ يدفع الفلسطيني حوالي 15 سنتاً أمريكياً لكل كيلو واط ساعة، ويدفع نظيره الإسرائيلي 17 سنتاً أمريكياً في حين أن دخل الإسرائيلي يفوق بكثير دخل الفلسطيني. ومن الجدير بالذكر أن سعر الكهرباء التي يوفرها القطاع الخاص عن طريق المولدات التي تتوزع في معظم أحياء قطاع غزة تتراوح من 100 سنتاً أمريكياً إلى 177 سنتاً أمريكياً لكل كيلو واط، ويعد هذا السعر مرتفعاً جداً، ولكن معظم سكان القطاع مضطرون إلى شراء الطاقة الكهربائية بهذه الطريقة، بسبب انقطاع التيار الكهربائي نحو ثماني ساعات يومياً.

ولا شك أن الحلول المقترحة لحل مشكلة الكهرباء في قطاع غزة مرتبطة في مجملها بالظروف السياسية، وتتمثل الحلول الاستراتيجية التي طرحت أكثر من مرة في الربط الثماني مع الدول المجاورة، وزيادة الطاقة التي يحصل عليها القطاع من

الخطوط الإسرائيلية، ومن خلال زيادة قدرة محطة توليد كهرباء غزة الرئيسية، ولكن تصطدم هذه الحلول بسياسات الاحتلال الرافضة ضمن سياسة الحصار التي تمارسها على القطاع.

3.3.4 مشكلة الكهرباء في الضفة الغربية

تستمد الضفة الغربية معظم احتياجاتها من الكهرباء من إسرائيل، من خلال خمسة شركات رئيسية للتوزيع تغطي 75% من احتياجات الضفة الغربية، وهذه الشركات هي: شركة توزيع كهرباء الشمال، وشركة كهرباء محافظة طوباس والاغوار الشمالية، وشركة كهرباء محافظة القدس، وشركة كهرباء الخليل، وشركة كهرباء الجنوب، في حين هناك أكثر من 120 تجمع يستمد الكهرباء مباشرة من إسرائيل والتي تشكل 25% من احتياجات الضفة الغربية.

تعد التبعية شبه الكاملة لإسرائيل أكبر مشكلات الكهرباء في الضفة الغربية وما يصاحب ذلك من ابتزاز سياسي دائم، وأيضاً تعدد الشركات الموزعة تعد تحدياً كبيراً لتطوير هذا القطاع، ومن مشاكل هذا القطاع أيضاً عدم التزام جميع المشتركين بتسديد فواتير الكهرباء المستحقة عليهم، بالإضافة لسرقة التيار الكهربائي من قبل بعض المشتركين، وبالإضافة لذلك هناك مشاكل فنية تتمثل بعدم استقرار التيار الكهربائي نتيجة لعدم كفاية القدرة الكهربائية المتوفرة في كثير من التجمعات.

يتم استيراد كمية قليلة من الكهرباء من الأردن في حين يتم إنتاج كميات قليلة محلياً من الطاقة المتجددة، ومطلوب زيادة استيراد الكهرباء من الأردن وأيضاً زيادة مشاريع الطاقة المتجددة كي نحد من تحكم إسرائيل بهذا القطاع الهام والحيوي.

4.4 خدمات النظافة والصحة العامة

تعد النظافة والصحة العامة من الجوانب الأساسية التي يجب أن تُعنى بها البلديات للمحافظة على الصحة العامة للسكان والبيئة، ولا بد أن يتضاعف حجمها يوماً بعد يوم؛ نتيجة للتوسع المستمر في الامتداد العمراني أفقياً ورأسياً، وما يصاحب ذلك من نمو مضطرد في عدد السكان وارتفاع مستواهم الاجتماعي والحضاري. ويعد مؤشر النظافة في فلسطين مناسباً إلى حد كبير، حيث تقوم البلديات ووكالة الغوث الدولية بدور جيد في هذا المجال.

الفصل الخامس

المعوقات والتحديات التي تحول دون تحقيق التنمية الإسكانية المستدامة

إن هناك عوامل تؤثر في البيئة الحضرية بشكل عام والبيئة السكنية بشكل خاص، وتختلف وجهات النظر في تحديد هذه العوامل، تبعاً لاختلاف العصر الذي يجري فيه بحث البيئة السكنية، كما تختلف العوامل المؤثرة من دولة إلى أخرى باختلاف التقدم العلمي، والمستوى المعيشي، ودرجة التطور الاجتماعي، والاقتصادي، والسياسي، كما تؤكد بعض الدراسات على أن الوسائل التكنولوجية وخصوصاً تطور وسائل النقل بالإضافة إلى العامل الديمغرافي ومظاهر السطح ودرجة السيطرة على البيئة والتطور الاجتماعي من أهم العوامل التي تؤثر في الاستخدام السكني (الجنابي، 1989، ج2).

ومما لا شك فيه أن العوامل المؤثرة على البيئة السكنية وتتميتها في بعض الدول يمكن أن تنطبق نفسها على دولة أخرى، ولكن تأثير كل عامل يختلف من دولة إلى أخرى، بل من تجمع سكاني إلى آخر داخل الدولة، ولقياس تأثير كل عامل من هذه العوامل على التجمعات السكانية لا بد من استخدام الأسلوب الإحصائي المعروف باسم التحليل العاملي Factor Analysis، ولاستخدام هذا الأسلوب لا بد من اختيار عدد من المتغيرات المتعلقة بالخصائص الديمغرافية، والخدمات، والاجتماعية، والاقتصادية، وخصائص المسكن، وغيرها من العوامل التي يمكن أن يكون لها علاقة بالسكن والبيئة السكنية.

والتحليل العاملي هو أسلوب إحصائي يستخدم من أجل دراسة العلاقات المتداخلة بين عدد من المتغيرات المتعلقة بظاهرة معينة؛ بهدف الكشف عن المتغيرات المشتركة، واختصار عدد المتغيرات الكبير إلى عدد محدد من العوامل أو الأبعاد Factors، مع تحديد درجة تأثير كل عامل من هذه العوامل، علماً بأن الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني وفّر عدداً كبيراً من المتغيرات المتعلقة بالمجالات السكانية والاجتماعية والاقتصادية والظروف السكنية وغيرها، مما يعطي مصداقية عالية للنتائج وصناعة القرار، كما يفيد التحليل العاملي في الكشف عن تأثير كل عامل من العوامل حسب المناطق من خلال ما يعرف بالدرجات العاملية Factor scores، ويمكن توضيح هذه الدرجات على خريطة لتبين الأنماط المكانية للأبعاد أو العوامل المختلفة (كايد أبو صبحه، 1988).

ومن جهة أخرى هناك بعض العوامل المؤثرة التي لا يمكن قياسها إحصائياً، كأثر الاحتلال الإسرائيلي، والمستعمرات الاسرائيلية، وجدار الضم والتوسع في الضفة الغربية، والمخططات الهيكلية والإقليمية، والسياسات الإسكانية وغيرها من العوامل المؤثرة.

وتم استخدام التحليل العاملي Factor analysis، شكل المركبات الرئيسية Principal component analysis أحد أشكال التحليل العاملي، الذي يتميز بالدقة والقدرة على تفسير التباين، وباستخدام التدوير العمودي Varimax Rotation للكشف عن تركيز العوامل، وتكونت مصفوفة المعلومات Datamatrix التي تتكون من 209 متغيرات لـ 16 محافظة (16 × 209).

1.5 تحليل النتائج Total variance explained

جدول 25: العوامل المستخلصة التي تزيد قيمها المميزة عن واحد صحيح والتباين المفسر لكل عامل والنسبة التراكمية للتباين المفسر

العامل	العوامل والأبعاد	القيمة المميزة	النسبة المميزة من التباين	نسبة التباين المفسر التراكمية
العامل الأول	خصائص المسكن والمرافق	59.671	33.189	33.189
العامل الثاني	السكاني والديمقراطي	16.264	32.989	66.179
العامل الثالث	ملكية المسكن والحياة	7.308	12.109	78.287
العامل الرابع	اللاجئون (الهجرة)	5.817	10.773	89.060

المصدر: تحليل الباحثين باستخدام برنامج SPSS، ومصدر البيانات: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، بيانات تعداد 2017.

تبين نتائج التحليل العاملي في الجدول رقم (25) أن عدد العوامل التي أمكن استخلاصها أربعة عوامل، وهي: العوامل ذات القيم المميزة التي تزيد عن (1.0)، وقد بلغ مجموع التباين الذي فسره العوامل الأربعة 89.1%، وعلى ذلك يبقى 10.9% للعوامل الأخرى. ولعل هذه النسبة مرتفعة جداً، وإن دل هذا على شيء فإنما يدل على أن هناك موضوعية في البيانات، مما أدى إلى الكشف عن العوامل المشتركة التي تؤثر في البيئة الحضرية والسكنية، وتلخيصها إلى عدد قليل من العوامل.

ومن أجل إظهار الامتداد المكاني لمتغيرات الدراسة وتحديد التجمعات السكانية التي تتميز بخصائص متشابهة فقد استُخرجت مصفوفة الدرجات العاملية للعوامل الأربعة، وأمكن تقسيم الدرجات العاملية إلى أربع فئات، هي: (أكثر من 1)، (من 0 إلى 1)، (من -1 إلى أقل من صفر)، (أقل من -1). وهذه الدرجات بمثابة درجات معيارية Standardized values تقيس مدى تكثيف خصائص العامل في الوحدات الجغرافية المختلفة، وتتذبذب هذه القيم بين إشارات موجبة وأخرى سالبة، وكلما كبرت القيم الموجبة لدرجات العامل أشار ذلك إلى بروز أشد في خصائص العامل بمتغيراته المختلفة في الوحدة الجغرافية، أما القيم السالبة فتشير إلى ضعف في تأثير خصائص العامل مع الوحدة الجغرافية (أبو عياش، 1984).

2.5 العوامل المؤثرة في البيئة السكنية وتنميتها اعتماداً على نتائج التحليل العاملي

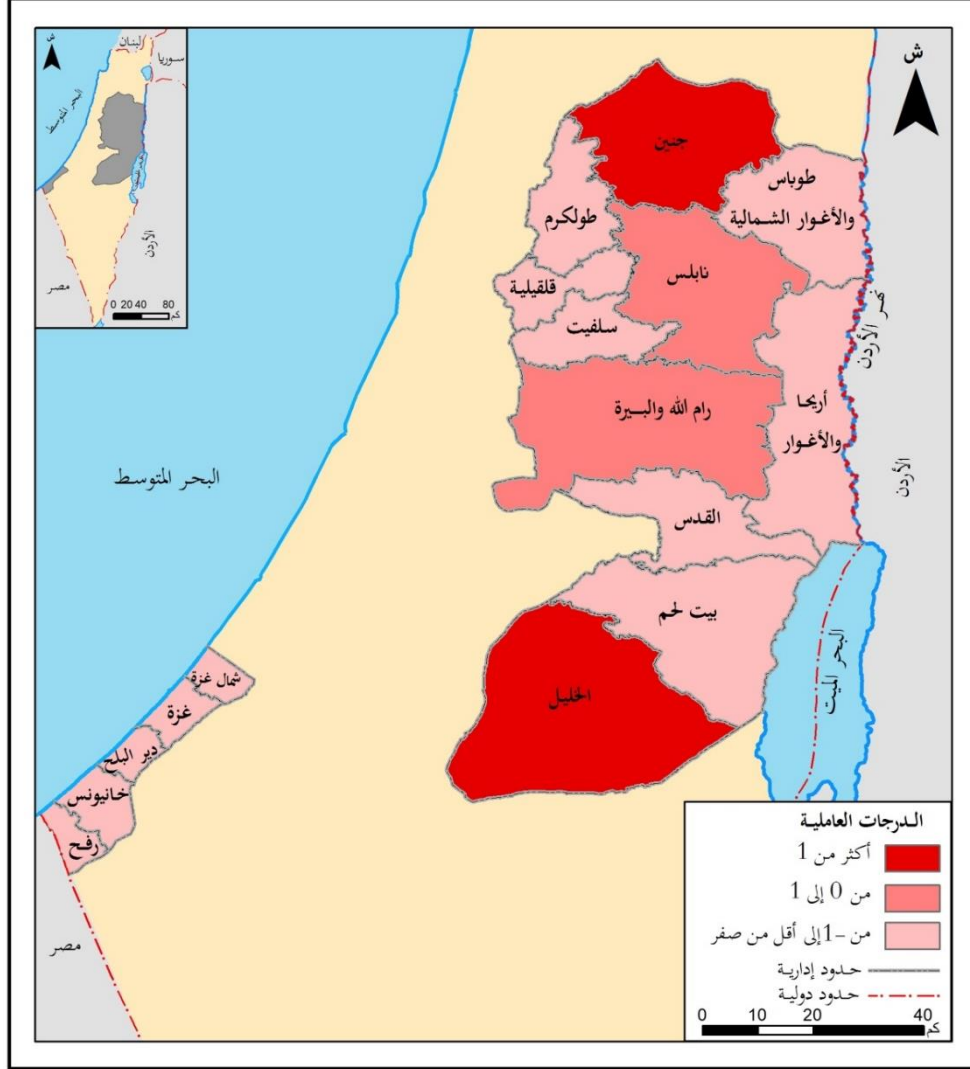
1.2.5 العامل الأول: خصائص المسكن والمرافق والخدمات

ويشمل هذا العامل متغيرات متعددة تتعلق بالسكان من حيث العدد، والتركيب النوعي والعمر، والحالة الزوجية، وعدد الأسر، والحالة التعليمية، ومتغيرات تتعلق بالتركيب الاقتصادي للسكان، بالإضافة إلى المتغيرات المتعلقة بالمسكن والتي تناولت عدد الغرف، وأعداد المساكن، والخدمات المتوفرة داخل المسكن، وملكية المسكن، وعدد المساكن التي لا يوجد بها مياه، والمساكن التي يتوفر بها مرحاض متصل بالمياه، والمساكن التي لا يوجد لديها صرف صحي، والمساكن التي يتوفر بها مطبخ ولكنه غير متصل بالمياه، كذلك المساكن التي تتصل بالكهرباء، والمساكن التي تتصل بتمديدات مياه خاصة، والمساكن التي تتصل بمولد كهربائي خاص، كذلك المساكن التي تتصل بالحفر الامتصاصية وأخرى.

وقد فسر هذا العامل 59.671% من مجموع التباين في مصفوفة المتغيرات، وتميز هذا العامل بدرجات مرتفعة من تشبعات العوامل تزيد عن 0.9 لثلاثة عشر متغيراً، فيما تراوحت تشبعات العوامل من 0.6 إلى أقل من 0.9، لستة وتسعين متغيراً،

أما المتغيرات التي كان تشبعها أقل من 0.6 فبلغ عددها أربعة وثلاثين عاملاً، فيما كانت جميع المتغيرات موجبة، مما يعني قوة تأثير خصائص هذا العامل، وأثره المباشر على البيئة السكنية وتنميتها.

خريطة 11: الدرجات للعامل الأول خصائص المسكن والمرافق والخدمات



الخريطة من إعداد الباحثين من خلال نتائج التحليل العاملي:

مصدر خريطة الأساس: (الملفات المكانية المنتجة في الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017)

مصدر بيانات المتغيرات المستخدمة في التحليل: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2018، نتائج التعداد العام

للسكان والمساكن والمنشآت، 2017.

ونستنتج من ما سبق أنه يمكن إلقاء الضوء على أبعاد هذا العامل. لا شك أن خصائص المسكن والمرافق والخدمات لها تأثير واضح على التنمية الإسكانية، ولا ارتباط خصائص المسكن والمرافق والخدمات بالتنمية الإسكانية فقد أفرد في هذه الدراسة فصل مستقل لدراسة خصائص المسكن، وفصل آخر لدراسة المرافق والخدمات.

وقد أمكن إنشاء خريطة للدرجات العملية للعامل الأول، وتظهر الخريطة رقم (11) ما يأتي:

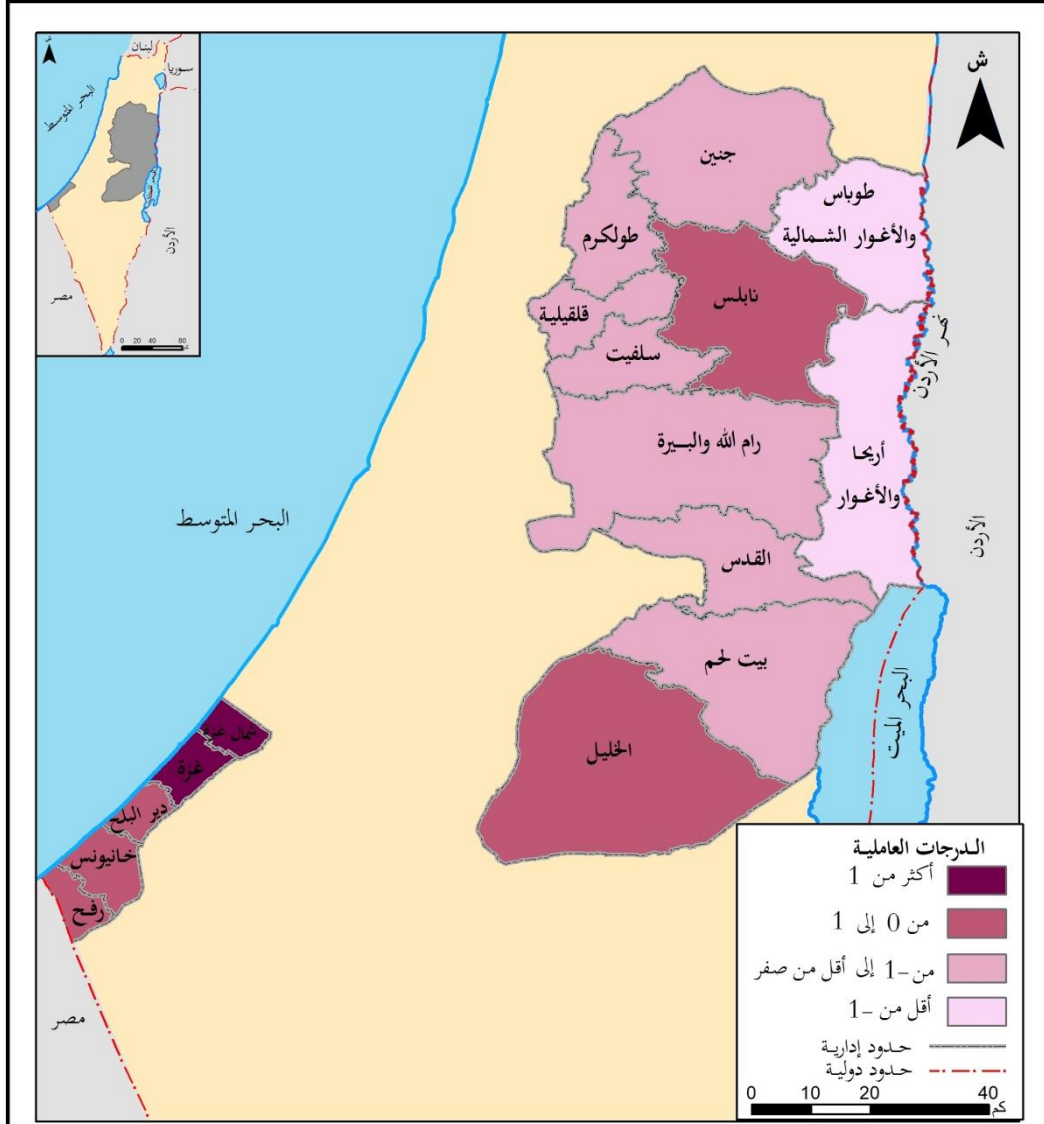
1. إن المحافظات التي تميزت بأعلى الدرجات العملية الموجبة والتي تزيد عن الواحد الصحيح ويكون فيها تأثير العامل كبيراً جداً هي محافظة الخليل، ثم محافظة جنين، وعند دراسة الخدمات في هذه المناطق تبين أنها تعاني من نقص في الخدمات.
2. إن المناطق التي أظهرت درجات عملية موجبة معتدلة (من صفر إلى 1) أي يكون تأثير العامل أقل من الفئة السابقة هي محافظات: نابلس، ورام الله والبيرة، ومن الملاحظ أن هذه المحافظات تحتوي على مخيمات لاجئين، وبالتالي نجد تشابهاً إلى حد كبير في الخصائص السكانية والاقتصادية، كما تتميز هذه المناطق بالازدحام الشديد، والكثافة السكانية العالية.
3. أظهرت بعض المناطق درجات عملية سالبة متوسطة تراوحت من (من -1 إلى أقل من صفر)، أي أن تأثير العامل على هذه المناطق أقل، وحظيت هذه الفئة بأكبر تكرار من التجمعات السكانية، وهي محافظات: طوباس والأغوار الشمالية، طولكرم، قلقيلية، سلفيت، أريحا والأغوار، القدس، بيت لحم، ومحافظات قطاع غزة الخمس. ويبدو أن هناك قواسم مشتركة بين هذه المحافظات في بعض المتغيرات المرتبطة بالسكن والمرافق والخدمات.

2.2.5 العامل الثاني: العامل السكاني والبعد الديمغرافي

إن للظروف السياسية التي مرت بها فلسطين وما تبعها من هجرات قسرية من فلسطين المحتلة إلى فلسطين والهجرة الوافدة للعائدين بعد قيام السلطة الوطنية الفلسطينية وارتفاع معدل النمو السكاني أثراً واضحاً على الامتداد المساحي للعمران، ولا سيما الاستخدام السكني، إذ بنيت مخيمات للاجئين، وكذلك مجموعة من المشروعات الإسكانية لمحاولة توطئ اللاجئين، ناهيك عن قيام العديد من المناطق العشوائية ومشروعات الإسكان الحكومي والتعاوني.

كما انعكست الحركة الداخلية للسكان وارتفاع معدلات التحضر على البيئة السكنية وتنميتها، ولكن الحركة الداخلية للسكان لم توضع ضمن متغيرات الدراسة، لذلك سيضاف هذا العامل مع العوامل الأخرى التي لم تدخل ضمن التحليل العملي.

خريطة 12: العامل الثاني: العامل السكاني والبعد الديموغرافي



الخريطة من إعداد الباحثين من خلال نتائج التحليل العاملي:

مصدر خريطة الأساس: (الملفات المكانية المنتجة في الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017)

مصدر بيانات المتغيرات المستخدمة في التحليل: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2018، نتائج التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت، 2017.

وقد فسر العامل الثاني 16.264% من مجموع التباين في مصفوفة المتغيرات، وقد تميز هذا العامل بدرجات مرتفعة من تشبعات العوامل تزيد عن 0.9 لواحد وعشرين متغيراً، فيما تراوحت تشبعات العوامل من 6 إلى أقل من 0.9 لاثنتين وستين متغيراً، أما المتغيرات التي كان تشبعها أقل من 0.6 فبلغ عددها أربعة عشرة متغيراً، فيما كانت جميع المتغيرات موجبة.

ومن خلال توقيع الدرجات العالمية على الخريطة رقم (12) نجد ما يأتي:

1. كانت أعلى القيم للدرجات العالمية الموجبة (أكثر من 1) في محافظة غزة، ومن الملاحظ أنها أكبر محافظة في قطاع غزة من حيث عدد السكان، وتحظى بالمرتبة الثانية على فلسطين، بالإضافة إلى محافظة شمال غزة التي تضم مخيم جباليا أكبر مخيمات القطاع .

2. هناك بعض المناطق التي تميزت بدرجات عاملية موجبة متوسطة (من صفر إلى 1)، وكانت في المحافظات الآتية: نابلس، والخليل، ودير البلح، وخانيونس، ورفح. ومن اللافت للانتباه أن معظم هذه المحافظات تضم تجمعات ريفية، أو مخيمات.
3. إن المناطق التي تميزت بدرجات عاملية سالبة متوسطة (من -1 إلى أقل من صفر) كانت في المحافظات الآتية: جنين، وطولكرم، وقلقيلية، وسلفيت، ورام الله والبيرة، والقدس، وبيت لحم، ومن الملاحظ أن معظم هذه المناطق تضم تجمعات سكانية ريفية.
4. سجلت كل من محافظة طوباس والأغوار الشمالية، ومحافظة أريحا والأغوار درجات عاملية سالبة مرتفعة (أقل من -1)، وهذا يعني ضعف تأثير هذا العامل على تلك المناطق.

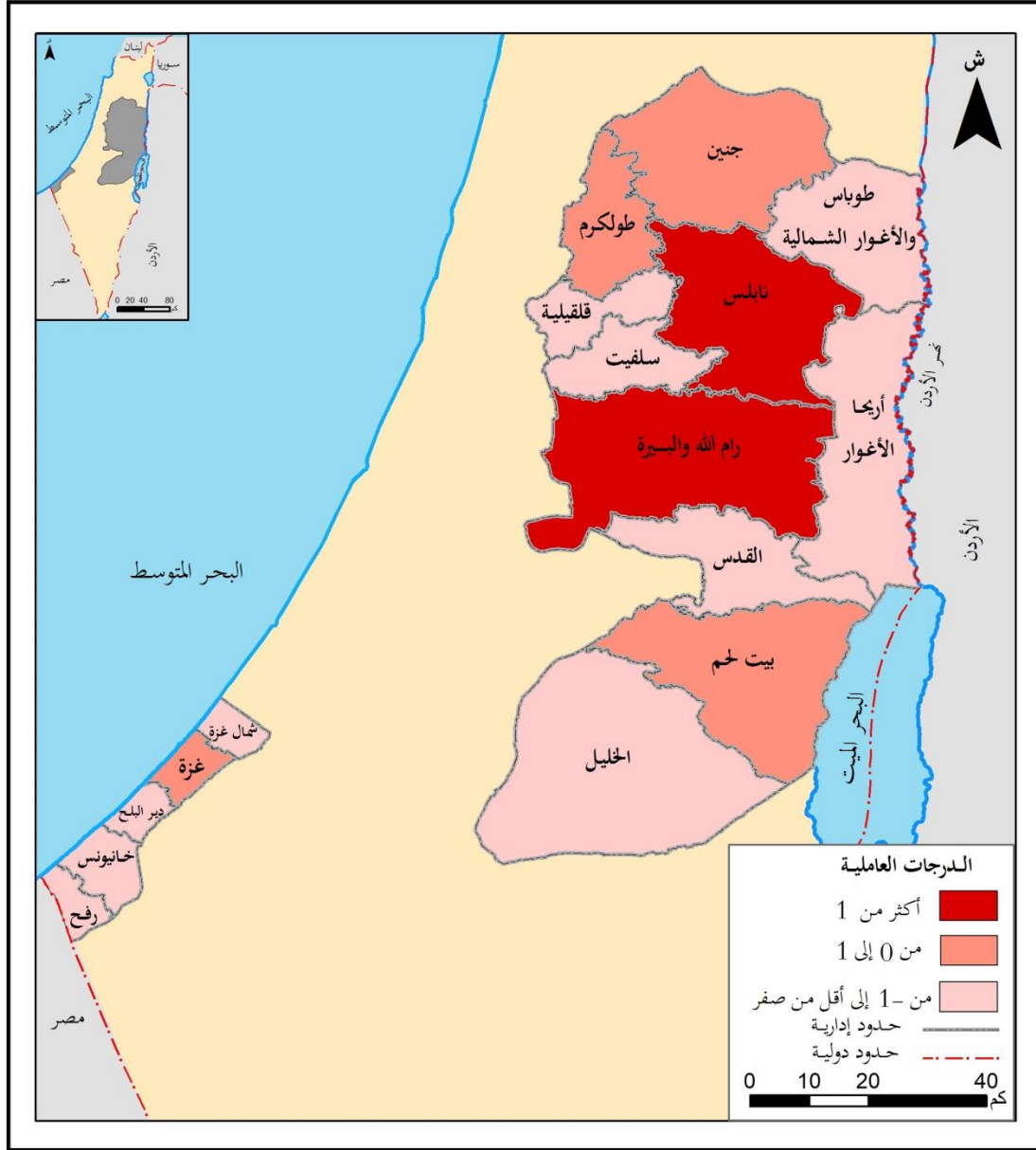
ومن خلال النظرة التحليلية إلى الهرم السكاني لسكان فلسطين لسنة 2017 نجد أن المجتمع الفلسطيني في فلسطين يمتاز بأنه مجتمع فتي، إذ إن قاعدة الهرم متسعة للفئة العمرية من (0-14) عاماً على جانبي الهرم لكل من الذكور والإناث، حيث بلغت نسبة الأفراد حسب نتائج تعداد 2017 ب 38.9%، وكان أقصى اتساع لقاعدة الهرم عند الفئة العمرية من (صفر-4) سنوات، حيث بلغت نسبتها 14.0%، ويدل ذلك على ارتفاع معدلات المواليد، وانخفاض معدلات الوفيات؛ مما يؤدي إلى ارتفاع معدلات الزيادة الطبيعية، بينما سجلت فئات السن المتوسط من (15-64) سنة والتي تمثل الشباب والبالغين 57.9% من مجمل السكان (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2018، الرقم المرجعي 2383).

مما سبق نستنتج أن المجتمع في فلسطين يعدّ مجتمعاً فتي، مما ينبئ بتزايد عدد السكان مستقبلاً، ومما قد يؤثر على المستوى الاجتماعي والاقتصادي، مقابل شحّ الإمكانيات والموارد، كما تعدّ الفئة العمرية من (0-14) بأنها خارج قوة العمل، بالإضافة إلى غير العاملين من الفئة (15 سنة فأكثر)، وعلى ذلك فالمجتمع استهلاكي وترتفع فيه نسبة الإعالة، وذلك يؤثر على مستوى الدخل، مما يقلل فرص توفير الاحتياجات المختلفة في ضوء الظروف الاقتصادية الصعبة التي يعانيها المجتمع الفلسطيني، ولا شك أن فئة الشباب التي تشكل نسبة كبيرة من سكان المجتمع الفلسطيني تحتاج إلى توفير عدد مناسب من المساكن للأزواج الشابة، بالإضافة إلى الفئات الأخرى من المجتمع، فالتنمية الإسكانية المستدامة أصبحت ضرورة ملحة وعاجلة تتطلب تضافر الجهود؛ لكي لا تتفاقم المشكلة في ضوء زيادة أعداد السكان وارتفاع معدلات البطالة والفقر.

3.2.5 العامل الثالث: ملكية المسكن والحياة

وقد فسر هذا العامل 7.308% من مجموع التباين في مصفوفة المتغيرات، تميز هذا العامل بدرجات متوسطة من تشبعات العوامل، إذ تراوحت تشبعات العوامل من 0.6 إلى أقل من 0.9 لتسعة عشر متغيراً، أما المتغيرات التي كان تشبعها أقل من 0.6 فبلغ عددها سبعة عشر متغيراً، فيما كانت جميع المتغيرات موجبة، مما يعني قوة تأثير خصائص هذا العامل، وأثره المباشر على البيئة السكنية.

خريطة 13: العامل الثالث ملكية المسكن والحياسة



الخريطة من إعداد الباحثين من خلال نتائج التحليل العالمي:

مصدر خريطة الأساس: (الملفات المكانية المنتجة في الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017)

مصدر بيانات المتغيرات المستخدمة في التحليل: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2018، نتائج التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت، 2017.

وللتعرف على تأثير هذا العامل على المناطق فيظهر من الخريطة رقم (13) ما يأتي:

1. إن محافظتي نابلس ورام الله والبيرة سجلتا درجات عاملية موجبة مرتفعة (أكثر من 1).
2. حظيت بعض المناطق بدرجات عاملية موجبة متوسطة (من صفر إلى 1)، وهذه المحافظات هي: غزة، وبيت لحم، وطولكرم، وجنين.

يلاحظ على المناطق التي تميزت بقيم معيارية سالبة متوسطة (من -1 إلى أقل من صفر) فيكون تأثير العامل ضعيفاً بأنها محافظات تنتشر فيها الملكيات الخاصة، وهذه المحافظات هي: طوباس والأغوار الشمالية، وقلقيلية، وسلفيت، وأريحا والأغوار، والقدس، والخليل، وشمال غزة، ودير البلح، وخانيونس، ورفح، وعلى هذا تسجل هذه الفئة أكبر تكرار.

4.2.5 العامل الرابع: الهجرة (اللاجئون) والانتقال الداخلي وارتفاع درجة التحضر

فسر عامل الهجرة والانتقال الداخلي 5.817% من مجموع التباين في مصفوفة المتغيرات، وقد تميز هذا العامل بدرجات مرتفعة من تشبعات العوامل تزيد عن 0.9 لثلاثة متغيرات، فيما تراوحت تشبعات العوامل من 6 إلى أقل من 0.9 لاثني عشر متغيراً، أما المتغيرات التي كان تشبعها أقل من 0.6 فبلغ عددها عشرة متغيرات، فيما كانت جميع المتغيرات موجبة.

خريطة 14: العامل الرابع: اللاجئون (الهجرة)



الخريطة من إعداد الباحثين من خلال نتائج التحليل العاملي:

مصدر خريطة الأساس: (الملفات المكانية المنتجة في الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017)

مصدر بيانات المتغيرات المستخدمة في التحليل: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2018، نتائج التعداد السكان والمساكن والمنشآت، 2017.

وللتعرف على تأثير هذا العامل على المناطق فيظهر من الخريطة رقم (14) ما يأتي:

1. إن محافظة القدس سجلت درجات عاملية موجبة مرتفعة (أكثر من 1).
2. حظيت بعض المناطق بدرجات عاملية موجبة متوسطة (من صفر إلى 1)، وهذه المحافظات هي: رام الله والبيرة، والخليل، وغزة.
3. يلاحظ على المناطق التي تميزت بقيم معيارية سالبة متوسطة (من -1 إلى اقل من صفر) فيكون تأثير العامل ضعيفاً بأنها محافظات: جنين، وطوباس والاعوار الشمالية، وطولكرم، ونابلس، وقلقيلية، وسلفيت، وأريحا والأغوار، وبيت لحم، وشمال غزة، ودير البلح، وخانيونس، ورفح. وعلى هذا تسجل هذه الفئة أكبر تكرار، ومعظم تلك المحافظات يوجد بها مخيمات للاجئين.

يبدو جلياً أن الهجرة عنصر رئيس في تغيير حجم السكان بجانب الزيادة الطبيعية، كما أنها تؤثر في خصائصهم الديمغرافية والاقتصادية، ولعل من أبرز التغيرات الديمغرافية التي طرأت على فلسطين هي تلك التغيرات المرتبطة بالهجرة والتهجير، فالمنطلق الاستراتيجي للسياسة الصهيونية اعتمد على هجرة يهود العالم إلى فلسطين، وتهجير الفلسطينيين، وتهويد الأرض الفلسطينية، والإحلال بإقامة المستعمرات الاسرائيلية وتفرغ فلسطين؛ لتحقيق تفوق سكاني، وهذا أحدث خللاً واضحاً في التركيبة الديموغرافية لسكان فلسطين.

وبالنظر إلى الهجرات الدولية نجد أن لها أهمية ديموغرافية أكبر من الهجرات الداخلية؛ لأنها إما أن تؤدي إلى الزيادة في سكان الدولة، وإما أن تؤدي إلى النقصان، وفي معظم الدول تتفوق الزيادة الطبيعية على الزيادة الناتجة عن صافي الهجرة، إلا أن الوضع في فلسطين مختلف تماماً، حيث إنه هاجر إلى فلسطين منذ قيام دولة الاحتلال عام 1948 وحتى سنة 2013 حوالي 3,124,988 مهاجر يهودي محتل، أما الذين هاجروا إلى فلسطين قبل قيام دولة الاحتلال عام 1948 خلال الفترة من 1850-1947 فقد بلغ عددهم نحو 537,306 محتل يهودي، وبذلك يكون إجمالي المهاجرين الوافدين إلى فلسطين خلال الفترة من (1850-2013) نحو 3,662,294 محتل يهودي (CBS Statistical Abstract of Israel 2014)، وفي المقابل تعرض سكان فلسطين الأصليون إلى التهجير القهري والقسري، فالتهجير القهري يعطي المهاجر الحق في أن يبقى أو يهاجر، ولكنه إذا رغب في البقاء فإنه يجب أن يخضع لنظام الدولة التي يرغب في البقاء فيها، أما في حالة الهجرة القسرية فإن المهاجر ليس له الحق وليس أمامه أي خيار إلا أن يهاجر (سهاونة، سمحة، 2007).

ولقد تعرض سكان فلسطين عام 1948 وعام 1967 نتيجة لقيام دولة الاحتلال إلى هذين النوعين من الهجرة، فقد هاجر كثيرون منهم هجرة قسرية داخلية، أي إلى داخل فلسطين، وهجرة خارجية إلى خارج فلسطين، ولكن بعضهم لم يهاجروا، خاصة بعد عام 1967، حيث بقوا تحت الاحتلال الإسرائيلي، إلا أن بعض القوانين والتشريعات وممارسات الاحتلال دفعت بعضهم إلى الهجرة القهرية.

ولكن ما يعيننا هنا أثر الهجرة وأبعادها على الاستخدام السكاني والتنمية الإسكانية، ومن البديهي أن يكون لعملية التهجير التي تعرضت لها فلسطين أبعاد خطيرة في المجالات المختلفة العسكرية والاقتصادية والديمغرافية والاجتماعية والسكنية، إذ تم بناء مجموعة من المخيمات لإيواء اللاجئين المهاجرين في فلسطين _ كما سبق ذكره، فتزايد عدد السكان إلى الضعف، مع العلم بأن هذه المنطقة تفقر إلى الموارد والخدمات والمرافق، لاستيعاب هذا العدد الكبير من السكان، ولم يقتصر الأمر على بناء المخيمات، بل إن هذه المخيمات لم تستوعب زيادة أعداد السكان، مما أدى إلى انتقال جزء من السكان إلى مناطق أخرى

على أطراف المخيمات أو بعيداً عنها، كما أقيمت مجموعة من المشاريع الحكومية لتخفيف الازدحام في المخيمات من جهة، وتفريغها لإنهاء قضية اللاجئين من جهة أخرى، كما أدى تدفق تيار الهجرة نحو قطاع غزة والضفة الغربية بشكل كبير بعد عام 1994 إلى إقامة العديد من مشاريع الإسكان لهؤلاء العائدين، وغيرهم من السكان، مما أدى إلى تطور الاستخدام السكني.

للحجرة الداخلية أشكال عديدة، وتتخذ اتجاهات متنوعة، فقد تكون هجرة من المناطق الريفية إلى المناطق الحضرية، أو من المناطق الريفية إلى المناطق الريفية، أو من المناطق الحضرية إلى المناطق الحضرية، أو من المناطق الحضرية إلى المناطق الريفية، ويرجع كثير من الباحثين الهجرة الداخلية إلى أسباب عديدة، منها: التغيير في حجم الأسرة كما ذكر (روسي Rossi)، بينما يرى (اللانزو Alonzo) أن الانتقال يكون للاقترب من أماكن العمل (البحيري، مدينة صنعاء 1982). وهناك أسباب أخرى، منها: توفر العمل بالمدن الكبرى، والاقترب من مكان العمل، والانتقال إلى أماكن تواجد الأقارب، والانتقال لعدم امتلاك أرض، وتحسن الوضع الاقتصادي، وإقامة المشروعات الحكومية، والانتقال إلى مساحة سكنية أرقى، والبحث عن أرضٍ رخيصة الثمن، بالإضافة إلى توفر الشقق السكنية بسعر مناسب، وتوفر الأراضي الحكومية (أي السكن بوضع اليد).

5.2.5 ارتباط العوامل الأربعة السابقة بمجموعة من العوامل الأخرى، وهي

1. العامل الاقتصادي

ترتبط التنمية الإسكانية بالبعد الاقتصادي، حيث إن تقدير الإمكانيات الحالية والمستقبلية من أهم المؤشرات التي تحدد الخطط، وإمكانية التنفيذ، والفترات الزمنية المطلوبة لتنفيذ تلك المشروعات، فالتطور الاقتصادي ورفع مستوى الدخل من شأنهما أن يزيدا التنمية الإسكانية، بينما يكون العكس عند التدهور الاقتصادي.

ومما لا شك فيه أن للظروف الاقتصادية التي تعرضت لها فلسطين أثراً على مختلف القطاعات الاقتصادية، ولا سيما قطاع الإسكان، والذي يعتمد بالدرجة الأولى على الادخار والاستقرار، ولعل من أهم الحقائق الاقتصادية للسكان التي يكون لها أثر على التنمية الإسكانية ما يأتي:

1. بلغ عدد السكان الفلسطينيين العاطلين عن العمل في سنة 2017 للفئة العمرية 15 سنة فأكثر 328,909 أفراد، ويشكلون ما نسبته 27.2% من مجموع السكان الفلسطينيين المشاركين في القوى العاملة للفئة العمرية نفسها، كما وأشارت النتائج إلى أن أعلى نسبة للبطالة كانت في قطاع غزة، وذلك نتيجة للحصار المفروض على القطاع منذ عام 2007. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2018، الرقم المرجعي 2383).
2. بلغت نسبة الفقر بين الأفراد خلال عام 2017 وفقاً لأنماط الاستهلاك الشهري 29.2% في فلسطين، 13.9% في الضفة الغربية، و53.0% في قطاع غزة، في حين أن 41.1% من الأفراد الفلسطينيين يقل دخلهم الشهري عن خط الفقر الوطني، 24.0% في الضفة الغربية، و67.6% في قطاع غزة، كما تبين أن 16.8% من الأفراد الفلسطينيين يعانون من الفقر الشديد المدقع (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2018، الرقم المرجعي 2368).
3. تزيد نسبة الفئات الأكثر عرضة للفقر بين الأفراد الذين يقيمون في المخيمات، فقد بلغت نسبة الفقر لعام 2017 بين الأفراد القاطنين في المخيمات 45.4%، تليها التجمعات الحضرية بنسبة 29.4%، وفي التجمعات الريفية بنسبة 18.7%. وتبقى المخيمات هي الأعلى في نسب الفقر المدقع، إذ بلغت نسبة الفقر المدقع 29.3%، تليها التجمعات الحضرية بنسبة 16.7%، والأقل نسبة كانت للتجمعات الريفية بنسبة 9.7% (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2018، الرقم المرجعي 2368).

نستنتج من المؤشرات السابقة أن الظروف الاقتصادية الصعبة والفجوة في معدلات الدخل بين السكان في فلسطين تؤكد على أن الأوضاع الإنسانية تتجه نحو الأسوأ، وبالذات في قطاع غزة، ما يؤثر على جودة الحياة، وتعذر حصول شريحة كبيرة من السكان على امتلاك المسكن؛ بسبب عدم تناسب سعر المسكن مع الدخل السنوي للأسرة، بمعنى آخر ما عدد السنوات التي تحتاجها الأسرة إذا ما وجهت دخلها بالكامل إلى هذا الغرض، وهذا يتطلب معالجة حقيقية وحلولاً ذكية لتلك الأوضاع من قبل الحكومة الفلسطينية والدول المانحة والقطاع الخاص.

2. المخططات الهيكلية وقصور الأجهزة الإدارية وقيود الاحتلال

إن للمخططات الإقليمية والهيكلية دوراً مهماً في توجيه الامتداد المساحي لل عمران والتنمية السكنية، وتنظيم خريطة استخدامات الأرض، ولعل هذه المخططات تحتاج إلى عمليات إدارية على درجة عالية من الكفاءة والفعالية، وذلك لكي تستطيع أن تجابه المشكلات الملحة للنمو السكاني والاقتصادي والعمراني، إن غياب التخطيط لفترة طويلة بسبب الاحتلال انعكس بشكل كبير على الأنماط السكنية، وأوجد العديد من المشكلات التي يصعب حلها، فكان الاحتلال الإسرائيلي يعد سيطرته على المناطق المحتلة سيطرة مؤقتة، وفي الوقت نفسه لم يكن معنياً بإجراء أي تطورات على هذه المناطق، فأعاق الاحتلال قيام مؤسسات فلسطينية وطنية يمكنها المشاركة في المخططات الهيكلية ووضع استراتيجيات للإسكان، وكانت معظم المخططات الإسرائيلية تلبى الحاجة الأمنية والعسكرية للاحتلال، فمثلاً كانت هناك حلول لمشكلة السكن بإزالة المخيمات، وبناء مشروعات سكنية جديدة وحديثة، ولكن كان الهدف توطين اللاجئين وإنهاء قضيتهم، وبالرغم من إقامة العديد من مشروعات الإسكان الحكومية لتفريغ هذه المخيمات من السكان إلا أنها باءت بالفشل، ولم تغير شيئاً من الواقع الديمغرافي لسكان المخيمات.

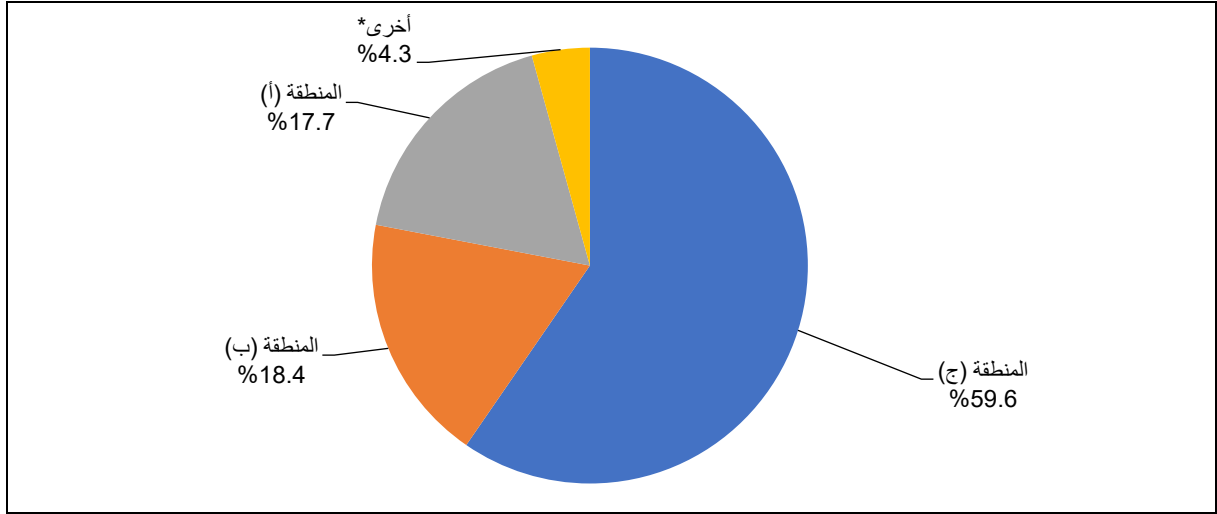
كما أن الاحتلال كان يمنع البناء في عدد من المناطق المحاذية لخط الهدنة، والمناطق المحيطة بالمستعمرات، حتى تكون هناك أحزمة أمنية تبعد السكان الفلسطينيين عن المستعمرات، والجدير بالإشارة أن بناء الشوارع كان يليي الحاجة العسكرية الإسرائيلية، وبالتالي لم يستفد الفلسطينيون من هذه الطرق، ناهيك عن وجود جدار الضم والتوسع والطرق الالتفافية، الأمر الذي أحدث شللاً للحركة الاقتصادية والتعليمية والاجتماعية والصحية في بعض مناطق الضفة الغربية.

3. المستعمرات الإسرائيلية وتقسيم الضفة الغربية إلى ثلاث مناطق وهي (أ) و(ب) و(ج)

من أهم المشاكل التي تواجه التنمية الإسكانية في فلسطين هي مصادرة الأراضي الفلسطينية، ومنع الفلسطينيين من البناء عليها، وتخصيصها لأغراض الاستعمار الإسرائيلي، وجدار الضم والتوسع، والطرق الالتفافية، والنتيجة هي الحد القسري من التوسع العمراني الفلسطيني، وإعطاء الفرصة للتوسع الاستيطاني الإسرائيلي، وقد صادر الاحتلال الأراضي، وسيطر عليها بواسطة الأوامر العسكرية العديدة التي صدرت في هذا المجال.

والأمر اللافت للانتباه أن اتفاقية أوسلو في عام 1995 قسمت فلسطين إلى ثلاث مناطق وهي (أ) و(ب) و(ج)، لكل منها ترتيبات وسلطات أمنية وإدارية، وهي على النحو الآتي: (الاتفاقية الإسرائيلية الفلسطينية المرحلية حول فلسطين، واشنطن العاصمة، 28 أيلول 1995، المادة 11). والشكل رقم (3) يبين التوزيع النسبي لتلك التقسيمات.

شكل 3: التوزيع النسبي لمساحة الأراضي في الضفة الغربية حسب اتفاقية أوسلو



*أخرى تشمل المحميات الطبيعية والخليل H1, H2

مصدر البيانات: (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019. مؤتمر صحفي عشية الذكرى السنوية الثالثة والأربعين ليوم الأرض الذي يصادف يوم 2019/03/30).

يبلغ عدد المواقع الاستعمارية والقواعد العسكرية الإسرائيلية في نهاية العام 2017 في الضفة الغربية 435 موقعاً، وبلغت مساحة مناطق النفوذ في المستعمرات الإسرائيلية في الضفة الغربية 541.5 كيلو متر مربع، كما هو الحال في نهاية العام 2018، وتمثل ما نسبته حوالي 9.6% من مساحة الضفة الغربية، وتمثل مواقع التدريب العسكري حوالي 18% من مساحة الضفة الغربية، كما يضع الاحتلال الإسرائيلي جميع العراقل لتثدييد الخنق والتضييق على التوسع العمراني للفلسطينيين، خاصة في القدس، والمناطق المصنفة (ج) في الضفة الغربية، والتي ما زالت تقع تحت سيطرة الاحتلال الإسرائيلي الكاملة، بالإضافة إلى جدار الضم والتوسع، والذي عزل أكثر من 12% من مساحة الضفة الغربية (علا عوض، رئيسة الإحصاء الفلسطيني عشية الذكرى السنوية الثالثة والأربعين ليوم الأرض الذي يصادف يوم 2019/03/30).

4. سياسة هدم البيوت السكنية من قبل الاحتلال الإسرائيلي

إن سياسة هدم المنازل التي تمارسها سلطات الاحتلال الإسرائيلي ذات انعكاس مباشر وخطير على العمران وعلى واقع السكن في فلسطين، وتعود جذور هذه السياسة إلى عام 1948، أي منذ احتلال فلسطين، حيث دمرت قوات الاحتلال مئات الآلاف من منازل الفلسطينيين على خلفيات متعددة، مما أدى إلى تشريد آلاف العائلات، وارتفعت وتيرة هذه السياسة خلال الانتفاضة الأولى بين عامي 1987-1994م، حيث هدمت قوات الاحتلال مئات المساكن لفلسطينيين على خلفية تنفيذ عمليات مقاومة ضد الاحتلال، لكن تراجعاً ملحوظاً طرأ على عدد المساكن التي دمرتها قوات الاحتلال الإسرائيلي على الخلفية نفسها مع قيام السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994م واستلامها لصلاحياتها، إلا أن الفترة الممتدة من 2000 حتى 2006 شهدت تطوراً ملحوظاً في استهداف المباني السكنية من قبل قوات الاحتلال، حيث يلاحظ أن عدد المساكن التي هدمت منذ بدء انتفاضة الأقصى في سبتمبر 2000 م وحتى 2006 بلغت 7,231 مسكناً، منها 2,969 مسكناً دُمر بصورة كاملة، أي بنسبة 41.4% من عدد المساكن المهتمة، و4,262 مسكناً بنسبة 58.9% دُمر بصورة جزئية (مركز الميزان لحقوق الإنسان، 2012).

وخلال الفترة من (2008 - 2014) تعرض قطاع غزة للعُدوان الإسرائيلي المتكرر، فترك آثاراً طالت كثيراً من نواحي الحياة الاجتماعية والاقتصادية؛ بسبب تدمير عدد كبير من المباني السكنية، والبنية التحتية، والقطاع الزراعي، والمنشآت الصناعية،

والمؤسسات الخدماتية، وبلغ عدد المساكن التي تعرضت إلى تدمير كلي وحاد ومتوسط وبسيط خلال تلك الفترة نحو 26,200 مسكن (وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2015).

5. ارتفاع تكلفة البناء والتشييد وأسعار الأراضي والشقق السكنية وسوق الإيجارات

يبدو أن سعر الأرض ارتبط بالظروف السياسية والاقتصادية والأمنية التي مرت بها المنطقة، والتي بدورها أثرت على العرض والطلب، فيلاحظ أن أسعار الأرض منذ عام 1967 إلى عام 1980 لم تشهد إلا ارتفاعاً طفيفاً، بينما بدأت أسعار الأرض بالارتفاع منذ أوائل الثمانينات، وقد بلغت ذروتها في التسعينات، واستمر ارتفاع أسعار الأراضي والمساكن حتى الوقت الحاضر، وبالتحديد في قطاع غزة، وهو أمر يمكن فهمه إذا ما سلمنا بحقيقة صغر مساحة قطاع غزة، وضيق مساحة الأرض التي يسمح فيها البناء في الضفة الغربية؛ بسبب الاحتلال، وقلة المعروض من أراضي البناء، وكذلك ازدياد الطلب على الأرض نتيجة لارتفاع معدل الزيادة السكانية، ومن البديهي أن ينعكس ارتفاع سعر الأرض على المسكن من حيث الشكل والمساحة والامتداد، حيث اضطر المالكون إلى استخدام أقل مساحة ممكنة من الأرض للبناء عليها، وعدم الالتزام بنظم الارتدادات عن حدود الشوارع، أو حدود القسائم المجاورة، الأمر الذي يؤثر بشكل واضح على المظهر العام للمسكن، وخصوصاً في المناطق الداخلية من المدن.

وحيث إن قوانين الارتدادات التي تفرضها البلديات لإصدار رخص البناء تسري في الغالب على القسائم وليس على أجزاء القسيمة؛ فإن ظاهرة البناء الملاصق تمر في أغلب الأحيان عبر موافقة البلديات، دون إمكانية الاعتراض عليها، وبالذات في المناطق القديمة. ويترتب على ارتفاع أسعار الأرض أيضاً امتداد العمران على الأراضي الزراعية، حيث نجد العديد من الأراضي الزراعية التي تقع على أطراف ووسط المناطق السكنية قد تحولت إلى مبانٍ سكنية.

أما بخصوص أسعار المساكن ففي ظل غياب المسوحات المتعلقة بأسعار بيع المساكن القائمة حالياً؛ فإنه يصعب معرفة قيمة نسبة سعر المسكن إلى الدخل في فلسطين معرفة دقيقة، إلا أن معظم المساكن المبنية حديثاً متاحة للفئات العليا فقط من فئات الدخل.

6. العامل الاجتماعي (العادات والتقاليد)

يعتمد سكان فلسطين بشكل رئيس على الامتداد الأفقي، وبالذات في التجمعات الريفية وفي المدن الحضرية، وبالتالي ينتشر العمران على مساحة كبيرة من الأرض؛ ومرد ذلك إلى العادات والتقاليد السابقة التي لا تسمح بالسكن مع عائلات أخرى في المبنى، ولكن نتيجة لزيادة أعداد السكان وشح الأراضي وزيادة أسعارها وزيادة تكلفة البناء؛ اضطر السكان إلى الاعتماد على البناء العمودي السكن في شقق سكنية، إلى أن أصبح هذا الأمر مألوفاً لدى السكان الفلسطينيين. وبالرغم من ارتفاع أسعار الأراضي فإن ميل السكان نحو الامتداد الرأسي ما زال قليلاً، إلا في الحالات التي يرغب فيها صاحب المسكن في استيعاب أبناء عائلته، مما يدعو إلى البناء العمودي، كما أن ظاهرة السكن الجماعي وانتشار الأسر الممتدة داخل المسكن وعدم رغبة بعض الآباء بانفصال أبنائهم في شقق جديدة أوجد العديد من المشكلات، لا سيما ارتفاع كثافة السكن في بعض المساكن، وتم توضيح هذا الموضوع في الفصل الخاص بخصائص المسكن.

7. الطرق ووسائل النقل

ثمة ارتباط واضح بين خريطة الطرق وخريطة النمو العمراني، حيث إن العمران يسير مع محاور الطرق، أو في المناطق التي تتوفر لها طرق ووسائل للمواصلات، في حين يبتعد السكان عن المناطق التي تتعدم فيها شبكة الطرق والمواصلات، وإن كانت تلك المناطق تتميز بانخفاض أسعار الأراضي، وهناك مجموعة من مناطق فلسطين تعاني من عدم وجود طرق مرصوفة، وبالذات في المناطق الريفية، وهذا يؤدي إلى تكدس العمران على مساحة صغيرة، بل إن توفر وسائل النقل والمواصلات يجعل بعض الأفراد يبتعدون عن مراكز المدن، وتفضيل السكن في الضواحي وخارجها.

الفصل السادس

تحليل المؤشرات الرئيسية والوقوف على المحددات والمشكلات والإمكانيات ووضع الأهداف الاستراتيجية

تحليل المؤشرات الرئيسية والوقوف على المحددات والمشكلات والإمكانيات ووضع الأهداف والسياسات والاستراتيجيات. تعد نتائج تحليلات مؤشرات الإسكان في فلسطين الركيزة العملية والواقعية التي تستند عليها صياغة استراتيجيات التنمية الإسكانية المستدامة.

المؤشرات والعوامل	المشكلات والمحددات	الإمكانيات والفرص	الأهداف	السياسات والاستراتيجيات
1.6 حجم ونمو السكان.	ارتفاع معدل النمو السكاني أدى إلى صعوبة تلبية احتياجات السكان من المساكن الملائمة.	زيادة معدل النمو السكاني له أثر إيجابي في الضفة الغربية في ضوء الصراع الديموغرافي مع الاحتلال.	تحقيق التوازن بين معدلات النمو السكاني والتنمية الإسكانية.	تنفيذ برامج تتعلق بتوفير الاحتياجات السكنية اللائقة لجميع المواطنين، بما يتناسب مع معدل النمو السكاني.
2.6 نمو سكان المناطق الحضرية.	تعد نسبة السكان المناطق الحضرية مرتفعة، فالنمية الحضرية السريعة تؤدي إلى الزحف العمراني على الأراضي الزراعية، وتجعل المدن مؤثلاً لكثير من الأخطار البيئية والصحية المستجدة، وتشكل ضغطاً هائلاً على كاهل الخدمات والمرافق، فتصبح عاجزة عن الصمود في وجه هذا العدد الكبير من السكان.	ثمة علاقة بين التحضر والتنمية الإسكانية، حيث إن المدن التي شهدت زيادة في أعداد قاطنيها من الطبيعي أن تشهد توسعاً في المساحة المبنية، مما يساهم في التطور العمراني.	ضرورة تبني سياسات مستدامة لحماية البيئة عموماً، والبيئة الحضرية خصوصاً.	حل المشكلات البيئية التي تنتج عن النمو الحضري، وتوفير الخدمات اللازمة لخلق بيئة حضرية مستدامة، وتحقيق نمو مماثل في المرافق والخدمات وفرص العمل؛ لتلافي نوالد الأزمات الحضرية، وتبني التخطيط الحضري المستدام لتجسيد المشهد الحضري.
3.6 تكوين الأسر.	يعد متوسط عدد أفراد الأسرة في فلسطين مرتفعاً مقارنة بدول العالم، كما أن توفير المساكن لا يتناسب مع حجم الطلب، المرتبط بتكوين الأسر الجديدة.	انخفاض متوسط عدد أفراد الأسرة من 6.4 عام 1997، إلى 5.1 عام 2017.	مواءمة السياسات العامة في تنظيم الأراضي السكنية، وتوفير المساكن الجديدة، وتحديد مساحة المسكن؛ لتناسب مع معدل تكوين عدد الأسر.	تقدير الاحتياجات من المساكن الجديدة لتلبية تكوين الأسر الجديدة.
4.6 الكثافة السكانية وتوزيع السكان.	تعد الكثافة السكانية مرتفعة جداً في فلسطين، وبالذات في قطاع غزة، ويتصف توزيع السكان بأنه متوسط بين درجة التركيز ودرجة الانتظام، مما يؤدي إلى حدوث اختلالات في توزيع السكان وكثافتهم في بعض المناطق.	هناك عدد من المحافظات تتخفف فيها الكثافة السكانية، وتشكل فرصة للتطور العمراني المستقبلي.	توجيه مشاريع الإسكان نحو المحافظات الأقل كثافة.	تحقيق تنمية متوازنة جغرافياً وتوزيع الأنشطة الاقتصادية بشكل أمثل.
5.6 المبانى المكتملة حسب سنة التأسيس.	إن معظم المساكن التي بنيت قديماً في فلسطين لم تلبي ما هو ضروري في مجال الإسكان المستدام.	بروز دور القطاع الخاص في مجال الإسكان ومشاريع الإسكان المدعومة دولياً ودور الحكومة في الإسكان التعاوني.	إعادة بناء أو ترميم المساكن التالفة بما يوفر شروط الاستخدام، وبالذات	عمل برامج إعادة تأهيل واستبدال المساكن القديمة.

المؤشرات والعوامل	المشكلات والمحددات	الإمكانيات والفرص	الأهداف	السياسات والاستراتيجيات
			في المناطق المتدهورة عمرانياً	
6.6 مادة البناء المستخدمة للجدران الخارجية.	ارتفاع أثمان مواد البناء، مما يؤدي إلى ارتفاع أسعار الشقق السكنية.	يعد مؤشر مادة البناء جيداً إلى حد كبير، وتتوفر مواد البناء بشكل دائم.	التقليل من تكلفة المباني السكنية.	عمل برامج إسكان قليل التكلفة.
7.6 حالة المبنى.	إن مستوى المباني في معظم مخيمات اللاجئين والمناطق القديمة والعشوائيات والأحياء الشعبية في كل من فلسطين بصفة عامة ذات مستوى رديء ومتوسط.	يوجد عدد كبير من المباني في فلسطين بحالة جيدة باستثناء ما ذكر في المحددات.	اقتراح آليات تضمن معالجة المباني غير المشيدة والمتدهورة عمرانياً.	توفير مشاريع تمويل لإعادة تأهيل المباني التي تحتاج إلى صيانة، وسن قوانين تجبر السكان بالمحافظة على الحالة الإنشائية للمباني؛ للحد من التلوث البصري.
8.6 ارتفاعات المباني المكتملة.	- عدم ملائمة الطاقة الاستيعابية لشبكات البنية الأساسية في بعض المناطق مع عدد المساكن نتيجة التوجه نحو البناء العمودي. - البناء متعدد الطوابق في مخيمات اللاجئين سوف يجعل إمكانية إعادة تخطيط أو تأهيل هذه المناطق غاية في الصعوبة والتعقيد.	- يعد مؤشر ارتفاعات المباني جيداً بسبب التوجه العام نحو البناء العمودي في مختلف مناطق فلسطين. - إمكانية إضافة طوابق جديدة فوق المباني التي يمكن لها أن تستوعب أدواراً إضافية.	تكثيف البناء العمودي في المناطق السكنية المأهولة، وفي المناطق المفردة حديثاً للبناء.	عمل مشاريع تمويل لإضافة طوابق جديدة فوق المباني التي يمكن لها أن تستوعب أدواراً إضافية. هدم المساكن القديمة وذات الارتفاعات المنخفضة واستبدالها بمبانٍ متعددة الطوابق. اعتماد سياسة الحشو العمراني في المناطق المبنية.
9.6 المساكن المأهولة.	انخفاض نسبة الزيادة في عدد المساكن المأهولة في الضفة الغربية خلال العقد الأخير بحوالي نقطتين مؤبنتين.	ارتفاع نسبة الزيادة في عدد المساكن المأهولة في قطاع غزة بحوالي نقطتين مؤبنتين خلال العقد الأخير.	رفع إنتاجية المساكن بشكل أكبر.	إقامة مشاريع إسكان تلبي حاجة جميع شرائح المجتمع، والعمل على تشجيع الاستثمار في سوق السكن، وتمكين الأسر من امتلاك المسكن.
10.6 نسبة إنتاجية المساكن المكتملة إلى التكوين الأسري.	تشير البيانات إلى أن نسبة إنتاجية المساكن إلى التكوين الأسري في فلسطين بلغت أسرة واحدة لكل 1.3 مسكن، وبالتالي توجد فجوة بين العرض والطلب.	توجد نسبة مناسبة من المساكن الشاغرة، ولكنها لا تلبي حاجة جميع السكان.	زيادة إنتاج المساكن ورفع نسبة المساكن الشاغرة إلى نحو 8% حسب المعايير الدولية، بما يلبي احتياجات الفئات ذات الدخل المحدود.	إقامة مشاريع إسكان تلبي حاجة جميع شرائح المجتمع، والعمل على تشجيع الاستثمار في سوق السكن.
11.6 نصيب مساحة الحدود الإدارية من المساكن المأهولة	يعد نصيب مساحة الحدود الإدارية من المساكن المأهولة في فلسطين مرتفع، ولكنه بدرجات متفاوتة، فالمؤشر في قطاع غزة غير جيد، وبالذات في محافظتي شمال غزة وغزة، كما أن الطاقة الاستيعابية لمحافظة القدس محدودة جداً مقارنة بباقي محافظات الضفة الغربية.	جميع المحافظات في الضفة الغربية لديها طاقة استيعابية مناسبة لإقامة مشاريع إسكان، ما عدا محافظة القدس، فإن الطاقة الاستيعابية أقل، أما في قطاع غزة فإن الطاقة الاستيعابية لمشاريع الإسكان تكون أكبر في محافظتي خانينوس ورفح، يليها دير البلح.	توجيه مشاريع الإسكان إلى توفير العجز السكني نحو المحافظات والتجمعات السكانية التي لديها طاقة استيعابية سواء لرفع الكثافة من أجل الاستخدام الأمثل للأرض أو إشغال المناطق الأقل كثافة.	تحديد المناطق التي تصلح لإقامة مشاريع تنمية حضرية مستدامة.

المؤشرات والعوامل	المشكلات والمحددات	الإمكانيات والفرص	الأهداف	السياسات والاستراتيجيات
12.6 توزيع المساكن.	توزيع المساكن في فلسطين أقرب إلى التشتت منه إلى التركيز؛ بسبب مجموعة من المحددات المتعلقة غالباً بالاحتلال، إضافة إلى مجموعة من العوامل الأخرى.	يمكن تكثيف التنمية الإسكانية في بعض المحافظات التي تسجل نسبة تركيز أقل منها: نابلس، وطولكرم، وقلقيلية، وسلبيت، والخليل.	مراعاة خريطة توزيع المساكن والسكان عند اختيار مشاريع الإسكان.	تحديد المناطق التي تصلح لإقامة مشاريع تنمية حضرية مستدامة.
13.6 المساكن الشاغرة.	رغم توفر نسبة جيدة من المساكن الشاغرة إلا أن المشكلة تكمن في عدم ملائمة المساكن الشاغرة للأزواج الشابة وذوي الدخل المحدود.	يعد هذا المؤشر جيداً في فلسطين، وتبلغ نسبة المساكن الشاغرة في فلسطين 6.1% من إجمالي المساكن، بواقع 6.4% للضفة الغربية و5.7% لقطاع غزة، إذ يتراوح المتوسط لعدد من المدن العالمية بين (7% - 9%).	تقليل الفجوة بين العرض والطلب على المساكن مع مراعاة ذوي الدخل المحدود.	تشجيع المناخ الاستثماري تجاه مشاريع الإسكان منخفض التكاليف.
14.6 المساكن حسب نوع المسكن.	لا تزال الدار مستهدفة بشكل كبير بين السكان الفلسطينيين، مما يفاقم من أزمة السكن، ولا سيما في قطاع غزة؛ بسبب الاستعمال المفرط للأرض لهذا النمط من المساكن.	يعد مؤشر نوع المسكن في فلسطين جيداً؛ بسبب ارتفاع نسبة الشقق السكنية مقابل انخفاض نسبة الدار خلال العقدين الأخيرين، وهذا يدل على أن العمارة السكنية أصبحت اتجاهها واضحاً خلال السنوات الأخيرة.	التوجه نحو البناء العمودي.	تطوير تشريعات تنظيم الأراضي السكنية بما يضمن المحافظة على الأراضي الفضاء والزراعية المتبقية، والتوجه نحو مشاريع إسكان حكومية متعددة الطوابق؛ لتوفير العجز المتراكم والعجز الحالي من المساكن.
15.6 عدد الأفراد في المسكن كثافة السكن (التزام السكني):	يعد مؤشر عدد الأفراد في المسكن غير جيد في قطاع غزة مقارنة في الضفة الغربية.	تحتل الضفة الغربية بمؤشر درجة التزام جيد، وبالتالي فإن مجموعة كبيرة من المساكن في فلسطين تحظى بدرجة التزام مناسبة في المسكن.	الوصول إلى درجة التزام مناسبة ومستدامة لدى جميع الأسر، وبالذات في قطاع غزة.	تصميم مشاريع إسكان تشمل على عدة نماذج من المساكن من حيث المساحة وعدد الغرف في المسكن؛ لكي تتناسب مع عدد أفراد الأسرة، فتكون كثافة السكن مناسبة ومستدامة.
16.6 عدد الأفراد في الغرفة (كثافة السكن):	- يعاني قطاع غزة من درجة التزام تصل إلى ضعف ما هو موجود في الضفة الغربية تقريباً، ومخيمات اللاجئين أكثر معاناة.	إن مؤشر عدد الأفراد في المسكن يعد جيداً لنحو 50.8% من المساكن. - نجد أن الاتجاه العام في فلسطين يسير نحو انخفاض كثافة السكن في العقد الأخير.	خفض كثافة السكن لكي تصل إلى (2 فرد/ غرفة) في جميع المحافظات.	تصميم مشاريع إسكان تشمل على عدة نماذج من المساكن من حيث عدد الغرف في المسكن؛ لكي تتناسب مع عدد أفراد الأسرة، فتكون كثافة السكن مناسبة.
17.6 مساحة المسكن ومساحة الأرض المقام عليها المبنى.	يعاني سكان المخيمات من صغر مسطح مساحة المسكن، ومن اللافت أن نصيب المساكن من المساحة الفضاء أي الارتدادات في فلسطين ليس كافياً، وبالذات في مخيمات اللاجئين والمناطق القديمة والأحياء الشعبية ومناطق أخرى، وهذا يؤدي إلى التلاصق بين المباني السكنية، وما ينتج عنه من ضجيج وفقدان للخصوصية وقلة التهوية والتشميس، علماً بأن	يعد مؤشر مساحة المسكن جيداً بشكل عام في التجمعات الحضرية والريفية.	- معالجة المشكلات التي تنتج عن صغر مساحة المسكن في المخيمات. - مراعاة المعايير المناسبة للارتدادات، أي العلاقة بين مساحة المسكن ومساحة الأرض المقامة للسكن.	وضع السياسات الإسكانية بما يتناسب مع الظروف الاقتصادية والاجتماعية والديمقراطية.

المؤشرات والعوامل	المشكلات والمحددات	الإمكانيات والفرص	الأهداف	السياسات والاستراتيجيات
	المخططين يوصون بأن تتراوح مساحة الأرض المغطاة بالمسكن 30% لقطعة الأرض.			
18.6 نصيب الفرد من المساحة المتاحة داخل المسكن.	نصيب الفرد من المساحة المتاحة داخل السكن في المخيمات أقل مما عليه سكان المناطق الحضرية والمناطق الريفية، وفي المقابل نجد أن نصيب الفرد من مساحة المسكن أكبر من المعايير المطلوبة، وهذا غير جيد في ضوء انخفاض معدل الدخل ومحدودية الأرض.	- إن مؤشر متوسط نصيب الفرد من مساحة المسكن في فلسطين يعد مناسباً في الكثير من المساكن مقارنة بالمعايير الدولية.	مراعاة المعايير الدولية والفلسطينية في معدل نصيب الفرد من مساحة مسطح المسكن بما يوفر مسكناً ملائماً.	تصميم مشاريع إسكان تشتمل على عدة نماذج من المساكن، وتحقيق نصيب الفرد المناسب من المساحة المتاحة داخل المسكن.
19.6 حيازة الأسر للمسكن.	نظراً لانخفاض مستوى المعيشة وارتفاع نسبة البطالة وبالذات في قطاع غزة تشكل ثقافة امتلاك المسكن مشكلة كبيرة لذوي الدخل المحدود وفئة الشباب، ما أفضى إلى تأخير سن الزواج؛ بسبب عدم القدرة على امتلاك المسكن أو دفع إيجار لا يتناسب مع معدل الدخل.	يعد مؤشر حيازة الأسر للمسكن جيداً، حيث إن حيازة المسكن ملكية خاصة في فلسطين تشكل الغالبية بين أنواع الحيازة الأخرى، كما أنها سجلت زيادة طفيفة خلال العشرين سنة الأخيرة، مقابل انخفاض المساكن المستأجرة.		إيجاد مشاريع إسكان لذوي الدخل المحدود والأزواج الشابة؛ بهدف تملك المسكن للمستأجر مستقبلاً.
20.6 سعر المسكن إلى دخل الأسرة.	إن معظم المساكن المبنية حديثاً متاحة للفئات العليا فقط من فئات الدخل.	وجود عدد من المشاريع الحكومية والمدعومة دولياً قد وفرت مشاريع إسكان ميسرة الدفع؛ بهدف تملك الأسر محدودة ومتوسطة الدخل، بالإضافة إلى قطاع الموظفين العموميين.	زيادة مشاريع الإسكان التي تمكن الأسر محدودة الدخل من تملك المسكن.	السعي من قبل الحكومة للبحث عن تمويل مشاريع إسكان؛ بهدف تملك محدودي الدخل.
21.6 إيجار المسكن منسوباً إلى دخل الأسرة.	يعد مؤشر إيجار المسكن منسوباً إلى دخل الأسرة مرتفعاً، وبالتالي غير جيد.	نسبة المساكن المؤجرة ليست كبيرة.	التوجه نحو مشاريع إسكان بهدف الإيجار، على أن تلبي احتياجات الأسر محدودة الدخل والأزواج الشابة.	تشجيع قطاع الإسكان الإيجاري من قبل القطاعين العام والخاص، ووضع ضوابط له؛ كونه يخدم شريحة كبيرة من السكان، على ألا تتجاوز القيمة الإيجارية 25% من دخل الأسرة، مع وضع تشريعات تحمي حقوق المستأجر والمالك.
22.6 توفر المياه.	- يعد مؤشر حصة الفرد اليومية من المياه منخفضاً مقارنة بالمعايير الدولية في كل من فلسطين. - يعاني قطاع غزة من انقطاع المياه لفترات طويلة، بالإضافة إلى رداءة جودة المياه في معظم المحافظات، واعتماد معظم السكان على شراء مياه الشرب.	إن الأسر التي تعتمد في الحصول على مياه الشرب على شبكة المياه العامة المتصلة في المسكن في الضفة الغربية نحو 88.1%، بينما بلغت نسبة الأسر التي تحصل على مياه الشرب من خلال شرائها من بائعي المياه 4.6%، وتعد هذه النسبة قليلة مقارنة بقطاع غزة.	العمل على حصول 90% من السكان على الأقل في فلسطين على مياه صالحة للشرب من خلال الشبكة العامة.	استكمال مشاريع التحلية في فلسطين وبالذات في قطاع غزة.

المؤشرات والعوامل	المشكلات والمحددات	الإمكانيات والفرص	الأهداف	السياسات والاستراتيجيات
23.6 شبكة الصرف الصحي وصرف مياه الأمطار.	يعد مؤشر المساكن المخدومة بالصرف الصحي في الضفة الغربية منخفضاً، بينما بلغت نسبة المساكن التي تعتمد على الحفر الامتصاصية والحفر الصماء بنسبة 63.3%. إن عدم توفر شبكة صرف صحي مناسبة وانخفاض التغطية يؤدي إلى تدهور بيئي؛ بسبب تسرب مياه المجاري إلى المياه الجوفية.	يعد مؤشر المساكن المخدومة بالصرف الصحي في قطاع غزة مرتفعاً، فبلغت النسبة 85.3%، بينما بلغت نسبة المساكن التي تعتمد على الحفر الامتصاصية في قطاع غزة 14.6%، وتعد هذه النسبة قليلة مقارنة بالضفة الغربية.	رفع مستوى خدمة الصرف الصحي في فلسطين، وبالذات في الضفة الغربية.	رفع كفاءة شبكات الصرف الصحي لكي تتناسب مع الزيادة السكانية. - توفير شبكة الصرف الصحي للمناطق السكنية غير المخدومة.
2.4.6 توفر الكهرباء.	رغم ارتفاع مؤشر المساكن المتصلة بالشبكة العامة للكهرباء في فلسطين إلا أن المشكلة تكمن في ارتفاع أسعار الكهرباء مقارنة بمعدل دخل الفرد، بالإضافة إلى قطع التيار الكهربائي لفترات طويلة يومياً، وبالذات في قطاع غزة.	يعد مؤشر المساكن المتصلة بالشبكة العامة للكهرباء في فلسطين مرتفعاً جداً، إذ بلغت نسبة المساكن المخدومة 98.4% من إجمالي المساكن.	الاعتماد على الطاقة الشمسية المستدامة في توفير التيار الكهربائي بما يضمن خفض فاتورة الكهرباء.	التقليل من الاعتماد على الطاقة الكهربائية، والبحث عن بدائل مستدامة، منها: الطاقة الشمسية.
25.6 خدمات النظافة والصحة العامة.	عدم الاستفادة من النفايات الصلبة والسائلة بالشكل المطلوب لتحقيق الاستدامة.	تتوفر خدمات النظافة في المناطق السكنية في معظم مناطق فلسطين.	العمل على فرز وتدوير النفايات بشكل مهني ومؤسسي.	إنشاء شركات من القطاع الخاص لإعادة تدوير النفايات.

الفصل السابع

السياسات والاستراتيجيات المطلوبة لتحقيق التنمية الإسكانية المستدامة في فلسطين

وفقاً لدراسة الوضع الراهن وتحليل المؤشرات والوقوف على المحددات والمشكلات والإمكانيات والأهداف؛ تم وضع عدد من السياسات والاستراتيجيات تتواءم مع جهود الأمم المتحدة (الموئل) والمراسد الحضرية وتوصيات الحكومة الفلسطينية تجاه تبني أهداف التنمية المستدامة لتعزيز رؤية 2030.

1.7 المحور الأول: استراتيجيات مؤشرات الخلفية العامة التي لها علاقة بالتنمية الحضرية وقطاع الإسكان

1.1.7 حجم ونمو السكان

الاستراتيجية: تحقيق التوازن بين معدلات النمو السكاني والتنمية الإسكانية

تعد الزيادة في عدد السكان بجانب الفقر والبطالة وإجراءات الاحتلال الكولونيالية من أهم التحديات التي تواجه خطط تحقيق التنمية المستدامة في فلسطين، وبالذات في قطاعات الإسكان وغيرها من الاحتياجات الأساسية المتعلقة بجودة الحياة، ومن المسلمات أن تحقيق التنمية المستدامة يتطلب إحداث توازن بين السكان والموارد، ولعل من أهم الحقائق أنه يصعب على الفلسطينيين اتخاذ سياسات تتبناها بعض دول العالم بهدف خفض معدلات النمو السكاني، من أجل المواءمة مع إمكانيات وموارد الدولة، وعلى الرغم من المؤشرات الواضحة بانخفاض معدلات النمو السكاني في فلسطين خلال العقود الثلاثة الماضية وإن كان عدد السكان في قطاع غزة لا يتناسب مع مساحة القطاع؛ إلا أن مساحة الضفة الغربية لديها طاقة استيعابية لمزيد من السكان، بل إن زيادة عدد السكان يصب في مصلحة الفلسطينيين في ظل الاحتكاك المباشر مع الاحتلال؛ بسبب التمدد الاستيطاني الإسرائيلي في الضفة الغربية، ولصعوبة وضع استراتيجية فلسطينية تجاه خفض معدلات النمو السكاني فنحن أمام خيار وحيد، وهو السعي إلى تنفيذ برامج إسكان تهدف إلى تلبية الاحتياجات السكنية الناتجة عن ارتفاع معدلات النمو السكاني، وسيتم تفصيل هذه الاستراتيجية في المحور الثاني المتعلق بمؤشرات السكن.

2.1.7 نمو سكان المناطق الحضرية

الاستراتيجية: تبني سياسات مستدامة لحماية البيئة الحضرية في فلسطين.

تعتمد الاستراتيجية على الإجراءات الآتية:

- توفير الخدمات اللازمة لخلق بيئة حضرية مستدامة.
- تحقيق نمو مماثل للنمو الحضري في المرافق والخدمات وفرص العمل؛ لتلافي توالد الأزمات الحضرية.
- تبني التخطيط الحضري المستدام؛ لتحسين المشهد الحضري، من خلال التوازن في النسيج الحضري للمدن، ومعالجة التشويه الفراغي والوظيفي للمدن، من أجل بناء مدن مستدامة ذكية تكون في خدمة أجيال المستقبل.
- اعتماد التوسع الرأسي في الزراعة وزيادة العائد من الوحدة المزروعة؛ لتعويض الفاقد من الأراضي الزراعية، وتعزيز أسس الزراعة الحضرية.

- تحسين الإدارة الشاملة والمتكاملة للنفايات المنزلية، فضلاً عن النفايات المماثلة الناتجة عن النشاطات الصناعية والتجارية والحرفية.
- مكافحة التلوث بجميع أشكاله، وجميع الأضرار البيئية في الوسط الحضري، لا سيما ما يتعلق بالحفاظ على نوعية جيدة للهواء، وضمان التزوّد بمياه شرب ذات جودة، وكذلك الربط بشبكة الصرف الصحي من أجل تحسين الصحة العامة، وتحقيق الجودة في حياة السكان في البيئات الحضرية والريفية.

3.1.7 استخدامات الأرض

الاستراتيجية: تحسين إدارة الأراضي من خلال الاستغلال الأمثل والمحافظة على الأراضي الزراعية في ضوء محدودية الأرض والموارد الطبيعية.

ولتحقيق هذه الاستراتيجية يتطلب اتخاذ مجموعة من الإجراءات على النحو الآتي:

- تقدير مساحة الأرض المبنية خلال فترة تحقيق الرؤية لسنة 2030، وسيتم الاعتماد في حساب الاحتياجات المستقبلية لمساحة الأرض المبنية على فرضية واحدة، وهي ثبات نصيب الفرد من مساحة الأرض المبنية، على اعتبار أن سنة 2017 هي سنة الأساس، أي بكثافة (6,165.5 فرد/كم²)، أو ما يعادل 162.2م²/نسمة في الضفة الغربية، أو ما يعادل 72.5م²/نسمة في قطاع غزة.

جدول 26: تقدير الاحتياجات المستقبلية للأرض المبنية، 2018 - 2030

السنة	قطاع غزة			الضفة الغربية		
	المساحة المطلوبة على أساس ثبات نصيب الفرد لسنة 2017 (72.5م ² /فرد (13245 فرد/كم ²))	العجز التراكمي كم ²	الزيادة السكانية المتوقعة التي تحتاج إلى مسكن	المساحة المطلوبة تراكمي على أساس ثبات نصيب الفرد لسنة 2017 (162.2م ² /فرد (6,165.5 فرد/كم ²))	العجز التراكمي كم ²	الزيادة السكانية المتوقعة التي تحتاج إلى مسكن
2017	-	-	-	-	-	-
2018	56,000	4.1	65,000	10.5	10.5	10.5
2019	57,000	4.1	65,000	10.5	21.0	21.0
2020	58,000	4.2	67,000	10.9	31.9	31.9
2021	59,000	4.3	67,000	10.9	42.8	42.8
2022	60,000	4.4	68,000	11.0	53.8	53.8
2023	60,000	4.4	68,000	11.0	64.8	64.8
2024	61,000	4.4	69,000	11.2	76.0	76.0
2025	62,000	4.5	70,000	11.4	87.4	87.4
2026	62,000	4.5	69,000	11.2	98.6	98.6
2027	65,000	4.7	73,000	11.8	110.4	110.4
2028	67,000	4.9	75,000	12.2	122.6	122.6
2029	68,000	4.9	75,000	12.2	134.8	134.8
2030	69,000	5.0	75,000	12.2	147.0	147.0

المصدر من حساب الباحث وفقاً لبيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

نستنتج من الجدول رقم (26) أن الضفة الغربية تحتاج خلال الفترة من (2017 - 2030) إلى توفير (147 كم²) بنسبة زيادة عن سنة 2017 بنحو 24.5%، بمعدل زيادة سنوية (11.4 كم²). أما في قطاع غزة فإنه يتطلب خلال الفترة من (2017 - 2030) توفير (58.4 كم²) بنسبة زيادة عن سنة 2017 نحو 2.3%، بمعدل زيادة سنوية (4.5 كم²).

إن مساحة الأرض المطلوبة كما يوضحها الجدول السابق تتطلب إجراءات من قبل الجهات التنظيمية في البلديات؛ لتحقيق الاستغلال الأمثل للأرض، والمحافظة على الأراضي الزراعية، لضمان الاستدامة للأجيال القادمة، ورغم وجود جميع مستويات

المخططات المكانية في فلسطين؛ إلا أنه يتطلب إعادة النظر بتلك المخططات وفق منظور تنموي متكامل مستدام لاستخدامات الأرض والمرافق والخدمات، مع التركيز على حماية الأراضي الزراعية، في ضوء التحديات الكبيرة التي تواجه الحكومة الفلسطينية في فلسطين، وهذا يتطلب وضع سياسات واستراتيجيات في مجال استخدامات الأراضي المستغلة وغير المستغلة، بما يضمن الاستغلال الأمثل حسب المعايير التخطيطية الدولية، مع مراعاة الحالة الفلسطينية المتمثلة في محدودية الأرض وارتفاع معدل النمو السكاني.

- تعديل الشروط التنظيمية التي تحكم عملية البناء؛ للمحافظة على الأراضي المتبقية في فلسطين.
- العمل على زيادة القسائم الصغيرة؛ لتلبي حاجة عدد أكبر من السكان.
- الحد من النمو العمراني غير المدروس، وإعادة النظر في برامج توزيع الأراضي الحكومية، والتي تم توزيعها على مدى خمسة عقود بطريقة لا تحقق الاستخدام الأمثل والمحسوب للأراضي الحكومية، وبالذات في قطاع غزة؛ بسبب محدودية الأرض، على اعتبار أن الاستدامة تتطلب أراضي احتياط لمستقبل الأجيال القادمة.
- وبالرغم من أهمية جهود القطاع الخاص في توفير الإسكان؛ إلا أنه يتسم بالعشوائية، والنشاط البنائي غير المنظم، وبالتالي لا بد من تبني الحكومة لمبادئ التخطيط المستدام الذي يعتمد على النمو الذكي في فلسطين.
- العمل على رفع الكثافة البنائية وكثافة السكن والكثافة السكانية، مما يؤدي إلى استدامة الأرض لفترة أطول.
- اتباع أسلوب الحشو العمراني، بمعنى استبدال المباني من نمط دار إلى عمارات تزيد عن خمسة طوابق أو بناء أبراج سكنية؛ بهدف إعادة استخدام الأرض بشكل مناسب، لتوفير عدد أكبر من المباني السكنية، بالإضافة إلى تحقيق الجدوى الاقتصادية الأفضل للاستثمار في قطاع الإسكان والمحافظة على الأراضي.

4.1.7 الكثافة السكانية وتوزيع السكان

الاستراتيجية: تحقيق تنمية متوازنة جغرافياً وتوزيع مشاريع الإسكان والأنشطة الاقتصادية بشكل أمثل.

تعد المخططات بكل مستوياتها (القومية والإقليمية والهيكليّة والتفصيلية والقطاعية وشبه القطاعية) هي المسؤولة عن توزيع المراكز العمرانية والمشاريع التنموية، التي يرتبط بها توزيع السكان وكثافتهم، ولتحقيق تنمية شاملة ومتوازنة والتخطيط لبنية حضرية مستدامة في مختلف المحافظات الفلسطينية بما يحقق مصلحة الأجيال الحالية والقادمة لا بد أن تراعي تلك المخططات توزيع مشاريع الإسكان، بما يحقق المصلحة الفلسطينية في توزيع السكان على مختلف المحافظات.

2.7 المحور الثاني: استراتيجيات مؤشرات المسكن الملائم في فلسطين

يتكون هذا المحور من عدة مؤشرات، هي: المباني المكتملة حسب سنة التأسيس، والكثافة البنائية، ومادة البناء المستخدمة للجدران الخارجية، وحالة المبنى، وارتفاعات المباني المكتملة، ونسبة إنتاجية المساكن المأهولة، ونسبة إنتاجية المساكن المكتملة إلى التكوين الأسري، وكثافة المسكن، وتوزيع المساكن، والمساكن الشاغرة، والمساكن حسب نوع المسكن، وعدد الأفراد في المسكن (التزام السكني)، وعدد الأفراد في الغرفة (كثافة السكن)، ومساحة المسكن، ومساحة الأرض المقام عليها المبنى، ونصيب الفرد من المساحة المتاحة داخل المسكن، ومؤشر حيالة الأسر للمسكن، وسعر المسكن إلى دخل الأسرة، ومؤشر إيجار المسكن منسوباً إلى دخل الأسرة.

الاستراتيجية: توفير المسكن الملائم والمستدام وسهولة الحصول عليه، وتحسين جوانب القطاع الإسكاني، وتحسين سوق التمويل الإسكاني، وتطوير القدرة المؤسسية لهيئات قطاع الإسكان.

في ضوء الاستراتيجية السابقة وتحليل مجموعة المؤشرات التي ترتبط بالمسكن الملائم نوصي بمجموعة من السياسات والإجراءات على النحو الآتي:

- تقليص الفجوة بين العرض والطلب، وتقديم حلول ذكية ومستدامة تمكن الأسر الفلسطينية من تملك المساكن المناسبة وميسورة التكلفة، أو الانتفاع بها وفق احتياجاتهم وقدراتهم المادية.
- توفير برامج إسكان للأسر ذات الدخل المتوسط والمحدود والمنخفض والأزواج الشابة من قبل الحكومة والقطاع الخاص، وبمساعدة الدول الصديقة، وبمشاركة المنظمات والجمعيات الخيرية.
- إطلاق برنامج البناء المستدام؛ بهدف رفع مستوى جودة الحياة في المباني السكنية، وتخفيض استهلاك الماء والكهرباء، مما ينعكس إيجابياً على صحة الأسرة والبيئة الداخلية للمسكن، وخفض التكلفة التشغيلية.
- العمل على زيادة الوصول إلى الرهن العقاري وتمويل مشاريع الإسكان بما يتناسب مع مختلف مستويات الدخل.
- توفير مشاريع إسكان قليلة التكلفة من قبل القطاع العام للاستئجار؛ بهدف الشراء والتملك في المستقبل.
- تشريع قوانين لتشجيع الاستثمار في قطاع إسكان محدودي الدخل - معظم الاستثمار الحالي هو في مجال الإسكان الفاخر كونه مربحاً، مثل: إلزام كل شركة إسكان بأن تكون نسبة مئوية معينة من استثماراتها موجهة لخدمة هذه الفئة، وكذلك البنوك لا بد من إلزامها باستثمار جزء محدد من أصولها في هذا القطاع الضروري.
- تعزيز دور القطاع الخاص عبر توفير مبانٍ لخدمة محدودي الدخل، وهذا يتطلب تنفيذ وحدات بمساحات محدودة المساحة، وبشروطيات متواضعة، لكنها آمنة وصحية، وتكون هذه الوحدات مدعومة من الحكومة، إما بتوفير الأراضي، أو الإعفاء من رسوم الترخيص والضرائب.
- تشجيع قطاع الإسكان الإيجاري من قبل القطاعين العام والخاص ووضع ضوابط له؛ كونه يخدم شريحة كبيرة من السكان، على ألا تتجاوز القيمة الإيجارية 25% من دخل الأسرة، مع وضع تشريعات تحمي حقوق المستأجر والمالك.
- تمويل المواطنين الذين يرغبون ببناء مساكن جديدة على المباني القائمة التي لديها طاقة استيعابية لبناء وحدات إضافية.
- اعتماد الدولة على سياسة الارتقاء العمراني والخدماتي والبيئي، وبالذات في المناطق العشوائية ومخيمات اللاجئين والمناطق القديمة، والاهتمام بالبناء الأخضر من خلال الزراعة الحضرية.
- توفير سوق إسكان تداولي للمساكن من قبل القطاع العام والخاص، يتناسب مع دورة حياة الأسرة، مثلاً توفير وحدات صغيرة للأزواج الجدد لا تتجاوز 60 متراً، وعندما تنمو الأسرة يتم بيع هذه المساكن لأسرة جديدة أخرى وشراء منزل أوسع، بالإضافة إلى عمل تصميمات مرنة لمساكن صغيرة للأزواج الشابة، بحيث تكون قابلة للدمج لكل وحدتين بعد عدة سنوات عندما يزداد عدد أفراد الأسرة وتتوفر إمكانيات مادية لديهم.
- تعزيز دور الرقابة الحكومية على جودة الإسكان، والمتابعة لضمان الالتزام باللوائح والأنظمة والتشريعات.
- على الحكومة أن تقنع الجهات المانحة بضرر المشاريع الإسكانية ذات المساكن المنفصلة على المدى البعيد على الأراضي المتوفرة.
- إنشاء صندوق للإسكان بتمويل دولي وعربي وحكومي ومن القطاع الخاص، والجمهور يتولى إعادة الإعمار ويتبنى سياسات واستراتيجيات ذكية تسهم في حل مشكلة السكن في الضفة الغربية وقطاع غزة، وبالذات في مدينة القدس.

- استبدال الأراضي الحكومية ذات الملكية الخاصة الأقل ثمناً بالأراضي الحكومية مرتفعة الثمن، مما يوفر مساحة أكبر من الأراضي وتكلفة أقل للمسكن.

التحديات: لتنفيذ الاستراتيجيات المتعلقة بتوفير المسكن اللائم نجد أننا أمام مجموعة من التحديات التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار، وهي:

- يعتمد قطاع الإسكان في فلسطين على البناء الذاتي بالدرجة الأولى.
- بالرغم من توفر رصيد سكني في سوق الإسكان إذ تبلغ نسبته في فلسطين 6.1% من إجمالي المساكن؛ إلا أن هذه النسبة لم تلدِ الطلب على المساكن لجميع مستويات الدخل، بل تركز على الدخل المرتفعة.
- مشاريع الإسكان الحكومية والمشاريع المدعومة دولياً غالباً ما تستهدف السكان أصحاب الدخل المتوسط والمرتفع، وقليل من تلك المشاريع يستهدف الأسر ذات الدخل المنخفض، باستثناء المشاريع التي أقيمت لتعويض السكان عن بيوتهم المدمرة من قبل الاحتلال الإسرائيلي.
- رغم أهمية مشاريع الإسكان التي يوفرها القطاع الخاص؛ إلا أن التدخل من جهة الحكومة ضروري لتقليص الفجوة بين العرض والطلب، من خلال تمكين شريحة ذات الدخل المحدود والفقراء من الحصول على المسكن اللائم.
- محدودية مشاركة المنظمات والجمعيات الخيرية في قطاع الإسكان، وقلة مساهمتها في توفير المساكن للأسر المتعسرة.
- حل المشكلات البيئية التي تنتج عن النمو الحضري، وتوفير الخدمات اللازمة لخلق بيئة حضرية مستدامة.

3.7 تقدير الاحتياجات السكنية في فلسطين للفترة من (2017 - 2030)

جدول 27: الحاجة السكنية في قطاع غزة، 2017 - 2030

السنة	تقديرات عدد السكان (1)	عدد المساكن للأسر الجديدة ⁽²⁾	عدد مساكن الاحتياط الشاغر بواقع 8% من وحدات الأسر الجديدة ⁽³⁾	عدد المساكن القائمة للاستبدال بواقع 1.5% من الرصيد السكني ⁽⁴⁾	إجمالي المساكن اللازمة ⁽⁵⁾
2017	1,876,000	18,197	1,455	6,046	25,698
2018	1,932,000	18,740	1,499	6,252	26,491
2019	1,989,000	19,293	1,543	6,465	27,301
2020	2,047,000	19,855	1,588	6,685	28,128
2021	2,106,000	20,428	1,634	6,912	28,974
2022	2,166,000	21,010	1,680	7,147	29,837
2023	2,226,000	21,592	1,727	7,390	30,709
2024	2,287,000	22,183	1,775	7,642	31,600
2025	2,349,000	22,785	1,822	7,901	32,508
2026	2,411,000	23,386	1,870	8,170	33,426
2027	2,476,000	24,017	1,921	8,448	34,386
2028	2,543,000	24,667	1,973	8,735	35,375
2029	2,611,000	25,326	2,026	9,032	36,384
2030	2,680,000	25,996	2,029	9,339	37,414
المجموع					438,231

المصدر: من حساب الباحث وفقاً لبيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

جدول 28: الحاجة السكنية في الضفة الغربية، 2017-2030

السنة	تقديرات عدد السكان (1)	عدد المساكن للأسر الجديدة (2)	عدد مساكن الاحتياط الشاعر بواقع 8% من مساكن الأسر الجديدة (3)	عدد المساكن التالفة للاستبدال بواقع 1.5% من الرصيد السكني (4)	إجمالي عدد المساكن اللازمة (5)
2017	2,856,000	27,988	2,239	10,892	41,119
2018	2,921,000	28,626	2,290	11,262	42,178
2019	2,986,000	29,262	2,340	11,645	43,247
2020	3,053,000	29,919	2,393	12,041	44,353
2021	3,120,000	30,576	2,446	12,450	45,472
2022	3,188,000	31,242	2,499	12,874	46,615
2023	3,256,000	31,908	2,552	13,311	47,771
2024	3,325,000	32,585	2,606	13,764	48,955
2025	3,395,000	33,271	2,661	14,232	50,164
2026	3,464,000	33,947	2,715	14,716	51,378
2027	3,537,000	34,663	2,773	15,216	52,652
2028	3,612,000	35,397	2,831	15,733	53,963
2029	3,687,000	36,132	2,890	16,268	55,290
2030	3,762,000	36,867	2,949	16,822	56,638
المجموع					677,243

المصدر من حساب الباحث وفقاً لبيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.

المصادر وطريقة احتساب الحاجة السكنية

1. تقدير عدد السكان خلال الفترة من 2018-2030 من حساب الباحث معتمداً على معدل النمو السكاني، من خلال بيانات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
2. تم الحصول على تقدير عدد المساكن للأسر الجديدة خلال الفترة من 2018-2019 وفقاً لمعدل الزواج لعدد من السنوات، إذ بلغ (0.0097) في قطاع غزة والضفة الغربية (0.0098) مضروباً في عدد السكان.
3. وفقاً لمنهجية الأمم المتحدة لتقدير الاحتياجات السكنية في دول العالم الثالث قدرت نسبة الشاعر بـ 8% من الاحتياجات السنوية من المساكن للأسر الجديدة (نورين، 200).
4. المساكن التالفة للاستبدال (معامل الإحلال) وهي المساكن التي يجب أن تتلف ويعاد بناؤها والبيوت التالفة، وتقدر بنسبة 1.5% من إجمالي الرصيد السكني حسب منهجية الأمم المتحدة لتقدير الاحتياجات السكنية في دول العالم الثالث (نورين، 2004: 21)، وتم الحصول على الرصيد السكني (عدد المساكن) لسنة 2017 من نتائج التعداد 2017، وبلغ 403,121 مسكن في قطاع غزة، و726,143 مسكن في الضفة الغربية، أما باقي السنوات من خلال عدد المساكن اللازمة للاستبدال للسنة السابقة مضروباً بمعدل نمو عدد المساكن وهو 3.4%، مضافاً إليها عدد المساكن اللازمة للاستبدال للسنة السابقة. - مصدر عدد المساكن لسنة 2017 (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، الرقم المرجعي 2378).
5. إجمالي عدد المساكن اللازمة يتكون من حاصل جمع المساكن المطلوبة للأسر الجديدة مضافاً إليها نسبة الشاعر من المساكن، مضافاً إليها المساكن اللازمة للاستبدال.

نستنتج من الجدولين رقم (27) و(28) ما يأتي:

1. إن الاحتياج من المساكن خلال الفترة من 2017-2030 في الضفة الغربية يقدر بنحو 677,243 مسكن، بمتوسط سنوي 48,374 مسكن.

2. إن الاحتياج من المساكن خلال الفترة من 2017-2030 في قطاع غزة يقدر بنحو 438,231 مسكن، بمتوسط سنوي 31,302 مسكن، ولكن يضاف إلى هذه التقديرات نسبة العجز المتراكم حتى عام 2019، إذ قدر بحوالي 120 ألف مسكن (ناجي سرحان، وزارة الإسكان والأشغال العامة). حيث إن عدد المساكن التي نفذت في القطاع من خلال عدد من المشاريع لا تتوافق مع الزيادة السكانية والعجز المتراكم، فالمساكن التي تم إنشاؤها خلال عام 2007 هي 1,689 مسكن (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، الرمز المرجعي 1622، 2009)، وخلال الفترة من 2011-2013 ما يقارب من 15,000 مسكن، وهذه الفترة تخللتها الانفراجة العمرانية التي شهدها قطاع غزة بعد دخول كميات من مواد البناء عبر الأنفاق (وزارة الأشغال العامة والإسكان، والمجلس النرويجي NRC، 2013). وعليه فإن ما تم بناؤه خلال الفترة من 2007-2014 لا يغطي الاحتياجات المطلوبة لعام واحد. وتم الانتهاء من بناء 21584 مسكن خلال الفترة من 2014-2017، وهي المشاريع الممولة من الحكومة القطرية (وزارة الأشغال العامة والإسكان، والمجلس النرويجي NRC، 2013)، وهذا يؤكد خطورة أزمة السكن في القطاع، حيث إن عدد المساكن التي أُنشئت وسيتم إنشاؤها خلال الفترة من 2007-2017 لا تشكل سوى 21% من الاحتياجات السكنية للفترة نفسها، وبالتالي هناك عجز كبير متراكم من الاحتياجات السكنية، وما يؤكد هذا العجز أن نسبة الأسر التي تحتاج إلى مساكن جديدة خلال العقد القادم نحو 71% من أسر القطاع (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، رقم المطبوعة 1737، 2010)، وإذا افترضنا أن عدد المساكن المتوقع بناؤها فعلياً من حاصل ضرب عدد المساكن $\times$ النسبة 0.039 وهذه النسبة متوسط لأعداد الرخص الصادرة للمساكن خلال 25 سنة $403,121 \times 0.039 = 15,721$ مسكن؛ وبالتالي سيبقى العجز المتراكم لفترة طويلة.

ومن اللافت أن بيانات مسح ظروف السكن 2015 الذي نفذته الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني أفادت بأن 62.2% من الأسر في فلسطين تحتاج إلى بناء مساكن جديدة خلال العقد القادم، مسكن واحد أو أكثر خلال العشر سنوات القادمة، و37.3% من الأسر في فلسطين لديها القدرة المادية على بناء مساكن خلال العشر سنوات القادمة، وعلى مستوى المنطقة 61.9% من أسر الضفة الغربية بحاجة إلى بناء مساكن جديدة خلال العقد القادم، مسكن واحد أو أكثر خلال العشر سنوات القادمة، و41.6% منهم لديهم القدرة المادية على بناء مساكن خلال العشر سنوات القادمة، وفي قطاع غزة 62.2% من الأسر بحاجة إلى مسكن واحد على الأقل، و29.3% منهم لديهم القدرة المالية على بناء وحدة واحدة على الأقل.

الفصل الثامن

النتائج والتوصيات والمقترحات

1.8 النتائج

1. نستنتج من مؤشر حجم ونمو السكان في فلسطين أن الزيادة الكبيرة في حجم السكان وإن كان لها أهمية كبيرة في فلسطين في ضوء الصراع الديموغرافي مع الاحتلال؛ إلا أن هذه الزيادة خلقت أوضاعاً صعبة، وبالذات في قطاع غزة، فالزيادة السكانية وتكوين أسر جديدة أدت إلى زيادة الطلب على السكن والمرافق والخدمات الأساسية، في حين لم تستطع الحكومة توفير السكن اللائق والمستدام لتلبية احتياجات السكان.
2. نستنتج من مؤشر نمو سكان المناطق الحضرية أن التنمية الحضرية في فلسطين تسير بشكل سريع، وأحياناً غير مخطط، وهي غير مستدامة، مما جعل المدن الفلسطينية مؤثلاً لكثير من الأخطار البيئية والصحية المستجدة، ونقص في جودة المرافق والخدمات.
3. بينت الدراسة خطورة الوضع الإسكاني في قطاع غزة والضفة الغربية، إذا افترضنا ثبات الاحتياج السنوي من الأرض المبنية والمقدر بنحو (4.5 كم²)؛ فإن المساحة المتبقية ستكون لنحو 50 سنة فقط، وسيكون هذا الامتداد على حساب الأراضي الزراعية.
4. نستنتج من مؤشر الكثافة السكانية أن المناطق التي سجلت كثافة سكانية عالية تعاني من مشكلات في البيئة الحضرية، كما أدت الكثافة المنخفضة إلى هدر الأراضي المحدودة في بعض المحافظات، ويدل التفاوت في توزيع السكان وكثافتهم داخل المحافظات والتجمعات السكانية على وجود فجوات اجتماعية واقتصادية وعدم تجانس عمراني، وهذا بسبب تنوع أنماط التجمعات السكانية، مثل: مخيمات اللاجئين والمناطق العشوائية والقديمة، ما يعني أن البيئة السكنية لا تتناسب مع التنمية المستدامة التي تضمن حق الأجيال القادمة، بالإضافة إلى الابتعاد عن المعايير التخطيطية التي توفر القدر المناسب من جودة الحياة، ومن الواضح أن الاحتلال يعد السبب المباشر لمحدودية الأرض، مما يتطلب توجيه مشاريع الإسكان نحو المحافظات الأقل كثافة.
5. نستنتج من مؤشر أعداد المباني حسب سنة التأسيس أن معظم المباني التي بنيت قبل سنة 1967 تحتاج إلى إعادة بناء أو ترميم، ومنها مخيمات اللاجئين، كما أنه لا يمكن توفير المساكن بشكل يتناسب مع حجم الطلب إلا من خلال إقامة مشاريع الإسكان الحكومية والتعاونية والتي أسهمت في زيادة عدد المباني خلال فترة الاحتلال، وبالذات في قطاع غزة، كما شهدت فلسطين بعد قيام الحكومة الفلسطينية طفرة عمرانية كبيرة، بالإضافة إلى الدور البارز للقطاع الخاص في مجال الإسكان خلال العقدين الأخيرين.
6. نستنتج من مؤشر الكثافة البنائية في الضفة الغربية أن الكثافة البنائية فيها تعد جيدة مقارنة بمساحتها، أما في قطاع غزة فتعد غير مناسبة، مقارنة بمحدودية الأراضي المخصصة للسكن.
7. يعد مؤشر مادة البناء المستخدمة في فلسطين جيداً إلى حد كبير في كل من فلسطين، كما أن مستوى المباني في فلسطين بصفة عامة ذات مستوى جيد، ما عدا مخيمات اللاجئين والمناطق القديمة والعشوائية والأحياء الشعبية، منها ذات مستوى رديء ومتوسط وقليل منها الممتاز، كما أن كثيراً من المساكن في فلسطين غير مشيدة من الخارج، وبالذات في قطاع غزة، ولكن عدم التشييد لا يضر بحالة المبنى، ولكن يؤثر على النواحي الجمالية للمظهر العام للمباني، ما يؤدي إلى التلوث البصري، ولا شك أن سكان المناطق العشوائية _وبالذات بوضع اليد_ لا يشعرون بالاستدامة؛ لعدم وجود ملكية للمسكن، ولوقوعها تحت خطر الإزالة في أي وقت من قبل الجهات الحكومية.

8. إن مؤشر ارتفاعات المباني يعد جيداً في فلسطين، على اعتبار أن هناك رصيماً سكانياً للمستقبل، بمعنى أن هناك مجالاً لإضافة طوابق جديدة فوق المباني القائمة، إذا ما كانت الحالة الإنشائية لتلك المباني تسمح بذلك، علماً بأن الكثير من المباني غير المكتملة تم تصميمها لإضافة طوابق جديدة على مراحل كرصيد سكني للأسرة في المستقبل، كما أن هدم المباني التي تتكون من طابق أو طابقين وكانت بحالة غير جيدة أو كانت في مواقع حيوية، وإعادة بنائها واستبدالها بمبانٍ متعددة الطوابق سيحقق جدوى اقتصادية أفضل، وهذا ما يقوم بفعله معظم دول العالم، وذلك للاستفادة من مزايا المواقع الحيوية، ويطلق على هذا الأسلوب في التخطيط بالحشو العمراني. ومن اللافت أن عملية البناء تتجه نحو البناء العمودي في مختلف مناطق فلسطين، ولكن هذا التوجه قد يسبب المشاكل الحضرية؛ بسبب عدم ملائمة الطاقة الاستيعابية لشبكات البنية الأساسية والمرافق والخدمات وشبكات الطرق لخدمة المساكن الجديدة.

9. نستنتج من الدراسة أن نسبة إنتاجية المساكن إلى التكوين الأسري في فلسطين بلغت 1.3 مسكن/ أسرة واحدة، ومما لا شك فيه أن هذا المعدل لا يعد كبيراً، ولكن هذه الأرقام تحمل في طياتها الكثير من المبالغة، فالمشكلة ليست في عدد الأسر بالمسكن، ولكن بنوعية الأسرة، هل هي نووية، أم ممتدة، أم مركبة، أم مكونة من فرد واحد، بالإضافة إلى (حجم الأسرة) عدد أفراد الأسرة.

10. نسبة التركيز في فلسطين بلغت 34.8% وهذا يعني أن التوزيع غير متساوٍ، كما أن التوزيع قريب إلى التشتت أكثر منه إلى التركيز، ولعل السبب في شكل التوزيع القريب إلى التشتت أكثر منه إلى التركيز يرجع إلى عدم وجود تخطيط متوازن على مساحة المحافظات؛ بسبب إجراءات الاحتلال، مثل: انتشار المستعمرات الإسرائيلية، وجدار الضم والتوسع، والطرق الالتفافية، وتقسيم الضفة إلى مناطق أمنية حسب اتفاقية أوسلو (أ، ب، ج)، وخضوع المخططات الهيكلية في الضفة الغربية إلى الاعتبارات الأمنية للاحتلال، بالإضافة إلى عوامل أخرى، منها: مساحة المحافظات والمخططات الهيكلية لكل محافظة، ومظاهر السطح في الضفة الغربية.

11. يعد مؤشر نوع المسكن مؤشراً جيداً بالنسبة لفلسطين؛ بسبب ارتفاع نسبة الشقق السكنية مقابل انخفاض نسبة الدار خلال العقدين الأخيرين، وهذا يدل على أن العمارة السكنية أصبحت اتجاهًا واضحاً خلال السنوات الأخيرة، وقد تكون الدار مقسمة إلى مساكن منفصلة، مما يفاقم من أزمة السكن في فلسطين، ولا سيما في قطاع غزة؛ بسبب الاستعمال المفرط للأرض لهذا النمط من المساكن.

12. إن مؤشر عدد الأفراد في المسكن يعد جيداً ويعبر عن درجة تزامم مناسبة في المسكن، ولكن هذا المؤشر لا يعبر عن حقيقة كثافة السكن في المسكن بشكل واضح، حيث إن هناك مؤشرات أخرى لا بد من دراستها، مثل: عدد الغرف داخل المسكن، وعدد الأفراد في الغرفة، ونوع الأسرة، ونوع المسكن.

13. يعاني قطاع غزة من درجة تزامم تصل إلى ضعف ما هو موجود في الضفة الغربية تقريباً، فنجد أن نسبة الأسر التي بلغت كثافة السكن لديها أكثر من (2.00 فرد/غرفة) في الضفة الغربية 22.8%، بينما سجلت في قطاع غزة 38.8% من الأسر، إلا أن التجمعات الحضرية والريفية والمخيمات في قطاع غزة بشكل عام تعاني بشكل عام من درجة تزامم أكبر من التجمعات المماثلة في الضفة الغربية تقريباً، وإن كانت مخيمات اللاجئين أكثر معاناة، ويعزى ذلك إلى نقص عدد الغرف؛ بسبب صغر مساحة المسكن، مقابل زيادة عدد السكان، كما تختلف كثافة السكن من محافظة إلى أخرى. أما عن السبب في ارتفاع كثافة السكن في فلسطين فقد يرجع إلى المستوى الاقتصادي، والظروف السياسية، والحرب التي ألمت بالشعب الفلسطيني، بالإضافة إلى ارتفاع أسعار الأراضي، وارتفاع تكلفة البناء، ناهيك عن صغر مساحة المسكن، وقلة عدد الغرف في العديد من المساكن، ولا سيما مخيمات اللاجئين.

14. إن أعلى متوسط مساحة المسكن في فلسطين كان للمناطق الريفية، ثم للمناطق الحضرية، وأخيراً للمخيمات، وهذا يشير إلى أن المخيمات أكثر معاناة من حيث قلة مساحة المسكن، أما المراكز الحضرية فهي أقل معاناة، وقد يرجع ذلك إلى التزام السكان في التجمعات الحضرية بقواعد تنظيم المباني إلى حد ما والتي تفرض شروطاً محددة لمساحة البناء. ومن المعروف أن المسكن الريفي يتمتع بمساحة كبيرة من الأرض، فالفرق ليس كبيراً بين مساحة المسكن الحضري والمسكن الريفي، وقد يرجع ذلك إلى صغر الملكيات، أو بُعد المساكن عن الأراضي الزراعية، أما مخيمات اللاجئين فقد سجلت أقل مساحة، والجدير بالذكر أن صغر مساحة المسكن لا يعد دائماً مشكلة، أحياناً يكون له علاقة بالاحترام لرغبة الطبقات منخفضة الدخل والأزواج الشابة في توفير المسطحات المناسبة للأسرة، لتتناسب مع مستوى الدخل لتلك الشريحة من المجتمع، ومن الملاحظ أن ثمة اختلاف كبير في وجهات النظر بين المستثمرين في قطاع الإسكان والمجتمع؛ بسبب إنشاء مساكن للبيع لا تقي باحتياجات السكان ذات الدخل المحدود.
15. ومن اللافت أن نصيب المساكن من المساحة الفضاء أي الارتدادات في فلسطين ليس كافياً، وبالذات في مخيمات اللاجئين والمناطق القديمة والأحياء الشعبية، وهذا يؤدي إلى التلاصق بين المباني السكنية، وما ينتج عنه من ضجيج وفقدان للخصوصية وقلة التهوية والتشميس.
16. إن متوسط نصيب الفرد من مساحة المسكن في فلسطين يعد مناسباً مقارنة بالمعايير الدولية، إذ بلغ 25.4م²، وثمة فارق بين الضفة الغربية وقطاع غزة، إذ بلغ نصيب الفرد في الضفة الغربية 27.6م²، وفي قطاع غزة 22.3م²، بالتالي يندرج تحت مسمى الإسكان فوق المتوسط حسب المعيار الفلسطيني، والمعيار الأعلى طبقاً لمعيار الأمم المتحدة، وهذا ينطبق على جميع المحافظات في فلسطين.
17. إن معظم الأسر في فلسطين تقيم في مساكن تعود ملكيتها للأسرة، أو لأحد أفرادها الذين يقيمون بالمسكن، وتشكل هذه النسبة 84.6% من إجمالي الأسر بفلسطين، وتعد هذه النسبة مرتفعة مقارنة بالنسب العالمية للملك، حيث أظهرت الدراسات عدة نطاقات لنسب التملك العالمية، وهي: نطاق متوسط منخفض من 40-50%، ونطاق متوسط مرتفع من 60-70%، ونطاق مرتفع 90%، تأتي الأسر التي تقيم في مساكن مستأجرة مفروشة وغير مفروشة في المرتبة الثانية، أو ما يعادل 8.4% من إجمالي الأسر بالمحافظات.
18. يعد مؤشر سعر المسكن إلى دخل الأسرة غير جيد، فلا يتناسب مع مستويات الدخل المختلفة، حيث نجد أن معظم المساكن المبنية حديثاً متاحة للفئات العليا فقط من فئات الدخل.
19. نستنتج من قيمة مؤشرات البنية الأساسية (المياه، والكهرباء، والصرف الصحي) أنها منخفضة، فالكثير من المناطق تعاني من نقص الخدمة أو عدم جودتها، مما أدى إلى تدني مستوى جودة الحياة واستدامتها.
20. هناك عدد من العوامل المؤثرة في البيئة السكنية، أما العوامل التي أمكن استخلاصها من خلال التحليل العاملي أربعة، وهي: العوامل ذات القيم المميزة التي تزيد عن (1.0)، وقد بلغ مجموع التباين الذي فسرتة العوامل الأربعة 89.060%، وعلى ذلك يبقى 10.94% للعوامل الأخرى، ولعل هذه النسبة مرتفعة جداً. وتمثلت تلك العوامل في: خصائص المسكن والمرافق والخدمات، والعامل السكاني والبعد الديمغرافي، وملكية المسكن والحيازة، والهجرة (اللاجئون)، والانتقال الداخلي، وارتفاع درجة التحضر، وترتبط العوامل الأربعة السابقة بمجموعة من العوامل الأخرى، وهي: العامل الاقتصادي، وعامل المخططات الهيكلية، وقصور الأجهزة الإدارية، والعامل الخاص بقيود الاحتلال، والمستعمرات الإسرائيلية، وتقسيم الضفة الغربية إلى ثلاث مناطق إدارية وأمنية وهي (أ) و(ب) و(ج)، بالإضافة إلى ارتفاع تكلفة البناء والتشييد وأسعار الأراضي والشقق السكنية وسوق الإيجارات، ثم العامل الاجتماعي، وأخيراً شبكة الطرق ووسائل النقل.

21. تم تقدير مساحة الأرض المبنية التي تحتاجها الضفة الغربية خلال الفترة من (2017-2030) نحو (147 كم²) بنسبة زيادة عن سنة 2017 بنحو 24.5%، بمعدل زيادة سنوية (11.4 كم²)، أما في قطاع غزة فإنه يتطلب خلال الفترة من (2017-2030) توفير (58.4 كم²) بنسبة زيادة عن سنة 2017 نحو 2.3%، بمعدل زيادة سنوية (4.5 كم²).

22. تم تقدير الاحتياج من المساكن خلال الفترة من 2017-2030 في الضفة الغربية بنحو 677,243 مسكن، بمتوسط سنوي 48,374 مسكن، بينما يقدر الاحتياج في قطاع غزة بنحو 438,231 مسكن، بمتوسط سنوي 31,302 مسكن، ولكن يضاف إلى هذه التقديرات نسبة العجز المتراكم حتى عام 2019، إذ قدر بحوالي 120 ألف مسكن.

تم رصد عدد من التحديات التي تعيق تنفيذ الاستراتيجيات، وهي:

- يعتمد قطاع الإسكان في فلسطين على البناء الذاتي بالدرجة الأولى.
- الرصيد السكني في سوق الإسكان لم يُلَبِّ الطلب على المساكن لجميع مستويات الدخل، بل تركز على الدخل المرتفع.
- مشاريع الإسكان الحكومية والمشاريع المدعومة دولياً غالباً ما تستهدف السكان أصحاب الدخل المتوسط والمرتفع، وقليل من تلك المشاريع تستهدف الأسر ذات الدخل المنخفض، باستثناء المشاريع التي أقيمت لتعويض السكان عن بيوتهم المدمرة من قبل الاحتلال الإسرائيلي.
- محدودة مشاركة المنظمات والجمعيات الخيرية في قطاع الإسكان، وقلة مساهمتها في توفير المساكن للأسر المتعسرة.
- تزايد المشكلات البيئية التي تنتج عن النمو الحضري وتوفير الخدمات اللازمة لخلق بيئة حضرية مستدامة.

2.8 التوصيات

1. من أهم التوصيات التي توصلت إليها الدراسة اتباع السياسات والاستراتيجيات الآتية لتحقيق التنمية الإسكانية المستدامة في فلسطين، وهي:
 - استراتيجية 1: تحقيق التوازن بين معدلات النمو السكاني والتنمية الإسكانية.
 - استراتيجية 2: تبني سياسات مستدامة لحماية البيئة الحضرية في فلسطين.
 - استراتيجية 3: تحسين إدارة الأراضي من خلال الاستغلال الأمثل، والمحافظة على الأراضي الزراعية في ضوء محدودية الأرض والموارد الطبيعية.
 - استراتيجية 4: تحقيق تنمية متوازنة جغرافياً، وتوزيع مشاريع الإسكان والأنشطة الاقتصادية بشكل أمثل.
 - استراتيجية 5: توفير المسكن الملائم والمستدام وسهولة الحصول عليه، وتحسين جوانب القطاع الإسكاني، وتحسين سوق التمويل الإسكاني، وتطوير القدرة المؤسساتية لهيئات قطاع الإسكان.
2. إعادة النظر في المخططات الإقليمية والعمرانية عند تحديثها، وتحديث السياسات المتعلقة باستخدامات الأراضي، وبالذات الأراضي الزراعية والأراضي الفضاء، والعمل على تعزيز الزراعة الحضرية؛ لتحقيق التنمية العمرانية المستدامة بشكل أفضل.
3. زيادة الكثافة البنائية من خلال وضع سياسات، ومن خلال إعداد مشاريع تمويل الإسكان، بهدف التوجه نحو البناء المتعدد الطوابق، مع الاستخدام الأمثل لقطع الأراضي المخصصة للسكن، واتباع ما يعرف بالحشو العمراني المتمثل

- باستبدال المباني ذات الارتفاعات المنخفضة بمبانٍ متعددة الأدوار؛ لتحقيق الجدوى الاقتصادية الأفضل في استغلال الأرض والمواقع الحيوية.
4. توفير مشاريع تمويل ترميم وإعادة تأهيل للمباني التي تحتاج إلى صيانة، وسن قوانين تجبر السكان بالمحافظة على الحالة الإنشائية للمباني للحد من التلوث البصري.
5. رصد جميع المناطق التي تمثل رصيماً للتنمية الحضرية المستدامة في مختلف محافظات فلسطين، ووضع سياسات تجاه هذه المناطق لتشكيل رصيماً سكانياً حالياً ومستقبلياً.
6. تصميم مشاريع إسكان مستدامة تشتمل على عدة نماذج من المساكن لتتناسب مع الحالة الفلسطينية، من حيث عدد الغرف والمساحة والتكلفة، على أن تكون هذه النماذج ملزمة للمستثمرين.
7. السعي من قبل الحكومة للبحث عن تمويل مشاريع إسكان بهدف تملك محدودي الدخل، والأزواج الجدد بهدف تملك المسكن للمستأجر مستقبلاً.
8. تشجيع قطاع الإسكان الإيجاري من قبل القطاعين العام والخاص، ووضع ضوابط له؛ كونه يخدم شريحة كبيرة من السكان، على ألا تتجاوز القيمة الإيجارية 25% من دخل الأسرة، مع وضع تشريعات تحمي حقوق المستأجر والمالك.
9. استكمال مشاريع التحلية في فلسطين، وبالذات في قطاع غزة.
10. رفع كفاءة شبكات الصرف الصحي لتتناسب مع الزيادة السكانية، وتوفير شبكات الصرف الصحي للمناطق غير المخدومة بالصرف الصحي.
11. التقليل من الاعتماد على الطاقة الكهربائية، والبحث عن بدائل مستدامة، منها: الطاقة الشمسية.

3.8 المقترحات

مقترحات لمعالجة مشكلة السكن في المناطق المتدهورة عمرانياً في فلسطين

لمعالجة مشكلة السكن في المناطق السكنية المتدهورة عمرانياً (مخيمات اللاجئين والمناطق العشوائية والأحياء الشعبية والمناطق القديمة التاريخية) يمكن تقديم مجموعة من المقترحات والتوصيات على النحو الآتي:

مخيمات اللاجئين: يعاني معظم سكان المخيمات من مشكلات في المسكن والخدمات والمرافق، ولكن كيف يمكن حل مشكلة الإسكان في مخيمات اللاجئين بمعزل عن الوضع السياسي؟ هناك جدل واسع في هذا المجال وثمة أسئلة عديدة مطروحة، وهي:

1. هل إعمار مخيمات اللاجئين وإعادة تخطيطها سيضر بقضية اللاجئين؟
2. هل إعمار المخيمات سيغير من ملامح النسيج العمراني لها؟ وهل هذا التغيير سيؤثر سلباً على قضية اللاجئين؟
3. هل لسكان المخيمات الحق في إعمار مساكنهم وبناء مساكن جديدة بدل المساكن القديمة المتهاكلة، التي لا تفي بحاجتهم الإنسانية؟
4. ماذا يفعل سكان المخيمات لاستيعاب الزيادة السكانية الهائلة، والتكوين المستمر للأسر الجديدة؟
5. هل إعادة تخطيط المخيمات سيحقق الهدف الذي كانت تسعى إليه سلطات الاحتلال الإسرائيلي وهو تفريغ المخيمات ونقل سكانها إلى مشاريع التوطين، أو تغيير معالمها لطمس قضية اللاجئين؟
6. ما دور وكالة الغوث الدولية تجاه هؤلاء اللاجئين علماً بأن مساحة المخيمات لم تزد منذ الستينيات؟
7. ما دور الحكومة الفلسطينية تجاه هذه القضية؟

8. لماذا تعد البلديات مخيمات اللاجئين مناطق مجمدة من الناحية التخطيطية، وفي الوقت نفسه لا تمنع السكان من

البناء والحصول على المرافق والخدمات، حتى ولو كانت البنايات متعددة الطوابق؟

9. إذا كان إعمار المخيمات يضر بمصلحة اللاجئين لماذا لا يُمنع البناء تماماً في تلك المخيمات؟

مما لا شك فيه أن الكثير يتجنب الإجابة عن تلك الأسئلة؛ تجنباً للحرّج، وخوفاً من الوقوع في الخطأ؛ لأن هذا الموضوع يمس قضية مصيرية خطيرة بالنسبة للشعب الفلسطيني، فليس من السهولة بمكان أن نتناسى قضية اللاجئين، ولا شك أن المخيمات تجسد هذه القضية بشكل جلي، على الرغم من أن السكان اللاجئين يقطنون المخيمات، وخارج المخيمات، بل وخارج الوطن أيضاً.

وفي هذا السياق نجد أن سكان المخيمات فرضوا أمراً واقعاً، وذلك بإعادة بناء مساكنهم التي بنيت بعد الهجرة، ونستدل على ذلك بوجود عدد كبير من المساكن المبنية من الباطون المسلح، إضافة إلى وجود عدد لا بأس به من المباني التي تتكون من طابقين، وجزء ليس بقليل من المباني يتكون من طابقين فأكثر، إذن الإعمار مستمر دون انتظار قرار سياسي يسمح بإعمار مساكنهم أو عودتهم إلى ديارهم، فالسكان مضطرون للبناء من أجل السكن، علماً بأن هناك مساكن لا تشجع مساحتها وموقعها على إعادة بنائها، وبذلك لا تقي بحاجة السكان، وهذا أدى إلى انتقال مجموعة من سكان المخيمات إلى خارجها، إما إلى مشاريع إسكان أو إلى مناطق أخرى، وخصوصاً إذا شعر بعض أصحاب المساكن بأن الوضع الاقتصادي لديهم يسمح بشراء أرض خارج المخيم وبنائها.

وعموماً هناك مقترح للتخفيف من مشكلة الإسكان في المخيمات، وقد تم وضع المقترح مع مراعاة الوضع السياسي للمخيمات، ويتمثل هذا المقترح في الإصلاح والترميم للمساكن، والتأهيل والارتقاء للبيئة المحيطة، وذلك بتوفير المرافق والخدمات، ويعتمد هذا المقترح على ما يأتي:

1. تخفيف الازدحام السكني بإزالة المساكن المتهاكة، وبذلك يمكن توفير مساحة من الأرض تستخدم للمرافق والخدمات.
2. توسيع الشوارع الضيقة وفتح شوارع جديدة، بهدف تسهيل حركة السير، وإفراح المجال للوصول إلى المساكن بسهولة، كذلك تخفيف تلاصق المباني.
3. إجراء ترميم وإصلاح للمساكن التي لم تصل إلى درجة الإزالة.
4. أما بخصوص السكان الذين سُرّال مساكنهم؛ لأنها متهاكة، أو نتيجة لتوسيع الشوارع؛ فسيتم تعويضهم، إما بإعطائهم مساحة من الأرض للبناء عليها، مع تقديم مبلغ من المال؛ ليتمكن هؤلاء السكان من البناء، أو إسكانهم في شقق سكنية.
5. السماح للسكان بتطوير مساكنهم للتخفيف من أزمة السكن، ولكن لا بد من وضع قيود على عملية البناء من حيث المساحة، وعدد الأدوار؛ وذلك لتوفير تهوية وتشميس مناسب، ولكي لا يختفي المظهر العام للمخيم.

مميزات هذا المقترح:

1. يساهم في حل مشكلة السكن للأسر ذات الدخل المحدود، وأصحاب المساكن المتدهورة، وباقي السكان، وعلى هذا روعي الجانب الإنساني لهؤلاء السكان.
2. سيبقى المظهر العام للمخيم كما هو إلى حد كبير، وبالتالي روعي الجانب الوطني والسياسي لقضية اللاجئين.
3. يوفر هذا المقترح الخدمات والمرافق والتهوية والتشميس والخصوصية بشكل أفضل، وبالتالي تتوفر البيئة السكنية المناسبة إلى حد ما.

4. عملية الإزالة والتخفيف من السكان ستكون على نطاق ضيق، وعلى هذا سيبقى الوضع الديمغرافي للسكان كما هو، مع العلم أنه بالرغم من انتقال بعض سكان المخيمات إلى مناطق خارج المخيمات؛ إلا أن التزايد السكاني مستمر بشكل كبير.

آلية تنفيذ المقترح:

إن هذا المقترح يتطلب رؤوس أموال كبيرة، فإذا ما توفرت يمكن تنفيذ المشروع بسهولة، ومن المرجح أن يتم التمويل من عدة مصادر، وهي: الأمم المتحدة، والدول الأوروبية، والدول العربية والإسلامية، والحكومة الفلسطينية، بجانب مشاركة الأهالي. أما بخصوص بعض الآراء التي ترى إمكانية إعادة بناء المخيمات في المستقبل بعد توقيع اتفاقية نهائية؛ فهذا المقترح من الصعب تحقيقه، وقد يكون غير واقعي، وذلك للأسباب الآتية:

1. يبلغ عدد المخيمات 30، منها 22 مخيماً في الضفة الغربية، و8 مخيمات في قطاع غزة، ويسكن المخيمات حوالي 8.3% من سكان الضفة، لإعادة تخطيط المخيمات تتطلب إسكان نصف سكان المحافظات من جديد، وهذا أمر يصعب تحقيقه.
2. إن هناك مباني متعددة الطوابق أقيمت حديثاً وهي بحالة جيدة، لذلك تعد رصيماً سكنياً، فالإزالة ستزيد المشكلة، بل إن السكان فرضوا أمراً واقعاً.
3. معظم دول العالم تضم في جنباتها مناطق عشوائية، وعلى ذلك يمكن أن تبقى مخيمات اللاجئين مناطق عشوائية داخل المدن، بل تبقى هذه المناطق وثيقة تاريخية تؤكد المأساة التي يعاني منها الفلسطينيون.
4. تم تطوير معظم مساكن المخيمات وإعادة بنائها، فلم يعد هناك مساكن متدهورة بشكل كبير لا تصلح فيها عمليات الإصلاح وتستلزم الإزالة فوراً، وعلى هذا تعد مساكن المخيمات رصيماً سكنياً، ناهيك عن رفض كثير من السكان الانتقال من المخيمات والسكن في تجمعات سكنية، بل قد يكون مقبولاً لدى البعض إعادة البناء في المكان نفسه، أو استلام قطعة أرض ومبلغ من المال للبناء.

معالجة مشاكل المناطق العشوائية في محافظات غزة:

إن جميع التجارب العربية في مجال معالجة العشوائيات جديرة بالاهتمام، ولا سيما التجربة المصرية، ويمكن الاسترشاد بتلك التجارب في معالجة مشاكل المناطق العشوائية في الضفة الغربية وقطاع غزة، على النحو الآتي:

1. المناطق التي تحتاج إلى ارتقاء وإعادة تأهيل لا بد من تملك الأراضي لسكان المناطق العشوائية، ورغم أن أسعار مواقع أراضي المناطق العشوائية مرتفعة جداً؛ إلا أنها تباع للسكان بالتقسيط.
2. من نقاط القوة في فلسطين هو وجود أراضي حكومية، يتم فيها بناء مشاريع إسكان لنقل سكان العشوائيات إليها، وبعدها تزال المناطق العشوائية المتهاكلة والتي تحتاج إلى إزالة كاملة.
3. التنسيق ما بين وزارة الأشغال العامة والإسكان والبلديات في اختيار المناطق العشوائية التي تحتاج إلى إزالة أو إعادة تأهيل، من أجل عمل مخططات تطويرية لتلك المناطق.
4. إعادة تأهيل البنية التحتية في المناطق العشوائية المتدهورة، والتي ستبقى قائمة.
5. الاهتمام بتصميم شبكة الشوارع التي تكون انسيابية المرور، والتي تسمح بالحركة والتنقل والسيطرة الأمنية على المنطقة.
6. تعديل أنظمة البناء في المناطق العشوائية.

تتمثل الإجراءات العلاجية للمناطق العشوائية في مقترحين: إما بالإزالة، على أن تقوم الحكومة بتوطين السكان في مساكن أو إعطائهم قسيمة من الأرض ومبلغ من المال للبناء كما حدث في قرية أم النصر في قطاع غزة، أو بالإصلاح والترميم وإعادة التأهيل.

المقترح الأول: الإزالة

ويتكون من مرحلتين:

- المرحلة الأولى: إزالة بعض المناطق العشوائية التي يقل عدد سكانها عن 400 نسمة المقامة على الأراضي الحكومية، وأراضي الأوقاف، ولا سيما العشوائيات التي تقع في المناطق الحيوية، وفي المناطق الراقية من المدن.
- المرحلة الثانية: إزالة المناطق التي يزيد عدد سكانها عن 400 نسمة، والمواقع الأقل أهمية.

المقترح الثاني: الإصلاح والترميم والتطوير والارتقاء

ويكون هذا المقترح للمناطق ذات الملكيات الخاصة والحكومية، ولا سيما للمناطق التي تشهد تدهوراً عمرانياً بسيطاً لم يصل بعد إلى درجة الإزالة الكاملة، أما المساكن التي تحتاج إلى إزالة فيتم إزالتها، وإعادة بنائها، كما تتطلب هذه المناطق الارتقاء بالبيئة المحيطة، وذلك بتوفير المرافق والخدمات ودهان المساكن والواجهات، والنظافة وتعبيد الطرق، ولتنفيذ هذا المقترح على الحكومة تحمل جزء من المسؤولية، مع التأكيد على المشاركة الشعبية.

لا شك أن هناك بعض الحلول العملية للحد من انتشار المناطق العشوائية في فلسطين في ضوء تجارب الدول الأخرى.

الأحياء الشعبية:

وهي الأحياء التي تشهد تدهوراً عمرانياً بسيطاً ونقصاً في المرافق والخدمات، وتعاني من عدم التنظيم والازدحام السكني وضيق الشوارع، وعدم الالتزام بقواعد البناء، لذلك لا يمكن الحكم عليها بالإزالة، بل لا بد من إخضاعها لعمليات الترميم والإصلاح والارتقاء بالبيئة السكنية، ولكن المشكلة أن هذه المناطق قائمة، وعملية إعادة التخطيط والتأهيل ليست سهلة، بل تحتاج إلى عمل مخططات تفصيلية يتم من خلالها مسح هذه المناطق بشكل دقيق، ثم يمكن بعد ذلك رسم سياسة لإعادة تخطيط هذه المناطق العشوائية.

ويرى الباحثان أنه يجب أن تحقق المخططات التفصيلية ما يأتي:

1. الحفاظ على الأراضي الزراعية.
2. نقل المصانع التي تسبب إزعاجاً وضجيجاً وتلوثاً للبيئة السكنية مع إبقاء بعض الصناعات الخفيفة التي لا تؤثر كثيراً على البيئة السكنية، كذلك لا بد من نقل المصانع التي تتضرر من البيئة السكنية، كمصانع الألبان، والمنتجات الغذائية.
3. توفير المرافق، ورصف الشوارع، وشق طريق جديدة، كذلك العمل على دهان المساكن والواجهات والاهتمام بالنظافة العامة.
4. توفير الخدمات التعليمية والصحية والحدائق، وإذا لم تتوفر أراضي حكومية يجب على البلدية شراء بعض الأراضي الخاصة أو مساكن؛ لإقامة تلك المشروعات عليها.

المناطق التاريخية:

حماية المناطق التاريخية والأثرية القريبة من الأماكن السكنية والحفاظ عليها محل اهتمام كثير من الدول، وتشمل الحماية للمباني والبيئة المحيطة بها، كما تشمل الهيكل الاجتماعي والاقتصادي، وقد نشأ هذا النمط في الدول التي تتمتع بتراث حضاري قديم، حيث يتعرض هذا التراث إلى أعمال الإزالة، والإهمال، والتخريب (علام وشديد والمهدي، 1997). لم يتبقّ من المناطق التاريخية في معظم المدن الفلسطينية إلا جزء بسيط، لذلك لا بد من المحافظة على الإرث التاريخي المهم والهوية الفلسطينية، اللذين يمثلان قيمة حضارية، فحماية هذه الثروة هو تأصيل لحضارة الشعب الفلسطيني وقيمته، وللحفاظ على هذه المناطق نرى اتباع المقترح الآتي:

1. ترميم المباني السكنية القديمة.
2. حماية المساجد وتطوير الأسواق القديمة مع عدم استخدام مواد بناء حديثة في الترميم.
3. إصدار قانون يمنع هدم المباني الأثرية التي يمكن ترميمها، وإذا أصر السكان على الهدم تنزع الملكية لتعود للدولة، على أن تقوم الدولة بتعويض الملاك، والمشكلة هنا في عدم توفر الموارد المالية لنزع الملكيات وللحماية والتطوير.
4. لا بد من إيجاد نوع من التجانس بين العمارة القديمة والعمارة الحديثة، وبالتالي يجب أن تصمم المباني الحديثة على طرز معمارية إسلامية قديمة للحفاظ على النسيج العمراني بتشكيلاته الخارجية، والألوان المستخدمة قديماً.
5. نقل جميع الأنشطة الملوثة للبيئة إلى خارج هذه المنطقة.
6. نقل حركة المرور إلى خارج المنطقة، على أن يكون التحرك داخل هذه المنطقة سيراً على الأقدام.

المراجع

1. أبو صبحه، كايد، 1988. البيئة الاجتماعية لمدينة عمان، "المجلة العربية للعلوم الإنسانية"، المجلد السادس عشر، العدد الرابع، الكويت: جامعة الكويت.
2. أبو عياش، عبد الإله، 1980. أزمة المدينة العربية، ط1؛ الكويت: وكالة المطبوعات، 1980.
3. أبو عيانة، فتحي، 1987. مدخل إلى التحليل الإحصائي في الجغرافية البشرية (الإسكندرية: دار المعرفة الجامعية).
4. أبو عيانة، فتحي، 1987. مدخل إلى التحليل الإحصائي في الجغرافية البشرية (الإسكندرية: دار المعرفة الجامعية).
5. الاتفاقية الإسرائيلية الفلسطينية المرحلية حول فلسطين، واشنطن العاصمة (28 أيلول 1995)، المادة 11.
6. إسماعيل، أحمد علي، 1985. دراسات في جغرافية المدن، ط3؛ القاهرة: دار الثقافة للنشر والتوزيع.
7. الأمم المتحدة - الجمعية العامة، 2015، الدورة السبعون، تحول عالمنا: خطة التنمية المستدامة لعام 2030.
8. البحيري، صالح، 1984. مدينة صنعاء، دراسة في جغرافية العمران، رسالة دكتوراة، كلية الآداب، جامعة الإسكندرية.
9. الجراش، محمد، 1983، محاضرات في الإحصاء، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، السعودية.
10. الجنابي، صلاح حميد، 1989. "الاتساع المساحي للمدن - الآثار القائمة والمتوقعة دراسة تطبيقية عن بعض المدن العراقية، النمو العمراني الحضري في المدينة العربية المشاكل والحلول، ج2 .
11. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، (2003. مشروع التحليل والتدريب لاستخدام بيانات التعداد، سلسلة التقارير الوصفية (4) خصائص الحضر في الأراضي الفلسطينية، الرقم المرجعي 961. رام الله - فلسطين.
12. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2010. مسح ظروف السكن 2010: النتائج الأساسية، رقم المطبوعة 1737، رام الله - فلسطين.
13. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2012. النتائج النهائية للتعداد، تقرير السكان، الأراضي الفلسطينية، رام الله - فلسطين، الرقم المرجعي 1853.
14. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2014. الفلسطينيون في نهاية عام، 2014. الرمز المرجعي: 2096، رام الله - فلسطين.
15. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2015. مسح ظروف السكن، 2015: النتائج الأساسية. الرقم المرجعي: 2139، رام الله - فلسطين.
16. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017. النتائج الرئيسية لمستويات المعيشة في فلسطين (الأنفاق والاستهلاك والفقر)، الرقم المرجعي: 2368 رام الله - فلسطين.
17. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطينيين 2018. التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: النتائج النهائية - تقرير المباني. الرقم المرجعي: 2378 رام الله - فلسطين.
18. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2018. التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: ملخص النتائج النهائية للتعداد. الرقم المرجعي 2383، رام الله - فلسطين.
19. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2018. كتاب فلسطين الإحصائي السنوي، 2018. رقم "19". الرقم المرجعي: 2399، رام الله - فلسطين.
20. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019. الأطلس الإحصائي 2017، رام الله - فلسطين.
21. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019. التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: النتائج النهائية للسكان - التقرير التفصيلي الرقم المرجعي، 2425، فلسطين، رام الله - فلسطين.

22. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019. التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: تقرير المساكن - النتائج النهائية. فلسطين. الرقم المرجعي: 2444، رام الله - فلسطين.
23. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019. التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: تقرير المساكن - النتائج النهائية. الرقم المرجعي، 2436 قطاع غزة. رام الله - فلسطين.
24. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019. التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: تقرير المساكن - النتائج النهائية. الرقم المرجعي، 2419 الضفة الغربية. رام الله - فلسطين.
25. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019. فلسطين في أرقام 2018. الرقم المرجعي: 2420 رام الله - فلسطين
26. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2019. التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت 2017: النتائج النهائية للسكان - التقرير التفصيلي، رام الله - فلسطين، الرقم المرجعي 2425.
27. الحماقي، يمن محمد، 2019. مفهوم مؤشرات النوع الاجتماعي وأنواعها معايير وخطوط اعدادها (محاضرة) كلية التجارة جامعة عين شمس.
28. الحواجري، محمد، 2016. مورفولوجية السكن في مخيمات اللاجئين بقطاع غزة، مخيم جباليا: دراسة حالة، رسالة ماجستير، الجامعة الإسلامية بغزة.
29. داود، أنطوان داود، 1986. تخطيط المرافق الأساسية في المدن العربية، تقرير مقدم للمؤتمر الأول لمنظمة المدن العربية.
30. سرحان، ناجي، وكيل وزارة الإسكان وزارة الإسكان والأشغال العامة (مقابلة شخصية) (تاريخ المقابلة: 2019).
31. سلام، عبد الرزاق، وبوسهوة، نذير، 2012. آفاق التنمية الإسكانية المستدامة في الدول العربية، الملتقى الدولي حول أزمة السكن في الدول العربية واقع وآفاق، الجزائر: جامعة المدية.
32. سلطة المياه، 2018.
33. سهاونة، فوزي عيد وسمحة، موسى عبودة، 2007، جغرافية السكان، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان.
34. شوقي، محمد. مكي، إبراهيم، 1986، المدخل إلى تخطيط المدن، الرياض : دار المريخ للنشر.
35. عامر، طارق، 2008. أساليب الدراسات المستقبلية، عمان، اليازوري.
36. عبد الهادي، حامد عبد المقصود، 1989. مؤتمر النمو العمراني الحضري في المدينة العربية - المشاكل والحلول: 22-27 مارس 1986، الرياض، المعهد العربي لإنماء المدن.
37. علام، أحمد خالد، 1986. التشريعات المنظمة للعمران، القاهرة : مكتبة الانجلو المصرية.
38. علام، أحمد خالد، وآخرون، 1995، التخطيط الإقليمي، القاهرة، مكتبة الأنجلو المصرية.
39. علي، صفاء، وكندي، ساجدة، 2016. مؤشرات الإسكان الاقتصادي المستدام في مشاريع الإسكان المحلي، مجلة الهندسة والتكنولوجيا، بغداد، المجلد 34، الجزء (A) العدد 4.
40. عوض، علا. (2019/3/30). مؤتمر صحفي، الذكرى السنوية الثالثة والأربعون ليوم الأرض.
41. المرصد الحضري لمدينة الرياض، 1434هـ.
42. مرصد العمران، 2020. http://marsadomran.info/policy_analysis/2019/03/1717/
43. مركز الأبحاث، منظمة التحرير الفلسطينية، 2012. <http://aad.plo.ps/ar/index.php>
44. مركز الميزان لحقوق الإنسان، 2012 .
45. المصري، إيمان جابر. 2012. السكن العشوائي في قطاع غزة. رسالة ماجستير. الجامعة الإسلامية.

46. ملف التنمية البشرية، 1997.
47. الملفات المكانية المنتجة في الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2017.
48. المؤتمر الثالث للأمم المتحدة في عام 2016. "الموئل الثالث " بشأن الإسكان والتنمية الحضرية المستدامة، (الأمم المتحدة، الجمعية العامة، 2016).
49. المؤتمر الثاني لمركز المستوطنات البشرية بالأمم المتحدة (الموئل الثاني) (الأمم المتحدة، الجمعية العامة، 2014).
50. موسوعة البيئة، 2012، 17/7/2015، تاريخ الاطلاع (2015/4/17) موقع <http://www.bee2ah.com>
51. الموسوعة السياسية، 2020. <https://political-encyclopedia.org/dictionary>
52. المؤشرات الحضرية لمدينة الرياض، 1435.
53. ناصر، كمال، 1997، الورقة المحورية : نحو استراتيجيات مالية للإسكان في فلسطين " إعادة إعمار فلسطين، بحوث وتوصيات مؤتمر الإعمار الريفي والحضري لدولة فلسطين، نظمه المجلس الاقتصادي الفلسطيني للتنمية والإعمار، الذي انعقد في عمان من 24 إلى 27 نوفمبر 1995، ط1، بيروت، مركز دراسات الوحدة العربية.
54. نورين، فضل (2004)، تحديد الاحتياجات الإسكانية في المملكة العربية السعودية خلال الفترة (2005-2024).
55. الهيتي، صبري و الجنابي، صلاح الدين، 1983، جغرافية الإسكان، جامعة بغداد، مطبعة بغداد.
56. الهيتي، محمد والبدران، جواد ومنشد أحلام، 2011، تقدير الحاجة الفعلية والوظيفية للسكن الحكومي في مدينة بعقوبة والبدائل المطروحة . مجلة ديالي للعلوم الانسانية، العدد الثالث والخمسون، 4.
57. وزارة الأشغال العامة والإسكان، 2015. تقرير أهداف التنمية المستدامة 2017، https://unstats.un.org/sdgs/files/report/2017/TheSustainableDevelopmentGoalsReport2017_Arabic.pdf
58. وزارة الأشغال العامة والإسكان، والمجلس النرويجي (NRC)، 2013. دراسة الواقع الاسكاني في قطاع غزة (www.mpwth.ps)
59. وزارة الشؤون البلدية والقروية، 2005.
60. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2018، تقرير الفلسطينيين نهاية العام 2018، الرقم المرجعي، 2400)
61. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2018، تقرير الفلسطينيين نهاية عام 2019 الرقم المرجعي 2497).
62. Abu Baker, Abu Hassan PhD, and Rahmawaty, 2011. Sustainable Housing Practices in Malaysian Housing Development: two ards establishing sustainability index, International Journal of Technology, 2011, 2: 83-92, Malaysia (USM).
https://www.researchgate.net/publication/289651717_Sustainable_Housing_Practices_in_Malaysian_Housing_Development_Towards_Establishing_Sustainability_Index
63. CBS; Statistical Abstract of Israel, 2014.
64. Choguill, Charles, 2007. He Search for Policies to Support Sustainable Housing. article in Habitat International 31(1):143-149 · March 2007 with 918 Reads
DOI: 10.1016/j.habitatint.2006.12.001 Cite this publication, 23.47 Alfaisal University,
https://www.researchgate.net/publication/222836391_The_Search_for_Policies_to_Support_Sustainable_Housing.
65. <https://www.un.org/> (2018).
66. <https://ar.wikipedia.org/WiKi>, (2019).
https://www.researchgate.net/publication/222836391_The_Search_for_Policies_to_Support_Sustainable_Housing



**State of Palestine
Palestinian Central Bureau of Statistics**

**Sustainable Housing Development in Palestine
2007, 2017**

**Prepared by
Dr. Raed Ahmed Salha
Ph.D. Mohammad Osama Badawy**



August, 2020

This document is prepared in accordance with the standard procedures stated in the Code of Practice for Palestine Official Statistics 2006



© August, 2020
All rights reserved

Citation:

Palestinian Central Bureau of Statistics, 2020. *Sustainable Housing Development in Palestine 2007, 2017*
Ramallah - Palestine.

All correspondence should be directed to:
Palestinian Central Bureau of Statistics
P. O. Box 1647, Ramallah – Palestine.
Tel.: (970/972) 2 2982700
Fax: (970/972) 2 2982710
Toll Free: 1800300300
Email : diwan@pcbs.gov.ps
Website: <http://www.pcbs.gov.ps>



Reference ID: 2529

Acknowledgments

The Palestinian Central Bureau of Statistics (PCBS) extends its special thanks and gratitude to all who contributed to bringing this vital study into the light through the implementation of its different phases: preparation, technical review and language editing.

This study wouldn't have been done without the cooperation of fieldworkers and respondents who gave accurate and reliable data through the implementation of PCBS different censuses and surveys. Hence, PCBS extends its special thanks to them all.

Work Team

- **Report Preparation**

Dr. Raed Ahmed Salha

Ph.D. Mohammad Osama Badawy

- **Dissemination Standards**

Hanan Janajreh

- **Preliminary Review**

Rasha Sarrawi

Nehaya Odeh

Ruba Qubbaj

Aya Amro

Rawya Alawneh

Mohammad Duraidi

Omayma AL-Ahmad

Rania Abu Ghaboush

Maher Sbieh

- **Final Review**

Inaya Zidan

- **Overall Supervision**

Dr. Ola Awad

President of PCBS

Notice For Users

- The researchers prepared this study based on data derived from PCBS databases and other resources.
- In some tables, the total of percentages might not add up to 100% due to rounding.
- The ideas presented in this study do not necessarily express PCBS official position.

Introduction

The Population, Housing and Establishments Census 2017 is the cornerstone of the efforts towards developing a reliable, up-to-date and comprehensive database. PCBS has conducted several important censuses and surveys such as: The Population, Housing and Establishments Censuses 2007 and 2017; hence, this Study is based on the data of those sources.

To that end, PCBS is disseminating and analyzing findings and data of censuses to enhance awareness of the availability of statistical data in general, and censuses findings in particular, as well as raising awareness about their potential utilization and inter-linkages with various socio-economic conditions. The outputs of this study cover areas of dissemination and analysis of census findings. This includes producing a series of user-oriented reports at different levels, including analytical, in-depth analysis and summary reports.

The topic of sustainable housing development is one of the modern and contemporary issues, but its working methods are still insufficient and it depends on meeting the current housing needs without going into the needs of future generations. Sustainable housing aims at producing good quality housing at affordable prices in the short and long terms. It also aims at achieving economic, social and environmental sustainability, from planning to implementation, and at the same time, producing affordable housing.

Therefore, the importance of this study lies in focusing on studying the sustainable housing development in Palestine through monitoring urban indicators, the general background related to housing development in Palestine, reviewing indicators of appropriate housing in Palestine, identifying the most important indicators of infrastructure, as well as monitoring obstacles and challenges that prevent achieving sustainable housing development. Also, identifying the determinants, problems, potentials and setting the strategic goals, while highlighting the policies required to achieve Sustainable Housing Development in Palestine, in addition to setting some proposals to deal with the housing issue of degraded constructional areas.

We are pleased to introduce this study “Sustainable Housing Development in Palestine 2007, 2017” as one of the outcomes of the census data analysis project, and to be a reference for planners and decision makers in the Palestinian public and private sectors towards strengthening the planning and policy making processes at various levels.

August, 2020

Dr. Ola Awad
President of PCBS

Executive Summary

Housing is deemed as one of the requirements of modern life that no country in the world has been able to reach a final solution to its problems hitherto. It is one of the most exacerbating problems because of the wide gap between supply and demand. The concept of sustainable housing development depends on meeting the current needs of housing without detriment to the needs of future generations. Sustainable housing aims at producing good quality housing at affordable prices on the short and long terms. It also aims at realizing economic, social and environmental sustainability, from the stage of planning to implementation, and producing affordable housing at the same time.

Theoretical framework of the study

This chapter reviews the structure of the study entitled 'Sustainable Housing Development in Palestine 2007, 2017'. The scope of this study covers State of Palestine, while the time limit covers the period (from 2007 to 2017). The forward-look period of this study expands to the year (2030). The study aims at tracking the urban indicators and the general background associated with housing development in Palestine, as well as presenting the indicators of adequate housing in Palestine. The study also aims at identifying the most important indicators of infrastructure, the obstacles and challenges that prevent the achievement of sustainable housing development. It also aspires to analyze the main indicators and examine the determinants, problems and potentials and setting forth the strategic objectives and highlighting the policies needed to achieve sustainable housing development in Palestine, and finally suggesting some proposals to address the problem of housing in urban slumping areas.

Urban indicators (general background) related to housing development in Palestine

- **Population size and growth**

The population of Palestine according to the results of the census 2017 is (4,781,248) persons, which represents a rise in the population during the past twenty years, since the census of 1997, by 65.1%. The population is distributed by region; 2,881,957 persons in the West Bank and 1,899,291 persons in Gaza Strip. It is striking that the outbalancing relative weight of the population is directed towards Gaza Strip. It is estimated that the estimated population of the Palestinian population in the West Bank and Gaza Strip in 2030 will be approximately 6.4 million persons, 3.7 million persons in the West Bank, and 2.6 million in Gaza Strip. This increase in population created difficult conditions, especially in Gaza Strip. Such an increase in the population made it difficult to provide housing to meet the needs of the new households.

- **Urban population growth**

The percentage of urban areas population in 1997 was (53.1%), then rose to (73.5%) in 2007, and to (77.1%) in 2017. Therefore, the percentage of urban population is high once compared to other countries. The growth rate of the urban areas population is increasing rapidly, and the unplanned as well as unsustainable urban areas development makes cities a habitat for many emerging environmental and health dangers, not to mention the urban sprawl on farmlands.

- **Household formation and household size**

The indicator of household formation and size is important for estimating the volume of demand for housing. There is no doubt that the phenomenon of marriage in any society directly affects the formation of new households, and consequently on population growth, which results in an increased demand for housing. The number of private households in Palestine in 2017 reached 929,221 households, of which 594,511 households in the West

Bank and 334,710 households in Gaza Strip. With regards to household formation, the study found that the percentage of the increase of households in Palestine during the period 1997-2017 reached 128.3% with an annual increase rate of about 6.4%, while the average household size in Palestine in 2017 was (5.1); 4.8 in the West Bank and 5.6 in Gaza Strip. The planners in the housing sector have to consider the consequences of such increase to achieve a decent and sustainable life for the residents.

- **Population density and population distribution**

The general population density in Palestine reached (781 person/km²) in 2017. The population density in Gaza Strip is rising highly as it reached (5,138 person/km²), while the West Bank recorded much lower density than in Gaza Strip (500 person/km²). This means that the density in Gaza Strip is about 10.3 times higher than it is in the West Bank. If the population density in Palestine is compared to the population density in the world, it will be found that it is one of the highest population densities in the world. The population density in the West Bank over the two areas (A + B) has reached 1,241 person/km², while the density on the built-up area in Palestine, in general, reached 7,906 person/km², and it reached 6,164 person/km² in the West Bank, while it is 13,789 person/km² in Gaza Strip. The general population density in Palestine is expected to reach 1,069 person/km² in 2030; 665 person/km² in the West Bank, and 7,342 person/km² in Gaza strip.

Indicators of adequate housing in Palestine

- **Completed buildings by year of construction**

About 30.7% of the buildings in Palestine were built thirty years ago, and most buildings that were built before 1967 need reconstruction or restoration, including refugee camps. It is also impossible to provide housing to the size of the increasing demand, except through the conducting housing projects under government supervision.

- **Materials of external walls**

The cement block is the predominant basic material for building the external walls of buildings. This type of block in Palestine constitutes about 57.1% of the total building materials used, cleaned stone come in the second rank with a percentage of 24.1%, and the remaining 18.8% are for other materials of external walls. For that , the indicator of construction materials used in Palestine is considered very good in both the West Bank and Gaza Strip.

- **Buildings and housing units status**

In general the status of buildings in Palestine is, good with the exception of refugee camps, old and slum areas, which are of poor and medium standard, and few of them are of excellent condition. Many of the buildings in Palestine are not constructed from the outside, particularly in Gaza Strip, which led to visual pollution. There is no doubt that the residents of deteriorated urban areas live in bad housing conditions and that is unsuitable for living a decent life, especially those residing by acquisition due to forcible migrations imposed on the Palestinian people.

- **Heights of completed buildings**

The distinctive characteristic of the completed buildings of Palestine is the low-rise buildings, as the one-floor buildings make up about 37.7% of the total buildings in Palestine, while the two-floor buildings account for about 38.6%. This means that the one-floor and two-floor buildings constitute approximately 76.3% of the total buildings. The remaining percentage (23.4%) is for the buildings that consist of three floors or more. So that the multi-floor

buildings should become the dominant feature of buildings in Palestine due to the limited land areas and the high price of land.

- **Occupied housing units**

The number of occupied housing units in Palestine, according to census data 2017, amounted to 929,221 housing units, of which 594,511 housing units (64.1%) in the West Bank, and 334,710 housing units (35.9%) in Gaza Strip. When comparing the increase in the number of occupied housing units between the 2007 and 2017 censuses, it is found that the percentage of change in the West Bank, during the ten years between the two censuses, is about two points lower, while in Gaza Strip, the percentage of increase, during the ten years between the two censuses, is about two points higher.

. There is a need to direct housing projects towards governorates that have fewer housing units.

- **Completed housing units productivity percentage to household structure**

The productivity percentage of completed housing units to household structure in the West Bank and Gaza Strip amounted to 1.3 housing unit/ one household. This percentage is not valuable, but these numbers are overstated. However, the problem is not in the number of households in the housing unit, but in the type of household, in addition to the number of household members (household size).

- **Occupied housing units within the boundaries of administrative area**

The results of the census 2017 show that the number of occupied housing units per square kilometer in Palestine is (154.2 housing units/km²). In Gaza Strip, this number is much higher than it is in the West Bank, as it reached 917 housing units/km² in Gaza Strip compared to 105.0 housing units/km² in the West Bank.

The average of square kilometers of occupied housing units in the two areas (A + B) in the West Bank was 260.8 housing units/km², a difference of 155.8 housing units/km² from the average according to the administrative boundaries of the West Bank, while the average share of square kilometers of occupied housing units on the built-up area in Palestine, in general, is 1,561.2 housing units/km²: 1,294.7 housing units/km² in the West Bank and 2,461.1 housing units/km² in Gaza Strip.

- **Occupied housing units distribution**

The percentage of concentration - the spread of housing units in the boundaries of administrative area - was about 34.8%, which means that the distribution is not equal, and closer to dispersion than to concentration. The degree of housing units concentration in the governorates area varied from one governorate to another. the reason of distribution being closer to dispersion is the lack of balanced planning on the governorate area due to the Israeli occupation measures on the lands in the West Bank.

- **Occupied housing units by type of housing unit**

The apartment is the dominant type of occupied housing units in Palestine, as they represent about (61.5%), while the 'house' or what is known as (traditional houses) comes in the second rank with a percentage of (35.3%) of the total housing units in Palestine. Therefore, these two types constitute together about 96.8% of the housing units. It is striking that the trends of the housing pattern changed during the period from 1997-2017. It is also noticed that the (houses) recorded a decrease against an increase in the number of apartments. Given the type of housing unit indicator, it is found that this indicator is good for Palestine, due to the high

percentage of apartments compared to the low percentage of houses during the last two decades, which indicates that the vertical pattern has become a clear trend in recent years, but the house remains clearly more liked/preferred by people especially in rural areas.

- **Vacant housing units (unoccupied)**

The percentage of vacant housing units in Palestine is 6.1% of the total housing units; 6.4% in the West Bank and 5.7% in Gaza Strip¹. This indicator is considered good in Palestine, where the average of most international cities ranges between (7% - 9%).

- **The number of persons per occupied housing unit**

The number of persons/housing unit in Palestine ranges from (4.4 to 5.7) person/housing unit. The difference is not large then, as it does not exceed 1.3 person/housing unit, while the general average is 5.1 person/housing unit. There is a difference between the West Bank and Gaza Strip; in the West Bank the number is 4.8 person/housing unit, while it is 5.6 person/housing unit in the Gaza Strip, with a difference of 0.8 person/housing unit.

Although the indicator of number of persons in the occupied housing unit is good and it suggests that the housing unit is adequate, but this indicator does not reflect the reality as it is because other indicators should be taken into account, such as: the number of rooms inside the housing unit, the number of persons per room (density of housing unit), type of household and type of housing unit.

- **Number of persons per room (housing density)**

The average housing density in Palestine was 1.4 persons/room, and the percentage was 1.3 persons/room in the West Bank, while it was higher, 1.6 persons/room, in Gaza Strip. As for the percentage distribution of persons in a room in Palestine, the greatest number of households that has housing density of (1 persons/room - 1.99 persons/room) is 50.8%. This group does not often suffer from a housing crisis due to the housing density, followed by households that have housing density of (2 persons/room - 2.99 and more persons/room) with a percentage of 21.3%, while households with a housing density less than one person, constitute 20.5%, and the lowest percentage was 7.4% for households with a housing density of (3 persons or more/room). According to scales of the housing density, the rooms, where the number of persons exceeds 2 persons/room, suffer from a high degree of housing density. The general trend in Palestine goes towards a decrease in the housing density in recent years from (2000-2017). The average housing density was 1.9 persons/room in the year 2000, but it decreased to become 1.4 persons/room in 2017.

- **Area of occupied housing unit**

The average of housing unit area in Palestine is 129.7 m². and the average housing unit area in the West Bank is higher than that it is in Gaza Strip. This is normal; because of the large area of the West Bank, the spread of rural housing unit and the low price of land compared to Gaza Strip. The average of housing unit area in the West Bank ranges from 132.5 m² , 125.1 m², respectively. The highest average housing unit area in Palestine is in the rural areas, then for the urban area, and finally for camps. This indicates that the camps suffer more of less housing unit area. As for urban centers, they suffer less. It is noticeable that the housing space – i.e., spaces between neighbors in Palestine – is not sufficient, especially in refugee camps, old areas and popular neighborhoods. This leads to convergence between residential

¹ **Palestinian Central Bureau of Statistics, 2018.** Population, Housing and Establishment Census 2017, Final Results Buildings Report. reference number 2378. Ramallah - Palestine

buildings which results in noise, loss of privacy, lack of ventilation and insolation. This is due to the pattern of unplanned construction and the absence of laws and regulations to regulate buildings, particularly in camps, slums and old areas.

- **Per capita of the available space inside the occupied housing unit**

The average per capita of the available space inside the housing unit in Palestine is appropriate compared to international standards, as it amounted to 25.4m². There is a difference between the West Bank and Gaza Strip, as the per capita in the West Bank is 27.6m², while it is 22.3m² in Gaza Strip. Therefore, this falls under the title of above-average housing, according to the Palestinian standards and the highest standard according to the United Nations standards. This applies to all governorates in the West Bank and Gaza Strip.

- **Tenure of occupied housing unit**

Most of households in Palestine reside in housing units owned by the one of households members. This percentage constitutes 84.6% of the total households in Palestine, which is a high percentage compared to the international percentages of ownership. The households that live in a rented furnished and unfurnished housing units come in the second rank with 8.4% of the total households in Palestine. This category constituted 9.4% of the the total households in the West Bank, and about 6.5% of the households in Gaza Strip.

- **Occupied housing unit price to the household income**

About 70.1% of the households cannot build a housing unit, while the group that can build one housing unit amounted to about a quarter of the population. As for the households who can build two housing units or more constitute only 4.1%. This indicator is negative in Palestine although it is worse in Gaza Strip compared to the West Bank.

Infrastructure indicators

- **Access to drinking water²**

The households that depend on the piped into dwelling in Palestine are about 57.0% of the total households. This percentage in the West Bank reached 88.1% and 7.8% in Gaza Strip. This indicates the extent of suffering faced by the residents of Gaza Strip in providing drinking water through the public network. The percentage of households that obtain drinking water through buying them from fresh water vendors' tanks in Palestine is 36.8%; 4.6% in the West Bank. It is a low percentage compared to Gaza Strip whose percentage is 87.9%. Thus, this requires additional financial burdens on the population of Gaza Strip despite the low standard of living, high poverty and unemployment.

- **Type of Toilet Facility used by the Household**

The housing units that households used flush to piped sewer system in Palestine amounted to 53.9% of the total housing units. This percentage in the West Bank is 34.2%. However, Gaza Strip has the highest percentage of 85.3% of the total housing units. The percentage of housing units that households used flush to septic porous tank or Flush to Septic tight tank in Palestine is about 44.5%; 63.3% in the West Bank and 14.6% in Gaza Strip.

It seems that the lack of a suitable sewage network and the low level of tanks led to environmental degradation due to sewage leakage into the groundwater, either through cesspool holes, septic porous tank or through open sewage basins. Therefore, the residential

² Data exclude those parts of Jerusalem which were annexed by Israeli Occupation in 1967.

areas that depend on cesspool holes or septic tanks are of grave health hazards that may affect the aquifer while a safe and effective system reduces sewage leakage.

- **Occupied housing units connected to main source of electricity**

The percentage of housing units connected to the public electricity network in Palestine was 98.4%: 97.5% of the total housing units in the West Bank. Gaza Strip has the highest percentage, where it reached 99.9%. As for the percentage of housing units connected to a private generator, it was less than 1% in the West Bank and Gaza Strip. The percentage in the other governorates ranged from (0.8% to 10.5%).

- **Sanitation and public health services**

The sanitation indicator in the West Bank and Gaza Strip is highly appropriate, where municipalities and UNRWA Agency play a good role in this field.

Obstacles and challenges preventing achieving sustainable housing development

- **The first factor: Housing characteristics, utilities and services**

This factor explained 59.671% of the total variance in the matrix of variables; meaning the strong impact of the characteristics of this factor, and its direct impact on the residential environment and its development. There is no doubt that the characteristics of housing, utilities and services have a clear impact on housing development.

- **The second factor: The demographic factor**

The second factor explained 16.264% of the total variance in the matrix of variables. The Palestinian society is a young society, which foretells an increase in the future population, which may affect the social and economic standard, against the scarcity of capabilities and resources. It is natural that the youth group that constitutes a large proportion of the Palestinian society needs an adequate number of housing units for young couples, in addition to other groups in society. Sustainable housing development has become an urgent necessity that requires concerted efforts so that the problem does not get worse, in light of the increasing population, high unemployment and poverty rate.

- **The third factor: Housing ownership and tenure**

This factor explained 7.308% of the total variance in the matrix of variables, and was distinguished by moderate degrees of saturation of factors. As the saturation of factors ranged from 0.6 to less than 0.9, for nineteen variables, while the variables that were saturated by less than 0.6 reached seventeen variables. All variables were positive, meaning that the strong influence of the characteristics of this factor and its direct impact on the residential environment.

- **Fourth Factor: Displacement (Refugees), Internal migration and High Urbanization:**

The factor of the displacement and internal migration explained 5.817% of the total variance in the matrix of variables. It seems clear that displacement and migration factor is a major element in changing the size of the population alongside the natural increase of population. It affects their demographic and economic characteristics, and perhaps the most prominent demographic changes that occurred in Palestine are those changes related to displacement and migration. This has caused a clear imbalance in the demographic structure of the population of Palestine. It is also evident that the process of displacement, to which Palestine was subjected, has had dangerous dimensions in various fields; (30) refugees' camps were built to accommodate displaced refugees in the West Bank and Gaza Strip, which have become, since decades ago, inadequate for the housing increase because of the limited area of these camps.

- **Other factors**

- 1. The economic factor**

There is no doubt that the economic conditions in the West Bank and Gaza Strip have an impact on various economic sectors, especially the housing sector, which depends primarily on savings and stability. Perhaps one of the most important economic facts of the population that have an impact on housing development is that the number of unemployed persons in 2017, for the age group from 15 years and over, amounted to 328,909 persons, constituting 27.2% of the total Palestinian population participated to labor force of the same age group. The results also indicated that the highest unemployment rate was in Gaza Strip, as a result of the blockade imposed on the Gaza Strip since 2007. The poverty rate among individuals during 2017, according to the patterns of monthly consumption, reached 29.2% in Palestine; 13.9% in the West Bank and 53.0 % in Gaza Strip. At the same time, 41.1% of the Palestinian individuals have a monthly income below the national poverty line; 24.0% in the West Bank and 67.6% in Gaza Strip. It was also found that 16.8% of the Palestinian individuals suffer from deep poverty.

- 2. Structural plans, failure of the administrative entities, and occupation restrictions**

Regional and structural plans have an important role in guiding the spatial expansion of urbanization and residential development, as well as in organizing the map of land uses. Perhaps these plans need administrative operations with a high degree of efficiency and effectiveness so that they can meet the urgent problems and needs of population and economic and urban growth. The absence of planning for a long period due to the Israeli occupation is largely reflected on residential patterns, and has created many problems that are difficult to solve.

- 3. Settlements and division of the West Bank into three areas, namely (A), (B) and (C).**

Among the most important problems facing housing development in Palestine are the confiscation of Palestinian lands, preventing the Palestinians from building on them, and allocating them for the purposes of Israeli settlement. This is in addition to the expansion and annexation wall, expansion of settlements, and detour roads which have resulted in the forced reduction of Palestinian urban expansion, as well as giving the opportunity to Israeli settlements to expand. The Israeli occupation confiscated the lands and controlled it by military orders. It is remarkable that the Israeli occupation puts all obstacles to tighten the siege and restrict the urban expansion of the Palestinians, especially in Jerusalem and areas classified as (C) in the West Bank, which are still under the full control of the Israeli occupation, in addition to the expansion and annexation wall, which isolated more than 12% of the West Bank area.

- 4. The Israeli Occupation policy of demolishing residential housing units**

The policy of housing units demolition practiced by the Israeli occupation authorities has a direct and dangerous impact on the reality of housing construction in Palestine. The roots of this policy go back to the year 1948, i.e., since the occupation of Palestine, where the occupation forces destroyed hundreds of thousands of Palestinian homes due to different reasons, which led to the displacement of thousands of families.

- 5. The high costs of construction, lands, apartments and lease market**

It seems that the prices of the lands are linked to the political, economic and security conditions that the region goes through, which in turn, affect supply and demand. The soaring prices of lands and housing units continue to increase till the present time, which is

understandable once we admit the fact that the small area of Gaza Strip and the limited land area permitted by the Israeli occupation to be used for construction in the West Bank. This is in addition to the limited supply of building lands and the increased demand for construction lands as a result of the increasing rate of population. It is evident that the high price of lands will be reflected on the housing in terms of shape, area and expansion. The increase in the prices of lands has also resulted in an expansion of construction in the agricultural land, where many of the agricultural land are located in the outlying areas and the middle of residential areas, which, then, were turned into residential buildings.

6. The social factor (customs and traditions)

The population of Palestine depends mainly on the horizontal expansion, especially in rural localities,. Therefore, urbanization is spread over a large area of land because of old customs and traditions that do not allow sharing the housing with other families. As a result of the increasing population and scarcity of land, the increasing prices of land and the increasing cost of construction, residents are forced to rely on vertical construction and to live in apartments, until this became a familiar matter to the Palestinian population.

7. Roads and means of transportation

There is a clear correlation between the road map and the urban growth map, where urbanization goes with the locations of roads, or in the areas where roads and means of transportation are available. People move away from the areas where the roads' network does not exist, despite the fact that these areas are characterized to be low in lands' prices. A group of regions in the West Bank and Gaza Strip suffer from the lack of paved roads, especially in rural areas which leads to overcrowding in the urban areas.