تأثير الجهة المسئولة عن مشروعات الإسكان على كفاءة البيئة العمرانية من منظور الرضا السكاني

ريام محمد الصغير محمود المرشدي*. أسماء عبد العاطي محمد ابراهيم†. رويدة محمد رضا كامل‡

الملخص

تعددت سبل التعامل مع مشروعات الإسكان تبعاً للجهة المسئولة عن تصميم وتنفيذ المشروع (منها؛ شركات الاستثمار العقاري، بنك الإسكان والتعمير، جهاز المدن الجديدة، إسكان حر.....الخ)، وتبعاً لطبيعة المشروع (عمارات سكنية، فيلات،....الخ). وفي جميع الأحوال فإن كفاءة البيئة العمرانية هي العامل الأساسي في نجاح المشروع أو قصوره.

يمثل البحث دراسة تطبيقية تهدف إلى اختبار تأثير الهيئة المسئولة عن مشروع الإسكان في نطاق المجاورة السكنية على كفاءة بيئتها العمرانية وذلك بالاعتماد على تقييم رضا السكان. ويتم ذلك من خلال دراسة مقارنة لمجاورات إسكان متوسط بمدينة السادس من أكتوبر والشيخ زايد، يمثلان على التوالي إسكان حر واسكان بنك وهيئات.

يعتمد البحث في تقييم الرضا السكاني على معادلة الرضا الموزون لـRapharl الذي يعبر عن كفاءة البيئة بالاعتماد على درجة اهمية العناصر المدروسة مقارنة بمستوى تواجدها -لدى السكان-. ويستعان ببرنامج الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية لإجراء الدراسة المقارنة بين نوعي الإسكان والتوصل إلى النتائج والتوصيات.

الكلمات الدالة

مكونات البيئة العمرانية، الرضا الموزون، الإسكان المتوسط.

1. المقدمة:

البيئة العمرانية للمجاورة السكنية هي الوسط المادي الذي يعيش فيه الانسان ويوفر احتياجاته ومتطلباته اليومية سواء الملموسة (كالتسوق) أو غير الملموسة (كالشعور بالأمان والراحة). تشتمل البيئة العمرانية على ثلاثة مجالات من المكونات؛ المجال التخطيطي، المجال العمراني، المجال المعماري.

* طالب دكتوراه، قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة
† أستاذ مساعد العمارة، قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة
‡ أستاذ دكتور الإسكان، قسم العمارة، كلية الهندسة، جامعة القاهرة

المجال التخطيطي: هو محاولة لتهيئة المناخ المناسب الذي يسمح للمجتمعات بإيجاد الوسائل الضرورية لتحقيق إطار معيشي ملائم لسكانها، بحيث تتوفر فيه أسباب الراحة والرفاهية داخل المدن. ويختص بدارسة استعمالات الأرض، تخطيط الموقع، تصميم مشروعات البنية الأساسية، تصميم مشروعات الخدمة العامة، شبكات الطرق، .....الخ.

المجال العمراني: هو جزء من تخطيط المدن يتعامل مع التكوينات العمرانية. ويختص بدراسة التكوين البصري للبيئة العمرانية من مباني وفراغات وعناصر تنسيقها ....الخ.[2]

المجال المعماري: مصطلح يركز على المبنى كوحدة منفردة. يتضمن؛ التطور التكنولوجي، وتحقيق الاحتياجات الإنسانية. بهدف جعل المبنى يجمع بين المنفعة والاستقرار والجمال بما يتوافق مع السلوك الإنساني والتطور التكنولوجي. ويختص بدراسة التصميم الخارجي والداخلي للمباني.[28]

تتكامل المجالات الثلاثة لتحقيق كفاءة البيئة العمرانية، حيث تعرف الكفاءة كمفهوم بسيط بأنها توفير متطلبات المستخدم [8] [15]، والتي يمكن تطبيقها بأكثر من طريقة؛ منها: التوافق مع المتطلبات [13]، الملائمة في الاستعمال [25]، توافق إجمالي المنتج التجميعي وخصائص الخدمات مع توقعات المستهلك [17]، توفير إجمالي الخصائص التي تحمل في طياتها الإرضاء والاحتياجات الضمنية [37]. وتعرف أيضاً على أنها الخصائص المميزة التي تعزز درجة من التميز أو تحقق مستوى عالي لها [24] [34].

وعلى ذلك؛ فتقييم كفاءة البيئة العمرانية يتوقف على توفير متطلبات تصميمها واحتياجات البشر سواء الزائرين أو السكان على حد سواء [34].

عملية تقييم كفاءة البيئة العمرانية بالاعتماد على آراء السكان، باعتباره احد مجالات كفاءة الحياة يرتبط بمصطلح درجات الرضا الموزون المعتمد على تصنيف الأهمية لكل عنصر "weighing satisfaction scores with importance ratings"، حيث ان تقييم درجة الرضا عن متغير ما، ليس تقييم مجرد فهو مرتبط بدرجة أهمية هذا المتغير بالنسبة للشخص. ويتناول البحث المعادلة الموزونة لـRapharl لتقييم كفاءة البيئة العمرانية.

2. تقييم كفاءة البيئة العمرانية باستخدام المعادلة الموزونة لـRapharl:

تناولت المعادلة الموزونة لـRapharl قياس كفاءة الحياة quality of Life Profile. وتضمن المقياس ثلاثة مجالات؛ الوجود، الانتماء، الملائمة. "الوجود being –مادي، نفسي، روحي-" يعكس كيف يكون الشخص، "الانتماء belonging –عمراني، اجتماعي، خاص بالتجمع-" يتعلق بملائمة الشخصية للبيئة، و"الملائمة becoming –عملي، ترفيه، نمو-" يشير إلى الأنشطة المنجزة في الحياة اليومية. كل مجال يحتوي على ثلاثة مجالات فرعية، وكل مجال فرعي يحتوي 6 عناصر. لذلك المقياس يشتمل على 54 عنصر. استخدم مقياس من 5 نقاط Likert-type لتقييم كل من درجة الأهمية ودرجة الرضا لكل عنصر (1، 2، 3، 4، 5 ترتيباً تصاعدياً لمستوى الاهمية والرضا). وعبر عن قيمة كفاءة الحياة بخارج عملية ضرب (درجة الأهمية/ 3) * (درجة الرضا -3) [31]

ليكون المدى المتاح لدرجات الرضا الموزونة ينحصر بين -3.33: + 3.33

وقد اتفقت وحدة بحث كفاءة الحياة the quality of life research unit بجامعة the university of Toronto مع قانون "Raphael " لقياس كفاءة الحياة بالاعتماد على الدرجات الموزونة، حيث ادرجت مستويات الأهمية والرضا لكل عنصر على طول مقياس خماسي النقاط [26]. وأضيفت بعض التفاصيل الخاصة بتقييم درجة الكفاءة؛ فعبرت الإشارة الموجبة لناتج تطبيق هذه المعادلة عن إيجابية كفاءة الحياة، الإشارة السالبة عن سلبية كفاءة الحياة. وتم تقسيم القيم الرقمية لناتج المعادلة بحيث قيمة أعلى من 1.5 تعبر عن حياة ذات جودة متميزة ومن 0.51: 1.5 تشير على كفاءة جيدة ودرجة -0.5: 0.5 تشير إلى مستوى مقبول من كفاءة الحياة، ودرجة من -0.51: -1.5 يشير إلى مشكلة في كفاءة الحياة، ودرجة أقل من -1.5 تشير إلى مشكلة كبيرة في كفاءة الحياة [38]. وعبرت القيمة العظمى لناتج هذه المعادلة 3.33 عن اقصى درجات الرضا مع تحقيق العنصر اقصى درجات الأهمية، بينما عبرت القيمة الدنيا -3.33 عن عدم الرضا مع تحقيق العنصر أقصى درجات الأهمية [31].

وفي إطار البحث يتم التطبيق في قانون لـRapharl بالتعامل مع مكونات البيئة العمرانية والتي تشتمل على ثلاثة مجالات (التخطيطي، العمراني، المعماري).

3. مكونات البيئة العمرانية:

المكونات المادية للمجاورة هي وسيلة تحقيق كفاءتها، فوصف "Thomas Hyltom, 1995" عشرة قواعد لكفاءة المجاورة تتضمن؛ التكيف بعناية مع التقليدية، والطراز التاريخي، والتكوينات الخاصة بتصميم التجمعات، والاهتمام بأماكن الإقامة. واشتملت هذه العناصر على خصائص تخطيطية (سهول عبور الطرق، الصيانة والامان، الاكتفاء الذاتي للمجاورة)، خصائص عمرانية (الإحساس بالمكان، مراعاة المقياس الإنساني، التنوع، الممرات وساحات انتظار السيارات، الأشجار، الفراغات المفتوحة)، خصائص معمارية (العمارة الإنسانية) [32].

ولتقييم كفاءة البيئة العمرانية سيتم استخلاص المتغيرات في ضوء مكوناتها والتي تتضمن ثلاثة مجالات؛ التخطيطي، العمراني، المعماري ويشتمل كل منهم مجموعة من المجالات الفرعية المقسمة إلى عناصر. بالاعتماد على المراجعة النظرية لتصميم المجاورة واساليب قياس استدامة المجاورة.

1.3 المجال التخطيطي؛ اشتمل على ستة مجالات فرعية (الموقع، حجم المجاورة، تصميم الشوارع، استعمالات الاراضي، تقسيم الملكيات والحيازات، الخدمات والمرافق)

- الموقع؛ موقع المجاورة بالنسبة لمركز المدينة، طبيعة ارض المجاورة [39]. حدود المجاورة: تعددت انماط حدود المجاورة لتأخذ ثلاث اشكال (طرق، مساحات خضراء، أسوار) [36] [35] [19] [7].
- حجم المجاورة؛ تباين حجم المجاورات السكنية لينحصر بين 30: 160 فدان بحيث تضم عدد سكان ما بين 3000: 10000 نسمة [36] [35] [16] [9] [22]
- تصميم شبكة المرور؛ تدرج عروض الشوارع، الفصل بين المرور الآلي ومرور المشاه، سهولة التجول في

المجاورة، سهولة الوصول إلى المناطق المحيطة [39] [40] [43] [41]. طبيعة شبكة المرور الآلي؛ تصميم شبكة المرور الآلي داخل المجاورة بشكل يسهل الحركة داخلها ويحد من المرور العابر، فقد تكون مستقيمة أو خليط من شوارع مستقيمة وغير منتظمة. [22] [36] أو سلسلة من الشوارع المغلقة. [36] وقد يقتصر المرور الآلي وحركة النقل بالطرق الفاصلة بين المجاورات. [18]

طول مسارات المشاه؛ اما نصف ميل (حوالي 806 م) مقاسة من مركز المجاورة إلى أطرافها الخارجية،[36] أو ربع ميل (حوالي 403م) [36] [29].

الفصل بين مسارات المشاه والمرور الآلي؛ تدرجت بين عدم الفصل بينهما، [36] إلى التداخل المدروس بين مسارات المشاه والمرور الآلي حيث توفر بيئة صديقة للمشاه وتناسب استعمال السيارة دون تحفيز، فهي تحتوي على مدى واسع من التدابير وأدوات تهدئة حركة المرور لتعزيز الأولوية للمشاة.[35] إلى الفصل التام بين مسارات المشاه والمرور الآلي.[36]

- استعمالات الأراضي؛ ضمت استعمالات الاراضي بالمجاورة السكنية مجموعة من الخدمات الضرورية لتلبية الاحتياجات اليومية لسكان المجاورة، منها على سبيل المثال الخدمات التجارية، والتعليمية، والترفيهية، ودينية،... الخ ولتكن جميعها بمقياس صغير.[36] ويتناول نسبة الاستعمال السكني للاستعمالات الاخرى.[41]
- الملكيات والحيازات؛ وتمثلت في الراحة في الحياة اليومية وتحقيق العدالة الاجتماعية والحصول على فرصة عمل. [39] [40] [23] [10] وتواجد درجات مختلفة لملكية الفراغات؛ الخاصة، شبه الخاصة، شبه العامة، العامة. [33]
- الخدمات والمرافق؛ معدل ازدحام الخدمات العامة، المسافة بين المسكن والخدمات، كفاءة المرافق. [39] [43] المشاركة المجتمعية المتمثلة في؛ مشاركة بنشاط جماعي في المجاورة، المشاركة في الحكم المحلي. [39] [40] [43] [10] [23]

2.3 المجال العمراني؛ اشتمل على أربعة مجالات فرعية (التكوين العام، الكتل العمرانية، الفراغات والمساحات العامة، تسهيلات الشوارع).

- التكوين العام؛ يتناول انعدام التلوث بالمجاورة، الحفاظ على المباني بحالة جيدة، وجود علامات مميزة، وجود مشهد طبيعي. [40][14][43][41] التوزيع العمراني للخدمات: سواء وضعها بمركز المجاورة،[35] أو عند حدودها الخارجية، أو توزيعها على مستوى المجاورة تبعاً لنوع الخدمة،[36] او تواجد خلط في استعمالات الأراضي على امتداد الشوارع. [35] [29]
- الكتل العمرانية؛ يتناول التشكيل العمراني الذي يمكن تحقيقه من خلال؛ تكامل مجموعة من أنواع الإسكان متنوعة المدى في الأسعار، وتكامل أماكن العمل والمحلات مع الإسكان المختلط.[40] [14] [18] [19] او من خلال خلط في الأنواع والأحجام المختلفة للبناء، زيادة الكثافة البنائية في المنطقة المركزية، التشويق والاختلاف في خط السماء، وتحقيق الكفاءة البصرية والمكانية دون تنوع في مستوى الإسكان.[35] بتوفير القيم والكفاءة الجمالية (النظافة، الهدوء، الجمال)، أو بإثارة صور القيمة الاجتماعية مثل التضامن

الاجتماعي والتماسك السياسي، بالاعتماد على العوامل التاريخية والاقتصادية والبيئية للمجتمع، والتي قد تستمر إلى فترات طويلة بمجرد تأسيس الخصائص الثقافية للمنطقة. وذلك مع مراعاة المقياس الإنساني في حجم المباني والشوارع، وأسلوب ترتيب المنازل والوحدات السكنية بما يحقق التنوع والمتعة البصرية.[32]

- الفراغات والمساحات العامة؛ الحدائق والمناطق المفتوحة وتجهيزاتها، المسافة بين المسكن وأقرب منطقة مفتوحة، وجود شبكة مرور مشاه تصل بين ارجاء المجاورة. [41] توزيع المناطق المفتوحة إما على صورة شبكة مدمجة من الحدائق الصغيرة والملاعب المخططة. [36] أو كمناطق محلية متفرقة.[35] [36] على ان تتضمن هذه الفراغات عناصر تنسيق الموقع.[39] [40] [43] [14] بما يحقق التصميم الجيد مع سهولة الوصول إليها.[18] بتوفير الأشجار والمناطق الخضراء والتنوع في الجوانب المعمارية. [32] والاهتمام بنقاط التركيز البصري، والعلامات المميزة، وعناصر جذب الانتباه.[33]
- تسهيلات الشوارع؛ تسهيلات ذوي الاحتياجات الخاصة، تسهيلات عبور المشاه، أماكن انتظار السيارات، محطات النقل العام، المسافة بين محطة النقل العام والمسكن. [39] [40] [14] [43]

3.3 المجال المعماري؛ اشتمل على ثلاثة مجالات فرعية (الأداء الأمثل، التصميم الداخلي للمسكن، التصميم الخارجي للمبنى السكني)

- الأداء الأمثل؛ يتناول استعمال نظم ترشيد الطاقة والمياه وحصول البناء على شهادة المبنى الأخضر. [39] [40] [14] [23] [10]
- التصميم الداخلي للمسكن؛ يتناول كفاية مساحة المسكن وتلبية المسكن للمتطلبات الحالية والمستقبلية والتهوية الطبيعية. [42] [41] [23] [10]
- التصميم الخارجي للمبنى السكني؛ يتناول جمال الواجهة، جودة مواد التشطيب، توافر الإضاءة الطبيعية. [42] [41] [23] [10] التشكيل المعماري بالاعتماد على التراث المحلي والموارد المتاحة والاهتمام بالكفاءة العالية للتصميم البصري والزخارف،[36] صيانة المباني بمستوى عالي وظهورها بشكل جذاب،[6] الاهتمام بالعناصر البصرية التي تعبر عن الهوية.[33]

ويمكن تلخيص متغيرات الدراسة تبعاً للمجالات الثلاثة الرئيسة والمجالات الفرعية في الجدول رقم (1).

جدول رقم (1): متغيرات الدراسة مقسمة إلى المجالات الثلاثة التخطيطي والعمراني والمعماري:

المجال التخطيطي	المجال العمراني	المجال المعماري
- الموقع (موقع المجاورة بالنسبة إلى مركز المدينة، إمكانية الوصول إلى مركز المدينة، طبيعة حدود المجاورة، وجود اختلاف في مستوى ارض المجاورة) - حجم المجاورة (مساحة المجاورة، عدد السكان بالمجاورة) - تصميم الشوارع (تدرج في عروض	- التكوين العام (انعدام التلوث بالمجاورة، الحفاظ على المباني بحالة جيدة، وجود علامات مميزة تسهل الاستدلال على الأماكن، وجود مشهد طبيعي بالمجاورة، المشهد الذي يواجه المسكن، الاتجاه البحري لواجهة البناء،	- الأداء الأمثل للمبنى السكني (استعمال نظم ترشيد الطاقة، استعمال نظم ترشيد المياه) - التصميم الداخلي للوحدة السكنية (كفاية مساحة وعدد الغرف بالمسكن، وجود فراغ منفصل لكل استعمال،

المجال التخطيطي	المجال العمراني	المجال المعماري
الشوارع، الفصل بين مرور المشاه والمرور الآلي، الكثافة المرورية، السرعة بالطرق، سهولة الوصول إلى المناطق المحيطة بالمجاورة، سهولة التجول في ارجاء المجاورة، توافر عناصر التهدئة، توافر الإضاءة، أماكن الجلوس، التشجير) - استعمالات الأراضي (نسبة الاستعمال السكني إلى الاستعمالات الأخرى بالمجاورة، توافر الخدمات التعليمية، توافر الخدمات التجارية، توافر الملاعب، توافر دور العبادة، توافر استعمال آخر بخلاف الاستعمال السكني بالمباني السكنية، اختلاف استعمال الدور الأرضي بالمباني السكنية) - تقسيم الملكيات والحيازات (فرص الحصول على عمل داخل المجاورة، وجود ملكية خاصة، وجود حيازة، عدد المشاركين في الحيازة، وجود مظاهر جمالية تاريخية بالمجاورة) - الخدمات والمرافق (عدد الافراد المشتركين في الخدمة الواحدة، المسافة بين الخدمة والمسكن، المشاركة بنشاط جماعي في المجاورة، المشاركة في الحكم المحلي، كفاءة المرافق)	عدد فتحات الواجهة) - الكتل العمرانية (عدد الوحدات السكنية بالمبنى، عدد الوحدات السكنية بالدور، مساحة قطعة الأرض للمبنى الواحد، طبيعة توزيع المباني السكنية، تنوع مستويات الإسكان، تواجد ساحات عامة بمنطقة الخدمات) - الفراغات والمساحات العامة (الحدائق والمناطق المفتوحة، تجهيزات الحدائق (أماكن جلوس، ملاعب للأطفال، ..)، المسافة بين المسكن وأقرب منطقة مفتوحة، وجود شبكة من ممرات المشاه تصل بين أجزاء المجاورة) - تسهيلات الشوارع (تسهيلات الحركة لذوي الاحتياجات الخاصة، تسهيلات عبور المشاه، أماكن انتظار السيارات والدراجات، المسافة بين انتظار السيارات والمسكن، تواجد محطات النقل العامة والمسافة بينهم، تجهيزات منطقة الانتظار للنقل العام، المسافة بين محطة النقل والمسكن)	تلبية المسكن المتطلبات الحالية والمستقبلية، التهوية الطبيعية للمسكن، ملائمة مساحات الغرف سواء الخدمية والسكنية، انعدام الضوضاء المنتقلة من البيئة العمرانية إلى داخل المسكن) - التصميم الخارجي للمباني السكنية (استعمال المفردات المعمارية الزخرفية في الواجهات، الشعور بجمال الواجهة، توافر الإضاءة الطبيعية على مدار النهار (حتى المغرب)، المسافة بين الواجهات المتقابلة، المسافة بين الأبواب للمباني السكنية المتجاورة، توافر الخصوصية البصرية، جودة مواد التشطيب الخارجي)

المصدر: الباحث

4. الدراسة التطبيقية:

تتناول الدراسة التطبيقية مجاورات إسكان متوسط بمدينة السادس من أكتوبر والشيخ زايد (شكل رقم 1)، حيث يرجع سبب اختيار منطقة الدراسة إلى: [3]

- ارتفاع معدل نمو السكان للمدينة وخاصة في أول 10 سنوات من انشائها.
- تفوق معدل النمو السكاني للمدينة خلال عامي 1986- 1996، 1996- 2006 معدلات النمو السكاني للمدن الجديدة الأخرى بنفس الجيل والتي تقع في نطاق إقليم القاهرة الكبرى.
- تقدم ترتيب المدينة من حيث الحجم السكاني على مستوى الدولة.

ينقسم الإسكان المتوسط بمنطقة الدراسة تبعاً للجهة المسئولة عن تصميم وتنفيذ المشروع إلى فئتين:

الإسكان الحر؛ يقوم خلاله جهاز المدينة بإنشاء البنية الأساسية ومنطقة الخدمات وتقسيم الأراضي لإنشاء عمارات سكنية، ثم يطرح قطع الأراضي للبيع مع وضع شروط خاصة بالردود والمساحة البنائية. يتمثل في الحي الثاني والثالث والرابع، من المجاورة الأولى إلى السادسة بكل منهم بمدينة السادس من أكتوبر.

إسكان هيئة التعاونيات، وبنك الإسكان والتعمير؛ تتولى جهة واحد تصميم وتنفيذ المجاورة بالكامل ثم تطرح الشقق السكنية للبيع، يتمثل في الحي الأول المجاورة الأولى والثانية والثالثة.[5] بمدينة الشيخ زايد.

شكل رقم (1): مستويات الإسكان بمدينة السادس من أكتوبر والشيخ زايد

المصدر: المخطط الاستراتيجي العام لمدينة السادس من أكتوبر والشيخ زايد كمدينة واحدة، (2008)

وقد تم اختيار عينة عشوائية منتظمة على مستويين؛ المستوى الأول يشتمل على الإسكان الحر، المستوى الثاني إسكان الهيئات والبنك. ولإتاحة إمكانية المقارنة بين نتائج كلا الفئتين تم تحديد حجم ثابت للعينة بكل منهم، ليكون حجم العينة مجاورتين من مجاورات الإسكان الحر، مجاورتين من إسكان الهيئات والبنك.

- اختيار عينة عشوائية منتظمة بالنسبة للإسكان الحر؛ (المجاورة الثالثة الحي الثاني، المجاورة السادسة الحي الثالث)
- اختيار عينة عشوائية منتظمة بالنسبة إسكان الهيئات والبنك؛ (المجاورة الأولى الحي الأول، المجاورة الثالثة الحي الأول)

ومن حيث حجم العينة فيعتبر عدد 30 فرد على الأقل مناسباً لإثبات العلاقة بين متغيرين في الدراسات المقارنة،[1] [11] [12] [20] [21] [27] وعلى ذلك تم الاكتفاء بعدد 50 فرد من كل مجاورة بما يمثل 100 فرد لكل نوع إسكان، حيث تتم مقابلة فردية مع كل حالة.

يتم تحليل منطقة الدراسة خلال التحليل الوصفي للبيئة العمرانية، ثم تحليل استمارات استطلاع آراء السكان والاجراء الاختبارات الإحصائية.

1.4 التحليل الوصفي للبيئة العمرانية:

يستعرض تحليل وصفي للبيئة العمرانية عناصر كل من المجال التخطيطي، والعمراني، والمعماري لكل نوع إسكان، على النحو التالي:

- **الإسكان الحر؛ مدينة السادس من أكتوبر:**

يضم مجاورتين بمدينة السادس من أكتوبر هما؛ المجاورة الثالثة الحي الثاني، المجاورة السادسة الحي الثالث. شكل رقم (2)، شكل رقم (3)

شكل رقم (2): موقع المجاورة الثالثة الحي الثاني بالنسبة للاحياء السكنية بالمدينة ومركزها

المصدر: جهاز مدينة السادس من أكتوبر

شكل رقم (3): موقع المجاورة السادسة الحي الثالث بالنسبة للأحياء السكنية بالمدينة ومركزها

المصدر: جهاز مدينة السادس من أكتوبر

أولاً المجال التخطيطي؛

- **الموقع:** تتميز ارض المجاورتين بطبيعة مستوية، تحدهم شوارع رئيسية من جميع الاتجاهات، تقع المجاورة الثالثة الحي الثاني على بعد 450م من مركز المدينة بينما المجاورة السادسة الحي الثالث على بعد 803م.
- **حجم المجاورة:** مثلت مساحة المجاورة الثالثة الحي الثاني حوالي 31.81 فدان، بعدد سكان مستهدف 14150 نسمة. بينما المجاورة السادسة الحي الثالث؛ بمساحة 29.32 فدان، وعدد سكان 9928 نسمة.[4]
- **تصميم المرور الآلي والمشاه:** المرور الآلي؛ الشوارع المستقيمة هو التكوين السائد لشبكة الشوارع إلا أنه يوجد طريق واحد عائد بالمجاورة الثانية، وثلاث طرق عائدة بالمجاورة السادسة على شكل حرف L.

تبدو الشوارع الرئيسة بالمجاورة الثانية بحالة رصف جيدة، بينما الشوارع الداخلية غير مرصوفة. وبالمجاورة السادسة الحي الثالث جميع الشوارع ترابية سواء المحيطة بالمجاورة أو الشوارع الداخلية.

لا تتواجد أي عناصر تنسيق بالشوارع ولا توجد ارصفة بكلا المجاورتين. شكل رقم (4)

المجاورة الثالثة الحي الثاني **المجاورة السادسة الحي الثالث**

شكل رقم (4): شبكة الشوارع وطبيعتها

المصدر: الباحث

- **استعمالات الأراضي:** الاستعمال السائد بالمجاورتين هو الاستعمال السكني، بينما تتوفر خدمات تجارية قطاع خاص على أجزاء من الطرق الرئيسية المحيطة بالمجاورة. وتظهر المساجد بالدور الأرضي بالعمارات السكنية. شكل رقم (5)

المجاورة الثالثة الحي الثاني **المجاورة السادسة الحي الثالث**

شكل رقم (5): استعمال سكني سائد بالمجاورة وقصور شديد في الخدمات

المصدر: الباحث

- **تقسيم الملكيات والحيازات:** جميع المباني التي تظهر بالمجاورتين حتى الآن تمثل ملكية خاصة، وتوجد بعض المناطق المفتوحة امام العمارات ترجع ملكيتها إلى الملكية العامة مزروعة بشكل بسيط دون تنسيق، وتوجد بعض الأجزاء منها تم التعامل معه كملكية خاصة بإضافتها لأنشطة الدور الأرضي. شكل رقم (6) المظاهر التاريخية والجمالية؛ لا توجد بالمجاورة أي مظاهرة تاريخية، وتقتصر المظاهر الجمالية على واجهات العمارات السكنية.

المجاورة الثالثة الحي الثاني **المجاورة السادسة الحي الثالث**

شكل رقم (6): المناطق المفتوحة ذات الملكية العامة بالمجاورة

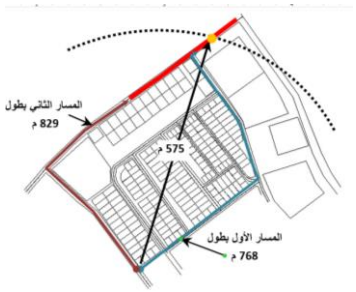
المصدر: الباحث

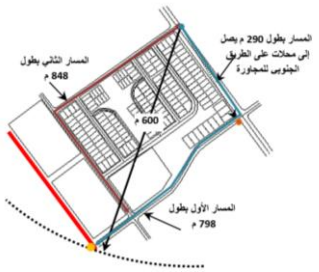
- **الخدمات والمرافق:** تفتقر المجاورتين للخدمات العامة، وتركز الخدمات التجارية الخاصة بالنسبة للمجاورة الثالثة الحي الثاني على شارع مدرسة جيل 2000 حيث تصل المسافة بين هذه الخدمات وابعد

مسكن بالمجاورة حوالي 768 م، علما بأن منطقة خدمات المجاورة الموضحة بالمخطط تقع عند طرف المجاورة بالركن الشمالي الغربي ولا تزال أرض فضاء.

بينما بالنسبة للمجاورة السادسة الحي الثالث يتواجد القليل من الخدمات بالشارع الرئيسي جنوب المجاورة، وعلى أطراف الحي الرابع المجاور. وتصل المسافة بين هذه الخدمات وابعد مسكن بالمجاورة لحوالي 798م، وتبعد 290م عن المحلات القليلة التي تقع على الشارع الذي يحد المجاورة من الجنوب. ولا يزال مركز المجاورة تحت الانشاء. شكل رقم (7)

المرافق؛ تغطي المدينة شبكة مرافق كاملة تم تدعيمها مؤخرا بمنطقة واحات الفيوم لتفي بالاحتياجات من المياه بعد زيادة الكثافة السكانية.





المجاورة الثالثة الحي الثاني **المجاورة السادسة الحي الثالث**

شكل رقم (7): مناطق تواجد الخدمات بالموضع الراهن والمسافة بينها وبين ابعد مسكن بالمجاورة.

المصدر: الباحث

ثانياً المجال العمراني؛

- **التكوين العام:** الحالة الانشائية والمعمارية للمباني جيدة حيث ان المباني ملك لأفراد وحديثة البناء. وانحصرت العلامات المميزة في أسماء بعض المحال التجارة والمباني كمدرسة جيل 2000 بالمجاورة الثالثة الحي الثاني. شكل رقم (8)

توجيه البناء؛ اتخذت الشوارع الداخلية بالمجاورة اتجاه شمال غربي إلى جنوب شرقي بشكل رئيسي والقليل المتعامد عليها؛ وبذلك أصبح توجيه المباني شمال شرقي إلى جنوب غربي.

المجاورة الثالثة الحي الثاني **المجاورة السادسة الحي الثالث**

شكل رقم (8): حالات المباني.

المصدر: الباحث

- **الكتل العمرانية:** فيما يتعلق بطبيعة توزيع المباني وطبقاً لشروط البناء الخاصة بالمجاورة فيوجد ردود امامي وخلفي وجانبي وعليه فاتصال قطع الأراضي يشكل نسيج شريطي وكتل المباني تشكل نسيج نقطي.

- **الفراغات والمساحات العامة:** الفراغات والمساحات العامة؛ تفتقر المجاورتين للحدائق العامة إلا انه في أجزاء قليلة ظهرت مناطق مفتوحة امام العمارات. أما عن ممرات المشاه؛ لا توجد ممرات مشاه منفصلة بالإضافة إلى افتقار جميع الشوارع للأرصفة حيث انه ما ظهر بالشوارع من رصيف ما هو إلا جزء من مساحة الردود الامامي للبناء. شكل رقم (9)

المجاورة الثالثة الحي الثاني **المجاورة السادسة الحي الثالث**

شكل رقم (9): قصور في تنسيق الفراغات والمساحات المفتوحة.

المصدر: الباحث

- **تسهيلات الشوارع:** تفتقر المجاورتين لتسهيلات ذوي الاحتياجات الخاصة. أما عن اماكن انتظار السيارات؛ فلا يوجد أماكن مخصصة للانتظار سطحي، وعلى الرغم من وجود بدروم للمباني السكنية إلا أنه استغل كمخازن في بعض المباني.

النقل العام؛ لا توجد محطات نقل عام داخل المجاورة أو على حدودها، واقتصرت ووسائل النقل داخل المجاورة على النقل الخاص.

ثالثاً المجال المعماري؛

- **الأداء الأمثل:** لم يتم تناول أي أداة من أدوات ونظم ترشيد استهلاك الطاقة والمياه.
- **التصميم الداخلي للمسكن:** تنوعت مساحة وعدد الغرف تبعاً لرغبات ملاك قطع الأراضي؛ فعلى الرغم من ثبات مساحات قطع الأرضي إلا أن اشتراطات البناء لهذا النوع من الإسكان لم يحدد عدد الوحدات السكنية بالدور.
- **التصميم الخارجي للمسكن:** لم توضع أي اشتراطات تتعلق بالتصميم الخارجي للوحدة وتوزيع الفتحات ومواد التشطيب، مما أسفر عن انخفاض في مستوى تناسق التصميم الخارجي للواجهات، وعدم الاهتمام بتوزيع الفتحات بالنسبة لواجهات المباني؛ حيث ظهرت فتحات متقابلة للمباني المتواجهة مما أثر على درجة الخصوصية داخل المسكن على الرغم من اتساع الشوارع.

وضعت اشتراطات للبناء حيث نسبة البناء لا تزيد عن 60%، اقصى ارتفاع 17م (ارضي+ 4 أدوار)، الردود 3 أمامي و2.5 خلفي و2.5 جانبي،[4] مما يوفر الإضاءة الطبيعية داخل فراغات المسكن، إلا أن وجود نوافذ بالواجهات المطلة على مسافة الردود أثر على الخصوصية وخاصة مع تجاوز بعض الملاك هذا الشرط. شكل رقم (10)

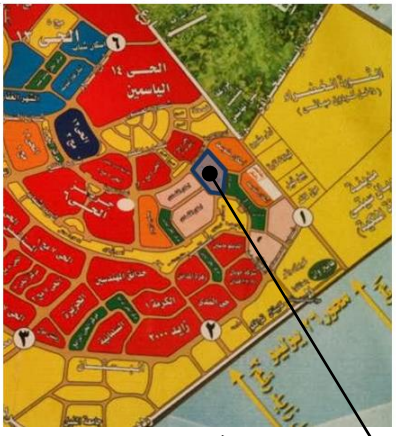
المجاورة الثالثة الحي الثاني **المجاورة السادسة الحي الثالث**

شكل رقم (10): عدم تناسق الشكل المعماري المتكامل لواجهات المباني بالمجاورة.

المصدر: الباحث

- **إسكان الهيئات والبنك؛ مدينة الشيخ زايد:**

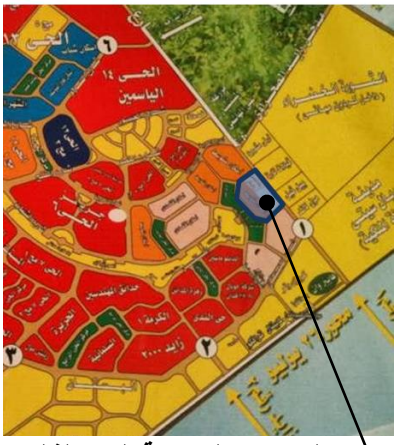
يضم مجاورتين بمدينة الشيخ زايد هما؛ المجاورة الأول الحي الأول وتمثل إسكان هيئة التعاونيات، المجاورة الثالثة الحي الأول وتمثل اسكان بنك الإسكان والتعمير. شكل رقم (11)، شكل رقم (12)



المجاورة الثالثة الحي الثاني

شكل رقم (11): موقع المجاورة الأولى الحي الأول بالنسبة للأحياء السكنية بالمدينة ومركزها

المصدر: جهاز مدينة الشيخ زايد



المجاورة السادسة الحي الثالث

شكل رقم (12): موقع المجاورة الثالثة الحي الأول بالنسبة للأحياء السكنية بالمدينة ومركزها

المصدر: جهاز مدينة الشيخ زايد

أولاً المجال التخطيطي؛

- **الموقع:** تتميز ارض المجاورتين بوجود اختلافات طفيفة في مستوياتها، تحدهم شوارع رئيسية من جميع الاتجاهات، تقع المجاورة الأولى على مسافة تؤول إلى الصفر من مركز المدينة حيث يوجد شارع مشترك يفصل بين المجاورة ومركز المدينة، وكذلك الوضع بالنسبة للمجاورة الثالثة حيث تبدأ حدود مركز المدينة مع نهاية حدود مركز الحي الأول.
- **حجم المجاورة:** مساحة المجاورة الأولى حوالي 38.27 فدان، بعدد سكان مستهدف 19440 نسمة. بينما المجاورة الثالثة؛ بمساحة 49.15 فدان، وعدد سكان 10000 نسمة.[5]

- **تصميم المرور الآلي والمشاه:** تصميم المرور الآلي؛ شبكة شوارع منتظمة، تظهر على هيئة مجموعة من الشوارع العائدة على شكل حرف L، إلا انها تفتقد التدرج في عروض الشوارع. شكل رقم (13)

تبدو جميع الشوارع بالمجاورتين بحالة جيدة إلا في المناطق التي لا تزال تحت الانشاء بمركز المجاورة.

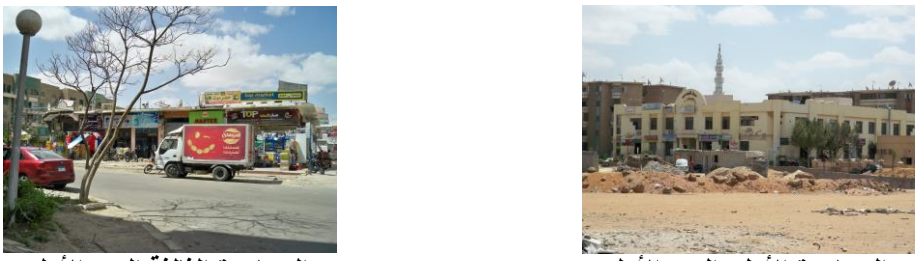
عناصر تنسيق الشوارع؛ يظهر التشجير بحالة متوسطة فهو يعاني من انخفاض الاهتمام مما يودي بحياة بعض النباتات والأشجار، وتتوفر إضاءة ضعيفة بالشوارع، وأماكن جلوس قليلة.

المجاورة الأولى الحي الأول **المجاورة الثالثة الحي الأول**

شكل رقم (13): شبكة الشوارع وطبيعتها

المصدر: الباحث

- **استعمالات الأراضي:** يسود الاستعمال السكني بالمجاورتين إلا انه بالمجاورة الأولى انتشرت خدمات تجارية بالأدوار الأرضية للمباني السكنية، مع تواجد أنشطة غير مرغوبة بمركزها بما يسئ للبيئة العمرانية بالمجاورة. شكل رقم (14)



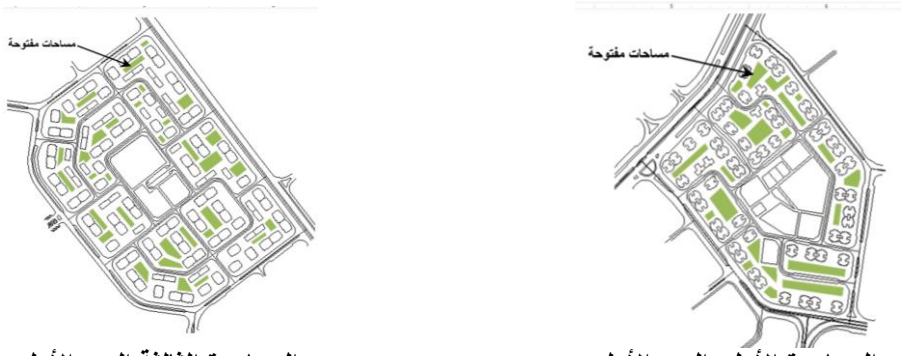
المجاورة الأولى الحي الأول **المجاورة الثالثة الحي الأول**

شكل رقم (14): تداخل باستعمالات الأراضي بالأدوار الأرضية للمباني السكنية بالمجاورة الأولى.
اقتصار تواجد الخدمات على مركز المجاورة بالمجاورة الثالثة.

المصدر: الباحث

- **تقسيم الملكيات والحيازات:** جميع المباني السكنية تمثل اتحاد ملاك، اما فيما يتعلق بالمناطق المفتوحة بين المباني السكنية فهي ملكية عامة مسئولية جهاز المدينة (التنسيق والصيانة والرعاية) وغير مسموح لملاك الوحدات التعامل معها لذلك تعاني من سوء شديد حيث تواجه اهمال من قبل الجهاز. شكل رقم (15)

المظاهر التاريخية والجمالية؛ لا توجد بالمجاورة أي مظاهرة تاريخية، اما عن الصورة الجمالية للمجاورة فهي فقيرة من حيث تصميم واجهات المباني وعناصر تنسيق الموقع بالمناطق المفتوحة والشوارع.



المجاورة الأولى الحي الأول **المجاورة الثالثة الحي الأول**

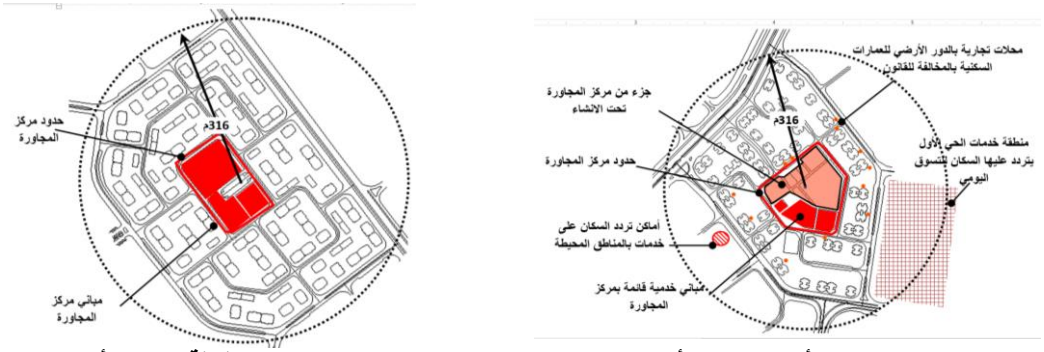
شكل رقم (15): المناطق المفتوحة ذات الملكية العامة بالمجاورة.

المصدر: الباحث

- **الخدمات والمرافق:** الخدمات؛ بالنسبة للمجاورة الأولى: يظهر بمركز المجاورة مركز تجاري يتواجد به أنشطة غير مرغوبة بالمنطقة السكنية كورش حرفية مع افتقارها لمحال بيع الخضروات والبقالة. فالخدمات المتواجدة بالمجاورة لا تفي بجميع احتياجات السكان مما يتسبب في التوجه إلى المجاورات المتاخمة للتسوق اليومي. وعلى ذلك يتطلب الوضع إعادة دراسة أنواع الأنشطة بالمركز والتأكد من كفاءتها، وتفتقد المجاورة الخدمات التعليمية.

بالنسبة للمجاورة الثالثة: مركز المجاورة مكتمل البناء يغطي احتياجات السكان اليومية فيما عدا ما يتعلق بالخدمة التعليمية حيث ان المدرسة المتوفرة بمركز المجاورة مدرسة دولية. وتحتاج المنطقة التجارة بالمركز المزيد من التنسيق. شكل رقم (16)

المرافق؛ تغطي المدينة شبكة مرافق كاملة.[3]



المجاورة الأولى الحي الأول **المجاورة الثالثة الحي الأول**

شكل رقم (16): مناطق تواجد الخدمات بالموضع الحالي نطاق خدمتها.

المصدر: الباحث

ثانياً المجال العمراني؛

- **التكوين العام:** الحالة الانشائية والمعمارية للمباني متوسطة بالمجاورة الأولى وفوق متوسطة بالمجاورة الثالثة، حيث ان المباني لا تخضع لصيانة من قبل الجهاز على الرغم من انها لا تزال في نطاق مسئوليته، وخاصة فيما يتعلق بالصرف الصحي والواجهات والتي تؤثر بشكل كبير على ظهور المجاورة. إلا أن الحالة بالمجاورة الثالثة أفضل من المجاورة الأولى حيث نالت اهتمام أكبر من قبل الجهة المالكة والمنفذة

(بنك الإسكان والتعمير). وانحصرت العلامات المميزة في أسماء بعض المحال التجارة والمباني العامة. شكل رقم (17)

توجيه البناء؛ اتخذت الشوارع الداخلية بالمجاورة اتجاه شمال غربي إلى جنوب شرقي، إلا ان طبيعة توزيع المباني جعلتها تأخذ اتجاهات متنوعة فمنها شمال شرقي إلى جنوب غرب وأخرى شمال غربي إلى جنوب شرقي.

المجاورة الأولى الحي الأول

المجاورة الثالثة الحي الأول

شكل رقم (17): حالات المباني؛ حالة متوسطة للمباني بالمجاورة الأولى، حالة فوق متوسطة بالمجاورة الثالثة.

المصدر: الباحث

- **الكتل العمرانية:** فيما يتعلق بطبيعة توزيع المباني؛ نسيج نقطي حيث يتصل كل مبنيين معاً من جانب واحد.
- **الفراغات والمساحات العامة:** الفراغات والمساحات العامة؛ تفتقر المجاورة وجود حدائق تحوي مكان للعب الأطفال وأماكن للجلوس والتواصل الاجتماعي، إلا ان تواجد مناطق مفتوحة بين الكتل العمرانية يمثل متنفس لسكان المجاورة. أما عن ممرات المشاه؛ تمثلت في الأرصفة المحيطة بالمباني، والممرات بداخل المساحات المفتوحة. شكل رقم (18)

المجاورة الأولى الحي الأول

المجاورة الثالثة الحي الأول

شكل رقم (18): قصور في تنسيق الفراغات والمساحات المفتوحة.

المصدر: الباحث

- **تسهيلات الشوارع:** تفتقر المجاورتين تسهيلات ذوي الاحتياجات الخاصة. أما عن اماكن انتظار السيارات؛ حدد مواقع لانتظار سطحي للسيارات بواقع سيارة لكل وحدة، ولم يتوفر انتظار للسيارات ببدروم العمارات حيث افتقرت العمارات وجود بدروم على الرغم من انه أحد اشتراطات البناء. شكل رقم (19)

النقل العام؛ يتواجد بالشوارع الرئيسية المحيطة بالمجاورة. وتقتصر وسائل النقل داخل المجاورة على النقل الخاص.

المجاورة الأولى الحي الأول

المجاورة الثالثة الحي الأول

شكل رقم (19): الانتظار السطحي للسيارات

المصدر: الباحث

ثالثاً المجال المعماري؛

- **الأداء الأمثل:** لم يتم تناول أي أداة من أدوات ونظم ترشيد استهلاك الطاقة والمياه سوى استعمال الغاز الطبيعي.
- **التصميم الداخلي للمسكن:** المجاورة الأولى الحي الأول؛ انحصرت المساحة للوحدات السكنية 70: 100م^2، عدد الغرف غرفتين وصالة، عدد الوحدات بالدور 4 وحدات بإجمالي 20 وحدة بالمبنى السكني. المجاورة الثالثة الحي الأول؛ اخذت مساحة الوحدة السكنية قيمتين 132، 108 م^2 ، عدد الغرف غرفتين وصالة، عدد الوحدات بالدور 2: 4 وحدات بإجمالي 10: 20 وحدة بالمبنى السكني على التوالي.
- **التصميم الخارجي للمسكن:** وضعت اشتراطات خاصة بهذا النوع من الإسكان تمثلت في؛ عدم توجد فتحات بين واجهات المباني السكنية التي تقل المسافة البينة عن 6م. إلا أنه لم يراعى في التصميم توزيع الفتحات بالواجهات المتقابلة مما حد من الخصوصية خاصة بالمجاورة الأولى. بينما في المجاورة الثالثة؛ فطبيعة توزيع كتل المباني السكنية بشكل متباين حقق إلى حد ما قدر من الخصوصية بعدم تقابل الفتحات. شكل رقم (20)

أما عن مواد التشطيب الخارجي فلم توضع اشتراطات بشأنها فهي تحدد من قبل الجهة المالكة والمنفذة.

المجاورة الأولى الحي الأول

المجاورة الثالثة الحي الأول

شكل رقم (20): توفير قدر من الخصوصية داخل المسكن بالتعامل مع المسافات بين الواجهات المتقابلة، دون الاخذ في الاعتبار طريقة توزيع الفتحات بالواجهات.

المصدر: الباحث

2.4 استطلاع آراء السكان واجراء الاختبارات الإحصائية

تنقسم استمارة استطلاع الرأي إلى جزئيين؛ الأول يتناول بيانات خاصة بالمبحوث، الثاني يختص بتقييم البيئة العمرانية للمجاورة السكنية على ثلاثة مجالات (المجال المعماري، المجال العمراني، المجال

التخطيطي) من خلال تقييم مجموعة من العناصر 15، 24، 33 على التوالي. من حيث درجة أهميتها ومستوى تواجدها بالمجاورة، باستخدام مقياس خماسي (1، 2، 3، 4، 5) ترتيباً تصاعدياً تبعاً لدرجة الأهمية ومستوى التواجد.

سيتم اختبار تأثير الجهة المسئولة عن تصميم وتنفيذ المجاورة على كفاءة البيئة العمرانية بإيجاد الرضا الموزون لكل عنصر من عناصر المجالات والمتوسط الحسابي المعبر عن كل مجال، ثم استخدام برنامج الحزم الإحصائية للعلوم الاجتماعية اصدار 18(SPSS) بإجراء اختبار Mann-Whitney U test بين نتائج قيم الرضا الموزون لكلا نوعي الإسكان (الحر، الهيئات والبنك). لاختبار وجود فروق معنوية بين المجموعتين. حيث يتم تحويل الدرجات إلى قيم رتبية ويقارن متوسط الرتب بين المجموعتين وهذا الاختبار مخصص للبيانات الغير معلمية.

مخرجات اجراء الاختبار تشتمل على قيمة Z ومستوى المعنوية significance level، والذي يُعبر عنه بـ Asymp. Sig (2-tailed)، فإذا كان قيمته اقل من 0.05 هذا يعنى وجود فروق معنوية بين المجموعتين.[30]

نتائج التحليل الإحصائي

- تبين من نتائج اجراء اختبار Mann-Whitney U test ما يلي:

– وجود تباين في كفاءة البيئة العمرانية بعناصر كل مجال من مجالات البيئة العمرانية بين نوعي الإسكان (الحر، الهيئات والبنك). (جدول رقم 2)

جدول رقم (2): نتائج اختبار Mann-Whitney U test للإسكان الحر واسكان الهيئات والبنك لعناصر مجالات البيئة العمرانية:

متغيرات الدراسة				دلالة وجود فروق إحصائية في قيمة الرضا الموزون –معيار كفاءة البيئة العمرانية-	
المجال	المجال الفرعي		العنصر	Asymp. Sig. =	مدلول قيمة Asymp. Sig.
المجال المعماري	الأداء الأمثل (a_1، a_2)	a_1	استعمال نظم ترشيد الطاقة	0.000	√
		a_2	استعمال نظم ترشيد المياه	0.000	√
	التصميم الداخلي للمسكن (a_3: a_8)	a_3	كفاية مساحة وعدد الغرف بالمسكن	0.001	√
		a_4	وجود فراغ منفصل لكل استعمال	0.026	√
		a_5	تلبية المسكن المتطلبات الحالية والمستقبلية	0.064	●
		a_6	التهوية الطبيعية للمسكن	0.133	●
		a_7	ملائمة مساحات الغرف سواء الخدمية والسكنية	0.682	●
		a_8	انعدام الضوضاء المنتقلة من البيئة العمرانية إلى داخل المسكن	0.002	√

متغيرات الدراسة				دلالة وجود فروق إحصائية في قيمة الرضا الموزون –معيار كفاءة البيئة العمرانية-	
المجال	المجال الفرعي		العنصر	Asymp. Sig. =	مدلول قيمة Asymp. Sig.
المجال العمراني	التصميم الخارجي للمسكن (a_9: a_{15})	a_9	استعمال المفردات المعمارية الزخرفية في الواجهات	0.744	●
		a_{10}	الشعور بجمال الواجهة	0.153	●
		a_{11}	توافر الإضاءة الطبيعية على مدار النهار (حتى المغرب)	0.602	●
		a_{12}	المسافة بين الواجهات المتقابلة	0.002	√
		a_{13}	المسافة بين الأبواب للمباني السكنية المتجاورة	0.100	●
		a_{14}	توافر الخصوصية البصرية	0.004	√
		a_{15}	جودة مواد التشطيب الخارجي	0.001	√
	التكوين العام (u_1: u_7)	u_1	انعدام التلوث بالمجاورة	0.525	●
		u_2	الحفاظ على المباني بحالة جيدة	0.000	√
		u_3	وجود علامة مميزة تسهل الاستدلال على الأماكن بالمجاورة	0.000	√
		u_4	وجود مشهد طبيعي بالمجاورة	0.508	●
		u_5	المشهد الذي يواجه المسكن	0.985	●
		u_6	الاتجاه البحري لواجهة البناء	0.110	●
		u_7	عدد فتحات الواجهة	0.647	●
	الكتل العمرانية (u_8: u_{13})	u_8	عدد الوحدات السكنية بالمبنى	0.000	√
		u_9	عدد الوحدات السكنية بالدور	0.000	√
		u_{10}	مساحة قطعة الأرض بالمبنى الواحد	0.000	√
		u_{11}	طبيعة توزيع المباني السكنية	0.975	●
		u_{12}	تنوع مستويات الإسكان	0.834	●
		u_{13}	تواجد ساحات عامة بالمنطقة الخدمية بالمجاورة	0.951	●
	الفراغات والمساحات العامة (u_{14}: u_{17})	u_{14}	الحدائق والمناطق المفتوحة بالمجاورة	0.268	●
		u_{15}	تجهيزات الحدائق (أماكن جلوس، ملاعب للأطفال، ..)	0.843	●
		u_{16}	المسافة بين المسكن وأقرب منطقة مفتوحة	0.000	√
		u_{17}	وجود شبكة من ممرات المشاه تصل بين أجزاء المجاورة	0.068	●
	تسهيلات الشوارع (u_{18}: u_{24})	u_{18}	تسهيلات الحركة لذوي الاحتياجات الخاصة	0.003	√
		u_{19}	تسهيلات عبور المشاه	0.024	√
		u_{20}	أماكن انتظار السيارات والدراجات	0.163	●
		u_{21}	المسافة بين انتظار السيارات	0.000	√

متغيرات الدراسة				دلالة وجود فروق إحصائية في قيمة الرضا الموزون –معيار كفاءة البيئة العمرانية-	
المجال	المجال الفرعي	العنصر		Asymp. Sig. =	مدلول قيمة Asymp. Sig.
		والمسكن			
		تواجد محطات النقل العامة والمسافة بينهم	u_{22}	0.000	√
		تجهيزات منطقة الانتظار للنقل العام	u_{23}	0.820	●
		ملائمة المسافة بين محطة النقل والمسكن	u_{24}	0.000	√
المجال التخطيطي	الموقع (p_1: p_4)	موقع المجاورة بالنسبة إلى مركز المدينة	p_1	0.000	√
		إمكانية الوصول إلى مركز المدينة	p_2	0.001	√
		طبيعة حدود المجاورة	p_3	0.005	√
		وجود اختلاف في مستوى ارض المجاورة	p_4	0.016	√
	حجم المجاورة (p_5: p_6)	مساحة المجاورة	p_5	0.556	●
		ازدحام المجاورة (حجم السكان بالمجاورة)	p_6	0.046	√
	تصميم المرور الآلي والمشاه (p_7: p_{16})	تدرج في عروض الشوارع	p_7	0.003	√
		الفصل بين مرور المشاه والمرور الآلي	p_8	0.002	√
		الكثافة المرورية	p_9	0.001	√
		السرعة بالطرق	p_{10}	0.204	●
		سهولة الوصول إلى المناطق المحيطة بالمجاورة	p_{11}	0.017	√
		سهولة التجول في ارجاء المجاورة	p_{12}	0.045	√
		توافر عناصر التهدئة	p_{13}	0.001	√
		وجود الأضاءة	p_{14}	0.438	●
		أماكن الجلوس	p_{15}	0.978	●
		التشجير	p_{16}	0.001	√
	استعمالات الأراضي (p_{17}: p_{23})	نسبة الاستعمال السكني إلى الاستعمالات الأخرى بالمجاورة	p_{17}	0.152	●
		توافر الخدمات التعليمية	p_{18}	0.095	●
		توافر الخدمات التجارية	p_{19}	0.012	√
		توافر الملاعب	p_{20}	0.178	●
		توافر دور العبادة	p_{21}	0.001	√
		توافر استعمال آخر بخلاف الاستعمال السكني بالمباني السكنية	p_{22}	0.010	√
		اختلاف استعمال الدور الأرضي بالمباني السكنية	p_{23}	0.836	●
	تقسيم	فرص الحصول على عمل داخل	p_{24}	0.353	●

متغيرات الدراسة				دلالة وجود فروق إحصائية في قيمة الرضا الموزون –معيار كفاءة البيئة العمرانية-	
المجال	المجال الفرعي	العنصر		Asymp. Sig. =	مدلول قيمة Asymp. Sig.
	الملكيات والحيازات (p_{28} :p_{24})		المجاورة		
		p_{25}	وجود ملكية خاصة	0.141	●
		p_{26}	وجود حيازة	0.104	●
		p_{27}	عدد المشاركين في الحيازة	0.418	●
		p_{28}	وجود مظاهر جمالية تاريخية بالمجاورة	0.000	√
	الخدمات والمرافق (p_{33} :p_{29})	p_{29}	عدد الافراد المشتركين في الخدمة الواحدة	0.053	●
		p_{30}	المسافة بين الخدمة والمسكن	0.000	●
		p_{31}	المشاركة بنشاط جماعي في المجاورة	0.000	√
		p_{32}	المشاركة في الحكم المحلي	0.000	√
		p_{33}	كفاءة المرافق	0.596	●

● لا توجد فروق معنوية في الآراء بين المجموعات (Asymp. Sig.>= 0.05)، √ توجد فروق معنوية في الآراء بين المجموعات (Asymp. Sig.< 0.05)

المصدر: الباحث؛ بناء على الجداول الإحصائية

- عدم وجود تباين في كفاءة البيئة العمرانية بمتوسط إجمالي كل مجال من مجالات البيئة العمرانية (جدول رقم 3)

جدول رقم (3): نتائج اختبار Mann-Whitney U test للإسكان الحر واسكان الهيئات والبنك لمتوسط اجمالي كل مجال من مجالات البيئة العمرانية:

المجالات المكونة للبيئة العمرانية للمجاورة السكنية	دلالة وجود فروق إحصائية في قيمة الرضا الموزون –معيار كفاءة البيئة العمرانية-	
	Asymp. Sig. =	مدلول قيمة Asymp. Sig.
البعد المعماري	0.249	●
البعد العمراني	0.640	●
البعد التخطيطي	0.109	●

● لا توجد فروق معنوية في الآراء بين المجموعات (Asymp. Sig.>= 0.05)، √ توجد فروق معنوية في الآراء بين المجموعات (Asymp. Sig.< 0.05)

المصدر: الباحث؛ بناء على الجداول الإحصائي

أوضح التحليل الاحصائي مجموعة من النتائج التي يمكن تفسيرها على النحو التالي:

- تأثر الجهة المسئولة عن مشروع الإسكان على كفاءة عناصر مجالات البيئة العمرانية، فعلى سبيل المثال

تباينت كفاءة البيئة العمرانية بين نوعي الإسكان بكل من جودة مواد التشطيب -بالمجال المعماري-، وعدد الوحدات السكنية بالمبنى والدور -بالمجال العمراني-، توافر الخدمات التجارية ووسائل النقل العام -بالمجال التخطيطي-.

- تهتم الجهة المسئولة عن المشروع بعناصر دون الأخرى تبعاً لأولوية هذه العناصر لديها دون الاخذ في الاعتبار اولويتها لدى فئة السكان المستهدفة.
- لا يوجد تأثير للجهة المسئولة عن المشروع على مستوى اجمالي كل مجال من مجالات كفاءة البيئة العمرانية، أي لا يتوقف اجمالي كفاءة البيئة العمرانية على الهيئة المسئولة عن تصميم وتنفيذ المشروع انما يتوقع على مدى تحقيق المشروع لعناصر البيئة العمرانية بالمجاورة السكنية.

5. الخاتمة:

تفتقر الدراسات العمرانية بالقطر المصري تقييم كفاءة البيئة العمرانية على مستوى المجاورة السكنية والذي يؤثر على مستوى المعيشة ودرجة الاستيطان بالتجمعات العمرانية باعتبار المجاورة وحدة بنائها، وخاصة فيما يتعلق بالتقييم من قبل السكان.

حاول البحث دراسة تأثير الجهة المسئولة عن مشروع الإسكان على كفاءة البيئة العمرانية للمجاورة السكنية بالاعتماد على مفهوم الرضا السكاني من خلال دراسة مجالات اختصاص البيئة العمرانية؛ المجال المعماري والعمراني والتخطيطي في إطار دراسة مقارنة للاسكان المتوسط.

تناول البحث مفهوم البيئة العمرانية وكفاءتها، ثم طرح لكيفية قياس كفاءة البيئة العمرانية بالاعتماد على آراء السكان باستخدام المعادلة الموزونة لـ Rapharl (الرضا الموزون)، يله استخلاص متغيرات الدراسة والمتمثلة في مجالات البيئة العمرانية (المجال التخطيطي، المجال العمراني، المجال المعماري) في ضوء المراجعة النظرية لتصميم المجاورة وأساليب قياس التنمية المستدامة للمجاورة، لتقدم الدراسة التطبيقية بتحليل وصفي للبيئة العمرانية وتحليل احصائي لآراء السكان بمجاورات إسكان متوسط بمدينتي السادس من أكتوبر والشيخ زايد (إسكان حر، إسكان الهيئات والبنك على التوالي) ثم اختبار وجود فروق معنوية بين كفاءة البيئة العمرانية لنوعي الإسكان.

أوضحت النتائج عدم وجود فروق معنوية في اجمالي كل مجال من مجالات البيئة العمرانية بين نوعي الإسكان، أي أن؛ لا يوجد تأثير للجهة المسئولة عن المشروع على اجمالي كفاءة البيئة العمرانية. بينما اوضح التقييم المنفرد لعناصر كل مجال وجود تباين في كفاءة بعض العناصر باختلاف الجهة المسئولة عن المشروع.

المراجع

(1) أحمد عودة، فتحي ملكاوي، (1992)، اساسيات البحث العلمي، إربد مكتبة الكتاني
(2) وليم ساندرز وأليكس كربجر، ترجمة صالح بن على الهذلول (2010)، نشأة وتطور التصميم العمراني 1956- 2006 م، مجلة التصميم، جامعة هارفارد، عدد الربيع والصيف 2006 م.
(3) وزارة الإسكان والمرافق والتنمية العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، المخطط الاستراتيجي العام لمدينتي السادس من أكتوبر والشيخ زايد كمدينة واحدة، مخرجات دراسة المرحلة الأولى، مسودة التقرير الفني للوضع الراهن، يونية 2008
(4) جهاز مدينة السادس من أكتوبر ، http://www.6october.gov.eg/default.aspx
(5) جهاز مدينة الشيخ زايد، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

(6) Aditjandra, P. T., Mulley, C., & Nelson, J. D., (2013), The influence of neighbourhood design on travel behaviour: Empirical evidence from North East England, Transport Policy, 26, 54–65
(7) Atkinson, R., & Blandy, S. (2006). Gated communities, Routledge
(8) Basu, R. (2013). Managing quality in projects: An empirical study, International Journal of Project Management, xx, xxx–xxx
(9) Calthorpe, P. (1993). The Next American Metropolis: Ecology, Community, and the American Dream. New York, New York: Princeton Architectural Press.
(10) Castaneda, R. C. (2013), The quest for sustainable communities: the role of performance monitoring in the planning, design, and certification of sustainable neighborhoods, MSc. Thesis, the Graduate Faculty of The University of Texas at San Antonio.
(11) Charles, C. M., & Mertler, C. A .(2002) .Introduction to educational research (4th ed.). Boston, MA: Allyn & Bacon.
(12) Creswell, J. W .(2002) .Educational research: Planning, conducting, and evaluating quantitative and qualitative research .Upper Saddle River, NJ: Pearson Education
(13) Crosby, P. (1992). Quality is free: the art of making quality certain. New York: McGraw- Hill.
(14) Dall'O', G., Galante, A., Sanna, N., & Miller, K. (2013). On the Integration of Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)® ND Protocol with the Energy Planning and Management Tools in Italy: Strengths and Weaknesses, Energies, 6, 5990- 6015.
(15) Deming, W.E., (1989). Foundation for management of quality in the Western world. Paper presented to the institute of management and sciences, Osaka, Japan.
(16) Duany, A., & Plater-Zyberk, E. (1994). The neighborhood, the district and the corridor. In P. Katz (Eds.), The new urbanism: Toward an architecture of community.
(17) Feigenbaum, A.V., (1983).Total quality control: Engineering and management. Third ed. New Youk: MeGraw-Hill.
(18) Frey, H. (2005). Designing the city towards a more sustainable urban form. London and New York : Routledge.
(19) Furuseth, O. J. (1997). Neotraditional planning: a new strategy for building neighborhoods?: Land Use Policy, 14 (3), 201-213
(20) Gall, M. D., Borg, W. R., & Gall, J. P .(1996) .Educational research: An introductio (6th ed.). White Plains, NY: Longman.
(21) Gay, L. R., & Airasian, P .(2003) .Educational research: Competencies foranalysis and application (7th ed.). Upper Saddle River, NJ: Pearson Education.
(22) Girling, C., & Kellett, R. (2005). Skinny streets and green neighborhoods design for environment and community. Washington, Covelo, & London. oisland press.
(23) Giordano, S. (2010). "the Environmental Sustainability Evaluation of Logistic Settlements", PhD. Thesis, Technological Innovation for Built Environment, Politechnico Di Torino, Facolta Di Architettura, Italy
(24) Hallman, H.W. (1984). Neighborhoods Their Place in Urban Life. Beverly Hills, CA. Sage Publications
(25) Juran, J.M., (1989). Juran on Leadership for Quality. New York, NY: The Free Press
(26) James H. Smith, Gary E. Briers (2001), Quality of Life of Scholarship Recipients- Introduction and Theoretical Framework, Journal of Southern Agricultural Education Research, 51 (1), 114- 123
(27) McMillan, J. H., & Schumacher, S .(2001) .Research in education: A conceptual introduction (5th ed.). New York: Longman.
(28) Moore G. T., (1979, september). Architecture and human behavior: the place of environment-behavior studies in architecture. Wisconsin architect 18- 21.

(29) Neal, P. (2003). Urban Villages and the Making of Communities, London and New York. Spon Press.
(30) Pallant, J. (2005), SPSS Survival manual: A step by step guide to data analysis using SPSS for Windows (Version 12) (2nd edn), Allen & Unwin
(31) Raphael, D., Rukholm, E., Brown, I., Hill-Bailey, P., & Donato, E. (1996), 'The quality of life profile-Adolescent version: Background, description, and initial validation', Journal of Adolescent Health. 19, 366–375
(32) Russ, T. H. (2009), Site Planning and Design Handbook, Second Edition, The McGraw-Hill Companies.
(33) Sijeeni, T. A. (1995). Contemporary Arabian City: Muslim Ummah in Socio cultural and Urban Design Context. Michigan
(34) Smith, T., Nelischer, M., Perkins,N. (1997). Quality of an urban community: a framework for understanding the relationship between quality and physical form, Landscape and Urban Planning, 39, 229-241.
(35) Towers, G. (2005), An introduction to urban housing design: at home in the city, Elsevier.
(36) Walters, D. (2007). Designing Community "Charrettes, master plans and form-based codes:"Elsevier Ltd
(37) International Standard Organisation, (2005). ISO 10005: Quality management systems – Guidelines for quality management plans. Geneva.
(38) Quality of Life Research Unit (1998). Scoring the Quality of Life Profile. Retrieved December 3, 1998 from the World Wide Web: http://www.utoronto.ca/qol/assess.htm (In) James H. Smith, Gary E. Briers (2001), Quality of Life of Scholarship Recipients- Introduction and Theoretical Framework, Journal of Southern Agricultural Education Research, 51 (1), 114- 123
(39) LEED 2009 for neighborhood development, congress for the new urbanism, natural resources defense council, and the U.S. green building council, 2013
(40) BREEAM Communities, technical manual, code for a sustainable built environment SD202-0.0:2012, www.breeam.org
(41) www.buildingforlife.org (10/6/2014)
(42) Commission for Architecture and the Built Environment (CABE), 2001, "The Value of Urban Design, to Examine The Value Added by Good Urban Design", Great Britain.Thomas Telford Ltd.
(43) BREEAM for Communities, (2008).