

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

جامعة بوليتكنك فلسطين



كلية الهندسة

دائرة الهندسة المدنية والمعمارية

مشروع التخرج بعنوان:

"إعادة تأهيل قصر الجعار لبازار ومعرض تجاري وسط مدينة بيت لحم"

إعداد:

تمارة شفيق رزمق

إشراف:

م. فادي صلاح

الخليل – فلسطين

September - 2019

## الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع  
إلى من سهرت معي منذ كنت صغيرة، إلى من وضعت الجنة تحت أقدامها  
إليك يا أمي، يا أعلى إنسانة على قلبي  
إلى أبي الحبيب الذي أعطى وأوفى وبذل كل ما يستطيع لأجلي  
إلى قوتي ومن أظهروا لي جمال هذه الحياة  
إلى من تنوقت معهم أجمل اللحظات وعرفت معهم معنى الحياة... عائلتي  
إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة ... اساتذتنا  
إلى كل من ساهم في انجاح هذا البحث  
إلى الأرواح التي ارتقت فداء تراب الوطن الغالي ... شهدائنا الأبرار  
إلى من ينتظرون بزوغ حربة الشمس ... أسرانا البواسل

## الشكر والتقدير

بعد حمد الله أولاً، وشكره على توفيقه

أتوجه بالشكر الجزيل إلى اساتذتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير، وأخص بالشكر الأستاذ فادي صلاح على إشرافه ودعم وتوجيهه لي.

كما أتقدم بالشكر إلى كل يد قدمت العون، وأخص بالذكر:

مركز حفظ التراث الثقافي في بيت لحم

مكتب مستقبل المعمار الهندسي في بيت لحم

وإلى كل من قدم العون ولم يبخلوا بالمساعدة بأي شيء.

## فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع	الرقم
II	الاهداء	-
III	الشكرو التقدير	-
XIII	الملخص باللغة العربية	-
XIV	الملخص باللغة الإنجليزية	-
IV	قائمة المحتويات	-
XII	قائمة الجداول	-
1	الفصل الأول: مقدمة البحث	
3	التمهيد	1.1
3	مشكلة البحث	2.1
3	أهداف البحث	3.1
4	منهجية البحث	4.1
4	محددات البحث	5.1
5	هيكلية البحث	6.1
6	الجدول الزمني	7.1
6	الخلاصة	8.1
7	الفصل الثاني: الخلفية النظرية للتجارة والاقتصاد والمباني التقليدية	
9	التجارة والاقتصاد	1.2
9	التجارة والاسواق عبر الزمن	1.1.2
10	التجارة في فلسطين	3.1.2
11	المباني التجارية في فلسطين	4.1.2

12	المباني القديمة التاريخية في فلسطين	2.2
12	مقدمة	1.2.2
12	العمارة الفلسطينية	2.2.2
13	العمارة التقليدية في فلسطين و عمارة قرى الكراسي	3.2.2
14	تاريخ عمارة مدينة بيت لحم	4.2.2
16	التطور العمراني في مجال بناء القصور والمباني الفخمة في بيت لحم	3.2
19	الفصل الثالث: المعايير التصميمية للمجمعات التجارية	
21	تمهيد	1.3
21	أسس التصميم الخارجي للاواق	2.3
24	أسس التصميم الداخل للأسواق	3.3
24	أسس تخطيط المجمعات التجارية	4.3
25	العناصر المتواجدة بالفراغات العامة للمراكز التجارية	5.3
28	المرافق والنظم العامة بالمركز التجاري	6.3
29	الاشتراطات المعمارية	7.3
30	مواقف السيارات	8.3
31	مخارج الطوارئ	9.3
31	إشتراطات البناء المتعلقة بنوي الاحتياجات الخاصة	10.3
34	الاشتراطات الأمنية الخاصة بالمجمعات والمراكز التجارية	11.3
35	الفصل الرابع: الحالات الدراسية	
37	تمهيد	1.4
37	المركز الشبابي في بيت لحم	2.4

38	وصف المشروع	1.2.4
38	سبب اختيار المشروع كحالة دراسية	2.2.4
38	تحليل المشروع	3.2.4
48	النتائج	4.2.4
49	Plaza Sotomayor	3.4
49	وصف المشروع	1.3.4
49	سبب اختيار المشروع كحالة دراسية	2.3.4
50	تحليل المشروع	3.3.4
55	الخلاصة من المشروع	4.3.4
56	Bundeswehr Military History Museum	4.4
56	معلومات عامة	1.4.4
56	وصف المشروع	2.4.4
57	سبب اختيار المشروع كحالة دراسية	3.4.4
57	تحليل المشروع	4.4.4
64	الخلاصة من المشروع	5.4.4
65	الفصل الخامس: برنامج المشروع	
67	تمهيد	1.5
67	العناصر الوظيفية المقترحة	2.5
69	العلاقة الوظيفية بين فراغات المشروع	1.2.5
69	الخلاصة	2.2.5
	الفصل السادس: تحليل الموقع	
72	تمهيد	1.6

	التعريف بمدينة بيت لحم	2.6
74	التعريف بالموقع	1.2.6
74	التحليل الجغرافي	2.2.6
75	التحليل المناخي	3.2.6
78	السكان والنشاط الاقتصادي	4.2.6
78	موقع المشروع	3.6
78	التحليل العمراني	1.3.6
83	تحليل مبنى قصر الجعار	1.3.1.6
86	التحليل البيئي	2.3.6
89	الخلاصة	4.6
	قائمة الصور	
10	اول مركز تجاري في العالم	1.2
13	نزل يعود بناءه الى 200 عام في الناصرة	2.2
13	فصر الخطيب في بيت اكسا	3.2
14	قصر خليل في قرية جماعين	4.2
14	قصر ال مسعود في برقة	5.2
15	مدينة بيت لحم عام 1880م(جورج الاعمى)	6.2
16	مشهد عام لمدينة بيت لحم باتجاه الجنوب	7.2
18	مشهد عام للمركز التاريخي في بيت لحم	8.2
18	الواجهة الجنوبية الرئيسية لدار المهندس مرقص نصار	9.2

21	انواع مواد البناء المختلفة	1.3
22	تصاميم مختلفة لمداخل رئيسية لمركز تجاري	2.3
22	تصاميم مختلفة لواجهات العرض داخل المركز التجاري	3.3
23	اشكال مختلفة لانارة مباني المراكز التجارية	4.3
23	مواد مختلفة لارضيات ومساحات المراكز التجارية	5.3
24	امثلة على مسارات الحركة السهلة في المراكز التجارية واتصالها في محلات البيع	6.3
26	تنسيق لمحلات تجارية داخل المراكز التجارية بأساليب مختلفة	7.3
27	قطاع رأسي تجاري يوضح عناصر الاتصال الرئيسي	8.3
27	السلام المتحركة داخل المركز التجاري	9.3
28	اشكال مختلفة للمصاعد داخل المركز التجاري	10.3
31	الحد الأدنى لبعدها المواقف المائلة عن تقاطعات الطرق	11.3
32	قطاع رأسي لنسبة انحدار المنحدرات	12.3
32	مسقط افقي لموقف المعاقين وابعاده	13.3
33	الممرات للمتسوقين داخل المركز التجاري	14.3
33	ابعاد دورات المياه العامة المستعملة من قبل ذوي الاحتياجات الخاصة	15.3
37	الشكل العام للمركز الشبابي	1.4
38	موقع المركز الشبابي بالنسبة لساحة المهد	2.4
39	موقع مدينة بيت لحم في فلسطين	3.4
39	موقع بيت لحم في الضفة الغربية	4.4
39	موقع المركز الشبابي والوصول اليه	5.4
40	الواجهة الرئيسية والجانبية للمبنى القديم	6.4

41	الموقع العام للمركز قبل اعادة التأهيل	7.4
41	الموقع العام للمركز بعد اعادة التأهيل	8.4
42	طابق التسوية الأول	9.4
43	طابق التسوية الثاني وفراغاته	10.4
43	الطابق الارضي وفراغاته	11.4
44	الطابق الاول وفراغاته	12.4
44	الطابق الثاني وفراغاته	13.4
45	الواجهة الرئيسية والمبنيين القديم والمضاف	14.4
45	الواجه الرئيسية قبل اكمال البناء	15.4
46	الواجهة الرئيسية للمبنى المضاف بعد اكمال البناء	16.4
46	الواجهة الغربية للمركز	17.4
46	الواجهة الغربية والجنوبية للمركز	18.4
47	الواجهة الشمالية والجنوبية للمركز	19.4
49	الشكل العام لمبنى بلازا سوتومايور	20.4
50	امريكا الجنوبية وموقع دولة تشيلي منها	21.4
50	موقع وامتداد دولة تشيلي	22.4
50	موقع بلازا سوتومايور	23.4
51	الموقع العام للمشروع	24.4
51	الموقع العام للمشروع والمباني المحيطة	25.4
52	مسقط الطابق الارضي والاول مكرر	26.4
53	مسقط الطابق الثاني للمركز التجاري	27.4
54	مسقط الطابق الثالث	28.4

55	الواجهة الرئيسية للمبنى والكتلة الزجاجية امضافة	29.4
55	المدخل الرئيسي لمبنى بلازا سوتومايور	30.4
55	الواجهتان الجانبيتان للمبنى	31.4
55	الواجهة الجانبية للمبنى	32.4
56	الواجهة الرئيسية للمتحف	33.4
57	موقع المانيا في قارة اوروبا	34.4
57	موقع مدينة درسدن شرق المانيا	35.4
57	موقع المتحف الحربي في درسدن	36.4
58	سكتش للفكرة التصميمية	37.4
58	الفكرة التصميمية للكتلة الزجاجية مع المبنى القديم	38.4
58	صورة المتحف قبل عملية اعادة التأهيل عام 2001	39.4
59	الموقع العام للمتحف وما يحيط به	40.4
60	مسقط الطابق الارضي	41.4
60	مسقط الطابق الاول	42.4
61	مسقط الطابق الثاني	43.4
61	مسقط الطابق الثالث	45.4
62	مسقط الطابق الرابع	46.4
62	واجهة المبنى الرئيسية	47.4
63	واجهات المبنى الجانبية	48.4
64	داخل المظلة في الطابق الخامس من المبنى	49.4
64	معرض الصور في الطابق الثالث من المبنى	50.4
69	العلاقات الوظيفية بين فراغات المشروع	3.5

70	مركز مدينة بيت لحم والشوارع الأكثر نشاط تجاري	1.6
71	الواجهة الرئيسية لمبنى قصر جاسر	2.6
71	الواجهة الرئيسية لقصر صالح جقمان	3.6
72	الواجهة الرئيسية لقصر الجعار	4.6
72	الواجهة الرئيسية لقصر الاخوة هرماس	5.6
73	موقع بيت لحم بالنسبة لفلسطين	6.6
73	موقع بيت لحم في الضفة الغربية	7.6
74	متوسط درجات الحرارة في بيت لحم	8.6
74	درجات الحرارة العظمى في مدينة بيت لحم	9.6
75	وردة الرياح في مدينة بيت لحم	10.6
75	متوسط درجات الحرارة في بيت لحم	11.6
75	كمية الهطول في بيت لحم	12.6
75	كميات الهطول في بيت لحم	13.6
76	توزيع القوى العاملة حسب النشاط الاقتصادي في مدينة بيت لحم	14.6
77	خارطة الوصول إلى موقع المشروع من المدخل الجنوبي الغربي	15.6
77	خارطة الوصول الى الموقع من المدخل الشمالي الشرقي	16.6
80	موقع قطعة الارض بالنسبة لوسط البلد وعلاقتها بالمحيط	17.6
80	معالم قطعة الارض والشوارع المؤدية اليها	18.6
81	اهم المباني المحيطة بالمشروع وذات القيمة التاريخية	19.6
82	تتابع الصورة البصرية للوصول الى قصر الجعار	20.6
83	لقطات المتسلسلة البصرية وصولاً للموقع	21.6
83	الواجهة الرئيسية لقصر الجعار	22.6

84	الواجهة الغربية	23.6
84	الواجهة الشرقية	24.6
85	الدرج الحجري الداخلي	25.6
85	الليوان في الطابق الاول	26.6
85	الاعمدة الاسمنتية عند المدخل الجنوبي والشرفة الحجرية البارزة في الواجهة الشرقية	27.6
86	البلاط الملون في الطابق الاول	28.6
86	سمات سطح الارض في الموقع	29.6
87	القطاع (أ-أ) لقطعة الارض مع مبنى قصر الجعار	30.6
87	القطاع(ب-ب) لقطعة الارض مع مبنى قصر الجعار	31.6
88	حركة وزوايا الشمس الافقية	32.6
88	تحليل الرياح	33.6
89	تصريف المياه داخل الموقع	34.6
<b>قائمة الجداول</b>		
6	البرنامج الزمني للمشروع.	1.1
68	مساحات الفراغات الداخلية للمشروع	1.5
68	مساحات الفراغات الخارجية للمشروع	2.5

## المستخلص

تتعرض العمارة التقليدية في فلسطين لشتى انواع التدمير والخراب . فبالاضافة الى ما يسببه الاحتلال الاسرائيلي من تدمير للمراكز والمباني التاريخية في فلسطين ، فان خراب المباني التاريخية وتآكلها يعودان بالاساس الى اهمال هذه المباني وهجرانها وتركها للطبيعة فتهدم وتندثر .

تكمن المشكلة في وجود العديد من المباني التقليدية العريقة كمبنى قصر الجعار في مدينة بيت لحم الذي يروي حكاية شعوب باكملها مهمله منذ زمن وتكاد تندثر مع الوقت فالمبنى بحاجة الى اعادة تأهيل واحياء بطريقة تتناسب مع التطور الحضاري في المنطقة كمركز تجاري وكون مكان وجود القصر في مركز مدينة بيت لحم حيث الحركة التجارية القوية سبب اختيار اعادة تأهيله الى مركز تجاري وايضا عدم وجود مبنى تقليدي تم اعادة تحويله الى مبنى تجاري مما يجعل المشروع فريد من نوعه في المنطقة وإعادة روح الحياة الفلسطينية، والحفاظ على الموروث الثقافي الفلسطيني.

من خلال جمع المعلومات من بعض الكتب، المقالات، الأوراق العلمية، والمواقع الالكترونية، وإدراج الحالات الدراسية التي تساعد على فهم المشروع، وعمل بعض الزيارات للجهات المعنية، ، تم تحديد ملامح منهجية البحث التي تقوم على البحث بشقيه النوعي والكمي.

لتحقيق اهداف البحث تمت دراسة المعايير التصميمية والتخطيطية لمباني قديمة تم اعادة تأهيلها، واتباعها اختيار المبنى القديم وقطعة الارض الواقعة في وسط مدينة بيت لحم، وذلك لحاجة المنطقة لمثل هذه المشاريع، ووجود قطعة ارض مناسبة للمشروع مما يسهل تنفيذ المشروع، ومن ثم تحديد متطلبات المشروع بناءً على تحليل وظائف المشروع.

## Abstract:

The traditional architecture in Palestine is exposed to a various types of destruction and distortion. In addition to the destruction caused by the Israeli occupation for the historical centers and buildings in Palestine, the main reason returns to neglecting these buildings and abandonment it to the nature to fallout and gone.

The problem lies in the existence of many traditional buildings such as the al Jaar palace building in the city of Bethlehem, which tells the story of the entire nation neglected for a long time and almost disappear with time. The building needs to be rehabilitated in manner commensurate with the development of civilization in the region as a commercial center and the fact that the location of the palace in the center of the city of Bethlehem, where the strongest commercial movement caused the choice of rehabilitation to a shopping center and the absence of a traditional building converted into a shopping building, that makes project unique in the region and restore the spirit of Palestinian life and preserve the Palestinian cultural heritage.

Through the study of some relevant references, use of information available, and collect information from some websites, and visit some concerned authorities, has been determined the type of research methodology that is based on quantitative and qualitative research.

To achieve the research objectives, The research has been studied design and planning standards for buildings rehabilitation, More than one case study were analyzed to determine the weaknesses and strengths for each to be used and avoided in the design process, then the site location was analyzed to determine the potentials that will help in

determining the need for the project, then the project requirements have been identified by analysis the function of project.

## الفصل الأول

### مقدمة البحث

## الفصل الأول

### مقدمة البحث

- 1.1. التمهيد
- 2.1. مشكلة البحث
- 3.1. أهداف البحث
- 4.1. منهجية البحث
- 5.1. محددات البحث
- 6.1. هيكلية البحث
- 7.1. البرنامج الزمني
- 8.1. الخلاصة

## الفصل الاول

### المقدمة

#### 1.1 تمهيد

تحمل المعالم التاريخية رسالة روحية عن ماضي البشرية، وتبقى بالنسبة لمجرى الحياة شاهدا حيا على التقاليد العريقة للشعوب الغابرة. البشرية جمعاء اصبحت تعي كثر فأكثر بوحه قيمها الانسانية، وتعتبر هذه المخلفات تراثا مشتركا تلترم بالحفاظ عليه وصيانهه وتبليغه بكامل عناصره للاجيال القادمة .

ان الترميم عملية متخصصة بشكل استثنائي. وهي تهدف الى المحافظة على القيم الجمالية والتاريخية للمعلم و ابرازها وتستند الى احترام المواد الاصلية والزئائق الاصلية واذا اتضح ان التقنيات التقليدية غير ملائمة، فان تدعيم المعلم وتقويته يمكن ان يتم اللجوء الى اي تقنية من تقنيات البناء والترميم الحديثة التي اظهرت نجاعتها المعطيات العلمية والتجربة. ان المساهمات المختلفة من كل العصور في تشيير معلم يجب احترامها،اذ ان توحيد الاسلوب ليس الهدف المنشود من عملية الترميم، كما ان تعويض العناصر المفقودة يجب ان يكون بطريقة منسجمة مع المعلم ككل مع ابرازها عن العناصر الاصلية حتى لا تتسبب عملية الترميم بتزييف الادلة الفنية او التاريخية .

#### 2.1 مشكلة البحث

تتعرض العمارة التقليدية في فلسطين لشتى انواع التدمير والخراب. فبالاضافة الى ما يسببه الاحتلال الاسرائيلي من تدمير للمراكز والمباني التاريخية في فلسطين، فان خراب المباني التاريخية وتاكلها يعودان بالاساس الى اهمال هذه المباني وهجرانها وتركها للطبيعة فتهدم وتندثر .

تكمن مشكلة البحث في وجود العديد من المباني التقليدية العريقة كمبنى قصر الجعار في مدينة بيت لحم الذي يروي حكاية شعوب باكملها مهمل منذ زمن وتكاد تندثر مع الوقت فالمبنى بحاجة الى اعادة تأهيل واحياء بطريقة تتناسب مع التطور الحضاري في المنطقة كمركز تجاري كما هو مقترح من قبل الباحث.

#### 3.1 اهداف البحث

يهدف هذا المشروع الى تحقيق هدفين احدهما رئيسي والاخر فرعي كالآتي :

1- الهدف الرئيسي :

- المحافظة على التراث الثقافي والعمراني لمدينة بيت لحم، و ابراز معالمها الاثرية، والتاريخية واعادة تأهيلها اضافة الى توفير الخدمات والمتطلبات الضرورية لتنمية المنطقة .
- تقديم التاريخ والثقافة الفلسطينية بصورة جديدة واسلوب معاصر متميز.

- ايجاد دراسة نظرية وتفصيلية عن احد الاساليب والانماط التقليدية التي استخدمت في البناء لفترة من الفترات في فلسطين .

## 2- الاهداف الثانوية :

- توفير العديد من فرص العمل من خلال اعادة تأهيل المبنى (قصر الجعار) الى مركز تجاري يتيح للعديد العمل فيه .
- تشجيع دراسة مثل هذه المشاريع والاهتمام بالمباني التاريخية القديمة.

## 4.1 منهجية البحث

يعتمد البحث على المنهج الوصفي التحليلي بشقيه النظري والعملي والمنهج الكمي، كما يلي:

### 1. المنهج الوصفي النظري:

- الاطلاع على الكتب والمراجع والأبحاث العلمية والأكاديمية المتوفرة والمواقع الالكترونية العلمية بالإضافة إلى الاطلاع على مشاريع سابقة ذات صلة بموضوع البحث وفهمها وتحليلها.

### 2. المنهج الوصفي العملي:

- من خلال زيارة مركز حفظ التراث الثقافي في بيت لحم والاستفسار عن المشروع، والزيارات الميدانية لمشاريع مشابهة والتعرف عليها وتحليلها والاستفادة منها والمقابلات مع اشخاص متخصصين او خبراء في المجال .
- زيارة الموقع والتعرف عليه وتوثيقه فوتوغرافيا.
- توثق المبنى هندسيا من اللواجهات والمساقط الافقية.
- تحليل مواد البناء وطرق الانشاء المستخدمة في المبنى.
- اعادة تأهيل المبنى وتصميمه داخليا وتهيينته جيدا لاعادة استخدامه كمجمع تجاري فريد من نوعه في المنطقة.

## 5.1 محددات البحث

كان هناك بعض المحددات التي اثرت على سير العمل، تم تلخيصها بما يأتي:

- عدم وجود حالات دراسية محلية يمكن زيارتها مشابهة لمبنى تقليدي تم تحويله لمركز تجاري ، حيث تم الاستعانة بحالات دراسية غير محلية ولكنها ذات طبيعة جغرافية وفكرية ثقافية مشابهة للبيئة المحلية.
- قلة الرسومات المعمارية (المساقط الافقية، اللواجهات، المقاطع) المتوفرة للمبنى .

منطقة الدراسة :

يقع مبنى قصر الجعار الذي سوف يتم اعادة تأهيله في مدينة بيت لحم لذلك فان الخلفية النظرية سوف تشمل دراسة عن مدينة بيت لحم وطبيعة القصور والمباني فيها .

## 6.1 هيكلية البحث

تم تقسيم هذا البحث إلى ستة فصول، بحيث تغطي الجوانب النظرية اللازمة لدراسة اعادة تأهيل المبنى القديم الى مجمع تجاري، وجاء التقسيم كما يلي:

### 1- الفصل الأول بعنوان "مقدمة البحث" :

يشمل وصف عام للبحث وأهميته وأهدافه ومنهجية البحث ومحدداته، مما شكل خلفية نظرية عن المشروع.

### 2- الفصل الثاني بعنوان "الخلفية النظرية" :

يتضمن مفهوم التجارة والاقتصاد ودراسة العمارة الفلسطينية ومراحل تطورها ودراسة تفصيلية لأنماط العمارة الفلسطينية، واعداد تأهيل المباني التقليدية وتفصيلها العمرانية والمعمارية وما هي علاقة التجارة بعمارة التقليدية.

### 3- الفصل الثالث بعنوان "الأسس والمعايير التخطيطية والتصميمية الخاصة بالمجمعات التجارية" :

ويتضمن المعايير والاسس الخاصة التي يجب اتباعها في المشروع ليتم بالشكل الصحيح.

### 4- الفصل الرابع بعنوان "الحالات الدراسية" :

ويتضمن حالات دراسية لمباني تقليدية تم ترميمها واعداد استخدامها حيث يتناول حالتين دراستين الاولى محلية في مدينة بيت لحم والثانية والثالثة عالمية.

### 5- الفصل الخامس بعنوان "برنامج المشروع والوظيفة الجديدة والفراغات المقترحة" :

يوضح الاحتياجات والمتطلبات الجديدة لمبنى قصر الجعار، واهم الفراغات المقترحة لاعادة استخدام المبنى وتأهيله كمركز تجاري.

### 6- الفصل السادس بعنوان " تحليل الموقع - مبنى قصر الجعار - توثيقه وتحليله " :

يتضمن هذا الفصل مراجعة وتحليل المخططات ومراحل التوثيق وجمع المعلومات التي يمر بها تحليل الموقع للمشروع وتحليل المبنى بيئيا ومعماريا وانشائيا.

## 7.1. الجدول الزمني للمشروع :

الاسبوع														العمل
الرابع عشر	الثالث عشر	الثاني عشر	الحادي عشر	العاشر	التاسع	الثامن	السابع	السادس	الخامس	الرابع	الثالث	الثاني	الاول	
														اختيار المشروع
														مراجعة المشرف
														جمع المعلومات عن المشروع
														مقدمة البحث
														الخلفية النظرية
														دراسة المعايير
														دراسة الحالات الدراسية
														تحليل موقع المشروع
														طرح برنامج المشروع
														تسليم البحث

### 8.1 خلاصة البحث:

بعد دراسة هذا الفصل تم تحديد ملامح البحث وتحديد نوعه، ومعرفة أسباب القيام بهذا البحث وأهدافه والتعرف على المحددات والصعوبات التي واجهت عملية جمع المعلومات، ومن خلال منهجية البحث استطعت الخروج ببرنامج منطقي لكيفية جمع المعلومات وفرزها وترتيبها ضمن هيكلية محددة وواضحة تسهل عملية البحث وتوضح التسلسل المنطقي للمعلومات التي يشملها البحث.

## الفصل الثاني

### الخلفية النظرية

## الفصل الثاني

### الخلفية النظرية للتجارة والاقتصاد و المباني التقليدية في مدينة بيت لحم

#### 1.2 التجارة والاقتصاد

##### 1.1.2 تمهيد

##### 2.1.2 التجارة والاسواق عبر الزمن

##### 3.1.2 التجارة في فلسطين

##### 4.1.2 المباني التجارية في فلسطين

#### 2.2 المباني القديمة التاريخية في فلسطين

##### 1.2.2 مقدمة

##### 2.2.2 العمارة الفلسطينية

##### 3.2.2 العمارة التقليدية في فلسطين وعمارة قرى الكراسي

##### 4.2.2 تاريخ عمارة مدينة بيت لحم

#### 3.2 التطور العمراني في مجال بناء القصور والمباني الفخمة في بيت لحم

## الفصل الثاني

### الخلفية النظرية للتجارة والاقتصاد والمباني التقليدية في مدينة بيت لحم

#### 1.2. التجارة والاقتصاد

##### 1.1.2 تمهيد :

التجارة (بالإنجليزية) Trade هي مجموعة من العمليات التجارية التي تشمل على شراء وبيع الخدمات والسلع، وتُعرف التجارة بأنها تبادل مجموعة من الأشياء من خلال صفقة تجارية تعتمد على بيع أو شراء مُنتجات أو مواد مُعيّنة، من التعريفات الأخرى للتجارة أنّها العملية أو الفعل الذي يرتبط ببيع أو تبادل أو شراء السلع، سواءً عن طريق الجملة أو التجزئة، كما أنّ التجارة تعبير يُستخدم لوصف مجموعة من النشاطات الترويجية؛ من أجل تحفيز بيع السلع وشرائها<sup>1</sup>.

##### 2.1.2 التجارة والاسواق عبر الزمن:

كان العرب منذ الجاهلية ينتقلون من مكان إلى آخر في سبيل التجارة، ولتوسط بلاد العرب بين قارات العالم القديم والحضارات السابقة، فقد ازدهرت التجارة في بلادهم، واشتغل بها معظمهم، وألّفوا في جاهليتهم أنماطاً خاصة في البيع يتخذونها في أسواقهم، وبقدوم الإسلام تم تحريم بعض هذه الأنماط والنهي عنها، فشرع البيع والتجارة التي فيها خيراً للناس دون إلحاق الضرر لأي من المباعين. واشتهر العرب كذلك بالأسواق الموسمية التي تشهد لهم بعبقريتهم، حيث أنهم بذلك ابتكرو نظاماً جديداً لم يُسبقوا إليه، فقد كانت الأسواق التجارية تلبية لحاجات اجتماعية واقتصادية، وتقوم في مناطق متعددة من جزيرة العرب، وبحمائية قبائل مختلفة وضمن مواقيت متفاوتة، وبالرغم من ذلك فقد كان لها جميعاً ملامح عاملة مشتركة بينها، ومن أشهر الأسواق (سوق عكاظ) الذي يقام في مكة في موسم الحج، والإسلام لم يحد من النشاط العربي التجاري، بل اهتم بأمر تجارتهم وشرع لهم فيما يحتاجون إليه، وامتلى الحديث الشريف بأحكام البيع والشراء والاحتكار والديون والربا وغيرها.

وفي فترة العصور الوسطى كانت الكنيسة تسيطر على الاقتصاد وحياة المواطنين في أوروبا، وبعد تزايد سكانها واتساع التجارة وزيادة عروض الذهب والفضة، قام نظام الاقتراض الذي كان له أثر كبير في الاستثمار وتشغيل الجهاز الإنتاجي والتسويق، وبدأ الاقتصاد يحيا حيث أن العرب كانوا يتحكمون في التجارة في جزئها الشرقي، أما في الجزء الغربي فكانت تحت سيطرة التجار الإيطاليين الذين جنوا أرباحاً كثيرة. بدأ تطور الحياة الاقتصادية لدى الأوروبيين في اكتشافهم لطريق رأس الرجاء الصالح، الأمر الذي أدى إلى ازدهار تجارتهم، وبدؤوا باستعمار الدول الشرقية تجارياً.

<sup>1</sup> mawdo3.com/تعريف\_التجارة

وحيث قامت الثورة الصناعية وتطورت وسائل المواصلات، أصبح التسوق للخارج من الأمور الملحة، مما أدى إلى تطور المشروعات الاقتصادية، وإقامة البورصات والشركات والغرف التجارية والمعارض الدولية. وظهرت أيضا نتيجة التطور والثورة الصناعية اشكال وانواع جديدة للاسواق فظهرت المراكز التجارية او مراكز التسوق التي تسمى ب (المولات) ولكن الحاجة ام الاختراع فلم يكن ظهور مراكز التسوق صدفة، بل ظهرت تلبية لحاجات المستهلكين، والمول صُمم لإستهواء المتسوق لشراء كل ما هو جديد ومتنوع مجتمع تحت سقف واحد. ومركز التسوق أو المول التجاري هو مبني أو مجمع مغطى جزئيا أو كليا، ويشتمل المول على مراكز ترفيهية ومتاجر متنوعة تضم كافة السلع الإستهلاكية بالإضافة إلى المطاعم المتعددة والكافيهات ومواقف السيارات.

وبدأ تاريخ مراكز التسوق كفن معماري استهلاكي منذ 60 عاماً ليتطور ويصل إلى ماوصل إليه، ولتكون المولات معالم بارزة في بعض الدول، وعامل جذب سياحي هام. وقد بني اول مركز تجاري في العالم عام 1955 م وهو مول "ساوثديل سينتر في مينيسوتا" بالولايات المتحدة الأمريكية، هو المبنى الأول من نوعه في العالم، صممه المعماري فيكتور غورن، وكان الهدف منه خلق مراكز تبضع توفر للمشتريين مناخاً إجتماعياً في ضواحي المدن<sup>2</sup>.



الشكل (1.2) : أول مركز تجاري في العالم "ساوثديل سينتر في مينيسوتا" بالولايات المتحدة الأمريكية

المصدر : [www.stylepark.com](http://www.stylepark.com)

### 3.1.2 التجارة في فلسطين

التجارة قطاع اقتصادي مرتبط بقطاعي الإنتاج الرئيسيين: الزراعة والصناعة، وقد تم التبادل التجاري منذ العصور القديمة بين فلسطين ومراكز الحضارات القديمة، كالعراق شرقاً ومصر جنوباً غرباً وسوريا شمالاً والحجاز واليمن جنوباً، وكانت فلسطين بالإضافة إلى تجارتهم مع الأقطار العربية المجاورة تعد جسراً صالحاً لمرور التجارة، إذ كان الفراغ يستوردون الأخشاب من الفينيقيين في شمال فلسطين، ويصدرون إليها العاج وريش النعام والأدوات المختلفة، وظل السبأيون والمعينيون يتاجرون في بلاد الشام مدة طويلة، ويعتقد أنهم بنوا مدينة غزة القديمة وبعض المدن الأخرى في فلسطين.

<sup>2</sup> حسن حجازي، "السوق"، الموسوعة العربية

ازدهرت الحركة التجارية في فلسطين في العصور الوسطى لأنها كانت واقعة على طريق التجارة العالمية بين الشرق الأقصى وجنوب آسيا من جهة، وأوروبا من جهة أخرى، وازدهرت الموانئ الفلسطينية على البحر المتوسط، وعلى خليج العقبة لزيادة حركة التجارة عبرها، وقد اشتهر العرب في شبه الجزيرة العربية بالتجارة، وكانت قوافلهم تسير ما بين الشام واليمن في رحلتي الشتاء والصيف، قال تعالى: " لِإِبْلَاهِهِ قُرَيْشٍ ، إِبْلَاهِهِمْ رِحْلَةَ الشِّتَاءِ وَالصَّيْفِ ، فَلْيَعْبُدُوا رَبَّ هَذَا الْبَيْتِ ، الَّذِي أَطْعَمَهُم مِّن جُوعٍ وَأَمَّنَّهُم مِّن خَوْفٍ " <sup>3</sup>

ومما يؤكد هذا الكلام أن هاشم بن عبد مناف " جد الرسول " مات بالطريق وهو عائد بتجارته من الشام إلى الحجاز ودفن في غزة، كما عمل الرسول عليه أفضل الصلاة والسلام بالتجارة بين الشام والحجاز وقد عرف الخليفة " عثمان بن عفان " انه من كبار التجار في الحجاز، وأن قوافله التجارية كانت تسير بين الشام والحجاز عن طريق فلسطين .

وفي العصور الحديثة ازدهرت التجارة في فلسطين طوال العهد العثماني وامتدت إلى أوروبا من جهة والى الولايات العثمانية من جهة أخرى، وكانت هذه الفترة امتداداً لفترة حكم الصليبيين لفلسطين واحتكارهم التجارة بين المشرق العربي وأوروبا، وقد كان لفلسطين في عهد الفرنجة دور هام، وكانت حلقة الوصل التجارية بين المنطقة العربية وأوروبا، ثم جاء الاستعمار الأوروبي للمنطقة العربية لتصبح فلسطين تحت الانتداب البريطاني، ومن بعده تحت السيطرة الصهيونية، فارتبطت التجارة ببريطانيا طوال فترة الانتداب، مثلما ارتبطت فيها بعد بالكيان الصهيوني، ولا تزال إلى الآن كذلك .

وبالإضافة إلى الحركة التجارية التي تمارس يوميا في اسواق المدن والقرى ، تخصص كل مدينة او قرية تقريبا يوما ولحداً في الأسبوع، تقيم فيه سوقاً يجتمع فيها التجار والمواطنين من المدينة نفسها، بالإضافة إلى القادمين من المدن والقرى الأخرى المجاورة ليتبادل هؤلاء جميعاً السلع المعروضة <sup>4</sup> .

#### 4.1.2 المباني التجارية في فلسطين

يُعتبر المبنى التجاري نمطاً معمارياً مُطوّراً عن نمط المباني المتعددة الأغراض في معظم الحالات. ويمكن أن تكون مباني منفصلة أو ملحقة بمباني أخرى بدون خط ارتداد. تأخذ بالعادة شكل الأرض المُقامة عليها، وتتواجد بالمناطق التجارية في كل المدن والقرى بالضفة الغربية وقطاع غزة .

يمكن تصنيف المباني التجارية في الأراضي الفلسطينية إلى نوعين رئيسيين: مباني المحلات الخيطية، ومباني المكاتب. تتبع المحلات في النمط الأول خط الشارع، بحيث تشكل سلسلة من محلات الشوارع الرئيسية بالمناطق التجارية. أما في النمط الثاني، فتكون الوظيفة للمبنى هي المحلات والمكاتب، التي تحوي في بعض الأحيان على فناء داخلي يتوسط المبنى، وتطل عليه أحياناً جميع الطوابق من الداخل أو بعضها، مع وجود فتحة زجاجية بالسقف غالباً. في بعض الحالات لا توجد الفناءات في هذه المباني، فتقتصر الحركة العمودية على الأدراج والمصاعد، بينما تمر الحركة الأفقية في الممرات التي تقود إلى المكاتب والمناطق المختلفة.

وفي الوقت الحالي ساد مفهوم المراكز التجارية اي (المولات ) جميع المدن الفلسطينية واصبحت تحتوي على العديد منها

<sup>3</sup> القرآن الكريم، سورة قريش (1-4)  
<sup>4</sup> www.palestinapedia.net

وبتصاميم معمارية مختلفة وكون فلسطين تحتوي على العديد من المباني التقليدية الجميلة التي تروي حكاية شعب بأكمله كان لا بد من التفكير في إعادة احياء مثل هذه المباني لتكون مراكز تجارية تستقطب السكان وحتى السياح للاستمتاع بعبق التاريخ اثناء التسوق وللتأكيد على اهمية الحفاظ على مثل هذه المباني فدمجها مع التجارة والتسوق يجعل منها مكانا حيويا ومهما للمنطقة ، ومدينة كمدينة بيت لحم تحتوي على العديد من القصور التقليدية الجميلة كقصر الجعار، لا بد من إعادة احيائها ودمجها بالتجارة كجعلها مركزا تجاريا لوجودها في وسط المدينة<sup>5</sup>.

## 2.2. المباني القديمة التاريخية في فلسطين :

### 1.2.2 مقدمة :

إن الموروث الثقافي والطبيعي لفلسطين كنزٌ فريد من نوعه، لا يمكن استبداله أو تعويضه، ومعرفة فلسطين وتاريخها لا تقتصر على معرفة جهادها ونضالها ، بل بالاطلاع على جذور هذه الحضارة وهذا البلد العريق، ولا شك أن احياء التراث بكافة انواعه والحفاظ عليه ونقله سليما للأجيال القادمة هو شرط أساسي لتخليد آثار الحضارة الفلسطينية العريقة . وحيث ان فلسطين تتميز بالعديد من المواقع الثقافية والطبيعية ذات القيمة العالمية والاستثنائية، التي تمثل التنوع الحضاري والثقافي على هذه الأرض ويجب ان ندرك تماما ضرورة الحفاظ على هذه المواقع في جميع المدن الفلسطينية وحمايتها وسوف نخص بالذكر المباني التقليدية والحفاظ عليها في مدينة بيت لحم بشكل خاص (6)

### 2.2.2 العمارة الفلسطينية :

تُشكّل العمارة في فلسطين جزءاً مهماً من التراث الثقافي للشعب الفلسطيني. وتُشير إلى طُرُز متعددة من الفن المعماري التقليدي والمعاصر في فلسطين التاريخية عبر فترات زمنية مختلفة فقد مرت فلسطين بالحكم الكنعاني اولا ثم الرومان من بعدهم البيزنطيون ثم الخلافة الاسلامية ثم الفترة الصليبية ومن بعدها الايوبيون والمماليك ومن ثم العثمانيون فالانتداب البريطاني . وتُعتبر العمارة المحليّة في فلسطين جزءاً من العمارة العربيّة والمتوسّطيّة والإسلاميّة المحيطة، حيث أن هناك تشابهاً في استخدام العناصر والتفاصيل ومواد البناء مع أجزاء أخرى من بلاد الشام.

تمتلك فلسطين أسلوباً معمارياً واسعاً ومتنوعاً لا يمكن تصنيفه ببساطة وفقاً للفتريات التاريخية فحسب، وإنما حسب طبيعة المواد المستخدمة أيضاً. ويرجع ذلك إلى أن هذه العمارة غنيّة بموروثها من المباني والمفردات المعماريّة، بالإضافة إلى دور العديد من الدول التي حكمت البلاد واحتلتها، حيث امتزج الطابع المحلي مع الأجنبي. ولقد أسهم المعماريّون وبنّاءو الحجر والحرفيّون الفلسطينيّون على مر العقود الماضيّة في تشكيل هويّة وطابع العمارة الفلسطينيّة. وساهموا أيضاً في عدد كبير من مشاريع الدول المجاورة والمهجر، حيث نقلوا معهم أسلوب العمارة في فلسطين، في حين تأثروا بالأسلوب المعماري لتلك المناطق أيضاً.

<sup>5</sup> تاريخ فلسطين القديم والوسيط، د. نهاد محمد سعدي الشيخ خليل - كلية الآداب، الجامعة الإسلامية في غزة

<sup>6</sup> مركز حفظ التراث الثقافي ، المهندس الصغير ، بيت لحم ، 2011 ، ص 9

يُعتبر الحجر الطبيعي مادة البناء الرئيسية في فلسطين، كما يُعتبر حجر القدس أحد الأنواع الشائعة منه في المنطقة. وينافس الحجر الفلسطيني نظيره الأوروبي عالمياً، ويتمتع بسمعة كبيرة ورائدة في العالم، وله علامات تجارية مُسجلة بأسماء مدن فلسطينية مثل القدس، وتَفُوح، وجنين. لقد استخدم الفلسطينيون الحجر في البناء لمنظره المميز، ولمرونته الكبيرة في التلاعب بالكتل، وإمكانية التنوع في اللون والنوع، كما أن الأبنية المشيدة بالحجر تمتاز بطول العمر وقلة الحاجة إلى الصيانة والقدرة العالية على العزل الحراري صيفاً وشتاءً<sup>7</sup>.



الشكل (3.2) : قصر الخطيب في بيت اكسا

المصدر: مؤسسة رواق- قرى الكراسي



الشكل(2.2): نزل يعود ببناءه الى 200 عام في الناصرة

المصدر: مؤسسة رواق- قرى الكراسي

### 3.2.2 العمارة التقليدية في فلسطين وعمارة قرى الكراسي :

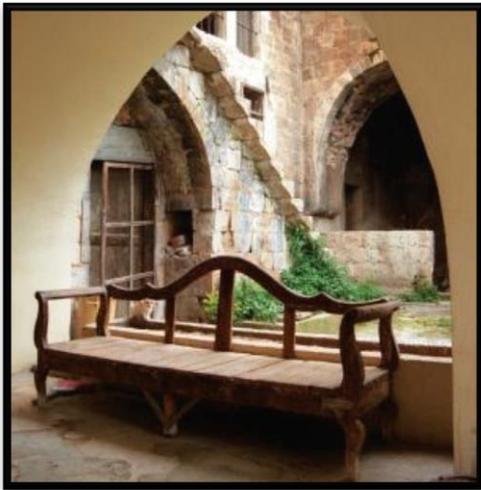
يشير مصطلح العمارة التقليدية الفلسطينية إلى نوع مُحدّد من المباني التي شُيّدت في فلسطين التاريخية بطريقة ومواد وتقنيات تقليدية، حيث تم الأخذ بعين الاعتبار أن إنشاء تلك المباني تم بمواد محلية ذات أسعار معقولة. وتختلف العمارة الفلسطينية التقليدية من مكان إلى آخر، حيث أن المناطق المشتركة بطبيعة المناخ ومصادر المواد استخدمت نفس التفاصيل والعناصر. ففي المناطق الجبلية والسهل الساحلي مثلاً، كان الحجر الطبيعي مادة البناء الرئيسية المستخدمة، بينما كان نادر الاستخدام في منطقة وادي الأردن، ليس فقط لأنه غير متوفر في الطبيعة هناك، ولكن أيضاً لأنه لا يتجاوب مع متطلبات وطبيعة المناخ في تلك المنطقة. ونتيجةً لذلك، يوجد نمطان اثنان مختلفان في نظام تسقيف المباني التقليدية في فلسطين.

لقد تأثرت العمارة التقليدية الفلسطينية بثقافات أخرى، وإن كانت بعض التقنيات ومواد البناء لا تزال قيد الاستخدام منذ العصور القديمة. لقد تم تطوير العديد من التفاصيل والمكونات المشتركة. ولقد استُخدمت مجموعة من العناصر والتفاصيل كوحدات نموذجية. لقد أخذت تقنيات بناء وعناصر مختلفة عن ثقافات مختلفة، كالعمارة الرومانية، والبيزنطية، والصليبية والعديد من الثقافات الأخرى التي تركت لها أثراً في العمارة التقليدية الفلسطينية. إن معظم ما نجا من العمارة التقليدية في فلسطين قد بُني في الفترة العثمانية، في حين لا يزال بالإمكان رؤية بعض آثار العمارة المملوكية، بينما نادراً ما تتوفر أمثلة من الفترة الأموية وغيرها من الفترات الأخرى. لقد بدأ استخدام المواد والتقنيات الجديدة بتغيير الطريقة التقليدية للبناء بحلول نهاية

<sup>7</sup> فن العمارة والتخطيط الحضري في فلسطين، مؤسسة الدراسات الفلسطينية

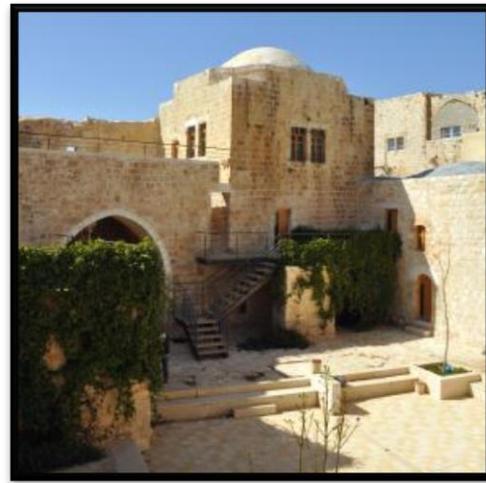
النصف الأول من القرن العشرين، بالرغم من أنه من الصعب تحديد الفترة التي تميّز الانتقال بين فترتي العمارة التقليدية والحديثة في فلسطين. وتتميز القرى و البلدات القديمة في المدن الفلسطينية بطرازها المعماري ونمط البناء وحجمه وشكله واستعمالاته وطريقة بنائه. ويلاحظ دقة التصاميم من نقش ونحت وزخرفة، وهي يدوية العمل وتلبي الحاجة. خلال القرنين الثامن عشر والتاسع عشر، كانت الجبال الوسطى في فلسطين (التي هي اليوم الضفة الغربية) مقسّمة إلى أربع وعشرين ناحية إدارية (مشيخة). كان يحكم هذه المشايخ شيوخ ينتمون إلى العائلات الغنيّة أو "النبيلة"، و"قرى الكراسي" هي القرى التي كان هؤلاء الشيوخ وعائلاتهم يقيمون فيها. تختلف أحجام المشايخ من واحدة إلى أخرى، فبعضها كان يضمّ أكثر من أربعين قرية مثل مشيخة جماعين في منطقة نابلس، في حين أنّ مشيخة مثل مشيخة بني حارث قرب رام الله، فقد حكمت إحدى عشرة قرية.

كان الشيخ يتمتّع بمكانة سياسيّة واجتماعيّة، وهو الذي يجمع الضرائب نيابة عن الحكومة العثمانيّة المركزيّة. وبالنتيجة، حاز الشيوخ على قوّة وثروة كبيرتين، الأمر الذي انعكس على طريقة معيشتهم وعلى عمارة قصورهم وقراهم. كما كانوا يتفاخرون بقرب علاقاتهم بوجهاء المدن، وغالباً ما وضعوا أنفسهم حلفاء لهم. بالتالي، وعلى الرغم من أنّ قصورهم مشيّد في المناطق الريفية، فإنّ أسلوب عمارتها فريد، وفخامتها تعكس أسلوباً مدنيّاً، تحديداً من حيث الحجم والترتيب الحيزي، والزخرفات<sup>8</sup>.



الشكل (5.2) : قصر ال مسعود في برقة

المصدر: مؤسسة رواق - قرى الكراسي



الشكل (4.2) : قصر خليل في قرية جماعين

المصدر: مؤسسة رواق - قرى الكراسي

#### 4.2.2 تاريخ عمارة مدينة بيت لحم :

تقع مدينة بيت لحم على بعد عشرة كيلومتر جنوب مدينة القدس، وتشتهر بكونها المكان الذي ولد فيه النبي عيسى عليه السلام. واصبحت بيت لحم والمناطق المحيطة بها، منذ القرن الرابع الميلادي وحتى اليوم، وجهة الحج للمسيحيين من جميع انحاء العالم. وأدى ذلك إلى إقامة العديد من المباني والمراكز الدينية والثقافية، كالكنائس والاديرة، التي تمثل توالي الحضارات المتعاقبة التي ميزت تاريخ المنطقة. ونمت المدينة تدريجياً وبشكل عشوائي وأخذت سمات تشكيل الارض فوقها دون تخطيط. وتغلّغت هذه السمات في الحارات السبع الرئيسية في بيت لحم التي تشكلت في نهاية القرن السادس عشر.

<sup>8</sup> مؤسسة رواق - قرى الكراسي



الشكل (6.2) : مدينة بيت لحم عام 1880م (جورج الاعمى )

المصدر: كتاب المركز التاريخي لمدينة بيت لحم

ويتميز المركز التاريخي في المدينة والمنطقة التي تحيط به ، بتراث معماري غني ، يعود معظمه الى العهد العثماني ويضم عددا من المنازل والقصور ذات سمات معمارية مميزة . وتميز الطراز المعماري للمباني السكنية في تلك الفترة بالتعدد والتنوع، تبعا لاختلاف الأوضاع الاجتماعية والثقافية للسكان ، وطبيعة المواد المتوفرة للبناء . وكانت طرق البناء التقليدية في المناطق الجبلية مثل مدينة بيت لحم تعتمد على الحجر كمادة اساسية. وتنوعت أنماط البناء آنذاك، ولهذا نجد المباني التاريخية والتقليدية في المدينة تنقسم إلى عدة اقسام :

- 1- المباني البسيطة
- 2- الأحواش
- 3- المباني التي تجمع بين الأحواش والمباني المنتظمة
- 4- المباني المنتظمة
- 5- القصور والمباني الفخمة<sup>(9)</sup>

<sup>9</sup> مركز حفظ التراث الثقافي ، القصور والمباني التقليدية الفخمة في مدينة بيت لحم ، بيت لحم ، 2018، ص11



الشكل (7.2) : مشهد عام لمدينة بيت لحم باتجاه الجنوب

المصدر : كتاب المركز التاريخي لمدينة بيت لحم

### 3.2 التطور العمراني في مجال بناء القصور والمباني الفخمة في بيت لحم :

بدأت القصور والمباني الفخمة الكبيرة في الظهور في مدينة بيت لحم نتيجة عوامل عدة . ارتبط معظمها بالوضع العام للدولة العثمانية ، بما فيها من حركات إصلاحية شملت مختلف مناحي الحياة . إضافة الى صدور القوانين الجديدة المتعلقة بالاراضي والملكيات عام 1868م . وقد شكل هذان العاملان محركا للعديد من البعثات التبشيرية للاستقرار في المنطقة وتعزيز وجودها وانتشارها ، ولهذا باشرت ببناء الأديرة والمستشفيات والنزل والمدارس في المدينة . وشيدت في تلك الفترة العديد من الكنائس والأديرة والمؤسسات التعليمية في أجزاء مختلفة من المدينة. ونتيجة لتوفر الأمن والاستقرار في المجتمع وازدهار النشاط التجاري المحلي وانتعاشه والانفتاح على المنطقة والعالم الخارجي ، إضافة الى إزدياد اعداد الحجاج والزوار والسياح الى كنيسة المهد ، شجع ذلك كله اهالي المدينة على الانتقال الى خارج المركز التاريخي لبناء بيوتهم في الحقول والاراضي المجاورة لهذه الأديرة والمؤسسات . وقد تم ذلك كله خلال الفتر ما بين نهاية القرن التاسع عشر وأوائل القرن العشرين، خاصة بعد السماح بموجب القوانين امتلاك الاراضي خارج قلب المدينة وبدأت الاتساع في الجهات الاربعه مما ادى هذا الامر بدوره الى حدوث التغييرات العديدة ومباشرة في اسلوب الحياة اليومي وبدأت مفاهيم النس تتغير من حيث السكن في نطاق عائلة ممتدة . واصبح الكثيرون ميلون الى السمن في بيوت منتظمة في بيوت منظمة قرب بعضها البعض .

في ظل التطورات والاضواح، ازدادت حركة السفر لأهالي المدينة الى اوروبا والامريكيتين، وبرزت فئة التجار وبائعي التحف والمنتجات التقوية، الذين اسسوا علاقات تجارية دولية في الدول الأوروبية والأمريكية ، وقاموا بافتتاح وتأسيس محلات تجارية هناك . وقد سهل هذا الامر التعرف على ثقافات وعادات الشعوب المختلفة التي تأثرو بها . ونتيجة لتحسن أمورهم المادية، باشرو بعد عودتهم الى بيت لحم ببناء المباني والبيوت الكبيرة والفخمة، في محيط المركز التاريخي وحوله والذي ادى الى حدوث تغييرات واضحة على المشهد العام لمدينة بيت لحم<sup>10</sup> .

<sup>10</sup> كتاب القصور والمباني الضخمة في بيت لحم

اضافة الى ذلك ، قام بعض الاهالي والعائلات في بيت لحم ، بتحويل منازلهم وبيوتهم الواقعة وسط المركز التاريخي للبلدة ، الى بيوت فخمة او هدمها واعادة بنائها لتضاهي المنازل الفخمة في الشكل والوظيفة .

وقام بتصميم معظم هذه المباني مهندسون معماريون ، قدموا مع الارساليات والبعثات التبشيرية ، وقام بمعاونتهم في البناء بناؤون محليون . وقد اشتهر أهالي مدينة بيت لحم بمهارتهم في البناء ونحت وتهذيب الحجر ، حيث كان التهذيب يدويا وكانت تكلفة نوع دقة الحجر تختلف بتنوع اساليبها ، فكلما زاد التهذيب والتنعيم بالدقة ، ادى الى زيادة تكلفة الحجر .

وقد اعتمد أهالي مدينة بيت لحم على الحجر المحلي ، وذلك لارتفاع تكلفة نقل الحجر . واعتمدوا بشكل رئيسي على حجر الدهيشة الابيض من منطقة جبل الدهيشة (مخيم الدهيشة حاليا ) ، والحجر الاحمر من منطقة جبل الصليب (مستوطنة جيلو حاليا ) . وقد قام المهندسون المحليون الذين درسوا فن العمارة في الخارج ، بدور اساسي في بناء القصور والمباني الكبيرة في المدينة ، وكان اشهرهم المهندس مرقص نصار الذي اشتهر بتصميمه وإشرافه على العديد من المباني الهامة ، والقصور في مدينتي بيت لحم والقدس .

تم البناء في المباني التي تأثرت بالعوامل التي تم ذكرها سابقا ، باستخدام المواد المحلية وبأيدي محلية . وظهرت التأثيرات بشكل واضح في الوظائف ، وتوزيع الفراغات في المسكن . كما ظهرت بأشكال وتفصيل العناصر المعمارية المختلفة في المباني ، كالبواب والشبابيك ، والكورنيش ، وتفصيل الاعمال الحديدية والخشبية .

كما قام اصحاب هذه المباني بوضع الزخارف والرسومات على جدرانها . وأظهرت المباني انفتاح اصحابها على العالم الغربي واختلاطهم بسكانها واطلاعهم على الثقافة الاوروبية ، وبالتالي إدخالهم اساليب وتقنيات للبناء وأشكال متنوعة من الرسوم والزخارف . وقد انتقلت هذه الاساليب الى البنائين المحليين ، على يد المهندسين الاوروبيين الذين اشرافوا على تصميم وتنفيذ وبناء العديد من الاديبة والقصور في بيت لحم وغيرها من المدن في فلسطين . وتميزت بعض هذه المباني بالرسومات التي زينت اسقفها وجدرانها ، خاصة غرفة الضيوف . وتظهر القصور التي بنيت في بداية القرن العشرين بشكل واضح ثراء اصحابها ، ورغبتهم في ابراز مكانتهم الاجتماعية في المدينة ، ومحاولتهم ابراز الثقافات المختلفة التي تأثرو بها . اذ كان أبناء بيت لحم من أوائل المهاجرين الى اوروبا وأمريكا الشمالية والجنوبية ، والذين غادرو بيت لحم سعيا وراء الرزق والعمل .

نشرت جريدة فلسطين الصادرة بتاريخ 10 تموز 1913م ، العدد 53/256 ، خبرا كتب مراسلها بعنوان (بيت لحم وقصورها ) الذي أعرب فيه عن ذهوله من البيوت والقصور الشامخة التي بلغت تكاليف بنائها مثل قصر جاسر (20 ) الف ليرة عثمانية وقصر اولاد هرماس الذي كلف (7) الاف ليرة ، ثم قصر سليمان حنظل وعيسى القواس وانطون الجعار وصالح جقمان التي بلغت تكاليفها ما بين (30) الف الى (70) الف ليرة عثمانية .

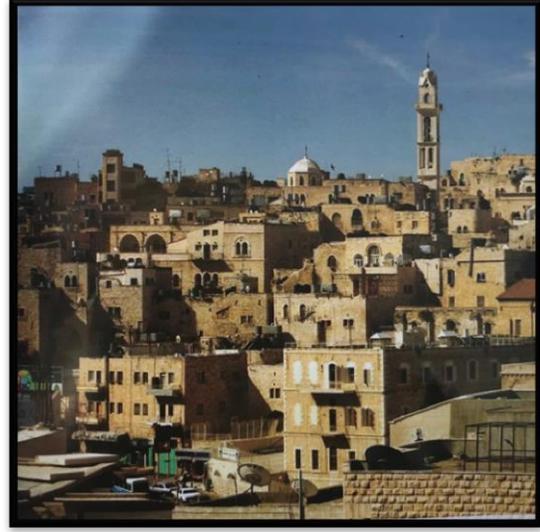
كان الازدهار الاقتصادي الذي حل على سكان المدينة ، نتيجة تجارتهم مع اوروبا والامريكيتين ، الأثر المباشر والواضح في ازدهار فن العمارة في المدينة . واستمرار الازدهار حتى نهاية العشرينات في القرن الماضي ، حيث أثرت الازمة المالية العالمية فيما بعد ، بشكل واضح على أهالي مدينة بيت لحم ، وخاصة على الذين عملوا في التجارة مع الخارج . فقد ادت هذه الأزمة إلى اغراق العديد منهم في الديون ، وبيع منازلهم أو تأجير جزء منها ، أوفي بعض الاحيان عدم تمكنهم من اكمال البناء . وقد استخدم العديد من هذه القصور أو ما زال يستخدم كمباني عامة<sup>11</sup> .

<sup>11</sup> كتاب القصور والمباني الفخمة في بيت لحم



الشكل (9.2) : الواجهة الجنوبية الرئيسية لدار المهندس مرقص نصار

المصدر : كتاب القصور والمباني الفخمة في بيت لحم



الشكل (8.2) : مشهد عام للمركز التاريخي في مدينة بيت لحم

المصدر : كتاب القصور والمباني الفخمة في بيت لحم

## **الفصل الثالث**

المعايير التصميمية للمجمعات التجارية

## الفصل الثالث

### الاسس والمعايير التخطيطية والتصميمية الخاصة بالمجمعات التجارية

#### 1.3 تمهيد

#### 2.3 اسس التصميم الخارجي للاسواق

#### 3.3 اسس التصميم الداخلي للمجمعات التجارية

#### 4.3 أسس تخطيط المجمعات التجارية

#### 5.3 العناصر المتواجدة بالفراغات العامة بالمركز التجاري

#### 6.3 المرافق والنظم العامة بالمركز التجاري

#### 7.3 الاشتراطات المعمارية

#### 8.3 مواقف السيارات

#### 9.3 مخارج الطوارئ

#### 10.3 اشتراطات البناء المتعلقة بذوي الاحتياجات الخاصة

#### 11.3 الاشتراطات الأمنية الخاصة بالمجمعات و المراكز التجارية

## الفصل الثالث

## الاسس والمعايير التخطيطية والتصميمية الخاصة بالمجمعات التجارية

## 1.3 تمهيد

تعتمد العملية التصميمية لأي مشروع معماري على عدة معايير تخطيطية وتصميمية يتم اخذها بعين الاعتبار من أجل الحصول على التصميم الأمثل الذي يخدم وظيفة المبنى ، والذي يتم فيه الاستغلا الامثل للمساحات الداخلية والخارجية بأفضل طريقة ممكنة و يعتمد تصميم المجمعات التجارية على مجموعة من العوامل التي تتحكم بمدى فاعلية وجاذبية هذه المجمع ويمكن أن يتم تقسيم هذه الأسس إلى نوعين هما:

1 . اسس التصميم الخارجي للمجمعات التجارية.

2 . اسس التصميم الداخلي للمجمعات التجارية .

2.3 أسس التصميم الخارجي للاسواق:<sup>1</sup>

يعطي الشكل الخارجي للمجمع التجاري انطباعا أوليا للمتسوق بحيث أنه يؤثر على نفسية المتسوق ويشجعه على دخول هذا المركز أو غيره وهناك مجموعة من العناصر الأساسية التي تؤثر على التصميم الخارجي للمجمع التجاري، منها:

## 1. مواد البناء

إن استعمال مادة البناء الخارجية بشكل جيد يؤثر على مظهر المبنى وعادة ما يختار المواد التي تعطي انطباعا بالثقل وأن تكون ذات منظر جذاب، ومن الشائع استخدام مواد مثل الاسمنت والحجر والحديد والخشب وغيرها مما يتواجد في بيئة المشروع.



الحديد



الحجر



الخشب



الاسمنت

الشكل (1.3) : يوضح انواع مواد البناء المختلفة

المصدر: (www.pinterest.com)

<sup>1</sup>معايير تايم سيفر لانواع المباني، 2008

## 2. المدخل

- يتم تصميم المداخل وتحديد أماكنها بشكل جيد حتى تؤدي دورها من دون أي مشاكل، وهي تكون مرتبطة بشكل قوي مع :
- أ- حركة السير الخارجية، وتكون مصاحبة بمدخل للمشاه في مواقع مناسبة وترافقها واجهات للعرض متصلة قدر الممكن حتى تكون جذابة ومسلية.
- ب- يجب مراعاة أن تكون حركة البضائع بين مدخل التخديم وغرفة استقبال البضائع بعيدة عن الممر الرئيسي للمتسوقين.
- ج- مداخل الموظفين عادة ما تكون مفصولة عن مداخل المتسوقين، وتكون متصلة اتصال مباشر بغرفة الموظفين.



الشكل (2.3) : يوضح تصاميم مختلفة لمداخل رئيسية لمراكز تجارية

المصدر: (www.pinterest.com)

## 3. واجهات العرض

- هي عامل رئيسي في عمل المتاجر وسبب رئيسي في نجاحها، حيث أنها تعطي الانطباع الأولي للمتسوق وتساعده في اتخاذ القرار في دخول هذا المتجر أو أي متجر آخر، لذلك يجب مراعاة تصميمها من خلال التقيد بعدة أمور، منها:
- أ- أن تكون مضاءة جيدا بدون وجود أي انعكاسات تعمل على تشتيت المتسوق.
- ب- ارتفاع واجهة العرض .
- ت- الإنارة من العمق تجذب تقريبا كل الانعكاس، وبذلك يتم الوصول إلى تأثير خداعي تام.
- ث- الواجهات الضيقة توضع بشكل مائل لتحقيق نتيجة عرض أكبر.



الشكل (3.3) : يوضح تصاميم مختلفة لواجهات العرض داخل المركز التجاري

المصدر: (www.coroflot.com)

## 4. الإنارة

وهي عنصر مهم فكمثل لتصميم المركز التجاري خاصة في الليل حيث يمكن أن يكون عامل جذب المتسوقين ويؤثر على نفسياتهم، لذلك من الضروري وضع تصميم مناسب للإنارة من حيث اختيار نوع ولون وشدة ومكان الإنارة اللازمة حسب الغرض المطلوب منها.



الشكل (4.3) : يوضح اشكال مختلفة لانارة مباني المراكز التجارية

المصدر: (www.pinterest.com)

## 5. مواد الممرات والمساحات والأسقف

يتم اختيار مواد الأرضيات والواجهات بحيث تتصف بالثبات ومقاومة العوامل الطبيعية والضغط الواقعة عليها وحاجتها لأقل قدرة ممكنة من التدخل والصيانة، ومن الممكن التلاعب في تصميم الأرضيات والتفنن بها بدمج نوعين من أنواع البلاط، واستعمال مواد غريبة وجميلة وجذابة في الأرضيات.



الشكل (5.3) : يوضح مواد مختلفة لأرضيات ومساحات المراكز التجارية

المصدر: (www.pinterest.com)

### 3.3 اسس التصميم الداخلي للمجمعات التجارية:2

يعتمد التصميم الداخلي للمجمع التجارية على مجموعة من الأمور من حيث وجود ممرات واضحة الحركة وطرق سهلة لتقود المتسوقين من خلال سيرهم بين أجزاء المجمع، وبين أدواره، كما أن دقة التصميم المعماري أيضا تساعد على إعطاء جمال وحيوية على المركز التجاري، مما يجعله يعمل بشكل وظيفي جيد ويحقق الهدف منه، وفي ما يلي بعض الأسس:

- الصفاء والوضوح بحيث تكون ممرات الحركة للمتسوقين واضحة وسهلة ولا تؤدي لأي إرباك وهي التأثير البصري المباشر على المتسوقين وذلك عن طريق إظهار نوعية البضائع المعروضة تشجعهم على دخول المتجر توجد عادة في المتاجر الصغيرة لتوجيه اهتمام المتسوقين للبضائع المعروضة بطريقة مباشرة مما يشجعهم على دخول المتجر.
- المرونة وهي تعني هنا الاتصال الدائم بين البضاعة والمشتري وإمكانية التفاعل المستمر بينهما.
- الجودة وهي تظهر في تصميم واجهات العرض وأماكن عرض البضائع داخل المتاجر وكيف يكون تسلسل عرض البضائع الخفيفة والرئيسية والكماليات لجلب أكبر عدد ممكن من المتسوقين.
- نظم الإنارة المرنة. فالإنارة تلعب دورا مهما في جذب انتباه المتسوقين ولفت أنظارهم للبضائع، وتختلف نوعيتها فمنها ما هو طبيعي من خلال الشبائيك والفتحات، ومنها ما هو صناعي وهي ذات إضاءة مختلفة بالشدة واللون والتأثير.



الشكل (6.3): يوضح امثلة على مسارات الحركة السهلة في المراكز التجارية واتصالها مع محلات البيع

المصدر: (www.pinterest.com) بتصريف الباحث

### 4.3 أسس تخطيط المجمعات التجارية:3

عندما نريد عمل تخطيط للأسواق التجارية واختيار مواقعها، وذلك حسب الشبكة العمرانية للمدينة، يجب ان نراعي العديد من الأمور بحيث يكون هذا المركز التجاري ناجحا ويقوم بالغرض المطلوب منه، ومن أهم هذه الأمور:

<sup>2</sup> عناصر التصميم والانشاء المعماري (نيوفرت)، 2010.

<sup>3</sup> مجلة عالم البناء ، العدد28، 1982.

1. أن يكون الموقع متصل بطريق رئيسي واحد على الأقل وذلك من أجل لفت النظر وجذب المتسوق ويكون سهل الوصول إليه.
2. قدرة شبكة المواصلات على تحمل الضغوط التي سوف تنتج عن وجود مثل هذا المجمع في الموقع.
3. توفر الخدمات والمرافق الأساسية.
4. قابلية الموقع للامتداد في المستقبل واحتمال التكامل في المشروعات التجارية المماثلة في الفذ والمطاعم والأماكن الترفيهية و ملائمة ومناسبة حجم وشكل قطعة الأرض المنوي إقامة المشروع عليها للغرض المطلوب.

### 5.3 العناصر المتواجدة بالفراغات العامة بالمركز التجاري:4

زادت الحاجة إلى إضافة المزيد من الروعة والاهتمام إلى مراكز التسوق حيث أن ذلك يعمل على رفع مستوى جاذبية هذه المراكز وعادة فان الفراغات العامة بالمركز التجاري تحتوي على:

- الحدائق: التي يجب مراعاة إتقانها بشكل كبير ويجدر الابتعاد عن النباتات الصناعية لأنها تبدو غير طبيعية وتحتاج النباتات الحية الطبيعية إلى قدر من العناية.
- توفير الوسائل الإرشادية المختلفة لتسهيل الوصول إلى مختلف المتاجر وفقا لأنواعها المختلفة. -يعتبر الماء من العناصر الجذابة للمراكز التجارية، لذلك فإن وجود نفورات يعتبر من الأشياء المفضلة وتعتبر الموسيقى الخفيفة من العناصر المفضلة في مراكز التسوق المغلقة، لما فيها تأثير جيد على نفسية المتسوقين.
- استخدام نظام للنداء العام وتوفير وحدات للتليفون.
- تعتبر مناطق الجلوس من العناصر المطلوب توافرها، ويكون ذلك بما يتناسب مع المساحة للمجمع للمركز.

#### المتاجر:

تعتبر المتاجر العنصر الرئيسي للمجمعات التجارية، وتنوع المتاجر وتعددتها داخل المجمعات التجارية يضيفي الجمال على هذه المراكز ويشجع المتسوقين على ارتيادها والإقبال عليها . إن موقع المتجر من الأمور الهامة التي ، تؤثر على مدى نجاحه ويعد السوبر ماركت من عناصر الجذب التجاري التي تؤثر وتقوي فعالية الأقسام الأخرى، ذلك يراعى في تصميمها أن توزع بشكل مناسب بحيث يقوم المتسوقون بالمرور بأكبر عدد ممكن من المحلات التجارية في أثناء تنقلاته في المجمع التجاري.

ومن المستحسن أن يكون التصميم الداخلي والخارجي للمتجر بطريقة جاذبة تشجع المتسوقين للدخول إلى المتجر، وتلعب واجهات العرض دورا فعالا في جذب الزبائن حيث يتم عرض أجود وأكبر عدد ممكن من البضائع فيها . ويراعى أن يكون وصول البضاعة إلى المتاجر عن طريق مداخل خلفية مرتبطة ارتباطا مباشرا بمكان تجمع السيارات أو الشاحنات التي تقوم بإيصال البضائع ولا يراها المتسوقين.

<sup>4</sup> معايير تايم سيفر لانواع المباني، 2008

عند عمل التصميم الداخلي للمتجر يجب معرفة طرق الخدمة والبيع والحركة داخل المتجر، ويمكن تصنيف طرق الخدمة داخل المتجر إلى:

أ. طريقة الخدمة الشخصية. وهنا يقوم شخص بتقديم الخدمات للمتسوقين ويساعدهم باختيار البضاعة المطلوبة، ويقوم بحاسبة المتسوق وتغليف البضاعة.

ب. طريقة الخدمة الذاتية هنا يقوم المتسوق شخصيا باختيار البضاعة التي يريدتها بنفسه، ويأخذ إلى طاولة المحاسب ليدفع ثمنها مع إمكانية الاستعانة بموظف موجود في المتجر إذا ما دعت الحاجة إلى ذلك، وعادة ما يتواجد هذا النوع من الخدمة في محلات السوبر ماركت الكبيرة.



الشكل (7.3): يوضح تنسيق لمحلات تجارية داخل المراكز التجارية بأساليب مختلفة

المصدر : (www.pinterest.com)

- أبعاد المحلات تتنوع تبعاً لطبيعة النشاط ونوعه حيث يجب أن تكون الوحدة ذات اتساع كافي<sup>5</sup> :

العرض يتراوح من 10-11 متر ، العمق يتراوح من 12-36 متر ، الارتفاع من 3-4 متر حيث يتناسب عمق الوحدة مع ارتفاعها وعرضها طردياً .

### عناصر الحركة :

### عناصر الاتصال الراسي:

يعتبر وضع عناصر الاتصال الراسي مثل السلالم و المصاعد في غاية الأهمية، وبصفة عامة فانالسلالم الرئيسية والمصاعد ينبغي تجميعها أمام المدخل الرئيسي مباشرة و ذلك لكي يمر العملاء على أقصى كمية من العرض ولاسيما أماكن السلع الرخيصة التي يتعرض غالباً بالأدوار الأرضية. وهي تعتبر من اجمل العناصر المعمارية داخل المجمعات التجارية، إذا ما تم تصميمها بشكل جيد.

<sup>5</sup> اساس تصميم المحلات التجارية ( scribd.com )



الشكل (8.3): يوضح قطاع رأسي لمركز تجاري يوضح عناصر الاتصال الرأسي

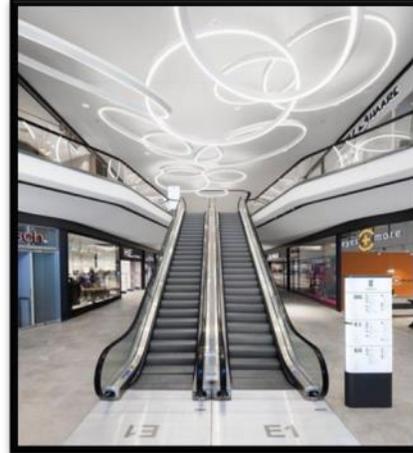
المصدر : (www.pinterest.com) بتصريف الباحث

### عناصر الاتصال الميكانيكية :

وهي تنقسم إلي:

#### • السلالم المتحركة :

وهي تعطي منظرا جماليا، ومن فوائدها أنها تجذب أنظار المتسوقين دائما إلى المستويات العلوية، ولكن من عيوبها أنها تشغل حيزا كبيرا من المساحة كما أن تكلفتها عالية.



الشكل (9.3): يوضح اشكال السلالم المتحركة داخل المركز التجاري

#### • المصاعد :

المصدر : (www.pinterest.com)

يوصي دائما باستخدامها، لأنها نشعل حير فليل، وهي اول في نكفه النشعل من السلالم المنحركة، و تنقل معظم احتياجات المتسوقين من عربات الأطفال إلى الكراسي المتحركة، كما تتميز بأنها أسرع من السلالم المتحركة.

ونجد في بعض المراكز التجارية وجود المصاعد داخل أبراج زجاجية وبأشكال جاذبة، ومن المهم وجود المصاعد بحيث تربط بين مواقف السيارات ومسارات حركة المتسوقين، و تكون بأحجام مناسبة.



الشكل (10.3): يوضح اشكال مختلفة للمصاعد داخل المركز التجاري

المصدر : (www.pinterest.com)

### الإدارة:

تنقسم الإدارة إلى عدة أقسام:

- المدير
- المحاسب
- العلاقات العامة: ويكون مسئول عن عملية التأجير ومتابعة احتياجات المبنى ومتطلباته .
- الأمن : يجب أن يتوفر قسماً للحراسة والأمن في المبنى أو يكون معين من قبل مالك المشروع.
- ورشة الصيانة :للتعامل مع أي مشكلة أو اختلال في أي جزء من أجزاء المبنى .
- خدمات :وتتمثل في عملية تنظيف الأماكن العامة في المبنى.

### 6.3 المرافق والنظم العامة بالمركز التجاري<sup>6</sup>:

يحتاج مركز التسوق لتقديم بعض الخدمات العامة مثل :

- أنظمة الأمن :هناك وضعين للأمن مطلوبين في المركز المغلق ، أحدهما ضد حوادث السطو في الليل خلال أوقات الإغلاق ، والأخر ضد التخريب في أوقات النهار ، لذا يجب أن تكون مداخل المركز مغلقة ليلاً، ومتصلة بنظام إنذار تشغيل دوائر تلفزيونية مغلقة خلال ساعات التسوق.
- الإذاعة الداخلية : من المطلوب وجود نظام للإذاعة الداخلية والإعلان وأيضاً نوعاً من الموسيقى الخفيفة تبعث المزيد من البهجة للمتسوقين.
- دورات المياه : يجب توفير دورات المياه وبفصل تام لكلا الجنسين ، بالإضافة إلى تجهيزات الشرب ومجموعة أحواض للغسيل مع التدعيم بالماء الساخن.

<sup>6</sup> معايير تايم سيفر لانواع المباني،2008.

## عناصر أخرى:

مع ازدياد ضغوطات الحياة ومع زيادة الحاجة إلى أوقات الراحة والترفيه بالإضافة إلى توفير الوقت لذلك تم إدخال الكثير من العناصر المساعدة في الأسواق لكي تساهم في زيادة أعداد المتسوقين للمجمعات التجارية، ومن هذه العناصر:

- أ. عناصر ترفيهية وألعاب خاصة للأطفال. ويجب الاهتمام عند تصميمها أن تتوفر فيها عناصر الأمن والسيطرة خصوصاً للفئات العمرية الصغيرة ويفضل أن تكون قريبة من الساحات الرئيسية وسهلة الوصول إليها.
- ب. المطاعم : لا بد أن تكون قادرة على تغطية مختلف احتياجات ورغبات المتسوقين سواء كان ذلك من خلال الوجبات السريعة أو تلك التي تقدم في المطاعم.
- ت. مراكز ثقافية مثل سينما والمسرح والمكتبة يجب الاهتمام بإيجاد مداخل خاصة لها مرتبطة بالمدخل الرئيسي للمجمع التجاري مع مراعاة العزل الصوتي بينها وبين المجمع التجاري .
- ث. المكاتب .توفير أماكن أو طوابق لمكاتب كاستثمار بتأجيرها لمؤسسات أو كمكاتب هندسية وطبية .

## 7.3 الاشتراطات المعمارية :

1. أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المجمع التجاري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
2. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع
3. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تع الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
4. أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين علي المركز أو المجمع التجاري .
5. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
6. عدد أدوار المجمع أو المركز التجاري طبقاً لاشتراطات نظام البناء في المنطقة وتخصيص أماكن للصلاة في المجمعات والمراكز التجارية تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منه للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.
7. مداخل ومخارج المجمعات والمراكز التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا مخارج الطوارئ .
8. مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين ، كما يجب داخل فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
9. أن تطبق بالتصميم المعماري الاشتراطات الخاصة بذوي الاحتياجات الخاصة وفيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة وغيرها.
10. توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المركز للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل 500 م<sup>2</sup> . وابد ادنى 2 ودورة للرجال ، وعدد 2 ودورة للنساء .

11. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
12. يمنع تماما استخدام خامة الاسبستوس\* أو أي مادة يدخل الاسبستوس في تركيبها .
13. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق ، تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
14. أن تكون اللوحات الدعائية للمحلات طبقا لاشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية للمنطقة
15. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة علي الشارع وتك فتحات التهوية ومداخل الغرفة علي الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

### 8.3 مواقف السيارات<sup>7</sup>:

- توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع أو المركز التجاري
- توفير مواقف سيارات لمرتادي المركز بواقع موقف سيارة لكل 50 متر مربع من المساحة الاجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمركز.
- تخصيص مواقف لسيارات ذوي الاحتياجات الخاصة حسب الاشتراطات الخاصة بهم . في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن 2.5 متر .
- عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقا للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات.

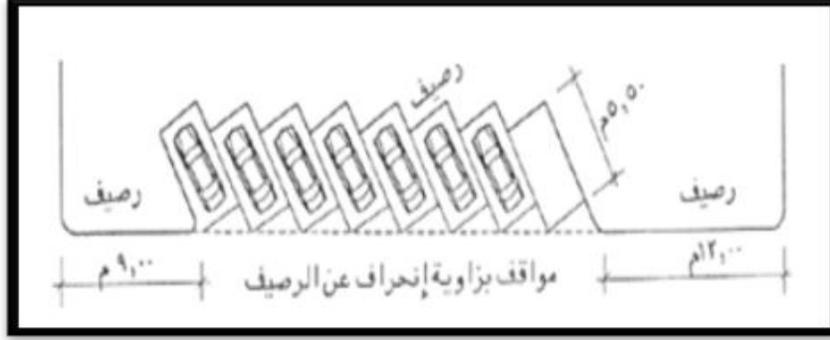
#### الاشتراطات الفنية والتخطيطية لتصميم مواقف السيارات:

يحدد عدد مواقف السيارات لكل نشاط وفقاً للمعايير التخطيطية المعتمدة من قبل البلدية أو الإدارة المختصة وحسب الاحتياج الفعلي .

#### الأبعاد:

- يجب أن تؤمن المساحة المخصصة للسيارة الواحدة بحيث تضمن سهولة حركة السيارة عند دخولها للموقف وخروجها منه . الحد الأدنى للأبعاد المناسبة لوقوف أي نوع من أنواع سيارات الركاب العادية هو 5.5 \* 2.6 متر .
- في حالة الوقوف المائل، يكون الطول = 5.50 متر والعرض = 2.6 متر .
- في حالة الوقوف الموازي يكون الطول = 6.50 متر والعرض = 2.5 متر .

<sup>7</sup> عناصر التصميم والإنشاء المعماري (نيوفرت)، 2010.



الشكل (11.3): يوضح الحد الأدنى لبعدها المواقف المائلة عن تقاطعات الطرق

المصدر : [momra.gov.com](http://momra.gov.com)

### 9.3 مخارج الطوارئ:

سلالم الطوارئ:

1. يتم تأمين سلالم للطوارئ لجميع أدوار المبنى .
2. يجب أن تكون سلالم النجاة في أطراف المبنى في مكان مفتوح .
3. يجب أن يوصل المخرج النهائي للسلالم في الطابق الأرضي إلى الشارع أو إلى منطقة مكشوفة متصلة بشارع أو طريق ، ويزود بدرابزين ارتفاعه 1 متر.
4. يجب ألا تزيد المسافة الفاصلة بين أي نقطة بالموقف وأقرب سلم طوارئ عن 30 متر .

### 10.3 اشتراطات البناء المتعلقة بذوي الاحتياجات الخاصة<sup>8</sup> :

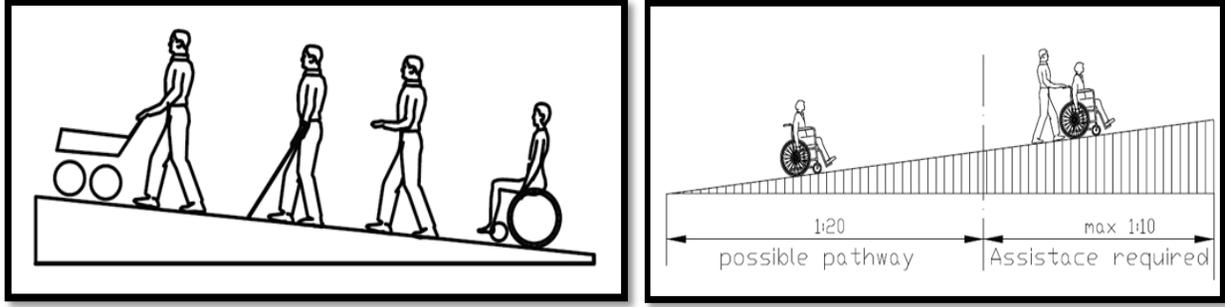
الاشتراطات الفنية :

يجب على المصمم الالتزام بتلك الاشتراطات في مشاريعه؛ لأهميتها في مساعدة ذوي الاحتياجات الخاصة على الحركة والتنقل بسهولة، وهي تنحصر بصورة عامة في الشوارع المتواجدة خارج المباني كالأرصعة وممرات المشاة ومداخل المباني ومواقف السيارات ودورات المياه العامة، و تبعا للاعتبارات التالية:

**المنحدرات:**

الحد الأدنى لعرض منحدر ذو اتجاهين (185) سم .

<sup>8</sup> عناصر التصميم والإنشاء المعماري (نيوفرت)، 2010

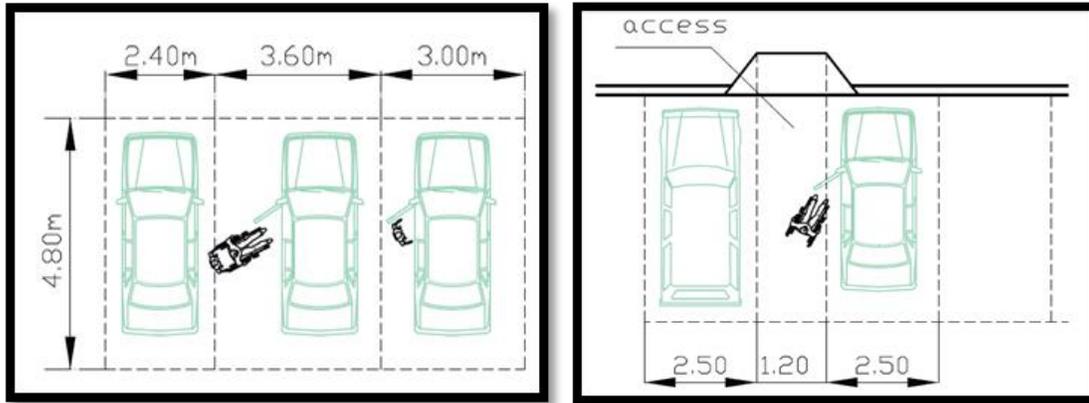


الشكل (12.3): يوضح قطاع رأسي لنسبة انحدار المنحدرات

المصدر : متطلبات تصميم الأبنية وفق الاحتياجات الخاصة بالأشخاص ذوي الإعاقة-نقابة المهندسين-فلسطين-2014

يثبت درابزين على جانبي المنحدر مع رفع حافته من الجانبين لتشكل حاجزاً بسيطاً (إفريز) بارتفاع لا يقل عن (8) سم من سطح المنحدر للحماية والتقليل من المخاطر .

الحد الأقصى لطول المنحدر 9 أمتار وفي حالة عمل منحدرين للوصول لارتفاع ما، يلزم الفصل بينهما بسطح مستو بسطوة لا يقل عرضها 1.8 متر.

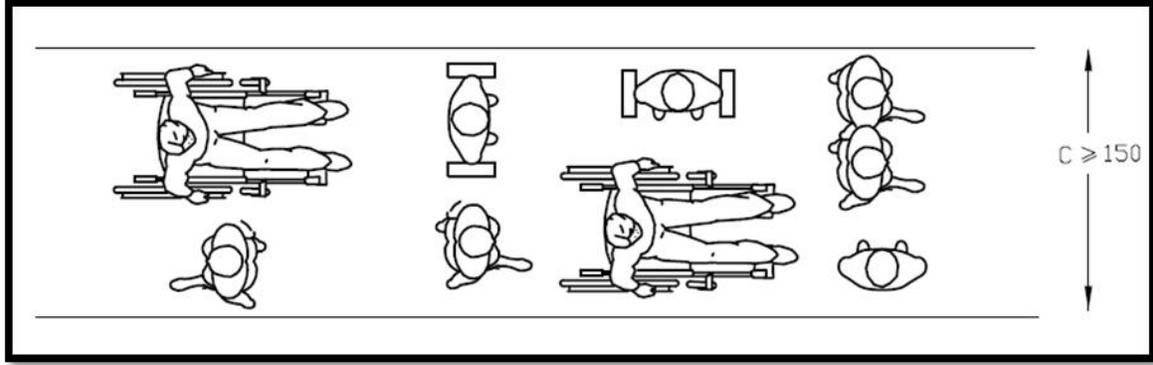


الشكل (13.3): يوضح مسقط أفقي لموقف المعاقين وابعاده

المصدر : متطلبات تصميم الأبنية وفق الاحتياجات الخاصة بالأشخاص ذوي الإعاقة-نقابة المهندسين-فلسطين-2014

### ممرات المشاة:

1. يجب أن تكون خالية من العوائق والبروزات، وأرضيتها من مواد خشنة؛ لمنع الانزلاق، و يجب تزود بالمنحدرات اللازمة واللوحات الإرشادية المميزة .
2. يجب عدم وضع أغطية الصرف والتمديدات في أرضيات الممرات والارصفة، وإذا كان من الضروري وضعها، فتكون فتحاتها عرضية أو تصمم بشكل ملائم لا يعوق مستخدمي الكراسي المتحركة .
3. يجب مراعاة أن لا تكون ممرات المشاة بالأرصفة قريبة من الحوائط الخارجية للمباني والأسوار؛ لمنع اصطدام ذوي الاحتياجات الخاصة بأي بروزات حادة أو أجهزة بارزة، وعدم أشغالها بأي عوائق أخرى تؤدي إلى عرقلة ذوي الاحتياجات الخاصة وإصابته.



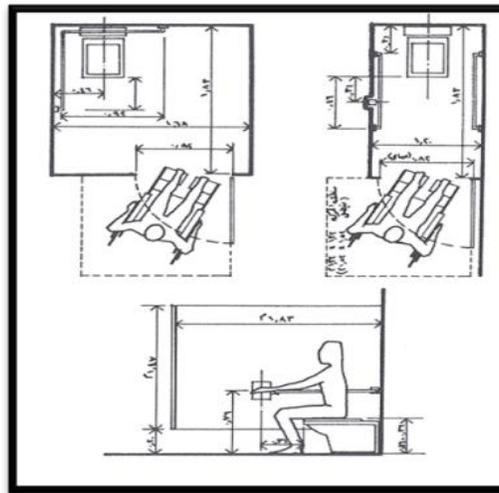
الشكل (14.3): يوضح الممرات للمتسوقين داخل المركز التجاري

المصدر: متطلبات تصميم الأبنية وفق الاحتياجات الخاصة بالأشخاص ذوي الإعاقة-نقابة المهندسين-فلسطين-2014

### دورات المياه العامة :

عند تصميم دورات المياه في الأماكن والمباني العامة، يراعى تخصيص جزء منها لخدمة ذوي الاحتياجات الخاصة بواقع دورة واحدة للرجال وأخرى للنساء وفقاً لما يلي :

- يجب توفير الفراغات والإمكانات الكافية لمساعدة ذوي الاحتياجات الخاصة بسهولة على الحركة داخل وخارج الدورة . يجب أن تفتح أبواب الدورة الخاصة ذوي الاحتياجات الخاصة للخارج ولا يقل عرض الباب عن (83) سم ويرتفع عن سطح الأرض مسافة (20) سم .
- يجب استعمال المبالق القائمة بأبعاد تتناسب مع احتياجات ذوي الاحتياجات الخاصة .
- يجب أن يراعى تزويد المبنى المتعدد الأدوار بدورة مياه خاصة بذوي الاحتياجات الخاصة لكل دور يوجد به دورات مياه مجمعة



الشكل (15.3): يوضح ابعاد دورات المياه العامة المستعملة من قبل ذوي الاحتياجات الخاصة

المصدر : momra.gov.com

### 11.3 الاشتراطات الأمنية الخاصة بالمجمعات و المراكز التجارية :

1. يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة و الإنارة و كاميرات المراقبة.
2. يجب أن تركيب كاميرات داخل المركز التجاري، بها خاصية التسجيل الرقمية .
3. يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المركز التجاري .
4. يجب أن تكون الحراسة الأمنية المدنية بالعدد الكافي .
5. يجب أن تكون الإنارة كافية من الداخل و الخارج .

## الفصل الرابع

### الحالات الدراسية

## الفصل الرابع

### الحالات الدراسية

#### 1.4. تمهيد

#### 2.4. المركز الشبابي في بيت لحم

##### 1.2.4 وصف المشروع

##### 2.2.4 سبب اختيار المشروع كحالة دراسية

##### 3.2.4 تحليل المشروع

##### 4.2.4 النتائج

#### Plaza Sotomayor, Valparaiso, Chile .3.4

##### 1.3.4 وصف المشروع

##### 2.3.4 سبب اختيار المشروع كحالة دراسية

##### 3.3.4 تحليل المشروع

##### 4.3.4 الخلاصة من المشروع

#### Bundeswehr Military History Museum in Dresden, Germany .4.4

##### 1.4.4 معلومات عامة

##### 2.4.4 وصف المشروع

##### 3.4.4 سبب اختيار المشروع كحالة دراسية

##### 4.4.4 تحليل المشروع

##### 4.4.4 الخلاصة من المشروع

## الفصل الرابع

## الحالات الدراسية

## 1.2. تمهيد

تعتبر المراكز التجارية وجهة للعديد من المتسوقين والزوار وغيرهم من جميع شرائح المجتمع المختلفة ، فبالنظير عند تخطيط مثل هذه المشاريع وتصميم منشآتها تعتبر الراحة النفسية والفيزيائية من اهم الغايات التي نسعى لتحقيقها، بالإضافة إلى أهمية دراسة الحركة بحيث تكون سهلة ومريحة، وتنظيم فراغاتها بما يتناسب والعلاقات الوظيفية، بحيث تحقق سهولة التواصل بين مرافقها المختلفة ، وكل هذه الاهداف يجب ان لا تكون بمعزل عن المعايير التخطيطية والتصميمية وباعتبار المباني القديمة من التراث المعماري الجميل الغني بالعناصر المعمارية المميزة فاعادة تأهيلها وتوظيفها كمرکز تجاري بالطريقة الصحيحة التي تحقق المطلوب في غاية الاهمية ، ولأجل التطبيق الصحيح لهذه المعايير تم استعراض الحالات الدراسية وتحليلها للاستفادة من ايجابياتها وتجنب سلبياتها ، لتكون وسيلة مساعدة عند بدء التخطيط والتصميم للمشروع ، وقد تم في هذا الفصل استعراض ثلاث حالات دراسية ، الاولى محلية في مدينة بيت لحم في فلسطين ، وهو المركز الشبابي والثانية عالمية في امريكا الجنوبية والثالثة عالمية في المانيا تحديدا في درسدن فبالنظير يمكن الاستفادة من الحالات الدراسية في المشروع المقترح وهو اعادة تأهيل مبنى قديم (قصر الجعار) الى مركز تجاري في مدينة بيت لحم .

## 2.4. المركز الشبابي في بيت لحم (Pope Francis Youth Center)

(knights palace Bethlehem Latin patriarchate)



الشكل (1.4) : يوضح الشكل العام للمركز الشبابي

المصدر: google maps عام 2017 قبل اكتمال عملية الترميم

## معلومات عامة :

مركز شباب البابا فرانسيس، يقع في بيت جالا بالقرب من قصر جاسر، في الماضي كان المبنى يستخدم كسكن للطالبات في جامعة بيت لحم. يتكون المشروع من جزئين يضم إعادة تأهيل المبنى القديم وبالإضافة الى قسم جديد ويحتوي على كنيسة قديمة يضا و يضم 56 غرفة ضيوف بالإضافة إلى المرافق المطلوبة والمناطق العامة.و يخدم المركز إقامة الحجاج ويقدم

أسعار خاصة للشباب ، ويحتوي على برامج تدريبية لطلاب كليات السياحة في الجامعات وغيرها من النشاطات الدينية والثقافية والتعليمية وقد تم تمويل المشروع من قبل الاساقفة الكاثوليك في ايطاليا<sup>1</sup>.

#### 1.2.4 وصف المشروع<sup>2</sup>:

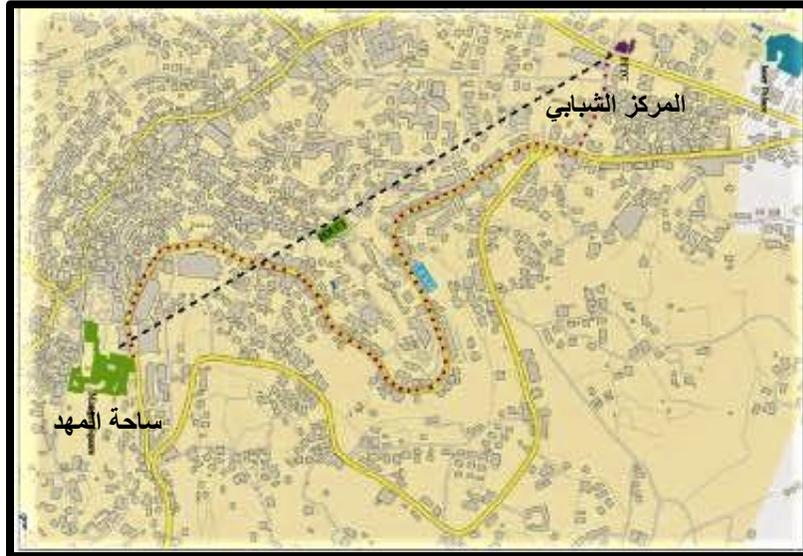
يقع مركز الشباب في مدينة بيت لحم\_بيت جالا، ويمتد على قطعة أرض غير منتظمة تبلغ مساحتها حوالي (5 دونم) ، حيث يحتل المبنى القديم المعروف باسم (بيت الطالبات سانتا تريزا) ما مساحته (697 م2) والمبنى الجديد المضاف ما مساحته (536 م2) المكون من ثلاث طبقات والمواقف والحدائق باقي مساحتها تم البدء باعادة تاهيل المبنى ووضع حجر الاساس في عام 2014 م .

#### 2.2.4 سبب اختيار المشروع كحالة دراسية :

تم اختيار مركز شباب البابا فرنسيس كحالة دراسية لكونه الاقرب من طبيعة وفكرة المشروع المقترح من حيث اعادة تأهيل مبنى قديم واعادة توظيفه وكون المركز الشبابي في مدينة المشروع المقترح نفسها فبالنظر الى نفس المناخ والمستوى الاجتماعي والثقافي وغيرها من العوامل المشتركة ولهذا يعتبر مثالا واضحا لمبدأ اعادة التأهيل للمباني القديمة واستخدام عناصر البناء الشبيهة بعناصر البناء للمشروع المقترح ؛ وعلى هذا الاساس تم اختيار مركز شباب البابا فرنسيس كحالة دراسية محلية اولى .

#### 3.2.4 تحليل المشروع :

1. الموقع : يقع المشروع في بيت جالا في مدخل مدينة بيت لحم على الطريق المؤدية الى مدينة الخليل ،يبعد مسافة 1.8 كم من كنيسة وساحة المهد وعلى الطريق المؤدية الى مدينة القدس .



الشكل (2.4) : يوضح موقع المركز الشبابي بالنسبة لساحة المهد

المصدر: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps) بتصرف الباحث

<sup>1</sup> <http://www.ljpp.org/projects1.html> مترجم.

<sup>2</sup> <http://ar.ljpp.org> البطريركية اللاتينية في القدس .



الشكل (4.4) : يوضح موقع بيت لحم في الضفة الغربية

الشكل (3.4) : يوضح موقع مدينة بيت لحم في فلسطين

المصدر: [www.google.com](http://www.google.com)

المصدر: [www.google.com](http://www.google.com)

كيفية الوصول :

2. كيفية الوصول : يقع المشروع على تقاطع شارعين الاول رئيسي والاخر فرعي في بيت جالا وهي : شارع الخليل وشارع الجداول ويقع على التقاطع مباشرة ويمتد طوليا على شارع الخليل.



الشكل (5.4) : يوضح موقع المركز الشبابي والوصول اليه

المصدر: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps) بتصريف الباحث

## فكرة المشروع :

كانت الفكرة من وراء بناء مركز البابا فرانسيس من قبل البطريكية اللاتينية كاحد البنايات من سلسلة المراكز لهم في فلسطين وظهرت الفكرة في استغلال المساحة في منطقة حيوية في بيت لحم قريبة الى حد ما من ساحة المهد وجامعة بيت لحم حتى تحضن الحجاج الشباب المسيحيين وبرامج تدريب لطلاب كليات السياحة في الجامعات وخلق فرص العمل وغيرها من النشاطات التعليمية والدينية والثقافية<sup>3</sup>.

تصميم المبنى ناتج عن تحليل وطبيعة المشروع والرسالة التي يحملها المبنى القديم حيث انه يوجد الاشياء التي اخذت بعين الاعتبار كالمحاور البصرية والمحورية داخل الموقع الشامل للمدينة والموقع المحدد للمشروع الواصل في الشوارع بين المنطقة الرئيسية والمهمة مثل وسط المدينة وارتباط المبنى بالمباني المجاورة للموقع التي لها اهمية من حيث الجودة ، والوظيفة ، والحجم وتم تشكيل المشروع من طبيعة الارض نفسها مما يجعله متصلا بالارض وهو مشروع يقوم بمحاكاة الماضي القديم في المنطقة ويحمل شخصية بطريقة تنقل صورة الماضي الى الحاضر .

## تحليل فراغات المشروع :

يقع مركز الشباب في مدينة بيت لحم\_بيت جالا ، ويمتد على قطعة أرض غير منتظمة ، تبلغ مساحتها حوالي (5 دونم) ، يمكن الدخول اليه من ثلاث مداخل ، المدخلين الشرقيين هما رئيسيان يقعان على شارع الخليل ، ومدخل فرعي جنوبي يقع على شارع فرعي المؤدي الى منطقة الجداول ، وقريبا من المدخل توجد غرفة الامن والحراسة ، ومساحات مواقف السيارات تتسع في مجملها الى ( 12 ) سيارة ومواقف حافلات موزعة في الجهة الغربية للمبنى .

يحتوى المشروع على مبنين بشكل رئيسي كمل يلي :

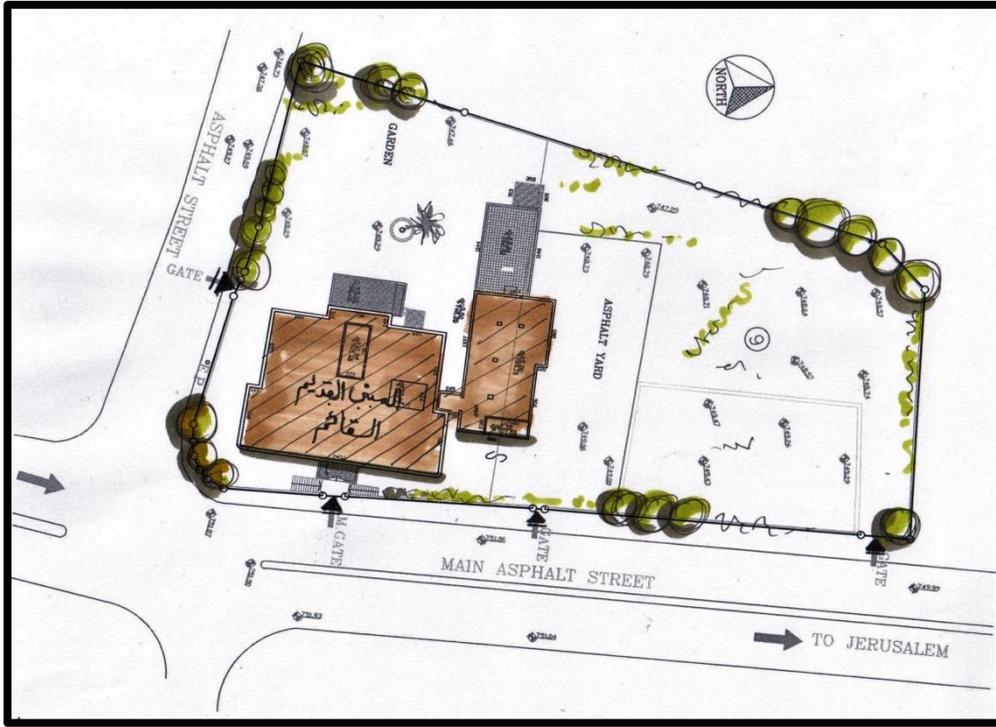
- المبنى القديم القائم منذ القدم كمسكن للطالبات (دير) وبجانبه كنيسة والمبنى المضاف



الشكل (6.4) : يوضح الواجهة الرئيسية والجانبية للمبنى القديم

<sup>3</sup> موقع البطريكية اللاتينية في القد

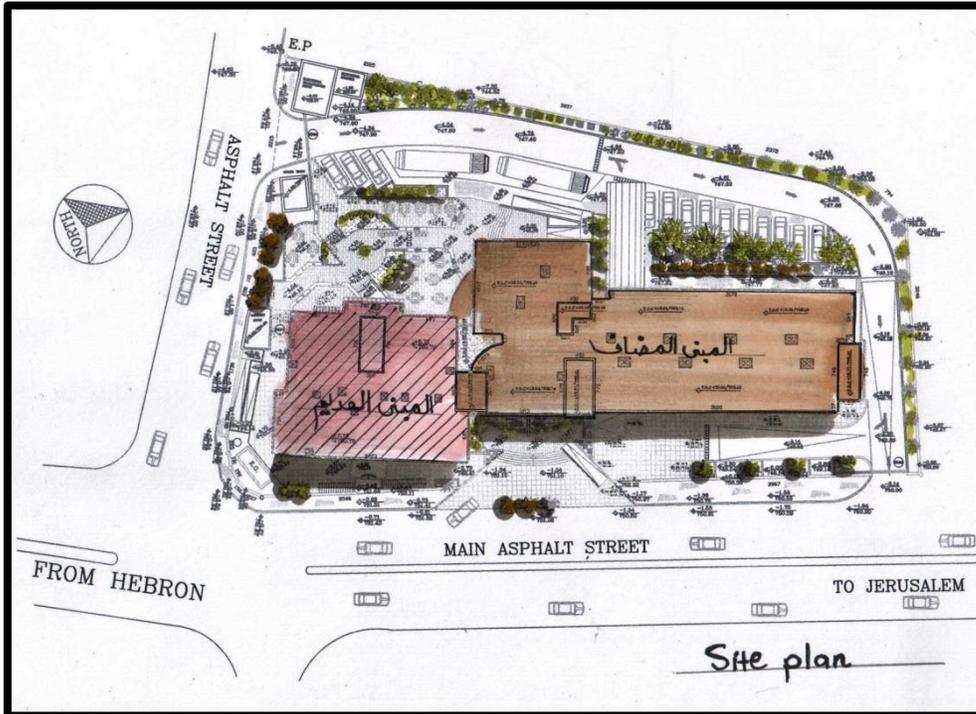
- في البداية كانت قطعة الارض تحتوي على المبنى القديم لوحده كسكن للطالبات يتكون من 3 طوابق بجانبه كنيسة صغيرة .



الشكل (7.4) : يوضح الموقع العام للمركز قبل اعادة التاهل

المصدر: مكتب مستقبل المعمار الهندسي- بتصريف الباحث

- بعد ذلك تم اعادة تاهيل المبنى واطرافه مبنى جديد اليه مكون من 4 طوابق واعادة توظيفه.



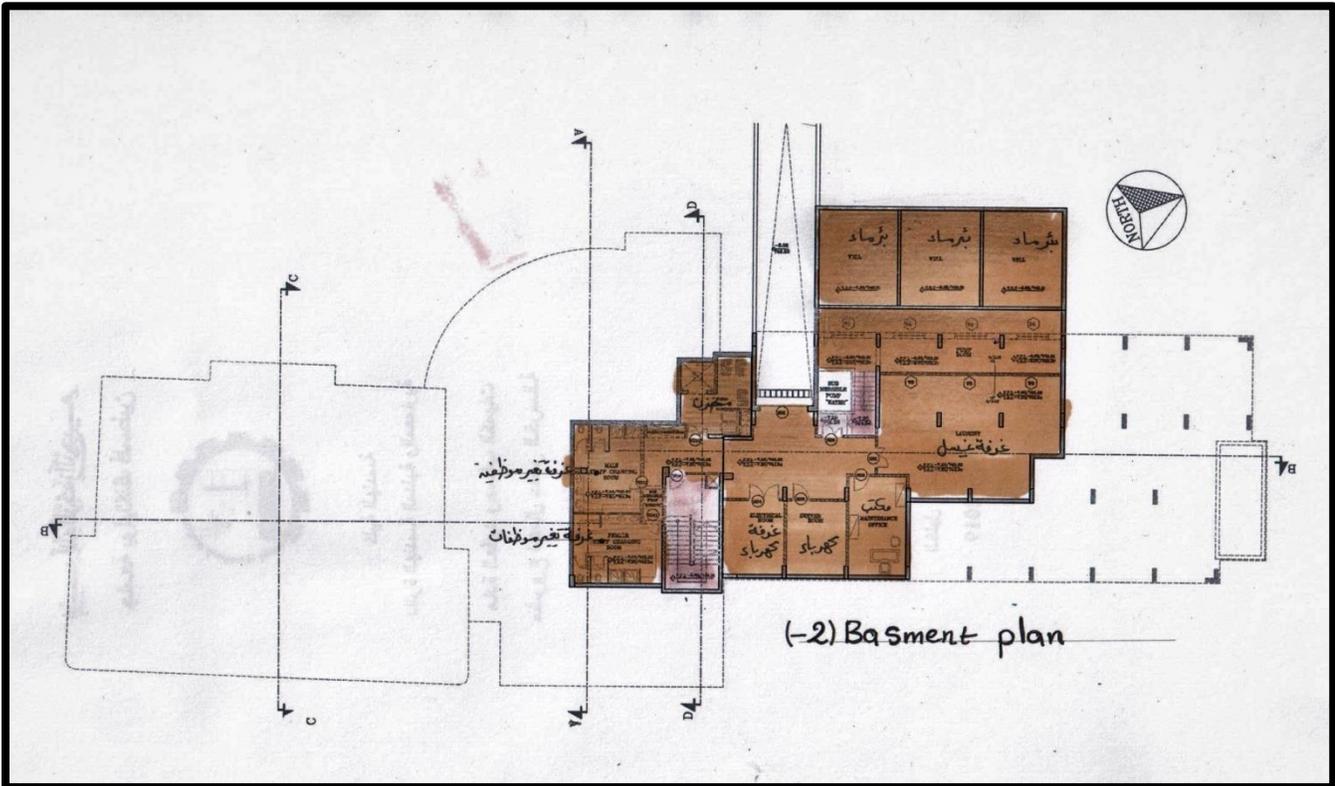
الشكل (8.4) : يوضح الموقع العام للمركز بعد اعادة التاهيل

المصدر: مكتب مستقبل المعمار الهندسي- بتصريف الباحث

تحليل الفراغات للمبنى كامل بعد اعادة التأهيل :

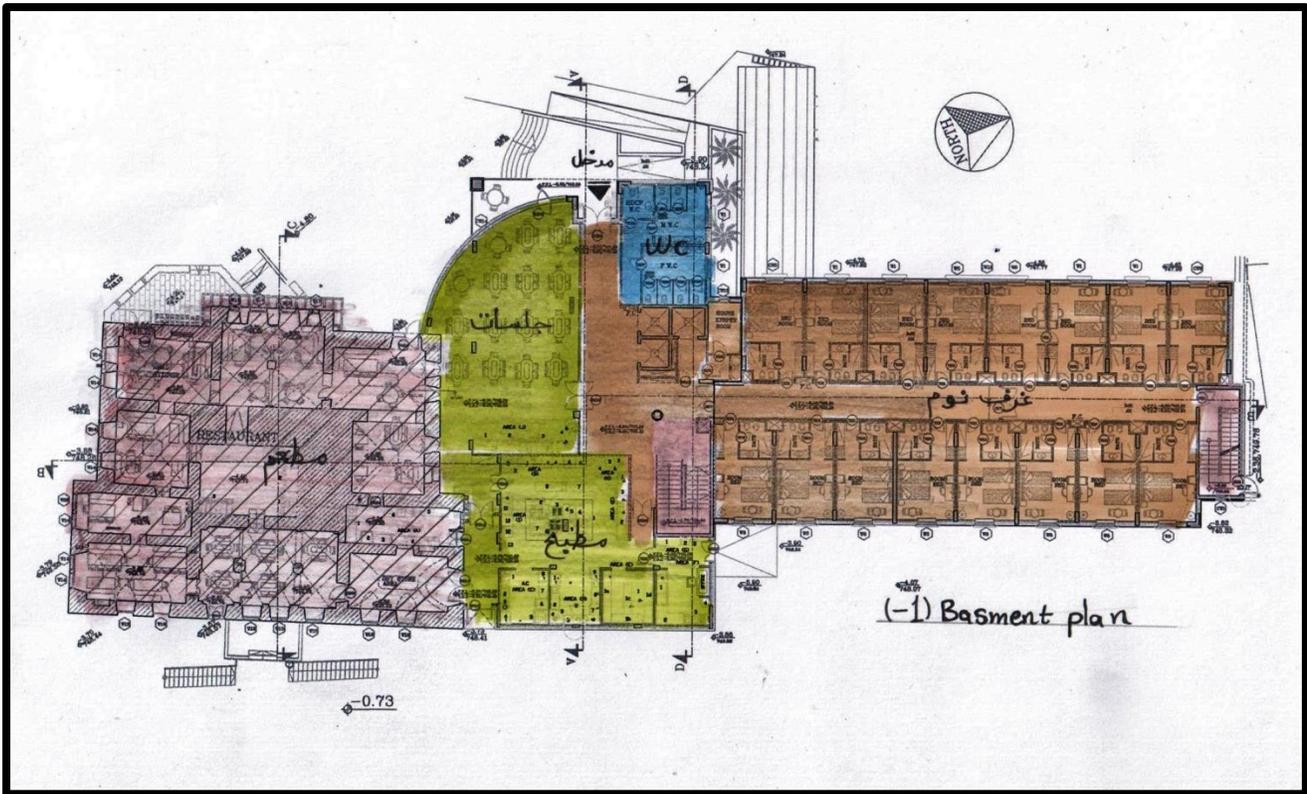
1. الطوابق:

- طابق التسوية 2- : ويحتوي على غرفة الغسيل والمخازن وابار للماء وغرفة الكهرباء والصيانة وغرف تغيير الموظفين والموظفات
  - طابق التسوية 1-:المطعم الرئيسي في المبنى القديم وجلسات في كتلة زجاجية مطلة والمطبخ التابع للمطعم والمرافق الصحية وقسم غرف النوم في المبنى المضاف
  - الطابق الارضي : ويحتوي على المدخل الرئيسي للمبنى ومدخل اخر ثانوي ، ويحتوي على البهو والاستقبال وغرفة المدير وجلسات مطلة ومعرض للاشغال التذكارية وعرفة اجتماعات وقسم لغرف النوم .
  - والطابق الاول: غرف نوم مع المرافق الصحية لكل غرفة ، وساحة داخلية تحوي على جلسات
  - الطابق الثاني : يحتوي على غرف نوم ومرافق صحية في جهة المبنى المضاف فقط
2. حدائق محيطة بالمشروع من الجهة الغربية
3. مصفات السيارات من الجهة الغربية ايضا وتتسع ل12 سيارة ومصفات حافلات
4. شارع تخديم حول المشروع



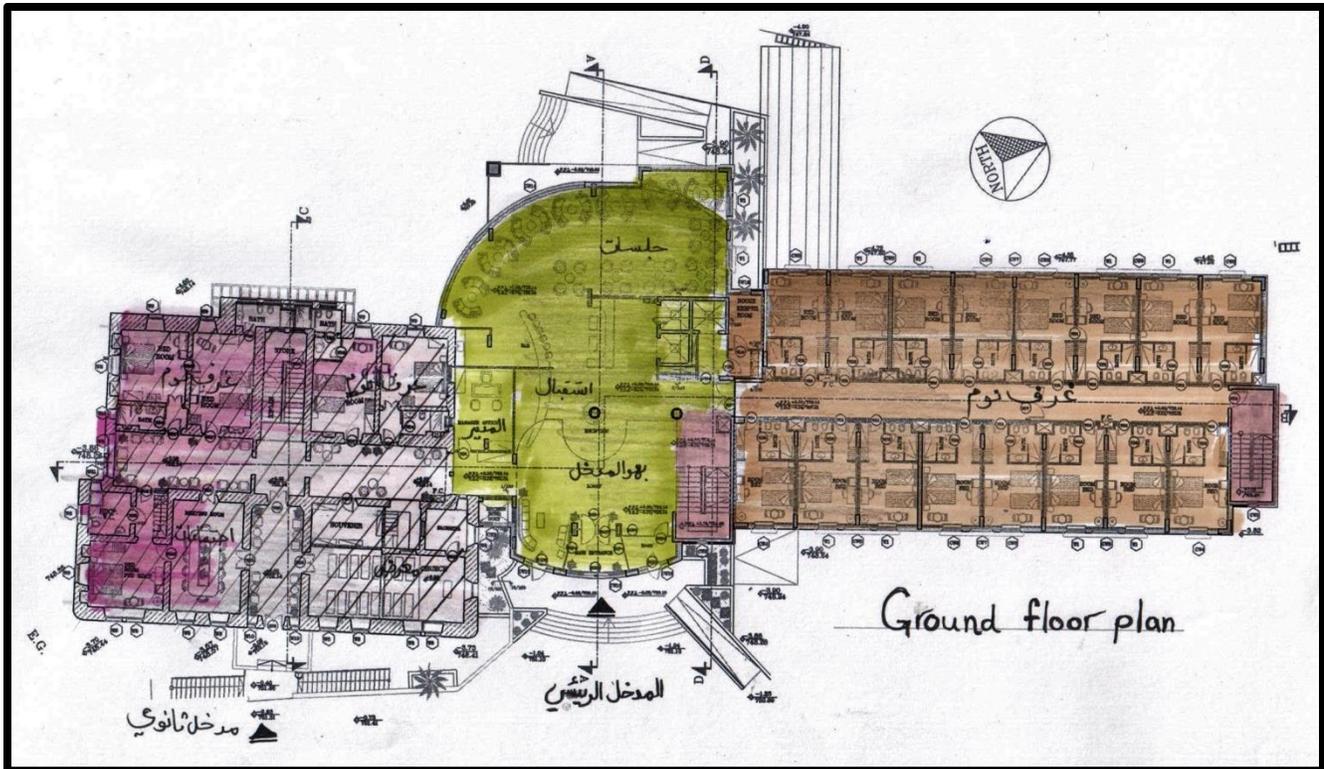
الشكل (9.4) : يوضح طابق التسوية الاول

المصدر: مكتب مستقبل المعمار الهندسي -بتصرف الباحث



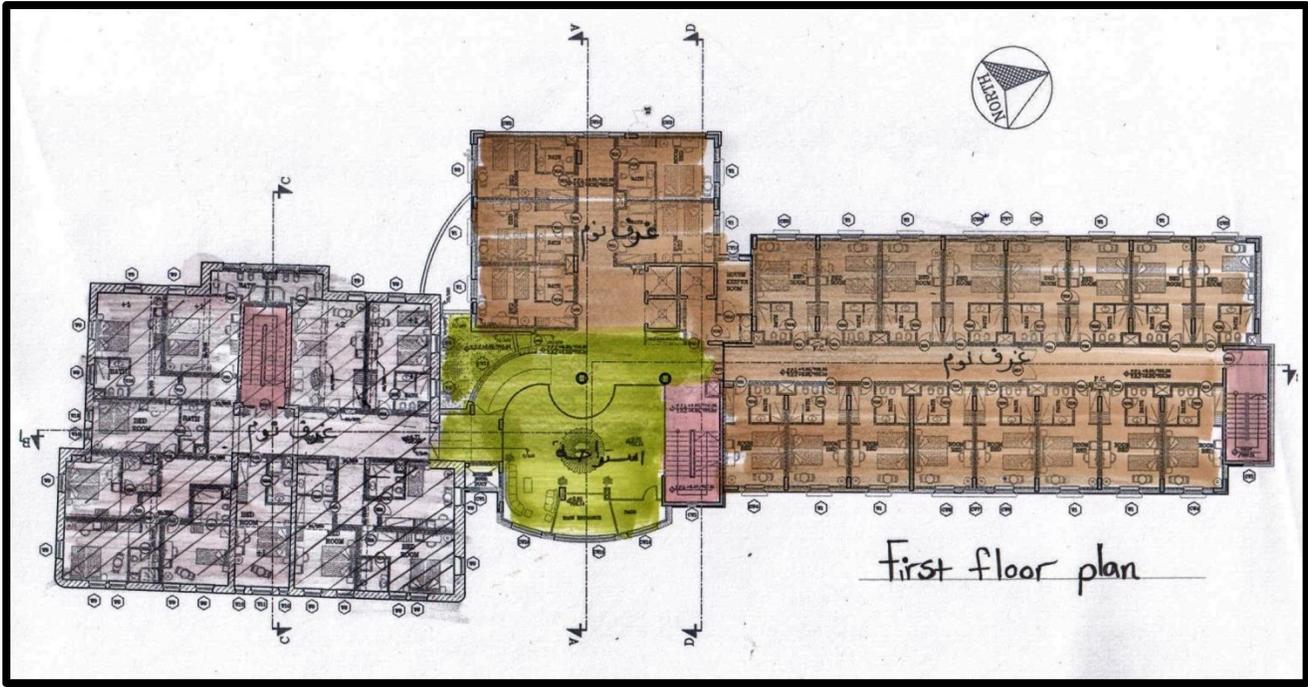
الشكل (10.4) : يوضح طابق التسوية الثاني وفراغاته

المصدر: مكتب مستقبل المعمار الهندسي -بتصرف الباحث



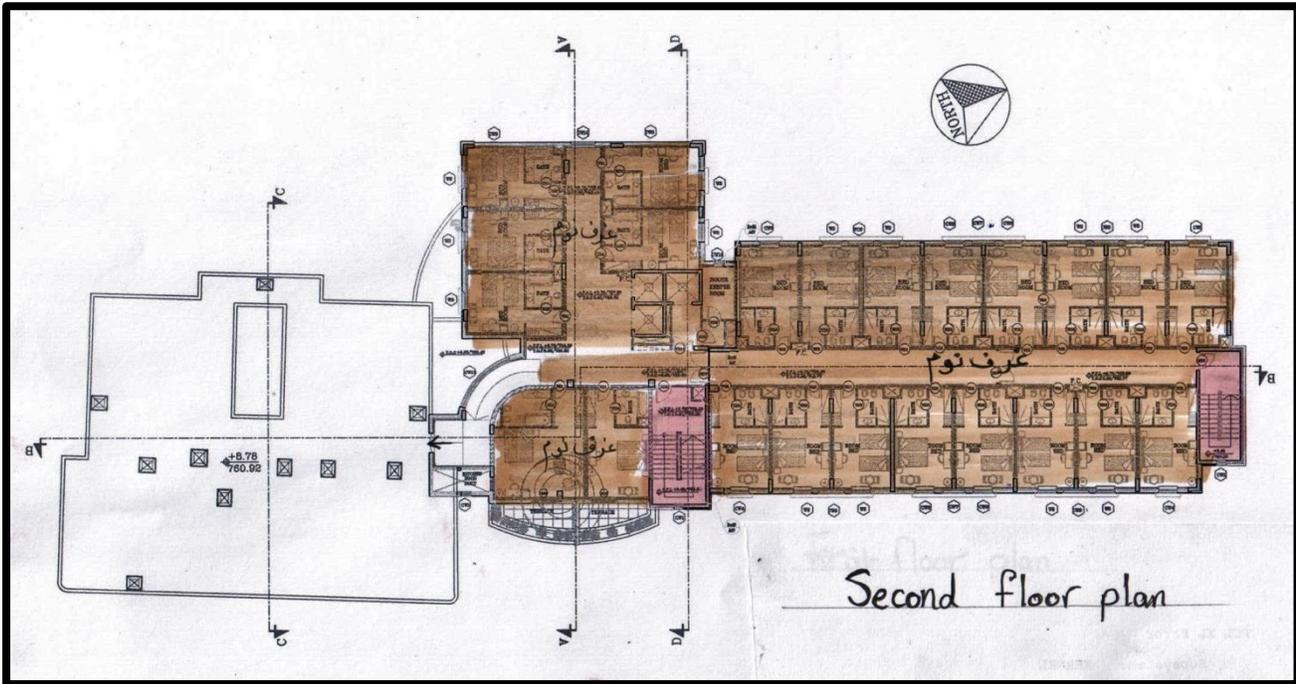
الشكل (11.4) : يوضح الطابق الأرضي وفراغاته

المصدر: مكتب مستقبل المعمار الهندسي-بتصرف الباحث



الشكل (12.4) : بوضوح الطابق الأول وفراغاته

المصدر: مكتب مستقبل المعمار الهندسي-بتصرف الباحث



الشكل (13.4) : بوضوح الثاني وفراغاته

المصدر: مكتب مستقبل المعمار الهندسي-بتصرف الباحث

## تحليل واجهات المشروع :

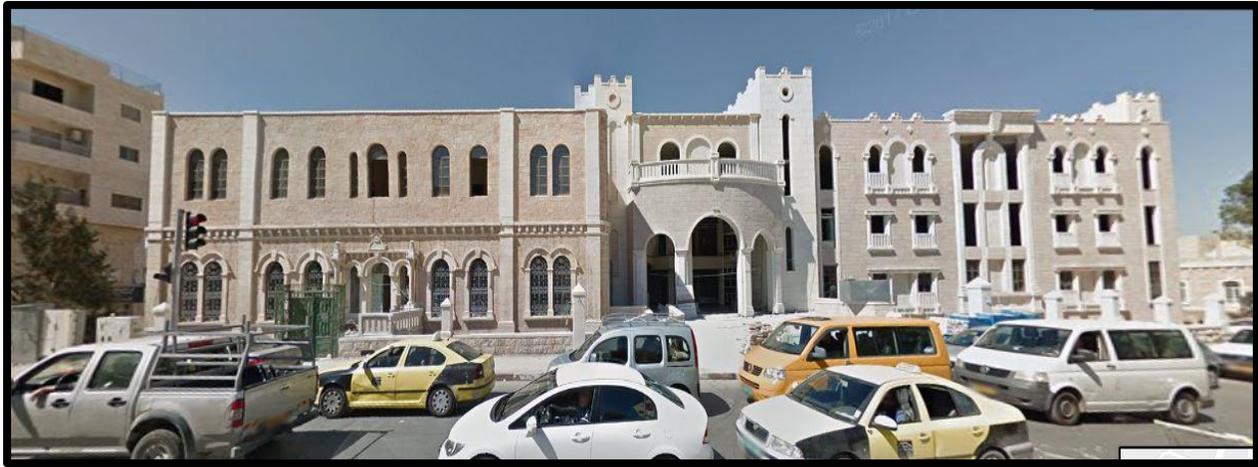
كل مساحة مبنية لها قصة ترويحها وفي هذا المبنى يغلب الطابع المعماري القديم الذي كان سائد في بيت لحم بشكل عام من حيث المباني الفخمة الجميلة حيث استعمل الحجر كمادة بناء اساسية سواء في المبنى القديم او الذي تم اعادة تأهيله و اضافته عليه والفتحات الكبيرة الطولية ذات الطراز المعماري القديم التي تتكون من اقواس والتي تتسم بالقوة والوضوح والتركيز على المداخل ، وظهر ذلك من خلال التماثل الواضح الذي برز في الواجهات ، ويظهر ايضا التداخل بين الحجر والزجاج خاصة في المبنى الحديث المضاف وظهر المبنى كأنه مرتبطا وملتحما بالارض وبشكل عام فالمبنى يغلب عليه الطابع المعماري التقليدي القديم والمبنى الذي تم اعادة تاهيله و اضافته من نفس مادة بناء المبنى الاصلي ونفس الطرز المعمارية فتجده كاضافة جميلة قوية مكمل

للمبنى القديم بشكل جميل ومتصل ولا يبدو انهما مبنيان منفصلان .



الشكل (14.4) : يوضح الواجهة الرئيسية والمبنيين القديم والمضاف

المصدر: مكتب مستقبل المعمار الهندسي-بتصرف الباحث



الشكل (15.4) : يوضح الواجهة الرئيسية للمبنى قبل اكتمال البناء

المصدر: الباحث



الشكل (16.4) : يوضح الواجهة الرئيسية للمبنى المضاف بعد اكتمال البناء

المصدر: الباحث



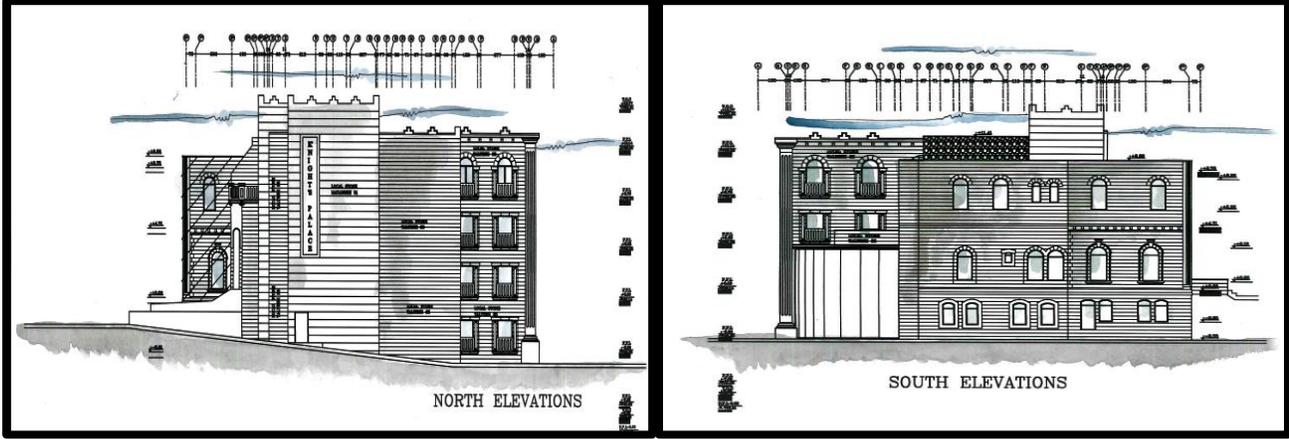
الشكل (17.4) : يوضح الواجهة الغربية للمركز

المصدر: مكتب مستقبل المعمار الهندسي-بتصرف الباحث



الشكل (18.4) : يوضح الواجهة الغربية والجنوبية للمركز

المصدر: الباحث



الشكل (19.4) : يوضح الواجهة الشمالية والجنوبية للمركز

المصدر: مكتب مستقبل المعمار الهندسي-بتصرف الباحث

### 3.2.4 النتائج :

من خلال تحليل الموقع العام لمبنى المركز الشبابي يمكن استنتاج ما يلي :

- 1- توزيع مرافق المشروع وتوفير خدماتها بشكل منطقي
- 2- تم وضع المرافق المهمة ذات الاقبال الكبير من الزائرين بالقرب من المداخل
- 3- تم توفير مساحات كافية للسيارات حيث ان المشروع لا يلزمه الكثير من المصافات لانه خاص بالسياح اجمالاً
- 4- يقع المشروع في منطقة التقاء شوارع وحركة مرور قوية وبالتالي تم تنظيم نقطة التقاء الشوارع بشكل صحيح وتم تنظيم الحركة داخل المشروع
- 5- يحتوي المشروع على طابع معماري قديم وحديث ولكن تم دمجهم بطريقة منسجمة مع بعضها البعض وتنسجم مع الموقع حيث استخدمت نفس العناصر والطرز المعمارية في كلا المبنيين القديم والحديث ، حيث استخدم الحجر والزجاج بطريقة متجانسة منسجمة وتم التأكيد على المدخل بطريقة جميلة .

### 3.4. الحالة الدراسية الثانية :

#### (Plaza Sotomayor, Valparaiso, Chile)



الشكل (20.4) : يوضح الشكل العام لمبنى بلازا سوتومايور

المصدر: [www.pinterest.com](http://www.pinterest.com)

#### 1.3.4 وصف المشروع :

تم انشاء بلازا سوتومايور في فالبارايسو، تشيلي في امريكا الجنوبية وتم وصفه إنه أعجوبة معمارية حقيقية، وكان انشاؤه عندما تم تدمير المبنى الذي كان يضم شركة أمريكيان بخار في عام 1876 بالكامل ، وتم بناء هيكل زجاجي جديد داخل الجدران الخارجية التي بقيت قائمة. لا تزال الأعمدة الأيونية للمبنى الأصلي وواجهته الكلاسيكية مكملة للعمارة التقليدية المحيطة. الارتفاع أعلاه هو الارتفاع الحديث المغطى بالكسوة الزجاجية الزرقاء، تمتزج الإضافة الجديدة بسلاسة مع السماء الزرقاء والبحر القريب المنعكس في ألواحها الزجاجية ، مما يوفر اندفاعاً من الحداثة إلى المنطقة مع احترام ماضيها التاريخي<sup>1</sup>.

#### 2.3.4 سبب اختيار المشروع كحالة دراسية :

تم اختيار مبنى بلازا سوتومايور كحالة دراسية لكونه الاقرب من طبيعة وفكرة المشروع المقترح من حيث اعادة تأهيل مبنى قديم واعادة توظيفه وقريب من شكل ووظيفة مبنى المشروع نفسه و يعتبر مثالا واضحا لمبدا اعادة التأهيل والدمج بين الماضي والحاضر بطريقة رائعة في غاية الجمال .

<sup>1</sup> مترجم [www.askanis.com](http://www.askanis.com)

### 3.3.4 تحليل المشروع :

1. الموقع : يقع المشروع في امريكا الجنوبية تحديدا في تشيلي في منتزه فالبارايسو .

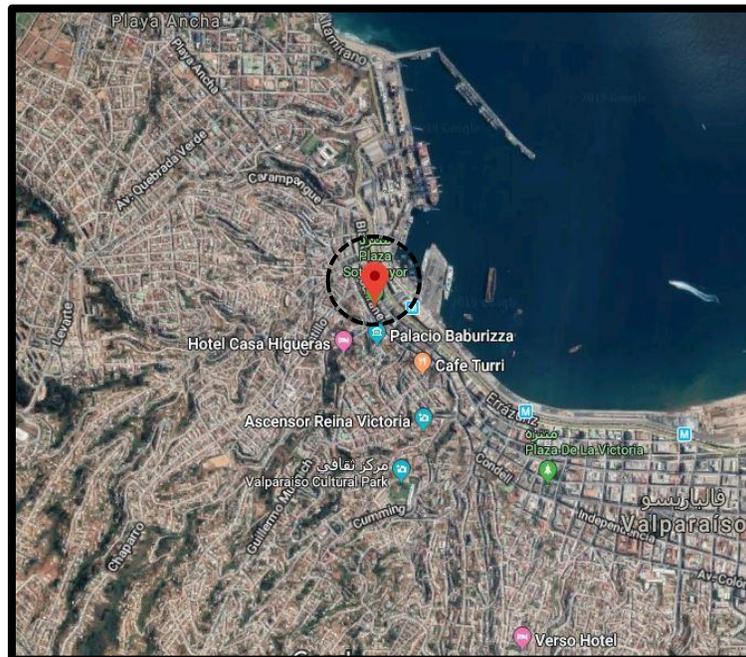


الشكل (22.4) : يوضح موقع وامتداد دولة تشيلي

الشكل (21.4) : يوضح امريكا الجنوبية وموقع دولة تشيلي منها

المصدر: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps) بتصريف الباحث

المصدر: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps) بتصريف الباحث

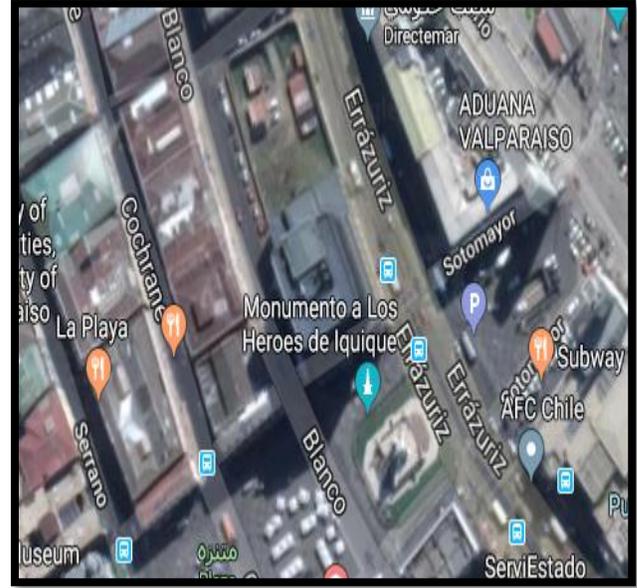


الشكل (23.4) : يوضح موقع بلازا سوتومايور

المصدر: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps) بتصريف الباحث

## فكرة المشروع :

تتم فكرة المشروع في الحفاظ على المبنى القديم القائم واعادة توظيفه والاضافة عليه بحيث يتناسب مع طبيعة المبنى ومع المباني حوله حيث انه من المهم ان ينسجم المبنى مع وظيفته ومع المباني المحيطة فلا يجب ان تبدو الاضافة شاذة عن المبنى ولا دخيلة عليه بشكل مدمر له فجاءت الفكرة لابقاء المبنى كما هو واطافة كتلة زجاجية عليه متصلة فيه بشكل حديث ولكن ليس شاذاً عنه بأسلوب معاصر باضافة مواد خفيفة ذات طابع حديث مثل الزجاج والحديد .



الشكل (25.4) : يوضح الموقع العام للمشروع والمباني المحيطة الموجودة في البلازا

الشكل (24.4) : يوضح الموقع العام للمشروع

المصدر: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

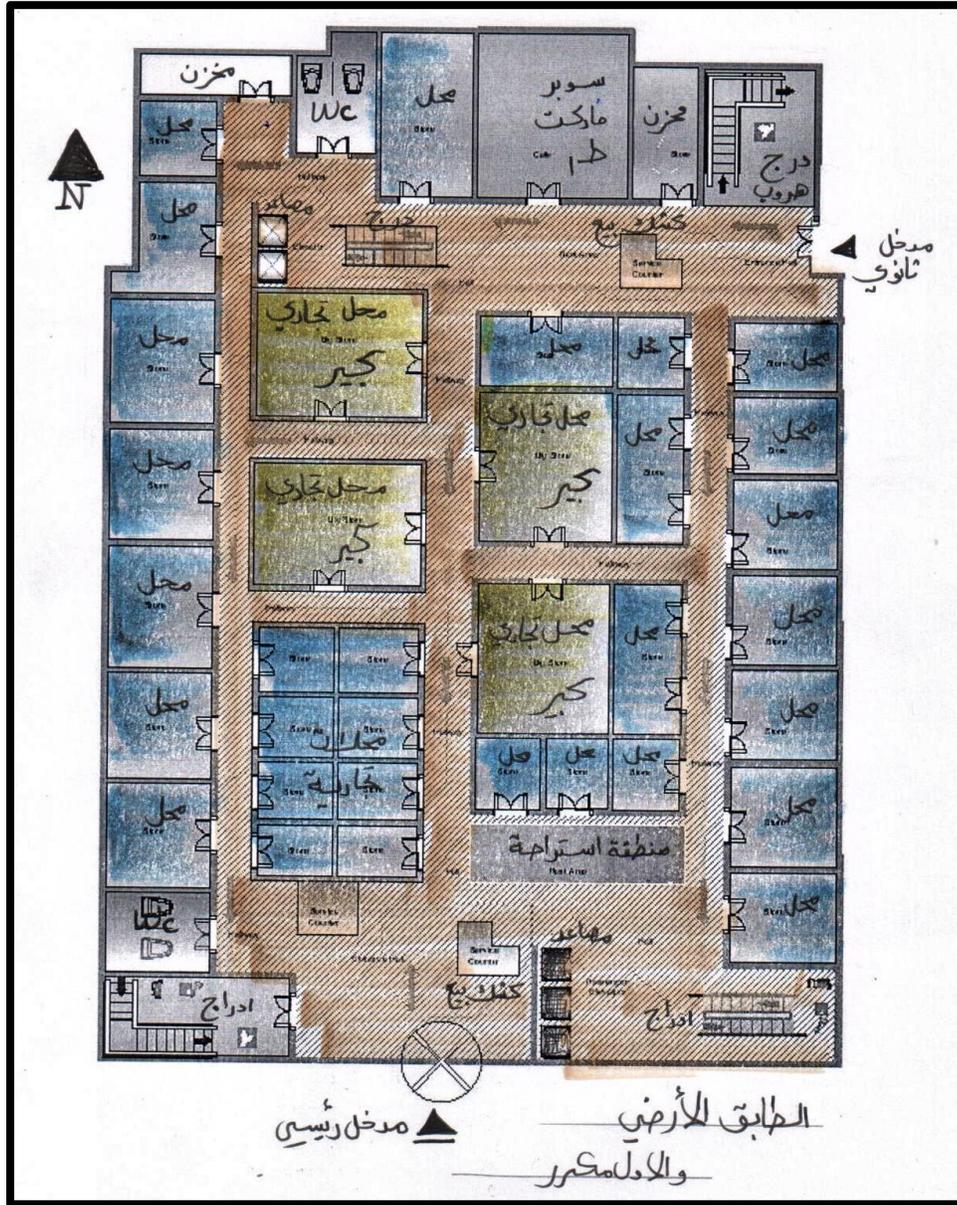
المصدر <http://ttnotes.com>

## تحليل فراغات المشروع :

يتكون المبنى من 7 طوابق الارضي ، طابقين ونصف من اثار المبنى القديم التي تم توظيفها كمبنى تجاري يحتوي على محلات تجارية مختلفة وباقي المبنى كتلة زجاجية ممتدة للسماء وتحتوي على مكاتب عمل لشركة التصدير الامريكية

## • الطابق الارضي والاول:

تم اعادة تأهيله واعادة توظيف الفراغات حيث يتكون من مجموعة من المحلات التجارية المختلفة ، منها الكبيرة والصغيرة ، ويحتوي على مقهى صغير وعدد من اماكن الاستراحة للمتسوقين ، وادراج الهروب والادراج الكهربائية ومجموعة من الوحدات الصحية كما هو مبين في المسقط الاتي :

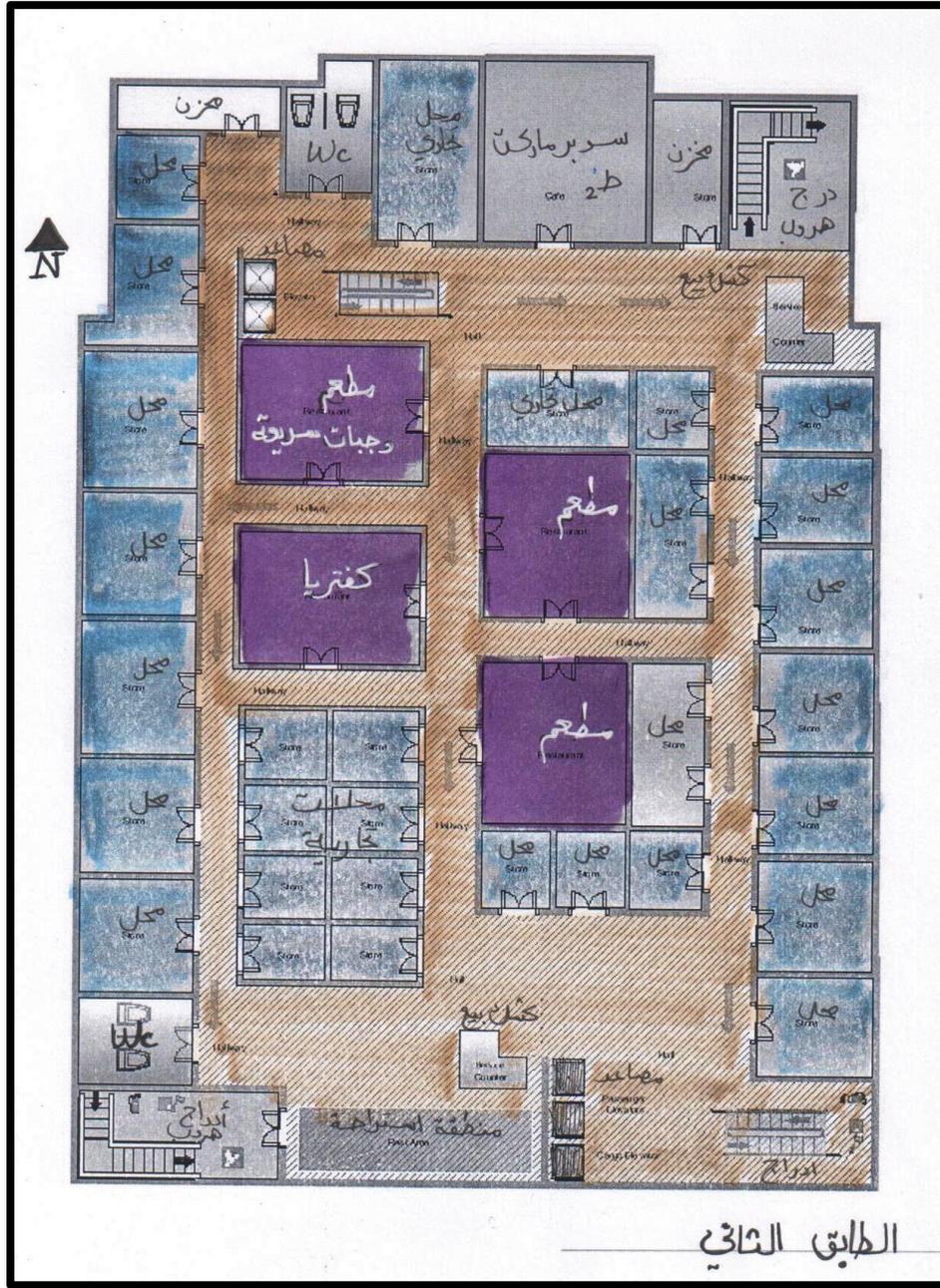


الشكل (26.4) : يوضح مسقط الطابق الارضي والاول مكرر

المصدر: [www.mercuriovalpo.cl](http://www.mercuriovalpo.cl) بتصرف الباحث

• الطابق الثاني:

يحتوي على المحلات التجارية كما فالطابق الارضي والعديد من المطاعم للوجبات السريعة كما هو موضح فالمسقط الاتي :



الشكل (27.4) : يوضح مسقط الطابق الثاني للمركز التجاري

المصدر: <http://www.mercuriovalpo.cl>

الطابق الثالث :

يحتوي على مكاتب عمل مختلفة ، منها المفتوح والمغلق وغرف الاجتماعات وغرف ادارية والعديد من الوحدات الصحية والمخازن والارشيف كما هو موضح في المسقط الاتي :





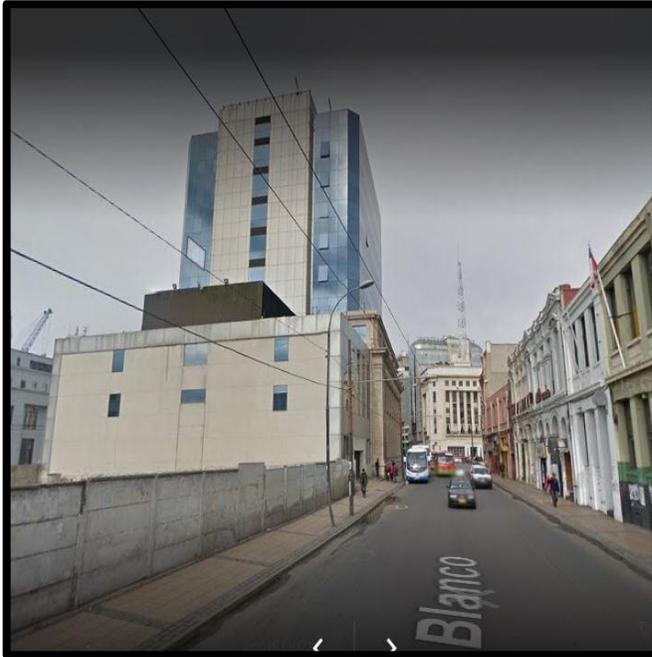
الشكل (30.4) : يوضح المدخل الرئيسي لمبنى بلازا سوتومايور

المصدر: [www.google.com](http://www.google.com)



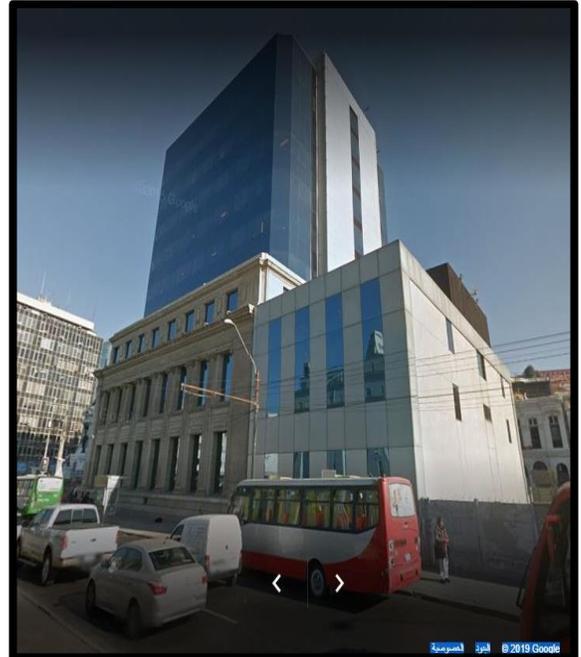
الشكل (29.4) : يوضح الواجهة الرئيسية للمبنى والكتلة الزجاجية المضافة

المصدر: [www.google.com](http://www.google.com)



الشكل (32.4) : يوضح الواجهتان الجانبيتان للمبنى

المصدر: [www.google.com](http://www.google.com)



الشكل (31.4) : يوضح الواجهتان الجانبيتان للمبنى

المصدر: [www.google.com](http://www.google.com)

#### 4.3.4 الخلاصة من المشروع :

- تم اختيار موقع المشروع بطريقة جيدة حيث انه يقع في ساحة مزدحمة ويأتيها الزوار بشكل مستمر فلذلك فان موقع المركز التجاري في هذه المنطقة اختيار صائب .
- تمت مراعاة التسلسل في ترتيب مواقع المرافق والمحلات حيث الترتيب الصحيح لها حسب المعايير .

- تم استعمال الزجاج في الاضافة على المبنى حيث انه كان منسجم مع المبنى الكلاسيكي ولا يوتر سلبا على شكله العام او يشووه .
- تم استغلال المساحات بشكل جيد بالنسبة لمركز تجاري حيث تم اختيار المبنى الكلاسيكي كمركز تجاري لجذب السياح والمتسوقين والمبنى الزجاجي المضاف كمكاتب عمل حيث تتوفر الاضاءة والتهوية بشكل كبير .

#### 4.4 الحالة الدراسية الثالثة :

##### Bundeswehr Military History Museum in Dresden, Germany



الشكل (33.4) : يوضح الواجهة الرئيسية للمتحف

المصدر: [www.pinterest.com](http://www.pinterest.com)

#### 1.4.4 معلومات عامة:

ان المعماري كرس دانيال ليبسكيند هو من اليهود البولنديين والناجين من الهولوكوست ،لديه الكثير من مسيرته اللامعة لإحياء ذكرى تراثه من خلال مباني ديناميكية بصرية، وغالبًا ما تكون ذات زاوية ملفتة للنظر تتحدى الجاذبية، اسس كرس شركته استوديو –Libeskind-، في عام 1989 مع زوجته - نينا- كمهندس معماري رئيسي ، وحقق شهرة عالمية من خلال إضافته إلى المتحف اليهودي في برلين ، الذي نُشر في عام 2001. وغالبًا ما يوصف عمله بأنه "مفكك البناء"، وهو نمط من فن العمارة ما بعد الحداثة يتميز بالتفتت والتشويه كما يظهر في تصميمه لمتحف الحرب الإمبراطوري في المملكة المتحدة بأجزائه الثلاثة المتقاطعة المستوحاة من شظايا العالم المكسور . طبق Libeskind أيضًا جمالية رؤيته على المنحوتات والأثاث والتركيبات الداخلية على نطاق واسع .

ان مدينة درسدن في ألمانيا، هي موطن لمتحف التاريخ العسكري في بوندسويهر ، وهو مبنى كلاسيكي تشبه بصريته إضافة لليبسكيند 2011. تشمل مساحة المعرض الرائعة المصنوعة من الزجاج والصلب منصة عرض في ذروتها توفر مناظر بانورامية للمدينة.

#### 2.4.4 وصف المشروع:

- الموقع: درسدن ، ألمانيا
- العميل: جمهورية ألمانيا الاتحادية
- انتهاء البناء : 2011

• المساحة الإجمالية للأرض: 1.400 م 2

• المهندسين المعماريين: استوديو دانيال Libeskind

### 3.4.4 سبب اختيار المشروع كحالة دراسية:

إعادة تاهيل المبنى بإضافة كتلة كبيرة عليه مغايرة لطبيعة المبنى وكشيء استثنائي في حد ذاته ، لكنه يتجاوز ذلك لجعل المبنى مكانًا للتذكير و "الرأي" الذي سيعلم ثقافة السلام باعتقاد المصمم. هذا أيضًا هو المفهوم الكامن وراء مساحات العرض ، والتي عبر عنها التباين المعماري بين شطري المتحف: المبنى القديم ، الذي يعرض التاريخ العسكري بترتيب زمني ، ومنطقة المعرض الجديدة .

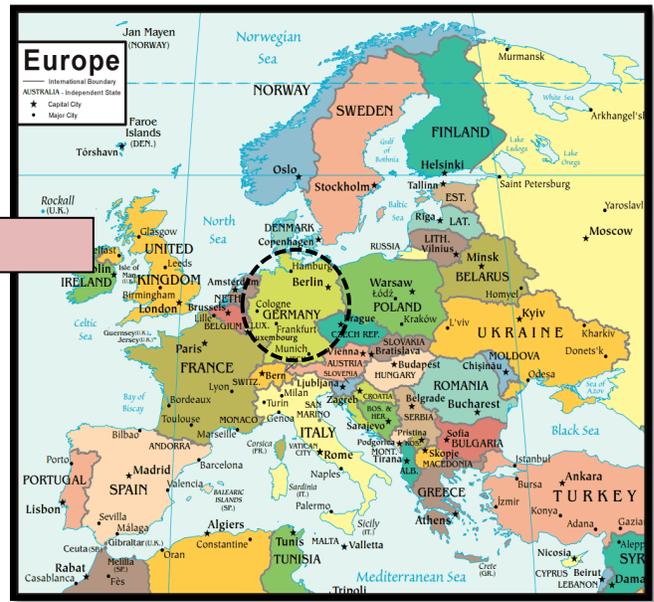
### 4.4.4 تحليل المشروع :

1. الموقع : يقع المتحف الحربي البريطاني في مدينة درسدن في ألمانيا



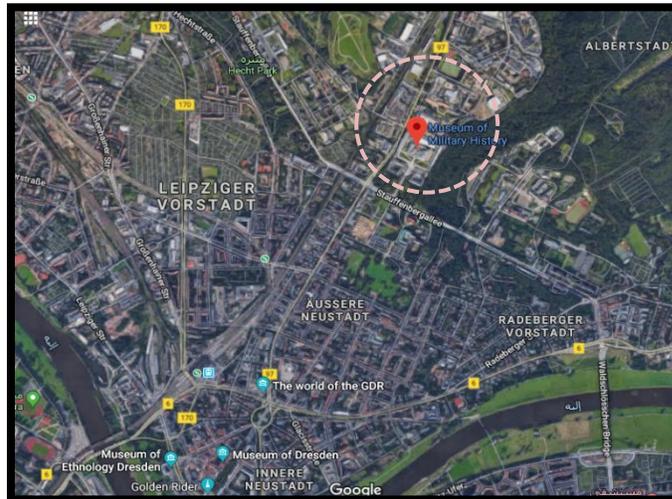
الشكل (35.4) : يوضح مدينة درسدن شرق ألمانيا

المصدر: Google map



الشكل (34.4) : يوضح موقع ألمانيا في قارة أوروبا

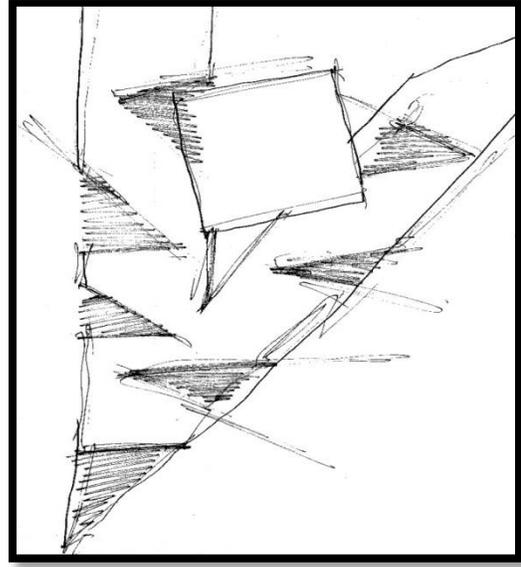
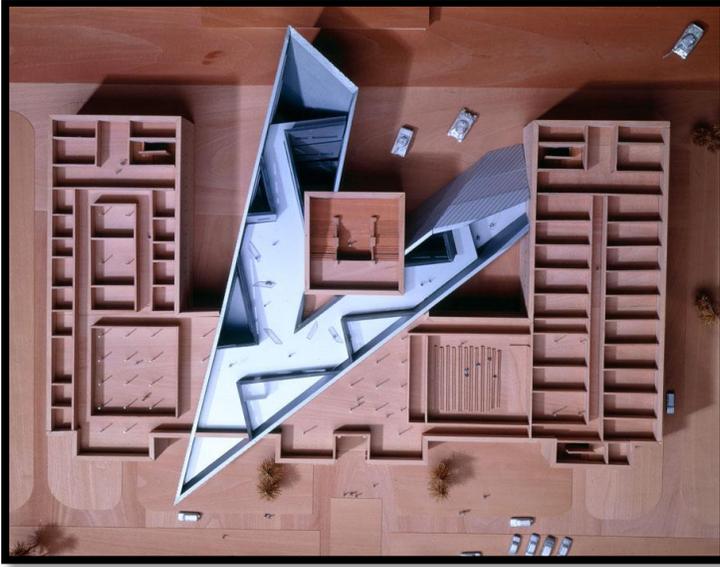
المصدر: Google map



الشكل (36.4) : يوضح موقع المتحف الحربي في مدينة درسدن

المصدر: Google map

## فكرة المشروع والدافع من انشاءه:



الشكل (38.4) : يوضح الفكرة التصميمية للكتلة الزجاجية مع المبنى القديم

الشكل (37.4) : يوضح سكتش للفكرة التصميمية

المصدر: [www.theplan.it](http://www.theplan.it)المصدر: [www.theplan.it](http://www.theplan.it)

كانت الفكرة من وراء الاضافات الجديدة واعادة التاهيل رغبة المصمم في خلق شئى جريئ لاختراق المبنى التقليدي حتى يصبح المبنى من الطراز الكلاسيكي الحديث، حيث ان المساحة الجديدة التي انشأها المعماري هي اسفين مكون من خمسة طوابق ، تم بناؤه من 200 طن من الخرسانة والفولاذ والزجاج كشرائح عبر وسط الهيكل الاصلي ، والاسفين الزجاج الضخم ، يشير الإسفين نفسه إلى الاتجاه المعاكس - الاتجاه الذي وصلت منه القاذفات التي دمرت المدينة ويبلغ ارتفاعها 82 قدما واعلى نقطة فيه عند 98 قدم .



الشكل (39.4) : يوضح صورة المتحف قبل عملية اعادة التاهيل في عام 2001

المصدر: [www.google.com](http://www.google.com)

## تحليل فراغات المشروع :

يتكون الموقع العام من المبنى التاريخي والكتل الزجاجية يتوسطان الموقع ، وحولها ساحات تم فيها معروضات من الاسلحة الحربية وبعض وسائل المواصلات الحربية ومن امام المبنى العديدي من المساحات الخضراء ، ويحيط بالموقع العديدي

من المباني التاريخية ايضا لذلك فالموقع ذات قيمة تاريخية كبيرة . ويعد متحف التاريخ العسكري في درسدن الآن أكبر متحف في ألمانيا ، حيث تبلغ مساحته حوالي 215 ألف قدم مربع (20,000 متر مربع). مزيج من الهندسة المعمارية للمبنى الكلاسيكي الجديد والملحق الجديد من قبل دانيال Libeskind يخلق التكافل الطبيعي بين الفضاء والسردي ، والمحتوى.



الشكل (40.4) : يوضح الموقع العام للمتحف وما يحيط به

### الطابق الارضي :

المصدر: [www.theplan.it](http://www.theplan.it)

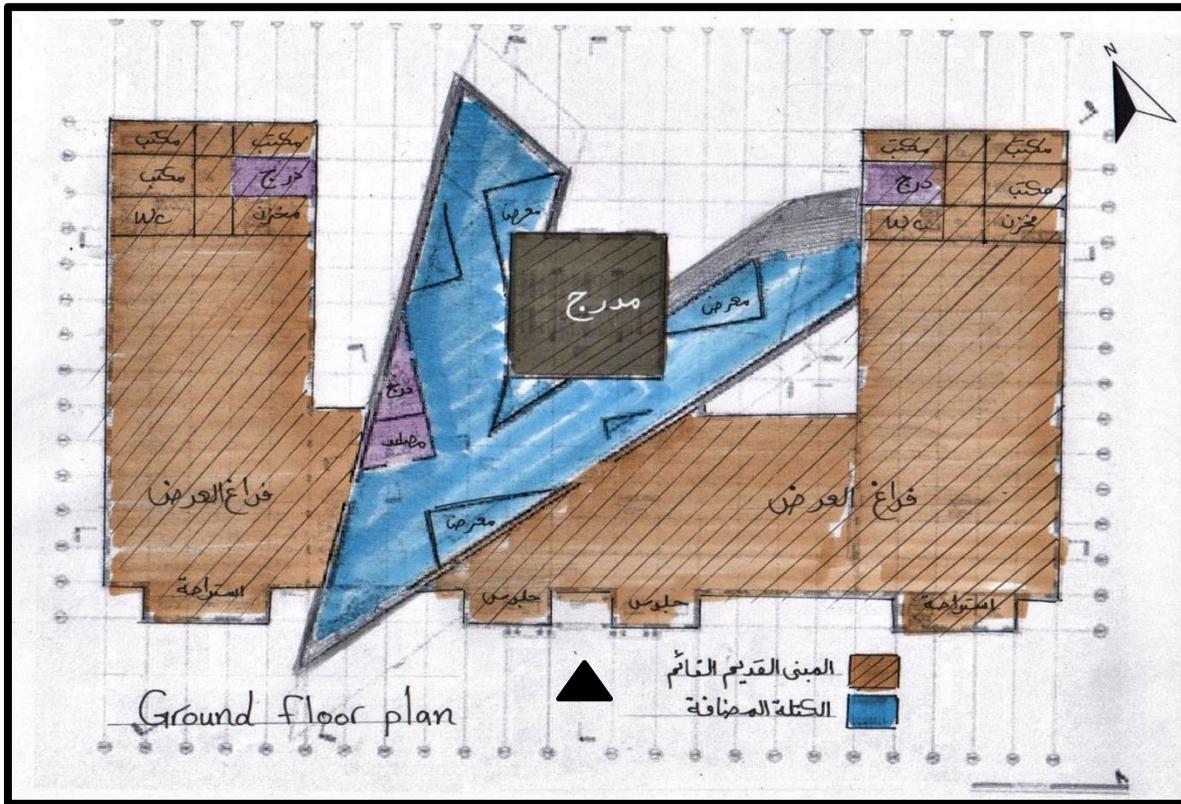
يحتوي الطابق الارضي على معرض كبير لجميع الادوات العسكرية والحربية في المبنى القديم وتحتوي الكتلة المضافة الزجاجية على مناطق عرض ايضا وادراج ومصاعد تؤدي الى المظلة العلوية ، ويحتوي المبنى القديم ايضا على مجموعة من الوحدات الصحية والمكاتب والمخزن واماكن لاستراحة وجلس الزوار .

**الطابق الاول :** مكرر ويحتوي على نفس فراغات الطابق الارضي .

**الطابق الثالث :** يحتوي على غرف عرض متنوعة وغرفة عرض سينما لاحداث الحروب والانتصارات وغيرها ويحتوي على معارض لمقتنيات الجيش ومعرض لوحات ومصاعد وادراج وحمامات .

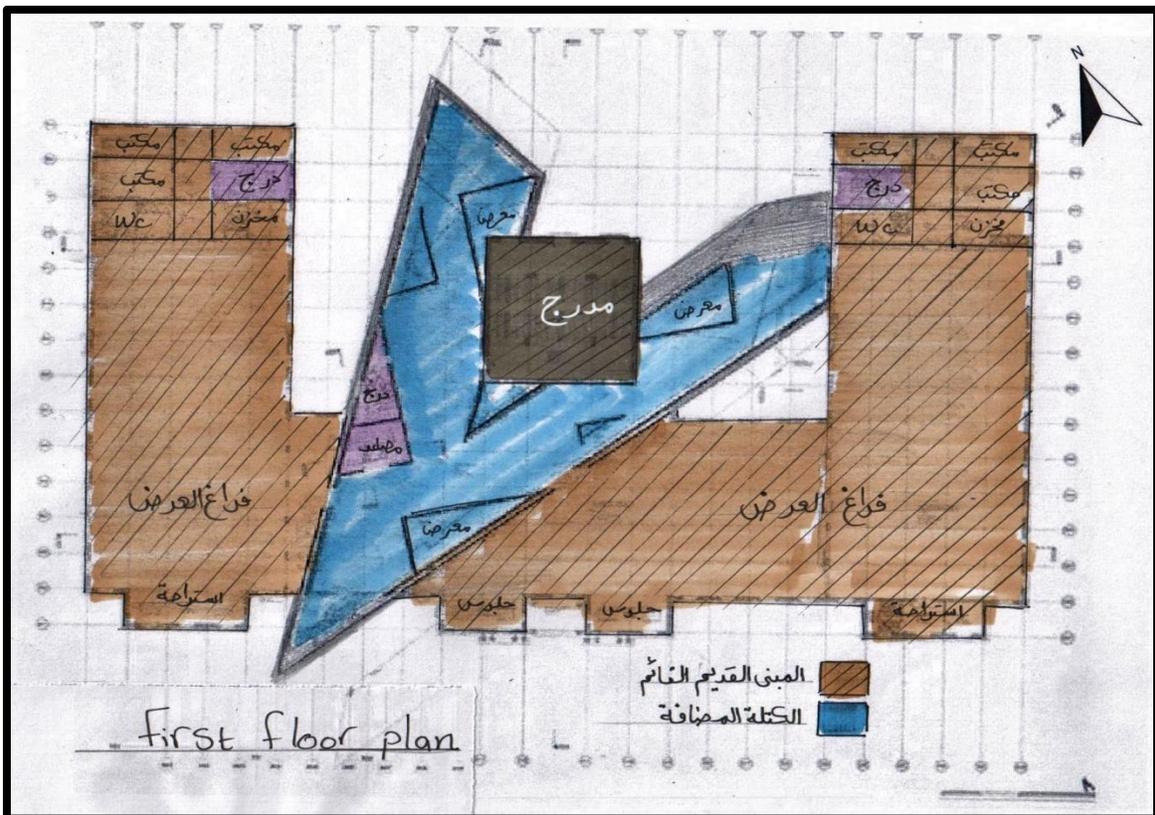
**الطابق الرابع :** ينتهي المبنى القديم عند الطابق الثالث وتمتد الكتلة الزجاجية المضافة فقط الى الطابق الرابع والخامس حيث تحتوي على عرض في ممراته .

**الطابق الخامس :** في الطابق العلوي من الهيكل الجديد يوجد سطح مراقبة مفتوح يتعرض للرياح التي تخترق الغلاف المعدني. توفر مناظر خلابة للمدينة (التي أعيد بناؤها بعد تفجير فبراير 1945 المدمر) لتشكيل مساحة مثيرة للتفكير بعد زيارة المتحف.



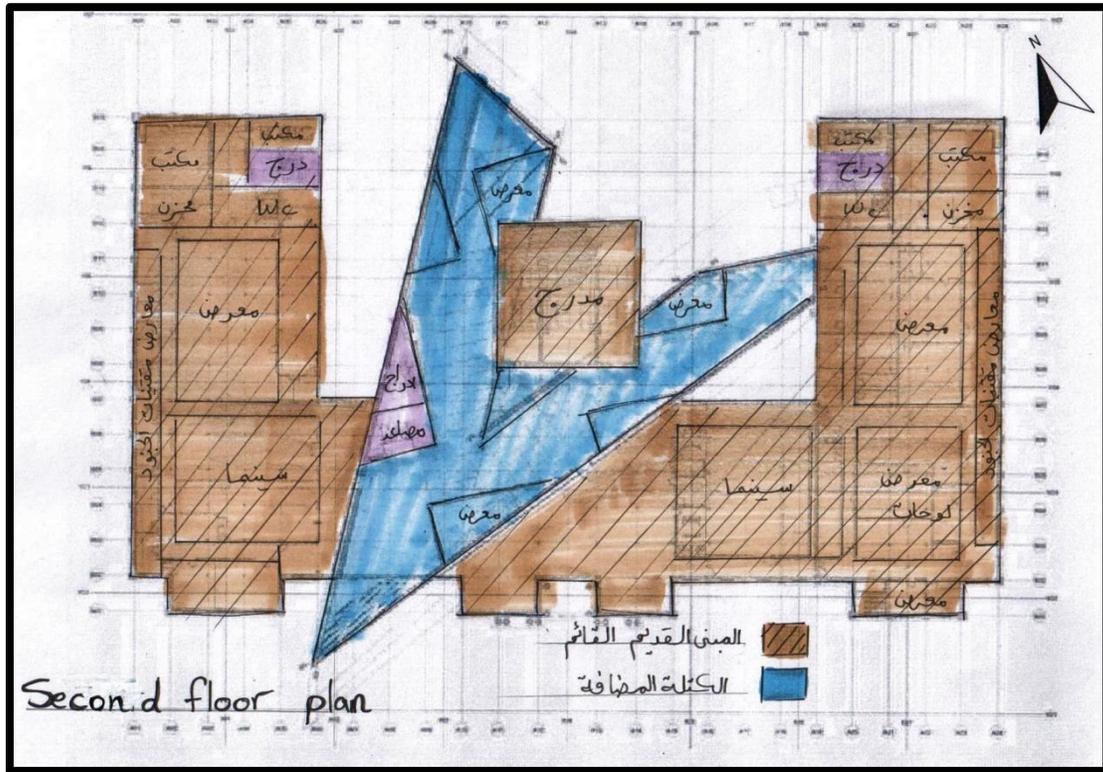
الشكل (41.4) : يوضح مسقط الطابق الارضي

المصدر: [www.theplan.it](http://www.theplan.it) بتصريف الباحث



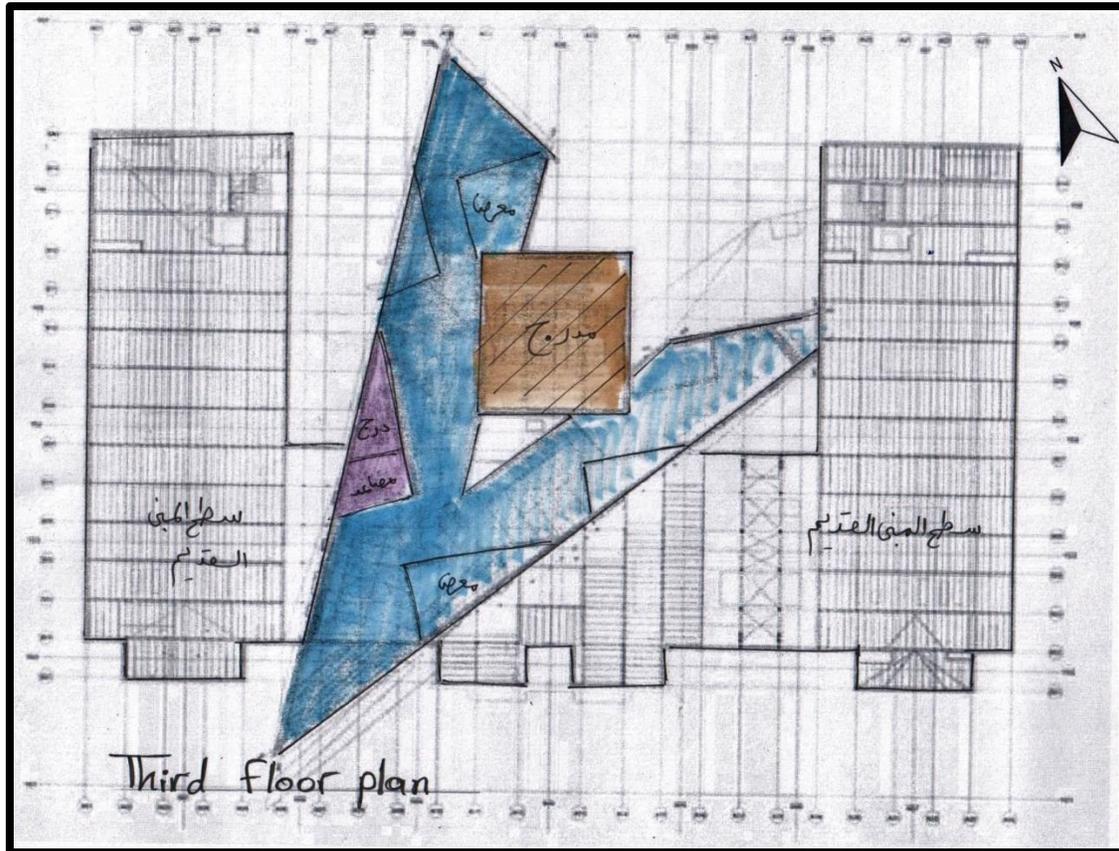
الشكل (42.4) : يوضح مسقط الطابق الاول

المصدر: [www.theplan.it](http://www.theplan.it) بتصريف الباحث



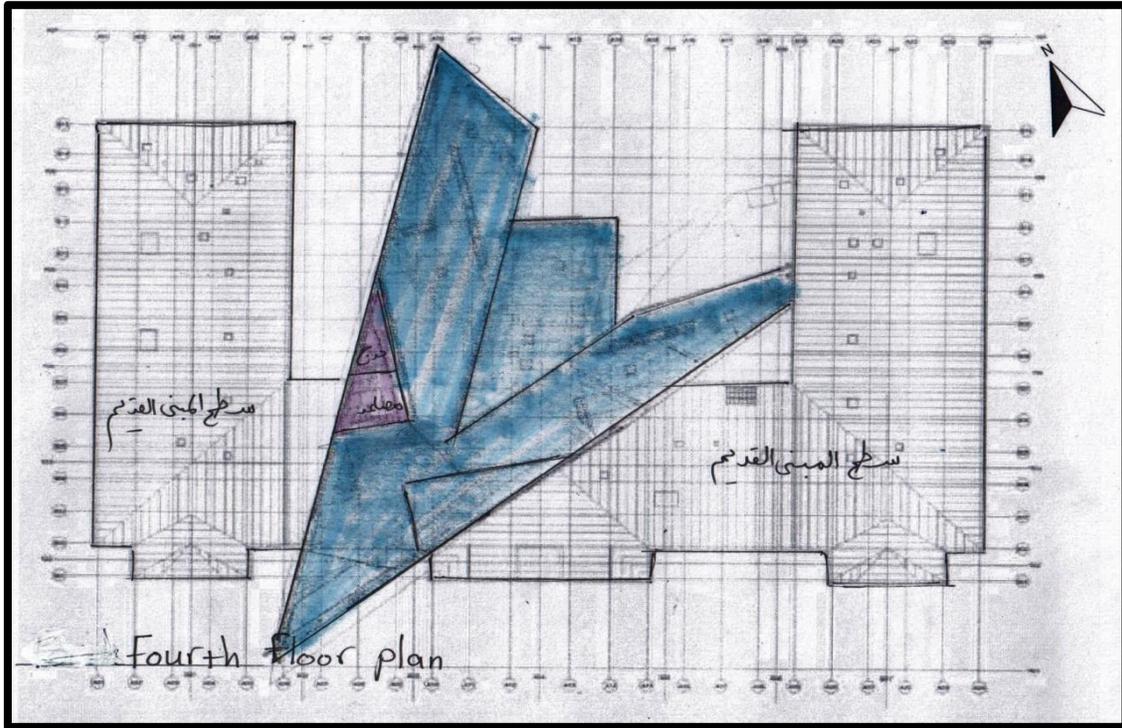
الشكل (43.4): يوضح مسقط الطابق الثاني

المصدر: [www.theplan.it](http://www.theplan.it) بتصريف الباحث



الشكل (45.4): يوضح مسقط الطابق الثالث

المصدر: [www.theplan.it](http://www.theplan.it) بتصريف الباحث



الشكل (46.4) : يوضح مسقط الطابق الرابع

المصدر: [www.theplan.it](http://www.theplan.it) بتصريف الباحث

### تحليل واجهات المبنى :



الشكل (47.4) : يوضح واجهة المبنى الرئيسية

المصدر: [www.theplan.it](http://www.theplan.it)

### الواجهة الرئيسية :

من خلال الواجهة الرئيسية يبدو واضحا ان المبنى القديم مضافا عليه كتلة زجاجية دخيلة عليه بطريقة مغايرة لطبيعة المبنى كانها قامت باختراقه وكسره الى نصفين وتمتد الى السماء وربما قام المصمم بايصال رسالة واضحة من هذا التصميم .

المدخل تم التأكيد عليه من خلال الأقواس الكبيرة الواضحة وتم استخدام الحجر التقليدي في المبنى القديم والزجاج والفولاذ في الكتلة المضافة لتدل على قوتها في اختراق الحجر والخرسانة للمبنى القديم . هذا النوع من العمارة يندرج تحت العمارة التفكيكية بالاسلوب المعاصر .

الهدف من الانفتاح والشفافية للواجهة الجديدة هو التناقض مع عتامة وصلابة المبنى الحالي. يمثل الأخير شدة الماضي الاستبدادي ، في حين أن الأول يعكس شفافية الجيش الألماني في مجتمع ديمقراطي. يشكل التفاعل بين هذه المنظورات شخصية متحف التاريخ العسكري الجديد

في الداخل ، في الجزء الأصلي ذي الأعمدة من المبنى ، يتم تقديم التاريخ العسكري لألمانيا بترتيب أفقي زمني. يخترق الوند هذا التسلسل الزمني الأفقي بين عامي 1914 و 1945 ، مما يخلق تمييزاً معمارياً واضحاً. تركز مناطق المعرض الجديدة على القوى المجتمعية والدوافع البشرية التي تلد الحرب والعنف.



الشكل (48.4) : يوضح واجهات المبنى الجانبية

المصدر: [www.theplan.it](http://www.theplan.it)



الشكل (50.4) : يوضح معرض الصور في الطابق الثالث من المبنى

المصدر: [www.theplan.it](http://www.theplan.it)



الشكل (49.4) : يوضح داخل المطلة في الطابق الخامس من المبنى

المصدر: [www.theplan.it](http://www.theplan.it)

#### 5.4.4 الخلاصة من المشروع :

- يمكن اعادة تاهيل المباني الكلاسيكية القديمة بطريقة جريئة تضيف للمبنى شيء مغاير لطبيعته ولكن يجب دراسة موقع الاضافة واختيار مواد البناء المناسبة لوظيفة الاضافة والشكل العام للمبنى .
- الكتلة الزجاجية المضافة ضخمة جدا بالنسبة للمشروع واوحت بالانفصال التام بين المبنى القديم والكتلة .
- يجب دراسة توزيع فراغات الاضافة الجيدة بما يتناسب مع الوظيفة بشكل جيد .

## الفصل الخامس

### برنامج المشروع

## الفصل الخامس

### برنامج المشروع

1.5. تمهيد

2.5. العناصر الوظيفية المقترحة

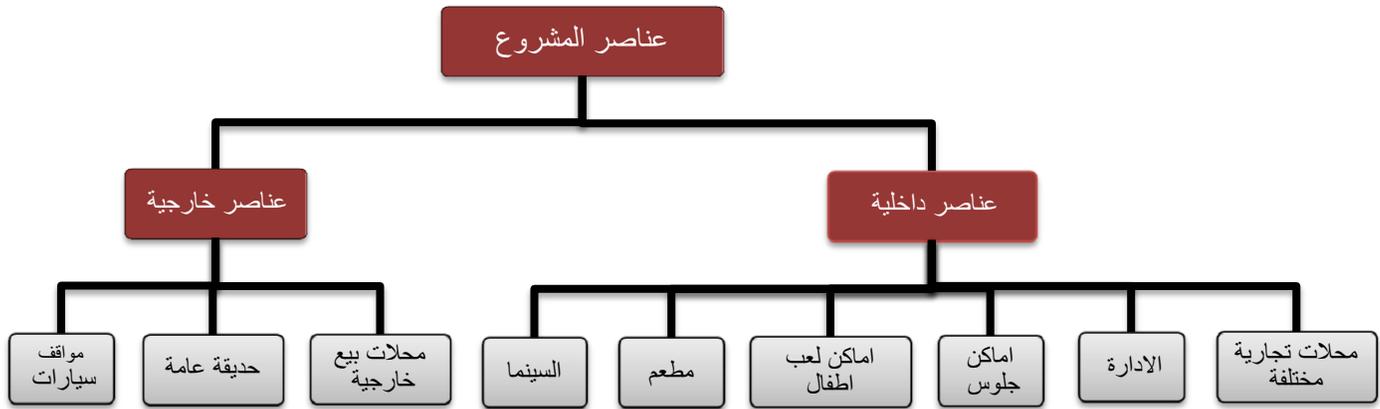
3.5. العلاقات الوظيفية بين فراغات المشروع

2.5. الخلاصة

**1.5 تمهيد :**

تقوم فكرة المشروع على اعادة احياء المباني التاريخية الفلسطينية وحمايته من الاندثار واعادة توظيفها لوظيفة مغايرة عن ما كانت عليه باسلوب يمزج بين التراث والمعاصرة، باستخدام العناصر المعمارية باسلوب حديث، واستخدام اساليب البناء والتقنيات ومواد البناء الحديثة وخلق فعاليات ووظائف تتلاءم وطبيعة التراث وتضمن إعادة احيائه واسترجاع عبق الماضي من خلال تكويناته وتوزيعه الفراغي وعناصره المعمارية.

يتضمن المركز التجاري العديد من الفعاليات والفراغات التي يجب توافرها لتحقيق الغرض من انشائها، كما ويجب مراعاة تكامل العلاقات الوظيفية بما يضمن سهولة حركة المستخدمين، كما يتضمن المشروع عدة جوانب حيث يشمل نواحي اقتصادية ووظيفية وثقافية.

**2.5 العناصر الوظيفية المقترحة:**

يتضمن المشروع العديد من الفراغات منها الفراغات الخاصة بالمحلات التجارية الداخلية والخارجية وفقا لانواعها المختلفة واخرى خاصة بالفعاليات الاجتماعية والساحات العامة ومناطق للجلوس والعباب الاطفال وقد تم الاعتماد في حساب المساحات على المعايير التخطيطية والتصميمية، بالاضافة الى الحالات الدراسية التي تم ادراجها وتحليلها، وفي ما يلي تصنيف هذه الفراغات ومساحات كل منها:

**العناصر الداخلية :**

المحلات التجارية الداخلية : تبلغ مساحة الغرف الموجودة في القصر بين 28 الى 30 متر مربع سيتم اعادة تاهيلها الى محلات تجارية بمساحة 50 متر مربع

مناطق الجلوس : عبارة عن مناطق داخلية صغيرة لاستراحة المتسوقين

السينما : عبارة عن طابق كامل لسينما كبيرة

العناصر الداخلية	
المساحة (متر مربع)	الوظيفة
100 - 50	المحلات التجارية
20	الادارة
15	اماكن الجلوس
30	اماكن العاب الاطفال
180	المطعم
200	السينما
60	المخازن
805	المجموع

جدول (1.5): يوضح مساحات الفراغت الداخلية للمشروع

#### العناصر الخارجية :

المصدر : الباحث

وتتكون من محلات البيع الخارجية : عبارة عن اكشاك لبيع البضائع الخفيفة او المأكولات في ساحات الحديقة العامة خارج المجمع التجاري.

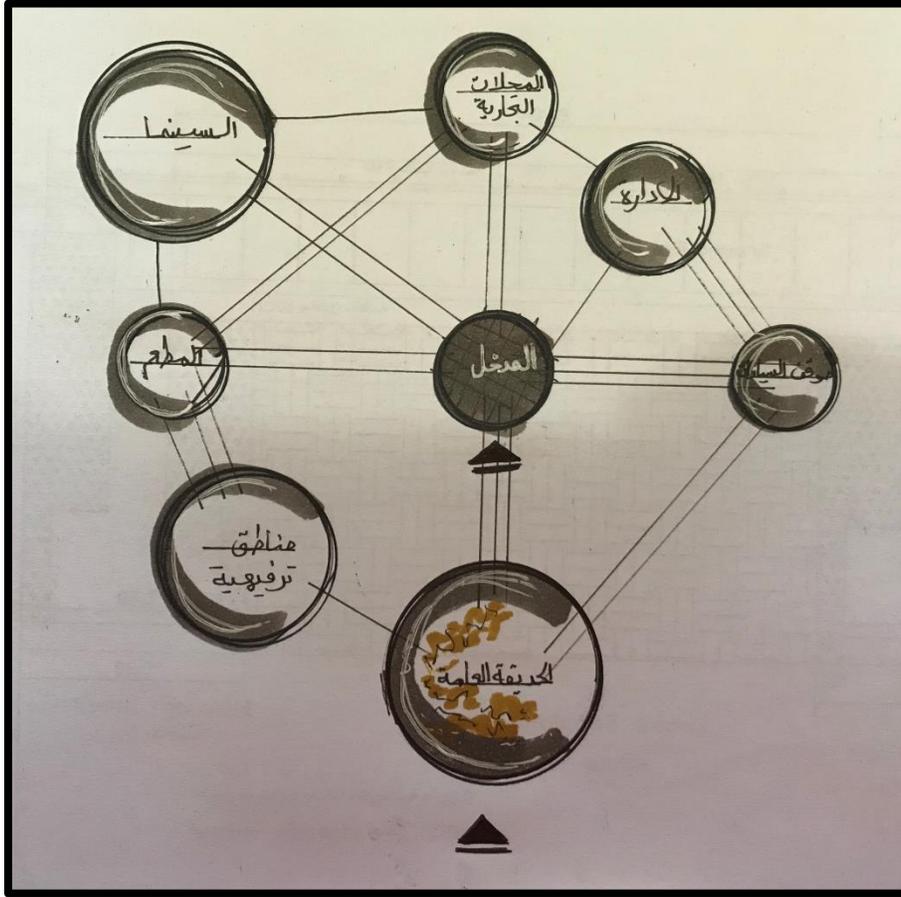
الحديقة العامة : وتحتوي على الاشجار والمزروعات والنباتات المختلفة والممرات لحركة الزوار.

العناصر الخارجية	
المساحة (متر مربع)	الوظيفة
200-400	محلات البيع الخارجية (اكشاك)
1000	الحديقة العامة
400	مواقف السيارات
1600	المجموع

جدول : (2.5): يوضح مساحات الفراغت الخارجية للمشروع

المصدر : الباحث

## 3.5 العلاقات الوظيفية بين فراغات المشروع :



جدول : (3.5): يوضح العلاقات الوظيفية بين فراغات المشروع

المصدر : الباحث

## 5.6. الخلاصة

بعد دراسة متطلبات المشروع وتحليل الحالات الدراسية، تم في هذا الفصل تحديد الفراغات التي يتكون منها المشروع، وحساب مساحات الفراغات وتحديد علاقاتها بين بعضها البعض، والتي بناء عليها سيتم تصميم المشروع ليلبي احتياجات ومتطلبات المشروع.

## الفصل السادس

### تحليل الموقع

## الفصل السادس

### تحليل الموقع

#### 1.6 تمهيد

#### 2.6 التعريف بمدينة بيت لحم

1.2.6 التعريف بالموقع

2.2.6 التحليل الجغرافي

3.2.6 التحليل المناخي

4.2.6 السكان والنشاط الاقتصادي

#### 3.6 موقع المشروع

1.3.6 التحليل العمراني

1.3.1.6 تحليل مبنى قصر الجعار

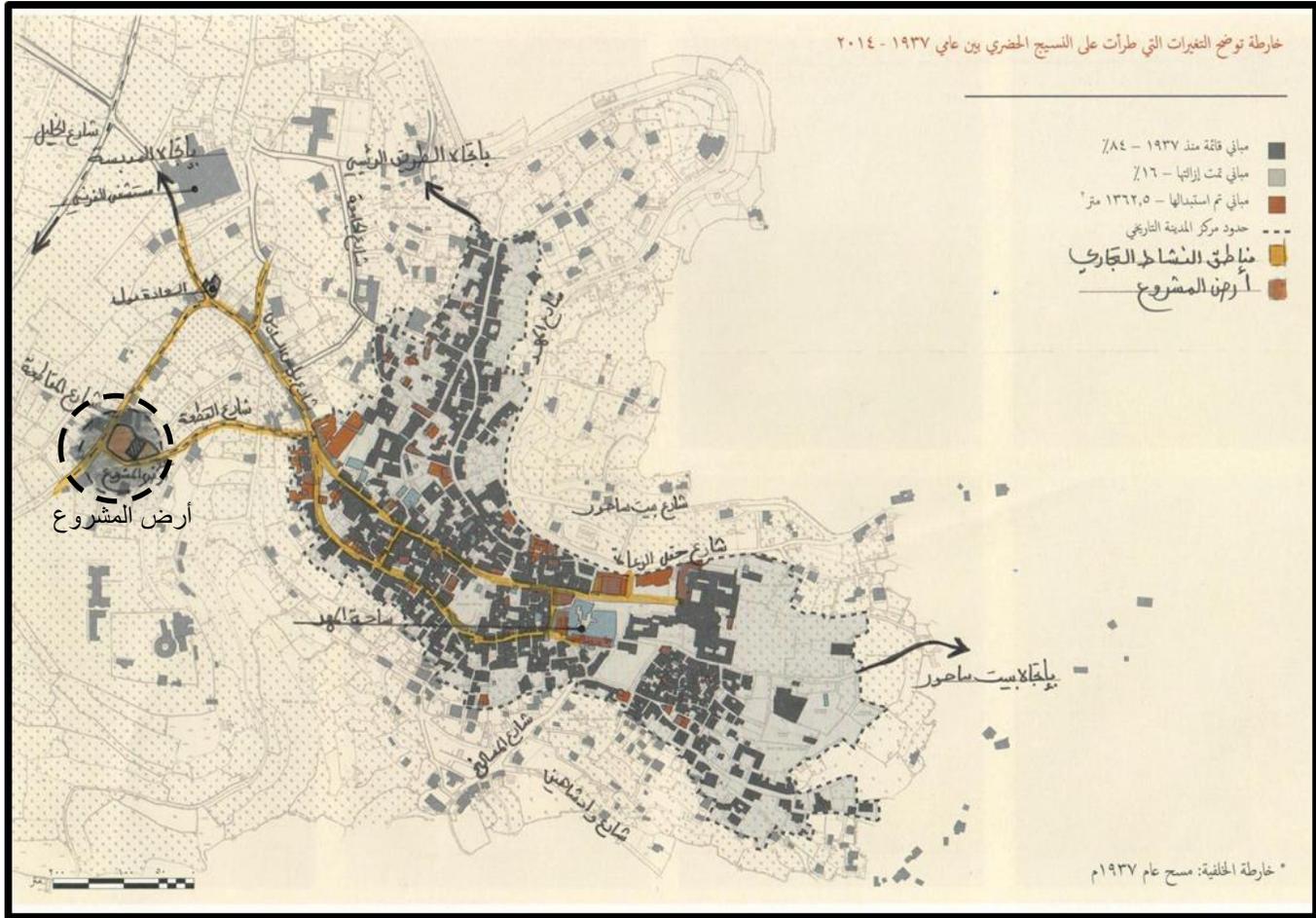
- معلومات عامة
- تاريخ المبنى
- الوصف المعماري
- تحليل الواجهات ومواد البناء

2.3.6 التحليل لبيئي

#### 4.6 الخلاصة

## 1.6 تمهيد

تم اختيار موقع مشروع المركز التجاري ليكون في مدينة بيت لحم، واعدة تهيئة لمبنى تقليدي قديم وتحديدًا في منطقة وسط المدينة، باعتبارها نشطة تجارياً وراث حضاري وتاريخي، وذلك في محاولة للعمل على احياء المباني التقليدية، والحفاظ على قيمتها الاثرية والتاريخية، وحمايتها من محاولات الهدم والانذار التي تتعرض لها، ومن الجدير بالذكر ان الأرض المقترحة للمشروع هي ارض ملك خاص، وتم توكيل مركز حفظ التراث الفلسطيني للعمل على احيائها واعدة ترميمها من جديد.



الشكل (1.6): خارطة توضح مركز مدينة بيت لحم والشوارع الأكثر نشاطاً تجارياً

المصدر: كتاب دليل الحفاظ على المركز التاريخي لبيت لحم

### التعريف بمدينة بيت لحم:

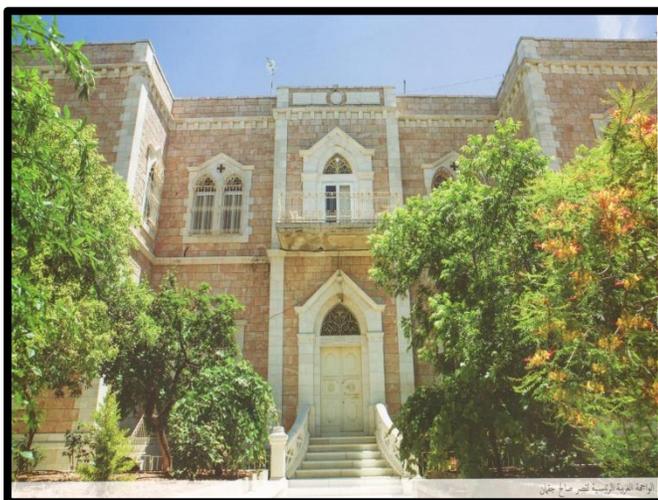
لمدينة بيت لحم أهمية عظيمة لدى المسيحيين لكونها مسقط النبي عيسى عليه السلام و لانها تضم العديد من الكنائس ولعل أهمها كنيسة المهد، التي بنيت على يد قسطنطين الأكبر 330م. وقد بنيت الكنيسة فوق كهف أو مغارة يعتقد أنها الإسطبل الذي ولد فيه يسوع. ويعتقد أن هذه الكنيسة هي أقدم الكنائس الموجودة في العالم. بنيت المدينة وفقاً لعلماء الآثار على يد الكنعانيين في الألف الثاني قبل الميلاد، وعُرفت بعدد من الأسماء عبر الزمن، وقد ورد اسمها في مصادر

قدماء السريان والآراميين. وقد مر على المدينة عدد من الغزاة عبر التاريخ، حيث تعرّضت بيت لحم هي وبقية فلسطين للغزو الأشوري والبابلي والفارسي والإغريقي والروماني والبيزنطي.

تقع بيت لحم ضمن سلسلة جبال القدس، وترتفع عن سطح البحر 775 متراً، وتعتبر المدينة تاريخياً منطقة مسيحية السكان، إلا أن معظم سكانها اليوم هم من المسلمين، ولكنها لا زالت موطناً لواحد من أكبر المجتمعات المسيحية الفلسطينية.

لبيت لحم دور رئيس في القطاع الاقتصادي الفلسطيني من خلال السياحة التي تزداد أثناء موسم عيد الميلاد عندما يحتشد الحجاج المسيحيين إلى كنيسة المهد، حيث يوجد في بيت لحم أكثر من 30 فندقاً و300 ورشة عمل للحرف اليدوية<sup>1</sup>.

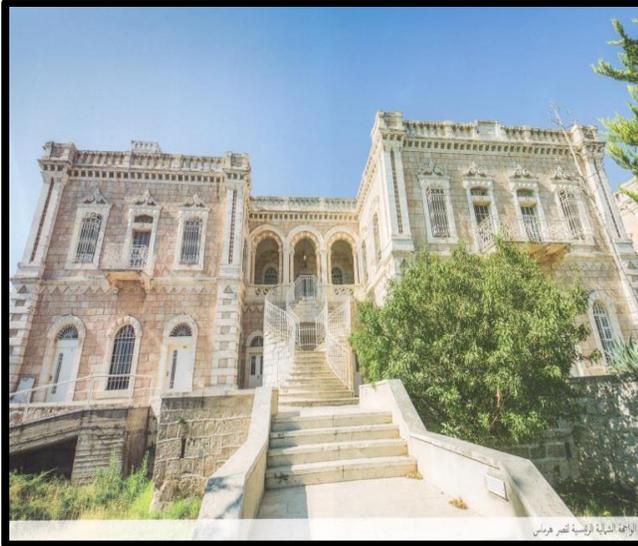
يُعد المعمار مرقص نصار أول مهندس معماري بشكل رسمي في بيت لحم. ويسود المدينة طرازان معماريان مختلفان: الطراز القديم السائد في البلدة القديمة حيث القباب والجدران السمكية المبنية من الحجر الكلسي والشبابيك والأبواب على شكل أقواس، والمباني فيها ملتصقة ببعضها ومتراصة وشوارعها ضيقة ومقسمة إلى حارات لكي يسهل الدفاع عنها. فهناك المباني البسيطة والاحواش والمباني التي تجمع بين الاحواش والمباني المنتظمة والقصور والمباني الفخمة كدار مرقص نصار وقصر صالح جقمان وقصر جاسر وقصر الأخوة هرماس وقصر الجعار وغيرها من القصور الفخمة الجميلة أما الطراز الثاني فهو الطراز الحديث السائد في مناطق السكن الجديدة حيث البيوت الحديثة المستقلة أو العمارات المكونة من طبقات<sup>2</sup>.



الشكل (3.6): يوضح الواجهة الرئيسية لقصر صالح جقمان  
المصدر: كتاب القصور والمباني الفخمة في بيت لحم



الشكل (2.6): يوضح الواجهة الرئيسية لقصر جاسر  
المصدر: كتاب القصور والمباني الفخمة في بيت لحم



الشكل (5.6): يوضح الواجهة الرئيسية لقصر الاخوة هرماس  
المصدر: كتاب القصور والمباني الفخمة في بيت لحم



الشكل (4.6): الواجهة الرئيسية لقصر الجعار  
المصدر: كتاب القصور والمباني الفخمة في بيت لحم

## 2.6 التعريف بالموقع

### 1.2.6 التحليل الجغرافي لمدينة بيت لحم

- تقع مدينة بيت لحم في الضفة الغربية التابعة للسلطة الفلسطينية على بعد 10 كم إلى الجنوب من القدس. يبلغ عدد سكانها 30,000 نسمة بدون سكان مخيمات اللاجئين. وتعتبر مركزاً للثقافة والسياحة في فلسطين، وهي واحدة من 16 محافظة في الضفة الغربية وقطاع غزة داخل الأراضي الفلسطينية. وتقع محافظة بيت لحم بين مدينتي الخليل والقدس عند التقاء دائرة عرض 31.42 شمالاً وخط طول 35.12 شرقاً، وتمتد على هضبتين يصل أعلاهما إلى 780م فوق مستوى سطح البحر، وهي جزء من الجبال والهضاب الوسطى في فلسطين التي تنتشر موازية لغور الأردن والبحر الميت. بيت لحم مدينة قديمة في التاريخ سكنها الكنعانيين حوالي سنة 2000 ق.م. استمدت مدينة بيت لحم أهميتها الكبرى وشهرتها في العالم من مولد السيد المسيح فيها. ويعود تأسيس المدينة إلى عام 1872 م.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> (info.wafa.ps)  
<sup>4</sup> الموسوعة الفلسطينية، 2013



الشكل (6.7): يوضح موقع بيت لحم في الضفة الغربية

المصدر : google.com



الشكل (6.6): يوضح موقع بيت لحم بالنسبة لفلسطين

المصدر : google.com

## التحليل المناخي لمدينة بيت لحم

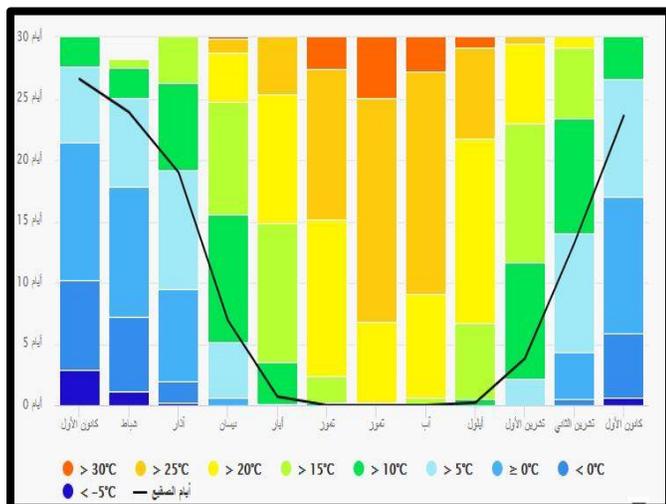
تنتمي فلسطين إلى مناخ البحر المتوسط فوق المداري. ولذا فهي الميدان الكبير الذي تتلاقى فيه مؤثرات الصحراء والبحر المتوسط. ومناخ فلسطين مناخ متوسطي ساحلي انتقالي بين المناخ الصحراوي ومناخ البحر المتوسط.

### 1. الإشعاع الشمسي

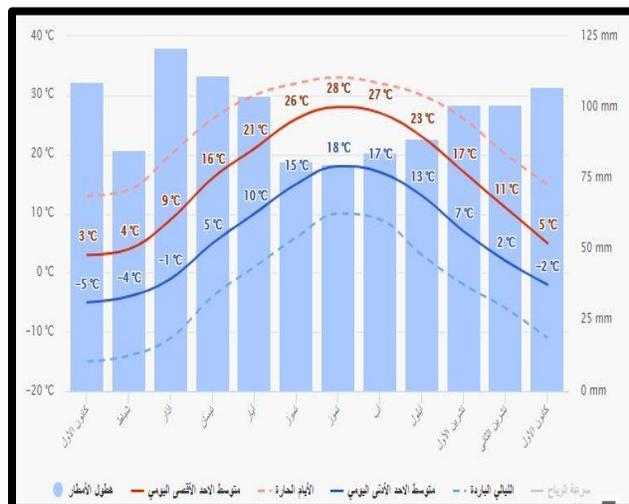
يصل معدل الإشعاع السنوي في فلسطين إلى 3400 ساعة في السنة، ويختلف هذا المعدل من منطقة لأخرى في فلسطين، حيث يزداد معدل الإشعاع الشمسي في الجنوب ويقل في الشمال. منطقة بيت لحم تقع ما بين (182-195) كيلو سعر حراري لكل سم<sup>2</sup> في السنة<sup>5</sup>.

## 2. درجة الحرارة

يعد شهر كانون الثاني الثاني قطب البرودة في فلسطين، وشهر آب أكثر شهور السنة حرارة. وتقع مدينة بيت لحم ضمن المرتفعات الجبلية والهضاب، حيث تكون درجة الحرارة ما بين 20-27 صيفاً، وفي الشتاء ما بين 8-10 درجة مئوية<sup>6</sup>.



الشكل (9.6): درجات الحرارة العظمى في مدينة بيت لحم  
المصدر [meteoblue.com](http://meteoblue.com)



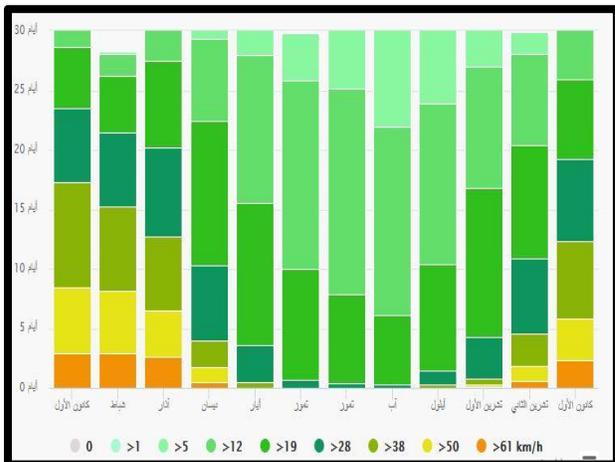
الشكل (8.6): متوسط درجات الحرارة في مدينة بيت لحم  
المصدر [meteoblue.com](http://meteoblue.com)

## 3. الرياح

رياح الشتاء: تسيطر على فلسطين في الشتاء الرياح المرافقة للمنخفضات الجوية فيضطرب الهواء وتهب رياح جنوبية غربية عاصفة تجلب في الغالب الأمطار. وتهب عقب المنخفضات الجوية رياح شمالية غربية باردة نسبياً تعمل على تصفية الجو من الغيوم.

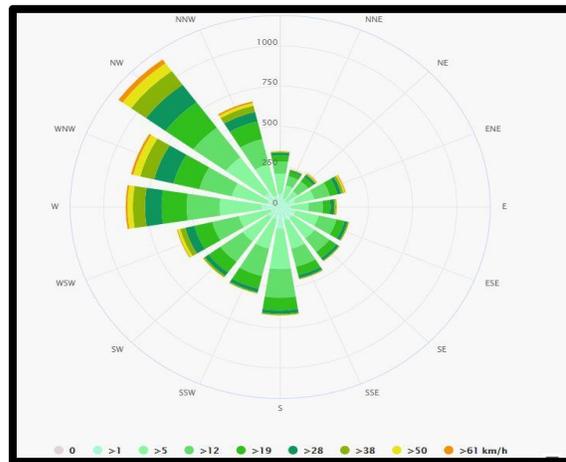
رياح الصيف: تسود في الصيف الرياح الشمالية الغربية والغربية والرياح الشمالية الشرقية والشرقية. وأما الرياح الشمالية الغربية والغربية فأغلبها يهب على شكل أنسمة بحرية قادمة نهاراً من البحر المتوسط. وتلطف هذه الرياح حرارة شهور الصيف. أما الرياح الشمالية الشرقية والشرقية فتعد رياح جافة وحارة نسبياً. ويكون متوسط سرعة الرياح التي تهب على فلسطين صيفاً أكثر ارتفاعاً من متوسط سرعة الرياح في الشتاء<sup>7</sup>.

<sup>6</sup> الموسوعة الفلسطينية، 2015  
<sup>7</sup> الموسوعة الفلسطينية، 2015



الشكل ( 6 . 11 ) : متوسط درجات الحرارة في مدينة بيت لحم

المصدر meteoblue.com



الشكل ( 6 . 10 ) : ودة الرياح في مدينة بيت لحم

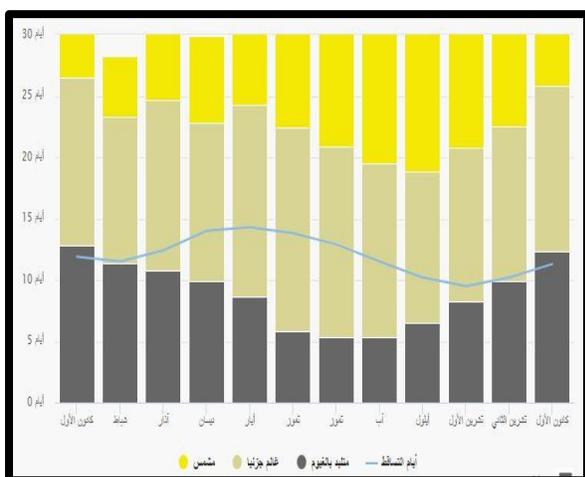
المصدر meteoblue.com

## 1. الأمطار

تعد الأمطار أهم عناصر المناخ لأنها أساس الحياة الاقتصادية. فهي التي تحدد مناطق السكان وال عمران ومناطق الصحاري. وهي بتوافرها أو نقصها، و بانتظامها أو تذبذبها، تؤدي إلى الرخاء أو القحط. يصل معدل الامطار السنوي في منطقة بيت لحم 650 مام سنوياً، ومتوسط عدد الأيام الممطرة فيها من 40-50 يوم في السنة.

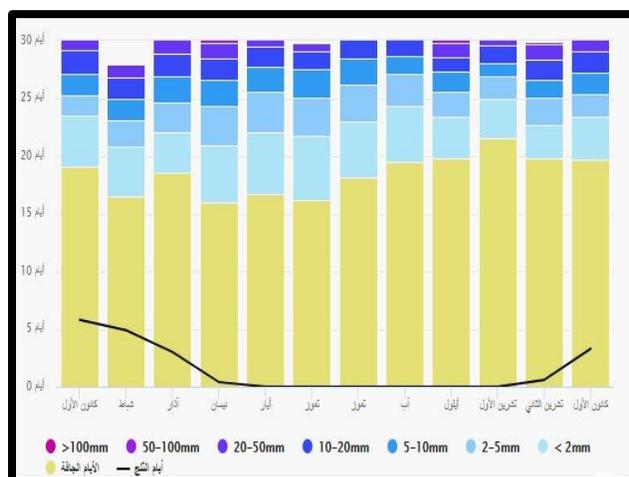
## 2. الرطوبة النسبية

شهرها كانون الثاني وشباط من أبرد الشهور وأكثرها رطوبة. وأقل مواسم السنة رطوبة تكون في الخريف. ويصل معدل الرطوبة النسبية في منطقة بيت لحم الى 60%<sup>8</sup>.



الشكل ( 6 . 13 ) : كميات الهطول في مدينة بيت لحم

المصدر meteoblue.com

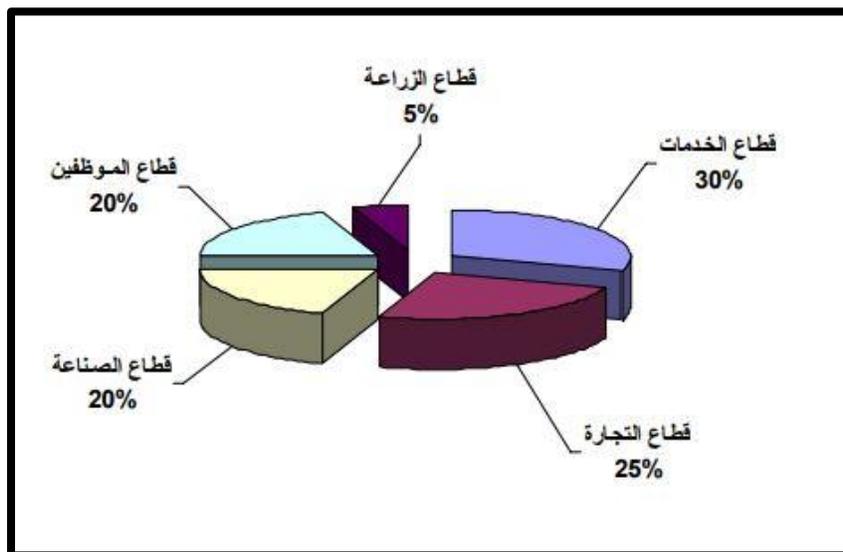


الشكل ( 6 . 12 ) : كمية الهطول في بيت لحم

المصدر meteoblue.com

## النشاط الاقتصادي والسكان :

- يعتمد الاقتصاد في مدينة بيت لحم على عدة قطاعات اقتصادية اهمها قطاع الخدمات والتجارة . وقد أظهرت نتائج المسح الميداني لتوزيع الأيدي العاملة، حسب النشاط الاقتصادي في مدينة بيت لحم، ما يلي :
- قطاع الموظفين، ويشكل 30% من الأيدي العاملة .
- قطاع الخدمات، ويشكل 25% من الأيدي العاملة .
- قطاع التجارة، ويشكل 23% من الأيدي العاملة .
- قطاع الصناعة، ويشكل 18% من الأيدي العاملة .
- سوق العمل الإسرائيلي، ويشكل 3% من الأيدي العاملة .
- قطاع الزراعة، ويشكل 1% من الأيدي العاملة .



الشكل ( 6. 14) : توزيع القوى العاملة حسب النشاط الاقتصادي في مدينة بيت لحم  
المصدر: معهد الأبحاث التطبيقية - أريج

يبين التعداد العام للسكان والمساكن الذي نفذته الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني في عام 2007، ان عدد سكان مدينة بيت جالا بلغ 13.845 نسمة منهم 6.859 نسمة من الذكور و 6.986 نسمة من الإناث<sup>9</sup>.

### 3.6 موقع المشروع

#### 1.3.6 التحليل العمراني

##### 1. الوصول الى الموقع

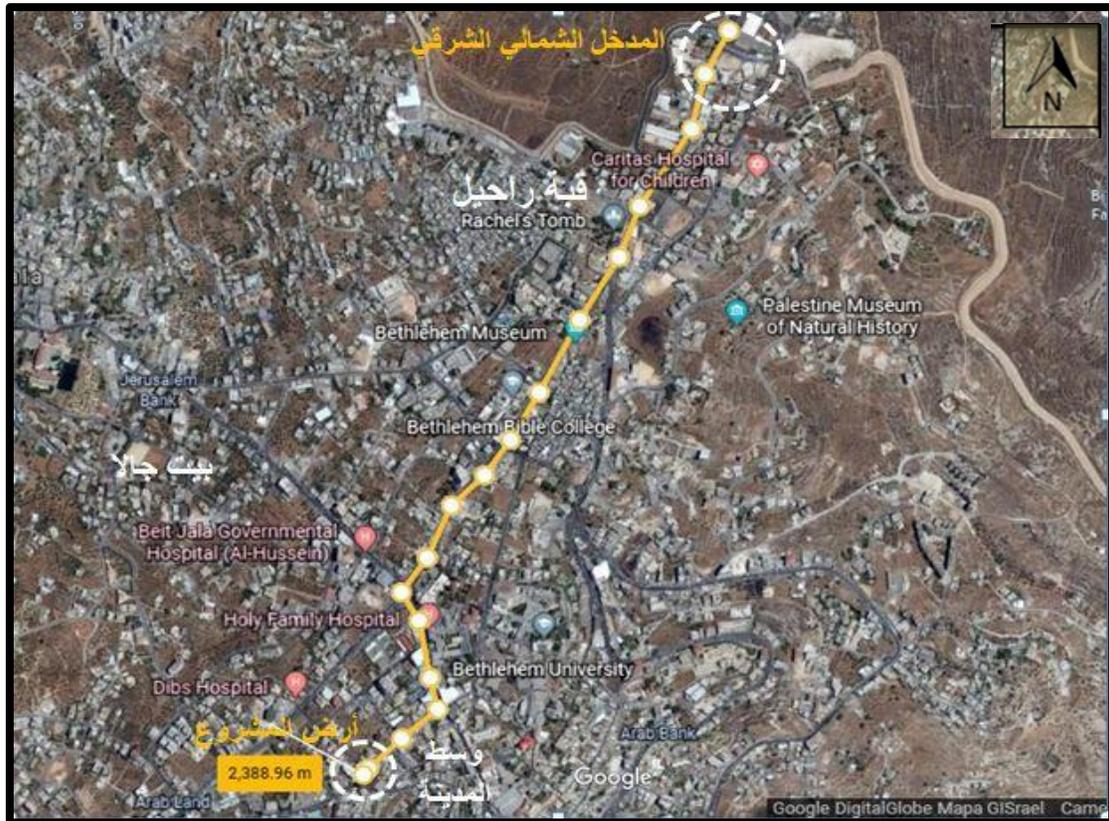
تقع ارض المشروع وسط مدينة بيت لحم الذي يعتبر المركز التجاري للمدينة، حيث تبعد 5104.2م من المدخل الجنوبي الغربي للمدينة، و2388.9م من المدخل الشمالي الشرقي للمدينة.

<sup>9</sup> مركز الأبحاث التطبيقية - أريج



الشكل ( 6. 15 ) : يوضح خارطة الوصول الى موقع المشروع من المدخل الجنوبي الغربي

المصدر : Google earth بتصريف الباحث



الشكل (6.6): يوضح خارطة الوصول الى موقع المشروع من المدخل الشمالي الشرقي

المصدر : Google earth بتصريف الباحث



الشكل ( 17.6 ) : يوضح موقع قطعة الارض بالنسبة لوسط البلد وعلاقتها بالمحيط

المصدر : [geomolg.com](http://geomolg.com) بتصريف الباحث

## 2. الشوارع الواصلة والمقترحة للمشروع :

يقع المشروع بين شارعين فرعيين، شارع المقاطعة وشارع القطعة ويعتبر شارع الخليل الشارع الرئيسي المؤدي للمشروع وكل من هذه الشوارع معبدة وبحالة جيدة وتصلها المواصلات العامة وبذلك سهولة الوصول للموقع من كل الشوارع . ويعتبر شارع القطعة شارع دائم الحركة لسيارات نقل الركاب والمواصلات العامة وشاحنات نقل البضائع ويسهل الوصول للمشروع لانه يقع على كلا من شارع المقاطعة والقطعة مع اختلاف بسيط في المنسوب .



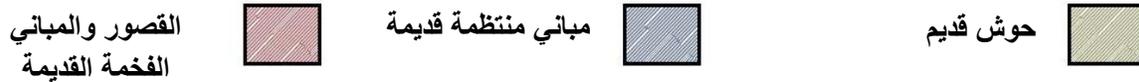
الشكل ( 18.6 ) : يوضح معالم قطعة الارض والشوارع المؤدية اليها

### 3. القيمة الزراعية للأرض:

أرض المشروع بجانب القصر مصنفة من الأراضي منخفضة القيمة الزراعية لذلك تصلح للبناء في حال الإضافات على المبنى القائم.

### 4. المعالم الرئيسية في المنطقة :

هناك العديد من المعالم القريبة من موقع المشروع منها المباني القديمة المنتظمة وبعض القصور الفخمة والكبيرة، ويسهل الاستدلال على الموقع لوجوده وسط البلد ووجود هذه المباني التاريخية ووجود قصر الجعار نفسه في الأرض لأنه يعتبر مبنى من المباني والقصور الفخمة في المدينة ذات القيمة التاريخية الكبيرة للموقع .



الشكل ( 19.6 ) : يوضح اهم المباني المحيطة بالمشروع وذات القيمة التاريخية

المصدر : [geomolg.com](http://geomolg.com) بتصريف الباحث

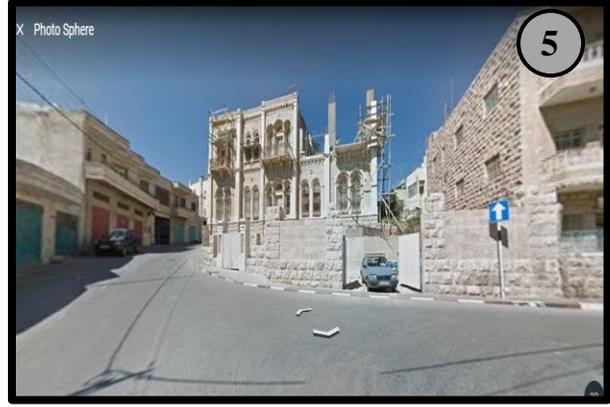
الرؤية البصرية : تم توضيح تتابع الرؤية البصرية مدخل شارع المقاطعة المؤدي للمشروع، مروراً بالمعالم المهمة وبعض الابنية القديمة وصولاً لموقع المشروع ومبنى قصر الجعار



الشكل ( 20.6 ) : تتابع الصورة البصرية للوصول الى قصر الجعار

المصدر : [geomolg.com](http://geomolg.com) بتصريف الباحث





الشكل ( 21.6 ) : لقطات المتسلسلة البصرية وصولا للموقع

المصدر : [geomolg.com](http://geomolg.com) بتصريف الباحث

مبنى قصر الجعار الموجود في الموقع هو المبنى الذي سوف يتم اعادة تأهيله وتوظيفه باعتباره مبنى ذات قيمة تاريخية كبيرة .

### 1.3.1.6 تحليل مبنى قصر الجعار معماریا :



الشكل ( 22 . 6 ) : الواجهة الرئيسية لقصر الجعار

المصدر: الباحث

### معلومات عامة :

- سنة بدأ البناء: 1913م
- المهندس المعماري : مرقص نصار

تم البدء ببناء قصر الجعار عام 1913 م، وفقاً لرسومات التصميم والبناء التي أعدها المهندس المعماري مرقص نصار، حسب وثيقة رخصة صادرة من بلدية بيت لحم، برسم مقداره أربع مائة وستة وعشرون قرشاً، موقعة من حنا منصور رئيس البلدية في تلك الفترة .

### تاريخ المبنى:

في عام 1924 تم إيقاف البناء مؤقتاً بسبب وفاة عامل خلال تنفيذ أعمال البناء، ثم بدأت الحرب العالمية الأولى، حيث غادر ملك القصر أنطون الجعار إلى كولومبيا، وعاد بعد انتهاء الحرب وبقي جزء من الطابق الأول غير مكتمل . كان أنطون الجعار من كبار تجار المواد التموينية في المدينة، وكانت عائلته من ملاك الأراضي. أسس مع ابنائه عمه شركة تجارية في فرنسا.

سكنت عائلة الجعار القصر حوالي سبعة عقود، وتم تأجير الطابق الأول فيما بعد كمقر للمحكمة العامة في فترة الانتداب البريطاني، وذلك إثر حريق حدث لدار الحكومة ( السرايا ) في بيت لحم. وبقيت المحكمة في هذا المبنى حتى عام 1942م. كما تم تأجير ثلاث غرف وليوان لوزارة التربية والتعليم الأردنية، كملحق لمدرسة بنات بيت لحم الابتدائية، من عام 1965م حتى عام 1968م. ثم تحول القصر لفترة قصيرة إلى مدرسة إعدادية، ومن ثم إلى شقق للاجار. ويمتلك القصر اليوم، رجل الأعمال المغترب أنطون منصور، حيث كلف مركز حفظ التراث الثقافي بترميمه للسكن، وتكملة الجزء الناقص من الطابق الأول .



الشكل ( 6 . 24 ) : الواجهة الشرقية

المصدر: كتاب القصور والمباني التقليدية الفخمة في بيت



الشكل ( 6 . 23 ) : الواجهة الغربية

المصدر: كتاب القصور والمباني التقليدية الفخمة في بيت لحم

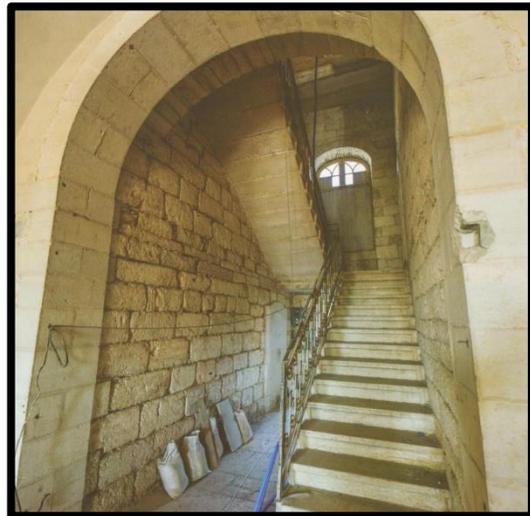
### الوصف المعماري للمبنى:

يصنف المبنى من ضمن المباني المنتظمة التي تحتوي على ليوان، ويتكون من طابقين وتسوية ويتكون الطابق الأرضي من عشرة غرف وليوان، ويحتوي على أربعة مداخل من الجهة الشمالية والغربية والجنوبية، إضافة إلى مدخل آخر من الجهة الشرقية، الذي كان من المفترض أن يكون الرئيسي . يربط بين طوابق المبنى درج داخلي يقع في الجهة الغربية .



الشكل ( 6 . 26 ): اللوان في الطابق الاول

المصدر: كتاب القصور والمباني التقليدية الفخمة في بيت لحم



الشكل ( 6 . 25 ): الدرج الحجري الداخلي

المصدر: كتاب القصور والمباني التقليدية الفخمة في بيت لحم

### تحليل الواجهات ومواد البناء :

يتميز القصر بكثرة العناصر الزخرفية على واجهاته الشرقية والرئيسية والجنوبية، مثل الكورنيش والحزم والاعمدة الحجرية المتنوعة، واطارات الفتحات . ويظهر ذلك في واجهات الطابق الارضي والاول التي زينت بكثافة بأعمال الحجر الابيض من الدهيشة، والتي هذبت بدقاقة من نوع "المطبة"، المختلف عن حجر الواجهة الاحمر من منطقة الصليب . اما بالنسبة لطابق التسوية، فان حجارة الواجهات هي من الحجر الاحمر فقط الذي دق بطريقة من نوع طبرة . كما احتوى البناء على اقواس مميزة باطارات حجرية من الحجر الابلق المرقط، اي تداخل متتالي بين الحجر الاحمر والحجر الابيض .



الشكل ( 6 . 27 ): يوضح الاعمدة اسمنتية عند المدخل الجنوبي والشرقية الحجرية البارزة في الواجهة الشرقية

المصدر: كتاب القصور والمباني التقليدية الفخمة في بيت لحم

تمتاز الفتحات بأقواس نصف دائرية، حيث استخدمت فتحات ثنائية واخرى ثلاثية الاقواس، مع اعمدة حجرية حمراء مزخرفة للواجهات الشمالية والجنوبية والشرقية، بينما اقتصر استخدام الفتحات المنفردة البسيطة للواجهة الغربية. كما وتبرز الشرف الحجرية المحمولة على زفر مزخرف من الواجهات الشرقية والجنوبية وهي الافضل اطلالة . القسم الاكبر من السقف عبارة عن عقود صليبية بسيطة، باستثناء الغرف على جانبي الدرج، والغرف في العلية، والتي تتكون من سقف مستوي بدوامر حديدية. اما بالنسبة للارضيات فهناك ارضيات مكونة من البلاط الحجري القديم، وارضية مكونة من البلاط الملون السجاد، وما زال المبنى يحتوي على اطارات خشبية للشبابيك وابواب خشب ومعدنية وحمایات مزخرفة اصلية .

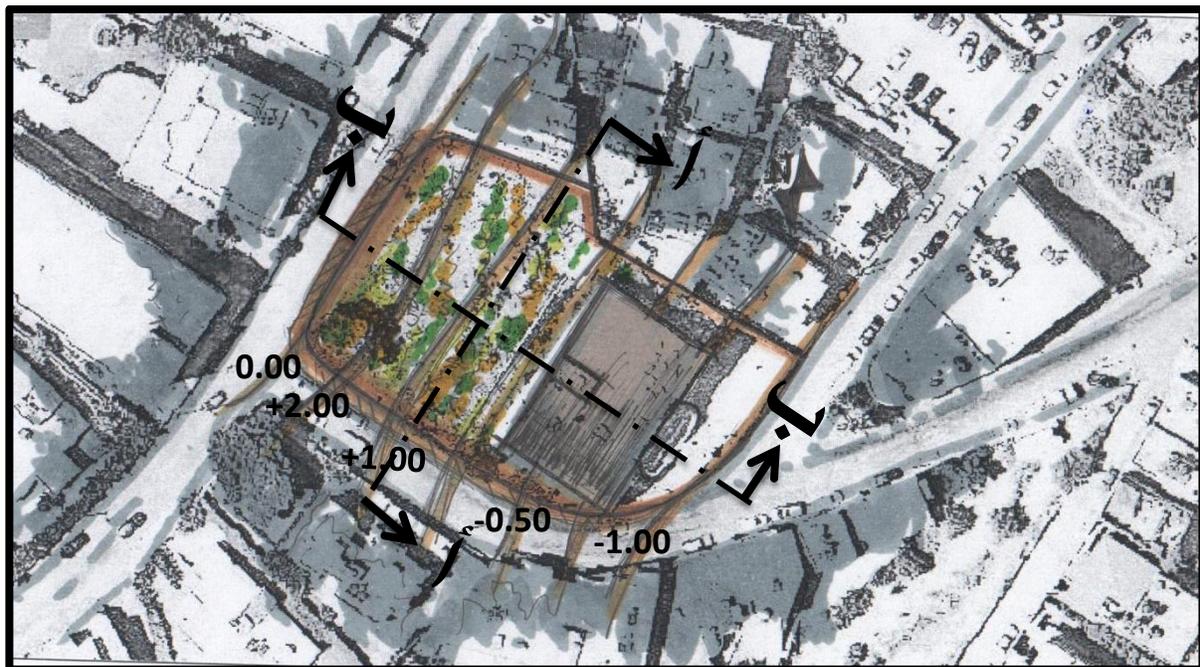


الشكل ( 6 . 28 ) : البلاط الملون في الطابق الاول

المصدر : كتاب القصور والمباني التقليدية الفخمة في بيت لحم

التحليل البيئي للارض :

1. سمات سطح الارض: تمتد قطعة الأرض على مساحة 2264.617 متر مربع، ويرتفع منسوب الارض تدريجيا نحو الشمال الغربي من الارض



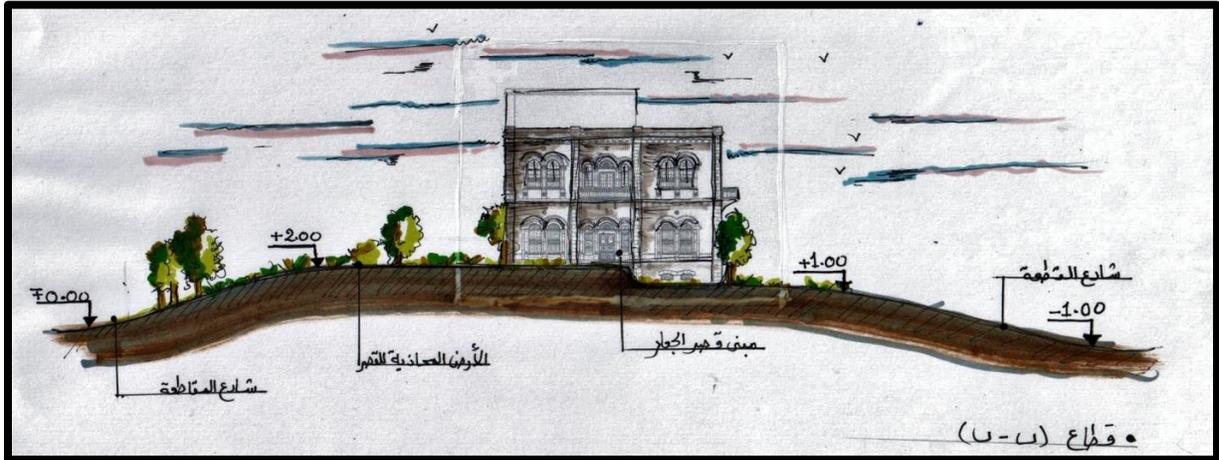
الشكل ( 6 . 29 ) : سمات سطح الارض في الموقع

المصدر : geomolg.com بتصريف الباحث



الشكل ( 30 .6 ): القطاع ( أ - أ ) لقطعة الارض مع مبنى قصر الجعار

المصدر : الباحث

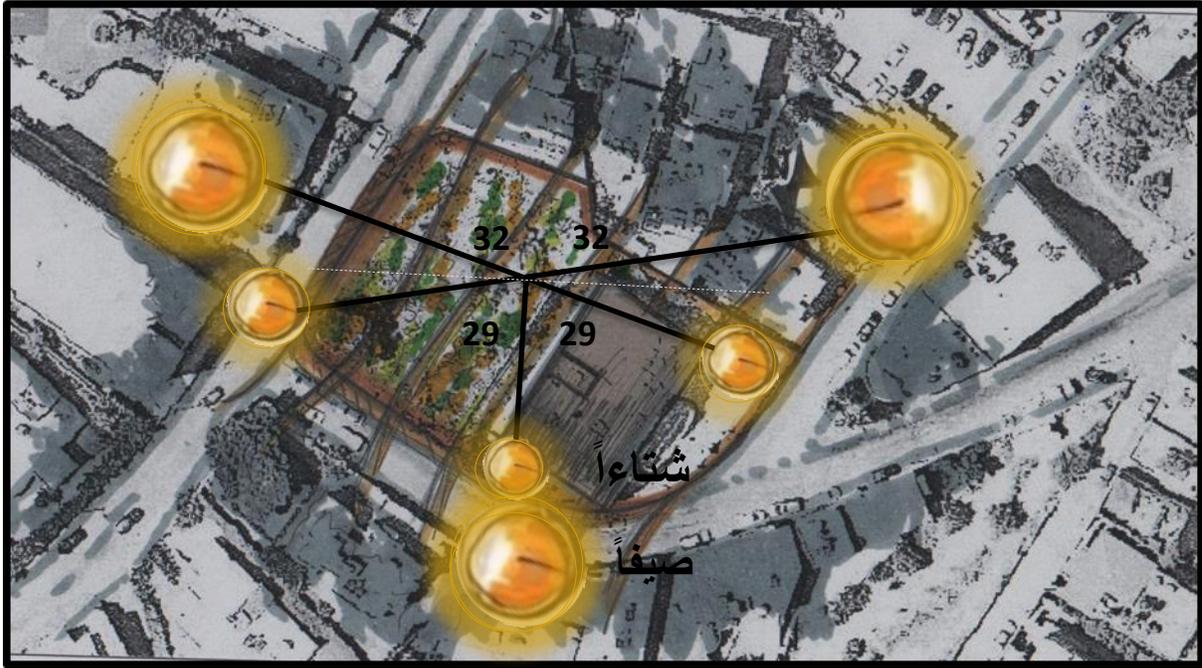


الشكل ( 31 .6 ): القطاع ( ب - ب ) لقطعة الارض مع مبنى قصر الجعار

المصدر : الباحث

2. الشمس: تعتبر حركة وزوايا الشمس من اهم الامور الواجب مراعاتها عند توجيه المبنى وترتيب الفعاليات داخل الموقع، من اجل تجنب اشعتها المباشرة خاصة في فصل الصيف، وهنا يبرز دور الحلول والاعتبارات البيئية التي تساعدنا في تفادي درجات الحرارة، وفي الوقت نفسه محاولة استغلال اشعة الشمس لخدمة الطاقة المتجددة مع الاخذ بعين الاعتبار حركة وزوايا الشمس الافقية والعمودية<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> معهد الابحاث التطبيقية - أريج



الشكل ( 6 . 32 ): حركة وزوايا الشمس الأفقية

بتصرف الباحث المصدر geomolg

الرياح : يتأثر الموقع بالرياح الشمالية الغربية السائدة، والرياح الموسمية الجنوبية الشرقية، في فصل الشتاء تسود الرياح الشمالية الغربية، أما في الصيف تسود الرياح الشمالية الغربية والغربية والرياح الشمالية الشرقية والشرقية. وأما الرياح الشمالية الغربية والغربية فأغلبها يهب على شكل أنسمة بحرية قادمة نهاراً من البحر المتوسط. وتلطف هذه الرياح حرارة شهور الصيف. أما الرياح الشمالية الشرقية والشرقية فتعد رياح جافة وحارة نسبياً. وتكون سرعة الرياح في الموقع 3 كم، وتميل الرياح بزواوية 347 درجة<sup>11</sup>. ومتوسط سرعة الرياح التي تهب صيفاً أكثر ارتفاعاً من متوسط سرعة الرياح في الشتاء.

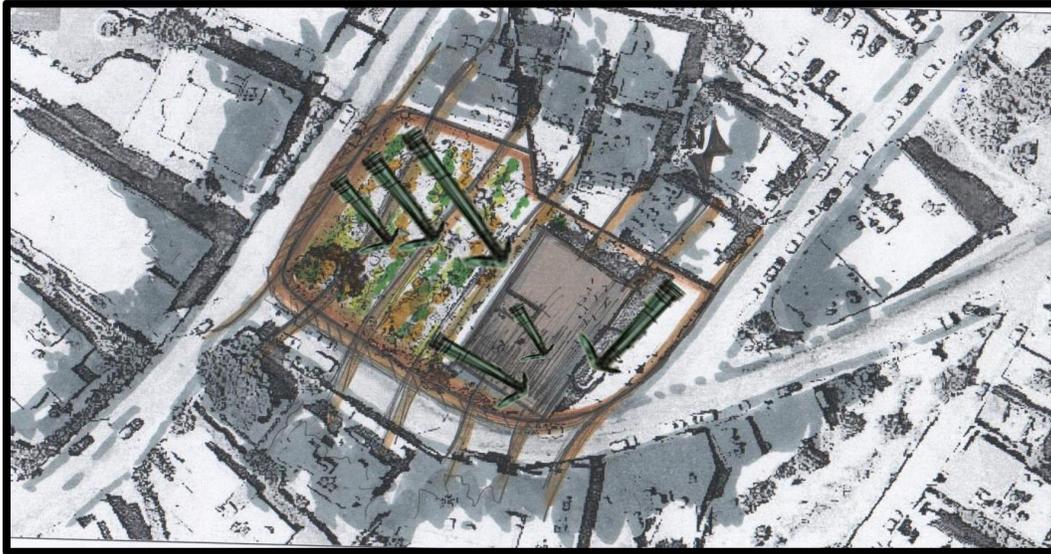


الشكل ( 6 . 33 ): تحليل الرياح

المصدر : geomolg بتصرف الباحث

<sup>11</sup> (windfinder)

تصريف مياه الامطار : يبلغ المعدل السنوي للأمطار فيها حوالي 565 ملم، وبما ان الارض تنخفض تدريجيا الى الجنوب الغربي من الارض فبالتالي فان نصريف المياه سوف يكون باتجاه الجنوب الغربي .



الشكل ( 34.6 ) : تصريف المياه داخل الموقع

المصدر: geomolg بتصريف الباحث

الاشجار الموجودة في الموقع : لا يحتوي الموقع على اشجار كثيرة، انا يوجد بعض الاعشاب في الموقع وتصنف الارض كغير صالحة للزراعة .

#### 4.6 الخلاصة

بعد دراسة وتحليل تفصيلي لموقع المشروع ودراسة خصائصه وميزاته، واختيار جزء من الأرض كموقع للبناء، ودراسة عوامل الجذب المتواجدة في الموقع، وذلك لتحديد طرق الجذب للزائرين، وللتغلب على العوائق والتحديات المتواجدة في الموقع، بالإضافة إلى الطبيعة الطبوغرافية المتدرجة ، والتي يجب حلها بسلوب مناسب يحافظ على طبيعة الأرض. بالإضافة إلى دراسة مشروع قصر الجعار ، لإعادة تفعيله ودمجه بالمشروع.

## المصادر والمراجع

تم ترتيبها حسب ما ورد في البحث

### المصادر والمراجع العربية :

3. قرى الكراسي/مؤسسة رواق
4. فن العمارة والتخطيط الحضري في فلسطين/مؤسسة الدراسات الفلسطينية
5. المركز التاريخي لمدينة بيت لحم/مركز حفظ التراث الثقافي
6. القصور والمباني التقليدية الفخمة في مدينة بيت لحم/مركز حفظ التراث الثقافي/2018
7. معايير تايم سيفر لانواع المباني/2008
8. عناصر التصميم والانشاء المعماري (نيوفرت)/2010
9. مجلة عالم البناء/ العدد28/1982
10. متطلبات تصميم الابنية وفق الاحتياجات الخاصة باشخاص الاعاقة/نقابة المهندسين/2014

### المواقع الالكترونية:

1. [www.mawdoo3.com](http://www.mawdoo3.com)
2. [www.stylepark.com](http://www.stylepark.com)
3. [www.palestinapedia.net](http://www.palestinapedia.net)
4. [www.pinterest.com](http://www.pinterest.com)
5. [www.scribd.com](http://www.scribd.com)
6. [www.momra.gov.com](http://www.momra.gov.com)
7. [www.google.maps](http://www.google.maps)
8. [www.ar.lpj.org](http://www.ar.lpj.org)
9. [www.askanis.com](http://www.askanis.com)
10. [www.mercuriovalpo.cl](http://www.mercuriovalpo.cl)
11. [www.theplan.com](http://www.theplan.com)

### المخططات والخرائط:

1. مكتب مستقبل المعمار الهندسي
2. مركز حفظ التراث الثقافي
3. الباحث