

## الفصل الثالث

### المعايير التخطيطية والتصميمية

المجاورة السكنية ومعاييرها.	١.٣
تمهيد.	١.١.٣
الرؤية المعاصرة للمجاورة السكنية.	٢.١.٣
تخطيط وتصميم الموقع.	٣.١.٣
المحددات العمرانية في تخطيط الموقع.	٤.١.٣
عوامل اختيار الموقع السكني.	٥.١.٣
العوامل المؤثرة في تخطيط المجاورات السكنية.	٦.١.٣
مكونات المجاورة السكنية.	٧.١.٣
تحديد حجم المجاورة (مساحة وسكاناً).	٨.١.٣
شكل المجاورة.	٩.١.٣
حدود المجاورة السكنية.	٩.١.٣
المساكن ومعاييرها.	٢.٣
تمهيد.	١.٢.٣
المساحة وكثافة السكن.	٢.٢.٣
الخصوصية.	٣.٢.٣
مناظر واتجاهات الرؤية.	٤.٢.٣

### ١.٣ المجاورة السكنية ومعاييرها.

#### ١.١.٣ تمهيد.

اقترح رائد من رواد التخطيط اسمه: بييري وهو أمريكي فكرة المجاورة السكنية في عام ١٩٢٣م أساساً في كل من الميدانين الاجتماعي والإسكاني كوحدة أساسية في إعادة تخطيط المدن، وقال إن شعور الانتماء الولاء إلى الحي السكني أو المجاورة السكنية يمكن أن يحل كثير من المشاكل الاجتماعية.

المجاورة السكنية التي يقترحها بييري يحدها من الخارج شوارع رئيسية، بالداخل شبكة شوارع فرعية توفر الهدوء والأمان، وبها مدرسة تسع ما بين (٣٠٠-٤٠٠) تلميذ، يعتمد عليها سكان المجاورة الذين يبلغ عددهم حوالي ٥٠٠٠ نسمة، وموقع المدرسة في المركز الجغرافي للمجاورة، ويوجد بالقرب منها حديقة عامة وبعض المباني العامة ومجموعة من المحلات التجارية ودور العبادة والمركز الاجتماعي، وتبلغ مساحة المجاورة حوالي ٨٠٨ دونم وتصميم المجاورة لا يسمح بأن يسير الطفل أكثر من نصف ميل حوالي ٨٠٠ متر.

#### ٢.١.٣ الرؤية المعاصرة للمجاورة السكنية.

وضع المؤتمر العالمي لخبراء التخطيط والعمارة والإسكان في فانكوفر في عام ١٩٧٧ تعبير مرادف للمجاورة السكنية قصد به الحيز الخاص بالمشاة نصف قطرة (٤٠٠-٥٠٠متر) وفي نطاقه يمكن الحصول على الخدمات اليومية، ووضعت معايير لهذا المستوى وفقاً لتوصيات المؤتمر كآتي:

١. يتراوح حجم الأسر يتراوح بين ٦٠٠-٢٠٠٠ أسرة (٢٠٠٠-٨٠٠٠) نسمة وذلك وفقاً لحجم الأسرة.
٢. توفير الخدمات اللازمة في هذا الحيز للأفراد من مختلف الأعمار والدخول والنوعيات الاجتماعية.
٣. مشاركة السكان في عملية وضع القرار بالنسبة للإدارة والتنظيم والصيانة وأنشطة الحياة المختلفة.
٤. وجوب أن يشمل الاستعمالات المختلفة الملائمة للأعمال والعمال خاصة في مناطق إسكان محدودي الدخل.
٤. وجوب ان تخطط مناطق الأعمال التجارية والأسواق والصناعات الخفيفة والفراغات للأعمال المختلفة.<sup>١</sup>

<sup>١</sup> (علام وغيث ١٩٩٤).

٥. وجوب أن ينمو التكوين العمراني وفقاً لأساليب الحياة والقيم الحضارية والمتعلقة بهؤلاء الناس .
  ٦. وجوب الحفاظ على القيم التاريخية وأن تؤخذ في الاعتبار عند تنمية الموقع.
  ٧. وجوب أن يخدم الحيز شبكة من المسارات المناسبة.
  ٨. وجوب أن يحتوي الحيز على المرافق العامة التي تتناسب مع الحجم والموقع.
  ٩. وجوب أن يخطط الحيز لحركة المشاة.
  ١٠. الخصائص المحلية من الناحية الاقتصادية والطاقة أو المواد الخام يجب أن تسيطر على عملية تخطيط هذا الحيز.
  ١١. وجوب أن يكون لهذا النطاق شخصيته في إطار الحي السكني الأكبر.
  ١٢. وجوب أن يحدث ترابط بين المنطقة والنسيج العمراني للحي السكني.
- ويجب أن يصمم الموقع بحيث يتلاءم مع النواحي الطبوغرافية والبيئية للموقع وكل ذلك في إطار التنمية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية.

### ٣.١.٣ تخطيط وتصميم الموقع.

هو فن تشكيل البيئة العمرانية الخارجية لتخدم وتلاءم وتدعم الاحتياجات الإنسانية لمستخدميها، والتشكيل يعني الترتيب والتنظيم للعناصر المختلفة في البيئة العمرانية التي من صنع الإنسان والعناصر الطبيعية القائمة والمستحدثة. وتصميم المواقع يتكامل مع العمارة بل ويتداخل في حدودها وأهدافها وغاياتها وتفصيلها، ويشبهها في التعبير عن الأبعاد الثلاثة والزمن ويكبرها في المقياس ويختلف عنها في نوعية العمل إذ يقترب من التخطيط. وتشبه عملية تخطيط وتصميم المواقع والأراضي السكنية العمليات والمنظومات التخطيطية، فهي تهدف للوصول الى التكوين رباعي الأبعاد وأول التشكيل العام الذي يحل المشاكل التصميمية ويجيب عن التساؤلات ويوفي بالاحتياجات والأهداف ويجمع المحددات .<sup>١</sup>

<sup>١</sup> (علام وغيث ١٩٩٤).

### ٤.١.٣ المحددات العمرانية في تخطيط الموقع.

إن البيئة العمرانية أو المجال الذي يتم التصميم فيه يحيط به ويؤثر على عدة محددات كأبعاد الموقع وشكله والطرق المحيطة وكيفية الوصول الى هذه الطرق، وايضا الطبوغرافية وطبيعة التربة والمياه ودرجات الحرارة وزوايا الشمس والرياح باتجاهاتها وأنواعها المختلفة<sup>١</sup>.

### ٥.١.٣ عوامل اختيار الموقع السكني.

هناك العديد من العوامل والأسس التي يجب أخذها بعين الاعتبار قبل الشروع بالعملية التصميمية وهي العوامل التي تتعلق في اختيار الموقع والبيئة التي يراد التصميم عليها وهذه العوامل والأسس على النحو التالي:

١. حالة التربة وما تحتها.
٢. منسوب المياه الجوفية.
٣. خلو الموقع من الفيضان السطحي
٤. مظاهر السطح (خلو الموقع من أخطار التضاريس).
٥. إمكانية الحصول على المرافق والحماية .
٦. خلو الموقع من الأخطار المحلية.

### ٦.١.٣ العوامل المؤثرة في تخطيط المجاورات السكنية.

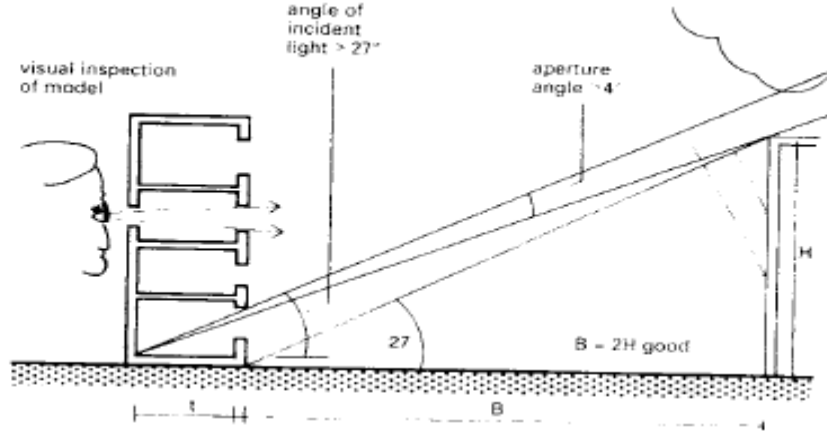
إن التخطيط السليم وكذلك التصميم للمجاورة السكنية له معايير عدة تؤخذ بعين الاعتبار حين البدء بعملية التصميم والتخطيط، هذه العوامل تمنح المجاورة وسام الحياة التي يجب أن ينعم بها ساكنيها. ولتكون هذه المجاورة إنسانيه بامتياز على المصمم والمخطط أن يراعي هذه العوامل التي يمكن اجمالها فيما يلي:

---

<sup>١</sup> (علام وغيث ١٩٩٤).



- الإضاءة نهارية وضوء الشمس: الموقع الحسن وهل يوفر الموقع ضوء النهار والأشعة لعدد من حجرات مساكن المجاورة ، لأشعة الشمس في كل فصول السنة، وأن تكون الشبائيك بواجهة تسمح بدخول أشعة الشمس الكافية لكل مسكن وبوجه عام يجب أن تتعرض الحجرة لأشعة الشمس بفاعلية.



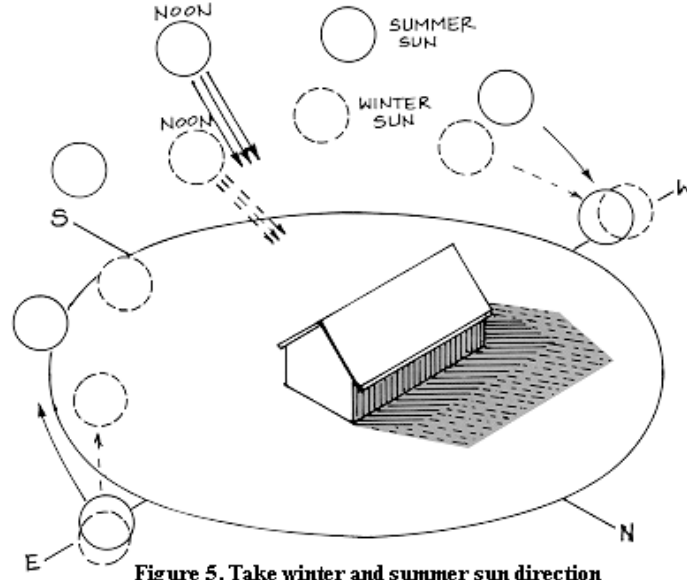
الشكل (٣-١) المسافة المسموحة أفقيا وعموديا بين المباني لتوفير اضاءة طبيعية.

المصدر: (Neufert 3rd edition) .

وتوصي بعض الدراسات بأنه يجب أن تستقبل نصف غرف الوحدة السكنية أشعة الشمس لمدة ساعة على الأقل وسط النهار بين العاشرة صباحا والثانية مساء في فصل الشتاء، حيث تكون أشعة الشمس في هذا الفصل اقل ارتفاعا ويكون وصول أشعة الشمس داخل الحجرات ويمكن تطبيق ذلك في العمارات التي لا يزيد عمقها عن حجرتين فقط مع واجهة جنوبية. أما في فصل الصيف فتستقبل هذه الحجرات أشعة شمس قليلة حيث تكون شمس وسط النهار عمودية تقريبا على الأرض<sup>١</sup>.

لهذا تعتبر الواجهة الجنوبية في المناطق الشمالية في فصل الشتاء الواجهة المطلوبة لوصول أشعة الشمس داخل الحجرات أما الواجهات الغربية والشرقية فمرغوب فيها بنسبة قليلة حيث تستقبل حجرات الواجهة الشرقية شمس قليلة في أول النهار في فصل الشتاء وتستقبل حجرات الواجهة الغربية شمس شديدة في آخر النهار في فصل الصيف أما الواجهة الشمالية فهي اقلهم تعرضا لأشعة الشمس.

<sup>١</sup> (علام وغيث ١٩٩٤).



الشكل (٢-٣) تحليل شمس الصيف و الشتاء في الموقع العام.

المصدر: (Neufert 3rd edition).

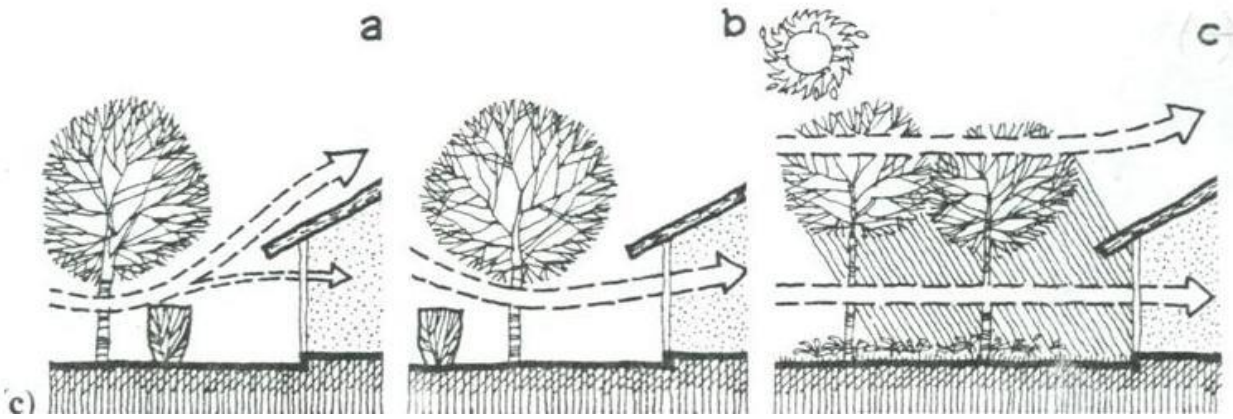
كما يجب التأكد من وجود ضوء النهار بكميات كافية لكل غرف الوحدة السكنية وأهم معدل يجب تحقيقه في المساكن الجديدة هو توفير فراغ بين المباني يسمح لضوء النهار بالنفاذ إلى غرف المسكن بكميات كافية لدرجة تسمح لربة البيت القيام بأعمالها بدون إضاءة صناعية أثناء ساعات النهار في اليوم الصحو في أي فصل من فصول السنة، وتعتبر المسافة المتروكة بين المباني للسماح بوصول أشعة الشمس داخل حجرات المسكن مسافة مناسبة لوصول ضوء النهار داخل هذه الحجرات و في حال الحجرات التي لا تحتاج دخول أشعة الشمس فيها فيمكن تحقيق وصول ضوء النهار إليها بالتحكم في المسافات بين واجهة المباني و بين ارتفاعها<sup>١</sup>.

#### • التهوية.

بالنسبة للرياح المرغوب فيها فهي الرياح اللطيفة والنسيم العليل صيفا وتجنب الرياح غير المرغوب فيها كالرياح الموسمية او المحملة بالأتربة ويمكن تحقيق ذلك بعدة مسائل منها:

<sup>١</sup> (علام وغيث ١٩٩٤).

١. الأخذ بعين الاعتبار عند تخطيط المواقع السكنية ضرورة وجود تيار طبيعي من الهواء داخل المسكن لتوفير تهوية مباشرة عمودية على اتجاه المبنى عند فتح الشبابيك ووضع فتحات المباني في اتجاهين متضادين اتجاه هبوب الرياح حيث الضغط العالي وفي اتجاه الضغط المنخفض لانسحاب الهواء اي تهوية مباشرة.
٢. إذا نتج عن وضع المبنى في الاتجاه الذي يسمح بوصول نسيم الصيف داخل الحجرات تعرض المبنى في نفس الوقت لرياح الشتاء الباردة وغير المرغوب بها فيمكن التغلب على هذه المشكلة والاحتفاظ بالحرارة داخل المبنى في فصل الشتاء بازدواج زجاج الشبابيك وزيادة سمك الحائط.
٣. عدم وضع مباني في اتجاه هبوب الرياح والنسيم المعتدل تحجب خلفها مباني منخفضة.
٤. عند تخطيط المواقع السكنية يراعى أن تكون المسافة بين المساكن في وضع يسمح بخلق دورة هواء في كل مسكن وفي كل الفضاء الموجود حول المساكن وذلك عن طريق تخطيط المجموعات بطريقة تسمح بتشكيل انفرجات وأفنية ومناطق مفتوحة مستمرة بين هذه المجموعات تسمح بخلق مناطق ضغط منخفض يترتب عليها جذب الهواء من مناطق الضغط العالي ومروره بين هذه المجموعات بسرعة اكبر



الشكل (٣-٣): استخدام العنصر النباتي للتحكم في التهوية.

المصدر (Time-saver standards for Architectural design).

- الهدوء .
- تعتبر الضوضاء عاملاً مهماً وخطيراً يسبب إجهاد في الأعصاب ويتعارض مع الراحة والخصوصية وتتزايد المضايقات الناتجة عن الضوضاء والأصوات العالية في هذه الأيام. ولكي نضمن توفر هذا العامل يجب دراسة مواد البناء المستخدمة

وكمية العزل الخاصة بالصوت والاهتمام بالمسافات بين المباني بهدف تشتيت الأصوات الصادرة من المباني المجاورة، ونستطيع كذلك الحد من هذه الأصوات عن طريق استخدام عنصر النبات لما له دور في عزل وتشتيت الأصوات<sup>١</sup>.

## • الأمان.

إن الأمان عامل أساسي وجد من أجله المسكن، لذلك فإن غض البصر عنه يسلب المسكن أحد أركانه الذي لا يستقيم من غيره، وعليه فقد وضعت وأقرت القوانين المختلفة من أجل توفير الأمن والأمان للمساكن من أجل مكافحة الحرائق وحماية الأطفال من الحوادث والحماية من السرقات وغيرها. ومن أهم القوانين والمعايير التي أقيمت من أجل ذلك:

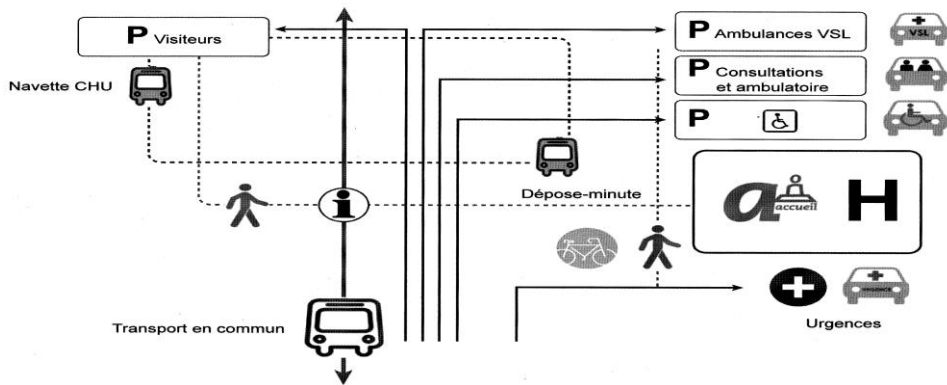
١. يجب ألا يزيد بعد المجاورة عن المواصلات العامة عن ٤٠٠ متر.

٢. ألا يقل بعدها عن المدارس الأساسية مسافة ٤٠٠ متر سيرا على الأقدام وعن المدارس الثانوية ٨٠٠ متر سيرا على الأقدام.

٣. يجب معالجة الشوارع المحيطة بالمجاورة لحماية الأطفال من الحوادث مثل وضع إشارات المرور، أو المطبات، أو خطوط المشاة وغيرها.

٤. التأكيد والاهتمام بمسارات المشاة (الأرصفة) المناسبة والأمنة والتي تصل لكل المساكن والخدمات العامة.

٥. الاهتمام بمخارج الطوارئ والحريق في المباني العامة وكذلك الخاصة.



الشكل (٣-٤): المواصلات العامة والطوارئ في الضاحية.

المصدر: (www.albenaamag.com)

<sup>١</sup> (علام وغيث)

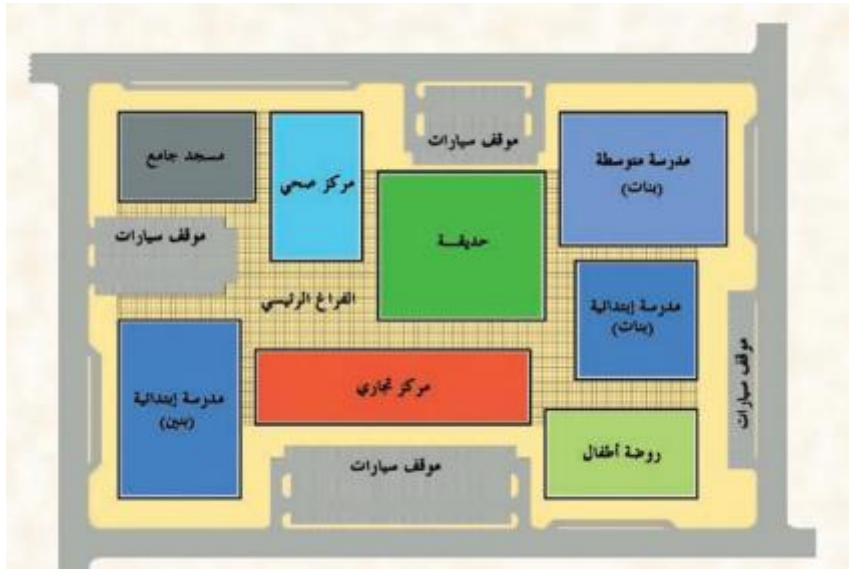
### ٧.١.٣ مكونات المجاورة السكنية.

- خدمات الإسكان.

وهي عبارة عن الأراضي والمباني المخصصة للسكن وللاستعمالات المساعدة المباشرة، وتشمل المسكن والمساحة المحيطة به المستعملة للحدائق وتجفيف الملابس ومدخل السيارة والكراج.<sup>١</sup>

- خدمات عامة خاصة بالمجاورة.

وتشمل الخدمات التعليمية والثقافية والترفيهية والاجتماعية والتجارية وتستعمل هذه الخدمات مشاركة بين سكان المجاورة، ومن خواص هذه الخدمات أنها تستعمل يومياً بمعرفة فرد أو أكثر من الأسرة العادية في هذا المجتمع. المرافق العامة: وتشمل شبكات المياه والإنارة والوقود والصرف الصحي وصرف مياه الأمطار والقمامة وخدمات الحريق والشرطة والتليفون.<sup>٢</sup>



الشكل (٣-٥): نموذج توزيع جميع خدمات المجاورة داخل مركزها

المصدر: (www.ries10berg.com).

<sup>١</sup> ( احمد امين مختار )  
<sup>٢</sup> ( احمد امين مختار )

• الشوارع.

وتشمل كل الإنشاءات المطلوبة للشوارع السطحية اللازمة لنقل الأشخاص والسلع من وإلى المسكن، وبين المساكن ومباني الخدمات العامة، وتتكون هذه العناصر أساساً من طرق للمشاة وشوارع لوسائل النقل العام والخاص، كما تشمل على المساحات المخصصة لمواقف السيارات والإشراف على حركة المرور ودوائر الإشارات الضوئية.<sup>1</sup>

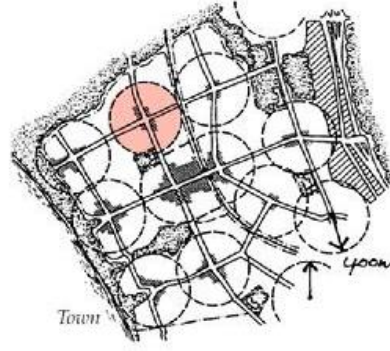
### ٨.١.٣ تحديد حجم المجاورة (مساحة وسكاناً).

يتحكم في حجم المجاورة السكنية عاملان أساسيان هما: المساحة اللازمة لاستعمالات جميع العناصر الموضحة سابقاً، والسكان المطلوبين لاستعمال هذه المساكن والخدمات، وتحتاج المجاورة إلى مدرسة ابتدائية ذات حجم مناسب يساعد على إدارتها وتشغيلها بكفاءة، ويستلزم هذا حجماً معيناً من السكان، وأما بقية الخدمات الأخرى فيمكن توفيرها لعدد أقل من السكان المطلوب توفيره للمدرسة الابتدائية، لهذا شكلت المساحة والسكان الأساسيين السليمين لتحديد حجم المجاورة السكنية.

المساحة اللازمة من الأرض للمواطن الواحد (م <sup>٢</sup> )	المرفق العام
٤٠	المسكن والحديقة الخاصة به
٠.٤	روضة أطفال
٠.٥	مستوصف
١.٥	حديقة عامة
٠.٥	مكتبة عامة
٣.٥	ملعب
٠.٠٣	مسبح
١	مرافق صحية
١	تقنيات
٠.١٥	محطة نقل عام
٠.٣	مساحات خضراء
١	مسجد
٩	طرق ومواقف سيارات
٠.٥	مركز ثقافي
٠.٥	مدرسة
	توسع مستقبلي
٦٠	المجموع

جدول (١-٣) العلاقة بين الفرد ومساحة الضاحية.

<sup>1</sup> (مجد يسري ١٩٦٩)



الشكل (٦-٣): اجزاء ومساحات المجاورة

المصدر (احمد وعلام)

## تحديد مساحة الضاحية:

ويمكن تحديد الحد الأدنى والأقصى لحجم المدرسة بدرجة كبيرة من الصحة بين ١٨٠-٧٢٠ تلميذ، ولما كان عدد التلاميذ يقع في شريحة السكان بين ٦-١٢ سنة والتي تمثل ٩% من إجمالي السكان في الدول الصناعية، لهذا يقع حجم المجاورة بين ٢٠٠٠-٨٠٠٠ نسمة بحجم متوسط ٥٠٠٠ نسمة، وقد يصل حجم المجاورة السكنية في داخل المدن الصناعية الكبرى عالية الكثافة السكانية مثل لندن ونيويورك وشيكاغو ما بين ١٠٠.٠٠٠-١٥٠.٠٠٠ ألف نسمة، وبالنسبة إلى المساحة فيحدد الامتداد الجغرافي للمجاورة السكنية سهولة الوصول إلى المدرسة الابتدائية سيراً على الأقدام، ولا ينطبق هذا المعدل بالطبع عند تحديد حجم مجاورة سكنية منخفضة الكثافة السكانية. وتقدر المسافة التي يسيرها التلميذ من أبعد مسكن إلى المدرسة بحوالي ٤٠٠ متر تقريباً أي ما يعادل ¼ ميل إلى ½ ميل.<sup>١</sup>

بهذا تصبح المساحة الكلية للمجاورة في حالة وجود المدرسة في مركزها حوالي ٥٠٠ دونم إذا كانت المسافة التي يسيرها ½ ميل ٨٠٠ متر أما إذا كانت المسافة التي يسيرها التلميذ من أبعد مسكن حوالي ¼ ميل أي ٤٠٠ متر، وهي المسافة المرغوبة في المجاورات عالية الكثافة السكانية فتكون مساحة المجاورة في هذه الحالة حوالي ٥٦٣ دونم وتخصص المساحات داخل هذه الحدود لكل عناصر من إسكان وخدمات وطرق.

<sup>١</sup> (احمد وعلام)

### ٩.١.٣ شكل المجاورة.

لا تخضع المجاورة السكنية لشكل ثابت متفق عليه وإنما تأخذ أشكالاً متعددة نتيجة لشكل الموقع ومساحته، وبالطبع يؤثر شكل الموقع تأثيراً مباشراً على تخطيط المجاورة السكنية سواء في تصميمها أو في توزيع الخدمات بها تخطيط شبكة الشوارع. وقد يكون الشكل المناسب للمجاورة هو الدائري أو المربع أو القريب منهما حيث يلعب مركز الدائرة دوراً رئيسياً في تمركز معظم الخدمات المطلوبة كالمدرسة والحديقة العامة والملاعب وبإضافة أقطار متساوية البعد بالنسبة للسكان، وعموماً لا تخضع المجاورة لشكل ثابت وإنما تأخذ أشكالاً متعددة لكل منها حل تخطيطي مثالي يمليه موقعها وشكلها.



الشكل (٣-٨): تخطيط مجاورة

المصدر: (www. albenaamag.com)



الشكل (٣-٧): تخطيط ضاحية

المصدر: (www. albenaamag.com)



### ١٠.١.٣ حدود المجاورة السكنية.

أهم شيء ظاهر يحدد المساحة الحقيقية للمجاورة هو وجود حدود مناسبة للمجاورة، وغالباً ما يحد المجاورة حدوداً طبيعية كمجاري الأنهار ومظاهر التضاريس كالجبال والتلال، كما تمثل طرق المواصلات الموجودة أو المقترحة كالطرق الرئيسية السريعة والسكك الحديدية حدوداً للمجاورة، ومن العناصر الأخرى التي تشكل حدوداً للمجاورة المناطق الصناعية والتجارية والمساحات الخضراء المخصصة للترفيه، ويجب أن تغطي حدود المجاورة كل عمليات التنمية، كما يجب أن تختار هذه الحدود بدقة حتى لا تفصل الحدود الطبيعية أجزاء من المجاورة وتمنعها من القيام بوظيفتها، وإذا خطت مجاورة سكنية ملاصقة لأرض زراعية أو أي أرض لم تجر عليها عمليات التنمية الحضرية وبدون حدود تفصل بينهما في الوقت الحاضر، فيجب تحديد الاستعمال المحتمل لمثل هذه الأرض في المستقبل قبل وضع الحدود .<sup>١</sup>

#### • التكوين والتشكيل البصري.

هناك تشابه كبير بين تصميم الموقع والتصميم العمراني وذلك من خلال كبر مجاله او مقياسه وتعامله مع عدد كبير من الافراد المختلفين في افكارهم ومفاهيمهم وكذلك هناك تشابه في دور الزمن في عملية التصميم والتشكيل وهو الوقت الذي يأخذه المشاهد من خلال تجواله في الممرات ليرى تلك السلسلة المترابطة المتناسقة كأنغام الموسيقى واي اختلاف يظهر بطريقة عجيبة.

ويمكن ايجاز اسس تصميم الفراغات المعمارية بما يلي:

- ١- بساطة التشكيل العام ووضوحه.
- ٢- التباين والتركيب والاهتمام بالتفاصيل.
- ٣- اتزان التشكيل العام زمنيا وعمرانيا.
- ٤- التتابع بين الكل والوظيفة.
- ٥- احترام البيئة الطبيعية والتكامل معها.

<sup>١</sup> ( احمد وعلام)



الشكل (٣-٩): تكوين ضاحية سكنية.  
المصدر: (www. albenaamag.com).

#### • المواصلات.

تعتبر المواصلات من العناصر والمعطيات المهمة التي يجب أخذها بعين الاعتبار عند تخطيط المجاورة السكنية، فحركة المرور بالسيارات تعتبر مصدرا رئيسا للمضايقات والأخطار، ويهدف التخطيط السليم لشبكة المسارات<sup>١</sup> (الشوارع وممرات المشاة وأماكن انتظار السيارات) إلى تقليل عدد حوادث المرور والحد من الضوضاء وأشعة الكشافات العالية وتلوث الهواء كما ويمكن تقسيم شبكة المسارات بعدة طرق:

١. حسب نوع الاستعمالات
٢. حسب نوع التوصيلة .
٣. حسب وسيلة النقل .
٤. حسب نوع المسار .

---

<sup>١</sup> (علام وغيث)

ويمكن تقسيمها إلى عدة مستويات:

١ . الشوارع المحلية (شوارع خدمة السكان): وهي شوارع توفر وصلة مباشرة للسيارة أو بالسير على الأقدام إلى المسكن وتخدم

عدد قليل من المساكن يتراوح عرضها في بعض المدن من ١٥ \_ ٢٠ متر.

٢ . شوارع التغذية (التجميع): وهي الشوارع التي تربط شوارع الخدمة مع بعضها البعض وبينها وبين مراكز الخدمات العامة للمجاورة

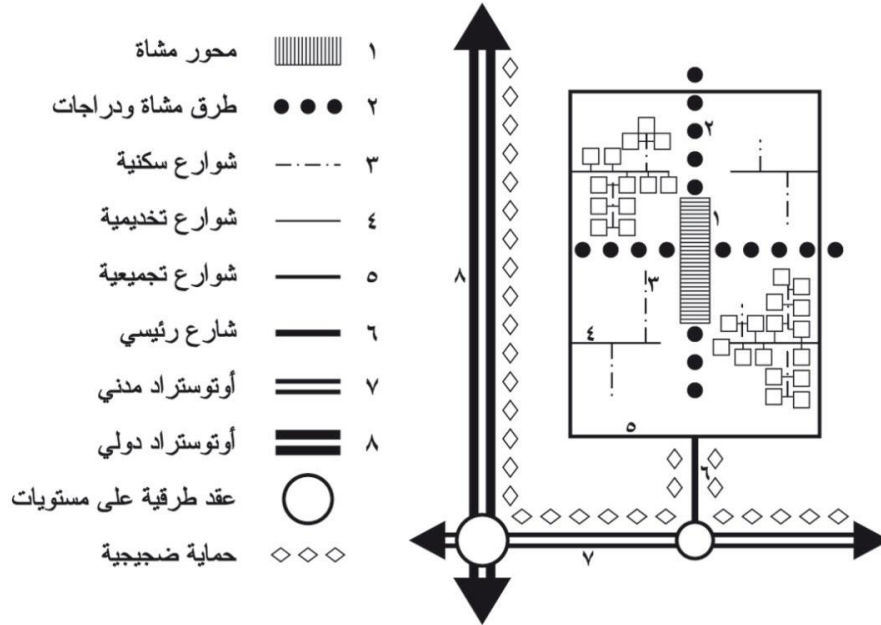
السكنية وبين شوارع المرور الرئيسية يتراوح عرضها ١٨ \_ ٢٤ متر.

٣ . شوارع المرور الثانوية: وظيفتها نقل المرور بأحجام كبيرة، تربط شوارع التغذية بشوارع المرور الرئيسية وبالمراكز العامة للمدينة،

ويفضل أن تكون خارج المجاورة السكنية أو تحيط بها من الخارج ويصل عرضها إلى ٦٠ متر.

٤ . شوارع المرور الرئيسية (الطرق السريعة): تربط هذه الشوارع المدن ببعضها البعض ولا يوجد عليها تقاطعات وتصمم لها

٥ . مداخل ومخارج للسيارات التي تريد الدخول إليها والخروج منها. <sup>١</sup>



الشكل (٣-١٠): التدرج الهرمي في تصنيف الطرق والشوارع المرورية.

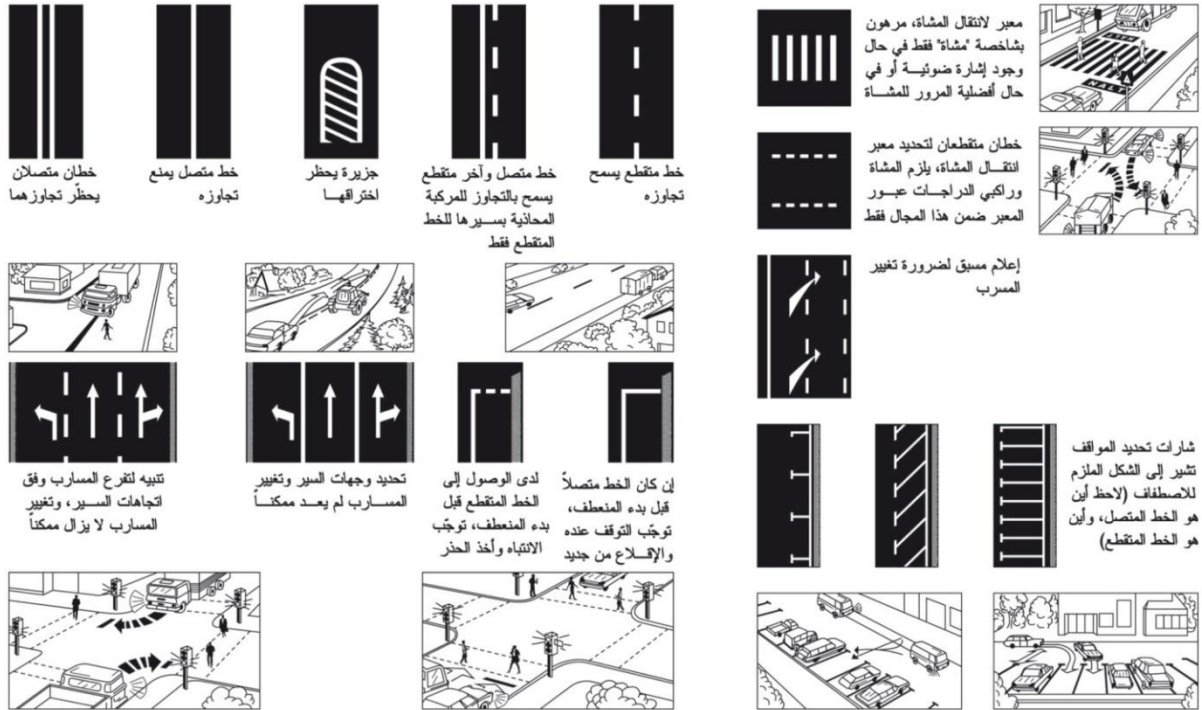
المصدر: (www.startimes.com).

<sup>١</sup> (علام وغيث)

## • عناصر الحركة والاتصال.

لا بد وان تكون عناصر الحركة في الاسكانات واضحة تماما حتى يتسنى للجميع الدخول والخروج بحرية وامان ومن الممكن ان تكون الطرق من اسباب انجاح المشروع او فشله لما لها من اهمية، فعناصر الحركة تحدد ماهية الفراغات التي حولها وهي الاماكن التي يرى منها مستعمل الموقع التشكيل البصري للمباني والعناصر المعمارية وهي قنوات الاتصال بين الوظائف والانشطة في الموقع.

وتحدد اهمية العنصر المعماري فمثلا عرض طرق الخدمات يجب ان يكون اقل بكثير من عرض طريق موصل الى مركز تجاري واخيرا يجب توفير اماكن مناسبة لانتظار سيارات السكان والزائرين.<sup>1</sup>



الشكل (٣-١١) : يوضح الطرق التقاطعات ومواقف السيارات.

المصدر: (albenaamag.com).

<sup>1</sup> (فاروق حيدر ١٩٩٤)

- **تصميم الشوارع.**

يجب أن تسمح الشوارع بمسارات آمنة وسهلة وذلك عن طريق تجنب الميول الشديد والمنحنيات الحادة والتقاطعات التي لا لزوم لها.

- **ممرات المشاة والأرصفة.**

حيث يجب أن تتوفر الممرات المؤمنة والمريحة بحيث تربط بين مساكن المجاورة وبين المدارس والمحلات التجارية والملاعب والخدمات العامة الأخرى، المصممة على أساس شبكة مستمرة من الممرات الرئيسية التي ترتبط مع المساكن بواسطة ممرات الخدمة

- **ربط الشوارع الفرعية في المجاورة مع الشوارع الرئيسية والمحيطة.**

الشوارع الفرعية يجب أن تخطط بحيث تسمح بالحركة السريعة الآمنة والسهلة داخل المشروع، ويجب الأخذ بعين الاعتبار التوسع المستقبلي للمجاورة عند تخطيط هذه الشوارع، ولايفضل أن يصب أكثر من شارع فرعي في الشارع الرئيسي في نقطة واحدة أو عند مفترق واحد، وإنما يجب أن يكون هناك تدرج في الخروج من المشروع من الشوارع الفرعية إلى شارع فرعي اعرض وقصير ومن ثم إلى الشارع الرئيسي، ويجب أن يوجد على الأقل مدخل واحد منفصل للمشروع من الشارع المحيط بالمشروع والذي يربطه بالمحيط .

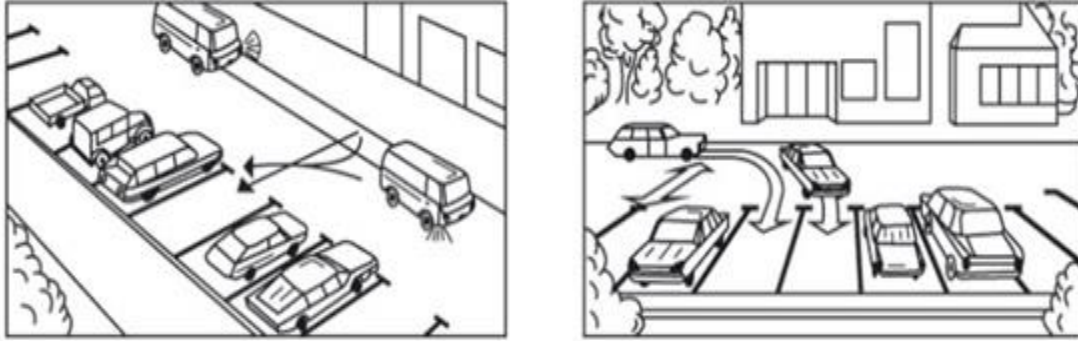
- **انحدار الشارع والمنحنيات.**

ان ما يحكم ميل الشارع هو ميلان الأرض وعامل الأمان، وتعتمد نسبة الميل على نوع وحجم المرور وعلى المناخ وحالة الرصيف، ويفضل من أجل تقليل نسبة الميلان في الشوارع أن تتماشى هذه الشوارع مع خطوط الكنتور، بصفة عامة تتراوح أقصى نسبة ميل للشوارع بين ٦\_٨ % لشوارع المنطقة السكنية في الظروف العادية مع السماح بميل ١٠ % لمسافات قصيرة جداً، ولا يصح أن يزيد الميل عند التقاطعات والمنحنيات الحادة عن ٦% والمرغوب فيه ٣% لكي يسمح بالرؤية السهلة. ومع أن السرعات في المجاورات السكنية يجب ألا تزيد عن ٣٠ كم/ساعة، إلا أن المنحنيات يجب أن تصمم على أساس سرعات ٤٠\_٥٠ كم /ساعة وسيحتاج هذا إلى نصف قطر لا يقل عن ٣٠ متر للحافة الداخلية للمنحني<sup>١</sup>.

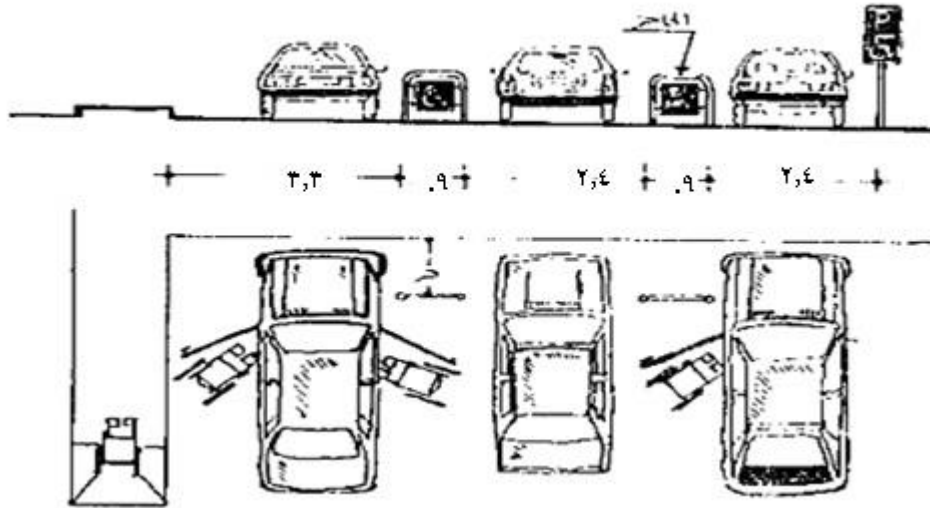
<sup>١</sup> (دليل تصميم الأرصفة والجزر، ٢٠٠٥).

• متطلبات مكان انتظار السيارات.

يعتبر توفير مكان انتظار السيارات بمساحة كافية في مكان مناسب عامل مهم في تخطيط المجاورة السكنية، وتقلل أماكن انتظار السيارات على جانبي الشارع من سرعة مرور السيارات، كما أنها تعتبر مصدراً خطراً ومصدراً للحوادث عند التقاطعات والمنحنيات، كما لا يفضل اختيار مكان وقوف السيارات تحت شبابيك المساكن حيث تعتبر مصدر للضوضاء والروائح .



الشكل (٣-١٢): مواقف السيارات.  
المصدر : (www.albenaamag.com).



الشكل (٣-١٣): مواقف السيارات لذوي الاحتياجات الخاصة.  
المصدر : (كتاب نيوفرت).

## ٢.٣ المساكن ومعاييرها

### ١.٢.٣ تمهيد.

يتطلب التخطيط السليم للموقع السكني وضع المبنى على الموقع بطريقة تمكن كل مسكن أن تكون له مساحة خارجية تستعملها الأسرة في ممارسة نشاطها اليومي الخارجي، وأن يكون لكل من المساحة الداخلية والخارجية اضاءة نهارية وأشعة الشمس وتهويه مستمرة وهدوء وأمان، لهذا يلتزم المخطط في تصميمه بمتطلبات تخطيط الموقع وتشمل مثل هذه المتطلبات على عوامل خارجية بطبيعتها الكونية، مثل أشعة الشمس وميلانها واتجاه الرياح وسرعتها، كما تشمل على عوامل طبيعية في خواصها مرتبطة باختيار الموقع مثل ميل الأرض ومدى وجود مصادر ضوضاء بالمنطقة أو مواقع تحجب الإضاءة الطبيعية وتمنع تحرك الهواء، ويلعب اختيار نوع المساكن دورا هاما بالنسبة لهذه المتطلبات.

### ٢.٢.٣ المساحة وكثافة السكن.

لوضع معايير ومعدلات للاستعمالات السكنية يجب دراسة كثافة السكان والإسكان والكثافة عبارة عن قسمة عدد السكان أو الوحدات السكنية على المساحة وهي نوعان كثافة صافية وكثافة عامة. تستعمل الكثافة الصافية لتأكيد توفير الإضاءة النهارية والتهوية الطبيعية ونفاذ أشعة الشمس إلى المساكن والهدوء وتوفير المساحات المفتوحة والأمان والشعور العام بان المكان مفتوح طلق وغير مزدحم بالمباني، اما الكثافة العامة فتهدف الى توفير الخدمات العامة المطلوبة لسكان المجاورة ويجب مراعاة أن هناك علاقة بين كثافة السكان وسعر الأرض التي ستقام عليها المساكن وتكاليف انشاء المرافق وشق ورصف الشوارع التي تخدمها وتوضح الكثافة الصافية مدى تكديس السكان والمباني على الأرض ومقدار مساحة الأرض المفتوحة التي في متناول العائلات وتعكس النسبة المئوية لمساحة الأرض المغطاة بالمباني بالنسبة للمساحة الكلية لقطعة الأرض، ولتحديد الكثافة السكانية الصافية تحدد أنواع المساكن: مساكن منفصلة، مساكن شبه منفصلة، مساكن متصلة عمارات متعددة الطوابق ثم يحدد نصيب الأسرة من الأرض لكل نوع من هذه الأنواع.<sup>١</sup>

<sup>١</sup> (احمد وعلام وبتصرف الباحث).

وبالنسبة للمباني المخصصة للأسرة يوضح الجدول التالي المساحة الكلية لقطعة الأرض المطلوبة للمبنى السكني حسب نوع السكن.

المساحة (متر مربع)	نوع المسكن
٥٠٠	مبنى سكني منفصل مخصص لأسرة واحدة (محاط بحديقة من الأربعة جوانب)
٣٦٠	مبنى سكني شبه منفصل مخصص لأسرة واحدة (به حائط مشترك مع الجار)
٣٦٠	مبنى سكني مخصص لأسرتين (يحيط به حديقة من الأربعة جوانب)
٢٢٠	مبنى سكني مخصص لأسرة واحدة _ مصفوفة _ (به حائط مشترك)
٢٢٠	مبنى سكني شبه متصل مخصص لأسرتين (به حائط مشترك)

الجدول (٣-١): المساحة الكلية لقطعة الأرض المطلوبة للمبنى السكني.

المصدر: (أحمد علام، بتصرف الباحثين ١٩٨١).

وبالنسبة للعمارات السكنية متعدد الأدوار، تمثل المساحة الكلية مجموع العناصر التالية:

١. المساحة المغطاة بالمباني \_ مساحة العمارة.
٢. المساحة المخصصة للمعيشة خارج المبنى كالحديقة الخاصة التي تحيط بالعمارة.
٣. المساحة المخصصة لخدمات نشر الغسيل وردود المبنى عن الشارع والجيران
٤. المساحة المخصصة لوقوف السيارات خارج حد الشارع.



ويوضح الجدول التالي المساحة الاجمالية المخصصة للأسرة وهي مساحة الوحدة السكنية ونصيب الاسرة من مساحة الأرض المقامة عليها العمارة حسب عدد الطوابق.

عدد أدوار العمارة	مساحة الوحدة السكنية (متر مربع / أسرة)	نصيب الأسرة من مساحة الأرض المغطاة بالمباني (متر مربع/أسرة)
٣ طوابق	١٠٠	٣٣
٥ طوابق	١٠٠	٢٠
٧ طوابق	١١٠	١٧
١٠ طوابق	١١٠	١١

جدول (٣-٢): مساحة الوحدة السكنية ونصيب الأسرة من مساحة الأرض المقامة عليها المسكن حسب عدد الأدوار.

المصدر: (أحمد علام ١٩٨١، بتصرف الباحثين).

### ٣.٢.٣ الخصوصية.

وهي الحالة النفسية التي يشعر بها الانسان بالتميز والامان والراحة وذلك من خلال وضع معماري متميز. والخصوصية

تشمل المسكن ومحيطه وهي على مستوى الخصوصية النفسية والعمرانية.<sup>١</sup>

#### • الخصوصية العمرانية.

وهي توفير الحرية البصرية والخصوصية السمعية الصوتية:

أ- الجانب البصري: وهو توفير الحماية ضد الرؤية المباشرة سواء من الجيران او من أي شخص اخر في أي مكان توفير هذه

الخصوصية عن طريق:

<sup>١</sup> (فاروق حيدر ١٩٩٤).

١. تقليل الفتحات عددا ومساحة.
  ٢. التوجيه الى داخل بان تفتح عناصر المسكن على فناء داخلي.
  ٣. المسافة بين الوحدات السكنية المتقابلة فكلما زادت المسافة كلما زادت الخصوصية البصرية والحد الأدنى الذي يوفر هذه الخصوصية ما ب ين ١٨-٣٦ مترا.
  ٤. التصميم والمعالجات المعمارية.
- ب- الجانب السمعي: وهو توفير بيئة صوتية مناسبة لا تسمح للأصوات الخارجية بالإزعاج ولا تسمح للأصوات الداخلية بالخروج من هذه البيئة ويمكن توفير هذه الخصوص عن طريق:
١. التصميم الداخلي للمساكن وحسن توزيع العناصر.
  ٢. استعمال مواد بناء عازلة.
  ٣. التوجيه للداخل.
  ٤. توفير المسافة الكافية بين الوحدات.
  ٥. حسن اختيار المواقع السكنية بعيدا عن الضوضاء.<sup>١</sup>

## الخصوصية النفسية

اما بالنسبة للخصوصية النفسية فهي شيء معنوي يشعر بالراحة والامان ولا توجد هذه الخصوصية الا إذا توافرت الخصوصية العمرانية، وهي الطريقة التي يعمل بها الفرد او الجماعة من اجل تحديد غيرهم سواء افراد او جماعات من الوصول إليهم سواء بالنظر او بالمخاطبة او كليهما.<sup>٢</sup>

---

<sup>١</sup> (فاروق حيدر (١٩٩٤).

### ٤.٢.٣ مناظر واتجاهات الرؤية.

الانسان بفطرته يحب كل شيء جميل ويكره كل شيء بشع ويؤثر ذلك على نفسيته وسلبا وايجابا لذلك نجد توجيه المسكن الى شيء جميل امر ضروري ليس فقط من هذه الناحية بل ايضا لخلق الخصوصية اللازمة والفصل بين عناصر المشروع ويكون الفصل بالمناظف المفتوحة الخضراء التي قد تستغل كحدائق اواماكن للعب الاطفال او ملاعب رياضية التي تعطي الراحة وكذلك لها تأثير ايجابي على العلاقات الاجتماعية بين السكان وهذه المناطق الخضراء منها ما هو خاص او شبه خاص او عام حسب الغرض المعد له.<sup>١</sup>

---

<sup>١</sup> (علام وغيث).

## الفصل الثاني

### الاسكان وتاريخ السكن

المسكن و الاسكان .	١.٢
المسكن .	١.١.٢
الاسكان .	٢.١.٢
أهمية السكن والاسكان .	٣.١.٢
تاريخ السكن .	٢.٢
تطور السكن عبر التاريخ .	١.٢.٢
مفهوم وتاريخ المجاورة السكنية .	٢.٢.٢
السكن في فلسطين .	٣.٢
واقع فلسطين الجغرافي والعمراني .	١.٣.٢
النمو السكاني .	٢.٣.٢
كثافة السكن .	٣.٣.٢
الوحدات السكنية .	٤.٣.٢
نوع السكن .	٥.٣.٢
نوع ملكية السكن .	٦.٣.٢
المشاكل السكانية في فلسطين .	٤.٢
الوضع الاقتصادي .	١.٤.٢
سياسة الاحتلال لهدم المساكن الفلسطينية .	٢.٤.٢
مشكلة اللاجئين .	٣.٤.٢
مشكلة المستعمرات .	٤.٤.٢

## ١.٢ المسكن و الإسكان .

### ١.١.٢ المسكن :

- تاريخيا: يعد الاجتماع الانساني والعيش ضمن مجموعات من اهم الخصائص البشرية، اذ ان الوحدة السكنية توفر المكان الذي تتم فيه اهم جوانب الفعاليات الانسانية على الصعيدين الفردي والاسري. ويعد السكن مكونا اساسيا للتنمية الحضرية يتميز بكونه ذا صفة مركبة ناتجة من اعتبارات اجتماعية، اقتصادية، عمرانية، تقنية وسياسية باتجاه السيطرة الانسانية على البيئة. فالمسكن هو الانتماء الى مكان معين ضمن بيئة محدده يتواجد فيها الانسان وهو جزء من سلوك الكائن الحي. وايضا هو المكان الذي يجد في الانسان راحته، وهو الاطار الوظيفي الذي يوحد الاسرة، والفراغ المغلق الذي يحتضنه، وبالتالي يجب ان يوفر المعاني الاتية:

١. المأوى : وهو قدرة المكس على تحقيق الحاجات الجسدية ورعاية الاطفال، وهو بذلك يتجاوز كونه مأوى الى

كونه وعاء للتنشئة الاجتماعية وفراغ صالح لاقامة علاقات اسرية سليمة .

٢. الحماية: وهي تتم عبر توفير الأمن والأمان عن طريق ردع الأخطار عنه.

٣. المرافق والخدمات العامة : وهي المرافق التي تكفل استمرار الحياة في المسكن.<sup>١</sup>

- ماديا : هو المبنى وهو كل مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة او الماء بصفة دائمة او مؤقتة، ومشيد بأي مادة بناء كانت، يتكون من طابق واحد او اكثر وله سقف ويستخدم للسكن ، له مدخل او اكثر من طريق عام او خاص الى جميع او غالبية مكوناته .<sup>٢</sup>

---

<sup>١</sup> (د. علا معموري\_جامعة بابل )  
<sup>٢</sup> (موسوعة المعرفة)

## ٢.١.٢ الإسكان.

الإسكان لا يقصد به المسكن فقط بل هو مجموعة أكثر تعقيداً وهو طريقة تنظيم وعيش الإنسان وسط المحيط الذي يعيش فيه وهو يتكون من فرعين أساسيين :

١. المجال السكني ( الفراغ الداخلي): المسكن في حد ذاته ( المنزل)

٢. المجال غير السكني (الفراغ الخارجي ) : هي العناصر الخارجية للمسكن ، مثل الطرقات ، شوارع التوزيع ، الدروب ، الأفنية ، مواقف السيارات ، المساحات الخضراء ومساحات اللعب ، إضافة الى المحلات التجارية و المرافق العامة الضرورية .<sup>١</sup>

## ٣.١.٢ أهمية السكن والإسكان.

شكل المسكن للإنسان في كل مكان أهمية كبرى؛ فالمسكن الملاذ الآمن في حضن وطنه.. فهو يشعره بالطمأنينة والخصوصية، ويستمتع فيه براحته مع افراد أسرته حيث يجدون داخله أنفسهم على طبيعتها وبساطتها، ومن هنا فالمسكن هو حلم كل مواطن في بلادنا وغير بلادنا وهو المكان الحقيقي الذي يشعر فيه الإنسان بالخصوصية وفيه يمكنه أن يظهر بشخصيته الحقيقية، وهو حلقة الوصل بين الإنسان ومجتمعه، يحتل توفير المسكن الملائم قمة سلم الأولويات الضرورية للإنسان في أي مجتمع، فهو لا يقل أهمية عن حاجة الإنسان إلى الطعام والشراب، كما أنه ضروري لتحقيق الاستقرار المجتمعي الذي يستطيع الفرد من خلاله أن يؤدي دوره المأمول في المجتمع، ومن هذا المنطلق يمكننا أن نضع الرؤية الصحيحة تحت مظلة هذه الفلسفة التي تسعى إلى الارتقاء بنمط حياة المواطن وتحقيق رفاهيته ومساعدته على أداء واجباته تجاه وطنه وأسرته على أكمل وجه، من دون الانشغال عن ذلك بالبحث عن السكن الملائم، لذلك فإن السكن الملائم يعتبر من الحقوق الأساسية للإنسان .<sup>٢</sup>

<sup>١</sup> (د.سيد التوني \_جامعة القاهرة )

<sup>٢</sup> ( احمد المغلوث \_فنان تشكيلي )

## ٢.٢ تاريخ السكن

### ١.٢.٢ تطور السكن عبر التاريخ .

بحث الانسان عن المأوى والمسكن منذ اقدم العصور، لان المسكن يحقق الخصوصية والراحة والامان والاستقلالية لساكنيه، وايضا يحمي الساكنين من الاخطار المحدقة به من احداث الطبيعة، وكذلك فهي وسيلة للاستقرار الاسري، والمسكن الذي نعيش فيه ماهو الا حلقة في سلسلة من التطورات التي ظهرت على المساكن .

فقد كانت البداية بتكاليف منخفضة اذ استعملت مواد بناء بسيطة من كجذوع الاشجار والاعصان والقش والى غير ذلك من مواد البناء البسيطة المتوفرة واستخدم الكهوف كما في العصر الحجري الحديث، وعندما ظهرت الامبراطوريات والمملكات ظهرت القصور والمعابد، فاصبح من الضروري وجود حرفة البناء، واستخدم الحجر والاسقف في العصور الوسطي في الحضارة الرومانية وغيرها. ولم يقف الانسان عند هذا الحد فقد كان يبحث عن التطور في المسكن، ففي القرن التاسع عشر ومع الثورة الصناعية بدأت اساليب البناء بالتطور، وتعددت الاساليب غير ان اهم حدث في البناء كان ظهور مادة الاسمنت وادخال مادة الحديد اليها الذي ساهم بشكل فعال في اختصار الوقت وفي اقامة المنشآت الضخمة، كذلك استعمال الزجاج والذي كان له الاثر في ذلك الوقت <sup>١</sup>.

وفي القرن العشرين سميت العصور الحديثة ظهرت مشاكل ومتطلبات جديدة للسكن لمرعاة النواحي الصحية وتوفير الخدمات والمرافق الضرورية للوقاية من الامراض والابئة التي تنتشر بسرعة في المناطق المكتظة بالسكان، واستخدمت شبكات المياه وشبكات تصريف المجاري، واصبحت بحاجة ماسة لعمل دراسات واسعة عن افضل المساكن لأسكان الاعداد الكبيرة للسكان مع توفير تهوية للمساكن والمتطلبات الجديدة لها <sup>٢</sup>.

---

<sup>١</sup> (الموسوعة المعمارية العربية)  
<sup>٢</sup> (مجلة المعرفة)

## ٢.٢.٢ مفهوم وتاريخ المجاورة السكنية .

المجاورة السكنية هي نظرية او فكرة تخطيطية تهدف الى خلق بيئة سكنية صحية بمرافقها العامة وخدماتها الضرورية".وتعتبر المجاورات السكنية وحدة تخطيطية اساسية مقبولة في الدول النامية على حد سواء، وتؤكد على العلاقة بين النواحي الاجتماعية والثقافية مع النواحي التخطيطية، كما تعتبر اطار مناسب لاعادة بناء المدن الحالية وتخطيط المدن الجديدة<sup>١</sup>. بدأت فكرة المجاورات السكنية في العصور القديمة على شكل وحدات او تجمعات صغيرة تضم فئة معينة من فئات المجتمع كفئة العمال فكانت على شكل وحدات سكنية مترابطة اجتماعيا ومحدودة طبيعيا وقد وجدت في بابل وفي الحضارة الفرعونية، حيث كانت بداية التجمعات السكنية وكانت اول ظهور لها في العصر الحديث على يد المهندس الانجليزي بييري عام ١٩٣٣ حيث شرح بييري المجاورة السكنية بانها مساحة سكنية مأهولة بالسكان تحتاج الى مدرسة ابتدائية يتراوح عددها من (٥٧٠\_١٠٠٠) تلميذ، وفي اواخر القرن الحالي ظهر مفهوم المدينة الواسعة الممتدة على يد فرانك لويد رايت حيث توزيع المتاجر والمكاتب والخدمات الاجتماعية على جانبي الشارع الرئيسي<sup>٢</sup>.

## ٣.٢ السكن في فلسطين.

### ١.٣.٢ واقع فلسطين الجغرافي والعمراي .

١. الموقع الجغرافي: تقع فلسطين جنوب غرب قارة آسيا، على جنوبي الساحل الشرقي للبحر الأبيض المتوسط وهي بذلك تقع في قلب العالم القديم (آسيا وإفريقيا وأوروبا)، مما يجعلها جسراً برياً يربط آسيا بأفريقيا والبحر المتوسط بالبحر الأحمر ومن ثم المحيطين الأطلسي والهندي.
٢. المساحة العامة : تبلغ مساحة فلسطين الإجمالية ٢٧,٠٠٠ الف كيلو متر مربع .
٣. الموقع الفلكي : تقع فلسطين التاريخية بين دائرتي عرض ٢٩.٣٠ . ٣٣.١٥ شمالاً وخطى ٣٤.١٥ . ٣٥.٤٠ شرقاً.
٤. وتبلغ نسبة الأراضي التي لا زالت تحت سيطرة الاحتلال الصهيوني ٦٠% من إجمالي مساحة الأراضي الفلسطينية<sup>٣</sup>.

<sup>١</sup> (علام وغيث ١٩٩٥)

<sup>٢</sup> (احمد خالد علام\_ تخطيط المجاورة السكنية )

<sup>٣</sup> (جهاز الاحصاء المركزي \_ ٢٠١٦)



## ٢.٣.٢ النمو السكاني :

يقدّر عدد السكان الفلسطينيين في جميع أنحاء العالم بحوالي ١٢ مليون نسمة في حين بلغ عدد السكان الفلسطينيين في الضفة والقطاع ٤,٨١٦ مليون نسمة، وقد بلغت نسبة الزيادة السكانية في الأراضي الفلسطينية عن العام ١٩٩٧ م بحوالي ٤,٢%، وتعتبر هذه الزيادة السكانية من أعلى المعدلات السكانية في المنطقة والعالم، وبذلك يكون معدل النمو السكاني خلال الفترة ما بين التعدادين للعامين ١٩٩٧-٢٠١٧ ما نسبته ٢.٧% سنوياً، وبافتراض أن النمو سيبقى ثابتاً في السنوات القادمة فإن عدد السكان الفلسطينيين سوف يتضاعف خلال العقد القادم.<sup>١</sup>

## ٣.٣.٢ الكثافة السكانية .

بلغت الكثافة السكانية في فلسطين ٨٠٠ فرد / كم<sup>٢</sup> وذلك في منتصف العام ٢٠١٦ وبلغت في الضفة الغربية ٥١٩ فرد / كم<sup>٢</sup> ، أما في قطاع غزة فبلغت ٥١٥٤ فرد / كم<sup>٢</sup>، وبلغ متوسط كثافة السكن (عدد الأفراد لكل غرفة) في فلسطين في العام ٢٠١٥ حوالي ١.٧ فرد/غرفة حيث يتوزع بواقع ١.٩ فرد/غرفة في قطاع غزة ، مقابل ١.٦ فرد/غرفة في الضفة الغربية.<sup>١</sup>

## ٤.٣.٢ الوحدات السكنية .

وهي المنطقة الصغرى المحاطة بالشوارع ومكان البناء في إطار تخطيط شوارع المدينة، وتمثل الوحدة الرئيسية في النسيج الحضري للمدن، وربما تنقسم الوحدات السكنية إلى عدد منقطع من الأراضي ذات الملكية الخاصة، إلا أنها أحياناً تكون مملوكة بشكل آخر من أشكال الحياة، وعادة ما تبنى الوحدات السكنية بدرجات متفاوتة وبذلك تمثل الأوعية الحسية أو الجدران العازلة للأشغال العامة. تشير تقديرات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني إلى أن عدد الوحدات السكنية في الأراضي الفلسطينية سوف يرتفع ٦٩١,٤٦٣ وحدة سكنية في ٢٠٠٧ إلى حوالي ٩١٩,٨٠١ وحدة سكنية في ٢٠١٢، أي بزيادة ٣٣% عن بيانات التعداد العام للسكان والمساكن والمنشآت، كما تبين التقديرات ان عدد الوحدات السكنية في الاراضي الفلسطينية في العام ٢٠١٧ سوف يبلغ ١,١٢٤,٠٦٣ وحدة سكنية .<sup>٢</sup>

<sup>١</sup> (جهاز الاحصاء المركزي ٢٠١٦)  
<sup>٢</sup> (الموسوعة الثقافية)

## ٥.٣.٢ نوع السكن.

تتقسم انواع السكن في فلسطين الى عدة اقسام حيث هناك الفيلا والشقة والمساكن اما بالنسبة للفيلا فهي وحدة مستقلة لها حديقة خاصة و بوابة خاصة بها و سور يحيط بها من جميع الجوانب، و يكون بداخل الوحدة كل الخدمات السكنية من مطبخ و حمام و غرف معيشة واستقبال، وعادة يتكون مبنى الفيلا المستقلة من طابقين أو ثلاثة طوابق، اما الشقة هي وحدة في مبنى تحتوى على غرفة أو أكثر كمكان للمعيشة، وعادة ما يكون بها منافع مثل المطبخ و الحمام وأماكن النوم والمعيشة، والمسكن هو بيت قائم مستقل تحيط به أرض حوله، وهو هيكل قائم بذاته على قطعة أرض خاصة. تتألف المنازل المنفصلة من طابق أو اثنين من المساحة السكنية بالإضافة إلى مساحة للتخزين تحت الأرض ومواقف للسيارات.<sup>١</sup>

تمثل نسبة الأسر في الأراضي الفلسطينية التي تعيش في مساكن على شكل شقة ٥٣.٧% من إجمالي الأسر في الأراضي الفلسطينية، في حين أن ٤٤.٦% من الأسر تسكن في مساكن على شكل دار، والأسر التي تسكن فيلا بلغت ١.١%.<sup>٢</sup>

## ٦.٣.٢ نوع ملكية السكن .

يعيش ٨٠.٩% من الأسر في مساكن تعود ملكيتها لأحد أفراد الأسرة، ونسبة ٧.٨% من الأسر التي تسكن مساكن مستأجرة، ونسبة ١١.٣% في مساكن بدون مقابل او مقابل العمل، مع العلم أن مليكة الأسرة للوحدة السكنية من الأمور المهمة بالنسبة للمجتمعات العربية التي تميل في أغلب الأحيان إلى امتلاك المسكن بغض النظر عن أحوالها الاقتصادية والاجتماعية بالإضافة إلى نسبة المساكن في المخيمات الفلسطينية التي تعود ملكيتها لوكالة غوث وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين التابعة للأمم المتحدة، وهذه المباني في معظمها مبنية من الطوب ومسقوفة بالأسبست أو الزينكو خاصة في قطاع غزة.<sup>٢</sup>

<sup>١</sup> (الموسوعة الحرة)  
<sup>٢</sup> (جهاز الاحصاء المركزي)

## ٤.٢ المشاكل السكانية في فلسطين.

هناك مجموعة من التحديات الرئيسية التي يمكن أن تواجه السياسة السكانية الفلسطينية وهي: -

### ١.٤.٢ الوضع الاقتصادي.

حرصت إسرائيل على استخدام السلاح الاقتصادي في حربها على الشعب الفلسطيني منذ اندلاع انتفاضة الأقصى بهدف تجويعه وكسر إرادته في المقاومة والصمود، وتعيش نسبة كبيرة من الفلسطينيين الآن تحت خط الفقر، حيث بلغت نسبة الفقر وفقاً لأنماط الاستهلاك الشهري ٢٥.٨% (بواقع ١٧.٨% في الضفة الغربية و ٣٨.٨% في قطاع غزة). كما تبين أن حوالي ١٢.٩ من الأفراد الفلسطينيين يعانون من الفقر الشديد.<sup>١</sup>

### ٢.٤.٢ سياسة الاحتلال لهدم المساكن الفلسطينية:

واصلت القوات الاحتلال الصهيونية هدم منازل الفلسطينيين حيث أقر جيش الاحتلال الصهيوني بناء الوحدات السكنية للصهاينة معظمها داخل وفي محيط مدينة القدس، وبأشرت فعلياً بأعمال البناء وصعدت سلطات الاحتلال من عمليات تهويد مدينة القدس من خلال العديد من القرارات والاجراءات على الأرض، وتمثلت في مواصلة سياسة هدم المنازل الفلسطينية في داخل وفي محيط مدينة القدس، كما أنها تجبر أصحاب المنازل على هدمها بأيديهم تحت التهديد من قبل الاحتلال الصهيوني.<sup>٢</sup>

<sup>١</sup> (جهاز الاحصاء المركزي).  
<sup>٢</sup> (دائرة العلاقات الدولية في منظمة التحرير الفلسطينية).

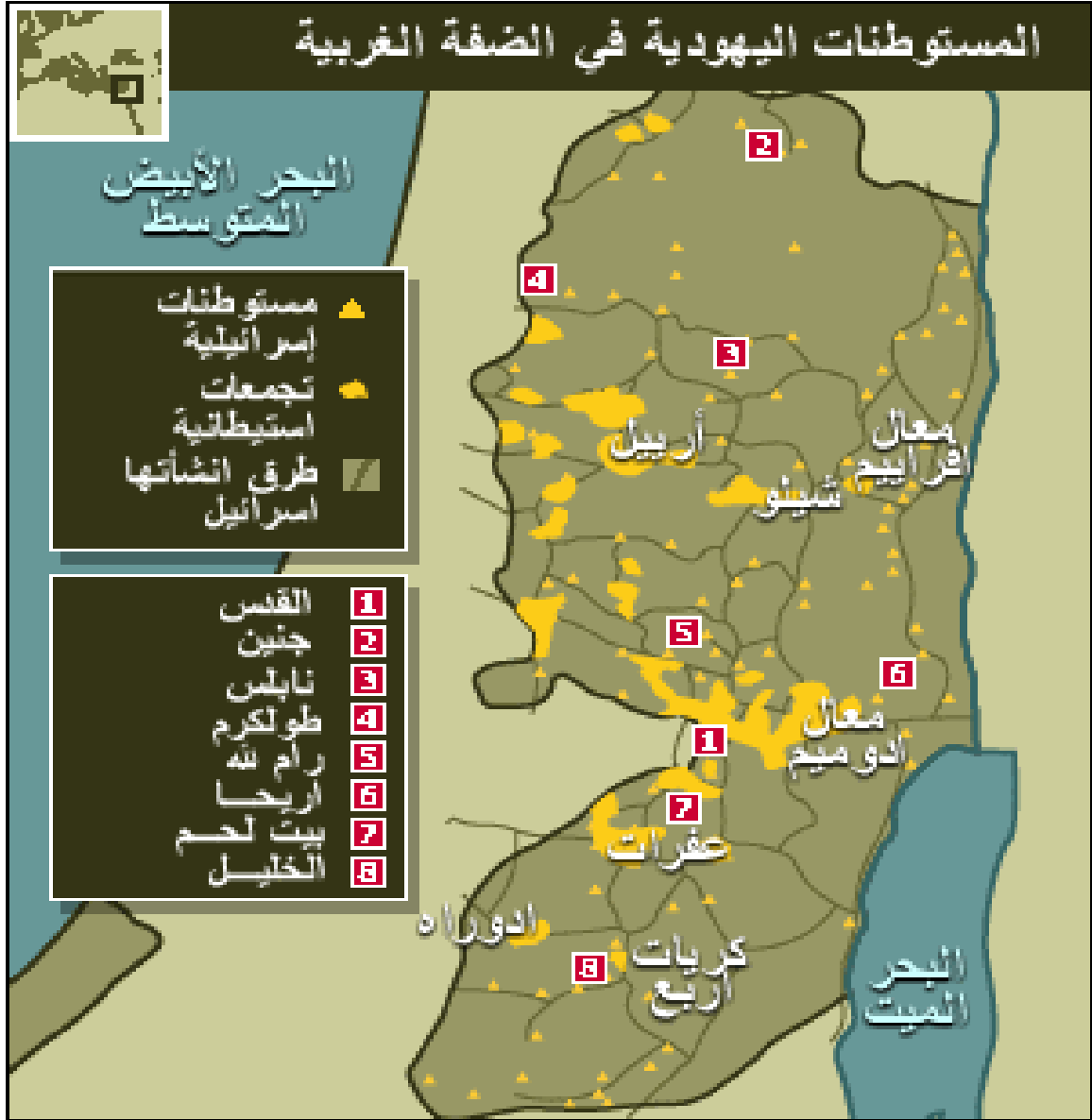
## ٣.٤.٢ مشكلة اللاجئين

تعرض المواطنين الفلسطينيين في بلدنا إلى قهر وبطش وتكيد وترويع وإبادة ومذابح على يد العصابات الصهيونية خلال الاعوام السابقة، مما جعلهم يغادرون أرضهم لاجئين إلى مناطق جغرافية أخرى سواء داخل فلسطين وخارجها، حيث بلغ عدد اللاجئين الفلسطينيين المسجلين في الأردن وسوريا ولبنان وفلسطين حوالي ٥.١ مليون لاجئ في كانون الثاني عام ٢٠١٥ م ، حيث ان أكبر تجمع للاجئين الفلسطينيين في الاردن حيث يزيدون عن ٢ مليون لاجئ فلسطيني، ومن هنا فإنه في حالة الاتفاق على حل يسمح بعودة اللاجئين إلى داخل حدود الدولة الفلسطينية، فهذا يعني الحاجة الماسة إلى اعتمادات مالية ضخمة لاستيعابهم، وتوفير المساكن والعمل لهم وبالتالي يجب الاستعداد لمثل هذا الاحتمال بوضع الخطط والحلول .<sup>١</sup>

## ٤.٤.٢ مشكلة المستعمرات

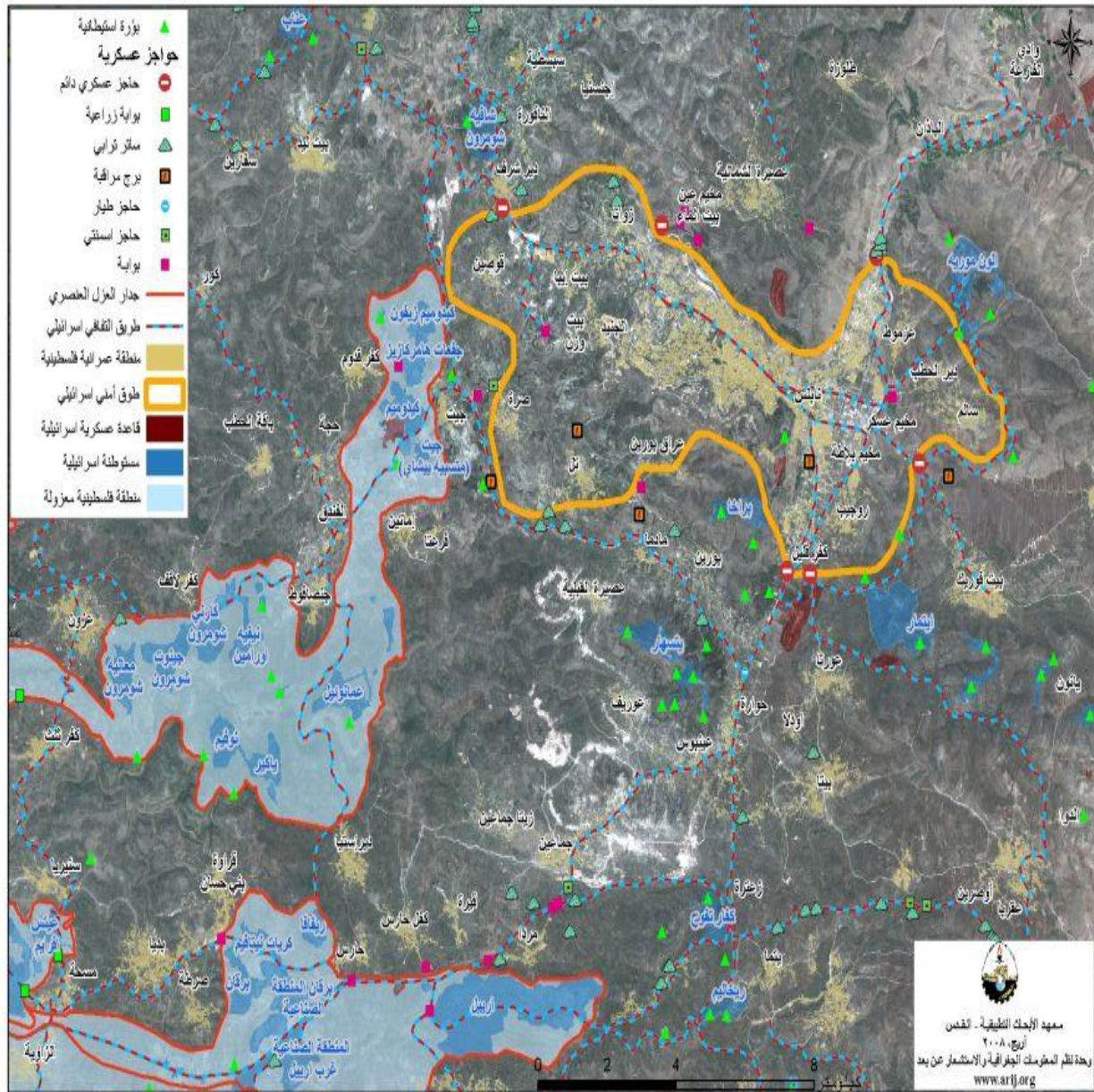
ان المستعمرات لها اثر كبير على الواقع الجغرافي لفلسطين حيث انه قسمت المدن والقرى عن بعضها البعض ، حيث شكلت عائق اساسي امام التوسع العمراني، فقد بلغت عدد المستعمرات في الضفة الغربية ١٤٤ مستعمرة وذلك في نهاية ٢٠١١، وفي محافظة القدس بلغت ٢٦ مستعمرة والباقي موزعة على جميع محافظات الضفة الغربية وقل عدد في محافظة طولكرم حيث بلغت ٣ مستعمرات، ويبلغ عددهم ٥٣٦,٩٣٢ مستعمراً.<sup>١</sup> وفي السنوات الاخيرة لوحظ ازدياد اسعار الأراضي بسبب قلة التوسع الجغرافي وضيق المساحات التي يتحرك فيها الفلسطينيون بفعل المستعمرات الصهيونية، وبفعل الحواجز الاسرائيلية على حدود المدن والطرق الالتفافية التي تساهم في تقسيم الارض وتضييقها، والجدار الاسمطي الذي يقف بيننا وبين استغلال وشراء مساحات جديدة، فيما قلت أسعار الأراضي التي صنفت بحسب اتفاقية اوسلو بأنها تابعة لمنطقة (ج) وذلك لعدم القدرة على إعطاء المشتري طابو باسمه التي يمنع من البناء بها .<sup>٢</sup>

<sup>١</sup> (جهاز الاحصاء المركزي ٢٠١٦)  
<sup>٢</sup> (مجلة الاقتصاد\_محمد علوان)



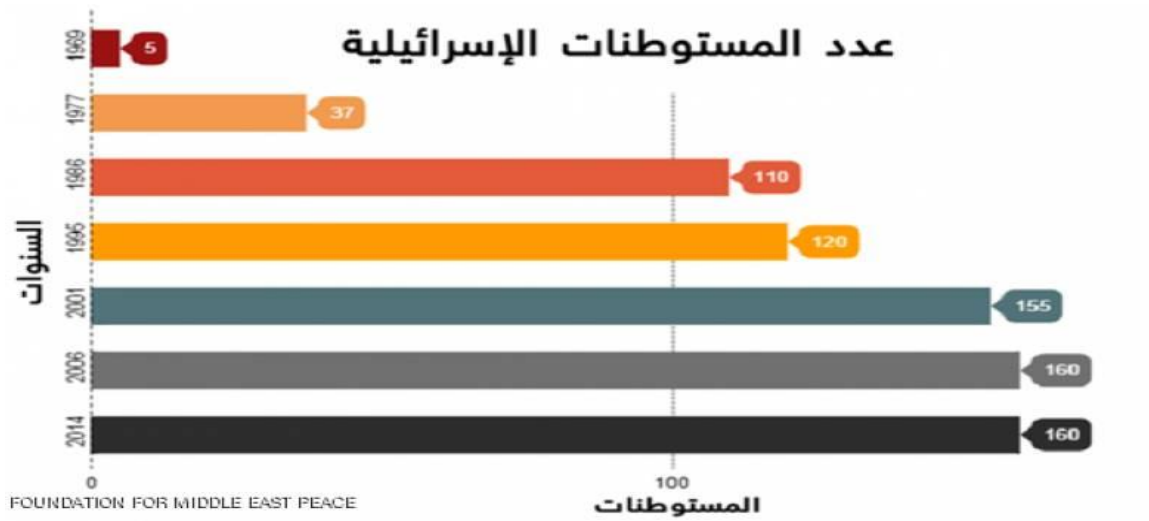
شكل رقم (٢-١) : يوضح توزيع المستعمرات الصهيونية في الضفة الغربية .

المصدر (المركز الفلسطيني للدراسات الاسرائيلية) .



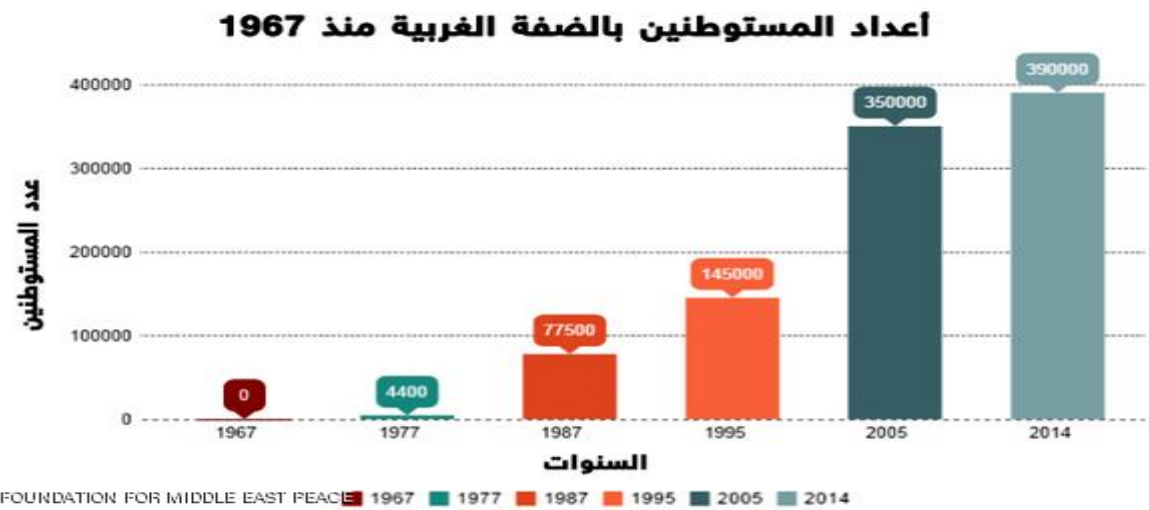
شكل (٢-٢): يوضح محافظة نابلس والمستوطنات الموجودة فيها .

(معهد الابحاث التطبيقية \_القدس).



شكل رقم (٢-٣): اعداد المستوطنات الاسرائيلية في الضفة الغربية .

( دائرة الخرائط ونظم المعلومات الفلسطينية )



شكل رقم (٢-٤): يوضح اعدادا المستوطنين في الاراضي الفلسطينية من عام ١٩٩٧ الي عام ٢٠١٤ .

المصدر ( دائرة الخرائط ونظم المعلومات الفلسطينية )

## الفصل الخامس

### برنامج المشروع

التمهيد .	١.٥
عناصر المشروع.	٢.٥
وحدات سكنية.	١.٢.٥
قسم الخدمات (المركز الحضري).	٢.٢.٥
شبكة الطرق ومواقف السيارات.	٣.٢.٥
المساحات الخضراء.	٤.٢.٥
تحديد مساحة الضاحية.	٣.٥
مساحة الوحدات السكنية.	١.٣.٥
العلاقات الوظيفية.	٤.٥



## ١.٥. تمهيد.

حيث أن مشاريع الاسكان انسانية بالدرجة الأولى يعيش فيها الانسان وتعيش فيه، ولا سيما أن السكن والبيئة السكنية قادرة على التأثير على الإنسان لذلك فإنه من المسلم به أن تراعي المساكن إنسانيتها تجاه الإنسان، ويتم ذلك حين يأخذ المصمم بعين الاعتبار العناصر والمساحات والعلاقات الوظيفية بشكل يلبي كون المبنى انسانيا بعلاقاته ومساحاته وعناصره.

## ٢.٥. عناصر المشروع.

هناك العديد من العناصر والأقسام التي يجب على المجاورات السكنية الإلمام بها سواء على صعيد المباني السكنية وهي العنصر الرئيسي في المجاورة او المباني الخدماتية التي تلبي احتياجات السكان بالإضافة الى المرافق والخدمات العامة التي تلبي كافة احتياجات ورغبات السكان. وبناءً على المساحة المقررة من الجهة المانحة وتبلغ ١٠٥ دونم وقابلة للتوسعة حيث تم تقدير عدد السكان بحيث يقارب 2000 نسمة بناء على الجدول (٥-١) المرفق في الاسفل .

## ١.٢.٥ وحدات سكنية.

وتقسم إلى ثلاثة أقسام حسب المساحة:

١. مساكن مستقلة.
٢. مساكن مزدوجة.
٣. شقق سكنية.

## ٢.٢.٥ قسم الخدمات (المركز الحضري).

ويضم عددا من المرافق والخدمات العامة التي تلبي احتياجات ورغبات السكان ويمكن اجمالها فيما يلي:

١. روضة أطفال.
٢. مدرسة.
٣. مسجد.
٤. خدمات أخرى

### ٣.٢.٥ شبكة الطرق ومواقف السيارات.

يجب ان يكون هناك شبكة خاصة لطرق المشاة و مواقف السيارات مما يخدم المحور الرئيسي للحي ومنها مواقف عامة أو خاصة لكل من القسائم مع توفر المواقف الخاصة تحت الأبنية توفيراً لمساحات الأرض وحماية للعوامل الجوية والمناخية.

### ٤.٢.٥ المساحات الخضراء .

حيث أن المساحات الخضراء سيتم توزيعها بين الوحدات السكنية، وتخصيص حدائق عامة وتنزه صيفي لإيجاد نوع من التكامل والتوازن بين الطبيعة الخضراء وبين الوحدات السكنية لتحقيق المتعة والراحة النفسية للسكان، وبالنسبة لروضة الاطفال فهي منفصلة عن حركة السيارات وفي أماكن آمنة وقريبة من الطبيعة لمساعدة الأطفال على اللعب بحرية والانطلاق والتفاعل مع الطبيعة لاندماج وتآلف الاطفال والتجمع مع بعضهم البعض.

### ٣.٥ تحديد مساحة الضاحية.

المساحة الكلية للضاحية (م <sup>٢</sup> )	المساحة اللازمة من الأرض للمواطن الواحد (م <sup>٢</sup> )	المرفق العام
٨٠,٠٠٠	٤٠	المسكن والحديقة الخاصة به
٨٠٠	٠.٤	روضة أطفال
٦٠٠	٠.٣	مساحات خضراء
٨٠٠٠	٤	حديقة عامة
٣٠٠	٠.١٥	محطة نقل عام
١,٠٠٠	٠.٥	مستوصف
٢,٠٠٠	١	مسجد
١٨,٠٠٠	٩	طرق ومواقف سيارات
١,٠٠٠	٠.٥	مدرسة
١١١,٧٠٠	٥٥.٨٥	المجموع

الجدول (٥-١): المساحة اللازمة للفرد من الأرض والمساحة الكلية لعناصر المشروع.

المصدر (بتصرف الباحث).

١.٣.٥ مساحة الوحدات السكنية.

يبلغ عدد الوحدات السكنية داخل المشروع ٢٥٠ وحدة سكنية وسيتم توضيح المساحات اللازمة لفراغات المنزل بعدة جداول.

الفراغ	منزل بغرفة نوم واحدة(م <sup>٢</sup> )	منزل بغرفتي نوم (م <sup>٢</sup> )	منزل بثلاث غرف نوم (م <sup>٢</sup> )	منزل بأربع غرف نوم (م <sup>٢</sup> )
غرفة المعيشة	١٤.٤	١٤.٤	١٦	١٧
غرفة الطعام غرفة	٩	٩	١٠	١١
غرفة نوم رئيسية	١١.٢	١١.٢	١١.٢	١١.٢
غرفة نوم	٧.٥	٧.٥	٧.٥	٧.٥
مطبخ وحمام	١١.٢	١١.٢	١٣	١٥
حمام	٣.٨	٣.٨	٣.٨	٣.٨
المجموع	١٠.٨	١٣.٢	١٦.١	١٧.٩

الجدول (٥-٢): المساحة اللازمة حسب عدد غرف النوم.

المصدر (بتصرف الباحث).

١. شقق سكنية بغرفة نوم واحدة.

الفراغ	المساحة بالمتر المربع
موزع	٦
غرفة معيشة	١٥
غرفة ضيوف	١٦
غرفة طعام	١٢
غرفة نوم	١٦
مطبخ	١٠
حمام + مرحاض	٨
مخزن	٩
مكتب	١٦
المجموع	١٠.٨

الجدول (٥-٣): المساحة اللازمة لغرفة نوم واحدة.

المصدر (بتصرف الباحث).

٢. شقق سكنية بغرفتي نوم.

المساحة بالمتر المربع	الفراغ
٦	موزع
١٨	غرفة معيشة
١٦	غرفة ضيوف
١٢	غرفة طعام
٢٠	غرفة نوم رئيسية + حمام
١٦	غرفة نوم
١٠	مطبخ
٨	حمام + مرحاض
٩	مخزن
١٦	مكتب
١٣٢	المجموع

الجدول (٥-٤): المساحة اللازمة لغرفتي نوم.

المصدر (بتصرف الباحث).

٣. شقق سكنية بثلاث غرف نوم.

المساحة بالمتر المربع	الفراغ
٨	موزع
٢٠	غرفة معيشة
٢٠	غرفة ضيوف
١٤	غرفة طعام
٢٠	غرفة نوم رئيسية + حمام
١٦	غرفة نوم
١٦	غرفة نوم
١٢	مطبخ
٨	حمامين
٢	مرحاض
٩	مخزن
١٦	مكتب

المجموع	١٦١
---------	-----

الجدول (٥-٥): المساحة اللازمة لثلاث غرف نوم.  
المصدر (بتصرف الباحث).

#### ٤ . شقق سكنية بأربع غرف نوم.

المساحة بالمتر المربع	الفراغ
٨	موزع
٢٠	غرفة معيشة
٢٠	غرفة ضيوف
١٦	غرفة طعام
٢٠	غرفة نوم رئيسية + حمام
١٦	غرفة نوم
١٦	غرفة نوم
١٦	غرفة نوم
١٢	مطبخ
٨	حمامين
٢	مرحاض
٩	مخزن
١٦	مكتب
١٧٩	المجموع

الجدول (٦-٥): المساحة اللازمة لأربع غرف نوم.

المصدر (بتصرف الباحث).

٤.٥. العلاقات الوظيفية .

الفراغ	مدخل رئيسي	غرفة ضيوف	حمام ضيوف	مطبخ	طعام	مدخل فرعي	حمام	معيشة	نوم
مدخل رئيسي	علاقة قوية	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة
غرفة ضيوف	علاقة متوسطة	علاقة قوية	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة
حمام ضيوف	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة قوية	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة
مطبخ	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة قوية	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة
طعام	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة قوية	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة
مدخل فرعي	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة قوية	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة
حمام	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة قوية	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة
معيشة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة قوية	علاقة متوسطة
نوم	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة متوسطة	علاقة قوية



علاقة ضعيفة



علاقة متوسطة



علاقة قوية

الجدول (٧-٥) يبين الجدول التالي العلاقات الوظيفية بين كل عنصر من عناصر المسكن وباقي العناصر .

المصدر (بتصرف الباحث)



جامعة بوليتكنك فلسطين  
كلية الهندسة و التكنولوجيا  
دائرة الهندسة المدنية و المعمارية  
الهندسة المعمارية

مقدمة مشروع تخرج بعنوان

ضاحية الكرامة للأزواج الشابة

إعداد

طارق شديد      محمد عودة      ابراهيم سعادة

إشراف

أ. فادي صلاح

فلسطين - الخليل

حزيران 2017-2018





## الشكر و التقدير

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول الله "محمد بن عبد الله"

المصطفى ومن سار على دربته واقتضى.

الحمد لله القادر المنان الذي من علينا ووهبنا الصحة لاتمام هذا العمل.

ثم اسمحوا لنا ان نتقدم بعظيم الشكر وجزيل الامتنان الى الذين حملوا

اقدم رسالة واشرف مهنة في الحياة الى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة جميع الاساتذة الافاضل

ونخص بالذكر:

(الاستاذ /المهندس: فادي صلاح )

لما قدمه لنا من المساعدة ولما زودنا به من المعلومات ... فقد كانت بمثابة المصباح الذي ينير الظلمة

،ولما قدم لنا من تسهيلات وافكار اعانتنا في بحثنا وعملنا.

لكم جميعا التحية الكبيرة والشكر الكبير.

## المخلص

نظرا لواقع الحياة السياسية ، الاقتصادية و الاجتماعية في فلسطين والاضاع الصعبة التي يعيشها الشعب الفلسطيني في ظل الاحتلال الصهيوني، وما يمارسه من ضغوطات التي يمارسها، جاءت فكرة تصميم ضاحية سكنية كمحاولة للخروج من الواقع المؤلم الذي نعيشه من قلة التخطيط اللازم والعشوائية في تصميم المباني الى تصميم مريح وامن ويرسخ كل مفاهيم الصمود في اراضيها .

يهدف هذا البحث إلى إعداد دراسة لتصميم ضاحية سكنية ،تكون بمثابة تجربة للخروج من النمط السائد في البلاد في التصميم والتخطيط .

وتم اعداد هذه الدراسة النظرية لعرض التطور التاريخي في تصميم وتخطيط المساكن ومنه الى الضواحي السكنية على مر العصور، وتم التطرق الى معايير تصميمها وتخطيطها للوصول الى تصميم مناسب يلبي الهدف المرجو تحقيقه، وهو تصميم ضاحية سكنية في مدينة نابلس تخدم المواطنين وتساهم في تحسين الوضع القائم.

وتمت هذه الدراسة في الارض المقترحة من بلدية نابلس ورغبتها في استغلالها لتخدم المجتمع والتي تعود بالفائدة على الجميع .وتم الوصول الى برنامج المشروع مع المساحات المتوقعة لتناسب قطعة الارض المقترحة في مدينة نابلس .

## فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع	
I	صفحة العنوان الرئيسية	
III	الاهداء	
IV	الشكر والتقدير	
V	الملخص	
VII	فهرس المحتويات	
X	فهرس الجداول	
XIII	فهرس الأشكال	
١	الفصل الأول: مقدمة البحث	
٢	المقدمة.	١.١
٣	أهمية اختيار المشروع.	٢.١
٣	مشكلة البحث.	٣.١
٣	اهداف البحث.	٤.١
٤	وصف المشروع.	٥.١
٥	معيقات البحث.	٦.١
٥	منهجية البحث.	٧.١
٥	الجدول الزمني للعمل على المشروع.	٨.١
٦	الفصل الثاني: الاسكان وتاريخ المسكن	
٧	المكسن والاسكان.	١.٢
٧	المسكن.	١.١.٢

٨	الاسكان.	٢.١.٢
٨	اهمية السكن والاسكان .	٣.١.٢
٩	تاريخ الاسكان.	٢.٢
٩	تطور السكن عبر التاريخ.	١.٢.٢
١٠	مفهوم وتاريخ المجاورة السكنية.	٢.٢.٢
١٠	السكن في فلسطين.	٣.٢
١٠	واقع فلسطين الجغرافي والعمراني .	١.٣.٢
١١	النمو السكاني.	٢.٣.٢
١١	كثافة السكن.	٣.٣.٢
١١	الوحدات السكنية.	٤.٣.٢
١٢	نوع السكن.	٥.٣.٢
١٢	نوع ملكية السكن.	٦.٣.٢
١٣	المشاكل السكانية في فلسطين.	٤.٢
١٣	الوضع الاقتصادي.	١.٤.٢
١٣	سياسة الاحتلال لهدم المساكن الفلسطينية.	٢.٤.٢
١٤	مشكلة اللاجئين.	٣.٤.٢
١٤	مشكلة المستعمرات.	٤.٤.٢
١٨	<b>الفصل الثالث: المعايير التخطيطية والتصميمية</b>	
١٩	المجاورة السكنية ومعاييرها.	١.٣

١٩	تمهيد.	١.١.٣
١٩	الرؤية المعاصرة للمجاورة السكنية.	٢.١.٣
٢٠	تخطيط وتصميم الموقع.	٣.١.٣
٢١	المحددات العمرانية في تخطيط الموقع.	٤.١.٣
٢١	عوامل اختيار الموقع السكني.	٥.١.٣
٢١	العوامل المؤثرة في تخطيط المجاورات السكنية.	٦.١.٣
٢٦	مكونات المجاورة السكنية.	٧.١.٣
٢٧	تحديد حجم المجاورة (مساحة وسكاناً).	٨.١.٣
٢٩	شكل المجاورة.	٩.١.٣
٣٠	حدود المجاورة السكنية.	١٠.١.٣
٣٦	المساكن ومعاييرها.	٢.٣
٣٦	تمهيد.	١.٢.٣
٣٦	المساحة وكثافة السكن.	٢.٢.٣
٣٨	الخصوصية.	٣.٢.٣
٤٠	مناظر واتجاهات الرؤية.	٤.٢.٣
٤١	<b>الفصل الرابع: الحالات الدراسية</b>	
٤٣	ضاحية الريحان	١.٤
٤٣	مقدمة.	١.١.٤
٤٤	تعريف المشروع .	٢.١.٤

٤٤	موقع المشروع .	٣.١.٤
٤٥	المخطط الهيكل للضاحية .	٤.١.٤
٤٦	وصف المشروع .	٥.١.٤
٤٦	مكونات المشروع .	٦.١.٤
٤٩	البنية التحتية .	٧.١.٤
٤٩	شبكة الطرق..	١.٧.١.٤
٤٩	التخطيط والتصميم العمراني.	٨.١.٤
٥٠	واجهات ضاحية الريحان وتحليلها.	٩.١.٤
٥١	تحليل المشروع .	١٠.١.٤
٥٢	ضاحية الريحان	٢.٤
٥٢	مقدمة.	١.٢.٤
٥٣	تعريف المشروع .	٢.٢.٤
٥٣	موقع المشروع .	٣.٢.٤
٥٤	المخطط الهيكل للضاحية .	٤.٢.٤
٥٥	وصف المشروع .	٥.٢.٤
٥٥	مكونات المشروع .	٦.٢.٤
٥٥	البنية التحتية .	٧.٢.٤
٥٦	شبكة الطرق.	١.٧.٢.٤
٥٦	التخطيط والتصميم العمراني.	٨.٢.٤

٥٨	واجهات ضاحية الريحان وتحليلها.	٩.٢.٤
٥٩	تحليل المشروع .	١٠.٢.٤
٦٠	ضاحية فلوريا ستي	٣.٤
٦٠	المقدمة	١.٣.٤
٦٠	تعريف المشروع	٢.٣.٤
٦٠	موقع المشروع	٣.٢.٤
٦١	المخطط الهيكلي للضاحية	٤.٣.٤
٦٢	وصف المشروع	٥.٣.٤
٦٢	مكونات المشروع	٦.٣.٤
٦٢	البنية التحتية	٧.٣.٤
٦٢	شبكة الطرق	١.٧.٣.٤
٦٣	اقسام المشروع و نماذج للوحدات السكنية الخاصة بالمشروع :	٨.٣.٤
٦٤	منطقة حديقة الورود في فلوريا سيتي (عمارات )	١.٨.٣.٤
٦٥	منطقة حديقة الورود في فلوريا سيتي (فلل نموذج A)	٢.٨.٣.٤
٦٦	منطقة نيركز بالزا في فلوريا سيتي (فلل نموذج B)	٣.٨.٣.٤
٦٧	منطقة نيركز بالزا في فلوريا سيتي(فلل نموذج C)	٤.٨.٣.٤
٦٨	تحليل المشروع	٩.٣.٤
٦٩	<b>الفصل الخامس: برنامج المشروع</b>	
٧٠	تمهيد	١.٥

٧٠	عناصر المشروع	٢.٥
٧٠	.وحدات سكنية	١.٢.٥
٧٠	قسم الخدمات (المركز الحضري)	٢.٢.٥
٧١	شبكة الطرق ومواقف السيارات.	٣.٢.٥
٧١	.المساحات الخضراء.	٤.٢.٥
٧١	تحديد مساحة الضاحية.	٣.٥
٧٢	.مساحة الوحدات السكنية.	١.٣.٥
٧٥	.العلاقات الوظيفية.	٤.٥
٧٦	<b>الفصل السادس: تحليل الموقع</b>	
٧٧	الموقع الجغرافي	١.٦
٧٧	فلسطين	١.١.٦
٧٧	موقع فلسطين	١.١.١.٦
٧٨	مناخ فلسطين	٢.١.١.٦
٧٨	الاقاليم المناخية في فلسطين	٣.١.١.٦
٧٩	مدينة نابلس	٢.٦
٨٠	مدينة نابلس وتاريخها	١.٢.٦
٨٠	.موقع مدينة نابلس.	٢.٢.٦
٨١	.طبوغرافية مدينة نابلس.	٣.٢.٦
٨٣	.التحليل المناخي للمنطقة.	٤.٢.٦
٨٤	تحليل موقع العام للمشروع بالنسبة لمدينة نابلس.	٣.٦



٨٤	الموقع بالنسبة لمدينة نابلس .	١.٣.٦
٨٥	محاوير الحركة والوصولية.	٢.٣.٦
٨٥	تحليل الخدمات المحيطة	٣.٣.٦
٨٨	تحليل المباني المحيطة.	٤.٦
٨٨	تحليل استعمالات المباني المحيطة.	١.٤.٦
٨٩	ارتفاعات المباني المحيطة بالموقع.	٢.٤.٦
٩٢	تحليل قطعة الارض المقترحة .	٥.٦
٩٢	طبوغرافية قطعة الارض المقترحة .	١.٥.٦
٩٣	قطاعات في قطعة الارض المقترحة .	٢.٥.٦
٩٤	تحليل الرياح والشمس لقطعة الارض المقترحة .	٣.٥.٦
٩٤	تحليل الازعاج لقطعة الارض المقترحة.	٤.٥.٦
٩٥	التوصيات	٦.٦
٩٥	الخلاصة	٧.٦
المصادر والمراجع		

## فهرس الجداول

رقم الصفحة	العنوان	
٥	الجدول الزمني للمشروع	١.١
٢٧	تحديد حجم المجاورة مساحة وسكان	١.٣
٣٧	المساحة الكلية لقطعة الأرض المطلوبة للمبنى السكني.	٢.٣
٣٨	مساحة الوحدة السكنية ونصيب الأسرة من مساحة الأرض المقامة عليها المسكن حسب عدد الأدوار.	٣.٣
٧١	المساحة اللازمة للفرد من الارض والمساحة الكلية لعناصر المشروع	١.٥
٧٢	المساحة اللازمة حسب عدد غرف النوم.	٢.٥
٧٢	المساحة اللازمة لغرفة نوم واحدة	٣.٥
٧٣	المساحة اللازمة لغرفتي نوم.	٤.٥
٧٤	المساحة اللازمة لثلاث غرف نوم	٥.٥
٧٤	المساحة اللازمة لاربع غرف نوم	٦.٥
٧٥	العلاقات الوظيفية بين كل عنصر من عناصر المسكن وباقي العناصر	٧.٥

## فهرس الأشكال

الصفحة	الشكل
<b>الفصل الثاني: الاسكان وتاريخ المسكن</b>	
١٥	توزيع المستعمرات الصهيونية في الضفة .
١٦	محافظة نابلس والمستوطنات الموجودة فيها
١٧	اعداد المستوطنات الاسرائيلية في الضفة الغربية
١٧	اعدادا المستوطنين في الاراضي الفلسطينية من عام ١٩٩٧ الي عام ٢٠١٤
<b>الفصل الثالث: الغطاء النباتي في فلسطين</b>	
١١	المسافة المسموحة أفقيا وعموديا بين المباني لتوفير اضاءة طبيعية
١٢	تحليل شمس الصيف و الشتاء في الموقع العام
١٣	استخدام العنصر النباتي للتحكم في التهوية
١٥	المواصلات العامة والطوارئ في الضاحية.
١٦	نموذج توزيع جميع خدمات المجاورة داخل مركزها.
١٧	اجزاء ومساحات المجاورة.
١٨	تخطيط ضاحية.
١٨	تخطيط ضاحية.
٣١	تكوين ضاحية سكنية.
٣٢	التدرج الهرمي في تصنيف الطرق والشوارع المرورية.
٣٣	الطرق التقاطعات ومواقف السيارات
٣٥	مواقف السيارات
٣٥	مواقف السيارات لذوي الاحتياجات الخاصة
<b>الفصل الرابع: الحالات الدراسية</b>	

٤٢	شكل ضاحية جنان .	١.٤
٤٣	خارطة فلسطين.	٢.٤
٤٣	خارطة جنين.	٣.٤
٤٣	خرائط ضاحية جنان .	٤.٤
٤٤	مخطط الكنتور لضاحية جنان .	٥.٤
٤٤	مخطط يظهر الشوارع داخل الضاحية ومواقف السيارات.	٦.٤
٤٥	مخطط يوضح موقع الحديقة المقترحة في الضاحية.	٧.٤
٤٦	مخطط يوضح توزيع المباني في الضاحية.	٨.٤
٤٧	النموذج الاول من العمارات السكنية.	٩.٤
٤٧	النموذج الثاني من العمارات السكنية.	١٠.٤
٤٧	الواجهة الامامية_ النموذج الاول	١١.٤
٤٧	الواجهة الامامية – النموذج الثاني	١٢.٤
٤٧	مخطط الدور الارضي .	١٣.٤
٤٧	مخطط الدور الاول.	١٤.٤
٤٨	شبكة الطرق الداخلية والربط مع الشبكة الخارجية .	١٥.٤
٤٨	مدخل الضاحية.	١٦.٤
٤٩	. جزء من العمارات داخل الضاحية	١٧.٤
٤٩	صورة توضح واجهات العمارات.	١٨.٤
٤٩	منظر عام من الناحية الغربية للضاحية.	١٩.٤
٥٣	شكل ضاحية الريحان.	٢٠.٤
٥٤	خارطة فلسطين.	٢١.٤
٥٤	خارطة رام الله	٢٢.٤
٥٤	خرائط ضاحية الريحان	٢٣.٤
٥٥	مخطط هيكل لضاحية الريحان	٢٤.٤
٥٦	ادراج خارجية (الانتقال الراسي)	٢٥.٤

٥٦	شكل الخدمات التجارية في الضاحية	٢٦.٤
٥٧	تقسيم شبكة طرق ضاحية الريحان حسب الاسم .	٢٧.٤
٥٧	تقسيم شبكة طرق ضاحية الريحان حسب النوع .	٢٨.٤
٥٨	شقتين سكنيتين بمساحة ١٥٠ م <sup>2</sup> .	٢٩.٤
٥٨	شقة سكنية بمساحة ١٠٥ م <sup>2</sup> .	٣٠.٤
٥٨	شقة سكنية بمساحة ١٠٥ م <sup>2</sup> .	٣١.٤
٥٨	شقة سكنية بمساحة ١٠٥ م <sup>2</sup> .	٣٢.٤
٥٩	جزء من العمارات داخل الضاحية.	٣٣.٤
٥٩	واجهات المباني العامة لضاحية الريحان.	٣٤.٤
٥٩	واجهات الوحدات السكنية الضاحية الريحان.	٣٥.٤
٥٩	واجهات الوحدات السكنية الضاحية الريحان.	٣٦.٤
٦٢	شكل فلوريا ستي	٣٧.٤
٦٣	خارطة العراق	٣٨.٤
٦٣	خارطة كردستان	٣٩.٤
٦٣	خارطة أربيل	٤٠.٤
٦٣	خارطة فلوريا سيتي	٤١.٤
٦٣	مخطط هيكلي	٤٢.٤
٦٤	منطقة السياحية داخل ضاحية فلوريا سيتي	٤٣.٤
٦٤	مواقف سيارات تحت الارض الضاحية	٤٤.٤
٦٤	شكل الشوارع الضاحية فلوريا سيتي	٤٥.٤
٦٥	منطقة حديقة الورود في فلوريا سيتي.	٤٦.٤
٦٥	منطقة نيركز بالزا في فلوريا سيتي.	٤٧.٤
٦٥	منطقة مرجان بالزا في فلوريا سيتي.	٤٨.٤
٦٥	منطقة حفل اوراق في فلوريا سيتي ..	٤٩.٤
٦٦	صور عمارات ٨ ادوار في فلوريا سيتي.	٥٠.٤

٦٦	مخطط الطابق الارضي للعمارة.	٥١.٤
٦٦	نقضية مخطط احد شقق.	٥٢.٤
٦٦	مخطط الطابق السابع للعمارة.	٥٣.٤
٦٦	مخطط الطابق الثامن للعمارة.	٥٤.٤
٦٧	صورة قلل في فلوريا سيتي.	٥٥.٤
٦٧	صورة عمارات ٨ ادوار في فلوريا سيتي.	٥٦.٤
٦٧	مخطط الطابق السابع للعمارة.	٥٧.٤
٦٧	مخطط الطابق الارضي للعمارة.	٥٨.٤
٦٧	مخطط الطابق السابع للعمارة.	٥٩.٤
٦٨	في فلوريا سيتي. B صورة قلل نموذج	٦٠.٤
٦٨	في فلوريا سيتي B. [مواقع قلل نموذج	٦١.٤
٦٨	مخطط الطابق الارضي للفيلا .	٦٢.٤
٦٨	مخطط الطابق الاول للفيلا.	٦٣.٤
٦٨	مخطط الطابق الثاني للفيلا.	٦٤.٤
٦٩	في فلوريا سيتي B. صورة قلل نموذج	٦٥.٤
٦٩	في فلوريا سيتي B. واقع قلل نموذج	٦٦.٤
٦٩	مخطط الطابق الارضي للفيلا	٦٧.٤
٦٩	مخطط الطابق الاول للفيلا	٦٨.٤
٦٩	مخطط الطابق الثاني للفيلا	٦٩.٤
<b>الفصل السادس: تحليل الموقع</b>		
٧٨	. موقع دولة فلسطين بالنسبة للشرق الاوسط	١.٦
٧٩	الاقاليم المناخية في فلسطين	٢.٦
٨٠	خارطة فلسطين	٣.٦
٨٠	خارطة نابلس	٤.٦

٨٠	منطقة الدراسة ومركز المدينة	٥.٦
٨١	محافظة نابلس وموقع المشروع	٦.٦
٨٢	مدينة نابلس وموقع المشروع	٧.٦
٨٢	مخطط الهيكل لمدينة نابلس وموقع المشروع	٨.٦
٨٢	مقطع لمدينة نابلس وموقع المشروع	٩.٦
٨٥	خارطة نابلس	١٠.٦
٨٥	منطقة الدراسة بالنسبة لنابلس	١١.٦
٨٥	منطقة وموقع الدراسة	١٢.٦
٨٦	مجاور الحركة والوصولية	١٣.٦
٨٧	علاقة الارض المقترحة على الخدمات الصحية	١٤.٦
٨٧	علاقة الارض المقترحة مع الخدمات العامة	١٥.٦
٨٨	علاقة الارض المقترحة على الخدمات الترفيهية والتعليمية	١٦.٦
٨٨	علاقة الارض المقترحة على الخدمات الترفيهية	١٧.٦
٨٩	خارطة توضح استعمال الاراضي	١٨.٦
٩٠	خارطة توضح مخطط ارتفاعات المباني	١٩.٦
٩١	قطعة الارض المقترحة	٢٠.٦
٩١	الفترة الكنتورية	٢١.٦
٩٢	قطع من الموقع المقترح	٢٢.٦
٩٢	قطع من الموقع المقترح	٢٣.٦
٩٣	تحليل حركة الرياح والشمس	٢٤.٦







## الفصل الأول

### المقدمة

- ١.١. المقدمة
- ٢.١. أهمية اختيار المشروع
- ٣.١. أهداف المشروع
- ٤.١. وصف المشروع
- ٥.١. مشاكل البحث
- ٦.١. منهجية البحث
- ٧.١. الجدول الزمني للعمل على المشروع



## ١.١ المقدمة:

**يعتبر موضوع السكن والاسكان** من أكثر المواضيع حيوية والاهمية

حيث انه اساس لحياة كل انسان ، حيث انه لا يستطيع العيش من دون مسكن ، وهي غاية بشرية وحاجة انسانية لا يستطيع العيش بدونها .

**منذ قديم الازمان كان الانسان** وما زال يبحث عن ماؤى له ليسكن به

ويشعر بالراحة والامان فبدأ في استخدام الكهوف ثم الكواخ والخيم وبناء الطين الى ان وصل الى استخدام الحديد والخرسانة في بناء مسكنة .

**وزيادة عدد السكان وتطور الهائل في وسائل البناء مع غياب**

**دور الهندسة** ادى الى كثرة البناء العشوائي واهدار مساحات شاسعة من الاراضي الصالحة للبناء دون أي تخطيط او تصميم . وكون مشكلة عمرانية كبيرة وفجوة يصعب التغلب عليها ولا تلبي حاجات البشرية من الراحة والجمال والامان والخصوصية ... وغيرها التي هي متطلب بشري وغريزة انسانية لا يراعيها البناء العشوائي.

**وتصميم ضواحي سكنية جديد** ضمن معايير تصميمية وهندسية وبيئية

سوف تحل للسكان جميع حاجاته البشرية من مسكن يقدم كل نقاط التي تحتاجه النفس البشرية ، والحصول على منطقة كاملة تهتم بالبعد المادي والنفسية في ان واحد .

**وبالرجوع الى بلدنا فلسطين** وبظل وجود الاحتلال الصهيوني الغاشم ،

الذي عمل على مصادرة الاراضي مما ادى الى تشريد وابعاد الكثير من السكان الى الخارج فلسطين ومنطقة المخيمات مما ادى الى تكديس السكان في مساحات محددة وهذا توجب علينا ان نفكر بمشكلة السكن والاسكان بتفكير هندسي منظم يقوم باستغلال الافضل للاراضي وتقديم افضل راحة وامان للسكان .

**وفي الناحية المقابلة فإن سياسة زحف المستوطنات الصهيونية**

تكاد تغزو كل الأراضي الفلسطينية، إضافة إلى المحاولات المستمرة للسيطرة على الأرض وخصوصاً فيما يسمى مناطق (B و C). وبناء ضواحي السكنية تشكل رادع قوي لمنع زحف المستوطنات وتقف عقبة امام ذلك المحتل الغاصب .

**اما بنسبة لمدينة نابلس فهي تعاني من مشكلة اجتماعية كبيرة**

، **ومشكلة اقتصادية** تواجه الأزواج الشابة (وهم الفئة المستهدفة) في المشروع. فهم غير قادرين على توفير مسكن حيث يصل اعمار الشباب الى ( ٣٠ و ٣٥ ) من عمره وهو غير قادر على توفير مسكن ، وهذه المشكلة تفاقمت عليها مشاكل اجتماعية كبيرة .



## ٢.١. أهمية اختيار المشروع:

تعود أهمية اختيار المشروع الى استغلال الاراضي المعطلة ذات طوبوغرافية صعبة وتحويله لحي سكني يلبي حاجات المواطن ، حيث انه تحدي من بلدية نابلس (جهة المقترح للمشروع)، وايضا من أجل دعم وتعزيز صمود المواطنين على هذه الأراضي المباركة ، وكرد عكسي على سياسة الزحف تجاه الأراضي الفلسطينية .

## ٣.١. أهداف المشروع:

الهدف الرئيسي من البحث هو السير بخطوات واضحة وسليمة لتخطيط وتصميم منطقة سكنية للازواج الشابة ، ومحاولة سد الفجوة الاجتماعية واقتصادية تواجه الأزواج الشابة في الحصول على مسكن يلئم حاجاته كاملة .

ويمكن إجمال الأهداف التي يقف خلفها هذا المشروع فيما يلي:

- تعزيز قدرة الشعب الفلسطيني على مواجهة الاحتلال والصمود امام العدو الغاصب .
- الارتقاء بالفكر التصميمي لمنطقة ذات طوبوغرافية صعبة ، وتحويلها لحي سكني وجعله نموذج للاراضي المشابه في طوبوغرافية الصعبة .
- الارتقاء بالفكر التصميمي لمباني ذات تكاليف منخفضة بحلول معمارية تقدم الراحة الجمال وتهتم بالجانب النفسي وبمساحات خضراء .
- الدعم المادي والمعنوي للأزواج الشابة .
- التخفيف من معاناة الشعب الفلسطيني ومشاكله الاقتصادية والاجتماعية .
- تثبيت المنطقة وملكيتهما للفلسطينيين حتى لا تصادر الأراضي من قبل سلطات الاحتلال .

## ٤.١. وصف المشروع:

المشروع هو عبارة ضاحية سكنية في محافظة نابلس ، وتم اطلاق اسم " ضاحية الجبلية للازواج الشابة " ليكون هذا المشروع محاولة للخروج من الطابع الاستثماري والاقتصادي الغالب على المشاريع الاسكانية الى حركة بناء وتحدي ورفعة إلى أقصى درجات الراحة والجمال .

وخطط للمشروع بان يحوي على وحدات سكنية مختلفة الانواع مع مرافق عامة وحدائق عامة وشبة عامة مع توفير الخصوصية اللازمة لممارسة الأنشطة الاجتماعية وملاعب للأطفال وأماكن للجلوس وما يلزم لممارسة الأنشطة الاجتماعية وممرات مشاة، مع فصل الرئيسية منها عن طرق السيارات وتنسيق وتشجير وما يلزم من العناصر الجمالية (منحوتات، نوافير، ...).



- ٥.١. مشاكل البحث : هذا البحث يعاني من عدة مشاكل .
- ١- عدة توفر وصف للمشروع من قبل بلدية نابلس (جهة المقترحة للمشروع) .
  - ٢- عدم توفر حالات دراسية مشابه ،على نطاق المحلي .
  - ٣- صعوبة الحصول على معلومات .

### ٦.١. منهجية البحث:

- يتبع البحث المنهجين الوصفي والتحليلي من أجل جمع المعلومات حول تخطيط وتصميم الضواحي السكنية والمرافق والفعاليات التي يجب ان تتوفر فيها. ومن الطرق الأخرى التي سيتم استخدامها في جمع المعلومات نظريا و عمليا:
- الزيارات الميدانية لمشاريع محلية، ومعرفة عناصرها وتحليلها.
  - الكتب والمجلات الدورية المعمارية التي توفر المعلومات اللازمة للمشروع .
  - استشارة المشرف الأكاديمي، والكادر التدريسي في دائرة الهندسة المعمارية في جامعة بوليتكنك فلسطين.

### ٧.١. الجدول الزمني للعمل على المشروع:

الأسبوع الدراسي															العمل الزمن
١٥	١٤	١٣	١٢	١١	١٠	٩	٨	٧	٦	٥	٤	٣	٢	١	
															اختيار المشروع
															مراجعة المشرف
															تحديد موقع الأرض
															زيارة الموقع
															جمع المعلومات وتحليلها
															دراسة حالات دراسية
															كتابة المقدمة
															تسليم المقدمة

الجدول (١-١): البرنامج الزمني للمشروع.



١٠ . ٢ . ٤ تحليل المشروع .

### الحالة الثالثة - فلوريا سيتي

فلوريا سيتي	٣ . ٤
مقدمة .	١ . ٣ . ٤
تعريف المشروع .	٢ . ٣ . ٤
موقع المشروع .	٣ . ٣ . ٤
المخطط الهيكلي للضاحية .	٤ . ٣ . ٤
وصف المشروع .	٥ . ٣ . ٤
مكونات المشروع .	٦ . ٣ . ٤
البنية التحتية .	٧ . ٣ . ٤
اقسام المشروع و نماذج للوحدات السكنية الخاصة بالمشروع .	٨ . ٣ . ٤
تحليل المشروع .	٩ . ٣ . ٤



## ١.٤ ضاحية الجنان

### ١.١.٤ مقدمة :-

تقع ضاحية الجنان إلى الشرق من مدينة جنين، وفي موقع إستراتيجي على الطريق الوصل بين كل من مركز مدينة جنين والجامعة العربية الأمريكية، حيث تبعد ضاحية الجنان مسافة ٣ كيلومتر عن مركز المدينة، وتبعد أيضا مسافة ٥ كيلومتر عن الجامعة، تتمركز الضاحية في منطقة مليئة بالمناظر الخلابة والبيئة الخضراء المثالية للسكن المريح، والشركة المتعهدة بالمشروع شركة الريحان للاستثمار العقاري، إحدى شركات مجموعة عمار العقارية<sup>١</sup>.



الشكل (١-٤) :- شكل ضاحية الجنان .  
المصدر (شركة عمار جروب).

<sup>١</sup> شركة عمار جروب <http://www.amaar.ps>



#### ٢.١.٤ تعريف المشروع :-

تعتبر ضاحية الجنان أول ضاحية نمونجية في شمال فلسطين، بدءاً من مكونات مخطط الهيكلية، تتكون ضاحية الجنان من مجموعة من المرافق والخدمات العامة، والمساحات الخضراء والمرافق التجارية والاجتماعية.

#### ٣.١.٤ موقع المشروع :-

تقع ضاحية الجنان إلى الشرق من مدينة جنين، وفي موقع إستراتيجي على الطريق الواصل بين كل من مركز مدينة جنين والجامعة العربية الأمريكية، حيث تبعد ضاحية الجنان مسافة ٣ كيلومتر عن مركز المدينة، وتبعد أيضاً مسافة ٥ كيلومتر عن الجامعة، امتداد أحراش السويطات بالأشجار الحرجية كما هو مبين بشكل (٤-١-٤).



الشكل (٣-٤) :- خارطة جنين .  
المصدر (www.geomolg.ps)

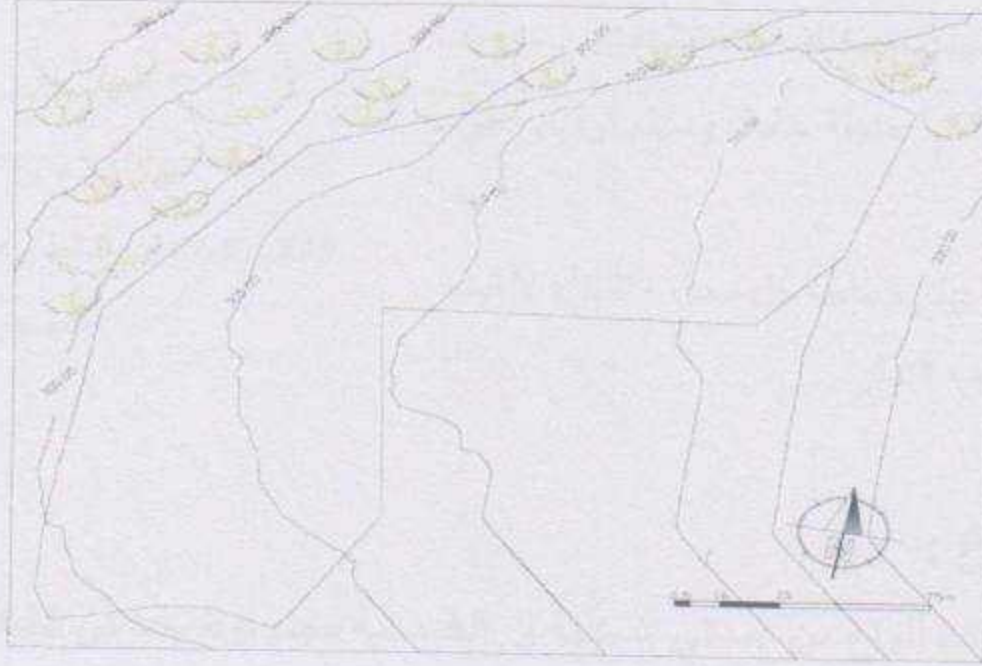
الشكل (٢-٤) :- خارطة فلسطين .  
المصدر (خرائط فلسطين التاريخية).

الشكل (٤-٤) :- خرائط ضاحية جنان .  
المصدر (www.geomolg.ps)

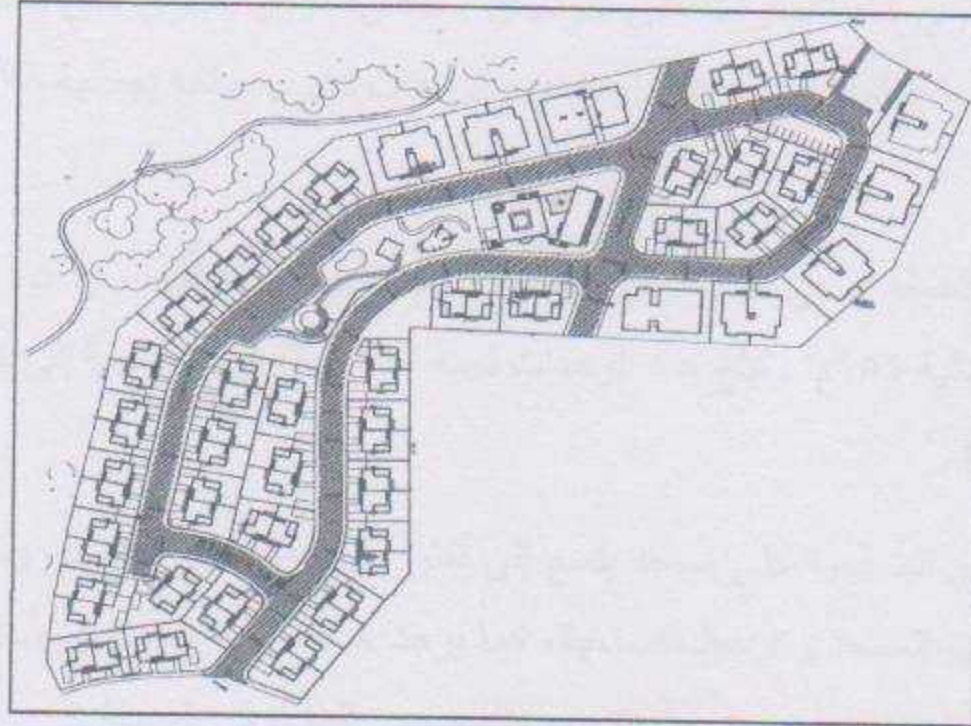


#### ٤.١.٤ المخطط الهيكلي للضاحية :-

المشروع اقيم على قطعة ارض ذات شكل غير منتظم ذو طبغرافية وميول في الارض يصل وسيتم توضيحه في الشكل (٥-٤)، فقام المصمم في استغلال طبوغرافية المشروع<sup>١</sup>.  
أمتاز المخطط الهيكلي للضاحية بتميز في فكرة موقع مميز محاط بيئة خضراء، التصميم الهيكلي الحاجات الدينية والترفيهية الأساسية لسكان الضاحية، خدمات اجتماعية ( عيادة ، مركز لرعاية الأطفال ... إلخ ) وسيتم توضيحه في الشكل (٦-٤)، ايضاً في الشكل (٧-٤)، وحفاظاً على سلامة سكانها<sup>٢</sup>.



الشكل (٥-٤) :- مخطط الكنتور لضاحية الجنان .  
المصدر ( شركة الريحان ).



الشكل (٦-٤) :- مخطط يظهر الشوارع داخل الضاحية ومواقف السيارات.  
المصدر ( شركة الريحان ).

<sup>١</sup> مجلة شركة الريحانة الفلسطيني  
<sup>٢</sup> مجلة مجموعة عمار



#### ٤.١.٥ وصف المشروع :-



- تبلغ مساحة الأرض المتوفرة للمشروع ٧٧ دونما .
- عيادة ، مركز لرعاية الأطفال، بنسبة ٨ %<sup>١</sup>.
- كانت نسبة الشوارع والبنية التحتية بما يقارب ٢٢ % .
- سيتم بناء ما يقارب ٣٠٠ وحدة سكنية .
- تتوفر عدة تصاميم للوحدات السكنية بمساحات تتفاوت ما بين ١٢٠-١٥٤ متر مربع لنتناسب مع مختلف الاحتياجات.
- تم تخصيص أكثر من ١٥٠٠ م<sup>٢</sup> حديقة عامة، وسيتم توضيح في الشكل (٧-٤) .
- تحتوي على محلات تجارية يبلغ مساحة كل محل ٣٠ م<sup>٢</sup>، لا تبعد عند آخر وحدة سكنية أكثر ٢٠٠ متر .

الشكل (٧-٤) :- مخطط يوضح موقع الحديقة المقترحة في الضاحية .  
المصدر ( شركة الريحان ) .

#### ٤.١.٦ مكونات المشروع :-

- تتكون ضاحية الجنان من عدة أنواع من المباني السكنية و الخدماتية سيتم توضيحه في الشكل (٨-٤)،  
وتقسم إلى :-

١ - العمارات السكنية : تحتوي هذه العمارات على نموذجان مختلفان، الأول يحتوي على شقتين كل طابق بمساحة ٢٩٥ م<sup>٢</sup> وسيتم توضيحه في الشكل (٩-٤)، أما النموذج الثاني يحتوي على ثلاث شقق بمساحة إجمالية ٣٧٨ م<sup>٢</sup> وسيتم توضيحه في الشكل (١٠-٤) .

٢ - وحدات سكنية شبة متلاصقة : هي عبارة عن وحدتان سكنيتان متلاصقة بجدار واحد، تحتوي كل وحدة على طابقين الأرضي والأول بمساحة إجمالية ١٥٤ م<sup>٢</sup> وتبلغ عدد الوحدات شبيه المتلاصقة في الضاحية إلى ٥٤ وحدة سكنية، سيتم توضيحه في الشكلين (١٣-٤) (١٤-٤) .<sup>٢</sup>

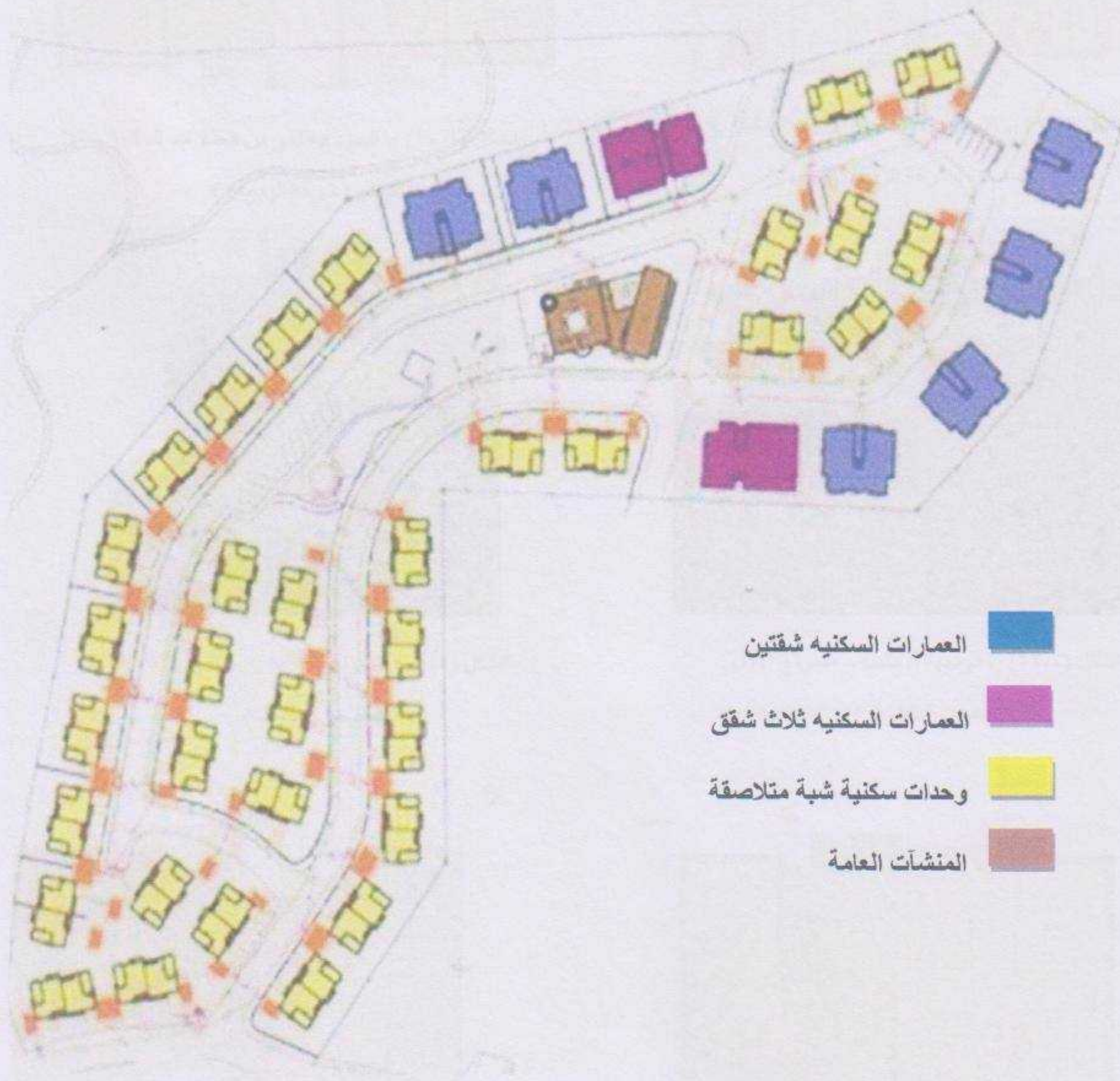
٣ - المنشآت العامة : تحتوي الضاحية على مسجد يتسع إلى أكثر من ٢٠٠٠ مصلى يقع في وسط الضاحية إضافة إلى وجود محلات تجارية متصلة بجانب المسجد وتتوسط الضاحية، كما يوجد حديقة عامة تمتد في وسط الضاحية بمساحة تحوي على منطقة ألعاب أطفال ومنطقة جلوس عائلي ومدرج دائري ومناطق سير للمشاة في الحديقة.

١ مجلة (شركة عمار جروب ٢٠٠٩)

٢ مركز المعلومات الوطني الفلسطيني - وفا



٤ - الخدمات والمرافق الأساسية : تحتوي الضاحية على شبكة شوارع داخلية تربط كافة المباني داخل الضاحية إضافة إلى ربطها مع شبكة الشوارع الرئيسية كما تحتوي على شبكة المياه و الصرف الصحي شبكة كهرباء واتصالات .<sup>١</sup>



الشكل (٨-٤) :- مخطط يوضح توزيع المباني في الضاحية .

المصدر ( شركة الريحان ) .





الشكل (١٠-٤) :- النموذج الثاني من العمارات السكنية .

المصدر ( شركة الريحان ) .



الشكل (٩-٤) :- النموذج الأول من العمارات السكنية .

المصدر ( شركة الريحان ) .



الشكل (١٢-٤) :- الواجهة الأمامية - النموذج الثاني .

المصدر ( الباحث ) .



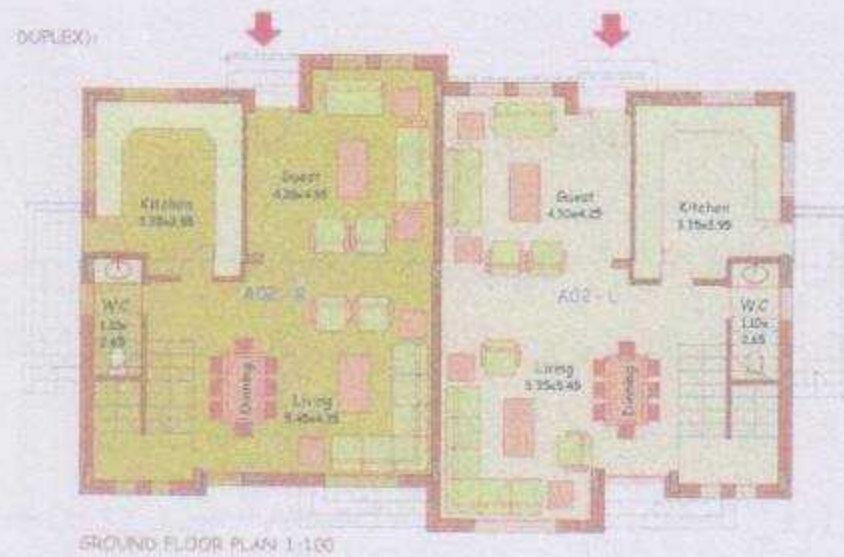
الشكل (١١-٤) :- الواجهة الأمامية - النموذج الأول .

المصدر ( الباحث ) .



الشكل (١٤-٤) :- مخطط الدور الأول .

المصدر ( شركة الريحان ) .



الشكل (١٣-٤) :- مخطط الدور الأرضي .

المصدر ( شركة الريحان ) .

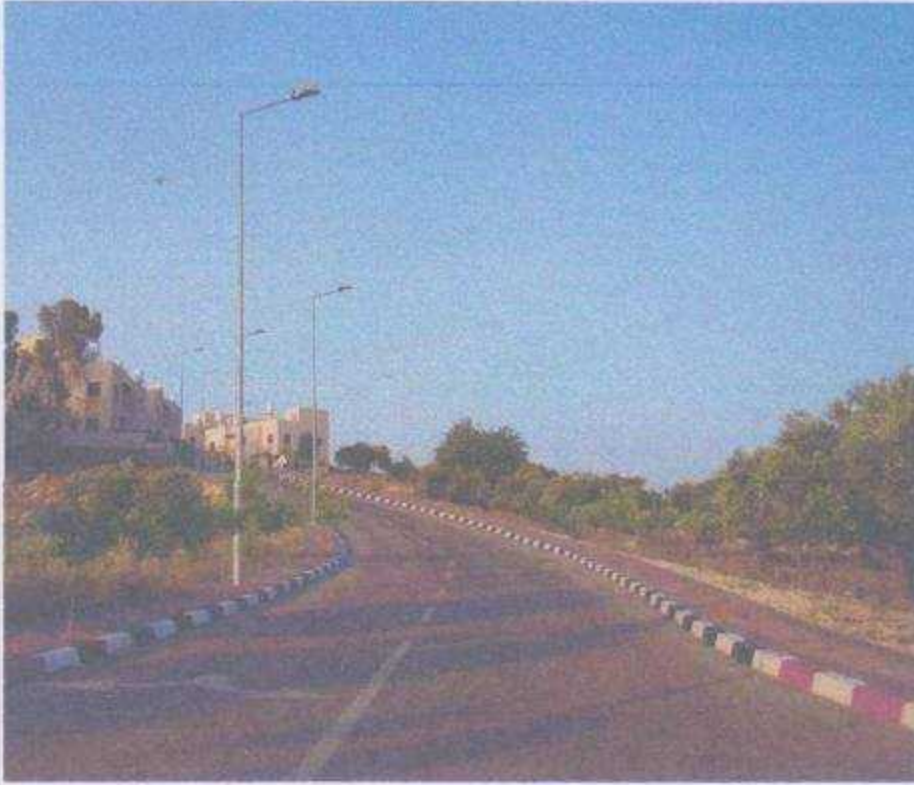


#### ٧. ١. ٤ البنية التحتية :-

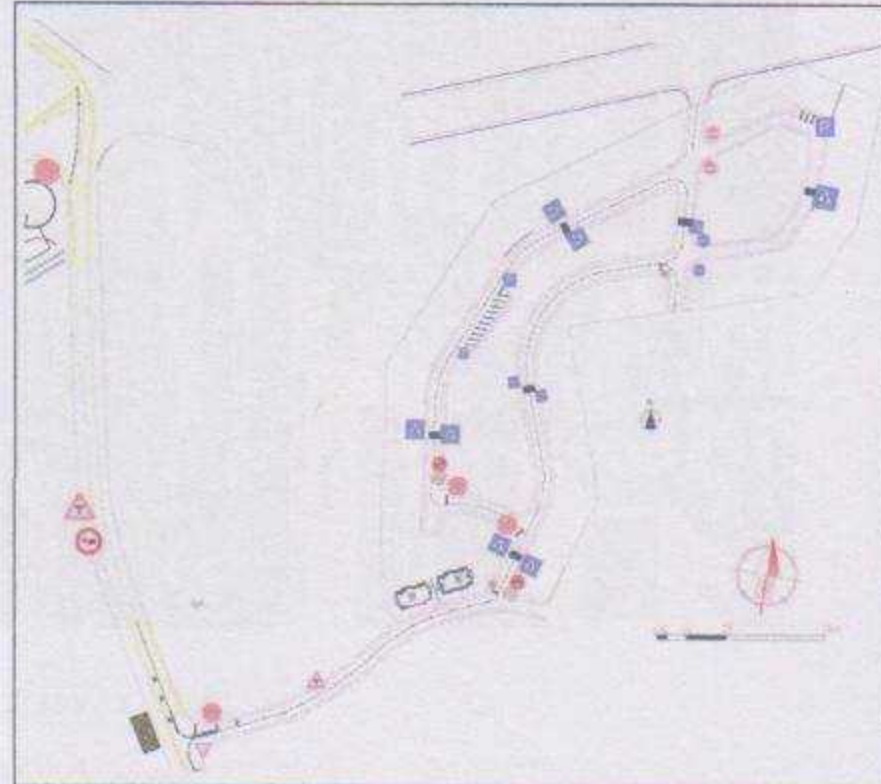
أحتوى تصميم ضاحية الجنان على بنية تحتية تشمل شبكة شوارع داخلية تربطها والمحيط المجاور إضافة إلى شبكة المياه والصرف الصحي وشبكة الكهرباء<sup>١</sup>.

#### ١. ٧. ١. ٤ شبكة الطرق :-

تم تصميم شبكة الشوارع والأرصفة الداخلية بشكل حلقي تربط كامل أجزاء الضاحية، حيث يبلغ عرض الشوارع الداخلية ١٠ أمتار منها متران رصيف للمشاة من كل جانب مزروعة بالأشجار. موضح في الشكل (٤-١٥)، والشكل (٤-١٦) وميلان الشوارع بنسبة للتضاريس الموقع (٣% - ١٢%) حيث ان الموقع يحتوي على كتور تصل الى ٢٠ متر.



الشكل (٤-١٦) :- مدخل الضاحية.  
المصدر (الباحث).



الشكل (٤-١٥) :- شبكة الطرق الداخلية والربط مع الشبكة الخارجية.  
المصدر (شركة الريحان).

#### ٨. ١. ٤ التخطيط والتصميم العمراني :-

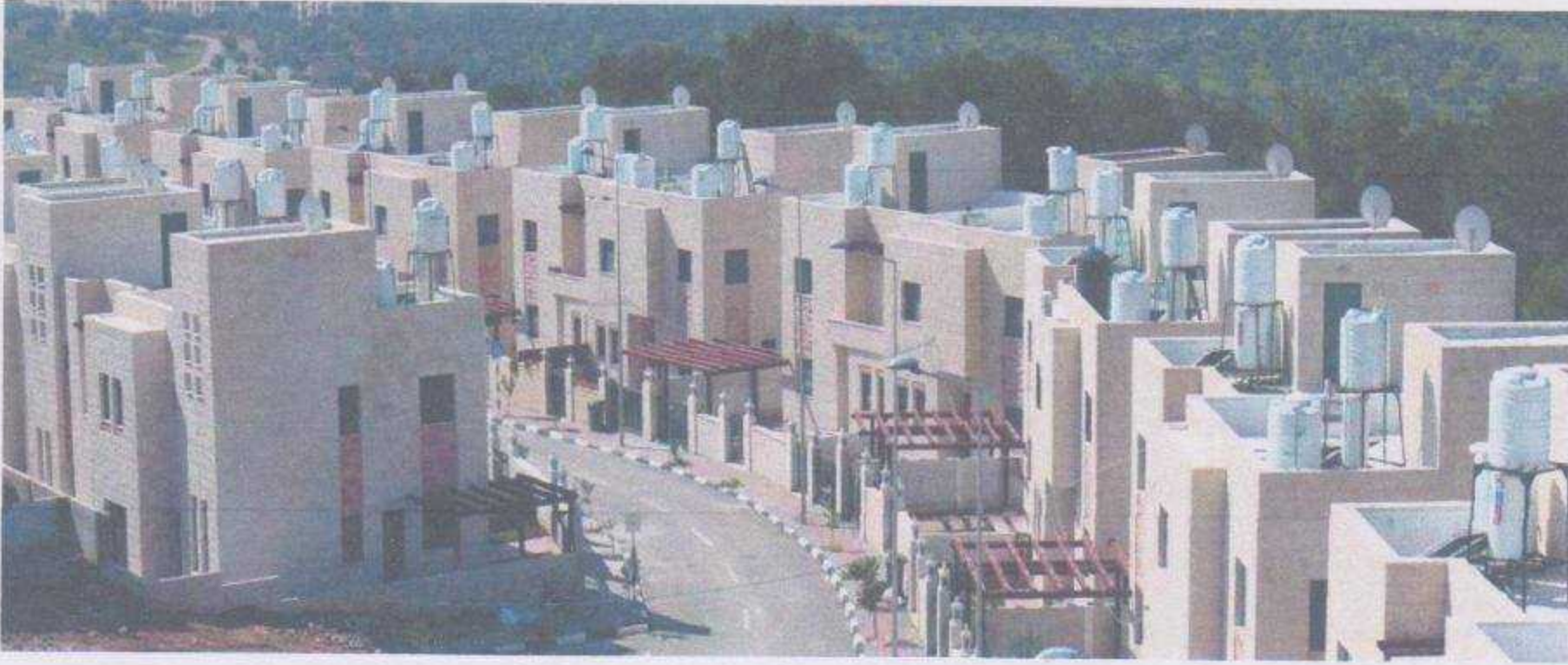
إن من أهم الأمور التي يجب أن تراعى في أي مشروع نموذجي هو التوازن بين المشروع وروح المكان :-  
- التوازن في المشروع :- أن توزيع وحدات متشابهة في المشروع على معظم الضاحية من الجهة الجنوبية وعمل العمارات في الجهة الشمالية أدى ذلك إلى وجود توازن في المشروع .  
- (روح المكان) من الملاحظ عند تصميم المشروع ومن حيث المكان المصمم به وخاصة أن المنطقة هي منطقة أشجار حرجية وقد تم قطع أشجار في المكان وإدماج المشروع من ضمن هذه المنطقة فقد أصبح ذو طابع طبيعي يتخلل الطبيعة الخضراء.



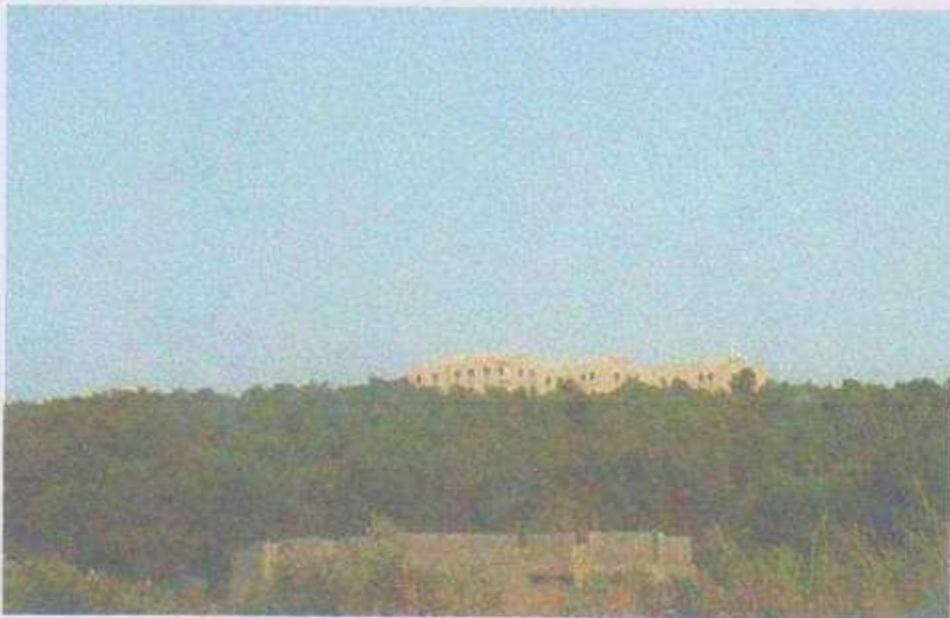


#### ٤. ١. ٩ واجهات ضاحية الجنان وتحليلها :-

- استخدام مواد مختلفة فيها وهذه المواد هي الحجر بألوان مختلفة والزجاج خصوصا في المباني التجارية بالإضافة الى استخدام العنصر النباتي في الواجهات، كما كانت ألوان المواد المستخدمة فيما بينها والفتحات في الواجهات جاءت فتحات مربعة ومستطيلة الشكل وبعضها محاط بحجر بلون مختلف عن باقي حجر الواجهة.
- تم تصميم الوحدات السكنية أن المصمم اعتمد على تصميم متكرر في الوحدات السكنية في جميع الضاحية سواء كان في العمارات أو الفلل حيث أن أماكن الوحدات ذات اتجاهات مختلفة فمنها ما يتجه للغرب و منها إلى الجهات الأخرى.



الشكل (٤-١٧) :- جزء من العمارات داخل الضاحية .  
المصدر (مجلة شركة الريحان للاستثمار الفلسطيني).



الشكل (٤-١٩) :- منظر عام من الناحية الغربية للضاحية .  
المصدر ( الباحث )



الشكل (٤-١٨) :- صورة توضح واجهات العمارات.  
المصدر ( الباحث )



## الفصل الرابع

### الحالات الدراسية

#### الحالة الاولى - ضاحية الجنان

ضاحية الجنان	١. ٤
مقدمة	١. ١. ٤
تعريف المشروع	٢. ١. ٤
موقع المشروع	٣. ١. ٤
المخطط الهيكلي للضاحية	٤. ١. ٤
وصف المشروع	٥. ١. ٤
مكونات المشروع	٦. ١. ٤
البنية التحتية	٧. ١. ٤
التخطيط والتصميم العمراني	٨. ١. ٤
واجهات ضاحية الريحان وتحليلها	٩. ١. ٤
تحليل المشروع	١٠. ١. ٤

#### الحالة الثانية - ضاحية الريحان

ضاحية الريحان	٢. ٤
مقدمة	١. ٢. ٤
تعريف المشروع	٢. ٢. ٤
موقع المشروع	٣. ٢. ٤
المخطط الهيكلي للضاحية	٤. ٢. ٤
وصف المشروع	٥. ٢. ٤
مكونات المشروع	٦. ٢. ٤
البنية التحتية	٧. ٢. ٤
نماذج للوحدات السكنية الخاصة بالمشروع	٨. ٢. ٤
واجهات ضاحية الريحان وتحليلها	٩. ٢. ٤



#### ٤. ١. ١٠ تحليل المشروع :-

##### أ - مميزات المشروع :

- ١- تكامل و تناسق التصميم .
- ٢- التنوع في أنماط الوحدات السكنية من فلل و شقق.
- ٣- احترام شكل الارض في تصميم العمراني زاد من القيم الجمالية للضاحية .
- ٤- استخدم المنطقة مركز الضاحية في الخدمات العامة .
- ٥- وجود النباتات والاشجار زاد من القيم الجمالية للضاحية .

##### ب- سلبيات المشروع

- ١- بعد الموقع عن مركز مدينة جنين و صعوبة الوصول إليه من ناحية المواصلات .
- ٢- عدم اخذ الخصوصية بعين الاعتبار على صعيد الوحدة السكنية أو الضاحية بشكل عام.

##### ج- الاستفادة من الحالة الدراسية :-

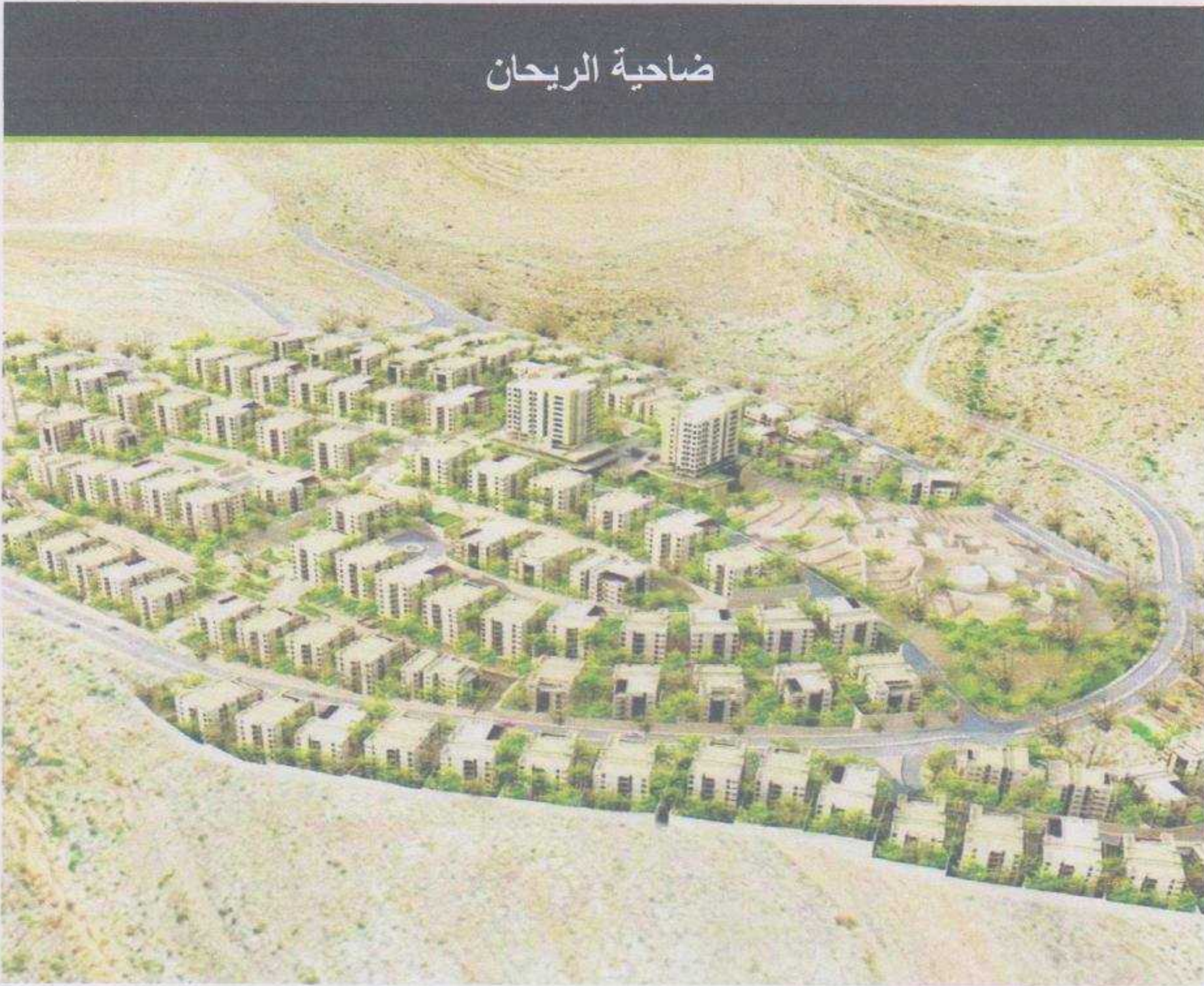
- ١- احترام شكل الارض لاستغلال اكبر مساحة ممكنة .
- ٢- التعامل مع الكنتور بالطريقة المناسبة واستغلاله ليفيد التصميم .
- ٣- توزيع الخدمات وتخطيطها بشكل يناسب جميع مستخدمي المشروع .
- ٤- الاهتمام بالنواحي التصميمية الجيدة وتناسق الكتل والفراغات وتناغم الألوان .



## ٢.٤ ضاحية الريحان

### ١.٢.٤ مقدمة :-

يقع المشروع في الجهة الشمالية الغربية من مدينة رام الله (جنوبي بلدة أبو قش) وعلى تلة مطلة على المدينة والمناطق المحيطة، أما القائمين على المشروع فهم صندوق الاستثمار الفلسطيني الذي يعمل على توفير سكن الملائم في فلسطين، والشركة المتعهدة بالمشروع هي شركة الريحان للاستثمار الفلسطيني إحدى شركات مجموعة عمار العقارية، ورأس المال المبدئي للمشروع يقدر ب ٢٠٠ مليون دولار أمريكي<sup>١</sup>.



الشكل (٢٠-٤) :- شكل ضاحية الريحان .  
المصدر (مجلة شركة الريحان للاستثمار الفلسطيني).

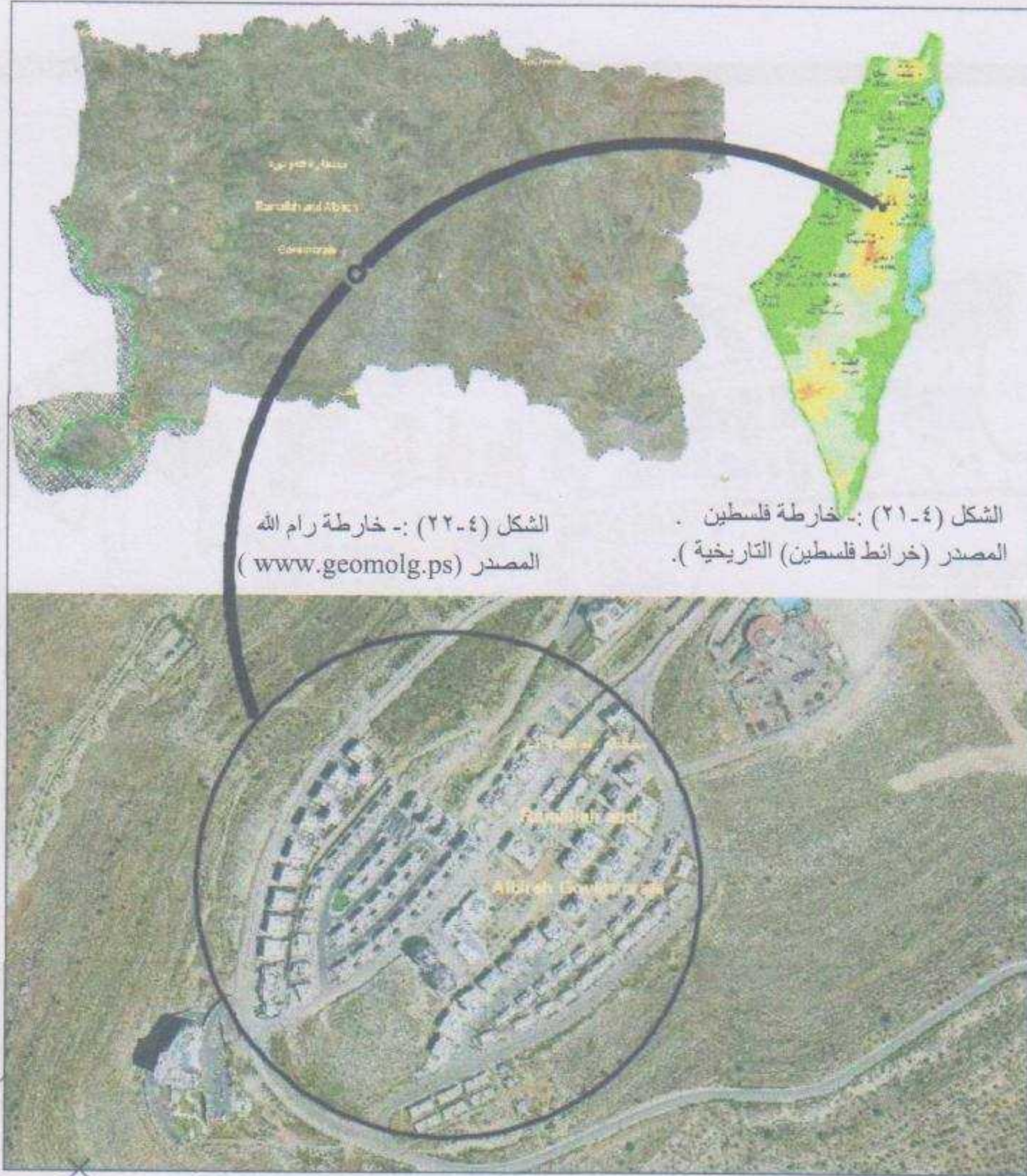


#### ٤ . ٢ . ٢ تعريف المشروع :-

تعتبر ضاحية الريحان ضاحية نموذجية من نواحي كثيرة ، بدءاً من مكونات مخططها الهيكلي، ومروراً بتصاميم البنية التحتية والتصاميم المعمارية للمباني والمساحات الخضراء ، وإنهاء بالمعايير الفنية الذي تم تطبيقها أثناء مراحل تنفيذ المشروع<sup>١</sup>.

#### ٤ . ٢ . ٣ موقع المشروع :-

تقع ضاحية الريحان في الجهة الشمالية الغربية من مدينتي رام الله والبيرة وعلى تلة مطلة على المدينة والمناطق المحيطة، وهي لا تبعد أكثر من ٥ دقائق عن الحدود الحالية للمدينتين، وتتميز ضاحية الريحان بأنها قريبة من حرم جامعة بيرزيت، كما هو مبين بشكل (٤-٢-٤) .



الشكل (٢٢-٤) :- خارطة رام الله  
المصدر (www.geomolg.ps)

الشكل (٢١-٤) :- خارطة فلسطين  
المصدر (خرائط فلسطين التاريخية).

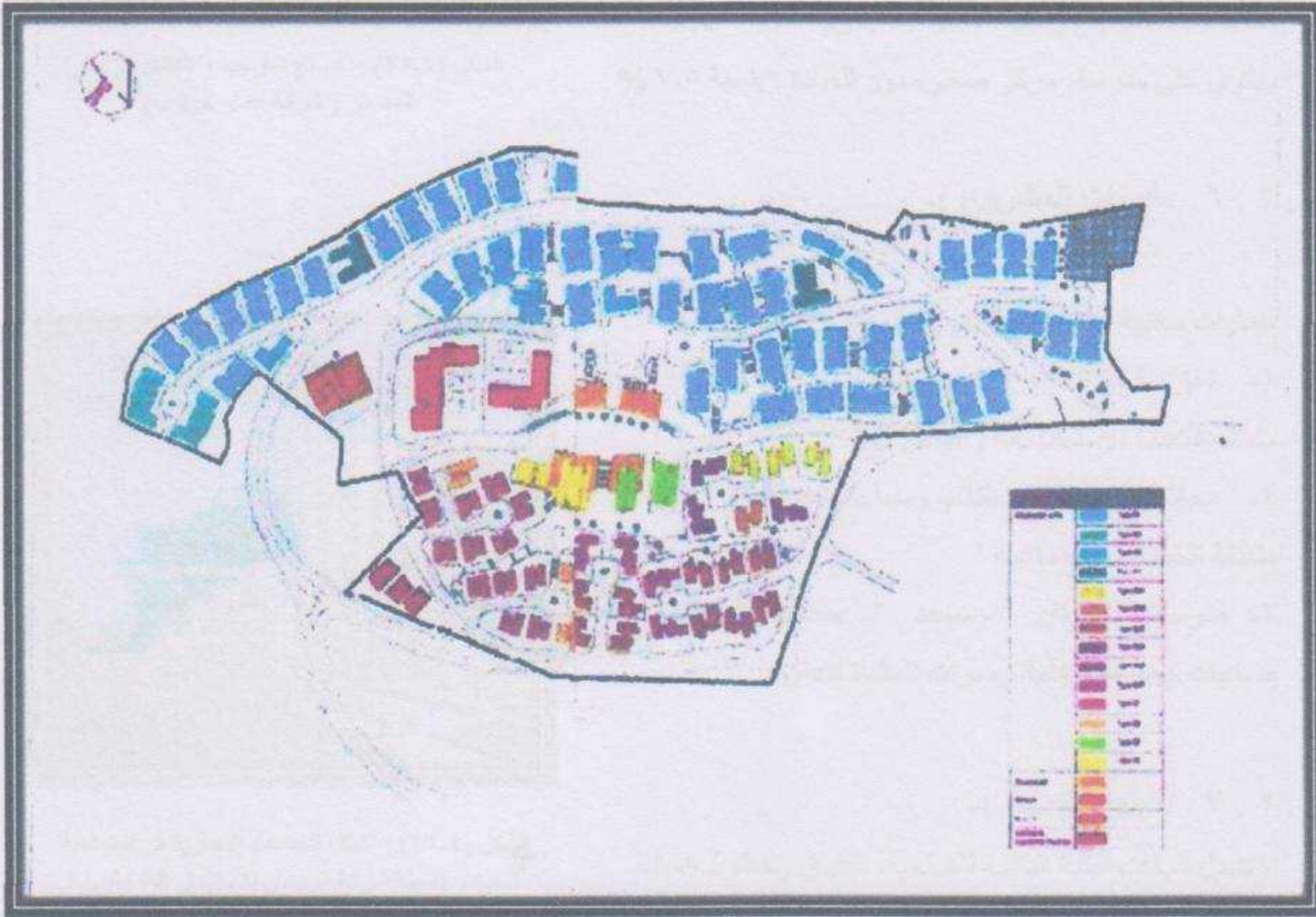
الشكل (٢٣-٤) :- خرائط ضاحية ريحان  
المصدر (www.geomolg.ps)



#### ٤ . ٢ . ٤ المخطط الهيكلي للضاحية :-

أمتاز المخطط الهيكلي للضاحية في توزيع الاستخدامات بحيث يحتوي المخطط الهيكلي للضاحية الريحان على خليط متناسق من العمارات السكنية والفلل شبه المنفصلة بمساحات وارتفاعات مختلفة . هذا بالإضافة إلى الحاجات التربوية والدينية والترفيهية الأساسية لسكان الضاحية، خدمات اجتماعية (عيادة ، نادي رياضي ، إلخ) ، حيث تم تخصيص مساحات واسعة لإنشاء دار للحضانة ومدرستين ومسجد ومساحات خضراء ومسشفى وحفاظاً على سلامة سكانها<sup>١</sup> .

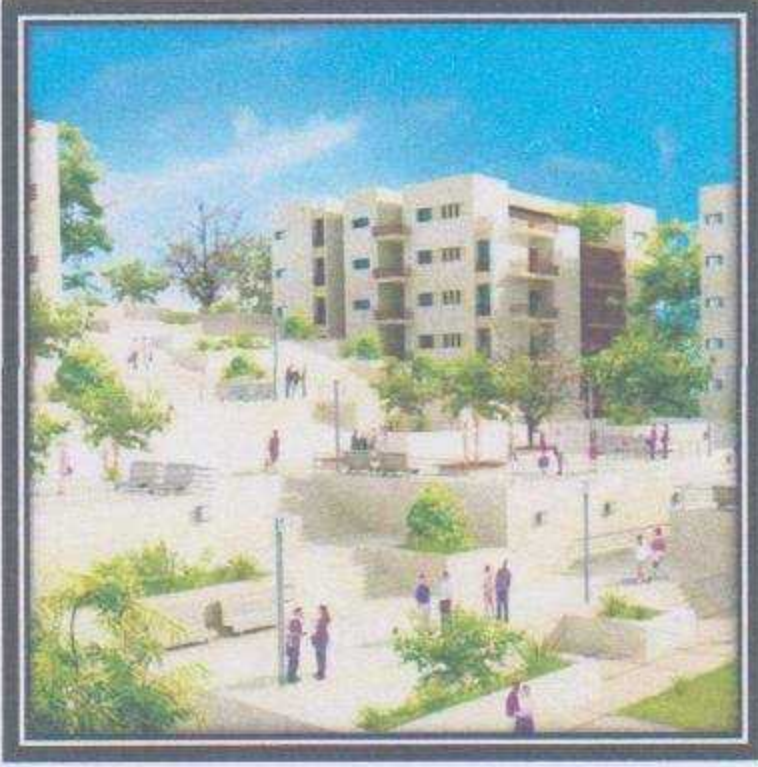
المشروع اتخذ الشكل العضوي والذي منح المشروع حيوية وسهولة في الحركة، وتوزعت المباني السكنية بشكل منتظم ومتناسب مع طبيعة الأرض وسيتم توضيحه في الشكل (٤-٢٤) والانتقال الراسي بين مكونات المشروع الذي سيتم توضيحه في الشكل (٤-٢٥)<sup>٢</sup> .



الشكل (٤-٢٤) :- مخطط الهيكلي للضاحية الريحان .  
المصدر ( بلدية رام الله ) .

<sup>١</sup> دنيا الوطن [www.alwatanvoice.com](http://www.alwatanvoice.com)  
<sup>٢</sup> مجلة شركة الريحان للاستثمار الفلسطيني





الشكل (٢٥-٤) :- أدرج خارجية (الانتقال الراسي).  
المصدر (شركة عمار جروب).

#### ٤ . ٢ . ٥ وصف المشروع :-<sup>١</sup>

- تبلغ مساحة الأرض المتوفرة للمشروع ٢٥٠ دونماً، منها ١٠٠ دونماً مخصصة للاستخدامات غير السكنية من طرق ومناطق خدمات تجارية واجتماعية ومرافق عامة ومساحات خضراء .
- يتكون المشروع من ما يقارب ٢٠٠٠ وحدة سكنية بالإضافة إلى المباني الخاصة بالاستعمالات المختلفة تجارياً وخدماتياً .
- المناطق الخضراء ومرات المشاة، والتي تغطي قرابة ٣٦ دونماً من أرض المشروع .
- كانت نسبة الشوارع والبنية التحتية بما يقارب ٢٠-٢٥ % .
- يحتوي على مدرسة، مركز صحي، دور للعبادة ، بنسبة ٥-٧ % .

#### ٤ . ٢ . ٦ مكونات المشروع :-

- عمارات سكنية متعددة الطوابق وتشمل :-  
١- شقق سكنية ٢- فلل شبه مستقلة
- منطقة متعددة الاستخدامات وتشمل :-  
١- محلات تجارية ٢- مكاتب ومساحات خدماتية
- منطقة الخدمات الاجتماعية<sup>٢</sup>  
١- مدرستان ابتدائيتان ٢- مسجد ٣- حضانة للأطفال
- مساحات خضراء وعامة ومرات للمشاة تشمل

#### ٤ . ٢ . ٧ البنية التحتية :-

- وتشمل شبكات البنية التحتية للضاحية، الطرق وخطوط المياه وشبكة الصرف الصحي ومحطة معالجة مياه الصرف الصحي ، وشبكات الكهرباء تحت الأرض<sup>٣</sup> .



الشكل (٢٦-٤) :- شكل الخدمات التجارية في الضاحية.  
المصدر (مجلة شركة الريحان للاستثمار الفلسطيني).

<sup>١</sup> شركة عمار جروب ٢٠٠٩

<sup>٢</sup> مركز المعلومات الوطني الفلسطيني - وفا [www.wafa.ps](http://www.wafa.ps)

<sup>٣</sup> شركة عمار جروب ٢٠١١



#### ٤. ٢. ٧. ١ شبكة الطرق :-

تقسم شبكات الطرق في الضاحية الى ثلاث أقسام، وهي على النحو التالي موضح في الشكل (٤-٢-٧)، والشكل (٤-٢-٨).

##### ١- الطرق الدائرية الخارجية الرئيسية (A&C):

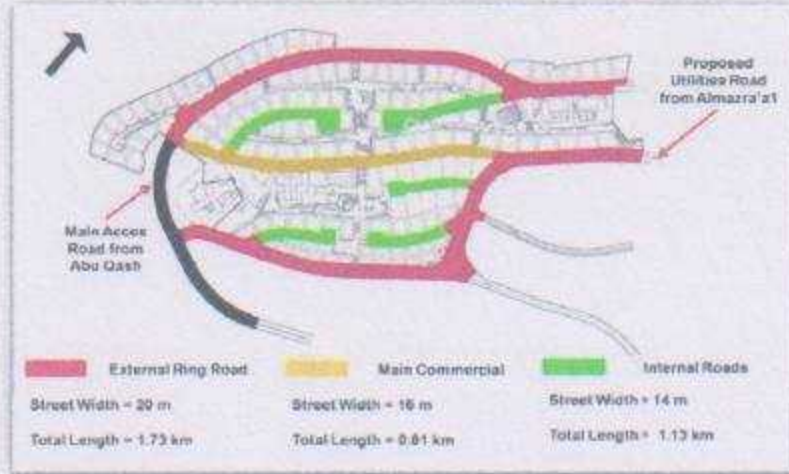
وتنقسم هذه الطرق: الطريق (A) والطريق (C)، وكلا الطريقين يلتفان حول الضاحية، يبلغ عرض هذه الطرق ٢٠ م<sup>١</sup>.

##### ٢- الطرق التجارية (B).

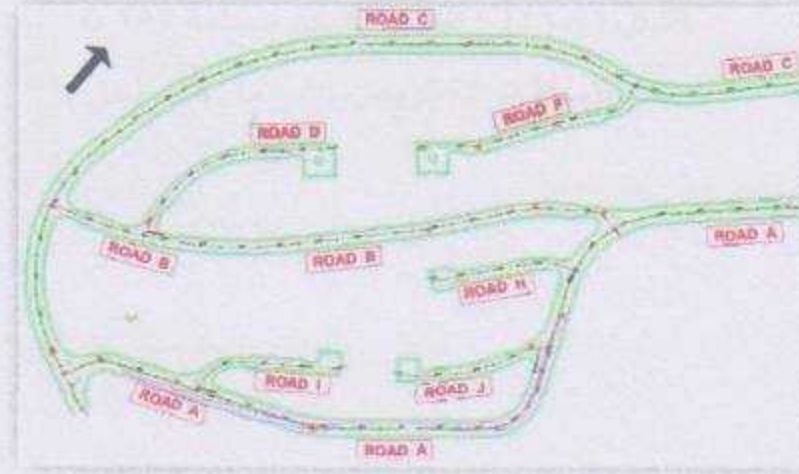
هذا الطريق هو العمود الفقري الرئيسي الذي يمر في وسط الضاحية ويربط طريق (A) مع طريق (C).<sup>٢</sup>

##### ٣- الطرق الداخلية (D, F, H, I, J):

هي عبارة عن شوارع ذات نهايات مسدودة تتغلغل داخل المناطق السكنية في الضاحية وهي تربط بين الشوارع الرئيسية والتجارية مع الوحدات السكنية.



الشكل (٤-٢-٨) : تقسيم شبكة طرق ضاحية الريحان حسب نوع المصدر (شركة عمار جروب ٢٠١١).



الشكل (٤-٢-٧) : تقسيم شبكة طرق ضاحية الريحان حسب الاسم المصدر (شركة عمار جروب ٢٠١١).

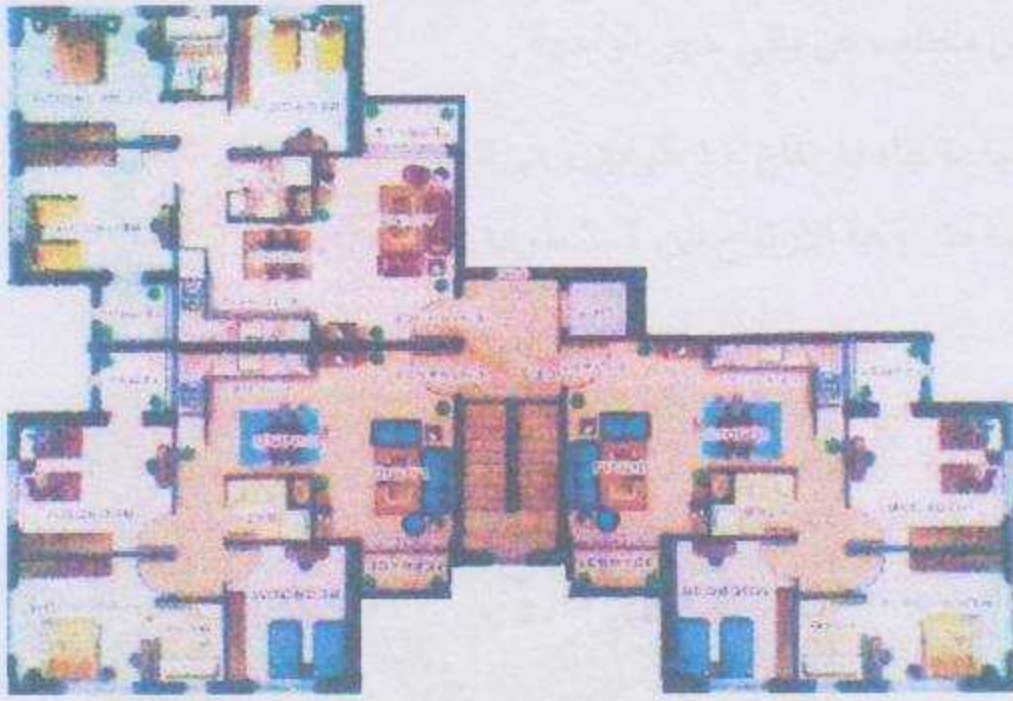
#### ٤. ٢. ٨ نماذج للوحدات السكنية الخاصة بالمشروع :-

من خلال النماذج التالية يتضح لنا أن الوحدات السكنية داخل الضاحية قد تنوعت مساحتها وسعتها فمنها من هو ٣-١ افراد ومنا من يتسع إلى ٥ أفراد، علاقات وظيفية جيدة داخل الوحدة السكنية والفواصل داخل المبنى بحيث تكون صالة المعيشة مفتوحة على وحدة المطبخ وغرفة الطعام، قسم النوم مستقل عن بقية الوحدات داخل الوحدة الواحدة.

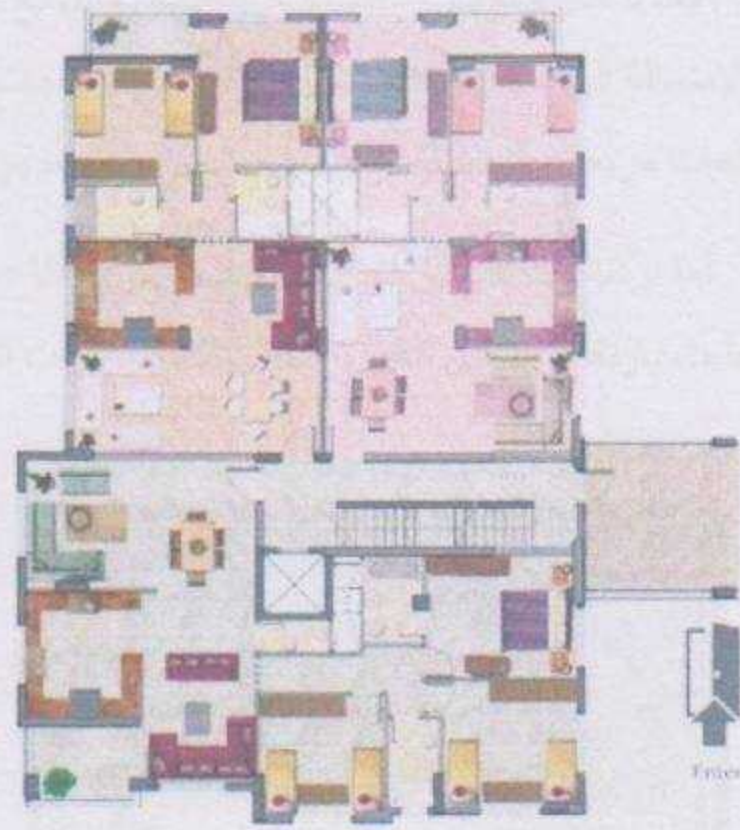
<sup>١</sup> شركة عمار جروب ٢٠١١

<sup>٢</sup> شركة عمار جروب ٢٠١١

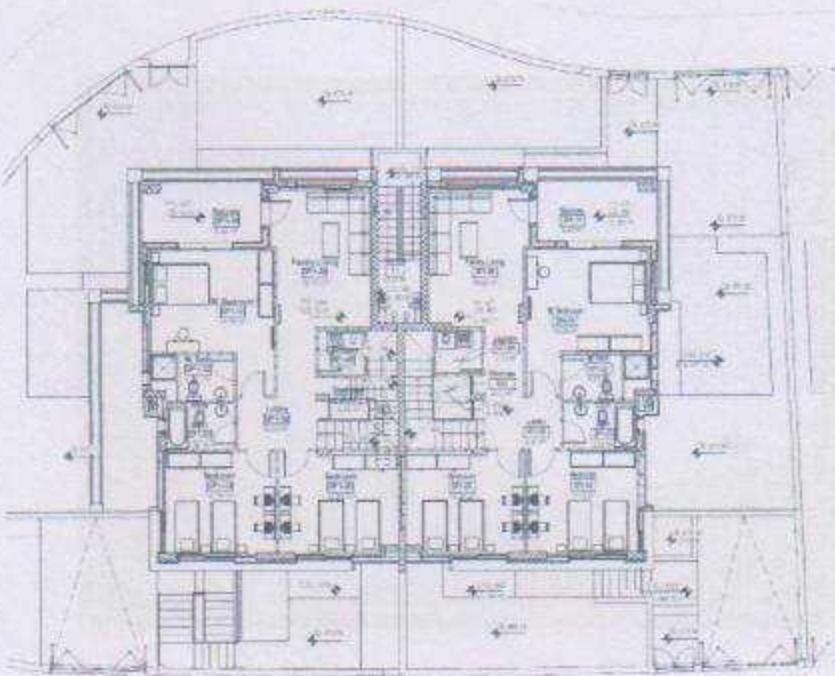




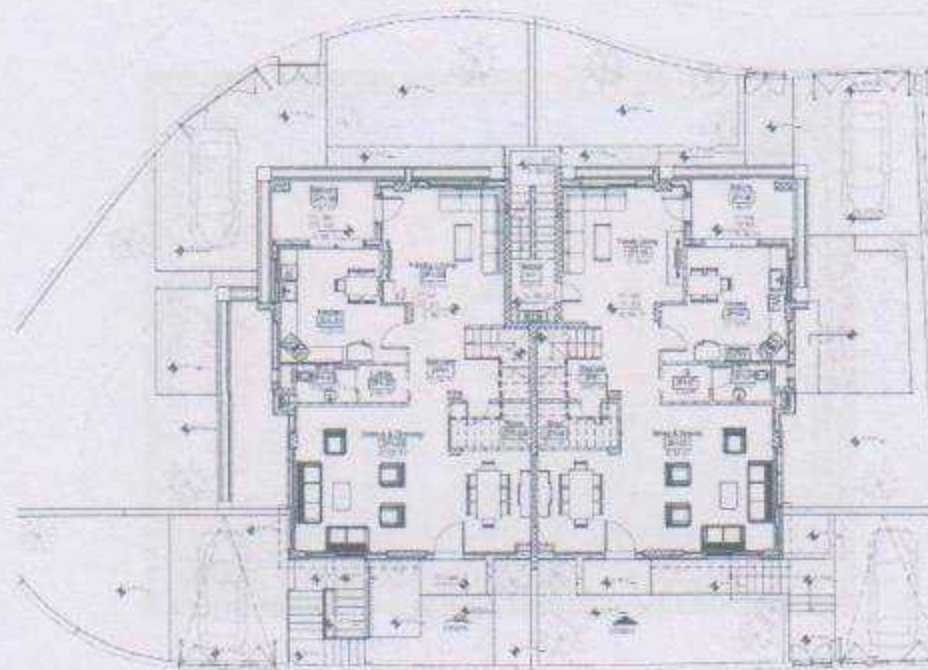
الشكل (٣٠-٤) : شقة سكنية بمساحة ١٠٥ م<sup>2</sup>  
المصدر (مجلة شركة الريحان للاستثمار الفلسطيني).



الشكل (٢٩-٤) : شقتين سكنيتين بمساحة ١٥٠ م<sup>2</sup>  
المصدر (مجلة شركة الريحان للاستثمار الفلسطيني).



الشكل (٣٢-٤) : شقة سكنية بمساحة ١٠٥ م<sup>2</sup>  
المصدر (شركة الريحان للاستثمار الفلسطيني).



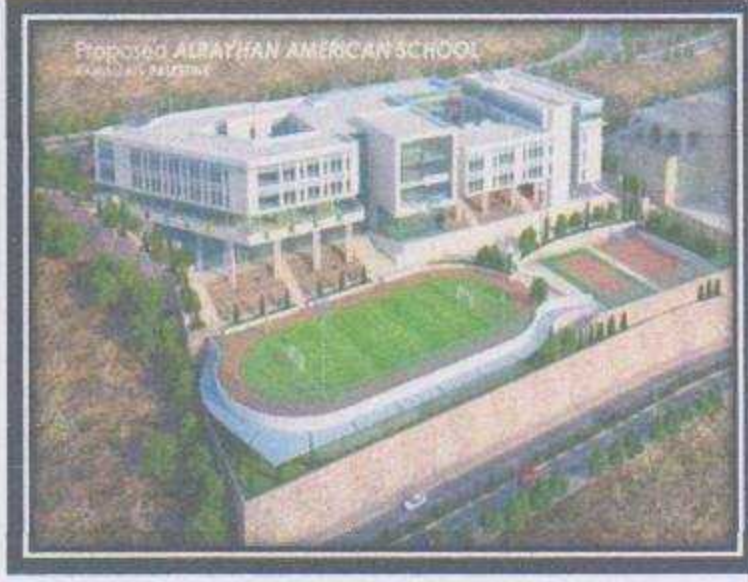
الشكل (٣١-٤) : شقة سكنية بمساحة ١٠٥ م<sup>2</sup>  
المصدر (شركة الريحان للاستثمار الفلسطيني).



#### ٤.٢.٩ واجهات ضاحية الريحان وتحليلها :-

يغلب على واجهات الضاحية التناسق والطابع الموحد حيث استخدام التكتيل فيها بشكل واضح وتم استخدام مواد مختلفة بالإضافة الى استخدام العنصر النباتي في الواجهات، كما كانت ألوان المواد المستخدمة فيما بينها والفتحات في الواجهات جاءت فتحات مربعة ومستطيلة الشكل وبعضها محاط بحجر بلون مختلف عن باقي حجر الواجهة .

أما ارتفاعات المباني فجاءت مختلفة تبعاً لارتفاع، فمنها ما جاء بارتفاع ١٠ طوابق وهي المباني التجارية في الوسط، وأخرى جاءت بارتفاع طابقين كالفلل، كما جاءت العمارات السكنية متراوحة الارتفاع بين ٤-٦ طوابق .



الشكل (٤-٣٤) :- واجهات المباني العامة لضاحية الريحان .  
المصدر (شركة عمار جروب ٢٠٠٩).



الشكل (٤-٣٣) :- جزء من العمارات داخل الضاحية .  
المصدر (مجلة شركة الريحان للاستثمار الفلسطيني).



الشكل (٤-٣٦) :- واجهات الوحدات السكنية لضاحية الريحان.  
المصدر (الباحث)



الشكل (٤-٣٥) :- واجهات الوحدات السكنية لضاحية الريحان.  
المصدر (شركة النبالي والفارس)



#### ٤ . ٢ . ١٠ تحليل المشروع :-

##### أ - مميزات المشروع :-

- ١- توزيع المباني السكنية بشكل متناسب مع كنتور الأرض ، وتناسب ارتفاعات المباني مع كنتور الأرض .
- ٢- توفرت مواقف سيارات بشكل كافي وسهل الوصول إلى من الشارع الرئيسي .
- ٣- استخدام أدراج خارجية، عملت على ربط هذه المستويات مع بعضها البعض .
- ٤- المناطق الخضراء كانت نسبتها جيدة منحت الخصوصية للمباني .
- ٥- الشكل العضوي في التصميم منح المشروع حيوية وسهولة في الحركة .

##### ب- سلبيات المشروع :-

- ١- جاءت المباني التجارية السكنية بارتفاع عالي مما طغى على المباني الخلفية .
- ٢- اختلاط المباني السكنية والتجارية في منطقة المتوسطة .
- ٣- المبنى الخدماتي الموجود في المنطقة الوسطية عالي الارتفاع وغير متناسب مع كتل المشروع .

##### ج - الاستفادة من الحالة الدراسية :-

ومن خلال التحليل السابق لضاحية الريحان سواء من الناحية التخطيطية أو التصميمية يمكن الأخذ بعين الاعتبار المقاييس والاعتبارات الايجابية التي تم الأخذ بها في المشروع و الاستفادة منها داخل مشروعنا سواء من الناحية :

- ١- التعامل مع الكنتور بالطريقة المناسبة .
- ٢- توزيع الخدمات وتخطيطها بشكل يناسب جميع مستخدمي المشروع .
- ٣- توافر كافة المتطلبات لتوفير حياة كريمة لسكان المشروع .
- ٤- الاهتمام بالنواحي التصميمية الجيدة وتناسق الكتل والفراغات وتناعم الألوان .
- ٥- الاستفادة من سلبيات المشروع والابتعاد عنها بفصل المناطق التجارية عن السكنية وتناعم ارتفاعات المباني .



## ٣.٤ فلوريا سيتي

### ١.٣.٤ مقدمة :-

مشروع فلوريا سيتي هو مجمع سكني يعد من أضخم المشاريع في اقليم ( كردستان / العراق ) وأكثرها جودة وتنوع للوحدات السكنية، مساحته المشروع ٢٥٠ ألف متر مربع، وينقسم الى اربع مناطق سكنية وسياحية وللشركات والأطباء، وتم تكوين المخطط الهيكل على شكل مستطيل، وهي ضاحية شريطية .



الشكل (٤-٣٧): شكل فلوريا سيتي .  
المصدر (Floria City in Erbil).

### ٢.٣.٤ تعريف المشروع :-

تعتبر فلوريا سيتي ضاحية نموذجية من نواحي كثيرة، بدءاً من مكونات مخططها الهيكلي، والتصاميم المعمارية للمباني والمساحات الخضراء، تنوع مكونات المشروع وتقسيمو الى اربع مكونات سيتم شرحها لاحقاً<sup>١</sup>.

### ٣.٣.٤ موقع المشروع :-

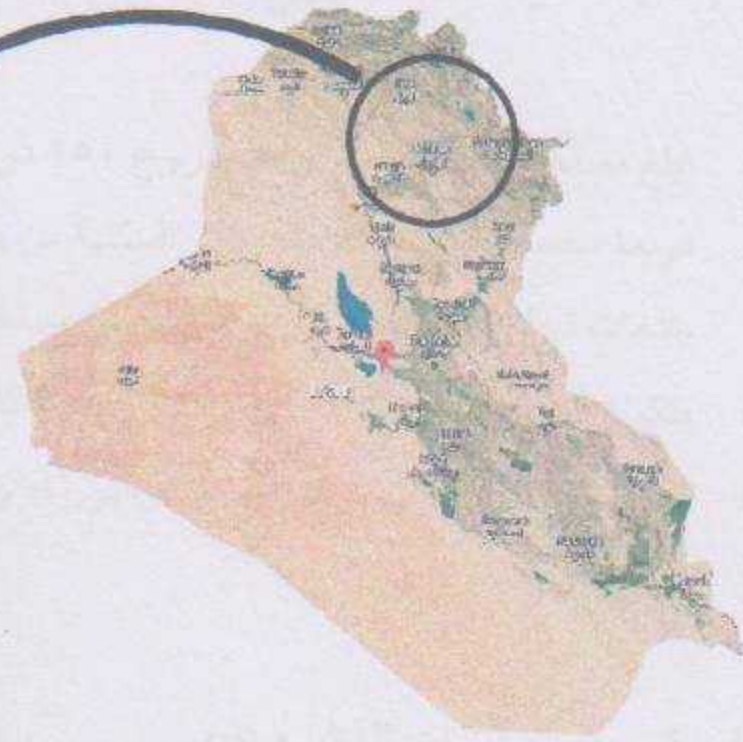
تقع فلوريا سيتي في (العراق، اقليم كردستان ، مدينة أربيل) ، يقع على طريق كويسنجق، الجهة الغربية الطريق الرئيسي باتجاه السليمانية، كما هو مبين بشكل (٤-٣٨) – (٤-٤١).

<sup>١</sup> مجلة البحوث الاقتصادية والمالية





الشكل (٣٩-٤) : خارطة كردستان  
المصدر (google map) بتصريف الباحث



الشكل (٣٨-٤) : خارطة العراق  
المصدر (google map) بتصريف الباحث

الشكل (٤١-٤) : خارطة فلوريا سيتي  
المصدر (Floria City in Erbil)

الشكل (٤٠-٤) : خارطة أربيل  
المصدر (google map) بتصريف الباحث

#### ٤ . ٣ . ٤ المخطط الهيكلي للضاحية :-

أمتاز المخطط الهيكلي للضاحية في توزيع الاستخدامات بحيث يحتوي المخطط الهيكلي لضاحية فلوريا سيتي على خليط متناسق من العمارات السكنية والفلل والقصور و مجمع تجاري و فندق وخدمات و مساحات خضراء ومنتزه ، بمساحات وارتفاعات مختلفة ، حيث تم تخصيص مساحات واسعة لإنشاء مدرستين ومسجد و مساحات خضراء و مركز طبي وكافتيريات وملاعب ومساح داخلي واخرى خارجي وسيتم توضيحه في الشكل (٢٤-٤)، يقسم المشروع الى اربع مناطق وسيتم توضيحه في الشكل (٢٥-٤) .<sup>١</sup>







الشكل (٤٣-٤) : منطقة السياحية داخل ضاحية فلوريا سيتي .  
المصدر ( [www.aqaraterbil.com](http://www.aqaraterbil.com) ) .

### مواقف تحت الارض



الشكل (٤٤-٤) : مواقف سيارات تحت الارض الضاحية .  
المصدر ( [www.arab-arch.com](http://www.arab-arch.com) ) .



الشكل (٤٥-٤) : شكل الشوارع الضاحية فلوريا سيتي .  
المصدر (Floria City in Erbil) .

### ٤ . ٣ . ٥ وصف المشروع :-<sup>١</sup>

- تبلغ مساحة الأرض المتوفرة للمشروع ٢٥٠ دونما، منها ٢٠٠ دونما مخصصة للاستخدامات غير السكنية من طرق ومناطق خدمات تجارية واجتماعية ومرافق عامة ومساحات خضراء .
- يتكون المشروع من ما يقارب ٤٤٧٧ وحدة سكنية .
- المناطق الخضراء وممرات المشاة، والتي تغطي قرابة ٣٥% من أرض المشروع .

### ٤ . ٣ . ٦ مكونات المشروع :-

- عمارات سكنية متعددة الطوابق وتشمل :-  
١- عمارة سكنية ٢- أبراج سكنية ٣- قصور ٤- فلل
- منطقة متعددة الاستخدامات وتشمل :-  
١- مركز تجاري ٢- فندق ٣- بحيرة اصطناعية ٤- مكاتب
- منطقة الخدمات الاجتماعية<sup>٢</sup>  
١- مدرستان ٢- مسجد ٣- مواقف سيارات تحت الارض
- مساحات خضراء وعامة وممرات للمشاة تشمل

### ٤ . ٣ . ٧ البنية التحتية :-

وتشمل شبكات البنية التحتية للضاحية، الطرق وخطوط المياه

وشبكة الصرف الصحي و مواقف السيارات تحت الارض

، وشبكات الكهرباء تحت الأرض<sup>٣</sup> .

### ٤ . ٣ . ١ شبكة الطرق :-

تنقسم الشوارع الى شوارع على سطح الارض واخرى تحت

الارض تعتبر مواقف للسيارات . كما هو موضح في الشكل (٤٤-٤)

<sup>١</sup> كورديغو [www.kurdigo.com](http://www.kurdigo.com)

<sup>٢</sup> موقع أعمار [www.arab-arch.com](http://www.arab-arch.com)

<sup>٣</sup> Floria City in Erbil



#### ٤ . ٣ . ٨ اقسام المشروع و نماذج للوحدات السكنية الخاصة بالمشروع :-

يقسم المشروع الى اربع اقسام ، وكل قسم يختص في مباني مخصصة اما بنسبة لنماذج يتضح لنا أن الوحدات السكنية داخل الضاحية قد تنوعت مساحتها وسعتها فمنها من هو ١-٣ افراد ومنا من يتسع إلى ٥ أفراد، علاقات وظيفية جيدة داخل الوحدة السكنية والفواصل داخل المبنى بحيث تكون صالة المعيشة مفتوحة على وحدة المطبخ وغرفة الطعام، قسم النوم مستقل عن بقية الوحدات داخل الوحدة الواحدة .



الشكل (٤-٤٧) :- منطقة نيركز بلازا في فلوريا سيتي .  
المصدر (Floria City in Erbil).



الشكل (٤-٤٦) :- منطقة حديقة الورود في فلوريا سيتي .  
المصدر (Floria City in Erbil).



الشكل (٤-٤٩) :- منطقة حقل اوراق في فلوريا سيتي .  
المصدر (Floria City in Erbil).

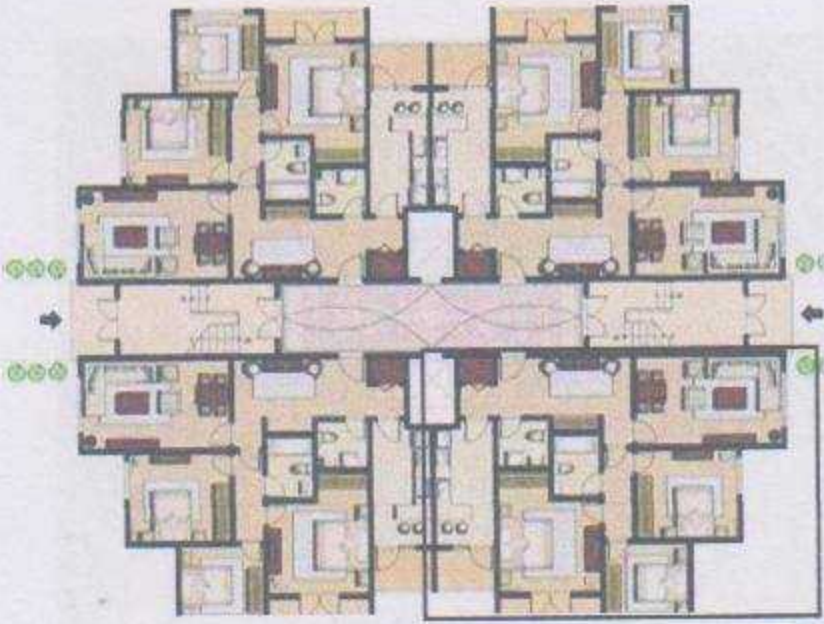


الشكل (٤-٤٨) :- منطقة مرجان بلازا في فلوريا سيتي .  
المصدر (Floria City in Erbil).



٤ . ٣ . ٨ . ١ منطقة حديقة الورود في فلوريا سيتي (عمارات) :-

تحتوي على قصور وفلل و عمارات ، وسنقوم بتوضيح العمارات ذات ٨ طوابق ببصور ثلاثية الابعاد ومخططات :-



الشكل (٥١-٤) : مخطط الطابق الارضي للعمارة .

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



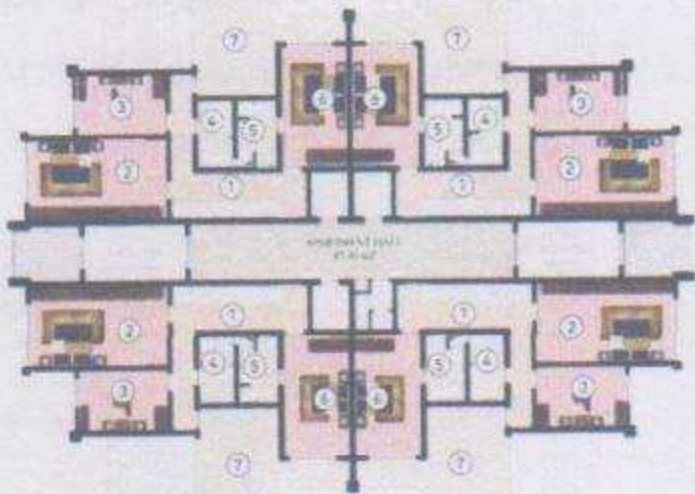
الشكل (٥٢-٤) : تفصيلة مخطط احد شقق .

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



الشكل (٥٠-٤) : صورة عمارات ٨ ادوار في فلوريا سيتي .

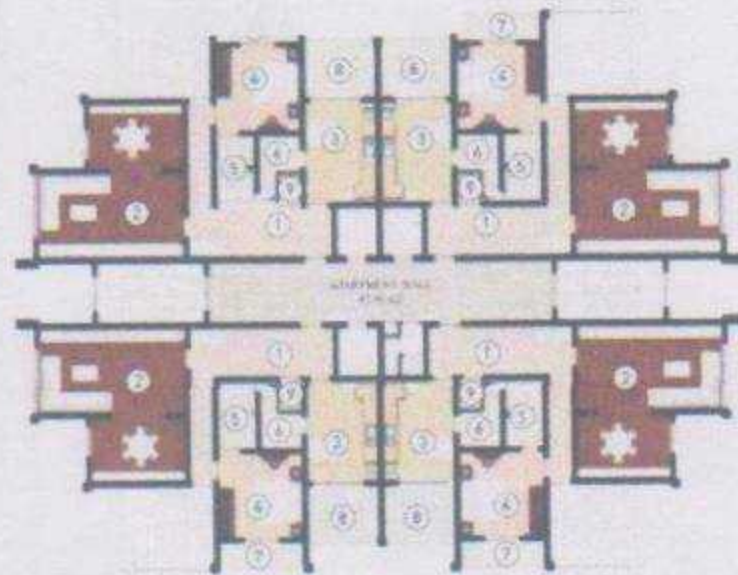
المصدر ( [www.zodyakyapi.com](http://www.zodyakyapi.com) )



الشكل (٥٤-٤) : مخطط الطابق الثامن للعمارة .

( شقة طابقين ) .

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



الشكل (٥٣-٤) : مخطط الطابق السابع للعمارة

( شقة طابقين ) .

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



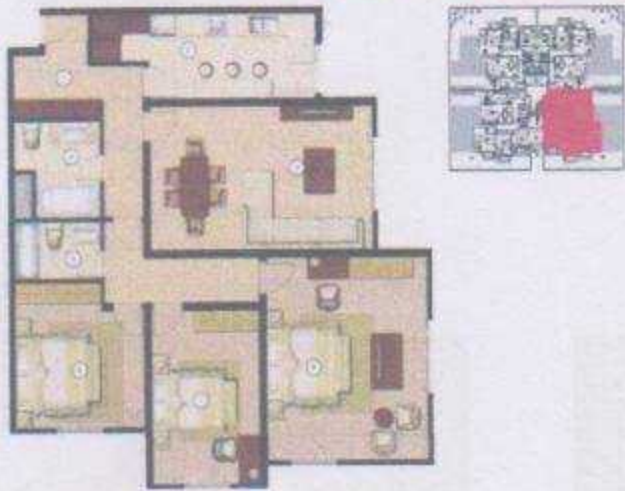
٤ . ٣ . ٨ . ٢ منطقة حديقة الورود في فلوريا سيتي (فلل نموذج A) :-

تحتوي على قصور وفلل و عمارات 8 طابق ، وسنقوم بتوضيح الفلل نموذج A بصور ثلاثية الابعاد ومخططات :-



الشكل (٥٦-٤) :- صورة عمارات ٨ ادوار في فلوريا سيتي .  
المصدر ( [www.arab-arch.com](http://www.arab-arch.com) ) .

الشكل (٥٥-٤) :- صورة فلل في فلوريا سيتي .  
المصدر ( [www.arab-arch.com](http://www.arab-arch.com) ) .



الشكل (٥٨-٤) :- مخطط الطابق الارضي للعمارة .  
المصدر ( [www.zodyakyapi.com](http://www.zodyakyapi.com) ) .



الشكل (٥٧-٤) : مخطط الطابق السابع للعمارة  
المصدر ( [www.zodyakyapi.com](http://www.zodyakyapi.com) )

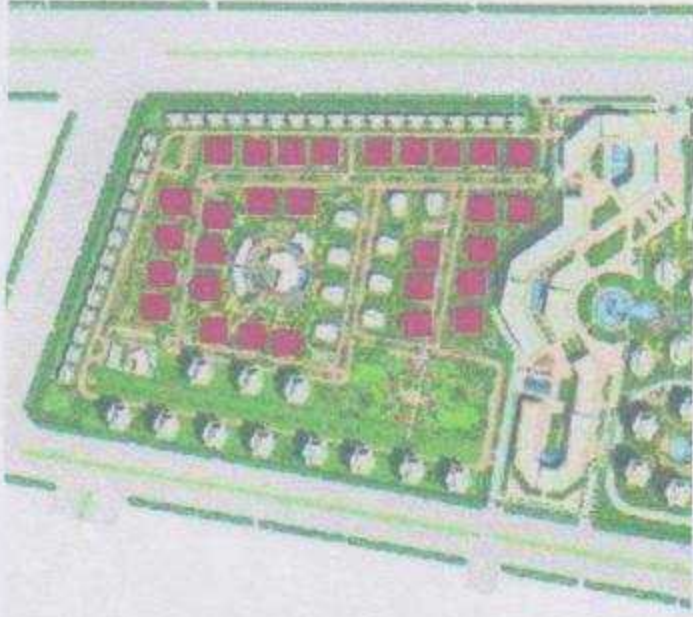


الشكل (٥٩-٤) :- مخطط الطابق السابع للعمارة  
المصدر ( [www.zodyakyapi.com](http://www.zodyakyapi.com) )



٤ . ٣ . ٨ . ٣ . منطقة نيركز بلازا في فلوريا سيتي (فلل نموذج B) :-

تحتوي على قصور وفلل و عمارات 8 طابق ، وسنقوم بتوضيح الفلل نموذج B بصور ثلاثية الابعاد ومخططات :-



الشكل (٦١-٤) :- مواقع فلل نموذج B في فلوريا سيتي .

المصدر ( [www.arab-arch.com](http://www.arab-arch.com) ) .

الشكل (٦٠-٤) :- صورة فلل نموذج B في فلوريا سيتي .

المصدر ( [www.arab-arch.com](http://www.arab-arch.com) ) .



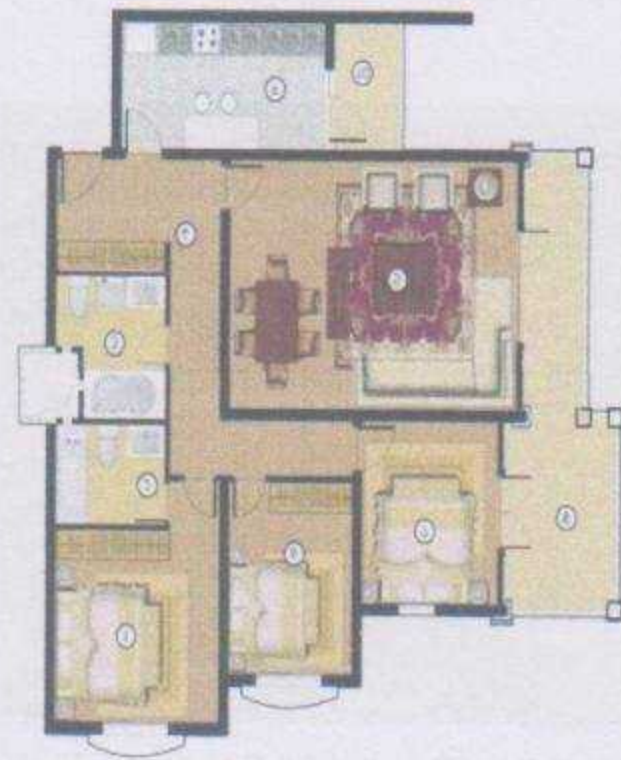
الشكل (٦٤-٤) :- مخطط الطابق الثاني للفيلا

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



الشكل (٦٣-٤) :- مخطط الطابق الاول للفيلا

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



الشكل (٦٢-٤) :- مخطط الطابق الارضي للفيلا

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



#### ٤ . ٢ . ٩ تحليل المشروع :-

##### أ - مميزات المشروع :-

- ١- توزيع المباني السكنية بشكل متناسب مع فكرة المشروع وشكل الارض .
- ٢- توفرت مواقف سيارات تحت الارض اضافة الى مواقف على سطح الارض .
- ٣- تقسيم المشروع اليا اقسام ، وكل قسم كان له نماذجه الخاصة به .
- ٤- المناطق الخضراء كانت نسبتها جيدة منحت الخصوصية للمباني والجمال للمنطقة باكملها .
- ٥- تمركز خدمات العامة في منتصف المشروع والحفاظ على خصوصية المباني بنفس الوقت .

##### ب- سلبيات المشروع :-

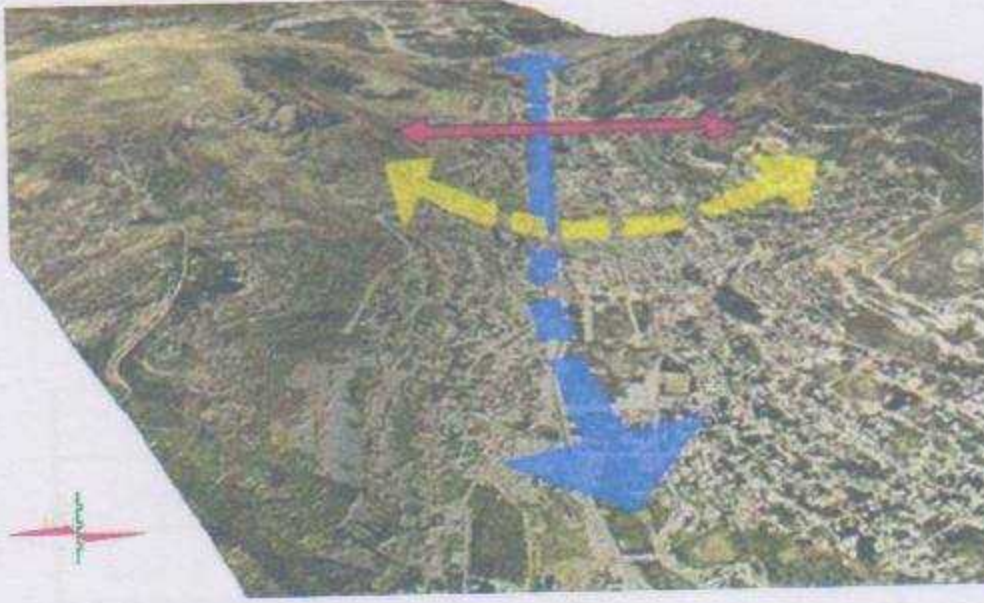
- ١- عدم الاستغلال الافضل لمساحة البناء في فلل واستخدام طابق اضافي لا حاجة له .
- ٢- الية تقسيم الوحدات السكنية لا تناسب الخصوصية والراحة لاهل المنزل .

##### ج - الاستفادة من الحالة الدراسية :-

- ومن خلال التحليل السابق لضاحية فلوريا سيتي سواء من الناحية التخطيطية أو التصميمية يمكن الأخذ بعين الاعتبار المقاييس والاعتبارات الايجابية التي تم الأخذ بها في المشروع ويمكن الاستفادة منها داخل مشروعنا سواء من الناحية :
- ١- تقسيم المشروع الى عدة اقسام كل قسم بخدمة ووظيفة او يحتوي على مباني معينة .
  - ٢- استخدام المواقف تحت الارض وتقليل من نسبة الشوارع على سطح الضاحية .
  - ٣- توافر كافة المتطلبات لتوفير حياة كريمة لسكان المشروع .
  - ٤- الاهتمام بالنواحي التصميمية الجيدة وتناسق الكتل والفراغات وتناغم الألوان .



### ٣. ٢. ٦ طبوغرافية مدينة نابلس :-



الشكل (٧-٦) :- مدينة نابلس وموقع المشروع .  
المصدر ( Google Earth ) بتصريف الباحث.

تتنوع نسبة الميول في المدينة من الحاد الى المتوسط الي ما هو صعب، ففي الوادي الممتد من الشرق الى الغرب يكون الميل اقل ما يمكن في المدينة بنسبة الميل في شرق الوادي لا تزيد عن ( ١٠% )، ويزيد الميل غربا ليصل الي ما يقارب ( ٢٠% )، أما نسبة ميل الارض على اطراف الوادي ( على سفحتي جبلي عيبال وجرزيم ) فتبلغ ٤٠%، ويقل هذا الميل في قمتي الجبلين الي ٢٠% ، وهذا يبرر بناء المدينة في البداية في الوادي ما بين الجبلين، ومن ثم امتدادها الي سفوح الجبال<sup>١</sup>.



الشكل (٨-٦) : مخطط الهيكل لمدينة نابلس وموقع المشروع .  
المصدر ( Google Earth ) بتصريف الباحث.

تكوين الجغرافي لمدينة نابلس وتشكل الارتفاعات الموحد في قلب مدينة نابلس حيث سنوضح الشكل (٨-٦) المخطط الهيكل ومكان قطع A-A في غربي المدينة، والشكل (٩-٦) مقطع A-A الذي يوضح طبوغرافية مدينة نابلس وموقع المشروع .



الشكل (٩-٦) : مقطع لمدينة نابلس وموقع المشروع .  
المصدر ( Google Earth ) بتصريف الباحث.

<sup>١</sup> مدينة نابلس وتطويرها عمرانياً وبصرياً



## ٤.٢.٦ التحليل المناخي لمدينة نابلس :-

### ١.٤.٢.٦ درجات الحرارة :-

في السنوات الأخيرة، أصبح من الواضح حدوث تغيرات ملحوظة على الأنماط المناخية، والسبب في حدوث هذه الظاهرة هو ارتفاع درجة حرارة الأرض، وبناءً على هذه المتغيرات المناخية فقد طرأ تغير كبير في درجات الحرارة في نابلس .

Station	JAN	FEB	MAR	APR	MAY	JUN	JUL	AUG	SEP	OCT	NOV	DEC	Av.	Max.	Min.
Duma	12.4	13.1	16	19.9	21.9	24.3	25.4	26.4	23.7	21.0	16.2	14.8	19.6	26.4	12.4
Hebron	10.1	10.4	13.6	17.4	19.3	21.4	22.3	23.4	20.3	18.0	13.2	12	16.3	23.4	10.1
Jenin	13.5	14.1	17.3	21.0	23.5	26.1	27.4	28.4	26.7	23.1	17.6	15.1	21.1	28.4	13.5
Jericho	15.5	16.8	20.2	24.8	27.3	30.4	32.0	32.9	30.5	26.1	19.6	17.7	24.5	32.0	15.5
Nablu	11.5	12.1	14.9	18.9	21.0	23.6	25.1	25.5	23.5	20.1	15.2	13.3	18.7	25.5	11.5
Ramallah	10.3	10.7	13.6	17.2	19.2	21.3	22.3	23.3	20.9	18.3	13.9	12.5	17.0	23.3	10.3
Kardalah	15.4	16.1	19	22.8	25.3	28.1	29.7	30.4	28.9	25.1	19.5	17.2	23.1	30.4	15.4

جدول (١-٦) : درجات الحرارة في مدينة نابلس اشهر السنة  
المصدر (دائرة الارصاد الجوية ٢٠١٤)

### ٢.٤.٢.٦ الرياح :-

انواع الرياح التي تهب على المدينة في فصل الشتاء رياح جنوبية غربية باردة جافة محملة بالغبار، رياح شمالية غربية باردة جافة وهي السائدة في حين اي الرياح الخمسينية المحملة بالغبار تهب في الصيف .<sup>١</sup>

Station	JAN	FEB	MAR	APR	MAY	JUN	JUL	AUG	SEP	OCT	NOV	DEC	Av.	Max.	Min.
Duma	2.9	3.7	4.6	4.9	4.9	6.2	6.1	5.6	5.3	4.3	3.7	2.3	4.3	6.2	2.3
Hebron	4.0	4.4	4.8	4.6	4.7	5.1	5.2	4.7	4.0	4.3	5.1	3.2	4.6	5.2	3.2
Jenin	2.3	2.8	3.3	3.1	3.6	4.2	4.9	4.2	3.5	2.9	2.5	1.7	3.3	4.9	1.7
Jericho	4.0	2.3	3.1	3.1	3.4	3.1	3.0	2.6	2.3	2.1	1.3	1.3	2.8	3.4	1.3
Nablu	2.8	2.8	2.6	2.9	3.1	3.3	4.0	3.4	3.1	2.6	2.4	2.3	2.8	4.0	2.3
Ramallah	3.8	4.8	4.9	5.2	5.3	6.3	7.1	7.1	5.8	4.8	4.6	3.5	5.3	7.1	3.5
Kardalah	2.1	2.4	2.5	2.9	2.9	3.2	3.4	3.2	3.1	2.7	2.3	2	2.7	3.4	2

جدول (٢-٦) : المعدل السنوي لسرعة الرياح في مدينة نابلس.  
المصدر (دائرة الارصاد الجوية ٢٠١٤)



### ٣.٤.٢.٦ الرطوبة :-

نسبة الرطوبة النسبية في محافظة نابلس ، فإن المعدل العام السنوي يصل إلى (٦١%) كما هو مبين بالشكل التالي .

Station	JAN	FEB	MAR	APR	MAY	JUN	JUL	AUG	SEP	OCT	NOV	DEC	Av	Max	Min
Dama	54.7	49.5	48.5	50.1	42.5	45.3	51.7	52.4	60.5	55.4	55.5	50.5	51.7	69.0	39.1
Hebron	64.5	65.9	60.1	47.9	53.8	56.3	61.1	61.8	77.3	75.6	75.1	75.7	64.7	77.3	47.9
Jenin	71.6	69.3	70.2	56.1	57.4	60.1	66.1	67.1	60.5	65.3	72.7	73.4	66.0	73.4	56.5
Jericho	64.6	55.8	56.3	44.3	45.1	43.7	47.1	47.5	52.3	55.2	65.9	62.3	53.4	65.9	43.0
Nablus	73.2	68.2	69.5	59.3	64.1	66.1	75.6	76.6	79.5	78.5	78.4	82.8	72.5	82.5	59.5
Ramallah	67.1	63.3	59.5	50.3	54.9	59.4	57.6	68.3	77.1	71.9	71.6	74.6	62.3	77.1	56.3
Kardalah	35	41	43	41	46	45	42	49	47	48	37	61	50	61	44

جدول (٣-٦) : المعدل السنوي لنسبة الرطوبة في مدينة نابلس  
المصدر (دائرة الارصاد الجوية ٢٠١٤)

### ٤.٤.٢.٦ الامطار :-

نسبة الامطار في مدينة نابلس كما هو حال في باقي أنحاء فلسطين وتحددًا في الفترة الواقعة بين شهرين أكتوبر ومايو،

حيث تصل كمية الأمطار سنويًا إلى حوالي ٦٦٠ ملم ، يسقط منها ٨٠% في الفترة بين شهري ديسمبر ومارس .<sup>١</sup>

Station	Jan	Feb	Mar	APR	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec	Total
Hebron	5.3	6.9	118.4	0	28.8	0	0	0	0	41.3	151.1	27	375.8
Jenin	6.7	5.9	75.9	3.9	32.5	0	0	0	3	16.5	142.1	20.9	297.4
Jericho	0	3.9	42.8	0	31.5	0	0	0	0	13	61.3	27.6	177.1
Jerusalem	1.7	16.7	111	0	30.9	0	0	0	0	3	235.5	20.7	413.8
Nablus	3.4	9.2	91.8	0	26.9	0	0	0	0	32.5	174.1	22.9	360.8
Ramallah	3.1	22.5	136.7	0	29	0	0	0	0	44.8	207.3	31	475.4
Tulkarm	12.5	5	82.5	0	33	0	0	0	0	27.5	161.5	33.5	365.5
Kardalah	2.5	1.3	27	0.3	1.5	0	0	0	0.2	2.4	41.1	3.6	75.9

جدول (٤-٦) : المعدل السنوي لنسبة الامطار في مدينة نابلس  
المصدر (دائرة الارصاد الجوية ٢٠١٤)

<sup>١</sup> الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني



## الفصل السادس

### تحليل الموقع

الموقع الجغرافي .	١ . ٦
فلسطين	١ . ١ . ٦
موقع فلسطين	١ . ١ . ١ . ٦
مناخ فلسطين	٢ . ١ . ١ . ٦
الاقليم المناخية في فلسطين	٣ . ١ . ١ . ٦
مدينة نابلس	٢ . ٦
مدينة نابلس وتاريخها	١ . ٢ . ٦
موقع مدينة نابلس	٢ . ٢ . ٦
طوبوغرافية مدينة نابلس	٣ . ٢ . ٦
التحليل المناخي للمنطقة	٤ . ٢ . ٦
تحليل موقع العام للمشروع بالنسبة لمدينة نابلس	٣ . ٦
الموقع بالنسبة لمدينة نابلس	١ . ٣ . ٦
مجاور الحركة والوصولية	٢ . ٣ . ٦
تحليل الخدمات المحيطة	٤ . ٦
تحليل أستعمالات المباني المحيطة	١ . ٤ . ٦
ارتفاعات المباني المحيطة بالموقع	٢ . ٤ . ٦
تحليل قطعة الارض المقترحة	٥ . ٦
طوبوغرافية قطعة الارض المقترحة	١ . ٥ . ٦
قطاعات في قطعة الارض المقترحة	٢ . ٥ . ٦
تحليل الرياح والشمس لقطعة الارض المقترحة	٣ . ٥ . ٦
تحليل الازعاج لقطعة الارض المقترحة	٣ . ٥ . ٦
التوصيات	٦ . ٦
الخلاصة	٧ . ٦



## ١.٦ الموقع الجغرافي :-

### ١.١.٦ فلسطين :-

تمتاز فلسطين بعراقتها وتاريخها وعادات الضيافة المميزة فيها، تقع في قلب العالم وتعتبر نقطة التقاء بين أفريقيا وأوروبا والشرق الأوسط، تتميز فلسطين بتعدد اللغات المستخدمة فيها وتعدد الثقافات والمعتقدات، وتعتبر فلسطين مهد الديانات السماوية ومركزاً لأهم المعالم الدينية والشواهد التاريخية.

### ١.١.١.٦ موقع فلسطين :-

تمتاز فلسطين بموقعها الاستراتيجي فهي تربط ما بين قارتي أفريقيا وآسيا وأيضاً تربط بين البحر الأحمر والبحر المتوسط تقع فلسطين في القسم الجنوبي الغربي من قارة آسيا، تقع في قلب الشرق الأوسط بين خط طول (١٥-٣٤) و(٤٠-٣٥) شرقاً، وبين دائرتي عرض (٢٩-٣٠) و(١٥-٣٣) شمالاً، وتبلغ مساحة فلسطين الكلية (٢٧) ألف كيلو متراً مربعاً .

الموقع الجغرافي عاملاً رئيساً يعطي لفلسطين مكانة مهمة وشخصية متميزة حيث يحد فلسطين من (اتجاه الشمال - لبنان / رأس الناقورة ، الشمال الشرقي - سوريا) ومن (اتجاه الجنوب - البحر الأحمر / خليج العقبة، الجنوب الغربي - مصر / سيناء) ومن (اتجاه الغرب - البحر الأحمر / خليج العقبة) ومن (اتجاه الشرقي - الأردن)، وتبدأ الحدود مع الأردن عند مصب نهر اليرموك لتساير بعد ذلك مجرى نهر الأردن، ومنه تتجه الحدود جنوباً للبحر الميت وادي عربة حتى رأس خليج العقبة، أما الحدود مع مصر فهي ترسم خطأ يكاد يكون مستقيماً يفصل بين شبه جزيرة سيناء وأراضي صحراء النقب .<sup>١</sup>

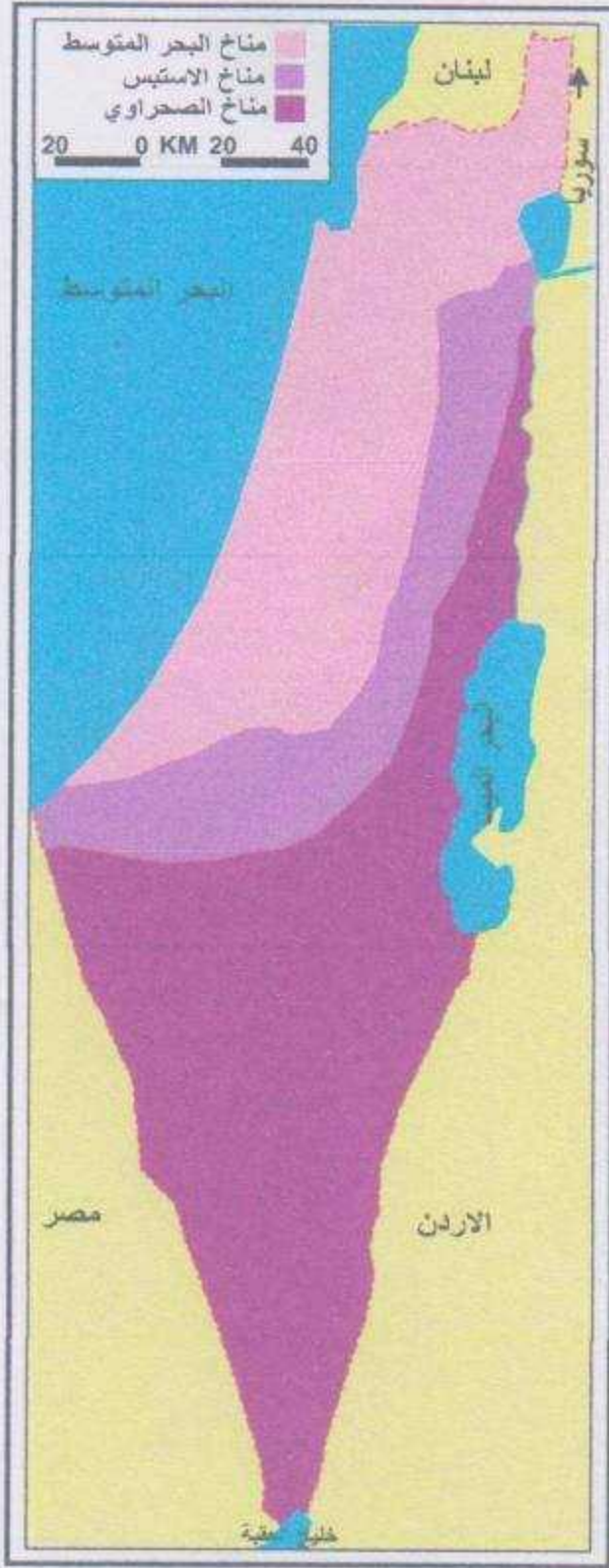


الشكل (١-٦) :- موقع دولة فلسطين بنسبة لشرق الاوسط .  
المصدر ( شبكة فلسطين للحوار )



## ٢.١.١.٦ مناخ فلسطين :-

يعتبر مناخ البحر الأبيض المتوسط هو السائد في الأراضي الفلسطينية، يتميز بصيف حار وشتاء بارد وكثير الأمطار، تختلف درجات الحرارة بين المناطق في فلسطين؛ فتشهد اعتدالاً في المناطق المرتفعة؛ إذ يصل معدل درجات الحرارة فيها في شهر آب (أغسطس) إلى ٣٧ درجة مئوية، أما في منطقة الأغوار فتصل إلى ما يقارب ٤٩ درجة مئوية، ومعدل درجات الحرارة في الفترة الزمنية بين شهور كانون الثاني (يناير) وتموز (يوليو) تتراوح بين ١١ - ٢٣ درجة مئوية في الجبال، وبين ١٤ - ٢٣ درجة مئوية في السواحل<sup>١</sup>.



الشكل (٢-٦) :- الاقاليم المناخية في فلسطين.  
المصدر (مركز المعلومات الفلسطينية)

## ٣.١.١.٦ الاقاليم المناخية في فلسطين :-

١- إقليم مناخ البحر المتوسط : يوجد في السهول الساحلية وشمال فلسطين والسفوح الغربية لمرتفعات فلسطين الوسطي، ويتميز مناخ البحر المتوسط بأنه مناخ رطب ذو صيف حار يصل متوسط درجة الحرارة فيه ٢٠ درجة مئوية، ويصل معدل الأمطار فيها بين أكثر من ٤٠٠ ملم.

٢- إقليم الإستبس : هو إقليم شبه جاف وحار في فصل الصيف، ويزيد فيه المتوسط السنوي لدرجة الحرارة على ١٨ درجة مئوية وتتراوح فيه الأمطار السنوية بين ٢٠٠ - ٣٥٠ ملم. وينتشر في شريط من الأراضي الممتدة من جنوب قطاع غزة وحوض بئر السبع مروراً بشرقي مدينة الخليل والسفوح الشرقية للمرتفعات الفلسطينية حتى بحيرة طبريا، وتنتشر في هذا الإقليم نباتات قصيرة تصلح لرعي الأغنام والماعز.

٣- إقليم المناخ الصحراوي : هو إقليم جاف وحار ويتميز بأنه قاري متطرف ذو مدى حراري كبير يزيد فيه متوسط درجة الحرارة السنوي عن ٢٠ درجة مئوية ومتوسط الأمطار يقل عن ٢٠٠ ملم، ويسود في الأجزاء الجنوبية والجنوبية الشرقية من فلسطين في النقب والمنحدرات الشرقية للخليل والقدس المشرفة على جنوب وادي الأردن والبحر الميت، بالإضافة إلى وادي عربة .

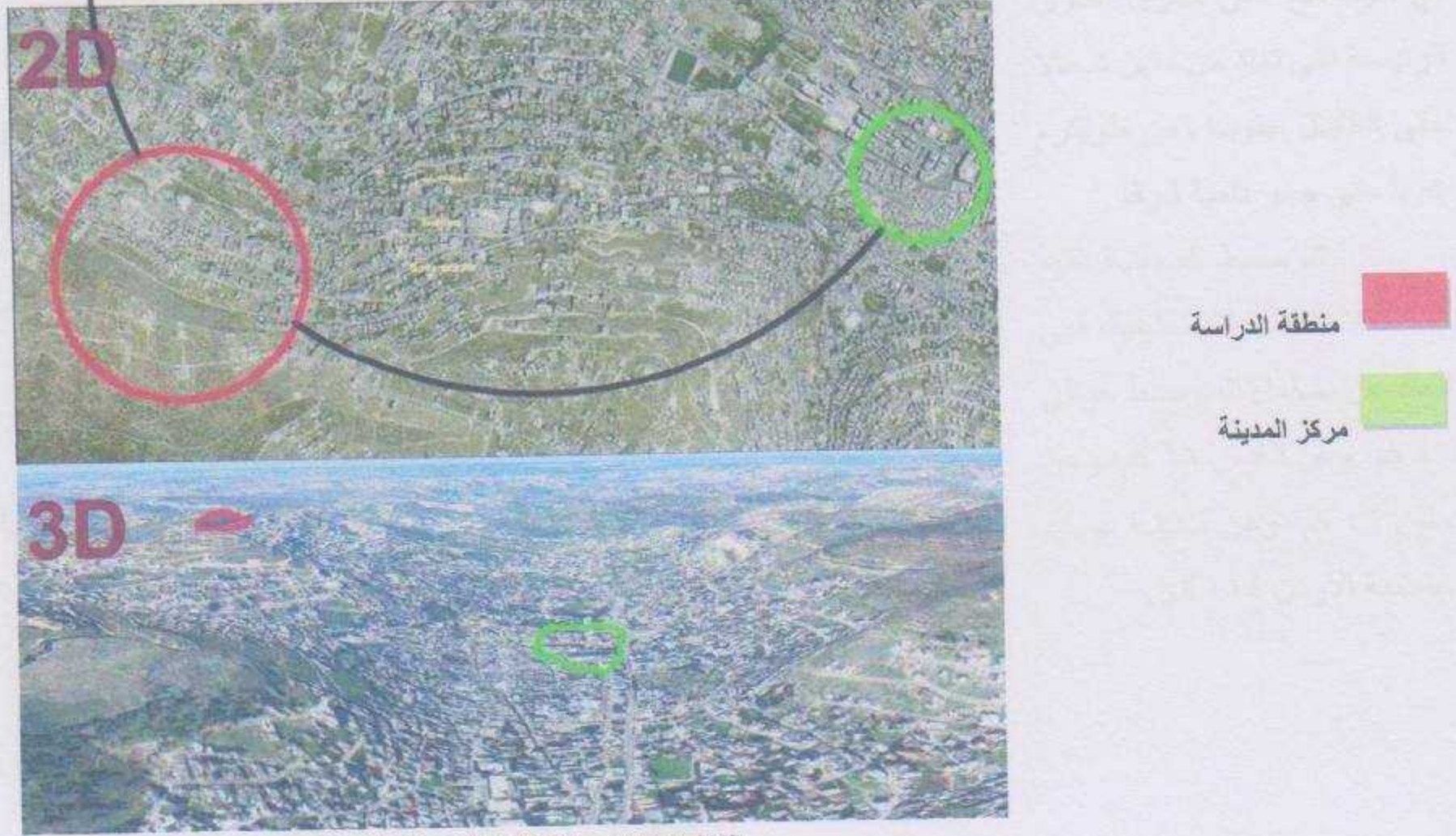
<sup>١</sup> مناخ فلسطين - مركز المعلومات الوطني الفلسطيني - وفا



## ٢.٦ مدينة نابلس :-

تعتبر مدينة نابلس من أهم المدن الفلسطينية بعد القدس، وتمتد المدينة شريطيا في الوادي الممتد ما بين جبليهما جرزييم وعيبال وتتسلق سفوحها ايضا، وهي مدينة كنعانية الاصل وقد سميت المدينة لدى الكنعانيين (شكيم) وهي المنطقة المرتفعة، وتعتبر المدينة مركزا لمحافظة نابلس التي تضم ستين قرية وثلاثة مخيمات ويبلغ عدد السكان ٣٨٩,٣٢٨ نسمة<sup>١</sup>.

موقع نابلس بالنسبة الى فلسطين ومنطقة الدراسة بالنسبة لمركز المدينة



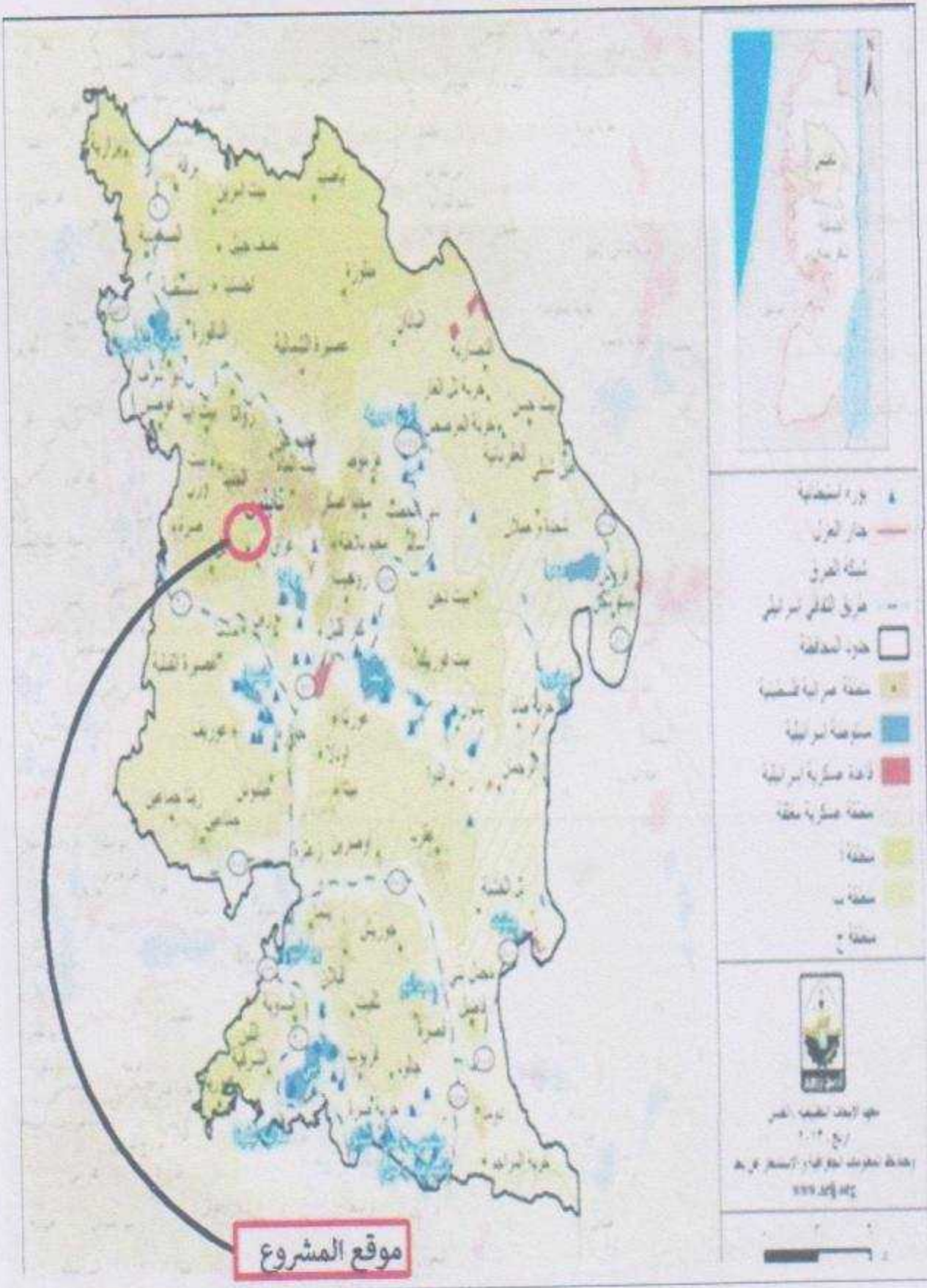
<sup>١</sup> الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني



## ١. ٢. ٦ مدينة نابلس وتاريخها :-

تعود مدينة نابلس الي تسعة الاف سنة تقريبا، اختلفت تسمياتها على مر العصور فاسمها الاول شكيم، ومن ثم سميت باسماء عدة نذكر منها موربورتا وتعني (أي المنكب)، فيلافيا نابولس ( المدينة الجديدة )، علما بان فيلافيا هي اسم عائلة القيصر الروماني الذي اعاد بناء المدينة بعد ان كانت قد تهدمت في عام ٦٧ ميلادي .

## ٢. ٢. ٦ موقع مدينة نابلس :-



تتميز مدياة نابلس بانها تقع على اهم النقاط الواصلة بين الشمال والجنوب وبين الشرق والغرب، فهي تقع على الطريق الشمالي الجنوبي الواصل بين شمال فلسطين والقدس، ويمر بها ايضا الطريق الواصل ما بين شرقي الاردن والساحل الغربي لفلسطين ( ساحل البحر المتوسط )، أي انها تقع على مفترق الطرق الرئيسية التي تمتد من جنين شمالا حتى الخليل جنوبا ومن طولكرم غربا حتى جسر دامية شرقا<sup>١</sup>.

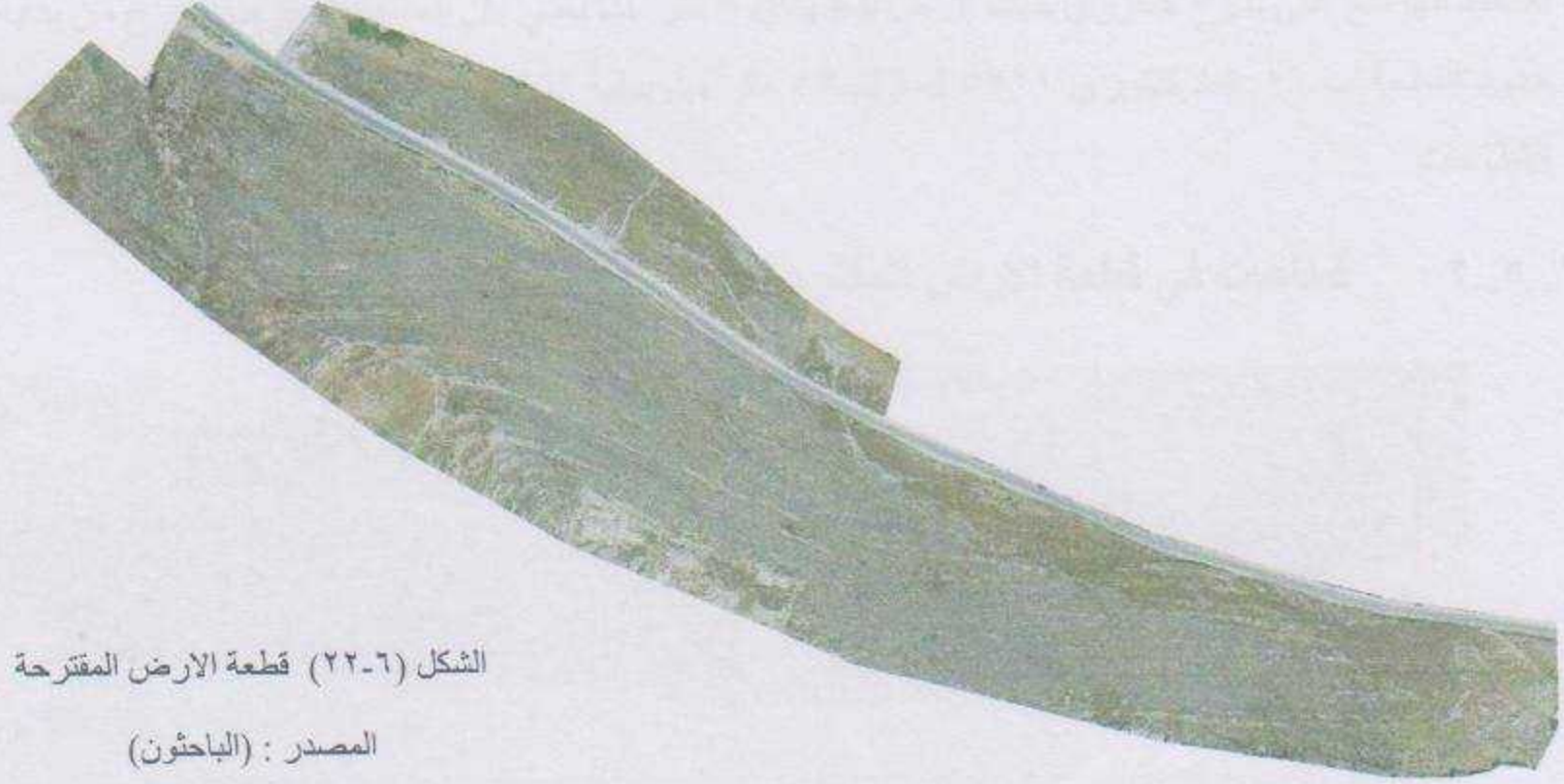
تتوسط المدينة اقليم المرتفعات الجبلية الفلسطينية، فهي تبعد عن ساحل المتوسط حوالي ٤٢ كم وعن القدس ٦٦ كم، وعن جنين ٤٦ كم، وعن مدينة عمان عاصمة الاردن ١١٤ كم .

الشكل (٦-٦) :- محافظة نابلس وموقع المشروع.

المصدر (معهد الابحاث التطبيقية - القدس) بتصريف الباحث.

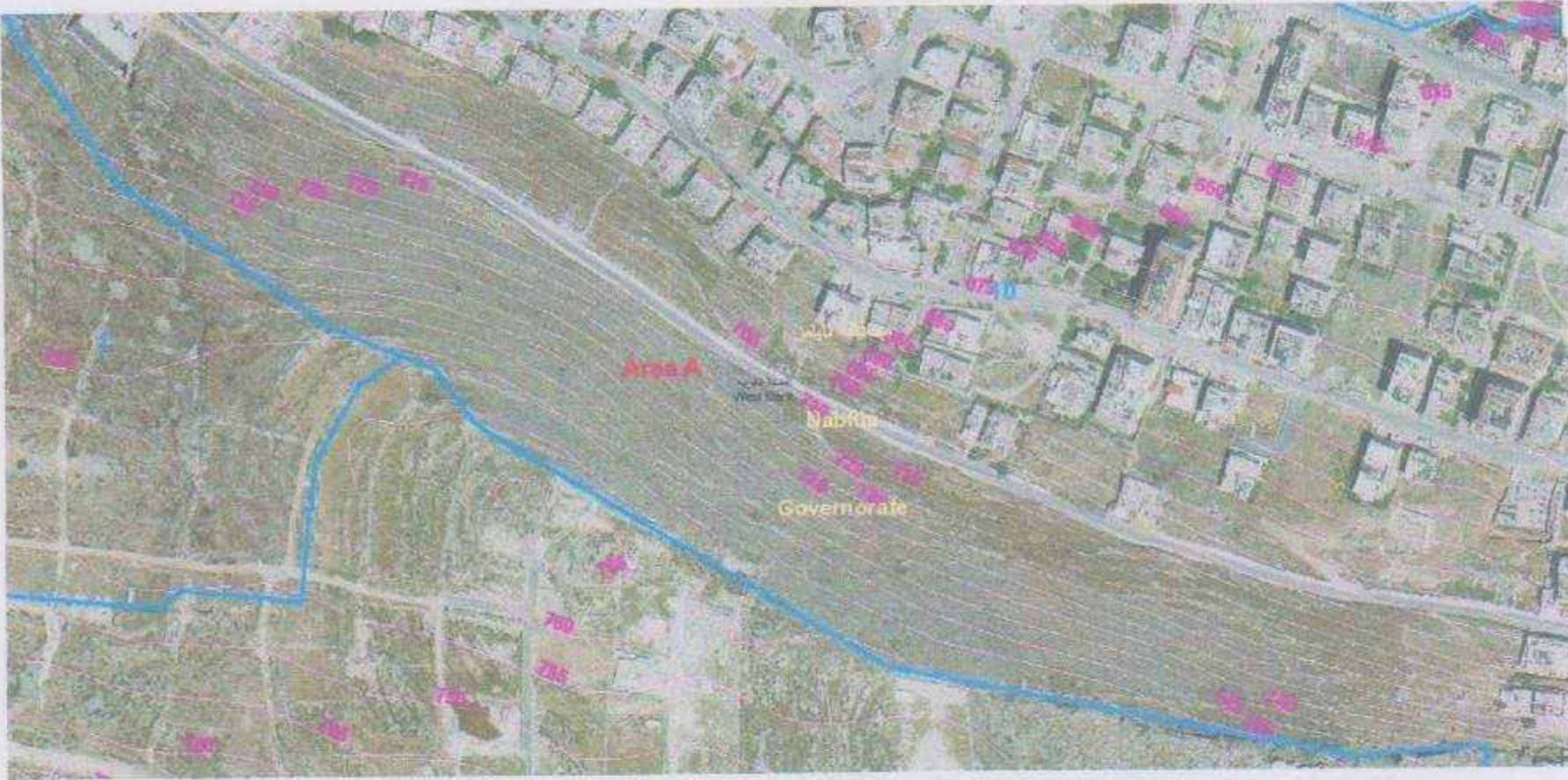


٥.٦ تحليل قطعة الارض المقترحة :-



الشكل (٢٢-٦) قطعة الارض المقترحة  
المصدر : (الباحثون)

- القطعة تابعة لبلدية نابلس .
  - تصنيف المنطقة داخل حدود البلدية ( ب ) ( ضمن المخطط الهيكلي).
  - مساحة قطعة الارض :- ١٠٥ الف متر .
  - تصنيف المنطقة داخل الحدود الفلسطينية (١).
  - الاستخدام الحالي :- قطعة الارض معطلة .
- ١.٥.٦ طبوغرافية قطعة الارض المقترحة:-



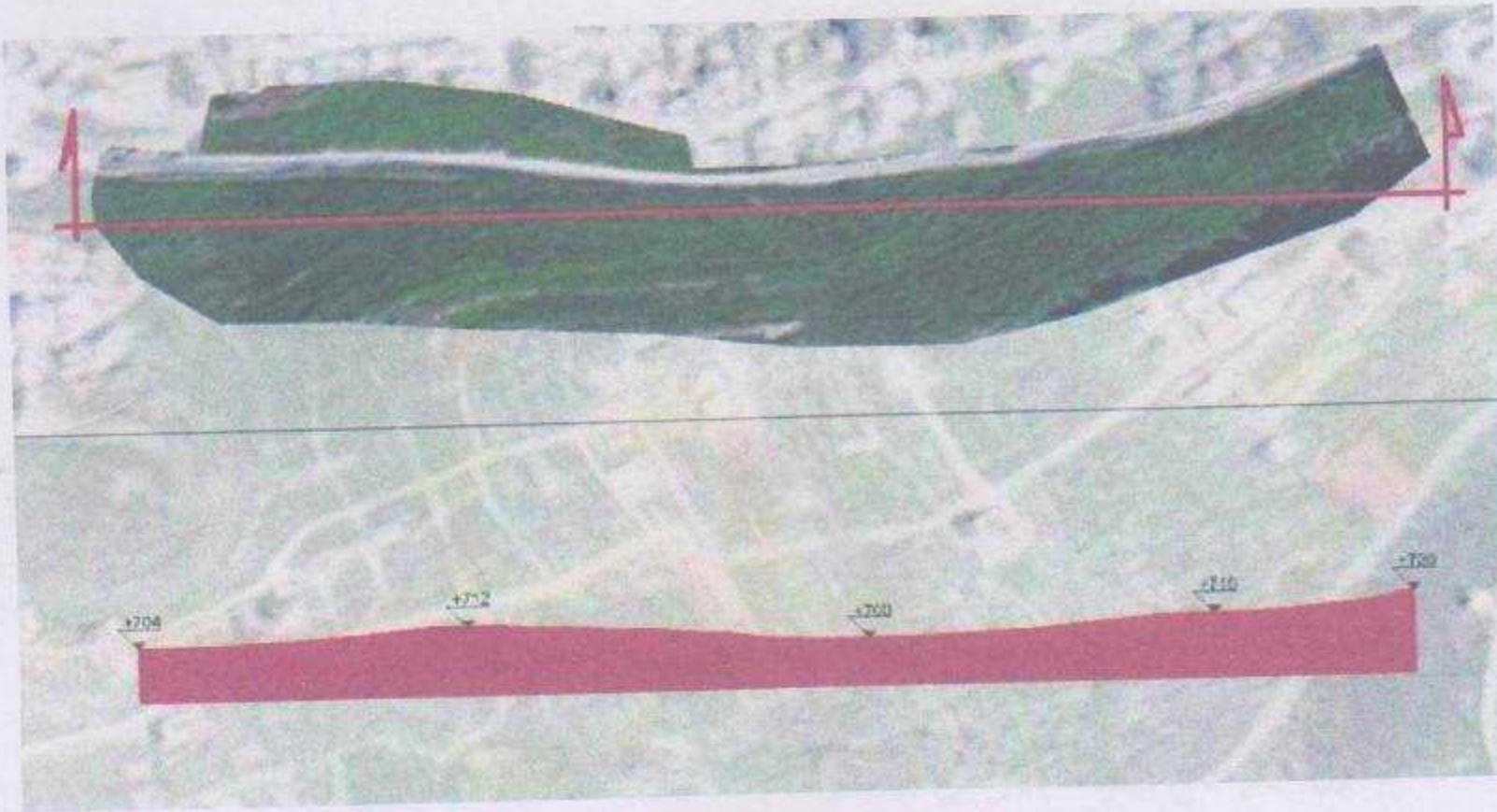
الشكل (٢٣-٦) :- الفترة الكنتورية

المصدر ( www.geomolg.ps )



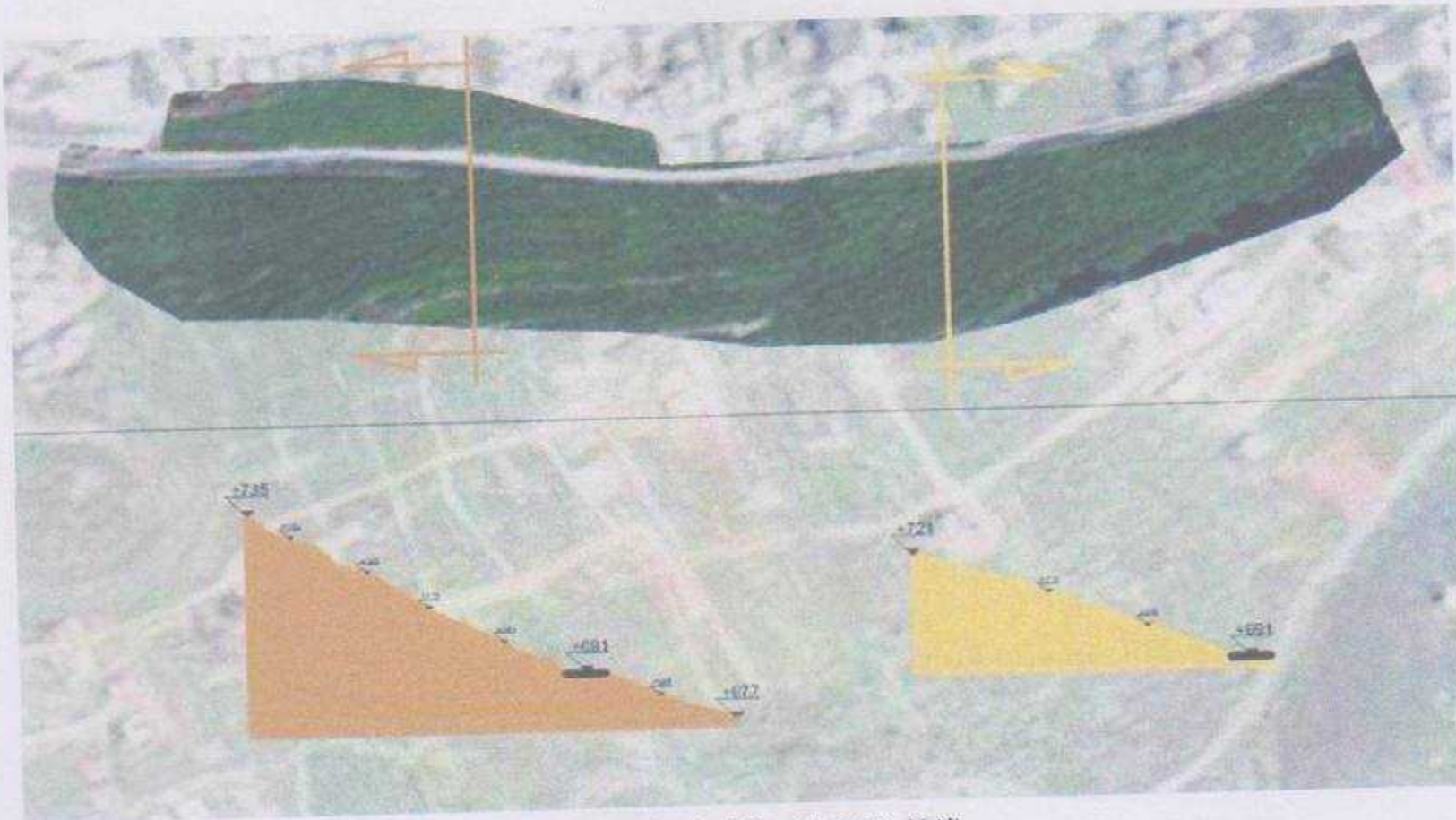
تقع القطعة المقترحة للتصميم على ارتفاع ٧٥٠ متر فوق مستوى سطح البحر ، ومن خلال الصورة المرفقه اعلاه نلاحظ انها تقع على تدرج كنتوري حيث ان كل خط يمثل ٥ متر هذا يعني بأن القطعة المقترحة تتدرج من بداية الشارع حتى نهاية حدود القطعة ب ١١ خط كنتوري ٥\*١١ تساوي ٥٥ متر من بداية القطعة حتى النهاية وسوف نوضح طبيعة التدرج من خلال القطاعات .

## ٢.٥.٦ قطاعات في قطعة الارض المقترحة:-



الشكل (٦-٢٤) :- قطع في الموقع المقترح

المصدر :- (الباحثون)

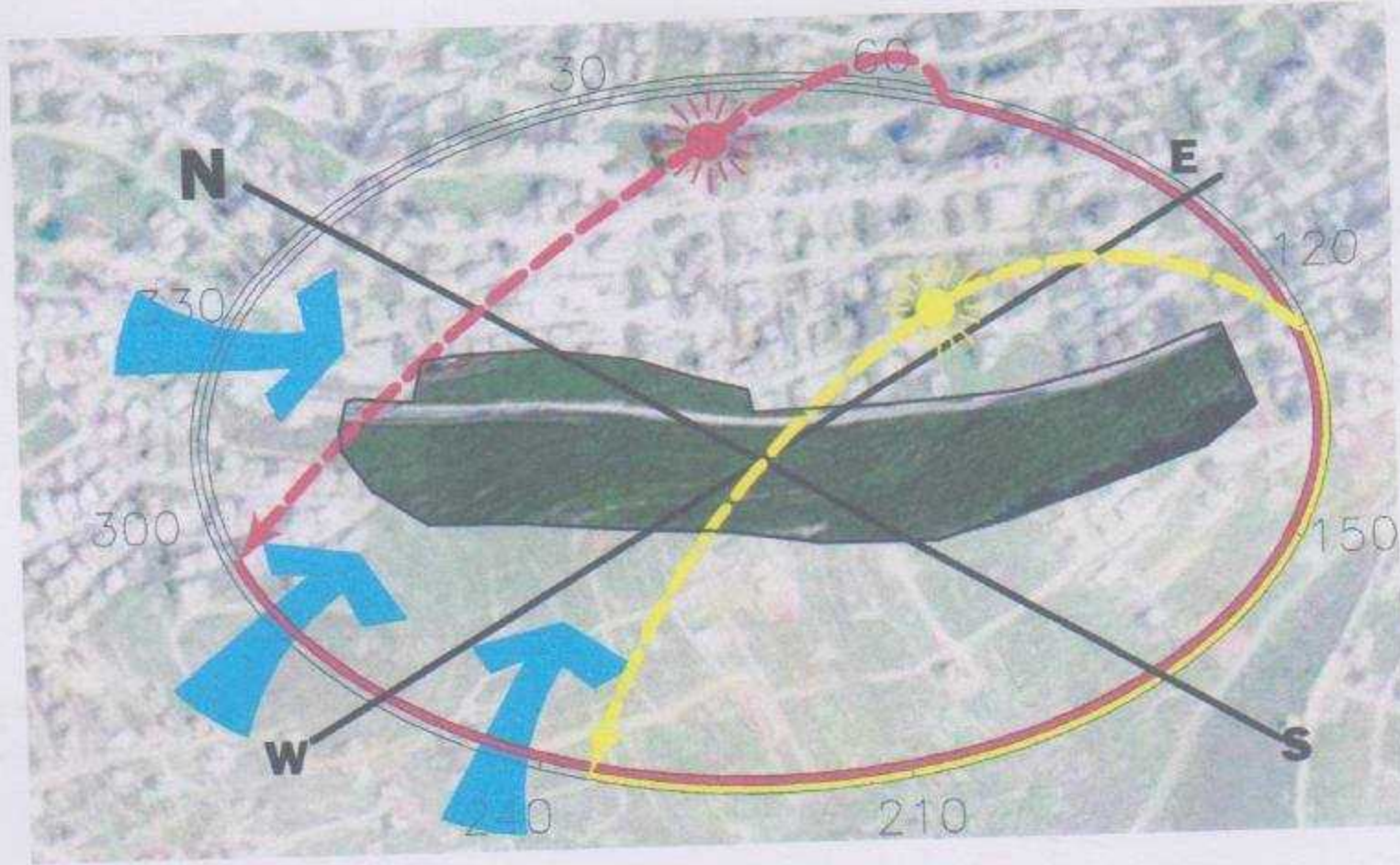


الشكل (٦-٢٤) :- قطع في الموقع المقترح

المصدر :- (الباحثون)



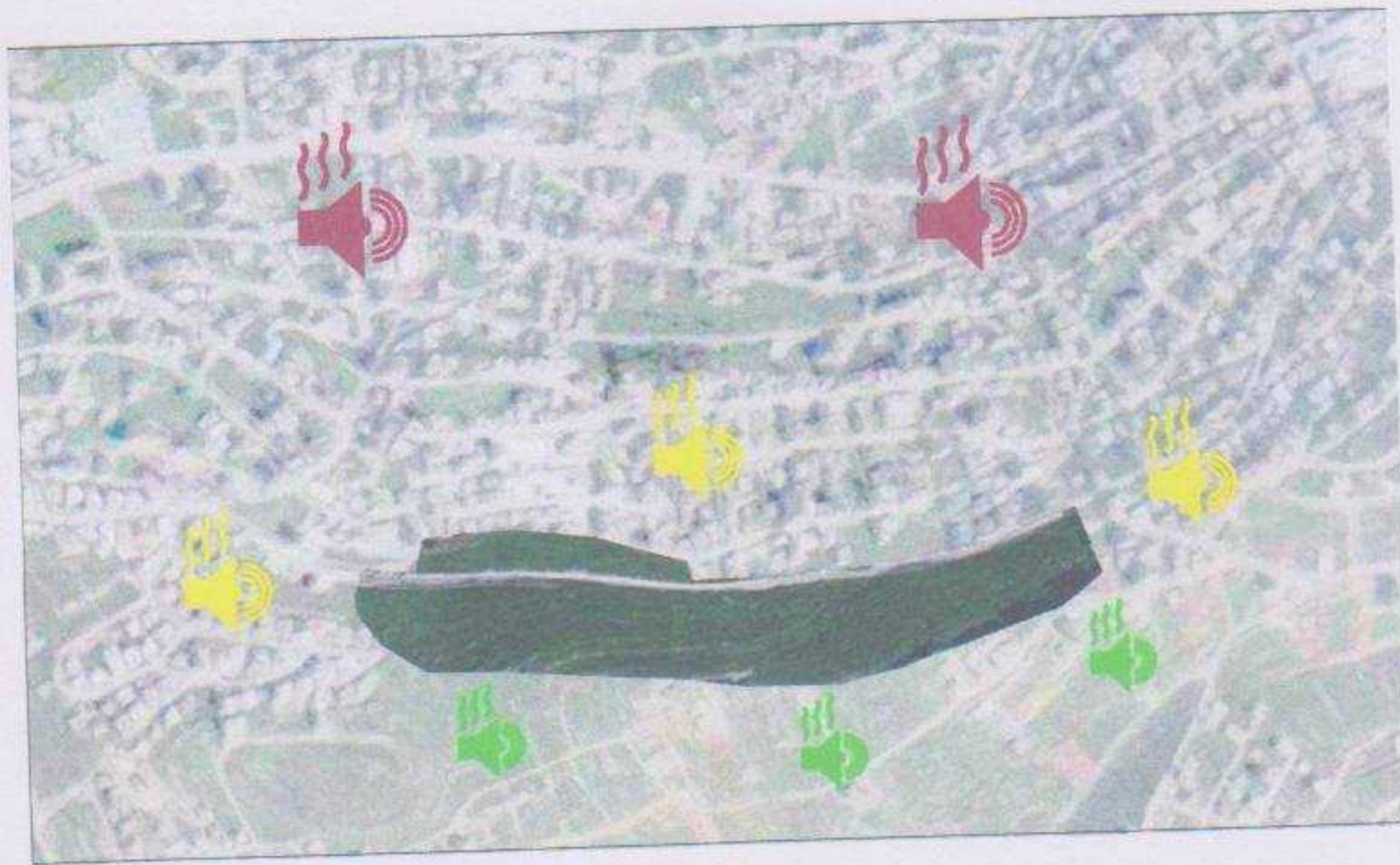
٣.٥.٦ تحليل الرياح والشمس لقطعة الارض المقترحة:-



الشكل (٢٥-٦) :- تحليل حركة الرياح والشمس .

المصدر :- (الباحثون) .

٣.٥.٦ تحليل الازعاج لقطعة الارض المقترحة:-



الشكل (٢٦-٦) :- تحليل حركة الازعاج .

المصدر :- (الباحثون) .





المنطقة الغربية المؤدية للموقع



المفرق الغربي المؤدي للموقع



من داخل الموقع من الجهة الشرقية



المفرق المؤدي لشارع الاستخبارات المؤدي للموقع من الجهة الشرقية



شارع المخفية الذي نصل اليه من شارع رفيديا للموقع



الشكل (٦-٢٠) :- خارطة الوصولية للموقع.

المصدر:- (الباحثون)

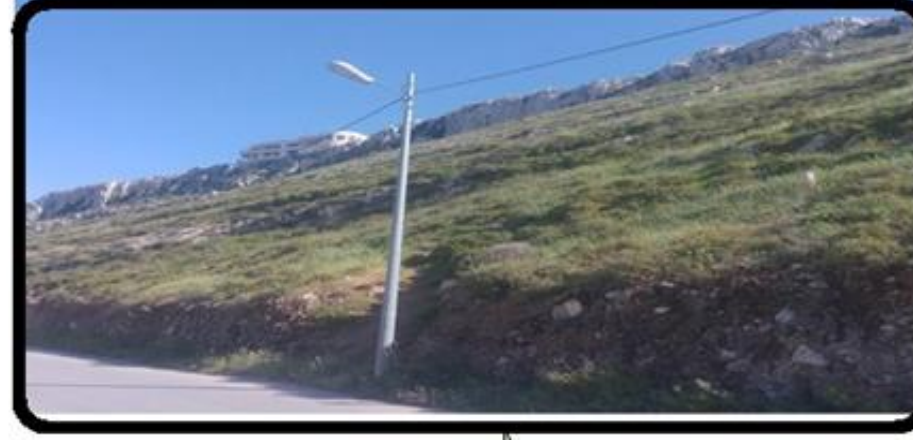


شارع الاستخبارات المؤدي للموقع من المنطقة الشرقية

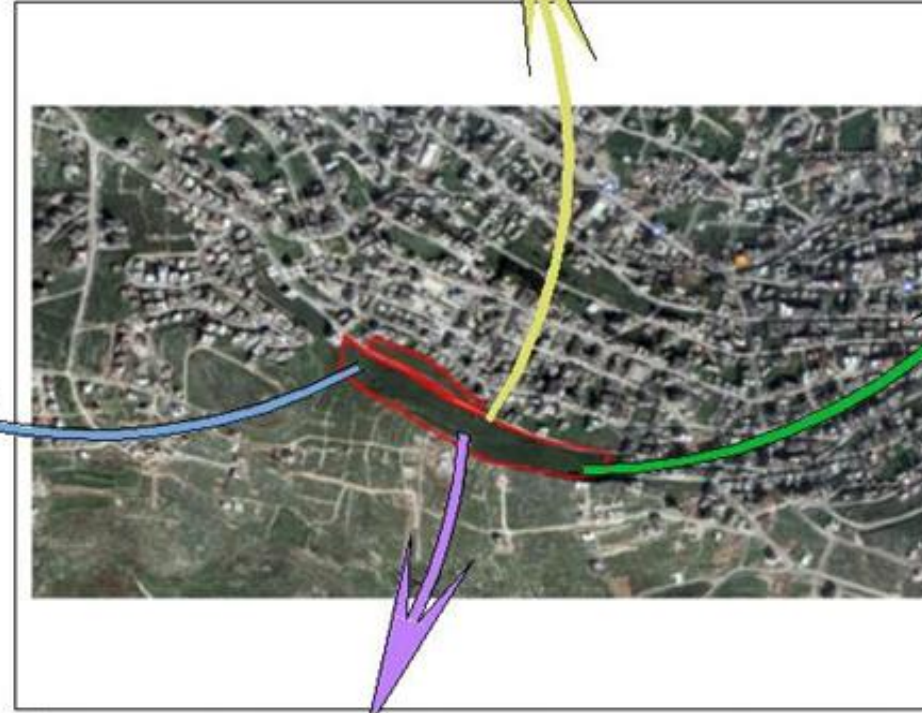
يبين الشكل صور فوتوغرافية من المفترقات الرئيسية التي تؤدي الى موقع المشروع



الموقع من الاسفل  
الى الاعلى



تبين الصورة الجهة  
الغربية من الموقع



تبين الصورة الجهة  
الغربية من الموقع



الموقع من الاعلى  
الى الاسفل

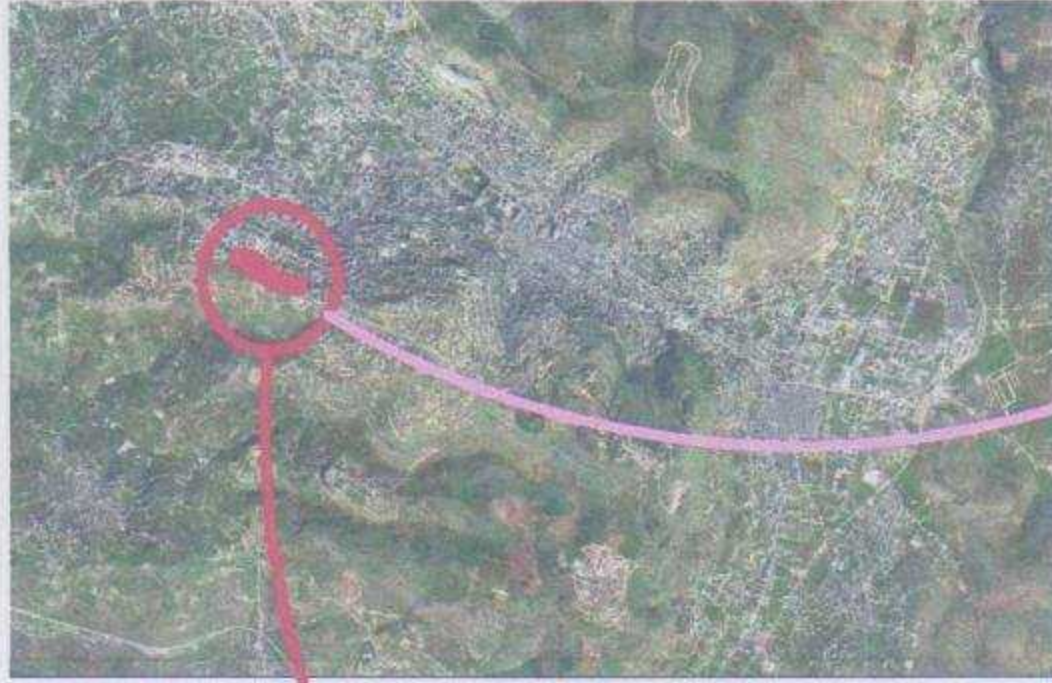
الشكل (٦-٢١) :- زوايا رؤية المشروع من الداخل الى الخارج.  
المصدر:- (الباحثون)



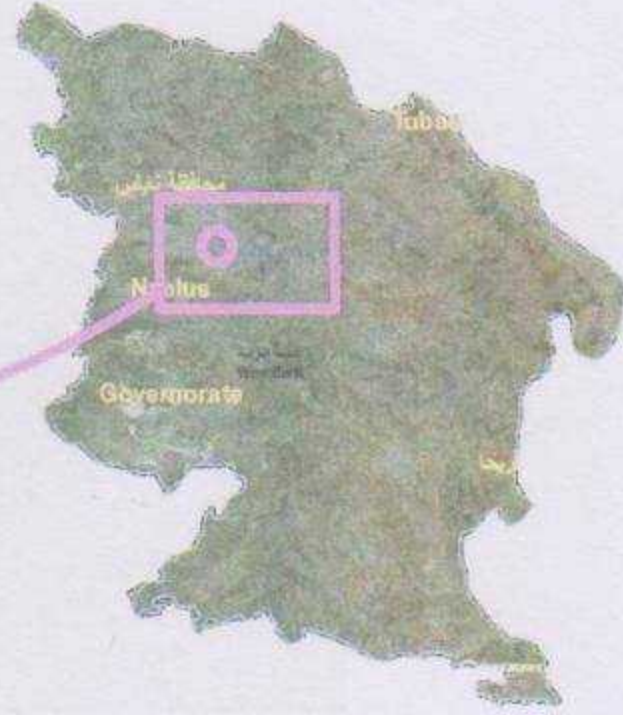
### ٣.٦ تحليل موقع العام للمشروع بالنسبة لمدينة نابلس:-

#### ١.٣.٦ الموقع بالنسبة لمدينة نابلس :-

تقع ارض المشروع في سلسلة جبال جرزيم (الجبل الجنوبي) في منطقة اسمها المخفية على ارتفاع ٨٠٠ متر عن سطح البحر، حيث تقع في حدود مدينة نابلس من الجهة الجنوبية الغربية، ويحد قطعة الارض من الجنوب قرية تل ومن الشمال والشرق منطقة المخفية والغرب منطقة العامرية<sup>١</sup>.



الشكل (٦-١١) : منطقة الدراسة بنسبة للمدينة .  
المصدر ( www.geomolg.ps )



الشكل (٦-١٠) : خارطة نابلس .  
المصدر ( www.geomolg.ps )

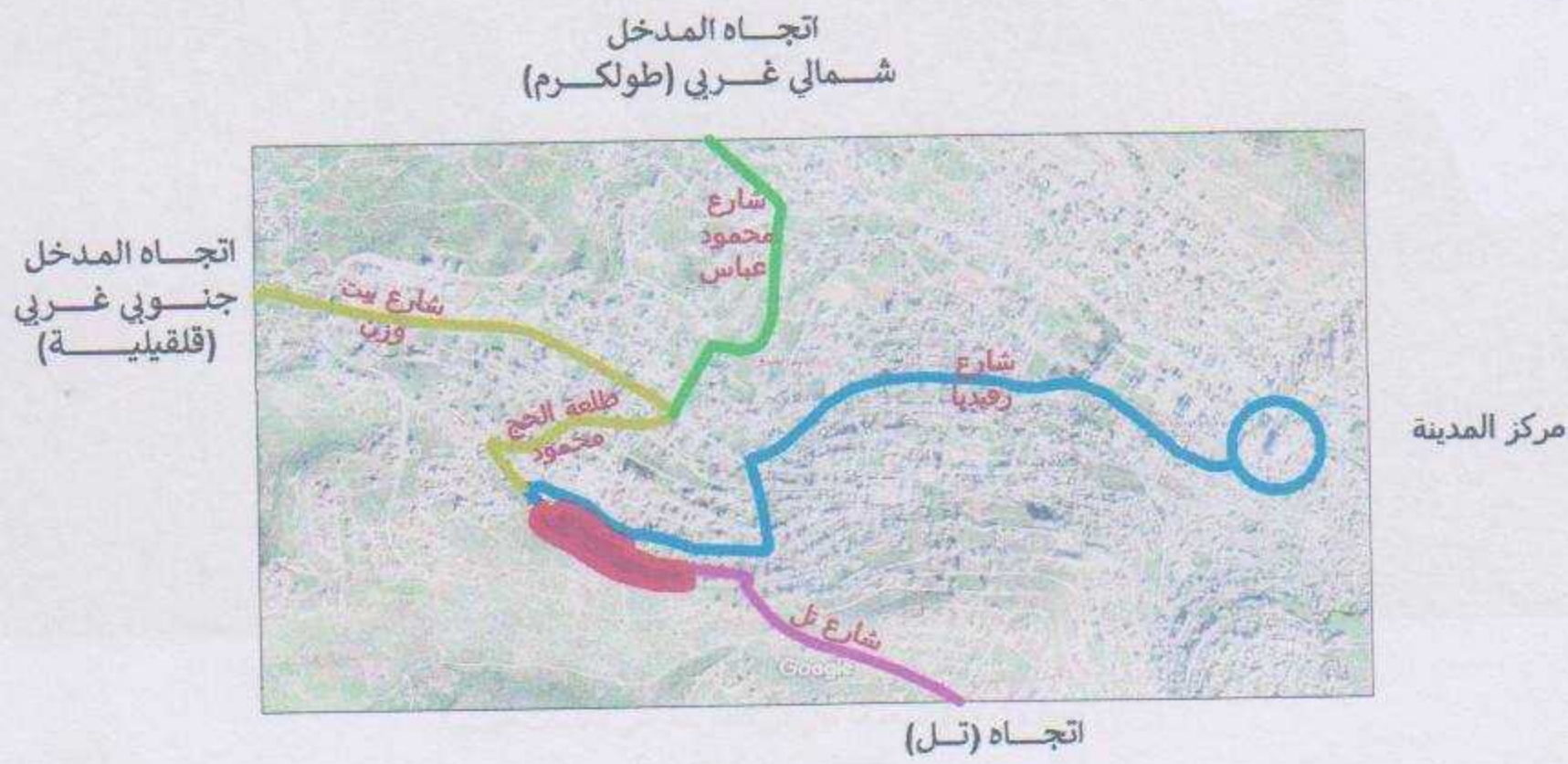


الشكل (٦-١٢) : منطقة و موقع الدراسة  
المصدر ( www.geomolg.ps )



### ٢.٣.٦ محاور الحركة والوصولية :-

تبعد قطعة ارض المشروع ٢ كم عن مركز المدينة كما هو مبين بالشكل رقم (٦-١٣)، ونستطيع الوصول للموقع من منتصف المدينة الى منطقة رفيديا في الشرق ومن ثم الى شارع الحج محمود صعودا الي الموقع ومن المميز للموقع اطلالته الجميلة على كل المدينة .



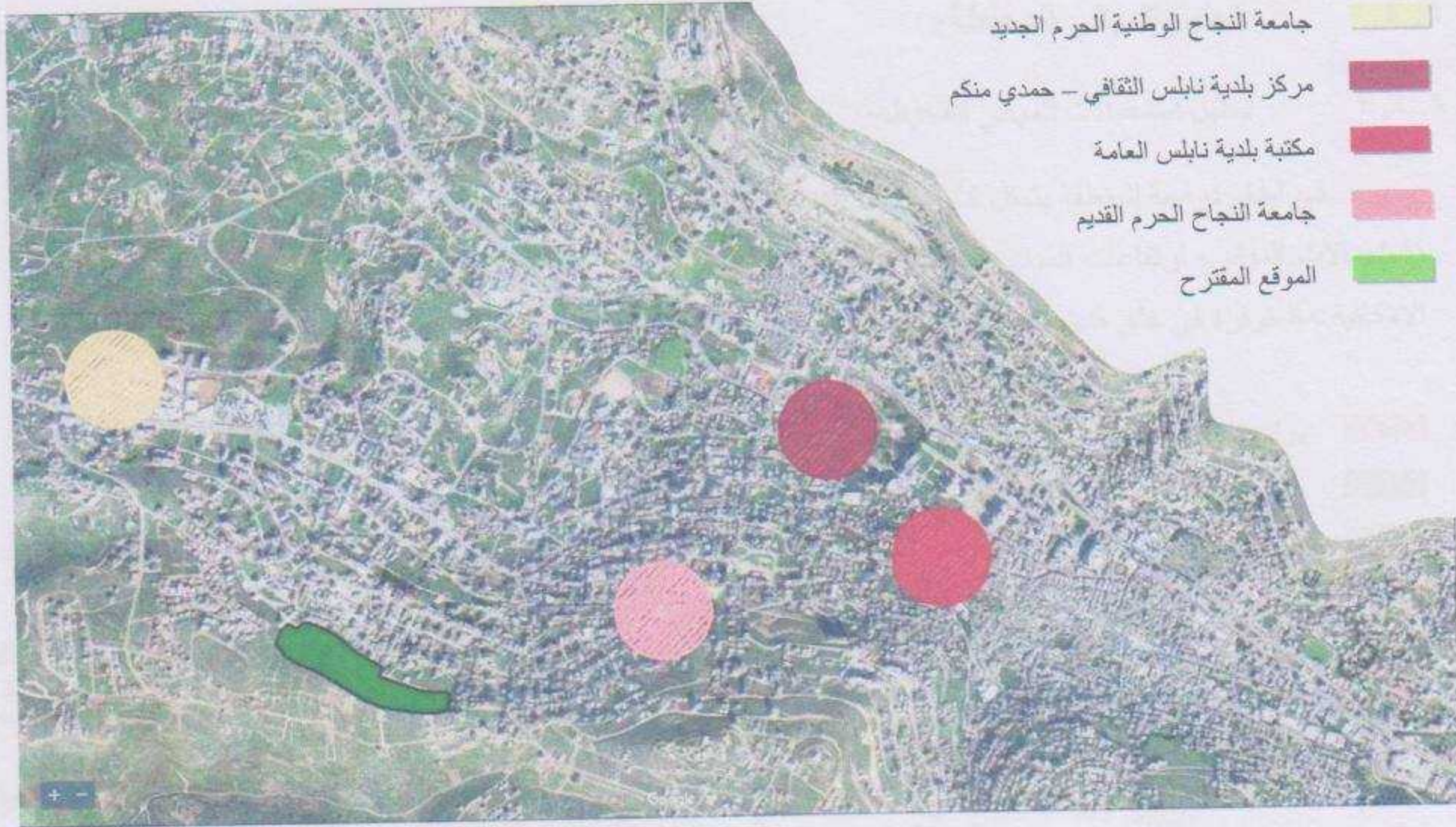
الشكل (٦-١٣) : محاور الحركة والوصولية  
المصدر ( www.geomolg.ps )

من المرفق اعلاه نلاحظ تحليل لمنظومة الحركة في المنطقة المحيطة للأرض المقترحة والتي تقع في شارع تل، وهذا يأتي تباعا لأهمية دراسة منظومة الحركة وكيف يمكن للمصمم خلق الراحة الحركية لسكان وتنظيم الحركة المرورية دون الوقوع في اي شكل من الازمات المرورية التي تساهم في انتاج الحالة السيئة للمجاورين والمستعملين بشكل عام .  
كما اننا نلاحظ قرب الموقع المقترح من مركز المدينة والخدمات العامة (بلدية ومستشفيات و المدارس و خدمات العامة) وهذا يعطي المكان تميز جيد وقدرة عالية في تحقيق الأهداف خاصه ان مشروع ضاحية السكنية يعتمد بشكل اساسي على قربه من جميع الخدمات عامة وحيوية كبيرة .

### ٣.٣.٦ تحليل الخدمات المحيطة :-

في اطار دراسة المنطقة بشكل كامل يجب دراسة الخدمات القريبة من الموقع المقترح ( المستشفيات ، جامعات ، مركز المدينة . دفاع المدني ، حدائق والمنزهات ..... وغيرها ) ، لأسباب تعود في خلق قاعدة معلومات متعددة ومعرفة بمكانيات الموقع بشكل عام للخدمات التي تساعد على راحة ورفاهية السكان .





الشكل (١٦-٦) :- علاقة الارض المقترحة على الخدمات الثقافية وتعليمية  
المصدر :- ( الباحثون )



الشكل (١٧-٦) :- علاقة الارض المقترحة على الخدمات الترفيهية  
المصدر :- ( الباحثون )



## ٤.٦ تحليل المباني المحيطة:

### ١.٤.٦ تحليل استعمالات المباني المحيطة:

في إطار دراسة المنطقة بشكل كامل وذلك لأسباب تعود في خلق قاعدة معلومات متعددة ومعرفة روح المكان تم دراسة (استعمالات المباني، ارتفاعات المباني، والمعالم، والخدمات) بالإضافة الى دراسة المشهد الحضري لذات المنطقة، لتحديد الامكانيات المتوفرة في خلق ضاحية سكنية ذات مقومات وامكانيات كبيرة لتحقيق راحة السكان وحتياجاتهم.



الشكل (٦-١٨) خارطة توضع مخطط لاستعمالات المباني المحيطة

المصدر: (الباحثون)

في المرفق اعلاة توضح لنا الخارطة استعمالات المباني المجاورة التي يغلب عليها المباني السكنية و السكنية التجارية ، وكما نلاحظ ان المنطقة القريبة من موقع المقترح يغلب عليه المباني السكنية مما يوفر الجو المناسب والهدوء داخل موقع الدراسة وبنفس الوقت فان الخدمات يمكن الوصول بسهولة .



## ٢.٤.٦ ارتفاعات المباني المحيطة بالموقع :-

في اطار دراسة المنطقة بشكل كامل يجب دراسة الارتفاعات المباني المحيطة ، لأسباب تعود في خلق قاعدة معلومات متعددة ومعرفة بمحددات الموقع ارتفاعات المباني التي تمنع اشعة الشمس ورياح من الوصول الى موقع المقترح .

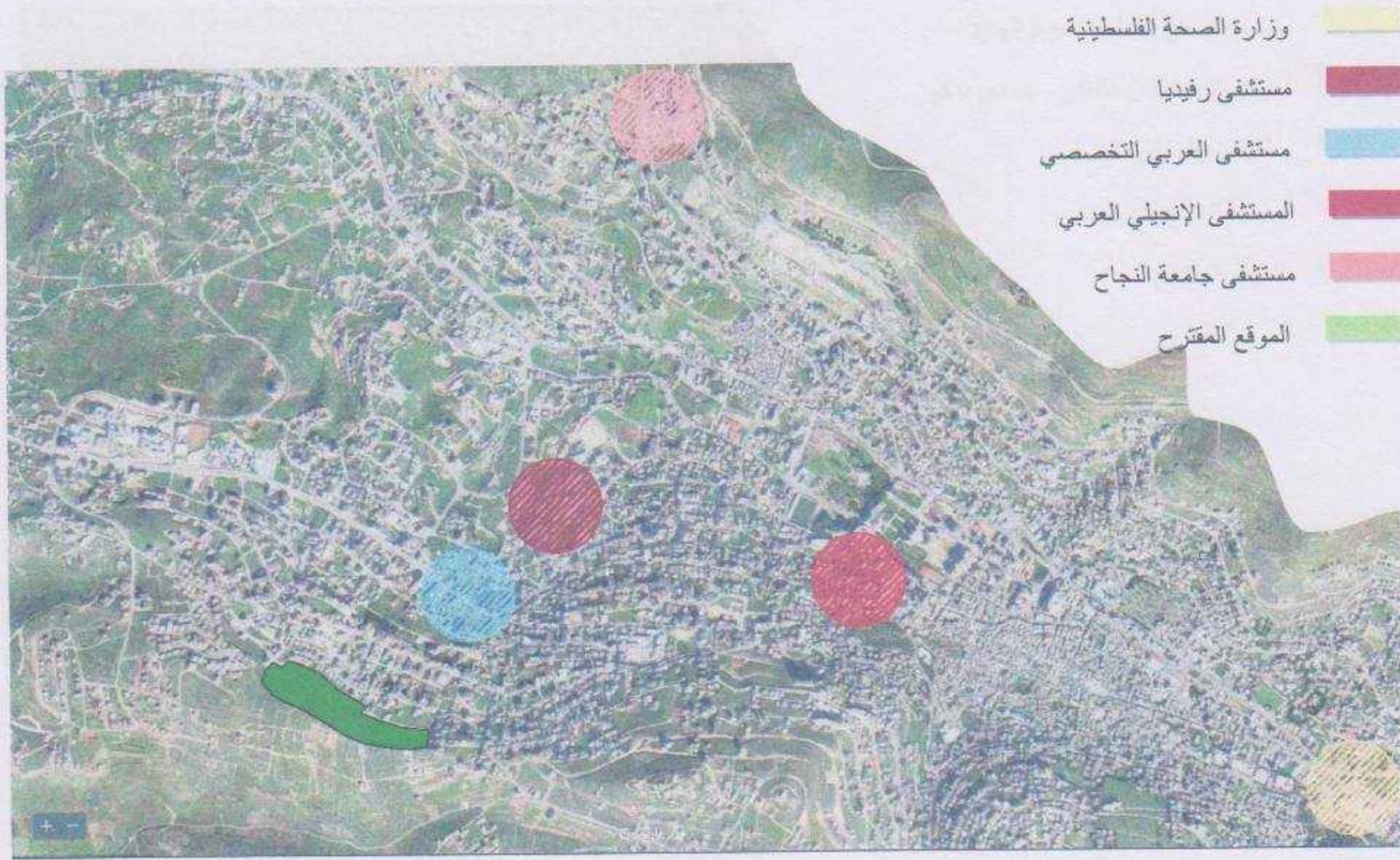
بالاضافة الى دراسة المشهد الحضري لذات المنطقة ، لتحديد الامكانيات المتوفرة لخلق تناغم مع بيئة المحيطة وتكوين العمراني يحاكي طبوغرافية الاراض ايضا خلق ضاحية سكنية ذات مقومات وامكانيات كبيرة لتحقيق راحة السكان وحتياجاتهم .



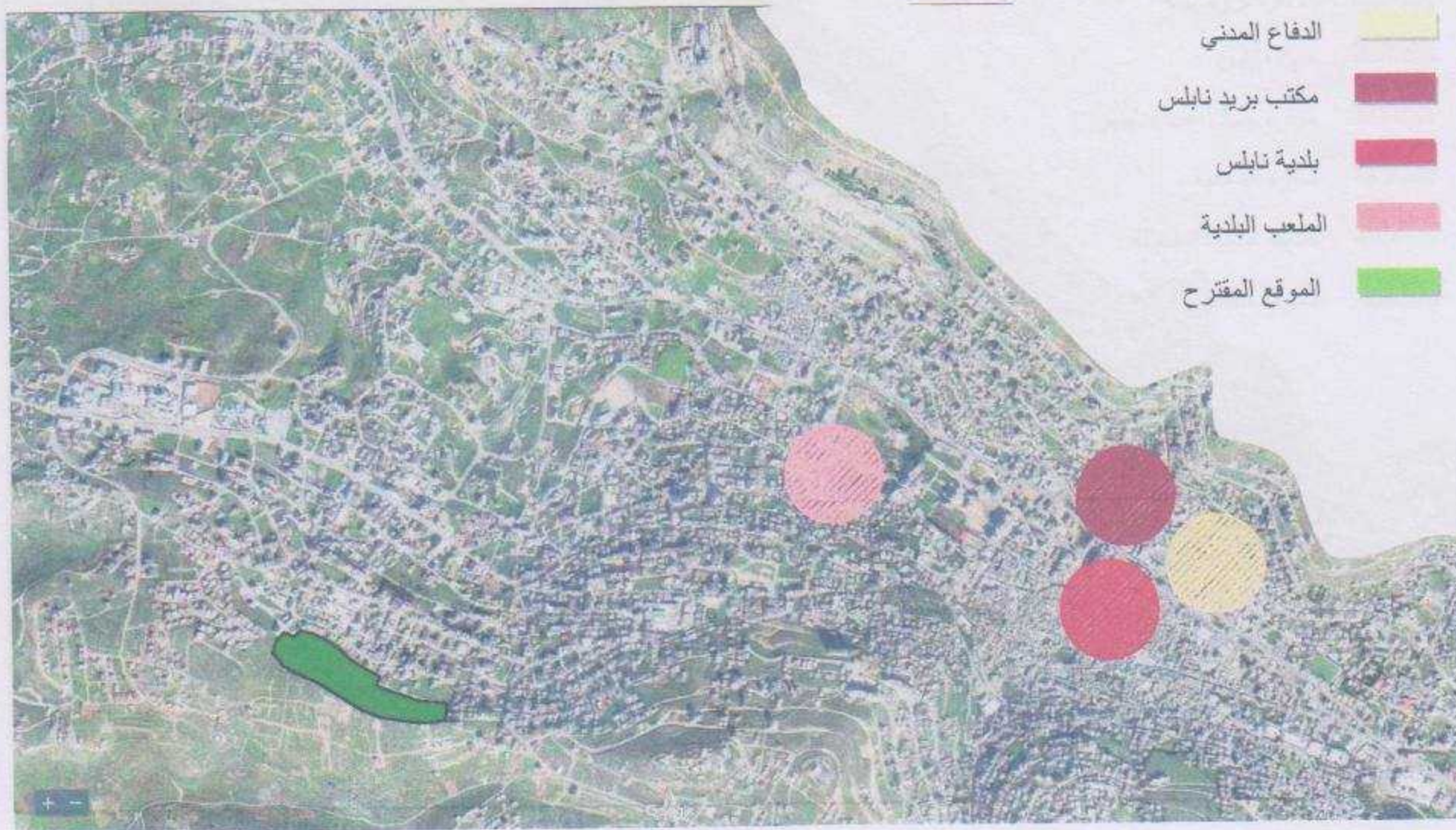
الشكل (٦-١٩) خارطة توضع مخطط ارتفاعات المباني المحيطة

المصدر: (الباحثون)





الشكل (٦-١٤) :- علاقة الارض المقترحة على الخدمات الصحية  
 المصدر :- ( الباحثون )



الشكل (٦-١٥) :- علاقة الارض المقترحة على الخدمات العامة  
 المصدر :- ( الباحثون )