

م الله الرحمن الرحيم

جامعة بوليتكنك فلسطين



كلية الهندسة والتكنولوجيا
دائرة الهندسة المدنية والمعمارية

مشروع تخرج:

تصميم مركز الإستثمار الفلسطيني

فريق العمل:

شروق حمدي كركي علي محمد هيثم أبو منشار مرام محمد جهاد العويوي

مشرف المشروع:

د. غسان جوده الدويك

الخليل _ فلسطين

حزيران /

بسم الله الرحمن الرحيم

تصميم مركز الإستثمار الفلسطيني

فريق العمل:

شروق حمدي كركي علي "محمد هيثم" أبو منشار مرام "محمد جهاد" العويوي

مشرف المشروع:

د. غسان جوده الدويك

مشروع التخرج

مقدم إلى دائرة الهندسة المدنية والمعمارية
في كلية الهندسة والتكنولوجيا
جامعة بوليتكنك فلسطين



لوفاء بجزء من متطلبات الحصول على
درجة البكالوريوس في الهندسة تخصص هندسة معمارية

جامعة بوليتكنك فلسطين

الخليل - فلسطين

حزيران -

بسم الله الرحمن الرحيم
شهادة تقييم مشروع التخرج

جامعة بوليتكنيك فلسطين
الخليل - فلسطين

تصميم مركز الإستثمار الفلسطيني

فريق العمل:

شروق حمدي كركي علي "محمد هيثم" أبو منشار مرام "محمد جهاد" العويوي

بناء على توجيهات الأستاذ المشرف على المشروع وبموافقة جميع أعضاء اللجنة الممتحنة ، تم تقديم هذا المشروع إلى دائرة الهندسة المدنية والمعمارية في كلية الهندسة والتكنولوجيا للوفاء الجزئي بمتطلبات الدائرة لدرجة البكالوريوس.

توقيع رئيس الدائرة

الإسم: د. هيثم عياد

توقيع مشرف المشروع

الإسم: د. غسان جوده الدويك

حزيران -

الإهداء

إلى الذين ساروا مع الفجر ليخطوا لنا طريق العودة.....إليكم شهداينا

إلى نبع المحبة والحنان.....إليك أُمي الغالية

إلى رمز البذل والعطاء.....أبي الحبيب

إلى عنوان سعادتي.....إخواني المحبين

إلى أجمل هدية من السماء.....أصدقائي الأوفياء

إلى الشموع التي تحترق لتضيء لنا طريقنا.....أساتذتي الأعزاء

إلى منبر النور الدائم.....جامعة بوليتكنك فلسطين

إلى كل من ساعدنا لنقدم هذا العمل المتواضع

فريق العمل

الأكر والأكدي

إن الشكر والمنة لله وحده ، الذي لا يحمد على مكروه سواه

نتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى جامعتنا العزيزة..... "جامعة بوليتكنك فلسطين"التي احتضنتنا طوال فترة دراستنا في كلية الهندسة والتكنولوجيا.....

كما نتقدم بالشكر الجزيل إلى أستاذنا ومشرفنا القديرالدكتور غسان الدويك.....امتنانا له على مساعدتنا وتوجيهنا ودفعنا نحو الأفضل.....

ولا ننسى بالشكر والتقدير مؤسسة صندوق الاستثمار الفلسطيني ، رام الله المالك الحالي للأرض المقترح إقامة المشروع عليها.... ونخص بالذكر المهندس علي حمد مدير دائرة الإستثمارات الفلسطينية في الصندوق.....

كما نتقدم بالشكر والامتنان لبلدية البيرة ، قسم الهندسة..... ونخص بالذكر المهندسة ديمة جودة.....لما قدمته لنا من معلومات قيمة تدعم المشروع

وفي النهاية نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى كل من ساهم في انجاز هذا البحث المتواضع.....

فريق العمل

الملخص

تصميم مركز الإستثمار الفلسطيني

فريق العمل:

شروق حمدي كركي علي "محمد هيثم" أبو منشار مرام "محمد جهاد" العويوي

جامعة بوليتكنك فلسطين_ 2008

إشراف:

د. غسان جوده الدويك

تواجه الإقتصاد الفلسطيني العديد من المشاكل والصعوبات والتي نتجت بشكل رئيسي من كونه تابعاً للاقتصاد الإسرائيلي و من الضعف والشلل في مختلف جوانبه، ولأجل ذلك أقيمت العديد من المؤتمرات والندوات لمواجهة هذه التحديات التي كانت تمنع السوق المالي من التطور، ونتج عن هذه المؤتمرات والندوات العديد من التوصيات وأهمها إنشاء هيئة سوق رأس المال والتي بدورها تعمل على مواجهة التحديات التي تواجه السوق المالي، و إصدار قانون الأوراق المالية ومراقبة التعاملات ، بالإضافة الى الحث على تعاون القطاع الخاص مع القطاع العام في عملية التنمية الإقتصادية ، وخلق بيئة استثمارية أكثر أمناً وسلاسة للتعامل المالي، وتفعيل دور البورصة في عمليات الاستثمار إلى أن صندوق الاستثمار الفلسطيني لديه فكرة أولية عن مشروع مماثل لتأريخه ، ومن هنا كررنا وقتنا وجهدنا في تصميم مركز للإستثمار الفلسطيني ليكون الوجهة الإقتصادية الداعمة لمشاريع الرائدة في بلدنا الحبيب ، ولتحقيق هذا الهدف تمت دراسة مراكز مشابهة وبورصات ومراكز استثمار عربية وعالمية ، والتي أخذت بعين الإعتبار عند تحديد هيكلية المشروع والفراغات المعمارية المقترحة فيه بما يناسب الوضع الفلسطيني ، تبعها اختيار قطعة أرض في مدينتي رام الله والبيرة لما تمتاز به من مؤهلات وباعتبارها المركز الرئيسي للسلطة الوطنية الفلسطينية ، لحين الوصول إلى الفلسفة المعمارية في تصميم الموقع العام والمباني القائمة عليه . ومن هنا يأتي دور المركز في العمل على الأهداف التي أوجدت من أجلها حيث سيعمل على توفير قاعدة من الاستقرار الاقتصادي من خلال: تحفيز القطاعات الاستثمارية المحلية وجذب امكانيات الاستثمار العربية والدولية، تفعيل دور القطاع الخاص في عملية النمو والتنمية الاقتصادية ، إعداد الندوات وتنظيم المؤتمرات و ورش العمل الخاصة بالاقتصاد الوطني الفلسطيني وعلاقاته الإقليمية والدولية ، قيادة النشاط الاستثماري والتوظيفي للأفراد والمؤسسات ، استقبال الزوار من رجال الأعمال والمستثمرين سواء من داخل الضفة الغربية أو خارجها أو على المستوى العربي أو العالمي ، تنظيم معارض الصناعات الوطنية لتنشيط الحركة الاقتصادية بهدف تشجيع الاستثمار في المنطقة .

Abstract

Palestine Investment Center Design

Group of Work:

Shoroq Hamdi Karaki

Ali M. M. Abumunshar

Maram Moh'd Jihad Ewaiwi

Palestine Polytechnic University - 2007

Supervisor:

Dr. Ghassan J. Al-Dweik

The Palestinian economy has many problems, resulting from being dependant on the Israeli economy. Many conferences were held to face the challenges that hinder the Palestinian financial market from improving. They recommended the creation of finance papers law, the establishment of exchange market council and encouraging the role of the private sector to join the public sector. These conferences tried to establish a secure and flexible environment for investment. The Palestinian investment found has a vision to suggest a project like ours. There for we dedicated our time and efforts to study a proposal for designing Palestinian investment center (PIC) to be a supportive contribution for leading project in our developing state . To achieve this goal we studied many cases for similar projects in the Arab world and in some foreign countries We took in consideration to conclude the structure of the project that suites the Palestinian needs. Our choice of a piece of land in Ramallah -Albiereh enhances their importance as a center of the Palestinian National Authority. We try to come with a philosophy for the site plan and the buildings included. The role of the PIC in founding a stable economical base by: stimulating local investment sectors; attracting international and regional investment potentials; activating and supporting the role of the private sector in the process of economic growth and development; facilitating the investment process for the Palestinians; preparing and organizing of symposia, conferences and workshops about the Palestinian national economy ; leading of employment and investment activity of individuals and institutions ; receiving businessmen and investors from the west bank , the Arab world or globally ; finally, organizing exhibitions for national industries to stimulate Economic movement aimed to encourage investment in the region.

رس المحتويات

الصفحة

الموضوع

I		صفحة العنوان الرئيسية
II	II	صفحة عنوان المشروع وتوقيع المشرف ورئيس الدائرة
III	...	الإهداء
IV		الشكر والتقدير
V		الملخص
VII		فهرس المحتويات
XI		فهرس الجداول
XII		فهرس الأشكال والصور
XV		جدول المصطلحات

الفصل الأول: الاقتصاد الفلسطيني

تمهيد

الاقتصاد الفلسطيني:

نبذة عن الاقتصاد الفلسطيني.

القوة في الاقتصاد الفلسطيني.

المقومات الرئيسية للاقتصاد الفلسطيني.

9 واقع ومستقبل الاقتصاد الفلسطيني:

9 العوامل والتحديات التي تواجه الاقتصاد الفلسطيني.

10 التوجه المستقبلي للاقتصاد الفلسطيني.

11 الاستثمار في فلسطين:

1 البيئة الاستثمارية في فلسطين.

12 البيئة الاستثمارية في فلسطين.

14 المصائد والمراجع.

16 الفصل الثاني: أهمية المشروع مكوناته وفعالياته

17 أهمية وجود مشروع مركز الإستثمار الفلسطيني.

19 قطاعات الإستثمار في السوق الفلسطينية.

20 فعاليات المشروع:

23 المبني الأول: سوق الأوراق المالية (البورصة).

المبنى الثاني: صندوق الإستثمار الفلسط

المبنى الثالث: ال العامة تشجيع الإستثم ار

المبنى الرابع: معهد الدراسات المالية والمصرفية

المبنى الخامس: مجمع الخدمات المصرفية

المبنى السادس: الفندق

المساحة الكلية للمباني المقترحة

الجـ دول الزمني للمشروع

المصمـ ادر والمراجع

الفصل الثالث: تحليل الموقع

منطقة الشـ رق الأوسط

موقع فلسطـ ين من الشرق الاوسط وأهميتها:

الناحية الاستراتيجية والحضارية

الناحية الدينية والسي

الناحية التجـ اريـ

الموقع الجغرافي للمدينتن التوام (رام الله - البيرة)

اهمـ مدينتي رام الله- البيرة

موقع الأرض المقـ رحة

المنـ اخ في رام الله والبيرة:

الحرارة

الرياح

الرطوبة

الأمطار

تحليـ ل الموقع :

النواحي الفيزيائية:

الشـ وارع المحيطة

استعمالات الأراضي المحيطة بالموقع

إطـ لالة الموقع

الضـ جيج

النواحي الجغرافية:

طـ يوغرافية الأرض

نصـ ريف مياه الامطار

حرركة الرياح على الموقع

حركة الشمس .

معدل الهطول السنوي .

الوضع القائم والمعالم الرئيسية .

ارتفاعات المباني .

اسباب اختيار الموقع في مدينة البيرة :

المدينة .

الموقع .

المصادر والمراجع .

الفصل الرابع: الحالات الدراسية

التجارية - زلين

الغرفة

المصمم .

الموقع .

الهدف من المشروع .

فكرة المشروع .

رصف وتحليل للمشروع .

الغرفة التجارية الصناعية - المملكة العربية السعودية .

المصمم .

الموقع .

الهدف من المشروع .

فكرة المشروع .

رصف وتحليل للمشروع .

ار الأوروبي - اكسمبورج .

بنك الإستئم

المصمم .

الموقع .

فكرة المشروع .

رصف وتحليل للمشروع .

ة التمويل الدولية .

مبنى إدارة مؤسس

المصمم .

الموقع .

الهدف من المشروع .

فكرة المشروع .

رصف وتحليل للمشروع .

مركز دبي المالي الدولي .

المصمم _____ م .

الموقع _____ م .

الهدف من المشروع _____ م .

نكرة المشروع _____ م .

رصف وتحليل للمشروع _____ م .

المصادر والمراجع _____ م .

الفصل الخامس: فكرة وفلسفة المشروع

فكرة المشروع _____ م .

فلسفة المشروع _____ م .

فلسفة الموقع العام _____ م .

فلسفة مبنى سوق الأوراق المالية (البورصة) _____ م .

فلسفة مبنى معهد الدراسات المالية والمصرفية _____ م .

وصف الحلول المعمارية في تصميم: _____ م .

الموقع العام _____ م .

مبنى سوق الأوراق المالية (البورصة) _____ م .

مبنى معهد الدراسات المالية والمصرفية _____ م .

المصادر والمراجع _____ م .

الخاتمة

التوصيات

المصادر والمراجع

الملاحق

ملحق (أ): ورقة صندوق الاستثمار الفلسكيني ومجلة رؤية .

ملحق (ب): المعايير التصميمية .

ملحق (ج): المواقع الهامة في مدينتي رام الله والبييرة .

فهرس الجدوا

الصفحة

الموضوع

رقم الجدول

(-)	نطاغات الاستثمار في السوق الفلسطينية.
(-)	فعاليات الإدارة ومساحاتها.
(-)	مساحة الفراغات المكونة لدائرة العلاقات العامة.
(-)	مساحة الفراغات المكونة لدائرة العلاقات الدولية.
(-)	مساحة الفراغات المكونة لدائرة التدريب والتأهيل.
(-)	مساحة الفراغات المكونة لقاعة التداول.
(-)	للراغات المكونة لمركز الأيداع والتحويل ومساحاتها.
(-)	للراغات المكونة لدائرة أنظمة التكنولوجيا ومساحاتها.
(-)	للراغات المكونة لوحدة التحكم ومساحاتها.
(-)	للراغات المكونة للمعرض ومساحاتها.
(-)	للراغات المكونة للمكتبة ومساحاتها.
(-)	للراغات المكونة لنادي رجال الأعمال ومساحاتها.
(-)	للراغات المكونة للمطعم الرئيسي ومساحاتها.
(-)	فراغات خدماتية متفرقة.
(-)	طابق موقف السيارات.
(-)	للراغات المكونة لهيئة سوق المال ومساحاتها.
(-)	للراغات والفعاليات المكونة للطابق الأرضي في مبنى المعهد ومساحاتها
(-)	للراغات والفعاليات المكونة للطابق الأول في مبنى المعهد ومساحاتها
(-)	للراغات والفعاليات المكونة للطابق الثاني في مبنى المعهد ومساحاتها
(-)	للراغات والفعاليات المكونة للطابق الثالث في مبنى المعهد ومساحاتها
(-)	للراغات والفعاليات المكونة للطابق مواقف السيارات في مبنى المعهد ومساحاتها
(-)	المساحة الكلية للمباني المقترحة.
(-)	زمن المشروع () .
(-)	عدد السيارات المارة في شارع الإرسال باعتباره شريان حيوي في مدينتي رام الله والبيرة.

رقم الشكل	الموضوع	الصفحة
(-)	فعاليات المشروع.	
(-)	علاقة الدوائر المختلفة بصالة المدخل.	
(-)	علاقة قاعة التداول في الدوائر الأخرى.	
(-)	داخل قاعة التداول.	
(-)	علاقة المكتبة بالفعاليات الأخرى.	
(-)	علاقة النشاطات الخدمائية بالفعاليات الأخرى.	
(-)	علاقة الأنشطة المختلفة مع المدخل الرئيسي.	
(-)	خارطة الشرق الأوسط.	
(-)	الثروات الطبيعية في فلسطين.	
(-)	موقع مدني رام الله والبيرة من الضفة الغربية.	
(-)	المخطط الهيكل لمدينة البيرة وموقع الأرض بالنسبة له.	
(-)	الشوارع المحيطة بالأرض المقترحة.	
(-)	شارع الإرسال.	
(-)	شارع الكوثر.	
(-)	الشوارع المحيطة بالأرض المقترحة.	
(-)	الإطلالة من وعلى الموقع.	
(-)	الضجيج الذي يتعرض له الموقع من الشوارع المحيطة.	
(-)	طوبوغرافية الأرض.	
(-)	شكل تقريبي لخطوط الكنتور في الموقع.	
(-)	تصريف المياه في الموقع.	
(-)	انحدار الأرض.	
(-)	حركة الرياح على الموقع.	
(-)	حركة الشمس على الموقع.	
(-)	معدل الهطول السنوي.	
(-)	الإطلالة الشمالية للأرض.	
(-)	الإطلالة الشرقية.	
(-)	المنشآت العسكرية وسكنات التدريب التابعة للأمن الوطني الفلسطيني.	
(-)	برج الإرسال.	
(-)	ارتفاعات المباني القريبة من الموقع.	

- (-) الموقع العام لغرفة تجارة برلين.
- (-) غرفة تجارة برلين.
- (-) المسقط الأفقي للدور الأرضي ،غرفة تجارة برلين.
- (-) المسقط الأفقي للدور الثاني ،غرفة تجارة برلين.
- (-) قطاع خلال الأتريوم وقاعة التداول ،غرفة تجارة برلين.
- (-) السقف الذي يغطي غرفة تجارة برلين.
- (-) الواجهة الجانبية لغرفة تجارة برلين.
- (-) الغرفة التجارية الصناعية في المنطقة الشرقية المملكة العربية السعودية.
- (-) الموقع العام للغرفة التجارية الصناعية المملكة العربية السعودية.
- (-) المسقط الأفقي للدور الأرضي للغرفة التجارية الصناعية المملكة العربية السعودية.
- (-) المسقط الأفقي للدور الأول ، غرفة التجارة الصناعية المملكة العربية السعودية.
- (-) قطاع عمودي على مدخل الغرفة التجارية الصناعية المملكة العربية السعودية.
- (-) الواجهة الشمالية للغرفة التجارية الصناعية المملكة العربية السعودية.
- (-) الموقع العام بنك الإستثمار الأوروبي لكسمبورج.
- (-) بنك الإستثمار الأوروبي لكسمبورج.
- (-) المسقط الأفقي في مستوى المدخل بنك الإستثمار الأوروبي لكسمبورج.
- (-) المسقط الأفقي للدور الأرضي لبنك الإستثمار الأوروبي لكسمبورج.
- (-) قطاع أفقي داخل بنك الإستثمار الأوروبي لكسمبورج.
- (-) المسقط الأفقي للدور الأرضي مبنى إدارة مؤسسة التمويل الدولية.
- (-) مبنى إدارة مؤسسة التمويل الدولية، واشنطن.
- (-) الأتريوم الداخلي لمبنى إدارة مؤسسة التمويل الدولية.
- (-) الأتريوم لمبنى إدارة مؤسسة التمويل الدولية.
- (-) الموقع العام لمركز دبي المالي، دبي.
- (-) البوابة لمركز دبي المالي، دبي.
- (-) التدرج في مؤشر البورصة.
- (-) المائدة المستديرة في عصر المال ارثر.
- (-) الفكرة التصميمية في الموقع العام.
- (-) النمو والتطور على مدى السنين المختلفة.
- (-) مؤشر يحتوي على كتل تدل على أحجام الأرباح والتداولات.
- (-) منظور للمبنى تظهر فيه التدرجات في المسقط الأفقي والواجهات.
- (-) منظور للمبنى يظهر فيه النمو في كتل المبنى.
- (-) الفكرة التصميمية في تصميم معهد الدراسات المالية والمصرفية

- (-) توزيع الفعاليات المختلفة على طوابق معهد الدراسات المالية والمصرفية
- (-) منظور للمبنى يظهر فيه التدرجات في الواجهات
- (-) الموقع العام

فهرس المفاهيم والمصطلحات

بورصة الأوراق المالية : هي سوق منظم ولها قواعد تحكمها وتتم فيها عمليات بيع وشراء الأوراق المالية من خلال شركات السمسرة الأعضاء.

مجلس الإدارة : يتم انتخاب أعضاء مجلس الإدارة من قبل المساهمين من خلال الجمعية العامة التي تعقد سنويا. ويقوم أعضاء مجلس الإدارة بإدارة الشركة واتخاذ القرارات الإستراتيجية ومن ضمنها توزيع الأرباح.

الأسهم العادية : صكوك ملكية تعطي لحاملها الحق في حضور الجمعية العامة السنوية، والحصول علي توزيعات إذا ما حققت الشركة أرباحا.

السند : هو صك مديونية تستخدمه الشركات كوسيلة للاقتراض، حيث يتعهد مصدر السند أن يدفع لحامل السند فائدة أو (كوبون) محدد مسبقا طول مدة السند وأن يرد القيمة الاسمية للسند عند حلول تاريخ الاستحقاق، لذلك حامل السند يعتبر مقرض للشركة وليس مساهم فيها.

الأصول: هي كل ما تملكه الشركة من استثمارات مالية و عقارية .

التداول: شراء او بيع الاوراق المالية.

التعامل: تسجيل الاوراق المالية او اصدارها او الاكتتاب بها او ايداعها او ادراجها او تداولها او تمويل التعامل بها او اقراضها او اقتراضها او البيع المكشوف لها او رهنها او ارتئانها.

هيئة الاوراق المالية: تتمتع بشخصية اعتبارية ذات استقلال مالي واداري ولها بهذه الصفة القيام بجميع التصرفات القانونية بما في ذلك ابرام العقود وقبول المساعدات والتبرعات والمنح والهبات وتملك الاموال المنقولة وغير المنقولة اللازمة لتحقيق غاياتها. و تهدف الهيئة الى توفير المناخ الملائم لتحقيق سلامة التعامل في الاوراق المالية، وتنظيم وتطوير ومراقبة سوق الاوراق المالية وسوق راس المال ، وحماية حملة الاوراق المالية والمستثمرين فيها من الغش والخداع.

مركز ايداع الاوراق المالية: يقوم بتسجيل ونقل ملكية الاوراق المالية المتداولة في البورصة وتسوية اثمان تلك الاوراق المالية بين الوسطاء الماليين ، يتمتع بشخصية اعتبارية ذات استقلال مالي واداري، وله بهذه الصفة القيام

بجميع التصرفات القانونية بما في ذلك إبرام العقود وتملك الاموال المنقولة وغير المنقولة والتصرف.

شركات السمسرة : هي شركات السمسرة التي لديها ترخيص لمزاولة نشاط تداول الأوراق المالية بالبورصة

السمسار : هو وسيط في بيع وشراء الأوراق المالية، ويتقاضى السمسار عمولة سمسرة مقابل خدماته.

الركود : هو حالة الاقتصاد خلال فترات عدم النمو أو النمو المتناقص وزيادة نسبة البطالة.

الشركة القابضة: هي الشركة الأم التي تمتلك اغلب أسهم الشركات التابعة مما يتيح لها حق التصويت والسيطرة.

المؤشر : المؤشر هو قيمة عددية يقاس بها التغيير في الأسواق المالية. ويعبر عن المؤشر كنسبة مئوية للتغيير عند لحظة زمنية بعينها مقارنة بقيمة ما في فترة الأساس أو نقطة البدء. ويقاس المؤشر تحركات أسعار الأسهم أو السندات أو الصناديق... الخ، ارتفاعاً وانخفاضاً، الأمر الذي يعكس سعر السوق واتجاهها. أما عن مؤشر الأسهم فهو بالنسبة للمستثمر معيار لقياس مستوى سوق الأسهم ككل وأيضاً لقياس أداء سهم معين بالنسبة للسوق ككل.

شركات الاستثمار : هي شركات تقوم باستثمار أموالها في أوراق مالية متنوعة.

صناديق الاستثمار : يوجد نوعين من صناديق الاستثمار هما صناديق الاستثمار المفتوحة وصناديق الاستثمار المغلقة، بالنسبة لصناديق الاستثمار المغلقة فهي وثائق استثمار قابلة للتداول بالبورصة حيث يمكن شرائها أو بيعها عن طريق التداول في البورصة كأى ورقة مالية أخرى أما صناديق الاستثمار المفتوحة فهي وثائق استثمار يتم بيعها للمستثمر بطريقة مباشرة وغير قابلة للتداول في بورصة و يمكن للمستثمر التنازل عنها عن طريق ردها مباشرة إلى مصدر الصندوق.

صافي قيمة وثيقة الاستثمار : يتم تحديد قيمة وثيقة الاستثمار يوميا عن طريق جمع القيمة السوقية لأصول الصندوق وطرح جميع التزامات الصندوق و قسمة المتبقي علي عدد الوثائق المطروحة.

طرح عام : عندما تقوم الشركة بطرح أسهمها للجمهور

قائمة الدخل : هي قائمة نتائج الأعمال عن الفترة السابقة التي توضح الإيرادات والمصاريف والأرباح والخسائر.

محفظة استثمار : تشكيله من أوراق مالية متنوعة مملوكة لأفراد أو مؤسسات.

معدل التضخم : هو مؤشر اقتصادي يبين معدل ارتفاع الأسعار

معدل دوران الأسهم : هي نسبة تحسب بقسمة قيمة الأسهم المتداولة خلال السنة على رأس المال السوقي لجميع الأسهم المقيدة بالبورصة خلال نفس السنة.

مقياس تذبذب الأسعار (Volatility) : هو مقياس يبين حجم تذبذب أسعار الأوراق المالية أو ورقة مالية معينة خلال فترة معينة.

نقل الملكية : تتم عملية نقل الملكية على مرحلتين المرحلة الأولى هي تسليم صكوك الأسهم أو الأسهم في الحفظ المركزي من السمسار البائع إلى السمسار المشتري عند التسوية و تتم عملية نقل الملكية بعد عدة أيام، والمرحلة الثانية هي تسجيل مالكي الأسهم الجدد في سجلات الشركات.

قاعة التداول: هي المكان المتوقع فيه توفر الفرصة الأكبر لإلتقاء رجال الاعمال والتجار والمهتمين بامور البورصة ، وبالتالي زيادة العمليات التجارية والمعاملات ، وتوجد على حائط قاعة التداول لوحة إعلان عن الصفقات التي أبرمت ، كما توجد وسائل اتصال أخرى ، كالتلفون والفاكس، وفي ظل الأنظمة الجديدة المعتمدة على الحاسوب ، فإنه يمكن متابعة عملية التداول من خلال شاشات الكمبيوتر الموجودة في قاعات التداول.

هيئة سوق المال : تتولى المهام المتعلقة بوضع القواعد واللوائح والإجراءات التنظيمية اللازمة لتنظيم التعامل في السوق المالي . كما أنها تمثل الجهة الرقابية التي تتولى متابعة مدى التزام الجهات المختلفة بتنفيذ الإجراءات المنصوص عليها .

العامّة تشجيع الإستثمار: هي مؤسسة تابعة للقطاع العام الفلسطيني تم انشاءها وفقا للقانون رقم () بشأن تشجيع الاستثمار في فلسطين، لتكون لها الشخصية الاعتبارية المستقلة، هذا القانون الذي وفر للمستثمرين الضمانات و الإجراءات والحوافز التي تجعل من استثمارهم في فلسطين استثمارا مميّزا ومجزيا

م الله الرحمن الرحيم

جامعة بوليتكنك فلسطين



كلية الهندسة والتكنولوجيا
دائرة الهندسة المدنية والمعمارية

ملحق مشروع تخرج:

تصميم مركز الإستثمار الفلسطيني

فريق العمل:

شروق حمدي كركي علي محمد هيثم أبو منشار مرام محمد جهاد العويوي

مشرف المشروع:

د. غسان جوده الدويك

الفصل الأول

اد الفلسطيني

الا

د

الاقتصاد الفلسطيني

نبذة عن الاقتصاد اد الفلسطيني.

القوة في الاقّ اد الفلسطيني.

المقومات الرئيسية للاقتصاد اد الفلسطيني.

واقع ومستقبل الاقتصاد الفلسطيني:

العوامل والتحديات التي تواجه الاقتصاد الفلسطيني.

التوجه المستقبلي للاقتصاد الفلسطيني.

الاستثمار في فلسطين بين:

الاست ار في فلسطين.

البيئة الاستثمارية في فلسطين.

المص ادر والمراجع.

تمهيد

منذ أن وجد الإنسان على هذه البسيطة وهو يسعى دوماً بجهد دؤوب ليجد لنفسه أفضل ظروف الحياة والمعيشة. وكانت نتائج هذه الجهود أشكال التطورات الحاصلة في كل ميادين الحياة البشرية ومجالاتها ، ويعتبر الاقتصاد واحد من أهم القطاعات التي خضعت على الدوام للتطوير والتقدم، إلى أن ظهرت المراكز الاستثمارية وما تضمنه من أسواق المال (البورصات).

نشأت سوق فلسطين للأوراق المالية لتلبي الحاجة لإستقطاب التمويل طويل الأجل للمشاريع الإنتاجية ومشاريع البنية التحتية في فلسطين، وحشد المدخرات الفلسطينية في داخل وخارج البلاد. وقد تأسست السوق بمبادرة من شركة فلسطين للتنمية والإستثمار (باديكو)، والتي تشكل المساهم الأكبر في شركة سوق فلسطين للأوراق المالية، وبدأ التداول الفعلي في السوق بتاريخ / / ، وقد بدأت السوق بداية متواضعة ولكنها متنامية من حيث عدد الشركات المدرجة وعدد شركات الأوراق المالية الأعضاء، وحجم التداول، وقد زاد عدد الشركات المدرجة في السوق من بضع شركات في مطلع العام ، لتصل إلى شركة في العام ومن المتوقع أن ينمو عددها بشكل مطرد مع إقرار حزمة من القوانين ذات الصلة بقطاع الأوراق المالية، ويبلغ عدد شركات الأوراق المالية الأعضاء في السوق ست شركات لها مكاتب وفروع في معظم المدن الفلسطينية. وفي عام احتلت سوق فلسطين للأوراق المالية المركز الأول بين البورصات العربية من حيث نمو مؤشرها، حيث نما مؤشر القدس بنسبة تقارب %، وكادت أن تحقق الإنجاز ذاته في العام الذي تلاه، لولا أن طغت الظروف العصيبة في الربع الأخير من عام ، وقد صمدت السوق في ظل تلك الظروف وواجهتها بعزيمة وحكمة واستمرت في العمل تحت ظروف بالغة الصعوبة والتعقيد، مما عزز من خبرة ومكانة السوق وثقة المستثمرين بها.^[1]

سيقدم البحث لمحة مختصرة عن الأوضاع الاقتصادية في فلسطين ، حاضرها ومستقبلها والعقبات التي تواجه المستثمر ، وأهمية فلسطين كمنطقة استثمارية، بالإضافة إلى أهمية طرح مثل هذا المشروع للصالح العام وفي تحسين الوضع الاقتصادي ومن ثم المعيشي للفرد الفلسطيني ، ومن ثم تأتي على ذكر حالات دراسية مشابهة لمشروعنا مقامة في بلدان الجوار مثل الأردن، السعودية، دبي، وفي بلدان أوروبية مثل ألمانيا، وتحليلها ومقارنتها بالمتطلبات اللازمة لتمثيلها الفلسطيني ، ثم يأتي الجزء الخاص بهيكلية مشروعنا ومتطلباته ، وما يحتويه من أبنية وخدمات ، وشرح تفاصيلها ومساحاتها ووضع جدول زمني لتنفيذ المشروع على مراحل مختلفة ، حسب أولويات الإحتياج لها ، وسيتم تحليل الموقع الذي اخترناه للمشروع من كافة الجوانب ، وفي النهاية سنصل لوضع تصور عام عن الفكر والفلسفة المعمارية التي سنتخذها في تصميم مشروعنا بعون الله .

كل ما سبق سيتم تقديمه في البحث من خلال دراسة العديد من الكتب والمقالات ، والمؤتمرات الخاصة بأسواق المال العربية والفلسطينية ، إضافة إلى ما سنحصل عليه من مقابلتنا المباشرة مع مسؤولين في حقل الاقتصاد ، وزيارة المؤسسات المالية والمصرفية والاقتصادية في منطقتي رام الله والبييرة ، والسوق المالي في نابلس .

وفي النهاية فإن تصميم مركز الاستثمار الفلسطيني كان فكرة تم استخلاصها من حاجة المجتمع الفلسطيني عامة ، والقطاع الإستثماري خاصة ، إلى بناء اقتصاد فلسطيني على أسس متينة . ونسأل الله أن يكون هذا البحث مرجعا مهما عند القيام بتنفيذ المشروع على أرض الواقع .

الاقتصاد الفلسطيني :

مر الاقتصاد الفلسطيني بتغيرات قاسية خلال السنوات الماضية، ورغم النمو القوي الذي حققه خلال فترة التسعينات، إلا أن هذا النمو أصيب بالتراجع على إثر الاجتياح الإسرائيلي لمناطق السلطة الفلسطينية في عام ، والذي قوّض مقومات البنية التحتية للحياة الاقتصادية. إذ تأثر الاقتصاد الفلسطيني بمجموعة من الإجراءات والسياسات الإسرائيلية، أهمها فرض قيود على حرية حركة البضائع والمواطنين، فضلا عن الإصرار على تبعية الاقتصاد الفلسطيني للاقتصاد الإسرائيلي في مجال الاستخدام والتجارة الخارجية وخدمات البنية التحتية. الأمر الذي أدى إلى إصابة الاقتصاد الفلسطيني بالضعف الشديد في بنيته المادية والاجتماعية وضعف ناعده الإنتاجية، وأدى إلى خلق تشوهات هيكلية في البنية الاقتصادية في المناطق الفلسطينية، ونهب مواردها الاقتصادية، جعلها سوقا للمنتجات الإسرائيلية.^[1]

ومع وجود مؤشرات محدودة للاستقرار السياسي في عام ، فقد كانت استعادة الاقتصاد الفلسطيني لعافيته في غاية الصعوبة في ظل الأوضاع السائدة. مع ذلك، فقد أبدت قطاعات اقتصادية مختلفة تكيفا وقابلية عالية للتطور في ظل القيود الشديدة المفروضة عليها. فقد حاول بعض المستثمرين وبعض رجال الأعمال والتجار والعاملون في القطاع الخاص تنويع أسواقهم ومنتجاتهم بما يتلاءم والوضع الحالي وبما يعيد الحياة للاقتصاد الوطني.^[1]

نبرة عن الاقتصاد الفلسطيني :

غني عن البيان بأن الاقتصاد الفلسطيني لم يخضع في تطوره ونموه عبر عشرات السنين، منذ الاستعمار البريطاني لفلسطين عام وحتى قيام السلطة الوطنية الفلسطينية لأية سياسة وطنية توجه مساره وتحدد

معدلات نموه وفقا لأهداف اقتصادية وطنية. وعلى العكس من ذلك فقد تعرض للتدمير والتشويه والتبعية مما الحق به اختلالات هيكلية عميقة أعاقت تطوره ونموه وانحرفت به باتجاه تحقيق مصالح وأهداف اقتصادية إسرائيلية.

ونتيجة لتلك السياسات فقد ورثت السلطة الوطنية الفلسطينية عند قيامها عام 1994 اقتصادا هشاً وتابعاً،

يعاني من بنية تحتية معدومة أو ضعيفة ومحدودية في القدرة الاستيعابية للعمالة الفلسطينية ومن اختلال كبير للناتج المحلي الإجمالي مقارنة بما يمكن الحصول عليه في حال استغلال الموارد المتاحة ، إضافة إلى عجز مزمن في الميزان التجاري. ونتيجة للأعباء المالية الكبيرة التي واجهتها السلطة الوطنية بسبب هذا الإرث الاقتصادي الذي تحملته، أصبح الاقتصاد الفلسطيني يعاني من اختلال آخر أضيف إلى الاختلالات القائمة، وهو العجز المزمن في ميزانية السلطة، أي الخلل بين حجم الإيرادات الضيقة الموارد، والحجم الكبير للإنفاق العام المطلوب لمواجهة المشاكل الاقتصادية الكثيرة، وإصلاح الاختلالات الكبيرة وبناء البنية التحتية الضعيفة.

وبالرغم من المحددات التي فرضتها الاتفاقات السياسية والاقتصادية مع إسرائيل للمرحلة الانتقالية، إلا أن المجال قد فتح أمام الشعب الفلسطيني وسلط الوطنية لصياغة سياسة اقتصادية وطنية يحدد من خلالها هوية الاقتصاد الفلسطيني ومساراته التنموية للتغلب على الاختلالات الهيكلية التي ورثتها عن الاحتلال ووضع الاقتصاد الفلسطيني على مسار التنمية المستدامة . وفي إطار الفهم لمستقبل الاقتصاد الفلسطيني القائم على فلسفة الاقتصاد الحر الذي يلعب فيه القطاع الخاص الدور الرئيسي في ممارسة الأنشطة الاقتصادية المختلفة، ويكون دور الدولة مقتصرًا على الوظائف التقليدية كالدفاع وحفظ الأمن وسن القوانين والتشريعات وضمان سيادة القانون وخلق البيئة المواتية لتشجيع الاستثمار الخاص في مختلف القطاعات الإنتاجية والخدمية، فقد تمكنت السلطة الوطنية من تحقيق مجموعة من الإنجازات على تلك الأضعدة خلال الفترة الواقعة بين - ، مما ساهم في تحسين أداء

[1]

الاقتصاد الفلسطيني وارتفاع معدلات نموه وخاصة في عامي

القوة في الاقتصاد الفلسطيني :

رغم بعض العراقيل التي تعترض البنية الاقتصادية الفلسطينية، إلا أن الاقتصاد الفلسطيني يتمتع بعدد من نقاط القوة والميزات، التي تؤهله لأن يكون اقتصادا متقدما نسبيا مقارنة بدول الجوار. ومن بين أهم هذه المقومات توفر قطاع خاص شريك وحيوي ونشط وفعال يمتاز بالقدرة على الصمود والتكيف مع التحولات المحيطة به، هذا وقد أظهرت الدراسات الحديثة التي أجريت حول الاقتصاد الفلسطيني، أن القطاع الخاص يملك ميزة تنافسية في

ت : الصناعات الغذائية، الورود، الأثاث، زيت الزيتون، الأدوية، الصناعات البلاستيكية

الملابس، السياحة، والحجر والرخام.

من جهة ثانية، تعد وفرة رأس المال البشري الفلسطيني ونوعيته، والاهتمام بالتعليم أحد أهم مصادر قوة الاقتصاد الفلسطيني؛ حيث تشير نسبة تسجيل الطلبة في جميع المراحل، ونسبة الإنفاق على التعليم في الأراضي الفلسطينية إلى التفوق النسبي الفلسطيني، مقارنة مع كثير من الدول العربية، وحتى الدول المتقدمة.^[1]

ويعد الاقتصاد الفلسطيني اقتصادا منفتحا، إذ يبلغ حجم التجارة الخارجية (الصادرات والواردات) حوالي

% من الناتج المحلي الإجمالي بـ سبب مؤشرات التجارة الخارج.^[1]

المقومات الرئيسية للاقتصاد الفلسطيني:

الطبيعة الطبوغرافية :

يتناول هذا الموضوع المكان الذي تنشط به الجوانب المختلفة للاقتصاد الفلسطيني، وهي الأراضي

الفلسطينية المحتلة عام ، حيث تبلغ مساحة هذه الأراضي كم مربع ، منها كيلو متر مربع

الضفة الغربية و كيلو متر مربع في قطاع غزة ، وطبيعة الأراضي في الضفة الغربية جبلية ، باستثناء بعض السهول الداخلية ومنطقة الأغوار ، إلا أن أراضي غزة تتسم باعتبارها سهولا ساحلية تقع على البحر الأبيض المتوسط ، كما يتصف المناخ في فلسطين بالتنوع نتيجة تنوع التضاريس.

لكن القضية الإشكالية في هذا المكان هي عدم التواصل الجغرافي الطبيعي نتيجة انفصال الضفة الغربية عن غزة بالأراضي الاسرائيلية ، ثم فصل الضفة وغزة عن القدس بعد ضمها إلى اسرائيل ، ونقسيم مناطق غزة والضفة إلى معازل وكانتونات ، والتحكم بعلاقاتها مع الخارج من قبل السلطات العسكرية الاسرائيلية مما يعيق الحركة الطبيعية للأشخاص والسلع فيما بين مختلف مناطق الضفة وغزة ومع الخارج .

. الموارد الطبيعية :

. الأراضي الزراعية :

تعتبر الأراضي الفلسطينية زراعية عموما ، وبها بعض المناطق الصحراوية المحدودة ، كما تعتبر معظم الزراعة في فلسطين بعلي .

. الموارد المائية :

تبلغ كمية الأمطار المتساقطة سنويا مليون متر مكعب ، وهي المصدر الرئيسي "لخزانات الجوفية " ، أما حوض نهر الأردن فتبلغ كمية المياه فيه مليون متر مكعب .

. الموارد المعدنية :

تعتبر الأراضي الفلسطينية فقيرة بالموارد الطبيعية المعدنية ، حيث لا تتوفر فيها المعادن الهامة اقتصاديا مثل النفط ، الفوسفات ، الحديد ، النحاس ، الألمنيوم .. إلخ ، إذ لا يوجد فيها إلا البوتاس الذي يستخرج من البحر الميت ، كما تم اكتشاف الغاز بكميات تجارية في المنطقة الإقليمية البحرية الفلسطينية مقابل شاطئ غزة وتشتهر فلسطين بالحجارة والرخام .

. الموارد البشرية :

يبلغ مجموع الفلسطينيين حول العالم حوالي . مليون نسمة ، يتواجد . مليون نسمة في الضفة والقطاع ، أي . % من مجموع السكان الفلسطينيين ، وتتراوح الزيادة الطبيعية للسكان الفلسطينيين بين - % ، وبلغ متوسط حجم الأسرة الفلسطينية . ، وبلغ مجموع الطلبة الفلسطينيين في عام / حوالي ألف طالب ، كما بلغ عدد الطلبة في الجامعات حوالي ألف طالب وطالبة .^[1]

. الموارد السياحية :

تلعب السياحة دورا هاما وبارزا في اقتصاديات معظم دول العالم إذ تعتمد عليها هذه الدول اعتمادا أساسيا كمصدر هام من مصادر الدخل القومي وقد صارت السياحة مقبولة لدى كافة دول العالم اعترافا بمزاياها العديدة وخاصة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والإعلامية فهي تجلب العملات الحرة وتتيح فرص العمل لعدد كبير من المواطنين للعمل كإداريين وفنيين وعمال مهرة.. الخ، إلى جانب تشجيعها للاستثمار في مجال الخدمات، كإنشاء الفنادق والمطاعم والكافيتريات والنقل السياحي بكافة أنواعه وأشكاله والصناعات اليدوية والفولكلورية، وصناعة التحف ومعدات المعسكرات والغطس والتصوير وغيرها من الصناعات المتعددة المتصلة بالسياحة والتي تفوق في

واقع ومستقبل الاقتصاد الفلسطيني :

العوامل والتحديات التي تواجه الاقتصاد الفلسطيني:

- ان استمرار العدوان العسكري الإسرائيلي، بلغ أبعادا خطيرة بعد غزو الضفة الغربية بصورة شاملة في أبريل .وقد قامت إسرائيل بموجب هذا الغزو بتدمير البنية التحتية والمؤسسات الفلسطينية، واستمرار إسرائيل في وضع الحواجز العسكرية، و بناء جدار الفصل الذي عمل على فصل المناطق الفلسطينية عن بعضها البعض وقطع اواصر التواصل بينها.التي ادت الى ظهور التحديات التالية في وجه الاقتصاد الفلسطيني:
- تبعية الاقتصادي الفلسطيني للاقتصاد الإسرائيلي وطبيعة السياسات العسكرية للحكومة الإسرائيلية في المنطقة. وارتبط الاقتصاد الفلسطيني أيضا بالمساعدات الخارجية.
 - ومن ناحية أخرى، تعززت ظاهرة (الإفقار الجماعي) حيث سلبت قدرة المجتمع الفلسطيني على التأسيس لاقتصاد مستقل وتم تدمير إمكانيات تطوير اقتصاد وطني يستمد عوامل دفعه من قدرات ذاتية.
 - شهدت المؤشرات الاقتصادية تراجعا عاما، وتزايد الدين العام، وار خلال سنين الانقفاضة باطراد.
 - سوء استغلال للموارد البشرية منها والمادية .
 - قلة الموارد بالمقارنة مع الحاجة مما يسبب خلل في البنى الاقتصادية . إذ أن الانفجار السكاني والزيادة السكانية الهائلة لا بد أنها تشكل عبأ على الاقتصاد الفلسطيني ذو الموارد المتواضعة .
 - البطالة المقنعة وكثرة عدد الموظفين في وظائف لا تحتاج الى هذا العدد مما يسبب التضخم ويقلل الإنتاجية.
- ويصبح المقياس هو الارتزاق وليس الإنتاج.^[1]

التوجه المستقبلي للاقتصاد الفلسطيني:

إننا لا نبالغ في القول إن اقتصادنا الفلسطيني - خاصة في ظروف الحصار والتدمير الإسرائيلي - بات أكثر ضعفاً وانكماشاً مما كان عليه من قبل، الأمر الذي أدى إلى تغييب الوضوح أو التأكيد بالنسبة للمستقبل على الصعيد الاقتصادي والسياسي معاً، ولكننا على ثقة من أن إعادة بناء العلاقات الداخلية الفلسطينية، وفق ثوابتنا الوطنية والمجتمعية، وبارادة وطنية تقوم على المشاركة والتعددية فإننا سنملك بالتأكيد القدرة على تحديد معالم مستقبلنا بوضوح. [1]

صحيح أننا نقر بمسؤولية العدو الصهيوني وحصاره وعدوانه المستمرين، كسبب أساسي من أسباب التراجع والتدهور الاقتصادي إلا أن ذلك لا يعني، اغفالنا لدور السياسات الداخلية عندنا طوال العشر سنوات العجاف الماضية عموماً التي عمقت مظاهر الخلل والهبوط في كافة القطاعات الإنتاجية وغير الإنتاجية، القطاعين الخاص والعام على حد سواء، بما يستدعي العمل الجاد صوب تفعيل العملية التغييرية الديمقراطية الداخلية التي يجب أن يركز محورها أو جانبها الاقتصادي، على المفاهيم والخطوط العامة للاستراتيجية التنموية التي يجب العمل على بلورتها وتبنيها للخروج من هذا المأزق الحاضر إلى المستقبل، وذلك لتحقيق هدفين:

الأول: إيجاد إطار مفهومي يوضح الأولويات الاقتصادية الفلسطينية.

الثاني: تعريف ماهية المراحل المتعاقبة التي من خلالها يمكن تحقيق الأهداف التنموية بأسلوب تدريجي. [1]

على أن ندرك أن الإطار المطلوب يجب أن يقوم على أساس الأحوال الموضوعية للاقتصاد الفلسطيني، وأن يتجه صوب تحقيق الطموحات الفلسطينية الوطنية، آخذين بعين الاعتبار دروس التنمية الهامة في بلدان أخرى من جهة، ووضوح الأهداف ذات الصلة بالموضوع، لتطوير رؤية تنموية فلسطينية تسلط الضوء على أهداف واحتياجات القطاعين الخاص والعام من جهة ثانية، ومن أهم هذه الأهداف: الاهتمام بعملية التحويل البنوي، والتركيز على تخفيض الهوة في الميزان التجاري، إلى جانب مشاركة كافة المؤسسات والقوى - في السلطة

وخارجها - بدور فعال من أجل صياغة استراتيجية وطنية للتطور التكنولوجي لأهميته القصوى في تطوير الاقتصاد الفلسطيني بكل قطاعاته عموما وقطاع الخدمات خصوصا ، وكل ذلك مرهون بإيجاد بيئة داخلية خالية من مظاهر الصراع وعدم الثقة.^[1]

. الاستثمار في فلسطين:

. الاستثمار في فلسطين:

نظرا لتطور الأحداث السياسية وما واكبها ، فتحت السلطة الوطنية المجال الاستثماري في مختلف القطاعات الاقتصادية حسب ما نص عليه قانون الاستثمار الفلسطيني لعام ، لتشجيع الاستثمار في فلسطين وهذا القانون يعتبر الإطار التشريعي الذي يكفل للمستثمرين الفلسطينيين وغير الفلسطينيين الحماية اللازمة والضمانات الضرورية للأموال المستثمر. و اشتمل القانون على العديد من الحوافز والإعفاءات الممنوحة للمستثمرين كما نص القانون على إنشاء هيئة عامة للاستثمار تسمى الهيئة الفلسطينية العليا لتشجيع الاستثمار وتتمتع هذه الهيئة بشخصية اعتبارية مستقلة وأوكل القانون لهذه الهيئة وضع السياسات الاستثمارية وإصدار الموافقات على كل المشاريع الاستثمارية ، بما يضمن تحقيق التنمية الاقتصادية في فلسطين وفق الأهداف والبرامج والأولويات المستهدفة .

ومن أجل تحقيق التنمية الاقتصادية، وتشجيع الاستثمار، فقد تم منح المستثمرين امتيازات حيث ان قانون الاستثمار الفلسطيني لا يستثني أي مستثمر في فلسطين كان عربيا أم أجنبيا من التمتع بمزاياه، كما أن القانون يمكن المستثمرين من الاستثمار في أي مشروع من كافة القطاعات الاقتصادية بفلسطين . وتشجيع الاستثمار في مختلف القطاعات الإنتاجية و الخدماتية قطاع الصناعة بفروعها قطاع السياح الصناعات الزراعية القطاع الصحي قطاع الخدمات التعليمية قطاع الخدمات الإنتاجية والإنشائية والمقاولات قطاع البناء والإسكان... الخ.^[1]

البيئة الاستثمارية في فلسطين: آراء في فلسطين:

تعد البيئة الاستثمارية في فلسطين بيئة جذابة وملائمة للاستثمار، حيث يعد قطاع الاستثمار أحد القطاعات الواعدة التي تحتاج إلى اكتشاف وتطوير وخلق الفرص الاستثمارية، فهناك العديد من الفرص الاستثمارية المتاحة أمام الفلسطينيين والأجانب. ورغم أن البيئة الاستثمارية لا تزال بحاجة إلى مزيد من التطوير والتنمية، إلا أن هناك بنية تحتية أساسية تشجع تطوير المناخ الاستثماري في فلسطين، خاصة مع وجود وتوفر المدن الصناعية في الضفة الغربية وقطاع غزة، علاوة على توفر الأيدي العاملة الفنية والمدربة والمؤهلة والقادرة على إقامة المشاريع وإدارتها.

كما أن هناك مخطط لبدء العمل في بناء المناطق الفلسطينية الحرة والحدودية، والتي توفر وتشجع فرص الاستثمار، خاصة مع ما توفره تلك المناطق من الحرية الاقتصادية وحرية السوق والحركة التجارية. هذا وقد أقرت المناطق الفلسطينية على أساس كونها منطقة تنموية عالمية، فضلا عن أن للسلطة حصصا في الأسواق العالمية وتتمتع بميز الأفضلية على كثير من أسواق الدول الكبرى.¹

إن البيئة الاستثمارية في فلسطين جذابة وملائمة للاستثمار للعوامل التالية:

. هناك العديد من الفرص الاستثمارية المتاحة للفلسطينيين والغير الفلسطينيين من العرب والأجانب في

مختلف القطاعات الاقتصادية والخدماتية.

. العملية التنموية تبدأ من الصفر عند كثير من القطاعات، خاصة أن المنطقة بكر في العرف الاقتصادي

وتحتاج إلى الكثير من أجل البناء والإثراء والازدهار وتحقيق الأهداف.

. توفر المدن الصناعية في قطاع غزة والضفة الغربية.

. توفر الأيدي العاملة الفنية والمدربة والرخيصة الأجر بالإضافة إلى إنها سوق خام .

. ما يتصف به الاقتصاد الفلسطيني من قوة بسبب عدم وجود مديونية على السلطة الوطنية الفلسطينية.

. توفر القوى المدربة والمؤهلة القادرة على إقامة المشاريع وإدارتها.

. أصبحت السلطة الوطنية الفلسطينية تعامل كدولة مستقلة بعد توقيع العديد من الاتفاقيات الاقتصادية ولها حصص من الأسواق العالمية وتتمتع بميزة الأفضلية عن كثير من أسواق الدول العظمى خاصة أمريكا والاتحاد الأوروبي ودول حوض المتوسط .

. سيبدأ العمل في بناء المناطق الحرة الفلسطينية والحدودية وهذه تشجع إقامة المشاريع وتوفر فرص الاستثمار أكبر خاصة أن هذه المناطق توفر نوعا من الحرية الاقتصادية وحرية السوق والحركة التجارية.

. المنطقة أقرت منطقة تنموية عالمية وعليه لا داعي إلى التردد دائما من قبل الذين يحذرون الأهداف ويعتزمون الفرص وفرص الاستثمار في فلسطين للفرص الاستثمارية في المنطقة.^[13]

. المصادر والمراجع:

[] مجموعة من المؤلفين، مركز المعلومات الفلسطيني، سوق الأوراق المالية (موقع انترنت). الرابط الإلكتروني:

<http://www.pnic.gov.ps/arabic/economy/money-market.html>

- [] الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، "مسح البيئة الاقتصادية" رام الله، فلسطين .
- [] معهد ابحاث الدراسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس) "وضع الاقتصاد الفلسطيني" المراقب الاقتصادي
والعدد () آذار .
- [] مازن سنقرط ، "الوضع الاقتصادي في فلسطين" وزارة الاقتصاد الوطني الفلسطينية ، فلسطين، .
- [] ضرغام مرعي "قاط القوة في الاقتصاد الفلسطيني"،الاستثمارات الفلسطينية. صندوق الاستثمار
الفلسطيني،

[] الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، "حصاءات التجارة الخارجية - نتائج اساسية

تقارير، رام الله، فلسطين

[] د. نصر عبد الكريم "خلفية عامة عن الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية في الأراضي الفلسطينية" دراسات
وتقارير، مركز المعلومات الفلسطيني،

[] عبد القادر عبد الوهاب، الأهمية الاقتصادية للسياحة ودورها في دعم الدخل القومي، دراسات وتوصيات مؤتمر اركويت
الثاني عشر، اركويت السودان - ، معهد الدراسات الإضافية وتنمية المجتمع، جامعة الخرطوم، ديسمبر

[9]. "العوامل والتحديات التي تواجه الاقتصاد الفلسطيني"، مؤتمر التنمية البشرية، جامعة بيرزيت، رام الله،
فلسطين، ديسمبر

[10]. جوزف سماحة، نماذج "بناء الدولة" جريدة السفير، بيروت، لبنان، / /

[11]. سكرتارية الاونكتاد و د. فضل النقيب ، "دراسة حول انجازات المرحلة المؤقتة ومهمات المستقبل"

الاقتصاد الفلسطيني،

[12]. غازي الصوراني، أي تنمية لفلسطين نروب،

[13]. مركز المعلومات الفلسطيني، "الاقتصاد الفلسطيني"، البيئة الاستثمارية في الأراضي الفلسطينية،

[14]. محمد مصطفى "البيئة الاستثمارية" اكتشف فلسطين، صندوق الاستثمار الفلسطيني

الفصل ١

أهمية المشروع مكوناته وفعالياته

أهمية وجود مشروع مركز الإستثمار الفلسطيني.

قطاعات الإستثمار في السوق الفلسطينية.

فعاليات المشروع: روع:

المبنى الأول: سوق الأوراق المالية (البورصة).

المبنى الثاني: صندوق الإستثمار الفلسط

المبنى الثالث: العامة تشجيع الإستثمار

المبنى الرابع: معهد الدراسات المالية والمصرفية.

المبنى الخامس: مجمع الخدمات المصرفية.

المبنى السادس: الفندق.

المساحة الكلية للمباني المقترحة.

جدول الزمنى للمشروع.

المصدر: إدار والمراجع.

. أهمية وجود مشروع مركز الإستثمار الفلسطيني:

تأتي أهمية اختيارنا لتصميم وانشاء مركز الإستثمار الفلسطيني، الحالة الإقتصادية التي يمر بها الإقتصاد الفلسطيني الذي يشهد من التبعية والضعف والشأ في مختلف جوانبه، حيث عقد أكثر من مؤتمر يدعو إلى النهوض بالإقتصاد الفلسطيني، كمؤتمر معهد أبحاث الدراسات الإقتصادية الفلسطينية (ماس) الذي عقد في / / في مدينة رام الله، إلى ما نشرته مجلة رؤية الفلسطيني حيث كانت النتائج والتوصيات تدعو إلى مواجهة التحديات التي تواجه السوق المالي إصدار قانون الأوراق المالية إلى إنشاء هيئة سوق رأس المال. أن صندوق الإستثمار الفلسطيني لديه فكرة أولية عن مشروع مماثل لم باقتراحه. (نظر ملحق (1))

وتأتي أهمية وجود مركز الإستثمار الفلسطيني:

- . العمل على توفير قاعدة من الإستقرار الإقتصادي، الذي بدوره ينعكس على كافة نواحي الحياة الأخرى ويعمل على توفير الإستقرار لها، وأن تكون كذلك منبرا لحماية الإقتصاد الفلسطيني عبر الدفاع عن المصالح الإقتصادية الفلسطينية.
- . تحفيز القطاعات الإستثمارية المحلية وجذب إمكانات الإستثمار العربية والدولية، وتفعيل ودعم دور القطاع الخاص في عملية النمو والتنمية الإقتصادية.
- . تسهيل عملية الإستثمار لأبناء فلسطين.
- . إعداد الندوات و تنظيم المؤتمرات وورش العمل الخاصة بالإقتصاد الوطني الفلسطيني وعلاقاته الإقليمية والدولية.

- . قيادة النشاط الإستثماري والتوظيفي ليس فقط للأفراد ولكن أيضا للمؤسسات والمشروعات المختلفة.
- . استقبال الزوار من رجال الأعمال والمستثمرين سواء من داخل الضفة الغربية أو خارجها أو على المستوى العربي أو العلمي خلال فترة المؤتمرات بالإضافة إلى اعداد برامج سياحية لهم لتعريفهم بالدولة وجذبهم لتشجيع الإستثمار.
- . تنظيم معارض للصناعات الوطنية لتنشيط الحركة الإقتصادية بهدف تشجيع الإستثمار في المنطقة.

قطاعات الإستثمار في السوق الفلسطينية:

جدول رقم (-) : قطاعات الأستثمار في السوق الفلسطينية. [1]

الشركات المدرجة في النصف الاول من العام	قطاعات الخدمات : الشركات المدرجة:	قطاعات التأمين : الشركات المدرجة:	قطاعات الصناعة : الشركات المدرجة:	قطاعات الإستثمار : الشركات المدرجة:	قطاعات البنوك : الشركات المدرجة:
شركة الإتحاد للإعمار والأستثمار UCI	شركة المؤسسة العربية للفنادق AHC	شركة المؤسسة العربية للتأمين AIE	الشركة العربية لمنتجات الباطون ACPC	شركة المستثمرون العرب ARAB	البنك الإسلامي العربي AIB
الشركة الفلسطينية للتوزيع والخدمات اللوجستية WASSEL	شركة المؤسسة العقارية العربية ARE	شركة المجموعة الأهلية للتأمين AIG	الشركة العربية لصناعة الدهانات ABC	شركة الائتمان للإستثمار IID	بنك فلسطين BOP
بنك الرفاه لتمويل المشاريع الصغيرة AMB	شركة جراند بارك للفنادق والإستجمام HOTEL	شركة المشرق للتأمين MIC	شركة دواجن فلسطين AZIZA	شركة القدس للإستثمارات العقارية JREI	البنك التجاري الفلسطيني CBP
	شركة الإتصالات الفلسطينية PALTEL	شركة التأمين الوطنية NIC	شركة بيرزيت للأدوية BPC	شركة فلسطين للتنمية والإستثمار PADICO	بنك الإستثمار الفلسطيني PIBC
	الشركة الفلسطينية للكهرباء PEC		شركة مطاحن القمح الذهبي GMC	الشركة الفلسطينية للإستثمار والامناء PID	بنك القدس للتنمية والإستثمار QUDS
	الشركة العربية الفلسطينية لمراكز التسوق PLAZA		شركة سجانر القدس JCC	شركة فلسطين للإستثمار الصناعي PIIC	بنك فلسطين الدولي PIB
			شركة القدس للمستحضرات الطبية JPH	شركة فلسطين للإستثمار العقاري PRICO	
			شركة فلسطين لصناعات اللدائن LADAEN		
			الشركة الوطنية لصناعة الكرتون NCI		
			شركة مصانع الزيوت النباتية		

فعلاليات المشروع:

توضيح فكرة المشروع بشكل عام، يمكن القول بأن مثل هذا المشروع وجد لتحقيق الأهداف السابقة، فهي عبارة عن المنير الذي يتم من خلاله حماية المكتسبات الفلسطينية سواء في الداخل أو الخارج، وتفعيل دور المؤسسات والشركات العاملة في الوطن وتعزيز ثقة المستثمرين بقدراتها وإمكاناتها الإستثمار وبالتالي تعزيز الإستثمار في الوطن والنهوض بالإقتصاد والدفع به قدما لينافس الإقتصاديات العالمية. و هي كذلك تقوم بتسهيل عملية التواصل بين كافة أنواع الإستثمارات والقائمين عليها من خلال استضافة الندوات والمؤتمرات و ورش العمل ومعارض الصناعات الوطنية التي تعمل على تقريب وجهات النظر والتعريف بالتجارب والخبرات التي تخدم في النهاية الإقتصاد الوطني.

يضم المشروع، مبان رئيسية:

- المبنى الأول وهو المبنى الرئيسي ويضم: بورصة الأوراق المالية بمختلف نشاطاتها الإدارية والمالية والتجارية والاقتصادية، إضافة إلى نشاطات ثقافية وترفيهية وخدمائية، وشركات تداول الأوراق المالية (شركات الوساطة)، وفعاليات هيئة سوق المال (الجهة الرقابية). وقد جاءت هذه الأقسام الثلاثة في نفس المبنى نظرا للعلاقات الوظيفية القوية فيما بينها، فيرى الدكتور حسن أبو لبد، رئيس مجلس إدارة سوق فلسطين للأوراق المالية، أن " من أهم الخطوط العريضة لاستراتيجية عمل السوق المالي،

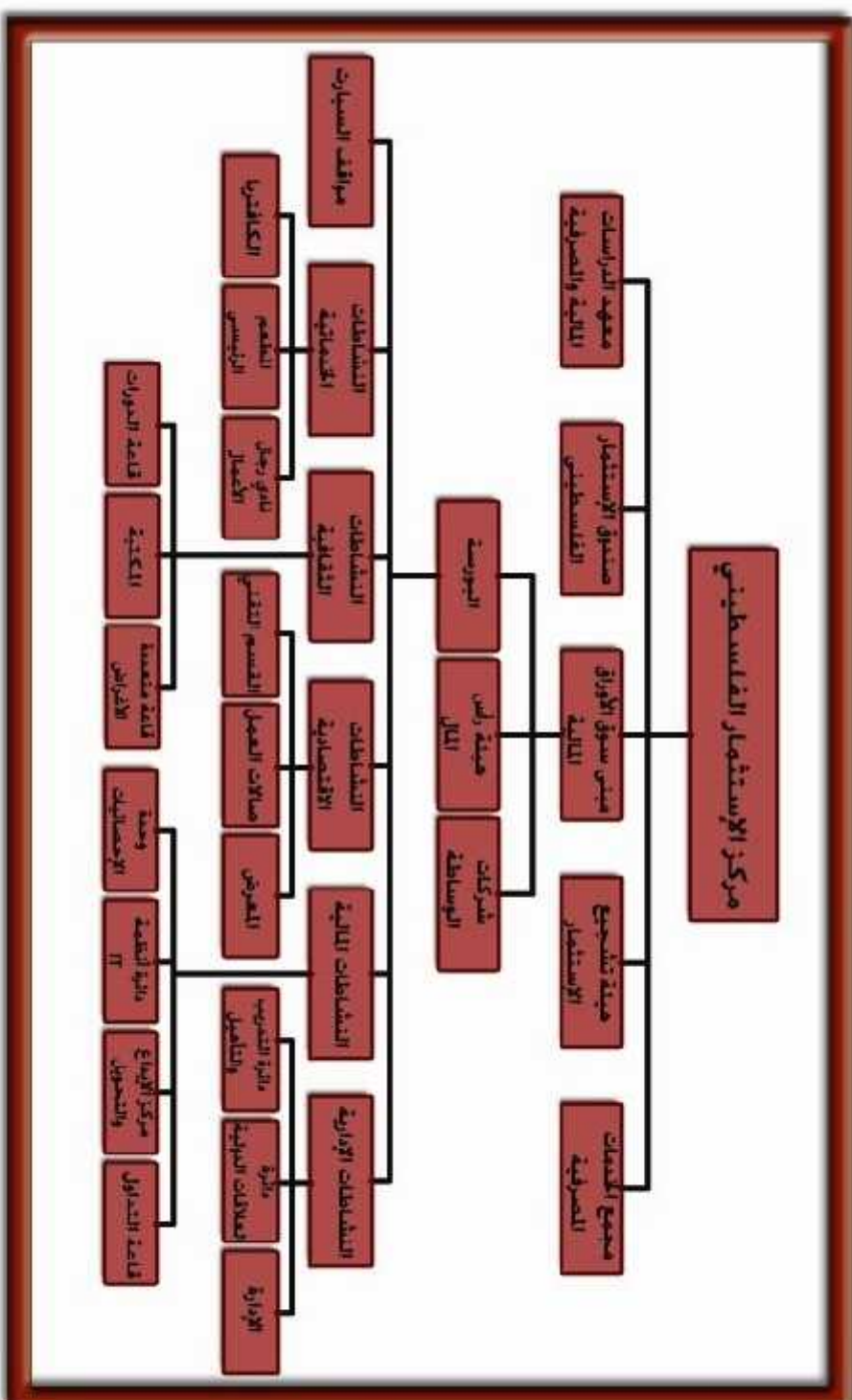
تنظيم العلاقة مع هيئة رأس المال على قاعدة التكامل، والعمل على خدمة وحماية المستثمرين.

تنظيم العلاقة مع شركات الوساطة على قاعدة التزامها، وتفاعل السوق مع احتياجاتها".^[1]

- المبنى الثاني ويضم: صندوق الاستثمار الفلسطيني.
- المبنى الثالث ويضم: الهيئة العامة لتشجيع الاستثمار.
- المبنى الرابع ويضم: معهد الدراسات المالية والمصرفية.
- المبنى الخامس ويضم: مجمع للخدمات المصرفية، وفروع لبنوك المحلية والإقليمية والعالمية.
- المبنى السادس ويضم: الفندق، لخدمة المستثمرين والزائرين والعاملين في مركز الإستثمار الفلسطيني.

وقد تم الاعتماد في تقدير المساحات اللازم للمباني من خلال دراسة المعايير التصميمية للأنشطة المختلفة،

انظر الملحق (ب).



(-) : فعاليات المشروع.

. المبنى الأول: سوق الأوراق المالية (البورصة) :

. سوق الأوراق المالية (البورصة) :

سوق الأوراق المالية مكان التقاء العرض والطلب للأوراق المالية . وهي بذلك تمثل الجهة

التي يتم فيها تنفيذ عمليات التداول في الأوراق المالية .^[1]

الأسواق المالية تاريخها ونشأتها :

تم انشاء اول سوق مالي في بريطانيا عام 1688 م ، عن طريق مجموعة من السماسرة، في ذلك الوقت كل شخص كان يريد أن يبيع أو يشتري أسهم كان عليه أن يجد سمسار ليتم له المعاملة ، في لندن كان هؤلاء الأشخاص يذهبون إلى مقهى ، لأن السماسرة كانوا يجتمعون هناك . في نيويورك كان السماسرة يلتقون تحت شجرة قديمة في وول ستريت ، حيث تم انشاء سوق المال الأكبر في العالم ، في تلك البقعة عام 1789 م ، وهذه البورصة كانت تدعى ببورصة الرصيف وذلك بسبب بداياتها الأولى التي كانت على الرصيف.^[1]

مفهوم السوق المالي :

يستمد السوق المالي (financial market) مفهومه من مفهوم السوق بشكل عام . لأسواق موجودة في المجتمعات البشرية منذ القدم ، ولكن السلع التي يتم التعامل بها في هذه الأسواق ، وكذلك وسائل وأساليب تبادل هذه السلع ، هي التي تغيرت عبر التاريخ ، وذلك تبع لتطور الظروف الاقتصادية والاجتماعية ، وتبعاً لتغير احتياجات الأفراد ، ولارتقاء وسائل الإتصال فيما بينهم .

وقد تزايد الدور الإقتصادي لأسواق الأوراق المالية والتي يطلق عليها مصطلح بورصات ، لدرجة أصبحت منتشرة في جميع أنحاء العالم ، وأهم البورصات العالمية ، بورصة نيويورك والمعروفة عالميا بإسم الـ نيوول ستريت ، وبورصة لندن ، وبورصة طوكيو ، وبورصة أمستردام ، وبورصة سنغافورة، بورصة سدني وغيرها . [1]

وفي إطار المفهوم السابق يمكن تعريف السوق المالي بما يلي :

" هو ذلك الإطار الذي يجمع بائعي الأوراق المالية بمشتري تلك الأوراق ، وذلك بغض النظر عن الوسيلة التي يتحقق بها هذا الجمع ، أو المكان الذي يتم فيه ، ولكن بشرط توفر قنوات اتصال فعالة بين المتعاملين في السوق ت جعل الأثمان السائدة في أي لحظة زمنية معينة واحدة بالنسبة لأي ورقة مالية متداولة فيه ." .
ونظرا للمرونة الكبيرة التي يتسم بها السوق المالي ، اتسع نطاق هذا السوق وزاد عمقه ، فأصبحنا نسمع عن وجود أسواق مالية محلية ، وأخرى إقليمية ، وثالثة عالمية. [1]

أهداف السوق المالي :

- . تنظيم التداول بالأوراق المالية والعمل على تنمية واستقرار التعامل بها .
- . تعميق الوعي الإستثماري لدى المواطنين تحقيقا للإستقرار الإقتصادي والإجتماعي للدولة .
- . سوق الأوراق المالية في أي بلد من البلدان تقع عليه مسؤولية اقتصادية وإجتماعية تجاه المتعاملين فيه والمجتمع بأسره ، وتتبع تلك المسؤولية من الطبيعة المميزة للسوق والهدف الذي يسعى إلى تحقيقه باعتباره أداة لتنظيم عملية الإستثمار في الأوراق المالية لتنفيذ أهداف خطة التنمية الإقتصادية والإجتماعية للدولة. [1]

أركان السوق المالي :

- . فئة المقرضين أو المستثمرين .
- . فئة المصدرين أو المقرضين .
- . فئة الوسطاء.^[1]

الأوراق المالية:

الورقة المالية شهادة تثبت حقا ماليا مثل سند الدين الذي يثبت حقوق مانح الدين (المستثمر) على الشخص المدين (الجهة المصدرة للسندات) وشهادة الاسهم التي تثبت مساهمة مالك الاسهم في ملكية الشركة.^[1]

أنواع الاوراق المالية : (بماذا يتم التداول في سوق الأوراق المالية (البورصة))

- السهم : حصة في رأسمال الشركة يصدر بقيمة إسمية و يطرح للإكتتاب (عام - ص)
- السند : حصة في مديونية لدى الشركة يصدر بقيمة إسمية و يسترد بقيمته الإسمية + الفوائد
- وحدات صناديق الاستثمار: وهي مجموعته المبالغ المستثمره من قبل مجموعته من الناس، وتقوم باستثماره لهم جهة معينه ذات كيان قانوني .
- شهادات الإيداع الدولية GDRs : تعتبر شهادات الإيداع الدولية (GDRs) أداة مالية قابلة للتداول في أسواق المال الدولية ومن ثم فإن الشهادات يتم تداولها كبديل عن الأوراق المالية الأصلية في أسواق المال الدولية مثل بورصة لندن أو بورصة لوكسمبورج أو بورصة نيويورك. و يتم إصدار شهادات الإيداع الدولية بهدف زيادة رأس الما .^[1]

وظيفة سوق الأوراق المالية (البورصة) :

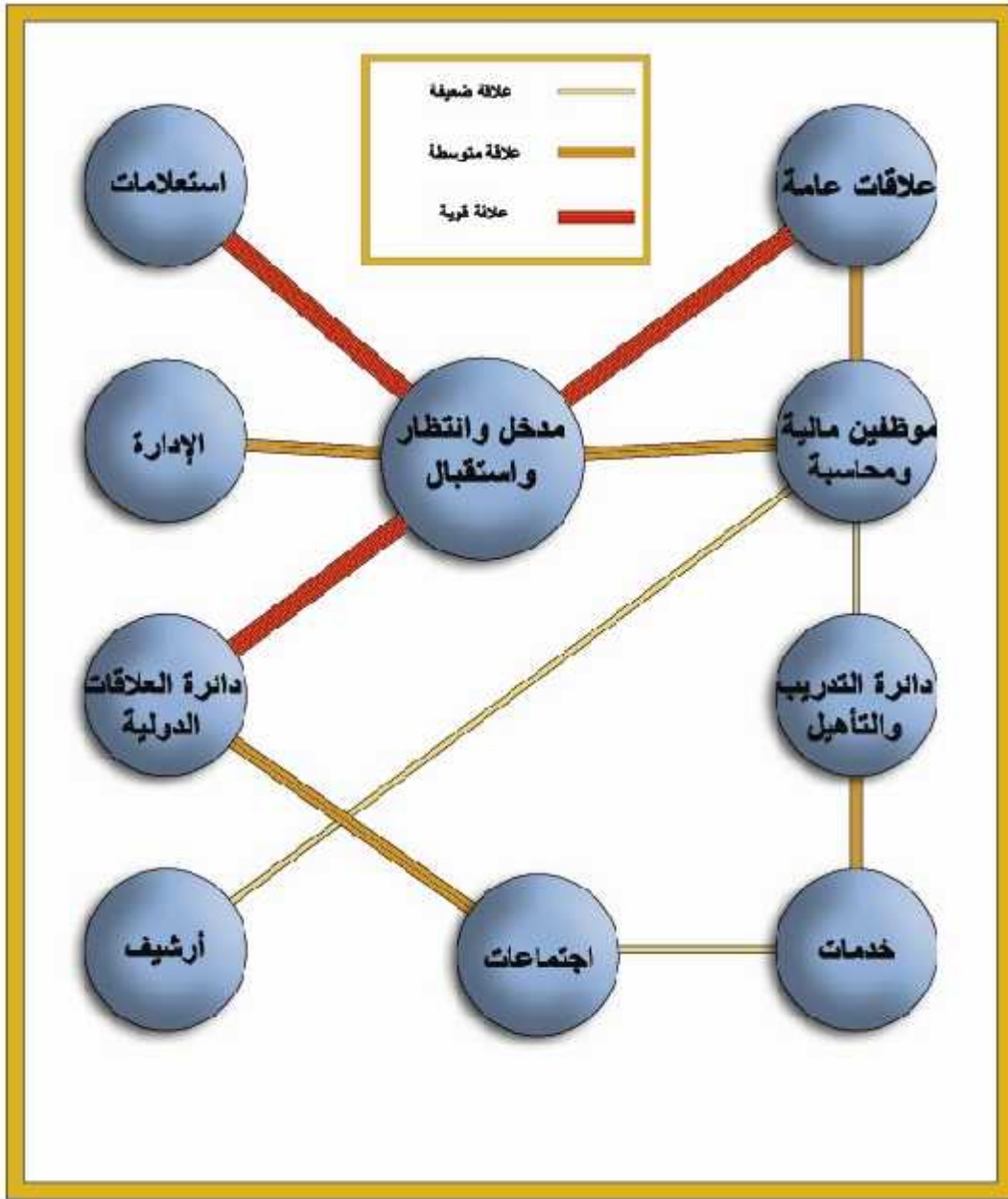
- تعبئة المدخرات وتوجيهها نحو التوظيف من أجل دفع عملية النمو للأمام .
- جذب رؤوس الأموال الأجنبية ودفعها للاستثمار داخل الشركات الوطنية .
- إذا الهدف الرئيسي من البورصة هو تجميع السيولة والمدخرات ودفعها في عجلة الانتاج .

إيجابيات سوق الأوراق المالية (البورصة) :

- إقامة سوق يسهل تلاقي البائعين والمشتريين (لدرجة أنه عندما تضع سهمك في بورصة مشهورة فإنه غالبا ما تجد المشتري الفوري لها ، وبالعكس إذا كنت بائعا ، أي أن العرض والطلب دوما موجود في البورصات الشهيرة) .
- تمويل المؤسسات الصناعية والتجارية والحكومية عن طريق طرح الأسهم وسندات القروض للبيع .
- تسهل معرفة ميزان أسعار الأسهم وسندات القروض والبضائع ، وتموجاتها في ميدان التعامل ، عن طريق حركة العرض والطلب. [1]

وفيما يلي تفصيل الفراغات المعمارية لسوق الأوراق المالية (البورصة):

النشاطات الادارية:



الشكل (-) : علاقة الدوائر المختلفة بصالة المدخل.

• الإدارة:

وهي قسم الإدارة العامة في مركز الأوراق المالية، والتي تتولى الشؤون المالية والإدارية العامة.

جدول رقم (-) : فعاليات الإدارة ومساحاتها.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م ²)
1	صالة المدخل	
2	موزع رئيسي	
3	المدير العام	
4	سكرتاريا	
5	مستشار قانوني	
6	الشؤون الإدارية	
7	مدير المالية	
8	موظفو المالية والمحاسبة	
9	غرفة اجتماعات	60
10	استعلامات	
11	أرشيف	
12	غرفة مراقبة أمنية	15
13	خدمات	
	المجموع +20% حركة =	م

• دائرة العلاقات العامة:

نختص هذه الدائرة على ترتيب اللقاءات مع المجتمع المحلي والمؤسسات الخاصة والعامة وعقد

المؤتمرات والندوات واللقاءات الصحافية ، فهي حلقة الوصل والوجه الإعلامي الذي ينشر جميع

الأخبار والفعاليات التي تتم في مبنى سوق الأوراق المالية .

جدول رقم (-) : مساحة الفراغات المكونة لدائرة العلاقات العامة.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م ²)
1	مدير إدارة العلاقات العامة	
2	سكرتاريا واستقبال	
3	قاعة اجتماعات	60
4	مدير مكتب العلاقات العامة	
5	قاعة الاتصال عن بعد	
6	قاعة المؤتمرات	
	المجموع +20% حركة =	م

• دائرة العلاقات الدولية:

نختص هذه الدائرة بالتنسيق والترتيب للقاءات الدولية العربية ، والعالمية ، من خلال الندوات والمؤتمرات وورش العمل . وتقوم هذه الدائرة باستقبال الوفود القادمة إلى البورصة للمشاركة في هذه الندوات ، وتستضيف كذلك معارض للصناعات الدولية من وقت لآخر. [1]

جدول رقم (-) : مساحة الفراغات المكونة لدائرة العلاقات الدولية.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م ²)
1	مدير ادارة العلاقات الدولية	
2	السكرتارية وانتظار	
	شؤون المغتربين	
	مسؤول الاتصالات والتنسيق	
	خدمات	20
	المجموع +20% حركة =	م

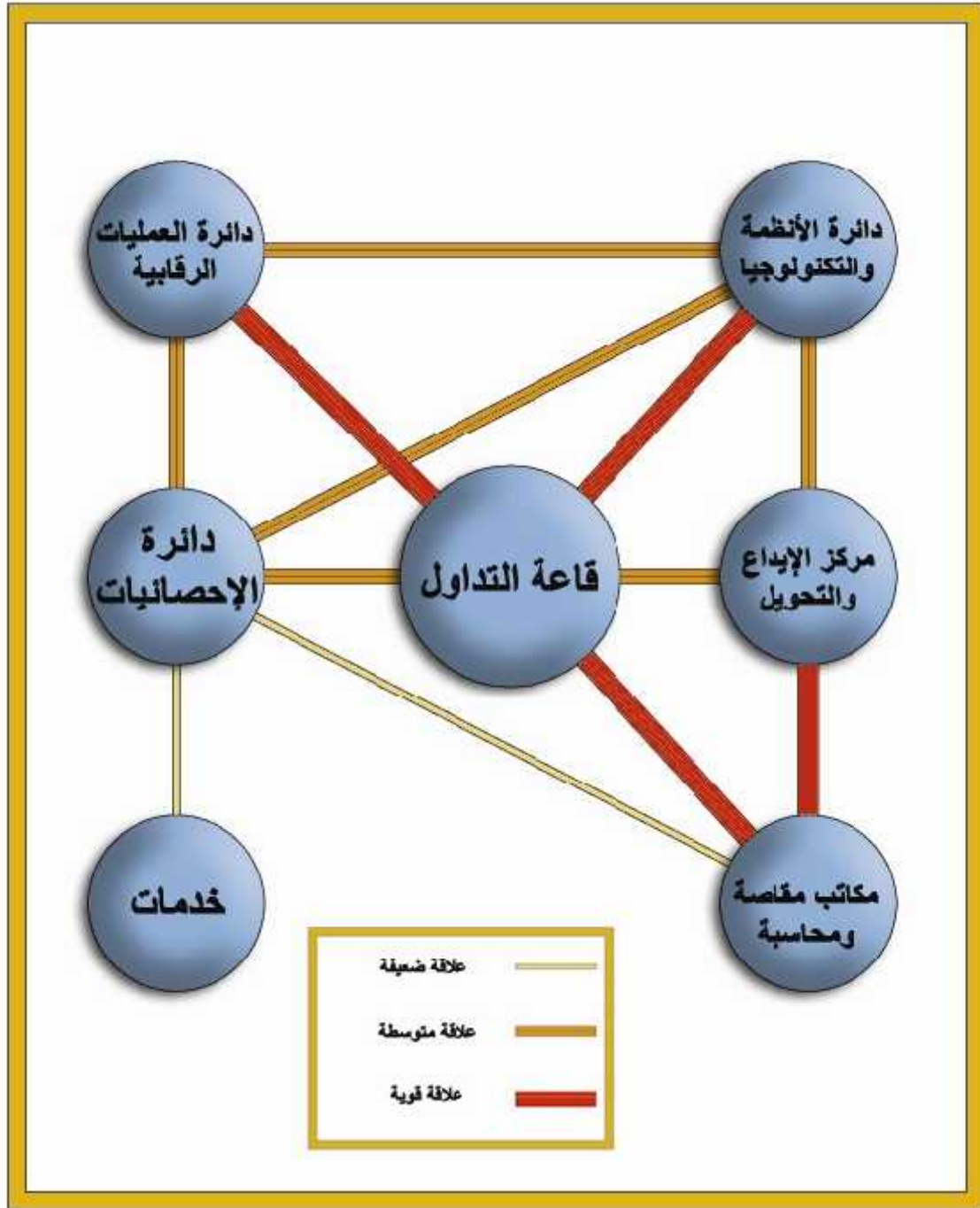
• دائرة التدريب والتأهيل:

تختص هذه الدائرة بتدريب وتأهيل كوادر قادرة على القيام بوظائفها في كافة دوائر البورصة ، حيث تختص بتدريب الموظفين الجدد ، وتدريب الموظفين التابعين لشركات الوساطة . " حيث تقوم كل بورصة بوضع عدة شروط لقبول الموظف كوسيط معتمد ومن ضمنها اجتياز الدورة التدريبية التي تعقد في مقر البورصة". [1]

جدول رقم (-) : مساحة الفراغات المكونة لدائرة التدريب والتأهيل.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م)
1	منسق التدريب	
2	مستشار التدريب	
3	مشرف التدريب	25
4	صالة التدريب	
	مختبر حاسوب	
	استراحة المتدربين	
	خدمات	20
	المجموع + 20 % حركة =	م

النشاطات المالية والتجارية:



الشكل (-) : علاقة قاعة التداول في الدوائر الأخرى.

• التداول (قاعة سوق المال):

يوجد في كل بورصة عدد من قاعات التداول في وسط القاعة يوجد ملتقى المتعاملين من اعضاء البورصة، ويطلق عليها الحلبة ، وهي مساحة على شكل دائرة ، تحاط بدرج متصل بواسطة الحلبة ، حيث يكون المتعاملون الذين يقفون على سلم ما في مواجهة المتعاملين الذين يقفون على سلم آخر، أو في وسط الحلبة . وتوجد على حائط قاعة التداول لوحة إعلان عن الصفقات التي أبرمت ، كما توجد وسائل اتصال أخرى ، كالتلفون والفاكس، ويوجد مكان لأولئك الذين تقع على مسؤوليتهم ابلاغ بيت التسوية عن الصفقات التي أبرمت. وفي ظل الأنظمة الجديدة المعتمدة على الحاسوب ، فإنه يمكن متابعة عملية التداول من خلال شاشات الكمبيوتر الموجودة في قاعات التداول.

وقاعة التداول هي المكان المتوقع فيه توفر الفرصة الأكبر لإلتقاء رجال الاعمال والتجار والمهتمين بامور

البورصة ، وبالتالي زيادة العمليات التجارية والمعاملات ، والمحصلة النهوض بالإقتصاد الوطني ككل. [1]



الشكل (-) : داخل قاعة التداول. [1]

جدول رقم (-) : مساحة الفراغات المكونة لقاعات التداول.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م ²)
1	صالة مدخل (موزع)	
2	قاعة سوق المال (costumers room) ()	
3	سوق الم (costumers room) ()	
4	سوق المال (VIP room) ()	
5	قاعة تداول (مكاتب الوسطاء)	
6	غرفة كمبيوتر (موزعة على عدة طوابق)	
7	فراغات خلفية (توصيل الكوابل)	
8	نوع شركات الوساطة	
	المجموع +20% حركة =	م

• مركز الإيداع والتحويل:

بر الحلقة المتممة لسلسلة التداول ، فمن خلاله تتم عملية تسوية أثمان ونقل ملكية الأوراق المالية المتداولة ، وهو كذلك يعتبر المرجع الأساسي لسجلات المساهمين المدرجة في البورصة ، وكذلك إصدار شهادات ملكية الأوراق المدرجة في البورصة نيابة عن الشركات ، كما يقوم المركز باستلام وإيداع شهادات الملكية وإرسالها إلى الشركات المصدرة لإلغائها وإعادتها إلى المركز للاحتفاظ بها لمدة عشر سنوات . وبالإضافة إلى ذلك يقوم المركز بتنفيذ كافة قرارات الشركة المدرجة، المتعلقة بالمساهمين ، مثل توزيع أرباح عينية او نقدية.

ويقوم مركز الإيداع والتحويل بمتابعة إجراءات التسوية ، كما يقوم المركز بالتأكد من نقل ملكية الأوراق المالية المتداولة من البائع إلى المشتري ، وتزويد الشركة بتقرير عن نشاط التداول المتعلق به . وفي حالة

عدم وجود رصيد كافي من الاسهم لدى البائع فإن المركز يقوم بالموافقة على عملية إقراض لصالح البائع لتغطية العجز في الرصيد . وفي حالة عدم قدرة الوسيط على الإقراض لصالح البائع ، يقوم المركز بعملية الشراء نيابة عن الوسيط لحفظ حق المشتري. [1]

جدول رقم (-) : الفراغات المكونة لمركز الإيداع والتحويل ومساحاتها.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م)
1	استقبال وانتظار	
2	المدير الاداري	
3	سكرتاريا وانتظار	
4	صندوق ضمان تسوية	
5	مكتب تسوية ائمان الأوراق المالية	
6	مكتب نقل الملكية	20
7	مكتب سجل المساهمين	25
8	مكتب اصدار شهادات الملكية	20
9	مكتب ايداع شهادات ا	20
10	مكتب التحويل الارثي والعائلي	25
11	غرفة الكمبيوتر	50
12	خزانات شهادات الأسهم	50
13	ارشيف	40
14	مدقق مركز الايداع والتحويل	25
	خدمات	15
	المجموع + 20% حركة =	م

• دائرة أنظمة التكنولوجيا:

تقوم هذه الدائرة بتطوير المعلومات والأنظمة التكنولوجية الموجودة في البورصة ، والعمل على متابعتها من خلال إصدار النشاطات الإحصائية عن نشاط البورصة ، حجم التداول ، حركة الأسهم ، والمؤشرات على مدار الأيام والأسابيع والأشهر. [1]

جدول رقم (-) : الفراغات المكونة لدائرة أنظمة التكنولوجيا ومساحاتها.

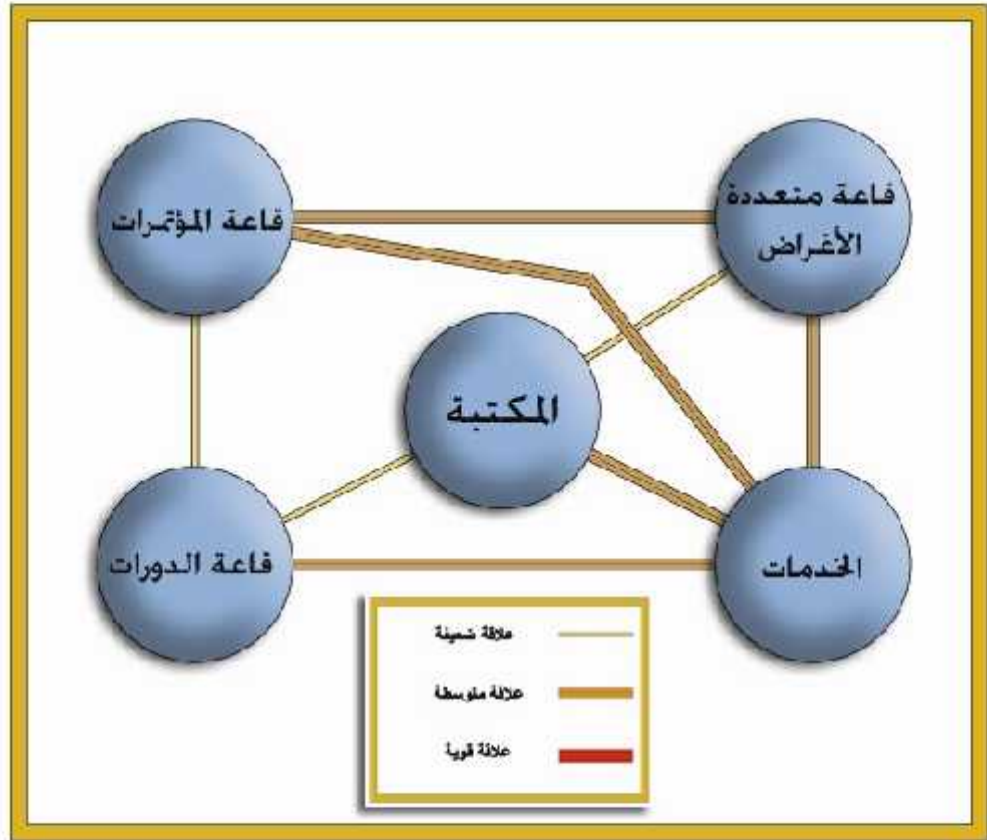
الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م ²)
1	مدير دائرة أنظمة التكنولوجيا والمعلومات	
3	و البرامج والأنظمة	
4	معدّي البرامج	80
5	غرفة الكمبيوتر والصيانة	45
6	خدمات	15
	المجموع + 20% حركة =	258 م ²

• وحدة التحكم:

جدول رقم (-) : الفراغات المكونة لوحدة التحكم ومساحاتها.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م ²)
1	غرفة زول وحدة التحكم	
2	موظفو التحكم بالأنظمة	
	مهندسو الإلكترونيات	
4	غرفة المخدم الإلكتروني (SERVER)	
5	خدمات	15
	المجموع + 20% حركة =	م ²

النشاطات الثقافية:



الشكل (-): علاقة المكتبة بالفعاليات الأخرى.

• المعرض:

جدول رقم (-) : الفراغات المكونة للمعرض ومساحاتها.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م ²)
1	صالة مدخل	
2	صالات المعرض	
3	خدمات	
	المجموع + 20% حركة =	م ²

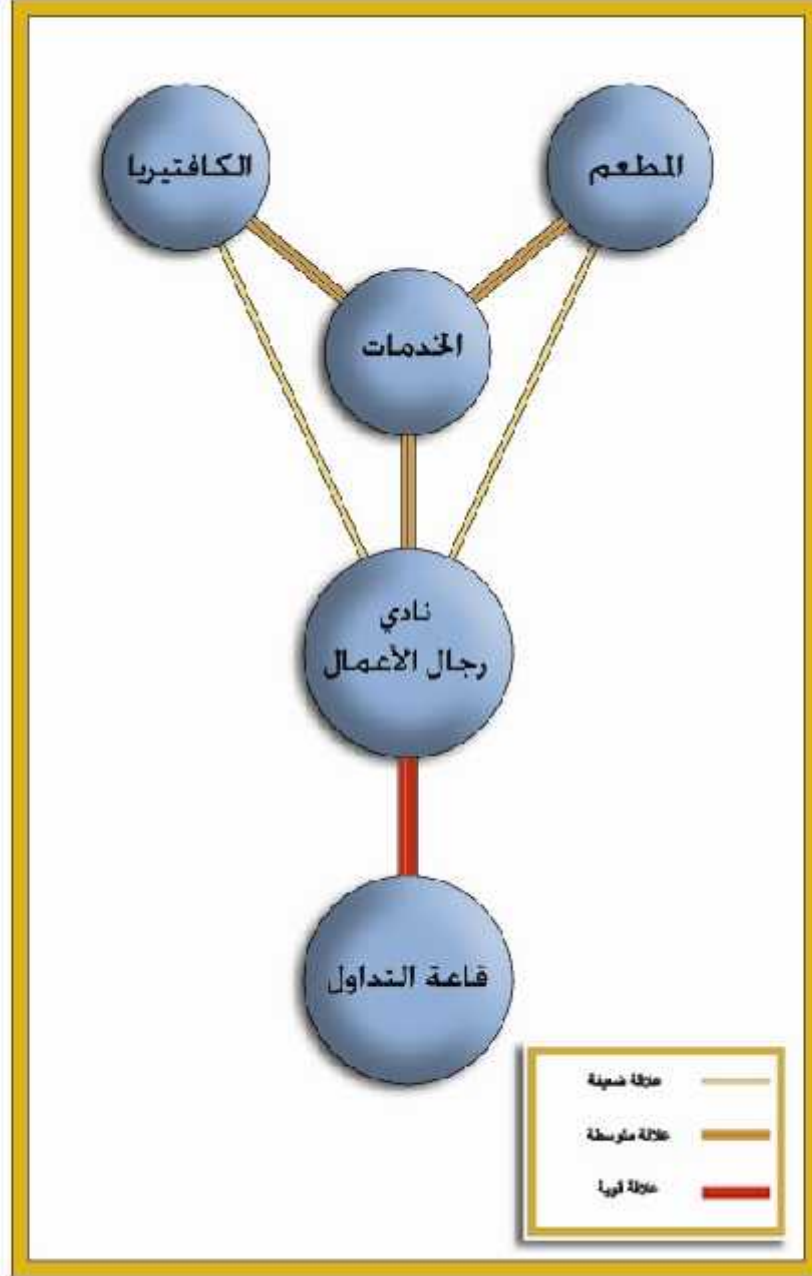
• المكتبة:

ما يميز المكتبة هنا احتوائها على كتب وصحف ونشرات نورية محلية وعالمية ، وبعده لغات ، بالإضافة إلى احوال البورصات العالمية ، ومتابعة تعاملاتها والنشرات الصادرة عنها ، للإفادة من تجاربها وأسبقيتها .

جدول رقم (1 -) : الفراغات المكونة للمكتبة ومساحاتها.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م ²)
1	صالة مدخل	
	اغارة + فهارس	15
	قاعة مطالعة	
	مختبر حاسوب	
	المجموع + 20% حركة =	م ²

النشاطات الخدماتية :



الشكل (-) : علاقة النشاطات الخدماتية بالفعاليات الأخرى.

• نادي رجال الأعمال:

جدول رقم (12-): الفراغات المكونة لنادي رجال الأعمال ومساحاته.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م)
1	إدارة النادي	
2	اجتماعات	
3	استراحة	
4	كافتريا	
5	صالة طعام لكبار الضيوف	50
	صالة مدخل	60
	ساونا	
	استراحة وبار	
	صالة الرياضة	
	نسم التدليك	
	خدمات	
	المجموع +20% حركة =	م

• المطعم الرئيسي:

جدول رقم (13-): الفراغات المكونة للمطعم الرئيسي ومساحاتها.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م)
1	قاعة رئيسية	
2	قاعة لكبار الشخصيات	50
3	خدمات	20
4	مطبخ	
5	مخازن	50
	نسم الموظفين	
	المجموع +20% حركة =	م ²

- فراغات خدمتية متفرقة :

- جدول رقم (14-):فراغات خدمتية متفرقة

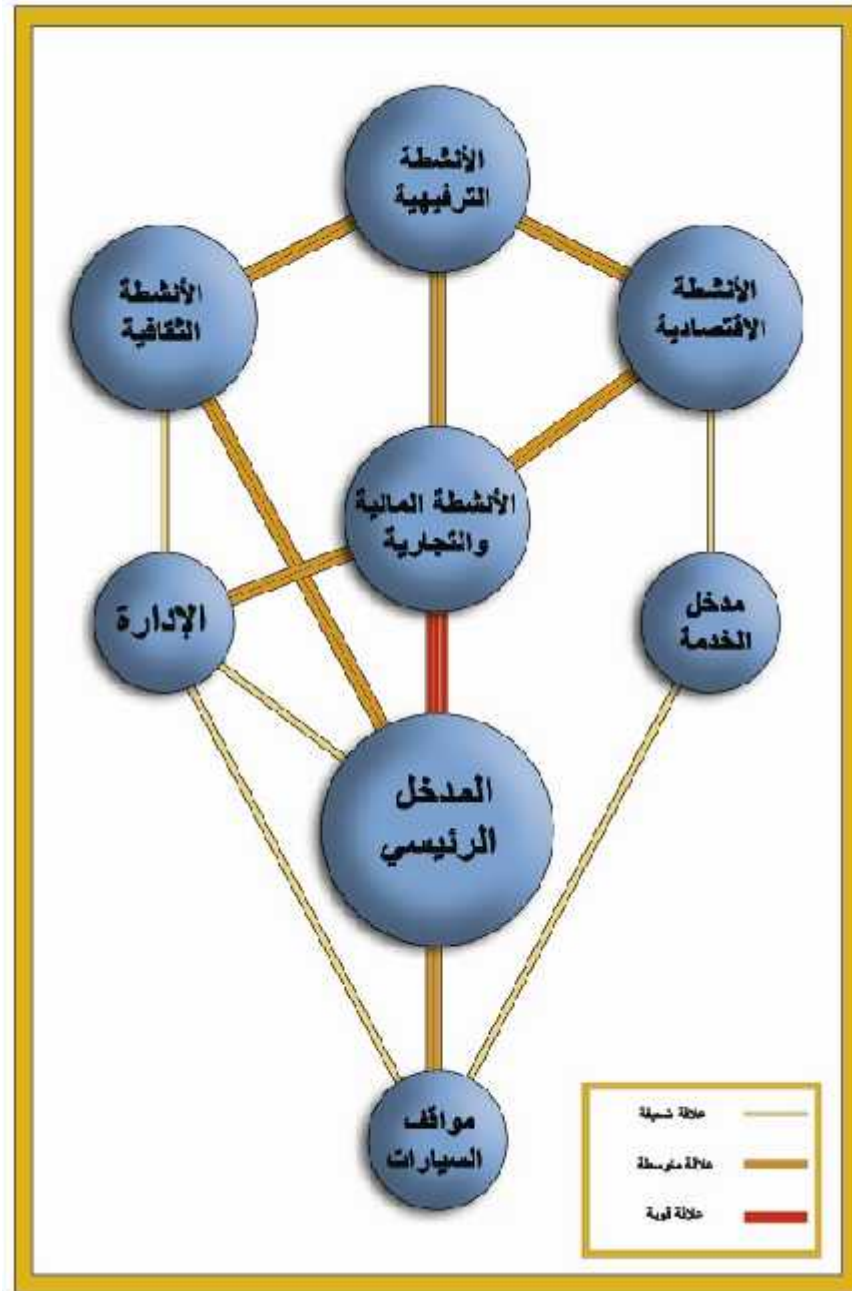
الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م ²)
1		
2	غرف القيلولة	
3	غرف الإسعافات الطبية (الطوارئ)	
	حدائق داخلية (موزعة على طوابق)	
	المجموع + 20% حركة =	م ²

. مواقف السيارات:

- جدول رقم (15-): طابق مواقف السيارات.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م ²)
1	غرفة المعدات	
2	مواقف لسيارات الموظفين أسفل المبنى	
	غرفة الأمن	
	غرفة المصنخات	
	المجموع + % حركة =	م ²

. بالإضافة إلى مواقف خارجية وأخرى أسفل الأرض .



الشكل (-) : الأنشطة المختلفة مع الدخل الرئيسي.

شركات تداول الأوراق المالية :

وهي ما يسمى أيضا بشركات الوساطة، وتقوم شركات التداول هذه بعد الترخيص لها من قبل هيئة سوق المال بمزاولة أعمال السمسرة (الوساطة) ، والتي تتضمن شراء أو بيع الأوراق المالية ، تنفيذًا لأوامر العملاء الصادرة في هذا الشأن. [1]

وتتواجد هذه الأفرع التابعة لشركات الوساطة على شكلين ، إما أن تكون متفرقة في قاعات سوق المال بحيث يتاح للزبون التواصل الفوري مع فروع المكاتب الخاصة بتلك الشركات في حال تواجده في قاعة سوق المال ، أما الشكل الثاني فتتواجد هذه الأفرع في صالة خاصة ذات خصوصية عالية وتحدث في هذه الصالات تعاملات تجارية أكثر خصوصية من الأخرى المتواجدة للعموم ، ويتعامل معها في معظم الأوقات الزبائن المهمين – أو الذين لا يستطيعون الوصول إلى قاعات سوق المال ، ويتم التواصل مع الوسطاء فيها عن طريق الهاتف أو برنامج إلكتروني خاص يتم الدخول إليه بكلمة مرور .

(انظر إلى الفعاليات المخصصة لشركات الوساطة في جدول (-))

هيئة سوق المال:

تتولى هيئة سوق المال المهام المتعلقة بوضع القواعد واللوائح والإجراءات التنظيمية اللازمة لتنظيم التعامل في السوق المالي . أنها تمثل الجهة الرقابية التي تتولى متابعة مدى التزام الجهات المختلفة بتنفيذ الإجراءات المنصوص عليها ، وذلك من خلال :

التفتيش على تلك الجهات لضمان حسن سير العمل ، واستقرار التعامل في السوق .

تتولى الهيئة مهام منح التراخيص للشركات التي ترغب في العمل في مجال الخدمات المالية مثل

شركات السمسرة ، شركات إدارة السجلات ، شركات تداول الأوراق المالية .

اعتماد النظم الجديدة التي يتم استخدامها في الأسواق العالمية ، وذلك بهدف تطوير التعامل في الأسواق المالية.

الفصل في المنازعات التي قد تنشأ بين الشركات التي تعمل في السوق وكذلك المنازعات التي قد تنشأ بين إحدى الشركات وعمالها. [1]

جدول رقم (-) : الفراغات المكونة لهيئة سوق المال ومساحاتها.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م)
1	مدير هيئة سوق المال	
	سكرتاريا واستقبال	
	مدير هيئة الرقابة	
	مسؤول وحدة الرقابة	
	غرفة المعدات والأجهزة	
	موظفو هيئة الرقابة	
	دائرة رقابة التأمين	
	دائرة رقابة العقارات	
	دائرة رقابة الأوراق المالية	
	دائرة المتابعة والتنسيق	
	الدائرة القانونية	
	المجموع + 20% حركة	م

. المبنى الـ : صندوق الاستثمار الفلسطيني :

يمثل صندوق الاستثمار أحد أهم أشكال الاستثمار الحديث في الأسواق المالية ، ويتم إنشاء الصندوق عن طريق بيع وثائق الصندوق (حصص الملكية) لمجموعة من المستثمرين اللذين يرغبون في استخدام هذا الشكل من أشكال الاستثمار ، وبعد الحصول الأموال من المستثمرين ، تقوم إدارة الصندوق بتوجيه هذه الأموال إلى الإستثمارات المختلفة طبقا للأهداف الإستثمارية الخاصة بالصندوق . وبذلك تتم عمليات الشراء والبيع باسم الصندوق في سوق الأوراق المالية. [1]

يسعى الصندوق الى إدارة استثماراته بكفاءة عالية من أجل تحقيق عائد حقيقي ومناسب على الاستثمار على المدى المتوسط والبعيد، وذلك ضمن درجة مخاطرة مقبولة. كما يسعى الصندوق للتأسيس لبناء اقتصاد وطني نوي من خلال الاستثمار في مشاريع استراتيجية تعود بفوائد كبيرة على المواطنين والتي من أهمها خلق فرص [1] .

. المبنى الثالث: الـ العامة تشجيع الاستثمار:

هي مؤسسة تابعة للقطاع العام الفلسطيني تم انشاءها وفقا للقانون تشجيع الاستثمار في فلسطين، لتكون لها الشخصية الاعتبارية المستقلة، هذا القانون الذي وفر للمستثمرين الضمانات و الاجراءات والحوافز التي تجعل من استثمارهم في فلسطين استثمارا مميزا ومجزيا و أن يقوموا بهذا الاستثمار ضمن مناخ استثماري خال من البيروقراطية و الروتين والتعقيدات. [1]

ويجدر الإشارة إلى أن مبنى الهيئة الحالي مستأجر من جهة خاصة ، أن وجودها ضمن مباني مركز مالي

موحد يساعد على تفعيل نشاطها وتوطيد علاقتها مع المؤسسات الاستثمارية الأخرى.^[1]

وفي هذا الالتقاء بين الهيئة التابعة للقطاع العام ، والمؤسسات الاستثمارية الأخرى التابعة للقطاع الخاص

يتم توسيع وتكامل القطاعين العام والخاص، بهدف بناء اقتصاد فلسطيني قادر على المنافسة".^[1]

مهام الة العامة الاستثمار :

- الإشراف وتقييم السياسات والاستثمارات .
- استقطاب المستثمرين من الخارج الى فلسطين .
- مراقبة المشاريع التي تستفيد من الحوافز .
- مراقبة تطبيق قانون الاستثمار، ورفع مقترحات لإدخال التغييرات اللازمة عليه إلى مجلس الوزراء .
- إقامة علاقة وثيقة مع جميع الهيئات الفلسطينية ذات الاختصاص لضمان وضع استراتيجية وطنية موحدة لتشجيع الاستثمار .
- النظر في تطوير وتحديث التشريع الاستثماري ، وإقرار الخطط والبرامج التي تساهم في توفير المناخ الاستثماري المناسب .
- إيجاد مركز خدمات موحد يقدم كافة الإجراءات ، والتسهيلات للمستثمرين لإتمام الإجراءات الخاصة بإقامة مشروعاتهم مثل التراخيص ، وغير ذلك لإبعاد المستثمرين عن الإجراءات الروتينية الموزعة على الدوائر والوزارات المختلفة .
- إصدار دليل استثماري سنوي حول فرص الاستثمار في فلسطين.^[1]

المبنى الرابع: معهد الدراسات المالية والمصرفية:

هذا المعهد مؤسسة غير ربحية، تم تأسيسه في العام استنادا لقانون سلطة النقد الفلسطينية لسنة ، وقانون المصارف لسنة [1] .

أهداف المعهد :

- رفع المستوى الفني والمهني للعاملين في المصارف والمؤسسات المالية .
- نشر العلوم المصرفية والمالية النظرية والتطبيقية .
- تعزيز وتوطيد علاقة المعهد مع بيئته المصرفية والمالية والاقتصادية من خلال التدريب العملي في المؤسسات الاقتصادية والإستثمارية الفلسطينية.
- تطوير أساليب تقديم الخدمات المصرفية .

الفئة المستهدفة :

جميع العاملين في السوق المالي الفلسطيني والمصارف والمؤسسات الاقتصادية والاستثمارية ، بالإضافة إلى جميع المهتمين في مجال المال والاعمال والإقتصاد .

جدول رقم (-) : الفراغات والفعاليات المكونة للطابق الأرضي ومساحاتها.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م ²)
1	مدير دائرة القبول والتسجيل	.
2	ب مدير دائرة القبول والتسجيل	.
3	مكتب موظفين	.
4	مكتب موظفين	.
5	استقبال	.
6	المدير الإداري	.
7	سكرتاريا	.
8	انتظار	.
9	مكتب موظفين	.
10	صالة متعددة الأغراض	.
11	كافتيريا	.
12	خدمات	.
	عناصر الحركة العمودية و الأفقية وأماكن الجلوس والاستراحة	.
	المجموع	م

جدول رقم (-) : الفراغات والفعاليات المكونة للطابق الأول ومساحاتها.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م ²)
1	قاعة محاضرات	.
2	مختبر حاسوب	.
3	قاعة تدريب	.
4	خدمات	.
5	قاعة محاضرات	.
6	قيم الـ	.
7	مكتب موظفين	.
8	المكتبة	.
9	مدير دائرة مركز المعلومات	.
10	مكتب موظفين	.
11	مكتب موظفين	.
12	قاعة محاضرات	.
13	ستودع	.
	خدمات	.
	مطبخ	.
	عناصر الحركة العمودية و الأفقية وأماكن الجلوس والاستراحة	.
	المجموع	م

جدول رقم (-) : الفراغات والفعاليات المكونة للطابق الثاني ومساحاتها.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م ²)
1	مكتب باحثين	.
2	قاعة محاضرات	.
3	مدير دائرة التدريب والبرامج	.
4	سكرتاريا	.
5	خدمات	.
6	مدير دائرة الشؤون الإدارية	.
7	سكرتاريا	.
8	انتظار	.
9	مكتب موظفين	.
10	قاعة محاضرات	.
11	مختبر حاسوب	.
12	مدير دائرة معدي البرامج	.
	مكتب موظفين	.
	مكتب موظفين	.
	مدير دائرة الأبحاث	.
	سكرتاريا	.
	ستودع	.
	خدمات	.
	مطبخ	.
	عناصر الحركة العمودية و الأفقية وأماكن الجلوس والاستراحة	.
	المجموع	٣

جدول رقم (-) : الفراغات والفعاليات المكونة للطابق الثالث ومساحاتها.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م ²)
1	شؤون الموظفين	.
2	الديوان والملفات	.
3	مدير دائرة التكنولوجيا	.
4	سكرتاريا	.
5	خدمات	.
6	نائب المدير العام	.
7	سكرتاريا	.
8	المدير العام والاجتماعات	.
9	سكرتاريا	.
10	وحدة التكنولوجيا	.
11	مكتب موظفين	.
12	مكتب موظفين	.
	مدير دائرة لشؤون الإدارية	.
	سكرتاريا	.
	ستودع	.
	خدمات	.
	مطبخ	.
	عناصر الحركة العمودية و الأفقية وأماكن الجلوس والاستراحة	.
	المجموع	٣

جدول رقم (-) : الفراغات والفعاليات المكونة للطابق مواقف السيارات ومساحاتها.

الرقم	اسم الفراغ	المساحة (م ²)
1	غرفة البولير	
2	غرفة المعدات	
3	عناصر الحركة العمودية والأفقية	
4	مواقف السيارات (سيارة)	
	المجموع + 20% حركة	م

المبنى الخامس: مجمع الخدمات المصرفية:

مبنى يحتوي على مجموعة متكاملة من الخدمات المصرفية لتلبية كافة متطلبات عملاء مركز الإستثمار، بما في ذلك احتياجاتهم المالية والاستثمارية في جو ودي ومريح. وسوف يتمكن العملاء من الحصول على أي من المنتجات والخدمات بما فيها البطاقات الائتمانية، القروض الشخصية، والمنتجات الاستثمارية والتأمينية، وخدمات الصراف الألي بالإضافة إلى فروع متعددة للبنوك المحلية والإقليمية والدولية، والتي بمجملها تمكنهم من استكمال معاملاتهم في راحة تامة أثناء ممارسة نشاطاتهم الإستثمارية.

وسيقى اقتراح مجمع الخدمات المصرفية على شكل كتلة في الموقع العام دون الخوض في تفاصيله

التصميمية وفراغاته المعمارية .

المبنى السادس : الفندق

يخدم هذا المبنى المستثمرين والزوار القادمين إلى مركز الاستثمار من جهة ، ولأفراد العامين من المجتمع ، ويتميز الفندق برفاهية عالية وخدمات متميزة تليق بمستوى رواده من رجال الأعمال والمستثمرين الأجانب والمحليين .

المساحة الكلية للمباني المقترحة.

جدول رقم (-) : المساحة الكلية للمباني المقترحة.

المساحة (م ²)	المبنى المقترح للتصميم	المبنى
	سوق الأوراق المالية (البورصة)	الأول
	معهد الدراسات المالية والمصرفية	الثاني
	الهيئة العامة لتشجيع الاستثمار	الثالث
	صندوق الاستثمار الفلسطيني	الرابع
	مجمع الخدمات المصرفية	الخامس
	الفندق	السادس

. المصادر والمراجع:

- [] نشرة سوق فلسطين للأوراق المالية، جريدة القدس، كانون الأول
- [] د. حسن أبو نيدة، " دليل الشركات المساهمة العامة"، سوق فلسطين للأوراق المالية،
- [] سعد عبد الحميد مطاوع "إدارة الأسواق والمؤسسات المالية" كلية التجارة، جامعة المنصورة مصر
- [] The World Book Encyclopedia, 1993, Edition 18
- [] براين كويل ، نظرة عامة على الأسواق المالية ، ترجمة دار الفاروق للنشر ، القاهرة
- [] د. محمد مطر ، إدارة الإستثمارات الطبعة الأولى. عمان - الأردن ،
- [] براين كوين ، نظرة عامة على الأسواق المالية ، مصدر سابق
- [] د. محسن الخضيرى ، كيف تتعلم البورصة في _____ ، القاهرة ،
- [] مجموعة من المؤلفين، تداول . نت (موقع انترنت). الرابط الإلكتروني:
- <http://www.tadawul.net/forum/showthread.php?t=92>
- [] موعة من المؤلفين، البورصة ، كيف تستفيد منها(موقع انترنت). الرابط الإلكتروني:
- <http://najahaja.jeeran.com/final/archive/2007/12/400839.html>
- [] مجموعة من المؤلفين، ماذا تعرف عن البورصة؟(موقع انترنت). الرابط الإلكتروني:
- <http://www.4ph.net/archive/index.php?t-310.html>
- [] د. محمد مطر ، إدارة الإستثمارات مصدر سابق
- [] د. محسن الخضيرى ، كيف تتعلم البورصة ، مصدر سابق
- [] مجموعة من المؤلفين، بورصة وول ستريت (موقع انترنت). الرابط الإلكتروني:
- <http://www.nuttersmark.com/articles/13>
- [] نسرين العجلوني ، بورصة فلسطين ، كلية الهندسة ، جامعة النجاح الوطنية ، نابلس،
- [] براين كويل ، أسواق المال ، ترجمة دار الفاروق للنشر ، القاهرة -

- [] نسرين العجلوني ، بورصة فلسطين ، كلية الهندسة ، جامعة النجاح الوطنية ، نابلس ،
- [] سعد عبد الحميد مطاوع إدارة الأسواق والمؤسسات المالية ، مصدر سابق .
- [] سعد عبد الحميد مطاوع إدارة الأسواق والمؤسسات المالية ، مصدر سابق .
- [] سعد عبد الحميد مطاوع إدارة الأسواق والمؤسسات المالية ، مصدر سابق .
- [] "لمحة عن الصندوق الاستثمار الفلسطيني" صندوق الاستثمار الفلسطيني التقرير السنوي
- [] "من نحن... ماذا نفعل" ، نشرة تصدر عن هيئة تشجيع الإستثمار ، رام الله ، البالوع ،
- [] مدير هيئة تشجيع الاستثمار جعفر هديب ، نسرين أول
- [] صائب بامية "رشة العمل الخاصة بالسياسات الاقتصادية" وزارة الاقتصاد الوطني رام الله، فلسطين،
- [] المادة قانون تشجيع الاستثمار، الهيئة العامة للاستعلامات، مركز المعلومات الوطني الفلسطيني.

الفصل الثالث

تحليل الموقع

منطقة الشد . رق الأوسط .

موقع فلسطين . بين من الشرق الاوسط وأهميتها:

. الناحية الاستراتيجية والحضارية .

. الناحية الدينية والسياسية .

. الناحية التجارية .

. الموقع الجغرافي للمدينتان التوأم (رام الله - البيرة).

. أهمية . مدينة رام الله - البيرة .

. موقع الأرض المقدسة . راحة .

. المنفعة . اخ في رام الله والبيرة:

. الحرارة .

. الرياح .

. الرطوبة .

. الأمطار .

منطقة الشرق الأوسط :

هي المنطقة الجغرافية الواقعة ما حول و شرق وجنوب البحر الأبيض المتوسط. وتمتد إلى الخليج العربي . يستعمل هذا المصطلح للإشارة للدول والحضارات الموجودة في هذه المنطقة الجغرافية وهي مهد الحضارات الإنسانية وكذلك مهد جميع الديانات السماوية.

تبع الأهمية الاقتصادية في المنطقة بسبب وجود النفط فيها نهاية القرن العشرين أنتج الشرق الأوسط حوالي ثلث الإنتاج العالمي من النفط، وتعتبر هذه المنطقة المزود الرئيسي للنفط للعالم المتقدم وخاصة أوروبا، الولايات المتحدة الأمريكية، روسيا واليابان، أما عن أهميته الإستراتيجية فللشرق الأوسط أهمية إستراتيجية كبيرة جدًا بين المناطق المحيطة بها، فهي حلقة وصل أو جسر بين دول وقارات العالم.^[1]



الشكل (-) : خارطة الشرق الأوسط.^[1]

. موقع فلسطين من الشرق الاوسط وأهميتها :

تميزت فلسطين بموقع استراتيجي وجغرافي ممتاز، فهي تقع في قلب العالم، وهي حلقة وصل بين قارات العالم القديم آسيا وأفريقيا وأوروبا وكانت حلقة اتصال بين حضارات وثقافات للأمم مختلفة مما انعكس على فلسطين ايجابا وسلبا حيث انتشرت فيها المدن والقرى وازدهرت التجارة من جانب وتعرضت لأطماع الأعداء والغزاة من جانب آخر .

أما الموقع الفلكي تقع فلسطين التاريخية بين دائرتي عرض شمالا وخطي طول شرقا [1]

وتتمثل الأهمية الكبرى لموقع فلسطين على النحو التالي:

. الناحية الاستراتيجية والحضارية :

تعتبر فلسطين بمثابة الجسر البري الوحيد الذي يربط آسيا بأفريقيا وأوروبا وتقع على ساحل البحر المتوسط وتعتبر البوابة الجنوبية لبلاد الشام وخط الدفاع الأول عن بلاد الشام.

أما في القرن العشرين فقد تأكد للاستعمار الأوروبي وخاصة بريطانيا وفرنسا أن المحافظة على المصالح الاستعمارية في المنطقة العربية لا تتم الا من خلال السيطرة على فلسطين ، وهذا يؤكد أهمية إقامة وطن قومي لليهود في فلسطين وإقامة دولة إسرائيل سيعمل على المحافظة على مصالح بريطانيا في الخليج العربي وقناة السويس، ومنع قيام أي وحدة عربية تسمح بالنهضة العربية وتقدم الأمة العربية بين الأمم الأخرى.

. الناحية الدينية والسياحية :

تعتبر فلسطين أرض مقدسة لدى أصحاب الديانات الثلاث الإسلامية والمسيحية واليهودية هذه المناطق المقدسة تسمح بقُدوم ملايين الحجاج من المسلمين والمسيحيين الى فلسطين مما يوفر فرص كبيرة للسياحة والتجارة والاستقرار .

. الناحية التجارية :

تقد ساعد الموقع الجغرافي لفلسطين في قلب العالم القديم والحديث بقاراته ودوله على جعل فلسطين ممر طرق القوافل التجارية المتجهة من الشرق الى الغرب، فالتجارة القادمة من آسيا والهند وشبه الجزيرة العربية تصل الى موانئ فلسطين على البحر المتوسط ومنها الى أوروبا ومن ناحية الحدود الجنوبية لفلسطين التي تربط بين آسيا وأفريقيا برا سمحت بوجود المحطات التجارية، هذا ساعد على الاستقرار والازدهار الاقتصادي في فلسطين في الفترة التي خلت من الغزوات والحروب والتي اتسمت بالاستقرار والهدوء .^[1]



الشكل (-) : الثروات الطبيعية في فلسطين.^[1]

. الموقع الجغرافي للمدينتان التوأم (رام الله - البيرة) :

رام الله والبيرة (التوأمان) ، كانتا في الأصل قريتين متجاورتين كبيرتا واتصلتا وتداخلتا ، واشتركتا في الشارع وفي الميدان الواحد ، وقد أصبح من العسير معرفة الحدود التنظيمية الفاصلة بين المدينتين ، ويكاد العمران في رام الله والبيرة يمتد حتى يصل إلى مطار القدس الدولي جنوبا. وتتشابك الأبنية في رام الله والبيرة حتى يعجز الكثيرون عن التمييز بين أبنيتها في الامكنة التي تتصلان بها ، وفي أمكنة الالتقاء تكثر الحركة وتنشط أعمال التجارة وحركة المرور.^[1]



موقع رام الله والبيرة من الضفة الغربية

الشكل (-) : موقع مدينتي رام الله والبيرة من الضفة الغربية.^[1]

تقع مدينة رام الله والبيرة فوق خط تقسيم المياه الذي يفصل بين السهل الساحلي ووادي الأردن ، في منطقة متوسطة من خط مدن القطاع الجبلي في فلسطين الذي يمتد من الشمال إلى الجنوب .

ويرتكز موقع رام الله والبيرة في قلب فلسطين ، ووسط سلسلة الجبال الممتدة من الشمال إلى الجنوب ، والتي تشكل العمود الفقري لفلسطين ، وضمن نطاق السلسلة الجبلية فإن رام الله والبيرة تقع على بعد كم إلى

الشمال الغربي من مدينة القدس - عاصمة فلسطين-، وعلى بعد م إلى الجنوب من نابلس . وترتفع رام الله والبيرة حوالي متراً عن سطح البحر .

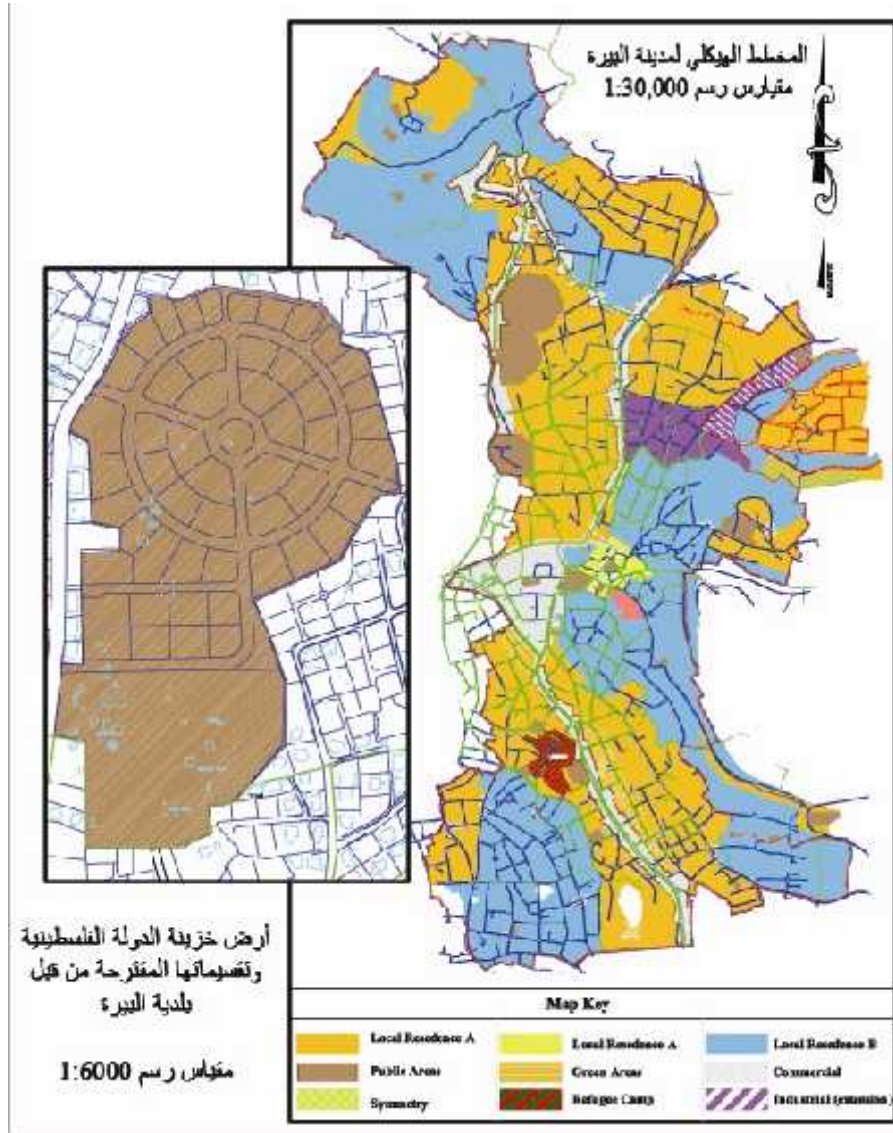
وإلى الجنوب من رام الله والبيرة وعلى بعد أربعة كيلومترات فقط يقع مطار القدس الدولي . وتعتبر رام الله والبيرة الطريق التي تصل بين القدس نابلس بامتداد شمالي جنوبي ، والطريق إلى نابلس لا تستغرق ساعة واحدة ، اما الوصول إلى القدس يحتاج إلى دقيقة فقط.^[1]

. أهمية مدينتي رام الله- البيرة :

- تحتل مدينة رام الله - البيرة موقعا مركزيا متوسطا بالنسبة لباقي مدن الضفة الرئيسية وقطاع غزة .
- تعتبر مركز مواصلات للمنطقة حيث يسهل الوصول إليها من كافة مدن الضفة وغزة .
- تتميز المدينة بنشاطها الإقتصادي الباهر ، حيث يرتادها يوميا العديد من رجال الأعمال الفلسطينيين من مختلف مدن الضفة والقطاع .
- تعد مسرحا للنشاطات الإقتصادية والسياسية للدولة ، وتواجد الوزارات والعديد من مؤسسات الدعم الأجنبية، انظر ملحق (ج).
- تتميز بقربها من مدينة القدس ، بالإضافة إلى بعدها عن مطار القدس شمالا بمسافة كم.
- تتميز بمناخها المعتدل مما يجعلها من اهم المصايف ، مما يوفر جو مناسب للمستثمرين.^[1]

موقع الأرض المقترحة :

تقع الأرض المقترحة لإقامة المشروع في الشمال الغربي لمدينة البيرة ، وتطل غربا على شارع الإرسال القادم من مركز المدينة والمتجه شمالا نحو بيرزيت ، وتتصل من المنطقة الشرقية بشارع الكوثر ، الذي يصل إلى شارع البيرة نابلس والذي يعتبر شارع اقليمي مهم .



الشكل (-) : المخطط الهيكلى لمدينة البيرة وموقع الأرض بالـ []

. المناخ في رام الله والبيرة :

تقع رام الله في المنطقة الشمالية مناخيا ، ويدخلها البعض ضمن نطاق البحر المتوسط . ورغم ان مناخها بارد شتاءا إلا أنه نادرا ما تهبط درجة الحرارة إلى ما دون الصفر ، كما ان المناخ معتدل في بقية فصول السنة ، وقد ساعد هذا المناخ على وجود مناظر خلابة في رام الله والبيرة ، وتحيط بها الأراضي المزروعة بأشجار الزيتون وكروم العنب والتين ، التي تنتشر على مساحات واسعة حول المدينة ، وتعتبر المدينتان من اهم المصايف بين المدن الفلسطينية .

. الحرارة :

يبلغ متوسط درجة الحرارة مئوية في الصيف ، و درجة مئوية في الشتاء .

. الرياح :

تعرض مدينتي رام الله والبيرة للرياح الشمالية الشرقية الجافة ، والرياح الجنوبية الغربية التي تحمل معها الرطوبة من البحر ، فتسبب بهطول الامطار وتساقط الثلوج في الشتاء عند انخفاض درجة الحرارة ، ونظرا لموقعها الجغرافي فإن الرياح الغربية تهب عليها وتصطدم بتيارات دافئة ، وأحيانا حارة متصاعدة من منخفضات الغور ، وتلتقي تلك القادمة من الشرق بالرياح القادمة من الغرب فتقلل من رطوبتها وتجعلها أكثر انسجاما مع مستلزمات الحسم للهواء ، إذ تجعل الهواء معتدلا جافا . كما تهب على المدينة رياح جافة كرياح الخماسين ، غير أن امتداد البلدة على عدة تلال تتخللها اودية قليلة الإنحدار ، ووجود الأشجار الحرجية بكثرة ، تخفض من وطأة الرياح الحارة والجافة ، فيجلب لها ذلك المصطافين من جميع أنحاء البلاد ومن الدول المجاورة . ما شجع الاهالي

على العمران ، وبناء الفنادق ، والبيوت الجميلة والمنتزهات ، وهذا بالطبع ساهم في إيجاد مورد رزق لكثير من السكان .

. الرطوبة :

بتراوح معدل الرطوبة بالمدينة ما بين % الى % في كانون الثاني ، ولارتفاع المدينة عن سطح البحر أثر في تقليل نسبة الرطوبة التي يحملها الهواء القادم من البحر .

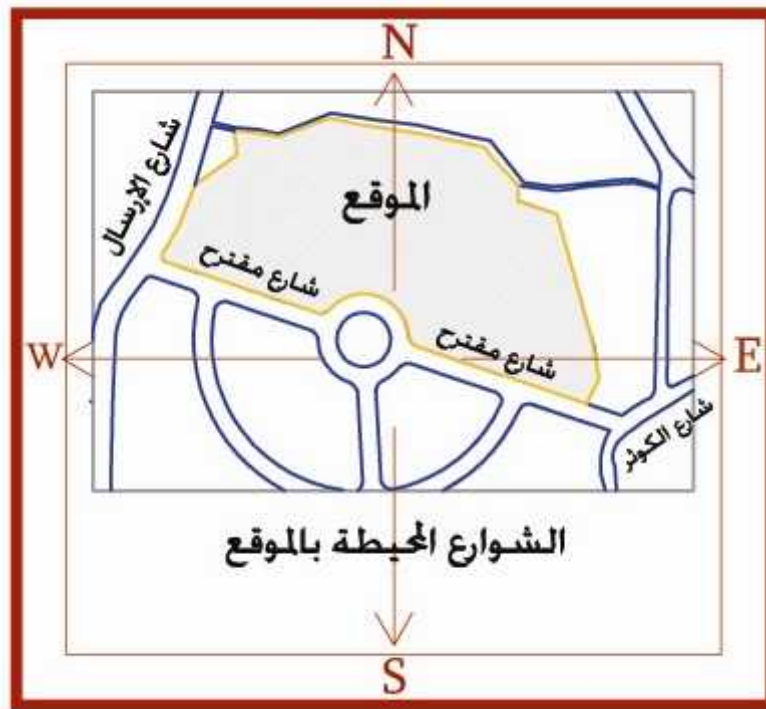
. الأمطار :

بحل فصل الشتاء بين تشرين الثاني ونيسان ، ومدة هذا الفصل يوما ، ولا تتجاوز الأيام الممطرة في رام الله التسعين يوما في السنة ، ويبلغ معدل سقوط الامطار في رام الله والبييرة ملم في السنة.^[1]

ليل الموقع :

النواحي الفيزيائية :

1.1.7 الشوارع المحيطة:



الشكل (-) : الشوارع المحيطة بالأرض المقترحة ، مقياس رسم /

تقع الأرض المقترحة للمشروع كجزء من أرض خزينة الدولة الفلسطينية (أرض الإذاعة) ، والشارع المقترح المار بمحاذاتها هو شارع رئيسي بعرض م ، يتصل مع شارع الكوثر من الناحية الشرقية والذي هو شارع فرعي يقود إلى طريق إقليمي (شارع البيرة نابلس) ، ومن الغرب يتصل مع شارع الإرسال ، وهو شارع رئيسي يصل رام الله في بيرزيت وقرى الشمال ، ويستخدم حالياً للوصول إلى نابلس.

ويعتبر شارع الإرسال الشارع الأكثر حيوية ، ويحتوي على العديد من المؤسسات الحكومية والرسمية والشركات الخاصة، ومنها مباني المقاطعة وضريح الرئيس المرحوم ياسر عرفات ، وفرع سوق فلسطين للأوراق المالية، وزارة الأسرى والمحربين ، وزارة الشباب والرياضة ، بنك فلسطين ، فندق البست إيسترن ، شركة كهرباء القدس ، وغيرها .

جدول (-) : عدد السيارات المارة في شارع الإرسال باعتباره شريان حيوي في مدينتي رام الله والبييرة.

عدد السيارات المارة جنوبا باتجاه بييريت / مركز مدينة رام الله /		عدد السيارات المارة شمالا باتجاه بييريت / مركز مدينة رام الله /	
الساعة	ظهرا	الساعة	مساء



صورة (-) : شارع الإرسال.^[1]



صورة (-) : شارع الكوثر. [1]

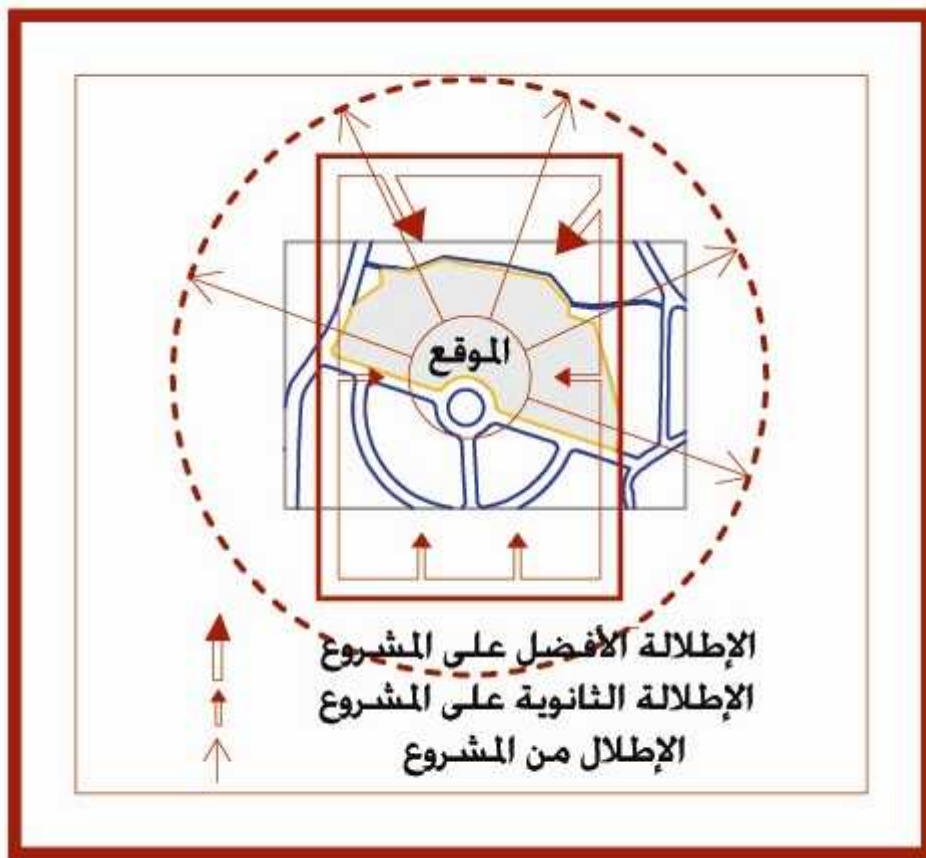
استعمالات الأراضي المحيطة بالموقع :



الشكل (-) : الشوارع المحيطة بالأرض المقترحة ، مقياس رسم /

يحيط بالموقع أراضي غير مبنية بنسبة % ، ومصنفة من قبل البلدية على أنها أماكن سكن (ا) ، أما
نطقة الأرض نفسها فهي تصنيف أملاك الدولة (أراضي حكومية) ، تم بيعها إلى صندوق الإستثمار
الفلسطيني ، والإحتفاظ بالجزء الجنوبي كاملاك تابعة لخزينة الدولة على أن يتم تسويتها وتهيتها من قبل
صندوق الإستثمار الفلسطيني لتصبح منتزه وطني في المستقبل القريب. [1]

... إطلالة الموقع :



الشكل (-) : الإطلالة من وعلى المواقع ، مقياس رسم /

إن أرض المشروع المقترحة ، هي أرض منحدر: بمعدل . % وبذلك تكون الإط
المشروع بجميع أجزائه مفضلة من الناحية المنخفضة الشمالية الشرقية ، ونقل الإطالة في اتجاه الشوارع
المحيطة ، مما يؤمن الهدوء لمرتادي مباني المشروع ، ويزيد من تميز المبنى وخصوصيته.

الضجيج :



الشكل (-) : الضجيج الذي يتعرض له الموقع من الشوارع المحيطة ، مقياس رسم /

بتعرض الموقع المقترح لإزعاجين رئيسيين أحدهما من الشارع الرئيسي المخطط له من قبل البلدية ،
والمار بمحاذاة قطعة الأرض، والآخر من خلال إطالة أرض المشروع على شارع الإرسال ، ويمكن التقليل من
حدة الإزعاج بتوجيه المباني ناحية المنطقة المنخفضة (بعيدا عن الضوضاء) وأيضا من خلال زراعة سياج من
الأشجار الحرجية التي تعمل كمصدات للرياح .

. النواحي الجغرافية :

. . . طبوغرافية الأرض :



الفترة الكنتورية م

الشكل (-) : طبوغرافية الأرض ، مقياس رسم /

تتحد الأرض باتجاه الشمال الشرقي بمعدل . % ، وعند دراسة خطوط الكنتور ، يجب الاستفادة من وجودها، وعدم تغيير المعالم الطبيعية للأرض قدر الإمكان ، وفي هذا تطبيق عملي على احترام الموقع، وتمثيلاً لعمارة صحية تراعي البيئة المحيطة بها .



الشكل (-) : شكل تقريبي لخطوط الكنتور في الموقع.

.. تصريف مياه الأمطار :



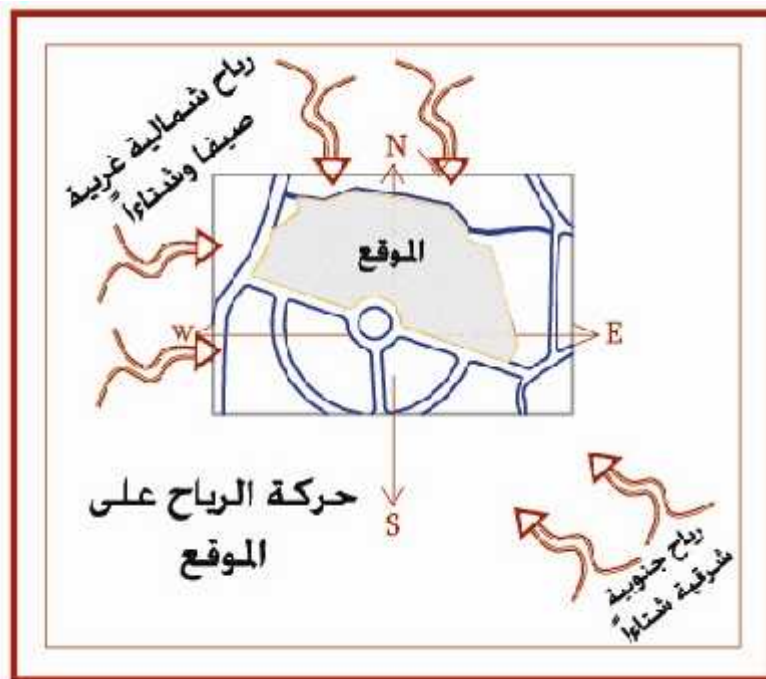
الشكل (-) : تصريف المياه في الموقع ، مقياس رسم /

يتم تصريف مياه الأمطار بمراعاة شبكة البنية التحتية في عملية التصميم ، سواء في عملية تصريف مياه الأمطار الساقطة أو في شبكات الصرف الصحي ، ومراعاة ميلان الأرض التي تساعد بشكل كبير في عملية التصريف .



صورة (-) : انحدار الأرض. [1]

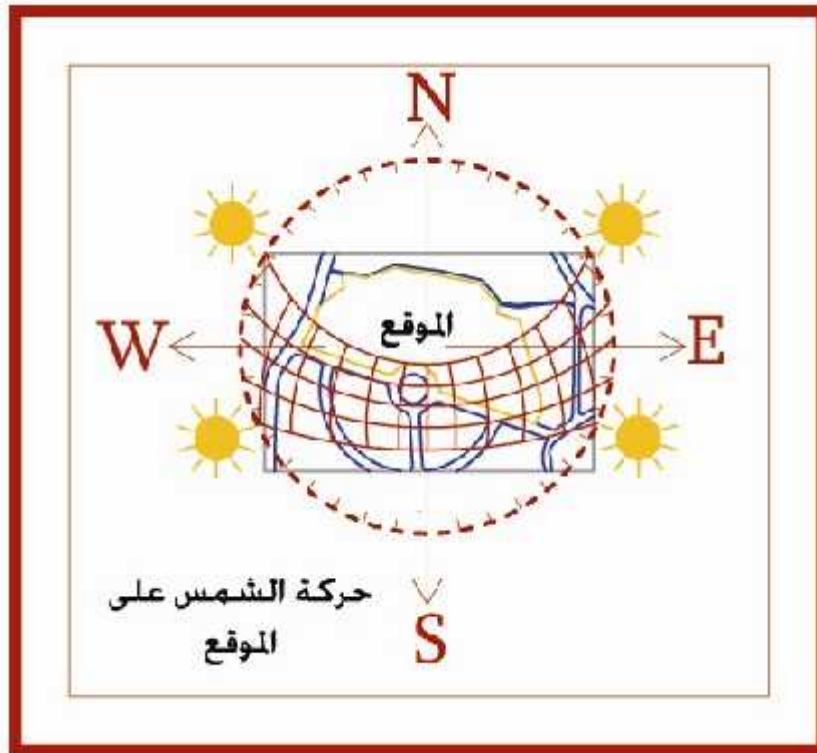
... حركة الرياح على الموقع :



الش (-) : حركة الرياح على الموقع ، مقياس رسم /

للرياح تأثير كبير على المباني ، فهي تعد حمل أفقي يؤثر على جدران المبنى وبالتالي على الهيكل الإنشائي له، بالإضافة إلى عمليات الحت والتعرية التي قد تحدث نتيجة للغبار والرمال التي تحملها الرياح ومن هنا فإن مراعاة اتجاه الرياح عند توجيه المبنى أمور يجب مراعاتها في عملية التصميم .

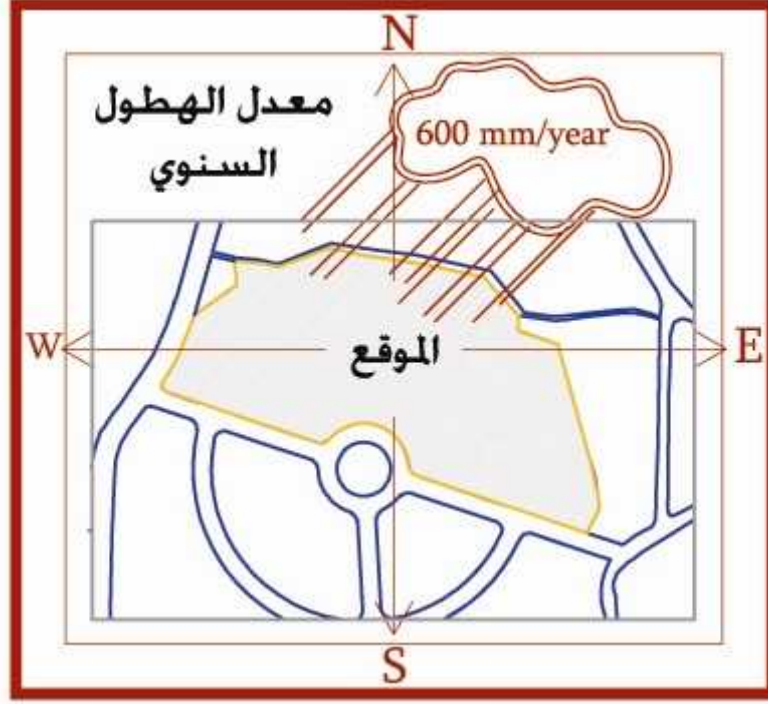
... حركة الشمس:



الشكل (-) : حركة الشمس على الموقع ، مقياس رسم /

ان الشمس طاقة مرغوب فيها ، وتوجيه المبنى تجاه الشمس مع من السطوع الواقع عليه من المنطقة الغربية هي وسيلة ناجحة في الحصول على أكبر قدر ممكن من الطاقة الشمسية في أيام البرد ، والتقليل من كمية الطاقة المستهلكة للتدفئة ، فمراعاة حركة الشمس على الموقع ومدى تأثيرها وشدها من الامور الواجب مراعاتها .

معدل الهطول السنوي:



الشكل (-) : معدل الهطول السنوي، مقياس رسم /

في دراسة معدل الهطول السنوي ، ومعرفة كمية المياه المتساقطة على الموقع ، عامل مهم في تصميم البنية التحتية للموقع ، وتأثير المياه على الهيكل الإنشائي للمباني انفسها ، وكمية الفقد الحراري الذي يحصل للفراغات داخل المبنى، هي أمور يجب أخذها بعين الاعتبار أثناء التصميم .

.. . الوضع القائم والمعالم الرئيسية في الموقع:

الأرض فارغة غير مستغلة حاليا فقد كانت ملكا لخزينة السلطة الفلسطينية ، والتي تحولت
دوتم إلى صندوق الإستثمار الفلسطيني ، الذي ينوي إقامة مشروع مركز مالي استثماري وفقا لما أطلعنا عليه مدير
إدارة العلاقات المؤسسية لصندوق الإستثمار .



صورة (-) : الإطلالة الشمالية، رض. [1]



صورة (-) : الإطلالة الشرقية. [1]



صورة (-) : المنشآت العسكرية وسكنات التدريب التابعة للأمن الوطني الفلسطيني. [1]

تحتوي الأرض على مركز تدريب تابع للأمن الوطني ومقر لأجهزة المخابرات ، وإحتواء الأرض على هذه المنشآت لم يُسمح بتصوير جميع معالم الأرض وموجوداتها في تلك المنطقة ، وذلك لأسباب أمنية. ومن معالم الأرض الرئيسية برج البث الإذاعي التابع لوكالة وفا الإخبارية التابعة للحكومة الفلسطينية .



صورة (-) : برج الإرسال. [1]

.. ارتفاعات المباني :



الشكل (-) : ارتفاعات المباني القريبة من الموقع.

- ان المباني المطلة على شارع الإرسال والقريبة من موقع المشروع ، هي مباني ذات ارتفاعات من طوابق ، وذلك لأن الأراضي المطلة على الشارع مرتفعة الأسعار والإمتداد الرأسي وسيلة اقتصادية في استغلال الأرض بطريقة مريحة . اتجهنا شرعا بعيدا عن شارع الإرسال نقل ارتفاعات المباني ، وعند تصميم المشروع يجب مراعاة ارتفاعات المباني وإحترام حق الجوار في العلو والارتفاع.

. اسباب اختيار الموقع :

اسباب اختيار الموقع بالنسبة الى :

. المدينة :

فمدينة رام ا والبيرة ، ان بموقع متوسط بين مدن فلسطين بالإضافة إلى استحواذهما على معظم المؤسسات الاقتصادية الإستثمارية والإدارية ، وتعتبران المركز الخدماتي في فلسطين .

. الموقع :

- قربه من مركز المدينة التجاري.
- سهولة الوصول اليه واطلاله على شارع رئيسي هو شارع الارسال .
- سهولة حركة المواصلات المؤدية من والى الموقع .
- احتفاظ الموقع بسميزات طبيعية.
- تمتع الموقع بسميزات صحية حيث انحدار الأرض يتجه نحو الشمال .
- بعده عن الضجيج الموجود وسط المدينة وهدوؤه النسبي .

. المصادر والمراجع:

- [] ويكيبيديا، الموسوعة الحرة ، بحث: الشرق الأوسط.
- [] منتدى(صناع الحياة) ، إشراف الداعية الإسلامي عمرو خالد. الرابط الإلكتروني
forum.amrkhaled.net/showthread.php?t=186144
- [] الموسوعة الفلسطينية المجلد الأول الدراسات الجغرافية. بيروت 1990
- [] مجموعة من المؤلفين، المركز الوطني للمعلومات (موقع انترنت). الرابط الإلكتروني
<http://www.pnic.gov.ps/arabic/geography/Location.html>
- [] مجموعة من المؤلفين، إسلام أونلاين (موقع انترنت). الرابط الإلكتروني
http://www.islamonline.net/arabic/In_Depth/News/willpower/Flash/Palastine/index.shtml
- [] م. ديمة جودة ، مدينتي رام الله والبيرة ، قسم الهندسة ، بلدية البيرة ، فلسطين.
- [] مجموعة من المؤلفين،(USAID (The U.S. Agency for International Development)
(موقع انترنت). الرابط الإلكتروني
http://www.usaid.gov/.../westbank_gaza/index.html
- [] د. نعيم بارود جغرافية فلسطين
- [] اتصال مع المهندسة ديمة جودة ، قسم الهندسة ، بلدية البيرة، فلسطين.
- [] د. نائل موسى ، المخطط الهيكلي لبلدية البيرة ، تخطيط مدن .
- [] م. ديمة جودة ، الشوارع المخططة لأرض خزينة الدولة (أرض الإذاعة) ، قسم الهندسة ، بلدية البيرة.
- [] يوسف أبو أسعد ، التقرير السنوي للأرصاء الجوية ، دائرة الأرصاد الجوية ، الخليل. (تصرف)
- [] مجموعة من المؤلفين، صور لمدينة البيرة (موقع انترنت). الرابط الإلكتروني
<http://www.al-bireh.8m.com/9.htm>
- [] تصوير فريق العمل.
- [] م. علي حمد ، مديرة قسم الإستثمارات الفلسطينية ، صندوق الإستثمار الفلسطيني، رام الله.

الفصل الرابع

حالات دراسية

الغرفة التجار ارية - برلين:

المصمم م .

الموقف

الهدف من المشروع

فكرة المشـــــــــــــــــروع

وصف وتحليل للمشروع

الغرفة التجارية الصناعية- المملكة العربية السعودية:

المصمم مـــــــــــــــــ

الموقف

الهدف من المشروع

فكرة المشـــــــــــــــــروع

وصف وتحليل للمشروع

ك الإستثم ار الأوروبي - كسمبورج:

المصمم مـــــــــــــــــ

الموقف

فكرة المشـــــــــــــــــروع

وصف وتحليل للمشروع

مبنى إدارة مؤسسة التمويل الدولية .

المصمم ———

الموقع ———

الهدف من المشـروع

فكرة المشـروع

وصف وتحليل للمشروع

مركز دبي المالي الدولي .

المصمم ———

الموقع ———

الهدف من المشـروع

فكرة المشـروع

وصف وتحليل للمشروع

المصمم ادر والمراجع .

. الغرفة التجارية ، برلين .

. المصمم م :

لودوينغ إرهارد هاس (Ludwig Erhard Haus, Berlin, Germany, Architect – Grimshaw)

. الموقف :

يقع المشروع في مدينة برلين في ألمانيا في شارع فاسينس تراب احدى الشوارع المتجهة نحو جسر كورفستين شمالا.

. الهدف من المشه روع :

يهدف المشروع إلى التأكيد على كون برلين هي عاصمة المال والأعمال العظيمة في ألمانيا من خلال ربط الشركات العاملة فيها معا من خلال قانون اقتصادي تجاري ، كذلك العمل على تجميع كافة نشاطات المدينة في مركز مشترك ، حيث يلتقي أعضاء المجتمع الاقتصادي .

فكرة المشد روع :

اعتمدت فكرة المشروع على ان يكون المبنى أسدا رابضا بأقدامه الراسخة ، حيث أن الأسد يمثل قوة عظيمة ، والمشروع توقع منه ان يكون قوة اقتصادية راسخة ، وحاول المصمم أن يجعل الطوابق السفلية في المبنى مرنة من حيث وظيفتها بحيث يمكن أن تتغير الوظيفة عند الضرورة ، أم الطوابق العلوية فقد كانت معلقة على أقواس حديدية ، وبالتالي فإن الطابقان السفليان كانا بين من أية عناصر بنائية حاملة ، وقد رمى المصمم من خلق هذا الحل المعماري أن تكون طبيعة الطوابق السفلية قابلة للتغير ، خاصة أنها احتوت على البورصة ، فمن وجهة نظره إذا أصيبت البورصة بهزة اقتصادية فإنه يكون من السهل تغيير البورصة إلى وظيفة أخرى لملائمة المستجدات الحاصد .^[1]

وصف وتحليل المشروع :

يحتوي المشروع على حركات منحنية (أقواس) سواء في المسقط أو في المقطع ، وقد تم تشكيل الم على هيئة قوس حديدي ضخم ليس فقط أن هذا النوع من الأبنية يتطلب مثل هذا الحل المعماري ، ولكن لأن استعمال هذا النمط يساعد في استغلال أكبر مساحة وحجم ممكن لاستيعاب المعطيات الاقتصادية في المشروع .

نلاحظ أن الطابقين السفليين مفتوحان للعامة ، فهناك جاليري يطل جزء منه على الشارع الرئيسي ، حيث يستغل كمعرض كذلك كممر للمشاة ، وعلى الجانب الداخلي يوجد المطعم والكافيتريا وهي أيضا مفتوحة للعامة وللموظفين على حد سواء .

في وسط المسقط الأفقي يوجد الأتريوم الذي يفتح ويستمر في كل الطوابق ، وهو يقوم بتوفير إضاءة طبيعية خلال النهار ، حيث تم ت كيله من الزجاج من قمته إلى قاعدته على الجانب المنحني ، وتم تدفئة

الأتريوم من خلال الحرارة الضائعة ، ويتم تهويته من خلال فتحات موجودة في الزجاج وتفتح أوتوماتيكيا.

نلاحظ كذلك وجود حدائق داخلية شتوية ، تخدم المكاتب في الطوابق العلوية ، وهذا النوع من الحل المعماري مطلوب حاليا في ألمانيا .

المكاتب تتوسط فراغ الأتريوم (المعرض المفتوح في الطوابق العلوية) ، وكأنها عبارة عن رقائق محشوة داخل ساندويش ، ولكم هذه الرقائق تتميز بأن طبيعتها اقتصادية تجارية بحتة ، وتم تثبيتها من الخارج ، بواسطة (Tenants) ، وتتوزع من الداخل على هيئة مكاتب منفصلة تفتح على ممر ، أو على هيئة مكاتب تحتوي على غرف منفصلة وفراغات مفتوحة (Open Plan) ، وجميع المكاتب تطل على الشارع الرئيسي أو على الأتريوم .

نلاحظ وجود صالة على الأقل للإجتماعات في الطوابق الم ، وهذا شيء استدعته طبيعة وظيفة المبنى ، وحتى يتم استيعاب أعداد مختلفة من رجال الاعمال في أي وقت لعقد الإجتماعات والصفقات المختلفة وتسهيل مهمتهم ، حيث نلاحظ وجود نادي لرجال الاعمال في الطابق الأول .

بالنسبة لقاعة التداول في البورصة ، فهي مفتوحة من أعلى بحيث يستطيع الإنسان أن يرى القاعة وكأنها بركة صخرية ، وتكون حركة العملاء فيها كأنهم كائنات تتحرك في سائل هلامي ، ويمكن الوصول إلى القاعة عبر الممر المغطى (Arcade)، كما ويوجد محاسبة ومقاصة تابعة لقاعة التداول .

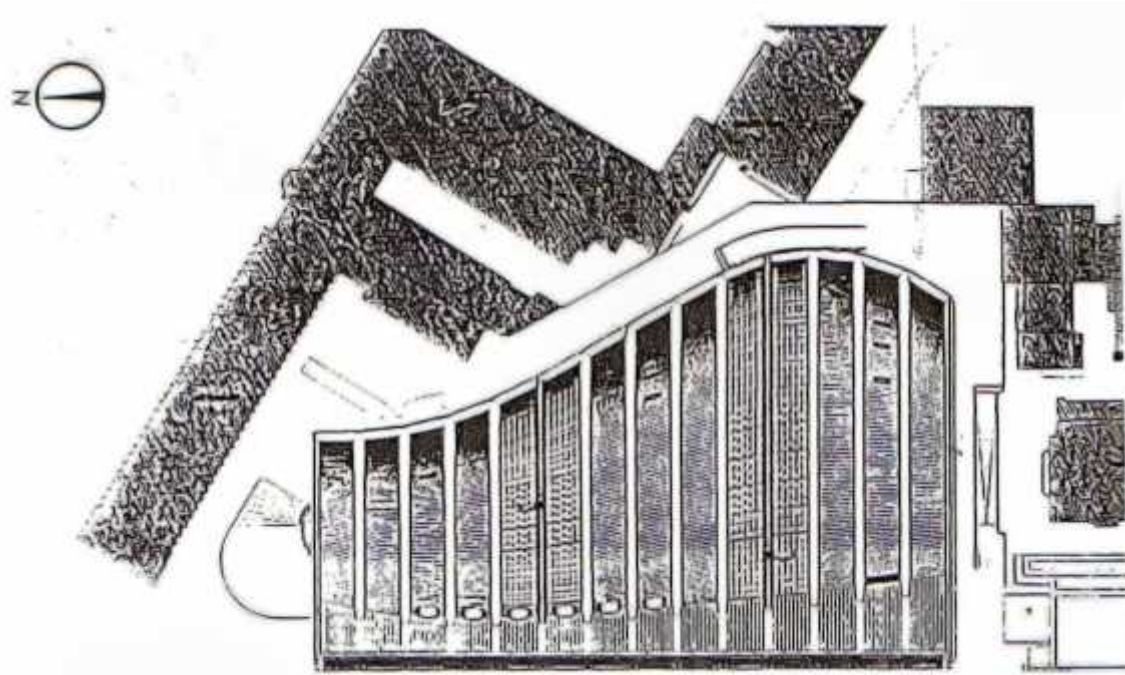
الواجهة الغربية من المشروع عبارة عن واجهة مفتوحة (Screen) وبها مصعدان ترتبط قاعدتهما مع أرضية المكاتب ، بواسطة جسور أرضية.

من الخارج نستطيع أن نرى بوضوح العنصرين الرئيسيان اللذان يحملان المشروع ، وكذلك الممر المغطى (Arcade) وهو مفتوح تماما في الواجهة ، وكذلك لا نرى خلفه الجدران الإعتيادية التي تحتوي على نوافذ وإنما يوجد رقائق حديدية مثبتة على هيكل منحنى بواسطة زنبركات ، حيث تحافظ على مرونتها في جميع درجات الحرارة.

تم فصل حركة العامة عن حركة الزوار والموظفين ورجال الأعمال حيث اقتصر الطوابق العامة على

الأرضي والاول .

باختصار المشروع عبارة عن عنصرين معماريين بارزين بشكل كبير هما الاتريوم والممر المغطى (Arcade) ،
يندمج هذان العنصران معا ليكونا إحدى الواجهات الإقتصادية القوية في برلين، وربما أعظمها على الإطلاق ،
وكذلك يساهمان في التقدم بالمدينة لتصبح إحدى عواصم المال والأعمال الكبرى في العالم .

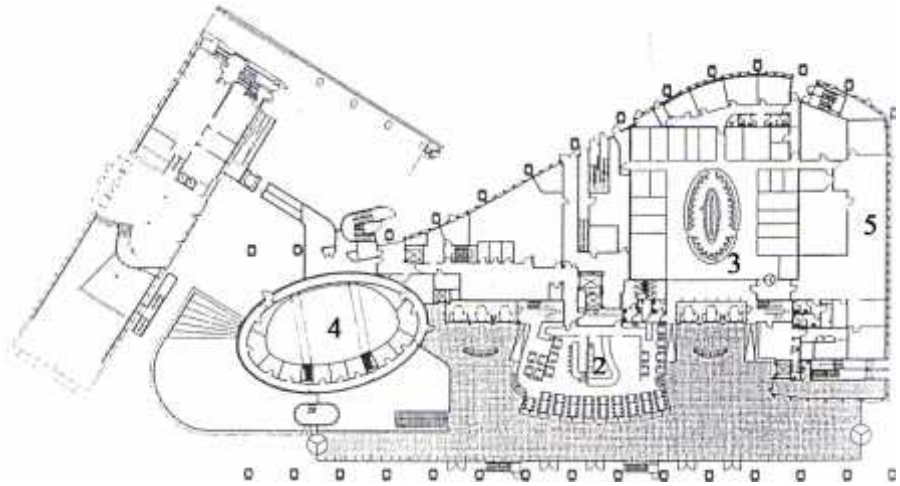


الصورة (-) :الموقع العام لغرفة تجارة برلين. [1]

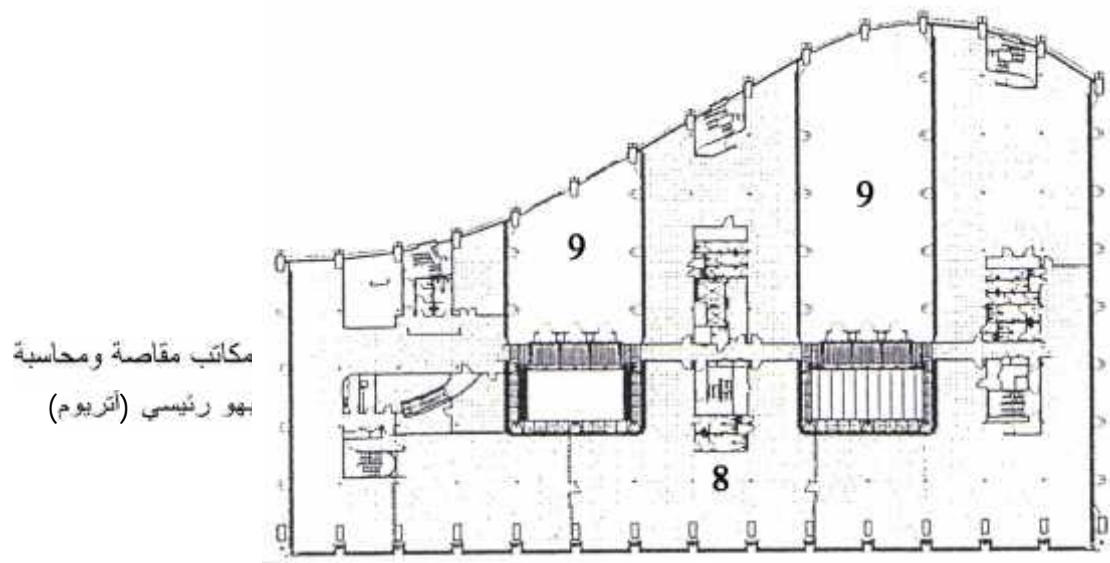


الصورة (-) :غرفة تجارة برلين.^[1]

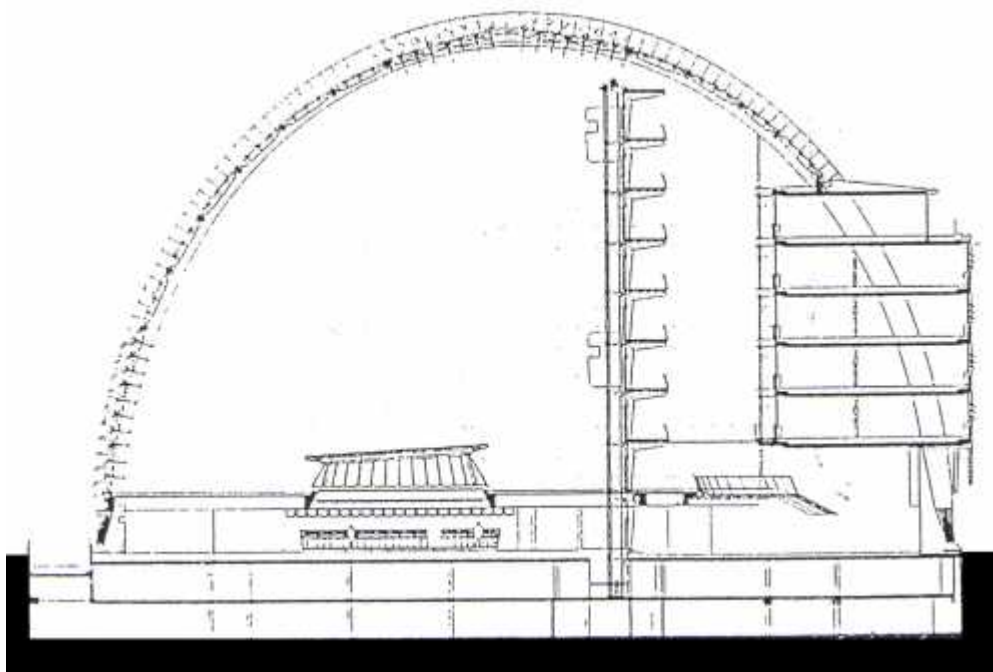
ممر مغطى (Arcade)
 مطعم
 قاعة تداول
 قاعة اجتماعات وندوات
 مكاتب تابعة لقاعة التداول



الصورة (-) :المسقط الأ للدور الأرضي، غرفة تجارة برلين.^[1]



الصورة (-): المسقط الأفقي للدور الثاني غرفة تجارة برلين.^[1]



الصورة (-): طاع خلال الأثريوم وقاعة التداول غرفة تجارة برلين.^[1]



الصورة (-) :السقف الذي يغطي غرفة تجارة برلين.^[1]



الصورة (-) :الوجهة الجانبية لغرفة تجارة برلين.^[1]

الغرفة التجارية الصناعية في المنطقة الشرقية المملكة العربية السعودية.

المصمم : م :

زهير فايز وشركاه.

الموقع :

يقع المشروع قريبا من الدمام في المملكة العربية السعودية ، وعلى الطريق العام الذي يربطها بالخبر وهناك حيث تمتد الصحراء في المناطق القريبة من الدمام لا يتخللها من العمران إلا بعض المباني المتناثرة ، تبرز حديقة الغرفة التجارية كواحة خضراء على مساحته متر مربع من إجمالي مساحة مبنى الغرفة والبالغه متر مربع .

فكرة المشد : روع :

حاول المصمم أن يلبي حاجات الغرفة التجارية والصناعية بحيث تظهر كواجهة من الواجهات الإقتصادية الهامة في المملكة . وقد اعتمد المصمم في تصميمها على فكرة تزاوج المربع ومقطع الدائرة وانماجهما في خطوطهما المستقيمة والمنحنية ، بحيث يظهر المبنى التراث السعودي ولكن بشكل انشائي معاصر وغير تقليدي ، ولذلك يبرز هذا المبنى كعمل فني جمالي احتضن بإطار من الخضرة .

مكونات المشد روع :

بتكون ا من ستة طوابق عبارة عن تسوية وطابق أرضي بالإضافة إلى أربع طوابق متكررة ،
وتبلغ مساحة الكلية متر مربع [1]

وصف و تحليل المشد روع :

بتميز المشروع بوجود انسجام واضح في التشكيل ، من خلال استخدام المربع ومقطع الدائرة ، مما أضفى
على المبنى طابع التراث السعودي بشكل معاصر وغير تقليدي .

من خلال الموقع العام للمشروع يتضح الإهتمام بتوفير مساحة كبيرة من الفراغات الطبيعية الخارجية
الخضراء، بحيث برزت حديقة الغرفة التجارية كواحة خضراء أعطى إحساسا متميزا . وفي لفئة
حضارية من جانب الغرفة التجارية ، تعكس مفهوم التجاوب الفعال مع المجتمع المحلي ، وقد أنشأت
الغرفة منتزهها كهدية منها مزودة بمعدات وأجهزة لالعباء الأطفال المتنوعة ، ومظلات خشبية داخل
المنتزه ، إلى غير ذلك من وسائل الراحة والترفيه في هذا المكان الجميل المفتوح للجميع .

تم إقامة ساحة انتظار لسيارات كبار الزوار أمام مدخل المبنى ، وعلى شكل دائري محيط بنافورة مياه تم
تصميمها على الطراز الشرقي ، بالإضافة لاستعمال عنصر المساحات الخضراء كإطار يحيط بها.

كانت الردهة الرئيسية المطلة على الساحة الداخلية همزة وصل بين الطوابق المتكررة وبين البهو
الرئيسي للمبنى كما تم تزويد سقف هذه الردهة بمناور زجاجية .

تميزت الحركة داخل المبنى بسهولة ووضوحها ، فكان هناك محوران للحركة متعامدان على بعضهما
البعض ، وكان مركز هذه الحركة ردهة الإستقبال الرئيسية ، وهذا يرجع لطبيعة استخدام المبنى من قبل

فئات معينة ، كرجال الأعمال والناس عامة

من الملاحظ وجود صالة على الأقل للإجتماعات في كل طابق من طوابق المبنى ، وهذا شيء استدعته طبيعة وظيفة المبنى ، وحتى يتم استيعاب أعداد مختلفة من رجال الأعمال في أي وقت لعقد الإجتماعات والصفقات المختلفة وتسهيل مهمتهم.

تميزت قاعة المؤتمرات بأنها مجهزة بالوسائل السمعية والبصرية والأجهزة الخاصة بأعمال الترجمة الفورية وإجراء المباحثات على أعلى مستوى .

تم فصل حركة العامة عن حركة الزوار ورجال الأعمال والموظفين ، بحيث تم وضع صالات لأقسام التصديق بالطابق الارضي .

تم توزيع عناصر الإننتقال اراسي بشكل متوازي حيث تم استخدام المصاعد والدرج الدائري بشكل واضح في منطقة ردهة الإستقبال الرئيسي بالإضافة إلى وجود مصعد لكل طرف من طرفي القطاع الدائري. هذا إلى جانب وجود درج يصل بين صالة استراحة الوفود ورجال الاعمال والمطعم الرئيسي بالطابق الثاني دون الحاجة للخروج من هذا الفراغ واستخدام الردهة الرئيسية للوصول للمطعم .

استخدام المصمم شكل العقود المنقاطعة لثلاث واجهات من المبنى ، تأكيد الطراز المعماري . كسيت الواجهات الخارجية ببلاطات من الرخام الوردي ، وهذا أضف بدوره إحساسا متميزا بالفخامة والجمال .

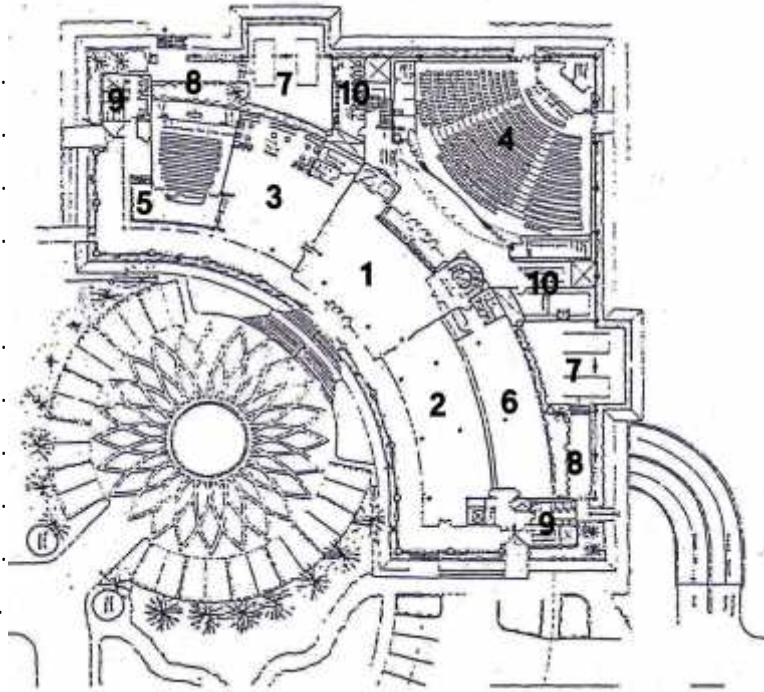


الصورة (-) : الغرفة التجارية الصناعية في المنطقة الشرقية المملكة العربية السعودية.[1]



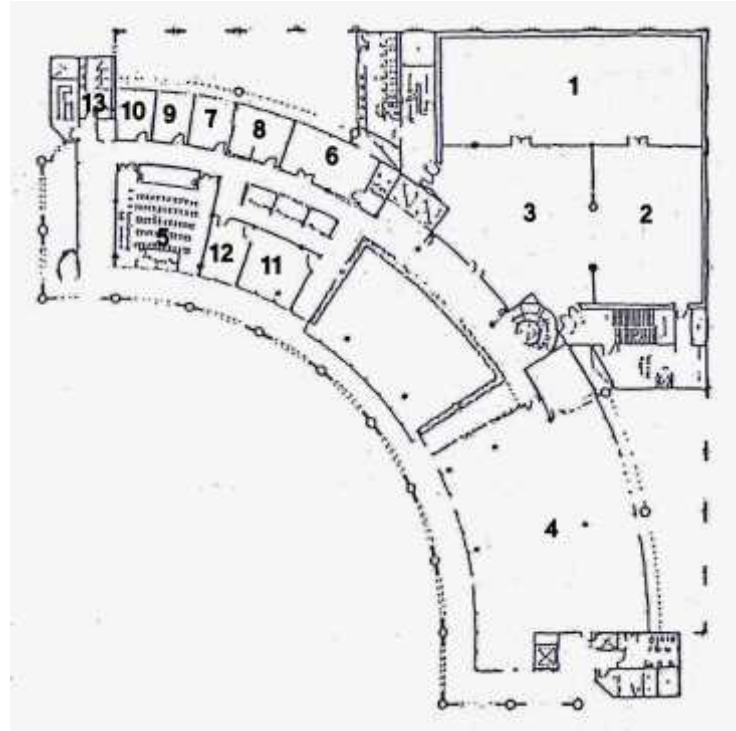
الصورة (-): الموقع العام لغرفة التجارة الصناعية المملكة العربية السعودية.^[1]

- بهو رئيسي ومنطقة استقبال (أتريوم)
- صالات للزوار
- صالات انتظار
- استراحة أشخاص ذوي أهمية خاصة
- قاعة مؤتمرات سعة شخص
- صالة محاضرات سعة شخص
- صالات لأقسام التصديق والإشتراقات
- غرفة تلفونات وكمبيوتر
- فراغات خلفية
- دورات مياه
- منطقة خدمات

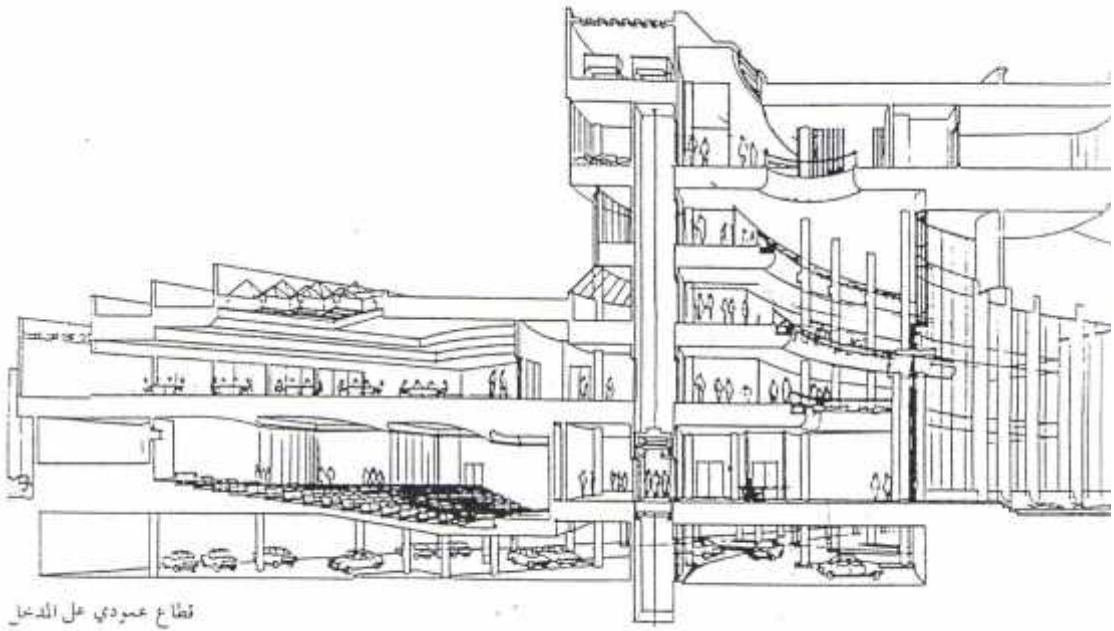


الصورة (-) : المسقط الأفقي دور الأرضي لغرفة التجارة الصناعية المملكة العربية السعودية. [1]

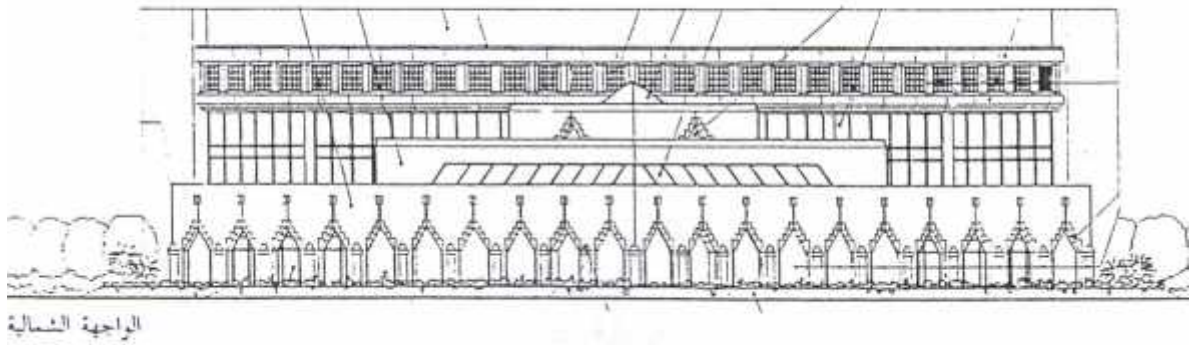
- صالة للوود تتسع لـ أشخاص
- رجال الأعمال
- استراحة
- صالة اجتماعات تتسع لـ شخص
- مكتب للبرامج
- مكتب تحليل الأنظمة
- مكتب مدير الحسابات
- غرفة كمبيوتر
- غرفة أبحاث
- مكتب المدير الإداري
- سكرتيرة المدير الإداري
- خدمات



الصورة (-) : المسقط الأفقي دور الأول لغرفة التجارة الصناعية المملكة العربية السعودية. [1]



الصورة (-) : قطاع عمودي على مدخل الغرفة التجارية الصناعية المملكة العربية السعودية. [1]



الصورة (-) : الواجهة الشمالية غرفة التجارة الصناعية المملكة العربية السعودية. [1]

بنك الإستثمار الأوروبي لكسمبورج .

المصمم : م .

دينيس لاسدون ، رد هاوس انديوفنتلي .

الموقع :

يقع المشروع على حافة سهل كبير تشيّدج ، ويتميز بوجوده فوق ربوة عالية عريضة يفصلها واد جبلي عميق عن مدينة لوكسمبرج القديمة ، وتتطل على غابات ووديان جبلية.

فكرة المشد : روع :

جاء التصميم متماثيا مع البيئة الطبيعية المحيطة ، واتخذ المبنى شكل صليبي ينسجم مع شكل محكمة العدل التي انع بالقرب منه. وقد رأى لاسدون أن حجم البناء الأمثل ينبغي ألا يزيد ارتفاعه عن ارتفاع الأشجار المحيطة به ومبنى محكمة العدل المجاور للمشروع ، كما قرر أن يتم بناء المبنى على مرحلة واحدة. ونظرا لتنوع طبيعة العمل واختلاف جنسيات العاملين في البنك ، فقد تقرر أن تكون المكاتب منفصلة ، بحيث لا يشغل المكتب أكثر من ثلاثة أشخاص. كما راعى التصميم الاستفادة من البيئة الطبيعية المحيطة إلى أقصى درجة واستخدام الإضاءة والتهوية الطبيعية كلما أمكن ذلك . فلم يلجأ المصمم إلى استخدام تكييف الهواء إلا حينما كانت الضرورة الوظيفية أو المكانية داخل المبنى تستلزم ذلك.^[1]

وصف وتحليل المشروع :

يتكون المبنى من أربعة أجنحة متعامدة تضم المكاتب، وتقسّم الموقع إلى أربعة أجزاء ربعية متباد منها وظيفته المختلفة وطابعه الخاص.

يُضح من القطاع استغلال انحدار الموقع في التصميم ، عن طريق تسوية الطريق إلى المدخل من رأس الموقع ، مروراً إلى منطقة منخفضة خصصت لوقوف السيارات ، حتى مدخل المبنى في نقطة تتوسط ارتفاع المبنى، مما يقلل من مسافات التحرك من طابق المدخل إلى أعلى أو إلى أسفل داخل المبنى .

جاءت الشرفات المتدرجة إلى الخلف تركز على أعمدة رفيعة تعلو فراغات مظلة ، وتركت أركان الشرفات طائرة ، وذلك للتأكيد على فكرة المستويات المنحدرة .

يقع المدخل الرئيسي أسفل الشرفات المتدرجة التي تشكل آخر شرفة منها مظلة حرة، وعندما يرتقي الداخل بعض الدرجات يرى كبسولة اسطوانية الشكل تبرز من خلال واجهة زجاجية لامعة بلا إطار وهذه الكبسولة جزء ضروري من احتياجات الأمن المدروسة .

تشكل المكاتب العنصر الرئيسي في المبنى ، فقد وزعت في أجنحة ضيقة ، مما يسمح بالإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع المكاتب .

تتكون الأسقف والأرضيات من كمرات خرسانية سابقة الصب ، جوفاء تحتوي في داخلها فراغاً له عدة وظائف ، منها أن الحرارة المنبعثة من الأنوار تتبدد في هذا الفراغ وأن هواء الليل البارد يتحرك من خلال الفراغ إذا زادت عن اللازم ، وتقلل سخونة الهيكل الإنشائي في أثناء النهار ، كما توفر مجرى لمواسير نظام التهوية الميكانيكية ، المكمل للتهوية الطبيعية في فصل الصيف ، وتتيح كذلك تهوية كاملة عند إغلاق النوافذ في الشتاء.

توجد الكافيتريا في رواق يحيط بالمطعم ولها شرفتها الخاصة ، وكلا الفراغين يفضي إلى نراغ خارجي مسقوف تحوطه الأشجار وتحفه الخضرة ، وتطل عليه أجنحة المكاتب ، ويستخدم هذا الفراغ لإقامة المناسبات والحفلات الخاصة.

خصصت المكاتب لمديري البنك وكبار موظفيه بحيث تحتل مركزا وسطا بين مختلف الأقسام أعلى وأسفل هذين الطابقين. والمكاتب التي على مستوى المدخل لها شرفات تطل على الخارج ، ونوافذ بارتفاع الحائط من الأرض إلى السقف ، وكذلك في الدور العلوي .

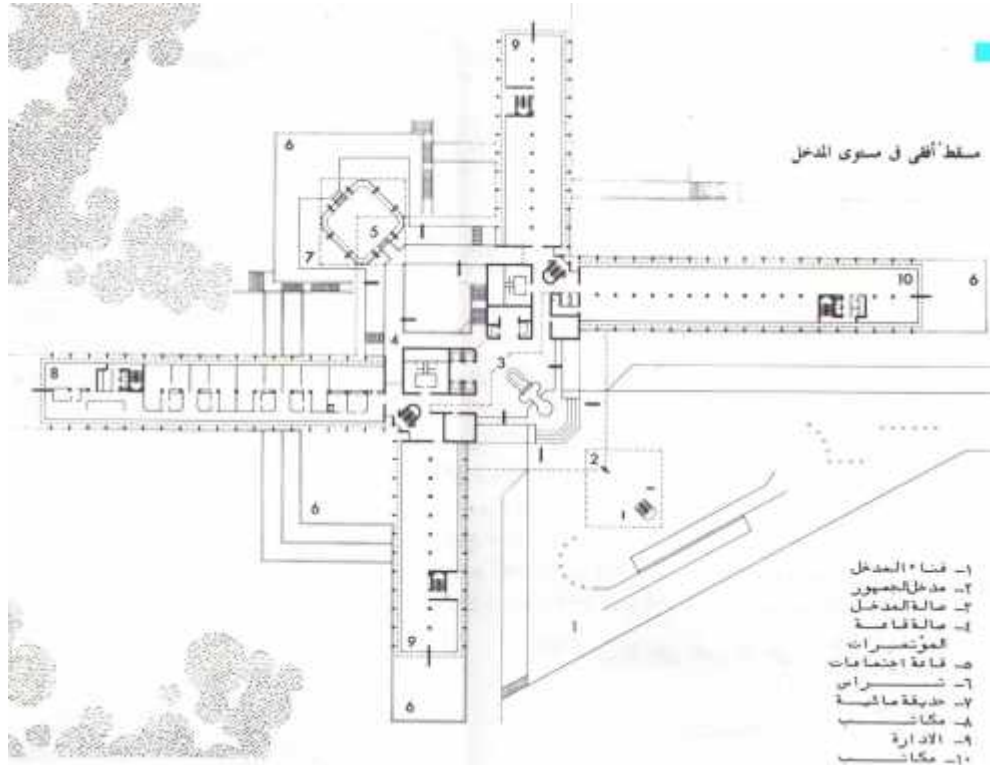
تصميم المبنى لا يوفر فقط فراغات على قدر كبير من الفخامة وتنوع المزايا والإستعمالات ، ولكنه يوطد العلاقة بين المبنى والبيئة المحيطة وكانها جزء من التفاصيل الجوهرية لعمارة المبنى.



الصورة (-) : الموقع العام بنك الإستثمار الأوروبي لكسمبورج.^[1]



الصورة (-) : بنك الإستثمار الأوروبي لكسمبورج.^[1]



الصورة (-) : المسقط الأفقي في مستوى المدخل بنك الإستثمار الأوروبي لكسمبورج.^[1]

مبنى إدارة مؤسسة التمويل الدولية (International Finance Corporation headquarters IFC).

المصمم : م

مايكل غرافس Michael graves.

الموقع :

مبنى إدارة مؤسسة التمويل الدولية في مدينة واشنطن في الولايات المتحدة الأمريكية. [1]

الهدف من ا روع :

يتمثل هدف المؤسسة في تشجيع استثمارات القطاع الخاص المستدامة في البلدان النامية، مما يساعد على تخفيض أعداد الفقراء وتحسين أحوال الناس المعيشية ، وهي أحد أعضاء مجموعة البنك الدولي، ومؤسسة عالمية للاستثمار وتقديم المشورة، وهي ملتزمة بتشجيع المشاريع المستدامة في البلدان النامية الأعضاء بها، والتي تتميز بفائدتها الاقتصادية، وسلامتها المالية والتجارية، واستدامتها بيئيا واجتماعيا. [1]

فكرة المشد روع :

تم تصميم المشروع ضمن موقع مثلث الشكل ، مما ساعد المصمم على اعتماد هذا الشكل كقوة حادة ذات تأثير محلي ، من خلال الطريق المؤدي للمبنى ذو التنظيمات والكتل الكلاسيكية والتفاصيل التقليدية. [1]

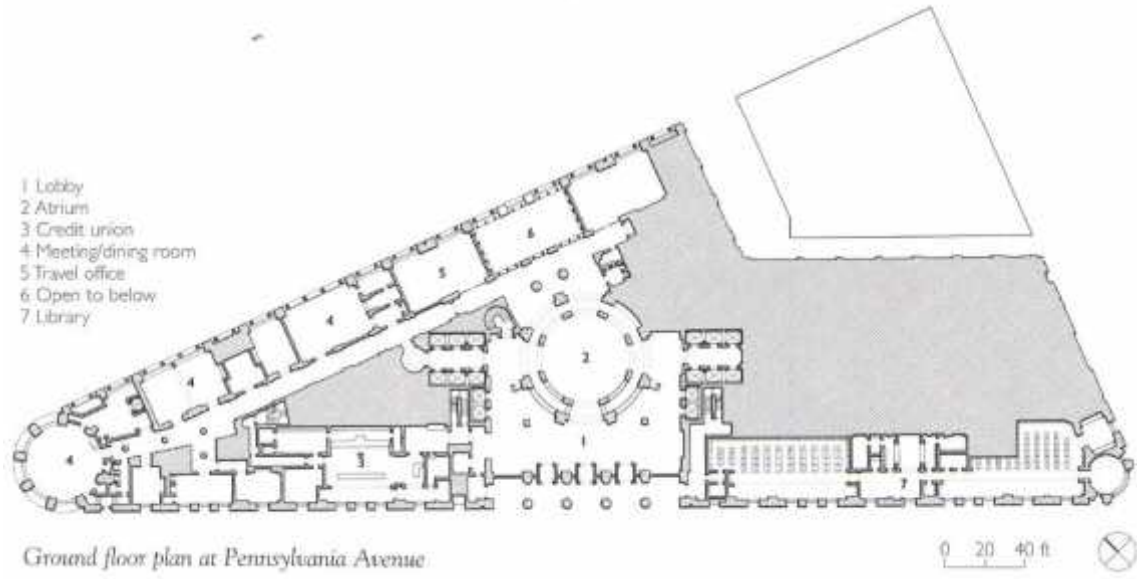
وصف وتحليل المشروع :

يتكون المشروع من أشكال هندسية بسيطة تتمثل في المثلث قائم الزاوية الذي يحوي بداخله دائرة ذات ارتباط مركزي قوي مع المثلث .

يتكون هذا المشروع من طابق ، ويمتد بشكل طولي بمحاذات شارع بنسلفانيا ، وقد تم إبراز الكتل المميزة للمبنى بحيث تظهر كل كتله كإمتداد عمودي لكسر التتابع الأفقي للمبنى على طول الشوارع ، إذ يبلغ إمتداد واجهته على الشارع 183متر .

الواجهات الممتدة للمشروع ساعدت على خلق عدد كبير من المكاتب المطلة ، بالإضافة إلى فعاليات مختلفة مثل قاعة مؤتمرات وأخرى للتدريب ، وقاعة متعددة الأغراض، مكتبة ، وكافتيريا .
الكتلة الأسطوانية في زاوية المبنى أعطت إطلالة مميزة للمشروع في تلك المنطقة .

في وسط الم نط الأفقي يوجد الأتريوم الذي يستمر في جميع الطوابق والمنتهي بفتحة سماوية زجاجية ، لتزويد جميع فراغات المشروع بالإضاءة الطبيعية ، إضافة إلى أن هذا الأتريوم يشكل مركز تنظيم للحركة داخل المبنى .



الصورة (-) : المسقط الأفقي للدور الأرضي مبنى إدارة مؤسسة التمويل الدولية. [1]



الصورة (-) : مبنى إدارة مؤسسة التمويل الدولية، واشنطن. [1]



الصورة (-) : الأتريوم الداخلي لمبنى إدارة مؤسسة التمويل الدولية. [1]



الصورة (-) : الأتريوم لمبنى إدارة مؤسسة التمويل الدولية. [1]

مركز دبي المالي الدولي (Dubai International Financial Centre DIFC)

المصمم:

كتب جينسلر - لندن (Gensler- London).

الموقع:

يقع في مدينة دبي، في الإمارات العربية المتحدة، خلف أبراج الشيخ زايد ويمتد من أبراج الإمارات الى فندق دوست.

الهدف من المشروع:

صمم مركز دبي المالي (DIFC) لكي يكون محور معترف به عالميا في عالم المال والاقتصاد، وليكون البوابة الإقليمية للإستثمار الرأسمالي في الشرق الأوسط. ولتغطية الفجوة الجغرافية والزمنية القائمة بين المراكز المالية الدولية القائمة في الغرب مثل نيويورك، لندن وتلك القائمة في الشرق مثل طوكيو وهونج كونج.

فكرة المشروع :

تم تصميم المشروع ضمن الموقع وابة لتساعد على تحقيق الهدف من انشاء مركز دبي المالي ليكون البوابة الإقليمية للإستثمار الرأسمالي في الشرق الأوسط مما ساعد المصمم على خلق بيئة انسانية ميزان حياة عمل أصيل ومن خلال ذلك الوصول الى تحفة معمارية حية.^[1]

وصف و تحليل المشروع:

يتكون مركز دبي المالي العالمي من ست قطاعات رئيسية تشمل كلا من: الخدمات المصرفية ،أسواق رؤوس الأموال، إدارة الأصول، إعادة التأمين، التمويل الاسلامي، والعمليات المركزية، التي تتوزع حول البناء المتوسط الذي يشكل البوابة،الذي يحوي ادارة مركز دبي المالي.

. يتميز المشروع بوجود انسجام واضح في التشكيل ، من خلال استخدام المربعات الـ

البعض، مما أضفى على المبنى طابع البساطة بشكل معاصر وغير تقليدي .

. من خلال الموقع العام للمشروع يتضح الإهتمام بتوفير مساحة كبيرة من الفراغات الطبيعية الخارجية

الخضراء، بحيث شكلت راحة خضراء اعطت إحساسا متميزا.

. الواجهات الممتدة للمشروع ساعدت على خلق عدد كبير من المكاتب المطلة ، بالإضافة إلى فعاليات

مختلفة مثل قاعة مؤتمرات وأخرى للتدريب ، وقاعة متعددة الأغراض، مكتبة ، وكافتيريا.



الصورة (-) : الموقع العام لمركز دبي المالي، دبي. [1]



الصورة (-) : البوابة لمركز دبي المالي، دبي. [1]

. المصادر والمراجع:

Chamber Of Commerce, Berlin.The Architectural Review, January 1999 volume 1223 []

Group of authors. KFM technologies (Online). Available from []

<http://www.kfmtechnologies.com/leh.html>

Group of authors. Ludwig-Ehrhard-Haus-Berlin (Online). Available from []

<http://www.alois-baumann.de/frames/projekte/Inhalte/berlin.htm>

Group of authors. Ludwig-Ehrhard-Haus-Berlin (Online). Available from []

<http://www.alois-baumann.de/frames/projekte/Inhalte/berlin.htm>

[] المهندس زهير فايز ، "مبنى الغرفة التجارية والصناعية بالمنطقة الشرقية" . مجلة البناء . العدد .

[] مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية . مجلة عالم البناء العدد الثالث والثلاثون ، حزيران

القاهرة.

International Finance Corporation Headquarters, Washington DC, Michael graves []

Buildings and Projects,1995 -2003 ,

Group of authors. International Finance Corporation headquarters (Online). []

Available from

<http://www.ifc.org/ifcext/arabic.nsf/Content/Mission>

Group of authors. Design Build Network (Online). Available from []

[/http://www.designbuild-network.com/projects/difc](http://www.designbuild-network.com/projects/difc)

الفصل الخامس

فكرة ووصف المشـروع

فكرة المشـروع .

فلسفة المشـروع:

فلسفة الموقع العام .

مبنى سوق الأوراق المالية (البورصة) .

فلسفة مبنى معهد الدراسات المالية والمصرفية .

وصف الحلول المعمارية في تصميم :

الموقع العام .

مبنى سوق الأوراق المالية (البورصة) .

مبنى معهد الدراسات المالية والمصرفية .

المصادر والمراجع .

فكرة المشروع :

من خلال دراستنا لقطاع الاقتصاد والإستثمار الفلسطيني، تم الخروج بنتيجة مفادها أن هذا القطاع الوليد ما زال في طور التنمية والبناء للوصول إلى مرحلة يكون فيها قادرا على تعزيز ثروة الشعب الفلسطيني على البقاء والصمود، وتعزيز القدرة الذاتية للإقتصاد الفلسطيني، وتخفيف المعاناة التي يتحملها الشعب الفلسطيني وتقوية ، وفك الإرتهاق الإقتصادي والمعيشي الفلسطيني بالإقتصاد الإسرائيلي، وتنويع العلاقات الإقتصادية والتجارية الخارجية الفلسطينية، وتطويرها مع الدول العربية والإسلامية.

ونكمن فكرة المشروع بمحاكاة التطور والنمو في الوضع الاقتصادي وحماية الإقتصاد من التقلبات السياسية والعدوان الخارجي، والصمود ومواجهة الأخطار بتكوينات وأشكال معمارية تعكس القوة والجبروت الفلسطيني، إضافة إلى عمل تكوينات معمارية تعكس صفة المرونة في القانون الفلسطيني تجاه المستثمر، والتدرج نحو الأفضل في مؤشرات البورصة.



الشكل (-) :التدرج في مؤشر البورصة. [1]

ومن المقرر أن يأتي التصميم ليبي حاجات القطاع الاقتصادي الفلسطيني في توفير بيئة خصبة للإستثمار

من خلال عدد من الأبنية تختلف في حجمها و مقياسها لتعطي شعورا بالحركة والنشاط المستمر .

. فلسفة المشروع :

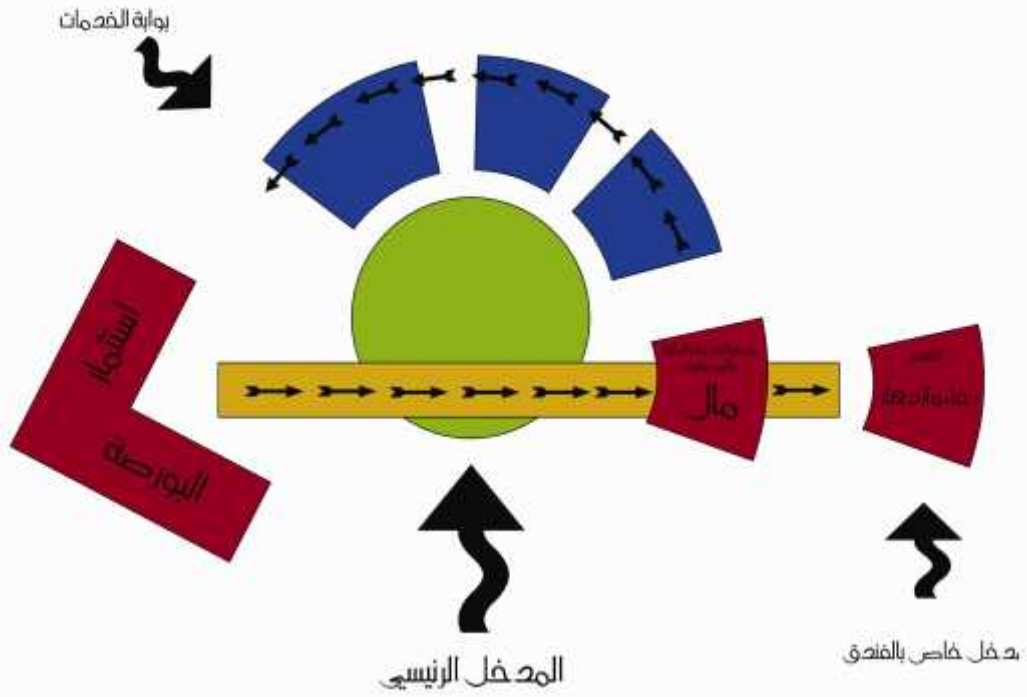
. فلسفة الموقع العام :

نعاني المؤسسات المالية والاستثمارية في فلسطين من النقص في التعاون والنكامل في أداء مهامها ووظائفها نظرا لتشتتها وغياب التنسيق فيما بينها ، وتأتي الفكرة من المائدة المستديرة في عصر الملك آرثر ، حيث اجتمع قادة الفيالق المختلفة ليتم الإجماع على قرارات التعاون فيما بينهم والتنسيق واتخاذ القرارات المناسبة في اللحظات الحاسمة . تحتاج هذه المؤسسات إلى إعادة تنظيمها وخلق روابط تفاعلية أكثر فيما بينها .



الشكل (-) : المائدة المستديرة في عصر المال ارثر. [2]

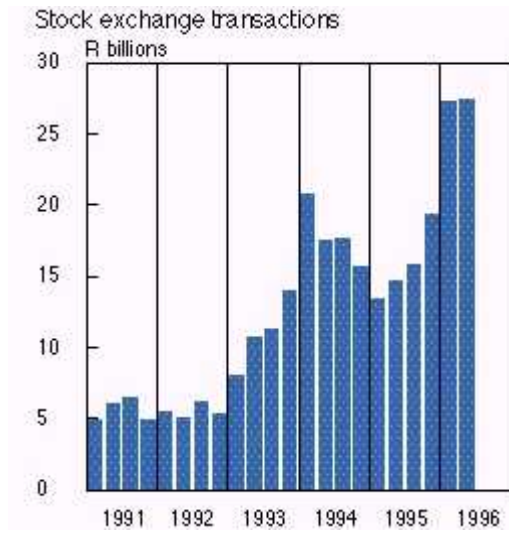
ومن خلال الاستثمار يزداد المال في الدولة ، فيزيد الرخاء الاقتصادي والمعيشي والذي يعتبر من المقومات الأساسية التي تعكس استقرار وقوة الدولة.



الشكل (-) الفكرة التصميمية في الموقع العام .

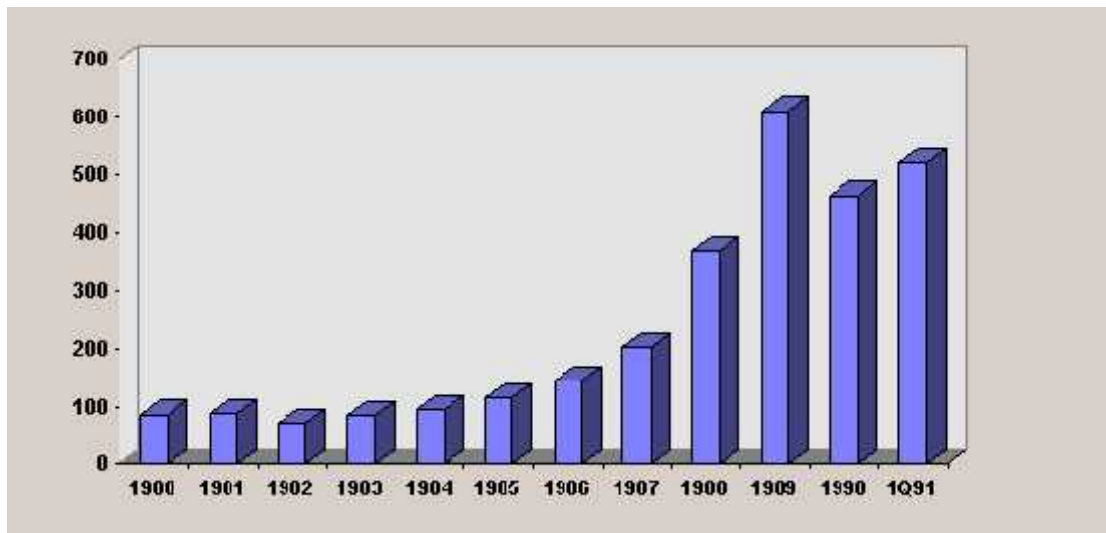
فكرة التصميم في مبنى سوق الأوراق المالية (البورصة)

جاءت الفلسفة المعمارية من التكوينات والكتل في المبنى الرئيسي (مبنى البورصة ، وهيئة رأس المال وشركات الوساطة) تجريد لمؤشر البورصة الذي يؤشر إلى النمو والارتقاء بالمستوى المعيشي ، وفي هذا يرتبط مع المشروع الإقتصادي الإستثماري الذي يهدف إلى رفع المستوى المعيشي وتوفير حالة من الرفاه والإستقرار المالي ، عن طريق دعم المشاريع التنموية ، والتي بدورها تحتاج إلى عمالة وبالتالي النقل من البطالة.



الشكل (4-): النمو والتطور على مدى السنين المختلفة [3]

إن تصميم المبنى الرئيسي يتدرج في شكله ليُمثل شكل صرح ينمو و يتطور ، وفي هذا يتشابه مع شكل مؤشر البورصة الذي سنتوقع ارتفاع تعاملاته وأرباحه في الفترة المقبلة التي تصاحب الإستقرار السياسي الموعود به ، وفي مرحلة تحضيرية لنقل سوق المال الفلسطينية من مرحلة الركود إلى مرحلة النشاط الإقتصادي .



الشكل (5-): مؤشر يحتوي على كتل تدل على أحجام الأرباح والتداولات [4]

وقد انعكست تدريجات مؤشر البورصة في كل من المساقط الأفقية والواجهات ، ليعطي طابع يدل على

وظيفة المبنى أما عن النمو والتدرج فقد تم إضاحتها من خلال ثلاث كتل متدرجة في الحجم والارتفاع .



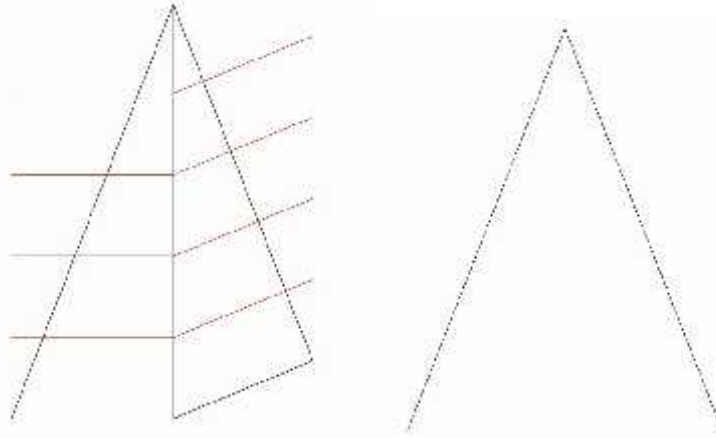
الشكل (6-) : منظور للمبنى تظهر فيه التدرجات في المسقط الأفقي والواجهات.



الشكل (-) : منظور للمبنى يظهر فيه النمو في كتل المبنى .

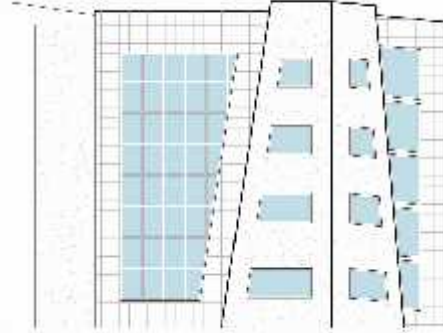
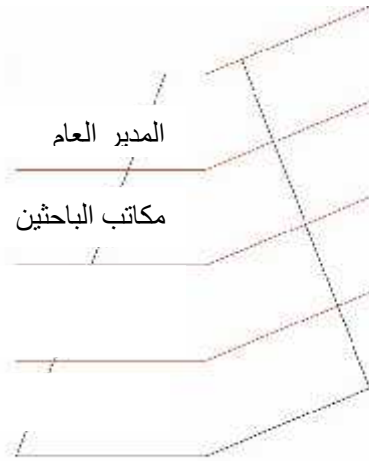
فكرة التصميم في مبنى معهد الدراسات المالية والمصرفية :

جاءت الفلسفة المعمارية من التكوينات والكتل في مبنى معهد الدراسات المالية والمصرفية في تجدي لشكل المثلث والهرم الذي يشير الى النمو والارتقاء والوصول القمة الهرم ،التي تضيق كلما ارتفعنا الى الأعلى، وبذلك يرتبط مع الفكرة التي انشئ من اجلها معهد الدراسات المالية والمصرفية والتي تهدف إلى رفع المستوى التعليمي وتوفير السبل من أجل الارتقاء بالعاملين والمستثمرين والوصول الى اعلى مرات في العلم، الذي ينعكس بدوره على الناحية الاقتصادية وطريقة فهم وتعامل المستثمرين مع القطاعات الاقتصادية المختلفة .



الشكل (-) : الفكرة التصميمية في تصميم معهد الدراسات المالية والمصرفية .

إن تصميم مبنى معهد الدراسات المالية والمصرفية يتدرج في شكله وواجهته ، حيث يتدرج من الأسفل الى الأعلى كقاعدة الهرم فيبدأ بقاعده عريضه ومن ثم تبدأ نقل تدريجيا حتى تصل الى نهاية الهرم التي تم قطعها ، حيث انه لا يوجد إنسان على هذه البسيطة كامل . وقد تم تقسيم الطوابق في المبنى بناء على درجات العلم والارتقاء حتى الوصول الى أعلى مراتب العلم، فقد احتوا الطابق الأرضي على القاعة العامة ، والطابق الأول على قاعات المحاضرات والمختبرات ، والطابق الثاني على مكاتب الباحثين ، والطابق الثالث على المدير العام وباقي الدوائر الإدارية.



الشكل (-) : توزيع الفعاليات المختلفة على طوابق معهد الدراسات المالية والمصرفية .



الشكل (10-) : منظور للمبنى يظهر فيه التدرجات في الواجهات .

. وصف المشروع:

. وصف الموقع العام:

تم تصميم الموقع العام وفقا لما سلف من دراسة للعلاقات الوظيفية ما بين المباني ومدى التفاعل والتعاون فيما بينها ، وقد تم مراعاة موقع كل مبنى بالنسبة للشوارع المحيطة وعلاقة كل منها بالمدخل الرئيسي ، فقد جاء موقع مبنى سوق الأوراق المالية كمنعك مهم يتم رؤيته من شارع حيوي رئيسي (شارع الإرسال) ، بالإضافة إلى ربط المركز مع المجتمع المحلي من خلال الحديقة العامة التي تم تصميمها على مفترق شرعي الإرسال والآخر المقترح من البلدية.

أما بالنسبة لمبنى المعهد فقد تم تصميم موقعه في منطقة وسطية لتسهيل الوصول إليه من قبل جميع المؤسسات المجاورة والتي توفد عددا من موظفيها لتدريبهم ، بالإضافة إلى قربه من المدخل في حال أن المتدربين جاؤوا من باقي مؤسسات الوطن أو جاؤوا بشكل فردي.

وقد تم تحديد موقع مبنى مجمع الخدمات المالية والمصرفية بالقرب من المدخل نظرا لأن المتعاملين فيه قد يكونوا أفرادا من عامة المجتمع فهو ليس مبنى حصري على العاملين أو المثمرين داخل المجتمع ، بالإضافة إلى محاذاته لمبنى سوق الأوراق المالية لتسهيل وصول المستثمرين إليه في حال حاجتهم لتعاملات مالية فورية. ولإستكمال تعزيز التعاون فيما بين المؤسسات الفلسطينية تم تحديد موقع مبنى صندوق الإستثمار الفلسطيني وهيئة تشجيع الإستثمار في موقعين متجاورين.

أما بالنسبة لاختيار موقع الفندق ، فقد تم إبعاده إلى المنطقة الأكثر هدوءاً في المركز لبعده عن تقاطعي شارع الإرسال والشارع المقترح من البلدية ، ولهذا الفندق أهمية في كونه يخدم الضيوف الوافدين إلى المركز ، فوجدت علاقة مباشرة (مدخل) بينه وبين المؤسسات من داخل المركز ، بالإضافة إلى مدخل آخر منفصل عن المركز ليتم الوصول إليه من خارج المجمع مباشرة ، وبعد إقفال البوابات الرئيسية للمركز بعد الدوام الرسمي .

وقد تم مراعاة انحدار الأرض في التصميم – بالإضافة إلى تصميم شارع باتجاه واحد لتنظيم حركة المركبات في الدخول والخروج من المجمع . وقد تم تصميم دوار في منتصف المجمع لتسهيل وصول رجال الأعمال إلى المباني المختلفة ، ومن ثم ركن سياراتهم في مواقف السيارات الخارجية .



الشكل (-) : الموقع العام .

. وصف مبنى سوق الأوراق المالية (البورصة):

تم تصميم الفراغات الداخلية في المبنى بحيث تسهل وصول وتنقل المستثمرين بين فعاليات المبنى المختلفة، فقد احتوت قاعدة المبنى على الأنشطة التي يتم فيها التجمعات الكبيرة كالمسرح ، المطعم ، وقاعات سوق المال ، أو التي يأتي إليها المتعاملين والأعضاء لإتمام وثائقهم ومعاملاتهم كمركز الإيداع والتحويل أو إدارة البورصة ، بالإضافة إلى دائرة العلاقات العامة التي تنظم نشاطات مختلفة كالمؤتمرات واللقاءات الصحفية ووسائل الاتصال عن بعد Video Conference ، ونادي رجال الأعمال بما يتضمنه من أنشطة متنوعة.

أما بالنسبة إلى دائرة أنظمة تكنولوجيا المعلومات ووحدة التحكم ، فقد تم اعتماد الطوابق المتوسطة لتسهيل وصول الفنيون ومهندسو الحاسوب إلى مراكز الحاسوب المتفرقة على فعاليات المبنى المختلفة (IT room) حال حدوث خلل في أجهزة الحاسوب وشاشات العرض.

أما عن الدوائر المختلفة المكونة لهيئة سوق المال والتي تعتبر الجهة الرقابية العليا ، فقد صممت في الطوابق العليا ، وذلك لأنها الدوائر الأقل تواجدا مع المتعاملين ، بل على العكس فإن موظفيها يقومون بعمليات الرقابة المختلفة على التعاملات المالية في السوق المالي ، إما بمراقبة شاشات التداول أو وثائق البيع والشراء.

أما عن عناصر الحركة العمودية ففي الطوابق الستة الأولى التي تشهد أكبر حركة للمتعاملين والموظفين والزوار، تم تخصيص مصاعد موزعين على جناحي القاعدة ، بالإضافة إلى مصعدين في المنطقة الوسطية التي تصل إلى الأبراج العليا. كما تم تخصيص أدراج في الطوابق الأولى وأحد هذه الأدراج وهو الوسطي الذي يستمر لخدمة الموظفين في الأبراج ، ويصل لغاية الطابق السادس للجميع أما باقي الطوابق يلزم كلمة مرور سرية

للوصل إليها سواء كان عن طريق الأدراج أو المصعد. وفي حالات الحريق تم تصميم درج هروب يخدم الطوابق العليا ، ويصل إلى سطح المبنى في الطابق السادس.

تم تخصيص مساحة متر مربع كمنطقة للمعدات والأجهزة التي تلزمنا في المبنى من مضخات وأجهزة تكييف وتبريد ، ومولدات كهرباء ، وبويلرات ، ويلزمنا غرفة تمديدات أو تخزين لكل متر مربع من المساحة الطابقية للمبنى بمساحة متر مربع [5] .

وقد تم توجيه مدخل مبنى البورصة و الأبراج والحدائق الداخلية في الطوابق العليا باتجاه الحدائق الداخلية في الموقع العام الكلي وباتجاه مركز المجمع ، مما يعطي إطلالة جميلة لجميع طوابق المبنى.

وصف مبنى معهد الدراسات المالية والمصرفية:

لقد تم مراعاة سهولة حركة وتنقل المستخدمين لمعهد الدراسات المالية والمصرفية بين فعاليات المبنى المختلفة، فقد احتوا الطابق الأرضي للمبنى على الدائرة الادارية ، وحدة القبول والتسجيل والاستقبال ، التي تعمل على استقبال الطلبة والباحثين الجدد واستكمال اجراءات التسجيل والبيانات اللازمة، بالإضافة الى القاعة متعددة الأغراض ، والكافتيريا لخدمة المستخدمين للمبنى.

أما بالنسبة للطابق الأول فقد احتوا على قاعات المحاضرات وقاعات التدريب ، مختبرات الحاسوب ، بالإضافة الى المكتبة التي تعمل على تأمين الجو المريح والمناسب من أجل التحصيل العلمي ، والمساحة في خلق جو مريح من أجل الباحثين من أجل الإبحار في بحر العلم والوصول الى أعلى المراتب.

أما الطابق الثاني فقد احتوى على دائرة معدي البرامج والتدريب ،حيث تقوم باعداد البرامج التي تعمل على تأهيل الكوادر مع متطلبات السوق ورفع الخبرات والمهارات لدى العاملين في القطاعات الإستثمارية، ودائرة الأبحاث ، ووحدة الشؤون الإدارية، ومكاتب الباحثين ، الذين يقوموا بعمل الأبحاث التي تخدم القطاعات الإستثمارية من أجل النهوض بالنواحي الاقتصادية للمجتمع ، وفتح الأفاق أمام المستثمرين من أجل إيجاد فرص عمل وفتح مجالات عمل جديدة.

أما الطابق الثالث فقد احتوى على على الإدارة العامة للمعهد الدراسات المالية والمصرفية من المدير العام ونائب المدير العام ، والسكرتاريا ، ووحدة التكنولوجيا ، وشؤون الموظفين ، والديوان والملفات، حيث يقومون على إدارة المعهد والعمل على تطوير من أجل تقديم أفضل الخدمات للمتعاملين معه ، والدراسين فيه.

وقد تم تخصيص مساحة م من طابق مواقف السيارات كمنطقة للمعدات والأجهزة التي نلزمنا في المبنى من مضخات وأجهزة تكييف وتبريد ، ومولدات كهرباء ، وبويلرات ، ويلزمنا غرفة تمديدات .

. المصادر والمراجع .

- [1] مجموعة من المؤلفين، بورصة وول ستريت (موقع انترنت). الرابط الإلكتروني:
[/http://www.wallstreetmatador.com/stock-charts/auy-gold-stock-chart](http://www.wallstreetmatador.com/stock-charts/auy-gold-stock-chart)
- [2] ويكيبيديا، الموسوعة الحرة ، بحث: Round Table.
- [3] مجموعة من المؤلفين، الرابط الإلكتروني:
<http://www.resbank.co.za/Economics/year96/graph/graph38.jpg>
- [4] مجموعة من المؤلفين، الرابط الإلكتروني:
<http://www.murdoch.edu.au/elaw/issues/v7n1/mwenda71image1.gif>
- [5] م. جمال الشويكي مهندس التمديدات الصحية في جامعة بوليتكنك فلسطين

ملحق (أ)

- كتاب صندوق الاستثمار الفلسطيني.
- توصيات مجلة رؤية الفلسطينية.

التاريخ: 2207/11/20

حضرة الدكتور هيثم عياد المحترم
رئيس دائرة الهندسة المدنية والمعمارية
جامعة بوليتكنك فلسطين

تحية طيبة وبعد،،

الموضوع: الحصول على المعلومات

لقد قامت الطالبتان مرام العويوي وشروق الكركي، بزيارة مقر صندوق الاستثمار الفلسطيني، والاطلاع على عمل الصندوق، والاطلاع على أهم المشاريع التي يقوم الصندوق بتنفيذها حالياً. وبحسب ما طرحته الطالبتان فإنهما تقومان حالياً بالإعداد لمشروع تخرجهما، لذلك، وبعد زيارتهما لإدارة الاستثمارات الفلسطينية في صندوق الاستثمار فقد تمكن زملاؤنا في الصندوق بمساعدتهما عبر تقديمهم لبعض المشاريع التي يعمل الصندوق على تطويرها في الوقت الحالي، والتي من بينها تطوير قطعة أرض الإرسال في مدينة رام الله، حيث اطلعت الطالبتان على فكرة المشروع، وأوضحنا أنهما تستطيعان بناء مشروع تخرجهما انطلاقاً من هذه الفكرة..

علماً بأن مشروع التخرج الذي تعمل الطالبتان على تنفيذه يشبه إلى حد كبير بعض الأفكار التي يقوم الصندوق بدراستها حالياً.

هذا ونتطلع إلى التعاون المستقبلي معكم.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

جمال حداد

مدير إدارة العلاقات المؤسسية

أثر انتفاضة الأقصى على سوق فلسطين للأوراق المالية مجلة رؤية الفلسطينية

سامي مقداد*

مقدمة:

إن حالة عدم اليقين السياسي والممارسات الإسرائيلية اليومية تجعل الاقتصاد الفلسطيني يبقى في حالة من عدم الاستقرار والاختلال وعدم القدرة على إحداث التوازن المعقول مما يجعل العملية التنموية شائكة وصعبة ومكلفة. شهد الربع الأخير لعام و الأشهر الأولى لعام نتيجة الحصار الذي تقوم به سلطات الاحتلال

فكما أعلن وزير المالية الفلسطيني خلال لقائه مع السفراء العرب فإن الحصار كلف الاقتصاد الفلسطيني ما يعادل مليون دولار خلال الأسابيع الأولى من بدء الانتفاضة، مما يعني أن جميع القطاعات الاقتصادية قد تضررت بشكل كبير، ونتيجة لذلك فقد شهد سوق فلسطين للأوراق المالية تراجعاً ملحوظاً في الأسعار وأحجام التداول وقيمتها منذ بدء الانتفاضة. وانخفضت أحجام التداول وقيمتها بنسبة % . % من أدائه منذ بدء الانتفاضة وأدى هذا إلى انخفاض مؤشر القدس بنسبة % . % مما يعني أن السوق قد فقد % من أدائه منذ بدء الانتفاضة ولغاية شهر فبراير .

لكن هذا الانخفاض الحاد في أداء السوق يقودنا إلى استنتاج مفاده أن هذا التراجع كان سببه ضعف الطلب لا كثافة العرض، وهذا يعني أن عامة المستثمرين لديهم قناعة تامة بجدوى الاستثمار في السوق، إلا أن الظروف السياسية الخارجة عن نطاق السوق هي التي قادت إلى تراجع الأسعار وأحجام التداول. وهذه ميزة إيجابية للسوق تدل على أن السوق قادر على الوقوف أمام التحديات وكيف لا وقد حقق هذا السوق أفضل أداء بين أسواق المال العربية في الربع ، وقد حقق أفضل أداء في الشهور التسعة الأولى من نفس العام حسب رأي الخبراء والمحللين الاقتصاديين.

ويمكن القول بأن الظروف السياسية وغموض العملية السلمية تمثل عامل عدم استقرار في المنطقة مما يحول دون تحقيق السوق للأمال التي يتطلع إليها ليقوم بدوره المطلوب وبالشكل الملائم لحشد المدخرات ودعم عملية الاستثمار والتنمية في فلسطين، وهذا يتطلب من إدارة السوق البحث عن الوسائل والأدوات الكفيلة للنهوض به.

سنحاول في هذه الدراسة وصف وتحليل أداء السوق خلال العام صة الربع الأخير منه بالإضافة إلى شهري يناير وفبراير لعام أدائه.

أولاً: النشاط الإجمالي للسوق

حقق سوق فلسطين للأوراق المالية تراجعاً ملحوظاً خاصة في الربع الأخير من العام والأشهر الأولى من العام رضه قوات الاحتلال الإسرائيلية على المدن الفلسطينية وذلك نتيجة لانتفاضة الأقصى

وقد بلغ عدد الأسهم المتداولة للعام مليون سهم بقيمه إجمالية بلغت حوالي مليون دولار وذلك جلسة تداول، أما القيمة السوقية للأسهم المتداولة فقد بلغت حوالي مليون دولار.

أما في شهر فبراير فقد شهد السوق تراجعاً ملحوظاً في أحجام التداول وقيمتها، حيث وصل عدد الأسهم المتداولة ألف سهم بقيمة إجمالية بلغت حوالي لسة تداول في حين بلغت القيمة السوقية للأسهم المتداولة حوالي مليون دولار. وهذا راجع إلى بقاء المستثمرين على الحياد خلال الانتخابات الإسرائيلية التي جرت في / / .

وبالنظر للإحصاءات المتعلقة بالنشاط الشهري للسوق للعام نلاحظ أن أداء السوق في شهر نوفمبر ضعيف جداً نتيجة الحصار الذي تقوم به قوات الاحتلال الإسرائيلي واشتداد حده المواجهات، فقد انخفض أداء السوق للأسعار وأحجام التداول وقيمتها بحوالي % عن شهر أكتوبر حيث تم تداول ألف سهم بقيمة إجمالية حوالي مليون جلسات تداول، أما القيمة السوقية فقد بلغت حوالي مليون دولار.

أما إذا نظرنا إلى إحصاءات شهر فبراير مقارنة مع الشهر السابق له نلاحظ انخفاضاً حاداً في الأسعار وأحجام التداول وقيمتها بحوالي % وهذا راجع إلى الضربة التي وجهت لعملية السلام بعد انتخاب ش .

من جهة أخرى إذا نظرنا إلى أداء السوق قبل اندلاع الانتفاضة خلال التسعة شهور الأولى من العام مثيله من العام الماضي يمكن ملاحظة التحسن من حيث عدد الأسهم المتداولة وقيمتها التي ارتفعت بنسبة % على التوالي مما أدى إلى ارتفاع القيمة السوقية بمعدل % ، ونتيجة لذلك فقد ارتفع مؤشر القدس %

% حيث وصل المؤشر إلى . وحسب رأي الخبراء والمحللين الاقتصاديين فإن ال المالي الفلسطيني قد حقق خلال التسعة شهور الأولى من العام أحسن أداء بين أسواق رأس المال العربية.

للعامين نلاحظ أن أحجام التداول وقيمتها على التوالي في حين انخفضت القيمة السوقية بمعدل % وذلك نتيجة انخفاض أسعار أسهم الشركات المدرجة في السوق متأثرة بأحداث الانتفاضة.

أما عند مقارنة نشاط السوق في الربع الأخير للعامين نلاحظ انخفاض أحجام التداول وقيمتها في الربع الأخير من العام خفضت الأسهم المتداولة وقيمتها بمعدل % أيضاً القيمة السوقية بنسبة % حيث وصل المؤشر إلى . وهذا راجع إلى تشديد الحصار الإسرائيلي على المدن الفلسطينية وعدم تمكن الموظفين في إلى عملهم مما نتج عنه توقف السوق لمدة نصف شهر عن التداول، هذا من ناحية، وإحجام المستثمرين عن الاستثمار في ظل حالة الترقب والانتظار من ناحية أخرى.

أما عند مقارنة أداء السوق بين الربع الثالث والربع الأخير من العام من حيث الأسعار وأحجام التداول وقيمتها بما نسبته % حيث انخفض عدد الأسهم المتداولة وقيمتها بنسبة % على التوالي بالمقابل انخفضت القيمة السوقية للأسهم المتداولة بنسبة % .

وعند مقارنة أداء السوق للشهرين الأولين للعامين نلاحظ انخفاض أداء السوق في الشهرين الأولين فيما يخص الأسعار وأحجام التداول وقيمتها بما نسبته % حيث انخفض عدد الأسهم المتداولة وقيمتها قيمة السوقية للأسهم المتداولة بقيمة % وهذا بدوره . % . % .

والأشهر الأولى من العام

العوامل ساهمت في تراجع الأسعار والأحجام منها:

السياسي الذي ساد بعد نتائج قمة كامب ديفيد الثانية في واشنطن وخاصة ما يتعلق بمصير القدس والوضع النهائي، كل هذا أثر على سلوك المستثمرين.

- ضعف السيولة بعد الإقبال على اكتتاب الشركة الفلسطينية للكهرباء مما شكل عائقاً أمام تحقيق انطلاقة في الأحجام والقيم.

ياب المعلومات عن أداء الشركات المدرجة خلال الربعين الأول والثاني من عام .

- انخفاض أسعار أسهم الشركات المدرجة في السوق نتيجة الانتفاضة وخاصة في الربع الأخير من العام .

- تشديد حالة الحصار على المدن الفلسطينية بالإضافة لفوز شارون في الانتخابات الإسرائيلية.

وبالنظر إلى أداء السوق قبل انتفاضة الأقصى المباركة وقبل الحصار الإسرائيلي على المدن الفلسطينية نلاحظ أن أداء أفضل من أداء السوق في النصف الثاني من العام نفسه. ومع تدهور الأوضاع السياسية في ظل انتفاضة الأقصى المباركة، وفي ظل غياب الرؤية السياسية الذي نتج عنه تدهور في الأوضاع الاقتصادية نتيجة للحصار الإسرائيلي المفروض على المدن الفلسطينية، خسر الاقتصاد الفلسطيني حتى الآن ما يقارب مليارات دولار، وهذا بدوره أدى إلى تدهور الأسعار وأحجام التداول وقيمتها في السوق المالي الفلسطيني.

في حين إذا نظرنا إلى نشاط السوق المالي في الربع الأخير من العام وكيفية تأثره بأحداث الانتفاضة نلاحظ أن أحجام التداول وقيمتها في شهر أكتوبر قد انخفضت مقارنة مع شهر سبتمبر بنسبة . % % وانخفاض القيمة السوقية نتيجة انخفاض أسعار الأسهم بنسبة % وهذا بدوره أدى إلى انخفاض مؤشر القدس بنسبة % وهو أكبر انخفاض يشهده المؤشر منذ بداية نشاطه.

أما بالنسبة لشهر نوفمبر فقد انخفضت أحجام التداول وقيمتها فيه عن شهر أكتوبر بنسبة % % . في حين نلاحظ أنه حدث في شهر ديسمبر ارتفاع كبير وملحوظ بالنسبة لأحجام التداول وقيمتها حيث ارتفعت بمعدل % % نتيجة تداول شركات تم التداول على أسهمها في شهر نوفمبر، أما بالنسبة للقيمة السوقية فقد انخفضت في شهر ديسمبر بنسبة % وهذا نتيجة انخفاض أسهم الشركات في شهري أكتوبر ونوفمبر % عن الشهر السابق له. وهذا الانخفاض الكبير الذي لم يشهده السوق من قبل والذي أثر على أدائه راجع إلى مجموعة من العوامل:

- الظروف السياسية الصعبة التي مرت بها البلاد في الأسابيع الماضية.

- اشتداد حدة المواجهات في شهر نوفمبر.

- الحصار المفروض على المدن الفلسطينية والذي حال دون وصول العديد عملهم.

الاقتصادية بسبب الأوضاع الحالية.

أما بالنسبة للأسهم الأكثر نشاطاً قبل بدء الانتفاضة وخاصة خلال الربع الثالث من عام فإن شركة فلسطين للتنمية لأولى من حيث أحجام التداول، فبلغ عدد أسهمها المتداولة أكثر من . مليون سهم، أما

شركة الاتصالات الفلسطينية فاحتلت المرتبة الثالثة وبلغ عدد أسهمها المتداولة ما يقارب من مليون سهم.

أما من حيث نسبة الدوران السنوية للأسهم، فإن الشركة العربية للفنادق، احتلت
يلها البنك الإسلامي العربي الدولي بنسبة دوران % "باديكو"
في حين شركة الاتصالات الفلسطينية احتلت المرتبة الخامسة بنسبة دوران % .

ثانياً: إحصائيات القطاعات

كات المدرجة والمتداولة للأسهم في سوق فلسطين للأوراق المالية لعام
أربعة وعشرون شركة موزعه على خمسة قطاعات هي:

: حيث بلغ عدد أسهمها في سبتمبر من العام ألف سهم بقيمة ما يقارب
ي شهر أكتوبر مع بداية الحصار الذي فرضته قوات الاحتلال الإسرائيلي نتيجة للانتفاضة بنسبة
% لعدد الأسهم، % لقيمها، أما بالنسبة للقيمة السوقية فقد انخفضت بنسبة %، أما بالنسبة لشهر ديسمبر فقد
وقيمها لتصل إلى حوالي مليون سهم بقيمة إجمالية مليون دولار، في حين وصلت
القيمة السوقية إلى مليون دولار. أما في شهر فبراير فقد بلغت الأسهم المتداولة حوالي ألف سهم
بقيمة إجمالية ألف دولار، وقد شكل عدد الأسهم وقيمها بالنسبة لقطاع البنوك ما نسبته %
مالي للأسهم وقيمها، أما القيمة السوقية فقد بلغت حوالي مليون دولار مشكلة ما نسبته %
القيمة السوقية الإجمالية للسوق.

- ثلاثة شركات تأمين: حيث انخفضت أحجام التداول وقيمها بنسبة %، حيث بلغت في شهر أكتوبر سهم
بقيمة إجمالية دولار في حين أن القيمة السوقية انخفضت بنسبة % فقط، وقد بلغت أحجام التداول وقيمها في
شهر نوفمبر سهم بقيمة دولار عبر صفتين فقط، أما القيمة السوقية فقد تجاوزت مليون دولار، في
حين ارتفعت أحجام التداول وقيمها بشكل ملحوظ في شهر ديسمبر حيث وصلت عدد الأسهم المتداول
ألف سهم بقيمة مليون دولار من خلال صفقة تداول، أما القيمة السوقية فقد تراوحت مكانها حيث بلغت
مليون دولار. أما في شهر فبراير فقد بلغ عدد الأسهم المتداولة وقيمها حوالي ألف سهم بقيمة
دولار مشكلة ما نسبته % . على التوالي من المجموع الكلي للأسهم المتداولة وقيمها، أما القيمة السوقية فقد
مليون دولار مشكلة ما نسبته % من القيمة السوقية الإجمالية للسوق.

: حيث انخفض عدد أسهمها المتداولة وقيمها خلال شهري أكتوبر ونوفمبر بنسبة %
% على التوالي في حين أن القيمة السوقية قد انخفضت بنسبة % ، في حين بلغ عدد الأسهم المتداولة في
شهر ديسمبر مليون سهم بقيمة إجمالية مليون دولار. صفقة، في حين أن القيمة السوقية
واصلت انخفاضها لتصل إلى مليون دولار. وفي شهر فبراير لعام انخفض عدد الأسهم المتداولة وقيمها
بشكل حاد حيث وصلت إلى ألف سهم بقيمة ألف دولار مشكلة ما نسبته % . من الأسهم الكلية
والقيمة الإجمالية على التوالي، في حين شكلت القيمة السوقية لقطاع الاستثمار ما نسبته % بقيمة مليون

- خمسة شركات صناعية: انخفضت أحجام تداولها بسبب الحصار الاقتصادي بنسبة % حيث وصلت إلى
سهم بقيمة إجمالية بلغت دولار هذا في شهر أكتوبر، أما في شهر نوفمبر فإن قطاع الصناعة لم يقد بتداول أي
سهم في حين واصل نشاطه في شهر ديسمبر لتصل أحجام تداوله إلى ألف سهم بقيمة مليون دولار من خلال
صفقة، أما القيمة السوقية فتراوحت مكانها بمبلغ مليون دولار. أما في شهر فبراير لعام
عدد الأسهم وقيمها ما نسبته % . على التوالي بقيمة ألف سهم بقيمة
السوقية فقد بلغت مليون دولار مشكلة ما نسبته % من القيمة السوقية الإجمالية.

: يحوى سبعة شركات خدماتية وقد تأثر نتيجة الحصار حيث انخفضت أحجام التداول وقيمتها في شهر % % سهم بقيمة . مليون دولار تقريباً من خلال صفقة، أما القيمة السوقية فقد بلغت . مليون دولار، أما في شهر نوفمبر فقد بلغ عدد الأسهم المتداولة ألف سهم بقيمة . مليون دولار عبر صفقة والقيمة السوقية انخفضت إلى . مليون دولار، في حين أن شهر ديسمبر شهد ارتفاعاً تداول قطاع الخدمات حيث بلغ . مليون سهم بقيمة . مليون دولار عبر . صفقة، أما القيمة السوقية فقد واصلت انخفاضها لتصل إلى . مليون دولار. أما في شهر فبراير لعام وأحجام التداول وقيمتها بشكل ملحوظ حيث بلغ عدد الأسهم المتداولة وقيمتها حوالي ، ألف سهم بقيمة دولار مشكلة ما نسبته . % . % من عدد الأسهم الإجمالية وقيمتها على التوالي، أما القيمة السوقية لقطاع مليون دولار مشكلة ما نسبته % من القيمة السوقية الإجمالية.

وهذا الانخفاض في الأسعار و أحجام التداول وقيمتها بالنسبة للقطاعات الاقتصادية المدرجة في السوق راجع إلى حالة الحصار التي كانت تعيق حركة التداول بالإضافة إلى أن السوق كان يتم التداول فيه على أسهم شركة في شهر شركات في شهر نوفمبر، أما في شهر ديسمبر فتم التداول على أسهم التداول وقيمتها، إلا أن أسعار الأسهم بقيت منخفضة.

وفي شهر أكتوبر تم التداول على شركة من بين الفلسطينية وشركة باديكو على مانسبته % من عدد الأسهم المتداولة وما نسبته % من قيمتها، وعلى ما نسبته % من القيمة السوقية للأسهم المتداولة. وبلغ أعلى سعر تم تداوله لسهم شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (باديكو)

وبالنسبة لشركة الاتصالات الفلسطينية فقد بلغ أعلى سعر تم تداوله للسهم هو . دينار وأدنى سعر . دينار، أما سعر الإغلاق فهو . دينار.

أما بالنسبة لشهر نوفمبر فقد تم التداول على أسهم ستة شركات من بين شركتنا الاتصالات الفلسطينية وباديكو على مانسبته % من عدد الأسهم المتداولة و % قيمتها، أما القيمة السوقية للأسهم المتداولة فاستحوذت الشركتان على مانسبته %، وبلغ أعلى سعر تم تداوله لسهم باديكو . وهو أيضاً سعر الإغلاق، وأدنى سعر كان . أما أعلى سعر لسهم الاتصالات فكان . دينار، وأدنى سعر . دينار وهو سعر الإغلاق أيضاً.

في حين تم تداول أسهم شركة في شهر ديسمبر، واستحوذت شركتنا الاتصالات الفلسطينية وباديكو على ما نسبته % من الأسهم المتداولة، و % من قيمتها، أما بالنسبة للقيمة السوقية فاستحوذت الشركتان على % من القيمة الإجمالية، وبلغ أعلى سعر تم تداوله لسهم باديكو . دولار في حين وصل سعر . دولار، أما أعلى سعر تم تداوله لسهم الاتصالات فكان . دينار وأدنى سعر هو . دينار أما . دينار للسهم الواحد.

أما بالنسبة لشهر يناير فقد تم التداول على أسهم شركة، واستحوذت شركتنا الاتصالات وباديكو على مانسبته % من الأسهم المتداولة وعلى % من قيمتها، أما بالنسبة للقيمة السوقية فاستحوذت الشركتان على ما نسبته % من القيمة السوقية الإجمالية للشركات المدرجة في السوق. وبلغ أعلى سعر تم تداوله لسهم باديكو هو . دولار، وأعلى سعر تم تداوله لسهم الاتصالات هو . دينار.

وفي شهر فبراير تم التداول على أسهم شركات، استحوذت شركتنا الاتصالات وباديكو على ما نسبته % من عدد الأسهم وعلى ما نسبته % من القيمة الإجمالية من الأسهم المتداولة أما القيمة السوقية فقد الشركتان على ما نسبته % . أما البنك الإسلامي العربي الدولي فقد استحوذ على ما نسبته % من عدد الأسهم وعلى ما نسبته % من قيمة الأسهم المتداولة أما القيمة السوقية فقد استحوذ البنك على ما نسبته % من القيمة السوقية الإجمالية للسوق.

تم تداوله لسهم باديكو . دولار، وأعلى سعر تم تداوله لسهم الاتصالات . دينار. حيث منيت شركة الاتصالات بأكبر خسارة لها نتيجة تأثرها بالإجراءات الإسرائيلية وإجراءات الشركة التي تقوم بإصدار فواتير لعملائها مرة كل شهرين والتي تجد صعوبة في تحصيلها. ونشير إلى أن هذا التراجع في الأسعار كان له أثر كبير في

ثالثاً: النتائج والتوصيات

بلا شك أن ما يحدث لسوق فلسطين للأوراق المالية من هبوط في الأسعار وانخفاض في أحجام التداول في هذه الفترة بالذات أي نتيجة الانتفاضة هو أمر متوقع، ولا يعتبر هذا الانخفاض في سوق صغير وبلد يمر بأوضاع سياسية مصيرية مفاجئاً أو غير طبيعي، فالسوق يعكس صورة حقيقية للوضع الراهن. ونتيجة لذلك فإن المستثمرين فضلوا عدم الاستثمار في هذا الوقت بالذات، فالوضع الحالي يعتبر مؤملاً للبورصة وللمستثمرين أيضاً.

لسوق باتخاذ سلسلة من الإجراءات لحماية المستثمرين وللمنع وقوع أزمة حادة في السوق قد تؤدي إلى تدهوره بصورة كاملة.

ويرى بعض المراقبين بأن الإجراءات التي اتخذتها إدارة السوق من خفض لأيام التداول وتحديد نسبة التغير من سعر قبل الوصول إلى سعر إغلاق، إنما حدثت من حرية التداول في السوق وأن هذه الخطوة ستؤثر على أداء السوق بشكل أعمق مما يسببه انخفاض الأسعار على المدى البعيد، ويضيف هؤلاء المراقبون بأن تحديد الهوامش السعرية بهذا الحد سيعمل على تجميد نشاط العديد من المستثمرين الذين يمارسون المضاربة اليومية أو الأسبوعية لضيق الهامش الربحي، كما أن تحديد نسبة هبوط الأسعار يعني أيضاً تحديد نسبة الارتفاع مما يشكل عائقاً أمام إعادة الأسعار إلى ما كانت عليه في السابق.

ويرى العديد من المستثمرين في تدخل إدارة السوق المالي خطورة أبعد من تلك في الوضع الراهن حيث يتعارض ذلك مع مبادئ السوق الحر ويزعزع ثقة بعض المستثمرين في حرية التداول وعدالة الأسعار، ولكن استمرار الأوضاع الحالية استوجب على إدارة السوق المالي وضع خطط طوارئ تقلل من مخاطر إغلاق السوق تحت أي ظرف من مل مجتمعة ساهمت في تراجع أسعار وأحجام التداول منها: الظروف السياسية الصعبة والحصار المفروض على المناطق الفلسطينية بالإضافة إلى إجراءات التداول الصعبة التي مر بها السوق المالي خلال الفترة الماضية، إلا أن إدارة السوق بررت الإجراءات التي اتخذتها بأنها خطة مدروسة من قبل خبراء اقتصاديين لحماية المستثمرين وتنظيم عمليات التداول.

وعلى ضوء ما سبق نقترح بعض التوصيات الهامة:

- على وزارة المالية وإدارة السوق وكل المعنيين في السلطة الوطنية الوقوف أمام كل التحديات التي تواجه السوق المالي والعمل بجميع الطرق على الحد من الهبوط ووقف الأزمة رغم أن السوق المالي عكس حقيقة الأوضاع الراهنة في فلسطين.

- يجب أن تبقى قناعة المستثمرين بجدوى الاستثمار في سوق فلسطين للأوراق المالية، وأن ظروف خارجية هي التي

- إصدار قانون الأوراق المالية.

هيئة سوق رأس المال.

- الإسراع بنشر البيانات والتقارير المالية الخاصة بالشركات المدرجة في السوق تعتبر خطوة ضرورية تلعب دوراً هاماً

في تنشيط حركة التداول في السوق.

- لا بد من التأكيد على ضرورة إدراج الشركات المستوفية للشروط ليتم تداول أسهمها من خلال البية لما يوفره ذلك من آفاق تمويل جديدة للشركات الناجحة، كما يساهم في تسعير أسهمها بصورة عادلة.

- نؤكد أن ما حصل لسوق فلسطين المالي من الانخفاض الحاد في مؤشر القدس هو أمر طبيعي في ظل الأزمة الراهنة، وهو حدث تمر به أسواق رأس المال في ظل الأزمات.

- يجب التأكيد على أن سوق فلسطين للأوراق المالية هو ركن أساسي من أركان هيكل النظام المالي التمويلي وأحد الآليات الهامة لتجميع الموارد وتوظيفها في المشاريع الاستثمارية، وأن الدور الأساسي للسوق هو تنظيم عملية التداول بين البائعين والمستثمرين بحرية وتوفير البيانات المالية التي تقدمها الشركات المدرجة عن أدائها بكفاءة ووضوح تساعد المستثمرين في قراراتهم، وأن تقوم بسياسات العمل وضوابط التداول ومراجعتها مع المتغيرات بما يوفر الحماية للسوق المالي الذي يشمل جميع المستثمرين وأحجام التداول والأسعار.

ولولا الظروف الصعبة التي تمر بها القضية الفلسطينية والاقتصاد الفلسطيني لكان سوق فلسطين للأوراق المالية من

المراجع

- سوق فلسطين للأوراق المالية: إحصائيات التداول،
- سوق فلسطين للأوراق المالية: إحصائيات التداول
- تطورات سوق فلسطين للأوراق المالية للسبعة شهور الأولى لعام / الدائرة الاقتصادية، اغسطس

ملحـق (ب)

المعاير التصميمية

() الفراغات الداخلية للبنك وأسس تصميمها: [1]

:

1) صالة الجمهور: من أهم الفراغات في البنك، وعادة يعتبر فراغ المدخل الرئيسي هو صالة الجمهور، وتحتوي صالة الجمهور على كاونتر التعاملات الرئيسي وصرافي الصندوق Tellers كما يوجد فيها أماكن للجلوس والانتظار ومقاعد مخصصة للعملاء لملاء الوثائق والشيكات عليها. ويعتبر كاونتر التعاملات من أهم العناصر المعمارية الداخلة في تكوين مبنى البنك وهو الذي يحدد شكل صالة الجمهور .

- اعتبارات يجب مراعاتها عند تصميم صالة الجمهور وكاونتر التعاملات الرئيسي:
- يجب أن يكون وصول العملاء إلى صالة التعاملات سهلاً ومريحاً.
- الطوابق تحت الأرضية أو الطوابق العلوية (غير الطابق الأرضي) فيفضل اسد ميكانيكية Escalators لملاءمتها لكمية العملاء الذين يستخدمون الصالة.
- الكاونتر به جزء منكمس بالمسقط فيجب أن تكون الزاوية الكبرى ()
- كاونتر به جزء دائري بالمسقط فيجب أن يكون التقعر باتجاه صالة العملاء لعدم
- الصرافين () في جانب واحد من البنك للسماح بمساحة أكثر اتساعاً في البنك، حيث ن أكثر الأماكن ازدحاماً في البنك، ويجب أن يكون العملاء إل الصندوق سهلاً وأن تكون تحت نظر موظف الأمن وقريبة منه.
- مكاتب الموظفين خلف كاونتر المعاملات تكون فراغات مفتوحة لتسهيل عمل الموظفين وإتمام معاملات الجمهور التي يشترك فيها أكثر من موظف عادة، ويراعى وجود غرفة للاجتماعات قريبة من مكاتب الموظفين.
- الصندوق يكون في كل غرفة موظف واحد فقط، وتكون الغرفة مغلقة ولها زجاج بجهاز إنذار يوضع أسفل الصندوق حتى يتمكن الموظف من تشغيله بقدمه في حال تعرضه للتهديد.
- وصول أمناء الصناديق إلى الخزانات الفرعية يجب أن يكون سهلاً ومؤمناً.
- توضع المقاعد والأماكن المخصصة لانتظار العملاء وتعبئتهم للوثائق والشيكات في أماكن لا تعيق حركة العملاء وخاصة طوابير العملاء أمام
- توضع كاميرات للمراقبة في أماكن مختلفة من الصالة وذلك لتوفير الأمن للعملاء والموظفين.

(صالة الرهنيات:

يفضل أن يكون موقعها في الطابق الأرضي ويمكن أن تكون في القبو، وهي صالة ملحقة بكل مصرف يكون فيها صناديق يستأجرها العملاء ويضعون فيها أشياءهم الثمينة ووثائقهم أو أي شيء يريدون، ويكون لكل صندوق مفتاحان أحدهما مع ر مع العميل ويتم فتح الصندوق بالمفتاحين . وهذه الصالة غالباً قريبة من الخزنة الرئيسية للبنك مع وجود فاصل بينهما، ويكون لها باب واحد مصفح ولا بد أن تصنع من الفولاذ المصفح ضد الكسر وضد النار، ويجب توفير غرفة ملحقة بصالة الرهنيات مقسمة إلى أكشاك صغيرة لتوفير الخصوصية للعملاء ليتمكنوا صناديقهم فيها وأخذ ما يريدون. ويراعى أن يكون وصول العملاء إلى صناديق الأمانات في الصالة سهلاً ومؤمناً.

(:

ويشتمل على غرفة المدير ونائب المدير والسكرتارية وغرفة للاجتماعات، ونائب المدير هو الذي يكون له احتكاك بالعملاء لحل أي مشاكل يواجهونها مع الموظفين وإذا كانت المشكلة كبيرة ترفع إلى مدير البنك. أما في البنوك المركزية فلا يكون هناك أي احتكاك بين الإدارة - والممثلة في المحافظ ونائبه - وبين جمهور العملاء حيث يكون هناك قسم مخصص الجمهور وحل مشاكلهم. لم ميكانيكي متحرك في صالة بنك هونج كونج أسس تصميم كاونتر (التقعر جهة صالة العملاء)

ثانياً:

:

- **جناح المعاملات المصرفية:** يراقب هذا القسم سير المعاملات المصرفية داخل البنك وخارجه على أسس قانونية نظامية، مع مراجعة التقارير والوثائق وتجميعها وترتيبها في أماكن مخصصة وفق أسس معينة، ويحتوي هذا الجناح على الأقسام التالية:

(**قسم الحسابات الجارية :** وهو يتصل مباشرة بكاونتر التعاملات لمتابعة الحركة اليومية وحسابات الزبائن، كما أنه يكون قريباً من الصندوق في يستطيع الصرافون تبادل المعلومات مع موظفي هذا

(**قسم التدقيق:** ويتم في هذا القسم توثيق وتدقيق ومراجعة البيانات والمعاملات المصرفية قبل ترحيله إلى غرفة معالجة البيانات ويكون هذا القسم قريباً جداً من غرفة معالجة البيانات.

(**غرفة البريد:** حيث تحفظ فيه المستندات التدقيق وتكون الغرفة قريبة من قسم التدقيق. المهمة لحين ترحيلها إلى قسم

(**أرشيف:** حيث توجد فيها خزنة تحفظ فيها السجلات والمستندات، وتخدم هذه التدقيق وقسم الحسابات الجارية، ولا يشترط أن تكون هذه الغرفة ملاصقة للقسمين و يكون الوصول إليها سهلاً بالنسبة للقسمين.

(**:** وهي القاعة التي يتم فيها تبادل الشيكات بين البنوك ويأخذ فيه كل بنك مستحقته من البنك الآخر، والبنوك المركزية توجد فيها قاعة مركزية للمقاصة تخدم جميع بنوك الدولة والبنوك في هذه الأيام ألياً بين البنوك باستخدام أجهزة

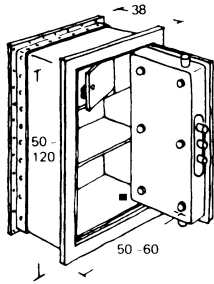
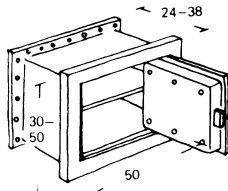
(**خزنة البنك الرئيسية :** وتوجد في الطابق الأرضي أو طابق القبو وتعتبر أهم عنصر في البنك أساليب تصميمها من حيث التصفيح بالخرسانة المسلحة والحديد الفولاذي المتقاطع بالاتجاهات المختلفة وتصل سماكتها إلى سم، ويراعى عند تصميم الخزنة الرئيسية أن بعيدة عن أي حوائط خارجية وعن الفراغات قليلة الاستخدام. ويكون للخزنة بابان أحدهما للاستعمال أثناء أوقات الدوام وهو أصغر حجماً من الثاني الذي يستخدم بعد اغلاق البنك ولهذا الباب مميزات خاصة، حيث يصنع من الفولاذ ويدور حول محور واحد مع وسهل الحركة ولا يلتوي أبداً ويقاوم كل الهجمات، وتصفيحه لا يمكن أن ينقب أو يكسر وهو محصن ضد النار ويتراوح سمكه من سم وطريقة إغلاقه تتم عن طريق دوائر إلكترونية يتم التحكم فيها عن بعد ويتصل الباب بأجهزة إنذار لنقل أقل إهتزازة أو محاولة إقتحام. المركزية عادة توضع الخزنة الرئيسية في القبو ويكون هناك مدخل لسيارة البنك المصفحة والتي البنك المركزي، مع وجود وسائل حماية أمنية متطورة على حركة السيارة.

(**:** بالقاعة والكافتيريا ودورات المياه ومخزن .

(**:** وتشمل الكافتيريا ودورات المياه وأماكن الجلوس ، وفي البنوك الكبيرة يكون هناك حمامات سباحة وقاعة لممارسة التمارين الرياضية.

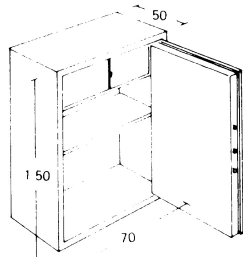
- **ن القانونية :** حيث يقوم هذا القسم بمتابعة تعاملات البنك وأمواله القانونية وفق القانون الدولي ويلحق في بعض الأحيان بهذا القسم مكتبة وقاعة

(-) علاقة الفراغات المعمارية في بعضها البعض داخل البنوك . [6]



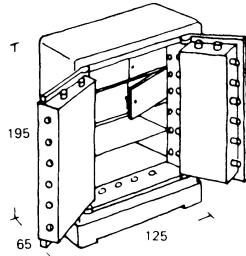
exterior	height	30	30	40	40	50-120
	width	50	50	50	50	50-60
	depth	24	38	24	38	38
interior	height	17	17	27	27	37-107
	width	37	37	37	37	37-47
	depth	16	30	16	30	30

① + ② Sizes of typical wall safes



size		exterior			interior		
		H	W	D	H	W	D
1 door	150	70	50	137	57	41	
2 doors	195	95	50	182	82	41	

③ Document cabinet with internal safe

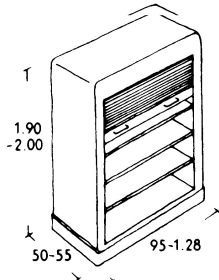


size		exterior			interior		
		H	W	D	H	W	D
1 door	80	60	60	50	37	36	
	100	60	60	70	37	36	
	125	80	60	95	57	36	
	150	80	60	120	57	36	
	175	80	65	145	57	41	
2 doors	195	125	65	165	102	41	

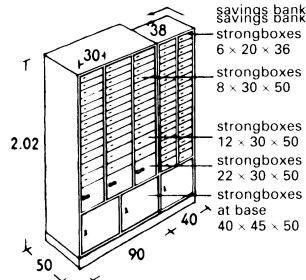
④ Floor safe for bookkeeping documents and cash

(-) مقاييس الخزنة ومركز الإيداع في البنوك

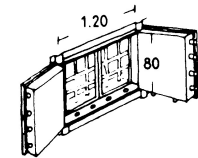
[6].



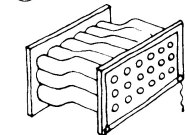
⑤ Roll-front cabinet for valuables



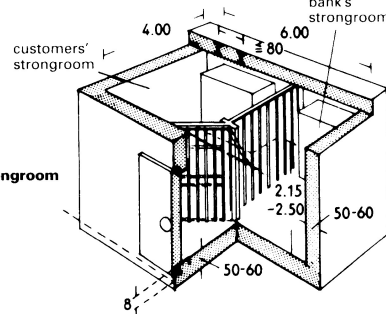
⑥ Bank deposit boxes rented out



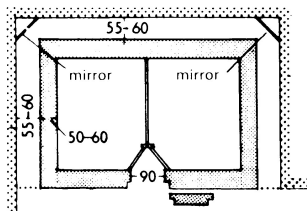
⑦ Steel window for strongroom



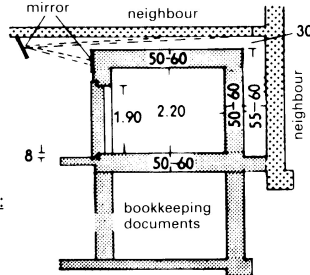
⑧ Ventilation ducts in strongroom wall



⑨ Strongroom for smaller bank branch



(example shown is for documents)



⑩ + ⑪ Strongroom surrounded by neighbouring walls

() أسس ومعايير تصميم المكاتب الإدارية: [2]

المكاتب الإدارية تأتي بأنواع مختلفة فمنها شركات ومكاتب متخصصة وعيادات أطباء، و زود بعناصر الحركة الرأسية لتوفير الراحة والسرعة في الحركة مناسبة لكل مكتب حسب الاستعمال، كما يراعى توفير الإضاءة والتهوية الكافيين، والمساحة المطلوبة للجلوس والوقوف بسهولة تقاس أصغرياً بالمسافة بين الشخص والمقعد، وهذا يتوقف أيضاً على الوضعية، أمام الجدران أو أمام طاولات أخرى أو التجهيزات الأخرى.

من حيث التصميم إلى قسمين رئيسيين:

. التصميم المغلق:

وهو التصميم المحدد، أي محسوبة مساحاته واستخداماته وعدد الموظفين فيه ولذلك يقوم المصمم بتوزيع وحل علاقتها الوظيفة. ومن إيجابيات التصميم المغلق:

- أكثر أمناً من التصميم المفتوح.
- خصوصية وبه فصل فيزيائي.
- نظام تقليدي أقرب إلى النفس.

إلى جانب الإيجابيات هناك سلبيات وهي:

- أقل فاعلية من التصميم المفتوح وأقل مرونة.
 - المنظر الداخلي للتصميم المفتوح أكثر جمالاً.
- الحاجة إلى الأنظمة الميكانيكية كالتدفئة، وعند وجودها قرب النوافذ يجب ترك م

. التصميم المفتوح:

هي مكاتب مفتوحة على بعضها البعض بدون قواطع ويقسمها المستأجر حسب رغبته وقد تكون مفتوحة ولكن تكون الخدمات الرئيسية بها ثابتة، أو تكون مركزية للمبنى أي متجاورة مع مكاتب أخرى أو لكل مكتب. وإيجابيات هذا التصميم:

- فير فراغات أكثر نشاطاً.
- هناك قابلية للتغير.
- تعطي منظرًا جميلاً وهي مفتوحة على بعضها البعض.
- تكلف طاقة أقل لعملية الحركة بينها.
- عدم توافر الخصوصية.
- التكلفة العالية بالنسبة للمستأجر؛ فإنها من سلبيات التصميم.

هي مساحة تطلب لربط أو وصل الفراغات الفعالة في المكتب في التصميم المغلق، وتتضمن الممرات الضيقة بين الحجرات . وفي التصميم المفتوح تكون من خلال ورشات العمل.

وهناك ثلاثة أنواع حركة رئيسية في مجال العمل وهي:

- **الحركة الأولية:** وهي حركة حول المبنى مركزه، والغرض منها هو الوصول المكتب، وهذه الحركة تلزم للوصول والخروج من هذا الفراغ.

- **الحركة الثانوية:** وهي الحركة الرئيسية خلال المساحات العامة في مكاتب التنظيم.

• وهي حركة إضافية في مساحات المكتب العامة، تتطلب الوصول إلى محطات العمل في التصميم المفتوح والتي تطل بطريقة مباشرة على الحركة الثانوية. والحركة تشمل توزيع هام أو ذو شأن في الفراغ الكلي. والحركة الدقيقة أو النوعية تصميم عوامل تطور لكل موقع مرسوم،

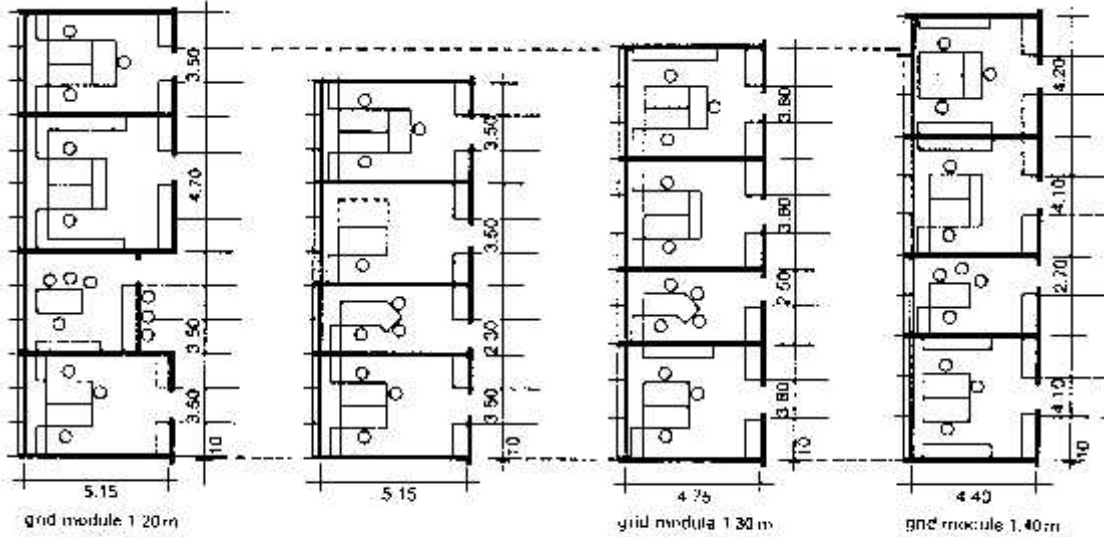
وفي كل المواقع أيضًا تتطور بوضوح ويوضح أشكال الحركة وأنماطها وتقلل من كمية الحركة وتزيد الصورة الجمالية

الأمور التي يجب مراعاتها عند تصميم المكاتب الإدارية:

- . الطرق الرئيسية في المبني يجب ألا يقل عرضها عن .
- . الإضاءة والتهوية الطبيعية ليست ضرورية للمرات ويمكن الاعتماد علي الوسائل الصناعية في المباني الإدارية.
- . يفضل الاعتماد علي ممرات محيطة بالمكاتب من جهة واحدة أو علي الأقل وجدود شبابيك في نهايته إذ كان محيطة بالمكاتب من الجهتين.
- . كما يمكن تقليل ارتفاع الممرات عن ارتفاع الغرف مع استعمال فرق الارتفاع بتغطيته بسقف مستعار لتسيير مواسير التكييف اللازمة لتهوية الغرف المجاورة للمم .
- . من المفضل أن يكون للمبني مدخل رئيسي واحد ولكن في بعض الحالات عندما تكون مساحة المبني الإداري كبيرة من الممكن وجود مداخل أخرى تؤدي إلي عناصر الاتصال الراسية.

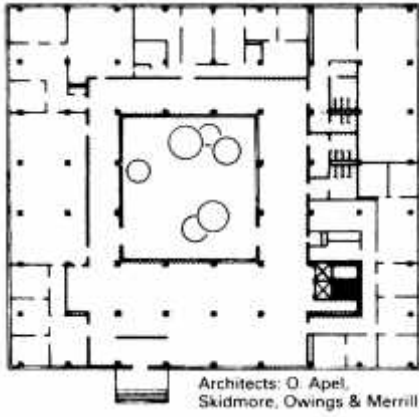
الامور التي يجب مراعاتها عند تصميم المبني الإداري :

- . عدد الأقسام المكون منها المبني وعلاقتها.
- . وعليه يتحدد نوع المسقط الأفقي () وذلك علي حسب طبيعة المبني.
- . عدد العاملين في الإدارات المختلفة في المبني .
- . عدد مستخدمي المبني من الجمهور.
- . جود جراج خاص بالمبني حتى يمكن إستخدام المترددين علي المبني له.
- . التجهيزات الفنية الخاصة بالمبني وكيفية إدارتها وصيانتها.
- . جود بطارية للحركة مناسبة للطاقة البشرية المستخدمة للمبني.
- . (دورات مياه ، أوفيس).
- . مراعاة الأمان في المبني وذلك بوجود سلالم الهروب لأستخدامها وقت الخطر.

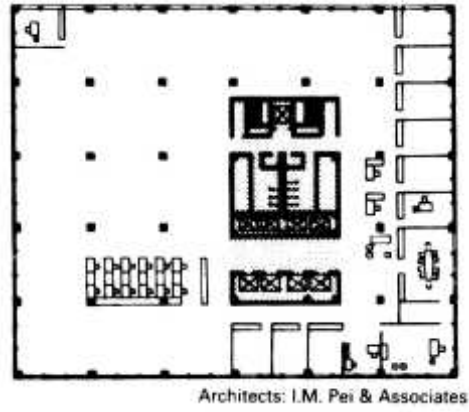


2 Possible arrangement for different window grid modules

(-) ترتيبات محتمله لفراغات المكاتب . [6]

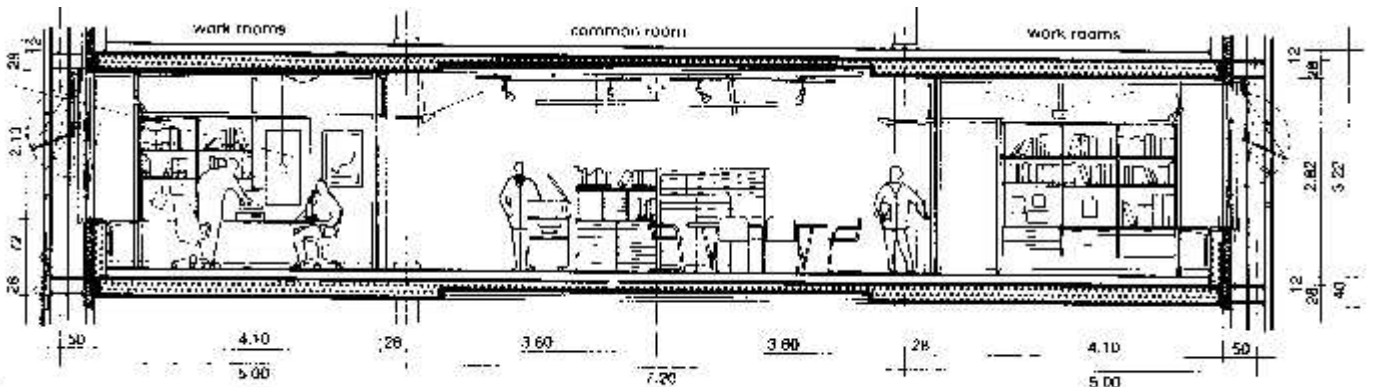
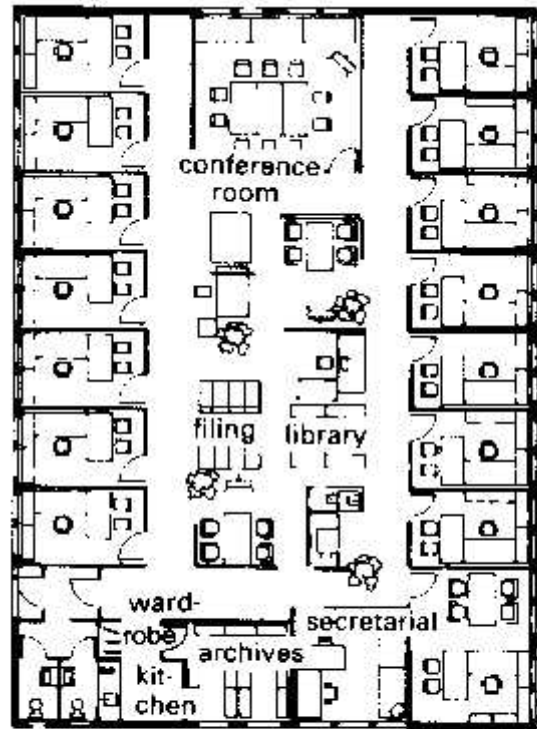


[6]. (-)



[6]. (-)

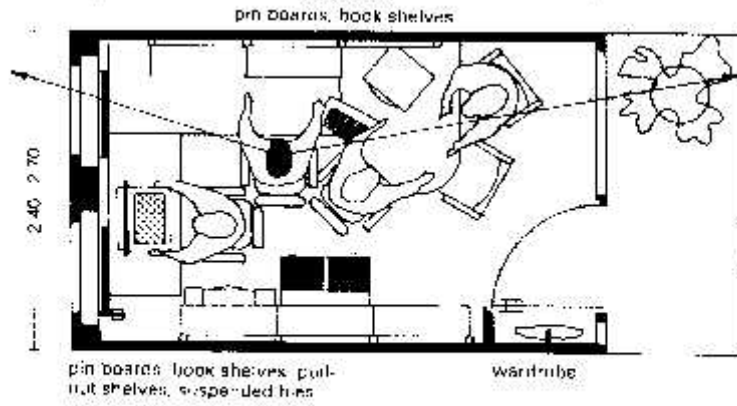
(-) ترتيب لمكاتب خاصة وأخرى مشتركة في طابق [6].



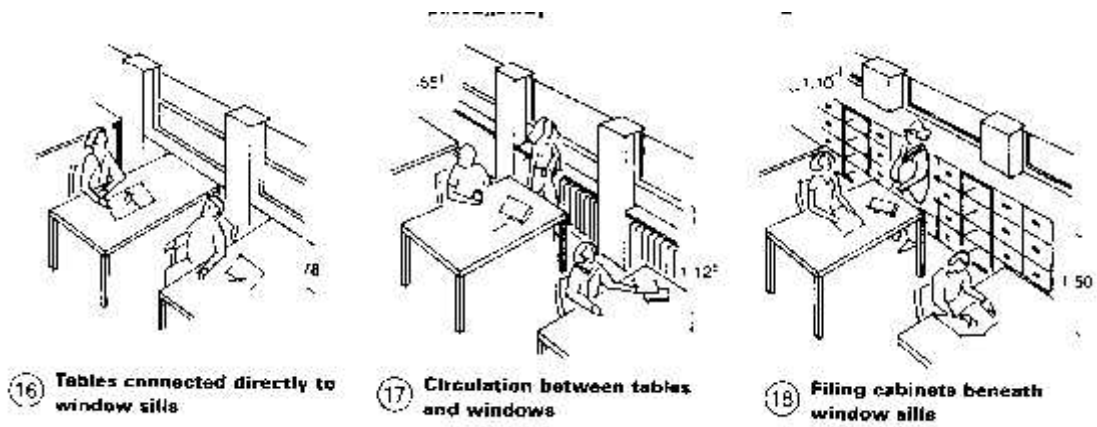
5 Section through individual and shared rooms in a combined office

Architects: Struhk and partners

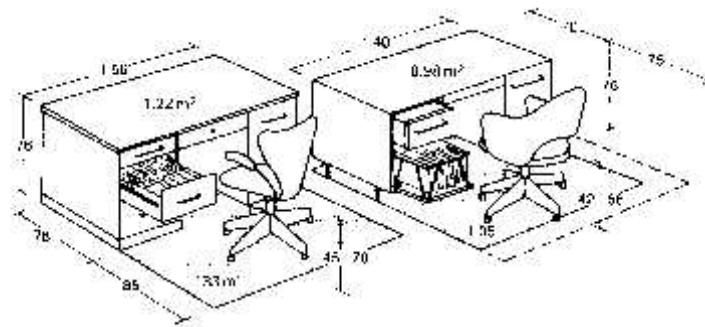
[6]. قطاع توضيحي لمكتب مشترك ومكتب (-)



[6]. (-) ترتيب مقترح

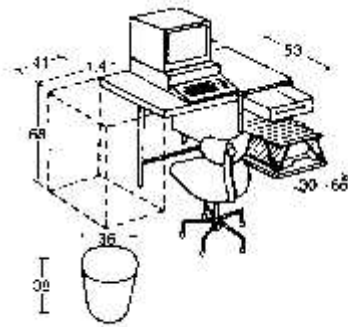


[6]. (-) حالات مختلفة في ترتيب المكاتب.

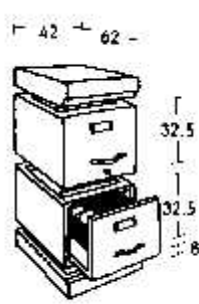


(1) Standard writing desk with drawers (2) Office desk; 0.5 m² less floor space than (1)

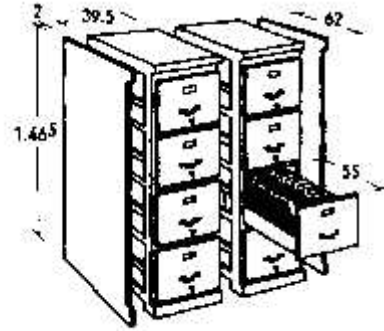
[6]. (-) قياسات طاولة المكتب.



9 Computer desk with double retractable trays (Velox)

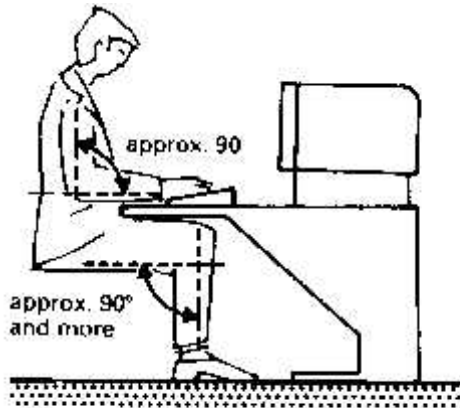


10 Stackable filing cabinets

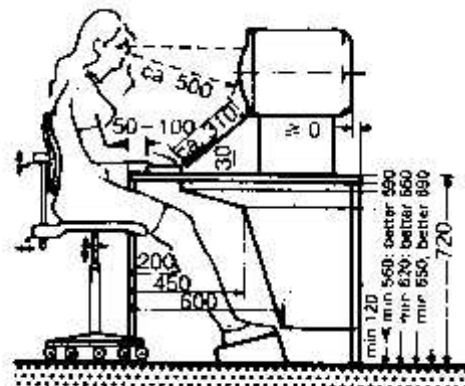


11 Filing cabinets that can be combined in rows

(-) قياسات فرش المكاتب. [6]

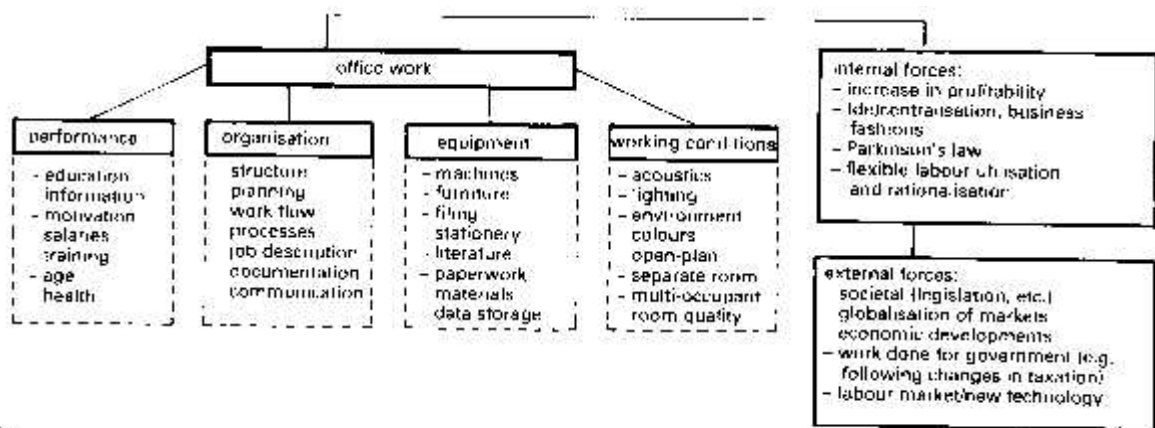


4 Correct ergonomic position



5 Ergonomic VDU workstation with fixed-height table

(-) قياسات الأثاث المكتبي الأكثر راحة للمستخدمها. [6]



3 Factors affecting office work

[6].

(-)

() ومعايير تصميم المطاعم [3]

:

- مطعم الخدمة الذاتية self service
- مطعم الوجبات السريعة fast food
- مقهى coffee shop
- البوفية المفتوح buffet open
- المرفهه typical menu

وتتكون المطاعم بغض النظر عن نوعها من:

ديم الصالة الرئيسية

:

يجب أن يكون واضح ومميز وذو حجم مناسب، بالإضافة إلى مداخل لإدخال الحاجيات التموينية

: وهو من أهم ما يجب أن يراه القادم عبر المدخل الرئيسي، إذ أن القادم لأول مرة غالباً ما يبحث عن مكان الاستعلامات للسؤال عن حاجته، وبالقرب من طاولة الاستقبال تتوزع المكملات الهامة الأخرى التي يحتاجها

:

لا بد أن تأخذ هذه الصالات صفة الرحابة والانتساع ويمكن تخصيص حالة ازدياد الطلب على تخصيص المساحة في هذه الصالة لا بد أن تفي هذه الصالة باحتياجات هذا الطلب وأن تستوعب العدد الكبير التي من الممكن أن تتواجد في وقت واحد خلال بعض المناسبات.

تتميز المطاعم التي تستعمل في الإستقبالات الرسمية بما يلي :

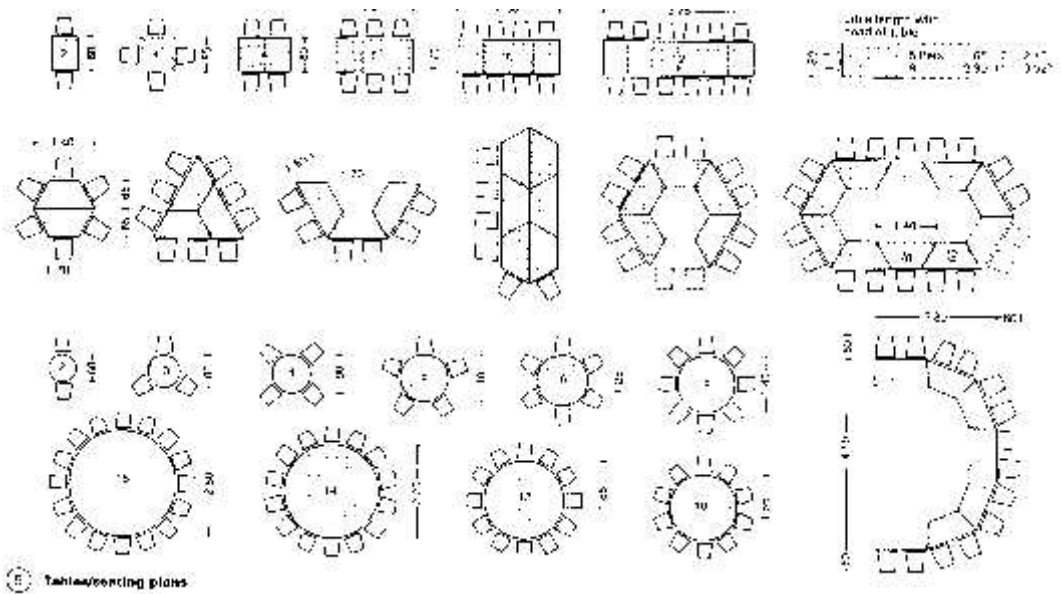
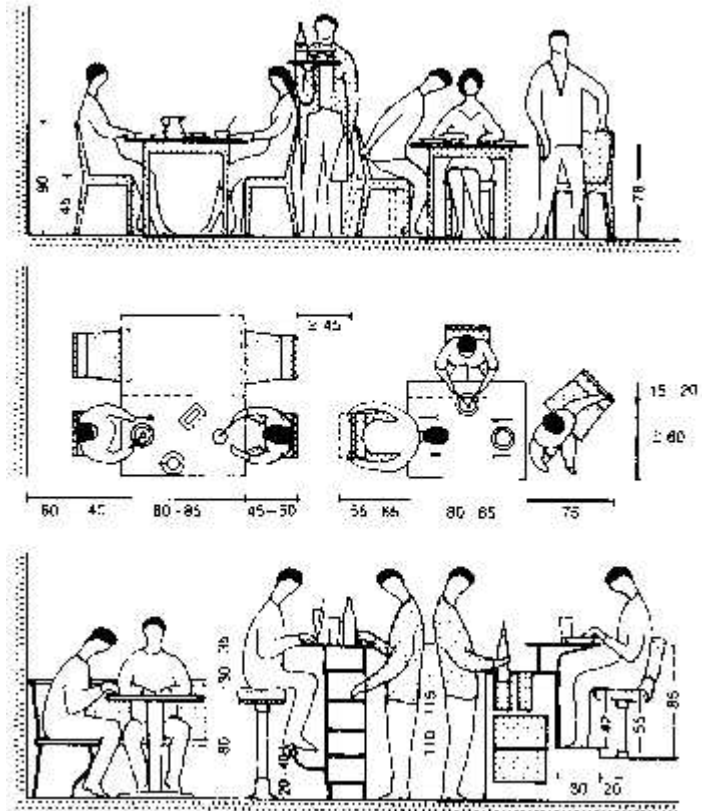
. الألوان الهادئة والمريحة للنظر بعكس الوجبات السريعة التي تستخدم فيها قوية كألوان

. يم الكراسي بشكل مريح تحتوي على وسائد أو منجدة ويكون ظهر الكرسي مائل قليلاً.

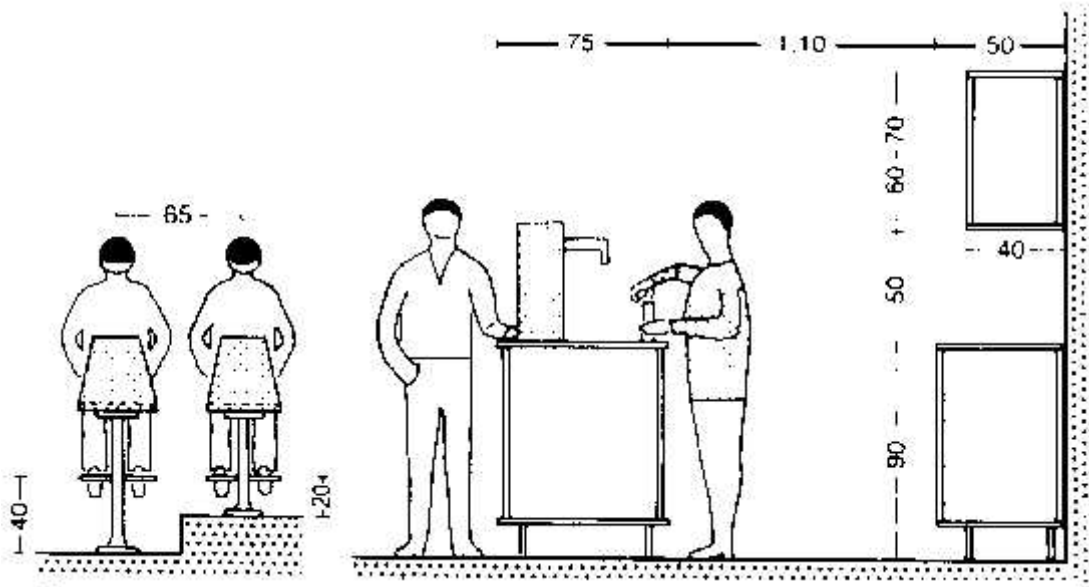
:

- يحتاج الشخص الواحد مساحة (. : .)
- واحد يجب أن يخدم :
/ = %

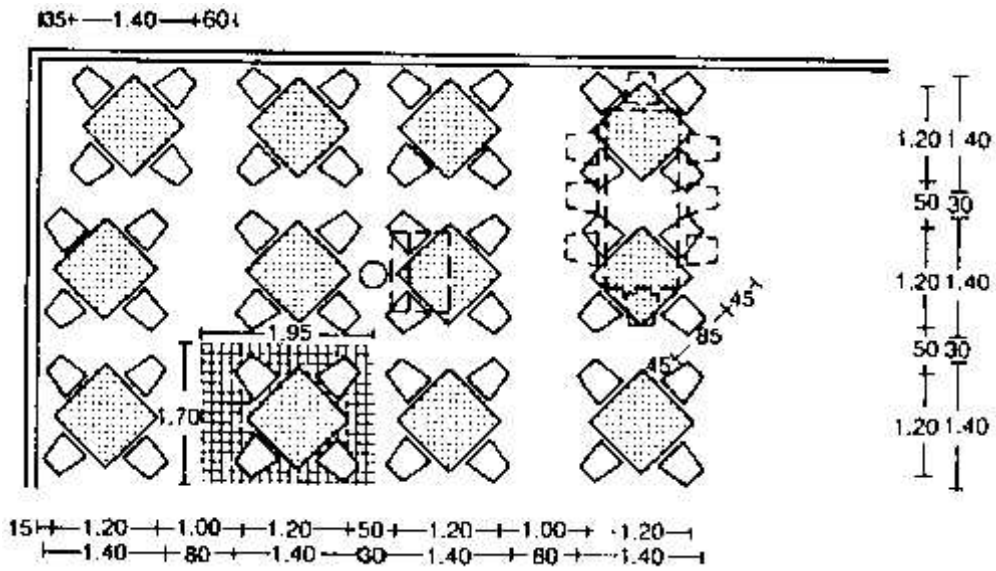
(-) المسافة بين الطاولات في ترتيب المطعم. [6]



(-) ترتيبات مختلفة لطاولات المطاعم. [6]



(-) المسافات القياسية لبار في المطعم . [6]



(-) المسافات بين الطاولات في المطعم . [6]

() المعايير والإشتراطات في تصميم مواقف السيارات : [4]

الأمور التي يجب مراعاتها عند تصميم مواقف السيارات السطحية :

. المداخل والمخارج

- يجب أن تكون المداخل والمخارج بعيدة عن تقاطعات الشوارع حتى لا تؤثر على حركة المرور .
- جب أن تحقق المداخل والمخارج تجنب التعارض مع حركة المرور العادية في الشوارع .
- يجب وضع المداخل والمخارج في الجانب الأيمن وسط المباني بالشوارع.
- في حالة كون الشارع اتجاه واحد فإنه يقترح أن يكون المدخل والمخرج يسار الشارع ، لأن حركة الدوران لليساار أسهل من حركة الدوران لليمين ، فضلاً عن أن مسافة الرؤية بالنسبة للدوران لليساار أفضل منها في الدوران لليمين .
- ألا يقل عرض المدخل أو المخرج عن . م .
- في حالة ما إذا كان المدخل والمخرج معا من فتحة واحدة فلا يقل عرض الفتحة عن (. م) ويوضع فاصل لحركة المرور لا يقل عن . م .

. الأبعاد :

- يجب أن تؤمن المساحة المخصصة للسيارة الواحدة (سيارة الركاب العادية) بحيث تضمن سهولة حركة السيارة عند دخولها للموقف وخروجها منه .
- الأبعاد التالية توضح الحد الأدنى للأبعاد المناسبة لوقوف أي نوع من أنواع سيارات الركاب العادية .
- الطول = . م .
- العرض = . م .
- في حالة الوقوف المتوازي يكون الطول . م ، والعرض . م .
- أبعاد الموقف بزواوية انحراف (ن) عن الرصيف : وهي الأبعاد التي تساعد المصمم على استنتاج المسافات والمساحات التي تشغلها السيارات بعد تحديد زاوية الانحراف المطلوبة .

. أ. سارات

تضمن الأبعاد المناسبة لحركة السيارات بالمواقف ودخولها للمساحات المخصصة للوقوف والخروج منها دون حدوث أي معوقات مرورية ، ويراعى عند تنفيذها الضوابط التالية :

- علاقة زاوية انحراف المواقف بعرض المسارات .
- يجب ألا يقل عرض المسارات الأخرى بالمواقف لي اتجاه واحد عن (. م) .

زاوية الانحراف .

تتراوح زاوية انحراف موقف السيارة بين () و () وزوايا الانحراف التي يغلب استخدامها هي ()
(يقصد بزاوية () الموقف الموازي للرصيف .

المنحنيات .

وتضمن أبعادها مناسبة دوران السيارات وانعطافها بأمان داخل الموقف وعند الدخول له والخروج منه وهي كما
:

- منحنى ذو اتجاه مروري واحد :

- منحنى ذو اتجاهين :

وفي هذا النوع يلزم الفصل بين حركة المرور في المنحنى بحيث لا يزيد الفاصل عن (. م) .

ركبة السيارات داخل الموقف .

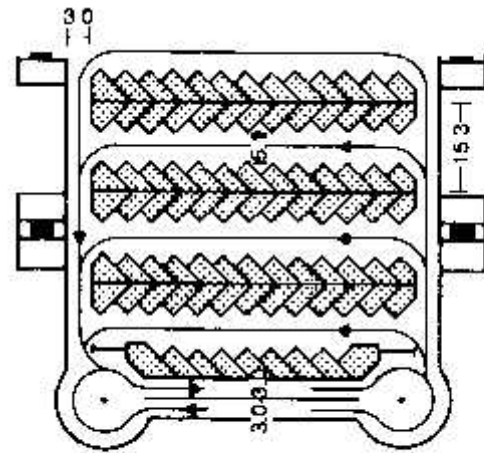
جب أن تكون حركة دورة السيارات قصيرة وأمنة ، كما يتعين أن تجعل جميع أماكن الوقوف المتوفرة
ملحوظة .

الأمور التي يجب مراعاتها عند تصميم مواقف السيارات أسفل المباني (مواقف بالقبو)

ويشترط الآتي :

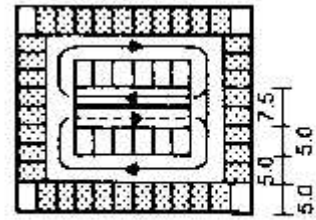
- . ألا يقل عرض المدخل أو المخرج عن (. م) .
- . في حالة ما إذا كان المدخل والمخرج معا من فتحة واحدة فلا يقل عرض الفتحة عن (. م) ويوضع فاصل لحركة المرور لا يقل عرضه عن (سم) .
- . يتم اختيار مواقع المداخل والمخارج لمواقف السيارات بحيث تضمن سلامة المرور في الشوارع المحيطة بالمواقف ، وذلك بوضعها بعيدة قدر الإمكان عن التقاطعات والطرق السريعة .
- . أن يراعى وضوح الرؤية عند الخروج من الموقف .
- . ألا يقل الارتفاع الصافي الذي يسمح بمرور السيارات سواء بالقبو أو الدور الأرضي أو أي من الأدوار المتكررة بالمواقف عن (. م) .

الأيقل ارتفاع فتحة الخروج أو الدخول من وإلى المواقف عن (م .) .

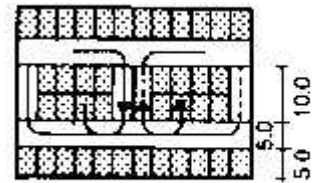


Architect: H Hertlein

① Large garage at Siemens

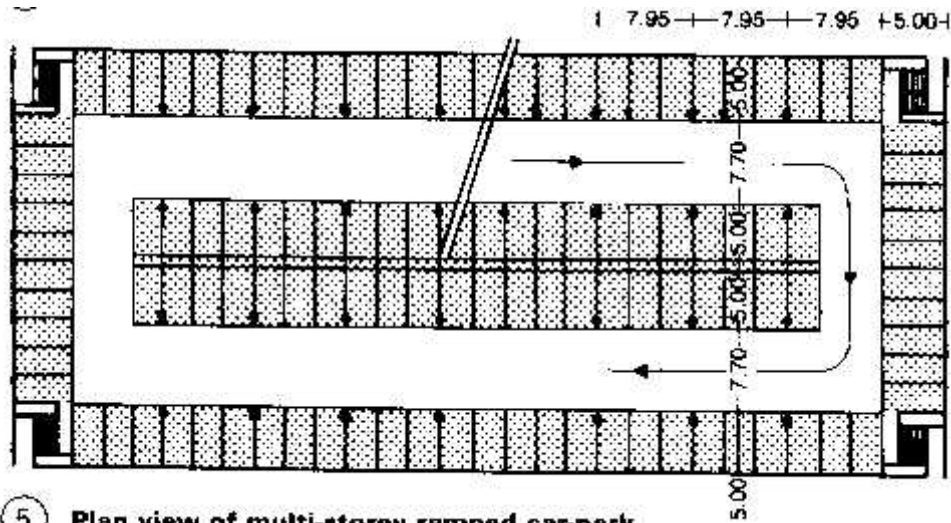


② Longitudinal ramp



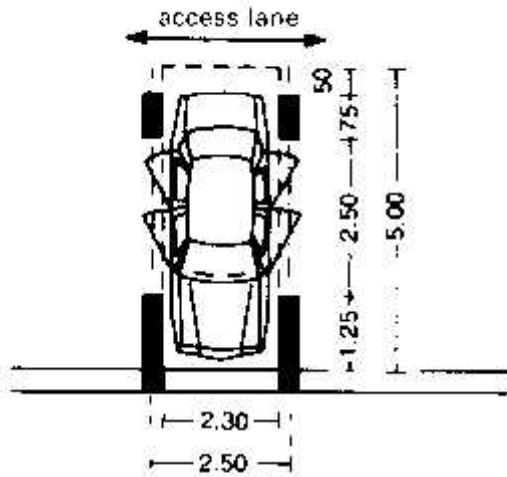
③ Transverse ramp

(-) أشكال متعددة لمواقف السيارات [6]

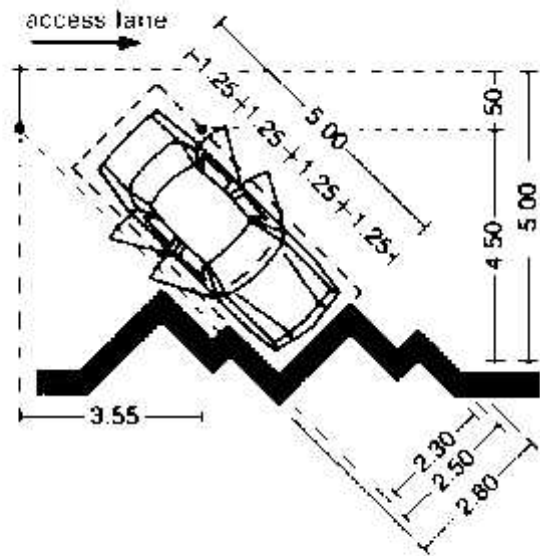


⑤ Plan view of multi-storey ramped car-park

(-) موقف سيارات متعدد الطبقات [6]

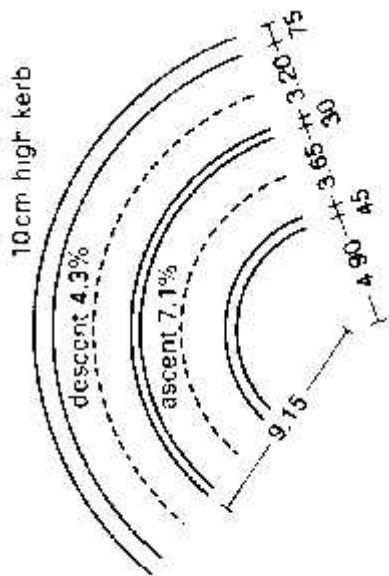


1 Possible column positions, parking at 90° to access lane

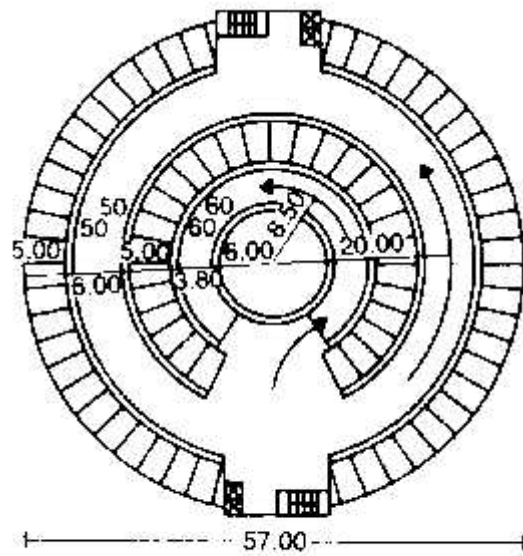


2 Parking at 45° to access lane

(-) زاوية الإنحراف في مواقف السيارات مقاييسها [6]

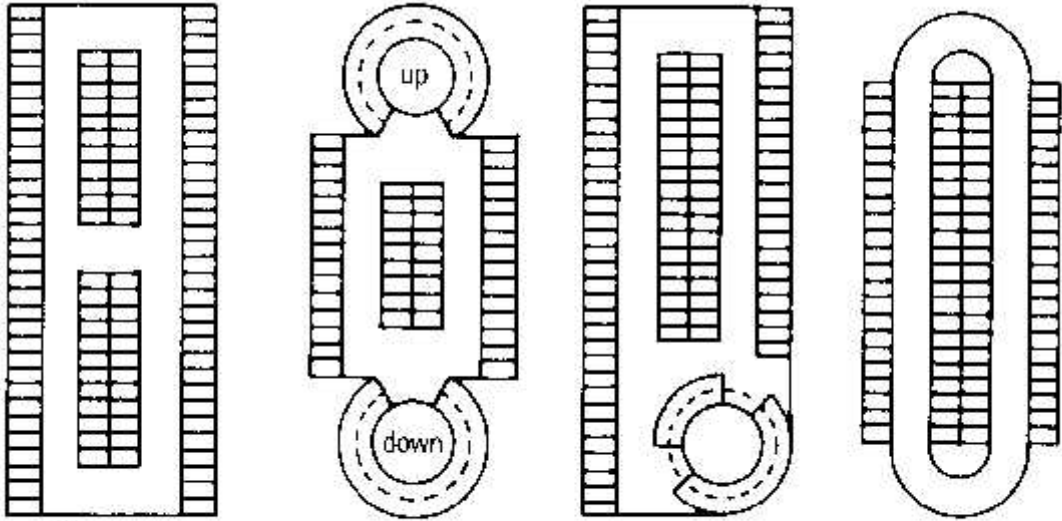


5 With smaller radius of ramps, larger lane widths

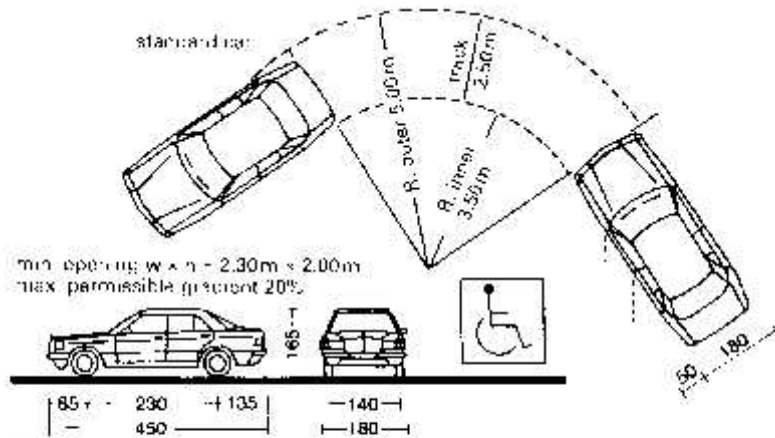


6 Spiral parking ramp

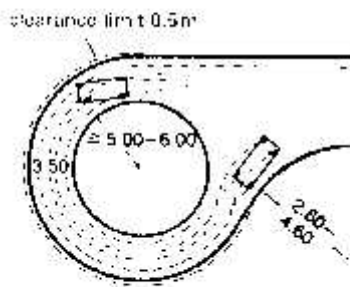
(-) موقف سيارات على شكل دائري حلزوني وقياساته [6]



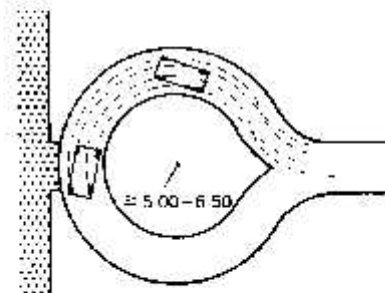
(- -) نماذج متعددة لمواقف سيارات [6]



① Standard car



② Car turning circle



③ Car turning circle radius for an entrance drive $\approx 5-6.50m$

() أسس ومعايير تصميم المكتبات : [5]

:

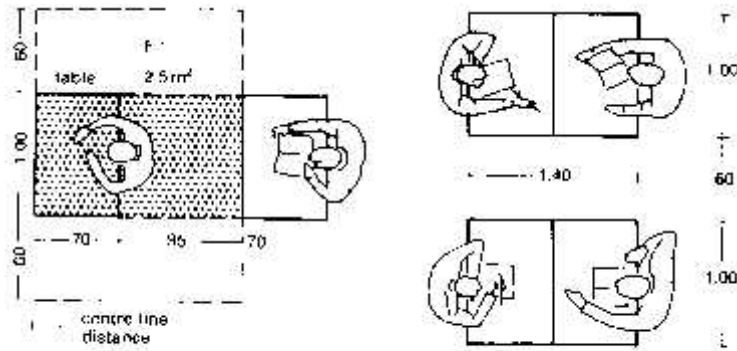
- فهناك المكتبات العملاقة والمكتبات الملحقة بالجامعات والمكتبات المدرسية والمكتبات الملحقة بالمراكز الثقافية .
- معايير تناسب الموقع مع المكتبة
- الموقع يحقق سهوله الرؤية البصرية للمكتبه
- الموقع يسمح بلامتداد المستقبلي والتوسع في المشروع
- الموقع يعطى للمكتبة منسوب متناسب مع منسوب الطريق
- سماحية الموقع للمكتبة بالتوجيه الشمالي
- ب المكتبة من اماكن انتظار السيارات
- ان يحقق لها وصول الاضاءة والتهوية الطبيعية

• الفراغات الرئيسية للمكتبة:

- **صالة القراءة الرئيسية:** وهي المنطقة الحيوية والهامة جدا من حيث الحركة والنشاط، ويحدد مساحتها عدد المترددين عليها ويشترط فيها الآتي: قلب المكتبة، وأن تكون قريبة من منطقة صالات تبويب الكتب وعلى علاقة مباشرة بها، أن تكون مساحة النوافذ خمس المساحة الكلية للقاعة وتكون الإضاءة جيدة ويراعى التوجيه الشمالي للقاعة، تؤخذ مساحة من أجل طاولة صغيرة لشخصين بما في ذلك الممرات.
- وهو عبارة عن جزء ملحق بقاعة المطالعة، ويتكون من كاونتر للإعارة ن ويتم ترتيبه بطريقة تسمح بالتحكم والتنظيم لعملية الإعارة والإرجاع وتتراوح هذه المساحة ما بين - قاعة الفهارس: الفهرس هو قائمة مرتبة تسجل وتصف وتكشف المواد المكتبية التي توجد في المكتبة، وقاعة الفهارس هي بمثابة حلقة الوصل بين احتياجات المستفيد وصادر المكتبة، وتكون الأبعاد القياسية لقاعة الفهارس بالمكتبة × .
- **قسم الدوريات والمجلات:** ويعتبر هذا القسم من الأقسام الهامة في المكتبات المتخصصة، وتعتمد المكتبة اعتمادا أساسيا عليه في مواجهة الطلب واحتياجات الباحثين المستمرة للمعلومات الحديثة، وأحدث ما توصل إليه العلم في مجال التخصص، ويتطلب هذا القسم سيطرة بيلوجرافية دقيقة لوضع الدوريات والمجلات تحت تصرف الباحثين والمفكرين، ويجب وجود مجموعة من الطاولات للمطالعة بمساحة . - للشخص الواحد مع توفير الممرات بين الطاولات للحركة بحيث تكون مسافة الممرات بين صفي الطاولات الطاولات فهي الطويلة المستمرة.
- **صالات تبويب الكتب:** تستغل هذه الصالات الحد الكبير من المكتبة، ويتم على أساسها تحديد الطريقة الإنشائية نسب
- وهي عبارة عن غرف صغيرة تفصل بينها حواجز طويلة تسمى أيضا بالمقصورات، ويراعى فيها وجود خزانات كتب ذات أرفف مزدوجة من الداخل والخارج، تحتوي على دولا ب حتى يغلق فيه الباحث صة به، يفضل وجود نافذة تمد الخلوة بالضوء الطبيعي، تزود كل خلوة بمصدر إضاءة صناعي وطاولة ومقعد مريح، يمكن أن تحاط الخلوات بحواجز زجاجية معزولة صوتيا، يوفر أحيانا بعض الغرف المساعدة كغرف التصوير والآلات الطابعة أجهزة الكمبيوتر.
- يراعى أن تكون علاقتها قوية مع صالات المطالعة والدوريات وقسم الإعارة، كما ينبغي عمل مدخل
- : تعتبر الإدارة هي المحرك الرئيسي للمكتبة من حيث قيامها بالوظائف على أكمل وجه، ويجب أن يكون الفرش والتجهيزات بما يتلاءم مع حجم وظيفة عمل كل موظف . - : تتمثل في فراغات صيانة الكتب وأماكن التصوير، ومخازن الأدوات وحجرات التخزين والدورات.

• المساحات والمعايير التصميمية للمكتبة:

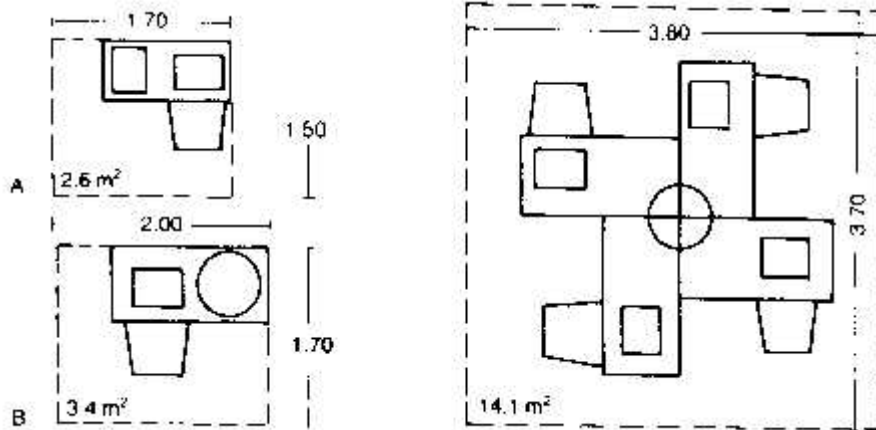
- لكل مركز مع الأماكن التي ينبغي أن يؤمن لها %
- احة إضافية تعادل % من مساحة الكتب المجلدة للنشرات الخاصة والمراجع النموذجية.
- يكون عرض الممرات بين الخزن هو سم في المكتبات ذات الأهمية وغير ذلك يكون العرض
- م، ويجب توفير أدراج نجاة للطوابق العلوية.
- كحد أقصى ، مع وجود تهوية جيدة.
- المقياس الطبيعي لطاولة المكتب × × سم، والكاونترات العادية المستعملة تكون بارتفاع × سم دون أن يطلع الزبون عما في الداخل، ويكون خلف الكاونتر ممر يهتمون بالزبائن، كما أن المتعرج منها يسهل أعمال الترتيب التنظيمي.
- يكون عمق الرف الشائع الاستعمال سم والطول الاعتيادي له سم ويتسع عادة في المتر الطولي من مجلد، وفي المتر من الرفوف يتسع إلى



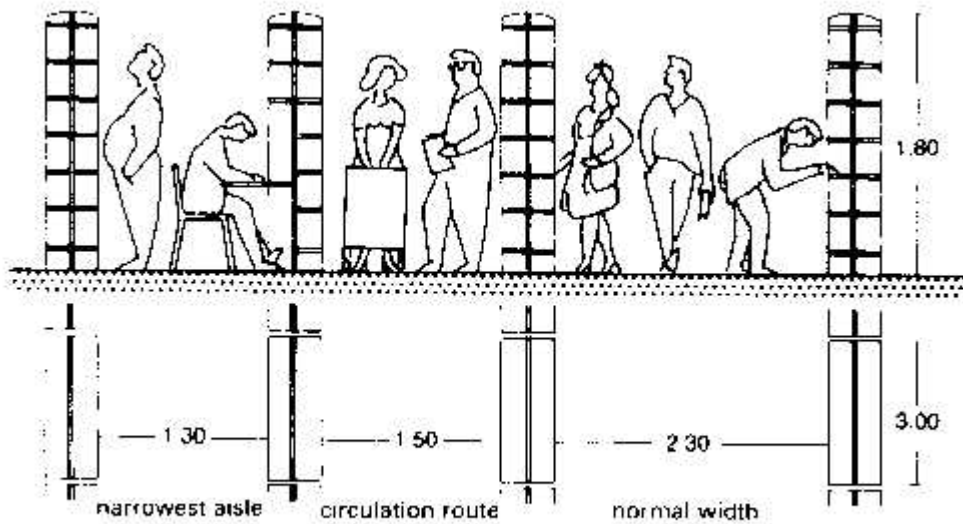
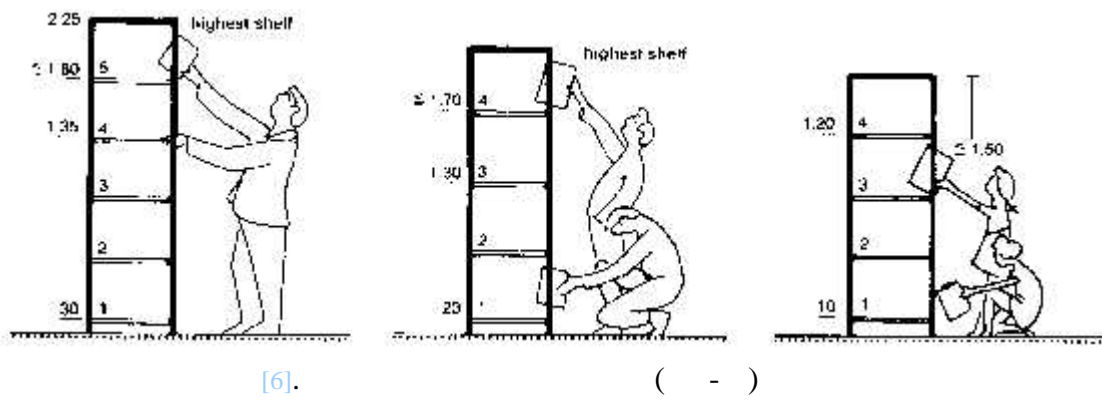
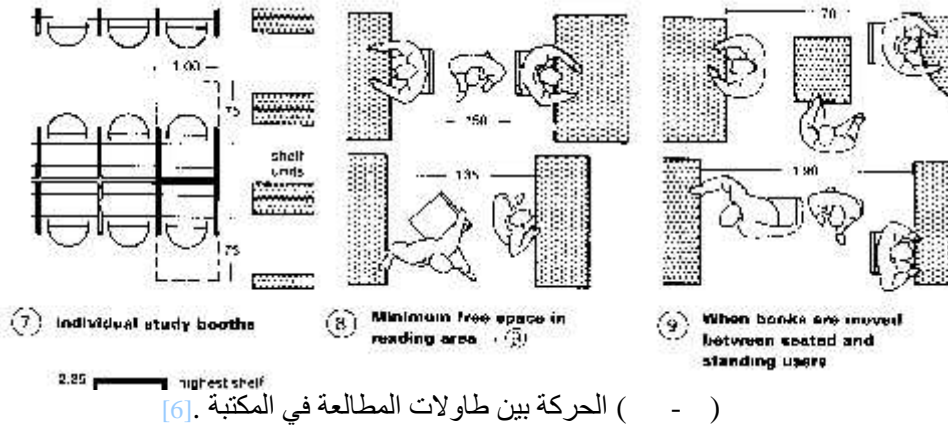
① Floor area for an individual workstation

② Minimum distances between tables

(-) المسافات بين طاولات المطالعة في المكتبة [6].



(-) تنظيم طاولات المطالعة بأشكال متعددة [6].



[6.] (-) قل مسافات ممكنة بين الرفوف في المكتبة.

:

- [1] <http://m3mary.com/vb/showthread.php?t=22513> : تصميم
- [2] <http://m3mare.com/art/modules.php?name=News&file=article&sid=51> : تصميم المباني الإدارية
- [3] <http://www.deecoor.net/archive/index.php?t-1729.html> : تصميم
- [4] <http://www.jeddah.gov.sa/Atlas/directory/ch3/subject2.php> : اسس تصميم مواقف السيارات
- [5] <http://ar.wikipedia.org> :
- [6] Architects' data, Ernest and Peter Nefuert, third edition,

ملحق (ج)

المواقع الهامة في مدينتي رام الله والبيرة

الفراغات الداخلية للبنك وأسس تصميمها:

:

1) صالة الجمهور: من أهم الفراغات في البنك، وعادة يعتبر فراغ المدخل الرئيسي هو صالة الجمهور، وتحتوي صالة الجمهور على كاونتر التعاملات الرئيسي وصرافي الصندوق Tellers وآخر للاستعلامات، كما يوجد فيها أماكن للجلوس والانتظار ومقاعد مخصصة للعملاء لملاء الوثائق والشيكات عليها. ويعتبر كاونتر التعاملات من أهم العناصر المعمارية الداخلة في تكوين مبنى البنك وهو الذي يحدد شكل صالة الجمهور .

اعتبارات يجب مراعاتها عند تصميم صالة الجمهور وكاونتر التعاملات الرئيسي:

- يجب أن يكون وصول العملاء إلى صالة التعاملات سهلا ومريحا.
- الطوابق تحت الأرضية أو الطوابق العلوية (غير الطابق الأرضي) يفضل استخدام سلالم ميكانيكية Escalators لملاءمتها لكمية العملاء الذين يستخدمون الصالة.
- الكاونتر به جزء منكسر بالمسقط فيجب أن تكون الزاوية الكبرى ()
- كان الكاونتر به جزء دائري بالمسقط فيجب أن يكون التقعر باتجاه صالة الع
- الصرافين ()
- حيث أن الفراغ المجاور للصندوق من أكثر الأماكن ازدحاما في البنك، ويجب أن يكون العملاء ق سهلا وأن تكون تحت نظر موظف الأمن وقريبة منه.
- مكاتب الموظفين خلف كاونتر المعاملات تكون فراغات مفتوحة لتسهيل عمل الموظفين وإتمام معاملات الجمهور التي يشترك فيها أكثر من موظف عادة، ويراعى وجود غرفة للاجتماعات قريبة الموظفين.
- الصندوق يكون في كل غرفة موظف واحد فقط، وتكون الغرفة مغلقة ولها زجاج الرصاص ومزودة بجهاز إنذار يوضع أسفل الصندوق حتى يتمكن الموظف من تشغيله بقدمه في حال تعرضه للتهديد.
- وصول أمناء الصناديق إلى الخزانات الفرعية يجب أن يكون سهلا ومؤمنا.
- تظار العملاء وتعبئتهم للوثائق والشيكات في أماكن لا تعيق حركة العملاء وخاصة طوابير العملاء أمام
- توضع كاميرات للمراقبة في أماكن مختلفة من الصالة وذلك لتوفير الأمن للعملاء والموظفين.

(صالة الرهنيات:

يفضل أن يكون موقعها في الطابق الأرضي ويمكن أن تكون في القبو، وهي صالة ملحقة بكل مصرف يكون فيها صناديق يستأجرها العملاء ويضعون فيها أشياءهم الثمينة ووثائقهم أو أي شيء يريدون، ويكون لكل أحدهما مع الموظف المسؤول في البنك والآخر مع العميل ويتم فتح الصندوق بالمفتاحين . وهذه الصالة غالبا قريبة من الخزنة الرئيسية للبنك مع وجود فاصل بينهما، ويكون لها باب واحد مصفح ولا بد أن تصنع من الفولاذ المصفح ضد الكسر وضد النار، ويجب توفير غرفة ملحقة بصالة الرهنيات مقسمة إلى أكشاك صغيرة لتوفير الخصوصية للعملاء ليتمكنوا من فتح صناديقهم فيها وأخذ ما يريدون. يراعى أن يكون وصول العملاء إلى صناديق الأمانات في الصالة سهلا ومؤمنا.

(:

ويشتمل على غرفة المدير ونائب المدير والسكرتارية وغرفة للاجتماعات، ونائب المدير هو الذي يكون له بالعملاء لحل أي مشاكل يواجهونها مع الموظفين وإذا كانت المشكلة كبيرة ترفع إلى مدير البنك. أما في البنوك المركزية فلا يكون هناك أي احتكاك بين الإدارة - والممثلة في المحافظ ونائبه - وبين جمهور

العملاء حيث يكون هناك قسم مخصص لخدمات الجمهور وحل مشاكلهم. سلم ميكانيكي متحرك في صالة بنك هونج كونج أسس تصميم كاوتنر (التقعر جهة صالة العملاء)

ثانياً:

:

- **جناح المعاملات المصرفية:** يراقب هذا القسم سير المعاملات المصرفية داخل البنك وخارجه على أسس قانونية نظامية، مع مراجعة التقارير والوثائق وتجميعها وترتيبها في أماكن مخصصة وفق أسس معينة، ويحتوي هذا الجناح على الأقسام التالية:

(**قسم الحسابات الجارية :** وهو يتصل مباشرة بكاوتنر التعاملات لمتابعة الحركة اليومية وحسابات الزبائن، كما أنه يكون قريباً من الصندوق حتى يستطيع الصرافون تبادل المعلومات مع موظفي هذا القسم.

(**فيق:** ويتم في هذا القسم توثيق وتدقيق ومراجعة البيانات والمعاملات المصرفية ترحيله إلى غرفة معالجة البيانات ويكون هذا القسم قريباً جداً من غرفة معالجة البيانات.

(**غرفة البريد:** حيث تحفظ فيه المستندات والمراسلات والأوراق المهمة لحين ترحيلها إلى قسم التدقيق وتكون الغرفة قريبة من قسم التدقيق.

(**أرشيف:** حيث توجد فيها خزنة تحفظ فيها السجلات والمستندات، وتخدم هذه الخزنة قسم التدقيق وقسم الحسابات الجارية، ولا يشترط أن تكون هذه الغرفة ملاصقة للقسمين ولكن لا بد أن يكون الوصول إليها سهلاً بالنسبة للقسمين.

(**:** وهي القاعة التي يتم فيها تبادل الشيكات بين البنوك ويأخذ فيه كل بنك مستحقاته من البنك الآخر، والبنوك المركزية توجد فيها قاعة مركزية لجميع بنوك الدولة والبنوك الموجودة خارج الدولة، وتتم معاملات المقاصة في هذه الأيام آلياً بين البنوك باستخدام أجهزة الحاسوب.

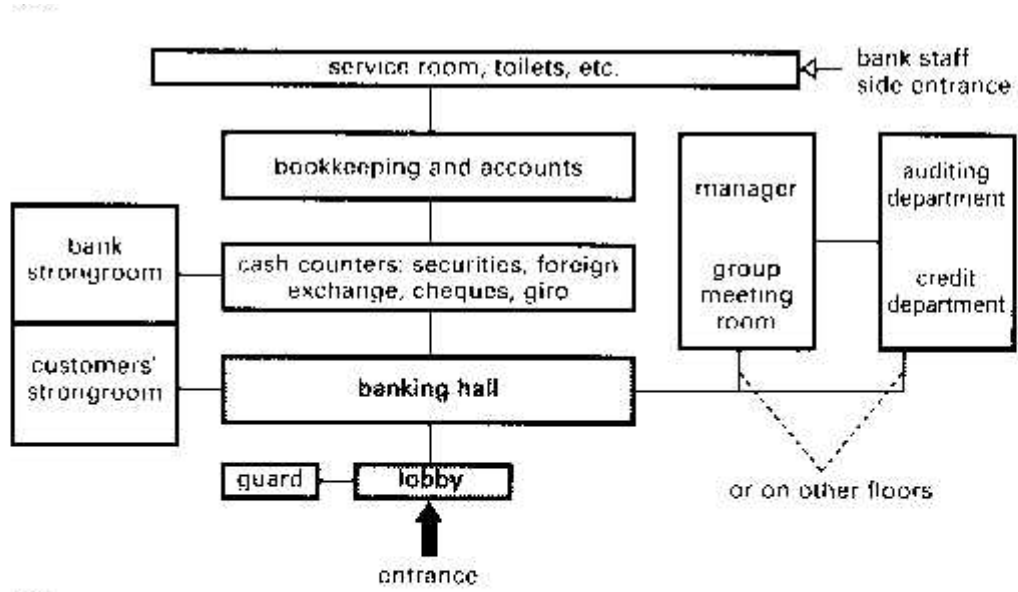
(**خزنة البنك الرئيسية:** وتوجد في الطابق الأرضي أو طابق القبو وتعتبر أهم عنصر في أساليب تصميمها من حيث التصفيح بالخرسانة المسلحة والحديد الفولاذي بالاتجاهات المختلفة وتصل سماكتها إلى سم، ويراعى عند تصميم الخزنة الرئيسية أن تكون بعيدة عن أي حوائط خارجية وعن الفراغات قليلة الاستخدام. ويكون أحدهما للاستعمال أثناء أوقات الدوام وهو أصغر حجماً من الثاني الذي يستخدم بعد إغلاق البنك ولهذا الباب مميزات خاصة، حيث يصنع من الفولاذ ويدور موجود بشكل مخفي وسهل الحركة ولا يلتوي أبداً ويقاوم كل الهجمات، وتصفيحه لا يمكن أن يثقب أو يكسر وهو محصن ضد النار ويتراوح سمكه من سم وطريقة إغلاقه تتم عن طريق دوائر إلكترونية يتم التحكم فيها عن بعد ويتصل الباب بأجهزة إنذار لنقل أقل إهتزازة أو محاولة إق. المركزية عادة توضع الخزنة الرئيسية في القبو ويكون هناك مدخل لسيارة البنك البنك المركزي، مع وجود وسائل حماية أمنية متطورة على حركة السيارة.

-

:

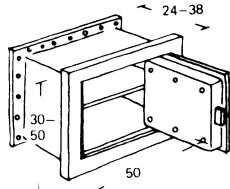
(تكون ملحقة بالقاعة والكافتيريا ودورات المياه ومخزن .

(**:** وتشمل الكافتيريا ودورات المياه وأماكن الجلوس ، وفي البنوك الكبيرة يكون هناك حمامات سباحة وقاعة لممارسة التمارين الرياضية.

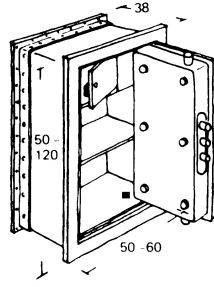


3 Relationships of rooms in large banks

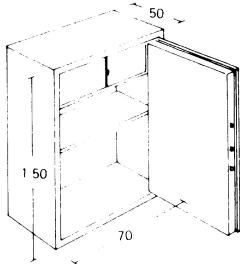
(-A) علاقة الفراغات المعمارية في بعضها البعض داخل البنوك .



exterior	height	30	30	40	40	50 - 120
	width	50	50	50	50	50 - 60
	depth	24	38	24	38	38
interior	height	17	17	27	27	37 - 107
	width	37	37	37	37	37 - 47
	depth	16	30	16	30	30

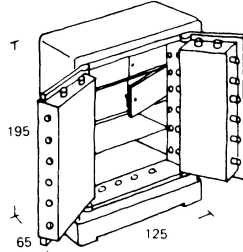


① + ② Sizes of typical wall safes



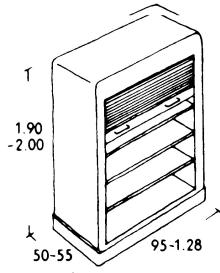
size	H	exterior			interior		
		W	D	H	W	D	
1 door	150	70	50	137	57	41	
2 doors	195	95	50	182	82	41	

③ Document cabinet with internal safe

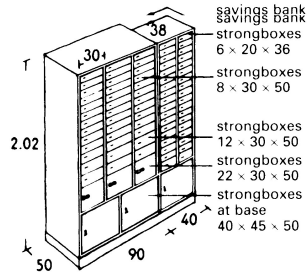


size	H	exterior			interior		
		W	D	H	W	D	
1 door	80	60	60	50	37	36	
	100	60	60	70	37	36	
	125	80	60	95	57	36	
	150	80	60	120	57	36	
	175	80	65	145	57	41	
2 doors	195	125	65	165	102	41	

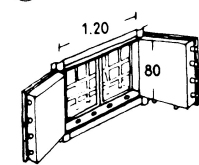
④ Floor safe for bookkeeping documents and cash



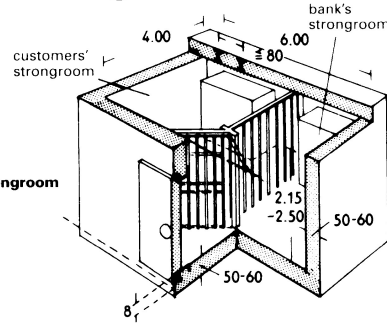
⑤ Roll-front cabinet for valuables



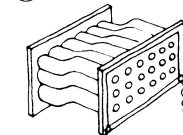
⑥ Bank deposit boxes rented out



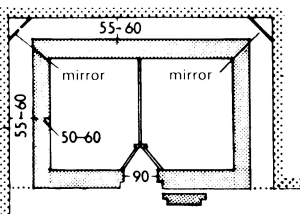
⑦ Steel window for strongroom



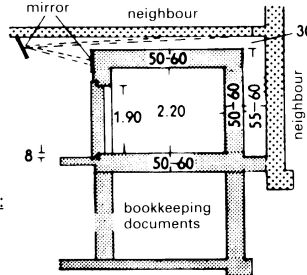
⑧ Strongroom for smaller bank branch



⑧ Ventilation ducts in strongroom wall



(example shown is for documents)



⑩ + ⑪ Strongroom surrounded by neighbouring walls

(-A) مقاييس الخزنة ومركز الإيداع في البنوك .

سس ومعايير تصميم المكاتب الإدارية:

المكاتب الإدارية تأتي بأنواع مختلفة فمنها شركات ومكاتب متخصصة وعيادات أطباء، و الرأسية لتوفير الراحة والسرعة في الحركة يراعى توفير الإضاءة والتهوية الكافيين، والمساحة المطلوبة للجلوس والوقوف بسهولة تقاس أصغرًا بالمسافة بين الشخص والمقعد، وهذا يتوقف أيضًا على الوضعية، أمام الجدران أو أمام طاولات أخرى أو التجهيزات

وتنقسم المكاتب من حيث التصميم إلى قسمين رئيسيين:

. التصميم المغلق:

وهو التصميم المحدد، أي محسوبة مساحاته واستخداماته وعدد الموظفين فيه ولذلك يقوم المصمم بتوزيع وحل علاقتها الوظيفية. ومن إيجابيات التصميم المغلق:

- أكثر أمنًا من التصميم المفتوح.
- أكثر خصوصية وبه فصل فيزيائي.
- نظام تقليدي أقرب إلى النفس.

لإيجابيات هناك سلبيات وهي:

- أقل فاعلية من التصميم المفتوح وأقل مرونة.
 - المنظر الداخلي للتصميم المفتوح أكثر جمالاً.
- والحاجة إلى الأنظمة الميكانيكية كالتدفئة، وعند وجودها قرب النوافذ يجب ترك مسافة حرة بمقدار

. التصميم المفتوح:

هي مكاتب مفتوحة على بعضها البعض بدون قواطع ويقسمها المستأجر حسب رغبته وقد تكون مفتوحة ولكن تكون الخدمات الرئيسية بها ثابتة، أو تكون مركزية للمبنى أي متجاورة مع مكاتب أخرى أو لكل مكتب. وإيجابيات هذا التصميم:

- توفير فراغات أكثر نشاطًا.
- هناك قابلية للتغير.
- تعطي منظرًا جميلًا وهي مفتوحة على بعضها البعض.
- تكلف طاقة أقل لعملية الحركة بينها.
- عدم توافر الخصوصية.
- التكلفة العالية بالنسبة للمستأجر؛ فإنها من سلبيات التصميم.

هي مساحة تطلب لربط أو وصل الفراغات الفعالة في المكتب في التصميم المغلق، وتتضمن الممرات الضيقة بين الحجرات خلال الفراغ. وفي التصميم المفتوح تكون من خلال ورشات العمل.

وهناك ثلاثة أنواع حركة رئيسية في مجال العمل وهي:

- **الحركة الأولية:** وهي حركة حول المبنى مركزه، والغرض منها هو الوصول إلى فراغات المركز ولمعظم مساحة المكتب، وهذه الحركة تلزم للوصول والخروج من هذا الفراغ.
- **الحركة الثانوية:** وهي الحركة الرئيسية خلال المساحات العامة في مكاتب التنظيم.
- وهي حركة إضافية في مساحات المكتب العامة، تتطلب الوصول إلى محطات العمل في التصميم المفتوح والتي تطل بطريقة مباشرة على الحركة الثانوية.

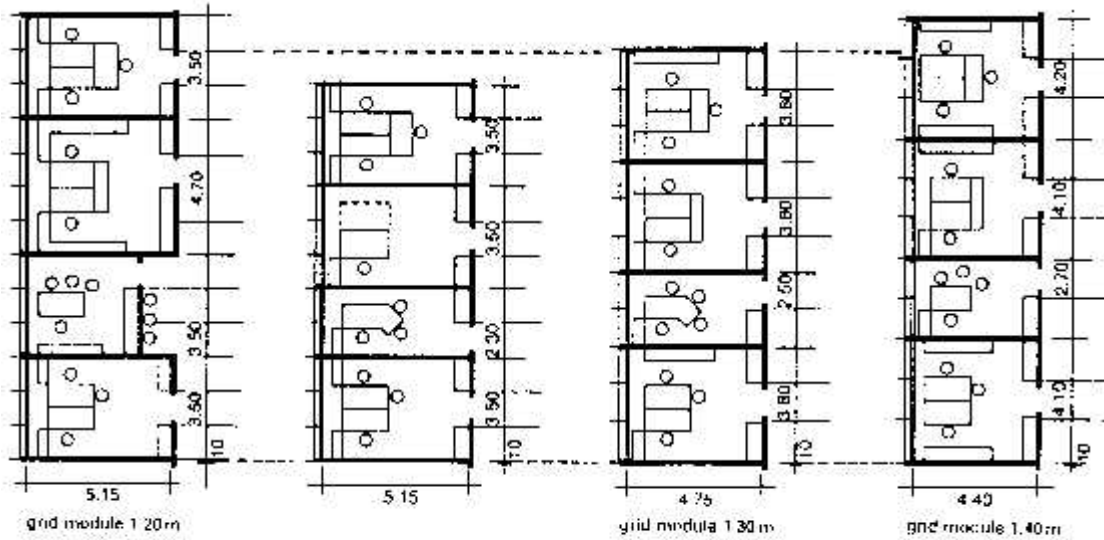
كة تشمل توزيع هام أو ذو شأن في الفراغ الكلي. والحركة الدقيقة أو النوعية تصميم عوامل تطور لكل موقع مرسوم، وفي كل المواقع أيضاً تتطور بوضوح ويوضح أشكال الحركة وأنماطها وتقل من كمية الحركة وتزيد الصورة الجمالية للفراغ

الأمور التي يجب مراعاتها عند تصميم المكاتب الإدارية:

- . الطرق الرئيسية في المبنى يجب ألا يقل عرضها عن .
- . الإضاءة والتهوية الطبيعية ليست ضرورية للمرات ويمكن الاعتماد علي الوسائل الصناعية في المباني الإدارية.
- . يفضل الاعتماد علي ممرات محيطة بالمكاتب من جهة واحدة أو علي الأقل وجود شبابيك نهايته إذا كان محيطة بالمكاتب من الجهتين.
- . كما يمكن تقليل ارتفاع الممرات عن ارتفاع الغرف مع استعمال فرق الارتفاع بتغطيته بسقف مستعار لتسيير مواسير التكييف اللازمة لتهوية الغرف المجاورة للممرات.
- . من المفضل أن يكون للمبني مدخل رئيسي واحد ولكن في بعض الحالات مساحة المبني الإداري كبيرة من الممكن وجود مداخل أخرى تؤدي إلي عناصر الاتصال الراسية.

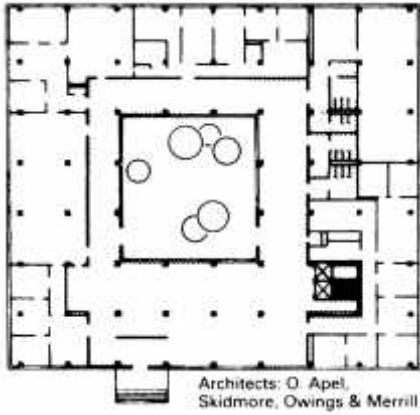
الامور التي يجب مراعاتها عند تصميم المبني الإداري :

- عدد الأقسام المكون منها المبني وعلاقاتها.
- وعليه يتحدد نوع المسقط الأفقي () سب طبيعة المبني.
- عدد العاملين في الإدارات المختلفة في المبني .
- عدد مستخدمي المبني من الجمهور.
- جود جراج خاص بالمبني حتى يمكن إستخدام المترددين علي المبني له.
- التجهيزات الفنية الخاصة بالمبني وكيفية إدارتها وصيانتها.
- جود بطارية للحركة مناسبة للطاقة البشرية المستخدمة للمبني.
- (دورات مياه ، أوفيس).
- مراعاة الأمان في المبني وذلك بوجود سلالم الهروب لأستخدامها وقت الخطر.



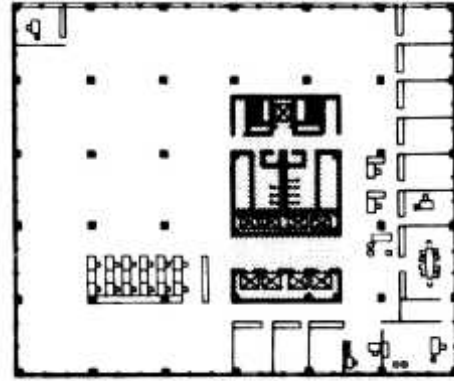
② Possible arrangement for different window grid modules

(A-) ترتيبات محتمله لفراغات المكاتب .



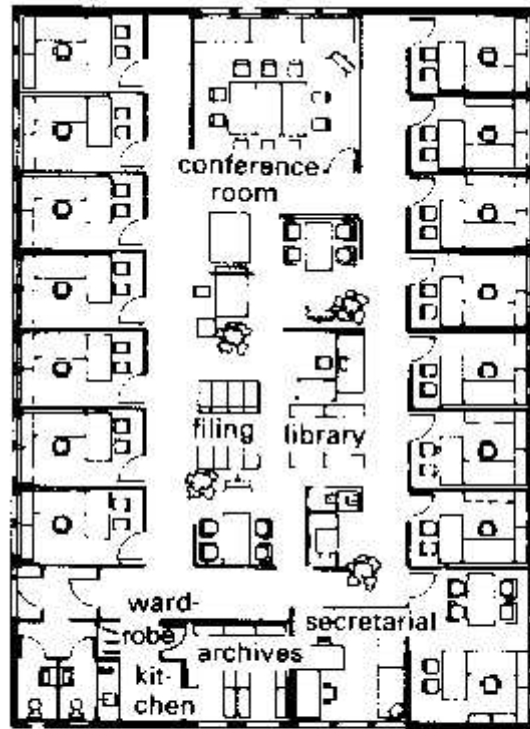
Architects: O. Apel,
Skidmore, Owings & Merrill

(-A)

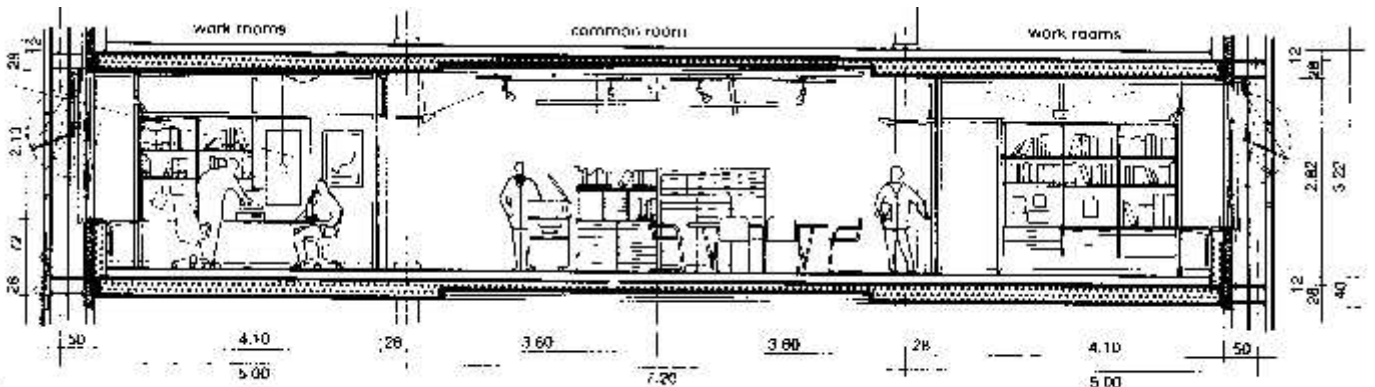


Architects: I.M. Pei & Associates

(-A)



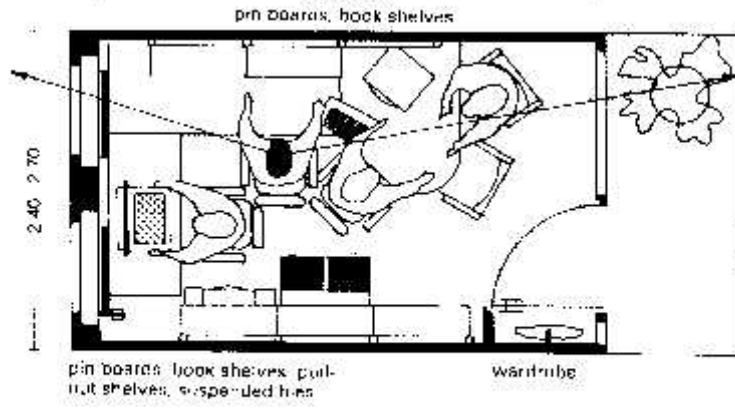
(-A) ترتيب لمكاتب خاصة وأخرى



5 Section through individual and shared rooms in a combined office

Architects: Struhk and partners

(-A) قطاع توضيحي لمكتب مشترك ومكتب خاص .



(A) ترتيب مقترح

الخ

من خلال ما قمنا به من جمع للمعلومات وتحليل لواقع ومستقبل الاقتصاد الفلسطيني و النشاط الاستثماري و المقومات الرئيسية للاقتصاد الفلسطيني، وجد أنه رغم العراقيل التي تعترض البنية الاقتصادية الفلسطينية، إلا أن الاقتصاد الفلسطيني يتمتع بعدد من نقاط القوة والميزات، التي تؤهله لأن يكون اقتصادا متقدما نسبيا مقارنة بدول الجوار.

ومن بين أهم هذه المقومات توفر قطاع خاص شريك وحيوي ونشط وفعال يمتاز بالقدرة على الصمود والتكيف مع التحولات المحيطة به، ووقوفه جنبا إلى جنب مع القطاع العام في خدمة المواطنين بالإضافة إلى وجود العديد من الفرص الاستثمارية المتاحة للفلسطينيين وغير الفلسطينيين من العرب والأجانب في مختلف القطاعات الاقتصادية والخدماتية.

إن الوضع الاقتصادي في فلسطين لن يصبح أفضل باقتراح المشروع فقط ، وبلدنا الحبيب يحتاج إلى الكثير من المشاريع في جميع المجالات الصناعية والتجارية والخدماتية والسياحية وغيرها ، ولكن وجود هذا المشروع المهم والمؤثر في عملية التنمية الاستثمارية سيكون وسيلة لتحقيق الهدف المنشود والمتمثل في عملية تطوير القطاعات المختلفة في فلسطين المستقبل.

إن عملية التداول المالي والاستثمار في فلسطين تتعرض للعديد من التحديات ، التي يجب الوقوف ، مواجهتها صفا واحدا ، والتكامل بين القطاع العام والخاص أمر أساسي لتجميع الموارد وتوظيفها في المشاريع الاستثمارية ، وتكوين سوق للأوراق المالية فعال وعلى مستوى عالي ينظم عملية التداول بين الباعين والمستثمرين

بحرية وتوفير البيانات المالية التي تقدمها الشركات المدرجة عن أدائها بكفاءة ووضوح تساعد المستثمرين في قراراتهم ، وتوفر جو من الشفافية والامن الإستثماري .

ونرى من ذلك أن توفير بيئة مناسبة ومريحة للإستثمار في فلسطين ، وتأمين هيئة رقابية على الأوراق المالية ، وسيادة لقانون في التعاملات المالية تعطي ضمانات للمستثمرين . إن بناء اقتصاد فلسطيني مناس يتطلب منا جهودا حثيثة ومتواصلة، ولن يكتب له النجاح ما لم يترافق مع العمل الدؤوب لإنهاء التبعية والارتهاق للاقتصاد الاسرائيلي. ويتحقق ذلك من خلال تقوية المنشآت الإستثمارية المحلية وعمل شركات استرا الدول الأجنبية ومد جسور التواصل مع العالم الخارجي .

هذا مهمته تحليل الأمور إلى استنتاجات معينة، وهنا يأتي دور الجهات الرسمية في استخلاص العبر، فنحن كباحثين لا نحدد لصاحب القرار طريقة ، لكن سماعه للنقاشات والاستخلاصات يساعده في وضع سياسات أفضل.

التوصيات

ات

بعد دراسة وتحليل وضع الاقتصاد الفلسطيني وما يواجهه من تحديات وصعوبات وقدرته على الصمود والتكيف مع مختلف الظروف التي مر بها الشعب الفلسطيني على مدى سنوات الاحتلال، فإننا نتقدم ببعض التوصيات، أملين أخذها بعين الاعتبار، وذلك من أجل المصلحة العامة.

- أن ينظر صناع القرار إلى فكرة - إقامة وتأسيس مركز للإستثمار الفلسطيني - بصورة جديّة وعاجلة واتخاذ القرارات الداعمة لمثل هذا المشروع، لما له من آثار إيجابية على الاقتصاد الفلسطيني بشكل عام.
- قيام الجهات العامة المتخصصة بعمل حملات ونشرات لتوعية وتحفيز رؤوس الأموال الفلسطينية سواء من داخل الضفة أو خارجها، للمساهمة في دعم وإنشاء مركز الإستثمار الفلسطيني، وذلك من خلال إطلاعهم على مدى الفائدة والتطور الذي يندمه هذا المشروع للقطاع الخاص.
- محاولة التخلص من تبعية الاقتصاد الفلسطيني للاقتصاد الإسرائيلي، و توطيد العلاقات الاقتصادية الفلسطينية مع دول الجوار.
- قيام الجهات المتخصصة بالعمل على فكرة إنشاء بنك مركزي، لإصدار وحدة نقد فلسطينية.
- توفير جو آمن خالي من الاضطرابات سواء للمستثمر الفلسطيني أو الأجنبي، إضافة إلى توفير بيئة إستثمارية تحكمها قوانين الاستثمار التي تحمي وتخدم المستثمر بالدرجة الأولى.
- أن يتم العمل على إكمال ما بدأنا به من تصميم للقاعدة الإستثمارية الفلسطينية، وتطوير للخدمات والمرافق الأساسية التي بدأنا بها، وذلك للإرتقاء بالتوجه الإستثماري المستقبلي للمستثمر العربي والأجنبي في فلسطين.

المصادر والمراجع:

المصدر ادر باللغة العربية:

- [] براين كويل ، نظرة عامة على الأسواق المالية ، ترجمة دار الفاروق للنشر ، القاهرة ، .
- [] الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، "إحصاءات التجارة الخارجية - نتائج أساسية" سلسلة تقارير، رام الله، فلسطين، .
- [] الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، "سح البيئة الاقتصادية"، نتائج أساسية، رام الله، فلسطين، .
- [] جوزف سماحة، نماذج "بناء الدولة"، جريدة السفير، بيروت، لبنان، / / .
- [] د. حسن أبو ليدة، "نيل الشركات المساهمة العامة"، سوق فلسطين للأوراق المالية، .
- [] م. نيمة جودة ، مدينتي رام الله والبيرة ، قسم الهندسة ، بلدية البيرة ، فلسطين.
- [] المهندس زهير فايز ، "مبنى الغرفة التجارية والصناعية بالمنطقة الشرقية" . مجلة البناء . العدد .
- [] سعد عبد الحميد مطاوع إدارة الأسواق والمؤسسات المالية كلية التجارة، جامعة المنصورة، مصر .
- [] سكرتارية الاونكتاد و د. فضل النقيب ، "دراسة حول انجازات المرحلة المؤقتة ومهمات المستقبل"، الاقتصاد الفلسطيني،
- [] صائب بامية، "رشة العمل الخاصة بالسياسات الاقتصادية"، وزارة الاقتصاد الوطني، رام الله، فلسطين، .
- [] ضرغام مرعي، "قاط القوة في الاقتصاد الفلسطيني"، الاستثمار الفلسطينية. صندوق الاستثمار الفلسطيني،
- [] "العوامل والتحديات التي تواجه الاقتصاد الفلسطيني"، مؤتمر التنمية البشرية، جامعة بيرزيت، رام الله، فلسطين، ديسمبر .

- [] م. علي حمد ، مديرة قسم الإستثمارات الفلسطينية ، صندوق الإستثمار الفلسطيني، رام الله.
- [] غازي الصوراني، أي تنمية لفلسطين، دروب،
- [] "محة عن الصندوق الإستثمار الفلسطيني"، صندوق الإستثمار الفلسطيني، التقرير السنوي
- [] المادة ، قانون تشجيع الإستثمار، الهيئة العامة للاستعلامات، مركز المعلومات الوطني الفلسطيني.
- [] مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية مجلة عالم البناء العدد الثالث والثلاثون ، حزيران القاهرة.
- [] مازن سنقرط ، "الوضع الاقتصادي في فلسطين"، وزارة الاقتصاد الوطني الفلسطينية ، فلسطين،
- [] د. محسن الخضيرى ، كيف تتعلم البورصة في _____ ، القاهرة،
- [] محمد مصطفى ، "البيئة الإستثمارية"، اكتشف فلسطين، صندوق الإستثمار الفلسطيني،
- [] د. محمد مطر إدارة الإستثمارات، الطبعة الأولى. عمان- الأردن ،
- [] "من نحن... ماذا نفعل" ، نشرة تصدر عن هيئة تشجيع الإستثمار ، رام الله ، البالوع ،
- [] . مركز المعلومات الفلسطيني، "الاقتصاد الفلسطيني"، البيئة الإستثمارية في الأراضي الفلسطينية.
- [] معهد ابحاث الدراسات الاقتصادية الفلسطينية (ماس) "وضع الاقتصاد الفلسطيني" المراقب الاقتصادي والاجتماعي، العدد () آذار
- [] "من نحن... ماذا نفعل" ، نشرة تصدر عن هيئة تشجيع الإستثمار ، رام الله ، البالوع ،
- [] ا وسوعة الفلسطينية المجلد الأول الدراسات الجغرافية. بيروت 1990
- [] د. نائل موسى ، المخطط الهيكلى لبلدية البيرة ، تخطيط مدن
- [] نسرين العجلوني ، بورصة فلسطين ، كلية الهندسة ، جامعة النجاح الوطنية ، نابلس،
- [] نشرة سوق فلسطين للأوراق المالية، جريدة القدس ، كانون الأول
- [] د. نصر عبد الكريم "خلفية عامة عن الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية في الأراضي الفلسطينية"، دراسات و تقارير، مركز المعلومات الفلسطيني،
- [] د. نعيم بارود جغرافية فلسطين

[] ويكيبيديا، الموسوعة الحرة ، بحث: الشرق الأوسط.

[] يوسف أبو أسعد ، التقرير السنوي للأرصاء الجوية ، دائرة الأرصاد الجوية ، الخليل. (تصرف)

المصادر باللغة الإنجليزية:

Chamber Of Commerce, Berlin.The Architectural Review, January 1999 volume 1223 []

International Finance Corporation Headquarters, Washington DC, Michael graves []

Buildings and Projects,1995 -2003 ,

The World Book Encyclopedia, 1993, Edition 18 []

Google earth, Middle East, west bank []

المواقع الإلكترونية:

[] مجموعة من المؤلفين، إسلام أونلاين () .

http://www.islamonline.net/arabic/In_Depth/News/willpower/Flash/Palastine/index.shtm

[] مجموعة من المؤلفين، بورصة وول ستريت () .

<http://www.nuttersmark.com/articles/13>

[] مجموعة من المؤلفين، البورصة ، كيف تستفيد منها() .

<http://najahaja.jeeran.com/final/archive/2007/12/400839.html>

[] مجموعة من المؤلفين، تداول . () .

<http://www.tadawul.net/forum/showthread.php?t=92>

[] مجموعة من المؤلفين، ماذا () .

<http://www.4ph.net/archive/index.php?t-310.html>

[] مجموعة من المؤلفين، مركز المعلومات الفلسطيني، سوق الأوراق المالية () .

<http://www.pnic.gov.ps/arabic/economy/money-market.html>

[] مجموعة من المؤلفين، المركز الوطني للمعلومات () .

<http://www.pnic.gov.ps/arabic/geography/Location.htm>

[] مجموعة من المؤلفين، صور لمدينة البيرة () .

<http://www.al-bireh.8m.com/9.ht>

[9] مجموعة من المؤلفين، بورصة وول ستريت () . :

[/http://www.wallstreetmatador.com/stock-charts/auy-gold-stock-chart](http://www.wallstreetmatador.com/stock-charts/auy-gold-stock-chart)

Group of authors. ABC Maps (Online). Available from []

http://www.theodora.com/maps/new/middle_east.html

Group of authors. Design Build Network (Online). Available from []

[/http://www.designbuild-network.com/projects/difc](http://www.designbuild-network.com/projects/difc)

Group of authors. DVD for Arab (Online). Available from

<http://dvd4arab.com/showthread.php?t=254709>

Group of authors. International Finance Corporation headquarters []

(Online). Available from

<http://www.ifc.org/ifcext/arabic.nsf/Content/Mission>

Group of authors. KFM technologies (Online). Available from []

<http://www.kfmtechnologies.com/leh.html>

Group of authors. Ludwig-Ehrhard-Haus-Berlin (Online). Available from []

<http://www.alois-baumann.de/frames/projekte/Inhalte/berlin.htm>

Group of authors. Ludwig-Ehrhard-Haus-flickr (Online). Available from []

[/http://www.flickr.com/photos/offshore/18583299](http://www.flickr.com/photos/offshore/18583299)

Group of authors. Ludwig-Ehrhard-Haus-Berlin (Online). []

Available from

<http://www.alois-baumann.de/frames/projekte/Inhalte/berlin.htm>

Group of authors. Starstors catalogue (Online). Available from []

<http://www.starstore.com/acatalog/Leonidas-12-inch-sound.jpg>

Group of authors (The U.S. Agency for International Development) USAID []

(Online). Available from

http://www.usaid.gov/.../westbank_gaza/index.html

Group of authors. wallpapers.com (Online). Available from []

<http://www.wallpaperbase.com/movie-kingarthur.shtml>