



جامعة بوليتكنك فلسطين
كلية الهندسة
دائرة الهندسة المدنية والمعمارية
الهندسة المعمارية

مشروع تخرج بعنوان

مركز تجاري في مدينة البيرة

إعداد

محمد مصطفى احمد عبد القادر

إشراف

الدكتور عبد الرحمن الحلواني

أيار

2018-2017

بسم الله الرحمن الرحيم
شهادة تقييم مشروع التخرج

جامعة بوليتكنك فلسطين
كلية الهندسة
دائرة الهندسة المدنية والمعمارية

مشروع تخرج بعنوان

مركز تجاري في مدينة البيرة

إعداد

محمد مصطفى احمد عبد القادر

بناء على توجيهات المشرف الدكتور عبد الرحمن الحلواني 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

توقيع مشرف المشروع

أيار
2018-2017

الإهداء

أيام مضت من عمرنا بدأناها بخطوة وها نحن اليوم نقطف ثمار مسيرة أعوام كان هدفنا فيها واضحا وكنا نسعى في كل يوم لتحقيقه والوصول له مهما كان صعبا...

ونشكر الله أولا وأخير على أن وفقنا وساعدنا على ذلك.

ثم نتقدم بالشكر إلى القلب الحنون من كانت بجانبنا بكل المراحل التي مضت من تلذذت بالمعانة وكانت شمعه تحترق لتتير دربنا إلى... **أمهاتنا الحبيبات.**

وإلى من علمنا أن نقف وكيف نبدأ الألف ميل بخطوة إلى يدنا اليمنى إلى من علمنا الصعود وعيناه تراقبنا... **والدنا.**

لمن أمسك بيدينا وعلمنا حرفا... حرفا... إلى من لهم الفضل بإرشادنا إلى طريق العلم والمعرفة إلى... **أساتذتنا الأفاضل.**

كما نتقدم بجزيل الشكر والامتنان والعرفان لأستاذنا ومرشدنا... ومشرفنا... **الاستاذ عبد الرحمن الحلواني**

الفاضل... امتنانا له على مساعدتنا وتوجيهنا نحو الأفضل...

إلى من شاركونا الحلوة والمرّة... إلى من نجد الراحة والحب معهم... إلى من ندعو الله أن يحفظهم من كل سوء وأن يجعل

الأيام المقبلة تحمل لهم كل ما هو جميل ومفرح إلى... **إخوتنا وأخواتنا.**

أصدقائنا وأحببتنا إلى من مدوا أياديهم البيضاء في ظلام الليل وكانوا عوننا لنا... أيام جميلة قضيناها نعيشها الآن لحظة... بلحظة ونشعر وكأنها شريط يمر بمخيلتنا من جديد عام.. وعام يوما... ويوم لن ننساكم ماحيينا.

ولن ننسى هذا المكان الذي جمعنا بمقاعده وأبوابه حتى فنائه إلى كل جزء به... **جامعتنا "جامعة بوليتكنك فلسطين"**.

ولن ننسى **وطننا "فلسطين"** المعيق بأريج الحب لن ننساه وسنقدم كل ما بوسعنا له وسنجعل كل ركن به يشهد بما سنقدم وسنكون كالمطر ولن نبخل بما تعلمنا... وسنكون كالماء أينما وقعنا نفعنا.

والى كل **شهيد وأسير وجريح**... تخوننا كل عبارات الشكر في تقديم ما يليق بكم...

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

فشكرا لكم جميعا. وبارك الله فيكم....

الشكر والتقدير

أتقدم بالشكر الجزيل والعميق.... لله أولاً ثم لكل من

مد يد العون لنا لإتمام هذا البحث واخراجه الى حيز الوجود وأنبت ينعه وزاد حصاده الى الشكل الذي هو عليه، الى

.....

جامعة بوليتكنك فلسطين الموقرة، وكلية الهندسة، ودائرة الهندسة المدنية والمعمارية بكافة طاقمها العامل على تخريج الأجيال وبناء الغد.

جميع العاملين في الجامعة ونخص بالذكر الدكتور عبد الرحمن الحلواني

الذي بذل الجهد النفيس للخروج بهذا العمل بالشكل اللائق،

الاهل والاصدقاء

إلى كل يد حانية ساعدتنا

لكل من قدم العون وكانت سواعدهم سواعدنا ولم يبخلوا بالمساعدة بأي شيء.

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان	الرقم
I	الصفحة الرئيسية	
III	الإهداء	
IV	الشكر والتقدير	
VII	فهرس المحتويات	
XIII	الملخص باللغة العربية	
XIV	الملخص باللغة الإنجليزية	
الفصل الأول : المقدمة		
2	المقدمة	(1-1)
2	نبذة تاريخية عن المدينة	(1-2)
3	اهمية البحث	(1-3)
3	اهداف البحث	(1-4)
4	منهجية البحث	(1-5)
4	هيكلية البحث	(1-6)
5	الجدول الزمني لكافة أعمال ونشاطات البحث في المشروع	(1-7)
الفصل الثاني: تاريخ تطور الفراغات التجارية		
7	تمهيد	(2-1)
7	مراحل تطور الفراغات التجارية	(2-2)
الفصل الثالث: تطور مدينتي رام الله والبيرة		
30	المقدمة	(3-1)
30	الواقع التجاري في فلسطين	(3-2)
31	الواقع التجاري في مدينتي رام الله والبيرة	(3-3)

الفصل الرابع : الأسس و المعايير التصميمية		
48	المقدمة	(4-1)
48	المعايير التخطيطية	(4-2)
52	اختيار الموقع	(1-2-4)
53	مواقف السيارات	(2-2-4)
57	المداخل والمخارج	(3-2-4)
58	المنحدرات	(4-2-4)
60	سلامم وابواب الطوارئ	(5-2-4)
61	المعايير التصميمية	(4-3)
63	العناصر الاساسية للمجمع المتعدد الطوابق	(1-3-4)
64	الاعتبارات التصميمية للمجمعات التجارية	(2-3-4)
66	وسائل الاتصال الراسية	(3-3-4)
68	اعماق المجمع التجاري	(4-3-4)
68	الارتفاعات الداخلية للمتجر	(5-3-4)
68	تركيبات الانابيب	(6-3-4)
69	توزيع الاقسام داخل المجمع المتعدد الطوابق	(7-3-4)
70	الدورة الداخلية	(8-3-4)
71	موقع منافذ الزبائن والخدمات	(9-3-4)
74	التصميم الخارجي للمجتمع	(10-3-4)
74	التصميم الداخلي للمجمع	(11-3-4)
الفصل الخامس:الحالات الدراسية		
79	الحالة الدراسية المحلية "بلازا مول"	(5-1)

79	الموقع	(1-1-5)
80	وصف المشروع	(2-1-5)
81	القطاعات	(3-1-5)
82	الواجهات	(4-1-5)
84	ايجابيات وسلبيات المشروع	(5-1-5)
85	الحالة الدراسية الثانية : (مبنى تجاري في منطقة راس بيروت – الحمراء)	(2-5)
85	الموقع	(1-2-5)
86	وصف المشروع	(2-2-5)
89	القطاعات	(3-2-5)
90	الواجهات	(4-2-5)
90	ايجابيات وسلبيات المشروع	(5-2-5)
91	لحالة الدراسية الثالثة: (حياة البيرة)	(5.3)
91	الموقع	(1.3.5)
91	وصف المشروع	(2.3.5)
92	الواجهات	(3.3.5)
92	ايجابيات وسلبيات المشروع	(4.3.5)
الفصل السادس: تحليل الموقع		
95	تمهيد	(6-1)
95	تحليل موقع المشروع	(6-2)
95	فلسطين	(1-2-6)
97	البيرة	(2-2-6)
100	موقع المشروع	(3-2-6)

100	أسباب اختيار الموقع	(4-2-6)
101	الوصولية ومحاور الحركة	(5-2-6)
102	تحليل استعمالات المباني المجاورة	(6-2-6)
103	الرياح ودرجة الحرارة	(7-2-6)
104	طبوغرافية الارض	(8-2-6)
الفصل السابع : جدول المشروع		
106	فكرة المشروع	(7-1)
106	عناصر المشروع	(7-2)
106	الجانب التجاري الترفيهي	(1-2-7)
107	الجانب التجاري الإداري	(2-2-7)
108	جانب الخدمة والمرافق العامة	(3-2-7)
109	حساب المساحة الكلية للمشروع	(3-7)
109	مساحات الفراغات المقترحة في الجانب التجاري الترفيهي	(1-3-7)
110	مساحات الفراغات المقترحة في الجانب التجاري الإداري	(2-3-7)
110	مساحات الفراغات المقترحة في جانب الخدمة والمرافق العامة	(3-3-7)
111	المساحة الكلية للمشروع	(4-7)
112	المصادر والمراجع	
فهرس الجداول		
5	الجدول الزمني لكافة أعمال ونشاطات البحث في مقدمة المشروع	جدول (1.1)
34	تطوير مشاريع مدينة البيرة	جدول (3.1)
109	تفصيل المساحات الخاصة بالجانب التجاري الترفيهي	(1-7)

110	تفصيل المساحات الخاصة بالجانب التجاري الاداري .	(2-7)
111	تفصيل المساحات الخاصة بالجانب الخدماتي والمرافق العامة	(3-7)
فهرس الأشكال		
9	اغورا Antiphelus .	الشكل (2.1)
9	اغورا اليونانية في القرن الخامس قبل الميلاد.	الشكل (2.2)
9	رواق معمد في اثينا	الشكل (3.2)
9	رواق بولونيا	الشكل (4.2)
11	الفورم الروماني	الشكل (5.2)
11	الفورم الروماني (فورم تراجان)	الشكل (6.2)
12	سوق ماركوس تراياني	الشكل (7.2)
13	مبنى بورتيلو حيث يضم سوقا ومركزا للبلدية في بريطانيا.	الشكل (8.2)
14	سوق بريسلو قديما	الشكل (9.2)
14	سوق بريسلو حديثا	الشكل (10.2)
15	بازار كاباليسارتشي اسطنبول	الشكل (11.2)
15	مخطط كاباليسارتشي في اسطنبول	الشكل (12.2)
19	الاسواق التجارية قديما	الشكل (13.2)
20	الاسواق التجارية القديمة	الشكل (14.2)
20	ساحات التجمع داخل الاسواق	الشكل (16.2)
21	خان الباشا الناصرة	الشكل (17.2)
22	الوكالة	الشكل (18.2)
22	Galerie de Bois	الشكل (19.2)
23	رواق اومبيرتو، ايطاليا	الشكل (20.2)

23	مركز سوني، برلين، ألمانيا	الشكل (21.2)
24	اول نماذج مخازن الحدائة (pygmalilon)	الشكل (22.2)
25	مقطع في الفراغ الداخلي لبون مارشي باريس	الشكل (23.2)
25	Bonmarche باريس	الشكل (24.2)
25	The marble palac نيويورك	الشكل (25.2)
26	يبين الازدحام في شارع تجاري رئيسي	الشكل (26.2)
27	مركز Northgate في سياتك أمريكا	الشكل (27.2)
35	خان البيرة قبل و بعد الترميم	الشكل (1.2.3)
36	سوق الخضار المركزي في البيرة قبل و بعد تأهيل	الشكل (3.4.3)
37	مشروع الارسال سنتر	الشكل (5.3)
40	مشروع تأهيل مركز المدينة	الشكل (6.7.3)
41	مشروع الموروث الثقافي	الشكل (8.3)
42	مشروع تأهيل مبنى البلدية، وتطوير مركز خدمات الجمهور	الشكل (9.3)
43	مشروع مجمع المنارة وسط رام الله	الشكل (10.3)
44	مشروع ترميم دار الصاع	الشكل (11.3)
45	مشروع ترميم وتأهيل بيت فرح في البلدة القديمة	الشكل (12.3)
54	الحد الأدنى لأبعاد المواقف الطولية المتوازية عن تقاطعات الطرق الرئيسية	الشكل (1.4)
54	مواقف بزوايا انحراف عن الرصيف	الشكل (2.4)
55	مسقط افقي يوضح عبور المشاة ووضوح الرؤية للخارج من الموقف سواء لسائقي السيارات او المشاة	الشكل (3.4)
57	يوضح العلامة الخاصة بمواقف ذو الاحتياجات الخاصة	الشكل (4.4)
57	امثلة لبعض المخططات الممكنة لمدخل ومخارج قطع الارضي المخصصة للمواقف	الشكل (5.4)

59	يوضح قطاع راسي لمنحدر مستقيم ومرحلة الانتقالية والوسيط	الشكل (6.4)
82	قطاع عرضي في المبنى	الشكل (4.5)
82	قطاع في الموقف الخارجي	الشكل (5.5)
83	الواجهات الرئيسية والخلفية.	الشكل (6.5)
83	الواجهات الجانبية	الشكل (7.5)
85	مبنى تجاري في منطقة راس بيروت — الحمراء	الشكل (8.5)
88	مسقط أفقي الدور العاشر	الشكل (9.5)
88	مسقط أفقي الدور الثاني	الشكل (10.5)
88	مسقط أفقي البدروم	الشكل (11.5)
88	مسقط أفقي الدور الارضي	الشكل (12.5)
89	مسقط أفقي الدور الارضي	الشكل (13.5)
90	مسقط أفقي الدور الارضي	الشكل (14.5)
فهرس الخرائط		
80	توضح موقع المشروع بالنسبة للمدينة	خارطة (5.1)
80	توضح الوصول للمشروع	خارطة (5.2)
81	الموقع العام قديما في يمين الصفحة وحديثا في يسارها.	خارطة (5.3)
96	موقع فلسطين من العالم والعالم العربي، المصدر: الباحثة بتصرف عن مركز الإحصاء الفلسطيني.	خارطة (1.6)
99	توضح موقع مدينة البيرة من الضفة الغربية، الباحثة بتصرف عن مركز الإحصاء	خارطة (2.6)
99	توضح فلسطين وحدود الضفة الغربية، الباحثة بتصرف عن مركز الإحصاء	خارطة (3.6)
99	توضح معالم مدينة البيرة ، الباحثة بتصرف عن مركز الإحصاء الفلسطيني.	خارطة (4.6)
101	الوصولية	خارطة (5.6)

102	تحليل استعمال المباني .	خارطة (6.6)
103	التحليل البيئي .	خارطة (7.6)
104	التحليل البيئي .	خارطة (8.6)

المخلص

تناول هذا البحث دراسة للمركز التجارية في مدينة البيرة، وركز على أهمية إقامة مثل هذا النوع من المشاريع لما لها من أثر كبير في إحياء المنطقة المقام بها من جميع النواحي سواء الاقتصادية او حتى الاجتماعية. وكان ذلك من خلال ما تم عرضه عبر الفصول التي احتواها فبدأ بتوضيح تاريخ المراكز التجارية عبر العصور حتى هذا اليوم.

وليوثق مبادئه وتوصياته استند هذا البحث على معايير شملت نواحي تصميمية وحتى تخطيطية للمراكز التجارية في المدينة البيرة وقارنها مع مراكز مصممة على ارض الواقع سواء محلية او عالمية ليتشبع بالإيجابيات ويتجنب السلبيات ما أمكن، انتقل فيما بعد ليعرفنا بموقع المشروع من خلال دارسته التحليلية للموقع وما حول الموقع ليخرج ببوادر تصميمية لمركز تجاري على ارض مدينة البيرة.

أيار

2017-2018

ABSTRACT:

This research reflected the importance of this kind of project as it worked on reviving the region primarily from all aspects, whether economic, or social by what has been displayed across the sections ,firstly, it briefly explained the history of the commercial centers through the ages to improve the close relationship between the trade and entertainment ,secondly, it displayed the standards of designing this centers and comparing this standards with the cases to avoid the negatives and emphasis on the positives , finally, it turned to the site analysis to clarification the site and what around whether the buildings or the streets to create preliminary ideas to design A REAREATION CENTER in Al-Bireh.

الفصل الأول

مقدمة البحث

1.1 المقدمة

2.1 نبذة تاريخية عن المدينة

3.1 أهمية البحث

4.1 أهداف البحث

5.1 منهجية البحث

6.1 هيكلية البحث

7.1 الجدول الزمني لكافة أعمال ونشاطات البحث في المشروع

1.1 المقدمة

بحث تكميلي لنيل درجة البكالوريوس في العمارة وهو يتحدث عن تصميم مبنى يحتوي على نشاطات تجارية وحديقة عامة بحيث يوفر كل احتياجات المستهلك مما يجعل منه مجعماً يقصده الزائر اما للتسوق او الترفيه او الاثنين معا بحيث يخدم سكان المدينة والقرى المجاورة بحيث يمثل نقطة جذب للمواطنين والمغتربين.

كانت ولا زالت التجارة واحدة من أبرز الأنشطة الإنسانية الاقتصادية قديماً وحديثاً، فهي العملية التي يتم من خلالها تلبية احتياجات الأفراد المادية من بضائع ومقتنيات، ومن عصر إلى آخر تطوّرت العملية التجارية من حيث الشكل بل وحتّى المضمون.

حيث أصبحت التجارة العصب الأساسي لاقتصاد الدول والمجتمعات، فهي قطاع اقتصادي مرتبط بالزراعة والصناعة والعلاقات التبادلية بين البلدان، وهي إحدى الوسائل التي يمكن استغلالها لتعزيز وتنشيط العلاقات الاجتماعية بين أفراد المجتمع من خلال خلق مساحات ترفيهية ومناطق خضراء تعمل كمتنفس للعائلات والأفراد، خاصة سكان المدن الذين يتعرضون لضغوطات كثيرة لتلبية احتياجاتهم المادية في ظل التطور الاقتصادي الذي فرض نمط من الحياة يتسم في كثير من الأحيان بالتردد، والتسارع، وقلة العلاقات الاجتماعية والنشاطات الترفيهية.

2.1 نبذة تاريخية عن المدينة

تعتبر مدينة البيرة من مدن فلسطين العريقة، وهي متصلة البناء مع مدينة رام الله. وقد أصبحتا وكأنهما مدينة واحدة. تعود في تاريخها إلى الكنعانيين وتقوم على مكان مدينة (بيثروت) بمعنى الآبار الكنعانية. وفي العهد الروماني حملت اسم (بيريا) من أعمال القدس. كما كانت محلاً لنزول الجيوش الإسلامية لمحاربة الصليبيين. تقع على طريق رئيسي. وترتفع 884 متراً عن سطح البحر. تبلغ مساحة أراضيها (22045) دونماً.

كانت مدينة البيرة مركزاً للجيوش فعند الفتح الإسلامي في القرن السابع الميلادي دخلت البيرة في حوزة المسلمين، وفي سنة 1099م وقعت في أيدي الغزاة الفرنجة قبل احتلالهم لمدينة القدس، وأقاموا فيها فترة من الزمن وكانت مركزاً ممتازاً. في عام 1187م عبر جنود المسلمين بقيادة صلاح الدين البيرة ومن ثم استطاع صلاح الدين انتزاع القدس من أيدي الصليبيين. ثم أصبح للبيرة أهمية كبرى عند العثمانيين حيث كان لها فرقة حاربت ضمن الجيوش العثمانية.

وعموماً فإن لمدينة البيرة بأبنيتها الحديثة والمناخ الملائم والهواء النقي وتوفر معظم الخدمات الصحية والمؤهلات البيئية وموقعها على قمم الجبال عند التقاء الطرق الرئيسية أهمية كبيرة في قدوم الناس إليها واستقرارهم فيها، من كافة المناطق المحيطة.

أما بالنسبة للزراعة فقد اضمحلت بسبب هجرة السكان للأراضي الزراعية وتحويلها بنايات لتأخذ مكان البيوت القديمة وأصبحت المدينة تعج بمئات المحال التجارية الممتدة . وتوجد في البيرة العديد من المواقع الأثرية العربية البيوسية، ومن أهم هذه الآثار الكهوف والمقامات مثل الجامع الكبير ومقام الشيخ شيبان ومقام الشيخ يوسف ومن أبرز الآثار الموجودة في البيرة تل النسيبة.

3.1 أهمية البحث

عملت بلدية البيرة على تخصيص قطعة ارض مساحتها "4" دونم في وسط المدينة لإقامة مشروع يهدف الى تعزيز التعاون التجاري بين القطاع العام والخاص للنهوض بالاقتصاد الفلسطيني والى تقوية وتعزيز العلاقات الاجتماعية بين افراد المجتمع، وازافة مبنى على نمط الهوية المعمارية للبلاد يمثل عامل جذب وازافة شعور واحساس بالانتماء للمكان عن طريق تصميمه الخارجي او الداخلي كذلك الهدف منه تصميم مبنى متكامل يجمع بين الوظيفتين التجارية والاجتماعية ويوفر البيئة الملائمة لأدائها.

4.1 اهداف البحث

لما كانت الحاجة الى اقامة مشروع تجاري اجتماعي يعمل على تعزيز التعاون التجاري بين القطاع العام والخاص، ويعمل على تعزيز العلاقات الاجتماعية بين افراد المجتمع نبعث من هنا فكرة تصميم مركز تجاري وحديقة عامة والتي بدورها تكمن في تحقيق هدف رئيسي الا وهو توفير وتبسيط سبل العيش مع التقدم العلمي والتكنولوجي وسهولة التواصل حيث تتلخص اهداف البحث في النقاط التالية: -

* الهدف الاقتصادي ويشمل:

- تعزيز التعاون التجاري بين القطاع العام والخاص.

- تقوية وتعزيز العلاقات الاجتماعية.

- توفير متطلبات المجتمع الاقتصادي المحلي.

* الهدف الاجتماعي: -

- ايجاد مساحات تكون بمثابة متنفس لأهل المدينة .

- التقاء اصحاب الشركات والجمهور المهتم بمثل هذه المشاريع والتعارف بينهم.

- ايجاد مساحات تعمل على توفير الراحة للمواطنين.

5.1 منهجية البحث

اعتمدت الدراسة المنهج الوصفي الاستقرائي، حيث تم جمع المعلومات والبيانات من مراجع مختلفة، بالإضافة إلى تحليل الحالات الدراسية المشابهة، والزيارات الميدانية للجهات والمؤسسات ذات العلاقة بالمشروع، والمقابلات الشخصية لذوي الخبرة والعلاقة

6.1 هيكلية البحث

الفصل الأول

يحتوي الفصل الأول على مقدمة بسيطة تتناول نبذة تاريخية عن المدينة واهمية المشروع وأهدافه والمنهجية المتبعة في إعدادة.

الفصل الثاني

تاريخ تطور الفراغات التجارية واندماجها عبر العصور.

الفصل الثالث

تطور مدينتي رام الله والبييرة.

الفصل الرابع

يحتوي هذا الفصل على الأسس والمعايير التخطيطية والتصميمية اللازمة لتصميم المشروع.

الفصل الخامس

يحتوي هذا الفصل على الحالات الدراسية.

الفصل السادس

يحتوي هذا الفصل على تحليل قطعة الأرض المقترحة للمشروع وتحليلها على المستوى البيئي، والجغرافي، والمناخي، والطبوغرافي، بالإضافة لعرض صور للأرض توضح الإطلاقات المختلفة فيها، وتوضيح علاقة الأرض بما حولها، والطرق المؤدية للموقع.

الفصل السابع

يحتوي هذا الفصل على برنامج المشروع والفراغات المقترحة ومساحاتها، والعلاقات الوظيفية بين أجزاء المشروع المختلفة.

الأسبوع الدراسي															
العمل	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
اختيار المشروع	■	■	■												
مراجعة المشرف			■	■											
تحديد موقع الأرض				■	■	■	■								
زيارة الموقع						■	■	■	■						
جميع المعلومات و تحليلها					■	■	■	■	■	■	■	■			
دراسة حالات دراسية					■	■	■	■	■	■	■	■	■		
كتابة المقدمة			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
تسليم المقدمة		■	■												

جدول (1-1): الجدول الزمني للعمل على البحث

المصدر: (الباحث)

الفصل الثاني

تاريخ تطور الفراغات التجارية

1.2 تمهيد

2.2 مراحل تطور الفراغات التجارية

1.2.2 الحضارة اليونانية

2.2.2 الحضارة الرومانية

3.2.2 تطور اسواق العصور الوسطى للقرن التاسع عشر

4.2.2 الاسواق التجارية قبل الاسلام

5.2.2 الاسواق التجارية في الاسلام

6.2.2 الاسواق في القرن التاسع عشر بعد الثورة الصناعية

7.2.2 بداية ظهور المجمعات التجارية

8.2.2 مراكز التسوق المعاصرة

9.2.2 مراكز التسوق المفتوحة

10.2.2 مراكز التسوق المغلقة

11.2.2 مراكز التسوق الهجينة

1.2 تمهيد:

عرف الانسان التجارة والتعاملات التجارية منذ القدم، تلك التعاملات التي ارتبطت ارتباطا وثيقا بالمجتمع وتأثرت بالتطور الذي حدث لها في هذا المجتمع وثقافته عبر العصور والحضارات المختلفة مما ادى الى تعدد اشكالها وصورها حتى وصلت الى ما هو عليه الان. (بن بيلا زكريا، حياة سيد العرب).

وقد نشأت اماكن التسوق حيث شكلت حيزا في الفراغات العامة المفتوحة الى جانب الوظائف الاخرى الاجتماعية والسياسية والدينية كالأغوار اليونانية والפורم الروماني، ومن ثم تطورت اماكن التسوق وتحولت من فراغات عامة مفتوحة الى فراغات معمارية ضمن المباني التي تشغلها وظائف اخرى مشكلة بذلك التغيرات الاجتماعية بالإضافة الى الابتكارات المعمارية والتقنية.

اما في الحداثة تغيرت خصائص المدن مما ادى لتشكيل فراغات عامة جديدة ضمن انواع من المباني الحديثة اهمها التسوق التي اصبحت جزءا من الحياة اليومية في المدن ملبية بذلك الاحتياجات الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية، والترفيهية للأفراد.

(مروان مقدسي ميريام. تأثير التصميم المعماري للمراكز التجارية الحديثة على الواقع الاجتماعي في سوريا، جامعة تشرين في سوريا، 2015).

2.2. مراحل تطور الفراغات التجارية:

اتخذت الاسواق قبل الميلاد الشكلين المعروفين الان، اولهما الساحة المكشوفة والآخر هو الطريق المسقوف التي تصطف الحوانيت على جانبيه، وكانت الفراغات التجارية هي اماكن متعددة الوظائف كما الأغوار اليونانية والפורم الروماني فكانت مكانا للتبادل التجاري حيث السوق والباعة الجوالون ومكانا تعقد فيه الاجتماعات والاحتفالات بالإضافة الى كونها مقرا للتبادل السياسي حيث تسير امور ادارة المدينة.

1.2.2 الحضارة اليونانية:

كانت الدولة اليونانية تتمتع بالقوة والغنى على ساحل البحر المتوسط وازدادت قوة في القرن الثامن قبل الميلاد ومع ازدهار الفلسفة والفن وتحقيق الديمقراطية في القرن الخامس تطور النظام الهندسي لتشكيل وتنظيم المدينة، حيث لوحظ في العمارة اليونانية الاشكال الواضحة الصريحة والمنظمة وبهذا انعكس نمط الحياة الاجتماعية على تخطيط المدينة.(Lawrence 1996) .

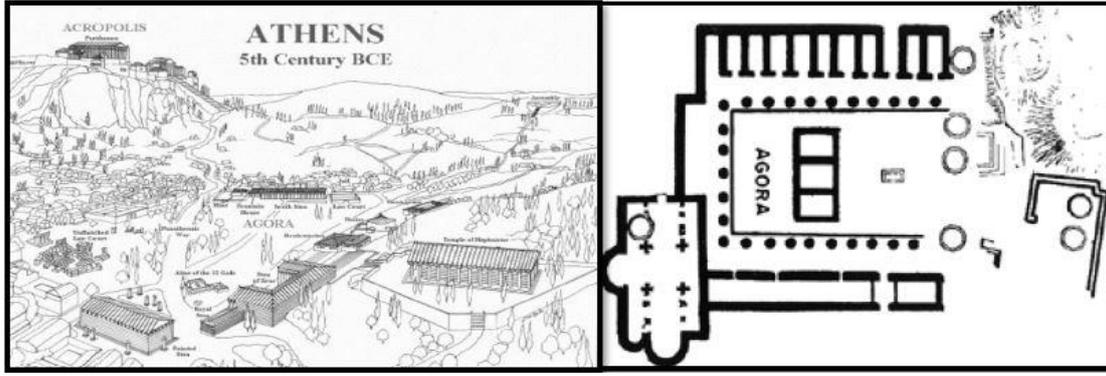
الأغوار اليونانية:

تعتبر الأغوار من اهم عناصر المدن اليونانية بالإضافة الى كونها اهم فراغ للتسوق فهي بذلك فراغ عام يضم الفعاليات التجارية، الدينية، السياسية، وحافظت على تلك المكانة فترة طويلة من الزمن. وقد كانت الأغوار فراغا مفتوحا يشكل المركز السياسي الاداري والاقتصادي والاجتماعي في اليونان القديمة.(Morris 1994).

وتقع الأغوار في التقاطع الرئيسي لشوارع المدينة وهي محاطة بمباني عامة وهي مكان مفتوح للتجمع في اليونان القديمة.

ان موقع الأغوار في مركز المدينة يعبر عن اهميتها في حياة الناس كمساحة مفتوحة للنقاش والاجتماع، ومن اهم وظائف الاغورا الاتصالات اليومية والتجمع الرسمي وغير الرسمي.(Lawrence 1996) .

وكان تصميم الأغوار الهندسي على شكل فراغ مفتوح مربع او مستطيل الشكل محاط بممرات خطية مغطاة بأروقة تحمي المباني حول الساحة كما تحيط الشوارع بالأغوار و لا تخترقها ففراغها مخصص للمشاة (تجميعهم و توزيع حركتهم).(Morris 1994) .



الشكل (1-2): اغورا Antiphelus . الشكل (2-2): اغورا اليونانية في القرن الخامس قبل الميلاد.

المصدر (<http://img.tfd.com/architecture>) المصدر (<http://socrates.clarke.edu/athens.gif>)

عناصرها التصميمية: أحد أهم أجزاء الاغورا هو The Stoa (رواق اغريقي معمد) وتتألف ستوا من ممرات واروقة مغطاة تستعمل من قبل العامة. [فقد ظهرت الاروقة العريضة في الطرق الرئيسية للمدن الكبيرة خلال الحقبة الرومانية واليونانية .] (Norwich 1984).

وقد صممت ال Stoa خصيصا لينشر التجار سلعهم تحتها وذلك في اليونان القديم



الشكل (4-2) : رواق بولونيا
المصدر : (<http://www.travelsignposts.com>)



الشكل (3-2) : رواق معمد في اثينا
المصدر: (<http://vistaevents.com/en>)

وكان للاغورا اليونانية أثر اجتماعي هام فهي فراغ عام مفتوح للنقاش والاجتماع، ضمنه يقوم الناس بالنشاطات المختلفة المرتبطة بالفعاليات الادارية والسياسية والدينية وايضا تساعد على خلق علاقات اجتماعية وتطويرها ايضا.

2.2.2 الحضارة الرومانية:

منذ ولادة الامبراطورية الرومانية في اب سنة 31 قبل الميلاد وتقريبا لبعده خمسمائة سنة تليها حكمت روما المجتمع المدني من اسكتلندا للصحراء الكبرى ومن جبل طارق حتى الفرات و بدأت في روما افق جديدة لفن العمارة. (Smith 1990).

واحتوت المدن الرئيسية في الحقبة الرومانية على فراغات مفتوحة كمركز للحياة المدنية وكانت محاطة بالمعابد، الهياكل، الحمامات والمباني الحكومية أطلق على تلك الفراغات الفورم الروماني الذي يشبه لحد كبير الاغورا اليونانية.

ونتيجة لذلك في القرن الاول من الميلاد اصبحت المدن الجديدة والبلديات نسخة مصغرة عن روما وتناقص دور الابتكار المعماري. (Norwich 1984) .

الفوروم الروماني:

في المدن الرومانية اقيمت الاسواق حول الميدان الرئيسي الذي يلتف حول المعابد حيث جعل لكل صنف من الاصناف موضع خاص وبنيت السقوف فوق تلك المواضع لحماية المارة من الشمس والمطر.

هو مكان للتسوق او مكان عام في مدينة روما القديمة ومركز للأحكام القضائية والتبادلات التجارية ومكان لتجمع الناس.

تصميم الفورم الروماني: هو ساحة مستطيلة محاطة بالمحلات التجارية، كما في المخطط () وقد تكرر هذا التخطيط في جميع انحاء الامبراطورية.

بنى ابولودور الدمشقي السوق بين عامي 110-100 بعد الميلاد في عهد الامبراطور طروادة وخلال العصور الوسطى اضيفت له طوابق اضافية حيث يبدو ان مجمع طروادة كان من اوائل المجمعات التي احتوت فراغ محدد للمحلات التجارية واحتوى ترتيب مذهب لعدة وظائف فيه حيث كان اول مثال لمحلات تجارية مغطاة ومحددة وعلى عدة طوابق. (Coleman 2006).

تطورت الاثر والعلاقات الاجتماعية عن الاشكال السابقة للسواق لانحصارها في فراغ محدد (فهو مجمع متطور يحتوي على فراغات مهمة للعمليات التجارية والعلاقات الاجتماعية ويجذب فئات عديدة).



الشكل (2-7): سوق ماركوس تراياني.

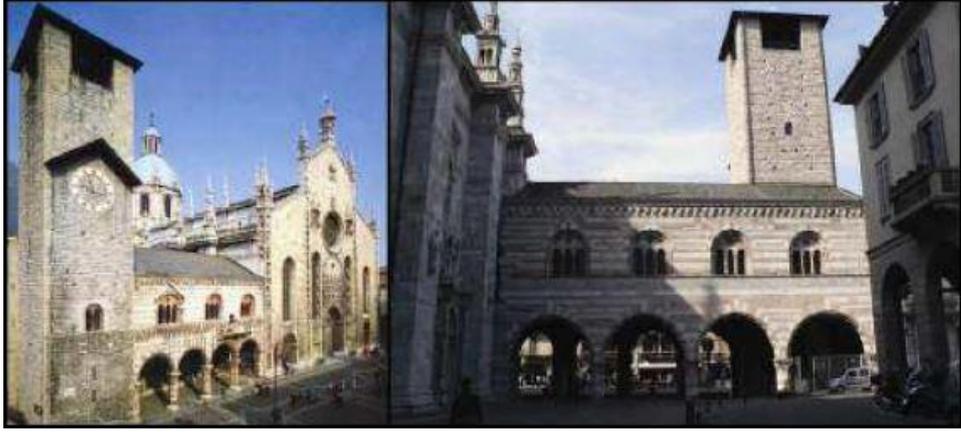
المصدر: (<http://www.romeguide.it/MONUM/ARCHEOL/mercaticiditraiano>)

3.2.2 تطور اسواق العصور الوسطى للقرن التاسع عشر :

بعد سقوط الامبراطورية الرومانية الغربية في القرن الخامس عشر ، دخلت اوربا في 500 سنة من عصور الظلام بما فيها التسوق ولم تتم اعادة البيئة الكبيرة للفرم الروماني حتى قرون كثيرة في وقت لاحق ومع ذلك لم يتوقف التداول واصبح على اساس تبادل السلع بدل المال.

وبعد العصور المظلمة في العصور الوسطى شهدت أوروبا بداية التحضر من شمال أوروبا الغربية. ونتيجة لذلك بدأت المدن باستعادة عافيتها جنبا الى جنب مع القلاع والاديرة وتوسيع وتطوير مراكز التجارة. (Coleman 2006).

قاعة السوق في العصور الوسطى ودار البلدية:



الشكل (2-8) مبنى بورتيلو حيث يضم سوقا ومركزا للبلدية في بريطانيا.

المصدر: (<http://www.italiantourism.com>)

كان السوق ودار البلدية هما مركز الاعمال والنشاطات التجارية للمدينة نتيجة موقعها في قلب المدينة على طول ساحة السوق.

بداية جمعت الوظيفتان (السوق ودار البلدية) في نفس المبنى، في الطابق الاول كانت الادارة اما الطابق الارضي فكان مرفوعا على اعمدة واستخدم كامتداد للسوق.

حيث عرضت البضائع على اكشاك متحركة وبعد فترة بنيت محلات تجارية صغيرة في الطابق الارضي وبذلك بدأت فراغات المحلات التجارية المحددة في شمال أوروبا وقد شكل هذا التصميم بداية لخط المحلات التجارية في أوروبا. (Coleman2006).

ويعد مبنى سوق بريسلو مثالا جيدا لسوق ودار بلدية بمحلات تجارية محددة الفراغات، حيث كان مؤلفا من أربع طرق خطية متوازية مع المحلات التجارية على جانبي المقدمة توجد الاكشاك لأنواع مختلفة من التجارة.

(Geist 1989).



الشكل (2-10): سوق بريسلو حديثا

الشكل (2-9): سوق بريسلو قديما

المصدر : (<http://www.ebay.com/itm/poland-germany-OSTROWO>)

المصدر : (http://en.wikipedia.org/wiki/Market_Square)

وبحلول القرن السادس عشر لم تعد الاسواق الاوروبية تضم دور البلدية. بدلا من ذلك بدأت تبنى الاسواق على استقامة واحدة ومغطاة مشكلة بذلك عدة محلات تجارية. (Coleman 2006) .

وكان لقاءات السوق في القرون الوسطى الاثر الاجتماعية حيث نجد انه حقق اثرا اجتماعيا بجمعه بين الوظائف الاهم حينها كما ان توزع المحلات فيه بشكل خطي يشجع على المشي والتسوق وقد شكل تصميمه بداية للمحلات الخطية في اوروبا وفراغات جديدة للتواصل الاجتماعي.

البازارات الشرقية (Bazaars) :

ظهرت البازارات بداية في الشرق الاوسط، حوالي القرن الرابع عشر على طول الطرق التجارية الهامة كسبب للتدفق المستمر للأجانب والسلع الغريبة حيث تم تحديد اماكن خاصة في المدن كأماكن للتجارة وبذلك تأسست اوائل البازارات التي اضافة لكونها اماكن للتجارة فأنها ايضا مراكز اجتماعية ودينية ومالية للمدن.

وتشمل البازارات الشرقية السوق (شارع من المحلات التجارية) حيث يتم تبادل السلع والخدمات او بيعها.

هو ومن الانماط المحافظ عليها اليوم، البازار التقليدي، وهو تراث على قيد الحياة وهو مجموعة من المحلات التجارية في الشوارع المقنطرة المغلقة بالأبواب في كل نهاية، وعادة تتصل الخانات بمنتصف البازار في المدن

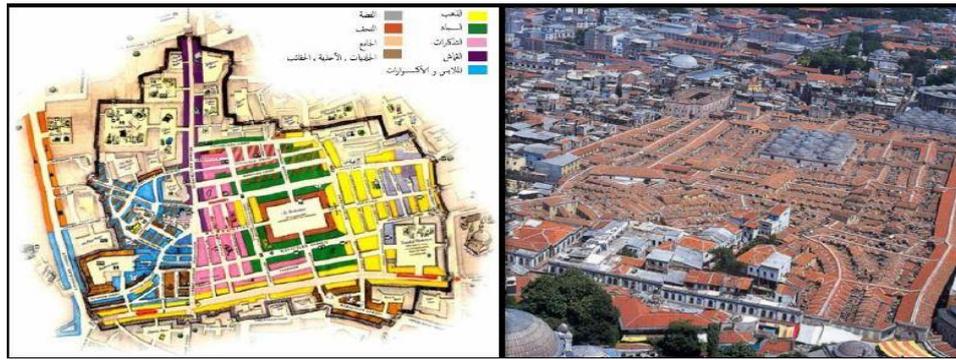
الصغيرة، ويتكون البازار من شارع مغطى واحد، اما في المدن الكبيرة يمكن ان يصل لمسافة كيلومترات من الممرات. (Coleman 2006) .

وقسمت البازارات الشرقية الى عدة اقسام. كل قسم تخصص في تجارة محددة او مهنة معينة كبائعي السجاد، صائغي الذهب وبائعي الهدايا التذكارية... الخ.

وهناك تفصيله مهمة اخرى في تطور البازارات الشرقية هي الاختلاف بينها وبين الاسواق ودور البلديو الاوروبية حيث ان البازارات كانت بشكل عام محلاتها التجارية ذات اطلالة للداخل على الشوارع المغطاة او الفراغ الداخلي بينما احتوت قاعات السوق والبلدات الاوروبية عموما محلات مواجهة للخارج الى الساحات والشوارع. (Coleman 2006).

وللبازارات الشرقية أثر اجتماعي حيث انه لم يكن فقط مكان للتجارة لكنه كان ايضا مركز اجتماعي وديني ومالي للمدن وكان له تأثير كبير على التنمية الاجتماعية والاقتصادية والمركزية في المدن وما زال يحتفظ بأهميته الاجتماعية حتى وقتنا الحاضر.

احد اهم الامثلة على البازارات الشرقية هو بازار كابليسايتشي في اسطنبول (البازار الكبير) المخطط (2-11) حيث يتكون من 64 شارع، 16 نزل و 22 بوابة .



الشكل (2-12): مخطط كاباليسايتشي في اسطنبول
المصدر: (<http://www.kapalicarsi.org>)

الشكل (2-11): بازار كاباليسايتشي اسطنبول
المصدر: (www.istanbulside.net)

4.2.2 الاسواق التجارية قبل الاسلام:

ازدهرت الاسواق، او التجارة المحلية، في الجزيرة العربية قبل الإسلام، بفضل الاحلاف والاشهر الحرم، وكانت هذه الاسواق كثيرة ومتنوعة، منها الدائم ومنها الموسمي، وانتشرت هذه الاسواق في مناطق عديدة داخل الجزيرة العربية، وصار لكل مدينة وقرية تقريباً اسواقها.



الشكل (2-13): الاسواق التجارية قديما

المصدر : (<http://almaten.info/forums/viewtopic.php?t=4565>)

وتحولت المدن الواقعة على طرق التجارة البرية والبحرية محطات للقوافل والمسافرين، وكانت معظم هذه الاسواق تقام في اوقات وصول القوافل، فيقصدونها الناس من مستهلكين وتجار، يتبادلون عروض التجارة والصناعة والزراعة.

وكان اختلاف انواع المحاصيل والغلات والمصنوعات الحرفية قد أسهم في نشأت هذه الاسواق وتوسعها.

كانت بعض هذه الاسواق دائمة تستمر طيلة السنة وبعضها الآخر موسمي، ومنها ما هو متخصص بسلعة او يشمل أكثر من سلعة واحدة، وكان التجار يمكنون في الاسواق يبيعون ويشتررون حتى ينتهوا من تجارتهم.

<http://al->

[hakawati.la.utexas.edu/2012/05/01/%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D9%88](http://al-hakawati.la.utexas.edu/2012/05/01/%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D9%88)

[\(/%D8%A7%D9%82](http://al-hakawati.la.utexas.edu/2012/05/01/%D8%A7%D9%82)

وتتعدد الاسواق العربية الى نوعان:

الاسواق الدائمة:

كانت الأسواق الدائمة تقام عادة في وسط المدينة او القرية او أمام معبد او عند ملتقى الطرق في مكان محايد يمكن رؤيته من مسافة بعيدة او في ميدان واسع يتصل بطريق يبدأ عند بوابة المدينة. وكانت الحوانيت تقام على جانبي الطريق وتخضع لأشراف السلطة التي كانت تعين موظفاً يراقب عمليات البيع والشراء ويشرف على تطبيق الانظمة ويمنع الغش ويحصل الضرائب من الباعة. وكانت هذه الاسواق الدائمة تستمر طوال العام. وكانت غالبية المدن تعد أسواقاً دائمة. وقد يقتصر تبادل السلع فيها بين المقيمين او بينهم وبين الذين يقدون اليها من البلدان والمناطق المجاورة. وقد يوجد في المدينة الواحدة أكثر من سوق. فالبتراء مثلاً كانت تضم ثلاث اسواق تباع فيها سلع متنوعة، بينما تخصصت اسواق اخرى ببيع سلعة معينة، فقد كان للعطارين سوقهم ولباعة الفخار سوقهم ولباعة الماشية سوقهم. ومثال على هذه الاسواق:

صنعا القديمة سوق كبير:

يمكن وصف صنعا القديمة بسوق كبير يحيط به سور قديم وتتشعب فيه الازقة الضيقة وتنتشر فيه الحوانيت على جانبي الطرقات الداخلية الضيقة. طول صنعا القديمة لا يتجاوز الألفي متر بين بابي اليمن جنوباً وشعوب شمالاً. بلغت أسواقها قديماً حوالي 50 سوقاً ثم تناقصت مع الزمن لتصل حالياً الى 35 سوقاً فقط. وكانت أسواق صنعا القديمة تمثل على مستوى منطقة شبه الجزيرة مركزاً مهماً للإنتاج الحرفي ولتجارة المنتجات الريفية.

وقد شاركت صنعا قديماً في تجارة القوافل التي كانت تربط موانئ البحر الاحمر والمحيط الهندي بشبه الجزيرة العربية. وكانت أسواق صنعا تصدر في ذلك الزمن الجلود والاحذية والسجاد والألبسة المختلفة والآنية المصنوعة من الخشب الأسمر. وكان في حاناتها (سمسرتها) حرفيون يعملون بتشذيب العقيق اليماني والاحجار الكريمة، وكانت تأتيها القوافل من بلادي الشام وفارس محملة بالذهب والحريير والتوابل والطور والاقمشة.

كانت المناطق المتصلة بصنعاء كحضرموت وزبيد ويريم ووصاب تأتي بمنتجاتها الحرفية وثيابها المنسوجة لبيعها في أسواقها، وبشكل خاص في سوق البز. أما السلال والفخاريات المنتجة في القرى المجاورة فكانت تباع في السوق الذي تباع فيه المنتجات الزراعية ومن بينها البن والزبيب. (<http://al-hakawati.la.utexas.edu/2012/05/01/%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D9%88>) (<http://al-hakawati.la.utexas.edu/2012/05/01/%D8%A7%D9%88>)

الاسواق الموسمية:

كانت الأسواق الموسمية معارض تجارية وكانت تقام في أماكن متعددة من شبه الجزيرة العربية وبحماية قبائل مختلفة وضمن أوقات متفاوتة. فمن أسواق تتعقد في الأشهر الحرم (هي أربعة: رجب، ذو القعدة، ذو الحجة، والمحرم). وكانت المناطق المحيطة بالكعبة حرم دائم، ومنها سوق حجر اليمامة الذي يستمر حتى نهاية المحرم وسوق نطاة الذي كان يستمر لعشرة ايام، وسوق حباشة وسوق صحار وسوق دبي وسوق حضرموت وسوق عكاظ الذي كان يستمر عشرين يوماً خلال شهر ذي القعدة، وسوق مجنة وسوق ذي المجاز. وكانت هنالك اسواق موسمية تقام في أشهر أخرى منها:

سوق دومة الجندل:

تتعقد السوق في اول ربيع الاول وتنتهي في منتصفه، وتقع دومة الجندل في منطقة الجوف شمالي الحجاز على حدود الشام في نقطة متوسطة بين المدينة والخليج العربي والشام.

وهي حصن منيع تحيط به قرى لبني كنانة من قبيلة كلب . كان يرتاد السوق القادمون من العراق والشام وشبه الجزيرة العربية، كانت تحميها قبيلتنا كلب وجديلة طيء . وكانت هذه السوق كثيرة الرواد لأن فوائدها وافرة ، رغم مخاطر طريقها ووعورة مسالكها وطول السفر إليها . وكان البيع فيها يتم بالرمي بالحصاة او بالحجارة.

سوق هجر:

ينعقد في مطلع ربيع الثاني، يشتمل اسم هجر على أرض البحرين عامة، وتعد هجر كما اليمن وعمان من أخصب مناطق شبه الجزيرة العربية وأكثرها رخاء، لأهلها اسباب للعيش غير التجارة، كالغوص على اللؤلؤ.

وهي على اتصال تجاري دائم ببلاد الفرس والهند، وكانت تأتيها البضائع المختلفة من هذين البلدين وبلدان أخرى مما جعلها مقصد الناس الراغبين بالحصول على ما يوجد فيها ولا يوجد في غيرها. كانت قوافل كسرى تحمل إلى سوق هجر لطائم تحمل الطيب فيباع فيها وترجع محملة بالبضائع المختلفة والطمور، وكانت العرب تقصد سوق هجر بعد انقضاء سوق دومة الجندل.

<http://al->

[hakawati.la.utexas.edu/2012/05/01/%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D9%](http://hakawati.la.utexas.edu/2012/05/01/%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D9%88%D8%A7%D9%82/)

[\(88%D8%A7%D9%82/](http://hakawati.la.utexas.edu/2012/05/01/%D8%A7%D9%82/)

5.2.2 الاسواق التجارية في الاسلام:

وقد كانت تقام بجانب الجامع الذي يشكل قلب المدينة، حيث جاءت الاسواق ملتقه حوله مستفيدا من المركزية العالية للمسجد الجامع، وسهولة الوصول من كل أطراف المدينة ويعود ذلك لنمط الشوارع الشعاعية المرتبطة بهيكل المدينة العام.



شكل (2-14): الاسواق التجارية القديمة

المصدر : (<http://forum.irhal.com/travel-7034.ht>)



شكل (2-16): ساحات التجمع داخل الاسواق

شكل (2-15): الاسواق التجارية القديمة

القديمة

المصدر: (<http://foro.belenismo.net/images/restricted-picture.gif>)

المصدر: (<http://foro.belenismo.net/images/restricted-picture.gif>)

تتصف ممرات الاسواق التي تربط بين جميع المحال بكونها مسقوفة ومعبدة بطرق انشائية مختلفة، لحماية الرواد من اشعة الشمس الحارقة خلال ساعات النهار وتهيئة جو مريح للحركة بحرية وهي ذات اتساع معين تصطف حوله الدكاكين حيث كان عددها يصل الى 60 حانوتا ومن السوق تفرعت السويقة وهي عبارة عن سوق صغير، ويحتوي السوق على بوابات دخول وخروج لتوفير الحماية والامن. (فواز كركجة، جوانب من بنية المدينة العربية الاسلامية ودواعي توثيقها مجلة كلية التربية الاساسية، 2011).

تعددت المنشآت التجارية في هذه الفترة فظهر الخان وهو منشأة مخصصة لإيواء واستراحة المسافرين ولاستقبال التجار بشكل عام، من باعة الجملة ومروجي البضائع ومراسلي المستوردين والوسطاء.

وفي هذا المكان كان يتم البيع والشراء، وكان المكان لم يعد لإيواء المسافرين بل استقبالهم ريثما يتمون تجارتهم، وكما كان لكل بضاعة دار، صار لها خان يرتبط اسمه بها، والوكالة وهي عبارة عن اماكن للتجارة يعرض فيها التجار بضائعهم وهي عبارة عن ابنية بتوسطها فناء مستطيل الشكل وبأسفلها توجد الحوانيت التي تظهر في الفناء ولها فتحات كبيرة ذات عقود يعلوها طابق او أكثر به غرف للسكن والدهاليز لعرض البضائع.



شكل (2-17): خان الباشا الناصرة

المصدر: (<http://forum.irhal.com/travel-7034.ht>)

كذلك الفندق، والقيسارية التي شكلت بمجملها اسواق تضم عدا من الحوانيت للتجارة بنوع معين من البضائع وكانت عبارة عن نوع معين بذاته تصطف الدكاكين بداخلها وكانت لها ابواب خارجية تغلق ليلا ويعلوها دائما ريع يسكنه التجار الوافدين، لتوفير مكان لعرض البضائع واقامة التجار القادمين من خارج المدن، مشتركة في العناصر المعمارية المكونة لها من الحوانيت اللازمة لعرض البضائع والفناء الاوسط الذي يتم إنزال البضائع منه والحواصل التي تخزن البضائع والمياه اللازمة للمنشآت واروقة لازمة لإقامة التجار. (حمزة ارشيد، مشروع تخرج مجمع تجاري في مدينة الخليل، جامعة بوليتكنك فلسطين، 2008).

الوكالة اصلها كلمة فارسية بمعنى منزل وتعني اماكن التجارة يعرض فيها التجار بضائعهم وهي عبارة عن ابنية بتوسطها فناء مستطيل الشكل وبأسفلها توجد الحوانيت التي تظهر في الفناء ولها فتحات كبيرة ذات عقود يعلوها طابق او اكثر به غرف للسكن والدهاليز لعرض البضائع . (<http://al->)

hakawati.la.utexas.edu/2012/05/01/%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D9%8

(8%D8%A7%D9%82/)



شكل (2-18): الوكالة

المصدر : (<http://forum.irhal.com/travel-7034.ht>)

6.2.2 الاسواق في القرن التاسع عشر بعد الثورة الصناعية:

اصبحت الشوارع في المدن الكبرى المزدهمة على نحو متزايد، لذلك طور المجتمع نوعية الاماكن العامة المتوافرة.

فوجدت طرق مشاة جديدة شكلتها الاروقة المسقوفة بالقناطر وكانت مزودة بمكان امن ومريح، بعيدا عن الطرق المزدهمة، مما شجع التنزه الاجتماعي.

ثم ظهرت الاروقة التجارية المسقوفة بالقناطر (arcade) هي علامة مميزة في تطور التسوق في تلك الفترة في اوربا كمبنى مخطط لاستيعاب مجموعة من المحلات التجارية. (Coleman 2006) .

ومن اول الاروقة التجارية المسقوفة بالقناطر هو بني عام 1986 الشكل (2-18) . (koolhaas 2001) .



شكل (2-19): Galerie de Bois

المصدر: (Coleman 2006)

نفذت فكرة الاروقة التجارية المسقوفة بالقناطر في جميع انحاء اوروبا ثم انتشرت حول العالم.

اختلفت الاروقة بشكل كبير عن بداياتها التي كانت الى حد كبير طبيعي، سواء كان الاضاءة اعلى من الفتحات فالسقف، او كان الجانب مضاء من النوافذ العلوية فوق المحلات التجارية. (Coleman 2006) . كانت التصاميم اللاحقة للأروقة المسقوفة بالقناطر ذات سقف زجاجي مقبب مستمر، الذي اثر بالمهندسين المعماريين لمراكز التسوق في قرننا الحالي حيث يمكننا رؤية ذلك في العديد من التصاميم الحديثة .



شكل (20-2): رواق اومبيرتو، ايطاليا 1891 شكل (21-2): مركز سوني، برلين، المانيا

المصدر: (<http://www.flatrock.org.nz/topics/histor>)

المصدر: (<http://static.panoramio.com/>)

ونتيجة لما سبق نجد ان الاروقة المسقوفة بالقناطر تعكس الصورة المتوقعة للحياة الاجتماعية في القرن التاسع عشر بتصميمها الزجاجي والمعدني.

7.2.2 بداية ظهور المجمعات التجارية:

وفي القرن العشرين، بدأ مخططي المدن والمطورين بتصميم مراكز التسوق المغلقة الكبيرة .

ونتيجة لذلك اصبحت اروقة التسوق من المباني التاريخية واستمرت بسبب استفادتها من مساحات صغيرة من الارض . (MacKeith 1986) .

المتاجر ذات الاقسام:

ان المتاجر ذات الاقسام هي عبارة عن نوع من انواع الابنية يضم اعمال تجارية متنوعة فيه وله ادارة واحدة لبيع. منتجات مختلفة ذات سعر ثابت مخفض او شعبي لاستقطاب أكبر شريحة من المجتمع. (Ford 2000).

وظهور مثل هذا النوع من المباني هو الدخول الذي طرأ على الاستهلاك و الانتاج حيث وضعت المتاجر ذات الاقسام مبادئ تجارة التجزئة التي تدعو لجذب شريحة اوسع من المجتمع مما يعكس الانتاج الضخم والية الاستهلاك وشكل هذا النوع من المباني تغييرا في نشاطات التسوق اليومية والحياة التجارية من خلال طريقة التسوق وتنظيمها المكاني وشكل علاقة بين الفرد والمنتج في مفهومه للتسوق وتفوق بفراغاته على الفراغات الخارجية للمدينة فتحوّلت الساحات والاروقة والشوارع الى داخل المباني وبذلك تحوّلت الفراغات العمرانية خارج المباني لمساحات واسعة غير مستعملة وغير حيوية.

و تطورت تلك المتاجر من مخازن الحداثة (Magasins de nouveutes) في باريس

واولها كان متجر (بيغماليون Pygmalion) ومخازن بازار لندن، التي تعود لاواخر القرن الثامن عشر وتعتبر على انها انشأت احد الاساسية لتجارة المتاجر والتي هي اسعار السلع الثابتة. (Coleman 2006).



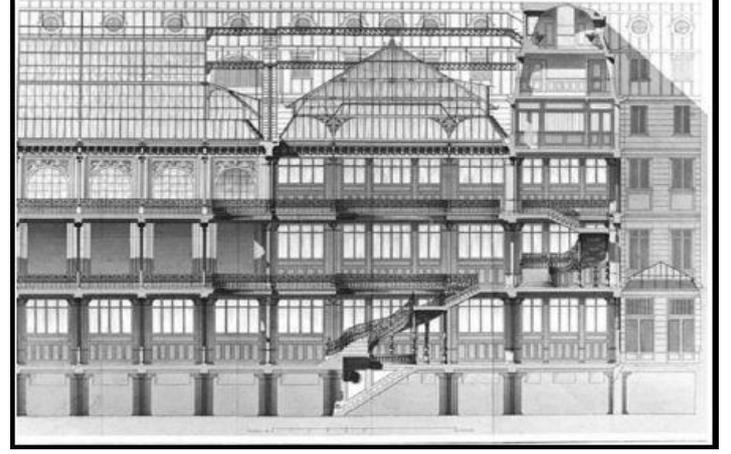
الشكل (2-22) : اول نماذج مخازن الحداثة (pygmalilion).

المصدر: (Coleman 2006)

اول متاجر ذات الاقسام في لندن كان Soho Bazaar

وهو ناتج عن تحويل مستودع لجون تروتر في 1816.

أقرب مثال لمخزون المتاجر في عصر الحدائة هو بون مارشي (Bon marche) و الذي يتواجد حتى اليوم.



شكل (2-23): مقطع في الفراغ الداخلي لبون مارشي باريس شكل (2-24): Bonmarche باريس المصدر: (Google images)

المصدر: (<http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons>)



اسس اول متجر للتخزين في الولايات المتحدة الامريكية في نيويورك The marble palace وسمي بمهد متاجر التخزين افتتح عام 1823. (Coleman 2006).

كان اول مبنى تجاري يستخدم الرخام في واجهاته الخارجية بين عامي 1846 و 1848 وأصبح أكبر متجر للتجزئة في العالم في ذلك الوقت.

شكل (2-25): The marble palac نيويورك

المصدر: (<http://farm4.static.flickr.com>)

وكانت المتاجر ذات الاقسام متخصصة في البيع فقط حيث لا تتضمن اي فعاليات اخرى ترفيهية او اجتماعية. تحوي على تنوع في المنتجات مما يساعد في جذب فئات متعددة مليئة احتياجاتهم ضمن مبنى واحد دون الحاجة للتجول لساعات طويلة.

8.2.2 مراكز التسوق المعاصرة:

بداية ظهرت مراكز التسوق المعاصرة في الولايات المتحدة واوروبا في القرن العشرين وقد شكلت شكلا جديدا ومهما في عالم التسوق بل واصبحت نموذجا عالميا انتقل الى جميع انحاء العالم. ولمعرفة كيفية وصول المراكز التجارية لوضعها الحالي لا بد من دراسة تطور تصميم الاسواق في القرن العشرين والتطرق لبعض الامثلة التي اضيفت على المراكز التجارية شكلها الحالي.

ففي البداية توضعت مراكز التسوق في مراكز المدن ولكن مع الوقت انتقلت الى الضواحي ايضا. حيث في بداية القرن العشرين بدأت مرحلة عصر الشارع الرئيسي (Main street Era) التي كان لها تأثير على شكل وصورة المدينة فقد كانت تتألف من شارع رئيسي يحوي المخازن الكبرى والمطاعم والبنوك والمحلات الرئيسية وبذلك كانت العصب الرئيسي الفاعل في المجتمع.

اما في الخمسينيات وبسبب الازدحام في مراكز المدن الكبيرة انتقلت سلسلة من المحلات والمتاجر الكبيرة الى الضواحي وبنيت مراكز تجارية شريطية فيها (Small Street Centers) تضم محلات ومخازن وبذلك كان التصميم السائد عبارة عن شريط من المحلات ومكان لوقوف السيارات (Gruen 1960).



شكل (2-26): يبين الازدحام في شارع تجاري رئيسي

المصدر: (Schulz,C.N. 1966)

كان لمراكز التسوق المعاصرة أثر اجتماعي فهي أكثر اشكال التسوق تطورا فهي تحوي اجواء مريحة تشجع على اللقاء والتواصل الاجتماعي والتسوق بالإضافة لتصميمها الجذابة والمؤثرة واستخدام أحدث التقنيات لتوفير الراحة والامان ويتم العمل على خلق جو خاص من التعايش يميز كل مركز بالإضافة لتصميم يجمع بين الاحتواء والانفتاح الفراغي اللازم للاندماج مع البيئة المحيطة. (Coleman 2006).

9.2.2 مراكز التسوق المفتوحة:

مبنى Northgate في سياتل عام 1950 للمصمم جون غراهام يعتبر من اوائل نماذج مراكز التسوق المفتوحة ويتألف من مجموعة من المتاجر تتوزع بشكل خطي على جانبي ممر طويل ويوجد مكان لوقوف السيارات على جوانب الكتلة.



شكل (2-27): مركز Northgate في سياتل أمريكا

المصدر: (Coleman 2006)

10.2.2 مراكز التسوق المغلقة:

يعتبر مركز Southdale للمصمم Victor Gruen في مدينة في Minneapolis والذي افتتح عام 1956، بكونه اول مركز تجاري مغلق بشكل كامل ومتحكم ببيئته بواسطة نظام تكييف متطور .

(Koolhaas 2001).

اعتبر المركز الاكبر في ذلك الوقت من طابقين من المحلات التجارية ضخمة ومحاطة بمواقف مكشوفة تزود وصول المشاة المباشرة لمنسوبي المركز . (Coleman 2006).

خلق في داخله جوا من الترفيه، الاثارة والحميمية وذلك عبر وضعه لأعمال فنية، اضاءة تزيينية، نوافير، نباتات استوائية وازهار في جميع انحاء المول.

اليوم، اغلب الهيكل الانشائي للمركز التجاري ما زال قيد الاستخدام، فضلا عن الاجزاء المضافة للمبنى.

صمم Gruen مول Southdale على غرار اروقة المدن الاوروبية، حيث يأتي الناس مع بعضهم الى المتجر، يشربون القهوة، ويتواصلون اجتماعيا.

11.2.2 مراكز التسوق الهجينة:

بشكل عام يوجد شكلين لمراكز التسوق:

الاول: هو " مركز مكشوف " الذي ببساطة يشير لمركز التسوق او المجمع الغير منغلق.

الثاني هو ال " المركز المغلق " وهو الشكل الاكثر انتشارا لمركز تجاري و هذا النموذج للمركز التجاري كان يحتوي على ممشى مغلق حيث غالبا تتجول واجهات المحلات للداخل ، بعيدا عن مناطق وقوف السيارات ، لتواجه الفراغ المنغلق الداخلي ، هناك العديد من المراكز التي تعرض سمات الشكلين السابقين ومنها يدمج بين خصائصهما وهو ما يدعي بـ"مركز التسوق الهجين " ، لذا التكوينات الثلاث المادية الاساسية لمراكز التسوق هي : المراكز المكشوفة (مراكز الهواء الطلق) ، المراكز المغلقة (المولات) و المراكز الهجينة (المراكز التي تجمع بين ميزات النوعين السابقين).

الفصل الثالث

تطور مدينتي رام الله والبيرة

1.3 المقدمة

2.3 الواقع التجاري في فلسطين

3.3 الواقع التجاري في مدينتي رام الله والبيرة

1.3.3 النشاط الاقتصادي

2.3.3 مدينة البيرة

1.2.3.3 اقتصاد مدينة البيرة

2.2.3.3 تطوير البنية التحتية والتنظيم العمراني والتخطيط الحضري للإسهام في تحقيق

التنمية الاقتصادية

3.3.3 مدينة رام الله

1.3.3.3 الاقتصاد في مدينة رام الله

2.3.3.3 تطوير البنية التحتية والتنظيم العمراني والتخطيط الحضري للإسهام في تحقيق

التنمية الاقتصادية

1.3 المقدمة

رغم كل العوائق التي حالت دون تحقيق المستوى المعيشي والاقتصادي المرجو، إلا أن فلسطين كانت وال تزال تمتاز بأنشطتها الاقتصادية وخصوصا التجارية منها، ومما ال شك فيه أيضا أن فلسطين إلى اليوم محط أنظار الزوار ومقصد كل شخص لما تحتويه من أماكن تاريخية على مستوى الضفة والقطاع.

2.3 الواقع التجاري في فلسطين

يتسم الوضع الاقتصادي في فلسطين بصغر حجمه نسبيا بالمقارنة مع اقتصاد الدول المجاورة، وقد عانى وال يزال من اختلالات ، فالتجارة في فلسطين تمر بظروف صعبة جدا وتواجه مشاكل عديدة ناتجة عن سياسة الاحتلال من خلال العراقيل التي تضعها والمعابر والهيمنة الإسرائيلية وسياسة الإغلاق و الأطواق التي تفرض على المناطق الفلسطينية، بحيث أصبحت التجارة في الضفة الغربية معتمدة اعتمادا شبه كلي على الاقتصاد الإسرائيلي وعلى الرغم من تسلم السلطة الفلسطينية لصلاحيات التجارة والاقتصاد، فإنه مدا زال يشهد حالة من الركود والمحدودية في استغلال الموارد الطبيعية، وخلق فرص العمل واجتذاب الاستثمارات المحلية والخارجية لأسباب خارجة عن إرادة الفلسطينيين مثل فرض رسوم عالية على المعاملات البنكية من قبل البنوك الفلسطينية بالإضافة الى شروط مطابقة الواردات الفلسطينية للمواصفات الإسرائيلية و منع العديد من التجار ورجال الأعمال من دخول المناطق الفلسطينية المحتلة ووضع شروط تعجيزية للحصول على التصاريح وذلك بحجج أمنية، أيضا تكاليف النقل الباهظة التي يتحملها المستورد الفلسطيني من ضمن الأسباب ، حيث أن النقل يتم عبر شاحنات إسرائيلية وذلك نتيجة لمنع الشاحنات الفلسطينية لدخول المناطق الفلسطينية المحتلة، وغيرها الكثير من الأسباب.

وبالرغم من كل هذه العراقيل إلا أن التجارة الخارجية الفلسطينية تطورت بشكل مرضي حيث زاد عدد المستوردين من الخارج، كما زاد عدد الوكلاء الفلسطينيين للشركات العربية والعالمية، وبالرغم من التحديات التي تواجه المستورد الفلسطيني بدأت تنشط التجارة عن طريق الاستيراد المباشر بواسطة مستورد فلسطيني مما حقق دخل كبير للخزينة الفلسطينية وذلك عن طريق تحصيل الجمارك على الواردات المباشرة، وبذلك تبقى مشكلة المعابر والإغلاقات أهم العوامل المعيقة في تطوير التجارة الخارجية.

3.3 الواقع التجاري في مدينتي رام الله والبييرة

محافظة رام الله والبييرة تقسيم إداري بني على أساس أن المدينتين الشقيقتين متلاصقتين لدرجة أنهما تبدوان كمدينة واحدة و التقارب بين رام الله والبييرة له قصة دارت أحداثها في القرن السادس عشر حيث جلت عشيرة الحدادين المسيحية من عام 1550 من الشوبك في منطقة الكرك غربا الى خربة تدعى رام الله في أراضي البييرة .وحسب العادات البدوية دخلوا في حماية عشائر البييرة المسلمين في ذلك الوقت . ومع الزمن تطورت رام الله الى ما عليه الان. (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2010، كتاب

محافظة رام الله والبييرة الاحصائي، رام الله-فلسطين)

1.3.3 النشاط الاقتصادي

لقد مارس سكان مدينتي رام الله والبييرة العديد من الحرف منذ القدم، منها الزراعة وتربية الماشية حيث زرعوا العنب والتين والزيتون، واشتغل السكان في التجارة حيث تنقل التجار بين المدن والقرى المجاورة، كما اشتغل السكان في الصناعة مثل صناعة الأحذية والملابس والمواد الغذائية والفخار واستمر الحال حتى أوائل القرن العشرين، حيث اتجه السكان المدين إلى الهجرة إلى أمريكا خصوصا الشباب منهم، فأخذت الأموال تتدفق على تين ليستثمرها السكان في شراء الأراضي وبنو العقارات لاستغلالها في السياحة، وازدادت حركة التعليم وما أن انتهت الحرب العالمية الثانية حتى وقعت حرب عام 1948 فكان معظم سكان المدينتين قد هاجروا الى أمريكا باستثناء 12% منهم بقوا فيهما . (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2010، كتاب محافظة رام الله و البييرة الاحصائي، رام الله-فلسطين)

2.3.3 مدينة البييرة

تُعتبر مدينة البييرة من مدن فلسطين العريقة، وهي متصلة البناء مع مدينة رام الله. وقد أصبحتا وكأنهما مدينة واحدة. تعود في تاريخها إلى الكنعانيين وتقوم على مكان مدينة (بييروت) بمعنى الآبار الكنعانية. وفي العهد الروماني حملت اسم (بيريا) من أعمال القدس. كما كانت محلاً لنزول الجيوش الإسلامية لمحاربة الصليبيين. تقع على طريق رئيسي. وترتفع 884 متراً عن سطح البحر. تبلغ مساحة أراضيها (22045) دونماً. وقدر عدد سكانها. عام 1922 حوالي(1429) نسمة. وفي عام 1945 حوالي (2920) نسمة. وفي عام 1967

حوالي (13037) نسمة. وفي عام 1987 حوالي (22540) نسمة بما فيهم سكان مخيم الأمعري. أما في عام 1996 فقد ارتفع عدد السكان إلى (33539) نسمة.

([https://ar.wikipedia.org/wiki/البييرة_\(رام_الله\)](https://ar.wikipedia.org/wiki/البييرة_(رام_الله)))

1.2.3.3 اقتصاد مدينة البييرة

تعكس البييرة صورة مدينة مزدهرة تشهد حركة أعمال محمومة وفورة عقارية كست تلالها بالمباني، غير ان هذه المدينة التي تحتضن مقر السلطة الفلسطينية في الضفة الغربية تبقى استثناء في مشهد اقتصادي عام هش.

ولقد مارس سكان مدينة البييرة العديد من الحرف منذ القدم، منها الزراعة وتربية المواشي حيث زرعوا العنب والتين والزيتون، واشتغل السكان في التجارة حيث تنقل التجار بين المدن والقرى المجاورة، كما اشتغل السكان في الصناعة مثل صناعة الأحذية والملابس والمواد الغذائية والفخار واستمر الحال حتى أوائل القرن العشرين، حيث اتجه السكان إلى الهجرة إلى أمريكا خصوصاً الشباب منهم، فأخذت الأموال تتدفق على المدينة ليستثمرها السكان في شراء الأراضي وبناء العقارات لاستغلالها في السياحة، وازدادت حركة التعليم وما أن انتهت الحرب العالمية الثانية حتى وقعت حرب 1948 فكان معظم سكان المدينة قد هاجروا إلى أمريكا باستثناء 12% منهم بقوا في المدينة. [20]

توجد حالياً العديد من الصناعات مثل صناعة الورق الصحي والكرتون والأثاث والمواد الغذائية وعصر الزيتون والصابون والألمنيوم والأدوية والكثير من الحرف اليدوية والتقليدية.

أما بالنسبة للزراعة فقد اضمحلت بسبب هجرة السكان للأراضي الزراعية وتحويلها بنايات لتأخذ مكان البيوت القديمة وأصبحت المدينة تعج بمئات المحال التجارية الممتدة. [21]

ومن الملاحظ أن تكلفة المعيشة في مدينة البييرة هو أعلى مستوى من نظيراتها في المحافظات الأخرى، ويمكن إرجاع السبب إلى عدة عوامل أهمها وجود شريحة واسعة في البييرة يفوق مستوى دخلها معدل الدخل لباقي سكان البييرة وباقي سكان المحافظات الأخرى نظراً لعمل هذه الشريحة مع المؤسسات الأجنبية والدولية قادرة على تحمّل هذه النفقات وثانياً وجود عدد كبير من الأجانب العاملين في البييرة ذوي الدخل المرتفع جداً

بالمقارنة مع المواطن العادي مما تسبب في زيادة الأسعار على كافة المستويات وبالذات العقار والمنافع الخدمائية كالمطاعم والقاعات، بالإضافة إلى وجود تحويلات شبه دائمة من المغتربين من سكان قرها الشرقية والتي معظم أفرادها مغتربين في الولايات المتحدة الأمريكية، وهناك أمثلة صارخة للقرى الشرقية للمدينة التي حققت أعلى النسب في اغتراب أفرادها إلى الولايات المتحدة الأمريكية. ويمكن اليوم أن يُقارن مستوى المعيشة في المدينة بنظرانه في مدن عالمية أخرى. يشار إلى أنه يُقام كل عام معرضا للصناعات الفلسطينية في مدينة البيرة.

2.2.3.3 تطوير البنية التحتية والتنظيم العمراني والتخطيط الحضري للإسهام في تحقيق

التنمية الاقتصادية

انطلاقاً من رؤيتنا وتنفيذاً أهدافنا ووصولاً الى رسالتنا نسعى لتبقى مدينتنا البيرة هي الرائدة في التنمية والتطوير بين المدن الفلسطينية، قدمنا كل امكانياتنا لتكون هي المدينة الأمثل للاستثمار والسكن من حيث البيئة والبنية التحتية وتقديم الخدمات، وألننا وضعنا بين أعيننا تقديم أفضل سبل الراحة والنمو من أجل أن تكون مدينة البيرة هي الرائدة والمكان الأمثل للعيش الكريم.

رغم كل العوائق والتحديات الملمة بالشعب الفلسطيني والقضية الفلسطينية الا أننا عملنا على تنمية كافة القطاعات التي تخدم مجتمعنا المحلي وتخدم أبناء شعبنا الفلسطيني، خصوصاً أن مدينة البيرة هي مدينة حاضنة لقضية الشعب الفلسطيني بسبب الموقع والمكانة التاريخية التي تمتد منها.

ونضع بين أيديكم إنجازات دورتنا المتواضعة ونرجو أن نكون قد حققنا ما نصبو إليه وقمنا بتحقيق التنمية الفعلية التي يشعر بها أبناء مجتمعنا المحلي في تحقيق الراحة والرفاهية والعيش الكريم.

فكنا وما زلنا وسنبقى حامين هم تنمية وتطوير مدينتنا مدينة البيرة. (مدينة البيرة، بلدية البيرة مكتبة البيرة،

(2016

أهم إنجازات المجلس البلدي بين أعوام 2011-2016 للقطاعات المختلفة.

تطوير القطاع الاقتصادي والسياحي:

انطلاقاً من هدفنا الأسمى هو أن تصبح مدينتنا هي المدينة الرائدة في توفير أجواء السكن والاستثمار سعينا لتكون نحن الأفضل من خلال التعاون مع القطاع الخاص في إنشاء مرافق توفر الدخل للبلدية، لتسطع البلدية من خلالها تقديم خدماتها، كما وقمنا بإنشاء مرافق سياحية عامة لتوفر الرفاهية لسكاننا الأفضل ولتكون مدينة البيرة مزاراً تستقطب الجميع من كافة المناطق لاستجمام والاستمتاع والترفيه، وكانت هذه المشاريع مقسمة حسب التالي:

الرقم	المشروع	المبلغ / شيكل	ملاحظات
1	تشطيب عمارة المنارة	11,152,000	تم تأجير معظم المكاتب
2	حديقة البيارة	250,000	
3	حديقة الاستقلال		
5	المساهمة في استيراد خراف للمسوخ		من أجل التخفيف على عاتق المواطن
6	تأهيل سوق الخضار	240,000	
7	تطوير وإنشاء حدائق	782,000	
8	تأهيل مركز اسعاد الطفولة وساحته	1,125,618	
9	إنشاء المركز السياحي	58,000	
10	تأهيل خان البيرة	816,000	
11	تطوير الأبنية والأسواق التجارية	786,451	

الجدول (1-3) : تطوير القطاع الاقتصادي والسياحي
المصدر: (مدينة البيرة، بلدية البيرة مكتبة البيرة، 2016)

تأهيل خان البيرة

يقع خان البيرة ضمن البلدة القديمة لمدينة البيرة، وخلال الفترة العثمانية، أي بين عامي ألف وخمسمئة وستة عشر وألف وتسعمئة وسبعة عشر، استُخدم الخان كمكانٍ لإقامة المسافرين الذين جاؤوا للراحة وقضاء الليل قبل أن يواصلوا رحلاتهم. يعود تاريخ المكان إلى الفترة الصليبية (القرن الثاني عشر ميلادي) حيث أسسه فرسان القديس يوحنا الذين سيطروا على الطريق من القدس إلى سبسطية في منطقة نابلس.

متحف خان البيرة يقع إلى الشرق من شارع المغتربين ، وإلى الجنوب من مدرسة خوله بنت الأزور ، بمساحة (14×16) متراً ، و يعود تاريخ المبنى إلى الفترة الصليبية ، وقد أطلق عليه حينها اسم كوربا (curia) ، بمعنى البناية المركزية التي كانت تُعقد بها المحاكم الصليبية ، وقد كانت أشبه بمجلس مشرع للقوانين ، كما هو الحال في مجال القرى والبلدات والمدن الأوروبية ، وإذا دعت الضرورة لمسألة محددة فإنهم كانوا يفرزون قاضياً أو حاكماً (Jury) كما هو الحال في هيئة المحلفين في أوروبا ، وكان يسمى العضو فيها بإسم (Jurati) ، عام 1151م عرف قاضي البيرة كان يدعى (Arnulfus Jurati) وكان على رأس المحكمة التي كانت تعقد مع ممثل من كنيسة القيامة. (<http://www.abbasnimer.com/متحف-خان-البيرة/>)

خلال الفترة المملوكية أعيد تأهيل واستخدام البناية المبنى كخان ، وهو المكان الذي يأوي إليه المسافرون والحجيج والتجار ليستريحوا فيه حيث يوفر المبيت لهم ولحيواناتهم ، لقد واكبت تأسيس وإنشاء الخانات والفنادق حركة التجارة المملوكية لتي ساهمت في ازدهار بلاد الشام ومصر وأصبحت تتمتع بدرجة عالية من الثراء ، وتواصل استخدام الخان من الفترة المملوكية حتى الفترة العثمانية ، كاستراحة على الطريق الواصل مابين القدس ودمشق ، وذلك من خلال تتبع الرحالة والحجيج والزوار والتجار ممن سلكوا طريق القدس-دمشق ، وكانوا يتوقفون في البيرة فوصفوها ، وبعضهم وصف مبنى الخان ثم هجر المبنى لفترة طويلة ، وقد سارعت وزارة السياحة والآثار الفلسطينية بتنظيف المكان وتأهيله بهدف استخدامه المبنى كمتحف.



خان البيرة قبل الترميم

الشكل (2-3): خان البيرة بعد الترميم

الشكل (1-3): خان البيرة قبل الترميم

المصدر: (<http://www.abbasnimer.com>/متحف-خان-البيرة/)

خان البيرة قبل الترميم

ويتكون المتحف من صالة كبيرة تُعرض فيها المواد الأثرية التي استخرجتها طواقم الوزارة خلال الحفريات، وتضم تلك اللقى أواني فخارية من جرار وأسرجة وصحون، إضافة لقوارير زجاجية وخرز ومواد معدنية مثل العملة، وهي معروضة حسب التسلسل الزمني، ويوجد في المتحف صالة تستخدم كمختبر لتنظيف المواد المعدنية ومكان مخصص للتدريب على تقنية تصنيع الفسيفساء، علاوة على وجود مكان خاص للمحاضرات والأفلام الوثائقية.

وبعد الانتهاء من زيارة متحف خان البيرة انطلقنا إلى خربة الشويكة الواقعة شرق عين أم الشرايط في خلة القرعان، وما أن وصلنا إلى الخربة فإذا هي أطلال قديمة، آثارها واضحة، فعلاً إنها اريث حضاري وإذا بي

أسأل المنقب عن الآثار الباحث عوني شوامرة عن عدد الخرب والمواقع الأثرية في مدينة البيرة فقال: تعتبر مدينة البيرة من المدن المهمة في فلسطين لوفرة المناطق الأثرية فيها ومن هذه المناطق.

(<http://www.abbasnimer.com/متحف-خان-البيرة/>)

إعادة تأهيل سوق الخضار المركزي في البيرة لمدة 9 أيام

باشرت طواقم بلدية البيرة، منذ صباح اليوم الاثنين، بإزالة جميع البسطات الموجودة في سوق الخضار المركزي في البيرة (ساحة الأوقاف)، في حملة تهدف إلى تأهيل السوق، واعداده بصورة حضارية، حتى يتسنى للمواطنين التسوق في مكان منظم ونظيف.

وأوضحت البلدية في بيان صحفي، أن الحملة تستمر على مدار 9 أيام، وتأتي تحقيقاً لرؤية المجلس البلدي بتطبيق شعار مدينة البيرة خضراء نظيفة مزدهرة، واستكمالاً للحملة السابقة الهادفة لتنظيم المدينة.

وقال عضو المجلس البلدي المشرف محمد صرصور إن الحملة بدأت بعد جلسات اشترك فيها أعضاء مجلس بلدي البيرة، والعديد من تجار سوق الخضار، الذين أبدوا مشكورين تعاونهم حول ضرورة تنظيم "الحسبة"، حتى تم التوصل إلى آلية عمل مشتركة، ويتعاون كبير من الأجهزة الأمنية في محافظة رام الله والبيرة، وتحديدًا جهاز الشرطة.

(http://www.wafa.ps/ar_page.aspx?id=pfwnCPa800805925953apfwnCP)



الشكل (3-3) : سوق الخضار المركزي في البيرة

(http://www.wafa.ps/ar_page.aspx?id=pfwnCPa800805925953apfwnCP)

مشروع الإرسال سنتر

يشكل مشروع مركز الإرسال للأعمال، العنوان التجاري الأول في محافظة رام الله والبيرة، ويمتد على

مساحة 58 دونم .وسيشمل المشروع لدى انتهاء أعمال التطوير على 11 برجاً تجارياً ومتعدد الاستعمالات في قلب محافظة رام الله والبيرة وعلى ربوع منطقة الإرسال في مدينة البيرة. وقد قامت شركة عمار بتطوير المنطقة وتأهيلها وبناء البنية التحتية العصرية لها ورسم معالمها مدنياً وحضرياً ، ومن ثم بيع حقوق التطوير للشركات الفلسطينية حيث سجلت نسبة عالية من المبيعات . وبالفعل، فقد كانت شركة عمار من أوائل المطورين للمنطقة عبر تنفيذ ”برج عمار“ المكون من 13 طابقاً ومرافقها، وشغل هذا البرج العديد من المؤسسات والشركات خلال العام 2015 مثل مقرات صندوق الاستثمار الفلسطيني والشركات التابعة بما فيها شركة عمار، وشركة سند، إضافة إلى مستأجرين آخرين. في حين افتتحت شركة اتحاد المقاولون CCC برجها في مركز الإرسال ليكون ثاني الأبراج في مركز الإرسال للأعمال. كما ان بنك فلسطين وبنك القدس انهما اعمال التصميم والترخيص لبرجيهما في مركز الارسال تمهيدا لبناء مقراتهما الرئيسية فيها. إلى جانب تلك الشركات، فإن هناك العديد من شركات التطوير العقاري الفلسطينية التي ستعمل على تنفيذ أجزاء من مشروع الإرسال .وسيشكل المركز لدى انتهاء الأعمال قلباً مدنياً جديداً لمحافظة رام الله والبيرة، وللوطن ومركزاً للمال والأعمال والتجارة والسكن سيؤدي إلى إيجاد مئات فرص العمل وتغيير معالم المدينتين التوأم رام الله والبيرة نحو التقدم الذي تشدانه. (كتاب صندوق الاستثمار الفلسطيني ، 2012)



الشكل (3-4): مشروع الارسال سنتر
المصدر : (كتاب صندوق الاستثمار الفلسطيني ، 2012)

3.3.3 مدينة رام الله

المدينة الفلسطينية الزاهرة، يعود تاريخها إلى منتصف القرن السادس عشر، تعاقبت عليها الحقبات والأزمات، وتشكلت حضارة المدينة ومعالمها وثقافتها بمزيج لما حولها من جهة، وتفردت بخصوصيتها من جهة أخرى، لتصبح رام الله المدينة الفلسطينية الحلم، للعيش والحياة، تجمع بين أهلها وسكان المدن الفلسطينية، الذين وجدوا فيها راحة ومقصدا لهم، ومستقبلا وعيشا كريما. فرام الله مدينة تجعل من تعددِيتها الفكرية والسياسية والدينية، نموذجا لنسيج الفلسطينيين الاجتماعي. فهي المدينة التي لكلٍ فيها مساحتُه، وتمنح الحرية الكاملة، في منظومة من الأخلاق والقيم التي تحترم العقول. يبلغ عدد سكان مدينة رام الله (80 ألف نسمة)، ويحيط بها (80) بلدة وقرية، والعدد الإجمالي لسكان المدينة ومحيطها (278 ألف نسمة).

إن ما يميز مدينة رام الله هو هذا التنوع والتعدد والاختلاف في إطار الوحدة، ولذلك نلاحظ ارتفاعاً ملحوظاً منذ أكثر من عشر سنوات في أعداد الراغبين بالسكن في رام الله، بسبب هذا الميل العام نحو قبول الآخر، ما جعل منها مكاناً لجذب الكثيرين من مختلف المناطق والبيئات والأديان ممن بحثوا عن الأمن والأمان، وهذا خلق أيضاً تنوعاً ثقافياً وحضارياً فريداً، ووجد الجميع فيه ما يصبون إليه فتشكلت هذه المدينة المنوعة في ثقافتها وتوجهاتها في إطار فريد من نوعه في المدينة التي تعتبر الأكثر انفتاحاً وليبرالية في الضفة الغربية، ما دفع البعض إلى تسميتها "روح الثقافة الفلسطينية". (https://ar.wikipedia.org/wiki/رام_الله)

1.3.3.3 الاقتصاد في مدينة رام الله

مارس سكان المدينة الأصليون مهناً مختلفة منذ العصور القديمة، بما في ذلك الزراعة والمحاجر والثروة الحيوانية، حيث زرعوا أشجار الزيتون والتين واللوز والعنب وغيرها، كذلك تتمتع المدينة بمناخ معتدل وكانت تحصل على كميات كبيرة من الأمطار وكان فيها العديد من الينابيع. وبالإضافة إلى ذلك، ساعد موقعها المركزي سكانها على العمل في التجارة مع المدن الأخرى والقرى المجاورة. كما عملوا أيضاً في مجال التصنيع والحرف اليدوية التقليدية، مثل تصنيع الأحذية والملابس ومنتجات المواد الغذائية والفخار. واستمر هذا حتى أوائل القرن العشرين، حيث بدأ العديد من السكان بالهجرة إلى الولايات المتحدة وإرسال الأموال إلى المدينة

للاستثمار في شراء الأراضي وبناء العقارات. وبعد حرب عام 1948، هاجر معظم السكان إلى الولايات المتحدة، بينما بقي حوالي 12% منهم فقط في المدينة. (https://ar.wikipedia.org/wiki/رام_الله)

2.3.3.3 تطوير البنية التحتية والتنظيم العمراني والتخطيط الحضري للإسهام في تحقيق التنمية الاقتصادية

تميز العام 2011 بكونه عام الانجازات على صعيد البنية التحتية في مدينة رام الله، إذ شهدت رام الله، مركزاً ومناطق وأحياء، نقلة نوعية في المشاريع الهندسية التي تنوعت بتنوع الاحتياجات المختلفة في المدينة، وكان المشروع الأضخم تأهيل مركزها الذي كان انجازه تحدياً للبلدية، خاصة في ظل الصعوبات والعقبات التي رافقت أعمال التنفيذ، كون مركز المدينة لم يتم تأهيله منذ أكثر من 35 عاماً، وبالتوازي مع هذا المشروع، أنجزت مشاريع أخرى مثل شق الطرق الجديدة وتعبيد الشوارع وإنشاء الأرصفة، ومشروع مقبرة رام الله، ومشروع الصرف الصحي والإشارات المرورية، وغيرها. (كتاب بلدية رام الله ، 2011)

مشروع تأهيل مركز المدينة

دشنت بلدية رام الله المشروع الضخم الذي شهده مركز المدينة، وشمل شتى النواحي البيئية والجمالية والبنية التحتية والإنارة وغيرها. لاقى هذا المشروع الذي حظي باهتمام كبير من جانب البلدية، ترحيباً كبيراً من الجهات والقطاعات كافة، وياتي يعتبر إنجازاً مهماً لمدينة رام الله وسكانها، عبر إسهامه في ازدهار المدينة اقتصادياً وتجارياً وسياحياً وخدماتياً. أصبح مركز المدينة الذي لم يشهد إعادة تأهيل منذ أكثر من خمسة وثلاثين عاماً الآن مركزاً يضم شبكة جديدة للاتصالات والكهرباء والمياه، وأعمدة إنارة جديدة زينت الشوارع التي تم تعبيدها، إلى جانب إنشاء وتبليط ودهان أرصفة جديدة، وتركيب الشاخصات المرورية على الشوارع، وإضافة إلى ذلك كله اللمسة الجمالية البيئية المتمثلة بزراعة الأشجار في مناطق مخصصة لها على الأرصفة بلغت تكلفة المشروع الإجمالية أكثر من 3.500.000 دولار، مولت وزارة المالي عبر وزارة الحكم المحلي مليون دولار منها، فيما مول صندوق البلدية مليوناً وخمسمائة ألف دولار، إضافة إلى تكلفة الأعمال التي قامت بها المؤسسات الخدمائية. (كتاب بلدية رام الله ، 2011)

وقد تم تنفيذ المشروع على أربع مراحل أنجزت بالكامل:

• المرحلة الأولى والثانية من المشروع، وشملت الشارع الرئيس من المنارة حتى مطعم الناصرة، شارع بنت جبيل، وشارع المعرض، وشارع سعد صايل، وشملت أعمال التأهيل البنية التحتية بما فيها من اتصالات وكهرباء ومياه وخطوط صرف صحي وتصريف مياه أمطار وأرصفة وتعبيد. وبلغت تكاليف هذه المرحلة أكثر من مليون دولار.



الشكل (3-5): مركز المدينة- الشارع الرئيسي

المصدر : (<http://www.ramallah.ps/userfiles/file/annualreport2011.pdf>)

• تم إنجاز المرحلتين الثالثة والرابعة في شارع الوحدة ومحيط ميدان الرئيس الشهيد ياسر عرفات (دوار الساعة سابقاً) ومقطع من شارع يافا، حيث تم تبليطه، بعد الانتهاء من أعمال البنية التحتية لكافة الخدمات فيه وإنشاء أرصفة جديدة له وتعبيده وإنارته. ويتم العمل الآن على تنفيذ الأعمال المدنية والفنية داخل ميدان ياسر عرفات، والتي تشمل على عمل البركة الوسطية والسارية الحجرية وما تحتويه من عناصر جمالية وأعمال



فنية.

الشكل (3-6) : مركز المدينة

المصدر : (<http://www.ramallah.ps/userfiles/file/annualreport2011.pdf>)

إحياء البلدة القديمة والحفاظ على الموروث الثقافي

مشروع الموروث الثقافي

في خطوة نحو مؤسسة التطوير والحفاظ على الموروث الثقافي المعماري في مدينة رام الله، تقوم البلدية وبالشراكة مع رواق - مركز المعمار الشعبي، بوضع خطة التطوير والحفاظ على المركز التاريخي (البلدة القديمة) في رام الله ضمن مشروع «التراث من أجل التطوير: الاستثمار في الموارد البشرية من أجل إعادة تأهيل مركز المدن التاريخية وإدارتها»، والذي يتم تطبيقه حالياً في ثلاث مدن تاريخية في المنطقة، هي: رام الله وبيت لحم في فلسطين ومدينة السلط في الأردن. حيث تم العمل على استكمال إنجاز الدراسات والممسوحات الدقيقة لعناصر التراث المعماري في المركز التاريخي، وتحضير مخططات التطوير والحماية وإعادة الإحياء للمنطقة وبالتشاور مع الأطراف المعنية وذوي العلاقة وفي المرحلة التالية للمشروع، من المقرر وضع خطة طريق تشمل قائمة المشاريع والتدخلات التي تسعى البلدية لتنفيذها خلال الأعوام الخمسة المقبلة، للنهوض بمنطقة البلدة القديمة شاملة المناطق السكنية والتجارية والثقافية بأولوية نحو السكان والمجتمع المحلي، إضافة لإنجاز دليل إعادة التأهيل الذي يشمل تنظيم الخطة وأعمال الترميم والتطوير. واعتمدت البلدية في العام 2013 تأهيل شوارع في البلدة القديمة.. (كتاب بلدية رام الله 2013)



الشكل (3-7): مشروع الموروث الثقافي

المصدر:

(http://www.ramallah.ps/userfiles/file/publications/annual/annualreport_2013ar.pdf)

مشروع تأهيل مبنى البلدية، وتطوير مركز خدمات الجمهور

باشرت البلدية-بالتعاون مع مؤسسة مجتمعات عالمية، العمل على تنفيذ مشروع تأهيل مبنى بلدية رام الله وتطوير مركز خدمات الجمهور الذي يتوج شراكة مؤسسة مجتمعات عالمية (مؤسسة CHF الدولية سابقاً) مع بلدية رام الله. وهي شراكة كانت قد انطلقت من خلال برنامج

الحكم المحلي والبنية التحتية الممول من الوكالة الأمريكية للتنمية الدولية، بهدف تقديم أفضل الخدمات لمواطني المدينة عبر مجموعة مبادرات في مجالات الحكومة، والبنية التحتية. (كتاب بلدية رام الله 2015).



الشكل (3-8): مشروع تأهيل مبنى البلدية

المصدر: (<http://www.ramallah.ps/userfiles/file/RM2015.pdf>)

تطوير البيئة الجاذبة للاستثمار

إطلاق مشروع التنمية الاقتصادية المحلية

أطلقت البلدية مشروع التنمية الاقتصادية المحلية في مدينة رام الله، بعد اختيارها ضمن 12 بلدية فازت بالمشروع، ويهدف المشروع إلى بناء قدرات البلديات التي اختيرت لتستطيع تنظيم خدمات التنمية

الاقتصادية المحلية الخاصة بها وتعزيزها، وينفذ المشروع بشراكة مع اتحاد البلديات الهولندية وصندوق تطوير البلديات، وتمويل من وزارة الخارجية الهولندية .

مشروع مجمع المنارة وسط رام الله

اتخذت قراراً ببناء مجمع المنارة -بناء على رؤية واستراتيجية وضعتها البلدية ودراسات قامت بها، -وهو مبنى متعدد الاستعمال في مركز المدينة قرب ميدان المنارة على قطعة أرض مساحتها 2,632م2 «أرض المحكمة سابقاً»، وذلك لتوفير مواقف للسيارات الخصوصية وهو ما من شأنه تنظيم حركة المرور في مركز المدينة والحد من أزمة مواقف السيارات فيها. وخلال العام 2015هدت البلدية المبنى القائم مكان المشروع، ووقعت الاتفاقية اللازمة مع كل من البريد الفلسطيني والشرطة ليكون لهما مقر ّ في المجمع، وتأمل البلدية أن يتيح المشروع تحسين البيئة المرورية في مركز مدينة رام الله، ما من شأنه المساهمة في تطوير البنية التحتية والتنظيم العمراني والتخطيط الحضري للمساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية، كما أن المبنى يتيح حل جزء من مشاكل الازدحام المروري، وأزمة مواقف السيارات في المدينة.

يتكوّن المجمع من 15طابقاً بمساحة إجمالية تعادل 2,25,000م2، وسيحتوي على مواقف مخصصة للمركبات الخاصة تتسع لـ 450مركبة تتوزع على تسعة طوابق، وعلى محال ومكاتب تجارية، بالإضافة إلى مقر لشرطة المدينة، ومقر آخر لبريد رام الله، وسيضم مركزاً لخدمات الجمهور يتبع لبلدية رام الله ما سيمكن للمواطنين فرصة التواصل مع البلدية في مركز المدينة وتقديم الطلبات، بالإضافة الى خدمات ستقدمها البلدية والشركات، مثل: الكهرباء والماء والاتصالات، ليوفر بذلك إمكانية تسديد الفواتير الخاصة بهذه الخدمات في نقطة واحدة توفيراً للجهد وللوقت. (كتاب بلدية رام الله ، 2015)



الشكل (3-9): مشروع مجمع المنارة وسط

المصدر: (www.ramallah.ps/userfiles/file/RM2015.pdf)

مشروع ترميم دار الصاع-المرحلة الأولى:

ضمن رؤية البلدية لتطوير وإحياء البلدة القديمة، وضمن التعاون القائم بين البلدية ومعهد تراث بولونيا ومركز رواق، تم الانتهاء من أعمال تأهيل وترميم دار الصاع بمتطلباته الفنية كلها، بهدف تحويله إلى متحف وملتقى ثقافي. يقع بيت الصاع في البلدة القديمة على قطعة أرض مساحتها 2656م² ويتكون البناء من طابق أرضي بمساحة 250م² يحتوي على 6 غرف داخلية، بالإضافة الى جزء من طابق قبو أسفله، واشتملت أعمال الترميم على بناء الحجر، والكحلة الخارجية والقصارة وتبليط الحجر وأعمال الكهرباء والتعميرات الصحية، علما أنه مركز رواق والبلدية أشرفا على أشغال المشروع.



الشكل (3-10): مشروع ترميم دار الصاع

المصدر: (www.ramallah.ps/userfiles/file/RM2015.pdf)

مشروع ترميم وتأهيل بيت فرح في البلدة القديمة

في إطار الخطة التطويرية لبلدية رام الله؛ وبهدف الحفاظ على الموروث الثقافي في المدينة تسعى البلدية لتنفيذ المشاريع، ومنها مشروع ترميم مبنى بيت فرح التاريخي، وهو مشروع هادف إلى حماية المباني التاريخية المهجورة وتأهيلها لإعادة استخدامها الأهداف محددة.

يقع المبنى على قطعة رقم 2/31 على شارع دمشق- في البلدة القديمة على قطعة أرض مساحتها 297 م²، ويهدف المشروع إلى ترميم وتأهيل مبنى بيت فرح ومحيطه؛ ليصبح بيتا لاستقبال الوفود المحلية و الأجنبية بحيث يتم استثماره طوال أيام السنة. وسيتم تأهيل المبنى لذوي الاحتياجات الخاصة ومراعاة اشتراطات.

السلامة العامة فيه؛ وذلك حسب متطلبات الدفاع المدني، ويتكون البناء القائم من طابقين وعلية: الطابق الأرضي بمساحة 198م² تقريبا ويحتوي على 5 غرف، في حين تبلغ مساحة الطابق الأول 181 م² تقريبا ويحتوي على 4 غرف، أما العلية فمساحتها 27م² تقريبا مع بلكونة بمساحة 3.5 م²، وسيباشر العمل بتحضير المخططات ووثائق المشروع من الاستشاري.



الشكل (3-11) : مشروع ترميم وتأهيل بيت فرح في البلدة القديمة

المصدر : <http://cchp.ps/new/ar/rehabilitation-projects/traditional-buildings-rehabilitation/item/210-rehabilitation-of-hosh-complex-in-beit-fajjar>

الفصل الرابع

الأسس والمعايير التصميمية

1.4 مقدمة

2.4 المعايير التخطيطية

1.2.4 اختيار الموقع

2.2.4 مواقف السيارات

3.2.4 المداخل والمخارج

4.2.4 المنحدرات

5.2.4 سلاسل واطواب الطوارئ

3.4 المعايير التصميمية

1.3.4 العناصر الاساسية للمجمع المتعدد الطوابق

2.3.4 الاعتبارات التصميمية للمجمعات التجارية

3.3.4 وسائل الاتصال الراسية

4.3.4 اعماق المجمع التجاري

5.3.4 الارتفاعات الداخلية للمتجر

6.3.4 تركيبات الانابيب

7.3.4 توزيع الاقسام داخل المجمع المتعدد الطوابق

8.3.4 الدورة الداخلية

9.3.4 موقع منافذ الزبائن والخدمات

10.3.4 التصميم الخارجي للمجمع

11.3.4 التصميم الداخلي للمجمع

1.4 مقدمة

يحتوي هذا الفصل على قسمين الأول وهو المعايير التخطيطية الخاصة بالمراكز التجارية والقسم الآخر يتناول المعايير التصميمية للفراغات المعمارية في المراكز التجارية.

2.4 المعايير التخطيطية

التجارة هي عصب الحياة في المدن الحديثة، وتقوم على اساس الانطلاق من مكان محدد تجري من خلاله عملية البيع، والمركز التجاري هو نواة الحياة الاقتصادية والاجتماعية لأي تجمع سكني.

ويتطلب تصميم اي تجمع تجاري اجراء دراسات تمهيدية اقتصادية عن النطاق العمراني الذي يخدمه المجتمع التجاري، وحجم وانماط الانفاق على السلع والخدمات التجارية المختلفة، وقيمة وحجم المبيعات المتوقعة والتنافس بين التجمعات التجارية في المنطقة. (خلوصي، محمد ماجد) (خلوصي، احمد ايمن) بعنوان: موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق، 2003).

الاقسام الاساسية للأنشطة التجارية:

ينقسم النشاط التجاري الى ثلاثة مستويات اساسية هي: تجارة الجملة، وتجارة نصف الجملة، وتجارة التجزئة "القطاعي"، ويختلف موقع التجمعات التجارية المناسبة لكل نوع من هذه الانواع، كما تختلف احتياجاته من الفراغات ووسائل الحركة والنقل.

تجارة الجملة:

على مستوى المدن التي تقع على خطوط النقل او التي بها مراكز الانتاج سواء الصناعي او الزراعي، وتحتاج الى مسطحات كبيرة من الارض للتخزين، ولذلك توجد غالبا خارج المدن.

تجارة نصف الجملة وتتنسم بانها :

- في مواقع متخصصة بالمدن وفي بعض القرى المركزية.
- تحتاج مسطحات للتخزين، قد تكون قريبة او بعيدة عن مكان التعامل.

تجارة التجزئة:

- علاقة مباشرة مع المستهلك.
- تتفاوت مساحات التعامل والتخزين، وتكون مساحات التخزين على اتصال مباشر بمساحة البيع.

تدرج مستويات الخدمة التجارية:

تتدرج المراكز التجارية بالمدن والقرى من حيث حجمها والهدف منها، ففي المدن يمكن ان نجد:

- المركز التجاري الاقليمي (غالبا ما يكون خارج المدينة).
- المركز التجاري للمدينة.
- المركز التجاري للمجاورة السكنية.
- الوحدات التجارية بالخلايا السكنية.

ويختلف هذا التدرج من مدينة لأخرى، حسب حجمها او خصائصها الاقتصادية ففي القرى نجد تدرجا مختلفا باختلاف احوال السكان، ونوعيات النشاط التجاري ومستويات الدخل، واختلاف اوجه الانفاق، فلا نجد المراكز التجارية الضخمة او المحلات الكبيرة متعددة الاقسام، ولكن نجد التجمعات التي تعتمد على المحلات الصغيرة. (خلوصي، محمد ماجد) (خلوصي، احمد ايمن) بعنوان: موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق، 2003).

العوامل المعمارية المؤثرة في نجاح المراكز التجارية.

هناك عوامل كثيرة تؤثر على نجاح النشاط التجاري، منها ما يتعلق بنوعية البضاعة والخدمات التي توفرها المؤسسة، ومنها ما يتعلق بموقع المركز والبيئة العمرانية التي يوجد فيها المركز. ونذكر من هذه العوامل ما يلي:

- العامل الاول: الموقع ومدى توفر المواقف.

المواقع الاستراتيجية التي تقع على تقاطعات رئيسية تمكن المركز من تقديم خدماته لأكبر عدد من الناس، ورغم ذلك فان ميزة الموقع الجيد لا تكتمل الا بتوفر مواقف تتلائم في عددها مع عدد الزوار المحتملين للسوق.

ويمكن ان تكون المواقف على ارض فضاء مجاورة للمركز، كما يمكن استخدام قبو المركز كمواقف للسيارات، وفي بعض الاحيان يستخدم سطح المركز لهذا الغرض ايضا.

- العامل الثاني: التظليل والتكييف.

ان ارتفاع درجة الحرارة في اغلب المدن يجعل تغطية السوق وتكييفه عاملا اساسيا في نجاح المركز، ويرغم ذلك، فان تكلفة التغطية والتكييف العاليتين وتكلفة الصيانة والتشغيل المستمرتين قد تجعل الكثير من المستثمرين يترددون في قبول فكرة التغطية والتكييف.

وقد وجد البعض ان الحل يمكن في توفير طرقات واسعة للسيارات، بحيث تستطيع الوقوف امام وحول المحلات (المكيفة بطبيعة الحال)، مما يقلل من الحاجة الي التكييف، وهذا ما نراه مطبقا في اسواق "المساعدية" في جدة الا ان هذا الحل يتناسب فقط مع المراكز التجارية ذات المساحات الكبيرة، والتي تسمح بان تتخللها طرقات متشعبة.

بالإضافة الى ذلك، فان التقدم في مواد اساليب البناء يقدم لنا حولا اخرى، منها تغطية السوق بأشكال هندسية (اقواس او قباب) بها فتحات تهوية واسعة يمكن فتحها، للاستفادة من اعتدال الجو في اخر النهار ولاسيما خلال ايام الربيع والشتاء.. ومنها استخدام أسقف خفيفة متحركة بنظام الـ، حيث يمكن فتح السقف او جزء

منه خلال فترة اعتدال الجو . (خلوصي، محمد ماجد) (خلوصي ،احمد ايمن)بعنوان :موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق،2003) .

• العامل الثالث: مظهر السوق

لم يعد السوق الان مكانا للبيع والشراء فقط، بل استطاعت العديد من المراكز التطوير على نهج الاسلوب الحديث في المراكز التجارية، وهو الاسلوب القائم على اساس جعل السوق مكانا للنزهة والترويح عن النفس، بالإضافة الى التسوق.

وقد استطاعت المراكز التي اهتمت بما يمكن ان نسميه "بالبيئة المفتوحة" من حيث الاضاءة الطبيعية وسعة المكان - تحقيق تفوق منقطع النظير على الاسواق التقليدية التي تفنقر الى البيئة الجذابة. (خلوصي، محمد ماجد) (خلوصي ،احمد ايمن)بعنوان :موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق،2003) .

ان للدكتور الداخلي والشكل المعماري والالوان والانارة اثرا كبيرا في عملية جذب الناس وابقائهم في السوق فترة طويلة.

وقد ظهرت مواد بناء جديدة لها مزايا الزجاج من حيث الشفافية، برغم انها تزيد عنه قوة بأكثر من مائتي مرة. وقد استعملت هذه المادة بالفعل في تغطية الممرات ونقاط التوزيع (مناطق التقاطعات الرئيسية داخل السوق) بقباب واهرامات واقواس في عدة اسواق.

ولا شك ان السماح للإضاءة الطبيعية بالدخول من خلال ممرات السوق بمواد شفافية نسبيا، يعني سهولة المحافظة على الاشجار الداخلية، بما يحقق مزيدا من الراحة النفسية للزائر واحساسه بالطبيعة والحياة.

• العامل الرابع : التنوع وحجم السوق

من عوامل النجاح التي نلاحظها حالياً: هو حجم ودرجة التنوع في المحال التجارية الموجودة في السوق، وذلك ان اغلب المتسوقين يريدون شراء متطلباتهم من مكان واحد، كما يفضلون الاختيار بين أكبر عدد ممكن من المحلات.

مما يعني ان الزائر يفضل المراكز الكبيرة، حيث يستطيع الانتقال من محل الى اخر داخل السوق، بحثاً عن سلعة او سعر معين .

• العامل الخامس: التخصص

ان نجاح بعض الاسواق التجارية لا يكمن في التنوع، بقدر ما يرتبط باتجاه السوق نحو خدمة قطاع او تخصص معين من النشاط التجاري.

بالمراكز التجارية المتوسطة والصغيرة التي لا تستطيع تقديم التنوع الموجود في المراكز الكبيرة ويمكن ان تعمل على تحديد النشاط داخل السوق نحو مجال معين مما يزيد اهمية السوق.

ولقد اخذت بعض المراكز الكبيرة بهذا الاتجاه، عن طريق تقسيم السوق الى اقسام، لكل قسم منها ارتباط بنشاط معين. (خلوصي محمد ماجد) (خلوصي ،احمد ايمن)بعنوان :موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق،(2003) .

1.2.4 اختيار الموقع

معايير اختيار الموقع:

- ان يكون الموقع قريب جداً من الطرق الرئيسية بحيث يسهل الوصول اليه بزمان مقبول، وتجنب حدوث اختناقات مرورية عند المداخل .
- توفير المسطحات الكافية لانتظار السيارات وتكون على نحو 10 اماكن انتظار لكل 1000 قدم مربع من مساحات المحلات التجارية.
- امكانية وصول خدمات البنية التحتية او وصول خدمات خاصة بالمدينة الى الموقع بسهولة.

- ان يكون الموقع مخصصا للاستخدام التجاري وعلى شارع تجاري رئيسي او ضمن مراكز الحي الفرعية او في المواقع الاستثمارية للبلديات.

تنسيق الموقع

- خارجيا استخدام الاشجار الطبيعية واشجار لا تحتاج الى الكثير من العناية ، ويجب ان توزع بشكل يؤكد الممرات مع تظليل اماكن الجلوس .
- داخليا يجي ان يشمل العديد من العناصر النباتية والمائية والمقاعد للجلوس، الاضاءة يجب ان تكون مناسبة للشجيرات والزهور، ويجب الا يؤدي استخدام الشجيرات الى احداث تشويش على رؤية المتاجر واللافتات الداخلية، ويجب ان تتحمل الشجيرات والمزروعات الحرارة والرطوبة الداخلية ويفضل استخدام نباتات دائمة الخضرة، كذلك يجب ان تعطي الحدائق انطبعا جيدا للمتسوقين وتدفعهم للصعود الى الادوار العلوية. (خلوصي، محمد ماجد) (خلوصي ،احمد ايمن)بعنوان :موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق،2003) .

2.2.4 مواقف السيارات

تصنف مواقف السيارات الى:

1. المواقف التي توجد الى جانب الارصفة

يمكن تقسيم المواقف التي توجد إلى جانب الأرصفة بالشوارع إلى نوعين: المواقف المتوازية، والمواقف المائلة.

ويشترط لكل نوع ما يلي:

أ. المواقف المتوازية

تعتبر المواقف المتوازية من أكثر التصميمات المستخدمة في المواقف التي توجد إلى جانب الأرصفة، ويشترط

فيها الآتي:

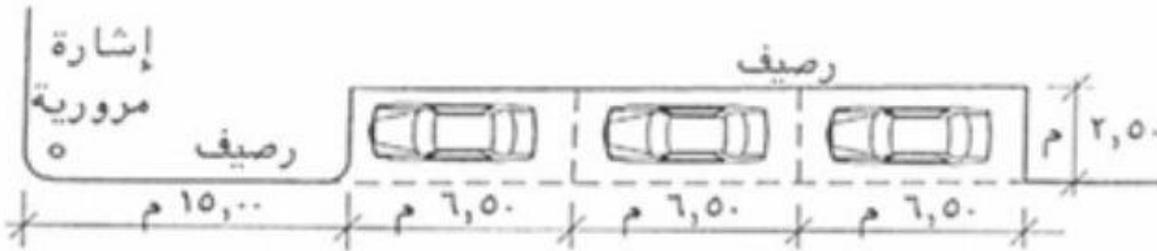
- المسافة من تقاطع الطرق وأول سيارة لا تقل عن 6.00متر في الطرق الثانوية، ولا تقل عن 15متر في الشوارع الرئيسية.
- المسافة المخصصة لوقوف السيارات هي 6.50 م.
- الحد الأدنى لعرض المسار في اتجاه واحد الذي يسمح فيه بالمواقف المتوازية التي توجد إلى جانب الأرصفة 5.5م في كل اتجاه (يشمل 2.5م للمواقف، 3م حركة المركبات).

(<https://www.momra.gov.sa/general/serv/Specs/spec0027.asp>)

ب. المواقف المائلة

تعتبر المواقف المائلة بشكل عام من المواقف الغير مستحسنة بجانب الأرصفة، وعادة ما تستخدم هذه المواقف في قطع الأراضي التي تخصص مواقف للسيارات، وإذا ما استخدمت في الشوارع فإنه يتعين أن تكون الشوارع عريضة ولا تحمل سوى أحجام بسيطة من الحركة، ويشترط فيها الآتي:

- الحد الأدنى لبعد المواقف المائلة عن تقاطعات الطريق هي 9 م في بداية الطريق و12م في نهاية الطريق.
- المسافة المخصصة لوقوف السيارة هي 5.5م. الشكل (4-1).



الشكل (4-1) : الحد الأدنى لأبعاد المواقف الطولية المتوازية عن تقاطعات الطرق

الرئيسية

المصدر (<https://www.momra.gov.sa/general/serv/Specs/images/car1.jpg>)



الشكل (4-2) : مواقف بزاوية انحراف عن الرصيف

المصدر (<https://www.momra.gov.sa/generalerv/Specs/images/car2.jpg>)

2. المواقف السطحية

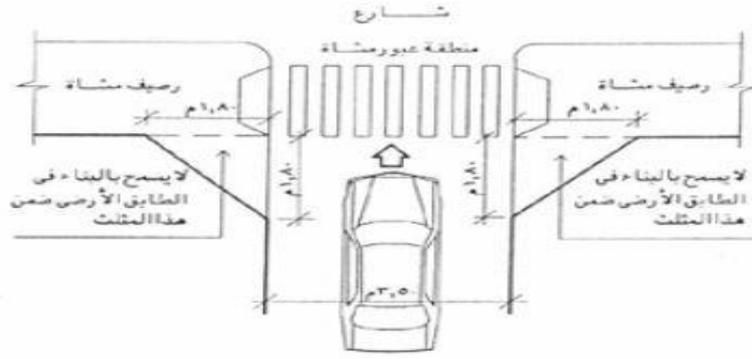
تنشأ على مستوى سطح الأرض كمواقف الاسواق والمباني العامة او المواقف التي تنشأ في الدور الارضي في بعض العمائر .

3. مواقف اسفل المباني (اسفل القبو)

تنشأ تحت مستوى الدور الارضي للمبنى، وتتصل بسطح الأرض عن طريق منحدرات مناسبة للدخول او الخروج منها .

ويراعى عند تصميمها الامور الآتية:

- ألا يقل عرض المدخل أو المخرج عن (3.50م).
- أي حالة ما إذا كان المدخل والمخرج معاً من فتحة واحدة فلا يقل عرض الفتحة عن (7.5م) ويوضع فاصل لحركة المرور لا يقل عرضه عن (50سم).
- 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 - انظر الشكل رقم (4-3) .



الشكل (3-4) : مسقط افقي يوضح عبور المشاة ووضوح الرؤية للخارج من الموقف سواء لسائقي السيارات او المشاة

المصدر (<https://www.momra.gov.sa/generalserv/Specs/images/car12.jpg>)

- ألا يقل الارتفاع الصافي الذي يسمح بمرور السيارات سواء بالقبو أو الدور الأرضي أو أي من الأدوار المتكررة بالمواقف عن (2.50م) .
- ألا يقل ارتفاع فتحة الخروج أو الدخول من وإلى المواقف عن (2.50 م) .

(<https://www.momra.gov.sa/generalserv/Specs/spec0027.asp>).

4. مواقف متعددة الادوار

وهي التي تنشأ من عدة طوابق وتستخدم عادة في الاماكن العامة التي يرتادها الناس بكثرة مثل المناطق التجارية.

متطلبات تصميم المواقف المتعددة الادوار:

- موقع المواقف

يجب ان يكون الموقع بعيدا عن التقاطعات، ويفضل ان يكون بين المباني لمنع الزحام في الشوارع.

- مداخل ومخارج المواقف

المدخل: يعتمد تصميم المدخل على ما إذا كانت المواقف ستكون ذات خدمة ذاتية او بمساعدة أحد العاملين، وعندما تستخدم المواقف ذات الخدمة الذاتية فإنه يمكن للمركبات ان تتدفق بسهولة.

المخارج: يكون لمخارج المواقف عامل في كيبنة يقوم بمعالجة البطاقة لتحصيل الاجرة، وعلى هذا الاساس تتحدد معدلات خروج السيارات بواقع اقل من 250 سيارة في الساعة.

5. مواقف ذو الاحتياجات الخاصة

- يتم تخصيص نسبة (5%) من مساحة الموقف للمعوقين على ألا يقل عدد المواقف المخصصة للمعوقين عن موقفين.
- ألا يقل طول الموقف عن 5.50م.
- أن يكون عرض الموقف = 3.60م.
- أن يتم تخصيص أماكن مواقف المعوقين في أماكن يسهل الحركة فيها، وأن تكون قريبة من المداخل الرئيسية في المباني بحيث تكون على أقصر مسافة تصل بين سيارة المعوق وجهة مقصده.
- أن تكون أقرب ما يكون من المصاعد.
- وضع العلامة المميزة للموقف الخاص بالمعوقين للدلالة على تخصيص تلك المساحة لوقوف سيارات المعوقين فقط وكما هو موضح بالشكل رقم (4-4) .
- تزويد الأرصفة الملاصقة للمواقف المخصصة للمعوقين بمنحدرات تسهل عملية حركة المعوق من وإلى سيارته

(<https://www.momra.gov.sa/generalerv/Specs/spec0027.asp>).

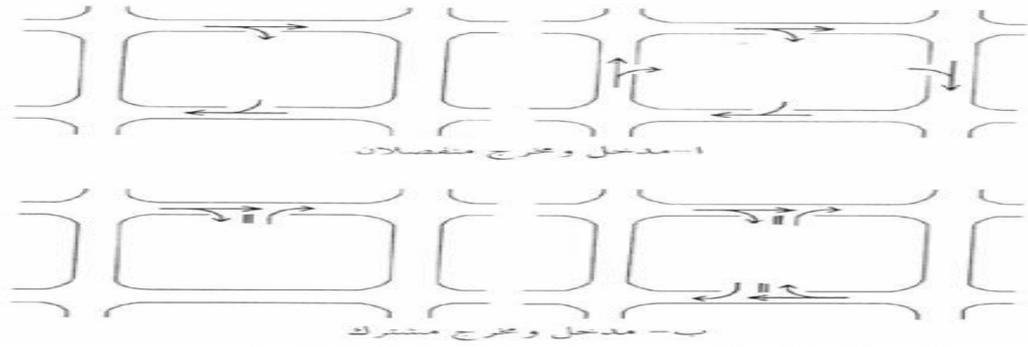


الشكل (4-4) : يوضح العلامة الخاصة بمواقف ذو الاحتياجات الخاص

المصدر (<https://www.momra.gov.sa/general/serv/Specs/images/car16.jpg>)

3.2.4 المداخل والمخارج

- يجب أن تكون المداخل والمخارج بعيدة عن تقاطعات الشوارع حتى لا تؤثر على حركة المرور.
- يجب أن تحقق المداخل والمخارج تجنب التعارض مع حركة المرور العادية في الشوارع.
- يجب وضع المداخل والمخارج في الجانب الأيمن وسط المباني بالشوارع شكل رقم (4-5).



الشكل (4-5): أمثلة لبعض المخططات الممكنة لمدخل ومخارج قطع الارضي المخصصة للمواقف

المصدر (<https://www.momra.gov.sa/general/serv/Specs/images/car3.jpg>)

- في حالة كون الشارع اتجاه واحد فإنه يقترح أن يكون المدخل والمخرج يسار الشارع، لأن حركة الدوران للييسار أسهل من حركة الدوران للييمين، فضلاً عن أن مسافة الرؤية بالنسبة للدوران للييسار أفضل منها في الدوران للييمين.
- ألا يقل عرض المدخل أو المخرج عن 3.5م.
- في حالة ما إذا كان المدخل والمخرج معاً من فتحة واحدة فلا يقل عرض الفتحة عن (7.5م) ويوضع فاصل لحركة المرور لا يقل عن 50سم.

المسارات

وتضمن الأبعاد المناسبة لحركة السيارات بالمواقف ودخولها للمساحات المخصصة للوقوف والخروج منها دون

حدوث أي معوقات مرورية ، وبراعى عند تنفيذها الضوابط التالية :

- علاقة زاوية انحراف المواقف بعرض المسارات .

- يجب ألا يقل عرض المسارات الأخرى بالمواقف في اتجاه واحد عن (4.5م) .

4.2.4 المنحدرات

1. المنحدر المستقيم.

- ألا يزيد ميل المنحدر عن 15%.
- في حالة زيادة ميل الانحدار عن 15% فيجب أن تكون هناك مرحلتا انتقال في بداية ونهاية المنحدر، ولا يزيد ميل أي منها عن 15% ولا يزيد طول أي منها عن 5.00م مع وجود مرحلة انتقالية وسيطة واصلة (رابطة) بينهما لا يزيد ميلها عن 18%.
- عند استخدام المنحدرات للوصول بين أدوار الموقف فقط يكون ميل المنحدر بها بين (10 إلى 13%) .
- في حالة استخدام المنحدرات كمواقف للسيارات فإن الميل بها يكون بين (8.5%) .

(<https://www.momra.gov.sa/generalserv/Specs/spec0027.asp>) .



الشكل (4-6) : يوضح قطاع راسي لمنحدر مستقيم ومرحلة الانتقالية والوسيطه

المصدر (<https://www.momra.gov.sa/generalserv/Specs/images/car14.jpg>) .

2. المنحدر الحلزوني

- ألا يزيد ميل المنحدر الحلزوني في اتجاه واحد سواء للصعود أو النزول عن (12%) .
- ألا يقل نصف القطر الداخلي للمنحدر الحلزوني عن (5.18م) .

- ألا يقل عرض المنحدر الحلزوني عن (6.10م) عندما تكون حركة المرور به باتجاه عقارب الساعة.

أ. منحدر حلزوني ذو اتجاهين

- عرض المنحدر الحلزوني في اتجاه عقارب الساعة = 6.10 متر.
- عرض المنحدر الحلزوني في اتجاه عكس عقارب الساعة = 4.57متر ولا يقل عن 3.96متر لحركة الصعود.

ب. منحدر حلزوني ذو اتجاه واحد

- عرض المنحدر في اتجاه عقارب الساعة = 6.10 متر.
- عرض المنحدر في اتجاه عكس عقارب الساعة = 4.57متر.

(<https://www.momra.gov.sa/generalserv/Specs/spec0027.asp>)

5.2.4 سلالم وابواب الطوارئ

يتم تأمين سلالم للطوارئ لجميع أدوار المواقع (متعدد الأدوار) ويجب فصل سلالم النجاة بواسطة أبواب مقاومة للحريق، كما يجب أن تكون سلالم النجاة في أطراف المبنى في مكان مفتوح، ويجب أن يوصل المخرج النهائي للسلالم في الطابق الأرضي إلى الشارع أو إلى منطقة مكشوفة متصلة بشارع أو طريق، ويزود بدرابزين ارتفاعه 1 متر، ويجب ألا تزيد المسافة الفاصلة بين أي نقطة بالموقف وأقرب سلم طوارئ عن (30م) .

- يتم إنشاء مخارج الطوارئ في جميع الأدوار بحيث تؤدي السلالم الطوارئ.
- يجب أن تفتح أبواب مخارج الطوارئ من الداخل إلى الخارج.
- أن تزود أبواب مخارج الطوارئ بمساعدات (دفاشات - رافعة هيدروليكية) لتمكنها من الغلق آلياً (تلقائياً) بعد فتحها .

- أن تكون مقاومة للحريق.
- أن يكون هناك علامات إرشادية تحدد الاتجاه لمخرج الطوارئ.

(<https://www.momra.gov.sa/generalserv/Specs/spec0027.asp>)

احتياطات الامان والسلامة

1. المداخل والمخارج

- أن يزود كل مدخل وكل مخرج بعلامة مضيئة توضح المدخل أو المخرج كتابة.
- أن يزود كل مدخل بلوحة تحدد الارتفاع المسموح به للدخول ، وتوضع هذه اللوحة بحيث يسمح لها بالحركة عند ملامستها لسطح السيارة التي تتجاوز الارتفاع المسموح به.
- أن توضع حواجز متحركة على المداخل والمخارج في المواقع الخاصة ، وكذلك المواقع العامة التي يقوم عليها مستثمرون.
- أن يتم التأكد من نظامية ميول الأرضية أو الأرصفة المؤدية لمداخل المواقع أو مخارجها ، بحيث تكون الميول بطريقة تضمن عدم ارتفاع منسوب الرصيف أو هبوطه أمام المداخل أو المخارج بشكل يعوق حركة المشاة أو المعوقين ، كما يتم تخطيط الرصيف المؤدي للمداخل أو المخارج بلون واضح لتأمين سلامة عبور المشاة .

(<https://www.momra.gov.sa/generalserv/Specs/spec0027.asp>)

2. المنحدرات

- أن تستخدم موانع الانزلاق (النتوءات) بأرضية منحدرات المداخل والمخارج لمنع انزلاق السيارات عند الصعود والحد من سرعتها عند النزول.

3. الارصفة

- عمل مصدات خرسانية مسلحة بأرضية الموقف تساعد على وقوف السيارة بالحيز المحدد لها ، وتحول دون إعاقة السيارات لحركة المشاة عند وقوفها .

4. اجهزة الاطفاء

- أن يزود كل طابق بأجهزة الإطفاء اللازمة، وتتبع تعليمات السلامة التي يطلبها الدفاع المدني في هذا الصدد.
- أن تزود المواقع متعددة الأدوار بنظام إطفاء مناسب يعمل آلياً عند الحاجة.

5. حماية الجدران والاعمدة

- أن توضع المصدات الخرسانية المسلحة أمام الإطارات الأمامية للسيارات بأرضية الموقف لكل سيارة وبمسافة لا تقل عن 76 سم عن حائط الموقف إلى منتصف المصدرة .
- أن توضع زوايا معدنية أو أي مادة أخرى مقاومة للصدمات والصدأ وبأبعاد مناسبة على زوايا الأعمدة بالموقف لتأمين سلامتها ولحمايتها من الصدمات .

(<https://www.momra.gov.sa/general/serv/Specs/spec0027.asp>)

3.4 المعايير التصميمية

ان الهدف الرئيسي للمتجر هو ان يوفر السلعة للمشتري نظير ربح مقبول يحصل عليه تاجر التجزئة.

وتتغير الاساليب التجارية لتاجر التجزئة بسرعة لتوجه اي تغيرات اجتماعية جديدة.

وقد حدث العديد من التغيرات الاجتماعية وذلك للأسباب الآتية:

- الزيادة الكبيرة في عدد السكان.
- زيادة عدد السيارات، وبالتالي زيادة الكثافة المرورية على الطرق .
- سيطرة كبار التجار على الجزء الأكبر من الاسواق وانخفاض عدد التجار المستقلين.
- زيادة نشاط تجهيز الاطعمة والثلاجات.
- الغاء تحمل سعر المرتجعة.
- عمل المرأة طوال الوقت.
- ازمانات الطاقة.

• دخول اساليب تكنولوجية جديدة ومتطورة.

كل هذه الاسباب دعت الى تغييرات كثيرة في اساليب وطرق البيع ,كما اثرت على تصميمات المتاجر .

(خلوصي،محمد ماجد) (خلوصي ،احمد ايمن)بعنوان :موسوعة المسابقات المعمارية،المنشآت التجارية والاسواق "الجزء الثاني"،(2003) .

الفراغ والمرافق المطلوبة في المجمعات ذات الطوابق:

يجب ان يوضع في الاعتبار اختيار المواد، ومستويات الفراغات، ونوعية المرافق، لتسهيل عملية التسويق في المجمعات التجارية الكبيرة:

(1) فبالنسبة للمجمعات التي تتعامل في السلع العامة (المواد الغذائية السلع المعمرة _الملابس

_المفروشات...الخ) يجب ان تكون المساحة التي يشغلها المتسوق الواحد 1,9% من المساحة الكلية لمنطقة المبيعات.

(2) وبالنسبة المحال المتخصصة في نوع تجارة معين ذات القيمة التجارية الكبيرة (الاقمشة الصوفية

_الفرو _ الاثاث _ المجوهرات _السجاد...الخ) يجب ان تكون المساحة التي يشغلها المتسوق الواحد 1.7% من المساحة الكلية لمنطقة المبيعات.

وعلى اساس ان معدل الزيادة في مدة الساعة والنقل المشغول في الساحة هو 2000، وبذلك قد يكون النقل اليومي المشغول هو 16000.

1.3.4 العناصر الاساسية للمجمع المتعدد الطوابق

(ا) مساحة المبيعات:

تقدر نسبة مساحات المبيعات بحسب الكميات من السلع وسياسة المجمع التجاري ,وعلى ذلك يكون من الضروري المرونة في تحديد هذه المساحات .

(ب) منطقة العرض:

ويكون من الضروري وفير مساحة لعرض المنتجات الكمالية وموديلات الملابس... الخ.

ج) غرف المخزون :

من الممكن ان تحتوي على صناديق وكراتين وطاولات تستخدم في العمليات الفرز والتفريغ والتعبئة، وينبغي ان تصل السلع المخزونة الى مناطق المبيعات مباشرة وتتظم هذه العملية غالبا عن طريق الكمبيوتر .

د) الورش: ينبغي ان تحتوي على غرف لضبط الملابس واصلاح الاثاث وقطع وتفصيل السجاد ، واصلاح اجهزة الراديو والتلفزيون والاجهزة الكهربائية .

هـ) ستوديو خاص بالعرض:

ويحتوي على طاولات رسم ، ومقاعد للمصممين ، وادوات نجارة ، وارفف .

(خلوصي،محمد ماجد) (خلوصي ،احمد ايمن)بعنوان :موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق "الجزء الثاني"،(2003) .

2.3.4 الاعتبارات التصميمية للمجمعات التجارية

- يحدد المستوى الاجتماعي والاقتصادي والبيئي لاحتياجات سكان المنطقة المقام :بها المجمع حتى تاتي المعروضات متلائمة مع المستوى الاقتصادي للمشتري.
- ينبغي ان يعكس التصميم المعماري للمجمع التجاري _الانشطة المختلفة للقطاعات التجارية المراد تنفيذها .
- يراعى في تخطيط المجمع التجاري تنسيق الاماكن التي تساعد المترددين على رؤية جميع السلع المعروضة في الطابق المخصص للمبيعات .
- يراعى استخدام مواد للبناء سهلة الحركة لتساعد على عرض السلع .
- ينبغي تنظيم القوى الكهربائية والاضاءة لكل من السلع الموجودة داخل المجمع والمعروضة داخل الواجهات الزجاجية .
- ينبغي ان توضع المعروضات بحيث يمكن رؤيتها بسهولة .

- يجب ان تكون المنطقة المخصصة لخزينة الدفع وتسليم وتغليف السلع المباعة في مكان محوري يصلح لوضع الحفائب والصناديق ،ويوفر مساحة لتسجيل السلع المباعة وتغليفها .
 - ينبغي ان تكون غرف الاجهزة والتركيبات لاثقة بشكل المجمع وان يراعى فيها العزلة والاضاءة واجراءات الامن .
 - يجب تزويد المجمع بمكان جلوس مريح يتيح انتظار المرافقين للزبائن .
 - حسن تقسيم مناطق الاقسام المختلفة والمرافق المساعدة لها .
 - استغلال عدد من الطوابق والابنية المتشعبة .
 - وجود دورين يخصص احدهما للمتسوقين مع ضرورة وجود منافذ للهروب عن الخطر .
 - توفير وسائل الخدمة عند دخول وخروج المتسوق .
 - وتتطلب لوائح البناء تقسيم المجمع التجاري الشامل ذات الطوابق الى اجزاء تتراوح مساحتها بين 2000م² او 7000 م² ، ويمكن ان يكون هذا التقسيم عموديا او افقيا .
 - وتحتاج البدرومات الى التهوية السليمة الكاملة ، ويتراوح عدد الطوابق في المجمعات التجارية عادة بين اربعة وخمسة طوابق ، ولا يحسب البدروم ضمن هذه الطوابق ، ويفضل عدم وجود بدرومات عميقة .
 - وتحتاج الوحدات التجارية الموجودة في المستويات العليا الى اعتبارات خاصة تسمح بظهورها للمتسوقين المترددين على محلات الطوابق اسفلية .
 - وتتراوح الارتفاعات النظيفة للمحلات بين 3.75 م و4.50م ولا يدخل بها اية ارتفاعا تترك لمسارات التكيف او غيرها من التمديدات الميكانيكية ، اما ارتفاع الدور الارضي بين 4.5 و5 امتار ، اما الدور الاخير فيمكن ان يتراوح ارتفاعه بين 3.00 الى 4.00 امتار .
- (خلوصي،محمد ماجد) (خلوصي ،احمد ايمن)بعنوان :موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق "الجزء الثاني"،(2003) .
- يغلب على المسافات بين محاور الاعمدة ان تكون 6.00 او 7.50 او 9.00 لتتوافق هه المسافات مع طريقة تائيث الفراغات.

- يتم الفصل بين مداخل المشتريين ومداخل العمال والبضائع.
- ترتفع النوافذ اعلى الارفف بما يسمح بالإضاءة الطبيعية التي تعطي شعورا مريحا، وبما يسمح بوصول الاضاءة للعمق.
- مقاس الابعاد المناسبة للأثاث الحامل للمعروضات 0.60×2.000 ، كما ان ابعاد الاعمدة تؤثر في تحديد الاثاث المستخدم والمفروشات .
- يلاحظ جعل ممرات طولية بعرض 0.80 سم وممرات عرضية بعرض 0.60 .
- ارتفاع اثاث العرض يكون 0.85 والخزينة من 1.5 م - 2.000 وبعمق من 0.60 - 0.70 .
- يختلف نوع الخصوصية المطلوب توفيرها للمشتري داخل المحل حسب نوع البضائع ، فمشتري المجوهرات يختلف عن مشتري المواد الغذائية .
- في المحلات الكبيرة يراعي تقسيم المتجر الى مساحات لا يزيد كل منها عن 2500 م² بحوائط مقاومة للحريق .
- لا تزيد المسافة بين الحوائط المقاومة للحريق عن 50 م .
- لا يزيد بعد اقصى نقطة بيع عن اقرب مخرج او سلم بأكثر من 25 م .
- عمليات تسليم البضائع للمشتريين وتغليفها تكون خارج مسارات حركة حتى لا تعوق حركة السير .
- يتم تحديد عدد المشتريين داخل المتجر على اساس 15 شخصا لكل 10 م² بعد طرح 33% من مساحة المتجر والمشغول بالأثاث .
- يحسب العرض الكلي للأبواب والمخارج بالدور الارضي بواقع 3 سم لكل 100 م² من مساحة المتجر.
- لا يقل عرض الباب عن 1.5 م ولا يسمح باستخدام الابواب الجرارة ولا تحسب الابواب الدوارة ضمن عروض الابواب.
- لا يقل عدد المخارج عن مخرجين .
- يجب ان تكون المخارج قريبة بقدر الامكان من مواقف السيارات .

(خلوصي،محمد ماجد) (خلوصي ،احمد ايمن)بعنوان :موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق "الجزء الثاني"،2003) .

3.3.4 وسائل الاتصال الراسية

يفضل تجميع المصاعد في مجموعات، بحيث لا تبعد عن اقصى نقطة بيع بأكثر من 50م ، ويفضل وجودها في وسط المبنى ، كما تعطى المصاعد الهيدروليكية الموجودة داخل كبائن زجاجية مظهرا جذابا يعد سمة حضارية في المجمعات التجارية الكبرى .

- يجب ان تسع مقصورة المصعد عشرين شخصا .
- يجب ان تفتح ابواب المصعد نحو الوسط .
- يتراوح عدد المصاعد بين مصعد واحد وستة مصاعد ، وتوضع في هذه الحالة في ظهر بعضها .
- يجب وضع المصاعد على مرمى النظر من المدخل ، كما يجب الا تكون مداخل مصاعد المتسوقين على الشارع مباشرة ولكم يجب ان تكون داخل الاقسام وغير بعيدة عن السلم .
- يمكن استعمال السلالم المتحركة اذا كان مطلوبا نقل 200 شخصا /في الساعة ، ويجب تزامنها صعودا وهبوطا ، بحيث يكون احدهما صاعد والآخر هابط ، في وقت واحد.
- يجب ان تكون السلالم المتحركة مرئية من الداخل .
- ميل السلالم المتحركة 30 درجة .
- لا يقل عدد السلالم الموصلة لأي طابق عن سلمين وبحيث لا تزيد اقصى مسافة سير عن 25 م .
- يحسب العرض الكلي لمجموعة السلالم بواقع 30 سك لكل 100م2 من مساحة المتجر ، وبحيث لا يقل عرض السلم عن 1,5م.
- كما يجب الا تتعارض حركة المخارج مع حركة السلالم او حركة تسليم البضائع وتخصص المقاسات التالية لعروض السلالم .

(خلوصي،محمد ماجد) (خلوصي ،احمد ايمن)بعنوان :موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق "الجزء الثاني"،2003) .

وهناك بيانا بالمساحة التي ينبغي ان يكون عليها السلم في الساعة لاعداد مختلفة من الشاغلين :

يخصص لكل 4000 شاغل في الساعة 1,25 م من عرض السلم .

يخصص لكل 6000 شاغل في الساعة 1,45 م من عرض السلم .

يخصص لكل 8000 شاغل في الساعة 2,00 م من عرض السلم .

وفي حالة ما اذا زاد عرض السلالم عن 2,00 م ، فأنها يجب ان تحتوي على سور اضافي في وسط السلم .

وعلى المرتادين ان يستخدموا السلالم الالية التي تعمل بشكل دائم ، اما المصاعد فهي تخدم فقط الحركة

السريعة نحو هدف محدد ، ويتراوح عدد المرتادين عادة في طوابق البيع بين 45 شخصا في /الساعة لكل

100م² و 80 شخصا /الساعة/لكل 100م² .

ما عدد الاشخاص الذين تتم حركتهم في الطابق الارضي فتساوي الكثافة ×ارتفاع الطابق ×عدد الطوابق ،

حيث يستعمل 80% منهم السلالم الاتية ، بينما يستخدم 20% منهم المصاعد وهذه النتيجة مقسمة بسعة طاقة

الرفع المختارة لاستيعاب العدد اللازم لهذه الأجهزة .

وتطبق النسب التالية في تصميم المجمعات التجارية ذات مساحة 1200م² او اكثر :

تتراوح نسبة المساحة المخصصة للمبيعات بين 48% و 60% .

تتراوح نسبة المساحة المخصصة للخدمات المعاونة بين 40% و 52% .

(خلوصي،محمد ماجد) (خلوصي ،احمد ايمن)بعنوان :موسوعة المسابقات المعمارية،المنشآت التجارية

والاسواق "الجزء الثاني"،(2003) .

4.3.4 اعماق المجمع التجاري

بالنسبة للمجمعات ذات الطابق الواحد تكون عادة بطول 42 - 36 مترا في العمق ، وتزيد في بعض الاحيان في المجمعات الكبيرة ، وقد يقل امتداد العمق بنسبة 20% - 25% في حالة تعدد الطوابق .

5.3.4 الارتفاعات الداخلية للمتجر

تتراوح الارتفاعات من 3 الى 4.5 م ، والارتفاع المناسب هو 3.6 م ويجب توفير فراغ مناسب لاجهزة التكييف وتحجيفات التركيبات الكهربائية وغيرها .

6.3.4 تركيبات الانابيب

يجب ان تصنع المباني ، بحيث تسمح باجراء التعديلات التي يرغب المستخدم في القيام بها . ومن الضروري ان يصنع المهندس الميكانيكي برنامجا لمواقع ومقاسات الانابيب (المواسير) الاساسية، لتجنب اي مشكلة فراغات في المستقبل.

ويشمل هذا البرنامج المنافذ الخاصة بعمليات التهوية من خلال السطح، وكذلك جميع النواحي الميكانيكية الاخرى، كما يجب ان يقرر حجم ومكان الفراغات اللازمة لتركيب هذه المعدات في المراحل الاولى من تصميم المبنى . (خلوصي، محمد ماجد) (خلوصي ،احمد ايمن)بعنوان :موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق "الجزء الثاني"، 2003) .

7.3.4 توزيع الاقسام داخل المجمع المتعدد الطوابق

يتأثر تحديد اماكن الاقسام بزمن وحدة البيع ، وعلى ذلك يجب وضع قسم البيع السريع الخاص بالاشياء الصغيرة في الدور الارضي بالقرب من المدخل لجذب المتجولين الى داخل المحل . اما اقسام السلع المعمرة والمنتجات الاخرى فيخصص لها الطوابق العلوية ،ويمكن ان يكون التوزيع المثالي للطوابق كما يلي :

- الطابق الارضي:

يخصص لسلع البيع السريع او الاشياء الصغيرة مثل الجوارب والمناديل وغذاء الراس وادوات الحلاقة وادوات التجميل والقفاذات والفضيات والمجوهرات والساعات... الخ.

- الميزانين:

يخصص لمنتجات الزجاج، والصيني، وعرض السلع الكهربائية المنزلية.

- الطابق الاول:

يخصص لعرض ملابس الرجال، والنساء، وملابس الاطفال.

- الطوابق العليا:

تخصص لعرض اجهزة الراديو، والتلفزيون، والموبايلات، والسجاد، والموكيت والاقمشة، كما تخصص فيها ايضا مساحة للعرض، ومساحة للمطعم.

- اعلى المبنى:

يشتمل على مكاتب العاملين والاداريين والادارة المالية.

ويحتاج كل طابق الى منطقة للبيع بعيدة كل البعد عن المقاطعة، لكي تسمح بمرونة الادارة وتوزيع السلع في القسم . وليس بالضرورة ان يكون الشكل غير منتظم عيبا لأنه قد يناسب الامكانيات داخل المحل. ويجب ان يراعى تجهيز الطوابق بوسائل الراحة العوانة التي تناسب اقسام كل طابق.

8.3.4 الدورة الداخلية

تعد الدورة الافقية والعمودية عاملا شديدا لاهمية عند تخطيط المجمع فيما يخص كلا من الزبائن والبضائع، وتعتمد دورة الزبائن اساسا على ترتيب وسائل النجاة الخاصة بعدد المستفيدين، واماكنهم، ومدى استخدامهم لسلم النجاة، وبعد المسافة، والحمولة، وكذلك على عدد المنافذ التي تؤدي مباشرة للخروج الى الشارع، كما يجب ان تكون اماكن واطوال طاوولات العرض مناسبة، حتى لا تعوق سيولة الحركة عند حدوث الخطر بالإضافة الى منافذ النجاة السابقة.

هذا وينبغي مراعاة العوامل الآتية فيما يتعلق بالدورة العمومية.

- ينبغي ألا يشكل تصميم السلم جزءا من منافذ الهروب.
 - ضرورة توفير المصاعد بالنسبة لكبار السن ، والمرضى والدراجات والكراسي المتحركة بالنسبة للمعوقين .
 - ضرورة توفير مصاعد ذات احجام كبيرة داخل اقسام المجمعات التجارية الكبرى ودون الحاجة الى غلقها .
- (خلوصي، محمد ماجد) (خلوصي ،احمد ايمن) بعنوان :موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق "الجزء الثاني"، (2003) .

9.3.4 موقع منافذ الزبائن والخدمات

ينبغي ان يتصل بمدخل المركبات الرئيسي ، والذي يقع في مكان حيوي يربطه بحركة المرور الخارجية ، كما يجب وجود مداخل للمشاة قريبة من الشارع واماكن انتظار للسيارات ، ويفصل بين هذه المداخل فترينات عرض السلع مع مراعاة ان تجذب انظار الزبائن بقدر الامكان ، كما يجب تسهيل امكانية تداول البضائع التي قد تكون في المستوى الارضي او البدروم او السطح وتعتبر الدورة الخاصة بالبضاعة هي مرحلة دخول البضائع الى غرفة الاستقبال وفي بعض الاحيان الى غرف التخزين ثم الى موقع البيع ومنها الى مكان لف المبيعات او اعطائها للزبون والبضائع المرتجعة يتم اخذها ايضا من الاقسام المختلفة الى مكان المراكز ويجب عموما ان يخصص مصعد للبضاعة خلاف مصاعد الجمهور وينبغي ان يكون تفريغ البضائع داخل مساحة تصلح كمنصة لوضع الاحمال مزودة بممر يصلح للنجاة منه على الاقل .

- تخزين البضائع:

توضع البضائع المخزنة عادة في طابق منفصل، او فوق الطابق الاخير مباشرة، او في كل طابق، او في جزء منفصل منه، او في انصاف طوابق واقعة بين طوابق البيع.

تتقل البضائع بالعربات، او بالروافع، والنقلات على ابسطه، او على شكل قادوس، او نقالات بميل او بمزالق لولبية، كما يجب ان تكون المدخل الملائم للبضائع المعروضة في المساحة الواقعة في الخلف وذلك للمحافظة على شكل الواجهات.

- التصميم الانشائي:

ينبغي ان يكون توزيع قدرات الهيكل الانشائي للمبنى مترواحا بين 7 ، 9 م ، ويفضل ان تكون الباكية 9.5×7.5 م ، مع مراعاة التناسب في مستوى العمق ، بحيث لا يقل الارتفاع عن طابق واخر عن اربعة امتار ولا يزيد على خمسة امتار.

استخدام المساحات الكبيرة في التخطيط لنماذج من المحلات :

يتضح الاختلاف الى حد كبير بين المجمع التجاري ذى الانشطة المتنوعة ومحل البقالة والمحال التجارية الاخرى_في شغل المساحة وتنوع السلع .

ومن هنا يجب ان يكون هناك معلومات كثيرة_قبل التخطيط_عن هذه الانماط من المحال التجارية.

وهذا يتمثل في المرافق المعاونة ،تداول البضائع ،ومناطق اعداد البضائع تجهيز مكاتب العاملين ونوع واسلوب المبيعات والتوزيع .

وقد تكون بعض المرافق المعاونة في الطوابق العليا او في البديوم.

(خلوصي، محمد ماجد) (خلوصي ،احمد ايمن)بعنوان :موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت

التجارية والاسواق "الجزء الثاني"،(2003) .

- عدد العاملين:

وهو يرتبط بأسلوب وحجم المبيعات مثالا على ذلك مساحة مبيعات 2300م² وتحتاج الى ما يقارب من 200

عامل وعموما لا يقل عدد العاملين في وقت واحد عن 200 الى 300 فرد .

- مداخل العاملين:

ويجب ان يكون للمستخدمين مدخل منفصل عن مدخل الرواد ، مزود بسجل للتوقيع حضورا وانصرافا وبحيث تساعد على وصولهم الى المكاتب والمصاعد .

وقد يكون هنا المدخل مشتركا مع مكان تسليم البضاعة ، كما يجب ان تكون السلالم نظيفة ومتصلة.

وان يخصص من 0.4 م الى 0.5 م لكل شخص في غرف خلع الملابس .

واما صالات المستخدمين فتكون في البدروم ، او في طابق من الطوابق العلوية .

هذا ينبغي الا يقل ارتفاع الاتريوم الذي يقدم الضوء عن مرة ونصف عرضه كما لا يقل الارتفاع المغطى فوق الفناء الحر عن امتار .

• انتظار السيارات :

اماكن انتظار السيارات تشغل مساحة قدرها 10% من صافي المساحة المخصصة للمبيعات .

• التشغيل :

تحتاج غرف التشغيل الى مساحة كبيرة بعيدة عن مناطق المبيعات وتقدر هذه المساحة ب10% من مساحة المبيعات_ اذا اشتملت على اجهزة تكييف الهواء ، وفي هذه الحالة يستحسن ان يكون مكان غرف التشغيل في مستوى السطح ، وقد يكون البديل البدروم .

• المرافق المعاونة :

تتأثر بنسبة البضائع القابلة للتلف الى تلك غير قابلة للتلف ، حيث تصل نسبة البضائع غير القابلة للتلف الى 55% والقابلة للتلف الى 45% .

ويؤثر ذلك في تصميم المخازن ومنطقة الاعداد ، فتخزين الاسماك ، واللحوم و الدواجن ، يحتاج الى مخازن تبريد ، كما تحتاج الى اكشاك مجهزة بماكينات تعمل بقوى كهربائية ذات ضغط عالي لتغذية غرف التبريد (المخازن).

ويفضل ان تكون منطقة اعداد السلع القابلة للتلف (مثل الجبن ، ومنتجات الالبان ، واللحوم) خلف مناطق البيع مباشرة ومتصلة بأماكن التوزيع .

وتحتاج الاسواق التي تتبع كميات كبيرة الى مساحة لا تقل عن 24644م² لمناطق بيع الجملة .

ويعتمد النجاح في تحقيق حجم كبير من المبيعات على تخفيض السعر في الجملة ، وقللة التكلفة في التوزيع ، وسرعة تداول البضائع ، ومنافستها للأسعار .

10.3.4 التصميم الخارجي للمجمع

يجب ان يكون مدخل وخروج الزبائن متصلا مباشرة بأماكن الانتظار السيارات، وقد لا يكون هناك واجهة عرض في منطقة الخروج والدخول.

الا انه من المرغوب فيه وجود مظلات في هذه المناطق، ومن الضروري اتاحة الرؤية الواضحة لواجهات المحل التجاري من الطرق المحيطة ومحطات خدمة الكاوتشوك التي يجب توفيرها لخدمة الزبائن، وليس لخدمة السيارات المارة.

ويجب ان تكون منطقة انتظار السيارات مزودة باستراحة.

(خلوصي، محمد ماجد) (خلوصي ،احمد ايمن)بعنوان :موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق "الجزء الثاني"، (2003) .

11.3.4 التصميم الداخلي للمجمع

تنقسم مناطق المبيعات الى:

- اطعمة طازجة (قابلة للتلف)
- الملابس
- الادوات المنزلية

• مطعم الزبائن

ففي طريقة البيع بنظام الخدمة الذاتية المزود بنقط التفتيش والمتصل بالمداخل والمخارج يتحدد خط سير المتسوق حسب النظام المتبع في المحل ويجب ان يشير ترتيب مناطق المبيعات الى الاماكن المختلفة للسلع دون عوائق، وذلك بوضع ألوان مميزة او علامات توضح اماكن المعروضات.

أ. الممرات التجارية:

هي فراغات الحركة التي تربط بين المحلات التجارية ،وقد تكون هذه الممرات مكشوفة او مغطاة ، وقد تكون من طابق واحد او اكثر . والممر التجاري من اهم العناصر التي تؤثر على عملية الشراء داخل السوق التجاري، لما يلعبه من دور كبير في التأثير على المشتري، سواء بالإيجاب او بالسلب.

الاعتبارات التصميمية:

- في حالة تعدد المسارات او المستويات بالممر التجاري، ينبغي ان تكون كلها متساوية الاهمية ولا يطغى أحدها على الاخر، حتى لا يزداد اقبال المشتريين عليها دون غيرها. كما يجب الا يزيد فروق مناسيب صالات البيع عن ثلاث درجات.
- يراعى وضع نقاط الجذب في نهاية مسارات الممر.
- الدراسة الاقتصادية لعرض الممر من اساسيات التصميم، لان العروض الزائدة غير اقتصادية، ولا تساعد المشتري على مقارنة البضائع على جانبي الممر.
- الممرات زائدة الضيق مثل الممرات زائدة العرض، فكلاهما لا يشجع على عملية الشراء، والعروض المناسبة تتراوح بين 9.00 الى 12.00 م .
- لا يفضل ان يزيد طول الممر التجاري عن 240م.
- سواء كان الممر على طابق واحد او اكثر لا يفضل وجود ميول او مناسب مختلفة بنفس الطابق ، لما تسببه من عرقلة لحركة المشاة.
- عندما يكون الممر التجاري على اكثر من طابق يكون الربط البصري بين الادوار المختلفة ضروريا للتأثير الايجابي على المشتري.

- _المجملات او العناصر التنسيق الداخلي تشجع المشتري على البقاء ومواصلة السير داخل الممر :
ولذلك يجب الاهتمام بدراستها ,الى جانب اعطاء الاهتمام اللازم بدراسة إضاءة و تهوية الممر ,مع
عدم طغيان هذه المجملات البصرية على السلع المعروضة .

(خلوصي، محمد ماجد) (خلوصي ،احمد ايمن) بعنوان :موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت
التجارية والاسواق "الجزء الثاني"، (2003) .

ب. مواقف السيارات:

مواقف انتظار السيارات مع العناصر الاساسية لأي مشروع تجاري، ويختلف اسلوب انتظار السيارات حسب
حجم التجمع التجاري وموقعه من مركز المدينة.

ت. المداخل والمخارج:

يراعى الا يقل عرض الرصيف عن 3.2 م ، ولا يقل ارتفاعه عن 25سم فوق الارض ، واذا كانت مخارج
الرواد تؤدي الى الفناء فينبغي ايجاد رصيف لا يقل عن 1.00 متر عرضا .

- ينبغي الا تبعد اي نقطة داخل المحل عن المدخل بمسافة أكبر من 25 مترا.
- يجب ان تؤدي السلالم الى خارج المبنى.
- يجب وجود مخرجين على الاقل من الدور الارضي الى الشارع.
- يجب الا يقل عرض الممرات المؤدية للمخارج عن 3.50 أمتار إذا كانت مخرجين او اربعة أمتار
إذا كانت مخرجا واحدا والا يقل عرض المخرج عن 1.5م والا يقل عرض المخرج في البدروم عن

1.1م

- تفتح ابواب الخروج نحو الخارج، مع وجود مقبض لها بارتفاع 1.5م عن سطح الارض للفتح من
الداخل.

• كما يجب ان لا تزعج ابواب المخرج المفروضة، يجب الا يقل العرض الحر للأبواب عن 30سم لكل

100متر، وذلك في الدور الارضي. اما في الادوار العليا فيجب ان يكون عرض الدرج أكبر من

عرض الابواب.

ث. المراكز خارج المدينة:

تكون الاراضي رخيصة، ويتم الانتظار على شكل ساحات تحيط بالسوق.

المراكز في قلب المدينة:

تكون على شكل جراجات متعددة الطوابق بجوار او فوق المحلات وأحياناً في البدروم، او بالطريق العام

موازية لواجهات المتجر .

يحدد عدد السيارات بالمواقف كالتالي:

من 5 الى 6 اماكن لكل 100م2 من الساحة التجارية (خارج المدينة).

من 1,5 الى 3 اماكن لكل 100م2 من الساحة التجارية (داخل المدينة).

الفصل الخامس

الحالات الدراسية

1.5 الحالة الدراسية الاولى: (بلازمول).

1.1.5 الموقع

2.1.5 وصف المشروع

3.1.5 القاطعات

4.1.5 الواجهات

5.1.5 ايجابيات وسلبيات المشروع

2.5 الحالة الدراسية الثانية : (مبنى تجاري في منطقة راس بيروت - الحمراء)

1.2.5 الموقع

2.2.5 وصف المشروع

3.2.5 القاطعات

4.2.5 الواجهات

5.2.5 ايجابيات وسلبيات المشروع

3.5 الحالة الدراسية الثالثة: (حياة البيرة) .

1.3.5 الموقع

2.3.5 وصف المشروع

3.3.5 الواجهات

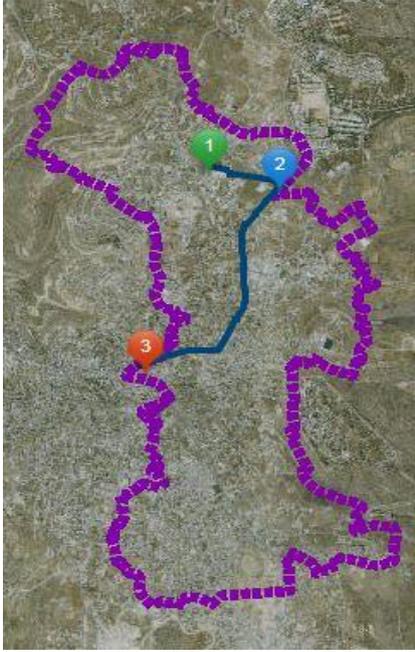
4.3.5 ايجابيات وسلبيات المشروع

1.5 الحالة الدراسية الاولى : (بلازا مول) .



1.1.5 الموقع

يقع المركز التجاري (بلازا مول) في فلسطين في شمال مدينة البيرة وبالتحديد في منطقة البالوع على قطعة ارض مساحتها 7211 م² حيث تصنف استخدام تجاري، ويحيط بقطعة الارض شارعين، شارع الورود من الامام وشارع حمزة من الخلف. حيث انه يبعد عن مدخل المدينة الشمالي 780م فقط، ويبعد عن المحطة المركزية للمحافظة 3450م و يتم الوصول اليه من اغلب القرى المجاورة دون الحاجة الى الدخول الى وسط المدينة حيث يتم استخدام الشوارع الخارجية المحيطة بالمدينة.



خريطة (2-5) : الوصول للمشروع



خريطة (1-5) : موقع المشروع بالنسبة للمدينة

حيث يعبر رقم "1" عن المشروع ورقم "2" عن المدخل الشمالي ورقم "3" عن المحطة المركزية .

المصدر : (الباحث بتصريف عن <http://gisgate.al-bireh.ps/>) .

2.1.5 وصف المشروع

يعد المركز التجاري (بلازا مول) من أوائل المراكز التجارية في مدينة البيرة على مساحة ارض مساحتها

7320 م² وهو ملكية للشركة العربية الفلسطينية لمراكز التسوق.

يحتوي على مدخلين واحد رئيسي يتم الدخول منه فقط للمركز والآخر للخدمة ومخرجين ايضا واحد رئيسي

والآخر للطوارئ، ووسائل اتصال راسية متمثلة بالمصاعد والسلالم المتحركة والثابتة كإدراج الخدمة والهروب.

يتكون المركز من طابقين بالإضافة الى طابق تحت الارض مخصص كمخزن للبضائع، بمساحة اجمالية كلية

8529 م² .

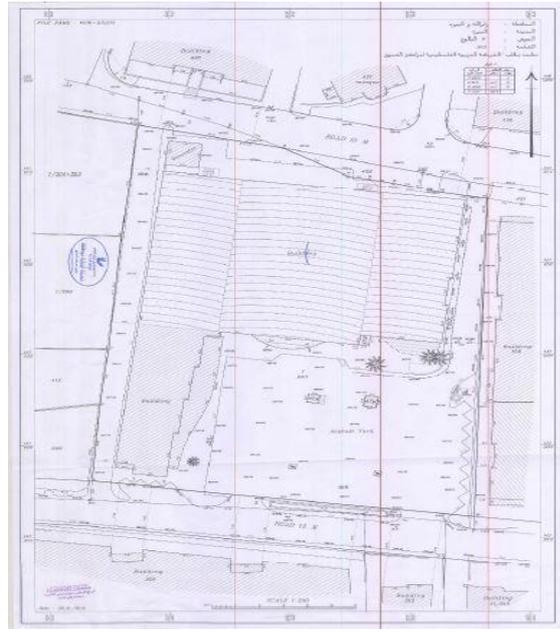
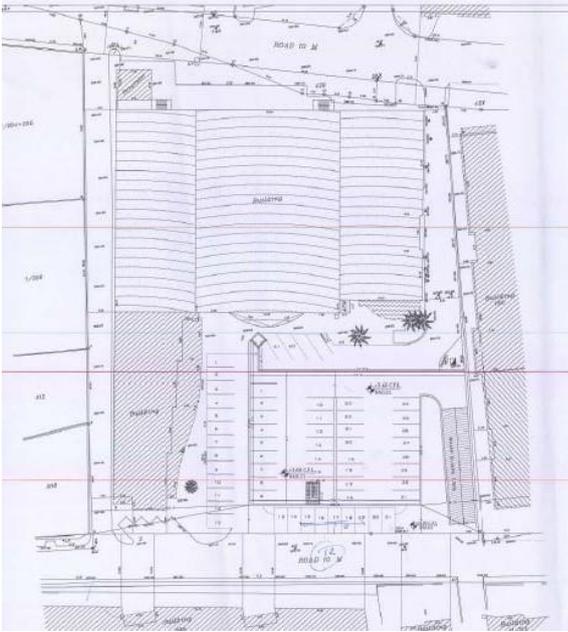
طابق التسوية بمساحة 773 م² وصمم ليكون موقف للسيارات ولكن تم استخدامه كمخزن للبضائع.

الطابق الارضي بمساحة 3580 م² ويتضمن 13 متجرا بمساحات مختلفة (سوبرماركت و مركز خدمات و

مطعم وصيدلية ومكتب تكسي ومركز تجميل... الخ) .

الطابق الاول بمساحة 4176م² ويتضمن 9 متاجر بمساحات مختلفة (سلسة مطاعم و كوفي شوب ومنطقة ألعاب للأطفال ودورات مياه...الخ) .

موقف خارجي بمساحة 1531م² وحديتا تم عمل موقف مسقوف على نفس المساحة.



الشكل (5-1) : الموقع العام قديما في يمين الصفحة وحديتا في يسارها.

المصدر (الباحث بتصريف عن بلدية البيرة) .

3.1.5 القاطعات

1. قطاع عرضي في المبنى .

تشكل المقطع من ثلاثة طوابق الاول وهو التسوية والذي تم استخدامه كمخزن ، اما بالنسبة للطابقين الاخيرين فقد توزعت فيهما المحال التجارية بانواعها المختلفة .

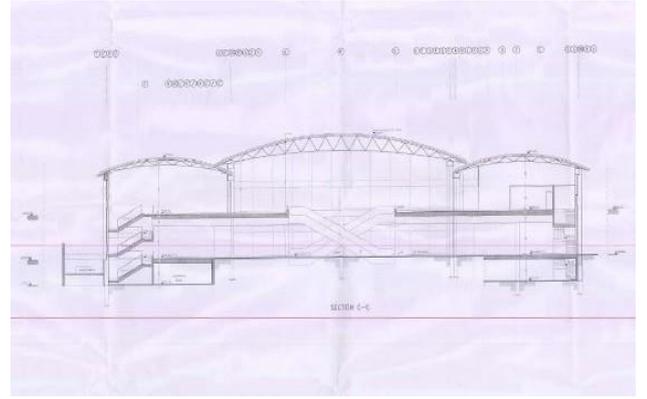
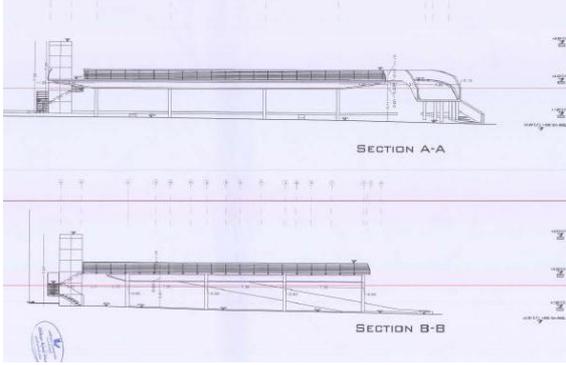
ويظهر في هذا القطاع العرضي وسائل الاتصال الراسية من حيث السلالم المتحركة والثابتة وسلالم الخدمة .

وايضا النظام الانشائي المستخدم في الهيكل العام للمجمع والذي يوجي بوجود هياكل حديدية مستخدمة

للتغطية.

2. مقاطع الموقف الخارجي.

تم بنائه حديثا فوق الموقف الخارجي للمركز لعدم قدرته على تحمل اعداد السيارات الوافدة عليه ،حيث يتم الصعود اليه بمنحدر ذو اتجاهين ، ويتم النزول منه بالسير على الاقدام بواسطة سلم يؤدي الى مدخل المركز الرئيسي كما يظهر بالشكل (5-5).



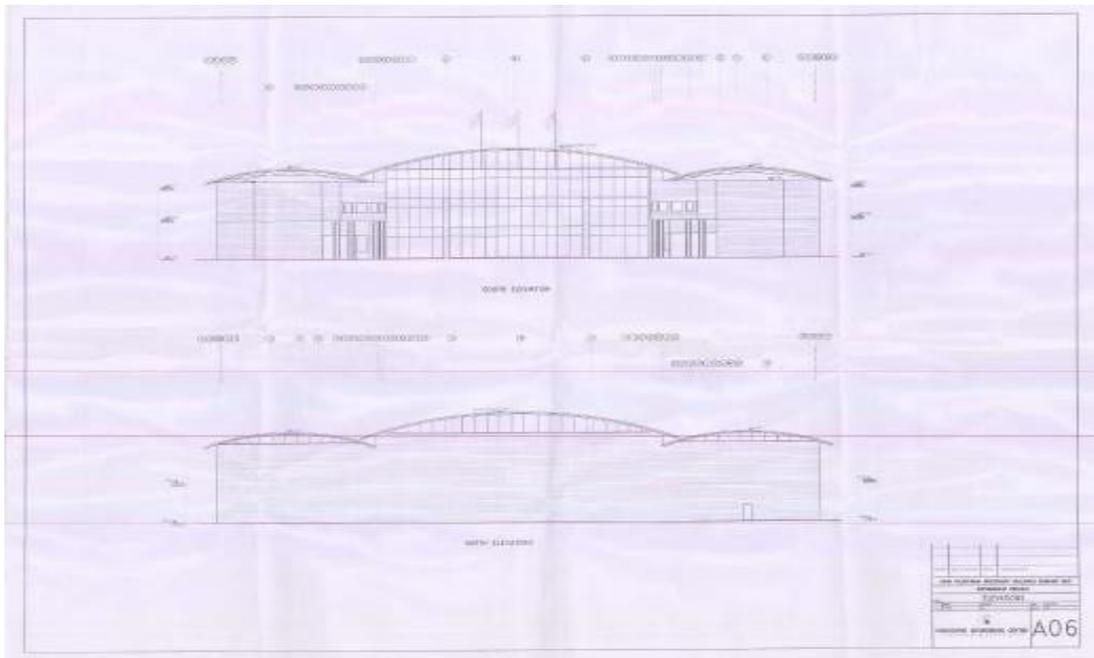
الشكل (3-5) : قطاع في الموقف الخارجي

الشكل (2-5) : قطاع عرضي في المبنى

المصدر (الباحث بتصريف عن بلدية البيرة)

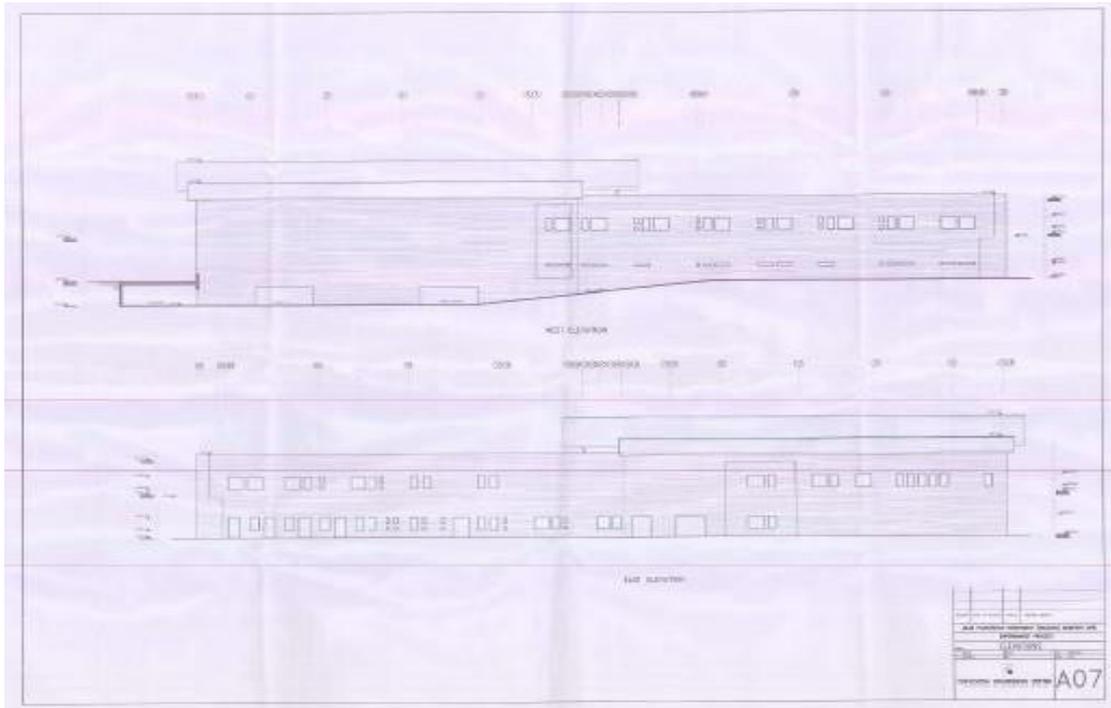
4.1.5 الواجهات

استخدمت في واجهات المشروع مادة الحجر الابيض والتي تتماشى مع الطابع المعماري السائد في المنطقة والذي يعكس انطباع الاتساع والنظافة، اضافة الى استخدام مادة الزجاج بكميات كبيرة في الواجهة الامامية لتضيق بعد جمالي ووظيفي للفراغات الداخلية، على عكس الواجهات الاخرى التي اقتصرت على وجود فتحات صغيرة تعبر عن البعد الوظيفي . بالإضافة الى استخدام مادة الحديد في عملية التغطية كما يظهر بالشكل (6-5) .



الشكل (4-5) : الواجهات الرئيسية والخلفية

المصدر (الباحث بتصريف عن بلدية البيرة)



الشكل (5-5): الواجهات الجانبية.

المصدر (الباحث بتصريف عن بلدية البيرة الشكل

5.1.5 إيجابيات وسلبيات المشروع

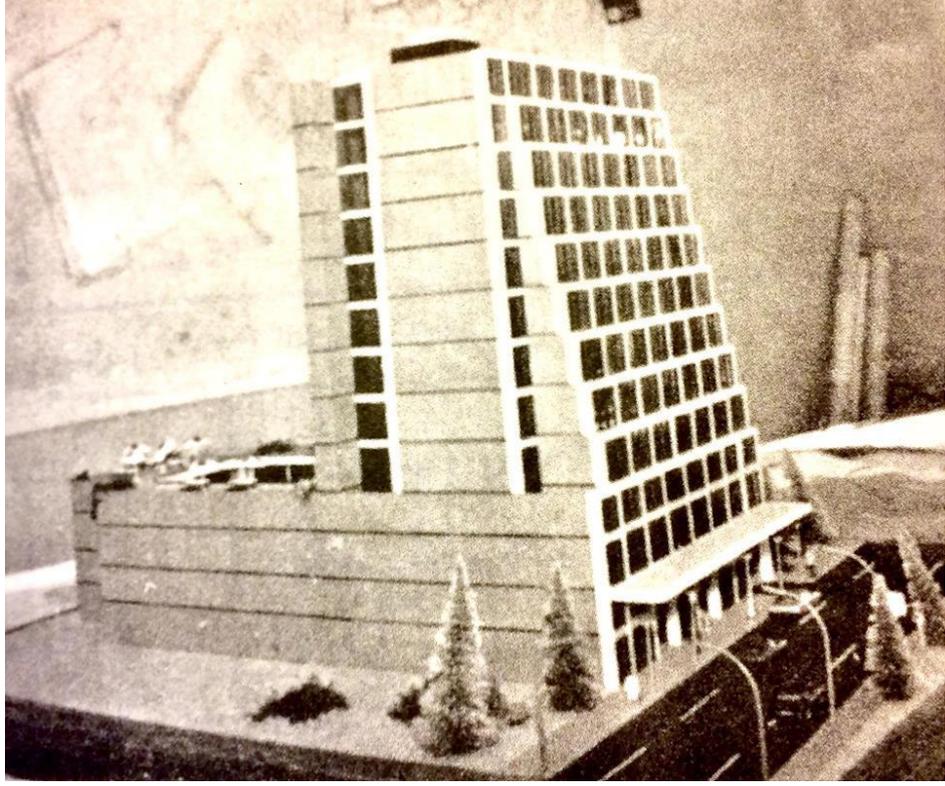
إيجابيات المشروع:

1. استراتيجية الموقع: يستطيع أكبر عدد من المستعملين الوصول اليه.
2. المرونة: كون فراغاته الداخلية مناسبة ومريحة من حيث الاستخدام.
3. وضوح المدخل الرئيسي للمشروع وسيطرته.
4. وضوح الحركة والاتصال داخل المبنى.

سلبيات المشروع:

1. عدم وجود موقف في طابق التسوية.
2. عدم وجود ساحات ومناطق خضراء.
3. استغلال الساحة الخارجية كموقف للسيارات.
4. عدم الاهتمام في جميع الواجهات من الناحية الجمالية.

2.5 الحالة الدراسية الثانية: (مبنى تجاري في منطقة رأس بيروت - الحمراء)



الشكل (5-6) : (مبنى تجاري في منطقة رأس بيروت - الحمراء)

المصدر: ((خلوصي، محمد ماجد) (خلوصي، احمد ايمن) بعنوان: موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق "الجزء الثاني"، 2003). .

1.2.5 الموقع

يقع العقار في العاصمة اللبنانية بيروت في منطقة الحمراء على امتداد شارع جان دارك جنوبا بين شارعي ليون واميل اده .

ومن دراسة المنطقة ومشاكلها والنشاطات الممكن استيعابها ، يتبين انها بحاجة ماسة الى مواقف سيارات ، وهي المشكلة الأساسية التي تواجه رواد المنطقة ، وأنها يمكن ان تستوعب المزيد من المحال التجارية والمكاتب المهنية والإدارية.

وهذا يمثل تركيز المبنى أقرب ما يمكن الى الشارع ويتطلب موقع هذا المبنى على حل بعض الإشكالات مثل:

أ- أن خط الغلاف المفروض قانونا لتحديد حجم البناء على الشارع لا يسمح بارتفاع مباشر أكثر من 22.60م (ضعف عرض الشارع) ، يتم بعدها التراجع بخط مائل بنسبة 1 الى 2 وهذا مما يشوه شكل المبنى الخارجي.

ب- ان أضلاع العقار الجانبية غير متعامدة مع خط الشارع ، مما يجعل الاشكال الداخلية غير منتظمة في الغرف فيما لو تم احترام خط الشارع و التقيد به . وقد كان من الممكن تلافي هذه الإشكالات فيما لو تم تركيز مبني المكاتب في الجزء الخلفي من العقار بعيدا عن الشارع.

وقد تم إغفال هذا الحل ، لأنه يخلط بين مدخل المكاتب والسوق التجاري.

و التوجه الان نحو حل آخر، وهو عدم اعتماد مسطح واحد للواجهة بل تجزئتها الى مسطحات وحدات معمارية صغيرة (بمقياس الغرفة الواحدة) ، و التراجع بها عن بعضها البعض تدريجيا في الاتجاهين : افقياً مع خط الشارع، ورأسياً مع خط غلافي مائل عمودياً ، ابتداء من الطابق الأول حتى العاشر (كما هو مبين في المقطع و الصورة المرفقة). هذا الحل يعطي طوابق مكاتب تتراوح مساحتها بين 430 إلى 300م قابلة للتقطيع او عدم التقطيع (حسب الطلب).

2.2.5 وصف المشروع

- مواقف لحوالي 155 سيارة (المطلوب قانونا هو 55 سيارة).
- سوقا تجاريا داخليا يتألف من حوالي 60 محلا تجاريا مختلفة الاحجام موزعة على ثلاثة طوابق هي: السفلى، الأول، والأرضي، والأول علوي على ان يتم الاستفادة من الاستثمار الأقصى المسموح به قانونا في هذه الطوابق.
- بناء علويا يخصص للمكاتب المهنية والإدارية على ان يكون مستقلا بمدخله عن السوق التجاري.

الطوابق العليا ومساحتها كالتالي:

2م420	الطابق الثاني
2م405	الطابق الثالث
2م390	الطابق الرابع
2م375	الطابق الخامس
2م360	الطابق السادس
2م345	الطابق السابع
2م330	الطابق الثامن
2م315	الطابق التاسع
2م300	الطابق العاشر

خصص حوالي 2م1500 للسوق التجاري موزعة على الطوابق التالية

2م1100	الطابق السفلي الأول
2م715	الطابق الأرضي مع ميزانين
2م715	الطابق الأول من ميزانين

تم تخصيص / 2م4800/ من الطوابق السفلية لـ 155 موقف سيارة موزعة كالآتي:

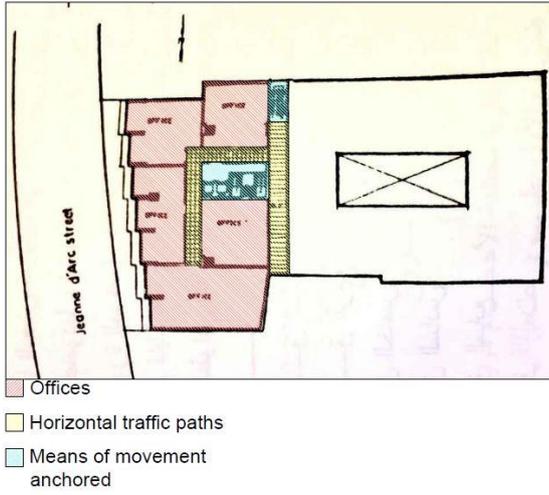
2م1200	الطابق السفلي الخامس
2م1200	الطابق السفلي الرابع
2م1200	الطابق السفلي الثالث
2م1200	الطابق السفلي الثاني

رابعاً: لحل التدرج في أعمدة الواجهة استبعدت الاعمدة المائلة لصعوبتها واستعيض عنها بأعمدة عريضة

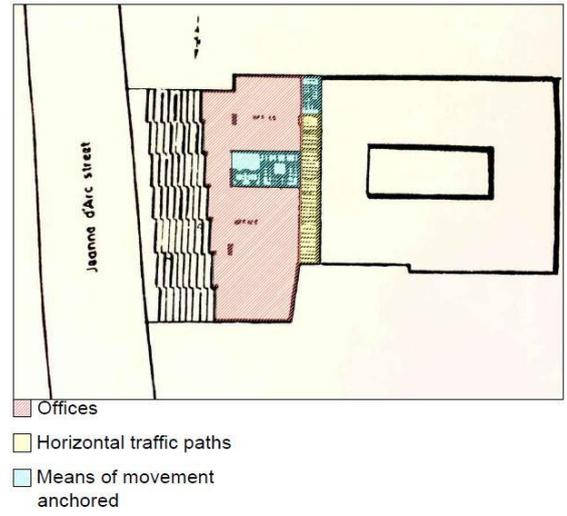
نسبياً في الطوابق

الدينا، حتى يتم التدرج في مساحة العمود الواحد لعدة طوابق، وتم اعتماد تركيز أعمدة فوق الجسور في بعض

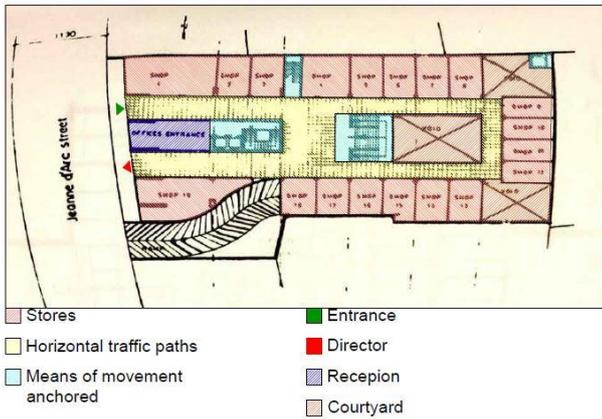
الطوابق العليا.



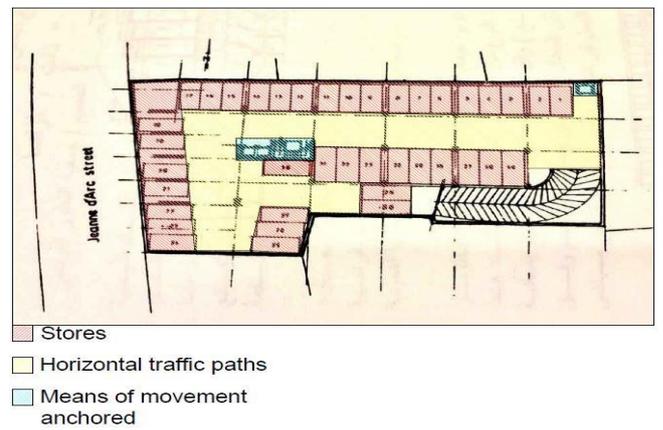
الشكل (5-8) : مسقط افقي الدور الثاني



الشكل (5-7) : مسقط افقي الدور العاشر



الشكل (5-10) : مسقط افقي الدور الأرضي



الشكل (5-9) : مسقط افقي البدروم

المصدر : ((خلوصي، محمد ماجد) (خلوصي، احمد ايمن) بعنوان: موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق "الجزء الثاني"، 2003). .

3.2.5 القاطعات

تشكل المقطع الطولي للمبنى من احدى عشرة طابقا فوق الارض وخمسة طوابق تحت الارض.

خصص ثلاث طوابق للسوق التجاري موزعة كالآتي:

الطابق السفلي الاول والطابق الارضي مع الميزانين والطابق الاول مع الميزانين.

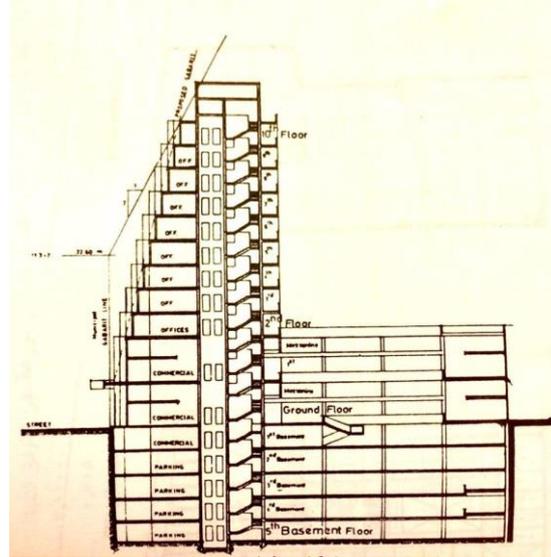
خصصت تسعة طوابق مكاتب من الطابق الثاني الى الطابق العاشر.

وخصص ايضا اربعة طوابق لمواقف السيارات موزعة كالآتي:

الطابق السفلي الثاني، الطابق السفلي الثالث، الطابق السفلي الرابع، الطابق الخامس.

ويظهر في هذا القطاع الطولي النظام الانشائي المستخدم في الهيكل العام و وسائل الاتصال الراسية من

حيث السلالم المتحركة والثابتة.



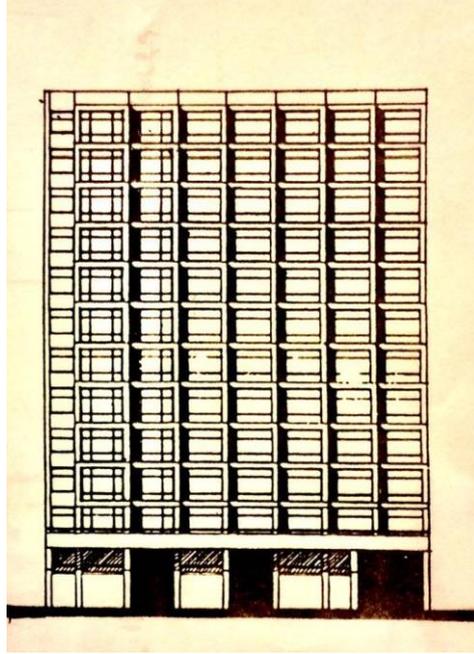
الشكل (5-11) : قطاع طولي في المبنى

المصدر : ((خلوصي، محمد ماجد) (خلوصي، احمد ايمن) بعنوان: موسوعة المسابقات المعمارية،

المنشآت التجارية والاسواق "الجزء الثاني"، 2003).

4.2.5 الواجهات

استخدمت في واجهات المشروع مادة الحجر والتي تتماشى مع الطابع المعماري السائد في المنطقة ، اضافة الى استخدام فتحات كبيرة زجاجية في الواجهات الامامية والخلفية لتضيف بعد جمالي ووظيفي للفراغات الداخلية ، واستخدام فتحة راسية على طول الواجهة الجانبية ليظهر البعد الوظيفي منها بوجود وسيلة نقل راسية.



الشكل (5-12) : الواجهة الرئيسية للمبنى

المصدر: ((خلوصي، محمد ماجد) (خلوصي، احمد ايمن) بعنوان: موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق "الجزء الثاني"، 2003) .

5.2.5 ايجابيات وسلبيات المشروع

إيجابيات المشروع:

- استراتيجية الموقع: يستطيع أكبر عدد من المستعملين الوصول اليه.
- وجود هذه الكمية من المواقف تعمل على تشجيع الرواد بزيارة المركز.
- استقلالية مداخل السوق عن مداخل المكاتب المهنية.

- وضوح الحركة والاتصال داخل المبنى.
- الفصل شبه التام بين طوابق المحلات التجارية وطوابق المكاتب المهنية.

سلبيات المشروع:

- عدم وجود ساحات ومناطق خضراء.
- عدم الاهتمام في جميع الواجهات من الناحية الجمالية.
- وقوع المشروع على شارع رئيسي سريع مما يشكل خطراً من ناحية السلامة العامة للزوار.

3.5 الحالة الدراسية الثالثة: (حياة البيرة) .



الشكل (5-13) : مشروع حياة البيرة المقترح من المهندس هاني الحسن.

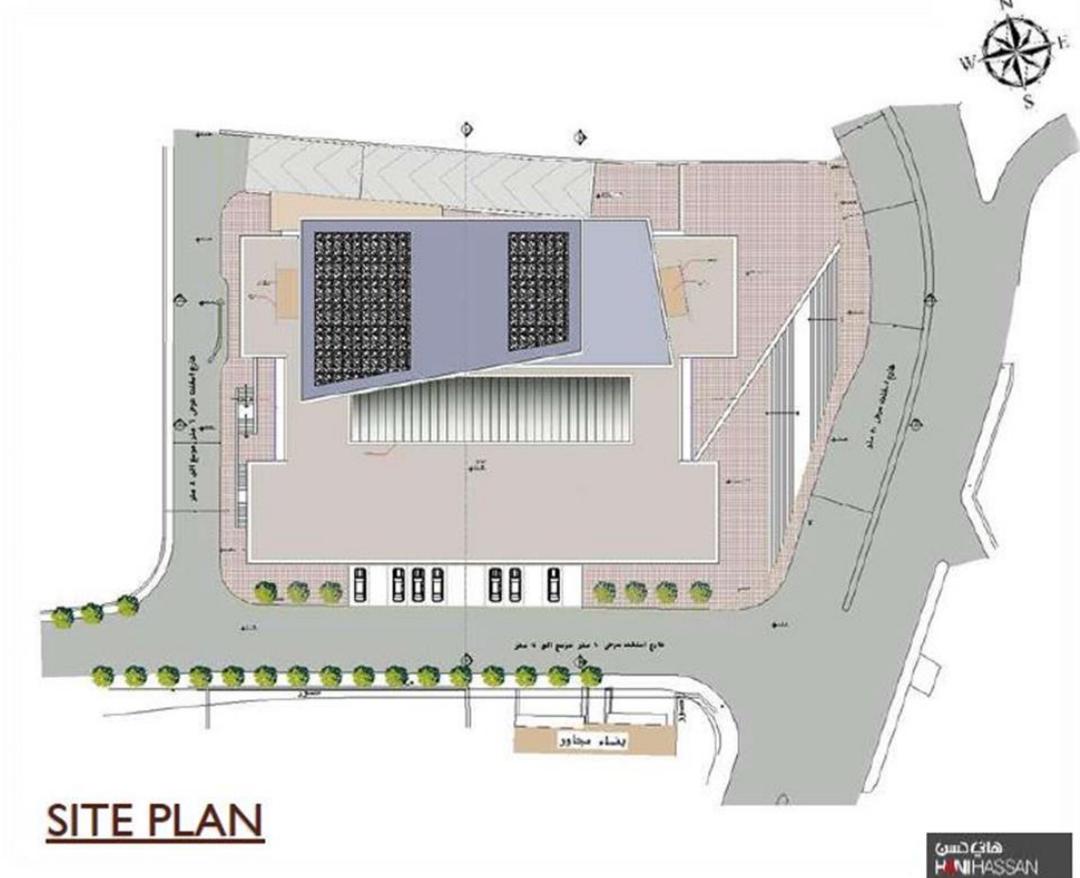
المصدر (الباحث بتصريف عن بلدية البيرة) .

1.3.5 الموقع

تقع قطعة الأرض المقترحة في مدينة البيرة مقابل مبنى البلدية بالقرب من مسجد العين، حيث أننا نستطيع الوصول إلى المكان من عدة طرق وشوارع حيث سيتم توضيح الوصولية بشكل مفصل لاحقاً.

وتبلغ قطعة الارض مساحة 3721 متر مربع، وتعود ملكية الارض الى البلدية.

يحيط بالموقع من الجهة الشرقية شارع رئيسي باتجاهين كل واحد بمسربين وشارع رئيسي اخر من الجهة الجنوبية باتجاهين بمسرب لكل اتجاه، ومن الجهة الغربية شارع فرعي.



الشكل(5-14) : الموقع العام لمشروع حياة البيرة المقترح من المهندس هاني الحسن.

المصدر (الباحث بتصريف عن بلدية البيرة) .

2.3.5 وصف المشروع

هو عبارة عن مشروع ضخم نادر الوجود في بلادنا، حيث يتكون من 18 طابق فوق الارض و4 طوابق تحت الارض وهي مواقف للسيارات.

الطابق الارضي: يحتوي على سوبرماركت كبير ومنطقة العاب الكترونية ورياضة البولينج.

الطابق الاول: يحتوي على محل اجهزة كهربائية.

الطابق الثاني: يحتوي على محلات ملابس.

الطابق الثالث: يحتوي على محلات ملابس.

الطابق الرابع: يحتوي على مطاعم والعباب اطفال.

الطابق الخامس: يحتوي على قاعات سينما.

الطابق السادس: يحتوي على مكاتب ادارية.

الطابق السابع متكرر الى الطابق الثالث عشر: يحتوي على مكاتب ادارية ايضا.

الطابق الرابع عشر: يحتوي على مكاتب ادارية.

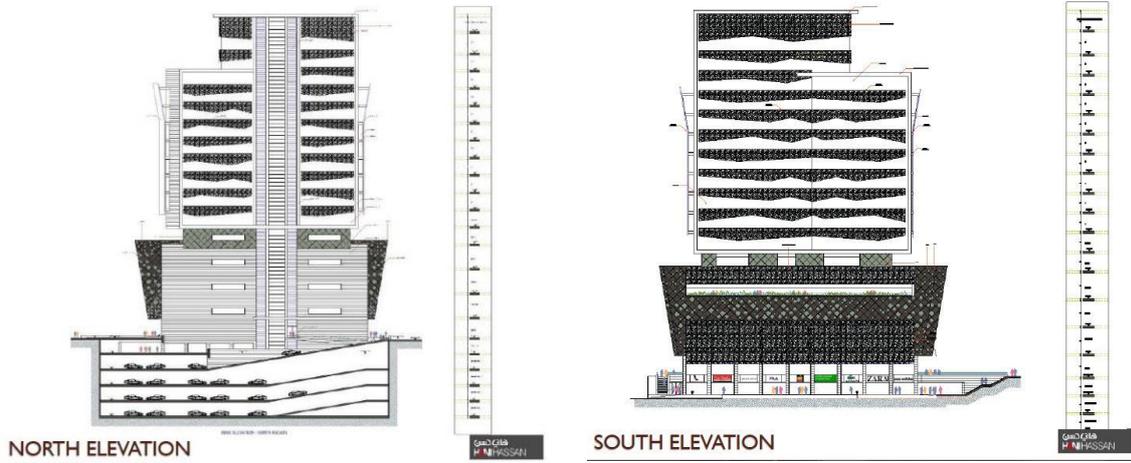
الطابق الخامس عشر: يحتوي على مكاتب ادارية.

الطابق السادس عشر: يحتوي على مكاتب ادارية.

الروف: طابق الخدمة.

3.3.5 الواجهات

اختلف الطابع المكون لواجهات المشروع من حيث طبيعة الخطوط المكونة للواجهات، شكل وحجم الفتحات، بالإضافة الى مواد البناء المستخدمة في تكسيه الواجهات، على صعيد الخطوط المكونة للواجهات، استخدمت



الشكل (5-15) : الواجهتين الامامية والخلفية لمشروع حياة البيرة المقترح من المهندس هاني الحسن.

المصدر (الباحث بتصريف عن بلدية البيرة) .



الشكل (5-16) : الواجهات الجانبية لمشروع حياة البيرة المقترح من المهندس هاني الحسن.

المصدر (الباحث بتصريف عن بلدية البيرة) .

الخطوط المستقيمة بشكلين مختلفين، فنرى في جوانب بعض الكتل المكونة للمجمع انهم اتجهوا الي الحواف المستقيمة، بينما استخدموا الخطوط المستقيمة ذات الزوايا شبه حادة في جوانب الكتلة الاولى.

4.3.5 ايجابيات وسلبيات المشروع

إيجابيات المشروع:

- المرونة: كونه يتكون من أكثر من قسم، تجاري القسم الاول ومكاتب ادارية القسم الثاني.
- استراتيجية الموقع: يستطيع أكبر عدد من المستعملين الوصول اليه.
- وجود مواقف للسيارات في طوابق سفلية.
- جعل مدخل السيارات من الشارع الفرعي.

سلبيات المشروع:

- وجود مبنى بهذه الضخام في هذه المنطقة يؤدي الى عدم التناسق في النسيج الحضري وتشوه الصورة البصرية.
- يؤدي الى اختناق وتعطيل في حركة السير.
- عدم وجود ساحات ومناطق خضراء.

الفصل السادس

تحليل الموقع

1.6 تمهيد

2.6 تحليل موقع المشروع

1.2.6 فلسطين

2.2.6 البيرة

4.2.6 موقع المشروع

5.2.6 اسباب اختيار الموقع

6.2.6 الوصولية ومحاور الحركة

7.2.6 تحليل استعمالات المباني المجاورة

8.2.6 الرياح ودرجة الحرارة

9.2.6 طبوغرافية الارض

1.6 تمهيد

تعتبر مرحلة تحليل الموقع من المراحل المهمة في العملية التصميمية، حيث تهدف هذه المرحلة إلى خلق قاعدة معلومات متعددة وشاملة عن الموقع، حيث يمكن فهم المشكلة التصميمية بدقة وتحديد الإمكانيات المتوفرة لحلها، بالإضافة إلى تحديد الفرص والتحديات الموجودة. وتتميز هذه المرحلة بالتشعب والتوسع والتعمق في جوانب التي ستواجه المصمم وإمكانيات حلها. والتحليل وسيلة وليس هدف بحد ذاته، فهو وسيلة الانتقال إلى مرحلة البدائل أو الحلول التصميمية. فمن الضروري في هذا الفصل دراسة وتحليل موقع المشروع ومعرفة مدى التوافق بينهما. ويستخدم تحليل الموقع إلى تطوير فهم الموقع وسياقه، وما ينجم عنها من قيود وفرص من أجل التنمية. تحليل الموقع بشكل أساسي لتخطيط موقع جيد للإبقاء على العناصر المرغوب بها، وتحديد توجيه المبنى وحماية النسيج الحضري. تحليل الموقع يتيح رؤية شاملة للمعوقات وفرص تطوير الموقع. وهو يشكل الأساس للمصمم النقاط الإيجابية والسلبية.

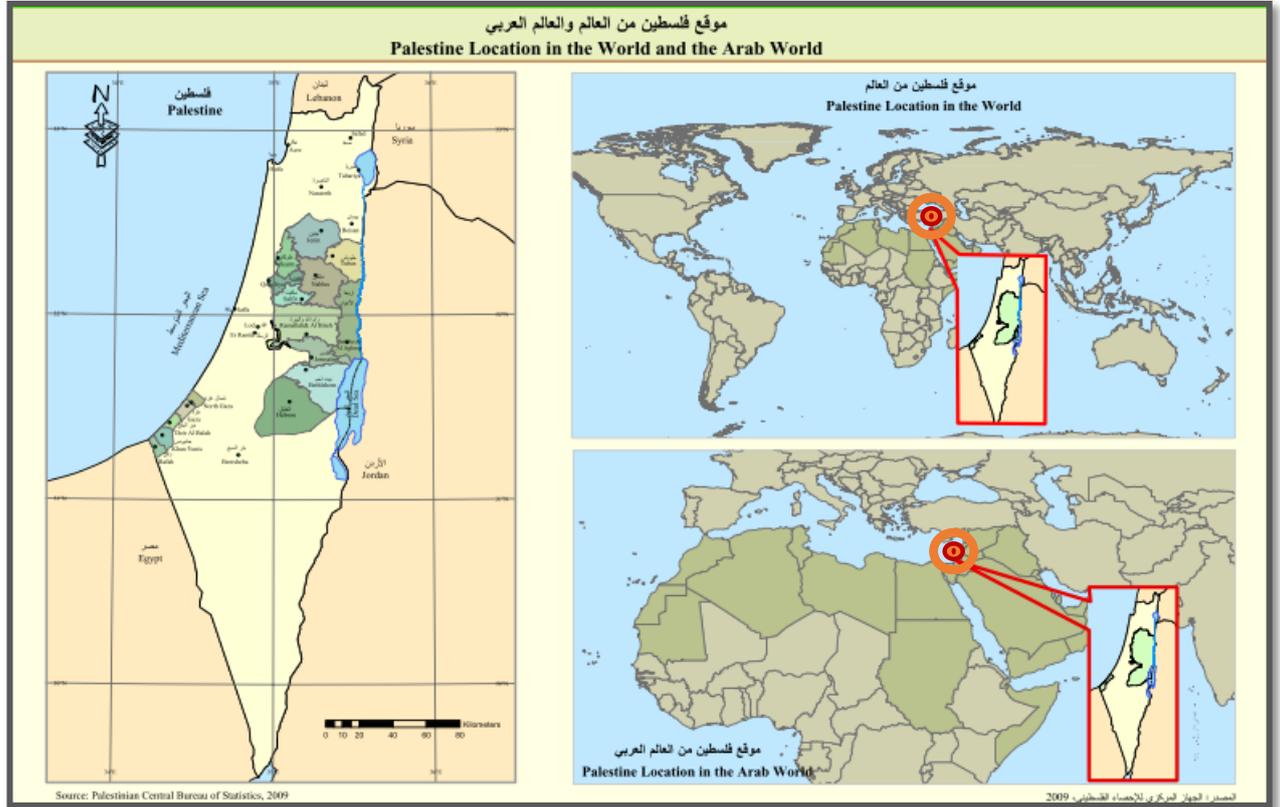
2.6 تحليل موقع المشروع

1.2.6 فلسطين

تقع فلسطين في قلب العالم العربي في الجهة الغربية من قارة آسيا. وقد سكن الإنسان فلسطين منذ فجر التاريخ حيث تدل الآثار والحفريات على ذلك، كما أن مدينة أريحا تعتبر أول مدينة تم تشييدها عبر التاريخ نحو 8000 ق.م ، وأقدم اسم معروف لهذه البلاد هو ارض كنعان نحو 2500 ق.م نسبة إلى الكنعانيين الذين قدموا من ارض الجزيرة العربية .

تبلغ مساحة فلسطين 27.500 كم مربع . وامتازت على الرغم من صغر مساحتها بموقع جغرافي استراتيجي فهي ملتقى القارات الهامة آسيا وإفريقيا، وتترجع على الساحل الشرقي للبحر الأبيض المتوسط، جعلها ذلك طريقاً للقوافل التجارية وتنقلها من بلاد الشام إلى الدول الأخرى، ومقراً تعاقبت عليها مدنيات وشعوب مختلفة عبر العصور .

تقع أيضا بين خطي طول 34.15 و 35.40 إلى الشرق من خط غرينتش، وبين خطي عرض 29.30 و 33.15 إلى الشمال من خط الاستواء. يحدها من الشمال سوريا ولبنان ، ومن الشرق سوريا وشرق الأردن ، ومن الجنوب الغربي سيناء ، ومن الجنوب خليج العقبة ، ومن الغرب البحر الأبيض المتوسط .



خريطة (1-6) موقع فلسطين من العالم والعالم العربي، المصدر: الباحة بتصرف عن مركز الإحصاء الفلسطيني.

• مناخ فلسطين

المناخ في فلسطين هو مناخ البحر الأبيض المتوسط بشكل عام، وهو حار جاف صيفا دافئ ماطر شتاء، وتتراوح معدلات نزول الأمطار من 600 – 800 مم سنويا وتقل هذه النسبة كلما اتجهنا جنوبا لتصل إلى حوالي 150 مم، وفي الأغوار تصل إلى 200مم سنويا، أما درجات الحرارة القصوى فتصل في فصل الشتاء في مناطق المرتفعات الجبلية إلى الصفر وتقل عن ذلك أحيانا، أما في فصل الصيف فتصل إلى 40 درجة مئوية وخصوصا في الاغوار .

2.2.6 البيرة

يعود تاريخ مدينة البيرة الكنعانية إلى القرن الخامس والثلاثين قبل الميلاد (حوالي سنة 3500 ق.م) ومنذ ذلك الحين وعلى مدى أكثر من خمسة آلاف سنة بقيت البيرة مأهولة بالسكان ، ورد ذكر البيرة في العهد القديم أكثر من مرة باسم بيثروت ، وذلك في قصة كل من النبي هارون أخي النبي موسى عليهما السلام ، وقصة احتلال بني إسرائيل لفلسطين من يوشع بن نون ، ولكن المدينة لم تعتبر مقدسة لدى اليهود ولذلك لم تنضم إلى الممالك اليهودية التي نشأت في فلسطين في العهد الحديدي المتأخر عرفت البيرة في العهد الروماني باسم بيرية ، وأصبحت مدينة مهمة في هذه الفترة وخاصة في بداية العهد المسيحي ، ويقال أن السيدة مريم العذراء وخطيبها يوسف النجار فقدوا المسيح بها وهو طفل في الثانية عشرة من عمره في طريق عودتهم من القدس إلى الناصرة ، حيث شيد في المكان كنيسة بيزنطية مازالت أثارها ماثلة حتى اليوم وسط البلدة القديمة ، عرفت هذه الكنيسة باسم كنيسة العائلة المقدسة بعد الفتح الإسلامي لعبت البيرة دوراً مميزاً على مسرح الأحداث في فلسطين ويعتقد أن عمر بن الخطاب قد حل بها في طريقة من المدينة المنورة إلى القدس استلام مفاتيح القدس من البيزنطيين ، وقد أقيم سنة 1195م في المكان الذي يقال أن عمر صلي فيه مسجداً يعرف بالمسجد العمري ، وهو مازال قائماً ومستخدماً حتى اليوم وهو ملاصق للكنيسة البيزنطية ، وقد أعيد تجديده عام 1995م في الفترة الصليبية كانت البيرة قرية مهمة لقربها من القدس خاصة بعد استيلاء الصليبيين على القدس سنة 1099م حيث أصبحت مركزاً للمقاومة الإسلامية ضد الصليبيين ، وبعد احتلال الصليبيين لها أوقفها الصليبيون هي و 21 قرية فلسطينية أخرى من منطقة القدس على كنيسة القيامة ، وكانت المدينة وكنيستها البيزنطية التي تم تجديدها وتنظيفها في الفترة الأخيرة مركزاً لفرسان القديس يوحنا القادمين من إنجلترا عندما حرر صلاح الدين الأيوبي فلسطين استولي على البيرة ودمر المستوطنة الصليبية فيها سنة 1187م ويقال أن عدد الصليبيين الذين استسلموا له في البيرة بلغ 50000 أسير، وهكذا تعربت المدينة من جديد في العهد العثماني 1517-1918م كانت البيرة مركزاً سياسياً وإدارياً مهماً ومركز قضاء ، سكنها المتصرف العثماني وكان فيها طابور عسكري عرف بطابور البيرة تشكل من أبنائها ، وكان له دور في الدفاع عن عكا أثناء حملة الصليبيين في أواخر القرن 18م في عهد الانتداب البريطاني ألحقت البيرة بقضاء رام الله ، واستمر الحال كذلك خلال الفترة من 1919-1994 ، بعد دخول السلطة الوطنية

الفلسطينية إليها عام 1994 أصبحت البيرة مع توأمتها رام الله مركزاً لمحافظة رام الله والبيرة

. (<https://www.marefa.org>)

• الموقع الجغرافي

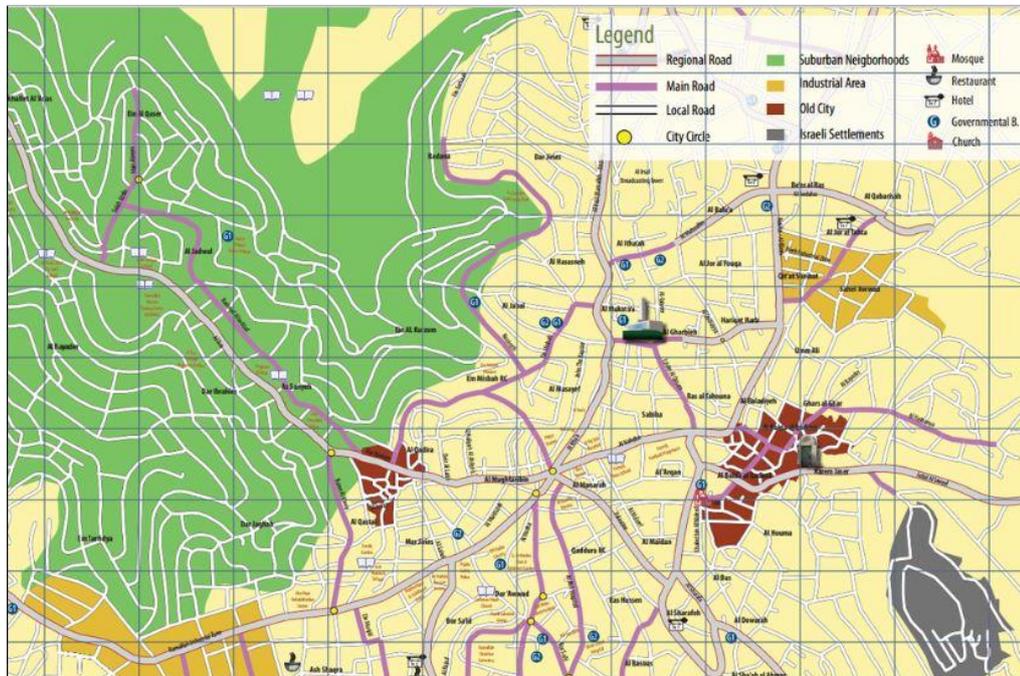
تقع مدينة البيرة في سلسلة جبال فلسطين الوسطى وتبعد 16 كلم عن القدس باتجاه الشمال، تتمتع المدينة بمناخ معتدل جعلها مركزاً لجذب المصطافين، تتمتع مدينة البيرة، وهي من المدن القديمة والكبيرة في فلسطين بموقع استراتيجي هام على تقاطع الطرق، التجارية الرئيسية تقع مدينة البيرة على الشريان الرئيسي الذي يربط شمال فلسطين بجنوبها فهي على الطريق الرئيسي الموصل بين مدينة نابلس والقدس على بعد تسعة أميال فقط من مدينة القدس الخالدة وهي الطريق الواصل بين الغور والسهل الساحلي الفلسطيني والطريق الجبلي الواصل بين الشمال فلسطين وجنوبها هذا بالإضافة إلى موقع المدينة الهام، يعود الفضل في استيطان البيرة إلى توفر المياه فيها من عيونها المختلفة، وخاصة عين البيرة المعروفة "بالعين"، الواقعة على طريق القدس- نابلس الرئيسي، لأهمية هذه العين بني أهل البيرة قريها خاناً ما زالت آثاره ماثلة للعيان حتى اليوم في البلدة القديمة وهو يعود للفترة الصليبية، وبنوا في الفترة الإسلامية المبكرة مسجدين بالقرب من الخان ما زالوا مستخدمين حتى اليوم، يعرف الأول منهما باسم الجامع العمري[؟]، وهو الجامع الملاصق لكنيسة العائلة المقدسة وسط البلدة القديمة، وجامع العين الواقع على عين شارع القدس- نابلس بالقرب من مبنى البلدية الحالي لقد تغير مركز مدينة البيرة من عصر إلى آخر، ويبدو أن أقدم موقع استوطنة أهل البيرة هو منطقة الإرسال، ثم انتقل مركز المدينة بعد ذلك إلى تل النصبية، ثم إلى عين أم الشرايط، ثم إلى موقع البلدة القديمة الحالي، والآن توسعت حدود المدينة فشملت كل هذه المناطق هناك عدة بلدات تحمل اسم البيرة في فلسطين احدهما تقع شمالي بيسان، وأخرى في منطقة الخليل وثالثة قرب صفد، ورابعة في منطقة بئر السبع، ولكن بيرة القدس تبقى أهمها وأكبرها وأشهرها جميعاً. يعتقد أن الاسم البيرة مشتق من الأصل الكنعاني (بيثرون) ويعني (الآبار) نسبة إلى العيون الكثيرة المنتشرة في المدينة وأهمها عين البيرة، والعيون الأخرى الكثيرة مثل عين القصة وعين أم الشرايط، وعين جنان، وعين الملك وغيرها وربما كان الاسم من الأصل الآرامي (بيرتا) ويعني القلعة أو الحصن نسبة إلى تل

النصبية الأثري. (<https://www.marefa.org>)



خريطة(3-6): توضح فلسطين و حدود الضفة الغربية ، الباحثة بتصرف عن مركز الإحصاء

خريطة(2-6): توضح موقع مدينة البريرة من الضفة الغربية ، الباحثة بتصرف عن مركز الإحصاء



خريطة(4-6): توضح معالم مدينة البريرة ، الباحثة بتصرف عن مركز الإحصاء الفلسطيني.

• مناخ مدينة البيرة

هو مناخ متوسطي ففي الشتاء تتعرض المدينة للرياح الجنوبية الغربية القاسية الماطرة وأحياناً إلى رياح شمالية شرقية جافة باردة نسبياً، أما معدل سقوط الأمطار هو حوالي 20 إنشا أو 500 ملمتر في السنة.

وعلى العموم فإن معدل درجة الحرارة في الشتاء نادراً ما يصل إلى 32 فهرنهايت أو صفر مئوي وفي الصيف قلماً تزيد على 95 ف أو 35 درجة مئوية ويمكننا القول بأن معدل درجة الحرارة السنوي يتراوح بين 41-77 ف أو 5-25 م .

وفي أوائل نيسان تأخذ الرياح الخمسينية بالهبوب وهذه رياح جافة تحمل معها كثيراً من الغبار وهي تأتي من الجنوب وينقطع هبوب الرياح الخمسينية كلما اقترب فصل الصيف وتهب أيضاً على البلدة رياح دافئة في أواخر الصيف وأوائل الخريف وتعجل بإنهاء موسمي العنب والتين.

وبشكل عام فإن مناخ البيرة لطيف منعش في الصيف دافئ في الشتاء وهذا جعل الحياة فيها حياة نشاط وعمل (<https://www.marefa.org>).

4.2.6 موقع المشروع

تقع قطعة الأرض المقترحة في مدينة البيرة مقابل مبنى البلدية بالقرب من مسجد العين، حيث أننا نستطيع الوصول إلى المكان من عدة طرق وشوارع حيث سيتم توضيح الوصولية بشكل مفصل لاحقاً.

وتبلغ قطعة الأرض مساحة 3721 متر مربع، وتعود ملكية الأرض إلى البلدية.

يحيط بالموقع من الجهة الشرقية شارع رئيسي باتجاهين كل واحد بمسربين وشارع رئيسي آخر من الجهة الجنوبية باتجاهين بمسرب لكل اتجاه، ومن الجهة الغربية شارع فرعي.

5.2.6 اسباب اختيار الموقع

- وجود الموقع على شارعين رئيسيين وشارع فرعي.
- سهولة الوصول إلى الموقع من كافة المناطق وارتباطه بشبكة المواصلات العامة في المدينة.

- سهولة تضاريس ارض المشروع.
- قربها من مباني ثقافية ومنتزهات عامة.

6.2.6 الوصولية ومحاور الحركة

يوضح الشكل (5-6) منظومة الحركة في المنطقة المحيطة للأرض المقترحة حيث يوضح الوصولية لموقع المشروع من المحطة المركزية للمدينة ومن الطرق الرئيسية للزائر من المدخل الشمالي ثم من خلال الشارع الرئيسي الشرياني للمدينة " شارع نابلس " الواصل مع شارع البلدية الواقعة فيه ارض المشروع، او من المدخل الجنوبي ثم من خلال الشارع الرئيسي الشرياني " شارع القدس " الواصل ايضا مع شارع البلدية مباشرة مع موقع المشروع.

كما يوضح ايضا حدود مدينتي رام الله والبيرة، وحدود مخيم الامعري ومخيم قدورة، وحدود الارض المحتلة "مستوطنة بسكوت".



الشكل (6-1) : الوصولية .

المصدر : (الباحث بتصريف عن /geomolg.ps).

7.2.6 تحليل استعمالات المباني المجاورة

تقع الارض المقترحة في منطقة تغلب عليها السمة السكنية التجارية محاطة بمباني خدماتية سواء كانت تعليمية او ترفيهية او ثقافية او تجارية او دينية او صحية.

اما الحيز المكاني او الفضائي للفراغات العمرانية فهو بأحجام منسقة وبأبعاد تحقق الاستقلالية.

إن معظم المباني المحيطة بموقع المشروع تتكون من ثلاث الى أربع طوابق بحيث لا تتجاوز طوابق النسيج المجاور عن أربعة طوابق وذلك للمحافظة على خط الأفق الذي يضبط المشهد البصري في المنطقة، فضرورة معرفة هذه المعلومات يساعد في خلق قاعدة من الأسس التي تساعد في تصميم المشروع المقترح في الموقع المناسب له.

يوجد عدة مباني مهمة في منطقة التحليل منها مبنى البلدية وجامع العين وجامع البيرة الكبير "عبد الناصر" ومركز اسعاد الطفولة ومبنى البريد ودار المسنين ومجموعة من مدارس والبنوك ومشفى خاص ومباني سكنية وسكنية تجارية.



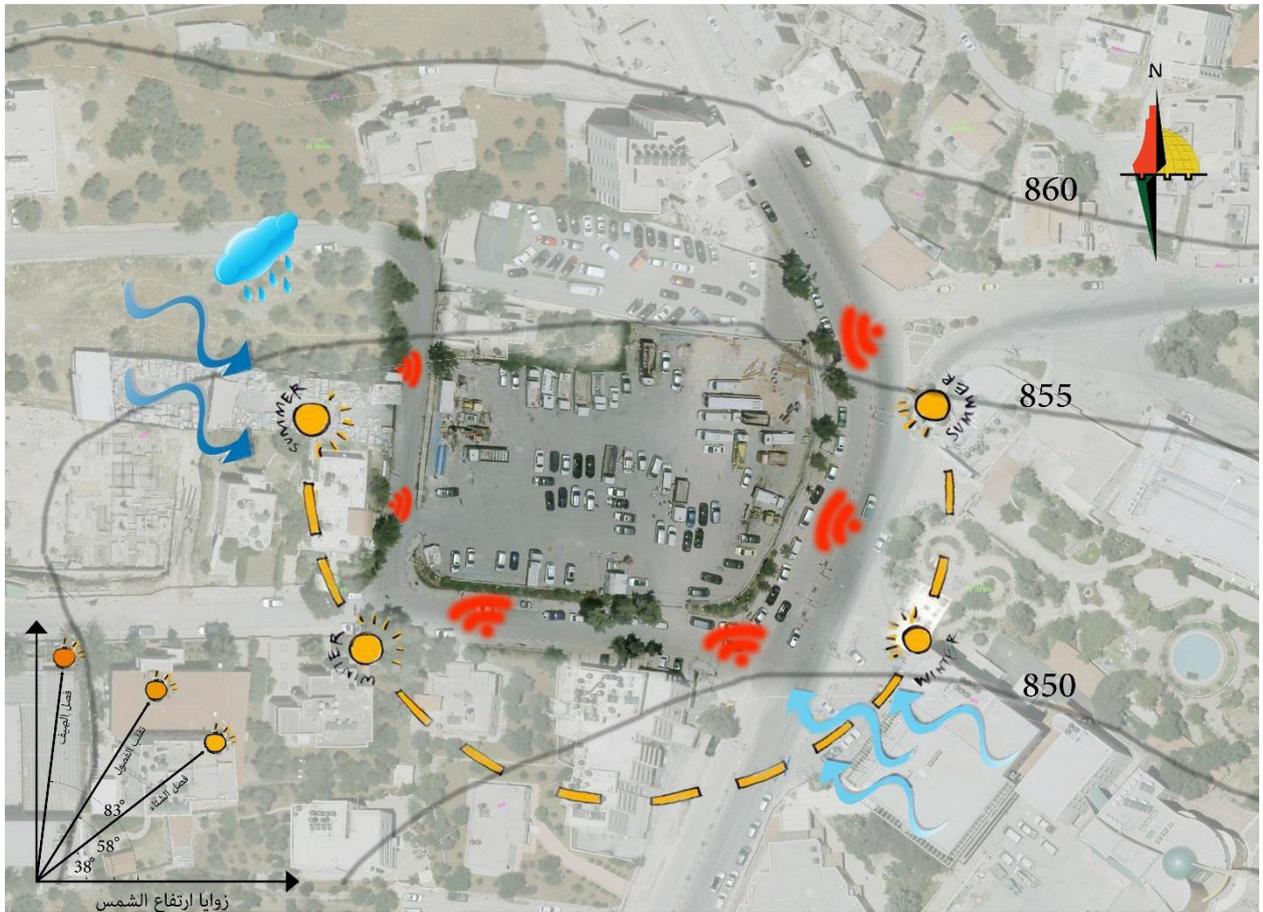
الشكل (6-2): تحليل استعمال المباني.

المصدر: (الباحث بتصريف عن /geomolg.ps).

8.2.6 الرياح ودرجة الحرارة

تتعرض قطعة الارض لنوعين من الرياح:

1. الرياح الجنوبية الشرقية، وهي رياح جافة حارة صيفا وباردة شتاء ، ومتوسط سرعتها 14 عقدة .
2. الرياح الشمالية الغربية، وهي رطبة وماطرة شتاء وأحيانا تكون غربية او جنوبية غربية، وفي فصل الصيف تطف الجو وتخفف من درجات الحرارة، ومتوسط سرعتها 28 عقدة.
3. اما متوسط درجات الحرارة، تبلغ 10.7 درجة مئوية شتاء ، و22 درجة مئوية صيفا ، و15.5 درجة مئوية على مدار العام .



الشكل (3-6) : التحليل البيئي .

المصدر: (الباحث بتصريف عن /geomolg.ps).

9.2.6 طبوغرافية الارض

تقع القطعة المقترحة للتصميم على ارتفاع 865 متر فوق مستوى سطح البحر، ومن خلال الشكل () نلاحظ انها تقع في نفس الفترة الكنتورية حيث تتميز قطعة الأرض هذه بأنها مستوية. تنخفض عن الشارع الشرقي بحوالي 5 متر ومن الشارع الجنوبي على نفس الاستقامة، حيث سيتم توضيح ذلك بالمقاطع الطولية.



الشكل (4-6): التحليل البيئي.

المصدر: (الباحث بتصريف عن /geomolg.ps).

الفصل السابع

برنامج المشروع

1.7 فكرة المشروع

2.7 عناصر المشروع

1.2.7 الجانب التجاري الترفيهي

2.2.7 الجانب التجاري الإداري

3.2.7 جانب الخدمة والمرافق العامة

3.7 حساب المساحة الكلية للمشروع

1.3.7 مساحات الفراغات المقترحة في الجانب التجاري الترفيهي

2.3.7 مساحات الفراغات المقترحة في الجانب التجاري الإداري

3.3.7 مساحات الفراغات المقترحة في جانب الخدمة والمرافق العامة.

4.7 المساحة الكلية للمشروع

1.7 فكرة المشروع

ان الهدف الاساسي من هذا المشروع يتمثل في سد الاحتياجات المتزايدة للمدينة وجعل من هذا المشروع متنفس للسكان وخلق فرص عمل للعديد من الموظفين، بالإضافة الى ايجاد حلقة وصل بين التجارة والترفيه وتعميق التواصل الاجتماعي بين الناس.

2.7 عناصر المشروع

يتكون المشروع بصورة عامة من ثلاث جوانب، وهي:

الجانب التجاري الترفيهي.

الجانب التجاري الاداري.

جانب الخدمة والمرافق العامة.

اما تفصيل عناصر المشروع المقترح، في كالتالي:

1.2.7 الجانب التجاري الترفيهي

تعتبر العنصر الرئيسي في المجمع، وتنوع المتاجر في المجمع التجاري الترفيهي يشجع المتسوقين على ارتيادها والاقبال عليها، وتوزع هذه المحلات التجارية والترفيهية بحيث يقوم المتسوقين من كافة الاعمار بالمرور بأكثر عدد ممكن منها في اثناء تنقلاتهم داخله. ويتكون المجمع المراد تصميمه من المحلات التجارية التالية:

1. سويماركت يتضمن الاقسام التالية:

- المواد التموينية.
- الخضار والفواكه.

• قسم المجمدات.

• المخابز.

• المطبخ.

• المدخل.

• المحاسبة.

2. محلات تجارية.

• ملابس واحذية لكافة الاعمار.

• اكسسوارات وكوزماتكس .

3. معرض تاريخي عن المدينة.

4. ادوات منزلية واجهزة كهربائية.

5. صيدلية.

6. متاجر صرافة.

7. محلات بيع العاب اطفال.

8. مقاهي.

9. مطاعم.

10. مطاعم الوجبات السريعة.

11. نادي رياضي.

12. صالة العاب اطفال.

2.2.7 الجانب التجاري الاداري

1. صالة متعددة الاغراض .

2. مكاتب ادارية.

3. مركز طبي.

• استقبال وانتظار .

- غرفة طبيب.
- غرفة ممرض.

3.2.7 جانب الخدمة والمرافق العامة

1. الادارة وتتكون من:

- مكتب مدير.
- سكرتارية.
- استقبال.
- مساعد مدير المشروع.
- غرفة موظفين.
- محاسب + مدير مالي.
- قاعة الاجتماعات.
- خدمات.

2. مواقف السيارات.

3. ساحات ومناطق خضراء.

4. دورات المياه.

5. غرف الامن.

6. المصاعد.

7. الادراج الخرسانية.

8. ادراج الهروب.

9. المخازن.

3.3 حساب المساحة الكلية للمشروع

1,3,7 مساحات الفراغات المقترحة في الجانب التجاري الترفيهي

المساحة الكلية (م2)	عدد الفراغات	مساحة الفراغ (م2)	الفراغ
-	-	-	سوبر ماركت يتكون من الفراغات التالية :
120	1	120	قسم المواد التموينية
100	1	100	قسم الخضار والفواكه
120	1	120	قسم المجمدات
10	1	10	المطبخ
20	1	20	المدخل والمحاسبة
370	-	370	المجموع
800	20	40	محلات تجارية
400	1	400	محلات الادوات المنزلية
20	1	20	صيدلية
40	2	20	متاجر صرافة
100	1	100	محلات بيع العاب اطفال
900	3	300	مطاعم وكافتيريا ومقاهي
300	1	300	نادي رياضي
300	1	300	صالة العاب اطفال
3230	-	-	المجموع

جدول (7-1) : تفصيل المساحات الخاصة بالجانب التجاري الترفيهي .

2.3.7 مساحات الفراغات المقترحة في الجانب التجاري الاداري.

المساحة الكلية (م2)	عدد الفراغات	مساحة الفراغ (م2)	الفراغ
400	1	400	صالة متعددة الاغراض
80	1	80	معرض تاريخي عن المدينة
800	40	20	مكاتب ادارية
1280	-	-	المجموع
-	-	-	مركز طبي يتكون من :
30	1	30	استقبال وانتظار
60	4	15	غرفة طبيب
15	1	15	غرفة ممرضة
105	-	-	المجموع
1385	-	-	المجموع

جدول (7-2) : تفصيل المساحات الخاصة بالجانب التجاري الاداري .

3.3.7 مساحات الفراغات المقترحة في جانب الخدمة والمرافق العامة .

المساحة الكلية (م2)	عدد الفراغات	مساحة الفراغ (م2)	الفراغ
-	-	-	الادارة وتتكون من :
20	1	20	مكتب مدير
12	1	12	سكرتارية
30	1	30	استقبال
15	1	15	مساعد مدير
30	1	30	غرفة موظفين
15	1	15	محاسب + مدير مالي
20	1	20	قاعة اجتماعات

142	-	-	المجموع
3000	-	-	مواقف السيارات
280	4	70	دورات المياه والمطابخ
20	1	20	الامن
96	4	16	المصاعد
210	-	-	الادراج الخرسانية
1000	-	-	المخازن
4748	-	-	المجموع

الجدول (3-7): تفصيل المساحات الخاصة بالجانب الخدماتي والمرافق العامة

4.7 المساحة الكلية للمشروع

بعد حساب مساحات الفراغات المكونة للمشروع على المستوى التجاري والترفيهي والاداري والمرافق العامة

التابعة لها فان مساحة المشروع الكلية تساوي 9363 م².

قائمة المصادر والمراجع

المراجع العربية

1. (بن بيلا زكريا، حياة سيد العرب).
2. (مروان مقدسي ميريام. تأثير التصميم المعماري للمراكز التجارية الحديثة على الواقع الاجتماعي في سوريا، جامعة تشرين في سوريا، 2015).
3. (خلوصي، محمد ماجد) (خلوصي، احمد ايمن) بعنوان: موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق الجزء الاول، 2003.
4. (خلوصي، محمد ماجد) (خلوصي، احمد ايمن) بعنوان: موسوعة المسابقات المعمارية، المنشآت التجارية والاسواق الجزء الثاني، 2003.
5. (حمزة ارشيد، مشروع تخرج مجمع تجاري في مدينة الخليل، جامعة بوليتكنك فلسطين، 2008).
6. (فواز كركجة، جوانب من بنية المدينة العربية الاسلامية ودواعي توثيقها مجلة كلية التربية الاساسية، 2011).
7. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2010، كتاب محافظة رام الله والبيرة الاحصائي، رام الله-فلسطين
8. مدينة البيرة، بلدية البيرة مكتبة البيرة، 2016
9. كتاب صندوق الاستثمار الفلسطيني، 2012
10. مدينة رام الله، بلدية رام الله مكتبة رام الله، 2011

المراجع الأجنبية

11. Lawrence, A.W., (1996). Greek Architecture. Yale University.
12. Morris, A.E.J., (1994), History of Urban Form, Before the Industrial
13. Revolutions, (3rd.ed.). Longman, Essex.
14. Norwich, J.J., (1984), The World Atlas of Architecture ,Mitchell
15. Beazley ,London.

16. Smith,G.E.K., (1990), Looking at Architecture, Harry N Abrams Inc, New York.
17. COLEMAN, P., (2006) Shopping Environments: Evolution, Planning and Design.
18. GEIST, J.F., (1985), Arcades: The History of a Building Type, MIT, Cambridge .
19. Mackeith, M., (1986),The History and Conversation of Shopping Arcade ,Mansell, London.
20. Ford, L. R. (2000). The Spaces Between Buildings. The John Hopkins University Press.
21. GRUEN, V., (1960), The Heail of Our Cities The Urban Crisis: Diagnosis and Cure, Simon and Schuster, New York.
22. KOOLHASS,R., (2001), The Harvard Design School Guide to Shopping (Taschen Specials) .

المواقع الالكترونية

1. <http://img.tfd.com/architecture>
2. <http://socrates.clarke.edu/athens.gi>
3. <http://vistaevents.com/en>
4. <http://www.travelsignposts.com>
5. <http://en.wikipedia.org/wiki/File:Platner-forum-republic>
6. <http://intranet.arc.miami.edu/rjohn>
7. <http://www.romeguide.it/MONUM/ARCHEOL/mercatiditraiano>
8. <http://www.italiantourism.com>
9. <http://www.ebay.com/itm/poland-germany-OSTROWO>
10. http://en.wikipedia.org/wiki/Market_Square
11. [www.istanbulside.net\(](http://www.istanbulside.net/)
12. <http://www.kapalicarsi.org>
13. <http://almaten.info/forums/viewtopic.php?t=4565>
14. <http://alhakawati.la.utexas.edu/2012/05/01/%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D9%88%D8%A7%D9%82>
15. <http://forum.irhal.com/travel-7034.ht>
16. <http://foro.belenismo.net/images/restricted-picture.gif>
17. <http://foro.belenismo.net/images/restricted-picture.gif>
18. <http://forum.irhal.com/travel-7034.ht>
19. <http://www.flatrock.org.nz/topics/histor>
20. <http://static.panoramio.com/>
21. <http://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons>
22. <http://farm4.static.flickr.com>

23. [https://ar.wikipedia.org/wiki/البيرة_\(رام_الله\)](https://ar.wikipedia.org/wiki/البيرة_(رام_الله))
24. <http://www.abbasnimer.com/متحف-خان-البيرة/>
25. http://www.wafa.ps/ar_page.aspx?id=pfwnCPa800805925953apfwnCP
26. https://ar.wikipedia.org/wiki/رام_الله
27. <http://www.ramallah.ps/userfiles/file/annualreport2011.pdf>
28. <http://www.ramallah.ps/userfiles/file/annualreport2011.pdf>
29. <http://www.ramallah.ps/userfiles/file/RM2015.pdf>
30. www.ramallah.ps/userfiles/file/RM2015.pdf
31. www.ramallah.ps/userfiles/file/RM2015.pdf
32. <http://cchp.ps/new/ar/rehabilitation-projects/traditional-buildings-rehabilitation/item/210-rehabilitation-of-hosh-complex-in-beit-fajjar>
33. <https://www.momra.gov.sa/generalserv/Specs/spec0027.asp>
34. <https://www.momra.gov.sa/generalserv/Specs/images/car1.jpg>
35. <https://www.momra.gov.sa/generalserv/Specs/spec0027.asp>
36. <https://www.momra.gov.sa/generalserv/Specs/images/car3.jpg>
37. <https://www.momra.gov.sa/generalserv/Specs/spec0027.asp>
38. <https://www.momra.gov.sa/generalserv/Specs/images/car14.jpg>
39. <https://www.momra.gov.sa/generalserv/Specs/spec0027.asp>
40. <https://www.momra.gov.sa/generalserv/Specs/spec0027.asp>
41. <http://gisgate.al-bireh.ps>
42. <https://www.marefa.org>