

جامعة بوليتكنك فلسطين

كلية الهندسة

دائرة الهندسة المدنية والمعمارية

الهندسة المعمارية



تصميم ضاحية سكنية

(ضاحية الحاج حسن)

إعداد

عمر نصار

رغد نصار

بإشراف

م.حازم سدر

قدم هذا البحث استكمالاً لمتطلبات مساق مشروع التخرج للحصول على درجة البكالوريوس للهندسة المعمارية في جامعة بوليتكنك فلسطين.

أيار ٢٠١٩.

جامعة بوليتكنك فلسطين

كلية الهندسة

دائرة الهندسة المدنية والمعمارية

الهندسة المعمارية

تصميم ضاحية سكنية

(ضاحية الحاج حسن)

فريق العمل:

عمر نصار

رغد نصار

قدمت هذه الورقة استكمالاً لمتطلبات البكالوريوس في الهندسة المعمارية.

توقيع المشرف:

.....

توقيع رئيس الدائرة:

.....

أيار ٢٠١٩.

الإهداء:

أيام مضت من عمرنا بدأناها بخطوة، وها نحن اليوم نقطف ثمار مسيرة أعوام كان هدفنا فيها واضحا ووصلنا له مهما كان الطريق صعبا.

إلى كل من قضى على ثرى هذه الأرض، شهداء فلسطين.

إلى خط الدفاع الأول عن المقدسات والشعب، المرابطين والمرابطات.

إلى من وقف بنا عند الخطوة الأولى وعلمنا الصعود وكان النور الذي يضيء طريقنا حتى ختمنا مشاورنا ولازال يرافقنا إلى الخطوة الألف، أبانا العزيز.

والشكر كل الشكر إلى القلب الحنون الذي كان بجانبنا. من تلذذت بالمعاناة واحترقت شمعتنا لتنير دربنا، أمنا الغالية.

إلى سندي وقوتي وملادي بعد الله، إلى من آثروني على أنفسهم، إلى من علموني الحياة وأظهروا لي ما هو أجمل من الحياة، إخواننا وأخواننا.

إلى من تذوقت معهم أجمل اللحظات، إلى من شاركني أصعب الأوقات وسرنا معا في هذا الطريق، إلى رفاق دربي وأحبتي بالله، أصدقائنا وزملائنا.

لكل من علمني حرفا بصدق وأمانة، أساتذتنا الكرام.

الشكر والتقدير:

يقول رسول الله صلى الله عليه وسلم "إن الحوت في البحر، والطير فالسمااء، ليصلون على معلم الناس الخير".

إلى من صوب ووجه ولم يدخر جهدا في سبيل إتمام هذه المسيرة، إلى الأخ والمعلم والمربي والصديق، الأستاذ حازم سدر.

وقبل أن نمضي، نتقدم بأسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير والمحبة، الذين حملوا أقدس رسالة بالحياة ومهدوا لنا طريق العلم والمعرفة، إلى جميع أساتذتنا الأفاضل.

كذلك نشكر كل من ساعد في انجاز هذا البحث وقدم لنا العون ومد لنا يد المساعدة.

شكرا لكم جميعا وأدامكم الله.

المستخلص:

يعتبر توفير المسكن الملائم من أهم احتياجات المواطن في العالم، وتعاني فلسطين بشكل خاص العديد من المشاكل المتعلقة بالإسكان مثل: الازدحام، العشوائية، وعدم مراعاة العوامل البيئية والاجتماعية في الموقع.

وفي هذه الدراسة سوف يتم عمل بحث حول المسكن والإسكان كمقدمة لتصميم مشروع ضاحية سكنية في مدينة يطا على مساحة ٨٠ دونم، بحيث يتم مراعاة كافة متطلبات التخطيط والتصميم المناسبين في المشروع.

Abstract:

House saving is consider the most important need to the citizen, Palestine especially has several problem in housing like overcrowding randomization, and also no indifference for environmental and social factors.

In this study we have to make a research about housing as a for word to design a housing suburb in Yatta city on eighty thousand meter wherever we consider all suitable planning and designing factors in this project.

فهرس المحتويات:

الفصل الأول(المقدمة)		
٢	المقدمة	١.١
٣	أهمية البحث	٢.١
٣	الهدف من البحث	٣.١
٣	محددات البحث	٤.١
٥	منهجية البحث	٥.١
٦	الجدول الزمني	٦.١
الفصل الثاني(الدراسات النظرية حول المسكن والإسكان)		
٨	المسكن	١.٢
١٠	الإسكان	٢.٢
١٠	أثر المسكن والإسكان على حياة أفراد المجتمع	٣.٢
١١	دور العمارة في تطور الإسكان	٤.٢
١٢	دور الضواحي السكنية في تطور المدن	٥.٢
١٣	الضاحية السكنية الحديثة	١.٥.٢
١٤	واقع الإسكان في فلسطين	٦.٢
١٤	حالة الإسكان في يطا	١.٦.٢
الفصل الثالث(الحالات الدراسية)		
١٧	ضاحية الجنان	١.٣
١٨	الوصول للموقع	١.١.٣
١٨	تخطيط المساحات	٢.١.٣
١٩	المشهد العمراني	٣.١.٣
٢٠	النماذج السكنية	٤.١.٣
٢٣	الواجهات المعمارية للمباني	٥.١.٣
٢٤	ملخص	٦.١.٣
٢٥	ذا سكويرز The square	٢.٣
٢٥	الوصول للموقع	١.٢.٣
٢٥	تخطيط المساحات	٢.٢.٣
٢٦	المشهد العمراني	٣.٢.٣
٢٧	النماذج السكنية	٤.٢.٣
٣١	الواجهات المعمارية للمباني	٥.٢.٣
٣٣	ملخص	٦.٢.٣
الفصل الرابع(موقع وبرنامج المشروع)		

٣٥	الموقع	١.٤
٣٧	تحليل قطعة الأرض	٢.٤
٤١	المحتويات والعناصر	٣.٤
٤١	برنامج المشروع	٤.٤

فهرس الأشكال:

رقم الصفحة	اسم الشكل	رقم الشكل
٩	استخدم الكهوف في جوف الصخور والجبال لإقامة مأواه	١.٢
٩	استخدام فروع الأشجار والجلود في بناء المساكن	٢.٢
٩	استخدام الصخور في بناء المساكن	٣.٢
٩	استخدام التربة الطينية في عمل قوالب الطوب النبي	٤.٢
١٢	تشكيل النسيج العمراني في الدول العربية	٥.٢
١٢	منظور لأحد شوارع مدينة بغداد	٦.٢
١٣	تقسيم مدينة البندقية	٧.٢
١٥	نسبة الوحدات السكنية في يطا	٨.٢
١٧	المنظور العام لضاحية الجنان	١.٣
١٨	موقع الضاحية بالنسبة لمدينة جنين	٢.٣
١٩	طريقة تجمع المباني- ضاحية الجنان	٣.٣
٢٠	موقع الحديقة بالنسبة للضاحية	٤.٣
٢٠	موقع المسجد بالنسبة للضاحية	٥.٣
٢٠	المحال التجارية بضاحية الجنان	٦.٣
٢١	مخطط الطابق الأول للنموذج الأول من العمارات- الدور مكرر	٧.٣
٢٢	مخطط الطابق الأول للنموذج الثاني من العمارات- الدور مكرر	٨.٣
٢٢	مخطط الطابق الأرضي للفلل المتلاصقة	٩.٣
٢٣	مخطط الطابق الأول للفلل المتلاصقة	١٠.٣
٢٤	واجهات العمارات بضاحية الجنان	١١.٣
٢٤	واجهات الفلل المتلاصقة بضاحية الجنان	١٢.٣
٢٥	المخطط العام لضاحية The squares	١٣.٣
٢٦	المجاورات السكنية في منطقة العمارات السكنية	١٤.٣
٢٧	المشهد العمراني لمركز الضاحية	١٥.٣

٢٨	مخطط الطابق الأرضي للنموذج الأول من العمارات السكنية	١٦.٣
٢٨	مخططات الطوابق العلوية للنموذج الأول من العمارات السكنية	١٧.٣
٢٩	مخطط الطابق الأرضي للنموذج الثاني من العمارات السكنية	١٨.٣
٣٠	مخطط الطوابق العلوية للنموذج الثاني من العمارات السكنية	١٩.٣
٣١	مخطط الفلل المتلاصقة	٢٠.٣
٣١	مواد الإكساء المستخدمة في الواجهات	٢١.٣
٣٢	توضيح الفراغات البينية في المجاورات السكنية داخل الضاحية	٢٢.٣
٣٣	استخدام عناصر معمارية بيئية	٢٣.٣
٣٦	الوصول للموقع	١.٤
٣٦	موقع الأرض بالنسبة لمدينة يطا	٢.٤
٣٧	طبيعة الأرض وما حولها	٣.٤
٣٨	علاقة الموقع بالمباني المحيطة	٤.٤
٣٨	المباني المحيطة بالموقع وأنواع الشوارع	٥.٤
٣٩	طبيعة الأرض وارتفاعاتها	٦.٤
٤٠	حركة الشمس والرياح	٧.٤

الفصل الأول

١.١. المقدمة .

٢.١. أهمية البحث .

٣.١. الهدف من البحث .

٤.١. محددات البحث .

٥.١. منهجية البحث.

٦.١. الجدول الزمني.



الفصل الأول

المقدمة

١.١. المقدمة.

يعتبر الإسكان من متطلبات الحياة الأساسية، وهي متطلبات بتزايد مستمر تلقي على كاهل الدولة والمجتمع تحديات كبيرة، فهي من أكثر المشاكل تفاقماً بسبب الزيادة السكانية، فالمسكن والعملية التصميمية له لا يعتمد فقط على إدراك العناصر البصرية دون الاهتمام بالأسس الإنسانية والفكرية كما اعتقد الكثير من المماريين، والذي أدى إلى أن الكثير منهم اتبع أسلوباً معيناً في إنتاج المسكن دون النظر والتعمق إلى احتياجات الإنسان الأساسية للمسكن، من ناحية الأمان والراحة والاستقرار.

والإسكان تتكامل فيه الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والفنية والعمرانية، والقانونية والتصنيعية وغيرها، كما ويحتوي أبعاداً إضافية كالزمن، وأي قصور في هذه الجوانب سيؤدي حتماً إلى خلل في البرنامج الإسكاني، إن المسكن يمثل إحدى أهم حاجات الإنسان، بعد المأكل والملبس، وهو للمواطن الفلسطيني مطلب إنساني ورمزا لارتباطه بصراع الوجود الفلسطيني والصمود على أرض الوطن .

وبالرغم من إزدياد أعداد المباني والمساكن، لا زالت الأمور التخطيطية والعمرانية السليمة مغيبة عن أرض الواقع، فلا تكاد تزور مدينة فلسطينية حتى وتجد عشوائية ملحوظة في طابع المسكن وذلك ناتج عن سوء تنظيم إنتاج الوحدات الإسكانية القادرة على إيجاد بيئة سكنية مميزة بتكاليف معقولة، وتنظيم وتخطيط عالي الجودة.

ومن هنا بدأت تتضح فكرة المشروع، حيث أن البيئة العمرانية المحيطة بالمشروع الواقع في منطقة سوسيا جنوب مدينة يطا، تمتاز بوجود تجمعات سكانية متقاربة ولكنها مبعثرة بشكل غير منظم لا تحتوي على جميع الخدمات بشكل منظم وبدون تحديد استخدامات الأراضي، فظهرت الحاجة لوجود ضاحية سكنية تراعي كافة الأمور التخطيطية، وتقدم خدمات تجارية واجتماعية وثقافية لسكانها وللبيئة المحيطة.

حيث أن المشروع المقترح عبارة عن تخطيط وتصميم ضاحية سكنية نموذجية على قطعة أرض تقع في مدينة يطا /الخليل جنوب الضفة الغربية بمساحة ٨٠ ألف متر مربع بحيث تتبع معايير التخطيط

والتصميم الملائمة للبيئة الإجتماعية والتركيبة السكانية، وتتوفر فيها كافة متطلبات اللازمة لحياة يومية متكاملة، بتوفير شبكة من الطرق تتناسب مع المناطق السكنية والخدمات والتجارية التي سيوفرها المشروع لسكان الضاحية والبيئة المحيطة، بإيجاد وحدات سكنية مستقلة على شكل فلل تناسب ذوي الدخل المتوسط، وإيجاد عمارات سكنية بشقق تناسب العائلة الفلسطينية بحيث تلائم طبيعة عيش العائلات من ذوي الدخل المحدود.

٢.١. أهمية البحث:

تتلخص أهمية المشروع المقترح فيما يلي :

١. التأكيد على القيم الإنسانية والإجتماعية في المسكن، فالمسكن مشروع إنساني بحث حيث يعتبر الغلاف الثالث للإنسان بعد الجلد والملبس، فهو مكان للراحة والعمل، وممارسة كافة النشاطات اليومية.
٢. إيجاد أحياء سكنية ذات قيمة جمالية مميزة، بإيجاد طابع خاص للمباني يتوافق مع العمارة الفلسطينية، والإحتياجات الضرورية للإسكان.
٣. إيجاد شبكة نقل محسنة، تساعد في تنمية علاقة المسكن والخدمات بالبيئة المحيطة والمراكز الإجتماعية والثقافية.
٤. الحاجة إلى نمط معماري منظم من التجمعات السكانية، بدلاً من إسكانات غير منظمة وعشوائية.
٥. إيجاد حلول لأزمة الإسكان الفلسطينية، وأزمات الإسكان داخل المدن وفي المراكز.

٣.١. الهدف من البحث :

يهدف البحث إلى إعداد الدراسات النظرية والمعايير التخطيطية والتصميمية، وتحليل الحالات الدراسية تمهيداً لإعداد برنامج المشروع وذلك كمقدمة لتخطيط ضاحية سكنية متكاملة وتصميم المباني السكنية فيها، وكذلك يوجد للمشروع أهداف أخرى :

١. إيجاد مباني سكنية تحقق طابع معماري مميز للمنطقة وتتلاقى مع إحتياجات المستعملين.
٢. توفير مناطق خدماتية وترفيهية تخدم الأحياء السكنية، وتخدم الأحياء خارج الضاحية، دون الحاجة للتوجه إلى مركز المدينة.
٣. تحقيق التكيف للعمارة مع الظروف البيئية والإجتماعية، من خلال المرونة في التصميم كي تكون المباني متكيفة وقابلة للتغيير.

٤. تقوية الروابط والعلاقات الإجتماعية بين السكان، من خلال إيجاد مناطق ترفيهية وخدماتية، وتجميع كافة الفئات الإجتماعية في علاقات مترابطة وتخطيط فراغات عمرانية تقوي العلاقات وتزيد الترابط الإجتماعي.

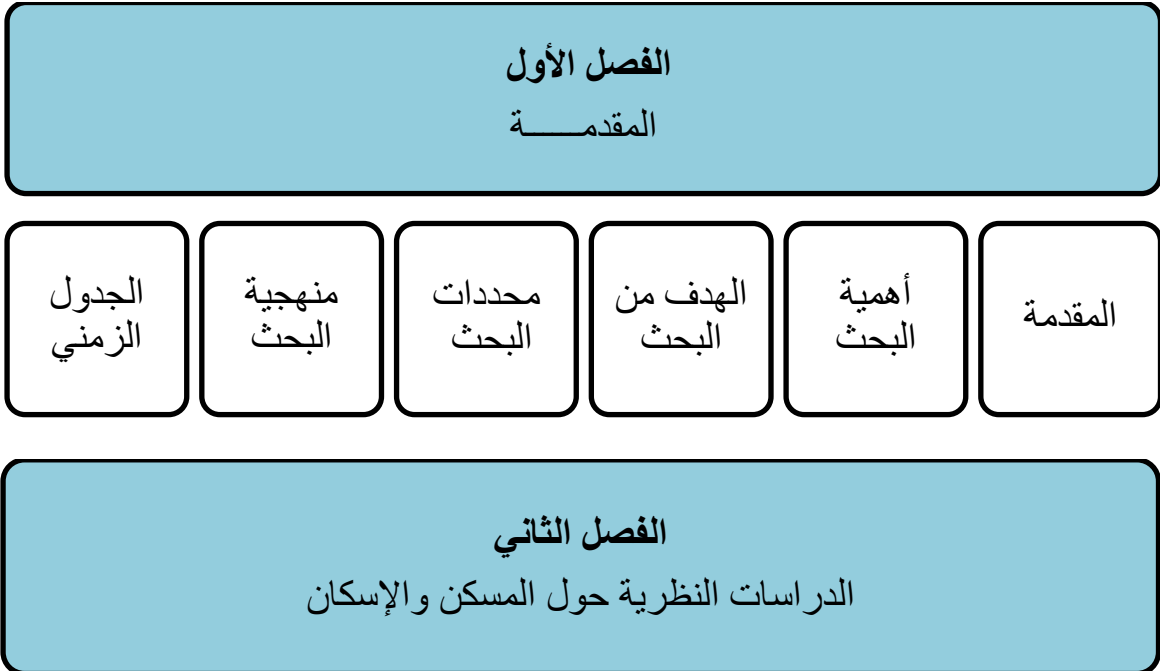
٥. تحسين الأوضاع الإجتماعية والصحية للسكان من خلال عدم الإزدحام وإيجاد إسكانات خارج ضغط المدينة ومزودة بكافة الخدمات اللازمة.

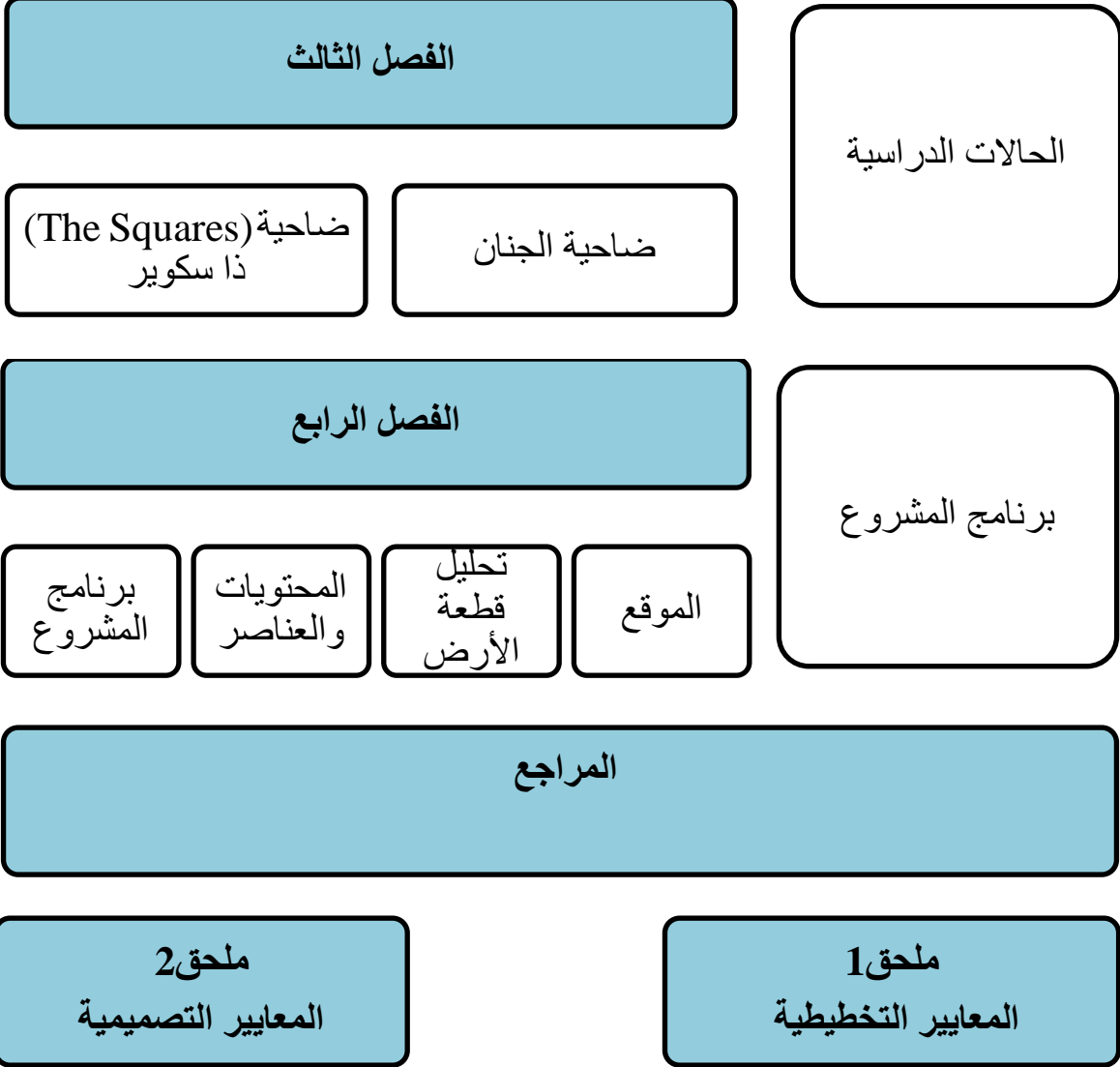
٤.١. محددات البحث :

من المتوقع مواجهة بعض الصعوبات أثناء عملية جمع المعلومات ودراستها مثل :

١. صعوبة الحصول على مراجع كافية تلائم البيئة الإجتماعية ، مما قد يضطر الباحثين لعمل مسح وبحوث فيما يخص الموضوع .

يمكن توضيح فصول الدراسة في الشكل البياني التالي:





١.٥. منهجية البحث :

لتحقيق كافة المعايير والأهداف الرئيسية والضمنية تم العمل على منهجية بحث متكاملة مكونة من جزئين، الأول: القسم النظري الوصفي: وذلك بالعودة إلى مراجع مختلفة ودراسات سابقة عن موضوع الإسكان، وهذه المعلومات تتلخص فيما يلي:

١. دراسة الوضع السكاني في فلسطين.
٢. تحديد الحاجات السكانية.
٣. دراسة نشأة الأحياء السكنية وعلاقتها بالمدن.
٤. دراسة كافة الأسس التخطيطية والتصميمية للأحياء السكنية.

المرحلة الثانية: القسم المنهجي البحثي:

وذلك من خلال إجراء مقابلات مع سكان البيئة المجاورة، وذلك من أجل تحديد الإحتياجات السكنية ومدى تقبل الفكرة، وتحديد المساحات والإحتياجات التصميمية للعائلات. أيضا من الضروري معرفة متوسط أعداد السكان في المنطقة، وذلك من أجل توافق طبيعة الإسكانات والتلاقي مع الإحتياجات والمتطلبات للمستخدمين.

٦.١. الجدول الزمني :

الجدول الزمني لمجريات إعداد مقدمة مشروع التخرج.

الأسبوع/الفعالية	١	٢	٣	٤	٥	٦	٧	٨	٩	١٠	١١	١٢	١٣	١٤	١٥
إختيار فكرة المشروع															
التعريف بالبحث (جمع المعلومات)															
عمل دراسات نظرية ومنهجية															
دراسة المعايير التخطيطية والتصميمية															
الحالات الدراسية															
تحليل موقع المشروع															
برامج وعناصر المشروع ومساحتها															
وضع فكرة تصميمية مبدئية															
التسليم ومناقشة البحث															

جدول (1-1): الجدول الزمني

الفصل الثاني

الدراسات النظرية حول المسكن والإسكان

١.٢. المسكن.

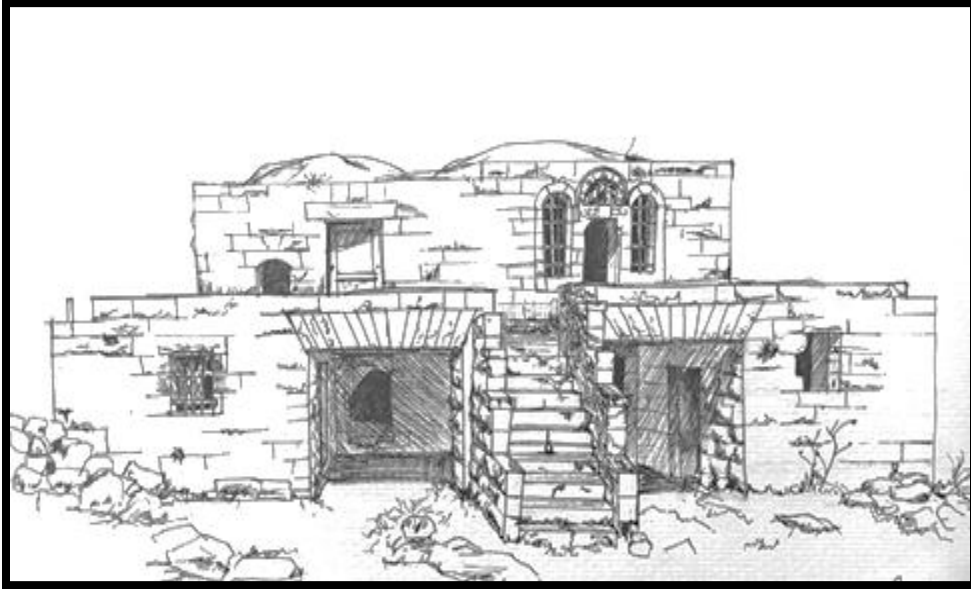
٢.٢. الإسكان .

٣.٢. أثر المسكن والإسكان على حياة أفراد المجتمع.

٤.٢. دور العمارة في تطور الإسكان.

٥.٢. دور الضواحي السكنية في تطور المدن.

٦.٢. واقع الإسكان في فلسطين.



الفصل الثاني

المسكن والإسكان

في هذا الفصل سوف يتم توضيح مفهوم المسكن والإسكان، وأهميتهم وأثرهم على الفرد والمجتمع، كذلك توضيح ما هو دور العمارة في تطور الإسكان، وفكرة الضواحي السكنية في تطور المدن، الضاحية السكنية الحديثة حجمها وخدماتها، ثم الحديث عن مشكلة الإسكان في فلسطين وما هي تحديات التخطيط الحضري في فلسطين، وأخيراً وليس آخراً الحديث عن حالة الإسكان في مدينة يطا.

قال تعالى: "والله جعل لكم من بيوتكم سكناً وجعل لكم من جلود الأنعام بيوتا تستخفونها يوم ظعنكم ويوم إقامتكم ومن أصوافها وأوبارها وأشعارها أثاثاً ومتاعاً إلى حين (٨٠) والله جعل لكم مما خلق ظلالاً وجعل لكم من الجبال أكنانا وجعل لكم سراويل تقيكم الحر و سراويل تقيكم بأسكم كذلك يتم نعمته عليكم لعلكم تسلمون". (سورة النحل - آية ٨٠).

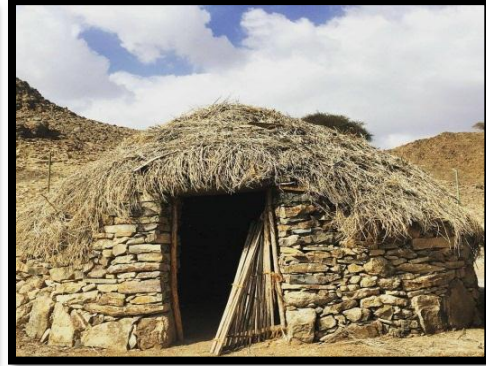
باعتبار المسكن حق أساسي للأفراد وهو جزء جوهري من الحق في الحياة ومصدر الراحة للفرد، فهو يعتبر من الحاجات الأساسية التي يجب توفرها لكافة أفراد المجتمع، وسياسة اجتماعية فائقة الأهمية ترتبط بمراحل النمو الاقتصادي للمجتمع وبالطبيعة النفسية والاجتماعية للأفراد، من خلال النظر إلى الإسكان على انه السكن والحي وما يتوفر فيه من خدمات ومرافق.

١.٢. المسكن :

عرف الإنسان أول مأوى له بفطرته التي فطرها الله سبحانه وتعالى، وذلك لاحتياجه للحماية والأمن من العوامل و الظروف البيئية المحيطة. لقد استغل الإنسان الأول إمكانات البيئة المحيطة به في إقامة مأواه فقد استخدم الكهوف في جوف الصخور والجبال الشكل (٢_١)، واستخدم فروع الأشجار وجلود الحيوانات وأوبارها الشكل (٢_٢)، وابتكر الأكواخ عندما سكن السهول والوديان، واستخدم الأحجار الطبيعية في البناء الشكل (٢_٣)، واستغل التربة الطينية لعمل قوالب الطوب النقي الشكل (٢_٤)، وبمرور الزمن وتعاقب الأجيال وظهور الحضارات المختلفة في مواقع متعددة على الأرض حدث تطور في مواد الصناعة والبناء ووسائل مختلفة.



الشكل (١_٢). المصدر: حنيش سومر. مدونة وطن "أثار- eSyria". الشكل (٢_٢). المصدر: Kellerman, Susan 2017.



الشكل (٤_٢). المصدر: العريني محمد. الجزيرة.

الشكل (٣_٢). المصدر: المحاسنة بكر. الفجيرة اليوم.

يعرف المسكن على أنه البناء الذي يأوي الإنسان ويشمل على كل الضروريات والتسهيلات والتجهيزات والأدوات التي يحتاجها أو يرغبها الفرد لضمان تحقيق الصحة الطبيعية والعقلية والسعادة الاجتماعية له وللعائلة ، وهو المكان الحقيقي الذي يشعر فيه الإنسان بالخصوصية وفيه يمكنه أن يظهر بشخصيته الحقيقية، وهو حلقة الوصل بينه وبين مجتمعه، في الوقت الحالي من الملاحظ أن أفراد الأسرة تحاول أن تخلق نوعاً من التقارب والإتزان والعلاقات المرضية بين احتياجاتهم الأساسية وقيمهم وإسكانهم، لتوفير إسكان يمكن من خلاله التأثير على سلوك الإنسان لا بد من الموازنة بين البدائل المتاحة للمساكن المختلفة وبين رغبات الأفراد أنفسهم.

من الخطأ الشائع الظن بأن المسكن الإسلامي عبارة عن أشكال مادية وحائط جوفاء لا تركز على أسس وظيفية، ومن خلال تحليل المسكن الإسلامي نلاحظ هذا المسكن شقان أساسيان:

الأول وهو الشق الوظيفي المبني حسب المفاهيم الإسلامية، والثاني وهو المادي التشكيلي، عبارة عن

ترجمة عملية وواقعية لتلك التوجيهات. (الدكتور صالح لمعي: التراث المعماري الإسلامي في مصر)

٢.٢. الإسكان :

يمكن تعريف الإسكان بشكل عام على انه دراسة للوحدات السكنية التي يعيش فيها الناس ، وهو دراسة لسوق إنتاج الإسكان Housing Market وأيضاً دراسة لرغبات ومتطلبات الناس الخاصة بمساكنهم ، والمشاكل التي يتعرض لها الناس للحصول على مسكن ملائم وأيضاً تأثير الإسكان على الناس نفسياً واجتماعياً وثقافياً.

الإسكان عند المعماري هو تصميمات تتوافر فيها الراحة والجمال، وعند المخطط العمراني مواقع وكثافات ومستويات وطرق ومرافق، وعند الاقتصادي دخل وتكاليف وقروض وعائد ودعم، وعند القانوني والإداري بيع وشراء ورهن وعلاقة بين المالك والمستأجر، وعند الاجتماعي أسرة ومجتمع وعادات وتقاليد ومتطلبات معيشية واستعمال، وعند المنتج إنتاج وصناعة وتسويق وتأثير ومتطلبات معيشية واستعمال، وعند الإداري تنظيم وإدارة وتشغيل وصيانة.

<http://site.iugaza.edu.ps/mfarra/files/2014/04/%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%83%D8%A7%D9%86-%D9%84%D8%BA%D8%A9-%D9%88%D8%A7%D8%B5%D8%B7%D9%84%D8%A7%D8%AD%D8%A7.pdf>

٣.٢. أثر المسكن والإسكان على حياة أفراد المجتمع:

لقد برهنت كثير من الأبحاث على وجود علاقة بين انتشار الأمراض الصحية والاجتماعية ووجود ظروف سكنية غير صحيحة أو غير ملائمة ومن أمثلة هذه الأمراض التالي:

١. إرتفاع نسبة والجرائم عن المعدلات الطبيعية في المناطق السكنية الغير صحية.
٢. تأثر بعض الفئات الخاصة من الأطفال والشيوخ نفسياً وفسولوجياً بالبيئة السكنية الغير صحية مما أدى لإرتفاع نسبة الوفيات كنتيجة للأمراض الإجتماعية الناتجة عن الظروف الغير ملائمة للبيئة السكنية.
٣. إرتفاع نسبة الحوادث والحرائق عن المعدلات العادية بالنسبة للمناطق السكنية الغير صحية بالمقارنة بمثلها من المناطق السكنية المناسبة.

٤. إرتفاع نسبة المرضى بأمراض الجهاز التنفسي كالدرن والإلتهاب الرئوي وأمراض الجهاز الهضمي كالنزلات المعوية والأمراض الجلدية التي تنتقل بواسطة بعض الحشرات أو الحيوانات التي تتواجد بتواجد الظروف البيئية السكنية الغير صحية أو التي تتزايد بانخفاض معدل النظافة والظروف الصحية في المكان.

٤.٢. دور العمارة في تطور الإسكان :

الإسكان عند المعماري هو تصميمات تتوافر فيها الراحة والجمال وهو عند المخطط العمراني توازن بين العرض والطلب كما هو توازن في السكان مع مكان العمل، وهو كثافات تنظم متطلبات المجتمع من مرافق وخدمات عامة، وهو تبصر بالاحتياجات المستقبلية القريبة أو بعيدة المدى كما هو تنظيم لعلاقة المسكن بالخدمات اليومية والموسمية، وهو العنصر الرئيسي في تخطيط المدن الذي يمثل أكثر من ٦٠% من محتواها البنائي، وهو عند الاجتماعي أسرة ومجتمع و أساس للحياة الاجتماعية السليمة التي لا تشوبها الفاحشة أو الجريمة، كما هو أساس المتطلبات المعيشية، وهو ارتباط بالبيئة المحلية واستيطان في المناطق الجديدة، وهو حركة تفاعل لأصناف مختلفة من البشر عقائدياً واجتماعياً وثقافياً وسلوكياً.

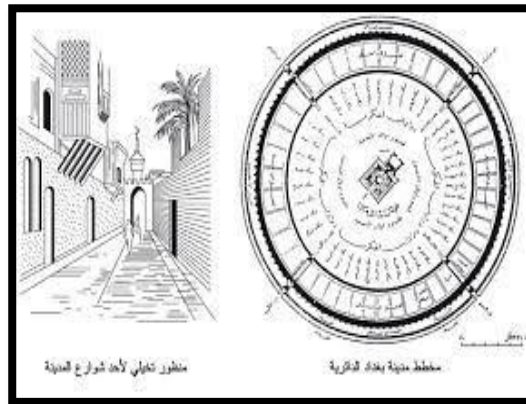
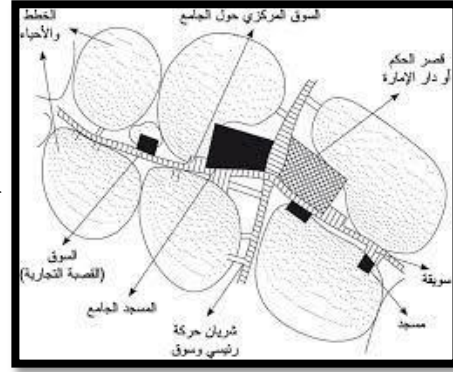
ولا تزال مشكلة الإسكان وستبقى تشغل أذهان المخططين، المعماريين، المنفذين، المشرعين، و المسئولين.

وفي النهاية أن بداية الحل لأي مشكلة هو في تنظيم أسلوب معالجتها، الأمر الذي يتطلب إعادة النظر في التنظيمات الادارية للأجهزة العاملة في مجال الإسكان، سواء بالتخطيط أو البحث أو التشريع أو التنفيذ ، والتنظيم الإداري ليس في مسميات الإدارات والوظائف بقدر ما هو في توصيف العمل لهذه الإدارات وهذه الوظائف، وتحديد أسلوب العمل فيما بينها والالتزامات كل منها بما يساعد على تكامل العمل والإنتاج بما في ذلك من مكملات تظهر في النشر العلمي للبحوث وللدراسات أو دلائل الأعمال لمشروعات الإسكان أو اللوائح والتشريعات، أو بالأعلام عن الجديد من التجهيزات ومواد البناء وكذلك أن يقوم المهندس بالحفاظ على القديم وتطوير وتحديث الجديد وهذا يعني أن أساس العمل هو في تنظيمه واستقراره واستمراره والإرتقاء بمستوى أداء أجهزته وهذا هو الفارق الأساسي بين التقدم والتخلف.

٥.٢. دور الضواحي السكنية في تطور المدن :

الضاحية ليست إتجاهاً حديثاً ولكنها فكرة وإتجاهاً قديماً، بدأ منذ أن بدأت التجمعات السكنية في شكل وحدات صغيرة تمثل نوع من المجتمع أو وحدة سكنية مترابطة اجتماعياً ومحدودة طبيعياً. وكانت المدن في الماضي مثل المدن الفرعونية محدودة، كانت بحكم وظيفتها الإدارية والتجارية والعسكرية مقسمة إلى شبه وحدات أو تجمعات ترتبط بعمل السكان أو حرقهم مثل: مجموعة قصور الحكام وكبار الموظفين-مجموعة التجار حيث المتاجر وأعلاها مساكنهم-مجموعة الحرفيين(نجارين-حدادين-غزالين)-ثكنات الجيش وتجمعاتهم، انظر الشكل(٥-٢). وكانت مدينة بابل بالعراق المشهورة بحدائقها المعلقة مقسمة إلى أجزاء كل قسم محاط بشوارع رئيسية وبحوائط المدينة من الخارج، وداخل كل قسم توجد الشوارع الفرعية والمساكن ويتوسط القسم المباني العامة التي تقدم خدماتها لسكان القسم، انظر الشكل (٦-٢) .

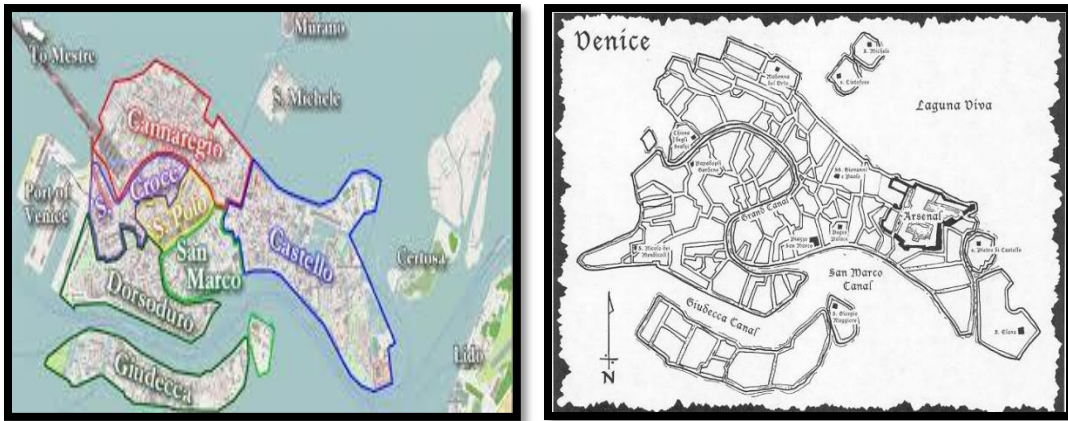
الشكل(٥-٢):تشكل النسيج العمراني في المدن العربية
المصدر: التصميم العمراني والإسكان-أبو سرية



الشكل(٦-٢):منظور لأحد شوارع مدينة بغداد.

المصدر: شبكة أبو نواف.

كما كانت مدينة العصور الوسطى عبارة عن مجموعة من المدن الصغيرة لكل منها تابعها الخاص واستقلالها الذاتي، فكانت تقسم المدينة إلى وحدات تبلغ مساحة الوحدة ربع ٤/١ أو سدس ٦/١ المدينة، فمثلا كانت مدينة البندقية مقسمة إلى ست وحدات أو مجاورات بكل منها الخدمات الضرورية اللازمة لحياة السكان وكانت هذه الوحدات تدعم وتضون وتدعم الحي المركزي (مركز وقلب المدينة) ولا تساعد على القضاء على وحدة المدينة، انظر الشكل (٧-٢).



الشكل (٧-٢): صور توضح تقسيم مدينة البندقية الى ست وحدات.

المصدر: <http://ar.maps-venice.com/>

١.٥.٢ الضاحية السكنية الحديثة :

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

١. حجم الأسر يتراوح بين ٦٠٠-٢٠٠٠ أسرة (٣٠٠٠-٨٠٠٠ نسمة) وذلك وفقاً لحجم الأسرة.
٢. توفير الخدمات اللازمة في هذا الحيز للأفراد من مختلف الأعمار والدخول والنوعيات الاجتماعية.
٣. مشاركة السكان في عملية وضع القرار بالنسبة للإدارة والتنظيم والصيانة وأنشطة الحياة المختلفة.

٤. يجب أن يشمل الاستعمالات المختلفة الملائمة للأعمال والعمال خاصة في مناطق إسكان محدودي الدخل.

٥. يجب أن تخطط مناطق الأعمال التجارية والأسواق والصناعات الخفيفة والفراغات للأعمال المختلفة.

٦. يجب أن ينمو التكوين العمراني وفقاً لأساليب الحياة والقيم الحضارية والمتعلقة بهؤلاء الناس.

٦.٢. واقع الإسكان في فلسطين :

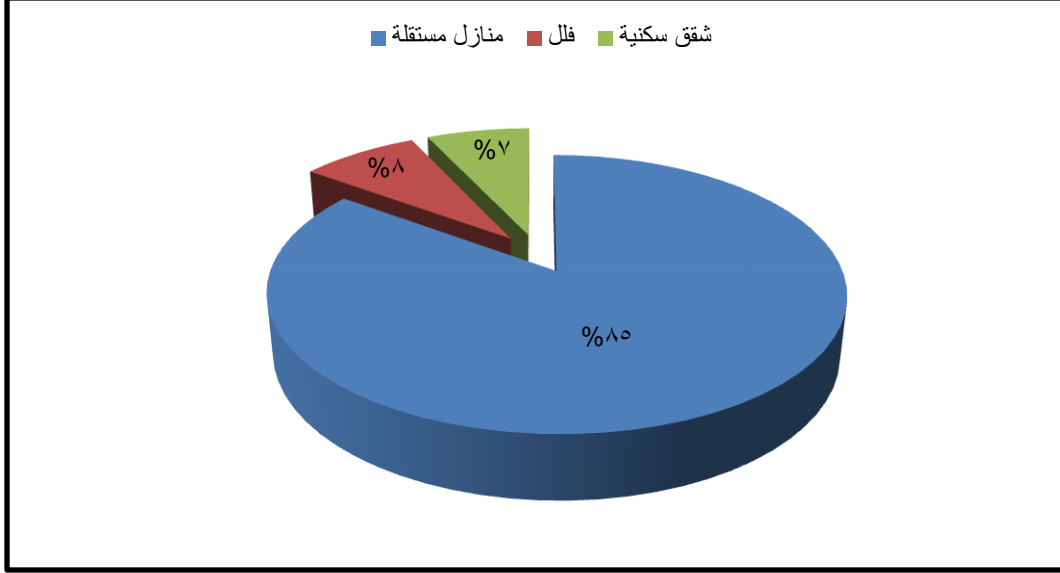
باختصار تكمن مشكلة الإسكان في فلسطين كونه مفاهيم متباينة، ومعايير متنافرة، وأهداف غامضة ، وحركة متعامدة، وعمل متضارب، لا يصل الباحث فيه إلى نتيجة ولا يصل المخطط إلى صورة واضحة للمستقبل، ولا يصل المشرع إلى قانون، ولا السياسي إلى ما يطمح إليه، ولا يصل الاجتماعي إلى الهيكل المتوازن، ويبقى العامة من الناس في دوامة التضارب والتعارض والانفعالات والاجتهادات والقرارات المشرعة والمشروعات التي لا تتضح، وهذا التضارب انعكس على التوسعات الحديثة للمدن.

إن النمو السكاني السريع إحدى السمات البارزة في مجتمعنا الفلسطيني، حيث يعتبر قطاع غزة من أعلى معدلات الزيادة السكانية في العالم حيث تصل الكثافة في بعض المناطق إلى أكثر من ٣٠٠٠ نسمة /كم²، ومع ازدياد عدد السكان ظهرت مشكلة الإسكان وأصبحت حاجتنا ملحة لتوفير المسكن للمواطن الفلسطيني بشكل يتلاءم مع عقائدنا وعاداتنا وتقاليدينا وإمكانياتنا المادية والفنية والبيئية .

١.٦.٢.١. حالة الإسكان في مدينة يطا:

إن نمط الوحدات السكنية السائد في يطا هو عبارة عن مساكن مستقلة فنقدر نسبتها تقريبا ٨٥% وهناك نسبة بسيطة يعيشون في شقق سكنية بنسبة ٧%، ونسبة أخرى بسيطة تسكن الفلل ٨% انظر الشكل (٢-٨).

وبذلك كانت هناك ضرورة لإيجاد حل للتوسع المستقبلي في المدينة، وخصوصا ضمن المناطق المحاذية، كالمنطقة المدروسة لعمل المشروع فيها، ما يمثل اتجاهاً نحو الإسكان المتطور، ويساعد في حل مشكلة الازدحام السكاني في بداياته قبل وقوعه مثلما حصل في مدن فلسطينية مجاورة، ويساهم في خلق بيئة سكنية مميزة.



الشكل (٢-٨): نسبة الوحدات السكنية في يطا.

المصدر: بلدية يطا.

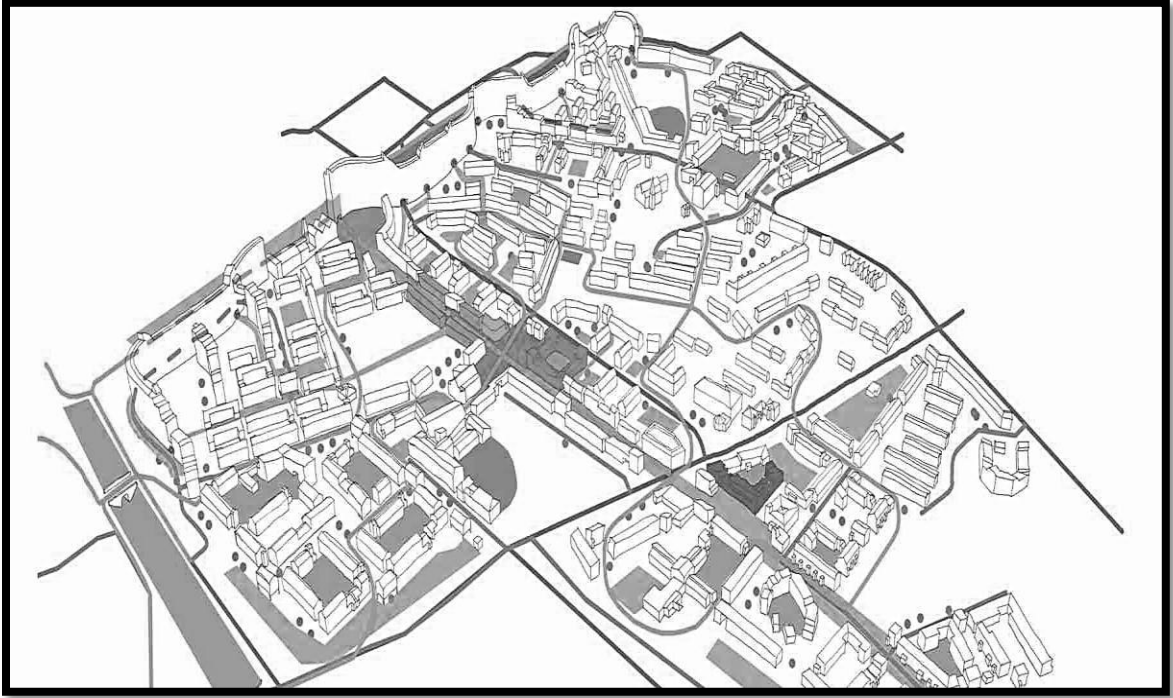
بناءً على ما تم عرضه في هذا الفصل فإن المسكن و الإسكان يحظيان بأهمية كبيرة في نهضة المجتمعات وازدهارها، لذلك لا بد من التركيز عليهما وتطبيقهما في المشاريع العملية بالشكل الصحيح وكذلك أيضا في المؤسسات العلمية والإدارية المسؤولة عن التخطيط.

الفصل الثالث

الحالات الدراسية

١.٣. الحالة الدراسية الأولى (ضاحية الجنان).

٢.٣. الحالة الدراسية الثانية (ذا سكويرز The Squares).



الفصل الثالث

الحالات الدراسية

تم في هذا الفصل ذكر حالتين دراسيتين وذلك بهدف تحقيق شيء من التكامل في رسم صورة واضحة لكيفية تطبيق مفهوم تخطيط وتصميم الضواحي السكنية ، ومن ثم تكوين أرضية متينة مدعمة بالنماذج لتسهيل التعامل مع مكونات هذا المشروع ، وتم مراعاة التنوع في هذه الحالات حيث أن الحالة الدراسية الأولى هي ضاحية الجنان وهي محلية في فلسطين ، والثانية ذا سكويرز (The Squares) وهي عالمية في مصر.

١.٣. الحالة الدراسية الأولى (ضاحية الجنان):

تقع ضاحية الجنان في مدينة جنين في فلسطين تتكون ضاحية الجنان من مجموعة من المرافق والخدمات العامة حيث تتوزع المساحة المخصصة لبناء الضاحية والتي تبلغ ٧٧ دونم ما بين الأبنية والمساحات الخضراء والمرافق التجارية والاجتماعية، وكمرحلة أولية لإحياء المنطقة تم بناء ٥٤ فيلا مزدوجة ، وثلاث عمارات سكنية تضم ٢٨ شقة، بالإضافة إلى مجمع تجاري ومسجد وحديقة وسطية، انظر الشكل (١-٣). (مجموعة عمار العقارية).

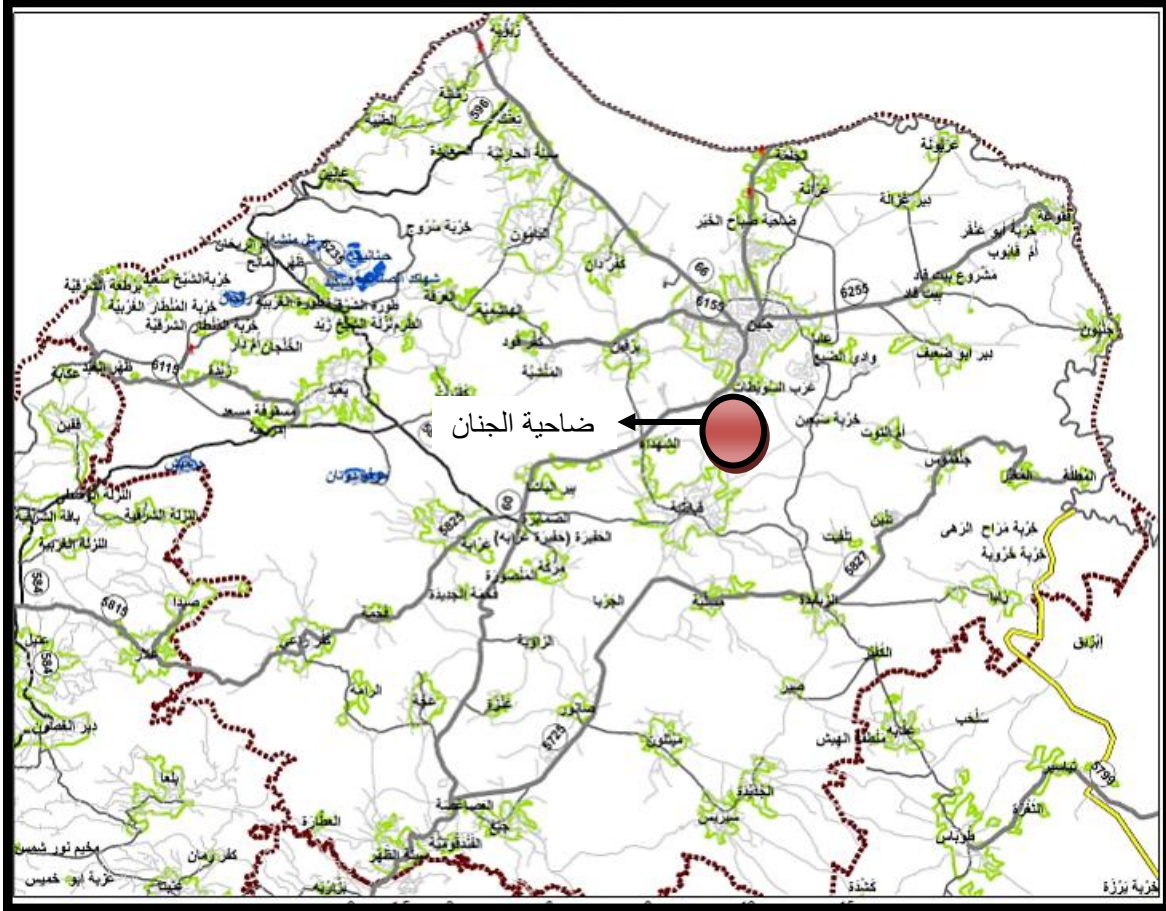


الشكل (١-٣): منظور عام لضاحية الجنان في جنين/ فلسطين

المصدر: (شركة العميد للاستشارات الهندسية)

١.١.٣. الوصول للموقع:

تقع ضاحية الجنان إلى الجهة الجنوبية الشرقية لمدينة جنين على الطريق المؤدي إلى الجامعة العربية الأمريكية، حيث تبعد ضاحية الجنان مسافة ٣ كم عن مركز المدينة، وتبعد أيضا مسافة ٥ كم عن الجامعة، وهي تقع على امتداد أحراش السويطات مدموجة بالأشجار الحرجية، انظر الشكل (٢-٣). (مجموعة عمار العقارية).



الشكل (٢_٣) : صورة لمحافظة جنين موضح عليها موقع ضاحية الجنان

المصدر: https://www.pmi.pna.ps/pmia/pmia/?page_id=436

٢.١.٣. تخطيط المساحات :

تشمل ضاحية الجنان النموذجية على ٥٤ فيلا مزدوجة، وثلاث عمارات سكنية تضم ٢٨ شقة، بالإضافة إلى مجمع تجاري يخدم المنطقة، مسجد، ومساحات خضراء تتوسط الضاحية، تبلغ نسبة المساكن حوالي ٥٠ % ، بينما التجاري يبلغ ١٠ %، والشوارع ٢٠ %، والمساحات الخضراء ٢٠ %، تتجمع المباني بطريقة تحاكي منسوب الأرض، وذلك حتى تسهل عملية الحركة والاستفادة من الأرض دون التغير بطبيعتها والمحافظة على طبيعة الموقع. انظر الشكل (٣-٣)، يبلغ عرض الشارع الرئيسي في الضاحية ١٠ م والمسافة بين كل وحدة سكنية ١٠ م .



الشكل (٣-٣): طبيعة أرض المشروع

المصدر: (شركة العميد للاستشارات الهندسية)

٣.١.٣. المشهد العمراني :

المشهد العمراني للضاحية يشابه المشهد العام للموقع فقد تم دمج تصميم وتخطيط الضاحية مع البيئة المحيطة من خلال المحافظة على الأشجار والطبيعة الحرجية الغالبة على الموقع، أما بالنسبة لارتفاعات المباني فقد كانت بسيطة الفلل كانت طابقين، أما العمارات ٤ طوابق، وتم وضع العمارات في الجهة الشمالية أما الفلل السكنية موزعة على الجهات الأخرى وهذا انعكس على الجانب البيئي للمشروع فالشمس والرياح تصل إلى جميع الفراغات بشكل مناسب، يتوسط الموقع حديقة رئيسية

بمساحة ١٥٠٠م²، انظر الشكل (٣-٤)، تحتوي على منطقة لعب أطفال ومنطقة جلوس عائلي ومناطق سير للمشاة، ومسجد بمساحة ٢٢٥ متر مربع يتسع لأكثر من ٢٥٠ مصلى، انظر الشكل (٣-٥)، وستة محلات تجارية تبلغ مساحة المحل الواحد ٣٠ متر مربع، انظر الشكل (٣-٦).



الشكل (٣-٥) : المسجد



الشكل (٣-٤) : الحديقة

المصدر: (شركة رتاج للمقاولات)



الشكل (٣-٦) : المحلات التجارية

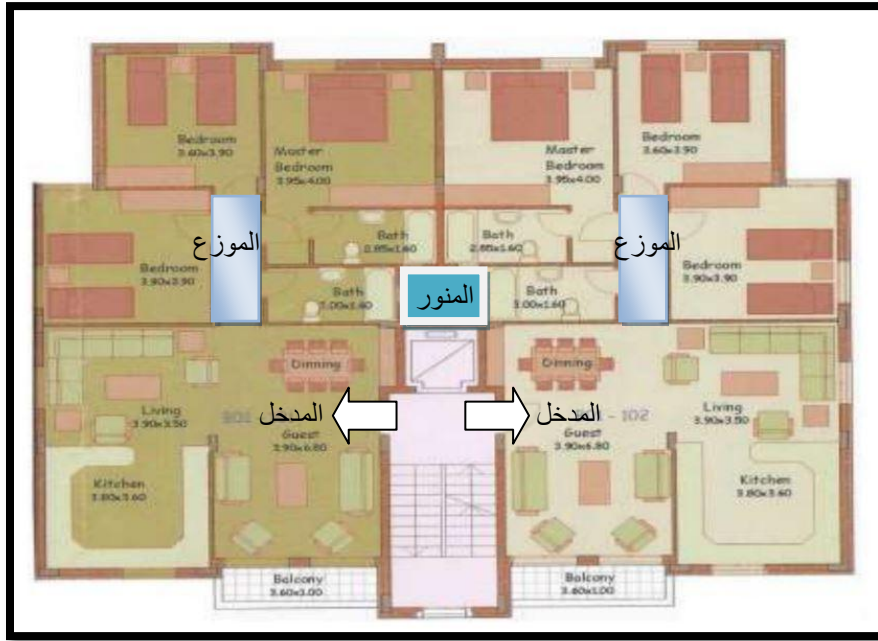
المصدر: (براءة بهنيدي)

٤.١.٣. النماذج السكنية :

العمارات السكنية : تحتوي المرحلة الأولى من المشروع على نموذجين من العمارات السكنية حيث تحتوي كل عمارة على أربع طوابق سكنية بالإضافة إلى طابق لمواقف السيارات في التسوية كما

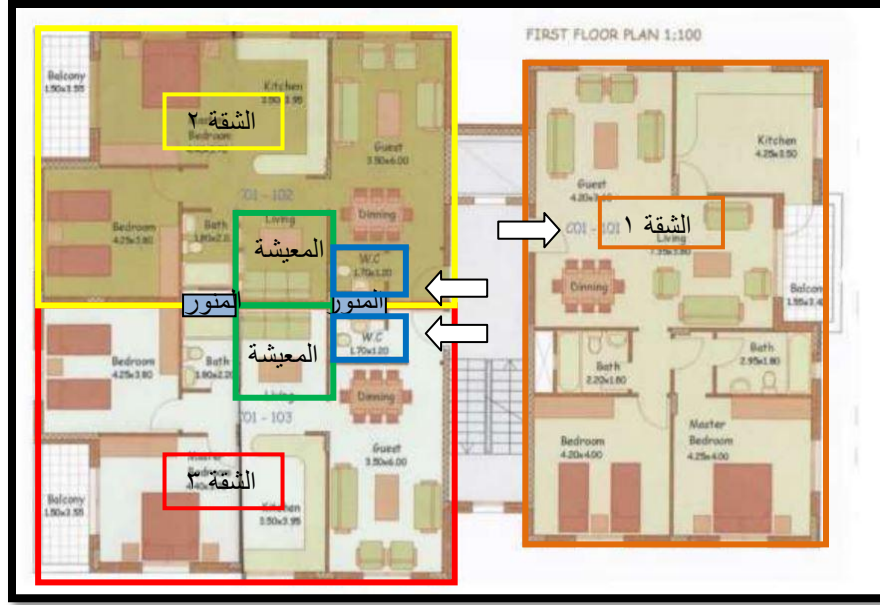
يوجد لكل عمارة خزان غاز مركزي ومصعد، النموذج الأول يحتوي على شقتين مساحة كل شقة ٢٩٥ متر مربع، والنموذج الثاني يحتوي على ثلاث شقق سكنية مساحة كل شقة ٣٧٨ متر مربع .

تتميز الشقق بالإستفادة الجيدة من المساحات الداخلية وندرة المساحات الضائعة (الغير مستغلة)، ووفر المسقط الخصوصية حيث أن غرف النوم يتم الوصول إليها من خلال موزع بمساحة مناسبة، أما بالنسبة للمدخل فهو يحتاج إلى موزع خاص حيث أنه يفتح مباشرة على عدة فراغات بالمسكن، تتوفر إنارة وتهوية طبيعية لكل الفراغات، وتم استخدام المنور وسط المبنى للحمامات للتهوية، انظر الشكل (٧-٣).



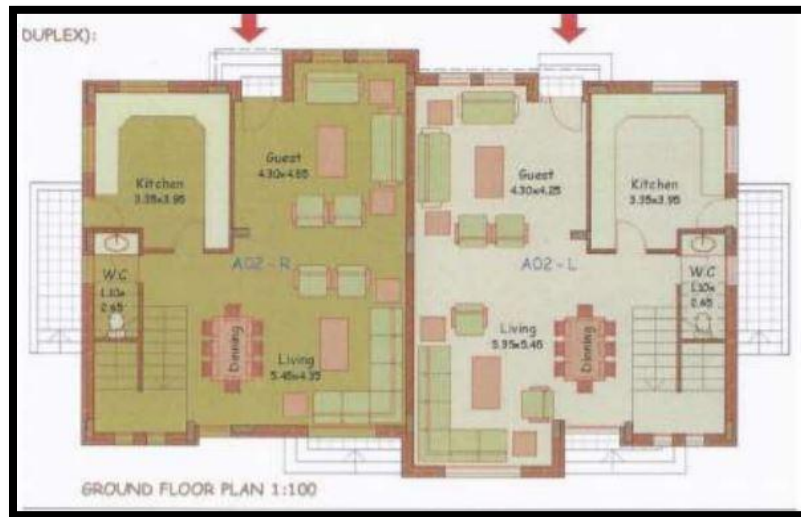
الشكل (٧-٣): النموذج الأول من العمارات السكنية_ الدور مكرر. المصدر: (براءة بهنيدي)

أما بالنسبة إلى النموذج الثاني من العمارات فيتكون من ٣ شقق الشقة الأولى تشبه في التصميم من حيث المدخل والمنور والخصوصية والتهوية والإضاءة والموزعات النموذج الأول، أما بالنسبة إلى الشقة الثانية والثالثة المساحات الضائعة قليلة وتصميم المسقط وفر الخصوصية إلى جزء غرف النوم من خلال الموزع المناسب أيضا جزء المطبخ والمعيشة فقد توفر فيه بعض الخصوصية عن المدخل الرئيسي، أما المدخل فيقابل مباشرة حمام لذلك يحتاج إلى تغيير في اتجاه مدخل الحمام، تم استخدام المناور للحمامات للتهوية، الإضاءة والتهوية متوفرة لأغلب الفراغات ولكن غرفة المعيشة لا يصلها إضاءة طبيعية بشكل جيد، انظر الشكل (٨-٣).



الشكل (٣-٨): النموذج الثاني من العمارات السكنية_ الدور المكرر. المصدر: (براءة بهيني)

وحدات سكنية متلاصقة : وهي عبارة عن وحدتان سكنيتان متلاصقة بجدار واحد تقعان على مساحة أرض ٤٤٠ متر مربع، ومساحة البناء ٣١٠ متر مربع، بواقع ١٥٤ متر مربع كمسطح بناء.(شركة الريحان) فراغات الوحدات تم تصميمها على مناطق المنطقة الخاصة وهي منطقة النوم الموجودة بالطابق الأول والمناطق الأقل خصوصية بالطابق الأرضي، المساحات مناسبة، تتوفر إنارة وتهوية طبيعية لكل الفراغات، وتم استخدام المنور وسط الوحدات للحمامات للتهوية، انظر الشكل (٣-٩) (٣-١٠).



الشكل (٣-٩): الدور الأرضي. المصدر: (براءة بهيني)



الشكل (٣-١٠): الدور الأول .

المصدر: (براءة بهنيني)

٥.١.٣. الواجهات المعمارية للأبنية :

يغلب على الواجهات الطابع المعماري العالمي الحديث بفتحات مربعة بسيطة بدون إطارات أو زخارف وانسجمت هذه الفتحات في جميع أجزاء المباني بالضاحية، لكن الهدف الرئيسي كما يظهر هو تقليل التكاليف المادية من خلال الاعتماد على البساطة في التشكيل، انظر الشكل (٣-١١).

صممت الواجهات في كل من العمارات والفلل المتلاصقة بحيث تراعي التوجيه المناسب وإضافة بعض العناصر البيئية التي من شأنها الحد من أثر الحرارة والغيار .

استخدم حجر جبال فلسطين كمادة أساسية بالبناء نظراً لوفرتهما وتعبيرها عن البيئة المحيطة، وتم تصميم مفردات معمارية بطريقة حديثة تتناسب مع الرؤية المستقبلية لواقع الضواحي السكنية والتي تمثل التوجه الحالي لحل مشكلة الاكتظاظ السكاني، انظر الشكل (٣-١١) (٣-١٢).



(٣-١٢): واجهات الفلل

الشكل(٣-١١): واجهات العمارات السكنية الشكل

المصدر:(شركة رناج للمقاولات)

٦.١.٣ . الملخص :

جاء التصميم بطريقة تتوافق والمسكن الفلسطيني مما يوفر الراحة للمستخدمين، و راعى طوبوغرافية الأرض المتنوعة، صممت الوحدات السكنية بحيث توفر المساحات خاصة لكل وحدة وتوفر الخصوصية المناسبة للسكان، ولكن قلة أعداد الشقق السكنية مقارنة بالفلل، أدى لمشكلة لذوي الدخل المحدود في إيجاد السكن المناسب، وكذلك قلة المساحات الخضراء والمناطق الترفيهية، أدى لعزلة لكل وحدة سكنية على حدة، والمساحة الصغيرة للضاحية السكنية حالت دون تعدد الخيارات بالنسبة للسكان.

٢.٣. الحالة الدراسية الثانية(ذا سكويرز The Squares):

ضاحية ذا سكويرز(The Squares)/ مصر.(المجموعة الأهلية المصرية للاستثمار والتنمية ، قسم التطوير ، المشروعات، ٢٠١٨).
ضاحية سكنية تقع في مدينة القاهرة المصرية، تمتد على أرض مساحتها ٤٥٠ دونما مستوية التضاريس، على الخط الصحراوي الخارجي للمدينة فيما يعرف بمنطقة التجمع الخامس، انظر الشكل (١٣-٣).



الشكل (١٣-٣):صورة توضح المخطط العام للضاحية

المصدر:(شركة ذا سكويرز كومباوندز المساهمة ، قسم المشاريع ، تنفيذ ٢٠١٨)

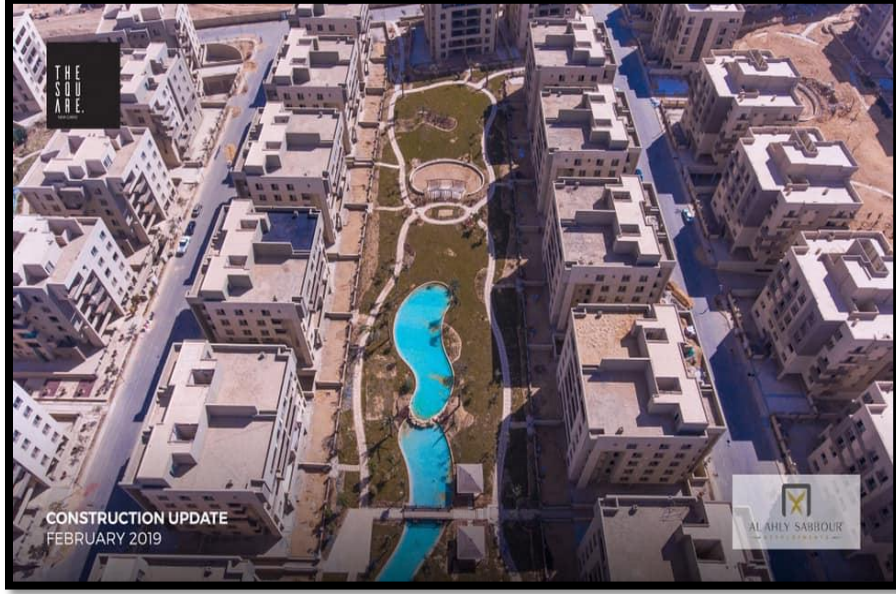
١.٢.٣. الوصول للموقع:

الوصول للموقع يتم بشكل مباشر على الطريق الخارجي لمدينة القاهرة ، بعد التجمع الرابع بحوالي ٦ كم ويتميز بسهولة ربطه المباشر مع القاهرة.

٢.٢.٣. تخطيط المساحات السكنية :

تشكل المساحة السكنية ٣٠ % من إجمالي مساحة الضاحية ، تضم ١١٤ عمارة سكنية بواقع ٢٠٠٠ شقة سكنية ، و ٤٤ فيلا متلاصقة بواقع ١٢٢ وحدة إسكانية.(المراسم الدولية للتطوير ، القاهرة ، عبر الموقع الالكتروني، ٢٠١٩).

تتجمع العمارات السكنية بطريقة تحاكي عدد من المجاورات السكنية ، بحيث يتوسط كل ١٠ عمارات تقريبا مناطق خضراء مخصصة للتنزه والجلوس وممرات تعطي شبه استقلالية لكل مجاورة على حدى وترتبط بطريقة مميزة مع المجموعات المجاورة لها ، انظر الشكل (٣-١٤).



الشكل (٣- ١٤):المجاورات السكنية في مناطق العمارات السكنية

المصدر:(المجموعة الأهلية المصرية للاستثمار والتنمية ، قسم التطوير ، المشروعات ، ٢٠١٨)

يشمل الموقع ١٠ % من مساحته عناصر الحركة الرئيسية من شوارع وممرات فرعية وهذه نسبة مناسبة ، فيما تضم المساحة المتبقية مناطق خضراء، ومناطق ترفيهية، وخدمات أخرى تتمثل فيما يلي: مراكز مجتمعية، وبرك سباحة، عيادات طبية ، سوق مركزي، أقسام أمن، مواقف سيارات عامة وخاصة، أنظمة حراسة ذكية، مجمعات إعادة تدوير نفايات، ممرات للمشاة والدراجات الهوائية، نادي رياضي ، حضانة أطفال ، وغيرها...

٣.٢.٣. المشهد العمراني:

تم تصميم الضاحية بحيث يكون لها مركز رئيسي يضم منطقة الاستجمام والفلل الخاصة ومناطق الترفيه بشكل ملفت حوله، ثم العمارات السكنية والنشاطات الثقافية والتجارية تلتف حول المركز، بطريقة تعطي مركز الضاحية استقلالية ومركزية للسكن، انظر الشكل (٣-١٥).



الشكل (٣-١٥): صورة توضح المشهد العمراني في مركز الضاحية

المصدر: (المجموعة الأهلية المصرية للاستثمار والتنمية ، قسم التطوير ، المشروعات ، ٢٠١٨)

٤.٢.٣. النماذج السكنية :

العمارات السكنية: توفر الضاحية نموذجين من العمارات السكنية، كل منها بارتفاع ٦ طوابق، بحيث يشمل كل طابق شقتين أو ثلاث شقق، كما أنها توفر مساحات مختلفة للشقق السكنية بحيث تناسب كافة أنواع الأسر ابتداءً من ٥ أشخاص وحتى ١٠ أشخاص .

النموذج الأول :

يوفر الطابق الأرضي شقتين بمساحة ٢١٧ متراً مربعاً، بالإضافة لحديقة خاصة صغيرة لكل شقة تتميز شقق الطابق الأرضي بمساحات كبيرة وواسعة للفراغات، ولكن هناك بعض المساحات الضائعة المتمثلة بطول الممرات، وفر المسقط الخصوصية ففصل جزء الضيوف عن باقي الفراغات ولكن جزء غرف النوم فلم يكن بجزء خاص فيه وموزع يجمعهم فتم فصل غرفة النوم الرئيسية عن باقي الغرف، المدخل أعطى خصوصية فهو لا يفتح مباشرة على الفراغات الخاصة، تتوفر إنارة وتهوية طبيعية لكل الفراغات، تم استخدام المنور وسط المبنى للحمامات للتهوية، انظر الشكل (٣-١٦).

فيما توفر الطوابق العلوية ثلاث شقق في كل طابق تتنوع مساحاتها بين ١٦٥-١٧٢ متراً مربعاً، تتميز الشقق بالإستفادة الجيدة من المساحات الداخلية وندرة المساحات الضائعة (الغير مستغلة)، ووفر المسقط الخصوصية حيث أن غرف النوم يتم الوصول إليها من خلال موزع بمساحة مناسبة،

أما بالنسبة للمدخل فهو ساعد على توفير الخصوصية، تتوفر إنارة وتهوية طبيعية لأغلب الفراغات، تم استخدام المنور وسط المبنى للمطبخ و الحمامات للتهوية، انظر الشكل (٣-١٧).



الشكل (٣-١٦): المخطط الأرضي للنموذج الأول

المصدر: (شركة ذا سكوير كومباوندز المساهمة ، قسم المشاريع ، تنفيذ ٢٠١٨)



الشكل (٣-١٧): مخططات الطوابق العلوية للنموذج الأول

المصدر: (شركة ذا سكوير كومباوندز المساهمة ، قسم المشاريع ، تنفيذ ٢٠١٨)

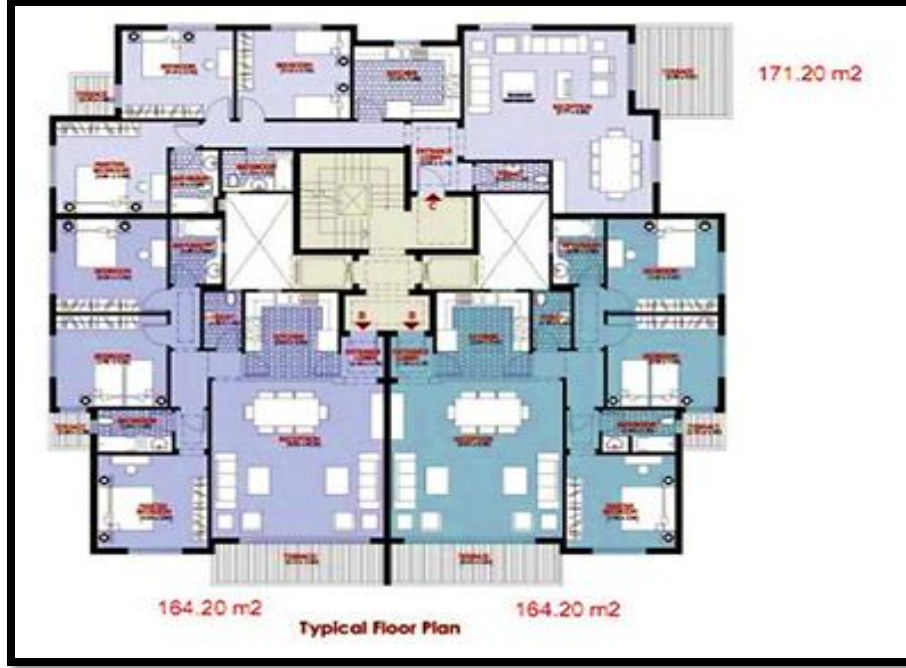
النموذج الثاني :

يوفر النموذج الثاني من العمارات السكنية ٣ شقق في كل طابق تتنوع مساحتها ما بين ال ١٣١-١٦٤ متراً مربعاً، تتوزع فيها التراسات بأشكال مختلفة لحفاظ الخصوصية لكل وحدة سكنية، تتميز الشقق بالإستفادة الجيدة من المساحات الداخلية، و وفر المسقط الخصوصية حيث أن غرف النوم يتم الوصول إليها من خلال موزع بمساحة مناسبة، تتوفر إنارة وتهوية طبيعية لأغلب الفراغات باستثناء المطبخ والحمامات، تم استخدام المنور وسط المبنى للحمامات للتهوية وللمطبخ للتهوية والإضاءة، انظر الشكل (١٨-٣) (١٩-٣).



الشكل (١٨-٣): المخطط الأرضي للنموذج الثاني

المصدر: (شركة ذا سكوير كومبوندز المساهمة ، قسم المشاريع ، تنفيذ ٢٠١٨)



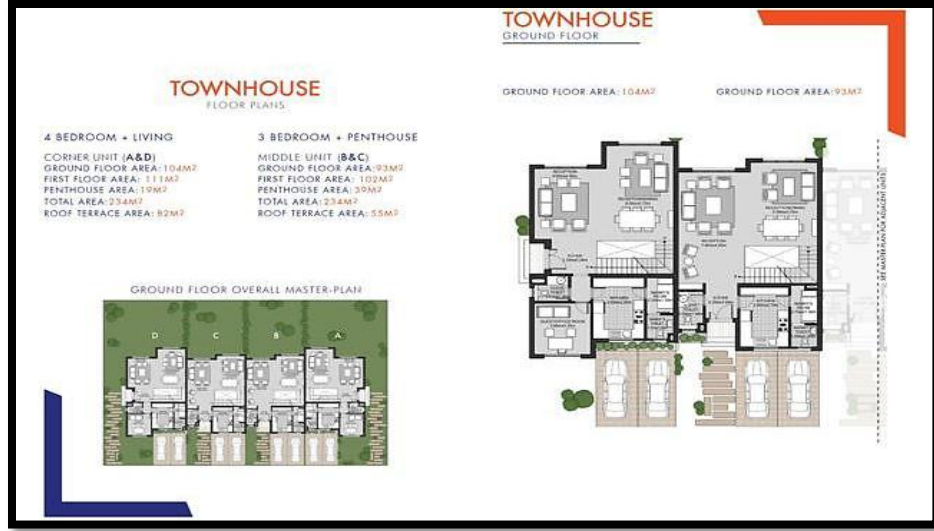
الشكل (٣-١٩): مخطط الطوابق العلوية للنموذج الثاني.

المصدر: (شركة ذا سكوير كومباوندز المساهمة ، قسم المشاريع ، تنفيذ ٢٠١٨)

الفلل السكنية (Villa House):

توفر الضاحية نموذجين من الفلل السكنية منها ما جاء على شكل فلل متلاصقة بحيث يضم كل بناء ٤ وحدات سكنية أو وحدتين، مصممة بنفس الشكل توفر مساحات سكنية ١٨٦ و ٢١٠ متراً مربعاً لكل وحدة سكنية .

فراغات الوحدات تم تصميمها على مناطق المنطقة الخاصة وهي منطقة النوم الموجودة بالطابق الأول والمناطق الأقل خصوصية بالطابق الأرضي، المساحات مناسبة، تتوفر إنارة وتهوية طبيعية لكل الفراغات، وتم توفير مواقف سيارات لكل وحدة، انظر الشكل (٣-٢٠).



الشكل (٢٠-٣): مخطط الوحدات السكنية الخاصة (الفلل المتلاصقة)

المصدر: (شركة ذا سكوير كومبوندز المساهمة ، قسم المشاريع ، تنفيذ ٢٠١٨)

٥.٢.٣ . الواجهات المعمارية للأبنية :

استخدمت الأحجار وخامات الإكساء المحلية في كافة الأعمال، والمستمدة من البيئة المصرية والتي بدورها تحاكي ألوان الصحراء والبيئة العامة في المنطقة، بحيث تتسجم كافة المظاهر المعمارية في الضاحية وما يجاورها، انظر الشكل (٣- ٢١).



الشكل (٢١-٣): صور توضح مواد الإكساء في واجهات الأبنية

(المجموعة الأهلية المصرية للاستثمار والتنمية ، قسم التطوير ، المشروعات ، ٢٠١٨)

أما فيما يخص التصميم العام للواجهات سواء كان في العمارات السكنية أو في الفلل المتلاصقة، فقد جاء التصميم بشكل حديث وبسيط، يحفظ خصوصية كل الوحدات السكنية ، وبشكل يعطي كل مساحة نظرية طابعاً مميزاً مختلفاً عن الوحدات الأخرى مما يشكل تنوعاً واضحاً يغني الصورة العامة للمشهد داخل الضاحية، انظر الشكل (٣- ٢٢).



الشكل (٣-٢٢): صورة توضح الفراغات البيئية في المجاورات السكنية داخل الضاحية

المصدر: (المجموعة الأهلية المصرية للاستثمار والتنمية ، قسم التطوير ، المشروعات ، ٢٠١٨)

أيضا فيما يخص الناحية البيئية تم الاعتناء بتوجيه الوحدات بشكل مميز، وخلق مساحات وسطية خضراء تعمل على تلطيف الجو وإضفاء طابع من الخصوصية، واستخدام العناصر البيئية البسيطة والتي تم توظيفها ضمن البناء لتقليل أثر حرارة الشمس والحد من حركة الرياح في منطقة شبه صحراوية، انظر الشكل (٣- ٢٣).



الشكل (٢٣-٣) : استخدام عناصر معمارية بيئية

المصدر : (المجموعة الأهلية المصرية للاستثمار والتنمية ، قسم التطوير ، المشروعات ، ٢٠١٨).

٦.٢.٣. الملخص :

للمشروع عدة إيجابيات وسلبيات. إيجابياته: توفير بيئة عمرانية تجمع بين حل مشكلة الإسكان بطريقة حديثة مع الحفاظ على الشكل العام للضواحي والمجاورات السكنية، وإيجاد مساحات واسعة من المناطق الخضراء والترفيهية بين الوحدات السكنية، وفي كافة نواحي الضاحية، و التعامل مع وحدات الحركة بطريقة كافية ودون مغالاة (الشوارع مثلا)، توفير خيارات متعددة من المساحات السكنية لتناسب كافة أنواع الأسر، و إعطاء طابع حديث في التصميمات مع مراعاة النواحي البيئية المحيطة بالموقع العام.

أما سلبياته: اختيار موقع البناء ضمن طريق صحراوي خارجي، الأمر الذي قد يكون إجبارياً بسبب مشكلة الازدحام السكاني في مدينة القاهرة، إيجاد عدد قليل من الوحدات الخاصة كالفلل مقارنة بأعداد الشقق السكنية الكبيرة، قلة أعداد منشآت الخدمات العامة مقارنة بعدد السكان الكبير داخل الضاحية .

الفصل الرابع موقع وبرنامج المشروع

١.٤. الموقع.

٢.٤. تحليل قطعة الأرض.

٣.٤. المحتويات والعناصر.

٤.٤. برنامج المشروع.

الفصل الرابع

موقع وبرنامج المشروع

١.٤. الموقع:

١.١.٤. التعريف بمدينة يطا:

مدينة يطا هي إحدى أكبر مدن فلسطين، وتبعد عن الخليل مسافة ١٢ كم، وتبعد عن القدس مسافة ٦٠ كم، يحدها من الشمال الخليل، الجنوب السموع، الشرق البحر الميت، ومن الغرب دورا، انظر الشكل (٤ - ١).

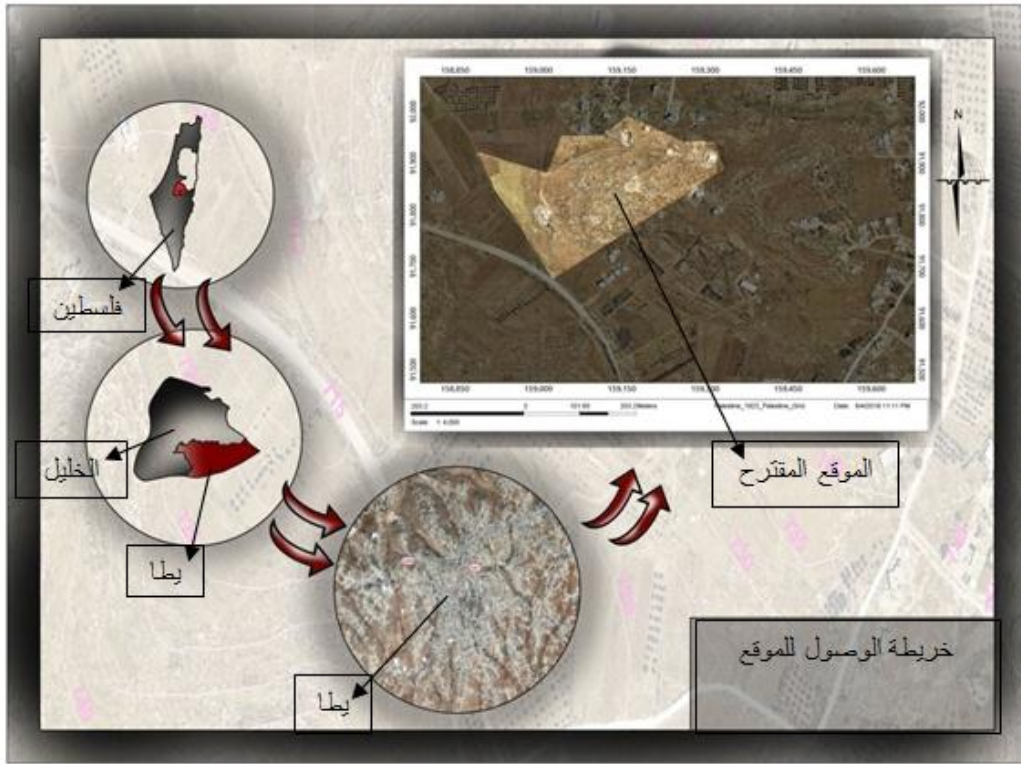
تتوسط مدينة يطا سطح هضبة معدل ارتفاعها ٨٢٠ متراً فوق سطح البحر (٧٥٠-٨٥٠ متراً) وتصنف المنطقة ضمن المناخ الدافئ.

بناء على نتائج التعداد العام للسكان والمساكن الذي جرى عام ٢٠١٧ فقد تم تقدير عدد سكان مدينة يطا عام ٢٠١٨، بحوالي ١٦٧٤٢٤ نسمة. (مركز الإحصاء الفلسطيني)

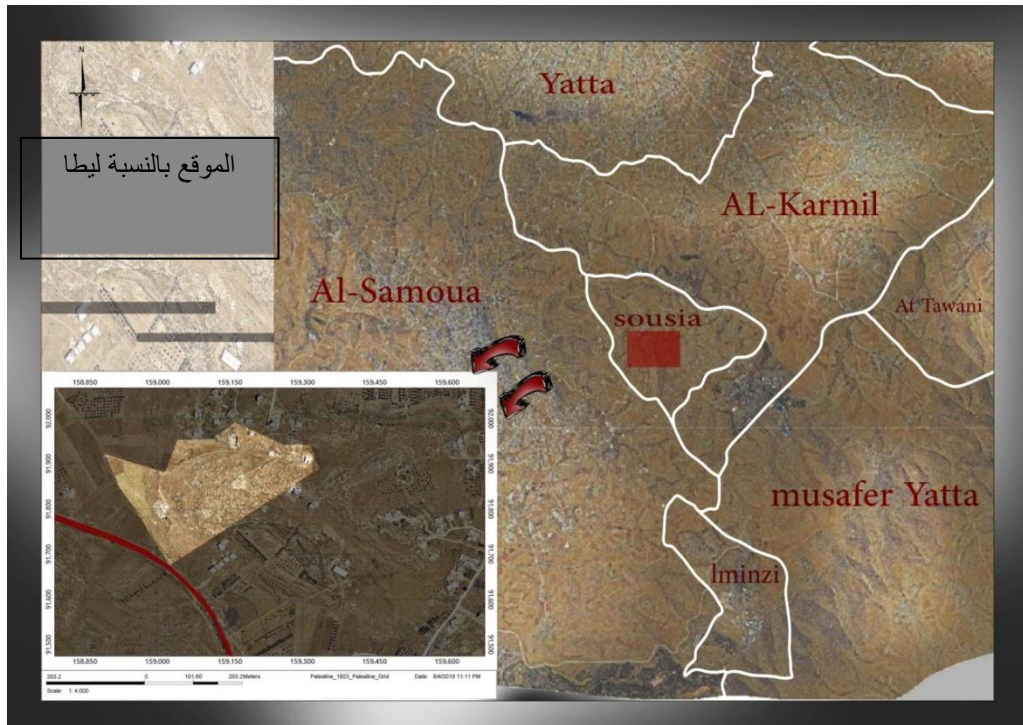
٢.١.٤. الموقع:

تقع إلى الجنوب من مدينة يطا، مسافة تبعد ٤ كيلومتر عن مركز المدينة، يمتاز الموقع بطابع عمراني تغلب عليه الإسكانات العائلية المترابطة، في منطقة بعيدة عن مركز المدينة وبالتالي فإن السكان تنقصهم بعض الخدمات الضرورية، وتبلغ مساحة قطعة الأرض ٨٠ دونم، انظر الشكل (٤-٢).

امتازت قطعة الأرض بتفردها على تلة واحدة انحدارها مقبول، تصلها الخدمات الأساسية من شوارع ومياه وكهرباء وغيرها .



الشكل (٤-١) : موقع المشروع المصدر: بتصريف الباحثان



الشكل (٤-٢) : الموقع بالنسبة ليطة المصدر: بتصريف الباحثان

٢.٤. تحليل قطعة الأرض.

من خلال دراسة التخطيطية والتصميمية للموقع، وخصائص قطعة الأرض المقترحة لإقامة المشروع، ومن حيث توافقها مع المعايير التخطيطية والتصميمية، فالتالي هو التحليل العمراني للموقع، وعلاقته بالمحيط، يليه التحليل البيئي ودراسة حركة الشمس والرياح، والخصائص الطبوغرافية للموقع، انظر الشكل (٣-٤).



الشكل (٣-٤): توضح طبيعة الأرض وما حولها

المصدر: بتصرف الباحثان

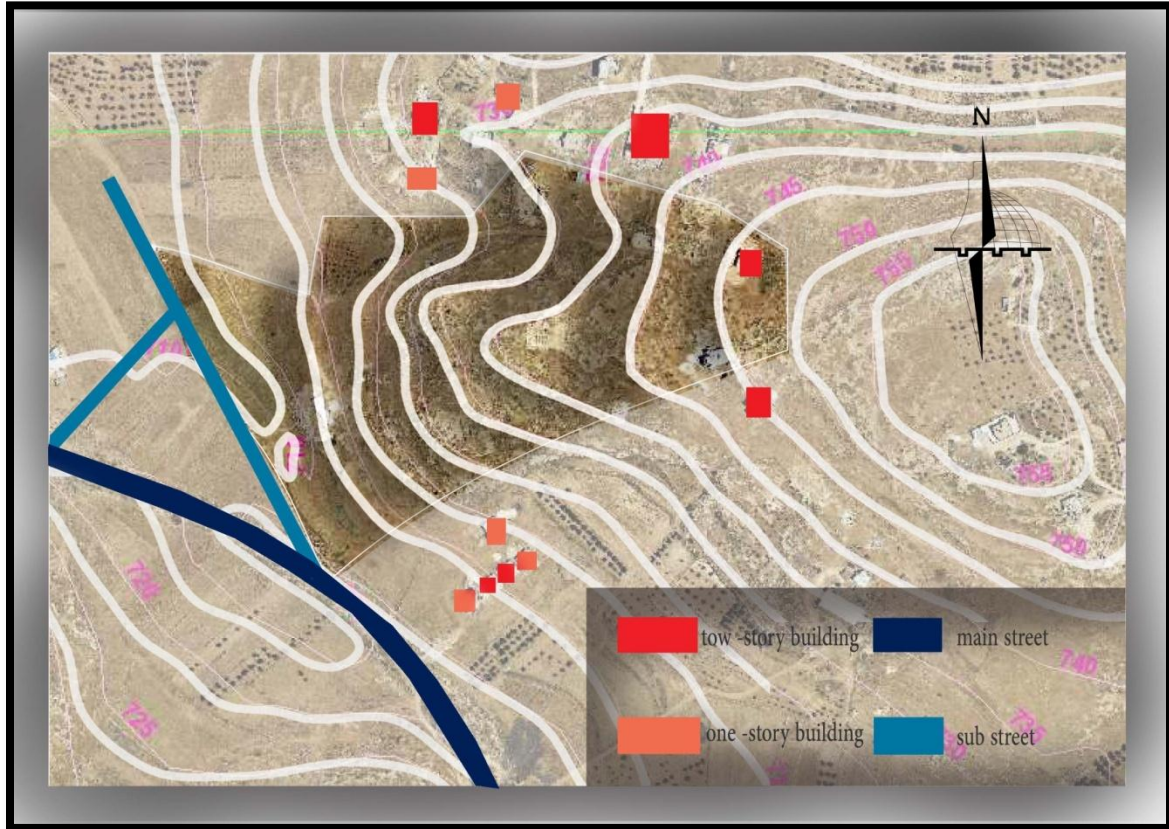
١.٢.٤. التحليل العمراني:

يأتي الموقع في منطقة يغلب عليها الطابع الريفي وعلاقة السكان المباشرة ببعضهم البعض مع توفر بعض الخدمات وغياب مرافق ضرورية أخرى، وفيما يلي صورة توضح علاقة الموقع بالمباني المحيطة، انظر الشكل (٤-٤). يتم الوصول للموقع من خلال شارع رئيسي بعرض ٨ متر (شارع سوسيا)، ومن شارع فرعي بعرض ٥ متر (شارع دائرة السير) ، انظر الشكل (٤-٥).



الشكل (٤-٤): علاقة الموقع بالمباني المحيطة المصدر: بتصريف الباحثان

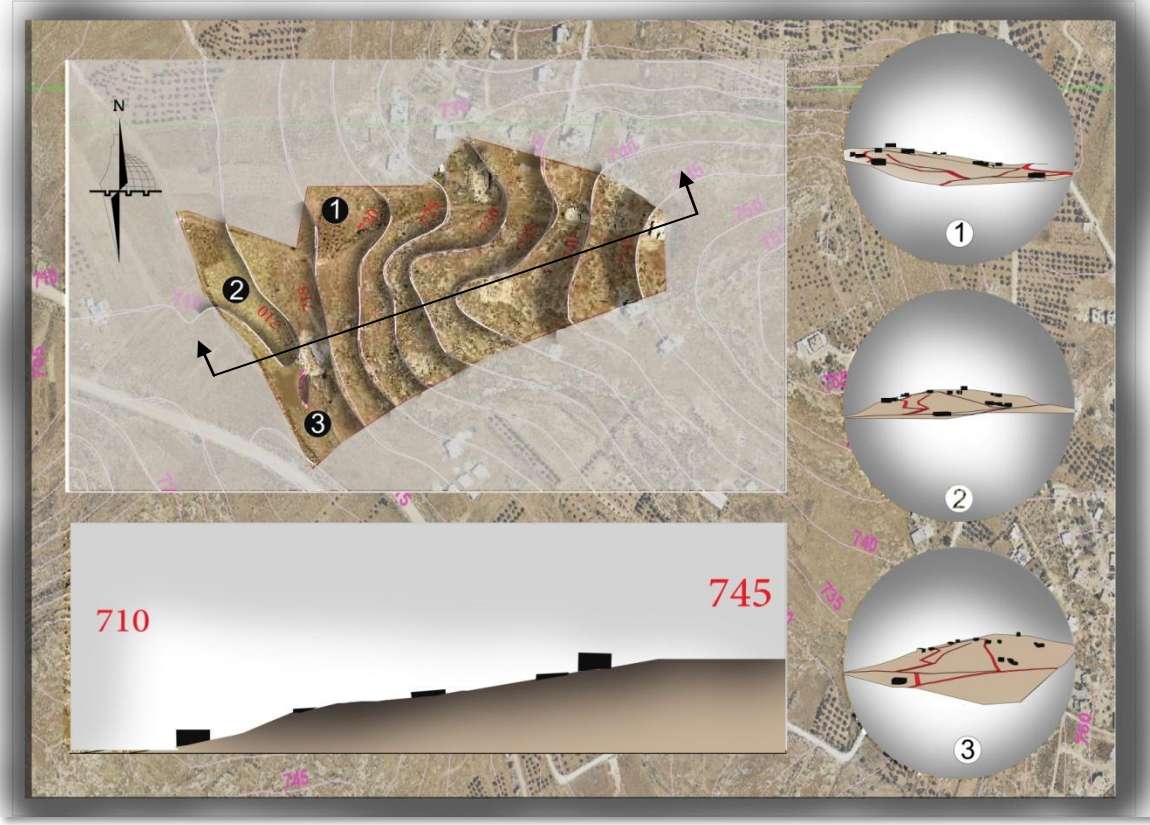
أما فيما يخص المباني المحيطة: فالموقع يتربع على تلة لا تكثر فيها المباني، محاط عل بعد أقل من كيلو متر واحد بغابات حرجية، وبذلك فإن أغلب المباني سكنية لا يزيد ارتفاعها عن طابقين، انظر الشكل (٤-٥).



الشكل (٤-٥): المباني المحيطة بالموقع وأنواع الشوارع المصدر: بتصريف الباحثان

٢.٢.٤. الطبوغرافية:

يمتاز الموقع بطبوغرافية متنوعة وفي نفس الوقت منبسطة وبسيطة حيث يبلغ الفرق بين أعلى مستوى وأقل مستوى ٣٥ متراً، تتوزع على بعد الأرض الطويل لتأخذ ارتفاعات متعددة، انظر الشكل (٦-٤).

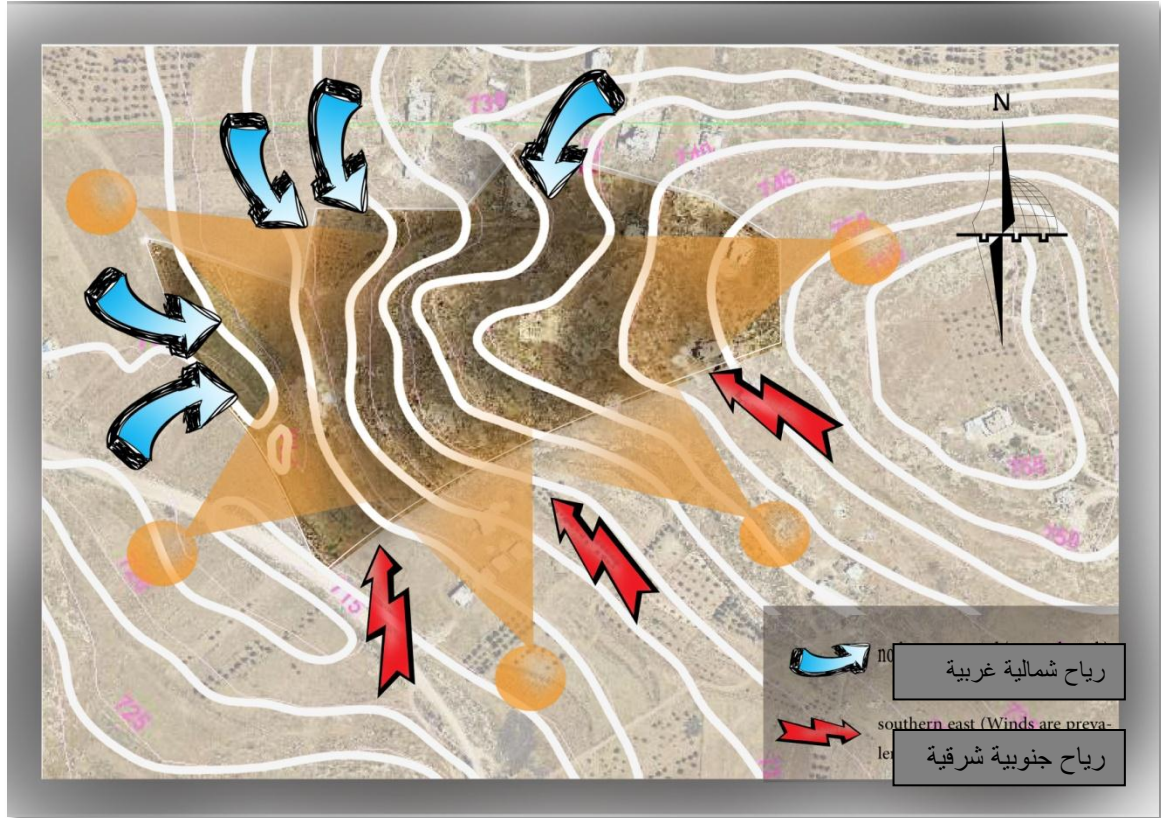


الشكل (٦-٤): توضح طبيعة الأرض وارتفاعاتها

المصدر: بتصريف الباحثان

٣.٢.٤. حركة الشمس:

تعد حركة الشمس من أهم العناصر في تصميم المباني السكنية، وبمراعاتها تنتج تصاميم بيئية وعناصر تميز المبنى من ناحية التوجيه السليم، للمباني واستغلالها في التدفئة والإنارة، والفق والكسب الحراريين صورة، انظر الشكل (٧-٤).



الشكل (٤-٧): توضح حركة الشمس والرياح

المصدر: بتصريف الباحثان

٤.٢.٤. حركة الرياح:

رياح الصيف :

الرياح السائدة هي الشمالية الغربية والغربية والتي تهب على شكل نسيمات بحرية قادمة نهرا من البحر الأبيض المتوسط ، حيث تبدأ من الثامنة والتاسعة صباحا، حتى العاشرة ليلا، وتساهم في تلطيف الجو، أما الرياح الشمالية الشرقية والشرقية تعد رياحا موسمية حارة وجافة. (الموسوعة الفلسطينية ١٩٩٦)

رياح الشتاء :

تنشط في المنطقة الرياح المصاحبة للمنخفضات الجوية والتي تسبب اضطرابا في الهواء، بحيث تمر رياح جنوبية شرقية عاصفة على فترات، تجلب المنخفضات وتسود فترات من الهدوء بين المنخفضات . (الموسوعة الفلسطينية ١٩٩٦)

٣.٤. المحتويات والعناصر:

سيقدم المشروع المقترح إسكانات، ومشروعاً تجارياً، ومدرسة ومسجد، وإسكاناً عائلياً وستكون العناصر في جزئيين من الموقع، الجزء الأول عبارة عن إسكان عائلي خاص، والجزء الآخر إسكان عام يتيح فرص البيع والإيجار.

عناصر حركة داخلية كالشوارع والممرات والمسارب التي تخدم أرض الضاحية وفق المعايير التخطيطية .

نموذجين من العمارات السكنية مكررة في الموقع ستكون مطروحة للبيع والإيجار للعائلات ذوي الدخل المتوسط .

أربعة نماذج من الفلفل موزعة على المنطقتين الرئيسيتين في المشروع.

مسجد يخدم منطقة سكنية كاملة ليقفل من ذهاب الناس إلى مركز المدينة للقيام بالواجبات الدينية .

مدرسة مختلطة تخدم أعداد من الطلاب الذين يسكنون في المنطقة نفسها لتحول دون تحملهم عناء الطرق البعيدة للوصول لمدارسهم، في ظل وجود عدد كبير من الطلاب .

مركز تجاري ضخم يضمن للمستهلكين توفر كافة احتياجاتهم الثقافية والتجارية والاجتماعية والترفيهية .

حدائق عامة توفر أجواء مناسبة وترفيهية .

مساحات خضراء واسعة لتنقية الجو وإضفاء طابع بيئي طبيعي في منطقة جبلية مميزة.

٤.٤. برنامج المشروع:

٤.٤.١. المشاريع الإسكانية :

يتراوح عدد الأسر التي سيضمها المشروع حوالي ٤٠٠ أسرة، موزعين على ٥٠ فيلا، و١٠ عمارات سكنية تربطهم منطقة وسطية لتوزيعهم على النشاطات التعليمية والتجارية والاجتماعية .

٢.٤.٤.٤. المشاريع التعليمية :

يمكن تقدير مساحة المنشآت التعليمية في الضاحية بطريقتين، إما حسب عدد الأسر، أو حسب أعداد الطلاب المتوقعة، ومن الأفضل استخدام الطريقة الثانية كون المدرسة ستخدم الأحياء المجاورة .

٣.٤.٤.٤. المشاريع الدينية :

يقام المسجد في منطقة متوسطة لجميع الضاحية وهادئة، ويجب توفير مساحة ١.٢ متراً مربعاً لكل مصلي، وبذلك يمكن تقدير أعداد المصلي بألف مصلي من الضاحية وجوارها وبذلك يحتاج المسجد لمساحة تقدر ب ١٢٠٠ متراً مربعاً مضاف إليها الخدمات والممرات لتصبح ١٥٤٠ متراً مربعاً.

٤.٤.٤.٤. البرامج الاقتصادية والتجارية :

وتشمل المحلات التجارية العامة ، والخدمات التي يستخدمها سكان المجاورة السكنية بصفة دائمة، ويفضل أن يكون بعضها في مركز المجاورة، والبعض الآخر على الجوانب، كل ذلك يتم تحديده بناء على تخطيط المجاورة .

٥.٤.٤.٤. مراكز العناية الصحية:

من أهم ما يمكن أخذه بعين الاعتبار عند تحديد موقع المركز الصحي، هو سهولة وصول السكان إليه، وأن يكون موقعها متوسط، وفيما يلي المساحة المخصصة للمركز الصحي حسب حجمه وقطر تأثيره.

٦.٤.٤.٤. المراكز الترفيهية :

وتشمل الخدمات الترفيهية والثقافية والاجتماعية لسكان المجاورة السكنية، بالإضافة للحدائق العامة، بحيث تبعد المراكز الترفيهية حوالي ١٠٠ متر عن الوحدات السكنية .

٧.٤.٤.٤. تصميم الشوارع والممرات :

الميول والارتفاعات، يجب أن لا يزيد ميل الشارع عن ٦-٨ % في المناطق السكنية، مع السماح بوجود ميل ١٠ % للمسافات القصيرة، ويجب أن تصمم بحيث لا تزيد سرعة المركبات عن ٣٠ كم/ساعة، ومراعاة تصميمها لسرعات تصل ل ٥٠% عند المنحنيات، وإيجاد نصف قطر دوران للحافلات بمقدار ٣٠ متراً .

نسبة الشوارع والممرات داخل المجاورة السكنية يجب أن تكون مناسبة لكافة الفعاليات، وتقدر بنسبة ١٠ %، منها الشوارع وممرات المشاة ومنحدرات ذوي الاحتياجات الخاصة. وبذلك فإن المساحة المخصصة هي ٧٠٠٠ متر مربع للشوارع والممرات.

المساحة المناسبة	الفعالية
٣٠٠٠٠ مترا مربعا	المناطق السكنية
٨٧٦٠ مترا مربعا	المدارس
١٥٤٠ مترا مربعا	المسجد
٦٤٠٠ مترا مربعا	المركز التجاري
١٥٠٠ مترا مربعا	المستوصف
٨١٠٠ مترا مربعا	المراكز الترفيهية
٧٠٠٠ مترا مربعا	الممرات والشوارع
١٦٧٠٠ مترا مربعا	المساحات الخضراء ومساحات للتوسع المستقبلي

المراجع:

- سورة النحل- آية(٨٠).
- حنيش،سومر : كهف الديرية. مدونة وطن"آثار - eSyria". حزيران ٢٠١٤,٠٣.
- المحاسنة، بكر : البيوت القديمة في الطويين شاهد على ماضي الأجداد. الفجيرة اليوم. اغسطس ٢٠١٦,٠٩.
- العريني، محمد : الطراز المعماري في نجد. الجزيرة. ١٥٨٨٦ مارس ٢٠١٦,٢٧.
- مصطفى، صالح لمعي : التراث المعماري الإسلامي في مصر. أيار ١٩٨٤,٠١.
- أبو سرية، د. عبد الحافظ : التصميم العمراني والإسكان. ٢٠١٠-٢٠١١.
- شبكة أبو نواف: مدينة بغداد المدورة.. إبداع التصميم المعماري زمن الخلافة العباسية. أغسطس ٢٠١٦,٠١.
- بلدية يطا، قسم الهندسة.
- شركة العميد للاستشارات الهندسية، فلسطين، نابلس.
- شركة رتاج للمقاولات_ ضاحية الجنان.
- م.براءة بهيني.
- المجموعة الأهلية المصرية للاستثمار والتنمية ، قسم التطوير ، المشروعات ، ٢٠١٨.
- شركة ذا سكوير كومباوندز المساهمة ، قسم المشاريع ، تنفيذ ٢٠١٨.
- المراسم الدولية للتطوير ، القاهرة ، عبر الموقع الالكتروني ، ٢٠١٩.
- مركز الإحصاء الفلسطيني.
- الموسوعة الفلسطينية ١٩٩٦.
- Kellerman, Susan: News from B204, January 27,2017.
- <http://site.iugaza.edu.ps/mfarra/files/2014/04/%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%B3%D9%83%D8%A7%D9%86-%D9%84%D8%BA%D8%A9-%D9%88%D8%A7%D8%B5%D8%B7%D9%84%D8%A7%D8%AD%D8%A7.pdf>.
- <http://ar.maps-venice.com/>.
- https://www.pmi.pna.ps/pmia/pmia/?page_id=436.