

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
جامعة بوليتكنك فلسطين



كلية الهندسة
دائرة الهندسة المدنية والمعمارية
الهندسة المعمارية
ضاحية سكنية ومركز تجاري – حسكا

إعداد:

عندليب إسحاق جرادات

اسلام إسماعيل جوابرة

إشراف:

د. عبد الرحمن الحلواني

الخليل- فلسطين

2020-2019

شهادة تقييم مشروع التخرج

جامعة بوليتكنك فلسطين

الخليل – فلسطين

ضاحية سكنية ومركز تجاري – حسكا

إعداد:

اسلام إسماعيل جوابرة

عندليب إسحاق جرادات

إشراف:

د. عبد الرحمن الحلواني

بناء على توجيهات المشرف د. عبد الرحمن الحلواني وبموافقة اللجنة الممتحنة، تم تقديم هذا البحث الى دائرة الهندسة المدنية والمعمارية في كلية الهندسة للوفاء بجزء من متطلبات الحصول على درجة البكالوريوس في الهندسة المعمارية .

توقيع رئيس الدائرة

توقيع المشرف

.....

.....

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع	الترقيم
I	الإهداء	
II	الشكر والتقدير	
III	الملخص	
IV	Abstract	
الفصل الأول: مقدمة		
2	تمهيد	1.1
3	أهمية البحث	2.1
4	أهداف البحث	3.1
4	منهجية البحث	4.1
5	محددات البحث	5.1
5	هيكلية البحث	6.1
الفصل الثاني: الحالات الدراسية		
7	الحالة الدراسية الأولى (العبدلي-عمان)	
8	تمهيد	1.1.2
8	النسيج العمراني	2.1.2
13	مراحل المشروع	3.1.2
15	التوزيع الوظيفي العام للمشروع	4.1.2
15	تحليل التوجه التخطيطي التجاري والخدمات	5.1.2
22	الخلاصة	6.1.2
24	الحالة الدراسية الثانية (مجاورة الشيخ زايد)	
25	تمهيد	1.2.2
25	الموقع العام	2.2.2
26	التحليل العمراني للمشروع	3.2.2
28	تحليل التوزيع الوظيفي العام للمركز الخدماتي بالمجاورة	4.2.2
29	الخدمات الموجودة بالمركز	5.2.2
32	تقييم المجاورة	6.2.2
34	الحالة الدراسية الثالثة (مدينة روابي)	
35	تمهيد	1.3.2

35	موقع مدينة روابي	2.3.2
37	الوصوليه الى الموقع والحركه	3.3.2
38	حدود ومساحة مدينة روابي	4.3.2
39	المخطط الهيكلية التفصيلي	5.3.2
40	مكونات مدينة روابي	6.3.2
42	التحليل العمراني	7.3.2
45	أحياء المدينة وأنماط المباني	8.3.2
46	التحليل المعماري	9.3.2
52	النتائج	10.3.2
53	الحالة الدراسية الرابعة (اسكان الجوهرة)	
54	تمهيد	1.4.2
54	موقع اسكان الجوهرة	2.4.2
55	المخطط الهيكلية لاسكان الجوهرة	3.4.2
56	مساحة المشروع	4.4.2
56	التحليل العمراني للمشروع	5.4.2
59	انماط المساكن والتحليل المعماري للعناصر	6.4.2
65	الحالة الدراسية الخامسة (مبنى تجاري سكني اجتماعي (متعدد الاستخدامات))	
66	تمهيد	1.5.2
66	وصف المشروع	2.5.2
66	تحليل المشروع	3.5.2
73	الخلاصة	4.5.2
الفصل الثالث: برنامج المشروع		
76	تمهيد	1.3
76	استعمالات المباني والفراغات للمشروع المقترح	2.3
78	مساحات الفراغات للمشروع	3.3
83	العلاقات الوظيفية	4.3
84	حساب عدد المواقف اللازمة للمجاورة	5.3
الفصل الرابع: موقع المشروع المقترح		
86	تمهيد	1.4
86	مدينة الخليل	2.4

88	مدينة لحول	3.4
90	خربة حسكا	4.4
91	تحليل الأرض المقترحة	5.4
الفصل الخامس: الفكرة التصميمية		
103	تمهيد	1.5
103	فكرة المشروع	2.5
الفصل السادس: الملاحق		
108	تمهيد	1.6
109	العوامل التي تؤثر على الخدمات في المجاورات السكنية	2.6
109	اساليب توزيع الخدمات في المجاورات السكنية	3.6
111	تصنيف الخدمات في المجاورات السكنية	4.6
111	المركز التجاري في المجاورات السكنية	5.6
113	المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في المجاورة السكنية	6.6
113	الخدمات والمراكز الادارية	7.6
115	المعايير التخطيطية للخدمات الادارية في المجاورة السكنية	8.6
الفصل السابع: لمحة عامة عن المشروع "تخطيط وتصميم مجاورة سكنية تجارية في حسكا"		
121	تمهيد	1.7
123	المرحلة التصميمية	2.7
131	النتائج	
132	التوصيات	
134	المراجع	

فهرس الأشكال

رقم الصفحة	الشكل	الرقم
8	الموقع العام لمشروع العبدلي	شكل (1.2)
9	مناظير خارجية للمشاهد العمرانية حول مشروع العبدلي	شكل (2.2)
10	المداخل والبوابات الست الرئيسية لمشروع العبدلي	شكل (3.2)
11	الأنواع المختلفة للشوارع لمشروع العبدلي	شكل (4.2)
12	لقطه من الشارع الحلقي الجنوبي لمشروع العبدلي	شكل (5.2)
12	لقطة من شارع رئيسي لمشروع العبدلي	شكل (6.2)
13	لقطة من شارع فرعي لمشروع العبدلي	شكل (7.2)
14	نسب المساحات العمرانية بالمرحلة الأولى لمشروع العبدلي	شكل (8.2)
16	المساحات السكنية لمشروع العبدلي	شكل (9.2)
17	المساحات التجارية لمشروع العبدلي	شكل (10.2)
19	المساحات التجارية لمشروع العبدلي	شكل (11.2)
20	المساحات الفندقية لمشروع العبدلي	شكل (12.2)
20	المساحات الطبية لمشروع العبدلي	شكل (13.2)
21	الحديقة المركزية الممتدة على طول المرحلة الأولى	شكل (14.2)
25	موقع المجاورة بالنسبة لمدينة الشيخ زايد	شكل (15.2)
25	موقع المجاورة بالنسبة لمدينة الشيخ زايد	شكل (16.2)
26	علاقة المجاورة بالمجاورات المحيطة	شكل (17.2)
27	الوصولية للموقع والشوارع	شكل (18.2)
28	علاقة مداخل المجاورة بالمحيط والمركز	شكل (19.2)
29	التوزيع الوظيفي العام للمجاورة	شكل (20.2)
30	التوزيع الوظيفي لمركز المجاورة	شكل (21.2)
30	تخطيط المجاورة من خلال مركزية الخدمات	شكل (22.2)
31	التدرج الوظيفي في الساحات والمساحات الخضراء في المجاورة	شكل (23.2)
32	نسب مساحات عناصر المشروع	شكل (24.2)
35	صورة لمدينة روابي	شكل (25.2)

36	صوره عن الموقع بشكل عام	شكل(26.2)
36	صوره عن الموقع بشكل عام	شكل(27.2)
37	الموقع والوصوليه	شكل(28.2)
38	حدود مدينة روابي ومساحتها	شكل(29.2)
38	مركز مدينه روابي	شكل(30.2)
39	المخطط العام	شكل(31.2)
40	المخطط العام	شكل(32.2)
41	المخطط العام	شكل(33.2)
42	المخطط العام	شكل(34.2)
45	صور عن العمارات الموجودة في روابي	شكل(35.2)
46	مساقط افقيه لعمارة بلور	شكل(36.2)
48	مساقط افقيه لعمارة لامار	شكل(37.2)
49	مساقط افقيه لعمارة دوزان	شكل(38.2)
50	مساقط افقيه لعمارة دوزان	شكل(39.2)
51	مساقط افقيه لعمارة وتر	شكل(40.2)
54	موقع اسكان الجوهرة	شكل(41.2)
55	المخطط العام	شكل(42.2)
56	الموقع العام	شكل(43.2)
58	صور متعلقه بالمشروع	شكل(44.2)
59	صور متعلقه بالمشروع	شكل(45.2)
59	مسقط عمائر النخيل	شكل(46.2)
60	مسقط شقه من عمارة النخيل	شكل(47.2)
61	مسقط عمارة الماسيه	شكل(48.2)
62	واجهات العمارة الماسيه	شكل(49.2)
63	مسقط عمارة الزمرد	شكل(50.2)
63	واجهة عمارة الزمرد	شكل(51.2)
64	واجهة عمارة الزمرد	شكل(52.2)
64	مسقط لشقة من عمائر الزمرد	شكل(53.2)
67	موقع مشروع Metropolis light exhibition center	شكل(54.2)
69	مخطط طابق ارضي لمشروع Metropolis light exhibition center	شكل(55.2)
70	مخطط الطابق الاول لمشروع Metropolis light exhibition center	شكل(56.2)

71	الواجهة الرئيسية لمشروع Metropolis light exhibition center	شكل (57.2)
72	تخيل ثلاثي الابعاد لمشروع Metropolis light exhibition center	شكل (58.2)
72	تخيل ثلاثي الابعاد لمشروع Metropolis light exhibition center	شكل (59.2)
73	قطاع رأسي لمشروع Metropolis light exhibition center	شكل (60.2)
88	مدينة لحول	شكل (1.4)
90	صورة لمحيط المشروع	شكل (2.4)
92	موقع المشروع	شكل (3.4)
93	تحليل المعالم المحيطة	شكل (4.4)
94	تحليل الوصولية	شكل (5.4)
95	تحليل المباني المحيطة	شكل (6.4)
96	تحليل الكتل والفراغ	شكل (7.4)
97	تحليل الطبوغرافية	شكل (8.4)
98	تحليل البيئي	شكل (9.4)
99	صور من الباحثين	شكل (10.4)
99	صور من الباحثين	شكل (11.4)
99	صور من الباحثين	شكل (12.4)
100	رسم بياني يوضح اقصى واقل درجات حرارة	شكل (13.4)
100	رسم بياني يوضح معدل درجات الحرارة	شكل (14.4)
100	رسم بياني يوضح درجات الحرارة خلال كل شهر	شكل (15.4)
101	رسم بياني يبين اتجاه الرياح وشدتها	شكل (16.4)
101	رسم بياني يبين سرعة الرياح خلال الاشهر	شكل (17.4)
101	رسم بياني يبين معدل سرعة الرياح	شكل (18.4)
104	توزيع المناطق لقطعة ارض المشروع	شكل (1.5)
110	نموذج توزيع الخدمات المركزية داخل المجاورة	شكل (1.6)
110	نموذج توزيع الخدمات الشريطية في المجاورة	شكل (2.6)
110	نموذج توزيع الخدمات الشريطية في المجاورة	شكل (2.6)
122	لوحات تحليل الموقع العام للمشروع	شكل (1.7)
123	مخطط الموقع العام للمشروع	شكل (2.7)
124	مخططات المنطقة التجارية في المشروع	شكل (3.7)
125	مخططات النموذج الاول للعمارات	شكل (4.7)

126	قطاع بعمارات النموذج الاول	شكل (5.7)
127	مخططات النموذج الثاني للعمارات	شكل (6.7)
128	قطاع بعمارات النموذج الثاني	شكل (7.7)
129	واجهات عامة للمشروع	شكل (8.7)
130	قطاعات عامة للمشروع	شكل (9.7)

فهرس الجدوال

رقم الصفحة	الجدول	الرقم
13	مساحات المناطق العمرانية للمرحلة الاولى	الجدول(1.2)
14	نسب المساحات العمرانية لمشروع العبدلي ككل	الجدول(2.2)
78	المساحة اللازمة للفرد الواحد من الارض لكل	الجدول(1.3)
79	المساحة اللازمة من الارض لكل خدمة مع نسب المخدمين	الجدول(2.3)
80	المساحة الكلية لشقة تتكون من غرفة نوم واحدة	الجدول(3.3)
81	المساحة الكلية لشقة تتكون من غرفتي نوم	الجدول(4.3)
81	المساحة الكلية لشقة تتكون من ثلاث غرف نوم	الجدول(5.3)
83	العلاقة الوظيفية بين فراغات الشقة المختلفة	الجدول(6.3)
84	عدد المواقف اللازمة لكل خدمة في المجاورة	الجدول(7.3)
112	المعدلات التخطيطية للخدمات التجارية اليومية بمركز المجاورة	الجدول(1.6)
113	معايير تخطيطية للمحلات التجارية في المجاورة السكني	الجدول(2.6)
115	متوسط نصيب الفرد بالمرع من الخدمات العامة والادارية في المدن الجديدة	الجدول(3.6)

إهداء

الى القلب النابض في صدورنا ... الى فلسطين عامة والى القدس خاصة... الى شهداء الوطن و الى الأسرى

10

في سجون الاحتلال الى المرابطين والمرابطات في شتى انحاء الوطن والخارج...

إلى من أُفْضِلَها على نفسي، ولمَ لا؛ فلقد ضحّت من أجلي

ولم تتدخّر جُهدًا في سبيل إسعادي على الدوام

(أمّي الحبيبة).

نسير في دروب الحياة، ويبقى من يُسيطر على أذهاننا في كل مسلك نسلكه

صاحب الوجه الطيب، والأفعال الحسنة.

فلم يبخل عليّ طيلة حياته

(والدي العزيز).

إلى أصدقائي، وجميع من وقفوا بجواري وساعدوني بكل ما يملكون، وفي أصعدة كثيرة

أُقَدِّم لكم هذا البحث، وأتمنّى أن يحوز على رضاكم.

شكر وتقدير

نحمد الله عز وجل الذي وفقنا في إتمام هذا البحث العلمي، والذي ألهمنا الصحة والعافية والعزيمة ...

فالحمد لله حمداً كثيراً.

نتقدم بجزيل الشكر والامتنان الى جامعتنا "جامعة بوليتكنك فلسطين"...

كما ونتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الدكتورين المشرفين "د. بدر العطاونة و د. فجر التوايهة" على كل ما قدموه لنا من توجيهات ومعلومات قيّنة ساهمت في إثراء موضوع دراستنا في جوانبها المختلفة، كما نتقدم بجزيل الشكر الى مكتبة الجامعة التي لم تترد في اعطاءنا ما نحتاجه من كتب ومصادر ومعلومات لانجاح هذا البحث، كما ونشكر أعضاء لجنة المناقشة الموقرة، دون نسيان كل من ساهم في اعطاء معلومة او اي كلمة او حتى حرف في انجاح هذا البحث...

فلكم منا كل الشكر والتقدير والامتنان.

المخلص

يعتبر الواقع العمراني في فلسطين ذا طابع خاص فرضته عليه العديد من الظروف المحيطة ، التي اسهمت بشكل كبير في تشكيل هذا الواقع ، وفي ظل النمو العمراني الكبير الذي تشهده فلسطين ، فانه كان لا بد من دراسة هذا النمو وخاصة في المشاريع الاسكانية ، ودراسة امكانية تطبيق فكرة المجاورة السكنية ، وامكانية الخروج عن صورتها التقليدية ، خاصة في ظل التطور السريع في الظروف الاقتصادية والاجتماعية والتكنولوجية ، من خلال الاخذ بعين الاعتبار المعطيات المحلية اضافة لدراسة نظرية المجاورة بعناصرها المعروفة من حيث قرب السكن من اماكن العمل وتوفير الخدمات وتحديد مسافة السير وغيرها من العناصر الحاكمة في تخطيط المناطق السكنية .

ان بروز الحاجة الماسة للتخطيط لاستخدام الأرض والذي يعمل على تنظيم وضبط استخدامات الأرض وتوجيه هذا الاستخدام لإشباع حاجات السكان، يقتضي توزيعا أمثل للخدمات التي تشبع احتياجاتهم والتغلب على المشكلات التي يعانون منها ، من خلال التوجه بالتفكير الى امكانية حل مشاكل المناطق السكنية وخدماتها من خلال المجاورات السكنية .

يهدف البحث إلى دراسة امكانية تخطيط وتصميم مجاورة سكنية و تحديد ماهية الخدمات والمرافق العامة اللازم توافرها للسكان في منطقة الدراسة (المجاورة)، واشتملت البحث على دراسة المناطق السكنية على اختلاف انواع الوحدات السكنية اضافة الى تحديد الخدمات المرافقة والتي تشتمل على الخدمات التعليمية والصحية والاجتماعية والدينية والترفيهية بالإضافة إلى الحدائق العامة، كذلك تم تحليل وتقييم الواقع الحالي وتحديد الاحتياجات والمشاكل الموجودة، ومن ثم وضع بعض الاستراتيجيات والمقترحات حول التخطيط والتصميم لهذه الخدمات، في ضوء النمو السكاني والتطور العمراني في فلسطين، وتحديدًا في مدينة الخليل ، حيثما موقع المشروع .

وأخيراً أكد البحث على أهمية وضرورة مراعاة أنظمة ومعايير التخطيط والتصميم المتعلقة بتوزيع وتحديد المناطق السكنية مواقع الخدمات العامة في المجاورة السكنية في المدينة بما يتناسب مع حجم السكان المتوقع .

Abstract

The urban reality in Palestine has a special nature which was imposed by many surrounding circumstances, which contributed greatly in reality, according to the great urban growth in Palestine, it was necessary to study this growth, especially in housing projects, and study the possibility of applying the idea Residential neighborhoods, and the possibility of departing from their traditional image, especially by rapid development in economic, social and technological conditions, by taking into account local data in addition to studying the neighborhood theory with its known elements in terms of the proximity of housing to workplaces, providing services, and determining the distance of And saw other ruling elements in residential areas planning.

The research aims to study the possibility of planning and designing a residential neighborhood and determining what services and public facilities are required for the population in the study area (neighborhood). In addition to public parks, the current reality was also analyzed and evaluated and the existing needs and problems identified, and then some strategies and proposals were developed around planning and designing these services, with the population growth and urban development in Palestine, specifically in the city of Hebron, where the project is located.

الفصل الاول

المقدمة

1.1. تمهيد

2.1. أهمية البحث

3.1. اهداف البحث

4.1. منهجية البحث

5.1. محددات البحث

6.1. هيكلية البحث

1.1 تمهيد

يشكل التخطيط الحضري بالمجتمعات عامة، واحدا من اهم اشكال تفاعل الافراد والجماعات والشعوب مع الحيز الفراغي الذين يتواجدون فيه، يؤثرون فيه ويتأثرون به، منتجين بذلك شخصية مميزة للمكان الذي يتواجدون فيه .

فعلى مر العصور تعاملت المجتمعات مع التخطيط العمراني بأهمية، حيث تعددت النظريات واخذت بالتطور مرارا، حتى ما وصلت اليه اليوم بهدف خدمة افراد المجتمع وتلبية احتياجاتهم.

ولعل من اهم القطاعات التي اصبحت تشغل حيزا كبيرا من اجمالي الاستثمارات هو قطاع الاسكان، حيث اصبح خلق الضواحي السكنية الجديدة الى جانب هدفه الرئيسي في سد النقص الموجود للوحدات السكنية هو ضرورة استثمارية اقتصادية لها الدور الكبير في تعزيز اقتصاد الدولة.

اما على سبيل الاساسيات العمرانية، فان الافراد اصبحوا على وعي كامل بضرورة ايجاد ضواحي سكنية متكاملة تلبي احتياجاتهم من المساكن المناسبة و تحقق راحتهم من خلال خلق فراغات سكنية تتصل مكانيا بالخدمات المكملة لها والتي تضمن خلق اسلوب معيشي مناسب وباعلى درجات الرفاهية للافراد ضمن حدود باتت واضحة فيزيائيا مع تطور نظريات الضواحي السكنية وايجاد ما يعرف بمفهوم المجاورة السكنية.

بعد الثورة الصناعية ظهر ما يعرف بمفهوم المجاورة السكنية، وهناك العديد من النظريات التي جاء بها رواد التخطيط لتعريف المجاورة السكنية لعل من اهمها تعريف رائد التخطيط العمراني بييري كلانس حيث وضع بييري اول مفهوم للمجاورة السكنية من منظور فيزيائي على انها المنطقة التي تتحصر بشوارع رئيسية كحدود، ومن الداخل تشتمل على شبكة من الشوارع الداخلية الفرعية حيث الهدوء والامان، وحدد بييري عدد سكان المجاورة بحوالي 5000 نسمة، يتم تخديمهم من خلال مدرسة تتسع ما بين (300- 400) طالب،بينما توجد بالقرب منها حديقة عامة وبعض المباني العامة ومجموعة من المحلات التجارية ودور العبادة

والمركز التجاري. (SW. Harlem New York and Its Environs New York, p.76,192)

ولا يزال مفهوم بالرأي العام حول تخطيط المجاورة السكنية قائما مع وضع خبراء التخطيط لبعض المحددات التي من شأنها المساعدة في فهم ماهية المجاورة السكنية، ووضع المعايير والحدود الأدنى التي ميزت بين اشكال التجمعات العمرانية من التجمع العمراني البسيط مرورا بالحي السكني والمدينة الى الاقليم.

2.1. اهمية البحث

تواجه الجهات المسؤولة عن التخطيط في قطاع الاسكان تحديات كبيرة في امكانية الوصول الى تنمية عمرانية جيدة تسعى من خلالها الى الخروج بمشاريع اسكانية جيدة على المستوى التخطيطي، بحث تكون قادرة على توفير الحاجات الضرورية للسكان في ظل الامكانيات المحدودة في الواقع الفلسطيني، الا ان المتتبع لمشاريع الاسكان اليوم في محافظة الخليل يمكنه ان يرصد ان الغالب على تلك المشاريع هو ايجاد حلول للكثافات السكانية دون النظر الى الجوانب الانسانية والفيزيائية للأفراد، وفقدانها للبنية التحتية المناسبة.

ونظرا الى الاكتظاظ السكاني الكبير الذي يواجه مدينة الخليل، وضوضاء المناطق التجارية واختناق الحركة المرورية، فإن المواطن يصبح غير مهياً على المستوى البيولوجي للعيش في بؤرة ذات كثافة سكانية عالية، الأمر الذي يجعله يعيش تحت وطأة الضغط اليومي، مما يؤثر سلباً في راحته من خلال نمط حياة غير صحي او غير منظم حضريا، الأمر الذي يدفعه للبعد عن صخب المدينة ومحاولة ايجاد مناطق سكنية مريحة وصحية وبعيدة فيزيائياً عن المراكز التجارية، ومن هذا المنطلق يسعى البحث في دراسة امكانية توفير مناطق سكنية بعد دراسة موقعها بالنسبة للمدينة.

والى جانب ذلك تكمن اهمية البحث كذلك في دراسة امكانية إيجاد بيئة سكنية مناسبة تحاكي الوضع الاقتصادي الراهن في المجتمع الفلسطيني في هذا العصر من خلال اتاحة العديد من الخيارات من طبيعة المساكن من حيث الشقق السكنية او الوحدات السكنية المنفصلة (الفلل) في ظل البناء العشوائي والمباني الدخيلة التي خلقت مشاكل كبيرة على المستوى التخطيطي.

اضافة الى البحث في ايجاد حلول وبدائل تخطيطية عمرانية، تنظم من اسلوب العيش للأفراد بأحدث التقنيات للبناء وبأفضل الحلول المعمارية والانشائية التي من شأنها تحقيق متطلبات الفرد في العيش المريح.

3.1. اهداف البحث

يهدف البحث الى دراسة الخلفية النظرية اللازمة لفهم اساسيات تخطيط و تصميم مجاورة سكنية قادرة على تلبية احتياجات الافراد على اختلاف مستوياتهم الاقتصادية والاجتماعية والثقافية ، وبشكل تفصيلي يهدف البحث الى تحقيق الاهداف التالية :

1 - دراسة نظرية المجاورة السكنية وفقا للاساسيات التخطيطية ، ودراسة المحددات العامة للمجاورة ، ومقارنتها بما يتم اتباعه في مشاريع الاسكان في الضفة الغربية بشكل عام ومحافظة الخليل على وجه الخصوص .

2 -دراسة امكانية تعميم فكرة المجاورات السكنية في محافظات فلسطين من خلال تصميم نماذج من الوحدات السكنية ذات طابع موحد يعنى بحل المشاكل الشائعة، بحيث تشكل منظومة واحدة بالوظيفة والشكل ، لتقليل البناء العشوائي والمباني الدخيلة على الطابع والهوية الفلسطينية.

3 - محاولة محاكاة الوضع الاقتصادي للمجتمع الفلسطيني ، من خلال ايجاد عدد من الوحدات السكنية المصممة والمنشأة باقل التكاليف الممكنة وعرض عدد من الخيارات امام الافراد بما يتناسب مع اوضاعهم الاقتصادية والاجتماعية والثقافية .

4- الارتقاء بالفكر التصميمي لمنطقة ذات طوبوغرافية حادة ، وتحويلها الى مجاورة سكنية لتصبح نموذجا في تقديم الحلول للاراضي المشابهة .

4.1. منهجية البحث

يعتمد البحث على المنهج التحليلي والوصفي الذي يساعد في الوصول الى تخطيط و تصميم مجاورة سكنية ، ومن هذه الاسس التي يجب اخذها بعين الاعتبار :

1 - دراسة المعايير التخطيطية والتصميمية للمجاورات السكنية من حيث الاستعمالات السكنية والخدماتية بما يتضمن الخدمات التجارية والادارية والدينية والتعليمية والصحية والترفيهية .

2- دراسة وتحليل حالات دراسية سابقة مشابهة.

3- دراسة نظرية المجاورة السكنية وتحليل نقاط القوة والضعف للمجاورة ضمن نظريات التخطيط التقليدية والمعاصرة ومدة تأثيرها على التخطيط العمراني.

4- استنتاج استراتيجيات عامة من اجل تطوير المجاورة السكنية في ظل الامكانيات و الظروف المحلية المحيطة .

وهذا يتحقق من خلال عدد من ادوات البحث:

- 1 - الدراسة النظرية عن الموضوع من خلال عدد الكتب والمراجع والابحاث والمخططات وغيرها.
- 2 - استعراض الحالات الدراسية المحلية والخارجية ذات الصلة بالموضوع وتحليلها من حيث الانماط المستخدمة ومدى تطبيق مفهوم المجاورة السكنية .
- 3 - اجراء مقابلات مع مختصين من ذوي العلاقة بالاسكان والتخطيط الحضري .

5.1. محددات البحث

هناك بعض المحددات التي واجهت سير البحث منها:

- 1 - افتقار المنطقة المحلية في فلسطين الى حالات دراسية مشابهة.
- 2- الصعوبة في ايجاد مخططات المباني الخدماتية في المجاورات السكنية القائمة.

6.1. هيكلية البحث

في ظل الاهداف المذكورة سابقا تم تقسيم البحث الى 5 فصول رئيسية، تدرجت في تقديم المعلومات الكافية من اجل اعتمادها في مرحلة التصميم:

الفصل الاول: تضمن الحديث عن مشكلة البحث واهمية الدراسة واهدافها وتطرق الحديث نحو منهجية البحث ومحدداته.

الفصل الثاني: تضمن عرض الحالات الدراسية ذات الصلة بالموضوع الرئيسي، من خلال تحليل حالات مشابهة محلية فلسطينية وعربية واخرى خارجية غير عربية، وتطرق الفصل الى تحليل الحالات الدراسية بناء على جانبين اساسيين:

الفصل الثالث: تضمن تحديد عناصر و برنامج المشروع وجدول المساحات لجميع الاستعمالات السكنية و المرافق والخدمات التي يتضمنها المشروع.

الفصل الرابع: تطرق الى دراسة وتحليل موقع المشروع المقترح في خربة حسكا في مدينة حلول.

الفصل الخامس: تحدث عن الفكرة التصميمية خلف المشروع والتوزيع المبدئي للخدمات والمرافق العامة للمشروع.

الفصل السادس: تضمن الحديث عن النتائج والتوصيات والافكار الاولية في التصميم.

الفصل السابع: تضمن الملاحق الخاصة التي ادرج فيها المعايير التخطيطية والتصميمية للمجاورات السكنية.

1.2 الحالة الدراسية الاولى

العبدلي_ عمان

مجاورة على النمط الشريطي_ المنتشر

1.1.2 تمهيد

2.1.2 النسيج العمراني

3.1.2 مراحل المشروع

4.1.2 التوزيع الوظيفي العام للمشروع

5.1.2 تحليل التوجه التخطيطي التجاري والخدماتي

6.1.2 الخلاصة

1.1.2 تمهيد

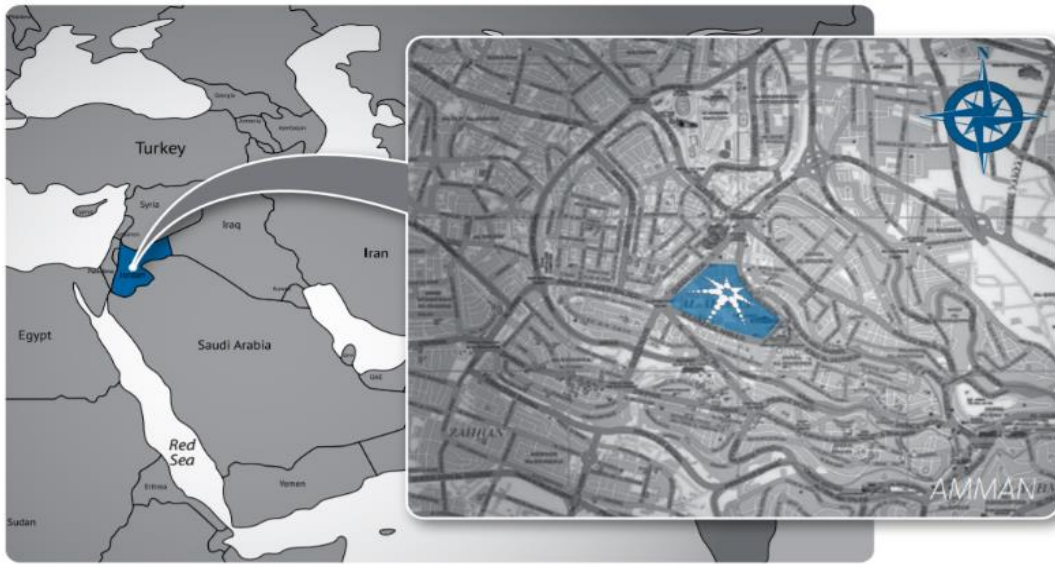
مشروع العبدلي يقوم على أرض مساحتها 380 دونم، من مساحة مبنية تزيد على 1,7 مليون متر مربع تضمّ مجمعات سكنية ومكاتب وفنادق وشقق مخدومة ومحلات تجارية ومراكز للترفيه؛ وهو بذلك سيصبح محور مشروع تطويري ذو استخدامات متعدّدة يمتلك بنية تحتية متطورة.

وتم اختيار مشروع العبدلي كحالة دراسية نظرا للتنوع الوظيفي للمشروع، ودمجه للاستخدام الإداري التجاري السكني ومشابهته بالفكرة الى حد ما بالبرنامج المقترح.

2.1.2 النسيج العمراني

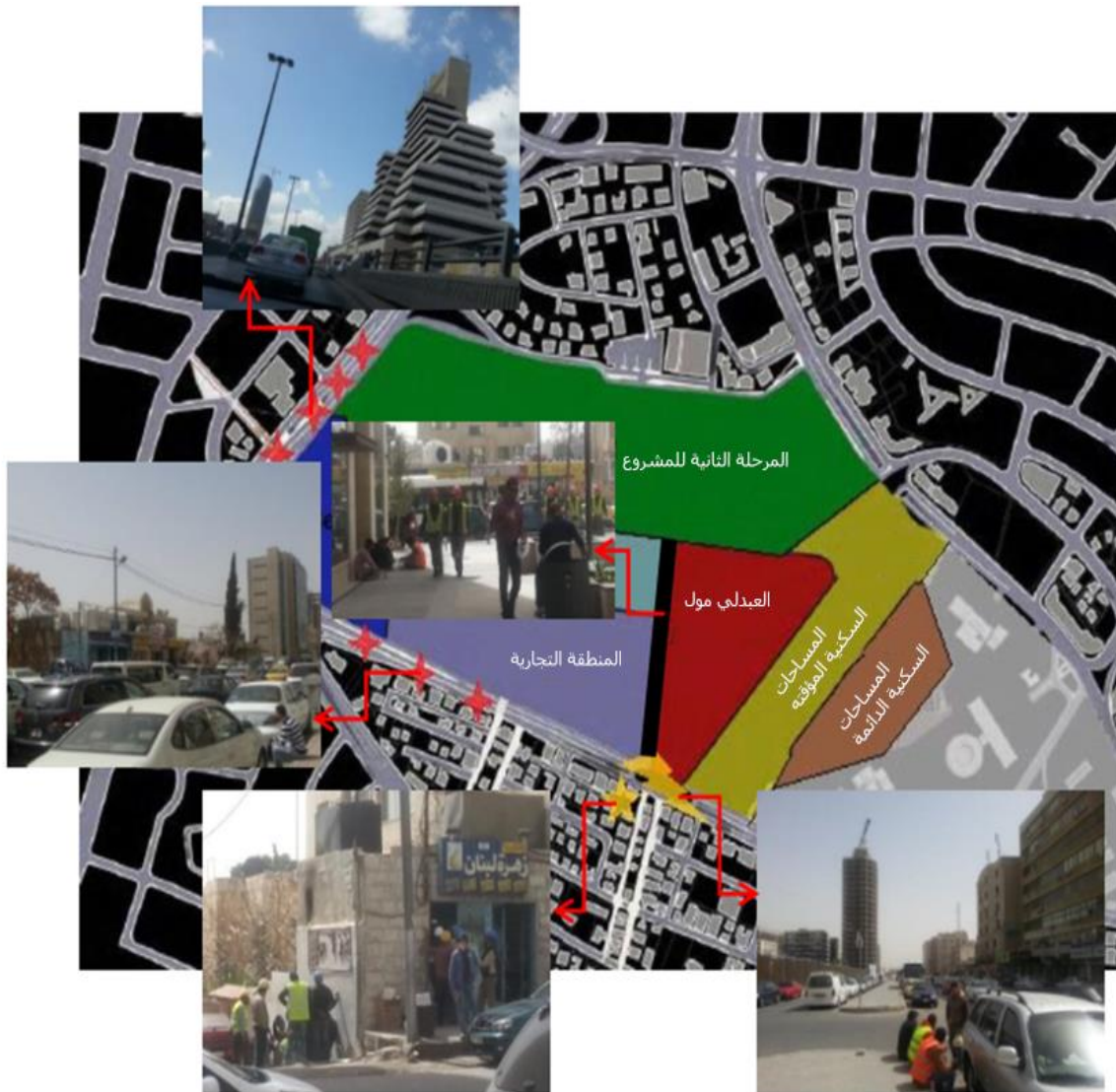
_نشأة المشروع :يعتبر مشروع العبدلي رد فعل تطويري استثماري للبيئة الموجودة مسبقا بوسط عمان، التي تعتبر تجارية سكنيه الأصل، فكان المشروع تطويريا لخلق مساحات تجارية إدارية سكنية أكثر تنظيما.

_ موقع المشروع : يقع مشروع العبدلي، في قلب مدينة عمان في الأردن، على مساحة 384000 متر مربع افقيا، وهو المشروع الأول في عمان المخطط عمرانيا ضمن الكود الحديث لمعايير تصميم المباني المتعددة الاستخدامات .



شكل (1.2): الموقع العام لمشروع العبدلي (موقع العبدلي، 2010)

_ البيئة المجاورة والمحيط :يتواجد المشروع ضمن بيئة محلية وترتبط ما بين المنطقة الحديثة والبلدة القديمة بعمان ويعتبر حلقة وصل بينهما ، اما عن المشاهد العمرانية حول المشروع فهي مباني مختلفة الارتفاعات لا يربط بينهما تسلسل او نمط معين فهناك المباني المرتفعة المجاورة للمباني المنخفضة الارتفاعات ذات الصيغة السكنية والتجارية ،كمباني متعددة الاستخدامات ،ولا تتوافق الارتفاعات الموجودة بمشروع العبدلي مع الارتفاعات للمباني المجاورة حيث توجد ببعض المباني الشاهقة الارتفاع بالمشروع والتي تتناقض البيئة المحلية .



شكل (2.2): مناظير خارجية للمشاهد العمرانية حول مشروع العبدلي (الباحثين بتصريف عن موقع google earth)

_مداخل المشروع : تتوزع المداخل بكافة جوانب المشروع وترتبطها بالمدينة من جميع الجوانب مما يزيد من حيوية المشروع و وصوليته ،المداخل عموما ليست واضحة كمدخل مشروع او مجاورة ولكنها تتشأ ما بين الفراغات العمرانية للمباني المجاورة حيثما ينشأ فراغ يمكن الوصول منه للمشروع ، فلا يوجد مدخل رئيسي واضح عمرانيا حيث شكلت الشوارع في المشروع وتخطيطها عاملا من اهم العوامل لنجاحه كما سيتم شرحه في التحليل التجاري وهذا من شأنه ان يخلق محاور حركة اكثر تقاطعا وازدياد خيارات الوصولية للمنطقة .



شكل (3.2): المداخل والبوابات الست الرئيسية لمشروع العبدلي، (الباحثين بتصريف عن موقع google earth)

_التحليل الفيزيائي لشبكة الطرق والشوارع :تشكل الشوارع نسبة 20% اي حوالي 76.8 دونم، التقسيم المعمول به يقسم المشروع عن المدينة، حيث ان الشوارع تتعامد مع بعضها البعض تقريبا مما يتناقض مع الطبوغرافية والنمط العضوي لكننور المنطقة ، اما عن الشوارع فقد تميزت بتدرج هرمي من الشوارع الحلقي المحيط بالمشروع الرئيسي والثانوي وذلك حسب قدرة الشارع على التحمل بالتوافق مع الحركة المرورية ، الموقع محاط باثنين من الشوارع الشريانية الرئيسية على كل من الجانبين الشمالي الشرقي والجنوب الغربي .

بشكل عام فان المنطقة تعاني مسبقا من ازدحام مروري كونها في وسط عمان (قبل وجود مشروع العبدلي). الصور الجوية لمنطقه العبدلي تظهر تحول الشكل الفيزيائي للشوارع المنحنية التي تتبع الشكل العضوي للطبوغرافية الطبيعية للمنطقة الى شوارع خطيه

مستقيمة متعامدة على بعضها البعض، وهذا أدى الى التحكم في كيفية توزيع المناطق التجارية والسكنية في المنطقة والساحات المفتوحة والخضراء، أيضا تغيير في النمط العمراني للمنطقة حيث لم يجعل المصممون المقيدات الطبوغرافية تتحكم بتخطيط المشروع ولم يتماشى مع البيئة المحيطة. ويظهر تكوين المشروع تضادا مع البيئة الأم.



شكل ● شارع رئيسي ● شارع ثانوي ● شارع حلقي

(4.2): الأنواع المختلفة للشوارع لمشروع العبدلي، (الباحثين بتصرف عن موقع google earth)

_(الشوارع الحلقي) الرابط ما بين المشروع والبيئة المجاورة يوفر مسلك مشاه، مسلك مصف سيارات، والشوارع الموجود مسبقا تم توسعته بما يتناسب مع العمران الجديد بالمنطقة والتناسب وزيادة الكثافة المرورية. حيث يتكون من 3 مسالك كل منها يتسع لمسارين حركه، يشكل هذا الشارع فاصلا يحدد منطقة المشروع عن باقي المدينة، الاستخدام لهذا الشارع يغلب عليه الطابع التجاري، فاستخدم هذا النوع بالمشروع بشكل واضح لتحديد المشروع وإيجاد علاقة ربط ما بين المحيط العمراني والمشروع، كما تم توجيه المباني الإدارية بالمشروع وجعل إمكانية الوصول مباشرة لهذا النوع من الشوارع.



شكل (5.2): لقطة من الشارع الحلقي الجنوبي لمشروع العبدلي، (الباحثين بتصريف عن google earth)

_ (الشوارع الرئيسية) بالمنطقة تتكون من مصفات سيارات ومسالك حركة مشاه على كل من الجانبين ومسار لحركة السيارات وهي تخترق المشروع بطريقه متعامدة بشكل افقي وتعتبر محور الحركة الرئيسي في المشروع وتتفاعل الشوارع الرئيسية بمشروع العبدلي عمرايا بشكل كبير على المستوى التجاري والاجتماعي فقد صممت لتكون قلب المشروع وفيها اغلب الأنشطة التجارية مدموجة بالاجتماعية المتنوعة ، يغلب عليها الاستخدام التجاري والاجتماعي بالمشروع .هذه النوع استخدم بالمجاورة للتنقل في المناطق ذات الاستخدام الواحد مثل المنطقة التجارية على طولها .



شكل (6.2): لقطة من شارع رئيسي لمشروع العبدلي (الباحثين بتصريف عن google earth)

_ (الشوارع الفرعية) بالمشروع تربط ما بين الشارع الحلقي والرئيسية الأفقية بالمشروع، فهي تخترق المجاورة عموديا من قلب المجاورة وتتوزع على الجانبين الأطول منها، وتتكون من مسلك مشاة على كل جانب ومسار حركة سيارات، استخدام هذا النوع في المشروع يغلب عليه الطابع السكني او عند الحركة القصيرة ما بين المناطق التجارية، هذا النوع استخدم في المشروع للتنقل داخل المشروع نفسه بين التقسيمات المختلفة له، او التنقل بين خارج وداخل المشروع بطريقه مختصره.



الشكل (7.2): لقطة من شارع فرعي لمشروع العبدلي (الباحثين بتصريف عن google earth)

3.1.2 مراحل المشروع

_ المرحلة الأولى

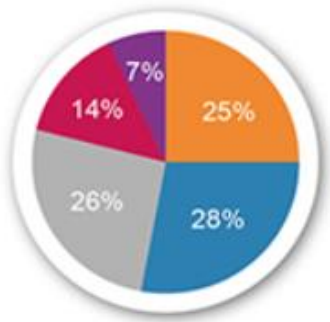
النسبة المئوية	المساحة بالمتر المربع	المنطقة
25%	261000 متر مربع	المساحات السكنية
28%	286000 متر مربع	مساحات المباني الإدارية
26%	263000 متر مربع	المساحات التجارية
14%	151000 متر مربع	مساحات فندقية
0.7%	69000 متر مربع	مساحات الخدمات الطبية

تقوم المرحلة الأولى من المشروع على مساحة 251000 متر مربع وتحتوي على 33 مبنى منفصل متوسط الارتفاع وتحتوي هذه البنايات على مكاتب، الشقق، محلات البيع بالتجزئة، والمرافق الطبية ويغلب عليها الطابع التجاري

الجدول (1.2): مساحات المناطق العمرانية للمرحلة الاولى (الباحثين بتصريف عن موقع العبدلي، 2012)

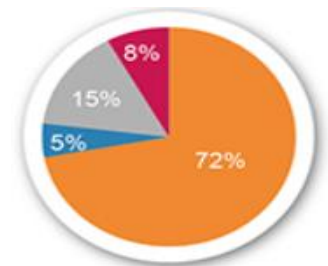
اسم المنطقة	المساحة بالمتر المربع	النسبة المئوية
المساحات السكنية	708000 متر مربع	72%
المساحات الإدارية	43000 متر مربع	0.5%
المساحات التجارية	143000 متر مربع	15%
مساحات فندقية	75000 متر مربع	0.8%

جدول (2.2):نسب المساحات العمرانية لمشروع العبدلي ككل (الباحثين بتصريف عن موقع العبدلي)



الكلية بمشروع العبدلي

(الباحثين بتصريف عن موقع العبدلي)



الشكل (7.2): نسب المساحات العمرانية

شكل (8.2): نسب المساحات العمرانية بالمرحلة الأولى لمشروع العبدلي (الباحثين بتصريف عن موقع العبدلي، 2012)

(2012،

_المرحلة الثانية

يغلب عليها الطابع السكني، بنماذج تصاميم مختلفة ونسبة اقل من المباني التجارية ، حديقة مركزية شريطية بمساحه 30 دونم بخطوط عضوية ، وتخصيص مسارات مشاه تتوسط المناطق السكنية .

من إيجابيات تقسيم مراحل المشروع، تخصيص منطقة يغلب عليها الطابع السكني وأخرى التجاري مع خلق بعض التداخلات بينهما لتنشيط المنطقة وخلق تفاوت بالاستخدام، وبالتالي تشغيل المشروع بقسميه الأول والثاني، عبر تنويع التوزيع وزيادة أنواع المستخدمين مع الاحتفاظ بصيغه عامة لكل منطقة.

4.1.2 التوزيع الوظيفي العام للمشروع

روعي خلق محاور حركة افقيه رئيسية تخترق المشروع يندمج فيها الاستخدام التجاري الاجتماعي، تتمثل في منطقة البوليفارد، وتوزيع المباني الإدارية على الجهة الجنوبية للمشروع لإمكانية وصول أكبر من الشارع، اما عن المنطقة السكنية في تشغل الجزء الخلفي من المشروع في المنطقة الشمالية.



الشكل (8.2): التخطيط العام للمساحات العمرانية (الباحثين بتصريف عن جوجل إيرث)

5.1.2 تحليل التوجه التخطيطي التجاري والخدماتي

تحليل التوجه التخطيطي للمساحات السكنية

تمثل المنطقة الابعد عن الشوارع والبعيدة عن الكثافة المرورية ويرجح اختيار المصممين لها لتوفير منطقه اكثر هدوءا وراحة من تلك القريبة لاماكن الضوضاء بالجهة الجنوبية والغربية، المنطقة السكنية الشمالية من المشروع هي منطقه سكن دائم للمقيمين، تطل على الحديقة المركزية، فتخلق اطلالة رائعة ،اما المنطقة السكنية الشرقية فهي شقق سكنية مؤقتة لزوار عمان او رجال الاعمال ولذلك فان اختيار هذا الموقع القريب من محاور الحركة الرئيسية من جهة والأكثر اطلالا على المنطقة الإدارية التجارية المتوسطة كان اختيارا ذكيا ،اما عن ارتفاعات المباني السكنية فهي بمعدل 20_24 متر في اغلبها وتتناسب مع المسافات بينها التي لا تقل عن 15 متر.



الشكل (9.2):المساحات السكنية مشروع العبدلي(موقع العبدلي، 2019)

تحليل التوجه التخطيطي للمساحات التجارية

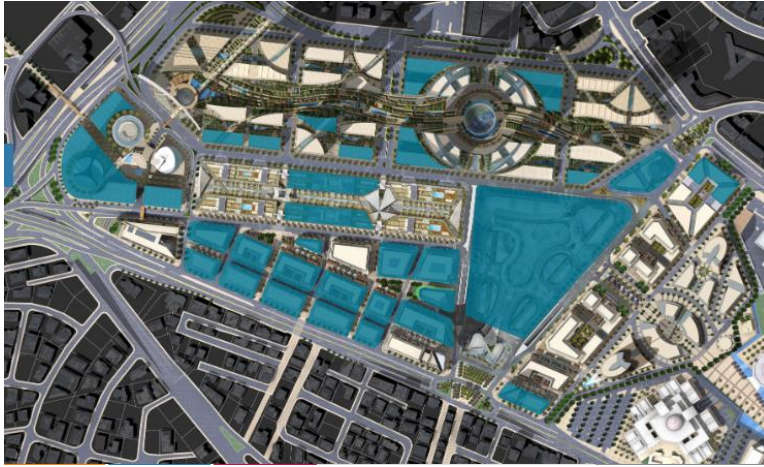
أولا: علاقة التوزيع التجاري بالمشروع ومحيطه

تتوزع المناطق التجارية بنسبه كبيرة بالطوابق الأرضية ، وقد تم توزيع المساحات التجارية بشكل شريطي على الشارع الحلقي الجنوبي مما يخلق شارع حي تجاريا ، وأيضا بالمنطقة الوسطية بوجود مول العبدلي ومنطقه البوليفارد ذات الصيغة الاجتماعية أيضا وبهذا فقد خلق محور حركي تجاري اجتماعي متوسط وآخر تجاري يحيط بالمشروع من الخارج ،فالهدف من اختيار المنطقة الوسطية هو تنشيط حركة المشاة ،اما الطرفية استغلال الحركة التجارية الموجودة مسبقا بالشارع وتقويتها ، وقد ربط بين المنطقتين بعده مداخل لزياده الاقبال من الخارج لداخل المناطق التجارية بشكل مباشر .

تم توزيع المناطق الإدارية خاصة على الطرفين المطلين على الشوارع الرئيسية بشكل شريطي بحيث يكون الوصول إليها بصورة مباشرة من خارج المشروع دون الدخول لقلب المشروع في اغلب المباني، منها وكانت الواجهات بشكل طولي على الشارع مراعاة لحركة السير في الشوارع التي تستقطب حركة السير السريعة وذلك لسهولة ملاحظته كل مبنى على حدى واعطاءه اهمية تسويقيه ومعمارية.

يلاحظ ان المنطقة التجارية صممت بتوزيع يعمل كحد فاصل ما بين المدينة والشوارع الرئيسية الغربية والجنوبية وما بين المنطقة العلوية السكنية أي انها تحتضن المناطق السكنية وتعمل على فصلها بشكل غير مباشر.

من إيجابيات التخطيط التجاري بالمشروع أيضا انه راعى انسجام استخدامات الاراضي واستعمالاتها كمناطق تجارية مع الاستعمالات للأراضي المجاورة، فلا تكون الاستخدامات المجاورة تنافسية مع المركز التجاري، وقد روعي انسيابية حركة المرور في الطرق المحيطة بالمركز التجاري، عن طريق التنوع بالشوارع المحيطة الفرعية والرئيسية وتقاطعاتها بشكل مدروس، مع تأمين مواقف سيارات.



الشكل (10.2): المساحات التجارية مشروع العبدلي(موقع العبدلي، 2019)

ثانياً: التوزيع التجاري كرد فعل للعوامل الديموغرافية

فأما بالنسبة للعوامل الديموغرافية المؤثرة فان الثقل الأكبر للسكان يتركز في المرحلة الثانية من المشروع وهذا بدوره يقلل من نسبه المناطق الخدماتية والمناطق التجارية نظرا لاختلاف نوعيه السلع والخدمات التي يحتاجها السكان كاستخدام يومي او شهري (مواد تموينية، سلع خفيفة) وبالتالي فان توزيع المناطق التجارية كان اقل من المرحلة الأولى التي تعتبر منطقه تجارية بحتة تخدم المدينة ككل أيضا ،اذن فان توزيع المناطق التجارية اعتمد على توزيع السكان حسب النوع والسن ومستوى الدخل (فنه الدخل

المحدود ،فئة الدخل المتوسط ،فئة الدخل المرتفع) ،ومن ثم ترتيب الأهمية النسبية لنوع السلع (السلع الغذائية والبقالة والمأكولات ،الملابس بكافه أنواعها ،الأدوات المنزلية ،الأجهزة الكهربائية والأثاث المنزلي).

ثالثا: التوجه التخطيطي للتوزيع التجاري بالعبدي ما بين دروس الماضي والحاضر .

بتحليل علاقه الخدمات التجارية و الشوارع الرئيسية والفرعية يظهر ان المشروع يطبق فكرة (القصبه الهوائية)بالمدين العربية التقليدية عبر توزيع المساحات التجارية للمشروع الطابع الشريطي اللامركزي حيث تنتشر بعض الخدمات التجارية بشكل شريطي مع شبكه الطرق التي تفصل المجاورة او داخل المجاورة نفسها والهدف من استخدام هذا النمط أيضا نظرا لارتفاع الكثافة والذي يحتاج لمركز ذو امتداد أوسع ، تتصل بذلك المناطق التجارية والمركز التجاري بشوارع التخدم.

رابعا: ارتفاعات كتل المشروع ومدى احترامها للمحيط الموجود

اما بالنسبة للارتفاعات فهي مختلفة، يغلب عليها الارتفاعات القليلة حوالي 20_25 متر بالمناطق الوسطية اما الطرفية من المشروع فهي مناطق تجارية شاهقه ، الهدف من هذا الفكر التخطيطي لهذه المناطق يعمل بالتوازي مع وجود خط الحركة الافقي للمشروع حيث ان وجود خط حركه رئيسي للمشاة في منطقه البوليفارد ذات الصيغة التجارية الاجتماعية والنشاطات الخارجية تتطلب تواجد توافق بصري بين المشاة والمباني المحيطة فهي تتطلب صيغه تحترم المقياس البشري وربما كان هذا المبرر للمخططين في توزيع ارتفاعات المباني التجارية وتركيز الأعلى منها بالمناطق الطرفية والاقبل بالمناطق الوسطية بنسبه 80% .

ولكن اذا ما اخذنا بعين الاعتبار تزايد الارتفاعات للمباني التجارية بالمرحلة الثانية للمشروع أي المرحلة الشمالية ، فان تفرغ المنطقة الوسطية القريبة من الشارع الجنوبية من المباني العالية الارتفاع واعاده استخدام مباني عالية الارتفاع بالمنطقة الشمالية ينعكس إيجابيا و يخلق تضادا بالتوزيع من شأنه ان يخلق خط بصري مستمر من المباني العالية الارتفاع الشمالية لمنطقه خارج المشروع ، أي فعليا فان الفكر التخطيطي بالمشروع عمل على تقييد المنطقة فيزيائيا بمباني شريطيه جنوبية ولكن لم يقيد بها بصريا عبر جعل تواصل بصري من المرحلتين سواء الأولى او الثانية مع باقي المدينة.

خامسا :تشكيل الواجهات ومدى توافقها مع المتتالية البصرية للمدينة

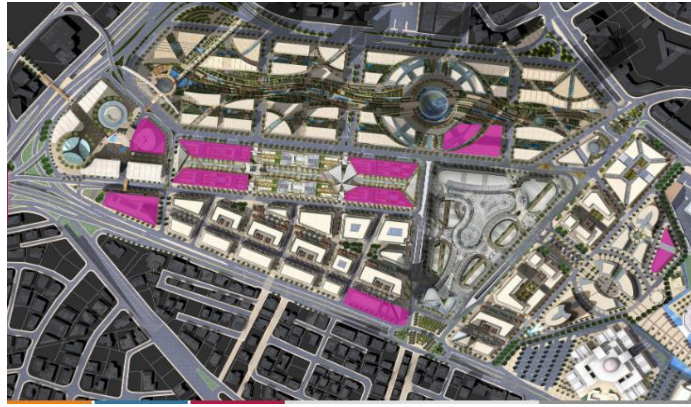
استخدم الحجر في معظم المباني بطريقة مشابهة للبيئة المحيطة عدا المنطقة الغربية، والتي تعد مباني تجارية في واجهه المشروع الرئيسية من تصميم المعماري نورمان فوستر، التي اعتمد فيها بشكل أساسي على استخدام الزجاج والستيل والتكنولوجيا بشكل كبير جدا، بشكل لا يتوافق مع البيئة المحيطة كخامات او مقاييس مستخدمة .



الشكل (11.2): المساحات التجارية مشروع العبدلي (مجلة العمران الحديث، 2017)

تحليل التوجه التخطيطي للمساحات الفندقية

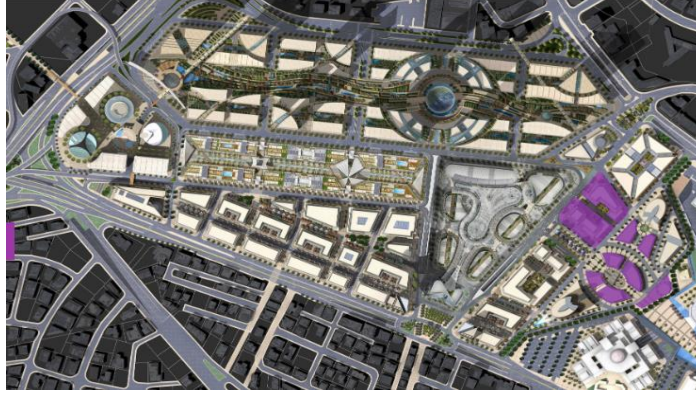
اختيار مواقع الاوتيلات جاء مكملا للمناطق التجارية، واحداها قريب من المناطق السكنية، الارتفاعات جميعها عالية ما عدا المنطقة الوسطية فقد جاءت مكملة لمنطقة البوليفارد والمسار الخاص بالمشاة وراعت الفنادق أيضا المقياس الإنساني والاستخدام الوظيفي لهذه المنطقة بالمشروع، وهي تشكل ما نسبته 0.08 % من المشروع .



الشكل (12.2): المساحات الفندقية مشروع العبدلي (موقع العبدلي، 2019)

تحليل التوجه التخطيطي للمساحات الطبية

تقع منطقة الخدمات الطبية في المنطقة الشرقية من المشروع ، نظرا لبعدها عن مصادر الضوضاء والشوارع ذات الكثافة العالية ، كما انه يمكن الوصول اليها من مدخل خاص بعيد عن المنطقة التجارية مما يساعد في مرونة اكبر في الوصولية ، سواء من الحركة داخل المشروع او خارج المشروع ، وهي تشكل ما نسبته 4% من المشروع .



الشكل (13.2): المساحات الطبية مشروع العبدلي(موقع العبدلي 2019

تحليل التوجه التخطيطي للاماكن الدينية

روعي اختيار موقع المسجد بما يناسب النواحي البصرية من جميع الجهات مع وجوده بمنطقة تقل فيه ارتفاعات المباني المجاورة لكلا تغطي على المأذنة. تامين عدة مداخل للمسجد من جهات غير القبلة كما تمت احاطة المساحات المجاورة للمسجد بالمساحات الخضراء لتساعد على اظهاره وتساعد في استيعاب الاعداد الزائدة من المصلين في أيام الأعياد والجمع وتزويدها بمساحات اضافيه لانتظار السيارات، تم إيجاد علاقة تكميلية ما بين العمران الجديد والمباني الدينية الموجودة مسبقا عبر ادراجها بالمخطط العام للمشروع والعمل على ادراجها بالتصميم الحدائقي والمساحات الخضراء والتشجير وكأنها جزء من المشروع الجديد.

تحليل التوجه التخطيطي للحديقة

روعي علاقة الحديقة بالاستعمالات الأخرى للأراضي المجاورة، حتى لا تكون الحديقة مصدر ازعاج لغيرها من الاستعمالات او تتأثر هي ذاتها سلبا باستعمالات الأراضي المجاورة. حيث كانت العلاقة تكاملية ما بين الحديقة ومسارات المشاة والمباني المجاورة، روعي اختيار موقع الحديقة بحيث لا يؤدي الى اضطراب في حركة المرور القادمة اليها سواء العام او الخاص حتى لا تؤدي الى اختناقات مرورية، يشجع موقع الحديقة الزيارات التلقائية لها ، فيلاحظ انها وضعت في مكان يؤكد على التفاعل مع العناصر الأخرى بالمشروع حيث شكلت الحديقة منطقة انتقاله بين الاستعمالات المختلفة للأراضي المحيطة مما تعتبر نقطه مهمه في المشروع ،هناك اتصال واضح ما بين الحدائق بينها البعض مما يوسع دائرة استخدامها كما تم توزيع المناطق الخضراء الصغيرة بين العمارات السكنية بحيث توفر مسارا امنا للأطفال بعيدا عن حركة السيارات .



الشكل (14.2): الحديقة المركزية الممتدة على طول المرحلة الأولى (الباحثين بتصريف عن موقع العبدلي)

6.1.2 الخلاصة

كان التوجه العام في مشروع العبدلي يتجه نحو استخدام النمط الشريطي اللامركزي في توزيع المباني التجارية والإدارية ، حيث تم تخطيطها في قلب المشروع وعلى النواحي الطرفية من المشروع ، اثر هذا التوزيع على عدد من النقاط في المشروع منها تدعيم النواحي الوظيفية للمباني حيث ان وجود عدد من المباني ذات الصيغة الوظيفية المتشابهة يعمل على تقوية وجودها وزيادة الاقبال عليها ويشكل عامل جذب للقوة الشرائية ، أيضا وجود خط على الشارع الرئيسي بشكل شريطي من شأنه ان يسوق للمشروع ويسهل

عملية الوصول للمشروع من المناطق المجاورة ،ان عملية توزيع الخدمات التجارية والإدارية والطبية في مناطق المشروع المختلفة وعدم تمركزها يؤدي الى إضفاء الحيوية على المشروع وتنوع الاستخدام بالمناطق المختلفة مما يؤدي الى تداخل أنواع المستخدمين ،فيؤدي تواجد نقط جذب وتوزيعها بأكثر من مكان بدل تمركزها بمكان واحد الى زياده الاقبال على مناطق المشروع المختلفة ،وعدم تمركز الكثافة بمكان معين خاصة وان المشروع يقع في منطقته تجارية مهمه في عمان كان لا بد من تشغيلها تجاريا بشكل اكبر على مستوى المشروع ككل ،استخدم التوزيع الشريطي أيضا وما نتج عنه من محاور حركة مشتركة بنقطه ذكاه حيث استغلوا الشوارع التجارية بين المباني التجارية الإدارية وتحويلها لمنطقه مشاه كامله بدون دخول السيارات (البوليفارد) وقسمت الى مستويات تحتوي على عده انشطه اجتماعيه ، فاستغلت الطوابق الأرضية في أنشطة اجتماعيه والعلوية تجارية إدارية او سكنيه مما أدى الى تشغيل قلب المشروع بشكل اكبر فلم تترك محاور الحركة التجارية ذات الاستخدام الواحد، وانما حولت معظم المنطقة لمتعددة الاستخدامات ومحاولة توزيع النشاطات شريطيا خارج المباني أيضا .

التنوع وعدم مركزية المباني التجارية أدى الى تنوع في استخدام هذه المباني حيث هناك المباني التجارية الأقرب للشارع بحيث يتناسب وظيفيا اكثر ومع عدم دخول العملاء الى قلب المشروع خاصة بالمباني الإدارية، وهناك المباني الأخرى التي تطلب وظيفيا حركة مشاه اكبر اقرب لقلب المشروع والتجمعات، فقد اعطى التوزيع اللامركزي مرونة اكبر في عملية تسويق وبيع هذه المكاتب او المتاجر .

التخطيط الشريطي هو الاسهل من النواحي التصميمية والتخطيطية كمطورين وإجراءات الاعتماد من البلديات ، ولكن بالمقابل فان التوزيع الشريطي اللامركزي لعدد كبير من المباني التجارية يمكن ان يشكل تداخلا بين الحركة التجارية والسكنية ،وفقدان الخصوصية السكنية بتداخل حركة العابر مما لا يناسب بعض العملاء ، ولكن تم التعمد في هذا المشروع على تداخل الاستخدامين في حين لا يفضل استخدامه في بعض المجاورات نظرا لعدم الوضوح في عملية الفصل او التخصيص بين الاستخدامين المختلفين خاصة ما اذا كانت مساحه المشروع كل مساحه صغيرة نسبيا ، يعتبر التخطيط الشريطي الحل غير المثالي بالنسبة لحركة السيارات ،حيث تكثر في هذا النوع التقاطعات والمداخل وبالتالي إمكانية اكبر لنشوء حوادث سير ،كما انه في نوع من الرتابة في التشكيل العمراني .

2.2 الحالة الدراسية الثانية

مجاورة الشيخ زايد

1.2.2. تمهيد

2.2.2 الموقع العام

3.2.2 التحليل العمراني للمشروع

4.2.2 تحليل التوزيع الوظيفي العام للمركز الخدماتي في المجاورة

5.2.2 الخدمات الموجودة في المركز

6.2.2 تقييم المجاورة

شكل(16.2): موقع المجاورة بالنسبة لمدينة الشيخ زايد (الباحثون بتصريف عن <https://www.google.com/intl/ar/earth/>)

تقع منطقة الدراسة (المجاورة) الى الجنوب من الحي الاول في مدينة الشيخ زايد ، وهي تتوسط عدد من المجاورات المحيطة من الحي الاول ومن الجنوب يحدها الحي الثاني ، وتبلغ مساحتها 80 دونم مربع .

3.2.2. التحليل العمراني للمشروع

النسيج العمراني المحيط :

تتوسط المجاورة عدد من المجاورات المخططة والمصممة كنماذج موحدة ، ذات مباني موحدة الطابع والارتفاعات ، ما يعني ذلك وجود انسجام وتكامل في المشهد البصري الذي يخلقه النسيج العمراني لمباني المجاورة مع ما يحيطها ، كما تتفاوت الارتفاعات للمباني الموجودة من طابقين الى خمسة طوابق ، الامر الذي يخلق المقياس الانساني المريح للفرد في نسبة المباني وساحاتها .



شكل(17.2): علاقة المجاورة بالمجاورات المحيطة (الباحثون بتصريف عن <https://www.google.com/intl/ar/earth/>)

اعتمد المخطط في تخطيطه لمدينة الشيخ زايد على تقسيم المدينة الى عدد من الاحياء ، وتقسيم الاخيرة الى 4 مجاورات، بحيث وفر منطقة تخدم مركزية في الحي الواحد تخدم المجاورات وتكون قريبة منها ضمن ما يعرف ب التخطيط الحلقي ، وتعتبر منطقة الدراسة (المجاورة) الاقرب الى مركز الحي ، وكذلك الاقرب الى مركز المدينة بشكل عام ، كما انها قريبة من منطقة الخدمات .

القرب من مراكز الحي او المدن ومنطقة الخدمات تعتبر احدى اهم نقاط القوة لدى المجاورة ، والتي تضمن سهولة الوصول سواء الى منطقة عمل الافراد او الى الخدمات العامة خارج المجاورة من جامعات و مدارس ومستشفيات ،..الخ، الا انه وعلى المستوى الاخر ، قد تنعكس هذه النقطة سلبا اذا ما لم تؤخذ المشاكل المتعلقة بمراكز المدن او الاحياء بعين الاعتبار ، والمتمثلة بالاختناقات المرورية ونقص المواقف ، الا انه وبعد دراسة الحي الاول وعلاقته بالمدينة ، تبين وجود عدد كافي من المواقف وكراجات السيارات وتصميم شوارع رئيسية كافية لاستيعاب العدد الكبير من السيارات ، اما فيما يخص ضوضاء المناطق الخدمائية لا سيما التجارية منها ، فان المجاورة تعاني من الازعاج الحاصل نتيجة قربها من المراكز التجارية الكبيرة ، كالمولات مثل : (كليوباترا مول ، وهابير وان) ، والجامعات والمراكز الصحية الكبيرة ، التي قد تؤثر في الجانب البيولوجي والسيكولوجي لدى السكان.

الوصولية والشوارع :



شكل(18.2): الوصولية للموقع والشوارع (الباحثون بتصرف عن <https://www.google.com/intl/ar/earth/>)

يمكن الوصول للمشروع من خلال عدة انواع من الشوارع التي تربط المجاورة بالمجاورات المحيطة ومركز المدينة ومركز الحي ومنطقة الخدمات الرئيسية للحي وهي مبينة كالتالي:

المداخل :

تتفاوت المداخل في علاقاتها بالمجاورة السكنية وقربها من مركز المجاورة وكلية الهندسة ، اذ يمكن الوصول للمجاورة من خلال 7 مداخل رئيسية بواقع مدخلين من كل شارع تقريبا ، وهي موضحة كالآتي :



شكل(19.2): علاقة مداخل المجاورة بالمحيط والمركز (الباحثون بتصريف عن <https://www.google.com/intl/ar/earth/>)

تتميز المجاورة بسهولة الدخول اليها والى الخدمات المركزية بالتحديد ، من خلال عدد من الشوارع المؤدية بشكل مباشر الى المركز ، الا ان العدد الكبير من المداخل والشوارع الداخلية قد ينعكس سلبا على الخدمات التجارية لا سيما اذا كانت بالمركز ، حيث ان السكان يصلون الى مناطقهم السكنية من خلال الشوارع الاقرب التي قد لا تكون بالضرورة قريبة من المركز ، الامر الذي قد يضعف من القوة الشرائية لدى المحلات التجارية بالمركز ، وهو ما يتطلب اعادة النظر بالكيفية التي تجعل من الفرد الساكن في المجاورة الوصول الى بيته مارا بالمنطقة التجارية بما لا يتنافى مع المعايير التخطيطية للمسافة بين الوحدات السكنية والخدمات، اذا ما قورن ذلك بالخدمات الشريطية اللامركزية ، حيث ان تخطيطها يكمن بجعل المناطق التجارية الشريطية على الشارع الرئيسي ، وهو ما يزيد من القوة الشرائية لديها .

4.2.2. تحليل التوزيع الوظيفي العام للمركز الخدماتي في المجاورة

يمكن تصنيف المشروع على انه مجاورة سكنية مركزية الخدمات، حيث اعتمد المخطط في المشروع على جعل الخدمات في قلب المجاورة واحاطتها بالوحدات السكنية بحيث يخلق محاور بصرية واضحة باتجاه المركز اضافة الى محاور حركة افقية رئيسية من خلال الشوارع الداخلية.

اتفق المخطط في تخطيطه للمشروع مع نظرية كلارنس ستين ، حيث اعتمد على وضع المدرسة الابتدائية في مركز المجاورة والى جانبه مركز تجاري صغير ، اضافة الى الشوارع الداخلية ذات النهايات المقفلة لتقليل المرور العابر، الا ان المخطط جعل الشوارع الداخلية مرتبطة ب7 مداخل الامر الذي زاد من احتمالية المرور النافذ الى المشروع اضافة الى تشجيع دخول السيارات الى عمق المجاورة سواء للتخديم لو للمتريدين ، الامر الذي قد يسبب ازعاجا للساكنين ، ويخل بالهدف المرجو من المجاورة السكنية ذاتها.



شكل(20.2): التوزيع الوظيفي العام للمجاورة (الباحثون بتصريف عن <https://www.google.com/intl/ar/earth/>)

5.2.2. الخدمات الموجودة في المركز

يشمل مركز المجاورة عدد من الخدمات اللازمة للوحدات السكنية والتي تشمل بمدرسة ابتدائية تبعد مسافة مقبولة تقدر ب 120 متر عن ابعد وحدة سكنية ، وهي اقل من الحد الاعلى للمسافة المسموح بها مشيا على الاقدام للطالب من الوحدة السكنية الى المدرسة . وتحاط بمساحة مفتوحة اضافة الى وجود مسار مشاة يفصل بين المدرسة والمسجد المجاور المحاط بسياح مشجر . والى جانب المدرسة توجد المحلات التجارية والتي تتكون من مطعمين ومول صغير وبقالة ومحلات الخضار والفواكه



شكل(21.2): التوزيع الوظيفي لمركز المجاورة (الباحثون بتصريف عن <https://www.google.com/intl/ar/earth/>)

ويوجد بالمجاورة مباني ادارية تشمل البنك ومبنى خدمة السكان والمستثمرين ومبنى تراخيص عامة في طرف المجاورة وقريبة من الشارع الرئيسي . اعتمد المخطط على جعل المباني التجارية والدينية والتعليمية في قلب المشروع محاطة بشوارع حلقية يتم الوصول اليها مباشرة من خلال 5 شوارع داخلية توحي بالاستمرارية .



شكل(22.2): تخطيط المجاورة من خلال مركزية الخدمات (الباحثون بتصريف عن <https://www.google.com/intl/ar/earth/>)

الساحات والحدائق:

راعى المخطط التدرج في استخدام الساحات والمساحات الخضراء ، بحيث تتفاوت وفقا لدرجة خصوصية المكان المتواجدة فيه ، حيث ان الوحدات السكنية تقوم في تخطيطها على مايعرف ب(البوك) ويعني توزيع عدد من العمارات المتجاورة والمحاطة بالشوارع من جميع الجهات مع مراعاة توفير مساحة خضراء شبه خاصة وسطية .

ويعتبر توفير مساحة خضراء لمجموعة من المباني ضرورة تحتاجها المجاورة السكنية ، كفراغ فيزيائي يحتاجه الاطفال بشكل يومي بحيث يكون قريب من المبنى وبعيدا عن الشارع وحركة السيارات، الامر الذي يزيد من عامل الامان لدى الاطفال ، اضافة لذلك فان تخطيط الساحات الخاصة بالمباني في المجاورة وتشجيرها عامل مهم في توفير حاجز لمنع التلوث السمعي الناتج من البيئة الخارجية كونها منطقة نشاط انساني تضج بالمناطق التجارية الخارجية كما تم ذكره سابقا ، عدا عن اهمية الساحات الخضراء المشجرة في تكوين حاجز بصري يؤكد على خصوصية المكان لمجموعة المباني المتجاورة (البوك) في المجاورة



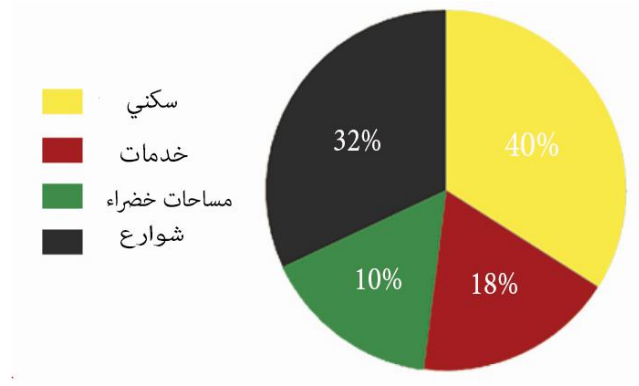
شكل(23.2): التدرج الوظيفي في الساحات والمساحات الخضراء في المجاورة

(الباحثون بتصرف عن <https://www.google.com/intl/ar/earth/>)

كما ان المخطط قام بتوفير بعض المساحات شبه العامة والتي توجد امام العمارات والوحدات السكنية والمفتوحة على الشوارع الداخلية والخارجية الرئيسية ، الا انه لم يراعي ضرورة توفير حديقة او مساحة خضراء عامة للمجاورة ككل ، حيث ان وجود هذا الفراغ ضروري في تحقيق الهدف المرجو من فكرة المجاورة السكنية وهو تحقيق التركيب الاجتماعي المتجانس الناتج من تفاعل

افراد ساكنيها مع بعضهم ومع المكان المتواجدين فيه ، حيث يعتبر هذا الفراغ الفيزيائي المتنفس لاهالي المجاورة لا سيما اذا ما تم تخطيط الساحات بناء على عدد من النشاطات التي تشجع السكان على التفاعل في المكان من مناطق جلوس ومسارات مشي ومدرجات كحد ادنى من النشاطات والتي كان من الممكن ان تكون منطقة فصل عن ضوضاء الحي والتلوث السمعي الخارجي .

اضافة الى كون الحديقة المركزية تعبر عن مدى التناغم والتوافق بين المبني والمفتوح وتحقق علاقة ارتباط بين البيئة الطبيعية والصناعية ، وتساعد في تشكيل الفراغ العمراني افقيا ، عدا عن امكانياتها في تكوين صورة بصرية متميزة للمكان ، ودعم الطابع المميز للمجاورة .



شكل(24.2): نسب مساحات عناصر المشروع (الباحثون)

6.2.2. تقييم المجاورة

مميزات المجاورة :

- 1 -مركزية الخدمات ما يعطي فرصة تخدم اكبر للمجاورات،اضافة لسهولة الوصول اليها من قبل جميع الوحدات السكنية.
- 2- وجود مساحات خضراء خاصة وشبه خاصة للوحدات السكنية .
- 3- الشوارع مستقيمة واضحة .
- 4- التزام المجاورة بالمعايير التخطيطية والتصميمية حيث لا تزيد مسافة المشي من قبل السكان من ابعد وحدة سكنية عن المركز الخدماتي عن 150 متر .

5- تخطيط المجاورة فرض خصوصية عالية لدى الوحدات السكنية باستخدام فكرة (البلوك) ، اضافة الى جعل الخدمات مركزية ما يجعل التخديم قاصر على المجاورة ذاتها وهو من اهداف المجاورة السكنية المركزية.

عيوب المجاورة :

1 - مساحة المجاورة والتعداد السكاني لا يتطلب العدد الكبير من المداخل (7 مداخل) كما ان وجود مدخلين متجاورين في نفس الشارع ينم عن عدم الاستغلال الجيد للمساحة والارتفاع في تكلفة البنية التحتية .

2- ثلثي الوحدات السكنية يتم الوصول اليها دون المرور بالمنطقة الخدماتية لا سيما التجارية منها ما يضعف القوة الشرائية لديها.

3- يوجد عدد من الشوارع الداخلية المتعامدة دون وجود تقاطعات مما يزيد من احتمالية وقوع الحوادث .

4- توجيه المدرسة يحتم دخول اشعة الشمس الى ساحة المدرسة دون وفرة الظلال .

5- نقص في بعض الخدمات الاساسية للمجاورة كالحضانة والروضة .

6- تدرج الشوارع الداخلية في العرض غير واضح .

7- افتقار المجاورة لحديقة مركزية او ساحات عامة ، الامر الذي يقلل من تفاعل الافراد فيما بينهم .

3.2 الحالة الدراسية الثالثة

مدينة روابي

1.3.2. تمهيد

2.3.2. موقع مدينة روابي

3.3.2. الوصولية الى الموقع والحركة

4.3.2. حدود ومساحة مدينة روابي

5.3.2. المخطط الهيكلي التفصيلي

6.3.2. مكونات مدينة روابي

7.3.2. التحليل العمراني

8.3.2. أحياء المدينة وأنماط المباني

9.3.2. التحليل المعماري

10.3.2. النتائج

1.3.2. تمهيد

روابي مدينة فلسطينية الحديثة، وهي أكبر مشروع أطلقه القطاع الخاص في فلسطين، حيث جرى تصميم هذا المشروع وفق تخطيط حضري وتصميم هندسي.

ستضم مدينة روابي 23 حياً سكنياً تحتوي على ما يزيد عن 5,000 وحدة سكنية بتصاميم مختلفة، وتتميز أحياء روابي باكتمال مرافقها الخدماتية الأساسية، حيث يوفر كل حي من هذه الأحياء لساكنيه وضيوفهم مواقف للسيارات، ساحات وممرات مرصوفة بالحجارة للمشاة، محلات تجارية قريبة توفر الاحتياجات الأساسية للأسرة، إضافةً إلى مساحات خضراء ومناطق للعب لكافة أفراد العائلة. وستتوسع المدينة بمراحلها الأولى ما يقارب 25,000 نسمة، في حين سيصل عدد سكانها عند اكتمال البناء في حدودها التنظيمية إلى 40,000 نسمة. (المصدر موقع روابي)

2.3.2. موقع مدينة روابي

تضم الحدود التنظيمية لبلدية مدينة روابي 6,300,000 متر مربع من الأراضي، وتطل مرتفعات المدينة على مشهدٍ



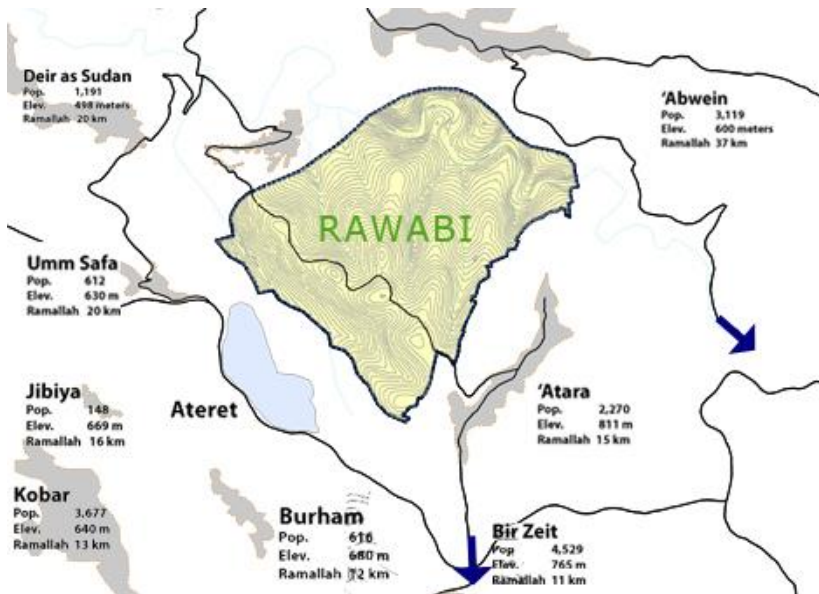
خلاب لساحل البحر الأبيض المتوسط غرباً وعلى الجبال والتلال المحيطة شرقاً، فيما تتوسط روابي الطريق بين مدينتي سلفيت و رام الله حيث تقع على بعد 7 كيلو من مدينة سلفيت و 9 كيلو من مدينة رام الله و بشكل أكبر تقع بين مدينتي نابلس و القدس حيث تقع على بعد 25 كم شمال مدينة القدس و 25 كم جنوب مدينة نابلس ، وتقع على بعد 9 كيلومترات إلى الشمال من مدينة رام الله .

شكل 2-25: صورة لمدينة روابي (موقع روابي)

تقع روابي في مكان جيد ومحمي وسط التلال ذات المناظر الطبيعية ويتمتع بموقع مركزي في الضفة الغربية. تبلغ مساحة الضفة الغربية 5655 كم 2 ويبلغ طولها 130 كم وعرضها يتراوح بين 40 و 65 كم، ستحيط مدينة روابي بالعديد من القرى الفلسطينية ، تسع منها المجاورة مباشرة، سيتم التخطيط لمراحل التطوير اللاحقة وفقاً للخطة الرئيسية المستقبلية تحت إشراف السلطة الفلسطينية. (المصدر موقع بيتي)



شكل 2-26: صورته عن الموقع بشكل عام (موقع بيتي)



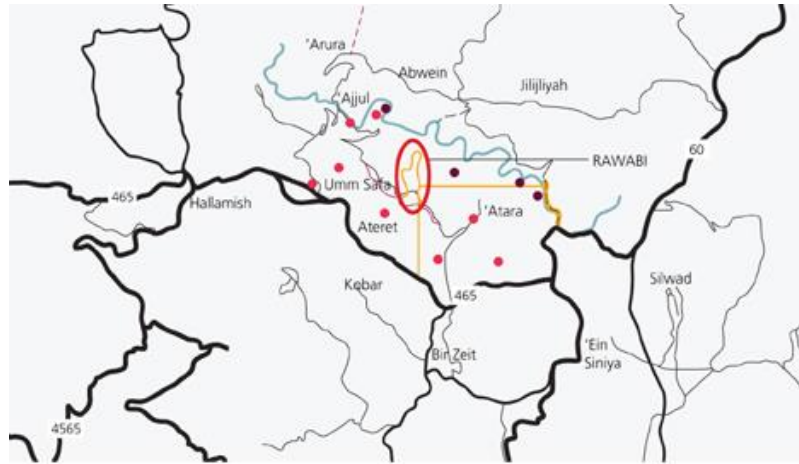
شكل 2-27: صورته عن الموقع بشكل عام (موقع بيتي)

3.3.2. الوصول الى الموقع والحركة

يتم انشاء مدينة روابي على المنحدرات الحادة والتلال والتي توفر الاطلاله على المناطق الطبيعيه ، ولكن يجب إنشاء شبكة طرق لتوفير وصول آمن للمقيمين والزوار ومقدمي الخدمات.

في صياغة البنية التحتية للطرق السريعة لروابي ، كان فريق التصميم مركزا على ضرورة التعرف على الأهداف التالية:

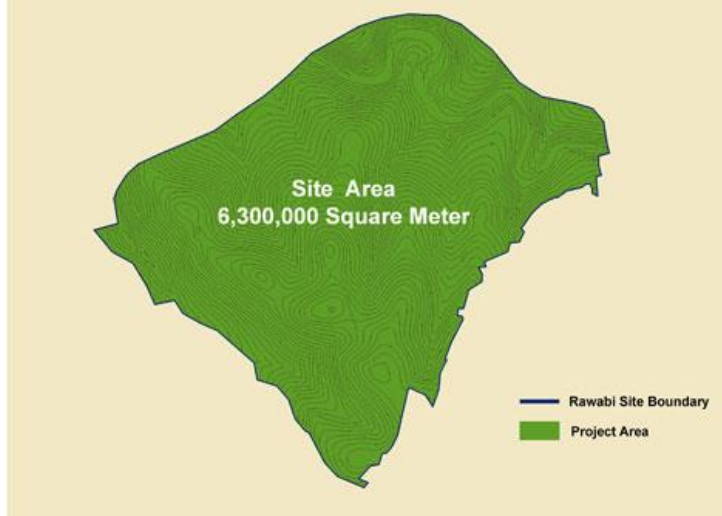
- تحديد الميزات الهامة كجزء من تقييم الموقع لتطوير تصميم الطرق من أجل الاعتراف والمحافظة على طابع التل والمزايا الطبيعية للموقع
- تقليل تأثير الدرجات والحفر والحفاظ على الطابع الطبوغرافي الطبيعي للموقع ؛
- السماح بالمرونة في أنماط تخطيط الطرق وعروض الطرق التي تكمل طابع التل ، وحيث يمكن تحقيق الأهداف البصرية والبيئية.
- توفير الوصول الآمن والوظيفي للممتلكات الفردية على مدار العام.



شكل 2-28: الموقع والوصوليه (موقع بيتي)

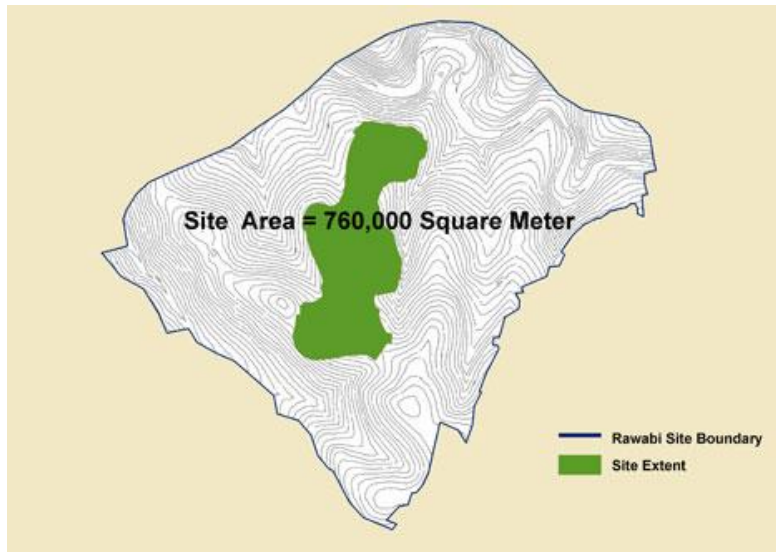
4.3.2. حدود ومساحة مدينة روابي

تمت الموافقة على الحدود الحالية لمدينة روابي ، كما هو موضح في الخرائط أدناه ، من قبل المجلس الأعلى للتخطيط في أكتوبر 2008. وسيتم تطوير روابي على مراحل فيما يتعلق بتوفير البنية التحتية والطلب في السوق.



شكل 2-29: حدود مدينة روابي ومساحتها (موقع بيتي)

يتمد تطوير المرحلة الأولى من روابي إلى مساحة أرض تبلغ 760,000 متر مربع. تشمل منطقة المرحلة الأولى على المركز التجاري ومجموعة من المرافق العامة ولديها القدرة على استيعاب ما يصل إلى 20000 شخص.



شكل 2-30: مركز مدينة روابي (موقع بيتي)

5.3.2. المخطط الهيكلي التفصيلي

تعد روابي المدينة الفلسطينية التي يتم انشاؤها وفقاً لمخطط هيكلي تفصيلي ينظم مراحل البناء ويغطي جميع جوانب المشروع

لضمان تكامل المقومات والعناصر المختلفة للمدينة.

قام معماريون ومهندسون من شركة ايكوم (AECOM) العالمية

المرموقة بتصميم مخطط مدينة روابي بالتعاون مع خبراء محليين

من جامعتي النجاح الوطنية وبيرزيت والسلطة الفلسطينية التي

قدمت بدورها الاستشارات اللازمة في هذا الصدد. وبحسب مهندسي

روابي فان المخطط يجمع بين مبادئ التصميم النموذجي،

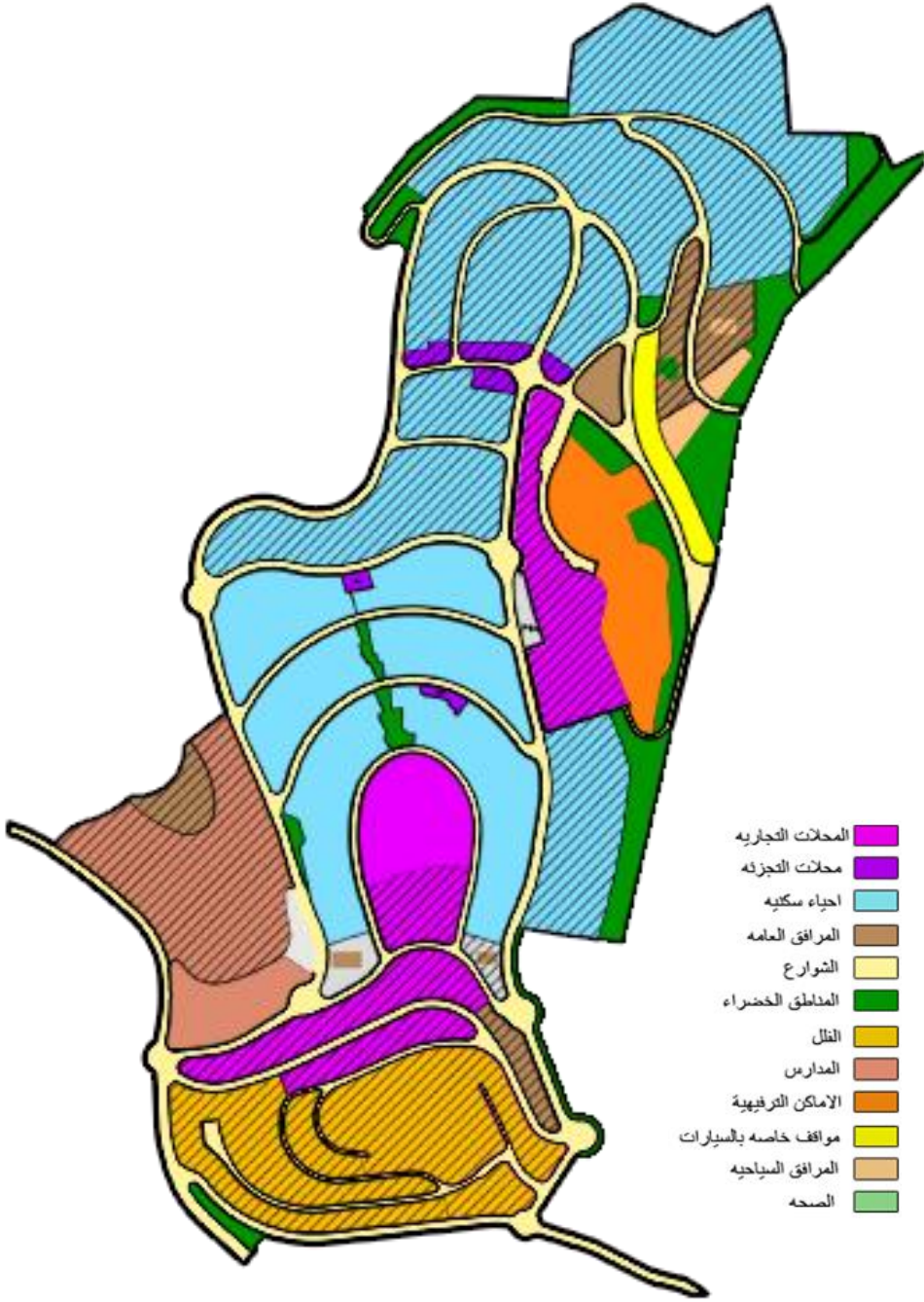
الاستراتيجيات البيئية المستدامة، والخصائص المعمارية المتناغمة

بههدف الخروج بأفضل النتائج لتحقيق أحلام المواطنين بالسكن في

مدينة عصرية تحمل الطابع المحلي وتتميز بالحدائق .

3: المخطط العام (موقع روابي بتصريف من الباحثين)

(مصمم موقع بيبي)



- المحلات التجارية
- محلات التجزئه
- احياء سكنيه
- المرافق العامه
- الشوارع
- المناطق الخضراء
- النقل
- المدارس
- الاماكن الترفيهيه
- مواقف خاصه بالسيارات
- المرافق السياحيه
- الصحه

6.3.2. مكونات مدينة روابي

1- المحلات التجارية :

مجموعة واسعة من المحلات في مركز المدينة الامر الذي يسهل على السكان الوصول الى السلع الاساسية.

2- محلات التجزئه :

وهي عبارة عن محلات تخدم المناطق التجارية.

3- احياء سكنية :

تتكون مدينة روابي من ثلاث وعشرون حيا سكنيا، تضم نماذج سكنية مختلفة تلبي احتياجات السكان في المستقبل .

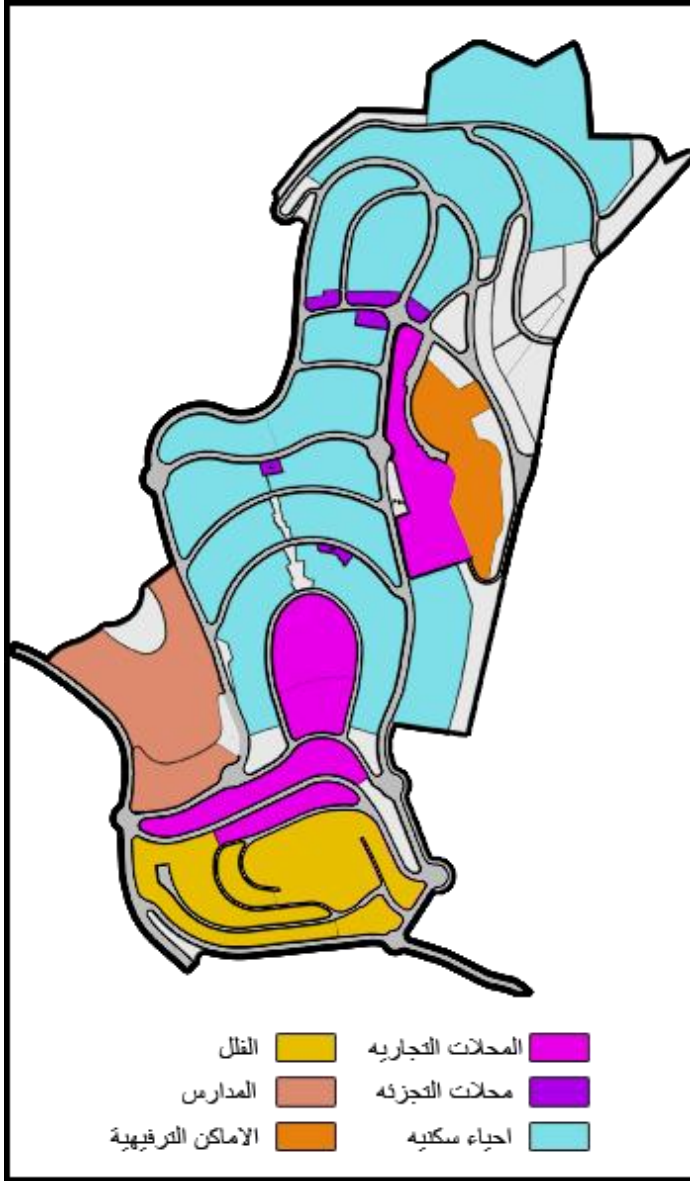
4- الفلل :

توجد في المستوى الاعلى لمدينة روابي وهي غير موجوده حاليا وسوف يتم العمل عليها .

5- المدارس الاساسيه والاعداديه :

المدارس الاساسية والاعدادية ستوفر مستوى تعليمي بحيث يخدم مختلف الفئات العمريه الموجوده في الاحياء السكنيه.

6- الاماكن الترفيهيه :



شكل 2-32: المخطط العام (موقع روابي بتصريف من الباحثين)

تشمل المتنزّهات الموجوده في مدينة روابي من مسرح في الهواء الطلق ومناطق خدمه لهذه الاماكن. (المصدر موقع روابي)

7- المرافق العامه :

تتوزع هذه المرافق لسكان المدينة بالاضافه انه يمكن الاستفاده منها للقرى المجاوره .

8- الشوارع :

الشوارع الداخليه في المدينة

9- المناطق الخضراء :

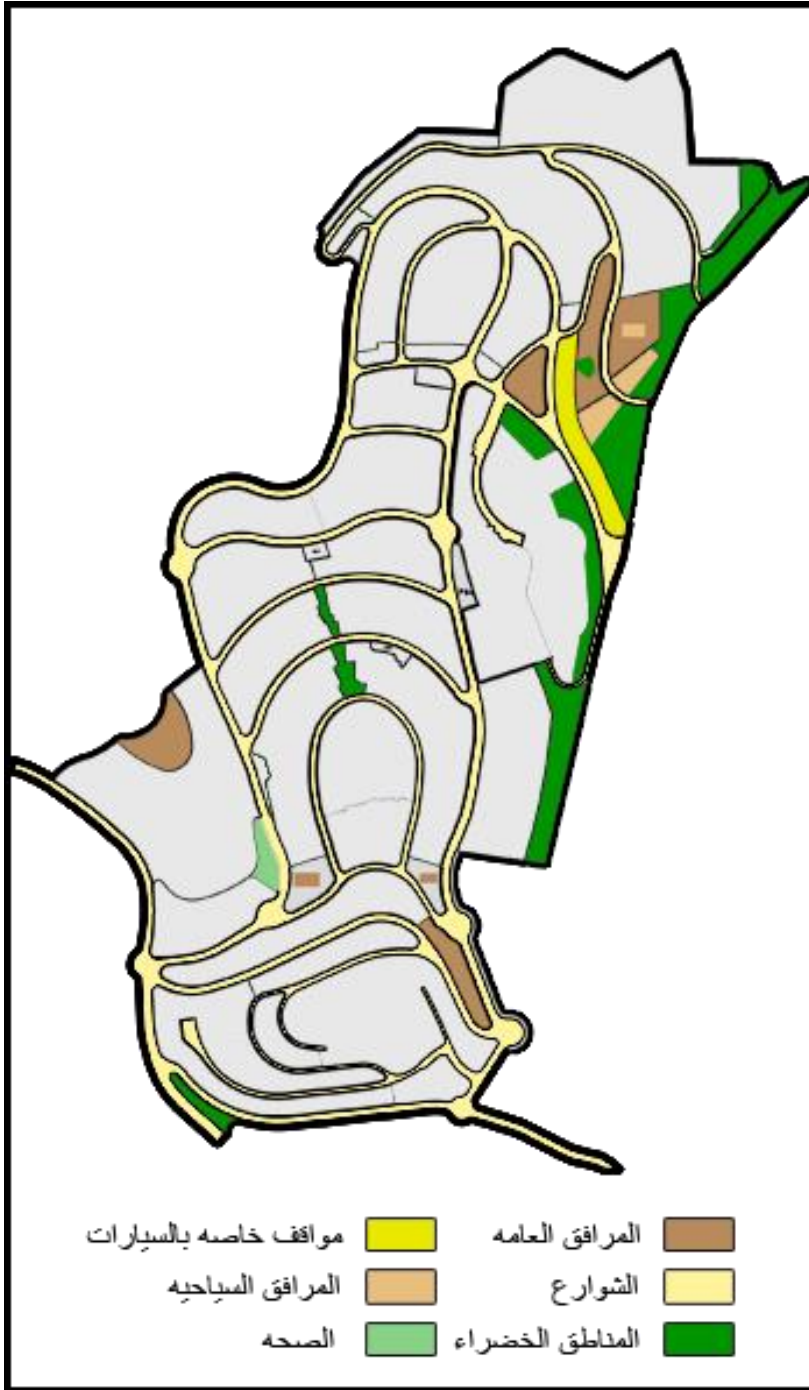
توجد في مدينة روابي المساحات الخضراء والتي تتوفر على شكل حدائق ومنتزهات خضراء واسعه. وقد تم مراعاة عند تخطيط معالم المدينة أن تتاح الفرصه لسكانها للاستمتاع بجمال الطبيعه مع عائلاتهم .

10- مواقف خاصه للسيارات :

11- المرافق السياحيه :

12- الصحه :

ستضمن هذه الصحه مستشفى للحصول على خدمات الرعاية الصحيه لنحو 40,000 شخص من سكان روابي و53,000 آخرين

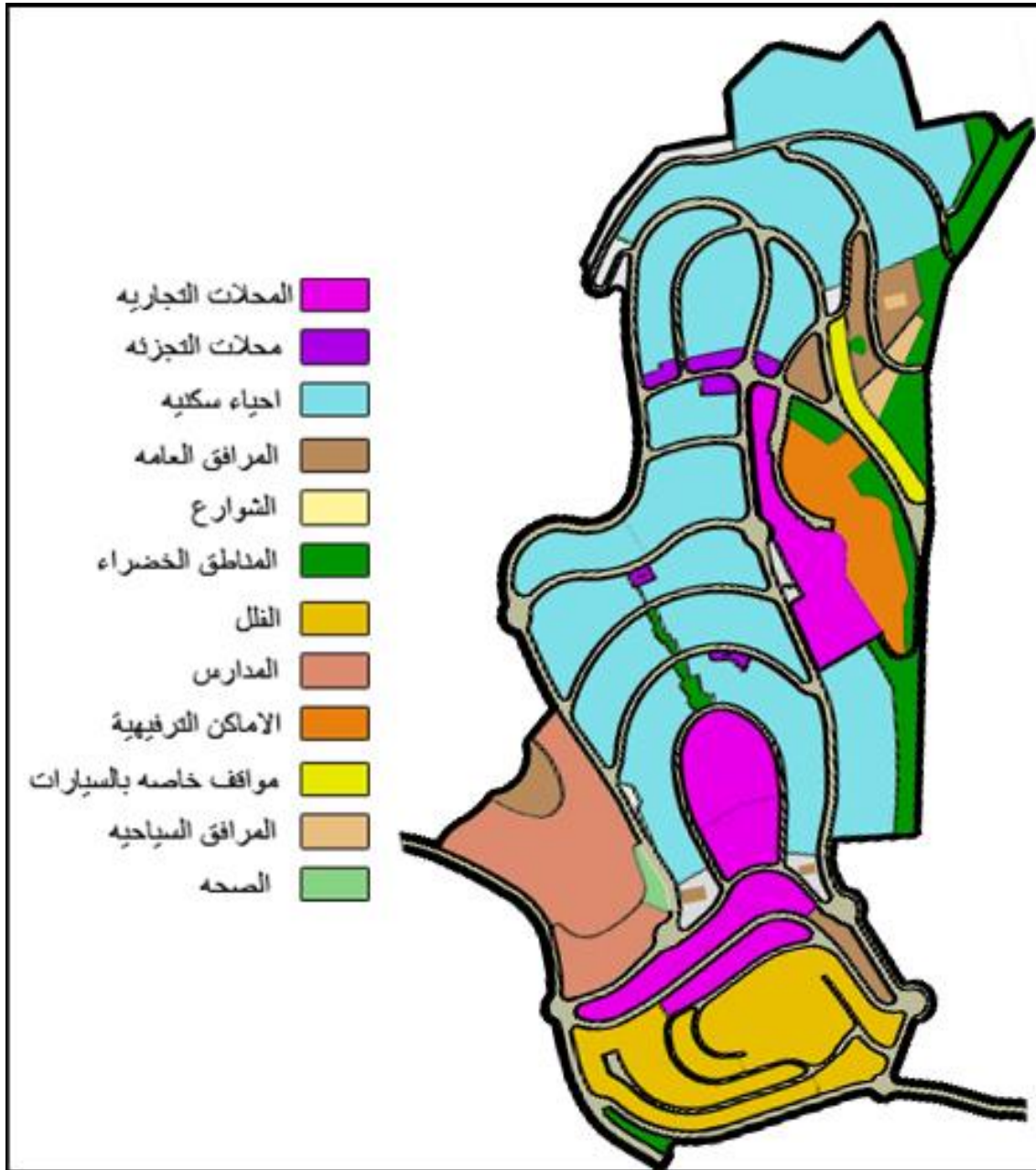


شكل 2-33: المخطط العام (موقع روابي بتصريف من الباحثين)

من القرى والمدن المحيطة، كما سيتضمن المستشفى مركزا تخصصيا لعلاج الأمراض المزمنة. (موقع روابي)

7.3.2. التحليل العمراني

تم القيام بعملية التحليل العمراني وهي تشمل اغلب الفراغات التي نحتاجها في المشروع ومعرفة اذا كانت مدينة روابي تنطبق



معايير التصميم والتخطيط ام لا ومن هذه البنود : (المصدر الباحث استناد الى المخطط)

شكل رقم 2-34 : المخطط العام (موقع روابي بتصريف من الباحثين)

• تحليل الطرق

حيث تتمثل بوجود شارع رئيسي مع وجود دواوير وعرض هذا الشارع 13 متر وتبلغ مساحتها 29.4 دونوم وتقوم هذه الشوارع الرئيسية بتوزيع على الشوارع الفرعية ويبلغ عرضها 7.5 متر وتبلغ مساحتها 37 دونوم وتبلغ نسبتها من ارض المشروع 16% وهي لا تحقق معايير التصميم للمدينه , للوصول الى المناطق السكنيه حيث الشوارع الفرعيه مقسمه الى اسماء حسب اسماء الاحياء الموجوده في مدينه روابي ويوجد داخل الشوارع الفرعيه مناطق مشاه لتتنقل بين هذه المباني السكنيه وهي مبلطه وليست معبده تسمح بمرور السيارات عليها بالاضافه انه تم توفير مواقف سيارات داخل المباني وكذلك مواقف موجوده على الشوارع الفرعيه لاستقبال الزوار ولخدمه السكان, والذي فرض شكل شبكة الطرق هو الكنتور في بعض المناطق وجزء من التصميم في مناطق أخرى . (عرض الشارع من موقع الجوفامب والمعايير من كتاب تخطيط مدن)

• تحليل المواصلات

وهي موضحة في الموقع العام وهي بلون السكني فهي تمثل اماكن لوقوف التاكسي والباصات في المستقبل, غير فعالة, وتوجد بالقرب من المناطق التجاريه والمنطقه المتوسطه للمشروع, ولا يوجد مواصلات من مركز مدينة رام الله الى روابي.

• تحليل الدخول الى المساكن

توجد المساكن على مستويات كنتور عاليه حيث تم تصميم المباني السكنيه بحيث تراعي هذا الكنتور , حيث يوجد في بعض الشقق 3 طوابق مغلقة من جهه واحده وهي منطقه الكنتور ثم ياتي المدخل الرئيسي للعمار , حيث ان هذه الشقق الموجوده في الطوابق الارضييه تتمثل في وجود مدخل لكل شقه منفصل لكن هذه الشقق كان يوجد بها مشاكل معماريه كبيره ومساحات ضخمة نتج عنها عدم بيع هذه الشقق .

المدخل الرئيسي للعمار من المستوى الاعلى اما المستوى المنخفض كان يحتوي على موقف سيارات في بعض العمارات والبعض الاخر كان يحتوي على شقق سكنيه وبشكل اساسي تحتوي جميع العمارات على موقف سيارات تحت الارض .

• تحليل الحدائق

وهي توجد على اطراف ونهايات المساكن في كل صف على الطرفين وكذلك يتمثل في وجود منطقه وسطيه خضراء وتشكل مساحه 1.6 دونوم وهي تمثل منطقه الاطلاله للمناطق التجاريه والمسرح المصغر الموجود في المنطقه التجاريه , ويوجد ايضا مناطق خضراء بالقرب من المسرح بما يقارب مساحه 25.8 دونوم , حيث تشكل مجموع المساحات الخضراء 25 دونوم تقريبا بما يعادل نسبة 5.75 % من الارض وهي تحقق المعايير التصميم .

• الارتداد البيئي

لا يوجد ارتداد بيئي بين جميع المباني في مدينه روابي ولكن تم توجيه المباني بطريقه تسمح بدخول اشعه الشمس لجميع العمارات والطوابق حيث ان توجيه المباني مع الكنتور ومع حركه الشمس حيث يوجد ضلعان من العمائر مستقيدان من جهه الجنوب . (

• تحليل التجاري

وتتمثل في وجود مجمعات تجاريه مثل كيو سنتر روابي الذي ياخذ مساحه 15 دونوم تقريبا والذي يحوي على شركات ومكاتب في الطوابق العلويه وتشمل مناطق تجاريه اعلى كيو سنتر وكذلك على المنطقه الشرقيه وتاخذ مساحه ما يقارب من 41.5 دونوم بنسبة 10.5% من مساحه الارض الكليه وكذلك محلات التجزئه .

• تحليل المدارس

توجد المدارس على الاطراف الشرقيه لمدينه روابي وكذلك جزء منها على الاطراف الغربيه ليتمكنوا جميع الساكنين من الاستفاده من هذه المدارس وسهوله الوصول اليها.

• تحليل الاطلاله

تم توجيه المباني السكنيه على الاطلاله المناسبه بحيث تاخذ هذه الشقق الاطلاله وكذلك وجود حدائق في منتصف المشروع على طول القصبه التجاريه تتمثل في الاطلاله المميزه للمشروع.

• تحليل المسرح

يوجد المسرح على اطراف مدينه روابي بحيث لا يشكل ازمه داخل المشروع وانزعاج السكان من المسرح حيث ان المساكن معزوله عن المسرح والحديقته السفليه ويتسع الى حوالي ما يقارب 15,000 شخص.

8.3.2. أحياء المدينة وأنماط المباني

تتنوع أنماط المساكن والعمارات السكنية في مدينة روابي فقد تم تسميته كل من هذه العماثر باسماء مختلفة تحمل معاني مختلفه

"دوزان" - صبط الإيقاع

تتراوح بين 127 - 193 m²



"لامار" - ورقة الذهب

تتراوح بين 170 - 241 m²



"بلور" - الزجاج النقي

تتراوح بين 202 - 304 m²



"زان" - شجر يعطينا أجود أنواع الخشب

تتراوح بين 92 - 196 m²



"وتر" - وتر الآلة الموسيقية

تتراوح بين 135 - 193 m²



"مرمر" - الرخام الجميل شديد الصلابة

تتراوح بين 170 - 189 m²



"كاستانا" - فاكهة الكستناء

تتراوح بين 156 - 170 m²



"زوايا" - الحياة

تتراوح بين 94 - 370 m²



"سيسال" - أداة تعريف النبات الاستوائي

تتراوح بين 226 - 411 m²



وهي موزعة على جميع مدينه روابي.

9.3.2. التحليل المعماري

1. بلور:

وهي تعني الزجاج النقي - وكذلك المساحات والفراغات الموجوده فيه ومواصفات هذه الشقق الموجوده في العماره وتتراوح

مساحات الشقق الموجوده فيها ما بين 202 الى 340 متر



مربع .

شكل 2-36: مساقط افقية لعمارة بلور (الباحثون بتصرف عن موقع روابي)

الطابق الاول

الاجابيات : - توجيه غرف النوم على الشمال .

- وجود مخازن وغرفه خدمات خاصه بالمطبخ وكذلك وجود مكتبه ومساحات الغرف والتيرس مناسبه وعلى الاطلاقه
- وجود الصالون في الجهة الشمال وقريبه على المدخل حيث يوجد مدخلين للشقه يتمثل في مدخل من العماره ومدخل منفصل , ووجود حمام خاص للضيوف وكذلك غرفه نوم .

السلبيات : - عدم تهويه الحمامات جميعها ولا يوجد مناور خاصه بها , وغرفه المعيشه لا يوجد لها تهويه, ووجود مناطق لا تحتوي على وظيفه ولا يوجد لها تهويه .

- مدخل الشقه من الجانب الشمالي يحتوي على ادراج عددها كبير (الشاحط اكثر من 12 درجه), وبعد المطبخ عن المدخل ولا تدخل اشعة الشمس المطبخ , والمدخل من العماره يوجد به ممر طويل .
- وجود غرف نوم بعينه عن الحمام ويحتوي قسم غرف النوم على ممر طويل .

الطابق الثاني والثالث

الاجابيات : وجود تيرس لغرفه المعيشه , احتواء الشقه على مخزن خاص بها , ووجود غرف نوم للضيوف .

السلبيات : وجود ممرات طويله في قسم غرف النوم , عدم وجود المطبخ بالموقع المناسب , ومدخل الشقه من العماره ممر طويل , ولا يوجد تهويه لجميع الحمامات ومناور خاصه بها .

الطابق الرابع

الإيجابيات : وجود المطبخ بالموقع المناسب ووجود برنده خاصه به ومطل على حديقة خارجيه متصل بالشقه , غرف النوم موجهة الى الشمال , ومساحات التيرس كبيره وواسعه .

السلبيات : المدخل الرئيسي للعماره مخفي ومحاور الحركة غير واضح بشكل مباشر .

2. لامار

وهي تعني ورقة الذهب - وكذلك المساحات والفراغات الموجوده فيه ومواصفات هذه الشقق الموجوده في العماره وتتراوح مساحات الشقق الموجوده فيها ما بين 170 الى 240متر مربع



شكل 2-37: مساقط افقية لعمارة لامار (الباحثون بتصريف عن موقع روابي)

الطابق الاول

- الاجابيات : وجود غرف النوم على القسم الشمالي , وتقسيم الغرف بشكل افضل, وتوجيه المطبخ على الجهة الجنوبيه .
- احتواء قسم من الشقه على حديقه ايضا .
- وجود تيرس ومدخلين للشقه يتمثل في مدخل من العماره ومدخل خاص .
- السلبيات : عدم وجود تهويه لحمامين يتمثلان في حمام الضيوف وحمام غرفه المعيشه .

الطابق الثاني

- الاجابيات : وجود تيرس خاص بغرفه النوم الرئيسة .
- توجيه غرف النوم على الشمال والمطبخ على الجنوب واحتواء المطبخ على غرفه خدمات ومخزن خاص به
- احتواء قسم من الشقق على حديقه .

الطابق الثالث والرابع

- الاجابيات : يتمثل في مزايا الطابق الثاني لكن بعدم وجود تيرس خاص بغرفه النوم وعدم وجود مخزن خاص بالمطبخ

3. دوزان

وتعني ضبط الايقاع - وكذلك المساحات والفراغات الموجوده فيه ومواصفات هذه الشقق الموجوده في العماره وتتراوح مساحات



الشقق الموجوده فيها ما بين 127 الى 193متر مربع .

شكل 2-38: مساقط افقية لعمارة دوزان (الباحثون بتصريف عن موقع روابي)



شكل 2-39: مساقط افقية لعمارة دوزان (الباحثون بتصريف عن موقع روابي)

الطابق الاول والثاني

الايجابيات : - تهويه جميع الفراغات بشكل جيد

- وجود المطبخ في الجانب الشرقي .
- وجود تيرس خاص بغرف النوم الرئيسي .
- وجود برنده خدمات متصله بغرفة الطعام وقريبه من المطبخ .
- السلبيات : - وجود المعيشه بعد المطبخ - الوصول اليها من الدخول الى المطبخ ومن ثم المعيشه .
- وجود فراغ في قسم غرف النوم لا يوجد له وظيفه معينه ولا يوجد له تهويه .

الطابق الثالث

السلبيات : مدخل العمارة السكنيه مع مستوى الارض مدخل منكسر والفرد بحاجه الى ان يدخل باكثر من زاويه للوصول الى منطقه الادراج والمصعد - مخفي

الطابق الرابع

الاجابيات : يتمثل في شقق صغيره - استديو - مهويه بشكل جيد ووجود منطقه خدمه متصله مع المطبخ بشكل مباشر

4. وتر

وتعني وتر الاله الموسيقيه - وكذلك المساحات والفراغات الموجوده فيه ومواصفات هذه الشقق الموجوده في العمارة وتتراوح مساحات الشقق الموجوده فيها ما بين 135 الى 193متر



مربع .

شكل 2-40: مساقط افقية لعمارة وتر (الباحثون بتصريف عن موقع روابي)

الايجابيات

- 1- توجيه المطابخ نحو الجنوب وكذلك وجود مدخل خاص بالمطبخ في الشقق الارضية .
- 2- توجيه غرف النوم نحو الشمال
- 3- وجود برنده خدمه متصله بالمطبخ في اغلبيت الشقق المتكرره
- 4- وجود شباك واحد في غرف النوم وهذا يعطي ايجابيه لغرف النوم من الناحيه الوظيفيه
- 5- اتصال غرف النوم الرئيسيه بتيرس كبير وواسع وكذلك اتصالها بغرفه المعيشه في بعض الشقق
- 6- وجود ممر واسع في منطقه الدرج ومداخل الشقق

السلبيات

- 1- بعد المدخل القدام من العماره الى الشقق عن المطبخ
- 2- المطبخ والمعيشه والصالون في بعض الشقق مفتوحين على بعض وهذه نقطه سلبيه من ناحيه التدفئه في فصل الشتاء .

10.3.2 النتائج

لم تطبق المعايير التصميمية في تصميم مدينة روابي كلها ولكن طبقت في بعض الأحيان فمثلا نسبة الشوارع كانت تقريبا 20% في حين معايير التخطيط تنص على ان تكون 30% من مساحة قطعة الأرض, كما ان مدينة روابي غير متوافقة مع مبادئ التخطيط والتصميم السكني, فلم يتم تصميم المباني السكنية بشكل سليم في بداية التصميم لمدينة روابي لكن فيما بعد تم التعديل على المساقط وتصميمها بشكل جيد بشكل تدريجي .

4.2 الحالة الدراسية الرابعة

اسكان الجوهرة

1.4.2. تمهيد

2.4.2. موقع اسكان الجوهرة

3.4.2. المخطط الهيكلي لاسكان الجوهرة

4.4.2. مساحة المشروع

5.4.2. التحليل العمراني للمشروع

6.4.2. انماط المساكن والتحليل المعماري للعمائر

1.4.2. تمهيد

الحصول على المسكن وامتلاكه دائماً على قائمة أحلام الأسرة، لما يوفره لها من استقرار نفسي، ومكانة اجتماعية، ورفاه اقتصادي، حيث ينتج عن امتلاكها له منفعة وظيفية ومردود اقتصادي. كما أن المسكن سلعة مميزة، فهو سلعة مستهلكة وسلعة استثمارية في آن واحد، لأنه يوفر المأوى اليومي، بالإضافة إلى أنه يعد في الغالب أهم وأثمن ما تمتلكه الأسرة في حياتها. إن توفير الأعداد المناسبة من الوحدات السكنية لتلبية الطلب المتزايد على المساكن وسد النقص من المهام والمسئوليات الصعبة التي تواجهها معظم دول العالم، ومن أجل ذلك أولت حكومة المملكة العربية السعودية موضوع توفير المسكن رعاية تامة كواحد من جوانب التنمية ضمن خطط التنمية الخمسية، فتوفير المسكن الملائم صحياً واجتماعياً واقتصادياً من أبرز أهدافها على الدوام. (موقع فايزيه)

2.4.2. موقع اسكان الجوهرة

- يقع المشروع في القسم الجنوبي الغربي لمدينة الهفوف التي تقع شمال شرق السعودية في منطقة راقية مكتملة الخدمات.
- يبعد دقائق عن منتزه الملك عبد الله البيئي والاحساء مول ومسافة (10) دقائق عن جامعة الملك فيصل وجامعة الإمام محمد بن سعود. ويمكن الوصول منه لطريق الرياض والطريق الدائري بكل يسر وسهولة. (موقع فايزيه)



شكل 2-41: موقع اسكان الجوهرة (موقع فايزيه)

4.4.2. مساحة المشروع

- تبلغ مساحة المشروع 525.000 م² (المصدر تحليل الباحث استنادا الى المخطط العام)

5.4.2. التحليل العمراني للمشروع (المصدر تحليل الباحث استنادا الى المخطط العام)

تحليل الطرق العامة ومواقف السيارات

السيارات

- تتكون من الشارع الرئيسي

وعرضه 48 متر مكون من 6

متر موقف سيارات و 16 متر

حركه سيارات باتجاه واحد مكونه

من اربعة طرق و جزيره 4 متر

وشارع بالاتجاه المعاكس 16 متر

وموقف سيارات 6 متر .

- اما مساحه الشوارع هي 122

دونوم من المشروع بما يشكل

43-2: الموقع العام (بتصرف الباحثين من موقع فايزيه) ارض

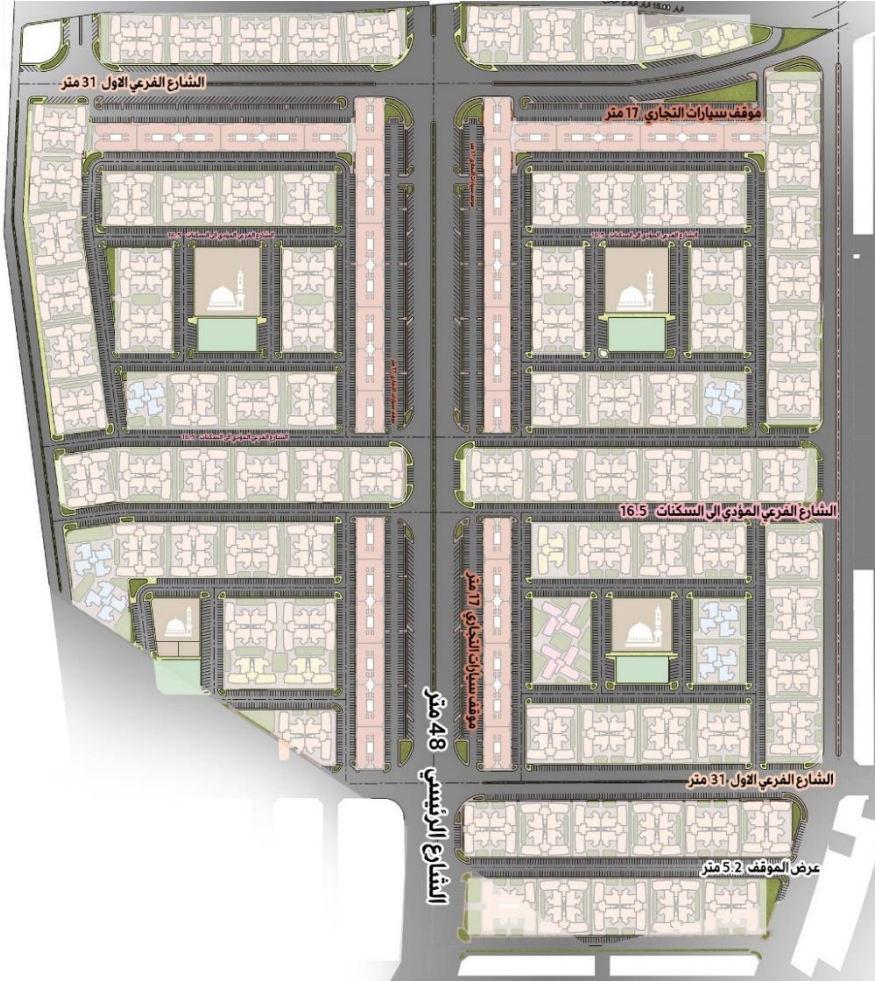
المشروع .

- اما بالنسبه للشارع الفرعي الاول عرضه 31 متر مكون من 5.20 موقف سيارات و 9 متر حركه سيارات مكونه من ثلاث

طرق باتجاه واحد و جزيره 2.60 متر وطريق باتجاه معاكس 9 متر وموقف سيارات 5.20 متر .

- الشارع الفرعي المؤدي الى السكنات عرضه 16.5 متر مكون من 5 متر موقف سيارات و حركه سير باتجاهين 6.5 مكون

من مسربين كل مسرب 3.25 متر وموقف سيارات 5 متر .



- اما مواقف السيارات الخاصه بالمناطق التجاريه فعرضها 17 متر مكون من 5 متر موقف و 7 متر طريق باتجاهين و 5 متر موقف.

- بالنسبه لمواقف السيارات العرض الاقل هو 5.50 فيوجد مشكله في مواقف السيارات حيث انها تحتاج الى توسيع اكثر وخصوصا في المنطقه التجاريه.

- اما بالنسبه لعدد المواقف فتحتوي المجاوره على 4400 موقف تقريبا ولا تحتوي على مواقف داخل العمارات السكنيه فقط توجد المواقف في الخارج وعلى الشارع.

تحليل الحدائق والمساحات العامه

يفتقر المشروع لوجود المساحات العامه حيث تقتصر المناطق الخضراء على جانب العمارات السكنيه فقط ففي العمارات الماسيه توجد مساحات خضراء بمساحه 1300 متر مربع وتبلغ مجموع المساحات الخضراء 95000 متر مربع تقريبا ولا يوجد ما يجمع هذه العمارات في ساحه واحده عامه الا التي بجانب المسجد وهي تتراوح مساحتها ما بين 1600 - 1100 متر مربع وتبلغ مجموع مساحتها 5200 متر مربع اما اجمالي المساحات الخضراء فهو تقريبا 100 دونوم وهو اكبر من المطلوب.

تحليل الارتداد البيئي

لم يتم مراعات الارتداد البيئي بشكل كامل حيث يوجد مناطق الارتداد فيها 7 متر فقط بالنسبه لارتفاعات العماره 5 طوابق بما يقارب من 15 متر حيث ان الارتداد البيئي يجب ان يكون 15 متر لكن تم توجيهه وتحريك الكتل بما يحقق التهويه البيئيه ودخول اشعه الشمس لمعظم العمارات .

تحليل المساجد

توجد المساجد في المنطقه الوسطيه لكل تجمع سكني حيث ان مساحات المساجد تختلف من تجمع لآخر فتتراوح مساحه المساجد ما بين 2000 متر مربع و 3800 متر مربع حيث ان المسجد من المعالم المهم توافرها وقربها من التجمعات السكنيه بالنسبه للمملكه السعوديه ويبلغ مجموع المساحات في المشروع 11800 متر مربع.

تحليل التجاري

يوجد مناطق تجاريه وكذلك مواقف خاصه بالتجاري ويوجد القسم التجاري في الطابق الارض لعماير النخيل ويبلغ عددها بالعماره الواحده 14 محل استنادا على صور المشروع وتوجد المحلات على الشارع الرئيسي للمشروع.

تحليل السكني

تتشكل بمساحات مختلفه حسب نوع العمارات الموجوده فيها تتراوح ما بين 700 - 1500 متر مربع غير شامل مساحه الحديقته التي حول المبنى وتشكل مساحه 154.3 دونوم بنسبه 29.3 % مساكن فقط .

تحليل مكونات المشروع

يتكون المشروع من عدد من العماير السكنيه والنماذج المعماريه فهي ثلاث اقسام : عماير النخيل وعماير الزمرد والعماير الماسيه وكذلك يوجد بالمشروع اربع مساجد



2-44: صور متعلقه بالمشروع (موقع فايزيه)

6.4.2 انماط المساكن والتحليل المعماري

1- عمائر النخيل

- تتميز بانها تطل على الشوارع الرئيسيه عرض 48 متر وخصصت الادوار بالارض لتكون محلات تجارية تخدم سكان المنطقة والساكين في هذا المشروع ونسبتها 7.6% من ارض المشروع.
- عدد العمارات 40 عماره مكون من 7 طوابق الطابق الارضي تجاري و 6 طوابق سكني يحتوي كل طابق على 4 وحدات سكنيه باجمالي 24 وحده في كل عماره.
- عدد الوحدات لنموذج النخيل 960 وحده بمسطح 175 متر لكل وحده. (تحليل الباحثين)



شكل 2-45: صور متعلقه بالمشروع (موقع فايزيه)



شكل 2-46: مسقط عمائر النخيل (موقع فايزيه)



شكل 2-47: مسقط شقه من عمارة النخيل (موقع فايزيه)

تحليل عمائر النخيل (المصدر تحليل الباحث استنادا الى المسقط)

المساحة وعدد الافرد : مساحه الشقه 175 متر مربع , عدد افراد الاسره التي تستوعبها كل شقه هو 6 افراد

- الموقع : تقع على الشارع الرئيسي فهي سهله الوصول الى السكان
- التهويه والاضاءه : جميع الفراغات يوجد لها تهويه لكن الاضاءه في بعض المناطق لا تدخلها نتيجة تلاصق العمارات ووجودها على منور .
- الخصوصيه : تمت مراعات الخصوصيه نتيجة لثقافه المجتمع الموجود ووجود مخلين لكل شقه , مدخل يمثل استقبال الضيوف والمدخل الاخر لاهل المسكن .

ميزة عمائر النخيل : - توافر الخدمه بمسافه قريبه من المسكن.

- وجود غرفه خادمه خاصه وذلك نتيجة ثقافه المجتمع الموجود.

عيوب عمائر النخيل : - وجود حمامين بجانب بعضهم عند غرفه الطعام.

- تهويه المطبخ ضعيفه وكذلك اضاءه المطبخ بعيده عن الجهه الجنوبيه.

- شبابيك المطبخ بالشقق التي توجد بالاسفل مقابلات لبعض بشكل مباشر .

2-العمائر الماسيه



شكل 2-48: مسقط عمارة الماسيه (موقع فابزيه)

- هي العدد الاكثر بالعمائر الموجود في اسكان الجوهرة فهي تحتوي على 73 عماره وتحتوي على 2336 وحده سكنيه بمساحه 180 متر مربع ونسبتها 20% من مساحه الارض.

- يبلغ ارتفاع العماره 4 طوابق , في كل طابق 8 شقق.

- تقع هذه العمائر على شارع فرعي اول بعرض 31 متر وبعيده عن

الشارع الرئيسي وكذلك شارع مؤدي الى الاسكان بعرض 16.5 متر.

تقع ايضا على شارع شبه خاص من الجبهه الاخرى والحديقه. (تحليل الباحثين)

تحليل عمائر الماسيه (المصدر تحليل الباحث استنادا الى المسقط)

- المساحه وعدد الافراد : مساحه الشقه 180 متر مربع وعدد افراد الاسر في كل شقه 6 افراد .
- الموقع : تقع على شوارع فرعيه .
- التهويه والاضاءه : الفراغات معظمها لها تهويه واضاءه طبيعيه باستثناء الشقق الوسطيه حيث ان المطبخ وغرفه نوم على منور .
- التوجيه : توجد مشكله في توجيه المطبخ وغرف النوم الرئيسيه نصفها موجهه الى الشمال والنصف الاخر الى الجنوب وهي غير محببه على الجبهه الجنوبيه

- الخصوصية : تم توفير مجالس للرجال وكذلك حمام خاص بالرجال ومنطقة الطعام مع حمام خاص فيها فصلت ما بين مجالس الرجال والنساء .

مزايا عمائر الماسيه : - توفير مساحات خضراء حولها بشكل مناسب

- توفير الخصوصية.

عيوب عمائر الماسيه : - وجود مشكله في تهويه مطبخ وغرفه نوم واحده في الشقق الافقيه



ش

3-عمائر الزمرد

- 3 Bed Room
- 3 Bath Room
- 2 Living Room
- Dining Roomm
- Kitchen
- 3 غرف نوم
- 3 دورات مياه
- 2 صالة جلوس
- صالة طعام
- مطبخ

- يوجد 6 عمارات من هذا النوع ونسبتها 0.81%.
- تحتوي على 4 وحدات في كل طابق بمساحة 180 متر .
- يبلغ ارتفاع العماره 4 طوابق تحتوي على 16 وحده سكنيه لكل عماره ومجموع عدد الوحدات لهذا النوع من العمائر هو 160 وحده .
- يوجد نمطين من شكل 2-50: مسقط عمارة الزمرد (موقع فايزيه)
- الواجهات المستخدمه في المشروع
- توجد هذه العمارات على شارع خاص بسكن بعرض 16.5 متر وكذلك قريبه اكثر من غيرها على المسجد والحديقه وتوجد في المركز وتطلع على حديقه بمساحه اكبر من الماسيه . (تحليل الباحثين)



شكل 2-51: واجهة عمارة الزمرد (موقع فايزيه)

تحليل عمارة الزمرد (تحليل الباحثين)

- المساحه وعدد الافراد: مساحه الشقه 180 متر مربع اي 720 متر مربع مساحه الشقق في طابق وعدد افراد الاسره 6 اشخاص .

بشكل

- الموقع : تقع بالقرب من المسجد وعلى شوارع فرعيه اكثر .



- التهويه والاضاءه : فهي تتمثل بوجود اضاءه وتهويه طبيعيه لجميع الفراغات.

شكل 2-52: واجهة عمارة الزمرد (موقع فايزيه)

• التوجيه : تم توجيه العماائر بشكل افضل من

العماائر الثانيه.

• الخصوصيه : تم توفيرها في الشقق مع حمامات منفصله عن حمام الطعام.



مزايا عمارة الزمرد : - يوجد بها حمام للضيوف

وكذلك حمام خاص بغرفة الطعام وتهويه جيده

للمطبخ افضل من العماائر السابقه.

- وجود مساحات خضراء حولها بشكل اكثر من

العمارة الماسيه.

عيوب عمارة الزمرد : - الاضاءه والتهويه لغرفه

المعيشه قليله وكذلك توزيع الفرش.

- تعرض غرفه النوم الرئيسيه في بعض الشقق

لكميه حراره كبيره ووجودها بالجانب الجنوبي.

- عدم وجود منور خاص بحمام غرفه الطعام.

5.2 الحالة الدراسية الخامسة

مبنى تجاري سكني اجتماعي (متعدد الاستخدامات)

(Metropolis **light** exhibition center)

1.5.2 تمهيد

2.5.2 وصف المشروع

3.5.2 تحليل المشروع

4.5.2 الخلاصة

1.5.2 تمهيد

يعد هذا المبنى جزء من ضاحية سكنية مقترحة بالصين وهو مبنى تجاري اجتماعي بالدرجة الأولى، فهو يشكل معرضا للبيع وساحة تجارية دمج فيها الاستخدام الاجتماعي، وكان اختيار هذه الحالة الدراسية نابعا من مؤثرات المشروع والمتطلبات الوظيفية والمعطيات الفكرية في تناول التصميم كمشروع، بحيث كانت هذه الحالة مشابهة لمتطلبات المشروع المقترح تصميمه، ويميز هذا المشروع غير الاستخدام المتعدد له بأنه أفقي ويشكل دمجا ما بين الاستخدام الداخلي في الفراغات والحركة الخارجية للمحيط والموقع العام للمشروع، وهو يحتوي شقق سكنية وقسم تجاري ارضي وساحة تجمع خارجية (بتصرف الباحثين عن archdaily)

2.5.2 وصف المشروع

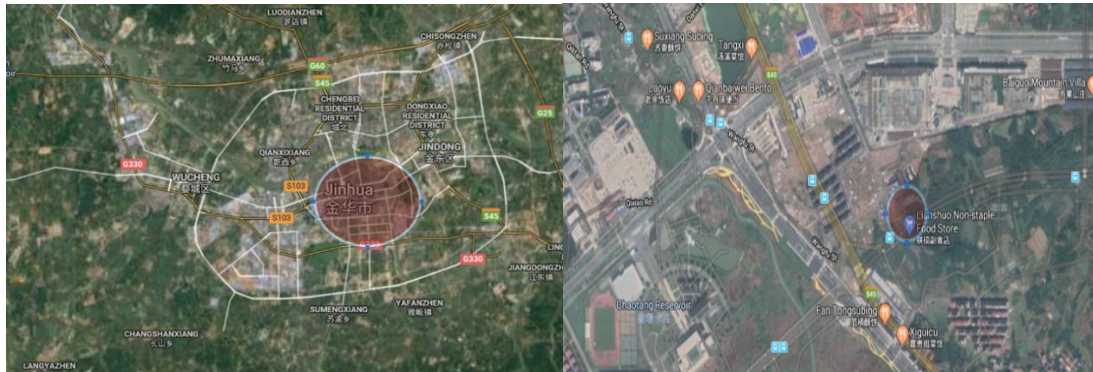
يقوم تصميم هذا المشروع على النمط الشريطي حيث يمتد الفراغ التجاري على ضلعي الأرض يحصر بين ضلعيه ساحة تجمع عامه، تخدم الضاحية السكنية المقترحة في المنطقة.

وقد بلغت مساحة المشروع 2000 متر مربع، وتم البدء بتنفيذه في شهر Pt architects تم تصميم المشروع من اب وتصميمه على مستوى جمالي وظيفي يخدم المستخدمين وهو يتكون من 3 طوابق، الأرضي والأول مفتوحان على بعضها البعض في القسم التجاري، اما عن الطوابق السكنية المتراجعة فهي تمتد على الجزء الأصغر من الطابق الأرضي والأول وطابق طولي كامل بالطابق الثالث ويتراجع بالتكتيل عن باقي المبنى.

3.5.2 تحليل المشروع

_الموقع

. يقع المشروع في الصين، في مدينة حينهوا في الضاحية (Gemdale metropolis light)، في الجزء الشمالي الغربي للأرض North of Jiancai Road, Jindong District, Jinhua, China



شكل (2.54): موقع مشروع Metropolis light exhibition center (تصرف الباحثين عن جوجل إيرث)

_الفكرة التصميمية

المرحلة الابتدائية للمشروع صمم ليكون بمركز معارض للضاحية والمجتمع المحيط، ثم يتحول بعد ذلك الى ميدان تجاري بالكامل ليصبح مركزا يوميا للحياة الاجتماعية ، وذلك عن طريق التشكيل البسيط له المكون لمركز معرض تجاري شريطي كمنطقه تجاريه لسلع غير يومية (معارض تجارية) ، ويعمل التكتيل على إيجاد ساحه اماميه تلتف حولها المنطقة التجارية والتي تشكل مساحه للنشاطات الاجتماعية المستقبلية، وبذلك تصبح المنطقة ذات استخدام متعدد (سكني تجاري _اجتماعي)،بالإضافة طابق سكني كامل وأجزاء من الطوابق التجارية كشقق سكنية تطل على الجزء الاخر من المحيط ، باستخدام نمط مميز اخر للاستخدام السكني بالنسبة للواجهات.

_تحليل الطابق الأرضي

يتكون الطابق الأرضي من معرض تجاري ممتد على ضلعي الساحة الامامية، يمكن الدخول اليه من اقواس منتشرة على طوله بالإضافة الى محلات بيع بالتجزئة متصلة بنفس الفراغ، بالإضافة الى شقه بالجزء العلوي من المبنى، حمامات داخلية للمستخدمين والموظفين ،وحمامات أخرى تتصل بالموقع العام تخدم الساحة الخارجية وزواره دون الدخول الى المبنى .

يتميز هذا المشروع استخدامه للنمط الشريطي في توزيع الفراغات التجارية بالنسبة للفراغ الخارجي بطريقه مباشرة ،حيث ان التوزيع المباشر للمعارض والمحلات على ضلعي الساحة المركزية اثر على نحو إيجابي على المشروع بجعل العلاقة اكثر قوة سواء على المستوى الوصلية ام التسويق على حد سواء، فبالنسبة للوصلية فان إيجاد عده مداخل كنمط الأسواق الشعبية القديمة يمكنه ان يجمع بين الحركة العامة للناس اثناء النشاطات الاجتماعية وتلك الحركة التجارية بالنسبة للتسوق فيقوي احدهما الاخر ويزيد من إمكانية التشغيل الكثافة الوجودية لزوار المشروع بالإضافة الى سهولة الوصول من والى المبنى ، اما بالنسبة للتسويق ، فقد استخدمت الساحة لإيجاد نقاط جذب اجتماعيه تؤدي الى زياده الاقبال على النواحي التجارية، فوجود اكثر من مدخل وكون جميع الواجهات زجاجيه تتوزع على ضلعي الساحة هذا يؤدي الى إيجاد واجهه عرض تسويقيه طويلة جدا بعلاقه اقوى بالنسبة للموجودين بالساحة ، فقد كان الفكر التصميمي التجاري بهذا لمشروع مميزا ويستخدم الفكر التصميمي المعماري والعمراني على حد سواء في زياده تسويق وعمل هذا المشروع .

يعتبر وجود الحمامات بشكل مباشر على الخارج عاملا مهما لخدمة الساحة الخارجية، وهو عامل إيجابي في تشجيع الوجود في المنطقة وخدمتها، ولكن يؤخذ على تصميم هذه الحمامات عدم وجود خصوصية بين الداخل والخارج فالمغاسل مقابله بشكل مباشر للمدخل مع عدم وجود عناصر تشكيل خصوصية، أيضا فان وجود وحدتين للحمامات واحده خارجيه الأخرى داخلية بالنسبة للمعارض هي نقطة مهمه في تخصيص الاستخدام وتحديد الحركة والتقليل من الفوضوية الممكن ان تنشأ عن ازدواجية الاستخدام.

يتضح من المخطط وجود شقة في الدور الأرضي من المشروع، لا يتضح هدف المصمم من إيجاد شقه وحيد في الطابق الأرضي مع وجود شقق أخرى بالطابق الثاني والثالث، فانه يغلب على الطابق الأرضي الاستخدام التجاري والعلاقة المباشرة مع ساحة ذات وجود اجتماعي قوي مما يسبب عدم خصوصية وازعاج بالنسبة للشقة في الطابق الأرضي.

يلاحظ ان بعض الاقواس الموجود كانت بدون اهداف وظيفيه وانما لإكمال شكل الواجهة التجارية فحسب حيث كان من الممكن استغلال هذا التشكيل الجمالي في خدمة الطابق التجاري وظيفيا أيضا.

تم فصل المداخل التجارية عن تلك السكنية فجعلت التجارية مقابله للساحة الامامية ومقابله للشارع، والأخرى بالجزء الخلفي للمبنى لعدم ازدواحيه الاستخدام.

ارتفاع الطابق التجاري يتكامل ويتمثل مع ارتفاعات الواجهة الامامية (الاقواس) حيث يكون الطابق التجاري الأرضي بارتفاع طابقين اي انه يمتد من الطابق الأرضي والأول، اما بالنسبة للسكني فهو يتوزع شقه على الطابق الأرضي وشقتين في الطابق الأول، وباقي الشقق بالطابق الثاني تمتد جميعها بشكل طولي كشقق سكنيه.

من المشاكل الموجودة أيضا بين الشقة والقسم التجاري والمستخدمة في إيجاد عدة شبابيك للشقة حيث انها تقابل حائط مغلق مما لا يسمح بحركة هوائية مناسبة او اطلاله.

_تحليل محاور الحركة الأفقية

يوجد محاور حركة افقية وأكثر من محور عموي في المشروع، بالنسبة للمحاور الأفقية فيوجد محور حركة على طول امتداد المبنى من الخارج بالساحة الخارجية، الهدف من جعل هذا المحور افقيا على كامل امتداد المبنى وخارجيا أيضا هو زيادة قوة العملية التسويقية للمعروضات وجعل العلاقة اقوى بينها وبين الساحة الخارجية ودمج الاستخدام التجاري الاجتماعي.



شكل (2.55): مخطط طابق ارضي لمشروع Metropolislight exhibition center (الباحثين بتصريف عن، archdaily)

اما بالنسبة للمحاور الحركة العمودية فهناك 3 محاور الأول وهو على ارتفاع طابقين الأرضي والأول والهدف من إيجاد محور غير ممتد لكامل المبنى هو خدمه الشقق السكنية الموجود بالطوابق التجارية لفصل الاستخدام ، اما المحور الثاني وهو الخاص بالطابق الثاني المخصص بالأكمل للشقق السكنية فهو ينفصل بشكل كامل عن المبنى التجاري ويعزى الهدف من وجوده الى نفس الهدف من المحور الأول اما المحور الثالث فهو مخصص للطابقين الأرضي والأول ، والهدف منه هو تخصيص الحركة للعاملين بالمعرض وربطهم بالطوابق الإدارية بسهولة أيضا لعدم الخلط بالاستخدام ، يؤخذ على المصمم إيجاد محورين للمساحات السكنية يقتربان من بعضهما البعض حيث يمكن الدمج بينهما لتخدم الطوابق الثلاث بان واحد .

تحليل الطابق الأول

يشكل الجزء الأكبر من الطابق الأول امتداد لارتفاع الطابق التجاري بالطابق الأرضي، بالإضافة الى شقتين سكنيتين بالجزء العلوي من المخطط، وفرغات إدارية.

تم فصل القسم الإداري عن وتخصيص درج خاص له من القسم الأرضي، فهو خاص بالقسم التجاري الإداري، للموظفين فقط وهذا تؤثر على ايجابيه التخصيص بالاستخدام وعدم التداخل.

تعتمد المصمم على فصل القسم السكني والتجاري عن بعضهما البعض عن طريق خلق امتداد تجاري عمودي على كامل طابقين هذا أدى الى فصل الحركة الأفقية بالطابق الأول بين القسم السكني والإداري وأيضا فصل الحركة العمودية بين الطابق الثاني الكامل للسكني والطوابق السفلية مع استخدام أكثر من محور حركة عمودي في اعاده ربط الاتصال ولكن بتخصيص الاستخدام وهي حل جيد بالنسبة لمبنى متعدد الاستخدامات.

ولكن يتضح وجود موزع ضخم بين الشقتين، وهو ما يؤخذ على المصمم في استغلاله للمساحات حيث نتج عن ذلك تضييع للمساحة الموجودة في الجزء العلوي للمبنى.



شكل (2.56): مخطط الطابق الأول لمشروع Metropolislight exhibition center (الباحثين بتصريف عن، archdaily)

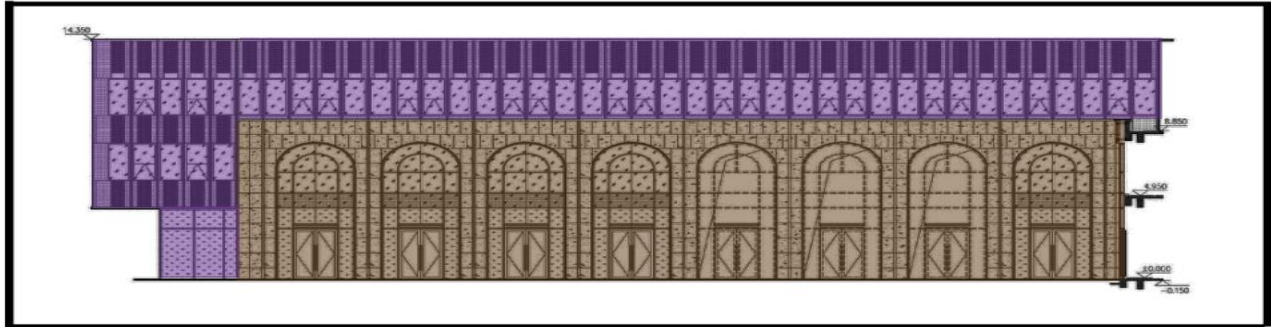
تحليل الواجهات

تشكل الواجهات واجهة عرض طويلة جدا، بالتفاعل مع المساحة الامامية الموجودة امامها التي تعد مساحة للأنشطة والتفاعل، وهو ما يفضي الى جذب الحشود وتعزيز الخصائص الاجتماعية للموقع.

من قاعه مدينة باكريا في روما القديمة الى أيا صوفيا للإمبراطورية البيزنطية الى مبنى (موندادوري) استخلص المصمم تشكيل واجهات العرض المشكلة من اقواس تمتد على ارتفاع طابقين وتجمع مظهر الاقواس الفنية وتجمع نمط الحياه الحديثة، وخلق تجربة حضرية حديثة ومميزة وانيقة وفاخرة ومن هنا كانت الفكرة التصميمية للواجهات.

يؤكد حجم المبنى والطبيعة المتغيرة لملمس الواجهات وتكوين التفاصيل على عقلانية العلاقة بين الشكل والرسم، فهناك تركيز على التعايش مع المدينة وتقوية العلاقة بين الضاحية والمبنى، والتماثل المعماري الموجود والمقاييس الانيقة والاشكال الغنية المكررة، بالإضافة الى ان المبنى يأخذ الجانب الاقتصادي أيضا في التصميم.

أدى خلق استخدام مواد مختلفة بالواجهات الخاصة بالفراغات التجارية عن تلك المستخدمة بالتجارية الى إيجاد تباين بالكتلتين المختلفتين بالاستخدام، لكن عمد المصمم الى استخدام مواد تكمل بعضها البعض في الصورة العامة للمبنى وتقوية كل منهما في اظهار الأخرى، فالواجهات التجارية هي واجهات حجرية وخرسانية بأقواس كبيرة اما السكنية فمن شرائح تغطية معدنية .



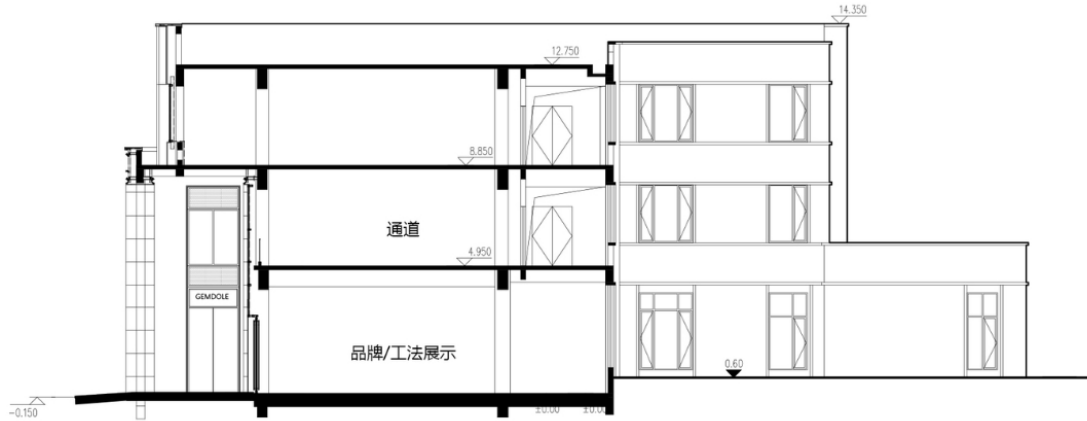
شكل (2.57): الواجهة الرئيسية لمشروع Metropolislight exhibition center (الباحثين بتصريف عن ، archdaily)



شكل (2.58): تخيل ثلاثي الابعاد لمشروع Metropolislight exhibition center (2019،archdaily)



شكل (2.59): تخيل ثلاثي الابعاد لمشروع Metropolislight exhibition center (2019،archdaily)



شكل (2.60): قطاع عرضي لمشروع Metropolislight exhibition center (2019.archdaily)

يظهر في القطاع الجزء العلوي من المخطط ، الطوابق السكنية بجميع الطوابق وتوزيعها بالطابق الأرضي والأول (المشترك عموديا بالمنطقة التجارية) .

4.5.2 الخلاصة

استخدام المباني بشكل شريطي في ضاحية سكنية يمكن ان يسهم في رفع الكفاءة التجارية للمنطقة وخاصة ان المنطقة المقام فيها لمشروع لا تعتبر وسط مدينة وليست قوية تجاريا، فهي بحاجة لعوامل مساعدة لتعزيز البيئة التجارية، تساهم المباني الشريطية في دمج الاستخدام الاجتماعي التجاري مما يعمل على زيادة الكفاءة للتواجد بالمنطقة وبالتالي ينعكس ذلك على النواحي التجارية والوصولية بالتالي القوة الشرائية كما يعمل على استغلال المساحات في الازدواجية الموجودة.

الارتفاع المستخدم في المبنى لا يتجاوز الثلاثة طوابق وهذا يضيف عامل قوة في تشغيل المنطقة الاجتماعية، حيث ان الساحة تعتبر منطقة تجمع عالية القيمة، وبالتالي يستلزم ان يكون المحيط لهم وللنشاطات الاجتماعية مقياس يناسب ويحترم المقياس الإنساني.

ظهرت اهمية كبيرة في عمليه فصل المداخل بشكل تام تبعا للاختلاف الوظيفي بالطوابق وهذا ناتج عن أهمية عدم ازدواجه الدخول للمباني متعددة الاستخدامات وجعلها بيئة مريحة للمقيمين والزوار على حد سواء .

يظهر استخدام المصممين للفراغات التجارية كمعارض بشكل اكبر من المحلات التجارية الأصغر حجما ، ويعزى ذلك لعدم وجود الضاحية في منطقة تجارية بحتة ، وهذا كان احد الأسباب لدراسة هذه الحالة الدراسية حيث استغل الاستخدام التجاري في سلح معينه والتي يقصدها الزوار من مناطق أخرى لتخصصها مثل معارض أجهزة كهربائية او غيرها ، فمن الصعب جعل هذه المحلات خاصة بالأنيسة وهي بعيدة عن مركز المدينة أي ان العملية التسويقية لأفئاع الزوار وتشغيل هذا المحلات ستكون صعبه

وبهذا فقد ادرك المصممون اهمية هذه النقطة فجعلوا المنطقة التجارية معارض اكثر من كونها محلات بيع تتنافس أسواق تجارية قوية فالضاحية بشكل عام لم تتواجد للوظيفة التجارية كسوق تجاري وهي بالمقابل ليست بمنطقه ذات استخدام تجاري مسبقا وبالتالي فان استحداث الصيغة التجارية في ضاحية سكنية يكون ضمن حدود وشروط معينه .

ان لاختيار الموقع عمرانيا بالنسبة للضاحية إثر كبير على نجاح المشروع من عدمه حيث يفضل اختيار المكان ذو التجمع التجاري الاجتماعي بموقع يشكل حلقة وصل ما بين الضاحية والمحيط الخارجي للضاحية وينتج عن ذلك إيجابية أكبر في تشغيل المشروع سواء للمقيمين ام للزوار في المشروع حيث تشكل منطقته مشتركة يسهل الوصول اليها من الجهتين.

الفصل الثالث

برنامج المشروع

1.3. تمهيد

2.3. استعمالات المباني والفراغات للمشروع المقترح

3.3. مساحات الفراغات للمشروع

1.3.3. مساحة الوحدات السكنية بالمجاورة

2.3.3. مساحة الخدمات بالمجاورة

4.3. العلاقات الوظيفية

5.3. حساب عدد المواقع اللازمة للمجاورة

1.3. تمهيد:

المشروع عبارة عن مجاورة سكنية خدماتية بمساحة تقدر ب 100 دونم ، ستكون قادرة على تلبية احتياجات المواطنين من السكن من خلال عمل عدد من المقترحات السكنية من عمارات بمساحات شقق متفاوتة تناسب الاحتياجات المطلوبة سواء كانت الشقق ذات مساحات كبيرة تحاكي حاجة من يرغب بشراء الشقق للاستقرار او مساحات صغيرة (استوديو) تناسب الأزواج الشابة، بالإضافة لتوفير عدد من الفلل والشاليهات .

اما فيما يخص الخدمات المقدمة للمجاورة فسيتم تحديدها بناء على المعايير التخطيطية للمجاورات السكنية وبالتزامن مع متطلبات المالك للمشروع، بهدف خلق بيئة متكاملة تضمن اسلوب العيش المريح بافضل مستوى ممكن . ويتم في هذا الفصل حساب عدد السكان من خلال حساب نصيب الفرد الواحد في المجاورة من السكن والخدمات بالمتر المربع، وبمعرفة مساحة الارض المقترحة، يمكن حساب عدد السكان المتوقع في الارض . وبناء على كون المشروع بمستوى مجاورة سكنية وبمساحة مقدرة ب100 دونم فان المتطلبات السكنية والخدمات ستكون كما يلي:

2.3. استعمالات المباني والفراغات للمشروع المقترح:

الاستعمال السكني:

وستكون من عدة نماذج من الوحدات السكنية منها :

1. وحدات سكنية في عمارات 4 وحدات سكنية في الدور الواحد، 3 وحدات سكنية في الدور الواحد، ووحدين سكنية في الدور الواحد).
2. وحدات سكنية على مستوى دور واحد.
3. وحدات سكنية على موزعة على دورين (فيلا).
4. فلل مستقلة (طابق او طابقين).
5. شاليهات.

الاستعمال التجاري :

يقع هذا الاستعمال في الطابق الارضي غالباً، وهو عبارة عن مسطحات متنوعة للمحلات بمختلف انواعها (20-100)م²، وبالطبع توجد مرونة كبيرة لتقسيم اي مسطح او ضم اي مسطحات مع بعضها، وتتوفر ايضاً دورات المياه العامة الموزعة على الارض لخدمة ملاك المحلات والعمال بالاضافة الى عامة الناس، وتطل المحلات التجارية على الشوارع المجاورة و على الفراغ الرئيسي الداخلي المكشوف.

الاستعمال المكتبي :

تقع المكاتب في مبنى خاص تضم اغلب المكاتب، والمكاتب الخاصة تكون موزعة حسب الحاجة لها.

الاماكن الترفيهية:

حيث تحتوي على العاب للاطفال ومنتزهات للعائلات ومساحات خضراء، وسوف تكون موزعة على اكثر من مكان بالحي لتغطي اكثر مساحة ممكنة بالكفاءة المطلوبة.

الحديقة المركزية:

وهي مساحة تحتوي على غطاء نباتي او اعشاب للجلوس والمحافظة على الرؤية الطبيعية.

مدارس ورياض اطفال:

تستوعب اكبر عدد ممكن من الطلاب حتى المرحلة الاساسية.

مساجد:

توفير مسجد يستوعب اكبر عدد ممكن من سكان الحي.

مواقف السيارات:

حيث تحتاج كل عمارة سواء سكنية او تجارية او مكتبية الى مواقف خاصة بالسيارات، بالاضافة الى مواقف سيارات خاصة بالخدمات العامة والمسرح.

3.3. مساحات الفراغات للمشروع:

لحساب مساحات الفراغات ووضع معايير ومعدلات للاستعمالات السكنية يجب دراسة وتحديد الكثافة العامة للسكان والاسكان والتي تدخل فيها مساحة الشوارع والحدائق والمدارس والاستعمالات الاخرى ،حيث سيتم حسابهم كالآتي:

المرافق العامة	نصيب الفرد الواحد من الارض م ² /فرد
المسكن والحديقة الخاصة به	40
المباني التجارية	0.25
المباني الادارية	0.18
روضة الاطفال وحضانة	0.36
مساحات لعب الاطفال(مساحات شبه خاصة لعدد من العمارات)	2.25
ملعب	3.50
محطة نقل عام	0.15
حديقة مركزية عامة تخدم جميع سكان المجاورة	5
مسجد	1.30
مواقف سيارات	9.00
مدرسة	1.25
مستوصف	1.00

المجموع	64.25
---------	-------

جدول (1.3) : المساحة اللازمة للفرد الواحد من الارض لكل خدمة (الوكيل ، 2007).

ويقسمة مساحة قطعة ارض المشروع على مجموع المساحات نحصل على عدد الافراد المتوقع اسكانهم في المشروع:

$$100,000 \text{ (م}^2\text{)} / 64.25 \approx 1556 \text{ فرد .}$$

المرافق العامة	نصيب الفرد الواحد من الارض م ² /فرد	نسبة المخدومين من عدد السكان	مساحة المرافق العامة(م ²)
المسكن والحديقة الخاصة به	40	%100	62240
المحلات التجارية	0.25	%75	300
المبنى الاداري	0.18	%100	280
روضة الاطفال والحضانة	0.36	%19	107
مساحات لعب الاطفال(مساحات شبه خاصة لعدد من العمارات)	2.25	%19	675
ملعب	3.5	%15	817
محطة نقل عام	0.15	%100	233
حديقة مركزية عامة تخدم جميع سكان المجاورة	5	%100	7780
مسجد	1.3	%25 من عدد الذكور	230

14000	%100	9	مواقف سيارات
505	%26	1.25	مدرسة
1556	%100	1	مركز صحي
91549		64.25	المجموع

الجدول (2.3): المساحة اللازمة من الارض لكل خدمة مع نسب المخدمين (الوكيل، 2007).

يلاحظ من الجدول السابق ما يلي :

1.3.3. مساحة الوحدات السكنية :

الجدول التالية توضح المساحات اللازمة لفرغات الوحدات السكنية الموجودة في المشروع

1. شقق سكنية بغرفة نوم واحدة :

المساحة (م ²)	الفراغ
6	موزع
15	غرفة معيشة
12	غرفة طعام
10	مطبخ
16	غرفة نوم
8	حمام + مرحاض
8	مخزن
91 (م ²)	المجموع

الجدول (3.3): المساحة الكلية لشقة تتكون من غرفة نوم واحدة (الخلوصي ، السنة 2004).

2. شقق سكنية بغرفتي نوم:

المساحة (م ²)	الفراغ
16	غرفة ضيوف
6	موزع
18	غرفة معيشة
12	غرفة طعام
10	مطبخ
20	غرفة نوم رئيسة + حمام
16	غرفة نوم
8	حمام + مرحاض
8	مخزن
114 (م ²)	المجموع

الجدول (4.3): المساحة الكلية لشقة تتكون من غرفتي نوم (الخلوصي ، السنة 2004).

3. شقق سكنية بثلاث غرف نوم:

المساحة (م ²)	الفراغ
18	غرفة ضيوف
8	موزع
20	غرفة معيشة
14	غرفة طعام
12	مطبخ
20	غرفة نوم رئيسة + حمام

16	غرفة نوم
16	غرفة نوم
12	حمامين + مرحاض
8	مخزن
144 (م ²)	المجموع

الجدول (5.3): المساحة الكلية لشقة تتكون من ثلاث غرف نوم (الخلوصي ، السنة 2004).

2.3.3. مساحة الخدمات بالمجاورة :

مساحة المنطقة التجارية :

مساحة المحلات التجارية = 300 م² .

انواع المحلات التجارية المطلوبة مع عددها ومساحتها :

1 - محل فواكه وخضار: حيث تنص المعايير ان كل 1000 نسمة تحتاج الي محلين ، وفي هذا المشروع تم حساب عدد

محلات الخضر والفواكه لتصبح :

2 محلات خضار وفواكه بمساحة 100م² ، اي بمساحة 2م²50 للمحل الواحد .

2 - البقالة والصيدلية: محل واحد لكل منهما بمساحة اجمالية 100 م² ، ومساحة 2م²50 للمحل الواحد .

3- خدمات اخرى (مكوجي ، نجار ، .. الخ): عدد 2 ، بمساحة اجمالية 80 متر ، بمساحة 40 م² للمحل الواحد .

والعدد قابل للزيادة مع الاخذ بعين الاعتبار المساحات المناسبة للفراغات الوظيفية بما لا يزيد عن 300 م² لاجمالي المساحة المخصصة لها .

عدد المحلات المطلوبة = 8 محلات تجارية .

معدل مساحة الممرات والمناطق المفتوحة للمحل الواحد = 2/1 * معدل مساحة المحل الواحد.

اجمالي مساحة الممرات والمناطق المفتوحة لجميع المحلات المطلوبة = 300*0.5 = 150 م² .

الخدمات الادارية :

يمثل المبنى الاداري المجلس القروي (للمجاورة) ، والذي يشمل الفراغات الخاصة بالمكاتب وقاعة متعددة الاستخدامات لسكان

المجاورة بمساحة طابقية تساوي 100 متر .

المساحة الاجمالية للمبنى = 280 م² .

الخدمات التعليمية :

1- المدرسة : التعداد السكاني للمجاورة يحتم وضع مدرسة ابتدائية تشمل الطلاب من سن 6 سنين الى 12 سنة ، (7

صفوف ابتدائية ، 3 صفوف اعدادية) ، وبمعدل 36 طفل في الصف الواحد كحد اقصى ، فان عدد الطلاب الذين

يرتادون المدرسة يساوي 360 طالب .

المساحة الاجمالية للمدرسة = 505 م² .

2- الروضة والحضانة : نسبة الاطفال الذين يرتادون الروضة والحضانة من السكان تساوي 19% ، اي حوالي 296 طفل

(6 صفوف) .

الخدمات الدينية :

يشكل الذكور ما نسبته 45% الى 50% من نسبة السكان ، اي حوالي 700 الى 787 فرد ذكر . (احمد علام)

مساحة المسجد المطلوبة = 25% * عدد الذكور * 1.3م² للفرد الواحد = 25% * 700 * 1.3 = 227.5 ≈ 230 م² .

4.3. العلاقات الوظيفية :

الفراغ	المدخل الرئيسي	غرفة الضيوف	حمام الضيوف	مطبخ	طعام	مدخل فرعي	حمام	معيشة	نوم
المدخل الرئيسي									
غرفة الضيوف									

		اعدادي	
		عدد السيارات الاضافية	
47	6-3	عدد مواقف السيارات لكل 100 م2	المستوصف
23	10	عدد مواقف السيارات لكل 100 م2	المسجد
9	3-1	عدد مواقف السيارات لكل 100 م2	المحلات التجارية
11	4-2	عدد مواقف السيارات لكل 100 م2	المبنى الاداري
424	-	-	المجموع

الجدول (7.3): عدد المواقف اللازمة لكل خدمة في المجاورة (الوكيل ، 2007).

الفصل الرابع

موقع المشروع المقترح

1.4. تمهيد

2.4. مدينة الخليل

3.4. مدينة حلحول

4.4. خربة حسكة

5.4. تحليل الأرض المقترحة

1.5.4. اختيار الأرض

2.5.4. موقع المشروع

3.5.4. تحليل المعالم المحيطة

4.5.4. تحليل الوصلية

5.5.4. تحليل استخدامات المباني المحيطة

6.5.4. تحليل الكتل والفراغ

7.5.4. طبوغرافيه الأرض ومساحه الارض

8.5.4. تحليل البيئي

1.4. تمهيد

ان اختيار موقع المشروع ، ذو أهمية في مدى نجاح المشروع من عدمه ، حيث يتم المفاضلة بين عدة مواقع في المنطقة واختيار الأنسب حسب عدة عوامل تعتمد على نوعيه المشروع نفسه ، فعوامل اختيار ارض تتعلق بمشروع تجاري يهتم بوصولية اكبر عدد ممكن من الزوار تختلف عن تلك التي تتعلق باختيار ارض لأغراض وظيفيه سكنية وغيرها سياحية ، ولذلك فانه لا بد من الاهتمام بتحليل الأرض مناخيا ، جغرافيا ، طبوغرافيا ، فمن المهم ان يكون الموقع ذو صفات مميزة وعناصر جذب طبيعية ، وفهم العوامل المناخية المختلفة التي تؤثر على الموقع ، وتوافر خدمات البنية التحتية الأساسية من (ماء ، كهرباء ، شبكة صرف صحي) ، إمكانية الوصول الى المنطقة بسهولة ، وأيضاً إمكانية التعامل مع الطبوغرافية للأرض والكنترول مع عدم تغيير ملامحها الرئيسية وما ينعكس عليها من عوامل اجتماعية وأخرى سياسية ومعرفته خصائصها ومدى ملائمتها للمشروع المصمم.

2.4. مدينة الخليل

بين وتبلغ مساحتها 997 كم² وتحدها من الشمال محافظة بيت لحم واقعة في جنوب الضفة الغربية هي محافظة فلسطينية من ناحية المساحة والسكان حيث تبلغ من الجهات الأخرى وهي أكبر محافظات الضفة والبحر الميت يحدها الخط الأخضر . (جهاز مركز الاحصاء) 2017 نسمة سنة 705053 وتعدادها مساحتها 16 % من أراضي الضفة الغربية

هي مركز محافظة الخليل، تقع على خط عرض 31:31 شمالاً وخط طول 35:8 شرقاً على بعد 36 كيلو متراً للجنوب من بيت المقدس، والخليل مدينة من أقدم مدن العالم قامت على التل شمال غربي البلدة الحالية، وأهميتها تعود الى موقعها المتوسط. (تحليل الباحثين)

• التضاريس

يغلب على الطابع العام الطبيعة الجبلية لمدينة الخليل م حيث تتميز بانها من أطول السلاسل الموجودة في فلسطين وتتنوع الجبال فيها من جبال متوسطة الوعورة وشديدة الوعورة ومنبسطة أيضا، ويوجد فيها العديد من الهضاب والتلال.

• المناخ

تمتاز محافظة الخليل باعتدال مناخها، إذ يبلغ معدل حرارة أشهر الصيف²¹ بينما ينخفض المعدل إلى⁷ شتاء، ومعدل مطرها السنوي يصل إلى 589 ملم، حيث أن مناخ محافظة الخليل هو نفسه مناخ حوض البحر الأبيض حيث تنخفض الحرارة شتاء وتتأثر بالمنخفضات القادمة من قبرص وأوروبا عموما وتتراوح معدلات الحرارة شتاء بين 5-9 وتختلف باختلاف ارتفاع المنطقة ويهطل المطر بشكل متقطع على المحافظة لكنها تتميز بمعدل هطول جيد يتراوح بين 500 مم-600 مم وهذا ما يجعلها أراض زراعية خصبة وكما أن مرتفعات الخليل كحلحول ونوبا وسعير فيكاد لا يغيب عنه الزائر الأبيض *الثلوج* حيث تتسلق بكثرة على هذه المرتفعات عند التعرض لمنخفضات قطبية وخاصة في شهري شباط وآذار، أما صيفا فتعد الخليل من مناطق الاضطراب لاعتدال الطقس فيها حيث تتراوح معدلات الحرارة بين 24-27 وتعد المرتفعات الجبلية المناطق الجاذبة للزوار لاعتدال حرارتها التي قد تصل لأدنى من 22 صيفا (جغرافية وتاريخ فلسطين)

• الجيولوجيا

اما صخور منطقة الخليل فيغلب عليها الحجر الكلسي الذي يساعد على انتشار المظاهر الكارستية كالمغاور والينابيع الفلكلورية المتمثلة في عدد كبير من العيون كعين سارة ونمرة وعروب والفوار وغيرها، ونتيجة للأوضاع المناخية والصخور السائدة تكونت في منطقة الخليل تربة البحر المتوسط الوردية (التيرا روزا) الرقيقة التي حفظها السكان من الانجراف ورافق ذلك كله انتشار غطاء نباتي من بقايا الغابة المتوسطية كالأحراش الموجودة في حلحول وبيت كاحل ونوبا وأشجار الفواكه والزيتون والخضراوات المنشرة في سائر أنحاء المحافظة والأعشاب المنقرقة هنا وهناك (جغرافية وتاريخ فلسطين)

• المياه

تعاني محافظة الخليل من شح المياه سواء من حيث قلة كميات الأمطار التي تسقط على أراضي المحافظة خاصة الجنوبية والشرقية، أو قلة الآبار الارتوازية وتحكم إسرائيل في الأحواض المائية (الجهاز المركزي للإحصاء، مسح التجمعات السكانية)

• الصرف الصحي

تعاني المنطقة بشكل عام من وجود مشاكل في البنية التحتية بالصرف الصحي وانها غير موصولة جميعا بها حيث لا

توجد الا 4 شبكات للصرف الصحي (بلدية حلحول)

3.4. مدينة حلحول

الموقع الجغرافي والخصائص الطبيعية لبلدة حلحول هي إحدى بلدات محافظة الخليل، وتقع على بعد 6 أم شمال مدينة

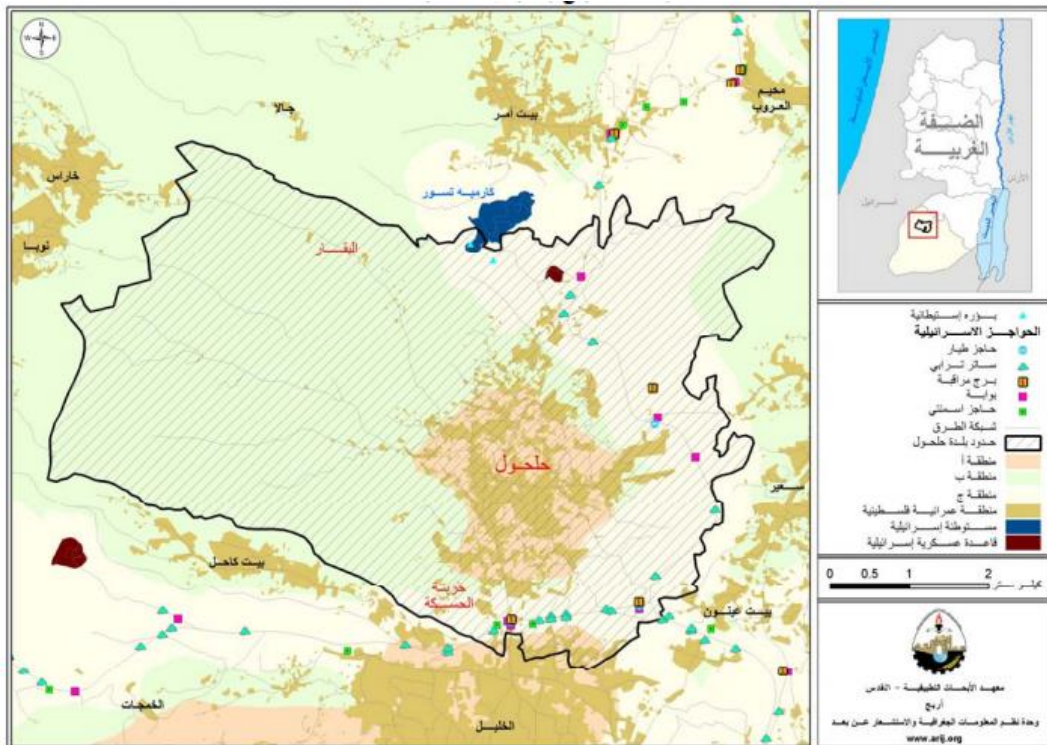
الخليل. يحد بلدة حلحول من الشرق سعير والشيوخ، ومن الشمال بلدة بيت أمر ومخيم العروب، ومن الغرب خراس ونوبا، ومن

الجنوب مدينة الخليل وقرية بيت كاحل.

تتمتع مدينة حلحول، بموقع جغرافي جميل وجذاب، وتعتبر أعلى منطقة مأهولة في فلسطين، حيث يبلغ ارتفاعها 916

متر فوق سطح البحر، يبلغ المعدل السنوي لهطول الامطار في بلدة حلحول حوالي 583 ملم، ويصل المعدل السنوي لدرجات

الحرارة الى 16 درجة مئوية، ومعدل الرطوبة النسبية 61 بالمية، تضم حلحول اداريا، تجمعات حلحول، بقار، خربة حسكا. (وحدة



• الاماكن الدينية والتاريخية

يوجد في بلدة حلحول بعض المواقع الاثرية والتاريخية، ومنها مقام الصحابي عبد الله بن مسعود، مقام النبي ايوب وبرج السور، البلدة القديمة في حلحول.

الأنشطة الاقتصادية : تعتبر حلحول من المناطق الخصبة زراعيًا حيث انها تتميز بكثرة زراعه المحاصيل الزراعية وخاصة العنب، ويعتمد حوالي 50 % من القوى العاملة في حلحول على قطاع الزراعة يليه قطاع الموظفين الذي يبلغ حوالي 35.

• قطاع الصحة

يوجد في المنطقة مستشفيان وهما مستشفى شهيرة ومستشفى الزعتري بالإضافة الى مركزين صحيين وهما مركزو صحي حلحول ومركز صحي الهلال الأحمر بالإضافة الى اكر من 35 عيادة طبيه.

• الاتصالات

حلحول مشبوكة بشبكه اتصالات كوحداث سكنيه ام مباني تجارية واداري .

• المياه

تم وصل حلحول بشبكه المياه بالسبعينيات من القرن الماضي ، من خلال شبكة إسرائيلية ، وتعتمد حلحول أيضا على الابار ، وهناك بئر يتسع ل500 متر مكعب يستخدم في فصل الصيف ، كما تستخدم الينابيع الموجودة بالمنطقة لسقاية المزروعات والخضراوات .

مشاكل المياه في بلده حلحول: شح في مصادر المياه ، عدم توافر في المياه بصورة مستمرة ، قدم شبكة المياه ،ضعف ضخ المياه بسبب موقع البلدة المرتفع .

• الكهرباء

المنطقة موصولة بشبكة كهرباء ويتم تزويد السكان وتنظيم التوزيع من خلال المجلس البلدي

مشاكل الكهرباء في بلدة حلحول: التيار ضعيف في بعض المناطق ،شركة الكهرباء بحاجة لاعادة تاهيل لقدمها ، هناك بعض الاحياء السكنية غير الموصولة بشبكة الكهرباء ، اعداد المحولات الكهربائية تشهد نقص .

• الصرف الصحي

المنطقة تستخدم الحفر الامتصاصية للتخلص من المياه العادمة حيث انها غير مشبوكة بنظام صرف صحي.

• جمع النفايات الصلبة

يتم ادارة جمع النفايات الصلبة من قبل بلدية حلحول، بالتعاون مع مجلس الخدمات المشترك للتطوير والتخطيط_شمال غرب الخليل، حيث يتم جمع النفايات من المناطق السكنية ومن ثم نقلها الى مكب يتم تشغيله من قبل مجلس الخدمات المشترك الذي يبعد عن حلحول حوالي 30 كم. (معهد الأبحاث التطبيقية _القدس اريج)

• خدمة المواصلات

المنطقة بشكل اساسي التاكسي المسجلة قانونيا والمركبات الخاصة اما عن الطرق فيوجد فيها حوالي 92 كم من الطرق، منها 15 كم معبده وبحالة جيدة ،12 كم معبده وبحاله سيئة،و65 كم من الطرق غير المعبده .

• المدارس

تحتوي مدينة حلحول على 16 مدرسة منها 6 مدارس للبنين ، و6 مدارس للبنات و4 منها مختلطة.

4.4. خربة حسكة

يبتعد واد حسكا حوالي 5 كم عن مركز المدينة ، هم غني بالينابيع والمناطق الحرجية والخضراء ، يحيط بالوادي سلسلة



شكل 4-2: صورة لمحيط المشروع (الباحثون)

من الجبال الغنية بالأحراش الحرجية والأشجار المثمرة، والتي بات العمران يغزوها، إذ تحتضنه جبال بلدة (حلول)،

وخربة (أرنبة)، وخربة (إصحا) شرقا، كما تحيط به جبال بلدة (بيت كاحل) غربي الخليل، ويمتد الوادي ليرتبط بمحمية طبيعية

خلاصة، تعرف بمحمية (وادي القف)، المطللة على بلدة ترقوميا غربي الخليل.

تدفق عين مائه طوال العام، فجزء من المكان أراض زراعية لعائلات من حلول والخليل يزرعون الخضروات الأرضية

مثل الخس والملفوف والزهر والفجل واللفت والبقدونس وغيرها، فيما يزين جنبات الوادي الأعشاب البرية والأشجار الحرجية المثمرة

المتداخلة كاللوز والبرقوق والمشمش والخوخ وتعد كروم العنب المعلقة، سيدة المكان.

تعدّ عين حسكا معلما تاريخيا منذ آلاف السنين، فعمرها مرتبط بجذور مدينة الخليل، قبل نحو ستة آلاف عام، فقد أشار لها المؤرخ

الفلسطيني مصطفى مراد الدباغ في كتابه النفيس (بلادنا فلسطين) وباتت حديث المؤرخين والرحالة فيما بعد، لا بل شكلت شريان

حياة للثورة، إبان ثورة عام 1936م

5.4. تحليل الأرض المقترحة (الباحثون استنادا الى موقع جيوموليج)

1.5.4. اختيار الأرض

الأرض المقترحة في المشروع هي ارض ذات ملكية خاصه لغرض تنفيذ مجاورة سكنية تجارية، من قبل المستثمر ولذلك فلا بد من دراسة الأرض ومعرفة مدى ملاءمتها للمشروع المقترح في هذه الأرض.

(1) مدى قرب المنطقة عن شبكة المواصلات

(2) البنية التحتية : تتصل المنطقة بشبكة الكهرباء والماء ولكنها تفتقر لشبكة الصرف الصحي وتستخدم الحفر الامتصاصيه لكل منزل في حلحول. (بلديه حلحول)

(3) المساحة الخاصة بالمشروع : تبلغ مساحة المشروع 100 دونم وهي مساحة مفترضة لمساحات سكنية تتنوع بين فلل وعمارات سكنية وشاليهات ، بالاضافه الى مساحات تجارية وأخرى إدارية والخدمات اللازمة للمنطقة .

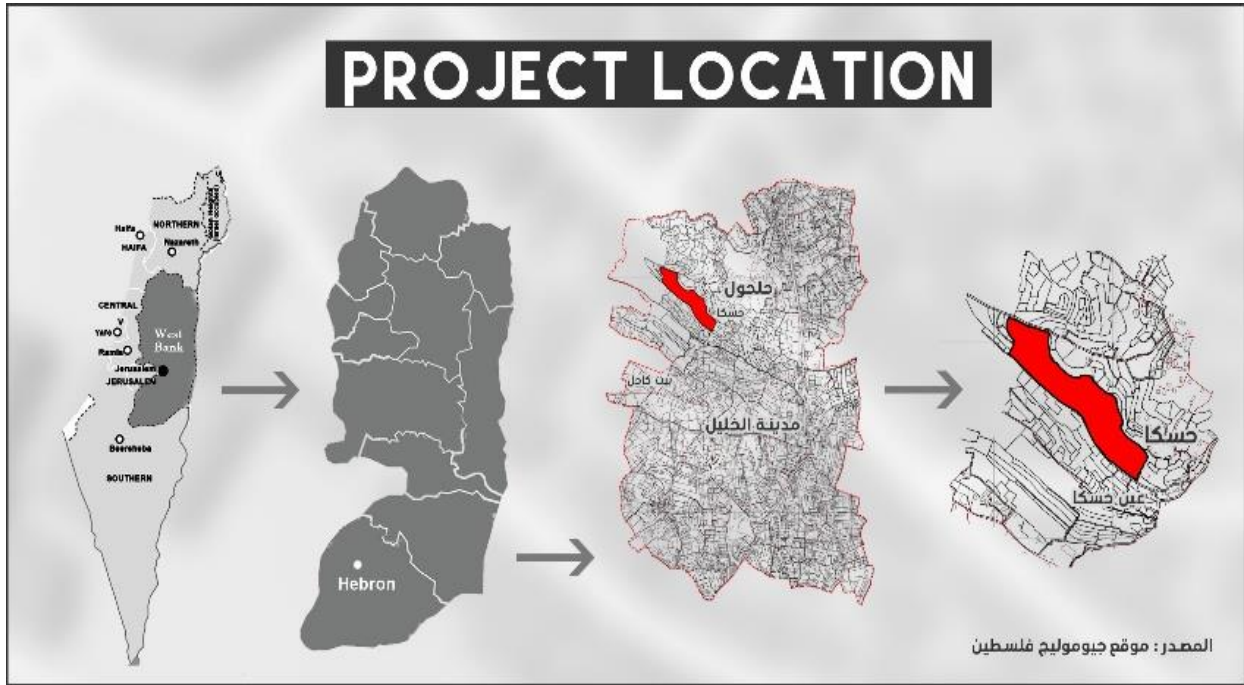
(4) المؤثرات البيئية المحيطة : يتميز موقع المشروع المقترح بانه بعيد عن الضوضاء والأماكن التجارية وهادئة الى حد كبير تبتعد عن أي مصادر تلوث كما انها تبتعد عن حركة السير الكثيفة فهي تعتبر منطقة نظيفة بيئيا.

(5) ملكية الأرض : يجب ان تكون الأرض ذات ملكية خاصه، في مشروع مشابه (استثماري خاص)، والأرض المقترحة تحقق هذا الشرط فهي ملكية خاصة لاحد المستثمرين.

(6) الخصائص الطبيعية : الموقع يحتوي على بعض الخصائص المميزة له من حيث الطبيعة كالتبوغرافية الخاصة بالمكان وجود عناصر طبيعية كالينابيع وتواجد الأشجار البعلية مما يكسبها طابعا مميزا.

2.5.4. موقع المشروع

تقع ارض المشروع في خربة حسكة، في بلدة حلحول، بمساحة تقدر ب 100 دونم، على بعد حوالي 5.1 كيلومترات من شمالي الخليل الموقع المقترح ذو طبيعة جبلية عموماً، حيث ان نسبة الميلان بالأرض عالية نسبياً، يقع في خربة حسكا الى الشمال من مدينة الخليل، تحيط بالمنطقة أراضي ذات قيمة زراعية جيدة الى مرتفعة تليه مباني سكنية متفرقة، ويتميز الموقع بإطلاله حرجيه رائعة. تقع الأرض في خربة حسكا شمال مدينة الخليل على بعد 6 كيلو من مركز المدينة على منطقه مرتفعه نسبيا بنسبة ميلان وكنطور واضح (ارض جبلية).

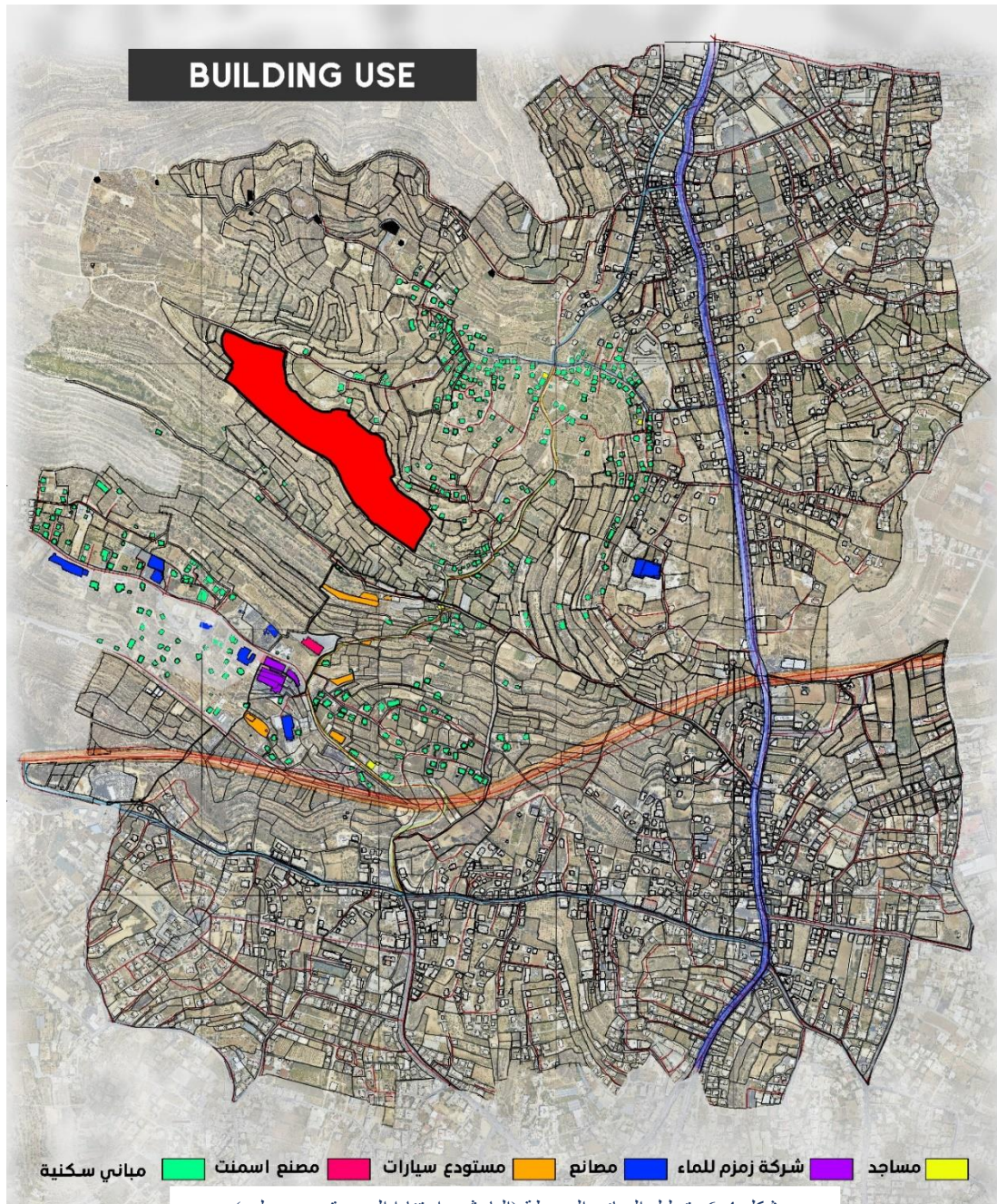


شكل 3-4: موقع المشروع (الباحثون استنادا الى موقع جيوموليج)

3.5.4. تحليل المعالم المحيطة

5.5.4. تحليل استخدامات المباني المحيطة

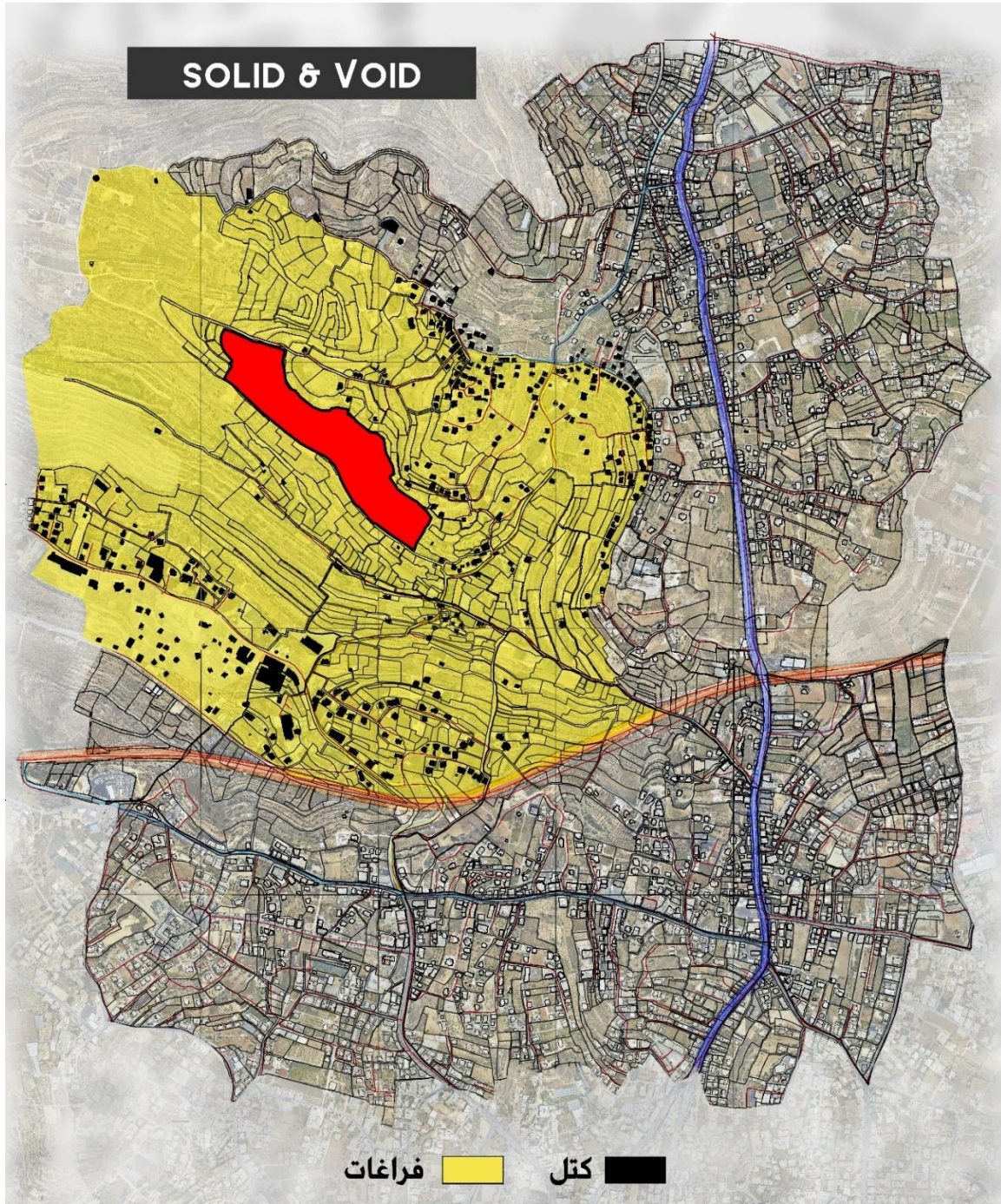
المنطقة غير مكتظة عمرانيا وهي شبه فارغة ويغلب عليها الطابع السكني ببيوت منفصلة ومسافات متباعدة في بعض المناطق ومعظم المباني سكنيه فهي منطقه طبيعيه , اضافه الى انها تحتوي على مباني قديمه اكثر من المباني الجديده , و تحيط ببعض المصانع بالقرب منها ممثله بشركه زمزم للماء واضافه الى المصانع المختلفه من اسمنت ومصانع حجر اضافه الى مناطق



شكل 4-6: تحليل المباني المحيطة (الباحثون استنادا الى موقع جيوموليج)

6.5.4. تحليل الكتل والفراغ

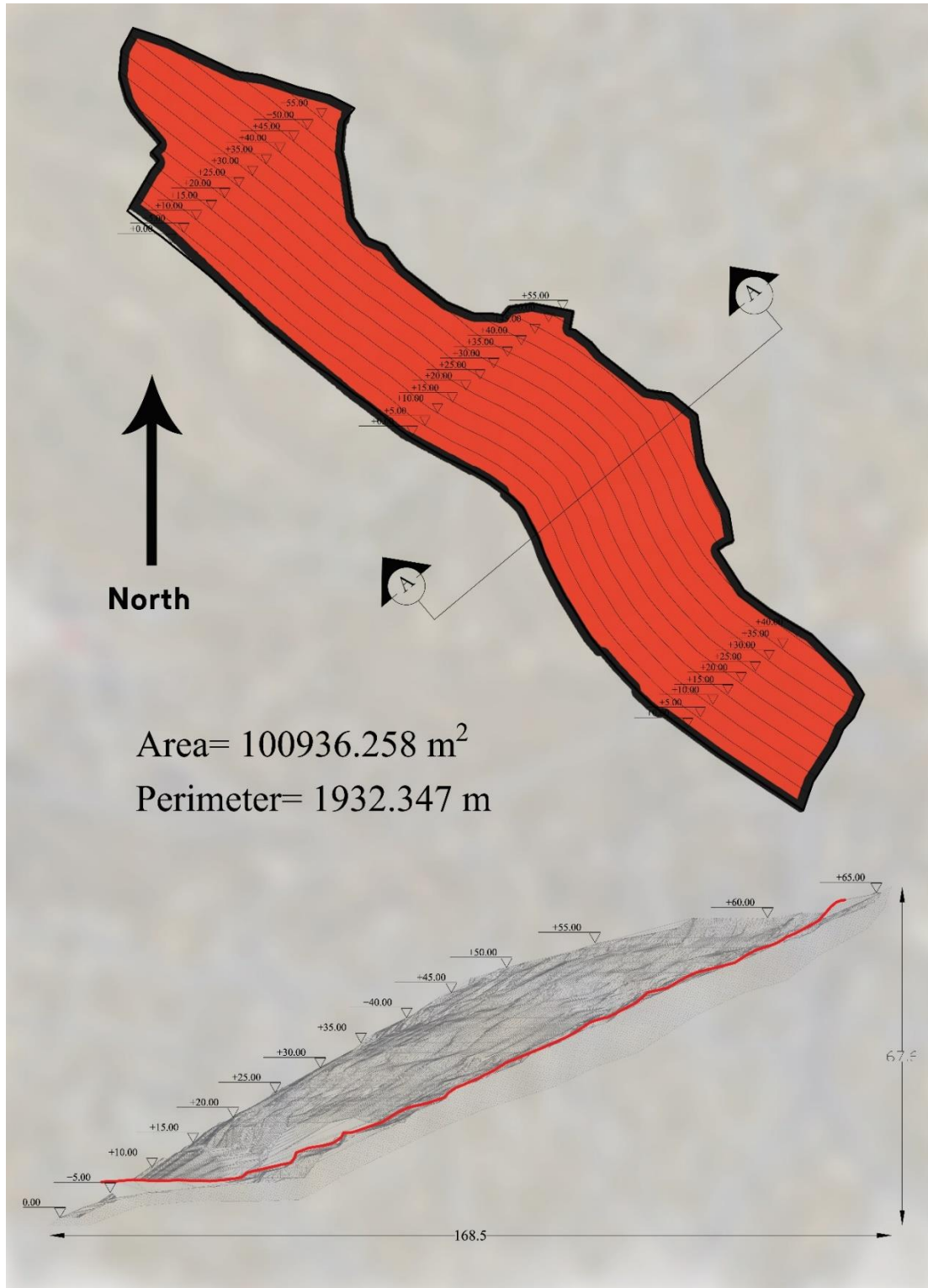
وهي تتمثل في التحليل العمراني للمنطقة حيث ان نسبة الكتل قليلة بالنسبة للفراغ كما ان غالبية الاراضي التي حول المشروع هي اراضي زراعية يستفيد منها المزارعين في زراعت المحاصيل وكذلك وجود عدد من البيوت البلاستيكية ونلاحظ وجود



شكل 4-7: تحليل الكتل والفراغ (الباحثون استنادا الى موقع جيوموليج)

طرق تربيته حول ارض المشروع .

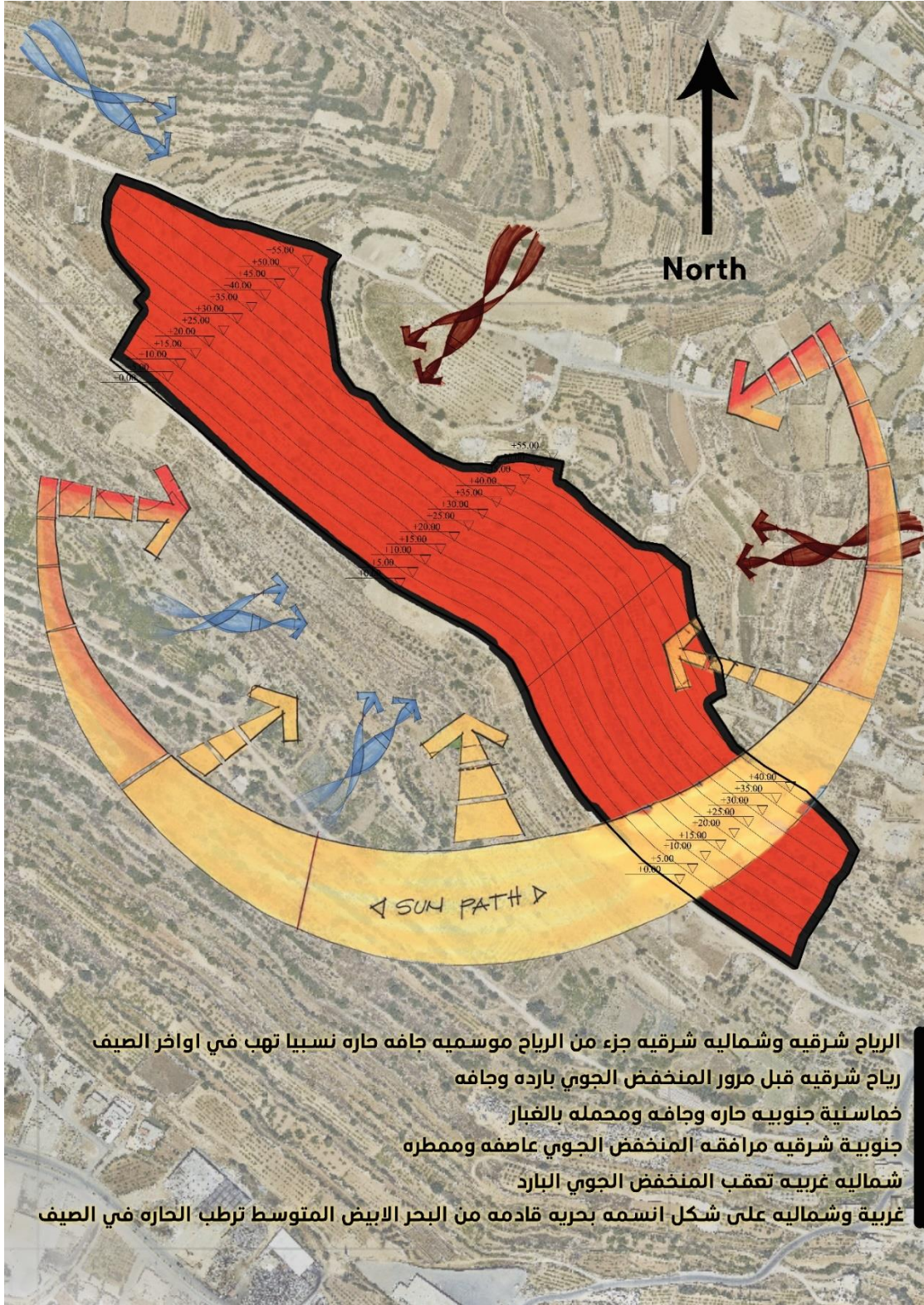
7.5.4. طبوغرافيه الأرض ومساحه الارض



المنطقة صخرية صلبة، فهي عبارة عن جبل منحدر، بفرق منسوب عالي.

8.5.4. تحليل البيئي

شكل 4-8: تحليل الطبوغرافية (الباحثون استنادا الى موقع جيوموليچ)



شكل 4-9: تحليل البيئي (الباحثون استنادا الى موقع ميتوبولي)

تم في هذا التحليل معرفة اتجاه الشمال وتحليل الشمس والرياح في الموقع.

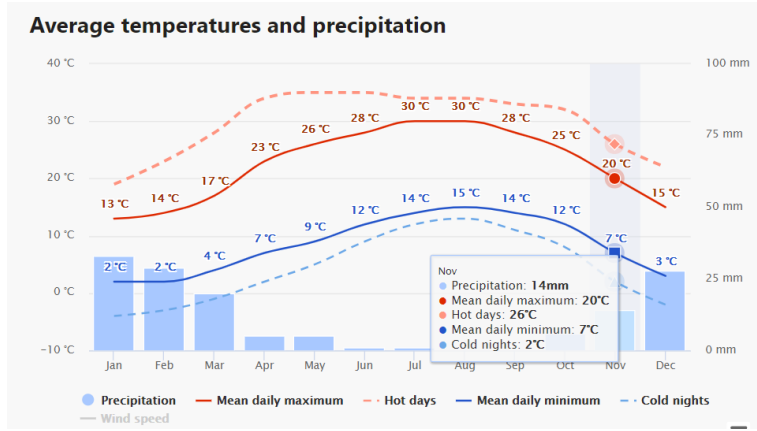


شكل 4-10: صورة من الباحثين

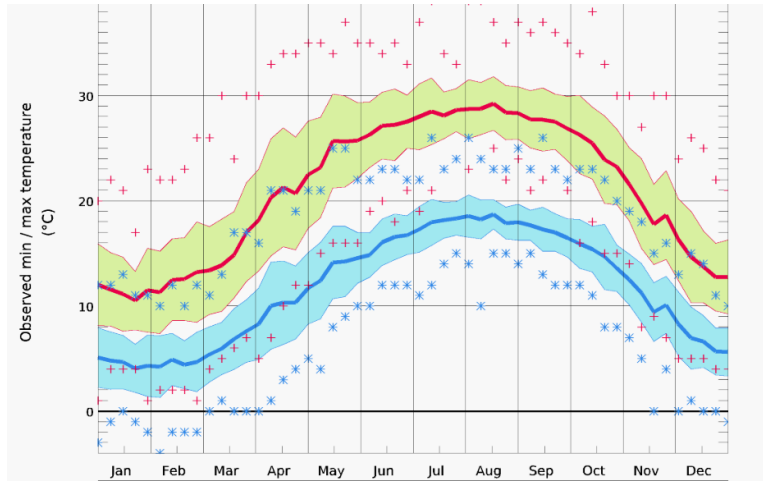
- صور لارض المشروع (المصدر الباحثون)



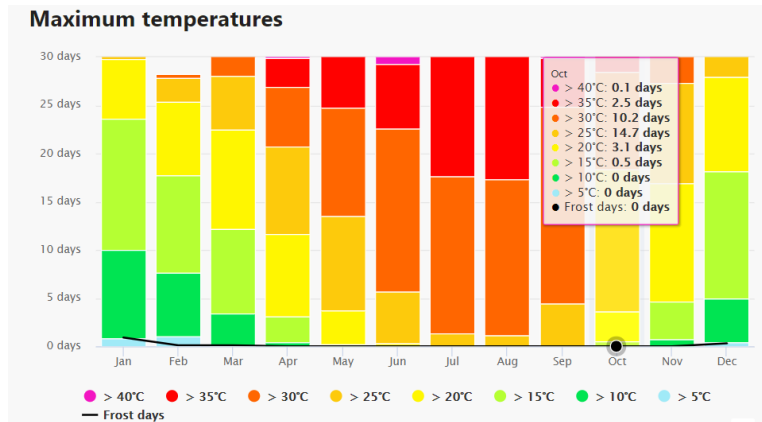
شكل 4-11: صور من الباحثين



شكل 4-13: رسم بياني يوضح اقصى وافقل درجات حرارة (www.meteoblue.com)

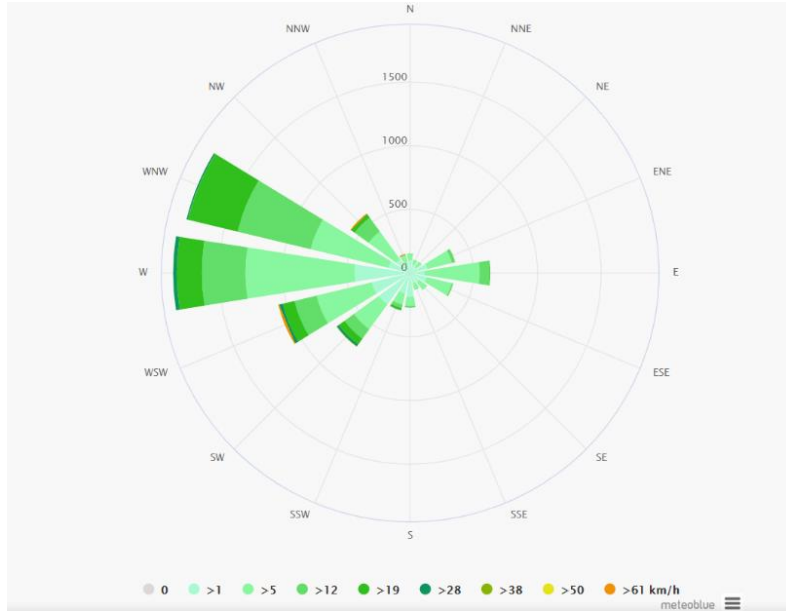


شكل 4-14: رسم بياني يوضح معدل درجات الحرارة (www.meteoblue.com)

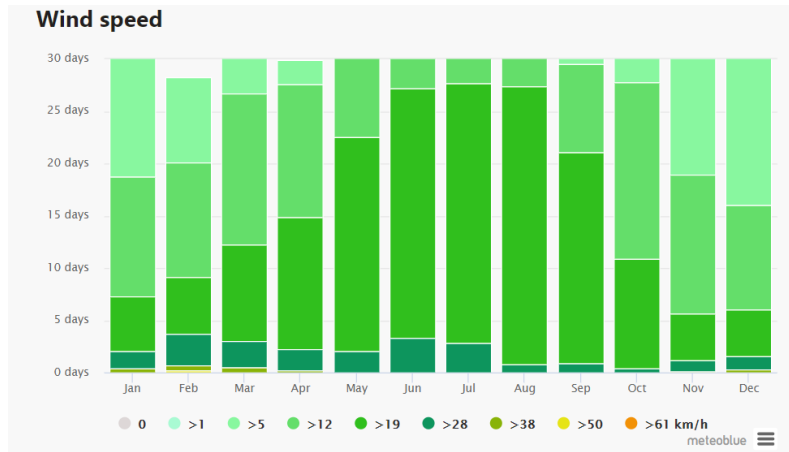


شكل 4-15: رسم بياني يوضح درجات الحرارة خلال كل شهر (www.meteoblue.com)

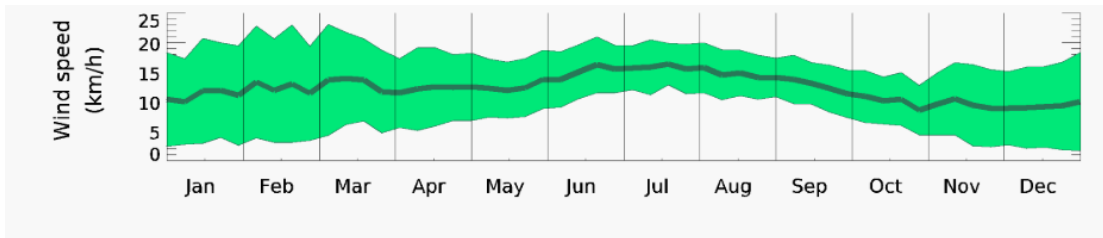
• تحليل الشمس



شكل 4-16: رسم بياني يبين اتجاه الرياح وشدتها (www.meteoblue.com)



شكل 4-17: رسم بياني يبين سرعة الرياح خلال الأشهر (www.meteoblue.com)



شكل 4-18: رسم بياني يبين معدل سرعة الرياح (www.meteoblue.com)

• تحليل الرياح

الفصل الخامس

الفكره التصميميه

1.5 تمهيد

2.5 فكرة المشروع

1.5 تمهيد

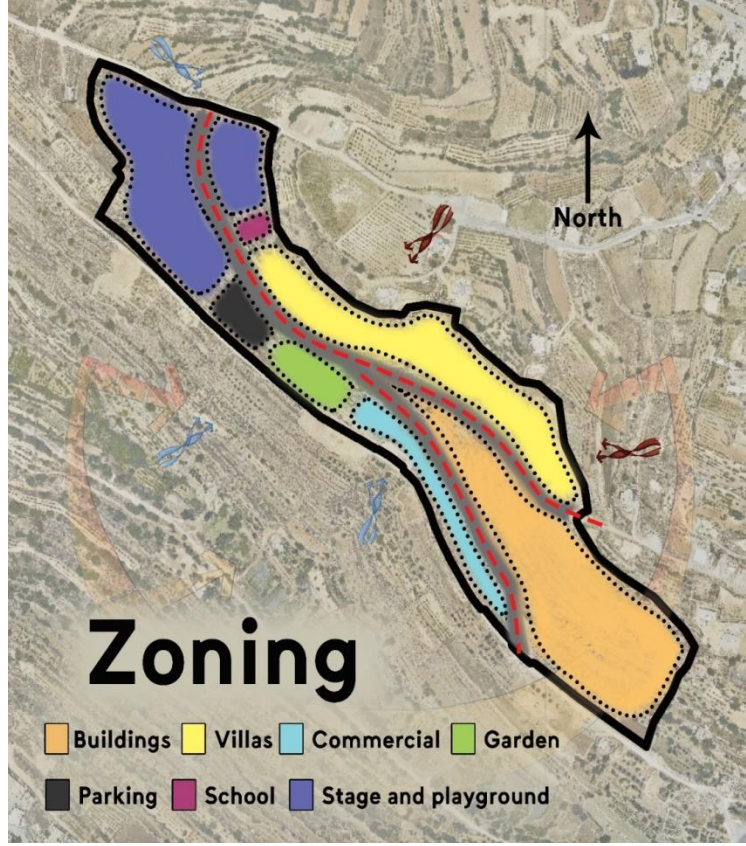
تاتي فكره المشروع من صميم الهدف الذي سينشأ من اجله , وهو تحسين واقع الاسكان في فلسطين وكما ان عدد السكان في تزايد ونحن بحاجة الى تجمعات سكنيه, وخصوصا في منطقة الخليل, ان الاراضي ذات المليكة الخاصه في تناقص واصبح هناك الكثير من المباني السكنية التي تتكون من عدة طوابق, وظهور حاجة الناس الى مجمعات سكنية مريحة تخدم الناس وتحقق احتياجاتهم بالاضافة الى وجود مناطق خضراء وتخدم الانسان منذ مرحلة الصغر وحتى مرحلة الكبر وتراعي ذوي الاحتياجات الخاصه و تراعي الثقافه الاجتماعيه الموجوده في مدينه الخليل.

2.5 فكرة المشروع

الفكرة التخطيطية هي فكرة تتعكس على التخطيط العام للمشروع ككل بحيث تظهر في المباني والتنسيق الحدائقي والعلاقات الرابطة للكتل، وتم تقسيم ارض المشروع الى مناطق سكنية ومناطق تجاربه والشارع الرئيسي والحدائق العامه والمناطق العامه .

فكرة تجريدية وهي استخدام عنصر القوس المنتشر بشكل كبير في المنطقة نظرا لوجود المباني القديمه حول موقع المشروع, وهي عبارة عن منطقة طبيعیه يكثر فيها الاشجار المنوعة ووجود اطلاله للمشروع, وكذلك عكس واجهات المباني القديمه على المجاوره السكنية في الواجهات لمنع التشوه البصري للمنطقه والحد من الطوابق المرتفعه قدر الامكان.

الفكرة الفلسفية وهي استغلال اطلالة المشروع المميزه وعمل المناطق الخضراء ووجود منطقة الحديقة بالمنطقة الوسطيه بحيث تخدم سكان المشروع وكذلك خدمة الزوار القادمين الى المحلات التجارية ووجودها بالقرب من الشارع ايضا, والمناطق العامه موجوده في طرف الارض بعيد عن المناطق السكنية وهي تشمل الملاعب والمسرح العام بالاضافة الى وجود موقف خاص وكذلك قريبا منشاع ترابي-غير معبد, ووجود المدرسة الابتدائية التي تخدم سكان المنطقة بالقرب من مناطق الفلل السكنية والمناطق العامه, ووجود منطقة الفلل في المستوى الاعلى لقطعة الارض والاطلاله المميزة.



شكل 5-1: توزيع المناطق لقطعة ارض المشروع (الباحثون)

الفصل السادس

الملاحق

المعايير التخطيطية للخدمات التجارية والادارية في المجاورة السكنية

1.6. تمهيد

2.6. العوامل التي تؤثر على الخدمات في المجاورات السكنية

- 3.6 . اساليب توزيع الخدمات في المجاورات السكنية
- 4.6 . تصنيف الخدمات في المجاورات السكنية
- 5.6 . المركز التجاري في المجاورات السكنية
- 6.6 . المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في المجاورة السكنية
- 7.6 . الخدمات والمراكز الادارية
- 8.6 . المعايير التخطيطية للخدمات الادارية في المجاورة السكنية

1.6. تمهيد

تحظى مشاريع الاسكان اليوم في فلسطين باهتمام بالغ ، حيث يعتبر قطاع الاسكان احد اهم موارد التنمية الاقتصادية في اي بلد ، اذا ما توافر التمويل الذي يمكن المواطن من امتلاك بيته من خلال عدد من الشركات الاستثمارية الخاصة في فلسطين ، ويشير الجهاز المركزي للاحصاء الفلسطيني الى تطور ملحوظ في قطاع الاسكان في الالونة الاخيرة والذي يعود الى عدد من العوامل اهمها : زيادة في القيمة المضافة المتحققة من الانشاءات والاسكان ، وتشغيل الاليدي العاملة ، بالاضافة الى زيادة حجم الاستثمار في مجال الاسكان .

وتشير التقارير التقديرية من مركز الاحصاء الفلسطيني الى ان نسبة المساكن المستخدمة للسكن فقط في الضفة الغربية بلغت 84.1% من اجمالي المباني المكتملة بحسب تعداد 2007، وتحتل محافظة الخليل المرتبة الاولى من حيث عدد المباني السكنية المكتملة والتي بلغت حوالي 73825 مبنى اي ما نسبته 25% من مجموع المباني السكنية المكتملة في باقي الضفة الغربية .
(مركز الاحصاء الفلسطيني، 2015/4/27)

ونتيجة للتوقعات المفائلة التي صاحبت عملية التسوية السياسية ، وانخفاض عنصر المخاطرة في الاستثمارات في مجال الاسكان اذا ما قورن بالمجالات الانتاجية الاخرى ، فقد تراوحت نسبة الاستثمار في الاسكان الى الناتج المحلي بين 21% الى 26% خلال الفترة (1994 الى 1999) ، الا انها تراجعت بشكل ملحوظ بعد عام 2000 لتصبح نحو 16.6% ، الا انها تعتبرنسبة مرتفعة اذا ما قورنت بالمستويات العالمية ، حيث تبلغ 3% في الدول الصناعية و 2% في الدول النامية و10% في الاردن .
(مركز الاحصاء الفلسطيني، 2015/4/27)

وتعتبر مشاريع الضواحي والمجاورات السكنية في مختلف محافظات فلسطين نماذج قادرة على تلبية احتياجات السكان ، فهي مشاريع انسانية بالدرجة الاولى تهدف الى تحقيق متطلبات العيش الكريم للمواطن ، من خلال تحقيق متطلبات الفرد الفيزيائية والمعنوية عن طريق ايجاد فراغات مادية سكنية واخرى خدمتية تخضع لمعايير بيئية لخلق بيئة سليمة متكاملة تحاكي احتياجات هذا العصر .

اما فيما يخص قطاع الخدمات فهو الركن الاساسي لاستمرار المجاورات والتجمعات السكنية ، حيث تشكل نسبة العاملين فيه من (20% الى 30%) من اجمالي السكان و (18% الى 24%) من اجمالي فرص العمل ، ويعتبر عنصرا رئيسيا في جذب السكان وخلق تجمعات سكنية . (مركز الاحصاء الفلسطيني، 2015/4/27)

يعرض هذا الفصل دراسة متكاملة حول العناصر الخدماتية المجتمعية اللازمة لاستمرار المجاورات السكنية والتي تشمل الخدمات التجارية والادارية والتعليمية والصحية والدينية والثقافية وما يلزم من مساحات خضراء وحدائق ومناطق ترفيهية .

2.6. العوامل التي تؤثر على الخدمات في المجاورات السكنية

يعتمد وجود الخدمات السابق ذكرها على ثلاثة عوامل وهي : موقع ومساحة الارض المراد اقامة المجاورة السكنية عليها ، حيث ان لطبوغرافية المنطقة دورا هاما في تشكيل مباني الخدمة وطريقة انتشارها او امتدادها في موقع المشروع ، فلو كان الموقع ذا مساحة مغلقة بمعنى ان يكون محاطاً بعائق طبيعي كالاراضي الزراعية او حزام اخضر او مسطحات مائية فان التوجه سيكون نحو الامتداد الرأسي للخدمة ، فيما ان المساحات المفتوحة تعطي مجالا اكبر للامتداد الافقي او الشريطي .

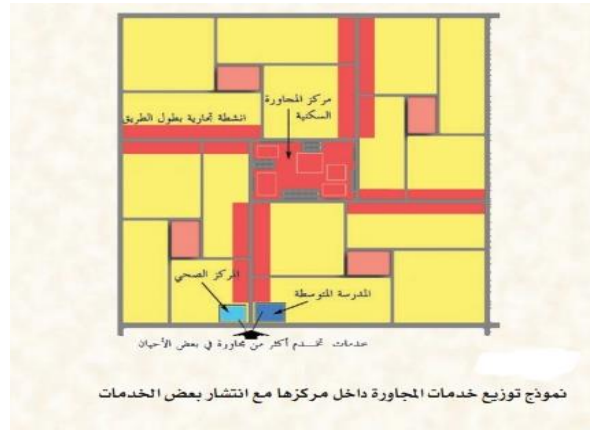
اما العامل الثاني فهو عدد السكان القاطنين والتركيبية الاجتماعية لديهم ، فكلما زاد عدد السكان ازدادات احتياجاتهم كما وكيفا . اضافة الى ذلك عاملاً ثالثاً ، الا وهو مستوى الدخل لدى السكان المقصودين ، فكلما ازداد الدخل العام ارتفع مستوى الخدمة المطلوبة من حيث الاداء والمساحة . ويقاس مدى تأثير نوعية الخدمة في المجاورة السكنية من خلال بعدين ؛ بعد مكاني يعتمد على المسافة التي سيقطعها مستخدمي الخدمة وبعد اخر زمني يتحدد من خلال الوقت الزمني المستغرق للوصول الى مكان الخدمة سواء كان ذلك باستخدام وسيلة نقل او مشيا على الاقدام.

3.6. اساليب توزيع الخدمات في المجاورة السكنية

(1) النمط المتمركز : حيث تتوزع الخدمات في قلب المجاورة السكنية وتتميز بسهولة الوصول لها من جميع الاتجاهات ، كما يقتصر الترخيم على المجاورة السكنية ذاتها ، الا انا توزيع الخدمة بهذا الاسلوب يحتم دخول السيارة الى قلب المجاورة السكنية ما يشكل مصدر ازعاج لراحة السكان ويخل بالهدف المرجو من المجاورة السكنية . شكل (1.7)

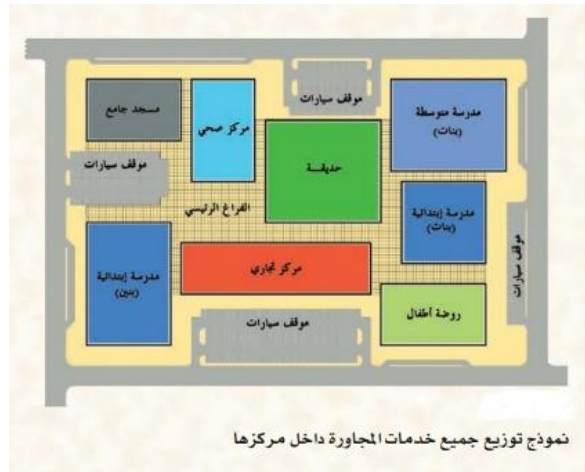
(2) النمط الشريطي : وهنا تمتد الخدمات على محاور طولية ، هذا الاسلوب يعطي تخديما متجانسا على كامل المجاورة السكنية ، كما يعطي فرصة اكبر لحركة المشاة داخل المجاورة السكنية ، وهو ما يعمل بدوره على زيادة فرصة التقاء السكان وتحقيق علاقات اجتماعية نتيجة لهذا التوزيع . شكل (2.7)

(3) النمط المنتشر : تنتشر الخدمات في الموقع نظرا لطبيعته ومتطلباته ، حيث ان الترخيم هنا يتعدى خدمة المجاورة السكنية ويعطي فرصة تخديم الى مجاورات اخرى ، كما انه يزيد في عملية الترويج التجاري .



شكل (1.6): نموذج توزيع الخدمات المركزية داخل المجاورة

<https://maitre21.blogspot.com/2016/01/>



شكل (2.6): نموذج توزيع الخدمات الشريطية في المجاورة

<https://maitre21.blogspot.com/2016/01/>

4.6. تصنيف الخدمات في المجاورة السكنية

هنالك معايير هامة يعتمد عليها تصنيف الخدمات في المجاورة السكنية ولعل اهمها ؛التصنيف الوظيفي

التصنيف الوظيفي : حيث ينحصر هذا التصنيف في اطارين وهما :

الاطار الاول : يشمل جميع المرافق العامة من شوارع وشبكات صرف صحي وشبكات المياه والكهرباء والتليفون وشبكات التغذية ، وهو ما يسمى بالبنية التحتية .

الاطار الثاني : يشمل الخدمات الحضرية العمرانية ، وهي اهم العناصر بعد الاسكان ، ومن خلالها يتم تخدم المجاورة السكنية وهي تنحصر بما يلي :

الخدمات التجارية و الخدمات الادارية والخدمات التعليمية والخدمات الدينية والخدمات الصحية و الخدمات الثقافية والخدمات الاجتماعية و المناطق الخضراء والساحات .

وسنقوم بهذه الدراسة بعرض تفصيلي لكلا الخدمات التجارية والادارية :

الخدمات التجارية : تعتبر الخدمات التجارية واحدة من اهم الخدمات التي تزود السكان بالغذاء بالدرجة الاولى ، ونظرا لانها تعتبر نشاط اقتصادي ربحي فانه من الضروري ان تكون مواقعها في مناطق مكشوفة وواضحة وسهل الوصول اليها ، ويغلب الطابع العام على الخدمات التجارية ان تكون مترافقة مع استعمالات اخرى فيما يسمى بالمراكز التجارية المركزة .

5.6. المركز التجاري بالمجاورات السكنية (الوكيل، 2007)

يتطلب نجاح المركز التجاري للمجاورة السكنية عدة عوامل اهمها :

- 1 - ان يكون قريبا من الخدمات العامة الاخرى بالمجاورة .
- 2- ان يكون على ارض مستوية بحد اقصى للميل يساوي 5% .
- 3- يتصل بشكل مباشر بالطرق الرئيسية ووسائل النقل والمواصلات وذلك لامكانية التخدم الالي على السلع مختلفة الاحجام كذلك لامكانية الوصول الالي لمرتادي السوق .

4- ان يحقق التخطيط الداخلي له الفصل بين حركة المشاة والسيارات والبضائع كلما امكن ذلك .

5- ان يكون له مساحة كافية لانتظار السيارات .

6- ان يتلائم تصميمه مع باقي الخدمات في المجاورة .

اجمالا يشكل المركز التجاري ما نسبته 15 % من مساحة الخدمات الاخرى بالمجاورة ، ويحتوي على عدد من المحلات التجارية

يتراوح عددها من (20-30) محل تجاري، بحيث تشغل مساحة تتراوح من (1300 _ 1400) م² بحسب حجم المجاورة .

نوع المحل التجاري			لكل الف نسمة
العدد	مساحة المحل (م ²)	المساحة الاجمالية م ²	
2	50	100	الخضر والفواكه
7.	50	35	البقالة + الفرن+ الصيدلية
1.5	40	60	الخدمات (مكوجي ، نجار ، سباك... الخ .

جدول(1.6): المعدلات التخطيطية للخدمات التجارية اليومية بمركز المجاورة (الوكيل، 2007)

المواصفات العامة للمناطق التجارية المركزية :

1 - ضرورة تحقيق المناطق التجارية للاتزان بين راحة المشاة وراكبي السيارات ، اضافة الى كونها مكشوفة وواضحة امام الناس ويسهل الوصول اليها ، لذلك تكون المحلات الكبيرة في مواقع مكشوفة من طريق شرياني ، ومزودة بمواقف سيارات ، اما المحلات الصغيرة فيتم توجيهها نحو مناطق المشاء والساحات الداخلية .

2- عند دراسة المحلات التجارية سواء كانت جملة او قطاعي مجاورة للمركز ، فانه من الضروري تجنب وجود محلات تجارية تنافسية على بعد 1.6 كيلومترا (ميل واحد من المنطقة) .

نطاق الخدمة ووسيلة الوصول للمراكز التجارية (الباحثون بتصرف عن Aymonino, 2006)

حيث يعتمد نطاق الخدمة على نوع التجمع السكاني ويختلف باختلاف التجمع العمراني كما يلي :

- 1 - للمجاورة السكنية : نطاق الخدمة : (نصف قطر) 500 متر ، وسيلة الوصول المشي او السيارة .
- 2 - للحي السكني : نطاق الخدمة : (نصف القطر) 1200 متر ، وسيلة الوصول السيارة او المواصلات العامة .
- 3 - للمدينة : نطاق الخدمة : يختلف من مدينة لاخرى ، وسيلة الوصول السيارة او المواصلات العامة .
- 4 - للمركز التجاري الاقليمي : نطاق الخدمة يختلف من مدينة لاخرى ، ووسيلة الوصول السيارة او المواصلات العامة .

6.6. المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في المجاورة السكنية

م	البيان	الحد الأدنى	الحد الأعلى
1	نصيب الفرد من المساحة التجارية	2م0.25	2م1.5
2	متوسط مساحة المحل	2م30	2م50
3	معدل مساحة الممرات والمناطق المفتوحة للمحل الواحد	½ مساحة المحل	½ مساحة المحل
4	مساحة الممرات والمناطق المفتوحة	2م15	2م25
5	المساحة الاجمالية للمحل مع الممرات	2م45	2م75

جدول (2.6): معايير تخطيطية للمحلات التجارية في المجاورة السكني (مجد وعلام، 1992)

7.6. الخدمات والمراكز الادارية

الخدمات الادارية : وهي مجموعة التسهيلات التي تمثل حلقة الوصل بين الافراد وبين الجهات الحكومية في مراكز المدن ، وهي المسؤولة عن التحكم بالعمليات الادارية الخاضعة لتسيير الجهات العليا الرسمية ، بحيث تنظم الامور الادارية كفرع تابع لمراكز الادارة في التجمعات السكنية الكبيرة كالمدين او الاقاليم ، وتكون بصورة البلديات والمحاكم والبنوك ومجلس القرية او

المدينة والاحهزة الادارية التابعة للوزارات ، وتتمركز غالبا تلك المباني الاداري الرئيسية في قلب العواصم والمدن الكبيرة بحيث يقل تأثير نفوذها كلما تم الابتعاد عن مراكز المدن ، الا ان ذلك لا يمنع من وجود فروع تابعة للاجهزة الادارية في التجمعات السكنية الصغيرة او المجاورات السكنية وفقا لمعايير وضعت من قبل رواد التخطيط .

اما عن خدماتها العامة فتتمثل في مكاتب البريد والتلفون والتلغراف والمطافي والشرطة - خدمة امنية ، الا ان معايير تقديمها للخدمة يرتبط بحجم السكان كما تم الاشارة سابقا في العوامل المؤثرة على الية تقديم الخدمة ، لكن الخدمات الادارية عادة ما تختلف من جهة لاجرى ، الا ان هنالك اشتراطات ومعايير عامة يمكن اعتبارها مراجع لتخطيط الخدمات الادارية .

فعلى سبيل المثال ، تهدف وزارة الاتصالات الى توفير خط تليفون واحد لكل 10 افراد ، الا ان النسبة انخفضت لتصبح مكتب تليفون وتليفون لكل 10 الاف نسمة ، ومكتب بريد لكل 5 الاف نسمة . (الهيئة العامة للتخطيط العمراني، 2005) .

المراكز الادارية :نظرا للتطور الاقتصادي وزيادة التخصصات وارتفاع حجم الاستثمارات وغلاء سعر الارض اتجه المستثمرون من مراكز المدن الكبرى بمشاكلها التقليدية الى مناطق كالتجمعات السكنية الصغيرة والمجاورات السكنية ومن هنا ظهرت المراكز الادارية بمفهومها الحديث .

الاشتراطات العامة في تخطيط موقع المراكز الادارية (الباحثون بتصريف عن 2006,Aymonino)

1 - ان لا يقل طول الواجهة عن حد ادنى يسمح للمارة بادراك واستيعاب وجود المركز الاداري ويختلف باختلاف السرعات على الطريق التي تطل عليه الواجهة كذلك باختلاف وسائل النقل المستخدمة من سير او دراجة او سيارة او قطار كهربائي او غيرها .

2- يجب الا يزيد ميل ارض موقع الخدمات الادارية عن 10 % حتى لا تؤدي عمليات التسوية الى رفع التكلفة الاجمالية للمركز الاداري وبالتالي اسعار الخدمات التي يقدمها .

3- سهولة الوصول الى الموقع تزيد من فرص نجاح المشروع حيث يجب الا تزيد مدة الذهاب الى الموقع من وسط المدينة عن 30 دقيقة ومثلها للعودة ، واي زيادة بالرحلة يؤثر سلبا على انتاجية العمل كذلك قد يصرف الزوار عن الذهاب الى الموقع .

انواع استخدامات المباني المحيطة بموقع المركز الاداري :

-استعمالات ذات تأثير ايجابي اذا ما كانت قريبة من المركز الاداري مثل الجامعات والخدمات التجارية وتجمع الصناعات الخفيفة والمطارات والموانئ .

-استعمالات ذات تأثير سلبي على المركز الاداري : بحيث تتسبب في عمل اختناقات مرورية كما هو الحال بالاستاد والمسارح والمتنزهات او قد تسبب تلوث بيئي بانواعه من ضوضاء وادخنة ومثال ذلك ، مكبات القمامة او الصرف الصحي وغيرها ، وفي حال فرض هذا النوع من الاستخدامات فانه يجب عزلها عن المركز الاداري.

8.6. المعايير التخطيطية للخدمات الادارية في المجاورة السكنية

المساحة المبنية	الموقع	المستوى
2م0.11	2م0.18	الحي السكني
2م0.07	2م0.08	القطاع السكني
2م2.	2م0.75	المدينة

جدول (3.6): متوسط نصيب الفرد بالمتر المربع من الخدمات العامة والادارية في المدن الجديدة (الوكيل ، 2007)

الفصل السابع

لمحة عامة عن المشروع

" تخطيط وتصميم مجاورة سكنية تجارية في حسكا "

1.7. تمهيد

2.7. المرحلة التصميمية

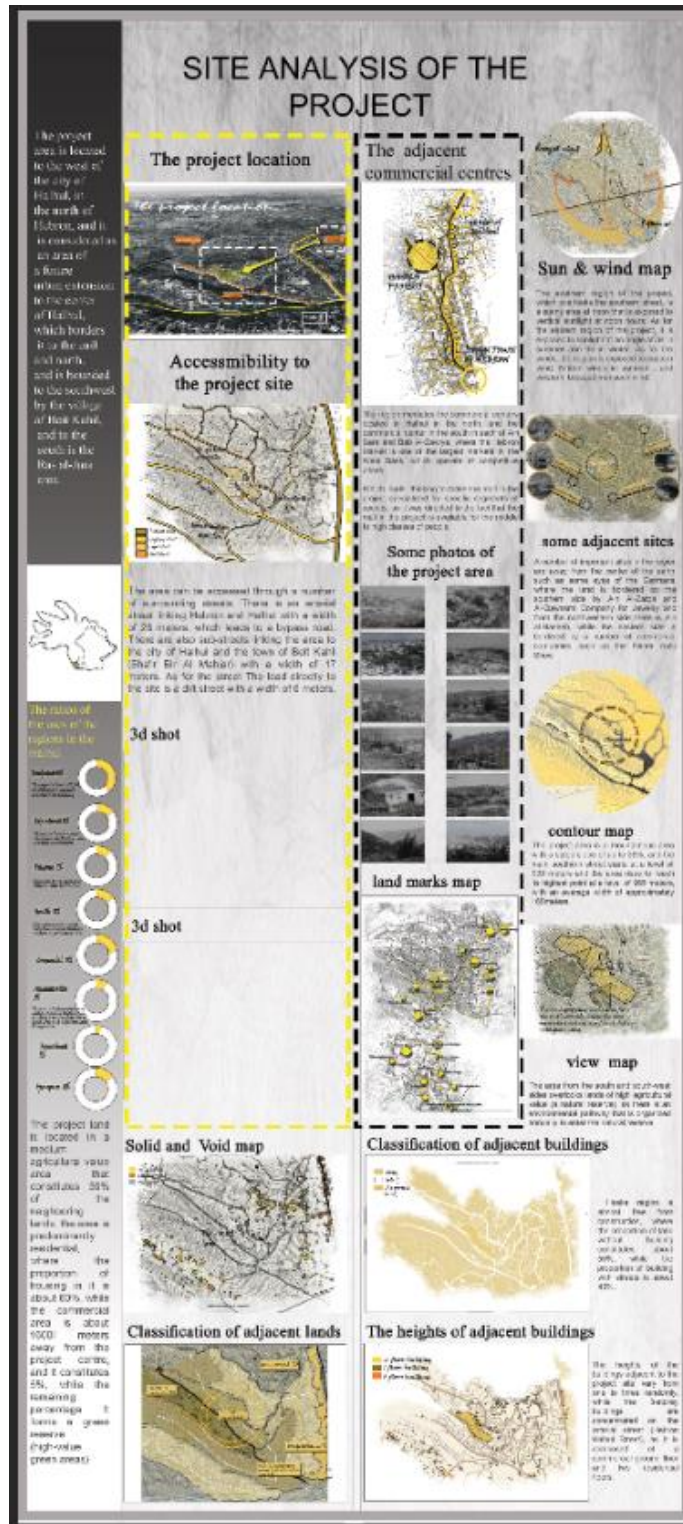
1.7. تمهيد

يهدف المشروع الى توفير ضاحية سكنية تجارية في محيط الخليل ، بحيث تلبي احتياجات القاطنين فيها من السكن بمساحات متفاوتة وذات خيارات متعددة ، اضافة لتوفير مساحات خضراء وحدائق خاصة وعامة ومسارات للمشبي .

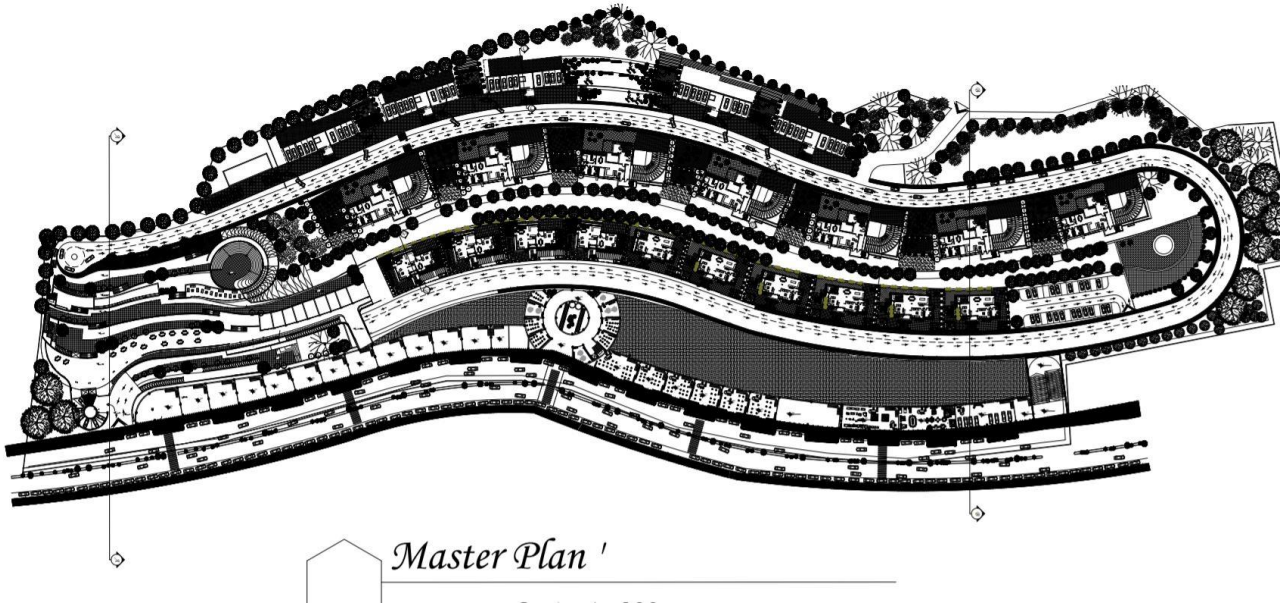
تتميز ارض المجاورة بميل شديد الانحدار بلغ حوالي 50% ، حيث كان التحدي الاكبر في تخطيط وتصميم المشروع يكمن في الحفاظ على طبيعة الارض بكننتورها وميلها والتقليل قدر الامكان من كميات الحفر والردم ، اضافة الى الحفاظ على اطلالة جنوبية غربية خلاصة لجميع مباني الضاحية على اختلاف مواقعها .

يتكون المشروع من 12 عمارة سكنية و 10 (فلل) ومنطقة تجارية على طول الشارع الرئيسي تشمل محلات تجارية ومول صغير

اضافة لمنطقة ترفيهية ترتبط بالمنطقة التجارية من خلال جسر ، وقد جاء التخطيط النهائي للمشروع بحيث يتم الدخول الى المجاورة من خلال مدخلين رئيسي جنوبي غربي طرفي من الشارع الرئيسي واخر ثانوي من شمال المجاورة من اعلى ارتفاع .

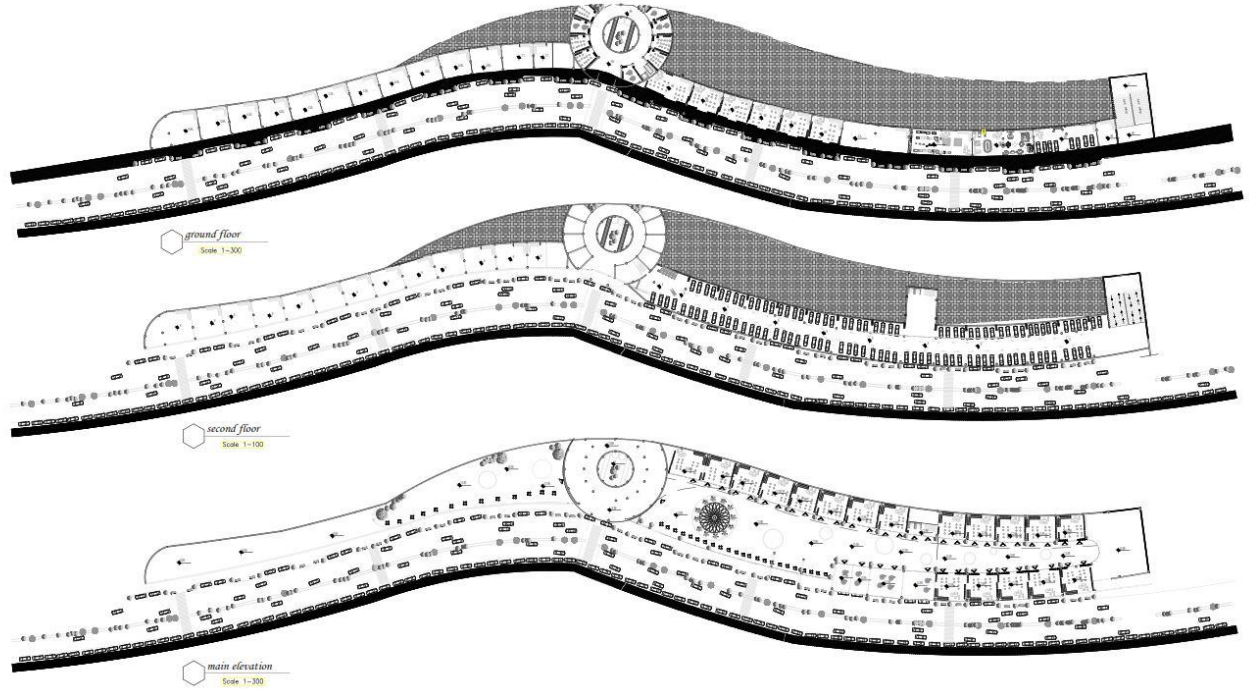


2.7. المرحلة التصميمية



شكل (2.7): مخطط الموقع العام للمشروع

تم تخطيط المنطقة باحترام عال جدا للطبوغرافيه للأرض ، حيث تم التعامل مع الجزء التجاري ببدايه المشروع بشكل متدرج ومن بعدها قسم الفلل أيضا بشكل كتدرج بحيث تحترم حفظ كل مبنى على اطلاله جنوبية غريبه حتى بالطوابق الارضيه للمباني ، وأيضا العمارات تم تصميمها بشكل متدرج حتى لا يتم الاقتصاص من الأرض بشكل كبير .



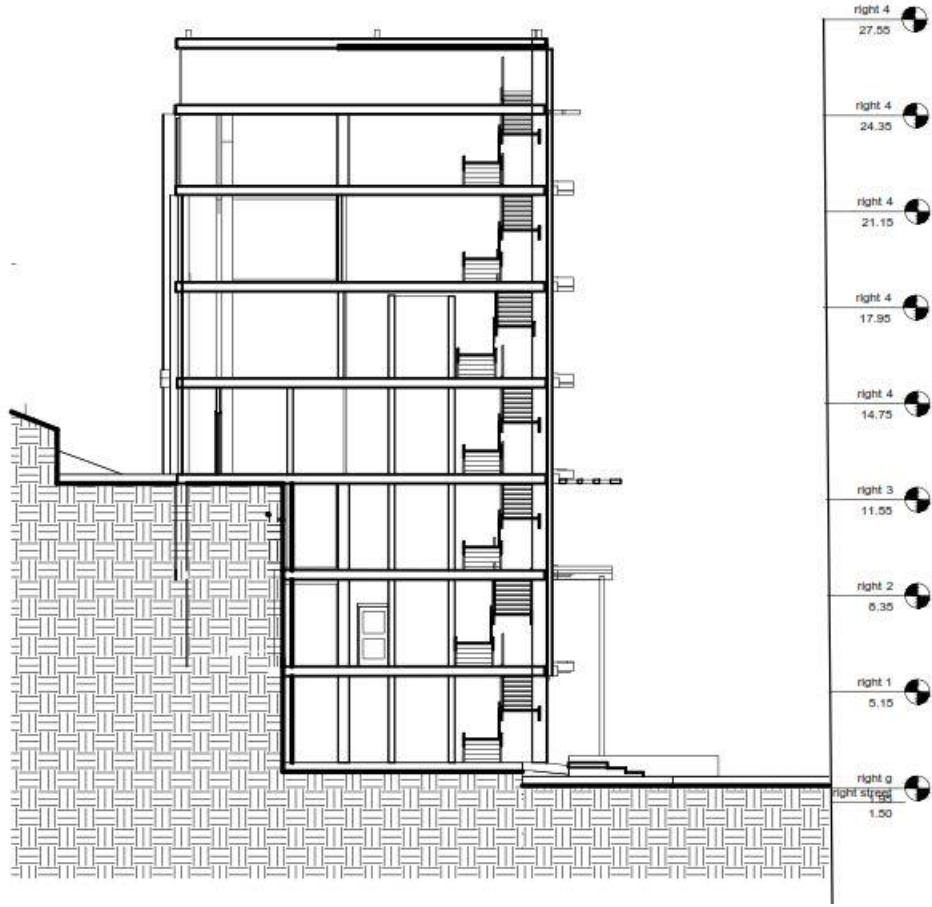
شكل (3.7): مخططات المنطقة التجارية في المشروع

تم تخطيط القسم التجاري بشكل شريطي على الشارع بمحلات بعمق 10 متر ومحور حركه طولي يوصل للقسم التجاري الإداري العلوي الذي يتوسطه ساحه انشطه اجتماعية .



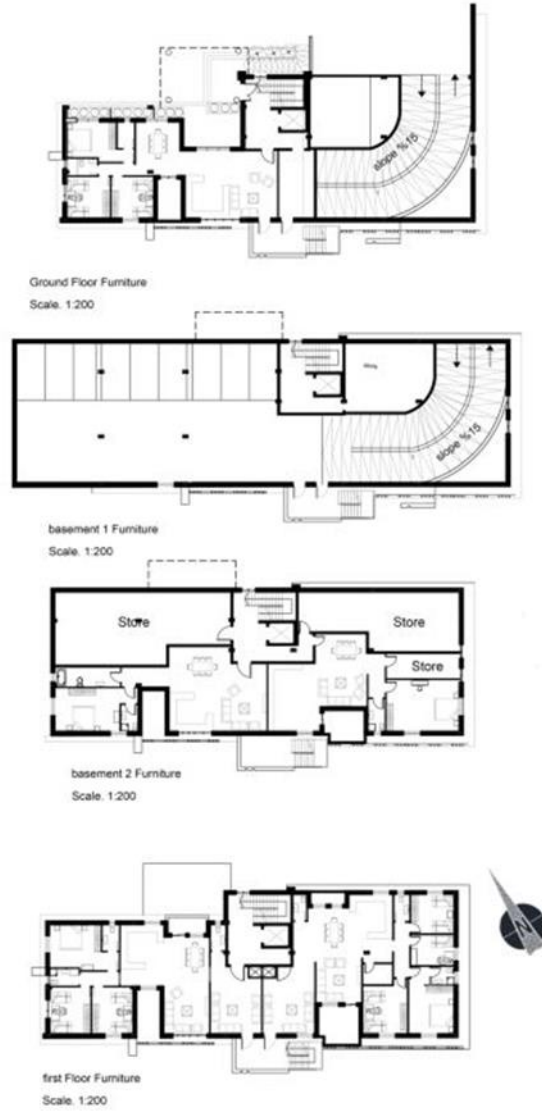
شكل (4.7): مخططات النموذج الأول من العمارات

النموذج الأول للعمارات ، حيث تم التصميم الطوابق الأولى بعمق قليل جدا للحفاظ على عدم الحفر بشكل كبير بالأرض



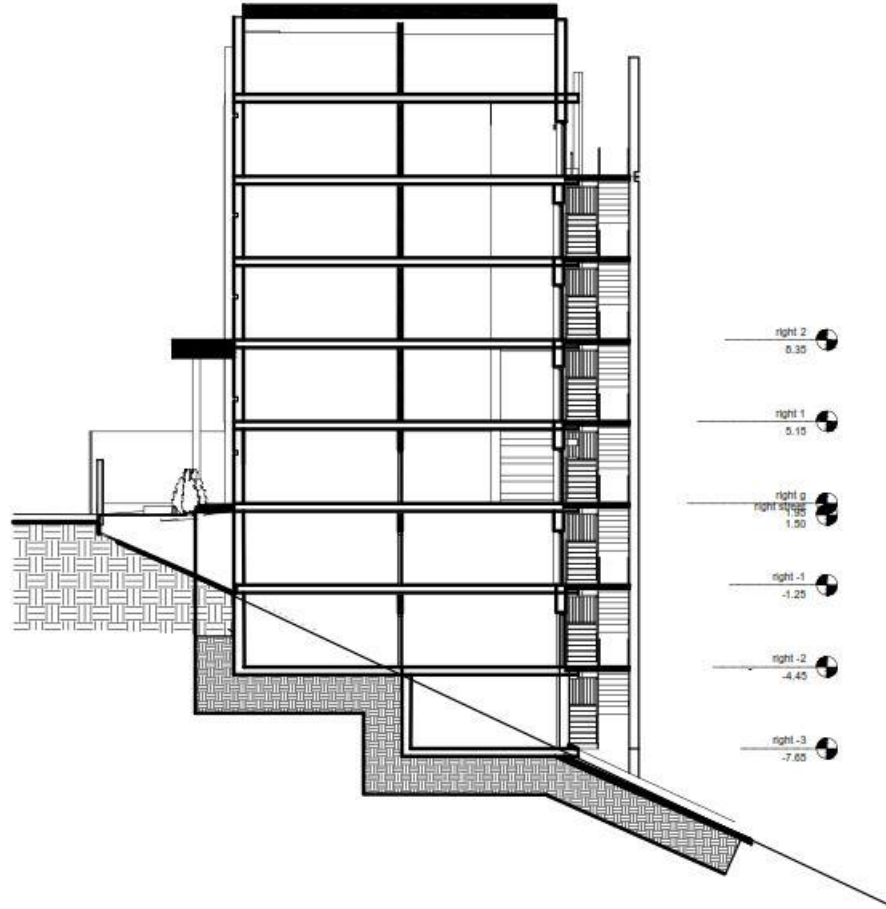
شكل (5.7): قطاع في عمارات النموذج الاول

هنا يظهر بشكل اكبر ، طريقه تعامل تصميم المبنى مع كنتور الأرض .



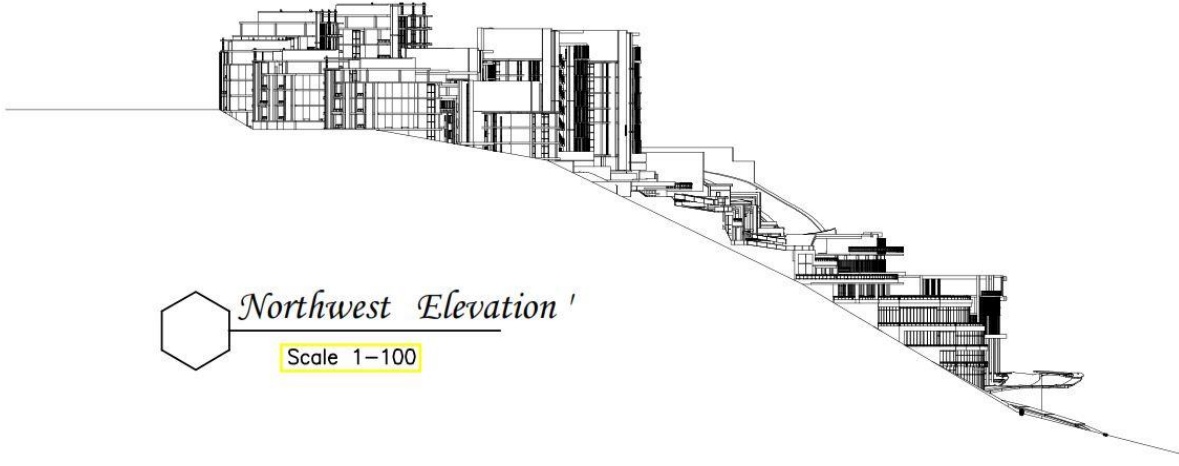
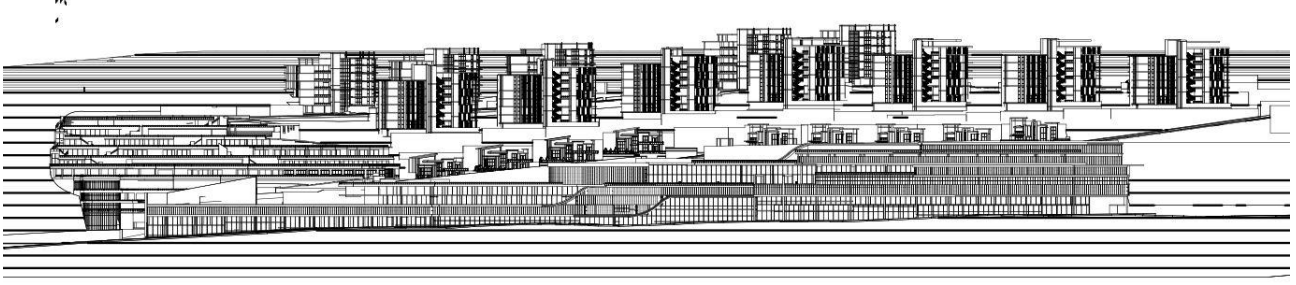
شكل (6.7): مخططات النموذج الثاني للعمارات

تصميم العمارة نوع (ب) وهي تقع تحت الشارع على العكس من النموذج الأول اذ ان فرق الكنتور العالي اوجد فرق ما يقارب طابقين الى ثلاث تحت الشارع فكان التركيز على تهوية وتشميس هذه الطوابق بطريقه جيده .



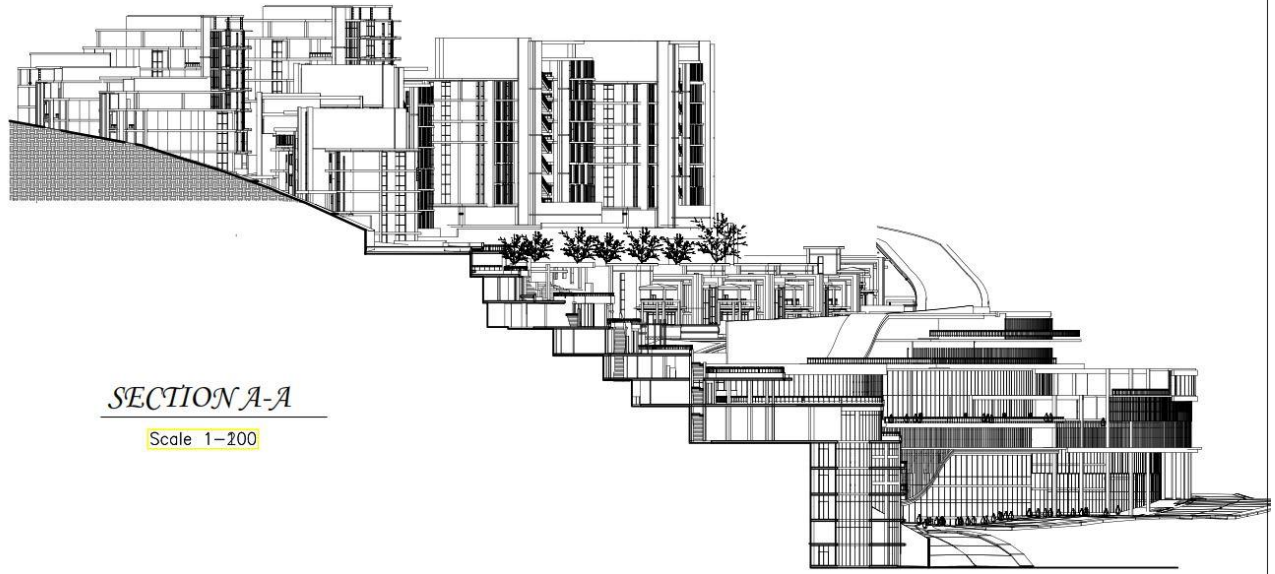
شكل (7.7): قطاع بعمارات النموذج الثاني

قطاع بالعماره يظهر الفرق القليل جدا بين ميل الأرض الطبيعي والطوابق أي احترام طبوغرافيه الأرض الطبيعيه والتعامل مع الطوابق بناء عليها .



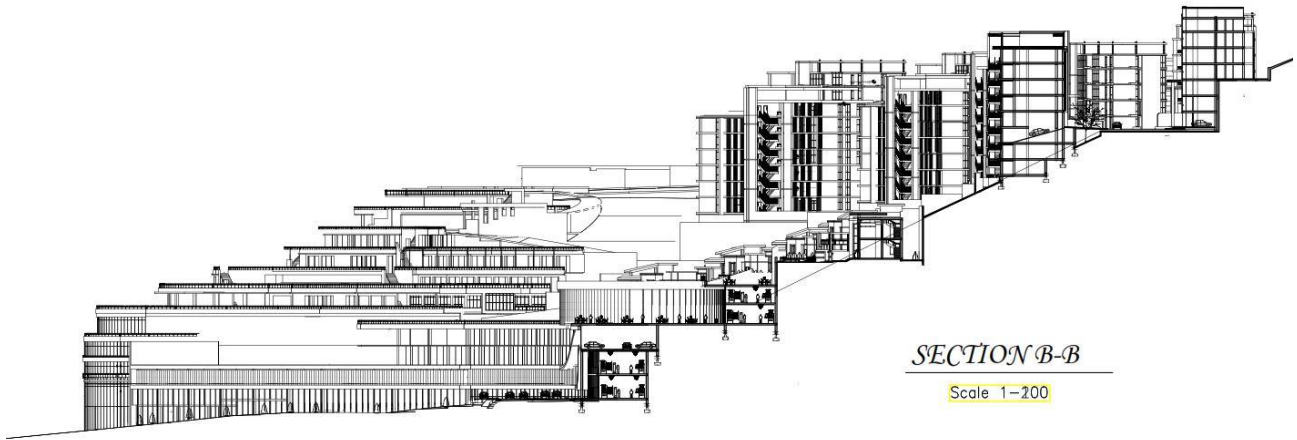
شكل (8.7): واجهات عامة للمشروع

واجهات المشروع العمرانية ، يظهر في الواجهتين احترام خط الميل وابقاءه كما هو مع حل الشوارع والمباني والحفاظ على اطلاله جميع الطوابق في كافة المباني .



SECTION A-A

Scale 1-200



SECTION B-B

Scale 1-200

شكل (9.7): قطاعات عامة للمشروع

قطاعات المشروع توضح الية التعامل مع توزيع المباني والشوارع والمناطق التجارية .

النتائج

1. مشاريع الاسكان في فلسطين بصورتها الحالية تحتاج الى اعادة ترتيب وتنظيم بشكل يحقق الاستفادة والاستدامة على المدى الطويل .
2. هناك ضرورة لادراك وفهم العلاقات الوظيفية بين مناطق البناء اللازمة ومساحات الارض المتوفرة من اجل القيام بتخطيط عمراني سليم يقلل من الاضرار بالموارد الطبيعية المتوفرة .
3. ظهرت النظريات التخطيطية الحديثة لتنمية المجتمعات لتصبح اكثر قدرة لتلبية احتياجات السكان من حيث المعيشة والعمل .
4. اسلوب التصميم الحضري والتخطيطي المعتمد من قبل الجهات المسؤولة لاقى تقصيرا في تعزيز الجانب الاجتماعي وتنمية العلاقات الاجتماعية وهو ما جاءت المجاورة السكنية لتحقيقه .
5. المجتمعات القابلة للعيش فيها ، هي ما تقدم مجاورات سكنية متاحة للجميع واقتصادية ، وخدمات مجتمعية ضرورية ووسائل نقل فعالة لتسهيل استقرار السكان واشراكهم في الحياة المدنية والاجتماعية .
6. يمكن استغلال المعطيات المحلية في الواقع العمراني لتتكيف مع محددات المجاورة السكنية دون الاخلال بالمتطلبات الرئيسية للمجاورة .
7. ضرورة التفريق بين اشكال المجاورة السكنية ، بما يتضمن شكل الخدمات فيها ، ومحاكاة الشكل بما يتناسب مع الحاجة الضرورية في الواقع العمراني ، فمثلا ، في ظل غلاء الاسعار ومحدودية الاراضي وثباتها وعدم امكانية التوسع العمراني ، يمكن تطبيق نظرية المجاورة السكنية ذات الخدمات المركزية العمودية .
8. الخدمات المركزية العمودية في المجاورة السكنية تتطلب حنكة في امكانية تسويقها بشكل يسهل للجميع امكانية الوصول اليها ، وعليه يجب الاهتمام بمحاور الحركة العمودية والمساحات الاجتماعية التي يمكن ان تتضمنها الطوابق ، وهو ما يتطلب كذلك الاهتمام بالمداخل والواجهات .

9. الخدمات الشريطية في المجاورة السكنية لاقت قوة شرائية أكبر منها في حالة الخدمات المركزية ، حيث ان اتساع الامتداد البصري لها أكبر ، وهو ما يعطي فرصة شرائية أكبر للسكان ، الا ان هنالك ضرورة للاهتمام بالحركة الافقية المحورية للناس والمقياس الانساني المريح ، مع ضرورة توفر مساحات فاعلة في تعزيز العلاقة الاجتماعية للسكان .
10. افتقار المشاريع الاسكانية في فلسطين للمساحات العامة ، التي تعتبر فراغ فيزيائي يقف عندها الدور الكبير في تحقيق التفاعل الاجتماعي ، اضافة لتأثيرها على سيكولوجية الافراد ، فهي المتنفس والفراغ الذي يفكر الافراد تحقيق راحتهم فيه بعد ساعات العمل .

التوصيات

1. الموازنة بين الحاجة الى الامتداد الرأسي للخدمات في المجاورة ، والامتداد الشريطي او الافقي ، وجعل راحة الفرد اولوية بين كلا الاتجاهين .
2. تبني فكرة الشقق السكنية الصغيرة بما يتناسب مع حاجة الافراد الفعلية ، وزيادة وعي الافراد لقبول هذا النمط الجديد .
3. تقديم أكبر عدد ممكن من الخيارات امام المستخدمين فيما يتعلق بالشقق السكنية ، على اختلاف مساحاتها ، للوصول الى خدمة كافة شرائح المجتمع على اختلاف مستوياتهم الاقتصادية .
4. ضرورة اشراك السكان في عمليات التخطيط المستقبلية ، حيث ان الفرد اصبح على قدر من الوعي يمكنه من تمييز حاجاته اللازمة للعيش المريح ، من خلال تفعيل دور وسائل الاعلام بتوعية الافراد واهمية دورهم في التأثير على جهات القرار .
5. توفير الصيانة الدورية للمشاريع بما يعزز من الناحية الجمالية للمشروع ويزيد من انتماء السكان .
6. دعم استخدام العمارات السكنية كوسيلة تتناسب مع محدودية الاراضي والكثافات العالية والتكلفة .
7. الاهتمام بتوفير المساحات العامة ، وضرورة ادراك التدرج في استخدام المساحات العامة وفقا لدرجة خصوصية المكان التي توجد فيه ، فعلى سبيل المثال ، المساحات العامة من حدائق مركزية بالمجاورة تختلف في وظيفتها عن المساحات شبه العامة او شبه الخاصة او الخاصة او مساحات لعب الأطفال .
8. ضرورة اعداد دراسة شاملة مسبقة لمتطلبات كل مشروع اسكاني على حدة واهم الفئات المستهدفة ، اضافة لدراسة كافة النواحي المؤثرة على تخطيط المشروع .

9. تعزيز وجود المساحات الخضراء ، ضمن المشاريع الاسكانية ، والاهتمام بالصيانة الدورية لها ، والاهتمام بالارتدادات بين المباني وتشجيرها كمناطق خضراء ، الامر الذي يزيد من انتماء السكان للمكان .

10. تشجيع حركة المشاة داخل المجاورات السكنية من خلال مسارات للمشاة واعتمادها كاساس لحركة السكان ، الامر الذي يقلل من الاعتماد على حركة المواصلات ويبطئ من حركة السيارات وامكانية دخولها الى عمق المجاورة .

المراجع

1. SW.Harlem ,New York and Its Environs,New York, 1928,p.76
2. Abdali (2013).Abdail main page. Available at :
(Accessed March 2013).<http://www.abdali.jo/index.php?r=site/index>
3. Khawaja, H. 2015. Public Spaces under Threat: Scenes from Amman. Research Master Planning and Sustainability: Urban and Regional Planning. Polytech university tour. France
(PDF) New Urban Regeneration for the City of Amman Using Sustainable Urban Design Principles: Al-Abdali Area As a Case Study. Available from:
[https://www.researchgate.net/publication/328416180 New Urban Regeneration for the C
ity of Amman Using Sustainable Urban Design Principles Al-
Abdali Area As a Case Study](https://www.researchgate.net/publication/328416180_New_Urban_Regeneration_for_the_City_of_Amman_Using_Sustainable_Urban_Design_Principles_Al-Abdali_Area_As_a_Case_Study)
[accessed oct 22 2019].
4. Abdali. 2008. Abdali; Facts and figures
[accessed oct 12 2019) <http://www.abdali.jo/index.php?r=site/page&id>
5. Abdali. (2010). Abdali: The New Downtown of Amman. Amman: Abdali Investment & Development PSC.available from:
(accessed sep 12 2019)<http://www.abdali.jo/>
6. PT architects ,”metropolis light exhibition center /PT architects “10/ jun /2019,pp.available at:
(accessed 10/12/201)<https://www.archdaily.com/seach/all?q=mestropolis%20liht%20vhin>
7. امانة عمان الكبرى ، (2015) ، على شبكة الانترنت :
(زيارة:2019/12/10)[.xhttps://www.amman.jo/ar/tourism/viewamman](https://www.amman.jo/ar/tourism/viewamman)

8. /Google Earth (2000),available at:<https://www.google.com/intl/ar/earth>
9. موقع روابي,2019, على شبكة الانترنت:(www.rawabi.ps),2019/10/15.
10. موقع روابي,2019, على شبكة الانترنت:(<https://www.rawabi.ps/ar/Masrerplan>),2019/10/10.
11. موقع روابي,2019, على شبكة الانترنت:(<https://www.rawabi.ps/ar/housing-typologies>),2019/10/20.
12. موقع بيتي, 2008, على شبكة الانترنت :(<http://www.bayti.ps>) , 2019/10/12 .
13. موقع جيومولج,2019,على شبكة الانترنت: www.geomolg.ps () , 2019/10/10 .
14. موقع فايزيه,2019, على شبكة الانترنت:(<http://fayziyya.com>) , 2019/10/26 .
15. الوكيل (2007)، التخطيط العمراني الاسكان/ الخدمات/ الحركة، مصر، مطابع الشيخ عبد العزيز عيسى .
- 16.ع.النجدي ، نظرية المجاورة السكنية ،14(2010) ، على شبكة الانترنت:
/ <https://maitre21.blogspot.com/2016/01>
17. محمد وعلام (1992) ،معايير تصميم المباني السكنية ، الجزائر ، الطبعة الثانية .
- 18.الخلوصي (1999) ، المعايير التصميمية للمباني التعليمية ، دار قابس ، الطبعة الاولى .
- 19.الخلوصي (1999) ، المعايير التصميمية للمباني الادارية ، دار قابس ، الطبعة الثانية .
- 20.الجهاز المركزي للإحصاء (2015) ، مشروع النشر والتحليل لبيانات التعداد ، واقع ظروف السكن في الاراضي الفلسطينية ، رام الله ، فلسطين ، الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، على شبكة الانترنت : <http://www.pcbs.gov.ps>
- 21.A.Aymonino (2006),Contemporary Public space :Un- volumetric Architercture,New York
- 22.الهيئة العامة للتخطيط العمراني،25(2005) ، على شبكة الانترنت : <http://gopp.gov.eg>