

جامعة بوليتكنيك فلسطين



كلية الهندسة والتكنولوجيا
دائرة الهندسة المدنية والمعمارية

مشروع تخرج

تصميم ضاحية سكنية

فريق العمل

سماهر عزام الدويك

رزان نظام بدر

إشراف

أ. شيرين بدر القاضي

فلسطين - الخليل

حزيران ، 2009



الملخص

تصميم ضاحية سكنية

فريق العمل:

سماهر عزام الدويك

رزان نظام بدر

جامعة بوليتكنك فلسطين _ 2009

إشراف:

أشعيرين بدر القاضي

منذ وقوع الاحتلال والسلطات الإسرائيلية تعمل بشتى الوسائل والسبل على تهويد الأرض وطرد أصحابها ضحا لتحقيق الإستراتيجية الصهيونية التوسعية ، ولتنفيذ سياساتها وخططها ركزت على إحداث تخريب متعمد في قطاع الإسكان لما يشكله من ركيزة لصبود للشعب الفلسطيني على أرض وطنه ، فإذا كان المسكن يشكل أحد أهم حاجات الإنسان الأساسية بعد المأكل والملبس ، فهو بالنسبة للعربي الفلسطيني يفوق الحاجة ويشكل تحديا لارتباطه بصراع الوجود والصبود على أرض الوطن ، وبالرغم من ارتفاع نسبة البناء تلبية لارتفاع أعداد السكان وإنشاء العديد من الاسكانات إلا أنها كثيرا ما واجهت من مشاكل لذلك بدأ التوجه نحو فكرة جديدة في لتصميم لضم المساكن وتوفير خدماتها ضمن منطقة واحدة وهي فكرة الضاحية السكنية التي بدأت بالظهور في فلسطين بنمطها الجديد ولكن بنسبة قليلة.

ومن هنا اتجهت فكرة مشروعنا إلى تصميم ضاحية سكنية بكافة مستلزماتها ، تحقق مجموعة من الأهداف ولتحقيق هذه الأهداف تمت دراسة ضواحي مشابهة للفكرة عربية وعالمية والتي أخذت بعين الاعتبار عند تحديد هيكلية المشروع من الناحيتين التخطيطية والتصميمية ، تبعها اختيار قطعة الأرض في مدينة حلحول لما تمتاز به الأرض من مميزات بالإضافة لكونها تقع ضمن منطقة التوسع المستقبلي السكني حسب ما أفادتنا بلدية حلحول، وتعود ملكية الأرض لعائلي كرجة ومزعب و يعد المشروع استثماري عائد على صاحب الأرض ،ومن ثم تم تحديد متطلبات المشروع بناءا على طلبه بحيث سيضم المشروع تخطيط لقطعة الأرض بتحديد مناطق العمارات والفلل السكنية والمناطق العامة والخضراء ومن ثم تصميم للمباني السكنية وميآتي ملائما لشريحة متكاملة من المجتمع يمكن عدة فئات من التملك فيه .

Abstract

Neighborhood Design

Group of Work:

Razan Nezam Bader

Samaher Azzam AL_dweik

Palestine Polytechnic University - 2009

Supervisor:

Eng.Shireen Al qadi

Since the occupation and the Israeli authorities in various ways and means work to Judaize the land and the expulsion of the owners Strategy to achieve the Zionist expansionist ,to implement the policies and plans that focused on the creation of vandalism in the housing sector which constitutes a pillar of the steadfastness of the palestinian people on the ground, If the housing is one of the most basic human needs after food and clothing It is for the Palestinian Arabs than the need and a challenge due to a conflict exist and survive on home land , despite the high rate of construction to meet the rising population and the establishment of many of housing they are often faced with problems that began to move towards a new idea in the design to include the provision of housing and services within one region its residential neighborhood, an idea that began to emerge in Palestine in new type, but a few.

Hence the idea of heading to the design of our neighborhoods all the accessories, a set of goals, to achieve these goals we studies many cases for similar projects in the arab world and some foreign country the we took consideration to conclude the structure of our project in urban and design, followed by the selection of a piece of land in the town of Halhoul to the advantage of the features of the earth in addition to being located within the area of residential expansion in the future, the ownership of the land refers to karajeh and merab families ,project is an investment return on the land, and thus determine the requirements of the project was based on, where the project will include planning for the land to identify areas of residential buildings and villas and public areas and green, then the design of residential buildings, and it will be suitable for a range of community can be several categories to ownership in it

الإهداء

- إلى الذين ساروا مع الفجر ليخطوا لنا طريق الحرية إليكم شهداءنا
إلى عشاق الظلام والسكون..... أسرانا اليوازل
إلى رمز البذل والعطاء..... أبي الحبيب
إلى نبع المحبة والحنان..... إليك أمي الغالية
إلى عنوان سعادتني..... إخواني المحبين
إلى أجمل هدية من السماء..... أصدقائي الأوفياء
إلى الشموع التي تحترق لتضيء لنا طريقنا..... أساتذتي الأعزاء

إلى كل الأوفياء والمخلصين

إلى كل من ساعدنا لنقدم هذا العمل المتواضع

فريق العمل

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
I	صفحة الضوان الرئيسية
II	صفحة الضوان الرئيسية
III	شهادة تقييم مشروع التخرج
IV	تقرير مشروع التخرج
V	المُلخَص
VII	الإهداء
VIII	الشكر والتقدير
IX	فهرس المحتويات
XII	فهرس الجداول
XIII	فهرس الأشكال والصور
1	الفصل الاول: المقدمة
2	1 . المقدمة
3	2. المشروع المقترح
3	3. أسباب اختيار المشروع
3	4. الهدف من المشروع
4	5. استراتيجفة المشروع
4	6. منهجفة المشروع
5	7. الجدول الزمني للمشروع
6	8. نطاق المشروع.
7	الفصل الثاني:
8	1. نشأة المسكن
9	2. مشكلة الإسكان
9	3. الحاجة السكنفة
10	1.3 الحاجة السكنفة في الضفة الغربية
10	4. الأوضاع السكنفة في الضفة الغربية
11	5. نظرفات في الإسكان
14	6. المصادر والمراجع

15	الفصل الثالث :
16	1. فكرة الضواحي السكنية.
16	2. تعريف الضواحي (المجاورات) السكنية.
16	3. لمحة تاريخية عن ماهية الضواحي السكنية ونشوتها.
21	4. مكونات الضاحية السكنية.
21	5. تحديد حجم الضاحية السكنية.
21	6. شكل الضاحية السكنية.
22	7. حدود الضاحية السكنية.
23	8. المصادر والمراجع.
24	الفصل الرابع:
25	1. أسس متعلقة بأشكال الضواحي السكنية.
25	1.1 نماذج التجمعات العمرانية .
29	2. أسس متعلقة بأشكال المباني في الضواحي السكنية.
29	1.2 المباني السكنية المنفصلة.
30	2.2 المباني السكنية المتصلة.
33	3.2 المباني السكنية شبه المتصلة .
34	المصادر والمراجع.
35	الفصل الخامس:
36	1. العوامل التي تؤثر على تخطيط الضواحي السكنية.
39	2. توفير الخدمات العامة لسكان المجاورة
41	3. المعايير التخطيطية التي تقام عليها الضواحي السكنية
41	1.3 المعايير التعليمية .
42	2.3 المعايير الدينية .
43	3.3 المعايير الاقتصادية والتجارية.
43	4.3 المعايير الصحية.
44	5.3 المعايير الترفيهية.
45	6.3 المواصفات.
50	7.3 المعايير الثقافية.
50	8.3 المعايير الفراغية.
51	9.3 معايير متعلقة بذوي الاحتياجات الخاصة.
54	المصادر والمراجع.
55	الفصل السادس: الحالات الدراسية.

56	1. ضاحية تل الصفا.
56	1.1 موقع المشروع .
56	2.1 تعريف المشروع
57	3.1 مكونات المشروع .
57	4.1 مميزات المشروع .
61	5.1 المشاكل التي يعاني منها المشروع.
61	6.1 نماذج للوحدات السكنية الخاصة بالمشروع
65	2. مشروع ضاحية الريحان.
65	1.2 تعريف المشروع.
65	2.2 موقع المشروع.
66	3.2 مكونات المشروع.
67	4.2 وصف المشروع.
68	5.2 تحليل المشروع.
69	6.2 نماذج للوحدات السكنية الخاصة بالمشروع.
70	3. مشروع ضاحية جيو تيرين (Geo Terrein)
72	1.3 وصف المشروع.
76	4. المصادر والمراجع.
77	الفصل السابع: تحليل قطعة الأرض.
78	1. الموقع الجغرافي للمدينة.
79	2. موقع الأرض المقترحة.
79	3. المناخ والاسطار في مدينة حلحول .
80	4. تحليل الموقع.
80	1.4 النواحي الفيزيائية.
82	2.4 النواحي الجغرافية.
85	3.4 الوضع القائم والمعالم الرئيسية في الموقع.
86	4.4 أسباب اختيار الموقع.
87	5. المصادر والمراجع
88	الفصل الثامن: فكرة ووصف المشروع .
89	1. فكرة المشروع .
90	2. وصف ومكونات المشروع
91	3. البرنامج التفصيلي للمشروع.
92	1.3 المسقط الافقي للمشروع .

93	2.3 مناظير للموقع العام للمشروع
94	3.3 المسقط الافقي لموقع الفلتين 2 و 3
95	4.3 مناظير القفل
96	5.3 المسقط الافقي للعمارة 1،
97	6.3 مناظير العمارة 1 ، 2
98	7.3 المسقط الافقي للمنطقة العامة
99	8.3 مناظير داخلية في المشروع
101	الخاتمة
102	التوصيات
103	المصادر والمراجع

فهرس الجداول

الصفحة	الموضوع	رقم الجدول
42	المساحة المقترحة للعناصر التعليمية والمساحة الكلية المستخدمة للخدمات التعليمية حسب عدد السكان.	(1-5)
42	المساحة الكلية للخدمات التعليمية حسب عدد الطلاب في المجاورة السكنية .	(2-5)
43	المساحات المخصصة للمراكز التجارية حسب عدد سكان المجاورة.	(3-5)
44	المساحات المخصصة حسب عدد السكان وبعد هذه الخدمات عن المجاورة السكنية.	(4-5)
44	مساحة حديقة المجاورة السكنية حسب عدد السكان	(5-5)

فهرس الأشكال والصور

الصفحة	الموضوع	رقم الشكل
11	التوزيع النسبي للمساكن في الضفة الغربية حسب الاستخدام الحالي	(1-2)
12	آراء جاودي وموشيه صفدي حول المشاريع السكنية .	(2-2)
17	مدينة بابل .	(1-3)
19	المدينة الحدائقية	(2-3)
23	نظرية المجاورة السكنية لكليرنس بيرري	(3-3)
26	النموذج الإشعاعي في تخطيط المدن .	(1- 4)
27	النموذج الشبكي في تخطيط المدن .	(2- 4)
28	مدينة لوس أنجلوس	(3-4)
29	مدينة الإسكلدرية	(4-4)
29	المدينة التابعة	(5-4)
29	النموذج الحلقي في تخطيط المدن .	(6-4)
32	المباني المتصلة والمنفصلة .	(7-4)
33	المباني المصنوفة .	(8-4)
34	المباني المصنوفة	(9-4)
35	الأبراج السكنية .	(10-4)
36	المباني شبه المتصلة	(11-4)
37	العلاقة بين المسافة العمودية والأفقية لتوفير إضاءة مناسبة بين المباني .	(1-5)
37	استخدام عنصر النبات كمصدات للرياح .	(2-5)
38	استخدام عنصر النبات في عملية عزل وتشتيت الصوت .	(3-5)
46	توجيه المساكن على الشوارع الرئيسية والفرعية	(4-5)
47	نماذج لبعض المجاورات والأحياء السكنية وتصميم شبكة الشوارع التي تخدمها	(5-5)
48	شبكة ممرات المشاة داخل المجاورة وبين المجاورات السكنية	(6-5)
49	التماشى مع خطوط الكنتور في تخطيط الشوارع	(7-5)
51	ممرات خاصة بذوي الاحتياجات الخاصة	(8-5)
52	استخدام الدرابزينات للتسهيل على ذوي الاحتياجات الخاصة	(9-5)

52	موقف خاص بسيارة نوي الاحتياجات الخاصة	(10-5)
53	أبعاد الأبواب والحمامات والمصاعد	(11-5)
56	موقع المشروع بالنسبة لمدينة رام الله	(1-6)
57	ارض المشروع	(2-6)
58	استعمالات المباني في الضاحية.	(3-6)
59	ارتفاعات المباني في الضاحية.	(4-6)
60	شبكة الطرق والخدمات	(5-6)
61	نموذج 3 فلل متصلة ببعضها	(6-6)
62	الواجهة الأمامية للفلل المتصلة	(7-6)
62	نموذج فيلا منفصلة	(8-6)
63	واجهة أمامية للفيلا المنفصلة	(9-6)
63	مساطط عمارة فيلا سكنية	(10-6)
64	مساطط عمارة سكنية	(11-6)
64	الواجهة الأمامية للعمارة السكنية	(12-6)
65	يوضح استعمالات المباني في ضاحية الزيحان.	(13-6)
66	يوضح المباني السكنية في الضاحية.	(14-6)
67	شبكة الطرق والمباني العامة	(15-6)
69	شقتين سكنيتين بمساحة 154 م ²	(16-6)
69	شقة سكنية بمساحة 203 م ² .	(17-6)
70	3 شقق سكنية بمساحة 105 م ² .	(18-6)
71	الموقع العام لضاحية جيو تيرين	(19-6)
71	منظور للموقع	(20-6)
72	حدود الضاحية	(21-6)
73	المناطق السكنية	(22-6)
73	المناطق التجارية	(23-6)
74	المناطق الخضراء	(24-6)
74	شبكة الطرق	(25-6)
75	مواقف السيارات	(26-6)
75	توزيع العناصر المائية لمناطق مختلفة من الضاحية السكنية.	(27-6)
78	خارطة الموقع الجزائي لقطعة الارض المقترحة	(1-7)
79	خارطة تبين الموقع المقترح لأرض المشروع	(2-7)
80	الشوارع المحيطة بقطعة الارض	(3-7)

81	الضجيج الذي يتعرض له الموقع.	(4-7)
82	طبوغرافية الأرض	(5-7)
82	شكل تقريبي لخطوط الكنتور في الأرض.	(6-7)
83	قطاع طولي في قطعة الأرض يوضح لحدارها.	(7-7)
83	يوضح اتجاه تصريف المياه في قطعة الأرض.	(8-7)
84	يوضح حركة الرياح على قطعة الأرض.	(9-7)
84	حركة الشمس على الموقع.	(10-7)
85	الإطلالة الشمالية لقطعة الأرض .	(11-7)
85	الإطلالة الغربية لقطعة الأرض.	(12-7)
86	الإطلالة الجنوبية لقطعة الأرض .	(13-7)
89	فكرة المشروع	(1-8)
91	الموقع العام للمشروع	(2-8)
92	المسقط الأفقي للمشروع	(3-8)
93	مناظير الموقع العام	(4-8)
93	مناظير الموقع العام	(5-8)
94	المسقط الأفقي للقلل السكنية	(6-8)
95	منظور الفيلا 2	(7-8)
95	منظور الفيلا 3	(8-8)
96	المسقط الأفقي لموقع العمارة 1	(9-8)
97	منظور العمارة 1	(10-8)
97	منظور العمارة 2	(11_8)
98	المسقط الأفقي للمنطقة العامة	(12-8)
99	مناظير داخلية في المشروع (15/13_8)	

الفصل الأول

المقدمة

إن نشر كتاب المنهجية في ريادة الأعمال يعد خطوة هامة في تطوير ثقافة ريادة الأعمال في مصر، حيث يساهم في تعزيز الوعي بأهمية ريادة الأعمال في التنمية الاقتصادية، ويوفر للمهتمين بالريادة أدوات ومنهجيات عملية لتأسيس مشاريع ناجحة.

- 1.1 المقدمة
- 2.1 المشروع المقترح
- 3.1 أسباب اختيار المشروع
- 4.1 أهداف المشروع
- 5.1 استراتيجية المشروع
- 6.1 منهجية البحث
- 7.1 الجدول الزمني
- 8.1 نطاق المشروع

هذا الكتاب يهدف إلى تقديم نظرة شاملة على مفهوم ريادة الأعمال، من تعريفها وأهميتها في الاقتصاد، إلى الخطوات العملية لتأسيس مشروع ريادة الأعمال، بدءًا من تحديد الفكرة واختيار السوق المستهدفة، مرورًا بوضع خطة العمل، وصولًا إلى التمويل والتسويق.

يتميز هذا الكتاب بأسلوبه البسيط والعملي، حيث يركز على تقديم نصائح وإرشادات قابلة للتطبيق، مع أمثلة واقعية من بيئة الأعمال المصرية، مما يجعله مرجعًا قيمًا للمبتدئين والمحترفين على حد سواء.

يأمل المؤلف من خلال هذا الكتاب أن يساهم في خلق جيل جديد من رواد الأعمال، قادرين على تطوير أفكارهم وخلق فرص عمل جديدة، مما يساهم في تحقيق التنمية المستدامة في مصر.

الفصل الأول

المقدمة

1.1 المقدمة:

أن تفسير كلمة "المسكن" والعملية التصميمية له لا يعتمد فقط على إدراك العناصر البصرية دون الاهتمام بالأسس الإنسانية والفكرية في كل مجتمع كما اعتقد الكثير من المعماريين ، والذي أدى إلى أن الكثير منهم اتبع أسلوبا معيناً في إنتاجه دون النظر إلى حاجات الإنسان للمسكن من ناحية الإحساس بالأمان والراحة والاستقرار ،ومن هنا نجد أهمية دور المهندس في العملية التصميمية حيث سيكون على عاتقه المسؤولية الكاملة من الناحية الإنسانية لمستخدمي المبنى .

لذلك نجد أن المشكلة التي تقابل المعماري عادة في هذه المشاريع ، تكون الكيفية التي يعالج بها الموضوع من ناحية احترام القيم الإنسانية الكبيرة التي ترضى المستخدمين ، والصعوبة التي تنشأ عند المهندس عندما لا يتعامل مع المبنى أو التصميم بأنه سيسكنه أناس عديدون ذو اختلاف كبير في أسلوب معيشتهم ، لذلك يعد تصميم المباني السكنية من أصعب التصميم إذا عولج من ناحية إنسانية، وقد يكون من المفيد استلهام الحكمة من القول المأثور:

" إن الطبيب يستطيع أن يدفن أخطاهه تحت الثرى ، والشاعر والموسيقي والكاتب سرعان ما تذوب أخطاؤهم في عالم النسيان أما عمل المهندس المعماري فيبقى دائماً شاخصاً للعيان مكشوراً للجميع هادياً إليه مرشداً إلى خطئه " .
إن المسكن يمثل إحدى أهم حاجات الإنسان الأساسية بعد المأكل والملبس، وهو للعربي الفلسطيني في الأراضي المحتلة يفوق الحاجة ويشكل تحدياً لارتباطه بصراع الوجود والصمود على أرض الوطن .

بالرغم من ارتفاع نسبة البناء كلبية لارتفاع أعداد السكان، وإنشاء العديد من الإسكانات التي هدفت إلى تجميع السكان ضمن مبنى واحد، إلا أنها واجهت العديد من المشاكل ، لذلك بدأ التوجه نحو فكرة تحقق توفير المسكن بالإضافة إلى توفير الراحة والأمان والاستقرار ، فبدأت فكرة الضاحية السكنية بالانتشار في فلسطين بسبب بساطة .

ومن هنا جاءت فكرة المشروع تلبية بالمركز الأول الحاجة السكنية، ولكن تم التوجه نحو فكرة الضاحية السكنية حتى لا يقتصر المشروع على توفير مجمعات سكنية فقط وإنما تهدف لتقوية الروابط الاجتماعية من خلال ضم شريحة متكاملة من المجتمع في تجمع يوفر الخدمات اللازمة للحياة اليومية من مراكز تجارية وتعليمية وترفيهية ودور العبادة، في منطقة متميزة سهلة الوصول .

2.1 المشروع المقترح:

المشروع هو عبارة عن تخطيط ضاحية سكنية في المنطقة الغربية من مدينة حلحول ، بتوفير شبكة طرق مع توزيع مناسب للمناطق السكنية والخدمات الاجتماعية والمناطق الترفيهية ، بالإضافة إلى تصميم لعمارة سكنية تخاطب الفئة المتوسطة من المجتمع وفلا سكنية .

تبلورت فكرة المشروع بهدف إيجاد مناطق سكنية واجتماعية وخدمية ضمن مجمع يضم شريحة كاملة ، والمشروع بناء على طلب مالك الأرض الذي دعم فكرة المشروع وهو على استعداد لبدء المشروع وإكمال متطلباته على مراحل متقدمة ، وقد تم اختيار جزء من الأرض بمساحة 40 دونم لإقامة المشروع ، مع إمكانية التوسع المستقبلي .

3.1 أسباب اختيار المشروع:

تتلخص أسباب اختيار المشروع في :

1. انطلاقاً من أهمية القيمة الإنسانية فان المسكن ليس له ضروري وظيفية فقط وإنما هو ضرورة إنسانية بحتة، بالإضافة لان المسكن يمثل الفراغ الحميم لدى الإنسان لما له من استيعاب الأنشطة التي تمارس فيه وتأثيره على مستخدميه نفسياً واجتماعياً واقتصادياً.
2. أهمية المسكن للشعب الفلسطيني ونتيجة لتفاهم أزمة الإسكان .
3. الحاجة إلى نمط مختلف من التجمعات السكنية متكاملة الخدمات بدلا من الاسكانات متكررة النماذج دون تخطيط ودراسة .

4.1 الهدف من المشروع:

أهداف هذا المشروع تتلخص في :

1. يهدف المشروع لطرح فكرة جديدة بالتصميم من خلال تحقيق مباني سكنية تعكس الطابع المعماري للملقة وتعكس المعاني الثقافية والحضارية للإنسان الفلسطيني.
2. توفير مناطق خدمية وترفيهية داخلية تخدم الضاحية، دون الحاجة للحصول عليها من خارج الضاحية.

3. إدخال جميع التطورات التي حدثت وإجراء تطوير وتحديث على كل ما تغير من أمور حياتية وتكنولوجية.
4. الأخذ بعين الاعتبار تكيف العمارة مع الظروف البيئية والاجتماعية من خلال استخدام مبدأ المرونة في التصميم كي يتكيف المبنى ويواكب عملية التغيير .
5. تقوية الروابط والعلاقات الاجتماعية بين السكان .
6. توفير فراغ جمالي من خلال المسطحات المائية والمناطق الخضراء التي تتخلل الضاحية السكنية.

5.1 إستراتيجية المشروع :

سيتم دراسة وتحليل لقطعة الأرض وتحديد مساحات المشروع المطلوبة بناء على طلب مستثمر المشروع وملائمة لإعداد السكان المستهدفين وهم في حدود مئة عائلة تقريبا من شريحة متكاملة من المجتمع ، ومن ثم العمل على تخطيط الضاحية السكنية بتحديد شبكة طرق ومواقع المباني السكنية ومواقع المباني العامة والخدماتية ومواقف السيارات والمناطق الخضراء بعد دراسة المعايير التخطيطية للضاحية السكنية ، وبالمرحلة الثانية تصميم المباني السكنية ما بين عمارات سكنية وقلل وبالاعتماد على المعايير التصميمية للمباني السكنية سيتم تحديد مساحتها ، وعمل جميع المساقط والواجهات وتخطيط الموقع العام .

6.1 منهجية البحث:

- يتم العمل خلال المشروع ضمن ثلاثة مراحل متوزعة على الفصلين الدراسيين وهذه المراحل هي :
- المرحلة الأولى وتشمل إعداد الدراسات حول المشروع المقترح:
 1. دراسة الوضع السكاني الحالي في فلسطين والحاجة السكانية.
 2. دراسة نشأة الضواحي السكنية.
 3. دراسة الأسس والمعايير التخطيطية والتصميمية للضواحي السكنية.
 4. دراسة وتحليل الحالات الدراسية المتعلقة بالمشروع.
 5. تحديد برنامج المشروع .

- المرحلة الثانية تخطيط الضاحية السكنية :
 1. ربط موقع قطعة الأرض بمركز المدينة وتحديد مداخلها بناء على الشوارع التي تحيط بها.
 2. تخطيط الضاحية السكنية وتوزيع المباني السكنية والعمامة والشوارع الفرعية والمسارات.
- المرحلة الثالثة تصميم المشروع معماریاً :
 1. تحديد الفعاليات المطلوبة حسب الدراسة التحليلية للموقع.
 2. رسم المخططات الأولية للفعاليات المكونة للمشروع.
 3. إعداد المخططات النهائية.

7.1 الجدول الزمني :

جدول رقم (1-7-1) : جدول فعاليات الفصل الأول

الزمن	الفعالية
نهاية الأسبوع الثالث	اختيار فكرة المشروع
نهاية الأسبوع الخامس	عمل زيارات ميدانية واختيار قطعة الأرض
نهاية الأسبوع التاسع	جمع معلومات وعمل دراسات نظرية
نهاية الأسبوع العاشر	تحليل حالات دراسية وعمل زيارات ميدانية لها
نهاية الأسبوع الثاني عشر	تحليل قطعة الأرض وتحديد الفراغات والمساحات
نهاية الأسبوع الثالث عشر	كتابة المقدمة
الأسبوع الرابع عشر	تسليم المقدمة
نهاية الفصل	مناقشة مقدمة المشروع

جدول رقم (1-7-2) : الفعاليات التي سيتم إنجازها في الفصل الثاني

الفعالية	الزمن
وضع الفكرة التخطيطية للمشروع	نهاية الأسبوع الثالث
وضع الفكرة التصميمية للمشروع	نهاية الأسبوع الخامس
عمل المخططات الأولية للمشروع	نهاية الأسبوع الثامن
عمل المخططات النهائية للمشروع	نهاية الأسبوع الثاني عشر
تسليم أولي للمشروع للمراجعة	نهاية الفصل
التسليم النهائي للمشروع	بعد أسبوع من نهاية الفصل
مناقشة المشروع	موعد المناقشة

8.1 نطاق المشروع

يحتوي هذا المشروع على سبعة فصول وهي :

- الفصل الأول: يشمل المقدمة، المشروع المقترح، أسباب اختيار المشروع، أهداف المشروع، إستراتيجية المشروع، منهجية البحث، الجدول الزمني، ونطاق المشروع.
- الفصل الثاني: نشأة المسكن والحاجة السكنية في الضفة الغربية، نظريات في الإسكان.
- الفصل الثالث: فكرة الضواحي السكنية، لمحة تاريخية عن ماهية الضواحي السكنية ونشوتها.
- الفصل الرابع: الأسس التي تقام عليها الضواحي السكنية.
- الفصل الخامس: العوامل التي تؤثر على تخطيط المجاورة السكنية، المعايير التخطيطية التي تقام عليها الضواحي السكنية.
- الفصل السادس: حالات دراسية.
- الفصل السابع: برنامج المشروع ووصف المشروع.

الفصل الثاني

المسكن

2.1 نشأة المسكن

1.2 نشأة المسكن

2.2 مشكلة الإسكان

3.2 الحاجة السكنية

1.3.2 الحاجة السكنية في الضفة الغربية

4.2 الأوضاع السكنية في الضفة الغربية

5.2 نظريات الإسكان

1.2 نشأة المسكن:

بحث الإنسان عن الملوى والمسكن منذ أقدم العصور؛ لأن المسكن يحقق الخصوصية والراحة والأمان والاستقلالية لسكانيه، وأيضاً يحمي الساكنين من الأخطار المحيطة به من أحداث بيئية، وكذلك فهي وسيلة للاستقرار الأسري، والمسكن الذي نعيش فيه ما هو إلا حلقة في سلسلة من التطورات التي ظهرت على المساكن، فقد كانت البداية بسيطة بتكاليف منخفضة إذ استعملت مواد بناء بسيطة كجنوع الأشجار والأغصان والقش إلى غير ذلك من مواد البناء البسيطة المتوفرة، ولكن عندما ظهرت الإمبراطوريات والمملكات ظهرت القصور والمعابد، فأصبح من الضروري وجود حرفه البناء، فكان المهندسون والمقاولون وعمال البناء يقومون بالتصميم والإشراف والتنفيذ فوجدت تبعاً لذلك بنايات والتي يزيد ارتفاعها على طباق، والتي صممت بغرض الاقتصاد بمساحة الأرض وتوفير أكبر عدد ممكن من المساكن داخل المدن.

أخذ المسكن على مر السنين أشكال متعددة حسب متطلبات البيئة والإنسان، وكذلك حسب الإمكانيات المتوفرة من مواد البناء وأساليب البناء، غير أنه وفي القرن التاسع عشر كان هناك قفزة نوعية في مجال البناء والإسكان عند قيام الثورة الصناعية والتي أدت إلى نشوء اقتصاد جديد أجبر الناس على التجمع وبأعداد كبيرة في المراكز التجارية والصناعية.

وفي القرن العشرين، ظهرت مشاكل ومتطلبات جديدة للسكن لمرعاة النواحي الصحية وتوفير الخدمات والمرافق الضرورية للوقاية من الأمراض والأوبئة التي تنتشر بسرعة في المناطق المكتظة بالسكان، فعملت شبكات المياه وشبكات تصريف المجاري، وأصبحت الحاجة ماسة لعمل دراسات واسعة عن أفضل المساكن لإسكان الأعداد الكبيرة للسكان مع توفير تهوية المساكن والمتطلبات الجديدة لها.

وعند الحديث عن المسكن، من الضروري التحدث عن البناء وأساليب البناء والعلاقة الوثيقة بينها، ففي القرن التاسع عشر ومع الثورة الصناعية بدأت أساليب البناء بالتطور، وتعددت المواد المستعملة في البناء، غير أن أهم حدث في تطور البناء كان ظهور مادة الإسمنت وإدخال مادة الحديد إليها الذي ساهم بشكل فاعل في اختصار الوقت وفي إقامة المنشآت الضخمة، كذلك استعمال مادة الألمونيوم ومادة الزجاج لما لهما من المزايا الحمسة في الاستعمال، فالألومنيوم مادة خفيفة لا تتأثر بالحرارة، والزجاج يصنع بعدة سماكات على هيئة ألواح. والمسكن الجديد يوحي بأنه ملائم من الناحية الصحية والاجتماعية والنفسية، وأنه يحتوي على المواد الحديثة، ولا بد للإشارة هنا أن طبيعة المسكن تختلف باختلاف الزمان والمكان، فالمسكن هنا في فلسطين يختلف قبل خمسين عاماً اختلافاً كبيراً كما هو عليه الآن، كذلك السكن في فلسطين يختلف عن نظيره في بقلي بلدان العالم.

2.2 مشكلة الإسكان:

تشمل مشكلة الإسكان ناحيتين :

1. الضائقة السكنية

2. مشكلة تصميم المباني السكنية

النقص في السكن هو نتيجة للتخطيط المتجاهل الذي لا يلبي احتياجات السكان العرب، وللنقص في أراضي السكن ضمن الخارطة المصادق عليها. لهذا السبب، توجد اليوم في البلدات العربية مبان سكنية كثيرة دون رخص بناء، بعضها يقع خارج المخطط المصادق عليه. هذا الوضع المستحيل يبقى السكان العرب الذين اضطروا للبناء دون ترخيص تحت طائلة التهديد اليومي بالهدم والإخلاء. وهو يجسد تجاهلاً لاحتياجات السكان الحيوية الملتهمة ويسوّى حقوق الأساس في السكن، تطوّر البلدة، الارتباط بالبنية التحتية وغيرها. والضائقة السكنية التي يعيش فيها المجتمع الفلسطيني تقسم إلى قسمين:

- الضائقة المطلقة: وهي الحالة التي تجد فيها الجماعة في المجتمع أن الظروف السكنية التي يعيشون فيها هي الحد الأدنى والضروري لحياتهم.
- الضائقة النسبية: هي الحالة التي تتوفر فيها شروط البقاء إلى أن الظروف التي يعيش فيها المجتمع أقل من المستوى الذي يعتبر مقبول لدى المجتمعات المجاورة.

هذا بالنسبة لمشكلة الإسكان كضائقة سكنية ولكن رغم هذه الضائقة هناك مشكلة في تصميم المباني السكنية نفسها وهذه المشكلة تكونت حتى أصبحت ظاهرة (ظاهرة الأبراج السكنية). فالمسكن يجب أن يوفر توافق ثقافي من خلال طرق البناء والمواد المستخدمة. ومراعاة الجوانب الحضارية والثقافية للمنازل هي مهمة صعبة لأن واضعي السياسات الإسكانية يجب أن يراعوا التوازن بين الكثافة السكانية والطراز المعماري.

3.2 الحاجة السكنية

هي الفرق بين عدد المساكن اللازمة لإيواء السكان وبين المساكن القائمة وما يمكن إنتاجه من المساكن في فترة زمنية معينة.

وتتضمن الحاجة السكنية عدد المساكن الجديدة التي يجب أن تقام بدل من المساكن التالفة وغير الصالحة للاستعمال، أو تطوير المساكن القائمة لتصبح ملائمة للسكن أو غيرها.

وطبيعة الحال تشير إلى أن الزيادة في التغيرات الاجتماعية مثلا كانت تزيد من عدد الوحدات السكنية المطلوبة وكذلك غيرها من المتغيرات، وزيادة الحاجة السكنية كانت تسهم في زيادة الهجرة إلى الخارج، أو تسهم في تأزم القهر الاجتماعي والحد من القدرة على الاستقلالية أو الاستقرار أو تحقيق الرفاه والصمود على أرض الوطن.

1.3.2 الحاجة السكنية في الضفة الغربية :

إذا كان المسكن هو مطلب حيوي للكائن الحي وأهمها الإنسان، وبدون هذا المسكن لا يمكن لحضارة أو مجتمع أن ينمو ويتطور. وإن كان المسكن نفسه هو ناتج هذا التطور الاجتماعي والثقافي، فإنه بالنسبة للعربي الفلسطيني يفوق الحاجة، فمنذ وقوع الاحتلال والسلطات الإسرائيلية تعمل بشتى الوسائل على تهويد الأرض وطرد أصحابها، ولتنفيذ سياساتها وخططها ركزت على أحداث تخريب متعدد في قطاع الإسكان.

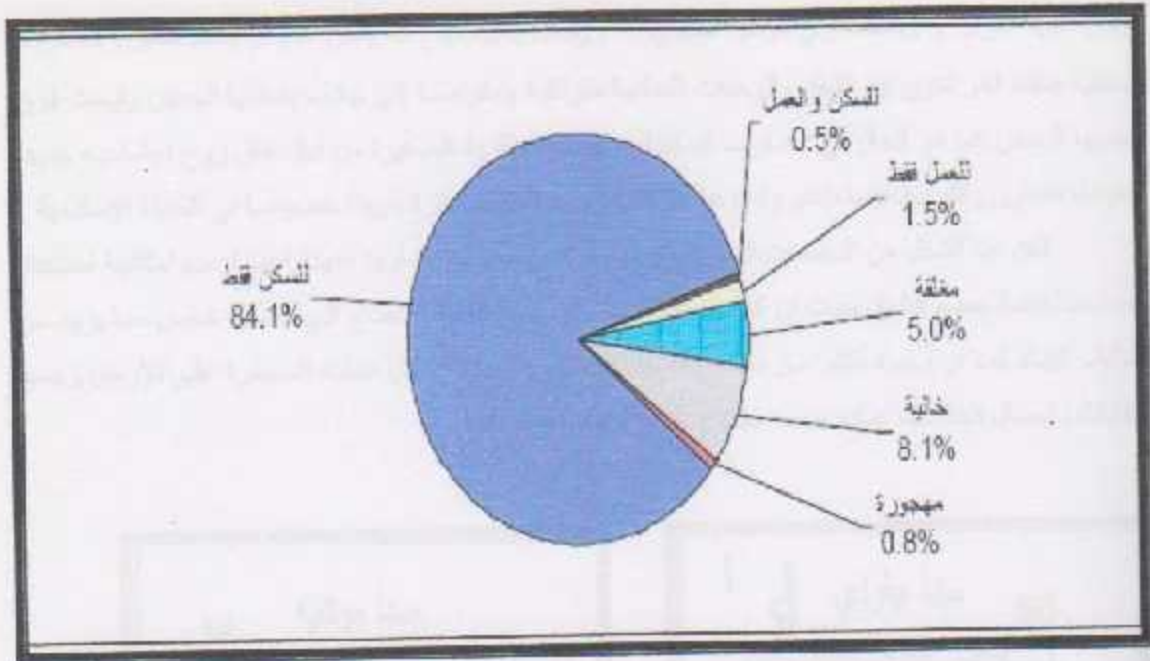
ويمكن القول بأن الأوضاع السكنية في الضفة الغربية ليست بالمستوى المطلوب بشكل واضح إذا ما قورنت بالأوضاع السكنية في المجتمعات المجاورة أو المجتمعات المتقدمة، وهذا يعود إلى الظروف السيئة التي مرت بها، ولكن بالرغم من ذلك فإن الخدمات والتمهيلات المتوفرة للأبنية السكنية في الوقت الحالي هي أحسن بكثير مما كانت عليه ولكن تبقى هناك حاجة ماسة للمزيد من المساكن في الضفة الغربية، وتشير الأرقام أن هذه الحاجة تقدر اليوم بحوالي 65 ألف وحدة سكنية، مع تلامي الطلب على المساكن بواقع 11 ألف وحدة سكنية سنويا [1].

4.2 الأوضاع السكنية في الضفة الغربية

مرت حركة البناء في فلسطين لعوامل كثيرة أدت إلى تقييد عملية البناء. وكانت الأهداف السياسية خلف هذه النتائج، التي نوما كانت تسعى إلى تقليص التواجد العربي على الأرض الفلسطينية، فالتحصرت عملية البناء واقتصرت على ترميم البيوت التي دمرت في مناطق مختلفة من الضفة الغربية.

ولقد ساعدت هجرة الكثير من أهل الضفة بسبب الاحتلال على حل مشكلة الإسكان دون الحاجة إلى توسع في البناء، وهذا ظهرت معاناة الفلسطينيين بالمشكلة السكنية، الاحتلال سببها الأول الذي أدى إلى فرض مخططات تنظيمية تخدمه، مع وجود مشاكل أخرى كتردي الأحوال المعيشية للمواطنين، وارتفاع أسعار الأراضي ولوازم مواد البناء، ولكن مؤخرا بدأت هذه الأحوال بالتحسن وبدأت الحركة العمرانية بالانتعاش مع دخول السلطة إلى الأراضي الفلسطينية وإصرار المواطنين على البقاء في أراضيهم.

وتبلغ حصة المساكن من مجموع المساحة التي تبني حوالي 84% شكل رقم (1-2) [2]، إذ أن الغرض الأساسي من الأبنية في الضفة الغربية هو إنشاء وحدات سكنية.

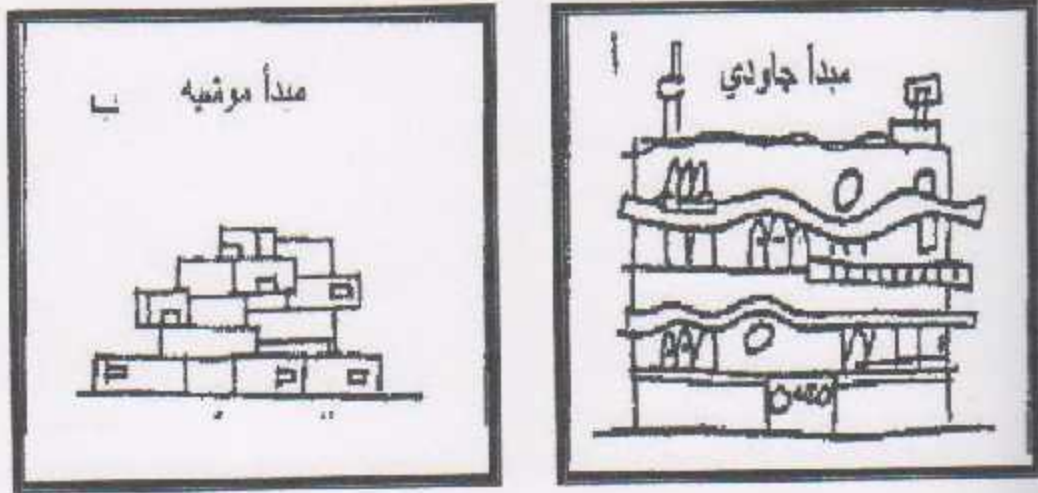


شكل رقم (2-1): التوزيع النسبي للمساكن في الضفة الغربية حسب الاستخدام الحالي

5.2 نظريات في الإسكان :

لقد اختلفت الآراء ووجهات النظر حول الاسكانات وطريقة توطين الناس في هذه الاسكانات فمنهم من رأى أن الأبراج أو العمارات السكنية بنظام الشقق هي الحل الأمثل لمشكلة الأزمة السكنية والازدحام السكاني التي تواجهها الكثير من المدن الضخمة خاصة وأن تكاليف سعر الأرض والبناء توزع على عدد كبير من السكان ، وبالتالي تكون التكلفة الإجمالية أقل من تلك التكاليف الخاصة ببناء المساكن المنفصلة ، هذا بالإضافة إلى توطين أكبر عدد من الأفراد في أقل مساحة ممكنة من الأرض حيث أن الامتداد يكون عمودياً بدلاً من الامتداد الأفقي . لكن هذه المساكن تتميز بأنها متشابهة وذات طابع واحد لعدد من السكان المختلفين في طبيعتهم وشخصيتهم لذلك رأى انطونيو جاودي^[3] ، (شكل 2-2-أ) في تجربة خاصة به في مبنى عمارة سكنية (I.a Pedrera) في اسبانيا عام 1905 م، انه لا بد من وضع بعض العناصر المعمارية مثل الزخارف مهما كانت صغيرة لكن مختلفة خاصة بكل وحدة سكنية ، إما في المسقط الأفقي أو الواجهات من أجل إعطاء كل شقة شخصية مستقلة متميزة عن الشقق الأخرى في نفس العمارة السكنية ، لما لذلك من أهمية في شعور كل فرد بالاستقلالية والتميز حتى في المكان الذي يعيش فيه .

ومن ناحية أخرى رأى المعماري موشيه صفدي^[4]، (شكل 2-2-ب) أنه يمكن استبدال نظام الشقق والعمارات السكنية بنظام آخر تكون فيه الشقق والوحدات السكنية مترابكة ومتراصة إلى جانب بعضها البعض وأيمنت فوق بعضها البعض كما هو الحال في العمارات السكنية وهي أشبه بالقرية الصغيرة من أجل خلق روح اجتماعية جديدة يسودها التعاون والترابط الاجتماعي ولعل هذا النظام موجود لدينا منذ فترة طويلة خصوصا في المدينة الإسلامية . لكن هذا الشكل من التجمعات السكنية (أو الاسكانات) كان له مساوئ عديدة أهمها عدم امكانية استخدام المصعد لخدمة جميع الشقق حيث ان كل مجموعه من الوحدات السكنية تحتاج الي مصعد خاص مما يزيد من تكاليف البناء كما ان وجود أكثر من ساحة ومدخل للوحدات السكنية جعل عملية السيطرة على الأرض وجمع النفايات وإيصال الخدمات عليه صعبه بالمقارنة مع العمارات السكنية.



شكل رقم (2-2) : آراء جاودي وموشيه صفدي حول المشاريع السكنية .

في حين رأى البعض أن السكن في مجاورات أو ضواحي سكنية يحل الكثير من المشاكل التي ظهرت في أنواع الإسكان المختلفة حيث انه في الضاحية تكون كل الخدمات التي يحتاجها السكان متوفرة بالإضافة الي البيئة الاجتماعية الصحية التي تميز المجاورة السكنية حيث أنها تحتوي على أكثر من نوع من الطبقات الاجتماعية ولا تقصر على فئة معينة من المجتمع كما حدث في بعض مشاريع الإسكان مثل إسكان الأطباء أو إسكان المعلمين وغيرها، لذلك فقد كانت نظريه المجاورة السكنية التي وضعها المخطط كليرس بيرري 1927م من أهم النظريات التي تناولت موضوع المجاورة السكنية والخدمات التي تقدمها لسكانها حيث انه وضع المعايير التالية في تخطيطه المجاورة السكنية:

1- جعل بيرري مركز المدينة أو الضاحية السكنية المدرسة الابتدائية بحيث تتسع ل(120-1000) تلميذ وبناء عليه يمكن تحديد عدد السكان بحوالي(5000-6000) نسمة.

- 2- الكثافة السكانية للمجاورة هي 10 أسر للفدان الواحد ويتم تحديد مساحتها في شكل نموذجي في حدد 160 فدان (الفدان هو وحدة مساحة غير مترية يستخدم في مصر وسوريا والسودان ويساوي 4200 م²).
- 3- يجب أن لا تتجاوز المسافة التي يسيرها التلميذ من المنزل الي مدرسته الابتدائية من 1-2 كم.
- 4- تستغل حوالي 10% من مساحة المجاورة السكنية من اجل المنتزهات وتنظيم بعض شوارعها المحلية الداخلية لخدمة ميلانها مع التركيز على وضع المحلات التجارية والمسجد والكنيسة والمكتبة في الأماكن المميزة والمناسبة في المجاورة.
- 5- من أهم ما تركز عليه هذه النظرية التأكيد على الأساس الاجتماعي في التخطيط لذلك لا بد أن تكون للمجاورة السكنية نواه وسطية (المركز الاجتماعي والمدرسة) لجذب سكانها لتعليمهم وبحث مشاكلهم والترويج عنهم.

المصادر والمراجع:

- [1] IFC.org (مؤسسة التمويل الدولية).
- [2] الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني لسنة 2007.
- [3] انطونيو جاودي (1852-1926م): معماري اسباني من رواد المدرسة القوطية الحديثة ومدرسة الفنون الحديثة (Art Nouveau)
- [4] موشيه صفتي: معماري إسرائيلي ولد في حيفا عام 1938 م ، عرف عنه التجديد في مشاريع الإسكان وأيضا استخدام العناصر المبسقة الصنع في البناء.

الفصل الثالث

الضواحي السكنية

1.3 فكرة الضواحي السكنية

2.3 تعريف الضواحي والمجاورات السكنية

3.3 لمحة عن ماهية الضواحي السكنية ونشأتها

4.3 مكونات الضاحية السكنية

5.3 تحديد حجم الضاحية السكنية

6.3 شكل الضاحية السكنية

7.3 حدود الضاحية السكنية

1.3 فكرة الضواحي السكنية :

وهي فكرة رئيسية في تصميم الأحياء السكنية، وهو المكان الذي يمكن أن نرى فيه العديد من المعايير التي تم تطبيقها سابقاً، حيث أن الضاحية السكنية لا تعتبر اتجاهًا تخطيطيًا حديثًا إذ أنها فكرة واتجاه قديم، بدأت على شكل وحدات سكنية مترابطة اجتماعياً .

2.3 تعريف الضواحي (المجاورات) السكنية :

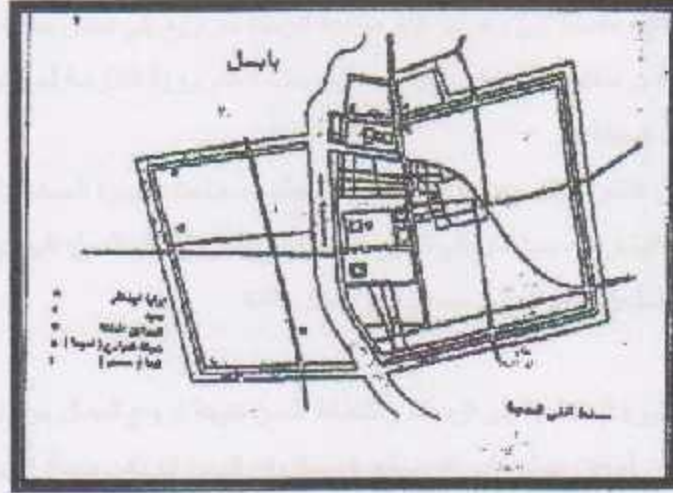
الضاحية السكنية هي نظرية أو فكرة اجتماعية تهدف إلى خلق بيئات سكنية صحية بمرافقها العامة وخدماتها الضرورية - وهي إطار مناسب لإعادة بناء المدن الحالية وتخطيط المدن الجديدة وسواء سميت وحدة المجاورة السكنية - أو وحدة الحي السكني - أو الوحدة الاجتماعية - أو الوحدة التخطيطية ، فكلها أسماء مترادفة لعدد معين من المساكن لطبقات مختلفة من الناس تشغل مساحة من الأرض محدودة ، مزودة ببعض المرافق العامة والخدمات اللازمة للحياة الاجتماعية الصحية ، التي تتركز في مكان لخدمة هذا المجتمع الخدمات اليومية بطريقة مريحة . يجب أن تكون الوحدة السكنية بحجم كاف ومناسب سواء من ناحية السكان أو المساحة ، فتكون صغيرة الدرجة التي يسهل معها الوصول إلى الخدمات العامة وعلى خلق حياة اجتماعية مشتركة متوازنة اتزاناً حسناً وعلى ممارسة الحياة الديمقراطية الحقة ، وفي نفس الوقت تكون هذه الوحدة كبيرة بالدرجة التي تساعد على أن تتحمل تكاليف إنشاء مثل هذه الخدمات .

3.3 لمحة تاريخية عن ماهية الضواحي (المجاورات) السكنية ونشونها :

بدأت فكرة الضاحية أو المجاورة (Neighborhoods) على شكل وحدات أو تجمعات صغيرة تضم فئة معينة من فئات المجتمع كفئة العمال مثلاً ، فكانت على شكل وحدات سكنية مترابطة اجتماعياً ومحدودة طبيعياً . وقد وجدت مثل هذه التجمعات في الماضي ، فكان منها :

- المدن الفرعونية ، حيث كانت محدودة ومقسمة بحكم وظيفتها الإدارية والتجارية والعسكرية إلى شبيه وحدات أو تجمعات ترتبط بعمل السكان أو حرفهم مثل مجموعة القصور وكانت للحكام وكبار الموظفين ، ومجموعة التجار حيث كانت المتاجر وفي أعلاها مساكنهم ، ومجموعة الحرفيين بالإضافة إلى ثكنات الجيش وتجمعاتهم .
- مدينة بابل وهي مشهورة بحدائقها المعطقة ، وقد كانت مقسمة إلى أجزاء .

(شكل رقم 1-3) بحيث أن كل جزء محاط بشوارع رئيسية وحوائط المدينة الخارجية ويوجد داخل كل قسم شوارع فرعية ومسكن ، كما يوجد في وسط كل حي المباني العامة التي تقدم الخدمات لسكانها.



شكل رقم (1-3) مدينة بابل [1]

• العصور الإسلامية :

مع مجئ الإسلام في فترة العصور الإسلامية الأولى، تكثر المسكن بالدين الجديد الذي حمل إلى السكان والعالم مبادئ وأخلاقيات جديدة تنسجم وفطرة الإنسان ، ويمكن إجمال أنواع المساكن بتلك الفترة - وهو ما ميزها- مسكن الفناء الذي انقسم ما بين مسكن فناء لأسرة واحدة أو مسكن فناء حمولة ، واستمر على هذا الشكل منذ عهد الخلفاء الراشدين مروراً بالأموي والعباسي حتى العصر المملوكي ، وصولاً إلى العصر العثماني حيث ظهر التكوين العمراني للحارة بشكل ثابت تقريباً لا يتغير في غالبية المدن العربية، فكل حي يضم شبكة من الشوارع (أزقة) المتفرعة من الشارع الرئيسي، وتغلق هذه الأحياء عن طريق بوابة في أول الشارع المؤدي للحارة، ويفصل كل حارة عن الحارة المجاورة لها عن طريق الحوائط المشتركة لبيوت كل منهما، وتضم الحارة مساكن عشيرة واحدة أو حمولة واحدة ، وربما ضمت عائلات حرفة معينة من الحرف، تكون مساكنهم متجمعة داخل ما يعرف بالحوش ، ويسمى الحوش باسم العشيرة أو باسم العائلة.

• العصور الوسطى :

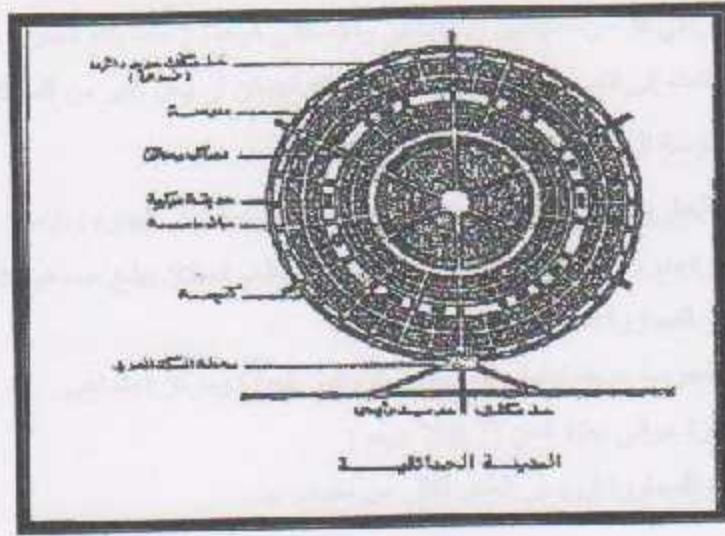
ظهرت المجاورة السكنية على شكل مجموعة من المدن الصغيرة لكل منها طابعها الخاص واستقلالها الذاتي ، وكانت كل مدينة مقسمة إلى وحدات تبلغ مساحة الوحدة من ربيع إلى سدس مساحة المدينة . فقد كانت مدينة البندقية مقسمة إلى ست وحدات في كل منها الخدمات الضرورية اللازمة لسكانها ، وكل وحدة تدعم الحي المركزي (قلب المدينة) .

وفي نهاية القرن الثامن عشر وبداية القرن التاسع عشر ، جاءت الثورة الصناعية نتيجة لاكتشاف قوة البخار واختراع الآلة البخارية ، مما أدى إلى تطور الصناعة وبالتالي تحول العمل اليدوي إلى عمل ميكانيكي وتحول مكان الحرفة الملحق بالمنزل إلى مصنع قائم بذاته .

وقد أدت هذه الثورة الصناعية إلى ازدهار واكتظاظ المدن نتيجة نزوح العمال من الأرياف إلى المدن من أجل السكن بالقرب من أماكن عملهم في المصانع خاصة وأن المدن لم تكن مهيأة لاستيعاب الأعداد الهائلة القادمة . فقد تم توفير بعض السكنات بالقرب من المصانع لإيواء العمال ولكنها لم تستوف شروط السكن ومتطلباته مما أدى إلى انتشار العديد من الأمراض والأوبئة كالكليرا والتيفويد ، حيث أن معظم هذه السكنات كانت عبارة عن بيوت متلاصقة ، سطح بعضها عبارة عن ترس أو شرفة للبيت المجاور وكانت فتحاتها قليلة وتعاني من مشاكل في التهوية بالإضافة إلى مشاكل في شبكات الصرف الصحي .

• وفي عام 1898 م :

نشأت فكرة المدن الجديدة أو ما تسمى بالمدن الحدائقية شكل رقم (3-2) حيث كانت حسب ما جاء في أول كتاب عن المدينة الحدائقية للكاتب (Ebenezer Howard) ، تتسع لحوالي 30000 نسمة على مساحة 6000 فدان (24280 دونم) ، 1000 فدان (4060 دونم) للمباني والباقي للزراعة . كما كانت هذه المدينة تتقاطع عند المركز ، بحيث تقسم الشوارع المدينة إلى ست وحدات سكنية ، وتتسع الوحدة الواحدة ل (5000) نسمة وتوجد بها كل الخدمات الضرورية ، وفي مركز المدينة توجد المباني العامة والمصانع . وقد عرف (Howard) المدينة الجديدة بأنها " مستوطنة بشرية حضرية لها حجم محدد من البداية من حيث المساحة وعدد السكان والمصانع والوحدات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بحيث يسمح هذا الحجم للمدينة القيام بكل النشاطات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والمرافق والخدمات ، وغيرها من المقومات التي تعتبر ضرورية في كل مدينة ، بحيث تحاط كل مدينة بحزام اخضر ريفي من أجل أن تتجاوز مساحة المدينة الحدود الموضوعه لها " .



شكل رقم (2-3) : المدينة الحداثية [2]

- أما في الفترة التي تلت الحرب العالمية الأولى ، وما كان فيها من دمار وإحراق للمباني والبنية التحتية وتشريد للسكان ، ظهر العديد من رواد التخطيط وخاصة في الولايات المتحدة وكان من أبرزهم :

في عام 1924 م ظهرت مجموعة من رواد التخطيط في الولايات المتحدة الأمريكية منهم شتين وهنري رايت الذين رأوا بضرورة الأخذ بأسلوب تخطيط المدن الحداثية واستخدام نظام ال (Blocks) في تخطيط المدن . ومن المدن التي ظهرت في تلك الفترة مدينة (Sunny side) وهي مدينة جديدة قريبة من منهاتن.

- أما في أوائل العصر أو القرن الحالي ظهر فرانك لويد رايت بفكرة المدينة الواسعة الممتدة (The Broad Acre city) حيث تماثل بما يلي :

- أ- توزيع الصناعات والمتاجر والمكاتب والخدمات الاجتماعية والحدائق على امتداد الطرق الرئيسية.
- ب- المدينة عبارة عن قطعة أرض بمساحة 4 ميل مربع تلوي 1400 نسمة ممتدة على الطريق العام.
- ت- بيري ، وقد ظهر في الولايات المتحدة عام 1932 م حيث اقترح فكرة المجاورة السكنية وكان يرى فيها ما يلي :

1- أن المجاورة أساس في كل من الميدانين الاجتماعي والإسكاني كوحدة لإعادة بناء المدن . حيث قال " شعور الولاء والانتماء إلى الحي السكني أو المجاورة السكنية يمكن أن يحل كثير من المشاكل الاجتماعية وممارسة الحياة الديمقراطية الحقة " . [3]

- 2- يحد المجاورة من الخارج شوارع رئيسية ومن الداخل شوارع فرعية توفر الهدوء والأمان
- 3- يكون في المجاورة مدرسة تتسع لحوالي 300 إلى 400 طالب لسكان يبلغ عددهم 500 نسمة وتقع المدرسة في مركز المجاورة السكنية .
- 4- يوجد بالقرب من المدرسة حديقة علمة ومحال تجارية ودور للعبادة ومركز اجتماعي .
- 5- تبلغ مساحة المجاورة حوالي 190 فدان (768.7 دونم)
- 6- لا يسمح في تصميم المجاورة أن يسير الطفل أكثر من نصف ميل .

• وفي عام 1977 م وضع المؤتمر العالمي لخبراء التخطيط في فانكوفر تعبيراً مرادفاً للمجاورة السكنية (Pedestrian Pecinel) وهي الحيز الخاص بالمشاة ونصف قطره (400 إلى 500 م) ووضعت معايير لهذا المستوى وفقاً لتوصيات المؤتمر كالاتي : [4]

- 1- يتراوح حجم الأسر بين 600 إلى 2000 أسرة في المجاورة السكنية .
- 2- توفير الخدمات اللازمة في هذا الحيز للأفراد من مختلف الأعمار والنوعيات الاجتماعية .
- 3- مشاركة السكان في عملية وضع القرار بالنسبة للإدارة والتنظيم والصيانة وأنشطة الحياة المختلفة .
- 4- يجب أن ينمو التكوين العمراني وفقاً لأساليب الحياة والقيم الحضارية المتعلقة بساكني هذه الضواحي
- 5- يجب الحفاظ على القيمة التاريخية وأن تؤخذ بعين الاعتبار عند تنمية الموقع .
- 6- يجب أن يحتوي الحيز على المرافق العامة التي تتناسب مع الحجم والموقع .
- 7- يجب أن يخدم الحيز شبكة من المسارات والحركة .
- 8- يجب الفصل بين مناطق المشاة والمناطق الخاصة بحركة الآليات .
- 9- يجب أن تؤخذ الناحية الاقتصادية والطاقة والمواد الخام في الاعتبار عند تخطيط الضاحية السكنية .
- 10- يجب أن يكون للضاحية شخصية مستقلة في إطار الحي السكني الأكبر .
- 11- يجب أن يتم تصميم المشروع بحيث يتلاءم مع النواحي الطبوغرافية والبيئية للموقع وكل ذلك في إطار التنمية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية .
- 12- يجب أن يكون هناك ربط بين الضاحية والمنطقة المحيطة .

4.3 مكونات الضاحية السكنية :

يجب أن تشمل الضاحية السكنية طى العناصر الآتية¹⁵

1. خدمات إسكان : وهي عبارة عن الأراضي والمباني المخصصة للسكن وللاستعمالات المساعدة المباشرة ، وتشمل المسكن والمساحة المحيطة به المستعملة للحدائق ومدخل السيارة والكراج .
2. خدمات عامة خاصة بالضاحية : وتشمل الخدمات التعليمية والثقافية والترفيهية والاجتماعية والتجارية ، وتستعمل هذه الخدمات مشاركة بين سكان الضاحية ، ومن خواص هذه الخدمات أنها تستعمل يوميا بمعرفة فرد أو أكثر من الأسرة العادية .
3. المرافق العامة : وتشمل شبكات المياه والإنارة والوقود والصرف الصحي وصرف مياه الأمطار والقمامة وخدمات الحريق .
4. الشوارع : وتشمل الإنشاءات المطلوبة للشوارع المسطحة اللازمة لنقل الأشخاص والسلع من وإلى المسكن وبين المساكن ومباني الخدمات العامة ، وتتكون هذه العناصر أساسا من طرق المشاة وشوارع لوسائل النقل العام والخاص ، كما تشمل المساحات المخصصة لمواقف السيارات، والإشراف على حركة المرور ودوائر الإشارات الضوئية .

5.3 تحديد حجم الضاحية السكنية (Limits Of Neighborhood Size):

يتحكم في حجم الضاحية السكنية عاملان أساسيان هما : المساحة اللازمة لاستعمالات جميع العناصر ، والسكان المطلوبين لاستعمال هذه المساكن والخدمات .

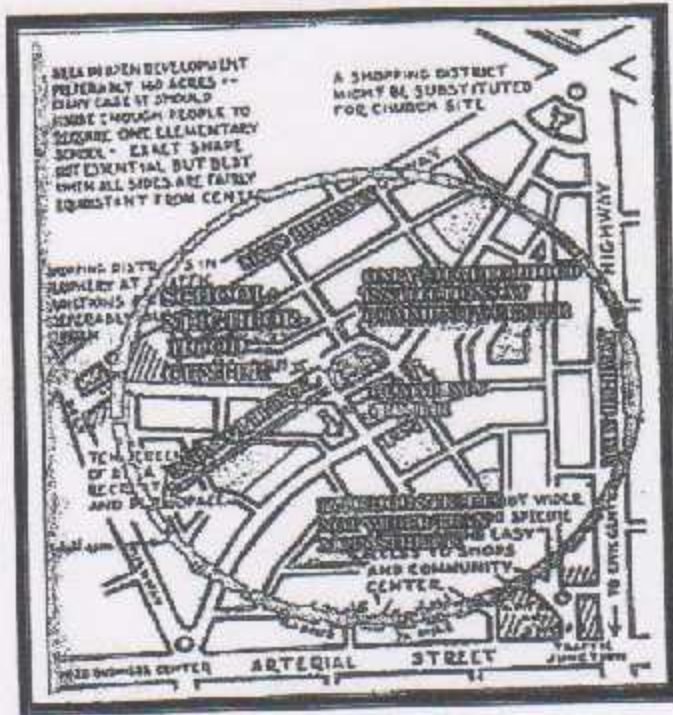
6.3 شكل الضاحية السكنية (Neighborhood Shape)^[6] :

لا تخضع الضاحية السكنية لشكل ثابت متفق عليه وإنما تأخذ أشكالا متعددة نتيجة لشكل الموقع ومساحته، وبالطبع يؤثر شكل الموقع تأثيرا مباشرا على تخطيط الضاحية السكنية سواء في تصميمها أو في توزيع الخدمات بها أو في تخطيط شبكة الشوارع .

وقد يكون الشكل المناسب للمجاورة هو الدائري أو المربع أو القريب منهما حيث يلعب مركز الدائرة دورا رئيسيا في تمركز معظم الخدمات المطلوبة كالمدرسة والحديقة والملاعب ، وعموما لا تخضع الضاحية السكنية لشكل ثابت وإنما تأخذ أشكالا متعددة لكل منها حل تخطيطي مثالي يملئ موقعها .

7.3 حدود الضاحية السكنية (Neighborhood Boundaries) :

أهم شيء ظاهر يحدد المساحة الحقيقية للضاحية السكنية هو وجود حدود مناسبة للضاحية ، وغالبا ما يحدد الضاحية حدودا طبيعية كمجاري المياه ومظاهر التضاريس كالجبال والتلال ، وكما تمثل طرق المواصلات الموجودة أو المقترحة كالطرق الرئيسية السريعة والسكك الحديدية حدودا للضاحية ، ومن العناصر الأخرى التي تشكل حدود الضاحية السكنية المناطق الصناعية والتجارية والمساحات الخضراء المخصصة للترفيه .



شكل رقم (4-1) : نظرية المجاورة السكنية لكليرنس بييري [7]

المصادر والمراجع :

- [1]: د. أحمد خالد علام و د. محمود محمد غيث . تخطيط المجاورة السكنية (القاهرة : 1995)، ص 5
- [2]: علام وغيث . تخطيط المجاورة السكنية ، ص 2.
- [3]: علام وغيث . تخطيط المجاورة السكنية ، ص 5 ، 6 .
- [4]: علام وغيث . تخطيط المجاورة السكنية ، ص 9 ، 10.
- [5]: علام وغيث . تخطيط المجاورة السكنية ، ص 16 .
- [6]: علام وغيث . تخطيط المجاورة السكنية ، ص 17.
- [7]: حيدر ، د. فاروق عباس . تخطيط المدن والقرى . الطبعة الأولى ، 1994م ، ص 104.

الفصل الرابع

أسس الشواحي السكنية

1.4 أسس متعلقة بأشكال الشواحي السكنية

1.1.4 نماذج التجمعات العمرانية

2.4 أسس متعلقة بأشكال المباني في الشواحي السكنية

1.2.4 المباني السكنية المنفصلة

2.2.4 المباني السكنية المتصلة

3.2.4 المباني السكنية شبه المتصلة



شكل 1.4 أسس مختلفة للشواحي السكنية

من الشواحي السكنية (Gold Harbour)

والذي هو الخط الرئيسي الذي يربط بين الشواحي السكنية

في الشواحي السكنية (Gold Harbour) (2000)

1.4 أسس متعلقة بأشكال الضواحي السكنية :

1.1.4 نماذج التجمعات العمرانية :

أ- النموذج الشعاعي (Radial Batter) يمتلك هذا النموذج بما يلي:

1. وجود مركز وسطي تخرج منه الشوارع الإشعاعية شكل رقم (1-4).
2. وجود شوارع دائرية (Rings) تقطع الشوارع الشعاعية من أجل سرعة الخدمة وربط أجزائها ببعض شكل رقم (1-4-ب).
3. قد توجد بعض الشوارع الفرعية تخرج من الشوارع الإشعاعية (شكل رقم 1-4-ج).
4. يكون المركز الوسطي هو مركز المجاورة وفيه الخدمات العامة.
5. قد يحدث التوسع في مثل هذا التخطيط من جهة أكثر من الأخرى فينتج ما يسمى بالمدن النجمة مثل مدينة القاهرة الكبرى وواشنطن وكوبنهاجن.



شكل رقم (1-4) : النموذج الإشعاعي في تخطيط المدن [1]

ب. النموذج الشبكي (Grid Batter):

ويكون فيه تخطيط المجاورة على شكل شبكة ، وهذا النموذج له عدة أنواع منها :

1. شبكة مستطيلة (Rectangular Grid) شكل رقم (1-2-4).

2. شبكة مثلثة (Triangular Grid) شكل رقم (2-4-ب).

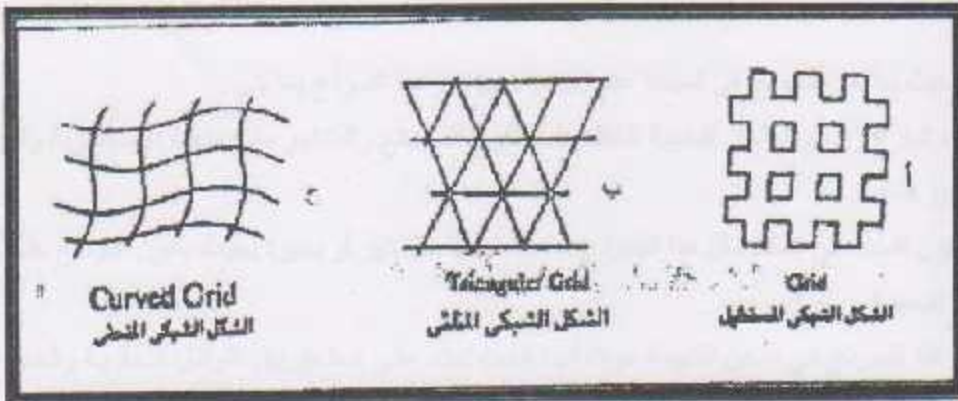
3. شبكة ملحنية (Curved Grid) شكل رقم (2-4-ج) ، ومن أمثلتها التجمعات السكنية الكوكبية والتي فيها كل تجمع يعتمد على الآخر في خدماته مما يجعل حدود كل من هذه التجمعات غير واضحة مثل مدينة لوس أنجلوس (شكل رقم 3-4) ويمتاز هذا النموذج بما يلي:

1. أنه يحتوي على شارع رئيسي واحد أفقي فيه الخدمات بحيث يكون هو الشارع الكبير وقد يوجد شارع رئيسي متعامد على الشارع الرئيسي الأفقي.

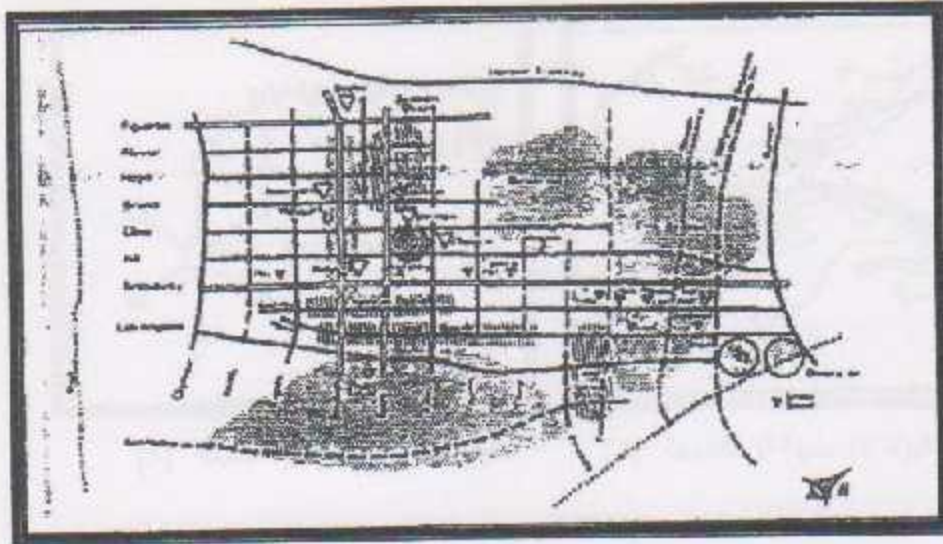
2. يتفرع من الشارع الرئيسي شوارع متعامدة فرعية .

3. تكون المدن أو المجاورات الكبرى التي بنيت على تخطيط شبكي ذات مراكز متعددة .

(The Poly Centered Net) مثل المدينة المثالية التي خططها فرانك لويد رايت والتي تم تخطيطها على أساس شبكة المساحات المتفرقة (The Dispersed Sheet) وقد تم تطبيقها في مدن كثيرة من العالم مثل مدينة العين في الإمارات العربية المتحدة .



شكل رقم (2-4) : النموذج الشبكي في تخطيط المدن [21]



شكل رقم (3-4) : مدينة لوس أنجلوس [3]

ج . النموذج الخطي أو الطولي (Linear Pattern) :

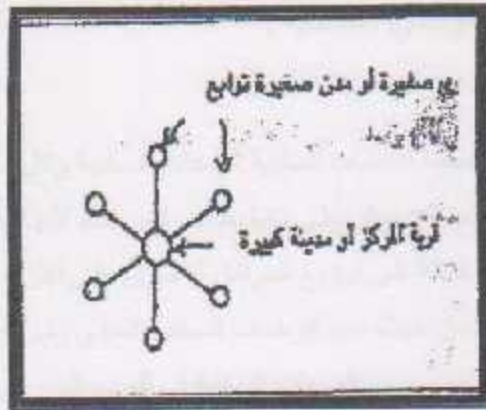
حيث بدأ هذا النموذج في اسبانيا عام 1880 ، ويمتاز هذا النموذج بما يلي :

1. وجود شارع رئيسي بطول المدينة تتخلله المساكن والمصانع والمتاجر مثل مدينة الإسكندرية والبرازيل شكل رقم (4-4) .
2. قد يكون السبب في إنشاء مثل هذا النموذج عاملا طبيعيا مثل نهر أو بحيرة بحيث يكون التوسع على طول النهر أو البحيرة .
3. وجد هذا النموذج في المدن القديمة حيث أنها كانت تمتد على خط طريق القوافل التجارية والحجاج مما أعطاهما الشكل الخطي.

د. النموذج التابع (Satellite Pattern) :

شكل رقم (5-4) ، ويمتاز بما يلي :

1. هي عبارة عن مدينة كبيرة لها توابع من القرى والمدن الصغيرة .
2. يكون مركز الخدمة العامة الرئيسية هو مركز المدينة الكبيرة .
3. يشبه هذا النموذج المدن الحدائقية إلا أن الفرق هو إن المدينة الحدائقية تعتمد على نفسها أما المدن التابعة تعتمد على المدينة المركزية أو الرئيسية .



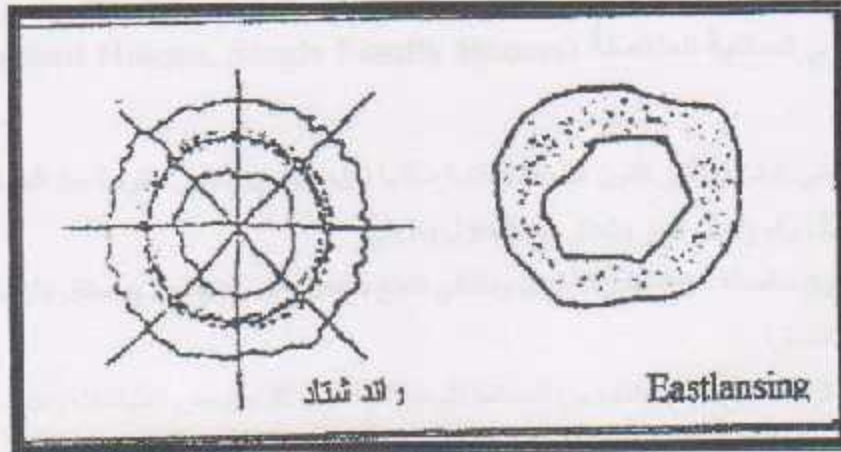
شكل رقم (4-5) : المدينة التابعة [5]



شكل رقم (4-4): مدينة الإسكندرية [4]

٤. النموذج الحلقي (Ring Pattern):

تكون فيها تجمعات على شكل منحني حلقي مثل مدينة (Eastlansing) بولاية ميتشغان الأمريكية ومدينة راند شتاد في هولندا شكل رقم (4-6).



شكل رقم (4-6) : النموذج الحلقي في تخطيط المدن [6]

2.4 أسس متعلقة بأشكال المباني في الضواحي السكنية:

عد دراسة المجاورات السكنية لا بد من تخطيط الخدمات السكنية الوحدات السكنية وكل ما له علاقة بهذه الوحدات من خدمات مختلفة، واختيار نوعه المساكن يؤثر على تخطيط الموقع وذلك لأنها تحدد الكثافة السكانية ومساحة الأرض التي تغطيها المباني بالإضافة إلى توزيع المرافق الأخرى على الأرض ومن هنا برزت أهمية التطرق لأنواع المساكن المستخدمة من حيث عدد الوحدات السكنية للمبنى ومن حيث علاقة المبنى بالمبنى المجاور، ويمكن تقسيم أنواع المباني حسب عدد الوحدات السكنية في المبنى إلى:

- 1- مبنى متخصص لأسرة واحدة مع مدخل وخدمات مستقلة.
 - 2- مبنى سكني مخصص لأسرتين حيث يكون على شكل وحدتين سكنيتين واحدة فوق الأخرى ومداخلها وخدماتها منفصلة لكن الأرض متصلة.
 - 3- مبنى سكني مخصص لأكثر من أسرتين (أسر متعددة) بحيث أشارك فيه ثلاث وحدات أو أكثر لها مدخل مشترك وخدمات عامه ويكون استخدام الأرض عام ومشارك.
- أما من حيث علاقة المبنى بالمبنى المجاور فيمكن تقسيم الوحدات السكنية إلى :

1.2.4 المباني السكنية المنفصلة (Detached Houses. Single Family Houses):

وهي المنازل التي تكون منفردة وقائمة بذاتها بحيث يكون المبنى مقترحا من الجهات أو الجوانب الأربعة شكل رقم (4-7-ب) وتمتاز هذه المنازل بما يلي:

1- أنها تكون منفصلة عن المباني الأخرى وبالتالي تتمتع بمدخل خاص منفصل ومستقل بالإضافة إلى موقف خاص بالسيارة .

2- أنها تمكن ساكنيها من الاستفادة من المساحة المحيطة بالمنزل للقيام ببعض النشاطات وعمل حديقة خاصة بالأسرة ، وساحة للعب الأطفال تكون قريبة من المنزل مما يسهل على ربة المنزل مراقبتهم والاهتمام بهم.

3- أنها تكون مفتوحة من الجهات الأربع مما يزيد من فرص التشميس والتهوية والمرونة في توزيع المرافق الداخلية وأيضاً كونها مفتوحة من الجهات الأربعة يقلل من الإزعاج والضوضاء القادمة من المباني المحيطة.

أما من مساوئها:

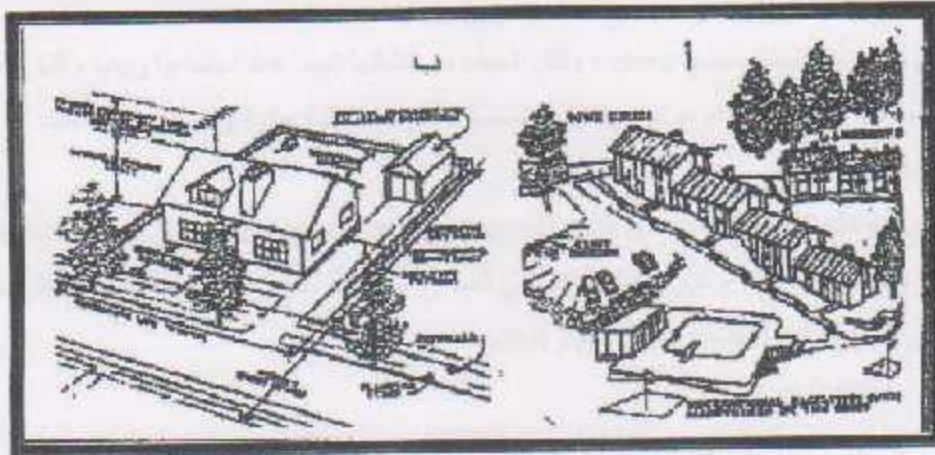
- 1- لا تتماشى مع ازدياد عدد السكان وذلك لأنها تؤدي إلى ضياع أراض سكنية على كثافة سكانية قليلة مما يحدث خللاً في توزيع الأراضي الزراعية والسكنية.

2- عادة ما تشكل جزءا بسيطاً من المدينة والسبب أن هذا النوع من المساكن يزيد من المساحة بشكل يصعب معه توفير خدمات البنية التحتية (طرق، انظمة مياه وصرف صحي، كهرباء.....)

2.2.4 المباني السكنية المتصلة (Attached Houses) :

في هذا النوع من المساكن تشترك الوحدة السكنية في حائطين أو أكثر من حوائط الجوانب مع المبنى الملاصق شكل (7-4 أ) ، وتمتاز هذه المباني بما يلي :

- إن الساحة الخارجية لهذه المباني تكون قليلة ومشتركة مع عدد كبير من السكان.
 - إنها تقلل من الانفراد في تصميم الوحدة السكنية، وذلك للحصول على أسلوب إنشائي واقتصادي عن طريق التكرار في طريقة الإنشاء.
 - تقليل عدد المداخل وذلك من أجل عنصر الأمن ومراقبة أكثر قوة .
 - تقتصر هذه المباني إلى عامل الأمان خاصة بحالات الحريق حيث تنتقل النيران إلى الوحدات السكنية المجاورة بسرعة .
- أما الأحياء السكنية المقامة على أساس هذا النوع من المباني فتمتاز بما يلي :
- إنها ذات كثافة سكانية عالية .
 - إنها غالباً ما تعاني مشاكل في التهوية والتشميس بالإضافة إلى الضجيج والإزعاج.
 - أنها اقتصادية ويقطنها أصحاب الدخل المتوسط والمتدني.
 - وجود بعض المشاكل الاجتماعية بسبب كثرة السكان في هذه الأحياء .



شكل رقم (7-4) : المباني المتصلة والمنفصلة [7]

2- عادة ما تشكل جزءاً بسيطاً من المدينة والسبب أن هذا النوع من المساكن يزيد من المساحة بشكل يصعب معه توفير خدمات البنية التحتية (طرق، أنظمة مياه وصرف صحي، كهرباء.....).

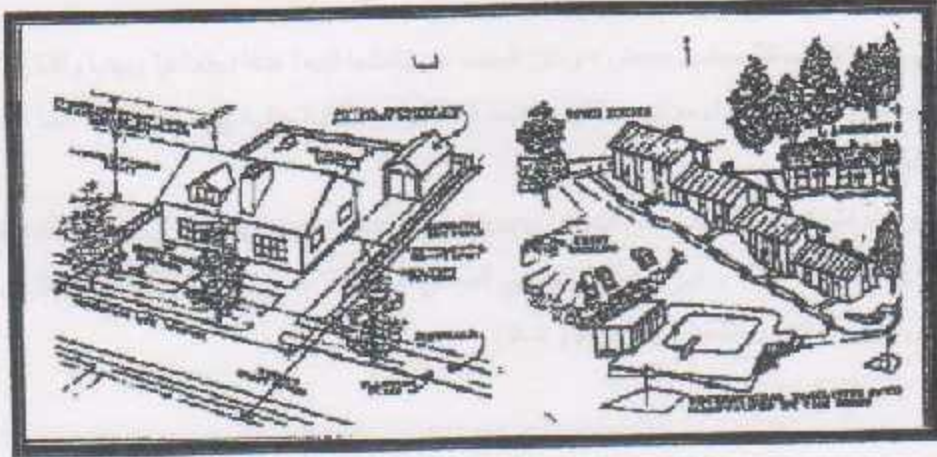
2.2.4 المباني السكنية المتصلة (Attached Houses) :

في هذا النوع من المساكن تشترك الوحدة السكنية في حائطين أو أكثر من حوائط الجوانب مع المبنى الملاصق شكل (7-4-أ) ، وتمتاز هذه المباني بما يلي :

- إن الساحة الخارجية لهذه المباني تكون قليلة ومشتركة مع عدد كبير من السكان.
- إنها تقلل من الانفراد في تصميم الوحدة السكنية، وذلك للحصول على أسلوب إنشائي واقتصادي عن طريق التكرار في طريقة الإنشاء.
- تقليل عدد المداخل وذلك من أجل عنصر الأمن ومراقبة أكثر قوة .
- تنتشر هذه المباني إلى عامل الأمان خاصة بحالات الحريق حيث تنتقل النيران إلى الوحدات السكنية المجاورة بسرعة .

أما الأحياء السكنية المقامة على أساس هذا النوع من المباني فتمتاز بما يلي :

- إنها ذات كثافة سكانية عالية .
- إنها غالباً ما تعاني مشاكل في التهوية والتشميس بالإضافة إلى الضجيج والإزعاج .
- أنها اقتصادية ويقطنها أصحاب الدخل المتوسط والمتدني .
- وجود بعض المشاكل الاجتماعية بسبب كثرة السكان في هذه الأحياء .

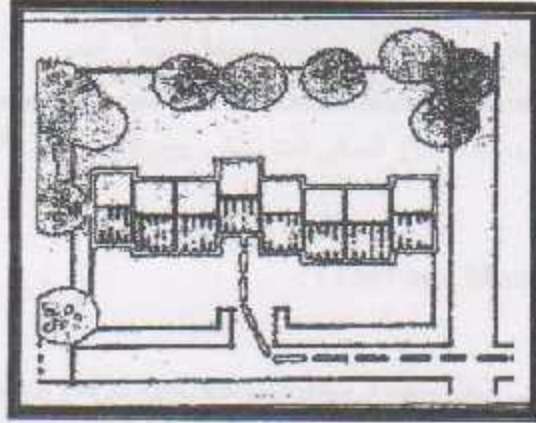


شكل رقم (7-4) : المباني المتصلة والمنفصلة [7]

ويمكن تقسيم المباني المتصلة إلى الأنواع الثلاثة التالية:

أ- المباني المصفوفة (Row Houses) :

وتكون الوحدات السكنية متلاصقة بحيث تشترك كل وحدة بحائطين مع الوحدات السكنية المجاورة ويكون مدخل رئيسي واحد من الأمام شكل رقم (8-4) ، وتمتاز بوجود واجهتين للمبنى أمامية وخلفية .

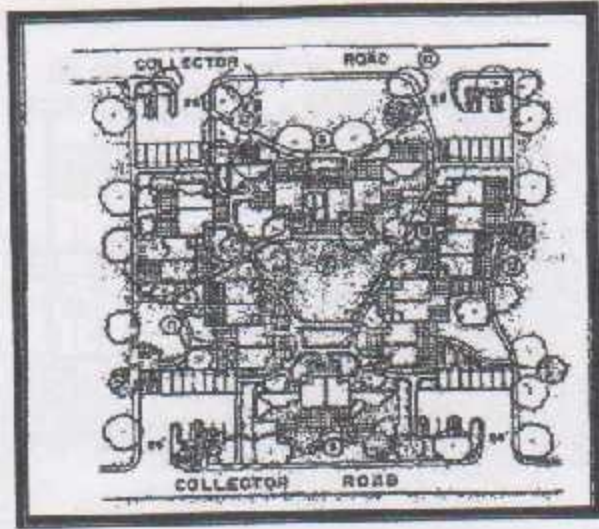


شكل رقم (8-4) : المباني المصفوفة [8]

ب- المباني المترابطة المتراكبة (Cluster Housing)

وهي مباني متلاصقة بعضها ببعض ، وكان الهدف من إنشائها قديما هدفا اجتماعيا وبيئيا والفكرة الحديثة من إنشائها هي محاولة إنشاء مباني سكنية منخفضة تسنوعب كثافة عالية ومساحة اقل ، كما أنها تخلق مساحات مفتوحة كبيرة .

وتطورت فكرة هذه المباني عن فكرة (Single Family House) غير أن المساحات الخضراء والمفتوحة واسعة ومشتركة وغير متقطعة كما في المباني المتصلة ، تتميز بوجود مساحات داخلية مفتوحة تساعد على التهوية ودخول الشمس شكل رقم (9-4) .



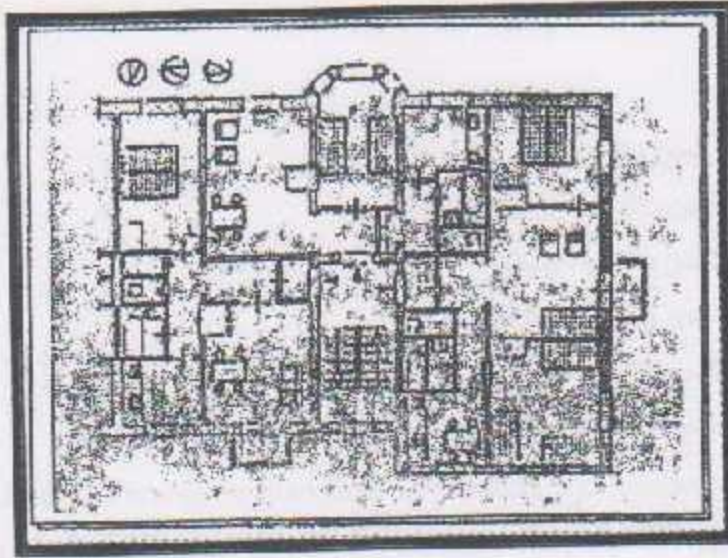
شكل رقم (4-9): المباني المترابطة - cluster form [9]

ج. إسكان متدرج (Terrace Housing) :

في هذا النوع من المباني يشكل سقف أو سطح كل وحدة سكنية شرفة (Terrace) للوحدة المجاورة ، وتمتاز هذه المباني بأنها تساعد على توفير مساحات مفتوحة خاصة بكل وحدة وتوفر أكبر عدد من الواجهات المكشوفة .

د. الأبراج السكنية (Height Rise Building)

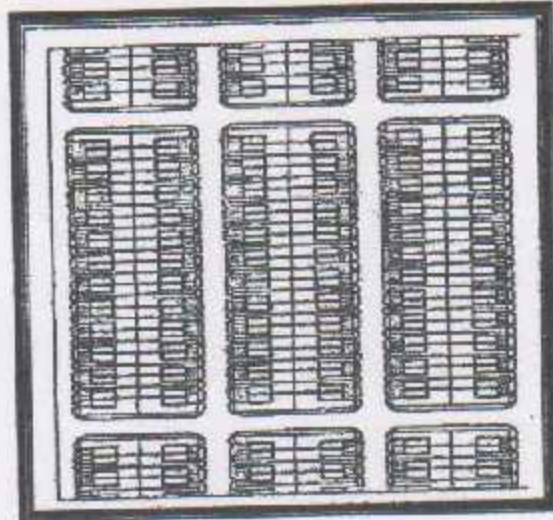
لقد أصبح التوجه الحديث للاسكانات نحو الأبراج السكنية خاصة بعد ارتفاع أسعار الأراضي والزيادة الكبيرة في أعداد السكان في وسط المدن الكبيرة ، تساعد على زيادة الكثافة السكانية مع ثبات نسبة الأرض المستخدمة أي استغلال اصغر مساحة مبنية لإسكان أكبر عدد من الأسر .
تكون هذه الأبراج إما منفصلة أو متصلة أو شبه متصلة شكل رقم (4-10).



شكل رقم (10-4) : الأبراج السكنية [10]

3.2.4 المباني السكنية شبه المتصلة (Semi Attached Houses) :

- وهي المباني أو المنازل التي تكون متصلة من جانب أو من جزء واحد، أي يكون فيها حائط مشترك يفصل بين وحدتين سكنيتين (شكل رقم 11-4)، وتمتاز هذه المباني بما يلي:
- 1- لكل وحدة سكنية مدخل وحديقة منفصلين.
 - 2- تكون هذه المباني مخصصة لأسرتين .



شكل رقم (11-4) : المباني شبه المتصلة (semi attached house) [11]

المصادر والمراجع :

- [1] حيدر . تخطيط المدن والقرى . ص 47 .
- [2] حيدر . تخطيط المدن والقرى ، ص 50 .
- [3] حيدر . تخطيط المدن والقرى ، ص 50 .
- [4] حيدر . تخطيط المدن والقرى ، ص 52 .
- [5] حيدر . تخطيط المدن والقرى ، ص 57 .
- [6] حيدر . تخطيط المدن والقرى ، ص 56 .
- [7] De Chiara, Joseph .Time-saver Standards for Housing and Residential Development, second edition , New York : McGraw-Hill,Inc,1995.pg 170
- [8] Time-Saver: Standards for Housing and Residential Development ,pg 180
- [9] Time-Saver: Standards for Housing and Residential Development , pg 173
- [10] Time-Saver: Standards for Housing and Residential Development , pg176
- [11] علام وعيث . تخطيط المجاورة السكنية ، ص 72 .

الفصل الخامس

العوامل والمعايير التخطيطية

1.5 العوامل التي تؤثر على تخطيط المجاورة السكنية

2.5 توفير الخدمات العامة لسكان المجاورة

3:5 المعايير التخطيطية التي تقام عليها الضواحي السكنية

1.3.5 المعايير التعليمية

2.3.5 المعايير الدينية

3.3.5 المعايير الاقتصادية والتجارية

4.3.5 المعايير الصحية

5.3.5 المعايير الترفيهية

6.3.5 المواصلات

7.3.5 المعايير الفراغية

8.3.5 المعايير الثقافية

9.3.5 معايير متعلقة بنوي الاحتياجات الخاصة

1.5 العوامل التي تؤثر على تخطيط الضواحي السكنية :

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

1. الإضاءة الطبيعية (Natural Lighting) :

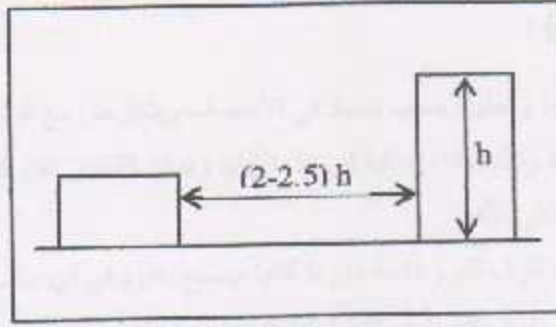
وهو من المتطلبات الأساسية لتوفير بيئة صحية للمسكن ، لذلك يجب التأكد من دخول أشعة الشمس للوحدات السكنية في كل فصول السنة ، ومعدل قياس ذلك أن تستقبل عظم الحجرات الضوء المباشر لمدة ساعة واحدة على الأقل وبالتالي يجب الأخذ بعين الاعتبار المسافة بين كل مبنى وآخر شكل (5-1) ، هذا بالإضافة إلى مراعاة توجيه المباني عند تخطيطها حسب احتياج عناصرها لأشعة الشمس ونظرا لمسار الشمس من الشرق إلى الغرب واختلاف زوايا ميلها في الفصول الأربعة حيث تسقط أشعة الشمس بحيث تدفق فقط ثلاثة أوجه من المبنى هي الشرقي والجنوبي والغربي فلا بد من مراعاة ذلك عند عملية التخطيط .

دراسة حجم الشبانيك المناسبة لتجنب تعرضها لأشعة الشمس الزائدة واهم هذه الاعتبارات هو :

- تجنب وضع الشبانيك في الواجهة الغربية لتفادي أشعة الفترة المسائية في فصل الصيف .
- التأكد من وصول أشعة الشمس بكميات كافية للمساحات الخارجية مثل الملاعب ، وأماكن نشر الغسيل وغيرها .

والعوامل التصميمية التي تساعد المصمم على تحقيق هذه الأهداف هي :

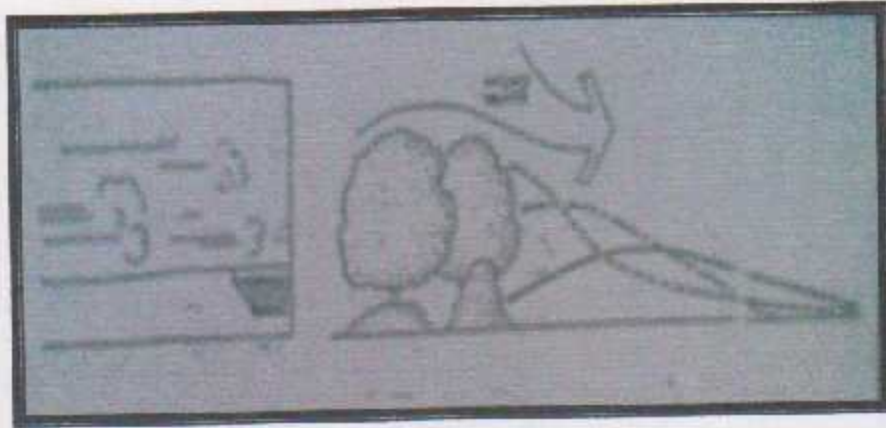
- نوع المسكن : يحدد نوع المسكن ارتفاع المبنى ، ويؤثر هذا الارتفاع على وضع المباني بالنسبة لبعضها ، كما يحدد أيضا عدد جوانب كل وحدة سكنية معرضة لإضاءة طبيعية .
- المسافات بين المباني وتوجيه جوانب المبنى بالنسبة للاتجاهات الأصلية .



شكل رقم (1-5) : العلاقة بين المسافة العمودية والأفقية لتوفير إضاءة مناسبة بين المباني.

3. التهوية :

من الضروري أن تكون هناك دورة للهواء في كل مسكن وفي الفضاء الذي حوله لذلك يجب الأخذ بعين الاعتبار خلق تيار طبيعي من الهواء داخل المسكن لتوفير تهوية مباشرة وعمودية على اتجاه المبنى (أي عند فتح الشبائيك)، حيث أن منطقة راحة الإنسان (comfort zones) في الوسط المحيط به تتراوح في حدود درجة حرارة (21,1 _ 23,8) درجة رطوبة نسبية (20% _ 70%). هذا بالإضافة إلى استخدام مصدات الرياح في المناطق المفتوحة والمعرضة لتيارات الهواء المباشرة شكل رقم (2-5).



شكل رقم (2-5) : استخدام عنصر النبات كمصدات للرياح

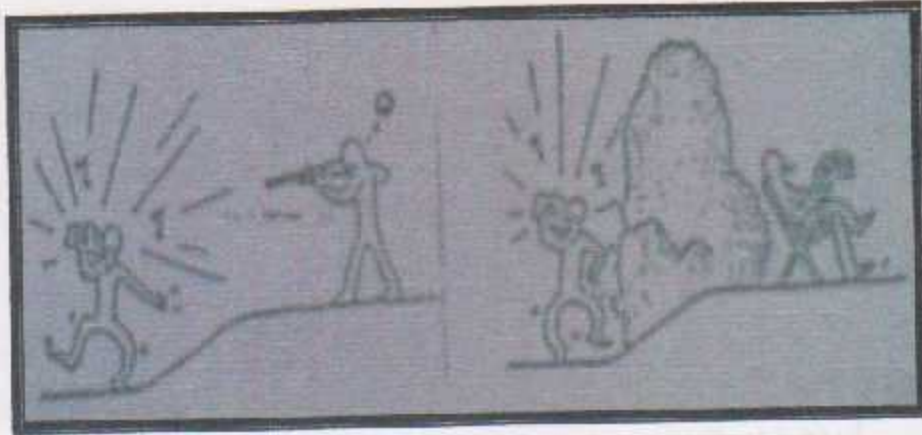
2. الهدوء (Quiet) :

تعتبر الضوضاء عاملاً هاماً وخطيراً يسبب إجهاد في الأعصاب ويتعارض مع الراحة والخصوصية وتزايد المضايقات الناتجة عن الضوضاء والأصوات العالية في هذه الأيام، ويمكن التعبير عن الأهداف الأساسية للتصميم بالنسبة للهدوء وتجنب الضوضاء في الآتي :

1. التأكد من أن تكون غرف النوم هادئة هدوءاً كافياً، يسمح بالنوم في أي ساعة من ساعات النهار.
2. التأكد من أن تكون غرف المعيشة والمساحات المعيشية هادئة هدوءاً يسمح لسكان المنزل من مباشرة نشاطهم العادي دون المضايقة.

أظهرت الدراسات أن مستوى الصوت داخل المسكن الناتج عن الأصوات الصادرة عن الخارج يجب أن لا يزيد عن 50 ديسيبل (الديسبل هو وحدة قياس شدة الصوت). بينما في داخل الغرف 40 ديسيبل، وفي المناطق المحيطة بالمبنى مباشرة تتراوح ما بين 50_60 ديسيبل.

ولكي نضمن توفر هذا العامل يجب دراسة مواد البناء المستخدمة وكمية عوازل الصوت والاهتمام بالمسافات بين المباني بهدف وصول أشعة الشمس إلى داخل المسكن كافية لتشتيت الأصوات الصادرة من العباني المجاورة، أما عندما تكون المسافة مصممة لتوفير ضوء النهار فإنها لا تعمل على تشتيت الأصوات. ونستطيع كذلك الحد من الأصوات عن طريق استخدام الحواجز والمعوقات البنائية التي تعمل على تشتيت الصوت هذا بالإضافة إلى استخدام عنصر النبات لما له من دور كبير في تشتيت وعزل الأصوات، شكل رقم (3-5).



شكل رقم (3-5) : استخدام عنصر النبات في عملية عزل وتشتيت الصوت.

3. الأمان (Safety):

يشكل عامل الأمان عنصرا مهما في الضاحية السكنية، فقد وضعت قوانين عديدة لتحديد المسافات اللازمة توفرها بين المباني لمنع انتشار الحريق بسرعة فيها، وكذلك لحماية الأطفال من الحوادث وغيرها بالإضافة لأنظمة الحراسة للحماية من السرقات.

ومن أهم هذه القوانين :

1. يجب أن لا يزيد بعد الضاحية عن المواصلات العامة عن 400 متر.
2. أن لا يقل بعدها عن المدارس الأساسية مسافة 400 متر سير، وعن المدارس الثانوية مسافة 800 متر سير.
3. يجب معالجة الشوارع المحيطة بالضاحية لحماية الأطفال من الحوادث مثل وضع إشارات المرور، أو المطبات وغيرها .

4. المساحة الخارجية (Usable Outdoor Space) :

المساحة الكافية خارج المبنى والملاصقة له مهمة جدا للعائلة لكي تمارس عليها بعض الأنشطة المختلفة ، وتعتبر المسافة المتروكة بين المباني المخصصة للإضاءة والتهوية مساحة كافية لحفظ السيارة عليها وللعاب الأطفال ولنشاط الأسرة .

2.5 توفير الخدمات العامة لسكان المجاورة:

أولا : الحاجة إلى الخدمات العامة

• أنواع الخدمات

يجب اعتبار الخدمات التي يمكن توفيرها للأسرة في مسكنها الخاص بين الخدمات العامة لسكان المجاورة ، وتشمل :-

أ- الخدمات التعليمية :

1. المدرسة الابتدائية

2. دور الحضنة ورياض الأطفال

3. تعليم الكبار

ب_ الخدمات الترفيهية :

1. الملاعب

2. الحدائق

ج_ الخدمات الاجتماعية والثقافية والدينية داخل المبنى :

1. الخدمات الاجتماعية

2. الخدمات الثقافية

3. الخدمات الدينية

د_ الخدمات التجارية

1. تشمل محلات بيع الطعام والأدوية .

ه_ الخدمات الصحية

1. عيادات خارجية للطبيب البشري وطبيب الأسنان

2. المساهمة تطوعيا وإجباريا في الخدمات الصحية.

وبالنسبة للخدمات العامة الأخرى مثل التعليم الثانوي والخدمات الخاصة أو غير المتكررة والأندية الرياضية الكبرى ومؤسسات العمالة ، فغالبا ما تكون على مستوى أكثر من مجاورة واحدة.

ثانيا : العوامل المؤثرة على نوع الخدمات:

تزداد باستمرار أنواع الخدمات العامة المشتركة بسبب التطور السريع في مجال العلم والتكنولوجيا والتتميمات المعقدة في حياة الحضر ، ويعتمد نوع الخدمة المطلوب توفيرها إلى حد ما على توفر هذه الاحتياجات في المسكن العردي أو مدى توفرها كخدمة خاصة .
تلعب الخلفية الثقافية للأسرة وتكوينها العمري وحالتها الاقتصادية دورا كبيرا في تحديد احتياجات الأسرة من هذه الخدمات مثل تعليم الكبار والخدمات الدينية والترفيهية.

كما يلعب المناخ دوراً آخر في تحديد العلاقة بين الخدمات الموجودة خارج المسكن وداخله، ففي المناطق ذات المناخ الدافئ باستمرار يمكن أن يخدم المجاورة مسرح مفتوح عبارة عن مكان ضيق لا سقف له بدلاً من توفير صالة كبيرة مجهزة للاجتماعات ، كما أنه في المناخ البارد جداً توضع أجهزة لعب الأطفال داخل المباني.

ثالثاً : الترفيه خارج المبنى في الهواء الطلق :

يمكن تقسيم الترفيه الذي يمارس خارج المبنى في الهواء الطلق إلى نوعين :

1. خدمات ترفيهية ايجابية : تشمل ملعب المجاورة وملعب أكبر على مستوى مجموعة من المجاورات وخدمات أخرى على مستوى المدينة مثل حمام السباحة والشواطئ وملاعب الجولف .
 2. خدمات ترفيهية سلبية : تشمل حديقة المجاورة وحديقة المدينة وحديقة الإقليم وأنواع أخرى من الحدائق مثل حديقة الحيوان وحديقة النباتات والزهور .
- تصمم حديقة المجاورة على أساس خدمة كل الأعمار ولكن يجب أن يكون هناك تأكيد أكبر على خدمة الأمهات الذين معهم أطفال صغار وكذا المسنين والعائلة ككل .

3.5 المعايير التخطيطية التي تقام عليها الضواحي السكنية :

1.3.5 المعايير التعليمية :

تشمل الخدمات التعليمية المطلوب توفيرها في المجاورة السكنية دور الحضنة وروضة الأطفال ، أما المدارس الإعدادية أو الثانوية فيكون توفيرها على مستوى مجموعة مجاورات سكنية وليس لمجاورة سكنية واحدة .

وتحسب المسافة المقطوعة بين المؤسسات التعليمية والمجاورة السكنية بشكل لا يسير فيه الطفل عن مدة تزيد عن خمس إلى سبع دقائق . وجدول رقم (5-1) يبين المساحة المقترحة لكل من العناصر المستخدمة والمساحة الكلية للخدمات التعليمية حسب عدد السكان وعدد الطلاب في المجاورة السكنية ، أما جدول رقم (5-2) فيوضح المساحة المقترحة لكل من العناصر المستخدمة والمساحة الكلية للخدمات التعليمية بجميع مرافقها حسب عدد الطلاب في المجاورة السكنية .

جدول رقم (1-5)

المساحة المقترحة للعناصر التعليمية والمساحة الكلية المستخدمة للخدمات التعليمية حسب عدد السكان [1]

عدد الأسر	المساحة المبنية (م ²)	الخدمات والممرات (م ²)	المساحة الكلية (م ²)	م ² / أسرة
400	1440	2590	4840	12
600	2160	2870	6040	10
800	2880	3330	7450	9
1000	3600	3700	8760	8.8
1500	5400	4600	12000	8.4

جدول رقم (2-5)

المساحة الكلية للخدمات التعليمية حسب عدد الطلاب في المجاورة السكنية [2]

عدد الطلاب	المساحة المبنية (م ²)	الخدمات والممرات (م ²)	المساحة الكلية (م ²)	م ² / طالب
180	1440	2590	4840	27
270	2160	2870	6040	22
360	2880	3330	7450	31
450	3600	3700	8760	19
675	5400	4600	12000	18

2.3.5 المعايير الدينية :

المساجد والكنائس هي أماكن دينية لإقامة شعائر الدين الخاصة بالمسلمين والمسيحيين وتعتبر هذه الأماكن أحد الرموز المميزة للمجاورة السكنية . ويقسم المسلمون المساجد إلى أنواع هي:

أ- مصلى ، وذلك عندما يكون عدد السكان قليل.

ب- مسجد صغير ويكون على مستوى المجاورة السكنية .

ج- مسجد كبير على نطاق الحي والذي يحتوي على أكثر من مجاورة سكنية .

ويخصص لكل مصل مساحة مقدارها 1,2 م²

3.3.5 المعايير الاقتصادية والتجارية :

وتشمل هذه الخدمات المحلات التجارية العامة وكل الخدمات التي يستخدمها سكان المجاورة بصفة دائمة . ولا
= أن يكون الجزء التجاري قريبا من الخدمات الأخرى الموجودة في المجاورة بحيث تفضل بعض الدول أن يكون
موقع المركز التجاري في مركز المجاورة والبعض الآخر يفضلها على الجوانب . وكل ذلك يتوقف على المجاورة
وتخطيطها وموقعها بالنسبة للمحيط الخارجي . ويبين الجدول (3-5) المساحة المقترحة للمراكز التجارية حسب
عدد سكان المجاورة .

جدول رقم (3-5)

المساحات المخصصة للمراكز التجارية حسب عدد سكان المجاورة^[3]

عدد السكان (بالنسبة)	مساحة المركز التجاري (بالدونم)	م ² / فرد
1000	3.2	2
2000	6.4	14
3000	6.4	13
4000	9.9	12.5
5000	11.4	12
7500	15.0	11

4.3.5 المعايير الصحية :

من أهم ما يمكن أخذه بعين الاعتبار عند تحديد مكان وموقع الخدمات الطبية سهولة وصول سكان المجاورة
إلى هذا الموقع ، حيث يجب أن يكون موقعها متوسط سهل الوصول إليه . ويبين الجدول (4 - 5) المساحات
المخصصة حسب عدد السكان وبعد الخدمات الصحية عن المجاورة السكنية .

جدول رقم (4-5)

المساحات المخصصة حسب عدد السكان وبعد هذه الخدمات عن المجاورة السكنية^[4]

المرفق	مساحة الأرض اللازمة (م2)	نصف قطر التأثير (م2)
المستوصفات لسكان المجاورة	3000 - 500	500
العيادات الشاملة لسكان الحي	7500 - 5000	1000

وغالبا ما تمتد الخدمات الصحية المدرسية لتشمل مدرسة المجاورة ، لهذا يجب ان يشمل تصميم المدرسة على غرفة الفحص الطبي ، كما ويفضل أن ينشأ مركز طبي في المجاورة .

5.3.5 المعايير الترفيهية :

وتشمل الخدمات الترفيهية للمجاورة السكنية المراكز الثقافية والاجتماعية بالإضافة إلى الحدائق العامة وتبعد المراكز الثقافية عن الوحدات السكنية في المجاورات السكنية حوالي 1000 متر ، وبين جدول (5-5) مساحة حديقة المجاورة السكنية حسب عدد السكان .

جدول رقم (5-5)

مساحة حديقة المجاورة السكنية حسب عدد السكان^[5]

عدد السكان (بالنسبة)	المساحة (بالدوم)	نصف قطر التأثير (كم)	م2 / فرد
1000	4.1	5- 2	4
2000	6.1	5- 2	3
3000	8.1	5- 2	3
4000	10.1	5- 2	2
5000	12.1	5- 2	2
7500	16.2	5- 2	2

6.3.5 المواصلات

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

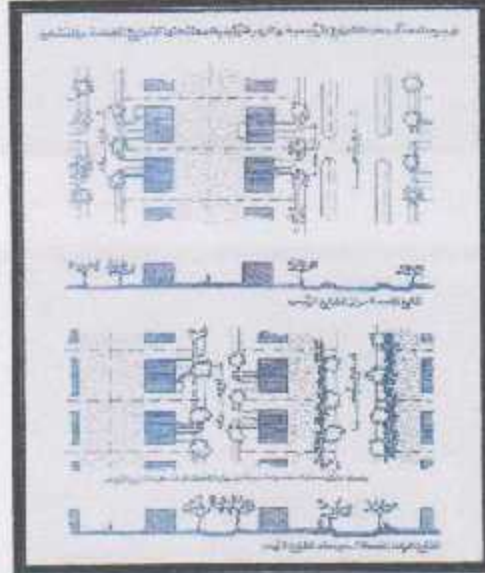
- حسب نوع الاستعمالات (Type of Use)
- حسب نوع التوصيلة (Circulation Routes)
- حسب وسيلة النقل (Means of Circulation)
- حسب نوع المسار (Circulation Ways).

ويمكن تقسيمها إلى عدة مستويات

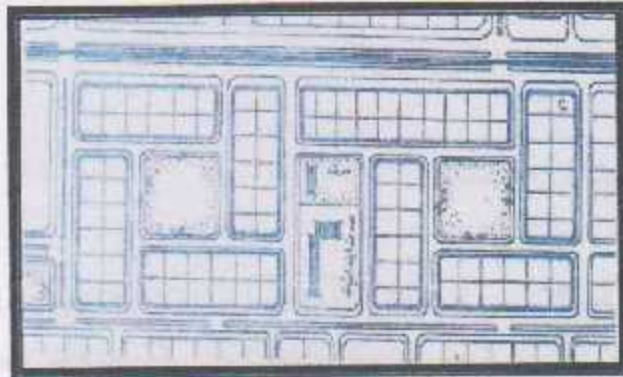
- أ. الشوارع المحلية (شوارع خدمة السكان) توفر وصلة مباشرة للسيارة أو بالسير على الأقدام إلى المسكن وتخدم عدد قليل من المساكن يتراوح عرضها في بعض المدن الصناعية إلى 15-20 متر.
- ب. شوارع التغذية (التجميع) : تربط شوارع الخدمة مع بعضها وبينها وبين مراكز الخدمات العامة للمجاورة وبين شوارع المرور الرئيسية يتراوح عرضها 18-24 متر.
- ج. شوارع المرور الثانوية : وظيفتها نقل المرور بأحجام كبيرة ، تربط شوارع التغذية بشوارع المرور الرئيسية وبالمراكز الرئيسية للمدينة ، ويفضل أن تكون خارج المجاورة أو تحيط بها من الخارج ، ويصل عرضها إلى 60 متر.
- د. شوارع المرور الرئيسية (الطرق السريعة) تربط هذه الشوارع المدن ببعضها ، لا يوجد عليها تقاطعات وتصمم لها مداخل ومخارج للسيارات التي تريد الدخول إليها والخروج منها.

• تصميم الشوارع

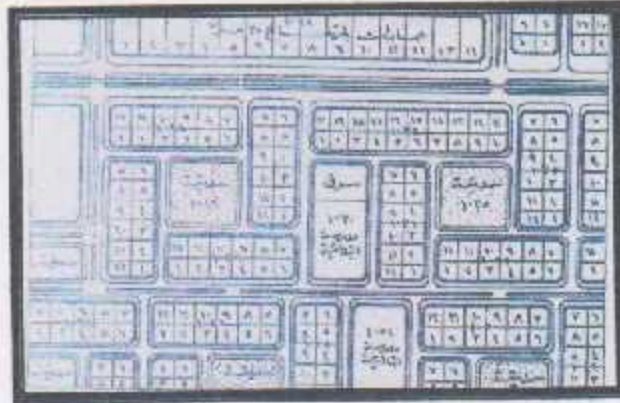
يجب أن تسمح الشوارع بمسارات آمنة وسهلة وذلك عن طريق تجنب الميول الشديدة والمنحنيات الحادة والتقاطعات التي لا لزوم لها.



شكل رقم (4-5) : توجيه المساكن على الشوارع الرئيسية والفرعية [6].



(١)



(ب)



(ج)

توضح الأشكال (5-5 أ، ب، ج) : نماذج لبعض المجاورات والأحياء السكنية وتصميم شبكة الشوارع التي تخدمها⁽⁷⁾

• معرات المشاة والأرصفة

حيث يجب أن تتوفر المماتي معرات مؤمنة ومريحة تربط بين مساكن المجاورة وبعضها وبينها وبين المدارس والمحلات التجارية والملاعب والخدمات العامة الأخرى، المصممة على أساس شبكة مستمرة من المماتي الرئيسية ترتبط بالمساكن بواسطة مماتي خدمة .



شكل رقم (5-6) : شبكة ممرات المشاة داخل المجاورة وبين المجاورات السكنية^[8]

• ربط الشوارع الفرعية في المجاورة مع الشوارع الرئيسية والمحيطة:

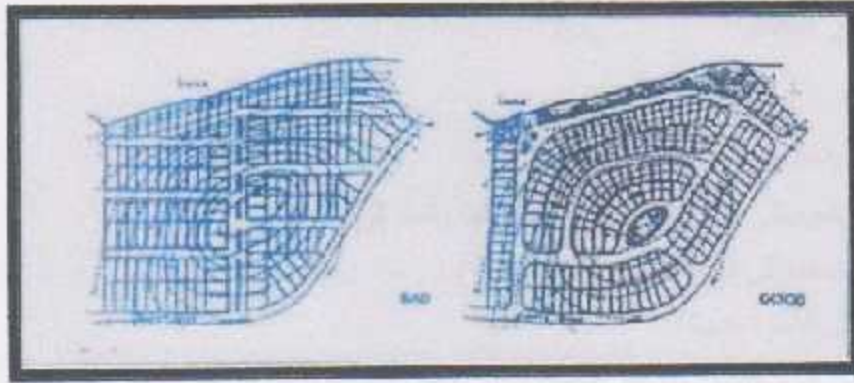
الشوارع الفرعية يجب أن تخطط بحيث تسمح بالحركة السريعة الآمنة والسهلة داخل المشروع ، ويجب الأخذ بعين الاعتبار التوسع المستقبلي للمجاورة عند تخطيط هذه الشوارع ولا يفضل ان يصب أكثر من شارع فرعي في الشارع الرئيسي في نقطة واحدة أو عند مفترق واحد ، وإنما يجب أن يكون هناك تدرج في الخروج من المشروع ، من الشوارع الفرعية إلى شارع فرعي أعرض وقصير ومن ثم إلى الشارع الرئيسي .

ويجب أن يوجد على الأقل مدخل واحد منفصل ومخرج منفصل للمشروع من الشارع المحيط بالمشروع والذي يربطه بالمحيط

• ميول الشوارع والمنحنيات (Street Grading and Curves):

إن ما يحكم ميل الشارع هو ميلان الأرض وعامل الأمان ، وتعتمد نسبة الميل على نوع وحجم المرور وعلى المناخ وحالة الرصيف ، ويفضل من أجل تقليل نسبة الميلان في الشوارع أن تتماشى هذه الشوارع مع خطوط الكنتور (شكل رقم 5-7) .





شكل رقم (7-5) : التماشي مع خطوط الكنتور في تخطيط الشوارع [9]

بصفة عامة تتراوح أقصى نسبة ميل للشوارع بين 6-8% لشوارع المنطقة السكنية في الظروف العادية مع السماح بميل 10% لمسافات قصيرة جدا ، ولا يصح أن يزيد الميل عند التقاطعات والمنحنيات الحادة عن 6% والمرغوب فيه 3% لكي يسمح بالرؤية السهلة .
ومع أن السرعات في المجاورات السكنية يجب أن لا تزيد عن 30 كم / الساعة ، إلا أن المنحنيات يجب أن المنحنيات يجب أن تصمم على أساس سرعات 40-50 كم / ساعة ويحتاج هذا بالطبع إلى نصف قطر لا يقل عن 30 متر للحافة الداخلية للمنحني .

• متطلبات مكان انتظار السيارات (Parking Requirements)

يعتبر توفير مكان لانتظار السيارات بمساحة كافية في مكان مناسب عامل هام في تخطيط شبكة شوارع المجاورة ، وتقل أماكن انتظار السيارات على جانبي الشارع من سرعة مرور السيارات ، كما أنها تعتبر مصدرا خطرا ومصدرا للحوادث عند التقاطعات والمنحنيات ، كما لا يفضل اختيار مكان وقوف للسيارات تحت شبائيك المساكن حيث تعتبر مصدرا للضوضاء والروائح.



7.3.5 المعايير الثقافية:

نستطيع تصنيف المعايير الثقافية إلى [10]

1. معايير تعود إلى طرق تعامل الأسرة وأحوالها وتقسيم إلى:
 - أ- معايير عائدة إلى الثقافة نفسها (ثقافة الأسرة).
 - ب- تعود إلى الأسرة نفسها.
 - ت- تعود إلى أفراد الأسرة كل على حدة.

8:3:5 المعايير الفراغية (Space Norms):

تعبر هذه المعايير عن كمية الفراغ وحجمه التي يجب أن تعتمد عليه الأسرة. وتعتمد هذه المعايير على:

1. حجم الأسرة: عدد أفراد الأسرة.
2. تركيبها: نوع الأسرة (أسرة نوية، أسرة مركبة، أسرة من فرد واحد).
3. الجنس.
4. العلاقات الأسرية بين أفراد الأسرة الواحدة.

ويتم التعبير عن هذا الفراغ أخذين بعين الاعتبار مساحة المنزل، عدد الغرف، أو الغرف الفردية المخصصة لفرد معين. ويمكن اعتبار أن المكان مزدحم عن طريق حساب الأمتار المربعة المخصصة للشخص الواحد، ويمكن صياغها بعدة طرق:

1. نسبة الفرد لكل غرفة (Person per room): وتساوي هذه النسبة: عدد الأشخاص في المنزل / عدد الغرف، ما عدا غرف النوم. وإذا كانت هذه النسبة تساوي 1 فإن المكان مزدحم. وإذا كانت تساوي 1.5 فإن المكان مكتظ جدا.
2. عدد الأفراد لكل غرفة نوم (Person per Sleeping Room): وتساوي هذه النسبة: عدد الأشخاص / عدد غرف النوم. فإذا وجد أن أكثر من شخصين ينامون في غرفة واحدة فإن المكان مزدحم.

7.3.5 المعايير الثقافية:

تستطيع تصنيف المعايير الثقافية إلى (10)

1. معايير تعود إلى طرق تعامل الأسرة وأحوالها وتقسّم إلى :
 - أ- معايير عائدة إلى الثقافة نفسها (ثقافة الأسرة) .
 - ب- تعود إلى الأسرة نفسها .
 - ت- تعود إلى أفراد الأسرة كل على حدة .

8:3:5 المعايير الفراغية (Space Norms):

تعبّر هذه المعايير عن كمية الفراغ وحجمه التي يجب أن تعتمد عليه الأسرة . وتعتمد هذه المعايير على :

1. حجم الأسرة : عدد أفراد الأسرة .
2. تركيبها : نوع الأسرة (أسرة نووية ، أسرة مركبة ، أسرة من فرد واحد) .
3. الجنس
4. العلاقات الأسرية بين أفراد الأسرة الواحدة .

ويتم التعبير عن هذا الفراغ أخذين بعين الاعتبار مساحة المنزل ، عدد الغرف ، أو الغرف الفردية المخصصة لفرد معين . ويمكن اعتبار أن المكان مزدحم عن طريق حساب الأمتار المربعة المخصصة للشخص الواحد ، ويمكن حسابها بعدة طرق :

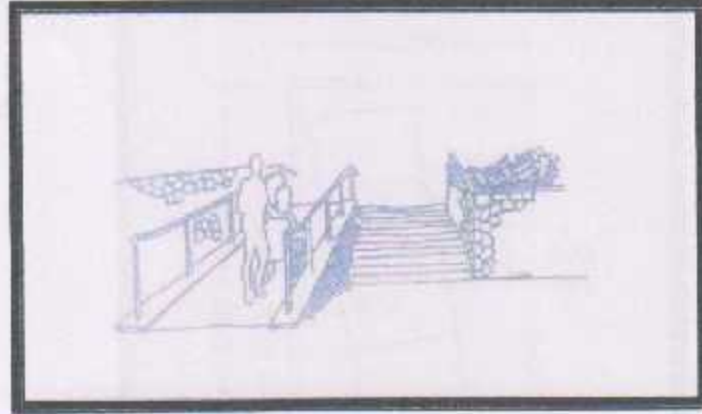
1. نسبة الفرد لكل غرفة (Person per room) : وتساوي هذه النسبة : عدد الأشخاص في المنزل / عدد الغرف ، ما عدا غرف النوم . وإذا كانت هذه النسبة تساوي 1 فإن المكان مزدحم . وإذا كانت تساوي 1.5 فإن المكان مكتظ جدا .

2. عدد الأفراد لكل غرفة نوم (Person per Sleeping Room) :

وتساوي هذه النسبة : عدد الأشخاص / عدد غرف النوم . فإذا وجد أن أكثر من شخصين ينامون في غرفة واحدة فإن المكان مزدحم .

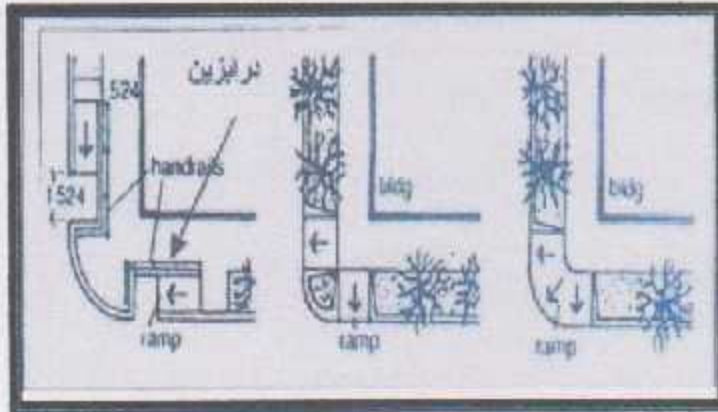
9:3:5 معايير متعلقة بذوي الاحتياجات الخاصة وكبار السن:

1. لا بد أن يكون لنوي الاحتياجات الخاصة المقدرة على الوصول إلى الخدمات المشتركة في المشروع أو على الأقل واحدة من كل نوع متشابه من الخدمات .
2. لا بد من توفير طريق خارجية واحدة على الأقل سهلة الاستخدام من قبل ذوي الاحتياجات الخاصة من أجل الوصول إلى الخدمات الموجودة في المشروع .
3. وجود طريق واحدة على الأقل داخل الوحدة السكنية توصل من المداخل إلى الخدمات الموجودة في الوحدة السكنية كغرفة الغسيل أو صندوق البريد خارج الوحدة السكنية .
4. وجود مصعد يوصل إلى الشقق في الطوابق العلوية .
5. لا بد من توفير ممرات خاصة بذوي الاحتياجات الخاصة (ramps) خارج الوحدة لتسهيل انتقالهم في الخارج ، إذ يبلغ أقصى ميلان مسموح به لهذه الممرات 8 - 8.5 % (إلا في حالة الممرات القصيرة جدا ، مع ضرورة توفر مصطبة أفقية (Level platform) عند بداية كل ممر أو عند تغيير الاتجاه في حالة الممرات الطويلة . شكل رقم (8-5) .



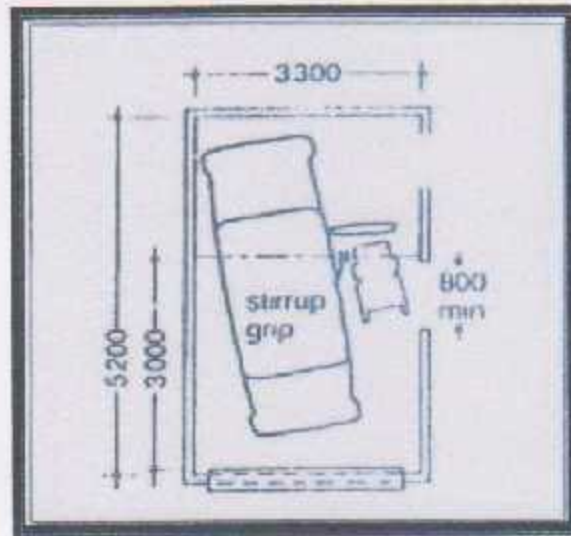
شكل رقم (8-5) : ممرات خاصة بذوي الاحتياجات الخاصة.

6. استخدام الدرابزينات (guard rails) لنوي الاحتياجات الخاصة من أجل تسهيل عملية تنقلهم سواء داخل أو خارج الوحدة السكنية وبالقرب من الممرات الخاصة بهم شكل رقم (9-5) .



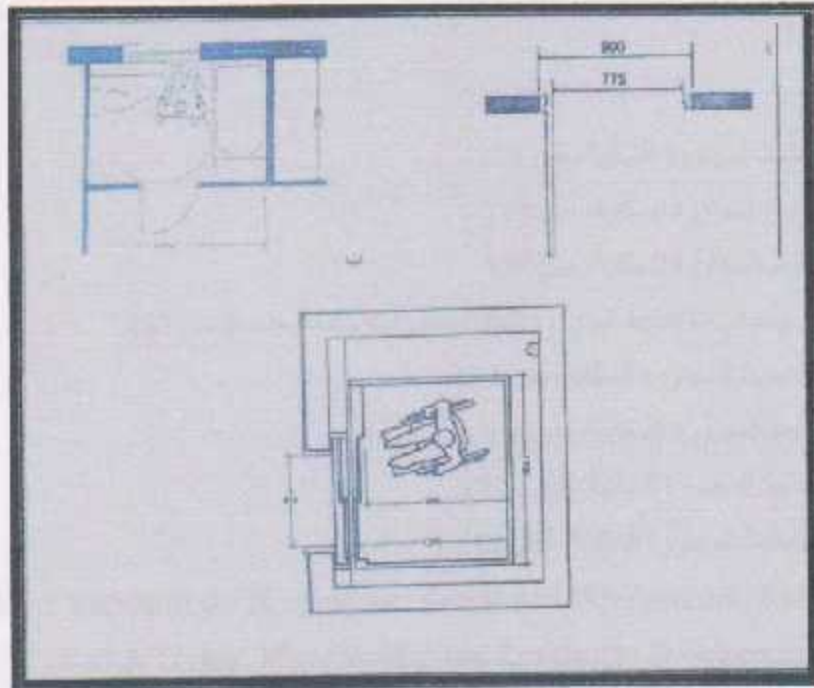
شكل (9-5) : استخدام الدرابزينات لتسهيل على ذوي الاحتياجات الخاصة [11]

7. لا بد من توفير مواقف خاصة بسيارات ذوي الاحتياجات الخاصة ، إذ أنها تحتاج لمساحات أكبر من المساحة المخصصة للأشخاص العاديين شكل رقم (5-10) .



شكل (10-5) : موقف خاص بسيارة ذوي الاحتياجات الخاصة [12]

8. وهناك معايير خاصة بالوحدة السكنية نفسها تتعلق بأبعاد الأبواب (شكل 5-11-أ) والحمامات (شكل 5-11-ب) وأبعاد المصاعد (شكل 5-11-ج) .



شكل (11-5) : أبعاد الأبواب والحمامات والمصاعد [13]

المصادر والمراجع :

- [1]: علام وغيث. تخطيط المجاورة السكنية، ص 118
- [2]: علام وغيث. تخطيط المجاورة السكنية، ص 118
- [3]: علام وغيث. تخطيط المجاورة السكنية، ص 138
- [4]: د. مرتيلي ، عمر وصفي . تخطيط المدن (1981: منشورات جامعة حلب) ص 483.
- [5]: علام وغيث . تخطيط المجاورة السكنية، ص 134
- [6]: علام وغيث: تخطيط المجاورة السكنية ، ص162 .
- [7]: علام وغيث: تخطيط المجاورة السكنية ، ص 172 .
- [8]: د.علام وغيث. تخطيط المجاورة السكنية ، ص161
- [9] Time-Saver Standards for Housing and Residential Development, 148
- [10] Morris, W . Earl & Winter, May Housing and Residential Development,148
- [11] Neufert Architects, Data. The Hand book of Building Types. SecondEnglish edition. Pg 85
- [12] Neufert Architects, Data. The Hand book of Building Types .pg86
- [13] Neufert Architects, Data. The Hand book of Building Types pg412

الفصل السادس

الحالات الدراسية

1.6 ضاحية تل الصفا

1.1.6 موقع المشروع

2.1.6 تعريف المشروع

3.1.6 مكونات المشروع

4.1.6 مميزات المشروع

6.1.6 نماذج للوحدات السكنية الخاصة بالمشروع

5.1.6 المشاكل التي يعاني منها المشروع

2.6 مشروع ضاحية الريحان

2.2.6 موقع المشروع

1.2.6 تعريف المشروع

3.2.6 مكونات المشروع

4.2.6 وصف المشروع

5.2.6 تحليل المشروع

6.2.6 نماذج للوحدات السكنية الخاصة بالمشروع

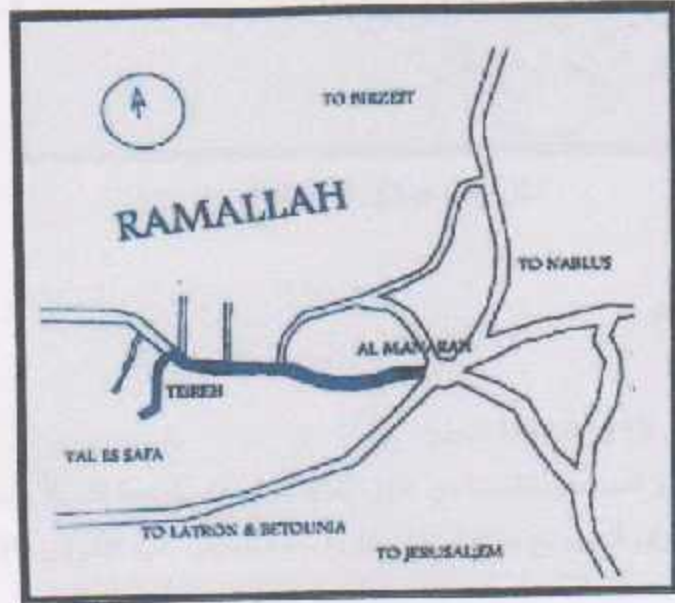
3.6 ضاحية جيو تيرين (Geo Terrein Neighborhood)

1.3.6 وصف المشروع

1.6 مشروع تل الصفا: (1)

1.1.6 موقع المشروع:

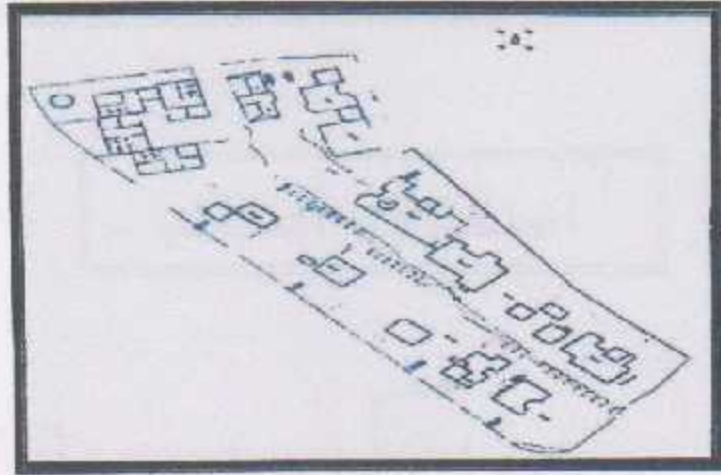
يقع المشروع في قرية الطيرة بجانب مدينة رام الله (على قمة تلة خضراء في الطيرة تشرف على مناظر جميلة).
شكل رقم (1-6).



شكل رقم (1-6) : موقع المشروع بالنسبة لمدينة رام الله

2.1.6 تعريف المشروع:

يعتبر قرية إسكانية تجمع بين حضارة القرن الواحد والعشرين وعمارة القرن التاسع عشر حيث يجمع تصميمها ما بين احتوائها على الأكواس والأعمدة والمشربيات التي تعود إلى القرن التاسع عشر ولكن بمواد بناء حديثة تعود إلى القرن الواحد والعشرين والتي أطلق عليها قرية تل الصفا نسبة إلى موقع أثري قرب بلدة صفد شمال فلسطين تمت دراسة المشروع من ناحية تخطيطية وتصميمية.



شكل رقم (2-6) : ارض المشروع

3.1.6 مكونات المشروع :

يحتوي المشروع على 38 وحدة سكنية تشمل:

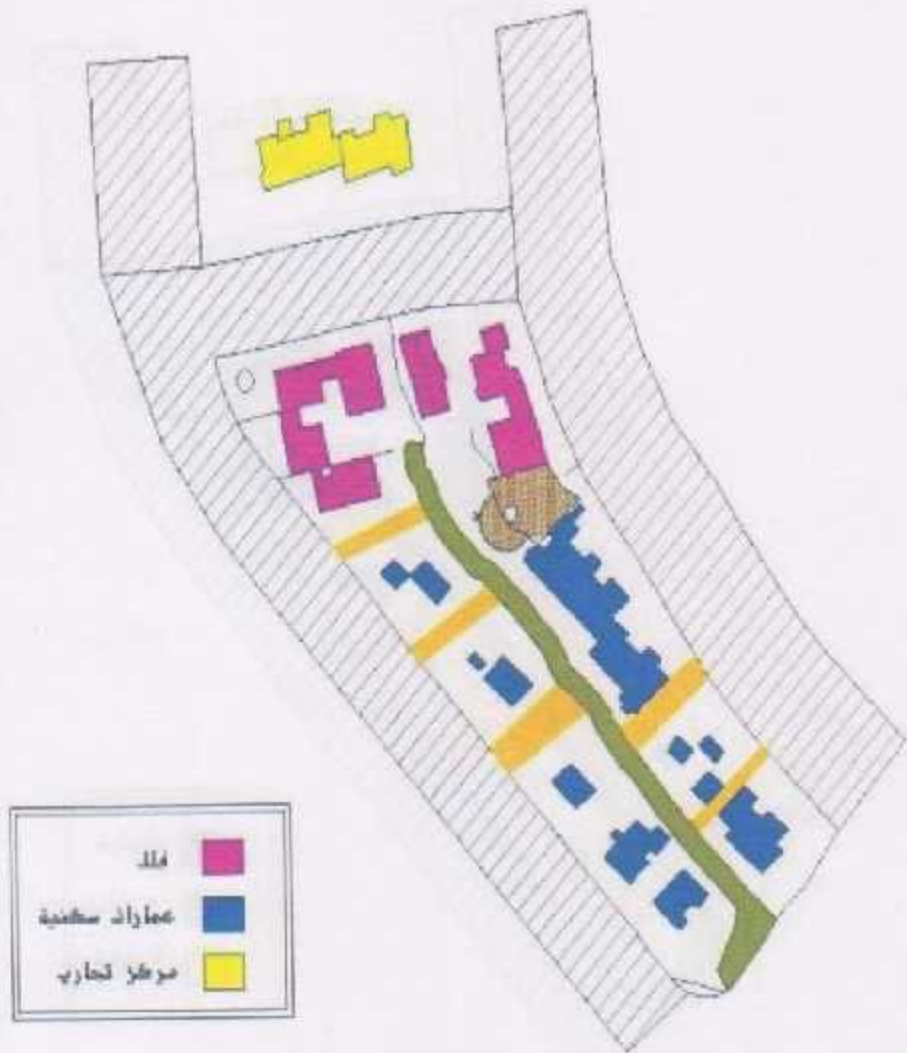
الفلل وأشبه الفلل و الشقق، و المساحات تتفاوت من 100-430متر مربع للوحدة التي لا يشبه أي منه الآخر لا من الخارج ولا من الداخل رغم أنه يجمع بينهم نمط معماري واحد تسيطر عليه الأقواس والأعمدة والمشربيات والقبب.

لا تدخل السيارات القرية وإنما تلتف حولها في طريق دائرية تتيح للسكان الوصول إلى كراجاتهم الخاصة تحت المبنى فتتحول ساحات القرية إلى منطقة خضراء للمشاة فقط.

4.1.6 مميزات المشروع:

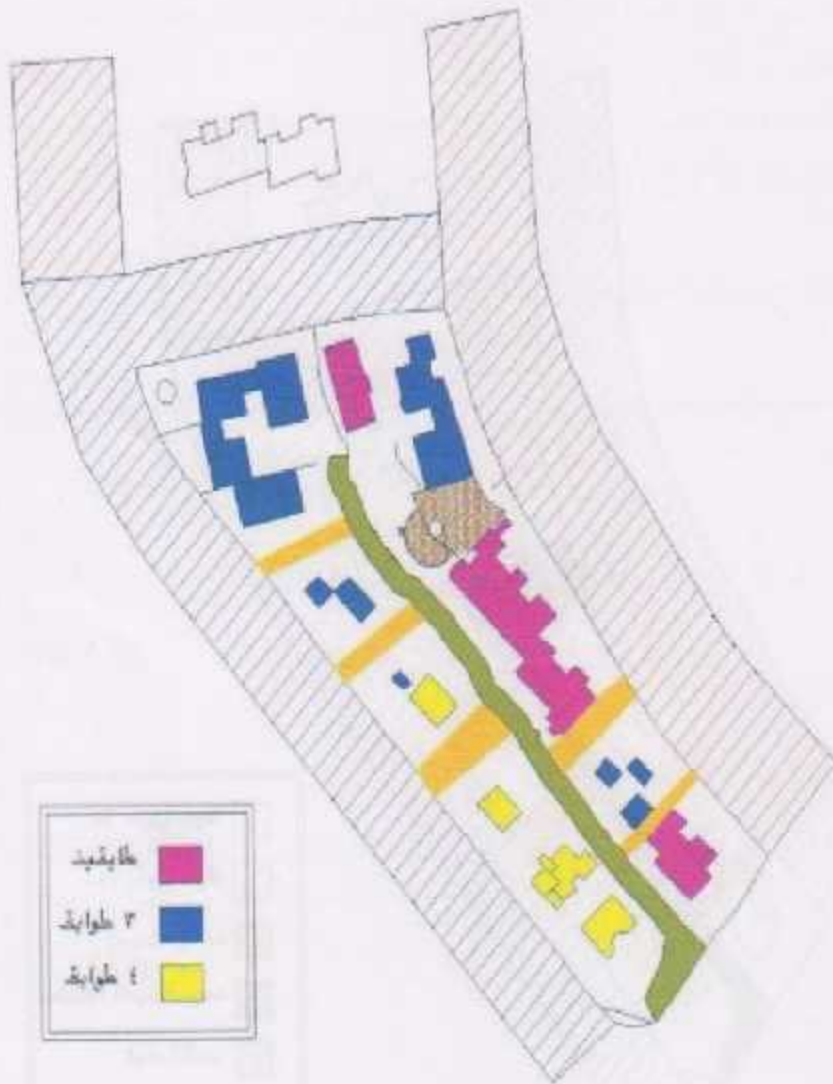
1. تقع على 22 دونم ، خصص للبناء 12 دونم.
2. جاء المشروع متمشيا مع كتطور الأرض ، وكذلك جاءت ارتفاعات المباني متناسبة مع بعضها ومع الكنتور.
3. توفير الخصوصية للمشاة عن طريق التحكم بالممرات والقصبة.
4. وجود نظام الإنارة والصرف الصحي و تمديدات التدفئة.
5. وجود عناصر معمارية مميزة مثل الأزقة والأدراج والحوالط الاستنادية.
6. توفر حدائق شرقية خاصة بكل وحدة سكنية.

استعمالات المباني



شكل رقم (3-6) : يوضح استعمالات المباني في الضاحية

ارتفاعات المباني



شكل رقم (4-6) : بوضع ارتفاعات المباني في الضاحية

شبكة الطرق والخدمات

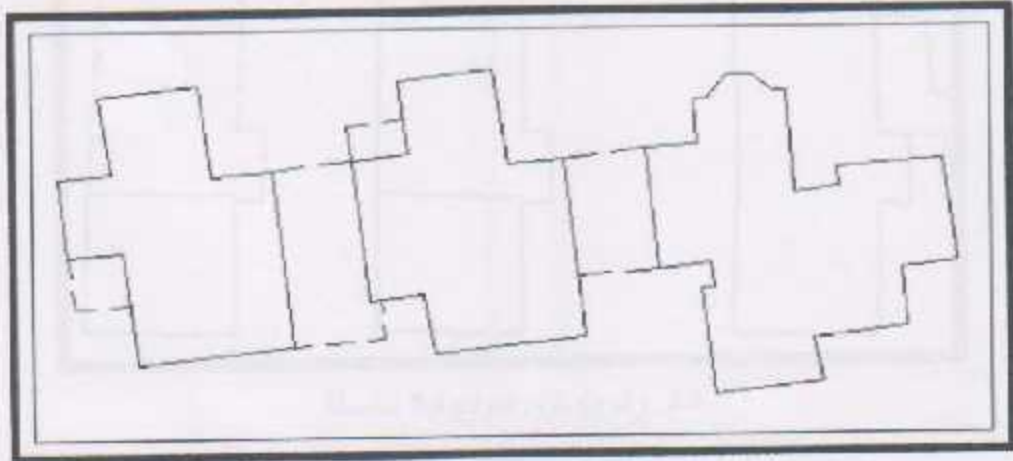


شكل رقم (5-6) : يوضح شبكة الطرق والخدمات

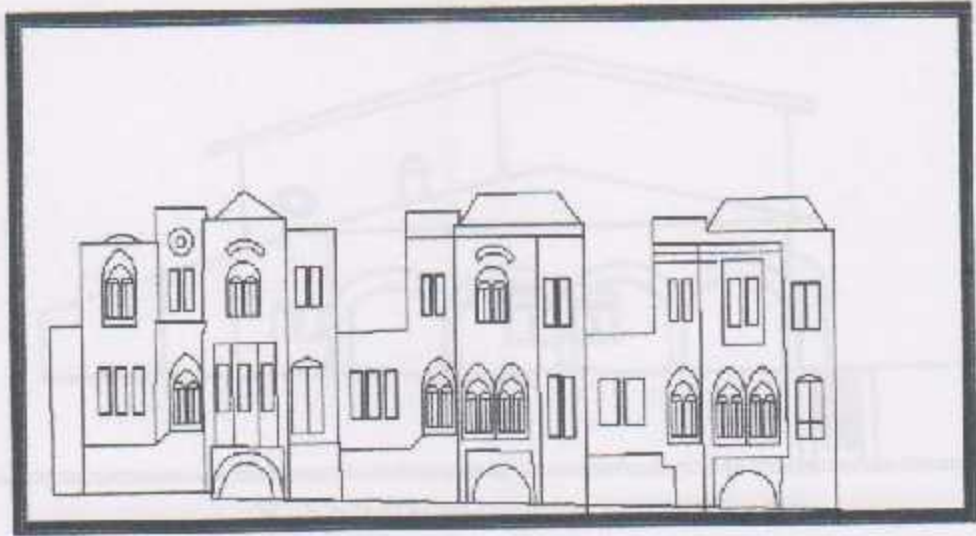
5.1.6 المشاكل التي يعاني منها المشروع:

1. عدم وجود شوارع فرعية موزعة بين العمارات السكنية.
2. لا يوجد مدخل واضح للمشروع.
3. الواجهة الرئيسية التي توضح المشروع غير واضحة من الشارع الرئيسي بسبب وقوع المشروع على المنسوبين ، و وجود المنسوب الأعلى على الشارع الرئيسي.
4. عدم توفر خصوصية للفلل نتيجة ارتباطها ببعضها وعدم توفر قطعة أرض منفصلة خاصة بكل فيلا.
5. عدم وقوع الفلل في مناطق مميزة من المشروع.
6. عدم توفر الخدمات اللازمة ضمن أرض المشروع (خدمات تجارية... إلخ) حيث تم تحويل موقع المركز التجاري والذي كان من المقرر وجوده داخل المشروع إلى أرض بجانب المشروع.

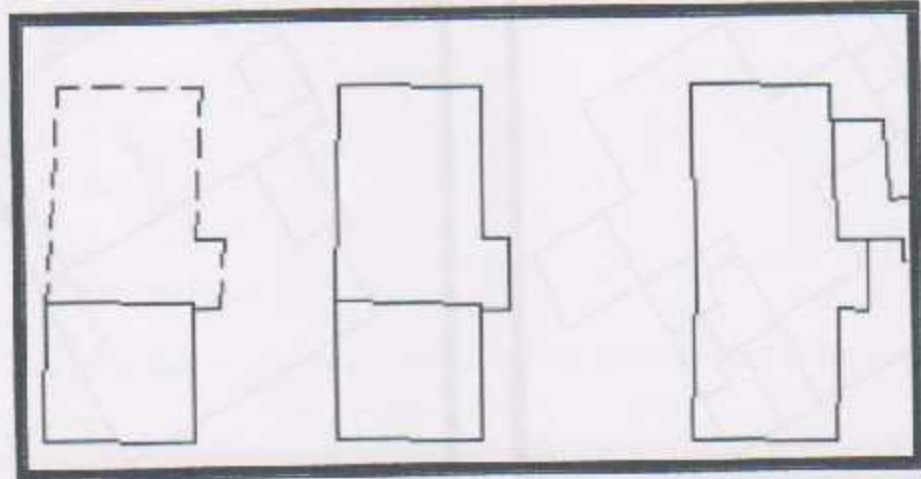
6.1.6 نماذج للوحدات السكنية الخاصة بالمشروع:



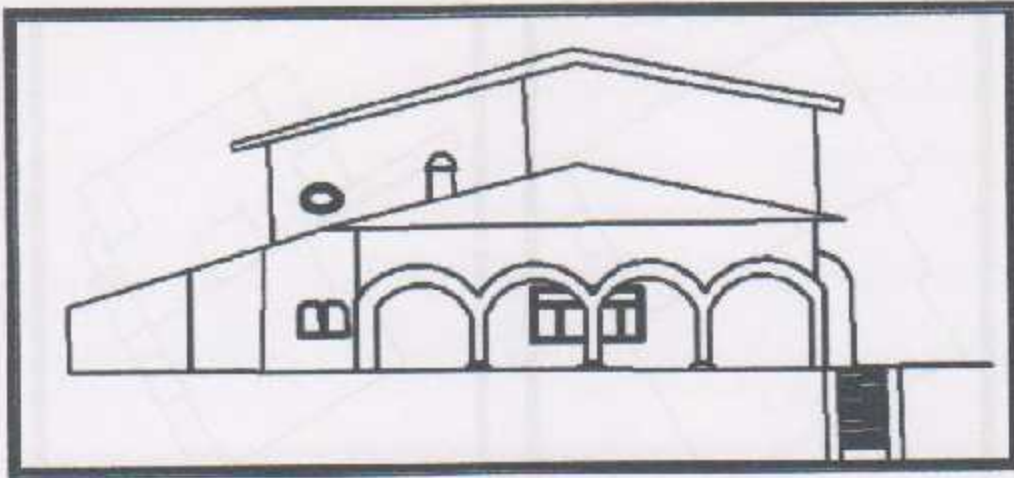
شكل رقم (6-6) : نموذج اتصال 3 فلل ببعضها



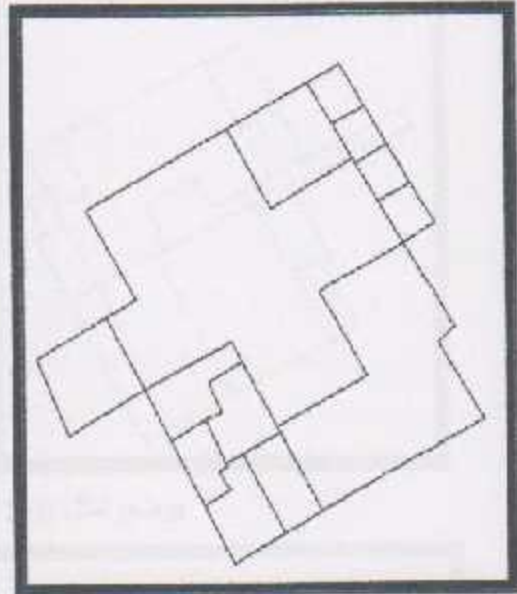
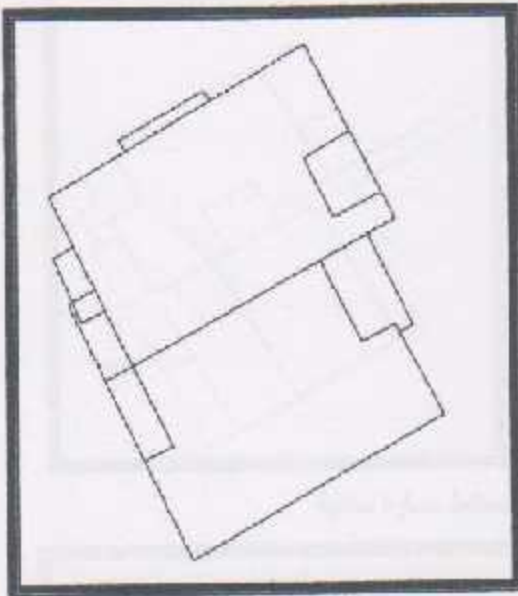
شكل رقم (7-6) : الواجهة الأمامية للفناء المتصلة



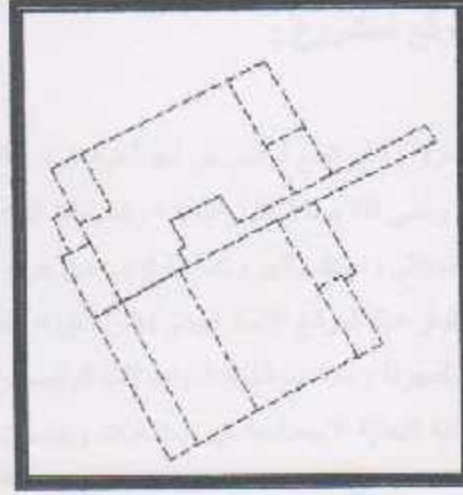
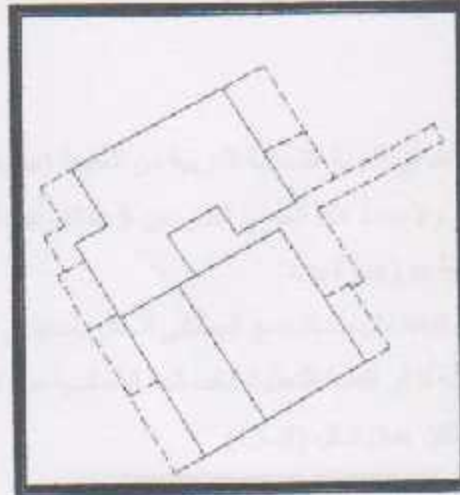
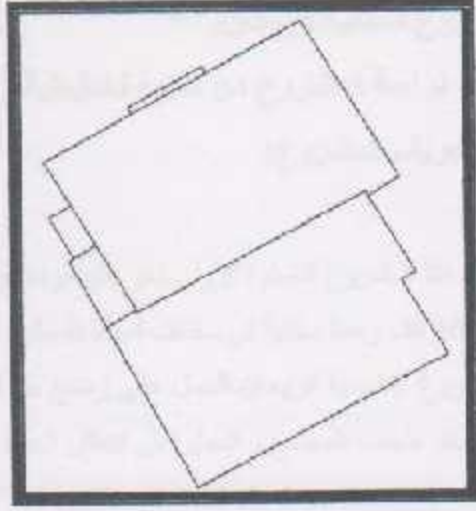
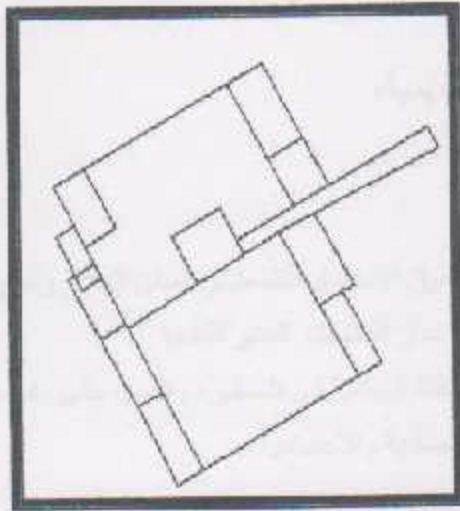
شكل رقم (8-6) : نموذج لبيتا منفصلة



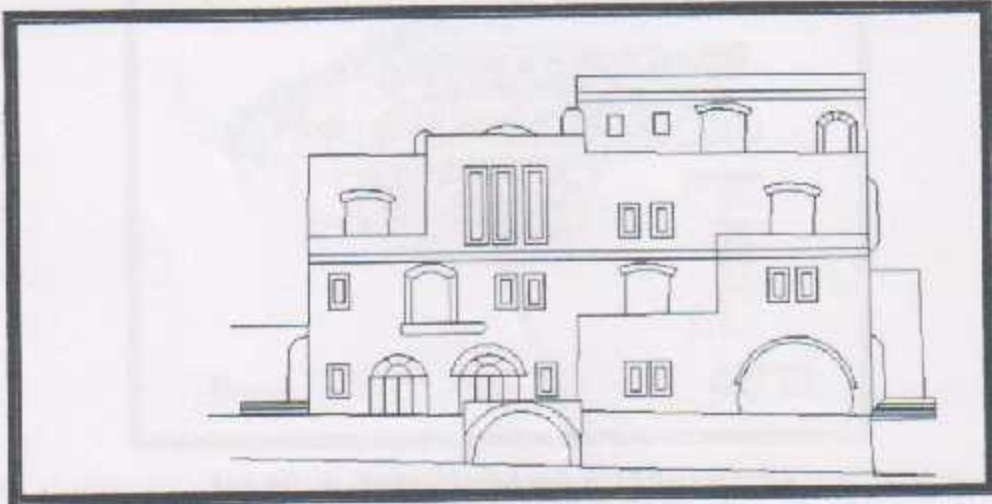
شكل رقم (6-9) : واجهة أمامية للفيلا المنفصلة



يوضح شكل (6-10) : مساقط عمارة سكنية



بوضوح شكل (6-11) : مسالط عمارة سكنية



شكل رقم (6-12) : الواجهة الأمامية للعمارة السكنية

2.6 مشروع ضاحية الريحان: (21)

تمت دراسة المشروع من ناحية تخطيطية وتصميمية:

1.2.6 تعريف المشروع:

يعتبر هذا المشروع الخطوة الأولى نحو تنفيذ برنامج صندوق الاستثمار الفلسطيني للسكن الملائم والذي يهدف إلى إنشاء 30 ألف وحدة سكنية في مختلف أنحاء فلسطين على مدار السنوات العشر القادمة. ويأتي مشروع ضاحية الريحان للعمل على وضع حد للضائقة السكنية في فلسطين، والعمل على رفع مستوى المعيشة لسائر طبقات المجتمع والعمل على إتعاث الحياة الاقتصادية والاجتماعية.

2.2.6 موقع المشروع :

يقع المشروع على قطع أراض في أحد أحواض مدينة رام الله في الجهة الشمالية الغربية من المدينة (جنوبي بلدة أبو قش) وعلى تلة مطلة على المدينة والمناطق المحيطة، ولا يبعد هذا الموقع أكثر من 5 دقائق عن الحدود التنظيمية لمدينتي رام الله والبييرة كما أنه قريب من حرم جامعة بيرزيت الجديد. وقد تم اختيار هذا الموقع الاستراتيجي نظرا لكونه يشكل امتدادا طبيعيا للتجمع السكاني الحالي لمدينتي رام الله والبييرة، ولسهولة ربطه مع شبكة المواصلات الرئيسة وسهولة توفر البنية التحتية الخدماتية الأساسية من كهرباء وماء، والبنية التحتية الاجتماعية من مستشفيات وجامعات وأماكن عمل شكل (6-13).



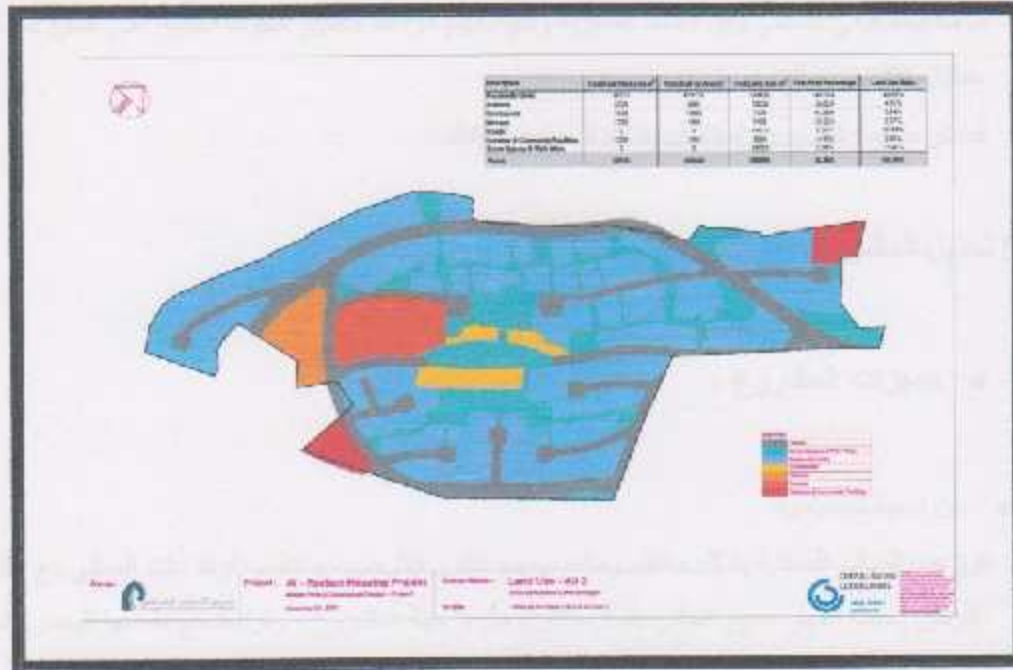
شكل رقم (6-13) : يوضح استعمالات المباني في الضاحية

3.2.6 مكونات المشروع:

تحتوي الضاحية الجديدة على خليط مناسب من المباني السكنية والتجارية بمساحات مختلفة ، بالإضافة إلى منشآت ترفيهية ومرافق عامة وحدائق خضراء. ومن المتوقع أن يؤمن هذا الخليط المعماري لسكان الضاحية الجديدة الاكتفاء الذاتي لجهة الحاجات والخدمات الضرورية ، كما سيتم ربط الشوارع مع وسط مدينة رام الله بصورة سلسلة بواسطة شبكة طرق حديثة وتكون المشروع من نماذج مختلفة من الشقق شكل (14-6) (15-6).



شكل رقم (14-6): يوضح المباني السكنية في الضاحية.



شكل رقم (6-15) : شبكة الطرق والمباني العامة

4.2.6 وصف المشروع :

- تبلغ مساحة الأرض المتوفرة للمشروع 250 دونما، وهي عبارة عن تلة توفر إطلالة جميلة من جهتها الأربعة.
- سيتم بناء ما يقارب 1600 وحدة سكنية ضمن إطار المشروع بما يقارب 55-60% .
- تتوفر عدة تصاميم للوحدات السكنية بمساحات تتفاوت ما بين 125-200 متر مربع لتتناسب مع مختلف الاحتياجات.
- تتباين ارتفاعات المباني السكنية بين طابقين وسبعة طوابق وذلك تبعاً للطبوغرافية وأنماط الوحدات السكنية المختلفة.
- تم تخصيص أكثر من 30 دونما للاستخدامات التجارية (محلات تجارية ، مكاتب) بنسبة 3% وللأغراض الاجتماعية (مدرسة ، مركز صحي، دور العبادة، الخ) بنسبة 5-7%.
- تحترم التصميم الخصوصية ومقاييس الراحة وتتناغم مع الموروث المعماري المحلي.
- كانت نسبة الشوارع والبنية التحتية بما يقارب 20-25% .

- تم تخطيط الحي السكني وفق أنماط عصرية وسوف يتم مراعاة معايير الجودة العالية على جميع مراحل صياغة التصميم والبناء .
- أسعار منافسة تتلاءم مع إمكانيات فئات المجتمع المختلف.

5.2.6 تحليل المشروع :

• مميزات المشروع :

- من ناحية تخطيطية :
 1. توزعت المباني السكنية بشكل منتظم ومتناسب مع كثور الأرض ، وتناسب ارتفاعات المباني مع كثور الأرض بحيث تظهر جميع المباني بشكل متدرج من واجهة المشروع ، وترتبط مع بعضها البعض بشبكة طرق جيدة حيث يستطيع المستخدم الوصول إلى شقته بسهولة .
 2. توفرت مواقف سيارات بشكل كافي وسهل الوصول من الشارع الرئيسي .
 3. شكلت الطرق الترعية بين المباني تجمعات (أحواش) ، هذه الاحواش اتصلت مع بعضها من خلال أدراج خارجية ، عملت على ربط هذه المستويات مع بعضها البعض .
 4. توسطت منطقة الخدمات المشروع فكانت سهلة الوصول وواضحة .
 5. المناطق الخضراء كانت نسبتها جيدة منحت الخصوصية للمباني .
 6. اشتمل المشروع على مناطق للتوسع المستقبلي .

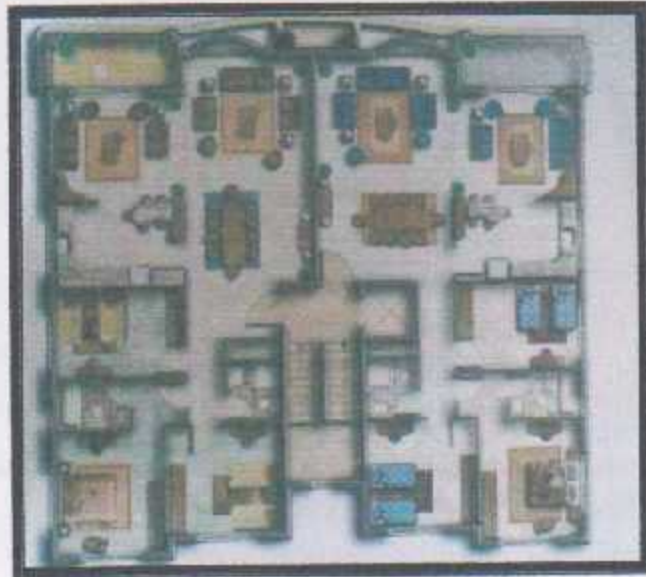
• من ناحية تصميمية :

1. الشكل العضوي في التصميم منح المشروع حيوية وسهولة في الحركة .
2. واجهات المباني متناسقة .

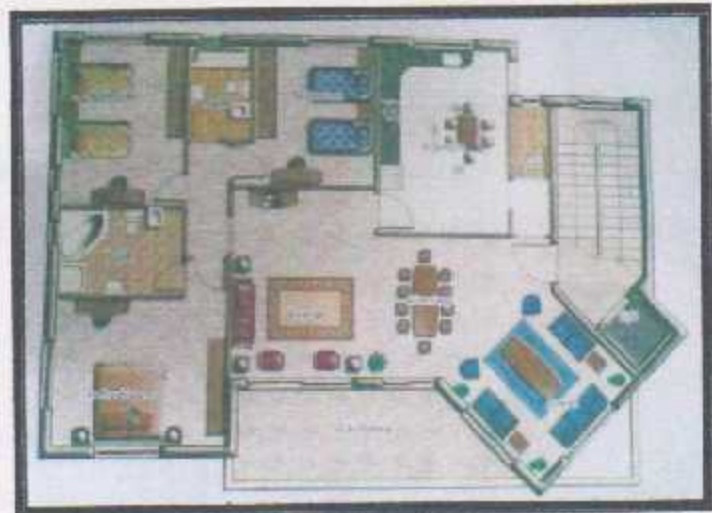
• سلبيات المشروع

1. اختلاط المباني السكنية والتجارية في المنطقة المتوسطة .
2. جاءت المباني التجارية السكنية بارتفاع عال مما طغى على المباني الخلفية .
3. المبنى الخدماتي الموجود في المنطقة الوسطية عالي الارتفاع وغير متناسب مع كتل المشروع .

5.2.6 نماذج للوحدات السكنية الخاصة بالمشروع:



شكل رقم (6-16) : شقتين سكنيتين بمساحة 154 م²



شكل رقم (6-17) : شقة سكنية بمساحة 203 م²



شكل رقم (6-18) : 3 شقق سكنية بمساحة 105 م².

3.6 ضاحية جيو تيرين (Geo Terrein Neighborhood): [3]

Maxwan Design

تمت دراسة المشروع من ناحية تخطيطية

تقع الضاحية في مدينة لندن في هولندا تبلغ مساحتها حوالي 290 دونم تضم 90 دونم للتوسع المستقبلي ، وتضم الضاحية 742 وحدة سكنية ، ومكاتب بمساحة 22 دونم ، ومباني تجارية بمساحة 25 دونم ، وخدمات أخرى 7 دونم تقريبا .



شكل رقم (6-19) : الموقع العام للضاحية



شكل رقم (6-20) : ثري دي للموقع

1.3.6 وصف المشروع:

• حدود الضاحية:

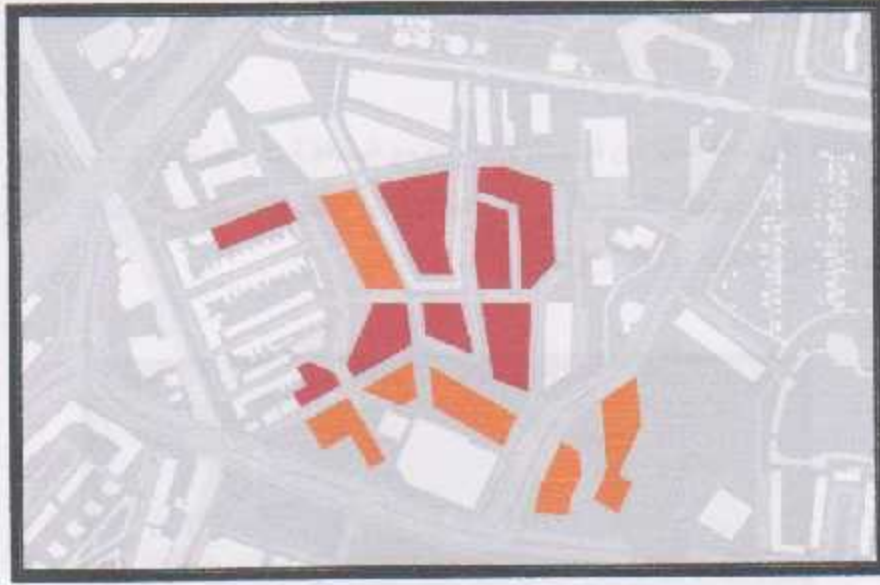
تقع الضاحية على شارع رئيسي وشارعين فرعيين ، تقع ضمن مناطق سكنية ذات إطلالة متميزة ، حيث يحيط بالمنطقة جداول مائية أعطت المنطقة حيوية وإطلالة متميزة ، تم المحافظة على المبني التجاري الموجود في المنطقة بالإضافة إلى مجموعة من المباني السكنية شكل رقم (6-21) .



شكل رقم (6-21) : حدود الضاحية

• المناطق السكنية :

تتوسط المباني السكنية الضاحية ، توزعت على شكل أحواش يضم كل تجمع سكني منطقة خضراء خاصة فيه بالإضافة إلى وجود العناصر المائية الموزعة بين المباني السكنية ، وتحيط فيها الشوارع الفرعية الواصلة للتجمع السكني. كما وان المناطق السكنية نفسها تتوجه نحو مناطق خضراء بالداخل شكل رقم (6-22) .



شكل رقم (6-22) : المناطق السكنية

• المناطق التجارية :

توزعت المناطق التجارية على أطراف المشروع حيث تحيط بالمناطق السكنية ، بالإضافة إلى إمكانية الوصول إليها من الشوارع الرئيسية شكل رقم (6-23).



شكل رقم (6-23) : المناطق التجارية

• المناطق الخضراء :

احتوت الضاحية على نسبة عالية من المناطق الخضراء مع المحافظة على العناصر الخضراء الموجودة سابقاً ، وتوزعت المناطق ما بين مناطق خاصة بالمباني السكنية ، ومناطق خضراء عامة ، بالإضافة إلى وجود حزام من الأشجار تفصل المناطق السكنية عن الشارع شكل رقم (6-24) .



شكل رقم (6-24) : المناطق الخضراء

• شبكة الطرق :

يخدم الضاحية شارع رئيسي وشارع فرعي يتخلل المنطقة ويوصل شارع فرعي آخر يتوزع داخل المناطق السكنية شكل رقم (6-25).



شكل رقم (6-25) : شبكة الطرق

• مواقف السيارات

تتوزع مواقف السيارات في ثلاثة مناطق رئيسية تخدم المناطق السكنية والتجارية، حيث يتم الوصول إلى كل منها من الشوارع الفرعية المحيطة ، كما يلاحظ وجود مواقف سيارات خاصة بالمناطق التجارية تتوسط المنطقة التجارية شكل رقم (6-26).



شكل رقم (6-26) : مواقف السيارات



شكل رقم (6-27)

توزيع العناصر المانية لمناطق مختلفة من الضاحية السكنية.

المصادر والمراجع :

- [1]: م. ديمة جودة ، مدينتي رام الله والبيرة ، قسم الهندسة ، بلدية البيرة ، فلسطين.
- [2]: "لمحة عن الصندوق الاستثمار الفلسطيني"، صندوق الاستثمار الفلسطيني، التقرير السنوي 2007.
- [3]: [/http://www.maxwan.com/section/projects/pro_typ/5](http://www.maxwan.com/section/projects/pro_typ/5)

1- مشروع تطوير المدينة

2- شركة تطوير المدينة

3- مشروع تطوير المدينة

4- شركة تطوير المدينة

5- شركة تطوير المدينة

6- شركة تطوير المدينة

7- شركة تطوير المدينة

8- شركة تطوير المدينة

الفصل السابع

تحليل قطعة الأرض

1.7 الموقع الجغرافي للمدينة

2.7 موقع الأرض المقترحة

3.7 المناخ والأمطار في مدينة حلحول

4.7 تحليل الموقع

1.4.7 النواحي الفيزيائية

4.4.7 أسباب اختيار الموقع

2.4.7 النواحي الجغرافية

3.4.7 الوضع القائم والمعالم الرئيسية في الموقع

1.7 الموقع الجغرافي للمدينة:

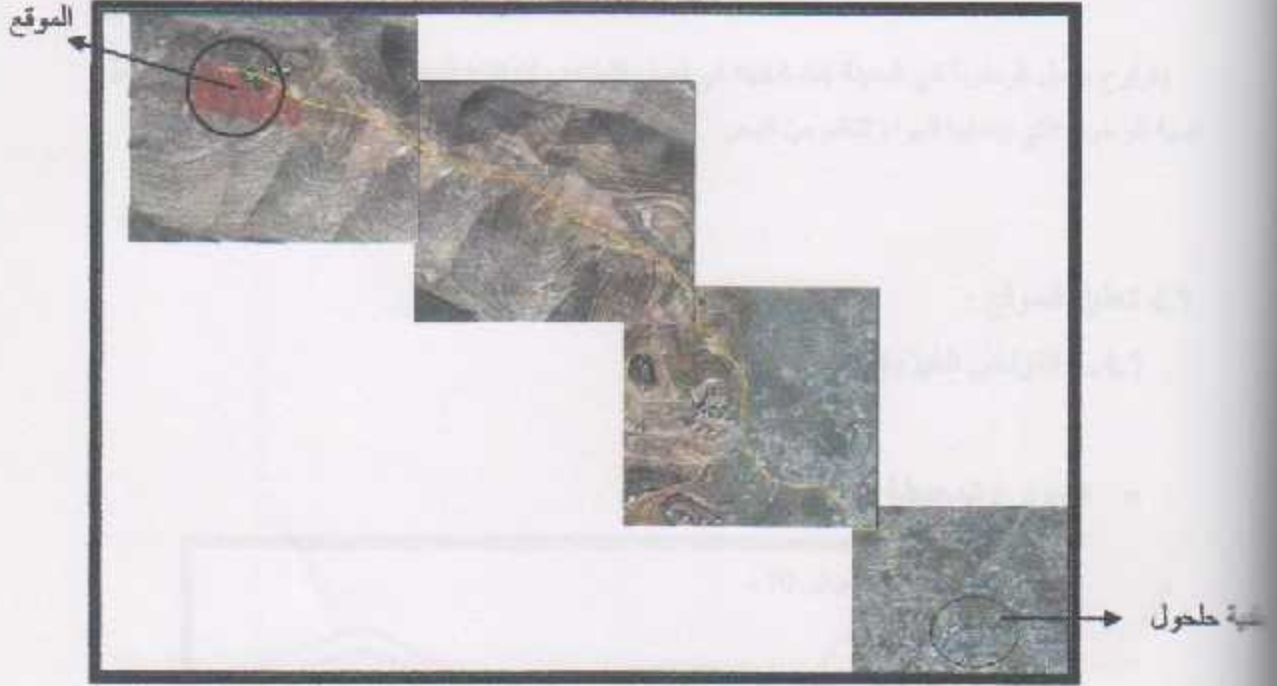
تقع على هضبة جبلية أثرت في اعتدال مناخها ترتفع 997م عن سطح البحر. مما يجعلها أعلى بلدة في فلسطين. وعلى الطريق الرئيسي القدس- الخليل. وتبعد عن مدينة الخليل 5كم. و30كم عن مدينة القدس. وتبعد 25كم عن البحر الميت. و60كم عن البحر المتوسط شكل (1-7).



شكل (1-7): خارطة الموقع الجغرافي [1]

2.7 موقع الأرض المقترحة:

تقع الأرض المقترحة لإقامة المشروع في الغرب من مدينة حلحول ، على الشارع الرئيسي المؤدي إلى بلدة خراس . [2]



شكل (2-7): خارطة تبين الموقع المقترح لأرض المشروع

3.7 المناخ والأمطار في مدينة حلحول: [3]

مناخها فهو معتدل حيث تبلغ متوسط درجة الحرارة السنوية 15 درجة، كما يبلغ متوسط كمية الأمطار فيها 500 ملم.

• الرياح

تتعرض مدينة حلحول إلى الرياح الشمالية الشرقية وهي رياح باردة جدا (جافة) واليها يعود انخفاض الحرارة في المناطق المرتفعة، كما تتعرض إلى الرياح الجنوبية الغربية وهي رياح مصحلة بالأمطار والرطوبة، ونظرا

لموقعها الجغرافي فإن الرياح الغربية تهب عليها وتصلبم بتيارات دافئة ، وتلتقي تلك القادمة من الشرق بالرياح القادمة من الغرب فتقلل من رطوبتها وتجعلها أكثر انسجاماً ، إذ تجعل الهواء معتدلاً جافاً، كما تهب على المدينة رياح جافة كرياح الخماسين في أواخر فصل الربيع.

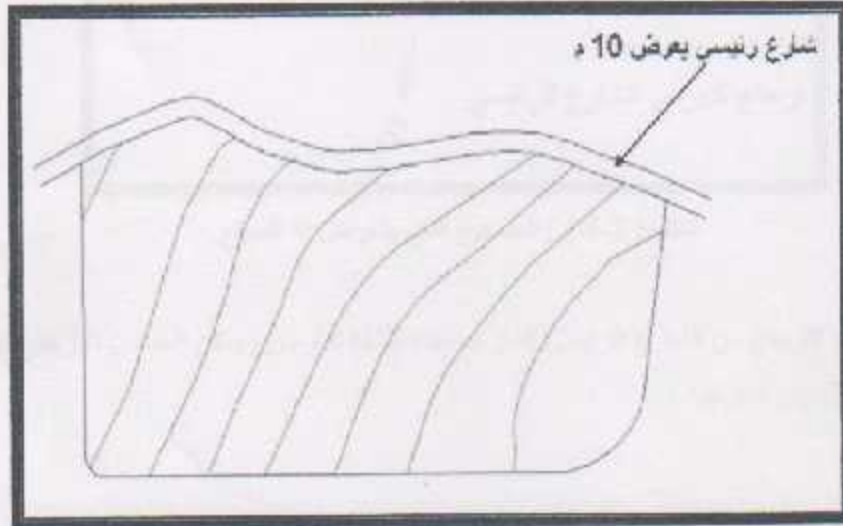
• الرطوبة :

يتراوح معدل الرطوبة في المدينة 64-84% في فصل الشتاء، ولاارتفاع المدينة عن سطح البحر أثر في تقليل نسبة الرطوبة التي يحملها الهواء القادم من البحر.

4.7 تحليل الموقع :

1.4.7 النواحي الفيزيائية :

• الشوارع المحيطة



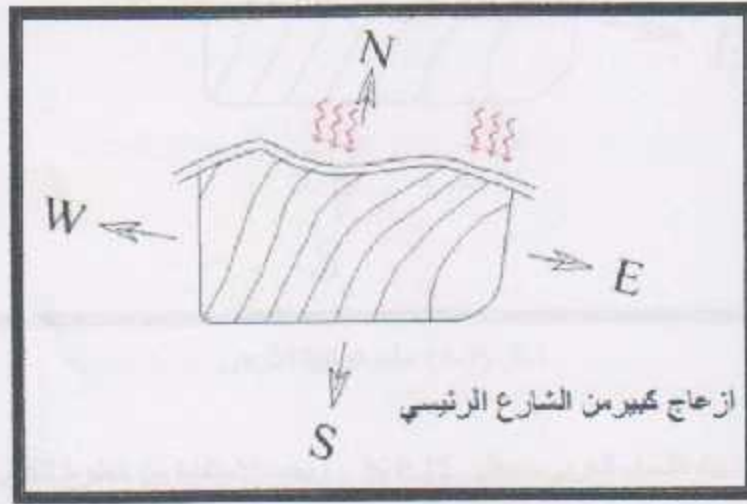
الشكل (3-7): الشوارع المحيطة بقطعة الأرض

تقع الأرض المقترحة على شارع رئيسي بعرض 10 م ، وهو الشارع الواصل بين مدينتي ححول وخاراس ، كما ويغذي قطعة الأرض شارع فرعي بعرض 4 م متفرع من الشارع الرئيسي .

• إطلالة الموقع:

ان أرض المشروع المقترحة هي أرض ملحدرة بمعدل 0.12% ، بحيث تكون الإطلالة من الجهات الشرقية والجنوبية وتقل الإطلالة في اتجاه الشارع مما يؤمن الهدوء ويزيد من الخصوصية .

• الضجيج:

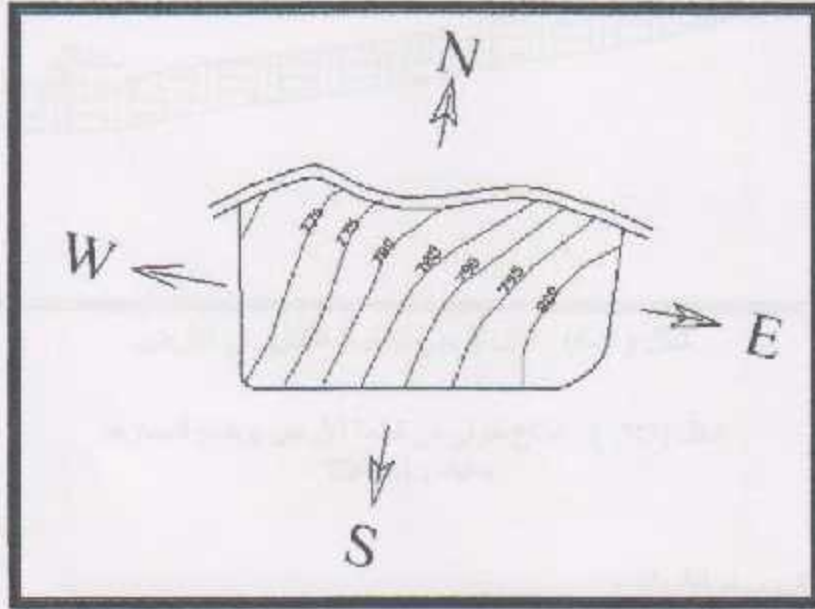


شكل (4-7) : الضجيج الذي يتعرض له الموقع.

يتعرض الموقع لإزعاج من الشارع الرئيسي المرار بمحاذاة قطعة الأرض ويمكن الحد من الإزعاج من خلال زرعه سياج من الأشجار الحرجية .

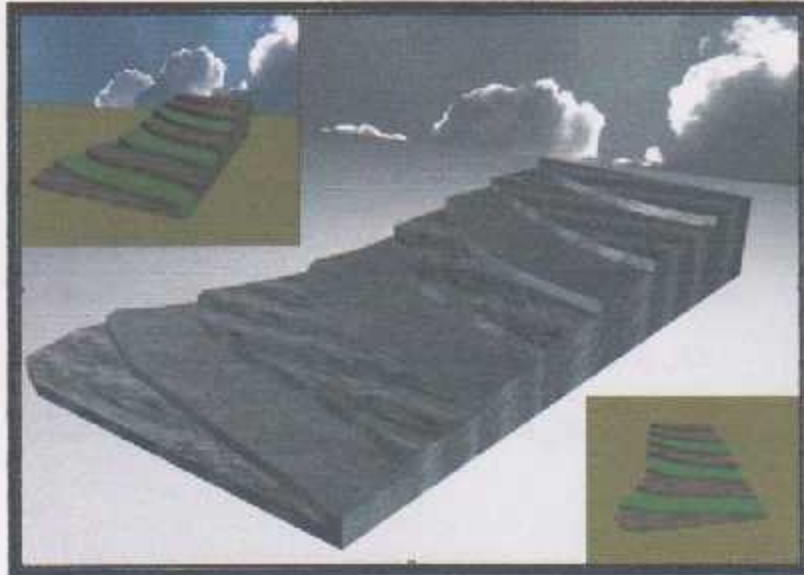
2.4.7 النواحي الجغرافية :

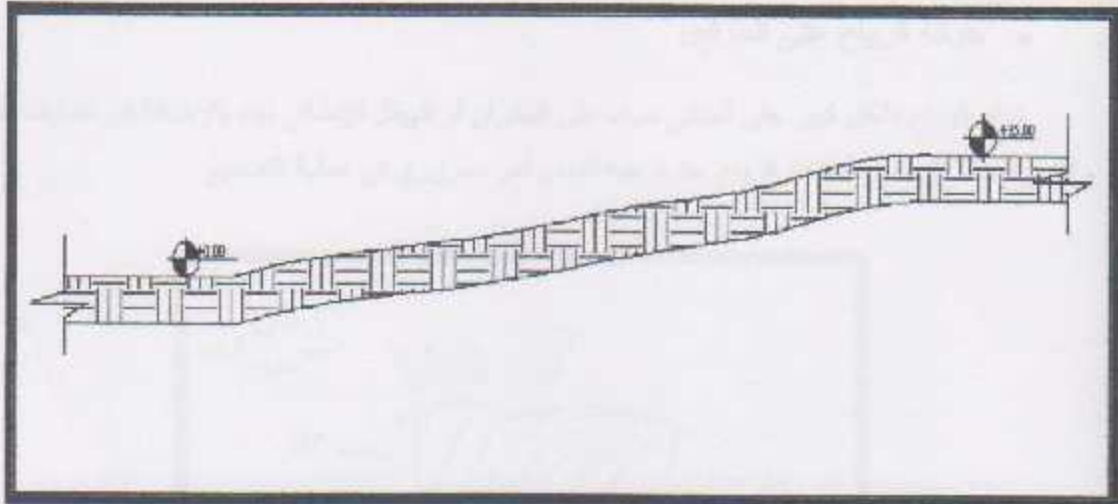
• طبوغرافية الأرض:



شكل (5-7): طبوغرافية الأرض

تتحد الأرض باتجاه الشمال الغربي بمعدل 0.12 % ، ويجب الاستفادة من خطوط الكنتور وعدم التغيير في معالم الأرض الطبيعية والفترة الكنتورية 5 م .

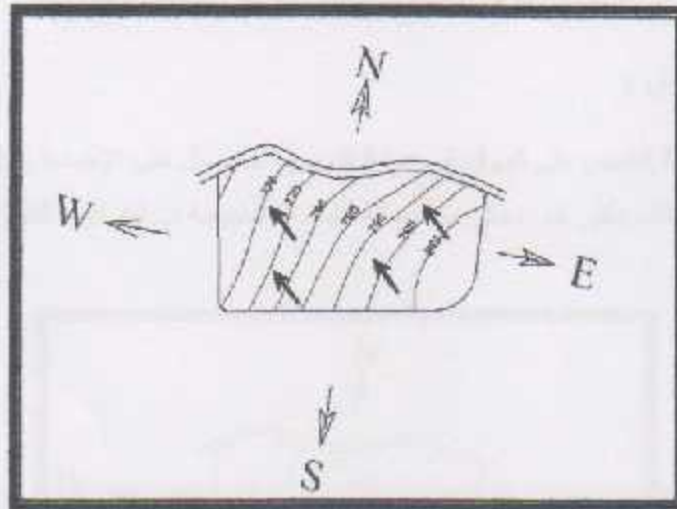




شكل (6-7) : شكل تقريبي لخطوط الكنتور في الأرض.

شكل (7-7) : قطاع طولوي في قطعة الأرض يوضح انحدارها.
بمقياس: 1\2000

• تصريف مياه الأمطار:

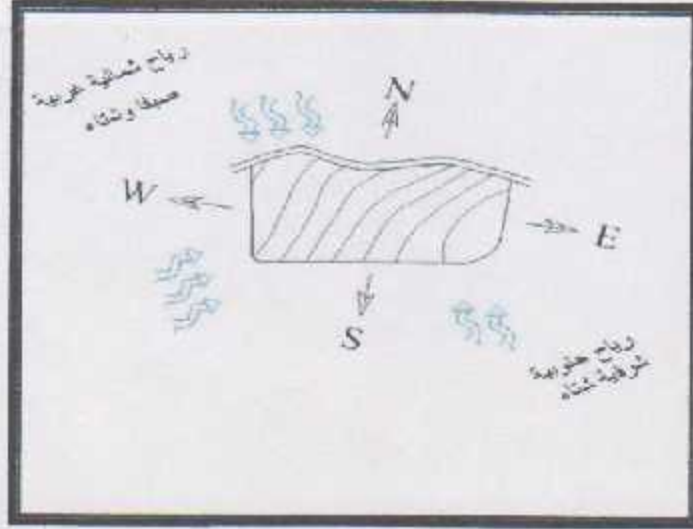


شكل (7-8) : يوضح اتجاه تصريف المياه في قطعة الأرض.

يجب مراعاة ميلان قطعة الأرض التي تساعد بشكل كبير في عملية التصريف سواء تصريف مياه الأمطار أو الصرف الصحي.

• حركة الرياح على الموقع:

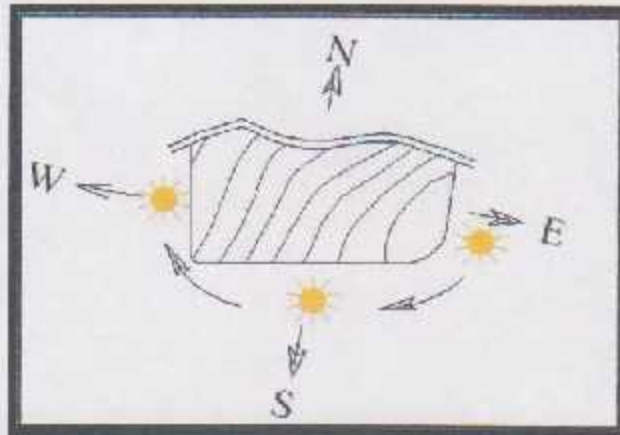
تؤثر الرياح بشكل كبير على المباني سواء على الجدران أو الهيكل الإنشائي لها، بالإضافة إلى عمليات الحت والتعرية لذا فإن مراعاة اتجاه الرياح عند توجيه المبنى أمر ضروري في عملية التصميم .



شكل (9-7) : يوضح حركة الرياح على قطعة الأرض.

• حركة الشمس :

يجب مراعاة حركة الشمس على الموقع في عملية التصميم للحصول على الإضاءة والتدفئة ، فالشمس تطلق مرغوب بها ويجب الاستفادة بأكثر قدر ممكن من الطاقة الشمسية الطبيعية في أيام البرد للتقليل من كمية الطاقة المستهلكة في التدفئة .



شكل (10-7) : حركة الشمس على الموقع

3.4.7 الوضع القائم والمعالم الرئيسية في الموقع :

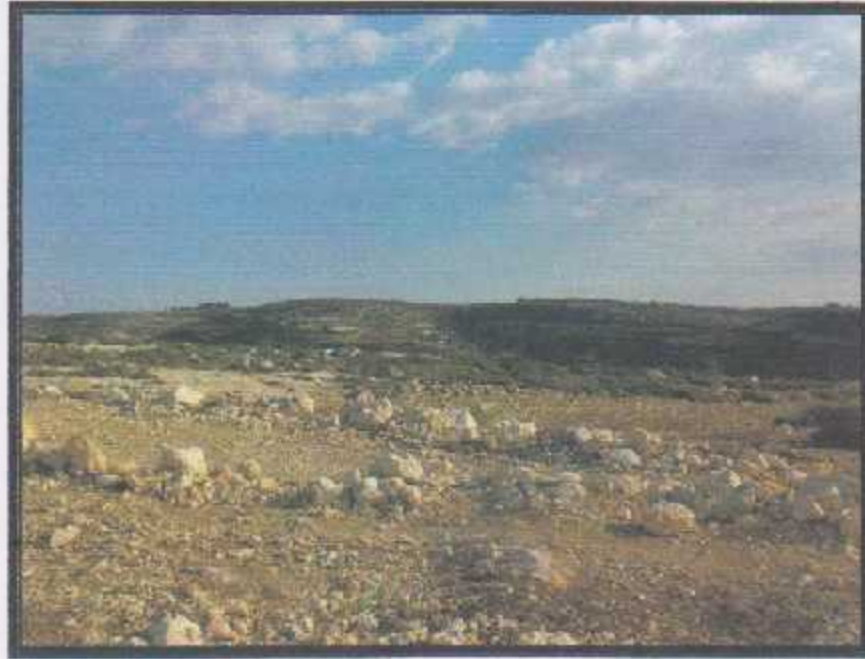
الأرض فارغة غير مستغلة حاليا ، تعود ملكيتها إلى عائلتي مرعب وكرجة ، والتي ينوي أصحابها إقامة مشروع ضاحية سكنية عليها ، وفقا لما اطلعنا عليه رئيس بلدية ححول.



صورة (7-11) : الإطلالة الشمالية لقطعة الأرض [4]



صورة (7-12) : الإطلالة الغربية لقطعة الأرض [4]



صورة (7-13) : الإطلالة الجنوبية لقطعة الأرض [4]

4.4.7 أسباب اختيار الموقع

- إطلالته المميزة حيث تطل على مناطق متعددة.
- وصول خدمات الكهرباء والصرف الصحي وتوفر بئر ماء في المنطقة.
- تقع ضمن مناطق التوسع السكنية وخالية من المباني .
- سهولة الوصول إليها من خلال الشارع الرئيسي .
- ملكيتها موحده .

المصادر والمراجع :

- [1] : ويكيبيديا، الموسوعة الحرة .
- [2] : م. هاني مرعب ، مدينة حلحول ، قسم الهندسة ، بلدية حلحول ، فلسطين.
- [3] : يوسف أبو أسعد ، التقرير السنوي للأرصاد الجوية ، دائرة الأرصاد الجوية ، الخليل. (بتصرف)
- [4] : تصوير فريق العمل.

الفصل الثامن

فكرة ووصف المشروع

1.8 فكرة المشروع

2.8 وصف ومكونات المشروع

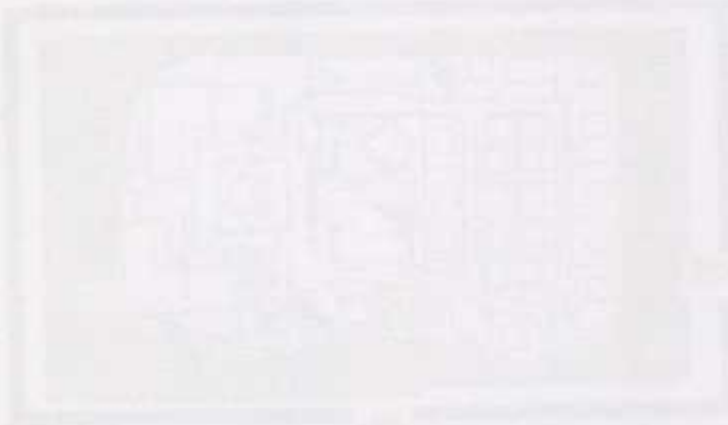
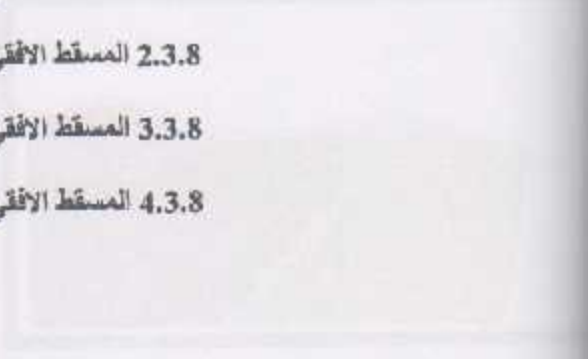
3.8 البرنامج التفصيلي للمشروع

1.3.8 المسقط الأفقي للمشروع

2.3.8 المسقط الأفقي للفلتين 2,3

3.3.8 المسقط الأفقي للعمارة 1

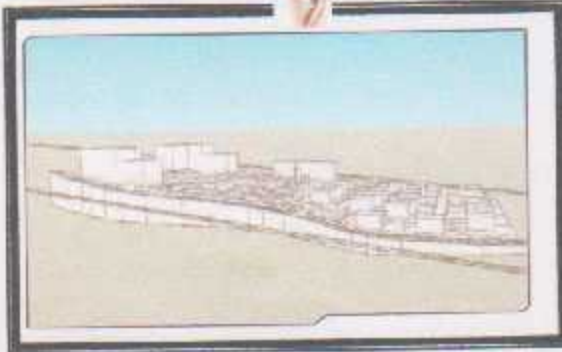
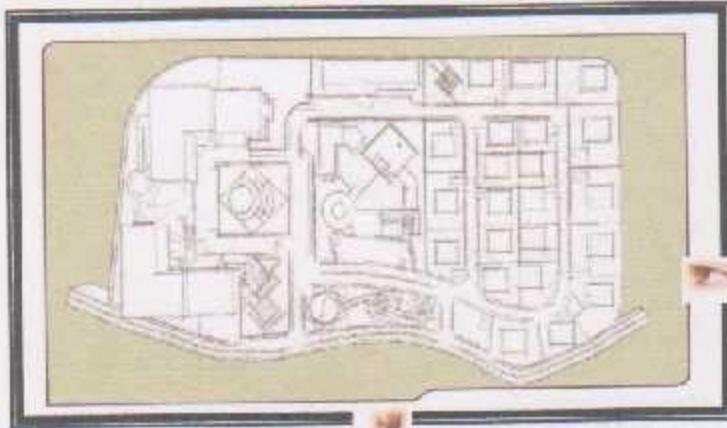
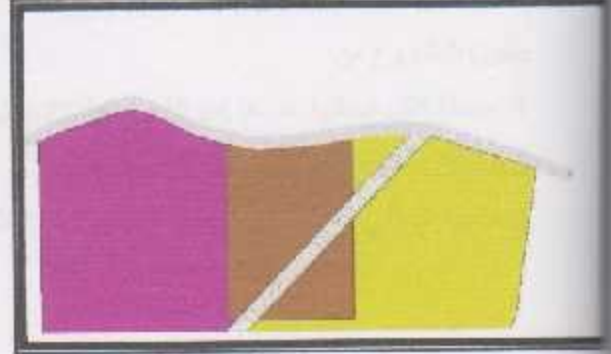
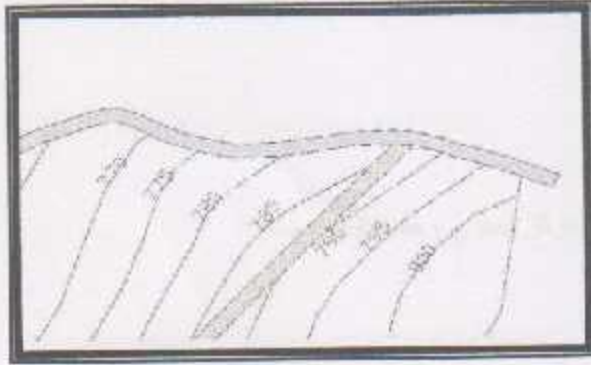
4.3.8 المسقط الأفقي للمنطقة العامة



1.8 فكرة المشروع:

من خلال دراسة قطاع الاسكان والوضع السكاني في فلسطين ، تم الخروج بنتيجة مفادها ان القطاع ما زال في طور التنمية والبناء للوصول الى مرحلة قد يكون قادر الشعب الفلسطيني على تعزيز وجوده وتمسكه بأرضه . تأتي فكرة المشروع من صميم الهدف الذي انشئت من أجله هذه الضاحية وهو ضم شريحة متكاملة من فئات المجتمع المختلفة في وحدة واحدة حيث جسدت الخصوصية والتوجه نحو الداخل في توزيع الفراغات وحل محاور الحركة .

بحيث كان المحور البصري يتماشى مع خطوط الكنتور ويتوسط الضاحية ممثلا المنطقة العامة التي تجمع منطقة العمارات السكنية ومنطقة النزل مع توفير الخصوصية لكلاهما . حيث ظهر التدرج مع خطوط الكنتور مما يمكن المرء من الشارع رؤية مستوياتها وكافة مبانيها من الواجهتين الرئيسيتين للمشروع .



الشكل (1-8) : فكرة المشروع.

2.8 وصف المشروع :

بعد الانتهاء من تحليل الموقع ودراسة العلاقات بين الفضاءات العمرانية ،ومع مراعاة متطلبات مستثمري المشروع حيث جاء التصميم مراعيًا لجميع فئات المجتمع وتنوعت ما بين العمارات السكنية التي تتكون من شقتين ومن ثلاث شقق والفلل السكنية متنوعة المساحات والمواقع والمنطقة العامة التي تجمع ما بين المناطق السكنية ،كما واحتوت على متنزه عام استثماري لصاحب الأرض ،تم تحديد متطلبات المشروع التي سيتم في هذا الفصل توضيحها وطرح المخططات التفصيلية لها والموقع العام للمشروع .

مكونات المشروع :

يقع المشروع على قطعة أرض تبلغ مساحتها بحدود 60 دونم في أحد أحواض مدينة حلحول في الجهة الغربية من المدينة طريق خاراس ، وعلى تلة مطلة على المدينة والمناطق المحيطة ولا يبعد هذا الموقع أكثر من 10 دقائق عن الشارع الرئيسي للمدينة.

يتكون المشروع من :

1. منطقة الفلل السكنية عددها 26 قلة بمساحة 27 دونم .
2. منطقة العمارات السكنية بمساحة 24 دونم .
3. منطقة المباني العامة التي تشمل المسجد والمركز الصحي ومركز تجاري وحضانة وروضة.



الشكل (2-8) : الموقع العام للمشروع.

3.8 البرنامج التفصيلي للمشروع :

1. منطقة الفلل السكنية والتي تقع في منطقة الكنتور المنخفض .

أ. فلة 1 بمساحة طابقية 122م² وعددها 8 فلل .

ب. فلة 2 بمساحة طابقية 110 م² وعددها 8 فلل .

ج. فلة 3 (الفلة المتصقة) بمساحة طابقية 150 م² وعددها 4 فلل .

د. فلة 4 (الفلة المتصقة 2) بمساحة طابقية 164م² فلة واحدة .

2. منطقة العمارات السكنية والتي تقع في منطقة الكنتور العالي:

تضمن التصميم نموذجين من العمارات :

العمارة المنفصلة بشقتين بمساحة طابقية للوحدة 190 م² وعددها عمارتين .

العمارة المتصلة وتكررت بمنطقتين والتي تتكون من جزء بثلاث شقق وجزء من شقتين مع تكرارهما
 _ الجزء الذي يتكون من الثلاثة شقق بمساحة طابقية 411 م² .
 _ الجزء الذي يتكون من شقتين بمساحة طابقية 308 م² .

1.3.8 المسقط الافقي للمشروع :

يوضح المسقط الافقي كيفية توزيع الفراغات العمرانية من بين منطقة الكنتور المرتفع الى منطقة الكنتور المنخفض وكيفية ربط المنطقتين السكنيتين من خلال المحور البصري الذي يتوسط الضاحية ويمتد من خطوط الكنتور ويشكل المنطقة العامة وكما يوضح محاور الحركة التي توزعت بحيث منحت كل منطقة خصوصيتها مع وجود مناطق الهدوء الاكثر ومناطق الهدوء الاقل.



الشكل (3-8) : المسقط الافقي للمشروع



الشكل (4-8)، (5-8) : مناظير للموقع العام للمشروع .

2.3.8 المسقط الافقي لموقع الفلتين (3+2) :

يبين الموقع توصيلة لمنطقة تحثوي على قلة منفردة وبمساحة ارض واسعة ومدخل منفرد وايضا للقلعة رقم 3 التي تشكل فلتين ملتصقتين بجدار فصل ومساحة ارض اقل .

3



الشكل (6-8) : المسقط الافقي للقلل السكنية (2,3).



الشكل (7-8) : منظور للفيلا رقم 2.



الشكل (8-8) : منظور للفيلا رقم 3

3.3.8 المسقط الافقي لعمارة 1 :

تتكون منطقة العمارات من نمونجين من العمارات احداها كانت تتكون من شقتين ومنفصلة والمنطقة الاخرى تحتوي على العمارة الملتصقة وتكرار لها بالجهة المقابلة، تتنوع عدد الشقق المكونة مع اختلاف الارتفاعات لتتدرج مع كتطور الارض.



الشكل (8-9) : المسقط الافقي لموقع العمارة 1.



الشكل (8-10) : منظور للعمارة 1.



الشكل (8-11) : منظور للعمارة 2.

4.3.8 المسقط الافقي للمنطقة العامة:

تضمنت المنطقة العامة كتل لفعاليات هذه المنطقة التي تم تخطيطها على اساس ان تشمل مسجد وحضارة وروضة ومركز تجاري ، وتحتوي على ساحة عامة للتجمع.



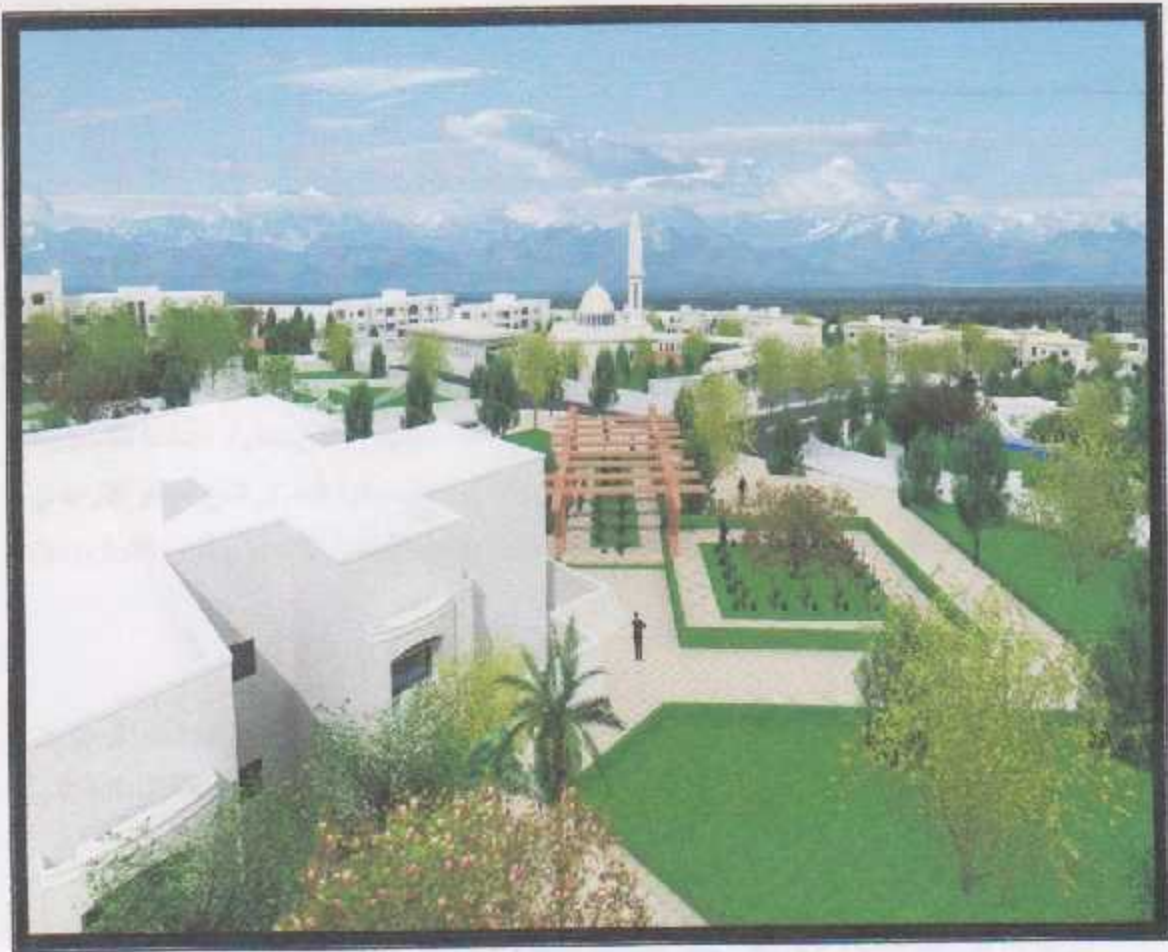
الشكل (8-12) : المسقط الافقي للمنطقة العامة.



الشكل (8-13) : منظور يوضح المنطقة العامة



الشكل (8-14) : منظور بين منطقة الملاعب



الشكل (8-15) : منظور يوضح منطقة المظلات المكونة للمحور البصري.

الختام:

من خلال ما قمنا بدراسته حول وضع الإسكان سابقا وما آل إليه وضع الإسكان بالإضافة إلى دراسة وضع السكن والنمو السكاني السريع ودراسة نسبة البناء التي تتزايد مع زيادة أعداد السكان ، وجد بأن فلسطين تعاني من ضائقة سكنية نظرا لما تعانيه من احتلال للأراضي الفلسطينية الذي يحاول جاهدا على سلب الأراضي والذي عمل سابقا على تهجير أعداد كبيرة من السكان وأدى إلى وقوعها ضمن ضائقة سكنية ، ولكن بدخول السلطة الفلسطينية طرا تحسن على وضع الإسكان في فلسطين، ولكن أصبح الهدف إنشاء أبنية سكنية فقط لارتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء هذه ما أدى إلى وقوعها ضمن ضائقة سكنية من حيث تصميم المباني لأنه لم يراعى التوازن بين الكثافة السكانية والطراز المعماري.

لذلك نجد بأن الأوضاع السكنية في فلسطين ليست بالمستوى المطلوب مقارنة بالمناطق المجاورة ، وبالرغم من تسهيلات البناء التي قدمت، وأصبح الوضع أفضل مما كان عليه ولكن بقيت هناك مشكلة الضائقة السكنية التي تتزايد سنويا بزيادة أعداد السكان .

إن اقتراح مثل هذا المشروع لن يعمل كحل للمشكلة السكنية فقط ولكن بلدنا بحاجة إلى مشاريع مميزة من الإسكان، توفر حلا للمشكلة السكنية مع وجود توافق مع الطراز المعماري هذا ما يتمثل بفكرة مشروعنا حيث يطرح فكرة جديدة في التصميم، التي تتمثل في جمع أعداد من السكان في منطقة واحدة تتوفر فيها كافة خدماتهم، وهذا يعيدنا عن الاسكانات التي ظهرت مؤخرا والتي اعتقد البعض بأنها حلا للمشاكل ولكنها واجهت الكثير من المشاكل، لذلك بدأت فكرة الضاحية السكنية بالانتشار مؤخرا على مستوى فلسطين بنسبة قليلة، ومن خلال دراستنا وزياراتنا لصندوق الاستثمار الفلسطيني الذي يتبنى حاليا إقامة مثل هذا المشروع في مناطق متعددة من الضفة الغربية.

ونرى أن توفير بيئة مريحة لتريحة متكاملة في منطقة واحدة متوفرة فيها جميع الخدمات في منطقة مشرفة على المدينة ومنطقة متميزة أيضا، يعطي حل متميزا ومن هنا تم طرح المشروع على صاحب الأرض الذي استعد لإقامته على فترات زمنية.

التوصيات :

بعد دراسة وتحليل وضع الإسكان في فلسطين وما يواجه من صعوبات ومشاكل وما واجه من تحديات وصمود أمام ما مر الشعب الفلسطيني من مشاكل ، وما هي بحاجة إليه ، فإننا نتوجه ببعض التوصيات آمليين الأخذ بها .

- أن تتنظر مؤسسات الإسكان باتجاه إنشاء الضواحي السكنية لما تتمتع به من آثار ايجابية وحلولا أفضل من الاسكانات المتكررة .
- توعية السكان خصوصا من يقيموا بالعمارات السكنية المنفردة أو بالاسكانات بأهمية مثل هذه المشاريع للمساهمة في إنجاح فكرتها .
- محاولة التخلص من الاسكانات التي واجهت العديد من المشاكل ، والعمل على توطيد العلاقات الاجتماعية من خلال فكرة هذا المشروع .
- إكمال المستثمر على ما بدأنا فيه بطرحنا لفكرة جيدة وعائدة عليه بفائدة وعلى المنطقة المحيطة خاصة وان المنطقة كاملة تفتقر إلى مثل هذا المشروع والعمل على توزيع المنشورات التي تصف المشروع .
- تشجيع المشروع من خلال إعطاء البلديات التراخيص اللازمة لمثل هذا المشروع والابتعاد عن تشجيع الاسكانات أو العمارات المنفردة المتكررة .

المصادر والمراجع :

- [1]: IFC.org (مؤسسة التمويل الدولية).
- [2]: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني ، رام الله ، فلسطين ، لسنة 2007.
- [3]: د. أحمد خالد علام و د. محمود محمد غيث . تخطيط المجاورة السكنية (القاهرة : 1995).
- [4]: حيدر ، د. فاروق عباس . تخطيط المدن والقرى . الطبعة الأولى ، 1994م.
- [5]: د. مرتيني ، عمر وصفي . تخطيط المدن (1981: منشورات جامعة حلب).
- [6]: م. ديمة جودة ، مدينتي رام الله والبييرة ، قسم الهندسة ، بلدية البييرة ، فلسطين.
- [7]: لمحة عن الصندوق الاستثمار الفلسطيني*، صندوق الاستثمار الفلسطيني، التقرير السنوي 2007.
- [8]: ويكيبيديا، الموسوعة الحرة.
- [9]: المجلس الفلسطيني للإسكان، كانون الثاني، 2008م.
- [10]: د. علي باهمام ، مقالة "الحي السكني " ، 2007 م.

المصادر باللغة الانجليزية :

- [1] De Chiara, Joseph . Time-saver Standards for Housing and Residential Development, second edition , NewYork : McGraw-Hill,Inc,1995 .
- [2] Morris, W . Earl & Winter, May Housing and Residential Development,
- [3] Neufert Architects, Data. The Hand book of Building Types

laurie, Michael. An Introduction to landscape architecture,
Second edition

[4]

المواقع الالكترونية:

[.http://www.maxwan.com/section/projects/pro_typ/5](http://www.maxwan.com/section/projects/pro_typ/5) :[1]

http://www.geocities.com/f_bal3awi/14.htm : [2]

: <http://www.iugaza.edu/arch/pdf> الإسكان : [3]