

جامعة بوليتكنيك فلسطين



كلية الهندسة والتكنولوجيا  
دائرة الهندسة المدنية والمعمارية

بحث علمي

ملتقى الشركات ورجال الاعمال

اعداد :

لبنى عبد القادر جبارين

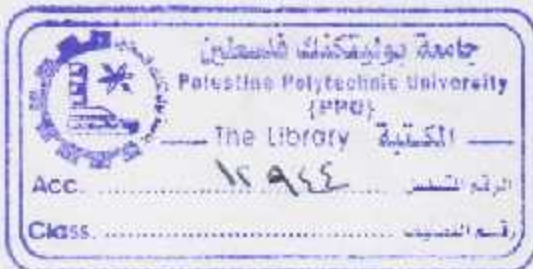
زهيرة مازن شاهين

اشراف :

م. بدر عطاونة

الخليل - فلسطين

2013



## فهرس المحتوى

| الترقيم | الموضوع  | الصفحة |
|---------|--|--------|
|         | العنوان  | I      |
|         | اهداء  | II     |
|         | فهرس المحتوى   | III    |
|         | لائحة الأشكال  | V      |
|         | لائحة الجداول  | VII    |
|         | المستخلص   | VIII   |
|         | Abstract   | IX     |
|         | <b>الفصل الأول : المقدمة</b>   |        |
| 1.1     | تمهيد  | 2      |
| 2.1     | مشكلة البحث  | 2      |
| 3.1     | أهداف البحث  | 3      |
| 4.1     | منهجية البحث   | 4      |
| 5.1     | محددات البحث   | 4      |
| 6.1     | هيكلية البحث   | 4      |
|         | <b>الفصل الثاني : الشركات وتطورها</b>                                |        |
| 1.2     | تمهيد  | 7      |
| 2.2     | مفاهيم أساسية  | 7      |
| 1.2.2   | تعريف الشركة   | 7      |
| 2.2.2   | تعريف المشروع  | 8      |
| 3.2     | لمحة تاريخية   | 9      |
| 4.2     | واقع الاقتصاد والشركات الفلسطينية                                    | 11     |
| 5.2     | الخلاصة  | 12     |
|         | <b>الفصل الثالث : المعايير التخطيطية والتصميمية للشركات والمكاتب</b> |        |
| 1.3     | تمهيد  | 14     |

|  |   |        |
|--|---|--------|
| 14   | المعايير التخطيطية  | .2.3   |
| 15   | المعايير التصميمية  | .3.3   |
| 15   | المعايير التصميمية للشركات والمكاتب                                       | .1.3.3 |
| 23   | الاحتياطات التصميمية للحريق في المباني                                    | .2.3.3 |
| 24   | الخلاصة   | .3.4   |
| <b>الفصل الرابع : الحالات الدراسية</b>       |   |        |
| 26   | تمهيد   | .1.4   |
| 26   | الحالة الدراسية الأولى (مبنى مكتب عبد العزيز بن<br>سعيد بن عبد الله السيد | .2.4   |
| 27   | فكرة المشروع  | .1.2.4 |
| 27   | مكونات المشروع  | .2.2.4 |
| 31   | التحليل المعماري  | .3.2.4 |
| 34   | الحالة الدراسية الثانية ( مبنى شركة جنزوم في<br>بوسطن)                    | .3.4   |
| 34   | فكرة المشروع  | .1.3.4 |
| 35   | مكونات المشروع  | .2.3.4 |
| 37   | التحليل المعماري  | .3.3.4 |
| 41   | الخلاصة   | .4.4   |
| <b>الفصل الخامس : برنامج المشروع المقترح</b> |   |        |
| 43   | تمهيد   | .1.5   |
| 43   | الفراغات المعمارية في الملتقى   | .2.5   |
| 44   | تقسيم الفراغات في الملتقى   | .3.5   |
| 49   | العلاقات الوظيفية بين أقسام الملتقى                                       | .4.5   |
| 53   | الخلاصة   | .5.5   |
| <b>الفصل السادس : اختيار وتحليل الموقع</b>   |   |        |
| 56   | تمهيد   | .1.6   |
| 56   | إستراتيجية اختيار الموقع  | .2.6   |
| 56   | اختيار الموقع جغرافيا   | .1.2.6 |
| 59   | معايير تحديد الموقع   | .2.2.6 |
| 62   | تحليل الموقع المقترح  | .3.6   |

|    |                        |        |
|----|------------------------|--------|
| 62 | التحليل العمراني       | .1.3.6 |
| 65 | التحليل البيئي         | .2.3.6 |
| 68 | التحليل المعماري       | .3.3.6 |
| 73 | خلاصة                  | .4.6   |
| 74 | النتائج والتوصيات      |        |
| 76 | الفكرة التصميمية       |        |
| 79 | قائمة المصادر والمراجع |        |
|    |                        |        |

### قائمة الأشكال

| رقم الصفحة | الشكل   |
|------------|---|
| 16         | مسقط أفقي لشركة تحتوي مكاتب مغلقة ومفتوحة                             |
| 18         | مساقط أفقية لمكاتب مغلقة  |
| 19         | مساقط أفقية لمكاتب مفتوحة   |
| 22         | مسقط أفقي تقليدي مفتوح  |
| 22         | مخطط مساحة العمل الجماعي  |
| 26         | موقع أرض مبني مكاتب عبد العزيز بن عبد الله بن سعيد السيد              |
| 27         | المسقط الأرضي لمبنى مكاتب عبد العزيز بن عبد الله بن سعيد السيد        |
| 29         | المسقط الأول والثاني لمبنى مكاتب عبد العزيز بن عبد الله بن سعيد السيد |
| 29         | المسقط الثالث لمبنى مكاتب عبد العزيز بن عبد الله بن سعيد السيد        |
| 30         | المسقط الثامن لمبنى مكاتب عبد العزيز بن عبد الله بن سعيد السيد        |
| 30         | المسقط التاسع لمبنى مكاتب عبد العزيز بن عبد الله بن سعيد السيد        |

|    |   |      |
|----|---|------|
| 31 | الموقع العام لمبنى مكاتب عبد العزيز بن عبد الله بن سعيد<br>السيد      | 7.4  |
| 32 | واجهات منظورية لمبنى مكاتب عبد العزيز بن عبد الله بن<br>سعيد السيد    | 8.4  |
| 32 | مقطع رأسي وواجهة شمالية لمبنى مكاتب عبد العزيز بن<br>عبد الله بن سعيد | 9.4  |
| 33 | الواجهة الامامية لمبنى مكاتب عبد العزيز بن سعيد                       | 10.4 |
| 34 | واجهة امامية ولقطة داخلية لمبنى شركة جنزويم                           | 11.4 |
| 35 | الطابق الأرضي والأول لمبنى شركة جنزويم                                | 12.4 |
| 36 | الطابق الثالث والثاني عشر لمبنى شركة جنزويم                           | 13.4 |
| 37 | الموقع العام لمبنى شركة جنزويم  | 14.4 |
| 38 | واجهات لمبنى شركة جنزويم  | 15.4 |
| 38 | قطاع رأسي لمبنى شركة جنزويم   | 16.4 |
| 39 | قطاع يمر بالبهو والواجهة الغربية لمبنى شركة جنزايم                    | 17.4 |
| 40 | لقطات داخلية لمبنى شركة جنزويم  | 18.4 |
| 40 | قطاع رأسي لمبنى شركة جنزويم   | 19.4 |
| 48 | النسب العلوية لفراغات المشروع   | 1.5  |
| 49 | العلاقات الوظيفية بين أقسام المشروع                                   | 2.5  |
| 50 | العلاقات الوظيفية بين أقسام الخدمات العامة                            | 3.5  |
| 50 | العلاقات الوظيفية بين أقسام الشركات                                   | 4.5  |
| 51 | العلاقات الوظيفية بين أقسام أجنحة النوم                               | 5.5  |
| 51 | العلاقات الوظيفية بين أقسام المطعم                                    | 6.5  |
| 52 | العلاقات الوظيفية بين قسم الإعلانات والتكريب                          | 7.5  |
| 52 | العلاقات الوظيفية بين الفراغات الخارجية                               | 8.5  |
| 53 | العلاقات الوظيفية بين قسم المطعم                                      | 9.5  |

| الصفحة | الشكل  |
|--------|--|
| 60     | 1.6 دليل الموقع الأول - نمره                           |
| 61     | 2.6 دليل الموقع الثاني - دائرة السير                   |
| 63     | 3.6 البعد القطري للمناطق المجاورة بل كم                |
| 64     | 4.6 المناطق والأحياء المجاورة والمسارات المؤدية للموقع |
| 64     | 5.6 الموقع المقترح موضعا الشوارع المحيطة               |
| 66     | 6.6 الموقع المقترح وتحليل حركة الشمس                   |
| 66     | 7.6 زوايا سقوط اشعة الشمس صيفا وشتاء                   |
| 67     | 8.6 الموقع المقترح وتحليل حركة الرياح                  |
| 68     | 9.6 الموقع وصور لبعض المناطق المجاورة                  |
| 69     | 10.6 الإطلالة على الجهة الشمالية                       |
| 69     | 11.6 الإطلالة على الجهة الشرقية                        |
| 70     | 12.6 الإطلالة على الجهة الجنوبية                       |
| 70     | 13.6 الإطلالة على الجهة الغربية                        |
| 71     | 14.6 الشارع الرئيسي على قطعة الأرض                     |
| 71     | 15.6 منظر عام لقطعة الأرض                              |
| 72     | 16.6 صور بانورامية لقطعة الأرض                         |
| 72     | 17.6 طوبوغرافية الموقع                                 |
| 73     | 18.6 مقطع بيين منسوب الارض المقترحة                    |

### قائمة الجداول

| الصفحة | الجدول  |
|--------|---|
| 44     | 1.5 مساحات قسم الخدمات العامة                         |
| 44     | 2.5 المساحات المخصصة لقسم الشركات                     |
| 45     | 3.5 المساحات المخصصة لقسم الإعلانات والتدريب والتواصل |
| 46     | 4.5 المساحات المخصصة لقسم أجنحة النوم (VIP)           |
| 46     | 5.5 المساحات المخصصة لقسم قاعات الاحتفالات            |
| 47     | 6.5 المساحات المخصصة لقسم المطعم                      |
| 47     | 7.5 المساحات المخصصة للفراغات الخارجية                |

## المستخلص

يعتبر ملتقى الشركات ورجال الأعمال من المؤسسات الاقتصادية الربحية ، تعمل على تدعيم التنمية الاقتصادية وزيادة الاستثمارات والمشاريع الوازدة الى المدينة او الدولة ، فهي تقوم بتدعيم وتعزيز دور الشركات في اثبات وجودها وفي تدعيم دخولها العملية الاقتصادية والربح والاستثمار.

تمت هذه الدراسة بهدف الكشف عن الجانب النظري لمشروع ملتقى الشركات ورجال الأعمال ، وشكلت خلفية نظرية تدعم الجانب التصميمي عن طريق جمع المعلومات من كافة الوسائل المتاحة ودراسة المعايير التصميمية لفهم الابعاد العامة والخاصة لإقامة مثل هذه المشاريع ، ودراسة المعايير التخطيطية والجوانب التي يجب مراعاتها في اختيار الموقع المقترح للمشروع.

وقد قامت منهجية البحث على اساس جمع المعلومات ودراستها وتحليلها ، من خلال الحصول عليها من الكتب والمجلات العلمية ذات الصلة ، بالإضافة الى تحليل مشاريع مشابهة لمشروع ملتقى الشركات ورجال الأعمال.

ان وجود ملتقى الشركات ورجال الاعمال في فلسطين وفي مدينة الخليل تحديدا ، يسهم في الارتقاء بالاقتصاد للمدينة بشكل خاص وللفلسطين بشكل عام ، باعتبار أن مدينة الخليل تحتوي تقريبا على ثلث الاستثمارات والشركات في فلسطين ، مما سيعزز من قوة الاقتصاد الفلسطيني.

## Abstract

Business men and companies forum considered as an essential economic organization which support economic development and increase investments in Palestine .

The objective of this study is to analyze the theoretical side of Business men and companies forum , which will support the designing side through : collecting data from all possible means , studying all designing standards in order to understand public and private dimensions of establishing such projects , and studying planning standards that should be taken in to consideration when selecting proposed location .

The methodology of this study is based on collecting and analyzing information from specialized books , journals and other related projects .

Establishing such forums in Palestine in general and particularly in Hebron support economic development in the country, and mainly in Hebron area because it embraces about 1\3 of the total companies investment in Palestine .



يتميز البحث العلمي بالحيادية والوضوعية والقدرة على التعمق في الموضوع وتحليله من زوايا مختلفة، كما يتميز بالقدرة على التوصل إلى نتائج جديدة ومبتكرة، وهو عملية مستمرة تتطور باستمرار مع تطور المعرفة الإنسانية.

## الفصل الأول

يتميز البحث العلمي بالحيادية والوضوعية والقدرة على التعمق في الموضوع وتحليله من زوايا مختلفة، كما يتميز بالقدرة على التوصل إلى نتائج جديدة ومبتكرة، وهو عملية مستمرة تتطور باستمرار مع تطور المعرفة الإنسانية.

### المقدمة

يتميز البحث العلمي بالحيادية والوضوعية والقدرة على التعمق في الموضوع وتحليله من زوايا مختلفة، كما يتميز بالقدرة على التوصل إلى نتائج جديدة ومبتكرة، وهو عملية مستمرة تتطور باستمرار مع تطور المعرفة الإنسانية.

#### 1.1. تمهيد

#### 2.1. مشكلة البحث

#### 3.1. اهداف البحث

#### 4.1. منهجية البحث

#### 5.1. محددات البحث

#### 6.1. هيكلية البحث

يتميز البحث العلمي بالحيادية والوضوعية والقدرة على التعمق في الموضوع وتحليله من زوايا مختلفة، كما يتميز بالقدرة على التوصل إلى نتائج جديدة ومبتكرة، وهو عملية مستمرة تتطور باستمرار مع تطور المعرفة الإنسانية.

يتميز البحث العلمي بالحيادية والوضوعية والقدرة على التعمق في الموضوع وتحليله من زوايا مختلفة، كما يتميز بالقدرة على التوصل إلى نتائج جديدة ومبتكرة، وهو عملية مستمرة تتطور باستمرار مع تطور المعرفة الإنسانية.

## 1.1. تمهيد

يعتبر الاقتصاد الفلسطيني من الاقتصاديات الناشئة من حيث البنية ، ولكنه تطور تدريجيا كباقي ميادين الحياة المختلفة ، رغم مواجهته بعض الصعوبات بسبب تبعيته للاقتصاد الإسرائيلي وبالرغم من ذلك شهدت العديد من المدن الفلسطينية تطورا ملحوظا في عدد الشركات بشكل متنامي.

يعتبر دور اقتصاديو ومستثمرو فلسطين وكبار ممثلي المؤسسات الاقتصادية والتجارية والصناعية مهما جدا للنهوض بواقع الاقتصاد الفلسطيني ، ومن هنا بدأت الفكرة بتصميم مبنى يضم هؤلاء المستثمرين وكبار رجال الأعمال واجتماعاتهم بمكان واحد ، بحيث يسهل التواصل والتنسيق فيما بينهم وخلق اجواء عمل مريحة ، بالإضافة الى توفير مكان لإقامة المؤتمرات والمعارض الاقتصادية الفلسطينية.

## 2.1. مشكلة البحث

نظرا للوضع الخاص الذي تعيشه فلسطين وما يعانيه شعبنا من الاحتلال ، والذي أثر على كافة نواحي الحياة وخاصة الاقتصاد ، من خلال اغلاق وتدعيم العديد من المؤسسات والشركات التي تساهم في بناء اقتصاد الوطن . من هنا جاءت الحاجة الى ايجاد منبر يجمع نخبة من شركات المنطقة لتعزيز فكرة اقامة مبنى ملتقى الشركات ورجال الاعمال ، بحيث يضم هذا المبنى مجموعة من الشركات الكبيرة في فلسطين ، التي سوف تطور مواردها واقتصادها بالتعاون مع الشركات الاخرى لترتقي بالاقتصاد الفلسطيني الذي يتعرض للمحاربة والإهلاك.

كما يتحتم خلق بيئة مناسبة تعقد فيها المؤتمرات والاحتفالات والمعارض الاقتصادية وذلك بسبب افتقار المنطقة لوجود مثل تلك الاماكن لإجراء الفعاليات الاقتصادية ، كما سيكون له دور كبير في اثراء الفكر الإداري والاقتصادي للأجيال الريادية القادمة

### 3.1. أهداف البحث

تمت هذه الدراسة بهدف الكشف عن الجانب النظري لمشروع ملتقى الشركات ورجال الأعمال مما يشكل خلفية نظرية تدعم الجانب التصميمي ، ومن اهداف هذا البحث :

1. دراسة المعايير التصميمية لفهم الابعاد النظرية الخاصة بإقامة مشروع كمشروع ملتقى الشركات ورجال الأعمال ، بما يشمل أنواع الفراغات ومساحتها وقياساتها الخاصة ... الخ .

2. دراسة المعايير التخطيطية والجوانب التي يجب مراعاتها لاختيار الموقع العام المقترح للمشروع .

3. دراسة الحالات الدراسية حول مشاريع مشابهة للاستفادة منها وتحليلها .

وكل ذلك يصب لإيجاد وسائل تساعد في تصميم مشروع ملتقى الشركات ورجال الأعمال في فلسطين بحيث يحقق هذا المشروع عدة اهداف منها :

1. تحقيق تنمية اقتصادية واسعة للمنطقة وذلك عن طريق تعزيز التواصل والاتصال بين الشركات كافة.

2. العمل على خدمة القطاع الاقتصادي وذلك بتشجيع القدرات الادارية الشبابية على العطاء المتواصل.

3. العمل على احداث تفاعل بين الشركات في كافة ارجاء فلسطين ، من خلال المعارض والمؤتمرات والمهرجانات والندوات الاقتصادية.

4. تطوير المنطقة اقتصاديا من خلال استضافة المعارض الدولية والنشاطات الادارية والاقتصادية المختلفة.

5. ايجاد نقطة جذب اقتصادية تخدم كافة ارجاء فلسطين.

6. توفير مجمع للشركات يراعى فيه الاسان في التصميم كما يأخذ بعين الاعتبار المعايير التصميمية لهذا النوع من المباني.

#### 4.1. منهجية البحث

تقوم منهجية البحث على اساس دراسة كل ما يخص تصميم ملتقى الشركات ورجال الاعمال من محددات ومعايير وحالات دراسية مشابهة ، وبالتالي فان اساس جمع المعلومات وتحليلها في هذا البحث يعتمد على المنهج التحليلي والوصفي ، حيث تم الحصول على المعلومات من المجلات والكتب والأبحاث والنشرات ذات الصلة بموضوع البحث ، بالإضافة الى الزيارات الميدانية لبعض الشركات والمؤسسات والمراكز لدراسة المتطلبات التصميمية ، و الاستعانة بالشبكة العنكبوتية في جمع بعض المعلومات .

#### 5.1. محددات البحث

ظهرت بعض المعوقات في عملية البحث العلمي والتي حدثت من جمع المعلومات بطريقة سهلة وسهلة وأهمها:

1. قلة المصادر والمراجع المتعلقة بموضوع ملتقى الشركات ورجال الاعمال .
2. التنقل مسافات كبيرة للحصول على المراجع المطلوبة .
3. عدم وجود مبنى قائم يحد ذاته لملتقى شركات ورجال اعمال في المنطقة .
4. قلة الحالات الدراسية العالمية والعربية والاعتماد على حالات دراسية مشابهة للمشروع .

#### 6.1. هيكلية البحث

تم تقسيم هذا البحث الى 6 فصول بحيث يشمل تغطية الجوانب النظرية والتحليلية اللازمة لدراسة متطلبات تصميم ملتقى الشركات ورجال الاعمال ، وهذه الفصول مقسمة كالآتي :

- **الفصل الأول : مقدمة ،** حيث يحتوي على تمهيد عن المشروع ، ومنهجية البحث المتبعة ، كما يتطرق الى محددات البحث و أهدافه .
- **الفصل الثاني : مسمى البحث ،** حيث يتضمن هذا الفصل الحديث عن نشأة الشركات وتطورها والتعريف بها ، كما يتحدث عن واقع الشركات في فلسطين في ظل الواقع الاقتصادي الذي نعيشه .
- **الفصل الثالث : المعايير التصميمية والتخطيطية ،** حيث يتطرق الى تلك المعايير الهامة في العملية التصميمية للشركات والمكاتب .
- **الفصل الرابع : الحالات الدراسية .** حيث تم التطرق الى حالتين دراسيتين مشابه لمشروع ملئقى الشركات ورجال الاعمال وذلك لاستنتاج القياسات والمساحات اللازمة للمشروع .
- **الفصل الخامس : برنامج المشروع ،** ويحتوي على جداول المساحات والفراغات لأقسام المشروع والتي تم استنتاجها من الحالات الدراسية والمعايير التصميمية السابقة الذكر .
- **الفصل السادس : اختيار وتحليل الموقع المقترح ،** من خلال عرض استراتيجية اختيار الموقع وذلك حسب المعايير التخطيطية ، وتحليل الأرض المقترحة للمشروع تحليلا شاملا

## الفصل الثاني

### الشركات وتطورها

1.2. تمهيد

2.2. مفاهيم أساسية

1.2.2. تعريف الشركة

2.2.2. تعريف المشروع

3.2. لمحة تاريخية

4.2. واقع الاقتصاد والشركات الفلسطينية

5.2. الخلاصة

## 1.2. تمهيد

تعد الشركات والمشاريع ويشملها ادارة الشركات والمؤسسات \_ فرصة للاستثمار وخلق طاقة انتاجية اضافية للمجتمع سواء كانت تلك الطاقة الانتاجية مادية او خدمات ، فالشركات تحتل المقام الأول في النشاط الصناعي والتجاري والزراعي وظهرت شركات كبرى ذات نشاط دولي يتجاوز حدود الدولة الواحدة ويتحكم في الاقتصاد العالمي كما انها المسير لعمليّة تطوير المجتمع والرقي به ثقافيا واقتصاديا ، فلا بد من التعرف على المفاهيم الاساسية للشركات والمشاريع ونشأة الشركات وتطورها ، وما هي عملية الادارة الجيدة وكيفية بناء مشروع ناجح في ظل عصر التحديات الذي نعيشه وذلك للوصول الى اهداف المشروع الأساسية سواء كانت مادية ام خدمية .

## 2.2. مفاهيم أساسية

لا بد قبل كل شيء من استعراض المفاهيم الأساسية المتعلقة بالشركات وأهمها :

### 1.2.2. تعريف الشركة

يمكن القول بان الشركة هي عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بان يساهم كل منهم في مشروع مالي بتقديم حصته من مال أو من عمل لاستثمار ذلك المشروع واقتسام ما ينشأ عنه من ربح أو خسارة ، ويلاحظ من التعريف انه قد تم تحديد الطبيعة القانونية للشركة باعتبارها عقدا قوامه التقاء ارادتين أو أكثر للمساهمة في مشروع يهدف اقتسام الأرباح والخسائر ، ذلك يعني ان عقد الشركة يعتبر من العقود الرضائية التي تخضع لمبدأ الارادة وحرية التعاقد .

فمفهوم الشركة يختلف عن العديد من الانظمة القانونية التي قد تتشابه معها ، فالشركة تختلف عن الجمعية التي تتألف من مجموعة من الأشخاص لسنة محددة لتحقيق أغراض او خدمات اجتماعية او انسانية ، ولا تستهدف تحقيق الربح كما هو الحال بالنسبة للشركة التي يتم تأسيسها بهدف مادي وهو ما يشكل نقطة الاختلاف الجوهرية بينهما .

تقسم الشركات الى شركات مدنية وشركات تجارية وذلك حسب النشاط الذي تزاوله مما يترتب عليه اختلاف في النظام القانوني الذي يحكم كل منها . حيث توجد عدة اشكال من الشركات

المدنية ومنها شركات الأعمال ، شركات الوجوه وشركات المضاربة . أما أهم أنواع الشركات التجارية في شركات الأشخاص ، شركات الأموال والشركات المختلطة . (المحيسن ، 2008 )

### 2.2.2. تعريف المشروع

المشروع عبارة عن استثمار لزيادة الطاقة الانتاجية او المساعدة لزيادة الانتاج في المجتمع . وتلك الزيادة اما ان تكون بشكل سلعة او منتج مثل المنتجات الزراعية ، او مشاريع الصناعة ، او ان تكون على شكل تقديم خدمات مثل مشاريع انشاء المستشفيات أو الجامعات ، أو الطرق أو المطارات .

والمفهوم السابق ينطوي على استخدام الموارد الاقتصادية ومنها الأرض ، ورأس المال (الألات أو المباني) ، والأيدي العاملة ، والتنظيم . وهذه الموارد تعرف ايضا بعوامل الانتاج . ومن منطلق الحفاظ على الموارد الاقتصادية وعوامل الانتاج فيجب الحرص في أن يؤدي المشروع أعظم انتاج بأقل تكاليف ، أو ان يحقق عائد اقتصادي يتناسب مع عوامل الانتاج المختلفة . ومن هنا تأتي أهمية دراسة المشاريع وتحليلها ودراسة جدواها الاقتصادية وذلك لاتخاذ قرار تنفيذها أو عدم تنفيذها .

يمكن تقسيم المشروعات الى عدة انواع ولكن تم اختصارها الى نوعين من حيث الملكية ومن حيث النشاط الاقتصادي :

#### 1- انواع المشاريع حسب الملكية ، ويمكن تقسيمها الى ثلاثة انواع :

- مشروعات خاصة ، أي يمتلكها القطاع الخاص او افراد من المجتمع وبالتالي تعود ارباحها او خسائرها الى مالكيها من الافراد .
- المشروعات العامة ، أي المشروعات التي تعود ملكيتها الى الدولة وبالتالي يعود النفع منها الى جميع افراد المجتمع .
- مشروعات مختلطة ، تعود ملكيتها للدولة والافراد على اساس المشاركة .



2- أنواع المشاريع حسب النشاط الاقتصادي ، ويمكن تقسيمها الى ثلاثة انواع رئيسية وهي:

- **مشروعات القطاع الاولي** ، وتشمل مشاريع استغلال الاراضي الزراعية واستصلاحها واستخراج الثروات الطبيعية والمعادن منها او استغلال مساقط المياه او انشاء قنوات وبناء سدود ، ولا شك ان البلاد التي تتوفر فيها هذه المصادر والثروات الطبيعية تتنوع فيها المشروعات بقدر اكبر من تلك البلدان التي تفتقر الى هذه الموارد.
- **مشروعات القطاع الصناعي** ، وتشمل مختلف المشاريع المنتجة للسلع مثل الصناعات الخفيفة كصناعة الاغذية وصناعة الملابس ، وصناعات ثقيلة مثل صناعة الحديد والصلب والسيارات والطائرات.
- **مشروعات قطاع الخدمات** ، ويشمل خدمات سياحية ، ومشروعات الطرق ووسائل الاتصالات ، والمطارات والموانئ . ومشاريع التعليم والصحة وتوفير الطاقة ، كما يشمل هذا القسم المشروعات التجارية . (بحي وآخرون ، 2006)

### 3.2. لمحة تاريخية

مرت الشركات وبما فيها الادارة بعدة مراحل الى ان تبلورت الى صورتها الحالية ، ولا شك ان الحضارات والممارسات القديمة تركت بصماتها حتى وقتنا الحاضر ، حيث ابدعت تلك الحضارات في امور عديدة مثل تاسيس الامبراطوريات وحماتها وتشييد المدن والقصور والمعابد وتصميم السدود ومشاريع الري والزراعة وسن الشرائع وادارة النولة وتنظيمها . لكن تلك النشاطات والمؤسسات لم تحمل المسميات والوظائف والقواعد التي تحملها الان ، فقد كانت تزاول بانعطرة والاجتهاد والتجربة والخطأ . (محمد ، 2002)

#### تاريخ نشأة الشركة وتطورها

نظرا لكثرة حاجيات الانسان ومطالباته التي لا يستطيع ان يلبها لنفسه ، نظرا للوقت والجهد الذي تبذل من اجله وقدراته المحدودة ، فكر الانسان قديما في ايجاد نوع من التعاون مع بعضهم البعض لإنشاء ما يحترف حاليا بالشركة وذلك لتلبية تلك الاحتياجات من خلال دمج الخبرات مع الاموال مما يؤدي الى ايجاد مردود سالى على هؤلاء الشركاء.

وعرفت الشركة بهذا المعنى من قبل الحضارة البابلية قبل حوالي ألفي سنة قبل الميلاد حيث وردت في قانون حمورابي أحكام متعلقة بالشركات في المواد ما بين 100 إلى 107 ونصت على أن الشركة عقد يتفق بمقتضاه شخصان فاكتر على القيام بعمل أو عدة أعمال بقصد اجتراء الربح ، كما عرف الإغريق الشركة في مجال التجارة البحرية في القرن السادس قبل الميلاد ، إلا أن التطور الحقيقي لمفهوم الشركة من قبل الرومان في القرن الثاني قبل الميلاد بالرغم من أنهم كانوا يعتمدوا في اقتصادهم على الزراعة ، حيث قسموها إلى نوعين إما شركة الأموال وإما شركة في نوع من أنواع التجارات .

وعرف العرب في الجاهلية الشركة فكان الناس يساهمون في الأموال التي تحملها القوافل للتجارة فإذا بيعت أخذ كل شخص ساهم بماله حصته في الربح على قدر رأس ماله بعد حسم النفقات وكانوا يسمون هؤلاء بالشركاء أو الخطاء .

ولما جاء الإسلام بين مشروعية الشركة وأكد عليها لأنها تقوم على مبدأ التعاون وتحقق المصالح الفردية والجماعية ، ومع الفتوحات الإسلامية بدأ المسلمون في إنشاء الشركات مما دعا بالأمم إلى دراستها وتفصيل أحكامها وبيان أنواعها ، وعملت بعد ذلك النولة العثمانية على إصدار مجلة الأحكام العدلية سنة 1305هـ .

وقد تطورت فكرة الشركة عند العرب في القرون الوسطى وذلك نتيجة موقف الكنيسة من رفض القرض بالفائدة وتحريمه مما دفع الناس إلى البحث عن بدائل يستغلون بها أموالهم فأقاموا الشركات ، ومع بداية القرن السادس عشر الميلادي بدأ اهتمام الغرب بوضع تقنيات للشركات فظهرت عندهم شركات الأموال التي تقوم بتجميع الأموال الضخمة بغية استغلالها في مشاريع ارتبطت بالاكتشافات الجغرافية وغزو أوروبا للشرق الذي أدى إلى انتشار السياسة الاستعمارية ، وقد حققت هذه الشركات أرباحاً خيالية كانت بعد أعقاب الحرب العالمية الأولى سبباً في إيجاد شركات المساهمة ، وبعد زمن أصبحت الشركات تحتل المقام الأول في النشاط الصناعي والتجاري والزراعي وظهرت شركات كبرى ذات نشاط دولي يتجاوز حدود الدولة الواحدة ويتحكم في

الاقتصاد العالمي . [http://mediaaroussi.heberg gratuit.com/index\\_fichiers/Page668.htm](http://mediaaroussi.heberg gratuit.com/index_fichiers/Page668.htm)

,accessed at 2-10-2012)

## 4.2. واقع الاقتصاد والشركات الفلسطينية

تسعى فلسطين لأن تكون نموذجا للأسواق المالية العربية والإقليمية من خلال التميز في الخدمات المتجددة ، والقدره على خلق الفرص الاستثمارية المثالية في القطاع الاقتصادي وجذب الاستثمارات ، واستخدام التقنيات الحديثة والالتزام بقواعد الحوكمة المؤسسية ، ونسج العلاقات البناءة مع الأسواق العربية والإقليمية والعالمية .

واقع الحال الفلسطيني من الناحية الاقتصادية والمالية يشهد صعوبة حينما يتم النظر الى الواقع ببعده الجغرافي ، ففي الوقت الذي شهدت فيه المؤشرات العامة استقرارا نسبيا داخل الضفة حتى عام 2007 ، تفاقمت ظروف المعيشة وأداء المنشآت داخل قطاع غزة جراء ظروف الحصار والإغلاق وتداعيات حالة عدم الاستقرار السياسي . واستنادا الى هذا الواقع فان أداء الاقتصاد الوطني اصبح غير مستقر وبالتالي اثر بشكل كبير على الشركات الفلسطينية ، كما لا شك ان هذا الواقع يترك اثرا متباينة على الافراد والشركات والاقتصاد الفلسطيني بشكل عام ، إلا ان استمرار هذا التفاوت والتمزق دون وجود سياسة اقتصادية تحد من اثره السلبية ، سيبقى الحال على ما هو عليه وسيبقى بأعباء اقتصادية على الحكومة الفلسطينية، لذا فعليها استخدام سياسات وخيارات للتدخل الملائم وتدعيم الاستثمار لكي يكون قادر على تحقيق أهدافه الاقتصادية . (لليل الشركات المساعدة العامة ، 2007 )

وحسب جهاز الاحصاء الفلسطيني بلغ عدد المؤسسات العاملة في مجال الصناعة لعام 2010 في الأراضي الفلسطينية 15,617 مؤسسة يعمل فيها 65,538 عامل ، وبلغ عدد المؤسسات العاملة في مجال الأنشطة الخدمية 26,519 مؤسسة يعمل فيها 92,653 عامل ، فيما بلغ عدد المؤسسات التي تعمل في مجال التجارة الداخلية في فلسطين 60,226 مؤسسة يعمل فيها 121,864 عامل . (الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني ، 2011)

انجز الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني وسلطة النقد الفلسطينية مسحا مشتركا للاستثمار الأجنبي للمؤسسات الفلسطينية لعام 2010 ، وأشارت النتائج الأولية الى أن ارصدة الأصول الخارجية المملوكة للمؤسسات الفلسطينية والمستثمرة في الخارج قد بلغت حوالي 5,273 مليون دولار امريكي ، حيث شكل الاستثمار الأجنبي المباشر في الخارج منها حوالي 3%

والاستثمارات الحافظة في الخارج حوالي 15%، والاستثمارات الأخرى في الخارج حوالي 64%،  
والأصول الاحتياطية حوالي 18%.

( <http://www.swot.ps/atemplate.php?id=1779> , accessed at 4-10-2012 )

وأخيراً فإنه ما من شك أن الجهود التي بذلت لإقرار قانون شركات جديد موحد وعصري ،  
والجهود التي تمارس لإقرار قواعد حوكمة شركات تتسق مع أرفع الممارسات الدولية في هذا  
الجانب ، إلى جانب جهود مراقبة الشركات في تصويب أوضاع بعض الشركات المساهمة العامة  
المتعثرة وخصوصاً غير المدرجة ، ناهيك عن جهود سوق فلسطين للأوراق المالية وهيئة سوق  
رأس المال في إدراج الشركات وما يترتب على ذلك من شفافية وإفصاح وتداول عادل ، وكذلك  
جهود سلطة النقد الفلسطينية في تطوير القطاع المصرفي ، كل هذه الجهود مجتمعة ، تعمل على  
تطوير البيئة الاستثمارية الفلسطينية وإيجاد المناخ المواتي والجاذب للمستثمرين من أجل أحداث  
تنمية اقتصادية واجتماعية . (دليل الشركات المساهمة العامة ، 2007)

## 5.2. الخلاصة

إن المشروعات لها أهمية كبيرة في تطوير الاقتصاد الوطني ، سواء كانت مملوكة للدولة  
أو للقطاع الخاص ، كما يهدف الاستثمار إلى زيادة الطاقة الإنتاجية للمجتمع ومن هنا كان استخدام  
الموارد الاقتصادية واستغلالها بشكل يضيف إما سلعة أو خدمات أو منتج ، وما أحوج المجتمع  
القطري إلى مؤسسة ضخمة تحمي هذا الاستثمار وتنميته وتشدو به نحو التطور الذي يؤدي ثماره  
على المجتمع وعلى الاقتصاد من خلال خلق طاقة إنتاجية جديدة في المجتمع .

كما تدعو الحاجة إلى إيجاد قوانين تضمن الحماية القصوى للشركات من خلال تنظيم  
وتصحيح الإجراءات المالية والاقتصادية ، ومواكبة التطورات التقنية وخصوصاً الوسائل  
الإلكترونية في حفظ الوثائق والمستندات ، ولا يقلل ذلك إلا من خلال الإدارة الجيدة لهذه  
المشروعات .

### الفصل الثالث

## المعايير التخطيطية والتصميمية للشركات والمكاتب

### 3.3 المعايير التخطيطية

#### 1.3.1 تمهيد

#### 2.3 المعايير التخطيطية

#### 3.3 المعايير التصميمية

#### 4.3 الخلاصة

### 1.3. تمهيد

إن الهدف من دراسة الأسس التصميمية هو تحقيق أقصى قدر من الكفاءة والفاعلية في التصميم من ناحية وظيفية ، ومن ناحية استهلاك الطاقة وحماية البيئة ، كما يجب أن تصمم مثل هذه المباني لتحقيق أقصى قدر من التوافق مع مهام الشركة أو المؤسسة ، كما تسمح بوصول واستخدام ذوي الاحتياجات الخاصة لها والاهتمام بحماية البيئة الطبيعية . فلا بد من دراسة هذه المعايير وذلك للوصول الى أفضل تصميم يلبى كافة الاحتياجات الإنسانية ويساهم في تخفيض التكلفة الاقتصادية .

### 2.3. المعايير التخطيطية

تعتبر المعايير التخطيطية مهمة في كيفية تحديد موقع ملائم لمشروع مثل الشركات والمؤسسات ، حيث أن لكل مشروع معايير ومطلباته التخطيطية الخاصة التي تحتاج لدراسة بحيث تتلائم علاقته مع المحيط لتحقيق وظيفة متكاملة للمدينة أو الإقليم.

إن المحيط الذي تعيش فيه الشركة متغير بصفة مستمرة لذا أصبح مطلباً ملحا لمواجهة الظروف والأحوال الجديدة ، إن تتطور المؤسسة أو الشركة مع هذه المتغيرات وإلا أصبحت عاجزة عن تحقيق أهدافها . (الإدارة العامة لتصميم وتطوير المناهج ، 2008 )

من ناحية تخطيطية يكون موقع الشركات إما داخل المدينة ، أو على أطرافها ، في الريف أو بجوار الاستثمارات ، مع إمكانية التوسع المستقبلي ، ومع وجود حركة سير عامة تؤدي الى هذه المنشأة ، وموقف للسيارات .

يدرس المشروع بشكل مجزأ كل قسم على حدى ، وبشكل تحليلي لكافة الأقسام الضرورية والمطلوبة في تصميم الشركات والمكاتب مع توفير كافة الخدمات وتوزيعها ضمن البناء . (نيوفرت ،

1977)

### 3.3. المعايير التصميمية

يجب ان يتم التنظيم لأي عمل اداري على اساس الوظائف وليس على أساس الأشخاص شاغلي الوظائف ، وتحصر الادارة الأنشطة اللازمة لتقييم بتحقيق هدف ما وتضع كل مجموعة متشابهة من الأنشطة تحدها بحيث يعرف الموظف المنوط به تأديتها حدود واجباته ومسؤولياته وعلاقته بالوظائف الأخرى ، كما يجب أن تتميز اقسام الشركات بالمرونة بمعنى ان يكون التنظيم مرنا مع المتغيرات الداخلية والخارجية التي تحيط بالشركات والمؤسسات ، وكلما زاد وضوح خط السلطة من قمة ادارة المنشأة الى مركز كل مرفوس ، زادت فاعلية عملية اتخاذ القرارات والاتصال التنظيمي . (الادارة العامة لتصميم وتطوير المناهج ، 2008)

#### 1.3.3. المعايير التصميمية للشركات والمكاتب

ان اتباع المعايير التخطيطية والتصميمية في مباني الشركات والمكاتب له عدة أهداف ومنها :

- توفير بيئة آمنة ومريحة لجميع العاملين والزوار .
- ضمان الاستخدام الفعال لنظام التهوية والتكييف ، والأنظمة الكهربائية والميكانيكية .
- المحافظة على المرونة لاستيعاب التغير الوظيفي .
- توفير الهواء النقي والضوء الطبيعي لجميع العاملين .
- التأكد من ان الأثاث والمعدات الجديدة لا تتجاوز قدرة المبنى المكانية والكهربائية .

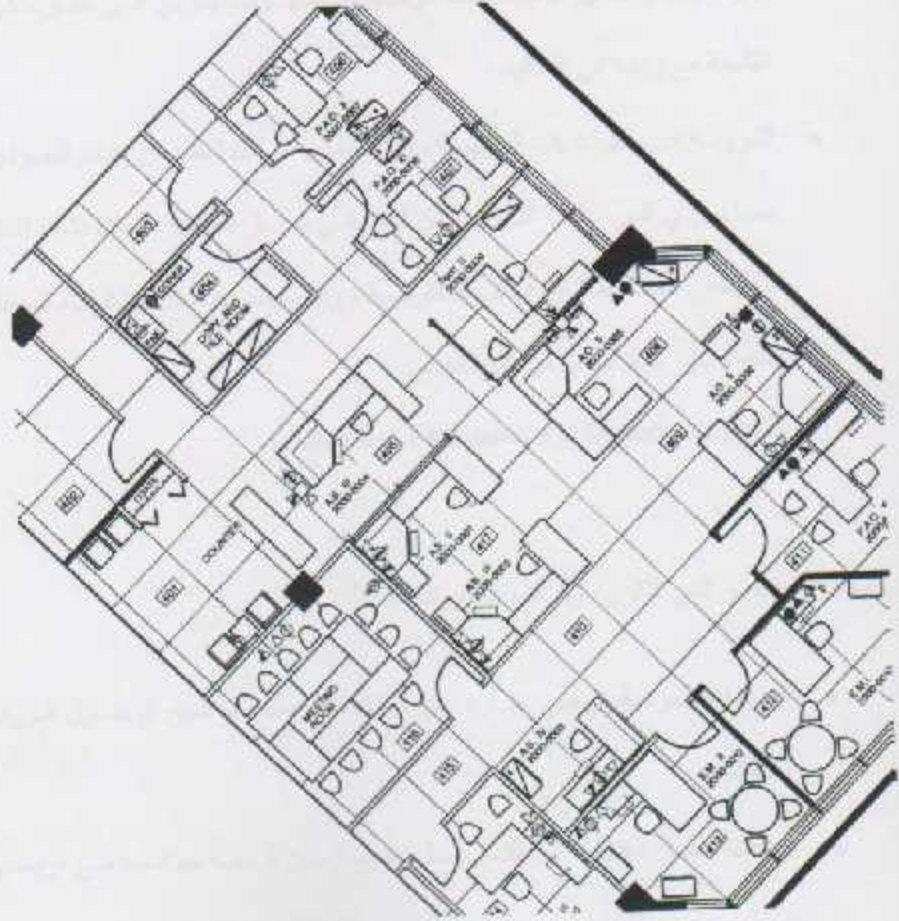
( Madison • 2011 )

في العشر سنين الماضية ، أدى التغيير في طبيعة العمل وكيفية الى نقلة نوعية في طريقة تصميم المكاتب بوجود الحاسوب والتقنيات التكنولوجية المستمرة في التطور ، مما أوجب على المصمم ان يجمع بين التكلفة المعقولة والتصميم المرن في نفس الوقت ، مع الحفاظ على الاحتياجات الانسانية أيضاً مثل الاضاءة المناسبة ، الخصوصية والشعور بالأمان .

ان المساحات المتوفرة لاستيعاب أثاث الموظفين ومعداتهم والسماح لهم بأداء مهام عملهم به تسمى فراغات العمل وقد تكون مساحة العمل مغلقة أو مفتوحة اعتمادا على السرية والأمن ومتطلبات الخصوصية البصرية والصوتية. (Madison ، 2011)

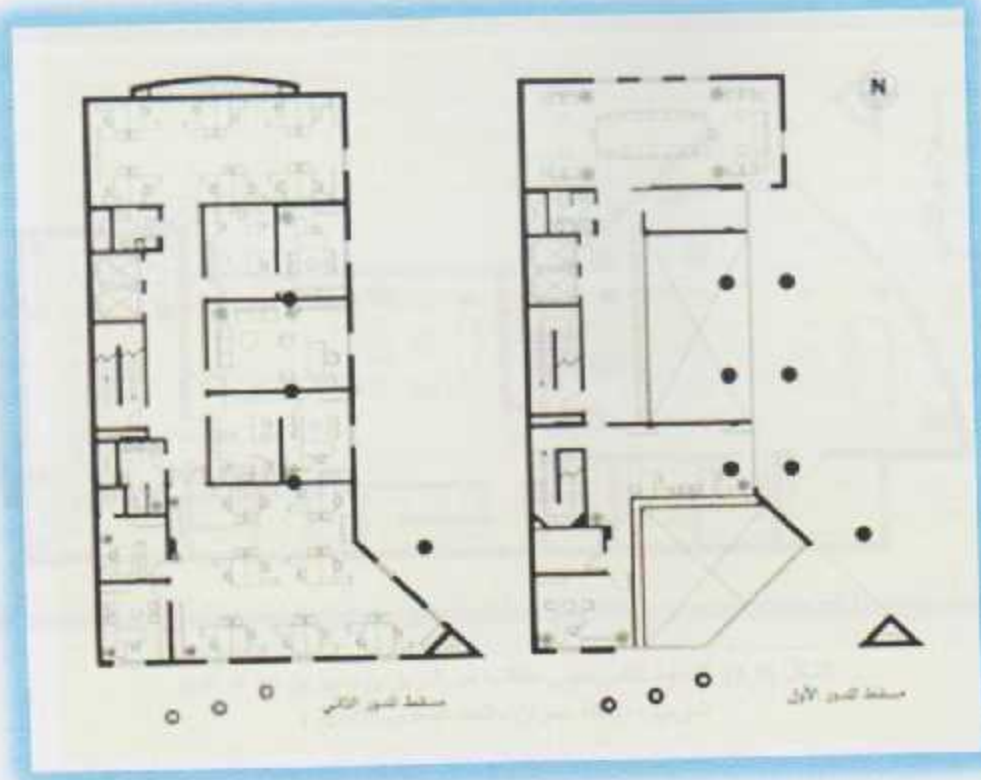
تقسم المكاتب الى نوعين من حيث التصميم ، المكاتب المفتوحة مع قواطع قابلة للتحريك تعمل على تحديد مساحة محددة ، يوفر هذا التصميم جو مناسب للإبداع والتعاون بين الموظفين ، كما يوفر امكانية للتغير و يقلل من الوقت في عملية التنقل بين المكاتب . أما النوع الاخر فهي المكاتب المغلقة حيث تحسب مساحته وعند استخدامه وعادة ما يصمم لأصحاب المناصب العليا بشركة و رؤساء الفروع والأقسام ، يعد أكثر امنا من المكتب المفتوح وأكثر خصوصية. (الشكل 1.3)

( university of cincinnati ، 2003)

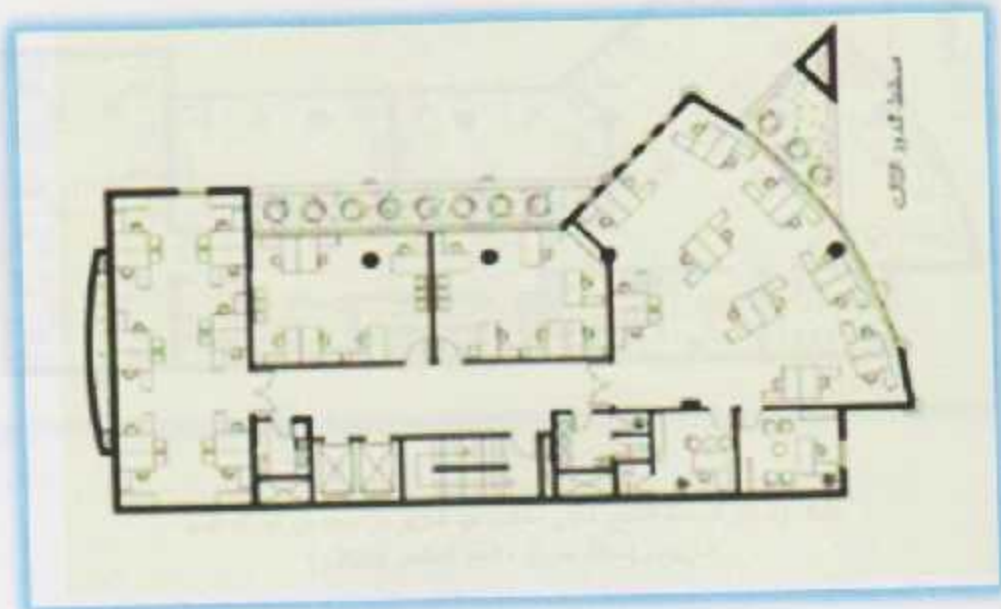


الشكل (1.3): مسقط افقي لشركة تحتوي مكاتب مفتوحة ومغلقة  
المصدر : (Office Space Standards and Guidelines ، 2003)

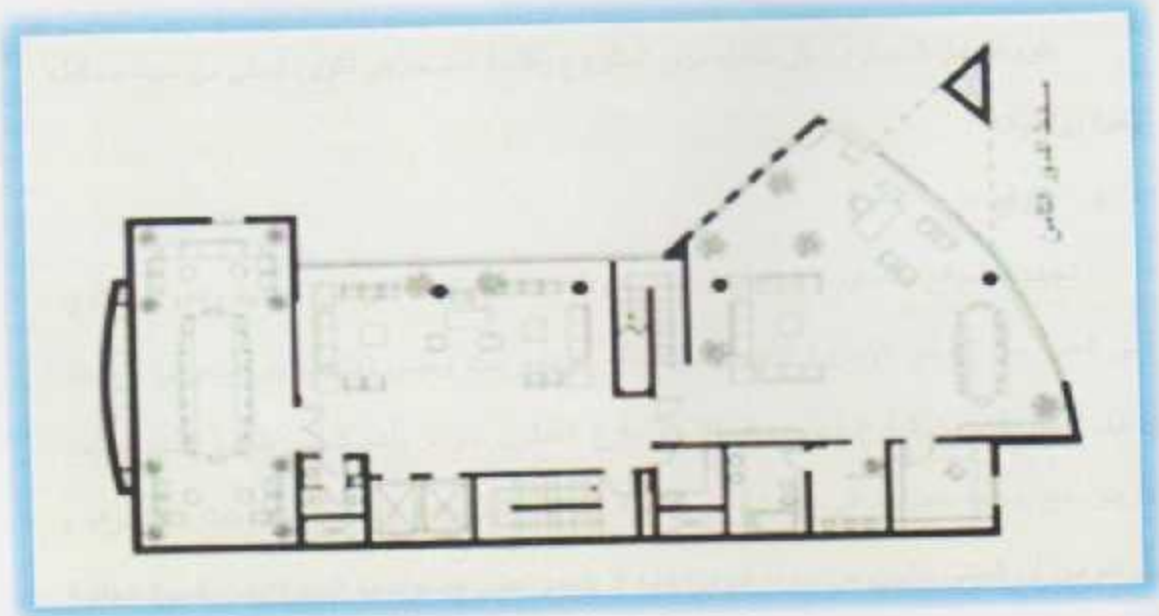




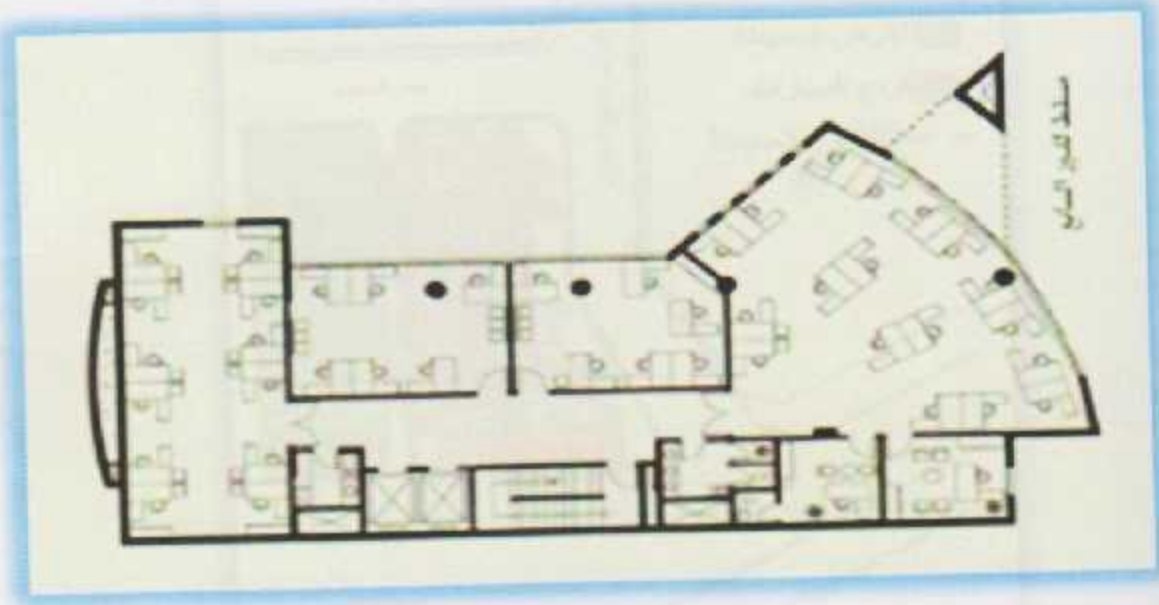
الشكل (3.4): المسقط الأول والثاني لمبنى مكاتب عبد العزيز بن سعيد بن عبد الله السيد  
 المرجع: (مجلة عمران، العدد السادس 2004م)



الشكل (4.4): المسقط الثالث لمبنى مكاتب عبد العزيز بن سعيد بن عبد الله السيد  
 المرجع: (مجلة عمران، العدد السادس 2004م)



الشكل (5.4): المسقط الثامن لمبنى مكاتب عبد العزيز بن سعيد بن عبد الله السيد  
 المرجع : (مجلة عمران ، العدد الثامن 2004م)



الشكل (5.4): المسقط التاسع لمبنى مكاتب عبد العزيز بن سعيد بن عبد الله السيد  
 المرجع : (مجلة عمران ، العدد السادس 2004م)

### 3.2.4. التحليل المعماري

يقوم التحليل المعماري على تحليل موقع المشروع وفلسفة المصمم في تكوين المبنى من حيث مساقطه

الافقية وواجهاته

#### • الموقع

تخطيط الموقع مناسب لإنشاء مبنى مكاتب وذلك بسبب وقوعه في شارع مهم وحيوي يحتوي على العديد من المباني الإدارية الأخرى بالإضافة لوجود بنك ومبنى الاتصالات السعودي ، حيث يجاور المبنى كلا من شارع الدروب شمالا ، وشارع العجلون جنوبا يأخذ المبنى تقريبا اغلب مساحه الأرض مع وجود مساحة في الموقع مخصصة كموقف للسيارات وبعض المساحات الخضراء و بالرغم من ان المبنى مكون من تسعة انوار فانه لا يتعدى على خصوصية الجيران من الجهة الخلفية الجنوبية (الشكل 7.4) .



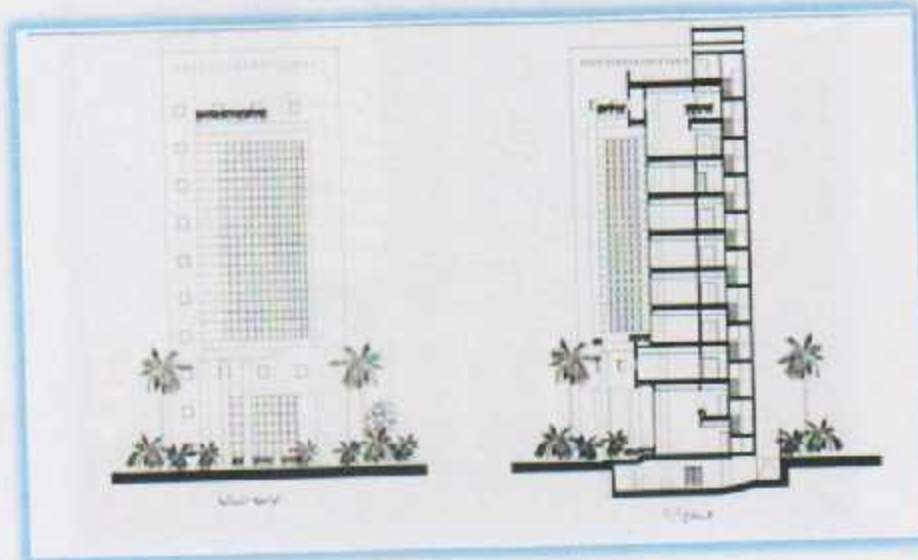
الشكل (7.4): الموقع العام لمبنى مكاتب عبد العزيز بن سعيد بن عبد الله السيد المرجع : الباحثون بتصريف عن (مجلة عمران ، العدد السادس 2004م)

## • الواجهات

استخدم المصمم في الواجهات تشكيلات شريطية أفقية متناوبة من الرخام الرمادي والأبيض  
تذكرنا بنمط العمارة الحجرية التقليدية المسمى بالأبلق والذي كان شائعاً في بلاد الشام وشمال إفريقيا  
والأندلس (الشكل 8.4).



الشكل (8.4): واجهات منظوريه لعمارة مكتبة عبد العزيز بن سعيد بن عبد الله السيد  
المرجع: (مجلة عمران، العدد السادس 2004م)



الشكل (9.4): مقطع رأسي وواجهة شمالية لعمارة مكتبة عبد العزيز بن سعيد بن عبد الله السيد  
المرجع: (مجلة عمران، العدد السادس 2004م)

## • فلسفة التصميم

عمل المصمم على إثارة انتباه المشاهد من خلال ثلاثة مصادر أكد عليها والموضحة بالشكل :

**المصدر الأول :** تنوع المكونات واضح في هذا المبنى ، إضافة إلى الكتل والمسطحات ، هناك خطوط قوية منفصلة ومتنوعة الطول تساهم مساهمة فعالة في التكوين الجمالي للمبنى ويقصد بذلك الأعمدة التي تشكل رواق المدخل تارة وتسند الكتلة الدائرية تارة أخرى وهي أعمدة دائرية رشيقة وتبدو وكأنها زخرفية أكثر منها إنشائية.

**المصدر الثاني :** تتداخل الكتل في هذا المبنى بطريقة تثير الإعجاب ، فالكتلة المستديرة تخترق أخرى مثلثة ، وهذا هو الانطباع الأولي ، ولكن الكتلة المستديرة لا تبدو مستديرة إلا حين اقتراب الناظر منها.

**المصدر الثالث :** وهو الأسطح حيث يتمتع الناظر بالتباين بين الزجاج الأزرق وبين الجرانيت المصلب المصمت ذو اللون المتجانس (الشكل 10.4) .



الشكل (10.4): الواجهة الأمامية لمبنى مكتب عبد العزيز بن سعيد بن عبد الله السيد المرعج : (مجلة عمران ، العدد السادس 2004م)

### 3.4. الحالة الدراسية الثانية ( مقر شركة جنزايم في بوسطن )

يقع المشروع في بوسطن ، الولايات الأمريكية المتحدة ، وهو مقر تابع لشركة جنزايم المشهورة ، حيث تبلغ مساحة الأرض الإجمالية 35 ألف متر مربع ، تم إنشاء المشروع في الفترة بين 2000 م - 2003م بتكلفة مقدارها 140 مليون دولار أمريكي .

#### 1.3.4. فكرة المشروع

اختر المعماري أن يخلق عالما صغيرا داخل المبنى المكتبي ، يعوض العاملين فيه عن الانفصال عن العالم الطبيعي ، وعدم وجود الفرصة للتنع بروية الخارج بسبب وجودهم في مكاتبهم لساعات طويلة ، حيث ركز المصمم على جعل التصميم من الداخل إلى الخارج ، ووضع الإنسان وراحته كمحدد هام في عملية التصميم ، وهذه هي الفكرة الأساسية للمركز الإداري لشركة جنزايم الذي يشبه قرية مصغرة في تركيبه ، حيث يحتوي على حدائق ومناجر ومطاعم ومناطق مفتوحة ترتبط مباشرة مع المناطق التجارية المجاورة ( الشكل 11.4 ) .



الشكل (11.4): واجهة أمامية ولقطة داخلية لمبنى شركة جنزايم  
المرجع: ( مجلة عمران ، العدد الثاني والثلاثون 2010م )

#### 2.3.4. مكونات المشروع

يوفر هذا المركز الإداري 920 محطة عمل مكتبي موزعة على 12 دور بمساحة إجمالية تبلغ 35000 متر مربع ، كان هدف التصميم الأساسي هو إنتاج مبنى يتمحور حول المستخدم بداية من مكتب العمل ووصولاً إلى التكوين الكلي للمبنى .

- الطابق الأرضي : من الداخل لا يمكن ان تخطى العين منظر البهو الممتع المليء بالضوء الطبيعي والذي يتميز فيه الدور الأرضي إلى الدور الثاني عشر في هذا المبنى ، ويتشعب أفقياً وعمودياً مثل الشجرة ليخلق فراغات وزوايا تربط جميع أجزاء المبنى مع بعضها البعض ، ويصل هذا البهو المركزي المبنى بالخارج ، كما انه يحتوي في أطرافه على سلالم مفتوحة وممرات حركة لها امتدادين إلى الخارج احدهما يطل على الجهة الشرقية والأخرى إلى الجهة الغربية ، يربط المحيط الخارجي مباشرة مع الفراغ الداخلي للبهو الذي يمثل حديقة كبيرة (الشكل 12.4) .



الشكل (12.4): الطابق الأرضي والدور الأول لمبنى شركة جنزايم  
المرجع: (مجلة عمران ، العدد الثاني والثلاثون 2010م)

- باقي الأدوار : البهو هو الفراغ الرئيسي في المبنى ، هو أيضا ممر الحركة العلوية الأساسي الذي يبدأ من المستوى الأرضي حيث توجد حديقة داخلية تحتوي على أشجار ومياه ، ثم يصعد هذا الممر إلى الأعلى بعدد من الأدوار المكتبية التي تشبه كل منها حيا صغيرا يحتوي على مكاتب مفتوحة ومغلقة ، ويمتد النظر من الأعلى إلى الأسفل يمكن رؤية المكاتب المفتوحة من كل مستوى.

عند الدخول إلى البهو الرئيسي ، يقود الزائرين سلم احتفالي تحيط به الحديقة الداخلية ، من المستوى الأرضي إلى الميزانين حيث يوجد جناح للاستقبال ، كما توجد قاعة للمحاضرات وغرف للاجتماعات متعددة الأحجام . يمكن الوصول إلى الأدوار المكتبية من خلال مصعدين زجاجيين يمكن الزوار والمستخدمين ، من رؤية كامل البهو أثناء الصعود والنزول ( الشكل 13.4 ) .

يرتكز التخطيط العام للأدوار المكتبية حول منطقتي خدمات في الجهتين الشرقية والجنوبية ، تحيط بهما المكاتب من كل الجهات ، ويتميز كل دور بتشكيل يختلف قليلا عن الأدوار المجاورة خصوصا في المنطقة المحيطة بالبهو.

- الدور الثاني عشر : يضم الدور الثاني عشر جناح رؤساء الشركة ومكاتب إدارية ومطعما للموظفين

يطل على مدينة بوسطن ( الشكل 13.4 ) .



الشكل (13.4): الطابق الثالث والثاني عشر لمبنى شركة جنزايم المرجع: (مجلة عمران ، العدد الثاني والثلاثون 2010م)



### 3.3.4. التحليل المعماري

حيث يتضمن التحليل المعماري عدة جوانب يجب دراستها وتحليلها وأهمها :

#### • الموقع

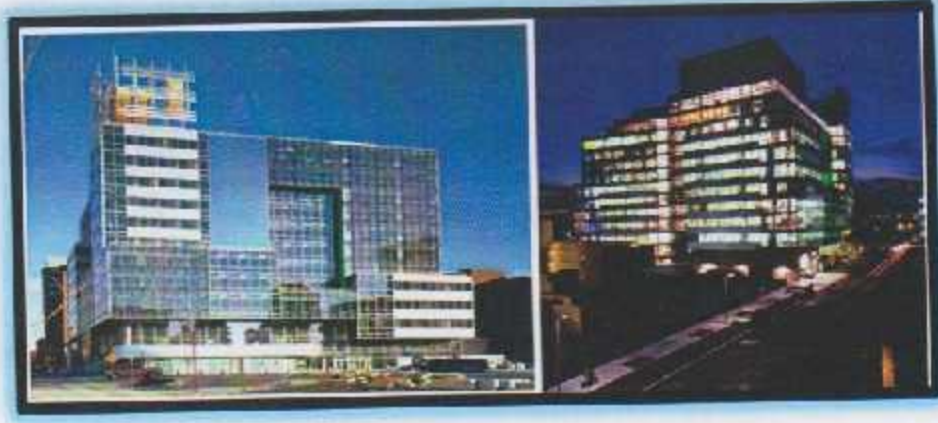
يغطي المبنى تقريبا اغلب مساحة الأرض ، لأن المصمم ركز في فكرته على إيجاد بيئة داخلية من شجر مياه على شكل حديقة في البهو الرئيسي في الطابق الأرضي ، حيث نقل الخارج إلى الداخل كما هو مبين بالشكل (الشكل 14.4) .



الشكل (14.4): الموقع العام لمبنى شركة الجزائر  
المرجع: الناخون بكسرف

## • الواجهات

يتميز المبنى من الخارج بالشفافية من خلال تغطية المبنى بالزجاج، ويتكون الهيكل الإنشائي للمبنى من الخرسانة المسلحة المصبوبة في الموقع مع بلاطات الأسقف المسبقة الصنع (الشكل 15.4).



الشكل (15.4): واجهات لمبنى شركة جنزايم  
المراجع: (مجلة عمران، العدد الثاني والثلاثون 2010م)

## • المقاطع

القشرة الخارجية المحيطة بالمبنى تتكون من جدار زجاجي ذو مقاومة حرارية عالية يحتوي على نوافذ قابلة للفتح، بحيث يمكن الاستفادة من التهوية الطبيعية خصوصا خلال ليالي فصل الصيف لتقليل الاعتماد على التكييف الآلي (الشكل 16.4).



الشكل (16.4): قطاع رأسي لمبنى شركة جنزايم  
المراجع: (مجلة عمران، العدد الثاني والثلاثون 2010م)

## • فلسفة المشروع

يقع مركز جنزاييم في منطقة ميدان كيندال في بوسطن ، التي يعاد تطويرها بعد أن كانت تضم سابقا مصنعا للفحم كجزء من خطة مدينة بوسطن لإحياء المناطق الحضرية المتدهورة. يعكس المصمم فكرته من خلال الشكل الخارجي الذي يبدو فيه المبنى كالمكعب الزجاجي المنحوت مع الأخذ بعين الاعتبار المحددات المناخية ، حيث يتميز المبنى من الخارج بالشفافية من خلال استخدام الزجاج المزدوج تغطية الواجهات ولحماية الفراغ الداخلي من خلال طقس بوسطن القاسي ، خصوصا في فصل الشتاء ، ولكن مع إبقاء حرية الفتح والغلق لكل مستخدم (الشكل 17.4).



الشكل (17.4): قطاع يمز بالبهو والواجهة الغربية لمبنى شركة جنزاييم  
المرجع: ( مجلة عمران ، العدد الثاني والثلاثون 2010م )

## ● لقطات منظورية

هذه بعض اللقطات الداخلية للمبنى توصلح قسم الاستقبال .



الشكل (18.4): لقطات داخلية لمبنى شركة جنزايم  
المراجع: (مجلة عمران ، العدد الثاني والثلاثون 2010م)



#### 4.4. الخلاصة

تم الاستفادة من هذا الفصل من الحالتين السابقتين في عدة أمور منها التركيز على إيجاد بيئة مريحة للمستخدم خاصة في المكتب ، والحصول على أكبر كمية من التهوية الطبيعية والإضاءة الطبيعية أيضا ، وان تعبر الواجهات عن وظيفتها وبنفس الوقت ان يكون المبنى اقتصاديا ، وان كل إضافة على التصميم يجب ان تضيف قيمة ايجابية عليه بشكل عام .

#### برنامج مشروع المخرج

1.1. التمهيد

2.1. الأهداف الاستراتيجية للمشروع

3.1.1. أهداف المشروع في المدى الطويل

3.1.2. أهداف المشروع في المدى القصير

3.2. الخلاصة

هذا المشروع يهدف الى تطوير وتنظيم الاعمال التجارية والخدمات  
من التوافر والراحة التي لا يمكن التخلي عنها دونها خاصة في ظل التطور التكنولوجي  
الذي يشهده العالم في مجال الاتصالات وتكنولوجيا المعلومات.

### الفصل الخامس

#### برنامج المشروع المقترح

1.5. تمهيد

2.5. الفراغات المعمارية في الملتقى

3.5. تقسيم الفراغات في الملتقى

4.5. العلاقات الوظيفية بين اقسام الملتقى

5.5. الخلاصة

## 1.5. تمهيد

عند الشروع بتصميم أي مبنى (ملتقى الشركات ورجال الأعمال)، يجب توفير مجموعة من الفراغات والوظائف التي لا يمكن الاستغناء عنها. وهي منطقة عامة تخدم الجمهور، مساحات خاصة بالمكاتب الإدارية، مساحات خاصة بالخدمات، وتشمل هذه الفراغات عدة وظائف:

- 1- مساحات لخدمة الجمهور: تشمل المساحات الخاصة بالجمهور أماكن استقبال، ومساحة مخصصة للإستعلامات، وقاعة معروضات مع شاشات عرض، بالإضافة إلى أماكن مخصصة للانتظار والإستراحة.
- 2- المساحات الخاصة بالمكاتب والإدارة: تشمل المساحات الخاصة بالشركات من مكاتب مفتوحة ومكاتب مغلقة مخصصة لمسراء الأقسام والسكرتارية، بالإضافة إلى أقسام الإعلانات والتدريب والتواصل.
- 3- المساحة الخاصة بالخدمات: وتشمل المسفودعات الصيانة وغرف البويلر والتكييف بالإضافة إلى مواقف السيارات، ومطعم و كافيتيريا خاصة للموظفين.

## 2.5. الفراغات المعمارية في الملتقى

يمكن تقسيم الفراغات في الملتقى أيضا إلى فراغات داخلية وخارجية، حيث يتكون أي مبنى عام من قسمين وهما القسم الداخلي والقسم الخارجي بحيث يكمل كل منهما الآخر، فبالرغم من أن هذه الأجزاء مفصولة عن بعضها فقسم يكون مغلق وقسم يكون مفتوح على الطبيعة، إلا أنه يجب وجود علاقة تكاملية بين هذه الأجزاء، فلا يمكن تصميم أحدهما بدون التفكير بعلاقته بالقسم الآخر وكيف سيؤثر عليه فالتكامل بين هذه الأجزاء يكون بتحقيق العلاقات الوظيفية المناسبة سواء كانت بين أجزاء القسم نفسه أو بين القسمين معا.

### الفراغات الخارجية للملتقى وتتكون من:

- 1- ساحات وحدائق خارجية
- 2- موقف عام للسيارات تابع للملتقى
- 3- مساح ومساحات عرض خارجية

### 3.5. المساحات المقترحة للمشروع

المشروع المقترح سيحتوي على أجزاء من الفراغات اللازمة لمنطقى الشركات ورجال الأعمال ، وهذه الفراغات والأقسام سيتم استعراضها وتفصيل مساحة كل فراغ .

#### 1. قسم الخدمات العامة :

| اسم الفراغ         | مساحة الفراغ(م <sup>2</sup> ) | عدد الفراغات المشابهة | المساحة الكلية (م <sup>2</sup> ) |
|--------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| الدراج             | 30                            | 1                     | 30                               |
| مصاعد              | 5                             | 2                     | 10                               |
| استعلامات          | 20                            | 1                     | 20                               |
| البهو الرئيسي      | 200                           | 1                     | 200                              |
| معروضات            | 150                           | 1                     | 150                              |
| قاعة عامة          | 150                           | 2                     | 300                              |
| مولد               | 15                            | 1                     | 15                               |
| حمامات (رجال+نساء) | 2.5                           | 10                    | 25                               |
| مواقف داخلية       | 2000                          | 1                     | 2000                             |
| المجموع            |                               |                       | 2780                             |

الجدول (1.5): مساحات قسم الخدمات العامة .

المرجع: الباحثون

#### 2. قسم الشركات :

| اسم الفراغ    | مساحة الفراغ(م <sup>2</sup> ) | عدد الفراغات المشابهة | المساحة الكلية (م <sup>2</sup> ) |
|---------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| موزع الانتظار | 20                            | 10                    | 200                              |
| سكرتارية      | 12                            | 10                    | 120                              |
| مكاتب مفتوحة  | 160                           | 10                    | 1600                             |
| مشييز         | 18                            | 10                    | 180                              |



|      |    |     |                    |
|------|----|-----|--------------------|
| 150  | 10 | 15  | أرشيف              |
| 350  | 10 | 35  | قاعة اجتماعات خاصة |
| 125  | 50 | 2.5 | حمامات (رجال+نساء) |
| 2725 |    |     | المجموع            |

الجدول (2.5) : المساحات المخصصة لقسم الشركات .

المرجع: الباحثون

3. قسم الإعلانات والتدريب :

| اسم الفراغ            | مساحة الفراغ (م <sup>2</sup> ) | المساحة المخصصة للفرد (م <sup>2</sup> ) | عدد الفراغات المشابهة | المساحة الكلية (م <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|--------------------------------|---|-----------------------|----------------------------------|
| موزع الاستقبال        | 30                             | 2                                       | 2                     | 60                               |
| سكرتارية              | 12                             |   | 2                     | 24                               |
| مكتب مفتوحة (إعلانات) | 240                            | 40                                      | 2                     | 480                              |
| مكاتب مفتوحة (تدريب)  | 240                            | 40                                      | 2                     | 480                              |
| مدير                  | 16                             | 16                                      | 2                     | 32                               |
| غرفة تصوير            | 15                             | 15                                      | 2                     | 30                               |
| غرفة اجتماعات خاصة    | 30                             | 2                                       | 2                     | 60                               |
| حمامات (رجال+نساء)    | 3                              | 1                                       | 10                    | 30                               |
| المجموع               |                                |   |                       | 1196                             |

الجدول (3.5) : المساحات المخصصة لقسم الإعلانات والتدريب والتواصل .

المرجع: الباحثون

4. قسم أجنحة النوم (VIP) :

| اسم الفراغ    | مساحة الفراغ (م <sup>2</sup> ) | عدد الفراغات المشابهة | المساحة الكلية (م <sup>2</sup> ) |
|---------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| موزع الانتظار | 35                             | 6                     | 210                              |
| جلوس          | 25                             | 6                     | 150                              |
| نوم           | 10                             | 6                     | 60                               |
| مطبخ صغير     | 12                             | 6                     | 72                               |
| حمام          | 3                              | 6                     | 18                               |
| باكورن        | 3.5                            | 6                     | 21                               |
| مجموع         |                                |                       | 531                              |

الجدول (4.5) : المساحات المخصصة لقسم أجنحة النوم (VIP)

المرجع : الباحثون

5. قسم قاعات الاحتفالات :

| اسم الفراغ         | مساحة الفراغ (م <sup>2</sup> ) | عدد الفراغات المشابهة | المساحة الكلية (م <sup>2</sup> ) |
|--------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| استقبال            | 40                             | 1                     | 40                               |
| قاعة احتفال        | 100                            | 2                     | 200                              |
| جلسات خاصة         | 60                             | 2                     | 120                              |
| كافتيريا صغيرة     | 25                             | 2                     | 50                               |
| أمن                | 6                              | 1                     | 6                                |
| حمامات (رجال+نساء) | 2.5                            | 10                    | 25                               |
| المجموع            |                                |                       | 441                              |

الجدول (5.5) : المساحات المخصصة لقسم قاعات الاحتفالات .

المرجع : الباحثون

6. قسم المطعم :

| اسم الفراغ         | مساحة الفراغ (م <sup>2</sup> ) | عدد الفراغات المشابهة | المساحة الكلية (م <sup>2</sup> ) |
|--------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| المطبخ             | 60                             | 1                     | 60                               |
| المخزن             | 20                             | 1                     | 20                               |
| قسم المدخنين       | 80                             | 1                     | 80                               |
| جسات المطعم        | 100                            | 1                     | 100                              |
| حمامات (رجال+نساء) | 2.5                            | 10                    | 25                               |
| استقبال الطيبات    | 15                             | 1                     | 15                               |
| المجموع            |                                |                       | 300                              |

الجدول (6.5) : المساحات المخصصة لقسم المطعم .

المرجع: الباحثون

7. مساحة الفراغات الخارجية :

| اسم الفراغ          | مساحة الفراغ (م <sup>2</sup> ) | المساحة المخصصة للفرد (م <sup>2</sup> ) | عدد الفراغات المشابهة | المساحة الكلية (م <sup>2</sup> ) |
|---------------------|--------------------------------|---|-----------------------|----------------------------------|
| مواقف سيارات خارجية | 1000                           | 25                                      | 1                     | 1000                             |
| مسرح                | 100                            | 3.5                                     | 2                     | 200                              |
| مساحة عرض           | 80                             | —                                       | 2                     | 160                              |
| حدائق               | 200                            | 1.5                                     | 5                     | 1640                             |
| مجموع               |                                |   |                       | 3000                             |

الجدول (7.5) : المساحات المخصصة للفراغات الخارجية

المرجع: الباحثون

8. نسب فراغات المنتجى :



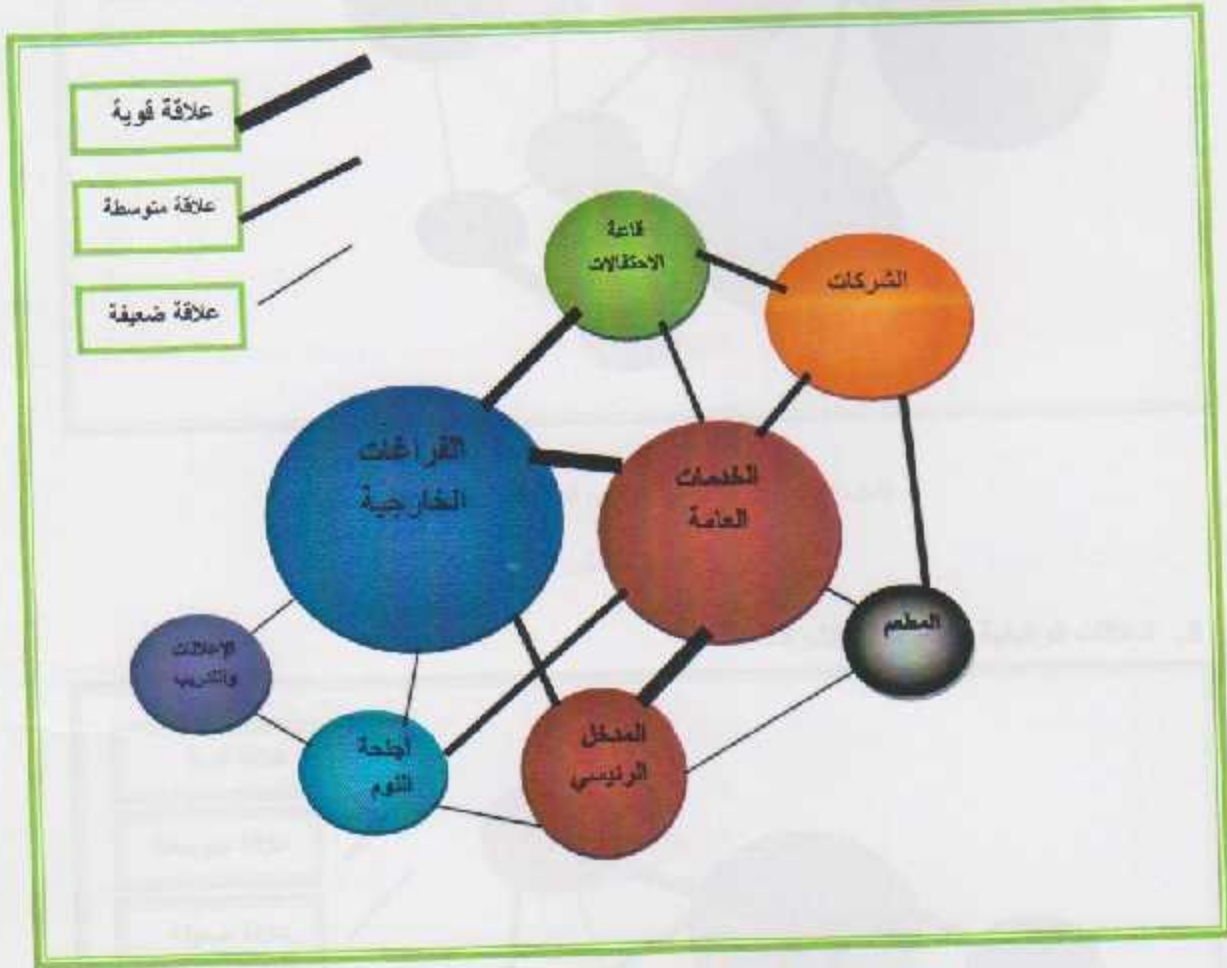
الشكل (1.5) : النسب المئوية لفراغات المشروع .

المراجع: الباحثون

#### 4.5. العلاقات الوظيفية بين أجزاء المبنى :

الربط بين الوظائف هي عملية هامة من أجل تحديد الفراغات النهائية وأشكال هذه الفراغات فان ما يحدد ارتباط الفراغات ووضعها في كتل معمارية هي علاقتها الوظيفية .

#### 1. العلاقات الوظيفية بين أقسام المبنى:



الشكل (2.5) : العلاقات الوظيفية بين أقسام المشروع .

المرجع الباحثون



2. العلاقات الوظيفية بين فراغات قسم الخدمات العامة :



الشكل (3.5) : العلاقات الوظيفية بين أقسام الخدمات العامة

المراجع: الباحثون

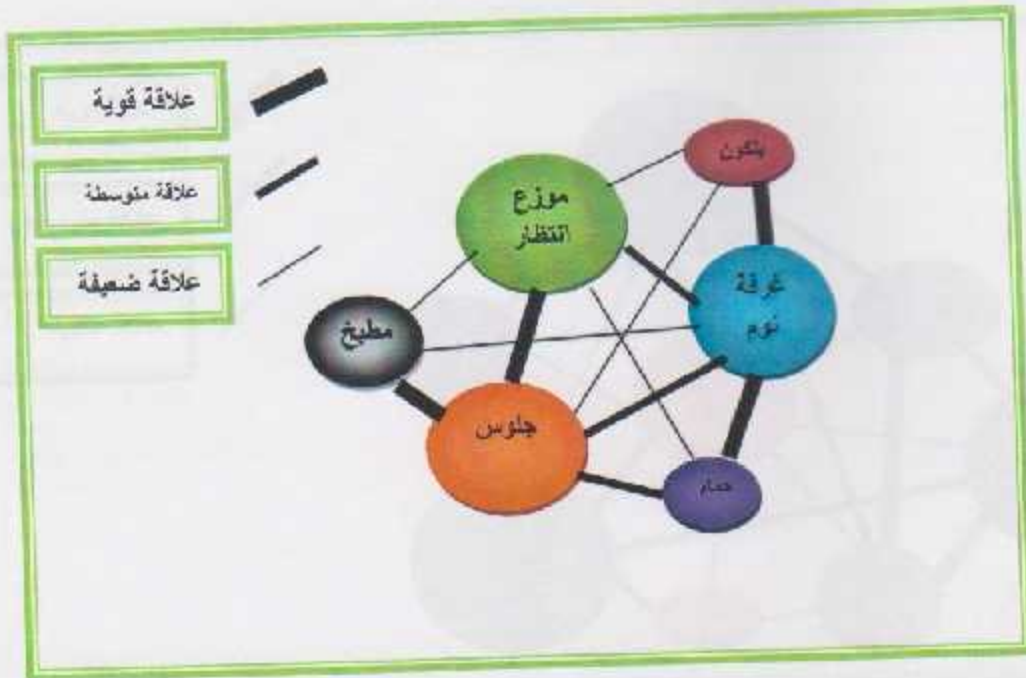
3. العلاقات الوظيفية بين فراغات الشركات:



الشكل (4.5) : العلاقات الوظيفية بين أقسام الشركات

المراجع: الباحثون

4. العلاقات الوظيفية بين أجنحة النوم (VIP) :



الشكل (5.5) : العلاقات الوظيفية بين أجنحة النوم (VIP) .

المرجع: الباحثون

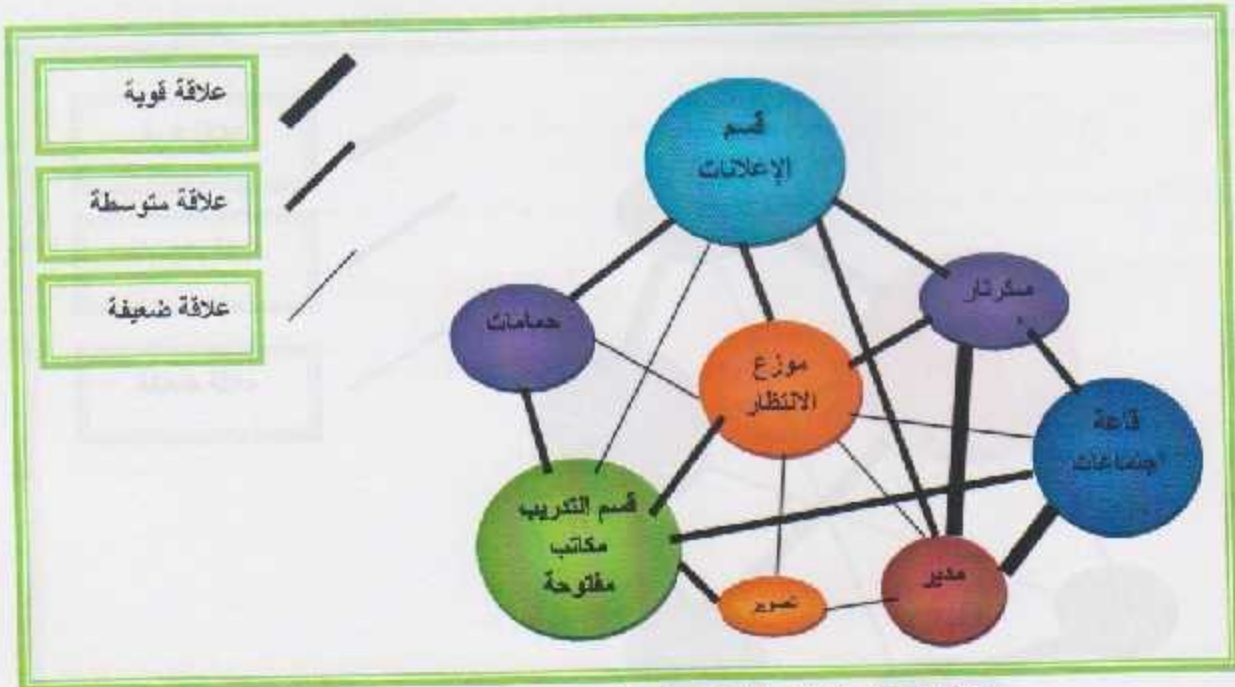
5. العلاقات الوظيفية بين فراغات قاعات الاحتفالات :



الشكل (6.5) : العلاقات الوظيفية بين أقسام المطعم

المرجع: الباحثون

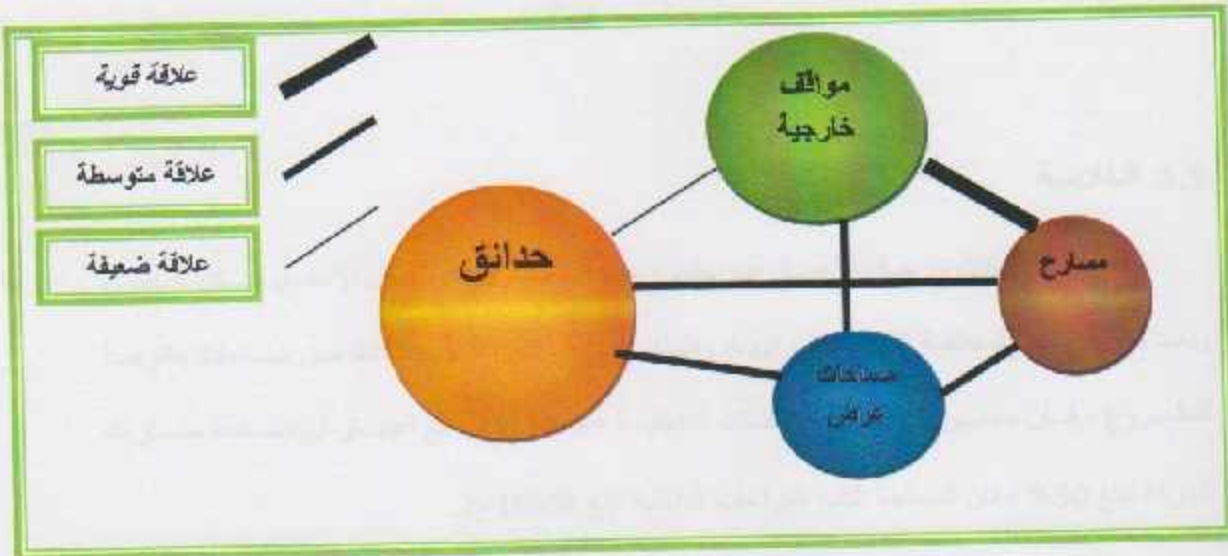
6. العلاقات الوظيفية بين فراغات قسم التدريب والإعلانات :



الشكل (7.5) : العلاقات الوظيفية بين فراغات قسم الإعلانات والتدريب

المراجع: الباحثون

7. العلاقات الوظيفية بين الفراغات الخارجية :



الشكل (8.5) : العلاقات الوظيفية بين فراغات قسم الإعلانات والتدريب

المراجع: الباحثون



- تتضمن المعايير التصميمية للفراغات المكتبية المبادئ الرئيسية التالية :

- ضرورة تمكين الدوائر من المشاركة في تخطيط الفراغات المكتبية الخاصة بها حيث يدعو هذا المبدأ للتعامل مع الفراغات المكتبية كمورد اداري ، مع اتاحة الفرصة للمدراء لتخطيط مكاتب دوائرهم باستخدام المعايير والتوجيهات المبسطة مما يؤدي الى حلول أكثر ابداع وفاعلية من حيث التكلفة و تلبية لاحتياجات العاملين.
- الاعتماد على المعايير والتوجيهات المبسطة ، حيث يرى هذا المبدأ أن من شأن المعايير المبسطة العامة والمكتوبة بلغة غير فنية أن تمكن الدوائر من تخطيط مكاتبها بما يتلاءم مع متطلباتهم مما يؤدي الى زيادة الكفاءة والفعالية .
- وجوب تخصيص الفراغات وفقاً للمتطلبات الوظيفية ، حيث ان تخصيص فراغات مكتبية للأشخاص على أساس مناصبهم ورتبهم في التسلسل الهرمي التنظيمي بدلاً من التركيز على الاحتياجات الوظيفية لعمالهم قد يؤدي الى خلق مكان عمل أقل إنتاجية مع زيادة في التكاليف .
- المرونة في الفراغات المكتبية ، وذلك من خلال تخفيض عدد الحواجز والمعوقات مما يؤدي الى تكلفة أقل وزمن أقل في انجاز العمل ، ويتم ذلك اما عن طريق استخدام تخطيط للفراغات المفتوحة ، وتخفيض عدد الفراغات المختلفة وتوحيد أحجام أكبر عدد ممكن من الفراغات .

(Office Space Standards and Guidelines : 2003)

- تعريف لبعض العناصر التي تتكون منها الشركات والمكاتب:

- فراغات الحركة : وهي عبارة عن فراغات وممرات تتيح الوصول الى اماكن العمل المختلفة
- منطقة عمل مغلقة : منطقة عمل مكونة من أربعة جوانب مع ارضية وسقف ، تستخدم جدران ثابتة او جدران قابلة للفك او الازالة الشكل (2.3) .
- منطقة عمل مفتوحة : منطقة عمل دون قواطع او مع قاطعين او ثلاثة الشكل (3.3) .

- الدائرة : وتعني هنا أي مجلس أو وكالة أو مؤسسة تابعة للمؤسسة وتحتاج لفرغات مكتبية .

الفرغات المكتبية العامة : تستخدم لاستيعاب الوظائف الإدارية العامة (مناطق

العمل والدعم والمرات ) (Office Space Standards and Guidelines ، 2003)

- الفرغات المخصصة للعاملين والموظفين : وهي المساحات التي تستغل من قبل الأفراد في المؤسسة أو الشركة ، وتحدد كل وظيفة المساحة اللازمة لها ، وهذه المساحة تتطلب المعطيات التالية وهي عدد الأشخاص مع مسمياتهم الوظيفية .

- الفرغات الداعمة : وهي فرغات التي يستخدمها العمال ولا تحتسب من المساحة المخصصة للموظفين بل هي تدعم الفرغات المخصصة لهم وتكون بالقرب من مستخدميهما ، مثل الفرغات المخصصة للمعدات مثل خزائن الملفات وماكينات التصوير والطابعات. وهذه الفرغات يتم مشاركتها من قبل جميع المجموعات داخل المنشأة ، وتشمل مناطق الاستقبال للمبنى الرئيسي وغرف الأمن وقاعات الاجتماعات الكبيرة وغرف التدريب وقد تكون موجودة في أي طابق من المبني .

(Government Office Space Standards, 2001)



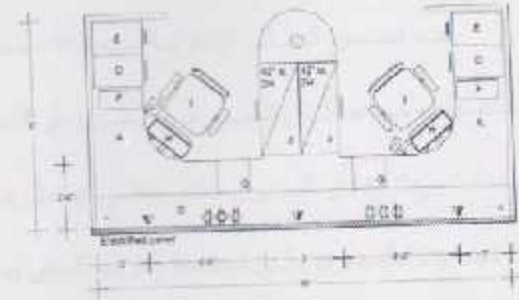
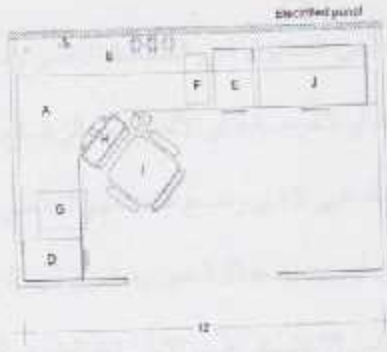
Shared 150 sq. ft. Open Office (10 x 15)  
Option C



Shared 150 sq. ft. Closed Office (12 x 12 ft)  
Option A



الشكل (2.3) مساحات مكتبية لمكتب منطقة  
المرجع: ( university of cincinnati ، 2003 )



الشكل (3.3) مساحات أفقية لمكاتب مفتوحة.  
المرجع: (university of cincinnati ، 2003)



### - العناصر الوظيفية في المبنى الإداري:

- المكاتب الإدارية: وتنقسم من حيث المسقط الأفقي الى نوعين، مسقط أفقي مغلق، ومسقط أفقي مفتوح.
- عناصر الحركة، الأفقية والعمودية مثل الأدراج والمصاعد والممرات وسلالم الهروب.
- الخدمات: مثل قسم الاستقبال والذي يكون عند مدخل المبنى الرئيسي ونحو مساحة كبيرة نسبياً، والاستعلامات والمطاعم ودورات المياه.
- التجهيزات الفنية: كوجود غرف التحكم بالتكييف والصيانة والمصاعد وغرف

المراقبة. (<http://www.m3mare.com/vb/entry.php>, accessed at: 15-10-2012)

## - استخدام المديول في المباني الادارية

عند تصميم المباني الادارية يجب الاعتماد على المديول في المسقط الأفقي وفي الواجهات والقضاعات ، سواء أكان المبنى من الطوب أو الحديد أو الخرسانة أو الألمنيوم والزجاج أو الخرسانة المسلحة . حيث يختار المديول الذي يعطى أفضل حل للمبنى الذي وضع التصميم الداخلي على أساسه ، ويتوقف هذا المديول على مساحة الغرفة الذي يمكن أن يحدد عدد الذين يعملون بها ، وايضا نوع العمل الذي يقومون به ، كما تحسب الأبعاد بحيث يمكن الاعتماد على الاضاءة الطبيعية في اضاءة

المكاتب الى حد كبير . ( <http://www.m3mare.com/vb/entry.php>, accessed at : 15-10-2012 )

## - توجيه المباني الادارية

يكون توجيه مباني المكاتب باتجاه المحور الرئيسي شمال - جنوب وذلك لتلج الشمس الى كافة الغرف ، فالغرف المعرضة الى الشمال ، لا تثبت إلا كمباني دون ممرات . اما بالنسبة للمباني المجهزة بنوافذ من اتجاه واحد فهي غير اقتصادية ، ولا تستطيع أن تثبت إلا كمكاتب كبيرة وعميقة . وعند ذلك فان الاضاءة الطبيعية لا تلج الى العمق ، وفي حين التجهيز بنوافذ من الجهتين فذلك طبيعي من أجل المباني الادارية ، وغرف المكاتب الفردية ، وغرف المكاتب الصغيرة والمشاركة ، مما يساعد على الاستفادة من الاضاءة الطبيعية .

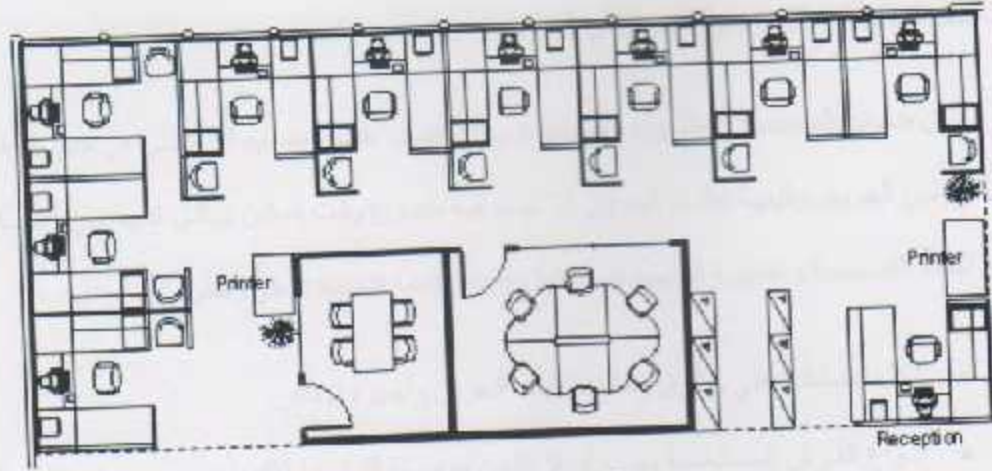
كما تسمح الصقوف البسيطة للأعمدة المتوسطة بوضع الممر الى اليمين او الى اليسار حسب الاحتياجات ، والصف المزدوج من الأعمدة يجعل بالإمكان بناء مكاتب بعمق واحد . كما تستقبل الممرات ضوءا غير مباشر من النوافذ العلوية ، او من أبواب زجاجية في الجدار ، والاضاءة المباشرة في النهاية تكون اقتصادية للأبنية القصيرة أو الأجنحة أو الزوايا ، أو على شكل حرف T أو U ، أو ابنية طويلة على شكل المعلاق أو شبكية الكناج تنتهي بشكل صليب ، مع بيت للمصعد في الوسط . وتكون الاضاءة الجانبية للممر عبر غواتر قليلة التكلفة الاقتصادية . (نيوفرت ، 1977)

- بعض الاساسيات المرتبطة بالتصميم مباني الشركات : ( university of cincinaty , 2003 )

- تقسم المكاتب الى نوعين من حيث التصميم : مكاتب مفتوحة ، ومكاتب مغلقة .
- الممر الرئيسي في المبنى يجب ان لا يقل عرضه عن 1.5 م .
- الاضاءة والتهوية ليست مهمة للممرات ، ولكن الاضاءة النهارية والتهوية لغالبية المكاتب مهمة وعلى المصمم تجنب وضع المكاتب المغلقة على طول الجدران الخارجية قدر المستطاع.
- يفضل الاعتماد على وجود ممرات من جهة واحدة او على الاقل وجود شبائيك في نهاية الممر ، اذا كان محاط بالمكاتب من الجهتين .
- يمكن تقليل ارتفاع الممرات عن ارتفاع الغرف ، مع استعمال فرق الارتفاع بتغطيته بسقف مستعار لتسيير مواسير التكييف لازمة للمكاتب المجاورة للممرات.
- التحكم بالفوضى والازعاج : العمل قدر المستطاع على تقليل الفوضى من خلال وضع الفراغات المستغلة للحركة والتنقل وخدمة الجمهور بعيدا عن الفراغات المخصصة للعمل

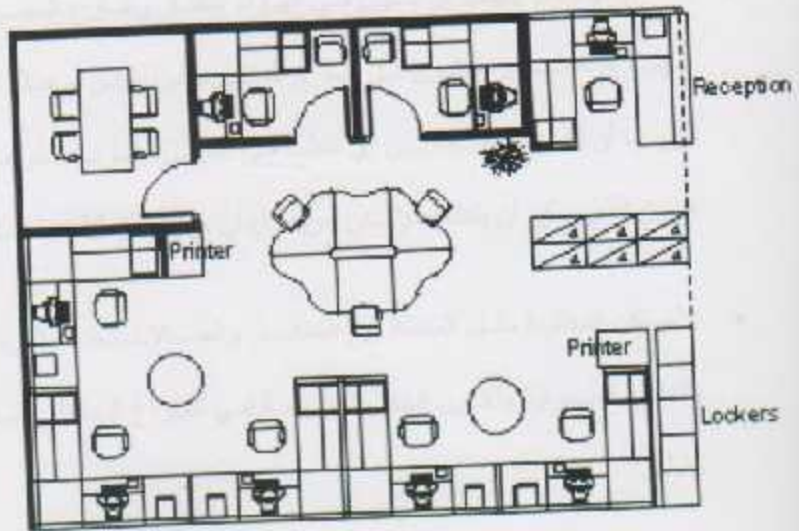
- نموذج مقارنة بين شركتين في استغلال المساحة :

تبلغ مساحة المسقط الأفقي (الشكل 4.3) 156 متر مربع ويتضمن عشرة مكاتب ، وقاعة اجتماعات كبيرة وأخرى صغيرة ، كما يتضمن منطقة لتخزين الملفات وماكينات تصوير للمعاملات والملفات ، كل هذا ضمن هذه المساحة ، حيث تم استغلالها ما امكن بحيث توفر عدد مكاتب كبير ، وبذلك يكون استخدام المكاتب المفتوحة فعال في هكذا حالة ويستخدم هذا النوع من المكاتب في الأعمال التي لا تتطلب الكثير من الخصوصية والسرية .



الشكل (4.3) سقف افقي تقليدي مفتوح  
المرجع : (Government Office Space Standards, 2001)

تبلغ مساحة المسقط الأفقي (الشكل 5.3) 100 متر مربع ، ويتضمن المسقط الأفقي مكتب استقبال وخمسة مكاتب مفتوحة ومكتبين مغلقين وقاعة اجتماعات ، كما يتضمن منطقة ملفات وماكينات تصوير وعشرة خزائن . ونلاحظ من المخطط انه كان هناك استغلال للمساحة بشكل النسب حيث تم تقليل المساحات بنسبة 35% نسبة للمسقط (الشكل 4.3) ، كما يلاحظ أن هذا الترتيب أعطى فريق العمل القدرة على التواصل بشكل أسهل ، مع الحفاظ على خصوصية كل محطة عمل على حدى .



الشكل (5.3) مخطط مساحة العمل الجماعي  
المرجع :  
(Government Office Space Standards, 2001)

### 2.3.3. الاحتياطات التصميمية للحريق في المباني:

من ضمن العناصر المطلوب وضعها في الاعتبار عند تصميم أي مبنى هي: كيفية وقاية هذا المبنى من الحريق وكيفية إطفاء الحريق إذا شب فيه بأسرع وقت ممكن وبأقل كمية من الخسائر وفيما يلي النقاط التصميمية والتنفيذية الواجب مراعاتها : (الإدارة العامة للتخطيط المحلي والتطوير )

- شكل المسقط الأفقي وطرق وضع طفايات الحريق وأجهزة الإنذار.
- أنواع الفرش المستخدمة يجب أن لا تكون موصلة للنار ولذلك يوصى بعدم استخدام الموكيت الذي يحترق واستخدام الأخشاب بكميات قليلة ومعالجتها بمواد لوقايتها ضد الحريق وأيضا دهان الحوائط يكون من حوائط غير قابلة للاشتعال.
- أجهزة الإنذار ضد الحريق وتكون متصلة ببعضها وبشبكة وتظهر على شاشة في غرفة التحكم للحريق في المبنى وعلى هذه الشاشة يوجد مسقط المبنى كله وبذلك يمكن معرفة مكان الحريق بسهولة وسرعة لإمكانية السيطرة عليه في اقصر وقت ممكن ، وتكون لغرفة التحكم اتصال مباشر مع المطافئ العمومية واقرب نقطة إطفاء للمباني.
- السلالم والمصاعد وسلالم الهروب وكيفية معالجتها ضد الحريق.
- سلالم الهروب يجب أن تكون في الهواء الطلق وخارج المبنى حتى لا يتكون فراغ راسي تتجمع فيه النيران ويكون في خارج المبنى حتى يمكن لرجال الإنقاذ إنقاذ الناس على السلم ويجب أن تكون المسافة بين أي نقطة في المبنى واقرب سلم هروب لا تزيد عن 30 م وهذا الزمن الذي يمكن أن يقطعه الإنسان جريا قبل أن تؤثر عليه الأدخنة المتصاعدة والنار.
- الأماكن المغلقة مثل المخازن والمغاسل والصالات تحت الأرض يكون نظام الإنذار فيها بالخلية الضوئية وتكون الخلايا موزعة في الفراغ الداخلي للمخزن بحيث تغطي المساحة كاملة.

## مخارج الطوارئ :

- يتم تأمين سلالم للطوارئ لجميع أدوار المبنى.
- يجب فتح طريق سلم النجاة بواسطة أبواب مقاومة للحريق.
- يجب أن تكون سلالم النجاة في أطراف المبنى في مكان مفتوح.
- يجب أن يوصل المخرج النهائي للسلالم في الطابق الأرضي إلى الشارع أو إلى منطقة مكشوفة متصلة بشارع ، ويزود بدرابزين ارتفاعه واحد متر .

## 4.3. الخلاصة

بعد دراسة المعايير التخطيطية والتصميمية للشركات والمكاتب ، فقد تكونت صور ومرجعيات واضحة لتحديد الفراغات والوظائف المطلوبة في هذا النوع من الابنية ، بحيث تتبع نهجا قياسيا يراعي جميع المتطلبات والاحتياجات الانسانية ويتكيف معها للوصول الى الاستفادة العظمى من كل فراغ في المبنى ، كما يجب أن يراعي البيئة المحيطة ويتعايش معها ، وكل ذلك يعود الى تحديد المساحات والفراغات المطلوبة للمبنى بحيث يراعي في استخدامه الأفراد والبيئة والمجتمع .



## الفصل الرابع

### الحالات الدراسية

#### 1.4. تمهيد

#### 2.4. الحالة الدراسية الأولى ( مبنى مكاتب عبد العزيز بن سعيد بن عبد الله السيد)

##### 1.2.4. فكرة المشروع

##### 2.2.4. مكونات المشروع

##### 3.2.4. التحليل المعماري

#### 3.4. الحالة الدراسية الثانية ( مبنى شركة جنزويم في بوسطن )

##### 1.3.4. فكرة المشروع

##### 2.3.4. مكونات المشروع

##### 3.3.4. التحليل المعماري

#### 4.4. الخلاصة

## 1.4. تمهيد

من خلال هذا الفصل يتم استعراض وتحليل الحالات الدراسية من ناحية عمرانية ومن ناحية معمارية للتعرف على الايجابيات والسلبيات لكل منها ووضعها بعين الاعتبار في المشروع المقترح وهما مشروع مبنى مكاتب عبد العزيز بن سعيد بن عبد الله السيد في السعودية ومقر مبنى شركة جنزايم في بوسطن الولايات المتحدة الأمريكية.

## 2.4. الحالة الدراسية الأولى ( مبنى مكاتب عبد العزيز بن سعيد بن عبد الله السيد )

يقع المشروع في السعودية في مدينة الرياض - شارع المعذر ، وهو شارع تقع فيه العديد من المباني والشركات العامة مثل مبنى شركة الاتصالات السعودي ، ومقر البنك السعودي وتقدر مساحة البناء بحوالي 7400 متر مربع أما مساحة الأرض فتبلغ 9000 متر مربع (الشكل 1.4).



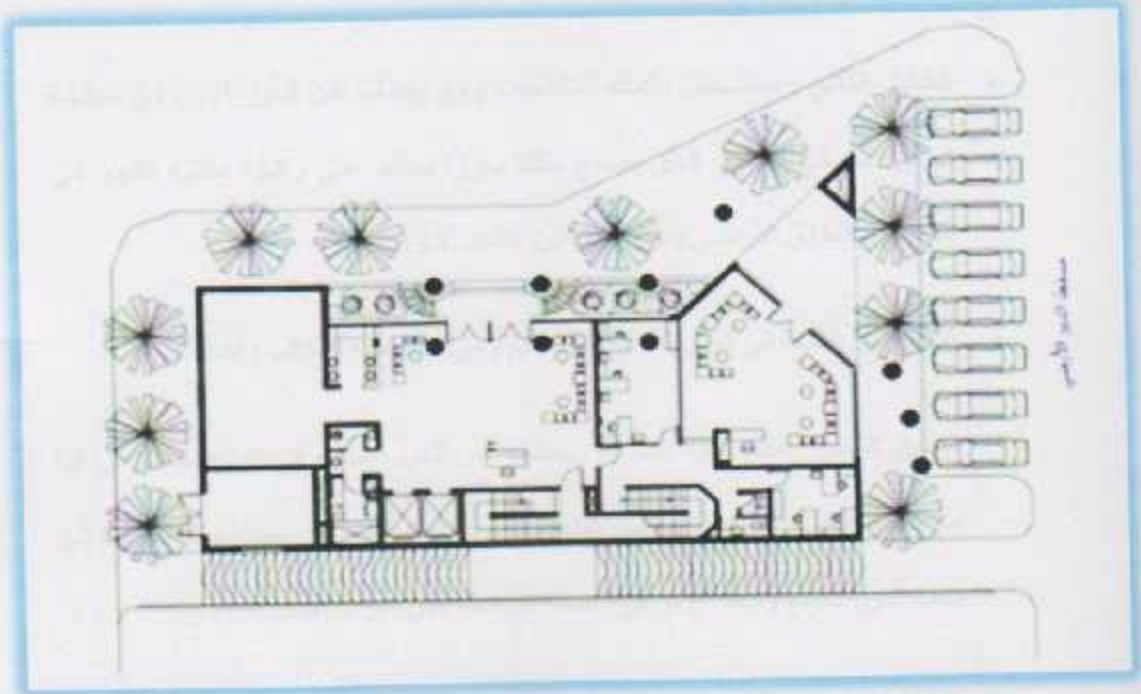
الشكل (1.4): موقع أرض مبنى مكاتب عبد العزيز بن سعيد بن عبد الله السيد  
المرجع : الباحثون بتصريف عن ( GoogleEarth,2012, accessed at 27-10-2012 )

#### 1.2.4. فكرة المشروع

حرص المصمم على ان يوفر المبنى متعة بصرية جسدها في ثلاث مصادر اولها التتبع في المكونات بين الكتل والأسطح (الواجهات) ، والخطوط ( الأعمدة) ، وثانيها تنوع الكتل نفسها وتداخلها بطريقة مثيرة والثالث تنوع معالجة الأسطح.

#### 2.2.4. مكونات المشروع

صمم المبنى بحيث يحوي على نشاطين في استخدامه ، ولذلك فله مدخلان منفصلان احدهما في الواجهة الغربية وهو مدخل المبنى الرئيسي ، والآخر في الركن الشمالي الغربي يؤدي الى جزء من المبنى يحوي نشاطا مستقلا عن المبنى الرئيسي وهو يتكون من دورين (الشكل 2.4).

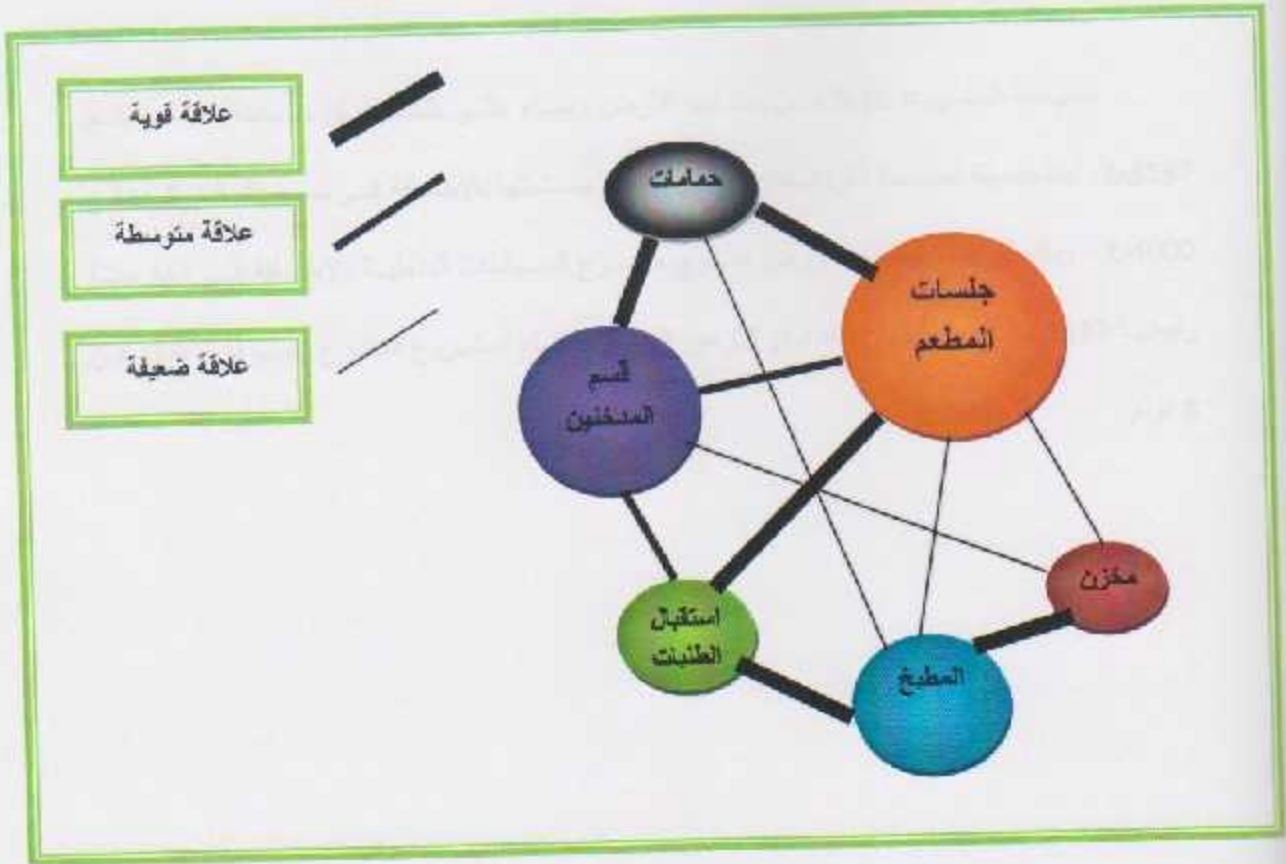


الشكل (2.4): المسقط الأرضي لمبنى مكاتب عبد العزيز بن سعيد بن عبد الله السيد  
المراجع: (مجلة عمران ، العدد السادس 2004 م)

يتكون المبنى من تسعة طوابق بخلاف طابق التسوية المخصص كموقف للسيارات وهي:

- **الطابق الأرضي :** يحتوي هذا الجزء من المبنى على قاعة استقبال كبيرة عالية السقف، وغرفتين منفصلتين للمكاتب ودورة مياه وسلم خاص يؤدي إلى الدور العلوي حيث توجد ثلاث غرف للمكاتب ودورة مياه . أما المدخل الرئيسي الموجود في الواجهة الغربية فهو يؤدي بهو بارتفاع دورين ، تحيط به مكاتب وسلام ومصاعد تؤدي إلى الأدوار العلوية .
- **الطابق الأول :** الذي يمكن ان نسميه دور الشرفة ( mezzanine ) يحوي على غرفة اجتماعات كبيرة ، وشرفة تطل على قاعة المدخل كما يحوي الجزء العلوي على مكاتب من نشاط آخر ( الشكل 3.4 ) .
- **الطابق الثاني :** مخصص بأكمله للمكاتب ، وهو يختلف عن الدور الأول في معالجة الركن الشمالي الغربي الذي يصبح مثلًا بارزا يستند على ركيزة مثقلته تظهر في الموقع في الطابق الأرضي ودور الميزانين (الشكل 3.4) .
- **الأدوار من الثالث إلى السابع** مشابهة التصميم وهي مخصصة للمكاتب ( الشكل 4.4 )
- **الطابق الثامن :** مقر إدارة الشركة ويختلف عن الدور السابع في كونه متصل فراغيا مع الدور التاسع ، جزء كبير من القاعة الدائرية لها سقف عال حيث يمتد فراغها إلى سقف الدور التاسع وكذلك الأمر في الصالة المتصلة على الغرب (الشكل 5.4) .
- **الطابق التاسع :** في الحقيقة عبارة عن شقة سكنية صغيرة بها غرفة نوم ، مجلس وحمام وسطبخ صغير ، وهي تختلف عن الطابق الثامن بدور الجزء المثلث الذي تعودنا عليه في الدور الثاني يعود هنا ، فتصبح مكتبا صغيرا منفصلا إلى حد ما عن بقية الأدوار ، وتحتوي البناية على قبو يستخدم كموقف للسيارات وأما دور الشرف فيحتوي على مصلى مع مضيئة (الشكل 6.4) .

8. العلاقات الوظيفية بين فراغات قسم المطعم :



الشكل (9.5) : العلاقات الوظيفية بين فراغات قسم المطعم

المرجع: الباحثون

### 5.5. الخلاصة

ملتقى الشركات ورجال الأعمال هو مشروع يخدم الشركات ورجال الأعمال بشكل خاص ، ويعد نقطة جذب للمنطقة التي سيقام فيها، وبناء على ما تم ادرجه سابقا من مساحات مقترحة للمشروع ، فان مجموع مساحة الفراغات الداخلية = 2م7973 ، مع اعتبار أن مساحة مسارات الحركة تبلغ 30% ، فان المساحة الكلية للفراغات الداخلية تبلغ 10365 م2.

بناء على قانون البناء الفلسطيني فان مباني المكاتب يجب أن لا تتجاوز 18 طابقا ، ولكن مع مراعاة الموقع الذي ينشئ فيه ، وبالتالي فان بلدية كل منطقة ترخص مبنيا لأربع طوابق فقط ،

ثم يسمح بأكثر حسب حاجة المشروع ، وبذلك تكون مساحة المبنى حسب الطوابق تبلغ  
2\10365=8\1295م .

مساحة المبنى = 36% من مساحة الأرض ، بناء على ذلك فإن مساحة المبنى تبلغ  
2\3597م ، أما نسبة لمساحة الفراغات الخارجية فإن مساحتها بالإضافة إلى مسارات الحركة تبلغ  
2\4000م ، وبالتالي فإن مساحة الأرض تساوي مجموع المساحات الداخلية بالإضافة إلى الخارجية  
وقيمتها 2\7597م ، بناء على ذلك فإن الأرض المطلوبة لبناء المشروع المقترح يجب أن لا تقل عن  
8 دونم .

في هذا الفصل، نناقش كيفية اختيار الموقع المناسب للمشروع بناءً على معايير مختلفة. نبدأ بتحديد الموقع المناسب بناءً على معايير مختلفة، ثم نناقش كيفية اختيار الموقع المناسب بناءً على معايير مختلفة.

## الفصل السادس

### اختيار وتحليل الموقع

في هذا الفصل، نناقش كيفية اختيار الموقع المناسب للمشروع بناءً على معايير مختلفة. نبدأ بتحديد الموقع المناسب بناءً على معايير مختلفة، ثم نناقش كيفية اختيار الموقع المناسب بناءً على معايير مختلفة.

- 1.6. تمهيد
- 2.6. استراتيجية اختيار الموقع
- 3.6. تحليل الموقع المقترح
- 4.6. خلاصة

في هذا الفصل، نناقش كيفية اختيار الموقع المناسب للمشروع بناءً على معايير مختلفة. نبدأ بتحديد الموقع المناسب بناءً على معايير مختلفة، ثم نناقش كيفية اختيار الموقع المناسب بناءً على معايير مختلفة.

## 1.6. تمهيد

نظرا لأهمية وجود ملتقى يجمع كل من الشركات ورجال الأعمال كان لا بد من اختيار موقع مناسب بحيث يتم إيجاد منطقة تحتاج الى مثل هذا المشروع ، وذلك ليتمكن جميع رجال الأعمال والمواطنين من بلوغه والاستفادة من جميع خدماته ، وبناءا على ذلك تم اختيار موقعين للمشروع تنطبق عليهما المعايير التخطيطية للشركات والمكاتب الادارية وذلك اعتمادا على طبيعة الواقع الاقتصادي والاستثماري في فلسطين .

## 2.6. استراتيجية اختيار الموقع

عند اختيار قطعة الأرض لمشروع ما يجب اولاً اتباع المعايير التخطيطية لاختيار الموقع الأنسب للمشروع ، وبما ان فلسطين تفكر الى هكذا مشاريع تلبي حاجة رجال الاعمال وأصحاب الشركات ، كان لا بد من النظر الى الواقع الفلسطيني بحيث يكون المشروع جزء لا يتجزأ من الواقع ، فكانت استراتيجيتنا هي اختيار اكثر من موقع ودراستها ومن ثم اختيار الموقع الامثل الذي يلبي جميع المتطلبات التخطيطية والاقتصادية والاجتماعية .

### 1.2.6. اختيار الموقع جغرافيا

لقد ساعد الموقع الجغرافي لدولة فلسطين في قلب العالم القديم بقاراته ودوله على جعل فلسطين ممر طرق القوافل التجارية المتجهة من الشرق الى الغرب . فالتجارة من اسيا والهند وشبه الجزيرة العربية تصل مواني فلسطين على البحر المتوسط ومنها الى اوروبا ومن ناحية الدود الجنوبية لفلسطين التي تربط بين اسيا وإفريقيا برباً سمحت بوجود المحطات التجارية ، مما ساعد على الاستقرار وازدهار الاقتصادي في فلسطين في الفترة التي خلت منها الحروب . وما زالت فلسطين حتى يومنا هذا تحتفظ بأهميتها التجارية وموانئها على ساحل البحر المتوسط للتجارة العالمية

( accessed at: 15-11-2012) <http://www.alburayi.com/geo%20almwqe3.htm>

ومن هنا تم اختيار ثلاثة مواقع في دولة فلسطين تم المقارنة بينهم من ناحية حاجة المنطقة الى مثل هكذا مشروع ، كان الأول في مدينة رام الله حيث تقع الى الشمال من مدينة القدس بحولي



15 كم ، ويقدر عدد سكانها بحوالي 29,577 نسمة ، وتلاصق مدينة رام الله مدينة البيرة حتى تتداخل مبانيهما وشوارعهما لتبدوان مدينة واحدة . تحتل رام الله حاليا مركزا سياسيا يجعلها من اهم المدن الفلسطينية ، اذ انها تعتبر العاصمة الادارية المؤقتة للسلطة الوطنية الفلسطينية ، وفيها مقر المقاطعة ، ومبنى المجلس التشريعي الفلسطيني ، والمقر العام لجهاز الامن الفلسطيني في الضفة الغربية ، بالإضافة الى معظم مكاتب ووزارات السلطة ، كما تعتبر العاصمة الثقافية لوجود عدد من المراكز الثقافية الفلسطينية النشطة فيها . تعكس رام الله صورة مدينة مزدهرة تشهد حركة اعمال مفعمة وفورة عقارية كسبت تلالها بالمباني ، غير أن هذه المدينة التي تحتضن مقر السلطة الفلسطينية في الضفة الغربية تبقى استثناء في مشهد اقتصادي عام هثث . لقد مارس سكان مدينة رام الله والبيرة العديد من الحرف منذ القدم ، واشتغل السكان في التجارة حيث تنقل التجار بين المدن والقرى المجاورة ، كما اشتغل السكان في الصناعة مثل صناعة الاحذية والملابس والمواد الغذائية والفخار واستمر الحال حتى أوائل القرن العشرين ، حيث اتجه السكان الى الهجرة الى امريكا خصوصا الشباب منهم ، فأخذت الاموال تتدفق على المدينة ليستثمرها السكان في شراء الاراضي وبناء العقارات .

(<http://ar.wikipedia.org/wiki/>, accessed at :17-11-2012 )

اما المدينة الثانية التي ستقع ضمن المقارنة فهي مدينة بيت لحم التي تبعد 10 كم الى الجنوب من القدس . ويبلغ عدد سكانها 30000 نسمة بدون سكان مخيمات اللاجئين . وتعتبر مركزا للثقافة والسياحة في فلسطين . تمتاز المدينة بنشاطها في الصناعة وخاصة السياحية ، ويوجد ايضا في المدينة عدة مصانع لإنتاج الدهان والبلاستيك والمستحضرات الطبية ومواد البناء والمنتجات الغذائية ، وأنشأت أول غرفة تجارية صناعية زراعية في المدينة في أوائل الخمسينات ، حيث تندرج تحت مظلة اتحاد الغرف التجارية والصناعية والزراعية الفلسطينية ومقره القدس ، ويضم خمسة عشرة غرفة في فلسطين .

(<http://ar.wikipedia.org/wiki/>, accessed at :17-11-2012 )

اما المدينة الثالثة التي ستقع ضمن المقارنة فهي مدينة خليل الرحمن ، التي تقع الى الجنوب من القدس بحوالي 35 كم ، وتعتبر اكبر المدن الفلسطينية من حيث عدد السكان والمساحة في

الضفة الغربية ، حيث يبلغ عدد سكانها قرابة 250 الف نسمة وتبلغ مساحتها 42 كم مربع . تقع المدينة على هضبة ترتفع 940م عن سطح البحر . تربطها طريق رئيسي بمدنتي بيت لحم والقدس . وتقع على الطريق الذي يمر بأواسط فلسطين رابطة الشام بمصر مروراً بسيينا . للمدينة أهمية دينية ، حيث يتوسط المدينة المسجد الإبراهيمي الذي يحوي مقامات للأنبياء إبراهيم وإسحق ويعتوب ، وزوجاتهم . كذلك للمدينة أهمية اقتصادية ، حيث تعتبر من أكبر المراكز الاقتصادية الفلسطينية . حيث مارس سكانها الصناعة منذ القدم ، وانتشرت الصناعات اليدوية فيها ، بل أن بعض حارات الخليل سميت بأسماء هذه الحرف ، وللمحافظة الخليل شهرة في صناعة الصابون وديباغة الجلود وصناعة الفخار والأحذية والسيج والصناعات الخشبية والخزف ، وحتى عام 1978 ضمت محافظة الخليل أكثر من ثلث الوحدات الصناعية في الضفة الغربية .

وتشتهر مدينة الخليل بالتجارة أيضاً حيث يعتبر أهلها من امهر التجار في فلسطين ، وتنتشر الاسواق في الخليل بكثرة ، حتى أنها تعتبر كل المدينة سوق . وزادت قوة هذا المركز بعد ارتفاع مستوى المعيشة وتطور وسائل النقل فامتدت الاسواق المركزية وشملت معظم مساحة المدينة القديمة وبنيت أسواق متخصصة جديدة

( <http://ar.wikipedia.org/wiki/>, accessed at :17-11-2012 )

ولجميع تلك الأسباب تم اختيار مدينة الخليل لتحضن مشروع ملتقى الشركات ورجال الأعمال ، وذلك بسبب القوة الاقتصادية للمدينة من ناحية الصناعة والتجارة ، وبسبب موقعها الاستراتيجي الذي يتوسط فلسطين ، وكبر مساحتها وكثرة عدد سكانها ، ولأنها تعتبر من أكبر المراكز الاقتصادية الفلسطينية .

## 2.2.6. معايير تحديد الموقع

ان عملية اختيار الموقع لبناء مشروع ملقنى الشركات ورجال الاعمال يعتمد على المعايير التخطيطية وطبيعة المنطقة ، وبناءا على الدراسات السابقة فإنها تتلخص فيما يلي:

- يجب أن تقع مثل هذه المشاريع اما داخل المدينة او بجوار الاستثمارات ، بحيث تكون قريبة من مركز المدينة .
- أن يتميز الموقع بإمكانية الوصول السهل اليه وبكل وسائل النقل الخاص والعام .
- التأكد من قلة الإزدحامات المرورية في المنطقة وذلك لتسهيل دخول رجال الاعمال والمستخدمين والزوار للمكان .
- مراعاة امكانية التوسع المستقبلي للمشروع .
- وجود حركة سير عامة تؤدي الى المنشأة ، وموقف للسيارات .
- توفير كافة الخدمات الضرورية وتوزيعها بشكل يناسب احتياجات المشروع .
- أن يكون بعيد ما أمكن عن المباني السكنية .

وبناءا على هذه المعايير تم تحديد عدة استراتيجيات في تحديد الموقع المناسب لإقامة المشروع عليه ، منها اختيار موقع قريب من مركز المدينة ، ومركز وسطي يخدم أكبر شريحة ممكنة ، تتوفر فيه جميع مقومات نجاح المشروع . وبناءا على ذلك تم اقتراح سوقعين في مدينة الخليل لإقامة المشروع عليهما .

### الموقع الأول :أرض واقعة في منطقة نمره

وهي أرض أقرب الى الشمال الشرقي من مدينة الخليل ، قريبة الى استاد الحسين ، تم اختيار الأرض بناءا على المعايير التخطيطية ، حيث تعتبر منطقة وسطية وقريبة الى مركز المدينة كما يسهل الوصول اليها بوسائل النقل العامة والخاصة حيث أنها تقع بشكل مباشر على شارع رئيسي وذات مساحة مناسبة لملقى الشركات ورجال الاعمال .



خريطة رقم (1.6) : تليد الموقع الأول - نمرة

المرجع : الباحثون بتصرف عن (GoogleEarth,2012; accessed at :19-11-2012)

#### تقييم الموقع :

- يقع على شارع رئيسي .
- قريب من مركز المدينة ومركز تجمع الخدمات .
- للموقع اطلالة مميزة .
- ذو مساحة مناسبة لبناء المشروع .
- محيط الموقع مزدهم بالتجمعات السكانية الكثيفة والتي تحيطه من معظم جهاته تقريبا .
- نسبة انحدار الموقع كبيرة جدا .

#### الموقع الثاني : أرض بجانب دائرة السير

وهي أرض تقع في المنطقة الشمالية الغربية لمدينة الخليل بالقرب من رأس الجورة ، تم اختيارها

بحيث تناسب متطلبات المشروع ، وحسب المعايير التخطيطية .



خريطة رقم (2.6) : دليل الموقع الثاني - دائرة السير  
 المرجع : الباحثون بتصريف عن (GoogleEarth,2012, accessed at :19-11-2012)

#### تقييم الموقع:

- قريب نسبياً من مركز المدينة وبنفس الوقت قريب الى مدخلها بحيث يسهل الوصول اليه من المدن المجاورة .
- للموقع عدة شوارع رئيسية وفرعية يمكن من خلالها الوصول للمشروع بسهولة .
- للموقع اطلالة مميزة .
- غير مزدحمة بالمباني السكنية .
- وجود مساحات كبيرة من الاراضي تسمح بالتوسع المستقبلي .
- تقع على شارع رئيسي نابض بالحركة .

- لا يوجد بها منسوب كبير .
- وجود فرق في المنسوب بين الشارع وأرض المشروع .

وبناء على السلبيات والإيجابيات التي تم طرحها سابقا تم اختيار الموقع الثاني (الأرض الواقعة بالقرب من دائرة السير) كموقع للمشروع ، بحيث شكّل الموقع مكان جيد لمشروع ملتقى الشركات وزجال الأعمال ، بالنسبة لموقعه الاستراتيجي الواقع بالقرب من مدخل المدينة وبمنفس الوقت قريب نسبيا من مركز المدينة ، بعكس الموقع الآخر الذي كان لديه سلبيات منعت انشاء مثل هذه المشاريع في تلك المنطقة أهمها ازدحام المنطقة بالمباني السكنية . ومن هنا نبدأ في عملية تحليل موقع الأرض المقترح لجمع معلومات و خلاصة للاستفادة منها في العملية التصميمية للمشروع .

### 3.6. تحليل الموقع المقترح

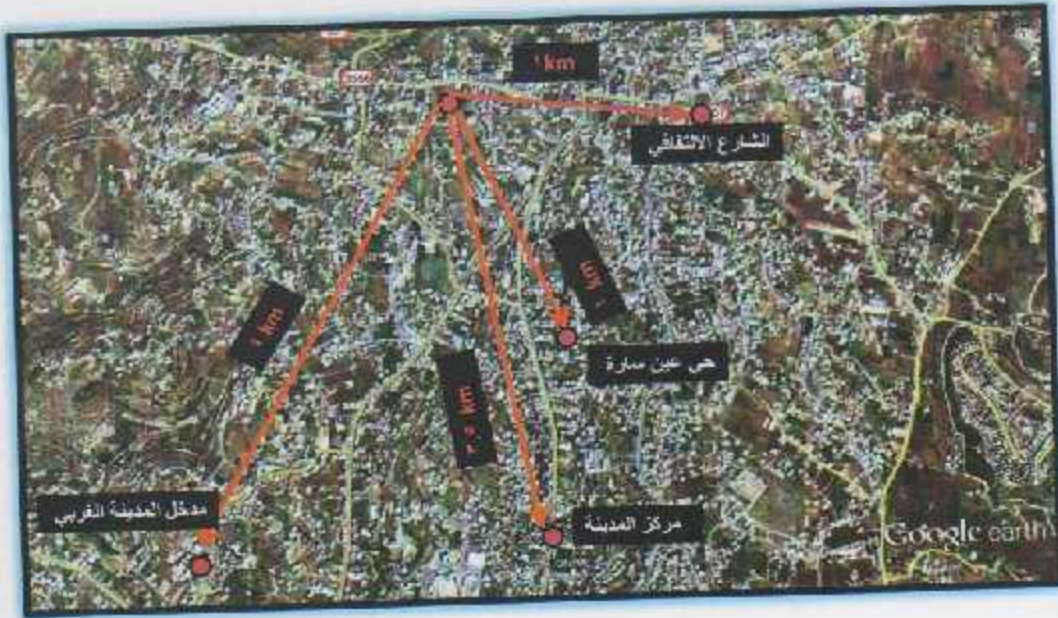
لا بد لنا بعد اختيار الموقع المقترح للمشروع من الشروع في عملية تحليل هذا الموقع بعد التأكد بأنه ينطبق مع المعايير التخطيطية ، ومن هنا جاء تحليل قطعة الأرض في عدة ابعاد وذلك كله يصب في دراسة الحالة البيئية والطبيعية والمناخية للوصول الى معلومات تساعد في العملية التصميمية .

#### 1.3.6. التحليل العمراني

تقع الأرض المقترحة في مدينة خليل الرحمن ، بالقرب من منطقة رأس الجورة ، مقابل دائرة السير ، وهي قرية من مدخل المدينة وتقع على شارع رئيسي وهو شارع دائرة السير ، حيث تبعد عن مركز المدينة قطريا حوالي 3.5 كم ، وعن الشارع الالتفافي 1 كم ، وعن منطقة حي عين سارة تبعد 1 كم ايضا ، اما عن مدخل المدينة الغربي فتبعد عنها 4 كم ، وهذا ان دل انما يدل على سهولة الوصول للموقع من مناطق مختلفة للمدينة .

ومع وقوع الأرض على شارع رئيسي وهو شارع دائرة السير ، فهي بذلك تكون قد اكتسبت أهمية كبيرة بحيث يسهل الوصول اليها من خلال مجموعة من شبكات الطرق المتصلة من مركز المدينة او من مدخلها الرئيسي . كما تقع بالقرب من المنطقة عدة احياء سكنية ومحال تجارية

تطل على الشوارع الرئيسية التي تتصل ببعضها لتؤدي الى الموقع المقترح ، كحي عين سارة وحي الجامعة وشارع رأس الجورة التي تتصل كلها بشارع دائرة السير .



الشكل (3.6) : البعد التقريبي للمناطق المجاورة بالكيلومتر .

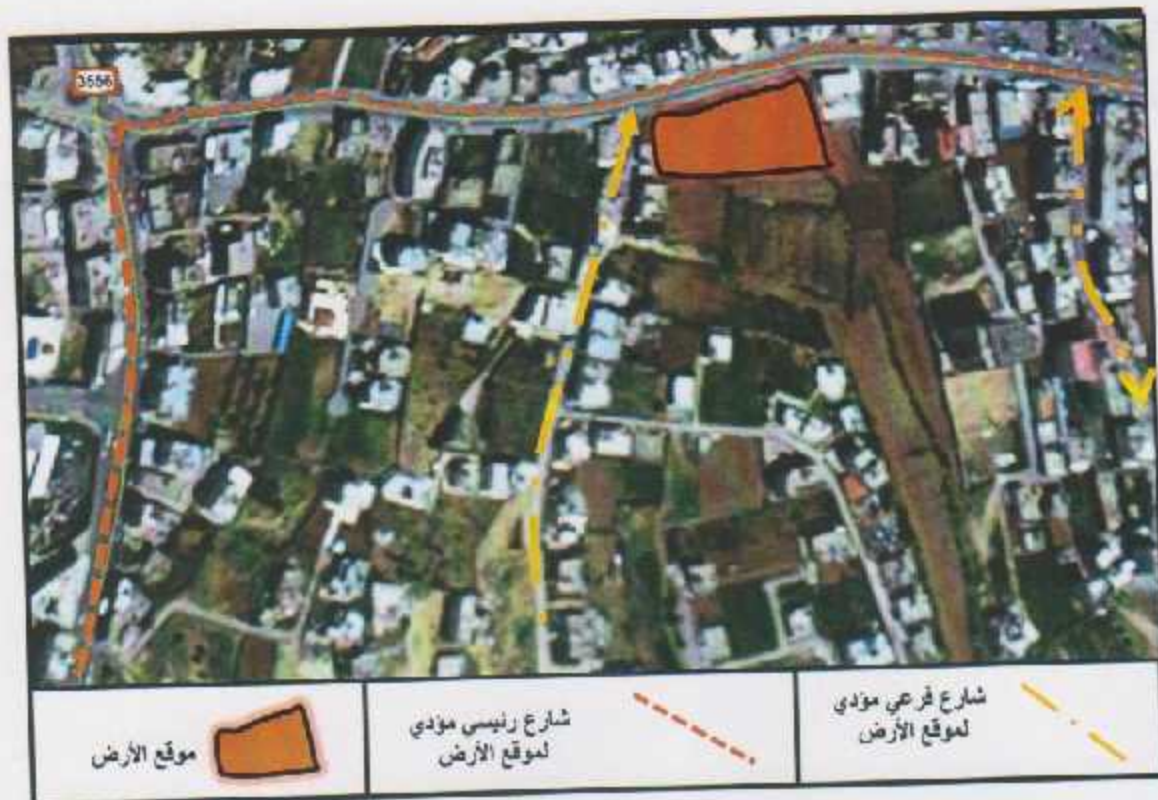
المراجع : الباحثون بتصريف عن (GoogleEarth,2012, accessed at :20-11-2012)

ويوجد عدة طرق يمكن الوصول إليها للموقع من مركز المدينة ، وذلك أما عبر شارع عين سارة مروراً برأس الجورة حتى نصل الى شارع دائرة السير ، وهو يعد الطريق الأقرب للوصول للمنطقة من مركز المدينة ، أما المسار الآخر المحتمل من مركز المدينة فهو من شارع واد التفاح وصولاً الى شارع السلام ومنه الى شارع الجامعة حتى الوصول الى شارع دائرة السير وتعد هذه الطريق أطول من سابقتها (شكل 4.6) .

كما يمكن الوصول للموقع من عدة طرق فرعية أحدها يمر بجانب قطعة الأرض ، وهذا يشكل ميزة كبيرة في استغلال هذا الشارع للخدمات العامة للمؤسسة ومنه يوجد المدخل الحالي لقطعة الأرض المقترحة . كما يوجد طريق آخر فرعي يبعد بضعة أمتار عن الموقع . بالإضافة الى العديد من الشوارع الرئيسية التي تصب في الشارع الرئيسي لقطعة الأرض من نهاى الشارع (شكل 5.6) .



الشكل (4.6) : المنطق والأحياء المجاورة والمسارات المؤدية للموقع .  
 المرجع : الباحثون بتصريف عن (GoogleEarth,2012, accessed at :20-11-2012)



الشكل (5.6) : الموقع المقترح موضحا الشوارع المحيطة  
 المرجع : الباحثون بتصريف عن (GoogleEarth,2012, accessed at :20-11-2012)

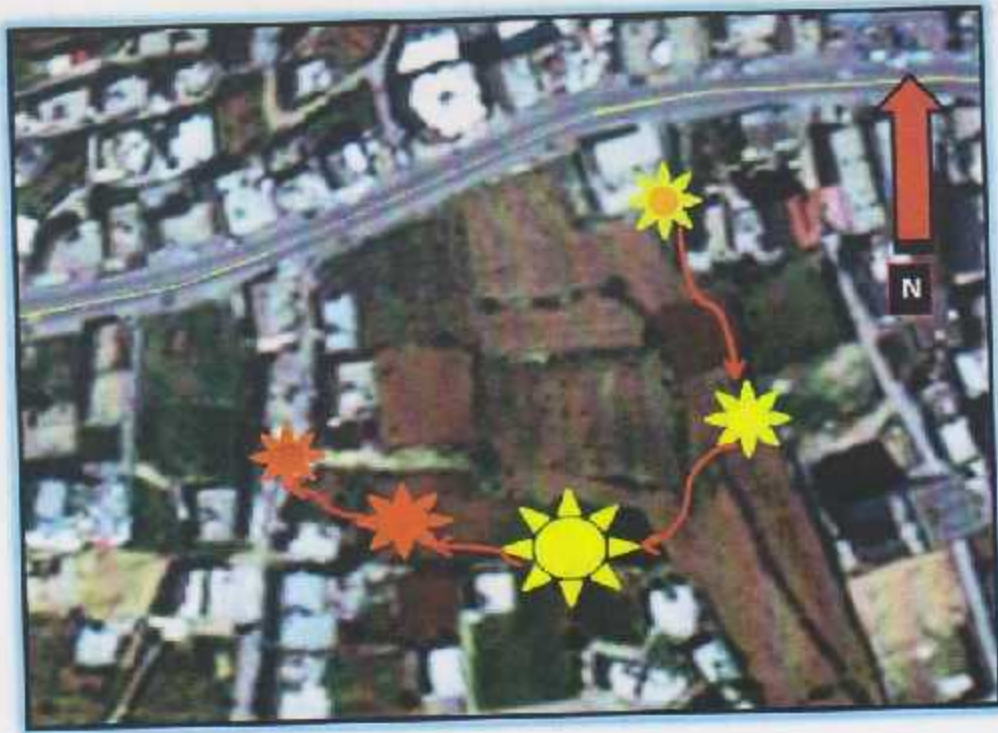


### 2.3.6. التحليل البيئي

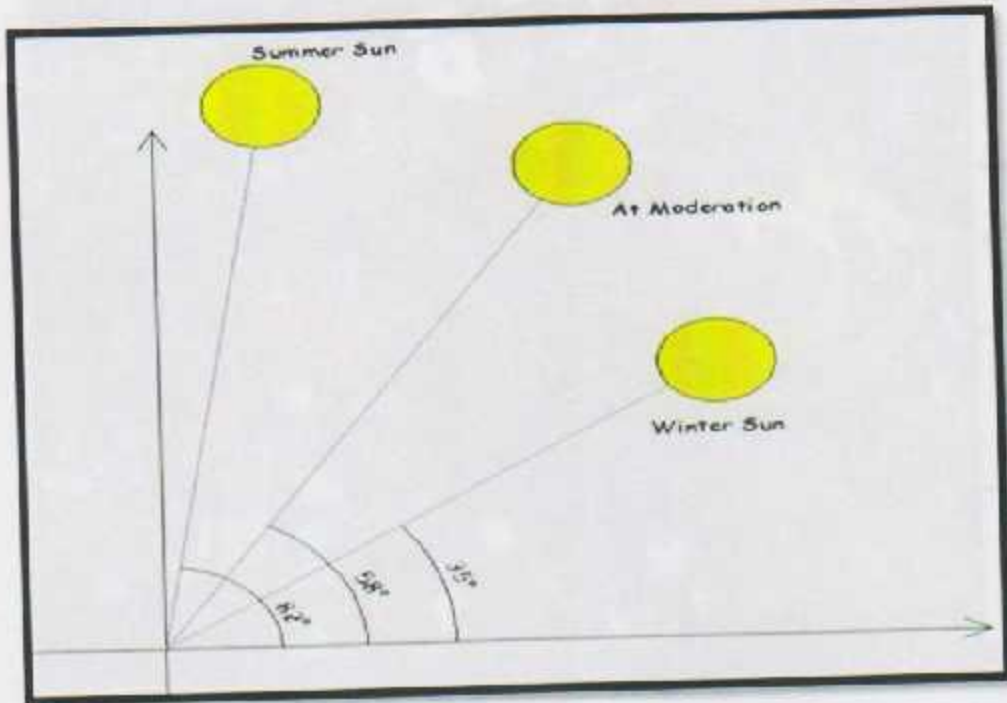
**الطبيعة المناخية:** تمتاز محافظة الخليل باعتدال مناخها ، اذ يبلغ معدل حرارة أشهر الصيف 21 درجة مئوية بينما ينخفض الى 7 درجات مئوية شتاءً ، ومعدل مطرها السنوي يصل الى 589 ملم ، حيث ان مناخ محافظة الخليل هو نفسه مناخ حوض البحر الأبيض المتوسط ، حيث تنخفض الحرارة شتاءً وتتأثر بالمنخفضات القادمة من قبرص و اورويما عموماً وتتراوح معدلات الحرارة شتاءً بين 5-9 درجات وتختلف باختلاف ارتفاع المنطقة ويهطل المطر بشكل متقطع على المحافظة لكنها تتميز بمعدل هطول جيد يتراوح بين 500-600 ملم ، وهذا ما يجعلها اراض زراعية خصبة ، أما صيفا فتعد الخليل من مناطق الاضطراب لاعتدال الطقس فيها حيث تتراوح معدلات الحرارة بين 24-27 وتعد المرتفعات الجبلية المناطق الجاذبة للزوار لاعتدال حرارتها التي تصل لأدنى من 22 صيفاً .

( <http://ar.wikipedia.org/wiki/> ,accessed at 23-11-2012 )

تكون ساعات النهار في الفترة الصيفية أطول من ساعات النهار في الفترة الشتوية . وتتسارع ساعات الليل والنهار في يومي الاعتدال الربيعي ( 21 آذار ) والاعتدال الخريفي ( 24 أيلول) ، وفي كل فصل تكون زاوية الشمس مختلفة ، فمثلاً في فصل الشتاء تكون زاوية الشمس منخفضة حيث تصل الى 35 درجة مما يسمح بولوج اشعة الشمس بشكل اعرق داخل الفراغات . أما في فصل الصيف فتكون اعلى ما يمكن حتى تصل الى 82 درجة . فيراعى عند التصميم هذه الزوايا من حيث ضرورة حجب اشعة الشمس الساطعة بوضع كاسرات للشمس .



الشكل (6.6) : الموقع المقترح وتحليل حركة الشمس  
 المرجع : الباحثون بتصريف عن (GoogleEarth,2012, accessed at :23-11-2012)



الشكل (7.6) : زوايا سقوط اشعة الشمس صيفا وشتاء  
 المرجع : الباحثون

حركة الرياح : في فصل الشتاء يكون هناك رياح مرافقة للمنخفضات الجوية ويترتب عليها اضطراب الهواء وهبوب رياح جنوبية غربية عاصفة ممطرة في الغالب ، اما النوع الاخر فهي رياح تعقب المنخفضات الجوية وهي رياح شمالية غربية باردة تعمل على تصفية الجو من الغيوم ، واخر نوع من الرياح التي تهب في فصل الشتاء هي الرياح الشرقية ، وهي تهب قبل مرور المنخفضات الجوية التي تتركز في شرق حوض البحر الأبيض المتوسط ، وهي باردة جافة لقدومها من المناطق الشرقية الباردة .

أما في فصل الصيف فتهب الرياح الغربية والشمالية الغربية أغلبها تهب على شكل أنسمة بحرية قادمة نهائياً من البحر المتوسط ، وهي تلتف حرارة شهور الصيف لا سيما في المناطق الجبلية ، اما النوع الاخر فهي الرياح الشرقية والشمالية الشرقية وتعتبر جزءاً من الرياح الموسمية وهي جافة وحارة نسبياً وتهب خلال اواخر الصيف ، اما الرياح الخماسينية فهي تهب من المناطق الجنوبية وتكون حارة جافة محملة بالغيبار

في الصيف . <http://www.wafainfo.ps/atemplate.aspx?id=2409> ( accessed at:23-11-2012 )



الشكل (8.6) : الموقع المقترح وتحليل حركة الرياح

المرجع : الباحثون بتصرف عن (GoogleEarth,2012, accessed at :23-11-2012)

### 3.3.6. التحليل المعماري

تبلغ مساحة الارض المقترحة 8 دونم وهي مساحة قريبة جدا من الرقم الذي قمنا باستنتاجه من خلال حساب مساحات المشروع والذي اوجدناه . وتشمل هذه المساحة مساحة المبنى المقترح والمسارات الخارجية والساحات والمناطق الخضراء التابعة للمشروع . ويحد قطعة الارض من الشمال مسجد عبد الحي شاهين وشركة ايبىكو بلاست (الشكل 10.6). اما من الجنوب فيوجد امتداد اراضي زراعية ، كما يقع حولها بعض المنازل السكنية والمحلات التجارية (الشكل 11.6) و(الشكل 13.6)، اما المنطقة الجنوبية فهي منطقة مفتوحة وتطل على مدينة الخليل مما يعطيها ميزة من ناحية التوجيه على افضل مشهد (الشكل 12.6).



الشكل (9.6) : الموقع وصور لبعض المناطق المجاورة

المرجع : الباحثون بتصريف عن (GoogleEarth,2012, accessed at :23-11-2012)



الشكل (10.6) : الاطلالة على الجهة الشمالية  
المرجع : الباحثون



الشكل (11.6) : الاطلالة على الجهة الشرقية  
المرجع : الباحثون



الشكل (12.6) : الاطلالة على الجهة الجنوبية  
المرجع : الباحثون



الشكل (13.6) : الاطلالة على الجهة الغربية  
المرجع : الباحثون



الشكل (14.6) : الشارع الرئيسي على قطعة الأرض  
المرجع : الباحثون



الشكل (15.6) : صورة عامة لقطعة الأرض  
المرجع : الباحثون



الشكل (16.6) : صور بانورامية لموقع الأرض المقترح

المرجع : الباحثون

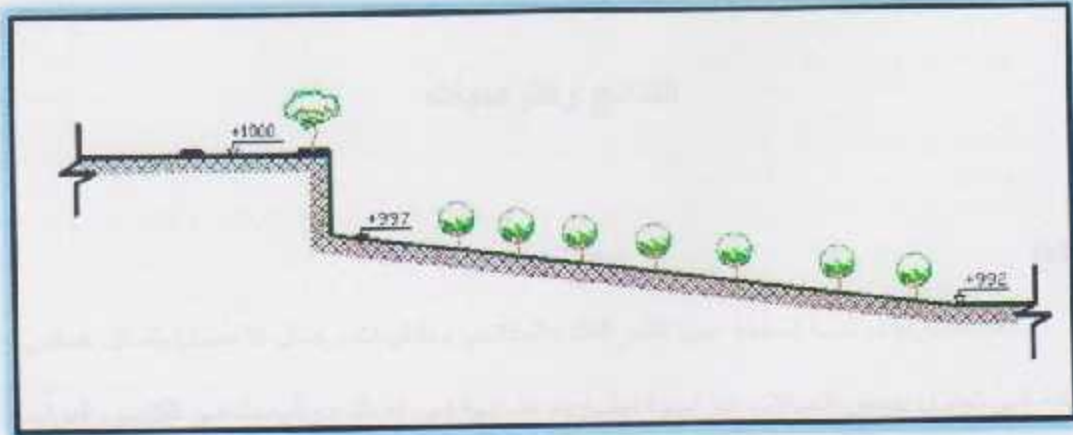
ظيوغرافية الموقع : يبلغ منسوب قطعة الأرض 5 متر من أول قطعة الأرض حتى نهايتها ، ولكن هناك فرق في المنسوب بين الشارع وقطعة الأرض يبلغ تقريبا ثلاثة أمتار حيث يمكن استغلال هذا الهبوط المفاجئ في المنسوب في عمل طباق تسوية للمشروع .



الشكل (17.6) : ظيوغرافية الموقع

المرجع : الباحثون بتصرفا عن (GoogleEarth,2012, accessed at :23-11-2012)





الشكل (18.6) : مقطع بين منسوب الارض

المرجع : الباحثون

#### 4.6. الخلاصة

تم اختيار الموقع للمشروع وذلك حسب المعايير التخطيطية ، والذي يقع في منطقة دائرة السير ، وان وجود مبنى الشركات ورجال الأعمال في هذه المنطقة سوف يؤدي الى نمو وازدهار الاعمال فيها ، وستكون حلقة وصل بين جميع رجال الاعمال والمكاتب والشركات ليس على مستوى المحافظة فقط بل على مستوى الوطن ، وذلك بسبب موقعة القريب من مدخل المدينة حيث يسهل على جميع المعنيين بالمكان الوصول اليه ، وعبدا عن ذلك يوجد بجوار الموقع اراض يمكن استغلالها للتوسع المستقبلي وعمل محطة عمل ضخمة على مستوى الوطن .

## النتائج والتوصيات

### النتائج

بعد اجراء دراسة شاملة عن الشركات والمكاتب وملتقيات رجال الاعمال بشكل خاص ، اضافة الى تحليل بعض الحالات الدراسية لمشاريع مشابهة في العالم ، والبحث في الكتب والمراجع المتعلقة بالموضوع ، وجد ان ملتقي الشركات ورجال الاعمال يجب ان يتم انشاؤه بحيث يكون قريباً نسبياً من مركز المدينة وعلى شوارع رئيسية يسهل الوصول اليها . كما ان هذا النوع من المشاريع تنوع في مساحة بنائها فمنها ما يضم شركات ضخمة تحتاج الى مساحات شاسعة لتوفير كافة الخدمات والاحتياجات للمستخدمين ، ومنها على نطاق محلي أقل في المساحة والإمكانيات .

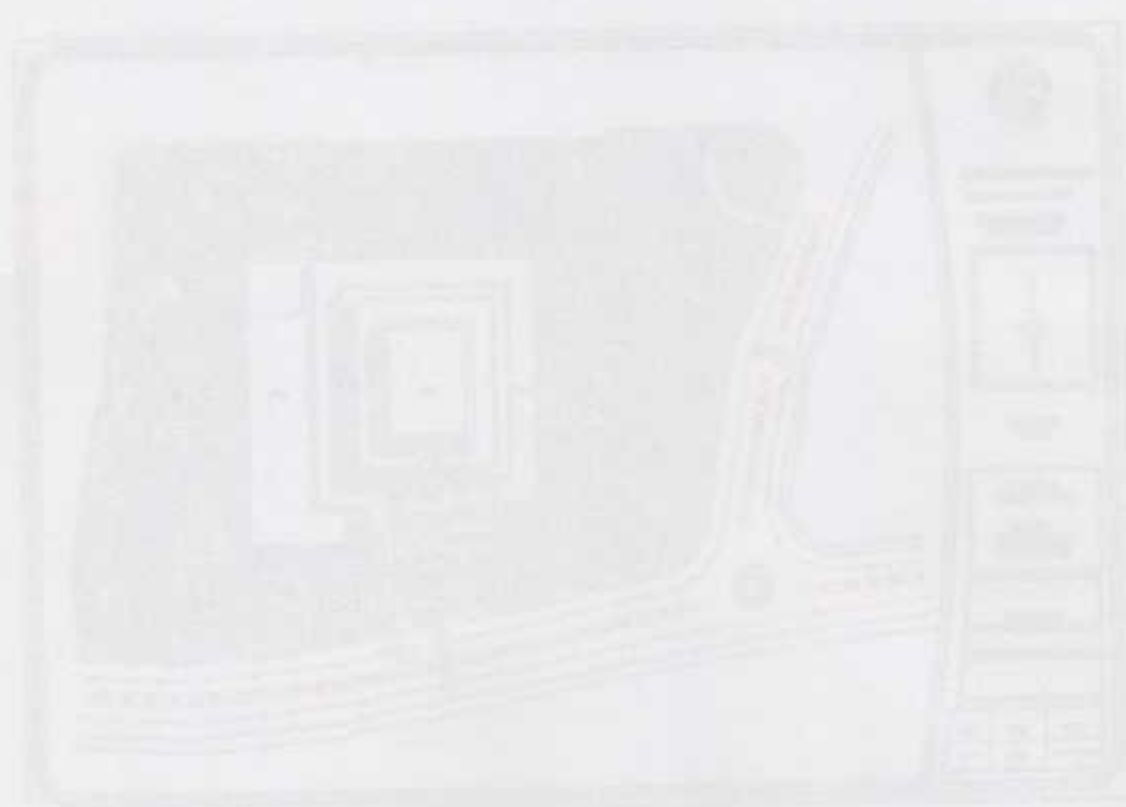
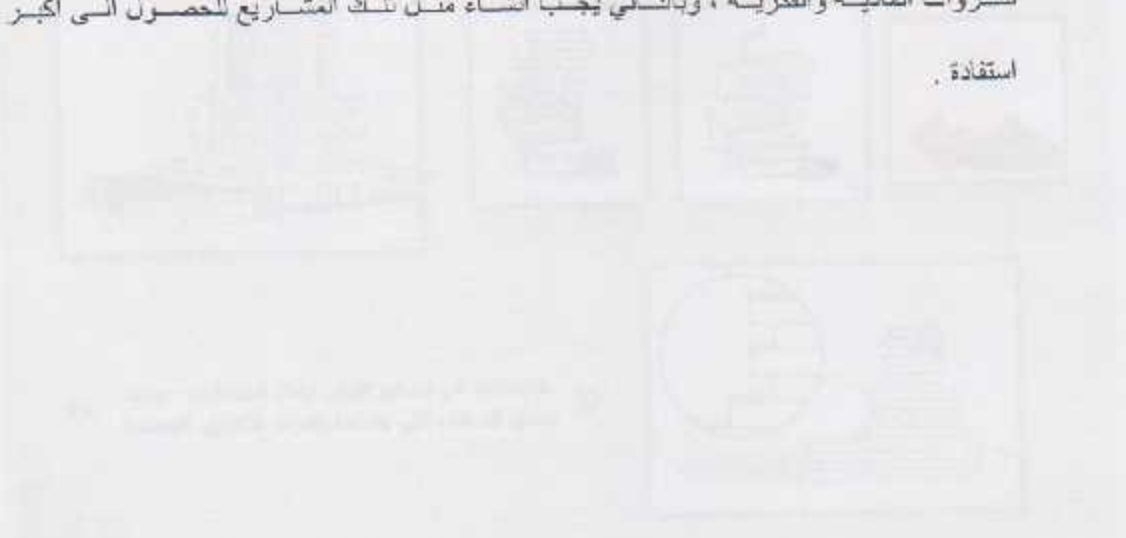
ويجب ان يصمم المبنى بحيث يحقق أقصى قدر من الكفاءة والفعالية من الناحية الوظيفية والبيئية ، وتصمم هذه المباني لتحقيق اهداف هذه الشركات ومتطلباتها . كما يجب ان تسمح هذه المباني بوصول واستخدام ذوي الاحتياجات الخاصة لها ، والمحافظة على البيئة الطبيعية ، والوصول الى افضل تصميم يلبي كافة الاحتياجات الانسانية .

ومن خلال الحالات الدراسية تبين ضرورة توفير كافة المساحات والفراغات اللازمة لتتكامل مع بعضها البعض من اجل تحقيق الاهداف المرجوة من المشروع ، كما يجب الاهتمام بتصميم هذه الفراغات المكتبية من حيث الالوان والإضاءة والديكور لأن كل ذلك له تأثير على انتاجية الموظفين ونجاح أو فشل العمل .

كما ان اختيار موقع المشروع يشكل نقطة اساسية في نجاح أي مشروع ، فيجب الحرص على اختيار موقع مناسب وقريب الى الخدمات وفي نفس الوقت موقع متوسط بين المدن وذلك حتى يعمل على جذب أكبر شريحة ممكنة من رجال الاعمال والمستثمرين مما يعود بفوائد اقتصادية على المدينة .

### التوصيات

- يجب زيادة الاهتمام بإنشاء مثل هذه المشاريع وذلك لما تعود به من نفع على الدولة من ناحية إدارية واستثمارية وكل ذلك يصب في تطور ونمو الاقتصاد .
- ان جمع رجال الأعمال والمستثمرين في منتقيات لرجال العمال يؤدي الى ايجاد افكار لمشاريع جديدة وأفكار استثمارية خلاقة مما يؤدي الى تحريك عجلة الاقتصاد ، واتحاد الثروات المادية والفكرية ، وبالتالي يجب انشاء مثل تلك المشاريع للحصول الى اكبر استفادة .

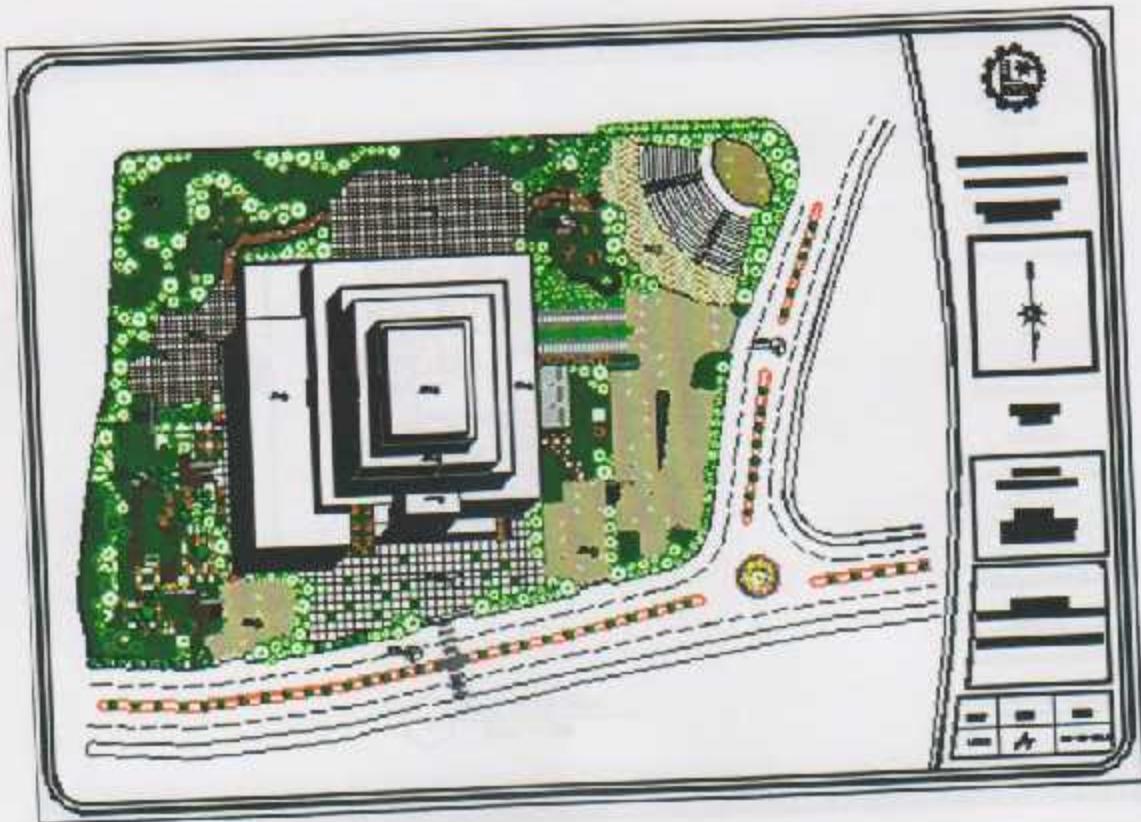
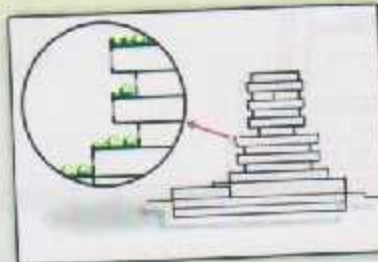


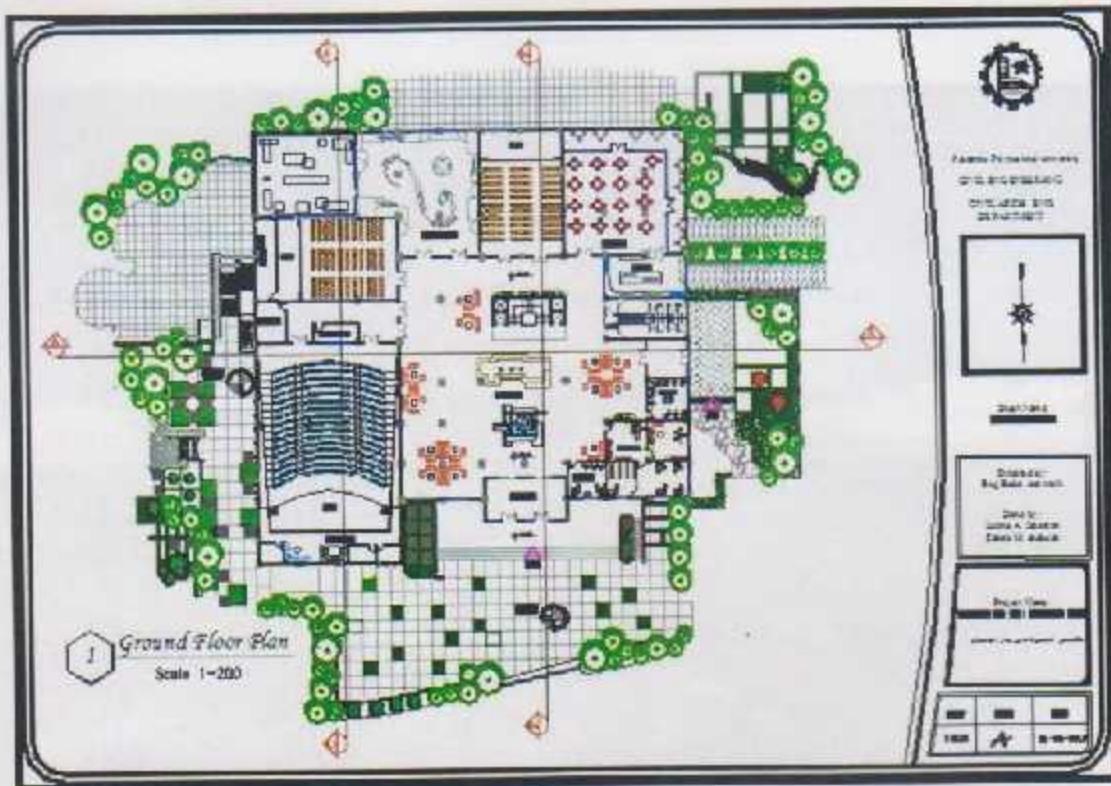
# فكرة المشروع

» عبرت كتل المشروع عن تصور ثلاثي الابعاد لطريقة نمو التجارة والشركات في فلسطين، بحيث تعبر الكتلة الاولى عما يدركه المسلمون بوضع قاعدته قوية للعمال ثم باقي الكتل تعبر عن تطور الشركات خطوطه بخطوط عبر الزمن يوما بصعود وتناول حتى الوصول للقمة. «



» بالإضافة الى تسخير الهلي لراحة الموظفين بوجود حدائق السقف التي وفرتها طبيعة التكتيل الوضوءة. «







## قائمة المصادر والمراجع

### الكتب والمجلات والدوريات :

1. الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، 2011، كتاب فلسطين الإحصائي السنوي ، رقم 12.
2. المحيسن . اسامة، 2008، الوجيز في الشركات التجارية والإفلاس .
3. سوق فلسطين للأوراق المالية، 2008، دليل الشركات المساهمة العامة 2007.
4. مبادئ ادارة الأعمال ، 2008، الادارة العامة لتصميم وتطوير المناهج .
5. مجلة عمران، 2004، العدد السادس .
6. مجلة عمران ، 2010، العدد الثاني والثلاثون .
7. محمد موفق، 2002، ادارة الاعمال الحكومية النظريات والعمليات والموارد .
8. يحيى. حسين، خريوش. حسني، جودة محفوظ، 2006، تحليل وتقييم المشاريع ، جامعة القدس المفتوحة .
9. نيوفرت ، 1977، عناصر التصميم والإنشاء المعماري .

### المصادر الأجنبية :

1. Design Guidance :Office Space,2003 , University of Cincinnati .
2. Government Office Space Standards ,2001 , province of British Columbia.
3. Madison.Wisconsin,2011 ,Office Space And General Facility Design Standard .
4. Office space standards And Guidelines ,2003 ,north west Territories Canada .

### المواقع الالكترونية :

1. موقع البريج [www.alburayl.com](http://www.alburayl.com) ( , accessed at: 15-11-2012 )
2. موقع سوات فلسطين للمال والأعمال [www.swot.ps](http://www.swot.ps) ( , accessed at 4-10-2012 )
3. موقع الدكتور محمد العروسي [www.laaroussi.on.ma](http://www.laaroussi.on.ma) ( ,accessed at: 2-10-2012 )
4. موقع معماري [www.m3mare.com](http://www.m3mare.com) ( , accessed at : 15-10-2012 )
5. موقع ويكيبيديا الموسوعة الحرة <http://ar.wikipedia.org/wiki> ( )