

جامعة بوليتكنيك فلسطين



كلية الهندسة والتكنولوجيا

دائرة الهندسة المدنية والمعمارية

مشروع تخرج بعنوان

مجمع مالي

اعداد

دانه مازن سلطان

اشراف

م. بدر عطاونه

الخليل _ فلسطين

حزيران . 2013

الاهـداء

الى من سعى وشقى لأرتقي في هذه الحياة

الى من علمني العطاء دون مقابل

الى مصدر قوتي وفخري **أبي العزيز**

الى من تكمن الجنة تحت قدميها

الى معنى الحب والحنان

الى من كان دعاؤها سر نجاحي **أمي الحبيبة**

الى من ساندني في دربي

وكان مصدر قوتي في الحياة **أخوتي**

الى من دعمتني دوما

وعلمتني منذ الصغر بأن من جد وجد **جدي الغالية**

الى من لا أرى للحياة طعما بدونهم

الى من أحسنت اختيارهم **حديقاتي**

الى وطني الذي لا أرى له بديلا

اليك **فلسطين الحبيبة**

المستخلص

تعتبر البنوك وأسواق المال من أهم المؤسسات المالية في الدولة التي تعمل على تعزيز القوة المصرفية والاقتصادية ، فهي التي تشكل حلقة الوصل بين المجتمع واقتصاده ، وقد ازدادت أهمية هذه المؤسسات والدور الذي تؤديه في عصرنا هذا نظرا لدخول العالم ما يسمى قرن العولمة الاقتصادية ، الأمر الذي جعل اهتمام الدول ينصب في تعزيز الدور الذي تؤديه المؤسسات المالية والاقتصادية في مجتمعها .

ونظرا للحاجة لوجود مؤسسات مالية فلسطينية الجنسية تؤدي هذا الدور ، فقد جاء هذا البحث بهدف تقديم دراسة نظرية لمشروع انشاء مجمع مالي (يجمع بين المقر الرئيسي لبنك تجاري وسوق مالي) يتمتع بالقوة المصرفية والمالية الكافية لجعله واجهة فلسطين الاقتصادية .

وقد قامت منهجية البحث على جمع المعلومات من خلال الكتب والمقالات والمواقع الالكترونية اضافة الى ادراج الحالات الدراسية التي تساعد على فهم وتحليل المتطلبات النظرية للمشروع ، كنا تم عمل مقابلات مع أصحاب العلاقة وذوي الاختصاص في القطاع المصرفي والاقتصادي بالإضافة لذلك فقد تم أخذ آراء عينات عشوائية من الناس لمعرفة مدى تقبلهم لمثل هذه المشاريع والفائدة التي سيجققها لهم .

لقد تم اختيار مدينة الخليل ليقام عليها هذا المشروع لما تتمتع به هذه المدينة من القوة الاقتصادية والمالية ليس على مستوى فلسطين فقط وإنما على مستوى الوطن العربي والعالم .

ان وجود هذا المجمع المالي في فلسطين وتحديدًا في مدينة الخليل سيسهم في تعزيز القوة المصرفية لأفراد المجتمع وخاصة رجال الأعمال وأصحاب الشركات ورؤوس الأموال كما سيكون بوابة فلسطين في التعامل مع المؤسسات المالية العربية العالمية .

Abstract

Banks and financial market are considered the most important financial institutions in the country, which act to enhance the fanatical and economical power, so it is the conjunction between the society and its economy.

The importance of this institutions and its role in our days according to the engage of the world to the new era of globalization, which concentrate the efforts of the governments to enhance the roll of the financial and economical institutes in its society.

In response to the need for Palestinian financial institutes to carry on this role, this research aims to introduce a theoretical study to establish a financial composition (as a bank headquarter and financial market place) with the power of banks to make it the economical view of Palestine.

This research depending on gathering information from books ,articles ,and web sites in addition to the case studies which helps in understanding and analyzing the theoretical demands of the project.

Also there was a direct meeting with people involved and specialists in the banking and economical sector, farther more the was a random cases of the ordinary people to measure there acceptance to such projects and the benefits they will gain from the project.

Hebron was selected to apply this project for its economical and financial power not only in the Palestinian scale but as the Arab world and even the globe.

This financial composition in Hebron – Palestine will enhance the banking power of the people especially businessmen , business owners and national capital owners, and it will be the gate of Palestine in dealing with the international and Arabic economical and financial system.

الشكر والتقدير

انطلاقاً من العرفان بالجميل فانه يسرني أن أتقدم بجزيل الشكر والتقدير الى كل من علمني حرفاً ودعمني لأصعد سلم العلم الى الشموع التي احترقت لتتبرر لنا دروب العلم الى جميع أساتذتي ومعلماتي في كافة مراحل حياتي الدراسية .

كما أتقدم بالشكر الى جامعتي العزيزة "جامعة بوليتكنك فلسطين" التي احتضنتني طوال فترة دراستي ، وأخص بالذكر قسم العمارة في دائرة الهندسة المدنية والمعمارية بإدارته وهيئته التدريسية .

كما أقدم امتناني لكل من دعمني في هذا البحث وساعدني على انجازه ، وأخص بالذكر :

٤. بحر عطائونه

الذي قام بالإشراف على هذا البحث ، فله مني كل الشكر والتقدير .

المقدمة

1.1. تمهيد

2.1. مشكلة البحث

3.1. أهداف البحث

4.1. منهجية البحث

5.1. محددات البحث

6.1. هيكلية البحث

1.1. تمهيد

قال تعالى : (وجعلناكم شعوبا وقبائل لتعارفوا ...) صدق الله العظيم ، سبحانه الله لم يخلق شيئا الا لحكمة وقد جعل الحكمة في خلق البشر عمارة الأرض فجعلهم الخلفاء فيها ، والله بحكمته لم يخلق البشر واحدا وانما خلقهم شعوبا مختلفة وجعل تبادل المنفعة بينهم اساس الحياة ، هذا التبادل الذي كان يقتصر على المقايضة عند القدماء ثم تطور ليصبح باستخدام النقود الذهبية والفضية ويصل بخطاه الى ما نحن عليه الان وهو استخدام الاوراق النقدية والعملات المعدنية أو ما نطلق عليهما اختصارا بالأموال والتي مع العلم أصبحت أساس التقدم والتطور التكنولوجي عند الشعوب ، الأمر الذي دعا الى وجود مؤسسات (البنوك) للحفاظ على هذه الأموال وتخزينها وضمان حقوق المتعاملين فيها ومعها.

ومع تطور الحياة الانسانية لم تعد هذه البنوك تستخدم لتخزين الاموال فقط وانما اتسعت مجالاتها لتشمل المعاملات النقدية والمصرفية كالإيداعات والقروض.

ومع التطور السريع الذي واكب هذه البنوك وازدياد أهميتها من الناحية الاقتصادية ظهرت أنواع أخرى من المؤسسات المالية مثل أسواق المال التي تهتم ببيع وشراء الأسهم والسندات ، وأسواق أسعار العملات التي تشمل التحويل بين عملات العالم أجمع ، لتكون مكملا لعمل البنوك وتساعد في تنمية الأموال واستثمارها ، بحيث تصب جميعها في عجلة التنمية الاقتصادية للدولة .

2.1. مشكلة البحث

تكمن مشكلة البحث في أن المجتمع الفلسطيني يفتقر لوجود مراكز مصرفية فلسطينية الجنسية متكاملة تلبي كافة احتياجات افراد المجتمع من الأعمال النقدية والمصرفية وأنظمة القروض المالية وكذلك الأنظمة المتعلقة بنشاطات التأمين ، فمعظم البنوك التجارية الفلسطينية تقتصر على التعاملات البنكية العادية وهي غير قادرة على التوسع في نشاطاتها البنكية ، أما البنوك ذات النشاطات المالية والاستثمارية الكبيرة فمعظمها تابعة للأردن .

كما أن المجتمع الفلسطيني يخلو من أسواق البورصة المتطورة فلا يوجد سوى سوق بورصة واحد (سوق فلسطين) وهي على نطاق محدود وبالتالي فان هناك حاجة لدراسة كيفية انشاء مجمع مالي يفي بالحاجات المالية والمصرفية الفلسطينية .

3.1. أهداف البحث

يهدف هذا البحث الى دراسة المصارف التجارية وأسواق رأس المال دراسة معمقة وذلك من خلال تكوين خلفية نظرية حول المعايير التصميمية والتخطيطية الواجب أخذها بعين الاعتبار عند تصميم مثل هذه المشاريع بالإضافة الى استعراض الحالات الدراسية التي تساعد على فهم وتحليل المتطلبات النظرية للمشروع وفهم مكوناته ، كما أن هذا البحث يهدف الى التعريف بأهداف المشروع والتي تتمثل بالاتي :

- **أهداف اقتصادية :** فهذا المشروع ذو أهمية كبيرة من الناحية الاقتصادية كونه يعتبر مبنى اقتصادي

بالدرجة الأولى وبداخله تسير حياة اقتصادية متكاملة ، وتظهر الأهمية الاقتصادية للمشروع في:

- تعزيز القوة المالية والمصرفية للاقتصاد الفلسطيني .
- ايجاد مجمعات مالية تتمتع بالاستقلالية الكاملة .
- ان وجود مثل هذه المباني تجعل افراد المجتمع على اطلاع بما يدور في العالم الخارجي من تغير في الاسواق المالية واسعار العملات الامر الذي تتأثر به رؤوس اموال الكثير منهم.
- وجود سوق البورصة التي يتم من خلالها بيع وشراء الاسهم التي تساعد في زيادة راس المال للأفراد والشركات على حد سواء.
- من خلال اسعار العملات يستطيع الزبائن معرفة التغيرات الحاصلة على اسعار العملات لحظة بلحظة.
- تقديم القروض المالية لدعم المنتفعين وذوي الدخل المحدود.

- **أهداف اجتماعية :** فهو مكان التقاء افراد من مختلف شرائح المجتمع ، كما ان من خلاله يتم تبادل

المعرفة بين موظفي الفروع البنكية التي تقوم عليها الادارة العامة لهذه الفروع.

- **أهداف تعليمية :** وذلك من خلال تدريب الخريجين من الدراسات المختلفة كالمحاسبة وإدارة الأعمال

وغيرها ، واكتشاف الطاقات الابداعية لديهم ، وتوفير فرص العمل لهم ما امكن.

4.1. منهجية البحث

انطلاقاً من أن البحث يهدف الى دراسة مشروع يخدم طبقات المجتمع المختلفة فقد كان جزء من منهجية البحث يركز على معرفة اراء الناس حول أهمية اقامة هذا المشروع والفائدة التي سيجققها لشرائح المجتمع المختلفة بحيث يكون جزء من منهجية البحث كمي .

والجزء الاخر من البحث نوعي بحيث يعتمد على جمع المعلومات النظرية المتعلقة بالمشروع من خلال الكتب والمقالات والمواقع الالكترونية ودراسة المعايير التصميمية والتخطيطية وادراج الحالات الدراسية ذات الصلة ، وعمل المقابلات مع ذوي الاختصاص واصحاب العلاقات من مدراء البنوك ورؤساء الاقسام والمسؤولين في السوق المالي الفلسطيني وغيرهم من المسؤولين في حقل الاقتصاد للوصول الى تصميم مجمع مالي يخدم المجتمع الفلسطيني بأفضل طريقة ممكنة.

5.1. محددات البحث

- حيث كان هناك بعض المحددات التي أثرت على سير العمل والحصول على المعلومات وهي :
1. عدم وجود حالات دراسية محلية مشابهة لمضمون المشروع حيث تم الاستعانة بحالة دراسية لكل جزء من المشروع على حده.
 2. قلة الرسومات المعمارية (مساقط أفقية ، واجهات ، مقاطع) المتوافرة عن مباني الأسواق المالية (البورصات) .

6.1. هيكلية البحث:

ينقسم البحث الى ستة فصول وهي:

- **الفصل الأول :** عبارة عن مقدمة تتحدث عن مشكلة البحث ، والأهداف المرجوة منه ثم المعوقات التي واجهتها الباحثة أثناء جمع المعلومات بالإضافة الى المنهجية المتبعة في جمع المعلومات.
- **الفصل الثاني :** هو تعريف عام بالبنوك التجارية ومفهوم السوق المالي ، كما ويتناول نبذة تاريخية عن المصارف والأسواق المالية وكيف تطورت عبر العصور ، ثم يتحدث عن دور التكنولوجيا الحديثة في تطوير المؤسسات المالية ووسائل الدفع ، ويتناول أيضا مراحل تطور الجهاز المصرفي الفلسطيني ، كما ويتحدث بشكل مختصر عن سوق فلسطين للأوراق المالية .
- **الفصل الثالث :** يتضمن المعايير التخطيطية والتصميمية لمباني البنوك وأسواق رأس المال.
- **الفصل الرابع:** يتم فيه تناول حالات دراسية عالمية عن المصارف التجارية والبورصات للاستفادة منها في تحديد الفراغات اللازمة للمشروع.
- **الفصل الخامس :** يتم فيه تحديد الفراغات اللازمة للمشروع بناء على الحالات الدراسية والمعايير التصميمية وتنظيم جدول المساحات لهذه الفراغات.
- **الفصل السادس :** يتناول دراسة وتحليل عدة مواقع مقترحة لموقع المشروع ثم المقارنة بينها لاختيار الموقع الأمثل.

البنوك وأسواق المال

1.2. تمهيد

2.2. مفهوم البنوك التجارية

3.2. مفهوم السوق المالي (البورصة)

4.2. تاريخ المصارف

5.2. تاريخ البورصة

6.2. دور التكنولوجيا في تطوير وسائل الدفع المالية

7.2. تطور الجهاز المصرفي في فلسطين

8.2. سوق فلسطين للأوراق المالية

9.2. الخلاصة

1.2. تمهيد

مع دخول الاقتصاد العالمي قرن العولمة الاقتصادية أصبح التطور الاقتصادي أحد أهم الأمور التي أخذت تسعى إليها المجتمعات المعاصرة ، وقد أحدث ذلك العديد من التغيرات الاقتصادية والمصرفية العالمية التي اثرت بشكل كبير على اداء وأعمال البنوك ، فتزايد دور البنوك في تحويل عمليات التجارة الدولية لمواكبة الاتجاه العالمي نحو التكتلات الاقتصادية ، الى جانب التغيرات في التكنولوجيا المصرفية الناتجة عن ثورة تكنولوجيا المعلومات والاتصالات المصرفية ، كما وبدأت تظهر توجهات جديدة في اسواق رأس المال العالمية نتيجة التغيرات السريعة والمفاجئة في أسعار صرف العملات فيما أصبح يعرف بحرب العملات ، وقد أثرت هذه التغيرات جميعها بشكل كبير على أداء البنوك وأسواق رأس المال مما أدى الى تغير أنماطها ووظائفها واتساع نطاقها وتطوير خدماتها وطرق التعامل معها لتصبح قادرة على مواكبة هذه التغيرات (عبد الحميد، 2000، ص17) .

2.2. مفهوم البنوك التجارية

يواجه القطاع المالي العالمي في السنوات الاخيرة العديد من التحولات الجذرية في الصناعة المصرفية، نتيجة التطور الحاصل في ميدان العمل المالي والمصرفي وتعدد أنواع وأشكال المؤسسات المالية والبنوك العاملة فيه، وتعرف البنوك بأنها تلك المؤسسات المالية التي تعمل على ادارة الأموال حفظا وإقراضا أو بيعا وشراء ، فهي أماكن التقاء عرض الأموال والطلب عليها (الشرفا ، 2012، ص3) .

وتعتبر البنوك التجارية من أهم المؤسسات المالية في أي مجتمع حيث تحتل المركز الثاني بعد البنوك المركزية وذلك لطبيعة الخدمات التي تقدمها والتي تتميز بالشمولية المصرفية حيث أصبحت حديثا تتضمن تقديم خدمات البنوك الاستثمارية ، وكذلك خدماتها لكافة القطاعات دون التخصص في مجال معين (عرابة ، 2009، ص198) .

من هنا يمكن تعريف البنوك التجارية بأنها تلك البنوك التي تقوم بتقديم مجموعة متكاملة من الخدمات المالية والمصرفية وكذلك الخدمات الاستثمارية حيث تقبل الودائع وتمنح القروض وتساهم في تأسيس الشركات أو المشاريع ، كما وتزاول عمليات التمويل الداخلي والخارجي بهدف دعم الاقتصاد القومي وتبشر عمليات تنمية الادخار المالي والاستثمار بما يحقق أهداف خطة التنمية ، ولا تقوم هذه البنوك على أساس التخصص القطاعي أو الوظيفي بل تتعامل مع كافة القطاعات الاقتصادية وغير الاقتصادية في محاولة منها لتحقيق التطوير الشامل

والمتوازن للاقتصاد مع القيام بدور فعال في تطوير السوق المالية والبورصة ،وكافة أوجه النشاط المالي والاقتصادي في الدولة (الشرفا ، 2012، ص3) .

أنواع البنوك التجارية (الشرفا ، 2012، ص3) :

1. البنوك ذات الفروع (Branch Banks)

هي مؤسسات مصرفية تتخذ غالبا شكل الشركات المساهمة ، وتكون لها فروع في كافة الأنحاء الهامة من البلاد ، ويكون هناك ادارة خاصة بكل فرع لتدبير شؤونه فلا ترجع للمركز الرئيس إلا بما يتعلق بالمسائل الهامة ، وتعمل وفق قوانين الدولة والبنك المركزي ، وهذا النوع هو الأكثر انتشارا في الوطن العربي والعالم .

2. بنوك السلاسل (Chain Banks)

نشأت مع نمو حجم البنوك المركزية وتضخم أعمالها ، وهي بنوك تمارس نشاطاتها من خلال فتح سلسلة من الفروع تمثل عدة بنوك منفصلة عن بعضها اداريا ولكن يشرف عليها مركز رئيسي واحد يتولى رسم السياسات العامة التي تلتزم بها كافة وحدات السلسلة ، ويقصر وجود هذا النوع من المصارف في الولايات المتحدة الأمريكية .

3. بنوك المجموعة (Group Banks)

وهي أشبه بالشركات القابضة التي تتولى انشاء عدة بنوك أو شركات مالية فتمتلك معظم رأسمالها ، وهي ذات طابع احتكاري ، وقد انتشرت هذه البنوك في دول غرب اوربا .

4. البنوك الفردية (Unit Banks)

وهي بنوك صغيرة يمتلكها أفراد أو شركات ، ويقصر عملها على منطقة جغرافية صغيرة ، وتتميز عن الأنواع الأخرى من البنوك في أنها تستثمر مواردها المالية في أصول بالغة السيولة كالأوراق المالية ، والتي يمكن تحويلها الى نقد في وقت قصير وبدون خسائر ، والسبب في ذلك هو أنها لا تستطيع تحمل مخاطر توظيف مواردها في القروض طويلة الأجل .

5. البنوك المحلية (Local Banks)

وهي بنوك تقتصر على ممارسة أنشطتها المالية في منطقة جغرافية محددة كالقرية أو المدينة ، وتخضع للرقابة من قبل السلطة المحلية .

3.2. مفهوم السوق المالي (البورصة)

يعد الاستثمار في الأوراق المالية وأعمال البورصات أحد الواجبات الأساسية للمؤسسات المصرفية باعتبار أنها قاطرة التنمية والمحرك الأساسي للأسواق المالية والاقتصادية والتجارية والصناعية في الدولة ، كما أنها أحد أهم مظاهر البنوك المركزية والتجارية والاستثمارية فهي بوابة البنك لمزاولة الأنشطة المتعلقة بالأوراق المالية المحلية والعالمية وتقديم الخدمات المالية (عربية ، 2009 ، ص211) .

ويعرف السوق المالي (البورصة) بأنه السوق الذي يتم فيه تبادل الأصول المالية ومشتقاتها بيعا وشراء ، اذ يتم في معظم دول العالم تأسيس أسواق مالية رسمية منظمة وظيفتها إيجاد وتطوير الأصول المالية وتنظيم عمليات تبادلها (www.kantakji.com/fiqh/Files/Markets/B314.pdf . Accessed in 1/10/2012) .

أهداف السوق المالي(www.kantakji.com/fiqh/Files/Markets/B314.pdf .Accessed in 1/10/2012):

1. تنظيم التداول بالأوراق المالية والعمل على تنمية واستقرار التعامل بها .
2. تعميق الوعي الاستثماري لدى المواطنين تحقيقا للاستقرار الاقتصادي في الدولة .
3. سوق الأوراق المالية في أي بلد من البلدان تقع عليه مسؤولية اقتصادية واجتماعية تجاه المتعاملين فيه والمجتمع بأسره ، وتنطبق تلك المسؤولية من طبيعة السوق والأهداف التي يسعى الى تحقيقها باعتباره أداة لتنظيم عملية الاستثمار في الأوراق المالية لتنفيذ أهداف خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة .

أركان السوق المالي :

1. المقرضون أو المستثمرون .
2. المقترضون أو المصدرون .
3. الوسطاء الماليون .

4.2. تاريخ المصارف (البنوك)

يعود أصل كلمة مصرف في اللغة العربية الى الصرف بمعنى بيع النقد بالنقد ، ويقصد به المكان الذي يتم فيه الصرف ، ويقابلها كلمة (بنك) ذات الأصل الاوروبي والمشتقة من الكلمة الايطالية (banco) والتي تعني المنضدة ، أما سبب ارتباط هذه الكلمة بالأعمال المصرفية فذلك لأن الصرافين كانوا يستعملون مناضد خشبية لممارسة أعمالهم في أسواق بيع وشراء العملات المختلفة وذلك في أواخر القرون الوسطى (بارودي، 2012) .

ويجمع الباحثون أن البدايات الأولى للأعمال المصرفية تعود الى العهد البابلي في العراق حيث تشير الأدلة التاريخية الى أن المعابد الدينية كانت تقوم بدور المصارف اذ كان الناس يثقون في معابدهم المقدسة أكثر من غيرها من الاماكن مما جعلهم يستخدمونها لحفظ أماناتهم ، بالإضافة لذلك فقد عرف البابليون والسومريون ألوانا من الاعمال المصرفية والمبادلات النقدية البسيطة (شاشي ، 2008 ، ص34) .

كما عرف العرب قبل الاسلام بعض أنواع الصرافة وخاصة في مكة المشهورة بتجارها مع الشام واليمن حيث عرفوا تبديل العملات كتبديل الدينار بالدرهم لتيسير عملياتهم التجارية ، كما أن النبي – صلى الله عليه وسلم – لقب بالأمين حيث بقيت عنده الودائع قبيل هجرته من مكة الى المدينة (بارودي، 2012) .

أما ظهور الاسلام فقد اتى بتغيير غير مسبوق في كل نواحي الحياة الاقتصادية والسياسية والاجتماعية والقانونية ، وفي ذلك يقول ليبير : "من القرن السابع الميلادي وما بعده استطاع المسلمون تطوير التجارة ذات المسافات الطويلة والدولية الى حد فاق كل ما عرف من قبل ، ربما لأن الاسلام هو أحد الأديان العظيمة التي تمنح التاجر مكانة مرموقة في المجتمع " (Lieber , 1968 , p230) ، ومع تطور التجارة جاء تطور العمليات المصرفية والمعاملات المالية مثل الاقراض والضمان وحفظ الأمانات ، وقد بلغت الصيرفة ذروتها في العصر الذهبي حيث ظهر في الدولة العباسية عام 913 م ديوان خاص بالصرافين سمي بديوان الجهازة حيث تطلق كلمة جهبذ على الصراف أو الخبير في النقود المعدنية ، وكان هذا الديوان مسؤول عن جميع مهام الصيرفة ، كما كان يقوم بتقديم قروضا كبيرة للخلفاء والوزراء والقضاة ، وقروضا للحكومة مضمونة بموارد الضرائب الحكومية التي كانوا يقومون بجمعها (شاشي ، 2008 ، ص45 عن Pellat and Schart , 1965) .

وبينما كان العالم الأوروبي يعيش عصورا مظلمة ، كان العالم الاسلامي يلعب دورا مهما في وضع أسس عصر اقتصادي ذهبي تقوم على المشاركة والمضاربة والمزارعة ، وكان للجهبذ أهميته في الدولة شأنه في ذلك شأن المسؤول والقاضي والوزير (شاشي ، 2008 ، ص47) .

ولكن بعد القرن الثالث عشر فقد الجهيز بشكل كبير هيمنته كمصرفي للقصر وانخفض دوره الى صراف يبادل العملات فقط ، وذلك نتيجة للتدهور البطيء للدولة الاسلامية بسبب عوامل كثيرة داخلية وخارجية كان من أهمها الانحراف التدريجي عن الاسلام والشريعة الاسلامية (شاشي ، 2008 ، ص49) .

وقد لاحظ الصليبيون تراجع قوة الدولة الاسلامية ، فبدأت عليها الحروب الصليبية شيئا فشيئا ، وقد كانت هذه الحروب نقطة البدء في تطور العمليات النقدية والائتمانية في أوروبا ، فبعد الحملات المتتالية من الصليبيين على الدولة الاسلامية استطاعوا نقل المعرفة الى اوروبا الغربية ، خاصة فيما يتعلق بتحسين مستوى الري والحرف اليدوية والمشاركات في التجارة والصيرفة ، وهكذا بدأت الصحوة في اوروبا عامة وإيطاليا خاصة ، حيث أخذت إيطاليا تستغل موقعها المتميز بين اوروبا ودول البحر المتوسط مما أدى الى تطور التجارة فيها بشكل غير معهود ، ونتيجة لذلك برز الصيرافة شيئا فشيئا ، وأصبحت لهم قوة ومكانة ، بحيث لا غنى عنهم في التجارة الإيطالية ، وقد كان تأسيس أول بنك في مدينة البندقية عام 1157م أحد أهم نتائج ازدهار المدن الإيطالية في تلك الفترة حيث شكل هذا البنك بداية تاريخ المصارف الحديثة ، تلاه بنك برشلونة عام 1401م ثم بنك رياتو عام 1587م بالبندقية والذي تولى استلام النقود وحفظها وسمح لمن يودع مقدارا معيناً من المال أن يسحب صكاً على البنك لقاء جزء من المال المودع فيه ، ثم بنك أمستردام عام 1609م الذي اعتبر البنك الاول من نوعه الذي استحدث اصدار الايصالات لقاء نقود الذهب والفضة المودعة لديه (شاشي ، 2008 ، ص51) .

ومع بداية القرن الثامن عشر أخذ عدد البنوك في الازدياد تدريجياً ، وكانت القوانين الحكومية هي التي تقضي بحماية أموال المودعين ، وفي القرن التاسع عشر وبمجيء الثورة الصناعية والدخول في عصر الانتاج الكبير أخذت البنوك في التوسع بشكل شركات مساهمة كما ازداد عدد البنوك المتخصصة في الاقراض المتوسط وطويل الأجل مما ساعد على تكوين رأس المال الثابت .

وفي أواخر القرن التاسع عشر مع بلوغ الرأسماليه مرحلتها الاحتكارية بدأت حركه تركيز البنوك بواسطة الاندماج ، وبعد الحرب العالميه الاولى ازداد هذا التركيز في معظم الدول الرأسماليه وتوسع نطاق تدخل الدوله في تنظيم اعمال البنوك وظهرت البنوك المركزيه التابعه للدولة والمتخصصة في اصدار الاوراق النقدية الخاصة بالدولة .

اما البنوك التجارية الشاملة فقد ظهرت في السنوات الأخيرة كرد فعل على التغيرات الجذرية التي حصلت في البيئة المصرفية حيث جمعت بين مزايا البنوك المختلفة التجارية والاستثمارية والمتخصصة وهي تقوم بدورها على تقديم مجموعه شاملة من الخدمات المصرفية .

5.2. تاريخ البورصة

نشأت البورصة بسبب تطور التجارة في المجالات المختلفة ، اذ وجد التجار في القرون الوسطى فوائد من اعتماد وسائل الائتمان من سحوبات وسندات وغيرها ، ويمكن ارجاع نشوء سوق الاوراق المالية الى القرن الثالث عشر في فرنسا ، اذ أوجد ملك فرنسا في ذلك الوقت مهنة السماسرة بحيث أن كل شخص يريد أن يبيع أو يشتري كان عليه أن يجد سمسار ليتم له المعاملة ، وفي الوقت نفسه كان التجار في بلجيكا يجتمعون لتبادل الصفقات التجارية أمام قصر عائلة بورسيه (vander Bourse) وقد أخذت كلمة بورصة من اسم العائلة صاحبة القصر وراحت تطلق على سوق تداول الأوراق المالية ، وتعد بورصة نيويورك NYSE والمعروفة أيضا ببورصة الحائط أول سوق مالي ، حيث ظهرت في منتصف عام 1972م بتنظيم من 24 شخص كانوا يجتمعون لممارسة مهنة السمسرة عند شارع الحائط (wall street) حيث كان هذا التنظيم هو بداية نشوء أكبر بورصات العالم (www.kantakji.com/fiqh/Files/Markets/B314.pdf) .

وبسبب التطور الاقتصادي في بلدان أخرى مثل هولندا وبريطانيا والدانمارك فقد ظهرت أسواق لتداول الأوراق المالية فيها ، لذا فان تطور أسواق الأوراق المالية كان نتيجة طبيعية للنمو الاقتصادي .

6.2. دور التكنولوجيا في تطوير وسائل الدفع المالية

يعيش العالم عصر التطورات المتلاحقة ، وقد أدت ثورة الاتصالات والمعلومات الى حدوث طفرة ونقلة نوعية في طبيعة عمل الجهاز المصرفي ، لكونه أكثر القطاعات الاقتصادية تأثرا واستجابة للمتغيرات ، ونتيجة لذلك أصبحت التكنولوجيا المتقدمة أحد التوجهات الاساسية اللازمة لتحديث البنوك وتعزيز قدراتها وذلك باستخدام شبكات الانترنت ونظم الحاسب الالي ، بحيث تنشر خدماتها الالكترونية وتصل الى العملاء اينما كانوا، وتتيح لهم التبادل والبيع والشراء عن طريق الحاسوب ، ولذا نجد ان مستقبل الخدمات المالية يعتمد على ربطها بتكنولوجيا المعلومات (عرابة ، 2009، ص213 عن جيتس ، 1998، ص83) .

ولمعرفة التطور السريع والمتلاحق في مجال التكنولوجيا المصرفية ، وخاصة في مجال وسائل الدفع، نجد أن نوعية النقود وأشكالها قد تطورت تاريخيا ، وتتمثل مراحل تطور وسائل الدفع عالميا فيما يلي (عراية ، 2009، ص 213) :

- **المقايضة** : وهي أول الاشكال البدائية لوسائل الدفع في المجتمعات الإنسانية الاولى وتقوم على مبادلة شيء بشيء اخر .
- **النقود السلعية** : وتتمثل في تبادل السلع المعروفة بين أفراد المجتمع ، ويمكن أن تكون هذه النقود سلعا استهلاكية أو ان تكون بعض انواع من الماشية أو بعض من المعادن والأحجار .
- **السيبائك المعدنية** : اتجه الناس للبحث عن وسيلة أخرى تلقى قبولا عاما من الناس ، للقيام بدور النقود بعد تزايد الصعوبة من استخدام السلع كوسائل للدفع ، وعندما اكتشف الانسان مناجم الذهب والفضة وجد فيهما من الخصائص والمميزات ما يجعلهما يقومان بالوظائف النقدية خير قيام في شكل سبائك معدنية .
- **النقود المصكوكة** : تطور استخدام الانسان للذهب والفضة ، فبدلا من ان يحتفظ بهما في شكل سبائك معدنية ، قام باستبدالها بشكل مستدير مسطح وتولت السلطات العامة دمجها بخاتم خاص لنصل بذلك الى مرحلة النقود المصكوكة .
- **أوراق البنكنوت** : ظهرت في منتصف القرن السابع عشر ، وانتشرت في التداول وأصدرتها المصارف والحكومات المركزية ، وبقيت هذه النقود مستعملة في المعاملات بجانب المصكوكات الذهبية والفضية والمعدنية الى أن اعلنت الحرب العالمية الاولى .
- **النقود الائتمانية** : ظهرت خلال القرن العشرين وتتمثل في شكل صكوك يتعهد فيها شخص ما بسداد مبلغ معين ، وتستمد هذه الورقة قيمتها من قدرة المدين على الوفاء بالدين ، فإذا كانت الثقة متوافرة في الذمة المالية سهل تداول هذه الورقة من شخص لآخر شأنها في ذلك شأن المصكوكات المعدنية ، ومن أشكالها (الشيكات – الكمبيالات – الاسهم – السندات – شهادات الايداع – الحسابات بالبنوك) .

- **النقود البلاستيكية :** حيث انتشرت في العالم بشكل كبير من خلال آلات الصرف الذاتي ATM التي تتعامل مع البطاقات البلاستيكية التي تغني عن حمل النقود حيث تمكن من الشراء والحصول على الخدمات المختلفة بدون حمل أي نقود ورقية او معدنية ومن اشكالها :
(VISA – Master Card – Golden Card –Electronic VISA).
- **النقود الالكترونية :** مع ازدياد المعاملات بين الافراد والمؤسسات المالية واتساعها محليا ودوليا وعجز أي وسيلة دفع عن ملاحقة هذه التطورات وخاصة مع ظهور ما يسمى التجارة الالكترونية (Electronic Commerce) تم ابتكار النقود الالكترونية حيث يتم من خلال هذا النظام تبادل اوامر الشراء او أي بيانات اخرى الكترونيا باستخدام نظام وسائل تبادل البيانات الكترونيا EDI (Electronic Data Inter Change) وهكذا تحولت النقود الى أداة الكترونية يتم تداولها بين الحاسب الالي وشبكة الانترنت لصالح شبكة لا متناهية من المتعاملين .
- **النقود الذكية :** وتعتبر أحدث جيل من وسائل الدفع وهي البطاقات الذكية (Smart Cards) وتتميز بأنها تحمل في طياتها كل بيانات العميل ورصيده دون الحاجة لتسجيلها بالحاسب الرئيسي التابع له الفرع الذي أصدر البطاقة ، كما تحتوي هذه البطاقات استخدامات جديدة ومتطورة مثل الاستخدامات المدمجة وهي الهاتف المصرفي وعمليات الانترنت المصرفي والرعاية الصحية وشاشات الدفع والسياحة والتسوق وغيرها من الخدمات التي تضاف على هذه البطاقات من قبل البنوك والشركات المنتجة لها.

7.2. تطور الجهاز المصرفي في فلسطين

يعتبر الجهاز المصرفي الفلسطيني وليد تطور تاريخي اتسم في البداية بالضعف وعدم الاستقرار نتيجة الظروف السياسية التي مرت بها فلسطين ، ولكن ذلك لم يكن عائقا لوجود جهاز مصرفي قوي قادر على تنشيط العمل المالي والمصرفي والاقتصادي في فلسطين ، فجاء تأسيس سلطة النقد الفلسطينية في كانون الأول 1994م أمرا فرضته الظروف في محاولة لتحقيق ذلك (مركز المعلومات الوطني الفلسطيني، 2001) .

تعتبر سلطة النقد الفلسطينية بمثابة البنك المركزي لفلسطين فهي تشكل الادارة العامة المسؤولة عن البنوك المختلفة الفلسطينية وغير الفلسطينية والعمل بقراراتها أمر ملزم من قبل البنوك جميعها ، ولكنها تختلف عن البنوك المركزية الاخرى في عدم قدرتها على اصدار العملة ، وقد تمكنت سلطة النقد خلال فترة وجيزة من

عملها تحقيق منجزات ملموسة على صعيد العمل المالي والمصرفي ، وفيما يلي استعراض لتطور الجهاز المصرفي الفلسطيني حتى نهاية عام 2001 (مركز المعلومات الوطني الفلسطيني، 2001) :

1- الفترة ما قبل عام 1948

عمل في تلك الفترة العديد من المصارف كان من أبرزها البنك العربي الذي تأسس عام 1930 في مدينة القدس وانتشرت فروعه في العديد من المدن الفلسطينية .

2- الفترة من عام 1948 وحتى عام 1967

تميزت هذه الفترة بتبعية المصارف الفلسطينية في الضفة الغربية للقوانين والأنظمة الأردنية ، وقد بلغ عدد البنوك العاملة في تلك الفترة ثمانية بنوك لها 32 فرع هي : العربي ، العقاري العربي ، القاهرة – عمان ، العثماني ، الأردن ، الأهلي الأردني ، انترا المشرق ، البريطاني للشرق الأوسط ، أما قطاع غزة فقد خضع في تلك الفترة للإدارة المصرية ، وقد بلغ عدد البنوك العاملة خمسة بنوك لها ٧ فروع هي : فلسطين ، العربي ، الاسكندرية ، الأمة ، شركة التسليف الزراعي .

3- الفترة من عام 1967 وحتى عام 1993

شهدت هذه الفترة اغلاق البنوك الأجنبية العاملة في الضفة الغربية وقطاع غزة وذلك نتيجة للاحتلال الاسرائيلي وقيام المصارف الفلسطينية بفتح فروع لها في فلسطين ومزاولتها العمل المصرفي ، وانحصر عمل هذه المصارف في تسهيل عمليات التبادل التجاري ما بين الضفة الغربية وقطاع غزة من جهة والمناطق المحتلة في فلسطين من جهة أخرى ، واستمر وجود البنوك الاسرائيلية حتى بداية الانتفاضة ، حيث واجهت تلك البنوك رفضا جماهيريا أدى الى اغلاقها داخل المدن والتجمعات السكانية .

وفي عام 1981 تم السماح لبنك فلسطين بإعادة مزاولة نشاطه في غزة إلا أنه منع من التفرع حتى عام 1989 ، ولكن سمح له بالتفرع بعد ذلك ليبلغ عدد فروعه حتى نهاية عام 1993 خمسة فروع ، كما سمح لبنك القاهرة – عمان عام 1986 بمزاولة نشاطه في مدينة نابلس حيث الادارة العامة للبنك ليمتد نشاطه فيما بعد الى العديد من المدن والتجمعات الفلسطينية ، وبلغ عدد فروعه حتى عام 1993 ثمانية فروع .

ولكن بالرغم من السماح لبعض البنوك بمزاولة نشاطاتها إلا ان طبيعة عملها في تلك الفترة كانت مقيدة وغير قادرة على القيام بمهمة الوسيط بين المدخرين والمستثمرين ، اذ اقتصر عملها فقط على مهمة تسهيل

العمليات التجارية وحفظ الودائع ، وإلى جانب هذه المصارف فقد عمل في تلك الفترة العديد من مؤسسات الاقراض المتخصصة مثل مجموعة التنمية الاقتصادية ، اللجنة الفلسطينية – الأردنية المشتركة وكذلك مؤسسة التنمية المتخصصة التي قدمت جميعها الدعم الكبير للمشاريع الاسكانية في فلسطين .

4- الفترة خلال العام 1994

شهدت هذه الفترة التي أعقبت توقيع الاتفاقية الاقتصادية في باريس العديد من التحولات السياسية والاقتصادية ، فقد نصت المادة الرابعة من هذا الاتفاق على حق السلطة الوطنية الفلسطينية في انشاء سلطة نقد فلسطينية يكون لها مهام وصلاحيات تنظيم وتطبيق السياسات النقدية في فلسطين .

خلال تلك الفترة تم السماح للعديد من البنوك بإعادة تشغيل مقارها السابقة وافتتاح بنوك جديدة بلغ عددها حتى نهاية 1994 ثمانية بنوك لها 33 فرعا .

5- الفترة خلال العام 1995

تميزت هذه الفترة بتزايد عدد البنوك التي تم افتتاحها حيث تمت الموافقة على افتتاح 7 بنوك جديدة لها 24 فرعا ، وبذلك أصبح عدد البنوك العاملة في فلسطين 14 بنكا لها 57 فرعا ، منها 3 بنوك وطنية و 11 بنك أجنبي .

6- الفترة خلال العام 1996

بلغ عدد البنوك التي تم الترخيص لها في تلك الفترة 3 بنوك جديدة لها 14 فرعا ليصبح بذلك العدد الكلي للبنوك العاملة في فلسطين 17 بنكا لها 71 فرعا منها 4 بنوك وطنية لها 20 فرعا ، و 13 بنك أجنبي لها 51 فرعا من اجمالي عدد الفروع العاملة في فلسطين .

7- الفترة خلال العام 1997

بلغ عدد البنوك التي تم الترخيص لها خلال هذه الفترة 4 بنوك جديدة لها 18 فرعا ليصبح عدد البنوك العاملة في فلسطين 21 بنكا لها 89 فرعا منها 8 بنوك وطنية لها 29 فرعا و 13 بنك أجنبي لها 60 فرعا من اجمالي عدد الفروع العاملة في فلسطين .

8- الفترة خلال العام 1998

بلغ عدد البنوك التي تم الترخيص لها خلال هذه الفترة بنكان فقط لهما 16 فرعا ليصبح عدد البنوك العاملة في فلسطين 23 بنكا لها 105 افرع منها 9 بنوك وطنية لها 40 فرعا و 14 بنك أجنبي لها 65 فرعا من اجمالي عدد الفروع العاملة في فلسطين .

9- الفترة خلال العام 1999

بلغ عدد الفروع التي تم الترخيص لها خلال هذه الفترة 10 فروع جديدة ليبقى بذلك عدد البنوك العاملة في فلسطين 23 بنكا لها 115 فرعا منها 9 بنوك وطنية لها 48 فرعا و 14 بنك أجنبي لها 67 فرعا من اجمالي عدد الفروع العاملة في فلسطين .

10- الفترة خلال العام 2000

بلغ عدد البنوك العاملة في نهاية هذه الفترة 22 بنكا لها 120 فرعا منها 9 بنوك وطنية لها 52 فرعا حين بلغ عدد البنوك الاجنبية 13 بنكا ولها 68 فرعا .

11- الفترة خلال العام 2001

بلغ عدد البنوك العاملة في نهاية هذه الفترة 23 بنكا لها 126 فرعا منها 10 بنوك وطنية بنسبة 41.7% ولها 58 فرعا في حين بقي عدد البنوك الاجنبية 13 بنكا منها 10 بنوك عربية و3 بنوك أجنبية ولها 68 فرعا .

ويلاحظ انخفاض عدد البنوك الاجنبية العاملة في فلسطين منذ عام 2000 مقارنة بالبنوك الوطنية التي أخذت بالازدياد وذلك بسبب قيام سلطة النقد الفلسطينية بإغلاق بعضها لعدم التزامها بالتعليمات والتعاميم الصادرة عنها ، ومن جهة أخرى محاولة تعزيز دور البنوك الوطنية في النهوض بالاقتصاد الفلسطيني .

8.2. سوق فلسطين للأوراق المالية (بورصة فلسطين)

ان البورصة في أي بلد هي عنوان للنشاط الاقتصادي فمن خلالها يتم الحكم على مدى الاستقرار الاقتصادي وأوضاع الشركات والتطورات التجارية ، كما أنها أصبحت دلالة من دلالات السيادة واحدى مقومات الدولة الحديثة ، وقد كان لإنشاء البورصة الفلسطينية أثرا ايجابيا باعتبارها دلالة على استقلالية الاقتصاد الفلسطيني .

تأسست السوق بمبادرة من شركة فلسطين للتنمية والاستثمار (باديكو) التي تشكل المساهم الأكبر في سوق فلسطين للأوراق المالية ففي شهر اذار من العام 1995 قدمت دائرة الاستثمار في باديكو دراسة شاملة حول اقامة السوق وحصلت بموجبها على موافقة السلطة للمباشرة بتنفيذ مشروع انشاء سوق فلسطين للأوراق المالية في مدينة نابلس ، وتم في 1996/11/17 توقيع اتفاقية التشغيل مع السلطة الفلسطينية .

(www.kantakji.com/fiqh/Files/Markets/B314.pdf. Accessed in 1/10/2012)

يعتبر سوق فلسطين للأوراق المالية شركة مساهمة خاصة ، الحصة الأكبر منها وتشكل 80% لشركة باديكو و 20% لشركات أخرى ، وتشكل وزارة المالية المرجعية الرقابية للسوق كما تدار السوق بموجب أنظمة وتعليمات وضعت من قبل خبراء دوليين ، وتخضع لمصادقة من وزارة المالية وتتفرع عن السوق ست شركات وساطة (www.kantakji.com/fiqh/Files/Markets/B314.pdf. Accessed in 1/10/2012).

نشأت السوق لتلبي حاجة استقطاب التمويل طويل الأجل للمشاريع الانتاجية ، ومشاريع البنية التحتية الفلسطينية ، واستثمار المدخرات الفلسطينية داخل وخارج البلاد ، ولهذه الغاية وفرت سوق فلسطين للأوراق المالية أنظمة الكترونية للتداول والرقابة والتسوية وتحويل الأوراق المالية ، تكفل السرعة والدقة في انجاز صفقات البيع والشراء وسلامة التعامل بالأوراق المالية ، كما قامت السوق بوضع أسس للتداول تضمن التعادل والتساوي بين جميع المتعاملين بالأوراق المالية بغض النظر عن موقعهم الجغرافي أو حجم تعاملهم أو علاقاتهم مع الشركات المدرجة مما يوفر لجميع المستثمرين فرصا متكافئة في الربح والخسارة .

(www.pex.ps/psewebsite. Accessed in 7/10/2012)

9.2. الخلاصة

تعتبر البنوك وأسواق رأس المال أداة التنمية الاقتصادية في أي مجتمع ، فهي أكثر المؤسسات أهمية لتعزيز القوة الاقتصادية للمجتمع وتنمية رأس المال فيه للأفراد والشركات على حد سواء ، وهي وسيلة التواصل المالي مع المجتمعات الأخرى والوسيلة التي بها ينتقل المال من مكان الى اخر حيث جعلت هذه المؤسسات من العالم قرية صغيرة يمكن فيها ايصال المال الى أي بقعة نريد ، كل ذلك نتيجة للتطور المصرفي الحاصل والذي تتأثر فيه البنوك وأسواق المال يوما تلو الآخر ، هذا التطور الذي يهدف الى تسهيل عمليات التجارة الداخلية والخارجية والصناعة والثقافة والتعليم وغيرها العديد من المجالات بحيث تصب جميعها في عجلة التطور والتقدم العلمي والتكنولوجي والمصرفي للمجتمع .

المعايير التخطيطية والتصميمية

1.3. تمهيد

2.3. المعايير التخطيطية

1.2.3. اختيار موقع المشروع

2.2.3. المساحات الخضراء

3.3. المعايير التصميمية

1.3.3. المعايير التصميمية للبنوك

2.3.3. المعايير التصميمية لأسواق رأس المال

4.3. الخلاصة

1.3. تمهيد

تعتمد العملية التصميمية لأي منشأة معمارية على عدة معايير تخطيطية وتصميمية يتم أخذها بعين الاعتبار من أجل الحصول على التصميم الأمثل الذي يخدم وظيفة المبنى ، والذي يتم فيه استغلال المساحات الداخلية والخارجية بأفضل طريقة ممكنة .

تتلخص أهمية المعايير التخطيطية في اختيار الموقع المناسب للمشروع ودراسة علاقته مع البيئة المحيطة ، ليظهر المبنى جزء من المنطقة وليس دخيلا عليها ، بالإضافة الى تحديد علاقة المشروع بعناصر المدينة الأخرى وذلك لتحقيق التكامل الوظيفي .

أما أهمية المعايير التصميمية باختصار فهي في استغلال المساحات بأفضل طريقة وتحقيق سهولة الحركة والتواصل أفقيا وعموديا وتوفير كافة الفراغات المعمارية بأبعاد وقياسات منطقية .

2.3. المعايير التخطيطية

تتركز أهمية المعايير التخطيطية في كونها الأداة التي يعتمد عليها لاختيار الموقع الملائم لإقامة المشروع ، فدراسة هذه المعايير خطوة مهمة قبل البدء بالعملية التصميمية ، إذ أن الموقع يجب أن تتوفر فيه الشروط التي تفرضها وظيفة المبنى فالمبنى لا يمكن أن ينفصل عن المكان ولا يمكن إهمال علاقته مع المحيط . وتتلخص أهم المعايير التخطيطية المتعلقة بالمباني المصرفية وأسواق رأس المال بالاتي :

1.2.3. اختيار موقع المشروع

يتم اختيار موقع المجمع المالي (مبنى المصرف وسوق رأس المال) الذي تتوفر فيه الشروط التالية (خلوصي ، 2007 ، ص61) :

1. قربه من مركز المدينة وتنوع وظائف المباني المحيطة به من مباني تجارية وإدارية وغيرها .
2. أن يقع على شارع حيوي .
3. سهولة حركة المواصلات المؤدية من وإلى الموقع .
4. وصول الخدمات العامة للوقع (ماء ، كهرباء ، صرف صحي) .
5. أن تكون مساحة الموقع كافية لإقامة المشروع عليها بالإضافة الى توافر مساحات اضافية غير مستغلة في حال التوسعات المستقبلية .

6. ان يبعد اقرب مركز شرطة عن الموقع مسافة لا تزيد عن 3 كم (تستغرق 3 دقائق على اعتبار أن حد

السرعة المسموح لسيارات الشرطة داخل المدينة هو 60 كم في الساعة) .

7. أن يكون الموقع بعيد عن المناطق الصناعية وأماكن الضجيج قدر الامكان .

2.2.3. المساحات الخضراء

يراعى في تصميم المساحات الخضراء للمبنى ما يلي (خلوصي ، 2007 ، ص61) :

1. يتم توزيع المساحات الخضراء بانتظام حول المبنى وزراعة الأشجار دائمة الخضرة لتضفي الطابع

البيئي على المكان طوال العام .

2. كما يتم تصميم الحدائق واستخدام الأشجار دائمة الخضرة لتوفير الاطلالة اللازمة وذلك في حال عدم

توافر الاطلالة الطبيعية خاصة لقاءات التداول في سوق البورصة والأماكن الخاصة بفترات الاستراحة

لموظفي البنك .

3. يتم استخدام المسطحات الخضراء من أجل عزل المبنى عن مصادر الصوت الخارجية مثل حركة الناس

والمواصلات والعوامل الجوية وذلك من خلال صفوف الأشجار التي تعمل كعوازل للصوت كما أن

السطح الناعم للتربة يعمل أيضا على امتصاص الصوت .

3.3. المعايير التصميمية

تعتبر مباني البنوك وأسواق رأس المال من أكثر نوعيات المباني ثراء ، سواء في تصميماتها أو

تشطيباتها أو أثاثها ، لما يشترط لها أن تكون عليه من الدقة والإتقان كي تعطي الانطباع بالفخامة والثقة لاجتذاب

المتعاملين معها ، وفي الوقت ذاته تقديم الخدمات بصورة دقيقة ومتميزة (خلوصي ، 2007 ، ص3) .

1.3.3. المعايير التصميمية للبنوك

تعتبر البنوك من المنشآت التي يجب أن يؤخذ في اعتباراتها التصميمية عوامل الجذب سواء من خلال

التصميم الداخلي أو الخارجي ، هذا بالإضافة الى ضرورة توفير عناصر الأمان والحماية من أخطار السرقة أو

الحريق ، فهذا النوع من المباني يختص بالمعاملات المالية والنقدية الكبيرة مما يجعله عرضة لمحاولات السرقة

أكثر من غيره .

• **الاشتراطات الامنية الواجب توفيرها في تصميم البنوك (خلوصي ، 2007 ، ص 27) :**

1. تزويد البنك بأساليب الحماية الأمنية من خلال طريقة التصميم مثل مراعاة الفصل بين خزنة البنك وخزائن العملاء مع مراعاة تزويد كل منها بأبواب طوارئ .
2. توفير أجهزة وأنظمة الانذار بالسرقة التي تعمل بشكل دائم دون انقطاع والمتصلة بأقرب مركز شرطة حيث تعمل على استدعاء الشرطة اوتوماتيكيا في حالات الطوارئ .
3. استخدام أنظمة اطفاء الحريق الخاصة مثل نظام اطفاء الحريق باستخدام غاز الهالون (الميثان) لمناطق المستندات ، وبالإطفاء المائي للمناطق التي لا تحتوي مستندات .

• **الفراغات الداخلية للبنك وأسس تصميمها (خلوصي ، 2007) :**

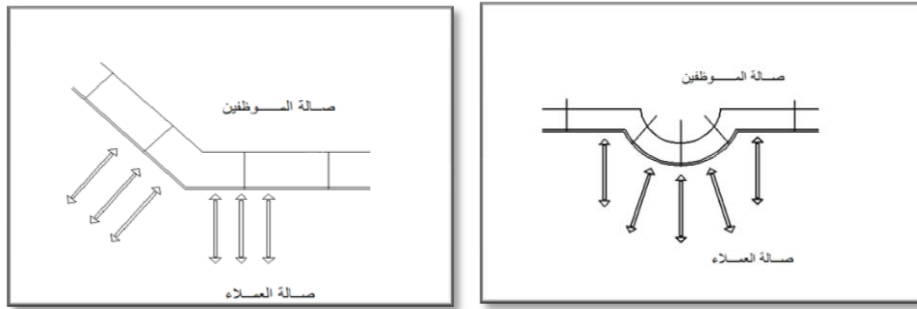
1. **الفراغات الخاصة بالعملاء وخدماتهم**
 - أ. **صالة الجمهور :** هي من أهم الفراغات في البنك وتخضع لنظام الفراغ المفتوح ، وتضم مكتب موظف الاستقبال ومكتب اخر للاستعلامات بالإضافة الى الكاونتر الرئيسي الذي يضم موظفي الصناديق (tellers) المكلفون بتحقيق متطلبات العملاء من المعاملات المالية وإجراء العمليات المصرفية والمحاسبية ، وتضم صالة الجمهور مقاعد للانتظار وأماكن خاصة بالعملاء للكتابة وتعبئة الوثائق .

الاعتبارات الواجب مراعاتها عند تصميم صالة الجمهور :

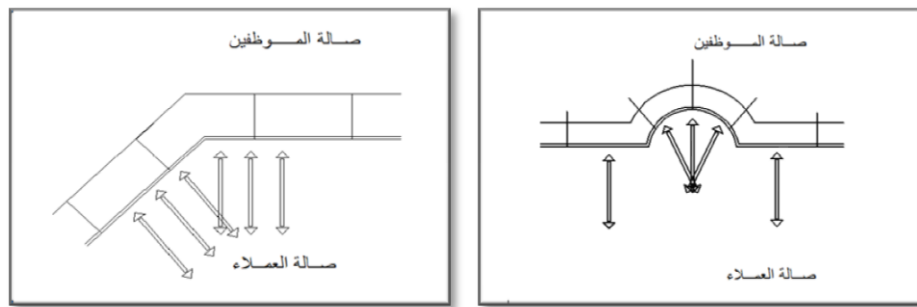
1. يجب أن يكون الوصول الى نوافذ المعاملات البنكية سهلا ومريحا .
2. توضع مقاعد الانتظار والأماكن المخصصة للكتابة وتعبئة الوثائق في أماكن لا تعيق حركة الجمهور خاصة طوابير العملاء أمام نوافذ المعاملات .
3. توفير الاضاءة المناسبة عند الموظفين أو في أماكن انتظار الجمهور وتقليل كمية الصوت قدر الامكان.
4. يجب تحقيق اتصال جيد بين الصناديق والخزائن لتوفير السيولة المالية اللازمة لتيسير معاملات الناس.
5. يجب توفير المراقبة على تحرك الموظفين والعملاء من خلال كاميرات المراقبة الموجودة في أماكن مختلفة من الصالة .
6. توضع نوافذ الصرف في جانب واحد من البنك حتى يمكن زيادتها ، وتوفير منطقة واسعة أمامها حيث تعتبر منطقة النوافذ أكثر المناطق ازدحاما في البنك .

الاعتبارات الواجب مراعاتها عند تصميم الكاونتر الرئيسي :

1. تكون مكاتب الموظفين خلف الكاونتر مفتوحة على بعضها لتسهيل عمل الموظفين وإتمام معاملات الجمهور التي يشترك بها أكثر من موظف.
2. يجب أن يتوافر في الكاونتر عنصر الحماية وذلك بأن يصنع من مادة صلبة قوية كالرخام ، وأن يعلوه حاجز زجاجي بسمك يتراوح من 5 - 15 سم ، وأن يكون مضادا للكسر.
3. يوجد تحت مكاتب الموظفين الموجودة خلف الكاونتر خزائن معدنية موحدة لتسهيل التعاملات المالية وهي متصلة بأجهزة انذار تعمل بالقدم ليتمكن الموظف من تشغيلها بقدمه في حال تعرض للتهديد .
4. اذا كان الكاونتر به جزء منكسر في المسقط فيجب ان تكون الزاوية الكبرى (اكبر من 180) باتجاه صالة العملاء ، أما اذا كان في مسقطه جزء دائري فيجب أن يكون التقعر باتجاه صالة العملاء وذلك لعدم حدوث تداخل في صفوف العملاء .



المصدر : (الموسوعة المعمارية للتصميم المعماري – البنوك - بتصرف ، 2007)



المصدر : (الموسوعة المعمارية للتصميم المعماري – البنوك - بتصرف ، 2007)

ب. **صالة الرهان (خزنة العملاء) :** يكون موقعها اما في الطابق الأرضي أو في القبو ، وهي صالة ملحقة بكل مصرف تحتوي صناديق يستأجرها العملاء ويضعون فيها وثائقهم الهامة وأشياءهم الثمينة ، ويكون لكل صندوق مفتاحين أحدهما مع المسؤول في البنك والآخر مع العميل حيث يفتح الصندوق بالمفتاحين معا ، وغالبا ما تكون هذه الصالة مجاورة لخزنة البنك الرئيسية ويكون لها باب مصفح مصنوع من الفولاذ بحيث يقاوم مختلف الهجمات ولا يمكن أن يثقب أو يكسر كما انه مقاوم للنار ويتراوح سمكه من 27 الى 30سم ويتم اغلاقه عن طريق دوائر الكترونية يتحكم فيها عن بعد ، وبجانب الغرفة يتم توفير غرفة اخرى صغيرة مقسمة الى أكشاك لتوفير الخصوصية للعملاء ليتمكنوا من فتح صناديقهم وأخذ ما يريدون منها .

ت. **جناح المعاملات المصرفية :** يراقب هذا القسم سير المعاملات المصرفية داخل البنك على أسس قانونية نظاميه ويحتوي هذا الجناح على الأقسام التالية :

- قسم خدمة العملاء : وهو يتصل مباشرة بكاونتر التعاملات ووظيفته هو تلبية متطلبات العملاء مثل الودائع المالية الكبيرة والحوالات وإصدار دفاتر الشيكات ، كما أن هذا القسم هو المسؤول عن حل أي مشكلة تظهر مع أي عميل .
- قسم التسهيلات : وهذا القسم هو المسؤول عن منح القروض ومتابعة الائتمان والتحصيل وكل ما يتعلق بالتسهيلات المالية ويلزم في هذا القسم توفير الخصوصية لتعاملات كل زبون على حدة ، ولذلك يتم تصميم هذا القسم بنظام المكاتب المغلقة .
- قسم التدقيق : يخدم هذا القسم قسمي التسهيلات وخدمة العملاء ويتم في هذا القسم توثيق وتدقيق ومراجعة البيانات والمعاملات المصرفية قبل ترحيلها الى قسم معالجة البيانات في حال سيتم ادخال البيانات الى أجهزة الحاسوب لحفظها أو ترحيلها الى الأرشيف ، ويكون هذا القسم قريب من غرفة معالجة البيانات .
- غرفة البريد : تحتفظ فيها المستندات والمراسلات والأوراق المهمة لحين ترحيلها الى قسم التدقيق .
- غرفة الارشيف : وتحتوي خزانات تحفظ فيها السجلات والمستندات ، وتخدم هذه الغرفة قسم التدقيق.
- قاعة المقاصة : وهي القاعة التي يتم فيها تبادل الشيكات بين البنوك ويأخذ فيها كل بنك مستحقاته من البنك الاخر ، وتتم معاملات المقاصة هذه الأيام اليا بين البنوك باستخدام أجهزة الحاسوب .

2. الفراغات الخاصة بموظفي البنك وخدماتهم

وتتضمن الفراغات التالية :

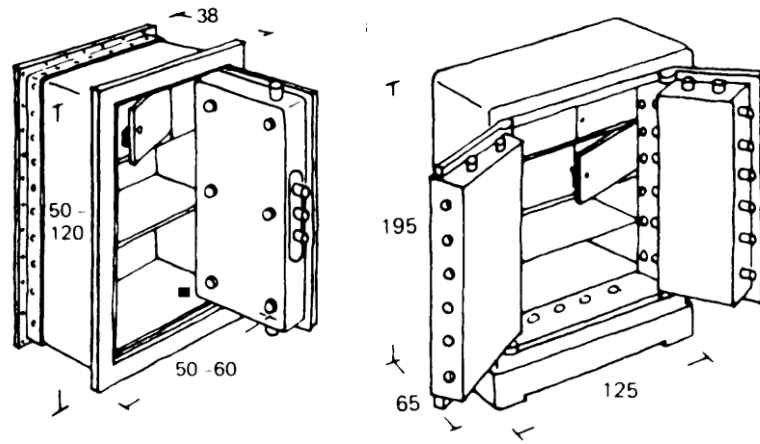
أ. **الإدارة العامة** : تمثل الإدارة العليا المسؤولة عن فروع البنك المختلفة وتشمل غرفة المدير والسكرتارية وغرفة نائب المدير وكذلك غرفة رئيس مجلس الإدارة وغرف لأعضاء مجلس الإدارة بالإضافة الى قاعة اجتماعات ، ويكون موقعها في الطوابق العليا بعيدا عن تعاملات الجمهور .

ب. **الأقسام الادارية الأخرى** : وهي تضم مجموعة الدوائر والأقسام الادارية التابعة للإدارة العامة للبنك حيث توجد هذه الأقسام في مبنى الإدارة العامة وهي مسؤولة عن تنظيم الأمور الادارية والمالية للبنك وفروعه ، وتكون مواقع هذه الأقسام في الطوابق العليا بحيث يمنع وصول الجمهور اليها ، وتضم الأقسام التالية :

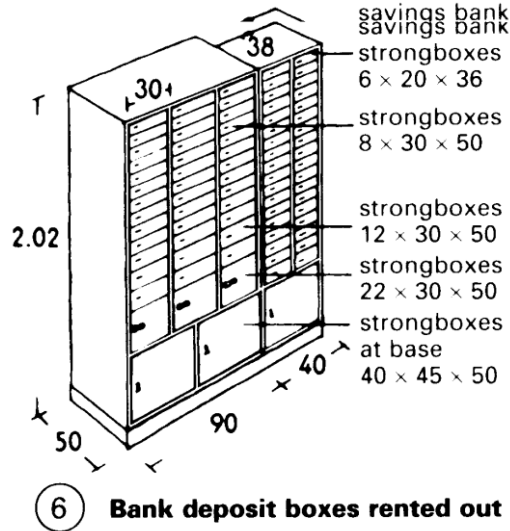
- دائرة العلاقات العامة والتسويق
- الادارة المالية
- دائرة الموارد البشرية
- قسم التخطيط والدراسات
- دائرة الخدمات الهندسية واللوازم
- دائرة تنمية الأعمال المصرفية
- وحدة الكمبيوتر والأنظمة الالية
- قسم الشؤون القانونية : ويضم مجموعة من المحامين المسؤولين عن متابعة الأمور القانونية للبنك وموظفيه حيث يتم توفير مكاتب خاصة لهم ، ويلحق بهذا القسم مكتبة صغيرة وقاعة للاجتماعات .
- قسم التدقيق المركزي : يضم هذا القسم مجموعة مكاتب مسؤول موظفيها عن تدقيق المعاملات والحسابات البنكية التي تقوم بها فروع البنك في المناطق المختلفة ، وفي هذا القسم بالتحديد يجب توفير الهدوء التام ومحيط العمل الملائم للقائمين فيه ، وذلك بحسب طبيعة عملهم التي تتطلب التركيز التام.
- ت. **الأرشيف المركزي** : يقسم الى غرف وخزانات حيث يتم فيه تصنيف الوثائق والمستندات وحفظها ، ويحتوي هذا القسم على آلات طباعة وأجهزة ميكروفيلم وأجهزة أخرى ، وتكون غرفة الأرشيف قريبة من المخازن ومساعد الخدمة ، وفي البنوك الكبيرة تكون غرفة الارشيف محصنة ضد الحريق .
- د. **خدمات أخرى** : تشمل الكافتيريا ودورات المياه والأماكن للجلوس واستراحات الموظفين .

3. الخزنة الرئيسية في البنك

تعتبر الخزائن من أهم العناصر التي يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار في تصميم البنوك ، لذلك يجب أن تكون صالة الخزائن مراقبة دون انقطاع حتى في غير أوقات العمل ، وذلك بوضع أجهزة انذار تنقل أي حركة أو صوت لأقرب مركز شرطة أوتوماتيكيا ، ولهذا الغرض تتم حراستها بواسطة أجهزة متطورة تعمل ضد السرقة والحريق وبأبواب مصفحة محكمة الاغلاق لا تتأثر حتى بالمتفجرات .

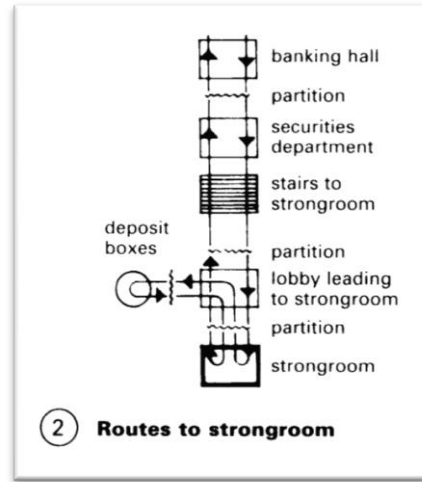


الشكل (3.3) : أبعاد وقياسات الخزائن
المصدر : (neufert , 2006)



الشكل (4.3) : أبعاد وقياسات خزائن العملاء
المصدر : (neufert , 2006)

توجد الخزائن عادة في طابق منخفض ويتم النزول إليها عن طريق درج يؤدي الى حاجز شبكي ومن ثم الى صالة الخزائن والتي تكون في المصارف الصغيرة مقسمة الى جزئين الأول وهو خزنة المصرف وملحف بها خزنة الشيكات والثاني خزنة العملاء ، أما في المصارف الكبيرة فيوجد صالتين مستقلتين لكل غرض ولكن لهما نفس مسار الدخول (neufert , 2006) .



الشكل (5.3) : المسار الحركي للزبائن في البنوك
المصدر : (neufert , 2006)

تصميم الخزائن :

يختلف تصميم الخزائن عن الفراغات الأخرى في البنك ، حيث تحتاج الى أسلوب خاص في تصميم الحوائط والأرضيات ، ويجب مراعاة عمل أبواب طوارئ لكل خزينة كما ويتم وضع أجراس انذار تعمل بالليزر على أرضية وحوائط الخزائن من الداخل وأخرى على الأبواب حيث تطلق الانذار لأقل اهتزاز بالبواب ، وكذلك توضع أجهزة الانذار على المنطقة المؤدية للخزائن (حرم الخزائن) (خلوصي ، 2007) .

ويراعى عند تصميم صالة الخزائن :

1. أن توضع خزنة المصرف وخزائن العملاء داخل غرفة مصفحة يكون فيها التحطيم مستحيلا حتى بالوسائل التقنية ، وتصنع حوائطها من الخرسانة المسلحة بسمكة 30 – 45سم (neufert , 2006) .
2. يمنع وضع سقف مستعار لصالة الخزائن وتكون جميع الغرف والفراغات المحيطة بهام مراقبة دون انقطاع .

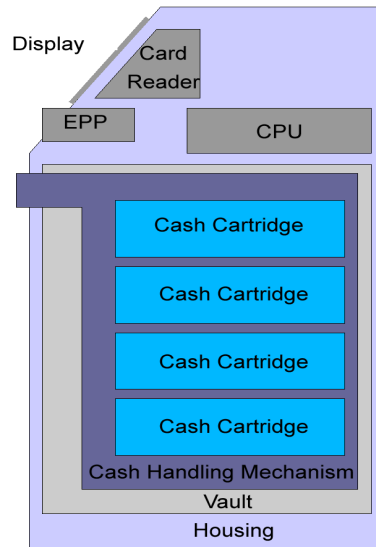
3. يوجد للصالة باب مصفح مقاوم لجميع الهجمات كما أن لكل خزنة بالداخل باب اخر مصفح لا يمكن أن يهدم أو يثقب ومنيع ضد النار بحيث يتعذر صهره بسماكة 27 – 30سم ويزن حوالي 2 طن ، وله طريقة اغلاق خاصة حيث يغلق بقفل مزدوج رباعي فما فوق بالإضافة الى قفل اوتوماتيكي يعمل عن بعد ، وتبلغ قياسات أبواب الخزائن الداخلية : 198 * 93 * 27 سم (neufert , 2006) .

4. آلة الصراف الآلي

شاع في السنوات الأخيرة استخدام آلة الصراف الآلي كبديل عن حمل النقود ، والتي تعطي الأفراد بالإضافة لذلك امكانية سحب النقود من حساباتهم البنكية في أي يوم وأي وقت ، كل ما يلزم فقط هو بطاقة الصراف الآلي والتي يتم تصميمها بحيث يكون لكل بطاقة رقم خاص بها بالإضافة الى معلومات خاصة بحامل هذه البطاقة .

تصميم آلة الصراف الآلي

يتم تصميم آلة الصراف بحيث تكون جدرانها مسلحة ولا يمكن ثقبها أو خرقها ، وبداخلها يوجد صناديق العملات التي يعتمد عددها على العملات التي تقوم الآلة بتوفير امكانية سحبها ، ويتم تعبئة هذه الصناديق يدويا من قبل المسؤولين عن الصراف الآلي حيث يفتح بابها بأرقام سرية ، كما ويتم وضع كاميرات المراقبة على جميع زوايا الآلة .



الشكل (6.3) : مكونات الصراف الآلي

المصدر : (www.webee.technion.ac.il , 2012. Accessed in 25/10/2012)

2.3.3. المعايير التصميمية لأسواق رأس المال

تعتبر أسواق المال كما البنوك من المباني التي يجب أن تتوفر فيها عوامل الجذب ، فمباني أسواق المال من أكثر المباني حيوية و ثراء وذلك بحكم وظيفتها وحتى تتلائم مع طبقة المتعاملين معها من رجال الأعمال والمستثمرين وأصحاب الشركات ، وكلما تم ايجاد جو من الرفاهية والشعور بالراحة من خلال فراغاتها وتصميماتها كلما ساعد ذلك على استقطاب أعداد جديدة من المستثمرين ورجال الأعمال .

• المبادئ العامة للتصميم

تعتبر أسواق امال من المباني الحيوية التي تكاد لا تخلو من العملاء في أي وقت من اوقات العمل ، حيث يقضي فيها المستثمرين وقتا طويلا لمتابعة أسعار الأسهم والسندات و ابرام الصفقات المختلفة وبالتالي يجب تصميم المبنى بطريقة تشعر هؤلاء بالراحة النفسية والجسدية ، ولتحقيق ذلك يجب وضع خطة للتصميم تراعي المبادئ التالية (عمر ، 1986) :

1. توفير المساحات المناسبة والمرونة في التصميم

عند تصميم سوق المال يجب الأخذ بعين الاعتبار النسبة المرتفعة لأعداد الزبائن والمستثمرين التي تقضي وقتا طويلا في فراغات سوق المال ، وبالتالي يجب أن يتميز التصميم بالمرونة وأن تكون نسبة الفراغات مدروسة بحيث تستوعب هذه الأعداد دون شعور الزائرين بالضيق من المكان ، كما يجب أن يراعى في التصميم قابليته للتعديل بما يطرأ من تغير في الظروف بأقل تكاليف ممكنة وذلك باستخدام الحواجز التي يمكن تغيير مكانها بسهولة .

2. توفير السرية والخصوصية

يوجد هناك نوعين من التعاملات المالية لعمليات التداول الخاصة بصفقات بيع وشراء الأوراق المالية ، أحدها التي تكون ظاهرة للعموم بحيث يتم الاعلان عن هذه الصفقات على شاشات العرض في قاعات التداول ، والأخرى تكون أكثر خصوصية بحيث لا يتم الاعلان عنها إلا لأصحاب العلاقة وبالتالي يجب توفير الخصوصية والسرية لمثل هذه التعاملات ويتم لك من خلال توفير غرف خاصة بالصفقات والتعاملات المالية الأكثر خصوصية من غيرها بجانب قاعات التداول .

3. اختيار مواقع الادارات والدوائر بحسب العلاقة بين النشاطات المختلفة

يتكون سوق المال من عدد من النشاطات المختلفة مثل النشاطات المالية والإدارية وغيرها ، ويتوقف اختيار مواقع ادارات هذه النشاطات على العلاقة بين هذه النشاطات وعلاقة كل ادارة بغيرها من الادارات ، ولذلك يجب دراسة علاقات الادارات ببعضها وطريقة انسياب المهام والأعمال من ادارة الى أخرى .

4. أماكن شاشات العرض

تعتبر شاشات العرض في قاعات التداول نقطة جذب الانظار ، فهي الوسيلة التي يتم من خلالها عرض الانخفاض والارتفاع في أسعار الأسهم لحظة بلحظة كما أنه من خلالها يتم عرض قوائم الصفقات التي تبرم بين الفئات المختلفة ، وبالتالي يجب أن يتم وضعها في أماكن وسطية بحيث يسهل على الجميع رؤيتها ويتم استخدام شاشات الكترونية خاصة بالعرض تكون نسبة الوضوح فيها عالية جداً.

• الاشتراطات الأمنية الواجب توفيرها في تصميم اسواق المال

1. العمل على توفير أنظمة المراقبة الدورية التي تعمل دون انقطاع في جميع الفراغات التي تتطلب ذلك.
2. العمل على حماية غرف التحكم ومركز الايداع والتحويل وغرف الحواسيب التي يتم فيها حفظ سجلات الملكية للأوراق المالية وذلك بتزويدها بأساليب الحماية الأمنية .
3. العمل على حماية كافة الفراغات الهامة من الحريق ، وتتمثل طرق الحماية من الحريق بما يلي :
 - أ. ضرورة وجود جهاز أمان يعمل على قطع التيار الكهربائي أوتوماتيكيا في حالات الخطر .
 - ب. مراعاة تصميم غرف حفظ سجلات الملكية بحيث تكون جدرانها مقاومة للحريق وتصميم أبوابها بحيث تقفل اليا عند وصول درجة الحرارة الى حد معين .
 - ت. يتم وضع أجهزة الرش الالي التي تعمل بمجرد حدوث حريق في كافة فراغات المبنى .

• الفراغات الداخلية لمبنى سوق المال وأسس تصميمها

يتكون سوق المال من عدد من النشاطات التي تكون في مجموعها فعاليات المشروع وهي كالتالي :

1. النشاطات الادارية

تتميز أسواق المال في ان تعاملاتها المالية والنقدية لا تقتصر على الشركات الوطنية وإنما تسعى لاستقطاب أموال الشركات الأجنبية من أجل توظيفها في السوق المحلية ولذلك لا تقتصر النشاطات الادارية على

الإدارة فقط وإنما تضم دائرة العلاقات العامة والدولية ودائرة التدريب والتطوير وفيما يلي توضيح مبسط عن كل منها :

- أ. **الإدارة** : وهي تمثل رأس الهرم الوظيفي حيث تتولى مهام الشؤون المالية والإدارية العامة.
- ب. **دائرة العلاقات العامة** : تعمل على ترتيب اللقاءات مع المؤسسات الخاصة والعامة وعقد الندوات والمؤتمرات الصحفية ، فهي حلقة الوصل بين المجتمع والسوق المالي ومن خلالها تنشر جميع الأخبار والفعاليات التي تتم في داخل سوق الأوراق المالية .
- ت. **دائرة العلاقات الدولية** : وهي التي تعمل على استقطاب الشركات الأجنبية لاستثمار أموالها في السوق المالي كما تعمل على تنظيم الدعوات لهذه الشركات لحضور المعارض التي تقوم السوق بتنظيمها .
- ث. **دائرة التدريب والتطوير** : تختص هذه الدائرة بتدريب كوادر قادرة على القيام بوظيفتها على أكمل وجه في مختلف أقسام البورصة بالإضافة لتدريب الموظفين الجدد ، وكذلك تدريب الموظفين التابعين لشركات الوساطة .

2. النشاطات المالية

وهي تمثل الفراغات التي تمارس فيها جميع الفعاليات المالية من اتمام صفقات البيع والشراء وتداول العملات وغير ذلك ، وتتمثل فراغاتها في الآتي :

- أ. **قاعات التداول** : وهي العنصر الأساسي الذي لا بد من تواجده في أي سوق مالي ، حيث يوجد في كل بورصة قاعات للتداول التي يعتمد عددها على حجم البورصة وأهميتها بالنسبة للدولة .
- ب. **قسم الايداع والتحويل** : وهو الحلقة المتممة لسلسلة عمليات التداول فمن خلاله تتم عملية نقل ملكية الأوراق المالية من طرف لآخر ، وهو كذلك المرجع الأساسي لسجلات مالكي الأوراق المالية والمساهمين حيث يتم الاحتفاظ بهذه السجلات الكترونياً كما ويتم حفظ نسخ ورقية عن السجلات الهامة في أرشيف مركز الايداع والتحويل .
- ت. **دائرة التكنولوجيا ونظم المعلومات** : تقوم هذه الدائرة بتطوير الأنظمة التكنولوجية العاملة في البورصة بحيث تعمل على تحديثها كل فترة لتبقى مواكبة للتطور العالمي للنظم المعلوماتية والتكنولوجية ، وتتصل هذه الدائرة الكترونياً بجميع الأنظمة الحاسوبية الموجودة في كافة الدوائر والأقسام حيث تعمل على تزويدها بالنظم المعلوماتية والبرامج ، كما تعمل على اصلاح أي عطل قد يحصل في برمجة الحواسيب المختلفة .

ث. **وحدة التحكم** : وهي المسؤولة عن التحكم بالأنظمة الالكترونية كما أنها تحتوي على غرفة الخادم الالكتروني (server) الذي يربط جميع الحواسيب مع بعضها ويتم فيه تخزين المعلومات الرئيسية .

3. النشاطات الخدمية

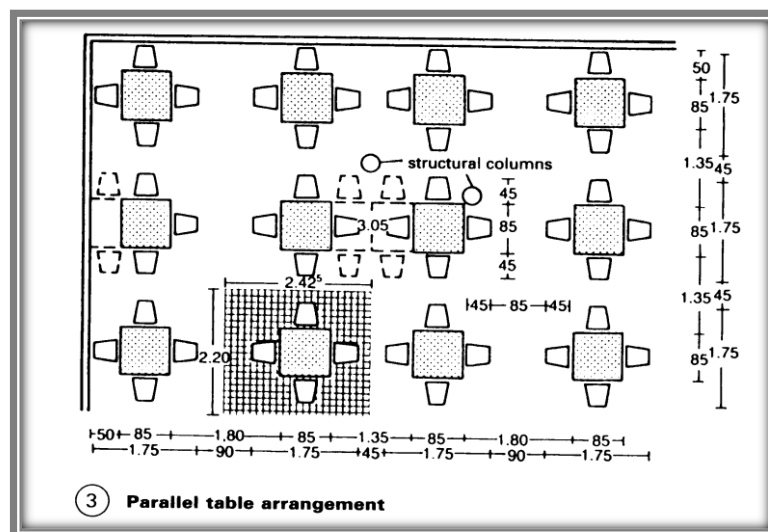
وتتضمن الفراغات الخاصة بتوفير الخدمات اللازمة لمختلف أقسام مبنى سوق المال بالإضافة الى مطعم رئيسي وخدمات متفرقة أخرى ، وهذه الفراغات هي :

أ. **المطعم الرئيسي :** حيث يستخدم من قبل الموظفين الذين تزيد فترة عملهم عن 8 ساعات يوميا كما ويستخدم من قبل رجال الأعمال وكذلك الزوار القادمين من الخارج .

وبشكل عام تتكون المطاعم من الفراغات التالية :

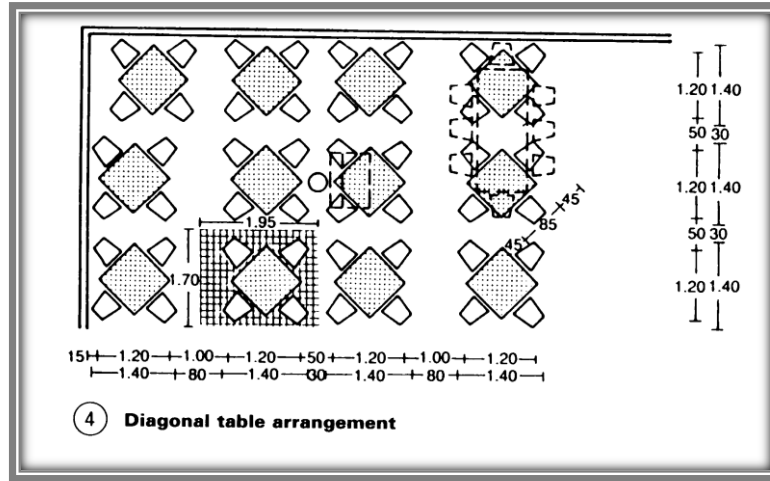
1. المدخل والاستقبال : يجب ان يكون المدخل واضح ومميز وذو حجم مناسب وهو منفصل عن مداخل الخدمه التي تستخدم لإدخال الحاجات التموينية ، أما الاستقبال فهو أهم ما يجب أن يراه القادم عبر المدخل الرئيسي اذ ان القادم لأول مره غالبا ما يبحث عن مكان للاستعلام للسؤال عن حاجته وبالقرب من طاوله الاستقبال تتوزع المكملات الهامه الاخرى التي يحتاجها الزبون .

2. صالة الطعام : لا بد ان تأخذ هذه الصالة صفه الرحابه والاتساع ويمكن تخصيص 1.25 م / كرسي بصالة الطعام وفي حاله ازدياد الطلب على تخصيص المساحه في هذه الصالة لا بد ان تقي الصالة باحتياجات هذا الطلب وان تستوعب الاعداد الكبيره التي من الممكن ان تتواجد في وقت واحد خلال بعض المناسبات .



الشكل (7.3) : المسافات بين الطاولات في المطعم (ترتيب متوازي)

المصدر : (neufert , 2006)



الشكل (8.3) : المسافات بين الطاولات في المطعم (ترتيب قطري)

المصدر : (neufert , 2006)

3. المطبخ : يعتمد حجمه على عدد الاشخاص المتوقع تخدمهم في أوقات المناسبات وعدد الطاولات الموجودة .

4. المخزن وقسم الخدمة : يستخدم لحفظ الحاجات التموينية .

5. دورات المياه

وتتميز المطاعم التي تستخدم في المناسبات الرسمية بما يلي :

1- الألوان الهادئة والمريحة للنظر بعكس مطاعم الوجبات السريعة التي تستخدم فيها الالوان القوية .

2- تصميم الكراسي بشكل مريح بحيث تكون منجده ويكون ظهر الكرسي مائل قليلا .

3- الاضاءه الخافتة .

المساحات الهامة في المطعم :

يحتاج الشخص الواحد 1.3-1.9 م² .

كل جرسون يجب أن يخدم 5-8 طاولات (كل طاولة 4 مقاعد) .

تكون نسبة مساحة المطبخ / مساحة المطعم = 35%

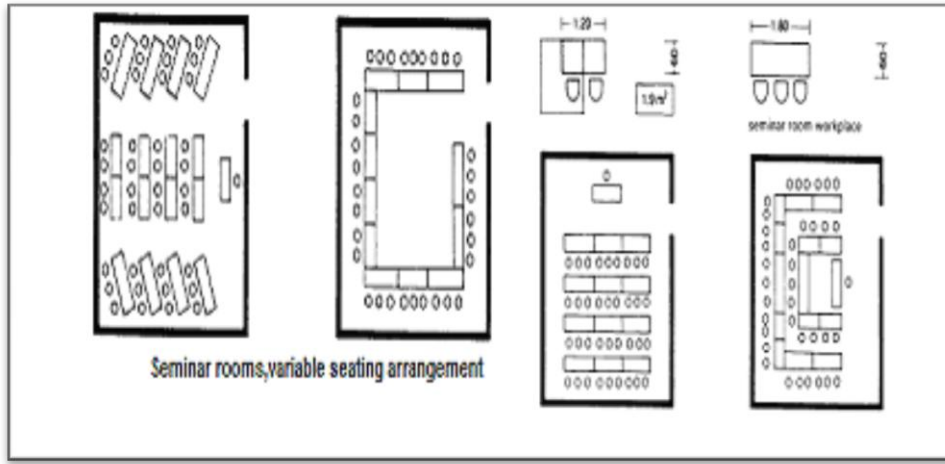
ب. الكافتيريا

ت. خدمات مختلفة : مثل غرفة الاسعافات الأولية ، المصلى وغيرها .

4. النشاطات الثقافية :

وهي الفراغات التي يتم فيها عقد الفعاليات الثقافية من معارض ودورات وغير ذلك وتضم :

أ. **قاعة دورات** : وتستخدم لعقد الدورات المختلفة للموظفين أو رجال الأعمال أو للقدامين من الخارج ، ويمكن أن تتسع إلى 20-40-50-60 شخص ، ويستخدم فيها المقاعد المزدوجة بعرض 1.20 متر وعمق 0.60 متر ، أما المساحة التي يحتاجها كل فرد فهي 1.8-2 متر مربع ، ويمكن أن توزع المقاعد المزدوجة بأشكال مختلفة ، ولكن يجب الحرص على أن يصل الصوت لجميع المستمعين ، فإذا كانت القاعة مستطيلة يجب أن لا تقل مساحتها عن 0.2-0.25 م² / متدرب ، أما إذا كانت الغرفة على شكل شبه منحرف فيجب أن لا تقل مساحتها عن 0.15-0.18 م² / متدرب (neufert,2006).



الشكل (9.3) : أشكال توزيع المقاعد في غرف المحاضرات

المصدر : (neufert , 2006)

ب. **معرض** : يتم فيه تنظيم المعارض الوطنية والاقليمية وحتى العالمية بالتعاون مع المؤسسات المختلفة وذلك بهدف جذب الأنظار على السوق لاستقطاب المؤسسات الخارجية ودفعها لاستثمار أموالها فيها .

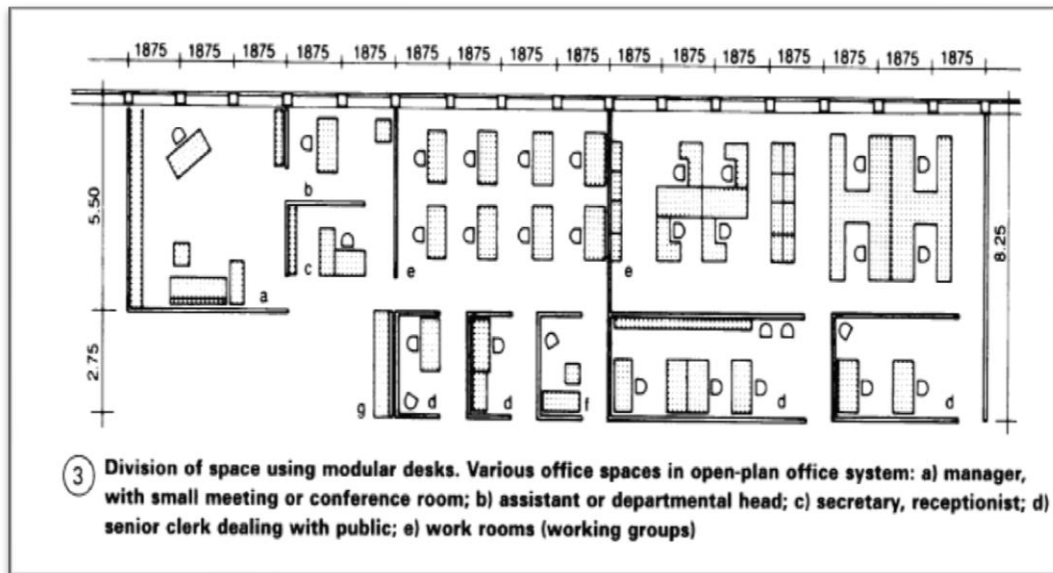
ت. **قاعة متعددة لأغراض**

3.3.3. المكاتب

تحتوي مباني البنوك وأسواق المال على نوعين من المكاتب وهما المكاتب المفتوحة والمكاتب المغلقة (الخاصة) ويختلف استخدام كل نوع بحسب الوظيفة وطبيعة العمل .

1. المكاتب المفتوحة (Open Offices)

انتشر في السنوات الأخيرة التصميم باتباع نظام المكتب المفتوح لما له من مزايا متعددة ونظرا لتحقيقه العديد من مبادئ التصميم العلمي ، وفي هذا النظام تكون الصالة عبارة عن عدد من المكاتب غير المفصولة عن بعضها أو المفصولة بفواصل داخلية غير عالية ، ويستخدم هذا النظام في الأقسام والدوائر التي تضم عدد من الموظفين الذين يشتركون في العمل أو الذين لا تتطلب أعمالهم قدرا كبيرا من التركيز.



الشكل (10.3) : نموذج لنظام المكاتب المفتوحة

المصدر : (neufert , 2006)

وتتلخص أهم إيجابيات المكاتب المفتوحة فيما يلي

: (www. open-source-now.blogspot.com/2008/08/blog-post_30.html . Accessed in 1/11/2012)

1. التنسيق بين جهود الموظفين وتنمية روح التعاون بينهم وإيجاد شعور الانتماء لمجموعة واحدة .
2. تسهيل إشراف رئيس القسم على موظفيه .
3. الاستغلال الأمثل للمساحة المكتبية وتقليل التكاليف .
4. مرونة التصميم وسهولة التعديل عليه .
5. توفير الإضاءة الطبيعية والتهوية لجميع المكاتب وبالتالي تحسين بيئة عمل الموظفين .

وبالرغم من المزايا المتعددة إلا أن لهذا النظام بعض السلبيات

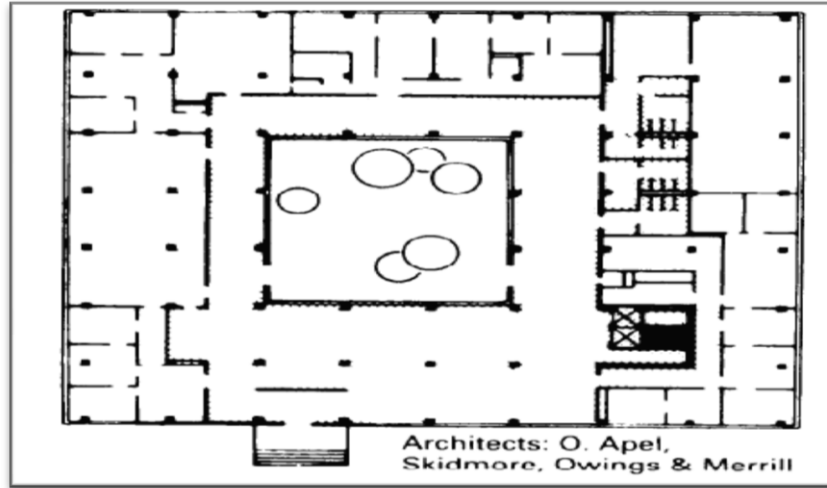
: (www.open-source-now.blogspot.com/2008/08/blog-post_30.html . Accessed in 1/11/2012)

1. صعوبة التركيز في الأعمال التي تتطلب ذلك نتيجة استخدام بعض الموظفين للألات المكتبية مثل آلات النسخ التي ينتج عنها ضوضاء أو نتيجة استقبال أحد الموظفين أو رئيس القسم للزوار .
2. انعدام السرية والخصوصية نتيجة وجود جميع الموظفين في صالة واحدة وبالتالي لا يمكن توفير السرية لبعض المحادثات التي تتطلب ذلك مع رؤساء الأقسام .

2. المكاتب المغلقة (Closed Offices)

ويقصد بها المكاتب الخاصة ويخصص هذا النوع من المكاتب للمدراء ورؤساء الإدارات وبعض الموظفين الذين تقتضي أعمالهم إيجاد جو من التركيز أو الذين يجب توفير السرية والخصوصية لمحادثاتهم ، ولكن بالمقابل فإن هذه المكاتب تؤدي إلى الإسراف في المساحة المستخدمة مما ينتج عنها مشاكل في الإضاءة والتهوية .

وفي البنوك تستخدم هذه المكاتب للموظفين الذين تستلزم أعمالهم الاحتفاظ بمبالغ كبيرة من المال أو بأوراق مالية ذات قيمة عالية .

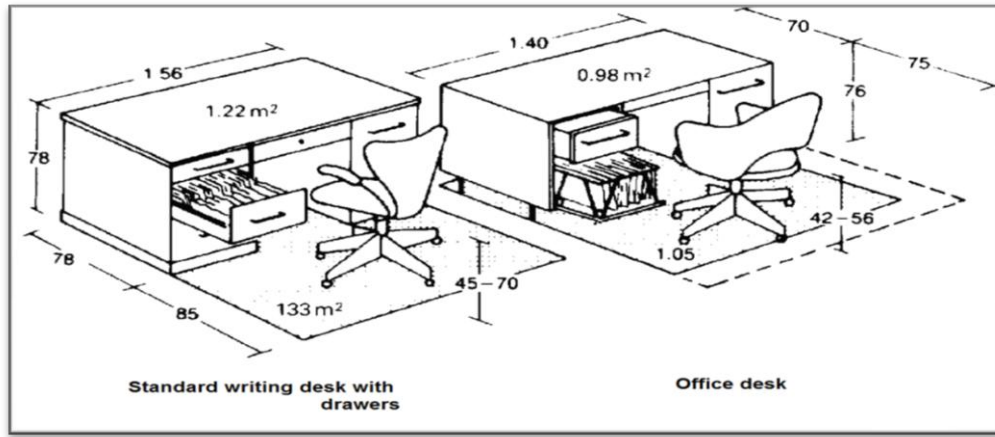


الشكل (11.3) : نموذج لنظام المكاتب المغلقة

المصدر : (neufert , 2006)

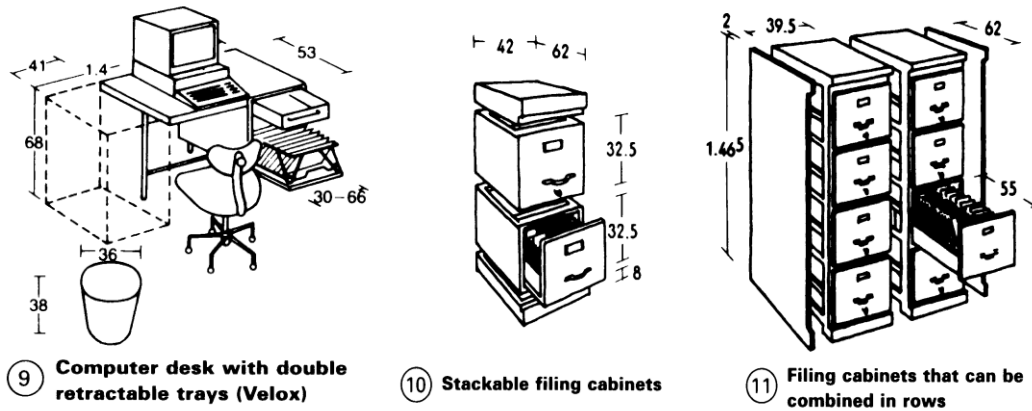
• تصميم المكاتب

يختلف تصميم المكاتب من مؤسسة لأخرى وذلك تبعاً لحجم الأعمال داخل هذه المكاتب ، وبالنسبة للمكاتب المغلقة يتراوح عمق الغرفة المغلقة بين 3.75 – 7.50 متر ويبلغ أكبر عمق للضوء من الشباك مسافة 6 أمتار أما مساحة الغرفة فتتراوح بين 24 - 40 متر مربع ، أما غرفة المدير فيمكن أن تكون أوسع من ذلك حيث يوجد بها مكان للاجتماعات الصغيرة، كما يلحق بها غرفة للسكرتارية التي تتراوح مساحتها من 8 - 10 متر مربع ، أما في الصالات المفتوحة فإن مسطحها يتوقف على العمل الذي يتم بها وعلى الطريقة التي توضع بها المكاتب ، مع الأخذ بعين الاعتبار أن عرض الممرات بين المكاتب تتراوح بين 1.2 – 1.75 متر (, neufert 2006) .



الشكل (12.3) : أبعاد وقياسات المكاتب

المصدر : (neufert , 2006)



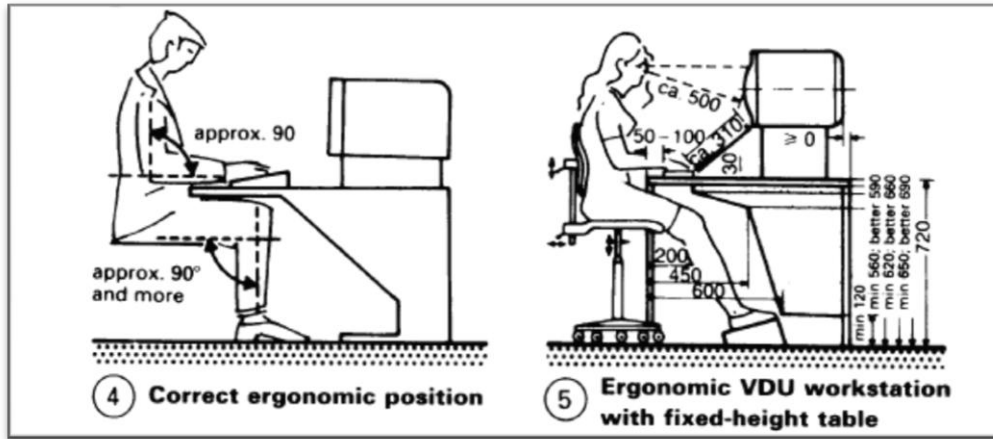
9 Computer desk with double retractable trays (Velox)

10 Stackable filing cabinets

11 Filing cabinets that can be combined in rows

الشكل (13.3) : أبعاد وقياسات الأثاث المكتبي

المصدر : (neufert , 2006)



الشكل (14.3): قياسات المكاتب الحاسوبية الأكثر راحة لمستعملها
المصدر: (neufert, 2006)

الشخص	المساحة اللازمة
موظف عادي	2.30 م ²
موظف تصنيف	1.90 م ²
موظف ذو تعامل مع الجمهور	2.50 م ²
موظف الآلة الكاتبة	1.70 م ²

الجدول (1.3): المساحة اللازمة للأشخاص بدون الملحقات الخاصة في المكاتب
المصدر: (neufert, 2006)

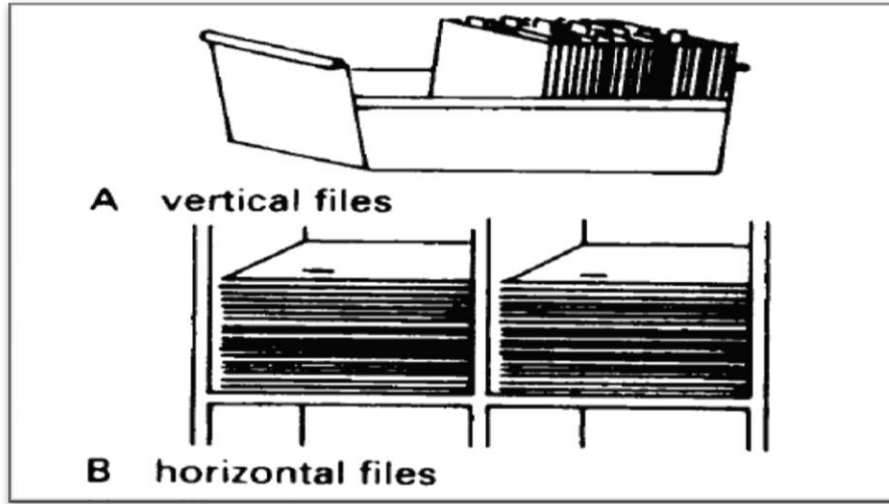
الشخص	المساحة اللازمة
سكرتاريا	أكبر من 10.0 م ²
موظف بمكتب خاص	6.0-9.0 م ²
موظف بغرفة مشتركة مع موظفين آخرين	5.0 م ²
موظف بغرفة مشتركة مع موظفين آخرين في صالة كبيرة مشتركة	3.8-4.0 م ²
قاعة اجتماعات	2.5 م ² لكل شخص
رئيس قسم	15.0-25.0 م ²

الجدول (2.3): المساحة اللازمة للأشخاص بما في ذلك الملحقات الخاصة في المكاتب
المصدر: (neufert, 2006)

4.3.3. الأرشفة (قسم التصنيف – السجلات)

مع التطور التكنولوجي الحاصل لم تعد مساحة الأرشفة بنفس المساحة التي كان يستغلها في الماضي ، وذلك لأن العديد من الأوراق والمستندات أصبحت تخزن في أجهزة الحاسوب وعلى الأقراص المدمجة ، إلا أن هذا لم يلغ وجود الخزائن التي تستخدم لحفظ الشيكات والكمبيالات والأوراق المهمة .

وتختلف مساحة غرفة الأرشفة الموجودة في جناح المعاملات المصرفية عن الأرشفة المركزي ، فالأولى تخدم قسم التدقيق وقسم الحسابات الجارية ، أما الأرشفة المركزي فهو لجميع أقسام البنك كما أنه يتم فيه حفظ نسخ عن الأوراق المهمة في البنوك الفرعية التابعة للبنك ، وتعتمد مساحته على حجم المحفوظات المطلوب حفظها وشكل التصنيف هل هو أفقي أو عامودي ، وعلى عدد أجهزة الحاسوب المستخدمة وعدد العاملين فيه .



الشكل (15.3) : التصنيف العامودي والأفقي للمحفوظات
المصدر : (neufert , 2006)

ويتم استخدام المعادلة التالية في حساب المساحة المطلوبة للتصنيف (neufert, 2006) :

مساحة الرفوف المستخدمة في التصنيف = الطول * العرض (حسب نوع التصنيف)

$$\text{المساحة الممر} = (1/2 \text{ الطول} * \text{العرض}) + 0.5$$

$$\text{المساحة الكلية} = \text{مساحة التصنيف} + \text{مساحة الممر}$$

تصنيف عامودي	تصنيف أفقي بمصنفات ذات أعطية	تصنيف أفقي بمصنفات مفتوحة	
2.40 م	11.00 م	7.25 م	طول الرفوف أو الجدار
3.60 م	8.25 م	5.92 م	المساحة المشغولة بما في ذلك ممرات العمل

الجدول (3.3) : أطوال الرفوف اللازمة والمساحة المشغولة
المصدر : (neufert , 2006)

5.3.3. الأدراج والمصاعد الكهربائية وأدراج الهروب

تعتبر الادراج والمصاعد الكهربائية وسيلة تواصل الطابق الارضي مع الطوابق المختلفة وبالتالي يجب ان تكون في مكان يمكن رصده بسهولة من المدخل الرئيسي للمبنى ، وفي الطوابق العليا يجب الا يبعد الدرج مسافة تزيد عن 25 متر عن أبعد نقطة وذلك لاستخدامه كدرج هروب في حالات الطوارئ (neufert , 2006) .

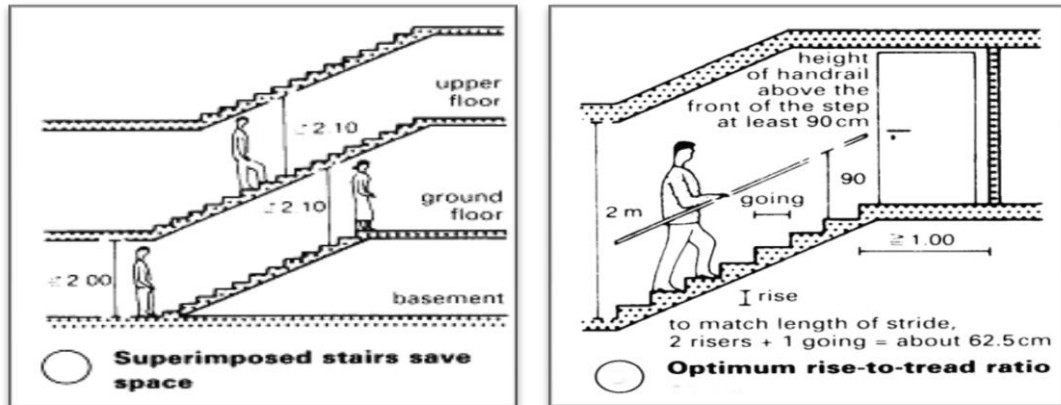
أما بالنسبة لأدراج الهروب فيجب وجود درج هروب واحد على الأقل للمباني التي تزيد عن 30 متر ، ويحدد أقل عرض أفقي لدرج الهروب حسب عدد الأشخاص في المبنى ، حيث تحدد القيم كما يلي :

50 شخص _____ 800 ملم

110 أشخاص _____ 900 ملم

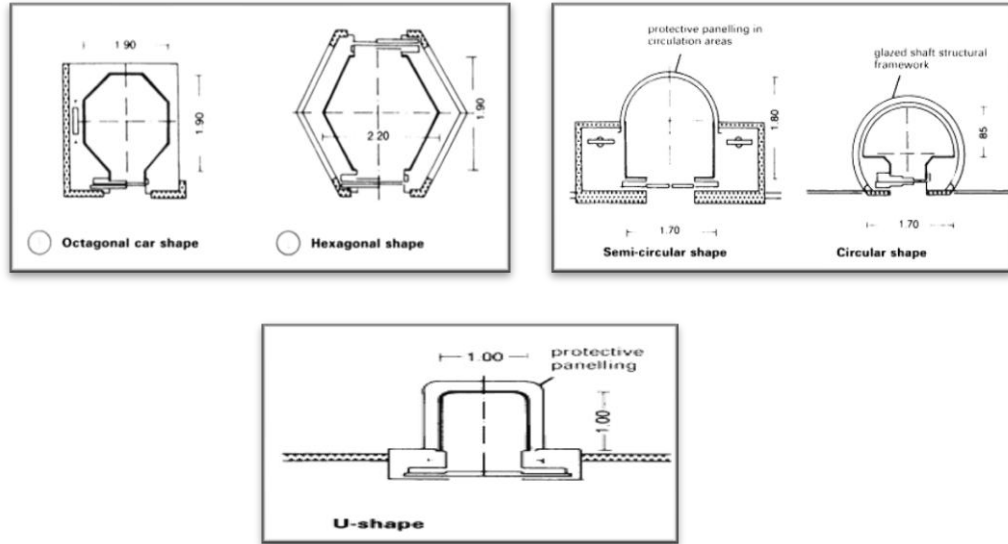
220 شخص _____ 1100 ملم

220+ شخص _____ 5 ملم / شخص



الشكل (16.3) : الأبعاد المناسبة للأدراج

المصدر : (neufert , 2006)

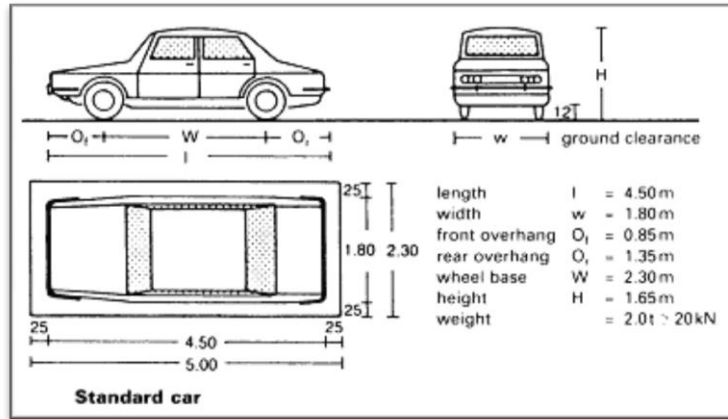


الشكل (17.3) : أشكال المصاعد وأبعادها
المصدر : (neufert , 2006)

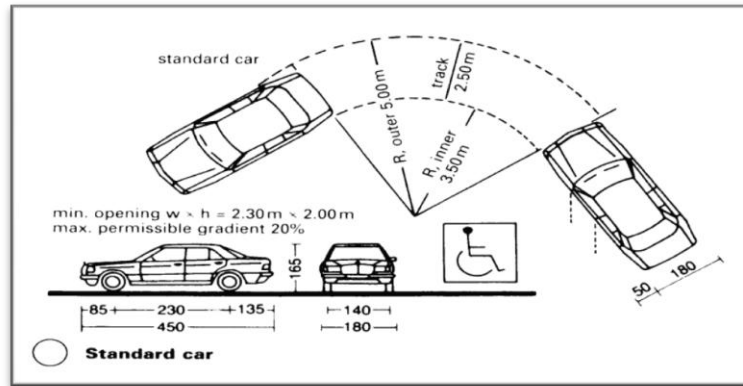
6.3.3. مواقف السيارات

وهي على ثلاثة أنواع رئيسية (خلوصي، 2007) :

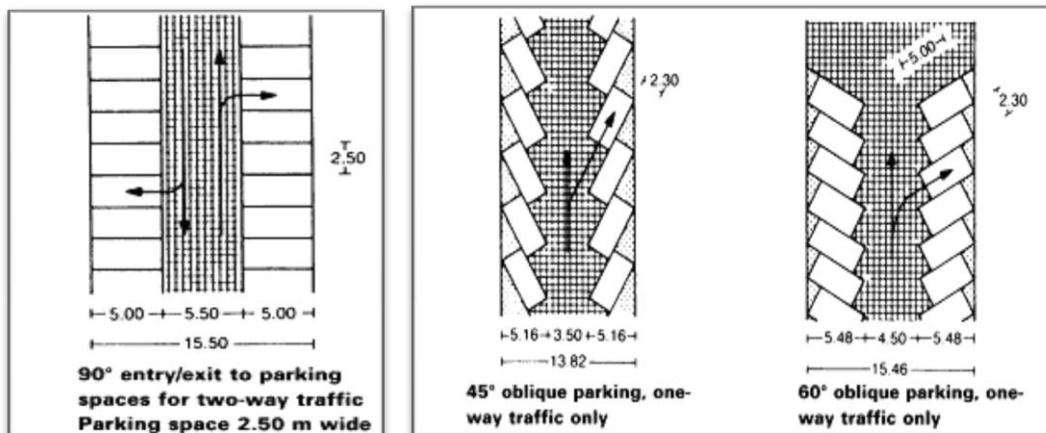
1. **المواقف الخارجية :** حيث يتم تصميم موقف خارجي للسيارات يتسع لعدد من السيارات يتراوح بين 25-30 سيارة ويتم استخدامه غالبا من قبل الزائرين والعملاء الذين لا تأخذ معاملاتهم وقتا طويلا .
2. **المواقف الداخلية :** حيث يفضل في حالة البنوك وأسواق المال أن تكون النسبة الأعلى من مواقف السيارات مغطاة بمعمى ان تكون ضمن المبنى ، وذلك لأن هذه المباني غالبا ما تكون قريبة من مركز المدينة وتقع على شوارع حيوية وبالتالي تكون الأرض غالية الثمن .
3. **مواقف الباصات وسيارات الأجرة :** يجب توفير أماكن لوقوفها بشكل منفصل عن السيارات الخاصة بحيث لا تؤدي الى اعاقه حركة المرور .



الشكل (18.3) : أبعاد وقياسات السيارة
المصدر : (neufert , 2006)



الشكل (19.3) : مقاسات الانحناء لحركة سلسلة للسيارات
المصدر : (neufert , 2006)



الشكل (20.3) : أشكال متعددة لمواقف السيارات وأبعادها
المصدر : (neufert , 2006)

المساحة اللازمة	المبنى
مساحة سيارة (12.5م ²) / 30 م ²	بنوك ، بورصات ، أسواق الرهن العقاري
مساحة سيارة (12.5م ²) / 3 مقاعد مساحة سيارة (12.5م ²) / 5 مقاعد	قاعات المحاضرات والمؤتمرات المساحة > 1000 م ² المساحة < 1000 م ²
مساحة سيارة (12.5م ²) / 6 م ²	المطعم

الجدول (4.3) : عدد مواقف السيارات اللازم توفيرها للمركز المالي اعتمادا على المساحة
المصدر : (parking standards , 2006)

4.3. الخلاصة

من خلال ما تم عرضه في هذا الفصل يتضح أن هناك العديد من المعايير التخطيطية والتصميمية الهامة والواجب أخذها بعين الاعتبار عند تصميم المجمع المالي (والذي يتضمن الالمام بالمعايير التخطيطية والتصميمية الخاصة بالبنوك وأسواق المال) لتحقيق النجاح للمشروع من خلال الاختيار الصحيح للموقع والحصول على التصميم الأمثل الذي يحقق الراحة الفيزيائية والنفسية للمستخدمين سواء الموظفين أو العملاء والزائرين .

الحالات الدراسية

1.4. تمهيد

2.4. المقر الرئيسي لمصرف هايبو فيرينز

1.2.4. وصف المشروع

2.2.4. تحليل المشروع

3.4. بورصة طهران

1.3.4. وصف المشروع

2.3.4. تحليل المشروع

4.4. الخلاصة

1.4. تمهيد

تعتبر المباني المصرفية وأسواق المال من المباني العامرة بالزوار ورجال الأعمال وأصحاب الشركات ورؤوس الأموال وغيرهم العديد من طبقات المجتمع بالإضافة للموظفين والعاملين فيها ، بالتالي وعند تصميم مثل هذه المنشآت يجب مراعاة توفير الراحة النفسية والفيزيائية لهؤلاء الأفراد ، بالإضافة لدراسة الحركة الأفقية والعمودية بحيث تكون سهلة ومريحة ، وتنظيم الفراغات الداخلية بما يتناسب والعلاقات الوظيفية بحيث تتحقق سهولة التواصل بين الأقسام المختلفة ، وكل هذه الأهداف التصميمية يجب ألا تكون بمعزل عن تطبيق المعايير التخطيطية التي تلعب الدور الأهم في الاختيار الصحيح لموقع المشروع .

ولأجل التطبيق الصحيح للمعايير التخطيطية والتصميمية تم استعراض الحالات الدراسية وتحليلها للاستفادة من ايجابياتها وتجنب سلبياتها ، لتكون وسيلة مساعدة عند بدء التصميم في المشروع المقترح ، وقد تم في هذا الفصل استعراض حالتين دراسيتين الأولى هي المقر الرئيسي لمصرف هايبو فيرينز، والثانية لبورصة طهران ، وبالتالي يمكن الاستفادة من كلا المشروعين لأن المشروع المقترح هو مجمع مالي يجمع بين المقر الرئيسي لبنك والبورصة .

2.4. المقر الرئيسي لمصرف هايبو فيرينز (Hypovereins Bank Headquarter)

تعد سلسلة مصارف هايبو فيرينز من أكثر البنوك التجارية انتشارا في اوروبا ، كما ان فروعها انتشرت في العديد من دول العالم ، والحالة الدراسية المدرجة هنا هي المقر الرئيسي لمجموعة مصارف هايبو حيث بني في ميونخ / ألمانيا .

1.2.4. وصف المشروع

يعد مبنى المقر الرئيسي لمصرف هايبو من المباني المصرفية التي يمكن الاحتذاء بها في تصميم مثل هذه المشاريع ، حيث يحتوي على معظم الفراغات البنكية الهامة الواجب توافرها في ادارات البنوك .

وقد أخذ المبنى شكلا مميزا دمج بين المنشور والأسطوانة حيث اشتمل على أربعة أبراج اسطوانية متباعدة قليلا ترتكز عليها مباني منشورية الشكل ، وأسفل هذه المباني توجد كتلة ضخمة من خمسة أدوار ترتفع فوقها كتلتين اخرتين أحدها بارتفاع طابق والأخرى بارتفاع طابقين .

وصمم المبنى على يد المعماريين (Walter & Bea Betz) في العام 1974م وبدء تنفيذه على أرض الواقع في العام 1975م وانتهى البناء في العام 1981م حيث أصبح جاهزا للاستخدام في العام نفسه .

2.2.4. تحليل المشروع

• الموقع

يقع المشروع في مدينة ميونخ بألمانيا وتحديدًا المنطقة الشرقية لمقاطعة بوغن هاوسن (Bogenhausen) المحاذية لنهر ازار الي يخترق المدينة ويفصلها لقسمين مختلفين في الطراز المعماري ، فالضفة الغربية للنهر تضم المدينة القديمة التي دمرت مبانيها بالكامل في أعقاب الحرب العالمية الثانية والتي يغلب على مبانيها الطراز القوطي والطراز الكلاسيكي الجديد وطرز العصور الوسطى ، وقد رمت هذه المباني بدقة مما جعلها تبدو كتحفة معمارية رائعة .

وعلى عكس الضفة الغربية فمباني الضفة الشرقية يغلب عليها طابع الحداثة وتنعكس من خلالها القدرات التكنولوجية ومدى التطور الذي وصلت اليه ألمانيا .

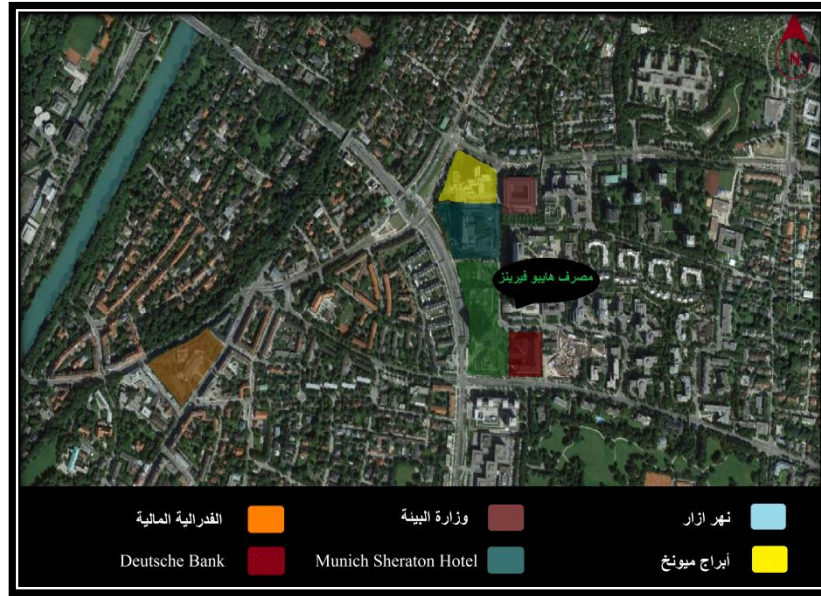


الشكل (1.4) : الفرق في الطراز المعماري بين ضفتي النهر الشرقية والغربية
المصدر : (Google Earth, 2012)

وقد تم اختيار مدينة ميونخ ليقام عليها المشروع نظرا لتميزها بعدة مميزات أهمها :

1. تعد ميونخ ثالث أكبر مدينة في ألمانيا .
2. كما تعد المركز الاقتصادي لألمانيا الجنوبية .
3. تمتلك ميونخ الاقتصاد الأقوى من بين جميع المدن الألمانية كما أن معدل البطالة فيها هو الأقل بين المدن الألمانية حيث تبلغ نسبة البطالة فيها 5.6% فقط .
4. تعد أهم مركز مالي في ألمانيا للمصارف ومؤسسات الائتمان فعلى سبيل المثال تحتوي على : شركة الصخرة للتأمين (Rock Inc Company) ، القر الرئيسي للبنك الدولي (HSBC Headquarter) ، مركز البنك الألماني المصرفي (Deutsche Bank Finance Center) وغيرها .

كما وتتميز مقاطعة بوغن هاوسن التي أقيم فيها المشروع باحتوائها على العديد من المباني التجارية والإدارية كما تتميز بوجود وزارة البيئة على الجانب الآخر من الشارع الفرعي الذي تقع عليه أرض المشروع وفي الأرض المجاورة تقع دار بلاي بوي للنشر بالإضافة للعديد من الفنادق والمطاعم ، وبالتالي فالمنطقة حيوية مما أضاف ميزة أخرى للمشروع .



الخريطة (1.4) : المباني المحيطة بمبنى المقر الرئيسي لمصرف هايبو فيرينز
المصدر : الباحث بتصرف عن (Google Earth, 2012)

• كيفية الوصول للمشروع

تقع أرض المشروع على ملتقى شارعين رئيسيين هما (Richard-Strauss Strasse) من الغرب و (Denninger Strasse) من الجنوب بالإضافة لشارع فرعي من الناحية الشمالية (Arabella Strasse) .



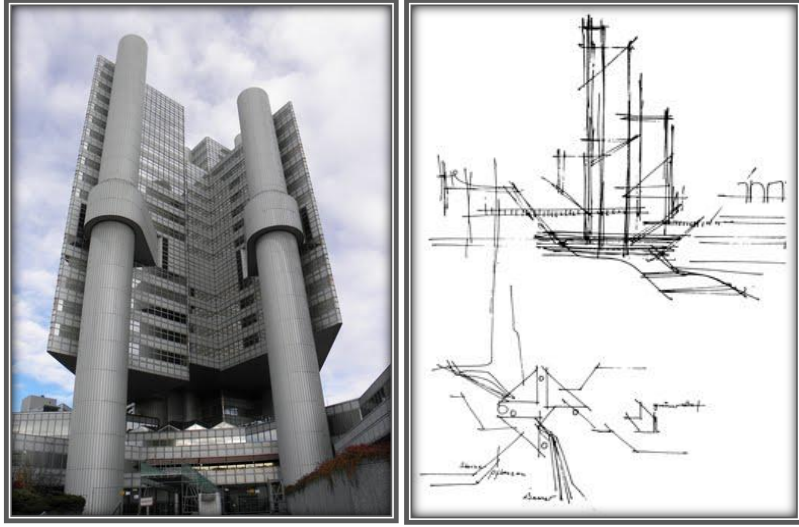
الخريطة (2.4) : الشوارع الرئيسية والفرعية التي تقع عليها أرض المشروع
المصدر : الباحث بتصرف عن (Google Earth, 2012)

• فكرة المشروع

أراد المصممان الفصل بين فراغات المكاتب والفراغات المستخدمة من قبل عامة الناس من هنا جاء ارتفاع طوابق المكاتب أعلى من الطوابق العادية بينما بقيت الفراغات العامة في الطوابق السفلية ، وقد رأى المعماريان أن الشكل المنشوري يمكن استخدامه كمكاتب والجزء الداخلي تجمع فيه الخدمات وبهذا تتحقق الوظيفة المطلوبة (مجلة عالم البناء ، العدد 60/59) .

أما الابراج الاسطوانية فقد كان الهدف منها هو ايجاد وسيلة اتصال فعالة وغير تقليدية بين جميع الطوابق وتكون ظاهرة للجميع من الداخل والخارج (مجلة عالم البناء ، العدد 60/59) .

وقد جاءت فكرة المشروع بعد الدمج بين الشكليين بطريقة تحقق التوازن في المسقط والواجهة وفي الوقت ذاته يؤدي فيها كل شكل وظيفته .



الشكل (2.4) : فكرة مبنى المقر الرئيسي لمصرف هايپو فيرينز

المصدر : (www.betz-architekten.de/haupverwaltung-hypo-bank-muenchen.htm1. Accessed in)
(15/11/2012)

• تحليل المساقط الأفقية

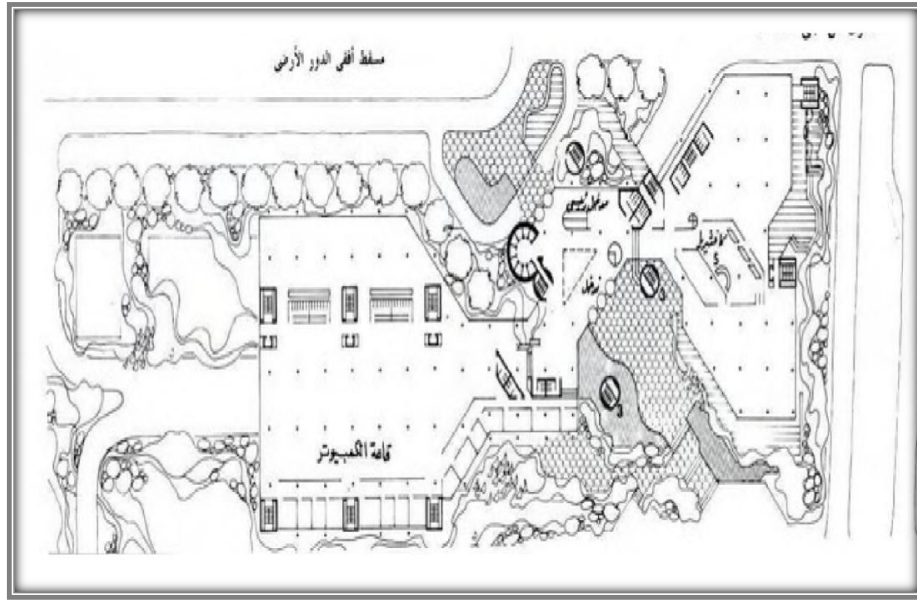
يتكون المبنى من ٢٣ طابق بارتفاع ١١٤ متر موزعين كالتالي :

الطابق الأرضي ويتم الدخول اليه من مدخلين أحدهما المدخل الرئيسي الخاص بالجمهور (الشكل 3.4)، ومن الخلف يوجد المدخل الفرعي الخاص بالموظفين وبلتقيان في البهو الرئيسي (Reception) الذي صمم على ارتفاع ثلاث أدوار، وقريبا من المدخلين توجد غرف الأمن وحراس البنك ، بالإضافة لذلك يحتوي الطابق الأرضي على كافيتيريا للوجبات الخفيفة مع جلسات ومناطق لتناول الطعام ، وعلى الطرف الآخر توجد مكاتب الاستعلامات وقاعة كبيرة للاستخدام العام كما توجد قاعات لاستخدام الحواسيب ، بالإضافة لدورات المياه .



الشكل (3.4) : لقطة منظورية للمدخل الرئيسي للمبنى

المصدر : (www.betz-architekten.de/haupverwaltung-hypo-bank-muenchen.htm1. Accessed in)
(15/11/2012)



الشكل (4.4) : فراغات الطابق الأرضي في المبنى

المصدر : (مجلة عالم البناء ، العدد 60/59)

أما الطابق الأول فيحتوي الخزنة الرئيسية للبنك وبجانبها خزائن العملاء ولكن الدخول اليهما يتم من مكاتب أمناء الخزنة بعيدا عن فراغات الجمهور ، بالإضافة لذلك يحتوي هذا الطابق على قاعة كبيرة لتعاملات الجمهور وبعض المكاتب اللازمة للتعاملات البنكية الخاصة بهم .

أما الطابق الثاني فيوجد به بعض الأقسام البنكية كثيرة التعامل مع الجمهور مثل قسم المحاسبة والتسهيلات وكذلك دائرة تقديم القروض وقسم عمليات الودائع المركزية ، بالإضافة لذلك يوجد في هذا الطابق دائرة التدريب والتأهيل وقاعات لتدريب العاملين والموظفين الجدد .

وبالنسبة للطابقين الثالث والرابع فقد تم تخصيصهما لقسم الادارة في البنك ومكاتب كبار الموظفين بالإضافة للدوائر الادارية مثل دائرة العلاقات العامة ، الدائرة المالية ، الدائرة العقارية ودائرة التخطيط والدراسات العليا .

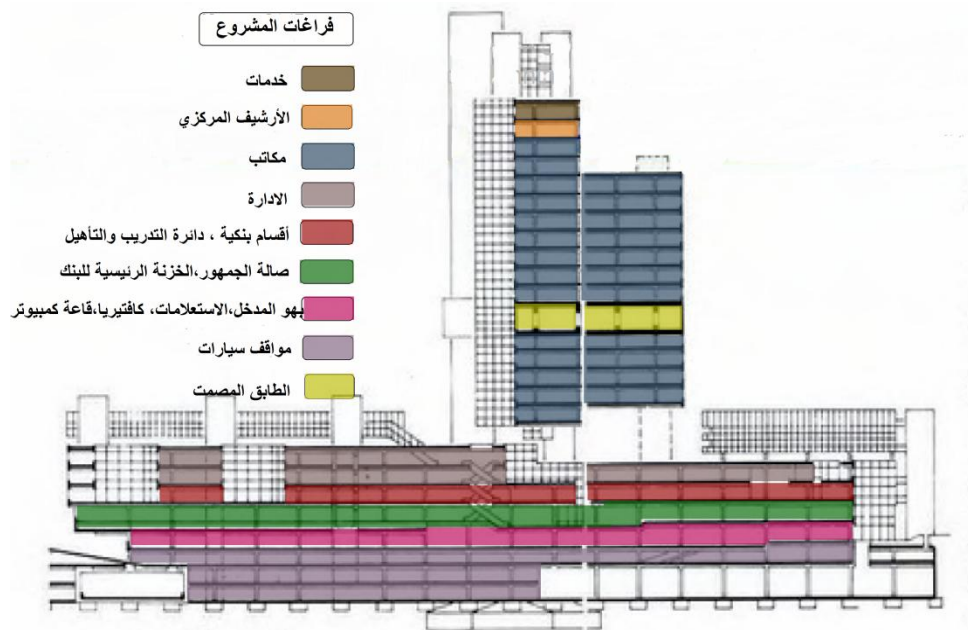
أما الطابق الخامس فعبارة عن حديقة على السطح (Roof Garden) تفصل الكتلتين الجانبيتين عن الأدوار الخمسة الأولى حيث تصبح وسيلة الاتصال الوحيدة هي الحركة العمودية ، ويتصل الطابق من الوسط بالأبراج المنشورية .



الشكل (5.4) : توظيف العنصر الأخضر في المبنى (حديقة السطح)
المصدر : (Google Earth, 2012)

الكتلة الجانبية الأولى (الكبيرة) ترتفع بطابق واحد وتتصل بالطوابق السفلية عن طريق الأدراج والمصاعد بالإضافة لدرج جانبي يصلها بالطابق الرابع ، وتحتوي هذه الغرفة على وحدة التحكم (server) وغرفة الحاسب الالى .

أما الكتلة الجانبية الثانية فتتكون من طابقين وتحتوي على دوائر خاصة بالأعمال المصرفية بالإضافة لغرف اجتماعات .

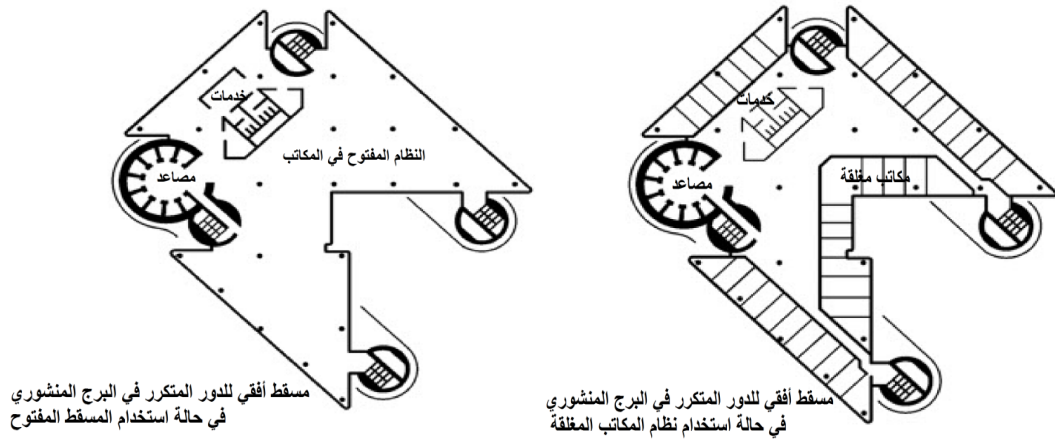


الشكل (6.4) : قطاع رأسي في المبنى
المصدر : الباحث بتصرف عن (مجلة عالم البناء ، العدد 60/59)

أما الأبراج المنشورية فقد تم تصميمها لتضم الدوائر والأقسام البنكية التي لا يتم فيها التعامل مع الجمهور وتضم وحدة تنظيم مراسلات (UniCredit Group) التي تعتبر أحد أكبر المؤسسات المالية في أوروبا ، وحدة اصدار ومراجعة البطاقات الالكترونية ، وحدة دعم الفروع ، دائرة عمليات الابداع المركزية وغيرها العديد من الأقسام ، وقد تم في هذه الأبراج استخدام المكاتب بالنظامين المفتوح والمغلق وذلك تبعاً لوظيفة القسم وطبيعة العمل فيه ، وقد تم توزيع المكاتب على محيط المسقط المنشوري للاستفادة من الاضاءة الطبيعية وتوفيرها لجميع المكاتب ، أما الجزء الداخلي من المسقط فجمعت فيه الخدمات مثل دورات المياه ، وبالنسبة لمناطق التقاء الأطراف في المسقط المنشوري فتستخدم للتخزين وأماكن للحفظ (الشكل 7.4) .

وقد تم تصميم الطابق الحادي عشر في المبنى مصمماً بلا نوافذ أو فتحات وتكمن أهمية ذلك من الناحية الانشائية حيث تقوم بربط الأبراج المنشورية معا بإحكام .

وقد خصص الطابق قبل الأخير للأرشيف المركزي أما الطابق الأخير فخصص للخدمات مثل آلات التبريد والتكييف والتدفئة المركزية .



الشكل (7.4) : المسقط الأفقي للدور المتكرر في الأبراج المنشورية

على اليمين باستخدام نظام المكاتب المغلقة ، وعلى اليسار باستخدام نظام المكاتب المفتوحة

المصدر : الباحث بتصرف عن (www.betz-architekten.de/haupverwaltung-hypo-bank-muenchen.htm1.)
(Accessed in 15/11/2012)

• وسائل الحركة العمودية

استخدمت في المشروع وسائل الحركة العمودية بحيث تصل لجميع الطوابق وجميع الفراغات حيث استخدم 14 درج و 14 مصعد كهربائي بالإضافة للأدراج الكهربائية موزعة كالآتي :

1. احتوت الأبراج الأسطوانية على الأدراج والمصاعد الأكثر استخداما من قبل الموظفين والزوار نتيجة

موقعها الذي يتوسط المبنى حيث احتوى البرج الاسطواني الأكبر على 9 مصاعد واحتوى البرج الاسطواني المقابل على مصعد ، بالإضافة لاحتواء كل واحد من هذه الأبراج على درج يعمل كدرج هروب في حالات الطوارئ .

2. احتوت الكتلة الأولى الصغيرة على مصعد وثلاثة أدراج يصل أحدها الطابق الأرضي بالطابق الأول تحت الأرض (موقف سيارات) كما تم وضع درج ليعمل في حالات الطوارئ كدرج هروب (الدرج الجنوبي الشرقي) .

3. أما الكتلة الثانية الأكبر فتحتوي على 6 أدراج و3 مصاعد .

4. كما تم ربط الطوابق (الأول ، الثاني ، الثالث ، الرابع) بأدراج كهربائية تتوسط هذه الطوابق .

ويلاحظ أن عدد الأدراج مناسب بالنسبة لمساحة المبنى الطابقية وذلك لتعمل كأدراج هروب بحيث تكون المسافة من أبعد نقطة عن أي درج أقل من 25 متر .

• مواقف السيارات

تم تخصيص ثلاث طوابق تحت الأرض لمواقف السيارات وتتسع ل 320 سيارة ، ويتصل الطابق الأول تحت الأرض بالطابق الأرضي بواسطة درج يوصل المستخدم على المنطقة الفاصلة بين الكافتيريا وبهو الدخول .

كما تم وضع مواقف سيارات خارجية على الشارع الفرعي (Arabella Strasse) حيث أخذ جزء من قطعة الأرض متصل بالشارع كم منطقة تمهيدية ليتم اصطافاف السيارات الخاصة بالبنك فيها ويوصل هذا الموقف للمدخل الخلفي للبنك ويتسع ل 25 سيارة .

أما الموقف الخارجي الآخر فيقع على الشارع الرئيسي الآخر (Richard-Strauss Strasse) وتم تصميم الموقف بنفس الطريقة السابقة ويتسع ل 14 سيارة .

وبعد تحليل المساقط الأفقية يمكن ملاحظته ما يلي :

1. تم وضع الفراغات البنكية المستخدمة من قبل الجمهور بكثرة مثل صالة الجمهور وغيرها من الأقسام في الأدوار السفلية بينما خصصت الأدوار العليا لاستخدام الموظفين .
2. التصميم المنشور للمسقط الأفقي أعطى امكانية الاستفادة من الضوء والتهوية الطبيعيين على كامل محيط المنشور بينما وضعت الخدمات التي لا تحتاج الي اضاءة او تهويه بالوسط .
3. وجود طوابق الاداره في منطقه متوسطه بين الفراغات المستخدمه بكثرة من قبل العملاء والفراغات الخاصة بالموظفين .
4. وجود الخزنة الرئيسي للبنك بالطابق الاول مما يزيد من احتماليه تعرضها للسرقة وبالتالي يجب توفير الحماية الأمنية لها بكافه الطرق.
5. تم توفير عدد كاف من مواقف السيارات الداخلية والخارجية .

• تحليل الواجهات

تتسم واجهات المبنى بالقوة التعبيرية والوضوح ، وقد نتج ذلك بسبب اختلاف الأشكال المستخدمة بين منشور واسطوانة وشبه منحرف كما أن الاختلاف في الارتفاعات أعطى تكتيلا مميزا في المبنى ، كما أعطى تصميم الواجهات واستخدام الزجاج والألمنيوم فيهما قوة للمبنى كما أضفى طابع الفخامة بهدف جذب المتعاملين .



الشكل (8.4) : واجهات منظورية للمبنى

المصدر : (Google Earth, 2012)

• مواد الانشاء المستخدمة في الواجهات

تم استخدام الألمنيوم والزجاج بشكل رئيسي حيث كسيت الواجهات بطبقة لامعة من الألمنيوم والزجاج على شكل شرائط أفقية ، أما الأبراج الأسطوانية فقد استخدمت فيها التغطية المعدنية لتأكيد عدم الانتظام النسبي للشكل اما من الداخل فقد استخدم الألواح الزجاجية على طول الابراج الاسطوانية والتي يمكن تغييرها من خلال 3 طبقات من الزجاج على كامل ارتفاع المبنى الى ألواح الألمنيوم المعتمه وذلك في اوقات الصيانة النهارية .

وقد ساعد استخدام الزجاج على اعطاء صورة بصرية تعكس البيئة المحيطة نتيجة استخدام العواكس في الطبقة الخارجية من الزجاج ، حيث يستطيع المار بجانب المبنى ملاحظة هذه الصورة ، أما من الداخل فقد ساعد استخدام الزجاج على اعطاء التواصل البصري مع الخارج .



الشكل (9.4) : التواصل البصري مع الخارج

المصدر : (www.betz-architekten.de/haupverwaltung-hypo-bank-muenchen.htm1. Accessed in) (15/11/2012)

• النتائج

من خلال تحليل مشروع المقر الرئيسي لمصرف هايبو فيرينز يمكن استنتاج ما يلي :

1. الموقع الذي تم اختياره ليقام عليه المشروع يتطابق والمعايير التخطيطية التي تم الحديث عنها في

اختيار مواقع البنوك .

2. تصميم المبنى يظهر الفخامة والقوة وهذه عوامل يجب أخذها بعين الاعتبار عند تصميم البنوك بهدف

جذب المتعاملين .

3. تم توفير أعداد مناسبة من الأدراج والتي تعمل كأدراج هروب في حالات الطوارئ حيث يتناسب

عددها مع مساحة المبنى والأعداد المتوقعة تواجدها فيه .

3.4. بورصة طهران (Tehran Stock Exchange)

خلال السنوات الأخيرة شهد العالم العديد من التغيرات الجذرية ، وأحد أهم نتائج ذلك أن أصبح اقتصاد الدول أساس قوتها ، ووسيلتها لفرض سيطرتها على غيرها من الدول ، ولهذا السبب وك محاولة لتعزيز قوة الاقتصاد الإيراني قام مركز تطوير الأبحاث الأعلى HDRC بالتعاون مع وزارة الاقتصاد الإيراني بتنظيم مسابقة لبناء مقر بورصة طهران الجديدة ، والحالة الدراسية المدرجة في البحث فازت بالجائزة الثانية في المسابقة .

1.3.4. وصف المشروع

صمم المشروع على الطراز الحديث ، وقد أخذ شكل تصميم المساقط الأفقية من المساحة المخصصة للبناء في قطعة الأرض حيث كانت مربعة ، ليتم استغلال هذه المساحة بأفضل طريقة ممكنة ، وقد طرحت فكرة تصميم المشروع من قبل المكنيين المعماريين (Hadi Tehrani Office) و (Design Core) وقد تم التصميم على يد عشرة معماريين أهمهم (Hadi Tehrani) و (Sam Tehranchi) ولكن التصميم الانشائي لم يتم في إيران نتيجة التعقيدات الانشائية التي ظهرت حيث الاستعانة بمكتب (DS-Plan) في شتوتغارت / ألمانيا .

2.3.4. تحليل المشروع

• الموقع

تقع الأرض المقترحة للمشروع في منطقة سعادت اباد شمال مدينة طهران العاصمة السياسية والاقتصادية لإيران ، وتتميز المنطقة بإطلالتها على جبال دراكش الإيرانية من الشمال وعلى المدينة بأكملها من الجنوب .

وتعتبر سعادت اباد منطقة خدماتية أكثر منها سكنية ، حيث تقل فيها المباني السكنية مقارنة بالمناطق الأخرى في طهران ، وفي المقابل فالمنطقة تتميز بتنوع الخدمات فيها حيث :

1. تتميز بوجود المباني المصرفية اذ يوجد ما لا يقل عن ثلاث بنوك فيها ، مما يجعل الموقع مناسباً لإقامة

مبنى البورصة عليه .

2. وجود العديد من المباني التجارية والمراكز الصحية في المنطقة .

3. وجود وزارة الشؤون الاجتماعية في المنطقة .

4. وجود مركز ثقافي وملعب رياضي في الارض المقابلة للموقع .



الخريطة (3,4) : المباني المحيطة بأرض المشروع المقترحة
المصدر : الباحث بتصرف عن (Google Earth, 2012)

• ميزات الموقع

اهم ميزات اختيار الموقع المقترح ما يلي :

1. تنوع وظائف المباني المحيطة به .
2. سهولة الوصول للموقع لوجوده على شارع حيوي .
3. الاطلالة المميزة للموقع من جميع الاتجاهات .
4. الموقع المقترح يقع على بعد 100 م من ميدان قصر أمين وهو أحد الميادين الرئيسية في طهران ، كما يبعد مسافة حوالي 800 م عن برج ميلاد الذي يعد أحد علامات طهران المميزة .



الشكل (10.4) : الاطلالة الشمالية والجنوبية لأرض المشروع

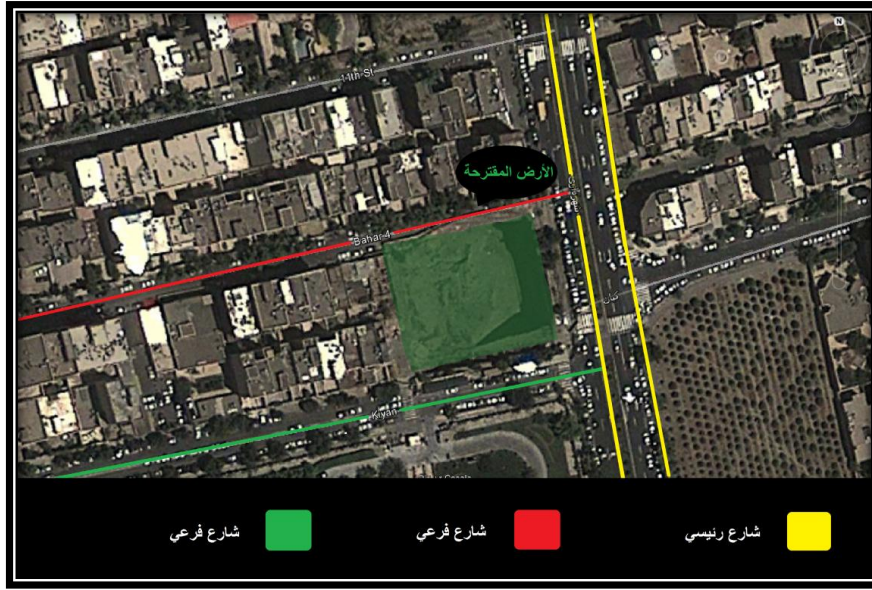
على اليمين الاطلالة الشمالية على جبال دراكش ، وعلى اليسار الاطلالة الجنوبية على برج ميلاد

المصدر : (Google Earth, 2012)

• كيفية الوصول للموقع

تقع الأرض المقترحة على ثلاث شوارع أحدها رئيسي يصل بين ميدان قصر أمين ومركز المدينة ويسمى بلوار شهرداري ، وآخران فرعيان هما شارع كيان وشارع بهار 4 ، ويوجد للمشروع ثلاث مداخل :

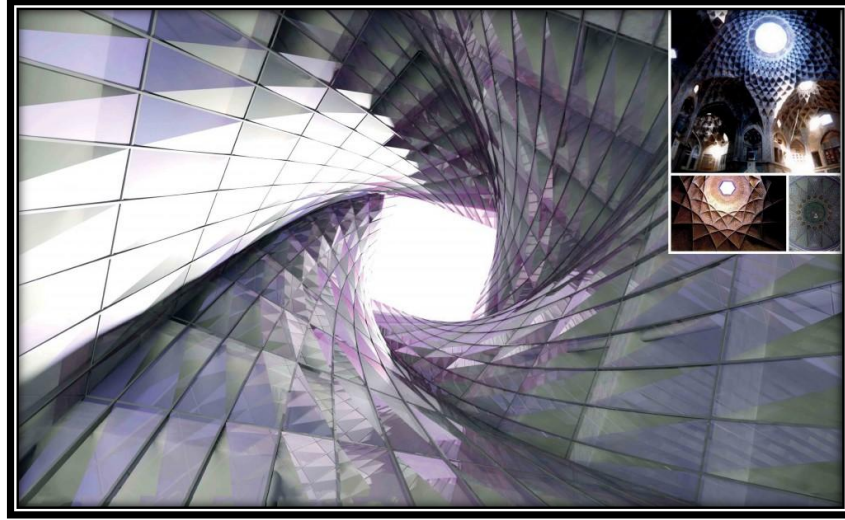
1. مدخل للمشاة حيث تم عمل منطقة تمهيدية لسيارات الأجرة على الشارع الرئيسي .
2. مدخل للمشاة من الشارع الفرعي كيان .
3. ومدخل اخر للسيارات من نفس الشارع أما الخروج فمن الشارع الفرعي المقابل (شارع بهار 4) .



الخريطة (4.4) : الشوارع الرئيسية والفرعية التي تقع عليها أرض المشروع المقترحة
المصدر : الباحث بتصرف عن (Google Earth, 2012)

• فكرة المشروع

فكرة المشروع مستمدة من الملفف (ماسك الرياح wind catcher) وهو عنصر معماري فارسي تقليدي له أهميته في التاريخ الإيراني حيث كان الوسيلة المستخدمة لدعم التهوية الطبيعية في المباني التقليدية ، وقد استخدمت في المشروع فكرة الملاقف القبية التي اشتهرت بها المباني الإيرانية القديمة حيث يتم دخول الهواء من خلال فتحة في وسط القبة ثم يتم تبريده من خلال النوافير المائية الموجودة في الأسفل ، وقد طبقت هذه الفكرة في المشروع ولكن بطريقة تحاكي التطور التكنولوجي حيث تم ايجاد فراغ دوراني على طول المبنى وفتحت عليه النوافذ الزجاجية من جميع الطوابق وذلك لإدخال الهواء البارد لداخل الطوابق ، وسحب الهواء الساخن للأعلى بفعل فرق الضغط، ويتم تبريد الهواء من خلال المسطحات المائية الموجودة في الطابق الأرضي .



الشكل (11.4) : فكرة مشروع تصميم بورصة طهران (الملقف)

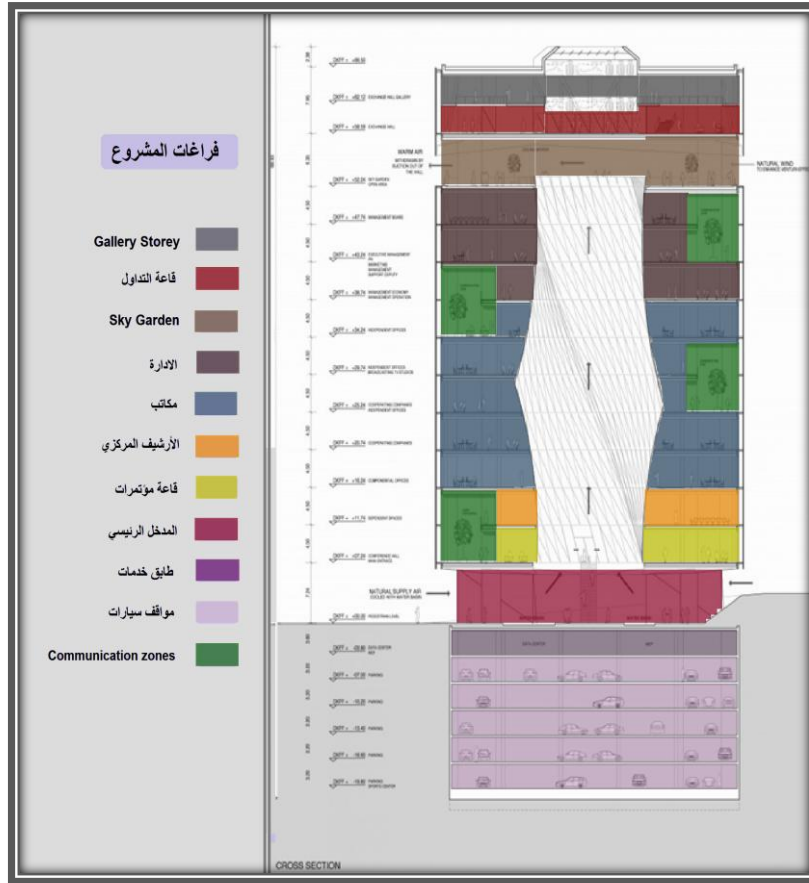
المصدر : (<http://www.archdaily.com/272192/tehran-stock-exchange-competition-2nd-prize-hadi->
(/teherani-office-design-core-4s. Accessed in 11/11/2012

• مساحات المشروع

تبلغ المساحة الكلية للمشروع 30000 متر مربع ، موزعة على 14 طابق فوق الأرض بالإضافة الى 6 طوابق تحت الأرض .

• تحليل المساقط الأفقية

يحتوي المشروع على 6 طوابق تحت الأرض ، خصص الطابق الأول تحت الأرض منها (طابق التسوية) للخدمات المختلفة مثل المضخات والالات وأجهزة التبريد والتدفئة المركزية والتمديدات الصحية وغيرها من الخدمات ويبلغ ارتفاعه 3.6 م ، اما مواقف السيارات فتتسع ل 128 سيارة وقد خصصت لها خمسة طوابق تحت الأرض بارتفاع للواحد يبلغ 3.2 م حيث يتم الدخول للطابق الثاني تحت الأرض من منحدر (ramp) الدخول المتصلة بشارع كيان ، وتتصل الطوابق فيما بينها بمنحدرات (ramps) داخلية لولبية تصل الى الطابق السادس تحت الأرض بعمق 19.8 م ، ويتم الخروج من الطابق الثاني تحت الأرض بمخرج منفصل عن المدخل ويتصل بالشارع الموازي لشارع المدخل .



الشكل (12,4) : قطاع رأسي يوضح الفكرة والفراغات

المصدر : (<http://www.archdaily.com/272192/tehran-stock-exchange-competition-2nd-prize-hadi->)
(/teherani-office-design-core-4s. Accessed in 11/11/2012)

اما الطابق الأرضي الذي يشكل منطقة الدخول الأساسية للمبنى فمختلف في تصميمه عن بقية الطوابق حيث يتميز بخروجه عن النمطية المعتادة في التصميم ، اذ يتكون من فراغ مفتوح من الاتجاهات الأربعة صممت فيه أربعة مسطحات مائية يتوسطها أدراج كهربائية يتم الوصول من خلالها الى الطابق الأول ، بالإضافة الى أربعة مداخل فرعية تصل الى الطابق الأخير باستثناء المدخل الجنوبي الغربي الذي يصل حتى الطابق الثاني عشر ، ويحتوي كل واحد من هذه المداخل مصاعد كهربائية باستثناء المدخل الجنوبي الشرقي الذي يحتوي على درج فقط ، وبالإضافة للمصاعد والأدراج يحتوي كل من هذه المداخل على مكتب للاستعلامات .



الشكل (13.4) : الطابق الأرضي

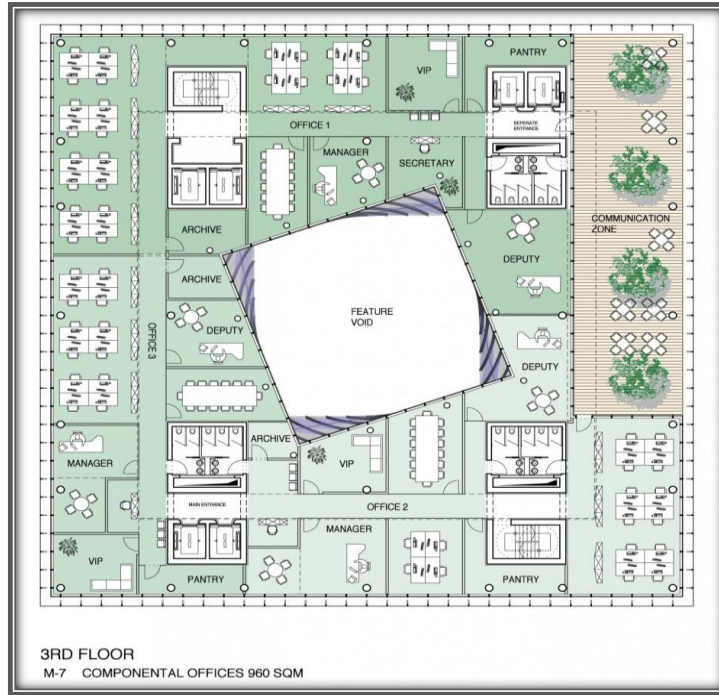
المصدر : الباحث بتصريف عن (<http://www.archdaily.com/272192/tehran-stock-exchange-competition-2nd-prize-hadi-teherani-office-design-core-4s>. Accessed in 11/11/2012)

أما الطوابق الأخرى فقد تم تصميم أول 10 طوابق بحيث يجمع كل طابقين جزء مفتوح يشكل منطقة تواصل بين الطابقين (Communication Zone) تستخدم كمنطقة استراحة للموظفين والزائرين باستثناء الطابقين الثاني والثالث ، وقد تم تصميم هذه الفراغات بحيث تتناوب في الاتجاهات بهدف تغيير المشهد البصري في كل فراغ .

ويتكون الطابق الأول من قاعة محاضرات ومؤتمرات تتسع ل 200 شخص بالإضافة للخدمات المرافقة من كافيتيريا ودورات مياه .

أما الطابق الثاني فيضم الأرشيف المركزي بالإضافة لقاعات تدريب تابعة لدائرة التدريب والتطوير في نفس البورصة ، وكافيتيريا .

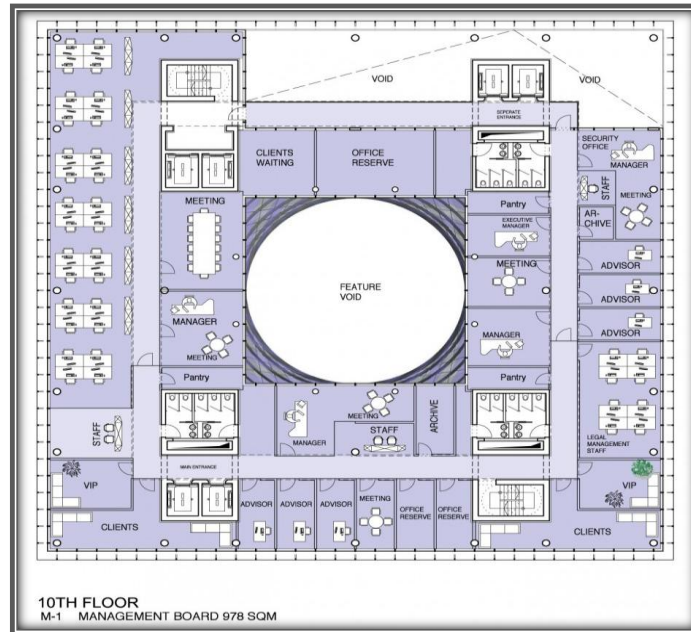
من الطابق الثالث وحتى السابع جميعها عبارة عن مكاتب متعددة الوظائف بعضها تابع للبورصة وبعضها الآخر تابع لشركات التأمين وشركات السياحة والسفر بالإضافة لمكاتب إدارية تابعة لوزارة الاقتصاد الإيراني .



الشكل (14.4) : الطابق الثالث

المصدر : (<http://www.archdaily.com/272192/tehran-stock-exchange-competition-2nd-prize-hadi->)
(/teherani-office-design-core-4s. Accessed in 11/11/2012

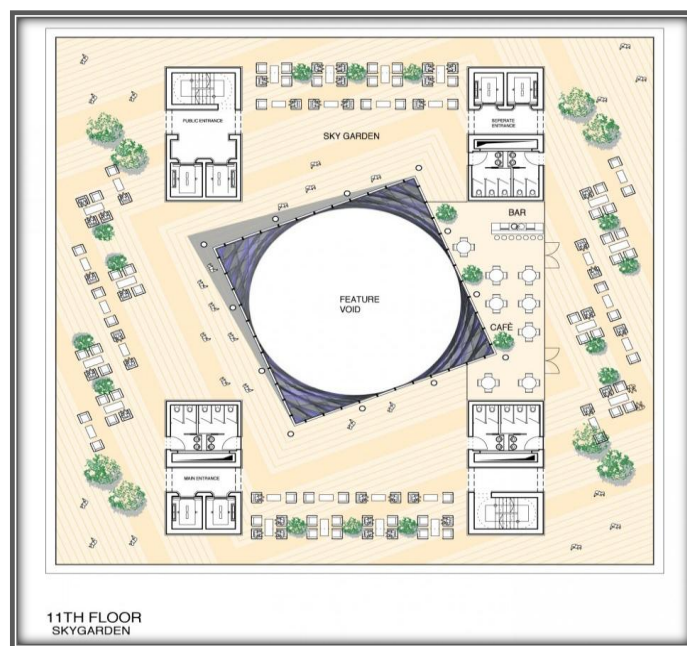
من الطابق الثامن وحتى العاشر توجد الادارة العامة للبورصة وقد تم اختيارها في الطوابق العليا لتكون قريبة على قاعات التداول بالإضافة للإطلالة المميزة لهذه الطوابق على جبال ايران والمدينة طهران .



الشكل (15.4) : الطابق العاشر

المصدر : (<http://www.archdaily.com/272192/tehran-stock-exchange-competition-2nd-prize-hadi->)
(/teherani-office-design-core-4s. Accessed in 11/11/2012

الطابق الحادي عشر عبارة عن حديقة مفتوحة (Sky Garden) تحتوي مطعم صغير وجلسات لها اطلالة مميزة ، وتستخدم الحديقة من قبل الموظفين والزوار .

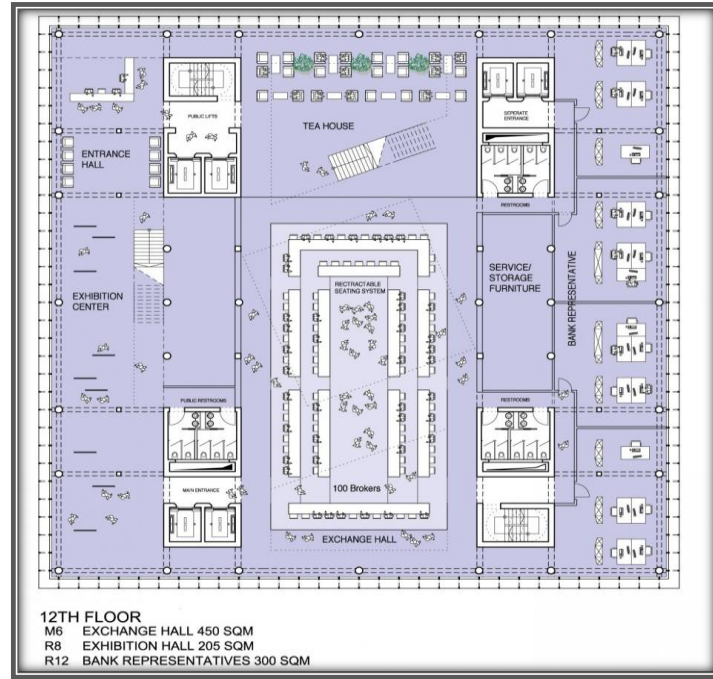


الشكل (16.4) : الطابق الحادي عشر (sky garden)

المصدر : (<http://www.archdaily.com/272192/tehran-stock-exchange-competition-2nd-prize-hadi-> /teherani-office-design-core-4s. Accessed in 11/11/2012)

اما الطابق الثاني عشر فيحتوي على قاعة تداول كبيرة تم ترتيب المقاعد فيها على شكل حرف U لتحقيق أفضل تواصل شفوي وبصري وتتسع ل 100 شخص ، وبجانب قاعة التداول توجد قاعات الاستراحة الخاصة بالزوار والمستثمرين ورجال الأعمال ، بالإضافة لمكاتب متفرقة لشركات الوساطة ومكاتب ممثلين عن البنوك المختلفة .

والطابق الأخير عبارة عن طابق ملحق بالطابق الثاني عشر (Gallery Storey) مفتوح على قاعة التداول ويتصل مع الطابق الثاني عشر بدرج جانبي ، كما يحتوي مكاتب ممثلين عن البنوك المختلفة .



الشكل (17.4) : الطابق الثاني عشر

المصدر : (<http://www.archdaily.com/272192/tehran-stock-exchange-competition-2nd-prize-hadi->)
(/teherani-office-design-core-4s. Accessed in 11/11/2012)



الشكل (18.4) : لقطة منظورية للطابقين الثاني والثالث عشر يظهر فيها الدرج الجانبي الذي يصل الطابقين

المصدر : (<http://www.archdaily.com/272192/tehran-stock-exchange-competition-2nd-prize-hadi->)
(/teherani-office-design-core-4s. Accessed in 11/11/2012)

وبعد تحليل المساقط الأفقية يمكن ملاحظة ما يلي :

1. ارتفاعات الطوابق المخصصة لمواقف السيارات والبالغة 3.2 متر كبيرة نوعا ما ، حيث لا أهمية

لتكون ارتفاعات الطوابق تحت الأرضية الى هذا الحد لأن هذا يعني زيادة التكاليف الانشائية .

2. لم يتم توفير مواقف خارجية للسيارات .
3. تم التعويض عن قلة العناصر الخضراء في الموقع بطابق الحديقة (Sky Garden) .
4. تم اضافة الدرج الجنوبي الشرقي حتى يعمل كدرج هروب في حالات الطوارئ بالإضافة لتحقيق الاتزان في الشكل المعماري للمسقط .
5. لم يتم توفير مدخل خاص للخدمة حيث تم الاستغناء عنه مقابل دمج مدخل السيارات .

• تحليل الواجهات

تظهر الواجهات وكأنها قطع زجاجية مستقيمة تم فصلها الى قسمين باستخدام طابق الحديقة ، والناظر للواجهة يدرك بأن الطوابق العشرة الأولى التي تشكل القسم السفلي وظائفها متشابهة والطابقين الأخيرين لهما وظيفة مختلفة ، وهو ما أراد المصممون ايصاله من خلال تصميم الواجهة .



الشكل (19.4) : جزء من الواجهة المنظورية للمشروع

المصدر : (<http://www.archdaily.com/272192/tehran-stock-exchange-competition-2nd-prize-hadi->)
(/teherani-office-design-core-4s. Accessed in 11/11/2012)

وعند تحليل الواجهات نجد أنها :

1. تظهر الواجهات بسيطة وبعيدة عن التعقيد حيث عكست بساطة المساقط الأفقية .
2. تعبر الواجهات عن وظيفة المبنى .
3. الطابق الحادي عشر (طابق الحديقة) أضفى الطابع البيئي للمبنى .

• مواد الانشاء المستخدمة في الواجهات

تم استخدام المواد الانشائية الحديثة التي تمثلت بالزجاج والمعدن (steel) ، حيث كسيت الواجهات بستائر (curtain walls) من الزجاج المزدوج ، تتصل بها طبقة داخلية مفردة من الزجاج ثلاثي العزل للسماح بدخول الاضاءة ومنع دخول الحرارة ، ويتم تنظيف الفتحات الزجاجية الخارجية من خلال فراغ عرضه 60 سم بين الطبقتين .

أما الطبقة الثانية فهي عبارة عن عناصر معدنية مثقبة مختلفة في الأحجام شكلت فيما بينها هيكل معدني متفاوت الفتحات والذي أعطى المبنى شخصية متميزة .

• النتائج

من خلال تحليل مشروع بورصة طهران يمكن استنتاج ما يلي :

1. استفاد المصممون من المساحة المخصصة للبناء حيث شغلت مساحة الطابق الأرضي نسبة 57.3% من قطعة الأرض بارتداد 3 متر عن الجوانب و11 متر عن الشارع و18 متر من الخلف .
2. استفاد المصممون من إيجابيات الموقع مثل الأرض المنبسطة وسهولة الوصول اليه والإطلالة المميزة التي تمت الاستفادة منها في الفراغات العلوية كالإدارة وقاعات التداول حيث تم التعويض بذلك سلبية وجود قاعات التداول في طوابق مرتفعة .
3. عدد مواقف السيارات يتناسب مع حاجة المبنى ولكن لم يتم توفير مواقف سيارات خارجية .
4. مداخل ومخارج السيارات منفصلة عن مداخل المشاة .
5. لم يتم توفير مساحات خارجية ومساحات خضراء كافية .

4.4. الخلاصة

بناء على ما تم عرضه من الحالات الدراسية نجد أن هناك عدة أمور يجب التركيز عليها سواء في اختيار الموقع أو عند التصميم ومن أهمها اختيار موقع المشروع ، التركيز على وجود أدراج الهروب التي تتلائم مع الأعداد المتوقع للمبنى أن يستوعبها ، الاستفادة من الاطلالة وإذا لم توجد فالتعويض عنها بإطلالة داخلية في نفس الموقع وغير ذلك من الأمور ، وفي الوقت ذاته هناك أمور يجب تجنبها عند التصميم ومنها عدم توفير مواقف سيارات خارجية ، عدم توفير مساحات خضراء وغيرها .

ومن خلال نقد الحالات الدراسية تم معرفة الايجابيات للاستفادة منها وكذلك معرفة السلبيات لتجنب الوقوع بها عند بدء التصميم في المشروع .

برنامج المشروع

1.5. تمهيد

2.5. الفراغات الرئيسية في المجمع المالي ومساحاتها

1.2.5. الفراغات الخاصة بالبنك

2.2.5. الفراغات الخاصة بالبورصة

3.2.5. الفراغات العامة

3.5. العلاقات الوظيفية Bubble Diagram

4.5. الخلاصة

1.5. تمهيد

يحتوي المجمع المالي (الذي يجمع بين المقر الرئيسي للبنك والبورصة) على العديد من الفراغات التي تم استنتاجها من الفصول السابقة ، وعند تصميم هذه الفراغات يجب مراعاة توفير المساحات الكافية بحيث تستوعب الأعداد المتوقع تواجدها في المبنى كما يجب مراعاة العلاقات الوظيفية بين هذه الفراغات وذلك لتسهيل حركة المستخدمين .

2.5. الفراغات الرئيسية في المجمع المالي ومساحاتها

يمكن تقسيم فراغات المبنى الى الفراغات الخاصة بالبنك والفراغات الخاصة بالبورصة ، والفراغات المشتركة بينهما ، وقد تم الاعتماد في حساب المساحات على المعايير التصميمية للبنوك وأسواق المال بالإضافة للحالات الدراسية التي تم ادراجها وتحليلها ، وفيما يلي تصنيف هذه الفراغات ومساحات كل منها :

1.2.5. الفراغات الخاصة بالبنك

وتشمل الفراغات التالية (الهيكل التنظيمي للبنك/ الادارة العامة – ملحق(ب)):

1. الأقسام الادارية (أقسام الادارة العامة للبنك)

• الادارة

وهي تضم جميع الفراغات التي تمثل الادارة العليا للبنك والمسؤولة بدورها على الاهتمام بالأمر الادارية للمقر الرئيسي وجميع الفروع البنكية القائم هذا البنك على ادارتها .

اسم الفراغ	العدد	المساحة (م ²)
مكتب المدير العام	1	30
مكتب نائب المدير	1	20
سكرتارية	1	10
مكتب رئيس مجلس الادارة	1	30
مكاتب أعضاء مجلس الادارة (10 أعضاء)	2	50
استقبال	1	25
غرفة اجتماعات(تتسع ل 20 شخص)	1	50
المجموع		215

الجدول (1.5) : مساحات قسم الادارة في البنك
المصدر : الباحث بتصرف عن (Neufert,2006)

- دائرة العلاقات العامة والتسويق

وهي المسؤولة عن تنسيق المقابلات والزيارات وإجراء الاتصالات الداخلية والخارجية ، وكذلك التنسيق للحملات الاعلانية والتسويقية وهي المسؤولة أيضا عن التنسيق مع الاذاعات المختلفة ومحطات التلفزة من أجل الدعاية والإعلان ، وتضم الفراغات التالية :

اسم الفراغ	العدد	المساحة (م ²)
مدير العلاقات العامة	1	25
سكرتاريا	1	10
مسؤول العلاقات الدولية	1	9
استقبال	1	25
مكتب موظفي العلاقات العامة (يتسع لـ 5 موظفين)	1	25
مكتب موظفي التسويق (يتسع لـ 3 موظفين)	1	15
المجموع		109

الجدول (2.5) : مساحات دائرة العلاقات العامة والتسويق
المصدر : الباحث بتصرف عن (Neufert,2006)

- الادارة المالية

وهي المسؤولة عن اعداد الكشوفات وصرف الرواتب ومتابعة دفع الفواتير ، وتضم فراغاتها على مكتب المدير المالي والسكرتارية بالإضافة الى 4 محاسبين كل اثنين منهما بمكتب وتبلغ مساحة هذا القسم 55م² .

- دائرة الموارد البشرية و شؤون الموظفين

وهي الدائرة المسؤولة عن توظيف الموظفين الجدد أو ترقية الموظفين القدامى وتهتم بكل ما يتعلق بشؤون الموظفين، وتشمل بالإضافة لمكتب المدير والسكرتارية على 4 مكاتب لـ 12 موظف ، وتبلغ مساحة هذا القسم 95 م² .

- قسم التخطيط والدراسات

وهو القسم المسؤول عن عمل الأبحاث والدراسات لحل أي مشاكل ادارية أو مصرفية ، كما أنه القسم المسؤول عن وضع الخطط الاستراتيجية والهياكل التنظيمية للفروع البنكية ، ويضم بالإضافة لمكتب المدير والسكرتارية 4 مكاتب لـ 16 موظف ، وتبلغ مساحة هذا القسم 115 م² .

- دائرة الخدمات واللوازم

وهي الدائرة المسؤولة عن تزويد البنك بالأثاث المطلوب من مكاتب وخزائن وغير ذلك ، وهي المسؤولة أيضا عن تزويد الموظفين بالأجهزة والأدوات المكتبية التي يحتاجونها لإتمام عملهم على أكمل وجه ، كما تقوم بإعداد فواتير شهرية بقوائم المشتريات وترحيلها الى الادارة المالية ، وتضم الفراغات التالية :

اسم الفراغ	العدد	المساحة (م ²)
مدير القسم	1	25
سكرتارية	1	10
مكاتب موظفين (تضم 5 موظفين)	2	25
مستودع	1	50
المجموع		110

الجدول (3.5) : مساحات دائرة الخدمات واللوازم
المصدر : الباحث بتصرف عن (Neufert,2006)

- الدائرة القانونية

وهي الدائرة المسؤولة عن متابعة الأمور القانونية للبنك وفروعه ، وتضم الفراغات التالية :

اسم الفراغ	العدد	المساحة (م ²)
مكتب محامي	3	9
مكتبة صغيرة	1	12
غرفة اجتماعات (تتسع لـ 10 أشخاص)	1	25
المجموع		46

الجدول (4.5) : مساحات دائرة الشؤون القانونية
المصدر : الباحث بتصرف عن (Neufert,2006)

• قسم التدقيق و التدقيق المركزي

وهو المسؤول عن تدقيق المعاملات ومصادقة الشيكات للفروع البنكية التابعة لهذا البنك ، ويضم قسم

التدقيق الفراغات التالية :

اسم الفراغ	العدد	المساحة (م ²)
رئيس قسم التدقيق	1	20
سكرتارية	1	10
مكتب موظفين	4	40
المجموع		70

الجدول (5.5) : مساحات قسم التدقيق المركزي
المصدر : الباحث بتصرف عن (Neufert,2006)

• دائرة تنمية الأعمال المصرفية

وتتضمن الوحدات التالية :

1. وحدة الخزينة والاستثمار
2. وحدة القروض والقروض المركزية
3. وحدة عمليات الودائع المركزية
4. وحدة تنمية أعمال الشركات والأعمال التجارية
5. وحدة تنمية المشاريع

ويبلغ عدد الموظفين في كل وحدة 10 موظفين باستثناء وحدة الخزينة والاستثمار حيث عدد موظفيها

12 موظف، بالإضافة لمسؤول القسم والسكرتارية وبالتالي تكون المساحة الكلية لهذا القسم 295 م² .

• دائرة التنظيم والعمليات والأنظمة الالية (وحدة الكمبيوتر)

وتتضمن الوحدات التالية :

1. وحدة عمليات البطاقات الالكترونية (Visa Cards)
2. وحدة الحافظة اليومية
3. وحدة الأنظمة الالية
4. وحدة العمليات المركزية

5. دائرة دعم الفروع

6. وحدة تحديث ومعالجة البيانات

ويبلغ عدد الموظفين في هذا القسم 50 موظف بالإضافة الى مسؤول القسم والسكرتارية وبالتالي تكون المساحة الكلية لهذا القسم 285 م^٢ .

2. خزانة البنك

وهي تضم خزانة الأموال والشيكات وخزائن العملاء ومساحاتها كالتالي :

اسم الفراغ	العدد	المساحة (م ^٢)
خزانة الأموال	1	24
خزانة الشيكات	1	16
خزائن العملاء	1	18
حرم الخزائن	1	12
المجموع		70

الجدول (6.5) : مساحات خزانة البنك
المصدر : الباحث يتصرف عن (Neufert,2006)

3. صالة التعامل مع الجمهور

وهي صالة واسعة تحتوي الكاونتر الرئيسي ومناطق للانتظار وأماكن لتعبئة الوثائق ، وتضم 10 موظفين على الكاونتر و 10 موظفين داخليين على تواصل مع موظفي الكاونتر ولكن لا يتعاملون مع الجمهور بشكل مباشر ، وتبلغ مساحة الصالة حوالي 300 م^٢ .

4. جناح المعاملات المصرفية

أ. قسم التسهيلات

في هذا القسم يتم التعامل مع الجمهور ولكن يلزم توفير الخصوصية لكل عميل على حده تبعا لطبيعة العمل في هذا القسم ، ويضم هذا القسم بالإضافة لرئيس القسم 5 موظفين، حيث يتم توفير مكتب خاص بمساحة 8 م^٢ / موظف ، وبالتالي فالمساحة الكلية لهذا القسم تبلغ 65 م^٢ .

ب. قسم خدمة العملاء

وهو القسم المرتبط بصالة الجمهور بشكل مباشر ووظيفته خدمة العملاء ، ويضم الفراغات التالية :

اسم الفراغ	العدد	المساحة (م ²)
رئيس القسم	1	25
سكرتارية	1	10
مكاتب موظفي الحوالات والودائع (8م ² /موظف)	3	24
مكاتب موظفي خدمة العملاء (5م ² /موظف)	1	25
المجموع		84

الجدول (7.5) : مساحات قسم خدمة العملاء
المصدر : الباحث بتصرف عن (Neufert,2006)

ت. غرفة البريد وغرفة الأرشفة

تابعتان لجناح المعاملات المصرفية وتبلغ مساحة الواحدة 9 م² .

ث. قسم التدقيق

وهو القسم المسؤول عن تدقيق المعاملات المصرفية والوثائق الناتجة من قسم خدمة العملاء وقسم

التسهيلات قبل ترحيلها الى قسم معالجة البيانات أو الى الأرشفة وهو يضم 4 موظفين بمساحة تبلغ 20 م² .

5. الأرشفة المركزي

وهو المكان الذي يتم فيه حفظ كافة الوثائق والمستندات التي لا يتم حفظها على أجهزة الحاسوب ، ويتم

الحفظ باستخدام التصنيف الأفقي والعمودي (وبالرجوع للمعايير التصميمية نجد أن المساحة التي يشغلها

التصنيف الأفقي = 5.92 / تصنيف ، أما المساحة التي يشغلها التصنيف العمودي = 3.60 / تصنيف) وبهذا

تكون مساحات الأرشفة كالتالي :

اسم الفراغ	العدد	المساحة (م ²)
مكتب موظف الأرشفة	1	1.9
التصنيف الأفقي	1	17.8
التصنيف العمودي	1	10.8
المجموع		30.5

الجدول (8.5) : مساحات الأرشفة المركزي
المصدر : الباحث بتصرف عن (Neufert,2006)

6. وحدة التحكم

وتتضمن الخادم الآلي (server) الذي يتحكم بجميع حواسيب البنك كما أنه يرتبط بحواسيب البنوك الفرعية التابعة لهذا البنك وتبلغ مساحته 30 م^٢.

7. مكاتب تابعة لشركات التأمين

عبارة عن 3 مكاتب تابع كل واحد منها لشركة تأمين مختلفة ، وتبلغ مساحة المكاتب جميعها 27 م^٢.

2.2.5. الفراغات الخاصة بالبورصة

وتشمل الفراغات التالية

1. الأقسام الإدارية

• قسم الإدارة العامة

وتتضمن الفراغات الإدارية المسؤولة عن الاهتمام بجميع الأمور الإدارية العامة للبورصة ، وتتضمن

الفراغات التالية :

اسم الفراغ	العدد	المساحة (م ^٢)
مكتب المدير العام	1	30
مكتب نائب المدير	1	20
سكرتارية	1	10
مكتب رئيس مجلس الإدارة	1	30
مكاتب أعضاء مجلس الإدارة (10 أعضاء)	2	50
استقبال	1	25
غرفة اجتماعات (تتسع لـ 20 شخص)	1	50
المجموع		215

الجدول (9.5) : مساحات قسم الإدارة العامة في البورصة
المصدر : الباحث بتصرف عن (Neufert,2006)

• القسم المالي

وهو القسم المسؤول عن إدارة الأمور المالية للبورصة وصرف رواتب الموظفين ومتابعة دفع الفواتير

ويضم بالإضافة لمكتب المدير المالي والسكرتارية على مكتب المحاسبين ، وتبلغ مساحة هذا القسم 45 م^٢.

- قسم التدريب والتطوير

وهو القسم المسؤول عن تدريب الموظفين الجدد وكذلك الموظفين التابعين لشركات الوساطة ، ويضم

الفراغات التالية :

اسم الفراغ	العدد	المساحة (م ²)
مكتب مدير قسم التدريب والتطوير	1	25
سكرتارية	1	10
مكتب موظفين (منسقي التدريب)	1	10
مكتب موظفين (المشرفين)	1	15
المجموع		60

الجدول (10.5) : مساحات قسم التدريب والتطوير
المصدر : الباحث بتصرف عن (Neufert,2006)

- قسم العلاقات العامة والدولية

وهذا القسم هو المسؤول عن ترتيب الاجتماعات وعقد الندوات والمحاضرات واللقاءات الصحفية كما

أنه المسؤول عن اجراء الاتصالات الخارجية وتنسيق المشاركة في المؤتمرات الدولية ، ويضم هذا القسم

الفراغات التالية :

اسم الفراغ	العدد	المساحة (م ²)
مكتب مدير العلاقات العامة	1	25
سكرتارية	1	10
مكتب موظفين (يتسع 3 موظفين)	1	15
مكتب مسؤول العلاقات الدولية	1	20
سكرتارية	1	10
مكتب موظفين (يتسع 3 موظفين)	1	15
استقبال	1	25
المجموع		120

الجدول (11.5) : مساحات قسم العلاقات العامة والدولية
المصدر : الباحث بتصرف عن (Neufert,2006)

- قسم شؤون الموظفين

وهو القسم الذي يهتم بشؤون الموظفين من توظيف وتعيين وترقية ، ويضم بالإضافة للمدير والسكرتارية على مكتبين للموظفين ، وتبلغ مساحة هذا القسم 55 م^٢ .

- قسم المشتريات

وهو القسم المسؤول عن تزويد المكاتب وقاعات التداول بجميع المستلزمات ويضم بالإضافة للمدير والسكرتارية على مكتب للموظفين ومستودع للتخزين ، وتبلغ مساحة هذا القسم 95 م^٢ .

2. قاعات التداول

وتعتبر المكون الرئيسي للسوق المالي ومركز النشاطات المالية فيه ، وتضم الفراغات التالية :

اسم الفراغ	العدد	المساحة (م ^٢)
صالة المدخل	1	100
قاعة تداول عامة (تتسع 200 شخص)	1	350
قاعة تداول (VIP) (تتسع 75 شخص)	1	150
جلسات استراحة	5	100
مكاتب الوسطاء	_____	150
مكاتب ممثلين عن البنوك المختلفة	_____	150
فراغات استخدام الحواسيب	2	100
المجموع		1100

الجدول (12,5) : مساحات قاعات التداول
المصدر : الباحث بتصرف عن (Neufert,2006)

3. دائرة التكنولوجيا ونظم المعلومات

وتضم بالإضافة للمدير والسكرتارية على مكاتب تتسع ل 10 موظفين ، وتبلغ المساحة الكلية 80 م^٢ .

4. قسم الايداع والتحويل

ويضم الفراغات التالية :

اسم الفراغ	العدد	المساحة (م ²)
مدير القسم	1	25
سكرتارية	1	10
استقبال	1	25
مكاتب تسوية الأثمان	3	24
مكاتب ايداع شهادات الملكية	3	24
مكاتب نقل الملكية	3	24
مكاتب اصدار شهادات الملكية	3	24
مكتب سجلات المساهمين	3	45
مكاتب المدققين (9 موظفين)	3	45
غرفة الأرشفة	1	9
المجموع		255

الجدول (13.5) : مساحات قسم الايداع والتحويل
المصدر : الباحث يتصرف عن (Neufert,2006)

5. الأرشفة المركزي

وهو القسم الذي يتم فيه حفظ الوثائق والمستندات الهامة وتبلغ مساحته 35 م² .

6. وحدة التحكم

وتضم الخادم الالي (server) الذي يتحكم بجميع حواسيب البورصة كما أنه يتحكم بشاشات عرض

أسعار الأسهم والعملات و شاشات عرض صفقات التداول وتبلغ مساحة وحدة التحكم 20 م² .

3.2.5. الفراغات العامة

وهي الفراغات المشتركة التي تستخدم من قبل موظفي وزوار البنك والبورصة ، وتضم الفراغات التالية :

1. صالة المدخل

وهي صالة واسعة يتميز تصميمها بالمرونة وسهولة الحركة وتضم صالة استقبال ، جلسات استراحة ، أماكن تناول المشروبات الخفيفة ، مكاتب للاستعلامات ، بالإضافة الى مكاتب وغرف الأمن ، كما ويستغل معرض للصور (Gallery) حيز صغير منها وآخر لتوزيع المنشورات والبروشورات ، وتبلغ مساحة صالة المدخل بجميع فراغاتها حوالي 400 م^٢ .

2. قاعات محاضرات ومؤتمرات

يلزم كل من البنك والبورصة وجود قاعات لعقد الندوات والمؤتمرات ، وبالتالي تم تخصيص قاعتين تتسع الواحدة ل 100 شخص (حيث كل شخص يلزمه 2 م^٢) فتكون مساحة القاعتين 400 م^٢ ، بالإضافة لقاعة استراحة مشتركة تبلغ مساحتها 100 م^٢ .

3. قاعات التدريب

يحتاج المبنى الى ضرورة توفير قاعات تدريب للعاملين والموظفين الجدد أو لعقد ورشات العمل ، وقد تم توفير قاعتين للتدريب تتسع الواحدة ل 50 شخص ، وبالتالي تكون المساحة الكلية لقاعات التدريب 100 م^٢ .

4. المطعم

تم تخصيص جزء من مساحة المبنى كمطعم للزائرين والموظفين الذين تزيد ساعات عملهم عن 8 ساعات ، وفق المساحات التالية :

اسم الفراغ	العدد	المساحة (م ^٢)
صالة الطعام (تتسع ل 200 شخص)	1	300
محاسب	1	10
مطبخ	1	100
مخزن	1	50
دورات مياه	1	10
المجموع		470

الجدول (14.5) : مساحات المطعم
المصدر : الباحث بتصرف عن (Neufert,2006)

5. الخدمات

وتشمل الفراغ الذي يضم مضخات المياه وأجهزة وآلات التبريد والتكييف وغيرها من التوابع وسيتم تخصيص مساحة 500 م^٢ لفراغ الخدمات .

6. دورات المياه

تم حساب مساحة دورات المياه (دورات مياه الرجال ودورات مياه النساء) بناء على المعايير التصميمية الخاصة بها والمدرجة في كتاب عناصر التصميم والإنشاء المعماري ، بعد الأخذ بعين الاعتبار عدد الموظفين المتوقع لكل من البنك والبورصة البالغ تقريبا 435 موظف ، حيث بلغت المساحة التقريبية لدورات المياه اللازمة لهم 90 م^٢ ، بالإضافة لذلك فقد تم توفير دورات مياه لمستخدمي البورصة من المستثمرين ورجال الأعمال الذين يقضون أوقاتا طويلة في قاعات التداول وتبلغ مساحتها تقريبا 30 م^٢ ، وبالتالي فالمساحة الكلية لدورات المياه حوالي 120 م^٢ .

7. مواقف السيارات

بالرجوع الى المعايير التصميمية نجد أن المباني المالية تحتاج مساحة سيارة واحدة / 30 م^٢ ، وبعد حساب المساحة الكلية وحسب المعايير التصميمية فانه يجب توفير 200 موقف سيارة ، منهم 150 موقف داخلي بمساحة 3750 م^٢ و 50 موقف خارجي .

4.2.5. مجموع المساحات الكلية للمجمع المالي

• المساحات الداخلية

المساحة (م ^٢)	الفراغات
2040	الفراغات الخاصة بالبنك
2080	الفراغات الخاصة بالبورصة
2090	الفراغات العامة (بدون مواقف السيارات)
8070 = 6210 + 30%	المجموع

الجدول (15.5) : المساحات الداخلية للمبنى
المصدر : (الباحث)

وبإضافة مساحة مواقف السيارات الداخلية تكون المساحة الداخلية الكلية للمبنى = 11820 م^٢.

وبالرجوع الى قوانين الأبنية والتنظيم لبلدية الخليل على الشوارع الرئيسية حيث الحد الأقصى للبناء هو 8 طوابق

تصبح المساحة الطابقية = 1478 م^٢.

وبنسبة بناء 36% كحد أقصى حسب قانون البناء الفلسطيني تصبح المساحة = 4100 م^٢.

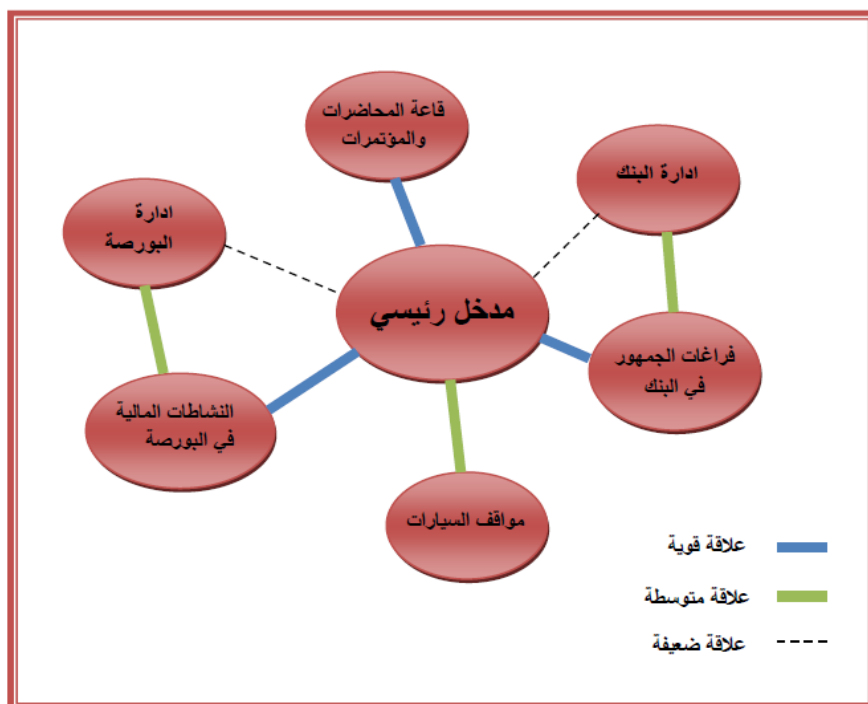
• المساحات الخارجية

المساحة (م ^٢)	الفراغات
660	حدائق وساحات خارجية
1250	مواقف سيارات خارجية
1910	المجموع

الجدول (16.5) : المساحات الداخلية للمبنى
المصدر : (الباحث)

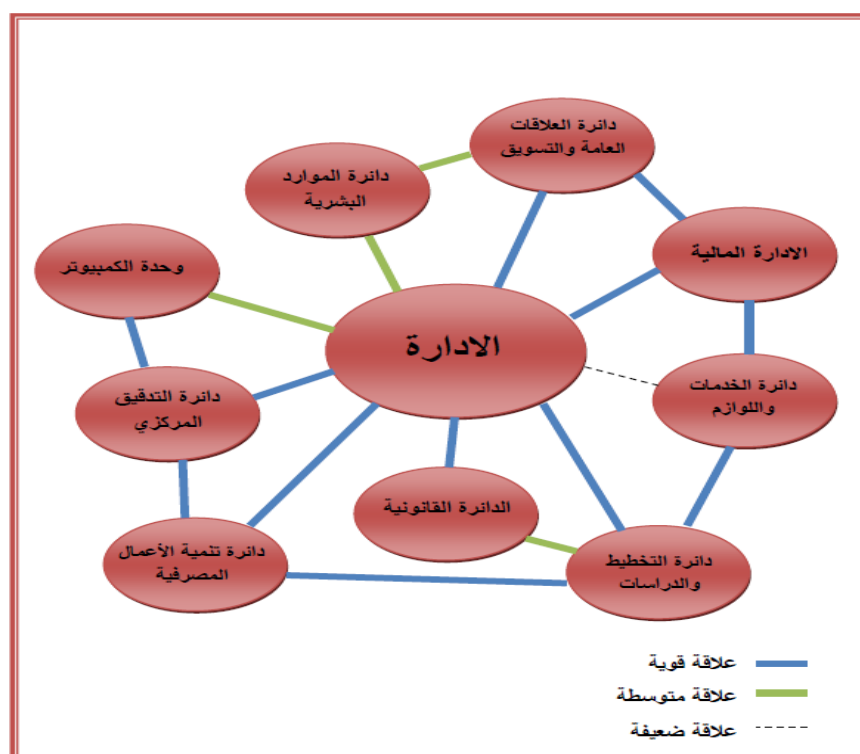
وبهذا تبلغ مساحة قطعة الأرض اللازمة للمشروع حوالي 6000 م^٢.

3.5. العلاقات الوظيفية Bubble Diagram



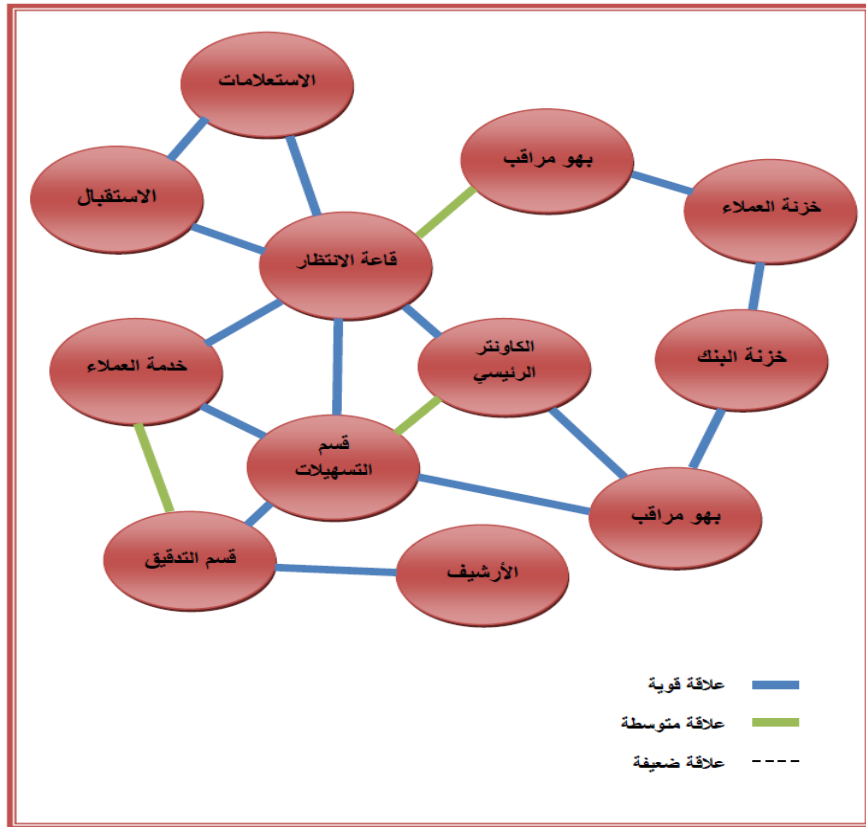
الشكل (1.5) : العلاقات الوظيفية للفراغات الأساسية في المجمع المالي

المصدر : (الباحث)



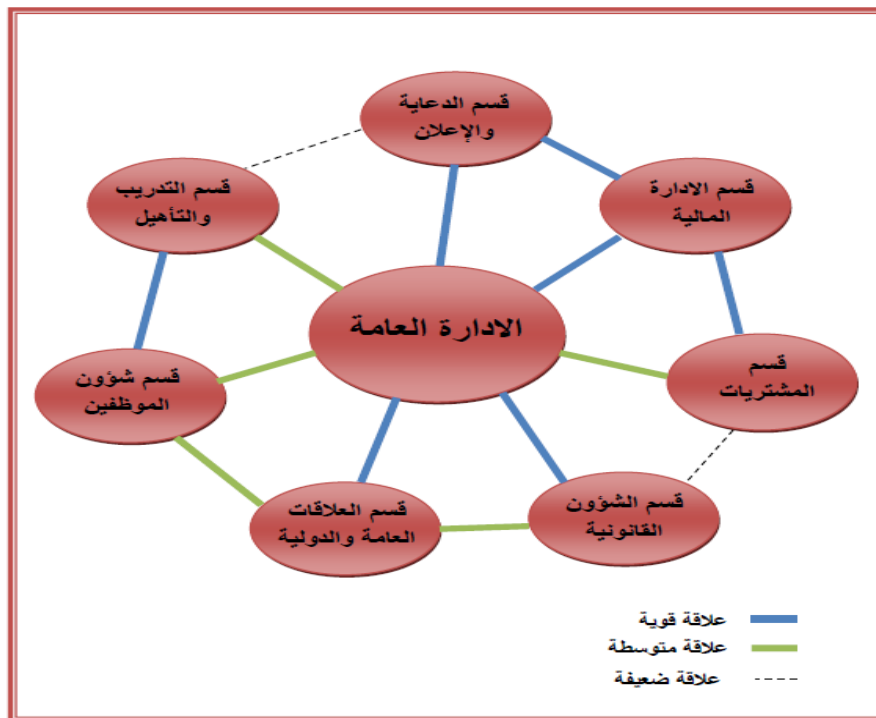
الشكل (2.5) : العلاقات الوظيفية لأقسام الادارة العامة في البنك

المصدر : (الباحث)



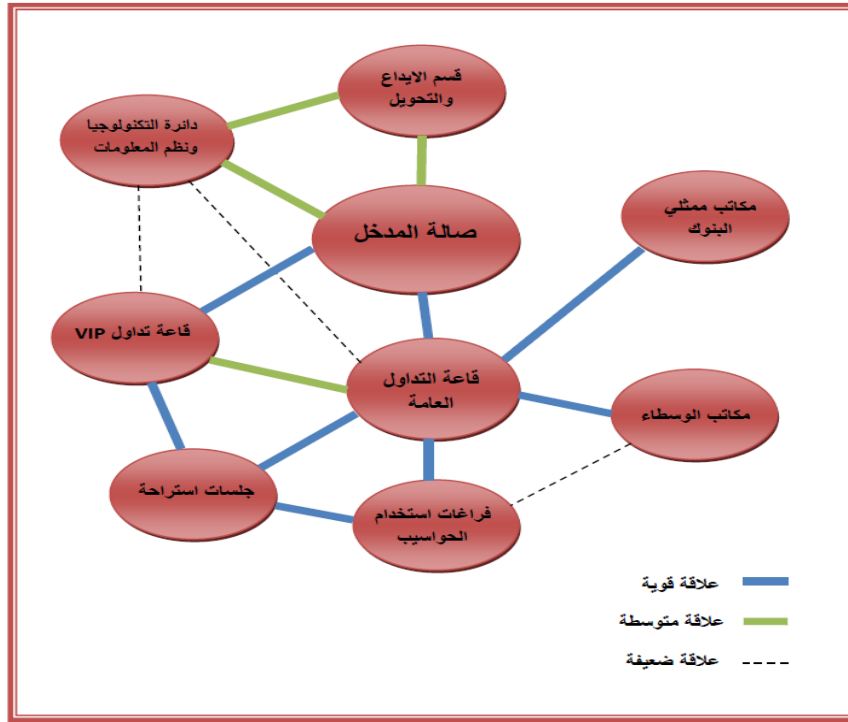
الشكل (3.5) : العلاقات الوظيفية لفراعات البنك

المصدر : (الباحث)



الشكل (4.5) : العلاقات الوظيفية لأقسام الادارة العامة في البورصة

المصدر : (الباحث)



الشكل (5.5) : العلاقات الوظيفية لفراغات البورصة
المصدر : (الباحث)

4.5. الخلاصة

بعد دراسة المعايير التصميمية للبنوك وأسواق المال وتحليل الحالة الدراسية التي أدرجت لكل منهما ،
تم في هذا الفصل تحديد الفراغات التي سيتم توفيرها في المشروع ثم حساب المساحات اللازمة لمتطلبات
المشروع من مساحات داخلية وخارجية لمعرفة المساحة الكلية للمشروع والتي بناء عليها سيتم اختيار قطعة
الأرض بحيث كافية لهذه المساحة .

اختيار وتحليل الموقع

1.6. استراتيجية اختيار الموقع

1.1.6. الموقع الجغرافي

2.1.6. المعايير التخطيطية والتصميمية

3.1.6. المواقع المقترحة (المقارنة وتحديد الموقع)

2.6. تحليل الموقع

1.2.6. التحليل العمراني

2.2.6. التحليل المعماري والبيئي

3.6. الخلاصة

1.6. استراتيجية اختيار الموقع

تعتمد الاستراتيجية المتبعة في اختيار موقع الأرض للمشروع المقترح على المعايير التخطيطية التي تم الحديث عنها والواجب أخذها بعين الاعتبار ، وكذلك يمكن الاستفادة من الحالات الدراسية التي تم ادراجها لاختيار الموقع الأنسب ، حيث أن لموقع المشروع هنا دور مهم في تحقيق سهولة الوصول اليه والاستفادة من خدماته من قبل المستخدمين .

1.1.6. الموقع الجغرافي

تمتاز فلسطين أرض الرسالات السماوية ومهد الحضارات الانسانية بموقع جغرافي استراتيجي هو الأفضل في العالم ، وقد ساعد ذلك على ازدهار الحياة الاقتصادية والتجارية فيها منذ القدم ، فجعل ذلك لها أهمية تجارية لا تقل عن أهميتها الدينية والتاريخية .

ومن ناحية جغرافية تمتد فلسطين من الشمال الى الجنوب بين خطي طول 34.15 و 35.40 شرقا ودائرتي عرض 29.30 و 33.15 شمالا بمساحة تبلغ حوالي 27000 كم² ، وتقسم فلسطين جغرافيا الى اربع مناطق هي السهل الساحلي ، المرتفعات الجبلية والتي تحتل معظم مساحة فلسطين ، منطقة الأغوار ، وفي أقصى الجنوب صحراء النقب (صالح ، 2002 ، ص16) .

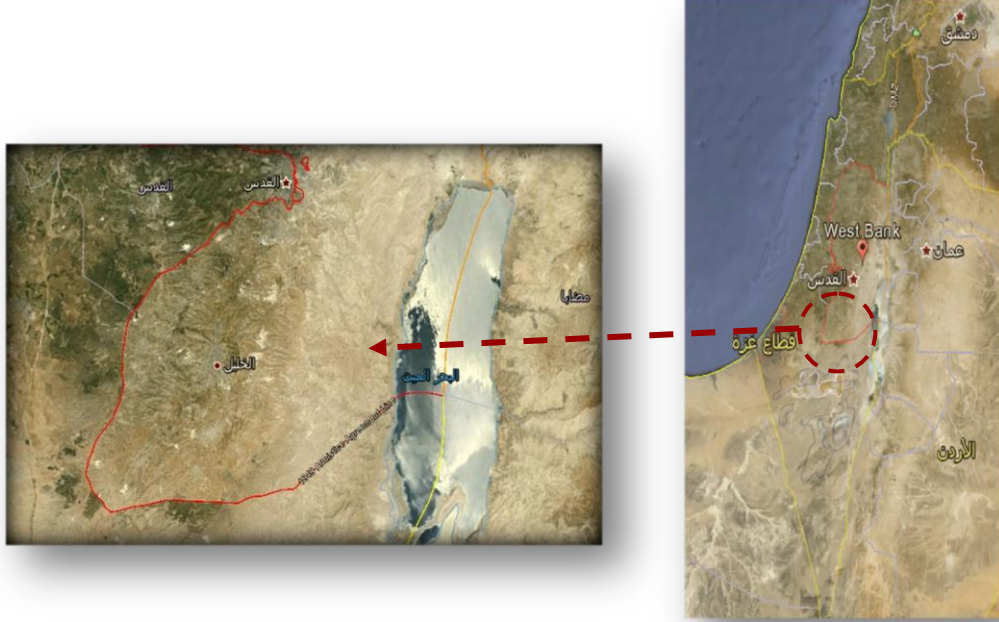
• مدينة الخليل

من أهم المدن الفلسطينية تقع الى الجنوب من مدينة القدس وتبعد عنها حوالي 36 كم ، وتعتبر مدينة الخليل أكبر المدن الفلسطينية من حيث المساحة وعدد السكان بعد مدينة غزة حيث يبلغ عدد سكانها حسب احصاءات الجهاز المركزي لعام 2010 ما يقارب 610,000 نسمة.

وتحتل الخليل مكانة مرموقة كونها من أقدم المدن الفلسطينية وهي من أقدم مدن العالم كذلك ، حيث يعود تاريخها الى العام 3500 قبل الميلاد ، عندما أسسها الكنعانيون الذين سكنوا فلسطين .

وعرفت الخليل بأهميتها التجارية منذ القدم واشتهر تجارها بالحرف المهنية وهذا ما تعكسه أسماء أسواقها التجارية في البلدة القديمة ، وقد حافظت المدينة على هذه الالهمية حتى وقتنا هذا ، فهي تحتل اليوم مركزا اقتصاديا وتجاريا مهما في فلسطين وتعتبر العاصمة الاقتصادية لها.

ترتفع مدينة الخليل عن سطح البحر حوالي 940 متر ويزداد هذا الارتفاع كلما اتجهنا شمالا ليصل الى 1020 متر فوق سطح البحر ، وقد أعطى هذا التفاوت في ارتفاعات المناطق طبيعة جمالية مميزة للمدينة.



الخريطة (1.6) : موقع مدينة الخليل من فلسطين
المصدر : الباحث بتصرف عن (Google Earth , 2012)

• أسباب اختيار مدينة الخليل

تتميز مدينة الخليل عن المدن الفلسطينية بحيويتها التجارية والاقتصادية ليس فقط على المستوى المحلي وإنما على المستويين العربي والعالمي ، وقد تم اختيار مدينة الخليل ليقام عليها المشروع للأسباب التالية (الأشهب، 2012) :

1. تعتبر الخليل العاصمة الاقتصادية والتجارية لفلسطين حيث نشطت فيها الحركة التجارية بشكل ملحوظ بعد عام 2002 ، وتساهم الان بما نسبته 54% من حجم التجارة الفلسطينية المحلية ، كما تساهم على صعيد التجارة الخارجية بنسبة 30.5% من حجم الصادات الفلسطينية وما نسبته 17.5% من حجم الواردات الفلسطينية .
2. على صعيد الصناعة تتميز مدينة الخليل باشتهارها بالعديد من الصناعات الخفيفة والمتوسطة .
3. ان الازدهار التجاري والاقتصادي في مدينة الخليل والنسبة المرتفعة لأصحاب رؤوس الأموال ورجال الأعمال لا يقابله أعداد كافية من المؤسسات المالية .

وحسب احصائيات سلطة النقد الفلسطينية لعام 2001 وجد أن المقرات الرئيسية لجميع البنوك الفلسطينية هي في مدينة رام الله باستثناء بنك فلسطين ، كما أن الادارات الاقليمية للبنوك العربية والأجنبية موجودة في رام الله أيضا ، أما البنوك الموجودة في مدينة الخليل فتقتصر على البنوك الفرعية بالرغم من أن هذه البنوك هي الأكثر نشاطا مقارنة بالفروع الأخرى بسبب القوة التجارية والاقتصادية التي يتمتع بها رجال الأعمال وأصحاب الشركات في الخليل .

تاريخ التأسيس	اسم البنك	عدد الفروع	المقر الرئيسي
1960	بنك فلسطين	21	الخليل
1994	البنك التجاري الفلسطيني	5	رام الله
1995	بنك الاستثمار الفلسطيني	6	رام الله
1995	البنك الاسلامي العربي	6	رام الله
1997	بنك القدس	8	رام الله
1997	بنك فلسطين الدولي	1	رام الله
1997	البنك الاسلامي الفلسطيني	2	رام الله
1997	البنك العربي الفلسطيني	1	رام الله
1997	بنك فلسطين الدولي	4	رام الله

الجدول (1.6) : البنوك الفلسطينية وأماكن مقراتها الرئيسية
المصدر : (سلطة النقد الفلسطينية، 2001)

أما بالنسبة للسوق المالي فلا يوجد سوى سوق واحد (سوق فلسطين للأوراق المالية) ومقره مدينة نابلس حيث يخدم هذا السوق المناطق الشمالية ، أما المحافظات الجنوبية فتفتقر لوجود مثل هذا السوق ، علما بأن نسبة كبيرة من المستثمرين في هذا السوق هم رجال أعمال وأصحاب شركات من مدينة الخليل .

2.1.6. المعايير التخطيطية والتصميمية

بعد دراسة المعايير التخطيطية والتصميمية وتحليل الحالات الدراسية في الفصول السابقة نجد أن أهم الشروط الواجب توافرها في الموقع المقترح ما يلي :

1. قرب الموقع من مركز المدينة.
2. أن يقع على شارع حيوي في المدينة.
3. سهولة الوصول الى المشروع ووقوعه على محاور الحركة الرئيسية .
4. توافر خدمات البنية التحتية ووصول الخدمات العامة للموقع .

5. توافر المساحة الكافية لقطعة الأرض بناء على المساحة المطلوبة التي تم حسابها سابقا .

6. الاطلالة المميزة.

7. ألا تزيد المسافة بين أقرب مركز شرطة والموقع عن 3 كم.

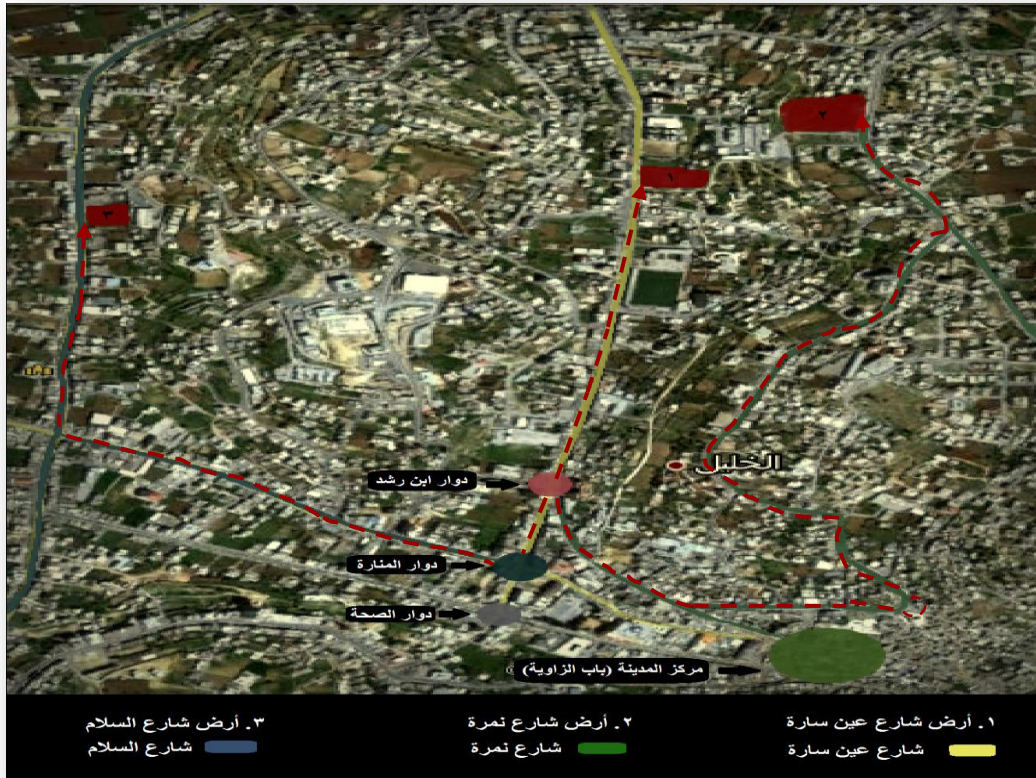
8. توفير الاحتياجات الأمنية اللازمة في الموقع.

وبعد الدراسة والتحليل للعديد من المواقع في مدينة الخليل ، تم ايجاد ثلاثة مواقع تنطبق عليها معظم هذه المعايير بتفاوت نسبي بين كل موقع وآخر من حيث عدد المعايير والشروط التي تتوافر فيه من التي تم ذكرها أعلاه ، وهذه المواقع هي :

- الموقع الأول : قطعة أرض تقع على شارع عين سارة.
- الموقع الثاني : قطعة أرض تقع على شارع نمره.
- الموقع الثالث : قطعة أرض تقع على شارع السلام.

1.3.6. المواقع المقترحة (المقارنة وتحديد الموقع)

تم اقتراح ثلاثة مواقع في مدينة الخليل لإقامة المشروع عليها



الخريطة (2.6) : المواقع المقترحة

المصدر : الباحث بتصرف عن (Google Earth , 2012)

• الموقع الأول " أرض شارع عين سارة "

تقع قطعة الأرض على شارع عين سارة وهو شارع شرياني رئيسي في المدينة ويتميز بحيوية الحركة فيه ليلا ونهارا ، وتبلغ مساحة قطعة الأرض حوالي 6900 م^٢ .

• الموقع الثاني " أرض شارع نمرة "

تقع قطعة الأرض على شارع نمرة وهو شارع رئيسي ، وتتميز قطعة الأرض بالإطلالة الجميلة ، وتبلغ مساحتها حوالي 8200 م^٢ .

• الموقع الثالث " أرض شارع السلام "

تقع قطعة الأرض على شارع السلام وهو شارع شرياني رئيسي في المدينة ، وتبلغ مساحة قطعة الأرض حوالي 5880 م^٢ .

أرض شارع السلام			أرض شارع نمرة			أرض شارع عين سارة			قطعة الأرض
									المعايير
ممتاز	جيد جدا	جيد	ممتاز	جيد جدا	جيد	ممتاز	جيد جدا	جيد	
	★		★			★			مساحة كافية للبناء
		★	★				★		امكانية التوسع
★				★		★			وقوعها على شارع حيوي
★				★		★			سهولة المواصلات للموقع
★			★			★			الخدمات العامة والبنية التحتية
	★				★	★			القرب من مركز المدينة
		★	★					★	الإطلالة
	★			★		★			القرب من مركز الشرطة

الجدول (2.6) : المقارنة بين المواقع الثلاثة

المصدر : (الباحث)

وبعد المقارنة بين المواقع الثلاثة المقترحة نجد أن أفضل قطعة أرض لإقامة المشروع عليها هي

" أرض شارع عين سارة " حيث تتطابق مواصفاتها مع معظم الشروط التخطيطية والتصميمية الواجب أخذها بعين الاعتبار عند اختيار قطعة الأرض .

2.6. تحليل الموقع

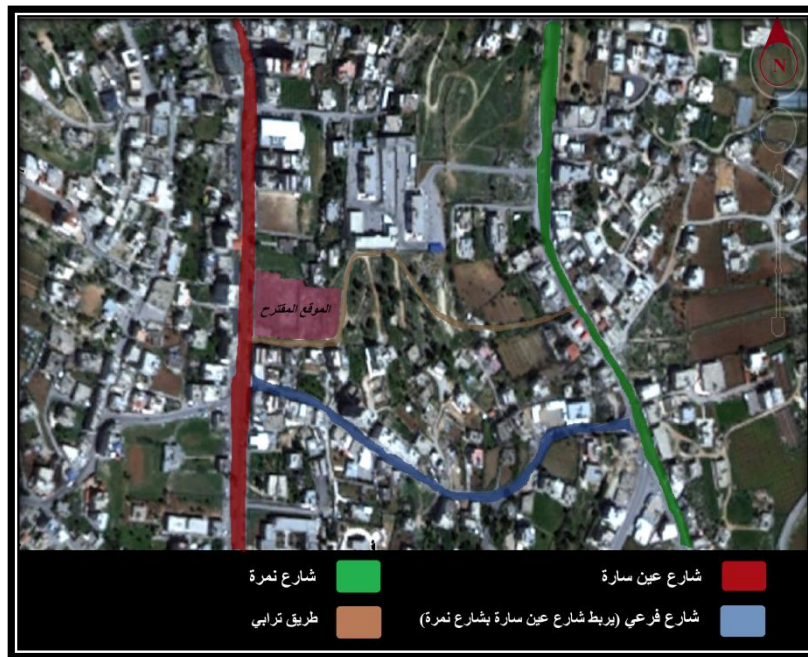
يشمل تحليل الموقع التحليل العمراني والمعماري لقطعة الأرض لمعرفة جميع خصائصها وكيفية الاستفادة من ميزاتها عند التصميم .

1.2.6. التحليل العمراني

يشمل تحليل الشوارع الرئيسية والفرعية التي يقع عليها الموقع ، والتحليل الوظيفي للمباني المحيطة وارتفاعاتها ، وأهم المعالم الرئيسية في المنطقة بالإضافة الى تحليل الرؤية البصرية للقادم الى الموقع .

• الطرق والمواصلات

تقع قطعة الأرض على شارع عين سارة وهو شارع شرياني رئيسي يتميز بازدهار الحركة التجارية فيه بشكل كبير ، ويصل هذا الشارع بين مدخل المدينة شمالا ومركز المدينة جنوبا وهو الشارع الأكثر حيوية في المدينة ، وقد أعطى ذلك أهمية لقطعة الأرض ووفر سهولة الوصول اليها سواء للقادم من المناطق الجنوبية (مركز المدينة) أو من المناطق الشمالية (مدخل المدينة) ، كما يمكن الوصول لقطعة الأرض من شارع نمرة من الخلف حيث يوجد شارع عرضي يربط شارعي عين سارة ونمرة معا ، بالإضافة لذلك فالموقع يتميز بقربه من مركز المدينة حيث يبعد عن منطقة دوار المنارة مسافة حوالي 1200 متر .

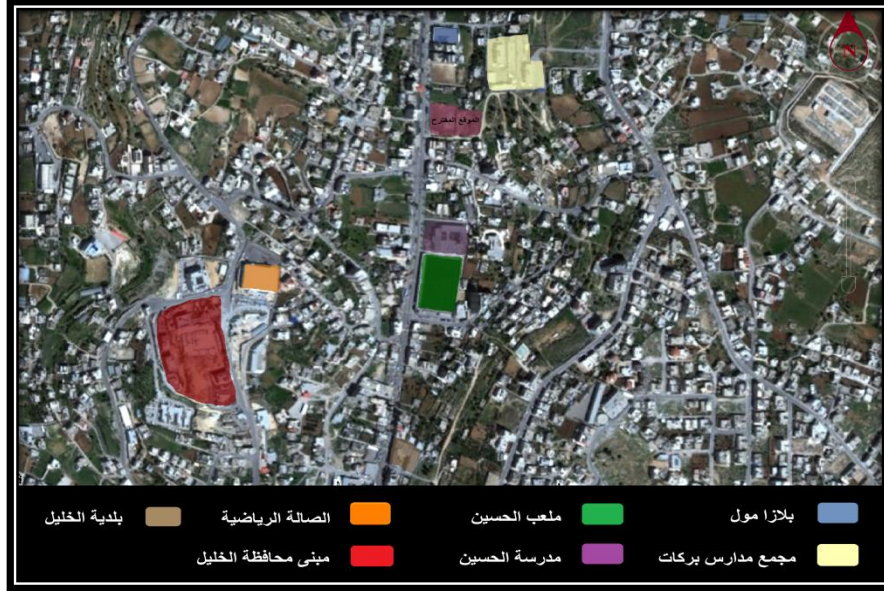


الخريطة (3.6) : الشوارع الرئيسية والفرعية المحيطة بقطعة الأرض المقترحة

المصدر : الباحث بتصريف عن (Google Earth , 2012)

• المعالم الرئيسية في المنطقة

تتميز المنطقة بوجود العديد من المباني التي تعتبر معالم رئيسية ومعروفة في مدينة الخليل ، وهذا الأمر يعتبر عامل مساعد في الاستدلال والتعرف بسهولة على موقع قطعة الأرض حتى للقادم من خارج المدينة.



الخريطة (4.6) : المعالم الرئيسية في المنطقة
المصدر : الباحث بتصرف عن (Google Earth , 2012)

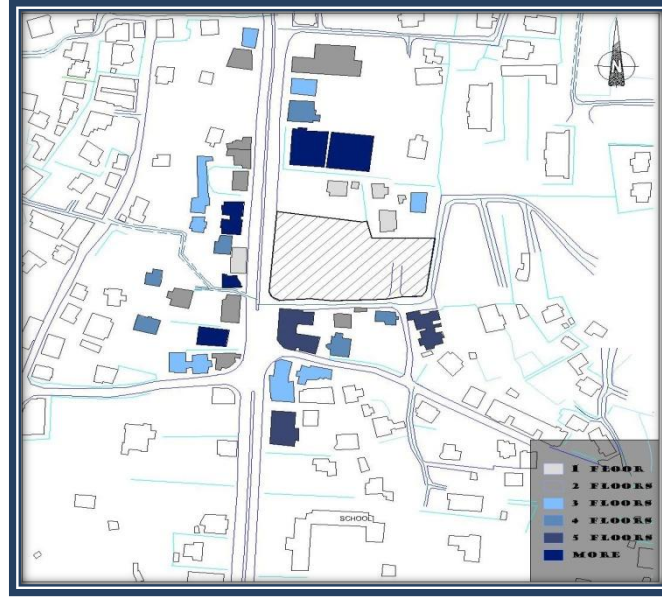
• المباني المحيطة

تتميز منطقة عين سارة بأنها منطقة تجارية سكنية حيث تمتد المحلات التجارية على طول شارع عين سارة وأعلى هذه المحلات مكاتب ادارية أو شقق سكنية ، كما تحتوي المنطقة على مباني تعليمية .



الشكل (1.6) : استعمالات المباني المحيطة
المصدر : الباحث بتصرف عن (بلدية الخليل، 2012)

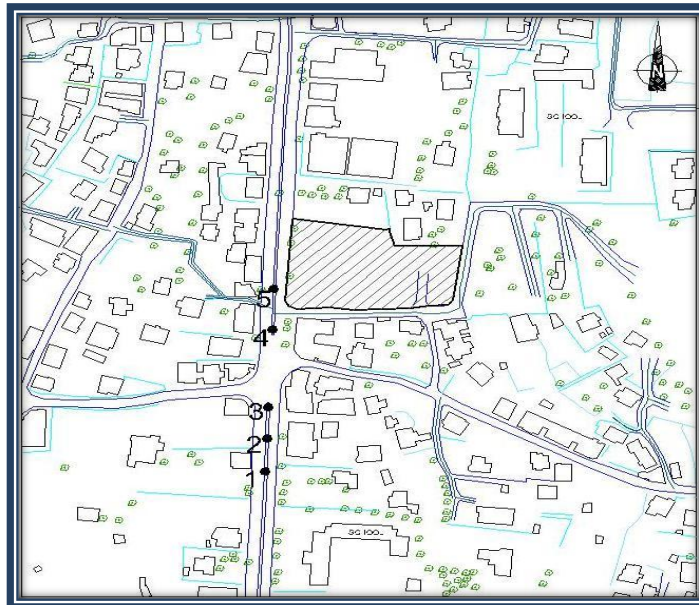
وتتراوح ارتفاعات المباني المحيطة بقطعة الأرض من طابق حتى ثمانية طوابق ، حيث تستغل الأرضية في معظمها كمحلات تجارية أما الطوابق العليا فمكاتب ادارية أو شقق سكنية .



الشكل (2.6) : ارتفاعات المباني المحيطة
المصدر : الباحث بتصرف عن (بلدية الخليل، 2012)

• الرؤية البصرية (Approach)

تم توضيح تتابع الرؤية البصرية للقادم من مركز المدينة حيث تُظهر النقاط تدرج اللقطات التصويرية للمتحرك باتجاه الشمال .



الشكل (3.6) : الرؤية البصرية للقادم من مركز المدينة
المصدر : الباحث بتصرف عن (بلدية الخليل، 2012)

1



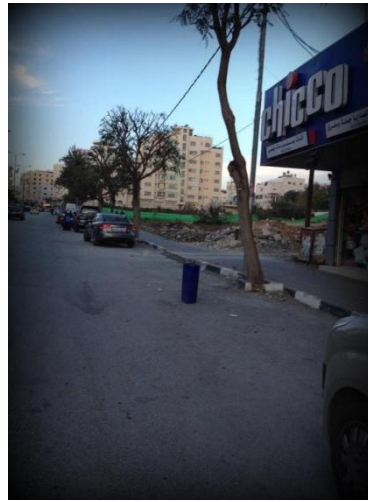
2



3



4



5



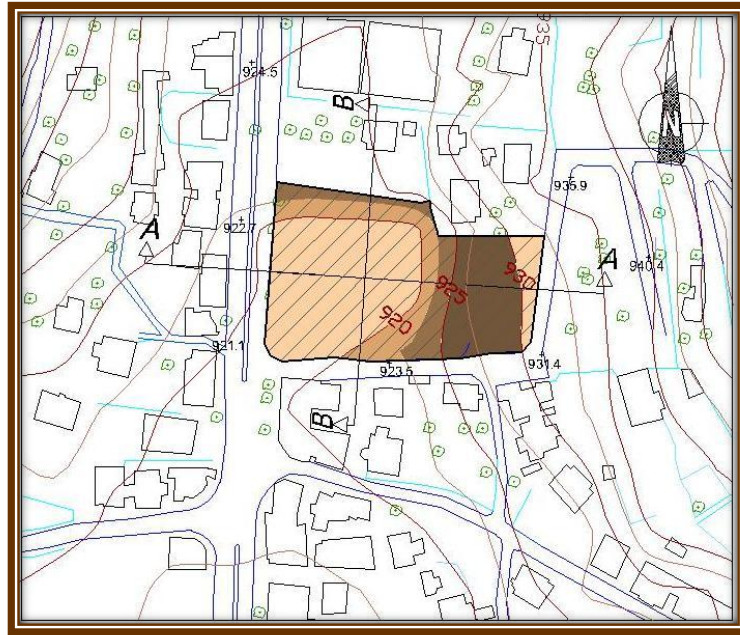
الشكل (4.6) : الرؤية البصرية (Approach)

المصدر : (الباحث، 2012)

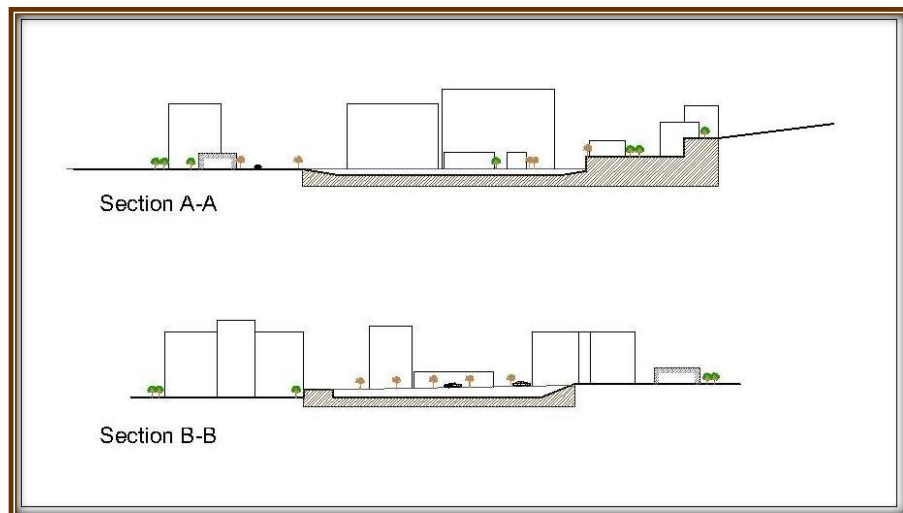
2.2.6. التحليل المعماري والبيئي

● الطبوغرافية

تقع قطعة الأرض على ارتفاع 920 متر فوق سطح الأرض ، وتتصاعد بالاتجاه الشرقي لتصل الى ارتفاع 930 متر فوق سطح الأرض بميلان 5 % .



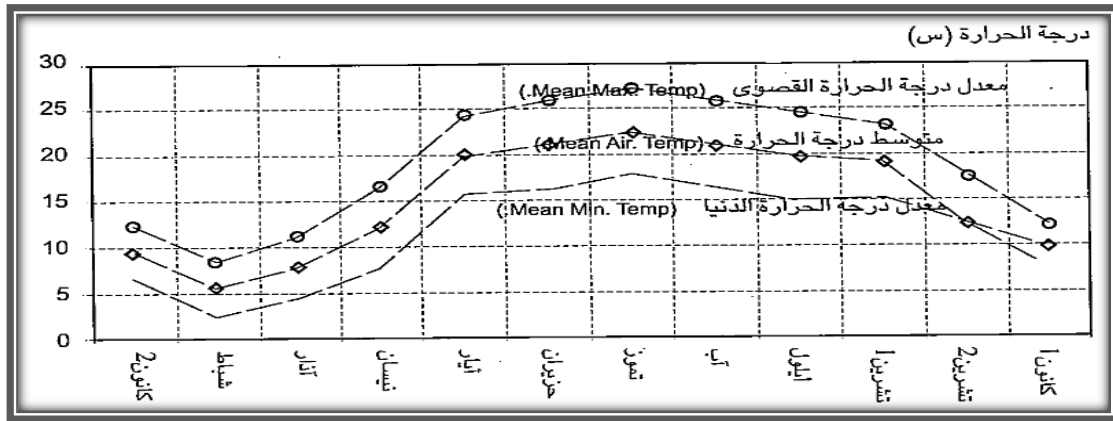
الشكل (5.6) : طبوغرافية الموقع
المصدر : الباحث بتصرف عن (بلدية الخليل، 2012)



الشكل (6.6) : مقاطع في قطعة الأرض
المصدر : الباحث

• المناخ

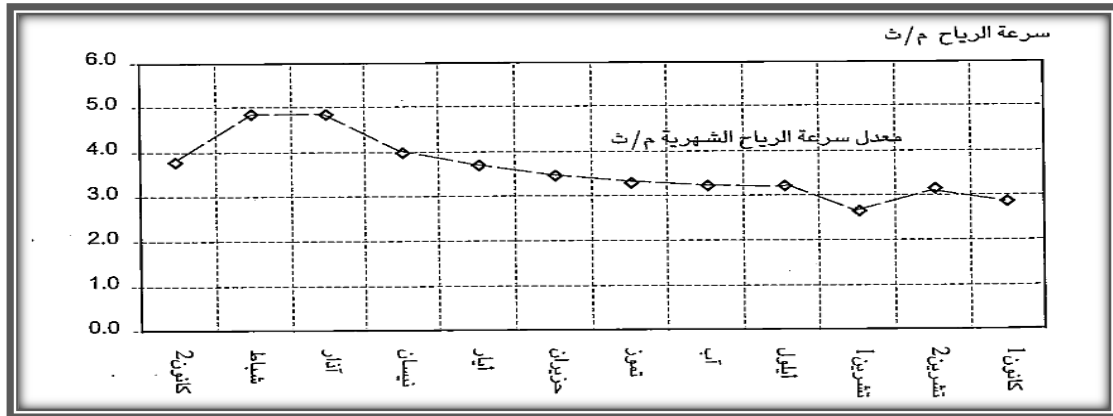
يتأثر مناخ مدينة الخليل بمناخ البحر المتوسط الحار جاف صيفا والماطر شتاء ، أما المناطق الجنوبية فتتعرض للتأثيرات الصحراوية القادمة من صحراء النقب ، وحسب احصاءات الجهاز المركزي لعام 2010 فقد بلغ معدل هطول الأمطار للمدينة 393.7 ملم ، أما درجات الحرارة فتعتبر في مدينة الخليل معتدلة نسبيا اذا ما قورنت بغيرها من المدن الفلسطينية مثل أريحا ، نظرا لكون المدينة مرتفعة عن سطح البحر ، وحسب احصاءات الجهاز المركزي لعام 2012 فقد بلغ معدل الاشعاع الشمسي لمدينة الخليل 8.3 ساعة / يوم .



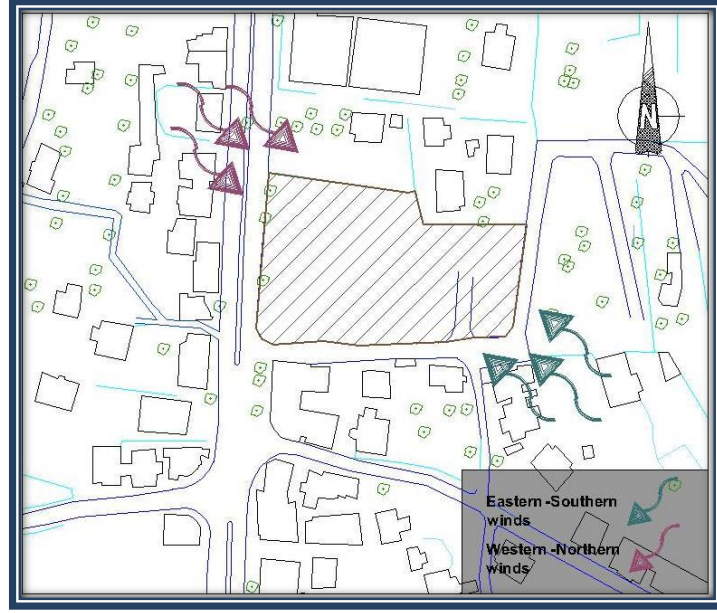
الشكل (7.6) : معدل درجات الحرارة في مدينة الخليل
المصدر : (الدليل الارشادي لتصميم المباني الموفرة للطاقة، 2004)

1. الرياح

تتأثر مدينة الخليل بنوعين من الرياح وهي الرياح الجنوبية الشرقية وتهب شتاء ، والرياح الشمالية الغربية وتهب صيفا وشتاء ، وتعتبر دراسة حركة الرياح وتأثيرها على المبنى من الأمور الهامة فهي تعد حمل أفقي يؤثر على الهيكل الانشائي بالإضافة الى عمليات الحت والتعرية الناتجة عما تحمله الرياح من الأتربة .



الشكل (8.6) : سرعة الرياح في مدينة الخليل
المصدر : (الدليل الارشادي لتصميم المباني الموفرة للطاقة، 2004)



الشكل (9.6) : أنواع الرياح التي تهب على الموقع

المصدر : الباحث بتصرف عن (بلدية الخليل، 2012)

2. الشمس

حيث يعتبر توجيه المبنى واستغلال أشعة الشمس خاصة في فصل الشتاء من الأمور الواجب مراعاتها عند التصميم ، حيث أن استغلال الطاقة الشمسية وإدخال أشعة الشمس الى المبنى يعني تقليل التكلفة والتعويض عن الاضاءة الصناعية بالإضاءة الطبيعية الأكثر راحة للعين .

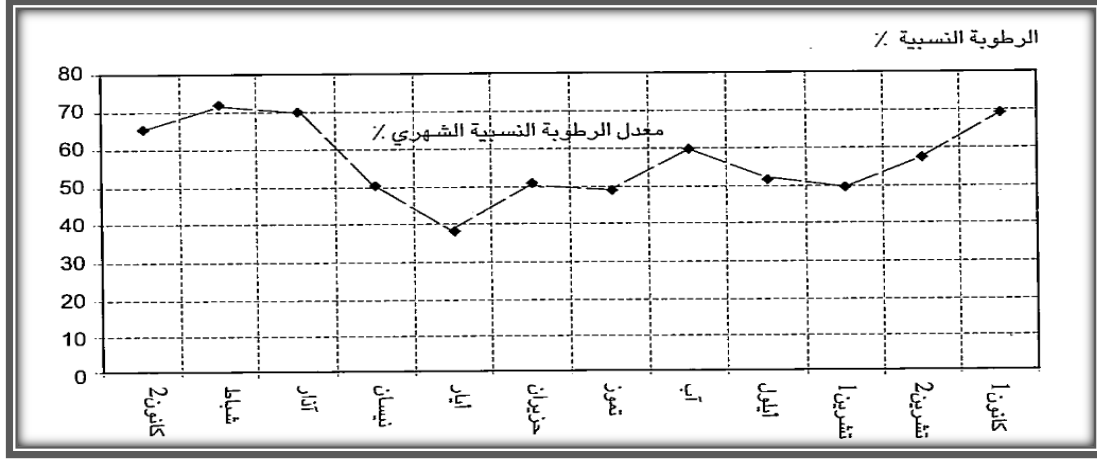


الشكل (10.6) : الزوايا الأفقية لأشعة الشمس

المصدر : الباحث بتصرف عن (بلدية الخليل، 2012)

3. الرطوبة النسبية

تتأثر الرطوبة في مدينة الخليل بعوامل عدة مثل الغطاء النباتي والاشعاع الشمسي ودرجات الحرارة والرياح ، وحسب احصاءات الجهاز المركزي لعام 2010 فقد بلغ معدل الرطوبة النسبية لمدينة الخليل 56% .



الشكل (11.6) : معدل الرطوبة النسبية

المصدر : (الدليل الارشادي لتصميم المباني الموفرة للطاقة، 2004)

4. تصريف مياه الأمطار

حيث يمكن استخدام ميلان قطعة الأرض بالاتجاه الغربي كوسيلة طبيعية لتصريف مياه الأمطار نحو

الشارع .



الشكل (12.6) : تصريف مياه الأمطار في الموقع

المصدر : الباحث بتصريف عن (بلدية الخليل، 2012)

• الاطلالة من الموقع (المناظر Views)

تتميز قطعة الأرض بوقوعها المباشر على شارع عين سارة وبالتالي فان الاطلالة الغربية لقطعة الأرض ستكون على الشارع والمباني الواقعة عليه ، أما الاطلالة الشرقية (الخلفية) فهي على المنطقة الداخلية من الشارع حيث يوجد مباني سكنية ، وكذلك الأمر بالنسبة للإطلالة الشمالية حيث المباني السكنية متفاوتة الارتفاع ، كما يقع مجمع لمدارس الاناث على الناحية الشمالية الشرقية .

وبعد تحليل اطلالات المشروع وجد أن اطلالة المشروع الأفضل هي الاطلالة الغربية على الشارع الرئيسي وهذا يعني أن توجيه المشروع سيكون مباشرة على الشارع ، وبالإضافة الى الاستفادة من توجيه المشروع مباشرة على الشارع في الاطلالة فان ذلك مهم أيضا في إبراز المبنى وسهولة التعرف عليه وهو أمر تحكمه وظيفة المبنى .



الشكل (13.6) : زوايا الرؤية من الموقع
المصدر : الباحث بتصريف عن (بلدية الخليل، 2012)



View (1)



View (2)



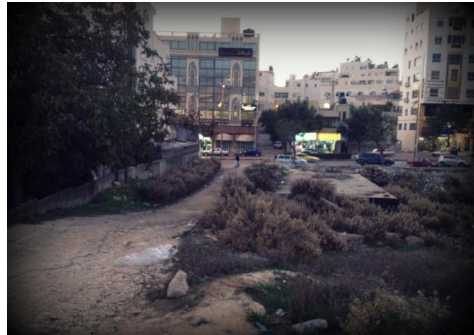
View (3)



View (4)



View (5)



View (6)

الشكل (14.6) : الاطلالة من الموقع
المصدر : (الباحث ، 2012)

3.6. الخلاصة

تم اختيار مدينة الخليل ليقام عليها المشروع كونها تعتبر العاصمة الاقتصادية لفلسطين وتتوافر فيها القوة المالية والاقتصادية التي تشكل عاملاً مهماً في نجاح المشروع ، وقد تم اختيار قطعة الأرض الأفضل وذلك بعد مقارنة عدد من المواقع المقترحة في المدينة ، حيث تم اختيار قطعة الأرض التي تقع على شارع عين سارة الرئيسي وذلك لتوافر معظم المعايير التخطيطية والشروط الواجب توافرها لتصميم المجمع المالي .

الفكرة التصميمية

1.7. تمهيد

2.7. التقسيم الوظيفي لفراغات المشروع

3.7. الفكرة التصميمية للمشروع

1.3.7 الفكرة التصميمية للمسقط الأفقي

2.3.7 الفكرة التصميمية للواجهات

1.7. تمهيد

بعد تحديد الفراغات التي سيتضمنها المشروع من فراغات داخلية وخارجية وحساب مساحات هذه الفراغات ، ثم تحديد قطعة الأرض التي سيقام عليها المشروع والتي تم اختيارها بناء على المعايير التخطيطية حيث انطبقت عليها معظم المعايير والشروط الواجب توافرها لتصميم المجمع المالي ، سيتم في هذا الفصل وضع بعض البوادر التصميمية والفكرة التي منها انطلقت العملية التصميمية للمشروع .

2.7. التقسيم الوظيفي لفراغات المشروع

يقوم التقسيم الوظيفي لفراغات المشروع على وضع المبنى في منتصف قطعة الأرض وليس على الشارع مباشرة وان كانت قوانين الارتداد تسمح بذلك ، وذلك لإبعاد المبنى عن مصادر الازعاج القادمة من الشارع كما سيتم وضع الأشجار دائمة الخضرة حيث ستعمل هذه الأشجار على اعطاء صورة جمالية بالإضافة لذلك ستساعد هذه الأشجار على امتصاص الصوت الصادر عن الشارع وبالتالي تقليل الازعاج.

ولقد تم أخذ كمتور الأرض بعين الاعتبار حيث تم التعامل مع فرق الارتفاع في الأرض والبالغ (١٠ م) كنقطة بداية للتقسيم الوظيفي حيث سيتم تصميم مبنى البنك في الجزء السفلي من قطعة الأرض والواقع على الشارع الرئيسي والاستفادة من ذلك في جعل مدخل البنك على الشارع الرئيسي ، أما مبنى البورصة فسيتم تصميمه في الجزء المرتفع من الأرض وسيكون مدخله من الطريق الفرعي كما سيتم توفير مواقع سيارات خارجية خاصة بكل مبنى ، أما المناطق الخضراء فقد تم توزيعها على محيط الأرض بالكامل كما تم توفير منطقة خضراء أمامية يمكن استغلالها كحدائق تستخدم من قبل الموظفين في فترات استراحتهم .



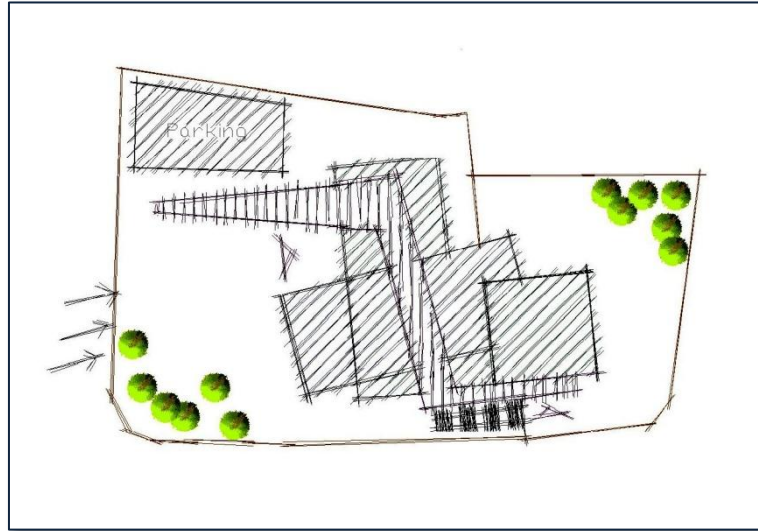
الشكل (1.7) : التقسيم الوظيفي لفراغات المشروع
المصدر : (الباحث ، 2013)

3.7. الفكرة التصميمية للمشروع

1.3.7 الفكرة التصميمية للمسقط الأفقي

تقوم الفكرة التصميمية للمسقط الأفقي للمشروع على جعل كل من البنك والبورصة في كتلة منفصلة ولكل منهما مدخل منفصل عن الآخر ولكن في الوقت نفسه محاولة الربط بين المدخلين بمسار واضح في المسقط الأفقي كون وظيفة كل مبنى مكمل لوظيفة الآخر .

ونظرا لوظيفة كل مبنى وبعد دراسة النسبة المتوقعة لأعداد الزائرين والفراغات الواجب توفيرها في كل من المبنى وكذلك أخذ كمتور الأرض بالاعتبار فقد تم تصميم البنك ليأخذ الاتجاه الأفقي أما مبنى البورصة فقد أخذ الاتجاه العمودي في التصميم .

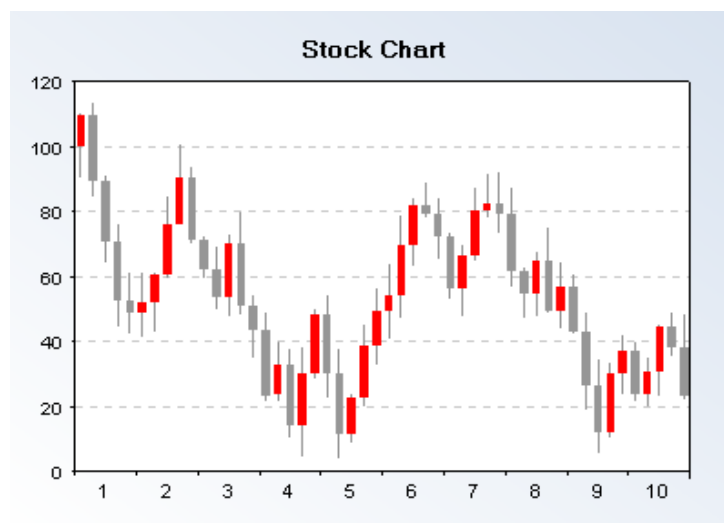


الشكل (2.7) : الفكرة الأولية للمشروع
المصدر : (الباحث ، 2013)

2.3.7 الفكرة التصميمية للواجهات

أخذت الفكرة التصميمية لواجهات المشروع من الرسم البياني الخاص بأسعار العملات الذي يتغير صعودا ونزولا حيث تم تصميم واجهات البورصة من الحجارة التي شكلت شرائح تتغير صعودا ونزولا ، وتبعا لذلك فقد صممت نوافذ البنك بنفس المبدأ .

وقد استخدم الحجر في واجهات المشروع حيث أضفى القوة التعبيرية والفخامة للواجهات وهو أمر
 يجب أخذه بالاعتبار عند تصميم أي مؤسسة مالية بهدف اجتذاب المتعاملين معها .



الشكل (3.7) : الرسم البياني لأسعار العملات
 المصدر : (الباحث ، 2013)



الشكل (4.7) : واجهة المشروع
 المصدر : (الباحث ، 2013)

الملاحق

ملحق (أ) : التصميم الداخلي للبنوك

ملحق (ب) : الهيكل التنظيمي للبنك

التصميم الداخلي للبنوك

يعتمد التصميم الداخلي للبنوك على مفهوم ثابت وهو عدم تداخل حركة العملاء مع الموظفين في البنك كما ويجب توفير سهولة الحركة داخل البنك لسرعة انتهاء المعاملات المالية ، والذي يعمل بدوره على توفير الراحة النفسية للموظف والعميل على حد سواء .

وتعتبر أهم العوامل التي يجب أخذها بالاعتبار في التصميم الداخلي للبنوك :

1. توفير عوامل الجذب للجمهور من خلال جاذبية المظهر الداخلي والتشطيبات الداخلية للبنك وانتقاء مواد التشطيبات ذات القدرة العالية على التحمل والصلابة مع تجانس الألوان .
2. التحكم في الإضاءة الداخلية .
3. التحكم في الصوت والعمل على تقليله قدر الامكان .

الإضاءة في البنوك

قديمًا كان يقال أنه يجب توفير اضاءة (جيدة) داخل صالات البنك ومكاتبه وكلمة جيدة تعني كافية في ذلك الوقت ، أما في الوقت الحاضر فان مهندسي الإضاءة أصبحوا يراعون في دراستهم كمية الضوء اللازمة لكل مكان على حدة ، وكذلك نوعية هذا الضوء ، وقد أصبحت دراسة الإضاءة تشمل بالإضافة الى الكمية والنوعية مصادر الإضاءة تأثيرها على العين وكذلك تكلفة هذه الإضاءة .

المقاييس المعمارية للضوء :

تختلف هذه المقاييس من بلد لآخر حسب المناخ والطبيعة الجغرافية للبلد ، ويجري التحكم في الضوء داخل المبنى حسب طبيعة البلد الموجود فيها ، فمثلا في البلاد المشمسة كالشرق الاوسط يعتبر ضوء النهار هو المصدر الاساسي للإضاءة في المباني ، اما في البلاد غير المشمسة كبريطانيا مثلا فان الوضع يختلف لأن السماء اللامعة تتسبب في حدوث اضطراب للعين .

وبشكل عام يمكن تقسيم كل حيز من حيث الإضاءة الى ثلاثة اقسام :

1. الضوء الطبيعي

ويصل لغاية 3.6 متر داخل الصالة بالإضافة الى 3 أمتار أخرى بالاستعانة بالمصادر الصناعية ، وفي هذه الحالة تكون النافذة مصدر الضوء الطبيعي ، وتعتمد مساحتها على عوامل عدة منها مساحة الحيز المضاء بواسطتها وعوامل أخرى كالشكل والمكان والمعالجة .

2. الاضاءة الصناعية الثانوية

وتعني هذه الاضاءة استعمال مصدر للضوء الصناعي يحقق نفس الاضاءة التي يوفرها الضوء الطبيعي تقريبا ، وبالتالي فانه يجب ان تتوافر لهذا النوع من الاضاءة نفس خصائص الضوء الطبيعي ، وهذا يعني أنها يجب ان تكون قوية ولها لون الضوء الطبيعي ومن مصادر غير مباشرة لتظهر على أنها اضاءة طبيعية .

وبهذا النوع من الاضاءة يمكن التوسع في مساحة البناء واستغلال الاقسام الداخلية منه ، ويستعمل لتوفير هذا النوع من الاضاءة لمبات الفلورسنت والتي تتميز بالإضافة لما سبق في اقتصادها في استهلاك الطاقة الكهربائية .

3. الاضاءة الصناعية

لا يتم في معظم الاحيان استخدام هذه الاضاءة بمفردها وإنما بدمجها بمصادر الطاقة التي سبق ذكرها وذلك للحصول على الاضاءة المناسبة ، حيث يعتبر توفير الاضاءة المناسبة عامل مهم في التصميم الداخلي للبنوك اذ تساعد الموظفين على القيام بأعمالهم براحة ودون ازعاج بصري .

تصميم الاضاءة الصناعية للبنوك :

يجب على المهندس ان يقسم المبنى الى مناطق حسب نوعيه الاستعمال لتحديد كميته الضوء اللازمه وأين يجب زيادتها او تقليلها ، فصالة التعامل مع الناس مثلا لا يلزمها اضاءة كالتى يجب توفيرها بالمكاتب ، كما ان اضاءة الكاونتر يجب ان لا تكون في وضع يعمل على ايجاد انعكاسات في وجه موظف الكاونتر او من خلال شاشه الكمبيوتر كما يجب توفير نوعيات من كبائن الصرافه تكون اكثر امانا وذلك بان تصنع من الزجاج المضاد للرصاص فذلك من شأنه ان يحكم العلاقة بين الموظف والعميل من حيث تداول المستندات والأوراق الماليه ، كما تختلف الاضاءة في مناطق عمل الموظفين عنها في منطقه انتظار الجمهور وهكذا فالإضاءة الصناعية غالبا ما تسبب المشاكل فالمساحات المختلفة يجب ان يتم التحكم بإضاءتها على انفراد خاصة اذا كانت بعيدة عن النوافذ وذلك لتوفير المرونة باستعمال الاضاءة والتحكم فيها باستعمال لمبات الفلوريسنت وان امكن ترك جميع المساحات مضاءة طوال النهار .

التحكم في الصوت

عند دراسة الصوت داخل اجزاء مبنى البنك يجب مراعاة درجة الصوت من حيث البساطه والنقاء والتحكم في الضجيج الذي يحصل في الداخل وخاصة في صالة التعامل مع الجمهور ، ويتم التحكم في الضجيج الحاصل على ثلاث درجات بتحديد مصدر الصوت وإيجاد طريقه مناسبة للتحكم فيه وتطبيق هذه الطريقه في الحالات المختلفه ، ومصادر الصوت بشكل عام اما مصادر خارجية والتي تضم العوامل الجوية في الخارج وحركه المواصلات والناس او مصادر داخلية مثل حديث الناس وأجهزة الاتصالات والآلات الكاتبة وغيرها .

طرق التحكم في الصوت يمكن حصرها في الاتي :

- 1- التخلص من الصوت نهائيا بمنع حدوثه .
- 2- تخفيف الصوت بواسطة التشكيل الذاتي للداخل .
- 3- منع الصوت بواسطة المواد العازله .
- 4- امتصاص الصوت بواسطة مواد ماصه .
- 5- توجيه الصوت ويتم باختيار الاسطح المواجهه لمصادر الصوت وإبعاد الاسطح المقويه للصوت ويتم ذلك بعد دراسة حركه الصوت .
- 6- التحكم في مصادر الصوت من الاساس .

شهادة تقييم مشروع التخرج

جامعة بوليتكنيك فلسطين

الخليل - فلسطين

مجمع مالي

إعداد

دانه مازن سلطان

إشراف

م. بدر عطاونة

بناء على توجيهات الأستاذ المشرف م. بدر عطاونة وبموافقة أعضاء اللجنة الممتحنة، تم تقديم هذا البحث إلى دائرة الهندسة المدنية والمعمارية في كلية الهندسة والتكنولوجيا للوفاء بجزء من متطلبات الحصول على درجة البكالوريوس في الهندسة المعمارية.

توقيع المشرف

توقيع رئيس الدائرة

.....

.....

حزيران . 2013

فهرس الأشكال

الصفحة	الموضوع	رقم الشكل
23	التصميم الصحيح للكاونتر الرئيسي	(1.3)
23	التصميم الخاطئ للكاونتر الرئيسي	(2.3)
26	أبعاد وقياسات الخزائن	(3.3)
26	أبعاد وقياسات خزائن العملاء	(4.3)
27	المسار الحركي للزبائن في البنوك	(5.3)
28	مكونات الصراف الآلي	(6.3)
32	المسافات بين الطاولات في المطعم (ترتيب متوازي)	(7.3)
33	المسافات بين الطاولات في المطعم (ترتيب قطري)	(8.3)
34	أشكال توزيع المقاعد في غرف المحاضرات	(9.3)
35	نموذج لنظام المكاتب المفتوحة	(10.3)
36	نموذج لنظام المكاتب المغلقة	(11.3)
37	أبعاد وقياسات المكاتب	(12.3)
37	أبعاد وقياسات الأثاث المكتبي	(13.3)
38	قياسات المكاتب الحاسوبية الأكثر راحة لمستعملها	(14.3)
39	التصنيف العامودي والأفقي للمحفوظات	(15.3)
40	الأبعاد المناسبة للأدراج	(16.3)
41	أشكال المصاعد وأبعادها	(17.3)
42	أبعاد وقياسات السيارة	(18.3)
42	مقاسات الانحناء لحركة سلسلة للسيارات	(19.3)
42	أشكال متعددة لمواقف السيارات وأبعادها	(20.3)
46	الفرق في الطراز المعماري بين ضفتي النهر الشرقية والغربية	(1.4)
49	فكرة مبنى المقر الرئيسي لمصرف هايبو فيرينز	(2.4)
49	لقطة منظورية للمدخل الرئيسي للمبنى	(3.4)
50	فراغات الطابق الأرضي في المبنى	(4.4)

51	توظيف العنصر الأخضر في المبنى (حديقة السطح)	(5.4)
51	قطاع رأسي في المبنى	(6.4)
52	المسقط الأفقي للدور المتكرر في الأبراج المنشورية	(7.4)
54	واجهات منظورية للمبنى	(8.4)
55	التواصل البصري مع الخارج	(9.4)
57	الاطلالة الشمالية والجنوبية لأرض المشروع	(10.4)
59	فكرة مشروع تصميم بورصة طهران (الملقف)	(11.4)
60	قطاع رأسي يوضح الفكرة والفراغات	(12.4)
61	الطابق الأرضي	(13.4)
62	الطابق الثالث	(14.4)
62	الطابق العاشر	(15.4)
63	الطابق الحادي عشر (sky garden)	(16.4)
64	الطابق الثاني عشر	(17.4)
64	لقطة منظورية للطابقين الثاني والثالث عشر	(18.4)
65	جزء من الواجهة المنظورية للمشروع	(19.4)
82	العلاقات الوظيفية للفراغات الأساسية في المجمع المالي	(1.5)
82	العلاقات الوظيفية لأقسام الإدارة العامة في البنك	(2.5)
83	العلاقات الوظيفية لفراغات البنك	(3.5)
83	العلاقات الوظيفية لأقسام الإدارة العامة في البورصة	(4.5)
84	العلاقات الوظيفية لفراغات البورصة	(5.5)
92	استعمالات المباني المحيطة	(1.6)
93	ارتفاعات المباني المحيطة	(2.6)
93	الرؤية البصرية للقادم من مركز المدينة	(3.6)
94	الرؤية البصرية (Approach)	(4.6)
95	طبوغرافية الموقع	(5.6)
95	مقاطع في قطعة الأرض	(6.6)
96	معدل درجات الحرارة في مدينة الخليل	(7.6)

96	سرعة الرياح في مدينة الخليل	(8.6)
97	أنواع الرياح التي تهب على الموقع	(9.6)
97	الزوايا الأفقية لأشعة الشمس	(10.6)
98	معدل الرطوبة النسبية في مدينة الخليل	(11.6)
98	تصريف مياه الأمطار في الموقع	(12.6)
99	زوايا الرؤية من الموقع	(13.6)
100	الاطلالة من الموقع	(14.6)
102	التقسيم الوظيفي لفراغات المشروع	(1.7)
103	الفكرة الأولية للمشروع	(2.7)
104	الرسم البياني لأسعار العملات	(3.7)
104	واجهة المشروع	(4.7)

فهرس الخرائط

الصفحة	الموضوع	رقم الشكل
47	المباني المحيطة بمبنى المقر الرئيسي لمصرف هايبو فيرينز	(1.4)
48	الشوارع الرئيسية والفرعية التي تقع عليها أرض المشروع	(2.4)
57	المباني المحيطة بأرض المشروع المقترحة	(3.4)
58	الشوارع الرئيسية والفرعية التي تقع عليها أرض المشروع المقترحة	(4.4)
87	موقع مدينة الخليل من فلسطين	(1.6)
89	المواقع المقترحة	(2.6)
91	الشوارع الرئيسية والفرعية المحيطة بقطعة الأرض المقترحة	(3.6)
92	المعالم الرئيسية في المنطقة	(4.6)

فهرس الجداول

الصفحة	الموضوع	رقم الشكل
38	المساحة اللازمة للأشخاص بدون الملحقات الخاصة في المكاتب	(1.3)
38	المساحة اللازمة للأشخاص بما في ذلك الملحقات الخاصة في المكاتب	(2.3)
40	أطوال الرفوف اللازمة والمساحة المشغولة	(3.3)
43	عدد مواقف السيارات اللازم توفيرها للمركز المالي اعتمادا على المساحة	(4.3)
69	مساحات قسم الادارة في البنك	(1.5)
70	مساحات دائرة العلاقات العامة والتسويق	(2.5)
71	مساحات دائرة الخدمات واللوازم	(3.5)
71	مساحات دائرة الشؤون القانونية	(4.5)
72	مساحات قسم التدقيق المركزي	(5.5)
73	مساحات خزنة البنك	(6.5)
74	مساحات قسم خدمة العملاء	(7.5)
74	مساحات الأرشيف المركزي	(8.5)
75	مساحات قسم الادارة العامة في البورصة	(9.5)
76	مساحات قسم التدريب والتطوير	(10.5)
76	مساحات قسم العلاقات العامة والدولية	(11.5)
77	مساحات قاعات التداول	(12.5)
78	مساحات قسم الايداع والتحويل	(13.5)
79	مساحات المطعم	(14.5)
80	المساحات الداخلية للمبنى	(15.5)
81	المساحات الداخلية للمبنى	(16.5)
88	البنوك الفلسطينية وأماكن مقراتها الرئيسية	(1.6)
90	المقارنة بين المواقع الثلاثة	(2.6)

فهرس المحتويات

الموضوع	الصفحة
الالهـــــــــــــــــاء	I
الشكر والتقدير	II
فهرس المحتويات	III
فهرس الأشكال	VI
فهرس الخرائط	IX
فهرس الجداول	X
المستخلص	XI
Abstract	XII
فهرس المفاهيم والمصطلحات	XIII

الفصل الأول : مقدمة

2	1.1.1. تمهيد
2	2.1. مشكلة البحث
3	3.1. أهداف البحث
4	4.1. منهجية البحث
4	5.1. محددات البحث
5	6.1. هيكلية البحث

الفصل الثاني : البنوك وأسواق المال

7	1.2. تمهيد
7	2.2. مفهوم البنوك التجارية
9	3.2. مفهوم السوق المالي
10	4.2. تاريخ المصارف
12	5.2. تاريخ البورصة

12	6.2. دور التكنولوجيا في تطوير وسائل الدفع المالية
14	7.2. تطور الجهاز المصرفي في فلسطين
17	8.2. سوق فلسطين للأوراق المالية
18	9.2. الخلاصة

الفصل الثالث : المعايير التخطيطية والتصميمية

20	1.3. تمهيد
20	2.3. المعايير التخطيطية
21	3.3. المعايير التصميمية
43	4.3. الخلاصة

الفصل الرابع : الحالات الدراسية

45	1.4. تمهيد
45	2.4. المقر الرئيسي لمصرف هايبو فيرينز
56	3.4. بورصة طهران
67	4.4. الخلاصة

الفصل الخامس : برنامج المشروع

69	1.5. تمهيد
69	2.5. الفراغات الرئيسية في المجمع المالي ومساحاتها
82	3.5. العلاقات الوظيفية
84	4.5. الخلاصة

الفصل السادس : اختيار وتحليل الموقع

86	1.6. استراتيجية اختيار الموقع
91	2.6. تحليل الموقع
100	3.6. الخلاصة

الفصل السابع : الفكرة التصميمية

102 1.7. تمهيد

102 2.7. التقسيم الوظيفي لفراغات المشروع

103 3.7. الفكرة التصميمية للمشروع

105 النتائج والتوصيات

107 المصادر والمراجع

الملاحق

110 ملحق (أ) : التصميم الداخلي للبنوك

113 ملحق (ب) : الهيكل التنظيمي للبنك

مفاهيم ومصطلحات مالية

المؤسسات المالية : هي منشآت اقتصادية متخصصة تعمل في ادارة الأموال وحفظها وتشكل البنوك ، أسواق المال ، بيوت الاستثمار ، صناديق التوفير وهيئات التأمين .

البنك التجاري : هو البنك الذي يقوم بتقديم كافة الخدمات المصرفية والاستثمارية ، ويقوم بجميع الوظائف التقليدية وغير التقليدية في منظومة بنكية واحدة لتلبي كافة احتياجات العميل المصرفية وتحل جميع مشاكله .

البورصة (سوق الأوراق المالية) : هي سوق مالية لها قواعد فنية وقانونية تحكم أداؤها ، وتتم فيها عملية بيع وشراء الأسهم المالية كالأسهم والسندات .

الأسهم : هي صكوك قابلة للتداول تصدر عن شركة مساهمة ، وهي تمثل حصة المساهم في رأس مال الشركة ومن خلالها يعطى المساهم الحق في الحصول على توزيعات في حال حققت الشركة أرباحاً أما في حال الخسارة فلا يسأل عن ديون الشركة الا بمقدار الأسهم التي يملكها .

السندات : هي قروض طويلة الأجل تتعهد الشركات المقترضة بموجبه أن تسدد قيمته في تواريخ محددة (تاريخ استحقاق السند) وهو من الأوراق المالية التي تصدرها الشركات المساهمة أو المؤسسات العامة أو الخاصة .

الأصول : هي ما تملكه الشركة من الاستثمارات المالية والعقارية .

التداول : يقصد به بيع وشراء الأسهم والسندات الخاصة بالشركة المساهمة .

المؤشر : هو قيمة عددية تعطي فكرة عامة عن اتجاه الاسعار في السوق حيث تمثل المقياس الذي تتعرف من خلاله كمستثمر على نبض السوق لتحديد اتجاه قوى العرض والطلب والمستوى العام للارتفاع او الانخفاض في اسعار الاسهم والسندات والصناديق ... الخ .

قاعة التداول : هي مكان التقاء المستثمرين ورجال الأعمال والمهتمين بالبورصة حيث تستخدم هذه القاعة لبث وقائع جلسات التداول التي تبرم فيها الصفقات المختلفة من بيع وشراء .

قائمة المصادر والمراجع

المراجع العربية

1. **عبد الحميد ، د. عبد المطلب .2008.** البنوك الشاملة عملياتها وإدارتها . الدار الجامعية . الاسكندرية ، مصر . 2006.
2. **الشرفا ، د. ياسر عبد طه . 2012.** أساسيات في ادارة المصارف . اسم المساق : ادارة العمليات المصرفية . الجامعة الاسلامية . غزة .
3. **عرابة ، راجح . 2009.** دور الصيرفة الشاملة غب تطوير البنوك في الدول النامية . مجلة اقتصاديات شمال افريقيا ، العدد السادس . الجزائر .
4. **بارودي ، أحمد سعيد . 2012.** التطور التاريخي للبنوك . مؤسسة الوحدة للطباعة والنشر ، صحيفة الفداء ، العدد رقم 14410 . دمشق ، سوريا .
5. **شاشي ، د. عبد القادر حسين . 2008.** أصل وتطور العمليات المصرفية التجارية والإسلامية . مركز أبحاث الاقتصاد الاسلامي . جدة ، المملكة العربية السعودية . لم ينشر بعد .
6. **جيتس ، بيل . 1998.** المعلوماتية طريق المستقبل . مجلة عالم المعرفة ، العدد 231 . الكويت .
7. **مركز المعلومات الوطني الفلسطيني . 2001.** الهيئة العامة للاستعلامات .
8. **خلوصي ، م. محمد ماجد . خلوصي ، م. أحمد أمين . 2007.** الموسوعة المعمارية للتصميم المعماري – البنوك - . لم ينشر بعد .
9. **عمر ، د. عبد الرحمن عبد الباقي . 1986.** تنظيم وإدارة الأعمال المكتبية . جامعة عين شمس . القاهرة ، مصر .
10. **مجلة عالم البناء ، العدد 60/59 . 1985.** مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية . القاهرة ، مصر .
11. **صالح . د.محسن محمد . 2002.** سلسلة الدراسات المنهجية في القضية الفلسطينية . ماليزيا .
12. **الأشهب . علام . 2012.** الخليل وإسهامها في الاقتصاد الوطني . جريدة القدس .
13. **الدليل الارشادي لتصميم المباني الموفرة للطاقة . 2004.** وزارة الحكم المحلي .
14. **سلطة النقد الفلسطينية . 2001.** احصائيات البنوك الفلسطينية لعام 2001 . رام الله ، فلسطين .

المراجع الأجنبية

1. **Lieber** ,A.E . **1968** . Eastern Business Practices and Medieval European Commerce. Economic History Review . Vol. 21 .
2. **Pellat** , C. **Schart** , J . **1965** . Encyclopedia of Islam . London .
3. **Neufert** , Ernst and Peter . **2006** . Architect's Data . Third Edition .
4. **Parking Standards** . **2006** . Supplementary Planning Document for Working Local Development Framework .

المواقع الالكترونية

1. Kantakji , Dr.Samer . Islamic Business Research Center . Available on :
www.kantakji.com
2. Palestine Stock Exchange Website . Available on :
www.pex.ps/psewebsite
3. Technion University Website
www.webee.technion.ac.il
4. Positives and Negatives of Open Offices , Group of Authors . Available on :
www.open-source-now.blogspot.com
5. Betz Architects Website .
www.betz-architeklen.de
6. Archdaily Magazine Website
www.archdaily.com

النتائج والتوصيات

النتائج

من خلال المعلومات التي تم جمعها من الكتب والمراجع والمقالات المتعلقة بموضوع البحث ، ومن خلال الحالات الدراسية التي تم ادراجها عن البنوك وأسواق المال وجد أن المجمع المالي الذي يدمج بين كلا المشروعين يجب أن يتم بناؤه على شارع رئيسي حيوي في موقع قريب من مركز المدينة بحيث تتوفر سهولة الوصول اليه .

كما يشترط في هذا النوع من المباني أن تتوفر فيه عوامل الجذب سواء من خلال التصميم الداخلي أو الخارجي كونها تعتبر من أكثر المباني ثراء وحيوية ، كما يشترط عند تصميم فراغاتها توفير الراحة النفسية والفيزيائية للموظفين والزائرين دون اهمال كفاءة هذه الفراغات من الناحية الوظيفية ، كما يجب أن يتم تصميم هذه الفراغات بأبعاد وقياسات منطقية وكذلك دراسة العلاقات الوظيفية بين هذه الفراغات حتى يتحقق نجاح توزيع هذه الفراغات وسهولة الحركة لمستخدميها .

ولا يجب أن تكون الاعتبارات التي تم ذكرها أعلاه بمعزل عن اختيار موقع المشروع الذي يجب أن يكون قريبا من مركز المدينة وان يقع على محاور الحركة الرئيسية فيها بحيث يسهل الوصول اليه كما يجب أن تتوفر المساحة الكافية للبناء في الموقع مع توفير امكانية التوسع المستقبلي ، حيث تشكل هذه الاعتبارات في مشروع المجمع المالي نقطة أساسية لتحقيق نجاحه حيث أن لموقع المشروع هنا دور مهم في تحقيق سهولة الوصول اليه والاستفادة من خدماته من قبل المستخدمين .

التوصيات

من خلال العمل على هذا البحث وبعد دراسة وتحليل وضع المؤسسات المالية الفلسطينية (البنوك الفلسطينية سوق المال الفلسطيني) ، أتقدم ببعض التوصيات والتي أمل أخذها بعين الاعتبار وهي :

- أن يتم العمل على ادراج فكرة المشروع وهي اقامة المجمع المالي لدى المسؤولين وأصحاب القرار لما له من اثار ايجابية على الاقتصاد الفلسطيني .

- زيادة التوعية لدى أفراد المجتمع وبالأخص أصحاب رؤوس الأموال لتحفيزهم على استثمار أموالهم لدى البنوك الوطنية الفلسطينية والسوق المالي الفلسطيني مما يساهم في دعم هذه القطاعات وبالتالي تعزيز دورها في الاقتصاد الفلسطيني .
- استخدام وسائل التكنولوجيا الحديثة في أعمال البنوك والسوق المالي الأمر الذي من شأنه تسهيل عملية التواصل المالي للأفراد من داخل أو خارج الوطن .
- توفير بيئة استثمارية آمنة وخالية من المشاكل والاضطرابات لدى المؤسسات المالية لتشجيع الأفراد على الاستثمار .
- الاهتمام بتدريب الخريجين من المجالات الاقتصادية المختلفة لإنشاء جيل واع قادر على إدارة هذه المؤسسات .

