



تخطيط وتطوير المناطق المحيطة بالجامعات
منطقة الجامعة العربية الأمريكية
شرق محافظة جنين

إعداد الطالب:
منير بسّام خضر

تحت إشراف:
د. زهراء زواوي
د. علي عبد الحميد

تم تقديم هذا البحث ضمن مساق مشروع تخرّج (2) بقسم هندسة التخطيط العمراني،
كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات،
جامعة النجاح الوطنية، نابلس

أيار، 2018

الاهداء

ها هي مسافة الألف ميل التي بدأت قبل خمسة أعوام تتقضي ..أيام كثيرة واجهنا فيها من الصعوبات والتحديات ما جعلنا أشد عودا وأكثر صلابة وتمسكا بما عقدنا عليه العزم منذ البداية وهو تحقيق هدفنا الأسمى " هدف النجاح والتميز " .

لم يضيء طريقنا في ذلك السرداب الا أولئك الذين كانوا معنا دوما فهنيئا لهم أولا .. وإن أهدي هذا العمل، فلا يهدى لغيرهم :

إلى أمي الحبيبة ، فاني اقول لك بأن صبرك أثمر

إلى أبي العزيز ، فقد جننتك بما يهون عليك كد وتعب الأيام الماضية.

إلى اخواني وأخواتي ، رفاق درب الحياة الطويل

إلى اصدقائي وزملائي ، رفاق العلم واللحظات العصبية وأيام السهر.

الى اساتذتي في قسم هندسة التخطيط العمراني ، من لم يخلوا علينا من بحر علمهم وخبرتهم.

نحمد الله ونشكره على حسن تقديره وعونه في كل الأيام التي لولا عونه ولطائفه لما تجاوزناها ونأمل أن نكون نبراس خير وإخلاص لمنهة المستقبل ...

والحمد لله الذي لا يحمد سواه

الشكر والتقدير

" لِأَنَّ مِنْهُ وَبِهِ وَلَهُ كُلُّ الْأَشْيَاءِ . لَهُ الْمَجْدُ إِلَى الْأَبَدِ . آمِينَ ."
رسالة القديس بولس الرسول الى اهل رومية 11:33-36

بداية وقبل كل شيء، أشكر الله عز و جل على كل النعم والعطايا التي
وهبني اياها في حياتي، لأنك أنت من قلت
«اسألوا تُعْطُوا. اطلبوا تَجِدُوا. افرغوا يُفْتَحْ لَكُمْ.»
فقد طلبتُ منك القليل، ووهبتني الكثير الكثير.

كذلك أشكر كل من ساندني في اتمام هذا المشروع، ودعمني بكل ما للكلمة
من معنى، وقدم لي مشورة العلم والمعرفة،
واخص بالذكر الدكتورة: زهراء زاوي والدكتور علي عبد الحميد،
و الهيئة التدريسية لقسم هندسة التخطيط العمراني في جامعة النجاح
الوطنية، على كل الاحترام والارشاد الذي رافقتوني به خلال
مسيرتي التعليمية.

واخيرا كلمة شكر و عرفان الى كل من مد لي يد العون والمساعدة في
مشروعي هذا، من الأهل، والأقارب والأصدقاء . واحتضنوني بمحبتهم
واخلاصهم، لكم مني كل التقدير والاحترام على أمل أن أرد لكم معروفكم
هذا في المستقبل القريب ان شاء الله.

ملخص البحث:

شهدت منطقة الجامعة العربيّة الأمريكيّة في الآونة الأخيرة، تطوّرًا عمرانيًا ملحوظًا على جميع الأصعدة وفي شتى المجالات، الأمر الذي دفع بعجلة التطوّر والاستثمار الى الأمام، لكن قد رافق هذا التطوّر نتائج سلبية على صعيد منطقة الجامعة العربيّة الأمريكيّة ومحيطها على حد سواء. بما في ذلك استنزاف الموارد الطبيعيّة، الاعتداء على الرّيف الفلسطيني و الأراضي الزراعية عالية القيمة، استغلال الأرض بهدف تحقيق أقصى قدر ممكن من الربح بصرف النظر عن الضرر الذي لحق بها وغيرها من الأضرار.

كل هذه الأسباب والمسببات، دعت للحاجة الملحة في النظر الى المنطقة بعين تخطيطيّة، والعمل على ايجاد حلول منطقيّة ومعاصرة، بحيث نحافظ على موارد المنطقة الطبيعيّة والبشريّة، ونحقق حاجات ومتطلبات المجتمع المحليّ الآنيّة والمستقبليّة.

تمثّلت الفكرة التخطيطيّة في تحليل مفصّل وشامل للمنطقة المحيطة بالجامعة العربيّة الأمريكيّة، ومن ثم تحديد الفرص والامكانيات المتواجدة فيها، متبوعًا بتحديد المخاطر والتحدّيات التي تعاني منها، ومن ثم الخروج بمعايير واجب اتباعها في تحديد حدود منطقة التخطيط والتطوير.

بعد تحديد منطقة التخطيط والتطوير، تمّت دراسة المنطقة وتلخيص أهم المشاكل البيئيّة والعمرانيّة والخدماتيّة التي تعاني منها، ومن ثم العمل على ايجاد حلول جذريّة لها، من خلال مقترح اعداد مخطط هيكلي لمنطقة التخطيط والتطوير في محيط الجامعة العربيّة الأمريكيّة.

المرحلة الأخيرة من العمل، تم اقتراح العديد من المشاريع التطويريّة للمنطقة بحيث تعالج مشاكل بمستويات مختلفة، منها ما هو تفصيلي محلي (اسكانات الطلبة، ومعايير تصميمها وتخطيطها) أو على مستوى التجمّعات السكانيّة (البلدات القديمة والمحافظة عليها)، وأخرى تعالج مشكلات ذات نطاق أوسع من المخطط الهيكلي المقترح (مقالع الحجر والكتارات، الصرف الصحيّ، الأراضي الزراعيّة، المشاريع الشبابيّة الترفيهيّة...).

فمن خلال هذا البحث، استطعنا الحد من العديد من المشكلات، والقضاء على غيرها، وأصبح بالامكان النظر الى منطقة الجامعة العربيّة الأمريكيّة نظرة شموليّة، تعزز فكرة التخطيط المشترك والمتكامل مع المحيط، وتتنظر بمقترحات جديدة في مجال التنظيم والبناء، والطابع الريفي وطرق المحافظة عليه في المنطقة.

وبهذا نستطيع القول، أننا تمكنا من اعداد خطة تخطيطيّة تطويريّة لمنطقة الجامعة العربيّة الأمريكيّة، مبنية على أسس علميّة، تحقق الرؤيا التي وضعناها مسبقًا، في تخطيط وتطوير المنطقة، وتحقيق حاجات المجتمع المحليّ الآنيّة والمستقبليّة

Abstract

The Arab American University region has witnessed during the last twenty years, a remarkable development in all levels and in various fields. Which led to an acceleration in the development and investment in the area, but this has been accompanied by negative results both in the area of the Arab American University and its surrounding area. Including depletion of natural resources, attack on the Palestinian countryside and high value agricultural land, and exploitation of the land with a view to maximizing profit, regardless of resulted damage.

All these reasons and causes, called for the urgent need for planning and to find logical and contemporary solutions for the existing situation, in order to maintain the region's natural & human resources, and meet requirements of the local community for the existing moment and for the future.

The planning idea is to make a detailed and a comprehensive analysis of the area surrounding the Arab American University, then identifying the main opportunities, potentials, risks and challenges in it, that would help us in identifying the main criteria for defining the area of planning and development.

After that, the area is analyzed in details, and the main environmental, urban and service problems has been summarized, and the radical solutions has been emerged by proposing a structural plan for the planning and development area in the Arab American University.

By the last phase of the work, several development projects were proposed for the region to address problems at different levels, include local detailed problems (student housing, design and planning standards) or community level problems (old towns and villages); and others discuss problems in areas that area wider than the proposed structural plan (stone quarries, breakers, sewage, agricultural land, recreational youth projects ...).

Through this research, we have been able to reduce many problems and eliminate others. The Arab American region can be seen as a holistic approach that promotes the idea of joint and integrated planning with the surrounding area, and considers new proposals in the field of organization and construction, .

In this context, we have been able to prepare a developmental planning plan for the Arab American University region, based on scientific approach, realizing the vision that we have set in advance, which is “planning and developing the Arab American University region, at the same time achieving the immediate and the future needs of the local community.”

فهرس المحتويات

الفصل الأول: مقّمة عامّة

3	1.1	مقّمة البحث
3	1.2	مشكلة البحث
5	1.3	أهميّة ومبررات البحث
6	1.4	أهداف الدراسة
6	1.5	خطة ومنهجية البحث
8	1.6	مصادر المعلومات

الفصل الثاني: الاطار النظري للبحث

10	2.1	تمهيد
	2.2	المفاهيم المتعلقة بالبحث
11	2.2.1	مفهوم التخطيط
11	2.2.2	أنواع التخطيط
13	2.2.3	التخطيط المشترك
14	2.2.4	التطوير الحضري والتنمية العمرانية
	2.3	النظريات والنماذج
17	2.3.1	نظرية النمو المركزي
18	2.3.2	نظرية نقاط وأقطاب النمو
19	2.3.3	نظرية التفاعل المكاني (قانون الجاذبية)
19	2.3.4	نظرية المجاورة السكنية

الفصل الثالث: الحالات الدراسية

21	3.1	الحالة الدراسية العالمية
23	3.2	الحالة الدراسية الاقليمية "العربية"
25	3.3	الحالة الدراسية المحليّة

الفصل الرابع: تحليل موقع المشروع

28	4.1	فكرة ومبررات المشروع
29	4.2	نبذة عامّة عن الجامعة العربية الأمريكية
32	4.3	علاقة الجامعة مع المحيط
33	4.4	التسلسل الزمني للتطور العمراني في محيط الجامعة
35	4.5	الرؤيا التخطيطية والأهداف
36	4.6	تحليل المنطقة
50	4.7	تحديد الفرص والامكانات، المخاطر والتهديدات
54	4.8	تحديد و اختيار منطقة التخطيط والتطوير
57	4.9	تحليل منطقة التخطيط والتطوير وتحديد المشكلات

الفصل الخامس: مقترح المشروع

74	5.1	الفكرة التخطيطية
76	5.2	معايير تخطيطية للمجاورات السكنية والمخططات الهيكلية
79	5.3	تحديد احتياجات من المساحة والخدمات
82	5.4	المخطط الهيكلية المقترح لمنطقة التخطيط والتطوير
96	5.5	تحليل المخطط الهيكلية المقترح لمنطقة التخطيط والتطوير
102	5.6	مقترحات لمشاريع تطويرية
118	5.7	الاحتياجات الاستثمارية
120	5.8	الخلاصة
121	.6	المصادر والمراجع

فهرس الخرائط		
رقم الصفحة	المحتوى	رقم الخريطة
4	الموقع الجغرافي للجامعة العربية الأمريكية بين التجمعات المحيطة بها	4.2.2.1
29	الموقع الجغرافي للجامعة العربية الأمريكية بين التجمعات المحيطة بها	4.2.2.2
30	التسلسل الزمني للتطور العمراني الحاصل في محيط الجامعة العربية الأمريكية	4.4.1
34	توضيح التعداد السكاني للتجمعات في محافظة جنين	4.6.1.1
38	الكثافات السكانية للتجمعات السكانية المحيطة للجامعة العربية الأمريكية	4.6.1.2
40	طبوغرافيا المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية	4.6.2.1
41	الوضع الاقليمي في المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية	4.6.3.1
42	نمط وهيكلية التجمعات والأراضي في محيط الجامعة العربية الأمريكية	4.6.4.1
44	المخططات الهيكلية للتجمعات السكانية المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية	4.6.5.1
45	الاستخدامات الحالية للأراضي والمرافق المجتمعية والترفيهية الموجودة في المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية.	4.6.6.1
47	خدمات البنية التحتية في التجمعات السكانية المحيطة للجامعة العربية الأمريكية	4.6.7.1
48	خدمات المواصلات العامة (الحافلات) التي تقدم خدماتها بين التجمعات السكانية المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية.	4.6.7.2
49	خدمات المواصلات العامة (السيارت العمومية) التي تقدم خدماتها بين التجمعات السكانية المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية.	4.6.7.3
51	الامكانات والفرص في المنطقة المحيطة بالجامعة بالعربية الأمريكية	4.7.1.1
53	المخاطر والتحديات في المنطقة المحيطة بالجامعة بالعربية الأمريكية	4.7.2.1
55	حدود منطقة التخطيط والتطوير في محيط الجامعة العربية الأمريكية	4.8.1
56	حدود منطقة التخطيط والتطوير في محيط الجامعة العربية الأمريكية	4.8.2
58	السكان والديموغرافيا في منطقة التخطيط والتطوير	4.9.1.1
59	خدمات تزويد المياه في منطقة التخطيط والتطوير	4.9.2.1
64	امدادات الطاقة والاتصالات في منطقة التخطيط والتطوير	4.9.5.1
65	البيئة في منطقة التخطيط والتطوير	4.9.7.1
66	تحليل شبكة الشوارع المحيطة بشكل مباشر بالجامعة العربية الأمريكية	4.9.8.1
72	المشكلات والتحديات التي تعاني منها منطقة التخطيط والتطوير	4.9.10.1
84	الشوارع القائمة في محيط المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية	5.4.1
85	الشوارع المقترحة والقائمة في منطقة التخطيط والتطوير	5.4.2
86	الشوارع المقترحة في منطقة التخطيط والتطوير	5.4.3
87	تصنيف الشوارع المقترحة في منطقة التخطيط والتطوير	5.4.4
88	مخطط عام للمنطقة يظهر حدود منطقة التخطيط والتطوير والشوارع المقترحة	5.4.5

فهرس الخرائط

رقم الصّفحة	المحتوى	رقم الخريطة
89	مساحات التوسعة المستقبلية والاحتياجات البيئية والخدمات في منطقة التخطيط والتطوير	5.4.6
90	المناطق السكنية في منطقة التخطيط والتطوير	5.4.7
91	المخطط الهيكلي يوضّح كافة استخدامات الأراضي في منطقة التخطيط والتطوير	5.4.8
92	الصورة النهائية للمخطط الهيكلي لمنطقة التخطيط والتطوير	5.4.9
95	توزيع الخدمات والمرافق المجتمعية في منطقة التخطيط والتطوير	5.4.10
97	توضيح المنطقة ذات التوجّه العمراني الحضري	5.5.1.1
99	توضيح المنطقة ذات التوجّه الريفي	5.5.2.1
100	توضيح المنطقة التجارية الرابطة	5.5.3.1
101	المنطقة ذات العلاقة المباشرة بالجامعة العربية الأمريكية	5.5.4.1
102	توضّح حدود البلدة القديمة في قرية تلفيت والمباني التاريخية فيها.	5.6.1.1
103	توضّح موقع اسكان طّلاب الجامعة العربية الأمريكية	5.6.2.1
104	توزيع المستخدمين، وانماط البناء على المساحة	5.6.2.1
105	المخطط العام لاسكان طّلاب الجامعة العربية الأمريكية	5.6.2.3
106	ارتفاعات المباني في مشروع الاسكان	5.6.2.3.1
107	تصنيف الشوارع في مشروع الاسكان	5.6.2.5
108	حركة المركبات والمشاة في الاسكان	5.6.2.6
109	تصميم داخلي لمنطقة الخدمات العامة	5.6.2.7
110	تصميم داخلي لمنطقة سكن طلاب الدراسات العليا	5.6.2.8
111	تصميم داخلي لمنطقة سكن الموظفين والعاملين في الجامعة	5.6.2.9
112	تصميم داخلي لمنطقة سكن الطلاب الذكور	5.6.2.10
113	تصميم مفصل لموقف سيّارات بزواية 90 درجة	5.6.2.11
114	المقاطع الطولية والعرضية لمشروع اسكان الطلبة	5.6.2.12
116	توضّح المشاريع التطويرية ذات النطاق الأوسع في المنطقة المحيطة بمنطقة التخطيط والتطوير	5.6.3.1
117	خطة التطوير في المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية	5.6.3.2

فهرس الجداول		
رقم الصفحة	المحتوى	رقم الجدول
37	يوضح التعداد السكاني الحالي والمتوقع للتجمعات السكانية المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية.	4.6.1.1
57	خدمات تزويد المياه	4.9.4.1
61	خدمات امدادات الطاقة	4.9.5.1
70	المرافق المجتمعية في منطقة التخطيط والتطوير، والبدائل التي تم الاعتماد عليها لتوفير النقص.	4.9.9.1
76	دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية	5.2.1.1
77	دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية	5.2.1.2
78	معايير تخطيطية خاصة المخططات الهيكلية وتقسيمات الأراضي	5.2.1.3
79	المحددات الرئيسية لتحديد المساحة المطلوبة لمنطقة التخطيط والتطوير	5.3.1
79	التوزيع الجغرافي لطلبة الجامعة العربية الأمريكية ونسبهم وحاجتهم الى السكن	5.3.2
80	أعداد الطلبة المنتسبين والمسجلين في الجامعة العربية الأمريكية وعدد العاملين فيها	5.3.3
81	احتياجات منطقة التخطيط والتطوير للمرافق والخدمات العامة بجميع أنواعها	5.3.4
93	نسب استخدامات الأراضي في المخطط الهيكلي	5.4.1
96	أحكام البناء والتنظيم في المنطقة ذات التوجه العمراني الحضري	5.5.1.1
98	أحكام البناء والتنظيم في المنطقة ذات التوجه الريفي	5.5.2.1
100	أحكام البناء والتنظيم في المنطقة التجارية المتوسطة	5.5.3.1
101	أحكام البناء والتنظيم في المنطقة ذات العلاقة المباشرة بالجامعة العربية الأمريكية	5.5.4.1
103	أنواع المستخدم، واعدادهم، نوع ومساحة غرف السكن	5.6.2.2
118	الاحتياجات الاستثمارية	5.7.1.1
119	الاحتياجات الاستثمارية	5.7.1.2

فهرس الأشكال		
رقم الصفحة	المحتوى	رقم الشكل
6	يوضح خطة البحث	1.5.1
7	يوضح منهجية البحث	1.5.2
32	يوضح علاقة الجامعة مع المحيط	4.3.1
32	يوضح علاقة الجامعة مع المحيط المحلي	4.3.2
36	التعداد السكاني لمحافظة جنين	4.6.1.1
74	يوضح العناصر الرئيسية الواجب توافرها في التجمعات السكانية	5.1.1
74	يوضح الفكرة التخطيطية	5.1.2
75	يوضح الاستخدامات المقترحة في منطقة التخطيط والتطوير	5.1.3
94	نسب استخدامات الأراضي في منطقة التخطيط والتطوير	5.4.1
96	تقسيم المخطط الهيكلي حسب الفكرة التخطيطية	5.5.1

فهرس الصور		
رقم الصّفحة	المحتوى	رقم الصّورة
17	نظرية النمو المركزي	2.3.1
18	نظرية أقطاب النمو	2.3.2.1
20	نظرية المجاورة السكنية كما تصورها بييري	2.3.4.1
21	موقع أبرز جامعات مدينة امستردام والمنطقة الجامعية المحيطة بهم	3.1.1
24	يوضح مدينة المفرق وتوسعها عبر السنوات	2.3.2.1
31	مخطط الجامعة العربية الأمريكية	4.2.3.1
31	مبنى ادارة الجامعة	4.2.3.2
31	الملعب الرياضي داخل حرم الجامعة	4.2.3.3
33	التطور العمراني الحاصل في المنطقة وخصوصا الاستثمار في مجال اسكانات الطلبة في محيط الجامعة العربية الامريكّية	4.4.1/2/3/4/5/6
67	صورة جويّة لمداخل تجمّع تّنين	4.9.8.1
67	الشارع المؤدي للجامعة من جهة تجمّع تّنين	4.9.8.2
67	الشارع المؤدي للجامعة من جهة قرية تلفيت	4.9.8.3
68	صورة جويّة لمداخل قرية تلفيت	4.9.8.4
68	شوارع داخلية في قرية تلفيت	4.9.8.5
68	شوارع داخلية في قرية تلفيت	4.9.8.6
69	صورة جويّة توضح الموقف الرئيس للسيارات العموميّة والباصات المخصصة للجامعة	4.9.8.7
69	احدى مداخل الجامعة - بوابة رقم 3	4.9.8.8
70	صورة عامّة لبلدة الزيادة	4.9.9.1
70	صورة عامّة لمدينة قباطية	4.9.9.2
102	احد المباني الاثرية المتهدمة في القرية	5.6.1.2
102	احد المباني الأثرية في القرية	5.6.1.2
106	النسبة الذهبية للفراغات في مشروع الاسكان	5.6.2.1
106	النسبة الذهبية للفراغات في مشروع الاسكان	5.6.2.2

تخطيط وتطوير المناطق المحيطة بالجامعات منطقة الجامعة العربية الأمريكية - شرق محافظة جنين

الفصل الأول: مقدّمة عامّة

1. مقدمة البحث
2. مشكلة البحث
3. أهمية ومبررات البحث
4. أهداف الدراسة
5. خطة ومنهجية البحث
6. مصادر المعلومات

1.1 مقدمة البحث:

في خضم النهضة الحضرية الحاصلة، والتسارع في البناء والتقدم والتوسع، تسعى معظم دول العالم الى ان تكون مجتمعاتها أكثر تقدماً من ناحية التنظيم والتخطيط، وأن تحقق معايير الحياة الحضرية بكافة جوانبها ومزاياها، بعيداً عن العشوائية التخطيطية والاستغلال غير الأمثل للموارد البشرية والمادية، سواء أكانت الطبيعية منها ام من صنع الانسان. (أبو شهاب، 2004)

لذلك تسعى معظم هذه الدول المتقدمة منها والنامية على حد سواء، الى تحقيق التنمية الحضرية على كافة الصُّعد، وتوفير الخدمات الأمثل في جميع المجالات، من خلال برامج تخطيطية وخطط استراتيجية مستقبلية، ضمن أطر مفاهيمية حول حياة متكاملة نحو مناخ عمراني حضري بعيداً عن الهمجية البشرية في استغلال الموارد، والعشوائية العمرانية في التوسع والنمو الحضري، ولا يتم التكامل الا اذا تضافرت الجهود المبذولة لتصب في اطار تخطيطي شامل ومتكامل لتنمية عمرانية حضرية.

ويقودنا الحديث في هذا السياق، الى الأسباب التي تسارع عجلة النمو الحضري في المجتمعات، وتزيد من حدة النتائج المترتبة على ذلك، ولعل من أهمها وجود عوامل جذب قادرة على تحفيز توجّه النمو العمراني نحوه، وجذب اكبر قدر من السكان لتلك المناطق، ومن بين تلك المحفزات وعوامل الجذب هي الجامعات بجميع فروعها وتخصصاتها واهدافها، كيف لا وهي تمثل ارفع المؤسسات التعليمية التي يناط بها توفير ما يحتاجه المجتمع من قدرات علمية، خبرات تخصصية، وخدمات مجتمعية للمجتمع ككل على حد سواء، وهي تعتبر الحجر الاساس للعديد من البحوث العلمية والتطبيقية التي بدونها يصعب احداث اي تقدم اجتماعي اقتصادي أو بيئي حقيقي في المجتمع.

إن هذه الصلة الوثيقة ما بين الجامعات والبيئة المحيطة جعلت العلاقة المشتركة هي علاقة تأثير وتأثر، سواء اكان بشكل مباشر ام غير مباشر، و بشكل ايجابي ام سلبي على المحيط، ولا بُدّ من تصليت الضوء على هذا الجانب لمعرفة طبيعة هذه العلاقة، ومدى فاعليتها وأهميتها، في سبيل الوصول الى منهجية تعامل واضحة تزيد من فرص التنمية وترفع مستوى الحياة للسكان. (حسن، 2005)

1.2 مشكلة البحث:

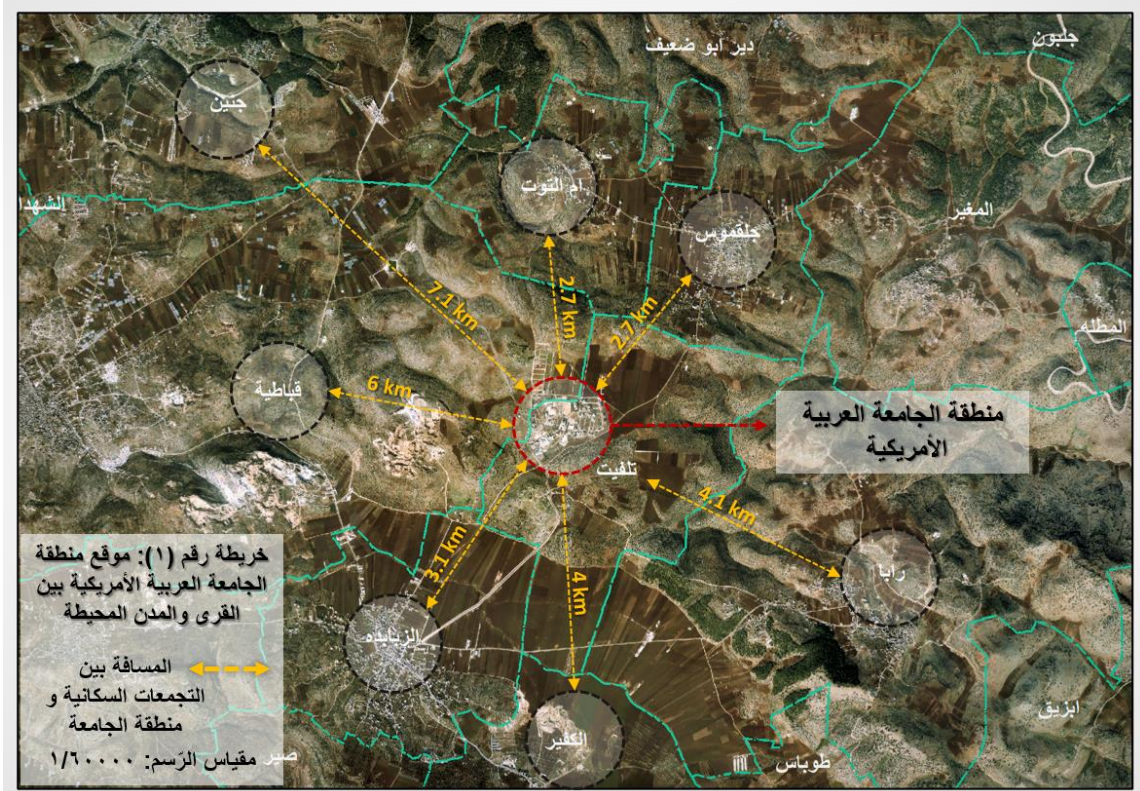
القضية التي يهدف البحث لمعالجتها، هي دراسة منطقة الجامعة العربية الأمريكية المتواجدة في الجزء الشرقي لمحافظة جنين، والمتوسطة بين عدد من القرى والبلدات الفلسطينية " تلفيت، تنين، الزبادة، جيلقاموس، رابا..." كما هو موضح في الخريطة رقم (1).

حيث بعد ان كانت تلك المنطقة هي منطقة ريفية بامتياز، أدى وجود الجامعة العربية الأمريكية المقامة على أراضي قرية تلفيت الى العديد من التغييرات الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية في المنطقة ككل، حيث كانت هذه التغييرات سريعة، جذرية وفي بعض الأحيان غير قابلة للتعديل، في ظل ثورة عمرانية بكل ما تعنيه الكلمة من دلائل وأبعاد.

وعلى الرّغم من كافة الجهود التي بُذلت في تنظيم المنطقة، الا انها اقتربت بشكل كبير - الى حد ما - من فقدان السيطرة على التطور العمراني الحاصل ، وطبيعة استخدامات الأراضي فيها ، واصبح هاجس تحويلها الى منطقة عشوائية البناء، فقيرة الخدمات هاجسا يقلق الكثيرين من المسؤولين والعديد ممن يهتمون لأمر هذا البلد. ليس ذلك فحسب، فان التوسع غير المنظم للمنطقة هدد الطابع الريفي السائد في القرى والخرب المحيطة، واسقط جزءا ليس بقليل من هويتها التراثية، مثال ذلك : قرية تلفيت وتبين اللتان تقعان على مقربة من حرم الجامعة ، فكثير من استخدامات الاراضي والأعمال والمهن السائدة في تلك المنطقة اما انها قد تهمّشت او قد تلاشت على الاطلاق.

لذلك يتطرق هذا البحث لمناقشة فكرة وجود الجامعة العربية الأمريكية، علاقتها مع المحيط، والنتائج المترتبة على وجودها على جميع الأصعدة " اجتماعية، اقتصادية، بيئية... " سواء أكانت هذه النتائج ايجابية أم سلبية، وصولا الى مقترحات وخطط تخطيطية تنظيمية تنموية مستقبلية شاملة تهدف الى تنظيم المنطقة عمرانيا خلال السنوات القادمة، وتحقيق أقصى استفادة مشتركة ممكنة لجميع الأطراف المتأثرة.

بناء على ما سبق، طُرحت فكرة هذا البحث لتخطيط وتطوير منطقة الجامعة العربية الأمريكية في الجزء الشرقي من محافظة جنين في شمال الضفة الغربية.



خريطة رقم (1.2.1): موقع منطقة الجامعة العربية الأمريكية

1.3 أهمية ومبررات البحث:

تنبع مبررات هذا البحث من الجوانب التالية:

- قلّة الدراسات التي تناولت موضوع منطقة الجامعة العربية الأمريكية، على الرغم من التغييرات الديموغرافية، الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية في المنطقة والمناطق المحيطة بها.
- عدم وجود تخطيط مشترك للمنطقة بحيث يحقق الشمولية والتكامل الى افضل وجه.
- العشوائية في النمو العمراني في المنطقة وعدم احترام استخدامات الاراضي.
- طمس العديد من القرى والخراب المحيطة بالمنطقة بما في ذلك الارث الحضاري والتاريخي.
- تهديد الريف الفلسطيني، والاعتداء الكبير على الأراضي عالية القيمة الزراعية.
- ازدياد عدد الاسئلة المطروحة حول مستقبل المنطقة، في ظل ازدياد حدة الهواجس حول تحول المنطقة الى احدى العشوائيات التي يصعب السيطرة عليها.

اما فيما يخص أهمية هذا البحث، فهو كالتالي:

- دراسة الواقع في منطقة الجامعة العربية الأمريكية.
- فهم ودراسة كافة الآثار والتغييرات الناتجة عن وجود الجامعة في هذا الموقع، سواء أكانت هذه التغييرات ايجابية او سلبية.
- التأكيد على ضرورة الاجابة على العديد من الاسئلة التي تراود الكثيرين مثل: ماذا بعد؟! أو ما هو مستقبل هذه المنطقة؟! أو ما هي الخطط والبرامج التخطيطية المستقبلية لها؟!...
- التأكيد على ضرورة دراسة المنطقة والتخطيط لها تخطيطا مشتركا مع المناطق المحيطة بها، مع احترام خصوصية كل منطقة من المناطق المتأثرة.
- توعية الرأي العام والجهات المسؤولة حول الوضع القائم في المنطقة، بما يخص الاسكانات، القرى المهدة، الخدمات التي تحتاجها المنطقة، وتقديم مقترحات قابلة للتنفيذ.
- تحفيز طلاب آخرين في تبني مشاريع في تلك المنطقة، وبالتالي اثراء المنطقة بالدراسات التفصيلية بكافة المجالات.

أهمية و مبررات هذا البحث، تؤكد على ضرورة القيام به في اسرع وقت ممكن، لتقديم مقترحات علمية تخطيطية واضحة الجوانب والمعالم لضمان وصول تلك المنطقة الى التنمية والتنظيم العمراني المنشود، الذي تطمح اليه معظم دول العالم ومنع احتمالية تحوّل المنطقة الى عشوائيات مثلها مثل العديد من الحالات الجامعية في الوطن والعالم بأسره.

1.4 أهداف البحث:

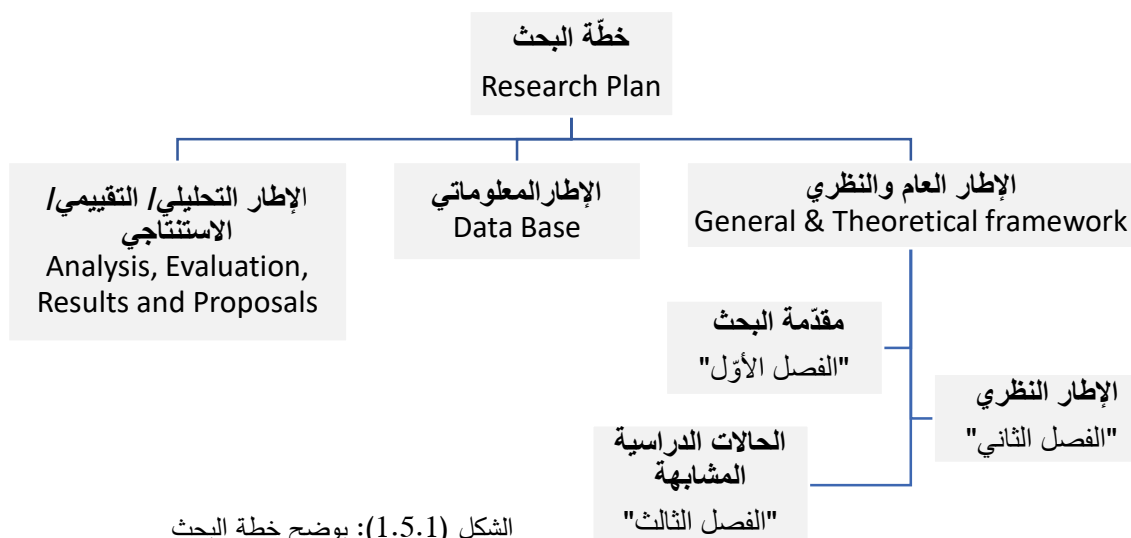
الهدف الرئيسي: تخطيط وتطوير منطقة الجامعة العربية الأمريكية

الأهداف التفصيلية: وهي أهداف منبثقة من الهدف الرئيسي للمنطقة وهي كالتالي:

- دراسة منطقة الجامعة العربية الأمريكية من خصائص جغرافية وعمرانية، والوقوف على الآثار المترتبة على وجودها وانعكاساتها على البيئة المحيطة.
- تقييم الوضع القائم وتحديد نقاط القوة والضعف، الفرص والمهددات على المنطقة.
- تقديم قاعدة بيانات سليمة، تمكن صنّاع القرار من الاستفادة منها في بناء خطط واضحة، واقعية وسليمة.
- ربط منطقة الجامعة مع البيئة المحيطة - من مدن وقرى - من خلال تخطيط تكاملي مشترك.
- حماية الإرث التاريخي والطابع الريفي السائد في القرى المحيطة ، والبحث في سبل لتشجيع الوجود السكاني فيها.
- تقديم مقترحات حول المشاريع الإسكانية في المنطقة (بما في ذلك اسكانات الطلاب)، ضمن معايير عالمية قابلة للتنفيذ بما يضمن مستوى معيشي رفيع.
- تقديم مقترحات حول مشاريع خدماتيه، تعزز التواجد الدائم للسكان في المنطقة، وتزيد من الاستثمار فيها.

1.5 خطة ومنهجية البحث:

خطة البحث: تتركز على ثلاثة محاور رئيسية وهي كالتالي: (عثمان، 2001)



الشكل (1.5.1): يوضح خطة البحث

1. **الإطار العام والنظري** : يتم من خلال هذا الإطار تقديم مقدّمة عامّة عن البحث، خلفيته والأسس التي سوف يعتمد عليها، هذا بالإضافة الى كافة المفاهيم والنماذج والنظريات المماثلة والتي بشكل او بآخر قد تعيد هذا البحث، مثال ذلك: تعريف المدن الجامعية - على اساس ان مستقبل منطقة الجامعة العربية الأمريكية هي مدينة جامعية- ، تأثيرها وتأثرها من حيث دورها في تطوير وتممية المجتمعات، معايير خاصّة بالمناطق المحيطة بالجامعات، وما الى ذلك... (عثمان، 2001).

هذا بالإضافة الى دراسة حالات دراسية متشابهة سواء أكانت من داخل الوطن، و من بلاد مشابهة للواقع الفلسطيني - دول نامية- ، وايضا حالات دراسية مختلفة حول العالم. حيث يتم من خلالها الاستفادة من التجارب سابقة والاتعاظ منها في حالتنا الدراسية.

2. **الإطار المعلوماتي**: هذا الإطار هو الإطار المخصص لجمع كافة المعلومات التي قد نحتاج اليها خلال بحثنا هذا، سواء أكانت معلومات اجتماعية سكانية عن سكان المنطقة (الفئات العمرية والنوعية، المهن، الحالة الاجتماعية ...)، ، اقتصادية (تكلفة السكنات، تكلفة الخدمات المقدمة...) أو بيئية (التلوث الحاصل، نسبة السيارات وانبعاثات الكربون، المساحات الخضراء...) اي بمعنى آخر تشخيص الواقع الموجود كما هو، للاستفادة منه فيما بعد في تشكيل الخطط التنموية المستقبلية. (عثمان، 2001)

3. **الإطار التحليلي والتقييمي والاستنتاجي**: في هذا الإطار يتم تحليل المعلومات التي تم جمعها في المرحلة السابقة، من معلومات مكانية، زمانية، حالات دراسية ... وتقييمها بناء على معايير محلّية وعالمية، والاستفادة منها للوصول الى الى اظهار النتائج والمقترحات التنموية التخطيطية المستقبلية للمنطقة ككل على شكل مخططات، برامج، تشريعات و توصيات، بما يخدم المنطقة ويحقق الأهداف المذكورة سابقا. (عثمان، 2001)

منهجية البحث: تعتمد منهجية البحث على ثلاثة توجّهات رئيسية: (عثمان، 2001)



الشكل (1.5.2): يوضح منهجية البحث

- **المنهج النظري والتاريخي:** حيث يتم سرد المفاهيم، الأسس، النماذج والنظريات المتعلقة بموضوع البحث، سواء أكانت القديمة منها أو الحديثة.
- **المنهج الوصفي:** يعتمد على وصف الواقع من إيجابيات، سلبيات، فرص ومعيقات تواجه تحقيق الهدف الرئيس للبحث في تحقيق التخطيط والتطوير للمنطقة
- **المنهج التحليلي والاستنتاجي:** يعتمد على تحليل كل ما سبق وإيجاد علاقات تربطهن ببعضهن البعض للوصول الى نتائج وحلول أكثر منطقية وواقعية قابلة للتطبيق.
- **المنهج المقارن:** يتم مقارنة جميع النتائج والحلول المقترحة مع بعضهن البعض وكذلك مع الحالات الدراسية السابقة، بهدف تقييم نتائجنا والتعديل في حال الحاجة لذلك.

ضمن هذه الأطر سيتم استخدام عدد من الأدوات البحثية، بما في ذلك المقابلات، الاستبيانات الملاحظات العينية من خلال الزيارات والمسوحات الميدانية، هذا بالإضافة الى استخدام العديد من الأدوات البحثية مثال ذلك: Geographic Information System (GIS), Photoshop, AutoCAD, Microsoft office,...

1.6 مصادر المعلومات:

يرتكز هذا البحث على عدد من مصادر المعلومات، أهمها:

1. **المصادر المكتبية:** وتشمل جميع الكتب، رسائل الماجستير، الدوريات، والملاحق في المواضيع ذات العلاقة بموضوع البحث، وهنا يمكن الاستعانة بالمكتبات المتوفرة في الوطن (مثال: مكتبة جامعة النجاح الوطنية، مكتبة بلدية نابلس...) أو مكتبات خارج الوطن من خلال المواقع الالكترونية الخاصة بها.
2. **المصادر الرسمية:** وهي تشمل كافة الاحصائيات، التقارير والنشرات الصادرة عن الجهات الرسمية والتي تخص المنطقة والتوجهات الرسمية تجاهها (مثال ذلك: جهاز الاحصاء المركزي الفلسطيني، وزارة الحكم المحلي، سلطة جودة البيئة...)
3. **المصادر شبه الرسمية:** وهي تشمل الأبحاث، النشرات، التقارير الصادرة عن الجهات شبه الرسمية في الوطن مثال ذلك: معهد الأبحاث التطبيقية أريج، مركز السلام والتعاون الدولي، مركز البحوث في الجامعات الفلسطينية، والمنظمات الأجنبية ذات العلاقة (UNHABITAT, GIZ, GC...).
4. **مصادر شخصية:** تتمثل بالمعلومات التي سيقوم الباحث بجمعها من خلال بالمسوح والزيارات الميدانية، الاستبيانات واللقاءات والمقابلات مع ذوي العلاقة، الخبرة الشخصية مع المنطقة بحكم العيش بالقرب منها.

الفصل الثاني: الإطار النظري للبحث

2.1 تمهيد

2.2 المفاهيم المتعلقة بالبحث

2.2.1 مفهوم التخطيط

2.2.2 أنواع التخطيط

2.2.3 التخطيط المشترك

2.2.4 التطوير الحضري والتنمية العمرانية

2.3 النظريات المتعلقة بالبحث

2.3.1 نظرية النمو المركزي

2.3.2 نظرية نقاط وأقطاب النمو

2.3.3 نظرية التفاعل المكاني (قانون الجاذبية)

2.3.4 نظرية المجاورة السكنية

2.1 تمهيد:

بعد التقدّم السريع الحاصل في معظم دول العالم، والتسارع المطرد في التوسع والبناء، وازدياد متطلبات المجتمعات الحياتية، فإن كثيرا من المفاهيم والنظريات برزت على الساحة العلمية بهدف تنظيم هذا التوسع، وتخطيطه تخطيطا مناسباً لمتطلبات الحياة العصرية.

ومن الجدير بالذكر بأن هذا التطور والتوسع، كان محفّزا من قبل عدة عوامل، نذكر أهمها المناطق الصناعية والسكنية والخدمات المجتمعية بما في ذلك المستشفيات والمدارس والجامعات، فكل عامل من هذه العوامل يؤثر بشكل أو بآخر في تسريع عجلة النمو الحضري وتسارعه.

الا ان هذا النمو قد يؤثر على البيئة المحيطة بآثار قد تكون ايجابية ترفع من قيمة المجتمع وطبيعية الحياة فيه، وقد تكون سلبية مدمرة للتوازن الحضري البيئي الاجتماعي في المنطقة الحضرية.

كل هذه الآثار - سواء أكانت ايجابية ام سلبية - كان لا بُد من تفسيرها تفسيراً علمياً منطقياً بناء على اسس ونظريات سابقة، ومن بين هذه المفاهيم والأسس مفهوم التخطيط والتطوير العمراني، الذي كان وما زال السبيل الأفضل في فهم الواقع وجعله مكاناً مناسباً للعيش والاستمرار.

فخلال هذا الفصل سوف نناقش وجود الجامعات كعامل من عوامل النمو والتوسع العمراني، وندرس أهم المفاهيم والأسس العلمية التي بزغت في هذا السياق وكل ما هو متعلق بمبادئ التخطيط العمراني المشترك مع المناطق المحيطة والتطوير الحضري لمناطق الجامعات الناشئة، من أهداف/ استراتيجيات واجراءات قابلة للتطبيق في ظل الظروف الوضع الحالي، ونناقش بعض من النماذج والنظريات السابقة التي قد تكون مفتاحاً لسلسلة من الاجراءات المنطقية والعملية للتعامل مع الوضع الحالي والمستقبلي المتوقع.

كذلك سوف نتطرق الى بعض من المفاهيم المرتبطة بفكرة التطوير العمراني للمناطق المحيطة بالجامعات، بما في ذلك اسكانات الطلاب والموظفين وطرق التعامل معها، وأهم المبادئ الرئيسية والمعايير العالمية الواجب توفيرها لتحقيق الغاية المطلوبة منها وتلبية احتياجات الموظفين والطلاب على حد سواء.

وأخيراً سوف نتطرق الى مفهوم الاحياء الحضري ، أهم مبادئه وحالاته، استراتيجياته وطرق تطبيقه ، كنتيجة للتقليل من الأثر السلبي الذي قد ينشأ نتيجة وجود الجامعات بالقرب من بعض المناطق الحساسة اجتماعياً وبيئياً، ومحاولة فهم علاقتها - سواء اكانت ايجابية أم سلبية- مع الجامعة ومرافقها.

2.2 المفاهيم المتعلقة بالبحث:

2.2.1 مفهوم التخطيط:

نظرا لشمولية التخطيط وادخاله مع الكثير من التخصصات فان العلماء اختلفوا على تعريف محدد للتخطيط ومن بينها:

- تعريف فريدمان (Friedman) : أنه طريقة تفكير وأسلوب عمل للحصول على أكبر قدر من المعرفة، لتحقيق أهداف واضحة يتم وضعها مسبقا (الخطيب، 2003 ، ص20)
 - تعريف ميردال (Myrdal): التخطيط كمفهوم تنموي بأنه برنامج يظهر استراتيجية الدولة على المستوى الوطني واجراءات تدخلها إلى جانب قوى السوق من أجل دفع وتطوير النظام الاجتماعي. (أبو شهاب ، 2004 ، ص 11)
 - تعريف واترسون (Waterson): هو مجموعة جهود واعية ومستمرة تبذل من قبل حكومة ما لزيادة معدلات التقدم الاقتصادي والاجتماعي والتغلب على جميع الاجراءات المؤسسية التي من شأنها أن تقف عائقا في وجهة تحقيق هذا الهدف. (أبو شهاب ، 2004 ، ص 12)
- أما تعريف وزارة الحكم المحلي الفلسطيني فجاء كما يلي:

التخطيط: موضوع مطلق يمكن أن يكون موضوعا اقتصاديا، اجتماعيا، أو عمرانيا ومهما كان نوع هذا التخطيط فانه أسلوب علمي يهدف إلى دراسة جميع أنواع الموارد والإمكانات المتوفرة في الدولة، في الإقليم، في المدينة، في القرية، أو في المؤسسة وتقرير كيفية استخدام هذه الموارد والإمكانات في تحقيق أهداف محددة أو تحسين أوضاع المعيشية على شرط أن يكون الاستخدام محققا لأكبر قدر من الإنتاج ومساعدة على تحقيق قدر كبير من التنمية. (وزارة الحكم المحلي ، 2013)

2.2.2 أنواع التخطيط:

تتعدد أنواع التخطيط بناءا على أسلوب تصنيفها كما يلي : (الخطيب ، 2003)

التخطيط حسب الشمولية:

- التخطيط الشامل: إحداث تغيير في جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية والعمرانية.
- التخطيط الجزئي أو القطاعي: إحداث تغيير في أحد الجوانب السابقة واضعا الجوانب الأخرى بدرجة أقل.

التخطيط حسب الإطار:

- التخطيط العام: هدفه وضع الأهداف الرئيسية لعملية التنمية المستقبلية.
- التخطيط التفصيلي: يهتم بكيفية تحقيق الأهداف السابقة بشكل مفصل.

التخطيط حسب الهيئة المشرفة:

- التخطيط المركزي: يتم ادارته من قبل الحكومة المركزية، وغالبا ما يغطي مناطق الدولة كافة.
- التخطيط اللامركزي: تقوم به المحافظات والأقاليم اللامركزية المختلفة في الدولة.

التخطيط حسب الشكل والأهداف:

- التخطيط وحيد الهدف: يهتم بتحقيق هدف معين.
- التخطيط متعدد الأهداف: يتناول عدة جوانب تسعى لتحقيق عدة أهداف.

التخطيط حسب المدة الزمنية:

- التخطيط قصير المدى: عادة ما تكون الخطة السنوية.
- التخطيط متوسط المدى: يقصد به الخطة التنموية خلال ثلاث أو خمس سنوات.
- التخطيط طويل المدى: هو الذي يحتاج إلى فترة زمنية تزيد عن خمسة أعوام لتنفيذه.

التخطيط حسب الغرض أو القطاع:

- التخطيط الاقتصادي: يهتم برفع مستوى الانتاج وتحسين كفاءته.
- التخطيط الاجتماعي: يهتم بالقضايا الاجتماعية وتحسين المستوى المعياري للسكان وحل مشاكلهم.
- التخطيط الحضري: يهتم بوضع الخطط داخل المناطق الحضرية.
- أخرى، على سبيل المثال: التخطيط التربوي.

التخطيط حسب المستوى المكاني: (وزارة الحكم المحلي، 2013، ص "ح")

- التخطيط الوطني (National Planning): يمثل أعلى مستوى للتخطيط، ويرتبط بالسلطة العليا أو المركزية، يهدف إلى تحقيق التنمية العمرانية الشاملة للمجتمع بأكمله.
- التخطيط الإقليمي (Regional Planning): يمثل المستوى الثاني للتخطيط، يتم في نطاق اقليمي محدد بهدف تحقيق اعلي درجة في التشابه والتنسيق المكاني بين أجزاء الإقليم من خلال الاعتماد على تكامل الأنظمة المختلفة التي يمكن تحقيقها بنجاح في ذلك الإقليم من اجل مستوى حياتي أفضل لسكان الإقليم.
- التخطيط المحلي (Local Planning): يمثل المستوى الثالث من مستويات التخطيط، ويتم على صعيد المستوطنات البشرية التي تشمل المدن والقرى، ويهدف إلى تحقيق تطور مناسب وشامل لمجمل الحياة الحضرية والريفية.

2.2.3 التخطيط المشترك

بعد ان تطرقنا الى الأنواع المختلفة للتخطيط بناء على اسلوب تصنيفها، لا بد من التطرق الى مفهوم التخطيط المشترك المنوي تطبيقه في حالتنا هذه.

التخطيط المشترك: هو التخطيط الذي يدمج أكثر من مستوى من المستويات المكانية بحيث يكون المخرج النهائي متكاملًا ما بين التوجهات الوطنية، الإقليمية والمحلية، وكذلك ان يكون مشتركًا بين الهيئات المحلية المتجاورة بهدف التأكيد على إعطاء أهمية أكبر للتواصل والروابط الإقليمية وشبه الإقليمية بين تلك الهيئات، وهذا من شأنه أن يوفر إطاراً ودافعاً لتعاون أفضل بين البلديات نحو دعم سياسة دمج وتوحيد أهداف الهيئات المحلية. (وزارة الحكم المحلي، 2013)

مببرات التخطيط المشترك:

بناء على ما سبق تدرج أهمية تطبيق التخطيط المشترك في منطقة الدراسة كالتالي:

- الأوضاع العامة الوطنية والإقليمية، وموقع التجمع ضمن هرمية المراكز الحضرية فيما يتعلق بتغطية وسهولة الوصول إلى خدمات البنية التحتية الإقليمية.
- الطرق شبه الإقليمية الرابطة بين التجمعات المتجاورة وضواحيها الريفية.
- جوانب التنمية القطاعية المتعلقة بتغطية ونوعية خدمات البنية التحتية والخدمات الاجتماعية، وإمكانات وفرص التوسع المستقبلي لهذه الخدمات لتلبية حاجات السكان المستقبلية.

وفي هذا السياق يمكن لهيئات الحكم المحلي المتجاورة وبقرار من وزير الحكم المحلي تشكيل لجنة لتنظيم مشتركة حسب القانون، على أن يراعى في هذه الهيئات المتجاورة العلاقات الإقليمية والخدماتية. وفي حال إعداد "الإطار التوجيهي للتنمية المكانية" المشترك على شكل "مخطط مكاني شبه إقليمي"، يترك القرار للهيئات المحلية للاستمرار في التخطيط المشترك في المرحلة اللاحقة لإعداد مخطط استخدامات وتصنيف الأراضي، أو رغبتها القيام بذلك بشكل منفرد. مع الالتزام بمخطط الإطار التوجيهي للتنمية المكانية. (وزارة الحكم المحلي، 2013، ص 19)

معايير اختيار منطقة التخطيط المشترك

لتحديد مناطق التخطيط المشترك يتم استخدام المعايير الآتية:

- روابط وعلاقات وظيفية بين الهيئات المتجاورة (مثل فرص العمل، المدارس، الرعاية الصحية، الأسواق ومناطق التسوق،....الخ).
- سهولة الوصول للطرق الإقليمية، مثل التجمعات المحلية التي تتشارك في الوصول إلى الطرق الإقليمية الرئيسية من خلال المرور عبر هيئة محلية/بلدية كبرى.
- ارتباط وسهولة وصول لمراكز الخدمات المحلية والإقليمية، مثل تجمعات الهيئات المحلية التي تتلقى الخدمات من نفس مراكز الخدمات المحلية والإقليمية.

توافر بلدية واحدة على الأقل لديها القدرة الإدارية والطاقت المهني.

وبهذا نكون قد توصلنا الى تعريف شامل للتخطيط المقصود احداثه في مشروعنا هذا، واهم الخصائص الرئيسية المميزة له

2.2.4 التطوير الحضري والتنمية العمرانية:

بعد أن حددنا نوعية التخطيط المتبع، لابد من التعرف على مفهوم التطوير الحضري والتنمية العمرانية المراد تطبيقها في منطقة الدراسة.

التطوير الحضري: المقصود به فهو يتم تعريفه بجميع الاجراءات المكانية وغير المكانية التي تهدف الى تنمية المجتمع المحلي تنمية عمرانية اجتماعية واقتصادية ترفع من المستوى المعيشي والخدمي في المنطقة.

التنمية العمرانية: "يقصد بها الارتقاء بالبيئة وتوفير الاحتياجات الساسية للسكن والعمل والخدمات المجتمعية وعناصر الاتصال وشبكات البنية الأساسية، وذلك في اطار محددات المكان وضوابط القيم الاجتماعية والثقافية والموارد المحدودة دون التصادم مع البيئة الطبيعية واهدار مواردها." (الوكيل، 2006، ص11)

ترجع أهمية التنمية العمرانية الى كونها المحرك الرئيسي لكثير من الانشطة الاقتصادية والصناعات المرتبطة بالبناء والتشييد والعمران، وكونها تحتل المرتبة الأولى في حجم استثمارات المجتمع بها. (الوكيل، 2006)

ويندرج تحت مصطلح التطوير الحضري والتنمية العمرانية مصطلحات عدّة لها علاقة بطبيعة التدخلات المراد احداثها في المنطقة، وهذه التدخلات لا بد من المرور على مفاهيمها والتعرف على أهدافها، معاييرها وأبعادها الاجتماعية والاقتصادية على البيئة المحيطة ، ومن بين هذه التدخلات :

1. المجاورات السكنية:

"المجاورة السكنية هي نظرية او فكرة تخطيطية تهدف الى خلق بيئة سكنيه صحية بمرافقها العامة وخدماتها الضرورية" (علام وغيث، 1995). وتعتبر المجاورات السكنية وحدة تخطيطية اساسية مقبولة في الدول المتقدمة والنامية على حد سواء، وتؤكد على العلاقة بين النواحي الاجتماعية والثقافية مع النواحي التخطيطية (حبيب، 1999)، كما تعتبر إطار مناسب لإعادة بناء المدن الحالية وتخطيط المدن الجديدة (علام وغيث، 1995).

كما يستخدم مفهوم المجاورة للتعبير عن التقسيمات الفرعية للمناطق الحضرية والريفية حيث يعيش السكان بالقرب من بعضهم البعض وتتميز وحدة الجوار الخاصة بهم بخصائص اجتماعية وطبيعية خاصة تميزهم عن غيرهم وتجميع هذه الوحدات الصغيرة التي تعتبر وحدة تخطيطية اساسية للفضاء الحضري يؤدي الى تكوين المدن والقرى والبلدات (بيرك، 2005)

محددات المجاورة السكنية:

تتكون المجاورة السكنية التقليدية من محددات خاصة بها ولا يتم الاستغناء عنها مهما تغير نوع المحاورة السكنية، ومن أهم هذه المحددات:

1. المناطق السكنية: وتتكون من المبنى السكني والأرض المحيطة به مباشرة والتي تخصص لأغراض الخدمة المنزلية المساعدة وتشمل ما يلي: (قناوي وعبد العزيز، 2007)
 - في حالة المباني المخصصة لأسرة واحدة أو لأسرتين: تشمل الفناء الأمامي والخلفي والممرات الجانبية ومماشي السيارات والحديقة الخاصة والمباني الخاصة كالكرجات.
 - في حالة العمارات السكنية (مجموعات المباني): تشمل الأرض المستعملة لانتظار السيارات وملاعب الأطفال والمساحات الخضراء.
2. الخدمات: تعتمد المجاورة السكنية بشكل اساسي على توفير الخدمات التي توفر الاحتياجات اليومية، ويعتبر عامل الوصول الى تلك الخدمات سيرا على الأقدام عاملا رئيسيا، مثال ذلك:
 - الخدمات التعليمية: وأهمها المدارس الابتدائية، الحضانات ورياض الأطفال
 - الخدمات التجارية: وتتمثل في سوق تجارى الذي يقدم الخدمات اليومية
 - الخدمات الصحية: وتتمثل بعيادة ومركز لرعاية الأمومة وعيادة لطب الاسنان وصيدلية كحد أدنى للمجاورة السكنية
 - الخدمات الدينية: سواء أكان مسجد أو كنيسة أو اي شكل من أشكال دور العبادة
 - الحدائق والمناطق الخضراء
3. الطرق: تعتبر العمود الفقري للمجاورة السكنية، والقاعدة الأساسية للحركة بين المناطق المختلفة ولجميع المستخدمين سواء أكانو من المشاة أو المركبات.
4. الكثافة: وهي عبارة عن عدد الوحدات السكنية مقسوما على مساحة الأرض وهي تعتبر مؤشرا يساعد في تقدير كمية الأرض اللازمة للسكن.
5. المساحة وحجم المجاورة: مساحة المجاورة السكنية هي مجموع مساحات او الاستعمالات المختلفة التي تشملها المجاورة من اسكان وطرق وفراغات، اما الحجم فيحدد بالحجم السكاني للمجاورة السكنية.

2. إعادة الأحياء الحضري:

إعادة الأحياء الحضري يعني: الانتقال من المباني القديمة وإعادة صياغة وظائفها بلغة حديثة تتفق وطبيعة تكوينها ومتطلبات العصر، حيث يمكن إضافة مرافق جديدة تتناسب مع المباني القديمة من حيث الحجم والشكل والتركيب بحيث لا تشوه المبنى من الداخل والخارج. (الشيخ والشايب، 2004)

أهداف إعادة الأحياء الحضري:

إن عملية الأحياء وإعادة الانتقال الحضري أهداف عدة من أهمها: (موقدي، 2008، ص16)

- الأبعاد المعنوية: تتمثل في الحفاظ على المشاهد التاريخية التي لا يمكن استبدالها
- الأبعاد الثقافية: إن تعظيم الاستفادة من الموروث التاريخي وتطويع استخدامه حاضرا ومستقبلا يساهم في إنعاش المجتمعات العمرانية فكريا وثقافة وفنا.
- الأبعاد البيئية: تجسد في تحسين البيئة المادية للمناطق والمباني القديمة حيث أن إعادة الانتقال الصحيح بها تساهم بشكل جوهري في تحسين بيئتها المادية. (والي، 1985)
- الأبعاد الاقتصادية والسياحية: والتي تساعد على جذب السياح للتعرف على موروث حضاري مختلف إضافة إلى كون الوظيفة السياحية للتراث العمراني مصدر هام للدخل. (عبد الوهاب، 2000)
- الأبعاد الاجتماعية والتاريخية: وهي الحاجة إلى استمرار الوظيفة الاجتماعية وربطها بالذكريات مع الحفاظ على شخصية المراكز التاريخية الذي يحفظ ذاكره شعوبها من الذوبان في عصر تضمحل فيه الموروثات الثقافية على المستوى العالمي. (بيومي، 1985)
- الأبعاد السياسية: يتم من خلال الحفاظ الاستفادة من الماضي وسرد التاريخ بأحداثه والتعبير عن الحالة السياسية وقيم الحكم في تلك الفترات الزمنية. (والي، 1985)

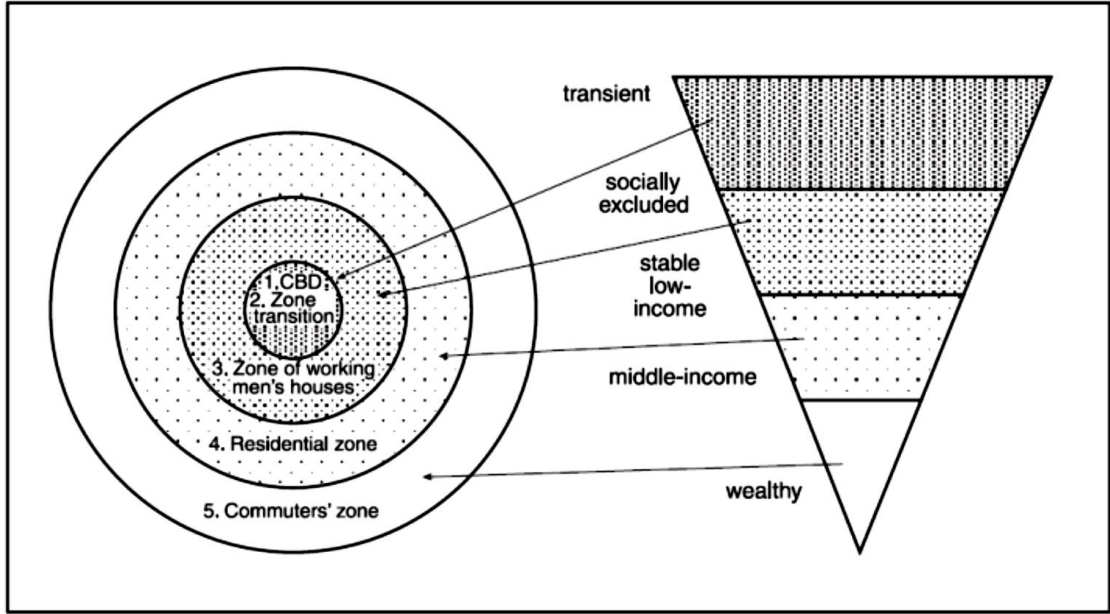
2.3 النظريات والنماذج

يعتمد التخطيط العمراني على العديد من المعايير والأسس، ومعظم هذه الأسس لا بد من استنباطها من نظريات علمية موثوقة وقابلة للتطبيق في حال توافر متطلباتها وظروفها، ومن بينها:

1. نظرية النمو المركزي :

ظهرت هذه النظرية في بداية القرن الماضي عام 1925 م على يد أحد العلماء ببرجيس ، وكانت دراسته عن النمو وتركيب الوظائف في مدينة شيكاغو ، وتدور هذه النظرية على أساس أن أسعار الأراضي وسهولة الوصول إليها تتركز في وسط المدينة أي في مركزها ثم تبدأ في الانخفاض على الأطراف. (جوابرة، 2001، ص 38)

تأخذ المدينة شكل الحلقات أو الدوائر، بحيث تنتقل الوظائف من المركز الى الدائرة المحيطة عند نمو المدينة ، وقد حدد بيرجيس خمس حلقات رئيسية وهي: (جوابرة، 2001)



الشكل (2.3.1): نظرية النمو المركزي ، المصدر: (جوابرة، 2001، ص 46)

1. حي الأعمال المركزية (CBD) : هو قلب المدينة الاقتصادي والثقافي والاجتماعي، وهو المنطقة التي تتلاقى فيها طرق المواصلات، وهو أكثر الأجزاء التي يمكن الوصول إليها، وتشمل المسارح والبنوك والشركات والدوائر الحكومية وغيرها من المراكز المهمة.
2. المنطقة الانتقالية (Transition zone) : وتتمثل بالأحياء القديمة من المدينة وتسود بها أحوال سكنية متدهورة، وتختلط استعمالات الأراضي في هذا القطاع.
3. منطقة ساكن العمال (Zone of working men's houses) : ويسكنها عمال الصناعة من أصحاب الدخل المحدود.

4. منطقة السكن الأفضل (Residential zone) : تشمل هذه المنطقة على أغلب الأحياء السكنية لأصحاب الأعمال التجارية وذوي المهن، ويسكن الأغنياء من هؤلاء عادة بيوت مستقلة ذات حدائق، كما تحتوي على الحدائق العامة والمراكز التجارية المحليّة التي تحتوي على مؤسسات تقدّم خدمات بضائع ذات الاستهلاك المحلي اليومي.

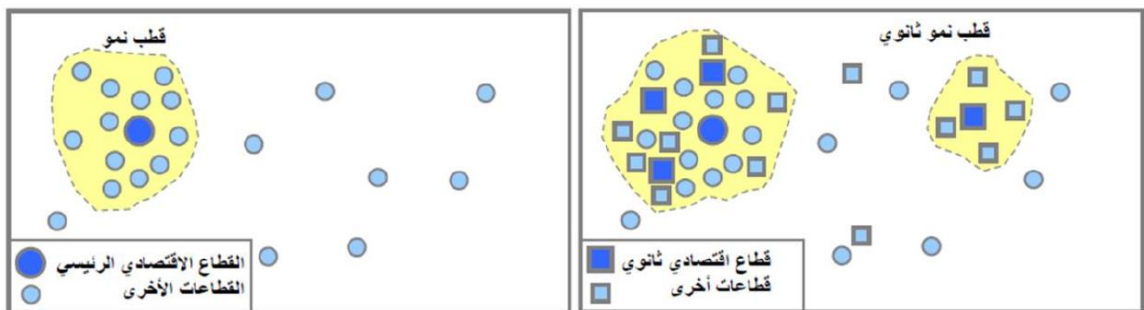
5. منطقة هامشية (الذهاب والإياب أو الضواحي) (Commuter's zone) : تقع على الأطراف، ويسكنها أصحاب الدخل المرتفع والذين يقومون برحلة العمل اليومية.

مجال الاستفادة من النظرية: يمكن النظر الى هذه النظرية من منظور أن الحلقة الأقرب من المركز هي ذات علاقة وثيقة بالوظيفة التي يؤديها المركز "العمال والمصانع علاقة قوية " وكلما ابتعدنا عن المركز كلما قلت هذه العلاقة وزادت استقلالية المباني والوظائف "أصحاب الدخل المرتفع والمصانع علاقة ضعيفة" ويمكن الاستفادة من هذه النظرية، في ترتيب هرمية توزيع المناطق في منطقة الدراسة على شكل حلقات تدور حول المركز "وفي حالتنا هذه هو حرم الجامعة العربية الأمريكية". بحيث تكون الحلقة الأقرب من المركز هي منطقة السكان ذات العلاقة القوية والمباشرة بمباني المركز في حين انه كلما ابتعدنا عن المركز قل الارتباط وزادت استقلالية المباني واستخداماتها ووظائفها.

2.3.2 نظرية نقاط وأقطاب النمو:

هي احدى نظريات الاستقطاب، حيث ظهر هذا المفهوم على يد الفرنسي بيروكس عام 1955، حيث أشار أن النمو يظهر على شكل نقاط أو أقطاب نمو بكثافات مختلفة، ولا يحدث في جميع المناطق في نفس الوقت، وهذا النمو ينتشر من خلال قنوات مختلفة وبصورة غير متساوية، وأكد بيروكس أن عملية النمو غير متوازنة لأنها تظهر في البداية في بعض الأماكن العقدية والتي من خلالها ينتشر النمو الى القطاعات والأماكن الأخرى. (الخطيب، 2004)

وتقوم فكرة هذه النظرية على تركيز الخدمات والصناعات القائدة، وهي الصناعات التي لها جوانب اقتصادية ومؤسسية أكثر من أي صناعة أخرى مثل الموارد الطبيعية أو خدمات البيئة التحتيّة، حيث أكد على ان أقطاب النمو تظهر في المكان الاقتصادي الذي يعتبر حقل من القوى الاقتصادية الجاذبة التي تتظافر مع بعضها البعض في تشكيل مركز أو قطب تنموي في هذا المكان الاقتصادي. (أبو شهاب، 2004، ص36)



الشكل (2.3.2.1): نظرية أقطاب النمو

المصدر : (عنانى، 2006 ، التخطيط لتطوير إقليم الشعراوية وتنميته في شمال محافظة طولكرم، ص31)

مجال الاستفادة من النظرية: تؤكد هذه النظرية على أهمية وجود مركز اقتصادي اجتماعي قوي، يعمل على جذب واستقطاب السكان اليه بشكل مستمر وفعال، ويرفع من القيمة الاقتصادية والاجتماعية للمنطقة. انعكاسا لهذه النظرية على حالتنا الدراسية، فإنه يمكن اعتبار الجامعة العربية الامريكية هو هذا المركز القادر على جذب واستقطاب السكان، وما نسعى الى تحقيقه وتطويره في هذه الدراسة، هو رفع قيمة هذا المركز اجتماعيا، اقتصاديا ليكون قادرا على العمل بشكل فعال ومناسب وطبيعة المنطقة.

2.3.3 نظرية التفاعل المكاني (قانون الجاذبية):

هي احدى نظريات قياس التفاعل المكاني، وتعتبر من أقدم النماذج المستخدمة وأكثرها بساطة وشيوعا، تقوم على أساس ان قوة الجذب بين مدينتين تتناسب طرديا مع حجم السكان في المدينتين وعكسيا مع مربع المسافة بينهما ، ويمكن قياس حجم التفاعل والاتصال بواسطة المعادلة التالية: (جوتبرة، 2001، أبو شهاب، 2004)

$$\text{قوة الجذب بين مدينتين (أ،ب)} = \frac{\text{حجم سكان مدينة (أ)} \times \text{حجم سكان مدينة (ب)}}{\text{مربع المسافة بين المدينتين}}$$

مجال الاستفادة من النظرية: يمكن الاستفادة من هذه النظرية في قياس مقدار التفاعل والتجاذب المكاني بين منطقة الدراسة والقرى والمدن المحيطة، وعلى هذا الاساس الاستفادة من العلاقات القوية ان وجدت، وتقوية وتفعيل العلاقات الضعيفة.

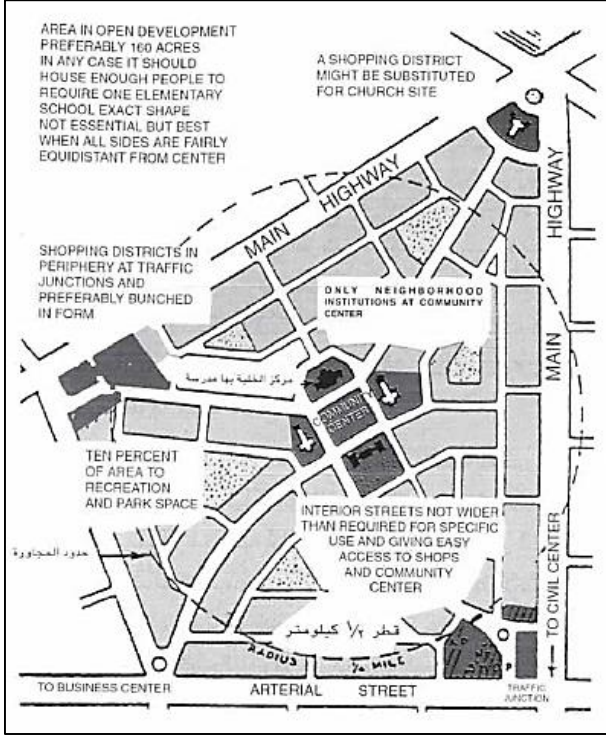
2.3.4 نظرية المجاورة السكنية:

ظهرت فكرة المجاورة السكنية في الربع الأول من القرن العشرين على يد المخطط (بيري) في وقت غابت فيه القيم الاجتماعية والطبيعية، لذلك ركز بييري في نظريته على أهمية توزيع استعمالات الأراضي وتخطيط الحركة، والاهتمام بتوزيع الخدمات المختصة بالبلديات مثال ذلك المدارس والخدمات الصحية والتجارية والادارية ... (عفيفي، 1996)

تقوم الفكرة أساسا على أن المجاورة السكنية يجب أن تضم المساكن والخدمات المختلفة التي تنشط الحياة الاجتماعية للسكان مثال ذلك: مدرسة ابتدائية، الحدائق، المحلات التجارية، وضرورة تجميع تلك المساكن مع بعضها البعض ومع ما يحيط بها بطريقة يقلل من التأثير المروري الآلي السلبي على المنطقة. (عفيفي، 1996)

وبناء على ذلك، لنظرية المجاورة السكنية عدّة معايير وهي بايجاز: (عفيفي، 1996)

- الحجم (Size): حيث يتأثر السكان و الكثافة السكانية بالمساحة الكلية للمشروع.
- الحدود (Boundary): شبكة من الطرق المحيطة التي تحافظ على خصوصية المجاورة.
- المناطق المفتوحة (Open Spaces): أن يتم توفير مساحات خضراء لا تقل عن 10% من المساحة الكلية.



الشكل (2.3.4.1): نظرية المجاورة السكنية كما تصورها بييري

المصدر: (عفيفي، 1995، ص75)

- الخدمات (Services): تتجمع كلها داخل المجاورة في حين الخدمات كبيرة المساحة تبقى خارجية.
- نظام الطرق الداخليّة (Internal Road System): يجب أن يتم تخطيط الشوارع المحليّة بشكل لا تستقبل المرور العابر خلال المنطقة.

مجال الاستفادة من النظرية: من خلال هذه النظرية نستطيع فهم طبيعة التنمية والتطوير المراد احداثه في المنطقة على صعيد المجاورات السكنية، واهم المعايير والمبادئ الواجب اتباعها لتحقيق اقصى استفادة ممكنة.

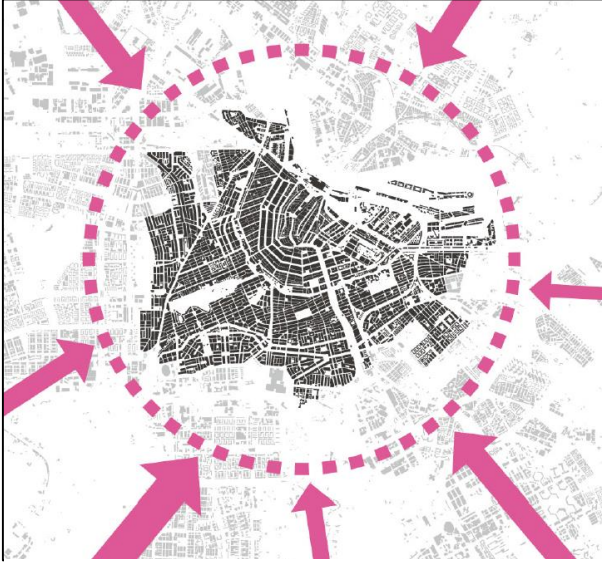
3. الفصل الثالث: الحالات الدراسية

بهدف تغطية كافة الجوانب النظرية للدراسة، وتوفير كم من المعلومات حول موضوع الدراسة، كان لا بد من الاستعانة بحالات دراسية سابقة من كافة المستويات، محلية وإقليمية عربية وأخرى عالمية مماثلة بشكل أو بآخر للحالة التي ندرسها.

3.1 الحالة الدراسية العالمية

CAMPUS CITY PROJECT

the start-up campus and the new education of thins



الشكل (3.1.1): موقع أبرز جامعات مدينة امستردام والمنطقة الجامعية المحيطة بهم
المصدر: (campus without boundaries · 2013)

تناقش الحالة الدراسية التالية جامعة مدينة امستردام الموجودة في قلب المدينة التاريخي، واثرت هذه الجامعة على التطور الحضري الحاصل في المدينة والتوجهات الحديثة في استخدامات الأراضي وتأثرها الكبير بوجود الجامعة.

كذلك تناقش الحالة الدراسية استراتيجيات المدينة في خلق بيئة صحية متطورة ومحفزة للابداع والعلم في محيط الجامعة الخارجي، الامر الذي انعكس ايجابيا على المستوى الثقافي للمدينة، ومكانة الجامعة بين منافسيها.

• معلومات واحصائيات حول المدينة وجامعاتها وسكانها:

- التعداد السكاني في هولندا : 17.2 مليون نسمة
- عدد الطلاب في هولندا حوالي: 1.2 مليون طالب. (CBS، 2012)
- نسبة المعلمين والعاملين في مجال التعليم: 10% من التعداد السكاني. (CBS، 2012)
- الزيادة في اعداد الطلاب خلال السنوات العشر الأخيرة هو الضعف. (OCW/DUO/CBS، 2011)
- أعداد الطلاب الذين يقصدون الدراسة في الخارج تضاعف ثلاث مرات ما بين عام (1985-2008)

السؤال الذي طرحه المسؤولون وصناع القرار في المدينة على أنفسهم : أين نضع كل هذه الأعداد من الطلاب والعاملين !؟

كان الجواب من خلال سلسلة من الدراسات والاستراتيجيات وحلول منطقية غير تقليدية، وهي على النحو التالي:
(2013, campus without boundaries)

1. اعتبار قطاع التعليم، جزئية هامة ضمن القطاع الاقتصادي للمدينة بوجه خاص والمدينة بوجه عام.
2. الابتعاد عن الاسلوب التقليدي في التعليم، والانتقال من الغرف الصفية الصغيرة ليشمل الهواء الطلق " اي كل ما هو بمحيط الجامعة" بحيث يتم تحويلها الى بيئة خصبة للتعليم والابداع.
3. التحول من التوجه الصناعي "industrial society" الى توجه بعيد عن الصناعة " post-industrial society" شأنها شأن معظم دول أوروبا الغربية. وبناء على ذلك تحولت معظم المصانع والمعامل الكبيرة الى أعمال صغيرة لا يتجاوز عدد العاملين فيها عن عشر أشخاص.
4. اعتماد مبدأ تعبئة الفراغ "Fill the Gap" حول حرم الجامعة من خلال خدمة المنطقة بشبكة من الشوارع الحلقية تدور حول الحرم الجامعي، وبالتالي توسيع نطاق الاستفادة/تقديم الخدمة في المناطق غير المستغلة/غير المخدومة.
5. اعتماد مبدأ جدار المعرفة "The wall of Knowledge" وهو يعني تحويل الحدود الفاصلة بين حرم الجامعة والمدينة الى منطقة اتصال وتواصل في مجال المعرفة، تتركز فيها معظم الشركات والمراكز العلمية، البحثية، الاقتصادية، الاجتماعية، البيئية...
- وبالتالي يتمكن من خلالها الطلاب في التعرف على هذه الشركات والمراكز عن كثب، العمل معها، والمشاركة في تطويرها وتحسينها، وبالتالي خلق بيئة ابداعية لا حدود لها.
6. تحفيز المشاريع الصغيرة والمتزايدة الطلب عليها، مثال ذلك المجاورات السكنية الخاصة بالطلاب، واعتماد اساليب تصميمية جديدة تهف الى تحفيز الطالب للسكن والتفاعل مع المحيط.
7. تحفيز تطبيق مشاريع وابحاث الطلاب في فضاء البيئة العمرانية في المدينة، وبالتالي استقطاب المزيد من الكفاءات والعقول الى المدينة من خلال سلسلة المشاريع والأبحاث الناجحة، الأمر الذي يدفع بايجاد فرص عمل جاذبة للسكان وبالتالي رفع المستوى الاقتصادي والمساهمة في التخطيط التنموي العمراني للمدينة بأهل الطرق وبأقل التكاليف الممكنة.

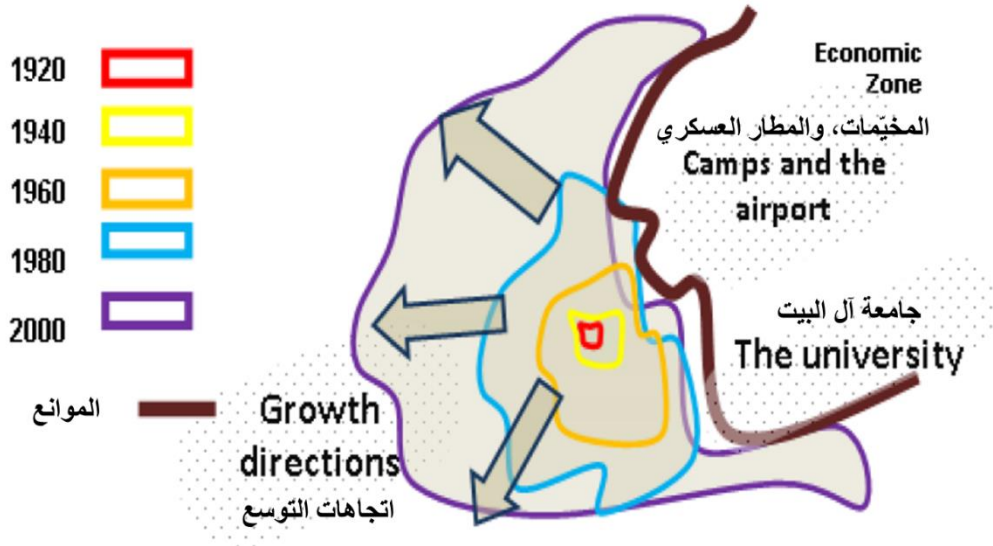
3.2 الحالة الدراسية الإقليمية "العربية"

التطور واتجاهات النمو الحضري في مدينة المفرق -الأردن

تقع مدينة المفرق في المنطقة الشمالية من الأردن. وقد شهدت في الأونة الأخيرة نمواً سريعاً في عدد السكان واتساعاً مضطرباً في الحجم. غير أن الظروف المحيطة بالمفرق تسببت بالعديد من المشاكل الاقتصادية والاجتماعية على حد سواء، ومع انعدام وجود التخطيط الحضري السليم، تسبب في أحداث مشاكل في المواصلات، واقتراح مراكز عمرانية غير منظمة زاد من الضغط الواقع على البيئة والخدمات على حد سواء. هذه المشاكل على المدى الطويل تفاقمت لتصبح مشاكل خدماتية على نطاق أوسع، ضعف شبكة المواصلات وزيادة التصحر في المدينة، بالإضافة إلى العديد من المشاكل العمرانية والاجتماعية الأخرى. لكن السؤال الذي يطرح نفسه، ما هو السبب الكامن في أحداث كل هذا النمو غير الممنهج وغير المخطط في المدينة!؟

تتناقش الحالة الدراسية الأسباب الكامنة وراء هذا التغيير نذكر منها:

- المناخ والظروف الطبيعية ساهم المناخ والظروف الطبيعية المعتدلة في خلق بيئة سكنية في المدينة: السطوح المسطحة، والتربة عالية الجودة، والمناخ المعتدل، وخاصة في المناطق الجنوبية والغربية.
- النقل وسكة حديد الحجاز كانت للطرق القادمة من المفرق نحو المدن الكبرى المتاخمة (إربد وجرش والزرقاء) أثر كبير على نمو المدينة وتوسيعها وظهور الحي السكني.
- المعسكرات والأراضي التابعة لخزينة الدولة أدى وجود المخيمات والمطار العسكري على الحواف الشمالية والشمالية الشرقية دوراً رئيسياً في توسيع المدينة في هذه الاتجاهات.
- جامعة آل البيت: إذ أن تأسيس جامعة آل البيت عام 1994 في المنطقة الشرقية كان له تأثير كبير على نمو المدينة. اجتذبت الجامعة أعداداً كبيرة من الطلاب والموظفين للعيش في المدينة، التي أعادت إحياء وضعها الاقتصادي والاجتماعي. ومع ذلك، لا يزال التأثير محدوداً، بسبب وجود حواجز تفصل الجامعة، مثل المعسكرات. وظل هذا هو الحال حتى تم إنشاء بوابة جديدة للجامعة من الجنوب في عام 2004، مما أدى إلى مشاريع الإسكان والأسواق التجارية. وعلاوة على ذلك، في عام 2008، تم فتح طريق مباشر بين الجانب الغربي للجامعة والمدينة.



الشكل (2.3.2.1): يوضح مدينة المفرق وتوسعها عبر السنوات
المصدر: (صقور-رجوب-طرّاد، 2010)

وبناء على ما سبق يمكن تلخيص أبرز المشاكل التي تعاني منها مدينة المفرق نتيجة غياب التخطيط السليم كما يلي:

- موقع المفرق، وأهميته، وإنشاء محطة للسكك الحديدية جعلت المدينة مركزا إداريا وتجاريا لمحافظة المفرق.
- وجود جامعة آل البيت في الجهة الجنوبية الشرقية للمدينة وبمحاذاة المخيم والمعسكرات وربطها بشبكة مواصلات طويلة أدى الى تطورا خطيرا، وتمديد طولي للمدينة أدى إلى توزيع غير مخطط للخدمات في الأحياء الجديدة. وعلى المدى الطويل، سيؤدي ذلك إلى تقليل الأراضي الزراعية في مناطق مختلفة spread انتشار الطبيعة والتحديات المتأثرة بالمناخ في جميع اتجاهات المدينة باستثناء الجانب الشرقي، بسبب وجود معسكرات عسكرية وملكية الحكومة للأراضي.
- يعاني مركز المدينة من أداء تجاري غير منتظم وكثافة حركة عالية. الى جانب ذلك، المشاكل التنظيمية الأخرى، مثل سوء إنفاذ قوانين المباني وانتشار واجهات قبيحة من البنايات.
- جاء مخيم الزعتري، الذي يحد من مدينة المفرق، وكذلك المناطق العسكرية، لتشكيل أقطاب أخرى لتقرير النمو الحضري للمدينة. وهكذا، فإنها تلعب دورا هاما في تشكيل المدينة والمناطق المحيطة بها.

بناءً على سيق لخصت الدراسة مقترحات تخطيطية تطويرية نذكر منها:

- فهم نمو المدينة ووضع خطط للتخطيط العمراني السليم.
- تفعيل قوانين البناء، والحد من التعديلات غير القانونية.
- النظر في الحفاظ على البيئة، وجعلها أولوية في المخططات المستقبلية.
- الحاجة الملحة لإرسال المعسكرات العسكرية بعيداً عن المنطقة بهدف استغلال أراضيها لمشاريع الإسكان والتنمية، حيث أصبحت المخيمات أقرب إلى أحياء المدينة.
- تحويل المخيمات نحو الخارج، من شأنه أن يوجه التوسع الحضري نحو مجال التنمية في الشمال، وبالتالي تقليل الضغط على وسط المدينة.
- نشر الخدمات بين أحياء المدينة، للحد من الضغط السكاني وحركة المرور في وسط المدينة.
- فرض خطة للمدينة عن طريق تحريك المنطقة الصناعية إلى الجانب الجنوبي الشرقي من المدينة وإجبار ورش العمل المنتشرة في أنحاء مختلفة من المدينة على الانتقال إلى المناطق المخطط لها.

3.3 الحالة الدراسية المحليّة:

المنطقة المحيطة بجامعة النجاح الوطنية (الحرم الجديد) - نابلس

تقع جامعة النجاح الوطنية في مدينة نابلس شمال الضفة الغربية، وتتكون من 4 فروع رئيسية وهي: الحرم القديم ، كلية هشام حجاوي، حرم جامعة النجاح في الخضورى طولكرم بالإضافة الى الحرم الجديد "الأكاديمية" في منطقة الجنيد غربي مدينة نابلس

تضم الجامعة بجميع فروعها ما يقارب الـ 20 ألف طالب من مختلف ربوع الوطن والخارج ، و تقدّم الجامعة 13 كلية موزعة على أجزاء الحرم الجامعي المختلفة، حيث تقدم 87 برنامجاً لمرحلة البكالوريوس و 23 برنامجاً للدبلوم المتوسط و 52 برنامجاً لمرحلة الدراسات العليا بما فيها 3 برامج للدبلوم العالي في الطب و برنامجي دكتوراه في الكيمياء والفيزياء .

مشكلة الدراسة: تعاني منطقة الحرم الجديد من الجامعة اكتظاظاً سكانياً غير منظماً، وعشوائية تخطيطية لا مثيل لها، على الرغم من أن موقع الجامعة هذا كان فارغاً بالكامل من الأبنية والتطور الحضري والزحف العمراني، نتيجة لذلك أضحت المنطقة ملاذاً للمشكلات العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية على حد سواء ، ويمكن إبراز أهم المشاكل التي تعاني منها المنطقة كما يلي:

- محدودية الأراضي والفراغات، والاكتظاف الاسكاني، وارتفاع نسبة التعدييات فيما يخص ارتفاع المباني.
- ضعف شبكة المواصلات، وتدهور الوضع العام لمعظم الشوارع في المنطقة، وإيجاد صعوبة كبيرة في حل مشكلة الأزمة اليومية والمتكررة على مدخل الجامعة.
- افتقار المنطقة للفراغات الحضرية والأماكن الخضراء التي من شأنها تسهم في رفع نوعية الحياة في المنطقة الأمر الذي أسهم بتلوث هوائي واضح في المنطقة.
- التلوث الصوتي الناتج عن حركة المركبات، واكتظاظها على الشارع العام.
- افتقار المنطقة لاسكانات طلاب/ موظفين بمعايير صحّيّة عالمية موثوق بها.
- افتقار المنطقة لمواقف السيارات والحافلات.
- انخفاض مستوى الشعور بالأمان، نظرا لعدم وجود ممرات خاصة للمشاة.
- تدهور مستوى الخدمات المقدمة على كافة الأصعدة، سواء أكانت خدمات كهرباء/ ماء/ الانترنت/ وأيضا النفايات...
- تأثير النمو العمراني غير المنظم على الطابع العام والسائد للمنطقة، ومهو هويتها وعراقتها.
- وجود الجامعة ومحيطها على شارع يستخدم لحركة المرور العابرة نحو المدن والقرى غرب مدينة نابلس، الأمر الذي يضاعف الأزمة سوءا.
- الطابع السائد في المنطقة ككل هو عدم النظام ومخالفة القوانين.
- التأخر الكبير في محاولة الاتفاق على مخطط تنمية عمرانية شامل للمنطقة وكيفية ربطها مع محيطها.
- هذه المشكلات وغيرها كانت نتيجة لغياب مخطط تفصيلي للمنطقة، يبيت في كافة الأحكام والقوانين والاستراتيجيات والتوجهات الواجب اتباعها بهدف تنظيم أفضل ومستوى معيشي يحفز على الابداع والابتكار.

تكمّن الاستنادة من الحالة الدراسية السابقة، في توقع المشكلات التي قد تظهر في حال عدم التخطيط المنظم والمسبق للمناطق التي تتواجد بها مراكز حضرية جاذبة للسكان وللاستثمارات، وضرورة العمل الممنهج والمشارك في سبيل اعداد خطط تنموية تفصيلية تعالج المشاكل الحالية وتتوقع المستقبل وتخطط له تخطيطا سليما نافعا المصلحة العامة والخاصة على حد سواء.

4. الفصل الرابع: تحليل موقع المشروع

- 4.1 فكرة ومبررات المشروع
- 4.2 نبذة عامّة عن الجامعة العربيّة الأمريكيّة
- 4.3 علاقة الجامعة مع المحيط
- 4.4 التسلسل الزمني للتطوّر العمراني في محيط الجامعة
- 4.5 الرؤيا التخطيطيّة والأهداف
- 4.6 تحليل المنطقة
 - 4.6.1 السّكان والديموغرافيا
 - 4.6.2 الطبوغرافيا
 - 4.6.3 الوضع الاقليمي للمنطقة
 - 4.6.4 نمط وهيكلية التجمّعات المحيطة
 - 4.6.5 الاستخدامات الحاليّة للمنطقة المحيطة
 - 4.6.6 البنية التحتيّة
- 4.7 تحديد الفرص والامكانيات، المخاطر والتهديدات
- 4.8 تحديد و اختيار منطقة التخطيط والتطوير
- 4.9 تحليل منطقة التخطيط والتطوير وتحديد المشكلات
 - 4.9.1 السّكان والديموغرافيا
 - 4.9.2 خدمات تزويد المياه
 - 4.9.3 خدمات الصرف الصحيّ
 - 4.9.4 ادارة النفايات الصلبة
 - 4.9.5 امدادات الطاقة
 - 4.9.6 شبكة الاتصالات
 - 4.9.7 البيئة
 - 4.9.8 حركة المرور والمواصلات
 - 4.9.10 المرافق المجتمعيّة

4. الفصل الرابع: تحليل موقع المشروع

4.1 فكرة ومبررات المشروع

فكرة المشروع:

- تطوير المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية من كافة النواحي التخطيطية وعلى جميع الأصعدة.
- ربط المنطقة مع المحيط بحيث تكون مركز حضري متكامل.
- حل المشاكل الناتجة عن التطور السريع الحاصل في المنطقة المحيطة بالجامعة.

مبررات اختيار فكرة المشروع:

- عدم تكاملية التخطيط والتطوير بين الجامعة و المحيط، وبالتالي ضعف العلاقة بينهما.
- تهديد الريف الفلسطيني، والاعتداء الكبير على الأراضي الزراعية عالية القيمة.
- قلة الدراسات التي تناولت موضوع منطقة الجامعة العربية الأمريكية، على الرغم من التغييرات الديموغرافية، الاقتصادية، الاجتماعية والبيئية في المنطقة والمناطق المحيطة بها.
- كثرة الأمثلة حول النتائج السلبية للتطور السريع للمناطق المحيطة بنقاط الجذب "الجامعات على وجه الخصوص"
- ازدياد عدد الاسئلة المطروحة حول مستقبل المنطقة، في ظل ازدياد حدّة الهواجس حول تحول المنطقة الى احدى العشوائيات التي يصعب السيطرة عليها.

4. الفصل الرابع: تحليل موقع المشروع

4.2 نبذة عامة عن الجامعة العربية الأمريكية

4.2.1 الجامعة العربية الأمريكية (AAU)

هي أول جامعة خاصة في فلسطين وبرأس مالٍ فلسطيني، تأسست عام 2000 بالتعاون مع جامعة ولاية كاليفورنيا (CSU) في مدينة ستانيسلوس والتي قدمت النصح في مجال وضع الخطط والمناهج الأكاديمية وكيفية تنفيذها، وجامعة ولاية يوتاه (USU) في مدينة لوجان والتي قدمت الكوادر الأكاديمية والإدارية على مدى السنتين الأوائل للجامعة العربية الأمريكية. (الموقع الرسمي للجامعة العربية الأمريكية)

تقدم الجامعة خدماتها التعليمية لأكثر من 11300 طالب وطالبة من فلسطين والخارج من خلال توفير بيئة تعليمية وتعلمية خلاقة تلهم الطلبة وأعضاء هيئتها التدريسية على الإبداع والمشاركة الفعالة في المجتمع.

يمكن تصنيف طلاب الجامعة العربية الأمريكية على النحو التالي: (عمادة شؤون الطلبة)

- حوالي (5000) طالب وافدين من الداخل الفلسطيني المحتل.
- ما يقارب (4500) طالب من المحافظات القريبة (جنين وطوباس).
- (1500) طالب من محافظات الضفة الغربية الأخرى.

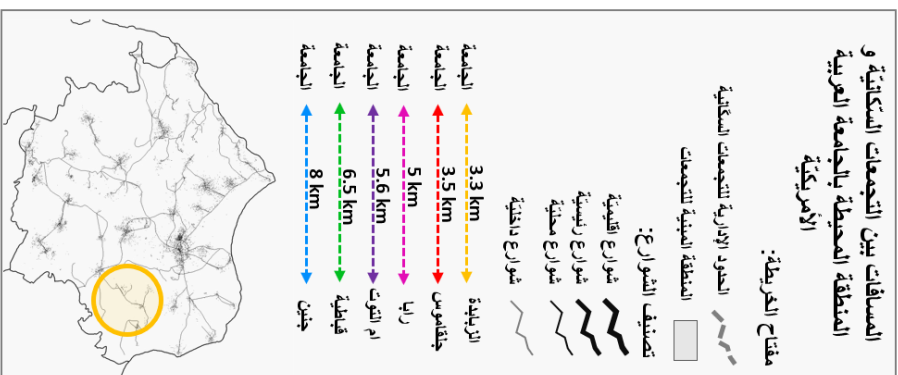
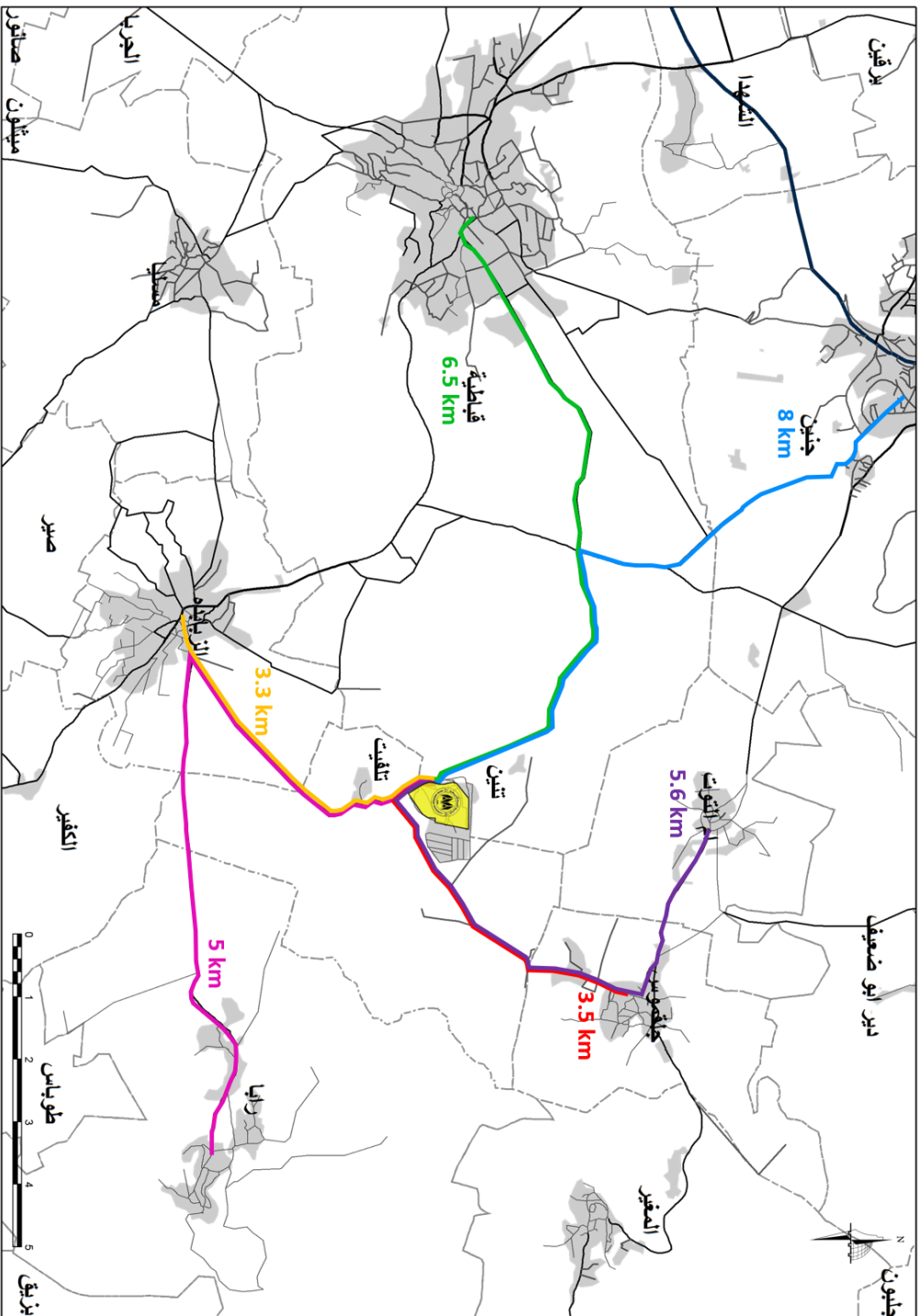
4.2.2 الموقع الجغرافي

تقع الجامعة العربية الأمريكية في شرق محافظة جنين في شمال الضفة الغربية، تتوسط بين عدد من التجمعات السكانية وتبعد مسافة ما يقارب 8 كم عن مركز المحافظة جنين. الخريطة أدناه توضح الموقع الجغرافي للجامعة.



خريطة رقم (4.2.2.1): الموقع الجغرافي

خريطة رقم (4.2.2.2): الموقع الجغرافي للجامعة العربية الأمريكية بين التجمعات المحيطة بها



4.2.3 مخطط كليات الجامعة العربية الأمريكية

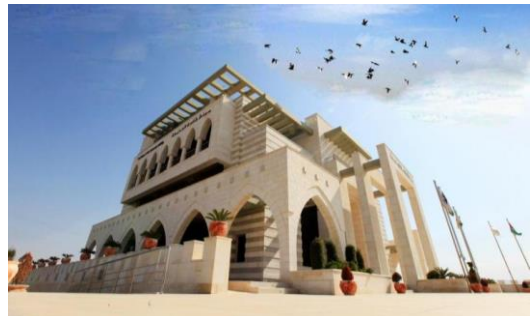
المخطط التالي يوضح توزيع الكليات والفراغات والشوارع داخل حرم الجامعة العربية الأمريكية



صورة رقم (4.2.3.1): مخطط الجامعة العربية الأمريكية
المصدر: الموقع الرسمي للجامعة العربية الأمريكية



صورة (4.2.3.3): الملعب الرياضي داخل حرم الجامعة



صورة (4.2.3.2): مبنى ادارة الجامعة

4.4 التسلسل الزمني للتطور العمراني الحاصل في محيط الجامعة العربية الأمريكية

منذ تأسيس الجامعة العربية الأمريكية في عام 2000، طرأت على المنطقة تغييرات عمرانية وديموغرافية عدّة، كانت أغلبها ذات علاقة مباشرة بالجامعة. فلاحظ ازدياد عدد مباني وكليات الجامعة منذ تأسيسها حتى اليوم، وكذلك نلاحظ تطوّر شبكة الشوارع وامتدادها لربط التجمّعات المحيطة بالجامعة الأمر الذي اسهم بشكل فّهال في جذب استثمارات اقتصادية ضخمة في المنطقة ومن بينها مشاريع اسكانات الطلبة في محيط الجامعة.



صورة رقم (4.4.2)



صورة رقم (4.4.1)



صورة رقم (4.4.4)



صورة رقم (4.4.3)



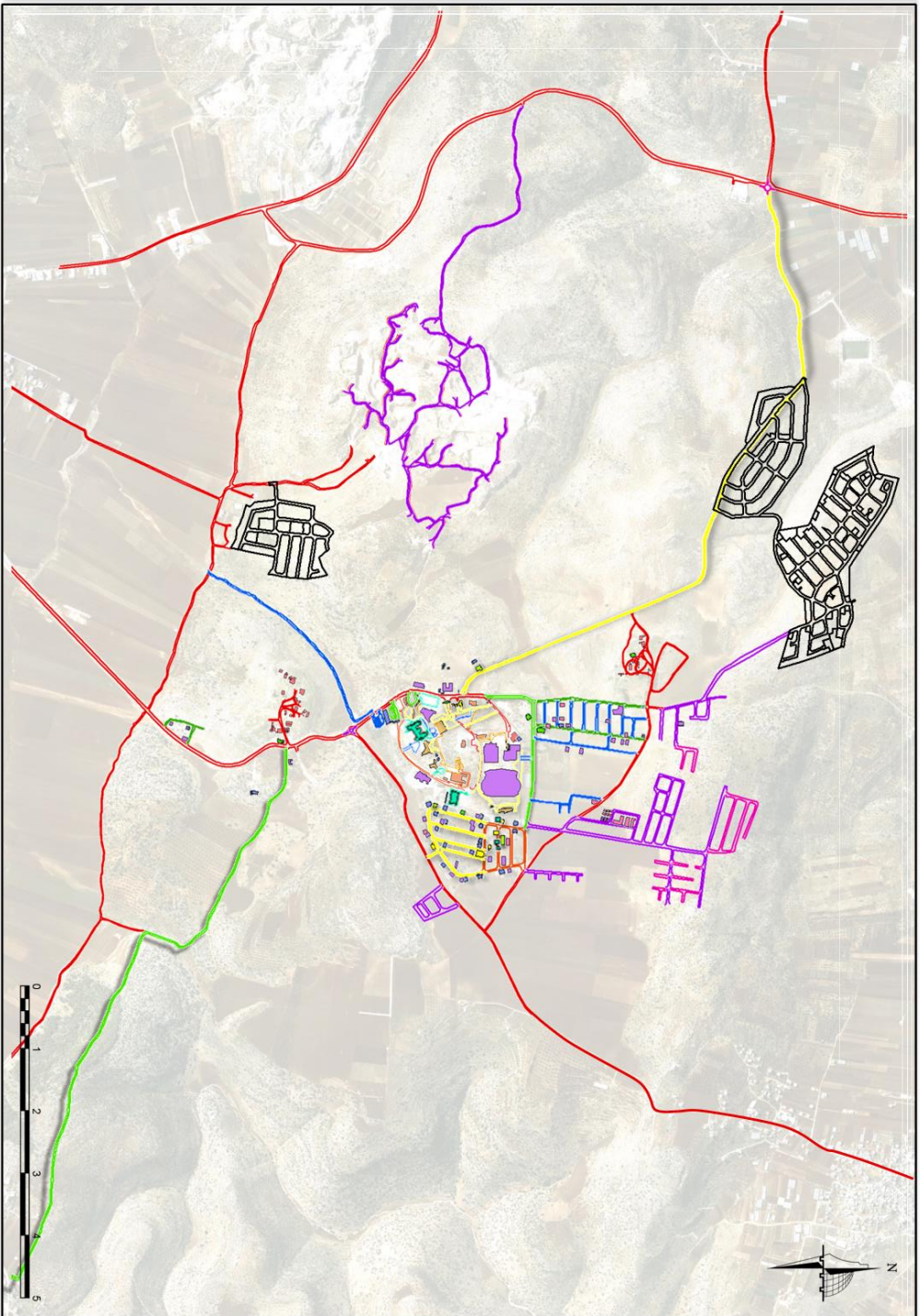
صورة رقم (4.4.6)



صورة رقم (4.4.5)

صورة (4.4.1/2/3/4/5/6): التطور العمراني الحاصل في المنطقة وخصوصا الاستثمار في مجال اسكانات الطلبة في محيط الجامعة العربية الأمريكية

خريطة رقم (4.4.1): التسلسل الزمني للتطور العمراني المحيط بالجامعة العربية الأمريكية



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
فنسة التخطيط العمراني

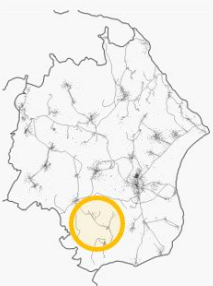


التطور الزمني للمنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية

مفتاح الخريطة

السنة	الشوارع	المباني
-1997		
2000-2001		
2002-2003		
2004-2005		
2006-2007		
2008-2009		
2010-2011		
2012-2013		
2014-2015		
-2016		

مشاريع اسكان مستقبلية
مناطق عليها



4.5 الرؤية التخطيطية

بناء على ما سبق من التطور الحاصل في المنطقة وقوة الجذب التي تشكلها الجامعة لمختلف المشاريع الاستثمارية والاقتصادية في المنطقة كان لا بد من النظر الى المنطقة بالعين التخطيطية الهادفة الى المحافظة على المنطقة والمحافظة على مواردها للجيل الحالي والأجيال القادمة.

فكانت الرؤية التخطيطية للمنطقة على النحو التالي:

تخطيط وتطوير منطقة الجامعة العربية الأمريكية ومحيطها بشكل يحقق متطلبات المجتمع المحلي الآنية والمستقبلية

الاهداف التخطيطية:

البحث في سبل جديدة لتنظيم البناء في المنطقة، هذا بالإضافة الى العمل على توفير الخدمات المطلوبة للسكان بشكل يتماشى مع الزيادة السكانية الطبيعية

تخطيط وتنظيم
البناء والخدمات

العمل على تخطيط منطقة الجامعة العربية الأمريكية بشكل متكامل مع المحيط، بحيث يكون تأثير الجامعة على محيطها اجابي وفعال

تخطيط تكاملي
مع المحيط

العمل على حماية الحياة الريفية في المنطقة، ووقف الزحف العمراني على الأراضي الزراعية عالية الخصوبة

حماية الطابع الريفي

تقديم مقترحات مدروسة لمشاريع تتعلق باسكانات الطلبة في المنطقة والبلدة القديمة في بلدة تلفيت بالإضافة الى تقديم مشاريع ذات نطاق اوسع وذات علاقة مباشرة مع التجمعات السكانية المحيطة

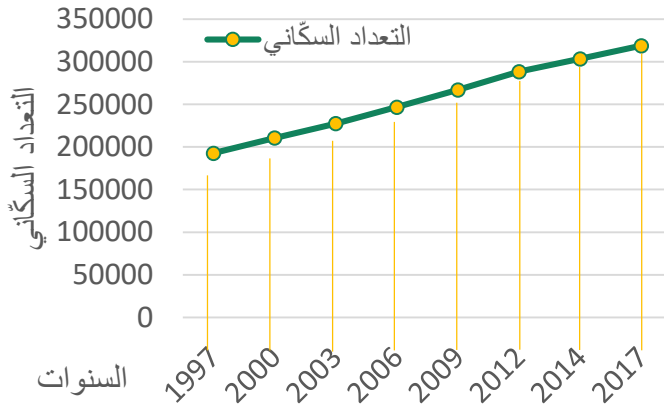
مقترحات
لمشاريع تطويرية

4.6 تحليل المنطقة

4.6.1 السّكان والديموغرافيا

شهدت المنطقة تغيّرا كبيرا في مجال الديموغرافيا والسّكان، السبب يعود بلا شك الى وجود نقطة الجذب الرئيسيّة والهامة الا وهي الجامعة العربيّة الأمريكيّة، وما يتبعها من استثمارات اقتصادية، شجع السّكان على اختلاف اعمارهم بالتزايد او التثبث للسكن في تلك المنطقة.

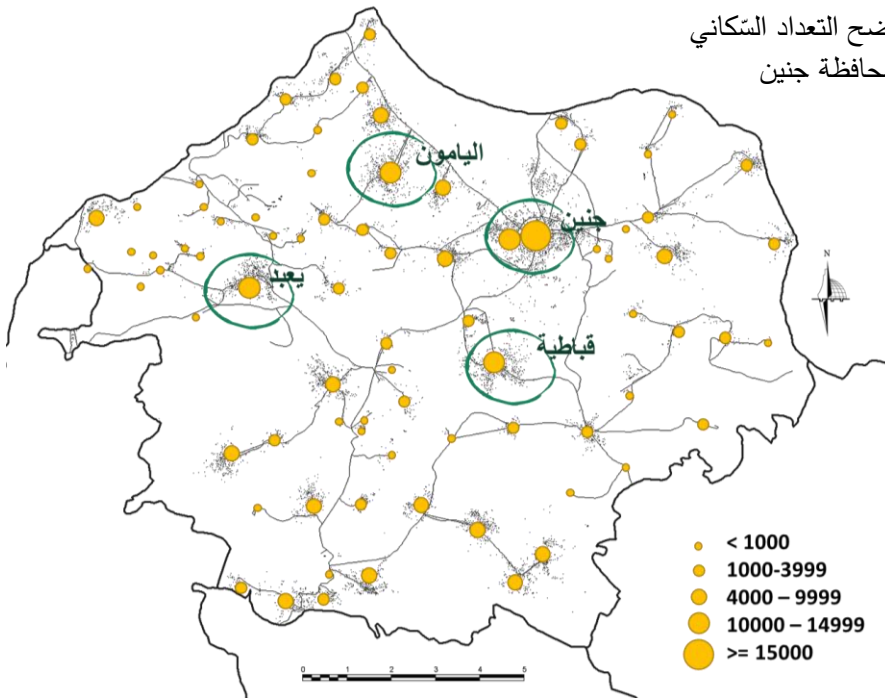
فبالحديث عن السّكان والديموغرافيا في محافظة جنين توضّح لنا الخريطة أدنا، بأن محافظة جنين تحتوي على مركز رئيس يتمثّل بمدينة جنين وكذلك 3 مراكز فرعيّة يتركز فيها السّكان بشكل ملحوظ وهي " اليامون، يعبد، قباطية" ونلاحظ أن منطقة الجامعة العربيّة الامريكّيّة تابعة بشكل مباشر للمركز الرئيس بالمحافظة " مدينة جنين" وكذلك المركز الفرعي " قباطية".



وفيما يخص السّكان في المحافظة ككل، فنلاحظ من الشكل التالي التزايد الطبيعي المستمر للتعداد السكاني عبر الأعوام الماضية، ليصل في عام 2017 لحوالي 314,866 نسمة حسب التعداد السكاني لعام 2017.

الشكل (4.6.1.1): التعداد السكاني لمحافظة جنين

خريطة (4.6.1.1): توضّح التعداد السكاني للتجمعات في محافظة جنين



أما فيما يخص التجمعات السكانية المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية " تليفيت وتنين" فقبل وجود الجامعة، كانت محددة بالانحسار والتلاشي، لكن مع وجود الجامعة زاد من تشتت السكان في أراضيهم وبيوتهم وطبيعة عملهم.

وإذا امعنا النظر في طبيعة السكان في المنطقة سابقة الذكر، نلاحظ وجود عدد كبير من الفئة الشابة "طلاب الجامعة العربية الأمريكية" الذين يتراوح أعمارهم ما بين ال(19-25)عام حيث يبلغ عددهم في الوقت الحالي بحدود 5000 شاب وشابة "طالب وطالبة"، وهذا العدد ليس بقليل مقارنة مع طبيعة المنطقة ومستوى الخدمات الموجودة فيها.

أما التجمعات السكانية الأخرى " الزيادة، قباطية، رابا، جلقاموس، أم التوت" فقد طرأ عليها زيادة طبيعية في التعداد السكاني، ونشير بذلك أن بلدة الزيادة قدمت خدمات السكن والاسكان لما يقارب 1500 طالب وطالبة من طلاب الجامعة العربية الأمريكية (المصدر: بلدية الزيادة).

الجدول التالي يوضح الزيادة السكانية للتجمعات السكانية المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية، خلال السنوات الماضية، كذلك يوضح التوقعات السكانية لهذه التجمعات خلال الثماني والستة عشر سنة القادمة.

التوقعات المستقبلية		معدل النمو %	2017	2007	1997	التجمع/ السنة
2033	2025					
34606	29522	2.60	24439	18837	14694	قباطية
5413	4837	1.69	4261	3597	2882	الزيادة
871	655	6.29	439	234	82	تليفيت
475	320	11.87	164	50	39	تنين
1576	1385	2.00	1194	977		ام التوت
3829	3226	2.87	2624	1968		جلقاموس
5362	4638	2.31	3915	3107		رابا

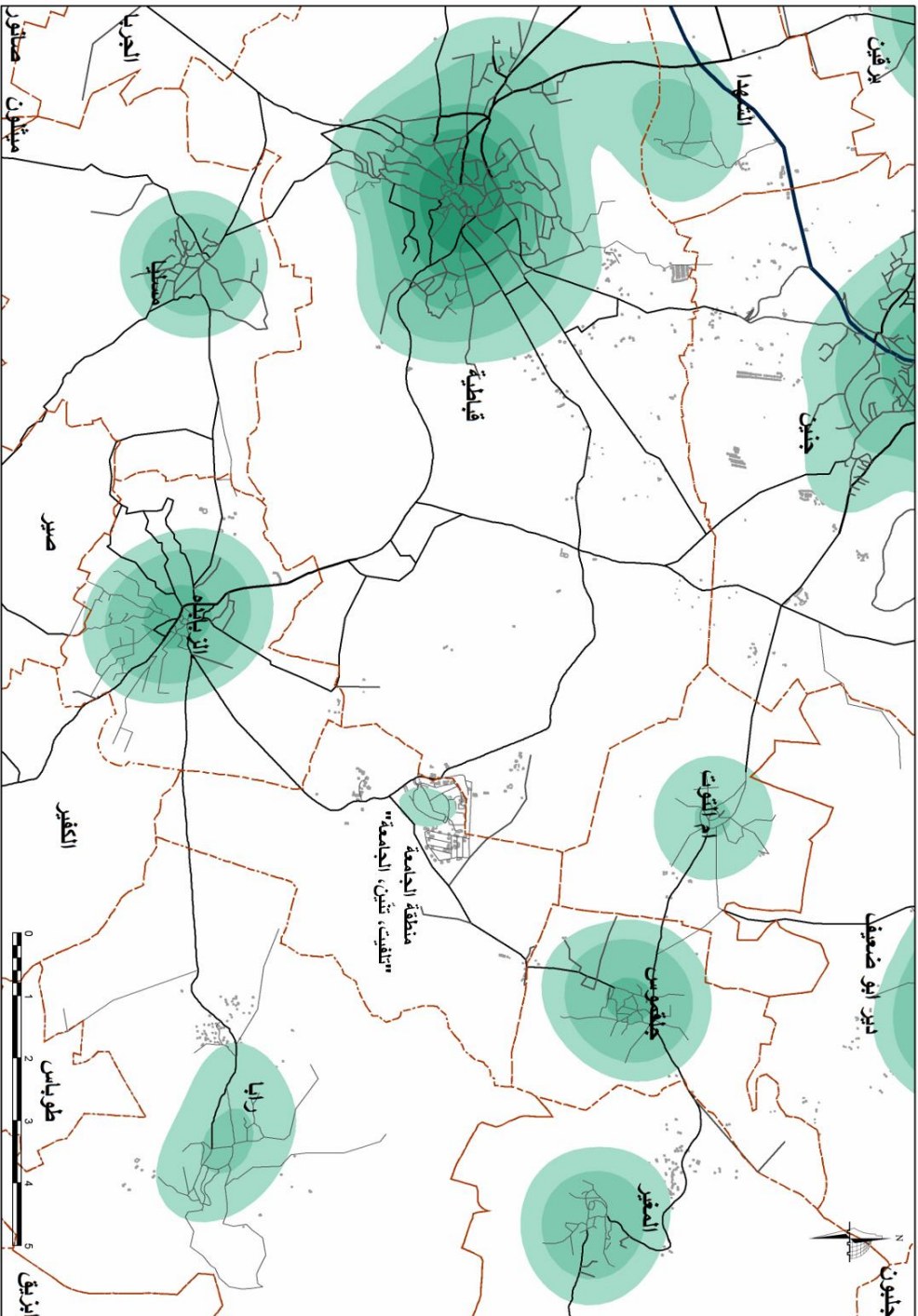
جدول رقم (4.6.1.1): يوضح التعداد السكاني الحالي والمتوقع للتجمعات السكانية المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية. المصدر: جهاز الاحصاء المركزي

نلاحظ من الجدول السابق أن معدل النمو السكاني لكل من قباطية، الزيادة، أم التوت، جلقاموس، رابا هو معدل طبيعي مقارنة بمعدل نمو السكان في الضفة الغربية لعام 2017 و يساوي 2.46

أما بالحديث عن كل من تليفيت وتنين فهما حالتان استثنائيتان فيما يخص معدل النمو والزيادة الملحوظة التي طرأت عليه بعد وجود الجامعة في محيطها وعلى أراضيها.

خريطة رقم (4.6.1.2): الكثافات السكانية للمجتمعات السكانية المحيطة للجامعة العربية الأمريكية

نلاحظ من الخريطة أنه إن مدينة قباطية وجنين هما الأعلى كثافة، يليهما بلدة الزبادة، يليها باقي التجمعات السكانية المبنية في الخريطة



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
هندسة التخطيط العمراني



الكثافات السكانية وخدمات البنية التحتية
في المنطقة المحيطة بالجامعة العربية
الأمريكية

مفتاح الخريطة:

الحدود الإدارية للتجمعات السكانية

تصنيف الشوارع:

- شوارع قبلية
- شوارع رئيسية
- شوارع محلية
- شوارع داخلية

الكثافات السكانية

0 - 100	100.0000001 - 200	200.0000001 - 400	400.0000001 - 600	600.0000001 - 800	800.0000001 - 1200	1200.0000001 - 1400
---------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	--------------------	---------------------

4.6.2 الطبوغرافيا

تترجّع كل من الجامعة العربيّة الأمريكيّة وتجمّع تلفيت وتئين على سلسلة من التلال متوسطة الارتفاع، تتراوح ما بين (355-750) متر فوق سطح البحر، وتتشكل فيما بينها عدد من الأودية تصرّف من خلالها المياه الجارية. ويحيط المنطقة مناطق منخفضة يتراوح ارتفاعها ما بين (175-355) متر فوق سطح البحر، تشكل منطقة لترسّب الأتربة والمواد العضوية التي تسهم في خصوبة تلك المناطق، فينتج لدينا مناطق سهليّة ذات خصوبة مرتفعة صالحة للزراعة.

أمّا فيما يخص الآبار الارتوازية، فإنه كما هو موضح في الخريطة رقم () يتركز معظمها في منطقة مدينة قباطية وعدد قليل منها في بلدة الزبادة، أما المنطقة المحيطة بشكل مباشر بالجامعة العربيّة الأمريكيّة فإنها تفقر لمثل هذا النوع من مصادر المياه

4.6.3 الوضع الاقليمي للمنطقة

أمّا فيما يخص الوضع الاقليمي في المنطقة، فتعتمد المنطقة بشكل عام على مدينة جنين كمركز رئيس للمحافظة في حين تأتي مدينة قباطية بالمرتبة الثانية من ناحية مركزية الخدمات، تليها بلدة الزبادة، فالتجمّعات القروية المحيطة بالجامعة.

كذلك نتطرّق في الوضع الاقليمي للحديث عن التصنيف الجيوسياسي للأراضي، فهناك المناطق الخاضعة للسيطرة الادارية والعسكريّة الفلسطينية (أ) والمناطق الخاضعة للسيطرة الادارية الفلسطينية (ب)، حيث يسمح لنا نحن كفلسطينيين البناء والتوسّع فيها، في حين أن المناطق المتبقية هي خاضعة للسيطرة الادارية والعسكرية الاسرائيليّة (ج)، التي يمنع فيها البناء والتوسّع للتجمّعات الفلسطينية، ونشيد بالذكر بأن هذه المنطقة تعتبر فاصلة بين منطقة الجامعة العربيّة الأمريكيّة ومدينة قباطية، وهي الان مستغلّة من خلال مقالع الحجر والكسارات.

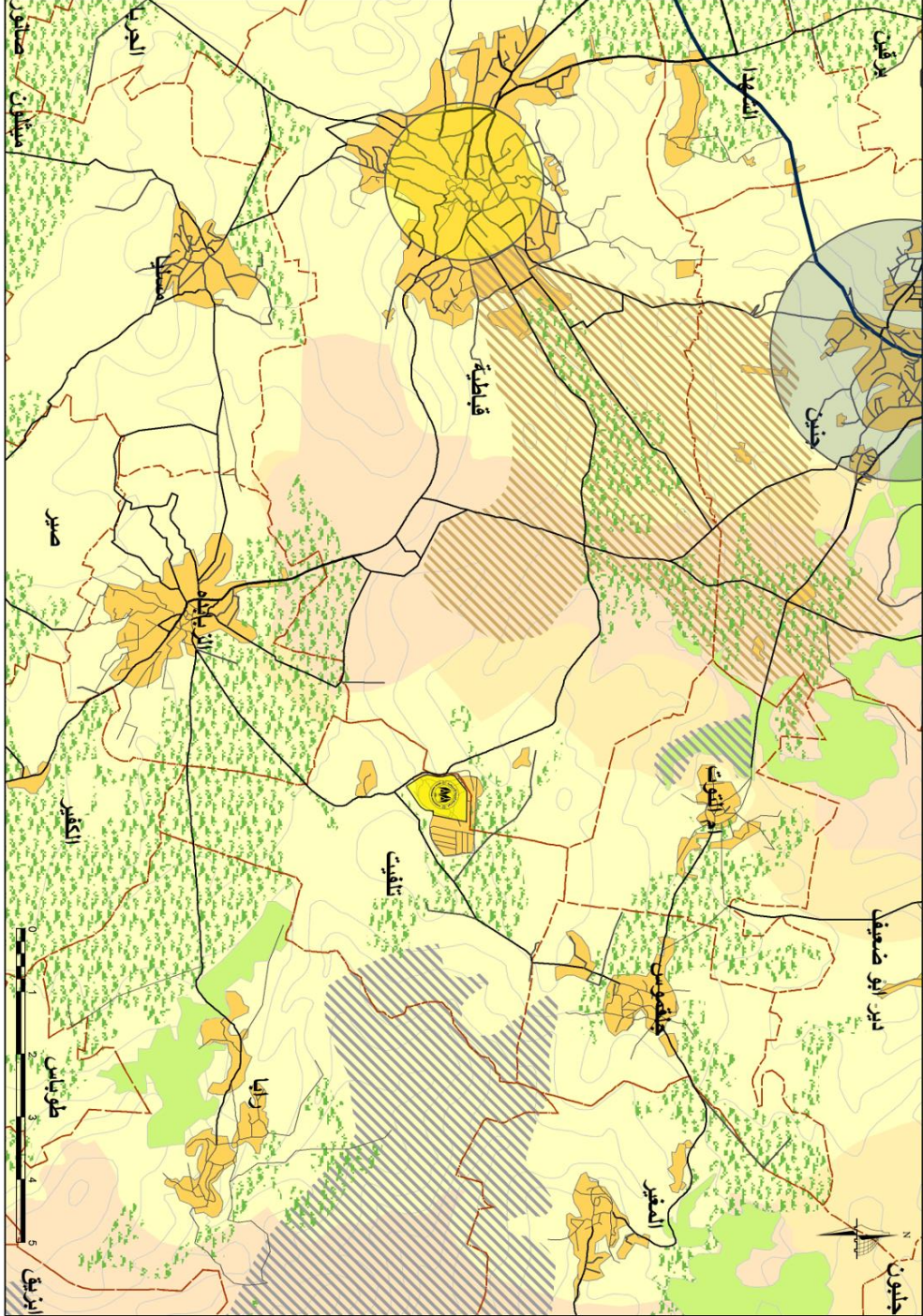
أمّا فيما يخص تصنيف الأراضي من ناحية الخصوبة الزراعيّة، فالمنطقة دون ادنى شك غنية بالاراضي الزراعيّة عالية الخصوبة، بالإضافة الى مناطق التنوّع الحيوي والغابات والمحميات الطبيعيّة. وهذا الأمر يتطلب حرص كبير من قبل الجهات المسؤولّة للحفاظ عليها ومنع الزحف العمراني العشوائي باتجاهها. الخريطة رقم (4.6.3.1): توضح كل ما سبق فيما يخص الوضع الاقليمي للمنطقة.

4.6.4 نمط وهيكلية التجمّعات المحيطة

نحلل في هذا الباب هيكلية التجمّعات السكانية المحيطة بالجامعة العربيّة الأمريكيّة، بداية بالمركز التاريخي للتجمّع، مروراً بمناطق التوسّع قبل وبعد عام 1994، وصولاً الى مناطق التوسّع المستقبلي.

ومن هنا نستطيع تحديد التسلسل الزمني للتطور العمراني لهذه التجمّعات، وأهم المحددات التي تؤثر عليها.

خريطة رقم (4.6.3.1): الوضع الاقليمي في المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
فخسة التخطيط العمراني



الوضع الاقليمي في المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية

مفتاح الخريطة:

الحدود الإدارية لتجمعات سكانية

التجمعات السكانية

تصنيف الشوارع:

شوارع رئيسية

شوارع محلية

شوارع داخلية

المحوروث الطبيعي والبيئي

الغابات

المحميات الطبيعية

مناطق التنوع الحيوي

أراضي زراعة عالية الخصوبة

طوغرافيا المنطقة

التصنيف الجيومورفولوجي:

مناطق (أ): السهول والمنخفضة والأودية الكاملة

من قبل السهول الفلطيونية

مناطق (ب): السهول والمنخفضة الفلطيونية

والسهول والأودية الأرس النيلية

الفلطيونية المتفرقة

مناطق (ج): سهول منخفضة وأودية أسر النيلية

كاملة، ما عدا على المنحنيين

الناصين

المراكز الحضرية الإدارية على مستوى المحافظة

مركز رئيسي

مركز ثانوي

4.6.5 المخططات الهيكلية للتجمعات المحيطة

توضّح الخريطة رقم (4.6.5.1) المخططات الهيكلية للتجمعات السكانية في محيط الجامعة العربية الأمريكية، ونلاحظ ما يلي:

وجود مخطط هيكلي مصادق عليه في منطقة الجامعة العربية الأمريكية وكل من منطقة تلفيت وتئين بمساحة تبلغ ما يقارب 4800 دونم.

أما بالنسبة للتجمعات المحيطة، فنلاحظ ان منطقة التوسّع المستقبلي لتجمّع جلقاموس هي باتجاه منطقة الجامعة، في حين أن بلدة الزبادة لم تتمكن من التوسّع باتجاه الجامعة نظرا لوجود أراضٍ زراعية عالية القيمة.

وبالحديث عن مدينة قباطية، فيفصلها عن منطقة الجامعة مناطق تصنيفها الجيوسياسي (ج)، بحيث يمنع توسّعها فيها، فارتأت أن تتوسّع باتجاه المركز الأم في المحافظة الا وهي مدينة جنين.

كذلك نلاحظ وجود العديد من المخططات التفصيلية المصادق عليها، لمشاريع استثمارية منفصلة عن التجمعات السكانية الموجودة، وهذا ما يدعم فكرة أثر الجامعة على تحفيز الاستثمار الاقتصادي في المنقة.

4.6.6 استخدامات الاراضي

توضح الخريطة رقم (4.6.6.1): اهم الاستخدامات الحالية والمرافق المجتمعية في المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية.

فنلاحظ تركز الخدمات والمرافق المجتمعية سواء اكانت التعليمية او الصحية في كل من مدينة جنين وقباطية وبلدة الزبادة، في حين أن التجمعات السكانية الاخرى تعاني من النقص لمثل هذه الخدمات.

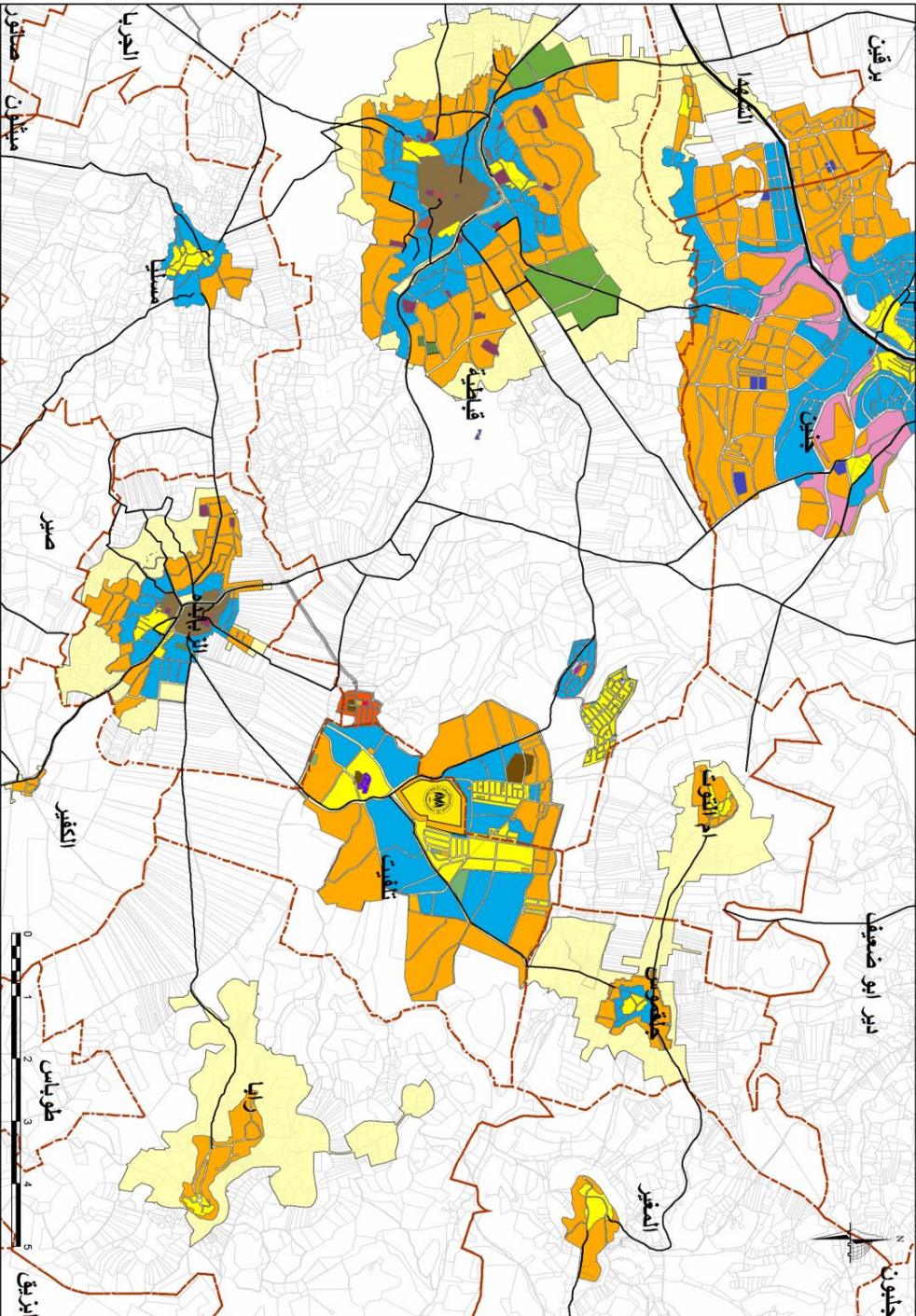
ونلاحظ ايضا من خلال الخريطة انتشار مقالع الحجر والكسارات في المنطقة وخصوصا في المنطقة الغربية للجامعة العربية الأمريكية، الأمر الذي يضعنا أمام السؤال التالي:

ما هي الآثار التي تسببها مثل هذه الاستخدامات على المحيط، وكيف يمكن التخفيف من حدّتها؟!

اما فيما يخص الاستثمارات الاقتصادية المتعلّة بوجود الجامعة بالمنطقة، نلاحظ انتشارات اسكانات الطلبة والاسكانات المخصصة للعائلات في المنطقة، ومن الجدير بالذكر أن الكثافة البنائية لمثل هذه الاسكانات عالية مقارنة مع طبيعة المنطقة.

ولا بد من الإشارة الى نقاط الجذب الرئيسية في المنطقة والمتمثلة في المناطق الترفيهية " قرية حداد اسياحية" والمناطق الرياضية " الملعب الدولي"، بالإضافة الى الكليات التعليمية التابعة لمؤسسات المجتمع المحلي.

خريطة رقم (4.6.5.1): المخططات الهيكلية للتجمعات السكانية المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
هفصة التخطيط العمراني

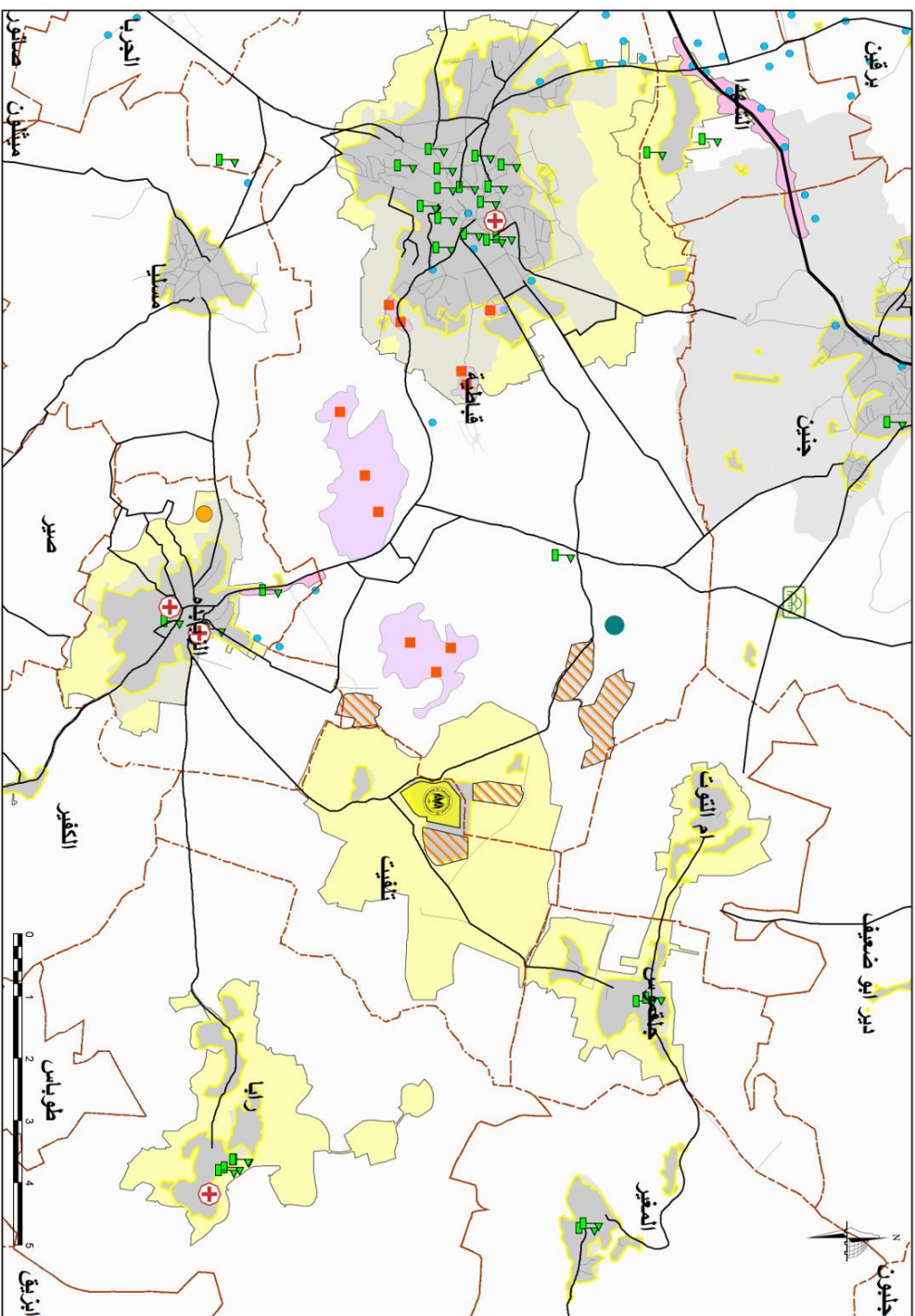


المخططات الهيكلية في المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية

مفتاح الخريطة:

- الحدود الإدارية للتجمعات السكانية
- تصنيف الشوارع:
 - شوارع رئيسية
 - شوارع رئيسية
 - شوارع محلية
- أقمار الأرضي
- سكن (أ)
- سكن (ب)
- سكن (ج)
- سكن (د)
- مشروع السكان
- أراضي دولة
- حدود المخططات الهيكلية الواردة للأغراض

خريطة رقم (4.6.6.1): المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية.



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
مفصلة التخطيط العمراني



الاستخدامات الحالية في المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية

مفتاح الخريطة:

الحدود الإدارية للتجمعات السكنية

تصنيف الشوارع:

شوارع اقليمية

شوارع رئيسية

شوارع محلية

المنطق المبنية من التجمعات السكنية

حدود المخطط الهيكلي الحالي السابق

حدود المخطط الهيكلي المستقبلي "مدرج

لاعراض"

منطقة كثرات و قطع الحجر

منطقة مهنية حرفية

منطقة اسكانات

الخدمات والمرافق المجتمعية

الجامعة العربية الأمريكية

كلية الصيد تميم خضر " الكلية الزراعية "

قرية حاد السخاية

مب كركه قديم نوحي

مقلع حجر

مركز صحي

حدارس العقابية / ثانوية

الابرار الاثريه

4.6.7 البنية التحتية

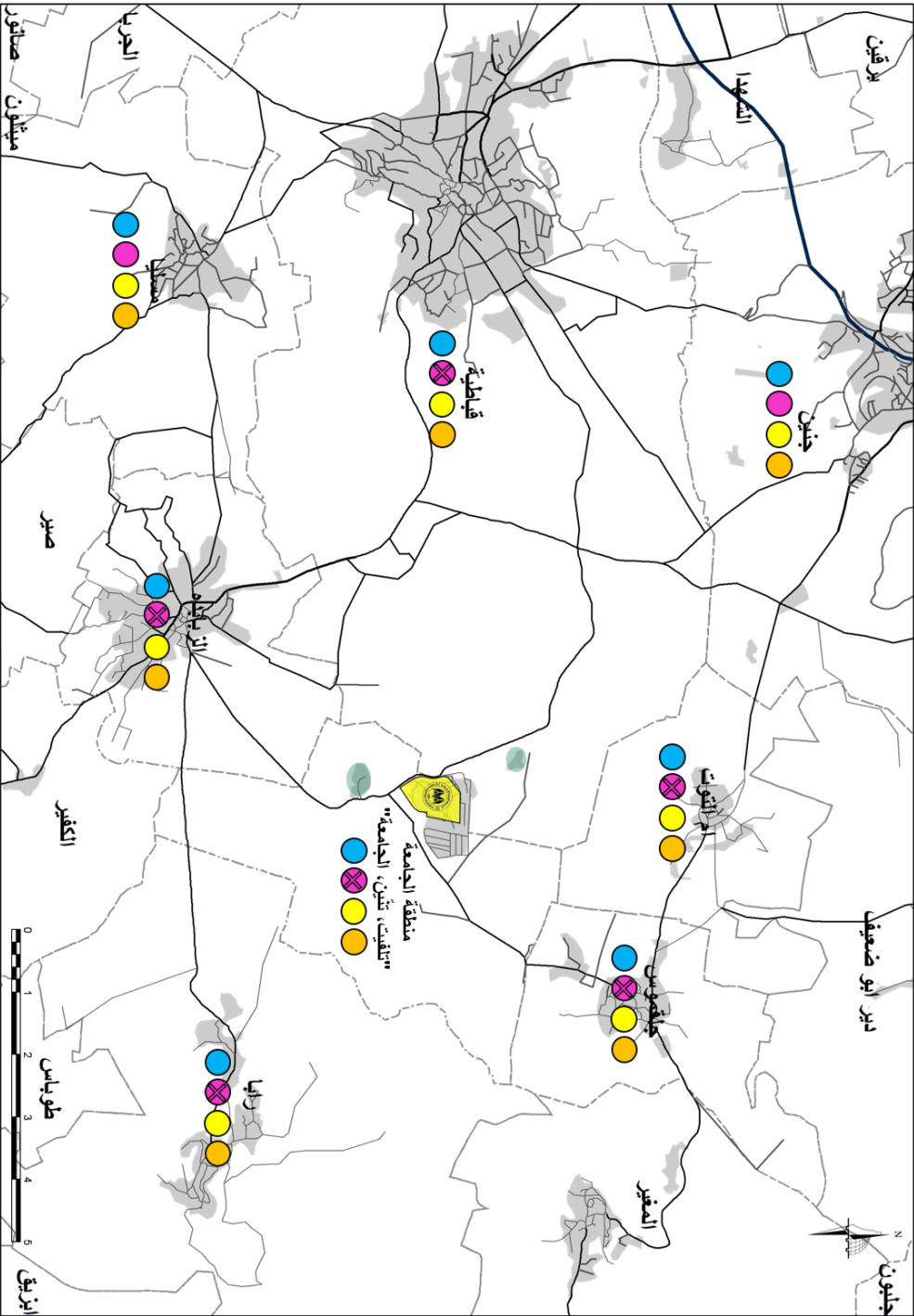
توضّح الخريطة رقم (4.6.7.1) بشكل مختصر البنى التحتية (خدمات الصرف الصحي، المياه، ادادات الطاقة والاتصالات بالاضافة الى المواصلات) المتوفرة في التجمعات المحيطة بالجامعة العربية الامريكية

فلاحظ توفر اغلب هذه الخدمات في التجمعات باستثناء خدمات الصرف الصحي، فالمنطقة بشكل واضح تعاني من افتقارها لشبكة الصرف الصحي ومحطات التنقية، الأمر الذي يشكل خطراً بيئياً على مجاري الأودية والمناطق المأهولة بالسكان.

أما بالنسبة لقطاع المواصلات، فتوضح لنا الخريطة رقم (4.6.7.2) خطوط المواصلات من وإلى المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية، سواء عن طريق الحافلات أو السيارات العمومية.

ونشيد بالذكر بأن المنطقة مخدومة بشكل جيّد من ناحية المواصلات ، وأن سكّان المنطقة لا يعانون من المشاكل في حالات دوام الجامعة العربية الأمريكية، لكن في حالة العطل الجامعيّة أو الاضرابات، او حتى الساعات المسائية فان المواصلات من وإلى منطقة الجامعة تكون شبه معدومة وبحاجة لاهياء وتفعيل الخدمة للمنطقة.

خريطة رقم (4.6.7.1): خدمات البنية التحتية في التجمعات السكانية المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
هندسة التخطيط العمراني



خدمات البنية التحتية في المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية

مفتاح الخريطة:

الحدود الإدارية للتجمعات السكانية

المنطقة المبنية للتجمعات

تصنيف الشوارع:

شوارع اقليمية
شوارع رئيسية
شوارع محلية
شوارع داخلية

خدمات البنية التحتية

الخدمة لا يوجد

توريد المياه

الصرف الصحي

امانات الطاقة والاتصالات

المواصلات العامة

4.7 تحديد الفرص والامكانيات، المخاطر والتحديات في المنطقة

4.7.1 الفرص والامكانيات

يمكن تلخيص الفرص والامكانيات للمنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية على النحو التالي:

1. وجود مناطق تصنيفها الجيوسياسي (أ، ب) صالحة لتوسع التجمعات السكانية الفلسطينية.
2. وجود أراضي منخفضة ومتوسطة القيمة الزراعية صالحة للاستثمار الاقتصادي في مجال البناء والتطوير.
3. القرب من التجمعات السكانية، وخصوصاً مركز المحافظة " مدينة جنين" ومن المركز الثانوي في المحافظة " مدينة قباطية"
4. وجود علاقة قوية تربط بين بلدة الزبادة ومدينة قباطية ومنطقة الجامعة العربية الأمريكية، بحكم اعتماد المنطقة " الجامعة، تلفيت، تئين" على الخدمات المقدمة في كلا البلدين " الزبادة، وقباطية" وخصوصاً في مجال التعليم (مدارس ابتدائية وثانوية) والصحة (عيادات صحية) ووفرة المياه (الآبار الارتوازية).
5. قرب منطقة الجامعة من نقاط جاذبة على مستوى الاقليم والوطن مثال ذلك: قرية حداد السياحية، ملعب كرة القدم الدولي، كلية الشهيد نعيم خضر.
6. قرب المنطقة من مناطق التنوع الحيوي، الغابات والاحراش، ومناطق المحميات الطبيعية، وكذلك الاراضي عالية الخصوبة، الأمر الذي يشكل فرصة للتوجه البيئي و الريفي في المنطقة.
7. توفر بنية تحتية جيدة نوعاً ما فيما يخص المياه، الطاقة والاتصالات، بالإضافة الى المواصلات الجيدة أوقات الدوام الرسمي للجامعة.
8. وجود مناطق استثمارات كبيرة وضخمة في المنطقة وخصوصاً في مجال السكن والاسكان وخصوصاً تلك المخصصة لطلبة الجامعة العربية الأمريكية.
9. البلدة القديمة في قرية تلفيت، وامكانية استغلالها لمشاريع مستقبلية تهدف لحماية الطابع القروي الريفي والاجتماعي في القرية.

الخريطة رقم (4.7.1.1): توضح الفرص والامكانيات الموجودة في المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية مكانياً.

4.7 تحديد الفرص والامكانيات، المخاطر والتحديات في المنطقة

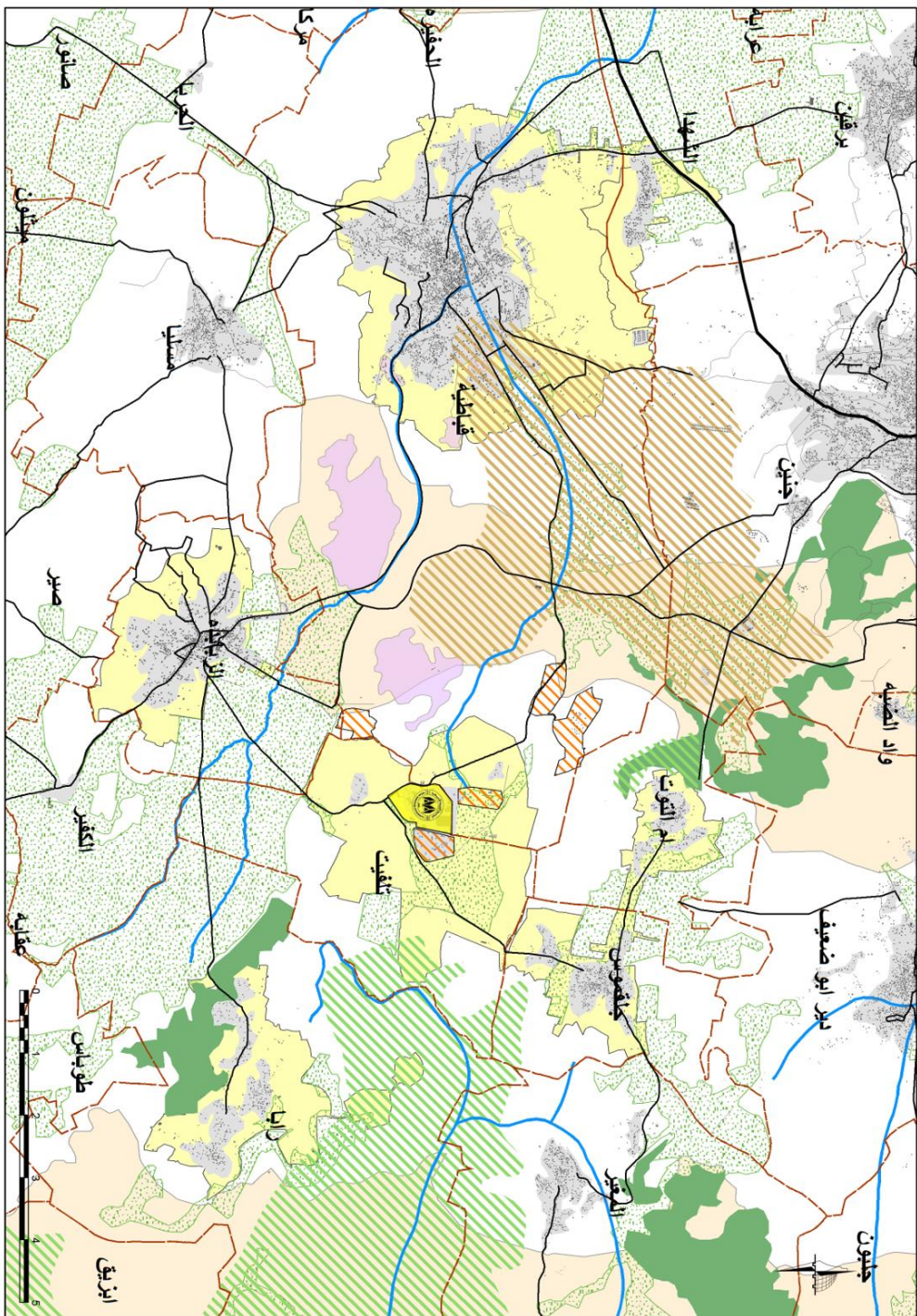
4.7.2 المخاطر والتحديات

يمكن تلخيص المخاطر والتحديات للمنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية على النحو التالي:

1. وجود مناطق تصنيفها الجيوسياسي (ج) خاضعة للسيطرة الإدارية والعسكرية الاسرائيلية، يُمنع للتجمعات السكانية الفلسطينية من التوسع فيها.
2. وجود أراضٍ عالية القيمة الزراعيّة تشكّل عائقًا أمام التوسّع والبناء والاستثمار.
3. افتقار المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية لخدمات الصرف الصحيّ
4. افتقار المنطقة لخدمات المواصلات الدائمة والمستمرة حتي ساعات متأخرة او في اوقات العطل الرسميّة للجامعة.
5. قرب المنطقة من مناطق التنوّع الحيوي، الغابات والاحراش، ومناطق المحميّات الطبيعيّة، الأمر الذي يشكل عائقًا أمام التوسّع والبناء والاستثمار.
6. وجود مناطق استثمارات كبيرة وضخمة في المنطقة وخصوصا في مجال السكّن والاسكان تبنّت أحكام تدعم الكثافة السكانية المرتفعة.
7. البناء العشوائي وغير المنظم، الهادف الى استغلال الجشع للأراضي بهدف تحقيق أكبر قدر ممكن من الأرباح بغض النظر عن الأضرار المترتبة.
8. الاعتداء العمراني على البلدات القديمة، الأمر الذي يهدد الطابع الريفي المتعارف عليه في المنطقة
9. عدم انتظام أشكال قطع الاراضي، وبالتالي عدم فاعليّة شوارع التسوية في المنطقة.
10. عدم مراعاة المخططات الحالية للمنطقة حساسيّة بعض المناطق مثال الأراضي الزراعيّة عالية القيمة.
11. التلوّث السمعي، الهوائي والبصري الناتج عن انتشار الكسّارات ومقالع الحجر في الجزء الغربي من منطقة الجامعة العربية الأمريكية.
12. انخفاض مستوى اقبال طلبة الجامعة العربية الأمريكية على الخدمات المقّدمة في بلدة الزبّادة - وخصوصا خدمات السكن والاسكان - الامر الذي يشكل خطرا على حجم الاستثمارات الاقتصاديّة فيها.

الخريطة رقم (4.7.2.1): توضح المخاطر والتحديات التي تعاني منها المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية مكانية

خريطة رقم (0): المخاطر والتحديات في المنطقة المحيطة بالجامعة بالعربية الأمريكية



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
هندسة التخطيط العمراني



المخاطر والتحديات في منطقة التخطيط والتطوير المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية

مفتاح الخريطة:

الحدود الإدارية لتجمعات السكنية
الجامعة العربية الأمريكية



تصنيف الشوارع:

شوارع قديمة
شوارع رئيسية
شوارع محلية

المناطق المنبثقة من التجمعات السكنية
حدود المخطط الهيكلي المستقبلي "موزج لاجراض"

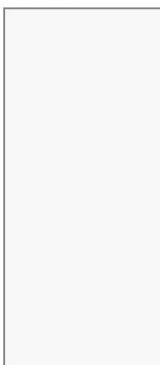
التصنيف الجيوساسي "ج"
منطقة كمثرات و مقالع الحجر

غابات

محميات طبيعية

مناطق تنوع حيوي
أراضي زراعية عالية القيمة الزراعية

منطقة السمات ذات مخلفات عمية



4.8 تحديد و اختيار منطقة التخطيط والتطوير

بعد تلخيص المخاطر والتحديات للمنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية، أصبح باستطاعتنا تحديد معايير اختيار منطقة التخطيط والتطوير للمنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية، وما هي الأمور الواجب مراعاتها في عملية التخطيط والتطوير .

وقد أدرجت هذه المعايير في خمس أبواب رئيسية الا وهي:

معايير بيئية

- البعد عن الأراضي الزراعية عالية الخصوبة
- الابتعاد عن المحميات الطبيعية
- الابتعاد عن الغابات ومناطق التنوع الحيوي
- مراعاة مجاري الأودية
- الابتعاد عن المحاجر والكسارات

معايير سياسية

- أن يكون التصنيف السياسي للمنطقة " أ / ب "

معايير خدمية

- القرب من شبكة الشوارع الرئيسية والرابطة للمنطقة "لتحقيق الاصلية"
- القرب من الخدمات المتوفرة في المنطقة
- القرب من نقاط الجذب الاقتصادية والاجتماعية " مشاريع الاستثمار، التجمعات السكنية، المناطق الترفيهية ..."

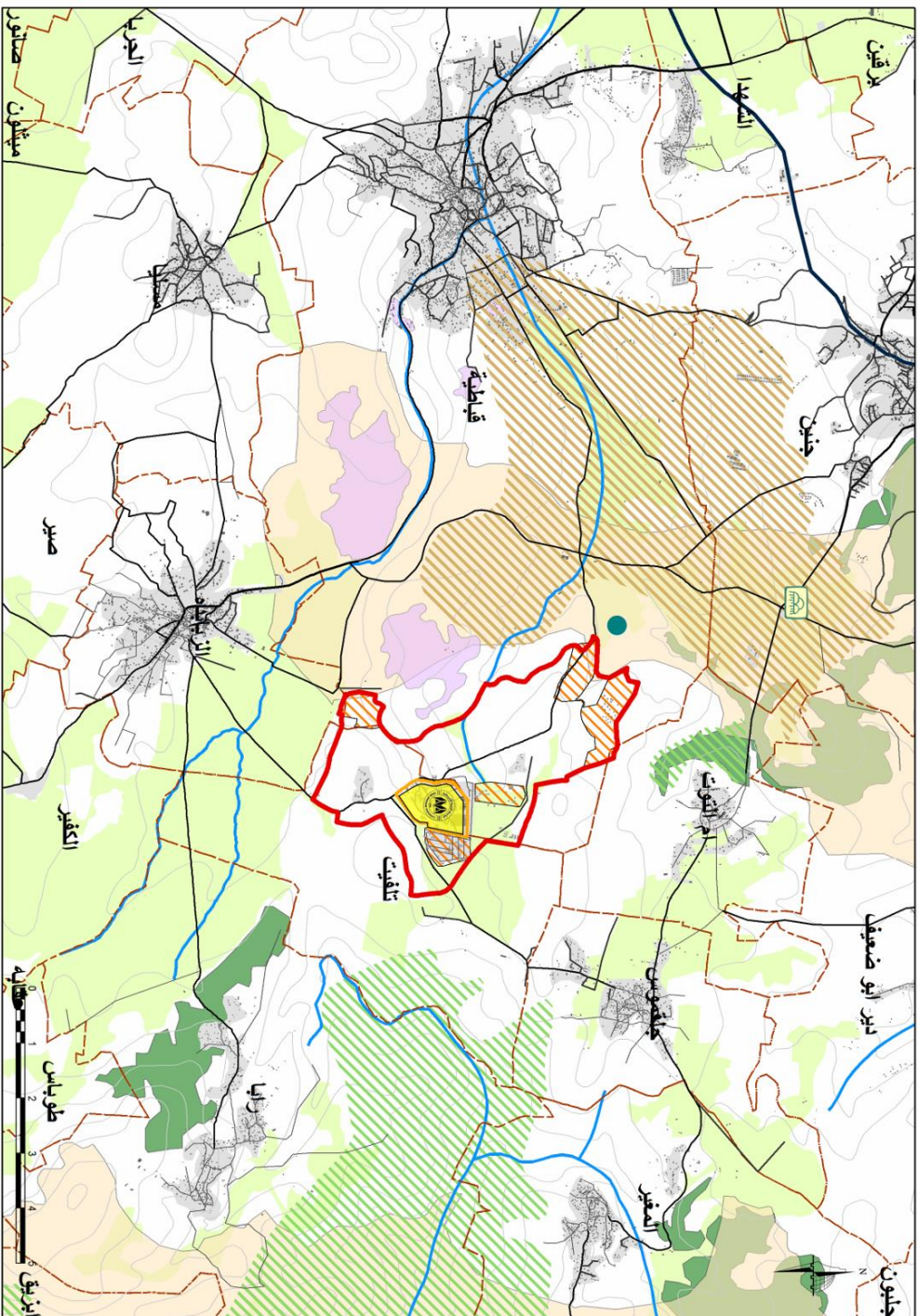
التوسع المستقبلي والتواصل الجغرافي


- مناطق توسع مستقبلي لكل من:
 - الجامعة العربية الأمريكية
 - تجمع تلفيت
 - تجمع تئين
 - الاسكانات العائلية في المنطقة
- مساحات اضافية لتشجيع المشاريع الاستثمارية الخدماتية في المنطقة.
- التواصل الجغرافي بين الجامعة ومحيطها

بناء على المعايير سابقة الذكر، استطعنا تحديد حدود منطقة التخطيط والتطوير المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية،

الخريطة رقم (4.8.1): توضح حدود منطقة التخطيط والتطوير التي تم تحديدها بناء على المعايير سابقة الذكر.

خريطة رقم (4.8.1): حدود منطقة التخطيط والتطوير في محيط الجامعة العربية الأمريكية





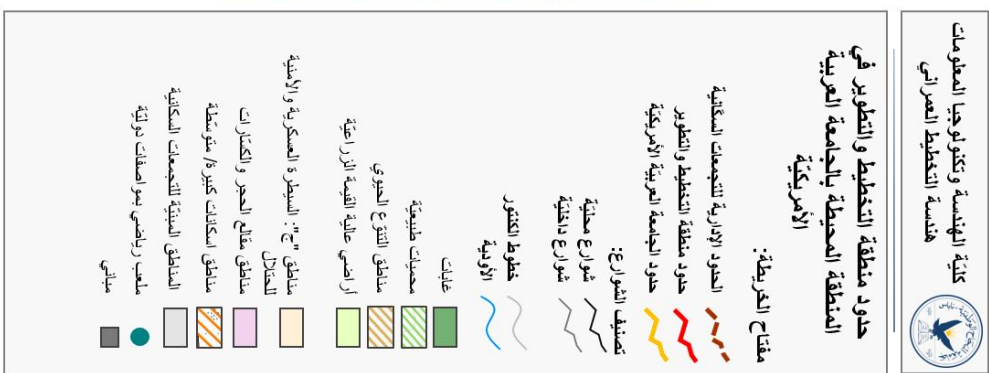
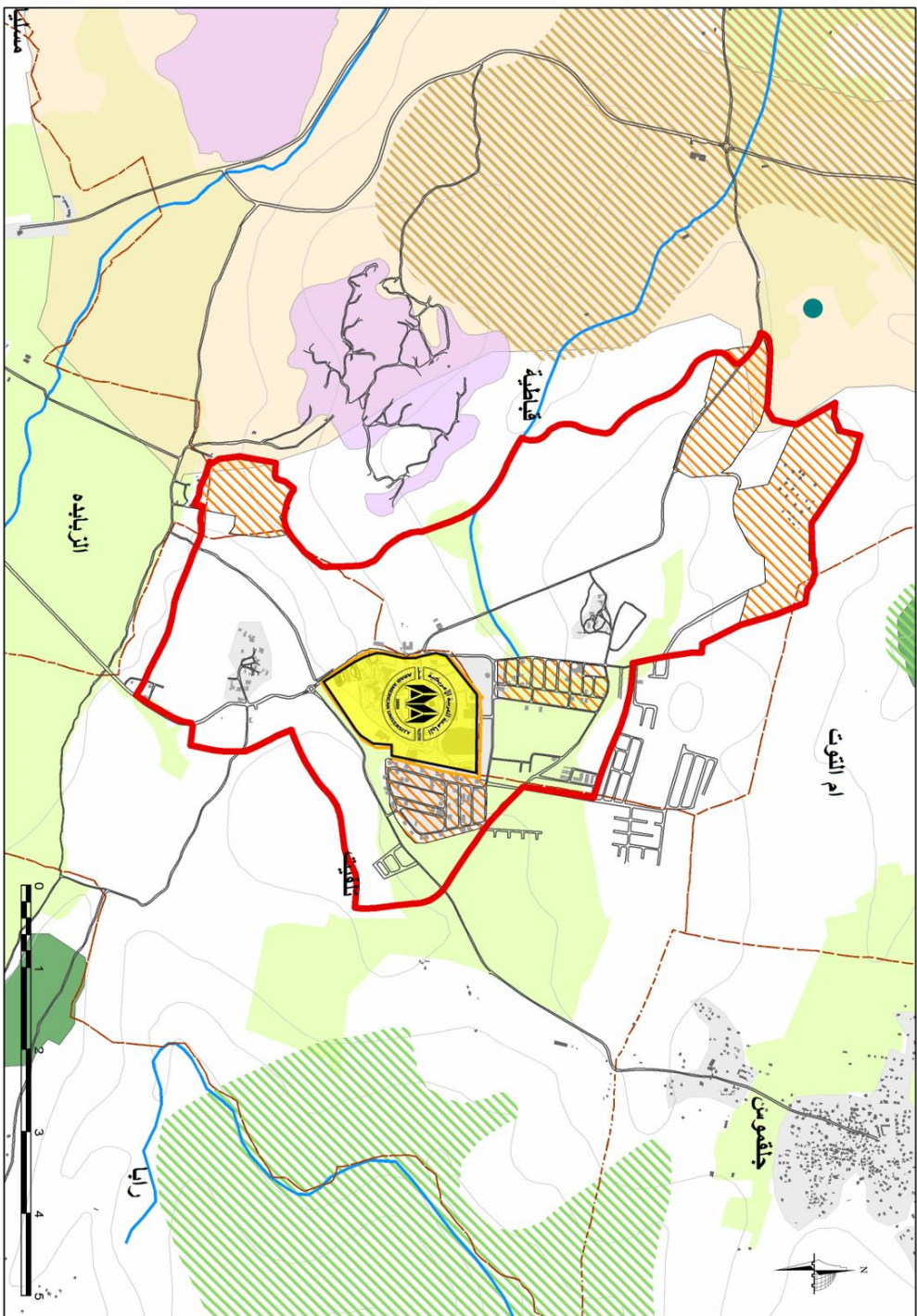
كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
هندسة التخطيط العمراني

حدود منطقة التخطيط والتطوير في المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية الأمريكية

مفتاح الخريطة:

	الحدود الإدارية للتجمعات السكانية
	حدود منطقة التخطيط والتطوير
	حدود الجامعة العربية الأمريكية
	تصنيف الشوارع:
	شوارع أقليمية
	شوارع رئيسية
	شوارع محلية
	شوارع داخلية
	خطوط الكنتور
	الأودية
	غابات
	محميات طبيعية
	مناطق التوسع الحوري
	أراضي عالية القيمة الزراعية
	مناطق "ج": السيطرة العسكرية والأمنية
	مناطق "ب": السيطرة العسكرية والأمنية
	مناطق مقالع الحجر والكتارات
	مناطق استقالات كثير/مترجمة
	المناطق الممنوعة للتجمعات السكانية
	قرية حذاء المشايخ
	ملمب رياضي بمرافق ترفيهية
	مباني

خريطة رقم (4.8.2): حدود منطقة التخطيط والتطوير في محيط الجامعة العربية الأمريكية



4.9 تحليل منطقة التخطيط والتطوير وتحديد المشكلات

4.9.1 السّكان والديموغرافيا:

تم تحليل السّكان في منطقة التخطيط والتطوير بشكل مفصّل، فالمنطقة تحتوي على ثلاث تجمّعات رئيسيّة، الا وهي:

قرية تلفيت في جنوب المنطقة: وهي قرية متواضعة القوام، يبلغ تعدادها السكاني لعام 2017 على ما يقارب 439 نسمة معظمهم يعملون في مجال الزراعة، ويعيشون في منازل تقليديّة، وتغلب على القرية طابع العائلة الممتدة شأنها شأن باقي القرى الفلسطينية.

شهدت القرية ازدياد واضح في عدد السّكان والسبب في ذلك يعود الى أن الاستثمار الحاصل في محيط القرية شجّع السكن والاسكان، وثبتت سكانيها فيها.

تجمّع تئين في شمال المنطقة: هي تجمّع سكاني المعظم من عائلة ارشيد، يبلغ تعدادها السكاني لعام 2017 حوالي 164 نسمة، معظمهم يعملون في مجال الزراعة ايضا.

الجامعة العربيّة الأمريكيّة واسكانات الطلبة في المحيط: كما ذكرنا سابقا فان الجامعة العربية الأمريكيّة تقدّم خدماتها لحوالي 11300 طالب وطالبة، وتمتد على مساحة ما يقارب 300 دونم

وحيط بالجامعة عدة استثمارات اسكانيّة خاصة بالطلبة، تمثلت بشكل اساسي باسكان الطلبة Dream 1 و Dream2 الهدف منها كان توفير السكن والاسكان لما يقارب 3500 طالب وطالبة معظمهم من الداخل المحتل.

الخريطة رقم (4.9.1.1): توضح ما سبق مكانيا

4.9.2 خدمات تزويد المياه

خزانات مياه:

قرية تلفيت: لا يوجد خزان مياه
تجمّع تئين: لا يوجد خزان مياه
الجامعة العربية الأمريكيّة: يوجد خزان مياه

مصادر المياه: تتلخص في الآبار الإرتوازية 6 آبار تمتلكها بلدية قباطية اثنان منها لا يعملان وبئر قباطية تمتلكه دائرة مياه الضفة الغربية

التجمّع	عدد المشتركين	معدّل استهلاك الفرد (لتر/ يوم)	استمرارية الخدمة في الاسبوع	الفاقد	التغطية
تلفيت	20	غير متوفر	7 ايام بمعدّل ساعتين	غير متوفر	100%
تئين	12	غير متوفر	24 ساعة	غير متوفر	100%

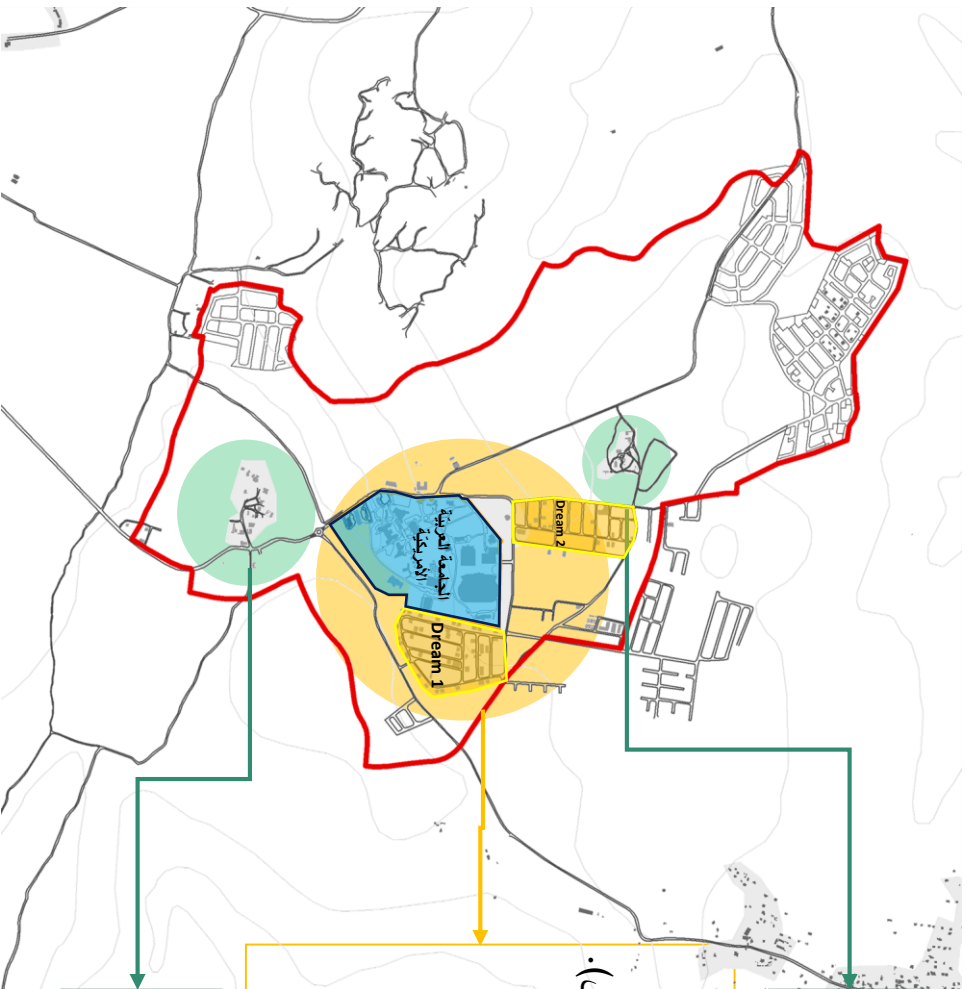
جدول رقم (): خدمات تزويد المياه

المصدر: دليل إجراءات وأدوات إعداد المخططات الهيكلية في الضفة الغربية وقطاع غزة

المشكلات: الاعتماد الكامل على شبكة المياه، وعدم وجود خزانات خاصة بكل تجمّع تمكنها من الاحتفاظ بمخزون كافي في حالات الطوارئ

الخريطة رقم (4.9.2.1): توضح خدمات تزويد المياه في منطقة الجامعة العربيّة الأمريكيّة

خريطة رقم (4.9.1.1): السكان والديموغرافيا في منطقة التخطيط والتطوير

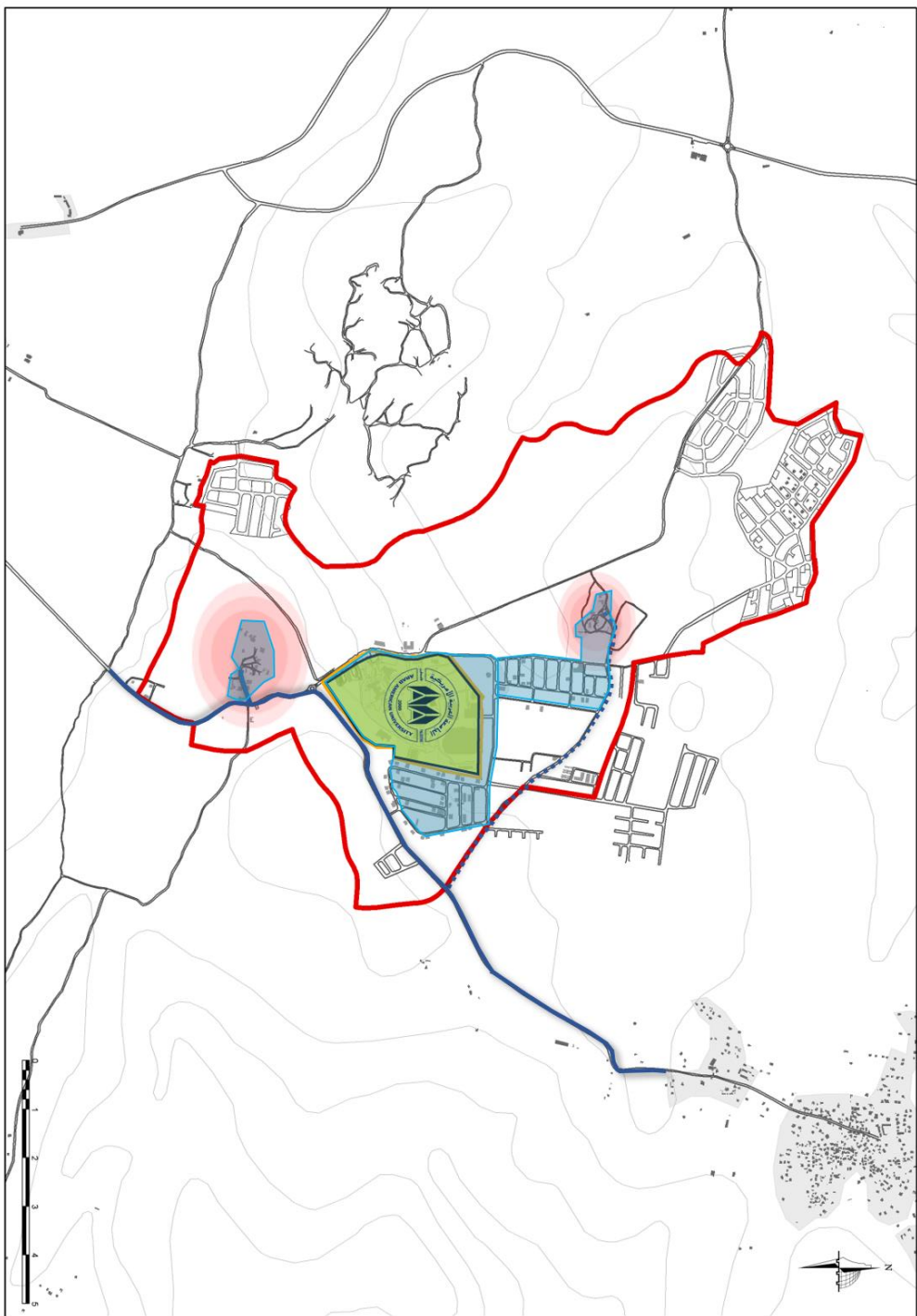


- **تجمع تينين** : التعداد السكاني لعام 2017 :164 نسمة
التعداد السكاني المتوقع لعام 2033 :475 نسمة
معظمهم يعملون في مجال الزراعة

- **الجامعة العربية الأمريكية** : 11300 طالب وطالبة
- حوالي (5000) طالب وافدين من الداخل الفلسطيني المحتل.
- ما يقارب (4500) طالب من المحافظات القريية (جنين وطوباس).
- (1500) طالب من محافظات الضفة الغربية الأخرى.
- مشروع اسكان “ Dream 1 & Dream 2 “ :
تأسس مع بداية عمل الجامعة عام 2001 – 2000
يحتوي على 43 سكن للطلاب.
Dream 2 : تأسس عام 2013 – 2012
يحتوي بشكل مبدئي على 13 سكن للطلاب.

- **قرية تليفيت** : التعداد السكاني لعام 2017 :439 نسمة
التعداد السكاني المتوقع لعام 2033 :871 نسمة
معظمهم يعملون في مجال الزراعة

خريطة رقم (4.9.2.1): خدمات تزويد المياه في منطقة التخطيط والتطوير



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
هندسة التخطيط العمراني



خدمات تزويد المياه في منطقة الجامعة
العربية الأمريكية

مفتاح الخريطة:

حدود منطقة التخطيط والتطوير

الجامعة العربية الأمريكية



تجميع تاليت وثنين



المحطة المائية التجمعات السكنية
المحطة



مناطق مخرومة بشكل جيد بخدمات
المياه



خطوط شبكة مياه 4 انش



خطوط شبكة مياه 3 انش



المصدر: دليل إجراءات وأدوات إعداد
المحطات الهيكلية في الضفة الغربية
وقطاع غزة

4.9 تحليل منطقة التخطيط والتطوير وتحديد المشكلات

4.9.3 خدمات الصرف الصحي

تعاني المنطقة كمحيطها من افتقارها لخدمات الصرف الصحي، حيث انه لا توجد خدمات جمع وتصريف المياه العادمة عبر شبكات الصرف الصحي في أي من التجمعين (تلفيت، تتين).

وحاليا يتم الاعتماد على تخزين المياه العادمة في حفر امتصاصية غالبا (أو صماء وعددها قليل) ليتم نضحها وتفريغها بالصهاريج الخاصة بالمياه العادمة إلى الأودية المجاورة والأراضي الزراعية. (دليل إجراءات وأدوات إعداد المخططات الهيكلية في الضفة الغربية وقطاع غزة)

المشكلات:

- التلوث البيئي نتيجة:
- لتسرب مياه الصرف الصحي
- اختلاط المياه العادمة بمياه الأمطار بعد عملية النضح والتفريغ
- عدم وجود محطة معالجة مركزية في المنطقة لاستقبال ومعالجة المياه العادمة التي يتم تفريغها من الحفر الامتصاصية

الإمكانات:

- طبوغرافيا المنطقة تسمح بسهولة حركة المياه العادمة دون الحاجة الى مضخات، الأمر الذي يسهل عملية ربط التجمعات بمحطة معالجة مركزية
- وجود النشاط الزراعي الذي يسمح باستغلال المياه المعالجة.
- وجود مشاريع مستقبلية فيما يخص انشاء محطة معالجة مركزية للمياه العادمة في قباطية.

الاحتياجات:

- انشاء شبكة صرف صحي تخدم المنطقة
- انشاء محطة معالجة مركزية لاستقبال المياه العادمة ومعالجتها

4.9.4 ادارة النفايات الصلبة

تتوفر خدمة جمع النفايات الصلبة من المنازل والمنشآت في المنطقة، حيث يتم جمع النفايات بشكل منتظم من الحاويات المنتشرة في الشوارع والأحياء باستخدام مركبات جمع النفايات.

يتم ادارة خدمة جمع النفايات من قبل مجلس الخدمات المشترك للنفايات الصلبة الذي يضم تجمعات منطقة شمال الضفة الغربية حيث يتم التخلص من النفايات التي يتم جمعها إلى مكب زهرة الفنجان الذي يقع في المنطقة المجاورة للتجمع.

المشكلات:

- تراكم النفايات بالقرب من اسكانات الطلاب في المنطقة، نتيجة للزيادة المضطرة في اعداد الطلاب في الجامعة العربية الأمريكية وعدم كفاية/ فعالية توزيع حاويات النفايات.
- افتقار تجمع تتين لحاويات جمع النفايات

4.9 تحليل منطقة التخطيط والتطوير وتحديد المشكلات

4.9.4 ادارة النفايات الصلبة

الإمكانات:

- وجود مكب زهرة الفنجان بالقرب من المنطقة الأمر الذي يسهم في تسهيل تفعيل مجلس الخدمات المشترك وتقليل التكاليف المترتبة على عملية الجمع.

الاحتياجات:

- زيادة عدد الحاويات بعدد يتناسب مع الزيادة السكانية، والعمل على فعالية توزيعها في المنطقة
- الحاجة الى حاويات مغلقة للحد من التلوث الناتج عن تركها مفتوحة

4.9.5 امدادات الطاقة

الإستخدامات الأساسية للطاقة: الإنارة والتدفئة بالإضافة الى بعض الصناعات الخفيفة الناجمة عن اعمال التشييد والبناء في المنطقة.

مصادر الطاقة الكهربائية:

- شركة كهرباء طوباس تزود تجمع تلفيت.
- مولدات خاصة: تجمع تتين يعتمد على مولدات خاصة لتوليد الطاقة الكهربائية.

التغطية	عدد المشتركين	أطوال الشبكة (كم)			نقاط الربط	المصدر	التجمع
		ضغط منخفض	ضغط متوسط	ضغط عالي			
100%	32	1.7	4	-	3	كهرباء طوباس	تلفيت
100%	12	-	0.8	1.7	-	مولدات خاصة	تتّين

جدول رقم (4.9.5.1): خدمات امدادات الطاقة
المصدر: دليل إجراءات وأدوات إعداد المخططات الهيكلية في الضفة الغربية وقطاع غزة

المشكلات:

- عدم مقدرة الشبكة على استيعاب الضغط المتزايد على الشبكة والناتج عن إقبال طلبة الجامعة العربية الأمريكية للسكن.
- عدم توفر مخططات تنفيذية لشبكة الكهرباء بشكل جزئي في معظم التجمعات.

الإمكانات:

توفر شبكات ربط كهربائي ومحولات يمكن أن تغطي المناطق والتجمعات ذات الخدمة المحدودة

الاحتياجات:

تطوير مخططات تنفيذية للنظام القائم تمهيدا لإعداد خطط التأهيل والتطوير.

4.9 تحليل منطقة التخطيط والتطوير وتحديد المشكلات

4.9.6 شبكة الاتصالات

مكونات أنظمة الاتصالات:

- موقع برج الاتصالات
- شبكات الاتصالات الأرضية .
- مقاسم الاتصالات وأبراج التقوية وعددها

المشكلات:

- النظام الحالي يفتقر الى الامكانات التقنيّة للتوسّع

الامكانات:

- تنافس الشركات الخلوية على توفير خدمة افضل للمواطنين وسكان المنطقة خاصة طلاب الجامعة العربية الامريكية.
- التنافس على تزويد المنطقة بخدمة الانترنت والتي تتطلب توفير تقوية خدمة الاتصالات الارضية.

الاحتياجات:

- بناء أبراج تقوية لشبكات الاتصالات بعيدة عن الأماكن المكتظة.
- تأهيل الشبكات القائمة في المناطق التي تعاني من ضعف أو نقص في التزود بالخدمة.

4.9.7 البيئة

مكونات النظام تتمثل بما يلي:

- وجود تربة زراعية خصبة وأراضي زراعية عالية القيمة، تشكل حول 10.2 % من مساحة المنطقة، بالإضافة الى مساحات اكبر من ذلك في محيط منطقة التخطيط والتطوير.
- يوجد في بعض أجزاء منطقة التخطيط منحدرات تنتهي بمناطق سهلية، وتشكل بعض هذه المنحدرات نوعاً من الممرات المائية التي تتحول إلى أودية موسمية ، وقد تفيض في فصل الشتاء وأثناء العواصف الماطرة أحياناً،
- بالقرب من المنطقة، غابات وأحراش كذلك مناطق تتوّع حيوي و محميات طبيعّية من بينها "محمّية أم التوت " تؤثر بشكل ايجابي على النواحي الجمالية والصحيّة للمنطقة.

المشكلات:

- تلوث الهواء الناتج عن الكسارات ومقالع ومناشير الحجر، مما يؤدي إلى أضرار بيئية على المناطق السكنية المجاورة ويهدد التنمية في مجال الزراعة.
- المشاكل الناجمة عن غياب أنظمة الصرف الصحي، حيث يعتمد السكان في التخلص من المياه العادمة علالحفر الامتصاصية و/ أوالصماء، حيث يتم تصريف المياه العادمة في النهاية عبر الأراضي الزراعية مسببا تلوثاً للتربة، ولمصادر المياه والمياه الجوفية، والمنتجات الزراعية.
- المشاكل الناجمة عن استخدام المبيدات الزراعية، والتبترك اثارا سلبية كبيرة على البيئة والانسان.

4.9 تحليل منطقة التخطيط والتطوير وتحديد المشكلات

4.9.7 البيئة

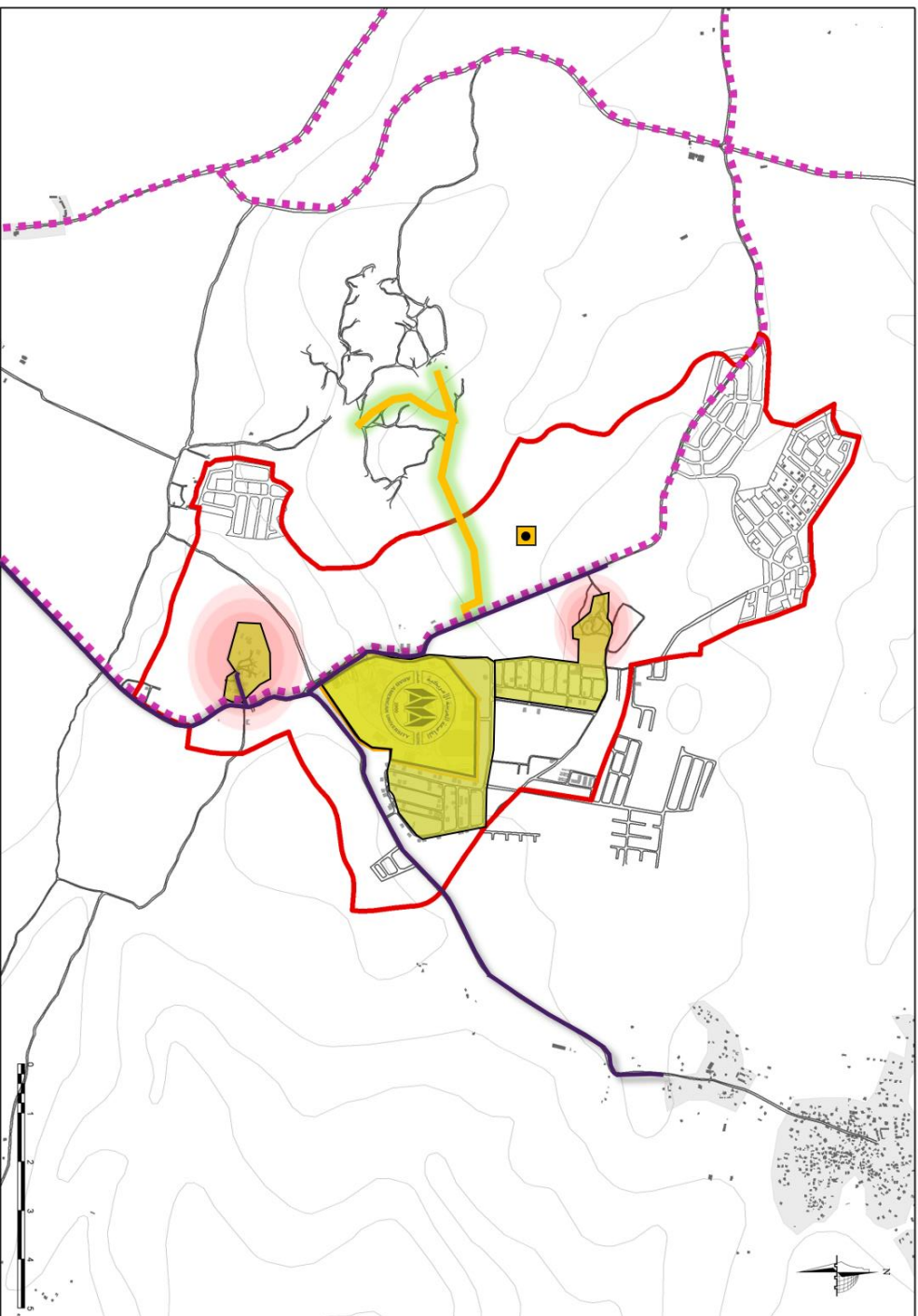
الإمكانات:

- المناظر الطبيعية الخلابة لبساتين الزيتون والتلال الكثيرة.
- وجود المحميات الطبيعية الهامة، والتربة الخصبة والتي يجب حمايتها من الزحف العمراني.
- وجود مكب زهرة الفنجان قريب من المنطقة التخطيطية يساعد على تقليل انتشار المكبات العشوائية.
- وجود مشاريع مخططة وممولة لمحطات تنقية واحدة ستخدم بلدات الزبادة وقباطية وقرية الشهداء وأخرى ستخدم قرية مسلية.

الاحتياجات:

- ايجاد مكبات الصرف الصحي ومحطات معالجة المياه العادمة،
- تأكيد المحميات الطبيعية وإنشاء حدائق عامة، وتعزيز التنمية والإنتاج الزراعي.

خريطة رقم (4.9.5.1): امدادات الطاقة والاتصالات في منطقة التخطيط والتطوير



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
مفسسة التخطيط العمراني



امدادات الطاقة والاتصالات في منطقة
الجامعة العربية الأمريكية

مفتاح الخريطة:

حدود منطقة التخطيط والتطوير

الجامعة العربية الأمريكية

تجمع تفتت وتبين

المنطقة المبنية للتجمعات السكنية

المحيطة

مناطق ذات طاقة كهربائية كافية

ومخزومة بشبكة الاتصالات

خطوط الضغط العالي مرزود بمنطقة

حماية

خطوط الضغط المتوسط

شبكة الاتصالات الأرضية الرئيسية

تفاحة ربه كورباة



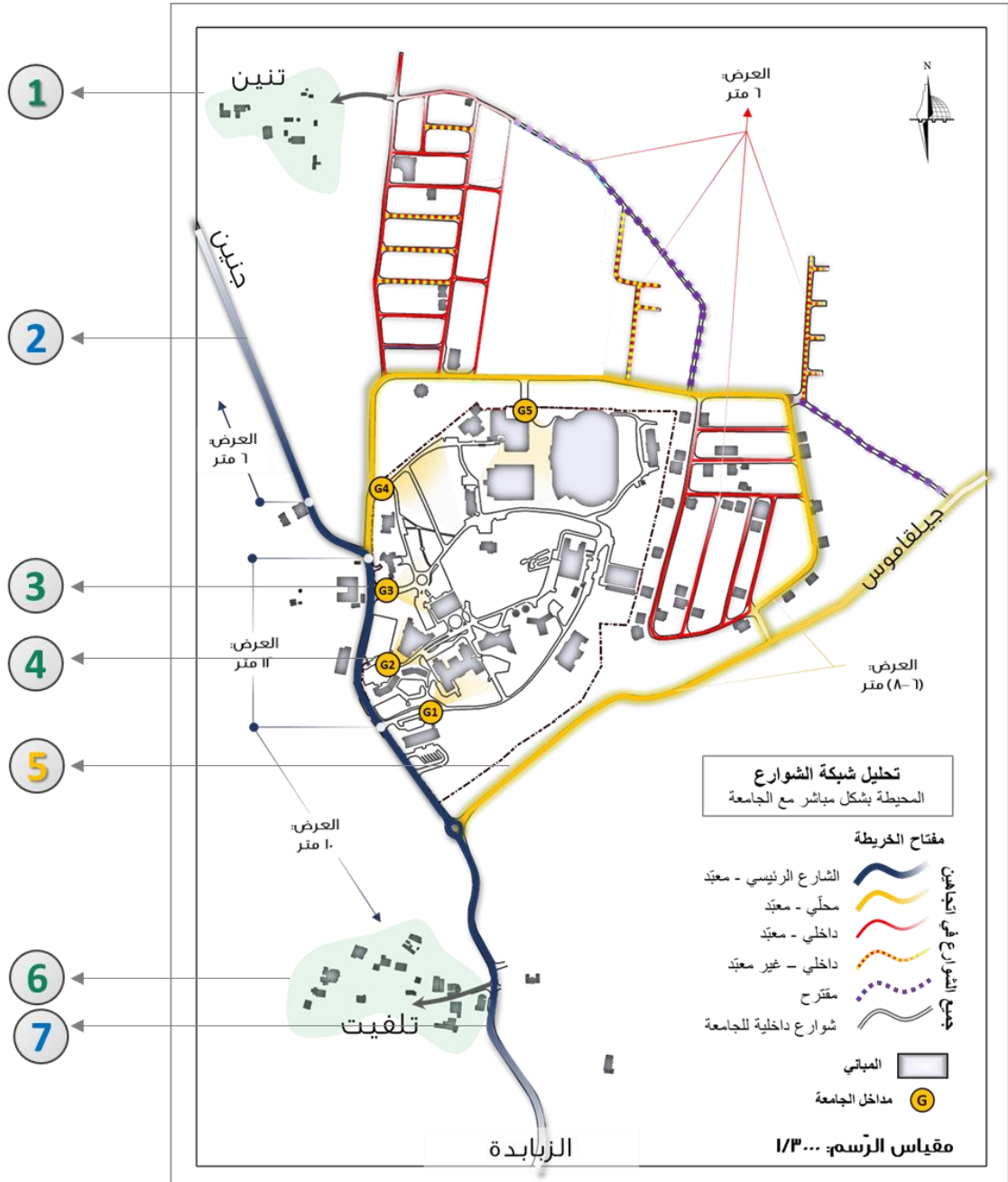
المصدر: دليل إجراءات وأدوات إعداد
المخططات الهيكلية في الضفة الغربية
وقطاع غزة

4.9 تحليل منطقة التخطيط والتطوير وتحديد المشكلات

4.9.8 حركة المرور والمواصلات

بالحديث عن قطاع النقل والمواصلات في المنطقة، لا بد من تحليل شبكة الشوارع المحيطة بشكل مباشر بالجامعة العربية الأمريكية.

خريطة رقم (4.9.8.1): توضح حالة وعروض الشوارع في المنطقة وكذلك توضح مداخل الجامعة العربية الأمريكية. سوف نتحدث عن كل تجمع من التجمعات الرئيسية الثلاث في المنطقة على حدى، ونقوم بتجليل أبرز مقومات قطاع النقل والمواصلات فيها.



خريطة رقم (4.9.8.1): تحليل شبكة الشوارع المحيطة بشكل مباشر بالجامعة العربية الأمريكية

4.9 تحليل منطقة التخطيط والتطوير وتحديد المشكلات

4.9.8 حركة المرور والمواصلات

تجمع تئين:

- يتكون نظام الطرق في تئين من شبكة بدائية .
- يعتبر المدخل الذي يبدأ من التقاطع مع شارع الجامعة العربية الأمريكية هو المدخل الرئيسي للتجمع.
- طريق محلي غير معبد.
- بعرض حوالي 4 متر.



صورة رقم (4.9.8.1): صورة جوية لمدخل تجمع تئين

لا يوجد أي خدمة للمواصلات العامة ولا مكاتب توكسيات خاصة في تجمع تئين، ويعتمد السكان على المركبات الخاصة فقط.



صورة رقم (4.9.8.3): الشارع المؤدي للجامعة من جهة قرية تلفيت



صورة رقم (4.9.8.2): الشارع المؤدي للجامعة من جهة تجمع تئين

4.9 تحليل منطقة التخطيط والتطوير وتحديد المشكلات

4.9.8 حركة المرور والمواصلات

قرية تلفيت:

- يتكون نظام الطرق في تتين من شبكة بدائية لكننا افضل حالا من تتين .
- يعتبر المدخل الذي يبدأ من التقاطع مع شارع الجامعة العربية الأمريكية هو المدخل الرئيسي للتجمع.
- طريق محلي معبد.
- بعرض حوالي 6 متر.



صورة رقم (4.9.8.4): صورة جوية لمداخل قرية تلفيت

لا يوجد أي خدمة للمواصلات العامة ولا مكاتب تكسيات خاصة في تجمع تتين، ويعتمد السكان على المركبات الخاصة فقط.



صورة رقم (4.9.8.6): شوارع داخلية في قرية تلفيت



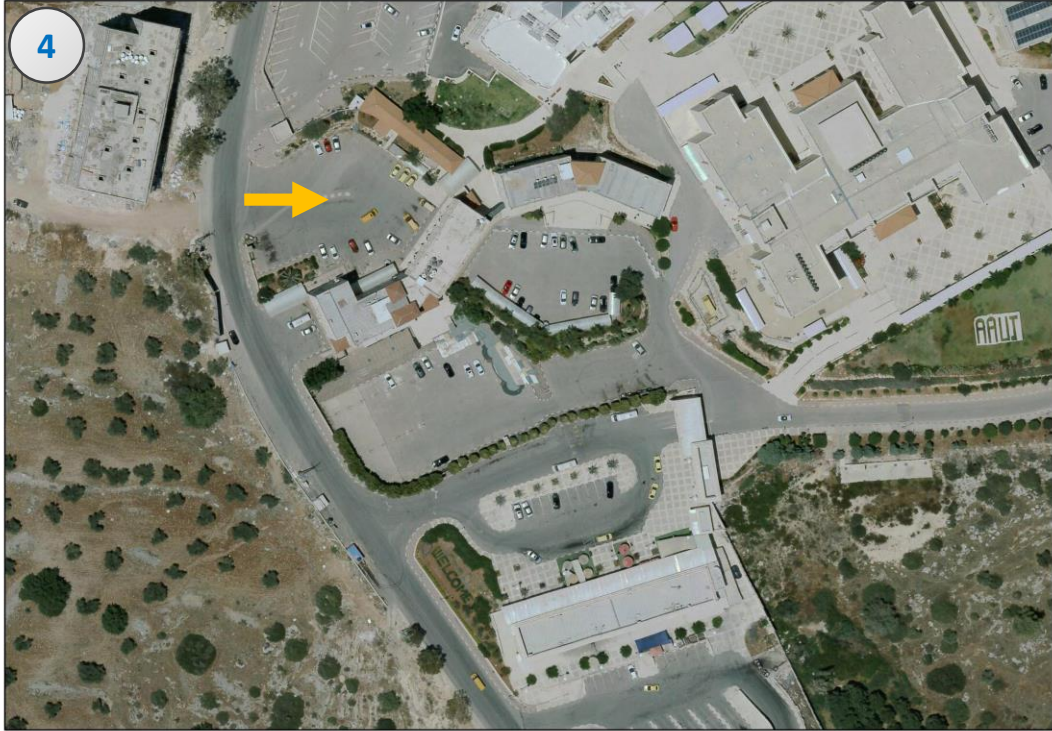
صورة رقم (4.9.8.5): شوارع داخلية في قرية تلفيت

4.9 تحليل منطقة التخطيط والتطوير وتحديد المشكلات

4.9.8 حركة المرور والمواصلات

الجامعة العربية الأمريكية:

- خدمات المواصلات متوفرة بشكل جيّد خلال ايام وأوقات الدوام الرسمي للجامعات،
- هناك مشكلة بعدم كفاية عدد الباصات والسيّارات العمومية المخصصة رسمياً لذلك، وهناك العديد من شركات الباصات التي تعمل بصفة غير رسمية على نقل الركاب.
- كذلك مشكلة انقطاع حركة المرور في المنطقة خلال العطل الرسميّة للجامعة وخلال الساعات المسائيّة



صورة رقم (4.9.8.7): صورة جوية توضح الموقف الرئيس للسيّارات العموميّة والباصات المخصصة للجامعة

يحتوي الموقف المتواجد في المدخل الرئيس للجامعة العربية الأمريكية على السيّارات العموميّة المخصصة لنقل الركاب ل:

- مدينة جنين - الجامعة
- مدينة طوباس - الجامعة
- بلدة الزبابدة - الجامعة

بالإضافة الى وجود باصات لنقل

الركاب من وإلى كل من :

- جنين - الجامعة
- طوباس الجامعة
- طولكرم - الجامعة
- الداخل المحتل - الجامعة



صورة رقم (4.9.8.8): احدى مداخل الجامعة - بوابة رقم 3

4.9 تحليل منطقة التخطيط والتطوير وتحديد المشكلات

4.9.9 المرافق المجتمعية

- تعتمد منطقة التخطيط والتطوير بشكل واضح على التجمعات المحيطة فيما يخص المرافق المجتمعية، حيث يعتمد سكان كل من قرية تلفيت وتنين على مدينة جنين وقباطية وبلدة الزبايدة وخصوصا فيما يخص الخدمات الصحية (عيادات صحيّة) والتعليمية (المدارس الابتدائية والثانوية).
- هذا الأمر يشكل تهديدا واضحا للسكان في منطقة التخطيط، ويقلل من تشبث سكانها فيها، كذلك يؤثر بشكل مباشر على المستوى الصحي والاكاديمي للسكان في هذه المنطقة.
- الجدول التالي يوضح المرافق المجتمعية في المنطقة، والبدائل التي تم الاعتماد عليها لتوفير النقص الموجود.

تجمع تنين	قرية تلفيت	
مدارس	لا يوجد فيها مدرسة وتعتمد على الزبايدة أو قباطية.	لا تتوفر فيها خدمة التعليم وتعتمد في الخدمة على قباطية.
الجامعات والمعاهد	<ul style="list-style-type: none"> • الجامعة العربية الأمريكية على اراضي قرية تلفيت. • معهد الشهيد نعيم خضر في بلدة الزبايدة تابع لجامعة القدس. وهو مرفق متعدد الأغراض يستخدم كمرفق تدريبي في مجال العمل الشبابي والتمموي، ويستضيف برنامج دراسات عليا (ماجستير). 	
المرافق الصحية	لا يوجد فيها وتعتمد على الزبايدة وقباطية	لا يوجد فيها وتعتمد على قباطية وجنين
المرافق الشبابية والثقافية	تلفيت وخربة تنين لا يتوفر فيها مرافق ثقافية أو شبابية.	
خدمات الرعاية الاجتماعية	تلفيت وخربة تنين لا يتوفر فيها خدمات الرعاية الاجتماعية وتعتمد على محيطها "الزبايدة، قباطية، جنين".	
الحدائق والمناطق الخضراء	تلفيت وخربة تنين لا يتوفر فيها حدائق ومناطق خضراء	
المقابر	يوجد	يوجد
مرافق اخرى	مجلس التنظيم والبناء	لا توجد مرافق اخرى

جدول رقم (4.9.9.1): المرافق المجتمعية في منطقة التخطيط والتطوير، والبدائل التي تم الاعتماد عليها لتوفير النقص.



صورة رقم (4.9.9.2): صورة عامة لمدينة قباطية



صورة رقم (4.9.9.1): صورة عامة لبلدة الزبايدة

4.9.10 المشكلات والتحديات التي تعاني منها منطقة التخطيط والتطوير

تم تلخيص المشكلات التي تعاني منها منطقة التخطيط والتطوير، وتبويبها ضمن خمسة أبواب رئيسية وهي:

التنظيم والبناء

- عدم فاعلية شوارع التسوية، بسبب اشكال الأراضي غير المنتظمة
- افتقار المنطقة للمساحات الخضراء والحدائق العامة المنظمة
- الاعتداء العمراني على البلدات القديمة

مشكلات بيئية

- الاعتداء على المناطق الزراعية عالية الخصوبة
- تلوث الأودية الطبيعية والأراضي الزراعية بمياه المجاري والمخلفات الصناعية
- التلوث الهوائي والسمعي الناتج عن الكسارات المحيطة ومناشير الحجر

المرافق الاجتماعية

- افتقار المنطقة للمرافق المجتمعية " مدارس ابتدائية، مدارس ثانوية، عيادة صحية بدوام كامل، خدمات الرعاية الاجتماعية والمرافق النسوية الاجتماعية، مرافق ثقافية شبابية.

البنية التحتية

- افتقار المنطقة لشبكة الصرف الصحي
- حاجة المنطقة لاحتياطي مياه " الافتقار للابار الارتوازية والخزانات"
- انقطاع خط المواصلات بين منطقة الجامعة والمحيط بعد الساعة الخامسة مساء
- كثرة مطبات السرعة على الطريق الواصل بين الزيادة والجامعة.

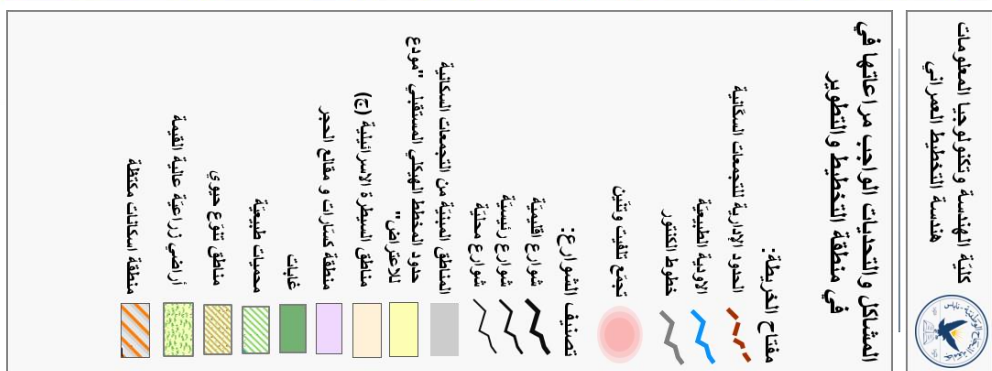
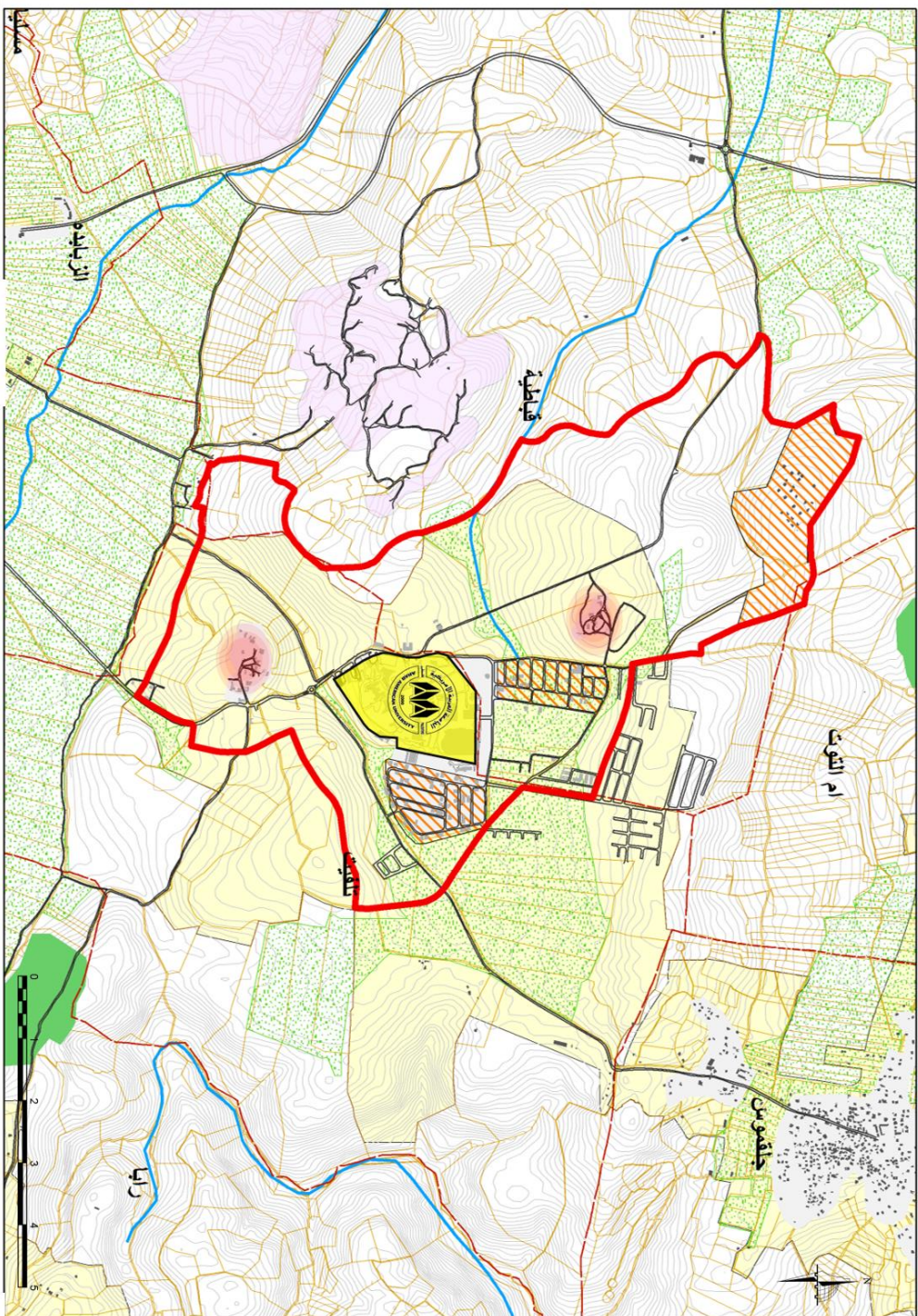
الاستثمار الاقتصادي

- تبني أحكام سكن ج، بهدف زيادة المنفعة الاقتصادية
- انخفاض الإقبال على السكن من قبل الطلاب في بلدة الزيادة، على الرغم من توفر الاسكانات بالجودة المطلوبة.

في الفصل الأخير من البحث، سوف يتم التركيز على هذه المشكلات، وإيجاد الحلول المناسبة لها، بحيث نعمل على الحد من وجودها، أو تقليل الضرر، أو القضاء عليها بشكل كامل

الخريطة رقم (4.9.10.1): توضّح الانعكاس المكاني للمشكلات والتحديات التي تعاني منها منطقة التخطيط والتطوير.

خريطة رقم (4.9.10.1): المشكلات والتحديات التي تعاني منها منطقة التخطيط والتطوير



5. الفصل الخامس: مقترح المشروع

- 5.1 الفكرة التخطيطية
- 5.2 معايير تخطيطية للمجاورات السكنية والمخططات الهيكلية
- 5.3 تحديد احتياجات من المساحة والخدمات
- 5.4 المخطط الهيكلي المقترح لمنطقة التخطيط والتطوير
- 5.5 تحليل المخطط الهيكلي المقترح لمنطقة التخطيط والتطوير
- 5.6 مقترحات لمشاريع تطويرية
- 5.7 الاحتياجات الاستثمارية
- 5.8 الخلاصة

5.1 الفكرة التخطيطية

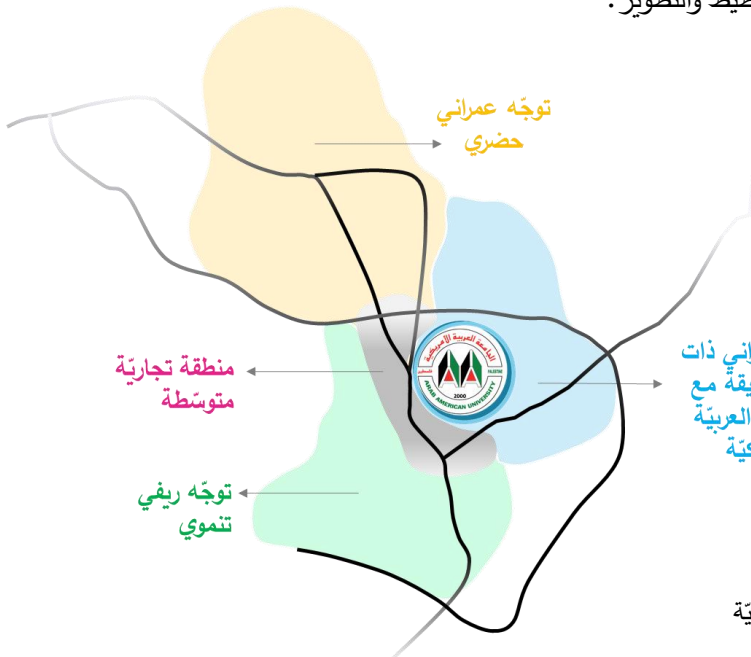
نبعت الفكرة التخطيطية من التحليل الشامل والمفصل لمنطقة التخطيط والتطوير، بحيث تراعي الاحتياجات الآتية للمجتمع المحلي، وتحافظ على الموارد للأجيال القادمة، وقبل الحديث عن الفكرة التخطيطية لا بد من استعراض اهم المقومات والعناصر الرئيسية الواجب توفرها في التجمعات السكانية.



الشكل رقم (5.1.1): يوضح العناصر الرئيسية الواجب توفرها في التجمعات السكانية.

بناء على ما سبق، وعلى التحليل المفصل للمنطقة، برزت الفكرة التخطيطية للمنطقة، بحيث تعالج احتياجات مختلف الشرائح الموجودة في منطقة التخطيط والتطوير.

وبهذا كانت الفكرة التخطيطية كالتالي:



تقسيم منطقة التخطيط والتطوير الى

اربع اقسام رئيسية، بناء على

طبيعة المنطقة واحتياجاتها الآتية

والمستقبلية

الشكل رقم (5.1.2): يوضح الفكرة التخطيطية

5.1 الفكرة التخطيطية

تقسّم منطقة التخطيط والتطوير على النحو التالي:

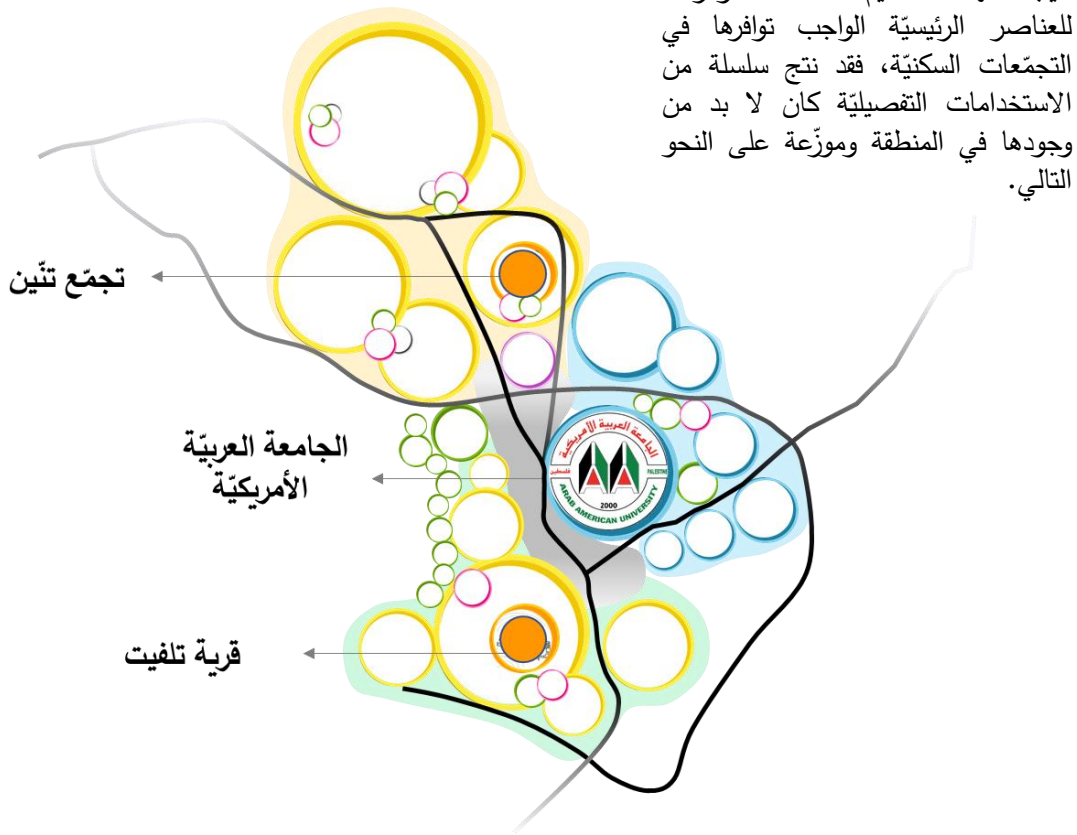
المنطقة الجنوبية: توجّه ريفي تنوي، يشمل:

- البلدة القديمة والمباني التاريخية لقرية تلفيت
- البيئة الريفية والطبيعية للمنطقة
- مجرى الواد والاراضي الخضراء والمفتوحة
- استخدامات سكنية بأحكام بناء مناسبة للبيئة المحيطة

المنطقة الشمالية: توجّه عمراني حضري، يشمل:

- استخدامات أراضي وأحكام التنظيم والبناء مناسبة وطبيعة المنطقة
- المنطقة الشرقية: تطوّر عمراني ذات علاقة وثيقة مع الجامعة العربية الأمريكية.
- المنطقة المتوسطة: منطقة تجارية تتوسط المناطق الثلاث سابقة الذكر.

نتيجة لهذا التقسيم للمنطقة، ومراعاة للعناصر الرئيسية الواجب توافرها في التجمّعات السكنية، فقد نتج سلسلة من الاستخدامات التفصيلية كان لا بد من وجودها في المنطقة وموزعة على النحو التالي.



- | | |
|---|------------|
| الجامعة العربية الأمريكية ومنطقة توسعها | ○ (Blue) |
| واسكانات الطلبة | ○ (Orange) |
| بلدات قديمة " تلفيت، تئين " | ○ (Yellow) |
| استعمال سكني "فلل، سكن (أ - ب - ج) | ○ (Green) |
| مجمع لمكاتب ادارية وشركات ناشئة | ○ (Purple) |
| خدمات مجتمعية " مدرسة ابتدائية، مركز صحي، مركز شرطة، مركز اطفاء " | ○ (Pink) |
| مناطق تجارية " معارض، مكاتب، مطاعم، مقاهي..." | ○ (Grey) |

الشكل رقم (5.1.3): يوضح الاستخدامات المقترحة في منطقة التخطيط والتطوير

5.2 تحديد المعايير التخطيطية للمخططات الهيكلية

5.2.1 معايير تصميمية خاصة بالتجمعات والمجاورات السكنية

معايير تصميمية للمرافق الاجتماعية

البيان	من	الى
الخدمات والمرافق الدينية		
مسجد محلي		
عدد السكان المخدومين	750	1500
نطاق الخدمة بالمتر	150	200
مواقف السيارات	موقف واحد لكل 7 مصليين	
مسجد رئيسي		
عدد السكان المخدومين	3000	7500
نطاق الخدمة بالمتر	500	800
مواقف السيارات	موقف واحد لكل 5 مصليين	
الخدمات والمرافق التعليمية		
رياض الأطفال		
عدد السكان المخدومين	1500	3000
العدد الاجمالي للأطفال من اجمالي العدد المخدوم	90	180
نطاق الخدمة بالمتر	200	3000
مواقف السيارات	موقف واحد لكل 5 أطفال	
المدارس الابتدائية		
عدد السكان المخدومين	3000	6000
العدد الاجمالي للتلاميذ من اجمالي العدد المخدوم	480	960
نطاق الخدمة بالمتر	-	500
مواقف السيارات	موقف واحد لكل 5 تلاميذ	
المدارس الثانوية		
عدد السكان المخدومين	10000	20000
العدد الاجمالي للطلاب من اجمالي العدد المخدوم	1750	2800
نطاق الخدمة بالمتر	-	2500
مواقف السيارات	موقف واحد لكل 5 طلاب	

جدول رقم (5.2.1.1): دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية
المصدر: دليل المعايير التخطيطية للخدمات

5.2 تحديد المعايير التخطيطية للمخططات الهيكلية

5.2.1 معايير تصميمية خاصة بالتجمعات والمجاورات السكنية

معايير تصميمية للمرافق الاجتماعية

البيان	من	الى
خدمات ومرافق الأمن والسلامة العامة		
مركز شرطة محلي		
عدد السكان المخدومين	20000	30000
نطاق الخدمة بالكيلومتر	3	5
مواقف السيارات	موقف واحد لكل 25 متر من اجمالي مساحة الطوابق	
مركز للدفاع المدني		
عدد السكان المخدومين	15000	30000
نطاق الخدمة بالكيلومتر	1.2	1.6
مواقف السيارات	موقف واحد لكل 25 متر من اجمالي مساحة الطوابق	
الخدمات التجارية		
مركز تجاري محلي		
عدد السكان المخدومين	10000	15000
نطاق الخدمة بالكيلومتر	-	1.2
مواقف السيارات	8 مواقف لكل 100 متر مربع من اجمالي مساحة الطوابق	
الخدمات الترفيهية		
الحدائق والملاعب		
عدد السكان المخدومين	10000	15000
نطاق الخدمة بالكيلومتر	-	1.2
مواقف السيارات	موقفان لكل 100 متر مربع من اجمالي مساحة الطوابق	
الخدمات والمرافق الصحية		
المراكز الصحية		
عدد السكان المخدومين	4000	15000
نطاق الخدمة بالمتر	-	800
مواقف السيارات	6 مواقف لكل 100 متر مربع من مساحة الطابق	

جدول رقم (5.2.1.2): دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية
المصدر: دليل المعايير التخطيطية للخدمات

5.2 تحديد المعايير التخطيطية للمخططات الهيكلية

5.2.1 معايير تخطيطية خاصة بالمخططات الهيكلية وتقسيمات الأراضي

المعيار التخطيطي	الحاجة
5.6 متر مربع للفرد	الحائز العامة الخدمات العامة:
توفير مسجد لكل مجموعة سكنية بحيث لا تزيد مسافة المشي عن ٢٠٠ م .	• المساجد المحلية
- المدارس الابتدائية : توفير مواقع للمدارس الابتدائية بحيث لا تزيد مسافة المشي عن ٥٥٠ م . - المدارس المتوسطة : توفير مواقع للمدارس المتوسطة بحيث لا تزيد مسافة المشي عن ٨٠٠ م .	• المدارس للبنين والبنات
يجب توفير مركز اجتماعي على المستوى الحي السكني لا تقل مساحته عن ٢٠٠ م ٢ يعبر السكان المخدومون شارعاً تجميعياً رئيسياً للوصول إليه .	• مركز اجتماعي
يجب ألا تزيد المساحة الكلية للشوارع عن ٢٠ % من المساحة الكلية للمخطط	نسبة الشوارع من المخطط الهيكلية
يجب ألا تزيد عن ٣٣ % من المساحة الكلية للمخطط	نسبة الأراضي العامة " وتشمل الشوارع + المواقف + الساحات وممرات المشاة + ملاعب الأطفال + الحدائق العامة"

جدول رقم (5.2.1.3): معايير تخطيطية خاصة بالمخططات الهيكلية وتقسيمات الأراضي المصدر: دليل إجراءات أعداد واعتماد مخططات تقسيمات الأراضي السكنية

5.3 تحديد احتياجات المساحة والخدمات

نظرا الى ان المخرج النهائي للبحث، هو عبارة عن تخطيط وتطوير المنطقة وبطبيعة الحال هذا التخطيط والتطوير يكون مرتبط بشكل مباشر بالزمن، والفترة الزمنية التي سوف اخطط لها. لذلك لا بد من تحديد احتياجات التجمعات السكانية من المساحة خلال الـ 16 سنة القادمة، بحيث يستطيع بشكل منظم استيعاب كل من:

- الزيادة السكانية الطبيعية للتجمعات السكانية " قرية تلفيت ، تجمع تنين "
 - التوسعة المستقبلية للجامعة العربية الأمريكية لاستيعاب زيادة الطلب من الطلاب، والحاجة الى كليات ومرافق جامعية تتناسب العدد المتوقع.
 - المرافق المجتمعية التي تحتاجها المنطقة، ونخص بالذكر الأماكن والحدائق العامة والمساحات الخضراء والمفتوحة
 - حركة المشاريع الاستثمارية النشطة في المنطقة بما في ذلك: المشاريع الترفيهية، اسكانات الطلبة، اسكانات الموظفين والعائلات وغيرها..."
- الجدول التالي يوضح ما سبق بالأرقام.

عدد السكان المتوقع لاسكانات المحيطة	موظفين الجامعة	طلاب الجامعة العربية الذين الأمريكية يحتاجون الى سكن	الجامعة العربية الأمريكية	تنين		التجمع
				تلفيت	تنين	
940	847	5678	9356	439	164	عدد السكان الحالي لعام 2017-2016
1310	426	12134	20224	871	475	توقع عدد السكان بعد 16 سنة
530	170	450	200	350	200	الحاجة للمساحة بالدونم

جدول رقم (5.3.1): المحددات الرئيسية لتحديد المساحة المطلوبة لمنطقة التخطيط والتطوير

بالحديث عن الجامعة العربية الأمريكية ولتفسير الأرقام المذكورة في الجدول السابق، كان لا بد من ايضاح العملية التي ساهمت في الحصول على مثل هذه النتائج

التوزيع الجغرافي لطلبة الجامعة العربية الأمريكية

المجموع	الداخل المحتل	باقي محافظات الضفة الغربية	جنين - طوباس	أعداد الطلبة
9356	4678	1000	3678	
100%	50%	10.7%	39.3%	النسبة
5678 طالب بنسبة 60.7% يحتاج الى سكن	يحتاج	يحتاج	لا يحتاج	الحاجة الى السكن

جدول رقم (5.3.2): التوزيع الجغرافي لطلبة الجامعة العربية الأمريكية ونسبهم وحاجتهم الى السكن المصدر: عمادة شؤون الطلبة في الجامعة العربية الأمريكية

5.3 تحديد احتياجات المساحة والخدمات

التوزيع الجغرافي لاسكانات طلبة الجامعة العربية الأمريكية

النسبة	أعداد الطلبة	
73.6%	4178	في محيط الجامعة العربية الأمريكية " تلفيت - تئين "
26.4 %	1500	في بلدة الزبادة
100%	5678 طالب	المجموع

جدول رقم (5.3.2): التوزيع الجغرافي لاسكانات طلبة الجامعة العربية الأمريكية ونسبهم
المصدر: بلدية الزبادة

السنوات	أعداد الطلبة المسجلين في الجامعات التقليدية	أعداد الطلبة المنتسبين للجامعة العربية الأمريكية	نسبة الطلبة المسجلين في الجامعة من مجموع اعداد الطلبة المسجلين في الجامعات التقليدية	أعداد العاملين في الجامعة العربية الأمريكية
2006 – 2007	93922	3182	3.38%	398
2007 – 2008	102125	3414	3.34%	408
2008 – 2009				
2009 – 2010	107922	4382	4.06%	450
2010 – 2011	122482	5362	4.37%	488
2011 – 2012	122858	6062	4.93%	513
2012 – 2013	123484	6387	5.17%	553
2013 – 2014	126293	7182	5.68%	598
2014 – 2015	132449	7954	6.00%	684
2015 – 2016	132348	8700	6.57%	703
2016 – 2017	136459	9356	6.85%	847

جدول رقم (5.3.3): أعداد الطلبة المنتسبين والمسجلين في الجامعة العربية الأمريكية وعدد العاملين فيها
المصدر: جهاز الاحصاء المركزي

معدّل النمو في اعداد الطلبة في الجامعة العربية الأمريكية: 7.26 %
عدد طلاب الجامعة العربية الأمريكية : 9356 طالب
نسبة الطلاب الذين يحتاجون الى سكن: 60.7%

7.26 % * 9356 = الزيادة السنوية: 679.24 طالب
الزيادة في عدد الطلبة خلال 16 عام : 679.24 * 16 = 10868 طالب
تعداد الطلبة عام 2033 : 20224 طالب
عدد الطلبة الذين يحتاجون الى سكن : 0.60 * 20224 = 12134 طالب
حاجة الطالب من المساحة بالمتر المربع : 30 * 12134 = 370 دونم

5.3 تحديد احتياجات المساحة والخدمات

أمّا فيما يخص الخدمات والمرافق المجتمعيّة الواجب توفيرها في المنطقة، فقد تمّ تحديدها مراعاةً للزيادة السكانيّة المتوقعة في المنطقة، والمعايير التصميميّة المتعارف عليها، بالإضافة تمّ الاخذ بعين الاعتبار خصوصيّة المنطقة والتجمّعات السكانيّة وميل كل منها للاستقلاليّة بالخدمات.

الجدول التالي يوضّح الاحتياجات للمرافق والخدمات العامّة:

العدد	خدمات/ مرافق دينيّة	الخدمة / مرافق الأمن والسلامة العامّة
5	مسجد	1 مركز شرطة فرعي
العدد	الخدمة/ المرافق الشبابيّة والنسويّة	1 مركز دفاع مدني
2	مركز ثقافي	الخدمة / المرافق التجاريّة
2	مركز خاص للفنّة الشّابة	5 مركز تجاري محلي
2	مركز نسوي	1 مركز شرطة رئيسي
العدد	خدمات/ مرافق أخرى	الخدمة/ المرافق التعليميّة
3	قاعات متعددة الاستخدام	1 مدارس ثانويّة
2	مواقف عامّة	1 مدارس ابتدائيّة
1	محطّة وقود	2 روضة اطفال
		3 مكتبات جامعيّة

جدول رقم (5.3.4): احتياجات منطقة التخطيط والتطوير للمرافق والخدمات العامّة بجميع أنواعها.

5.4 المخطط الهيكلي المقترح لمنطقة التخطيط والتطوير

كنتيجة لكافة الخطوات السابقة، لا بد من الوصول الى المخرج النهائي لمنطقة التخطيط والتطوير، ولتوضيح الفكرة والاستخدامات المقترحة، تم اظهار المخطط بالتدرج حسب الخرائط أدناه:

خريطة رقم (5.4.1): الشوارع القائمة وتصنيفها في محيط المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية: تظهر الشوارع القائمة، وتصنيفها سواء اكانت ترابية أم معبّدة، وبالتالي تمكنا من فهم المنطقة، الأسباب والمسببات المؤثرة على كل شارع منها، وبالتالي فهم طبيعة الشوارع المقترحة فيما بعد.

خريطة رقم (5.4.2): الشوارع المقترحة والقائمة في منطقة التخطيط والتطوير: تظهر الشوارع المقترحة في المنطقة، وكيفية توافقها مع الشوارع القائمة.

خريطة رقم (5.4.3): الشوارع المقترحة في منطقة التخطيط والتطوير

خريطة رقم (5.4.4): تصنيف الشوارع المقترحة في منطقة التخطيط والتطوير: تظهر الشوارع المقترحة، وتصنيفها سواء أكانت رئيسية/ تجميعية/ محلية وكذلك تظهر عروض تلك الشوارع. ونلاحظ التدرج المخطط له ما بين الشوارع الرئيسية التي ترتبط بالشوارع محلية من خلال شبكة من الشوارع التجميعية. وهذا النظام المتكامل والمتدرج بتصنيف وعروض الشوارع يسمح بايصالية فعالة في المنطقة، ويقلل من الازدحام المروري، ويزيد من كفاءة وفاعلية شبكة المواصلات.

خريطة رقم (5.4.5): مخطط عام للمنطقة يظهر حدود منطقة التخطيط والتطوير والشوارع المقترحة

خريطة رقم (5.4.6): مساحات التوسعة المستقبلية والاحتياجات البيئية والخدمات في منطقة التخطيط والتطوير: تظهر المساحات المخصصة لتوسعة الجامعة العربية الأمريكية، وكذلك المناطق المخصصة للخدمات والمرافق المجتمعية، بالإضافة الى اظهار التجهيزات والمرافق البيئية مثال ذلك الحدائق العامة، حرم الواد لمنع التعدي على الأودية ومجاري المياه، الحزام الأخضر لتقليل الضرر الناتج عن مقالع الحجر والكسارات في الجزء الغربي من المنطقة، بالإضافة الى المناطق الخضراء والمفتوحة التي تعمل كمتنفس للبيئة العمرانية في المنطقة.

خريطة رقم (5.4.7): المناطق السكنية في منطقة التخطيط والتطوير

خريطة رقم (5.4.8): المخطط الهيكلي يوضح كافة استخدامات الأراضي بما في ذلك المناطق التجارية المركزية في منطقة التخطيط والتطوير

خريطة رقم (5.4.9): الصورة النهائية للمخطط الهيكلي لمنطقة التخطيط والتطوير

الجدول رقم (5.4.1): يوضح نسب استخدامات الأراضي في منطقة التخطيط والتطوير

الشكل رقم (5.4.1): نسب استخدامات الأراضي في منطقة التخطيط والتطوير: نلاحظ أن نسب استخدامات الاراضي متوافقة مع المعايير سابقة الذكر، حيث أن نسب الشوارع في المخطط الهيكلي هي 13.68% > 20% حسب المعايير، كذلك المناطق الخضراء تشكل نسبة 3% اي ما يعادل المعيار (5.6 متر مربع للفرد)

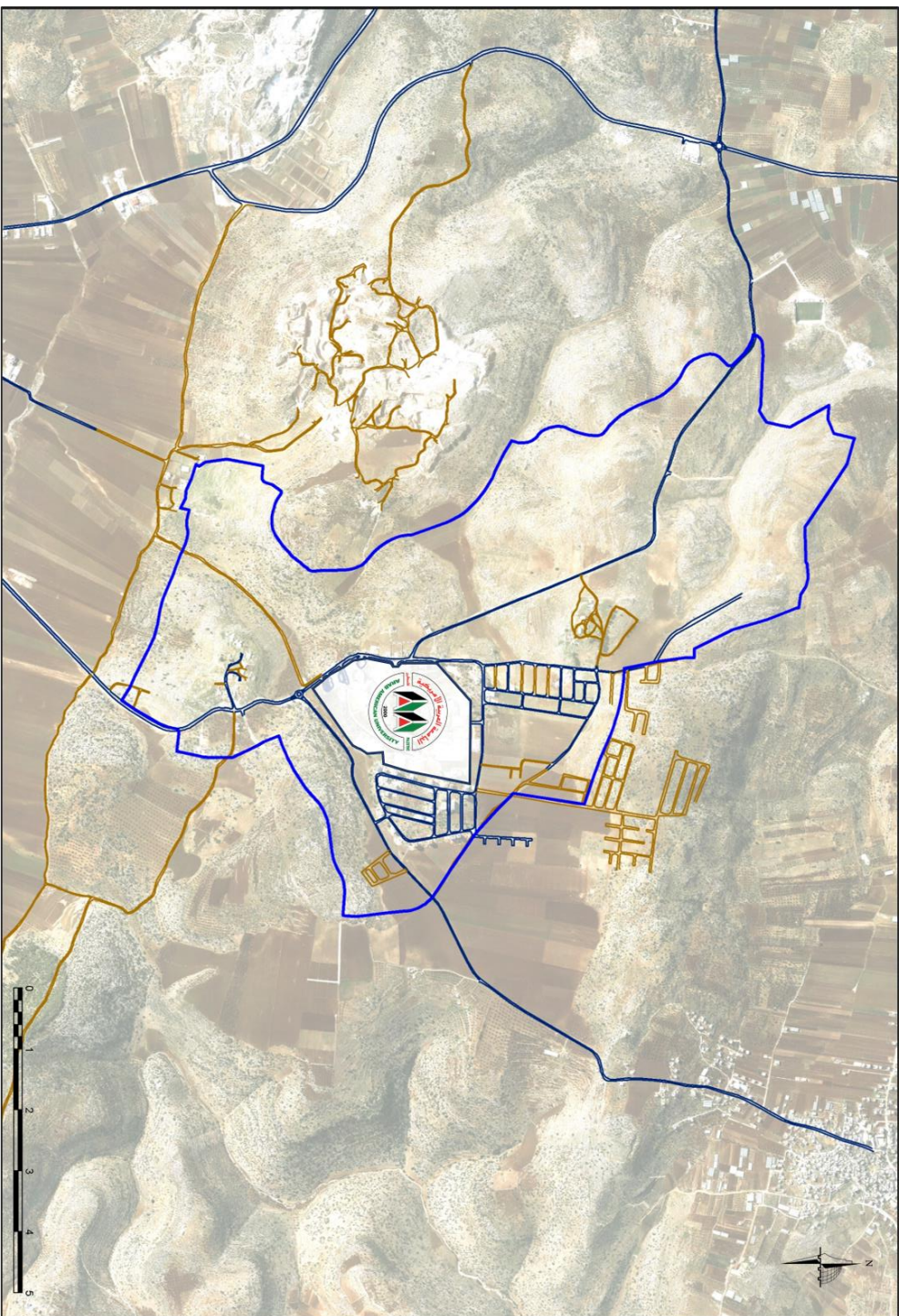
5.4 المخطط الهيكلي المقترح لمنطقة التخطيط والتطوير

أما فيما يخص النسبة الأكثر في المخطط الهيكلي، هي دون ادنى شك للاستخدام السكني، فالمنطقة ناشئة، تخصص بشكل كبير بتوفير الاسكانات سواء أكانت لطلاب الجامعة العربية الأمريكية او الموظفين والعاملين في الجامعة.

خريطة رقم (5.4.10): توزيع الخدمات والمرافق المجتمعية في منطقة التخطيط والتطوير: توضح توزيع الخدمات والمرافق التي تحتاجها منطقة التخطيط والتطوير مكانيا على المخطط الهيكلي.

ومن الجدير بالذكر، أن هذه الخدمات والمرافق تم توزيعها مكانيا بحيث يتوافق مع معايير مواقع كل خدمة من هذه الخدمات، وبصورة تخدم أكبر قدر ممكن من السكان، تحقق الاقصى استفادة من شبكة الطرق والشوارع المقترحة.

خريطة رقم (5.4.1): الشوارع القائمة في محيط المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
هندسة التخطيط العمراني

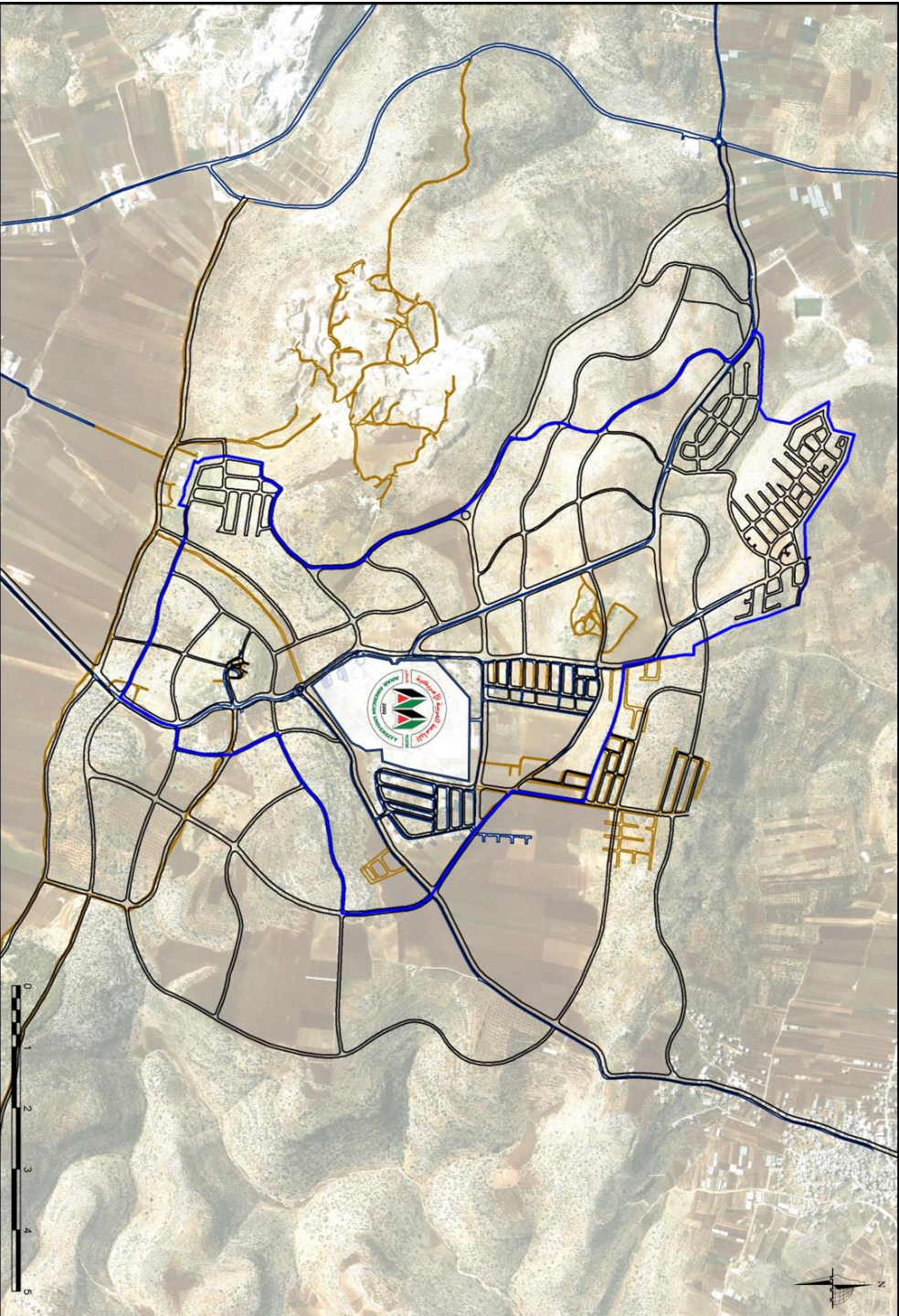


الشوارع القائمة في حدود مخطط المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية

مفتاح الخريطة:

- حدود المخطط الهيكلية
- الجامعة العربية الأمريكية الأمريكية
- المباني
- خطوط الكنتور
- شوارع قائمة مخططة
- شوارع قائمة تراثية

خريطة رقم (5.4.2): الشوارع المقترحة والثامنة في منطقة التخطيط والتطوير



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
هندسة التخطيط العمراني



الشوارع المقترحة في حدود مخطط المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية

مفتاح الخريطة:

حدود المخطط البيئي

الجامعة العربية الأمريكية

المباني

خطوط التوتر

شوارع قائمة معبّدة

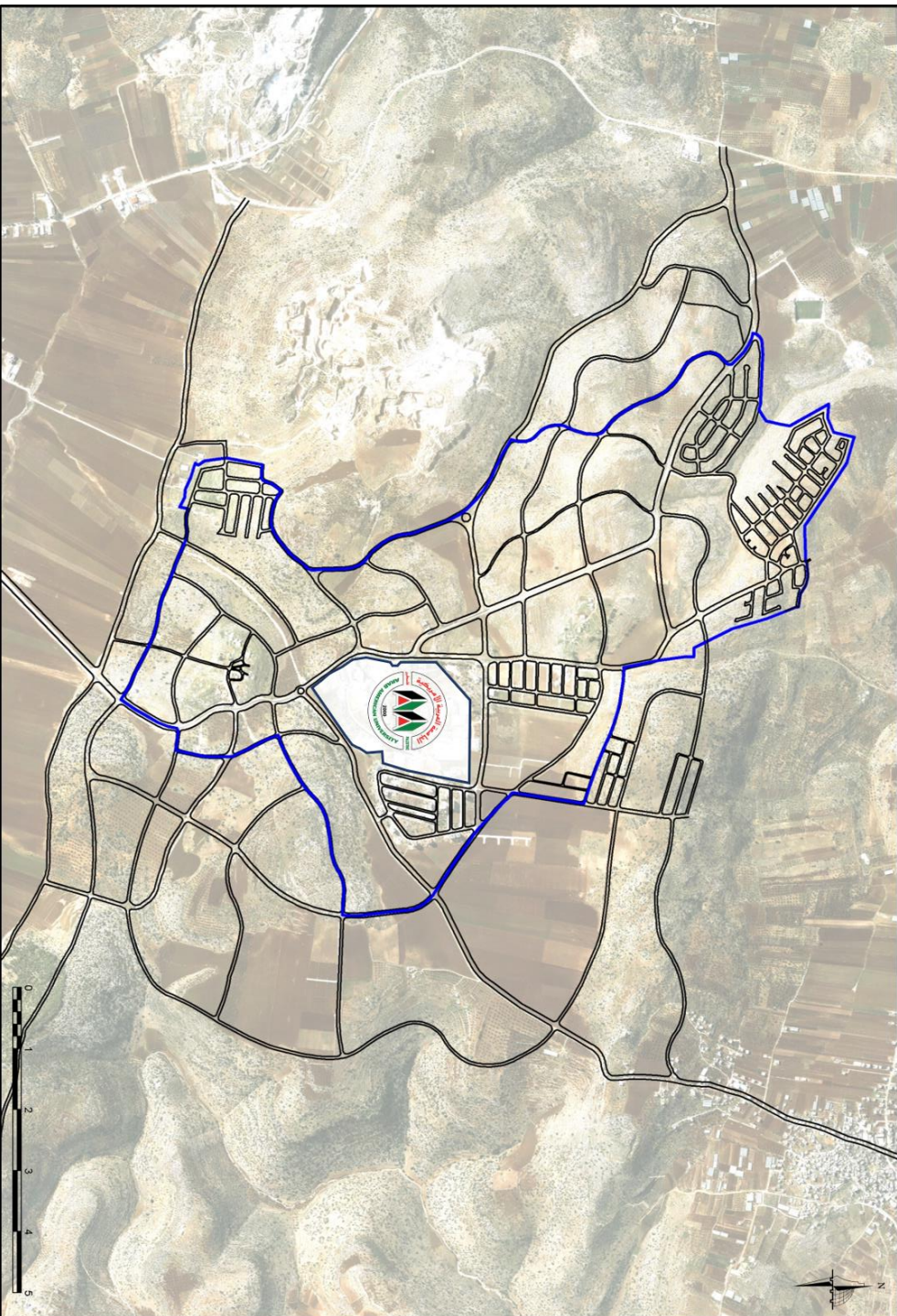
شوارع قائمة ترابية

شوارع مقترحة

معايير تصميم شبكة الشوارع الرئيسية في المنطقة:

- خطوط الكنتور ارتفاعات المنطقة
- معايير السلامة العامة
- تحقيق الخدمة والإصالة لجميع المناطق "Accessibility"
- قطع الأراضي ومساحتها.

خريطة رقم (5.4.3): الشوارع المقترحة في منطقة التخطيط والتطوير



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
هندسة التخطيط العمراني



الشوارع المقترحة في حدود مخطط المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية الأمريكية

مفتاح الخريطة:

حدود المخطط الهيكلي

الجامعة العربية الأمريكية

المائي

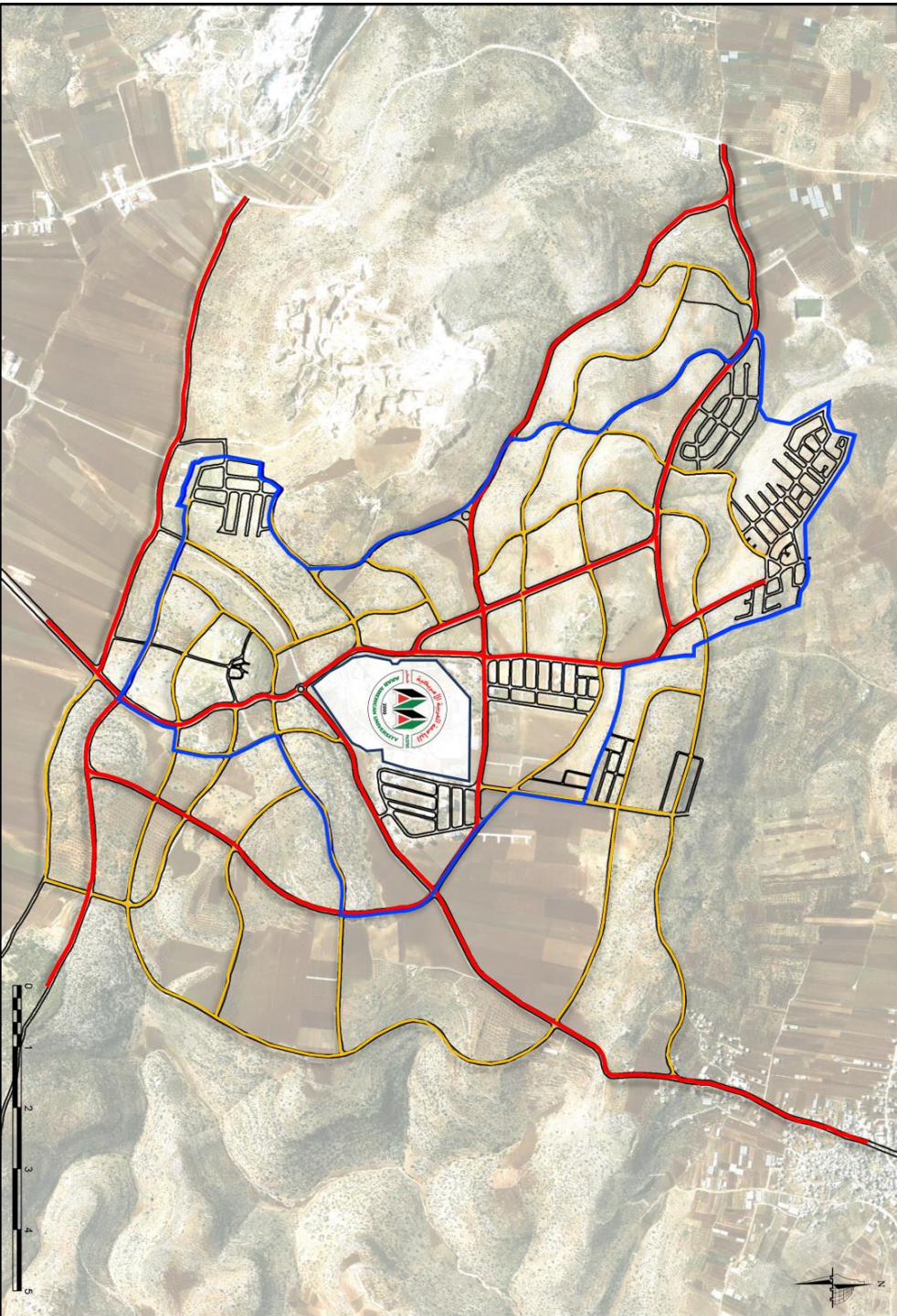
خطوط الكنتور

شوارع مقترحة

معايير تصميم شبكة الشوارع الرئيسية في المنطقة:

- خطوط الكنتور وارتفاعات المنطقة
- معايير السلامة العامة
- تحقيق الخدمة و الأيصالية لجميع المناطق "Accessibility"
- قطع الأراضي ومساحتها.

خريطة رقم (5.4.4): تصنيف الشوارع المقترحة في منطقة التخطيط والتطوير



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
هندسة التخطيط العمراني



تصنيف الشوارع المقترحة في مخطط المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية الأمريكية

مفتاح الخريطة:

حدود المخطط الهيكلي
الجامعة العربية الأمريكية
المائي

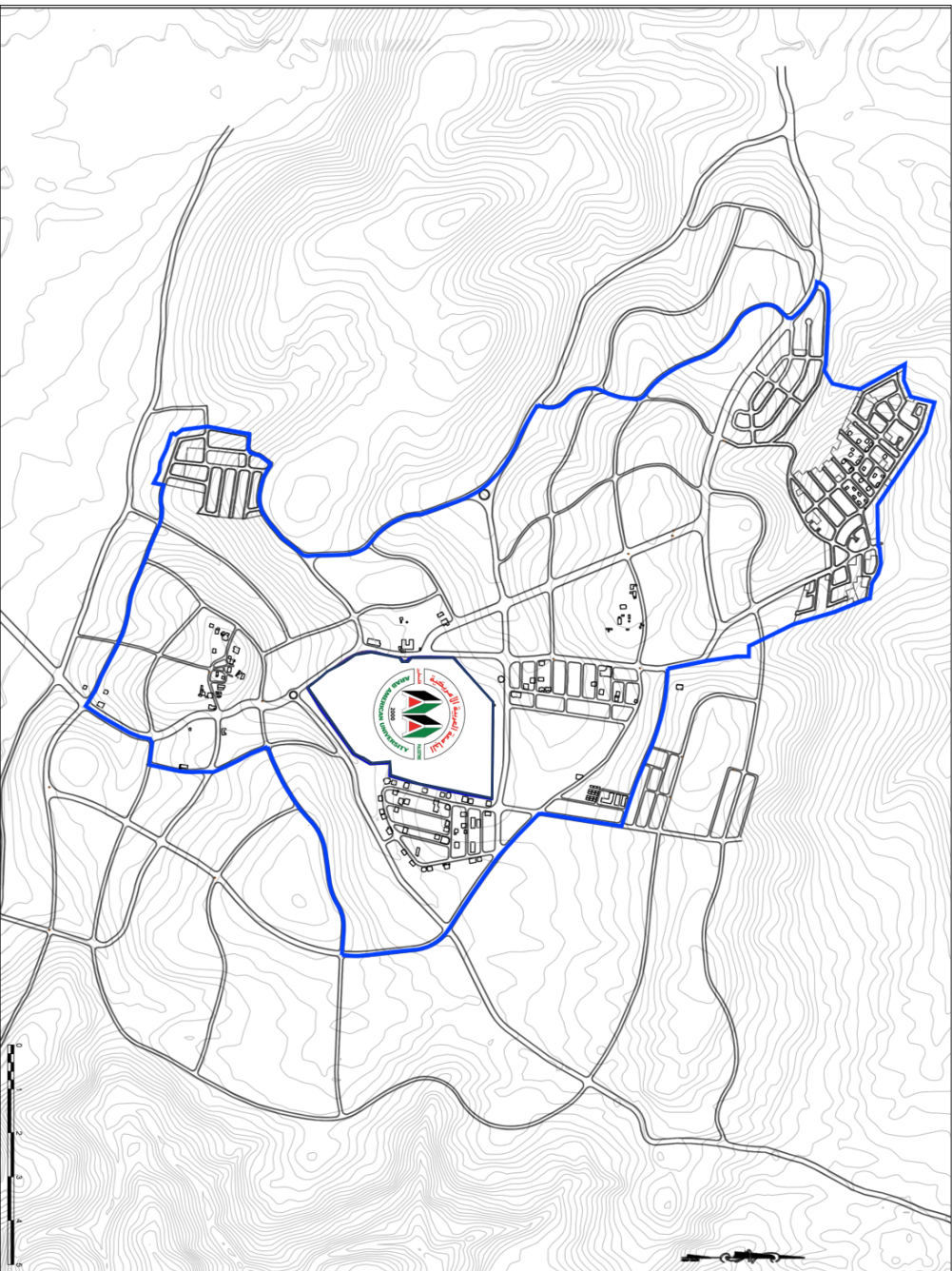
خطوط التوتر

الشوارع الرئيسية (20-30) م
شوارع تجميعية (12-16) م
شوارع محلية (6-10) م

معايير تصميم شبكة الشوارع الرئيسية في المنطقة:

- خطوط الكنتور وارتفاعات المنطقة
- معايير السلامة العامة
- تحقيق الخدمة و الأيصالية لجميع المناطق "Accessibility"
- قطع الأراضي ومساحتها.

خريطة رقم (5.4.5): مخطط عام للمنطقة يظهر حدود منطقة التخطيط والتطوير والشوارع المقترحة



كلية الهندسة و تكنولوجيا المعلومات
هندسة التخطيط العمراني



مخطط عام للمنطقة المحيطة بالجامعة العربية
الأمريكية

مفتاح الخريطة:

حدود المخطط الهيكلي

الجامعة العربية الأمريكية

المباني

خطوط الكنتور

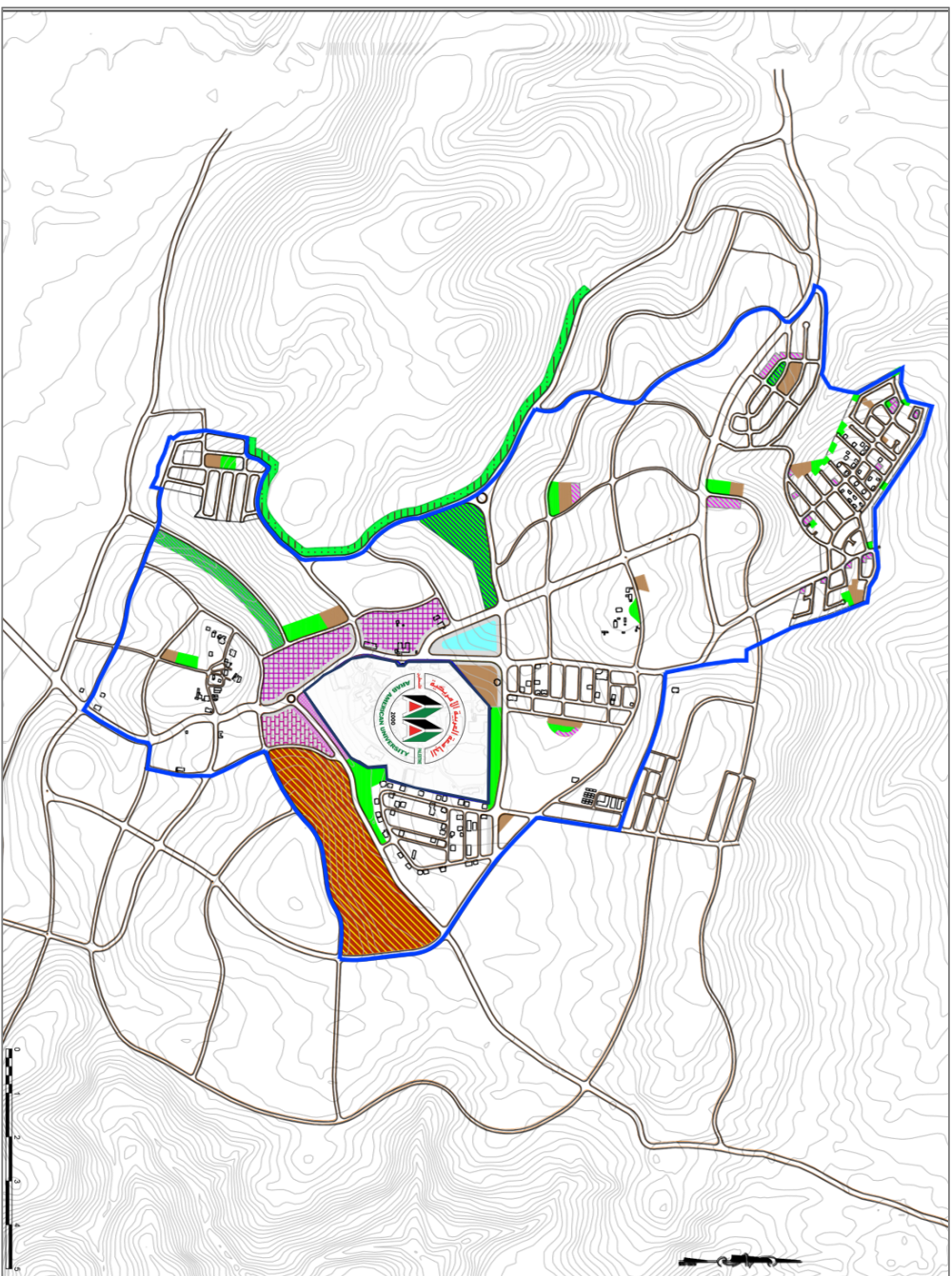
الشوارع الحالية والمقترحة

3518 دونم المساحة الكائنة للمخطط الهيكلي

3014 دونم مساحة المخطط الهيكلي باستثناء الإسكانات الثلاث

2745 دونم مساحة المخطط الهيكلي دون الإسكانات الثلاث والجامعة

خريطة رقم (5.4.6): مساحات التوسعة المستقبلية والاحتياجات البيئية والخدماتية في منطقة التخطيط والتطوير



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
هندسة التخطيط العمراني

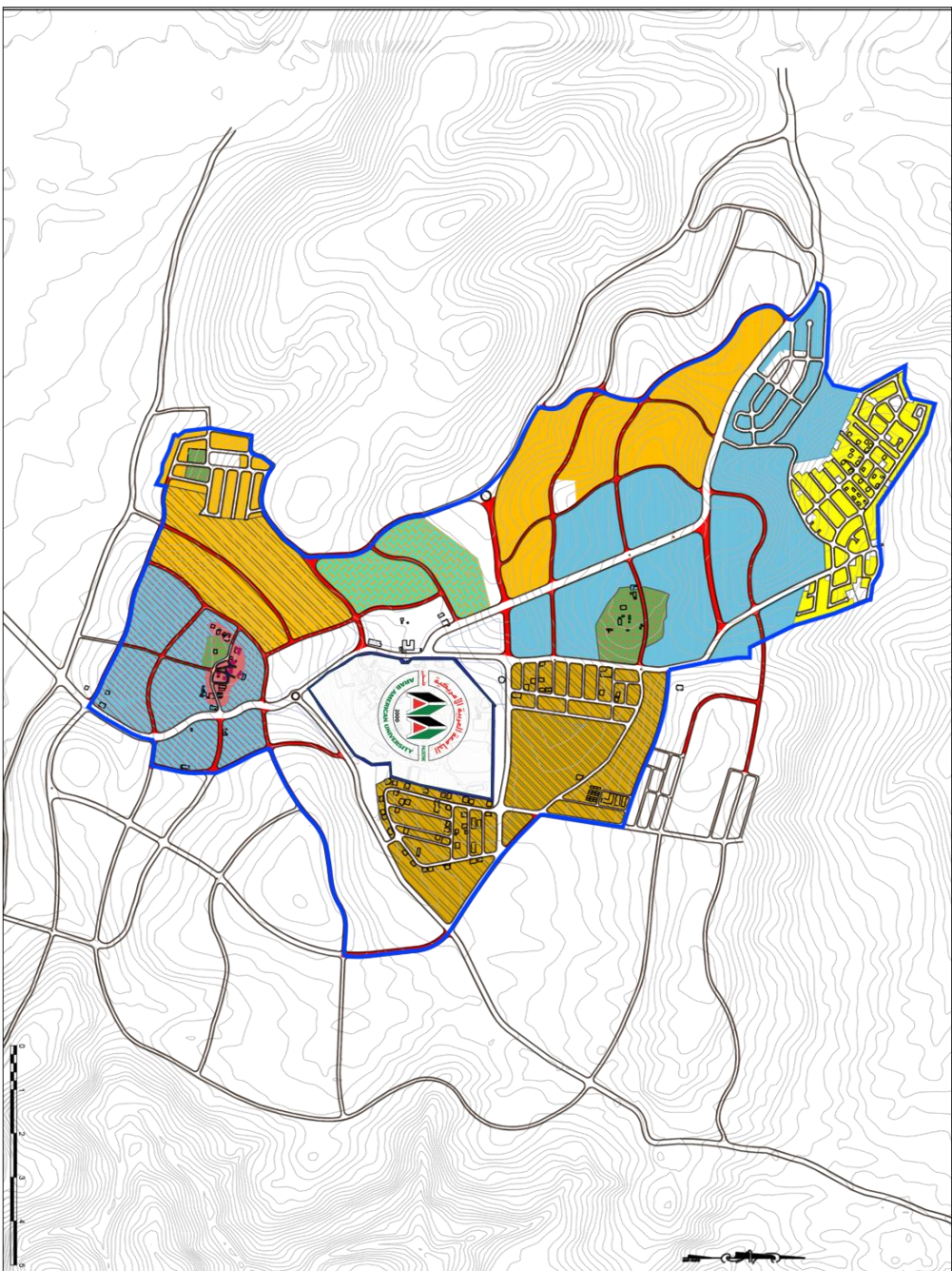


مساحات التوسعة المستقبلية و الاحتياجات البيئية
والخدماتية في المخطط الهيكلي للمنطقة المحيطة
بالجامعة العربية الأمريكية

مفتاح الخريطة:

	حدود المخطط الهيكلي		معارض تجارية
	الجامعة العربية الأمريكية		تجاري سكني
	مناطق خصراء مفتوحة		تجاري طولي
	منطقة خدمات عامة		مكاتب
	منطقة توسعة مستقبلية للجامعة		مركز تجاري رئيسي
	حديقة عامة		مركز تجاري فرعي
	حرمة الواد		
	حزام أخضر		

خريطة رقم (5.4.7): المناطق السكنية في منطقة التخطيط والتطوير



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
هندسة التخطيط العمراني

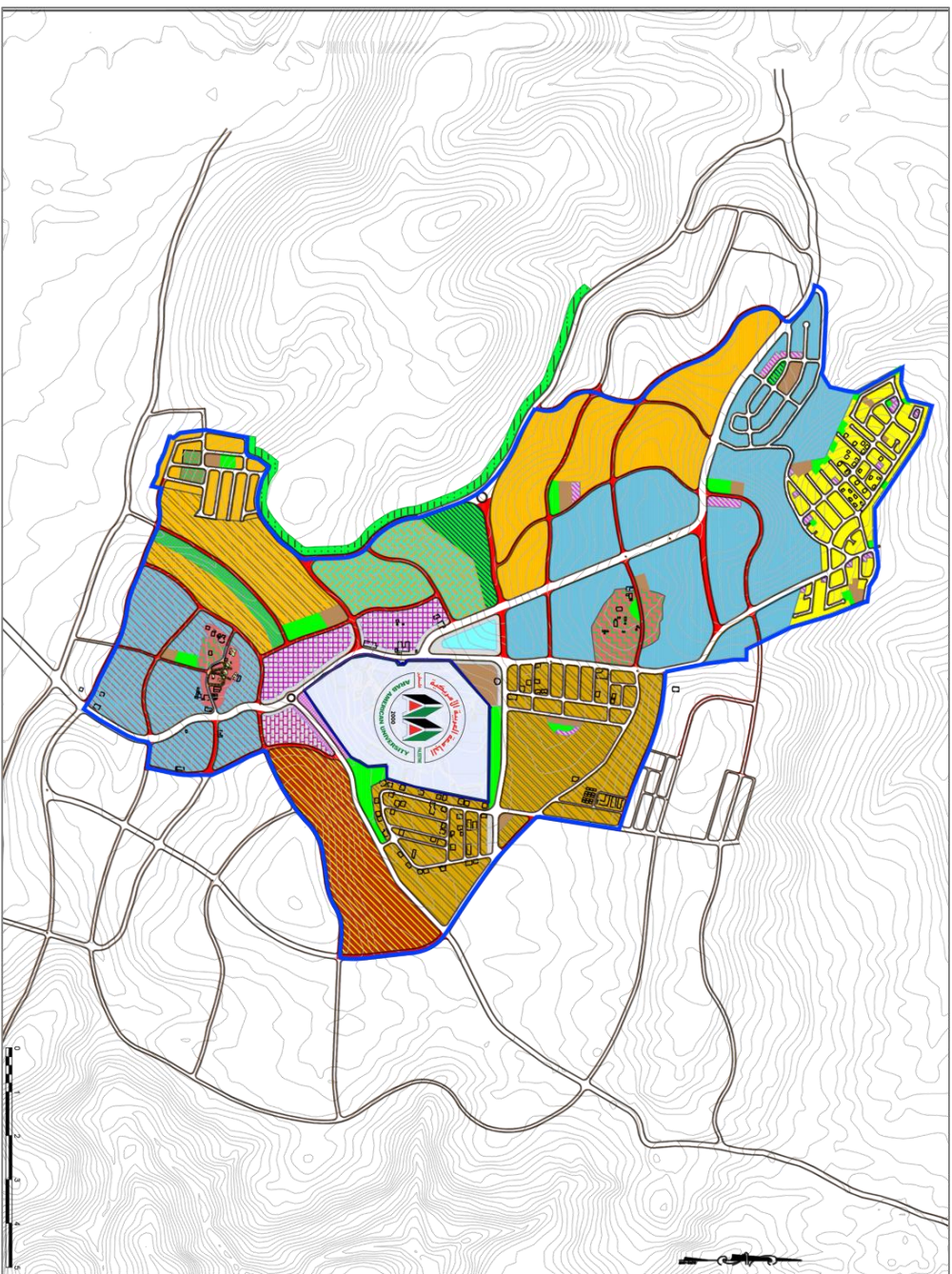


مساحات المناطق السكنية في المخطط الهيكلي
للمنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية

مفتاح الخريطة:

مناطق تاريخية	حدود المخطط الهيكلي
سكن ب بأحكام خاصة	الجامعة العربية الأمريكية
سكن ج	سكن قتل
اسكانات الطلاب	سكن أ
البلدة القديمة - تفتت	سكن أ بأحكام خاصة
منطقة آثار	سكن ب

خريطة رقم (5.4.8): المخطط الهيكلي يوضح كافة استخدامات الأراضي في منطقة التخطيط والتطوير



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
هندسة التخطيط العمراني

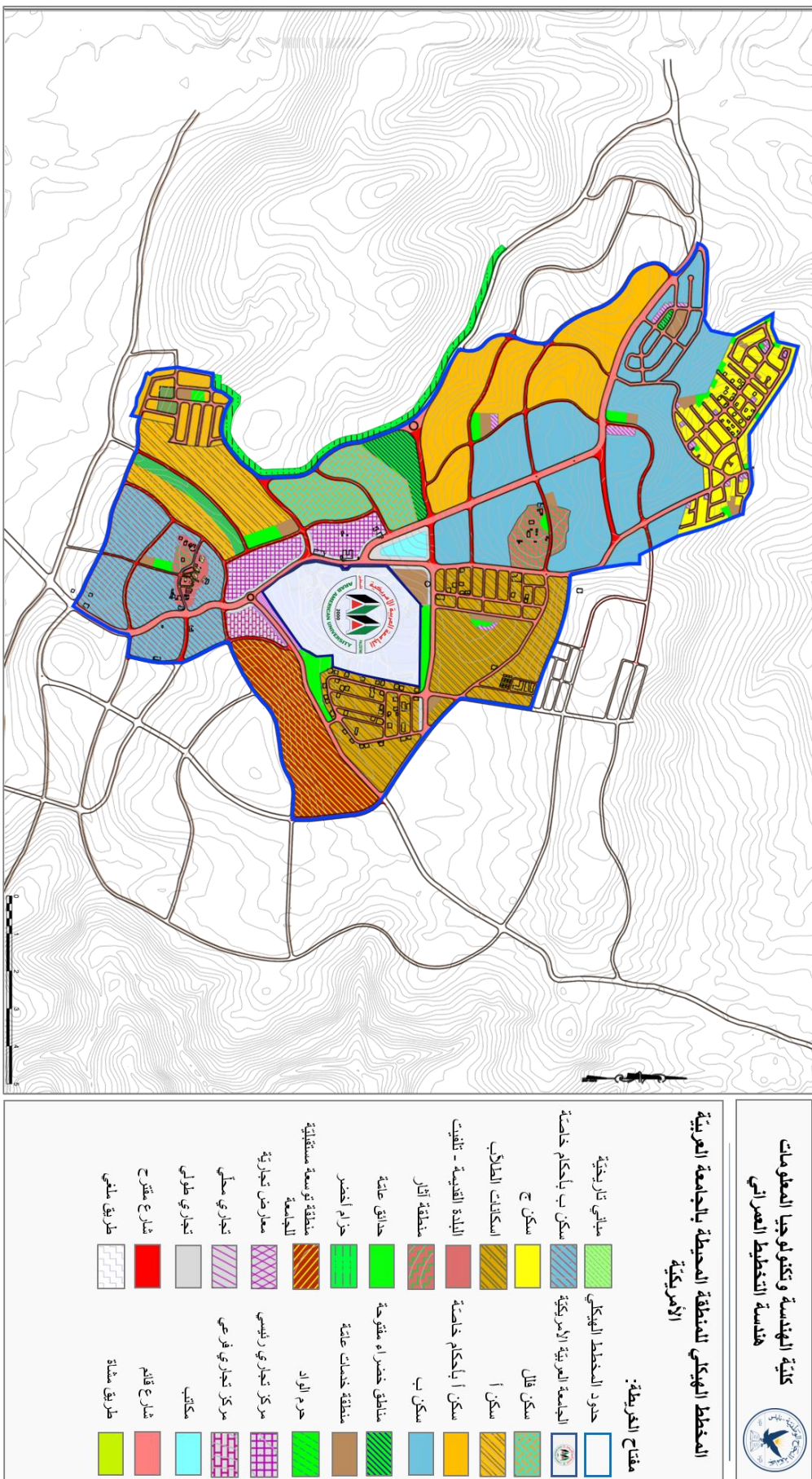


مساحات المناطق التجارية في المخطط الهيكلي
للمنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية

مفتاح الخريطة:

مبنى تاريخية	حدود المخطط الهيكلي	معارض تجارية
سكن ب بأحكام خاصة	الجامعة العربية الأمريكية	تجاري سكني
سكن ج	سكن فل	مركز تجاري فرعي
اسكانات الطلاب	سكن أ	مكتتب
البلدة القديمة - تراثية	سكن أ بأحكام خاصة	
منطقة آثار	سكن ب	
حائق عامة	مناطق خصراء مفتوحة	
حزام احمر	منطقة خدمات عامة	
منطقة توسعة مستقبلية للجامعة	حرم الورد	

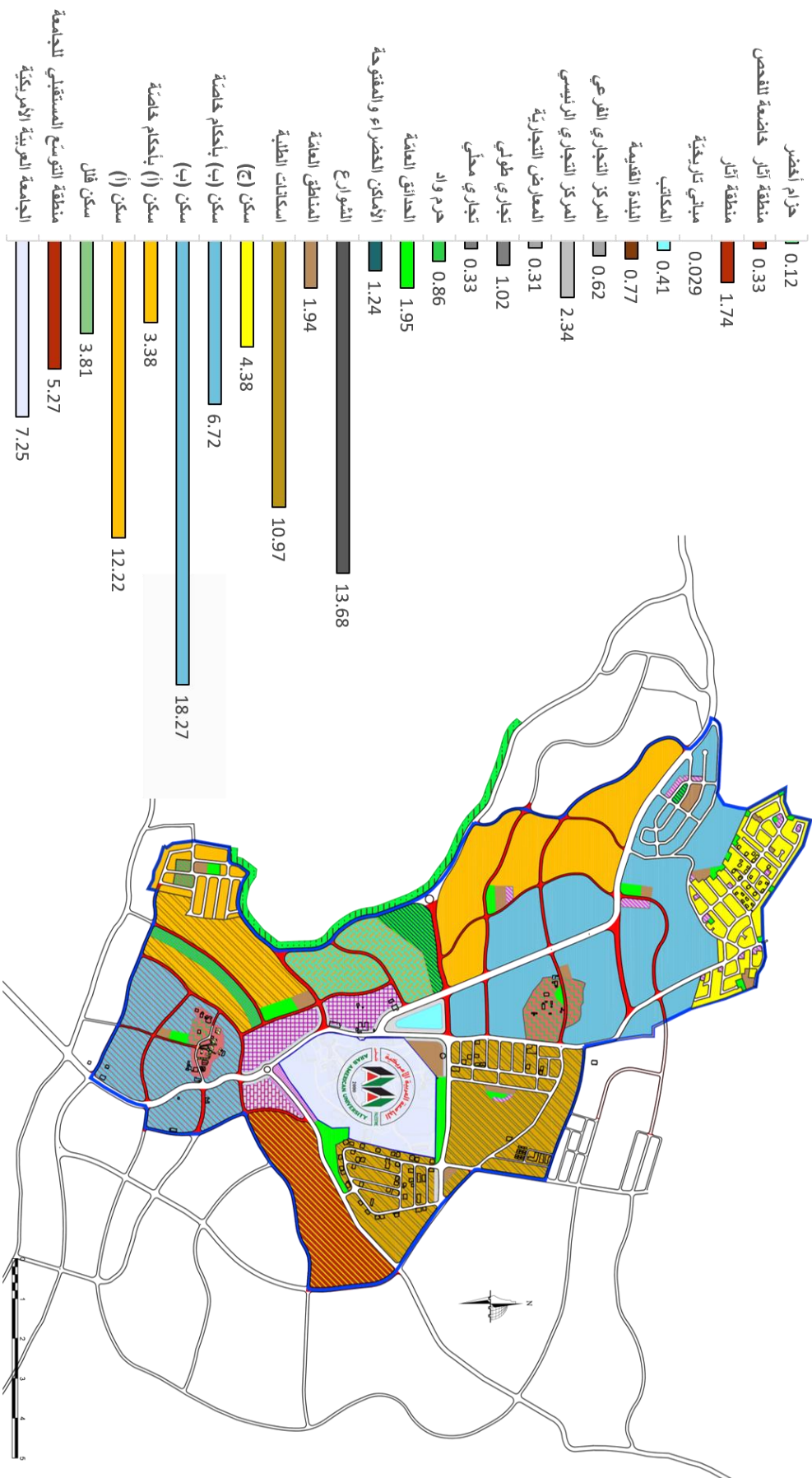
خريطة رقم (5.4.9): الصورة النهائية للمخطط الهيكلي لمنطقة التخطيط والتطوير



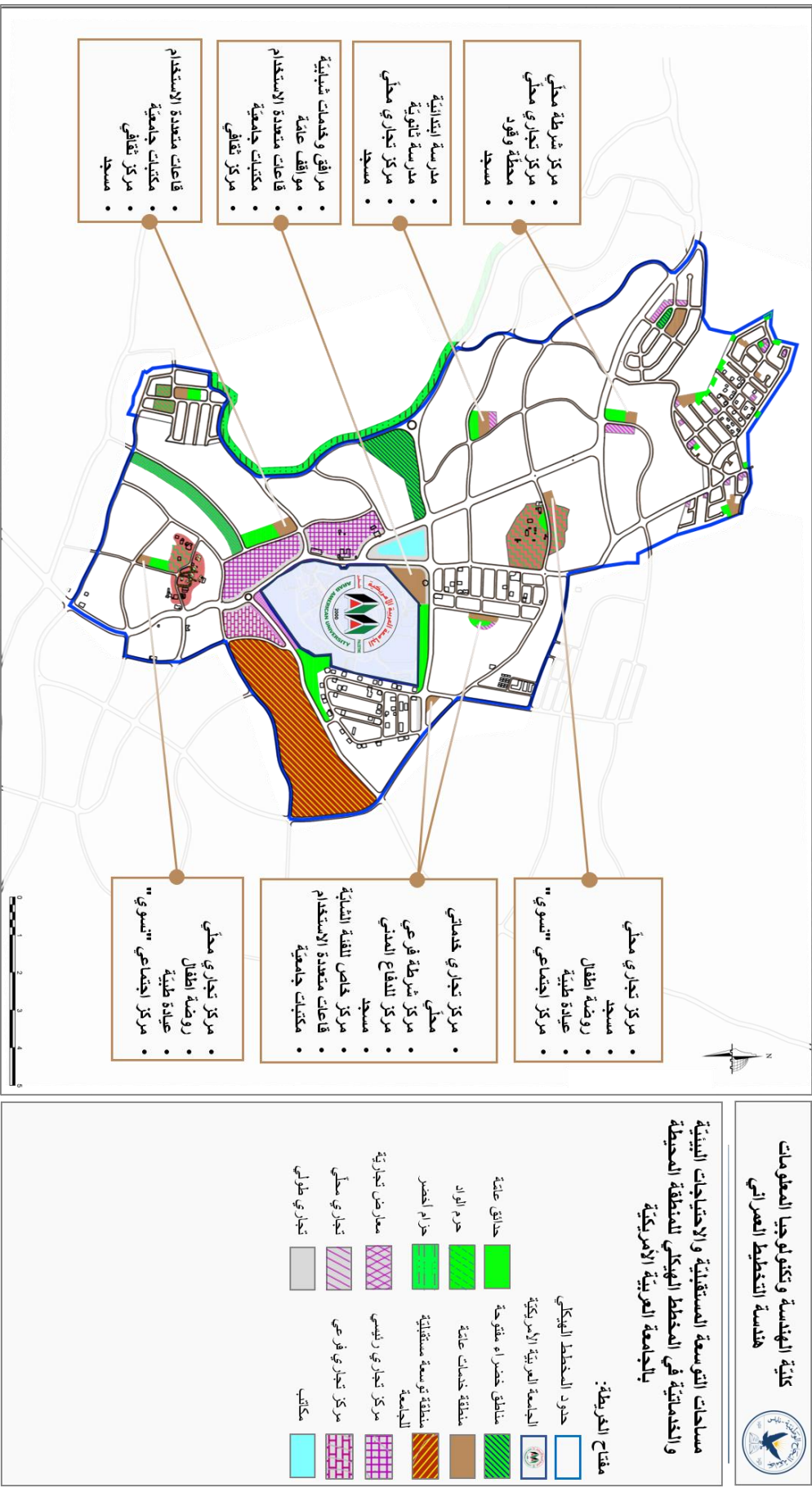
النسبة المئوية (%)	المساحة (متر مربع)	الاستخدام
7.25	269,722	الجامعة العربية الأمريكية
5.27	196,027	منطقة التوسع المستقبلي للجامعة
3.81	141,999	سكن فلل
12.22	454,370	سكن (أ)
3.38	125,820	سكن (أ) بأحكام خاصة
18.27	679,509	سكن (ب)
6.72	249,956	سكن (ب) بأحكام خاصة
4.38	162,905	سكن (ج)
10.97	407,901	اسكانات الطلبة
1.94	72,378	المناطق العامة
0.12	4,347	حزام أخضر
1.24	46,392	الأماكن الخضراء والمفتوحة
1.95	72,747	الحدائق العامة
0.86	32,204	حرم واد
0.33	12,160	تجاري محلي
1.02	38,091	تجاري طولي
0.31	10,861	المعارض التجارية
2.34	87,234	المركز التجاري الرئيسي
0.62	22,952	المركز التجاري الفرعي
0.77	28,604	البلدة القديمة
0.41	14,842	المكاتب
0.029	1,083	مباني تاريخية
1.74	64,872	منطقة آثار
0.33	12,253	منطقة آثار خاضعة للفحص
86.31	3,209,229	المجموع باستثناء الشوارع
13.68	508,882	الشوارع
100	3,718,111	المجموع

جدول رقم (5.4.1): نسب استخدامات الأراضي في المخطط الهيكلي

الشكل رقم (5.4.1): نسب استخدامات الأراضي في منطقة التخطيط والتطوير



خريطة رقم (5.4.10): توزيع الخدمات والمرافق المجتمعية في منطقة التخطيط والتطوير



5.5 تحليل المخطط الهيكلي المقترح لمنطقة التخطيط والتطوير

لفهم المخطط الهيكلي بشكل أفضل، كان لا بد من ادخاله مرحلة تحليلية لمناقشة أهم عناصره و أسباب توزيع استخدامات الاراضي بهذا الشكل، وللقيام بذلك تم تقسيم المخطط الهيكلي الى اربع اقسام حسب الفكرة التخطيطية:



5.5.1 التوجّه الحضري في محيط تجمّع تينين والاسكانات المجاورة

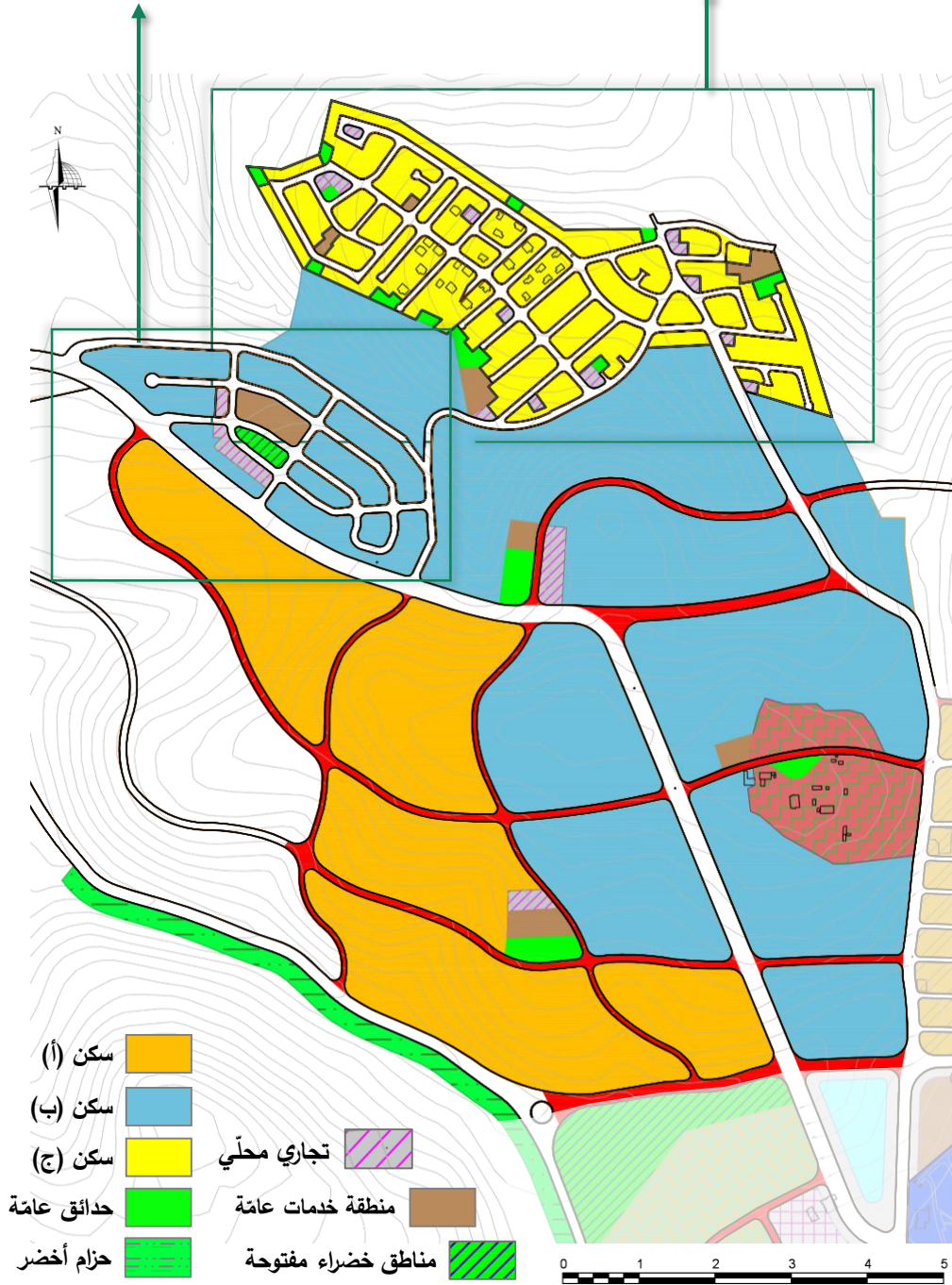
الحد الأعلى (م)				الحد الأدنى			فئة الاستعمال
الارتفاع الجانبي	الارتفاع الخلفي	الارتفاع الأمامي	ارتفاع البناء	عدد الطوابق	النسبة الطابقيّة	النسبة المئوية للبناء	
4	5	5	18	5	180	36	سكن (أ)
3	4	5	18	5	210	42	سكن (ب)
3	4	4	18	5	240	48	سكن (ج)

المساحة الخضراء	مواقف السيارات
15	موقف واحد لكل 150م من مساحة البناء او موقف لكل شقه أيهما أكثر عددا

جدول رقم (5.5.1.1): أحكام البناء والتنظيم في المنطقة ذات التوجّه العمراني الحضري

التصنيف: اسكان
الجهة المستهدفة: العائلات
مصادق عليه
تصنيف التنظيم والبناء: سكن (ج)
مناطق خضراء وخدمات: موجود

التصنيف: اسكان
الجهة المستهدفة: العائلات
مصادق عليه
تصنيف التنظيم والبناء: سكن (ب)
مناطق خضراء وخدمات: موجود



خريطة رقم (5.5.1.1): توضح المنطقة ذات التوجه العمراني الحضري

5.5.2 التوجّه الريفي في قرية تلفيت

أما بالنسبة للمنطقة الجنوبية من منطقة التخطيط والتطوير، فهي كما هو مبين في التحليل، أنها تتمتع بطابع خاص يميزها عن باقي المناطق، وهذا الطابع يغلب عليه صفة الريف والحياة الريفية، نخص بذلك قرية تلفيت والسهول المحيطة، والحياة الزراعية والاجتماعية المتواجدة في هذه المنطقة، الامر الذي دفع في أن يكون التوجّه ريفي، محافظ على ما هو موجود فعلا في المنطقة.

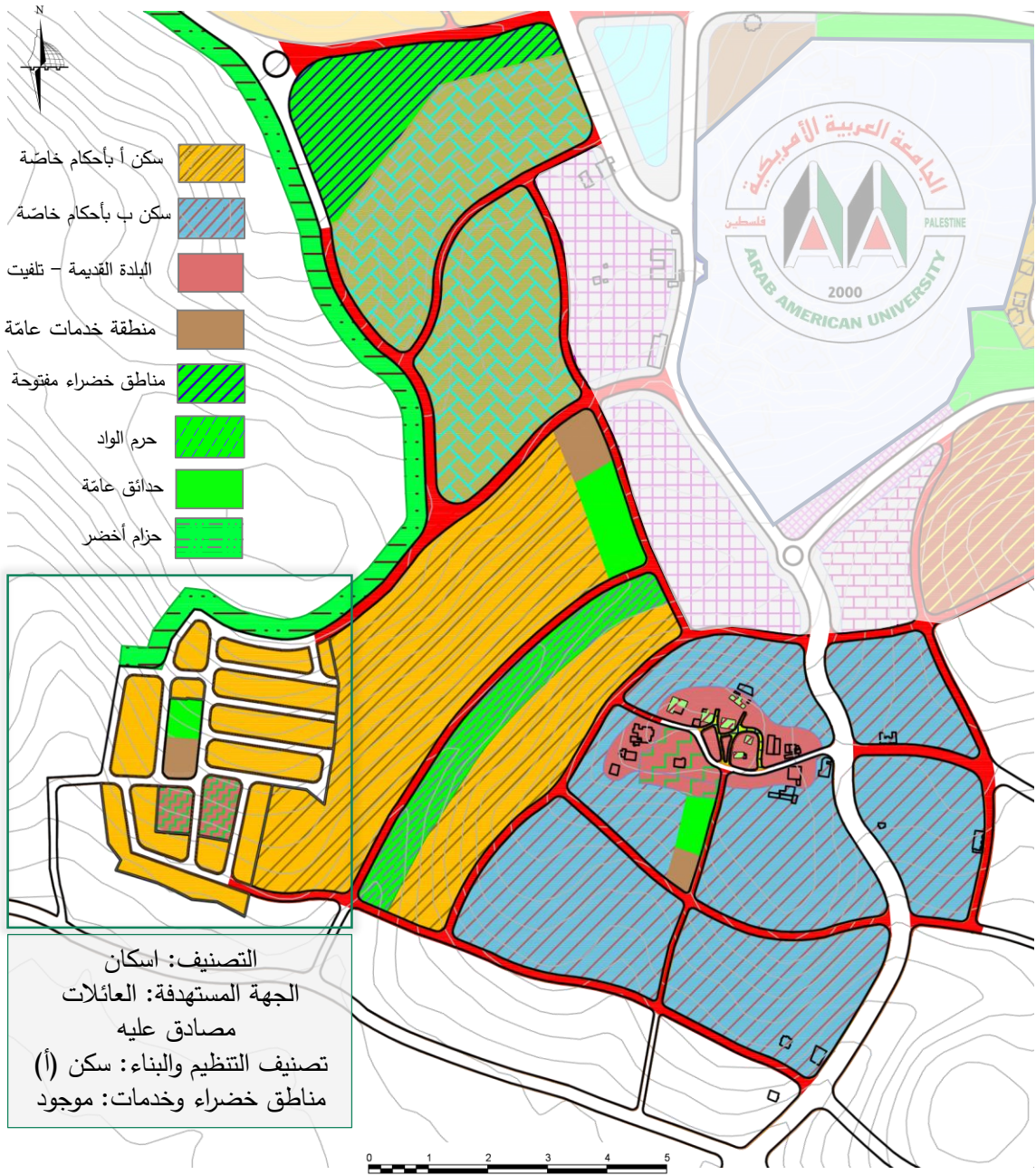
مساحات خضراء (%)	الحد الأعلى (م)				الحد الأدنى			فئة الاستعمال
	الارتداد الجانبي	الارتداد الخلفي	الارتداد الأمامي	ارتفاع البناء	عدد الطوابق	النسبة الطابقية	النسبة المئوية للبناء	
20	7	7	7	12	3	90	30	فلل
18	5	5	6	15	4	180	36	سكن (أ) بأحكام خاصة
18	4	5	6	12	3	210	42	سكن (ب) بأحكام خاصة

مواقف السيارات لسكن الفلل	مواقف السيارات لسكن (أ، ب)
موقفان لكل وحدة سكنية	موقف واحد لكل 150م من مساحة البناء او موقف لكل شقه أيهما أكثر عددا

جدول رقم (5.5.2.1): أحكام البناء والتنظيم في المنطقة ذات التوجّه الريفي

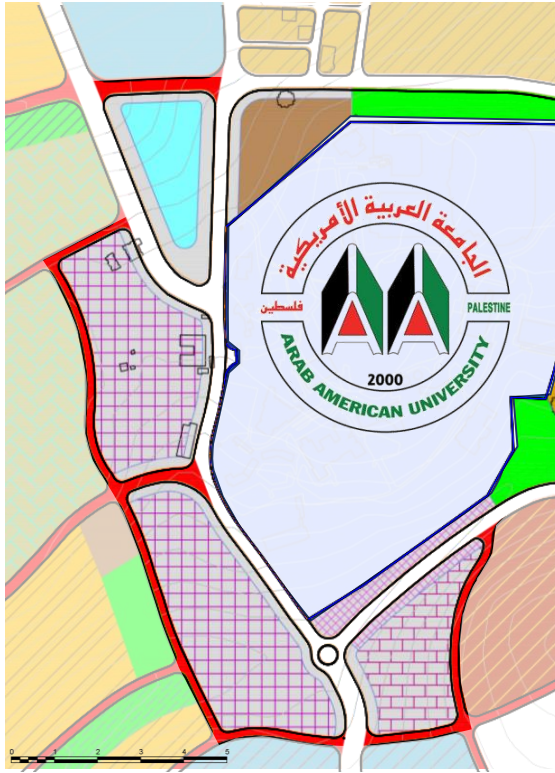
حزام أخضر: للحد من التلوث البيئي الناتج عن أعمال استخراج الحجر والكسارات الموجودة في المنطقة الغربية لمنطقة التخطيط والتطوير
حرم الواد: بعرض 50 م لتصريف المياه الجارية، ومنع اي بناء مستقبلي قد يعيق حركة المياه او يكون مهددا بخطر الكوارث الطبيعية.

5.5.2 التوجّه الريفي في قرية تلفيت



خريطة رقم (5.5.2.1): توضح المنطقة ذات التوجّه الريفي

5.5.3 المنطقة التجارية الرابطة



المنطقة الرابطة بين مناطق التوجه الحضري والريفي والجامعة، هي منطقة مفصلية الى حد ما، ذات موقع استراتيجي، تتركز فيها كافة الأنشطة والاستثمارات التجارية، بحيث تكون مركزا تجاريا منظما جاذبا ويخدم المناطق المحيطة به.

مقترحات تصميمية للمنطقة التجارية:

- مراكز تجارية
- مكتبات
- خدمات طلابية
- ساحات عامة
- قاعات متعددة الأغراض
- مناطق ترفيهية
- حدائق عامة لكافة الأعمار
- مناطق مخصصة للشباب واحتياجاتهم
- مطاعم وخدمات الأكل والمشرب

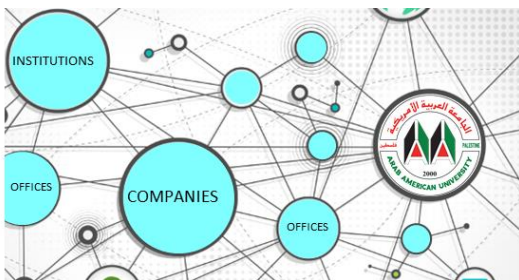
خريطة رقم (5.5.3.1): توضح المنطقة التجارية الرابطة

أحكام التنظيم والبناء:

الحد الأدنى				الحد الأعلى			فئة الاستعمال
الارتداد الجانبي (م)	الارتداد الخلفي (م)	الارتداد الأمامي (م)	ارتفاع البناء (م)	عدد الطوابق	النسبة المئوية للطابقية	النسبة المئوية للبناء	
-	6	10	23	6	330%	55%	المركز التجاري الرئيسي
-	5	10	16	4	200%	50%	المركز التجاري الفرعي
4	6	10	23	6	252%	42%	المعارض التجارية

5	5	10	18	5	حسب المنطقة التي تقع فيها	منطقة مكاتب وشركات
---	---	----	----	---	---------------------------	--------------------

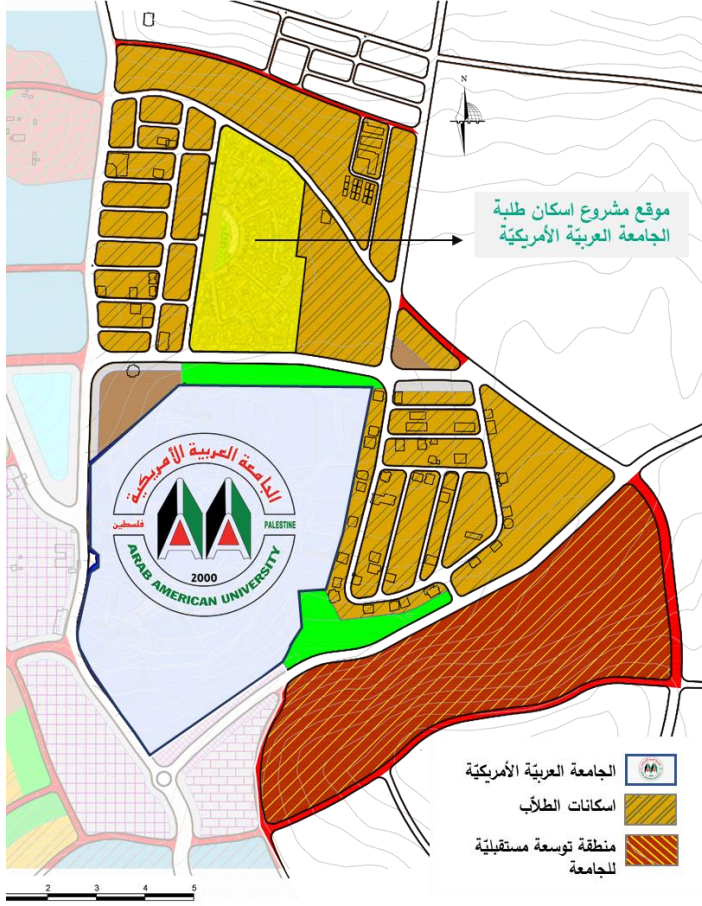
جدول رقم (5.5.3.1): أحكام البناء والتنظيم في المنطقة التجارية المتوسطة



يهدف الى: تفعيل الشراكة بين الجامعة ومؤسسات وشركات المجتمع المحلي

- الذي يدفع بخبرة الطلاب الى الأمام
- يوفر لهم فرص تدريبية مناسبة
- يزود الشركات بأفكار ابداعية جديدة نابعة من الطلاب
- يزيد فرص المشاريع الريادية الصغيرة

5.5.4 تطور عمراني ذات علاقة مباشرة مع الجامعة العربية الأمريكية



منطقة التوسعة المستقبلية للجامعة

تم اقتراح منطقة توسعة مستقبلية للجامعة العربية الأمريكية بناء على المعايير التوقعات المستقبلية للمنطقة، وهذه المنطقة يمكن الجامعة من الاستفادة منها ل:

- تغطية الحاجة للكليات والمرافق الناتجة عن الازدياد في اعداد الطلاب المسجلين.
- بناء المشاريع المساندة للتعليم في الجامعة مثال : مستشفى، عيادات، مراكز الابحاث العلمية، مدرجات وقاعات للاستخدام المتعدد.

خريطة رقم (5.5.4.1): المنطقة ذات العلاقة المباشرة بالجامعة العربية الأمريكية

منطقة اسكانات الطلبة

لتغطية الحاجة الى اسكانات الطلبة في المنطقة، ولحصر منطقة والاستثمارات المخصصة لاسكانات الطلبة، فكان المقترح أن تخصص المنطقة الشرقية للجامعة لاسكانات الطلبة وخدماتهم، بحيث تكون أحكام البناء مناسبة وطبيعية المنطقة والاستخدام ومحقة لجميع الاحتياجات.

أحكام البناء في منطقة اسكانات الطلبة

الحد الأعلى (م)				الحد الأدنى			فئة الاستعمال
الارتداد الجانبي	الارتداد الخلفي	الارتداد الأمامي	ارتفاع البناء	عدد الطوابق	النسبة الطابقيّة	النسبة المئوية للبناء	
4	5	6	18	5	210%	42%	اسكانات الطلبة
المساحة الخضراء				مواقف السيارات			
15				موقف واحد لكل 3 طلاب			

جدول رقم (5.5.4.1): أحكام البناء والتنظيم في المنطقة ذات العلاقة المباشرة بالجامعة العربية الأمريكية

5.6 مشاريع تطويرية مقترحة

5.6.1 البلدة القديمة في قرية تلفيت



صورة رقم (5.6.1.2) احد المباني الاثرية المتهدمة في القرية



صورة رقم (5.6.1.2) احد المباني الأثرية في القرية

تعتبر البلدة القديمة في بلدة تلفيت ملفتة للنظر بشكل ملحوظ في المنطقة، نظرا لأن معظم البناء في منطقة التخطيط والتطوير حديث نوعا ما، في حين تكثر المباني التاريخية في القرية، لكن المشكلة الكبرى تتمثل بالاعتماد على هذه المباني، اما بالهدم أو البناء غير المناسب، او الاستخدام والترميم غير المناسبين.

لذلك كانت إحدى توجهات المخطط الهيكلي، حماية المنطقة الجنوبية من المخطط ككل من اساليب البناء البعيدة عن النمط السائد من خلال التوجه الريفي سابق الذكر.

ولكن أكثر تخصصا في موضوعنا هذا، فان التوجه ليس كافيا لحماية البلدة القديمة وإستغلالها، لذلك لا بد من وضع بعض الاستراتيجيات والتوصيات الواجب اتباعها / فرضها على سكان المنطقة و المستثمرين على حد سواء ومنها:

- استغلال البلدة القديمة وتشجيع السكن والاسكان فيها
- تطبيق قرار مجلس التنظيم الأعلى ((65/5/2011))
بخصوص التوجيهات العامة لحماية المناطق التاريخية والمباني التاريخية المنفردة، والتي تشمل:

- تحديد وتعيين حدود المناطق التاريخية بحيث يتم تسميتها بهذا الاسم في مفتاح الخرائط
- تصنيف المباني التاريخية المنفردة على حدة

▪ ارفاق أحكام خاصة مع هذه التوجيهات بما في ذلك (النسبة المئوية للبناء الحديث، عدد الطوابق، الارتدادات، مواد البناء، النسبة المئوية للاضافات وغيرها)

- دعم سكان المنطقة اقتصاديًا واجتماعيًا من خلال المشاريع الصغيرة والمتوسطة وتفعيل دور مؤسسات المجتمع المدني في القرية.

بناء على هذه التوصيات والتوجهات يقوم مشروع احياء وترميم البلدة القديمة في قرية تلفيت، ويحميها من الاعتداءات العمرانية والاستخدامات المشوهة للمنظر العام للبلدة



خريطة رقم (5.6.1.1): توضح حدود البلدة القديمة في قرية تلفيت والمباني التاريخية فيها.

5.6 مشاريع تطويرية مقترحة

5.6.2 مشروع اسكان طلاب الجامعة العربية الأمريكية

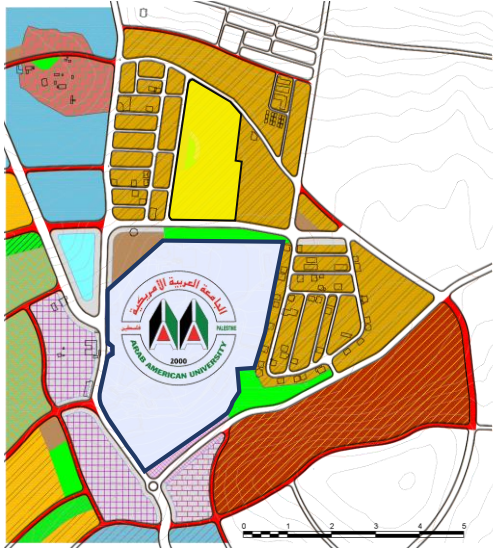


نظرا لتزايد الاعتداءات والتجاوزات التي يقوم بها المستثمرون في مجال اسكانات الطلبة، وضرورة الحرص على ايجاد بيئة تعليمية صحية خصبة للطلاب في سكنهم، كان مشروع اسكان الطلاب احدى المشاريع التطويرية في هذا البحث.

موقع المشروع: ضمن المنطقة المخصصة لاسكانات الطلبة في المنطقة ذات العلاقة المباشرة بالجامعة العربية الأمريكية (الخريطة رقم (5.6.2.1): توضح ذلك)

مساحة المشروع: 78 دونم

عدد المستخدمين: 2000 ساكن



بعد أن تم تحليل منطقة المشروع من النواحي البيئية (الطوبوغرافيا، التربة، الغطاء النباتي، الجيولوجيا ...) والفيزيائية (استخدامات الأراضي، الشوارع وتصنيفاتها، والبصرية (الاطلالة، المؤثرات الايجابية والسلبية ...)) وكانت نتيجة التحليل السابق بأن تمكنا من تكوين فكرة عامة وشاملة حول المنطقة اسهمت بشكل كبير في تحديد الفكرة التصميمية لمشروع اسكان الطلبة.

خريطة رقم (5.6.2.1): توضح موقع اسكان طلاب الجامعة العربية الأمريكية

أنواع المستخدمين، أعدادهم، نوع ومساحة السكن/ الغرفة

المستخدم	عدد المستخدمين	نوع السكن/ الغرفة	المساحة (متر مربع)
طلاب البكالوريوس (الذكور والاناث)	1700	منامات (Dorms)	لطالب واحد: 10.5
			ل 3 طلاب: 18
		Studios	طالب واحد: 18
			ل 3 طلاب: 25
طلاب الدراسات العليا العاملون والموظفون	300	Studios	شقة لفرد: 50
			شقة لفرد: 70
		(Apartment) شقق	شقة لعائلة: 150

الجدول رقم (5.6.2.2): أنواع المستخدمين ، واعدادهم، نوع ومساحة غرف السكن.

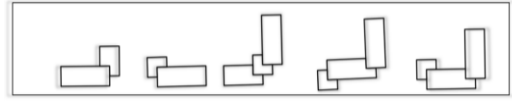
5.6 مشاريع تطويرية مقترحة

5.6.2 مشروع اسكان طلاب الجامعة العربية الأمريكية

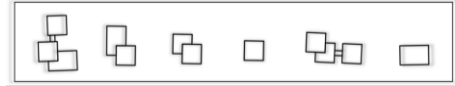
تم تقسيم مساحة المشروع الى خمس مناطق رئيسية، لاستيعاب كل نوع من أنواع المستخدمين، وبالتالي تأمين الراحة والخصوصية والأمن لكل منهم، وبالوقت نفسه تمتعهم بنفس مستوى الخدمات المقّمة في منطقة الخدمات العامة المقترحة كما هو موضّح في خريطة رقم (5.6.2.1)

انماط البناء المستخدم:

سكنات مخصصة للطلاب والطالبات



سكنات مخصصة للعاملين والموظفين وطلاب الدراسات العليا

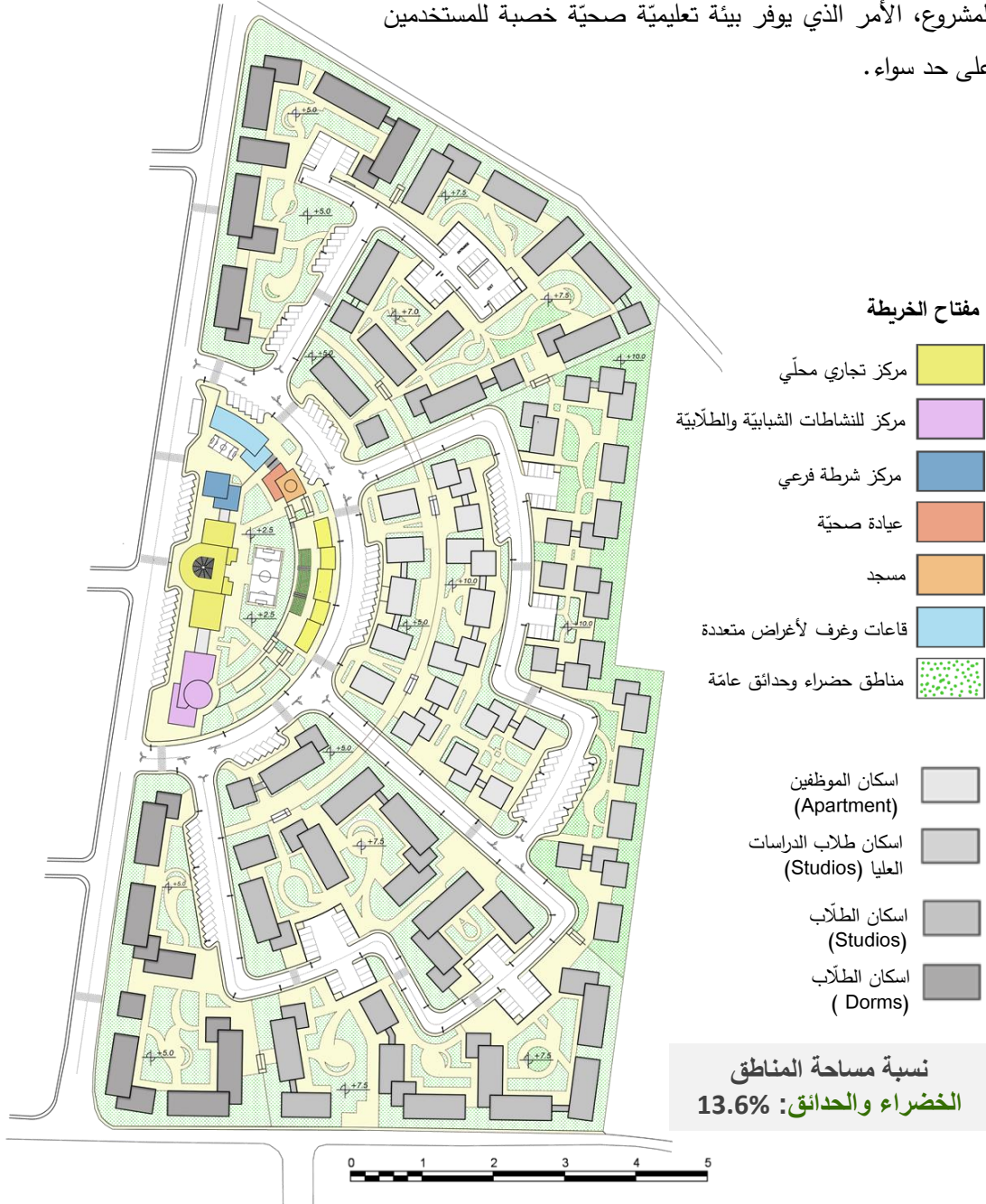


5.6 مشاريع تطويرية مقترحة

5.6.2 مشروع اسكان طلاب الجامعة العربية الأمريكية

الخريطة رقم (5.6.2.3) توضّح المخطط التفصيلي لاسكان طلاب الجامعة العربية الأمريكية، حيث نلاحظ توزيع الأبنية بشكل يتناسب مع الشوارع، ويحقق الخدمة والايصالية المناسبة، هذا بالإضافة الى ارتدادات المباني عن بعضها البعض، حسب أحكام البناء والتنظيم المخصصة لاسكانات الطلبة سابقة الذكر .

وكذلك نلاحظ توزيع الفراغات الحضرية والأماكن الخضراء في المشروع، الأمر الذي يوفر بيئة تعليمية صحية خصبة للمستخدمين على حد سواء .



خريطة رقم (5.6.2.3): المخطط العام لاسكان طلاب الجامعة العربية الأمريكية

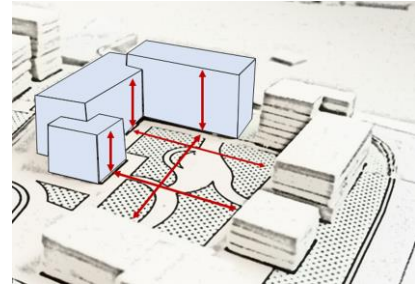
5.6 مشاريع تطويرية مقترحة

5.6.2 مشروع اسكان طلاب الجامعة العربية الأمريكية

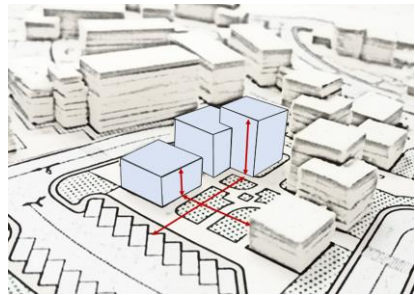
الخريطة رقم (5.6.2.4) توضّح ارتفاعات الأبنية في مشروع اسكان طلاب الجامعة العربية الأمريكية، حسب المعايير وأحكام البناء الخاصة باسكانات الطلاب "المذكورة سابقاً"، ونلاحظ من الشكل أن التدرّج الهرمي هو السائد على الأبنية وبالتالي السماح لاشعة الشمس بالدخول وحركة الهواء الطبيعية بين المباني السكنية، هذا بالإضافة الى المنظر محبذ لخط السماء في الأفق.



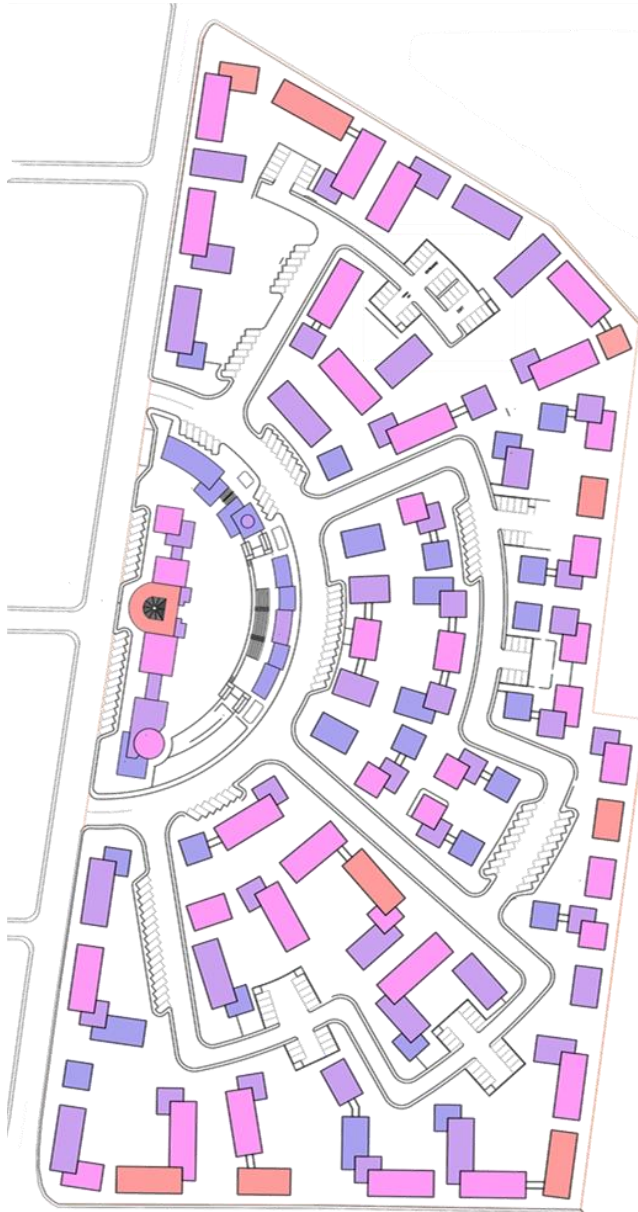
كذلك، فإن الارتدادات وارتفاعات الأبنية والفراغات التي تشكلت هي تخضع لمعادلة النسبة الذهبية للأبنية 1:2 بحيث يكون العرض الأفقي ضعفي الطول العمودي للفراغ، وبالتالي فراغ حضري مناسب لكافة الأنشطة والفعاليات.



صورة رقم (5.6.2.1): النسبة الذهبية للفراغات



صورة رقم (5.6.2.2): النسبة الذهبية للفراغات



خريطة رقم (5.6.2.4):
المخطط العام لاسكان طلاب
الجامعة العربية الأمريكية

أعداد الطوابق
5 طوابق
4 طوابق
3 طوابق
2 طوابق

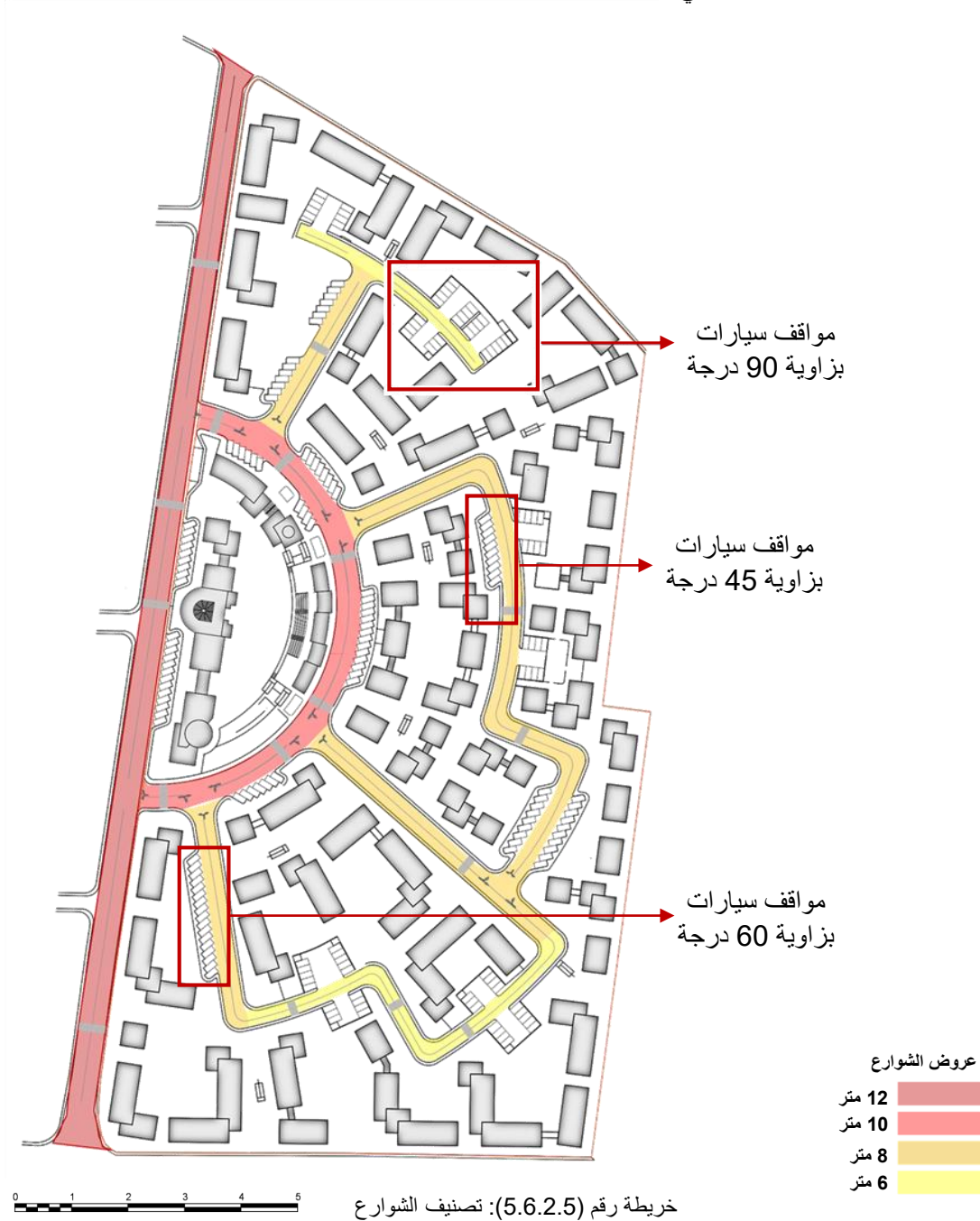
خريطة رقم (5.6.2.3.1): ارتفاعات المباني في مشروع الاسكان

5.6 مشاريع تطويرية مقترحة

5.6.2 مشروع اسكان طلاب الجامعة العربية الأمريكية

الخريطة رقم (5.6.2.5) توضح تصنيفات الشوارع في المنطقة، ونلاحظ من الخريطة ان المنطقة مخدمة بشكل كامل بشبكة الشوارع، بحيث تتدرج من الشوارع الرئيسية ذات الـ 12 متر الى المحليّة ذات الـ 6 متر. يجمعها شوارع تجميعيه بعرض 8-10 متر.

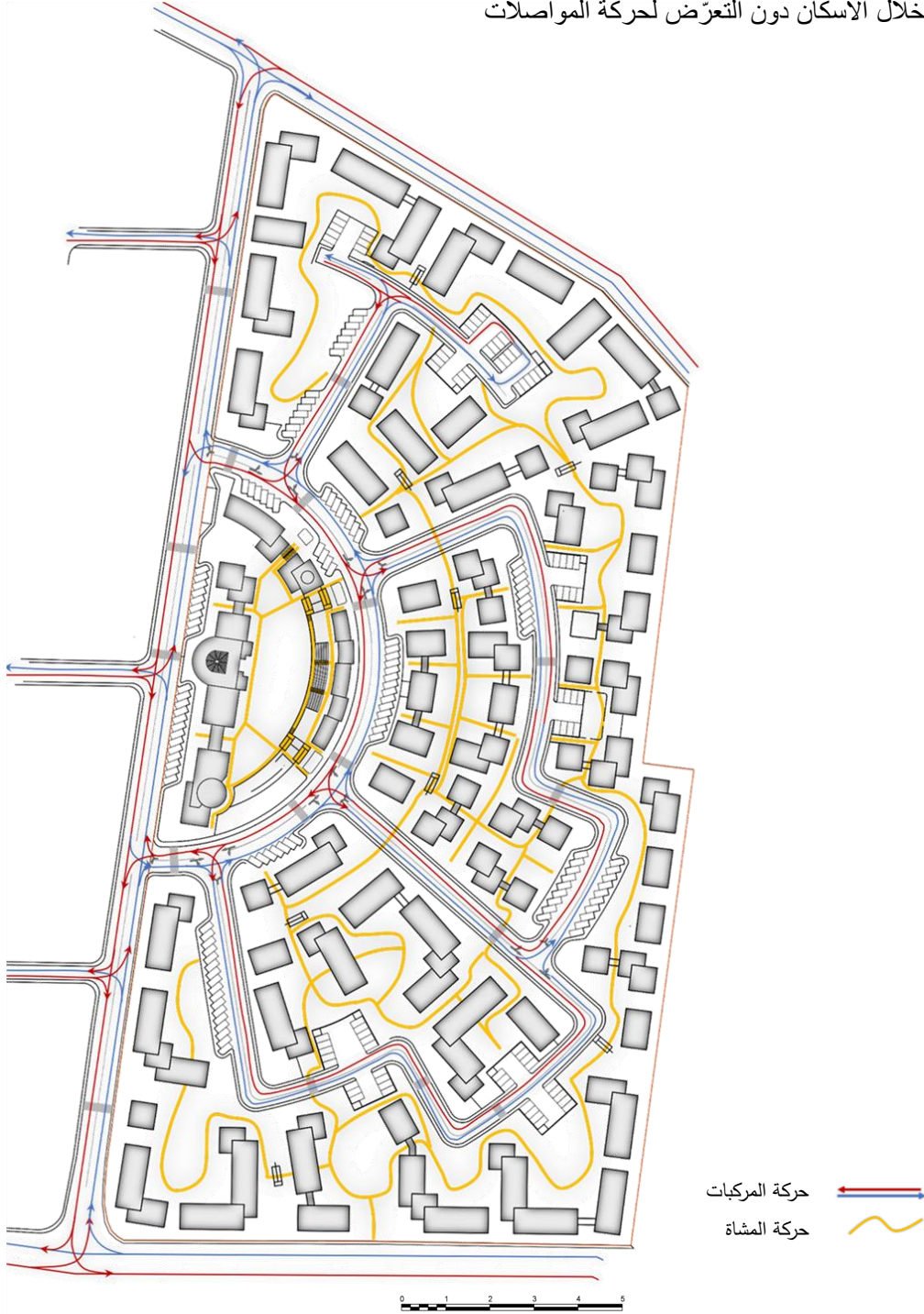
وهنا تشكّل الشوارع حدود فاصلة بين حدود المناطق المخصصة لكل مستخدم من مستخدمي الاسكان، وبالتالي تتوفر لدينا الخصوصية اللازمة في المجاورات السكنية.



5.6 مشاريع تطويرية مقترحة

5.6.2 مشروع اسكان طلاب الجامعة العربية الأمريكية

الخريطة رقم (5.6.2.6) توضّح حركة كل من السيارات والمركبات بالإضافة الى حركة المشاة، نلاحظ من الخريطة أن حركة المركبات الآلية منفصلة نوعا ما عن حركة المشاة، وبالتالي يمكن للمشاة الحركة بسهولة تامه خلال الاسكان دون التعرّض لحركة المواصلات



خريطة رقم (5.6.2.6): حركة المركبات والمشاة في الاسكان

5.6 مشاريع تطويرية مقترحة

5.6.2 مشروع اسكان طلاب الجامعة العربية الأمريكية

الخريطة رقم (5.6.2.7) توضح تصميم داخلي لمنطقة الخدمات العامة في مشروع اسكان طلبة الجامعة العربية الأمريكية. ومن الجدير بالذكر أن المنطقة تحتوي على كافة الخدمات التي يحتاجها سكان الاسكان سواء أكانوا طلاب أم موظفين. وكذلك نلاحظ الموقع شبه الاستراتيجي لمنطقة الخدمات العامة، بحيث تسمح بايصال الخدمة للجميع، وبالوقت نفسه تعتبر نقطة ربط بين مشروع الاسكان هذا مع غيره من المشاريع في الجزء الغربي من الموقع.



خريطة رقم (5.6.2.7): تصميم داخلي لمنطقة الخدمات العامة

5.6 مشاريع تطويرية مقترحة

5.6.2 مشروع اسكان طلاب الجامعة العربية الأمريكية

الخريطة رقم (5.6.2.8) توضّح تصميم داخلي لمنطقة سكن طلاب الدراسات العليا، ونلاحظ من التصميم الداخلي وجود الحدائق والجلسات المشتركة في الفراغ الحضري الذي تم تشكيله من انماط المباني المتباعدة.

ونشيد بالذكر أن المنطقة مخدومة بشكل جيّد بمواقف السيّارات، حيث كل تجمع من المباني يخدمها موقف سيّارات قريب، تبعا للمعايير السابقة فيما يخص مواقف السيّارات.



خريطة رقم (5.6.2.8): تصميم داخلي لمنطقة سكن طلاب الدراسات العليا

5.6 مشاريع تطويرية مقترحة

5.6.2 مشروع اسكان طلاب الجامعة العربية الأمريكية

الخريطة رقم (5.6.2.9) توضح تصميم داخلي لمنطقة الخدمات العامة في مشروع اسكان طلبة الجامعة العربية الأمريكية. ومن الجدير بالذكر أن المنطقة تحتوي على كافة الخدمات التي يحتاجها سكان الاسكان سواء أكانوا طلاب أم موظفين. وكذلك نلاحظ الموقع شبه الاستراتيجي لمنطقة الخدمات العامة، بحيث تسمح بايصال الخدمة للجميع، وبالوقت نفسه تعتبر نقطة ربط بين مشروع الاسكان هذا مع غيره من المشاريع في الجزء الغربي من الموقع.



منطقة سكن الموظفين والعاملين في الجامعة



خريطة رقم (5.6.2.9): تصميم داخلي لمنطقة سكن الموظفين والعاملين في الجامعة



5.6 مشاريع تطويرية مقترحة

5.6.2 مشروع اسكان طلاب الجامعة العربية الأمريكية



الخريطة رقم (5.6.2.10) توضح تصميم داخلي لمنطقة لسكنات الطلاب في الاسكان، ونلاحظ وجود الساحات والفراغات الحضرية، والحدائق العامة والمناطق الخضراء، بحيث يمكن للطلاب استغلالها في مجال الترفيه أو الدراسة.

ومن الجدير بالذكر أن مواقف السيارات تم تصميمها بحيث تتماشى مع عدد الطلاب المتوقع في التجمع، وكان من الضروري تحديد حركة السيارات سواء أكان بالدخول او الخروج من الموقف الخريطة رقم (5.6.2.11): توضح ذلك:

منطقة سكن الطلاب الذكور



خريطة رقم (5.6.2.10): تصميم داخلي لمنطقة سكن الطلاب الذكور

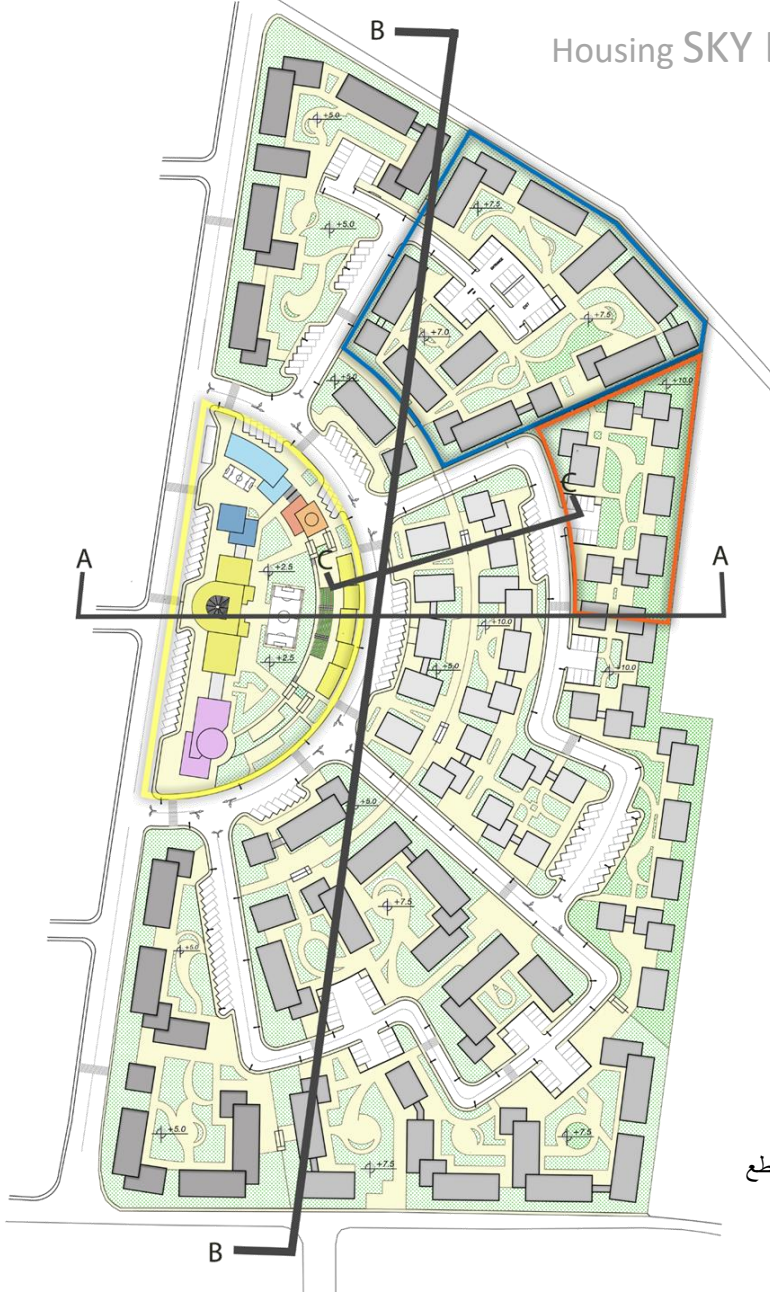


5.6 مشاريع تطويرية مقترحة

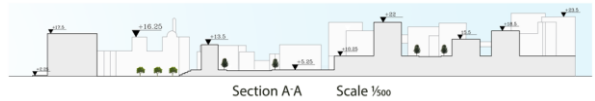
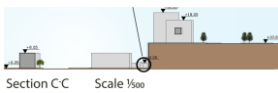
5.6.2 مشروع اسكان طلاب الجامعة العربية الأمريكية

مقطع طولي وعرضي للإسكان

Housing SKY LINE & Sections



خريطة رقم (5.6.2.12): المقاطع
الطولية والعرضية



5.6 مشاريع تطويرية مقترحة

5.6.3 مشاريع تطويرية ذات نطاق أوسع

محطة تنقية لمياه الصرف الصحي

الهدف:

- تقديم خدمة معالجة مياه الصرف الصحي للتجمعات الستة الموجودة في المنطقة " الجامعة، تلفيت، تئين، ام النوت، جلقاموس، رابا" وبالتالي القضاء على المشاكل التي تعاني منها المنطقة ككل وخصوصا في مجال تلوث الأراضي الزراعية والعمرانية بالمنطقة، والارتقاء بمستوى معيشي أفضل.

طريق مخصص للمشاة والدراجات الهوائية يتخلل الطريق حدائق صغيرة وجلسات عائلية

الهدف:

- ربط الجامعة العربية الامريكية ببلدة الزيادة
- تشجيع الطلاب الاستفادة من الخدمات والسكنات المقامة في بلدة الزيادة، بعد أن انخفض الاقبال عليها منذ التطور الحاصل بالقرب من الجامعة العربية الأمريكية، وازدياد عدد السكنات في محيطها.

حزام أخضر يحيط بالكسارات ومقالع الحجر

الهدف: تقليل التلوث الهوائي الناجم عن هذه الأعمال

مدينة رياضية مخصصة للشباب

الهدف:

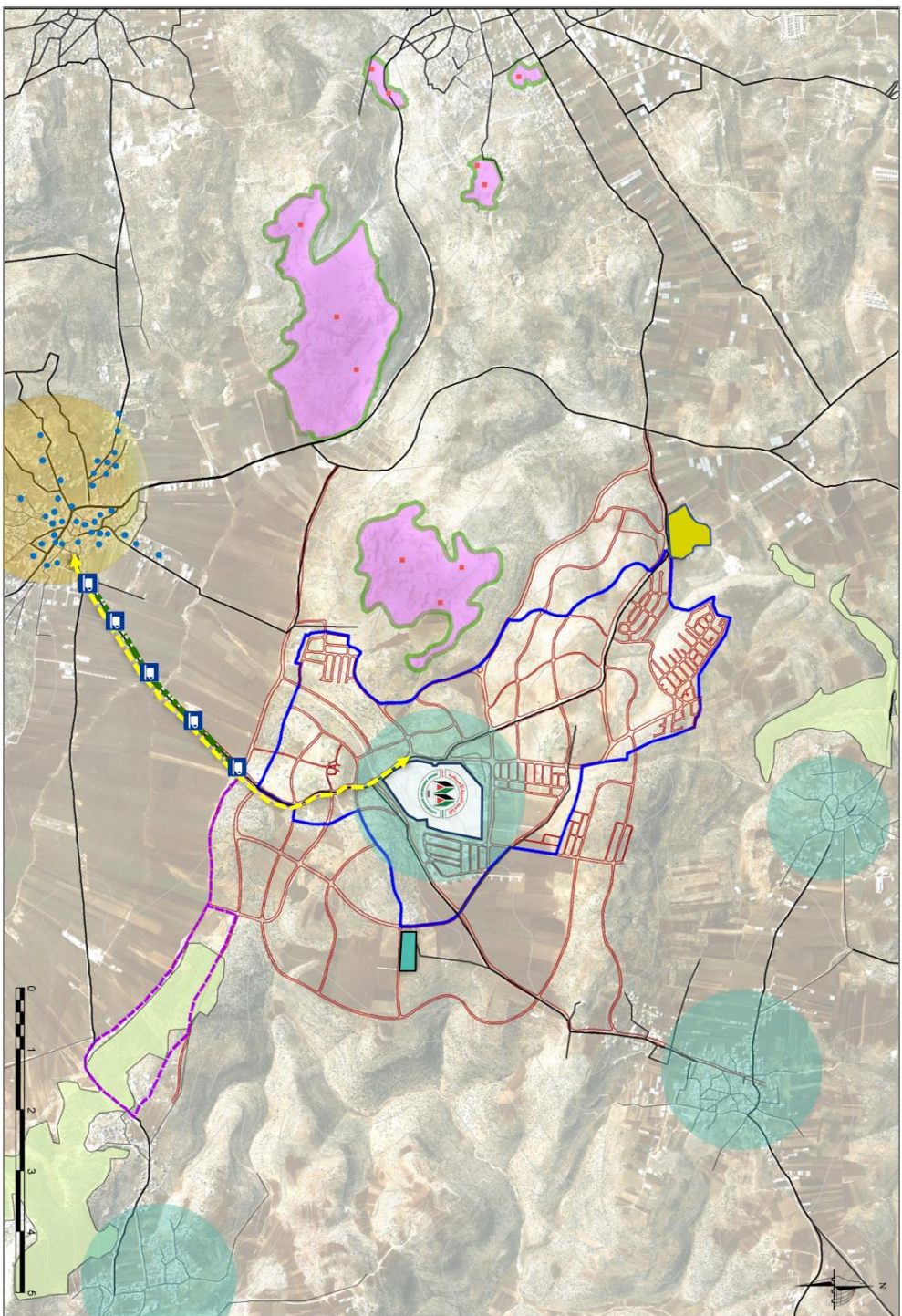
- تشجيع المشاريع الاستثمارية المخصصة للشباب
- زيادة الوعي الرياضي عند الطلاب
- تشجيع طلاب الجامعة على ممارسة الرياضة باختلاف انواعها

طريق ترفيهي مخصص لدراجات الدفع الرباعي

- لتشجيع الاستثمارات الترفيهية في المنطقة والاستفادة من البيئة الطبيعية الريفية

خريطة رقم (5.6.3.1): توضّح المشاريع التطويرية ذات النطاق الأوسع في المنطقة المحيطة بمنطقة التخطيط والتطوير

خريطة رقم (5.6.3.1): توضيح المشاريع التطويرية ذات النطاق الأوسع في المنطقة المحيطة بمنطقة التخطيط والتطوير



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
هندسة التخطيط العمراني

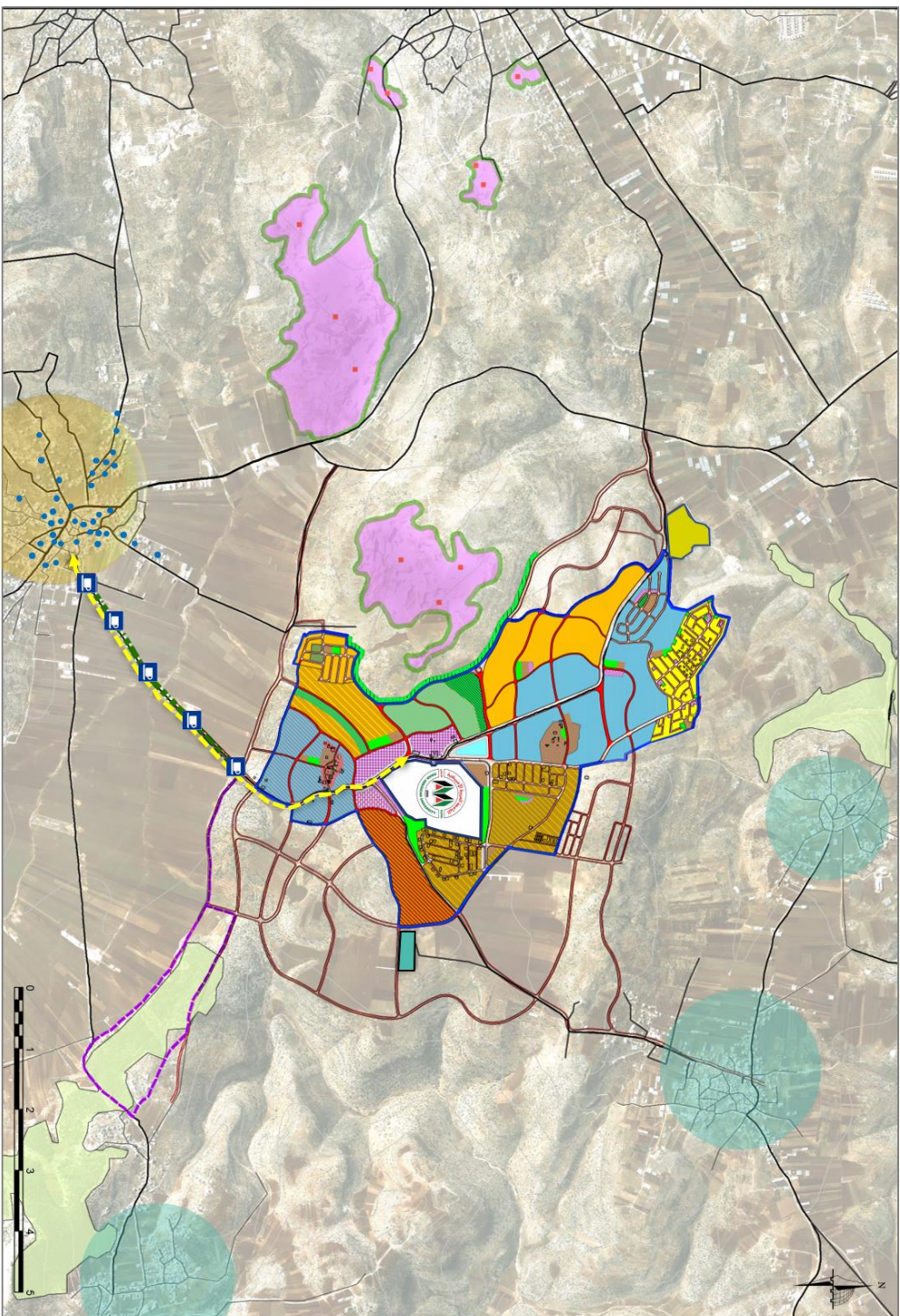


تخطيط وتطوير منطقة الجامعة العربية الأمريكية على نطاق أوسع

مفتاح الخريطة:

- حدود المحطات الهيكلية
- الجامعة العربية الأمريكية
- منطقة رياضية
- مخاطر/ حزام أخضر على المحيط
- غابات وأحراش
- محطة تنقية مياه الصرف الصحي
- التجمعات المخزونة بمحطة التنقية
- جلسات، حدائق، مجال ترفيهية
- سكنات الطلاب في الزيادة
- شوارع مقترحة
- مسار لسيرات الدفع الرباعي
- طريق مشاة، دراجات هوائية
- خطواصلات يوم لساعات متأخرة

خريطة رقم (5.6.3.2): خطة التطوير في المنطقة المحيطة بالجامعة العربية الأمريكية



كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
فندسة التخطيط العمراني



تخطيط وتطوير منطقة الجامعة العربية
الأمريكية على نطاق أوسع

مفتاح الخريطة:

- حدود المخطط الهيكلي
- الجامعة العربية الأمريكية
- منطقة رياضية
- محاور / حزام أخضر على المحيط
- غابات وأحراش
- محطة تنقية لمياه الصرف الصحي
- التجمعات السكنية بمنطقة التقيية
- جلسات، حدائق، محال ترقيية
- مساكن الطلاب في الزباجة
- شوارع مقترحة
- مسر لسيرات النقع الرباعي
- طريق مشاة، دراجات هوائية
- خط موصلات يوم لساعات متأخرة

5.7 الاحتياجات الاستثمارية

تم عكس المشاريع التطويرية بحيث نتمكّن من تحديد التكلفة الجزئية سواء أكان للوحدة الواحدة أو للقطاع ، وكذلك حساب التكلفة الكلية الواجب توفيرها لتخطيط وتطوير منطقة الجامعة العربية المحيطة، وتحقيق احتياجات والمتطلبات الآنية والمستقبلية للمتمعات المحلية في المنطقة.

المشروع/ البرنامج	العدد	الوحدة	سعر الوحدة (\$)	التكلفة الكلية (\$) (\$)
مشاريع البنية التحتية				
انشاء شبكة للصرف الصحي	1	شبكة صرف صحي	10,670,000	10,670,000
محطة معالجة مياه الصرف الصحي	1	محطة	2,000,000	2,000,000
تأهيل شبكة الطرق	1	طريق	1,350,000	1,350,000
فتح وتعبيد شوارع محلية	50	دونم	10,000	500,000
فتح وتعبيد شوارع الجامعة	38	دونم	20,000	770,656
تأهيل شبكة المياه	1	شبكة مياه	3,000,000	3,000,000
حفر بئر جوفي	1	بئر	2,700,000	2,700,000
بناء خزان مياه جديد	1	خزان	1,000,000	1,000,000
تأهيل شبكة الكهرباء	1	شبكة كهرباء	1,150,000	1,150,000
طريق مخصص للمشاة والدراجات الهوائية	2.5	كم	10,000	25,000
المجموع الجزئي			21,910,000	27,665,000

الجدول رقم (5.7.1.1): الاحتياجات الاستثمارية

5.7 الاحتياجات الاستثمارية

المشروع/ البرنامج	العدد	الوحدة	التكلفة للوحدة (\$)	التكلفة الكلية (\$)
مشاريع الخدمات المجتمعية				
انشاء مركز شرطة محلي	1	مركز	230,000	230,000
إنشاء وتجهيز مركز للدفاع المدني	1	مركز	328,000	328,000
انشاء رياض اطفال	2	روضة	58,000	58,000
إنشاء مدرسة ابتدائية	1	مدرسة	989,300	989,300
إنشاء مدرسة ثانوية	1	مدرسة	1,000,000	1,000,000
إنشاء وتجهيز مركز ثقافي رياضي	1	مركز	230,000	230,000
انشاء مراكز صحية "عيادة طبية"	2	عيادة	500,000	250,000
انشاء مراكز مجتمعية	2	مركز	400,000	200,000
حدائق عامة + أكشاك	12	حديقة + كشك	360,000	30,000
المجموع الجزئي			4,095,000	3,315,000
المجموع الكلي			31,760,000	25,225,000

الجدول رقم (5.7.1.2): الاحتياجات الاستثمارية

كملخص للحديث، فإن منطقة الجامعة العربية الأمريكية هي منطقة ناشئة، وبحاجة ماسة للتخطيط والتطوير في شتى المجالات، السبب في ذلك، كثرة الانتهاكات التي تتعرض لها المنطقة من قبل المستثمرين والاقتصاديين، والاستغلال المفرط للأراضي في سبيل تحقيق أقصى منفعة اقتصادية بغض النظر عن الضرر الذي يسببه.

لذلك واعتمادا على مشروع تخطيط وتطوير منطقة الجامعة العربية الأمريكية، فإننا نتمكن من تحقيق احتياجات ومتطلبات المجتمع المحلي الآنية والمستقبلية وبالتالي تحقيق الرؤيا العامة التي وضعناها في بداية هذا المشروع من خلال سلسلة من المشاريع التطويرية والتنظيمية للمنطقة سواء أكانت هذه المشاريع تعالج ادق التفاصيل أو تتدخل على المستوى الاقليمي للمنطقة ككل.

تم بحمد الله

6. المصادر والمراجع:

المراجع العربية:

- أحمد عفيفي . نظريات في تخطيط المدن جامعة الأزهر
- زياد أحمد عبد الهادي جوابرة . 2001 : اتجاهات التطور العمراني فلي بلدة عصيرة الشمالية في ضوء العلاقة الاقليمية بالتجمعات السكانية المحيطة- جامعة النجاح الوطنية.
- طه عبد القادر حمد عبد الهادي . 2005 : اتجاهات التخطيط الإقليمي والتطور العمراني للقرى الواقعة شمال غرب محافظة نابلس- جامعة النجاح الوطنية
- عبد الباقي إبراهيم . مستويات التخطيط العمراني ومدخل عام لتخطيط المدينة
- محمد أنور حسن الخطي . 2003 : اتجاهات التخطيط والتطور المستقبلي لبلدتي العيزرية وأبوديس- جامعة النجاح الوطنية
- محمود عزمي عبد الجواد . 2015 : توزيع وتخطيط الخدمات العامة في جنوب غرب محافظة سلفيت (دراسة مقارنة مع شمال غرب محافظة رام الله والبيرة)- جامعة بيرزيت
- معتصم يونس عبد الرزاق عناني . 2006 : التخطيط لتطوير إقليم الشعراوية وتنميته في شمال محافظة طولكرم - جامعة النجاح الوطنية
- وزارة الحكم المحلي . 2013 : دليل التخطيط العمراني (دليل إجراءات وأدوات إعداد المخططات الهيكلية في الضفة الغربية وقطاع غزة). رام الله - فلسطين
- جهاز الاحصاء الفلسطيني المركزي، 2017: النتائج الأولية لاصحاء عام 2017
- الدليل السعودي لتخطيط وتطوير المجاورات السكنية، 2011
- التوجيهات المتعلقة بالبلدات القديمة والمباني التاريخية، 2011

المراجع الأجنبية:

- Mustafa Sqour, Abdelmajeed Rjoub, Mohannad Tarrad . 2011: Development and Trends of Urban Growth in Mafraq City, Jordan Saqer. Al al-Bayt University.
- Burton Hamfelt Architecture stedebouw prototypes, oeverZaaier Architecture en stedebouw: Campus City Project “ the start-up campus and the new education of things.