



جامعة النجاح الوطنية
كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات
قسم هندسة التخطيط العمراني
2018 – 2017



تطوير الفراغات الحضرية في مدينة طولكرم

إعداد
هبة حسام إبراهيم صباريني

بإشراف
د. علي عبد الحميد
د. زهراء زواوي
م. صلاح الشخشير
م. لؤى حوراني



محتويات العرض

مقدمة عامة حول المشروع

مقدمة عامة حول مدينة طولكرم

مبررات اختيار المشروع

تحليل منطقة الدراسة

الفراغات الحضرية المقترحة

معايير اختيار مواقع الفراغات المقترحة

مواقع واستخدامات الفراغات المقترحة

مقترحات تصميم لبعض الفراغات الحضرية

توصيات

مفهوم الفراغات الحضرية

هي أحد مكونات النسيج الحضري للمدينة ، ويمكن اعتبارها كمرآة تعكس الحياة في المدينة حيث تضم كماً هائلاً من الأشخاص والأنشطة التي يقومون بها، وكل فراغ له وظيفة وسمات تميزه عن غيره وتكمن أهمية الفراغات الحضرية بما تعود به من فوائد اجتماعية واقتصادية وبيئية على المجتمع .



مقدمة عامة حول المشروع

تشمل الفراغات الحضرية على

ملاعب



مسطحات مائية



الميادين



الساحات العامة



الممرات



مواقف سيارات



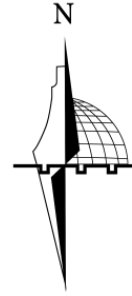
طرق



حدائق عامة وخاصة



الصورة الجوية لمدينة طولكرم



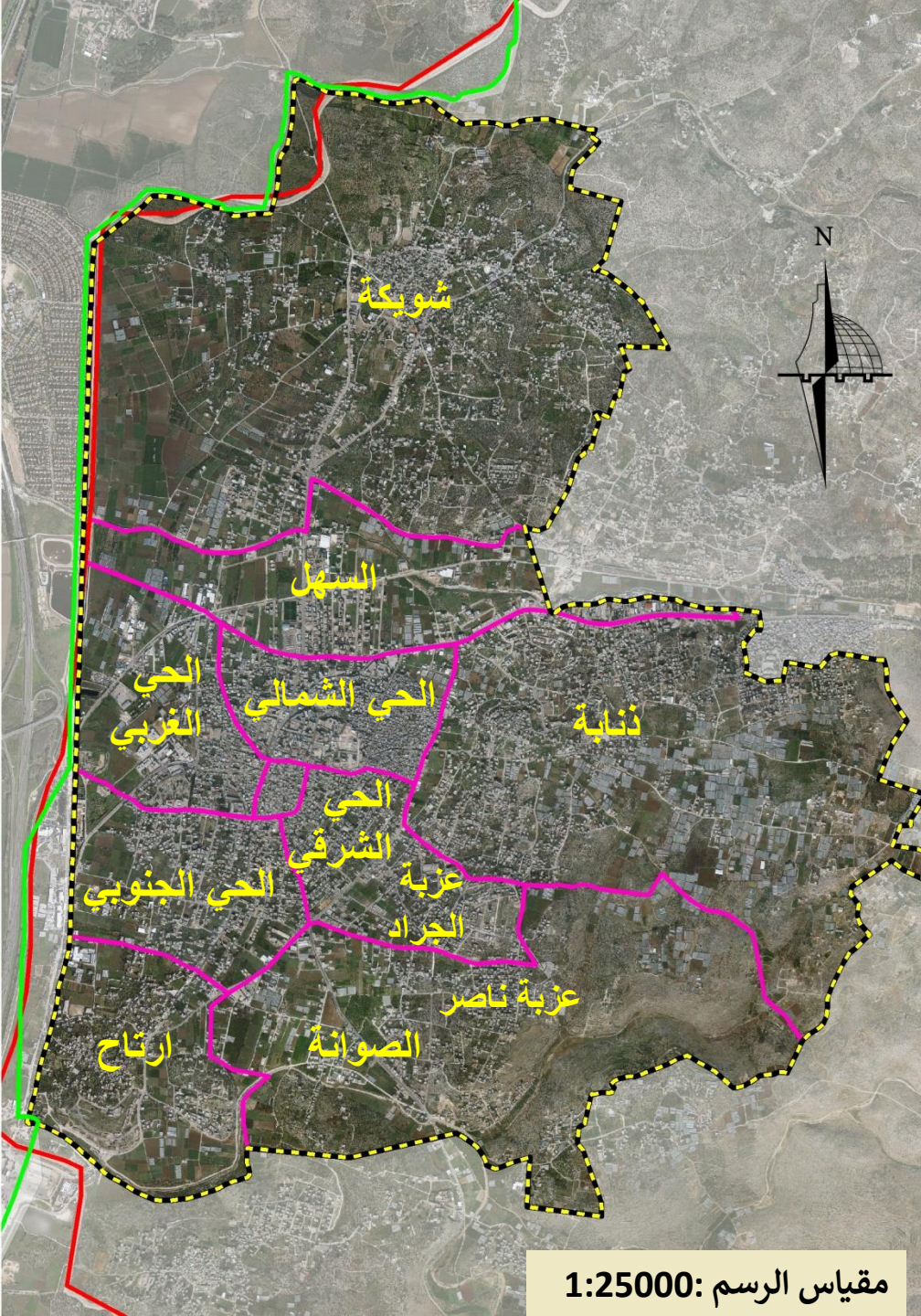
مدينة ساحلية مساحتها
20,675.5 دونما وعدد سكانها
لعام 2017 = 74,463 نسمة .



مقياس الرسم: 1:25000

أحياء مدينة طولكرم

10



مقياس الرسم: 1:25000

- حدود مدينة طولكرم
- جدار الفصل
- الخط الأخضر-
- حدود الأحياء



مبررات اختيار المشروع



المبرر الأول

✓ قلة الاهتمام بالفراغات الحضرية الموجودة ، وعدم كفايتها لسكان المدينة حسب المعايير التخطيطية .

مع اعتبار نصيب الشخص الواحد 2.5 م²



المساحة اللازم توفرها هي 186.1 دونما ، ولكن الفراغات القائمة = 81.1 دونما

حدود مدينة طولكرم

جدار الفصل

الخط الأخضر

فراغات حضرية قائمة

مقياس الرسم: 1:25000

مبررات اختيار المشروع

المبرر الثاني

✓ قلة الوعي بأهمية وجود الفراغات الحضرية العامة بالنسبة للمواطنين ، وهذا ما يبينه تناقص الفراغات الحضرية من المخططات الهيكلية السابقة وحتى الحالية .

التسلسل التاريخي للمخططات الهيكلية لمدينة طولكرم

✓ عدد السكان في عام 1946 م حوالي 8000 نسمة .
✓ مساحة المخطط الهيكلية = 3532.7 دونما .

مع اعتبار نصيب الشخص الواحد 2.5 م2

الفراغات الحضرية العامة المتوفرة	مساحة الفراغات الحضرية التي بحاجة إليها
353.27 دونم	20 دونم

Tulkarem Town in 1946

-
- Proposed roads .shp
 - Existing roads .shp
 - Commercial zone .shp
 - Sites for public buildings .shp
 - Buildings in 1945 .shp
 - Proposed public open spaces .shp
 - Existing public open spaces .shp
 - Existing cemeteries .shp
 - Proposed cemeteries .shp
 - Railway station .shp
 - Existing public open space .shp
 - Residential zone c .shp
 - Residential zone b .shp
 - Residential zone a .shp
 - Agricultural zone .shp

1946م

نصيب الفرد حوالي
2م 44

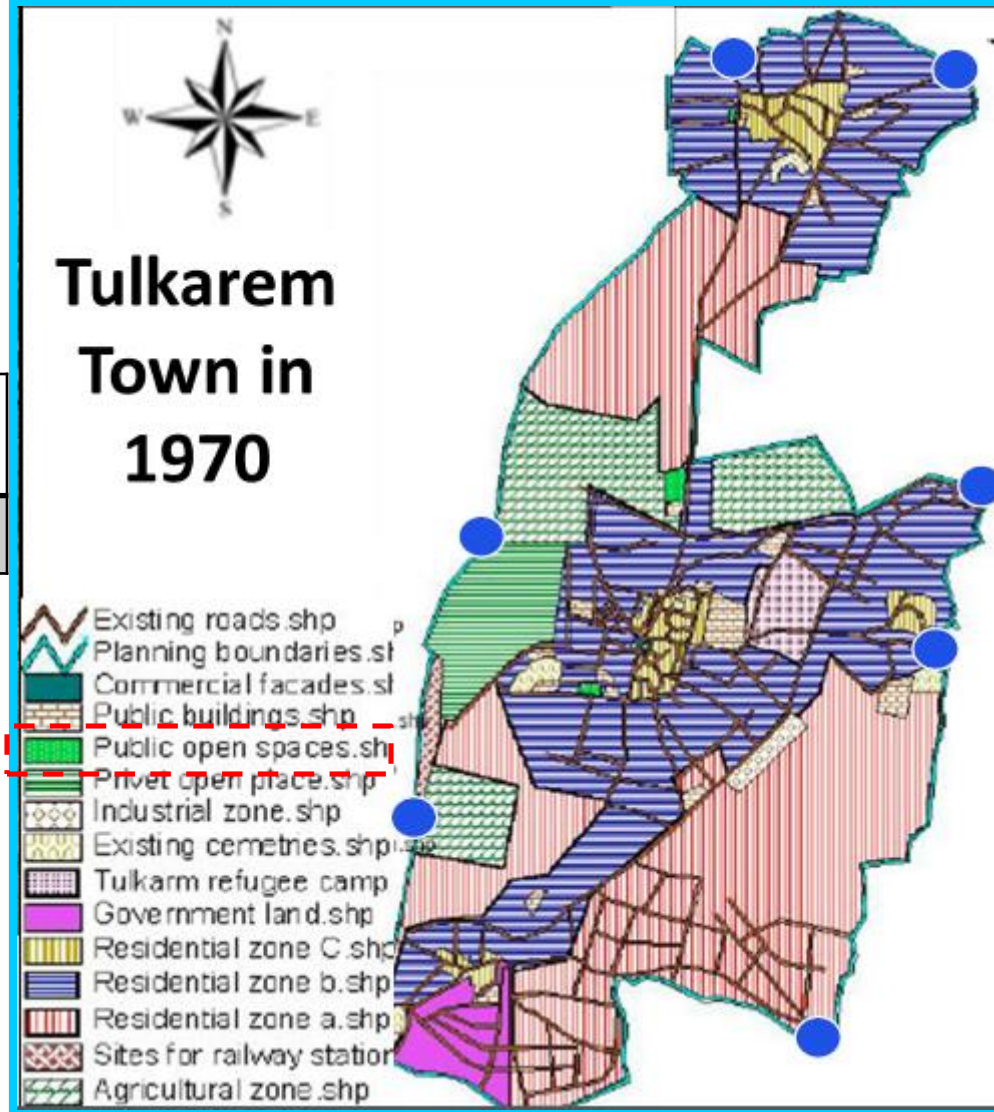
التسلسل التاريخي للمخططات الهيكلية لمدينة طولكرم

✓ عدد السكان في عام 1970 م حوالي 16000 نسمة

✓ مساحة المخطط الهيكلية = 10345.4 دونما

مع اعتبار نصيب الشخص الواحد 2.5 م²

مساحة الفراغات الحضرية التي بحاجة إليها	الفراغات الحضرية العامة المتوفرة
40 دونم	22.7 دونم



1946م

نصيب الفرد حوالي
44 م²

1970م

نصيب الفرد حوالي
1.4 م²

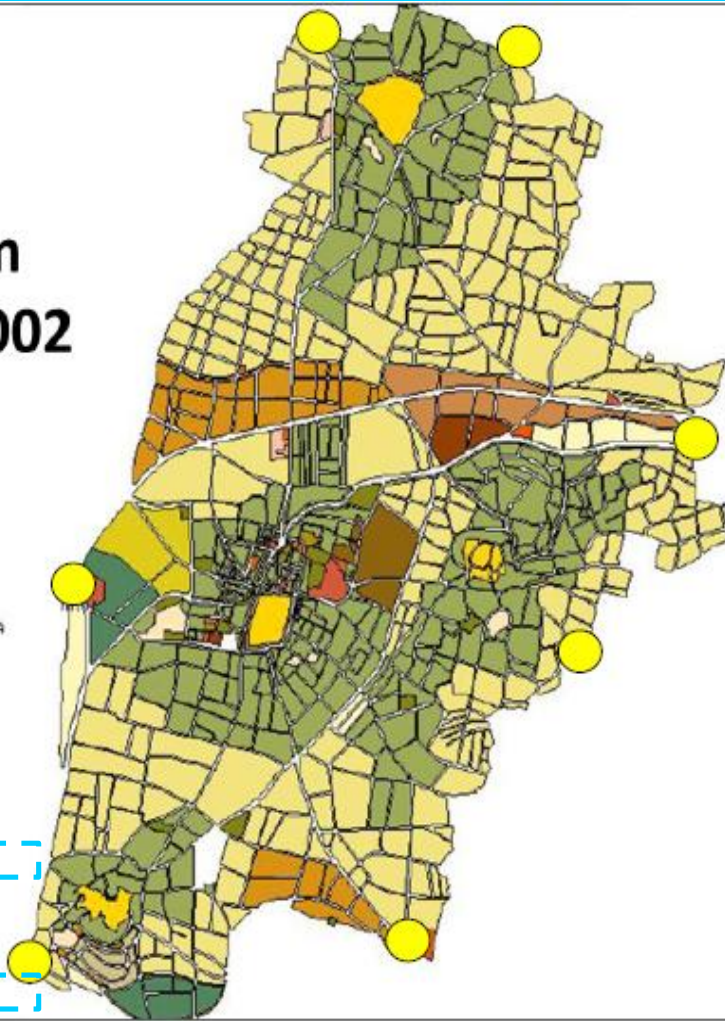
التسلسل التاريخي للمخططات الهيكلية لمدينة طولكرم



Tulkarem

Town in 2002

- Administrative
- Down Town
- Commercial
- educational
- Residential Zone A
- vocational
- Residential Zone B
- Residential Zone C
- Agricultural Residential
- Tourism
- Sanitary
- Industrialist
- Refugee Camp
- Schools
- Commercial Center
- Mosques
- Green Belt
- Colleges
- Cemeteries
- Stadiums
- Green Zone
- Car parks



✓ عدد السكان في عام 2002 م حوالي 35000 نسمة

✓ مساحة المخطط الهيكلية = 13790.35 دونما

مع اعتبار نصيب الشخص الواحد 2.5 م²

الفراغات الحضرية العامة
المتوفرة

37.7 دونما

مساحة الفراغات الحضرية
التي بحاجة إليها

87.5 دونم

1946م

نصيب الفرد حوالي
44 م²

1970م

نصيب الفرد حوالي
1.4 م²

2002م

نصيب الفرد حوالي
1.1 م²

التسلسل التاريخي للمخططات الهيكلية لمدينة طولكرم

✓ عدد السكان في عام 2013 م حوالي 58000

✓ مساحة المخطط الهيكلية = 13790.35 دونما

مع اعتبار نصيب الشخص الواحد 2.5 م²

الفراغات الحضرية العامة المتوفرة	مساحة الفراغات الحضرية التي بحاجة إليها
38.6 دونما	145 دونم

✓ لا يوجد بالمخطط الهيكلية أية اقتراحات لفراغات حضرية عامة مثل (الساحات العامة ، الحدائق العامة) .

2002م

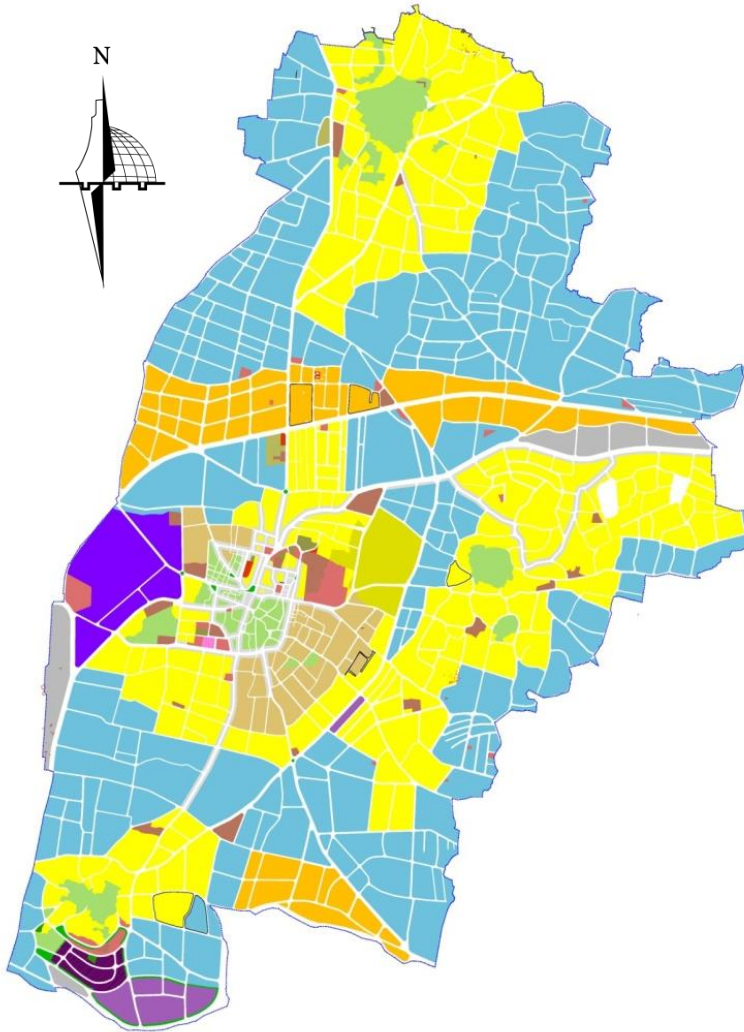
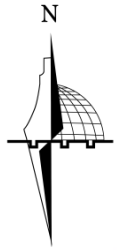
2013م

نصيب الفرد حوالي
44 م²

نصيب الفرد حوالي
1.4 م²

نصيب الفرد حوالي
1.1 م²

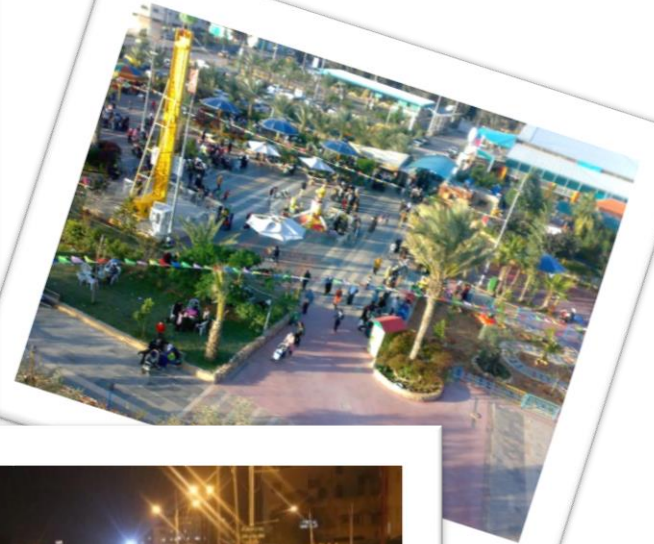
نصيب الفرد حوالي
0.7 م²




مبرات اختيار المشروع

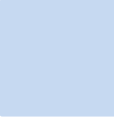
المبر الثالث

إقبال السكان والمواطنين على الفراغات الحضرية الموجودة بشكل كبير مما يدل على حاجتهم لمثل هذه الفراغات .



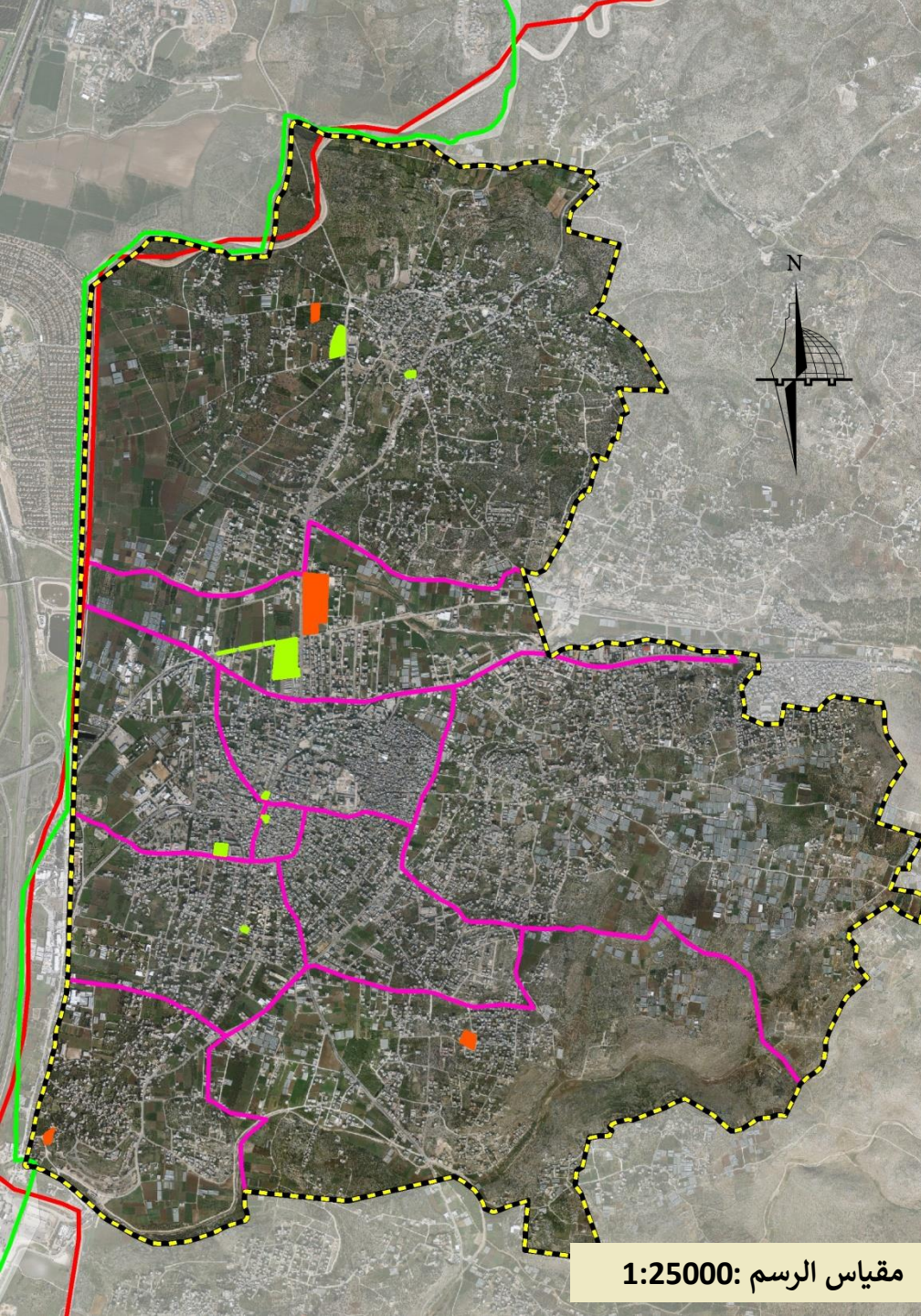


تحليل الوضع القائم للفراغات الحضرية

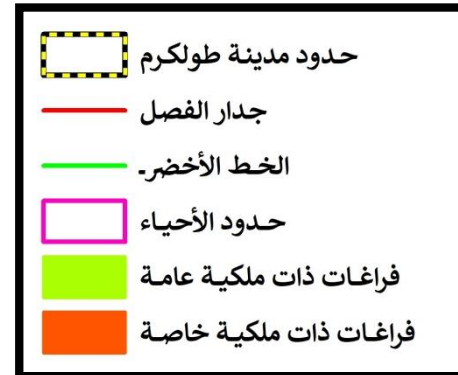
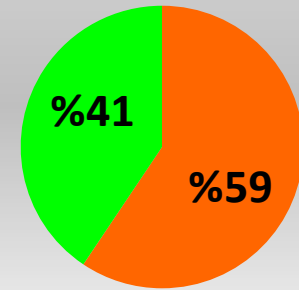


استخدامات الفراغات الحضرية المقترحة	أوقات استخدامها / يوم	الاستخدام	الملكية	مساحة الفراغات الحضرية	الفراغات الحضرية القائمة	الأحياء
•جلسات للعائلات •أماكن لعب الأطفال •وملاعب كرة سلة	لوقت محدد من اليوم	العاب أطفال ، جلسات ، مسابح	خاصة	3.22دونما	حديقة الأم والطفل	شويكة
	24 ساعة	ملعب كرة قدم	عامة	7.9 دونما	ملعب شويكة	
	24 ساعة	ألعاب أطفال	عامة	2م900	حديقة البيارة	
•جلسات للعائلات •أماكن لعب الأطفال	لوقت محدد من اليوم	مكان ترفيهي للأطفال والشباب جلسات عائلية (استخدام ترفيهي)	خاصة	38.8 دونما	الميجالاند	السهل
	24 ساعة	جلسات	عامة	2.6دونما	الديشة	
	لوقت محدد من اليوم	ملاعب رياضية (كرة قدم ، وكرة سلة)	عامة	14.1 دونما	النادي الثقافي	
•جلسات للعائلات •أماكن لعب الأطفال •ملاعب رياضية	24 ساعة	جلسات	عامة	0.92	ميدان جمال عبد الناصر	الحارة الشمالية
•جلسات للعائلات •أماكن لعب الأطفال •ملاعب رياضية	لوقت محدد من اليوم	العاب أطفال ، جلسات	عامة	3.8 دونما	منتزه البلدية	الحارة الغربية
•جلسات للعائلات •أماكن لعب الأطفال •ملاعب رياضية	24 ساعة	-	عامة	2م 660	ساحة المسجد	البلدة القديمة
•جلسات للعائلات •أماكن لعب الأطفال •ملاعب رياضية		-	-	-	لا يوجد	الحارة الشرقية
•جلسات للعائلات •أماكن لعب الأطفال •ملاعب رياضية	24 ساعة	ملعب كرة قدم	عامة	2م 822	ملعب كرة قدم	الحارة الجنوبية
•جلسات للعائلات •أماكن لعب الأطفال •ملاعب رياضية	لوقت محدد من اليوم	ألعاب أطفال ، مسابح ، جلسات	خاصة	5.1 دونما	تل الربيع	الصوانة
•جلسات للعائلات •أماكن لعب الأطفال •ملاعب رياضية	لوقت محدد	منطقة أثرية يوجد بها جلسات	عامة	2.3 دونما	منتزه بنات يعقوب	ارتاح
•جلسات للعائلات •أماكن لعب الأطفال •ملاعب رياضية	-	-	-	-	لا يوجد	ذنابة
				81.1دونما		المجموع

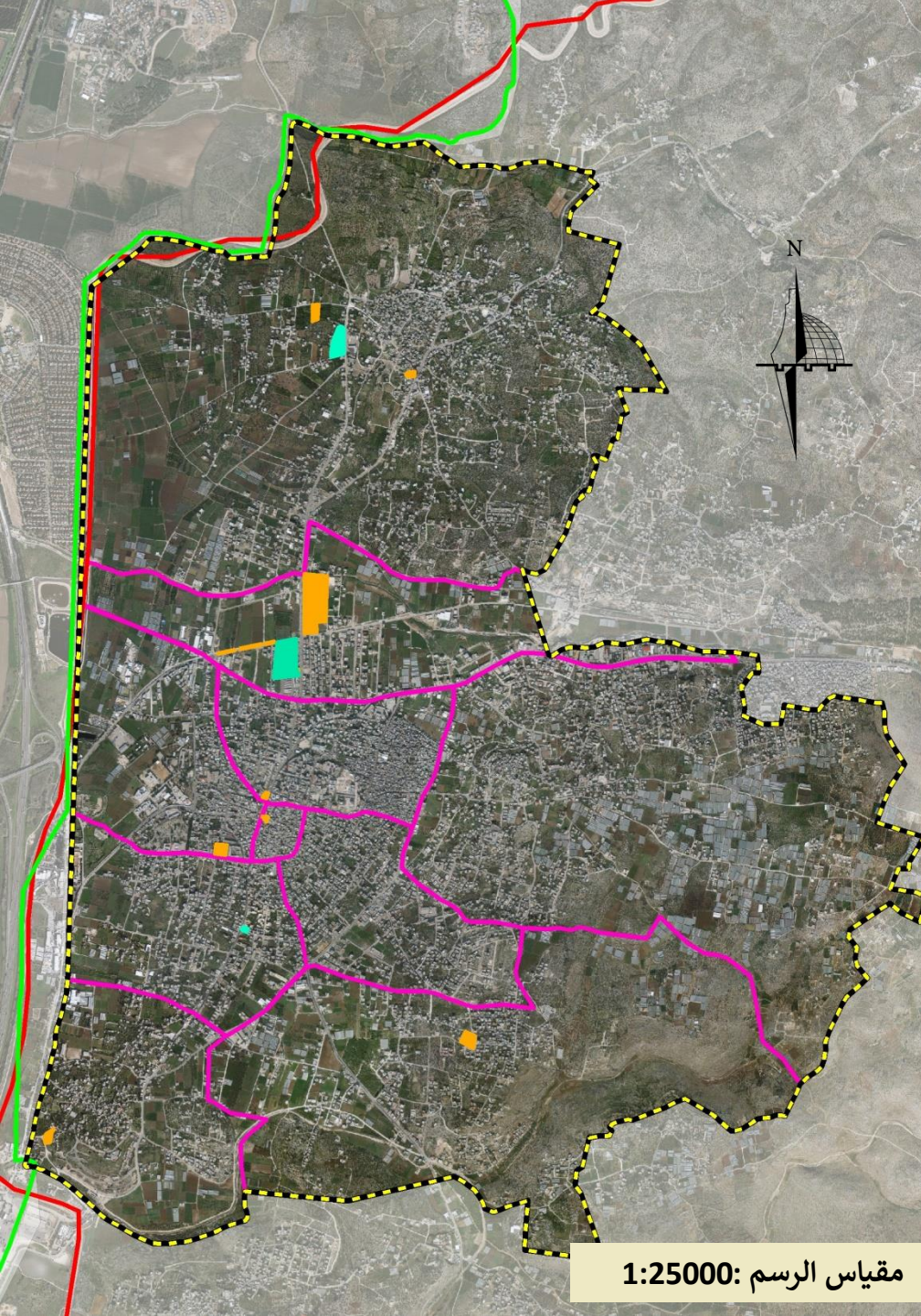
تصنيف الفراغات العمرانية الموجودة حسب الملكية



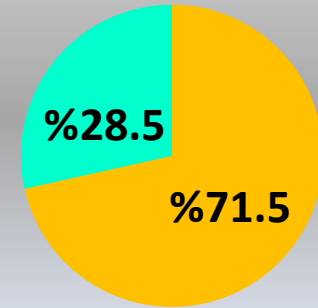
ملك عام ■ ملك خاص



تصنيف الفراغات العمرانية الموجودة حسب الاستخدام



■ ملاعب ■ جلسات عائلات وأطفال



□ حدود مدينة طولكرم

— جدار الفصل

— الخط الأخضر

■ جلسات عائلية وأطفال

■ ملاعب رياضية

(SWOT Analysis)

نقاط القوة

- ✓ المساحة الكبيرة لبعض الفراغات الحضرية الموجودة.
- ✓ المناطق الجميلة والمشاهد الجميلة لبعض الفراغات.
- ✓ إقبال السكان وحاجتهم للفراغات الحضرية الموجودة.

نقاط الضعف

- ✓ نقص الفراغات الحضرية في مدينة طولكرم.
- ✓ المساحات الصغيرة لبعض الفراغات الحضرية الموجودة.
- ✓ خلو بعض الأحياء من الفراغات الحضرية.
- ✓ تفتقر الفراغات الحضرية الموجودة إلى عناصر تنسيق الموقع الهامة للسكان.

الفرص :-

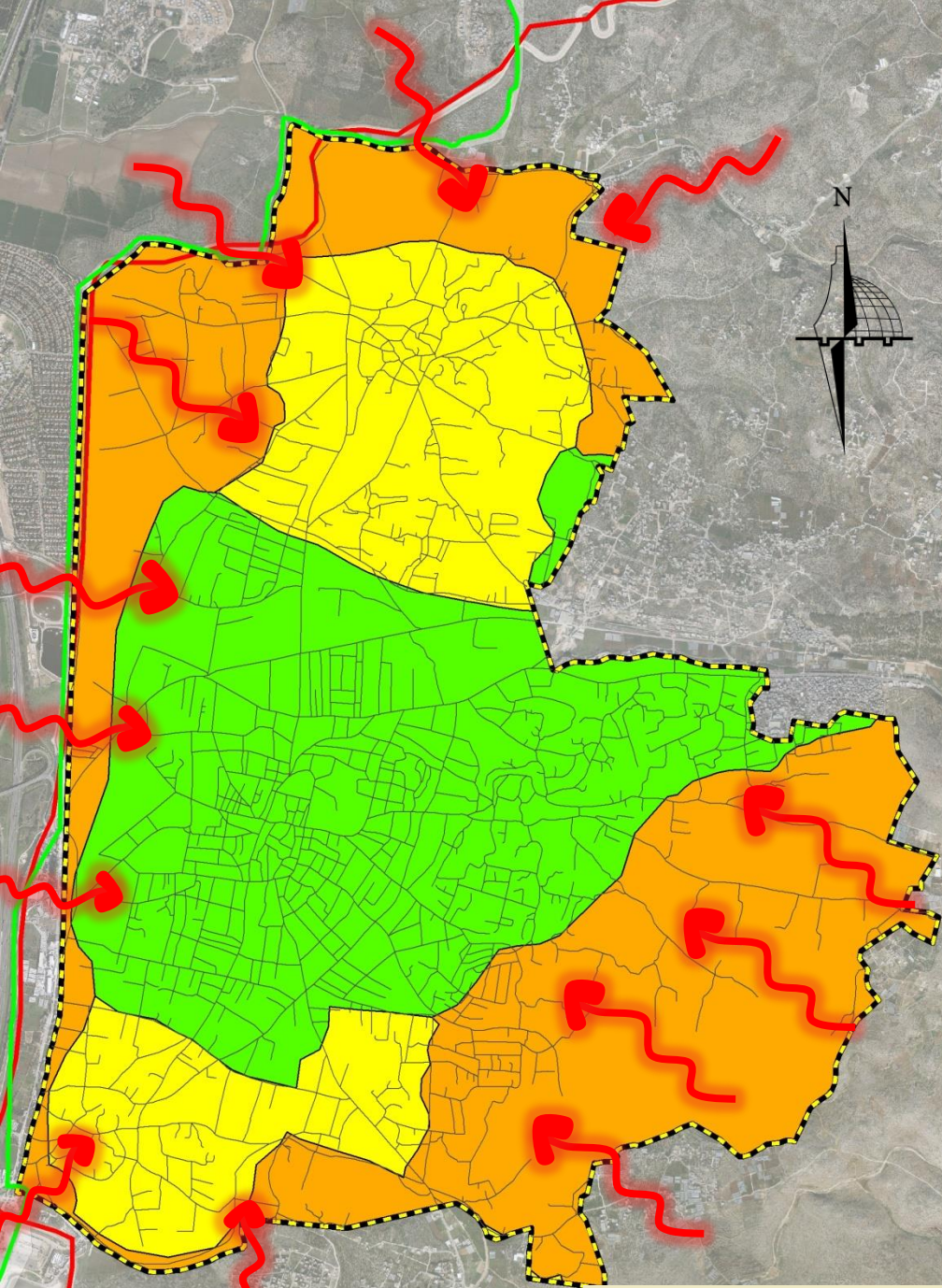
- ✓ وجود العديد من الأراضي الغير مبنية في مدينة طولكرم.
- ✓ وجود أراضي عامة غير مبنية في المدينة.
- ✓ الطبيعة السهلية والسهلة مدينة طولكرم.

التحديات :-

- ✓ التزايد المستمر في عدد السكان من جهة ومحدودية الأراضي من جهة أخرى وارتفاع نسبة المباني العالية.
- ✓ ارتفاع سعر الأراضي في المدينة.
- ✓ الكثافة البنائية العالية في بعض المناطق

المؤثرات السلبية (نقاط الضعف والتهديدات)

التزايد المستمر في عدد السكان من جهة
ومحدودية الأراضي من جهة أخرى
والعشوائية في استخدام الأراضي .

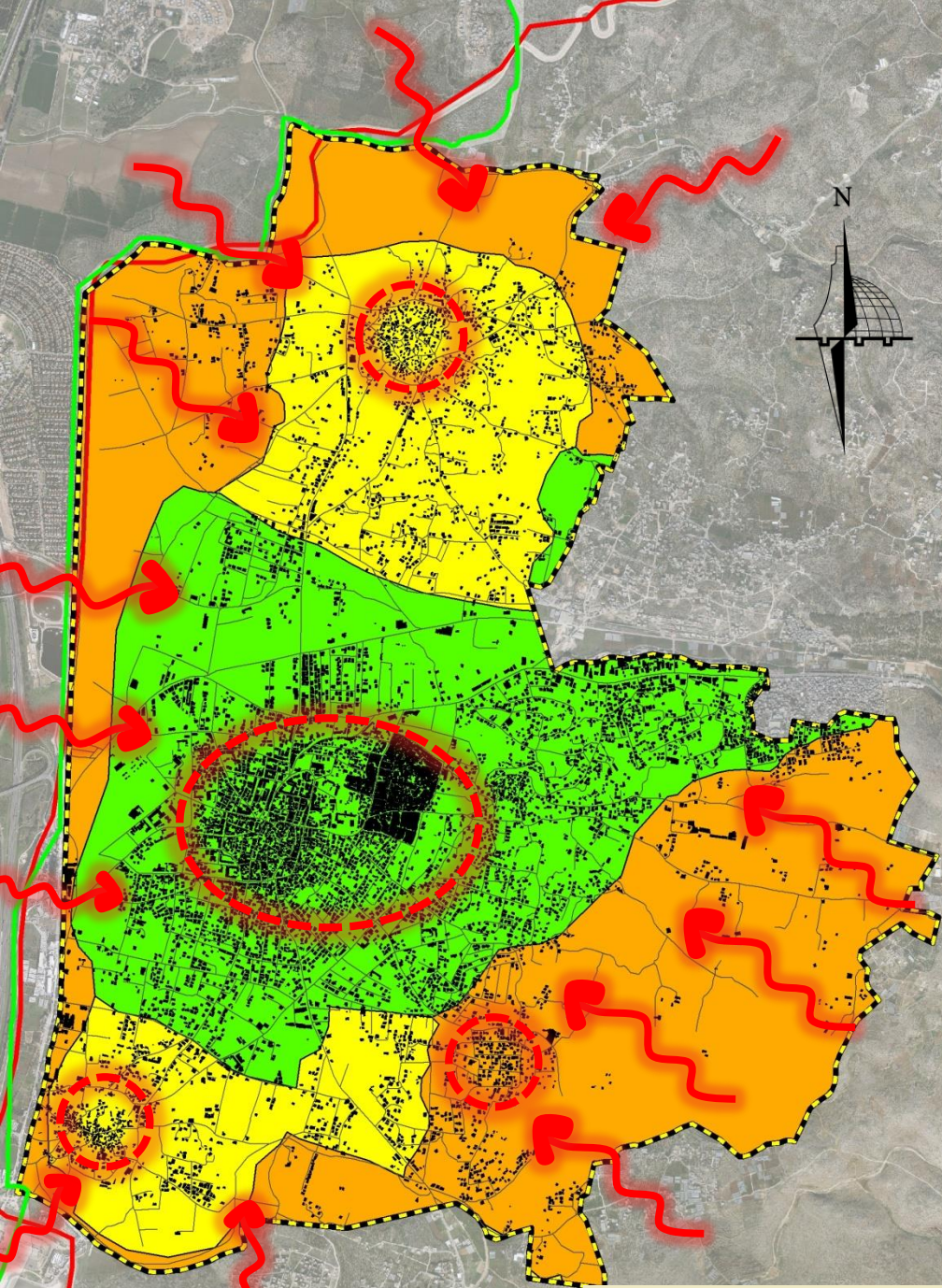


مقياس الرسم: 1:25000

المؤثرات السلبية (نقاط الضعف والتهديدات)

✓ التزايد المستمر في عدد السكان من جهة
ومحدودية الأراضي من جهة أخرى
والعشوائية في استخدام الأراضي .

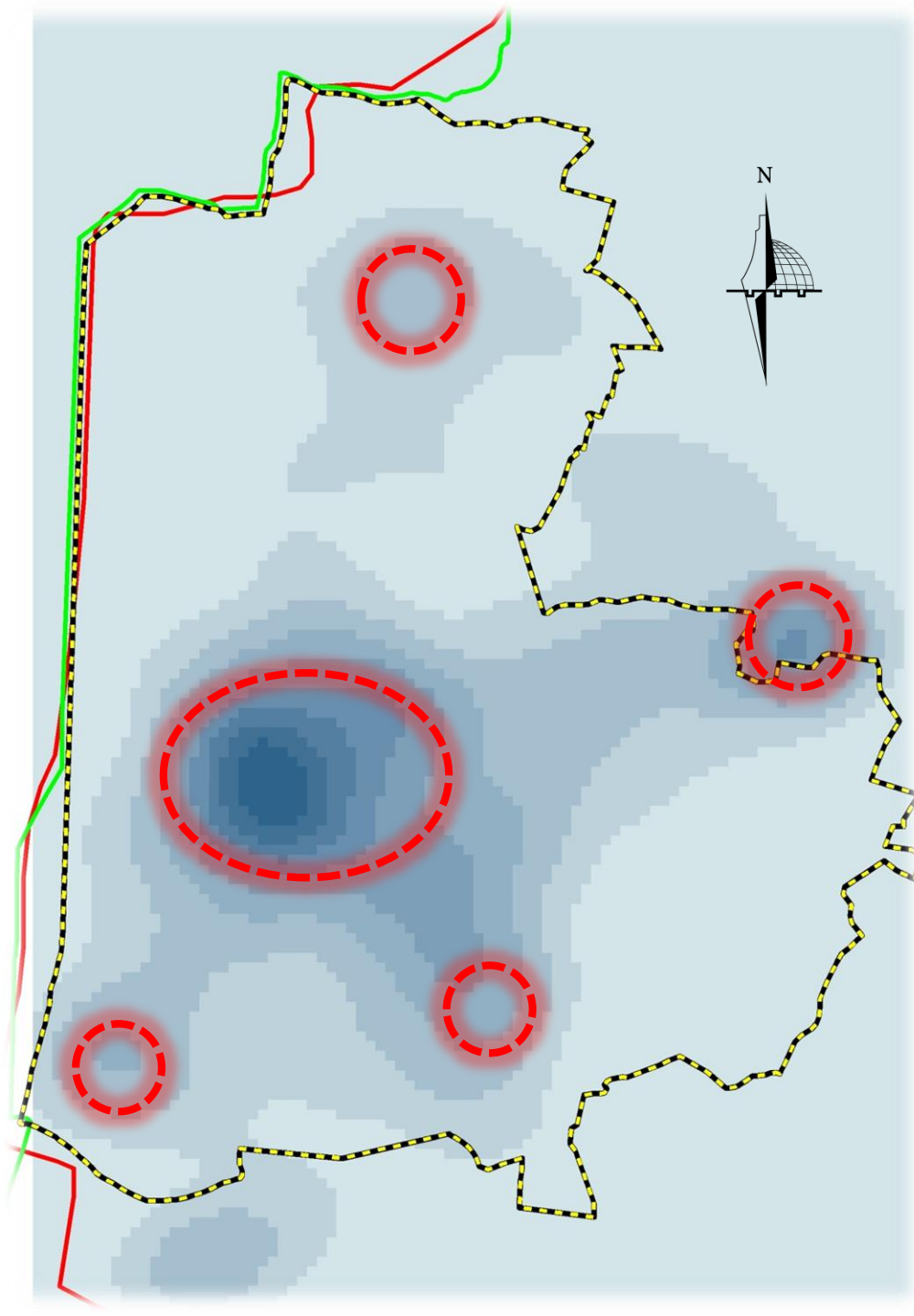
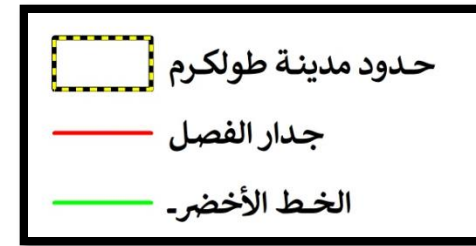
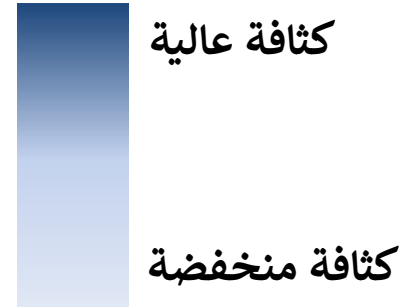
✓ الكثافة البنائية العالية في بعض المناطق
✓ ارتفاع سعر الأراضي في المدينة .



مقياس الرسم: 1:25000

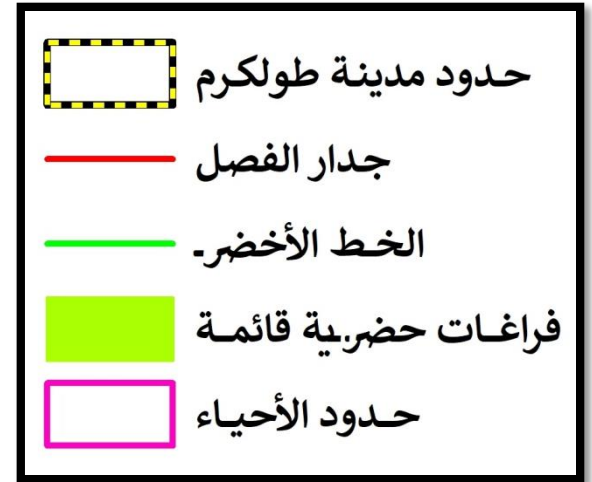
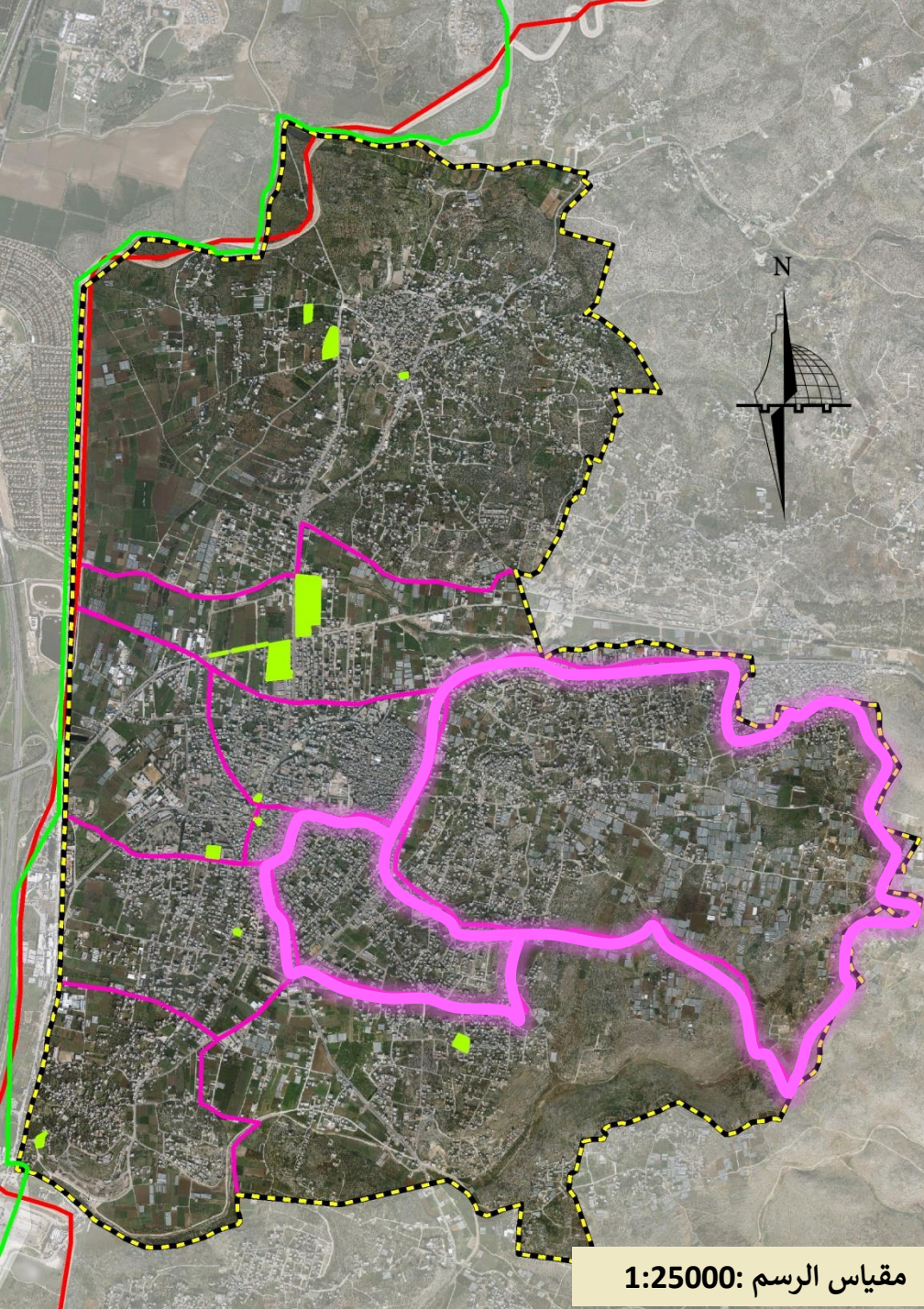
المؤثرات السلبية (نقاط الضعف والتهديدات)

✓ الكثافة البنائية العالية في بعض المناطق



المؤثرات السلبية (نقاط الضعف والتهديدات)

✓خلو بعض الأحياء من الفراغات الحضرية



(SWOT Analysis)

نقاط القوة

- ✓ المساحة الكبيرة لبعض الفراغات الحضرية الموجودة.
- ✓ المناطق الجميلة والمشاهد الجميلة لبعض الفراغات.
- ✓ إقبال السكان وحاجتهم للفراغات الحضرية الموجودة.

نقاط الضعف

- ✓ نقص الفراغات الحضرية في مدينة طولكرم.
- ✓ المساحات الصغيرة لبعض الفراغات الحضرية الموجودة.
- ✓ خلو بعض الأحياء من الفراغات الحضرية.
- ✓ تفتقر الفراغات الحضرية الموجودة إلى عناصر تنسيق الموقع الهامة للسكان.

الفرص :-

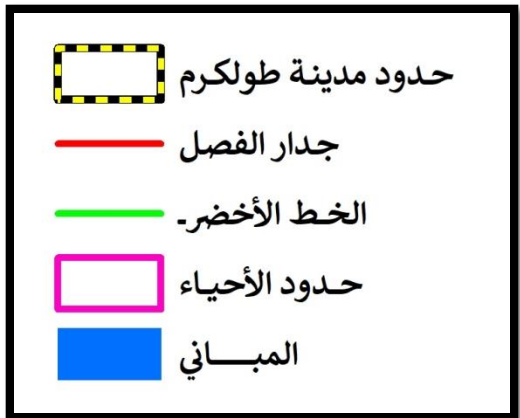
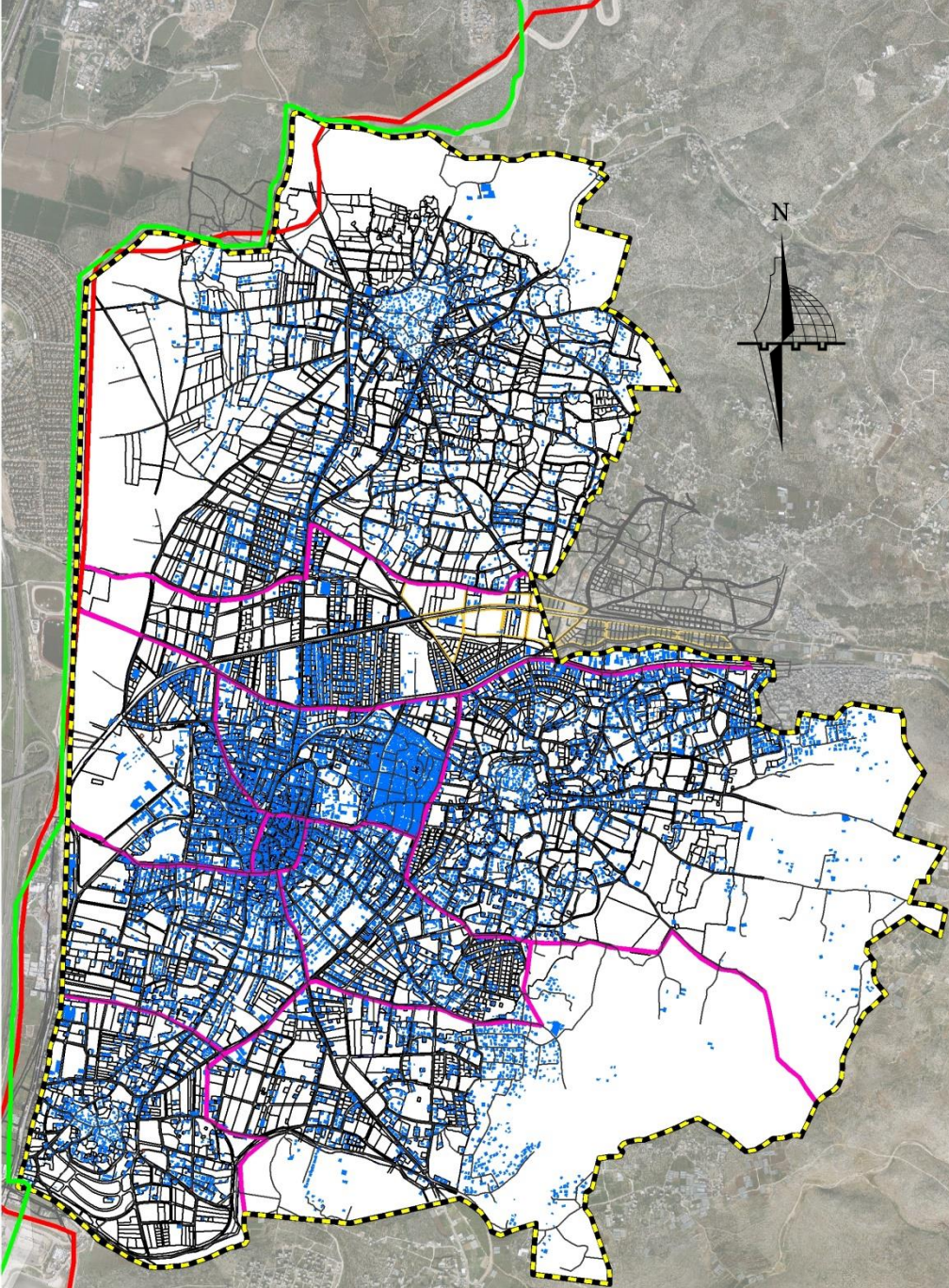
- ✓ وجود العديد من الأراضي الغير مبنية في مدينة طولكرم.
- ✓ وجود أراضي عامة غير مبنية في المدينة.
- ✓ الطبيعة السهلية والسهلة مدينة طولكرم.

التحديات :-

- ✓ التزايد المستمر في عدد السكان من جهة ومحدودية الأراضي من جهة أخرى وارتفاع نسبة المباني العالية.
- ✓ ارتفاع سعر الأراضي في المدينة.
- ✓ الكثافة البنائية العالية في بعض المناطق

المؤثرات الايجابية (نقاط القوة والفرص)

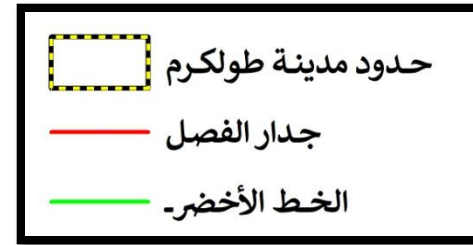
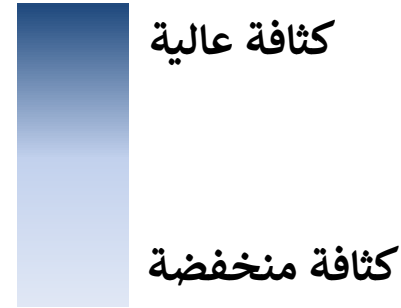
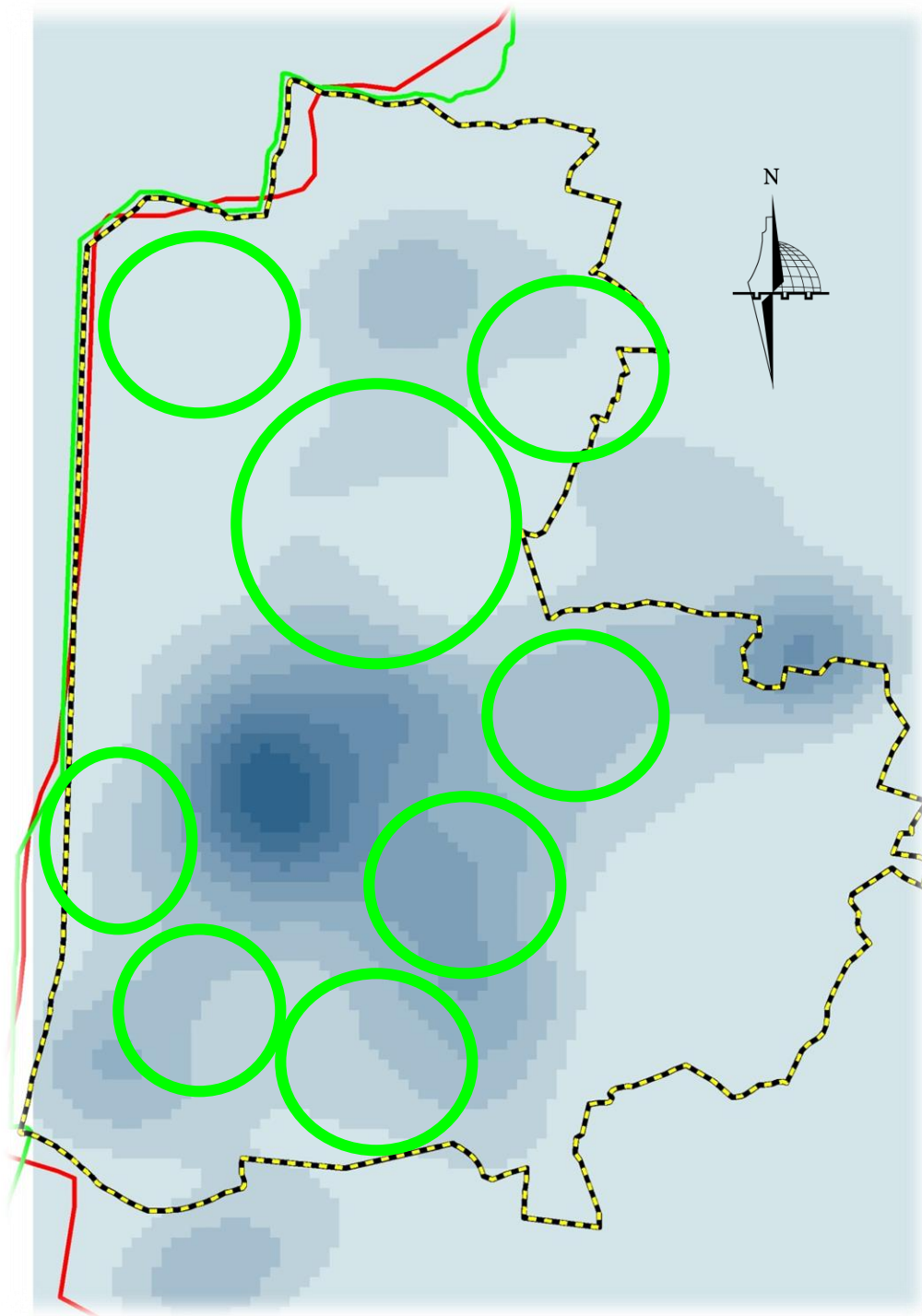
✓ وجود العديد من الأراضي
الغير مبنية في المدينة



مقياس الرسم: 1:25000

المؤثرات الايجابية (نقاط القوة والفرص)

✓ الكثافة البنائية المتوسطة إلى المنخفضة
في أغلب المناطق بعض المناطق .



المؤثرات الايجابية (نقاط القوة والفرص)

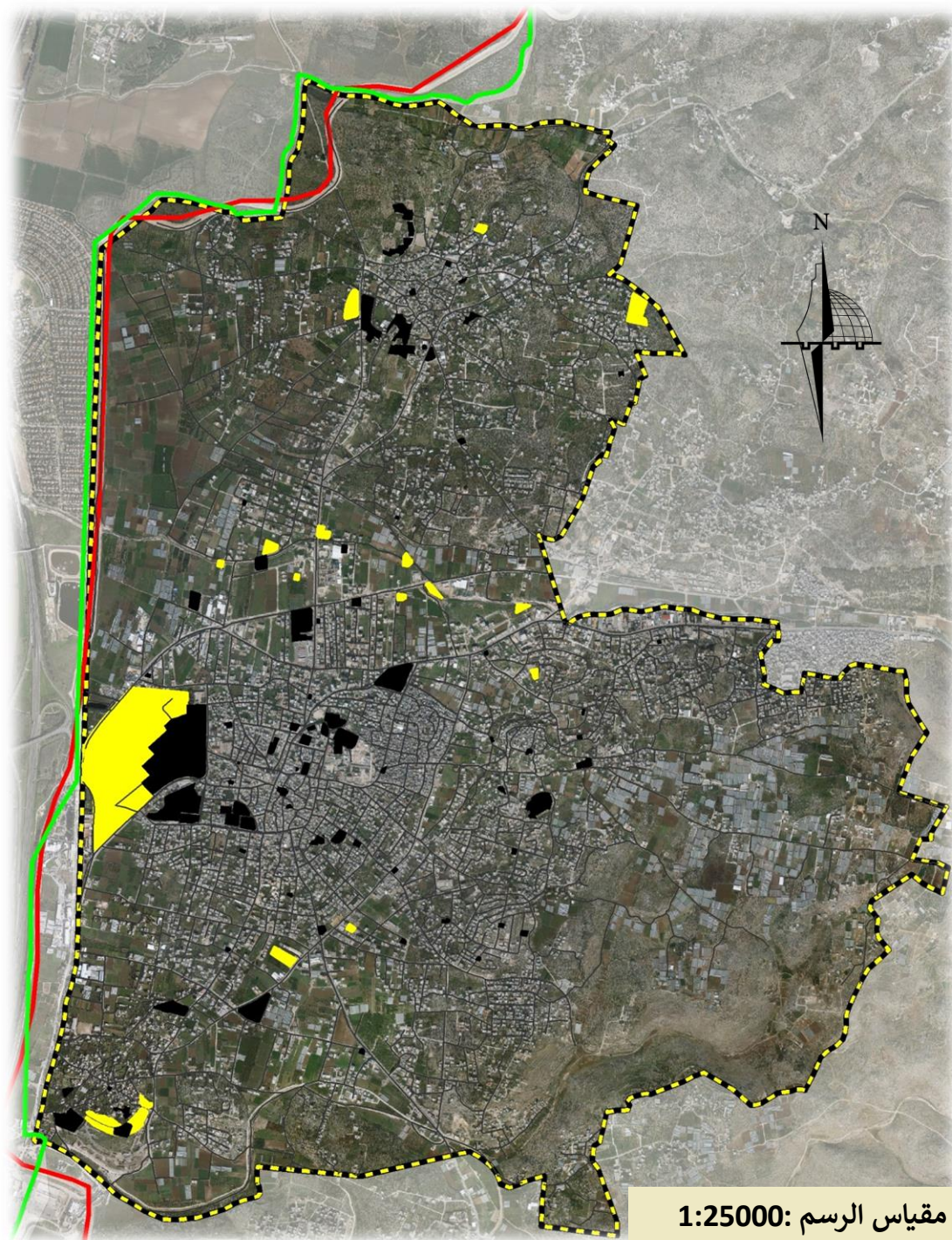
✓ توفر بعض الأراضي العامة الغير
مبنية في مدينة طولكرم

- حدود مدينة طولكرم
- جدار الفصل
- الخط الأخضر.
- أراضي غير مبنية
- مشفى
- مباني عامة
- خزانات مياه
- مواقف سيارات
- مساجد
- مدارس وجامعات
- مقابر

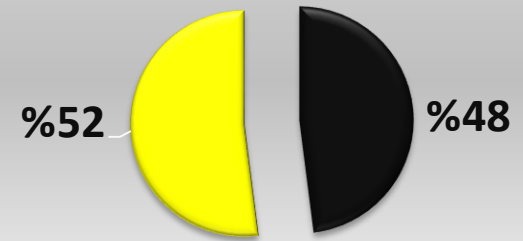
مقياس الرسم: 1:25000

1:25000

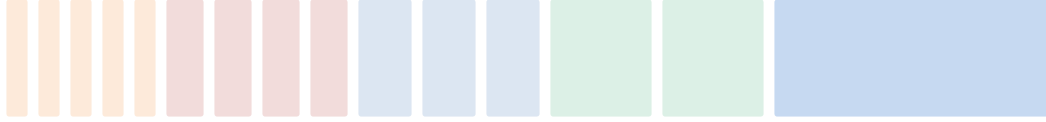
المؤثرات الايجابية (نقاط القوة والفرص)



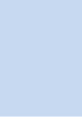
غير مبني ■ مبني



- حدود مدينة طولكرم
- جدار الفصل
- الخط الأخضر
- أراضي عامة غير مبنية
- أراضي عامة مبنية



الفراغات الحضرية المقترحة



مساحات الفراغات الحضريّة الواجب توفيرها	مساحة الفراغات الحضريّة القائمة	مساحة الفراغات الحضريّة الواجب توفيرها حسب المعايير التخطيطية	تعداد السكان التقريبي في الحي	مساحة الحي	اسم الحي السكني
13.1 دونما	12.051 دونما	25.2 دونما	10080	6255.047 دونما	شويكة
تم توفير 7 دونما والاستخدام جلوس والعباب أطفال	55.5 دونما	8 دونما	3215	1480.349 دونما	منطقة السهل
30.3 دونما	-	30.3 دونما	12130	4138.923 دونما	ذنابة
36.2 دونما تم توفير 29 دونما بسبب عدم توفر مساحات فارغة أخرى	0.92 دونما	37.2 دونما	14901	781.961 دونما	الحارة الشمالية
7.5 دونما	3.8 دونما	11.3 دونما	4550	1067.992 دونما	الحارة الغربية
الاستفادة من الأحياء المجاورة	0.66 دونما	6.6 دونما	2650	74.573 دونما	البلدة القديمة
20.4 دونما	-	20.4 دونما	8190	917.940 دونما	الحارة الشرقية
13.3 دونما	0.822 دونما	14.2 دونما	5700	1095.638 دونما	الحارة الجنوبية
15.9 دونما	5.1 دونما	21 دونما	8430	3542.536 دونما	الصوانة
10.6 دونما	2.4 دونما	13 دونما	5200	1319.071 دونما	ارتاح
186.1 دونما					المجموع

معايير اختيار مواقع الفراغات الحضرية

✓ أن تكون ضمن حدود المنطقة المبنية

✓ أن تكون سهلة الوصول

✓ أن تخدم جميع أحياء مدينة طولكرم

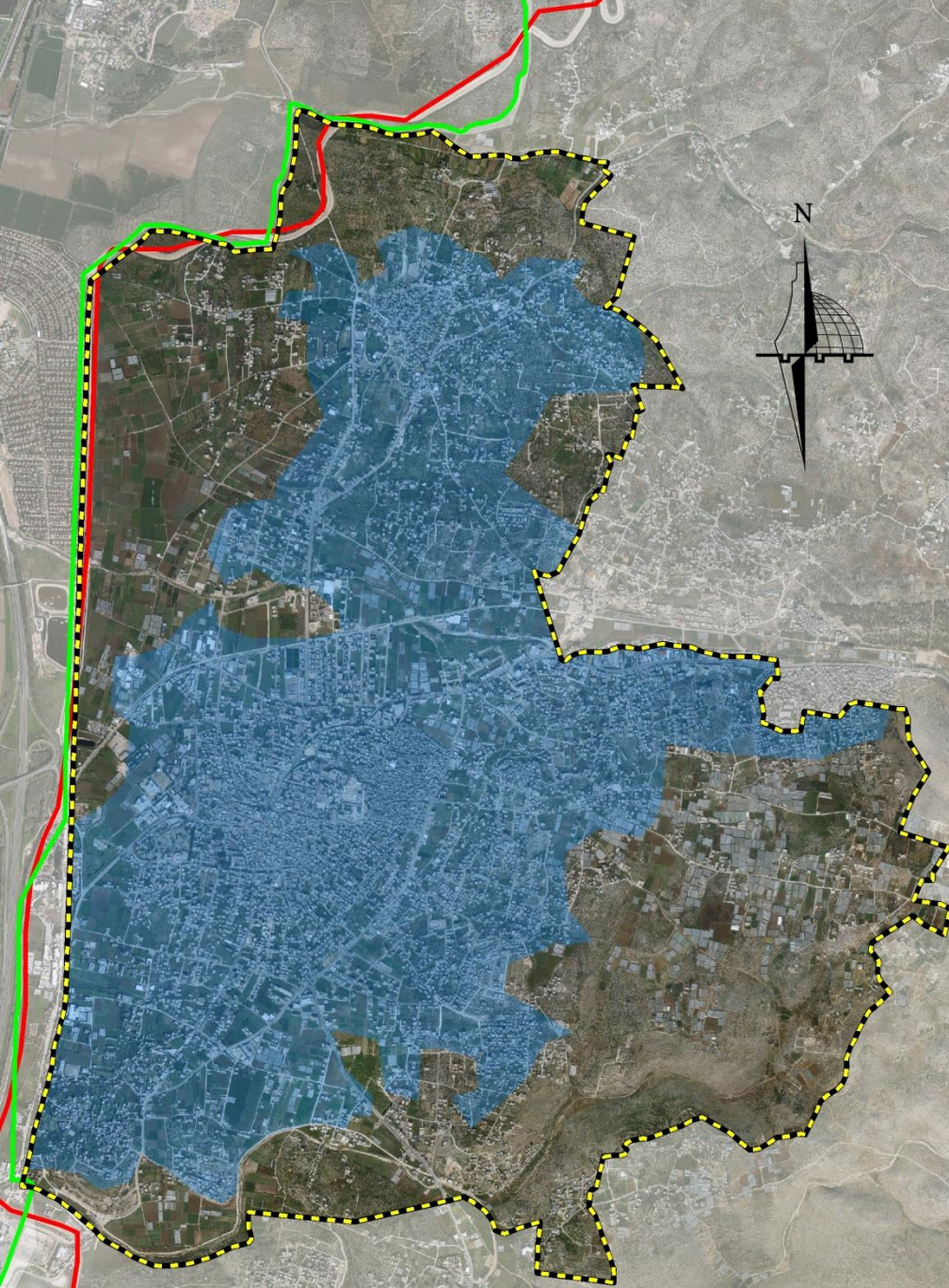
✓ أن تكون قريبة من بعض الخدمات

✓ أن تكون بعيدة عن مصادر التلوث

✓ أن لا تكون مصنفة ضمن الأراضي عالية القيمة الزراعية

معايير اختيار مواقع الفراغات الحضرية

✓ أن تكون ضمن حدود المنطقة
المبينة

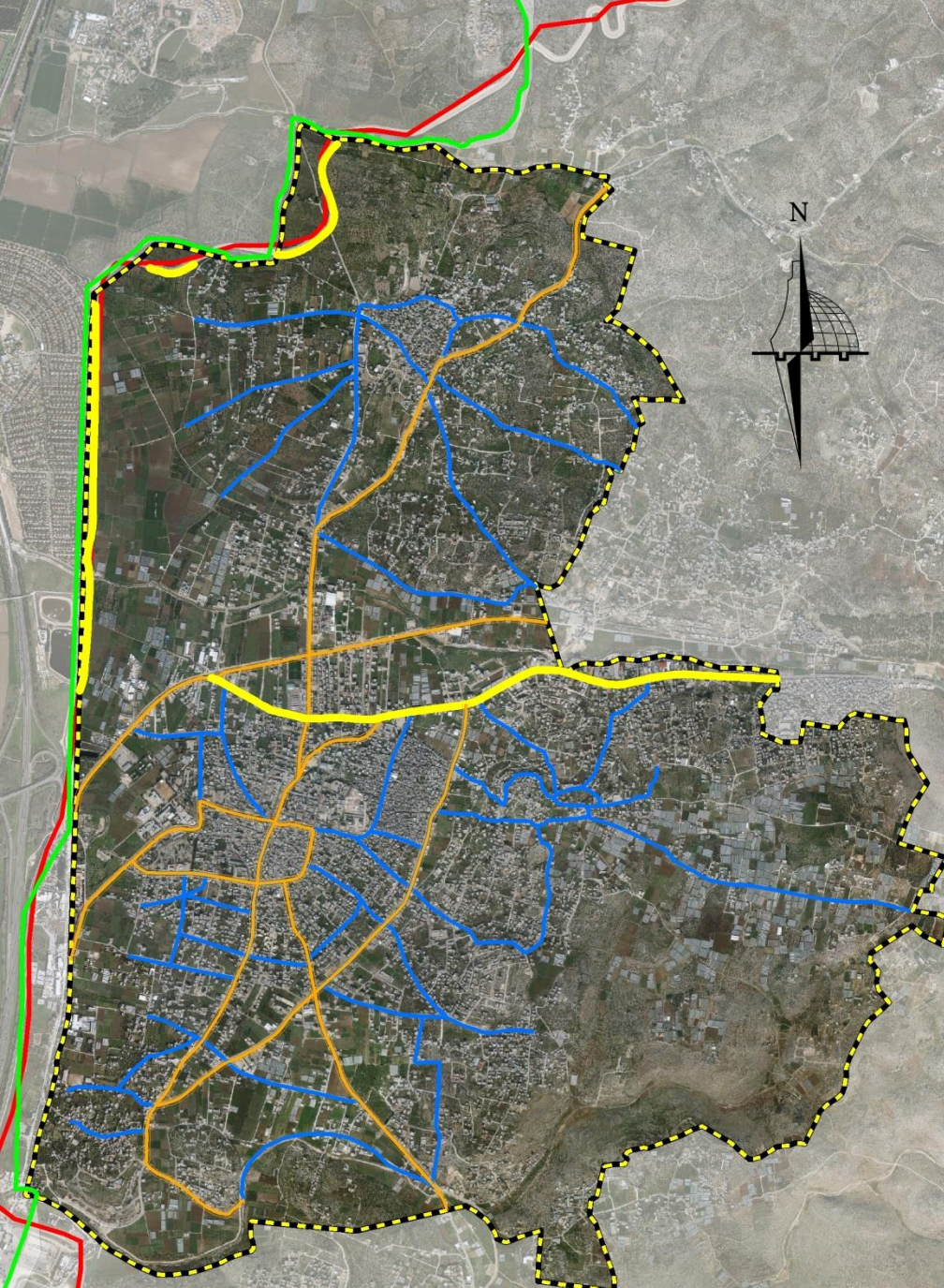


- حدود مدينة طولكرم
- جدار الفصل
- الخط الأخضر-
- حدود المناطق المبينة

مقياس الرسم: 1:25000

معايير اختيار مواقع الفراغات الحضرية

✓ أن تكون سهلة الوصول



حدود مدينة طولكرم

جدار الفصل

الخط الأخضر-

شارع اقليمي

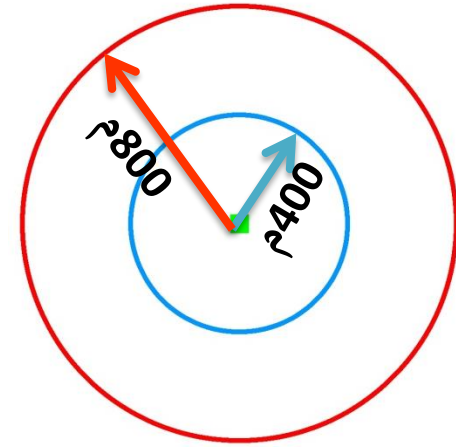
شارع رئيسي-

شوارع

مقياس الرسم: 1:25000

معايير اختيار مواقع الفراغات الحضرية

✓ أن تخدم جميع أحياء مدينة
طولكرم ، وأن لا تبعد عن منزل
المواطن من 400-800م



حدود مدينة طولكرم

جدار الفصل

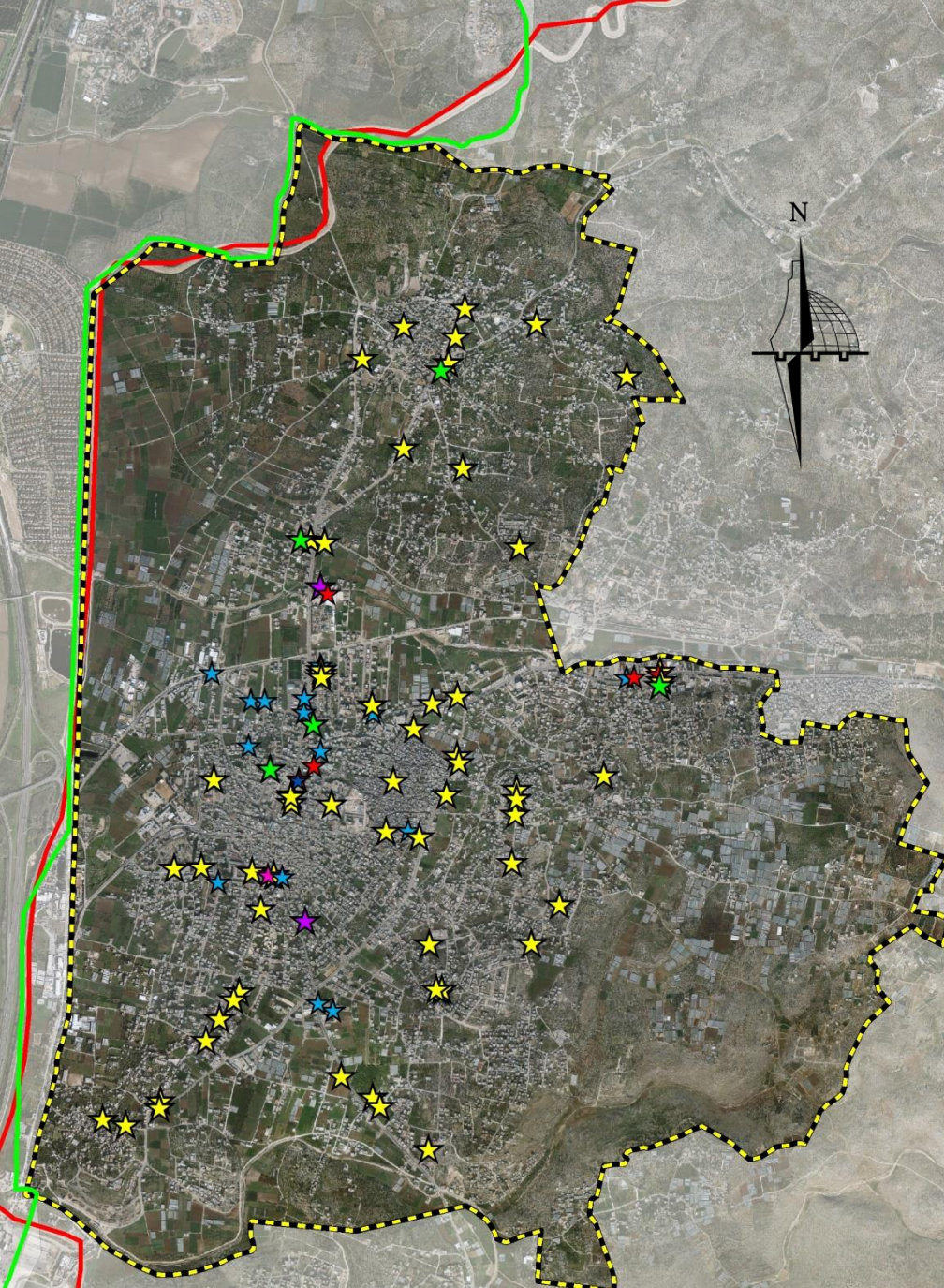
الخط الأخضر-

حدود الأحياء

مقياس الرسم: 1:25000

معايير اختيار مواقع الفراغات الحضرية

✓ أن تكون قريبة من بعض الخدمات



مقياس الرسم: 1:25000

حدود مدينة طولكرم

جدار الفصل

الخط الأخضر-

كافيه

وجبات سريعة

محطة وقود

مكتبة

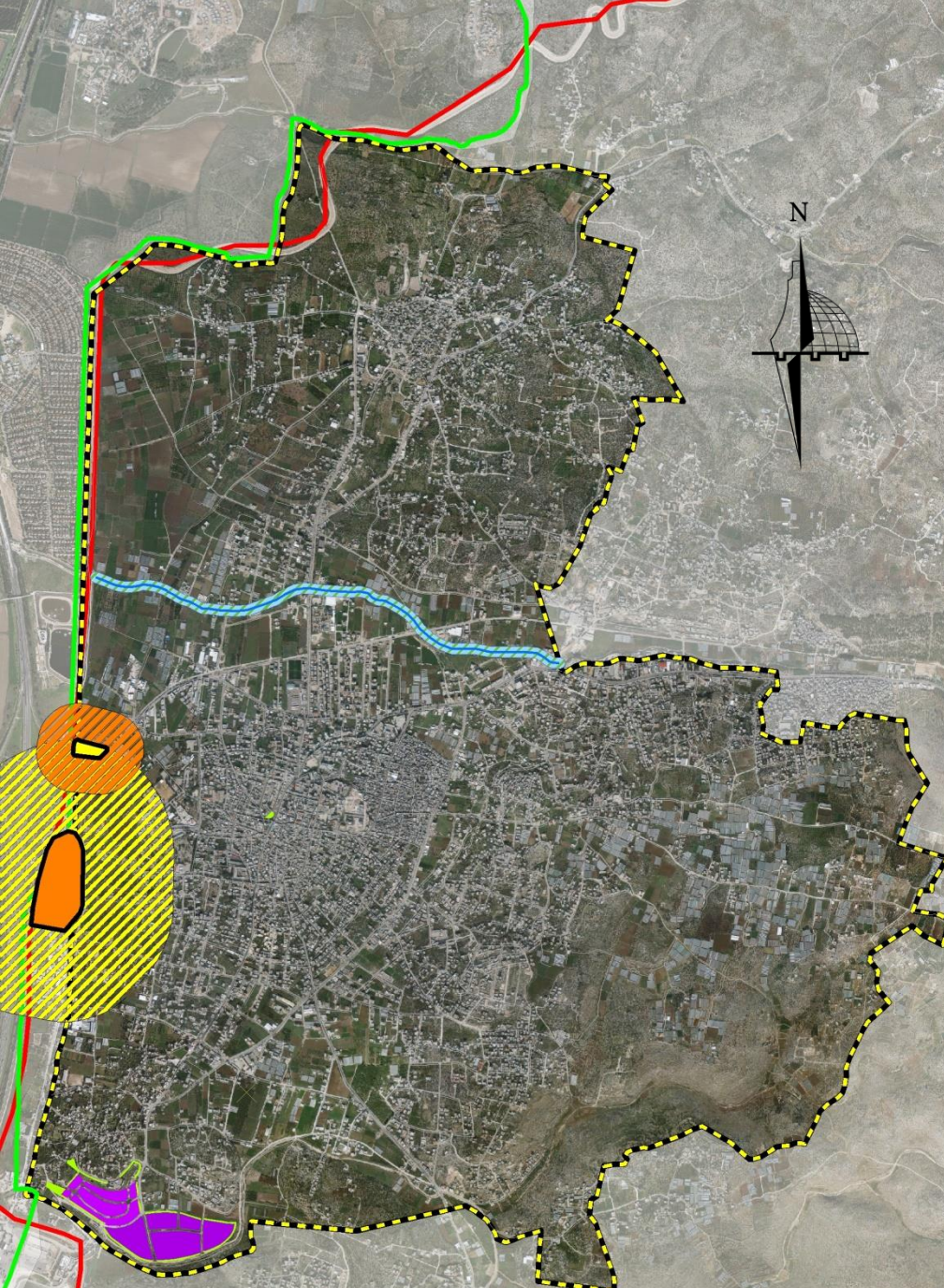
مطعم

ميني ماركت

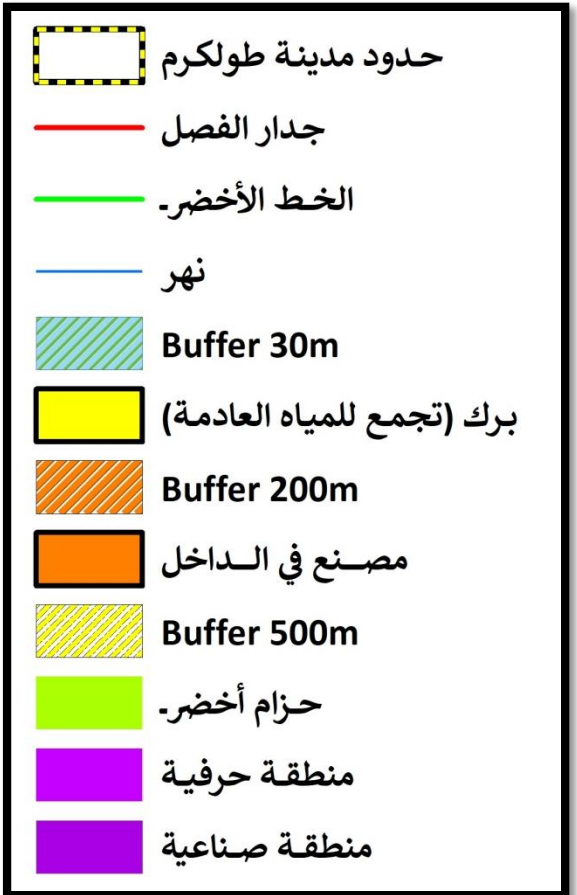
مكتب تكسي-

معايير اختيار مواقع الفراغات الحضرية

✓ أن تكون بعيدة عن مصادر التلوث

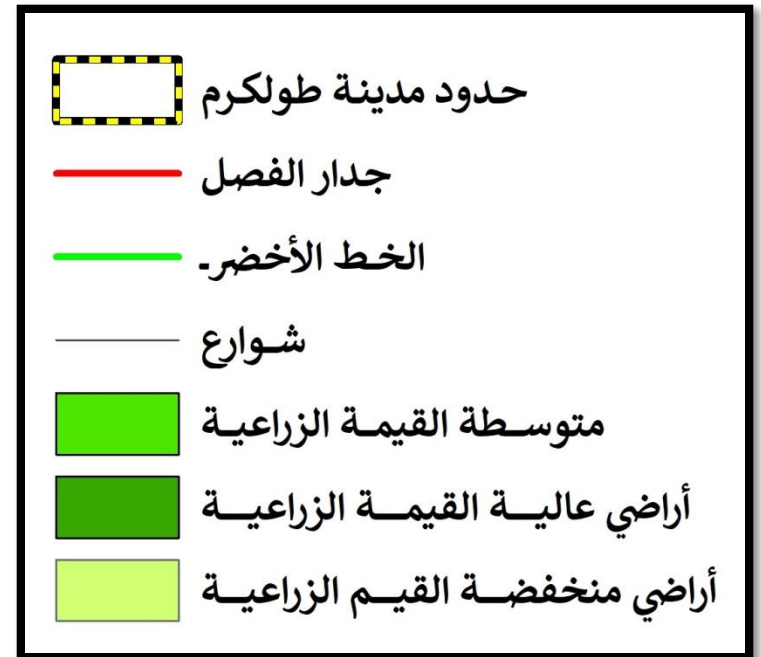
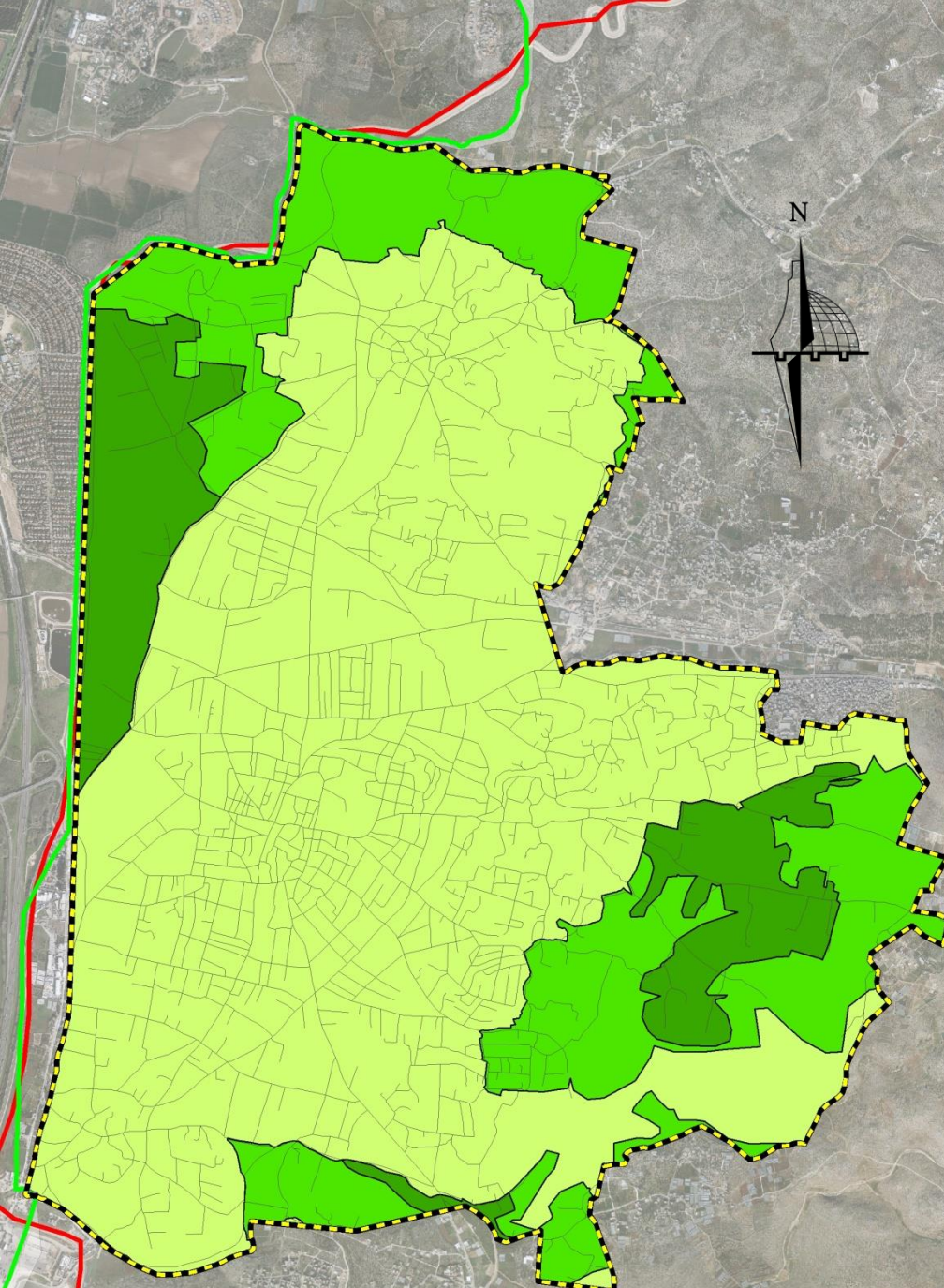


مقياس الرسم: 1:25000



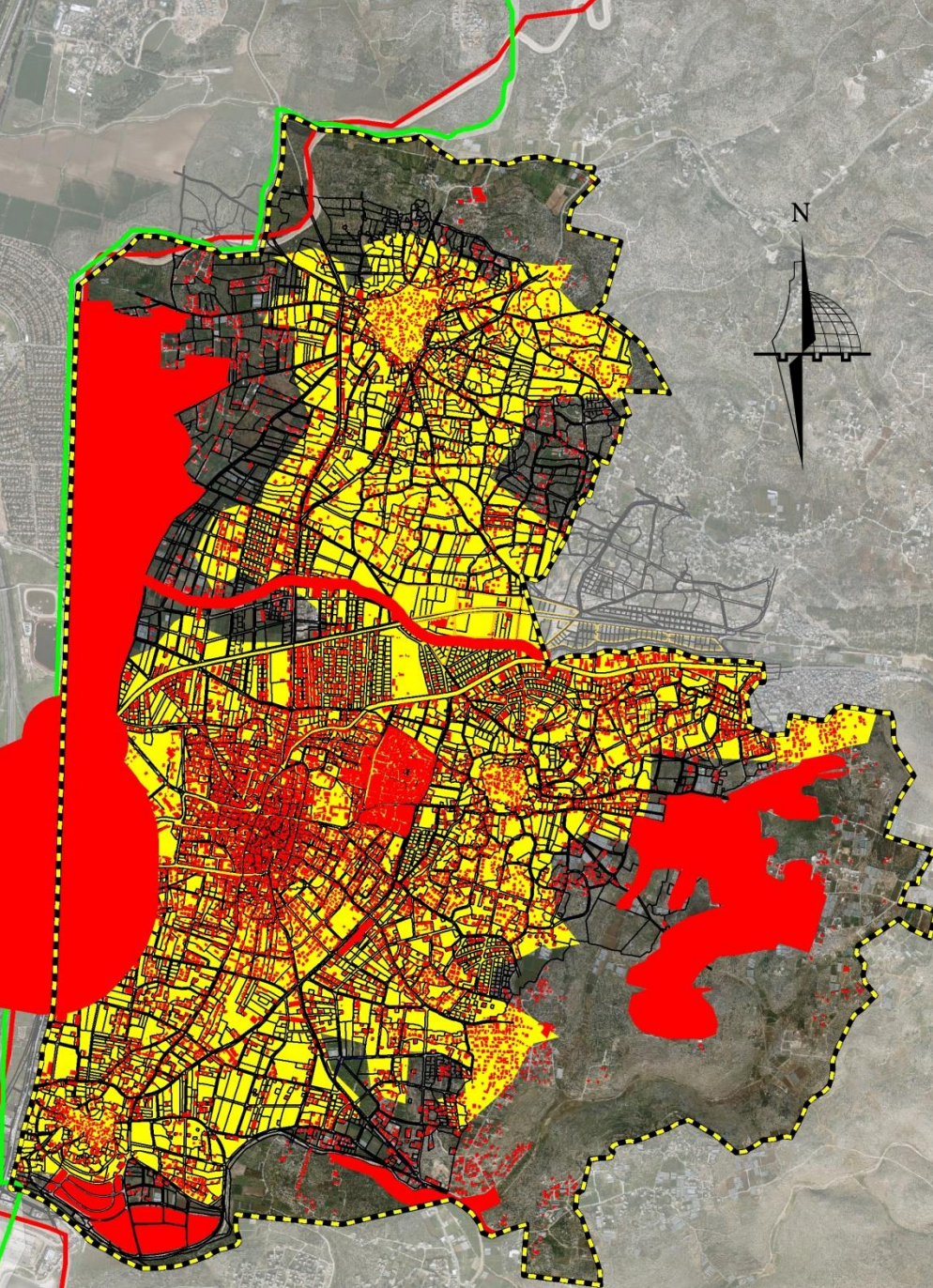
معايير اختيار مواقع الفراغات الحضرية

✓ أن لا تكون مصنفة ضمن الأراضي
عالية القيمة الزراعية



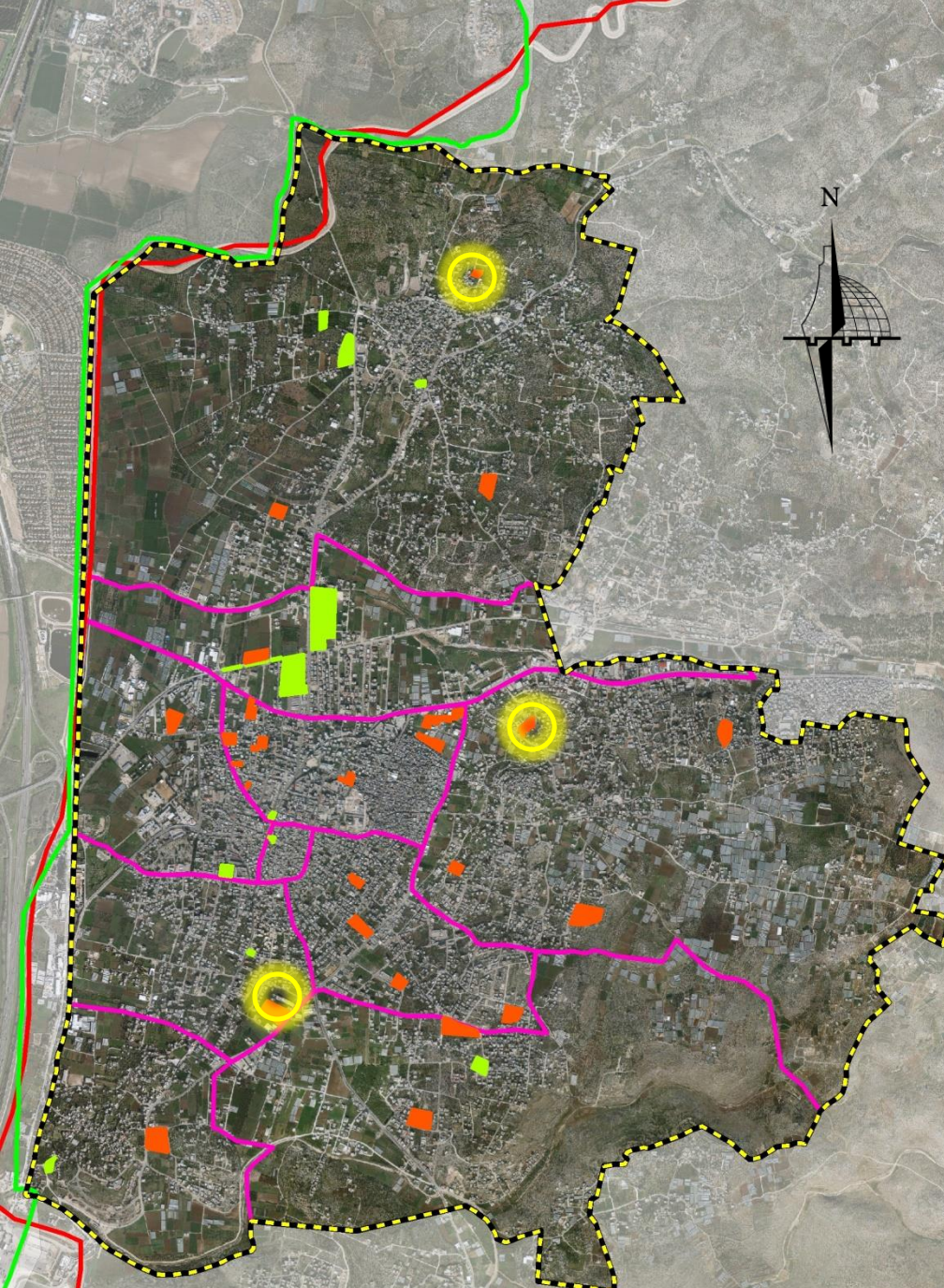
مقياس الرسم: 1:25000

معايير اختيار مواقع الفراغات الحضرية

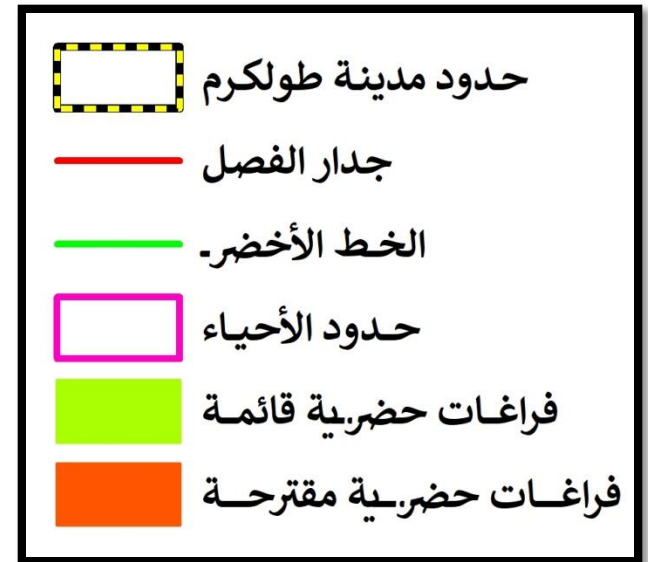


مقياس الرسم: 1:25000

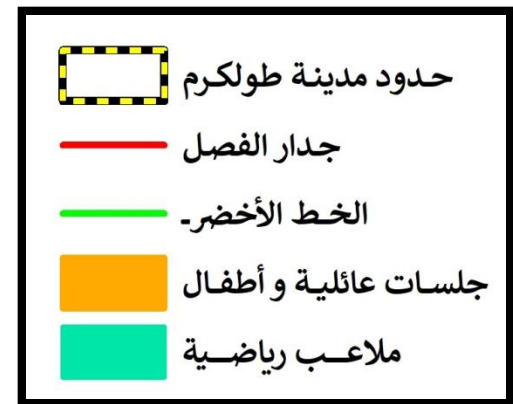
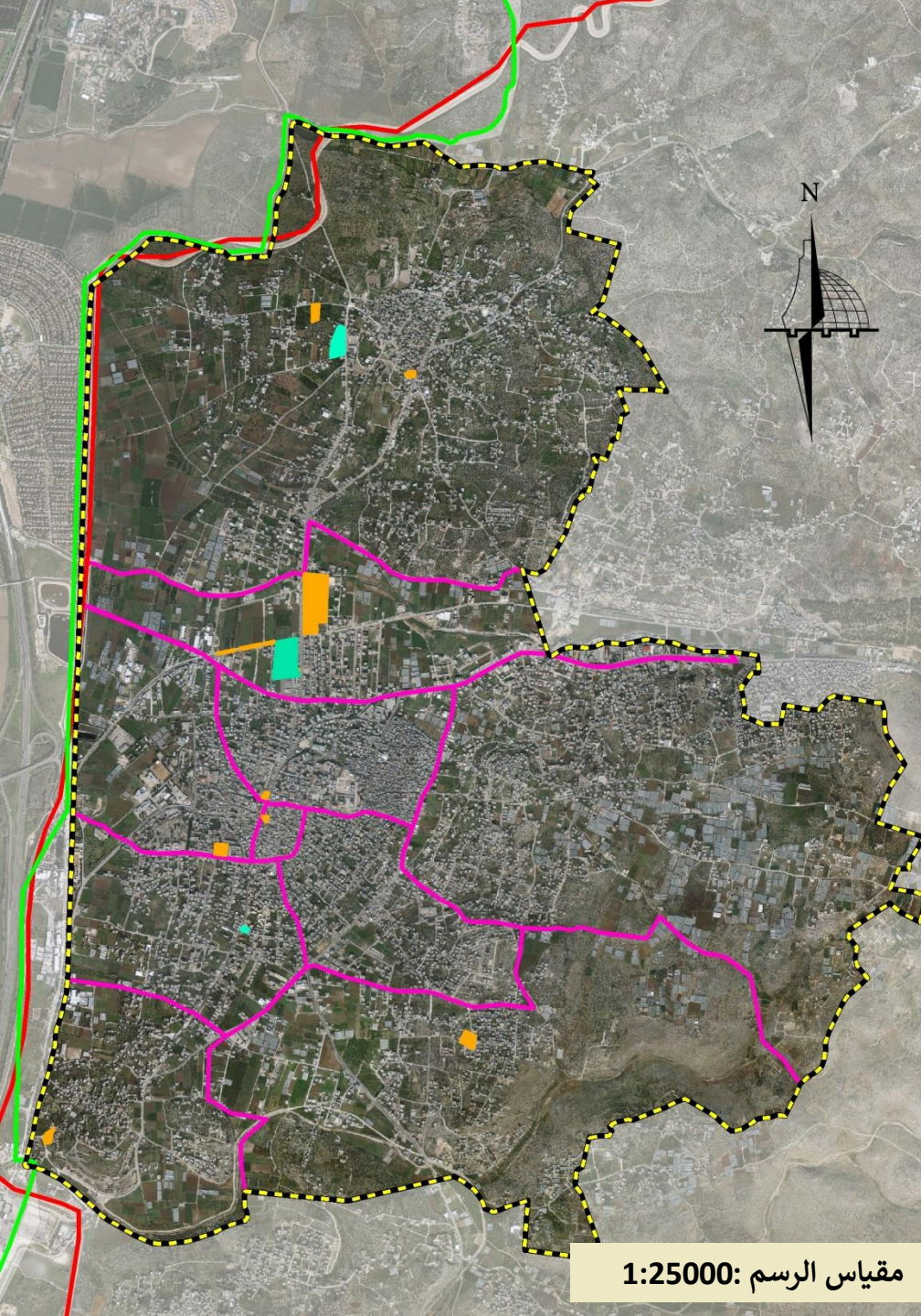
الفراغات الحضرية المقترحة



مقياس الرسم: 1:25000

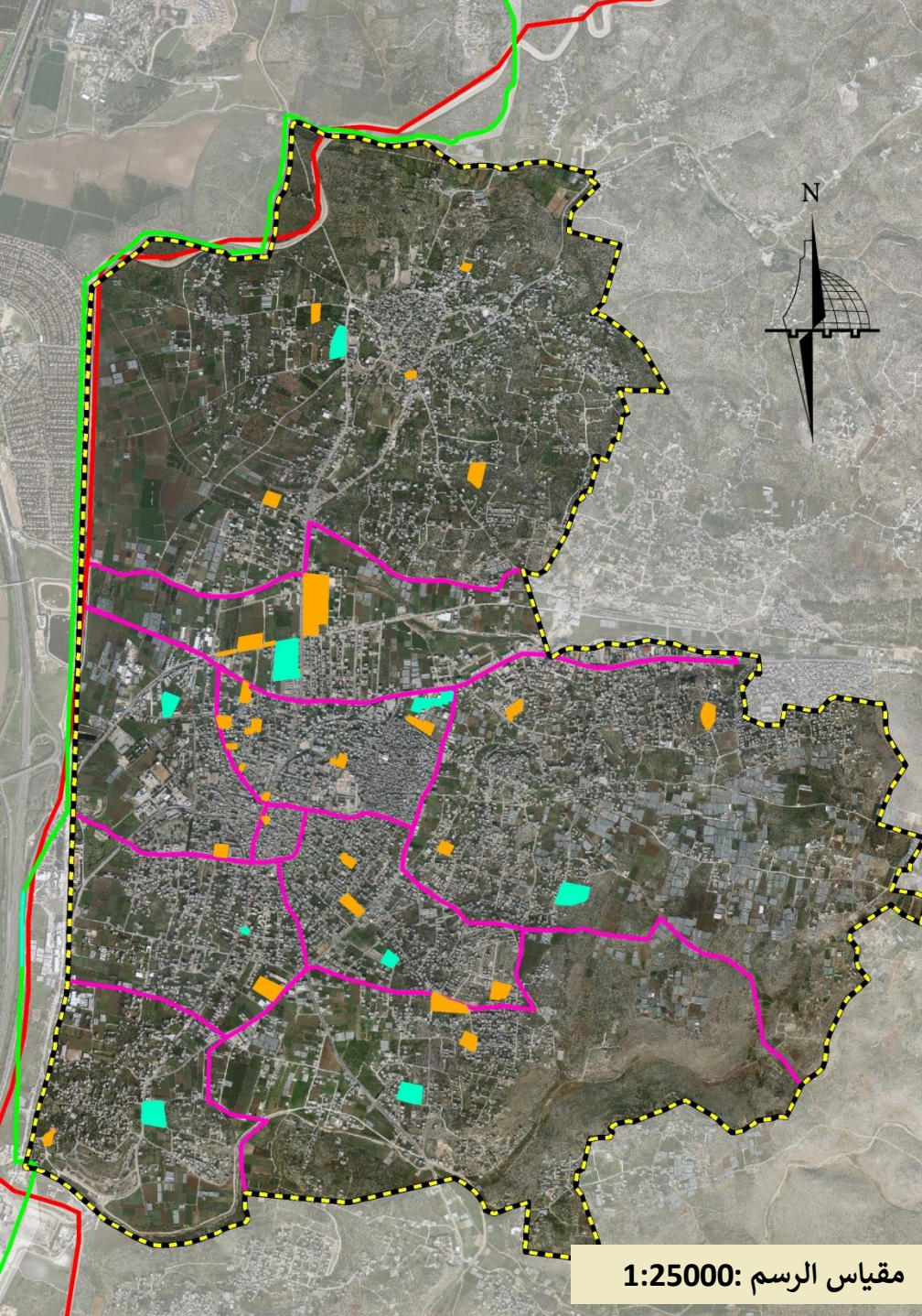


استخدامات الفراغات الحضرية القائمة



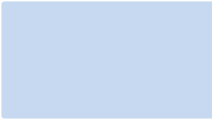
مقياس الرسم: 1:25000

استخدامات الفراغات الحضرية المقترحة

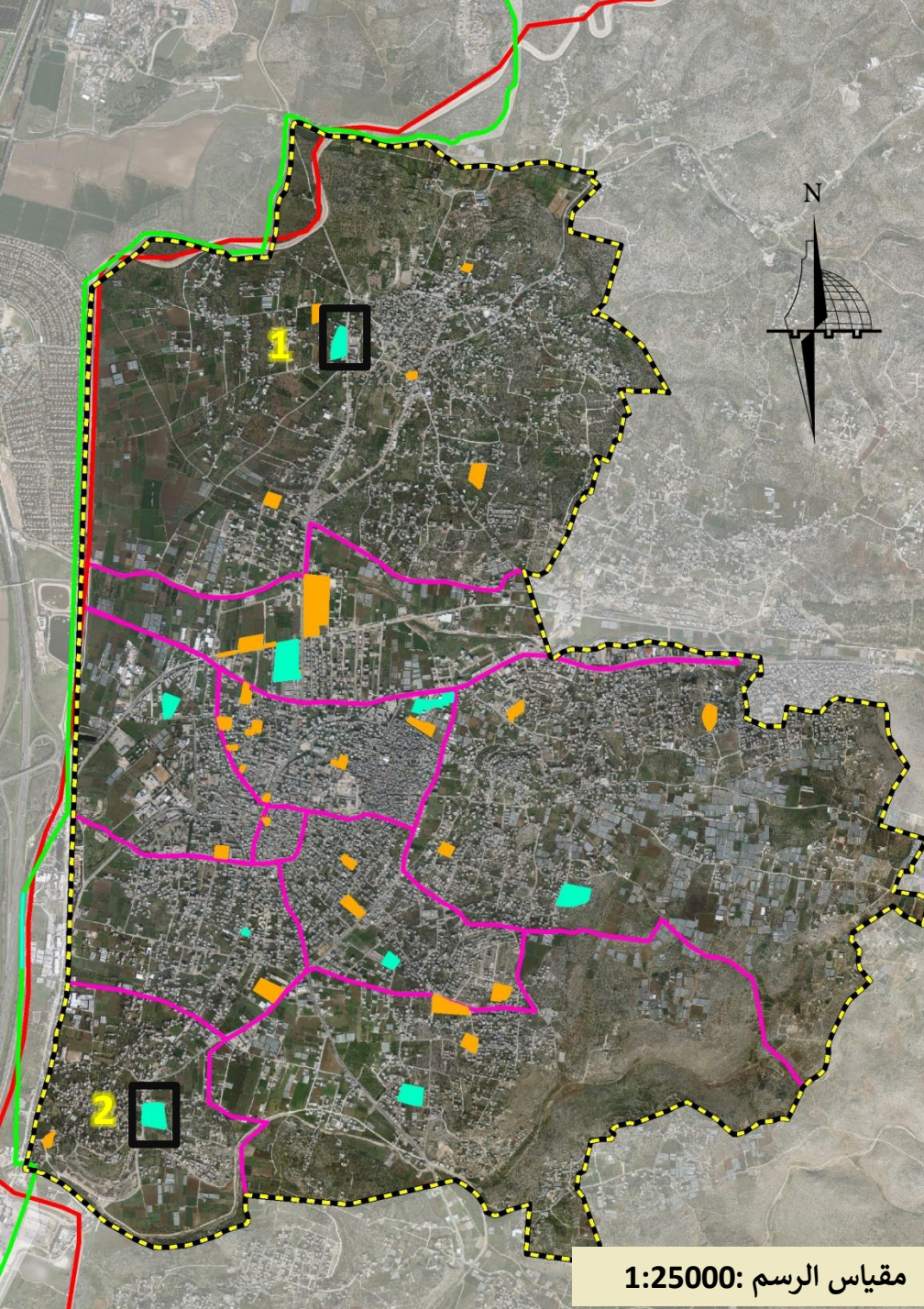




تصاميم مقترحة

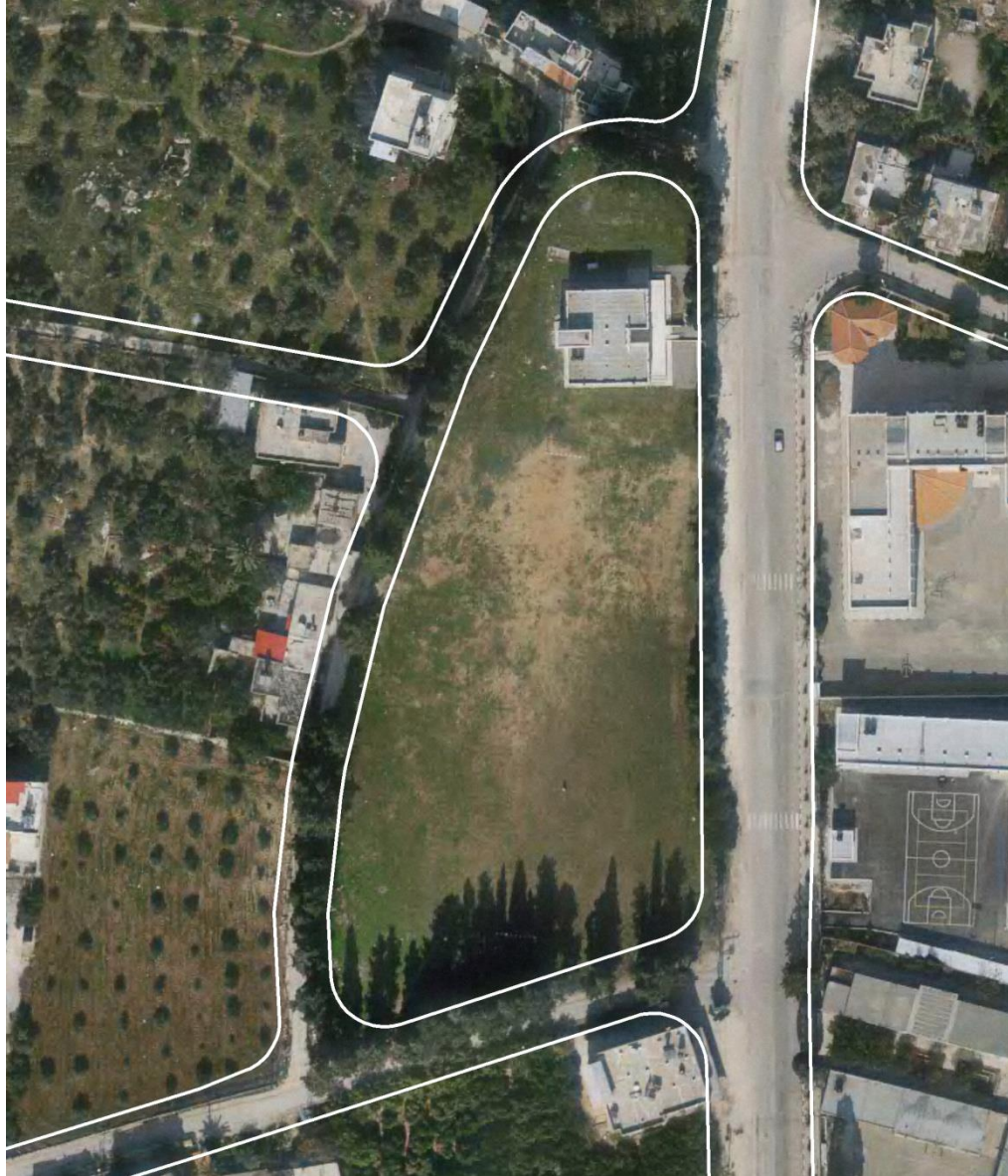


استخدامات الفراغات الحضرية المقترحة



مقياس الرسم: 1:25000





تصميم مقترح - ملعب شويكة

1



مساحته: 7.9 دونما

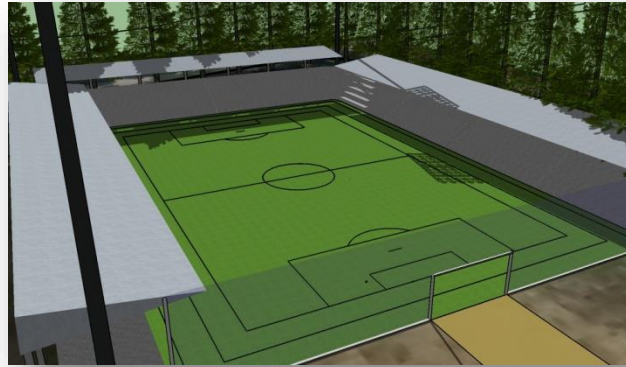
مدخل رئيسي (6م)

دورات مياه ، مشارب

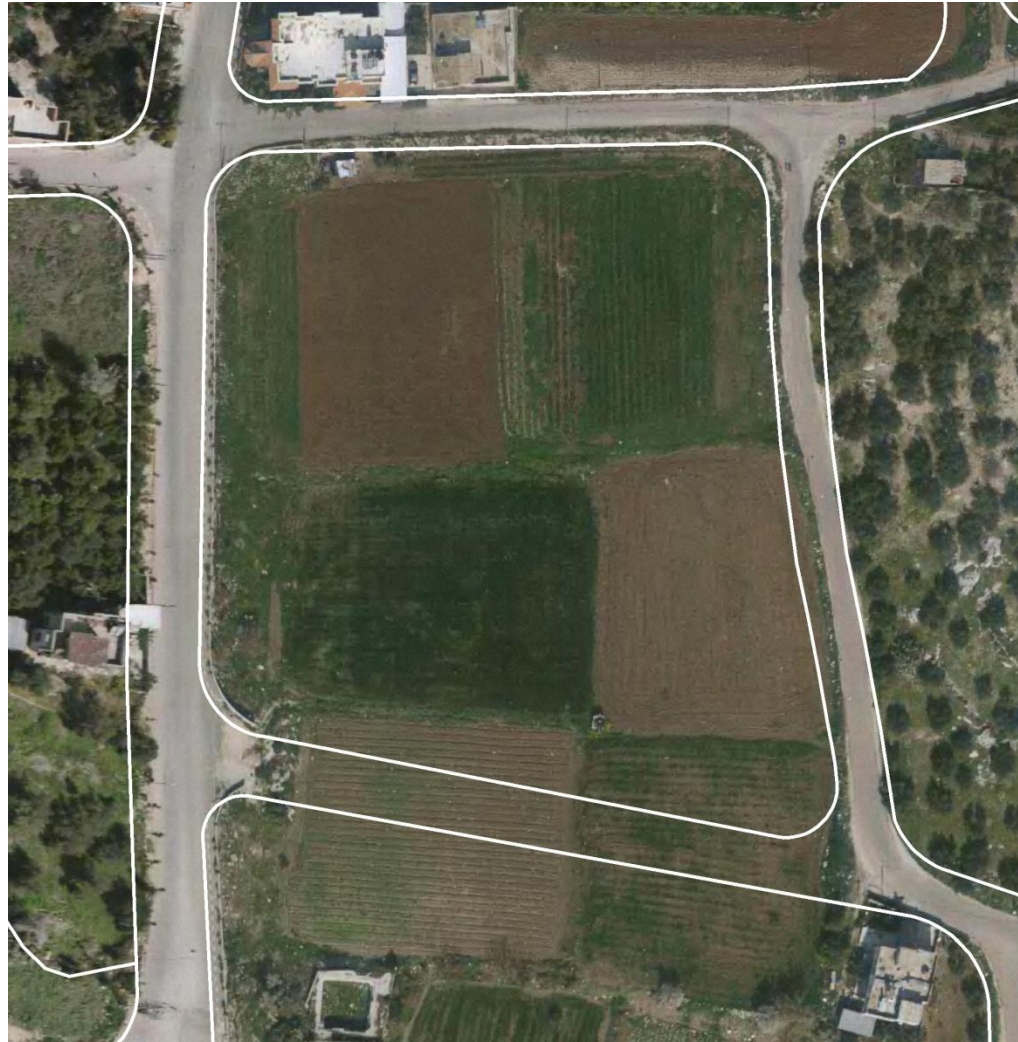
مظلات للمدرج

موقف سيارات

ملعب كرة قدم خماسي

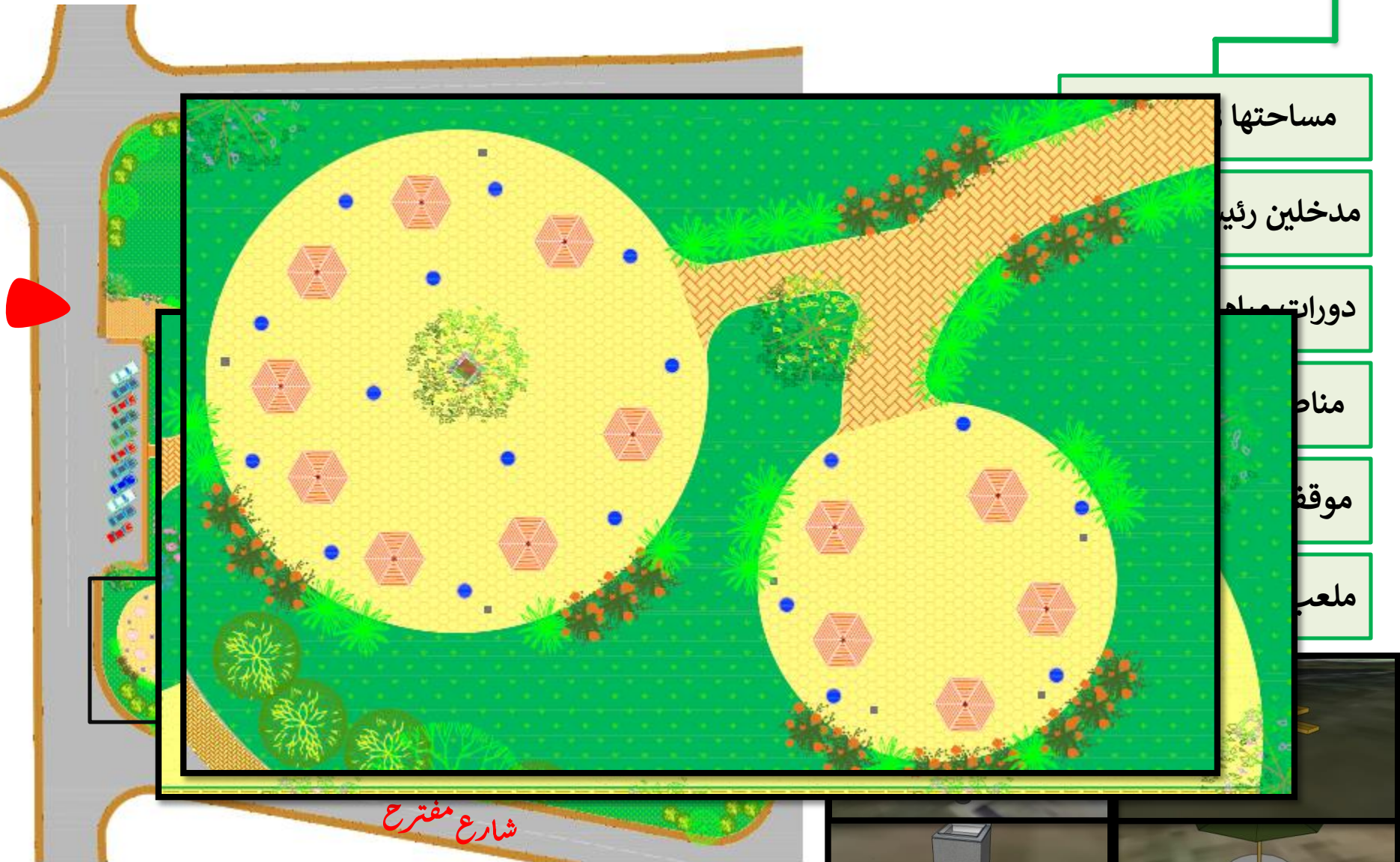


مقياس الرسم 400:1



مقياس الرسم 1:950

تصميم مقترح - حديقة وملعب ارتاح



شارع مقترح

مقياس الرسم 1:350

مساحتها

مدخلين رئيسيين

دورات مياه

مناط

موقف

ملعب



□ تطوير الشوارع المحلية المؤدية إلى الفراغات الحضرية وذلك عن طريق توسعة الشوارع وتوفير أرصفة للمشاة .

□ حل مشكلة استغلال الأرصفة من قبل التجار وخصوصا على الشوارع الرئيسية في المدينة



شكرا لاستماعكم

