

# تخطيط بلدة سياحية (الطيبة)

اعداد الطالبة : سحر قوصيني  
باشراف د. علي عبد الحميد & د. زهراء زواوي  
& د. صلاح الشخشير

# خطة و منهجية العمل



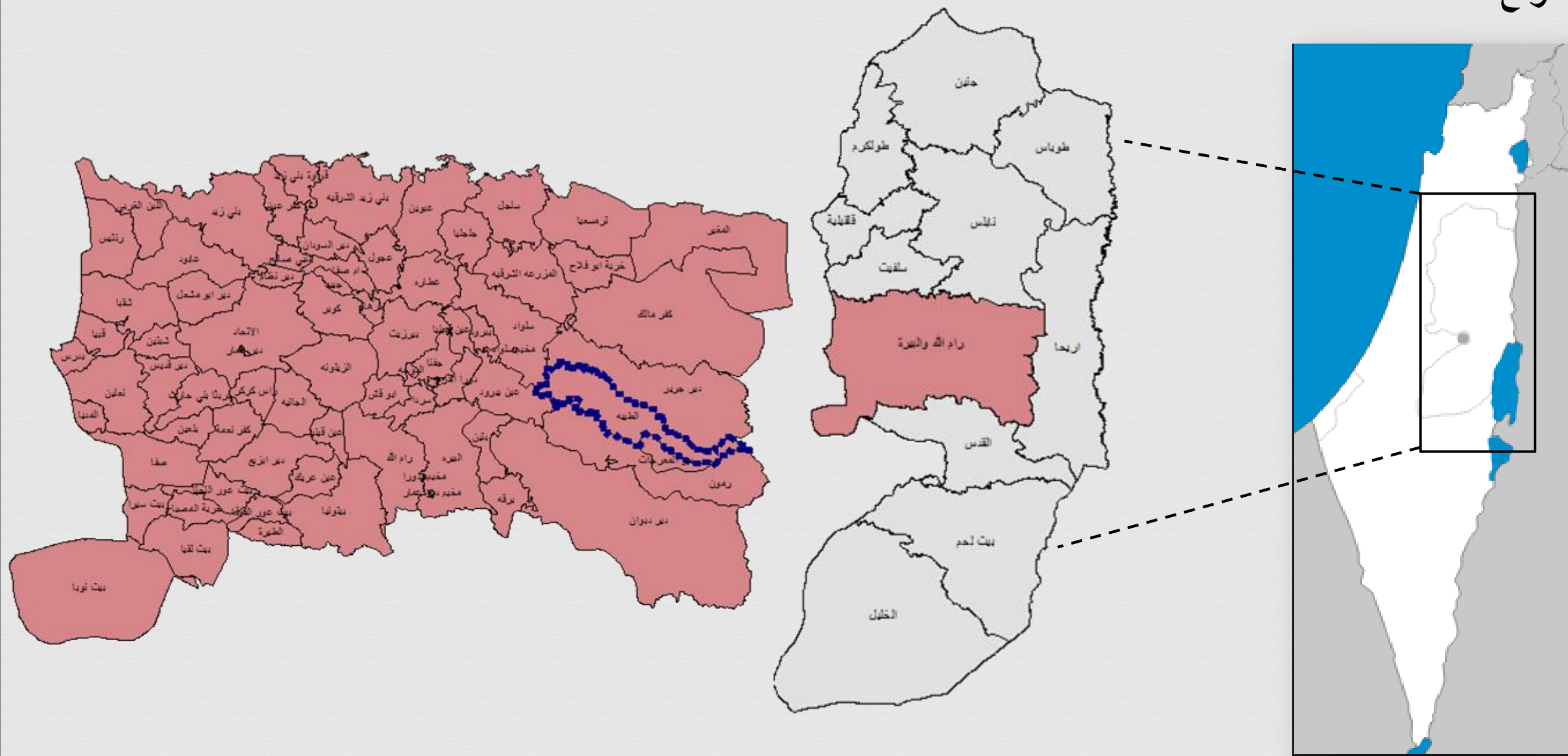
1. التشخيص و التحليل الاستراتيجي : دراسة و تشخيص الواقع الحالي للبلدة في مختلف القطاعات التنموية (التخطيط و التطوير العمراني ،القطاع الاجتماعي،الاقتصاد ،السياحة ). التحليل الاستراتيجي للقطاعات التنموية (SWOT Analysis)
2. تحديد الغايات و الاولويات
3. صياغة الرؤية التنموية
4. وضع الاهداف و الاستراتيجيات التنموية القطاعية
5. وضع البرامج و المشروعات التنموية

# المحتويات

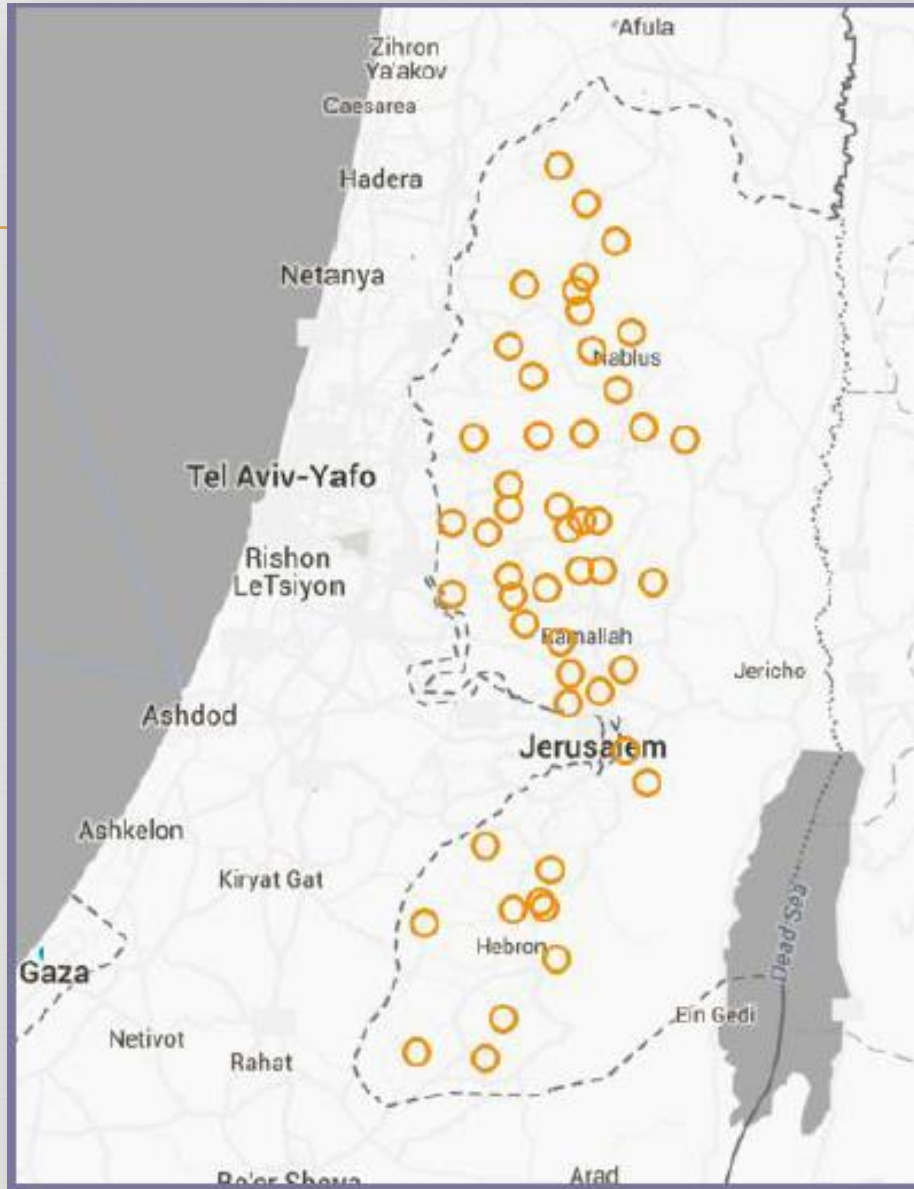


- الموقع
- اسباب اختيار الطيبة
- تحليل SWOT
- الرؤية
- الاهداف
- المشاريع
- concept
- النتائج ( master plan )

# الموقع



## اسباب اختيار بلدة الطيبة !؟



1. احد اهم المواقع التاريخية على مستوى الضفة الغربية حسب تصنيف مؤسسة رواق. ومؤهلة للاستغلال السياحي حسب مؤسسة اريج. و رؤية الخطة الاستراتيجية السياحية للبلدة .

## 2. الأهمية التاريخية لبلدة الطيبة



- مباني تاريخية
- مناطق أثرية
- مناطق أثرية تحت التفتيش
- مباني
- البلدة القديمة
- مقبرة

□ حيث تحتوي على 188 مبنى  
تاريخي و معظم المباني التاريخية  
بحالة انشائية جيدة .  
□ تشكل بمبانيها التاريخية جذر  
واضح المعالم ذو نسيج متكامل  
بعناصره الأساسية من كتل و  
فراغات.

1:6,000

### 3. الأهمية الطبيعية



# اسباب اخرى



- ❧ الاهمية الدينية المسيحية لبلدة الطيبة حيث تعتبر منطقة سار بها السيد المسيح و تلاميذه .
- ❧ قربها من مسار النبي ابراهيم عليه السلام .
- ❧ تحتوي بلدة الطيبة على ممتلكات ثقافية ذات اهمية تاريخية و اجتماعية .
- ❧ الوعي النسبي لسكان البلد و البلدية لاهمية التراث الثقافي بالاضافة الى روح المبادرة و استعدادهم للتعاون و العمل الجماعي.
- ❧ اهتمام المستثمرين و أصحاب رؤوس الاموال في الاستثمار في البلدة القديمة .
- ❧ وجود امثلة حية للترميم أنجزت في الطيبة ، توضح فكرة الحفاظ على التراث الثقافي و اعادة استخدامه و احيائه بما يتلائم مع متطلبات العصر الحديث .



# تشخيص الوضع الحالي لبلدة الطيبة



الخصائص الطبيعية

الخصائص الديمغرافية

الاقتصاد المحلي (الصناعة و الخدمات ، السياحة و الاثار ، الزراعة)

الوضع الاجتماعي

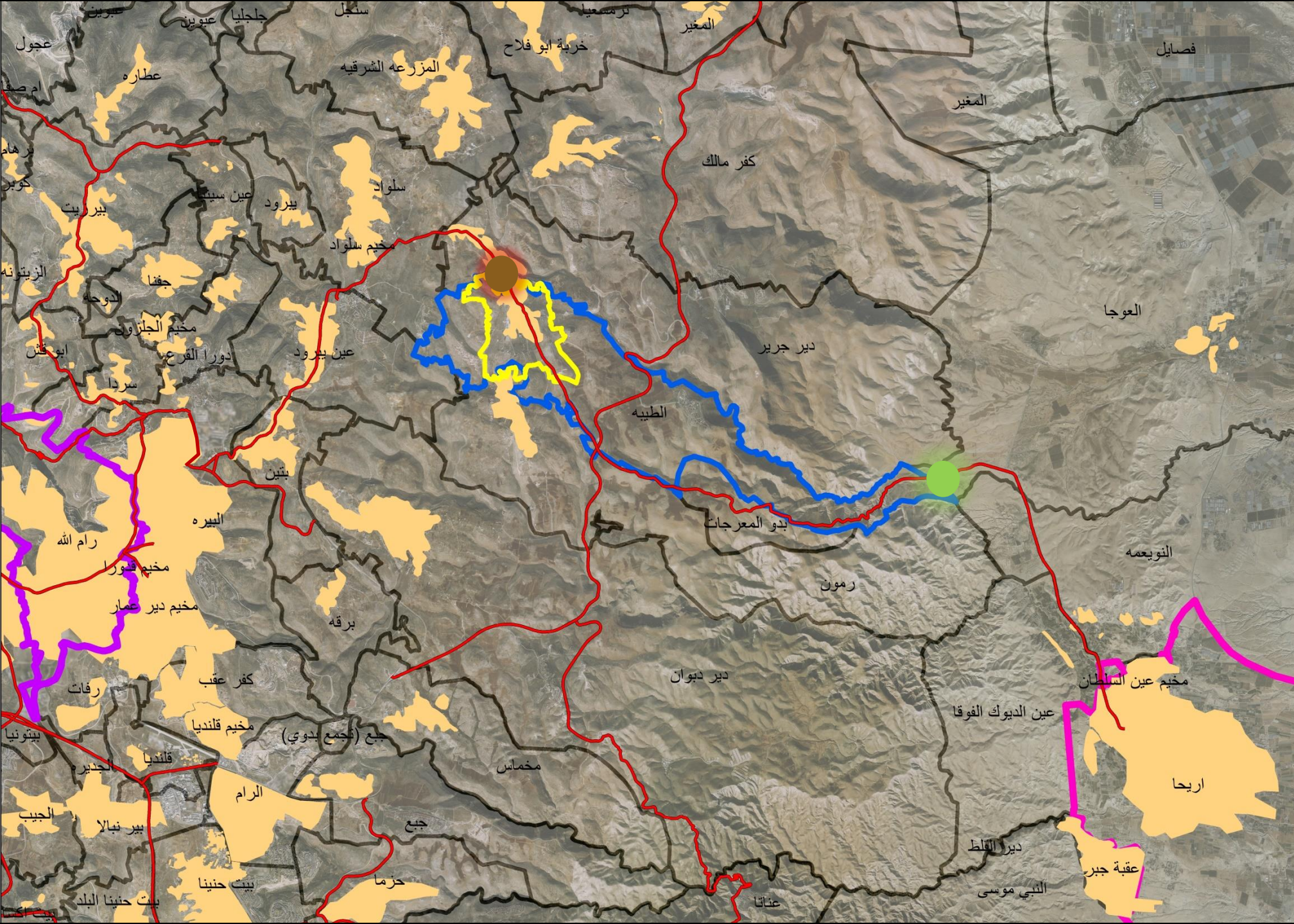
## العلاقة مع المحيط

تقع بلدة الطيبة شمال شرق مدينة رام الله وتبعد عنها 15 كم وتبلغ مساحتها الكلية 24000 دونم ومساحة المنطقة المبنية فيها 283 دونم وهي مقسمة الى 24 حوض



-  الى رام الله
-  الى اريحا
-  طريق اقليمي
-  حدود المخطط الهيكلي
-  الحدود الادارية للطيبة
-  رام الله
-  اريحا
-  مناطق فلسطينية مبنية

1:50,000

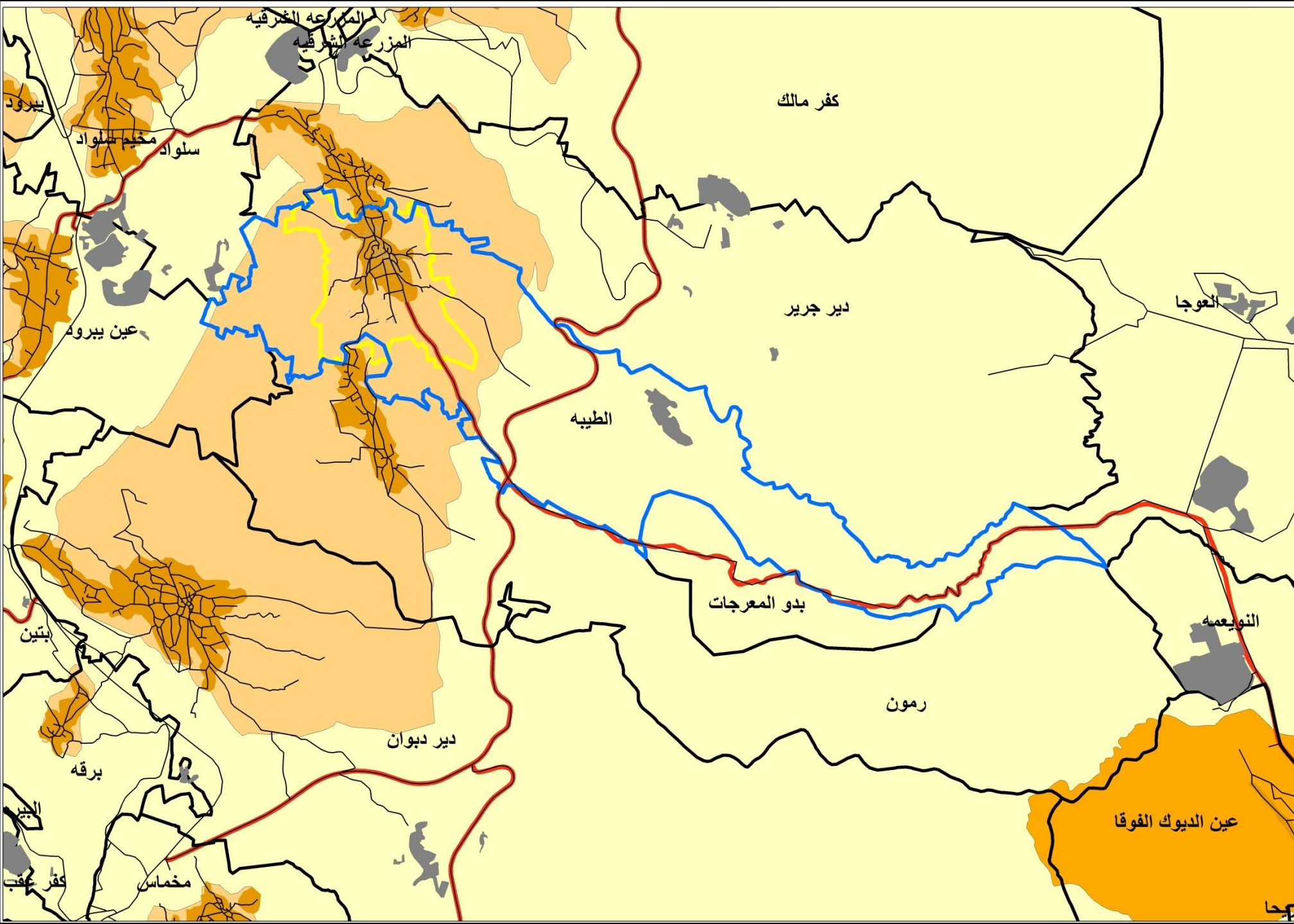


# الوضع الاقليمي و محدداته



- الطرق
- اقليمي
- مناطق فلسطينية مبنية
- مستوطنات اسرائيلية
- حدود المخطط الهيكلي
- الحدود الادارية للطيبة
- منطقة ج
- منطقة أ
- منطقة ب

1:30,000

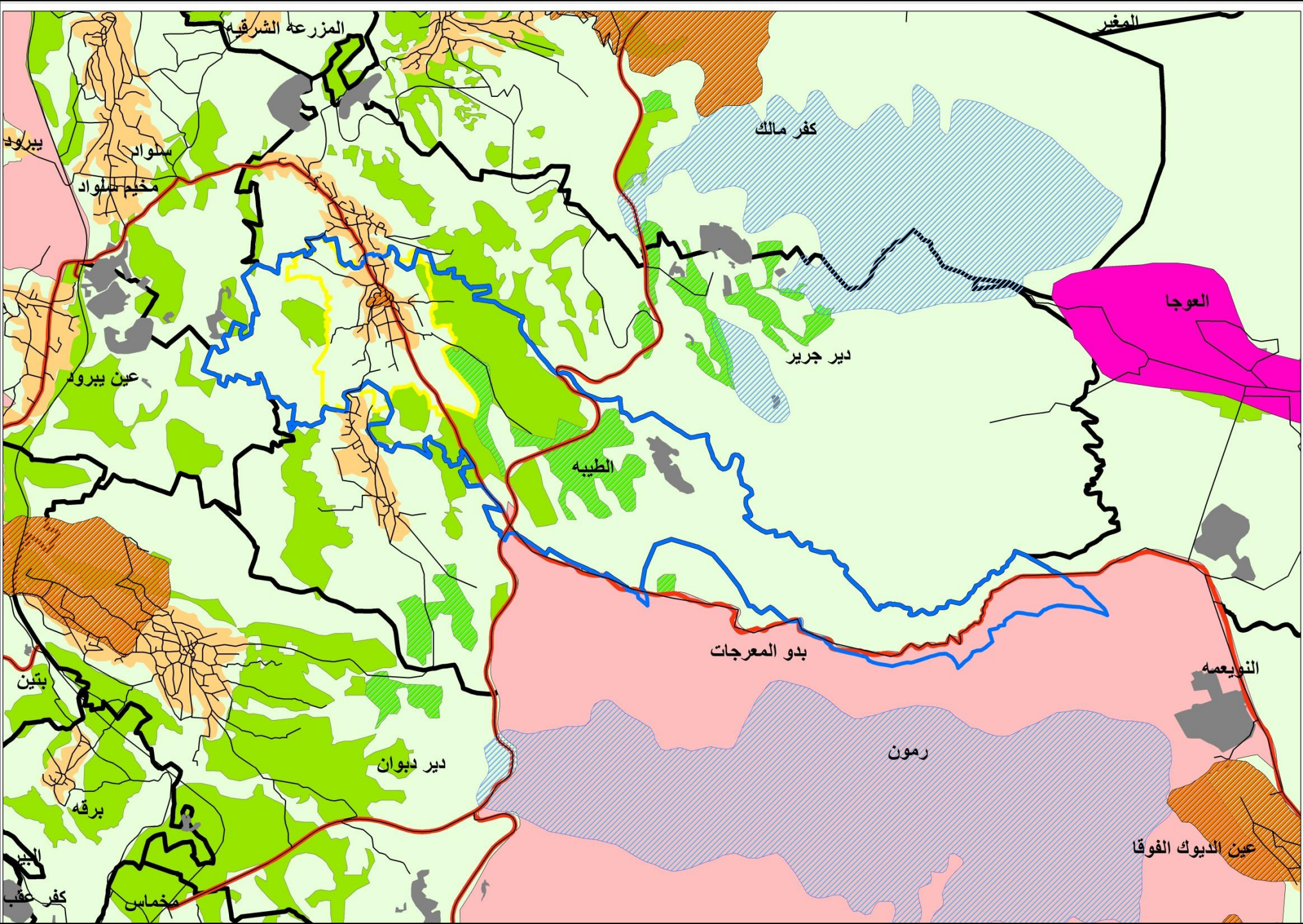


# مخطط الحماية



- الطرق
- اقليمي
- حدود المخطط الهيكلية
- الحدود الادارية للطبية
- موروث ثقافي
- تنوع حيوي
- محميات طبيعية
- مناطق فلسطينية مبنية
- مستوطنات اسرائيلية
- مناظر طبيعية
- اراضي عالية القيمة الزراعيه
- اراضي متوسطة القيمة الزراعيه
- اراضي منخفضة القيمة الزراعيه

1:30,000



# المخطط الهيكلي

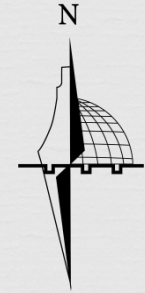


-  طرق موافق عليها
-  مناطق اثرية تحت التفتيش
-  مناطق اثرية بحسب تنظيمات خاصة
-  مباني تاريخية
-  تجاري طولي
-  مناطق خضراء
-  مقبرة
-  منطقة صناعية
-  بنايات عامة
-  حدائق عامة
-  سكن أ
-  سكن ب
-  سكن ب باحكام خاصة
-  البلدة القديمة
-  شارع مشاه
-  ملعب

1:6500

# الخصائص الطبيعية

## التضاريس



- البلدة القديمة
- الطرق
- مستوطنات اسرائيلية
- قرية الطيبة
- حدود المخطط الهيكلي

## الطبوغرافيا

- 798.333 - 905
- 691.667 - 798.333
- 585 - 691.667
- 478.333 - 585
- 371.667 - 478.333
- 265 - 371.667
- 158.333 - 265
- 51.667 - 158.333
- 55 - 51.667

1:21,000

# الخصائص الطبيعية

الميل

N

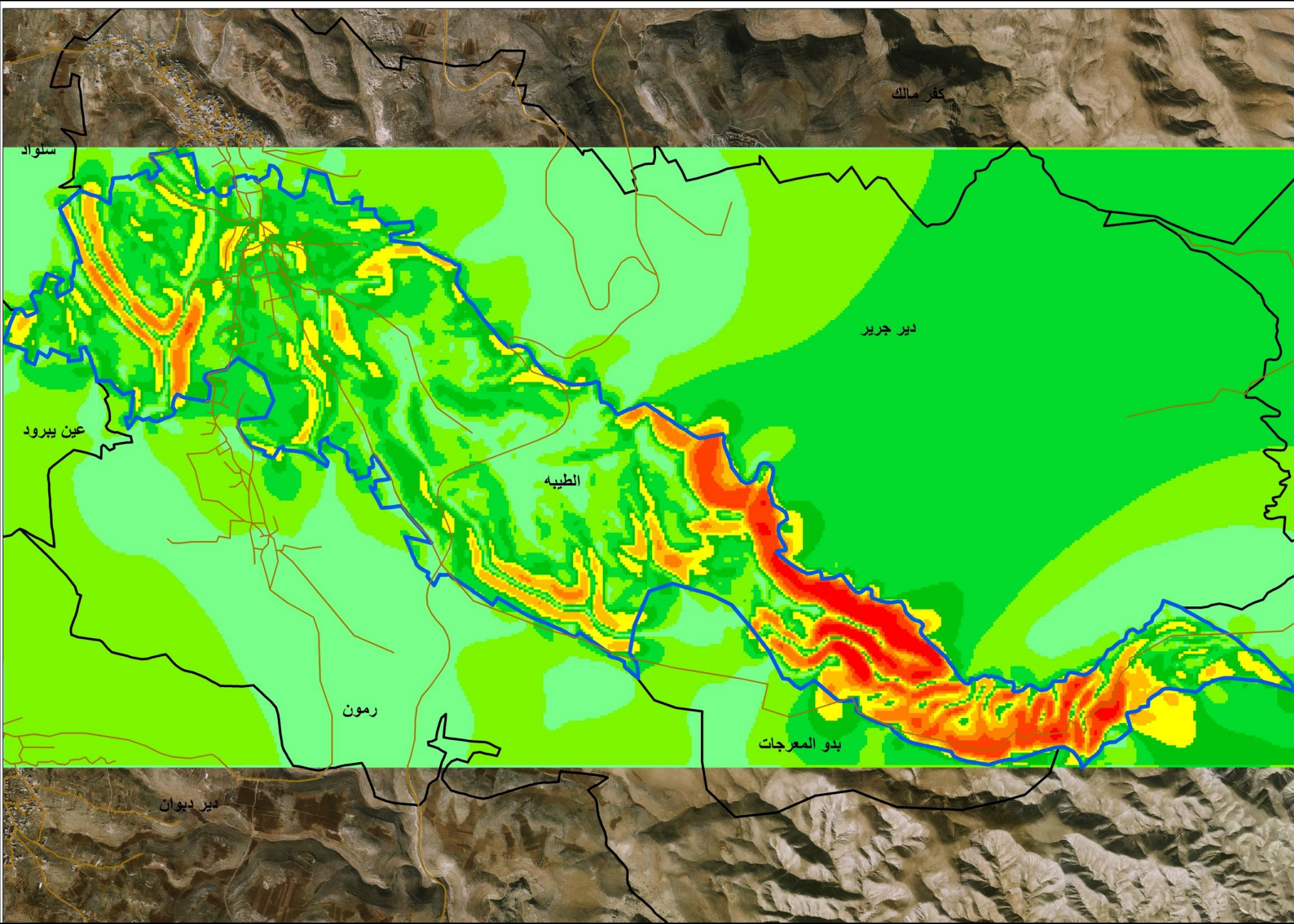


- الطرق
- قرية الطيبة
- الحدود الادارية

الميل

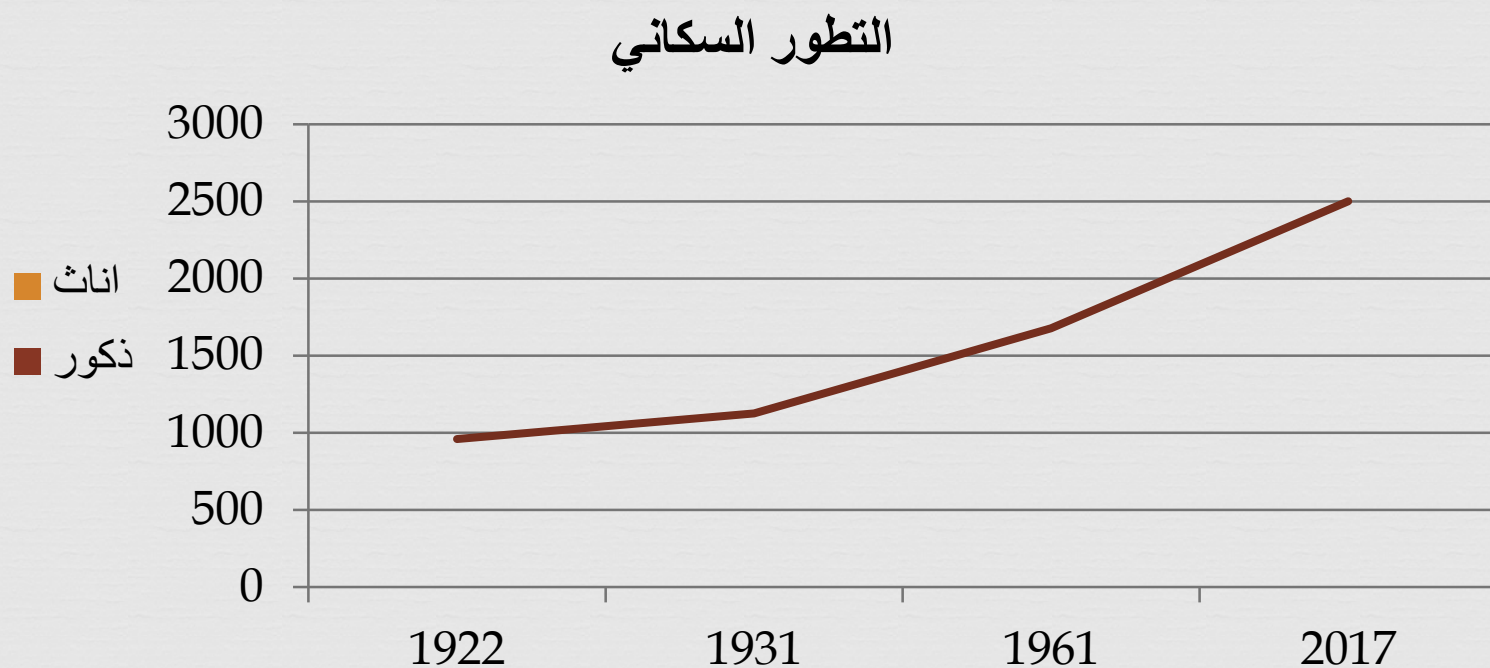
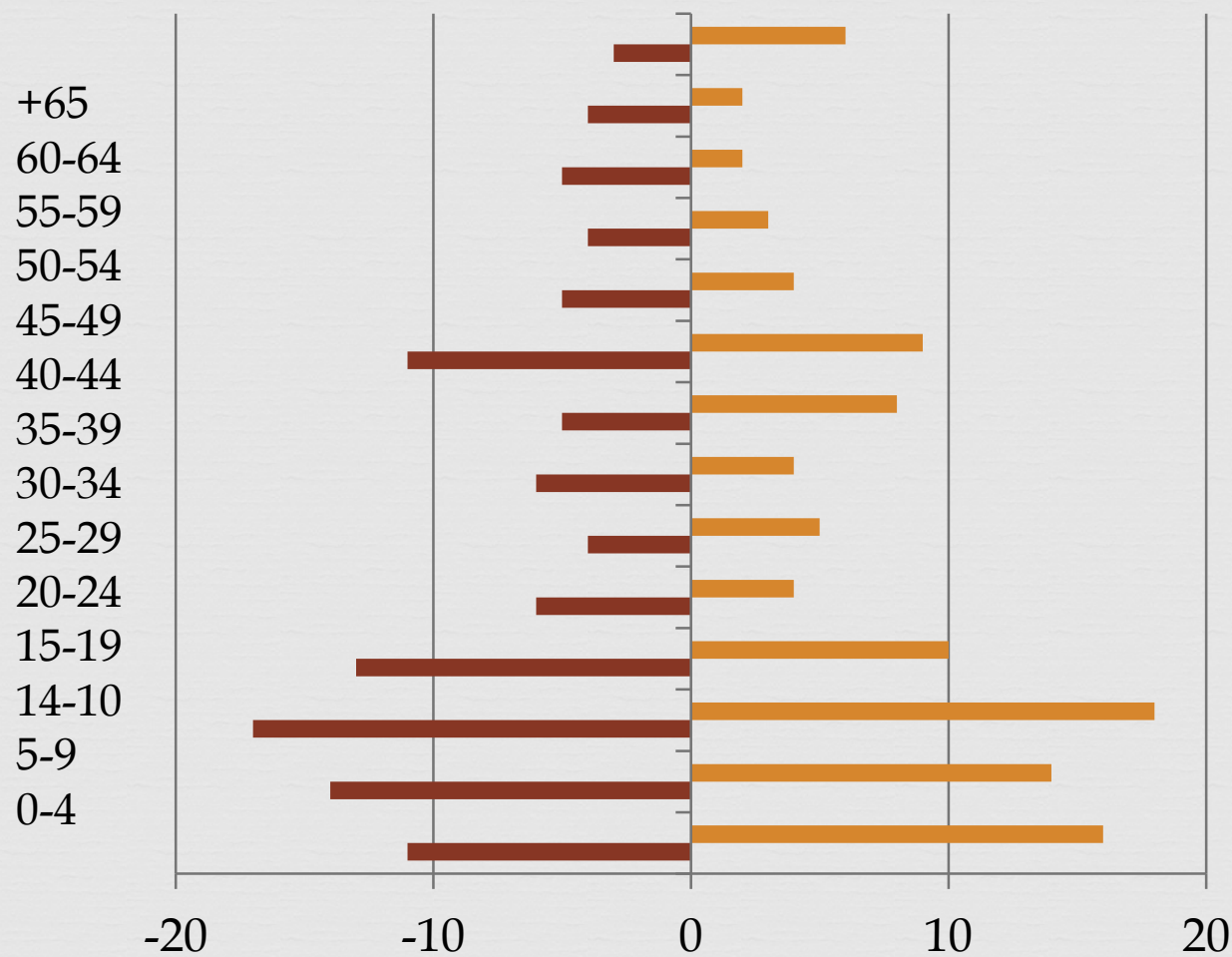
	0.023664463 - 3.845408291
	3.845408292 - 6.836338243
	6.836338244 - 10.15959375
	10.15959376 - 13.48284925
	13.48284926 - 17.47075585
	17.47075586 - 22.12331355
	22.12331356 - 27.27435958
	27.27435959 - 33.25621949
	33.2562195 - 42.22900934

1:21,000



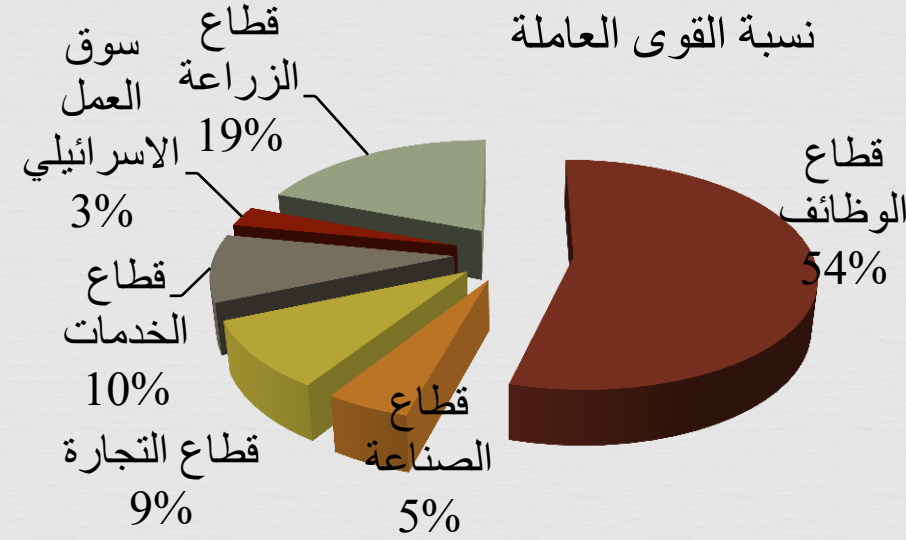
## الخصائص الديمغرافية و الاجتماعية

عدد سكان الطيبة 2500 نسمة ، أربعة عشر ألف نسمة من سكان الطيبة يعيشون اليوم في المهجر ، فمنذ سنة 1910 أخذ أهلها يهاجرون إلى الأمريكيتين طلبا للرزق وتحسين ظروف حياتهم المعيشية والتعليمية ، ومن ثم استمدت الهجرة إلى الدول العربية بسبب الحروب الإسرائيلية كغيرهم من أبناء الشعب الفلسطيني



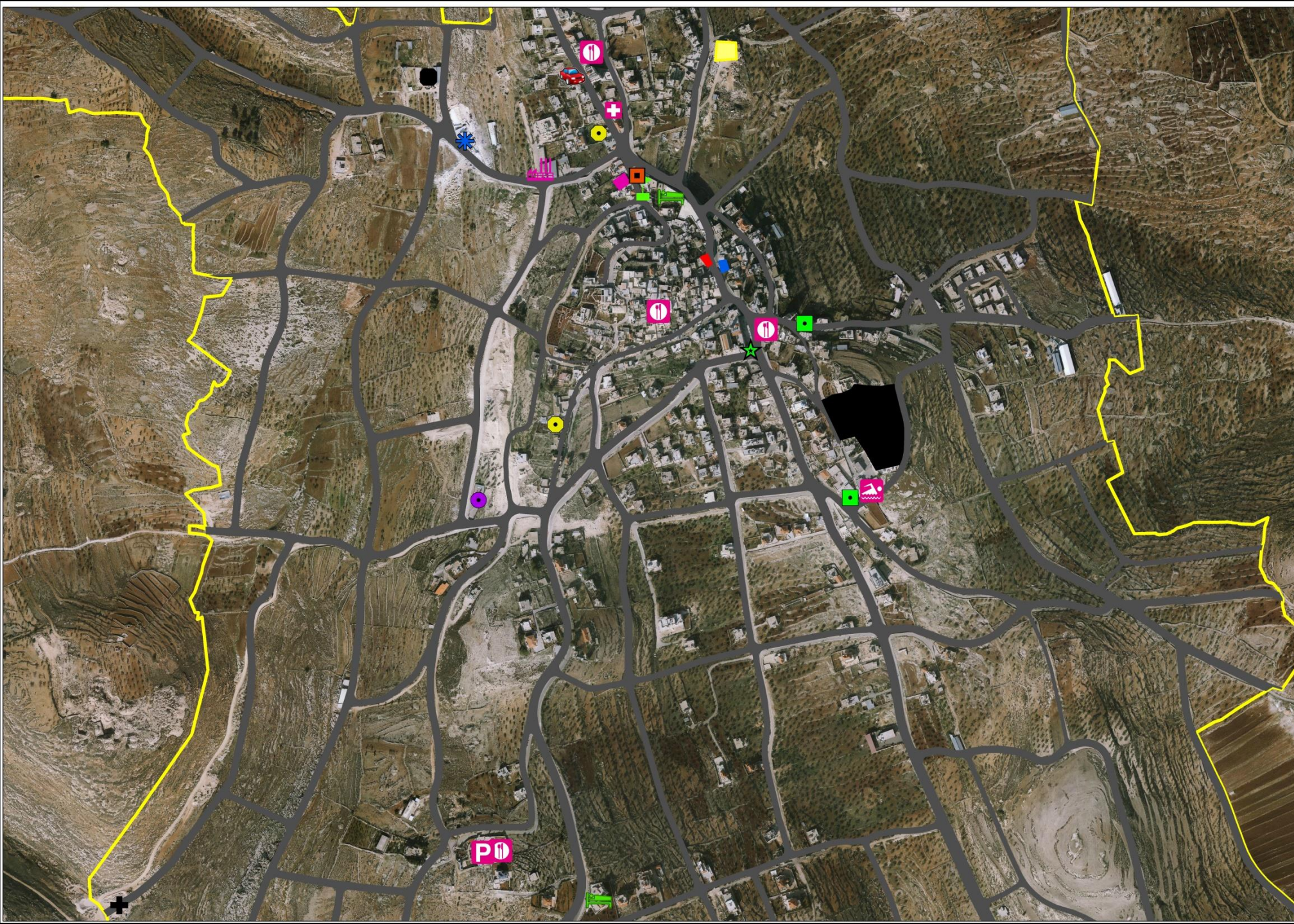


## القوى العاملة



المجموع	غير مبين	غير نشيطين اقتصاديا					نشطون اقتصاديا			الجنس
		المجموع	لا يعمل ولا يبحث عن عمل	عاجز عن العمل	متفرغ لعمال المنزل	طالب متفرغ لعمال الدراسة	المجموع	عاطل عن العمل	يعمل	
834	6	344	17	107	9	211	484	110	374	ذكور
854	7	692	19	83	379	211	155	32	123	اناث
1688	13	1036	36	190	388	422	639	142	497	المجموع

وقد وصلت نسبة البطالة في بلدة الطيبة في عام 2017 الى 22%.

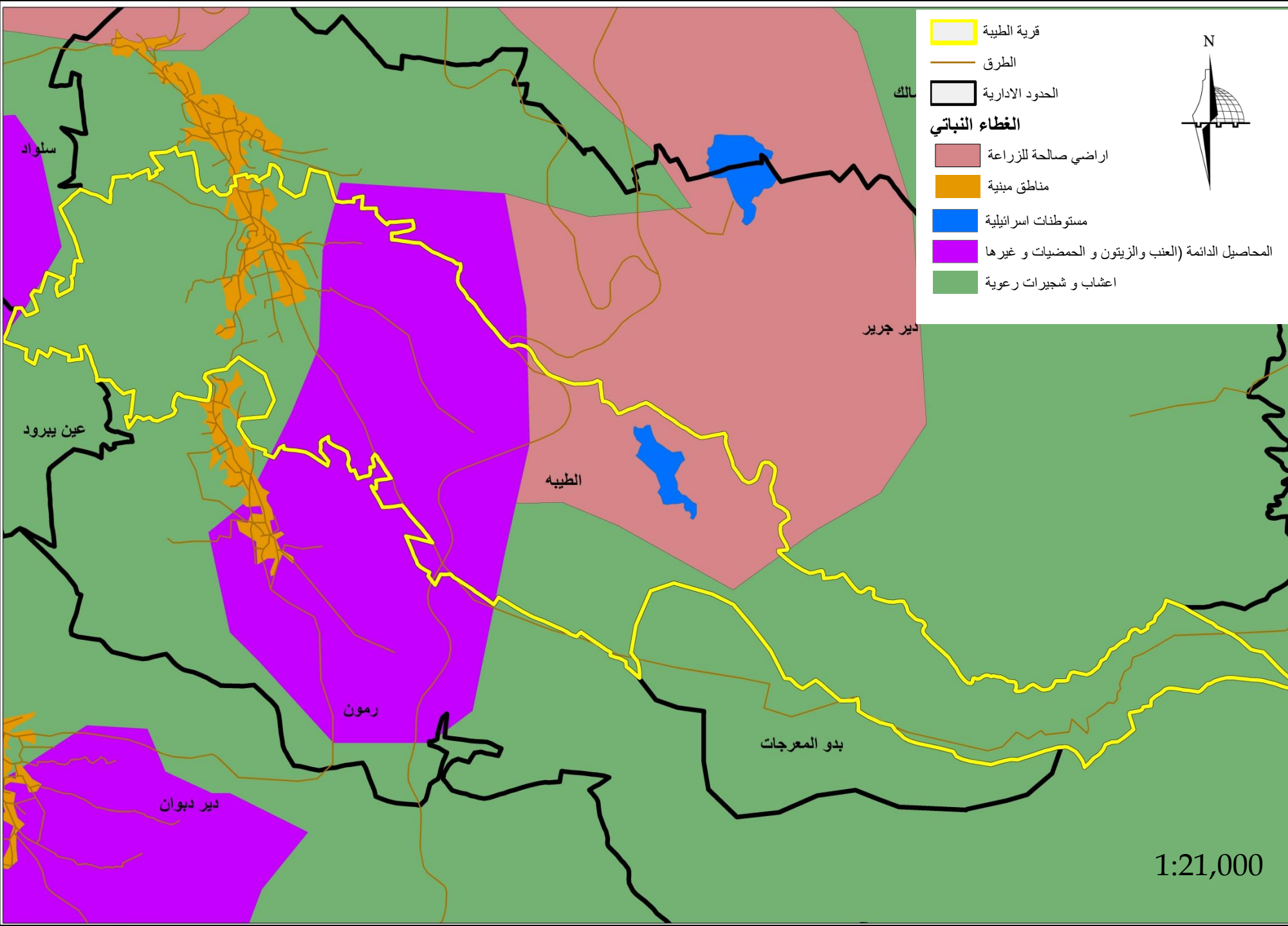


## المنشآت و المؤسسات الاقتصادية و التجارية

- المنشآت الزراعية**
- محل خضار فواكه (Green star icon)
  - معاصر قديمة (Yellow hexagon icon)
  - معصرة حديثة (Purple circle icon)
  - مزرعة دجاج (Black octagon icon)
  - بيع دجاج (Blue rectangle icon)
  - ملحمة (Red rectangle icon)
- المنشآت الصناعية**
- مصنع البيرة (Pink factory icon)
  - حداد (Pink rectangle icon)
  - كسارة (Black cross icon)
  - منجرة (Yellow rectangle icon)
  - مناشير حجر (Blue star icon)
- المنشآت السياحية**
- فندق (Green building icon)
  - منتزة الطيبة (Pink 'P' icon)
  - مطعم (Pink circle with vertical lines icon)
- المنشآت التجارية و الخدماتية**
- مؤسسة غصن الزيتون (Green tree icon)
  - منتجع و مسبح (Pink building icon)
  - صيدلية (Pink cross icon)
  - مركز رياضي (Green square icon)
  - تأجير السيارات (Red car icon)

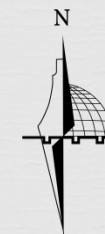
1:3,500

## الغطاء النباتي



22968 (المساحة بالدونم)			المساحة الكلية للطيبة
547			مساحة الاراضي السكنية
547			مساحة الاراضي القابلة للزراعة
4418	زراعة دائمة	7887	مساحة الاراضي الزراعية
0	بيوت بلاستيكية		
84	المراعي		
3385	زراعات موسمية		
11			الغابات الحرجية
13063			الاراضي المفتوحة
336			مساحة المناطق الصناعية و التجارية
1124			مساحة المستوطنات

## ابرز المواقع الاثرية



- الطرق
- مناطق اثرية
- مباني تاريخية
- مباني
- البلدة القديمة
- حدود المخطط الهيكلي

1:6,000



# اهم المعالم التاريخية



- الطرق
- مناطق اثرية
- مباني تاريخية
- مباني
- البلدة القديمة
- حدود المخطط الهيكلي

1:6,000

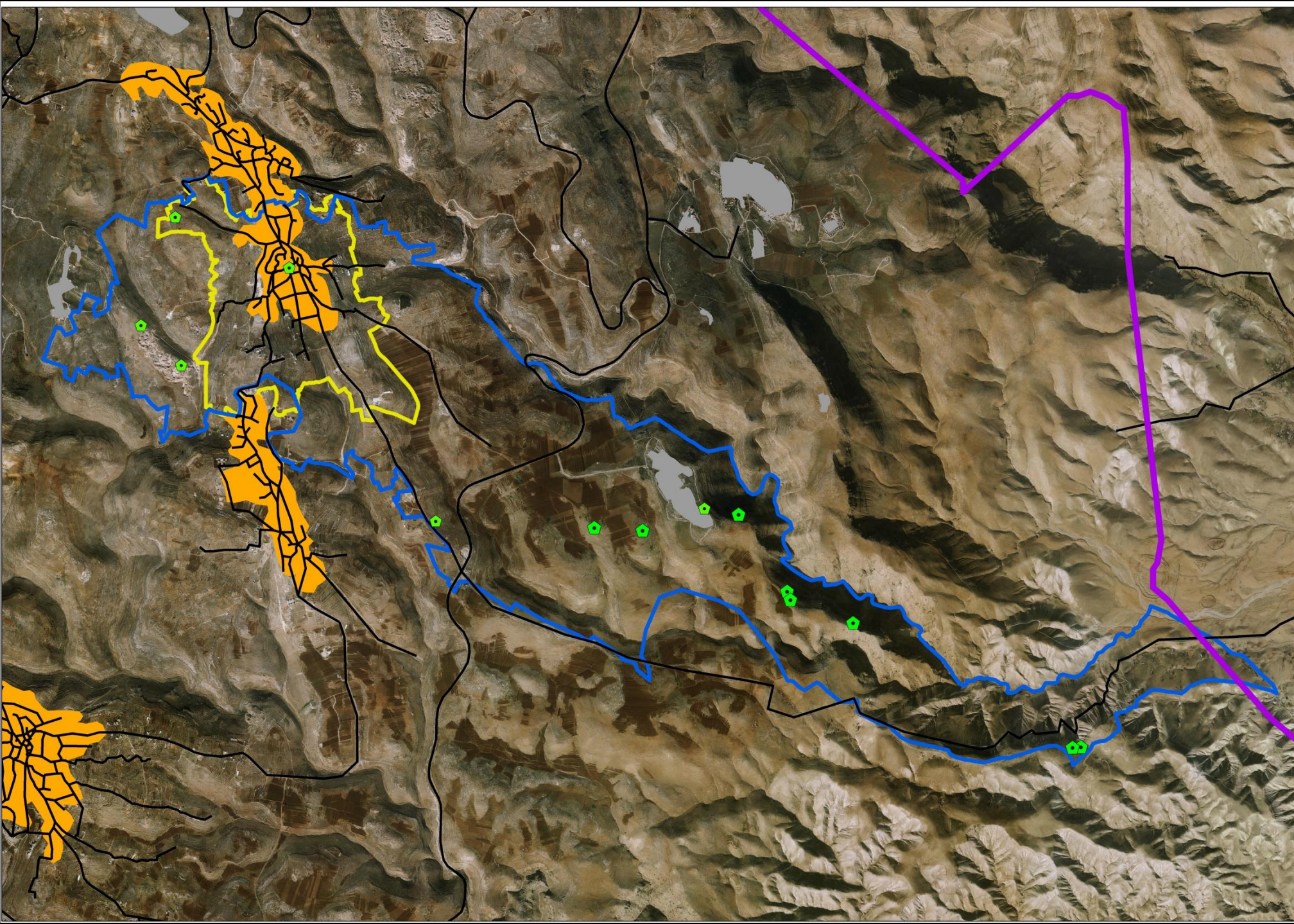


## المواقع الاثرية في قرية الطيبة



- مواقع اثرية
- مسار الحج المسيح و ابراهيم عليه السلام
- الطرق
- مستوطنات اسرائيلية
- الحدود الادارية للطيبة
- مناطق فلسطينية مبنية
- حدود المخطط الهيكلية

1:22,000



# المشهد الطبيعي



- الوديان
- البلدة القديمة
- حدود المخطط الهيكل

1:6,500



# مهرجان الطيبة أكتوبر :



تأسس مهرجان بيرة في سنة 2005 شبيه بأكتوبر فست. يطلق عليه اسم مهرجان بيرة الطيبة، يبدأ كل سنة في بداية شهر 10 لمدة يومين السبت و الاحد .

مهرجان الطيبة (اكتوبر فيست) يهدف الى دعم وتسويق المنتجات المحلية لبلدة الطيبة هذا المهرجان لاظهار الوجه الاخر لفلسطين الوجه الحضاري والانساني والتعايش اضافة الى رفع المستوى المعيشي من خلال دعم المنتجات المحلية من اغذية وصناعات يدوية اضافة الى مشروب البيرة المميز منتجات أخرى محلية الصنع كزيت الزيتون والعسل والمطرزات

يستقطب الالاف الزوار من الاجانب و العرب

محاولة لوضع البلدة على الخارطة السياحة الداخلية والخارجية نظرا لما تحتوية من مواقع دينية وتاريخية هامة.





## موقع المهرجان



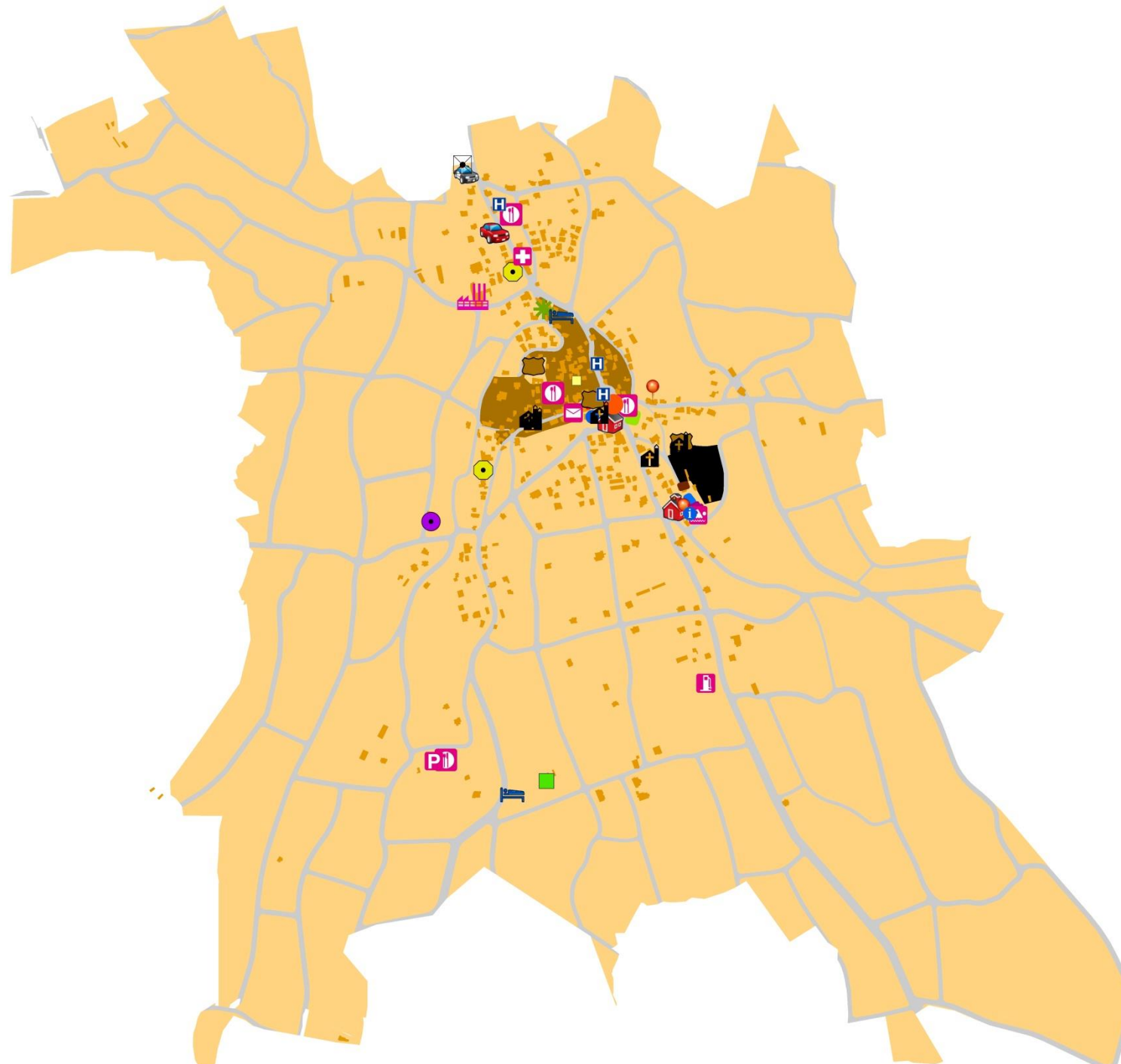
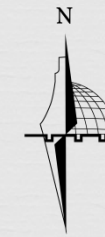
مصنع البيرة

المهرجان



1:500

# الخارطة السياحية



- |  |                |  |   |
|--|----------------|--|---|
|  | محطة وقود      |  | مركز رياضي                                  |
|  | كنيسة          |  | مكتب بريد                                   |
|  | مركز طبي       |  | مؤسسة غصن الزيتون                           |
|  | صيدلية         |  | منتزة الطيبة                                |
|  | مركز المعلومات |  | بيت المسنين                                 |
|  | موقع اثري      |  | معصرة حديثة                                 |
|  | منتجع و مسبح   |  | مصنع البيرة                                 |
|  | ملعب           |  | مدرسة                                       |
|  | دفاع مدني      |  | مطعم  |
|  | مكتبة          |  | بلدية الطيبة                                |
|  | معاصر قديمة    |  | جمعية سيدات الطيبة الخيرية                  |
|  | الامن الوقائي  |  | مجموعة اتحاد شبان الطيبة و مرشداتها الوطنية |
|  | فندق           |  | جمعية الطيبة التعاونية للتنمية الريفية      |
|  | تأجير السيارات |  | جمعية الطيبة للثقافة و الفنون               |

1:4,000

# الخصائص الحضرية والفيزيائية

## التطور العمراني



- البلدة القديمة
- بعد 1948
- بعد 1990

1:6,500



# الخصائص الحضرية والفيزيائية عدد الطوابق

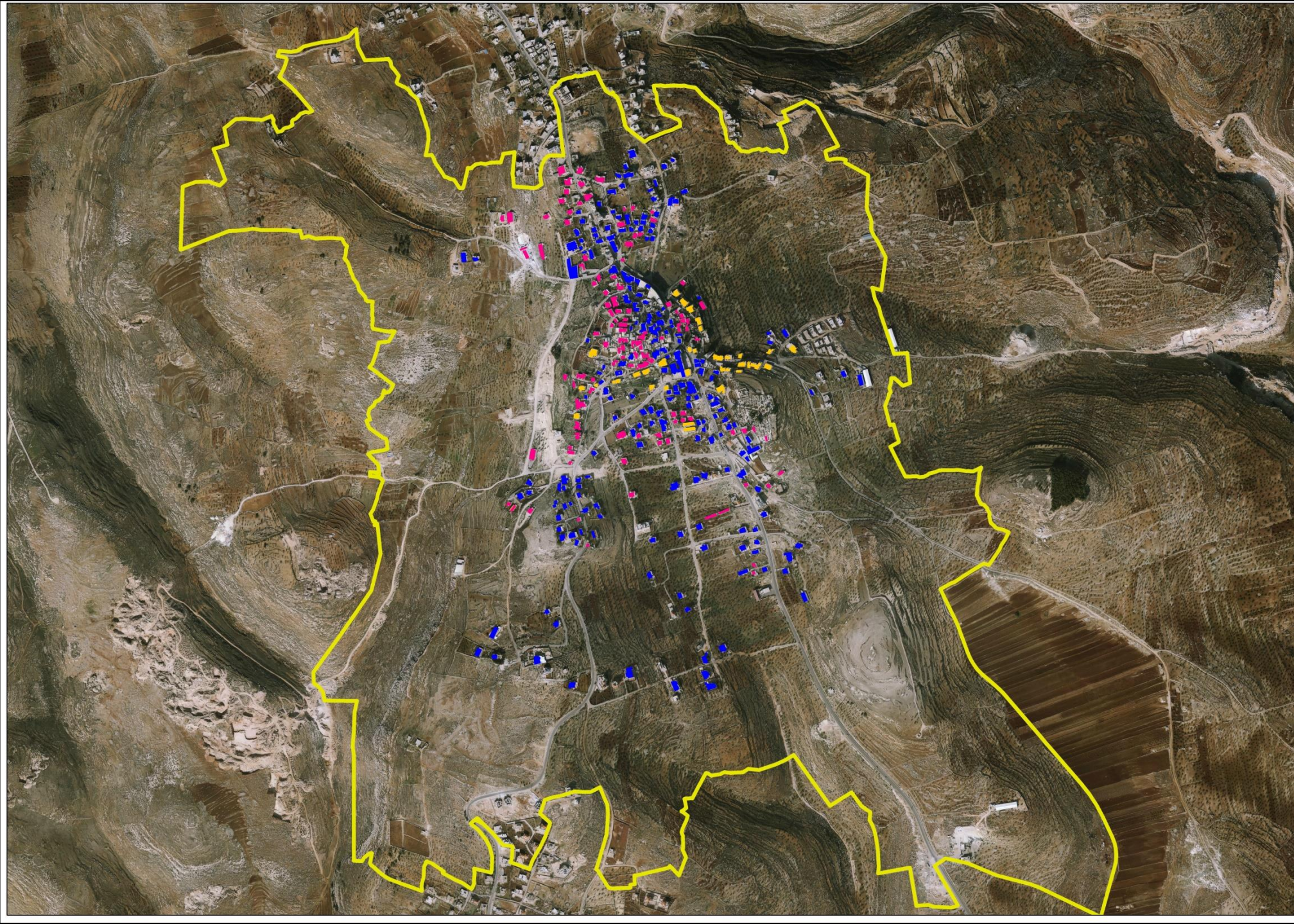


حدود المخطط الهيكلي

الارتفاع

- 1
- 2
- 3

1:6,000



# الخصائص الحضرية والفيزيائية حالة المباني



-  حدود المخطط الهيكلي
-  مباني بحاجة الى ترميم
-  مباني بحالة جيدة

1:6,000

الخصائص الحضرية والفيزيائية  
استعمال الطابق الارضي



حدود المخطط الهيكلي

تجاري :

سكني

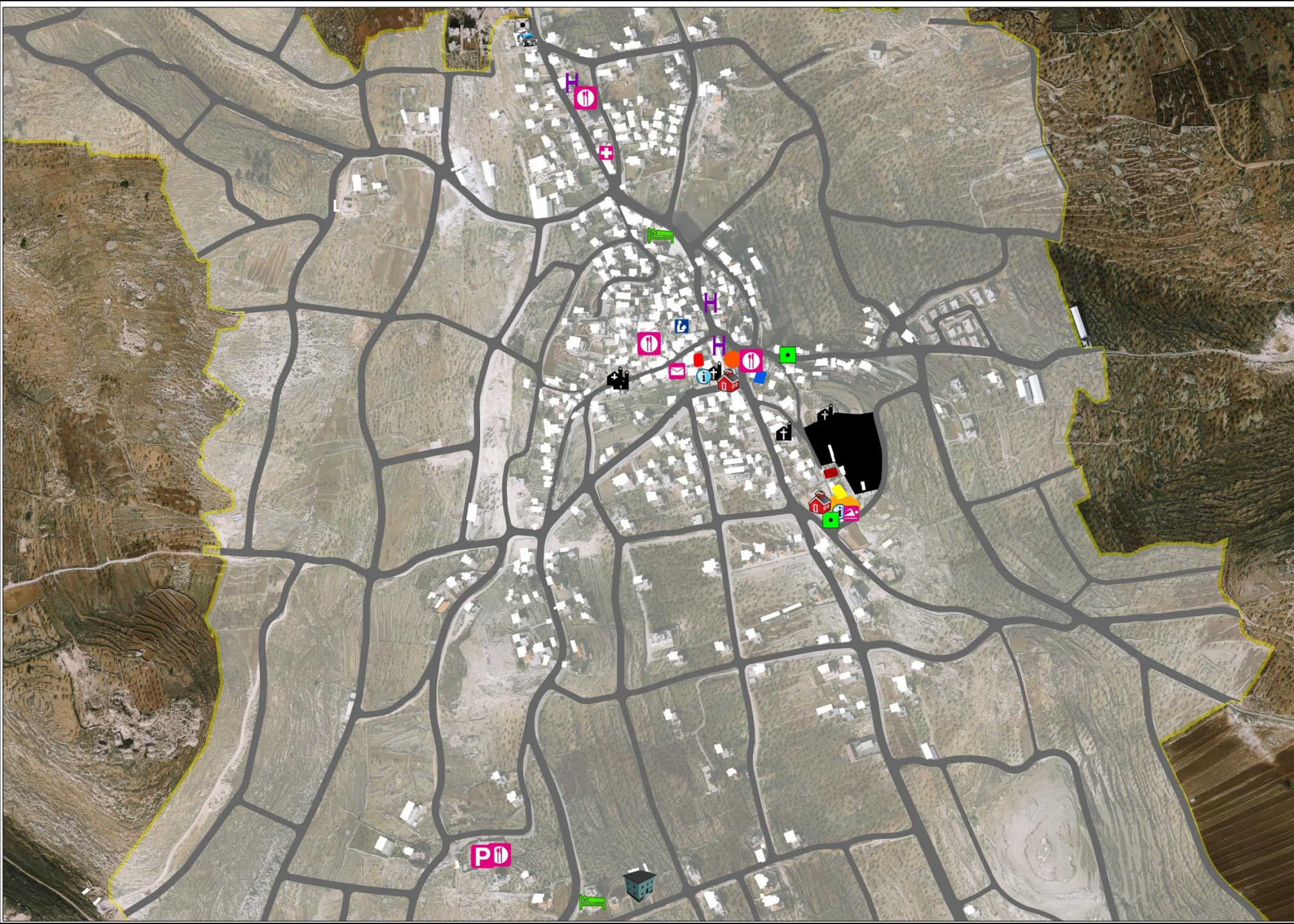
1:6,000

# الخدمات الاجتماعية و الثقافية



- |   |               |   |  |
|---|---------------|---|--|
|    | مدرسة         |    | دفاع مدني                              |
|    | بيت المسنين   |    | ملعب                                   |
|    | منتزة الطبية  |    | منتجع و مسبح                           |
|    | مكتب بريد     |    | مركز المعلومات                         |
|    | مركز رياضي    |    | صيدلية                                 |
|    | فندق          |    | مركز طبي                               |
|   | مطعم          |    | كنيسة                                  |
|  | الامن الوقائي |    | جمعية الطبية للثقافة و الفنون          |
|  | مكتبة         |    | جمعية الطبية التعاونية للتنمية الريفية |
|   |               |   | تحاد شبان الطبية و مرشدها الوطنية      |
|   |               |  | جمعية سيدات الطبية الخيرية             |
|   |               |  | بلدية الطبية                           |
|   |               |  | مقبرة                                  |

1:3,500





# SWOT analysis





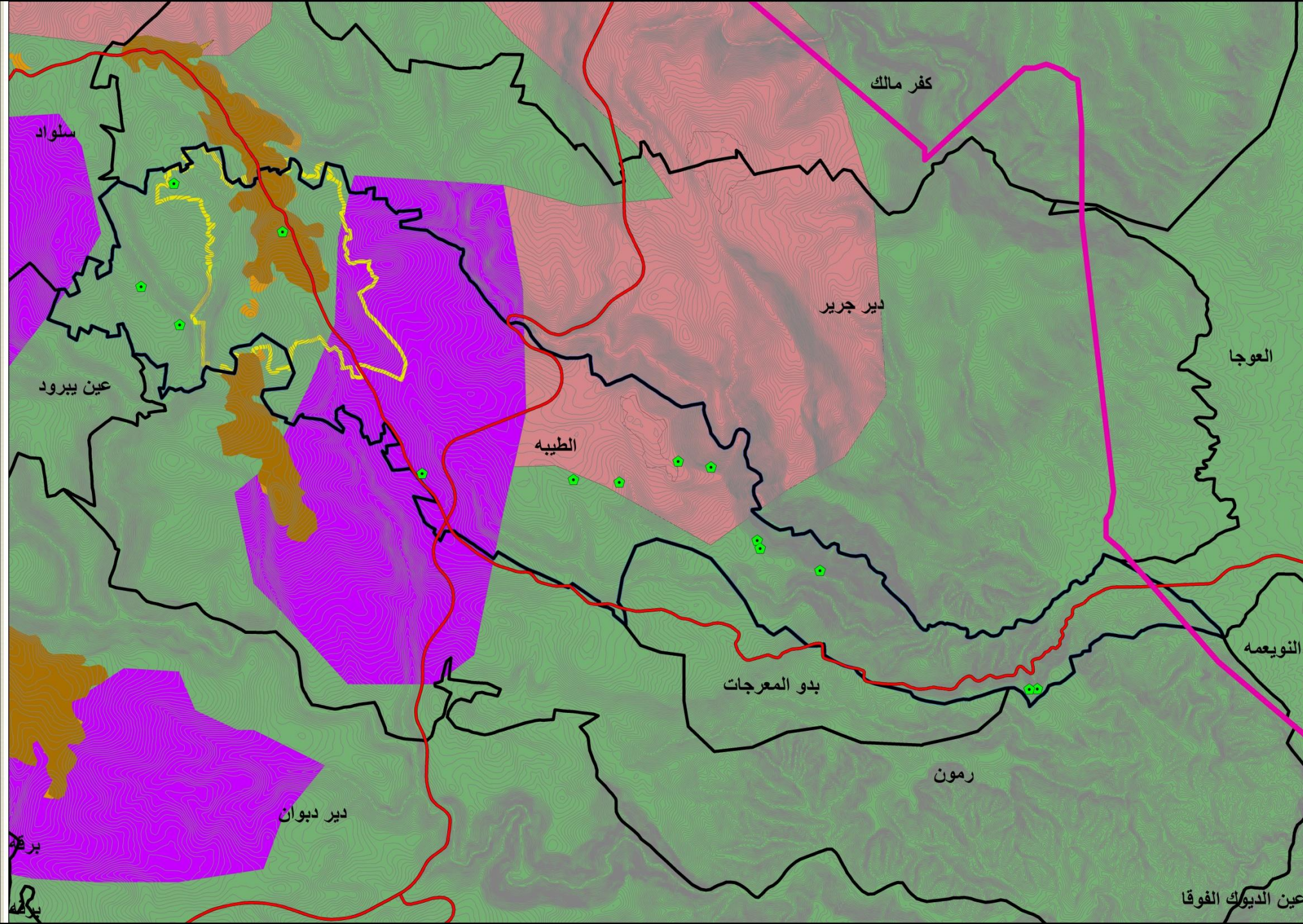
المؤثرات الإيجابية (نقاط القوة والفرص):	المؤثرات السلبية (نقاط الضعف والتهديدات):
القيمة التاريخية الدينية المميزة للبلدة	وقوع أكثر من ثلثي أراضي البلدة في منطقة ج
الموقع الجغرافي للبلدة ووقوعها على شارع اقليمي رابط	وجود بعض المباني التاريخية بحاجة الى ترميم
المعالم الاثرية والتاريخية المميزة	قلة فرص العمل المتوفرة في القطاع السياحي والاقتصادي
وجود مخطط هيكلي للبلدة مصادق عليها	قلة الانتباه الحكومي لقرية الطيبة
تمتع البلدة بطبيعة جميلة ومساحات خضراء واسعة	
وجود الخدمات و المؤسسات الصحية و التعليمية و الثقافية في البلدة	
مهرجان طيبة البيرة اكتوبر	
مرور مسار النبي ابراهيم و مسار المسيح من حدود البلدة	
وجود مساحات مفتوحة واسعة في البلدة يمكن استغلالها	
فندق و بيوت ضيافة وإقامة للسياح	
المباني و مداخل البلدة بحالة جيدة	

# الفرص و الامكانيات على مستوى الحدود الادارية



- مواقع اثرية
- مسار الحج المسيح و ابراهيم عليه السلام
- اقليمي
- الحدود الادارية للطيبة
- مناطق فلسطينية مبنية
- حدود المخطط الهيكلي
- المحاصيل الدائمة (العنب والزيتون و الحمضيات و غيرها)
- اعشاب و شجيرات رعوية
- اراضى صالحة للزراعة

1:24,000



# الفرص و الامكانيات على مستوى الحدود الهيكلية



-  البلدة القديمة
-  مناطق اثرية
-  مباني تاريخية
-  فندق
-  مطعم
-  مصنع البيرة
-  منتزة الطيبة
-  الامن الوقائي
-  صيدلية
-  مركز طبي
-  مقبرة
-  خدمات ثقافية واجتماعية
-  مباني
-  ملعب

1:6,000

# المؤثرات السلبية على مستوى الحدود الادارية



الطرق

اقليمي

مناطق فلسطينية مبنية

مستوطنات اسرائيلية

حدود المخطط الهيكلي

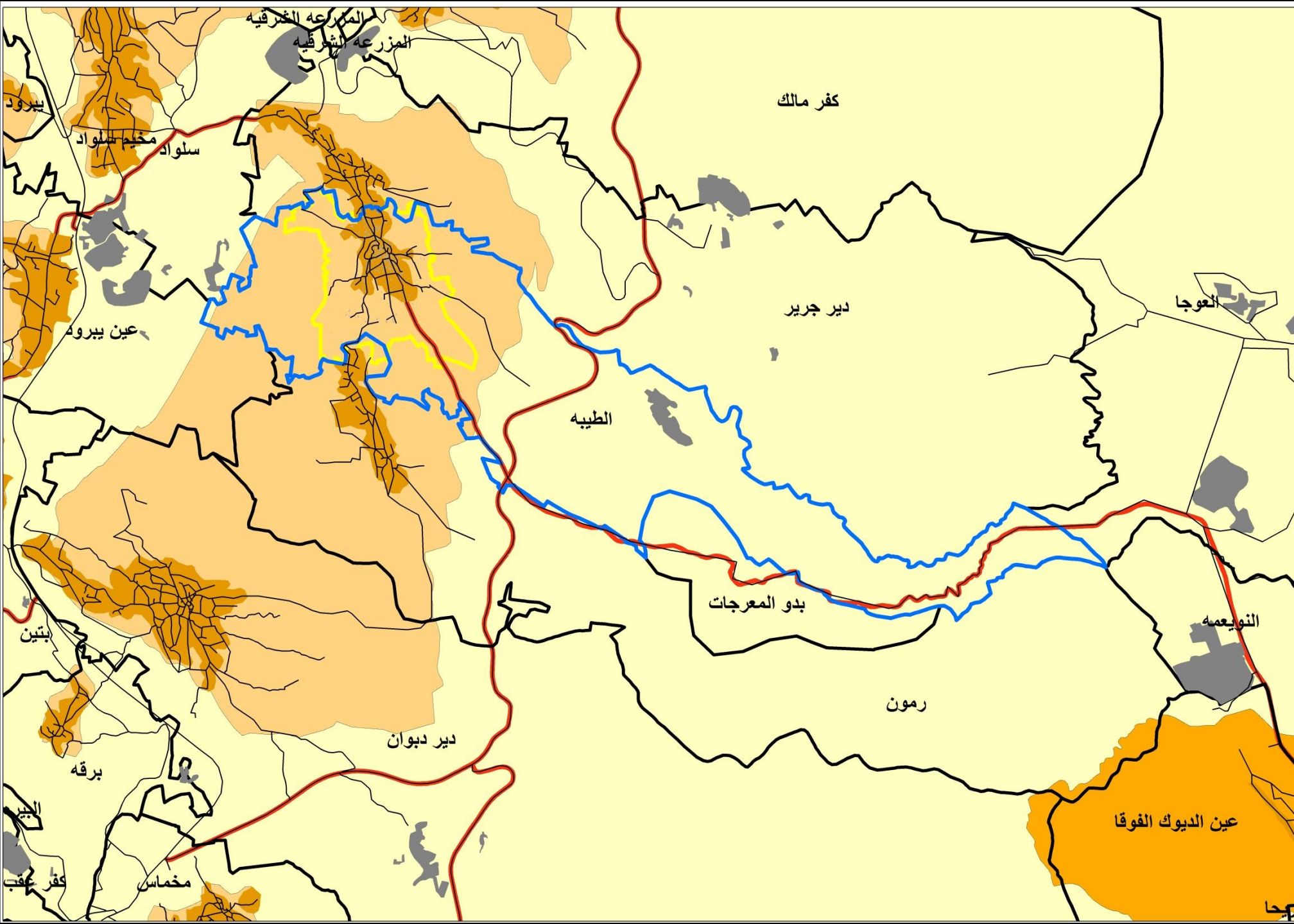
الحدود الادارية للطيبة

منطقة ج

منطقة أ


منطقة ب

1:30,000



# المؤثرات السلبية على المستوى الحدود الهيكلية



-  حدود المخطط الهيكلي
-  مباني بحاجة الى ترميم
-  مباني الطيبة

1:6,000

# رؤية بلدة الطيبة

---

نحو الطيبة كموروث حضاري و طبيعي جاذبا للسياحة مزدهر اقتصادي و خدماتي محافظا على عراقته و أصالته

# الأهداف الاستراتيجية الرئيسية



- تطوير القطاع السياحي في الطيبة وتوفير أماكن جذب سياحية
- تمكين المجتمع المحلي اقتصادياً و تشغيل الأيدي العاملة
- تطوير الخدمات و البنى التحتية و المرافق المجتمعية

المكان	المشاريع المقترحة		الأهداف الاستراتيجية
	عمل مسار سياحي في البلدة	.1	تطوير القطاع السياحي في الطيبة وتوفير أماكن جذب سياحية
كنيسة الخضر و الاراضي المحيطة بها	حديقة سياحية	.2	
بيت قديم غير مستخدم (بداية المسار)	مركز تفسير (قاعات عرض)	.3	
	مدرج	.4	
على تلال القرية	توفير الجلسات في المظلات الجميلة	.5	
بيت ابو دحل	مطعم للمؤكلات السياحية	.6	
	بروشورات و لوحات ارشادية و خرائط سياحية	.7	
مؤسسة غصن الزيتون	مراكز حرفية و تدريب (الخزف ،التطريز)	.1	تمكين المجتمع المحلي اقتصاديا و تشغيل الايدي العاملة
	سوق شعبي	.2	
الاراضي المحيطة بكنيسة الخضر	اقامة الاكشاك السياحية	.3	
	بازار لترويج المنتجات المحلية التراثية و المنتجات الزراعية الموسمية	.4	
	زيادة مساحة منتزة الطيبة	.1	تطوير الخدمات و البنى التحتية و المرافق المجتمعية
بجانب منتزة الطيبة	توفير منطقة ترفيهية	.2	
بيت صلاح	توفير مطعم للمؤكلات الشعبية	.3	
	موقف سيارات	.4	
	تطوير البنى التحتية و تأهيل بعض الشوارع و تزويدها بالاثاث اللازم (انارة ،مقاعد،سلات نفايات)	.5	



### على مستوى الوطني

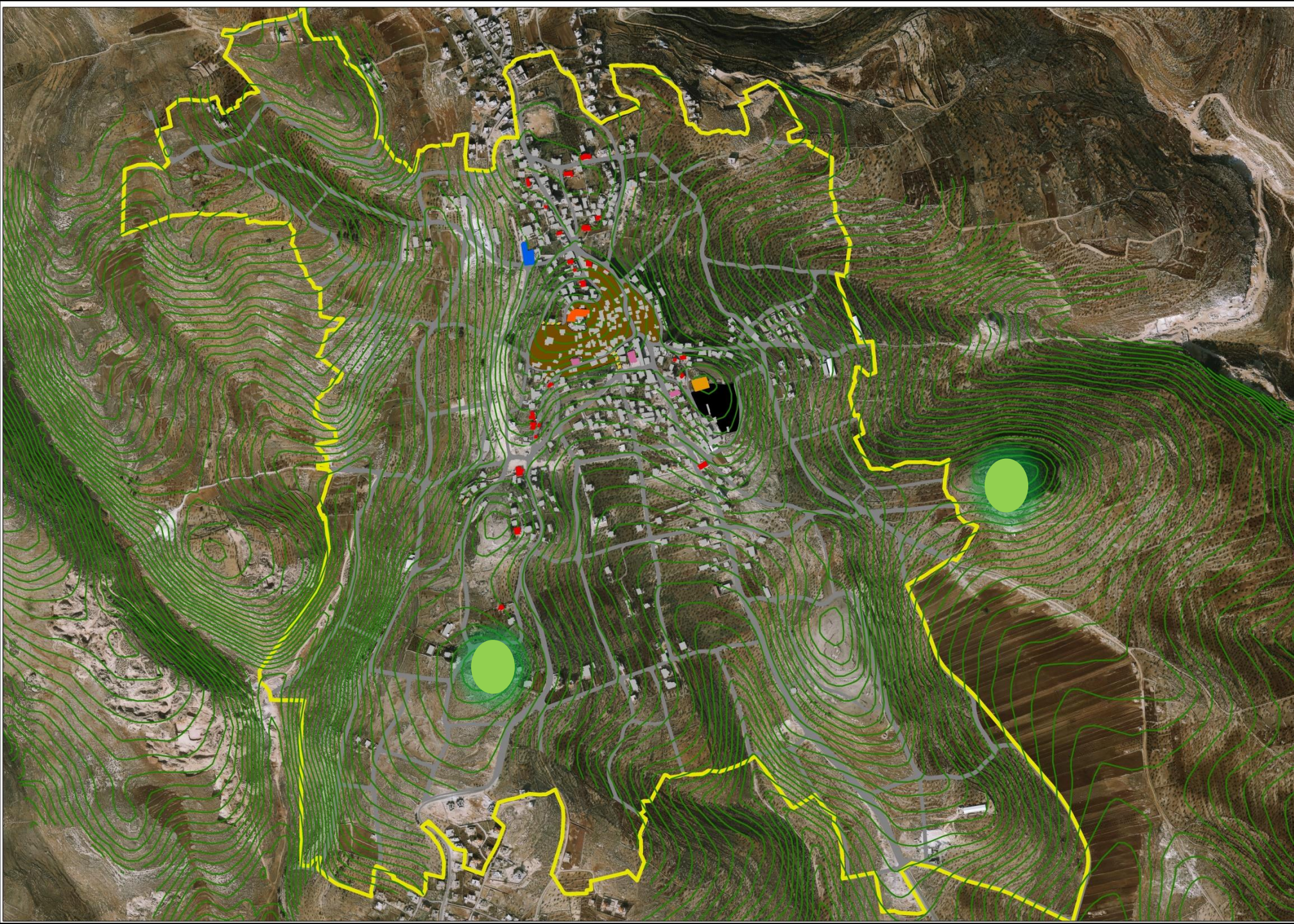
احياء مهرجان  
شراب الشعير  
(البيرة) و انشاء  
بازار سياحي  
و جعل بلدة الطيبة  
لاهميتها التراثية  
موقف سياحي  
على المستوى  
الوطني .

### على مستوى الاقليمي

ربط بلدة الطيبة  
بمسارات سياحية  
مع المحيط كمسار  
النبي ابراهيم .

### على مستوى المحلي

عمل مسار سياحي  
و طبيعي و ما  
يلزمه من خدمات  
ومرافق .



# Concept



-  اطلالات جميلة
-  كنيسة الخضر
-  قلعة البوبرية
-  مباني تاريخية غير مستغلة
-  كنائس
-  مصنع البيرة
-  البلدة القديمة
-  طريق مشاه
-  المقبرة
-  الشوارع
-  مباني
-  حدود المخطط الهيكلي

1:6,000

# Master Plan

## السياحة

المسار السياحي

بداية المسار

نهاية المسار

محطة الباصات

مركز تفسير مقترح

حديقة سياحية مقترح

مدرج مقترح

مطعم للمؤكلات السياحية مقترح

مناطق اثرية

مباني تاريخية

فندق

مطعم

البلدة القديمة

اطلالات طبيعية

## الصناعة المحلية

سوق شعبي مقترح

مركز حرفي و تدريب مقترح

بازار سياحي مقترح

مطعم للمؤكلات الشعبية مقترح

مصنع البيرة

## المرافق و الخدمات المجتمعية

موقف السيارات مقترح

منطقة مفتوحة

كنيسة

محطة وقود

مركز طبي

صيدلية

مسبح

الامن الوقائي

دفاع مدني

مكتبة

تأجير السيارات

مكتب بريد

بيت المسنين

منطقة ترفيهية مقترحة

بلدية الطبية

جمعية سيدات الطبية الخيرية

مجموعة اتحاد شبان الطبية و مرشداها الوطنية

جمعية الطبية التعاونية للتنمية الريفية

جمعية الطبية للثقافة و الفنون

مباني

مقبرة

ملاعب



1:6,000

# Master Plan

## السياحة

## المرافق و الخدمات المجتمعية

المسار السياحي

بداية المسار

نهاية المسار

محطة الباصات

مركز تفسير مقترح

حديقة سياحية مقترح

مدرج مقترح

مطعم للمؤكلات السياحية مقترح

مناطق اثرية

مباني تاريخية

فندق

مطعم

البلدة القديمة

اطلالات طبيعية

الصناعة المحلية

سوق شعبي مقترح

مركز حرفي و تدريب مقترح

بازار سياحي مقترح

مطعم للمؤكلات الشعبية مقترح

مصنع البيرة

موقف السيارات مقترح

منطقة مفتوحة

كنيسة

محطة وقود

مركز طبي

صيدلية

مسبح

الامن الوقائي

دفاع مدني

مكتبة

تأجير السيارات

مكتب بريد

بيت المسنين

منطقة ترفيهية مقترحة

بلدية الطبية

جمعية سيدات الطبيبة الخيرية

مجموعة اتحاد شبان الطبيبة و مرشداها الوطنية

جمعية الطبيبة التعاونية للتنمية الريفية

جمعية الطبيبة للثقافة و الفنون

مباني

مقبرة

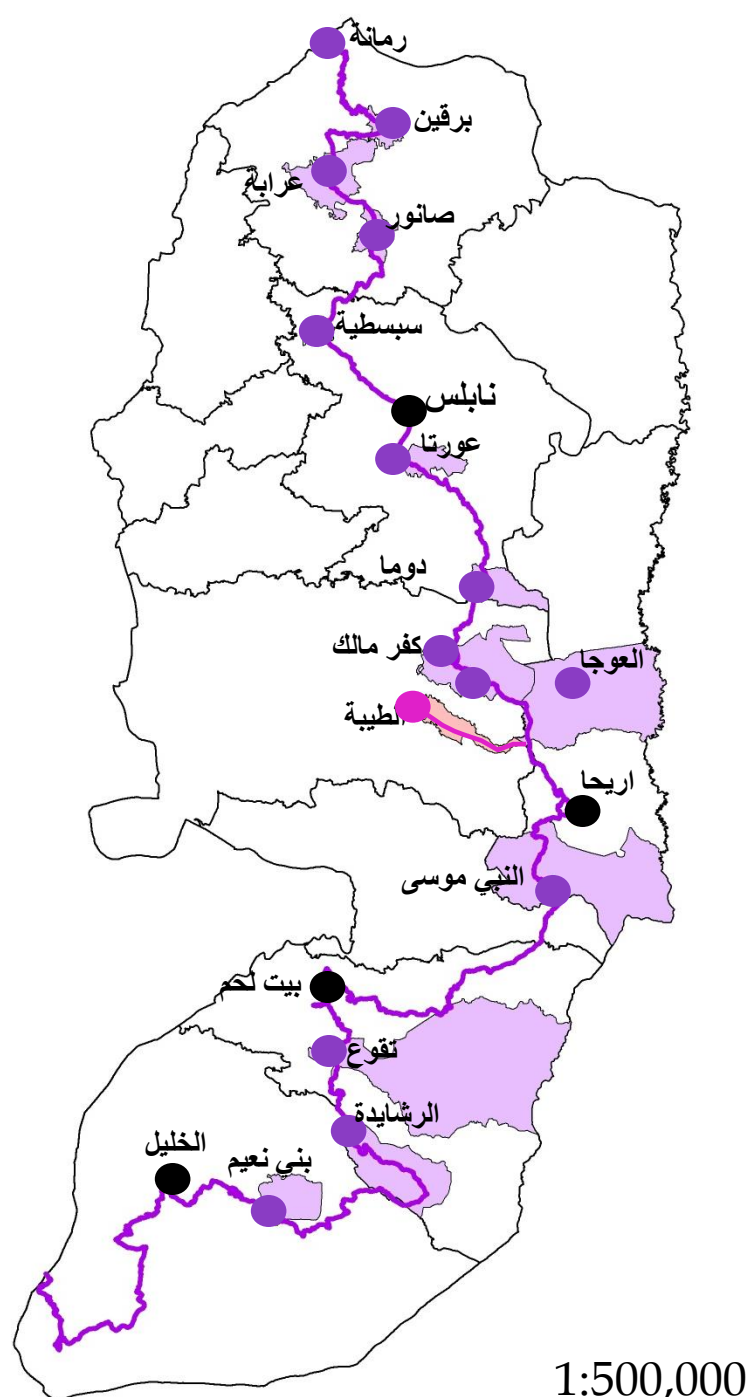
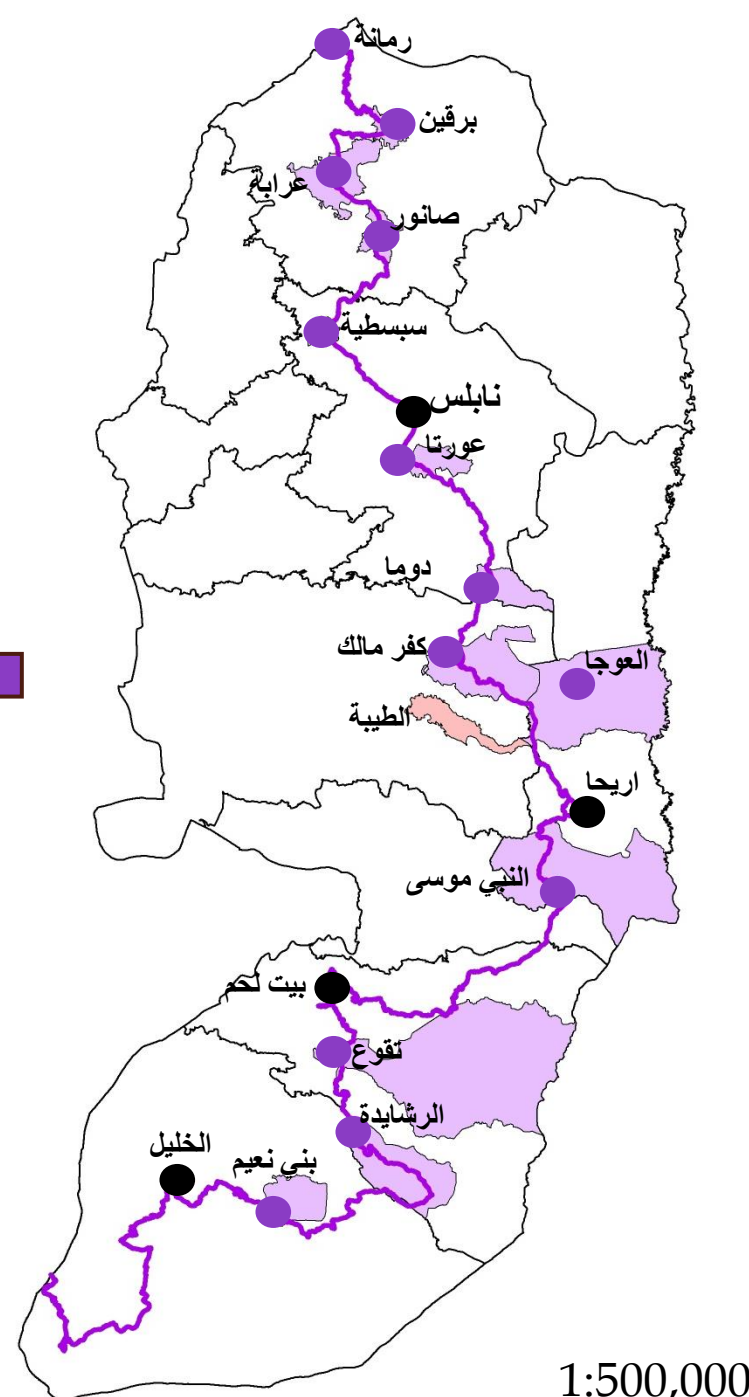
ملاعب

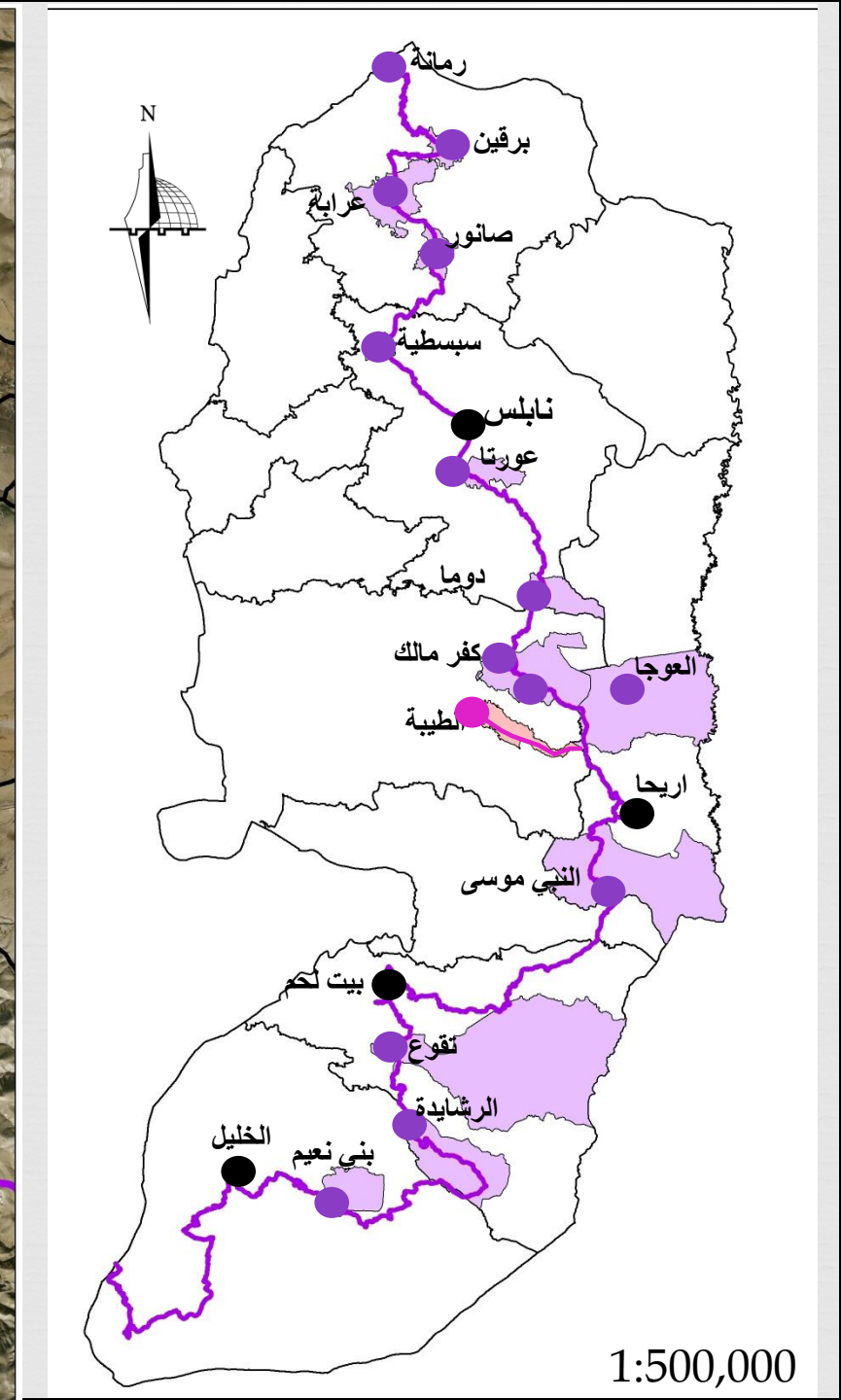


1:1500

# على مستوى الاقليمي

ربط بلدة الطيبة بمسارات سياحية مع المحيط كمسار النبي ابراهيم





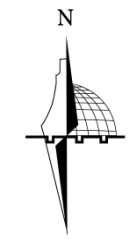
# مخطط تفصيلي



- كنتور 5 متر
- مدرج مقترح
- حديقة اثرية مقترح

1:250





1:250