

"تحديث و توسعة مخطط هيكلي طولكرم"



جامعة النجاح الوطنية

كلية الهندسة و تكنولوجيا المعلومات - قسم التخطيط العمراني
إعداد الطالب: محمد بسام اعطير



إشراف: ■ الدكتور علي عبد الحميد ■ الدكتورة زهراء زواوي ■ المهندس صلاح الشخشير



منهجية العمل على المشروع

المرحلة الأولى: مقدمة عامة حول المشروع

موقع المشروع

فكرة المشروع

مبررات المشروع

علاقة الموقع مع
المحيط

الأهداف
و الرؤية المبدئية

التخطيط الهيكلي و
المتغيرات الحضرية

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع

تحليل المنطقة

- الموقع (طوبوغرافياً، سياسياً، ديموغرافياً)
- هيكلية التجمع و تاريخ التطور
- الإستخدامات الحالية و المخطط الهيكلي
- تحليل الخدمات في المنطقة
- الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع
- البنية التحتية و البنية الاقتصادية

تحليل الرؤى
المستقبلية للمنطقة

- أثر خطط وطنية و إقليمية
- أثر خطط محلية

تحديد الفرص و
التحديات

- المؤثرات الإيجابية
- المؤثرات السلبية
- المشاكل في المنطقة

معايير تحديث و
توسعة المخطط
الهيكلية

- المعايير المعتمدة
- اقتراح معايير خاصة

تحديد مناطق التحديث
و التوسعة

- مناطق بحاجة إلى تحديث ضمن المخطط الهيكلي
- مناطق للتوسعة أو الضم للمخطط الهيكلي

المرحلة الثالثة: تطوير المقترح و تطوير المخطط

تطوير المقترح

- بناء الرؤية التخطيطية
- تطوير المقترح الأولي

بناء نظام المتغيرات
الحضرية

- إضافة المتغيرات الحضرية Urban Dynamics
- عمل نظام المحاكاة VenSim

تطوير المخطط

- الخروج بمخطط هيكلي نهائي للمدينة
- محاكاة ذلك المخطط و عمل رسوم توضيحية

منهجية العمل على المشروع – المرحلة الأولى: مقدمة عامة

يعرف التخطيط الهيكلي (Structural Planning) على أنه أحد أهم عمليات التخطيط التي تتم على المستوى المحلي بحيث ترسم فيه السياسات العامة للاستخدامات المختلفة للأرضي و تنظيم العلاقات فيما بينها، كما ويعتبر حلقة وصل ما بين التخطيط الاقليمي و المحلي.

المرحلة الأولى:
مقدمة عامة حول المشروع

موقع المشروع

فكرة المشروع

مبشرات المشروع

علاقة الموقع مع
المحيط

الأهداف
و الرؤية المبدئية

التخطيط الهيكلي و
المتغيرات الحضرية

المخطط الرئيسي (Master Plan): هو مستند تنظيمي و وسيلة شرعية أساسية لتوجيه عمليات التنمية التي تجري في التجمعات السكانية (المدن/القرى)، و يشمل استعمالات الأرض الخاصة و العامة، كما يحدد مواقع و امتدادات المشروعات العامة ضمن مدة زمنية طويلة (15-20 عاماً)، و يركز على أساس دراسات شاملة لاستعمالات الأرض، و الأنشطة المختلفة، و عمليات التنمية التي تجري في الوقت الحاضر، كما يوجه الاتجاهات المستقبلية لنمو السكان و الأعمال و الأنشطة الأخرى.

المرحلة الأولى – موقع المشروع

"الموقع العام لمدينة طولكرم"



مدينة طولكرم، هي مدينة ساحلية على بعد 14 كم من البحر الأبيض المتوسط، تقع في الوسط الغربي لفلسطين و بالتحديد في شمال الضفة الغربية و هي مدينة فلسطينية عريقة تشتهر بطبيعتها الخضراء الجميلة و موقعها الاستراتيجي المميز و الفاصل ما بين الطبيعة السهلية الساحلية الخصبة الواقعة غرب المدينة، والأراضي الجبلية التي تمتد للشرق من المحافظة.



تعود جذور هذه المدينة إلى العهد الكنعاني (قاربة 3000 سنة قبل الميلاد)، و أسماها مأخوذ من اللغة الآرامية طور كارما و الذي يعني جبل كروم العنب.

المرحلة الأولى:
مقدمة عامة حول المشروع

موقع المشروع

فكرة المشروع

ميررات المشروع

علاقة الموقع مع المحيط

الأهداف و الرؤية المبدئية

التخطيط الهيكلي و المتغيرات الحضرية



الأردن

20486 دونم

61235 نسمة

35° 01 37.34 E 35.0270389°E
32° 18 41.50 N 32.311528° N

مفتاح الخارطة

الجولان

حدود محافظة طولكرم

الضفة الغربية و قطاع غزة

بلدان عربية مجاورة

فلسطين 1948

مسطحات مائية

0 20 40 80 120 160
Kilometers



المرحلة الأولى - فكرة و مبررات المشروع

- ❑ عشوائية النمو العمراني في عدد من المناطق المجاورة للمدينة و انعكاس ذلك سلباً على الوجه المستقبلي للمدينة مشوهاً البعد البصري و العمراني لها.
- ❑ الإستخدام اللامنهج الذي أتى على حساب الأراضي الزراعية (الخصبة أحياناً) و ألحق ضرراً في الإقتصاد.
- ❑ دراسة الشمولية و التكامل ما بين الخطط التنموية و الإستراتيجية و نظيراتها المكانية.
- ❑ امتلاك طولكرم للعديد من المقومات الطبيعية و اللوجستية و الفيزيائية.



المشروع

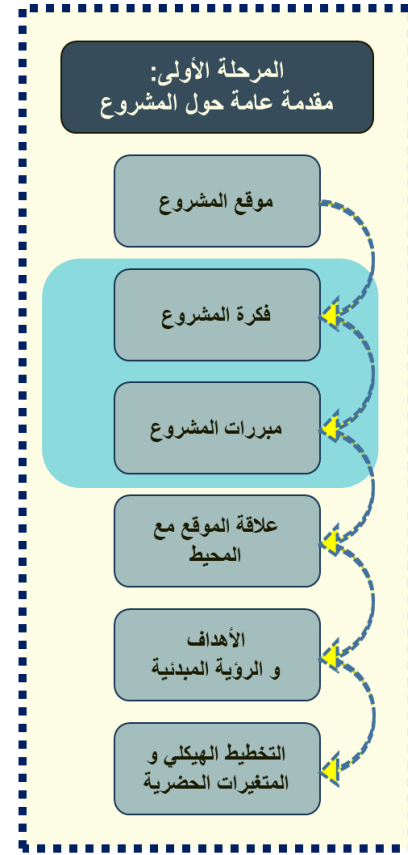
مبررات

- ❑ توسعة المخطط الهيكلي لمدينة طولكرم و ذلك لتنظيم نموها المستقبلي بطريقة متكاملة تحقق الاستدامة و الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية و البشرية في المدينة.
- ❑ ربط المخطط الهيكلي للمدينة بالرؤى التنموية الوطنية و الإقليمية و المحلية، و ذلك من خلال الإسقاط المكاني لتلك الرؤى و تطوير استخدامات أراضي ملائمة لها مما يحقق ربط أفضل مع كل من المحيط المحلي و الإقليمي.
- ❑ تقديم مخططات تطوير لبعض المناطق و القطاعات بما يخدم العملية التنموية في المدينة و يرتقي بواقعها.
- ❑ تقديم نموذج محاكاة لمتغيرات ديناميكية حضرية.



المشروع

فكرة



المرحلة الأولى - علاقة الموقع مع المحيط

"العلاقات الإقليمية في شمال الضفة"



مفتاح الخارطة

- حدود المحافظات
- خطوط النقل الرئيسية
- حدود باقي التجمعات
- مدن بعلاقات محدودة
- مدن بعلاقات متوسطة
- مدن بعلاقات قوية
- مدينة طولكرم

المسافات من طولكرم إلى:

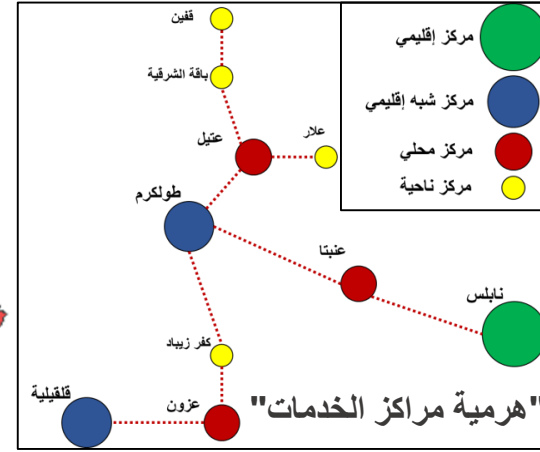
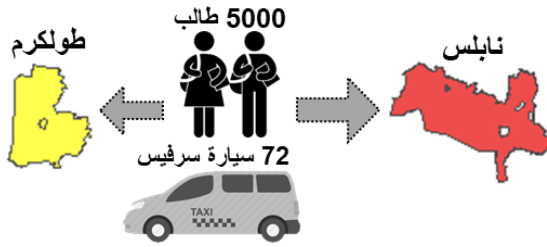
- رام الله 80 كم
- نابلس 29 كم
- جنين 52 كم
- قلقيلية 34 كم
- أريحا 99 كم
- طوباس 45 كم



رام الله و نابلس وجهتان أساسيتان للوظائف بالنسبة لسكان مدينة طولكرم.



الإعتماد بشكل كبير على مدينة نابلس في الخدمات الطبية، والخدمات التعليمية للمراحل العليا.



المرحلة الأولى:
مقدمة عامة حول المشروع

موقع المشروع

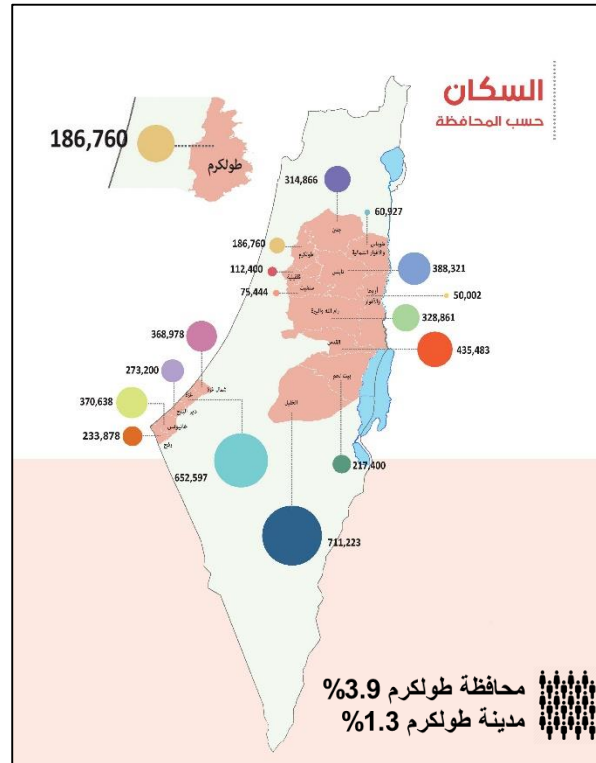
فكرة المشروع

مميزات المشروع

علاقة الموقع مع المحيط

الأهداف و الرؤية المبدئية

التخطيط الهيكلي و المتغيرات الحضرية



فلسطين

4,780,978



1,899,291

قطاع غزة

2,881,687

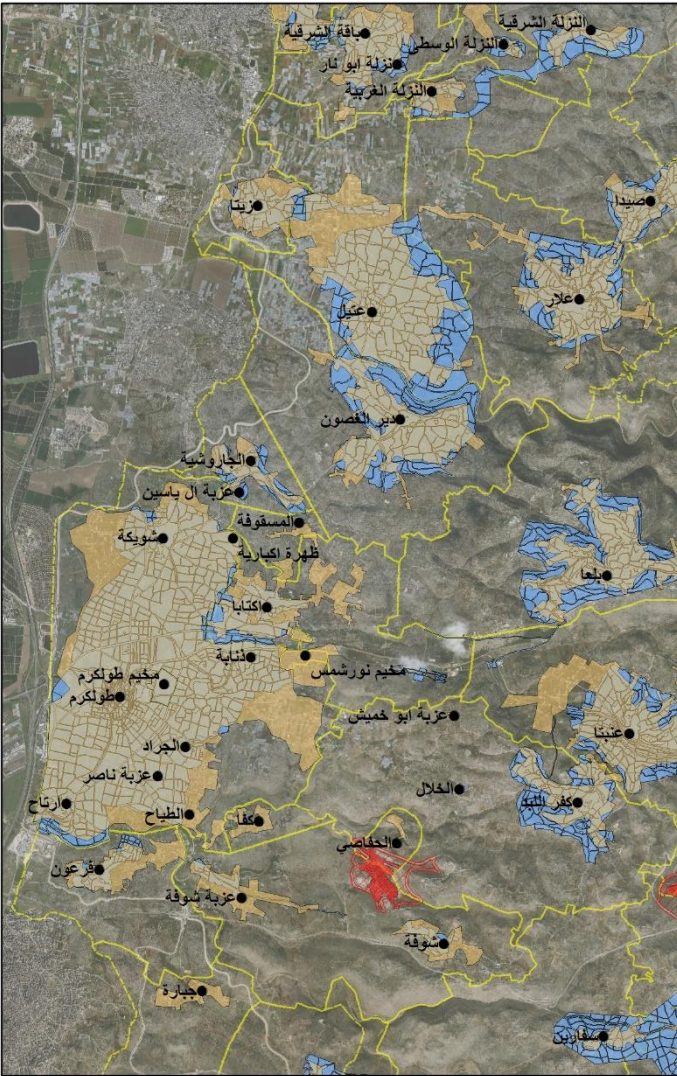
الضفة الغربية

0 4 8 16 24 32

Kilometers

المرحلة الأولى – علاقة الموقع مع المحيط

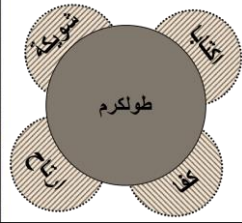
"علاقة المدينة مع المحيط"



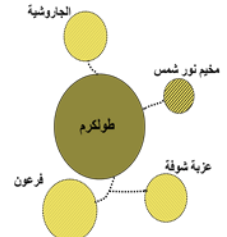
مفتاح الخارطة



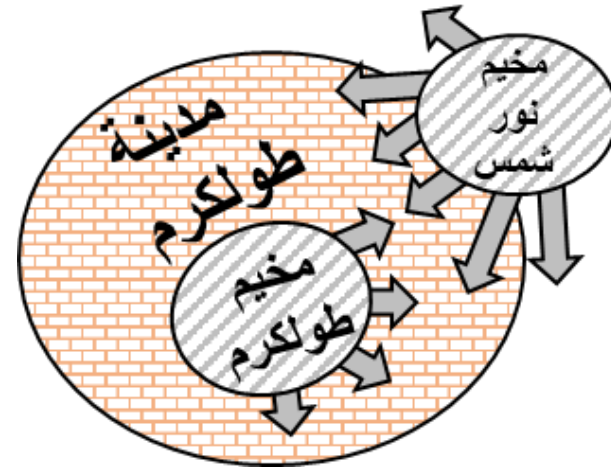
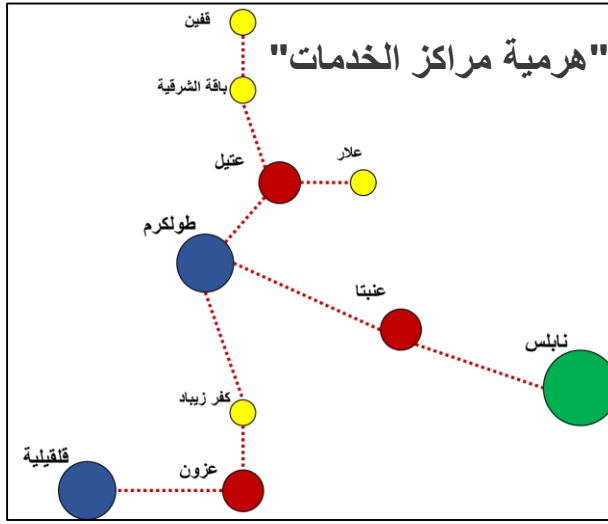
ضواحي تابعة للمدينة



تجمعات ملاصقة للمدينة



"هرمية مراكز الخدمات"



المرحلة الأولى: مقدمة عامة حول المشروع

موقع المشروع

فكرة المشروع

ميررات المشروع

علاقة الموقع مع المحيط

الأهداف
و الرؤية المبدئية

التخطيط الهيكلي و
المتغيرات الحضرية

□ يبلغ عدد اللاجئين المسجلين في مدينة طولكرم 28,142 لاجيء.

المرحلة الأولى – الأهداف و الرؤية المبدئية

الهدف العام للمشروع:

□ تهدف الدراسة بشكل عام إلى تحليل الوضع العام لاستخدامات الأراضي في مدينة طولكرم داخل مخططها الهيكلي بالإضافة إلى الاستخدامات الحاصلة في الأراضي خارج مخططها و ذلك على الصعيد الاقتصادي و الاجتماعي و الفيزيائي و السياسي، و من ذلك إلى تحديث بعض أجزاء المخطط و توسعته بما ينهض بواقع مدينة طولكرم و يحقق نمو مستدام فيها.



الأهداف الخاصة للمشروع:

- **تحديد أهم المشاكل التي تعاني منها المنطقة،** و تسليط الضوء على قضايا مهمة تقف عائقاً في طريق النمو السليم للمدينة.
- **دراسة علاقة المدينة مع محيطها** و تقديم مقترحات لتنظيم هذه العلاقة و جعلها علاقة تكاملية تنهض بواقع المنطقة بشكل عام.
- **تحديد اتجاهات التوسعة لمخطط هيكل** مدينة طولكرم بما يحقق حاجتها ضمن رؤية مستدامة نعالج من خلالها أهم المشاكل و القضايا المستنتجة من التحليل.
- **تقديم مقترحات حول مشاريع إنتاجية** و خدماتية للنهوض بواقع المدينة و خلق بيئة جاذبة اقتصادياً.
- **تقديم مقترحات حول مشاريع اسكانية** من شأنها أن تنظم التوسعة بما يضمن علاقة صداقة مع البيئة الطبيعية.
- **حماية الإرث الطبيعي و التاريخي للمدينة** و ذلك بشكل رئيسي من خلال قف التعدي على الأراضي الزراعية عالية القيمة بشكل عشوائي و غير هادف، و تطوير موروثها الثقافي.



المرحلة الأولى:
مقدمة عامة حول المشروع

موقع المشروع

فكرة المشروع

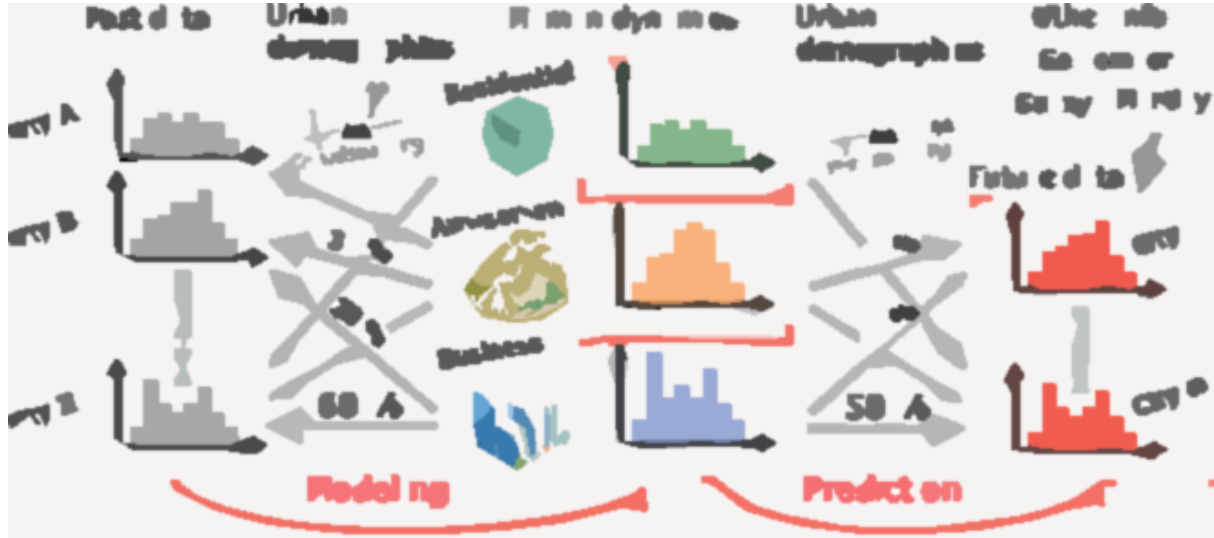
مبشرات المشروع

علاقة الموقع مع المحيط

الأهداف
و الرؤية المبدئية

التخطيط الهيكلي و
المتغيرات الحضرية

المرحلة الأولى – علاقة الموقع مع المحيط

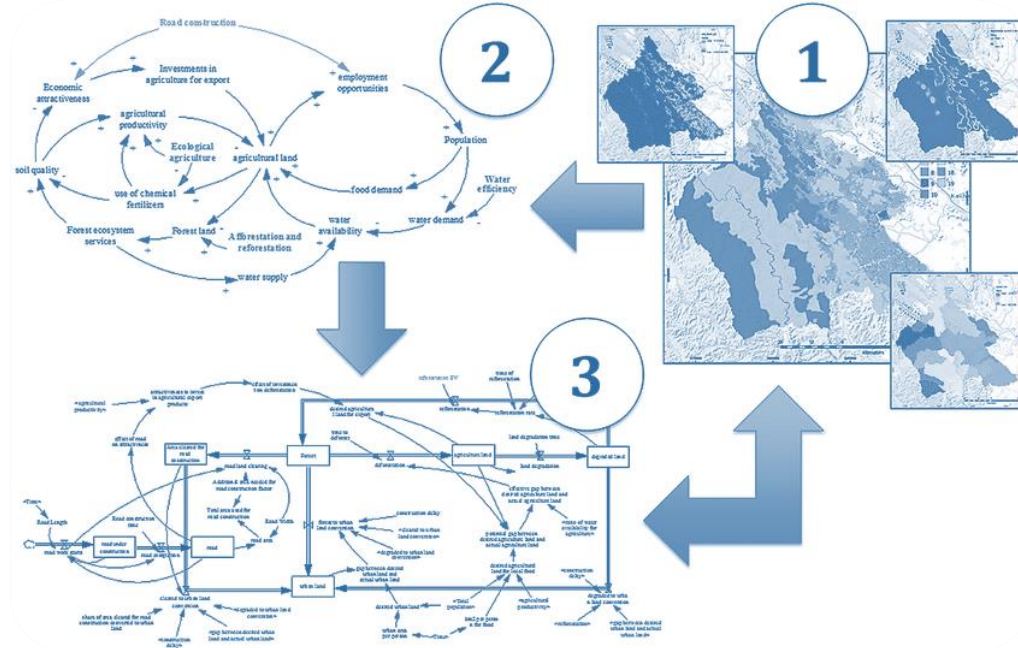


□ **بناء ديناميكيات النظام (System Dynamics):** هي أداة محاكاة منهجية تحلل تدير و تبني تصور حول نظام معيم ضمن حلقات سببية (Casual Loops) تجمع ما بين قيم أساسية (Stocks & Values) و التدفقات فيما بينها (Flows).

□ هذا النهج الجديد لنمذجة ديناميكيات النظام الحضري يعمل كأساس لتنفيذ السياسات في المستقبل و توقع المشاكل التي يمكن أن تحدث.

□ فهو يقوم بالدرجة الأولى على دراسة الترابط و العلاقات ما بين الأنظمة الأساسية و غيرها الفرعية ذات الصلة بتطوير سياسات الاستدامة الحضرية.

□ كما أنه يمثل أداة لتقييم الرؤى الحضرية (Visions).



المرحلة الأولى:
مقدمة عامة حول المشروع

موقع المشروع

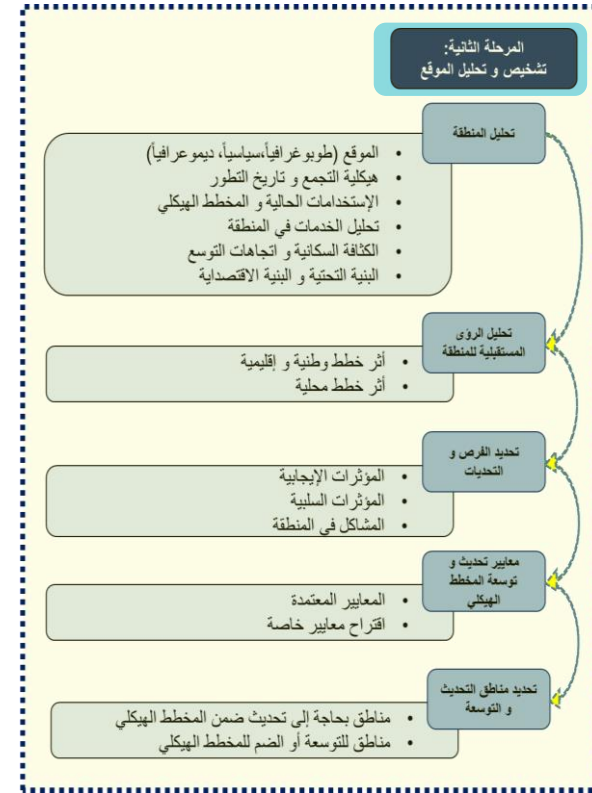
فكرة المشروع

مبشرات المشروع

علاقة الموقع مع المحيط

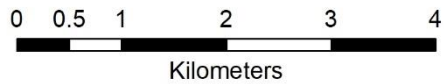
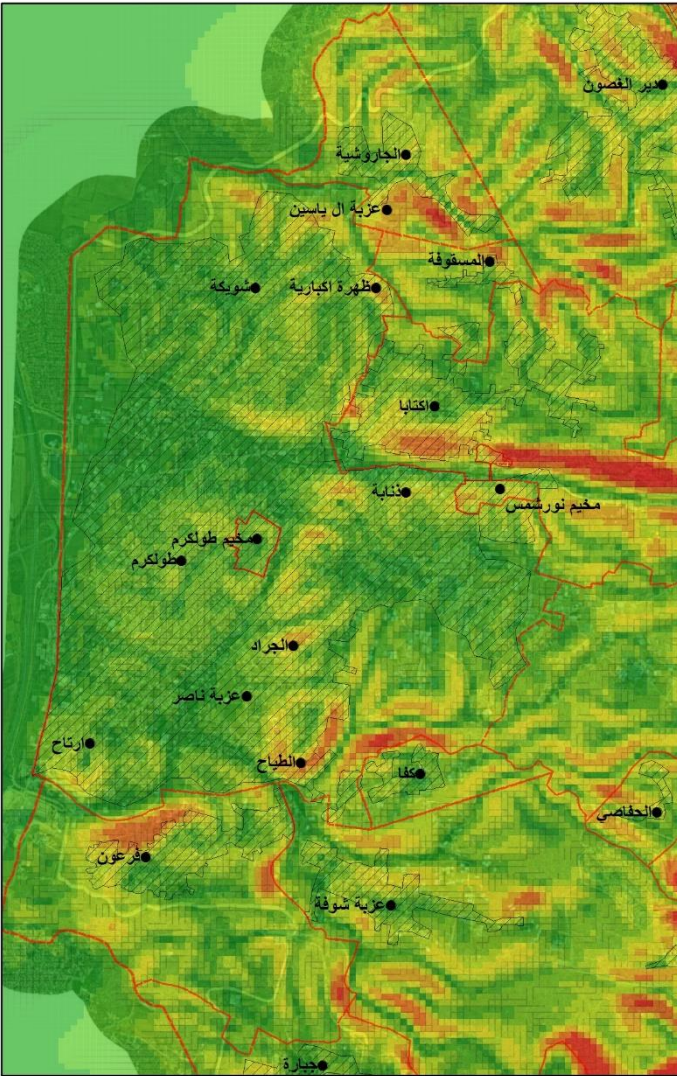
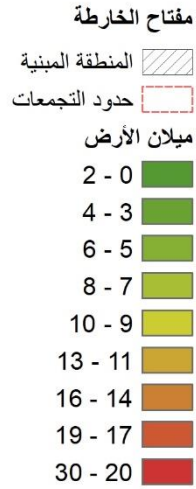
الأهداف و الرؤية المبدئية

التخطيط الهيكلي و المتغيرات الحضرية

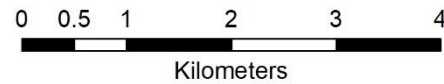
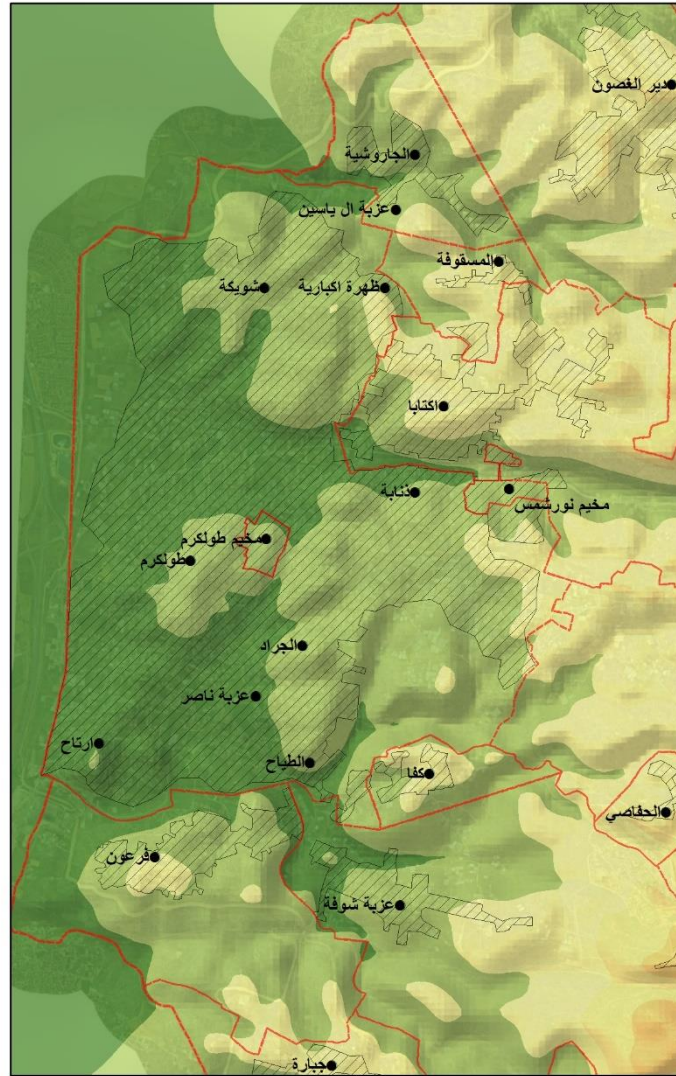
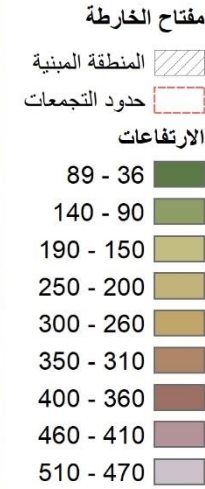


المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – طوبوغرافية الموقع

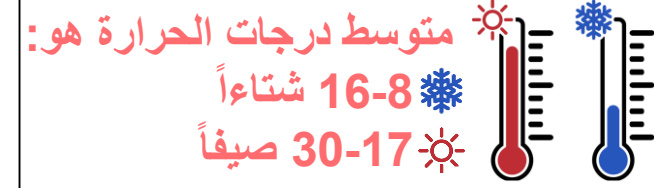
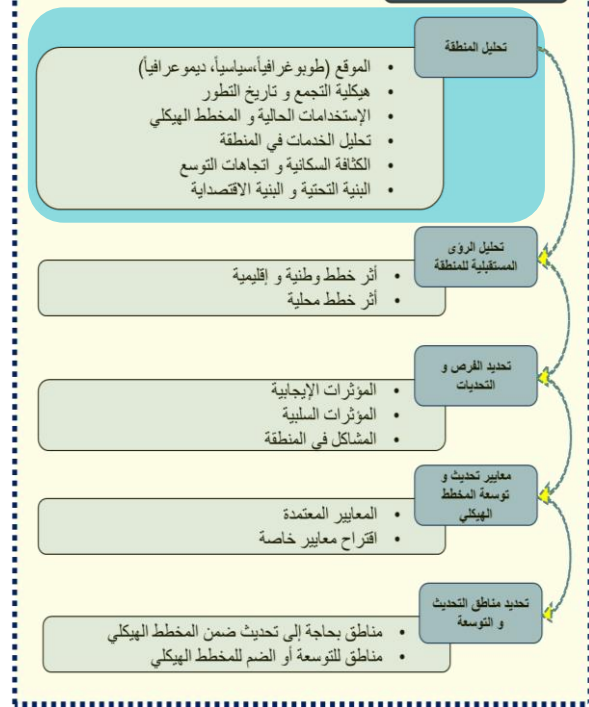
"ميلان الأرض في المدينة و محيطها"



"طوبوغرافية الأرض في المدينة و محيطها"

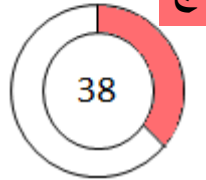
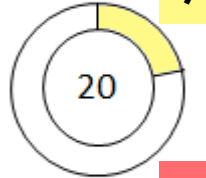
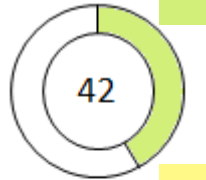


المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع



المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – الموقع سياسياً

"تقسيمات أوسلو لأراضي طولكرم"

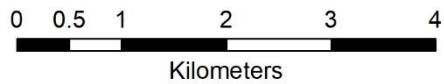


مفتاح الخارطة

سياج الفصل
الخط الأخضر
قواعد عسكرية
المستعمرات
سياج المستعمرات
أوامر وضع اليد
أوامر الهدم
مناطق صناعية للاحتلال
أراضي معزولة كلياً بالجدار
حدود التجمعات

تصنيف الأراضي حسب أوسلو

منطقة أ
منطقة ب
منطقة ج
منطقة خضراء او محميات طبيعية



"الوضع السياسي لمدينة طولكرم"

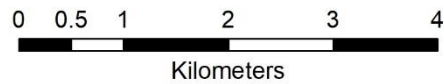
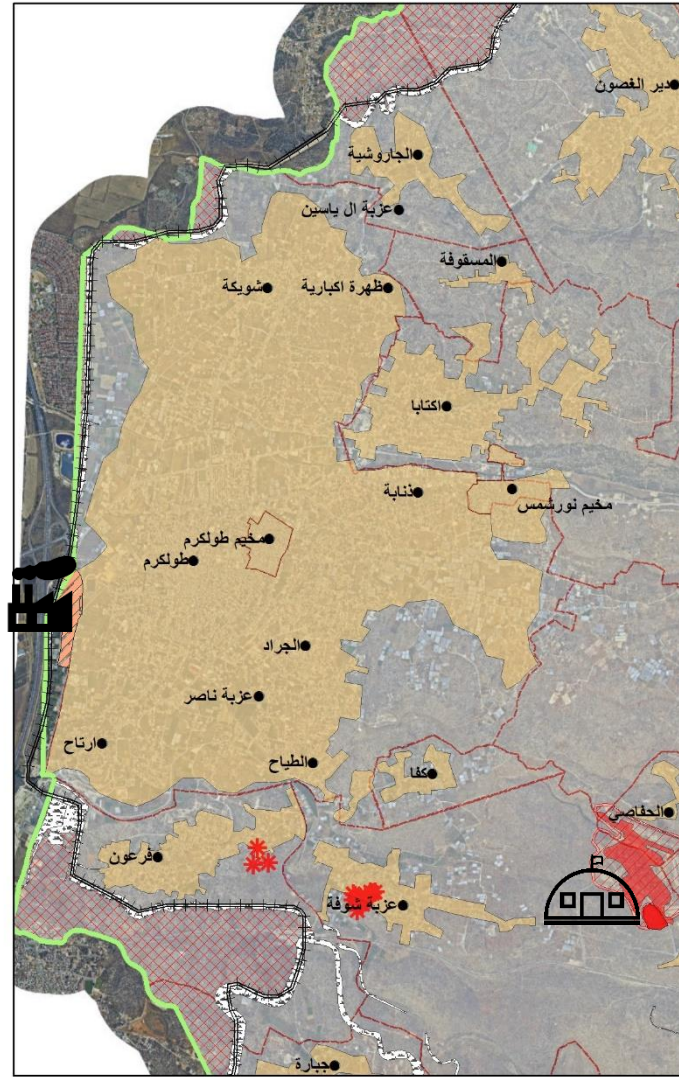


مفتاح الخارطة

المنطقة المبنية
حدود التجمعات
سياج الفصل
الخط الأخضر
قواعد عسكرية
المستعمرات
سياج المستعمرات
أوامر وضع اليد
أوامر الهدم
مناطق صناعية للاحتلال
أراضي معزولة كلياً بالجدار

معسكر
شافي شمرون

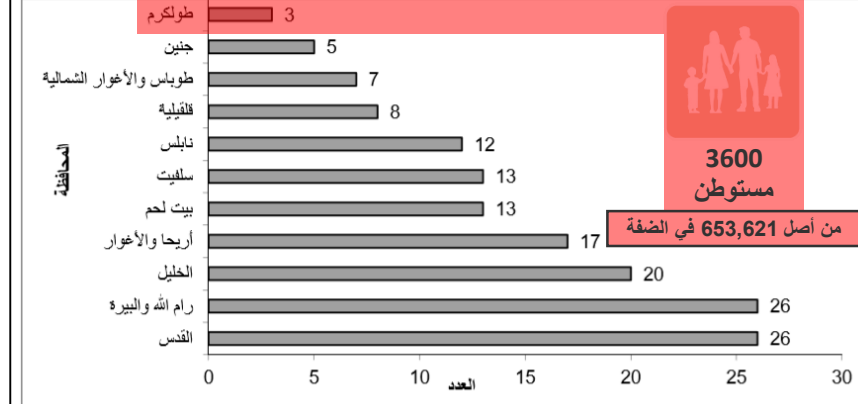
مصنع
جاشوري للبلاستيك



المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع



عدد المستعمرات الإسرائيلية في الضفة الغربية حسب المحافظة، 2017



المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع - ديموغرافية الموقع

"الخارطة الديموغرافية لمدينة طولكرم"



مفتاح الخارطة

- المباني
- حدود التجمعات
- المنطقة المبنية
- حدود المخططات الهيكلية
- الطرق
 - اقليمي
 - رئيسي
 - محلي
 - داخلي
 - استيطاني

61235 نسمة

20486 دونم

3 شخص/دونم

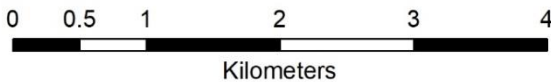


متوسط حجم الأسرة هو:

4.7 فرداً

عدد الأسر في المدينة هو:

12240 أسرة

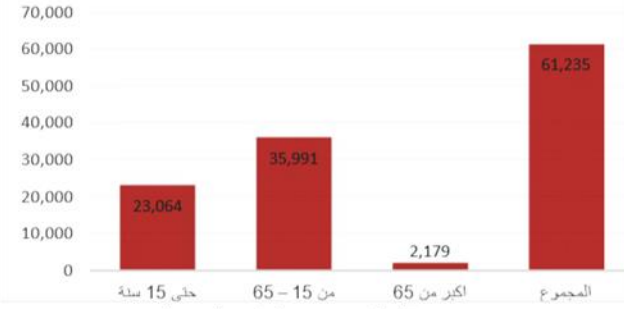


عدد الوحدات السكنية في المدينة هو:

14680 وحدة سكنية



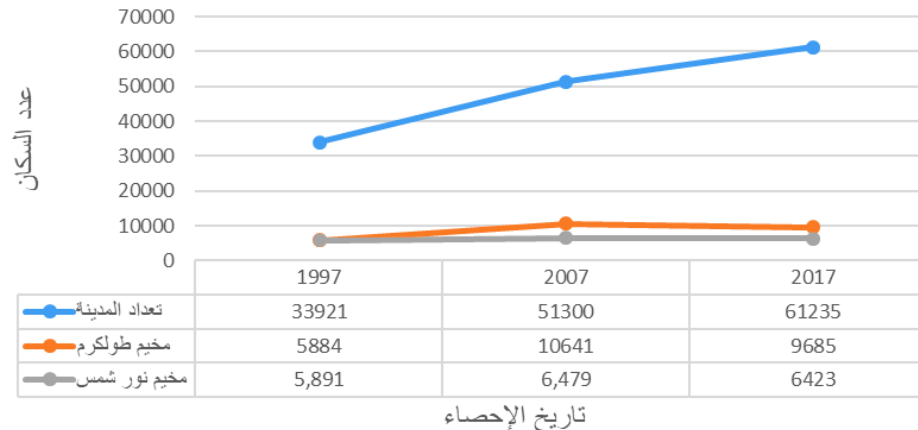
توزيع عدد السكان حسب الفئات العمرية



توزيع السكان حسب الفئات العمرية

الفئة	العدد	النسبة
حتى 15 سنة	23,064	37.7%
من 15 - 65	35,991	59.5%
أكبر من 65	2,179	3.6%
المجموع	61,235	100%

"التعداد السكاني لكل من المدينة و المخيمات"



تعداد المدينة مخيم طولكرم مخيم نور شمس

المرحلة الثانية:
تشخيص و تحليل الموقع

تحليل المنطقة

- الموقع (طوبوغرافياً، سياسياً، ديموغرافياً)
- هيكلية التجمع و تاريخ التطور
- الإستخدامات الحالية و المخطط البيئي
- تحليل الخدمات في المنطقة
- الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع
- البنية التحتية و البنية الاقتصادية

تحليل الروى

المستقبلية للمنطقة

- أثر خطط وطنية و إقليمية
- أثر خطط محلية

تحديد الفرص و التحديات

- المؤثرات الإيجابية
- المؤثرات السلبية
- المشاكل في المنطقة

معايير تحديث و توسعة المخطط الهيكلي

- المعايير المعتمدة
- اقتراح معايير خاصة

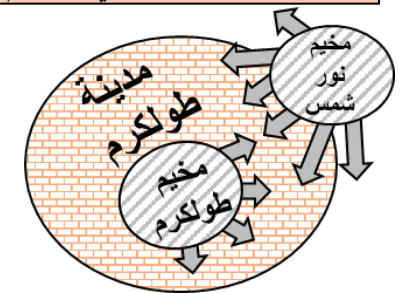
تحديد مناطق التحديث و التوسعة

- مناطق بحاجة إلى تحديث ضمن المخطط الهيكلي
- مناطق للتوسعة أو الضم للمخطط الهيكلي

"معدل النمو السكاني في كل من المدينة و المخيم"

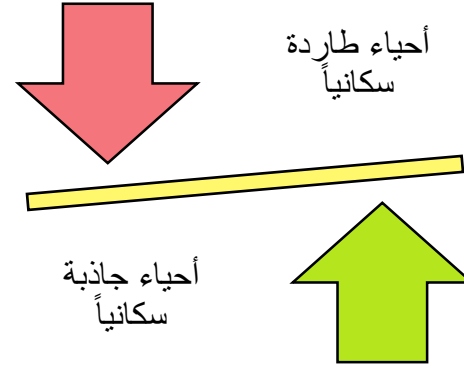
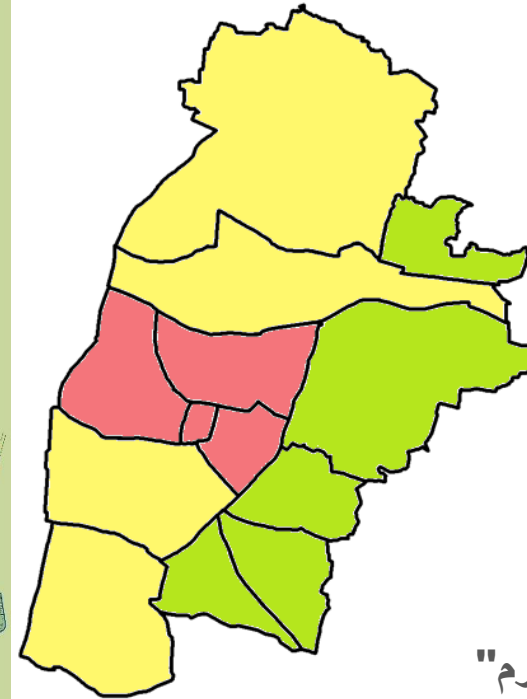
1.78% - 2.5% في المدينة

0.94% - 1% في المخيم

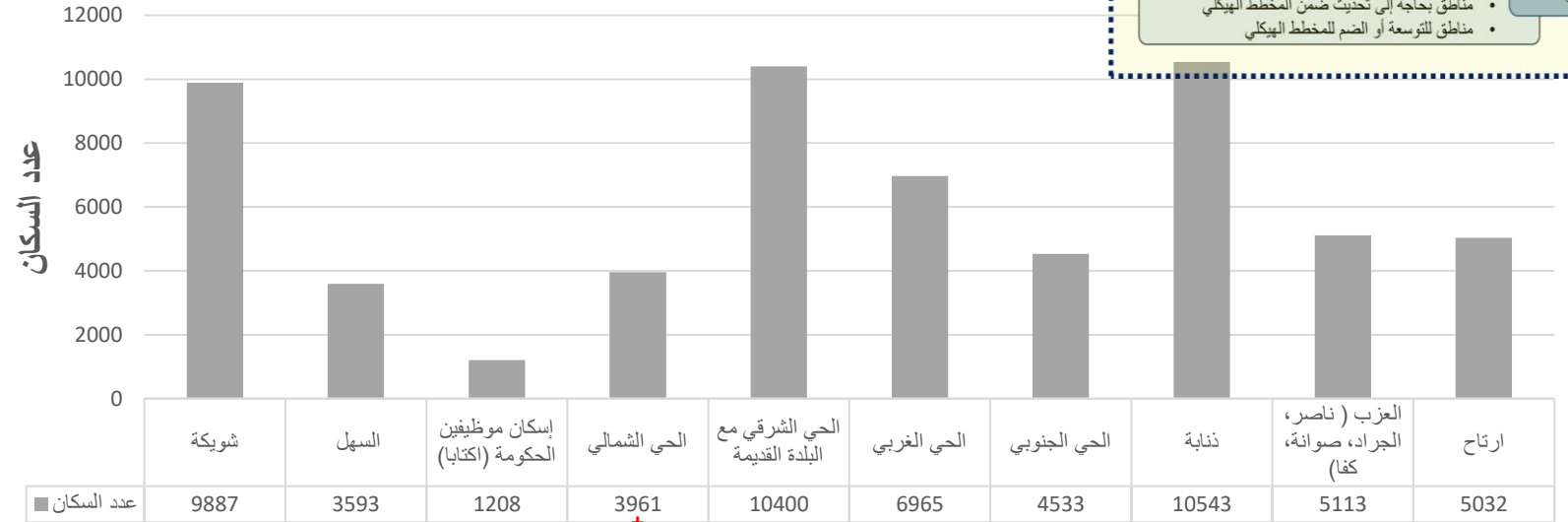


المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – ديموغرافية الموقع و هيكلية

"خارطة أحياء مدينة طولكرم"



"عدد السكان في أحياء طولكرم"



9685
في المخيم

الأحياء

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع

تحليل المنطقة

- الموقع (طوبوغرافياً، سياسياً، ديموغرافياً)
- هيكلية التجمع و تاريخ التطور
- الإستخدامات الحالية و المخطط الهيكلية
- تحليل الخدمات في المنطقة
- الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع
- البنية التحتية و البنية الاقتصادية

تحليل الروى

- المستقبلية للمنطقة
- أثر خطط وطنية و إقليمية
- أثر خطط محلية

تحديد الفرص و التحديات

- المؤثرات الإيجابية
- المؤثرات السلبية
- المشاكل في المنطقة

معايير تحديث و توسعة المخطط الهيكلية

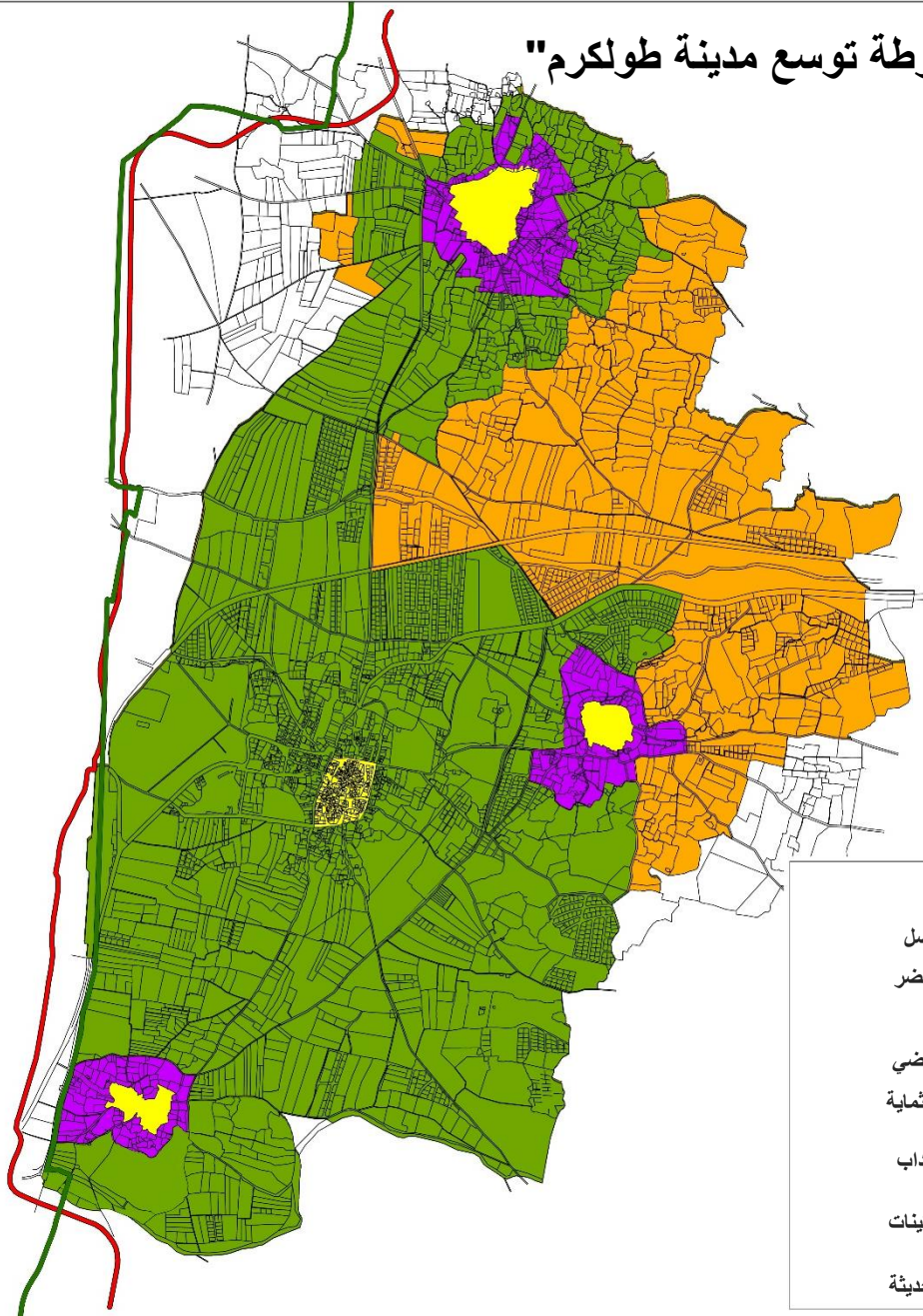
- المعايير المعتمدة
- اقترح معايير خاصة

تحديد مناطق التحديث و التوسعة

- مناطق بحاجة إلى تحديث ضمن المخطط الهيكلية
- مناطق للتوسعة أو الضم للمخطط الهيكلية

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – هيكلية التجمع و تاريخ التطور

"خارطة توسع مدينة طولكرم"



مفتاح الخريطة

جدار الفصل
الخط الأخضر

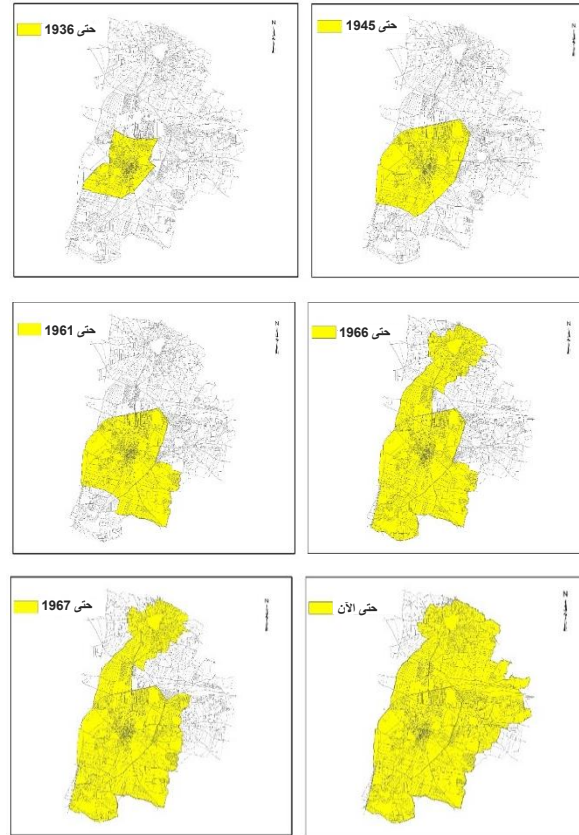
قطع الأراضي

الفترة العثمانية

فترة الإنتداب

فترة الستينات

الفترة الحديثة



المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع

تحليل المنطقة

- الموقع (طوبوغرافياً، سياسياً، ديموغرافياً)
- هيكلية التجمع و تاريخ التطور
- الإستخدامات الحالية و المخطط الهيكلية
- تحليل الخدمات في المنطقة
- الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع
- البنية التحتية و البنية الاقتصادية

تحليل الرؤى

المستقبلية للمنطقة

- أثر خطط وطنية و إقليمية
- أثر خطط محلية

تحديد الفرص و

التحديات

- المؤثرات الإيجابية
- المؤثرات السلبية
- المشاكل في المنطقة

معايير تحديث و

توسعة المخطط

الهيكلية

- المعايير المعتمدة
- اقترح معايير خاصة

تحديد مناطق التحديث

و التوسعة

- مناطق بحاجة إلى تحديث ضمن المخطط الهيكلية
- مناطق للتوسعة أو الضم للمخطط الهيكلية

التوقع المستقبلي للسكان

P: عدد السكان بعد t سنة

P₀: عدد السكان الحالي

e: ثابت اللوغاريتم الطبيعي

2.71828 = e

r: معدل النمو

t: عدد السنوات

$$P = P_0 \times e^{rt}$$

مدينة طولكرم

مخيم طولكرم

مخيم نور شمس

1.78% - 2.5% في المدينة

0.94% - 1% في المخيم

2033

84,320

8250

5,473

2025

71,860

8940

5,929

2017

61,235

9,685

6,423

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – الاستخدامات الحالية و المخطط الهيكلي

"المخطط الهيكلي لمدينة طولكرم"



مفتاح الخريطة

- حدود المدينة و المخيم
- منطقة أثرية
- شارع مصادق
- مخيم
- مقبرة
- معاهد و جامعات
- معارض
- تجاري طولي
- تجاري
- شوارع قائمة خارج الهيكل
- منطقة إدارية
- منطقة ورش حرفية
- منطقة صناعية
- منطقة خضراء
- مواقف السيارات
- مباني عامة
- سكن أ
- سكن ب
- سكن ج
- سكن د
- بلدة قديمة
- ملاعب
- منطقة سياحية

الاستخدام	المساحة (دونم)	النسبة (%)
منطقة أثرية	2.9	0.02
شارع مصدق	2223.4	15.81
مخيم	164.0	1.17
مقبرة	114.7	0.82
معاهد و جامعات	319.4	2.27
معارض	153.9	1.09
تجاري طولي	236.6	1.68
تجاري	13.9	0.10
شوارع قائمة خارج الهيكل	111.3	0.79
منطقة إدارية	15.6	0.11
منطقة ورش حرفية	53.8	0.38
منطقة صناعية	121.5	0.86
منطقة خضراء	30.9	0.22
مواقف سيارات	2.6	0.02
مباني عامة	161.7	1.15
سكن أ	1085.7	7.72
سكن ب	5138.9	36.54
سكن ج	3437.8	24.44
سكن د	355.5	2.53
بلدة قديمة	295.0	2.10
ملاعب	22.6	0.16
منطقة سياحية	4.0	0.03
المجموع	14065.6	100.00

المرحلة الثانية:
تشخيص و تحليل الموقع

تحليل المنطقة

- الموقع (طوبوغرافياً، سياسياً، ديموغرافياً)
- هيكلية التجمع و تاريخ التطور
- الاستخدامات الحالية و المخطط الهيكلي
- تحليل الخدمات في المنطقة
- الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع
- البنية التحتية و البنية الاقتصادية

تحليل الروى

المستقبلية للمنطقة

- أثر خطط وطنية و إقليمية
- أثر خطط محلية

تحديد الفرص و

التحديات

- المؤثرات الإيجابية
- المؤثرات السلبية
- المشاكل في المنطقة

معايير تحديث و

توسعة المخطط

الهيكل

- المعايير المعتمدة
- اقتراح معايير خاصة

تحديد مناطق التحديث

و التوسعة

- مناطق بحاجة إلى تحديث ضمن المخطط الهيكلي
- مناطق للتوسعة أو الضم للمخطط الهيكلي

تم إعداد آخر مخطط هيكلي
لطولكرم في العام 2006

0 0.5 1 2 3 4

Kilometers

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – المخطط الهيكلي و المعايير

"المخطط الهيكلي لمدينة طولكرم"



مفتاح الخريطة

- حدود المدينة و المخيم
- منطقة أثرية
- شارع مصادق
- مخيم
- مقبرة
- معاهد و جامعات
- معارض
- تجاري طولي
- تجاري
- شوارع قائمة خارج الهيكل
- منطقة إدارية
- منطقة ورش حرفية
- منطقة صناعية
- منطقة خضراء
- مواقف السيارات
- مباني عامة
- سكن أ
- سكن ب
- سكن ج
- سكن د
- بلدة قديمة
- ملاعب
- منطقة سياحية

20486 دونم



61235 نسمة



المساحة الحالية للمخطط الهيكلي تستوعب بحسب المعايير التخطيطية الفلسطينية 93,770 نسمة، أي تستوعب الزيادة السكانية لأكثر من 16 سنة.

و لكن المشكلة في المخطط تكمن في؟!

▪ **طبيعة الاستخدامات و توزيعها في المخطط.**

▪ **العشوائية في التوسع الحاصل خارج المخطط.**

المعايير (*) (م ² /شخص)	استعمالات الأراضي
150.00	السكن
3.00	خدمات التعليم
0.70	خدمات الصحة
0.70	الخدمات الاجتماعية و الثقافية
0.45	المباني الإدارية
0.50	الخدمات الدينية (المساجد)
1.40	المقابر
2.00	تجاري
2.25	مناطق خضراء و ترفيهية
5.00	مناطق مفتوحة
166.00	المجموع (بدون الطرق)
200.03	المجموع (مع الطرق)



هذه المعايير مأخوذة من الدليل السعودي، و لكن في الحالة الفلسطينية يخفض نصيب الفرد من المخطط الهيكلي في المدن إلى 150 متر مربع لكل شخص و ذلك لمحدودية الأراضي في فلسطين مقارنة بغيرها من الدول.

المرحلة الثانية:
تشخيص و تحليل الموقع

تحليل المنطقة

- الموقع (طوبوغرافياً، سياسياً، ديموغرافياً)
- هيكلية التجمع و تاريخ التطور
- الاستخدامات الحالية و المخطط الهيكلي
- تحليل الخدمات في المنطقة
- الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع
- البنية التحتية و البنية الاقتصادية

تحليل الرؤى
المستقبلية للمنطقة

- أثر خطط وطنية و إقليمية
- أثر خطط محلية

تحديد الفرص و
التحديات

- المؤثرات الإيجابية
- المؤثرات السلبية
- المشاكل في المنطقة

معايير تحديث و
توسعة المخطط
الهيكلي

- المعايير المعتمدة
- اقتراح معايير خاصة

تحديد مناطق التحديث
و التوسعة

- مناطق بحاجة إلى تحديث ضمن المخطط الهيكلي
- مناطق للتوسعة أو الضم للمخطط الهيكلي

0 0.5 1 2 3 4

Kilometers

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – المخطط الهيكلي و المعايير

"المخطط الهيكلي لمدينة طولكرم"



مفتاح الخريطة

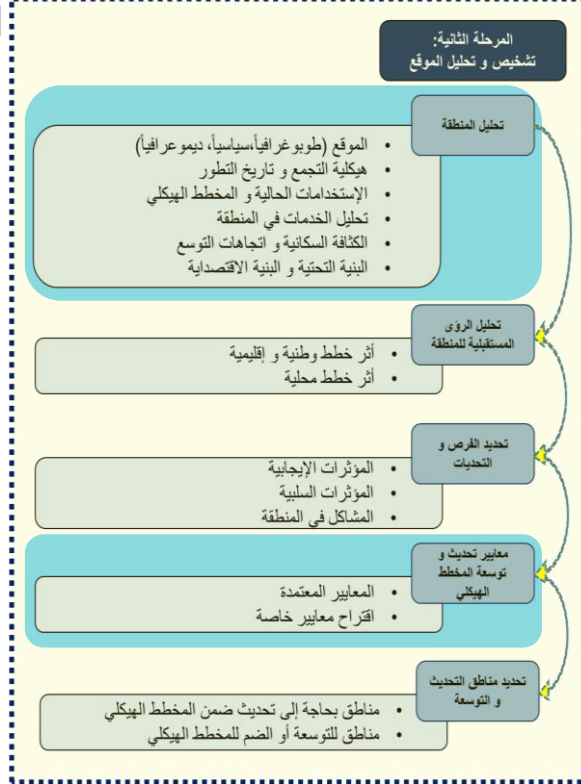
- حدود المدينة و المخيم
- منطقة أثرية
- شارع مصادق
- مخيم
- مقبرة
- معاهد و جامعات
- معارض
- تجاري طولي
- تجاري
- شوارع قائمة خارج الهيكل
- منطقة إدارية
- منطقة ورش حرفية
- منطقة صناعية
- منطقة خضراء
- مواقف السيارات
- مباني عامة
- سكن أ
- سكن ب
- سكن ج
- سكن د
- بلدة قديمة
- ملاعب
- منطقة سياحية

0 0.5 1 2 3 4

Kilometers

تطوير معايير تفصيلية لإستعمالات الأراضي للمدن الفلسطينية

فلسطين	السعودية	استعمالات الأراضي
المعايير (م ² /شخص)	المعايير (م ² /شخص)	
112.5	150	السكن
2.3	3	الخدمات التعليمية
0.5	0.7	الخدمات الصحية
0.5	0.7	الخدمات الاجتماعية
0.3	0.45	الخدمات الإدارية
0.4	0.5	الخدمات الدينية
1.1	1.4	المقابر
1.5	2	التجاري
1.7	2.25	مناطق خضراء و ترفيهية
3.8	5	المناطق المفتوحة
25.5	34	الطرق
150	200	المجموع



تقييم مخطط هيكلي طولكرم بالإرتكاز على المعايير السابقة

التعداد السكاني المتوقع لعام 2033 هو 84,320 و بالتالي يجب أن يتوفر في المخطط الهيكلي الحالي الأمور التالية:

الاستعمال	المعيار (م ² /شخص)	الواجب توفره (دونم)	المتوفر (دونم)
السكن	112.5	9486	10476.93
الخدمات	4	337.28	499.30
المقابر	1.1	92.752	114.69
التجاري	1.5	126.48	404.40
المناطق الخضراء و الترفيهية	1.7	143.344	3.98
المناطق المفتوحة	3.8	320.416	56.31
الطرق	25.5	2150.16	2334.72

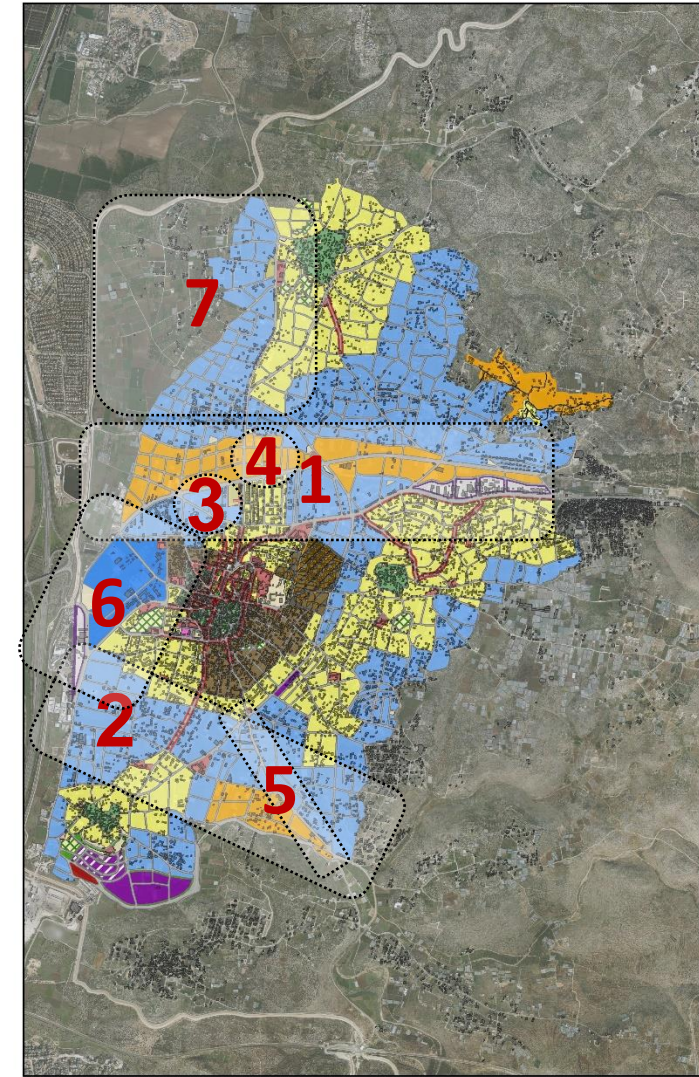
المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – الاستخدامات الحالية و المخطط الهيكلي

"المخطط الهيكلي لمدينة طولكرم مع المباني"



مفتاح الخارطة

- المباني
- منطقة أثرية
- شارع مصادق
- مخيم
- مقبرة
- معاهد و جامعات
- معارض
- تجاري طولي
- تجاري
- شوارع قائمة خارج الهيكلي
- منطقة إدارية
- منطقة ورش حرفية
- منطقة صناعية
- منطقة خضراء
- مواقف السيارات
- مباني عامة
- سكن أ
- سكن ب
- سكن ج
- سكن د
- بلدة قديمة
- ملاعب
- منطقة سياحية



1

هذه المنطقة بحسب المخطط الهيكلي هي سكن أ، و لكن البناء فيها محدود جداً لسببين: الأول أن السكان ما زالوا يستخدمونها لأغراض زراعية، الثاني أن تربة المنطقة ضعيفة جداً للبناء و تحتاج لمعالجة مكلفة نسبياً.



2

هذه المنطقة موجهة بشكل رئيسي في المخطط لاستيعاب التوسع المستقبلي للمدينة، و تحتوي على مقومات عديدة تمكنها من ذلك و لكن الاستخدام فيها مركز بالدرجة الأولى على الاستخدام السكني، مع العلم هناك إمكانية كبيرة لتطوير استخدامات تجارية و ترفيهية فيها على مستوى رفيع، و خصوصاً أن هناك العديد من الأراضي الفارغة في هذه المنطقة.

هذه المنطقة أصبحت منطقة سياحية على مستوى وطني مما أثر و سيؤثر في الاستخدامات المحيطة بها، و لم تعد مناطق سكن أ.



4

هذه المنطقة في المدينة تم بناء مجمع محاكم كامل فيها، و بالتالي الاستخدام لم يعد سكن ب.



3

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع

تحليل المنطقة

- الموقع (طوبوغرافياً، سياسياً، ديموغرافياً)
- هيكلية التجمع و تاريخ التطور
- الاستخدامات الحالية و المخطط الهيكلي
- تحليل الخدمات في المنطقة
- الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع
- البنية التحتية و البنية الاقتصادية

تحليل الروى المستقبلية للمنطقة

- أثر خطط وطنية و إقليمية
- أثر خطط محلية

تحديد الفرص و التحديات

- المؤثرات الإيجابية
- المؤثرات السلبية
- المشاكل في المنطقة

معايير تحديث و توسعة المخطط الهيكلي

- المعايير المعتمدة
- اقتراح معايير خاصة

تحديد مناطق التحديث و التوسعة

- مناطق بحاجة إلى تحديث ضمن المخطط الهيكلي
- مناطق للتوسعة أو الضم للمخطط الهيكلي

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع - الاستخدامات الحالية و المخطط الهيكلي

"المخطط الهيكلي لمدينة طولكرم مع المباني"



مفتاح الخارطة

- المباني
- منطقة أثرية
- شارع مصادق
- مخيم
- مقبرة
- معاهد و جامعات
- معارض
- تجاري طولي
- تجاري
- شوارع قائمة خارج الهيكل
- منطقة إدارية
- منطقة ورش حرفية
- منطقة صناعية
- منطقة خضراء
- مواقف السيارات
- مباني عامة
- سكن أ
- سكن ب
- سكن ج
- سكن د
- بلدة قديمة
- ملاعب
- منطقة سياحية

هذا الشارع يمثل منطقة حيوية جداً على الصعيد التجاري كونه المدخل الرئيسي لفلسطيني الداخل المحتل إلى المدينة، ذلك يستعدي إحداث تغييرات جذرية فيه.

منطقة حرم خضوري هي من أكثر الأماكن المعرضة لتغيرات كبيرة في السنوات القادمة مما يستعدي تغييرات نوعية في استخدامات الأراضي و ربط المنطقة بأحياء المدينة المختلفة.

هذه المنطقة تمتلك إمكانية عالية لتستوعب زيادة سكانية كبيرة جداً في حال تم إعادة تقسيم قطع الأراضي و تغيير مورفولوجية المنطقة لتعزيز نمو منطقة حضرية منظمة في المدينة.



5



6

7

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع

تحليل المنطقة

- الموقع (طوبوغرافياً، سياسياً، ديموغرافياً)
- هيكلية التجمع و تاريخ التطور
- الاستخدامات الحالية و المخطط الهيكلي
- تحليل الخدمات في المنطقة
- الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع
- البنية التحتية و البنية الاقتصادية

تحليل الروى المستقبلية للمنطقة

- أثر خطط وطنية و إقليمية
- أثر خطط محلية

تحديد الفرص و التحديات

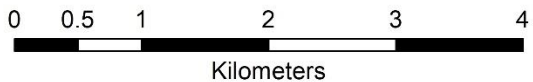
- المؤثرات الإيجابية
- المؤثرات السلبية
- المشاكل في المنطقة

معايير تحديث و توسعة المخطط الهيكلية

- المعايير المعتمدة
- اقتراح معايير خاصة

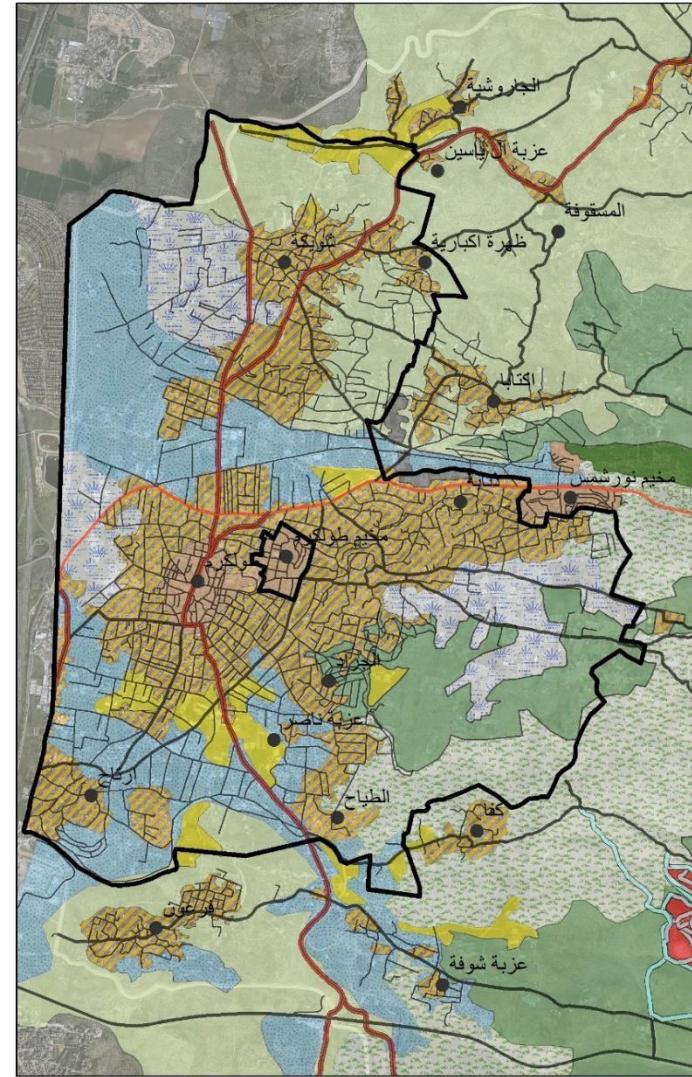
تحديد مناطق التحديث و التوسعة

- مناطق بحاجة إلى تحديث ضمن المخطط الهيكلي
- مناطق للتوسعة أو الضم للمخطط الهيكلي



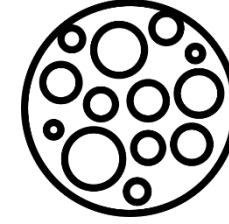
المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – الاستخدامات الحالية و المخطط الهيكلي

"خارطة استخدامات الأراضي في مدينة طولكرم"

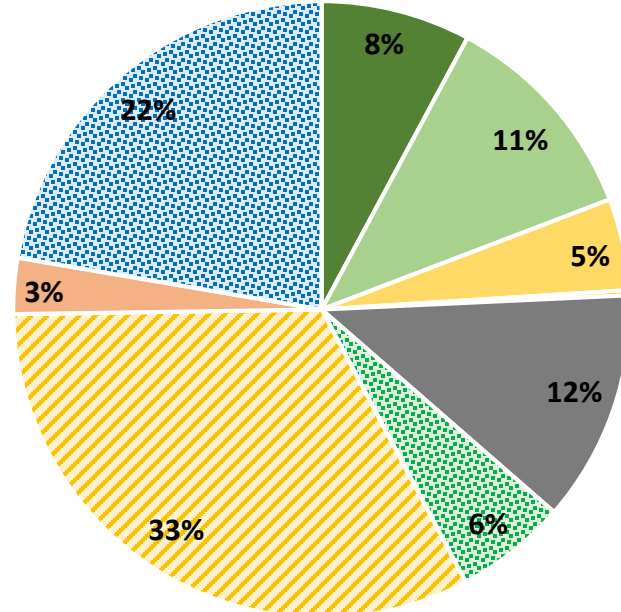


إجمالاً الكثافة السكانية في طولكرم منخفضة جداً و تبني التوسع الأفقي ما زال حاضراً في المدينة.

مساحات واسعة من المدينة ما زالت غير مبنية و جزء كبير من تلك المساحات صالحة للزراعة و ذا تربة خصبة.



الاستخدام الحالي للأراضي في مدينة طولكرم



- أراضي زراعية مع غطاء نباتي
- بساتين زيتون
- مزارع الحمضيات
- مناطق استخراج معادن
- مناطق صالحة للزراعة المروية بالتنقيط
- مناطق عشب طبيعي
- مناطق انتشار عمراني منقطع
- مناطق انتشار عمراني مستمر
- مناطق مروية بأساليب معقدة



المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع

تحليل المنطقة

- الموقع (طوبوغرافياً، سياسياً، ديموغرافياً)
- هيكلية التجمع و تاريخ التطور
- الاستخدامات الحالية و المخطط الهيكلي
- تحليل الخدمات في المنطقة
- الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع
- البنية التحتية و البنية الاقتصادية

تحليل الرؤى المستقبلية للمنطقة

- أثر خطط وطنية و إقليمية
- أثر خطط محلية

تحديد الفرص و التحديات

- المؤثرات الإيجابية
- المؤثرات السلبية
- المشاكل في المنطقة

معايير تحديث و توسعة المخطط الهيكلي

- المعايير المعتمدة
- اقتراح معايير خاصة

تحديد مناطق التحديث و التوسعة

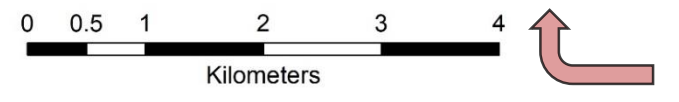
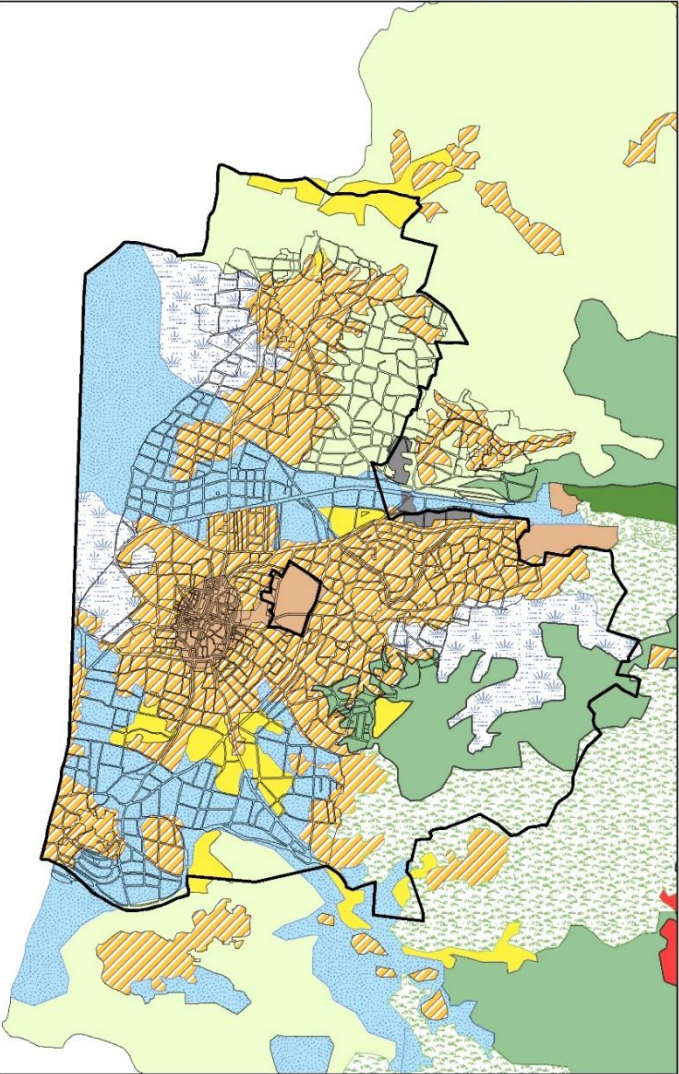
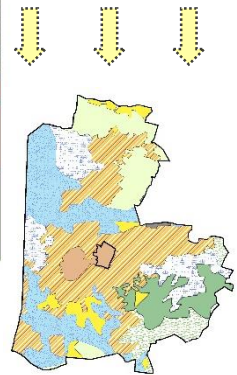
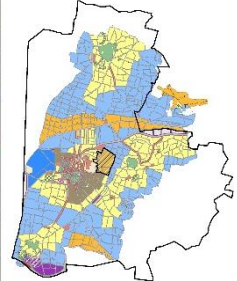
- مناطق بحاجة إلى تحديث ضمن المخطط الهيكلي
- مناطق للتوسعة أو الضم للمخطط الهيكلي

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – الاستخدامات الحالية و المخطط الهيكلي

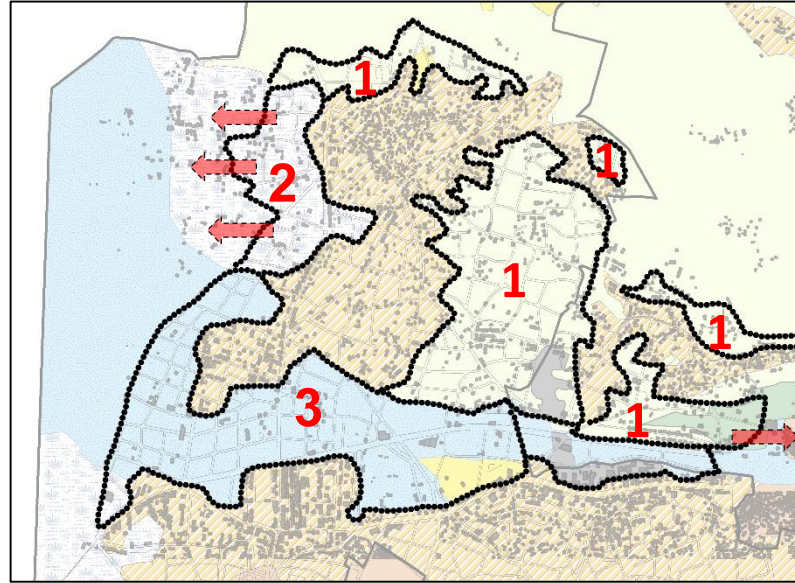
"العلاقة ما بين المخطط الهيكلي و استخدامات الأراضي في مدينة طولكرم"



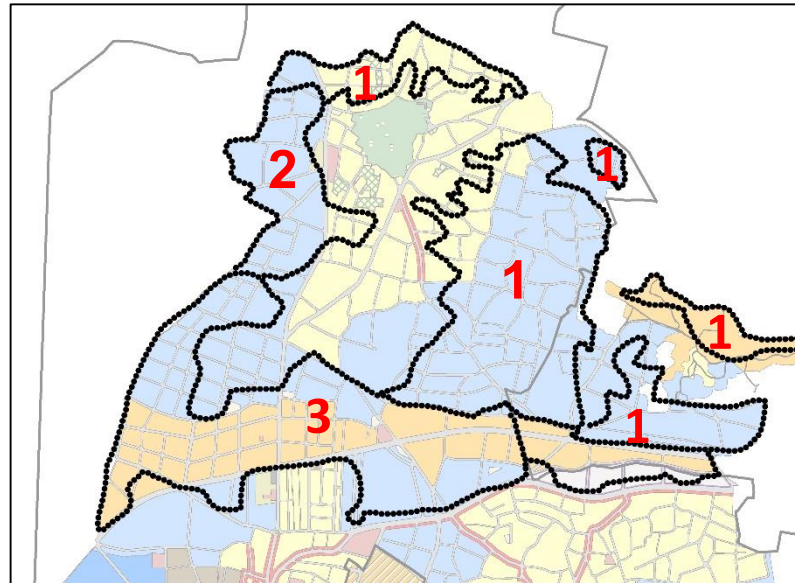
- مفتاح الخريطة
- حدود المدينة و المخطط الهيكلي
 - استخدامات الأراضي للمحافظة
 - أراضي زراعية غير مروية بأساليب معقدة
 - أراضي زراعية مع غطاء نباتي
 - أراضي صالحة للزراعة غير مروية
 - بساتين زيتون
 - غابة
 - مزارع المحاصيل
 - مناطق استخراج معادن
 - مناطق خشب متقلبة
 - مناطق صالحة للزراعة مروية بالتنقيط
 - مناطق عشب طبيعي
 - مناطق مفتوحة بنباتات قليلة او معدومة
 - منطقة اشجار مثمرة
 - منطقة انتشار عمراني متقطع
 - منطقة انتشار عمراني مستمر
 - منطقة مروية بأساليب معقدة
 - منطقة مستوطنات



باستثناء مناطق الانتشار العمراني المتقطع و المستمر و بإسقاط المباني فوق باقي الاستخدامات الحالية و مقارنتها بالهيكلية نحصل على:



اتجاهات توسع الهيكلية



1: انتشار عمراني متزايد في منطقة مليئة بأشجار الزيتون (بالإضافة إلى بعض بيارات الليمون)، و تصنيفها الهيكلية هو سكن ب.

2: انتشار عمراني متزايد و يتجاوز حدود الهيكلية في منطقة صالحة للزراعة المروية بالتنقيط، و تصنيفها الهيكلية هو سكن ب.

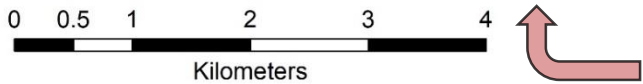
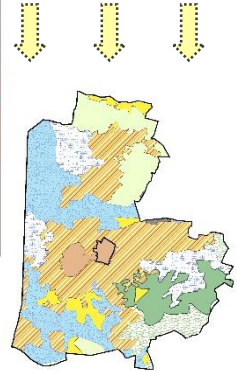
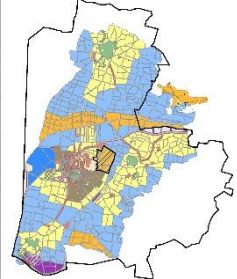
3: انتشار معماري محدود نسبياً في منطقة غنية زراعياً و صالحة للزراعة المعقدة، و تصنيفها الهيكلية في غالبية هو سكن ب، بالإضافة إلى بعض مناطق سكن ب.

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – الاستخدامات الحالية و المخطط الهيكلي

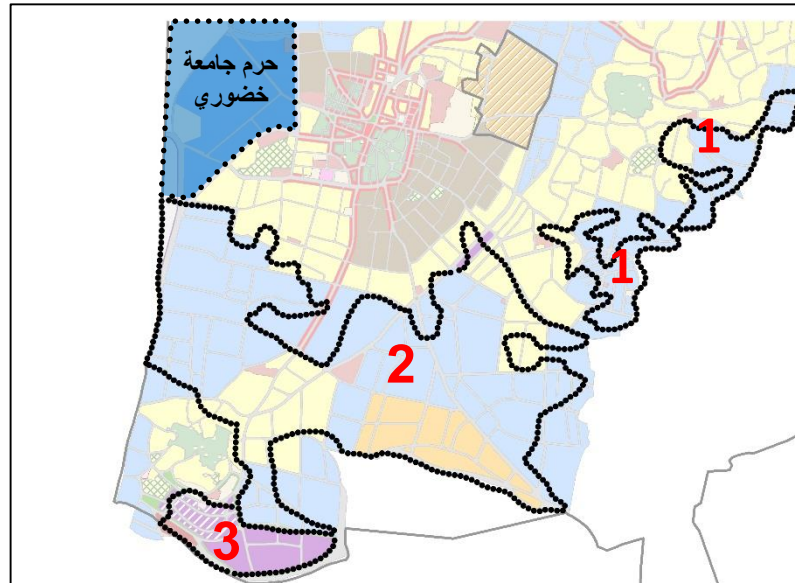
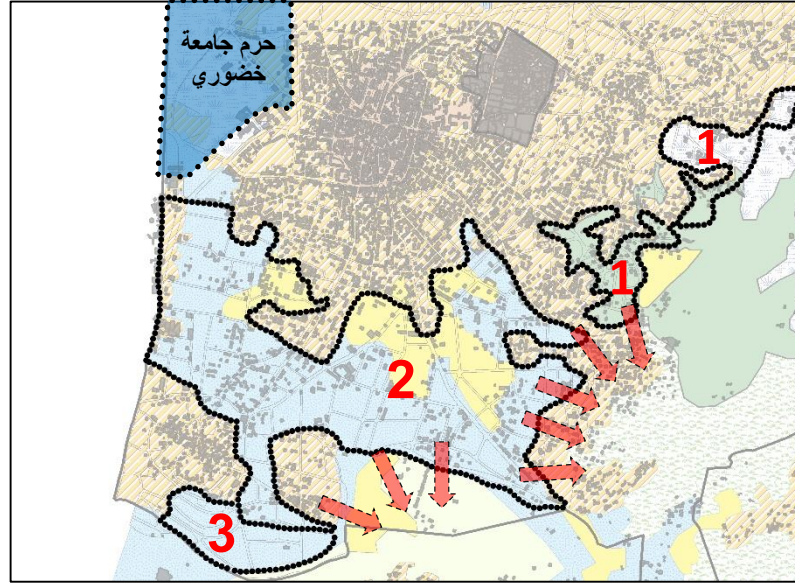
"العلاقة ما بين المخطط الهيكلي و استخدامات الأراضي في مدينة طولكرم"



- مفتاح الخريطة
- حدود المدينة و المخيم
 - حدود المخطط الهيكلي
 - استخدامات الأراضي للمحافظة
 - أراضي زراعية غير مروية بالساليب معقدة
 - أراضي زراعية مع غطاء نباتي
 - أراضي صالحة للزراعة غير مروية
 - بسائقين زيتون
 - غابة
 - مزارع الحمضيات
 - مناطق استخراج معادن
 - مناطق خشب متقلبة
 - مناطق صالحة للزراعة مروية بالتنقيط
 - مناطق عشب طبيعي
 - مناطق مفتوحة نباتات قليلة او معدومة
 - منطقة اشجار مثمرة
 - منطقة انتشار عمراني متقطع
 - منطقة انتشار عمراني مستمر
 - منطقة مروية بالساليب معقدة
 - منطقة مستوطنات



باستثناء مناطق الانتشار العمراني المتقطع و المستمر و بإسقاط المباني فوق باقي الاستخدامات الحالية و مقارنتها بالهيكلي نحصل على:



اتجاهات توسع الهيكلية

المرحلة الثانية:
تشخيص و تحليل الموقع

تحليل المنطقة

- الموقع (طوبوغرافياً، سياسياً، ديموغرافياً)
- هيكلية التجمع و تاريخ التطور
- الإستخدامات الحالية و المخطط الهيكلي
- تحليل الخدمات في المنطقة
- الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع
- البنية التحتية و البنية الاقتصادية

تحليل الرؤى المستقبلية للمنطقة

- أثر خطط وطنية و إقليمية
- أثر خطط محلية

تحديد الفرص و التحديات

- المؤثرات الإيجابية
- المؤثرات السلبية
- المشاكل في المنطقة

معايير تحديث و توسعة المخطط الهيكلي

- المعايير المعتمدة
- اقتراح معايير خاصة

تحديد مناطق التحديث و التوسعة

- مناطق بحاجة إلى تحديث ضمن المخطط الهيكلي
- مناطق للتوسعة أو الضم للمخطط الهيكلي

1: انتشار عمراني واسع في أراضي زراعية مصنفة في الهيكلية على أنها سكن ب، و يتجاوزها ليشكل مناطق عشوائية كاملة خارج المخطط الهيكلي.

2: انتشار عمراني متزايد في الأراضي الزراعية السابقة لمدينة طولكرم و ارتاح و التي ما زالت صالحة للزراعة المروية، و كما و تحوي بيارات ليمون.

3: المنطقة الصناعية للمدينة في ارتاح تم اقتراحها و تنظيمها هيكلياً على أراضي زراعية مروية. (لم تفعل المنطقة حتى الآن).

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – تحليل الخدمات و معاييرها

"توزيع المدارس في مدينة طولكرم"



- مفتاح الخارطة
- مدارس طولكرم
 - نطاق خدمة المدارس
 - المباني
 - حدود المدينة و المخيم
 - الطرق
 - أقليمي
 - رئيسي
 - محلي
 - داخلي
 - استيطاني

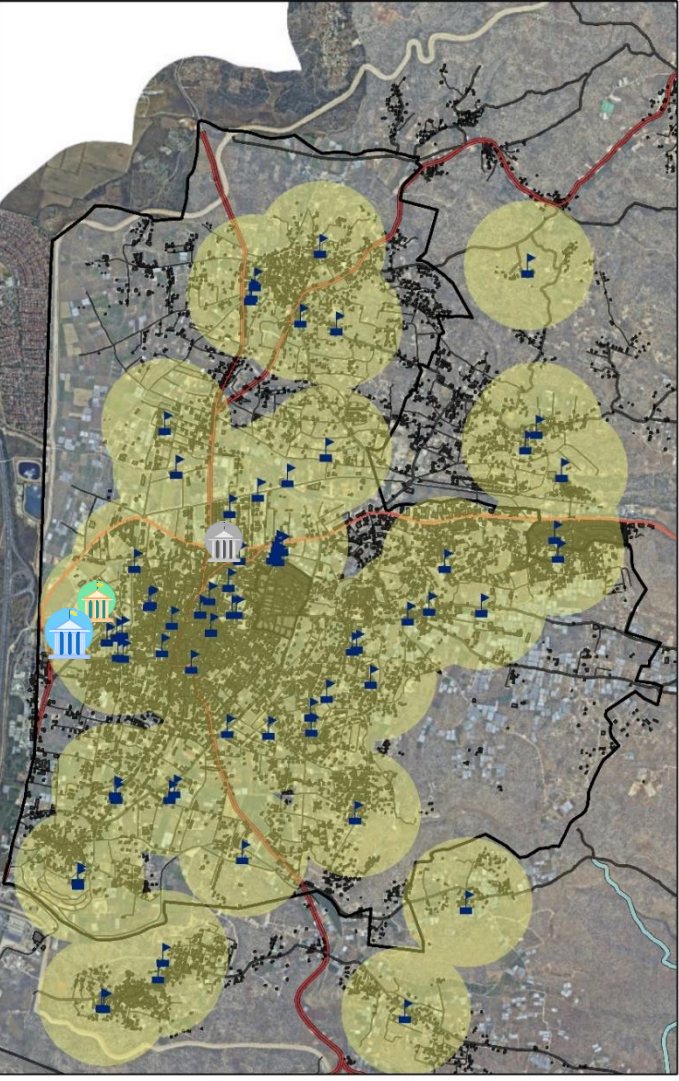
- جامعة فلسطين التقنية (خضوري)
- فرع لجامعة النجاح الوطنية
- فرع لجامعة القدس المفتوحة



نجحت الجامعات
الثلاثة باستقطاب
13500
طالب و موظف



مساحة حرم جامعة
خضوري حوالي
360
دونماً



تحليل الخدمات في الموقع (قطاع التعليم) : 61235 نسمة

دبلوم عالي 21.80%
(14.24% بكالوريوس فأعلى + 7.56% دبلوم)

توجيهي فأقل 75.26%

نسبة الأمية 2.94%

53 مدرسة

35 روضة

16964 طالب
532 غرفة صفية
705 مدرس
32 طالب لكل صف
20 طالب لكل معلم

2683 طالب
119 غرفة صفية
179 معلم
23 طالب لكل صف
15 طالب لكل معلم

عدد الطلاب

عدد الصفوف
و المعلمين

مؤشرات



القيمة القياسية المرجعية
لعدد الطلاب بالنسبة للمعلمين و الصفوف هي:
30 طالب لكل صف
25 طالب لكل معلم

القيمة القياسية المرجعية
لعدد المدارس مقارنة بعدد السكان هي:
مدرسة لكل **1250** نسمة كحد أقصى

ملاحظة: في طولكرم يوجد مدرسة لكل 1155 نسمة.

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – تحليل الخدمات و معاييرها

"الخدمات الصحية في مدينة طولكرم"



مفتاح الخارطة

-  العيادات الحكومية
-  المستشفيات
-  صيدلية
-  المبانى
-  حدود المدينة و المخيم



تتركز معظم العيادات في وسط البلد، و غالبيتها في طوابق المجمعات التجارية



تتركز المرافق الصحية في وسط المدينة (وسط الزحمة المرورية و ضوضاء التجمعات السكانية)، كما أن هناك نقص بالمرافق في ضواحي المدينة و مناطق توسعها.

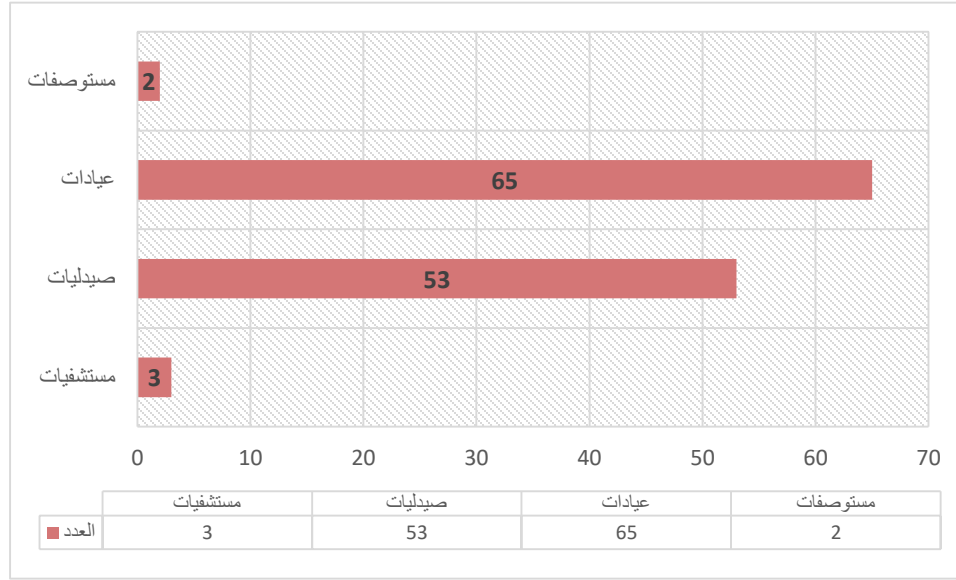
0 0.5 1 2 3 4

Kilometers

61235 نسمة



تحليل الخدمات في الموقع (قطاع الصحة):



عدد أسرة المستشفيات في المدينة هو 198 سرير.

مؤشرات

سرير لك 310 نسمة
مركز صحي لكل 30 ألف شخص
مشفى عام لكل 20 ألف نسمة
0 مشفى تخصصي
اجمال عدد الأطباء 230 طبيب
العاملين في القطاع الصحي 1100

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع

تحليل المنطقة

- الموقع (طوبوغرافياً، سياسياً، ديموغرافياً)
- هيكلية التجمع و تاريخ التطور
- الإستخدامات الحالية و المخطط الهيكلى
- تحليل الخدمات في المنطقة
- الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع
- البنية التحتية و البنية الاقتصادية

تحليل الروى

المستقبلية للمنطقة

- أثر خطط وطنية و إقليمية
- أثر خطط محلية

تحديد الفرص و

التحديات

- المؤثرات الإيجابية
- المؤثرات السلبية
- المشاكل في المنطقة

معايير تحديث و

توسعة المخطط

الهيكلى

- المعايير المعتمدة
- اقتراح معايير خاصة

تحديد مناطق التحديث

و التوسعة

- مناطق بحاجة إلى تحديث ضمن المخطط الهيكلى
- مناطق للتوسعة أو الضم للمخطط الهيكلى

القيمة القياسية المرجعية

لعدد أسرة المستشفيات في المدينة هي:
سرير لكل 200 نسمة

القيمة القياسية المرجعية

للمرافق الصحية في المدينة هي:
مركز صحي لكل 4 – 15 ألف نسمة
مستشفى عام لكل 20 – 25 ألف نسمة
مستشفى تخصصي لكل 15 – 30 ألف نسمة

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – تحليل الخدمات و معاييرها

"الخدمات الثقافية في مدينة طولكرم"



مفتاح الخريطة

- مكتبة عامة
- مؤسسات ثقافية
- المواقع الأثرية
- متحف طولكرم
- المراكز الرياضية
- مركز طولكرم الثقافي
- ملعب طولكرم
- مسجد
- المباني
- حدود المدينة و المخيم
- اقليمي
- رئيسي
- محلي
- داخلي
- استيطاني
- موروث ثقافي

قبر بنات يعقوب:
منطقة أثرية و منتزه

تحليل الخدمات في الموقع (قطاع الثقافة و الرياضة):

الثقافة و الرياضة و الجمعيات:		
المجال	العدد	تقييم وضعها الحالي ومدى فعاليتها
نوادي رياضية	5	متوسط
جمعيات نسوية	7	متوسط
مراكز ثقافية	20	متوسط
مراكز أطفال	5	متوسط
مكتبة عامة	1	جيد
متحف	1	متوسط
حديقة عامة	0	لا يوجد
ملعب رياضي	2	متوسط
قاعة عامة	3	متوسط
أخرى	36	جمعيات خيرية و طبية و لرعاية ذوي الاحتياجات الخاصة / مرضي

مرافق عامة أخرى:		
اسم المرفق	العدد	ملاحظات
مساجد	٥٠	حالتها جيدة و متوسطة موزعة في المدينة و الضواحي و المخيمات
كنائس	١	جيدة (المدينة)
مقابر	٧	جيدة (موزعة في المدينة و الضواحي و المخيمات)



المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع

تحليل المنطقة

- الموقع (طوبوغرافياً، سياسياً، ديموغرافياً)
- هيكلية التجمع و تاريخ التطور
- الإستخدامات الحالية و المخطط البيئي
- تحليل الخدمات في المنطقة
- الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع
- البنية التحتية و البنية الاقتصادية

تحليل الروى

المستقبلية للمنطقة

- أثر خطط وطنية و إقليمية
- أثر خطط محلية

تحديد الفرص و

التحديات

- المؤثرات الإيجابية
- المؤثرات السلبية
- المشاكل في المنطقة

معايير تحديث و

توسعة المخطط

الهيكل

- المعايير المعتمدة
- اقتراح معايير خاصة

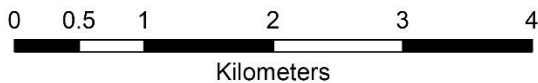
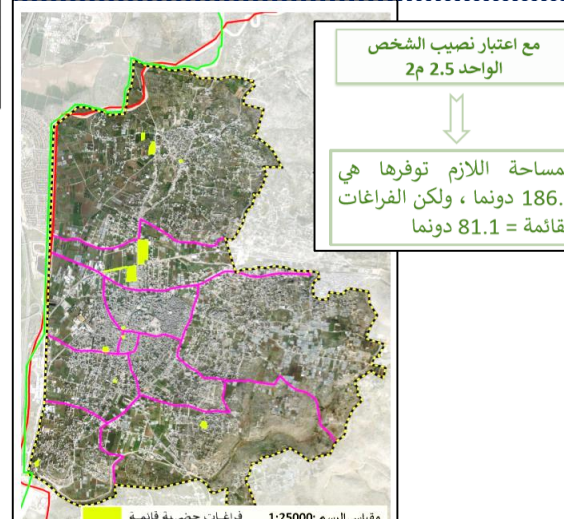
تحديد مناطق التحديث

و التوسعة

- مناطق بحاجة إلى تحديث ضمن المخطط الهيكل
- مناطق للتوسعة أو الضم للمخطط الهيكل

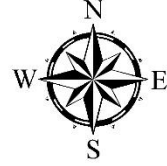
مع اعتبار نصيب الشخص
الواحد 2.5 م²

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



المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع - الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع

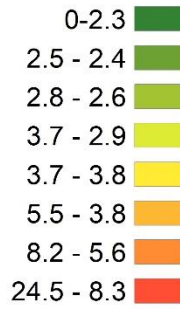
"الكثافة السكانية بأحياء مدينة طولكرم"



مفتاح الخارطة

المباني

حدود المدينة و المخيم
الكثافة بالأحياء (نسمة/دونم)



متوسط حجم الأسرة هو:

4.7 فرداً

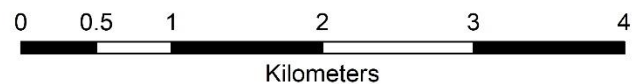
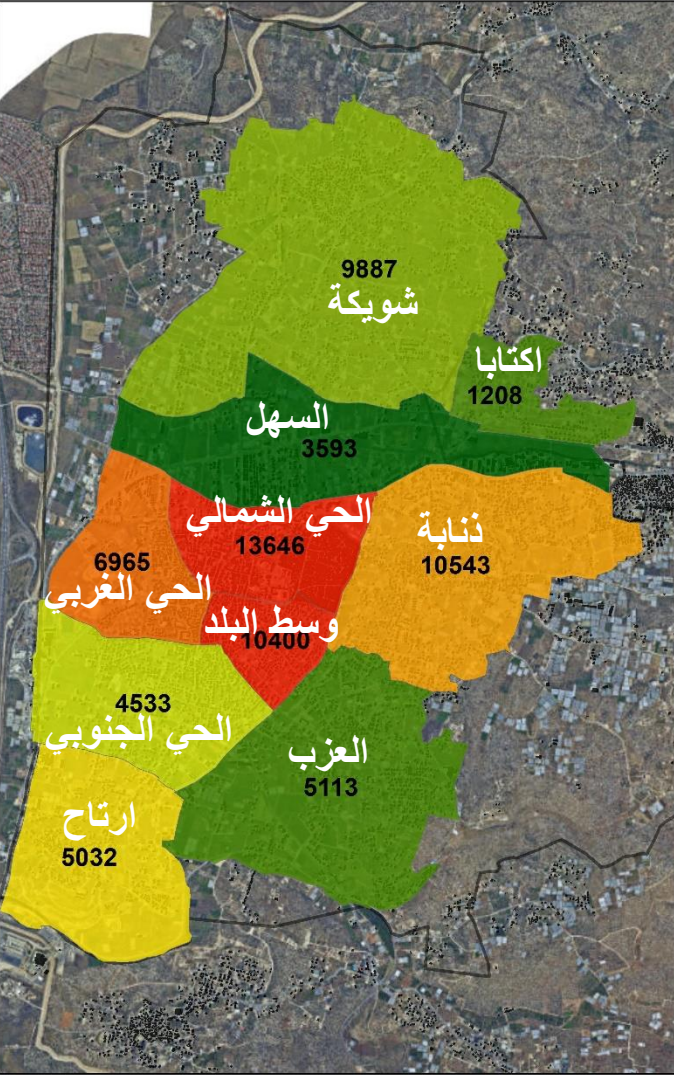
عدد الأسر في المدينة هو:

12240 أسرة



عدد الوحدات السكنية
في المدينة هو:

14680 وحدة سكنية



20486 دونم



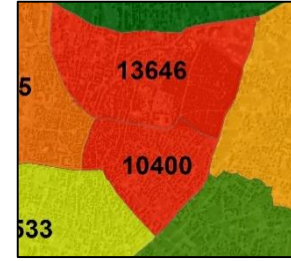
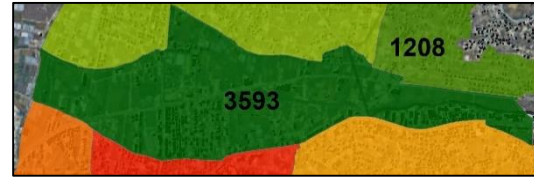
61235 نسمة



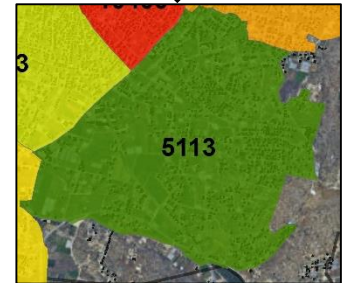
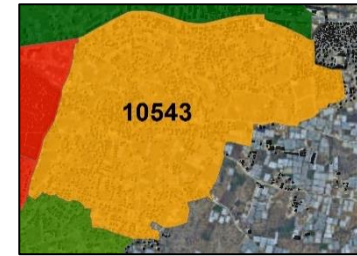
3 شخص/دونم



منطقة وسط البلد تتصف بكثافة سكانية عالية جداً لاسيما بوجود المخيم في هذه المنطقة.



منطقة السهل هي المنطقة ذات الكثافة الأقل في المدينة و ذلك لإعتبارات أهمها استخدام الأرض للزراعة و أن تربة الموقع ضعيفة للبناء.



عند النظر إلى هاتين المنطقتين نلاحظ بوضوح أنهما الأكثر جذب للسكان و بالأخص لسكان المخيمات، و تعتبر هاتان المنطقتان إتجاه التوسعة في المدينة و فيهما عدد من المناطق السكنية العشوائية خارج المخطط الهيكلي.

المرحلة الثانية:
تشخيص و تحليل الموقع

تحليل المنطقة

- الموقع (طوبوغرافياً، سياسياً، ديموغرافياً)
- هيكلية التجمع و تاريخ التطور
- الإستخدامات الحالية و المخطط الهيكلي
- تحليل الخدمات في المنطقة
- الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع
- البنية التحتية و البنية الاقتصادية

تحليل الروى

- المستقبلية للمنطقة
- أثر خطط وطنية و إقليمية
- أثر خطط محلية

تحديد الفرص و التحديات

- المؤثرات الإيجابية
- المؤثرات السلبية
- المشاكل في المنطقة

معايير تحديث و الهيكلية

- المعايير المعتمدة
- اقترح معايير خاصة

تحديد مناطق التحديث و التوسعة

- مناطق بحاجة إلى تحديث ضمن المخطط الهيكلي
- مناطق للتوسعة أو الضم للمخطط الهيكلي

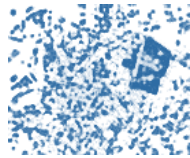
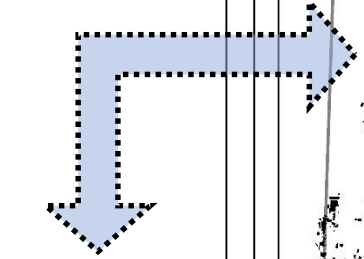
المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع

"الكثافة السكانية بشكل عام في مدينة طولكرم"



مفتاح الخارطة

- المباني
- حدود المدينة و المخيم
- الكثافة السكانية:
عالية
- منخفضة

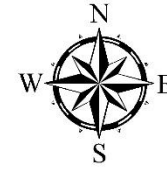


%10.8
الكثافة البنائية

0 0.5 1 2 3 4

Kilometers

"الكثافة البنائية في المدينة"



مفتاح الخارطة

- المباني
- حدود المدينة و المخيم



مخيم طولكرم



مخيم نور شمس



0 0.5 1 2 3 4

Kilometers

ملاحظة توسع شبكي

المرحلة الثانية:
تشخيص و تحليل الموقع

تحليل المنطقة

- الموقع (طوبوغرافياً، سياسياً، ديموغرافياً)
- هيكلية التجمع و تاريخ التطور
- الإستخدامات الحالية و المخطط الهيكلية
- تحليل الخدمات في المنطقة
- الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع
- البنية التحتية و البنية الاقتصادية

تحليل الروى
المستقبلية للمنطقة

- أثر خطط وطنية و إقليمية
- أثر خطط محلية

تحديد الفرص و
التحديات

- المؤثرات الإيجابية
- المؤثرات السلبية
- المشاكل في المنطقة

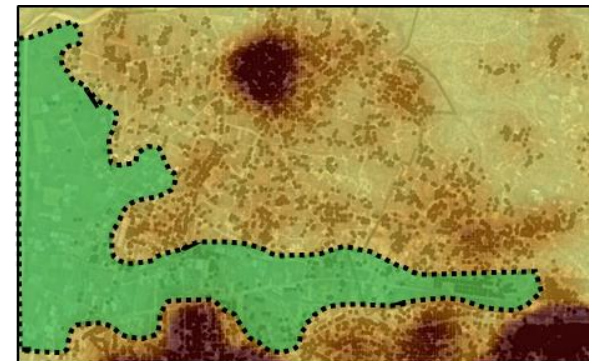
معايير تحديث و
توسعة المخطط
الهيكلية

- المعايير المعتمدة
- اقتراح معايير خاصة

تحديد مناطق التحديث
و التوسعة

- مناطق بحاجة إلى تحديث ضمن المخطط الهيكلية
- مناطق للتوسعة أو الضم للمخطط الهيكلية

منقطة السهل



المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – الوضع البيئي للمدينة و مؤثراته

“الوضع البيئي في مدينة طولكرم”



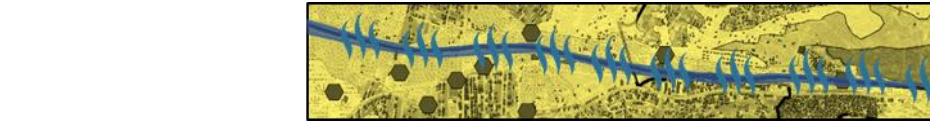
- مفتاح الخارطة
- الوديان
 - خطوط الكنتور طولكرم
 - الأبار
 - المياهى
 - استخدامات الأراضي للمحافظة
 - اراضي زراعية مع غطاء نباتي
 - اراضي صالحة للزراعة غير مروية
 - بساتين زيتون
 - عابية
 - مزارع الحمضيات
 - مناطق صالحة للزراعة مروية بالتنقيط
 - مناطق عشب طبيعي
 - منطقة مروية بأساليب معقدة
 - حدود مدينة طولكرم و المخيم
 - برك تجمع المياه التابعة لدولة الإحتلال
 - مصانع جيشوري التابعة للإحتلال



تتكون منطقة جيشوري من 12 مصنع.



و يعمل بها قرابة 500 عامل من الضفة الغربية. (غالبيتهم من طولكرم)



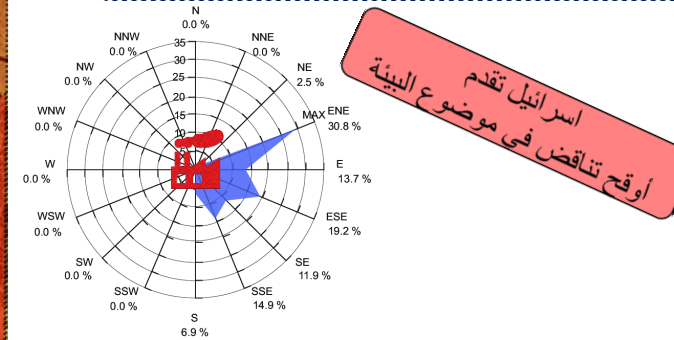
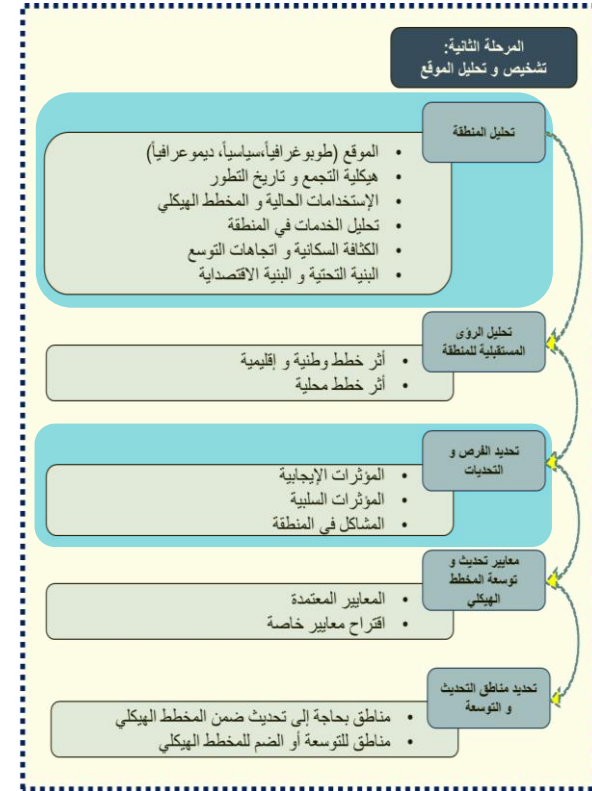
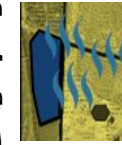
وادي الشعير – وادي الزومر -

في الماضي كان هذا الوادي يجر مياه صالحة للاستخدام الزراعي و الاستجمام و لكن في الوقت الحالي تسكب مياه الصرف الصحي لنابلس و طولكرم في هذا الوادي مما جعله مكرهة صحية، و خطر بيئي على المواطنين و الزراعة.

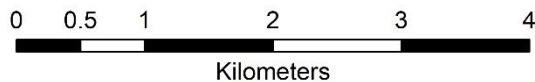
تقوم دولة الإحتلال باستغلال هذا الوادي بتجميع مياهه في برك بعد جدار الفصل العنصري مباشرة، لتقوم بعد ذلك بتنقيتها و استخدامها بالزراعة، بالإضافة إلى تغريم السلطة الفلسطينية حسب كمية المياه الداخلة للبركة و مدى تلوث هذه المياه.



لذلك قامت السلطة الفلسطينية بإنشاء محطة تنقية نابلس كمحاولة للتخفيف من أثر الوادي على المناطق السكنية في طولكرم، و لمحاولة استغلال جزء من المياه في الزراعة، و الأهم تخفيض الغرامات المفروضة من الجانب الاسرائيلي على كمية المياه و درجة التلوث و الدليل على ذلك أن المحطة في كثير من الأحيان تقوم بإعادة ضخ المياه المكررة مرة أخرى إلى الوادي لتقليل نسبة تركيز الملوثات في المياه.

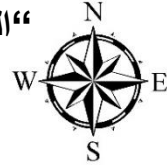


يوجد على طول الحدود الغربية لمدينة طولكرم أكثر من 120 حالة سرطان و هو ما يعتبر بحسب المعايير الطبية عالي جداً حيث تتجاوز النسبة 0.01% من السكان.



المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – البنية التحتية و الاقتصادية

“البنية التحتية – النقل و المواصلات في مدينة طولكرم”



مفتاح الخارطة

● معبر جبارة

● معبر فرعون

الطرق

— اقليمي

— رئيسي

— محلي

— داخلي

— استيطاني

□ حدود المدينة و المخيم

● مجمع سفريات

● محطة باصات

● مواقع السرفيس الداخلي

● هذه الخارطة تمثل

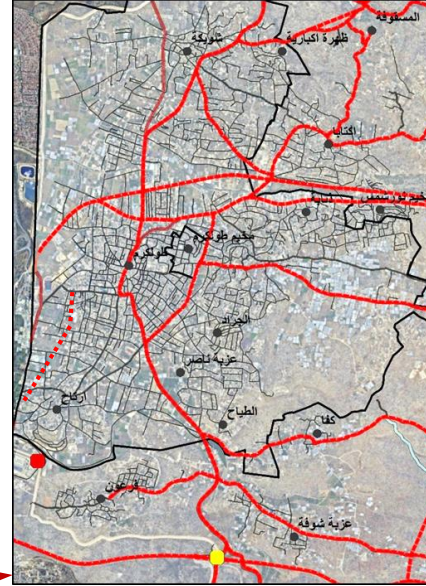
خطوط النقل الرئيسية

داخل المدينة و خارجها

0 0.5 1 2 3 4

Kilometers

تحليل البنية التحتية و الاقتصادية (قطاع المواصلات و الطرق):



المشكلة في السرفيس الداخلي تتمثل بشكل رئيسي في عدم إنتظام الخدمة و عدم توفر خدمات للسائقين في منطقة الوقوف.

نلاحظ أن خط السرفيس الخارجي يمتاز بعدد مركبات كبيرة جداً و هذا يدل على العلاقة القوية بين مدينة طولكرم و باقي المدن و البلدات.

يتواجد في المدينة عدد كبير من مكاتب التاكسي و بعدد سيارات كبير إذا ما قورن بباقي المدن الفلسطينية.

المرحلة الثانية:
تشخيص و تحليل الموقع

تحليل المنطقة

- الموقع (طوبوغرافياً، سياسياً، ديموغرافياً)
- هيكلية التجمع و تاريخ التطور
- الإستخدامات الحالية و المخطط البيئي
- تحليل الخدمات في المنطقة
- الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع
- البنية التحتية و البنية الاقتصادية

تحليل الروى
المستقبلية للمنطقة

- أثر خطط وطنية و إقليمية
- أثر خطط محلية

تحديد الفرص و
التحديات

- المؤثرات الإيجابية
- المؤثرات السلبية
- المشاكل في المنطقة

معايير تحديث و
توسعة المخطط
البيئي

- المعايير المعتمدة
- اقتراح معايير خاصة

تحديد مناطق التحديث
و التوسعة

- مناطق بحاجة إلى تحديث ضمن المخطط البيئي
- مناطق للتوسعة أو الضم للمخطط البيئي

• النقل و المواصلات:

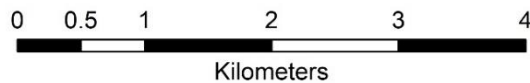
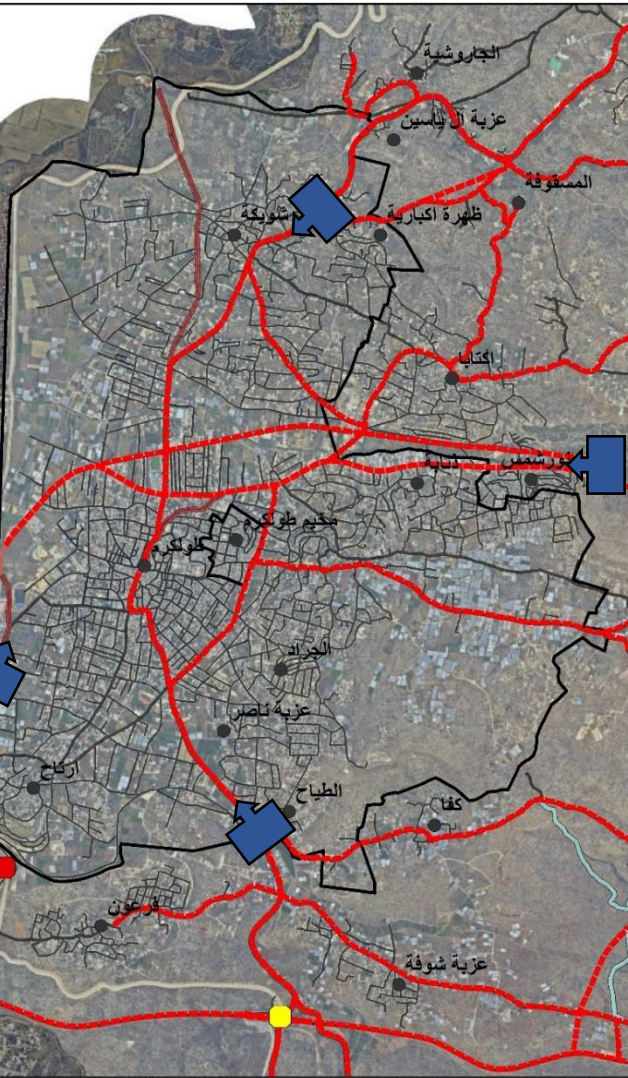
نوع الخدمة	موقعها	عددتها	عدد الآليات/المركبات المتوفرة بالموقع	انتظام الخدمة (جزئي أو كلي)	كفايتها
محطة باصات مركزية	مجمع الكراجات الشمالي	١	٤٥	جزئي	جيد
محطة باصات فرعية	---	---	---	---	---
خط سرفيس داخلي	متناثرة	٨	١٥٠	جزئي	جيد
خط سرفيس خارجي	متناثرة	٢١	٤٠٢	جزئي	جيد
مكتب تاكسي	متناثرة	١٥	250	كلي	جيد
مجمع سفريات	متناثرة	2	75	كلي	جيد
مواقف السيارات الخاصة	---	---	---	---	---

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – البنية التحتية و الاقتصادية

“البنية التحتية – المداخل و الطرق الرئيسية في مدينة طولكرم”



- مفتاح الخارطة**
- معبر جبارة
 - معبر فرعون
 - خطوط النقل الرئيسية
 - الطرق**
 - اقليمي
 - رئيسي
 - محلي
 - داخلي
 - استيطاني
 - حدود المدينة و المخيم
 - ↑ المداخل الرئيسية للمدينة



تحليل البنية التحتية و الاقتصادية (قطاع المواصلات و الطرق):

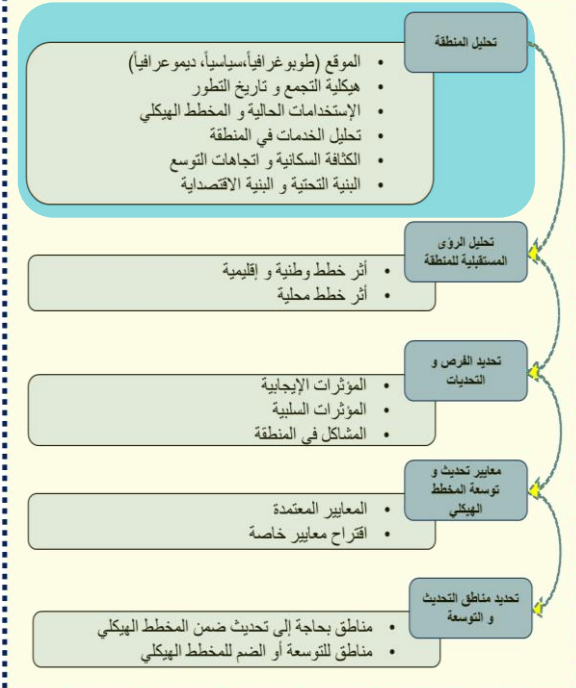
شبكة الطرق الرابطة مع المحيط:				
اسم الطريق الرابط	معد (كم)		مفتوحة (كم)	
	بحالة جيدة	بحاجة إلى صيانة	يوجد بيس كورس	لا يوجد
شارع ذنابة-كفر اللد من مفرق المقبرة وحتى نهاية الهيكل	-	٦٥٠ ✓	✓	-
شارع اکتابا من مفرق حسونة ولحد نهاية الهيكل	-	١٣٤ ✓	✓	-
شارع شويكة الغربي من مفرق الجعرون الى نهاية الهيكل	-	١٥٦ ✓	✓	✓
شارع ١٦ من شويكة الغربي وحتى المرابطين	-	٢٣٦ ✓	-	١٣٨٥ ✓
شارع الاسراء-ارتاح من دوار السلام وحتى مدخل ارتاح	١١١٠ ✓	✓	✓	-
شارع محمد بن القاسم من الإشارة الضوئية – دوار السلام	✓	✓	✓	-
شارع ارتاح من مفرق التريبة وحتى ارتاح	✓	-	✓	-
شارع ذنابة من المربعة وحتى مفرق المقبرة	✓	-	✓	-
شارع العقدة من جامع الفردوس وحتى ذنابة	✓	-	✓	-
شارع حارة السلام من شارع نابلس وحتى ذنابة	✓	-	✓	-

12280 متر هو إجمالي طول الطرق التي تحتاج إلى صيانة في المدينة.



بتكلفة تقديرية 6 مليون شيكل

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع

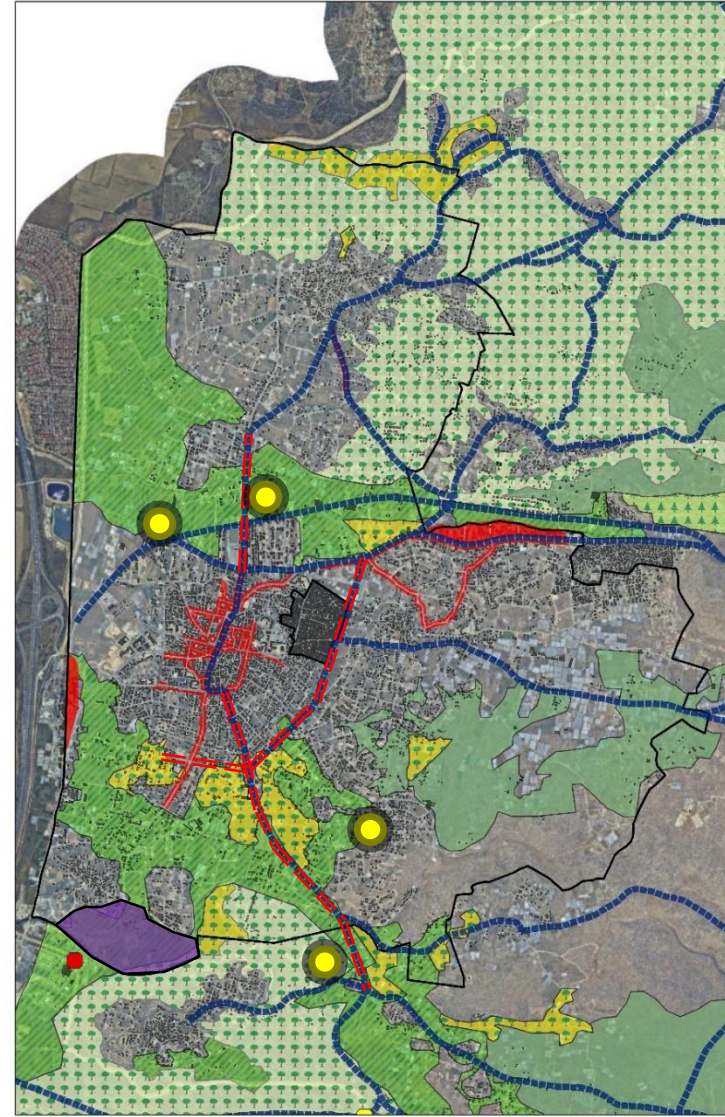


المداخل الرئيسية للتجمع السكاني:

أسماء المداخل الرئيسية	معد		غير معد
	بحالة جيدة	بحاجة إلى صيانة	
شارع الطيبة من مدرسة احسان سمارة - المعبر	✓ (٢٤٧٥م)	-	-
شارع شويكة من الجعرون وحتى نهاية الهيكل	✓ (١٩٠٠م)	-	-
شارع فرعون من دوار السلام وحتى مفرق كفا	✓ (١٣٢٠م)	-	-
شارع نابلس من مدرسة زنوبيا وحتى نور شمس	-	✓ (٢١٣م)	✓ (٥٥م)
شارع المرابطين من دوار العلمي وحتى معبر نثانيا	-	✓ (١٢٢م)	✓ (٥٥م)
شارع السكة من مفرق العلمي وحتى شارع نابلس	-	✓ (٣٠٠م)	-
شارع واد التين من مفرق كفا وحتى المعبر	✓ (٢٧٨٠م)	-	-

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – البنية التحتية و الاقتصادية

“القطاع الإقتصادي في مدينة طولكرم”



مفتاح الخارطة

- مجر جبارة
- مجر فرعون
- خطوط النقل الرئيسية
- حدود مدينة طولكرم و المخيم
- مناطق تجارية
- المباني
- اراضي زراعية مع غطاء نباتي
- بساتين زيتون
- غابة
- مزارع الحمضيات
- منطقة مروية بماساليب معقدة



نسبة البطالة لدى الذكور
%15

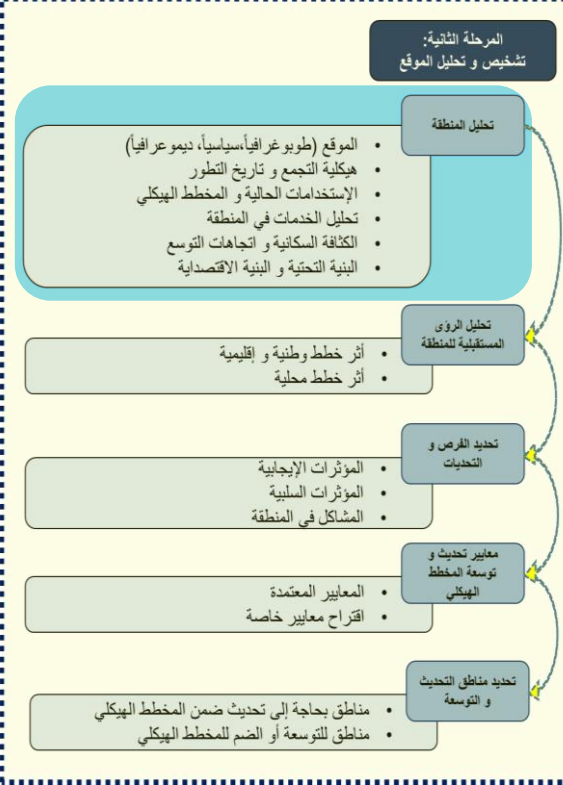


نسبة البطالة لدى الإناث
%38

تحليل البنية التحتية و الاقتصادية (القطاع الإقتصادي):

• الصناعة و التجارة و الخدمات:			
موقعها	عدد المنشآت (تحدد بحسب تعريف الإحصاء)	عدد العاملين فيها (التقريبي)	عددها
مواقع مختلفة في المدينة و الضواحي	185	85	المنشآت الزراعية
مواقع مختلفة في المدينة و الضواحي	2475	495	المنشآت الصناعية
حسب جدول السياحة	120	4	المنشآت السياحية
----	0	0	المنشآت المتعلقة بالصناعات الإنشائية
مواقع مختلفة في المدينة و الضواحي	408	204	المنشآت الخدمائية
مواقع مختلفة في المدينة و الضواحي	11274	3758	المنشآت التجارية
موزع في المدينة بفروع و صرافات آلية عددها مجتمعة 24 فرع و صراف آلي	470	9	البنوك

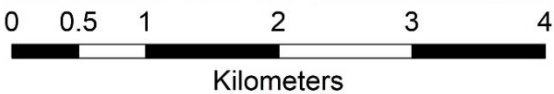
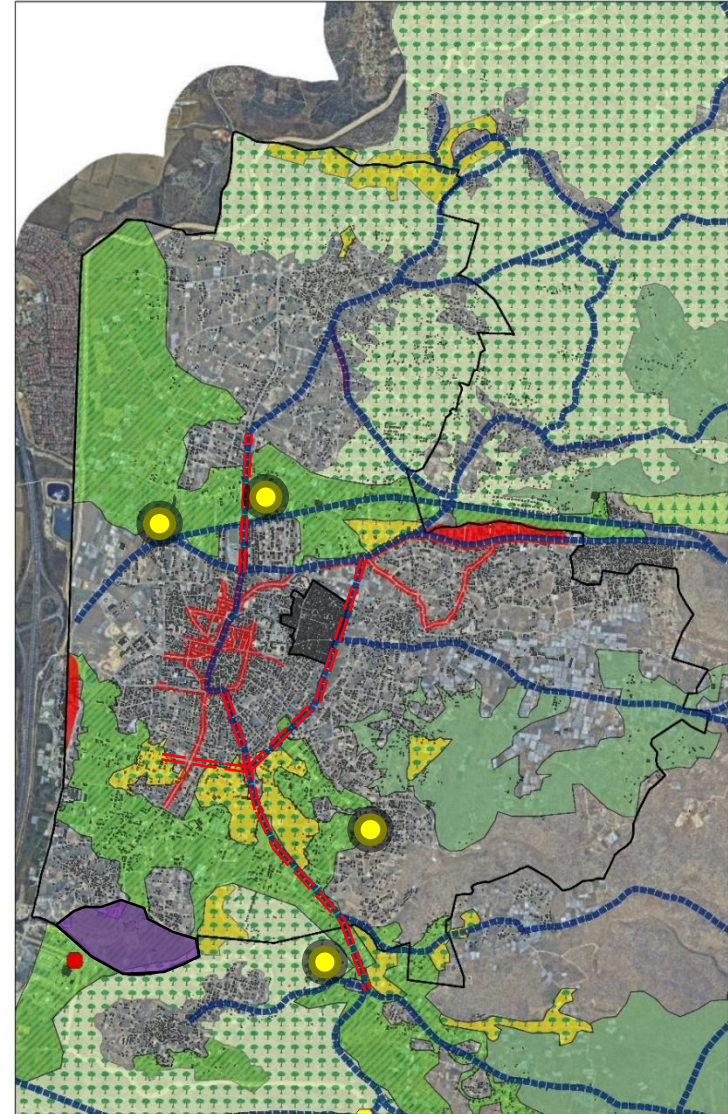
• السياحة و الآثار:			
المواقع	اسماؤها:	نوعها	عددها
المواقع الأثرية الرئيسية	1-متحف طولكرم 2-دار الحكومة السرايا 3-مركز استعلامات السياحة 4-كنيسة طولكرم الأرنكس 5-جامعة خضوري -صرح الجندي المجهول 6-مقام بنات يعقوب/خرية ارتاح 7-مصنع الفخار اليدوي/خرية ارتاح 8-معصرة العنب الرومانية مع أرضية فسيفسائية/خرية ارتاح 9-تل شويكة الأثري 10-البلدة القديمة التاريخية	مواقع أثرية مبان	10
المواقع السياحية الرئيسية (بما يشمل ذات التميز الطبيعي كالإطلالات و الأبراش و عيون المياه)	1-منتزه و مسابح الواحة 2-منتزه و مسابح تل الربيع 3-منتزه و مسابح الساحل 4-مدينة ملاهي الميجا	منتزهات و ملاهي للاطفال	4
عدد المكاتب السياحية (المخصصة)			3
عدد الفنادق			1 (مبنى البلدية القديم/مركز المدينة)



• الأيدي العاملة:				
داخل التجمع % من العاملين				
مجال العمل	زراعة	موظف	تجارة وخدمات	صناعة و حرف
المجموع	25	45	15	10

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – البنية التحتية و الاقتصادية

“القطاع الإقتصادي في مدينة طولكرم”



تحليل البنية التحتية و الاقتصادية (القطاع الإقتصادي):

• الزراعة:		
✚ الثروة الزراعية:		
مساحة الأراضي الزراعية/دونم	٢٠٥٨٦	منها خلف الجدار ان وجدت: --
مساحة الأراضي الزراعية المروية/دونم	٢٥٠٠ (منها ١١٨٠ دونم بيت بلاستيك، ٨٠٠ دونم أشجار مثمرة من أهمها الحمضيات)	
مساحة الأراضي الزراعية البعلية/دونم	٦٠٠٠ (منها ٧٠٠ دونم محاصيل حقلية، ٤٠٠٠ دونم أشجار مثمرة أهمها الزيتون)	
مساحة الأراضي القابلة للاستصلاح/دونم	٢٩١٦ دونم	
مدى إيصال الطرق الزراعية	جيد	
عدد الحيازات الزراعية حسب الإحصاء	قباتية: --	حيوانية: --
مختلطة: --		

✚ الثروة الحيوانية:			
النوع	عدد المزارعين	عدد الرؤوس	ملاحظات
الأبقار	٣٥	٣٤٣	---
الأغنام + الماعز	٢٣٠	٢٣٧١	---
دجاج لآحم	٢٠	١٢٣٠٠٠	سنوي
دجاج بياض	٣	٢٠٠٠٠	سنوي
نحل	٢٥	١٥٠٠	مزارع حديثة

✚ المعاصر والمشارت والجمايعات:		
عدد المعاصر	عدد المشارت	عدد الجمايعات التعاونيات والزراعية العاملة
٤	٣٤	١٠

✚ المصادر الرئيسية للمياه المستخدمة في الزراعة:						
المصدر	النسبة (%)	عددها	الطاقة الإنتاجية	الملكية	الموقع بالنسبة للتجمع	
مياه أمطار	٢٠	--	٦٠٣	عامة	داخل التجمع	خارج التجمع
آبار ارتوازية	٧٠	٣١	٤٠٠٣	خاصة	√	√
آبار ويزك تجميع	١٠	٤١	٢٠٥	عامة	√	√

✚ الآليات الزراعية المستخدمة:						
النوع	جرار زراعي	بذارة	حصادة	الآت رش وتسميد	الباث أخرى	
العدد	٣٦٦	١٢	١٠	٨٠		

❑ ما زال يعتبر قطاع الزراعة قطاعاً هاماً في مدينة طولكرم على الرغم من كل التطور العمراني الحاصل فيها و بالرغم من التوسع على حساب الأراضي الزراعية



المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع

تحليل المنطقة

- الموقع (طوبوغرافياً، سياسياً، ديموغرافياً)
- هيكلية التجمع و تاريخ التطور
- الإستخدامات الحالية و المخطط الهيكل
- تحليل الخدمات في المنطقة
- الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع
- البنية التحتية و البنية الاقتصادية

تحليل الرؤى المستقبلية للمنطقة

- أثر خطط وطنية و إقليمية
- أثر خطط محلية

تحديد الفرص و التحديات

- المؤثرات الإيجابية
- المؤثرات السلبية
- المشاكل في المنطقة

معايير تحديث و توسعة المخطط الهيكل

- المعايير المعتمدة
- اقترح معايير خاصة

تحديد مناطق التحديث و التوسعة

- مناطق بحاجة إلى تحديث ضمن المخطط الهيكل
- مناطق للتوسعة أو الضم للمخطط الهيكل



المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – البنية التحتية و الاقتصادية

تحليل البنية التحتية و الاقتصادية (المياه و الطاقة و الصرف الصحي و النفايات الصلبة):



الكهرباء:					
سنة الإنشاء	الاحتياج الفعلي الحالي	كمية الاستهلاك الشهري ونسبة الاستهلاك المنزلي منها	مصدر الكهرباء (قطرية/مولد/طاقة بديلة)	مدة التغطية الزمنية (من أصل 24 ساعة في اليوم)	نسبة التغطية الجغرافية
1976	40 ميجاواط	10868,405 ميجاواط نسبة المنزلي منه 38%	قطرية	24	99%
نسبة الفاقد في الكهرباء: 22%		نسبة تغطية الشوارع المعبدة: 75%		إنارة الشوارع	



تعاني منطقة طولكرم بشكل عام من مشكلة في التيار الكهربائي و ذلك نتيجة لضعف في الشبكة الحالية و سوء توزيع الأحمال على الأحياء، و تزداد حدة هذه المشكلة في فصل الصيف نتيجة الاستخدام الكبير لمكيفات الهواء بسبب الطقس الحار.



يتميز قطاع جمع النفايات الصلبة بأنه جيد نسبياً في مدينة طولكرم مع العلم أن طولكرم تخلصت من جميع المكبات العشوائية و لا سيما مكب فرعون الذي تم تحويله إلى منطقة خضراء بعد أن كان لسنوات طويلة مسبباً أول للتلوث في المدينة و محيطها نتيجة الحرق.

• النفايات الصلبة:				
طرق جمع النفايات الصلبة	سيارات ضاغطة	ثرولة مع تركتور	يدوي	غير ذلك
نسبة التغطية الجغرافية	90%			
عدد مرات الجمع أسبوعياً: 7 ايام/ (يومياً)	رسوم الجمع اليومية: 17% شهرياً للمستفيدين	عدد الحاويات وكفايتها: 1550 حاوية مختلفة السعة (7كوب+4كوب+1100 لتر + 240 لتر بلاستيك)		

المرحلة الثانية: تشخيص و تحليل الموقع – البنية التحتية و الاقتصادية

تحليل البنية التحتية و الاقتصادية (المياه و الطاقة و الصرف الصحي و النفايات الصلبة):



تعتبر مدينة طولكرم و محيطها منطقة غنية في المياه الجوفية النقية، و لكن المشكلة الحقيقية تكمن في نسبة الفاقد الكبيرة جداً للمياه في المدينة.



المياه:				يوجد شبكة مياه داخلية	
نسبة الفاقد: ٤٠%-٥٠%		نعم	لا	المصدر	مدة التغطية
سعر بيع المتر المكعب للمستهلك	سعر شراء المتر المكعب من المصدر	سنة الإنشاء	الاحتياج الفعلي الحالي	كمية الاستهلاك الشهري ونسبة الاستهلاك المنزلي منها	الزمنية (أسبوعياً أو شهرياً)
حسب التعرفة	لا يوجد	سنوات متعددة	٣٠٠ الف كوب	٠,٥ مليون كوب منتج منها ٣٠٠ الف كوب مستهلك للمواطنين	على مدار الساعة
معدل التدفق (م ^٣ /يوم)		غير صالح للشرب	صالحة للشرب	اسم عين الماء	آبار مياه للبلدية عدد ٦
١٧-١٦,٧ الف كوب يوميا		لا يوجد	صالحة للشرب	آبار مياه للبلدية عدد ٦	

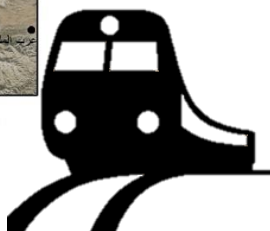
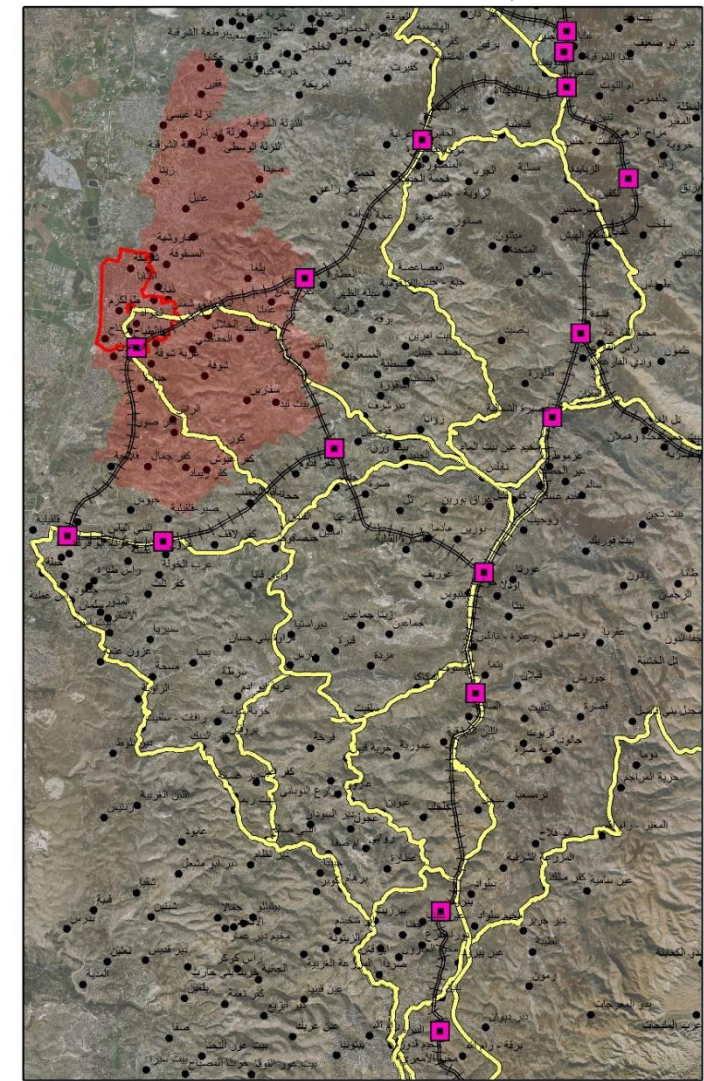
يعاني قطاع الصرف الصحي في المدينة من مشاكل كبيرة أهمها استفادة الطرف الاسرائيلي من مياه الصرف الصحي لأغراضه الزراعية و فوق هذا يغرم المدينة مشكلاً تكاليف عالية على البلدية تحملها، و هذا نتيجة لعدم إمتلاك المدينة لمحطة تنقية.



الصرف الصحي:					
طرق التخلص من مياه الصرف الصحي	شبكة صرف صحي %	حفر امتصاصية %	الكمية المنتجة في اليوم	هل يوجد محطة تنقية؟	موقع المحطة
أماكن التخلص النهائية	٦٥-٧٠%	٣٠%	٦٠ الف كوب/شهريا	لا	سنة التأسيس
هل يوجد محطة تنقية؟	لا	نعم	٢٠٠٠ كوب/يومياً	لا	موقع المحطة
موقع المحطة	كفاءة المحطة	وضعها/الحالة	السعة التصميمية	ملاحظات	---
هل يتم التخلص من مياه عادمة للمستوطنات في اراضي المدينة/البلدة؟	لا	نعم: (وضح)	---	---	---

المرحلة الثانية: تحليل الرؤى المستقبلية للمنطقة - خط إقليمية

“خط الحافلات المقترح و خط السكة الحديدية المقترحة في مدينة طولكرم حسب الرؤية الوطنية للمواصلات”



“خط الحافلات المقترح و خط السكة الحديدية المقترحة في مدينة طولكرم حسب الرؤية الوطنية للمواصلات”



المرحلة الثانية: تحليل الرؤى المستقبلية للمنطقة – خطط محلية

“مناطق توسع مقترحة للهيكل في مدينة طولكرم و في محيطها ”

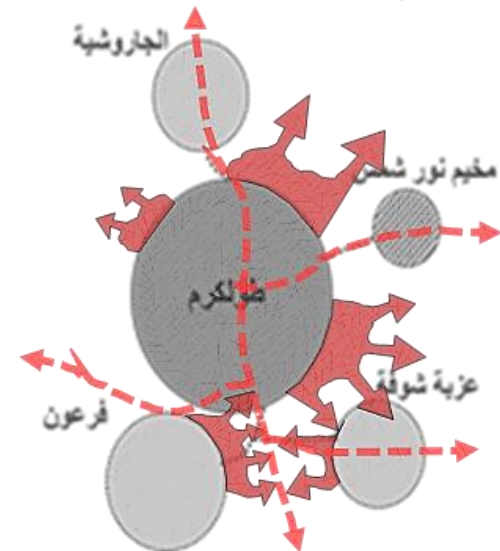


□ نلاحظ في هذه الخارطة خطط التوسع المستقبلية لمدينة طولكرم و لعدد من التجمعات المحيطة بها، مثل قرية فرعون و عزبة شوفة.

□ كما و نلاحظ أن اتجاهات التوسع تميل إلى جعل المخططات الهيكلية لهذه التجمعات متلاصقة مما يستدعي أمرين رئيسيين:

❖ **الحرص على أن تكون استخدامات الأراضي في كل مخطط و ما يجاوره متناسقة.**

❖ **التفكير بإمكانية جمع هذه المخططات الهيكلية جميعها في مخطط واحد، أو على الأقل أجزاء منها**



المرحلة الثانية:
تشخيص و تحليل الموقع

تحليل المنطقة

- الموقع (طوبوغرافياً، سياسياً، ديموغرافياً)
- هيكلية التجمع و تاريخ التطور
- الاستخدامات الحالية و المخطط الهيكلية
- تحليل الخدمات في المنطقة
- الكثافة السكانية و اتجاهات التوسع
- البنية التحتية و البنية الاقتصادية

تحليل الرؤى
المستقبلية للمنطقة

- أثر خطط وطنية و إقليمية
- أثر خطط محلية

تحديد الفرص و
التحديات

- المؤثرات الإيجابية
- المؤثرات السلبية
- المشاكل في المنطقة

معايير تحديث و
الهيكلية

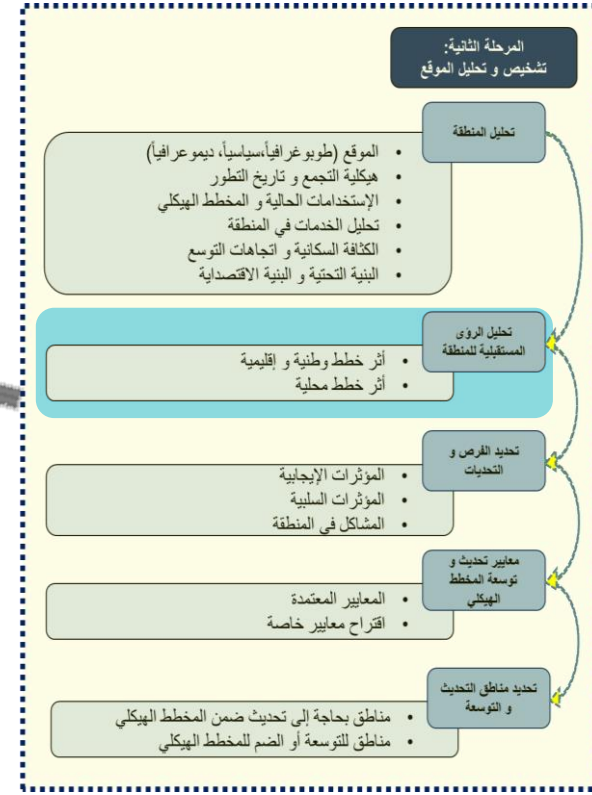
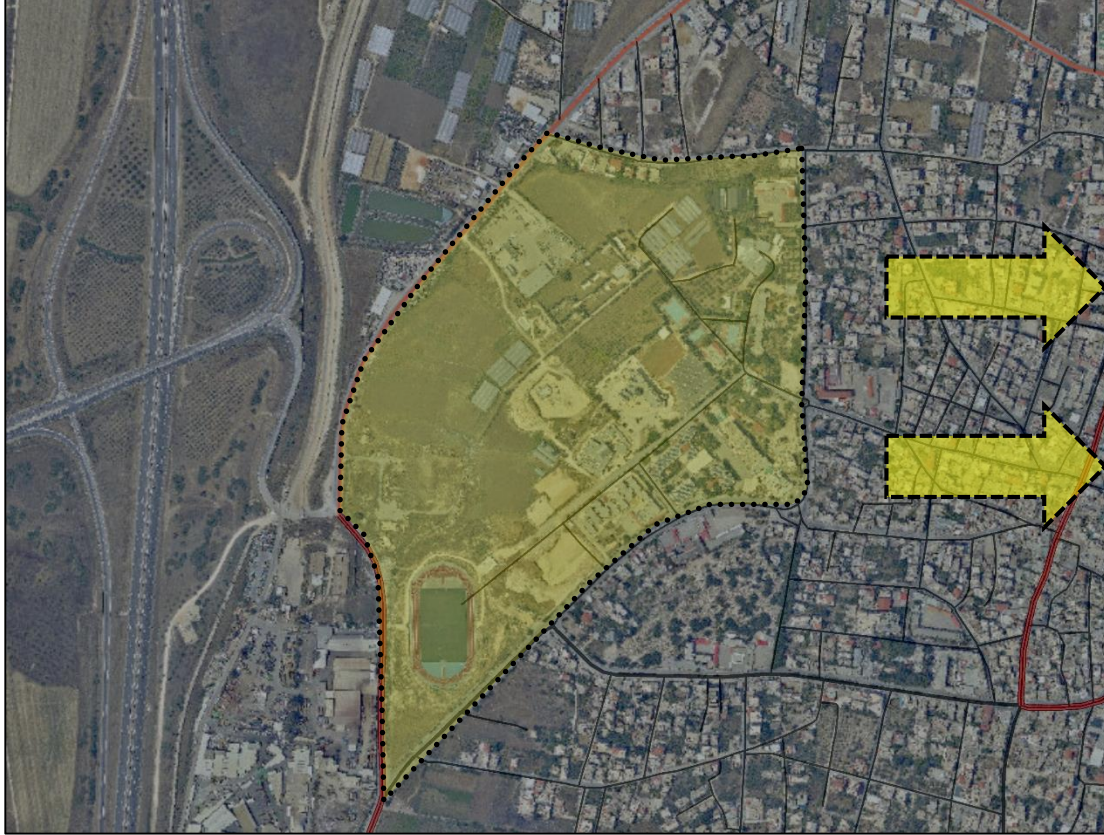
- المعايير المعتمدة
- اقتراح معايير خاصة

تحديد مناطق التحديث
و التوسعة

- مناطق بحاجة إلى تحديث ضمن المخطط الهيكلية
- مناطق للتوسعة أو الضم للمخطط الهيكلية

المرحلة الثانية: تحليل الرؤى المستقبلية للمنطقة - خطط محلية

“الرؤية التطويرية لحرم جامعة خضوري و محيطه”



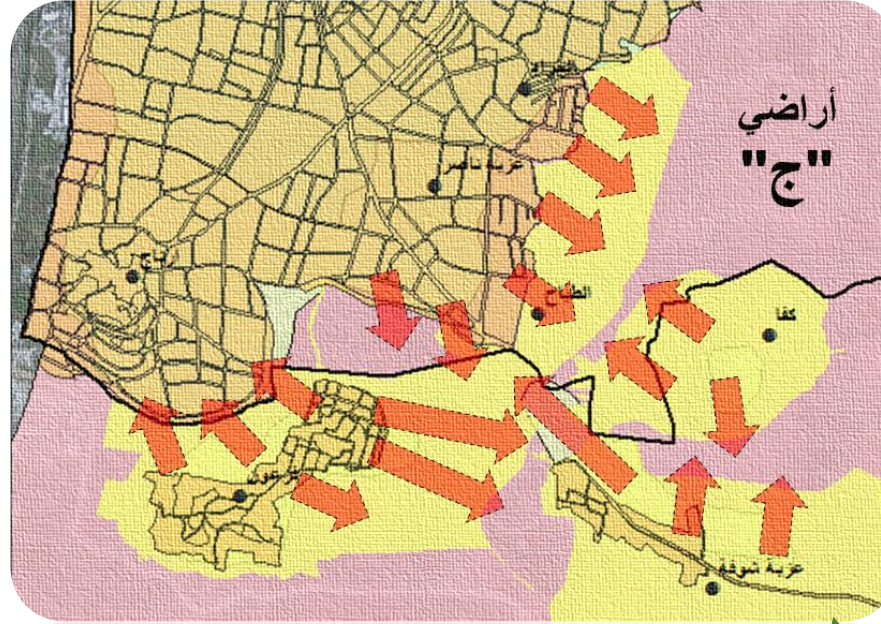
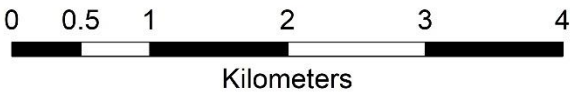
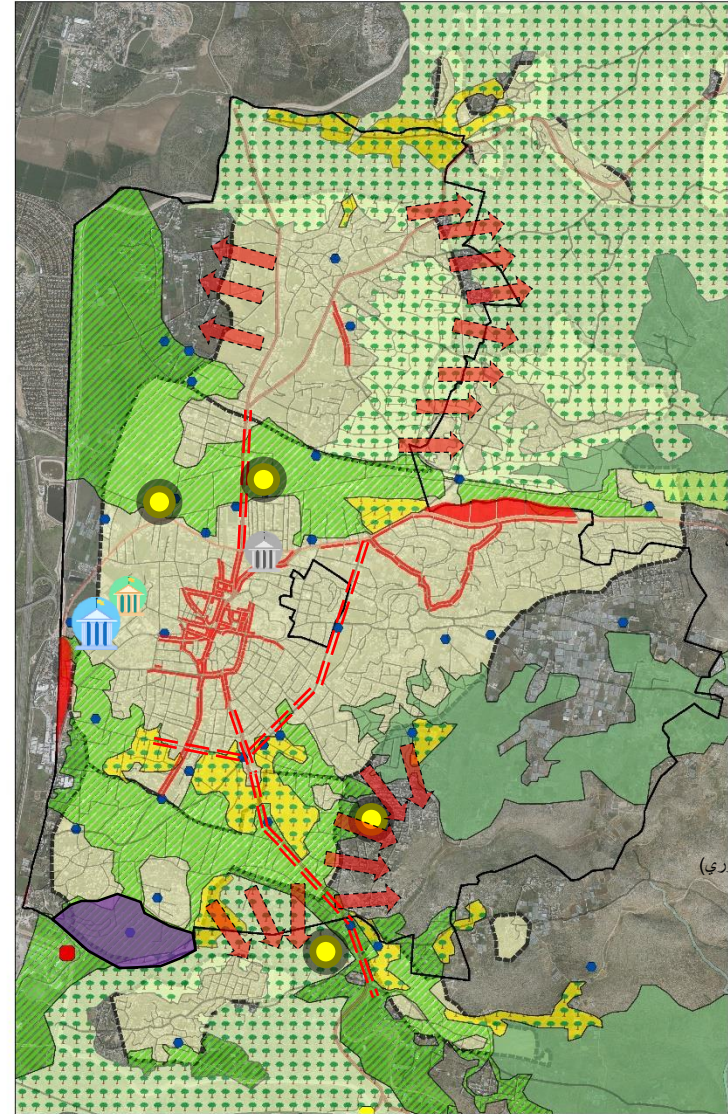
□ تعتبر منطقة جامعة خضوري منطقة حيوية و خصوصاً مع التوسع الحاصل في الجامعة، و بوجود رؤية مستقبلية لاستقطاب المزيد من الطلاب و توسعة حرم خضوري فإن ذلك يستعدي إجراء تغييرات في استخدامات الأراضي المحيطة للتكيف مع ذلك التطور الحاصل و لتعزيز ترابط الحرم الجامعي مع المدينة.

□ نلاحظ أن استخدام الأراضي المحيطة في جامعة خضوري هو سكن ج، كما و نلاحظ أن المنطقة المحيطة ما زالت تحتوي على مساحات واسعة من الأراضي الفراغة التي يمكن إعادة تنظيم أحكامها لتكون أكثر تناغمًا مع الرؤية المستقبلية للمنطقة



المرحلة الثانية: تحديد الفرص و التحديات – المؤثرات الايجابية

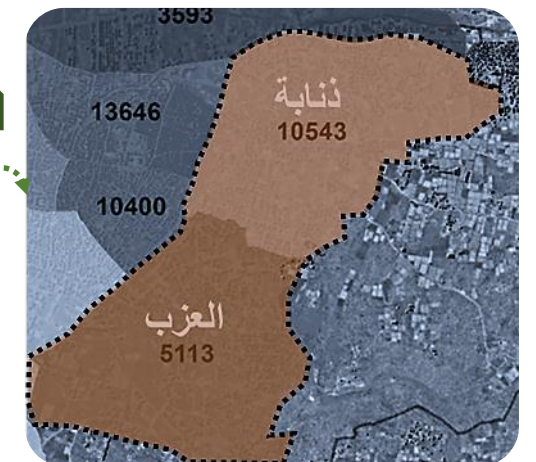
“خارطة الإمكانيات و الفرص في مدينة طولكرم”



□ فرض الوجود في مناطق "ج" من خلال الاتصال العمراني بين المدينة و التجمعات المحيطة بها.

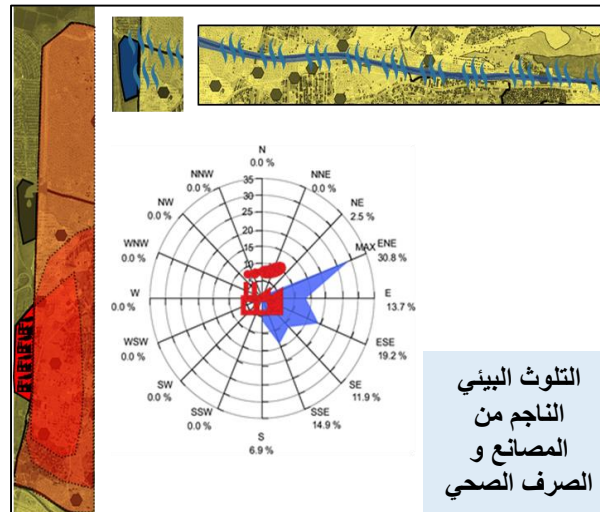
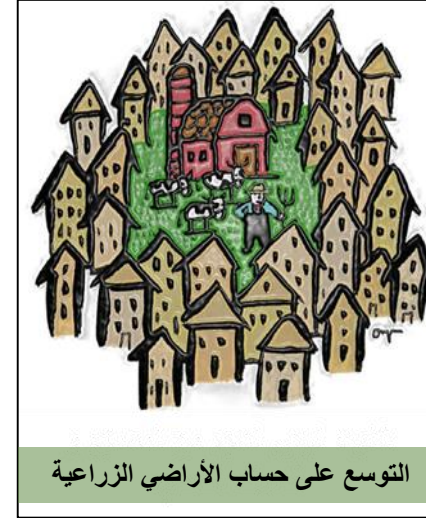
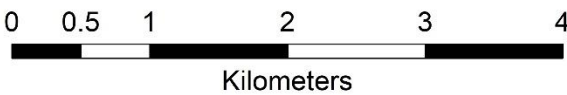
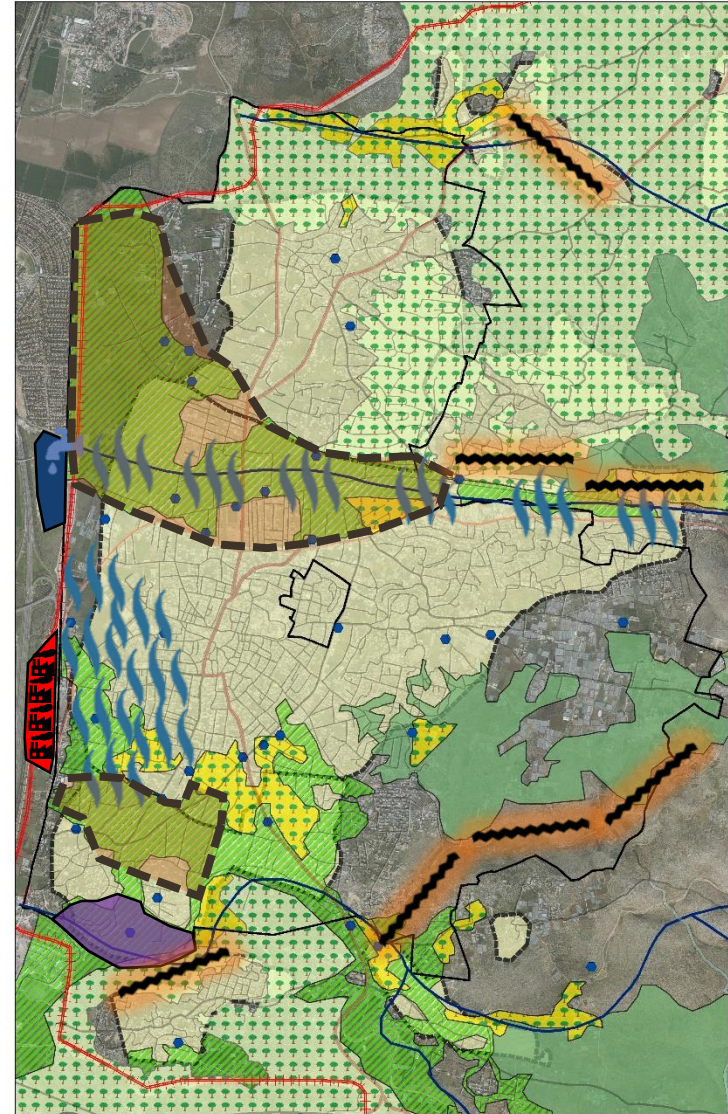
□ مناطق مرشحة لزيادة سكانية كبيرة في المدينة.

□ من المؤثرات الايجابية الكبيرة في المدينة هو وجود عدد لا بأس به من الأراضي الفارغة في مواقع حيوية في المدينة و محيطها.



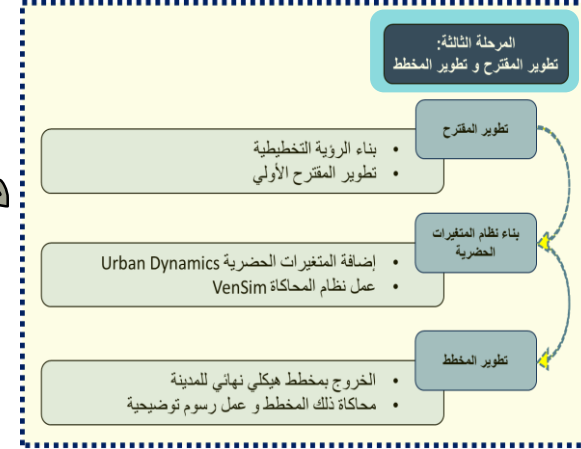
المرحلة الثانية: تحديد الفرص و التحديات – المؤثرات السلبية و المشاكل

“خارطة التحديات و المشاكل في مدينة طولكرم”





المقترح (Concept)
محاكات المتغيرات الحضرية للنظام (Urban System Dynamic)
المخطط الهيكلي (Master Plan)
رسوم بيانية و توضيحية (Graphs & Sketches)



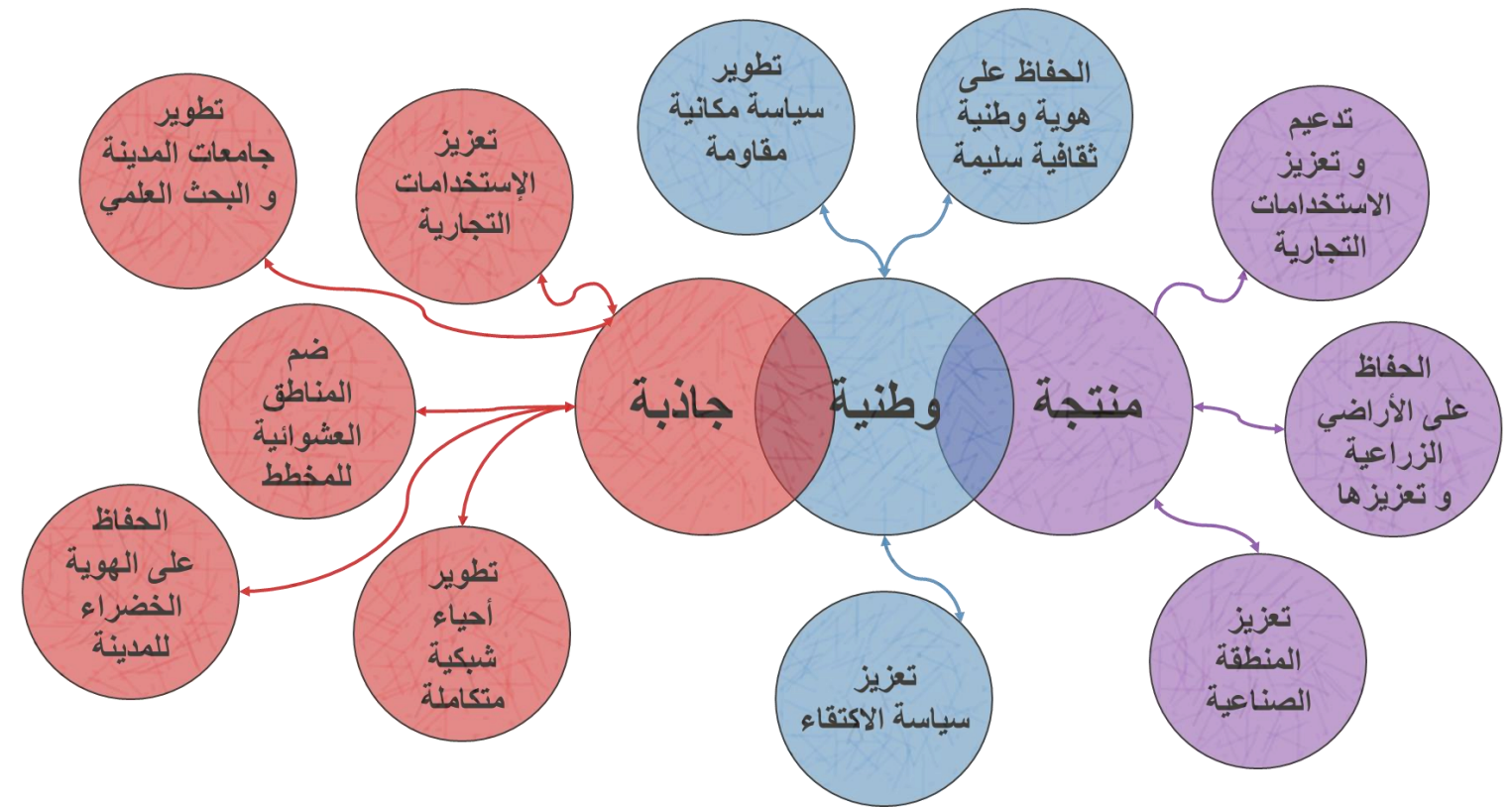
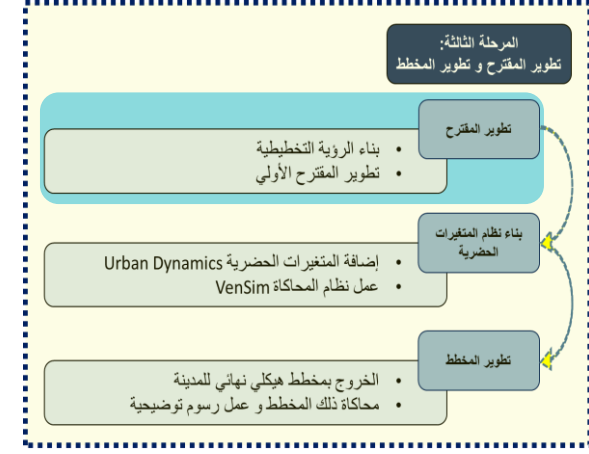
المرحلة الثالثة: تطوير المقترح



المقترح (Concept)



" طولكرم مدينة منتجة جاذبة "



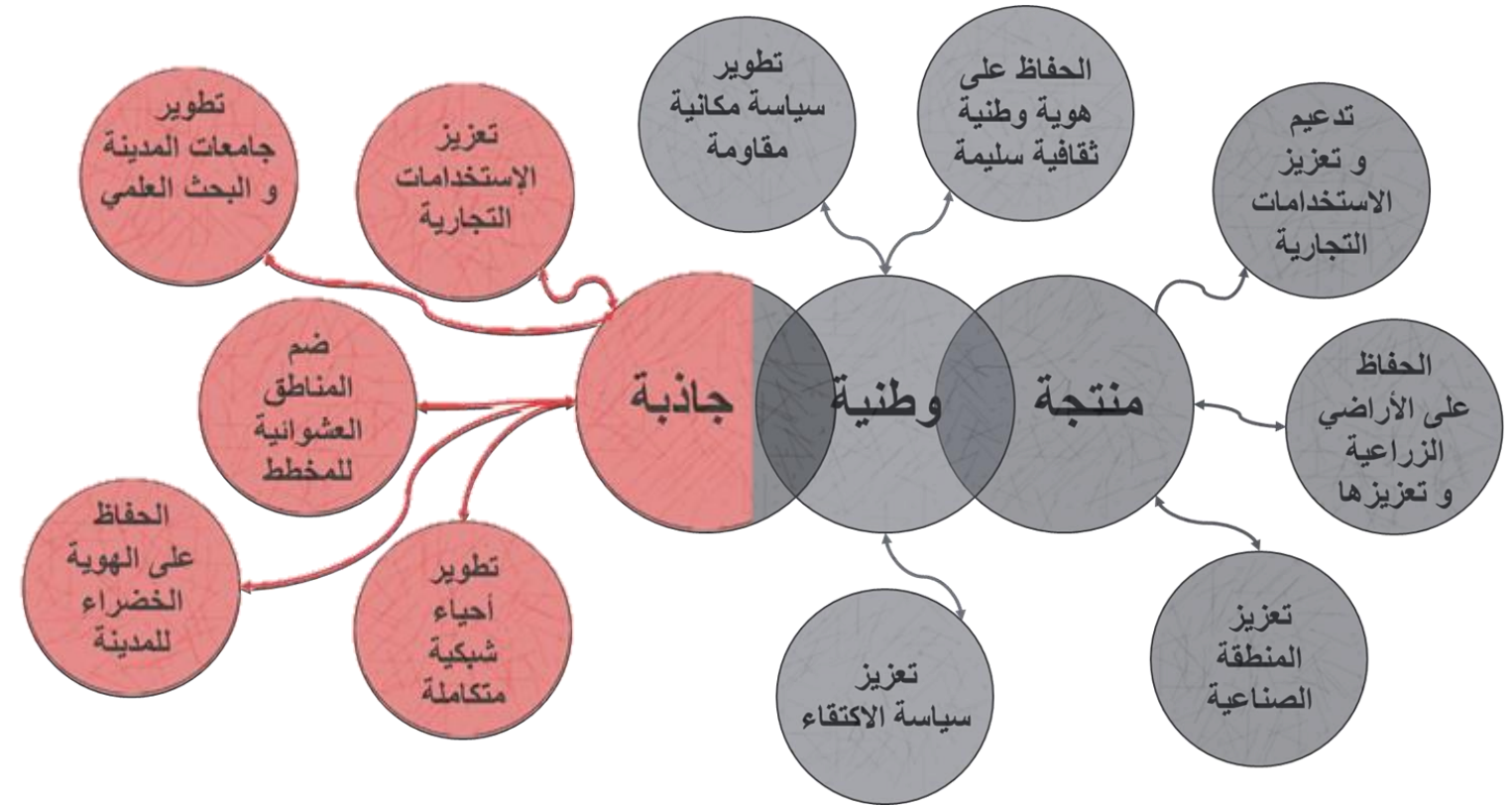
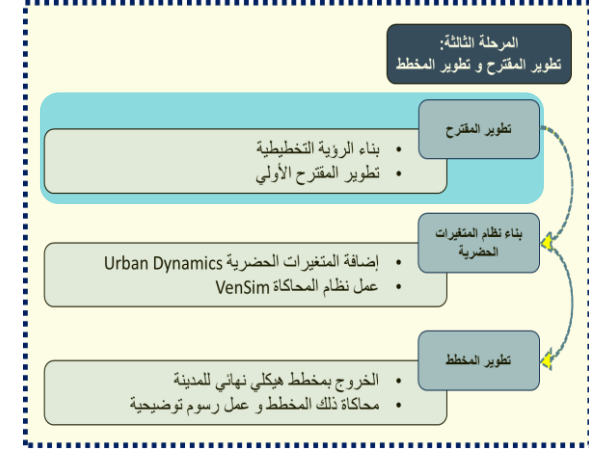
المرحلة الثالثة: تطوير المقترح

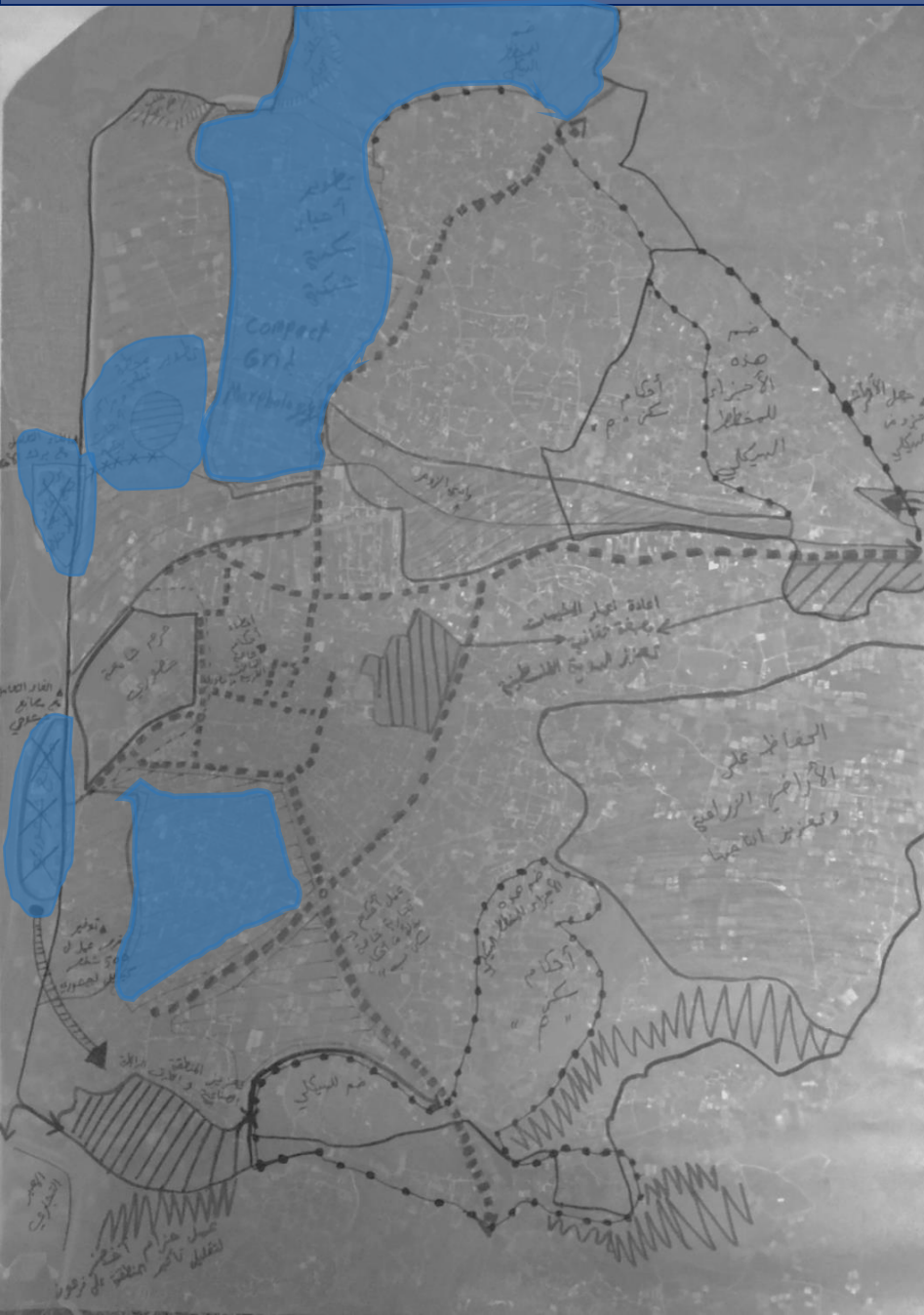


المقترح (Concept)



" **طولكرم مدينة**
منتجة جاذبة "

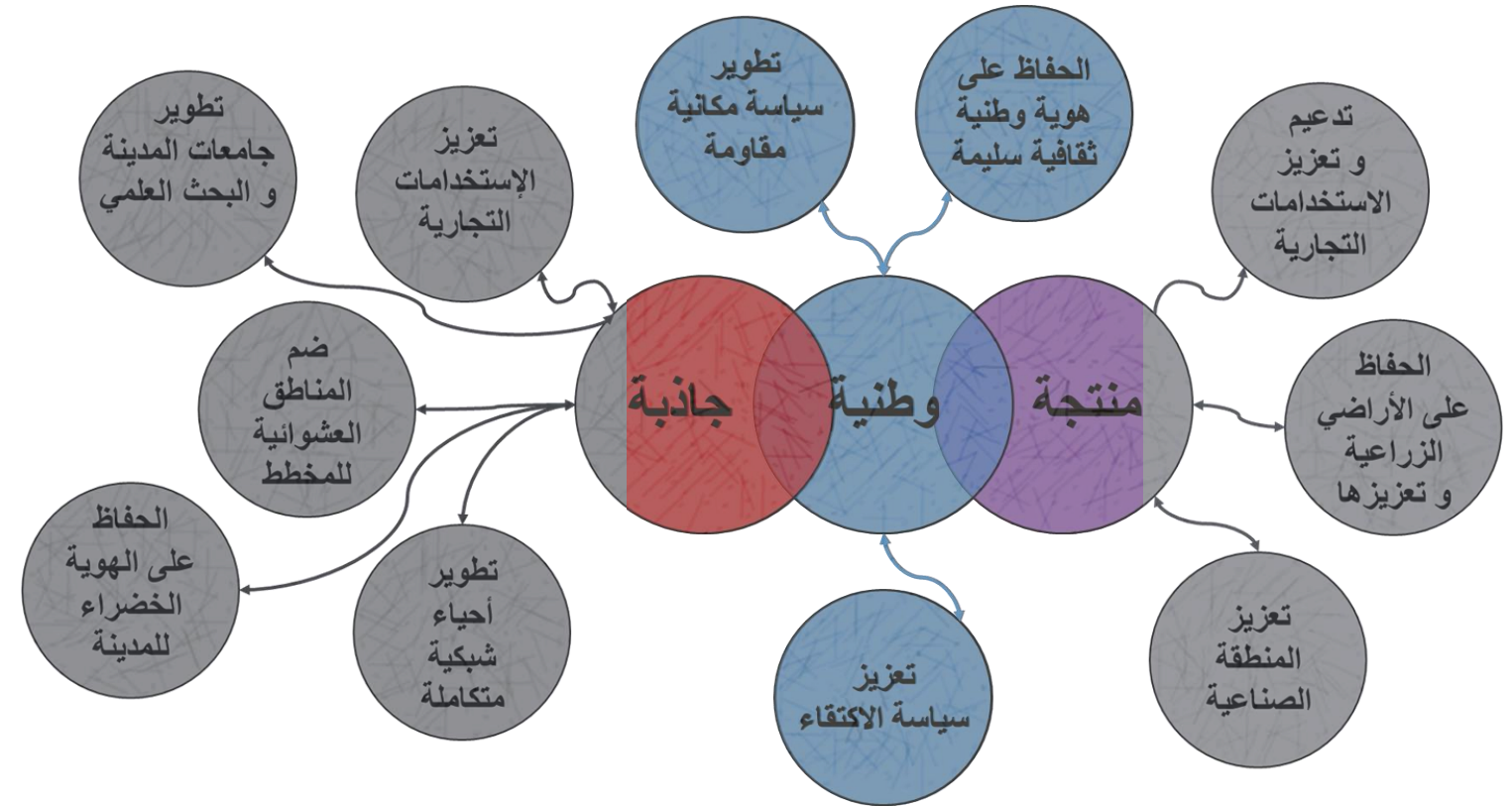
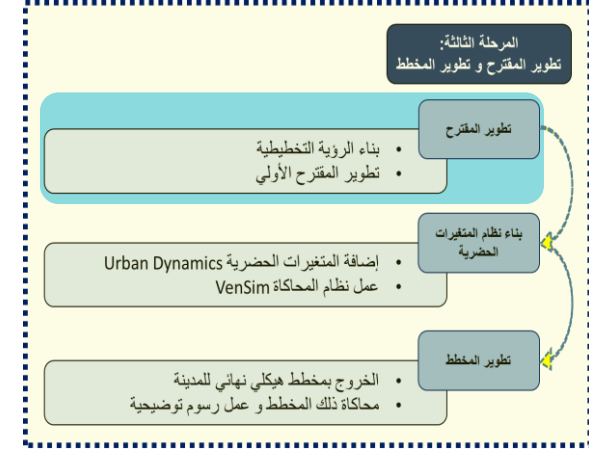




المقترح (Concept)



" **طولكرم مدينة**
منتجة جاذبة "

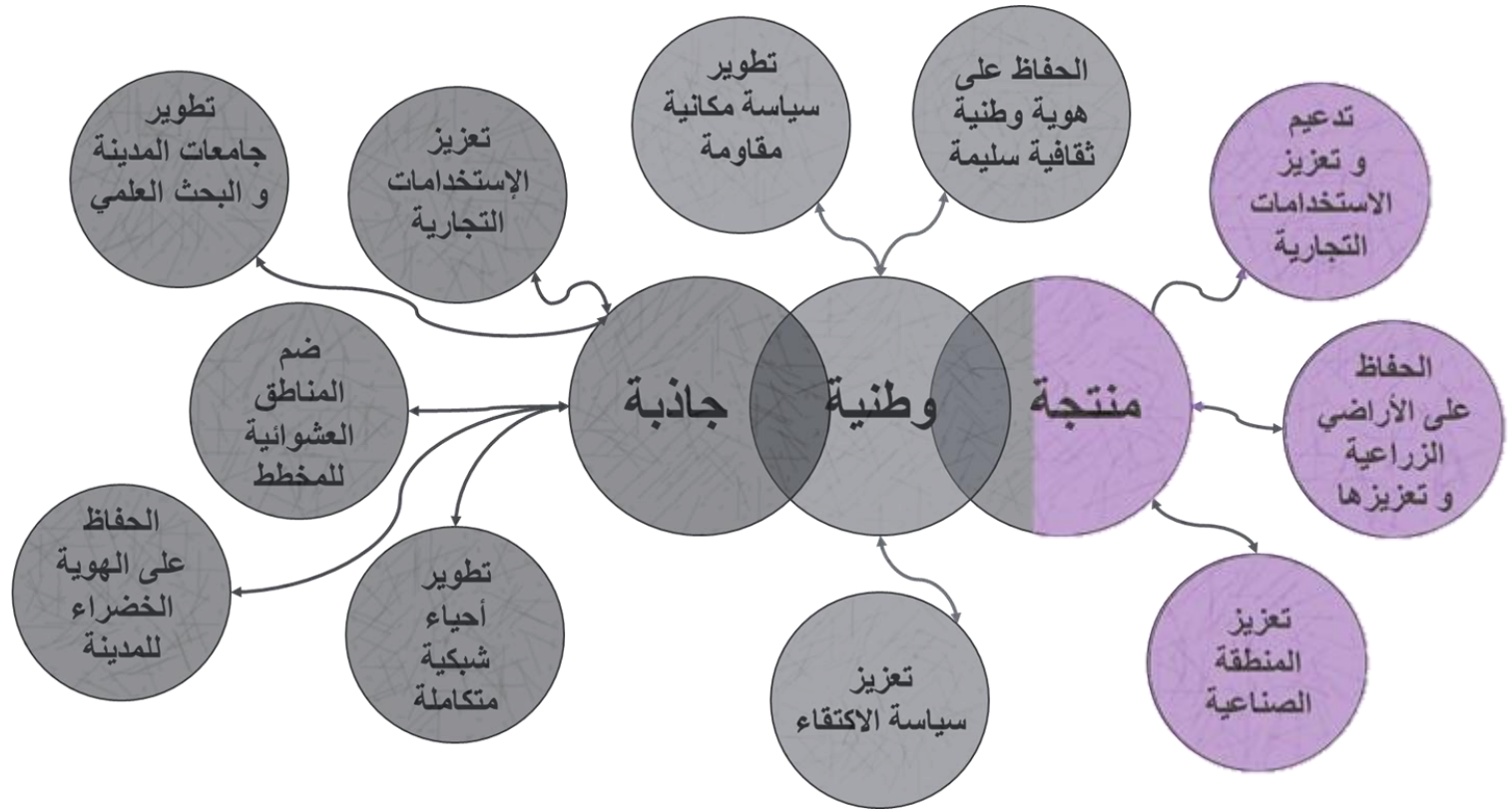
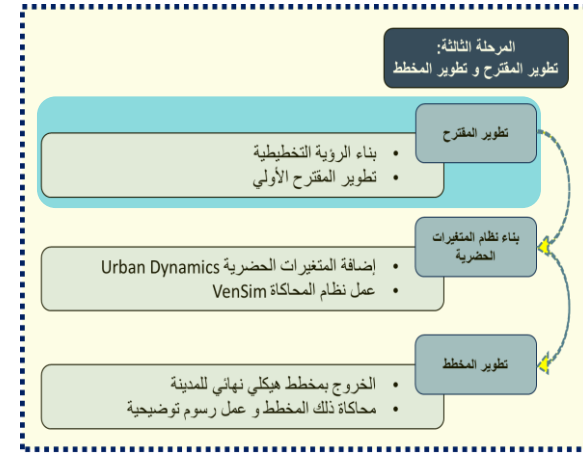




المقترح (Concept)

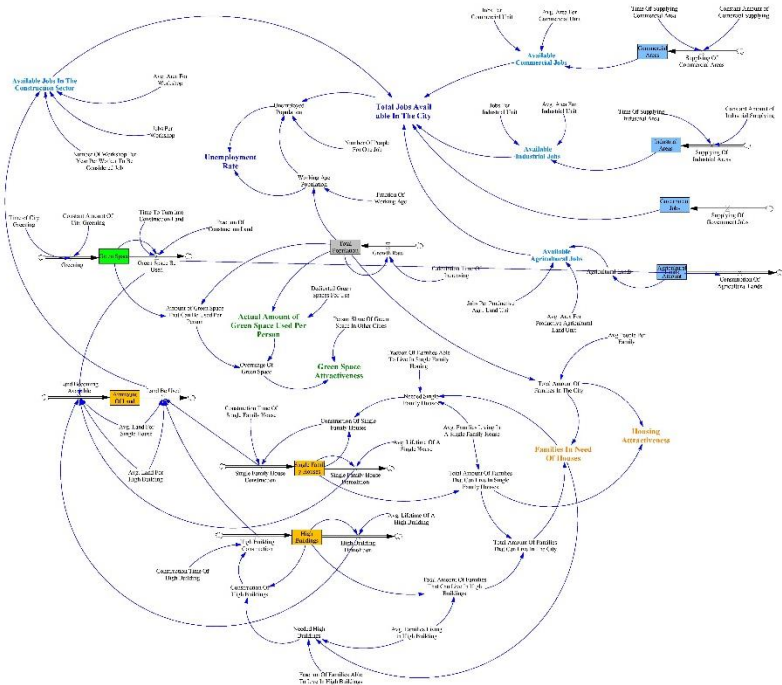


" **طولكرم مدينة**
منتجة جاذبة "



المرحلة الثالثة: بناء نظام المتغيرات الحضرية

محاكات المتغيرات الحضرية للنظام (Urban System Dynamic)



Productive Attractive City

مدينة منتجة جاذبة

Concept

Best Quality of Life

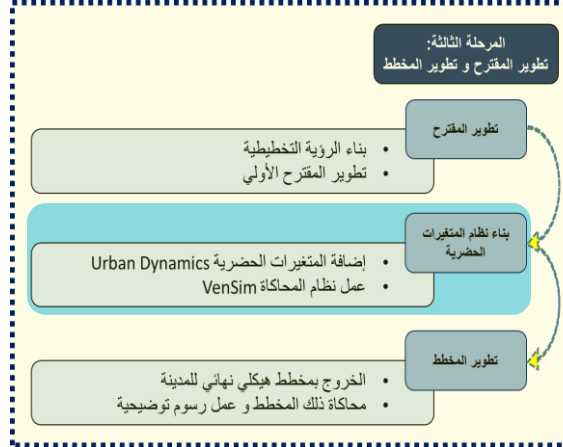
جودة معيشة

Mail Pillar

The Main Sector

القطاعات الرئيسية

Mechanisms

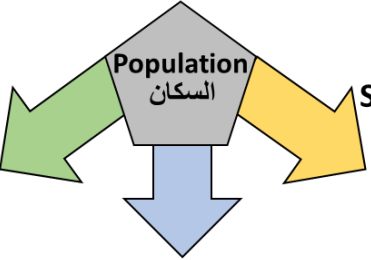


التشجير و استصلاح الاراضي Greening

Sector Of Green Space Capacity
قطاع المساحات الخضراء و الغطاء الأخضر

استخدام المتنزهات و الحدائق
Green Space Used Per Person

معامل الجذب مقارنة بالمدن الأخرى
Green Space Attractiveness



البناء الأفقي و الرأسي Construction Fractions

Sector Of Land & Housing Capacity
قطاع السكن و التطوير العقاري

مقدار الحاجة إلى المساكن
Families in Need of Houses

معامل جذب المسكن
Housing Attractiveness

Sector Of Job Capacity
قطاع العمل و القدرة التوظيفية

معدل البطالة
Unemployment Rate

مقدار الوظائف المتوفرة
Total Jobs Available

تجارية Commercial Jobs
صناعية Industrial Jobs
حكومية Governmental Jobs
زراعية Agricultural Jobs
البناء Construction Jobs

Variable Name	Unit	Value	Description
Population	Person	1000000	Total population in the city
Green Space Used Per Person	m²/Person	10	Current green space usage per person
Green Space Attractiveness	Relative	0.5	Attractiveness of green space compared to other cities
Unemployment Rate	Percentage	10	Current unemployment rate
Total Jobs Available	Jobs	100000	Total number of jobs available in the city
Housing Attractiveness	Relative	0.5	Attractiveness of housing compared to other cities
Families in Need of Houses	Families	50000	Number of families in need of housing
Construction Fractions	Percentage	10	Proportion of construction activity



Productive Attractive City

مدينة منتجة جاذبة

Concept



Best Quality of Life

جودة معيشة

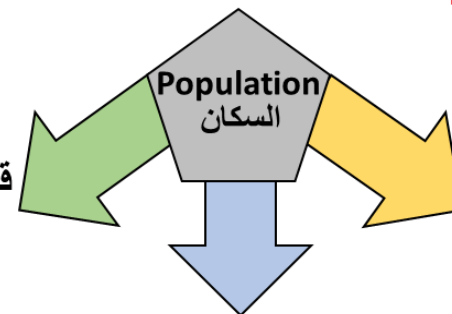
Mail Pillar



The Main Sector

القطاعات الرئيسية

Mechanisms



التشجير و استصلاح الأراضي
Greening

البناء الأفقي و الراسي
Construction Fractions

استخدام المتنزهات و الحدائق
Green Space Used Per Person

Sector Of Green Space Capacity

قطاع المساحات الخضراء و الغطاء الأخضر

Sector Of Land & Housing Capacity

قطاع السكن و التطوير العقاري

مقدار الحاجة إلى المساكن
Families in Need of Houses

معامل الجذب مقارنة بالمدن الأخرى
Green Space Attractiveness

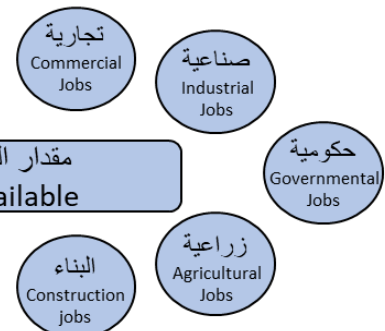
معامل جذب المسكن
Housing Attractiveness

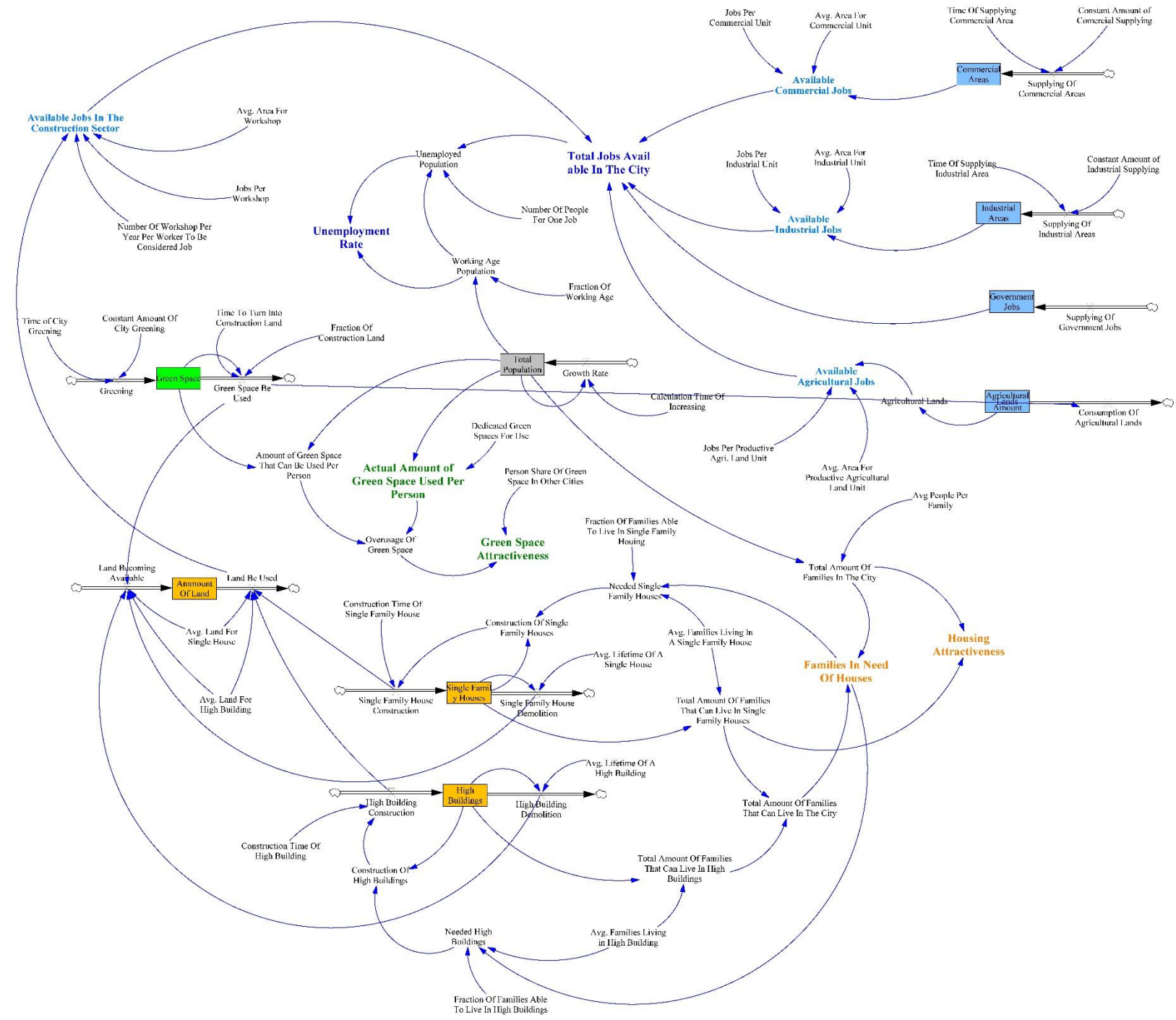
Sector Of Job Capacity

قطاع العمل و القدرة التوظيفية

معدل البطالة
Unemployment Rate

مقدار الوظائف المتوفرة
Total Jobs Available





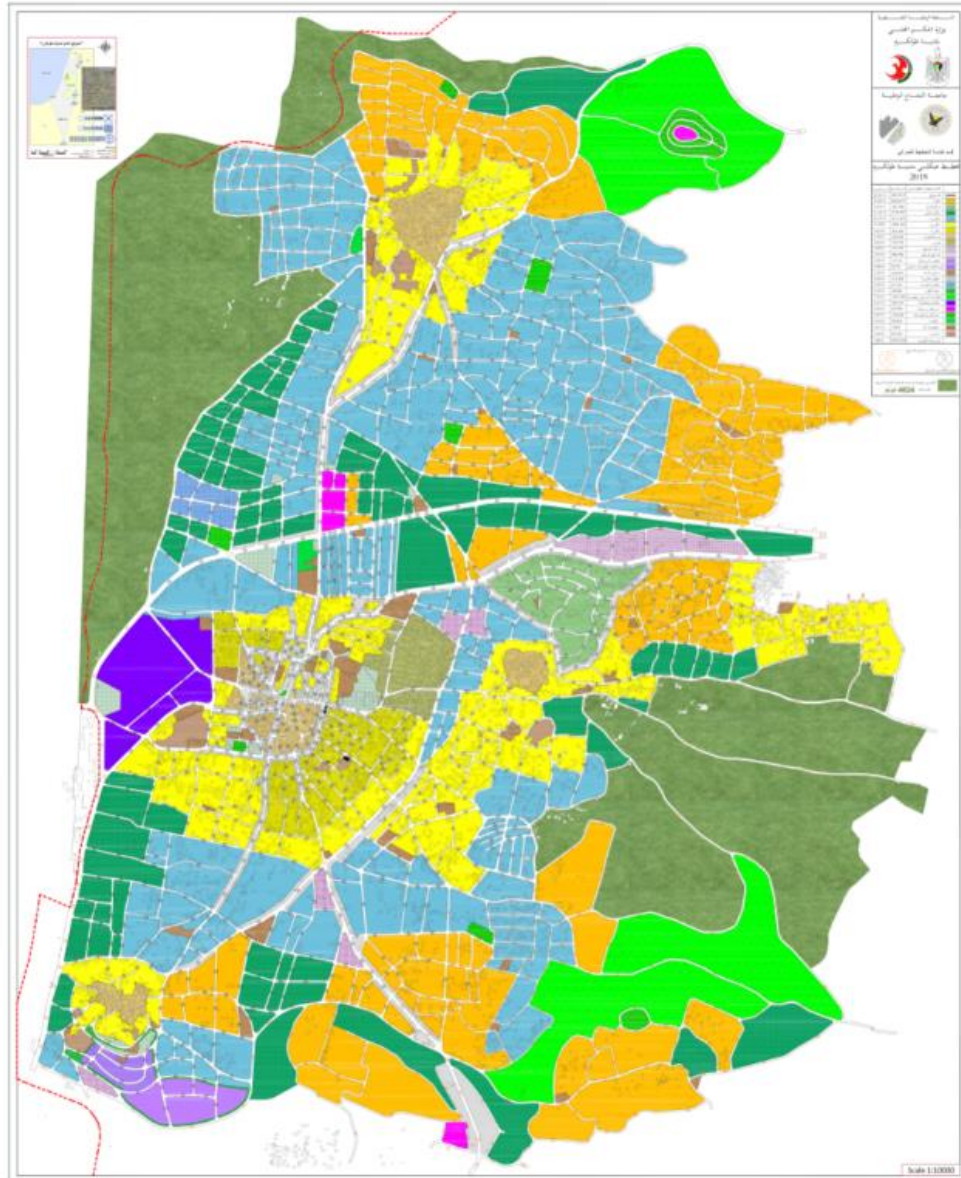


Sector Of Population	Equation	Unit	Comment	Intervention Value
Variable Name				
Total Population	Growth Rate	People	This is stock variable with initial value of 61235 people in the city	N
Growth Rate	0.025*(Total Population/Calculation Time of Increasing)	People/Year	This is the population growth rate per year in the city	N
Calculation Time of Increasing	1	Year	This is a supplementary value for stabilizing the system	N
Sector Of Green Space Capacity				
Variable Name	Equation	Unit	Comment	Intervention Value
Time for City Greening	1	Year	The time the city takes for greening a specific amount of donums	N
Constant Amount of City Greening	10	Donum	The approximate amount of donums the city is greening every year	55
Greening	Constant Amount of City Greening/Time for City Greening	Donum/Year	The approximate amount of donums per year the city is becoming greener	N
Green Space	Greening*Green Space be Used	Donum	This is stock variable with initial value 8000 of open spaces in the city	N
Time to Turn into Construction Land	2.5	Year	The time it takes to turn green space into construction land	N
Fraction of Construction Land	0.1	Dmnl	The percentage of green space which turns into construction land per year	N
Green Space be Used	(Green Space*Fraction of Construction Land)/Time to Turn into Construction Land	Donum/Year	The amount of donums of green space which turns into construction land per year	N
Amount of Green Space that can be Used per Person	Green Space/Total Population	Donum/People	The amount of donums which can be used per citizen	N
Dedicated Green Spaces for Use	25	Donum	The amount of lands which is dedicated for citizens to use recreationally as green spaces in the city	252
Actual Amount of Green Space Used per Person	Dedicated Green Spaces for Use/Total Population	Donum/People	The share of citizen form the used green spaces in the city	N
Overusage of Green Space	Amount of Green Space that can be Used per Person-Actual Amount of Green Space Used per Person	Donum/People	The amount of donums which are overused per citizen	N
Person Share of Green Space In Other Cities	0.0012	Donum/People	The average share of green space for citizen in the other cities	N
Green Space Attractiveness	Overusage of Green Space/Person Share of Green Space In Other Cities	Dmnl	The resulting attractiveness of the city due to the availability of green space	N
Sector Of Land & Housing Capacity				
Variable Name	Equation	Unit	Comment	Intervention Value
Land Becoming Available	(High Building Demolition*Avg. Land for High Building)+(Single Family House Demolition*Avg. Land for Single House)+Green Space be Used	Donum/Year	The amount of donums of green space becoming available for turning into construction land	N
Amount of Land	Land Becoming Available-Land be Used	Donum	This is stock variable with initial value 2500 of available lands for construction in the city	N
Land be Used	(Single Family House Construction*Avg. Land for Single House)+(High Building Construction*Avg. Land for High Building)	Donum/Year	The amount of donums which are used for constructions in the city	N
Avg. Land for Single House	0.75	Donum/House	The amount of donums necessary to build a single family house	N
Avg. Land for High Building	0.6	Donum/High Building	The amount of donums necessary to build a high building	N
Construction Time of Single Family House	1	Year	The time necessary to build a single family house	N
Construction of Single Family Houses	Needed Single Family Houses-Single Family Houses	House	The amount of single family houses which need to build based on the number of families living in the city	N
Single Family House Construction	Construction of Single Family House/Construction Time of Single Family House	House/Year	The amount of single family houses built per year	N
Single Family Houses	Single Family House Construction-Single Family House Demolition	House	This is stock variable with initial value 1000 of single family houses	N
Single Family House Demolition	Single Family Houses/Avg. Lifetime of a Single House	House/Year	The amount of single family houses demolished per year	N
Avg. Lifetime of a Single House	50	Year	The average lifetime per single family house	N
Needed Single Family Houses	(Families in Need of Houses*Fraction of Families Willing to Live in Single Family Housing)/Avg. Families Living in a Single Family House	House	The amount of single family houses needed in the city	N
Fraction of Families Able to Live in Single Family Housing	18%	Dmnl	The percentage of families who is able to live in a single family house	45%
Avg. Families Living in a Single Family House	2	Family/House	The average amount of families living per single family house	3
Total Amount of Families That can Live in Single Family Houses	Single Family Houses*Avg. Families Living in a Single Family House	Family	The total amount of families living in a single family house	N
High Building Construction	Construction of High Buildings/Construction Time of High Building	High Building/Year	The amount of high buildings built per year	N
High Buildings	High Building Construction-High Building Demolition	High Building	This is stock variable with initial value 2700 of high buildings	N
High Building Demolition	High Buildings/Avg. Lifetime of a High Building	High Building/Year	The amount of high buildings demolished per year	N
Avg. Lifetime of a High Building	50	Year	The average lifetime per high building	N
Construction Time of High Building	3	Year	The Time necessary to build a high building	2.7
Construction of High Buildings	Needed High Buildings-High Buildings	High Building	The amount of high buildings which need to build based on the number of families living in the city	N
Needed High Buildings	(Families in Need of Houses*Fraction of Families Willing to Live in High Building)/Avg. Families Living in High Building	High Building	The amount of High Buildings needed in the city	N
Fraction of Families Able to Live in High Building	82%	Dmnl	The percentage of families who is able to live in a High Building	55%
Avg. Families Living in High Building	4.5	Family/High Building	The average amount of families living per high building	5
Total Amount of Families That can Live in High Buildings	High Buildings*Avg. Families Living in High Building	Family	The total amount of families living in a high building	N
Total Amount of Families That can Live in The City	Total Amount of Families That can Live in Single Family Houses+Total Amount of Families That can Live in High Buildings	Family	The total amount of families that can have an accommodation	N
Families in Need of Houses	Total Amount of Families in The City-Total Amount of Families That can Live in The City	Family	The amount of families that are in need of an accommodation	N
Total Amount of Families in The City	Total Population/Avg. People per Family	Family	The total amount of families living in the city	N
Avg. People per Family	4.7	People/Family	The average amount of people per family	N
Housing Attractiveness	Total Amount of Families That can Live in Single Family Houses/Total Amount of Families in The City	Dmnl	The resulting attractiveness of the city due to the availability of housing	N

Sector Of Job Capacity	Equation	Unit	Comment	Intervention Value
Variable Name				
Constant Amount of Commercial Supplying	15	Donum	The approximate amount of donums dedicated for commercial use every year in the city	23.75
Time of Supplying Commercial Area	1	Year	The time the city takes for supplying a specific amount of donums for commercial use	N
Supplying of Commercial Areas	Constant Amount of Commercial Supplying/Time of Supplying Commercial Area	Donum/Year	The amount of donums of commercial areas which are supplied to the city every year	N
Commercial Areas	Supplying of Commercial Areas	Donum	This is stock variable with initial value 400 of commercial areas	N
Avg. Area for Commercial Unit	0.1	Donum/Unit	The approximate amount of donums required to establish a commercial unit	N
Jobs per Commercial Unit	3.1	Job/Unit	The average number of jobs which are given by one commercial unit	3.3
Available Commercial Jobs	(Commercial Areas/Avg. Area for Commercial Unit)*Jobs per Commercial Unit	Job	The total number of jobs available in the commercial sector in the city	N
Constant Amount of Industrial Supplying	8	Donum	The approximate amount of donums dedicated for industrial use every year in the city	8.35
Time of Supplying Industrial Area	2	Year	The time the city takes for supplying a specific amount of donums for industrial use	1.9
Supplying of Industrial Areas	Constant Amount of Industrial Supplying/Time of Supplying Industrial Area	Donum/Year	The amount of donums of industrial areas which are supplied to the city every year	N
Industrial Areas	Supplying of Industrial Areas	Donum	This is stock variable with initial value 100 of industrial areas	N
Avg. Area for Industrial Unit	0.18	Donum/Unit	The approximate amount of donums required to establish an industrial unit	N
Jobs per Industrial Unit	4.6	Job/Unit	The average number of jobs which are given by one industrial unit	4.75
Available Industrial Jobs	(Industrial Areas/Avg. Area for Industrial Unit)*Jobs per Industrial Unit	Job	The total number of jobs available in the industrial sector in the city	N
Agricultural Lands Amount	Consumption of Agricultural Lands	Donum	This is stock variable with initial value 9500 of agricultural areas	N
Consumption of Agricultural Lands	Green Space be Used	Donum/Year	This flow represents the amount of consuming agricultural lands into the favor of other uses	N
Agricultural Lands	MAX(0,Agricultural Lands Amount)	Donum	This is a supplementary value for stabilizing the system and make sure that lands will not take negative value, also it shows the limit of protection for agricultural lands	MAX(4624,Agricultural Lands Amount)
Avg. Area for Productive Land Unit	2.7	Donum/Unit	The approximate amount of donums required to establish a productive agricultural unit	N
Jobs Per Productive Agri. Land Unit	0.65	Job/Unit	The average number of jobs which are given by one productive agricultural unit	0.67
Available Agricultural Jobs	(Agricultural Lands/Avg. Area for Productive Land Unit)*Jobs Per Productive Agri. Land Unit	Job	The total number of jobs available in the agricultural sector in the city	N
Supplying of Government Jobs	30	Job/Year	The number of government jobs which are introduced to the city every year	32.4
Government Jobs	Supplying of Government Jobs	Job	This is stock variable with initial value 6970 of government jobs	N
Available Jobs in The Construction Sector	((Land be Used)/Avg. Area for Workshop)*Jobs Per Workshop/Number of Workshop per Year per Worker to be Considered Job	Job	The total number of jobs available in the construction sector in the city	N
Avg. Area for Workshop	0.12	Donum/Workshop	The approximate amount of donums required to be considered as a workshop	N
Jobs Per Workshop	12	Job	The average number of jobs which are given by one workshop	N
Number of Workshop per Year per Worker to be Considered Job	14	Workshop/Year	The number of workshop which has to be taken by one worker every year to be considered a regular job	N
Total Jobs Available in The City	Available Commercial Jobs+Available Industrial Jobs+Available Agricultural Jobs+Government Jobs+Available Jobs in The Construction Sector	Job	The total available jobs in the city from the all sectors	N
Number of People for One Job	1	People/Job	This is a supplementary value for stabilizing the system	N
Unemployed Population	Total Jobs Available in The City-Working Age Population	People	The number of unemployed people in the city	N
Working Age Population	Total Population*Fraction of Working Age	People	The number of people who are considered in the working age group	N
Fraction of Working Age	0.45	Dmnl	The average fraction of working age group in the palestinian community	N
Unemployment Rate	Unemployed Population/Working Age Population	Dmnl	The unemployment rate in the city	N

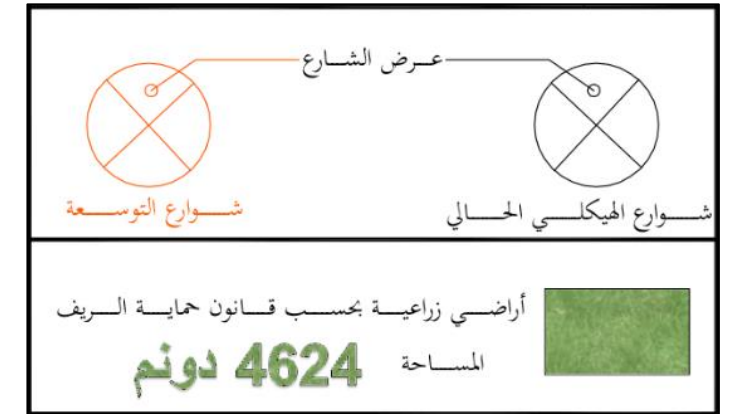
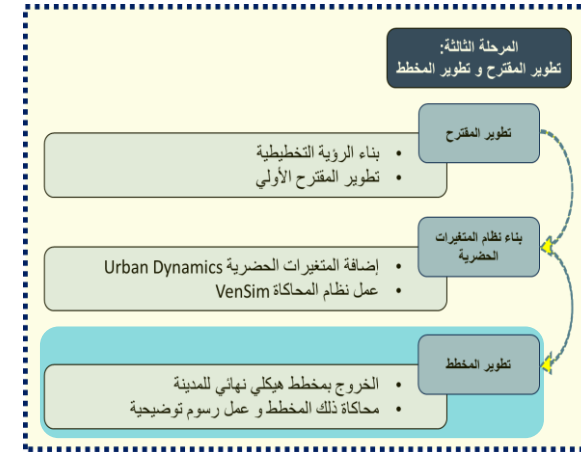
المرحلة الثالثة: بناء نظام المتغيرات الحضرية

المخطط الهيكلي (Master Plan)



النسبة المئوية	المساحة/ دونم	الاستعمال التنظيمي	
22.51 %	4303.912	الشوارع	
15.99 %	3056.677	سكن أ	
1.21 %	321.382	سكن فلل	
11.27 %	2155.507	سكن زراعي	
16.27 %	3111.477	سكن ب	
10.82%	2068.960	سكن ج	
1.84 %	352.449	سكن د	
1.58 %	303.006	بلدية قديمة	
0.92 %	176.701	مخيم	
0.88 %	167.991	مركز تجاري	
2.62 %	500.978	تجاري طولي	
0.59 %	112.16	منطقة صناعية	
0.28 %	53.76	صناعات خفيفة و حرف	

1.29 %	246.871	مباني عامة	
0.60 %	115.218	منطقة إدارية	
0.35 %	67.413	محطة تنقية	
0.15 %	28.085	حزام أخضر	
7.54 %	1441.521	منطقة أحراش ترفيهية	
1.67 %	320.147	معاهد وجامعات	
0.33 %	62.708	مرافق سياحية	
0.69 %	132.662	حدائق ومنتزهات	
0.12 %	22.565	ملاعب	
0.01 %	2.862	منطقة آثار	
0.45 %	85.222	مقابر	

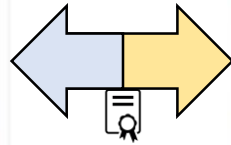
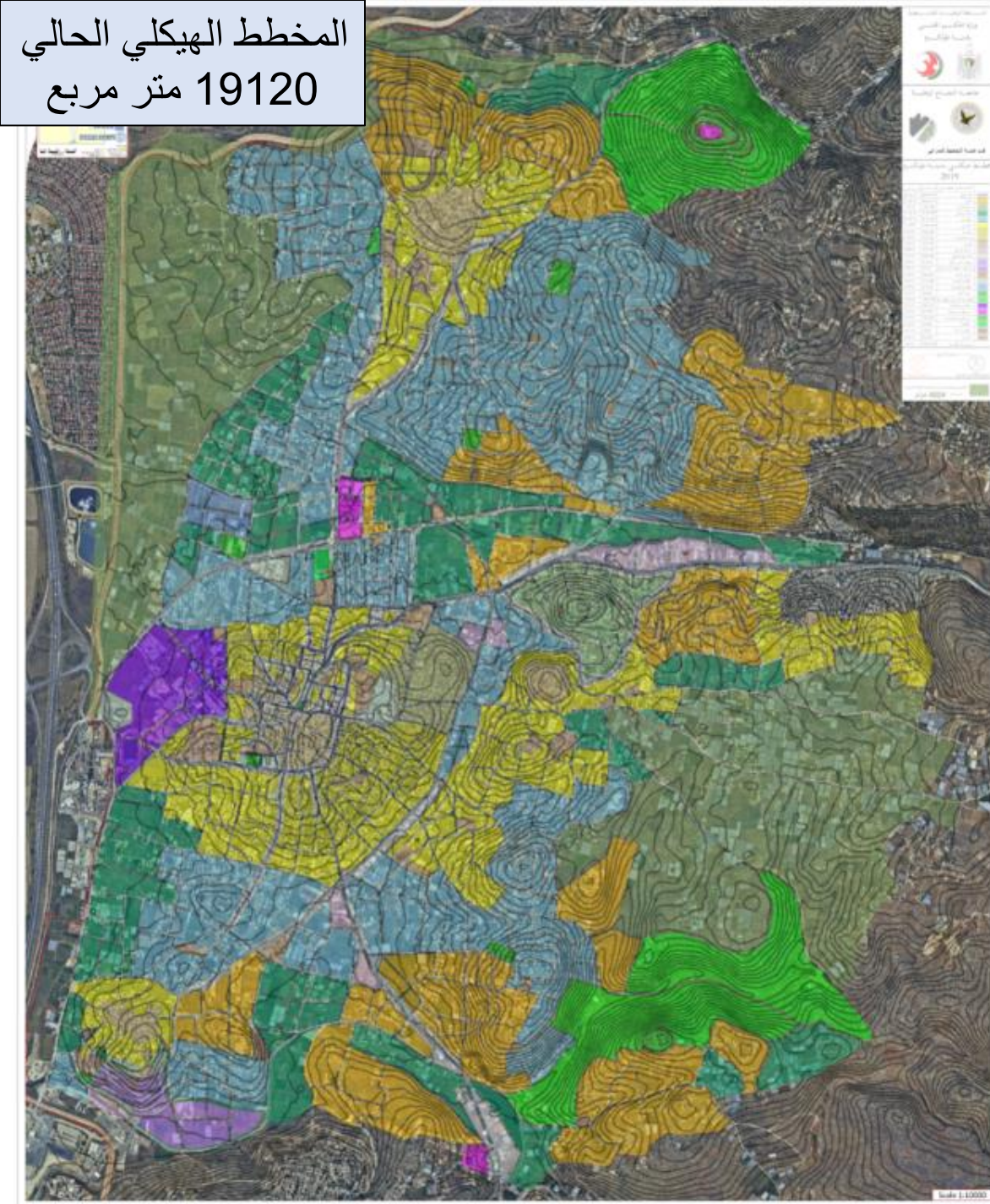


100 %

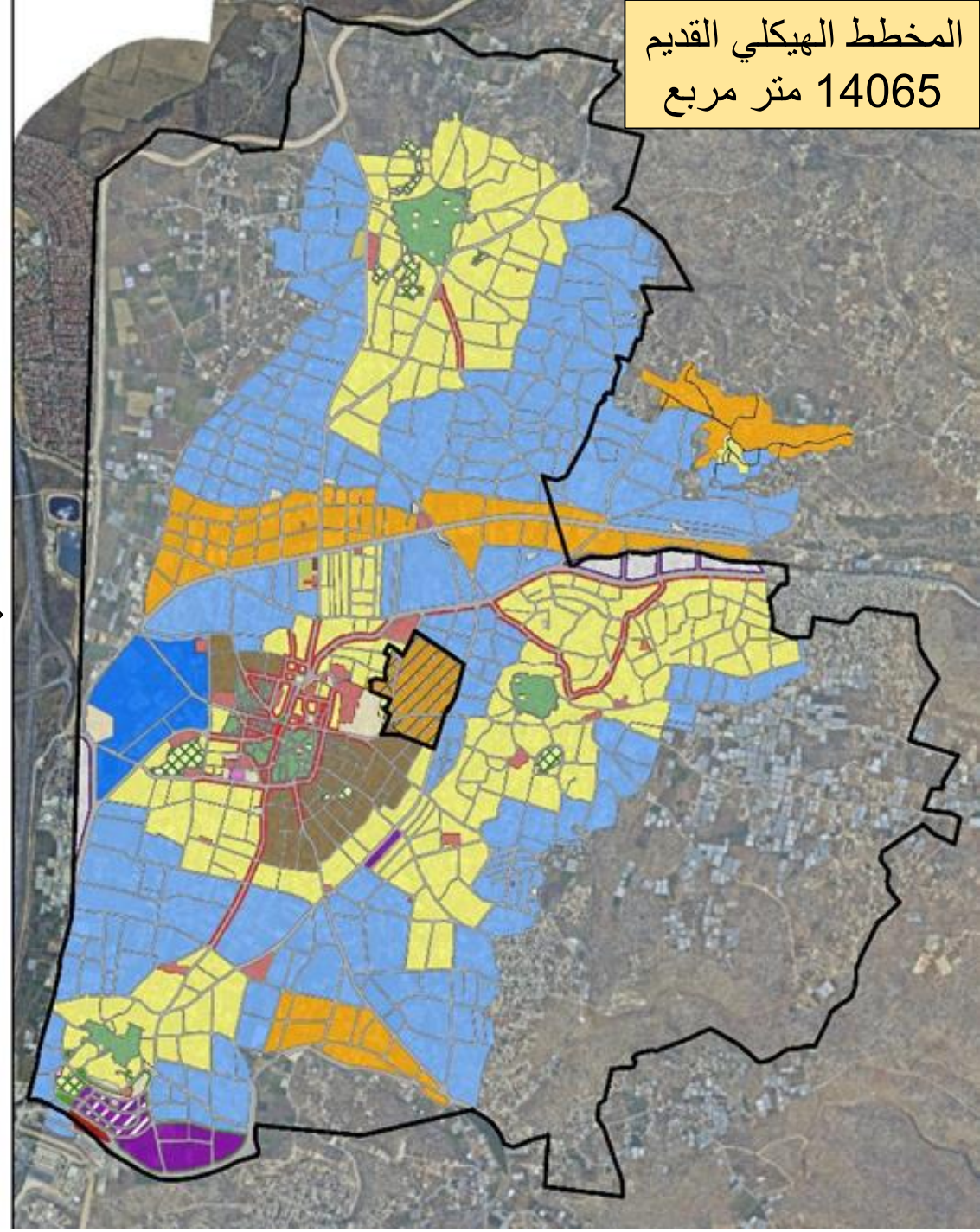
19120.234

المساحة الكلية

المخطط الهيكلي الحالي
19120 متر مربع



المخطط الهيكلي القديم
14065 متر مربع



المرحلة الثالثة: بناء نظام المتغيرات الحضرية

رسوم بيانية و توضيحية (Graphs & Sketches)



سكن فلل



سكن (ج)



سكن (أ)



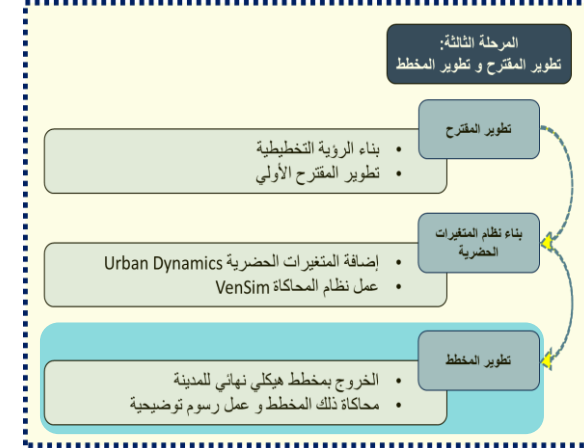
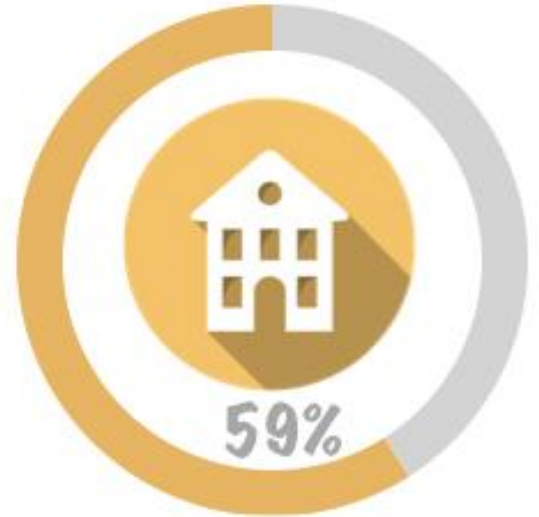
سكن زراعي



سكن (ب)

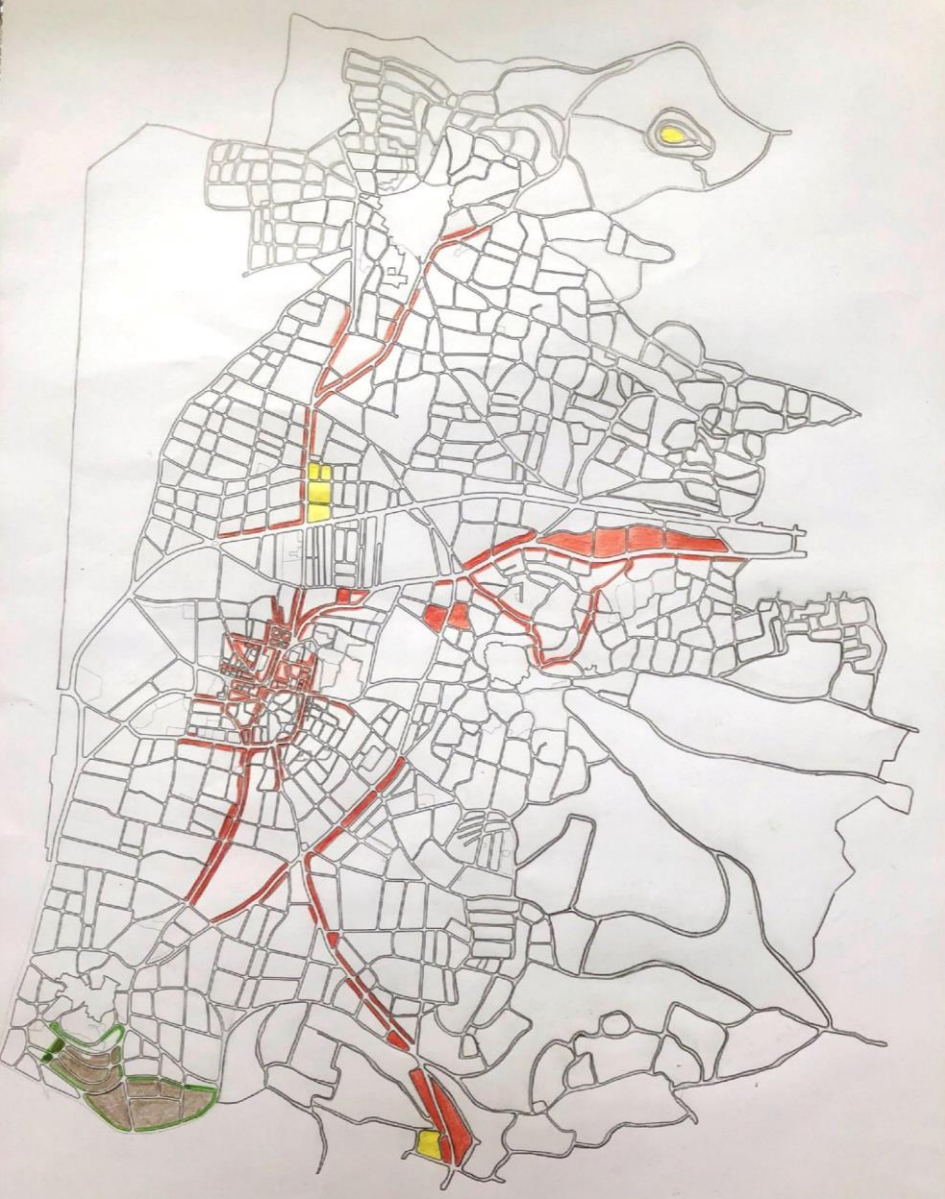


بلدة قديمة

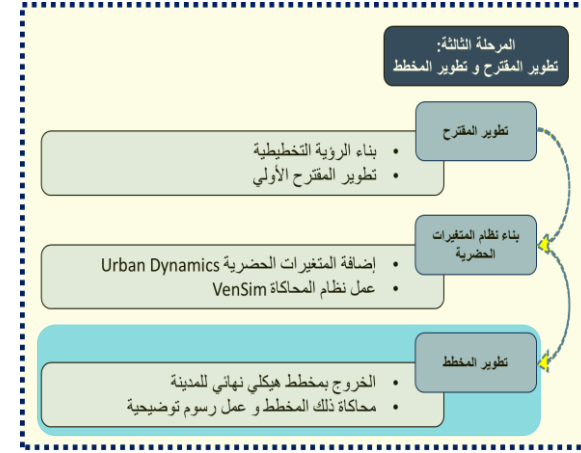


المرحلة الثالثة: بناء نظام المتغيرات الحضرية

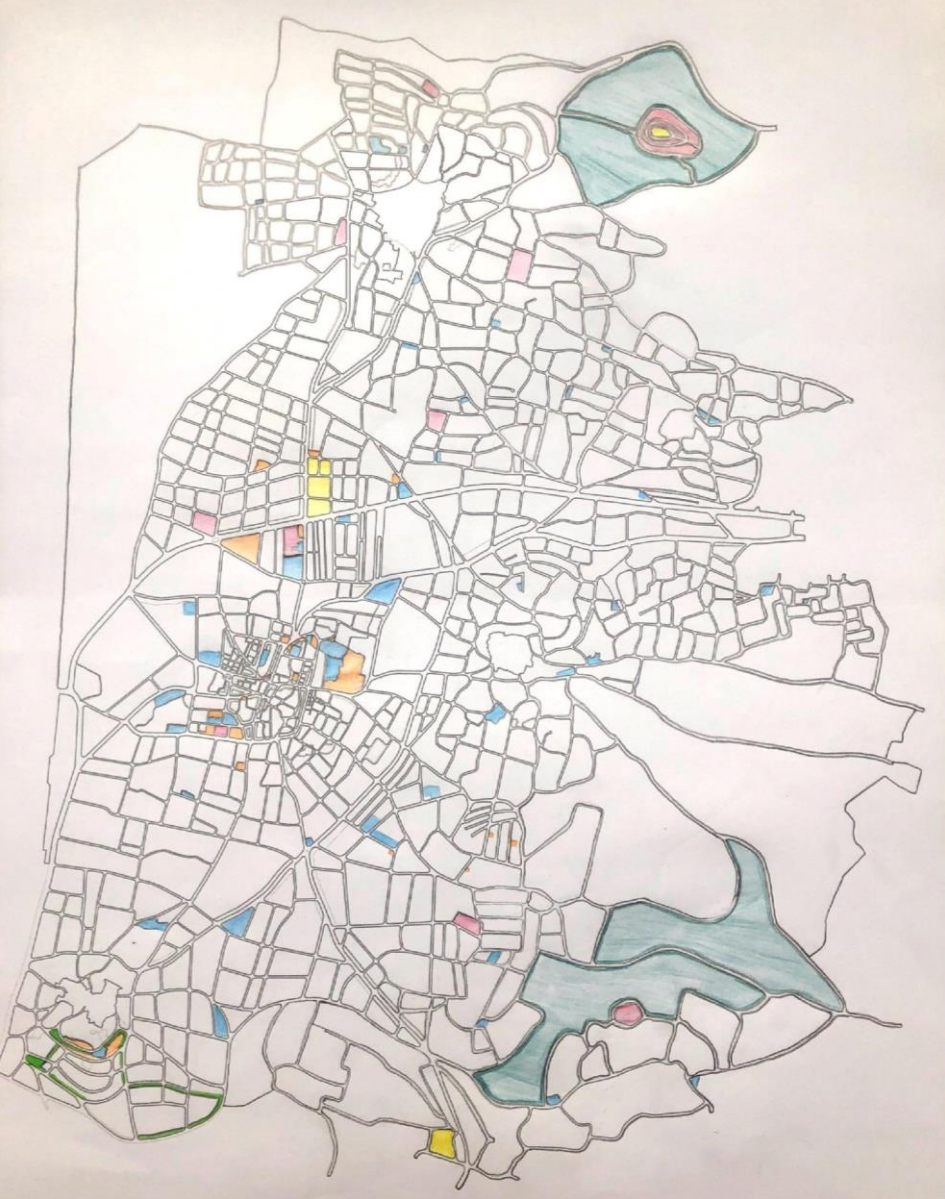
رسوم بيانية و توضيحية (Graphs & Sketches)



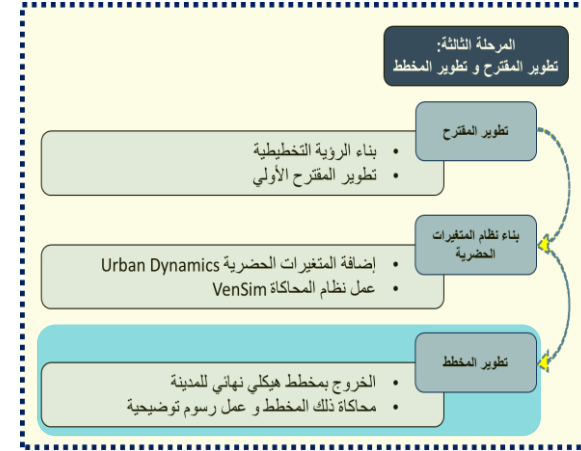
تجاري -صناعي



رسوم بيانية و توضيحية (Graphs & Sketches)



المرافق

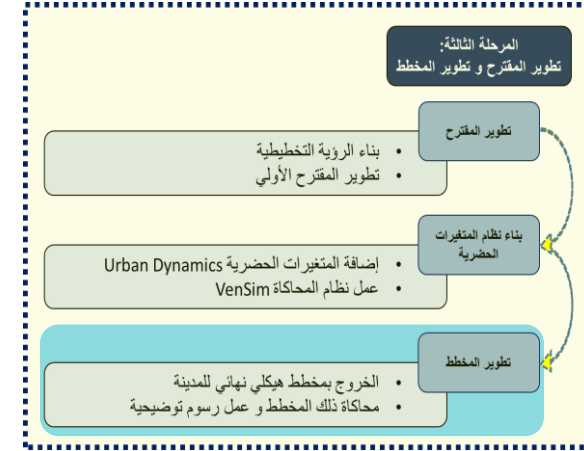


المرحلة الثالثة: بناء نظام المتغيرات الحضرية

رسوم بيانية و توضيحية (Graphs & Sketches)

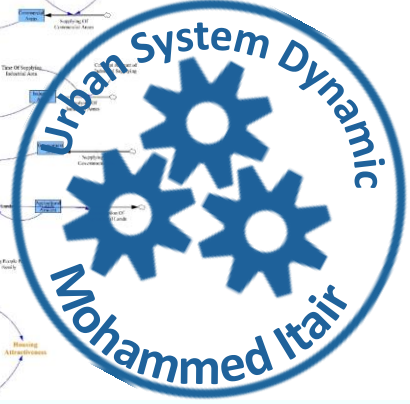
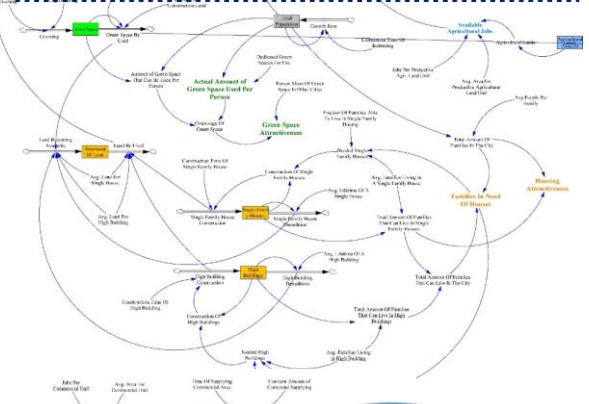
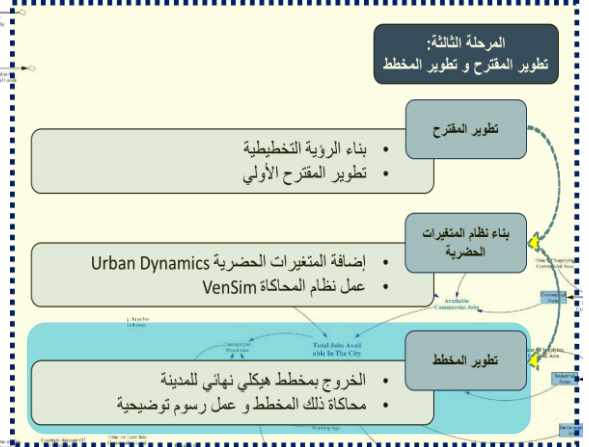
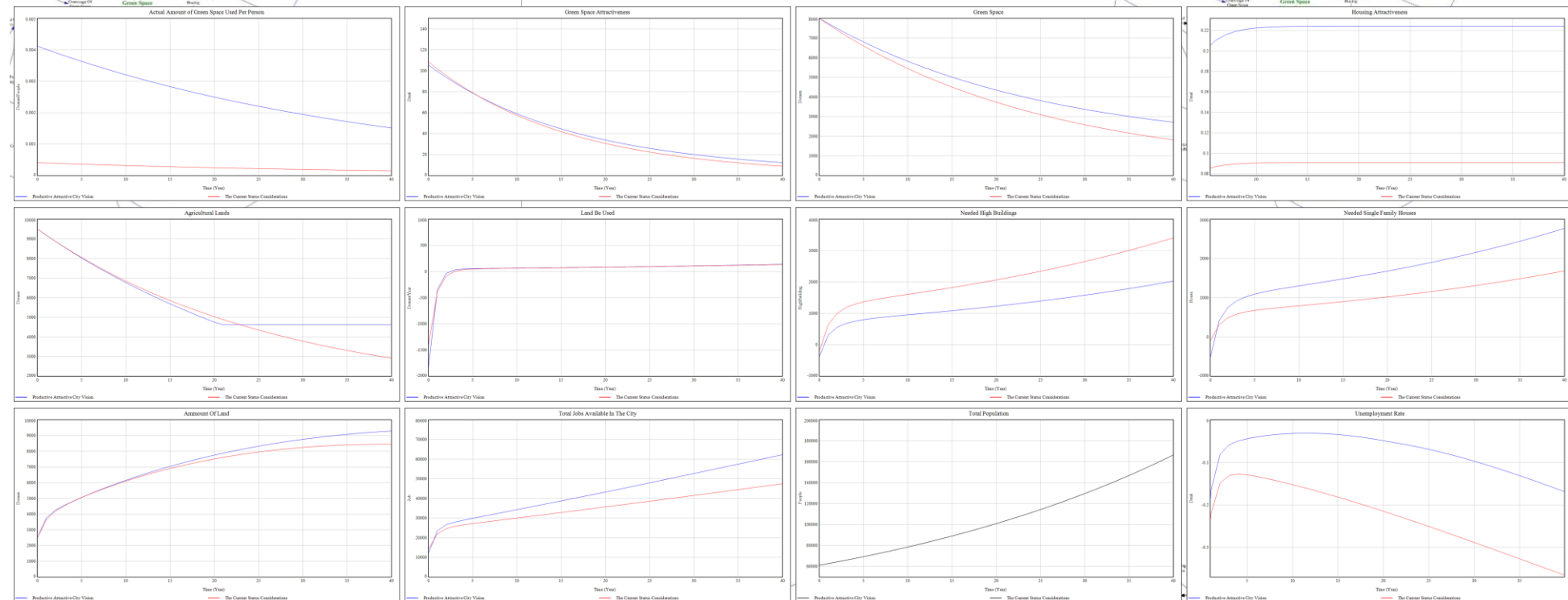


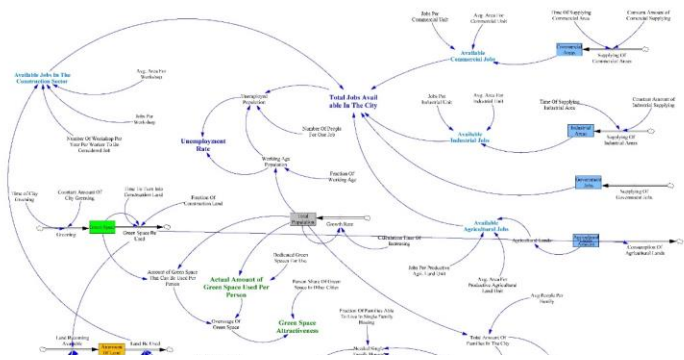
زراعي



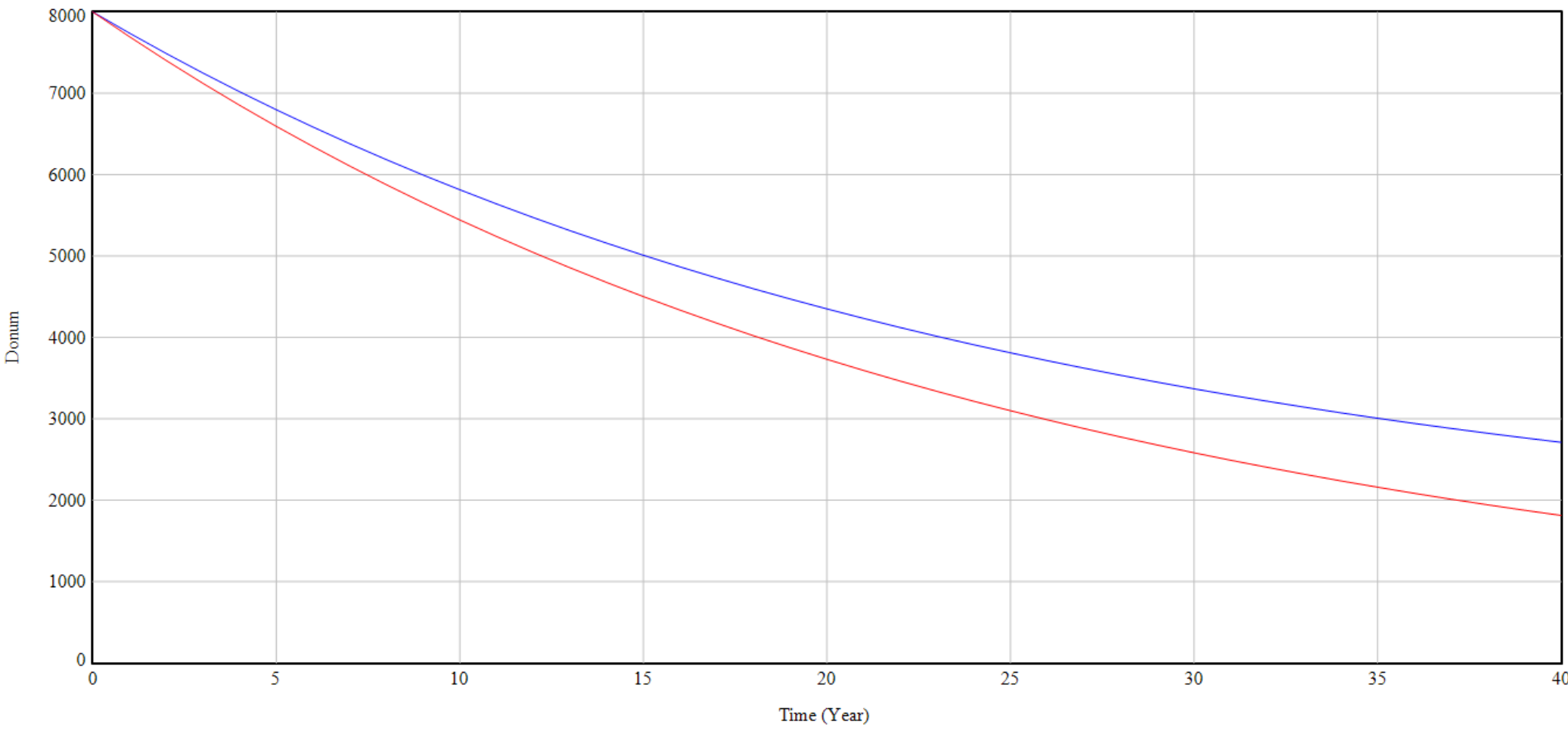
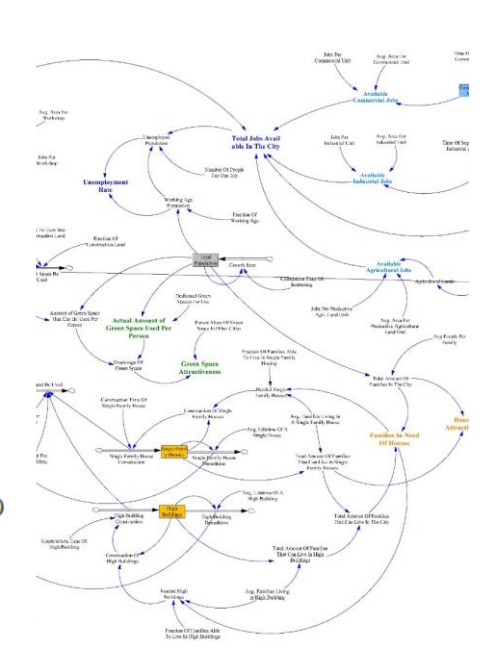
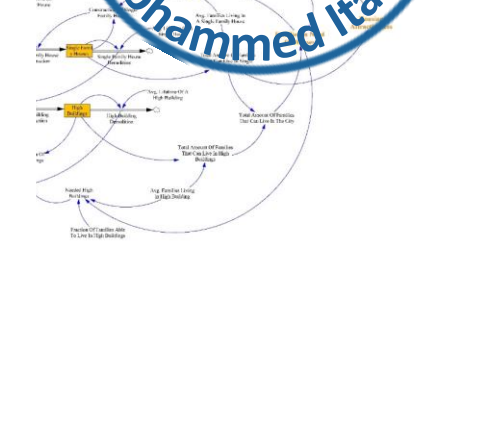
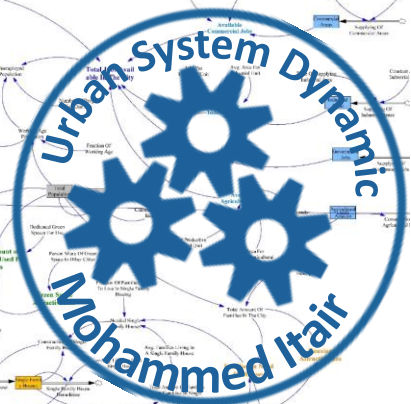
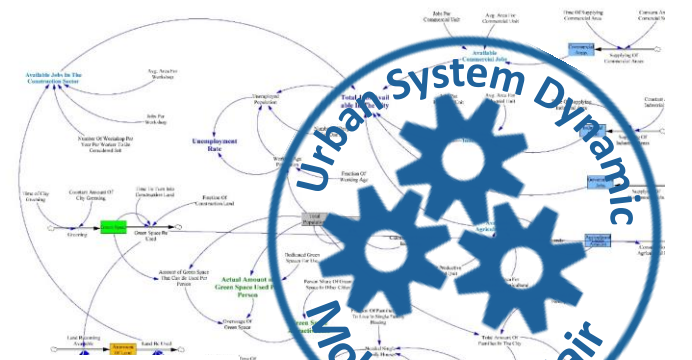
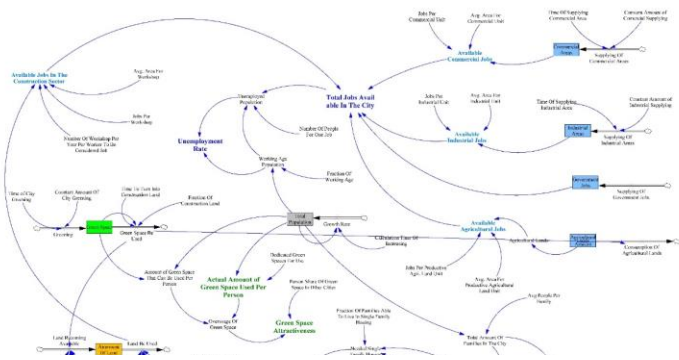
المرحلة الثالثة: بناء نظام المتغيرات الحضرية

رسوم بيانية و توضيحية (Graphs & Sketches)

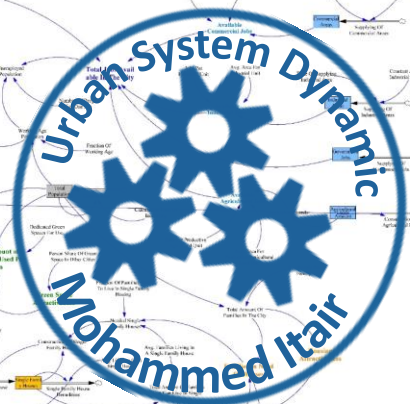
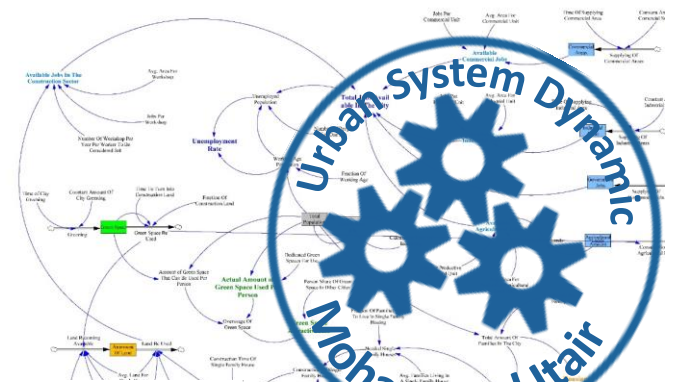
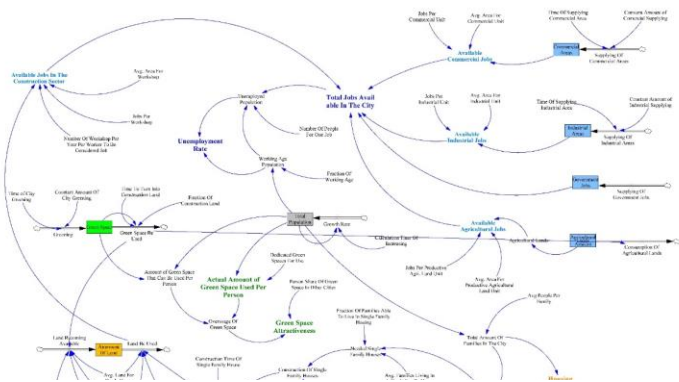
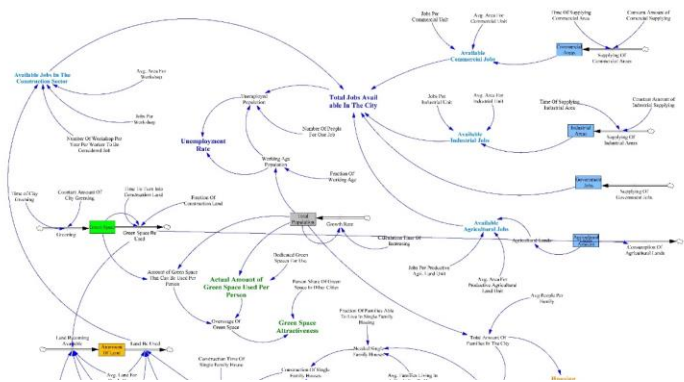




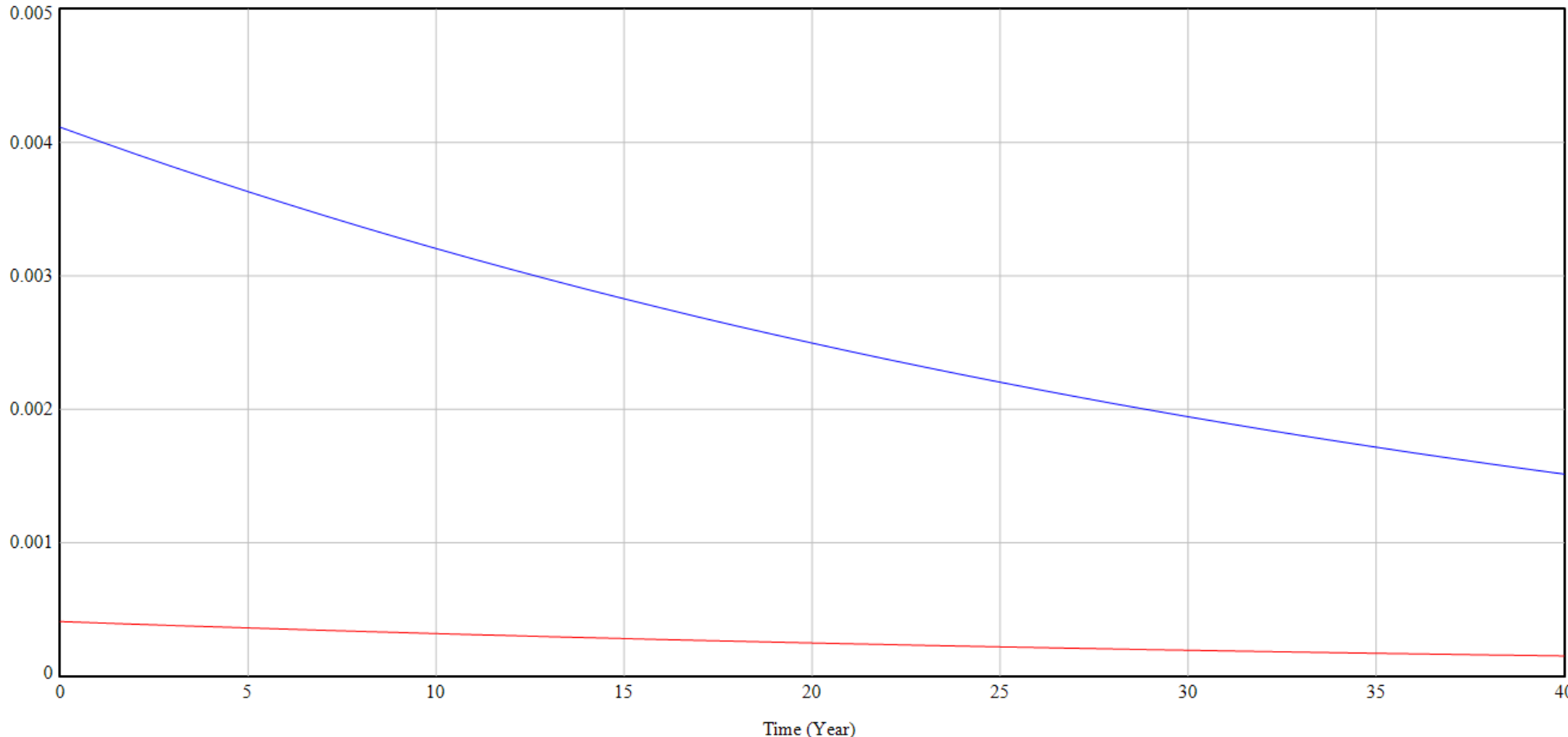
Green Space



— Productive Attractive City Vision
 — The Current Status Considerations

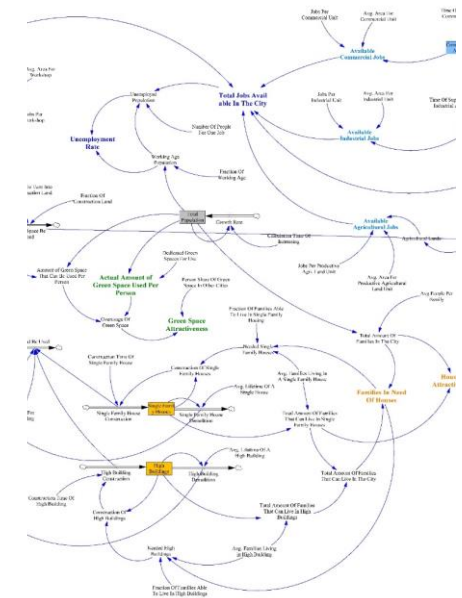


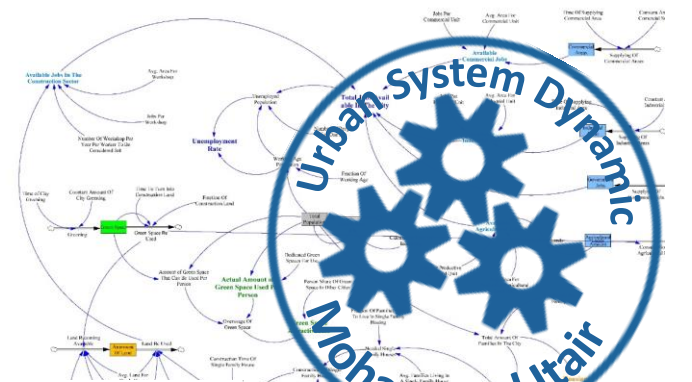
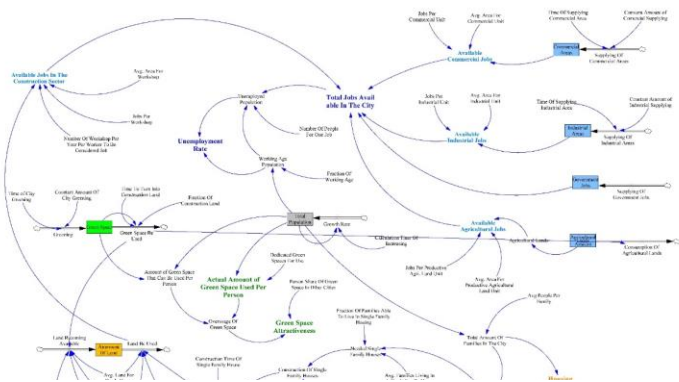
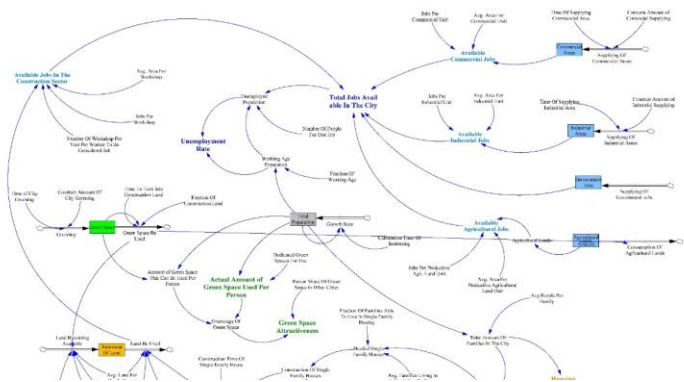
Actual Amount of Green Space Used Per Person



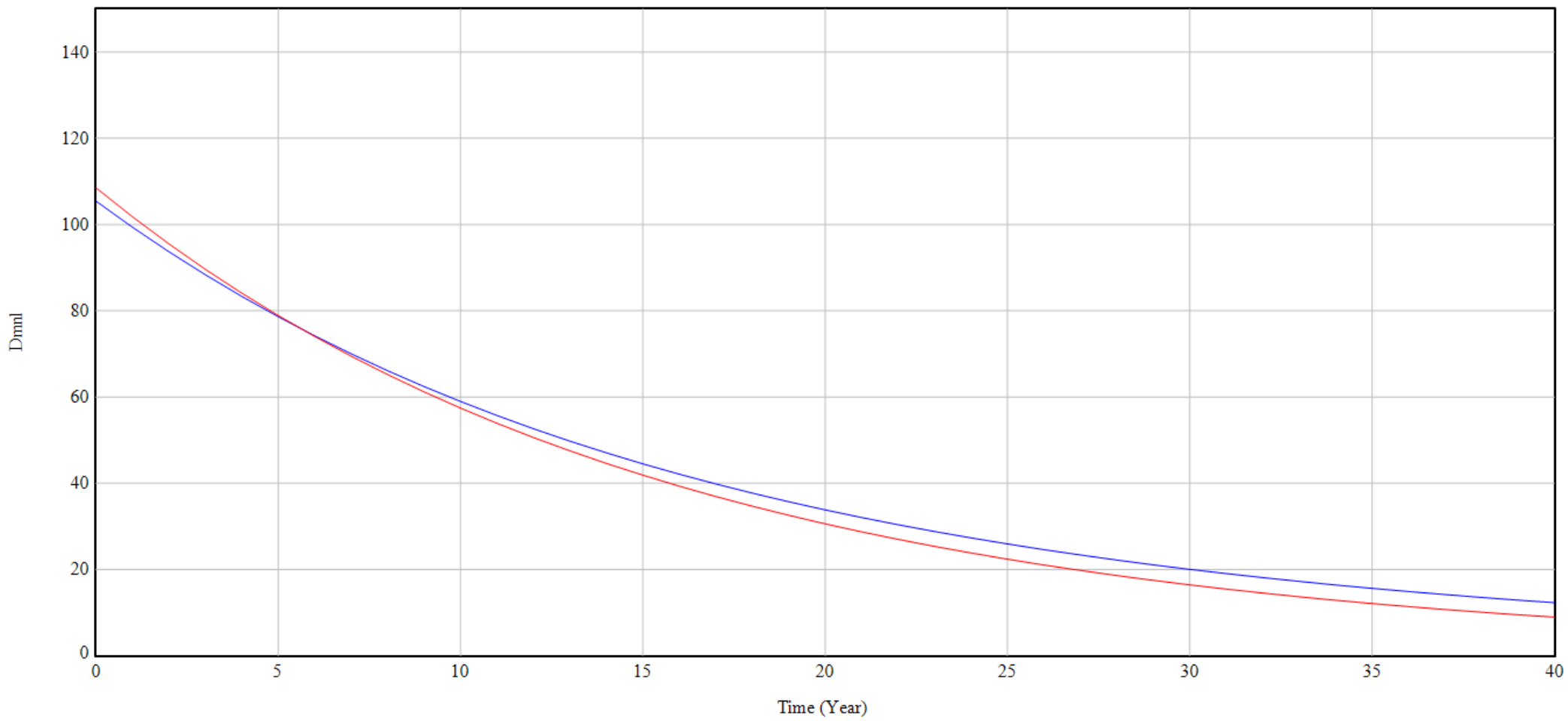
Productive Attractive City Vision

The Current Status Considerations



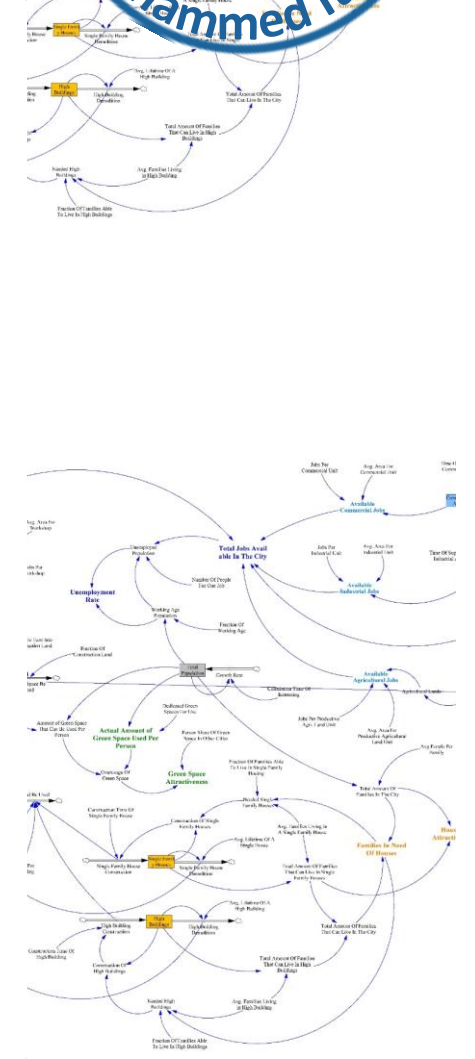


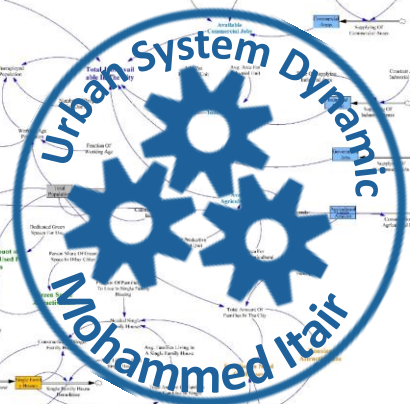
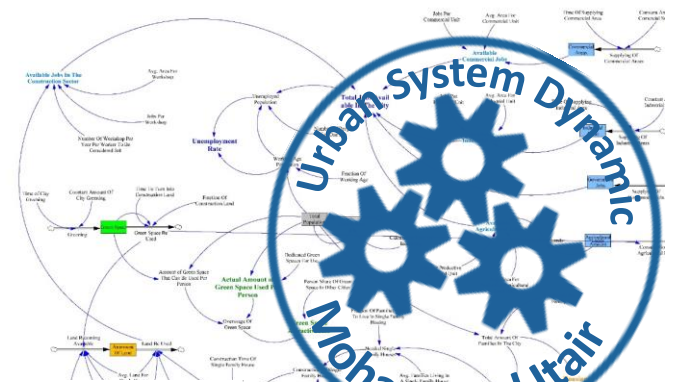
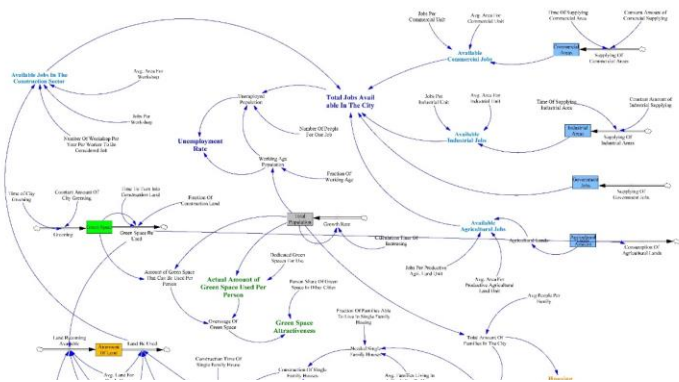
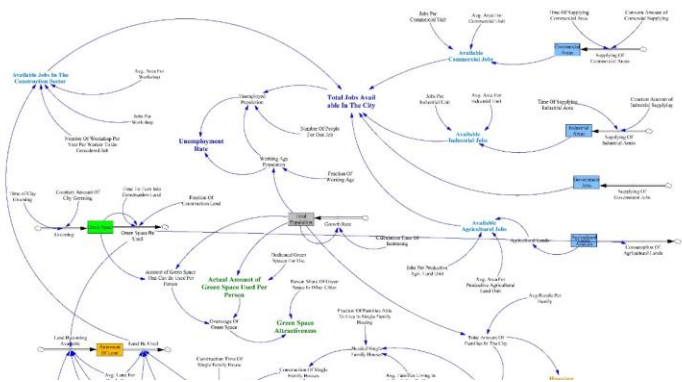
Green Space Attractiveness



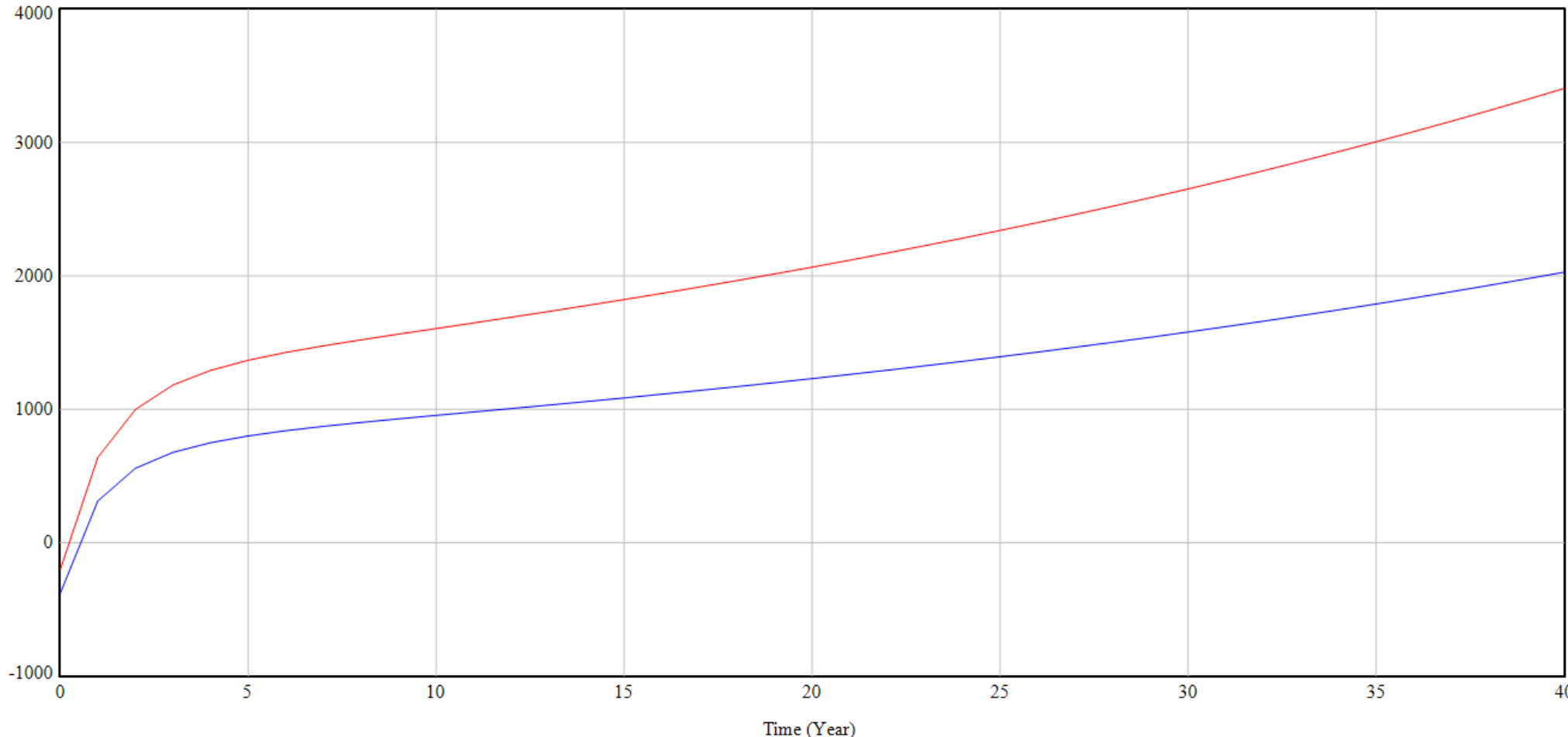
Productive Attractive City Vision

The Current Status Considerations



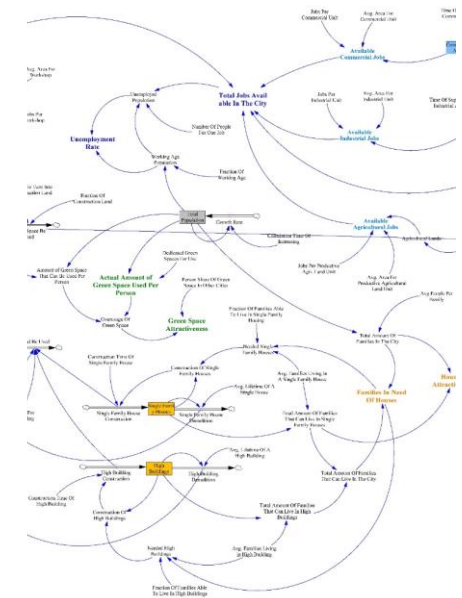


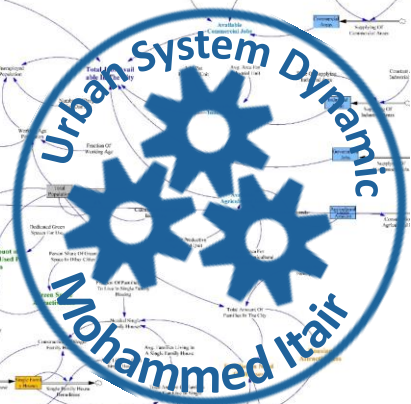
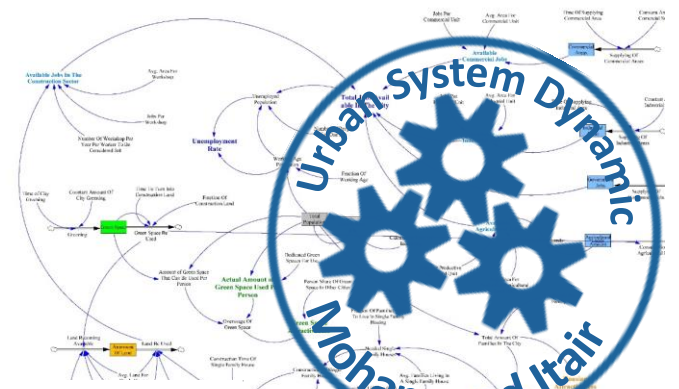
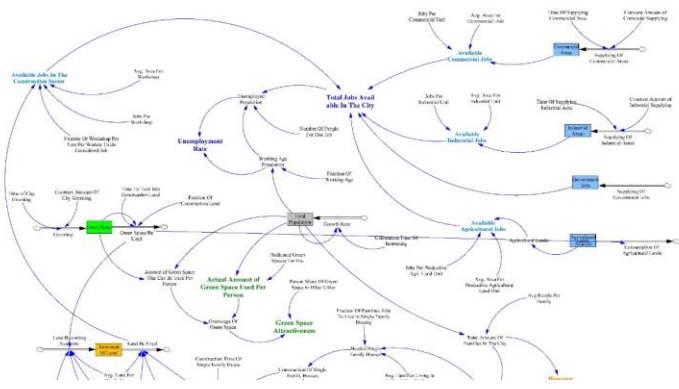
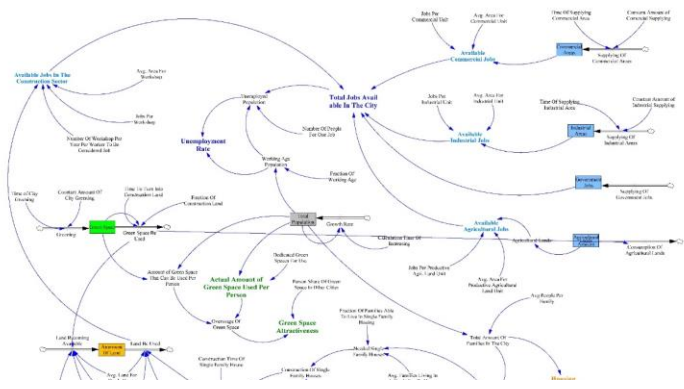
Needed High Buildings



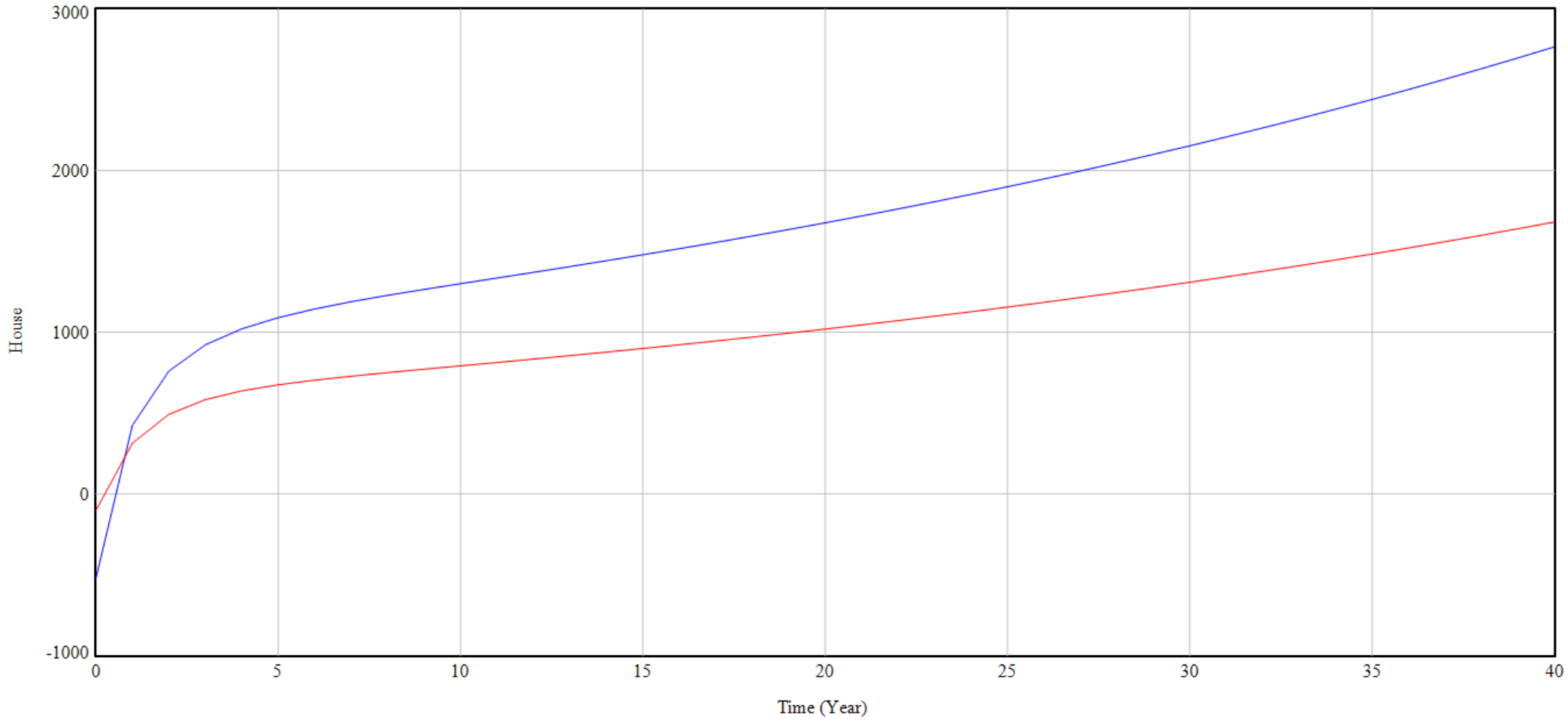
Productive Attractive City Vision

The Current Status Considerations



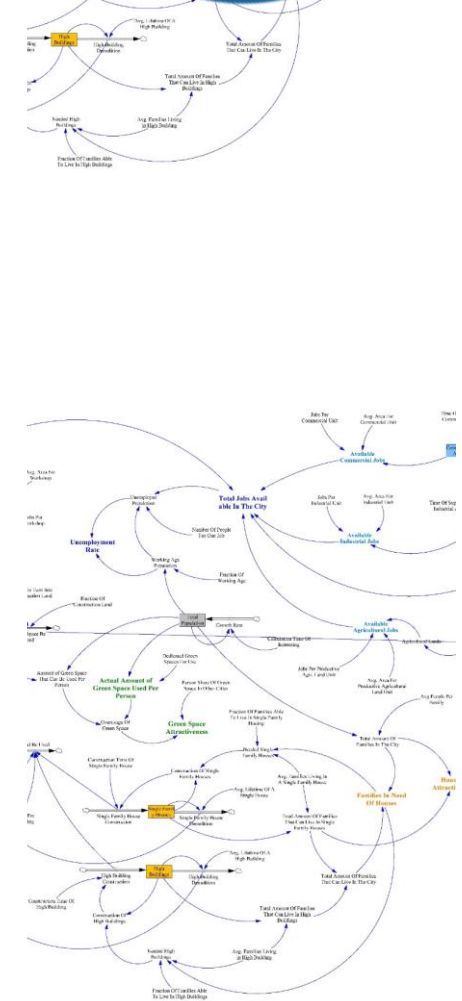


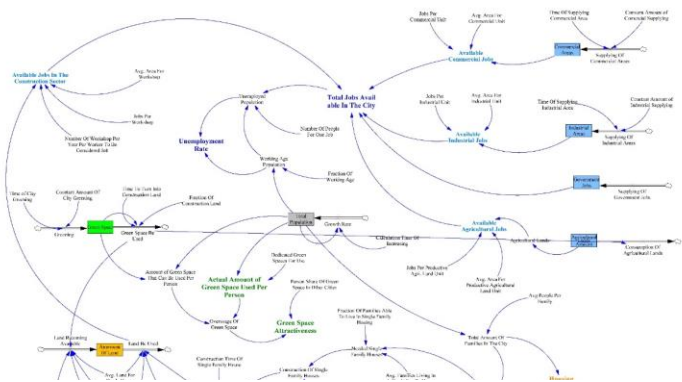
Needed Single Family Houses



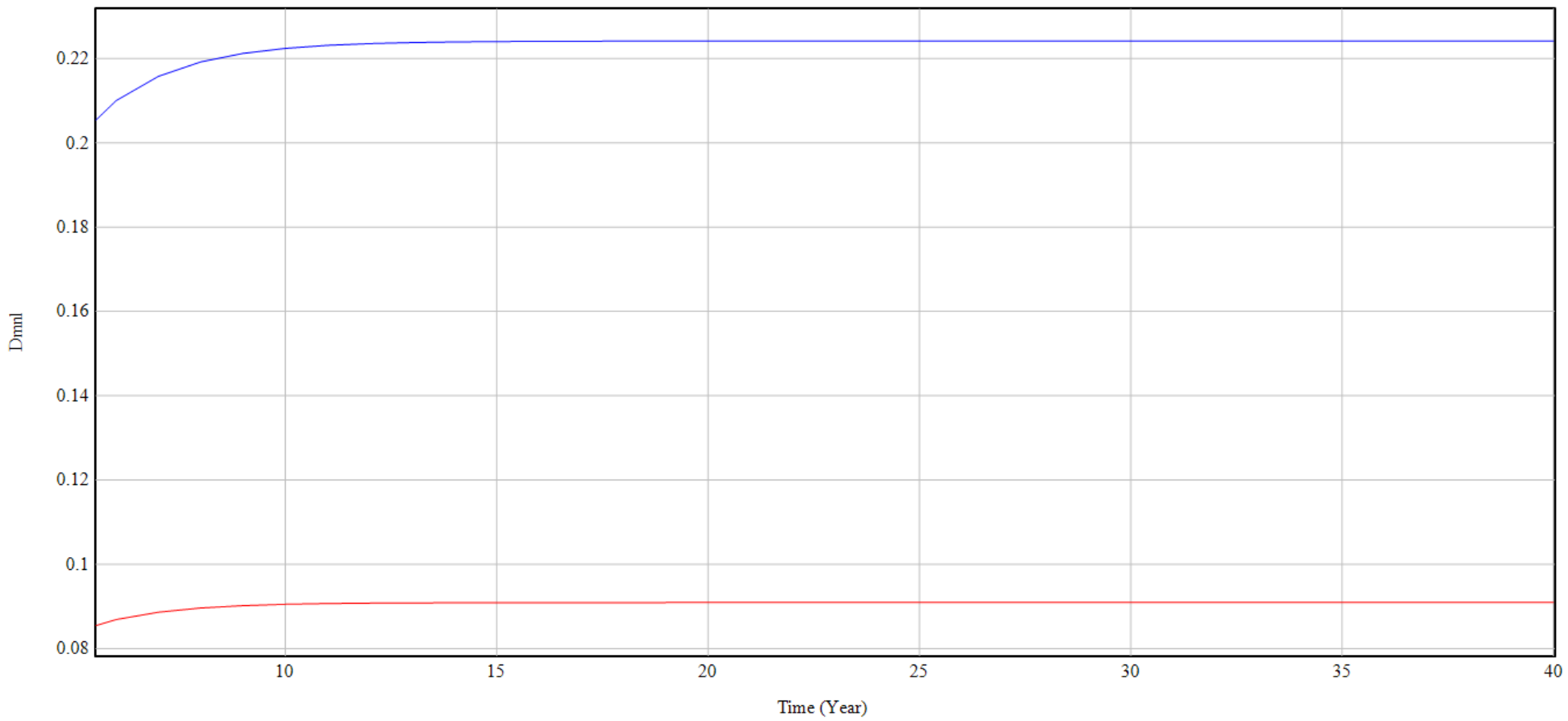
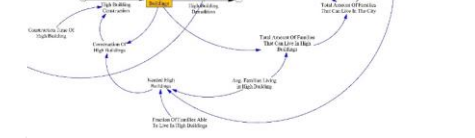
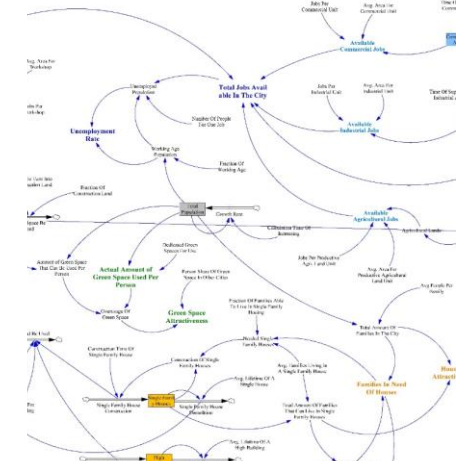
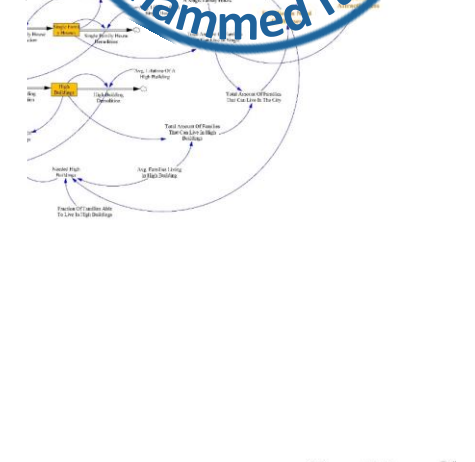
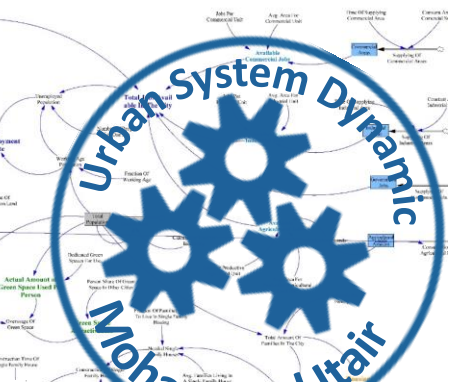
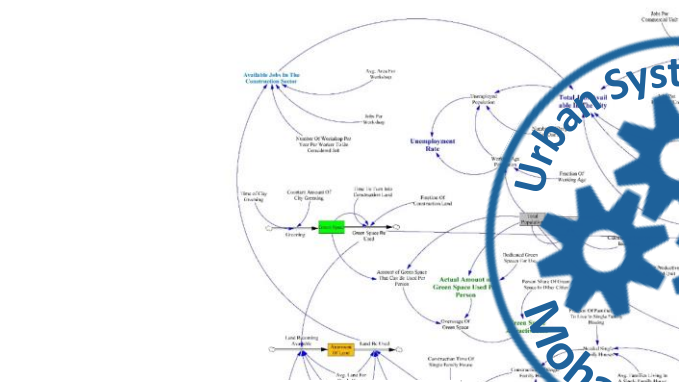
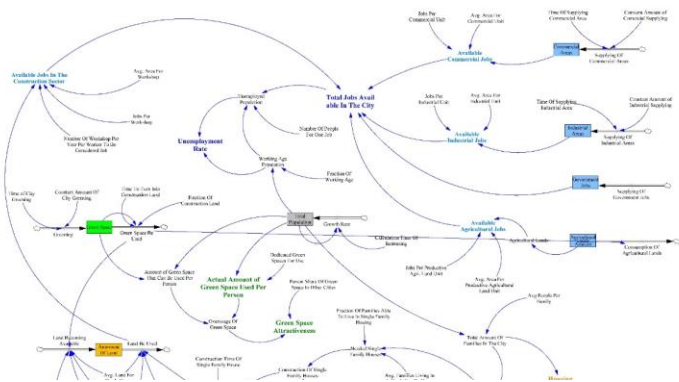
— Productive Attractive City Vision

— The Current Status Considerations



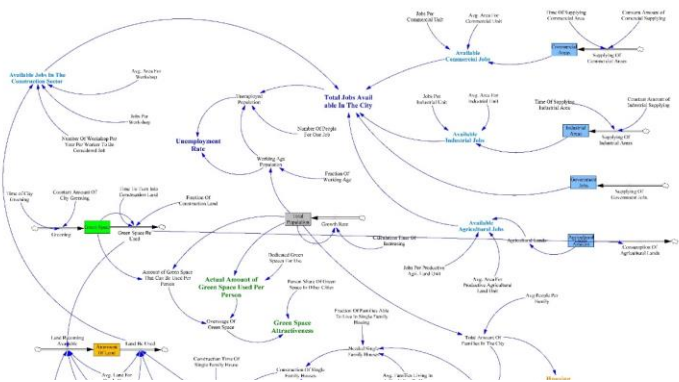


Housing Attractiveness

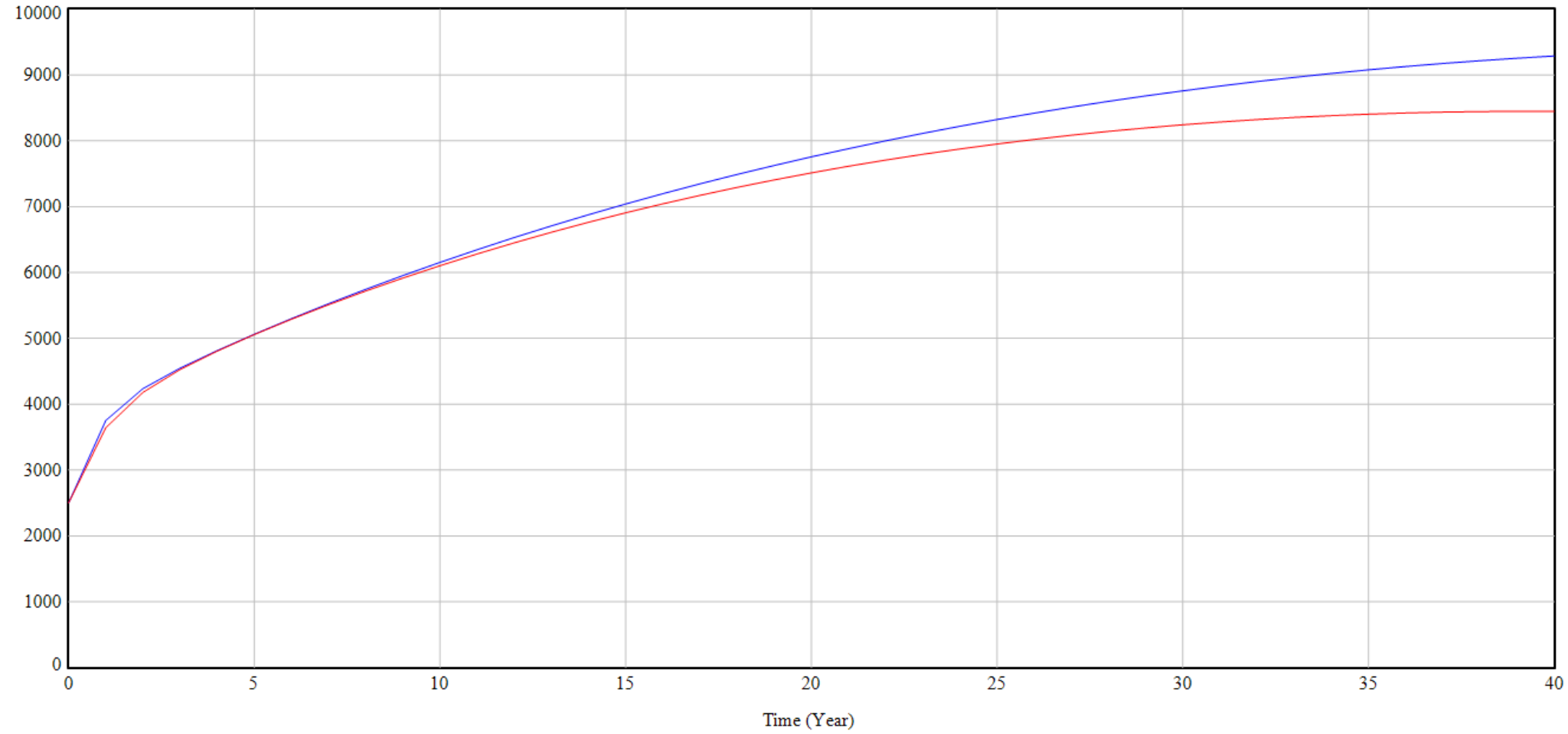
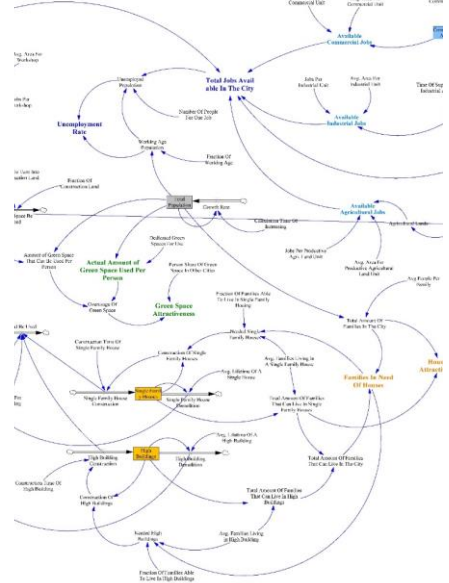
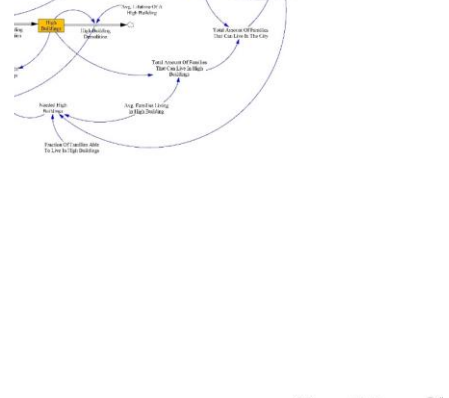
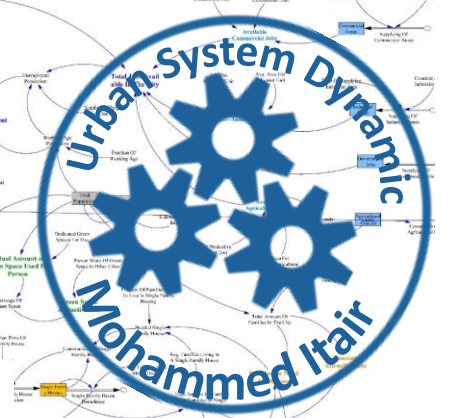
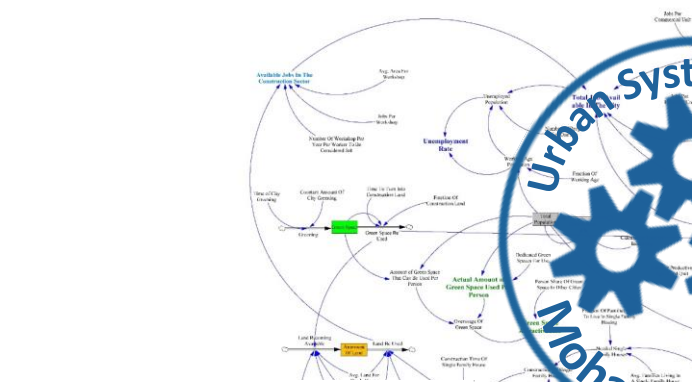
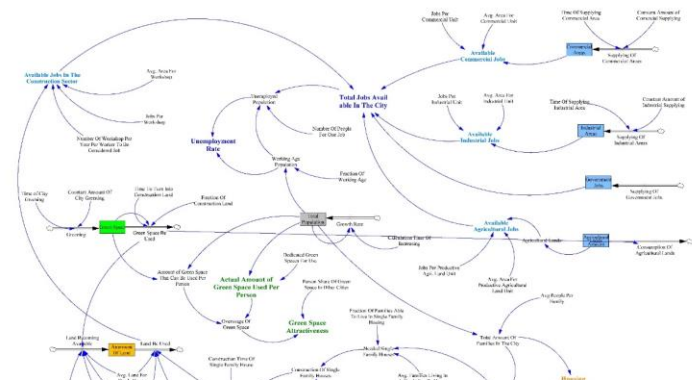


— Productive Attractive City Vision

— The Current Status Considerations

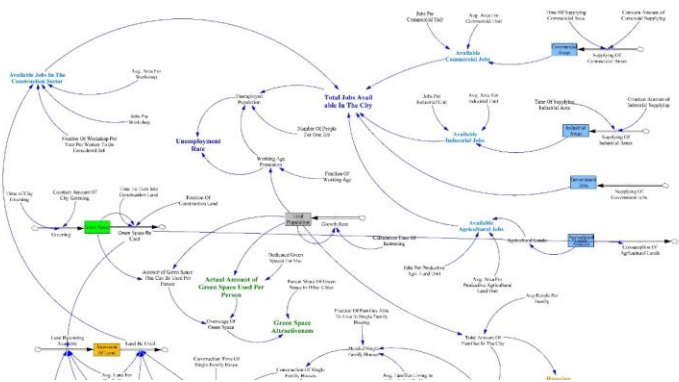


Amount Of Land

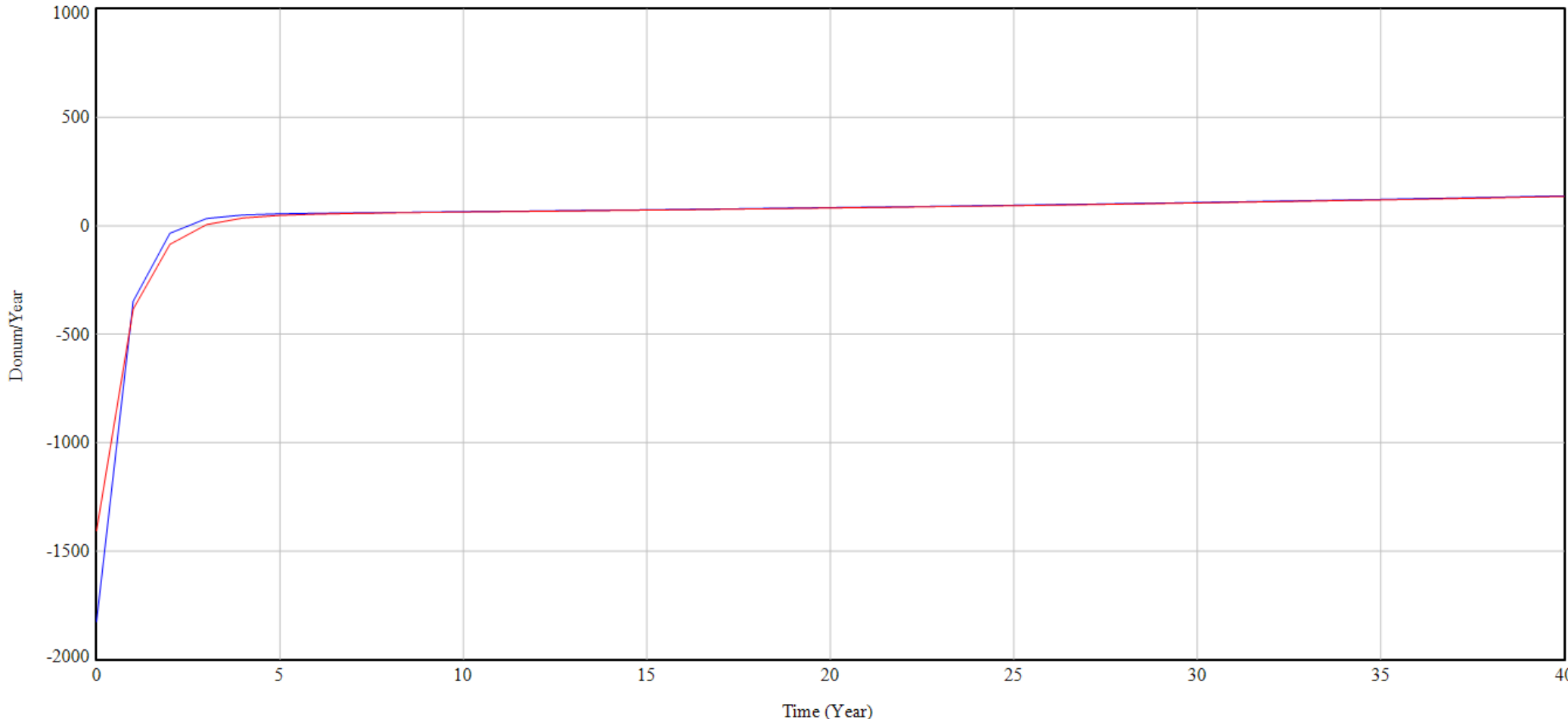
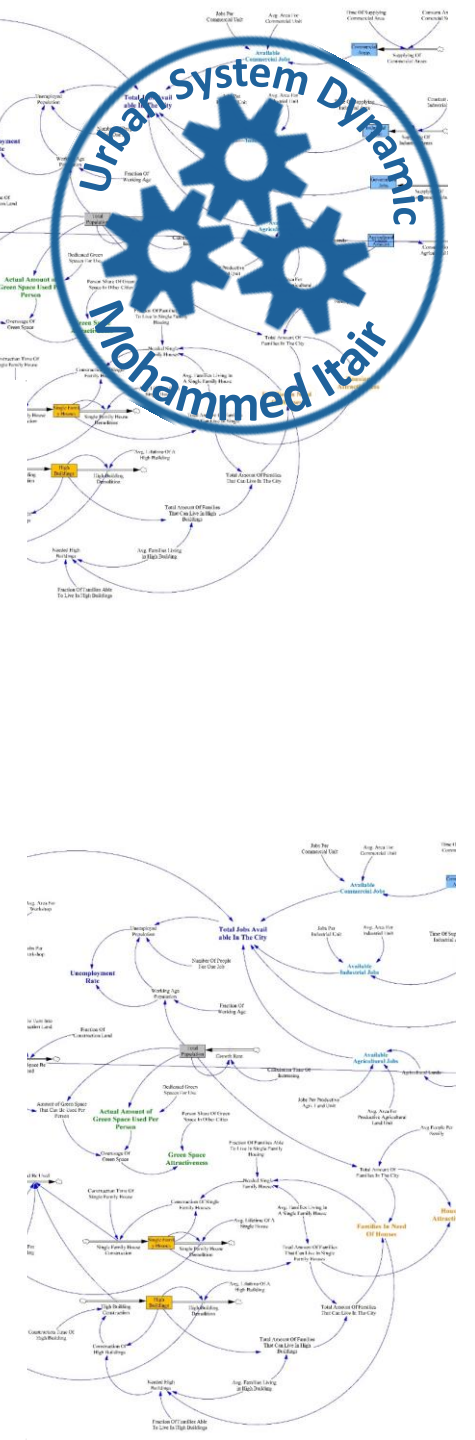
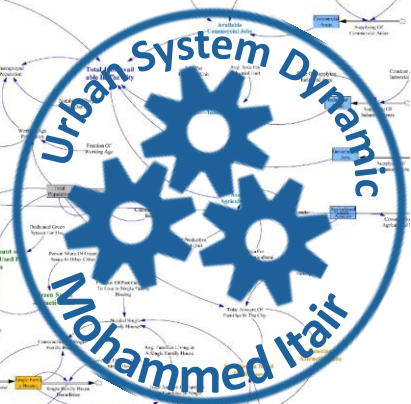
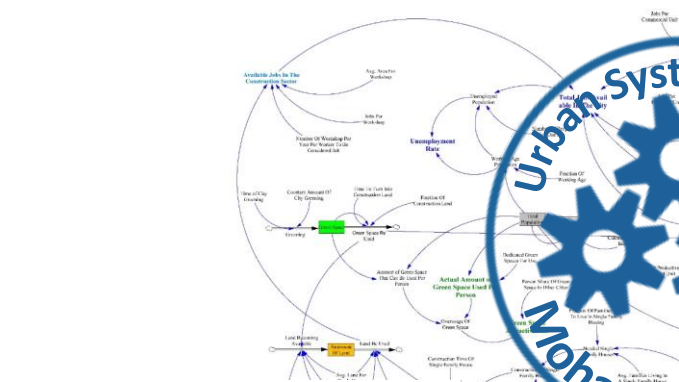
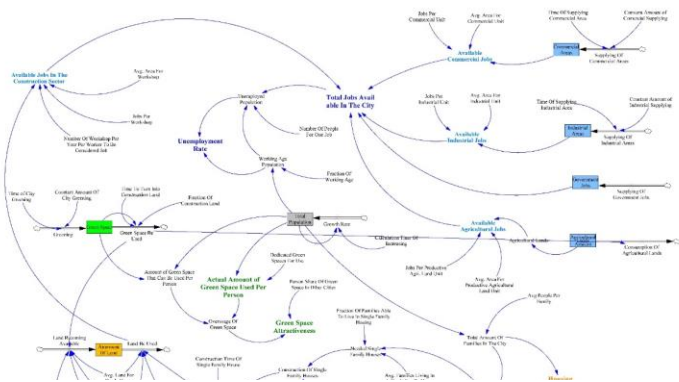


Productive Attractive City Vision

The Current Status Considerations



Land Be Used

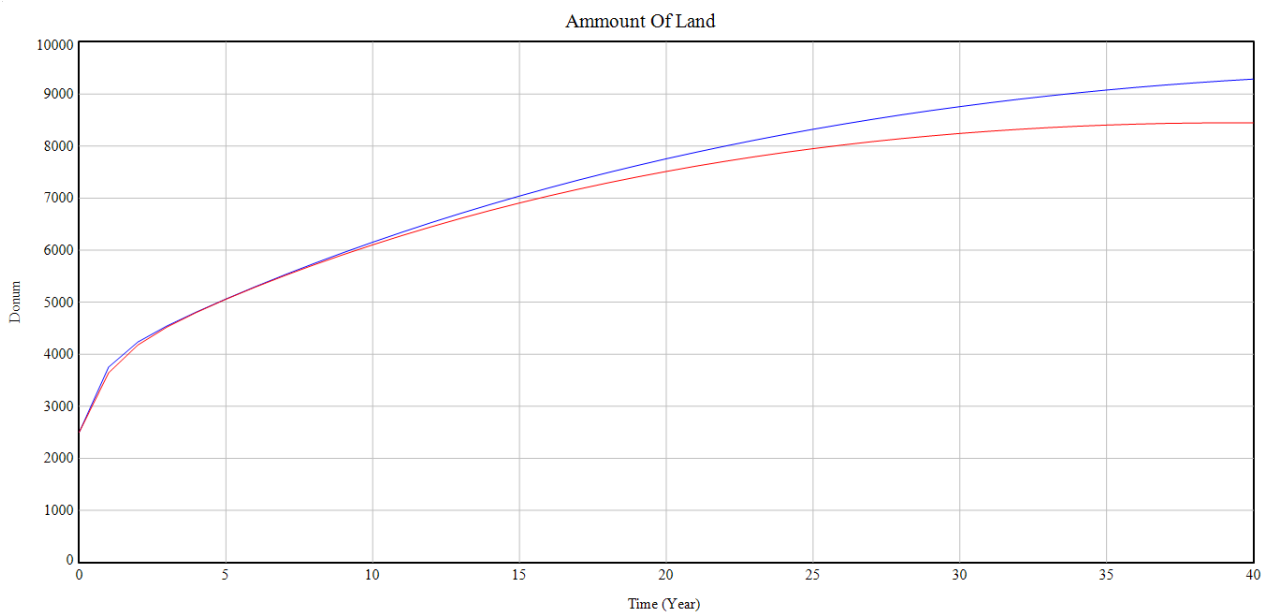
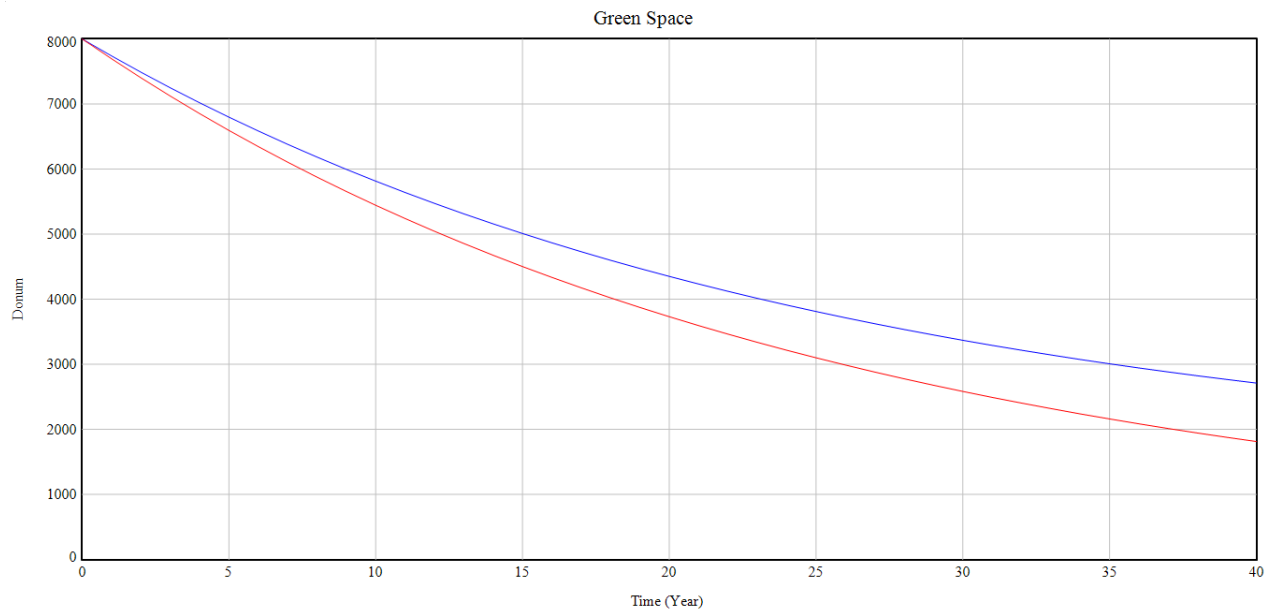
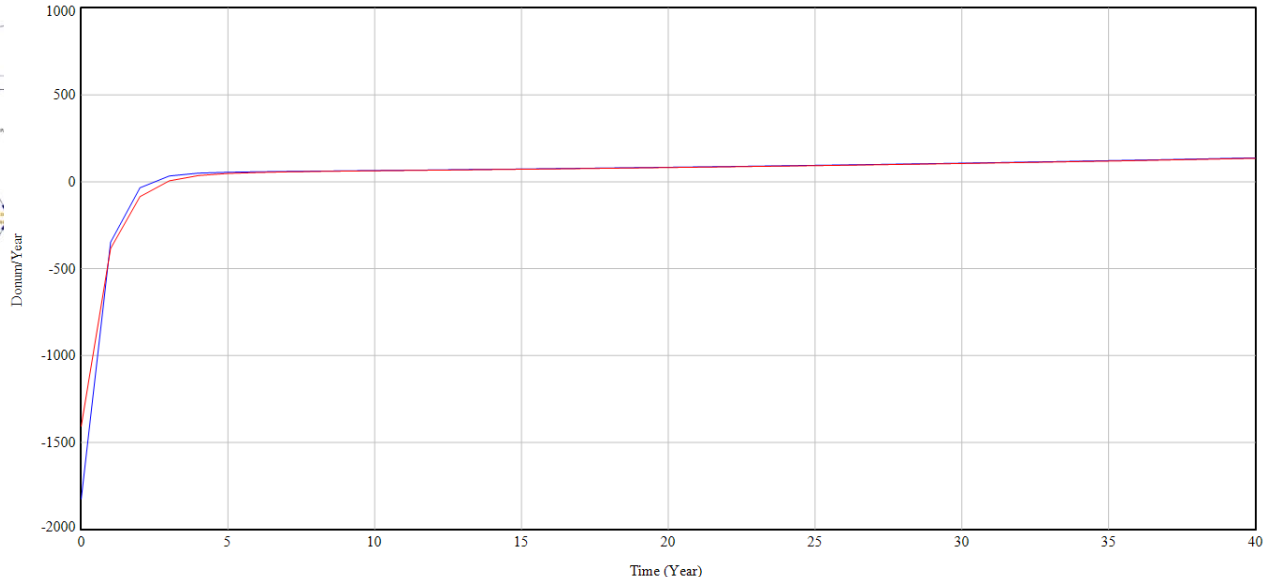
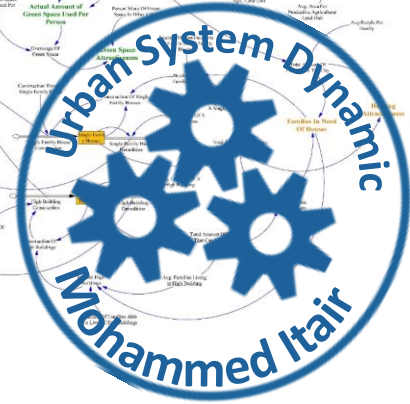
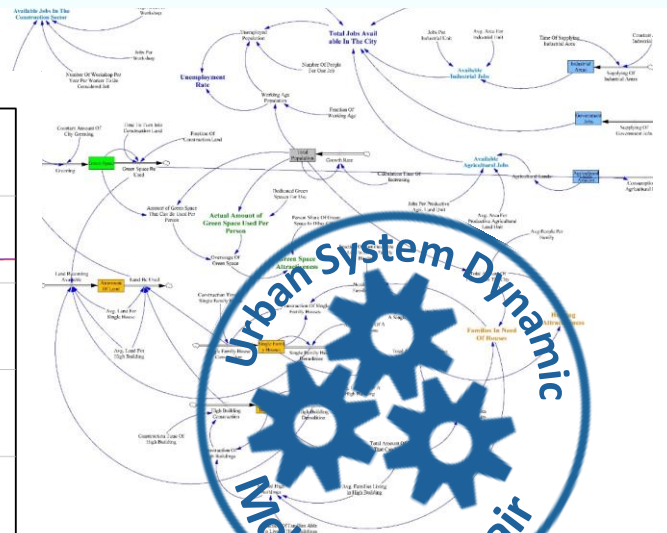
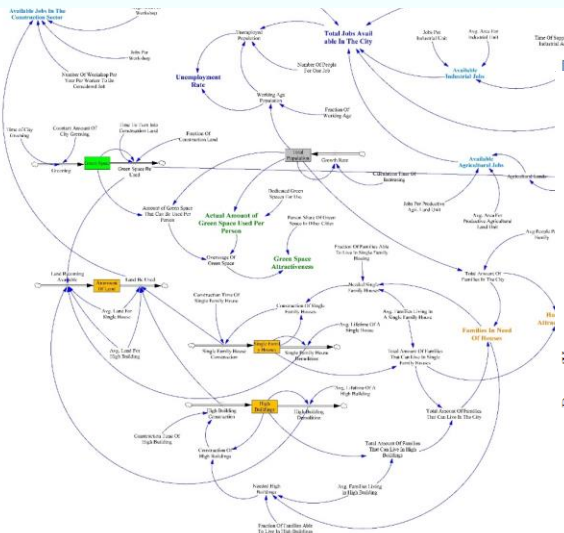


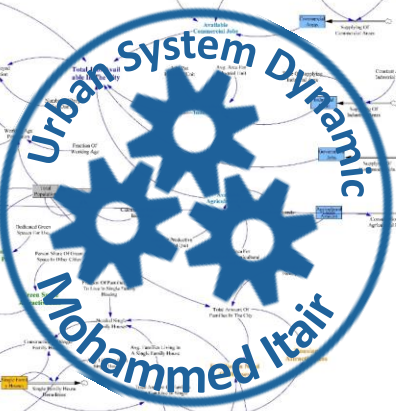
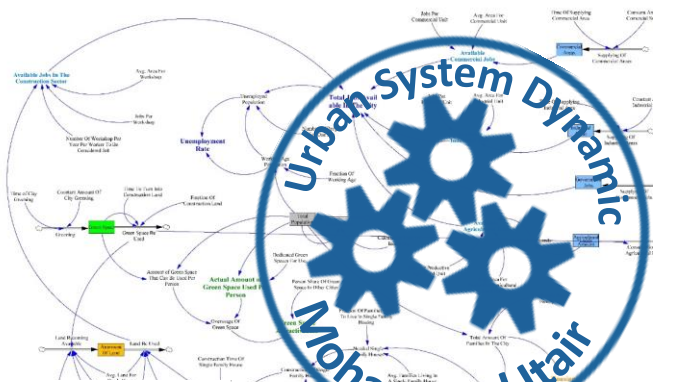
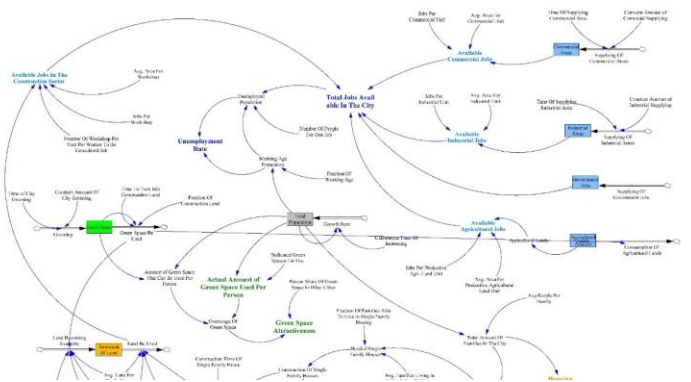
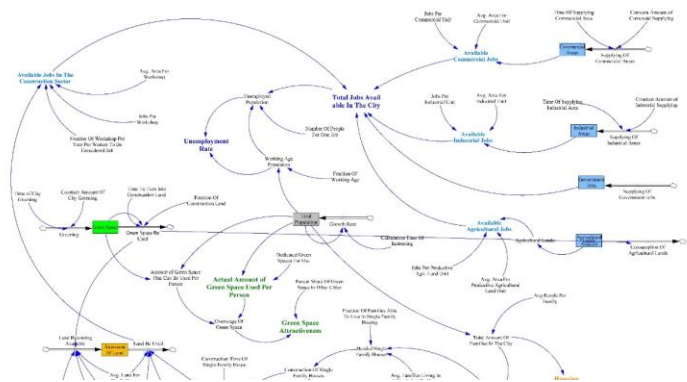
— Productive Attractive City Vision

— The Current Status Considerations

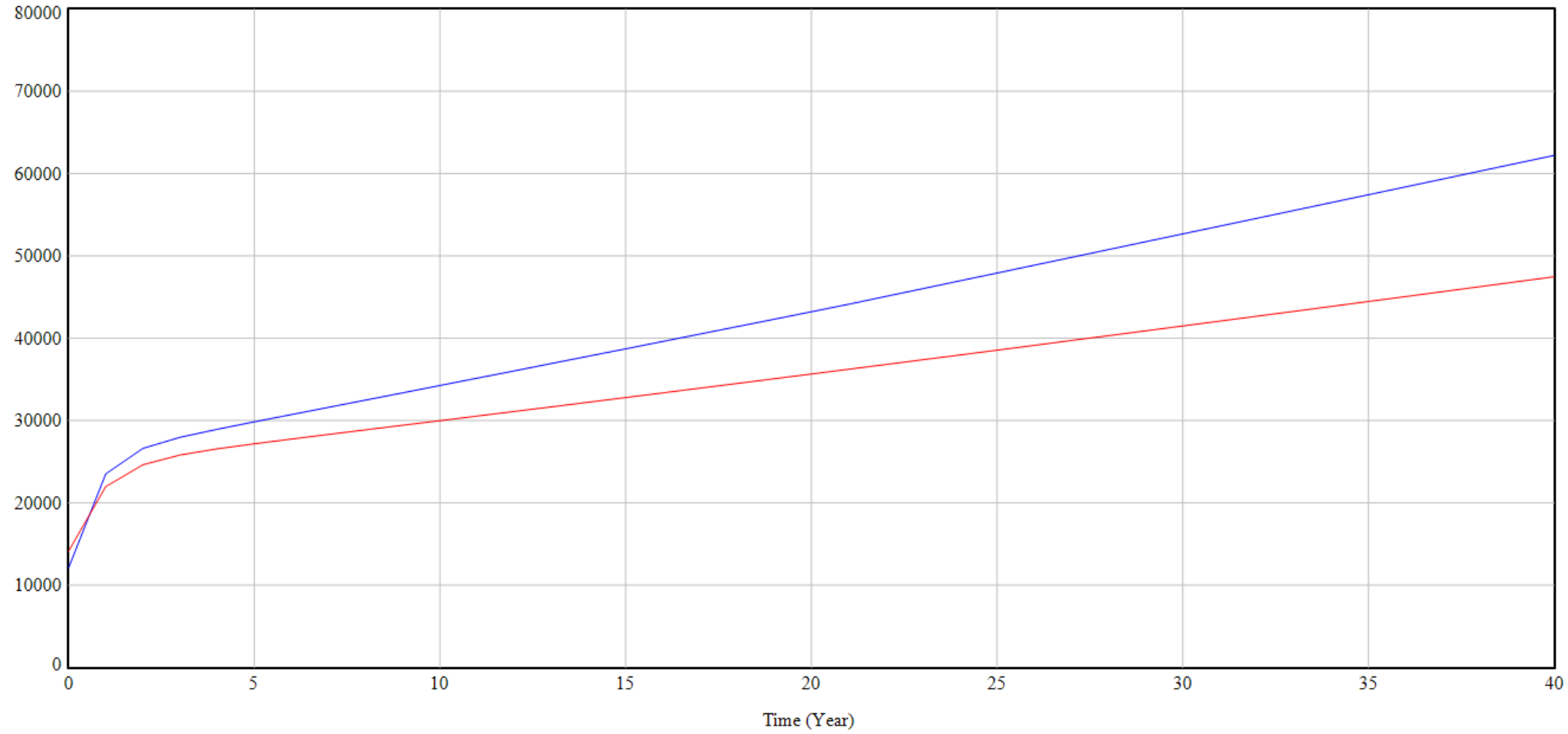
Productive Attractive City Vision

The Current Status Considerations



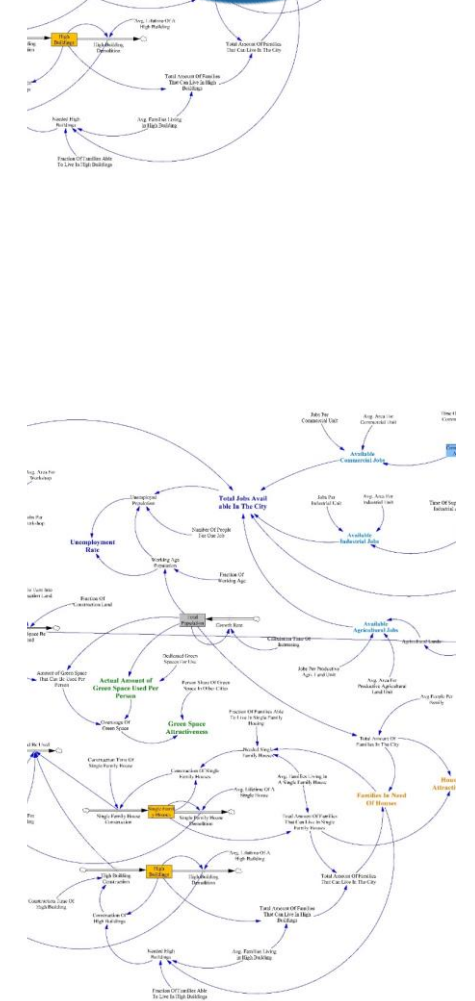


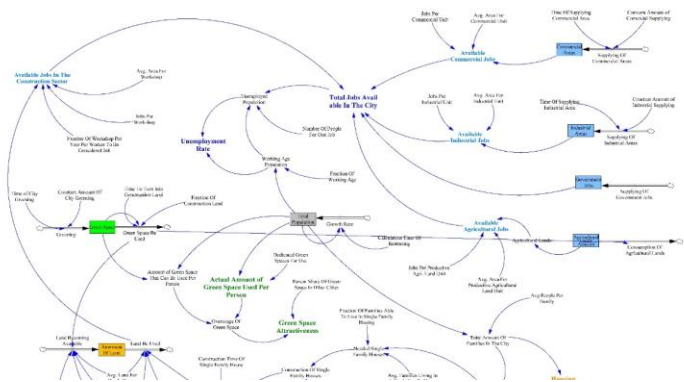
Total Jobs Available In The City



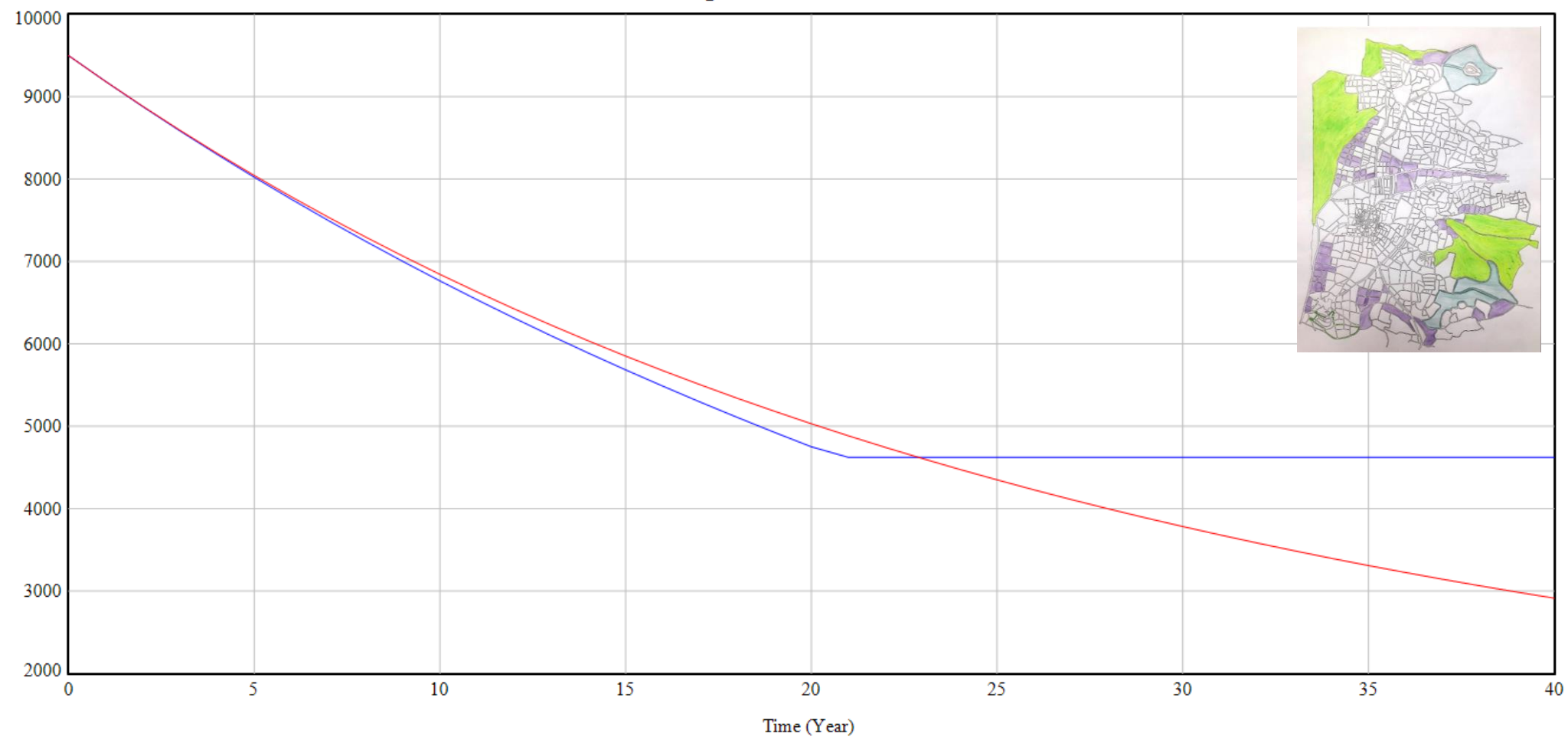
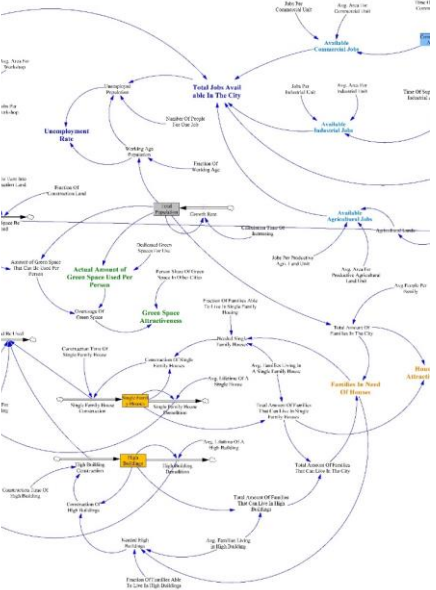
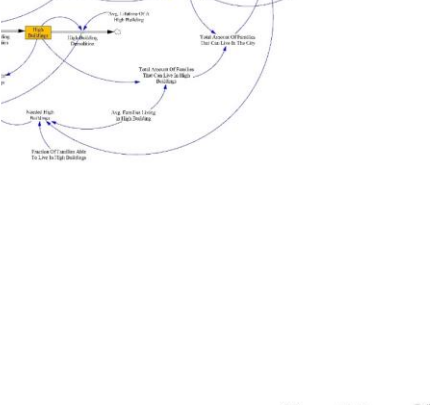
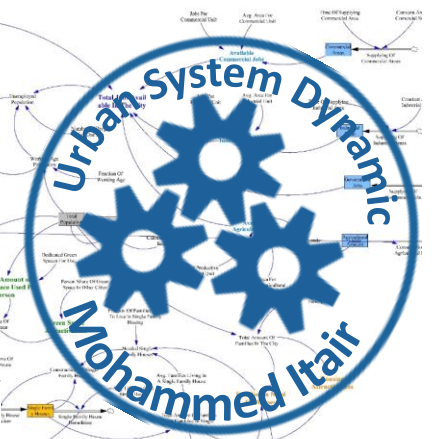
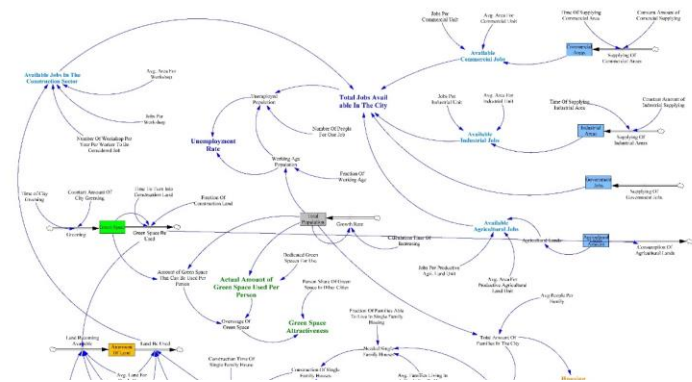
Productive Attractive City Vision

The Current Status Considerations





Agricultural Lands



Productive Attractive City Vision

The Current Status Considerations



شُكْرًا لِحَسَنِ اسْتِمَاعِكُمْ