



جامعة النجاح الوطنية
قسم التخطيط العمراني



مشروع تخطيط منطقة صناعية

محافظة طوباس

مقدم ل: د. علي عبدالحميد د. زهراء زواوي
اعداد الطالبة: مروة فقها

فهرس المحتويات:

٢	الاهداء
٣	المقدمة
٤	المشروع المقترح
٦	مبررات اختيار الموقع
٧	تحليل الوضع الاقليمي
١٨	تحليل شبكة الطرق والمواصلات
٢٠	متطلبات موقع المدينة الصناعية
٢٠	الايجابيات والسلبيات
٢٣	الرؤية الاهداف
٢٤	برنامج عناصر ومكونات المشروع
٢٤	نسب استعمالات الاراضي الاسترشادية للمناطق الصناعية
٢٥	نسب استعمالات الاراضي المقترحة للمناطق الصناعية
٢٧	المخطط الاولي
٢٨	المخطط النهائي
٢٩	الملخص

الإهداء :

اولا وقبل كل شيء ابدأ بشكر الله سبحانه وتعالى على هذه النعمة ..

اقدم جهدي هذا اهداء الي امي الحبيبة التي صبرت معي طوال هذه السنوات .. الي ابي العزيز الذي بذل كل ما بوسعه ليوصلني الي هذه النقطة .. اهداء الي زوجي العزيز الذي دعمني بكل خطوة حتى النهاية ..

كما اود ان اشكر قسم التخطيط العمراني هذا التخصص الرائع .. و دكاترة القسم المبدعين .. كما اوجه شكر خاص للدكتور ورئيس القسم علي عبدالحميد على جهوده المبدولة في الاشراف على المشروع بالتعاون مع الدكتورة الرائعة زهراء زاوي لتوجيهاتهم القيمة .. ولا انسى التوجيهات القيمة من الدكتور صلاح الشخشير .

كما اود ان اشكر بلدية طوباس على تعاونها في اعطاء المعلومات اللازمة للمشروع ..

واخيرا اوجه شكر لكل من دعمني في مسيرتي الدراسية .. زوجي و عائلتي و اصدقائي و قسم التخطيط العمراني ...

١. مقدمة:

تتميز الصناعة عن غيرها من القطاعات الاقتصادية الاخرى بمساهمتها العالية في تحقيق الأهداف العامة للتنمية الاقتصادية، بحيث تعتبر الصناعة حجر الأساس بالنسبة للبناء الاقتصادي و عامل مؤثر في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية. ونظرا لأهمية الصناعة في المجتمعات البشرية فلا بد من توفير كافة السبل و الوسائل التي تتمشى ومتطلبات النهوض بالصناعة و مراعاة الحفاظ على بيئة نظيفة خالية من المؤثرات. من اجل ذلك تعمل الجهات الرسمية وشبه الرسمية جاهدة لاقامة المناطق الصناعية و فصلها بعيدا عن التجمعات السكانية المأهولة.

من جانب اخر، إن انتشار المناطق الصناعية في أي بلد يعود عليه بالعديد من المنافع كتوفير فرص العمل، واجتذاب الاستثمارات الأجنبية، ونقل وتوطين التقنية، وتعزيز قدرة المنتجات الوطنية على المنافسة في الأسواق المفتوحة، والالتزام بالمتطلبات البيئية، وتوسيع رقعة البنية الأساسية من الخدمات في البلد، باعتبار أنالمرافق العامة والتجمعات السكانية المزدهرة تجاور المناطق الصناعية أينما وجدت. كما أن توفر الإدارة المتخصصة تساعد في تشجيع الممارسات غير الضارة بالبيئة والاستثمارات في مجال التكنولوجيا النظيفة وذلك في المناطق الصناعية الجديدة، وفي إنجاز ما تعرقل من تراخيص إضافة إلى نشر الإحصائيات حول الصناعات التي تشملها مدنها مما يسهل عملية التحديث والتطوير من خلال اتخاذ القرارات الأكثر علمية وفائدة.

كما يعتبر التصنيع جوهر النمو الاقتصادي بالنسبة للدول النامية والذي لايمكن بدونه التغلب على التخلف الاجتماعي و الثقافي للبلاد حيث تعتبر مساهمة الصناعة في تطوير القاعدة الانتاجية و تنويع مصادر الدخل قاعدة اساسية لاحداث نمو اقتصادي حقيقي مما دفع السلطة الوطنية الفلسطينية على الصعيد الفلسطيني الى الاهتمام بموضوع النمو الاقتصادي اهتمام خاص في جميع خططها التنموية. ويمكن ملاحظة هذا الاهتمام من خلال معدلات نمو القطاع الصناعي وحجم الاستثمار المخصص لانشاء المؤسسات الصناعية الجديدة. (أبوكرش , شريف" , المدونالمناطقالصناعيةالفلسطينية " واقعوظموحات , " ورقةعملمقدمةلمؤتمراتتنميةوتطوير قطاععزرة , الجامعةالإسلامية , 2006 , ص 3 .)

و بشكل عام يمكن تعريف الصناعة على انها احد فروع النشاط الاقتصادي التي تقوم على تحويل المواد الأولية والخامات المعدنية او غيرها من الموارد الطبيعية من شكلها الخام البسيط الى منتجات افضل و قابلة للتداول بحيث تلبى حاجات الانسان في الانتاج و الاستهلاك والاستثمار. وعليه فهي تتفاعل بوعي تام مع المحيط المادي للانسان لتجعله اكثر نفعا وتشبع الحاجات الضرورية له، وهي قادرة على ايجاد منافذ للوصول الى المستهلك سواء بصفتها مواد اولية او نهائية، فهي بذلك تضم كافة النشاطات المنتجة. (د. عدنان كركور : التنمية الاقتصادية وتحويل التكنولوجيا وتطويعها ، ش و ن ت ، الجزائر ، ١٩٨١ ، ص ٣).

يحقق انشاء المدن والمناطق الصناعية فوائد كثيرة للقطاع الصناعي، فهي البيئة المناسبة لازدهار وتطور مختلف الصناعات، فتتظلم المدن والمناطق الصناعية على اساس تشابه اختصاصات الصناعات التي تتشابه مدخلاتها ومخرجاتها يؤدي الى تكامل هذه الصناعات مما ينعكس ايجابا في تخفيض تكاليف انتاجها ويحقق لها مزايا الانتاج الكبير، مما يساعد في تجميع هذه المصانع في منطقة واحدة من استغلال الخدمات و التسهيلات المتاحة ضمن المدن و المناطق الصناعية كالمرافق العامة وغيرها مما ينعكس على خفض التكاليف الاستثمارية.

اما بالنسبة للوضع الفلسطيني فهناك اهتمام خاص بالصناعة والقطاع الصناعي نظرا للظروف السياسية والقيود المفروضة على الواقع الاستثماري، بالتالي تم انشاء الهيئة العامة للمدن والمناطق الصناعية التي تعنى بتنظيم وادارة القطاع الصناعي وتسهيل انشاء المناطق الصناعية ضمن المواصفات المطلوبة.

٢. المشروع المقترح:

يقوم هذا المشروع على اقتراح منطقة صناعية حرفية في محافظة طوباس نظرا لحاجة المحافظة لمنطقة مخططة منظمة تضم كافة الحرف التي تحتاجها المحافظة بشكل يعمل على تطوير المنطقة وسد حاجتها في هذا القطاع. حيث ان الصناعة ما زالت في محافظة طوباس قليلة، مركزة في مواد البناء والمواد الغذائية، وخصوصاً تصنيع وتعليب المخللات بكافة أنواعها. توجد كذلك بعض الصناعات الخفيفة مثل صناعة الصابون والفخار. وقد افتتح مصنع للمحولات الكهربائية عام ٢٠١١، وهناك مصانع للأعشاب الطبية والمخللات في رأس الفارعة.

تم اختيار الموقع الموضح في الخارطة بناء على اقتراح البلدية و بشكل ينسجم مع الخطة التنموية المقترحة للمحافظة وفيما يلي تحليل للموقع المقترح من حيث خصائصه الجغرافية و البيئية على المستوى الاقليمي و المحلي.



الخارطة(١): الوضع الاقليمي للموقع المقترح.

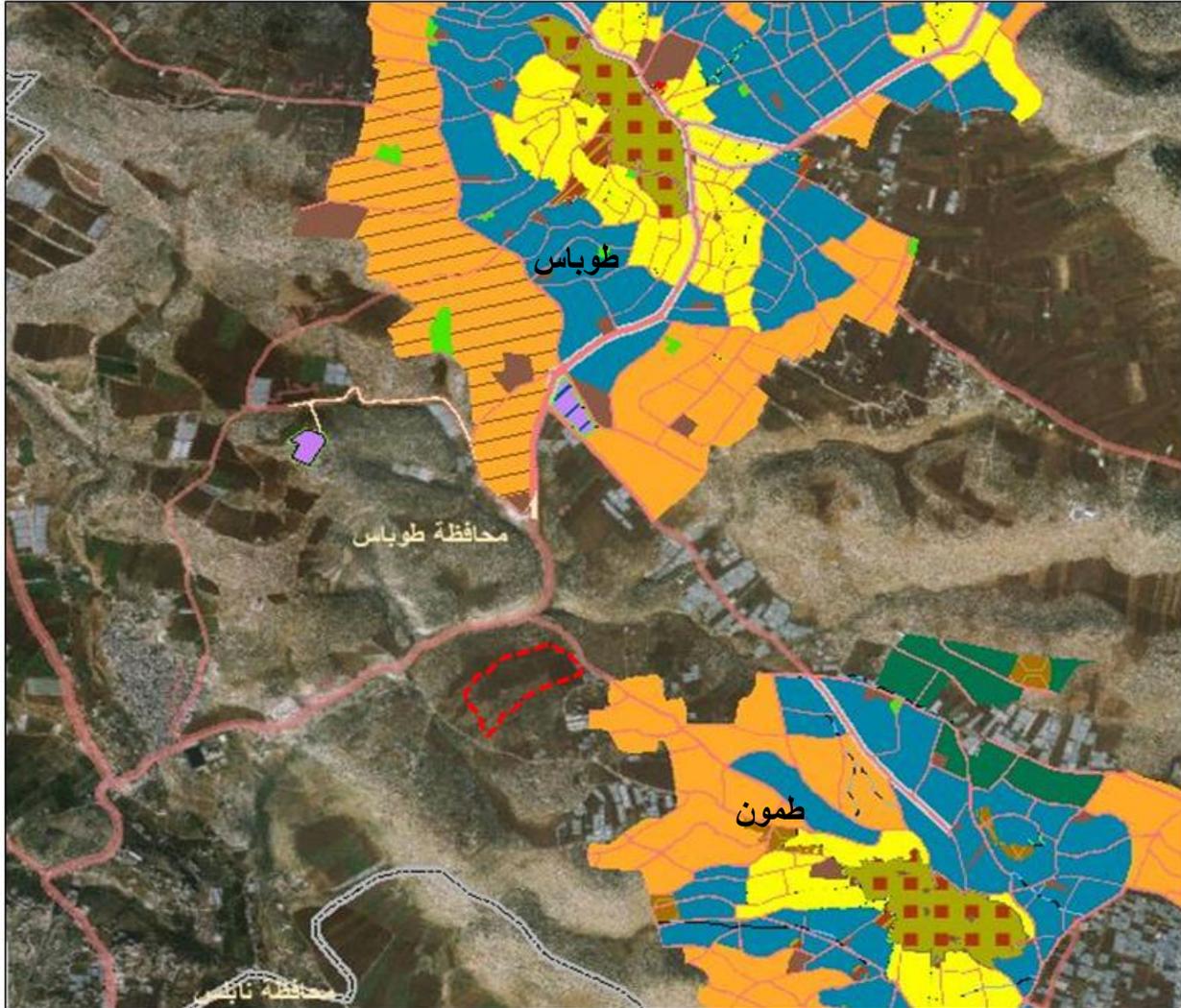


الخارطة(٢): الموقع المقترح بالنسبة لمحافظة طوباس .

تقع ارض المشروع المقترح في الجهة الجنوبية الغربية لمحافظة طوباس على الشارع الرئيسي الرابط بين محافظة طوباس و محافظة نابلس من جهة ومحافظة جنين من جهة اخرى، بحيث تعتبر نقطة قوة للمشروع مما يضمن سهولة ربطه مع المحافظات الاخرى.

تبلغ مساحة الارض المقترحة ٣٠٠ دونم مما يشكل نقطة ايجابية للمشروع بحيث يتم توفير مساحة كافية لتنظيم وتخطيط المنطقة الصناعية .

تقع ارض المشروع المقترح خارج المخطط الهيكلي لمدينة طوباس و خارج المخطط الهيكلي لبلدة طمون بحيث تعتبر اراضي حكم محلي ضمن الحدود الادارية لمحافظة طوباس. كما هو مبين بالخارطة(٣):



الخارطة(٣): الموقع المقترح بالنسبة للمخططات الهيكلية لمدينة طوباس وطمون.

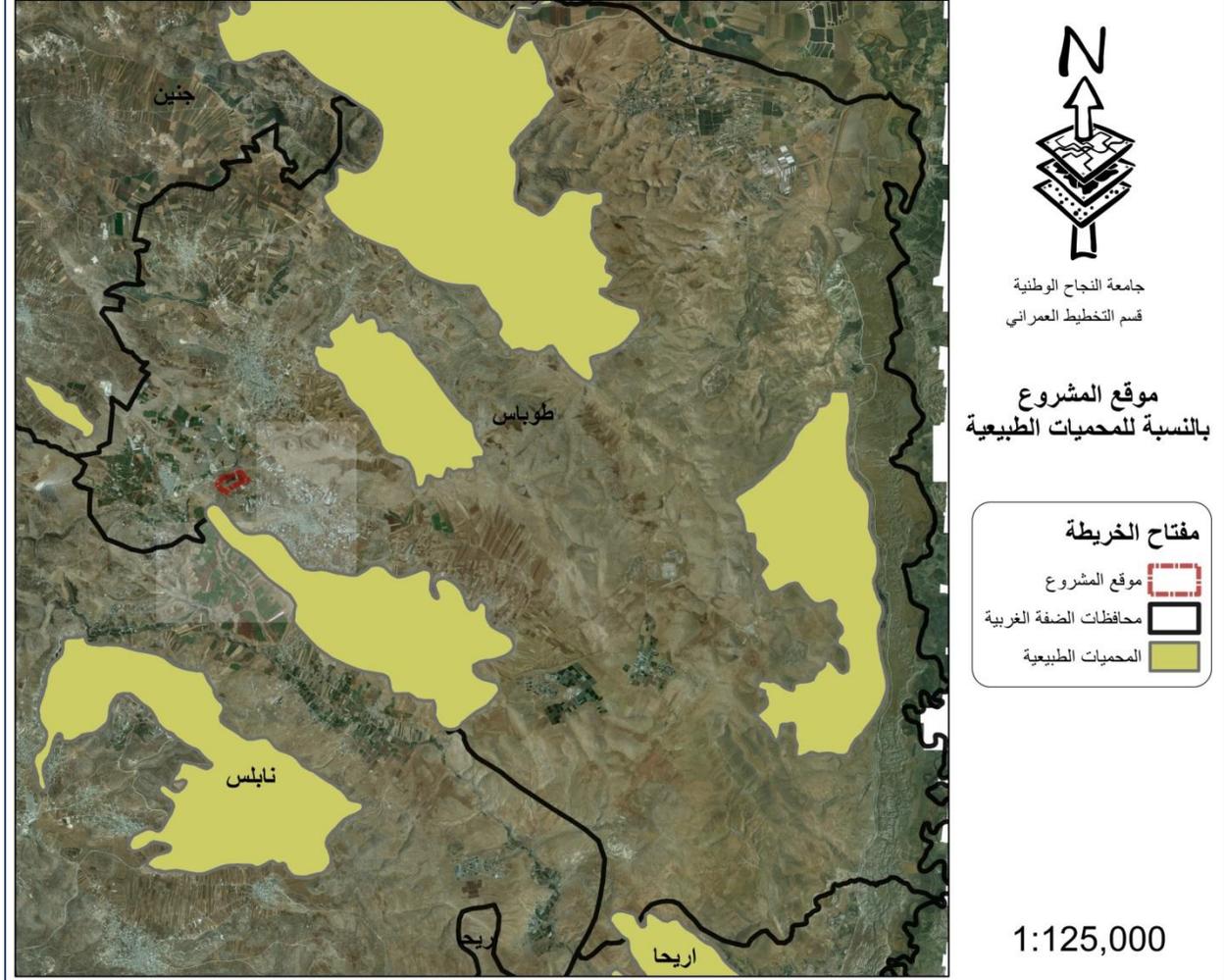
٣. مبررات اختيار موقع المشروع:

تم اختيار موقع المشروع بناء على ما هو مقترح من بلدية طوباس و محافظة طوباس كما جاء في الخطة التمنية الاستراتيجية المقترحة للمنطقة.

بناء على ذلك تم اجراء التحليل اللازم للموقع و التخطيط المناسب له بما يتناسب مع طبيعة المنطقة.

٤. تحليل الوضع الاقليمي:

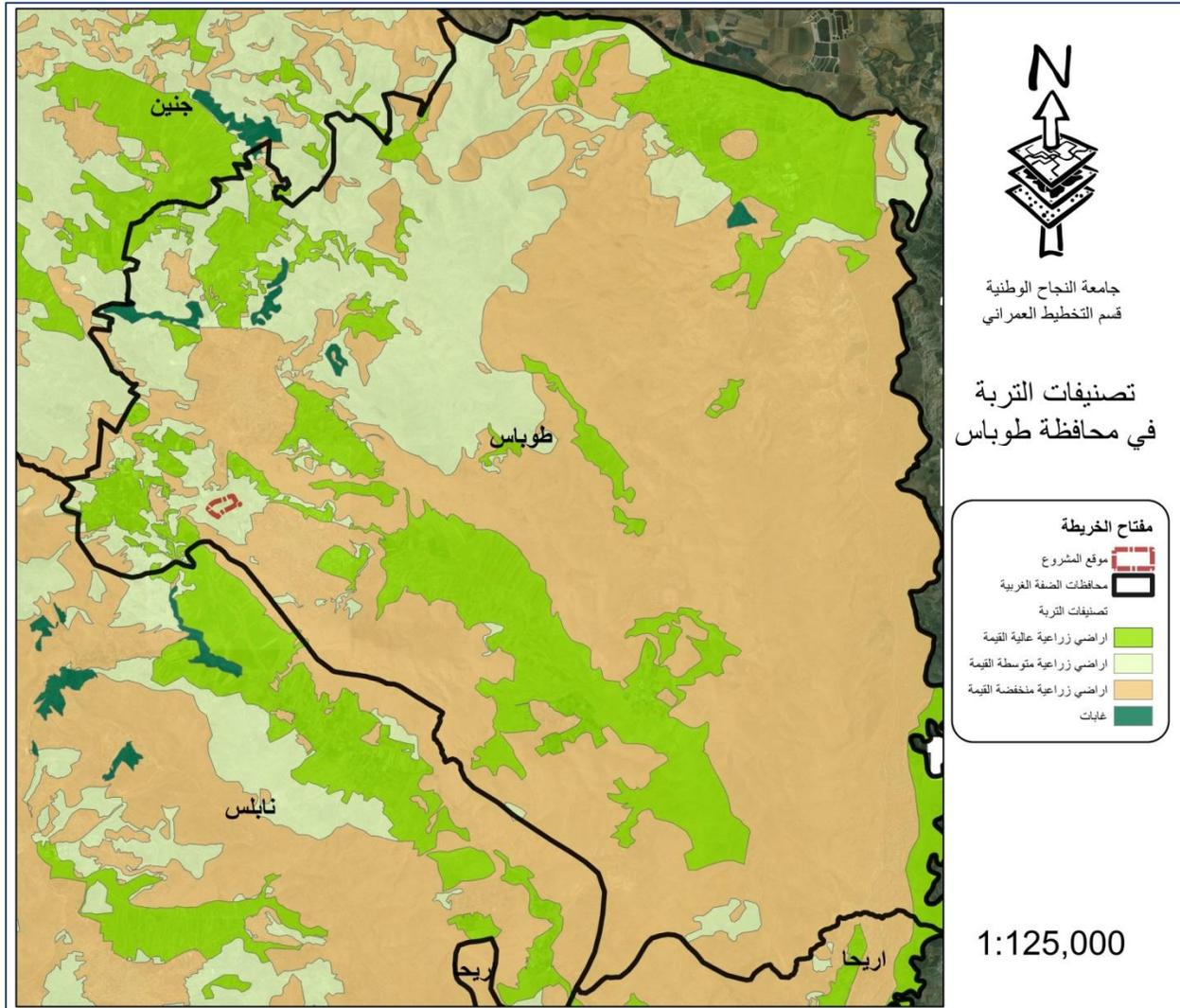
١. موقع المشروع بالنسبة للمحميات الطبيعية.



الخارطة(٤): الموقع المقترح بالنسبة للمحميات الطبيعية.

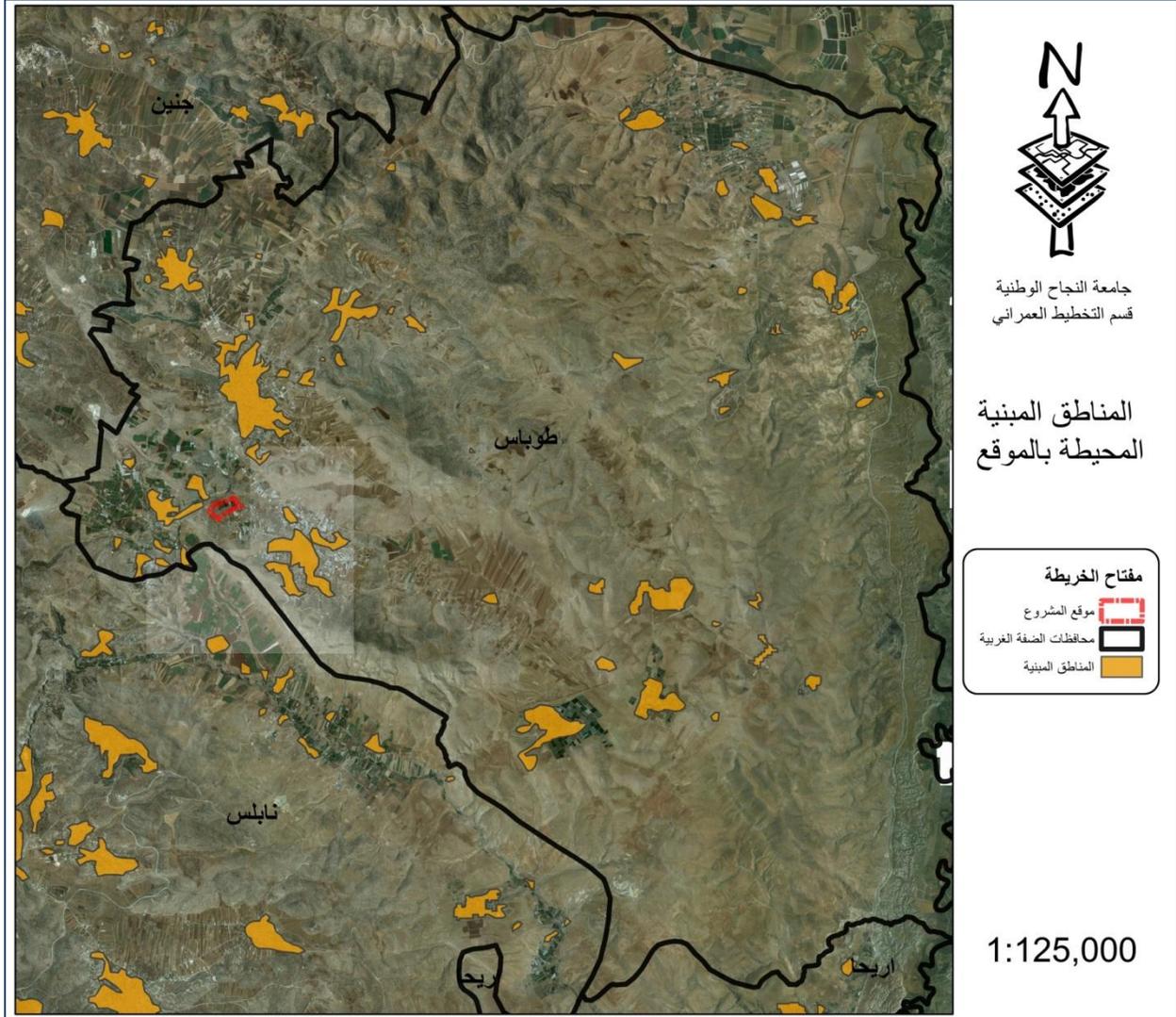
٢. تصنيفات التربة.

تبين الخارطة (٥) تصنيفات الاراضي الزراعية بحيث نلاحظ من خلالها بأن الموقع المقترح يقع ضمن تصنيف الاراضي الزراعية المتوسطة القيمة، وبالتالي هذا يعتبر مأخذ على الموقع المقترح بحيث يجب اتخاذ كافة الاجراءات اللازمة لحماية الاراضي الزراعية المحيطة قدر الامكان. هذا بالإضافة الى ان نوعية التربة في الموقع هي تربة طينية كما هو موضح في الخارطة (٥) وذلك تبعاً للطبيعة الزراعية التي تنتم فيها محافظة طوباس ، كل ذلك يضع على عاتق المشروع اتخاذ كافة الاجراءات التصميمية اللازمة لحماية البيئة المحيطة بالإضافة لحماية البيئة الداخلية للمشروع من مباني وغيرها.



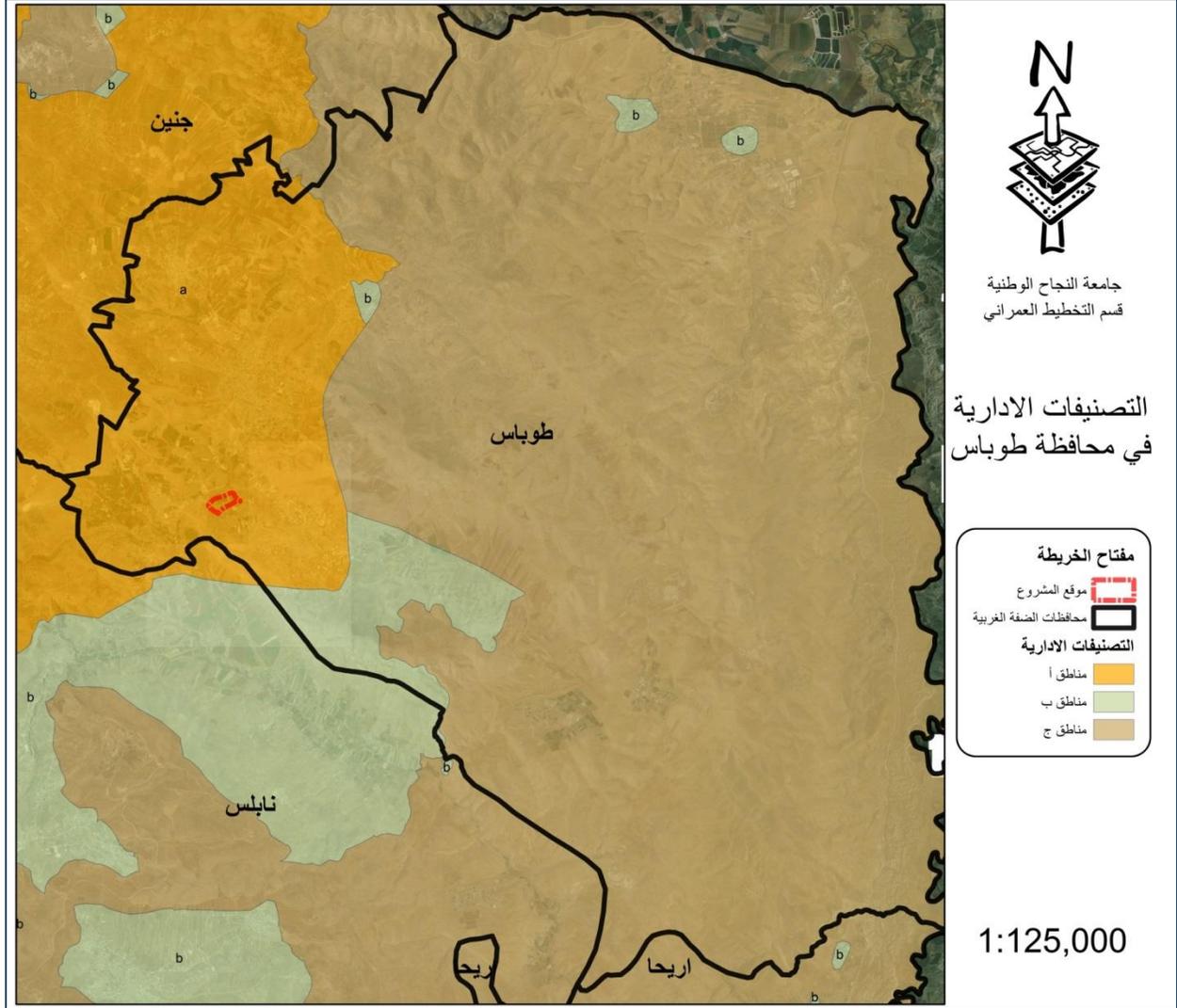
الخارطة (٥): تصنيفات التربة في محافظة طوباس.

٣. المناطق المبنية المحيطة بالموقع.



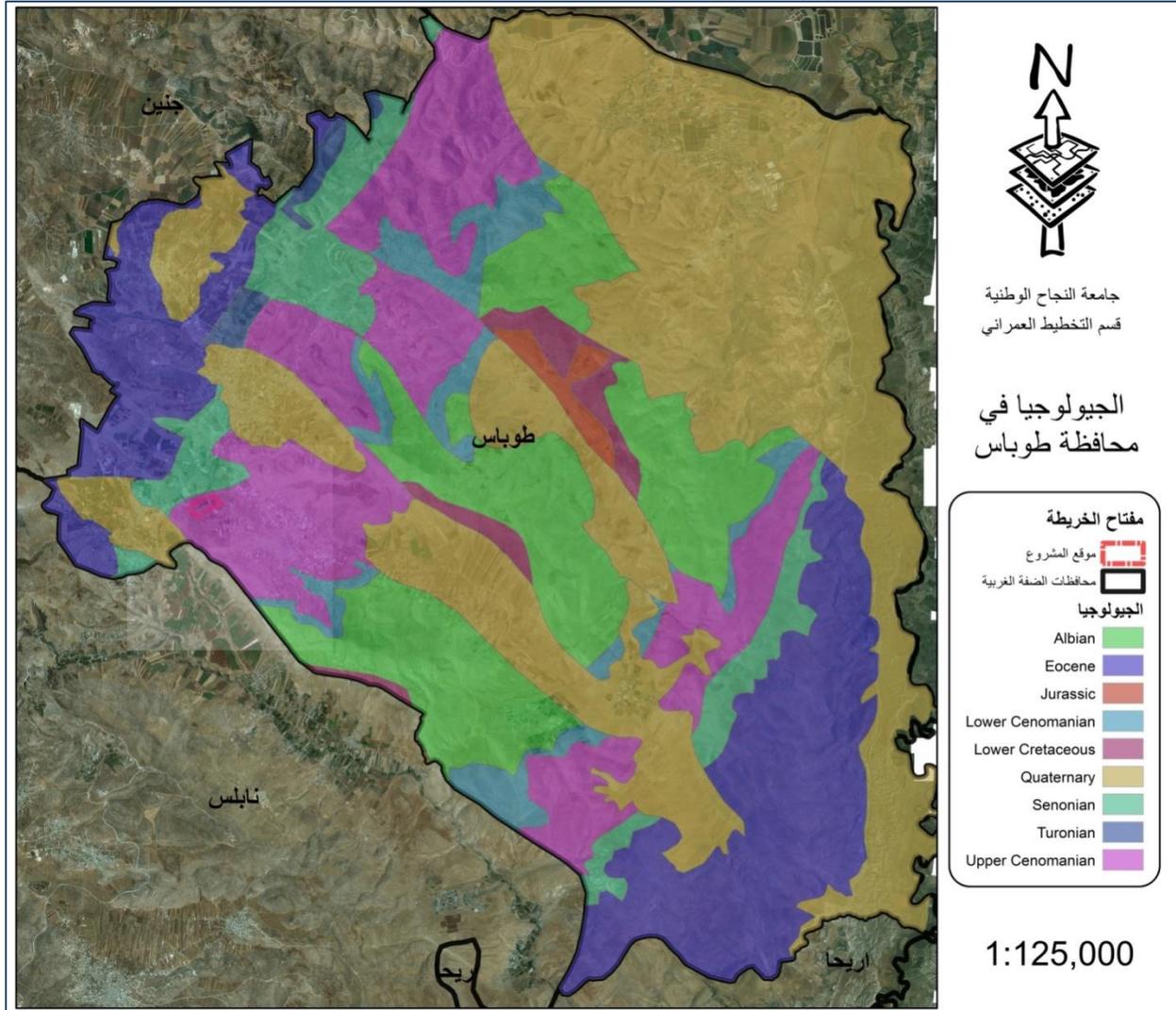
الخارطة (٦): المناطق المبنية المحيطة بالموقع.

٤. التصنيفات الادارية.



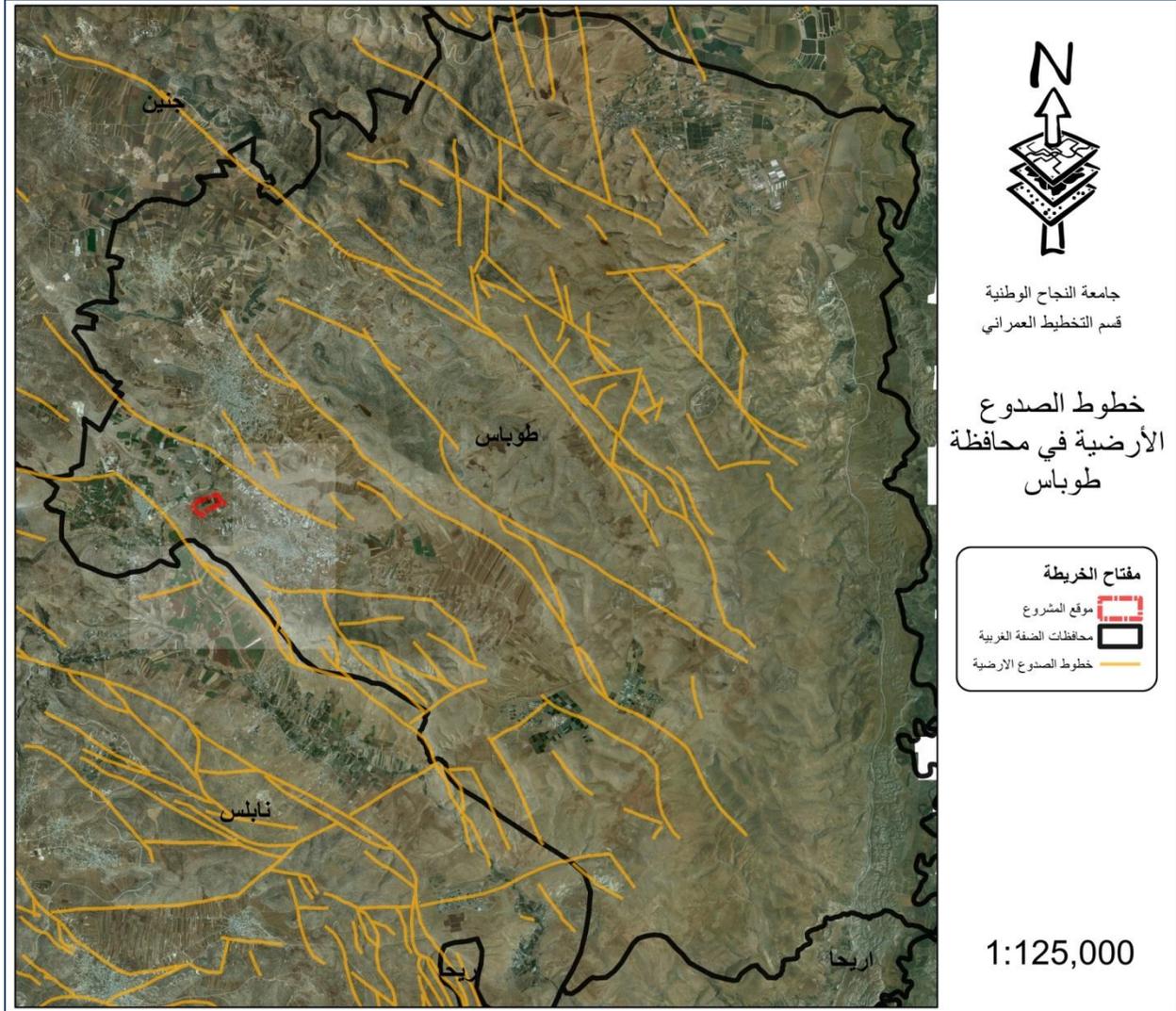
الخارطة(٧): التصنيفات الادارية في محافظة طوباس.

٥. التصنيفات الجيولوجية.



الخارطة (٨): الجيولوجيا في محافظة طوباس.

٦. خطوط الصدوع الارضية .



الخارطة(٩):خطوط الصدوع الارضية في محافظة طوباس.

٧. تصنيفات التربة.



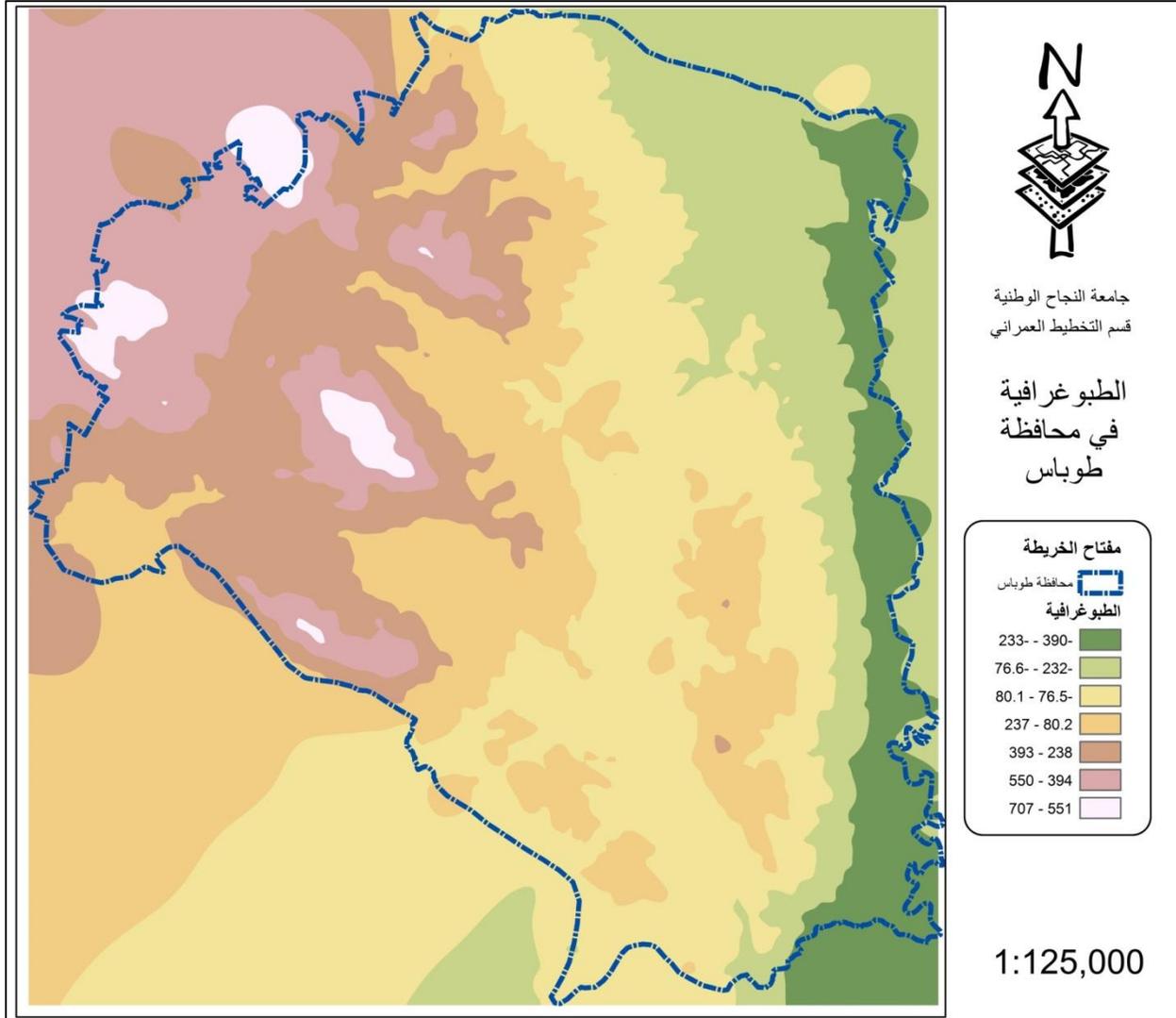
الخارطة (١٠): تصنيفات التربة في محافظة طوباس.

٨. التصنيفات الزلزالية.



الخارطة (١١): التصنيفات الزلزالية في محافظة طوباس.

٩. الطبوغرافية في محافظة طوباس.



الخارطة (١٢): الطبوغرافية في محافظة طوباس.




 جامعة النجاح الوطنية
 قسم التخطيط العمراني

خطوط الكنتور
في الموقع

مفتاح الخريطة
 محافظة طوباس
 موقع المشروع
 خطوط الكنتور

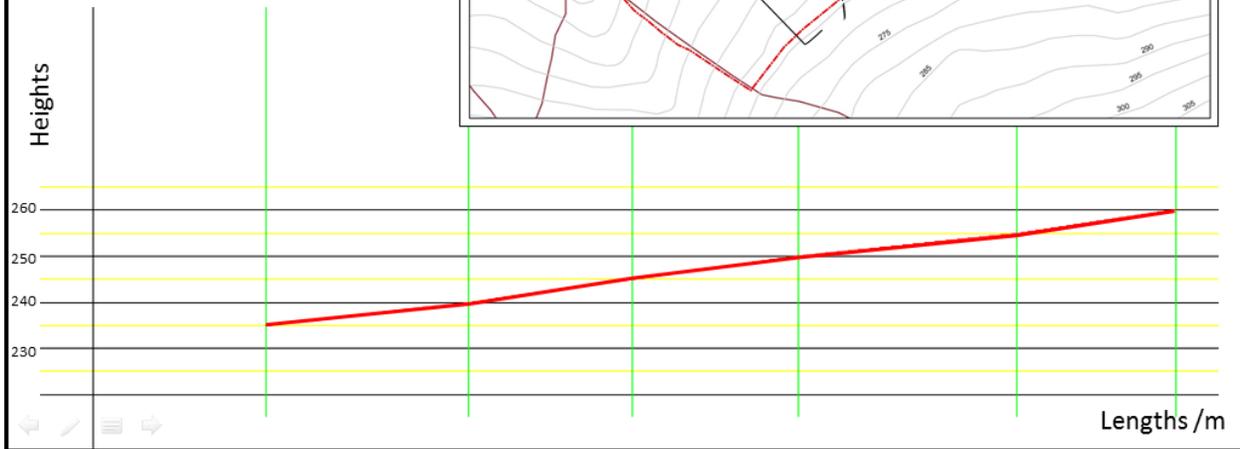
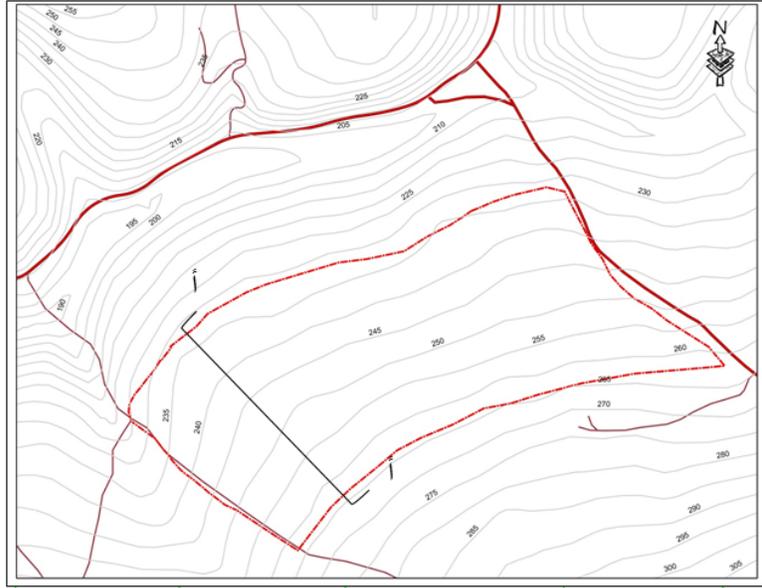
1:4,000

الخارطة (١٣): خطوط الكنتور في الموقع.

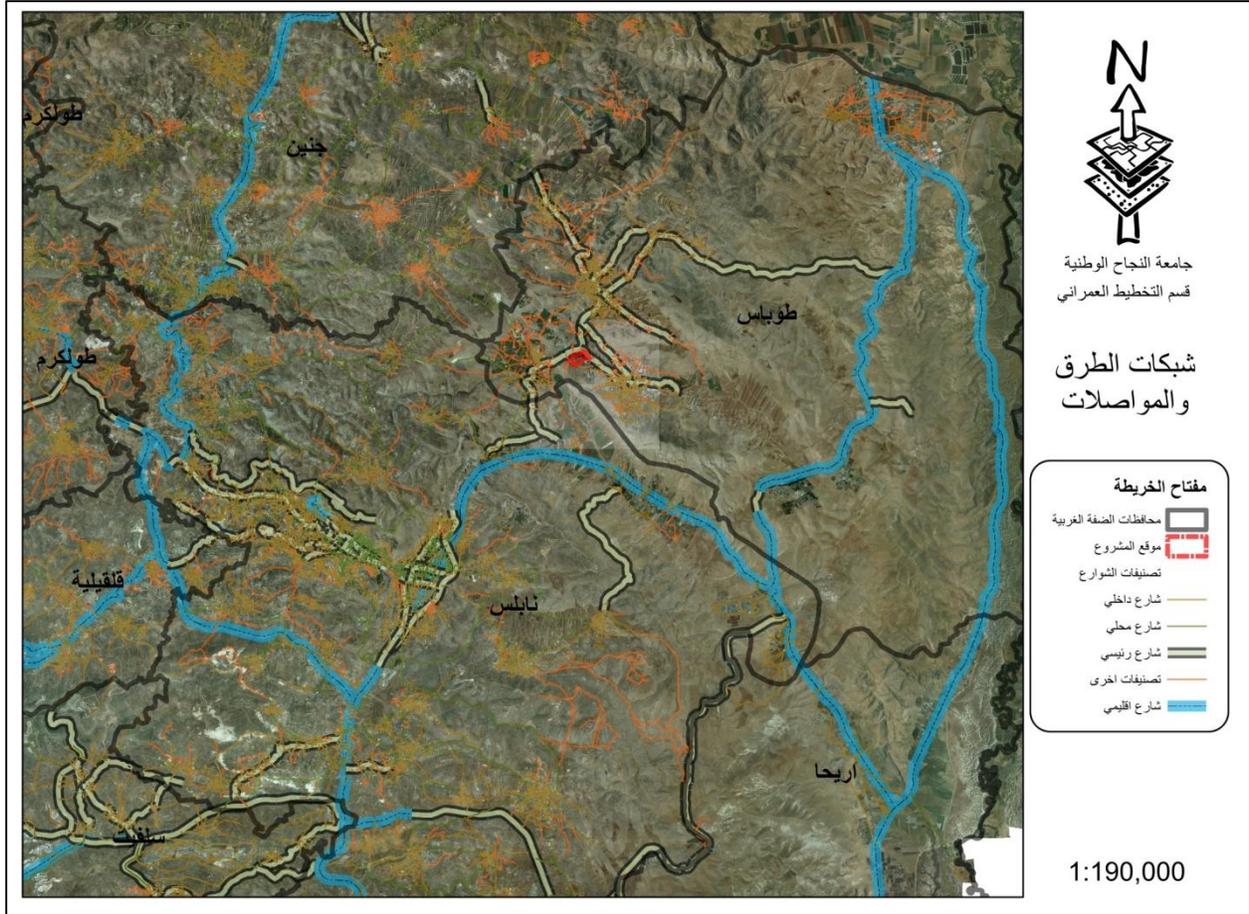
تبين الخارطة (١٣) توزيع خطوط الكنتور في الموقع بحيث تتراوح ما بين ٢٣٥ م الى ٢٦٠ م تقريبا . و يبين الرسم التالي حساب الميل في الموقع بحيث يبلغ ٠.٧ بالتالي هذا يشكل مقدار مناسب لتنفيذ المشروع على الموقع المقترح.

المقطع أ - أ

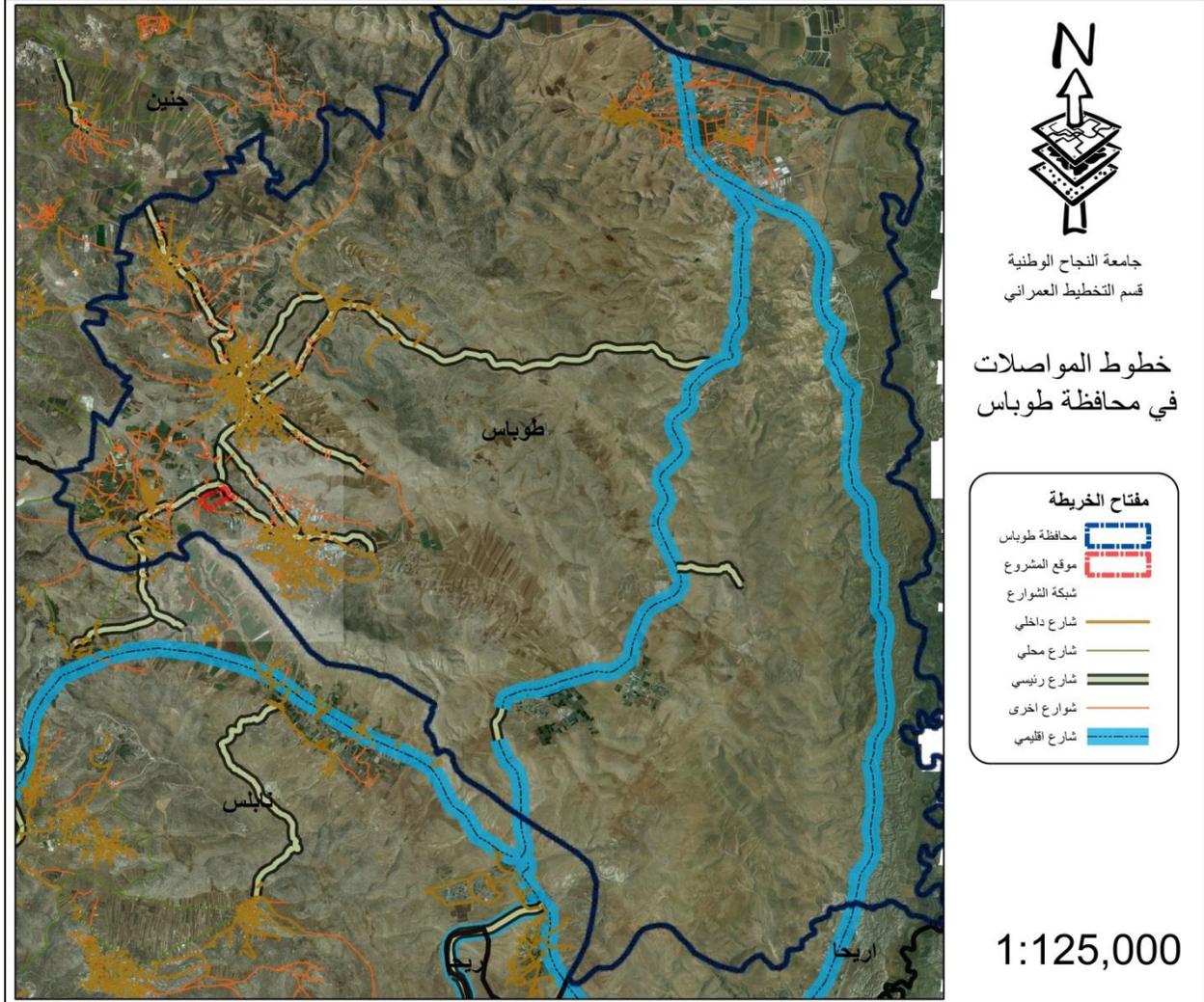
$$\begin{aligned} 350 / 25 &= \text{الميل} \\ 0.7 &= \end{aligned}$$



٥. تحليل شبكة الطرق والمواصلات:



الخارطة (١٤): الوضع الاقليمي لشبكة الطرق.



الخارطة(١٥):الوضع المحلي لشبكة الطرق.

توضح الخارطة(١٥) الوضع المحلي لشبكة الطرق والمواصلات المحيطة بالمشروع، بحيث نلاحظ ان الموقع المقترح واقح على الشارع الرئيسي الذي يربط بين التجمعات داخل محافظة طوباس كما يربط بين محافظة طوباس والمحافظة الاخرى كمحافظة نابلس و محافظة جنين.

بالتالي فان ذلك يشكل نقطة قوة لموقع المشروع المقترح بحيث يكون المشروع مخدموم بشبكة طرق كافية لعمله وبالتالي فهو يحقق احد اهم المعايير المتبعة في تخطيط المناطق الصناعية.

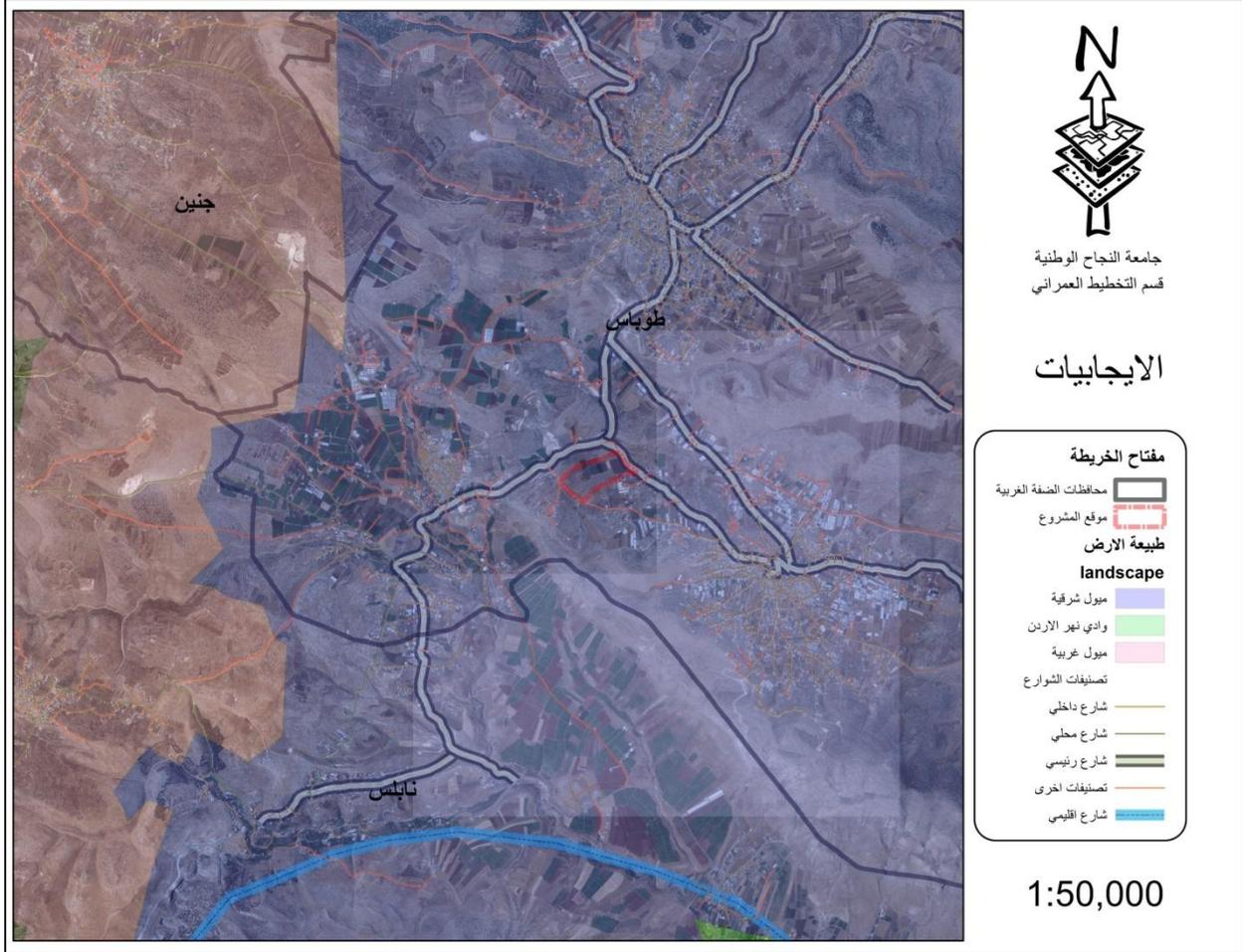
٦. متطلبات موقع المدينة الصناعية.

١. طبوغرافية الأرض بأن تكون ارض سهلة ومستوية ولا تزيد نسبة الميلان فيها عن ٥% تجنباً لزيادة النفقات أو مخاطر الفيضانات في المناطق المنخفضة.
٢. مناسبة استعمال الأرض لنوع الصناعة ومراعاة احتياجات المنطقة بعد بتحديد اتجاه الرياح وترك المساحات المفتوحة وإقامة الأحزمة الخضراء.
٣. وجود طرق ومواصلات جيدة.
٤. توفر المرافق والخدمات وسهولة الحصول عليها.
٥. توفر الساحات والمواقف والشاخصات والمطاعم والمسجد.

٧. الايجابيات و السلبيات:

١. الايجابيات:

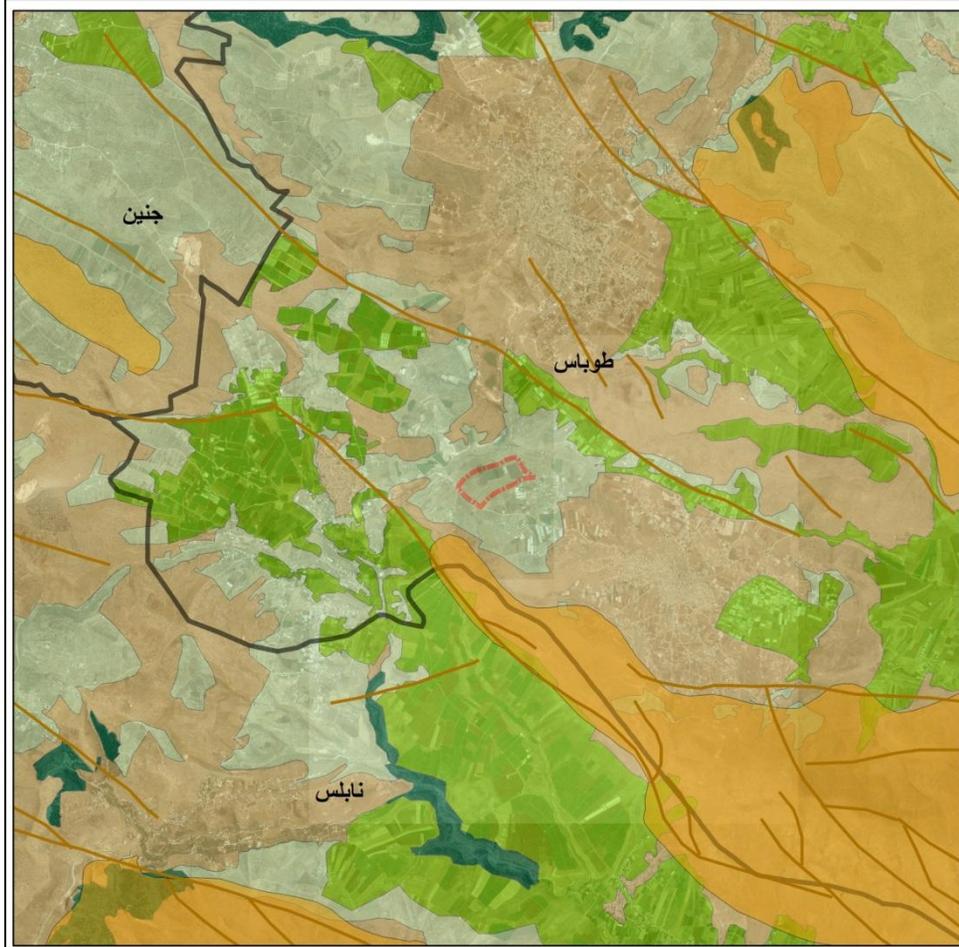
- الموقع على طريق رئيسي يربط محافظة طوباس بمحافظات الشمال (نابلس – جنين).
- طبيعة الموقع عبارة عن ميول شرقية، بالتالي تعتبر مناسبة بحيث لا تحتوي الارض على اشجار مثمرة و احراش.
- ميل الارض مناسب للمشروع (٧%).
- وجود مساحة كافية للمشروع.
- حاجة محافظة طوباس لوجود منطقة صناعية منظمة ومخططة.



الخارطة (١٦):الايجابيات.

٢. السلبيات:

- تربة الموقع طينية بالتالي يجب الاخذ بعين الاعتبار المعايير التصميمية المناسبة عند البناء.
- تصنيف الموقع كأراضي زراعية متوسطة القيمة.
- قرب الموقع من خطوط الصدوع الارضية (٩٠٠ متر) بالتالي يجب اتخاذ اجراءات التصميم الزلزالي في المشروع.
- قرب المشروع من محمية طبيعية في بلدة طمون (٨٠٠ متر) من الجهة الجنوبية الغربية للمشروع . بالتالي يجب ابعاد الصناعات الانشائية عن هذه الجهة قدر الامكان.



جامعة النجاح الوطنية
قسم التخطيط العمراني

السليبيات

مفتاح الخريطة

- محافظات الضفة الغربية
- موقع المشروع
- خطوط الصدوع الارضية
- تصنيفات التربة
- اراضي زراعية عالية القيمة
- اراضي زراعية متوسطة القيمة
- اراضي زراعية منخفضة القيمة
- غابات
- المحميات الطبيعية

1:50,000

الخارطة (١٧): السليبيات.

٨. الرؤية والاهداف:

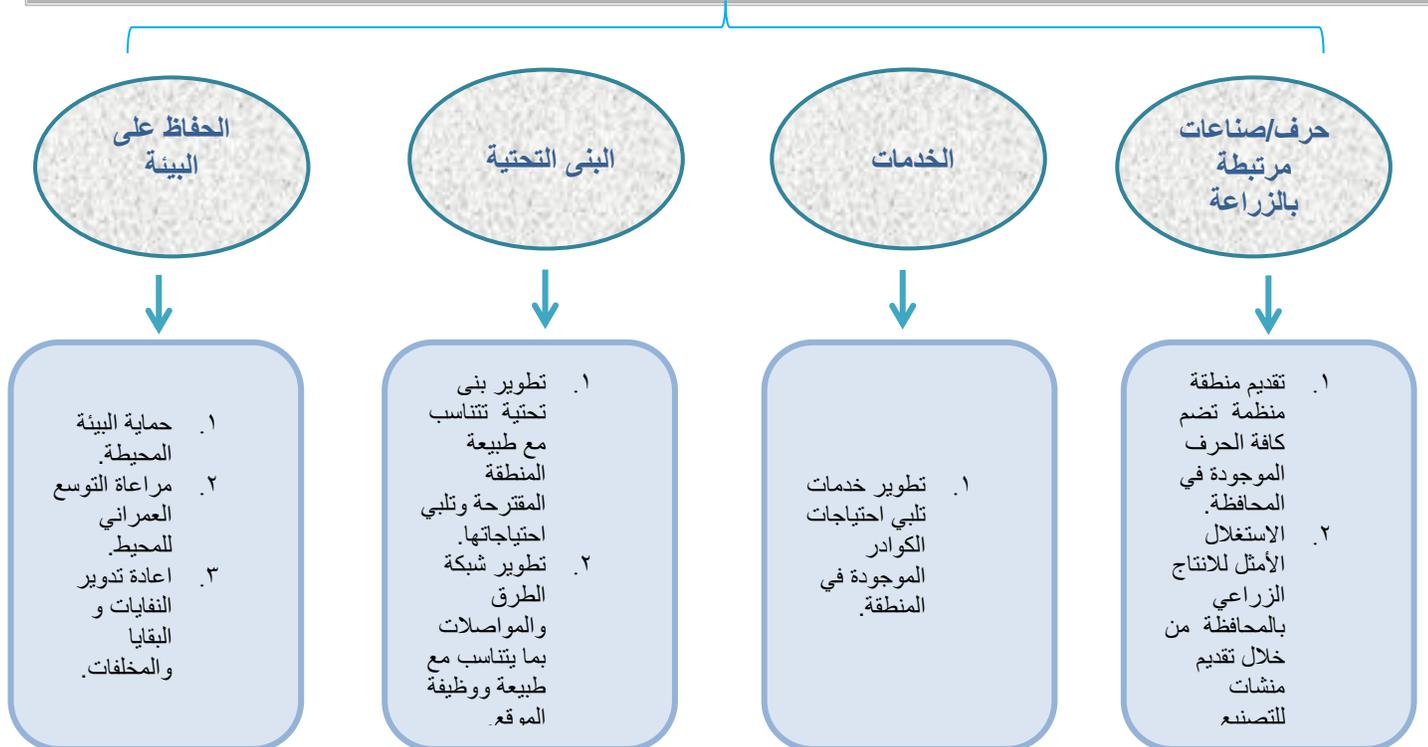
✓ رؤية المشروع:

منطقة حرفية و منسجمة مع الطبيعة الزراعية للمحافظة ، ذات خدمات و بنى تحتية ملائمة ، محافظة على البيئة

✓ اهداف المشروع:

١. جعل المشروع جزء من الخطة التنموية المقترحة للمنطقة.
٢. تقديم منطقة تضم كافة الحرف الموجودة في المحافظة.
٣. تقديم فرص عمل للمجتمع المحلي.
٤. حماية البيئة المحيطة.
٥. الاستغلال الامثل للانتاج الزراعي بالمحافظة من خلال تقديم منشآت للتصنيع الزراعي والغذائي.

منطقة حرفية و منسجمة مع الطبيعة الزراعية للمحافظة ، ذات خدمات و بنى تحتية ملائمة ، محافظة على البيئة



٩. برنامج عناصر و مكونات المشروع

وضع برنامج لعناصر ومكونات المشروع ويتم من خلا تحديد مايلي:

١. انواع المصانع المقترحة.
٢. احتياجات تلك المصانع من الاراضي.
٣. احتياجات تلك المصانع من الخدمات والمرافق.
٤. اسس تصميم المصانع.
٥. اسس تصميم كل نوع من انواع الخدمات والمرافق المطلوبة.

١٠. نسب استعمالات الاراضى الاسترشادية للمناطق الصناعية

جدول رقم (١) نسب استعمالات الأراضى الاسترشادية بالمدينة الصناعية

نسب استعمالات الأراضى %			الاستعمال
المتوسط	الحد الأعلى	الحد الأدنى	
٦٥	٧٠	٦٠	الاستعمالات الصناعية
٥	٧	٣	الخدمات
٢٥	٣٢	١٨	الطرق وانتظار السيارات
٥	٧	٣	مناطق خضراء ومفتوحة

١١. نسب استعمالات الاراضى المقترحة للمنطقة الصناعية

جدول (2): نسب استعمالات الاراضى المقترحة للمنطقة الصناعية

الاستعمال	نسب استعمالات الاراضى %
الاستعمالات الصناعية	40-50%
الخدمات والمرافق العامة	10-15%
الطرق والشوارع	20%
المناطق الخضراء والمفتوحة	10-15%

١. انواع الصناعات المقترحة فى المنطقة:

١. صناعات زراعية/غذائية/حيوانية.
٢. الحرف والصناعات المهنية.
٣. صناعات لوجستية (تغليف وتعليب).
٤. مركز تبريد/تجميد.

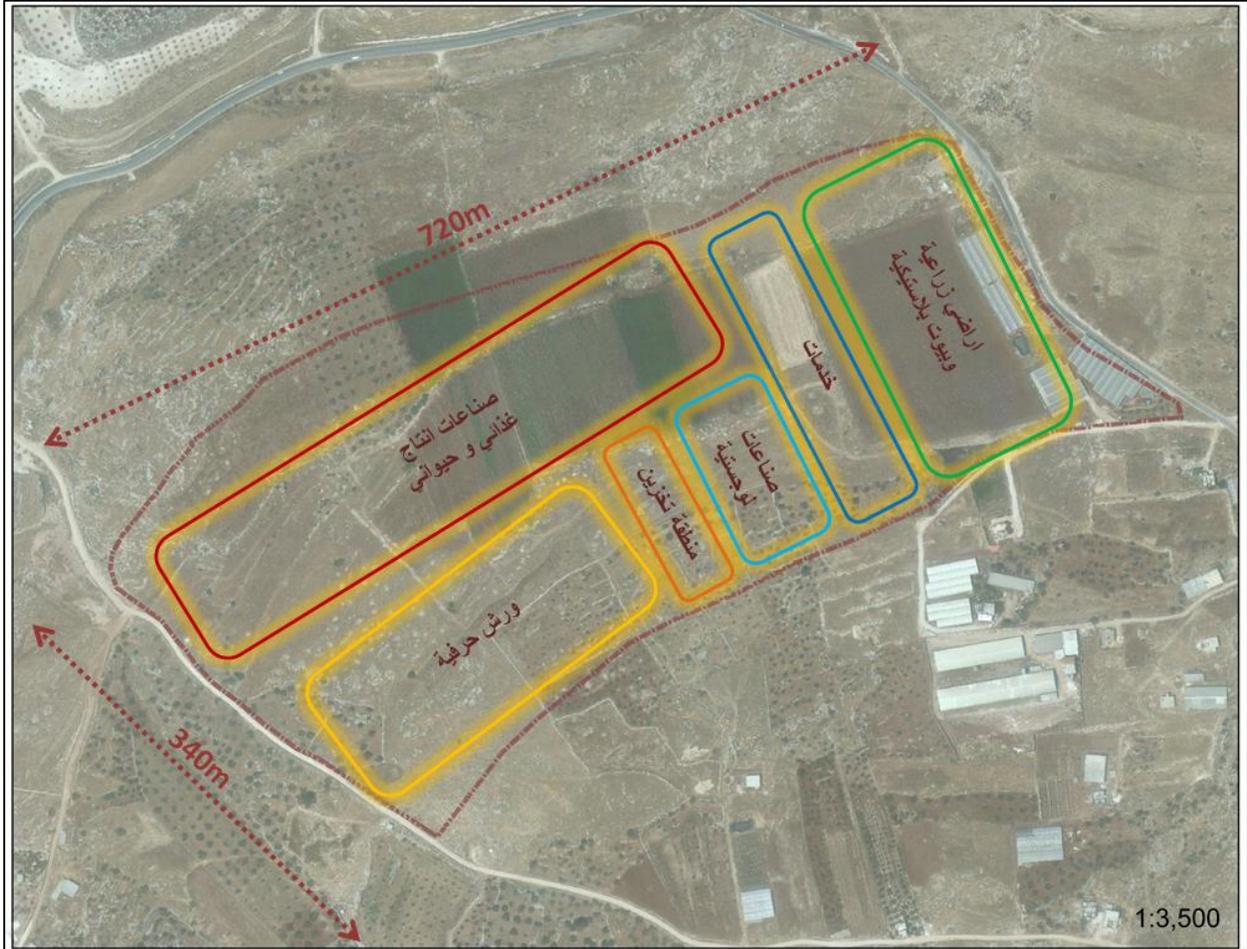
٢. مجموعة الخدمات و المرافق العامة:



٣. شبكة الطرق والشوارع والمواقف:

١. شوارع رابطة.
٢. شوارع محلية.
٣. شوارع خدمة.
٤. ممرات مشاة.
٥. مواقف سيارات.

٤. المناطق الخضراء والمفتوحة.





المخلص:

يقوم المشروع بشكل اساسي على تخطيط منطقة صناعية حرفية تضم كافة الحرف و الصناعات المختلفة الموجودة في محافظة طوباس وتنظيمها بشكل يحقق الانسجام مع الطبيعة الزراعية المحيطة بحيث تكون منطقة حرفية ومنسجمة مع الطبيعة الزراعية للمحافظة ، ذات خدمات و بنى تحتية ملائمة، محافظة على البيئة.

بداية تم العمل على تحليل الوضع الاقليمي للمحافظة بشكل عام من حيث الخصائص الطبيعية والجيولوجية والمناخية ومن ثم تم تحليل الموقع المقترح للمشروع و الوصول الي نتيجة بخرائط الايجابيات والسلبيات للموقع وتقييمه بناء على ذلك التحليل.

كما تم دراسة المعايير المتبعة في تصميم المدن والمناطق الصناعية و تقييم الموقع المقترح بالنسبة لهذه المعايير و توافق نتائج التقييم مع هذه المعايير .

بالنهاية تم الوصول الى تصميم نهائي للمنطقة الصناعية المقترحة في محافظة طوباس بشكل ينسجم مع طبيعة المنطقة و يحقق افضل النتائج المرجوة من هذه المنطقة بالاضافة الى المحافظة قدر الامكان على البيئة المحيطة للمشروع.