



إعادة تطوير الأحياء السكنية في مدينة نابلس

إعداد:

يزا خياط

إشراف:

د. علي عبد الحميد

د. زهراء زولوي

تم تقديم هذا البحث ضمن مساق مشروع التخرج بقسم هندسة التخطيط العمراني، كلية الهندسة وتكنولوجيا المعلومات - جامعة النجاح الوطنية - نابلس

حزيران، 2020

الإهداء

إلى أهلي وأخوتي وأحبتي، فلقد كانوا بمثابة العُضد والسند في سبيل استكمال البحث

إلى أساتذتي ممن كان لهم الدور الأكبر في مُساندتي ومَدِّي بالمعلومات القيِّمة

إلى كل من لم يَدَّخر جهداً في مساعدتي

إلى كل الأصدقاء ومن كانوا برفقتي ومصاحبتي أثناء دراستي الجامعية

أُهدي لكم بحث تخرُّجي هذا

شكر وتقدير

الشكر أولاً وأخيراً إلى الله عز وجل الذي منّ عليّ بإنهاء هذا البحث

وأتقدم بجزيل الشكر إلى الدكتور الفاضل علي عبد الحميد والدكتورة زهراء زاوي

لتوجيهاتهم وإشرافهم على هذا المشروع

كما أتقدم بالشكر لأهلي لدعمهم ومساندتهم الدائميتين وإلى كافة زملائي وزميلاتي الذين

قدموا المساندة والمساعدة طوال سنوات الدراسة

المحتويات

11	الفصل الأول (مقدمة البحث)
11	1-1 المقدمة
12	2-1 مشكلة البحث
12	3-1 أهمية ومبررات البحث
13	4-1 أهداف البحث
14	5-1 خطة ومنهجية البحث
14	6-1 مصادر المعلومات
16	الفصل الثاني (الإطار المفاهيمي والنظري)
16	1-2 مقدمة
16	2-2 مورفولوجية المدينة
16	3-2 مفهوم التخطيط الحضري
17	2-3-1 خصائص التخطيط الحضري
17	2-3-2 مهام التخطيط الحضري
18	4-2 التجديد الحضري
18	2-4-1 سياسات التجديد الحضري
18	2-4-2 مقومات التجديد الحضري
19	3-4-2 دوافع التجديد الحضري
19	4-4-2 استراتيجيات التجديد الحضري
20	5-4-2 أساليب التجديد الحضري واتجاهاته
21	5-2 الوحدات التخطيطية في المدينة
22	1-5-2 المجموعة السكنية
22	2-5-2 المجاورة السكنية

23	3-5-2 الحي السكني
24	6-2 مركز الحي السكني
24	1-6-2 طرق توزيع المركز داخل الأحياء السكنية
27	7-2 خدمة مركز الحي بالطرق ومسارات المشاة
28	الفصل الثالث (حالات دراسية مشابهة)
28	1-3 مقدمة
28	2-3 الحالة الدراسية الأولى: تجربة أبو ظبي في التخطيط العمراني
28	1-2-3 التخطيط العمراني في أبو ظبي
32	3-3 الحالة الدراسية الثانية (الإقليمية): مشروع تطوير منطقة تلال زينهم في القاهرة (1)
32	1-3-3 نبذة حول المدينة
32	2-3-3 الموقع والوصف العام
32	3-3-3 الهدف من تطوير العشوائيات
33	4-3-3 ملخص برنامج التطوير الحضري المتبع
35	5-3-3 أهم العبر المستفادة من الحالة الدراسية
36	4-3 الحالة الدراسية الثالثة: مشروع حي الشيخ حمد السكني
36	1-4-3 نبذة حول الحي
36	2-4-3 أهداف المشروع
36	3-4-3 الخطوات العملية للمشروع
40	الفصل الرابع (مبررات المشروع واختيار الموقع)
40	1-4 مقدمة
40	2-4 فكرة المشروع
40	3-4 مبررات وأهداف المشروع
41	4-4 منهجية العمل

42	5-4 التحليل على مستوى المدينة.....
43	1-5-4 تحليل نطاق التغطية لكل خدمة.....
57	2-5-4 نتائج تحليل نطاق التغطية للخدمات (اختيار منطقة الدراسة).....
58	6-4 تحليل وتشخيص الموقع (التحليل على مستوى الحي).....
58	1-6-4 الموقع والسكان.....
59	2-6-4 الطبوغرافية.....
60	3-6-4 عدد الطوابق.....
60	4-6-4 استخدامات المباني.....
63	5-6-4 الكثافة البنائية.....
64	7-6-4 البنية التحتية.....
67	8-6-4 الخدمات الأساسية في الحي.....
68	9-6-4 تصنيفات المخطط الهيكلي.....
69	7-4 تحليل الخدمات داخل الحي.....
69	1-7-4 تحليل الخدمات حسب نطاق التغطية.....
79	2-7-4 التحليل الكمي للخدمات.....
79	3-7-4 نتائج التحليل الكمي للخدمات.....
80	الفصل الخامس (مقترح المشروع).....
80	1-5 مقدمة.....
80	2-5 فكرة المشروع (التدخلات).....
83	3-5 المخرج النهائي (مخطط تفصيلي).....
86	المراجع.....

فهرس الجداول

رقم الصفحة	العنوان	رقم الجدول
25	معايير خدمات مركز الحي السكني	جدول (1-2)
42	نطاق الخدمة حسب معايير Livability	جدول (1-4)
60	ارتفاعات الطوابق في الحي	جدول (2-4)
60	ارتفاعات الطوابق في الحي	جدول (3-4)
46	تصنيفات شبكة الشوارع وعروضها في الحي	جدول (4-4)
79	حساب النقص والاحتياج من الخدمات داخل الحي	جدول (5-4)
84	استخدامات الأراضي المقترحة داخل الحي	جدول (1-5)
85	الخدمات القائمة والمقترحة داخل الحي	جدول (2-5)

فهرس الخرائط

رقم الصفحة	العنوان	رقم الخريطة
31	آلية توزيع الكثافات والخدمات الأساسية في المجاورة السكنية في أبو ظبي	خريطة (1-3)
35	تقسيم المناطق في حي زينهم حسب المراحل	خريطة (2-3)
38	مخطط المرحلة الأولى - حي حمد السكني	خريطة (3-3)
43	حدود مدينة نابلس والخدمات المتوفرة فيها	خريطة (1-4)
44	تقسيمات الأحياء في مدينة نابلس	خريطة (2-4)
45	نطاق تغطية المدارس الابتدائية	خريطة (3-4)
46	نطاق تغطية الروضات	خريطة (4-4)
47	نطاق تغطية المدارس الثانوية	خريطة (5-4)
48	نطاق تغطية المستشفيات	خريطة (6-4)
49	نطاق تغطية المراكز الصحية	خريطة (7-4)
50	نطاق تغطية المساجد	خريطة (8-4)
51	نطاق تغطية الملاعب والنوادي	خريطة (9-4)
52	نطاق التغطية لخدمة الحدائق	خريطة (10-4)
53	نطاق تغطية المكتبات والمراكز الثقافية	خريطة (11-4)
54	نطاق تغطية مركز الشرطة	خريطة (12-4)
55	نطاق تغطية الدفاع المدني	خريطة (13-4)
56	الطبوغرافية لمدينة نابلس	خريطة (14-4)
56	الميلان في مدينة نابلس	خريطة (15-4)
57	نتيجة تحليل نطاق تغطية خدمات مدينة نابلس	خريطة (16-4)
58	موقع حي رأس العين بالنسبة لمدينة نابلس	خريطة (17-4)
59	طبوغرافيا المنطقة	خريطة (18-4)
61	عدد الطوابق في الحي	خريطة (19-4)
62	استخدامات المباني في الحي	خريطة (20-4)
63	الكثافة البنائية في الحي	خريطة (21-4)
65	شبكة الشوارع في الحي	خريطة (22-4)
66	تمديدات شبكة الكهرباء والمياه والصرف الصحي في الحي	خريطة (23-4)

67	أهم الخدمات الأساسية في الحي	خريطة (4-24)
68	المخطط الهيكلي للحي	خريطة (4-25)
68	حدود التجمعات	خريطة (4-26)
69	نطاق تغطية المساجد في الحي	خريطة (4-27)
70	نطاق تغطية الروضات للحي	خريطة (4-28)
71	نطاق تغطية المدارس الأساسية للحي	خريطة (4-29)
72	نطاق تغطية المدارس الثانوية داخل الحي	خريطة (4-30)
73	نطاق تغطية المركز الصحي في الحي	خريطة (4-31)
74	نطاق التغطية للحدائق في الحي	خريطة (4-32)
75	نطاق تغطية مركز الشرطة في الحي	خريطة (4-33)
76	نطاق تغطية مركز الشرطي في الحي	خريطة (4-34)
77	نطاق تغطية مركز الدفاع المدني في الحي	خريطة (4-35)
78	نطاق تغطية الأنشطة التجارية داخل الحي	خريطة (4-36)
82	مقترح تقسيمات المجاورات داخل الحي	خريطة (5-1)
83	المخطط التفصيلي المقترح لحي رأس العين	خريطة (5-2)

فهرس الصور والأشكال

رقم الصفحة	عنوان الصورة	رقم الصورة
35	حي زينهم قبل التطوير	صورة (1-3)
35	حي زينهم بعد التطوير	صورة (2-3)
41	منهجية العمل	شكل (1-4)

الفصل الأول

مقدمة البحث

1-1 المقدمة

تعاني أغلب المدن والقرى الفلسطينية والأحياء السكنية فيها انخفاضاً في المستوى، وذلك بسبب الظروف التي مرت بها ومازالت ومن هذه الظروف الاحتلال والتي مرت بها خلال الفترات السابقة، والتي كانت تعاني منه بعض المدن والقرى لأسباب مختلفة بغياب المخططات التخطيطية والتنظيمية والتفصيلية، وبسبب العشوائية التي كان يقوم بها السكان في التوسع العمراني ومع تزايد عدد السكان المستمر في المدن أدى الزحف العمراني إلى ظهور الكثير من المشاكل التنظيمية، وعلى هذا لم يتم تنظيم الخدمات والمرافق العامة بالشكل الصحيح مما أدى إلى العشوائية في تطور هذه المدن، وسوء توزيعها في معظم مدننا الفلسطينية.

تعتبر البيئة العمرانية بصورها المتعددة (كتل عمرانية، فراغات وساحات عامة، طرق، وممرات، ... الخ.) نتاج لتفاعل الانسان مع البيئة الطبيعية لتنسيق المواقع بما يتماشى مع احتياجات السكان للبقاء، مما يستدعي تغيير جزء من عناصر البيئة الطبيعية، وهذا التغيير ممكن أن يكون سلاح ذو حدين، حيث أن إعمار الأرض وتغيير البيئة المحيطة ممكن أن ينعكس ايجاباً أو سلباً على الأفراد، فالنظر للبيئة المحيطة ممكن ان يكون سبب في توفير الراحة والأمان والهدوء للأفراد، أو يمكن أن يكون سبب في الشعور بالفوضى وعدم الراحة.

إن العلاقة بين الحيزات الحضرية والمجتمع هي علاقة تبادلية، حيث أن كل منهما يؤثر على الآخر، بالتالي إذا أردنا توفير الراحة والصحة الجيدة للأفراد، علينا أن نهتم بالبيئة الطبيعية، وخلق توازن بين الأنشطة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية في المجتمعات. وهذا ما سيتم التطرق له في هذا البحث، حيث سيتم دراسة التطورات العمرانية السريعة والعشوائية، وما تسببه من آثار سلبية على الأفراد في المجتمع وعلى البيئة الطبيعية للمجتمعات.

إن الكثير من مدننا المحلية بأمس الحاجة اليوم إلى سياسات ممنهجة للتخطيط الحضري وإعادة النظر في أساليب التصميم المتبعة للمناطق والأحياء الحضرية، فالنظر إلى المشهد الحضري الحالي لمدننا

والمشاكل الحضرية المتفاقمة مع مرور الزمن يستدعي ضرورة اتباع أساليب ومنهجيات في عملية التخطيط والتطوير الحضري، بصورة تتماشى مع احتياجات الأفراد ومتطلبات العصر.

1-2 مشكلة البحث

تشهد المدن الفلسطينية بشكل عام الكثير من المشاكل المتعلقة بقطاع الإسكان، حيث تعاني معظم المناطق السكنية من عدة مشاكل، جميعها تصب في نقطة واحدة ألا وهي عدم تلبيةها للمتطلبات الأساسية والحاجات اليومية للأفراد، وذلك نتيجة عدم التخطيط المسبق للمناطق السكنية وظهورها بشكل عشوائي.

فمثلاً، تعاني مدينة نابلس من زيادة مستمرة في عدد السكان، وارتفاع الكثافة السكانية في المدينة، بالتالي الحاجة إلى مساحات إضافية للتوسع، الأمر الذي أدى إلى التوسع العمراني غير المدروس بالتالي ظهور مناطق وأحياء سكنية عشوائية غير حيوية، التي تعاني من مشاكل تتمثل في نقص الخدمات الأساسية وسوء توزيعها، بالإضافة إلى ضيق شبكات الشوارع وعدم وجود تصنيف وتسلسل واضح للشبكة على مستوى الأحياء السكنية، مما يستدعي ضرورة الاهتمام بهذه المناطق وإعادة النظر في تخطيطها حسب المعايير التخطيطية للأحياء السكنية، لتوفير الظروف الملائمة والمريحة للسكان.

وأيضاً، تعتبر الطبيعة الطبوغرافية لمدينة نابلس كونها واقعة بين جبلين، واحده من أهم التحديات التي تحول دون سهولة الوصول للخدمات، خاصة الأحياء الواقعة في المناطق الجبلية والتي تعاني من صعوبة في الوصول للخدمة.

بالتالي، يناقش البحث واحدة من أهم المشاكل الرئيسية التي تعاني منها مدينة نابلس والمتمثلة في عدم مطابقة الأحياء السكنية للمعايير الأساسية الواجب اتخاذها بعين الاعتبار، وسوء تخطيطها.

1-3 أهمية ومبررات البحث

تكمن أهمية البحث كونه بداية لوضع استراتيجيات أساسية لضبط عملية التوسع العمراني في مشاريع الإسكان الجديدة من خلال تحقيق مضمون الحي السكني والمجاورة السكنية وآلية تطبيقها بما يتلاءم مع الواقع العمراني في مدينة نابلس، مع مراعاة الظروف الاجتماعية والبيئية والعمرانية، لخلق مشاريع صالحة للعيش وأكثر جودة للأفراد، حيث سيتناول البحث الجانب التخطيطي للأحياء السكنية والمجاورات السكنية (زعر، 2015)

ومن الأسباب التي أدت إلى اختيار البحث في هذا الموضوع:

1. ظهور معظم الأحياء في المدينة بشكل عشوائي دون تخطيط مسبق، وبالتالي لا تستوفي المعايير الأساسية للأحياء السكنية.
2. تركيز الخدمات في مناطق محددة من المدينة مقارنة بالمناطق الأخرى.
3. صعوبة الوصول للخدمات في بعض المناطق بسبب التضاريس والطبيعة الجبلية للمدينة.
4. عدم كفاية الخدمات مقارنة مع عدد السكان في بعض المناطق.
5. إهمال وتدهور بعض المناطق السكنية في المدينة.
6. غياب الفكر لاستراتيجيات تخطيط المناطق السكنية.
7. زيادة تعديات المباني وعدم الالتزام بالارتدادات على حساب شبكة الشوارع؛ الأمر الذي أدى إلى ضيق شبكة الشوارع.
8. زيادة الاعتماد على المركبات وإهمال المناطق المخصصة للمشاة، حيث لا توجد سياسة في المدينة تحث على أهمية تخطيط وتوفير مناطق مخصصة للمشاة فقط.
9. عدم تخصيص أراضي داخل الأحياء والمجاورات لاستخدامها للأنشطة الترفيهية.

1-4 أهداف البحث

إن الهدف الرئيسي للبحث هو عمل دراسة شاملة للأحياء السكنية في مدينة نابلس، ودراسة الوضع الحالي، والعمل على إعادة تطويرها وتخطيطها.

أما فيما يتعلق بالأهداف التفصيلية للبحث تتمثل بما يلي:

- دراسة واقع المناطق والأحياء السكنية في مدينة نابلس وتحديد أهم المشاكل التي تعاني منها.
- عمل قاعدة بيانات لكافة المواضيع التي لها علاقة بتخطيط وتطوير الأحياء السكنية.
- دراسة مفهوم الأحياء السكنية وكيفية التخطيط لها.
- التعرف على نظريات تخطيط الأحياء السكنية وأساليبها.
- التعرف على الدراسات المحلية والعالمية السابقة المتعلقة بموضوع تخطيط الأحياء والمجاورات السكنية.
- توفير منهجية خاصة لتخطيط الأحياء السكنية المستقبلية بما يلبي حاجات السكان.

1-5 خطة ومنهجية البحث

لتحقيق الأهداف المرجوة من الدراسة فقد ارتكزت خطة الدراسة على المحاور التالية:

- الإطار النظري والعام: يشمل مقدمة البحث من حيث الأهمية والأهداف والمنهجية، وكذلك المفاهيم المرتبطة بموضوع البحث، وذلك من خلال الكتب والمراجع ذات العلاقة بموضوع البحث.
- الإطار المعلوماتي: ويشمل هذا الإطار الدراسات الميدانية وجمع المعلومات من عدة جوانب، منها: الجانب الجغرافي والاقتصادي والاجتماعي والتخطيطي والخدمات وغيرها. وذلك من خلال جمع المعلومات والمشاهدات والملاحظات.
- الإطار التحليلي والاستنتاجي: ويتناول تحليل المعلومات والمعطيات التي تم الحصول عليها من الأطر السابقة، ومن ثم تقييم الفرص والإمكانات والصعوبات والتحديات وكذلك الأولويات بالنسبة للمنطقة.

وهناك عدة منهجيات وطرق للبحث، منها:

- المنهج التاريخي: ويتمثل في التجارب والأبحاث والدراسات السابقة.
- المنهج الوصفي: وذلك لوصف وضع الأحياء السكنية في مدينة نابلس.
- المنهج التحليلي: والتي تستخدم لتحليل المعلومات التي يتم جمعها والحصول عليها.
- بالإضافة إلى إمكانية استخدام الاستبيانات والمسح الميداني والمقابلات وبرامج الحاسوب المختلفة التي تستخدم للحصول على المعلومات وتحليلها.

1-6 مصادر المعلومات

يتم الاعتماد في جمع المعلومات على عدة مصادر، موضحة في النقاط التالية:

1. المصادر المكتبية: وتشمل مجموعة الكتب والمراجع والرسائل الجامعية والأبحاث في المكتبات العامة والمكتبات الجامعية، حول موضوع الدراسة.
2. المصادر الرسمية: مجموعة من الدراسات والتقارير والإحصاءات والخرائط والمخططات، بالإضافة إلى المعلومات الصادرة عن الجهات الرسمية ذات العلاقة، مثل البلديات وجهاز الإحصاء المركزي.
3. المصادر شبه الرسمية: تشمل الدراسات والتقارير الصادرة عن جهات شبه رسمية، مثل: أريج ومراكز البحوث.

4. المصادر الشخصية: وتشمل المعلومات والبيانات التي سيقوم الباحث بجمعها ميدانياً من خلال الزيارات والمسوحات الميدانية والمقابلات والمشاهدات والاستبيانات.
5. المصادر الإلكترونية: تشمل مواقع الإنترنت المختلفة ذات العلاقة بالموضوع.

الفصل الثاني

الإطار المفاهيمي والنظري

1-2 مقدمة

في هذا الجزء من البحث سيتم تعريف بعض المصطلحات المتعلقة بعمليات التخطيط والتطوير للمدن بمختلف وحداتها التخطيطية.

2-2 مورفولوجية المدينة

يقصد بهذا المصطلح الشكل العام للمدينة، حيث يختلف من فترة لأخرى حسب الاحتياجات نتيجة للأنشطة التي تتم في المدينة من تمدد عمراني وتمدد شبكات الشوارع نتيجة النمو السكاني في المدينة، لذلك فإن التطورات المستمرة في المدينة ممكن تتعكس ايجاباً أو سلباً على مورفولوجية المدينة، فإذا ما كان هناك مخططات توجه هذا النمو والتطور في المدن تستند لمبادئ التخطيط الحضري، فإن ذلك سيؤدي إلى إحداث خلل في المكونات الفيزيائية للمدينة بالتالي تشويه مورفولوجية المدينة، الأمر الذي يستدعي فيما بعد ضرورة اتباع سياسات تحسين وتطوير وتجديد للبيئة الحضرية. (دويكات، 2009)

3-2 مفهوم التخطيط الحضري

التخطيط الحضري علم واسع يجمع بين متغيرات عدة، طبيعية واجتماعية واقتصادية وهندسية من أجل توجيه نمو المدينة ومعالجة مشاكلها بما يخدم سكانها ويوفر لهم متطلبات الحياة الحضرية، التي عكر صفوها التكنولوجيا بعد دخولها كافة المجالات دون الانتباه للآثار السلبية التي نتجت عنها من ضوضاء وتلوث، والتي تمثلت بظهور أحياء فقيرة وأحياء جديدة. (الدليمي، 2002)

وبالنظر لعدم فهم الجهات المسؤولة بمعنى التخطيط الحضري لذا وقعت مدن الدول النامية بمشاكل مستمرة ناتجة عن عدم وجود تخطيط سليم. وعليه يجب على الدول النامية أن تأخذ بعين الاعتبار أهمية التخطيط الحضري الذي يمثل ركناً أساسياً في حياة الإنسان والعمل على تطوير الكوادر العاملة في هذا المجال بعيداً عن كل الاعتبارات الجانبية، وعناك عدة تعاريف لمفهوم التخطيط الحضري، منها ما يلي: (الدليمي، 2002)

1. هو عملية إبداعية موضوعية لكيفية عمل مواضع لممارسة الحياة الإنسانية وتسهيل مهامها بحيث يتوفر أكبر قدر ممكن من الحرية للفرد والجماعة بما يكفل لهم العيش بسلام وأمن (تعريف كيبل).

2. هو تصور للحياة المستقبلية وأنه يربط بين السياسة الاقتصادية والاجتماعية مع التصميم البيئي لحل المعضلات الحضرية كالإسكان والنقل (تعريف ميرسون).
3. هو استراتيجية أو مجموعة استراتيجيات تتبعها الجهات المسؤولة لاتخاذ قرارات لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسع العمران في المدينة بحيث يتاح للأنشطة والخدمات الحضرية أفضل توزيع جغرافي وللسكان أكبر فائدة.

2-3-1 خصائص التخطيط الحضري

هناك عدة خصائص للتخطيط الحضري، أهمها: (الدليمي، 2002)

1. مراعاة الجوانب الاجتماعية والثقافية والنفسية كمكونات أساسية في المخططات التي توضع للبيئة الحضرية.
2. التعامل مع الخصائص الطبيعية والظواهر المختلفة في المناطق الحضرية.
3. معالجة المنطقة الحضرية كوحدة مترابطة في جميع مكوناتها الطبيعية والبشرية.
4. ارتباط التخطيط الحضري بقرارات سياسية وإدارية ومالية.
5. التخطيط الحضري عبارة عن عمليات مترابطة وعلى مستويات عدة (الدولة، الإقليم، المدينة).
6. تحقيق التوازن في توزيع السكان في المناطق الحضرية بشكل يحقق التجانس الاجتماعي.
7. تحقيق توازن إقليمي بين جميع المناطق الحضرية من حيث توفير الخدمات دون حصرها في مكان واحد.

2-3-2 مهام التخطيط الحضري

تطورت الأساليب المستخدمة في عملية التخطيط الحضري حتى وصلت إلى ما يسمى بالتخطيط الحديث أو المعاصر، الذي جمع بين عناصر المتانة والكفاءة والإبداع وفق أسس عدة وهي: (الدليمي، 2002)

- تخطيط الكثافة السكانية وتوزيعها بشكل متوازن.
- تحقيق التوازن بين جمال المدينة وكفاءة التخطيط.
- إعادة تنظيم مراكز المدن بطريقة تتلاءم مع حاجات السكان.
- الاهتمام بالمناطق الأثرية في المدن.
- توفير الخدمات المختلفة لكفاءة السكان بشكل يحقق العدالة الاجتماعية.

فالتخطيط الحضري الحديث لم يعد فقط توجيه توسع المدن نحو المناطق الملائمة، بل له عدة مهام، وهي:

1. تحديد مشاكل المدن القائمة ووضع حلول لها.
2. التجديد الحضري والحفاظ على الأبنية التراثية والأثرية في المدن.
3. تخطيط مدن جديدة وفق أسس حديثة.

2-4 التجديد الحضري

يعرف التجديد الحضري بأنه تغير فيزيائي في الاستعمال أو في كثافة الاستعمال والمباني لجذب الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية في المناطق الحضرية، وهو عملية تكيف هيكل المدينة الحضري وقطاعاتها بشكل مستمر للمتطلبات الحديثة للأفراد والمجتمع معتمداً على الإمكانيات الاقتصادية والفنية المتاحة.

2-4-1 سياسات التجديد الحضري

تعد عملية التجديد الحضري إحدى الممارسات المهمة في سياسات التصميم الحضري والتي تتعامل مع المناطق ذات الوضع البيئي المتدهور، والذي تصاحبه أوضاع عمرانية واجتماعية واقتصادية سيئة، ويتم اختيار مناطق التجديد الحضري وهي مناطق التدهور الحضري لعدة معايير تخطيطية وعمرانية واجتماعية أهمها: (العساسفة، جبور، الزعبي، 2007)

- معايير النمط الهيكلي للمدينة.
- معايير الترابط الهيكلي والوظيفي والتاريخي للنسيج الحضري.
- معايير منظومة الحركة في المدينة.
- معايير الحالة الانشائية.
- معايير الطبوغرافية.
- معايير الرغبات المشتركة للسكان.

2-4-2 مقومات التجديد الحضري

لعملية التجديد الحضري مقومات، من أبرزها ما يلي: (العساسفة، جبور، الزعبي، 2007)

- الحفاظ التاريخي على هيكل المدينة ومظهرها العام من خلال الترابط بين الهيكل القديم والحديث والعلاقة المتبادلة بينهما، من خلال معايير وسياسات تجمع بين الحفاظ على الهيكل الحضري التاريخي واستمراريته وبين المباني الحديثة.
- الشمولية في التوجه من حيث الجوانب الحضرية كالإسكان والتكوين الفراغي وخدمات البنية التحتية والخدمات الاجتماعية والمعمارية.
- تحقيق المشاركة الجماهيرية من أجل رفع مستوى المعيشة للسكان وتلبية احتياجاتهم.
- الأخذ بعين الاعتبار البيئة الحضرية والهيكل الاجتماعي والاقتصادي.

2-4-3 دوافع التجديد الحضري

تستند فكرة تجديد المدينة إلى الدوافع التالية: (العساف، جبور، الزعبي، 2007)

- الحاجة لاستغلال الأرض بشكل أمثل وإعادة توزيع استعمالات الأراضي.
- الحاجة لتوسيع وتطوير أنظمة خدمات البنية التحتية ومرافق الخدمات العامة والفعاليات الاجتماعية والحاجة لدراسة منظومة الحركة حالياً ومستقبلاً، وتوفير مواقف سيارات وممرات خاصة للمشاة
- الحاجة لتحسين ظروف البيئة السكنية والحفاظ على القيم التاريخية والموروث الثقافي والحضاري، وتحسين نظام مركز المدينة والمراكز الحضرية الأخرى.

2-4-4 استراتيجيات التجديد الحضري

استراتيجيات التجديد الحضري لموقع معين هو باتجاه تعزيز التجانس بين المناطق الحضرية المختلفة، ولذلك ينبغي أن يكون هناك حلول مختلفة باختلاف طبيعة المناطق، وذلك لأنه كل منطقة لها نسيج اجتماعي وتراث خاص. يقتضي تطبيق استراتيجيات التجديد لكل نظام فرعي في المناطق الحضرية عن طريق الجمع بين عدة أهداف، كالتالي: (شاهين، عطية، 2014)

- **المناطق العشوائية:** يجب أن يكون التركيز على إمدادات المياه وشبكات الصرف الصحي وتحسين شبكات الطرق، وإنشاء المدارس والمرافق الصحية.
- **المناطق المتدهورة (القديمة):** يجب أن يكون التركيز على تجديد المباني والتعاون مع أصحابها.
- **الأجزاء التاريخية وسط المدينة:** الهدف هو حفظ وصيانة وتعزيز المساحات المبنية التقليدية والتي لا تزال مأهولة، بالإضافة إلى جذب السياحة، وينبغي الحفاظ على المحلات التجارية التقليدية.

• **المناطق الحضرية المهجورة:** تتطلب إعادة تنظيم كامل للتكوينات العمرانية، ويتم الاحتفاظ فقط في المباني الموجودة مع العمل على تجديدها وتحويلها. وتعد هذه المناطق كبيرة بما يكفي لاستخدامها في وظائف مختلفة (السكن، المكاتب والأماكن العامة)، وكذلك الأنشطة الأخرى مثل الترفيه، والتجارة، والثقافة.

2-4-5 أساليب التجديد الحضري واتجاهاته

هناك ثلاث اتجاهات أساسية لتجديد المناطق الحضرية، وهي: إعادة التطوير، الحفاظ التاريخي، إعادة التأهيل. بالإضافة إلى أساليب أخرى وهي: الإملاء الحضري، إعادة الإحياء، والتجديد الشامل. (العساف، جبور، الزعبي، 2007)

1) إعادة التطوير (Redevelopment):

هي عملية الإزالة التامة أو الجزء الأكبر من الأبنية القائمة في المنطقة الخاضعة للتجديد الحضري، باستثناء الأبنية ذات القيمة التاريخية المعمارية، وهذا يتطلب إعادة النظر في استعمالات الأراضي الحالية، ونمط التوزيع وإزالة الأبنية وإعادة بنائها من جديد، وهذا الأسلوب يستخدم في المناطق التي لا تملك الإمكانية الاقتصادية لصيانة النسيج الحضري المتدهور. من الممكن أن يرافق هذا الأسلوب عدة مشاكل تتعلق بتمزيق الروابط الاجتماعية والإمكانات المادية والبشرية، وعدم قدرة الفئة الاجتماعية الفقيرة على الالتزام بالتكاليف المرتبطة بتكاليف الأيجار للوحدة السكنية التي تم تطويرها.

2) إعادة التأهيل (Rehabilitation):

يتضمن هذا الأسلوب تحسين ورفع المستوى العمراني للمنطقة الخاضعة للتجديد الحضري والتي تعاني من تلف بعض عناصرها، وتعويض النقص في مستوى البنية التحتية والخدمات الاجتماعية من خلال هدم جزئي لبعض الأجزاء المهترئة وإنشاء أبنية بديلة مكانها. يعد هذا الأسلوب أكثر الطرق استخداماً لما يحققه من آثار إيجابية متمثلة بتقليل التكاليف الناتجة عن الوحدات السكنية الجديدة والاستهلاك والهدم وإعادة البناء والمحافظة على الروابط الاجتماعية القائمة، بالإضافة إلى قصر المدة الزمنية مقارنة مع عملية إعادة التطوير.

(3) الحفاظ التاريخي (Historical Conservation):

يتضمن هذا الأسلوب سياسة الحفاظ على الأبنية التاريخية والتراثية، والحفاظ على مناطق ومساحات من النسيج الحضري باعتبارها مناطق تاريخية وجزء من التراث الحضاري للمدينة، وتتمثل أهمية هذا الأسلوب كونه يعمل على حماية الإرث الوطني في ظروف تهدد هذا النسيج بالزوال، ويرتبط هذا المفهوم مع مفهوم إعادة الاستخدام؛ حيث تصبح الأبنية والأحياء مناسبة للاستخدام وملائمة للمتطلبات المعاصرة.

(4) التعبئة الحضرية (Urban Infill):

وهي عملية تعبئة الفراغات الموجودة في منطقة أو مجاورة معينة، أي إضافة بناء جديد في النسيج الحضري الذي يمتلك ارتباطات تاريخية وخصائص حضرية موحدة لتشكل مترابط وظيفياً وبصرياً، ويجب أن يكون متناغم من حيث الارتفاع والحجم والشكل واللون.

(5) إعادة الإحياء والتجديد الشامل (Revitalization):

هو أسلوب يتعامل مع مناطق التلف الحضري من خلال إعادة إحيائها بنمط يحافظ على شخصيتها الحضرية، وينبغي أن تتم بناء على دراسات ديموغرافية واقتصادية واجتماعية، ولا بد من تحقيق المتطلبات المنهجية التالية:

- أن تجمع عملية إعادة الإحياء بشكل متوازن بين سياسات التجديد الحضري ومناهجه حسب خصوصية كل منطقة.
- تقسيم النسيج الحضري في المناطق الخاصة لهذه السياسة إلى 3 أجزاء كالتالي:

-الجزء الأول: ينبغي الحفاظ عليه وصيانتته وتكييفه ليتمكن من أداء وظيفته وإعادة استخدامه ثانية.

-الجزء الثاني: يتطلب إعادة بنائه لانعدام جدواه الاقتصادية والتاريخية.

-الجزء الثالث: يتطلب إعادة إحياء وتجديد شامل.

2-5 الوحدات التخطيطية في المدينة

تقسم الوحدات التخطيطية للمدينة ابتداء من المجموعة السكنية ثم المجاورة السكنية والتي تتكون من عدة مجموعات سكنية ثم الحي السكني والذي يتكون من مجموعة مجاورات سكنية، من ثم المدينة ككل والتي تتكون من مجموعة الأحياء السكنية، وتتدرج مراكز الخدمات بتلك الوحدات ابتداءً من الأصغر إلى

الأكبر إلى مركز خدمات الحي ثم مركز خدمات المدينة. (دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية، 2015)

2-5-1 المجموعة السكنية

هي مجموعة من المباني السكنية التي تحتوي على تجمعات أسرية تبلغ في مجملها من 900-1200 نسمة ويمكن أن تزيد أو تنقص عن ذلك. (دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية، 2015)

2-5-2 المجاورة السكنية

فكرة المجاورة اعتمدت على مسافة السير على الأقدام لتلاميذ المدرسة الابتدائية وهذه المسافة حددت الامتداد الجغرافي للمجاورة من حيث سهولة الوصول بمسافة 500م، ولكن قد لا ينطبق هذا المفهوم الآن على المجاورات السكنية حيث يستخدم تلاميذ المجاورة السيارات في الذهاب والعودة من المدرسة والمجاورة تحتوي على عدة مجموعات سكنية. وعلى هذا الأساس يمكن تحديد مساحة المجاورة السكنية بعد معرفة عدد سكانها الذي يتراوح من 3-6 آلاف نسمة وتكون المساحة من 25-100 هكتار، وفكرة المجاورة ليست جامدة بل تتسم بالمرونة حسب طبيعة كل مدينة وظروفها.

❖ شكل المجاورة السكنية

أما بالنسبة لشكلها فإنه لا يوجد شكل ثابت للمجاورة، وإنما تأخذ أشكال متعددة حسب مساحة الموقع والحيز المتاح، لذلك فإن مؤثرات الموقع تؤثر على تخطيط المجاورة السكنية باعتبار أن الشكل المربع يحقق تساوي جميع أطرافه ومحيطه في البعد عن مركزه الذي يمثل في الغالب مركز الخدمات للمجاورة. (دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية، 2015)

❖ مكونات المجاورة السكنية

تتكون المجاورة السكنية من السكن والخدمات والمرافق وشبكة الحركة، حيث يتكون مركز المجاورة من خدمات تعليمية وصحية وترفيهية وتجارية، ومن خصائص هذه الخدمات أنها تستخدم يومياً. (دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية، 2015)

2-5-3 الحي السكني

هو منطقة سكنية تحتوي على عدة مجاورات (3-5) مجاورات بحيث يتراوح عدد سكانه بين 10000-15000 نسمة ويمكن أن يزيد أو ينقص. ويمكن أن يعرف الحي السكني على أنه "حيز عمراني يشغل مكان من الأرض وله حدود ومداخل واضحة ومركز واضح وشبكة من ممرات الحركة (أرصفه وطرق) تربط جميع أجزاء الحي ببعضها البعض وتكون الغالبية من استخدامات هذا الحيز هي الاستخدام السكني".

أما بالنسبة لمساحة الحي، فيحدد الامتداد الجغرافي للمجاورات بالحي مساحته، حيث أنه يحتوي على عدد من المجاورات، بالتالي تكون مساحة الحي عبارة عن اجمالي مساحات مجاوراته بالإضافة إلى مساحة مركز الحي، بالتالي يبلغ متوسط مساحة الحي ما يقارب 75-500 هكتار. (دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية، 2015)

❖ حدود الحي السكني

أهم شيء ظاهر يحدد الحي السكني هو وجود حدود مناسبة له وغالباً ما تكون هذه الحدود هي عبارة عن طرق رئيسية تسمح بالمرور العابر بين الأحياء أو ان تكون حدود طبيعية مثل عوامل التضاريس والأراضي الزراعية. (دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية، 2015)

❖ شكل الحي السكني

ليس هناك شكل ثابت للحي السكني وإنما يأخذ أشكال متعددة تعتمد على مساحة الموقع والحيز المتاح ولذلك فإن مؤثرات الموقع تؤثر على تخطيط الحي السكني سواء في تصميمه أو في توزيع الخدمات العامة وشبكة الشوارع الداخلية ويفضل الشكل المربع لضمان إمكانية وصول متساوية من جميع أطرافه إلى مركز الخدمات. (دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية، 2015)

❖ مكونات الحي السكني

يحتوي الحي السكني على عدة مجاورات، تشمل السكن والخدمات وشبكة الحركة والمرافق بالإضافة إلى مركز الحي الذي يضم الخدمات التعليمية والصحية والثقافية والترفيهية والتجارية والاجتماعية والبريدية، كما يمكن أن يضم مكتبة فرعية ومركز شرطة ودفاع مدني فرعي، ويمكن أن تختلف هذه المعايير حسب طبيعة المدينة. (دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية، 2015)

2-6 مركز الحي السكني

هناك عدة اشتراطات يتم أخذها بعين الاعتبار عند التخطيط لموقع مركز الحي السكني كما يلي:

1. الاشتراطات الطبيعية: حيث يراعى تجنب المناطق ذات الميول الشديدة والتي لا تتناسب مع عمليات إنشاء مباني المركز، فلا يجب اقتراح موقع مركز الحي في مناطق تزيد ميولها عن 12%.
2. الاشتراطات العمرانية: يجب أن يقع مركز المجاورة في مكان متوسط بها، يمكن الأفراد من الوصول اليه بسهولة سواء بالسيارة أو للمشاة، ويجب أن يخدم هذا المركز شبكة من الطرق من جميع الجهات وأن يتم ربطه بخدمات مجاورات الحي وخدمات المدينة. (دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية، 2015)

2-6-1 طرق توزيع المركز داخل الأحياء السكنية

تتعدد طرق توزيع خدمات الحي، فمنها التوزيع المركزي والتوزيع اللامركزي والتوزيع الشريطي، كما يلي:

1. التوزيع المركزي لخدمات الحي السكني: يتم فيه وضع المركز الخدمي في المركز الداخلي للحي، ويعطي هذا النوع من التوزيع فرصة كبيرة للتخديم على جميع السكان بأقل مسافة سير ممكنه، وله عدة ميزات تتسم بما يلي: (دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية، 2015)

- تحفيز نمو العلاقات بين السكان.
- إضفاء مستوى من الجودة أكبر من تلك التي تقدمها مرافق منفصلة نظراً لتجمع الخدمات سوياً.
- في المناط العمرانية المكتظة تكون إمكانية استملاك الأراضي صعبة بالتالي يقلل مركز الخدمات الحاجة إلى الأرض.

2. التوزيع اللامركزي لخدمات الحي السكني: يتم فيه وضع الخدمات على أطراف الحي في صورة مراكز متفرقة تشمل على بعض الخدمات الفرعية، وهذا النوع من التوزيع يقلل حدوث ازعاج للسكان، ولكن تتمثل عيوبه كونه يزيد مسافة السير لبعض الخدمات.

3. التوزيع الشريطي لخدمات الحي السكني: في هذا النوع من التوزيع يأخذ المركز الشكل الشريطي موازي للشارع الرئيسي، ويتميز هذا النمط بالتخديم المتجانس لجميع سكان الحي وعدم إزعاج السكان وتوفير فرص كبيرة لحركة المشاة، وعادةً ما يستخدم هذا النوع من التوزيع في الأحياء ذات الكثافة السكانية العالية؛ لاحتياجها إلى مركز ذو مساحة كبيرة.

جدول (1-2): معايير خدمات مركز الحي السكني

ملاحظات	إلى	من	البيان	الخدمة	
يتوفر بصورة أساسية في الحي	7500	3000	عدد السكان المخدمين	المسجد الجامع	1
	1000	-	نطاق الخدمة (م2)		
	1	-	نصيب المصلي من المساحة (م2)		
للبنين والبنات	3000	1500	عدد السكان المخدمين	رياض الأطفال	2
	300	200	نطاق الخدمة (م2)		
	200	100	عدد التلاميذ بالمدرسة		
	8	2	عدد الفصول		
	5	-	نصيب التلميذ من المساحة (م2)		
للبنين أو للبنات	6000	3000	عدد السكان المخدمين	المدرسة الابتدائية	3
	1000	800	نطاق الخدمة (م2)		
	720	240	عدد التلاميذ بالمدرسة		
	24	12	عدد الفصول		
	3.7	-	نصيب التلميذ من المساحة (م2)		
مستوى حي سكني (للبنين أو للبنات)	10000	6000	عدد السكان المخدمين	المدرسة المتوسطة	4
	1200	1000	نطاق الخدمة (م2)		
	600	240	عدد التلاميذ بالمدرسة		
	20	12	عدد الفصول		
	3.7	-	نصيب التلميذ من المساحة (م2)		
مستوى مجاورة سكنية أو حي سكني	20000	10000	عدد السكان المخدمين	المدرسة الثانوية	5
	2500	-	نطاق الخدمة (م2)		
	900	360	عدد التلاميذ بالمدرسة		
	30	18	عدد الفصول		
	3.83	-	نصيب التلميذ من المساحة (م2)		

مستوى مجاورة أو حي سكني	15000	4000	عدد السكان المخدمين	مركز الرعاية الصحية الأولية	6
	800	-	نطاق الخدمة (م2)		
	0.5	0.12	نصيب الفرد من المساحة (م2)		
مستوى مجاورة سكنية	15000	10000	عدد السكان المخدمين	الحدائق	7
	1200	-	نطاق الخدمة (م2)		
	1.10	0.70	نصيب الفرد من المساحة (م2)		
مستوى حي سكني أو قطاع سكني	30000	20000	عدد السكان المخدمين	مركز شرطة محلي	8
	5	3	نطاق الخدمة (كم2)		
	0.1	0.06	نصيب الفرد من المساحة (م2)		
مستوى حي أو قطاع سكني	40000	30000	عدد السكان المخدمين	مكتبة فرعية	9
	5	-	نطاق الخدمة (كم2)		
	2	1.5	عدد المقاعد لكل 1000 نسمة		
	25	15	مساحة الموقع لكل مقعد		
مستوى حي سكني أو قطاع سكني	30000	15000	عدد السكان المخدمين	مركز دفاع مدني فرعي	10
	1.6	1.2	نطاق الخدمة (كم2)		
	0.1	0.05	نصيب الفرد من المساحة (م2)		
مستوى مجاورة سكنية	15000	10000	عدد السكان المخدمين	المركز التجاري	11
	500	-	نطاق الخدمة (م2)		
	1.5	0.25	نصيب الفرد من المساحة (م2)		

7-2 خدمة مركز الحي بالطرق ومسارات المشاة

تعتبر الطرق ومسارات المشاة والفراغات بين خدمات مركز الحي من العناصر الأساسية التي تعمل على كفاءة المركز وسهولة استخدامه من قبل سكان الحي وهناك بديلين لخدمة المركز بشبكة الطرق ومسارات المشاة، ولكل منهم إيجابيات وسلبيات كما يلي:

1. الفصل بين حركة المشاة والسيارات: حيث يتم عمل شبكة لممرات المشاة تربط خدمات المركز دون أي تقاطع مع حركة السيارات، ويتميز هذا النوع بتوفير درجة أمان عالية نتيجة عدم تعارض حركة المشاة مع حركة السيارات، ومرونة تشكيل الفراغات، وتتحصر سلبياته في ضعف إمكانية ربط واتصال عناصر استعمالات الأراضي.

2. التظابق بين حركة المشاة والسيارات: حيث يتكون كل طريق من مسار لحركة السيارات وأرصفتها جانبية للمشاة، وتتحصر سلبياته في عدم تحقيق الأمان للمشاة؛ نتيجة تعارض حركة المشاة مع حركة السيارات.

الفصل الثالث

حالات دراسية مشابهة

3-1 مقدمة

بعد الاستعراض النظري لمفهوم تخطيط الأحياء والمجاورات السكنية واستراتيجياته وأساليبه، سيتم في هذا الفصل استعراض بعض التجارب العالمية والمحلية التي طبقت هذا المفهوم باختلاف أنواعه ومجالاته، ومحاولة الاستفادة من هذه التجارب في التعامل مع التجربة المحلية (مدينة نابلس)، حيث أن لكل مدينة تجربتها الخاصة في عمليات التطوير الحضري التي من خلالها استطاعت أن تتكيف مع الظروف المحيطة الخاصة بها من أجل تحسين المناطق الحضرية (خاصة السكنية) وتلبية احتياجات الأفراد.

لقد وقع الاختيار على دراسة الجانب التطبيقي لبعض مجالات التطوير الحضري لكل من مدينة أبو ظبي ومنطقة تلال زينهم كتجارب عربية، وتجربة مشروع الشيخ حمد السكني كتجربة محلية.

ومن النقاط الرئيسية التي سيتم التعرف عليها في هذه الحالات الدراسية ما يلي:

أهداف المشروع- السياسات المتبعة في المشروع- المنهجية المتبعة- النتائج التي تم تحقيقها- سلبيات وإيجابيات المشروع.

3-2 الحالة الدراسية الأولى: تجربة أبو ظبي في التخطيط العمراني

أبو ظبي عاصمة دولة الإمارات العربية المتحدة وأكبر الإمارات السبع التي تشكل دولة الإمارات وهي تشكل أكثر من 55% من مجموع مساحة الأراضي بالدولة.

استطاعت إمارة أبو ظبي أن توفر لسكانها الفرصة للسعي وراء مستوى معيشي يتميز بالجاذبية والرفي من حيث توفير كافة مرافق وتسهيلات الحياة الحديثة.

تحتوي أبو ظبي على حوالي 222 جزيرة وتعتبر جزء من أكثر الشواطئ الطبيعية الخلابة في المنطقة، يبلغ عدد سكانها 106 مليون نسمة يشملون مساحة 67 كيلو متر مربع.

3-2-1 التخطيط العمراني في أبو ظبي

يهدف التخطيط العمراني في أبو ظبي إلى بلورة البيئة العمرانية وفقاً إلى الخطة التي تم وضع مبادئها والتي جاءت لتواكب الحداثة دون فقدان الأصل وتحقيق وخلق بيئة مثالية في قلب الصحراء،

فاستطاعت أن تعطي مجتمعاتها طابعها المميز بوضع المحددات الأساسية للهيكل العمراني والذي سوف يعمل على صياغة التشكيل الحضري خلال الربع قرن القادم وتتمثل هذه المحددات فيما يلي:

❖ تحقيق الاستدامة

من خلال تعزيز القدرة على استخدام الثروات الحالية بحكمة مع مواصلة العمل على استكشاف مصادر أخرى لإنتاج الطاقة المتجددة والحد من استهلاك الموارد غير المتجددة.

❖ تعزيز جودة الحياة

وذلك بربط الخطط والسياسات والمشروعات التطويرية التي يجري إعدادها ودراسة مدى تأثيرها على حياة الناس وظروفهم المعيشية، بحيث يكون هدفها الأول هو الاهتمام بحياة وعمل المواطنين.

❖ تحقيق تنمية اقتصادية ومجتمعية

التنمية الاقتصادية يتم تحقيقها من خلال إيجاد قطاعات اقتصادية متنوعة تعمل على خلق اقتصاد أكثر استدامة، أما الاجتماعية فتتحقق بإنشاء أحياء سكنية تضم مزيج من المساكن والمحلات التجارية والخدمات العامة والوسائل الترفيهية وأماكن العمل المناسبة يساعد على خلق بيئة مناسبة ومريحة للعيش تعزز من تنوع القيم المجتمعية التي يتمتع بها المجتمع. بالإضافة إلى المساحات المفتوحة والخيارات السكنية المتنوعة عالية الجودة والمرافق المجتمعية مثل المساجد والمستشفيات والمدارس والحدائق والمنتزهات.

❖ دعم التراث

من خلال المحافظة على التراث والعادات والتقاليد المتوارثة لسكان إمارة أبو ظبي ومناطقها ونقل هذا التراث إلى الأجيال المقبلة والحفاظ على الهوية المحلية قدر الإمكان.

❖ تطوير شبكة النقل

وذلك من خلال الحد من الاعتماد على السيارات كوسيلة نقل وحيدة وتنفيذ شبكة نقل عام تشمل السكك الحديدية فائقة السرعة ووسائل النقل السريع الأخرى مثل الترام والحافلات بالإضافة إلى دعم المبادرات التي تشجع على المشي وركوب الدراجات.

❖ خلق شوارع آمنة مظلة ومناسبة للمشبي

من خلال تطوير الشوارع القائمة وتصميم شوارع جديدة تتناسب مع حركة الأفراد ووسائل النقل العام وتحتوي على أرصفة مشاة متسعة ومظله، والاهتمام بتأثيث الشوارع، مع الاهتمام بالتدرج الهرمي في الشوارع، حيث تتدرج الشوارع في مدينة مصدر بدءاً من الشوارع الفرعية بعرض 5.5 م ومن ثم الشوارع التجميعية بعرض 14 م والشوارع المركزية بعرض 25 م.

❖ التخطيط الأمثل لاستعمالات الأراضي

تم وضع استراتيجيات مهمة لتحديد استعمالات الأراضي تقوم بالأساس على دعم النمو العمراني المنظم ووضع قيود على الزحف العمراني والحد منه حتى لا تفق القرى والمدن هويتها عبر ابتلاع المناطق الحضرية المتزايدة لها، والحفاظ على البيئة والهوية المحلية وذلك من خلال ما يلي:

1. العمل على تعزيز النمو والكثافة المرتفعة على الرغم من تفضيل بعض السكان النمو والكثافة المنخفضة وذلك بهيكل المدينة إلى مجاورات وأحياء مترابطة.
2. الاهتمام بتزويد كل مجاورة بالخدمات والمرافق والتي تدعم بدورها السكان وتحقق التوازن بين فرص العمل والإسكان.
3. العمل على دراسة التنمية الشاملة لكل المنطقة قبل البدء في تنفيذ كافة المشاريع.

❖ الاهتمام بالمناطق المفتوحة

يشمل تحقيق التدرج الهرمي في المناق المفتوحة بدءاً من المناطق المفتوحة الداخلية في المجاورات السكنية انتهاء بالمنتزهات الرسمية على كامل المدينة بالإضافة إلى توفير ساحات عامة كأماكن للتجمع للسكان ضمن المجموعات الصغيرة.

❖ تخطيط المجموعات السكنية والمجاورات كأساس للمجتمع الحضري

أسست الأحياء والمجاورات السكنية في أبو ظبي للسماح لكل واحدة منها بتعزيز سماتها الخاصة وعلى الرغم من كونها متعددة الاستخدام أنها لم تفقد هويتها السائدة.

فمثلاً بالأحياء السكنية الجديدة، تم توزيع الوحدة المجتمعية الأساسية على هيئة نظام شبكي بحيث تتجمع المجموعات المحلي ذات الكثافة المنخفضة في القلب وتحاط بشوارع محلية بينما تتربط المحلات والمساكن والكثافات المرتفعة (فوق 5 طوابق) وتتراص حول الشوارع لتكون ما يعرف ب (هاي ستريت) مما يدفع باتجاه تشجيع الاستخدام المختلط ضمن المباني والمراكز وهذا النوع يضمن وجود المحلات على مسافة مناسبة للمشاة من كافة السكان بينما تضمن الكثافات العالية للإسكان تحقيق الحيوية للشوارع مما يزيد الإقبال عليه.



خريطة (1-3): آلية توزيع الكثافات والخدمات الأساسية في المجاورة السكنية في أبو ظبي

المصدر: (Abu Dhabi Urban Planning Council, 2011)

3-3 الحالة الدراسية الثانية (الإقليمية): مشروع تطوير منطقة تلال زينهم في القاهرة (1)

3-3-1 نبذة حول المدينة

لقد تطور الإطار القومي لسياسات الإسكان بمصر خلال النصف الثاني من القرن العشرين لتلبية الاحتياجات الملحة والمتزايدة لذوي الدخل المنخفضة بالمناطق الحضرية، غير أنها لم تنجح في الحيلولة من تصاعد حدة أزمة الإسكان لهذه الشريحة من المجتمع. ومع تزايد الطلب على الإسكان منخفض التكاليف وتساعد أزمة الإسكان. وأدى تقلص دور الدولة في توفير وبناء مساكن منخفضة التكلفة حتمية إيجاد أساليب جديدة لتشجيع القطاع الخاص على المشاركة في سوق إسكان ذوي الدخل المنخفض وبخاصة في المناطق الداخلية والقديمة في القاهرة.

(1): د. أيمن محمد نور عفيفي، نحو تفعيل آلية متكاملة لإدارة مشروعات التطوير العمراني للمناطق السكنية المتدهورة، دراسة حالة منطقة زينهم.

3-3-2 الموقع والوصف العام

تعتبر منطقة تلال زينهم من أكبر المناطق العشوائية في القاهرة، تبلغ مساحتها حوالي 50 فدان، وإجمالي عدد الأسر يصل إلى 4 آلاف أسرة (20 ألف نسمة)، وذلك حسب تقرير جمعية الهلال الأحمر المصري عام 2005.

لقد تم المشروع بمشاركة كل من (محافظ القاهرة- الهلال الأحمر المصري- والمتبرعين من رجال الأعمال والجمعيات الأهلية).

3-3-3 الهدف من تطوير العشوائيات

يمكن عرض الأهداف كما يلي:

- وضع نموذج للارتقاء الحضري المتكامل بالمناطق ذات الدخل المنخفض يكون قابل للتكرار في مواقع أخرى مشابهة.
- تحسين الأوضاع السكنية والبيئية التي يعيشها سكان المناطق التي تدخل في نطاق المشروع والمعروفة بمنطقة تلال زينهم.
- تطوير إطار مؤسسي يعتمد على الشراكة بين الفئات المستهدفة والجهات المانحة.

3-3-4 ملخص برنامج التطوير الحضري المتبع

يقوم مفهوم المشروع المقترح على الإمكانيات القائمة بالفعل داخل منطقة تلال زينهم. وقد تم اختيار رؤية عامة موجهة للمشروع وهي "الواحة الحضرية" والتي سوف يتم تعزيزها باعتبارها رمز للتنمية المقترحة. كما ستسترد منطقة تلال زينهم رونقها القديم عندما كان يطلق عليها "حدائق زينهم"، وذلك من خلال تطوير عناصر الموقع العام بالمشروع وتطوير الخدمات والأوضاع المعيشية للسكان لتعميق روح الانتماء للمكان. بالإضافة الى وضع برامج معنية بتطوير وتنمية المجتمع وتوفير فرص العمل من شأنها للحد من التوتر الاجتماعي المتنامي بالمنطقة.

تم تصميم المشروع باعتباره مشروع تجريبي، وقد اهتمت استراتيجية التطوير للمشروع بتطوير نظم جديدة للتمويل وإدارة المشروع والتنمية البيئية واستعادة المشروع من تغير المناخ السياسي الموالي لتبني سياسات تنمية حضرية جديدة على نطاق واسع في السنوات القادمة. وحتى يحظى المشروع بتجاوب السكان الحاليين تم التخطيط للبدء في أعمال الارتقاء والتطوير وبناء مساكن جديدة في مواقع تبرز فيها النتائج الإيجابية للمشروع بصورة واضحة ومقنعة، وفي نفس الوقت تم ترشيح عدد من العاملين ليشكلوا نقاط للاتصال مع السكان بصفة مستمرة، وذلك من خلال خطة تنفيذ المشروع. وفيما يتعلق بالجوانب العمرانية تتبنى استراتيجية التطوير بالمشروع مداخل تنموية تجمع بين التنمية المرحلة والتنمية الشاملة وذلك في نفس الوقت على مراحل على مدى خمسة سنوات. وسوف يتم إعادة بناء نحو 50% من المناطق التي تدخل في نطاق المشروع وذلك نظراً لسوء حالة تلك المناطق مما يجعلها غير قابلة للتطوير. أما باقي المناطق فسوف يتم الارتقاء بها وهو ما سوف يشمل (إصلاح وتوسعة وتحسين المباني السكنية).

ولقد تم تعريف الفئات المستهدفة من المشروع بأنها الأسر التي تقطن المناطق التي تدخل في نطاق المشروع قبل ومنذ البدء في تصميم مشروع الارتقاء لأول مرة عام 1996م.

وسوف تستفيد تلك الفئات بصورة مباشرة إما من خلال التحسينات التي ستطرأ على المناطق التي سيتم تطويرها أو من خلال الانتقال إلى مساكن جديدة داخل الحدود الجغرافية للمشروع. وقد تم اقتراح وضع وإجراءات واضحة من شأنها تجنب استغلال المضاربين للدعم المقدم والمكتسب من المشروع. ويعكس البناء المؤسسي هيكل اداري للمشروع يتسم بالاستقلالية ويتم انشاءه بموجب قرار من محافظة القاهرة ويعمل تحت اشراف المحافظة. ومن شأن ذلك تجنب الحاجة إلى تكوين لجان كبيرة واتخاذ إجراءات داخلية مطولة للحصول على الموافقات.

ومع تزايد الإيرادات المالية من التنمية المقترحة، سوف يتسنى الاعتماد على الذات شيئاً فشيئاً في تحمل النفقات الجارية لجهاز تنمية زينهم بحيث يتم ادماج جزء من ذلك الجهاز في الهيكل الإداري لجمعية الإسكان التعاونية بالمشروع.

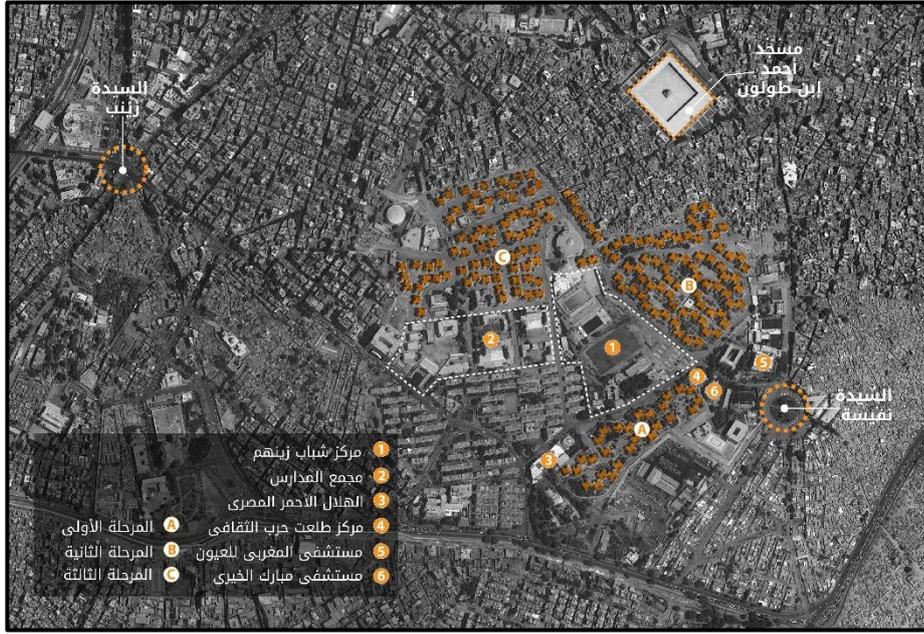
وفيما يخص خطة التنمية العمرانية للمشروع فقد تم تقسيم الخطة العامة إلى محاور ومراحل عمل

كالتالي:

- المحور الأول: إزالة المساكن العشوائية وإقامة مباني اقتصادية حديثة بتخطيط حضري وبمواصفات صحية وبيئية وإنسانية لائقة مع توفير مساحات خضراء كافية.
- المحور الثاني: تطوير المجتمع المحلي والارتقاء به في المجالات المختلفة (اجتماعياً، صحياً، اقتصادياً، ثقافياً،... الخ)، حتى يكون مؤهلاً للتكيف مع البيئة الجديدة من خلال تنفيذ برنامج تنموي متكامل يبدأ في مكان الإقامة المؤقتة للأسر خلال فترة نقلهم لتنفيذ الأعمال الهندسية ويستمر بعد العودة للإقامة الدائمة.

أما فيما يخص مراحل العمل فقد قسمت إلى ثلاثة مراحل:

- المرحلة الأولى: شملت هذه المرحلة المنطقة المحصورة بين مبنى الهلال الأحمر وبين مكتبة طلعت حرب ويقطنها 645 أسرة وتقع على مساحة حوالي 11 فدان.
- المرحلة الثانية: تشمل هذه المرحلة تلال زينهم والإيواءات (شرق الخزان)، حيث يوجد بها 1456 أسرة وتشغل مساحة حوالي 20 فدان. ونتيجة لنجاح العمل في المرحلة الأولى، فقد تمكن الهلال الأحمر المصري من جمع قدر من التبرعات لهذه المرحلة قاربت 40 مليون جنيه، فكانت دفعة قوية للبدء في المرحلة الثانية، ولضخامة حجم المنطقة التي تشملها هذه المرحلة وكبير حجم الأسر، تم تقسيم المرحلة إلى جزئين.
- المرحلة الثالثة: تشمل هذه المرحلة عشوائيات قلعة الكباش (شرق الخزان)، ويوجد بها 2400 أسرة وتشغل مساحة 19 فدان، وجارى أعمال الإزالة ونقل السكان إلى الأماكن المؤقتة.



خريطة (2-3): تقسيم المناطق في حي زينهم حسب المراحل

المصدر: موقع تضامن، 2014

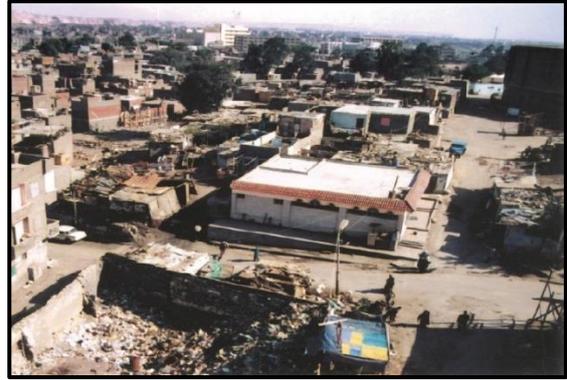
5-3-3 أهم العبر المستفادة من الحالة الدراسية

تتمثل أهم العبر في الإجراءات التي تم اتباعها والتي شملت تقسيم مراحل المشروع ومحاوره لكسب ثقة المجتمع المحلي المستهدف والجهات المانحة وفي ذلك ضمان لنجاح المشروع.



صورة (2-3): حي زينهم بعد التطوير

المصدر: موقع تضامن، 2014



صورة (1-3): حي زينهم قبل التطوير

المصدر: موقع تضامن، 2014

3-4 الحالة الدراسية الثالثة: مشروع حي الشيخ حمد السكني

3-4-1 نبذة حول الحي

يقع حي الشيخ حمد بن خليفة السكني غرب محافظة خانيونس ويعتبر من أهم المشاريع التي يتم تنفيذها في قطاع غزة.

يتكون الحي من 3628 وحدة سكنية بمساحات متنوعة لتتناسب ذوي الدخل المتوسط والمحدود، بالإضافة إلى عدد من المرافق والخدمات مثل: المركز التجاري، العيادة الصحية، رياض الأطفال، المركز النسائي، المساجد، مدارس لكافة المستويات، مركز الشرطة، مركز الدفاع المدني، ملعب رياضي ومركز ثقافي اجتماعي رياضي بالإضافة إلى الحدائق العامة والمساحات المفتوحة وملاعب الأطفال والمناطق الاجتماعية والترفيهية، وكذلك الشوارع التي تخدم سكان المنطقة مجهزة بالأثاث والتشجير والإضاءة.

3-4-2 أهداف المشروع

- تهدف مشاريع الإسكان إلى تحقيق مجموعات سكنية ذات تكوينات عمرانية متعددة تحكّمها أسس تخطيطية واحدة، حيث تحتوي كل مجموعة سكنية عدداً من العمارات تحصر بينها فراغات بتنسيق معين مكونه في مجموعها وحدة عمرانية تبرز الشكل البصري للمجاورة وترتبط هذه التكوينات مع مركز الخدمات ومن أهم ما يجب مراعاته في تخطيط مشاريع الإسكان ما يلي: (زعر، 2015)

- تكامل التخطيط والتصميم مع طبوغرافية كل مجاورة.
- ترابط العلاقات الوظيفية بين استعمالات الأراضي ضمن كل مجاورة في مشروع الإسكان.
- مراعاة المقاييس الأدمي الجديد في تحديد أبعاد الفراغات السكنية بين العمارات وتوفير مساحات ملائمة للعب الأطفال.
- توفير شبكة طرق جيدة وتوفير المسطحات اللازمة لمواقف السيارات.
- تحقيق التهوية والإضاءة الطبيعية للمساكن.
- تحقيق التنوع في الوحدات والمباني السكنية.

3-4-3 الخطوات العملية للمشروع

يتكون الحي من ثلاثة أجزاء (خريطة (3-3)) وصنفت من خلال الجهة المخططة للمشروع كمجاورات سوف تنفذ كمرحل بمساحة تبلغ 403,774 متر مربع بواقع 136,950 متر مربع للمرحلة

الأولى 115,432 متر مربع للمرحلة الثانية و120,447 متر مربع للمرحلة الثالثة بالإضافة لمنطقة مركز الحي السكني بمساحة 30,945 متر مربع وهو يتوسط المشروع ككل ليخدمها جميعاً، وسيتم في هذا البحث ذكر المرحلة الأولى للمشروع. (زعرى، 2015)

❖ المناطق السكنية

تبلغ مساحة المنطقة السكنية ضمن المجاورة الأولى حوالي 71.3 دونم وهي تشكل ما نسبته 51.8% من مجموع الأرض وهي تضم العمارات السكنية والحدائق الداخلية والمواقف الخاصة بالعمارات.

تتكون المناطق السكنية كما يتضح من المخطط التالي من 53 عمارة سكنية تحتوي كل عمارة على أربع شقق بالطابق ويبلغ ارتفاع العمارة أرضي +5 طوابق، مما يجعل عدد الوحدات السكنية المتوقعة حوالي 1060 وحدة سكنية، تبلغ مساحة الوحدة السكنية 130 م² وهي مساحة موحدة لكافة العمارات الموجودة ضمن المجاورة وقد تم تحديد المساحة بناء على عدد أفراد الأسرة في قطاع غزة والذي يبلغ في المتوسط 6.5 فرد وهذا يعني أنهم بحاجة إلى ثلاث غرف وهذا ما توفره المساحة المذكورة والتي بدورها تتناسب مع ذوي الدخل المتوسط من حيث القيمة الاقتصادية.



خريطة (3-3): مخطط المرحلة الأولى - حي حمد السكني
المصدر: (زعرب، 2015)

❖ الخدمات

تحتوي المرحلة الأولى في مدينة الشيخ حمد السكنية على عدد من الخدمات بمساحة إجمالية 28.3 دونم وهي ما تشكل نسبته 20.6% من المساحة الإجمالية وهي تضم ما يلي:

- مناطق خضراء.
- حديقة عامة.
- مدرسة أساسية- بنين
- مدرسة أساسية- إناث.
- روضة.

○ مسجد.

○ مبنى إداري.

وتتوزع هذه الخدمات في منطقة وسطية وتحيط بها الشوارع المرورية من كافة الجهات، أما بالنسبة للخدمات التجارية فهي عبارة عن محال تجارية متفرقة تتوزع على طول العمارات الممتدة في الجهة الجنوبية والغربية على طول المحاور التجارية الخارجية بالإضافة إلى محال تجاري متفرقة على الشوارع الداخلية للمجاورة. والخدمات المتوفرة هي خدمات ذات مباني مستقلة حسب نوع الخدمة المقدمة ولم يتم الدمج والخط فيها.

❖ الشوارع

تبلغ المساحة المقدرة للشوارع حوالي 37.9 دونم وهي ما تقدر بنسبة 27.6% من المساحة الإجمالية للمرحلة وهي مساحة عالية مقارنة بحجم المجاورة المحدود والذي يبلغ 137 دونم، وتتوزع هذه المساحة ما بين الشوارع الداخلية بعرض 16 م وبعض شوارع المشاة التي تفصل بين الخدمات وأنصاف الشوارع المحيطة، تصنف الشوارع الداخلية كشوارع تجميعية تؤدي إلى الشوارع الرئيسية المحيطة وبذلك لا يتضح التدرج الهرمي للمستويات المرورية بدءاً من الداخل وحتى الخارج، وبالمقابل فإن صغر حجم المنطقة الأولى أدى بدوره إلى تسهيل الوصول إلى كافة المناطق وإن كان عبر نمط واحد من الشوارع.

الخلاصة

من خلال الدراسة للتجارب السابقة والتي كان من الضروري استعراضها للاستفادة من كيفية تعاملها مع فكرة الأحياء السكنية على ضوء التوجهات الحديثة وأخذ أهم نقاط القوة التي تم التوصل إليها للاستفادة منها في التجربة المحلية.

الفصل الرابع

مبررات المشروع واختيار الموقع

1-4 مقدمة

في هذا الفصل، سيتم عرض الجانب العملي من المشروع وتوضيح المنهجية التي تم اتباعها، من ثم عرض عملية التحليل والنتائج والمخرج النهائي للمشروع.

2-4 فكرة المشروع

توفير أحياء محسنة ومريحة وقابلة للعيش، والعمل على إعادة تخطيط وتطوير الأحياء السكنية في مدينة نابلس وإيجاد حلول للمشاكل التي تواجهها الأحياء في مدينة نابلس نتيجة نقص الخدمات وضعف التوزيع.

3-4 مبررات وأهداف المشروع

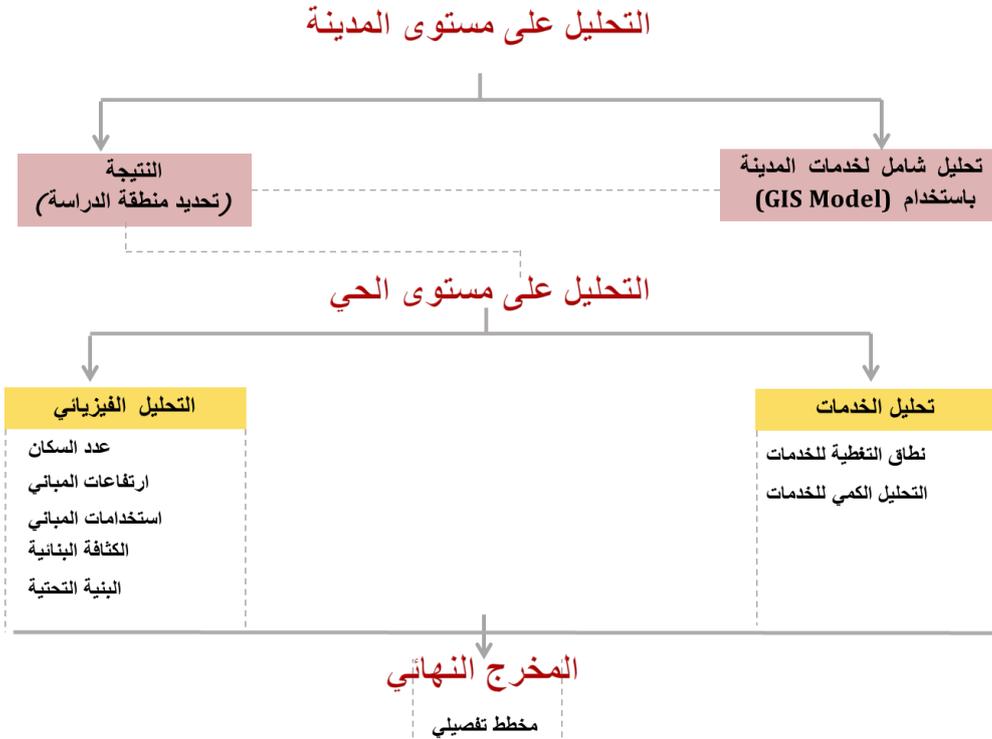
1. ظهور معظم الأحياء في المدينة بشكل عشوائي دون تخطيط مسبق، وبالتالي لا تستوفي المعايير الأساسية للأحياء السكنية.
2. تركز الخدمات في مناطق محددة من المدينة مقارنة بالمناطق الأخرى.
3. صعوبة الوصول للخدمات في بعض المناطق بسبب التضاريس والطبيعة الجبلية للمدينة.
4. عدم كفاية الخدمات مقارنة مع عدد السكان في بعض المناطق.
5. إهمال وتدهور بعض المناطق السكنية في المدينة.
6. غياب الفكر لاستراتيجيات تخطيط المناطق السكنية.
7. زيادة تعديات المباني وعدم الالتزام بالارتدادات على حساب شبكة الشوارع؛ الأمر الذي أدى إلى ضيق شبكة الشوارع.
8. زيادة الاعتماد على المركبات وإهمال المناطق المخصصة للمشاة، حيث لا توجد سياسة في المدينة تحث على أهمية تخطيط وتوفير مناطق مخصصة للمشاة فقط.
9. عدم تخصيص أراضي داخل الأحياء والمجاورات لاستخدامها للأنشطة الترفيهية.

4-4 منهجية العمل

تتمثل منهجية العمل التي تم اتباعها في مرحلتين من التحليل، المرحلة الأولى تمت على مستوى المدينة، من خلال تحليل شامل للخدمات في المدينة بناء على معايير (Livability) والتي تتمثل في الخدمات التعليمية والصحية والأمن والترفيه، حيث تم تحديد نطاق خدمة كل خدمة وتحليلها، باستخدام (GIS Model) وبناء عليها تنتج خريطة تمثل درجة تغطية كل حي بالخدمات، وسيتم أخذ واحد من الأحياء الأضعف والأقل (Livability) كحالة دراسية.

المرحلة الثانية من التحليل تمت على مستوى الحي الذي تم اختياره كحالة دراسية، حيث سيتم عمل تحليل فيزيائي وتحليل نطاق الخدمات على مستوى الحي، وأيضاً دراسة خدمات الحي من ناحية كمية، وبناءً على هذه التحليلات سيتم اقتراح مخطط تفصيلي للحي يلبي احتياجات السكان من ناحية خدمات واستخدامات الأراضي.

يمثل الشكل التالي المنهجية التي تم اتباعها في تطبيق المشروع والوصول إلى المخرج النهائي، كما هو مبين في الشكل التالي، شكل (1-4):



شكل (1-4): منهجية العمل

4-5 التحليل على مستوى المدينة

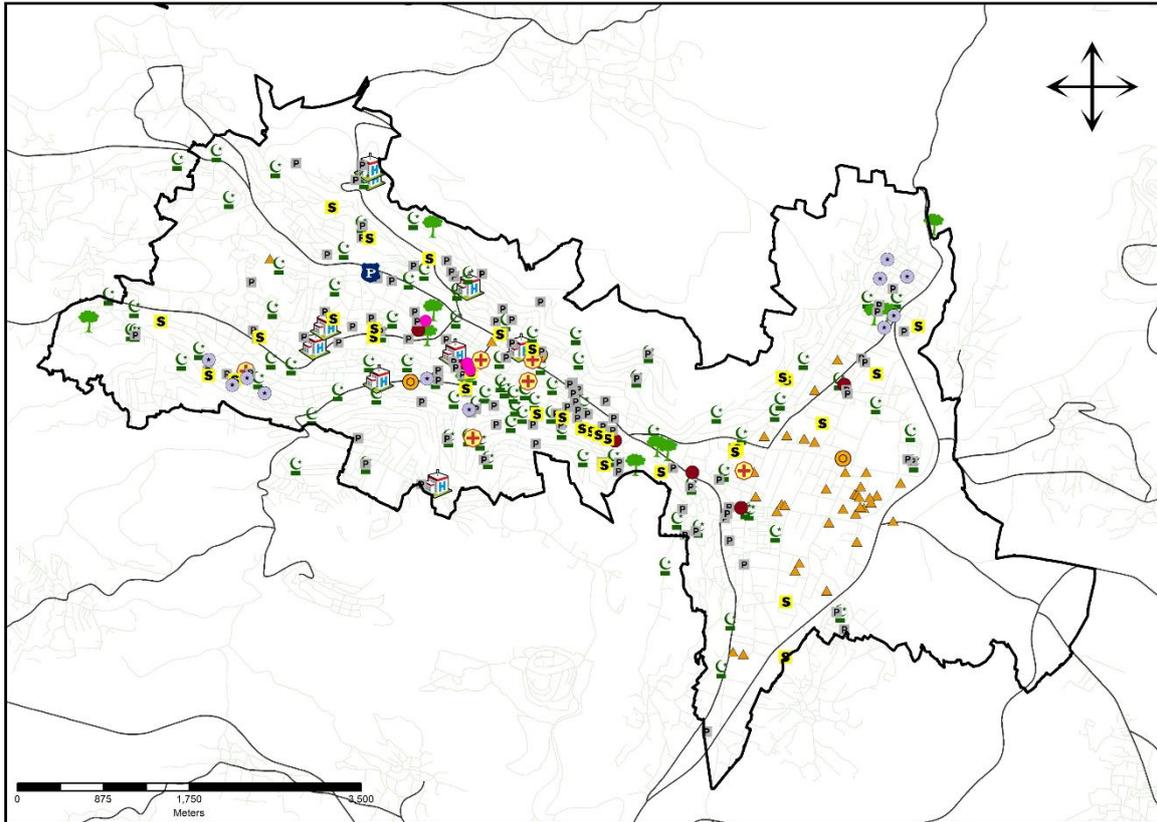
في البداية لم يتم تحديد منطقة الدراسة (أحد أحياء مدينة نابلس)، حيث تم عمل دراسة شاملة لأحياء المدينة بناء على معايير (Livability)، حيث تم تحديد الخدمات التي من خلالها يتم تقييم درجة ال (Livability) في كل حي، وتحديد نطاق خدمتها، وتم وضع وزن لكل خدمة حسب الأولوية كما هو موضح في الجدول التالي، جدول (1-4):

جدول (1-4): نطاق الخدمة حسب معايير Livability

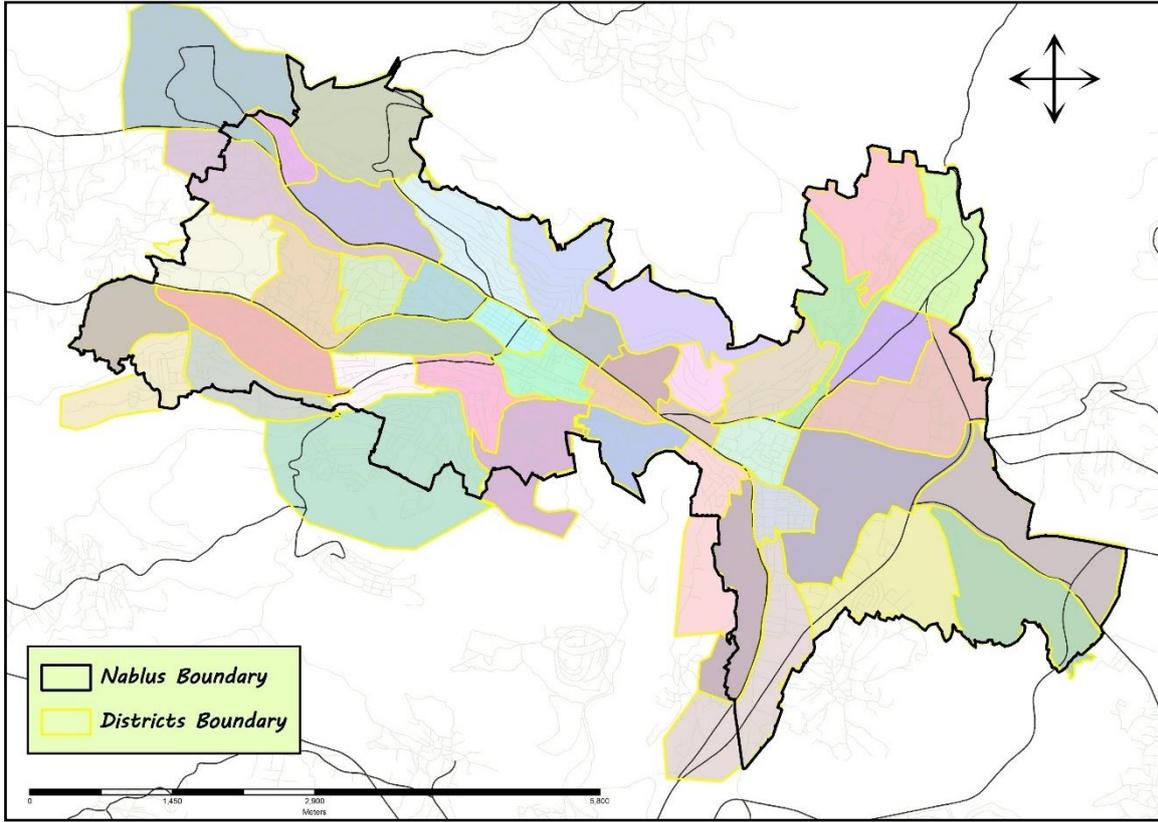
الوزن	نطاق الخدمة	الخدمة	
13%	200	الروضات	
13%	500	المدار الأساسية	
8%	2500	المدارس الثانوية	
11%	800	المراكز الصحية	
10%	800	المساجد	
11%	800	الحدائق	
8%	5000	المكتبات والمراكز الثقافية	
6%	500	النوادي والملاعب	
5%	5000	مركز الشرطة	
5%	1600	مركز الدفاع المدني	
4%	20000	المستشفيات	
6%	%(17-1)	الميلان	

4-5-1 تحليل نطاق التغطية لكل خدمة

في هذا الجزء سيتم عرض مجموعة الخرائط التي تمثل نطاق التغطية للخدمات، في البداية تم اسقاط جميع خدمات المدينة والتي تم الإشارة إليها في الجدول السابق، بالإضافة إلى حدود الأحياء في المدينة كما في خريطة (1-4) وخريطة (2-4):



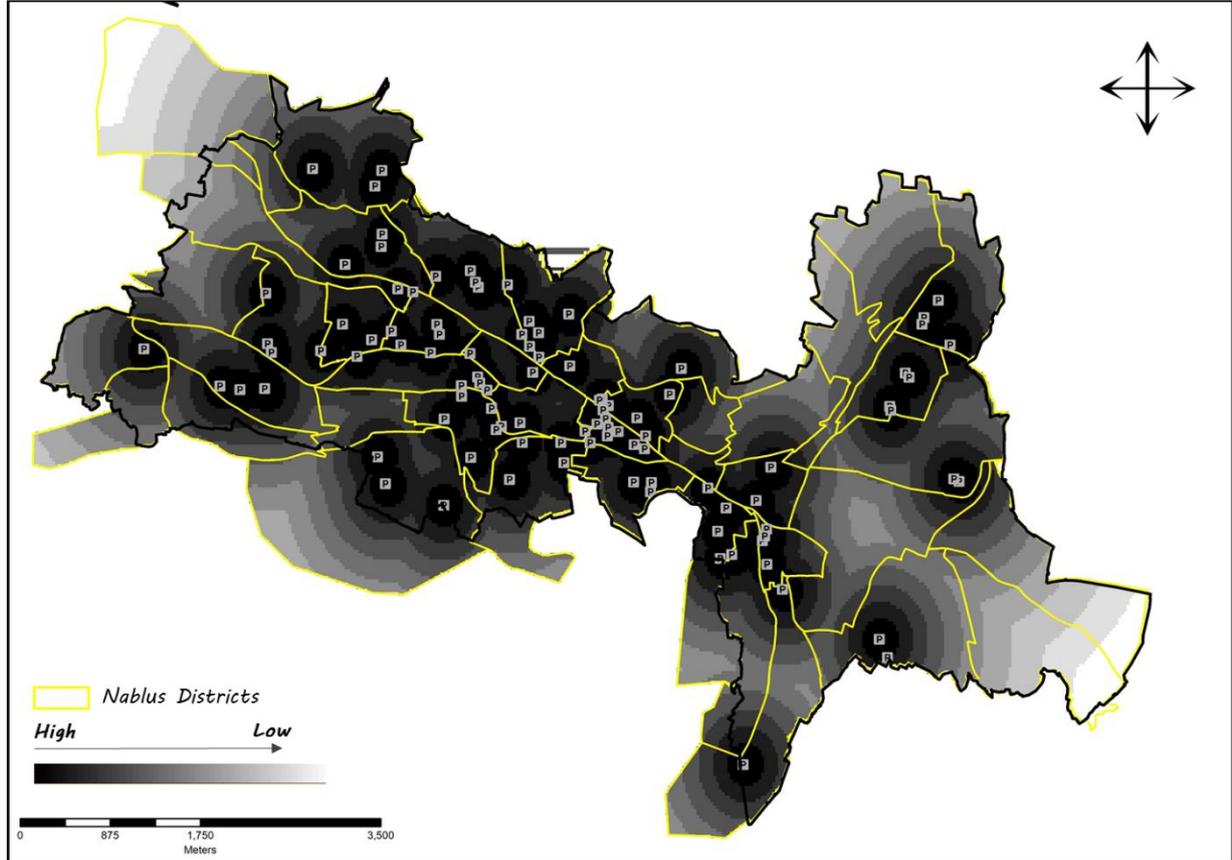
خريطة (1-4): حدود مدينة نابلس والخدمات المتوفرة فيها



خريطة (4-2): تقسيمات الأحياء في مدينة نابلس
المصدر: بلدية نابلس

❖ المدارس الابتدائية

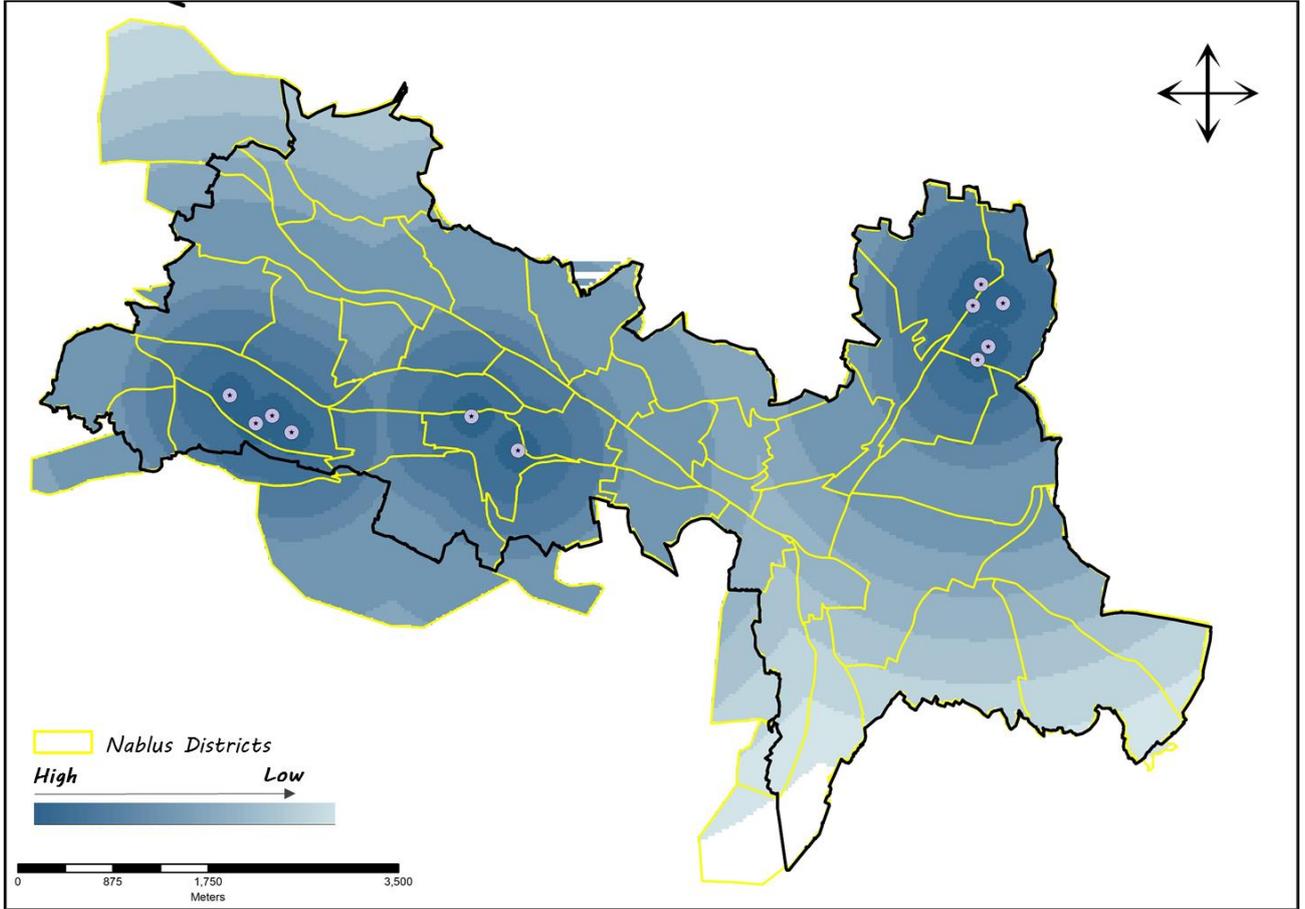
نلاحظ من خلال خريطة (4-3)، تركيز المدارس الابتدائية في بعض الأحياء، وعدم تواجدتها في أحياء أخرى خاصة في المناطق الطرفية والجبلية.



خريطة (3-4): نطاق تغطية المدارس الابتدائية

❖ الروضات

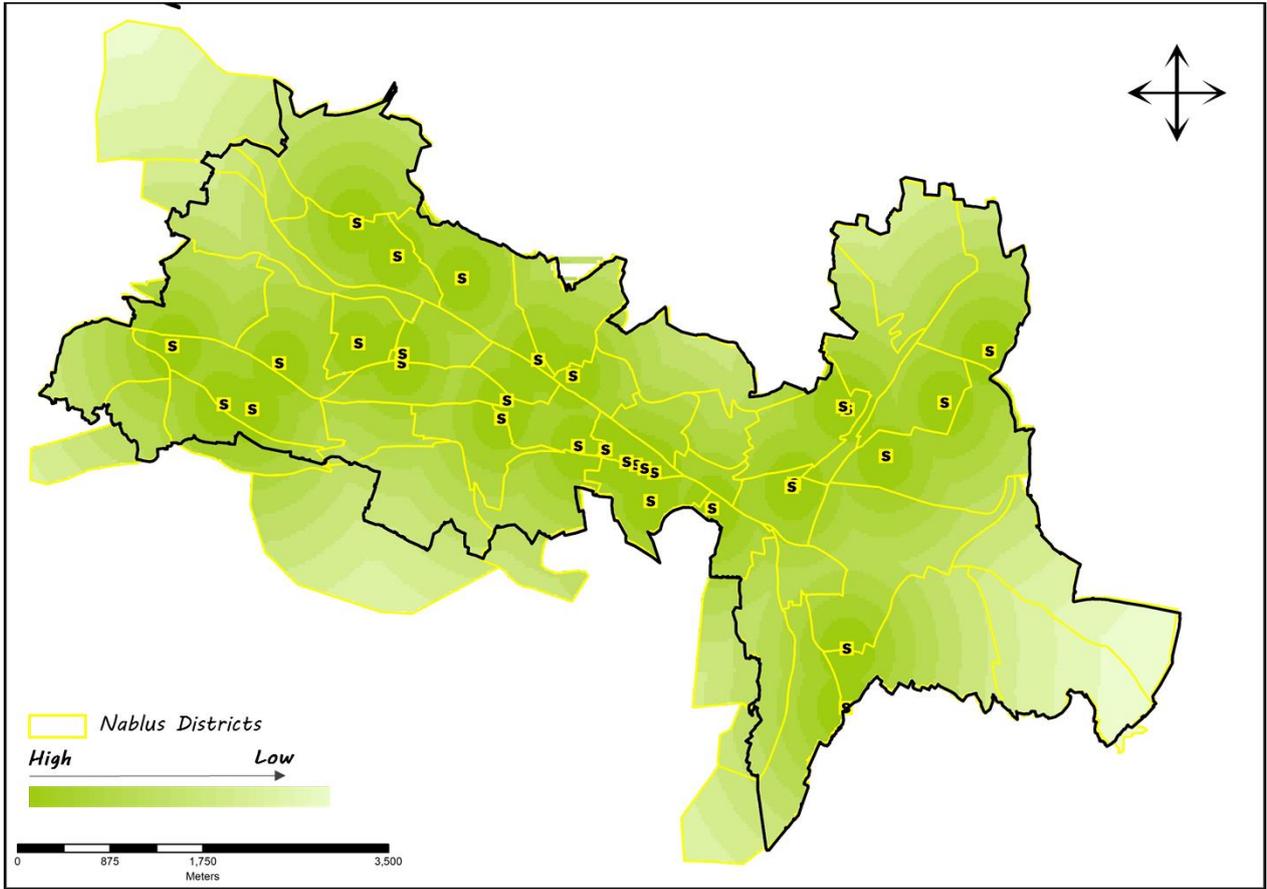
يوجد نقص في عدد الروضات في مدينة نابلس، وهذا يظهر بشكل واضح في خريطة (4-4)، حيث هناك العديد من الأحياء غير مخدومة بالروضات.



خريطة (4-4): نطاق تغطية الروضات

❖ المدارس الثانوية

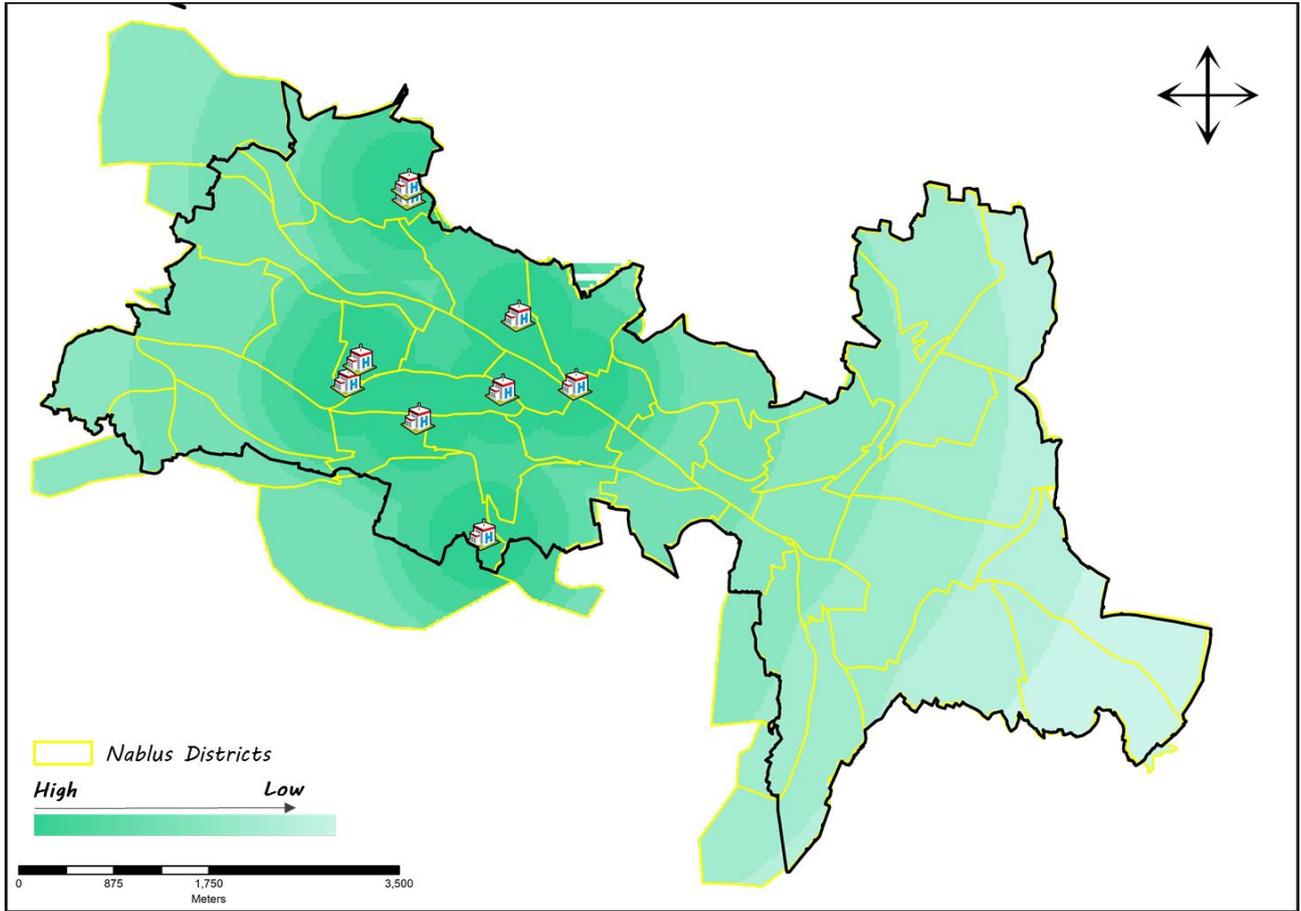
هناك العديد من المدارس في مدينة نابلس موزعة على مختلف أجزاء المدينة، وكما هو موضح في خريطة (4-5)، معظم أحياء المدينة مخدوم بهذه الخدمة، إلا أن هناك بعض الأحياء غير المخدومة خاصة في المناطق الشرقية لمدينة نابلس.



خريطة (4-5): نطاق تغطية المدارس الثانوية

❖ المستشفيات

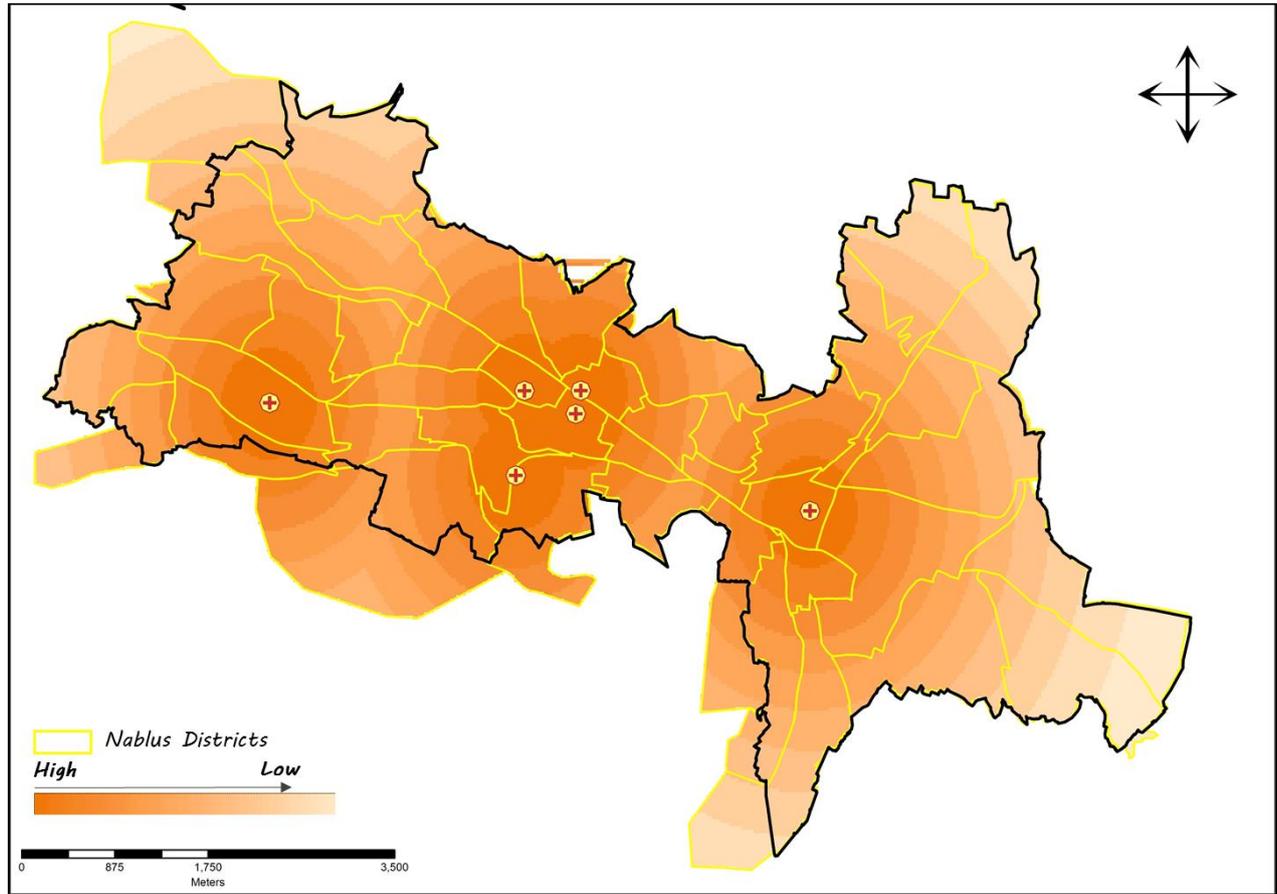
هناك العديد من المستشفيات في مدينة نابلس معظمها يتركز في المناطق الوسطية للمدينة، كما نلاحظ في خريطة (4-6)، حيث تبين أن معظم الأحياء مخدوم نوعاً ما بهذه الخدمة، إلا أن هناك بعض الأحياء خاصة في المناطق الشرقية تبين أنها غير مخدومة بشكل جيد.



خريطة (4-6): نطاق تغطية المستشفيات

❖ المراكز الصحية

تبين خريطة (4-7) المراكز الصحية الموجودة في مدينة نابلس، معظم أحياء المدينة مخدومة بهذه الخدمة ولكن هناك بعض الأحياء في المناطق الشرقية والمناطق الشمالية الغربية وبعض المناطق الجنوبية غير مخدومة بشكل جيد.

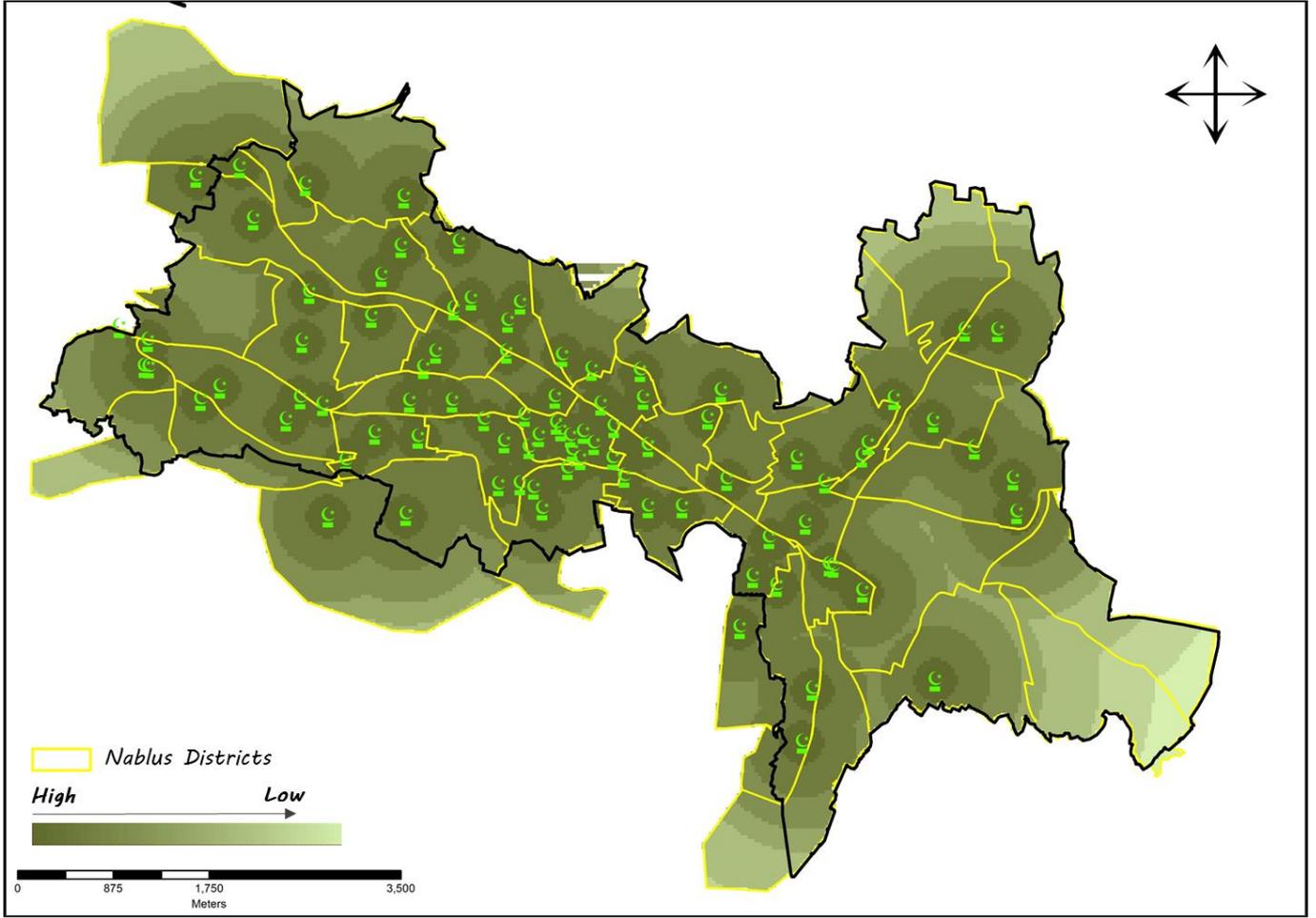


خريطة (4-7): نطاق تغطية المراكز الصحية

❖ المساجد

هناك عدد كبير من المساجد في المدينة موزع على جميع أحياء المدينة كما هو موضح في خريطة

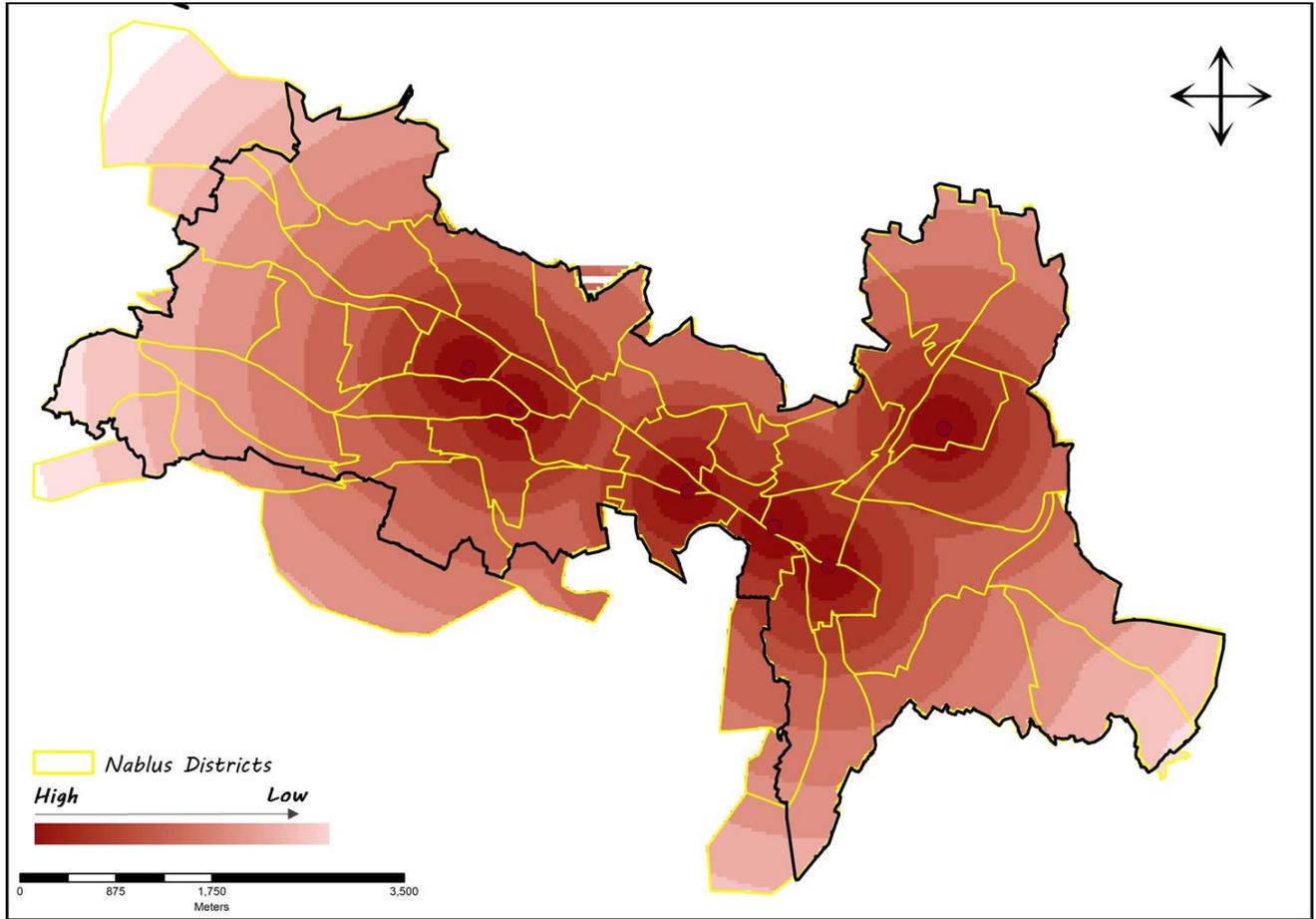
(4-8)، بالتالي تعتبر جميع الأحياء مخدومة بشكل جيد من المساجد.



خريطة (4-8): نطاق تغطية المساجد

❖ النوادي والملاعب

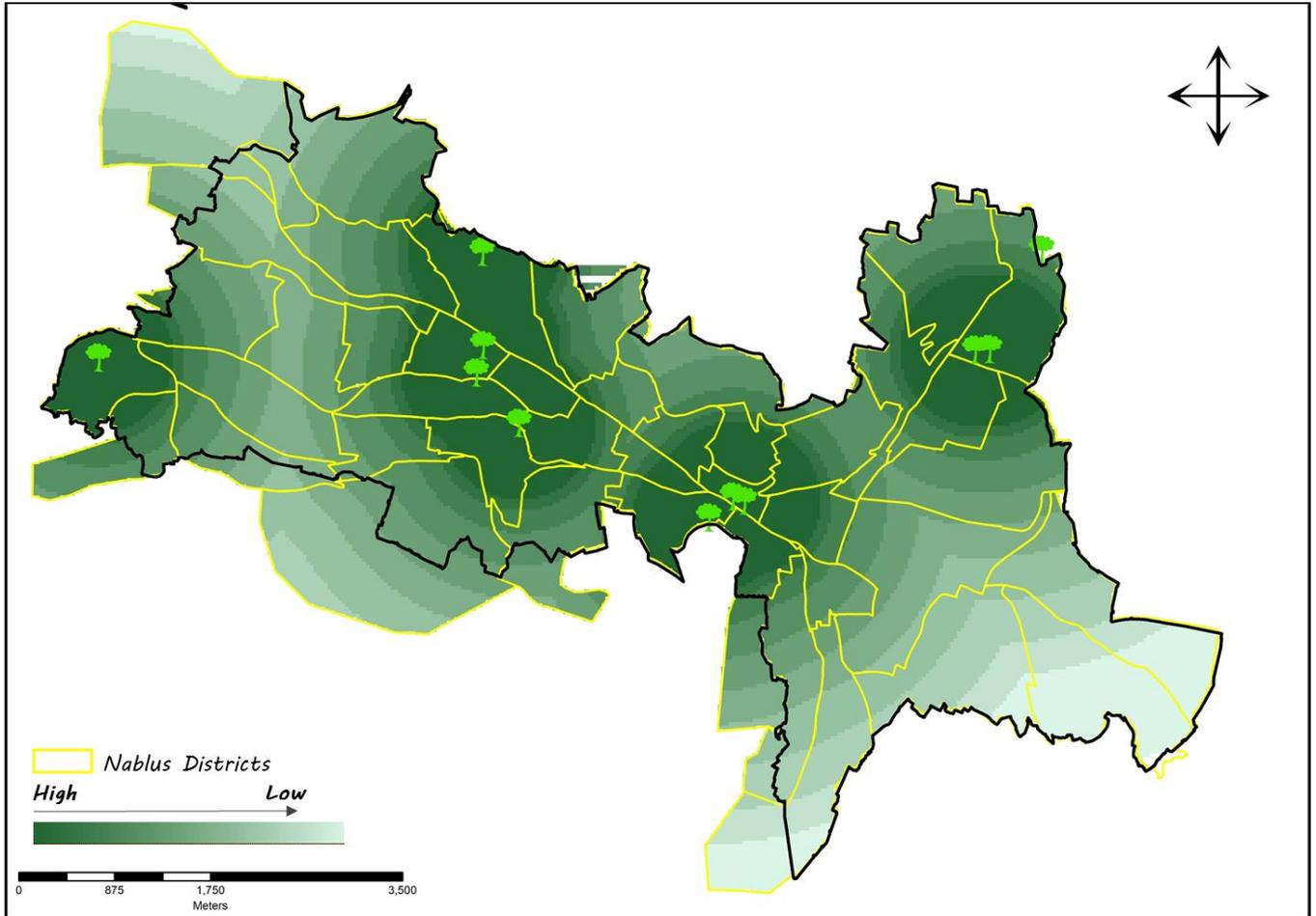
تتوفر في المدينة عدد محدود من النوادي وملعب واحد، بالتالي هناك نقص واضح في هذه الخدمات كما تبين الخريطة (6-9)، حيث أن المناطق الطرفية للمدينة غير مخدمة بشكل جيد.



خريطة (4-9): نطاق تغطية الملاعب والنوادي

❖ الحدائق

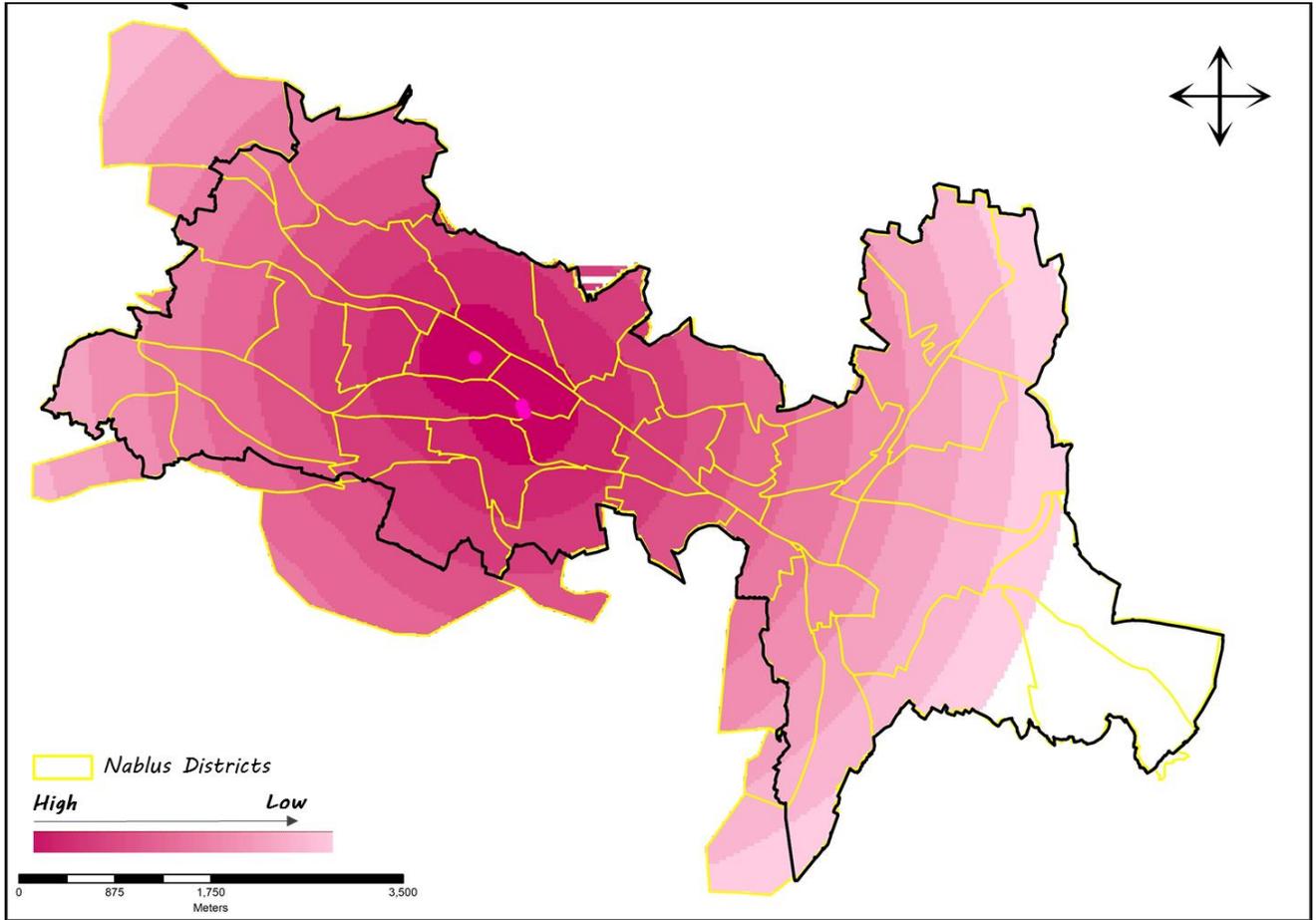
هناك نقص في عدد الحدائق في المدينة نسبة إلى مساحتها وعدد سكانها، حيث يوجد عدد من الحدائق موزعه بشكل غير كافي على بعض الأحياء، وهناك عدد كبير من الأحياء غير مخدم بشكل جيد، كما هو موضح في خريطة (6-10).



خريطة (4-10): نطاق التغطية لخدمة الحدائق

❖ المكتبات والمراكز الثقافية

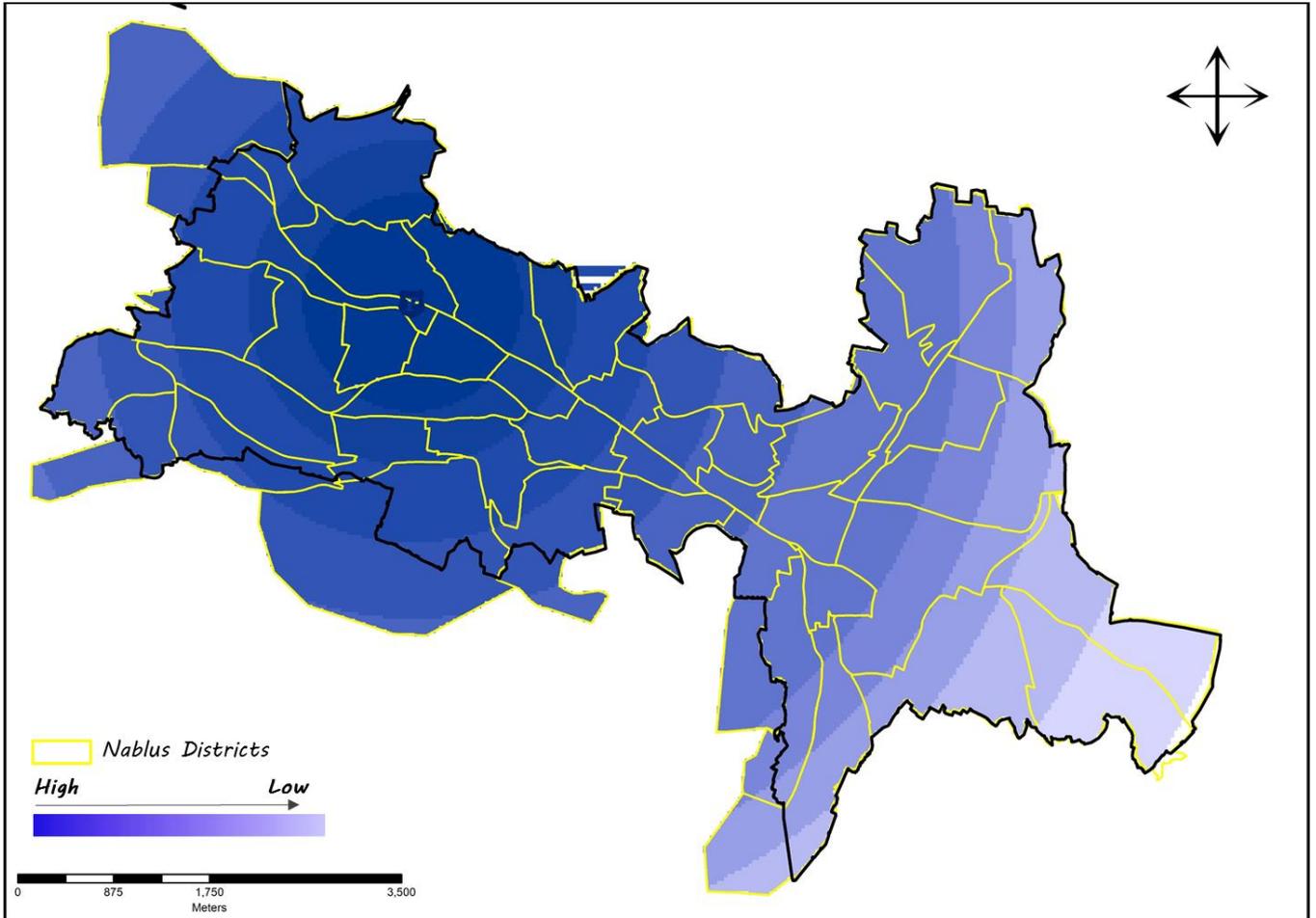
يتركز هذا النوع من الخدمات في المناطق الوسطية للمدينة، كما يظهر في خريطة (4-11)، ويعتبر الجزء الشرقي من المدينة غير مخدم بشكل جيد من هذه الخدمات، بالإضافة إلى جزء من المناطق الغربية.



خريطة (4-11): نطاق تغطية المكتبات والمراكز الثقافية

❖ مركز الشرطة

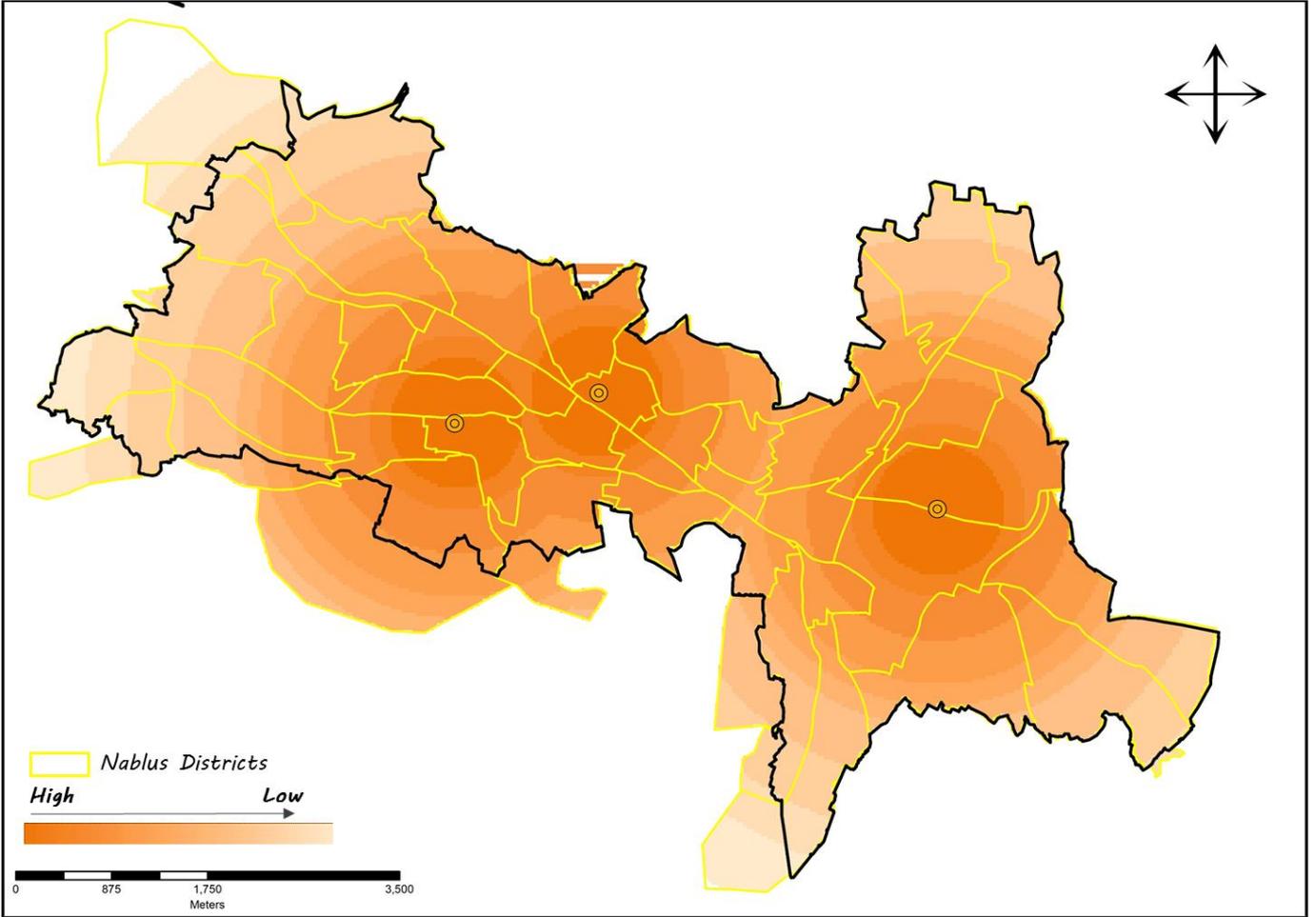
يوجد في مدينة نابلس مركز شرطة واحد رئيسي يقع في الجزء الغربي من المدينة، بالتالي تعتبر الأحياء الواقعة في المنطقة الشرقية غير مخدومة بشكل كافي من هذه الخدمة، كما هو مبين في خريطة (4-12).



خريطة (4-12): نطاق تغطية مركز الشرطة

❖ الدفاع المدني

تتركز خدمة الدفاع المدني في جزء من الأحياء الوسطية لمدينة نابلس، وجزء من المنطقة الشرقية كما هو موضح في خريطة (4-13)، بالتالي هناك عدد كبير من الأحياء غير مخدوم بشكل كافي من هذه الخدمة خاصة في المناطق الغربية وبعض الأحياء الواقعة في المناطق الجبلية.

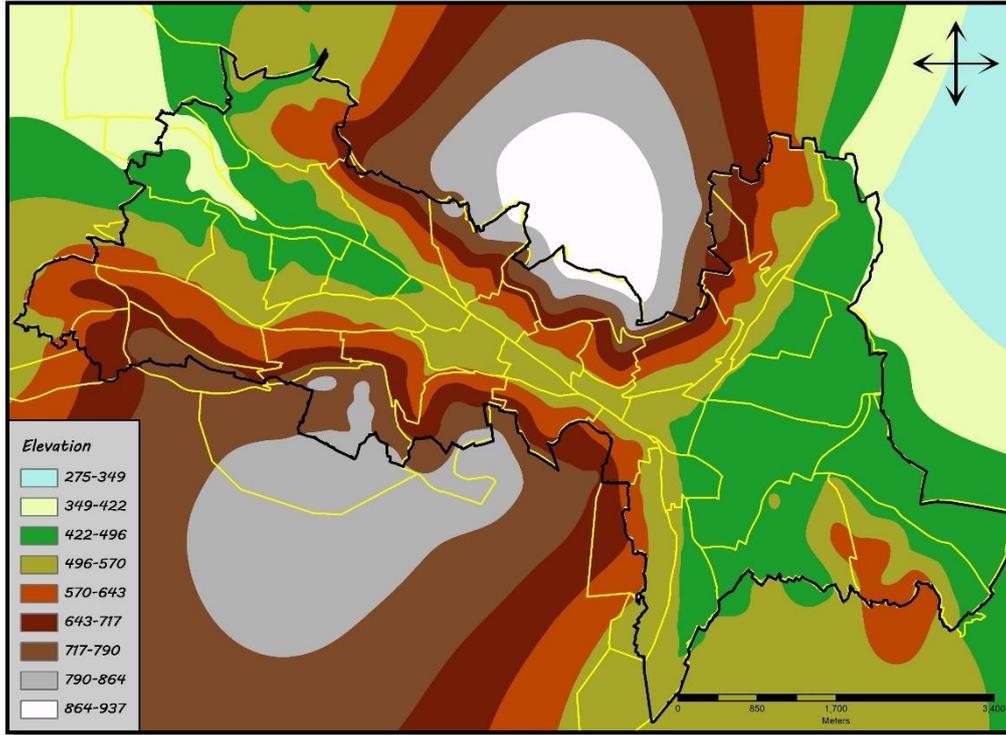


خريطة (4-13): نطاق تغطية الدفاع المدني

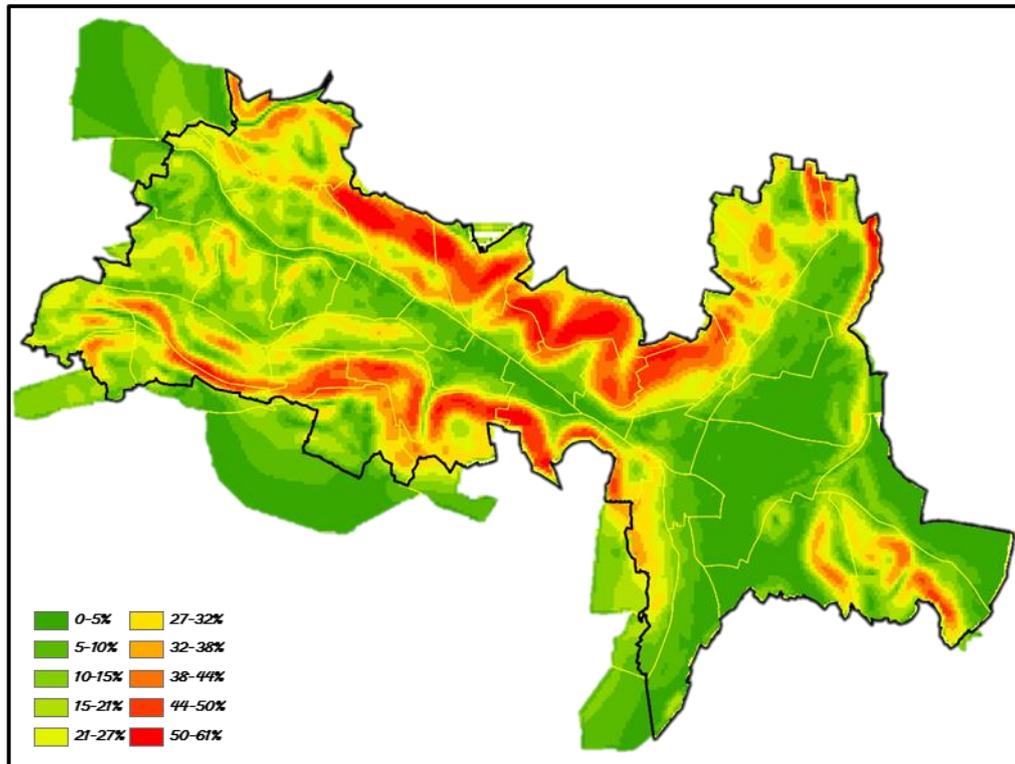
❖ الطبوغرافية والميلان

بالنسبة لطبوغرافية المدينة، تعتبر مدينة نابلس من المناطق الجبلية التي لها طبيعة طبوغرافية مرتفعة، حيث تقع مدينة نابلس على ارتفاع يتراوح بين 940م (جبل عيبال) و881م (جبل جرزيم) عن سطح البحر، كما هو موضح في خريطة (4-14).

أما بالنسبة للميلان، فهناك مناطق تعاني من انحدار شديد، خاصة المناطق الواقعة على السفوح الجبلية، بالتالي تعتبر هذه من أهم التحديات التي تعمل على صعوبة الوصول إلى كافة الخدمات الموجودة في المدينة، كما هو موضح في خريطة (4-15).



خريطة (4-14): الطبوغرافية لمدينة نابلس



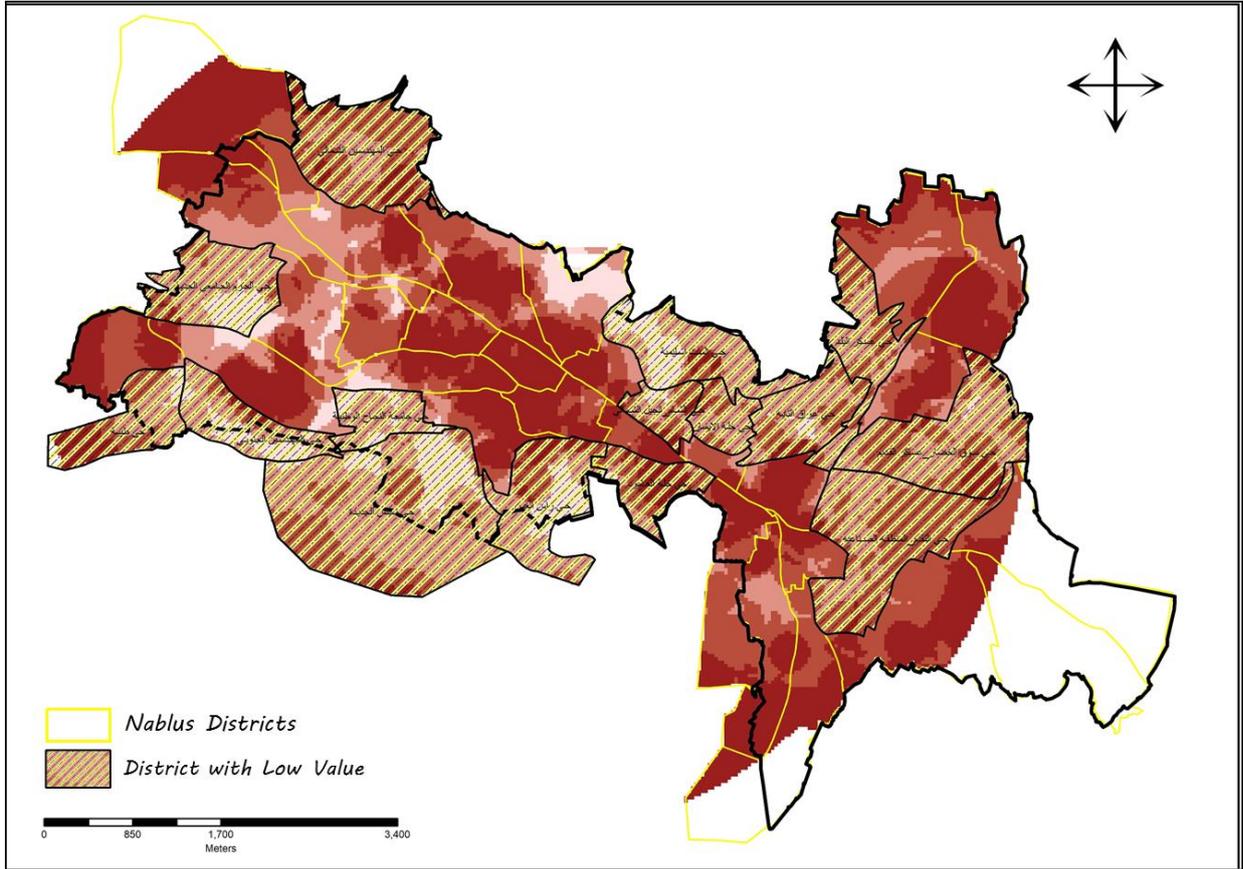
خريطة (4-15): الميلاق في مدينة نابلس

4-5-2 نتائج تحليل نطاق التغطية للخدمات (اختيار منطقة الدراسة)

في هذا الجزء من البحث تم تحديد الحي المراد أخذه كحالة دراسية، من خلال نتيجة التحليل الذي تم باستخدام (GIS Model)، حيث ظهرت هناك عدة أحياء تحمل قيم قليلة، أي أنها أقل حيوية، بالتالي بحاجة لتطوير وإعادة النظر في تخطيطها، كما يظهر في خريطة (4-16).

ومن هذه الأحياء: حي عسكر القديم، حي المنطقة الصناعية، حي عراق التايه، حي خلة الايمان، حي الجبل الشمالي، حي خلة العامود، حي رأس العين، نابلس الجديدة، حي المهندسين الجنوبي.

ولقد تم اختيار حي رأس العين كونه من أقدم أحياء المدينة ويعاني من العشوائية وسوء توزيع الخدمات، كحالة دراسية لإعادة النظر في تخطيطه.



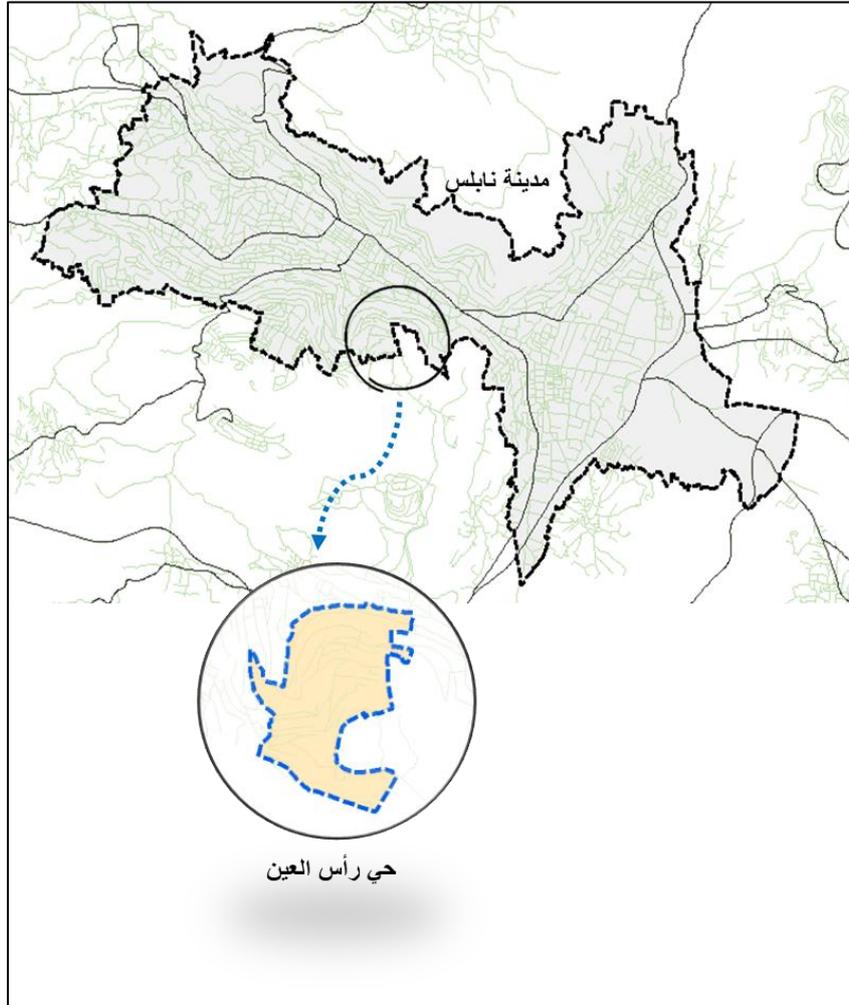
خريطة (4-16): نتيجة تحليل نطاق تغطية خدمات مدينة نابلس

4-6 تحليل وتشخيص الموقع (التحليل على مستوى الحي)

في هذا الجزء من البحث تم تحليل حي رأس العين (منطقة الدراسة)، حيث تم تحليل الخصائص الفيزيائية للحي من عدد السكان والكثافة السكانية والمساحة، إضافة إلى تحليل الخدمات الموجودة داخل الحي بناء على معايير تخطيط الأحياء السكنية.

4-6-1 الموقع والسكان

يقع حي رأس العين في مدينة نابلس في المنطقة الجنوبية من المدينة في جبل جرزيم، حيث تبلغ مساحة الحي 977.8 دونم، ويبلغ عدد المباني في الحي 610 مبنى، وعدد السكان 28,200 نسمة بكثافة سكانية 2.8%، وتبين الخريطة (4-17) موقع الحي بالنسبة لمدينة نابلس.

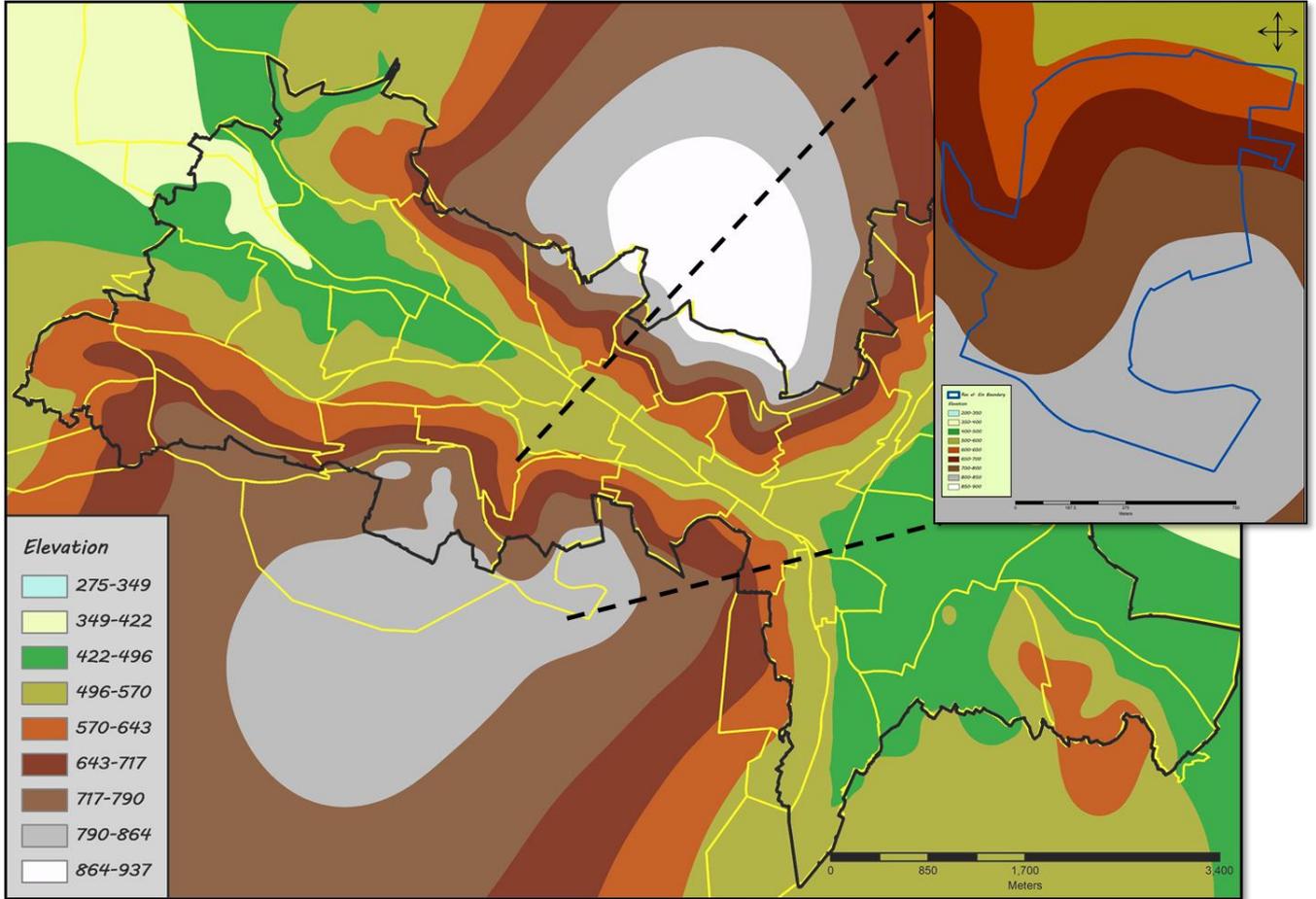


خريطة (4-17): موقع حي رأس العين بالنسبة لمدينة نابلس

2-6-4 الطبوغرافية

بما أن الحي يقع في منطقة جبيلية، تعتبر طبوغرافية الحي صعبة نوعاً ما، حيث يتراوح ارتفاع

المنطقة بين 500-800م فوق سطح البحر، كما يظهر في الخريطة (4-18).



خريطة (4-18): طبوغرافيا المنطقة

4-6-3 عدد الطوابق

تتراوح ارتفاعات الطوابق في الحي بين 2-6 طوابق، ويصل في بعض المباني إلى 7 طوابق، وهناك مباني ذات ارتفاع طابق واحد، يوضح الجدول التالي (4-2) والخريطة (4-19) عدد الطوابق في الحي.

جدول (4-2): ارتفاعات الطوابق في الحي

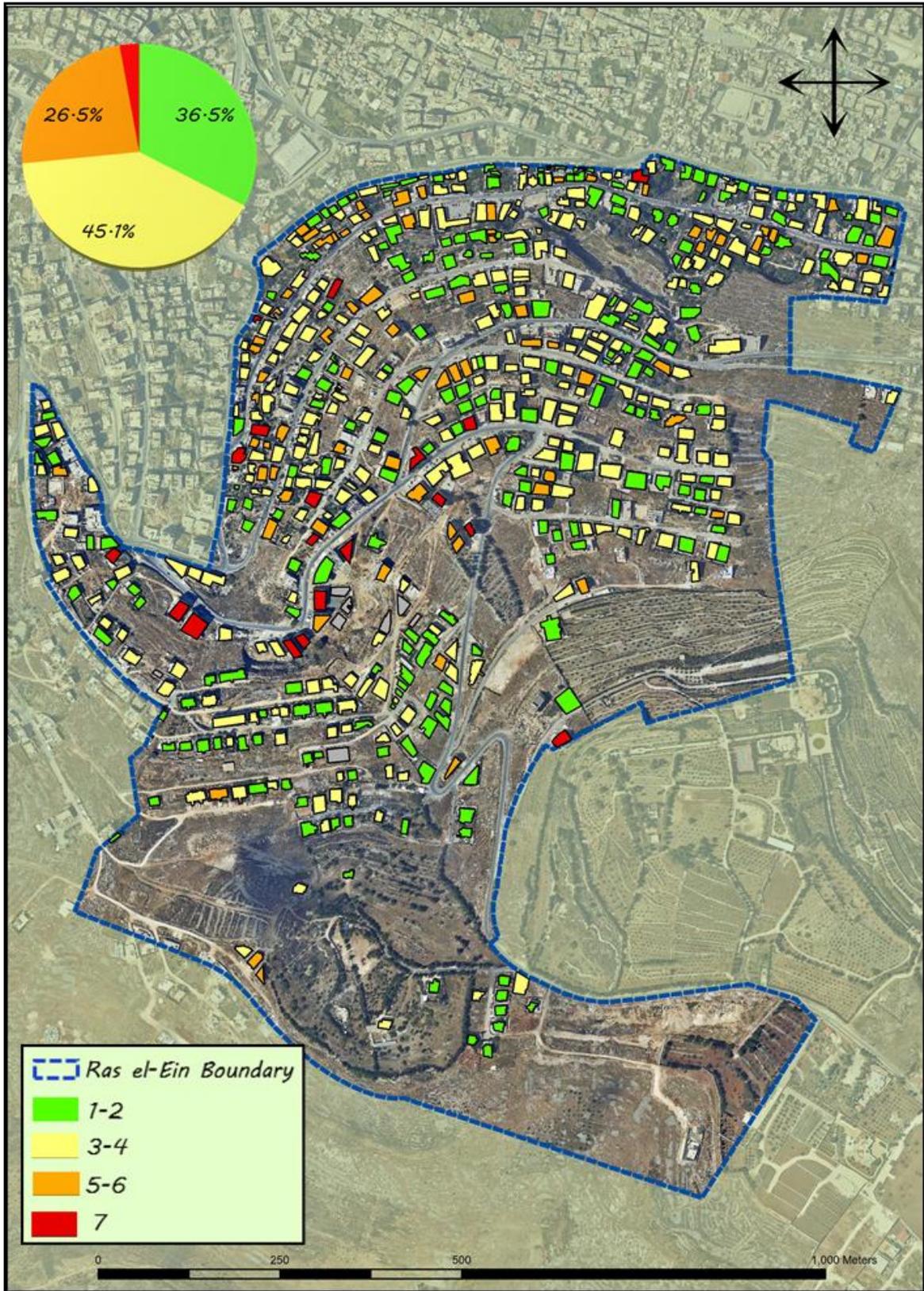
عدد الطوابق	(2-1)	(4-3)	(6-5)	7
عدد المباني	223	275	162	19
النسبة (%)	%36.5	%45.1	%26.6	%3.1

4-6-4 استخدامات المباني

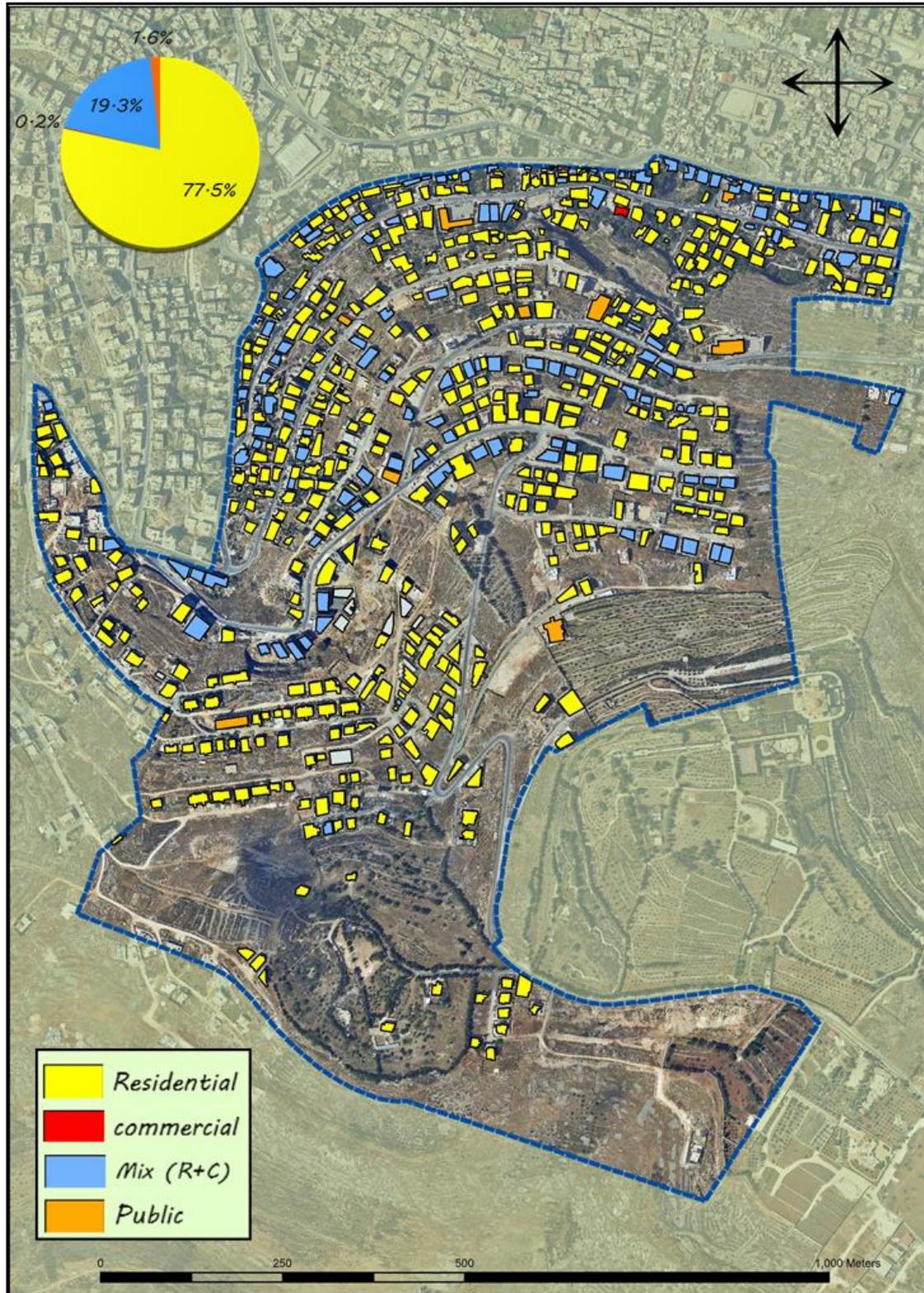
معظم مباني المنطقة يعتبر مباني سكنية، يليها الاستخدام المختلط، بالإضافة إلى المباني العامة التي تتمثل في المدارس والمساجد، يوضح الجدول التالي (4-3) والخريطة (4-20) استخدامات المباني في الحي.

جدول (4-3): ارتفاعات الطوابق في الحي

استخدامات المباني	سكني	تجاري	مختلط (سكن+تجاري)	عام
عدد المباني	473	1	118	10
النسبة (%)	%77.5	%0.2	%19.3	%1.6



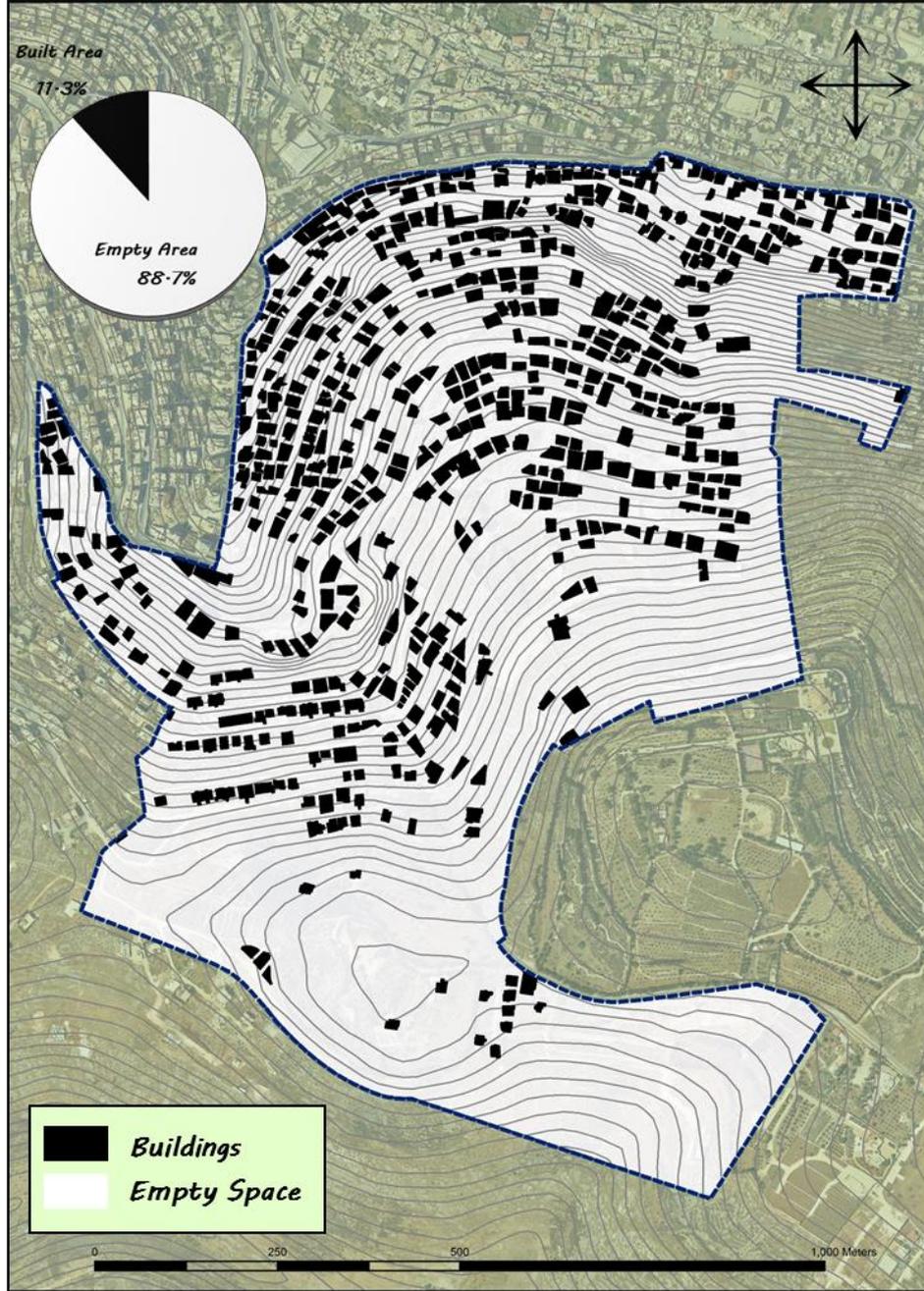
خريطة (4-19): عدد الطوابق في الحي



خريطة (4-20): استخدامات المباني في الحي

5-6-4 الكثافة البنائية

تعتبر الكثافة البنائية في الحي مرتفعة نوعاً ما خاصة في المنطقة الشمالية من الحي، حيث تبلغ مساحة المنطقة المبنية 110.9 دونم، ومساحة المنطقة غير المبنية 866.9 دونم، علماً بأن المساحة الكلية للحي تبلغ 977.8، توضح الخريطة (4-21) الكثافة البنائية في الحي.



خريطة (4-21): الكثافة البنائية في الحي

4-6-7 البنية التحتية

في هذا الجزء تم تحليل شبكة الشوارع والصرف الصحي وتمديدات الكهرباء والمياه، كما يلي:

❖ شبكة الشوارع

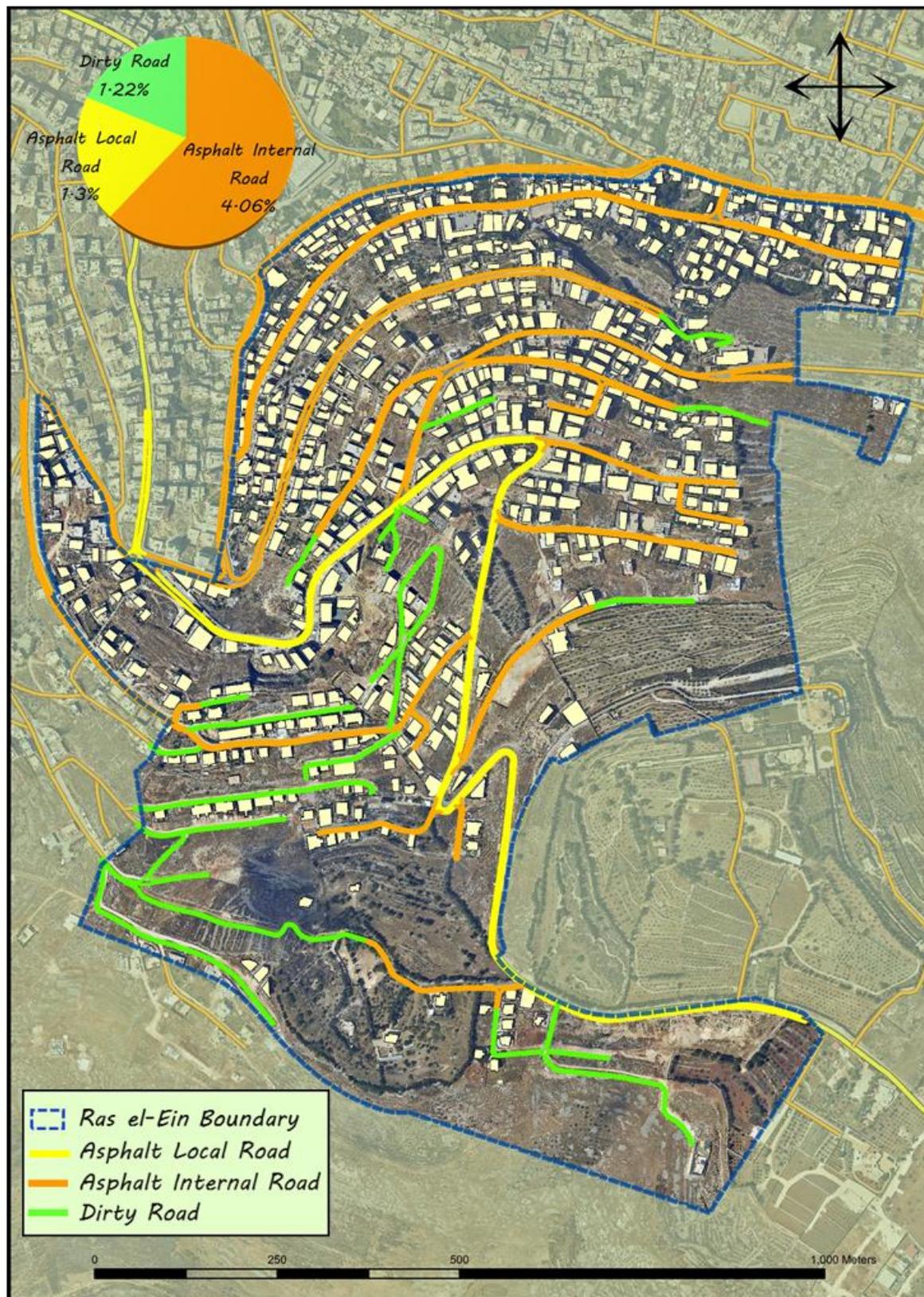
تشكل شبكة الشوارع في الحي نسبة 6.6%، حيث تبلغ نسبة الشوارع المحلية المعبدة 1.3%، أما الشوارع الداخلية المعبدة نسبتها 4.1%، وهناك عدد من الشوارع الترابية في الحي تشكل نسبتها 1.2%، يوضح الجدول التالي (4-4) والخريطة (4-22) تصنيفات شبكة الشوارع وعروضها في الحي، حيث معظم شوارع الحي شوارع ضيقة، لا تتجاوز عرضها 6م، وتعاني من تعديات المباني عليها.

جدول (4-4): تصنيفات شبكة الشوارع وعروضها في الحي

التصنيف	عرض الطريق (م)	مساحة الطريق من مساحة الحي	النسبة (%)
طرق محلية معبدة	5 م	12.5	1.3%
طرق داخلية معبدة	(5-6) م	39.7	4.1%
طرق ترابية	3 م	11.9	1.2%
المجموع	-	64.1	6.6%

❖ شبكات الصرف والكهرباء والمياه

جميع أجزاء الحي مخدوم بشبكة الكهرباء والمياه والصرف بنسبة 100%، توضح الخريطة (4-23) تمديدات شبكة الكهرباء والمياه والصرف الصحي في الحي.



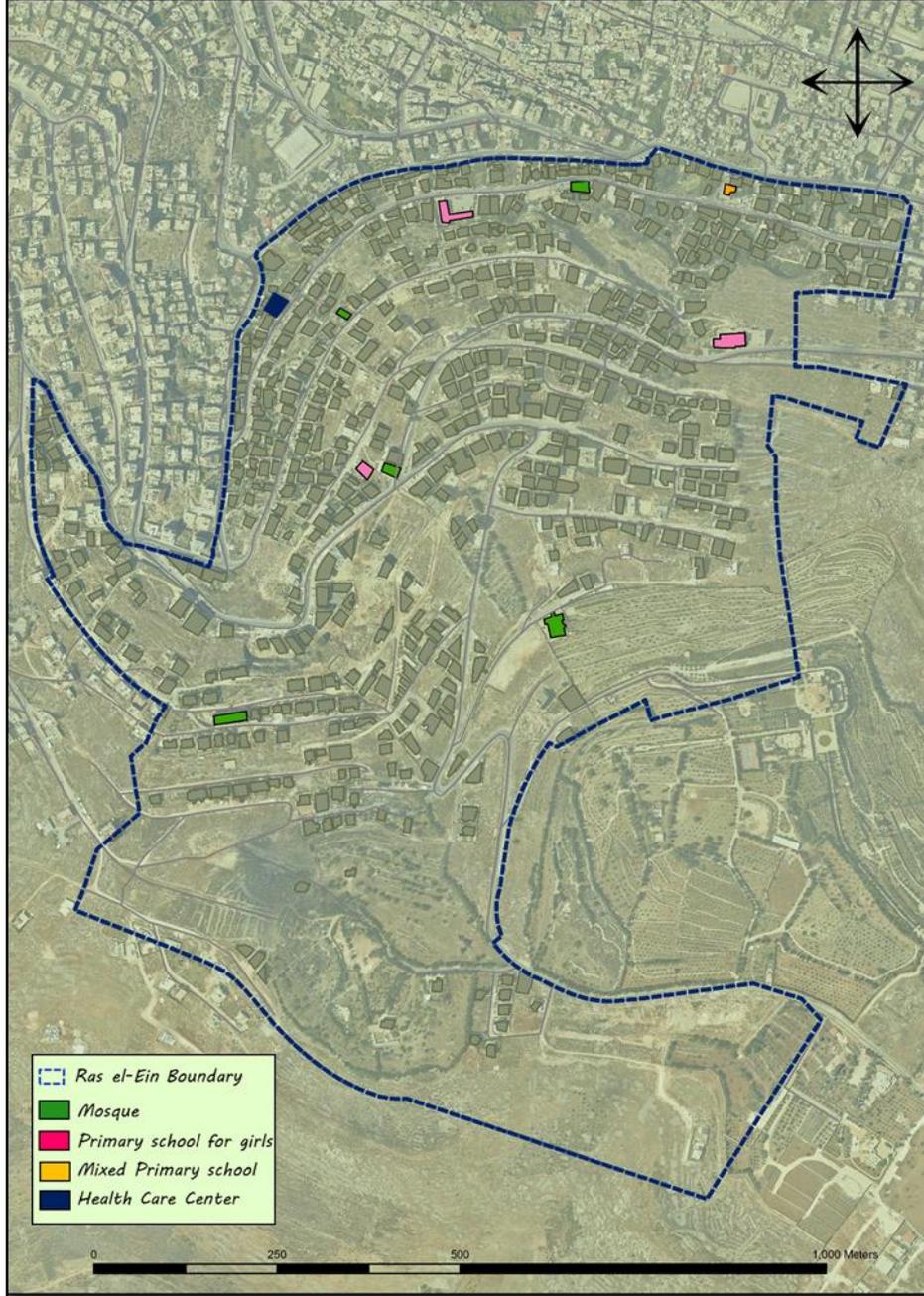
خريطة (4-22): شبكة الشوارع في الحي



خريطة (4-23): تمديدات شبكة الكهرباء والمياه والصرف الصحي في الحي

8-6-4 الخدمات الأساسية في الحي

تم تحديد أهم الخدمات اللازم توفرها في كل حي، والتي تمثلت بالمساجد والمدارس الأساسية وعيادة صحية فقط، حيث يوجد في الحي 4 مدارس أساسية 3 منها للإناث ومدرسة واحدة مختلطة، أما بالنسبة للمساجد يوجد في الحي 5 مساجد، توضح الخريطة (4-24) أهم الخدمات الأساسية في الحي.

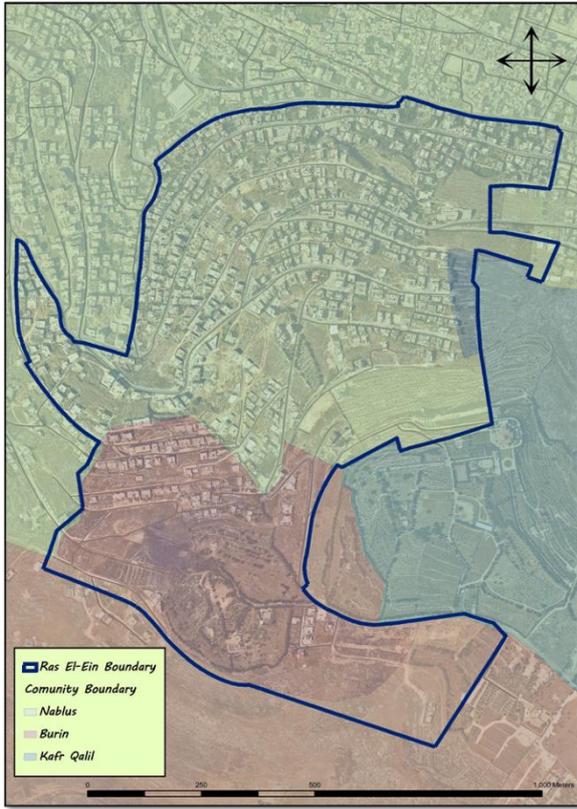


خريطة (4-24): أهم الخدمات الأساسية في الحي

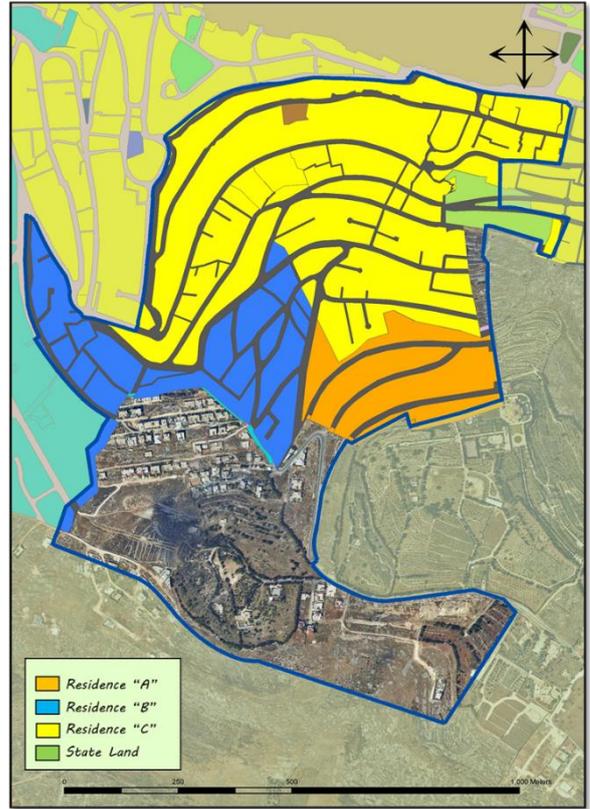
9-6-4 تصنيفات المخطط الهيكلي

يعتبر المخطط الهيكلي لحي رأس العين جزء من المخطط الهيكلي لمدينة نابلس، ويغلب على الحي التصنيف السكني، حيث يصنف الجزء الأكبر من الحي على أنه سكن ج بأحكام خاصة، وجزء بسيط من الحي مصنف على أنه سكن ب بأحكام خاصة، وجزء آخر مصنف سكن أ بأحكام خاصة، وجزء بسيط من الحي مصنف على أنه أراضي دولة.

أما بالنسبة للمنطقة الجنوبية فإنها غير مصنفة وهي ليست جزء من الهيكلي، حيث أنها تقع خارج حدود مدينة نابلس وتابعة لقرية بورين، ولكن تم ضمها واعتبارها منطقة توسع مستقبلي، كونها تابعة لحدود الحي حسب تقسيمات الأحياء في بلدية نابلس، وتوضح الخريطة (4-25) المخطط الهيكلي للحي، وتوضح خريطة (4-26) حدود التجمعات.



خريطة (4-26): حدود التجمعات



خريطة (4-25): المخطط الهيكلي للحي

7-4 تحليل الخدمات داخل الحي

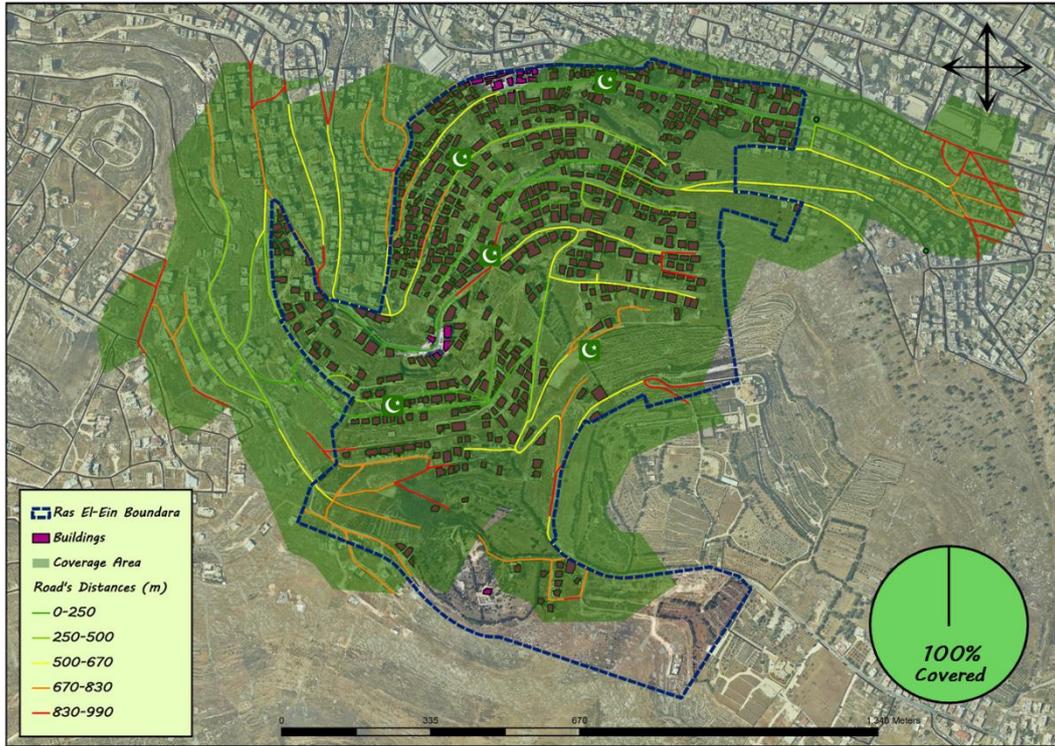
في هذا الجزء من البحث تم استعراض جميع الخدمات اللازم توفرها في الأحياء السكنية حسب دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية، حيث تم دراسة توفر هذه الخدمات ونطاق تغطيتها، بالإضافة إلى التحليل الكمي للخدمات من حيث المساحة ومدى كفايتها مقارنة بعدد سكان الحي وحصاة الفرد الواحد.

1-7-4 تحليل الخدمات حسب نطاق التغطية

تم دراسة نطاق تغطية كل خدمة حسب معايير معينة سيتم استعراضها في الفصل الثاني جدول (1-2).

❖ المساجد

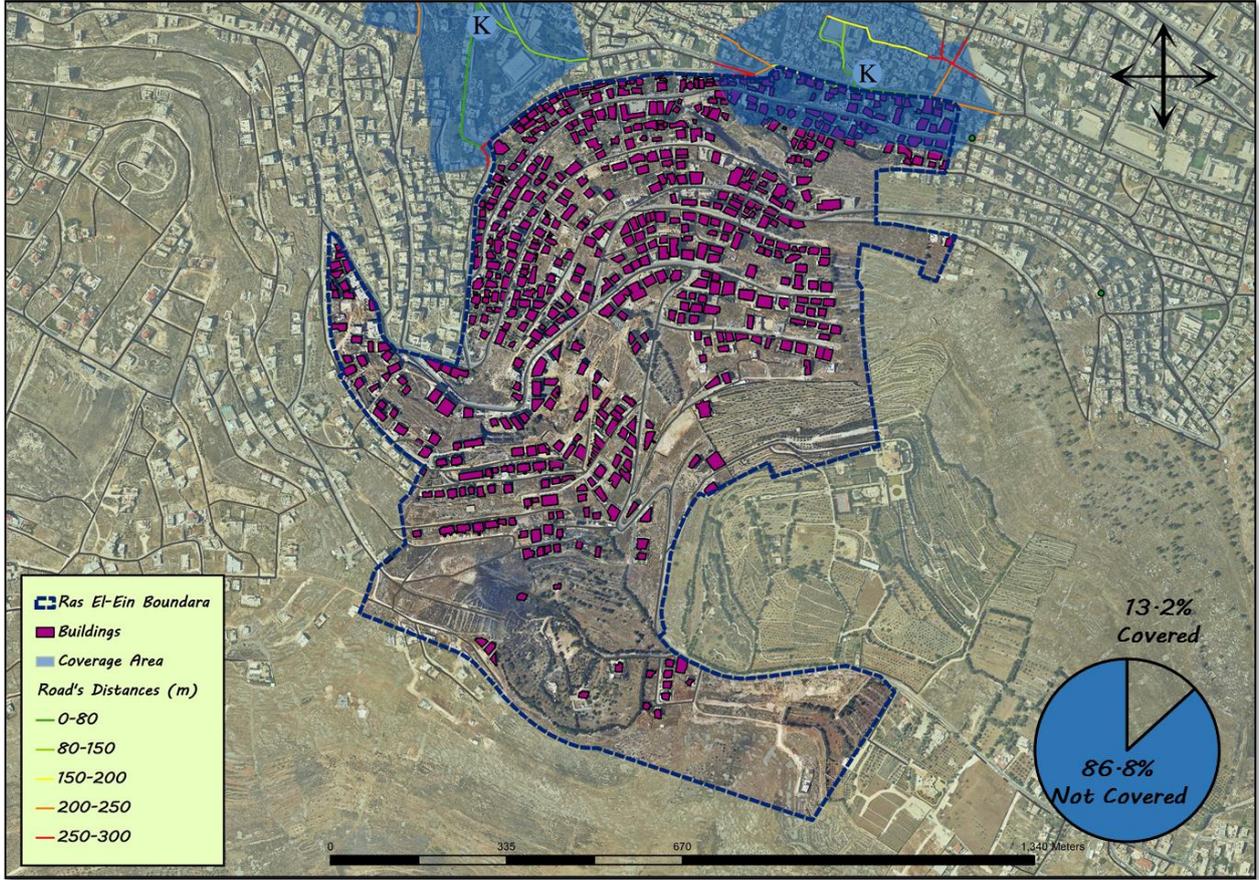
يوجد في الحي 5 مساجد، وجميعها يخدم الحي من حيث مساحة التغطية بنسبة 100%، علماً أن نطاق خدمة المساجد 1000 م2، وتوضح الخريطة (4-27) نطاق تغطية المساجد في الحي.



خريطة (4-27): نطاق تغطية المساجد في الحي

❖ رياض الأطفال

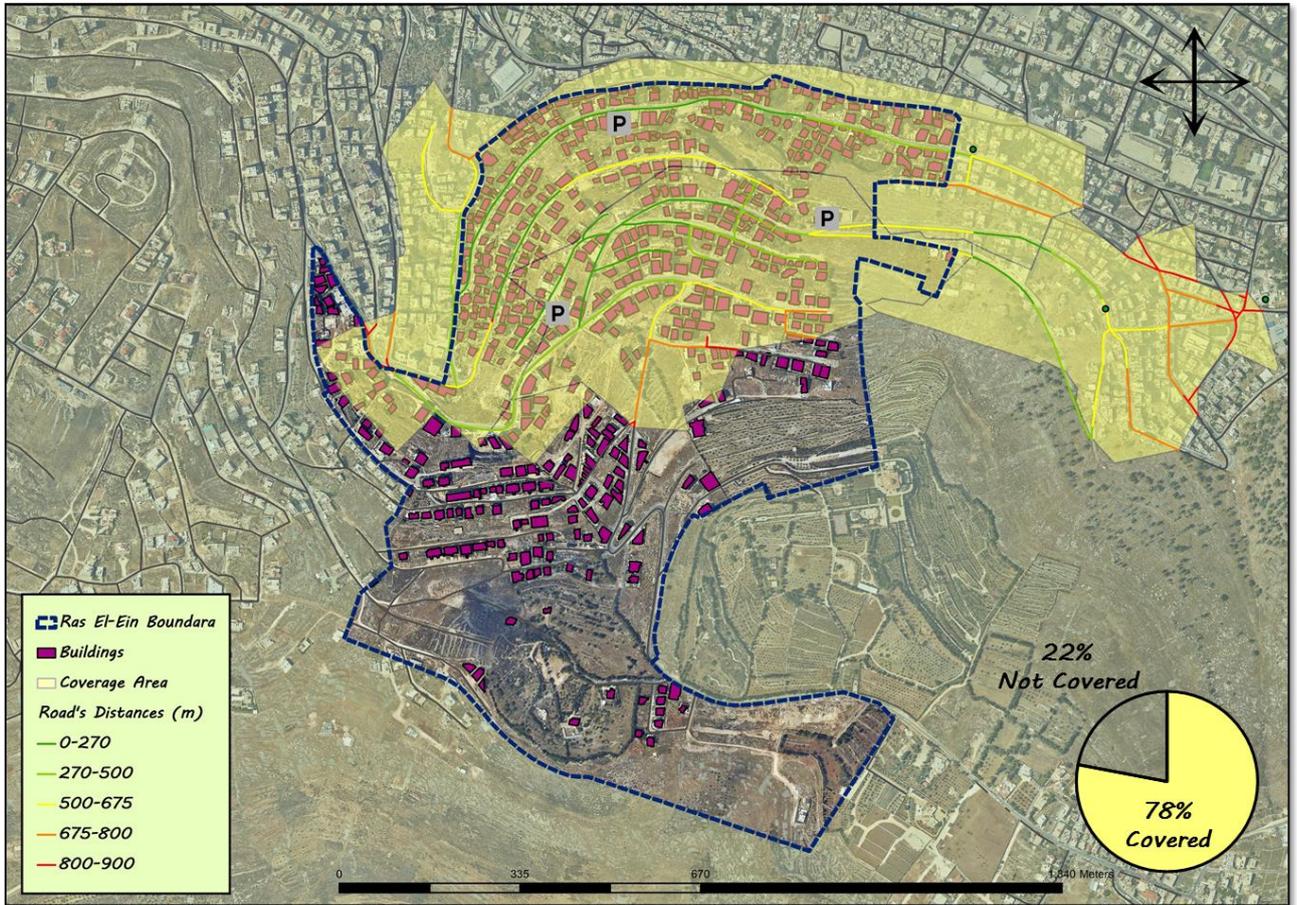
لا يوجد داخل الحي أي روضة، ولكن تم دراسة نطاق تغطية الروضات في المناطق المحيطة للحي، وكانت نسبة خدمتها للحي فقط 13.2% من سكان الحي، بالتالي هناك 86.8% من الحي غير مخدوم، علماً أن نطاق خدمة الروضات (رياض الأطفال) 300 م، وتوضح خريطة (4-28) نطاق تغطية الروضات للحي.



خريطة (4-28): نطاق تغطية الروضات للحي

❖ المدارس الأساسية

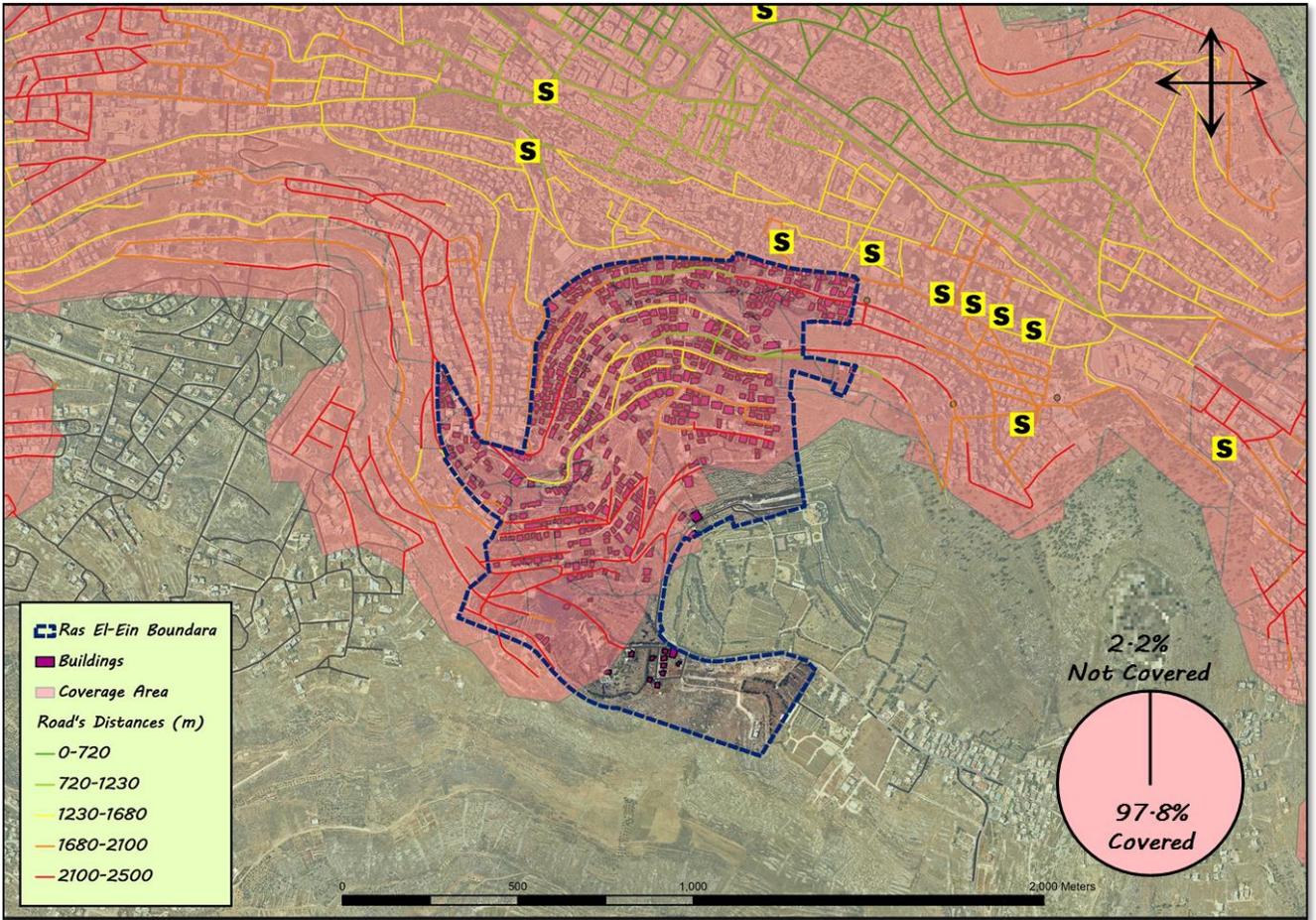
يوجد داخل الحي 4 مدارس أساسية، حيث تخدم 78.0% من سكان الحي، بالتالي هناك 22.0% من سكان الحي غير مخدوم بخدمة المدارس الأساسية علماً بأن نطاق التغطية للمدارس الأساسية 2,900م، وتوضح خريطة (4-29) نطاق تغطية المدارس الأساسية للحي.



خريطة (4-29): نطاق تغطية المدارس الأساسية للحي

❖ المدارس الثانوية

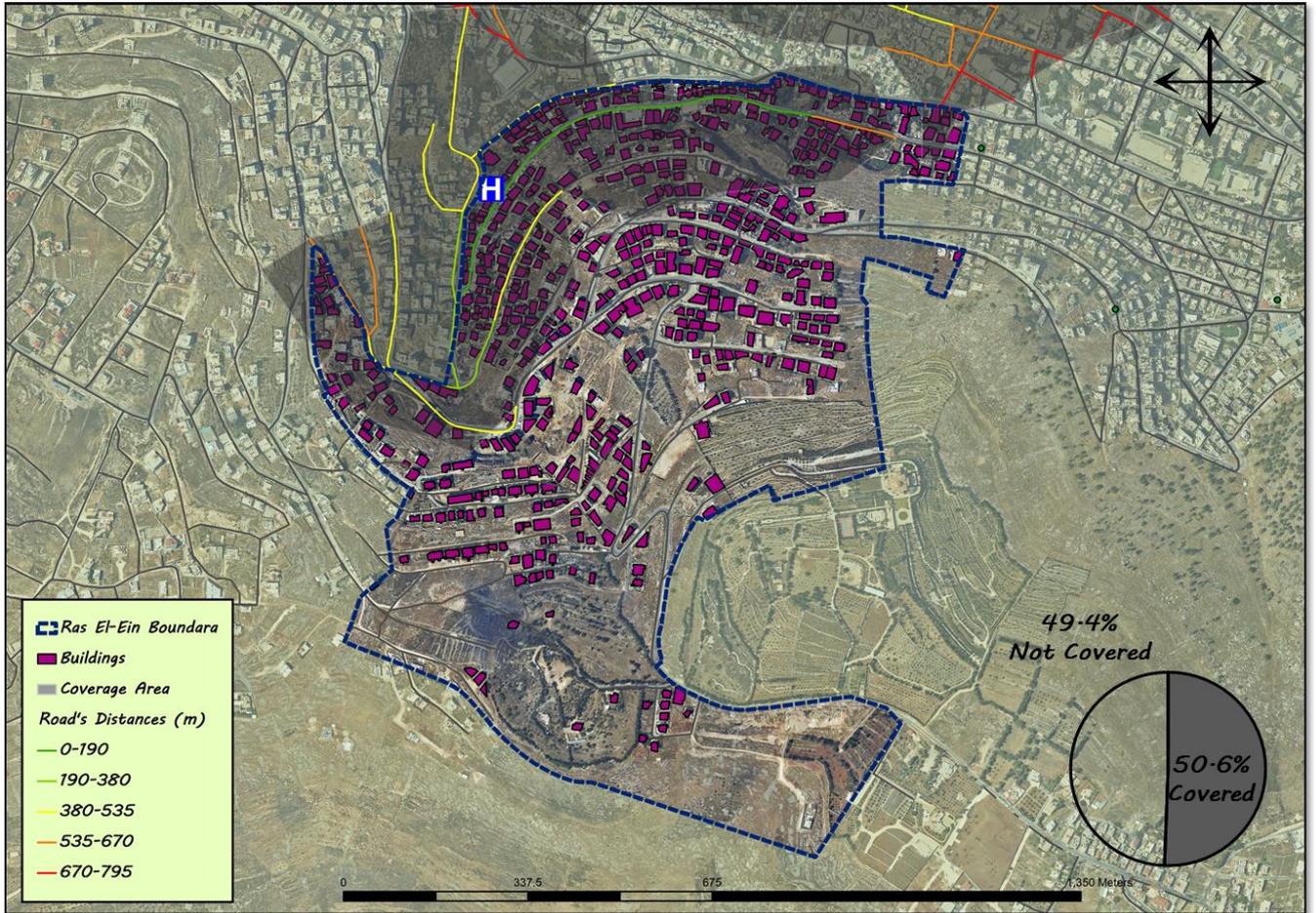
لا يوجد داخل الحي مدارس ثانوية، لذلك تم دراسة نطاق تغطية المدارس الثانوية الموجودة في الأحياء المحيطة للحي، حيث تخدم الحي بنسبة 97.8%، أي أن الغالبية العظمى من سكان الحي مخدوم بالمدارس الثانوي المحيطة، علماً أن نطاق تغطية المدارس الثانوية 1200 م، وتوضح خريطة (4-30) نطاق خدمة المدارس الثانوية داخل الحي.



خريطة (4-30): نطاق تغطية المدارس الثانوية داخل الحي

❖ المراكز الصحية الأولية

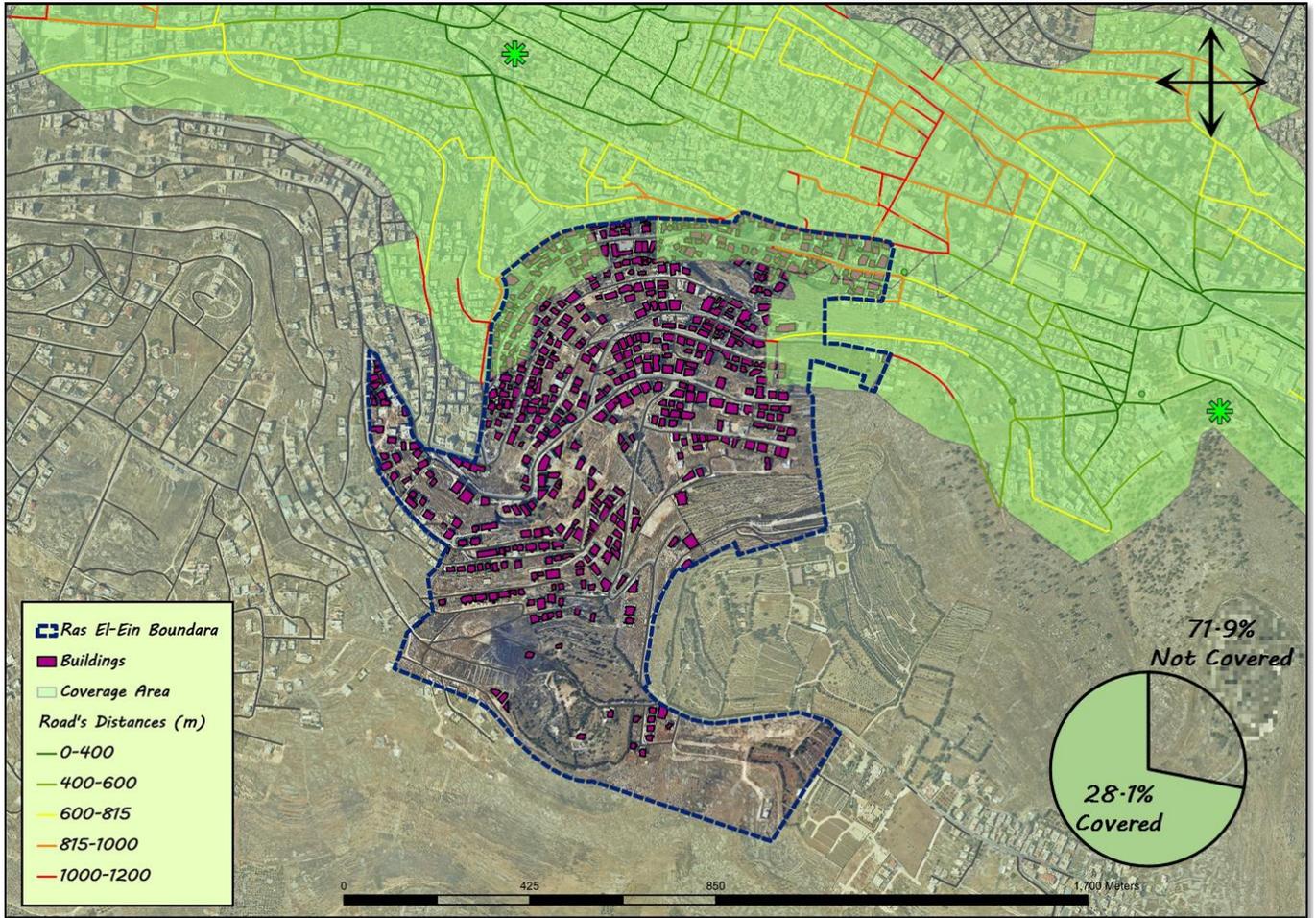
يوجد داخل الحي مركز صحي واحد، ولكن لا يغطي جميع سكان الحي، حيث أنه يخدم بنسبة 50.6% من سكان الحي، بالتالي 49.4% يعتبر غير مخدم، علماً بأن نطاق التغطية للمركز الصحي الأولي 800 م، وتوضح خريطة (4-31) نطاق تغطية المركز الصحي في الحي.



خريطة (4-31): نطاق تغطية المركز الصحي في الحي

❖ الحدائق

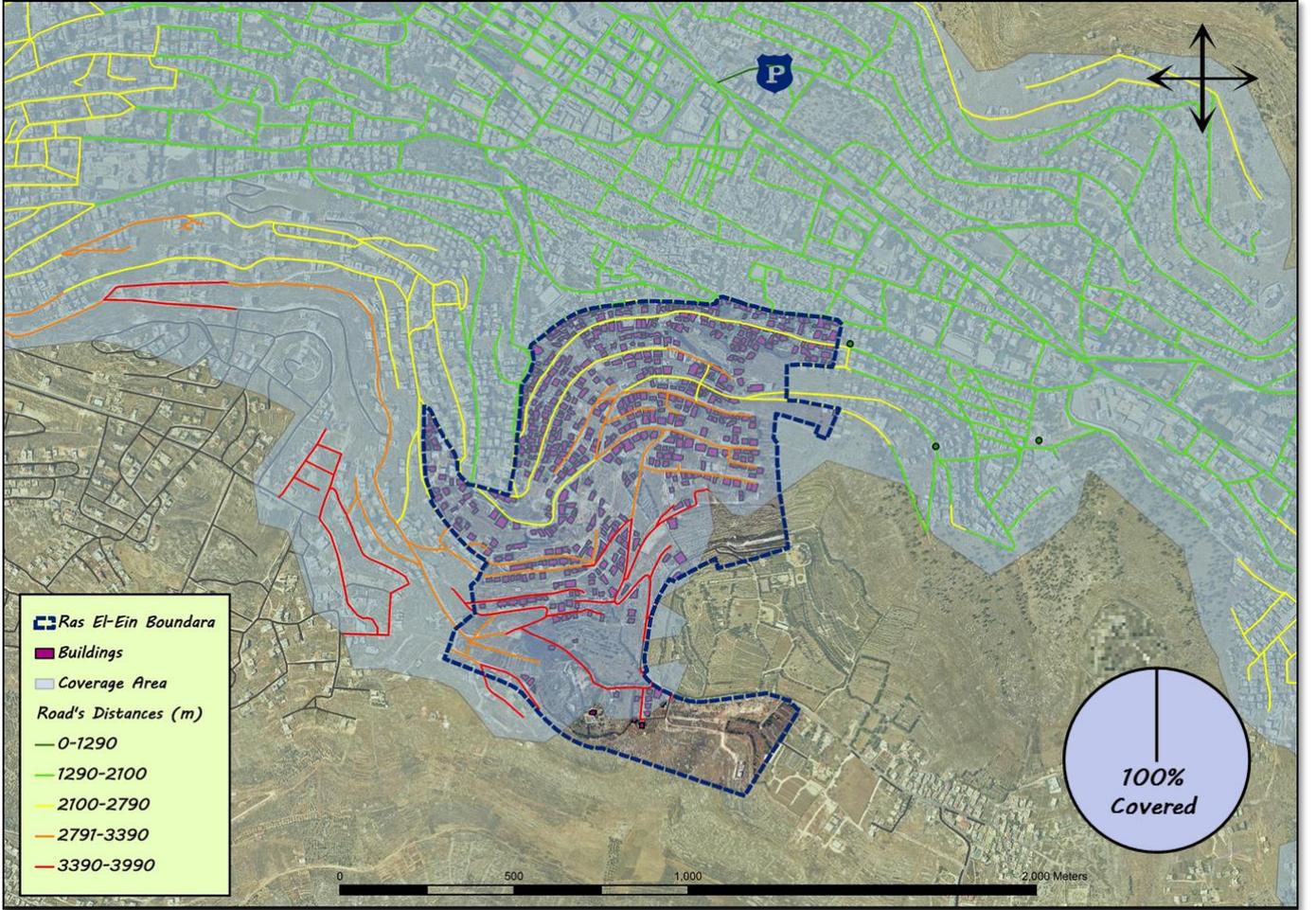
لا يوجد داخل الحي أي حديقة، بالتالي تم دراسة نطاق تغطية الحدائق الموجودة في المناطق المحيطة للحي، حيث تخدم الحي بنسبة 28.1% فقط، أي أن هناك 71.9% من السكان غير مخدوم، علماً أن نطاق تغطية الحدائق 1200 م2، وتوضح خريطة (4-32) نطاق التغطية للحدائق في الحي.



خريطة (4-32): نطاق التغطية للحدائق في الحي

❖ مركز الشرطة الفرعي

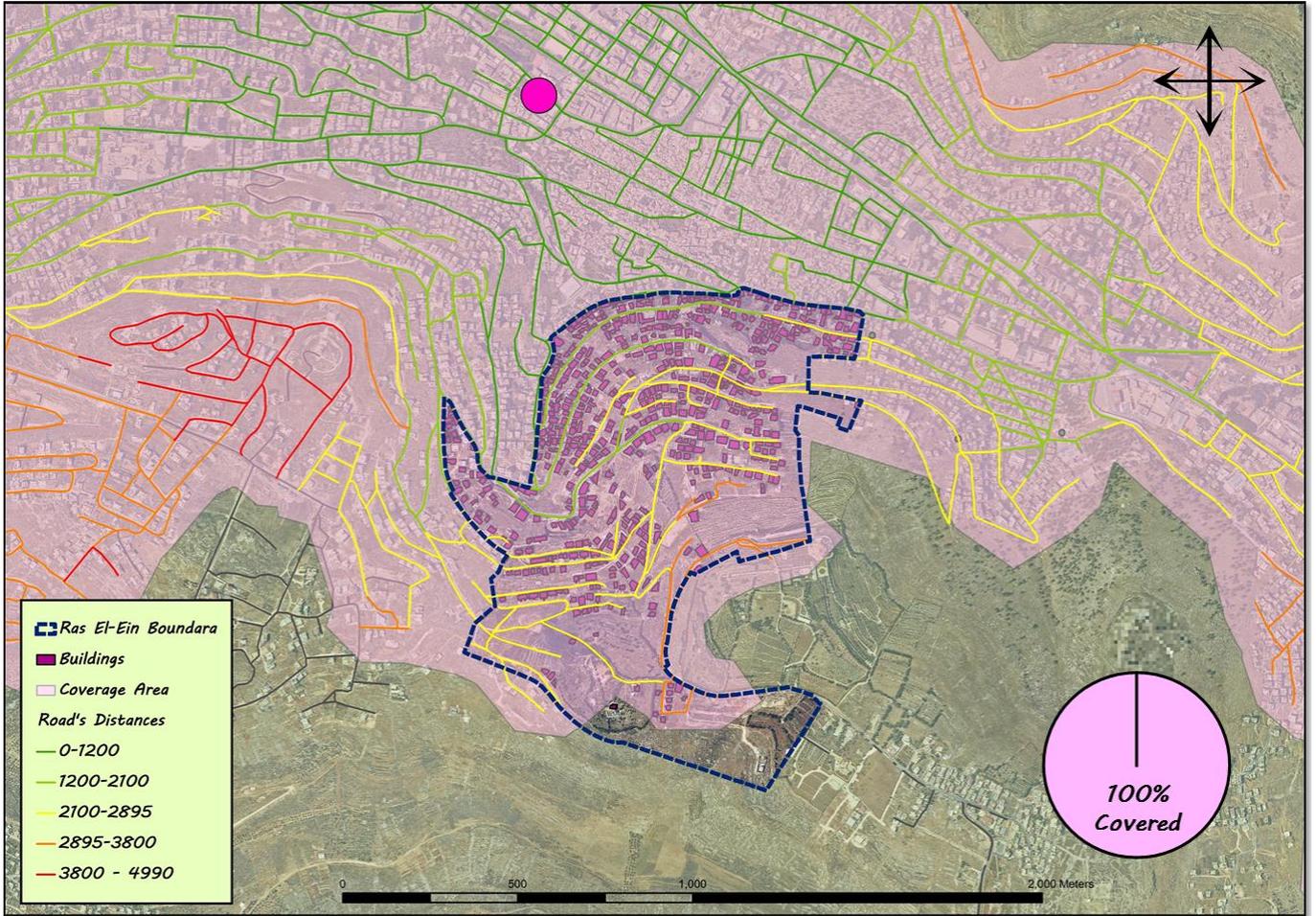
لا يوجد مركز شرطة فرعي داخل الحي، لذلك تم دراسة نطاق خدمة مركز الشرطة الرئيسي في مدينة نابلس، حيث يخدم 100% من سكان الحي، علماً أن نطاق تغطية لمركز الشرطة 4000 م²، وتوضح خريطة (4-33) نطاق خدمة مركز الشرطة في الحي.



خريطة (4-33): نطاق تغطية مركز الشرطة في الحي

❖ المكتبة الفرعية

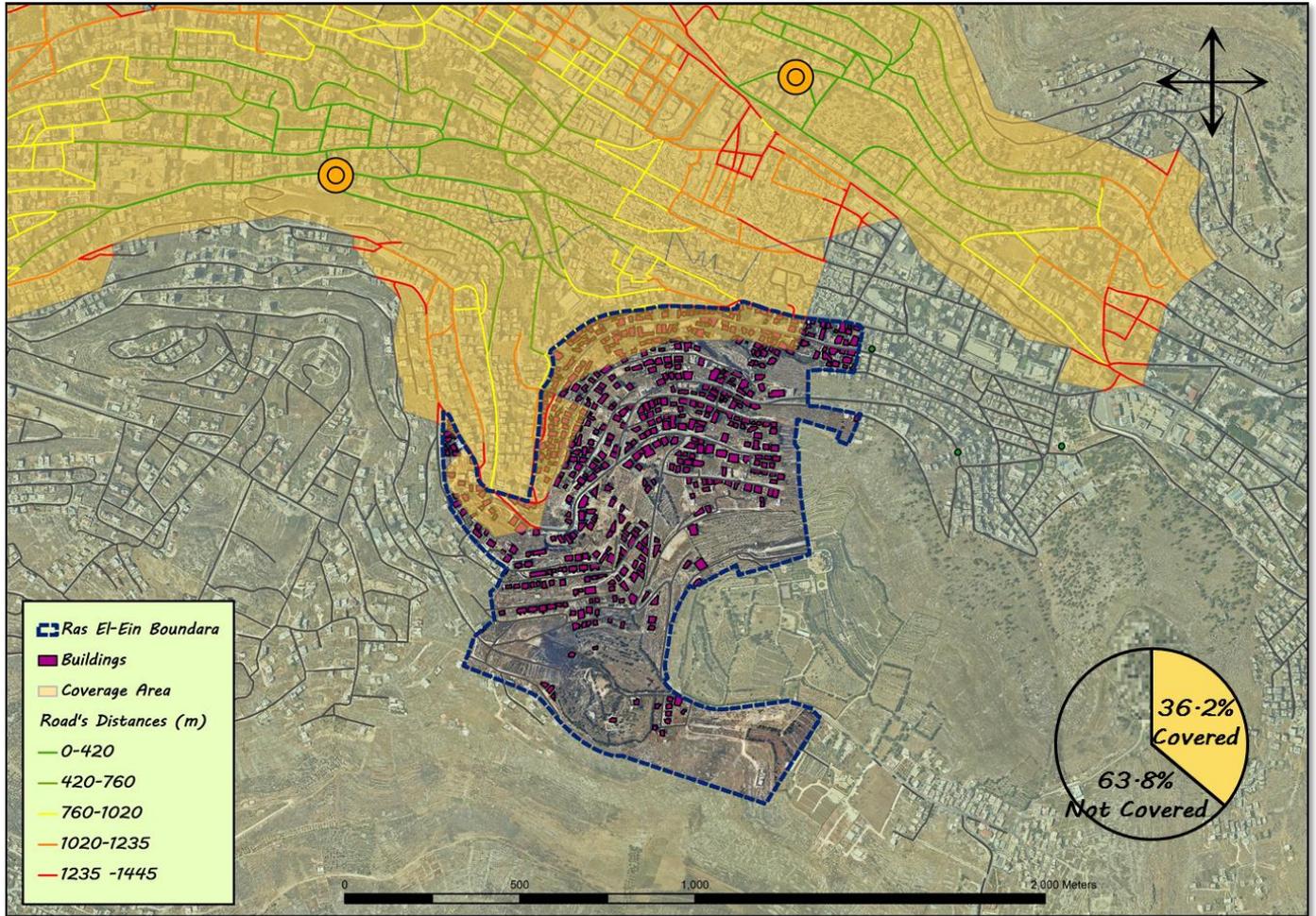
لا يوجد داخل الحي مكتبة فرعية وتم دراسة نطاق تغطية المكتبة الرئيسية الموجودة في مدينة نابلس، حيث تغطي الحي بنسبة 100%، علماً أن نطاق التغطية للمكتبات 5000 م2، وتوضح خريطة (4-34) نطاق تغطية مركز الشرطي في الحي.



خريطة (4-34): نطاق تغطية مركز الشرطي في الحي

❖ مركز دفاع مدني فرعي

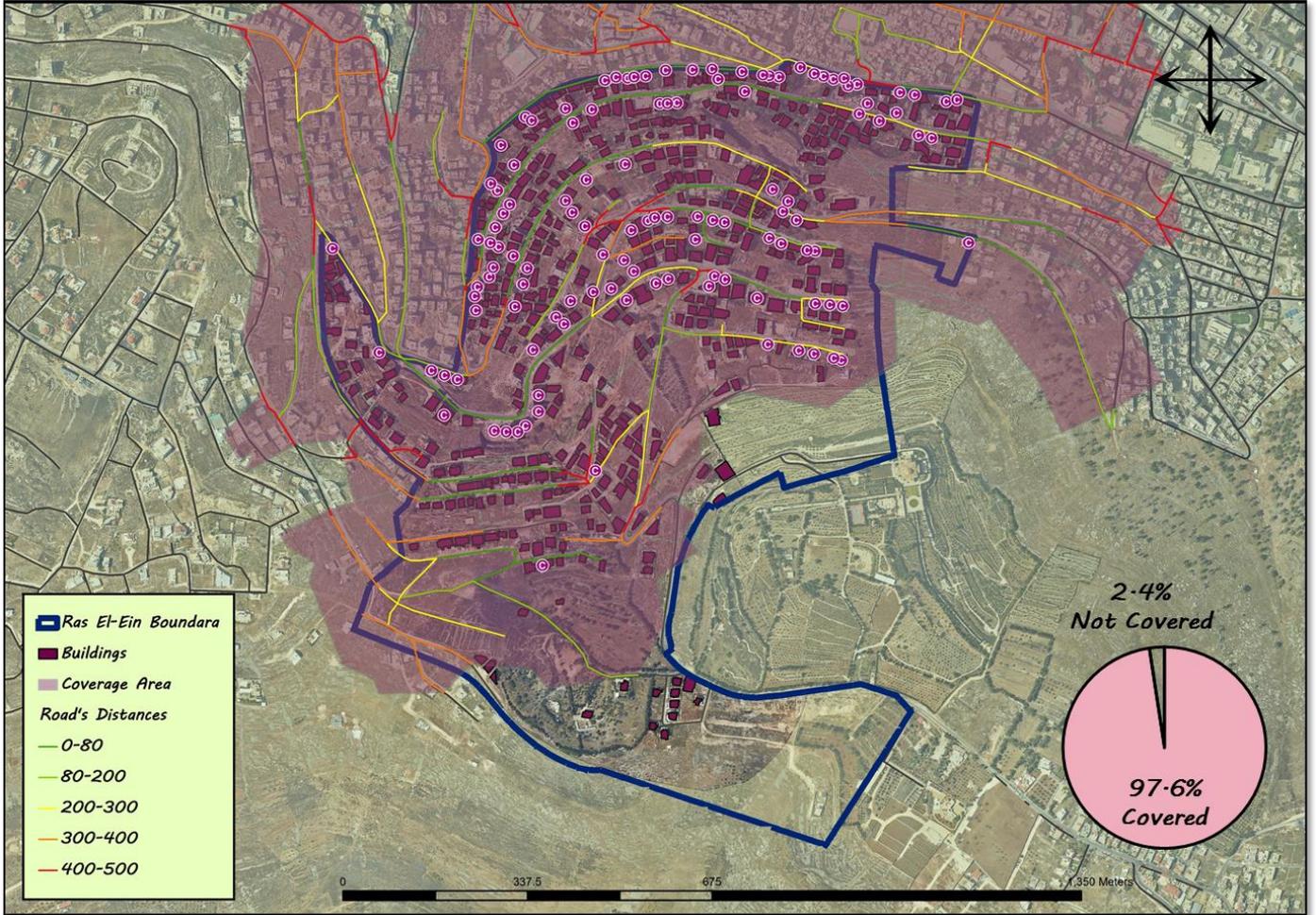
لا يوجد داخل الحي مركز دفاع مدني فرعي، وتم دراسة خدمة الحي من مراكز الدفاع المدني الموجودة في المدينة، حيث تخذ الحي بنسبة 36.2%، بالتالي 63.8% من الحي غير مخدم، علماً أن نطاق خدمة الدفاع المدني 1400 م، وتوضح خريطة (4-35) نطاق تغطية مركز الدفاع المدني في الحي.



خريطة (4-35): نطاق تغطية مركز الدفاع المدني في الحي

❖ المركز التجاري

لا يوجد مركز تجاري واضح داخل الحي، انما تتوزع الخدمات بشكل عشوائي، حيث يتم استخدام الطابق الأول من الشقق السكنية للأنشطة التجارية، بالتالي تم اعتماد هذه الأنشطة على أنها الأنشطة التجارية الموجودة داخل الحي، وتم دراسة نطاق التغطية لها، حيث تخدم الحي بنسبة 97.6%، علماً أن نطاق التغطية للمركز التجاري 500 م2، وتوضح خريطة (4-36) نطاق تغطية الأنشطة التجارية داخل الحي.



خريطة (4-36): نطاق تغطية الأنشطة التجارية داخل الحي

4-7-2 التحليل الكمي للخدمات

تم دراسة مدى كفاية الخدمات من حيث المساحة، حيث تم حساب حصة الفرد بالمتري المربع من كل خدمة وبناء عليها تم حساب النقص من المساحة، وتم عمل توقع مستقبلي لعدد السكان لمدة 16 سنة، وتم حساب الاحتياج المستقبلي والنقص الحالي لكل خدمة كما في جدول (4-5) التالي:

جدول (4-5): حساب النقص والاحتياج من الخدمات داخل الحي

الاحتياج الكلي (دونم)	المساحة اللازمة (دونم)	الزيادة في عدد السكان لهذه الفئة	الزيادة في عدد السكان لعام (2036)	النقص في المساحة (دونم)	المساحة المتوفرة (دونم)	المساحة اللازمة (دونم)	عدد السكان لهذه الفئة	عدد السكان الحالي	حصة الفرد (م ²)	الخدمة
-	-	-	9,315	كل 3000-7500 شخص بحاجة لمسجد				28,200	-	المساجد
8	2	1,024		6	0	6	3,102		2	الروضات
6-7	3	931		3-7	6-7	10-4	2,820		3.7	المدارس الأساسية
14	3	978		11	0	11	2,961		3.83	المدارس الثانوية
4-1	1	-		3-1	0-5	3-6	-		0.12 - 0.15	مركز صحي أولي
24-3	6	-		18-3	0	18-3	-		0.3 - 1	حدائق
2-9	0-7	-		2-2	0	2-2	-		0.06 - 0.1	مركز شرطة فرعي
1	0-2	-		0-8	0	0-8	-		كل 1000 شخص بحاجة: 2-1 مقعد	مكتبة فرعية
									كل مقعد بحاجة: 2م 20-15	
2-6	0-6	-		2	0	2	-		0.05 - 0.10	مركز دفاع مدني فرعي
-	-	-					0.25 - 1.5	المركز التجاري		

4-7-3 نتائج التحليل الكمي للخدمات

كما هو مبين في الجدول السابق، هناك نقص ملحوظ في جميع الخدمات من حيث المساحة مقارنة مع عدد السكان الحالي في الحي، وهناك بعض الخدمات الغير متوفرة بشكل كلي، بالتالي بحاجة لتوفيرها وسد احتياجات السكان من النقص الحالي من الخدمات وتوفير الاحتياج المستقبلي لكل خدمة.

الفصل الخامس

مقترح المشروع

1-5 مقدمة

بعد عملية التحليل الشامل للحي (حي رأس العين) التي تمت في الفصل السابق والخدمات الموجودة فيه، سيتم عرض التدخلات التي أجريت على الحي بناء على هذه التحليلات، وسيتم عرض المخرج النهائي على شكل مخطط تفصيلي للحي.

2-5 فكرة المشروع (التدخلات)

تم تصنيف الخدمات إلى مستويين، خدمات يجب توفرها على مستوى الحي أو مستوى أكثر من حي وهي كالتالي:

- المدرسة الثانوية
- الحدائق
- المكتبة الفرعية
- مركز الشرطة الفرعي
- مركز الدفاع المدني الفرعي
- المركز التجاري

أما المستوى الآخر هو خدمات يجب توفرها على مستوى المجاورة وهي كالتالي:

- المساجد
- الروضات
- المدرسة الابتدائية
- المركز الصحي الأولي

وكما تبين في جدول (4-5) في الفصل السابق أن هناك مساحات كبيرة بحاجة إلى توفيرها داخل الحي، وكون الحي فيه كثافة سكانية عالية، ومحدودية الأراضي فيه وصعوبة الطبوغرافية، يصعب توفير هذه الخدمات في منطقة واحدة تكون بمثابة مركز للحي، لذلك تم التفكير بتوزيع هذه الخدمات بدل تركيزها في منطقة واحدة، ولتسهيل عملية التوزيع، تم تقسيم الحي إلى أربعة مجاورات، حيث تم تحديد حدود هذه المجاورة من خلال الشارع الرئيسي، الذي تم توسعته قدر الإمكان إلى (10م)، وتم اقتراح وصلة للشارع

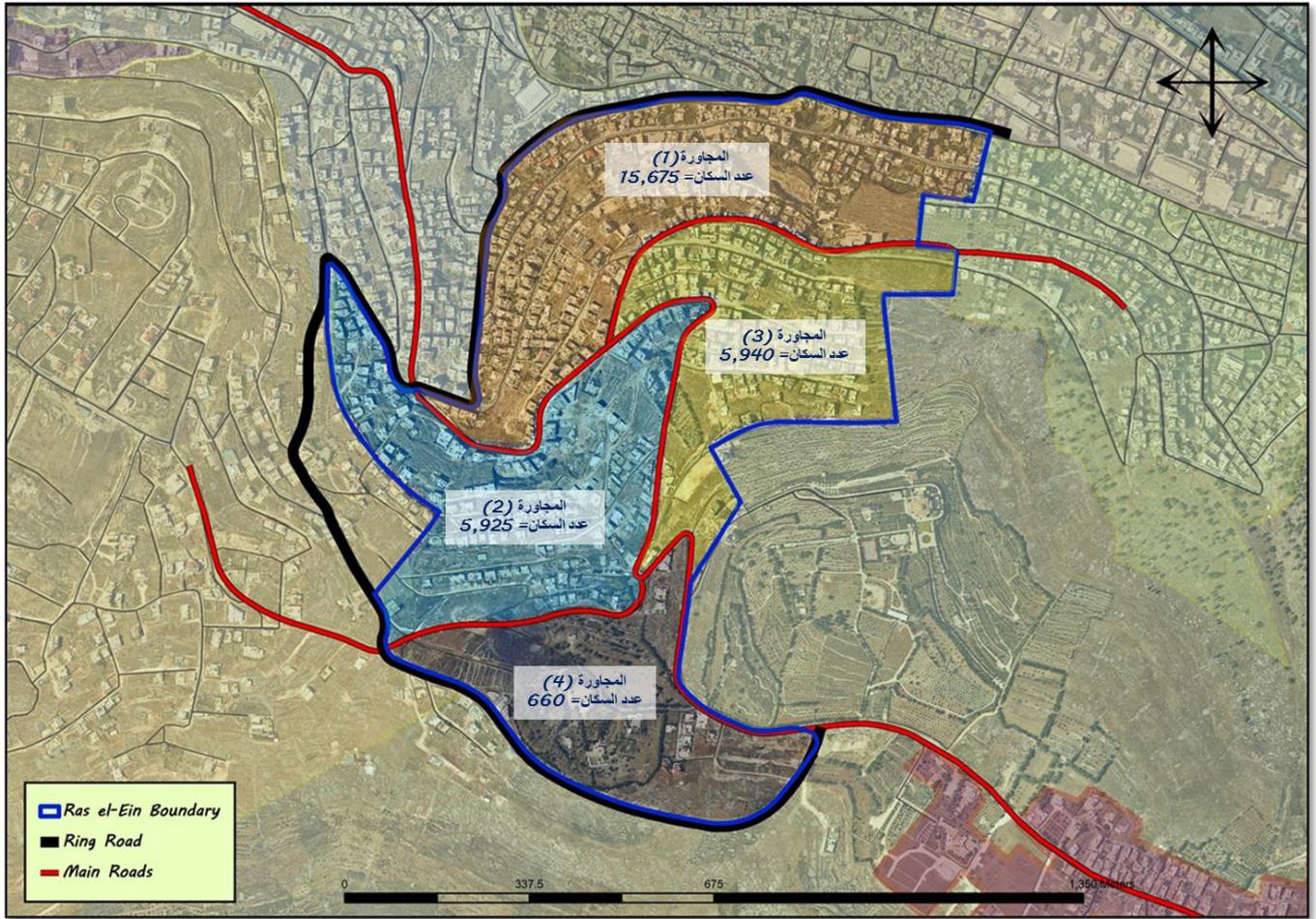
الرئيسي في المنطقة الجنوبية للحي، وتم التأكد من ربط الحي (رأس العين) مع الأحياء المجاورة من خلال الشارع الرئيسي، وهكذا نتج في الحي أربعة مجاورات عدد السكان في المجاورة الأولى يبلغ 15,675 نسمة وهي تعتبر المجاورة الأعلى كثافة، أما المجاورة الثانية والثالثة تقارب عدد السكان فيها حيث بلغ عدد السكان 5925 و5940 على التوالي، وتعتبر هذه المجاورتين ذات كثافة سكانية متوسطة، أما المجاورة الرابعة فهي الأقل عدد سكان حيث يبلغ عدد السكان فيها 660 نسمة أي كثافة قليلة، وتتميز هذه المجاورة بوجود مناطق ذات إطلالة مميزة وكثرة المناطق الخضراء فيها، وقلة انحدارها، وتبين خريطة (1-5) تقسيمات المجاورات داخل الحي.

أما بالنسبة لشبكة الشوارع تم إعادة تصنيفها حسب التسلسل أي رئيسي، تجميعي، محلي على مستوى الحي، تم اعتبار الشوارع القائمة التي تتفرع من الشارع الرئيسي التي تم ذكره سابقاً على أنها شوارع تجميعية، حيث تم توسعتها قدر الإمكان إلى 8م، تتفرع منها وصلات شوارع محلية تم اقتراحها بعرض 4م حسب الإمكانيات.

بالنسبة للمجاورة الرابعة، تم اقتراح شبكة الشوارع فيها بشكل كامل، مع مراعاة التصنيف المتسلسل للشوارع الذي تم التحدث عنه سابقاً.

تم اقتراح شارع دائري (Ring Road)، وهو عبارة عن شارع قائم محيط بالحي عرضة 10م وتم اقتراح وصلة مكمله له على حد المجاورة الرابعة عرضها 12م، لتكون بمثابة حد للحي، حيث يعمل هذا الشارع على تقليل الضغط على داخل الحي، ويربط بالشارع الرئيسي للحي من جهة مدخل حي السمرا، وتم إعادة تصنيف استخدامات الأراضي في الحي حسب الوضع القائم

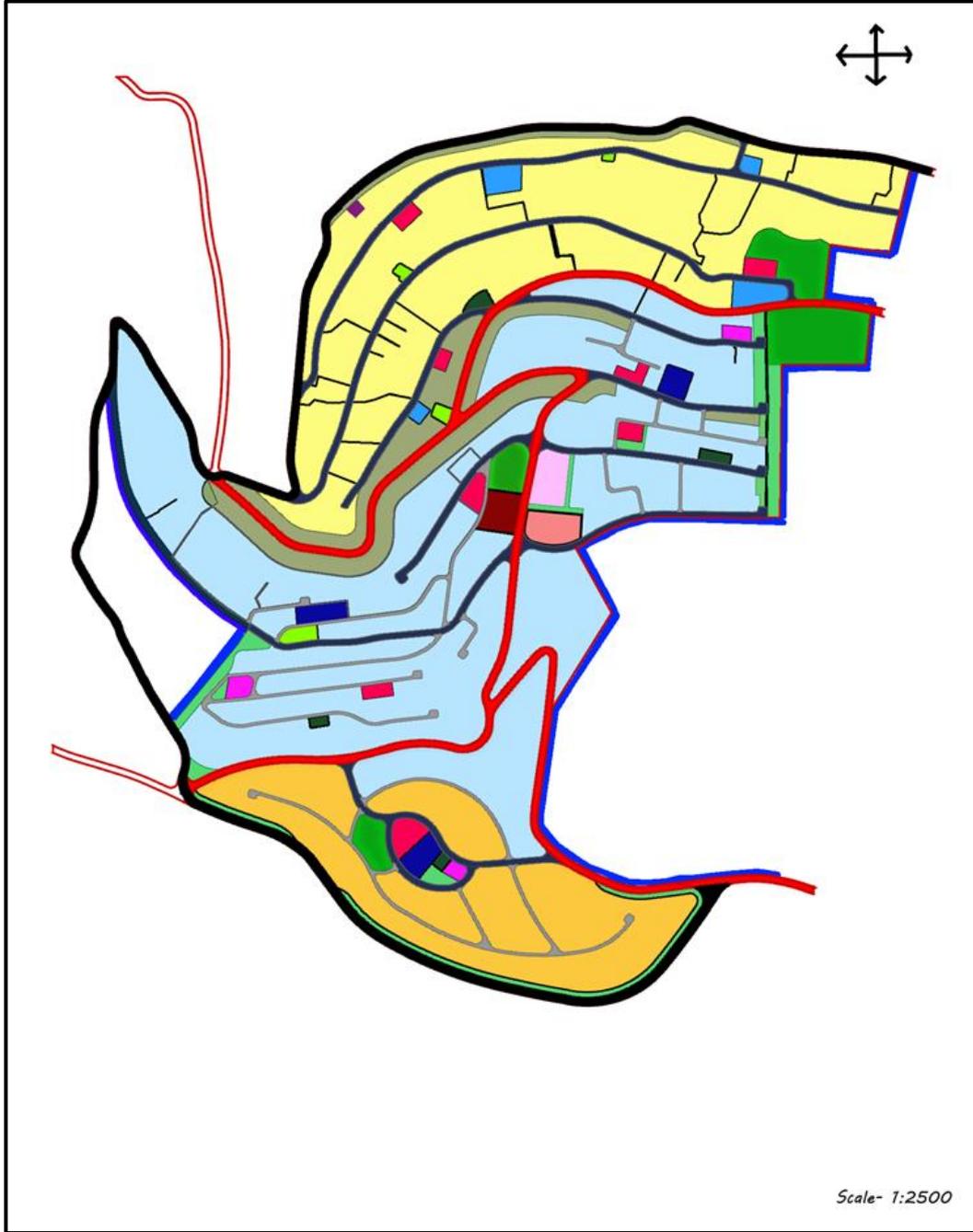
سيتم توضيح جميع التدخلات في المخرج النهائي للمشروع مع جداول تفصيلية.



خريطة (1-5): مقترح تقسيمات المجاورات داخل الحي

3-5 المخرج النهائي (مخطط تفصيلي)

تم اقتراح مخطط تفصيلي للحي، حيث يوضح المخطط (2-5) موقع المساحات المقترحة لكل خدمة، وتصنيفات استخدامات الأراضي في الحي، يوضح الجدول (1-5) استخدامات الأراضي المقترحة داخل الحي، ويوضح جدول (2-5) الخدمات القائمة والمقترحة ومساحتها.



خريطة (2-5): المخطط التفصيلي المقترح لحي رأس العين

جدول (1-5): استخدامات الأراضي المقترحة داخل الحي

الرمز	التصنيف	الوصف	المساحة (دونم)	النسبة (%)
	حدود الحي	-	860.8	-
	سكن (ج)	2-6 طوابق (كثافة سكانية عالية)	204.9	23.8%
	سكن (ب) بأحكام خاصة	2-4 طوابق (كثافة سكانية متوسطة)، ويسمح باستخدام الطابق الأرضي استخدام تجاري	305.6	35.5%
	سكن (أ)	2 طابق (مناطق فلل) (كثافة سكانية منخفضة)	99.1	11.5%
	استخدام مختلط	4-7 طوابق (الطابق الأرضي تجاري)	56.9	6.6%
	مناطق خضراء	-	25.3	2.9%
	شارع دائري	10-12 م	38.2	4.4%
	شارع رئيسي	10 م	36.1	4.1%
	شارع تجميعي	8 م	46.6	5.4%
	شارع محلي	4 م	15.2	1.7%
	ادراج	-	-	-

جدول (5-2): الخدمات القائمة والمقترحة داخل الحي

الرمز		الخدمة			
الخدمات القائمة					
			مسجد		
			مدرسة أساسية		
			مركز صحي أولي		
الرمز	الخدمة	المساحة المقترحة (دونم)	العدد الذي تم توفيره من كل خدمة	إجمالي المساحة (دونم)	الاحتياج الذي تم حسابه سابقاً (دونم)
الخدمات المقترحة					
خدمات على مستوى الحي					
	مدرسة ثانوية	4			14
	مكتبة فرعية	1			1
	مركز دفاع مدني وشرطة (فرعي)	6			5.5
	حدائق	30.3			24.3
خدمات على مستوى المجاورة					
	مسجد	-	4	-	-
	روضة	1-0.7	8	6	6
	مدرسة أساسية	2.2	3	6.7	6.7
	مركز صحي أولي	1.3	3	4.1	4.1

المراجع

- سلامة طابع العساسفة، السناذ الدكتور سعد الله جبور، الأستاذ الدكتور يحيى الزعبي، التجديد الحضري كأسلوب لمعالجة مشاكل مراكز المدن، حالة مدينة الكرك القديمة في الأردن، 2007.
- فراس نظمي مرووح دويكات، الفراغات الحضرية في مدينة نابلس وتطويرها عمراً وبصرياً "دراسة تحليلية لمنطقة المجمع الشرقي"، 2009.
- خلف حسين علي الدليمي، التخطيط الحضري/ أسس ومفاهيم، 2002.
- أ.د. بهجت رشاد شاهين، م.م. حيدر ناجي عطية، التنمية الحضرية لمراكز المدن العراقية من خلال تفعيل آليات التجديد الحضري، 2014.
- علي زيد الزعبي، التحضر ومجتمع المدينة، 2018.
- أ.بسام سمير الرميدي، أ. فاطمة الزهراء طلحي، التخطيط البيئي كآلية لتحقيق البعد البيئي في استراتيجية التنمية المستدامة- رؤية مصر 2030، 2018.
- د. أيمن محمد نور عفيفي، نحو تفعيل آلية متكاملة لإدارة مشروعات التطوير العمراني للمناطق السكنية المتدهورة، دراسة حالة منطقة زينهم.
- م. سمر محمد أبو غالي، استراتيجيات التطوير الحضري لمراكز المدن (مركز مدينة رفح كحالة دراسية)، 2013.