



REGENERATION OF DEIR GHASSANEH HISTORIC CENTER

BIRZEIT UNIVERSITY - SUMMER 2016

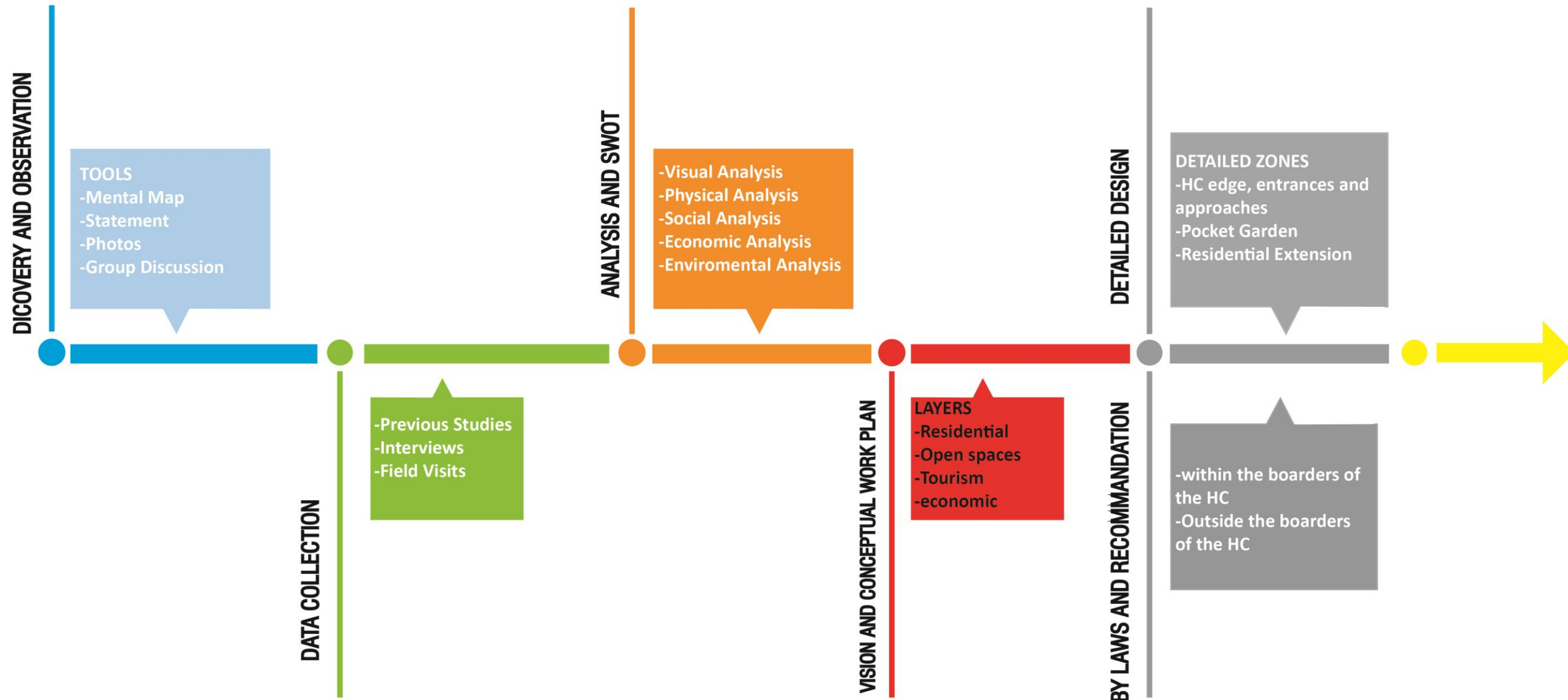


INTRODUCTION

OBJECTIVES

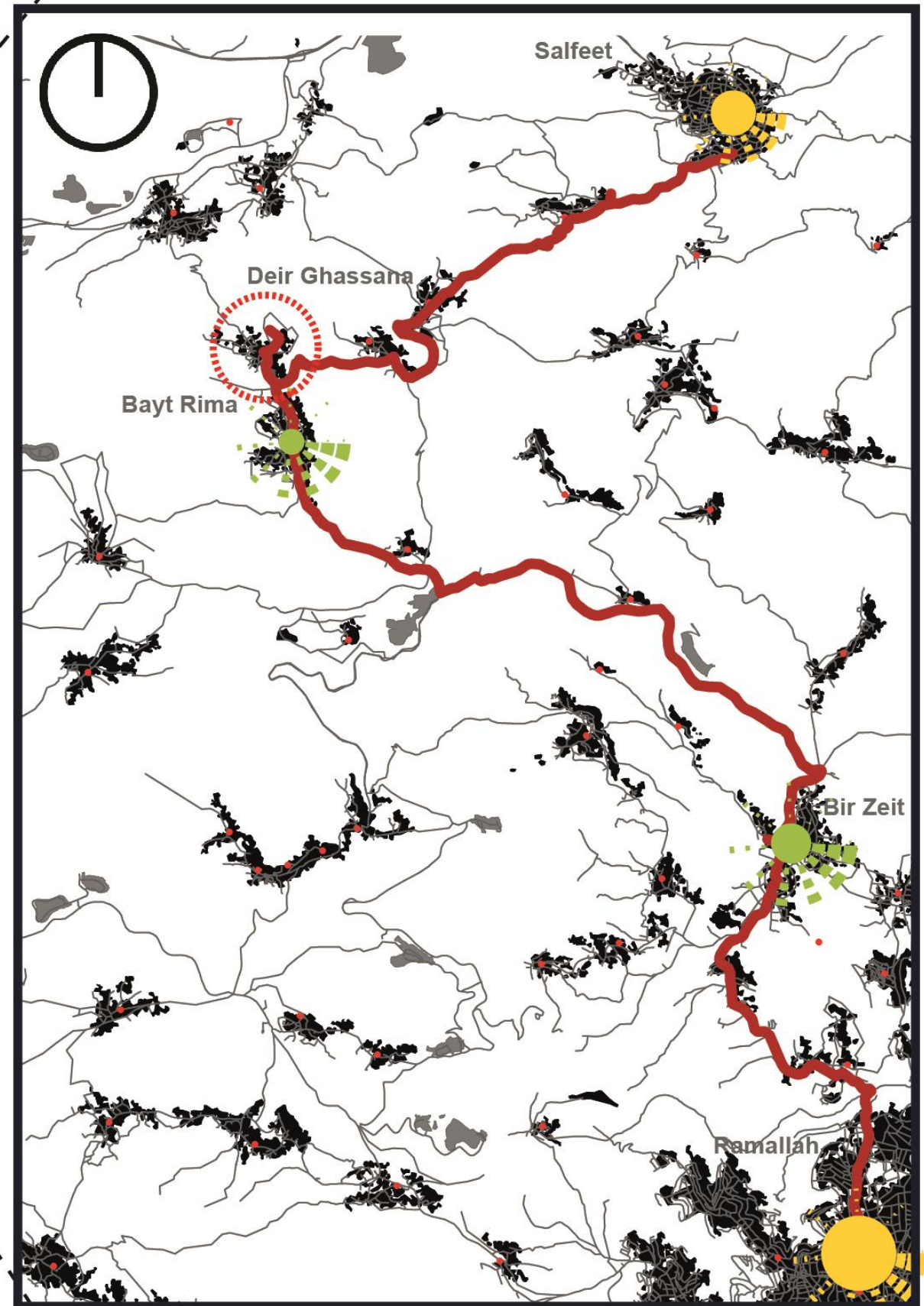
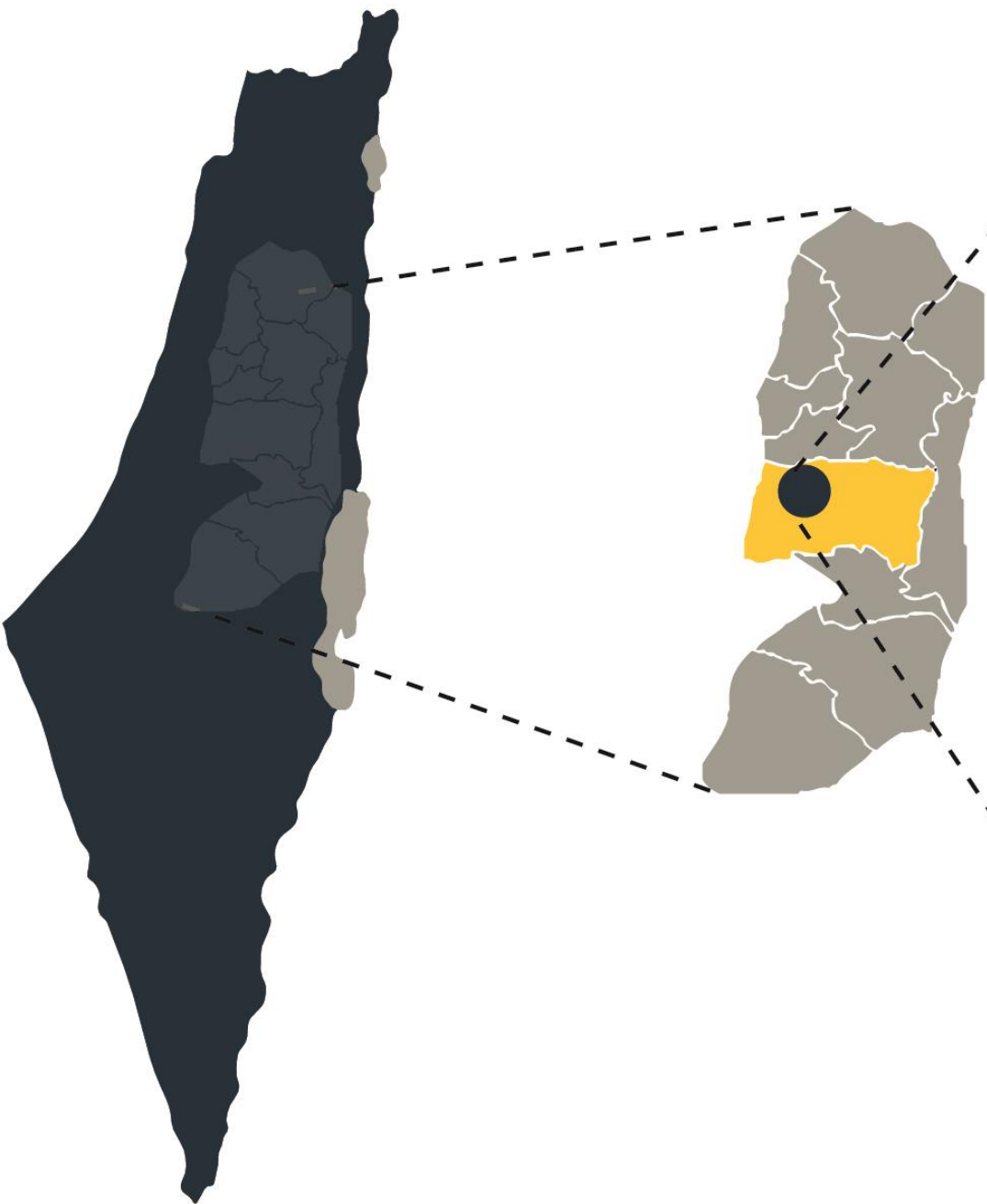
- Developing a vision which bring life back to the Historic Center of Deir Ghassaneh.
- Developing a vision which protect the history and the cultural landscape of Deir Ghassaneh Historic Center
- Addressing the regeneration of the urban fabric in Deir Ghassaneh Historic Center with appropriate guidelines.

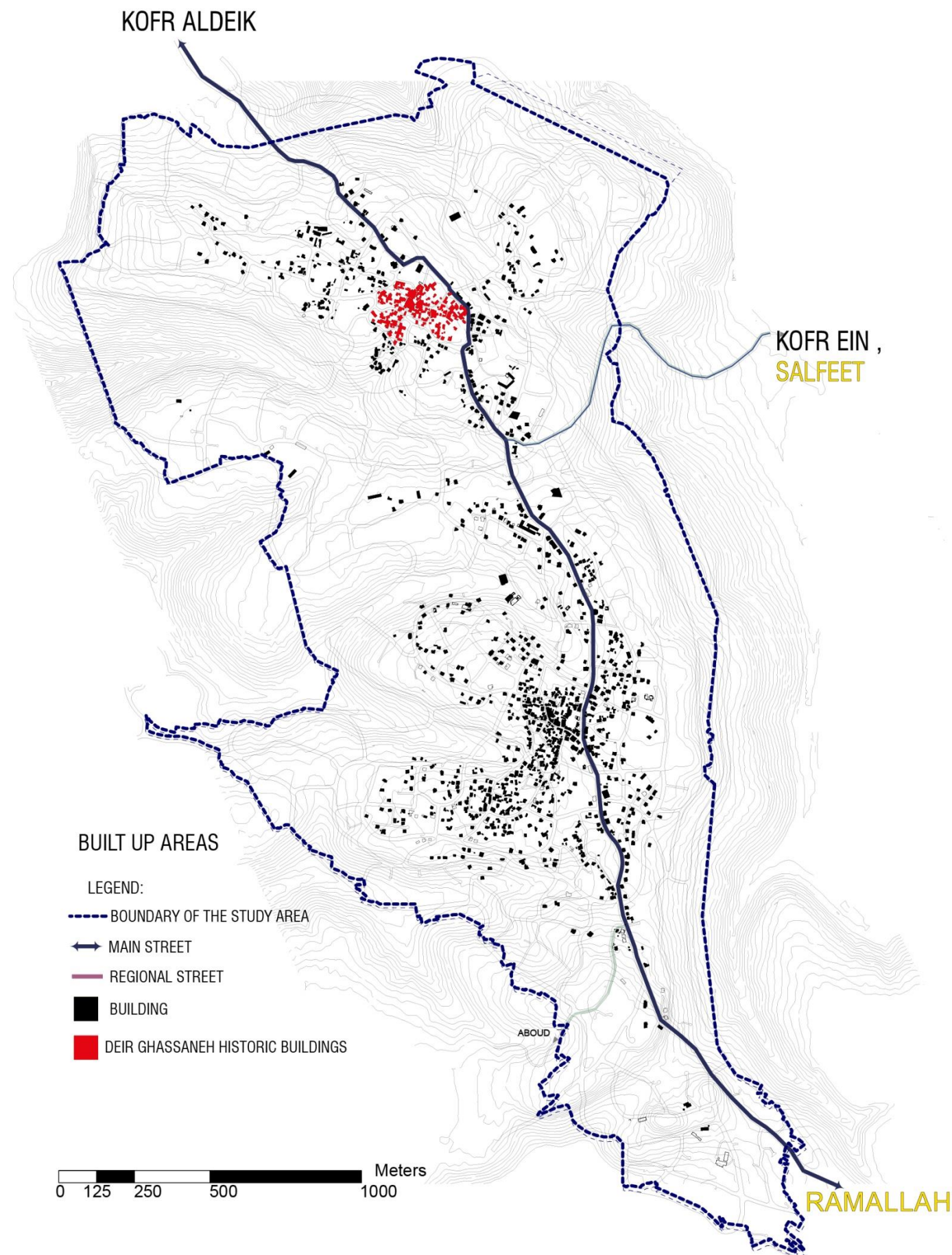
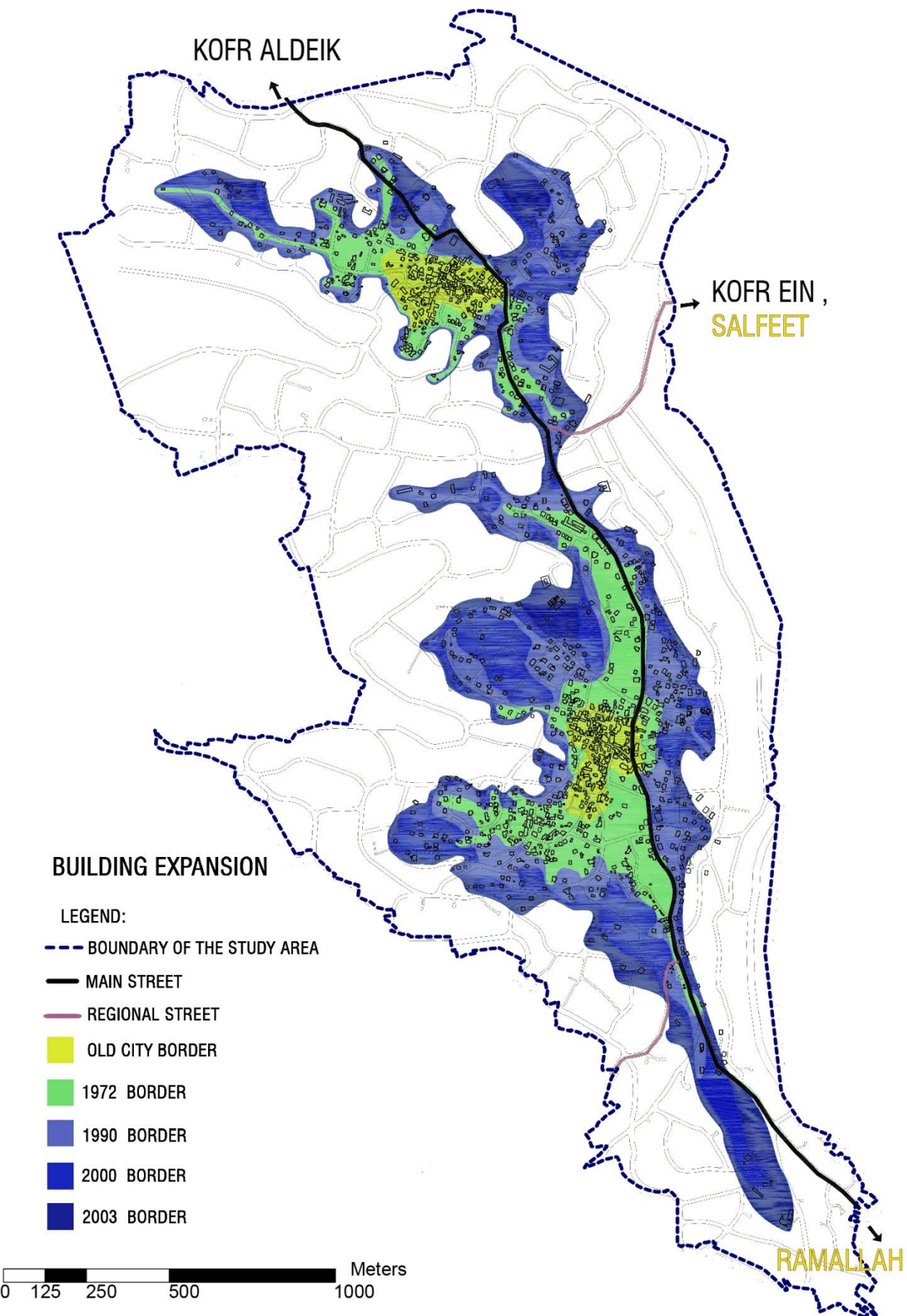
DEVELOPMENTAL METHODOLOGY



GENERAL BACKGROUND

LOCATION











HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

LAND COVER

LEGEND:

-  NATURAL RESERVE
-  OLIVE GROVES
-  NATURAL GRASS LAND
-  BUILT UP AREA
-  DISCONTINUOUS URBAN FABRIC
-  NATURAL VEGETATION

 Meters
0 100 200 400 600



HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

EXISTING MASTER PLAN

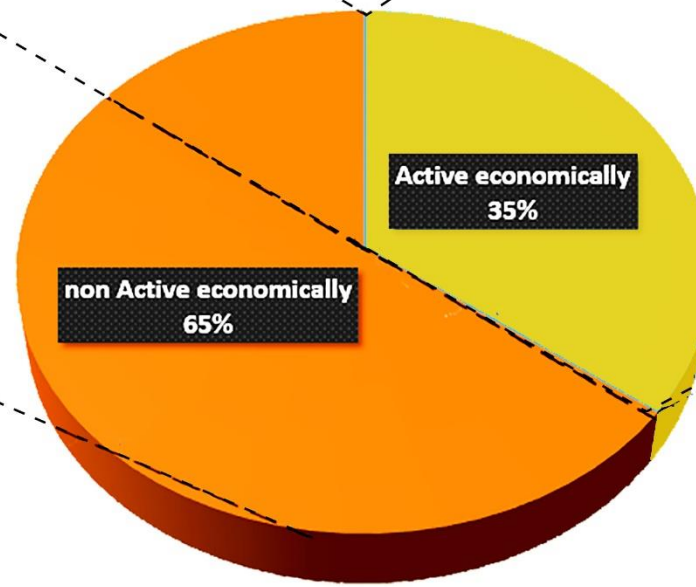
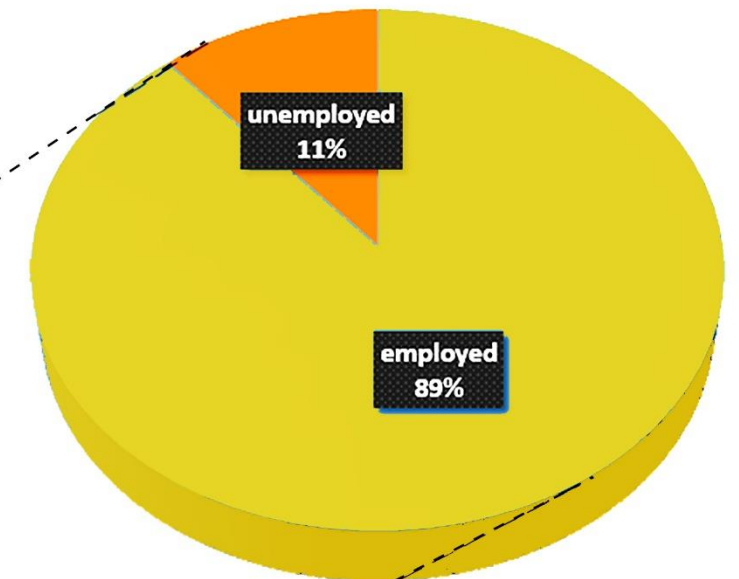
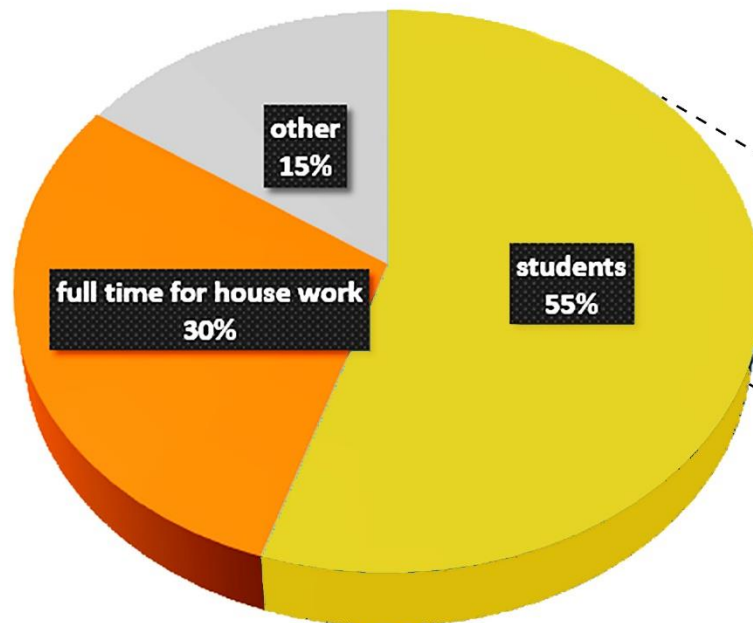
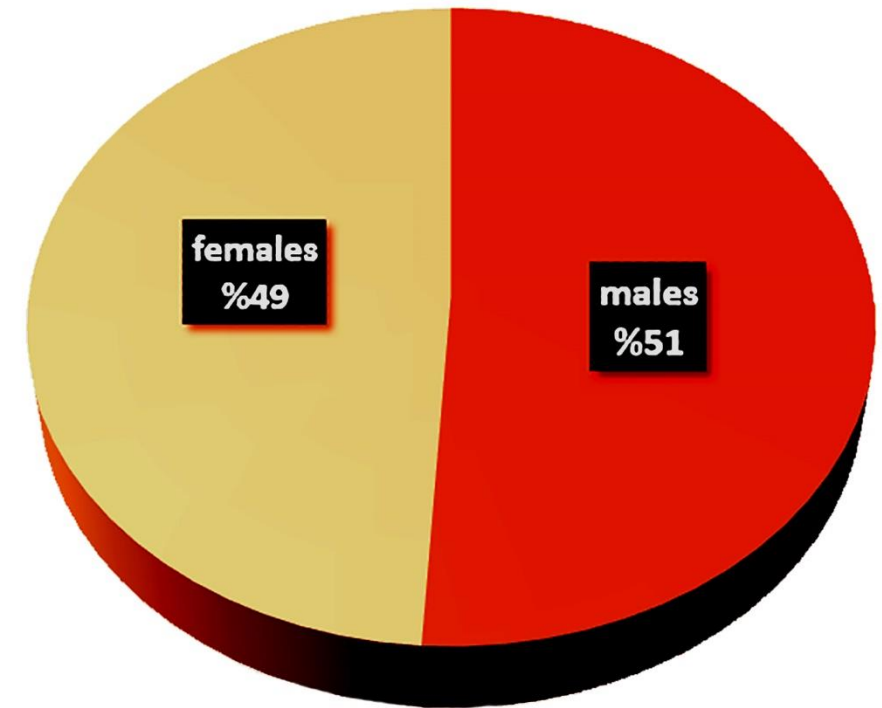
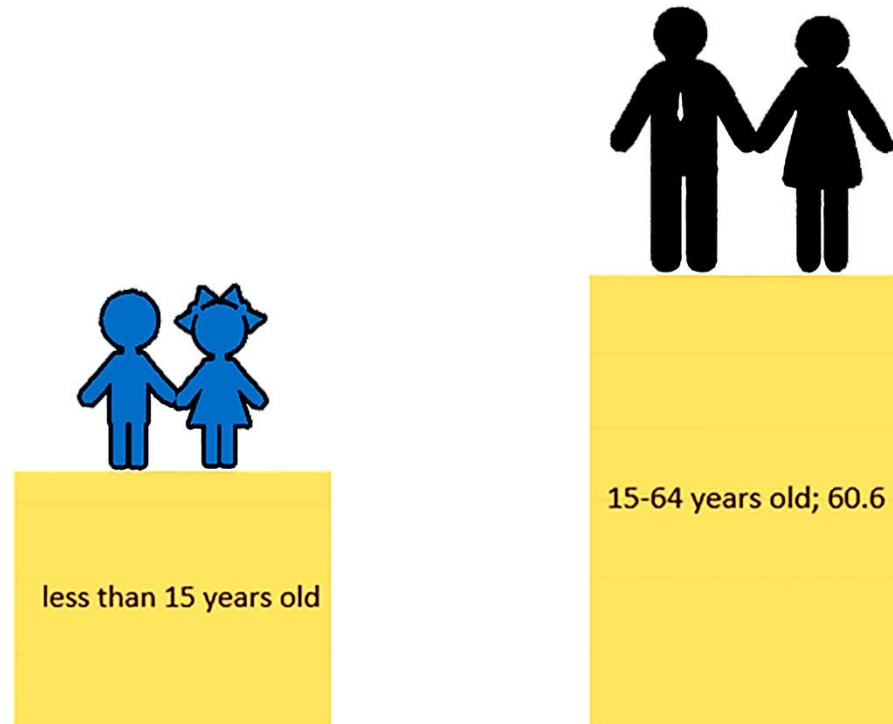
LEGEND:

-  HISTORICAL CENTER
-  RESIDENTIAL B
-  PUBLIC PARK
-  RESIDENTIAL C
-  PUBLIC BUILDINGS
-  ARCHAEOLOGICAL SITE
-  CEMETERY
-  GROUND PLAYS
-  RESIDENTIAL A



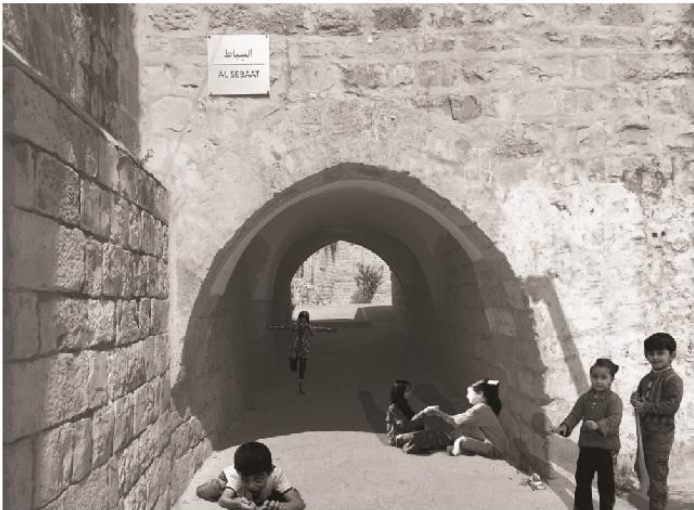
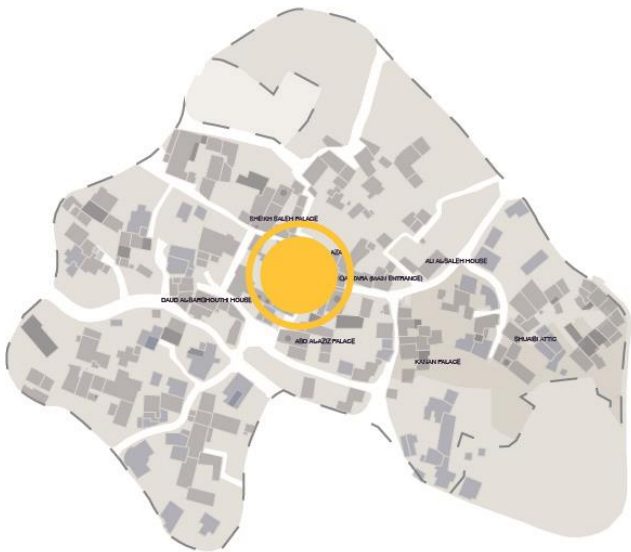
Demographic statistics

100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0



HISTORICAL ANALYSIS

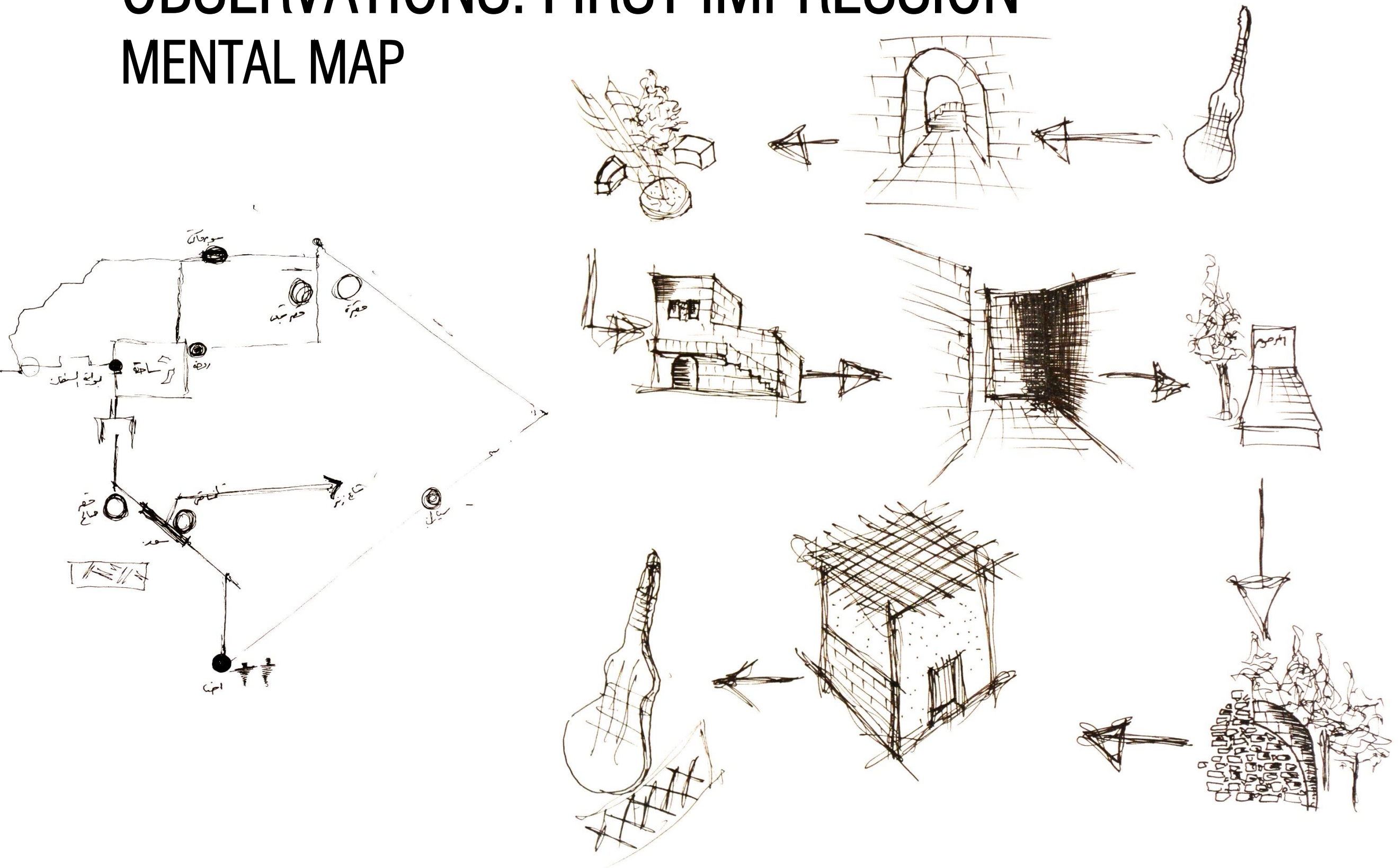
MEMORIAL AND SOCAIL EVENTS



SITE ANALYSIS

OBSERVATIONS: FIRST IMPRESSION

MENTAL MAP

The image contains two small, hand-drawn sketches in the bottom right corner. The first sketch depicts a person with a large head and a small body, standing and looking towards the left. The second sketch shows a building with a prominent arched doorway or window, rendered in a simple, sketchy style.

VISUAL COMPARISON

2005



2016



VISUAL ASSESSMENT

Views, interventions





HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

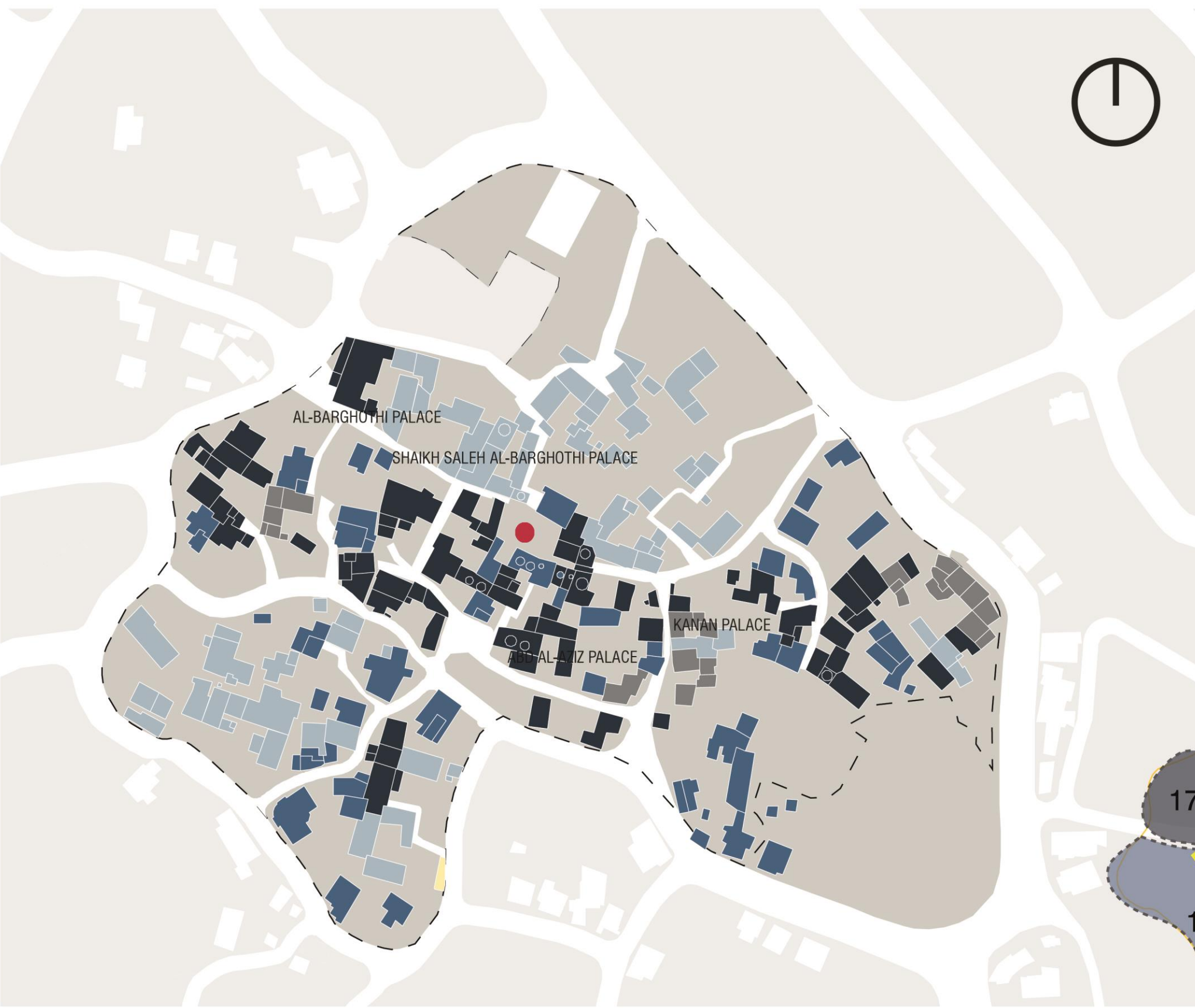
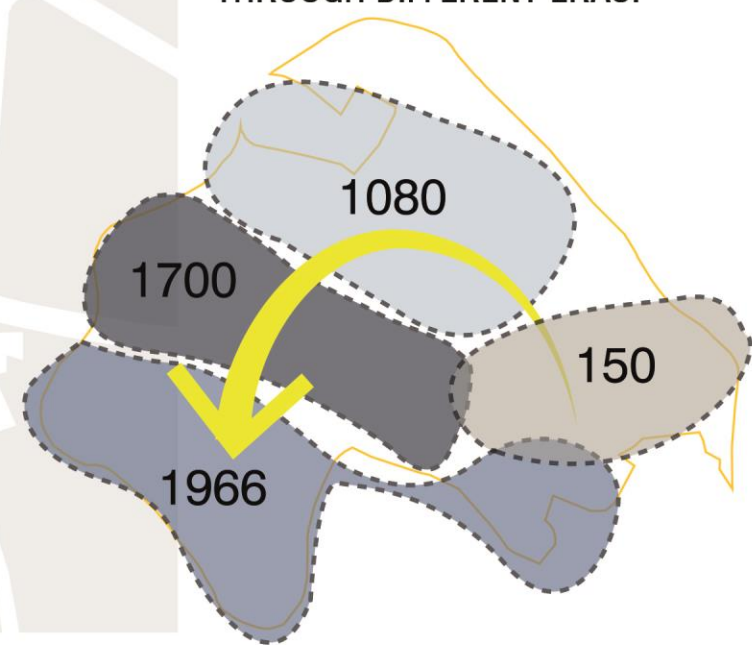
CONSTRUCTION ERA

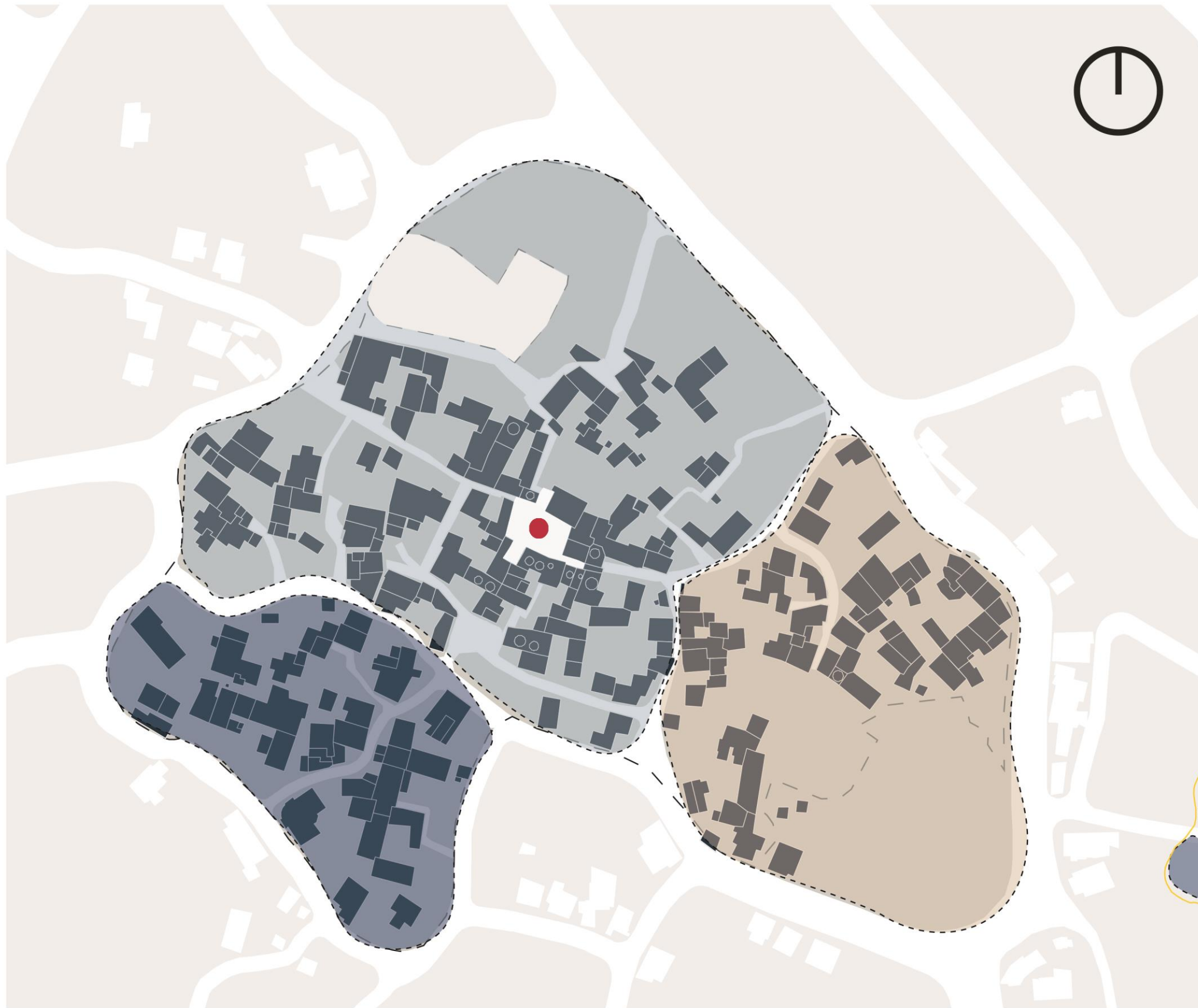
LEGEND:

- PRE-ISLAMIC ERA (150 A.D)
- ISLAMIC ERA (1080)
- OTTOMAN ERA (1700)
- MODERN ERA (1966)

- PUBLIC PLAZA
- CEMETERY

CHRONOLOGY IN CONSTRUCTION THROUGH DIFFERENT ERAS.





HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

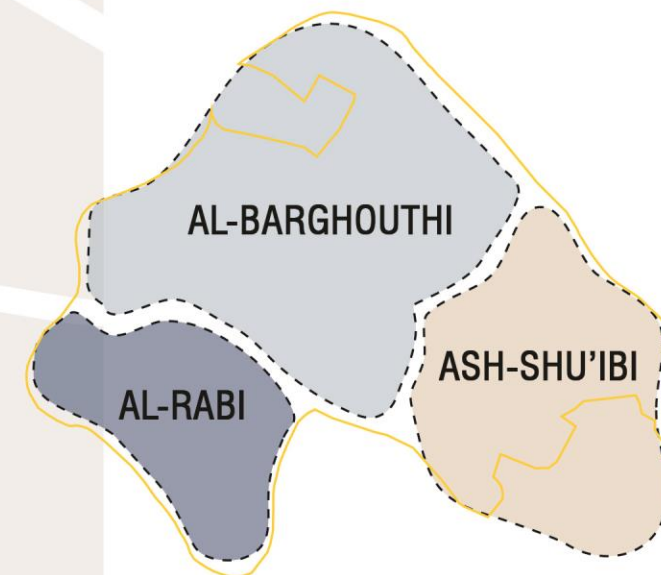
NEIGHBOURHOODS OWNERSHIP

LEGEND:

- ASH-SHU'IBI
- AL-BARGHOUTH
- AL-RABI

- PUBLIC PLAZA
- CEMETERY

AL-BARGHOUTH NEIGHBORHOOD, WHICH
IS NUMBER TWO, IS THE LARGEST ONE
OF THE THREE.



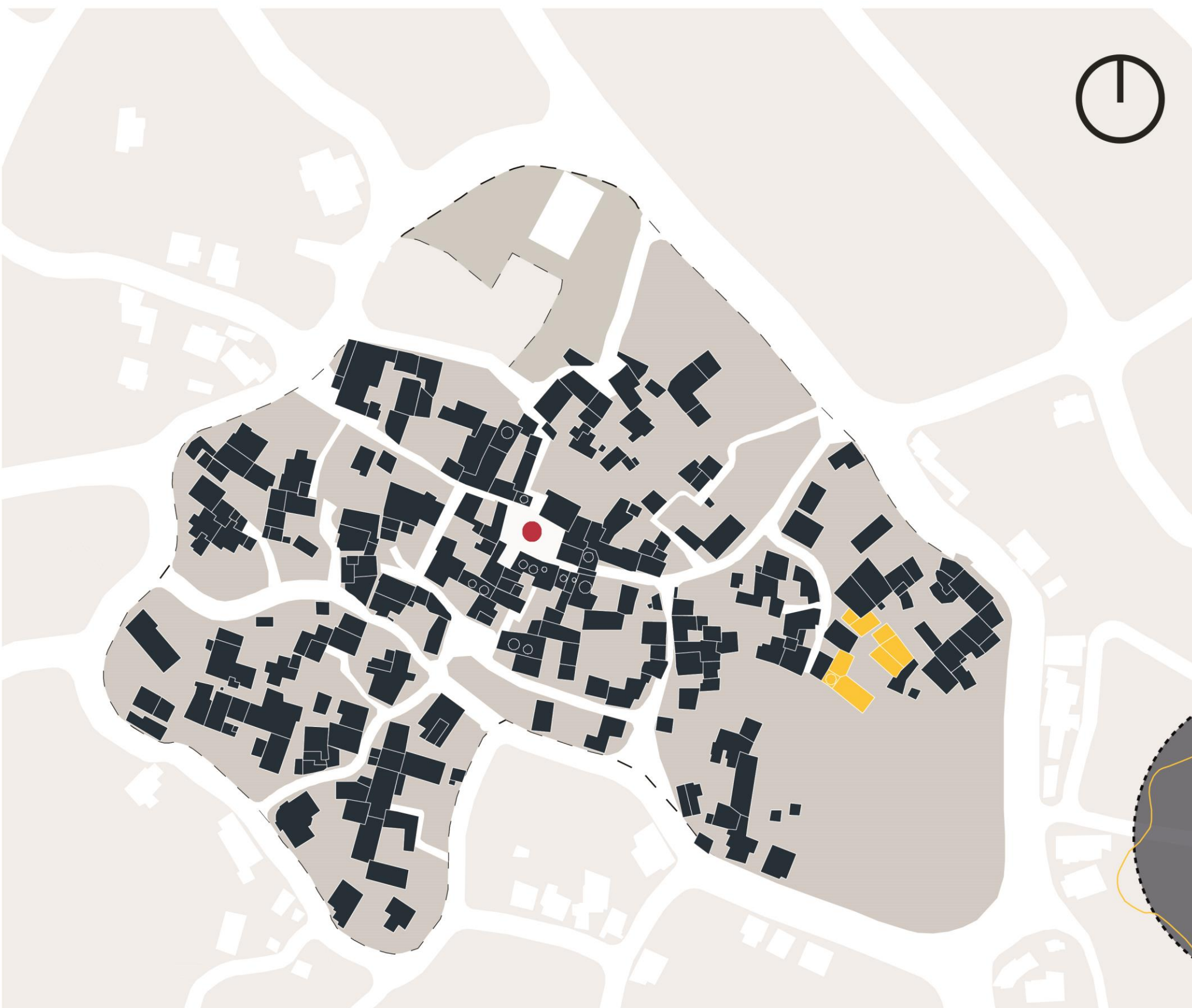
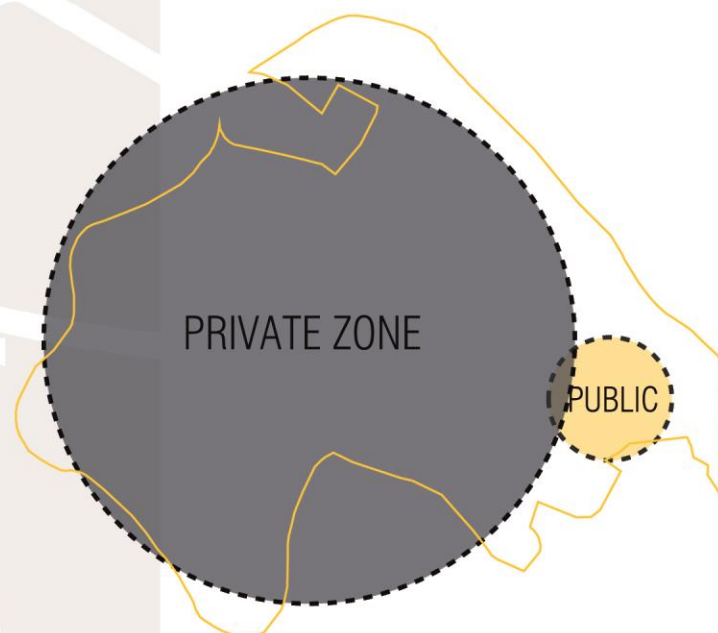
HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

BUILDINGS PROPERTY

LEGEND:

- PRIVATE
- PRIVATE OWNERSHIP FOR PUBLIC USE
- PUBLIC PLAZA
- CEMETERY

MOST OF BUILDINGS PROPERTY IS PRIVATE.



HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

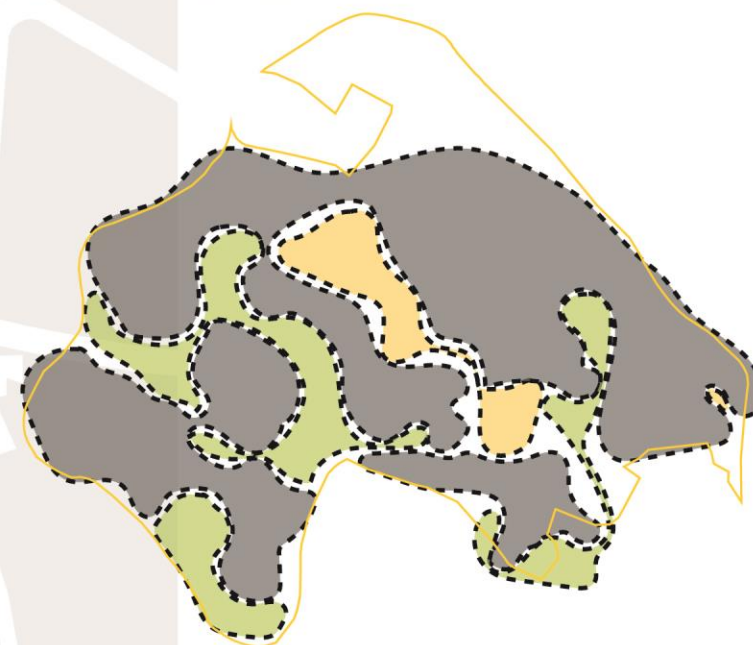
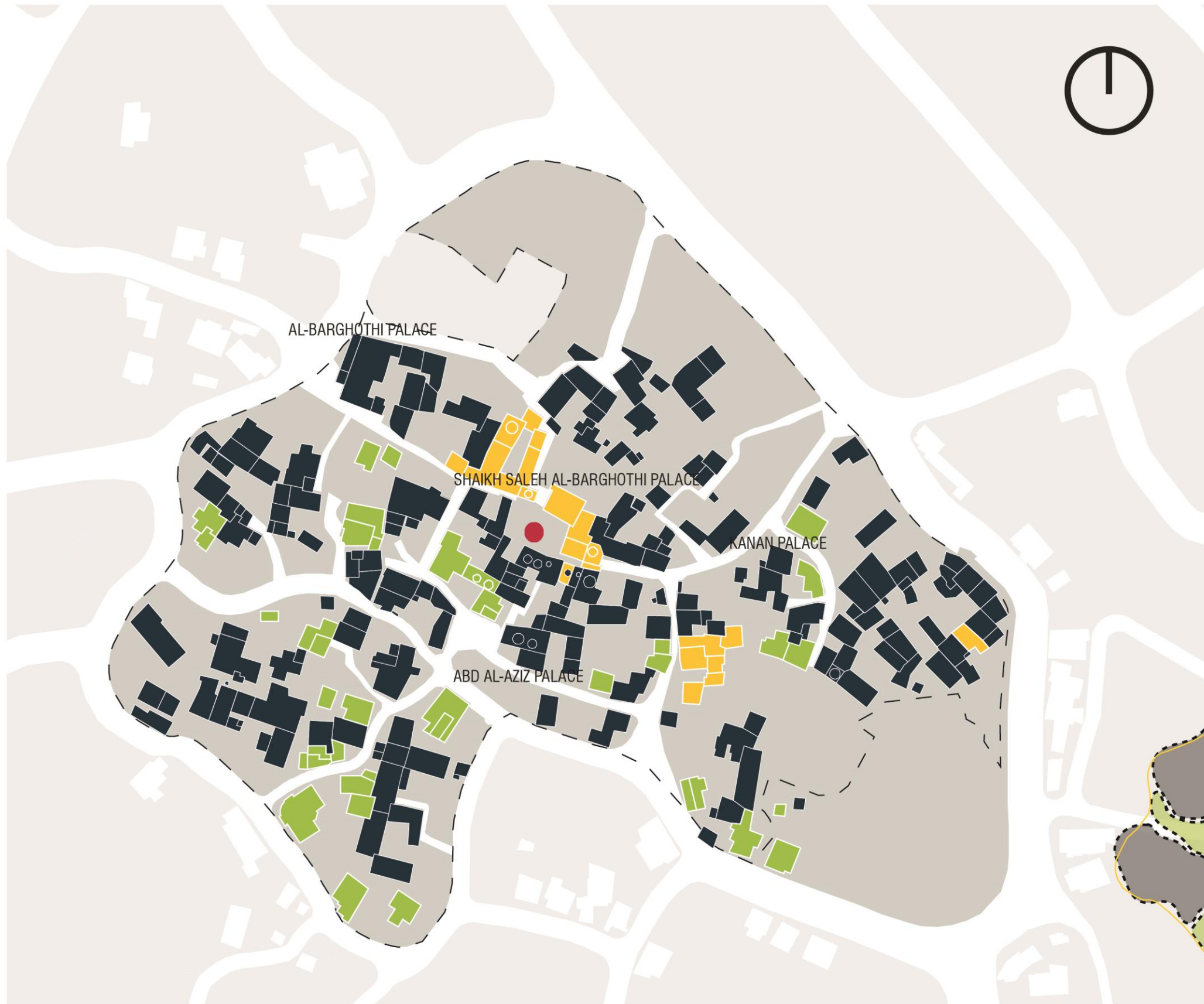
CULTURAL VALUE

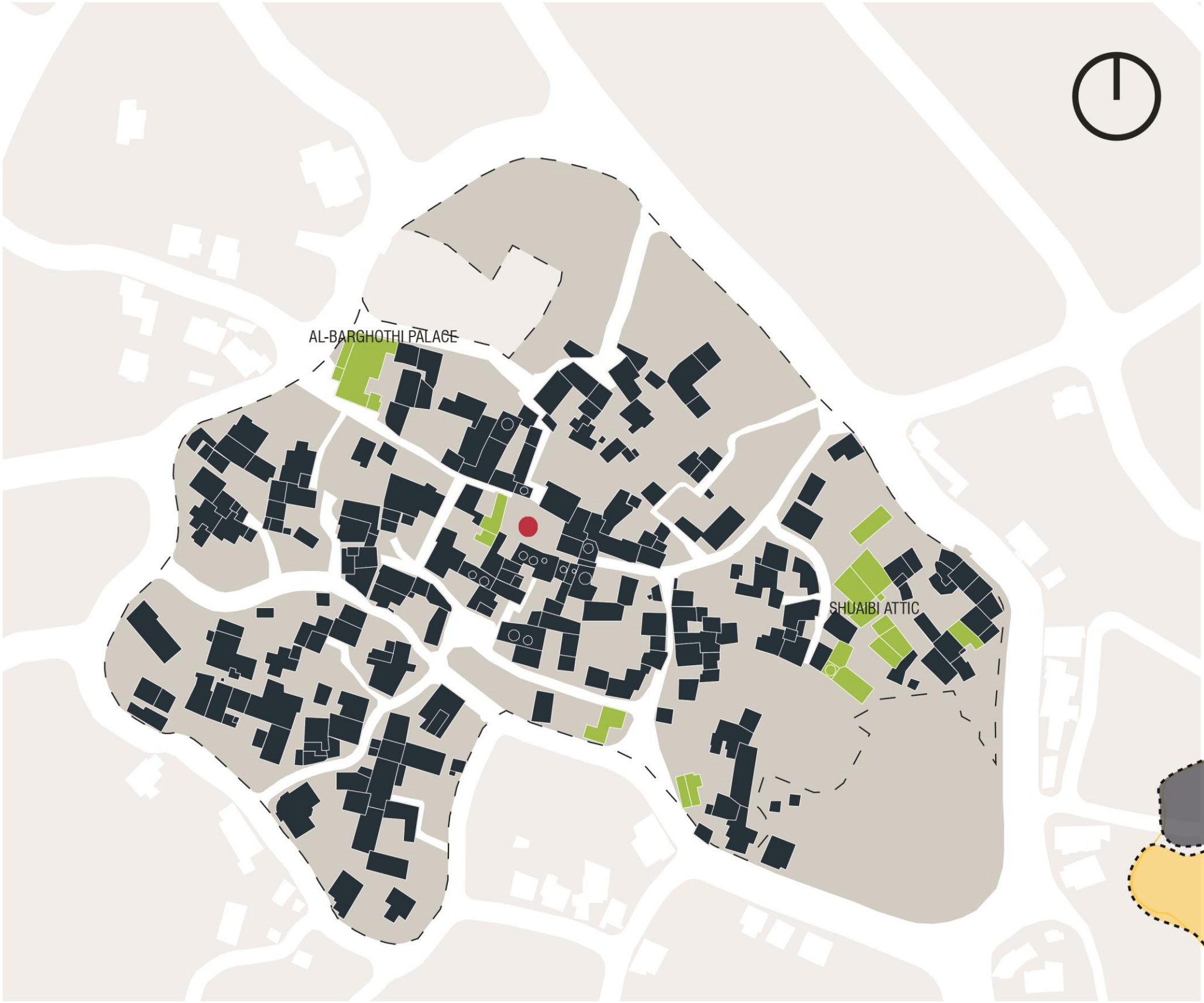
LEGEND:

- NO CULTURAL VALUE
"NEW BUILDING"
- CULTURAL VALUE
- HIGH CULTURAL VALUE

- PUBLIC PLAZA
- CEMETERY

THE HIGHEST CONCENTRATION OF HIGH CULTURAL VALUE BUILDINGS ARE LOCATED IN THE MAIN PLAZA OF DEIR GHASSANEH.





HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

CURRENT ECONOMIC VALUE

LEGEND:

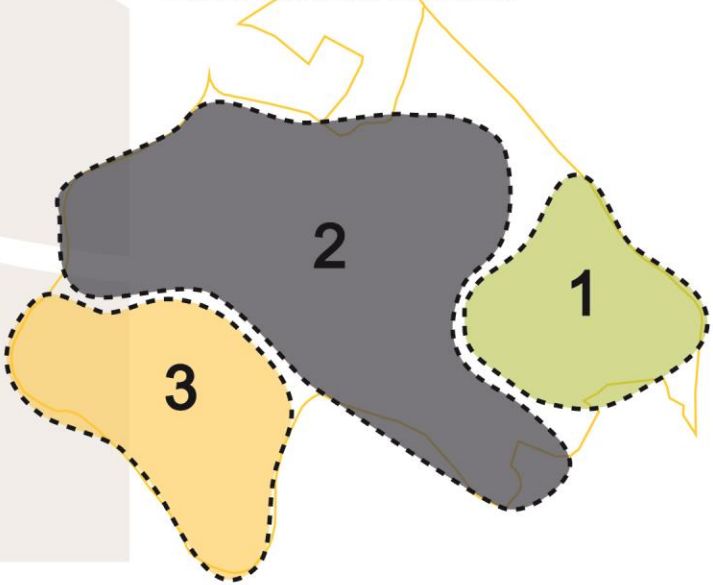
-  ECONOMIC VALUE
-  NO ECONOMIC VALUE

-  PUBLIC PLAZA
-  CEMETERY

(1): IN ZONE ONE, THE ECONOMIC ACTIVITIES ARE CONCENTRATED IN THE EASTERN AREA OF THE HISTORIC CENTER WITH APPROXIMATELY 56% OF THE TOTAL ECONOMIC ACTIVITIES IN THE SITE.

(2): IN ZONE TWO, THE CENTER OF THE HISTORIC CENTER, HAS FEW AND SEPARATE ECONOMIC ACTIVITIES.

(3): IN ZONE THREE, THE SOUTH WESTERN AREA, HAS NO ECONOMIC ACTIVITIES.





HISTORICAL CENTER OF
DEIR GHASSANEH

HISTORICAL SOCIAL
NETWORK

LEGEND:

COMMERCIAL
SOCIAL

PUBLIC PLAZA
CEMETERY

0 50 100 200 Meters



HISTORICAL CENTER OF
DEIR GHASSANEH

CURRENT SOCIAL
NETWORK

LEGEND:

COMMERCIAL

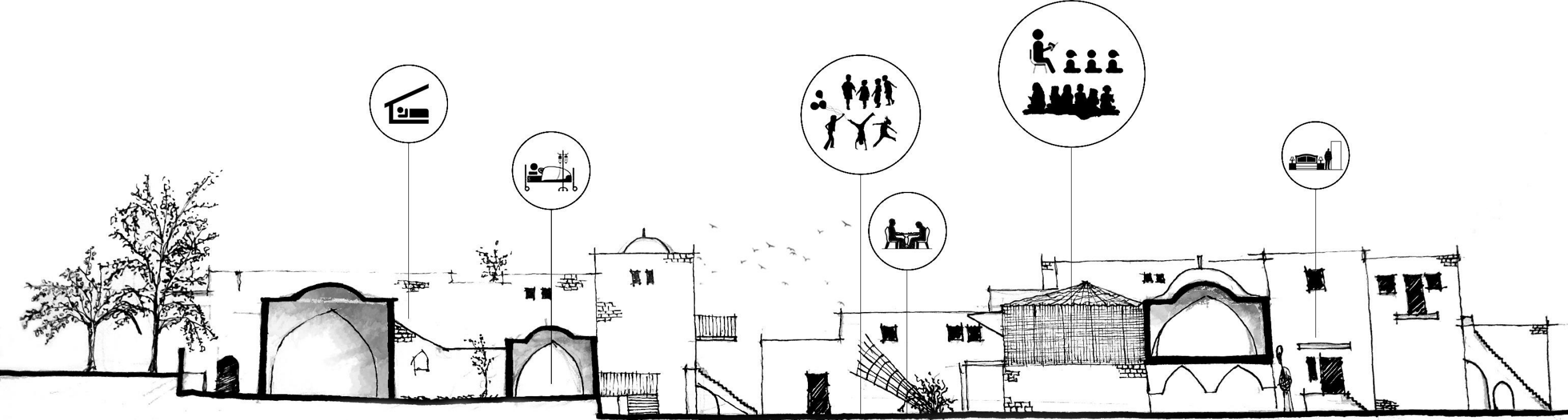
SOCIAL

PUBLIC PLAZA

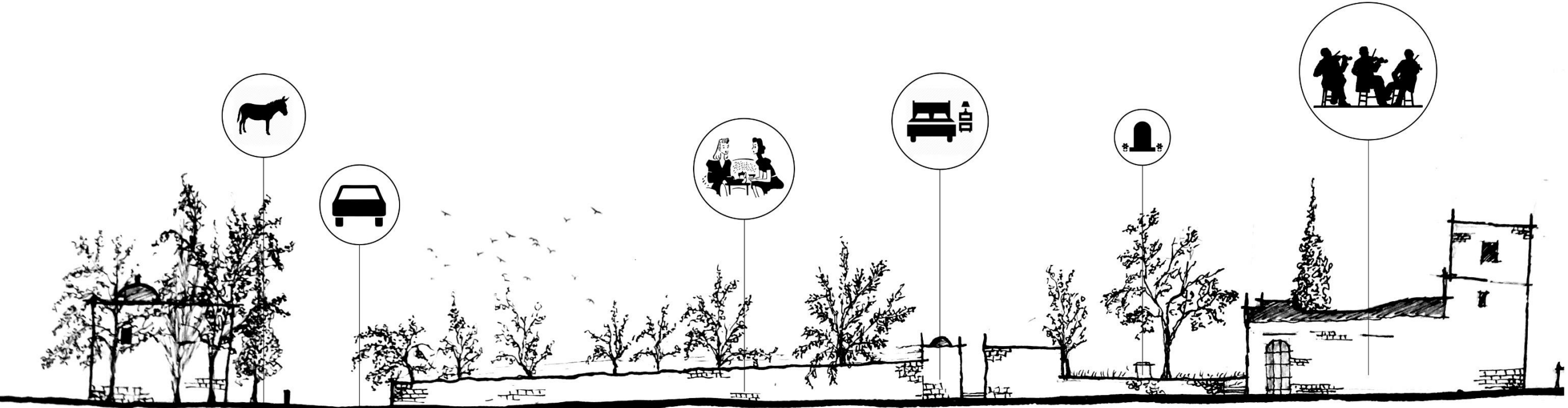
CEMETERY

0 50 100 200 Meters

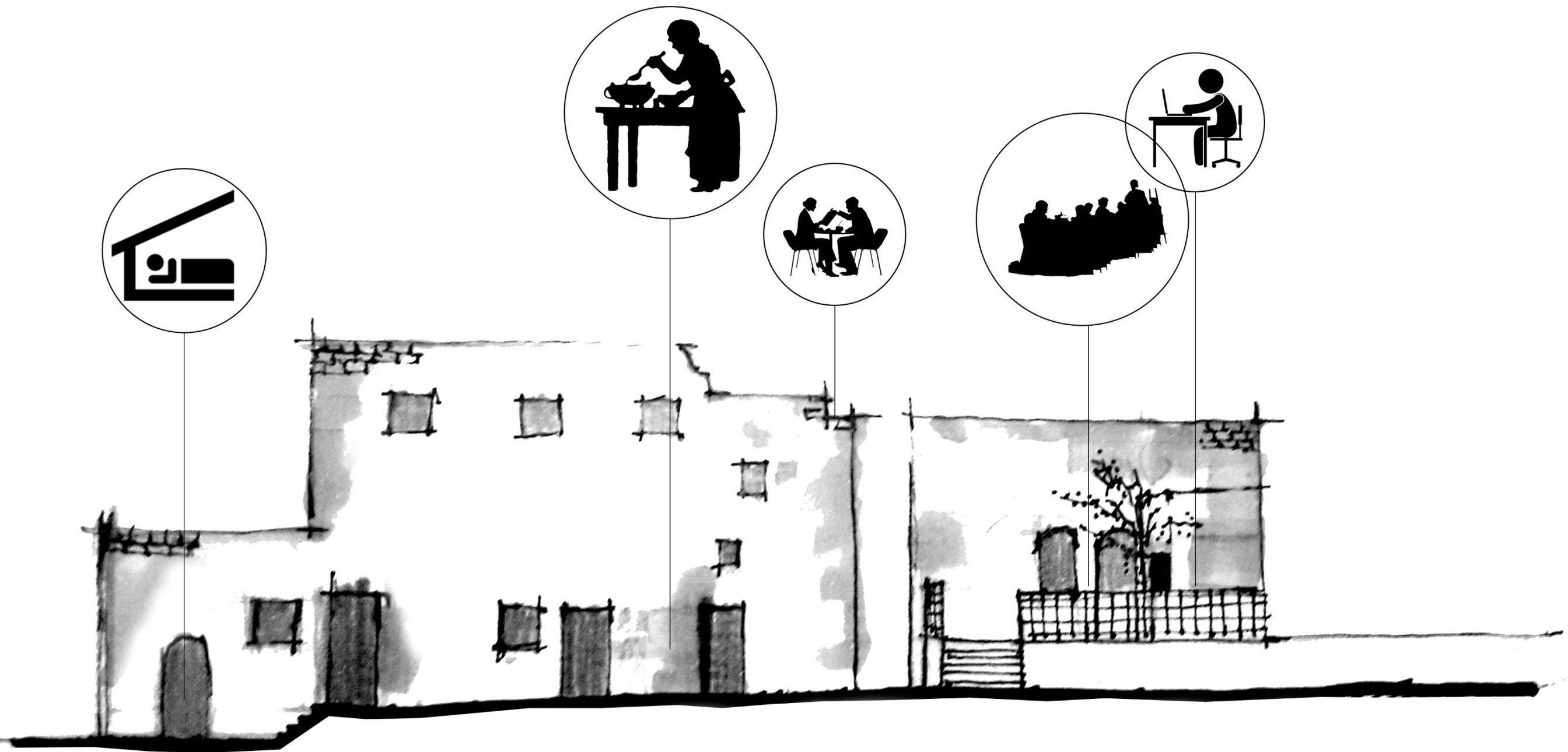
CURRENT SOCIAL & ECONOMIC ACTIVITIES



MAIN PLAZA ACTIVITY SECTION



AL-KAMANJATI CENTER ACTIVITY SECTION



WOMEN SOCIETY CENTER ACTIVITY SECTION

CURRENT SOCIAL BEHAVIORS



PHYSICAL ASSESSMENT



HISTORICAL CENTER OF
DEIR GHASSANEH

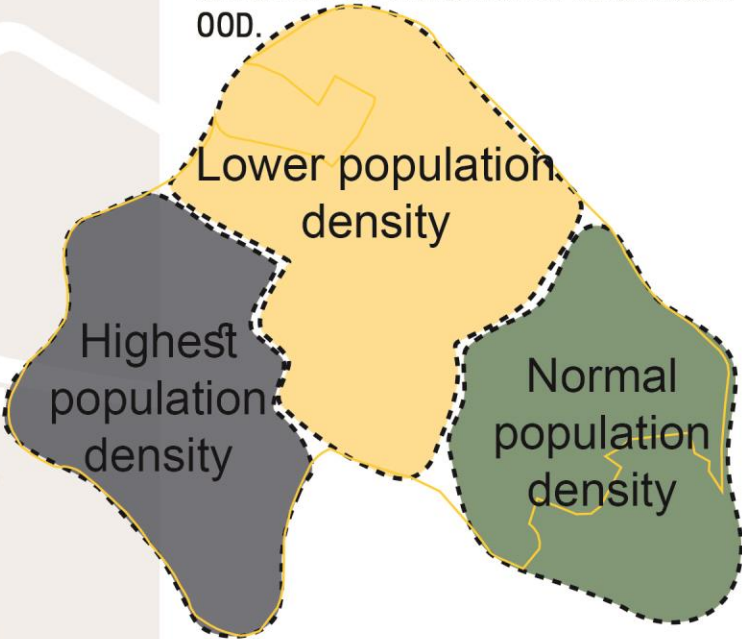
NUMBER OF INHABITANTS

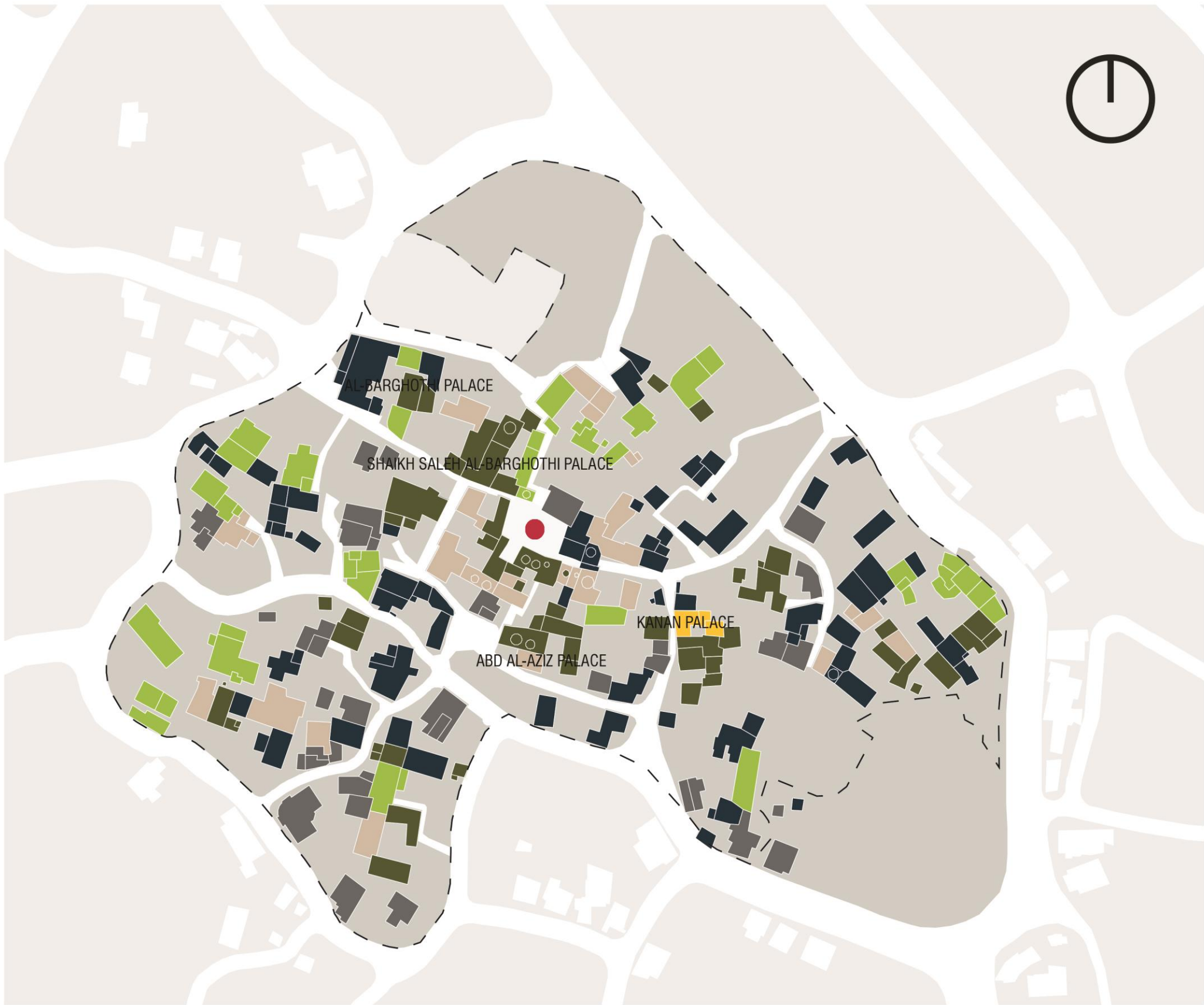
LEGEND:

- 0 - 1
- 1 - 5
- 5 - 8
- 8 - 13
- 13 - 17

- PUBLIC PLAZA
- CEMETERY

MOST BUILDINGS ARE ABANDONED.
SPECIALLY AL-BARGHOUTH NEIGHBOUR-
HOOD.





HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

TYPE OF HOUSES

LEGEND:

- COMPOSITE
- COMPOUND
- LIWAN
- NEW BUILDINGS
- SPECIAL
- VERNACULAR
- PUBLIC PLAZA
- CEMETERY

COMPOSITE:
COMPLEX HOUSE WITH SEVERAL ROOMS AND COURTYARD. IT WAS BUILT IN THE SAME PERIOD WITH SAME TECHNOLOGY.

COMPOUND:
USUALLY IT IS ONE ROOM, BUILT IN DIFFERENT PERIODS USING DIFFERENT TECHNOLOGIES.

LIWAN:
FAMILY HOUSE WITH MANY ROOMS AND ENTRANCES LEADING TO A LIWAN (HALL).

NEW BUILDINGS:
BUILT IN MODERN TIMES WITH MODERN TECHNOLOGIES.

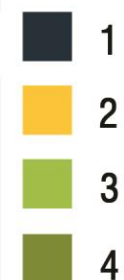
SPECIAL:
MIGHT BE RELIGIOUS, ADMINISTRATIVE AND SOCIAL, USED BY PUBLIC.

VERNACULAR:
MADE OF ONE OR TWO VAULTED ROOMS. BUILT IN THE SAME PERIOD WITH THE SAME TECHNOLOGY.

HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

NUMBER OF FLOORS

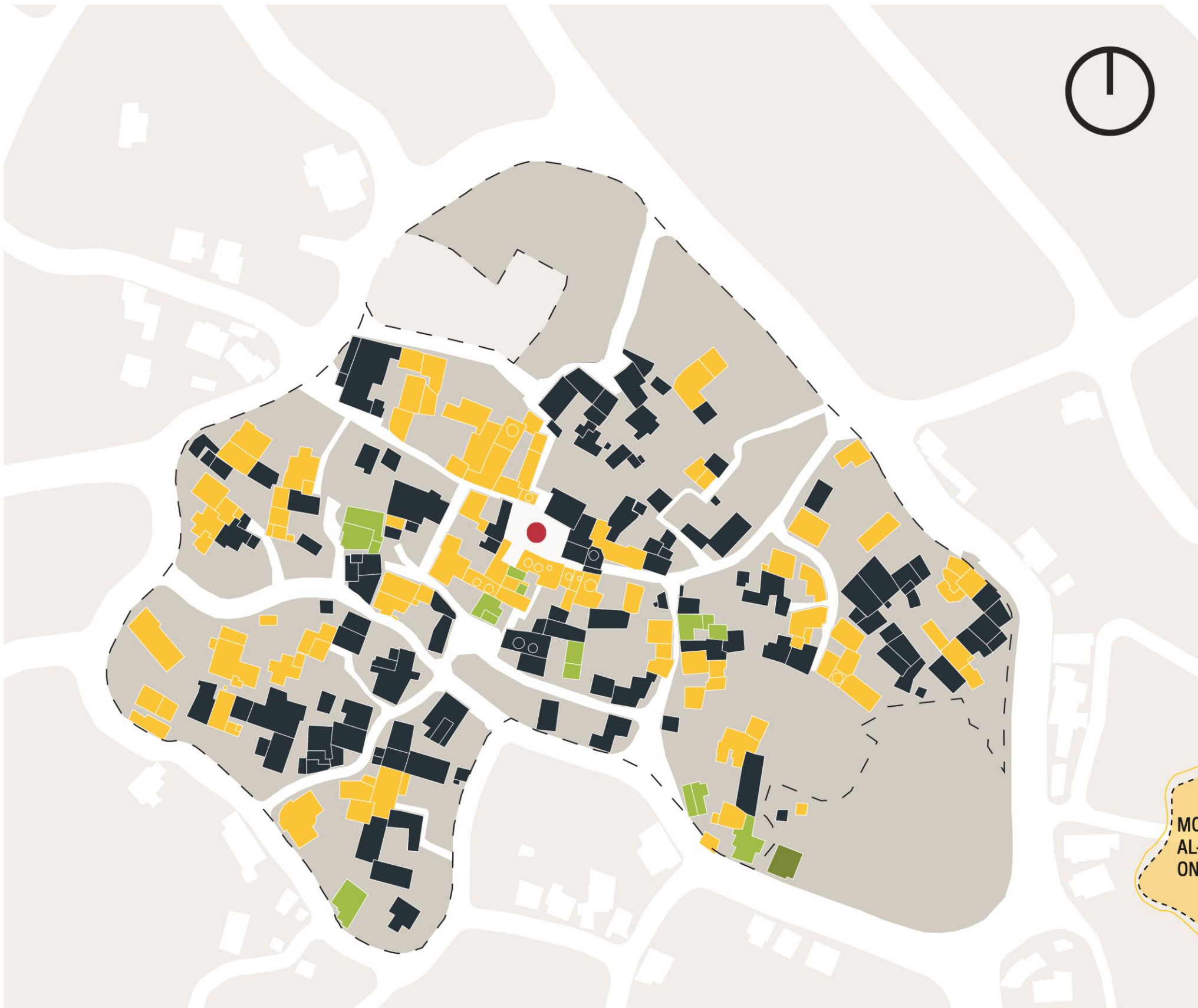
LEGEND:



PUBLIC PLAZA

CEMETERY

MOST OF BUILDINGS HAVE ONE FLOOR.
AL-BARGOUTHY NEIGHBORHOOD IS THE
ONLY ONE WITH THREE FLOORS.





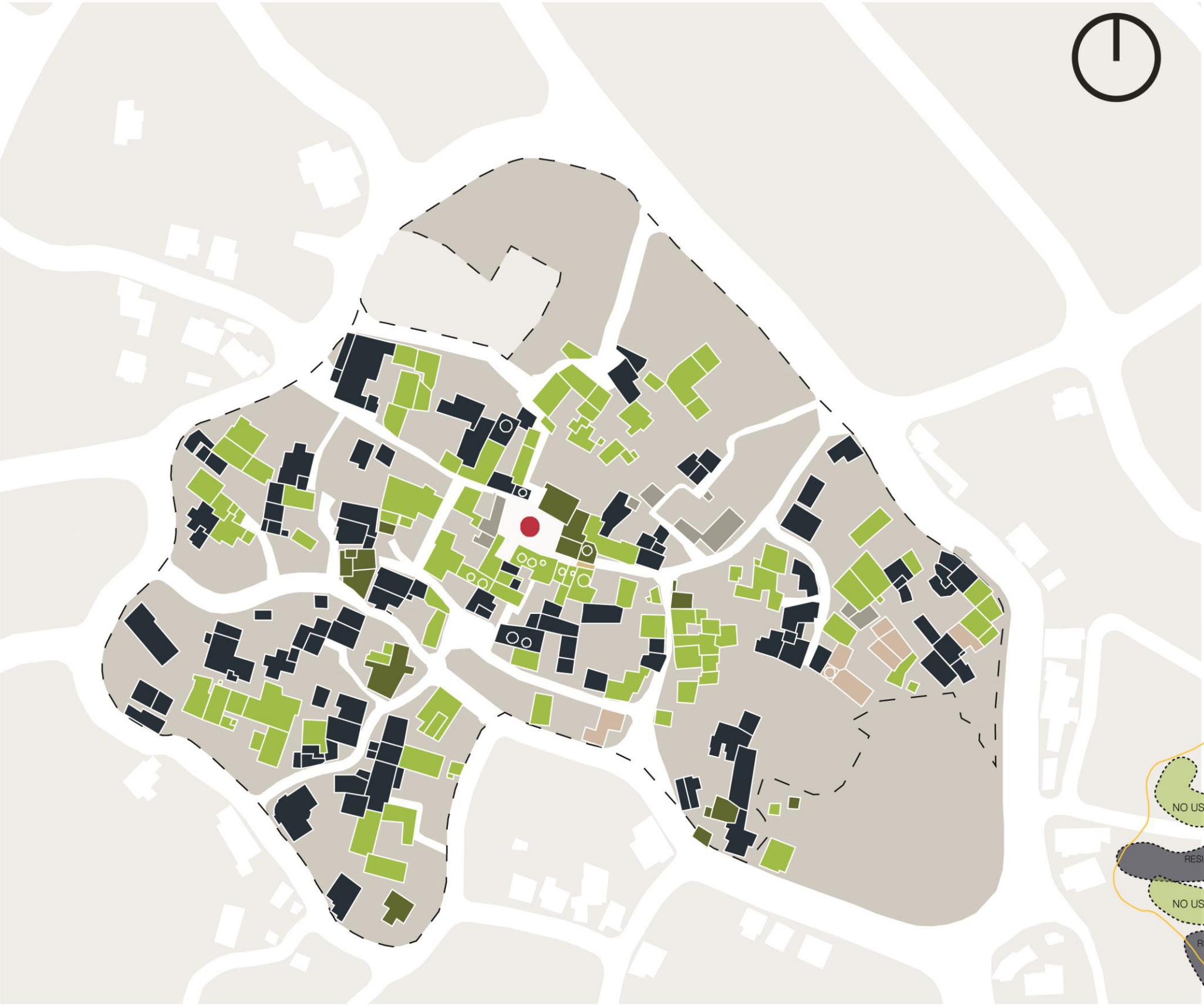
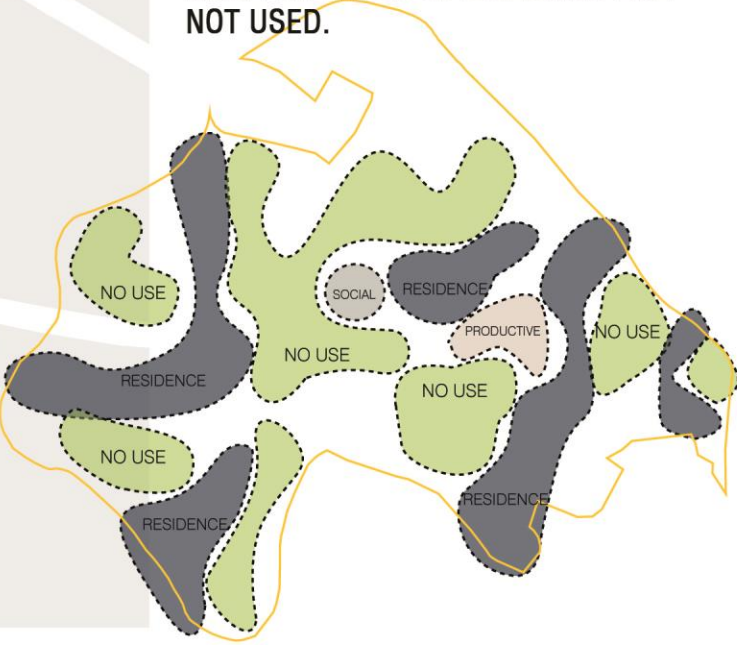
HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

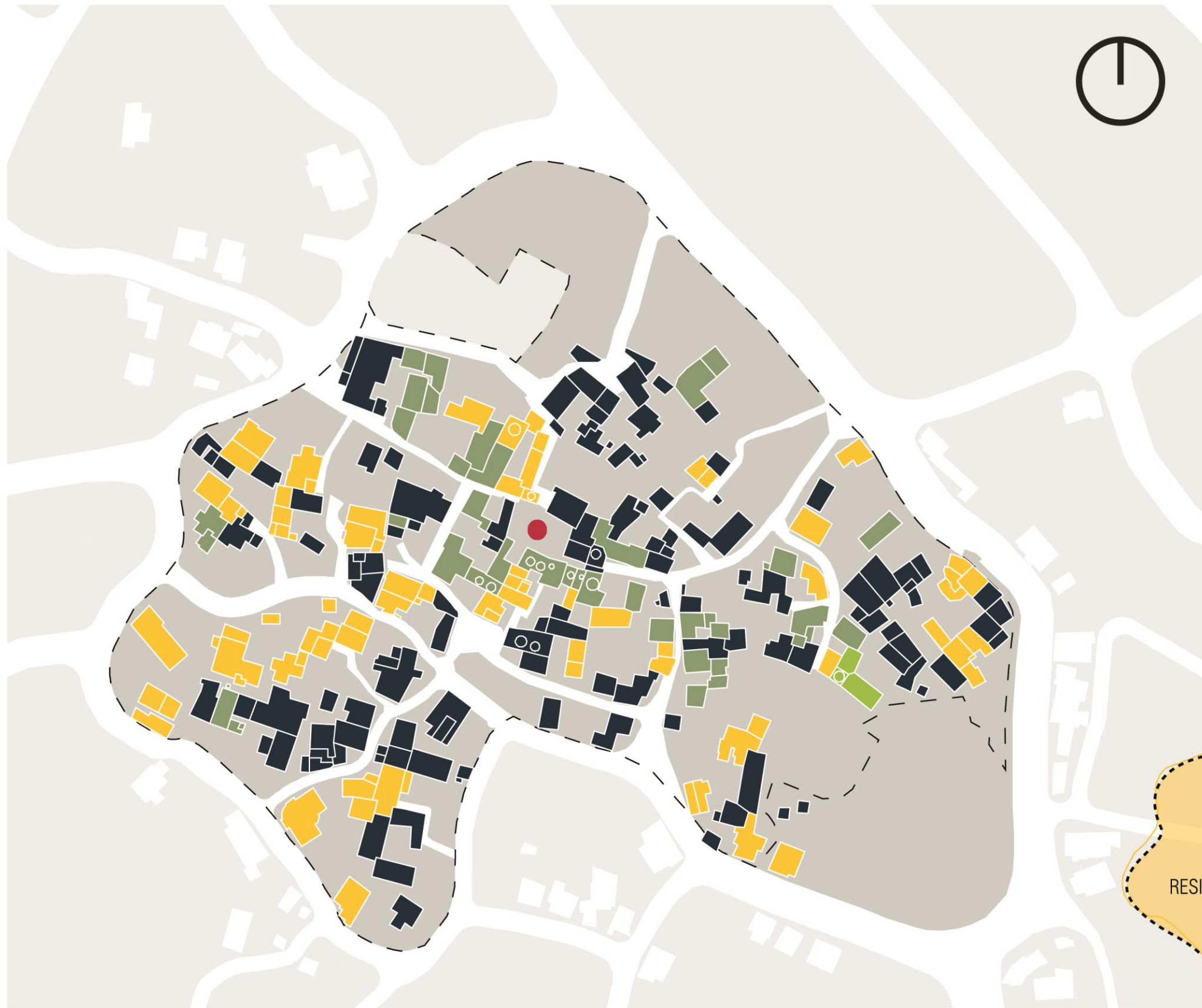
GROUND FLOOR USAGE

LEGEND:

- NO USE
- OTHER
- PRODUCTIVE
- RESIDENTIAL
- SOCIAL
- SPECIAL
- PUBLIC PLAZA
- CEMETERY

MORE THAN 75% OF BUILDINGS ARE NOT USED.





HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

FIRST FLOOR USAGE

LEGEND:

- ONLY GROUND FLOOR
- NO USE
- PRODUCTIVE
- RESIDENTIAL

- PUBLIC PLAZA
- CEMETERY

MOST OF THE USED BUILDINGS ARE FOR RESIDENTIAL PURPOSES, FEW ARE FOR PRODUCTION USAGE.



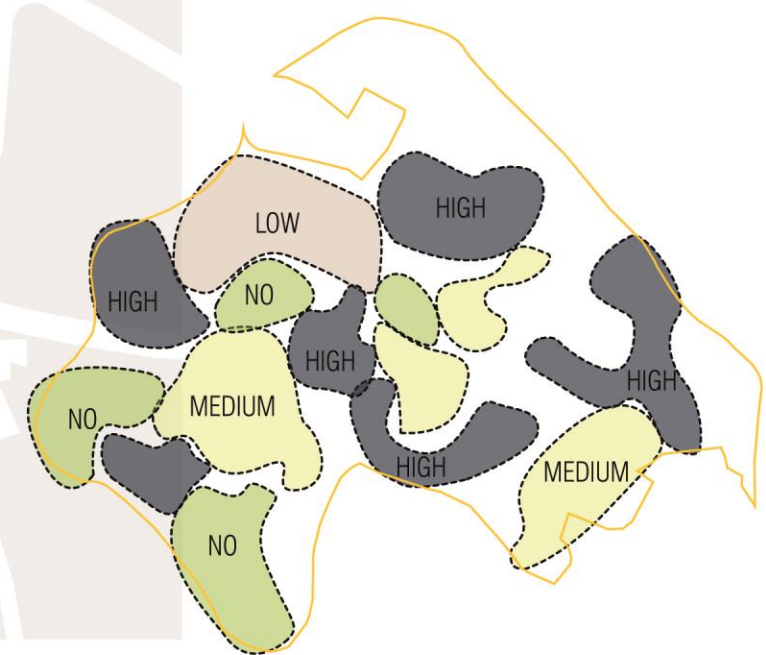
HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

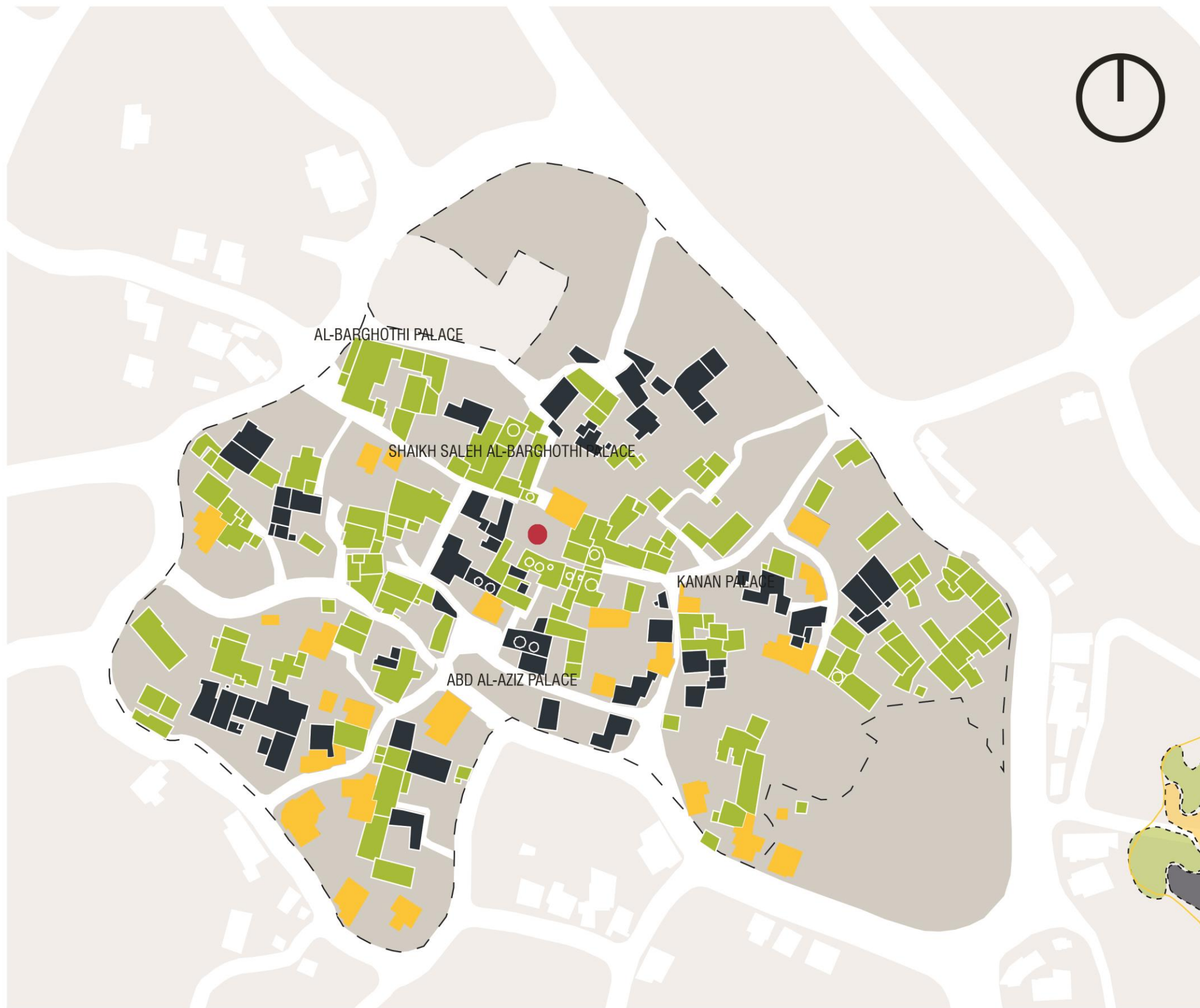
DEGREE OF DAMAGE

LEGEND:

- NO INTERVENTION
- HIGH DAMAGE
- MEDIUM DAMAGE
- LOW DAMAGE

- PUBLIC PLAZA
- CEMETERY








HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

DEGREE OF VULNERABILITY

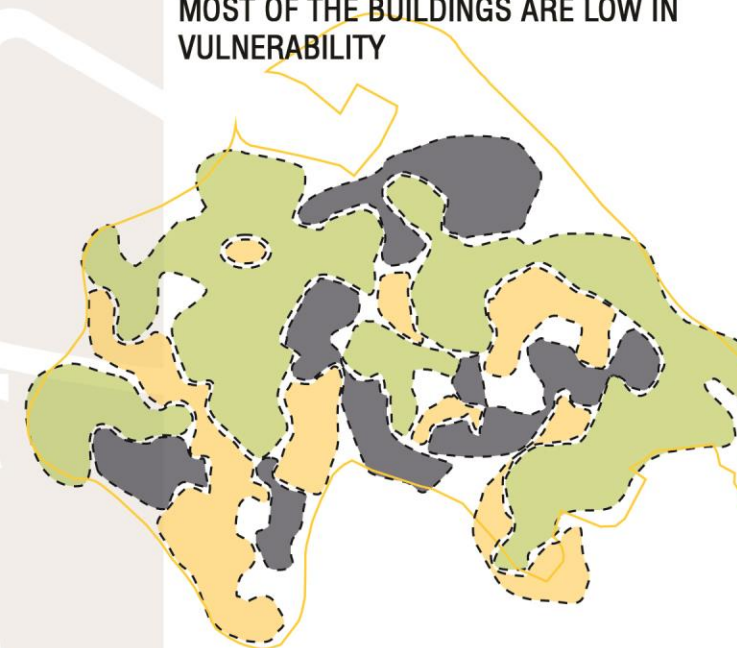
LEGEND:

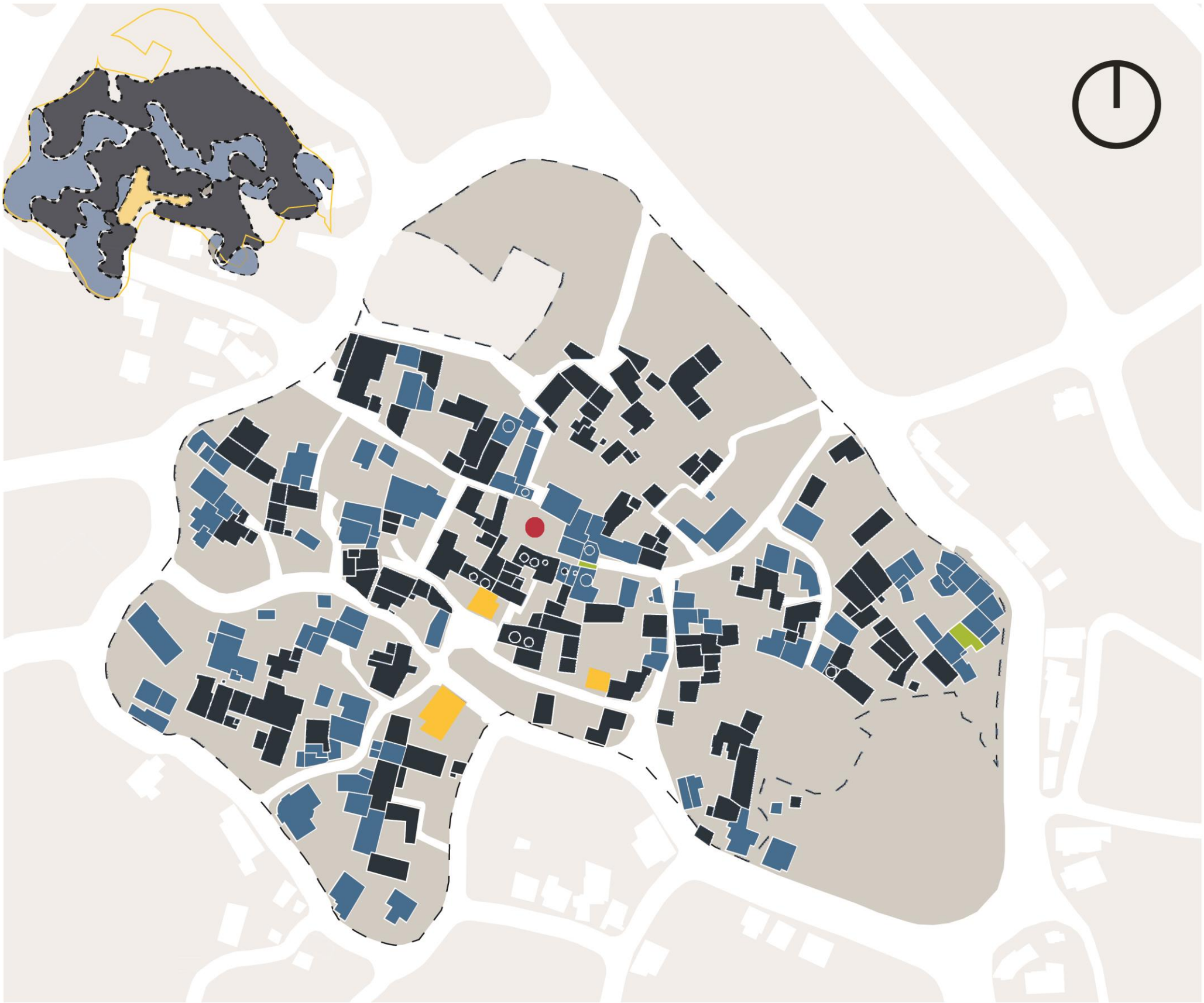
-  LOW VULNERABILITY
-  MEDIUM VULNERABILITY
-  NEW BUILDING

-  PUBLIC PLAZA
-  CEMETERY

THE VULNERABILITY ASSESSMENT DEFINES
THE DEGREE OF STABILITY OF A BUILDING.

MOST OF THE BUILDINGS ARE LOW IN
VULNERABILITY





HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

RECOMMENDATIONS RELATING TO CONSISTENCY

LEGEND:

- ADJUST
- INTEGRATE
- NO INTERVENTION
- REPLACE
- PUBLIC PLAZA
- CEMETERY

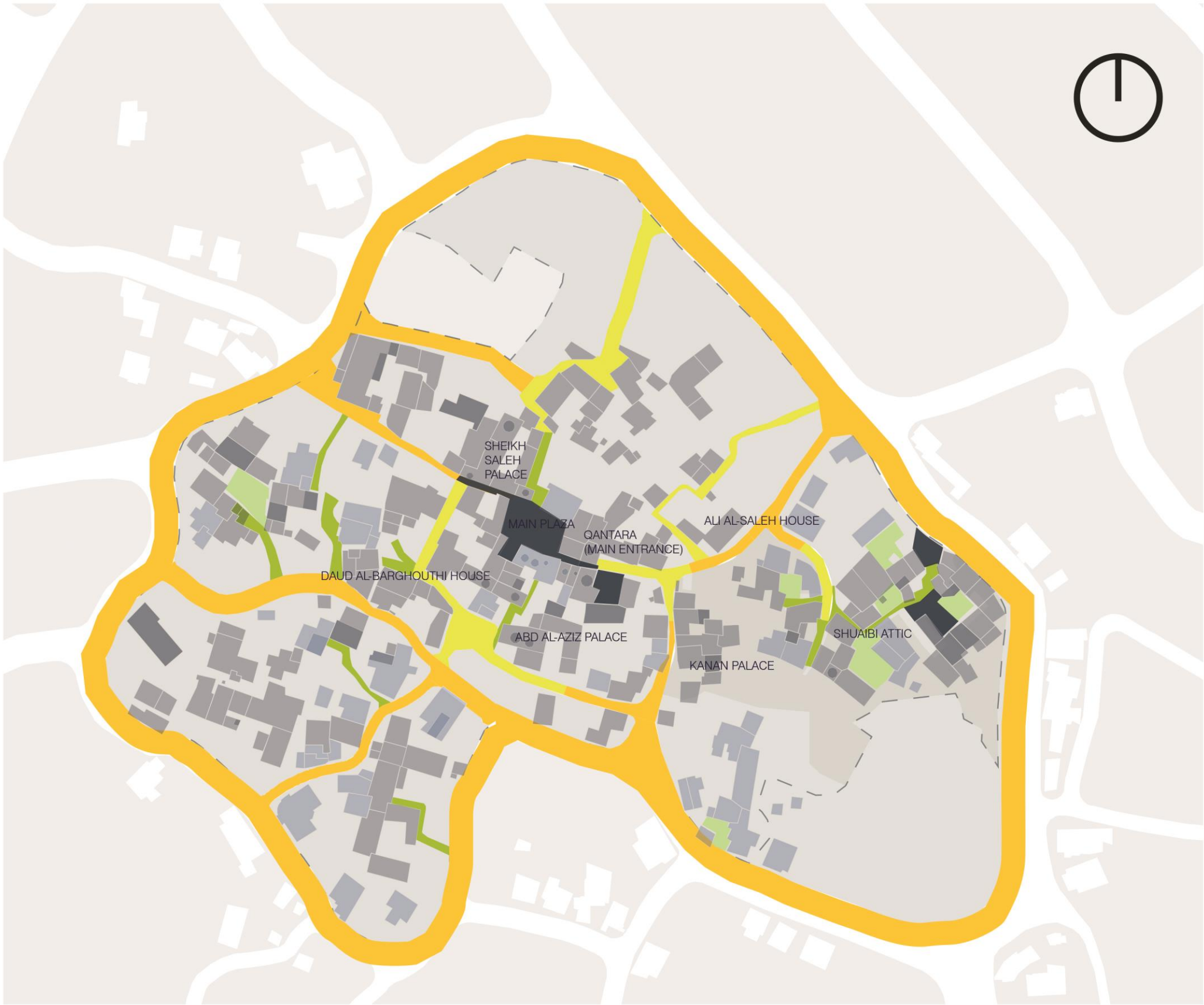
ADJUST: Buildings almost compatible with the urban landscape, only need small interventions to fit better (such as changing details, or changing the colour of the plaster...)

INTEGRATE: Buildings which do not fit in the urban landscape but that can still be made compatible with some intervention, such as adding or changing the finishing of the façade, great changes in the details.

NO INTERVENTION: Building perfectly fitting in the context, no works needed.

REPLACE: Buildings that are not compatible at all in the urban landscape. Obviously replace does not mean to demolish, but in case of reconstruction of such buildings it has to be done according to the guidelines

CIRCULATION & ENTRANCES



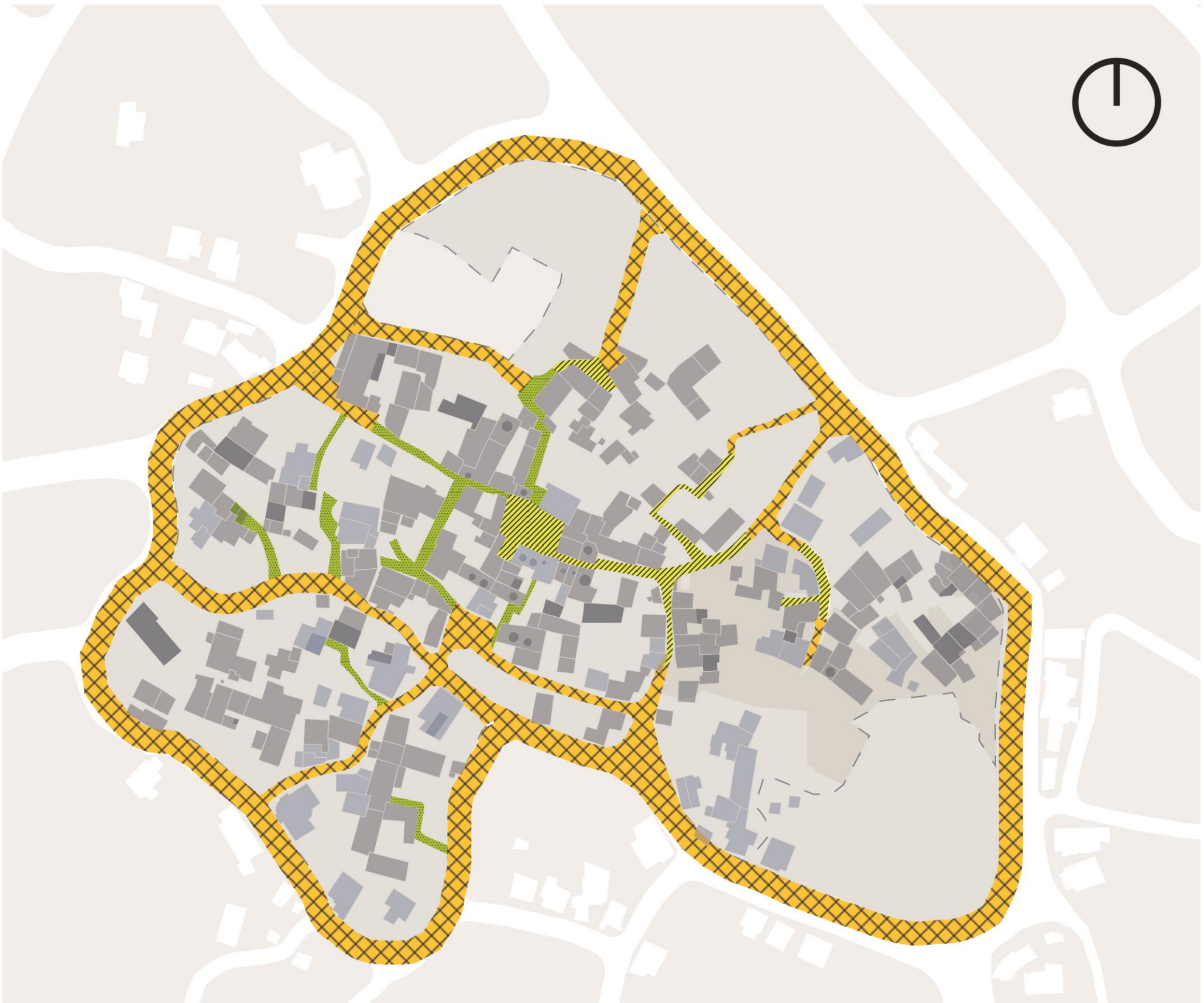
HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

NETWORK AND OPEN SPACES CATEGORY

LEGEND:

- MAIN ROADS
- SECONDARY ROADS
- ALLEYS
- COURTYARDS
- PUBLIC PLAZA
- CEMETERY




0 50 100 200 Meters



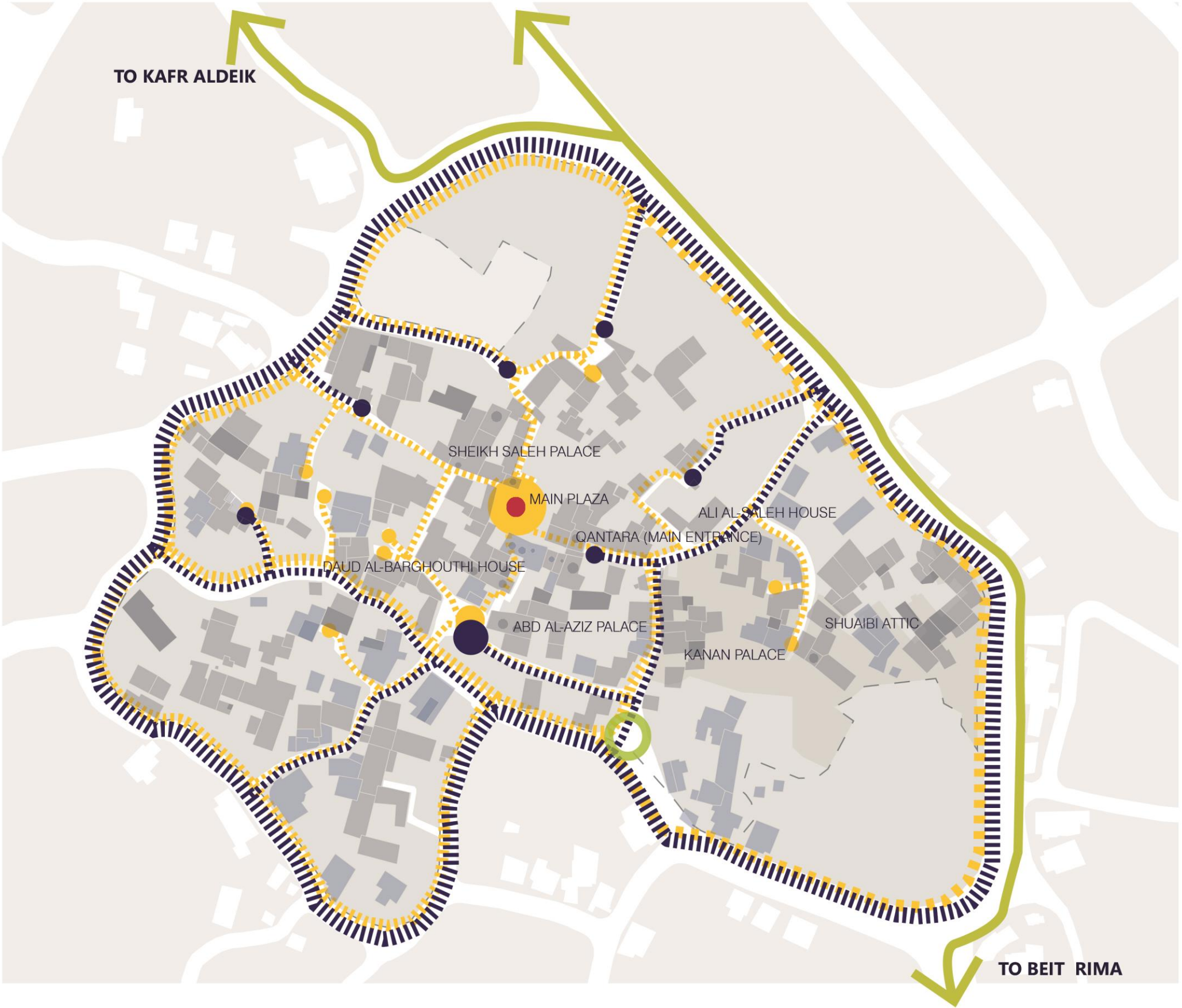
**HISTORICAL CENTER OF
DEIR GHASSANEH**

**NETWORK AND OPEN
SPACES MATERIAL**

LEGEND:

-  ASPHALT
-  TILES
-  UNPAVED





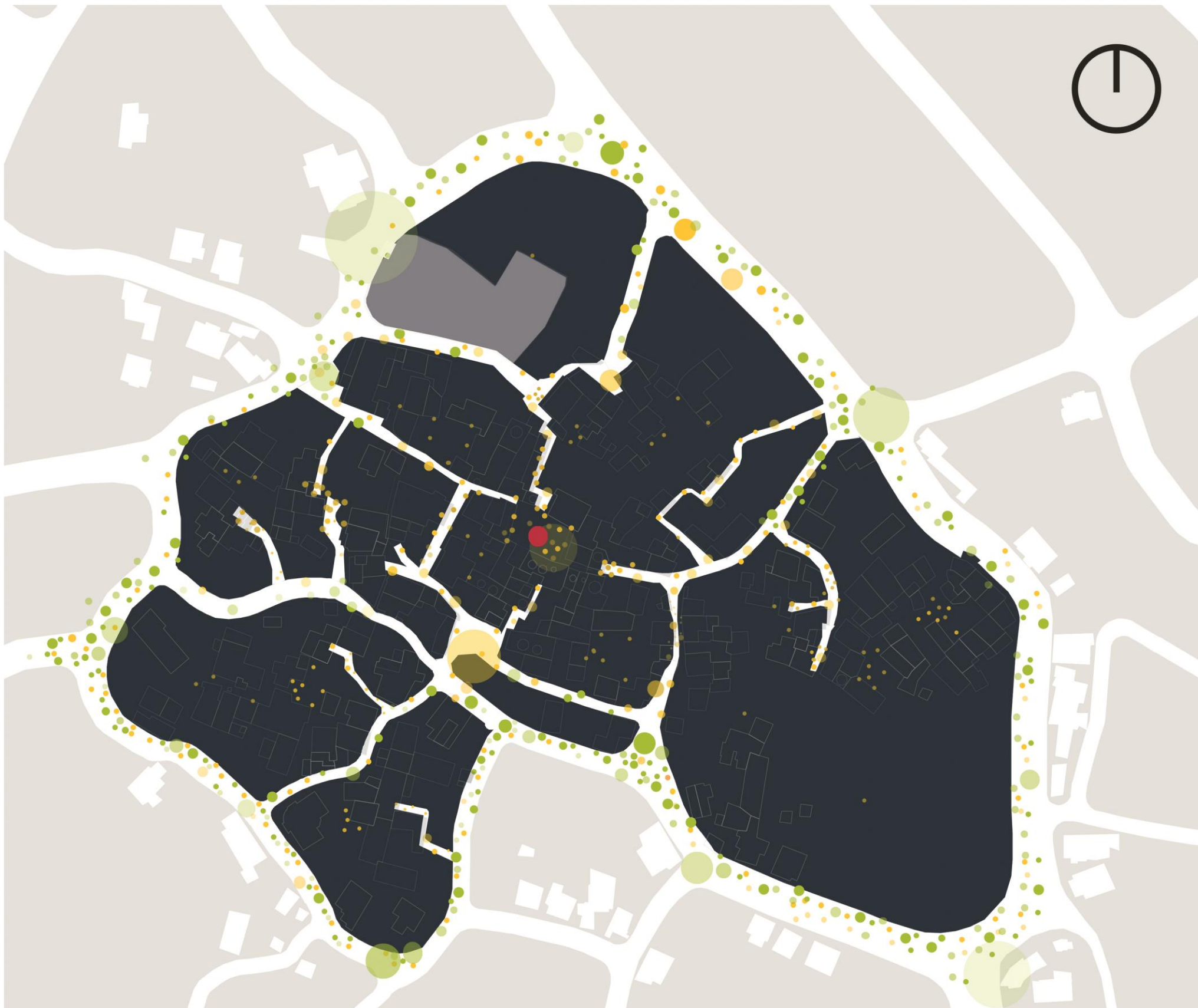
HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

TYPES OF CIRCULATION

LEGEND:

- VEHICLE
- PEDESTRIAN
- VEHICLE
- PEDESTRIAN
- PUBLIC PLAZA
- CEMETERY





HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

FLOW OF CIRCULATION

LEGEND:

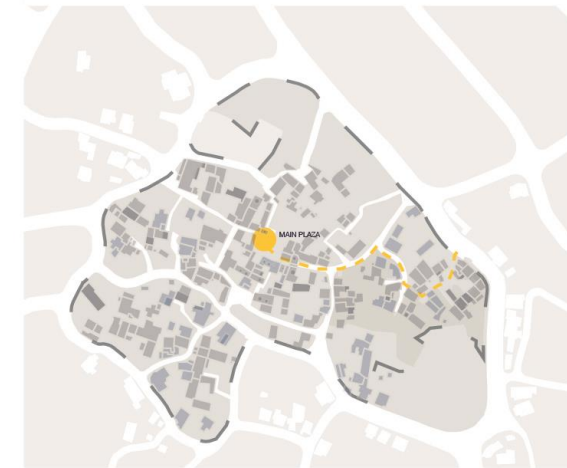
- VEHICLES
- PEDESTRIAN

- PUBLIC PLAZA
- CEMETERY

THE MAP SHOWS THE DENSITY
OF FLOW OF CIRCULATION FOR
BOTH VEHICLES AND
PEDESTRIAN.

0 50 100 200 Meters

ENTRANCES ASSESSMENT



- Relation with main public spaces in the H.C



- Road width



- Human perception of public



- Degree of attraction (Welcoming)

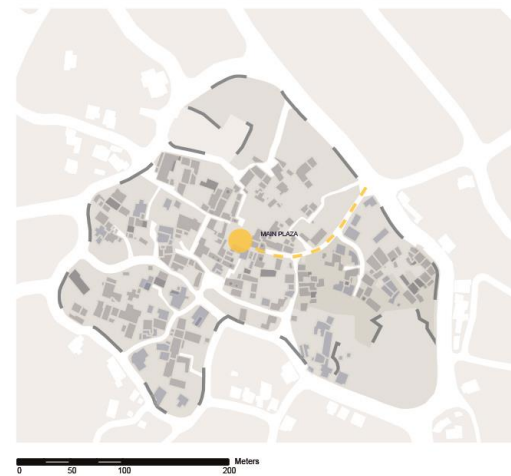
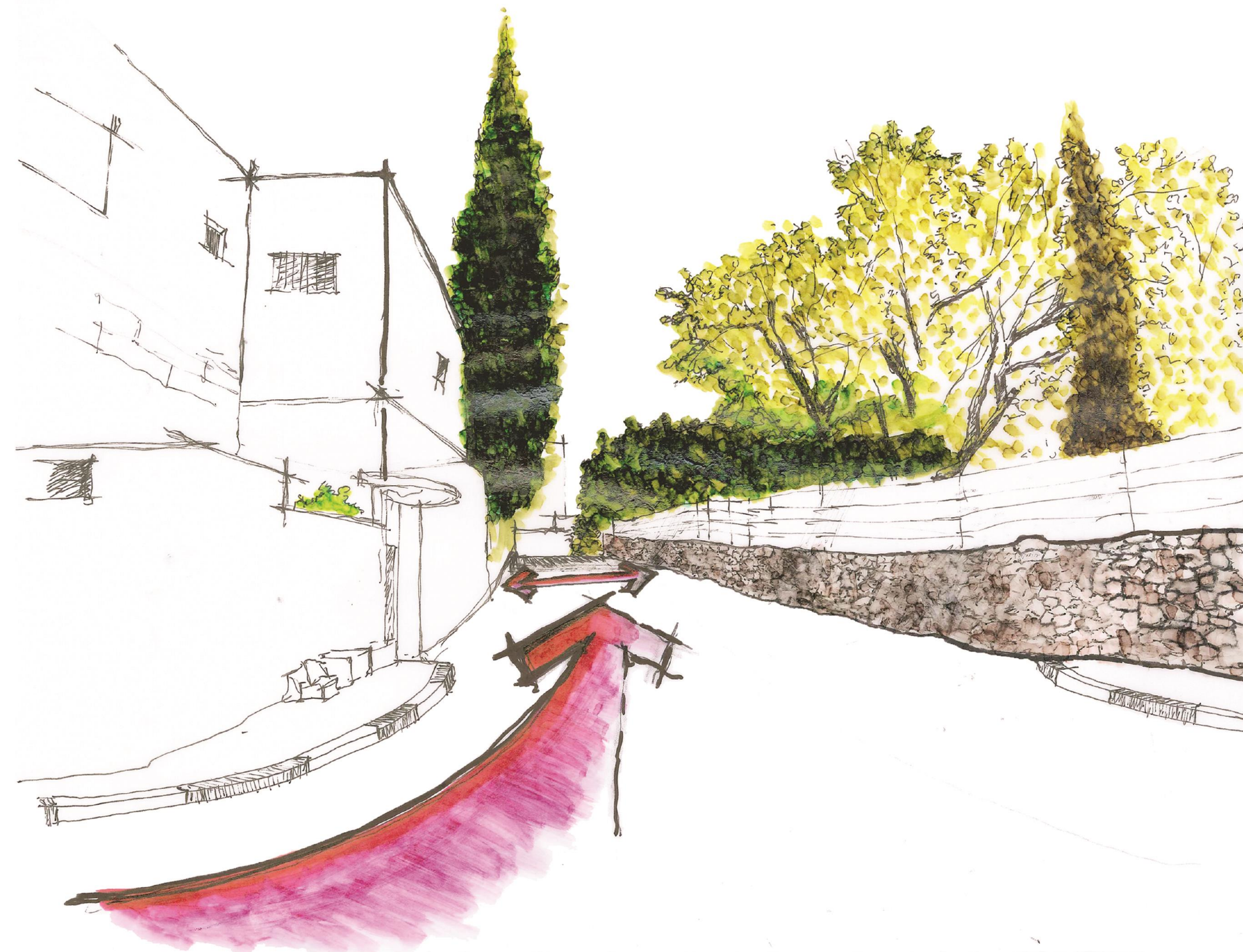


- Relation with surrounding movement



- Load of circulation





- Relation with main public spaces in the H.C



- Road width



- Human perception of public



- Degree of attraction (Welcoming)

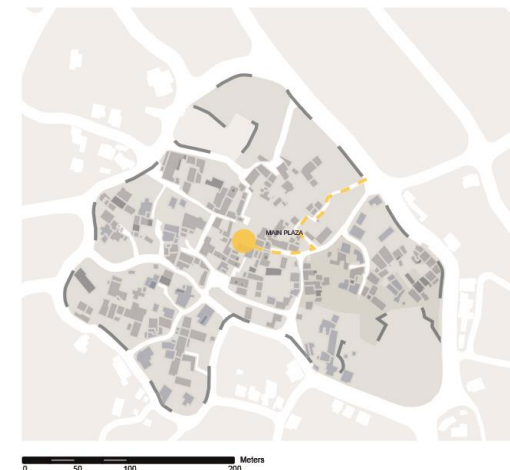
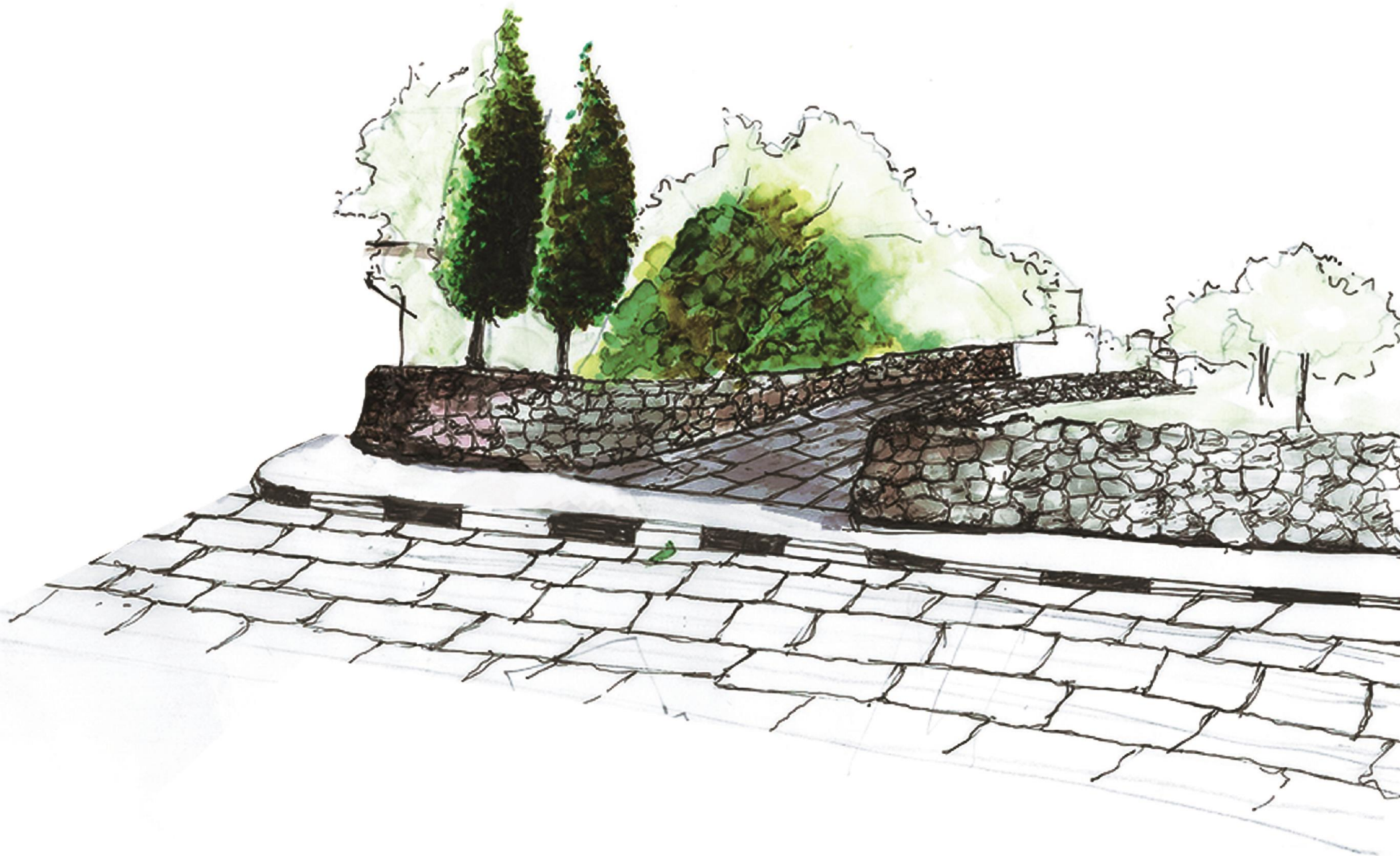


- Relation with surrounding movement



- Load of circulation





- Relation with main public spaces in the H.C



- Road width



- Human perception of public



- Degree of attraction (Welcoming)

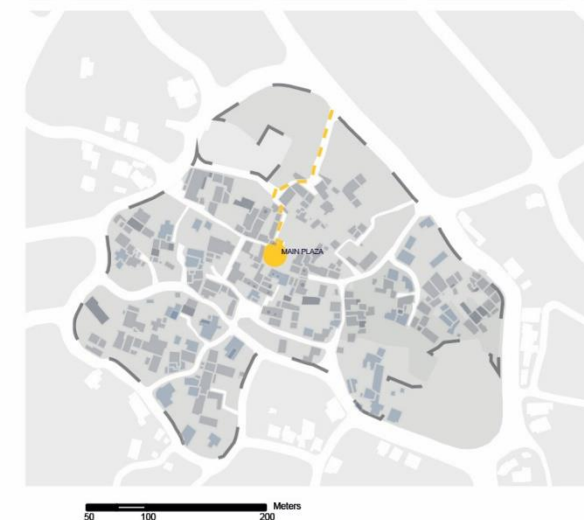
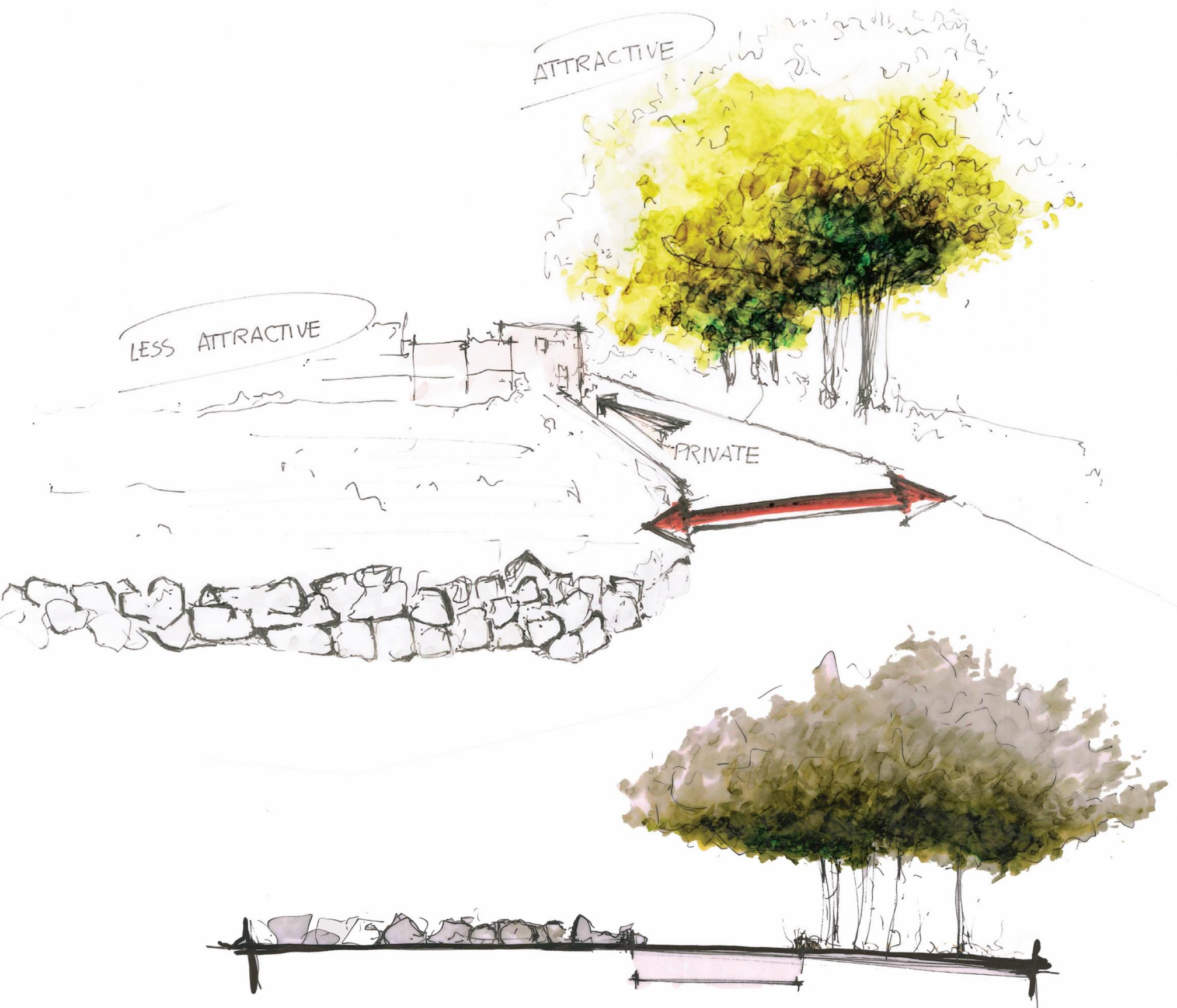


- Relation with surrounding movement



- Load of circulation





- Relation with main public spaces in the H.C



- Road width



- Human perception of public



- Degree of attraction (Welcoming)

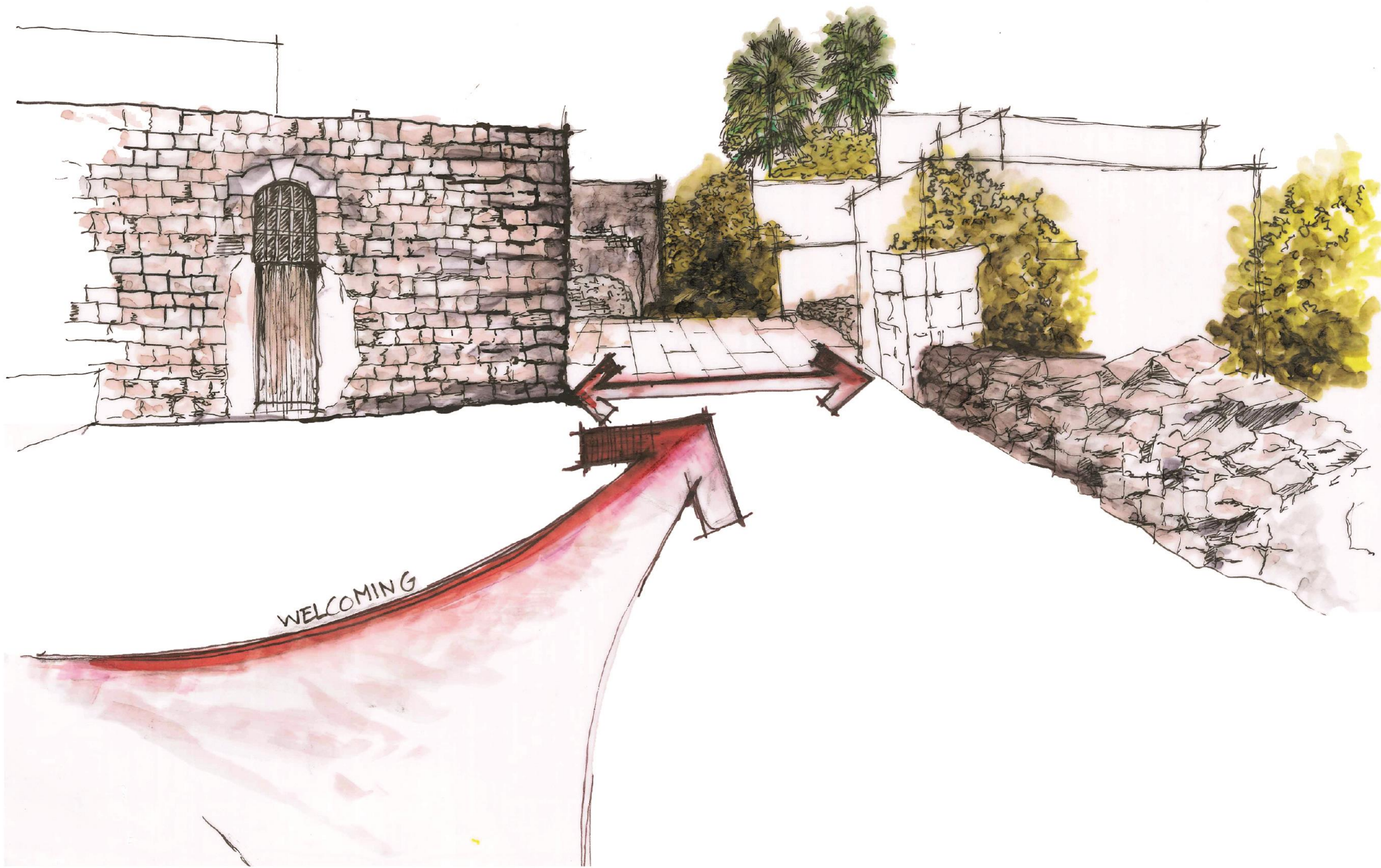


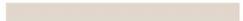





- Relation with surrounding movement

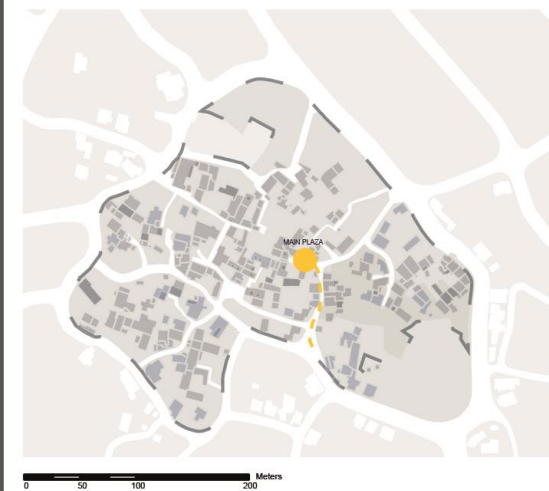


- Load of circulation

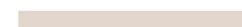




- Relation with main public spaces in the H.C

- Road width

- Human perception of public

- Degree of attraction (Welcoming)

- Relation with surrounding movement

- Load of circulation




- Relation with main public spaces in the H.C



- Road width



- Human perception of public



- Degree of attraction (Welcoming)



- Relation with surrounding movement



- Load of circulation



COMMUNITY PARTICIPATION



ZEINAB

27 years old
one of Deir Ghassaneh Residents



The youth group here in Deir Ghassaneh are really active, they always volunteer to clean and fix the village. They also volunteer in summer camps in the schools.



Young people here have a lot of skills, and number of them attended workshop to learn handcrafts, but unfortunately, they didn't know how and where they can use their skills.



Most of young people here leave their hometown looking for work, it is hard to find business here.



Old buildings make up lost space in the event of no use even if it is restored. the original owners of the Historic center, left their house to live in the city, As part of urbanization, and in the same time they don't let anyone.



If any investment opened another one try to do the same, one of anything is more than enough here, and at then end all close in the same time.



The residents depend on Beit Rima and Ramallah, they bring all their daily stuff from their



There Is Al Khawas park near here, It Is a good one .



history!!



Unfortunately, this is a negative point, how we live here and we don't know about our own history, this is embarrassing.



where do you spend your free time ?

what do you know about the history of Deir Ghassaneh ?

NADER AWAD

23 years old
One of Deir Ghassaneh Residents



I used to work in a bakery in the town few years ago, It was a good job since its was close to my family and friends, but the shop closed 3 months later.



This is how it works here, no investment succeed, no customers.



The residents depends on Beit Rima and Ramallah, they bring all of their daily stuff from their.



Today im working in Ramallah-Bytonia in a bakery 40 min far in a car, and transportation is expensive. But what should I do?!



The same is for all young people here.



Yes, me and my friends always think about having our own business here, but like what???!! nothing succeeds.



what is the reason behind continous failer in the investments

Did you ever think about having your own investment?

I wish!!



There is no places to live, the owners refuse to rent their empty houses so all young people and married couples leave to live in the nearby villages and Ramallah.



Usually we gather in the roofs of our own houses, and sometimes we go to Al-Khawas park, but it is a little far.



What do you think about living here? Do you want that?

How do you spend your free time?

INSAF Al Shu'aibi

The Head of Women Society Center of
Deir Ghassaneh



The Women Society Center is really a
good project, there is about 15 women
work here, but it needs more marketing.



our center is having embroideries, straw and food.
but the food is the only one which succeed, since
it depends on delivery catering system for different
occasions. As for other products it didn't
succeed, there is no one to buy.



we used to seed some plants like
Thyme and Safflower, to cover
our needs in food sector it is
really useful.



there is a good agricultural lands, but no
enough water, and there is no support for
the farmers, so most of farmers left their
farming jobs.



what do you think about planting Black-
caraway, it doesn't need any water?

Really?! it is a great idea



DO YOU PREFER TO LIVE IN OLD HOUSES IN DEIR GHASSANEH?

"In reality I'm ready to live here, but the private ownership is the biggest challenge, owners refuse to rent their houses." **Nader Awad**

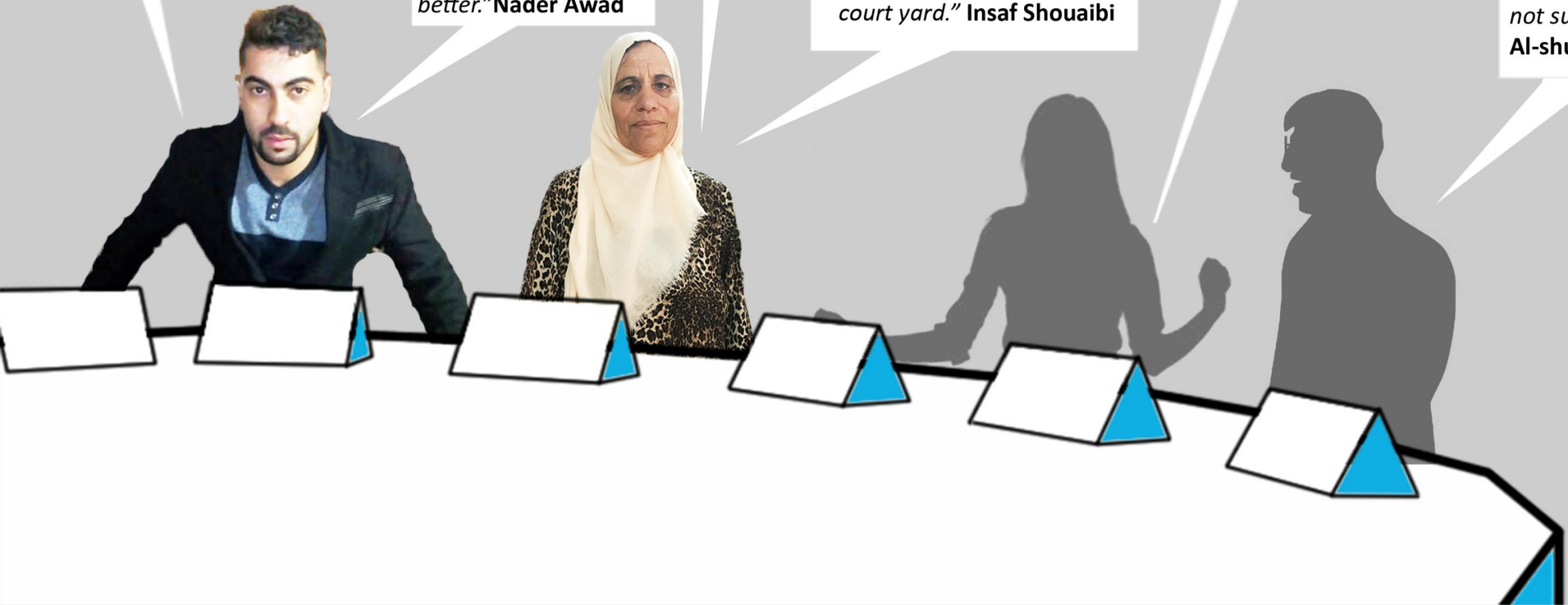
"Actually I prefer to live in Ramallah close to my work. And for most services there are better." **Nader Awad**

"I think that spaces are enough if a bathroom and kitchen were added, since most families include maybe 5 members." **Insaf Al-shu'aibi**

"ooh, it is great to live here, historic buildings are unique, it is really nice and look how you can have your nice court yard." **Insaf Shouaibi**

"Yes we live in old house, I like it but it has a lot of problems, houses are small, and there is the problem of humidity."

"I used to own and live in old house, but I built another new house near, since spaces and living conditions are not suitable." **Rida Al-shu'aibi**



SWOT ANALYSIS

SWO

- The high value of the historical center of Deir Ghassaneh.
- Women's urban kitchen and traditional crafts.
- The good conditions of structure for the most buildings.
- The good conditions of infrastructure of the historical center.
- Al-khawas park as attractive point for Deir Ghassaneh and surrounding.
- Open public spaces.
- Al-Kamanjati community center.
- The number of the entrances to the historical center.
- Location of the historical center with the context around.
- People acceptance for change and development.

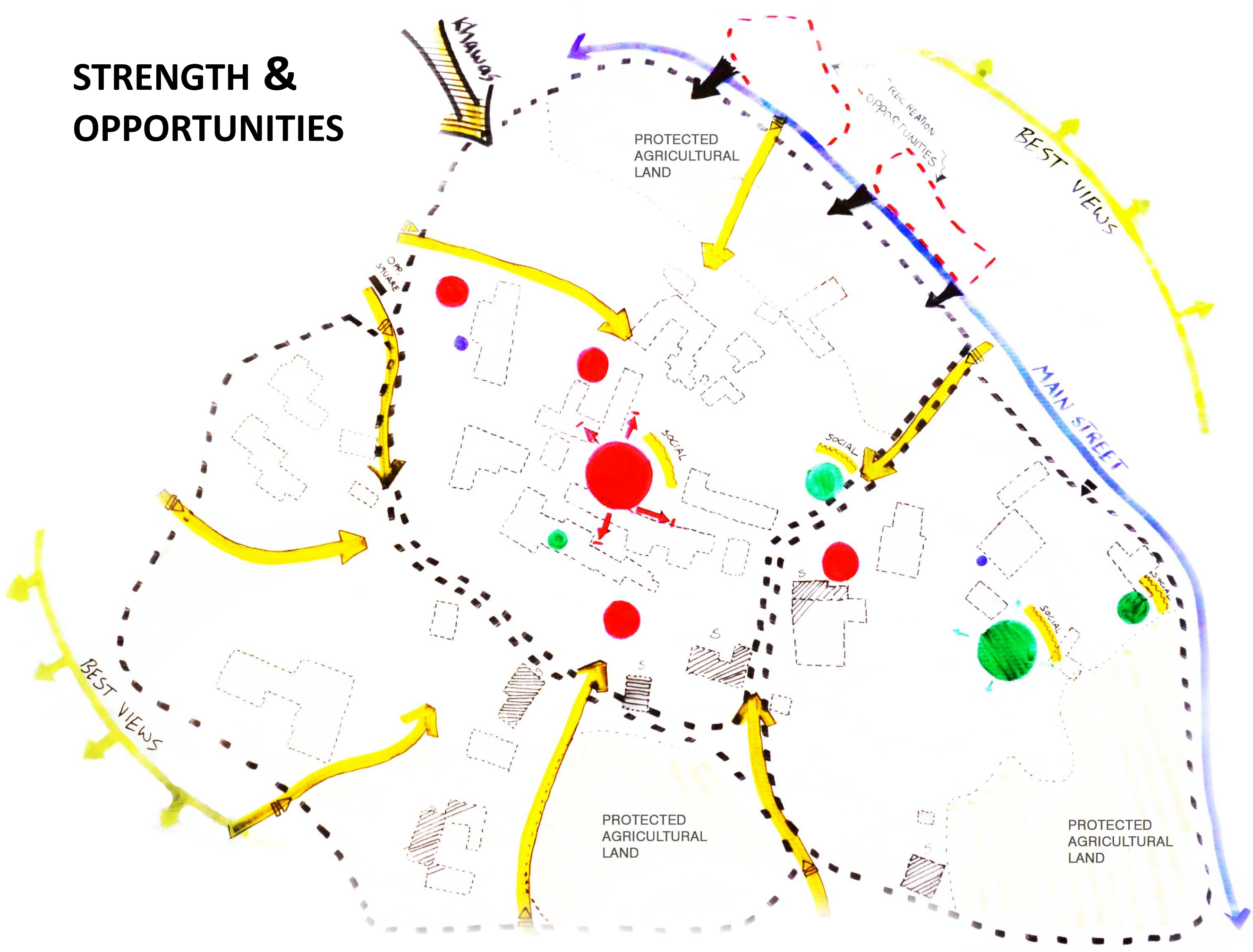
- New human interventions on the old buildings.
- The immigration of youth out of the village.
- The distortion of entrances image.
- Riwaq strategy of rehabilitation is missing the future needs.
- The lacks of public services as health and entertainment.
- Unused agricultural lands.
- Private ownership impedes the usage of buildings.
- Insufficient investments.
- Weak environmental conditions indoor and outdoor (humidity, cleanliness, streets)
- Few greenery / No shading.
- Low population density.
- No job opportunities.
- No Social or institutional aware

- Available open spaces and squares.
- Agricultural potential (mostly in olive trees).
- Active cultural and women centers.
- Annual events that can promote local products.
- Viable recreational and entertainment centers.
- Tourist attraction for historical centers and natural landscape.
- Attention by institutional funding (Riwaq).
- Viable oil pressing.
- Local breeding, beekeeping, and poultry farms.
- Buffer zones around the historical center.
- Historical center is accessible by many available entrances.

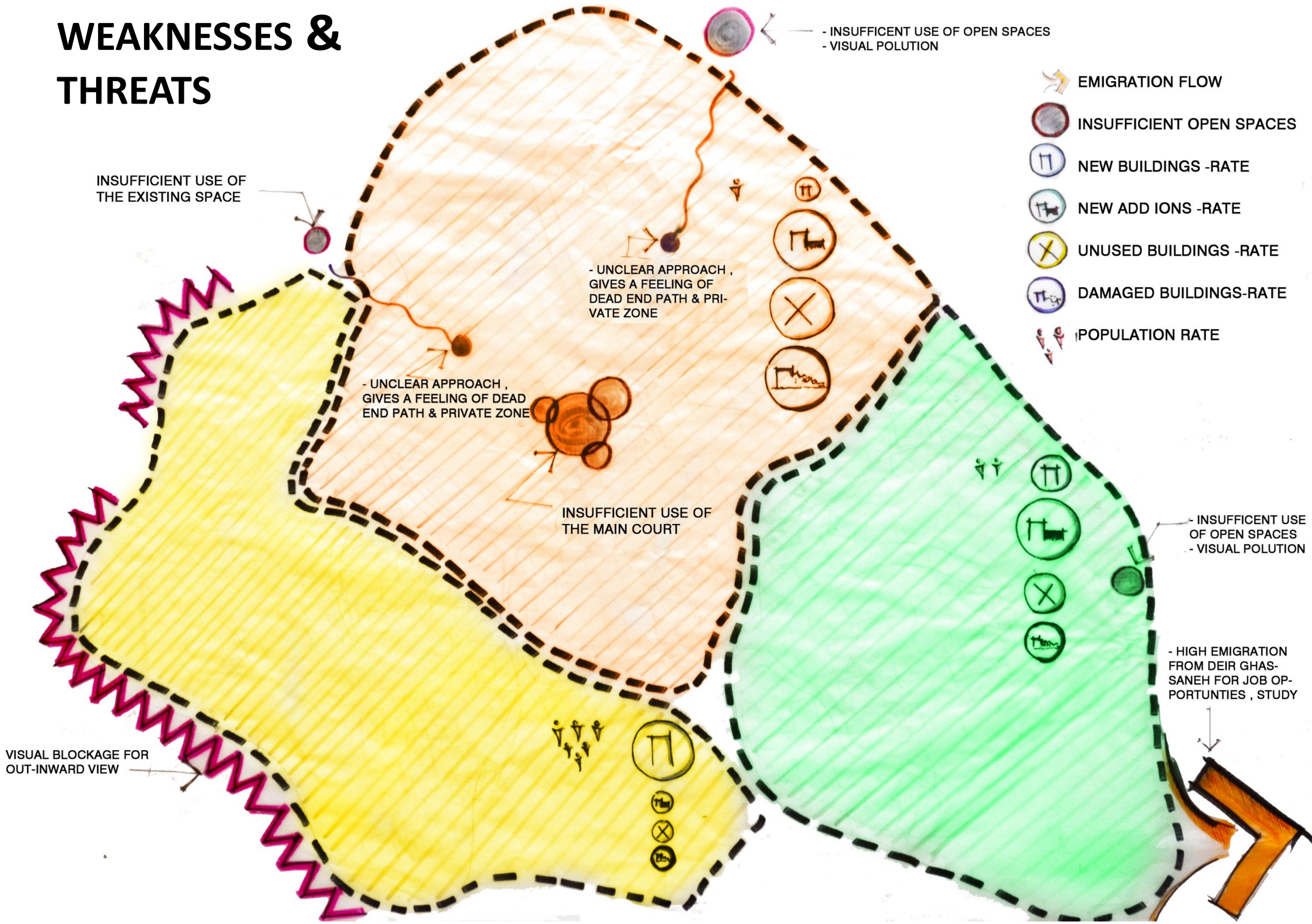
T

- Future illegal human intervention: Random planning and extensions for the historical buildings.
- Unused renovated buildings: Migrants owners for historical buildings refused to rent it.
- Illegal building intervention: Break the rules of construction that have been developed by the government.
- Affordability of living: Unsuitable living condition inside traditional or historical buildings.
- Bad environmental conditions: Existence of living problems such as: humidity, ventilation and small
- Awareness (Visual): Lack of community awareness towards the preservation of the historical center

STRENGTH & OPPORTUNITIES



WEAKNESSES & THREATS

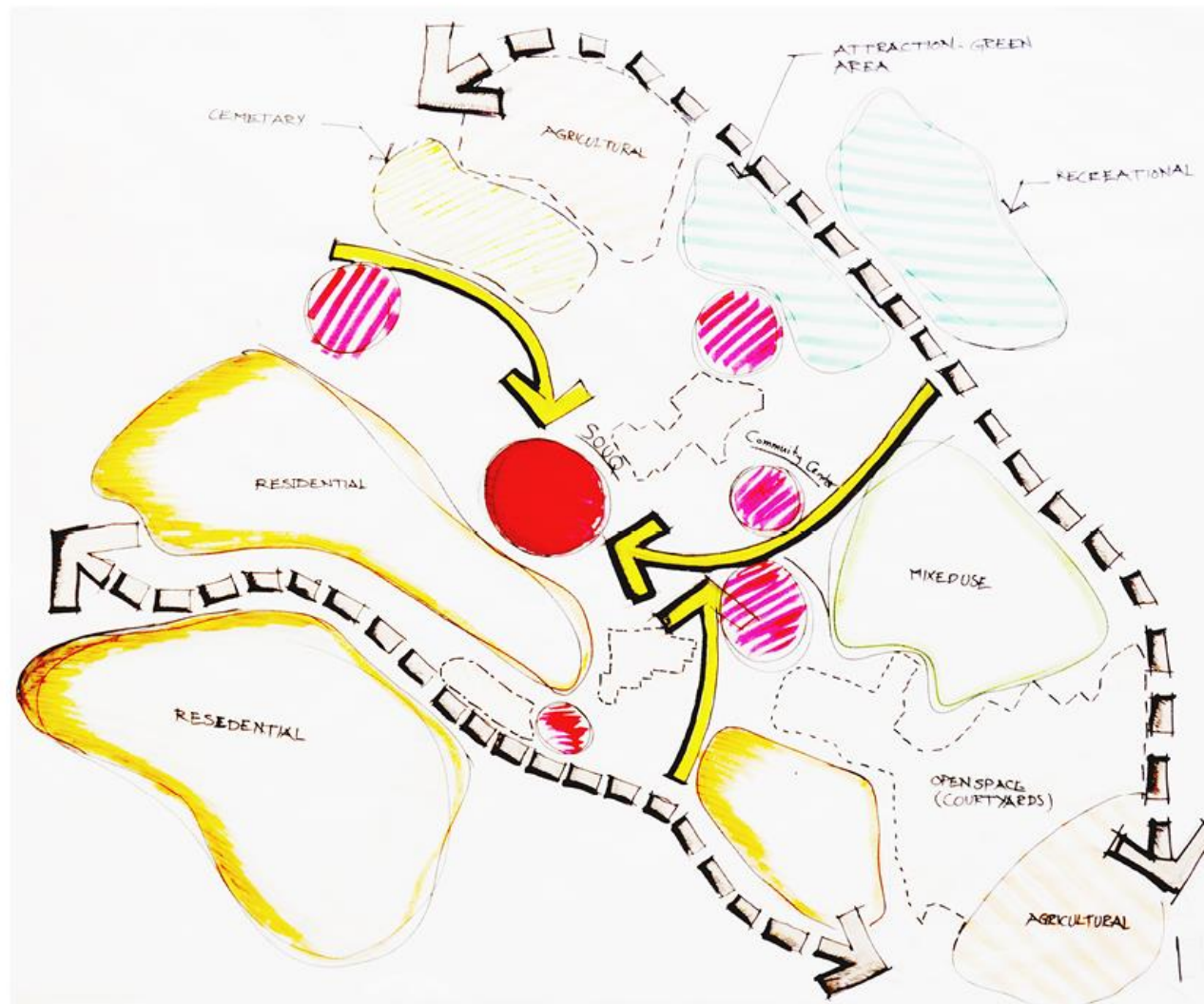


VISION DEVELOPMENT

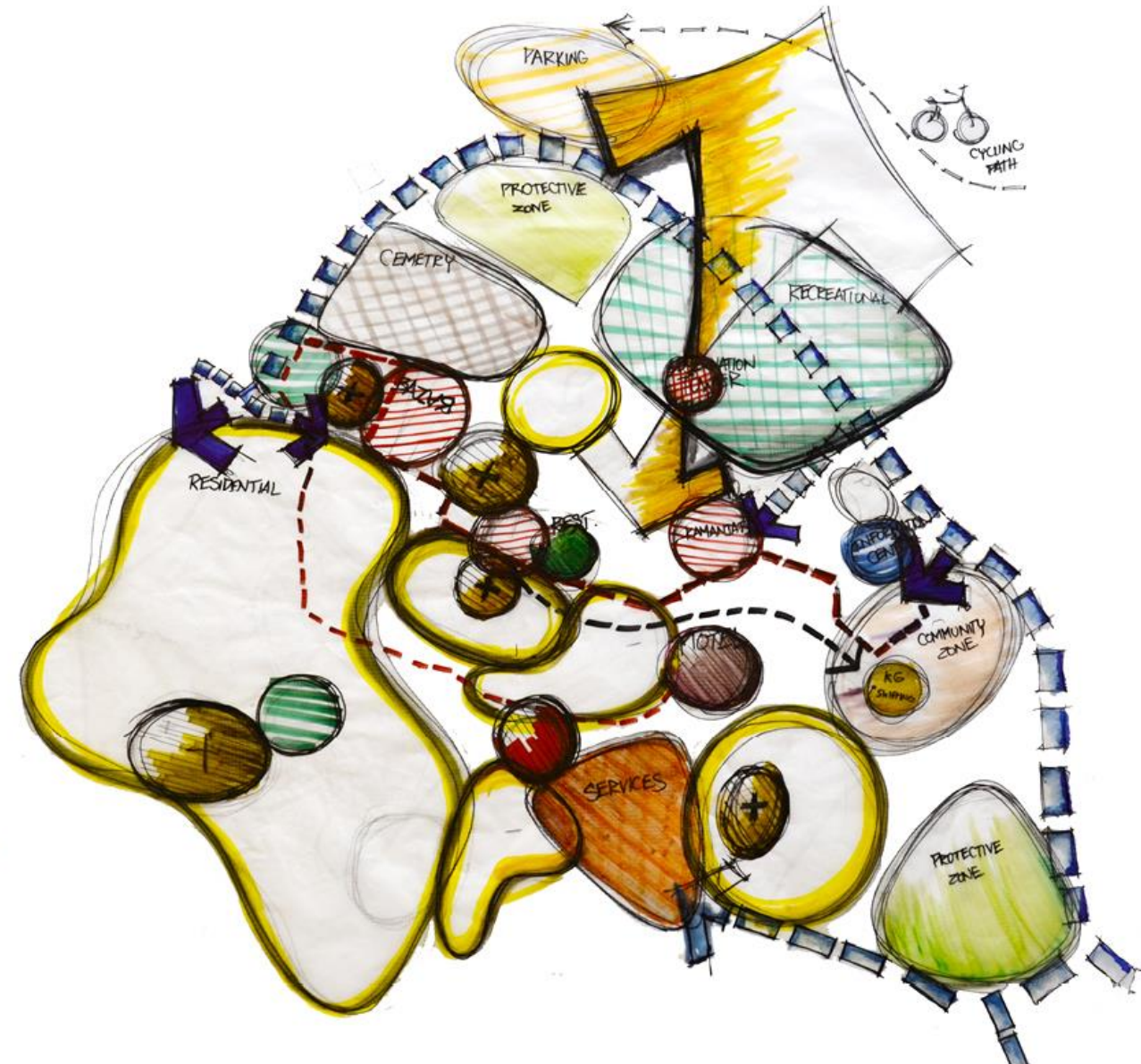
Attracting New Residents & Building Local Economy

- Services
- living spaces
- Job creation
- Tourism
- Protection (Sprawl, Historical Buildings Extensions, New Developments & Buffer Zones)

CONCEPTUAL WORK PLAN

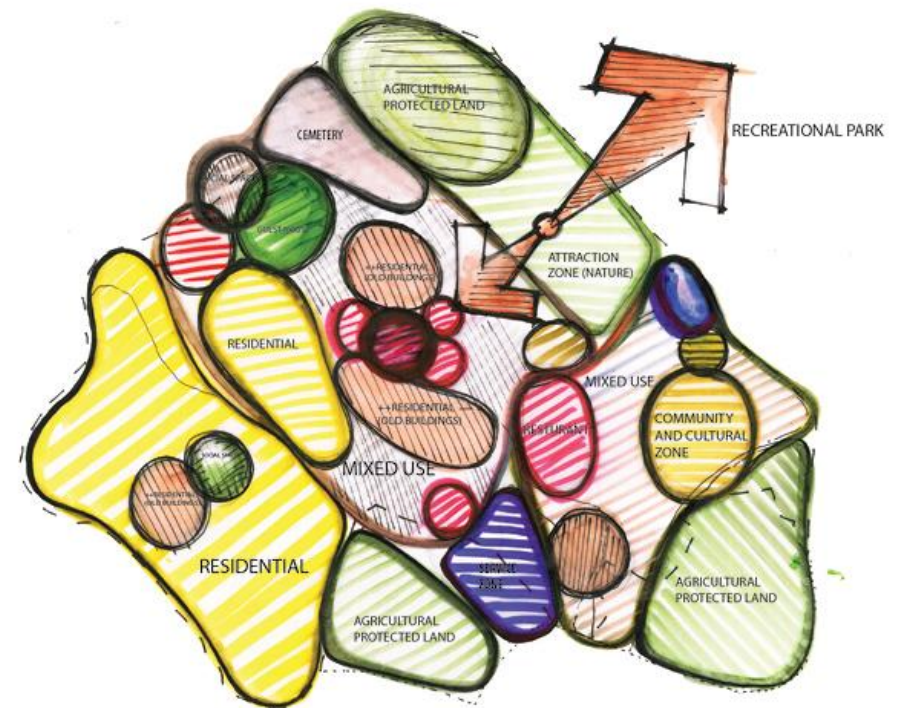
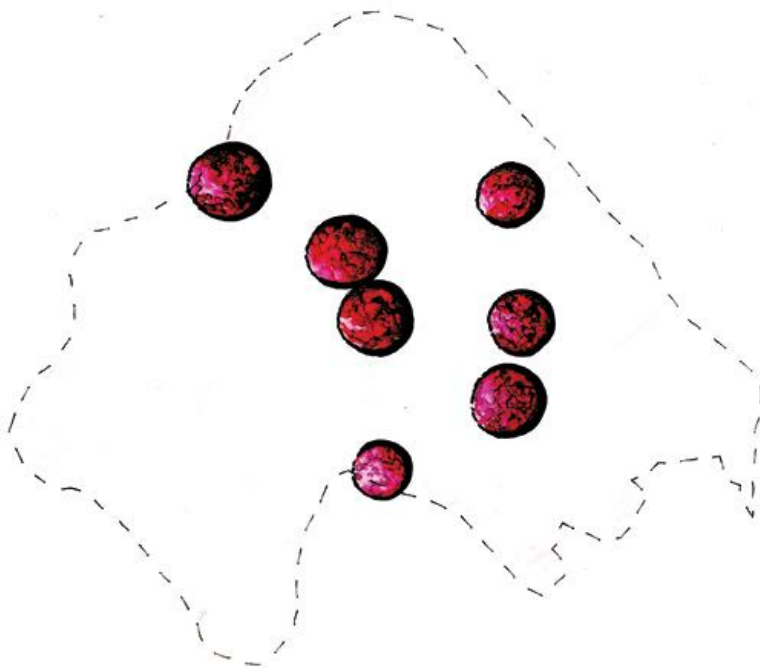
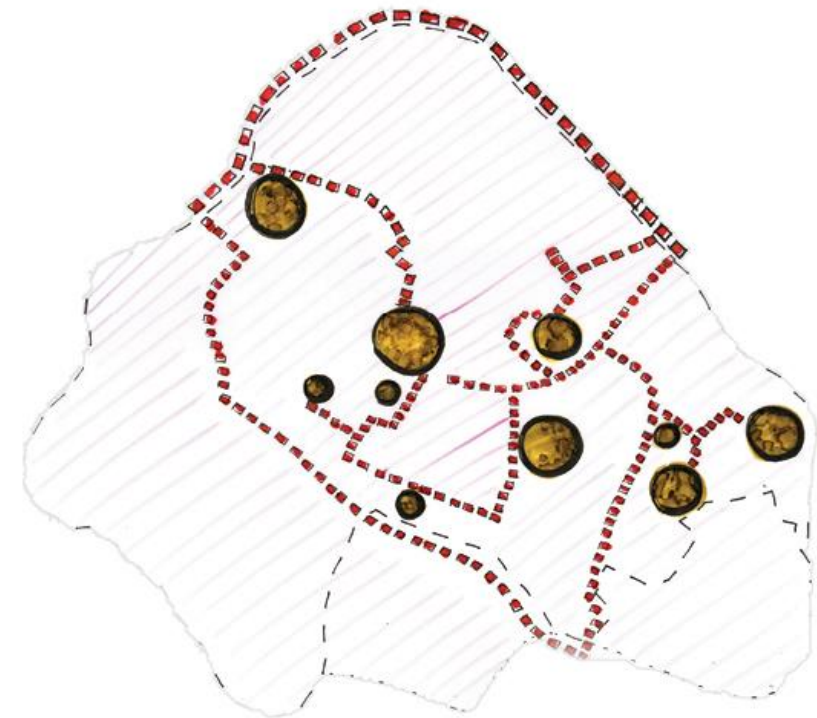
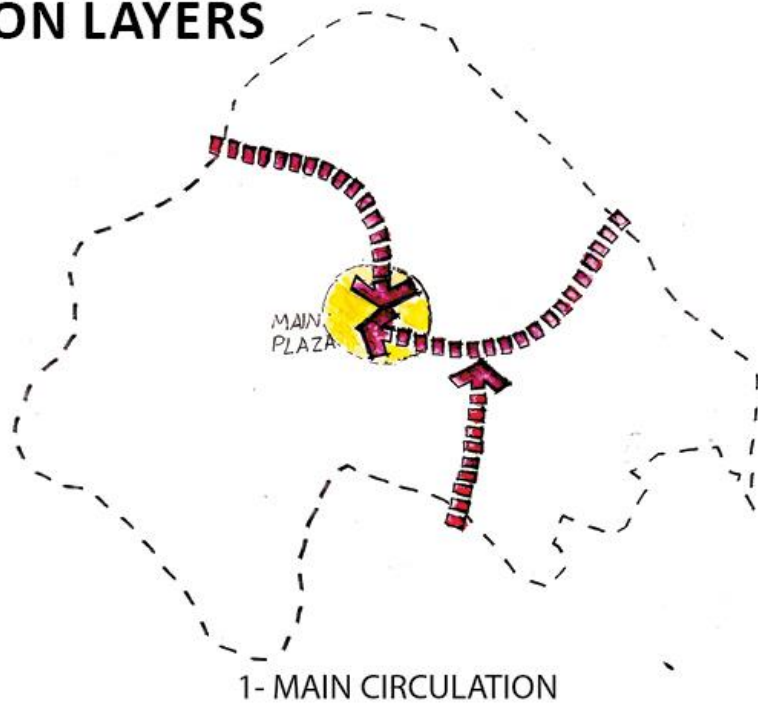


GROUP 1 VISION

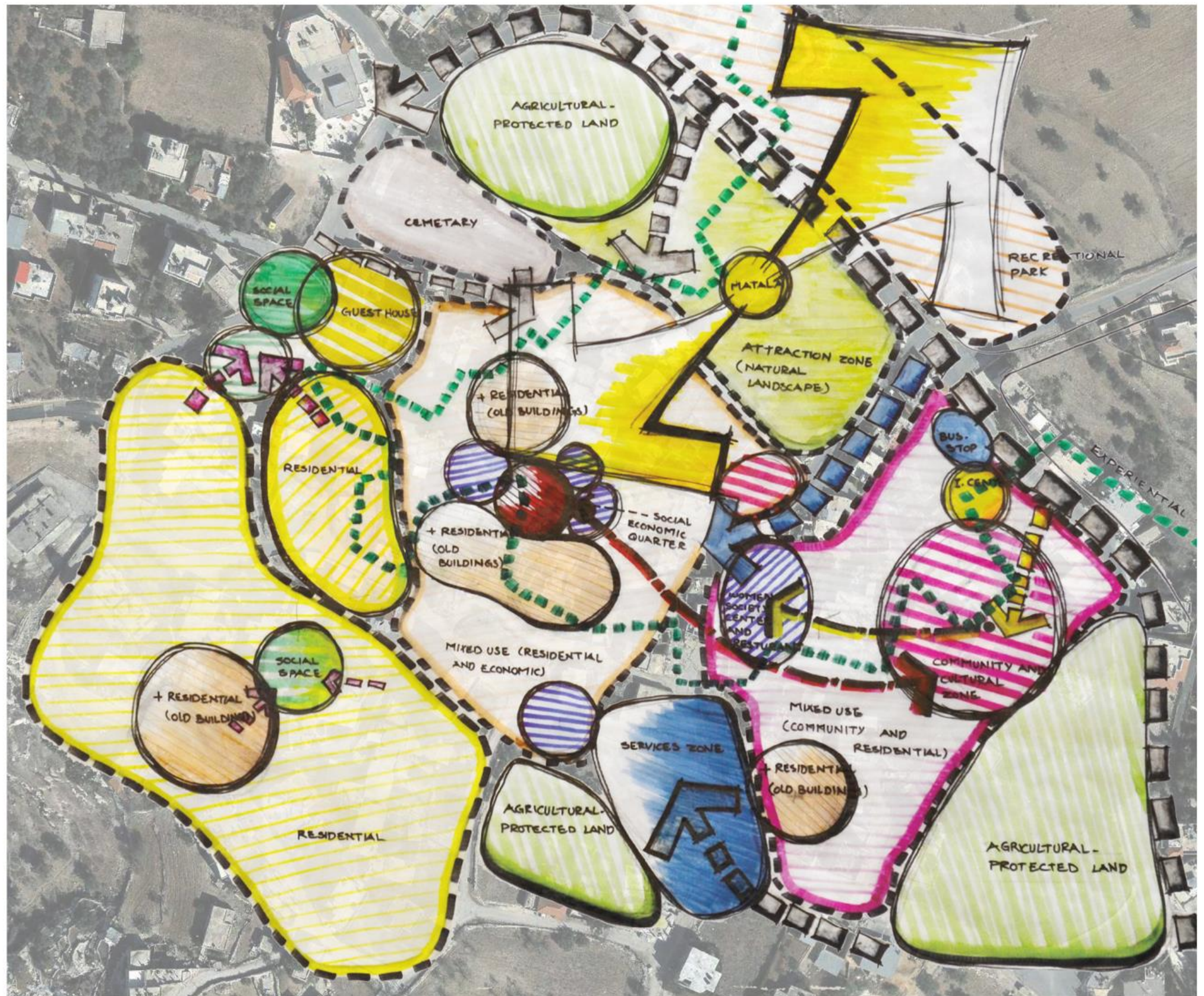


GROUP 2 VISION

VISION LAYERS



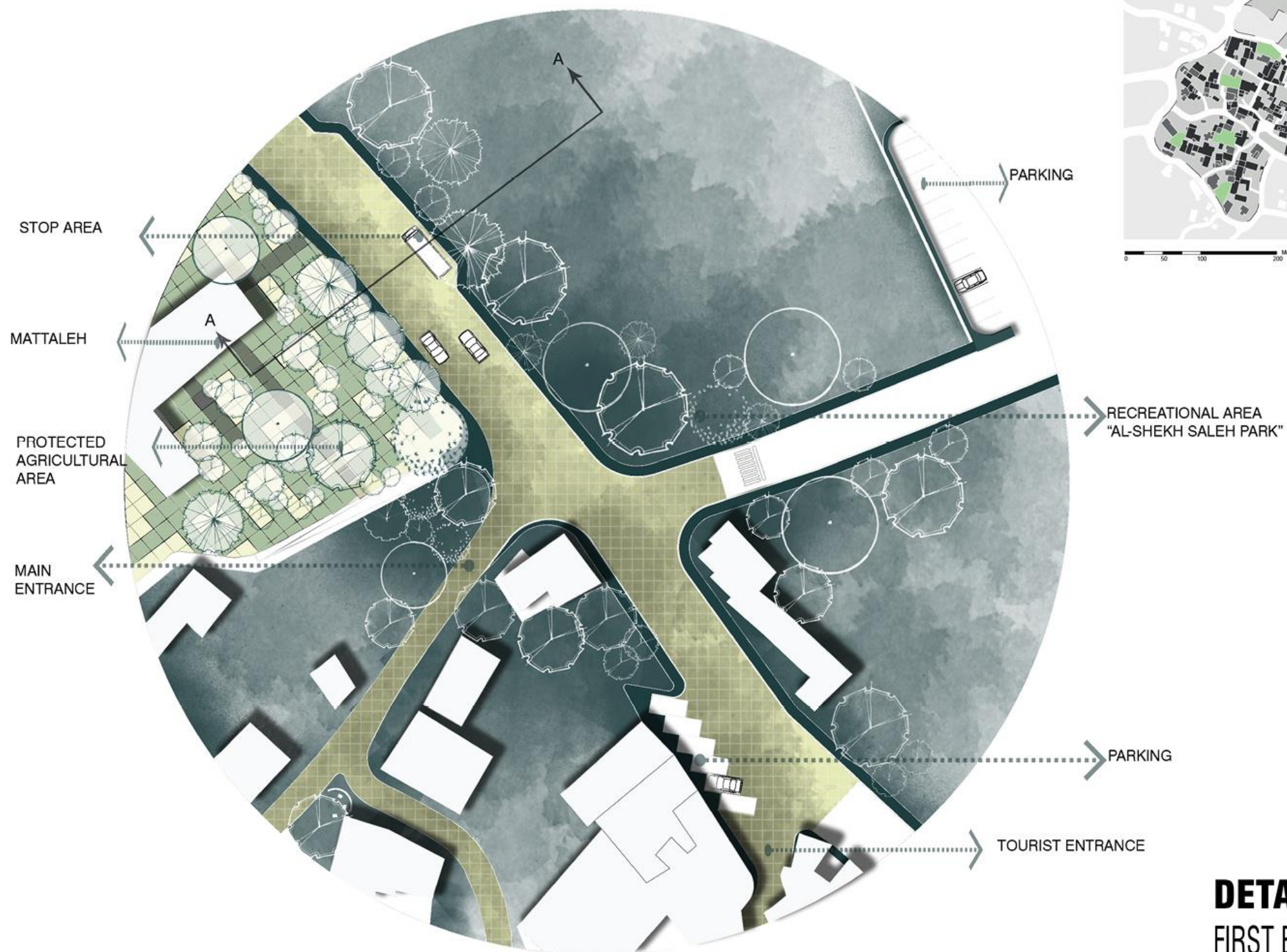
FINAL VISION



CONCEPTUAL DESIGN

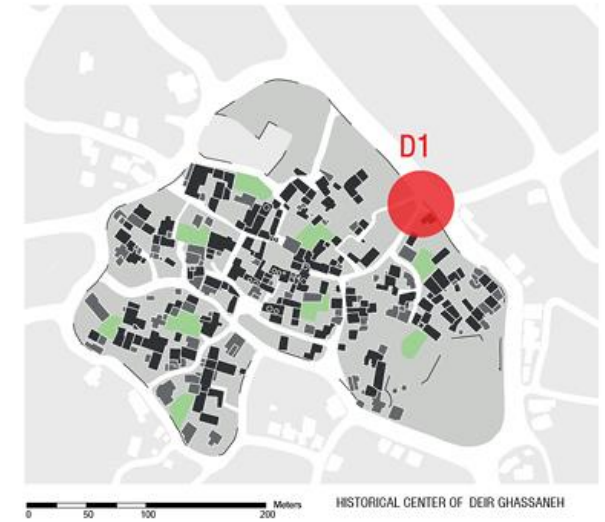
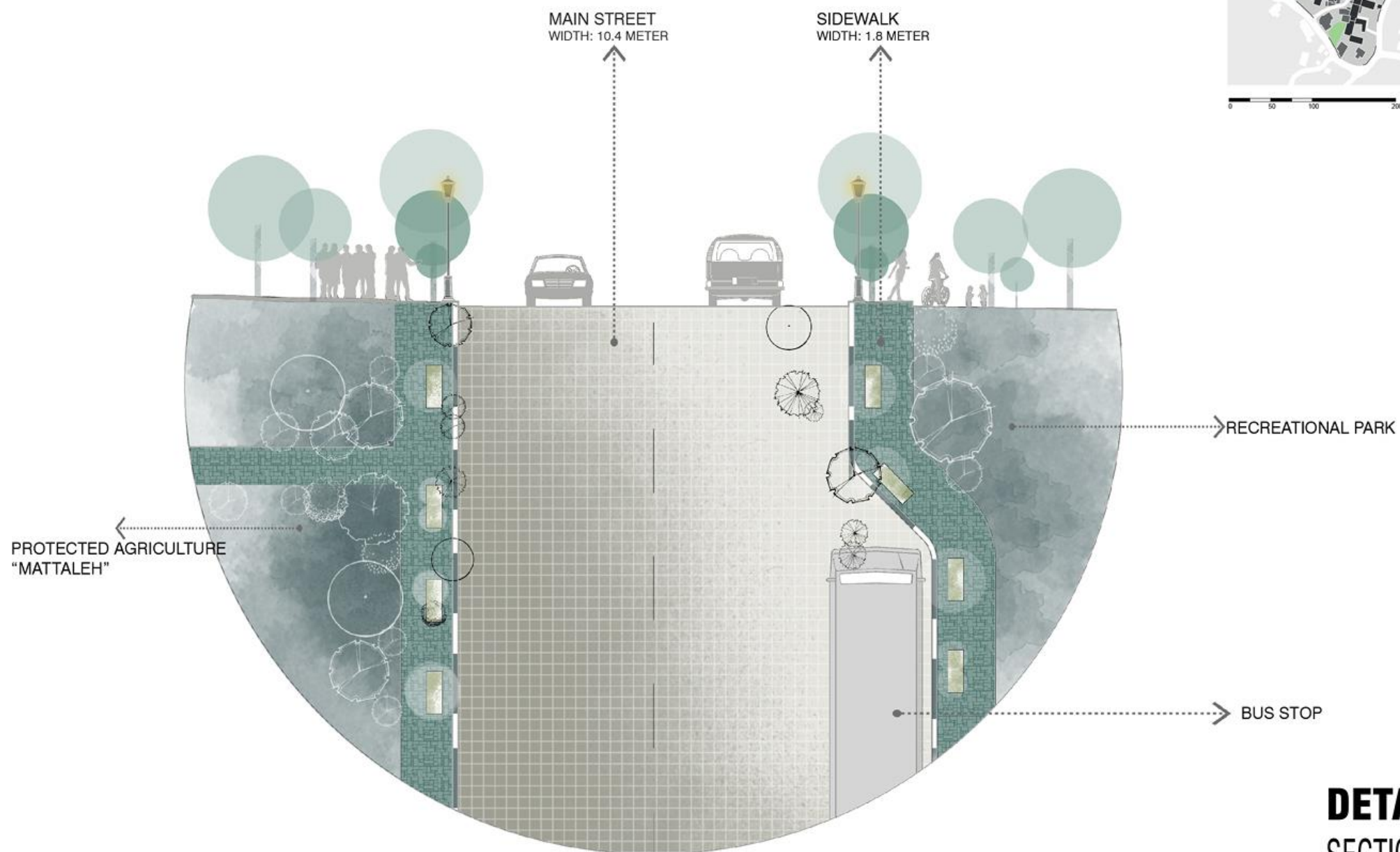
ENTRANCES





DETAIL 1
FIRST ENTRANCE



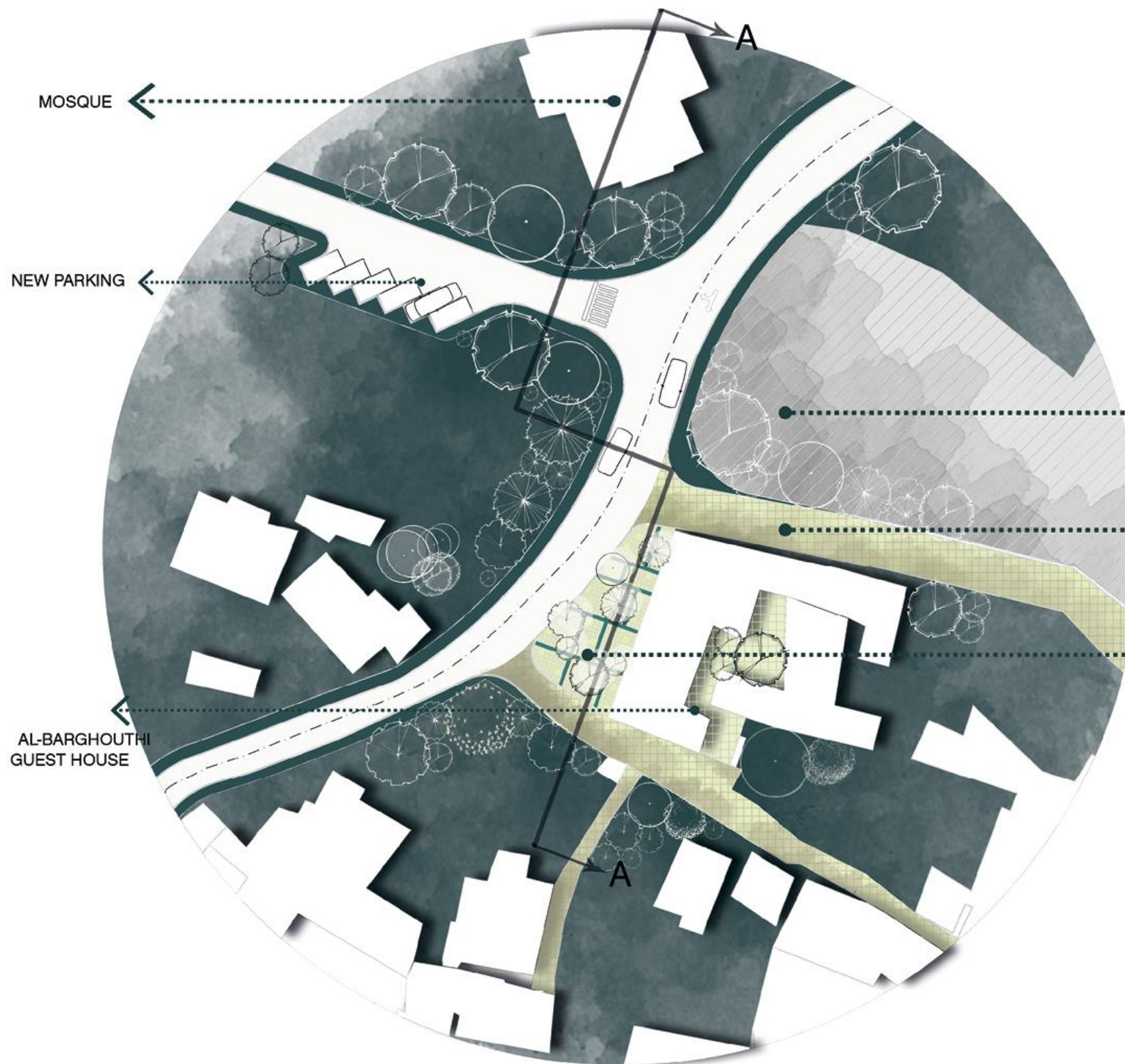


DETAIL 1 SECTION A-A





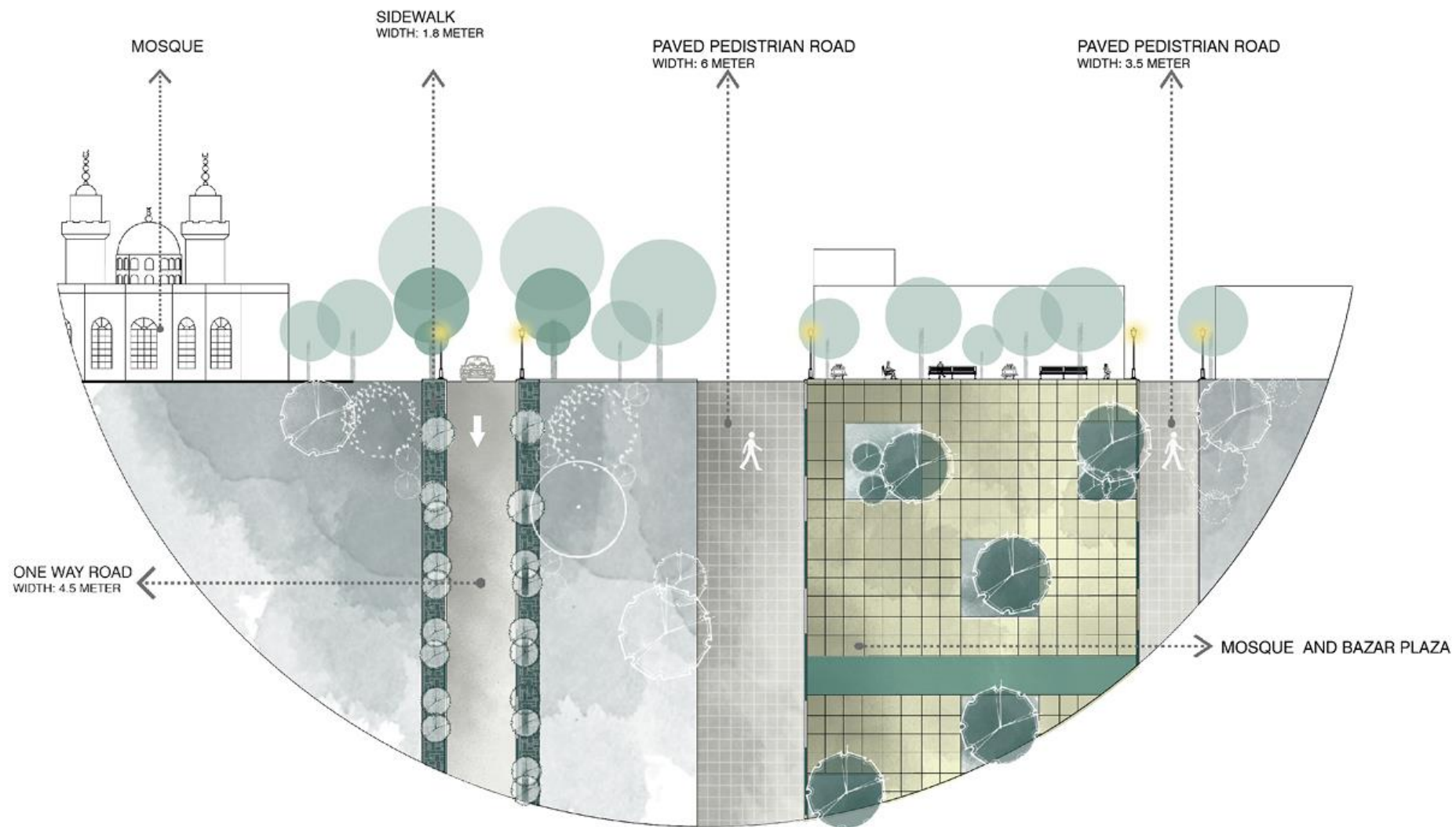
FIRST ENTRANCE DESIGN



- CEMETERY
- PAVED
PEDISTRIAN
ROAD
- MOSQUE
PALAZA AND BAZZAR

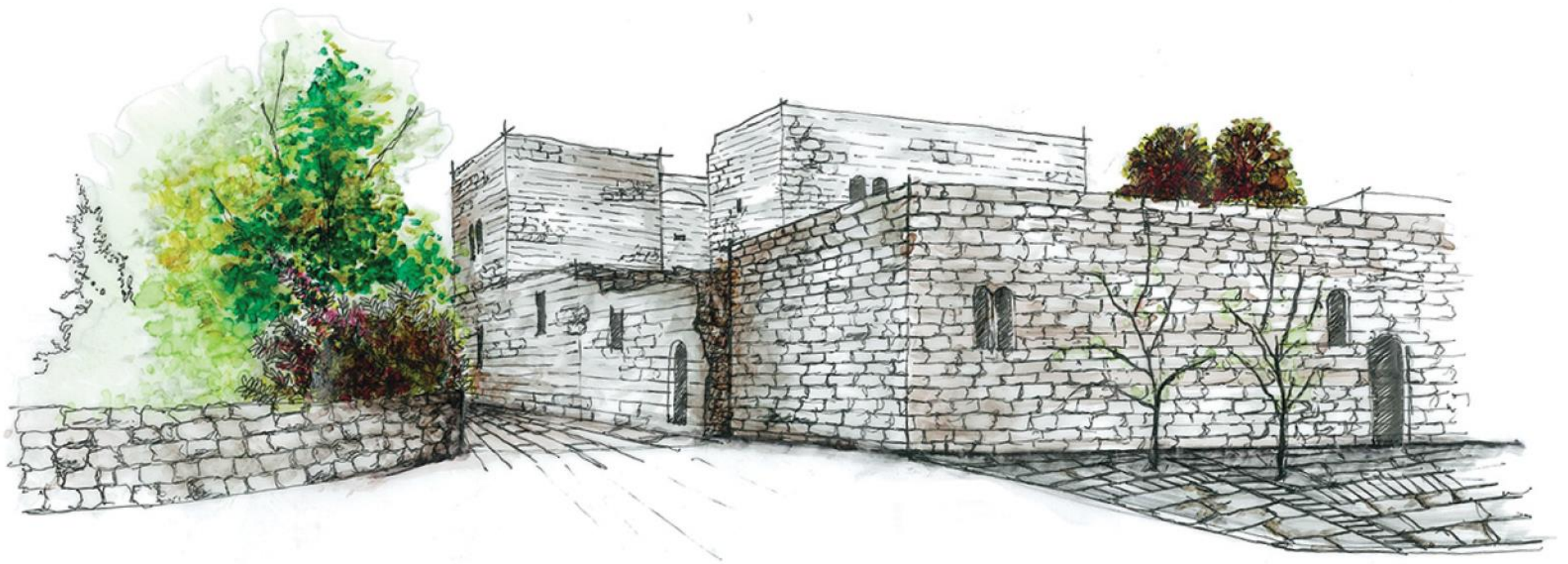
DETAIL 2

SECOND ENTRANCE ⌚



DETAIL 2 SECTION A-A





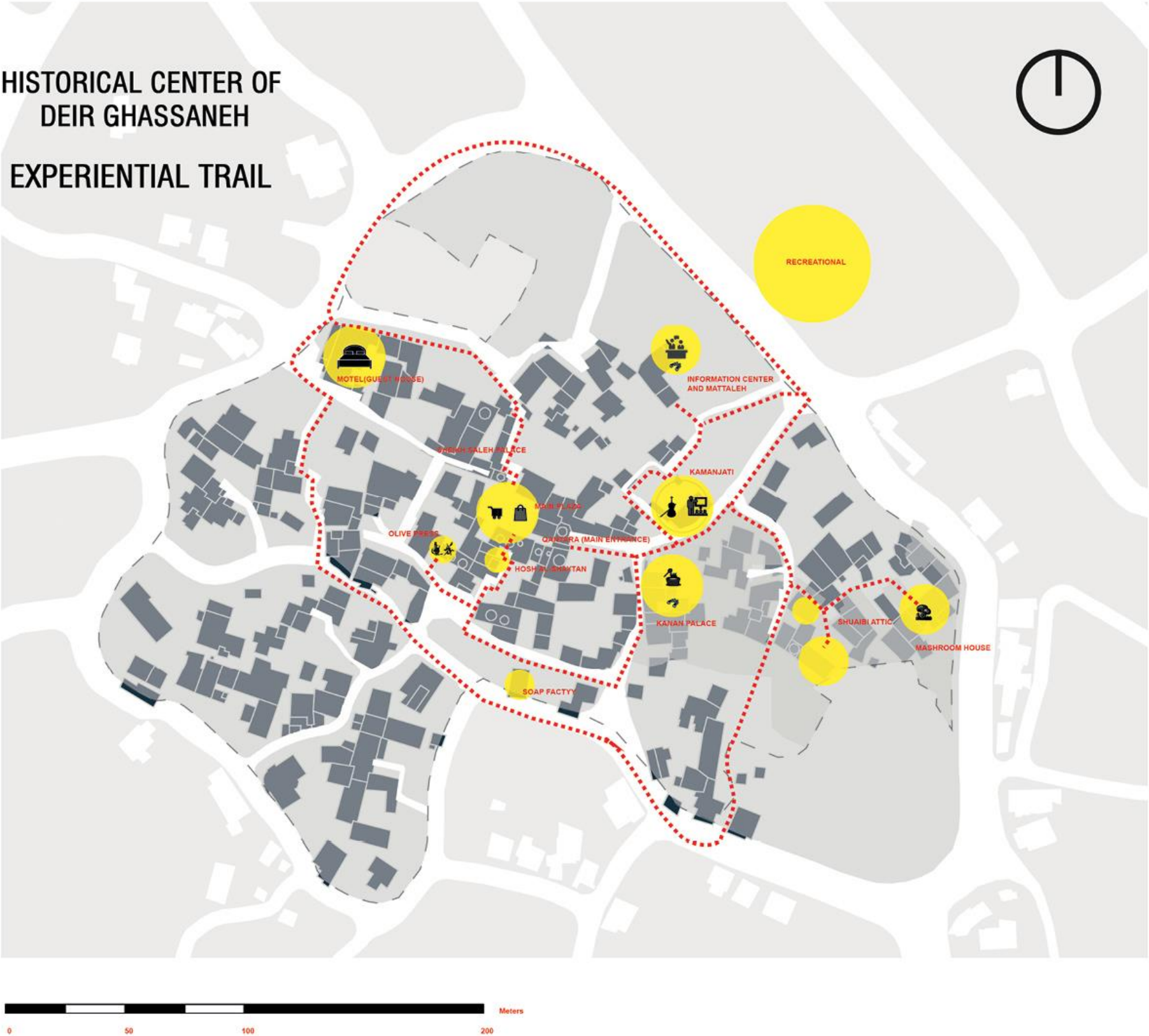
SECOND ENTRANCE DESIGN



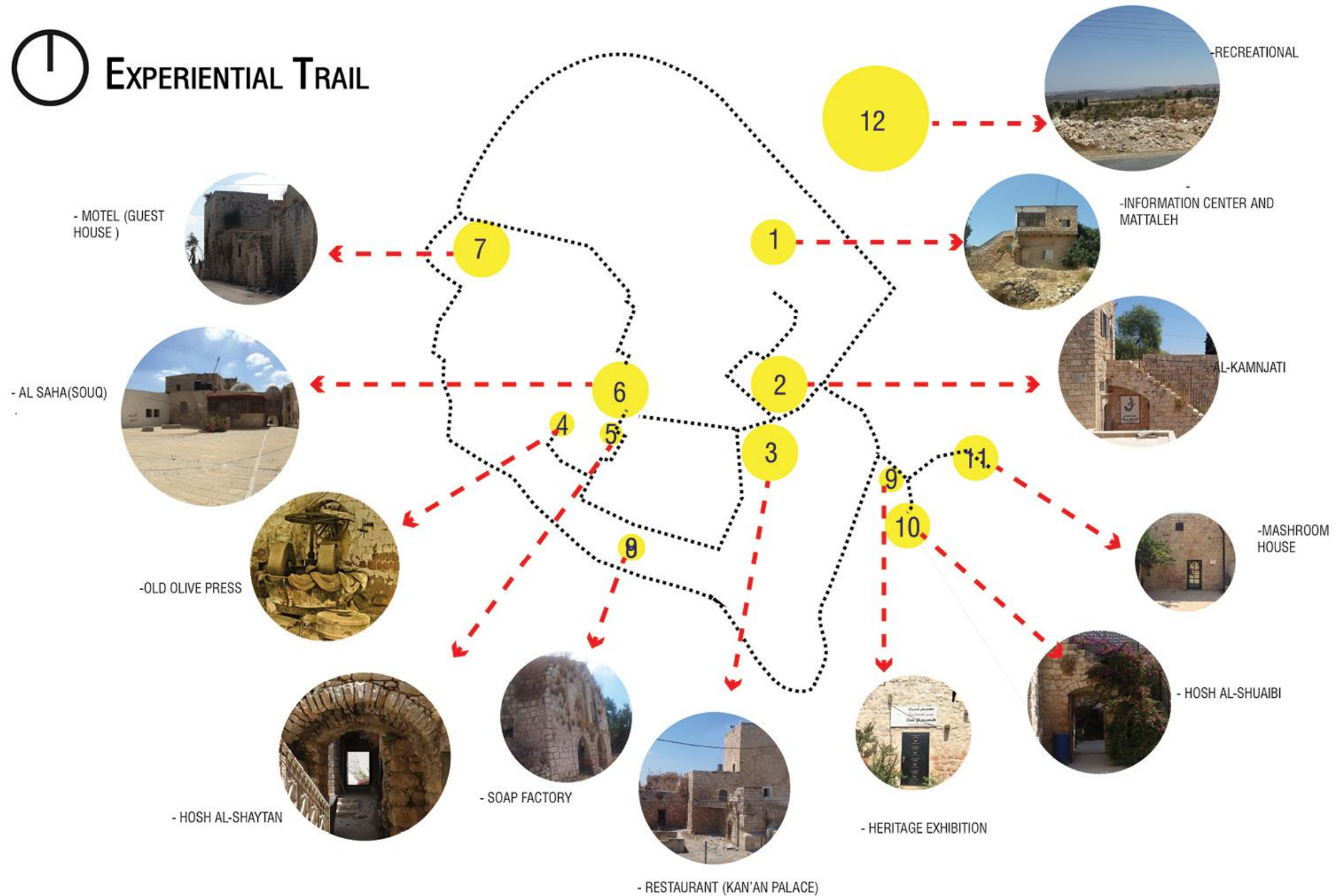
SECOND ENTRANCE DESIGN

TOURISM

HISTORICAL CENTER OF
DEIR GHASSANEH
EXPERIENTIAL TRAIL



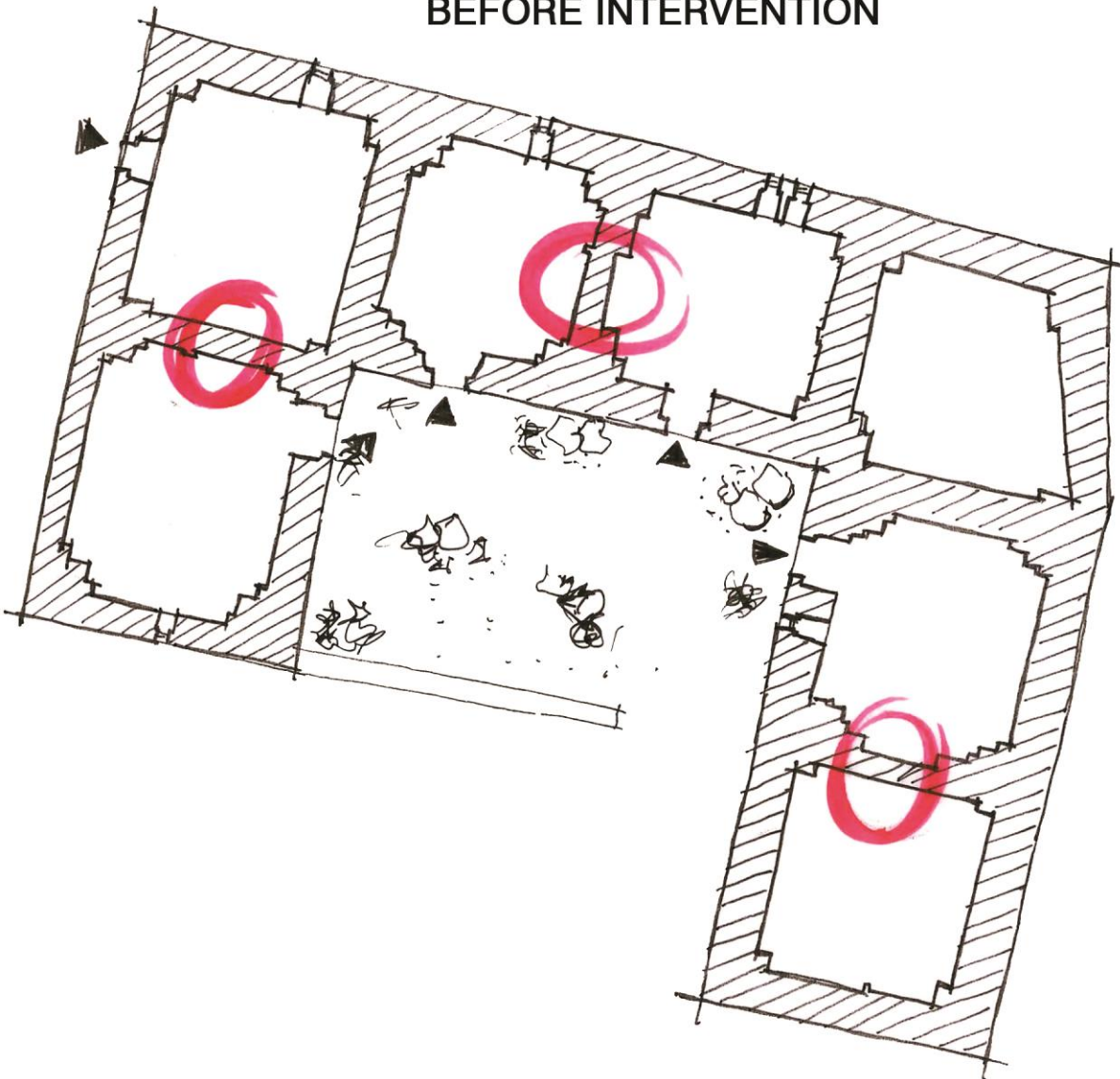
EXPERIENTIAL TRAIL



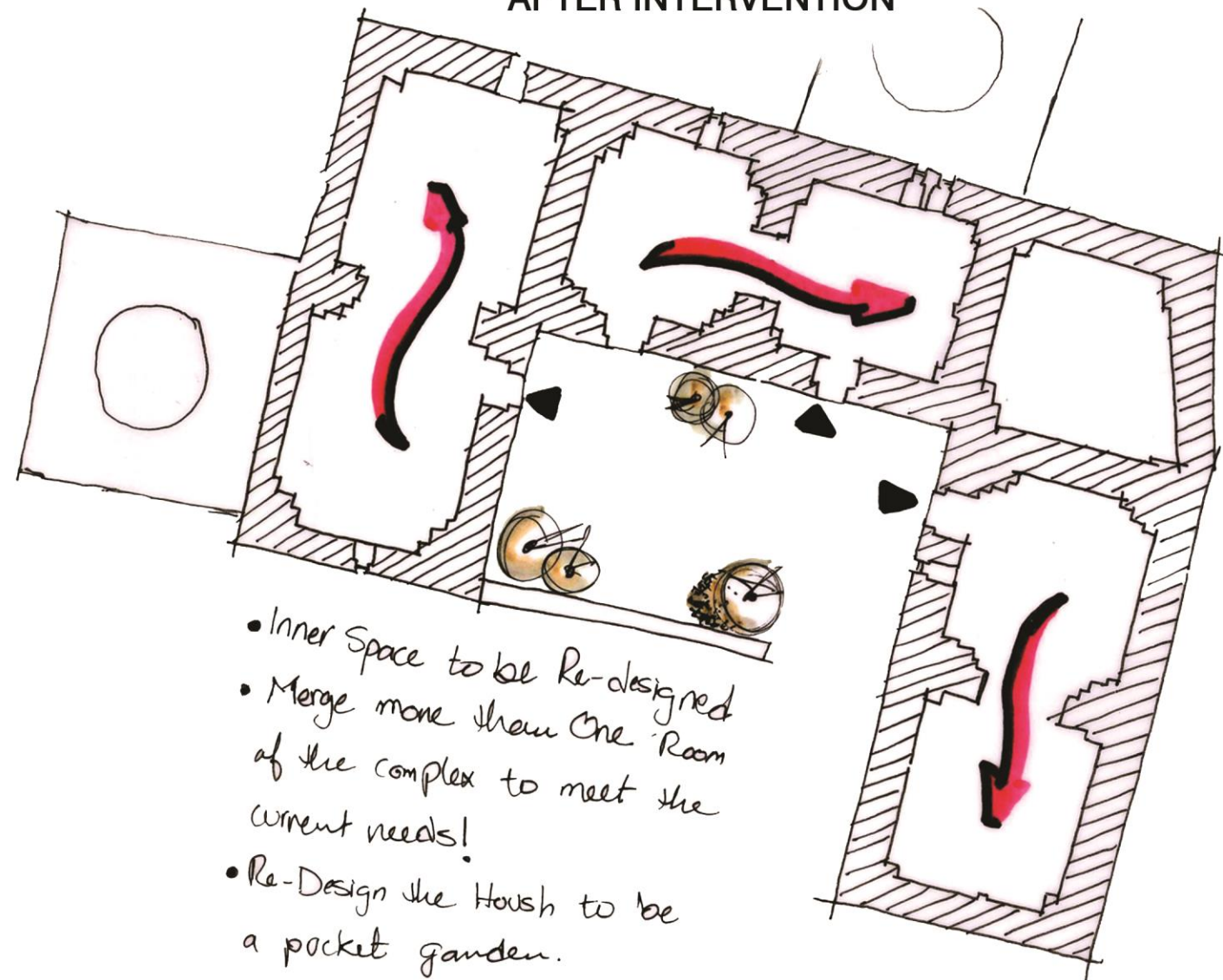
NEW PROPOSALS FOR HOUSING DESIGN

HORIZONTAL EXPANSION

BEFORE INTERVENTION

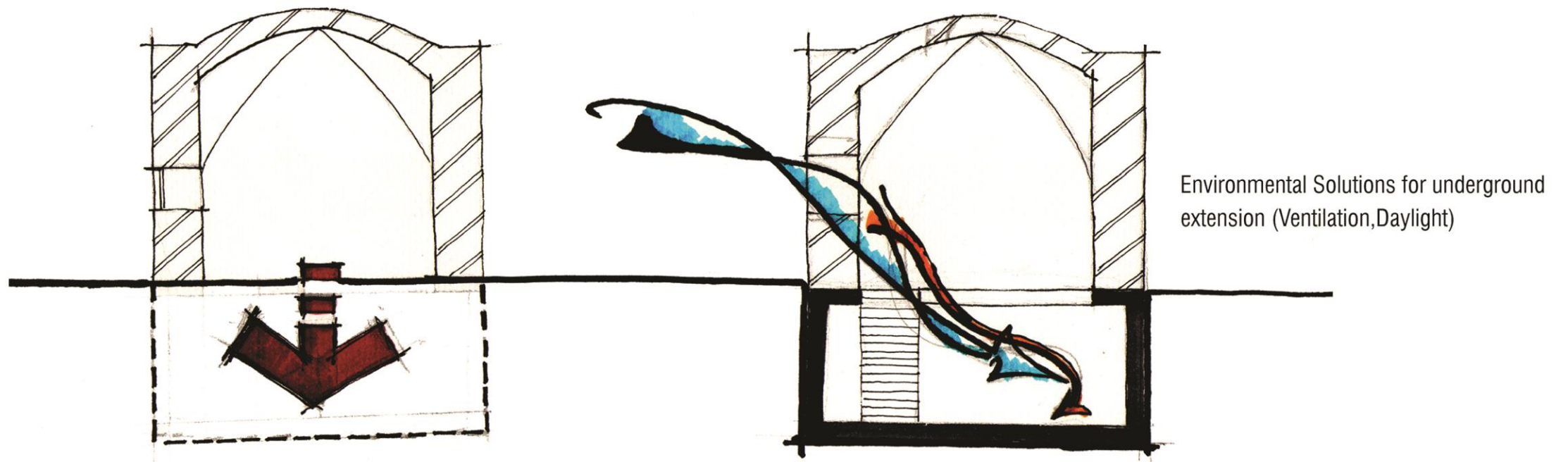
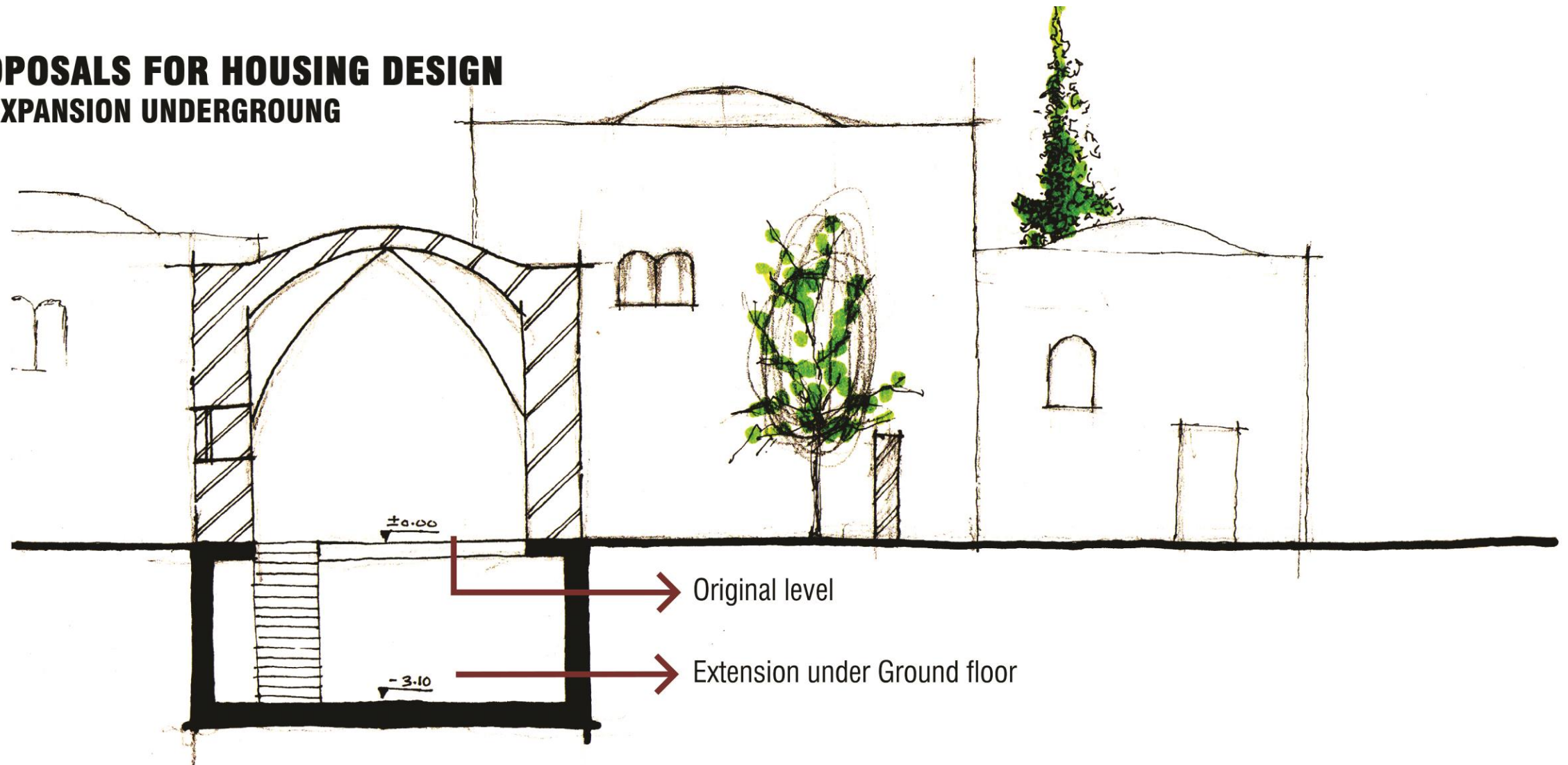


AFTER INTERVENTION

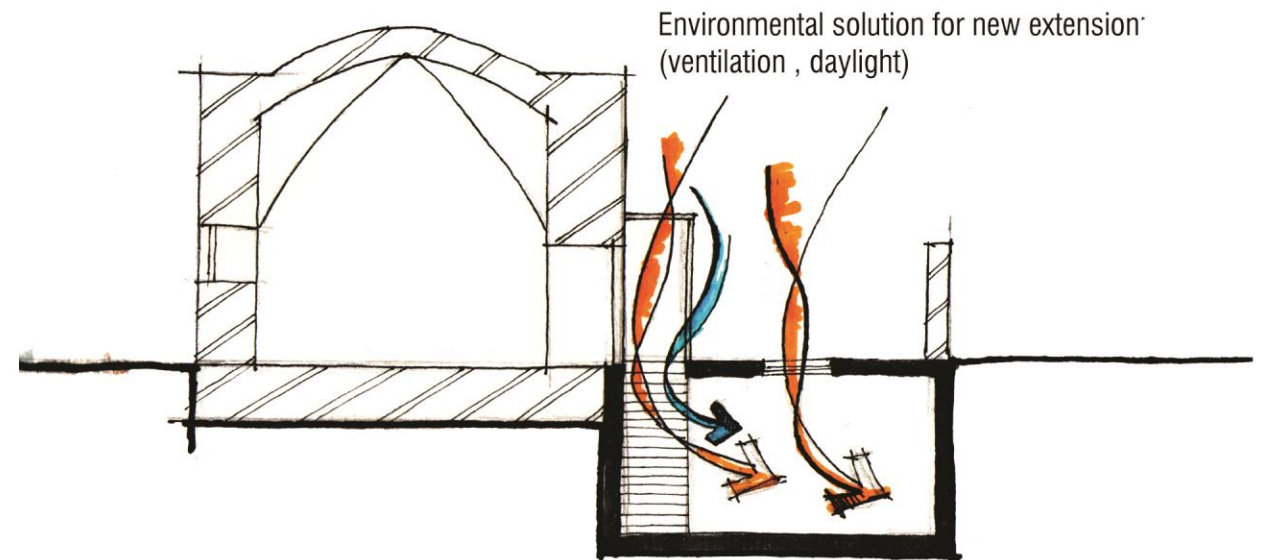
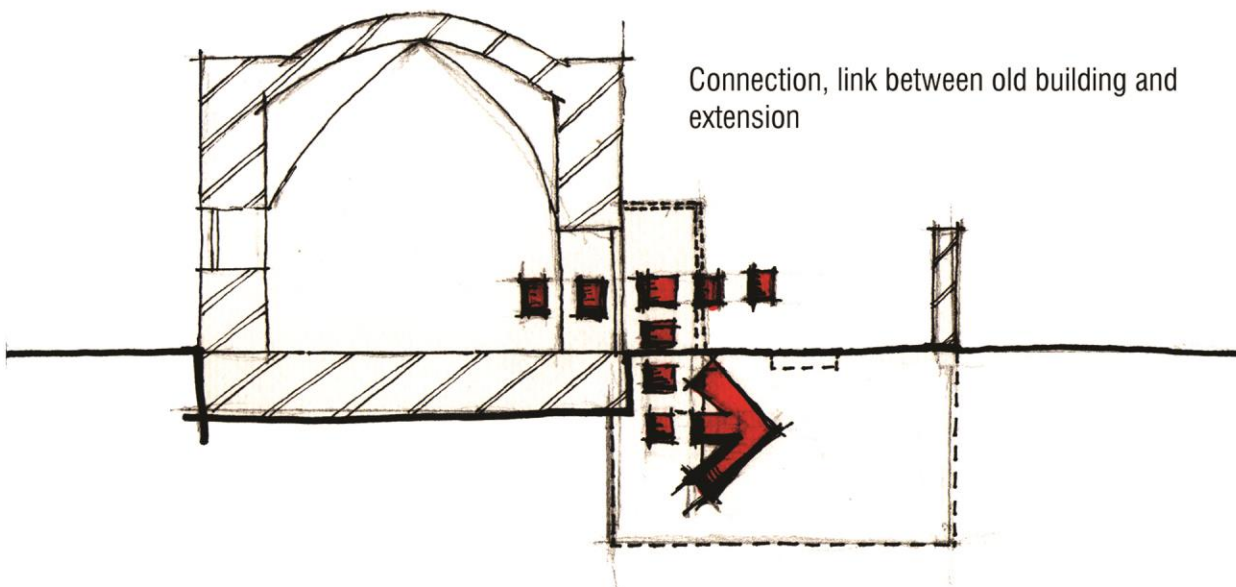
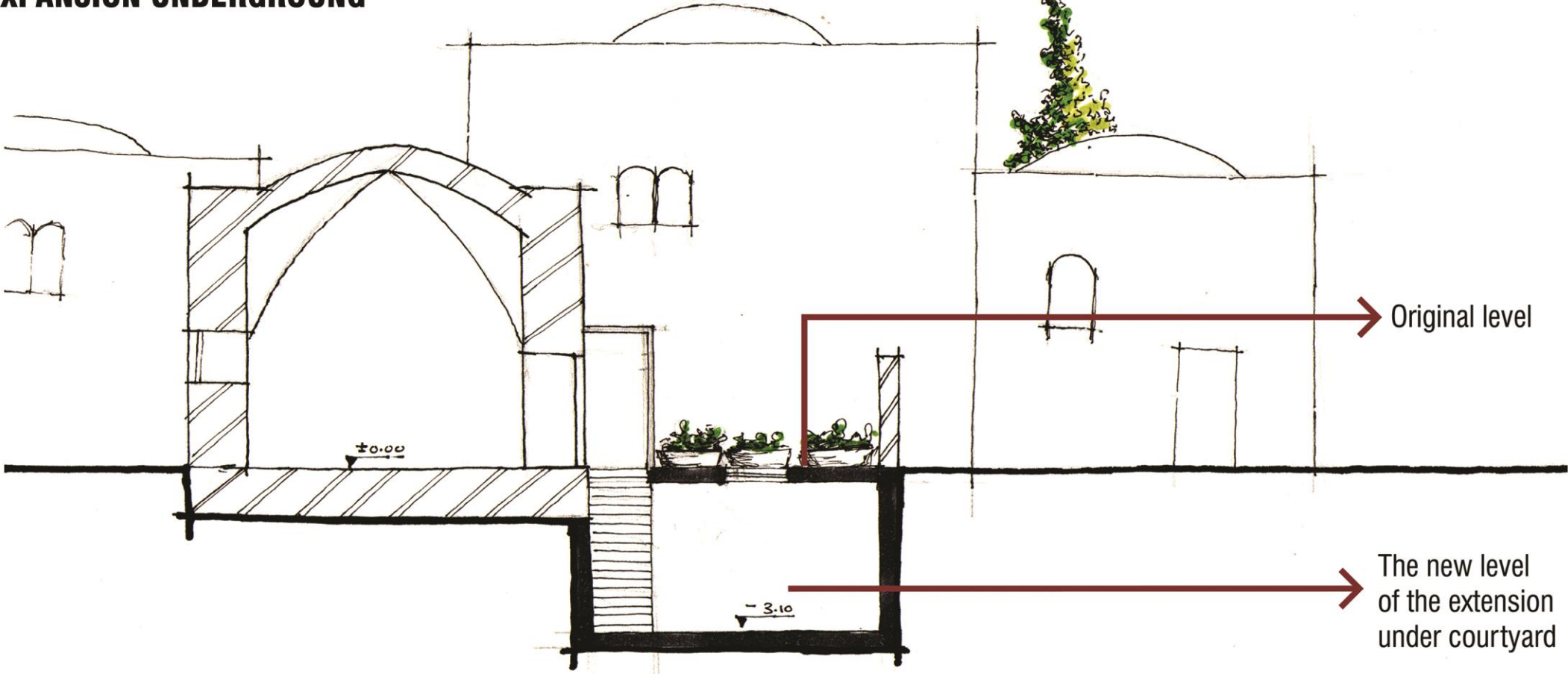


NEW PROPOSALS FOR HOUSING DESIGN

VERTICAL EXPANSION UNDERGROUND



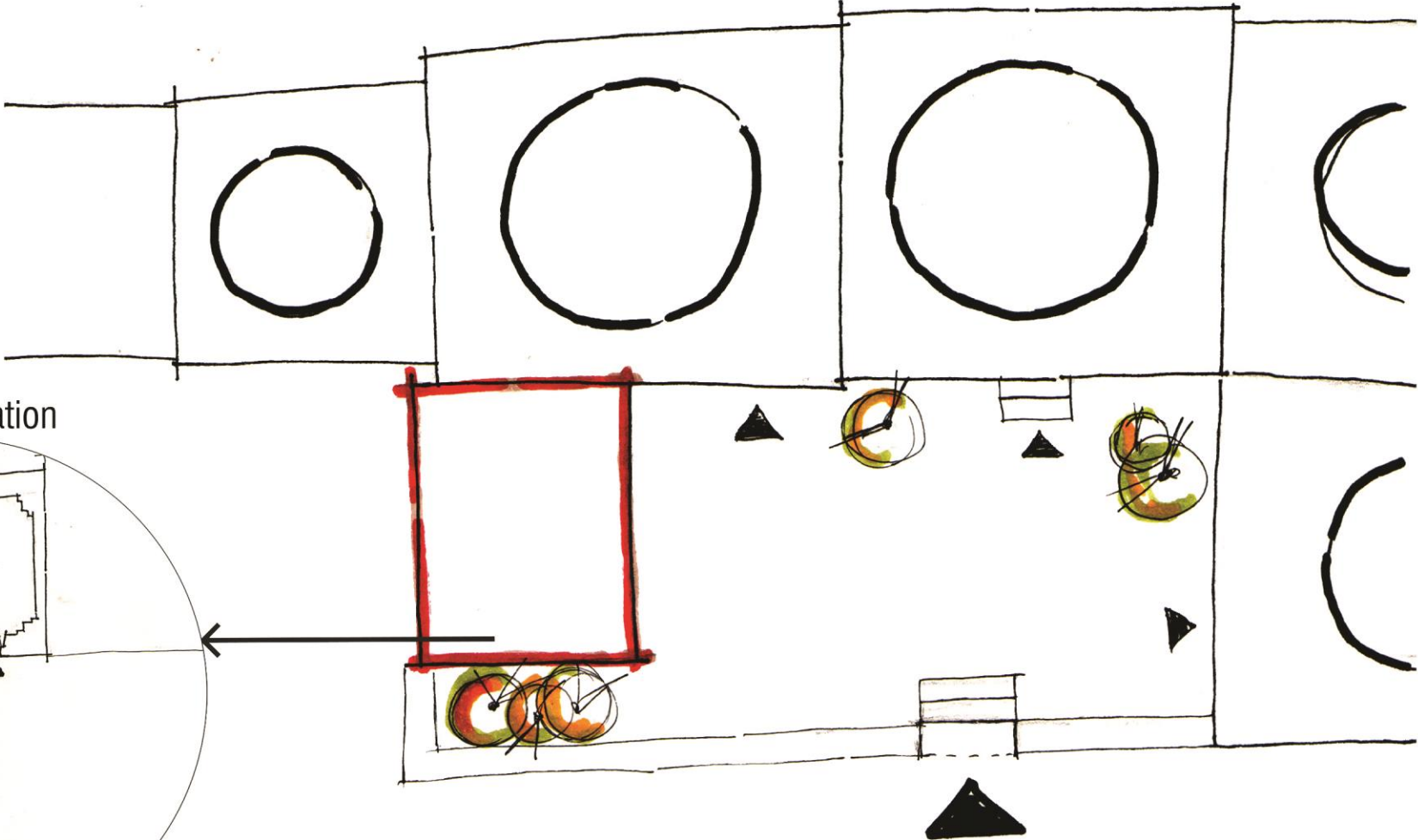
VERTICAL EXPANSION UNDERGROUND



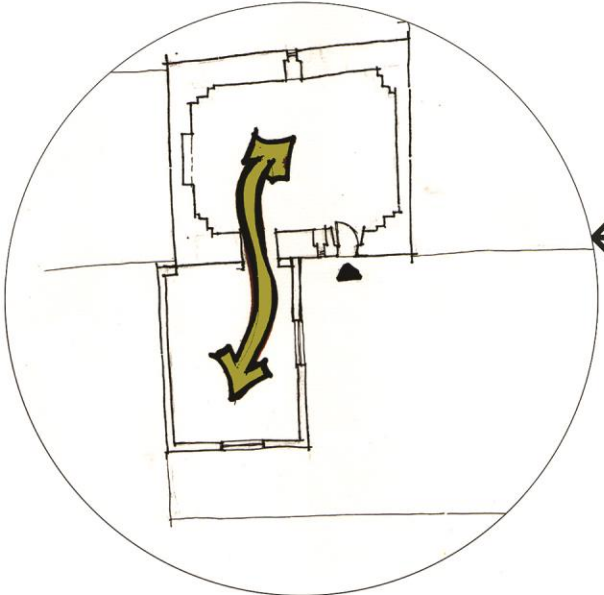
NEW PROPOSALS FOR HOUSING DESIGN
HORIZONTAL EXTENSION



Horizontal extension fit with the context
(material, color, height, area(%30 from
original area))



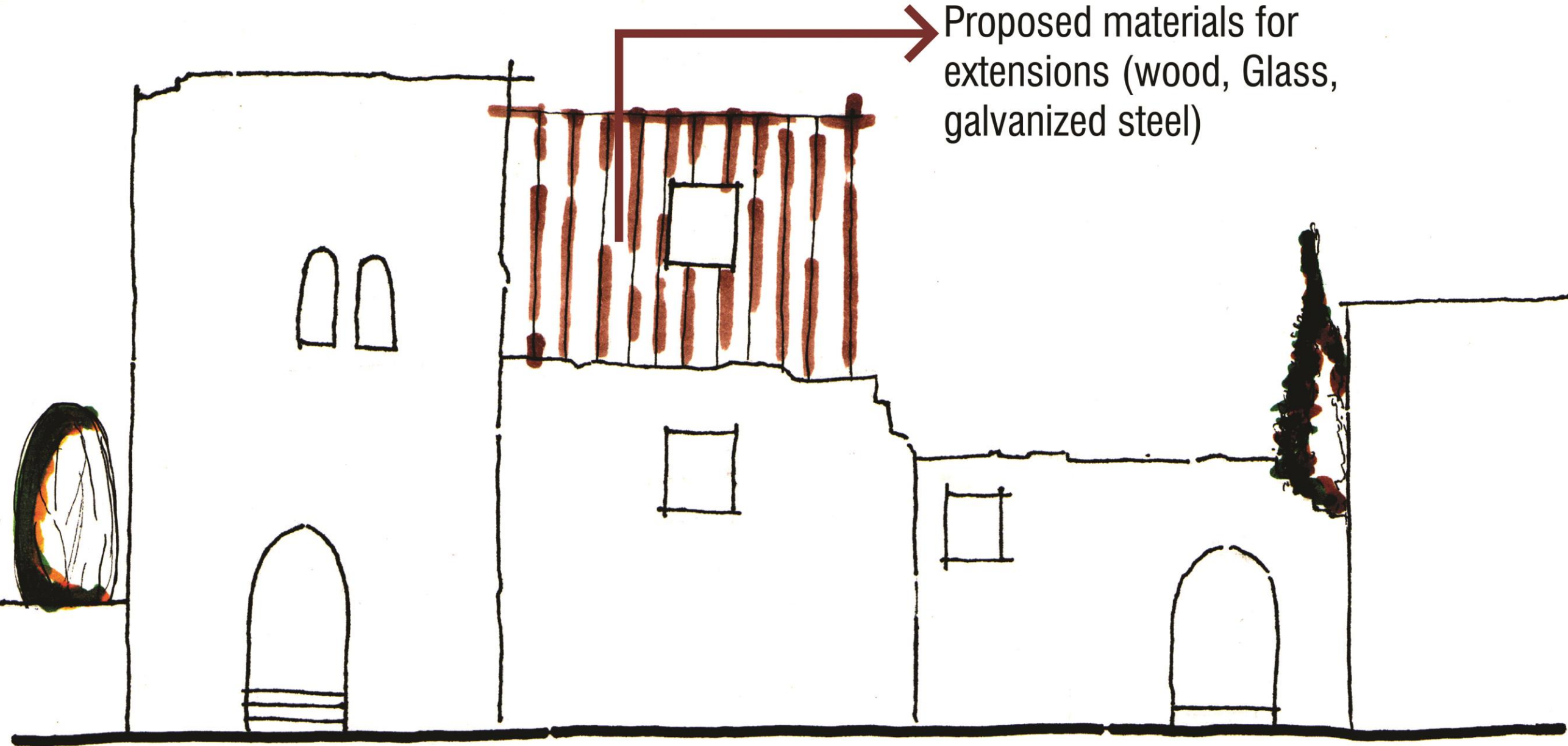
internal circulation



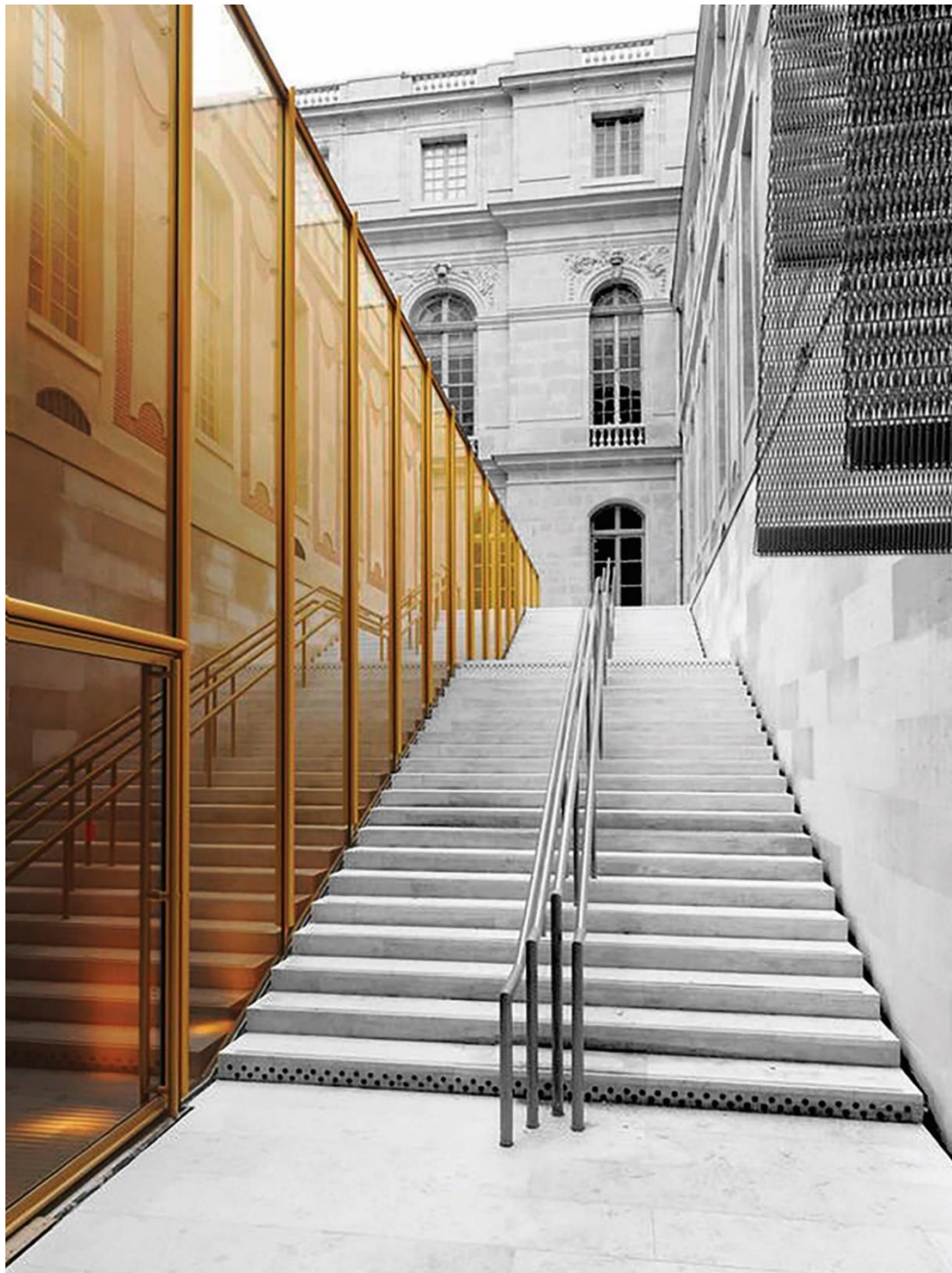
NEW PROPOSALS FOR HOUSING DESIGN
VERTICAL EXTENSION & ROOF GARDEN



NEW PROPOSALS FOR HOUSING DESIGN
VERTICAL EXTENSION



EXTENSION MATERIALS & TECHNIQUES



REFURBISHMENT OF THE PAVILION
DUFOR- CHATEAU DE VERSAILLES.
(PARIS, FRANCE)



PROGETTO DI RESTAURO E VALORIZZAZIONE
DEL CASALE RURALE PROSSIMO AL COMPLESSO
ARCHEOLOGICO DELLE COSIDDETTE TERME DI
TITO BY SPAZIO CONSONANTI.
(ITALY)

HOUSING DEVELOPMENT DESIGN PROPOSALS



ASTLEY CASTLE RENOVATION
BY WITHERFORD WATSON MANN.
(WARWICKSHIRE, ENGLAND)



PENAMACOR HOUSE
BY SILVA PEDRO.
(SERRA DA ESTRELA, PORTUGAL)

HOUSING DEVELOPMENT DESIGN PROPOSALS



IL FORTE DI FORTEZZA
BY MARKUS SCHENER AND WALTER DIETL.
(FORTEZZA, ITALY)

HOUSING DEVELOPMENT DESIGN PROPOSALS

HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

TYPE OF OPEN SPACES

LEGEND:

■ PROTECTED AGRICULTURAL
AREA

■ POCKET GARDEN

■ COMMUNITY PARK

■ PUBLIC OPEN SPACE

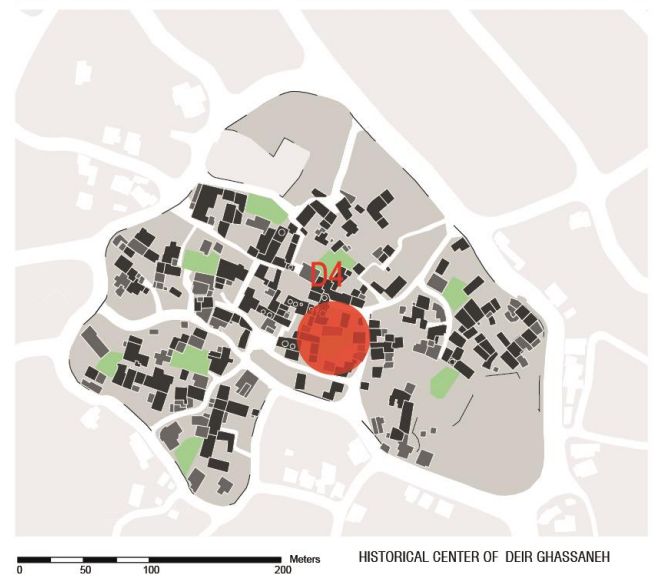
OPEN SPACES & POCKET GARDENS





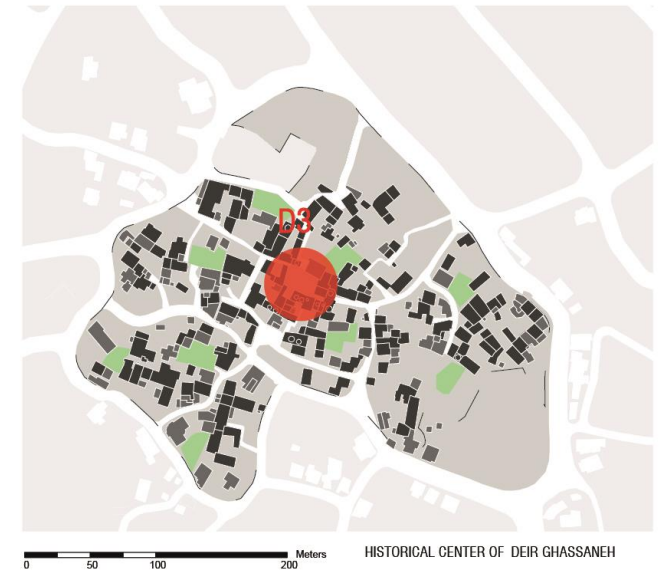
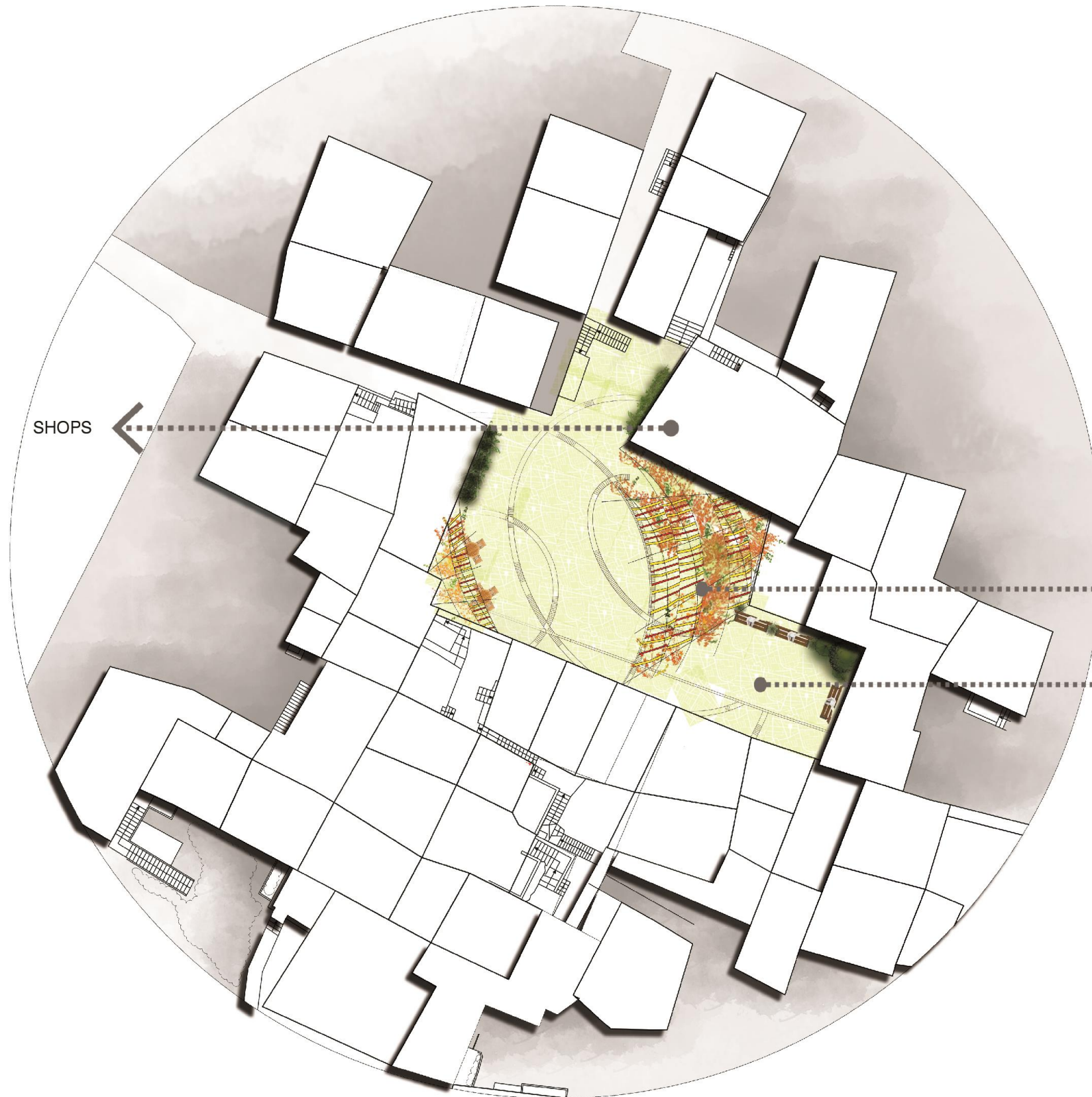
DETAIL 5

HOUSING PROPOSAL ①



DETAIL 4
POCKET GARDEN





SOCIAL SPACE AND ECONOMIC SPACE FOR
LOCAL PRODUCTS

CANOPY

SEATING AREA

DETAIL 3
MAIN SQUARE AL-SAHA ①

RAINFED PLANTS

NEW PROPOSALS FOR AGRICULTURE ACTIVITIES SUITABLE FOR DEIR GHASSANEH ENVIRONMENT



GRAPE



NIGELLA SA-
TIVA
50-100 CM



HELIANTHUS
ANNUUS
3 M



VACCINIUM
1-2 M



ALOYSIA
0.5-15 M



CARTHAMUS
TINCTORIUS
30-150 CM



PUMPKIN



SALVIA OF-
FICINALIS
0.61 M



**ROSMARINUS
OFFICINALIS
1.5 M**



**PINUS
70 M**



BOUGAINVILLEA



**THYMUS SER-
PYLLUM
20 CM**



**PELARGONI-
UM
10-90 CM**



**ASPARAGUS
OFFICINALIS
100-150 CM**



**RHUS
1-10 M**



**CUCUMIS
MELO
FLEXUOSUS**



**PYRETHRUM
45-100 CM**



ALLIUM CEPA
15-45 CM



RUBUS
FRUTICOSUS
15.2-20.3 CM



NIGELLA SA-
TIVA
20-30 CM



SOLANUM LY-
COPERSICUM
100 CM



ALLIUM
SATIVUM
1.2 M



THYMUS VUL-
GARIS
16-30 CM



DELONIX RE-
GIA
5-12 M



PILOCARPUS
18 M



CERATONIA
SILQUA
15 M

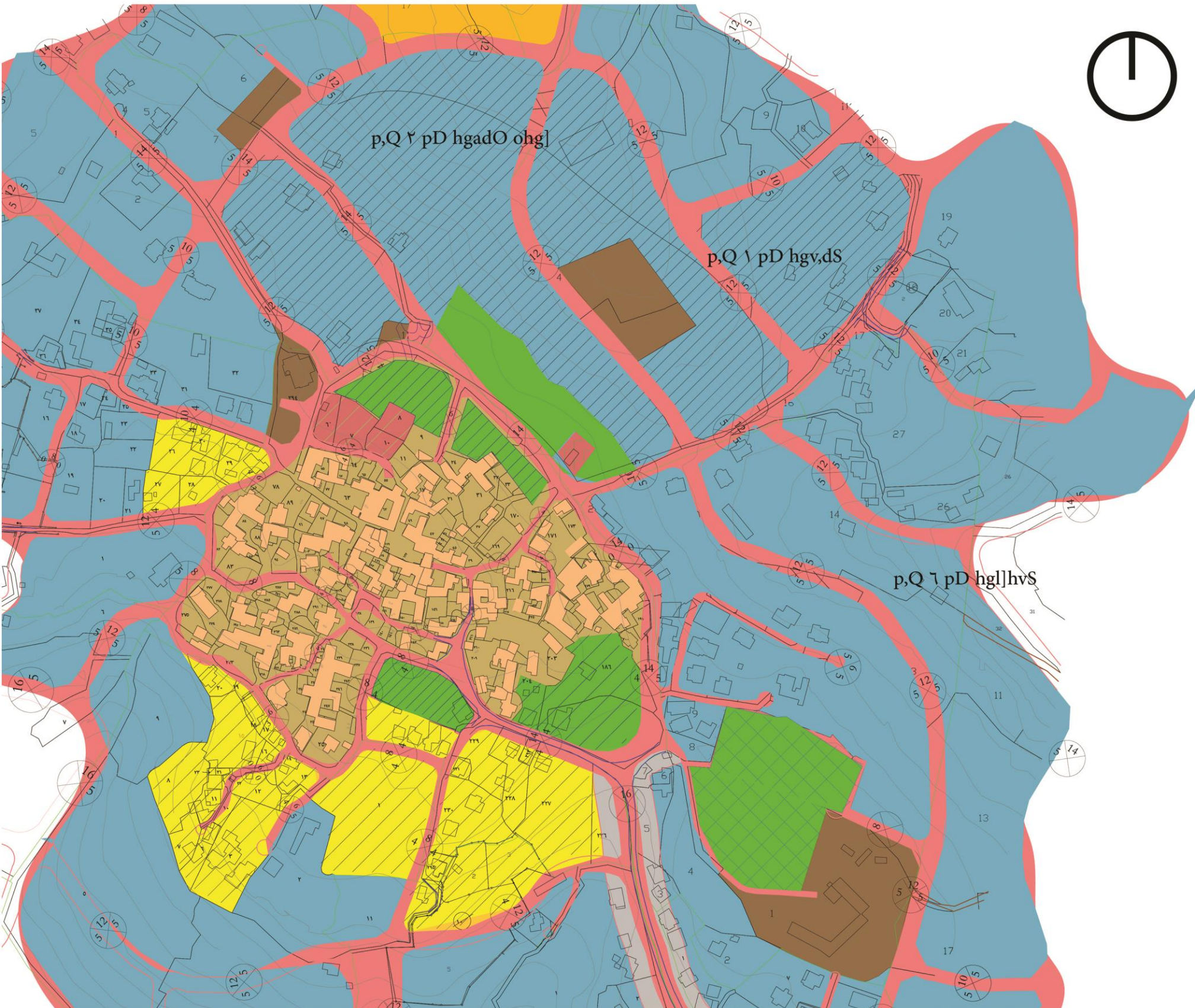
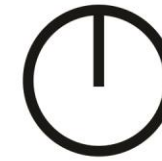
BYLAWS & REGULATIONS

HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

MASTER PLAN

LEGEND:

- HISTORICAL CENTER
- RESIDENTIAL A
- RESIDENTIAL B
- RESIDENTIAL B WITH SPECIAL CONDITIONS
- PUBLIC PARK
- RESIDENTIAL C WITH SPECIAL CONDITIONS
- PUBLIC BUILDINGS
- ARCHAEOLOGICAL SITE
- CEMETERY
- GROUND PLAYS
- PROTECTED OPEN GREEN SPACES



0 50 100 200 Meters

الأحكام التنظيمية للمناطق المحيطة بالمنطقة التاريخية:

سكن ج بأحكام خاصة:

ينطبق عليه جميع أحكام سكن (ج) الواردة بنظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية ما عدا:

- ألا يزيد عدد الطوابق عن طابقين.
- تكسية الواجهات الخارجية بالحجر.
- ألا تزيد النسبة المئوية للبناء عن 30% من مساحة الأرض.

سكن ب بأحكام خاصة:

ينطبق عليه جميع أحكام سكن (ب) الواردة بنظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية ما عدا:

- ألا يزيد عدد الطوابق عن طابقين.
- تكسية الواجهات الخارجية بالحجر .
- ألا تزيد النسبة المئوية للبناء عن 25% من مساحة الارض.

التجاري الطولي بأحكام خاصة:

ينطبق عليه جميع أحكام التجاري الطولي الواردة بنظام الأبنية والتنظيم للهيئات المحلية ما عدا:

- يشترط عند البناء على الشوارع التجارية الطولية بناء رواق على مستوى الطابق الأرضي بعمق 2.5 متر وارتفاع لا يقل عن 4 متر وألا يزيد عن 8 متر.
- تكسية الواجهات الخارجية بالحجر.
- ألا يزيد عدد الطوابق عن طابقين.

REPLACE

NEW BUILDING

REPLACE

NEW BUILDING

INTEGRATE

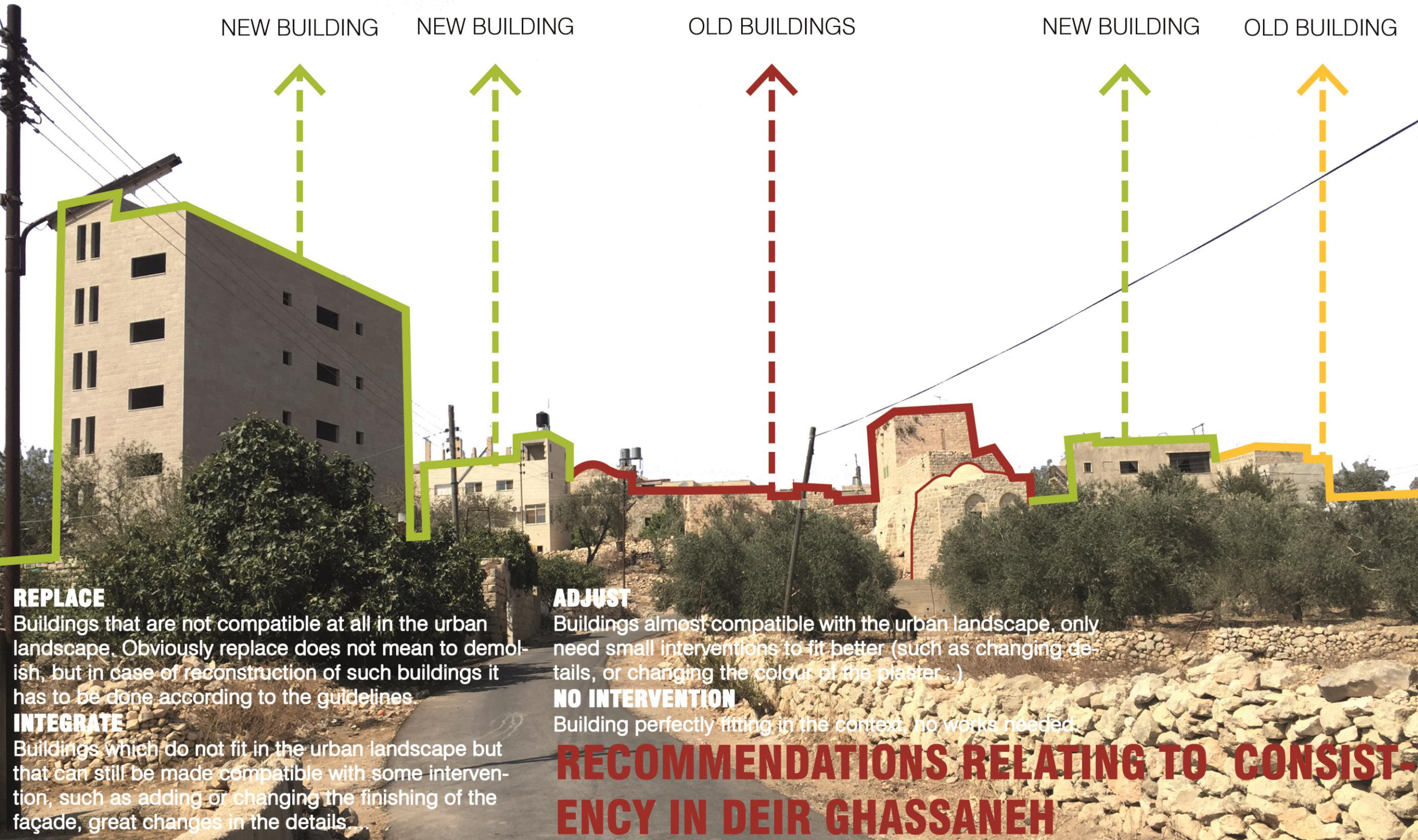
OLD BUILDINGS

REPLACE

NEW BUILDING

ADJUST

OLD BUILDING



REPLACE

Buildings that are not compatible at all in the urban landscape. Obviously replace does not mean to demolish, but in case of reconstruction of such buildings it has to be done according to the guidelines.

INTEGRATE

Buildings which do not fit in the urban landscape but that can still be made compatible with some intervention, such as adding or changing the finishing of the façade, great changes in the details....

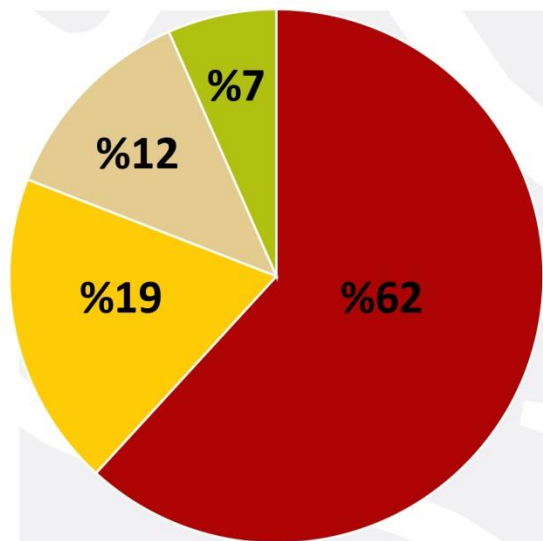
ADJUST

Buildings almost compatible with the urban landscape, only need small interventions to fit better (such as changing details, or changing the colour of the plaster...)

NO INTERVENTION

Building perfectly fitting in the context, no works needed.

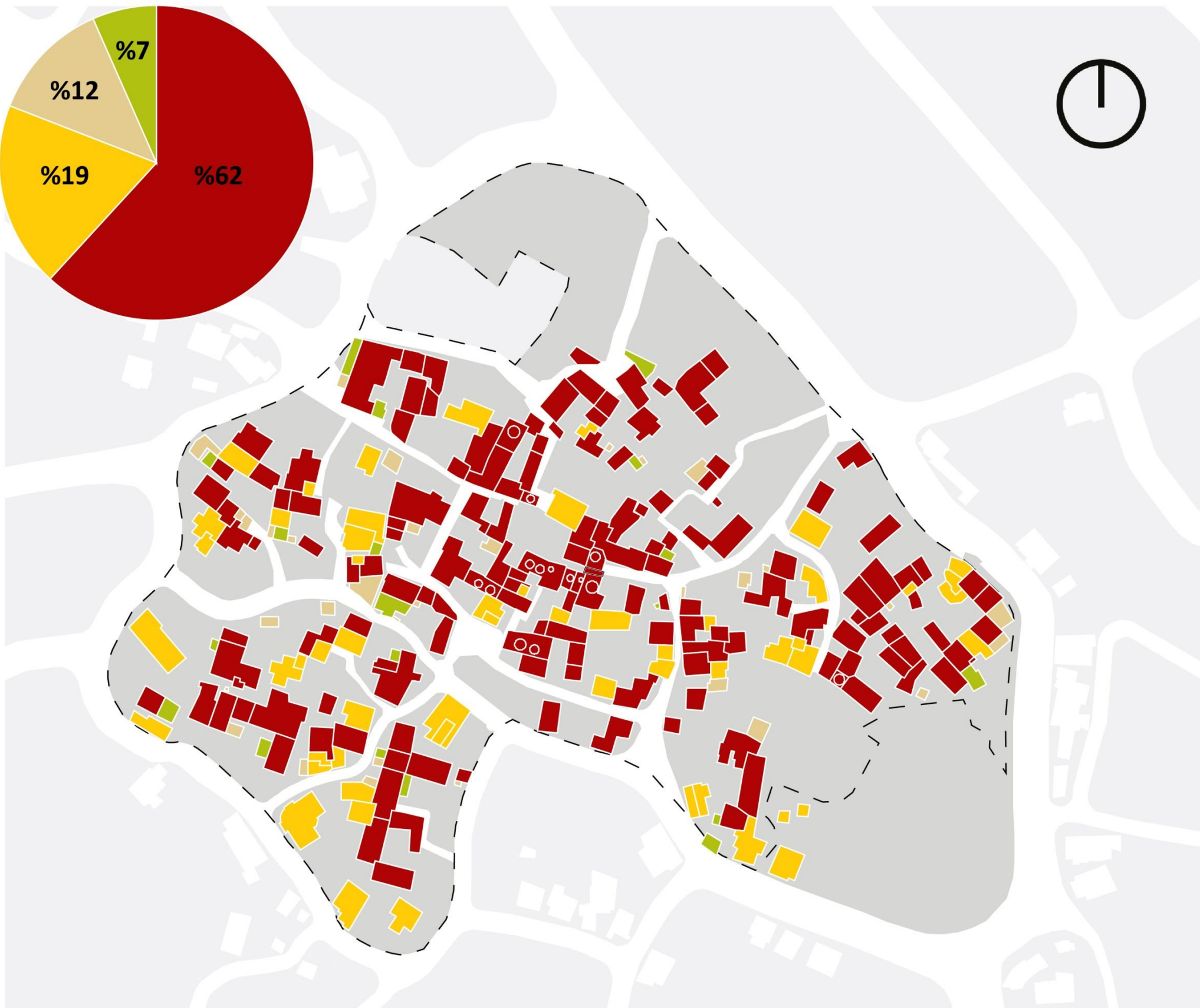
RECOMMENDATIONS RELATING TO CONSISTENCY IN DEIR GHASSANEH



NEW BUILDING RECOMMENDATIONS RELATING TO CONSISTENCY

LEGEND:

- ANNEXES
- EXTENTION
- HISTORIC BUILDING
- NEW BUILDING

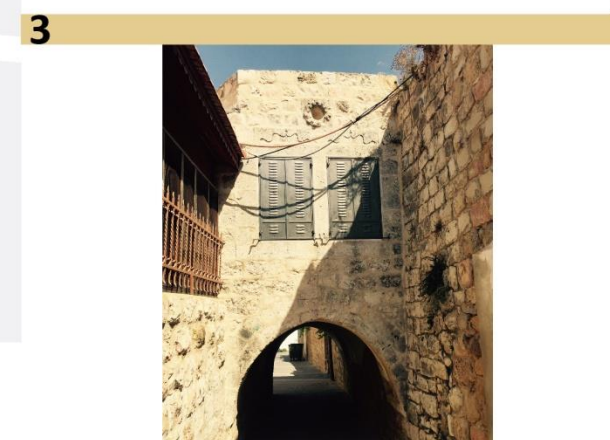
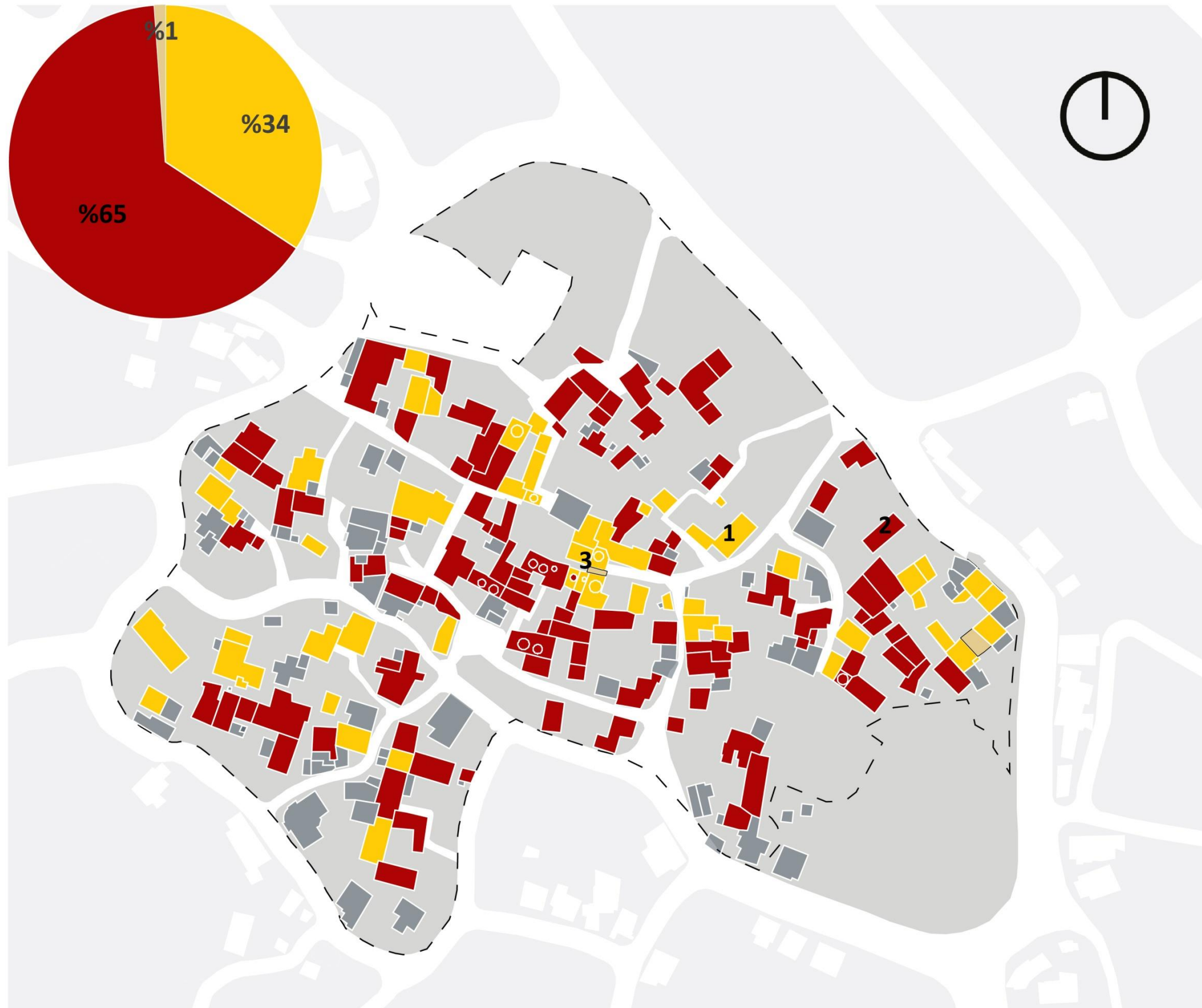
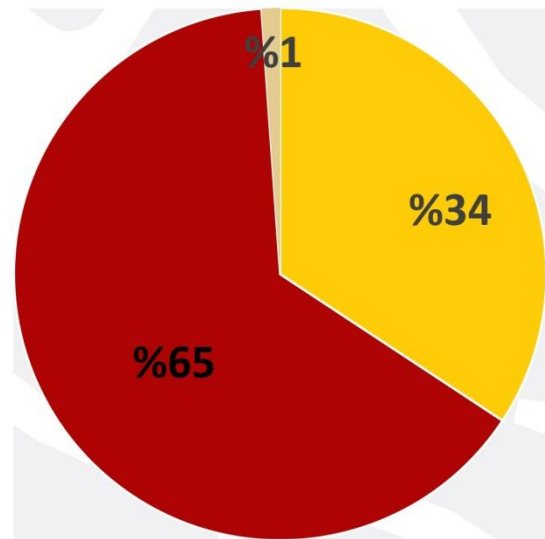


HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

HISTORIC BUILDING RECOMMENDATIONS RELATING TO CONSISTENCY

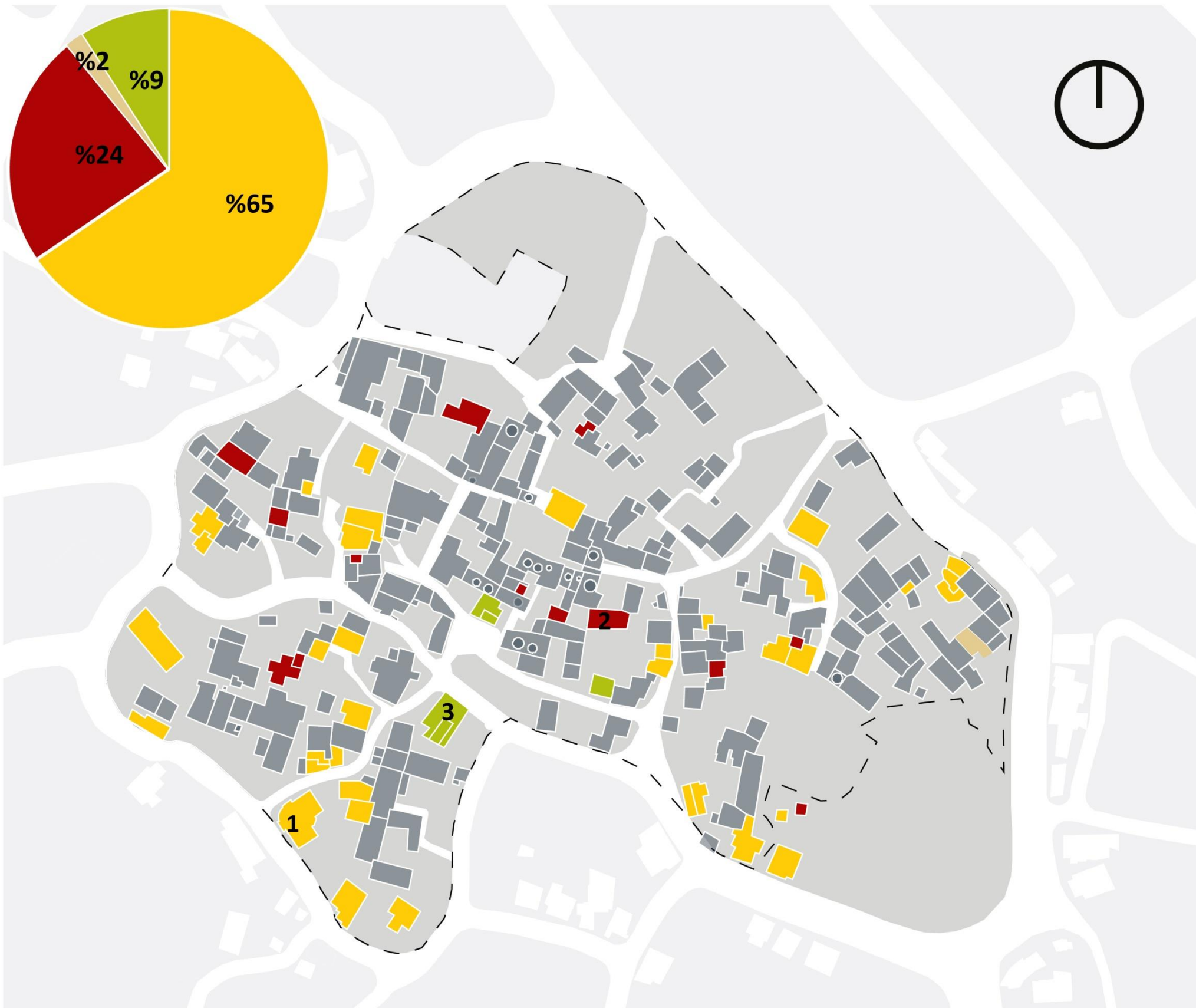
LEGEND:

- ADJUST
- INTEGRATE
- NO INTERVENTION
- NEW, EXTENTION, ANNEXES BUILDING



0 50 100 200 Meters

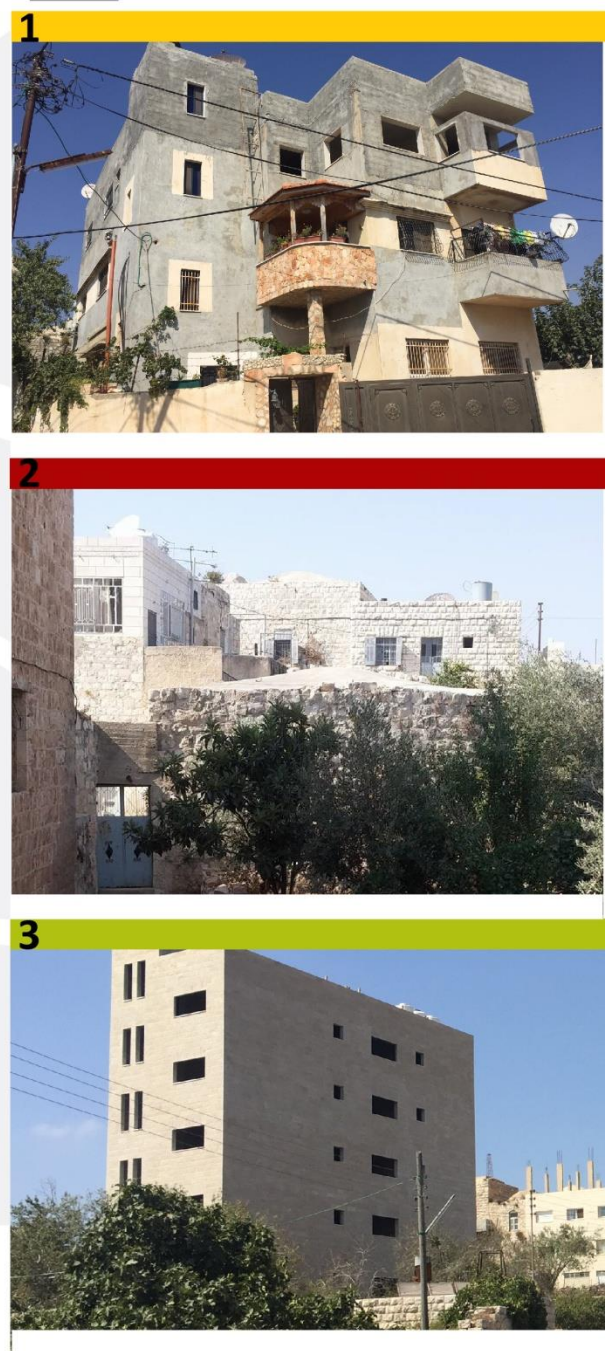
HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

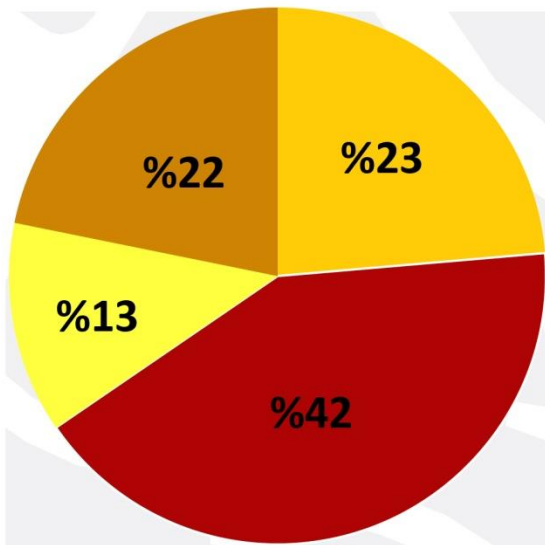


HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

NEW BUILDING RECOMMENDATIONS RELATING TO CONSISTENCY

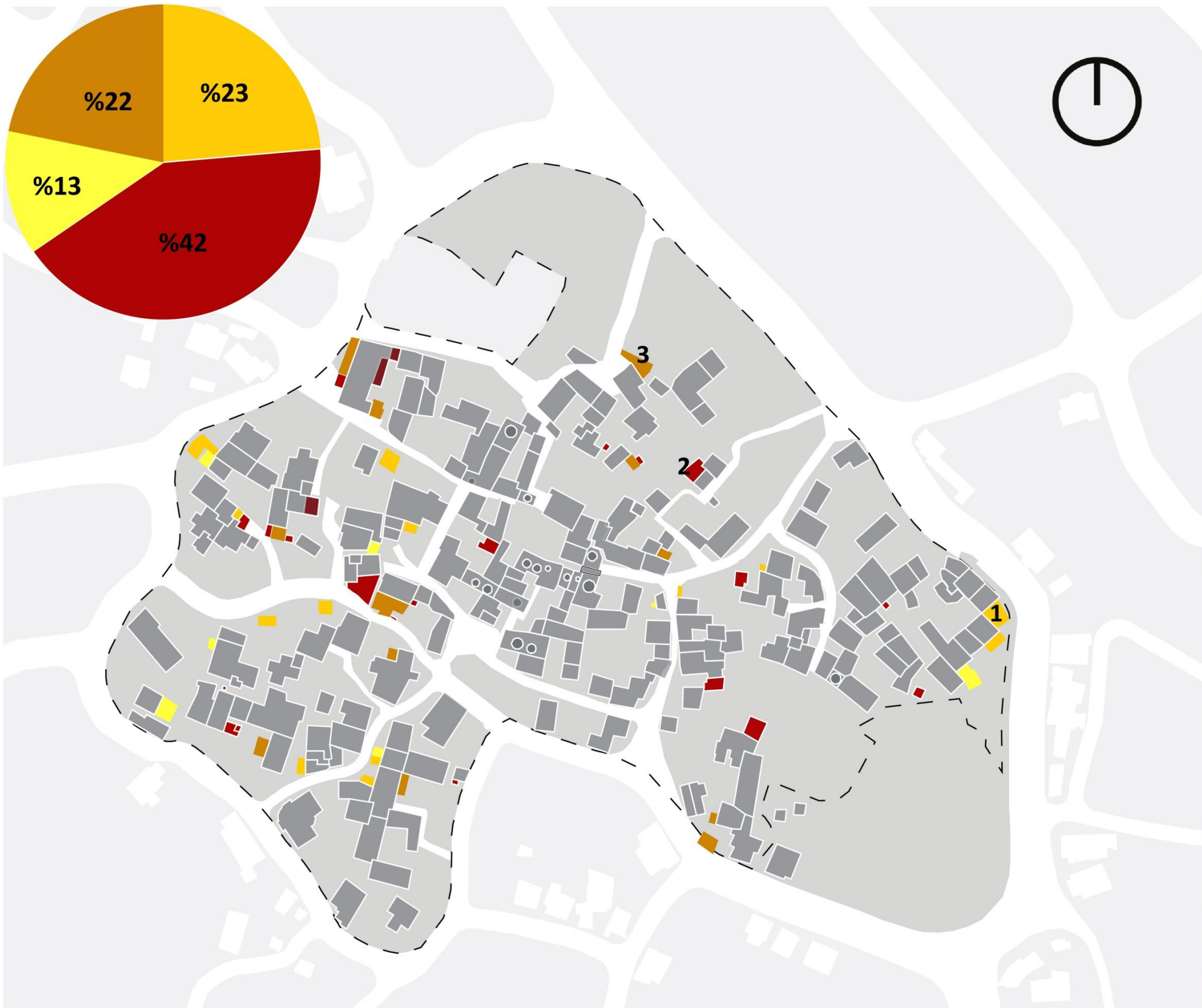
- LEGEND:
- ADJUST
 - INTEGRATE
 - NO INTERVENTION
 - REPLACE
 - OLD,EXTENTION,ANNEXES BUILDING





ANNEXES, EXTENTION RECOMMENDATIONS RELATING TO CONSISTENCY

- LEGEND:
- ANNEXES ADJUST
 - ANNEXES INTEGRATE
 - EXTENSION ADJUST
 - EXTENSION INTEGRATE
 - OLD,NEW BUILDING



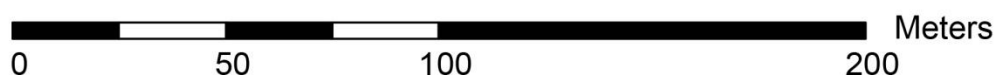
1



2



3



HISTORICAL CENTER OF DEIR GHASSANEH

أسس الحفاظ العامة في حالات التدخل:

فيما يلي حالات التدخل في المناطق والمواقع التراثية وأسس الحفاظ المرتبطة بها:

(1) الهدم والإزالة:

- يمنع العبث في الموقع الأثري أو في المعالم التاريخية ويمنع هدم أي مبنى أو عنصر له قيمة تاريخية أو أثرية أو معمارية أو له ارتباط برمزية هامة. ويستثنى من منع الهدم ما كان آيلاً للسقوط أو يشكل وضعه الحالي خطراً على السلامة العلامة بالقدر الذي يرفع به ذلك الخطر، وبشرط أن توثق حالته ويعاد بناء الجزء الذي هدم بالكيفية التي كان عليها قبل التدخل بالهدم.
- يشترط توثيق أي عملية تغيير على الوضع الأصلي للمعالم التاريخية وخاصة إذا اشتمل ذلك على الهدم عند الضرورة لذلك.
- إزالة المخالفات والإضافات الحديثة المشوهة وغير المتناسقة مع النمط العمراني التاريخي وتشجيع المالكين على ذلك بعد إعطائهم إخطار بذلك وفق نصوص قانون تنظيم المدن والقرى والأبنية النافذ المفعول.
- في حال تقاعس المالك أو شاغل العقار عن الإزالة، تقوم البلدية بإزالة تلك المخالفات والإضافات المشوهة على نفقته الخاصة.
- تقوم البلدية بإزالة المخالفات والإضافات الدخيلة على الملكيات العامة أو الأماكن العامة ويقع على عاتقها إيجاد الحلول لتنفيذ لذلك وفق قانون التنظيم.

(2) التدخل بالإضافة

- يمنع إضافة أية طوابق إضافية أو زيادات أفقية أو عمودية على أي من المعالم التاريخية والأثرية.
- يشترط في الأبنية المضافة ألا تشكل خلافاً في النظام الإنشائي وأن تتناسب مع الأماط والنسب المعمارية التاريخية (من حيث ارتفاعها وأشكالها وواجهاتها ومواد بنائها وألوانها واستعمالها ومدى انسجامها مع البيئة العمرانية المحيطة بها)
- يسمح بالبناء في الأراضي الفارغة التي تزيد مساحتها عن 500 متر بترسيم خط البناء لكل حالة على حدة ضمن النظام العام بحيث يتكامل البناء المضاف مع النسيج التقليدي.

- يجب مراعاة واحترام خط الأفق والإرتفاعات القائمة والتوافق مع الأماط المعمارية المحيطة.

(3) التدخل بالصيانة والترميم

- يسمح بالتدخل عن طريق إجراء أعمال الصيانة والترميم للمعلم التاريخي أو الأثري تحت إشراف اللجنة المحلية للتنظيم.
- إعادة بناء النسيج المهدم في المواقع الهامة والممكنة التي تحددها اللجنة المحلية للتنظيم حسب الصورة التي كان عليها على ألا يؤثر ذلك على وضع الفراغ العام الحالي.
- ضرورة الحصول على إذن مسبق في حال رغبة المالك في إحداث أي تغييرات في المعلم التاريخي أو الأثري الذي يقع ضمن ملكيته الخاصة بما في ذلك أعمال المنجور أو التشطيبات والكحلة.

أحكام عامة:

فيما يلي عدد من الأحكام العامة المتعلقة بحماية التراث الثقافي داخل البلدة القديمة وخارجها:

- (1) مراعاة عدم إصدار تراخيص عامة أو خاصة للبناء أو التشييد في محيط المنطقة التاريخية أو المبنى التاريخي وذلك لمسافة 100 متر ويشمل ذلك المباني الحديثة، شق القنوات، شق طرق عامة أو خاصة، نشاط زراعي ومجاري إلا في حالات الضرورة القصوى والحصول على موافقة اللجنة المحلية للتنظيم.
- (2) يجب على اللجنة المختصة قبل إصدار ترخيص لمشاريع الإعمار الحصول على موافقة من الجهات الفلسطينية المعنية بالتراث الثقافي (مثل وزارة السياحة والآثار) بأن هذه المشاريع غير مصممة على مواقع تراثية.
- (3) يمنع القيام بأي تدخل أو تغيير أو تخريب أو هدم أو إضافة داخل مناطق التراث الثقافي (داخل البلدة القديمة وخارجها) دون الحصول على موافقة الجهات المختصة (مثل وزارة السياحة والآثار).

(4) منع هدم أو إزالة أي من المباني التاريخية المعرفة داخل المناطق التاريخية لا يتم إلا بحالات استثنائية والحصول على موافقة خطية من دائرة الآثار والتراث الثقافي وبعد إعداد المخططات التفصيلية التي تحدد مدى أهمية المباني التاريخية ومدى صلاحيتها.

(5) منع هدم أو إزالة أو تشويه أي من العناصر المكونة للنسيج المعماري التقليدي المعرفة في المخططات الهيكلية والتفصيلية مثل القناطر أو السقايف أو الأشجار أو أي عنصر له قيمة تاريخية أو اجتماعية.

(6) منع البناء في أو التعدي على الساحات العامة والأحواش والممرات والأزقة والشوارع في المناطق التاريخية.

(7) في حال عدم توفر الخدمات الأساسية في المباني التاريخية داخل المنطقة التاريخية يجوز إضافتها وفق الشروط التالية:

- ألا تكون داخل الأحواش التقليدية والساحات العامة والأزقة.
- ألا تتجاوز نسبة الإضافة ما تم تحديده في الأحكام الخاصة المرفقة بالمخططات الهيكلية والتفصيلية.
- أن تكون الإضافة أفقية إلا إذا لم تكن هنالك إمكانية للإضافة الأفقية يسمح بالإضافة العمودية في حال موافقة اللجنة وعلى مستوى الطابق المراد الإضافة له، وعلى مستوى الطابق الأرضي فقط في حال أن البناء التاريخي مكون من طابقين كوحدة سكنية واحدة.
- ألا تؤثر الإضافة سلباً على الحالة الإنشائية للبناء.
- يسمح بإضافة غرفة أفقية أو ما يعادل نسبة 30% من مساحة المبنى القائم في حال الحاجة لمرفق أساسي يوفر حاجات المعيشة ولا يتجاوز ارتفاع الإضافة عن طابق أو 3.5 م أو أيهما أقل، ويتم الإضافة فقط في المباني المصنفة: القابلة للتعديل والاستكمال (integrate) في مخطط التوصيات وبشرط موافقة اللجنة، إذا تم الإضافة بدون موافقة اللجنة يتم فرض غرامة سنوية على الجزء المضاف لا تقل عن 2000 دينار أردني.

• أي إضافة إلى البناء التراثي يجب ألا تغطي الواجهة الأمامية، أو أي واجهات مميزة في البناء التراثي، أو أي أجزاء منها (حسب تقييم لجنة الإعمار للمظهر العام).

• لا يسمح استخدام الإسبست أو الزينكو لسقف الإضافات أو المباني الحديثة.

(8) تدعيم وصيانة المباني التاريخية أو أجزاء منها والتي تهدد السلامة العامة منعاً من انهيارها وحسب التوجيهات الخطية من دائرة الآثار والتراث الثقافي بوزارة السياحة والآثار والتي تحدد الطريقة والمدة الزمنية اللازمة، وتحت الرقابة الدائمة لها.

(9) يجب استعمال المباني التاريخية على نحو يتفق وحمايتها، وفي حال استعمالها على نحو مخالف لحمايتها أو الإضرار بها فيزيائياً و/أو إنشائياً و/أو في المباني المحيطة بها، للجنة التنظيم المحلية منع ذلك الاستعمال، ولها طلب تغيير الاستعمال بما يتفق والحفاظ على التراث وحمايته.

(10) يسمح إجراء تعديلات داخلية للجدران الداخلية الفاصلة في المباني التاريخية شريطة ألا يؤثر ذلك على الحالة الإنشائية أو المظهر المعماري الخارجي للمباني، وذلك تبعاً للتصنيف وأن يكون الهدف من ذلك هو توسعتها لإستضافة استخدامات إعادة الإحياء.

(11) وقف التدخلات الارتجالية والعشوائية المشوهة للصورة البصرية للمباني والمواقع التراثية ومنع أي إضافات مشوهة جديدة سواء على الاستخدام الوظيفي أو على الهيكل العمراني.

(12) يشترط الحصول على ترخيص من اللجنة المحلية للتنظيم والبناء في حال أراد المالك أو شاغل المكان، شخصاً كان أو مؤسسة، خاصة أو عامة، إجراء أي عملية تدخل أو تغيير على الوضع القائم في البلدة القديمة بالهدم أو الإضافة داخليا أو خارجيا أو إجراء عمليات صيانة أو غيرها بما في ذلك تنظيف أو دهان الواجهات أو تجديد الأسطح أو التدخل في مكونات الواجهات.

(13) لا يجوز غرس أي أشجار في أو حول المبنى التاريخي أو التراثي إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة المحلية للتنظيم.

- (14) عند إعادة تخطيط الأماكن الحضرية يجب مراعاة الأماكن ذات الأهمية التاريخية والتراثية. ولا يجوز الإقتراب من أو التوسع في حرم تلك المناطق إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة المحلية للتنظيم ويجب مراعاتها عند تكوين النسيج العمراني المقترح.
- (15) يتم معالجة ملكية المواقع التاريخية أو التراثية من خلال:

- التعويض المادي.
 - الاستبدال (بأرض بديلة).
 - تقديم قروض أو منح مالية لصاحب المبنى تغطي متطلبات الحفاظ وتحت إشراف اللجنة المحلية للتنظيم.
 - تكوين هيئة تشرف على أعمال الحفاظ بعد استئجار المبنى من مالكه أو مالكيه ولمدة طويلة الأجل.
- (13) على الجهات ذات العلاقة اتخاذ الإجراءات الكفيلة بحماية المباني والمواقع التراثية من الكوارث الطبيعية ومن كافة الأضرار الناتجة عن التلوث البيئي.
- (14) يجوز للأفراد والهيئات العامة والخاصة امتلاك المباني والمواقع التراثية بشرط تسجيلها لدى الجهات المختصة، ولا يجوز مالكها أو مالكيها التصرف بها أو بيعها أو هبتها إلا بعد موافقة اللجنة المحلية للتنظيم. كما يتعهد مالكيها أو مالكيها بالحفاظ عليها وصيانتها من التلف أو الإهمال، وعدم إجراء أي تغييرات فيها إلا بعد الحصول على موافقة اللجنة المحلية للتنظيم.
- (15) لا يجوز التجاوز على الموروث الثقافي أو تغييره أو تشويهه، أو إلحاق الضرر به المتعمد أو غير المتعمد، كما يمنع إلصاق الإعلانات واللافتات والشعارات عليه أو إحاطته بأسوار اعتباطية أو إقامة أبنية تحيط به لا تتناسب مع أبعاده وارتفاعاته.
- (16) لا يجوز رفع أنقاض أو أتربة أو مخلفات مباني تاريخية أو تراثية بدون ترخيص من اللجنة المحلية للتنظيم.
- (17) لا يسمح باستعمال المساحات المحيطة بالمباني التاريخية أو التراثية لرمي المخلفات أو النفايات.
- (18) يسمح باستعمال دهان واجهات البناء الخارجي بما لا يزيد عن 20% من مساحة تلك الواجهة على أن تكون بقية ألوان الواجهات بلون الحجر الطبيعي.
- (19) يتعين الحصول على ترخيصات مسبقة قبل مد أسلاك كهربائية تحت أو فوق سطح الأرض أو أسلاك هاتفية أو مواسير غاز أو نفط سواء لتوسعة أو لإصلاح أو لترميم

- المباني القديمة من الداخل أو الخارج ولكل الأعمال التي تتطلب طلاء بالدهان وإعادة تسطیح (أفقي أو رأسي) وأعمال السباكة أو النجارة أو تصريف المياه وذلك بالنسبة لكل أثر مسجل.
- (20) تلتزم السلطات التنظيمية بترخيص الموقع التراثي كما هو في واقعه وإعفاؤه من غرامات التجاوز على الارتدادات القانونية أو النسبة المئوية والطبقية والحجم المقررة.
- (21) على السلطات التنظيمية مراعاة المواقع التراثية عند تخطيط أو تعديل أو تصديق أي مخطط تنظيم هيكلي أو تفصيلي وعلى البلديات وأي جهة أخرى عدم المساس بالموقع التراثي عند فتح الشوارع والطرق ضمن اختصاصاتها.

العقوبات

1. يعاقب بغرامة سنوية (تراكمية) لا تقل عن ألفي دينار ولا تزيد على خمسة آلاف دينار كل من:-
- أتلّف أو عبث أو ساهم قصداً بإلحاق ضرر بأي موقع تراثي أو أي جزء منه.
 - أجرى أي إضافة أو تغيير على معالم أي موقع تراثي دون الحصول على موافقة مسبقة من اللجنة.
 - استخدم الموقع التراثي بشكل مخالف لأي استخدام تم تحديده من اللجنة.
 - يعاقب بغرامة لا تقل عن مائة دينار ولا تزيد على خمسمائة دينار كل من قام بإلصاق أي إعلان على أي موقع تراثي أو الكتابة عليه.

- يعاقب بغرامة لا تقل عن ألفي دينار ولا تزيد على خمسة آلاف دينار أو الحبس مدة لا تقل عن أربعة أشهر أو بكلتا هاتين العقوبتين كل من قام بهدم أي موقع تراثي أو أي جزء منه.

2. يلتزم المخالف بإزالة المخالفة وإعادة الوضع إلى ما كان عليه على نفقته الخاصة وفي حال امتناعه عن ذلك تقوم اللجنة بإعادة الوضع إلى ما كان عليه على نفقته وذلك بالإضافة إلى أي عقوبة توقع عليه بمقتضى أحكام هذا القانون.

أحكام خاصة

1. يحق للبلدية استئجار أو استثمار البيوت التي تقوم بترميمها لمدة زمنية لا تقل عن 15 سنة بهدف المصلحة العامة بشرط موافقة الطرفين.
2. يتوجب على المالك أن يقوم بإشغال أملاكه في المنطقة التاريخية إما بسكنها أو تأجيرها أو أي استخدام آخر بهدف الحفاظ عليها، وفي حال عدم استخدامها لمدة خمس سنوات تفرض عليه غرامة سنوية لا تقل عن ألفي دينار ولا تزيد على خمسة آلاف دينار وفي حال عدم دفع الغرامات يحق للبلدية التصرف والاستثمار بالمبنى بهدف استخدامها للمصلحة العامة.
3. (أ) يمنح مالك الموقع التراثي الحوافز التالية: -

- الإعفاء من ضريبة الدخل وضريبة الخدمات الاجتماعية المتأتية من استغلال الموقع التراثي بما يتلاءم وصفته.
- الإعفاء من رسوم نقل الملكية عند شراء المبنى التراثي لغايات ترميمه بقصد الحفاظ عليه.
- إعفاء المواد الإنشائية و(الديكورات) المستخدمة، في إعادة تأهيل الموقع التراثي أو ترميمه أو الحفاظ عليه، من الضريبة العامة على المبيعات وأي رسوم أخرى بما فيها رسوم الاستيراد.

(ب) يتم استرداد مبالغ الحوافز المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة في حال مخالفة مالك الموقع التراثي للشروط القانونية والتعاقدية للحفاظ على الموقع التراثي.

4. في حالة وجود عدد كبير من أعضاء العائلة الممتدة ما يزالون يعيشون بالمبنى أو يرغبون بالعودة فالمبنى يقسم إلى وحدات صغيرة مؤجرة بحيث أن الملاك الراغبون بالعيش في المبنى يقومون بدفع أجرة بقدر معين لبقية الملاك غير الراغبين بالعيش في المبنى في نهاية كل خمس سنوات.

5. إمكانية استخدام المباني من قبل المستأجرين في حال كون هذه المباني مملوكة من قبل عدد كبير من الملاك ولم يتفق هؤلاء الملاك على تسكين أحد العائلات النووية من العائلة نفسها في المنزل بحيث يكفي أن يتفق 51 % من الملاك لتأجير المبنى التابع لهم. وفي حال كون التجمع منفصل تماماً بملاكه فالمبنى يقسم إلى وحدات أصغر عادة ما تكون شقة من غرفتين.

6. "حق شراء الواجهة" وهو مشروع مماثل لفكرة تعويضات نزع العقارات. وتقوم هذه الفكرة على شراء الحكومة للشكل الخارجي للمباني القديمة، ثم ترك الحرية للملاك في الترميم والتنظيم من الداخل، ومن ثم تقوم الحكومة باعتماد ميزانيات للحفاظ على الشكل الخارجي، لأنه لم يعد ملك أفراد، بل هو تراث أمة وذاكرة مجتمع.

7. (أ) يحظر على أي شخص مالكا كان للآثار أو غير مالك أن يقوم بهدمها أو نقلها تماماً أو جزئياً أو تجزئتها أو تشويهها أو تعديلها أو الإضرار بها أو تغيير شكل الأثر بأي أسلوب ما أو حفر أو تنقيب أو حرث أو إحداث أي تغيير آخر بالأرض المحيطة أو المجاورة للأثر المشار إليه ما لم يكن هذا الشخص حاصلًا على موافقة كتابية صادرة من الوزارة أو موظف مرخص له في إعطاء الموافقة المشار إليها أو من لجنة الإعمار.

(ب) وفي حالة الإخلال بما ورد في المادة السابقة يجوز للوزارة أن تصدر أمراً بإصلاح

الأثر المشار إليه وإعادته إلى حالته السابقة وإلى المظهر الذي كان عليه وذلك على حساب المخالف الذي يعاقب إضافة على ذلك بغرامة لا تتجاوز خمسين ريالاً أو بالحبس لمدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر أو بالعقوبتين معاً.

8. بعد انتهاء الحد الأعلى لمدة الاستعمال المخالف لأية بناية يبطل الاستعمال المخالف وتعتبر البناية المستعملة استعمالاً مخالفاً على وجه تصبح فيه مطابقة لو تهدم أو تزال حسب مقتضى الحال. ولا يدفع تعويض إلى مالك تلك البناية بسبب إبطال استعمالها أو تغييرها أو هدمها أو إزالتها وفقاً لمقتضى الحال.

9. تبني الاتجاه العام الذي يهدف إلى حق ضم تلك المباني إلى الملكية العامة وضرورة وجود هيئة عامة في كل دولة بكامل الصلاحية في تحديد المقاييس الخاصة بالحفاظ على المباني القديمة.

THANK YOU ☺

