دليل الاستخدام الأمثل

لقطعة الأرض



المعماري
هشام القاسم

الفـهــرس

01 التعريف بالموقع 3

02 تحليل الموقع 5

03 المشكلات والفرص المتاحة 7

04 دليل المواصلات لموقع المشروع 10

05 الخدمات المتوفرة بمحيط اكم من موقع المشروع 13

06 الإشتراطات التنظيمية المقترحة 33

07 محددات موقع المشروع 34

08 استعمالات الأراضي الممكنة 35

09 حساب العائد المادي للمشروع 38

10 حساب العائد المجتمعي للمشروع 39

المصطلحات والتعريفات

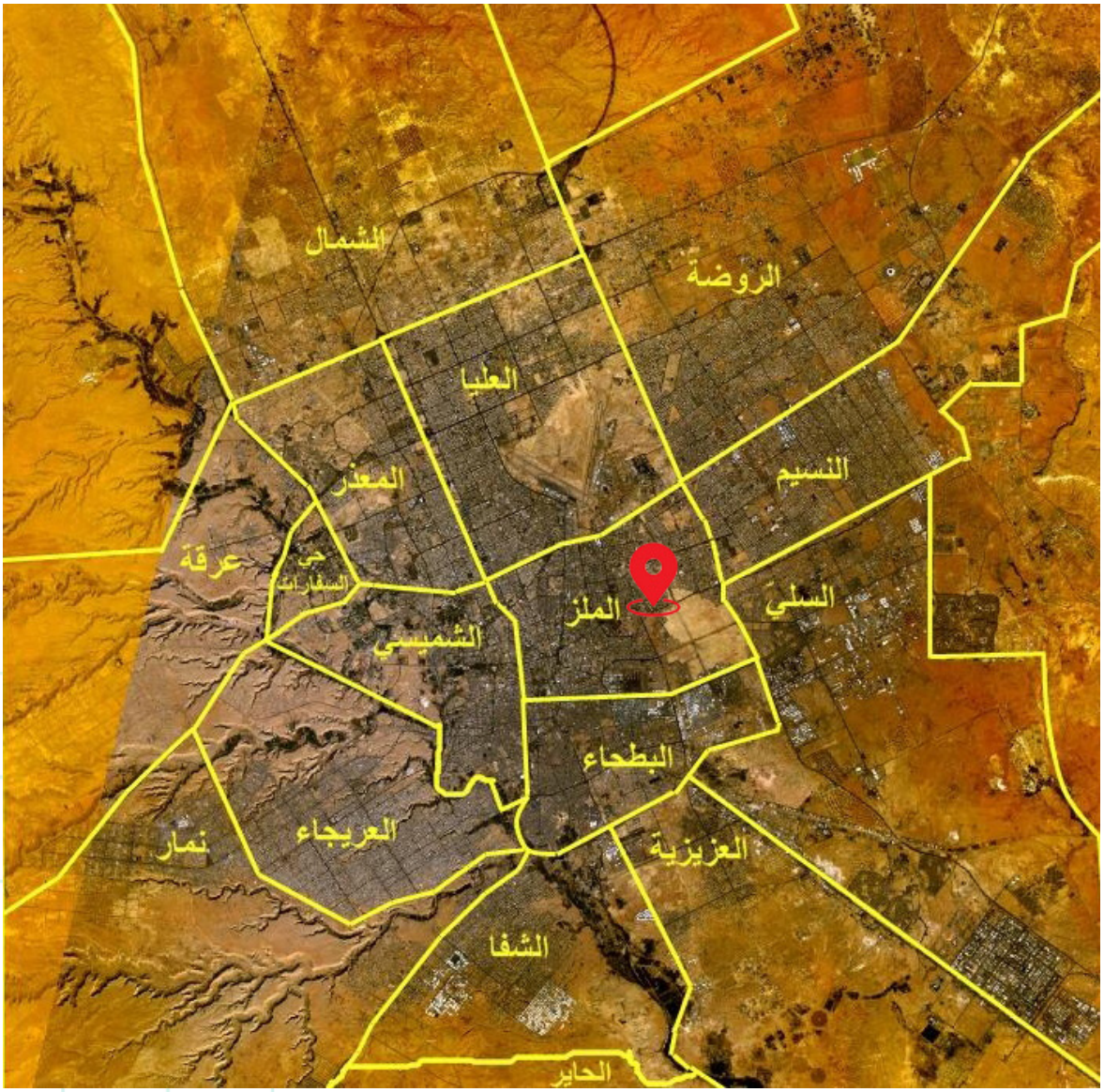
- **المؤثرات الحركية:** وهي دراسات الحركة والمرور بمستوياتها وأحجامها وسرعاتها المتنوعة، ووسائل التنقل من طرق رئيسية وفرعية وممرات مشاه.

- **المؤثرات الصوتية:** ترتبط بقياس مستوى الضوضاء الصادرة عن الأنشطة في الجوار ومصادرها المختلفة من مركبات وتجمعات إنسانية وأعمال صناعية وهو ما يؤثر على قرارات تفادي إنتقال الصوت غير المرغوب وخفض مستوى الإزعاج الصوتي داخل المبنى المطلوب تصميمه.

- **المؤثرات الإجتماعية:** هو معرفة أنشطة السكان القاطنين في موقع المشروع إضافة الى ما يمارسونه من أنشطة أو مهن، ومدى مفهوم الخصوصية لديهم.

- **المؤثرات المرئية:** يقصد به نوعية ما يراه شاغلي المبنى من خلال الإطلال وصورة بنائية للطابع والمسطحات الخضراء وأنظمة التنسيق.

التعريف بالموقع



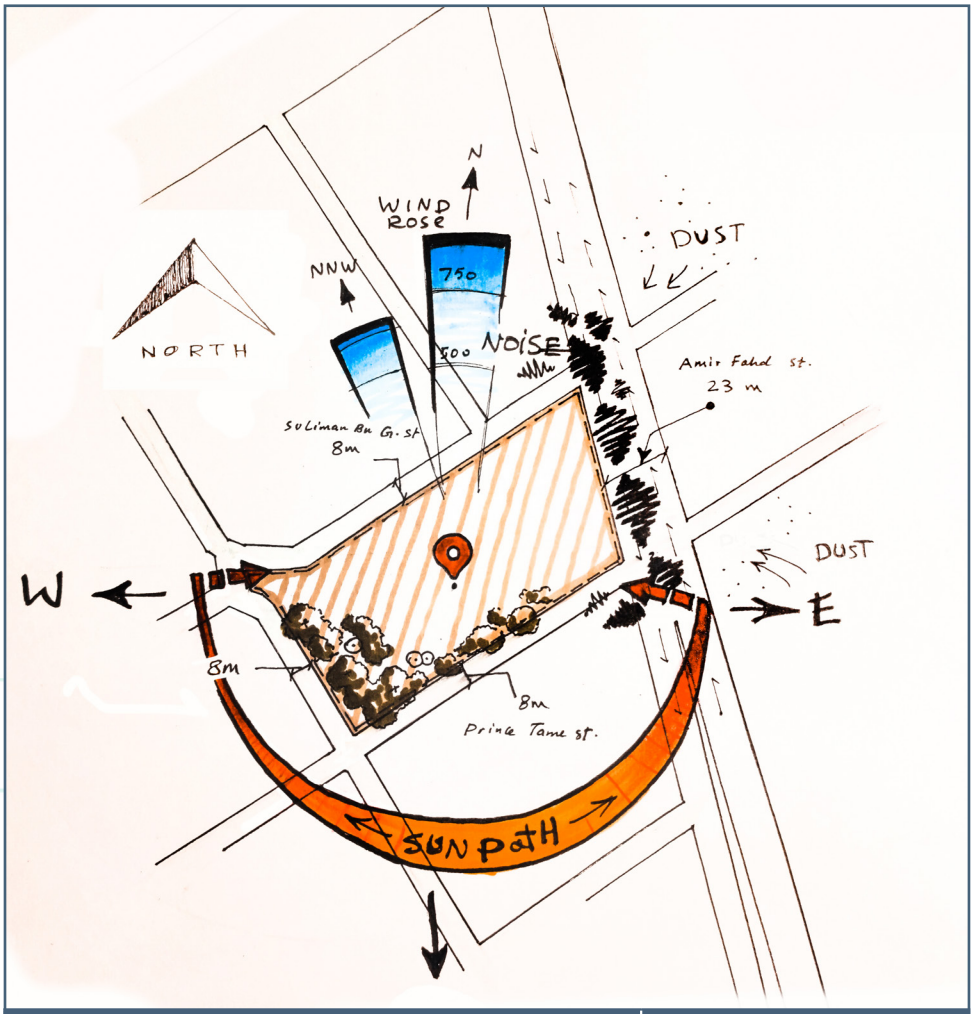
صورة فضائية لمدينة الرياض موضح عليها مواقع البلديات الفرعية الخمس عشرة، بالإضافة إلى حي السفارات.

تقع قطعة الأرض بحي الملز بمدينة الرياض وعلى مساحة حوالي **5320 م²**، ويعتبر حي الملز في وسط المدينة، ويعد ايضاً أحد أقدم الأحياء بمدينة الرياض، ويعتبر المركز الحكومي حيث تجتمع فيه الوزارات الحكومية والمنشآت الخاصة في الرياض.

تمثّل حضارة هذا الحي بعد أن بدأت ملامح عمرانه في منتصف الخمسينات الميلادية، ممثلة بإنشاء مقار ومبانٍ لمعظم الوزارات والهيئات والمرافق الحكومية في شارع الملك عبد العزيز بعد إنشاء مطار الملك عبد العزيز، وفندق صحاري، ومن كليات جامعة الملك سعود. لاحقاً تم إنشاء عمائر متعددة الطوابق على جانبي شارع الستين (صلاح الدين الأيوبي) كسكن لموظفي الوزارات، لا سيما وزارة الدفاع التي سمي الحي المجاور لها حي الضباط لأن أغلب من يسكنه من منسوبي الوزارة، وكذلك للإسكان الذي وضع لهم من قبل وزارة الدفاع.

يحتوي الحي ايضاً على حديقة الحيوانات، حديقة المتنبي، استاد الأمير فهد الفيصل آل سعود، منتزه الملك عبدالله، مدرسة الفروسية والمتحف الوطني السعودي.

تحليل الموقع



البند	البيانات المرصودة
الشكل الهندسي	شبه منحرف أقرب للمستطيل
المساحة الكلية	5320 م2
الأبعاد بالمتر	الأبعاد متنوعة متوسط 56 x 110
المورفولوجي	سطح مستوي بدون تكوينات صخرية أو كنتورية
مصادر الضوضاء	حركة وسائل المواصلات وبعض المرافق مثل الورش

أبعاد الطرق الرئيسية والفرعية لقطعة الأرض



- تقع قطعة الأرض على طريق الأمير فهد بن إبراهيم ال سعود **(الطريق الرئيسي)** بعرض **23م**.

الشوارع الفرعية: في الشمال يحده طريق سليمان بن غنيم بعرض **8م**، وفي الجنوب يحده طريق الأمير ثامر بن عبدالعزيز بعرض **8م**، ويحده من الغرب شارع بعرض **8م**.

- وتصل الشوارع والطرق الفرعية لطريق الجامعة بعرض **34م** وطريق الغرزدق بعرض **21م**.

المشكلات والفرص المتاحة لحي الملز التابعة له قطعة الأرض

بالإطلاع على الدراسة المرفقة نجد ان قيمة الإيجارات والسكن في حي الملز منخفض لذلك يفضله السكان و ايضاً لقربه لمكان العمل ووجود أهله بالحي. ونجد ان في السابق كان سكان المنطقة من السعوديين فقط والآن يشكل السكان الغير سعوديين **66.9%** من إجمالي سكان الحي مما يؤكد على وجود هجرة ونزوح السكان الأصلين إلى الخارج.

المساكن والسكان حسب الجنس والجنسية في احياء مدينة (الرياض)
(التعداد العام للسكان والمساكن 1431هـ)

الهيئة العامة للإحصاء
General Authority for Statistics

مسلسل	إسم الحي	سعودي			غير سعودي			الجملة		
		ذكور	اناث	جملة	ذكور	اناث	جملة	ذكور	اناث	جملة
1	المروج	12313	11245	**23558**	9369	5106	**14475**	21682	16351	**38033**
2	المصيف	17643	15195	**32838**	10513	8176	**18689**	28156	23371	**51527**
3	التعاون	7625	7809	**15434**	3335	2744	**6079**	10960	10553	**21513**
4	الازدهار	9817	9286	**19103**	5596	3600	**9196**	15413	12886	**28299**
5	الملك فهد	14562	12367	**26929**	10177	6061	**16238**	24739	18428	**43167**
6	المرسلات	7797	6516	**14313**	5449	3297	**8746**	13246	9813	**23059**
7	النزهة	10722	8850	**19572**	5359	3822	**9181**	16081	12672	**28753**
8	المغرزات	4766	5639	**10405**	1770	1502	**3272**	6536	7141	**13677**
9	الورود	8898	7893	**16791**	8834	7320	**16154**	17732	15213	**32945**
10	صلاح الدين	2949	2502	**5451**	3828	2335	**6163**	6777	4837	**11614**
11	الواحه	5592	5012	**10604**	2719	2450	**5169**	8311	7462	**15773**
12	الملك عبدالله	1406	1645	**3051**	1290	812	**2102**	2696	2457	**5153**
13	العليا	30553	21005	**51558**	24261	21832	**46093**	54814	42837	**97651**
14	السليمانية	10272	10183	**20455**	32843	24828	**57671**	43115	35011	**78126**
15	الملك عبدالعزيز	5315	3074	**8389**	3822	2581	**6403**	9137	5655	**14792**
16	الوزارات	13865	9427	**23292**	37457	15924	**53381**	51322	25351	**76673**
17	الضباط	3421	3049	**6470**	9855	4905	**14760**	13276	7954	**21230**
18	الزهراء	3455	2234	**5689**	8877	2543	**11420**	12332	4777	**17109**
19	الربوه	18524	17337	**35861**	10733	8640	**19373**	29257	25977	**55234**
20	المربع	6372	4616	**10988**	16618	10360	**26978**	22990	14976	**37966**
21	الملز	12292	11010	**23302**	28700	18559	**47259**	40992	29569	**70561**
22	جرير	7016	5892	**12908**	11773	5976	**17749**	18789	11868	**30657**
23	الصفا	3791	2710	**6501**	1960	1285	**3245**	5751	3995	**9746**
24	الفوطة	1126	772	**1898**	12133	3413	**15546**	13259	4185	**17444**
25	حي العمل	3356	1848	**5204**	12666	6074	**18740**	16022	7922	**23944**

ونجد ان مشكلات الحي متمثلة في:

1. تدخل النشاط التجاري من مؤسسات وشركات ومستودعات وورش مع المساكن من أكبر المشاكل التي تواجه وتقلق السكان.

2. أدى الاختلاط في الاستخدامات وعدم وجود ضوابط وتشريعات إلى تأثيرات اقتصادية سلبية وذلك بتناقص القيمة الإيجارية للوحدات السكنية بمختلف أنواعها. مما اضطر بعض الملاك إلى تأجير مساكنهم من فلل وشقق سكنية لاستخدامات تجارية.

3. مشاكل الحوادث المرورية وعدم وجود آمان للمشاه لسوء التخطيط، وضعف الرصيف ساعد على تدني مستوى الآمان للمشاة.

4. عدم وجود الخصوصية وتواجد العزاب من العمالة الوافدة مثلت ايضاً احدى المشكلات المهمة للسكان.

5. ساعد التخطيط الشبكي كثير التقاطعات على ظهور العديد من المداخل والمخارج للحي مثل وجود المرور العابر وزيادة السرعة مما يضعف جانب السلامة المرورية ويهدد سلامة المشاة.

6. مستوى السكن الفندقي من المستوى المتوسط للضعيف، وتتنوع مستويات المدارس بالحي من المستوى المتوسط للضعيف ايضاً.

لذلك لجأ السكان للهجرة إلى المنازل الفارهة في الضواحي التي تنعم بالمرافق والخدمات والتجهيزات الحديثة، إن هجرة السكان الأصليين قاد إلى جذب سكان جدد للأحياء القديمة من الأرياف وهذه الفئة ذات مستوى ثقافي واقتصادي متدن وقد انعكس ذلك سرعة تدهور هذه الأحياء ومبانيها وساعد على انتشار المحلات التجارية العشوائية وورش النجارة والحدادة والميكانيكا في هذه الأحياء بشكل عشوائي.

دليل المواصلات لموقع المشروع

المكان	المسافة من موقع قطعة الأرض (كم)
محطة قطار مدينة الرياض	2 كيلومتر
مطار الملك خالد الدولي	34 كيلومتر

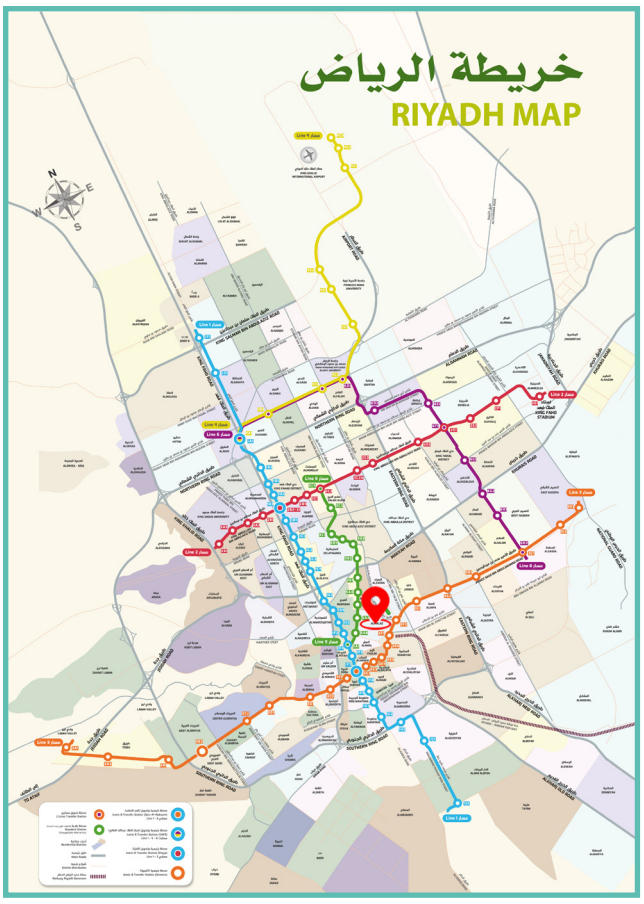
وخلال العام **2022م** سيتم افتتاح مشروع مترو الرياض الذي يمتد على مسافة **176 كيلومتر** تقريباً في العاصمة السعودية ويوفر **85 محطةً** عبر ستة مسارات، ومن شأن المشروع إحداث نقلة نوعية في طريقة التنقل داخل المدينة.

الجدول المرفق يوضح أنواع وسائل المواصلات ومدى توافرها ودرجة قربها من موقع المشروع.

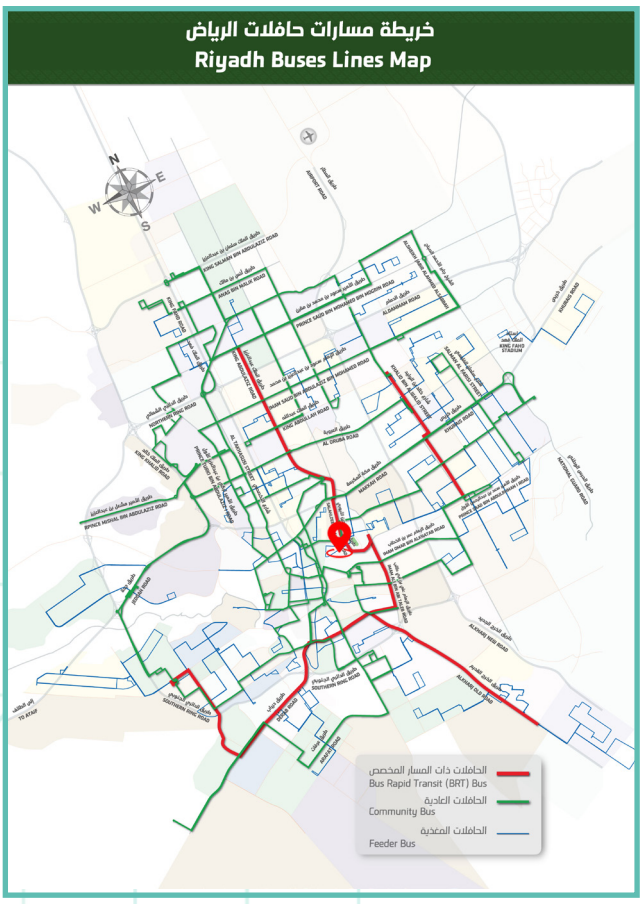
نوع المواصلات	الدرجة				المحطة / الشارع	الملاحظات
	غير متوفر	ضعيف	متوسط	جيد جدا		
اتوبيس عام			✓		طريق صلاح الدين الأيوبي - شارع الظهران	
ميني باص	✓					
ترام	✓					
قطر			✓		محطة قطار الرياض	
مترو			✓		محطة 5A2، كما موضح بخريطة المحطات وتبعد حوالي 1 كيلومتر	افتتاحه نهاية عام 2022م
مطار		✓			مطار الملك خالد الدولي	
طريق رئيسي للمشروع				✓		

كما انتهت الهيئة العليا لتطوير مدينة الرياض كافة مراحل التصميم وأوشكت على إنهاء التنفيذ وافتتاح مشروع النقل العام بمدينة الرياض، وكما موضح بالخرائط المرفقة تتواجد محطتان مترو في حي الملز (موقع المشروع) احداهما تبعد حوالي **1 كيلومتر** والاخرى تبعد حوالي **1.5 كيلومتر**، كما تتواجد خطوط الحافلات المغذية بداخل الأحياء السكنية وخطوط للحافلات العادية التي ربط الأحياء السكنية وخطوط الحافلات ذات المسار الدائري التي تخدم مراكز التجمع الكبيرة وخطوط الحافلات ذات المسار المخصص.

ويعتبر أقرب مسار للحافلات المغذية على بعد حوالي **200 متر** من موقع الأرض.



خطوط ومسارات مترو الرياض،
افتتاحه 2022م



خطوط ومسارات حافلات الرياض،
افتتاحه 2022م

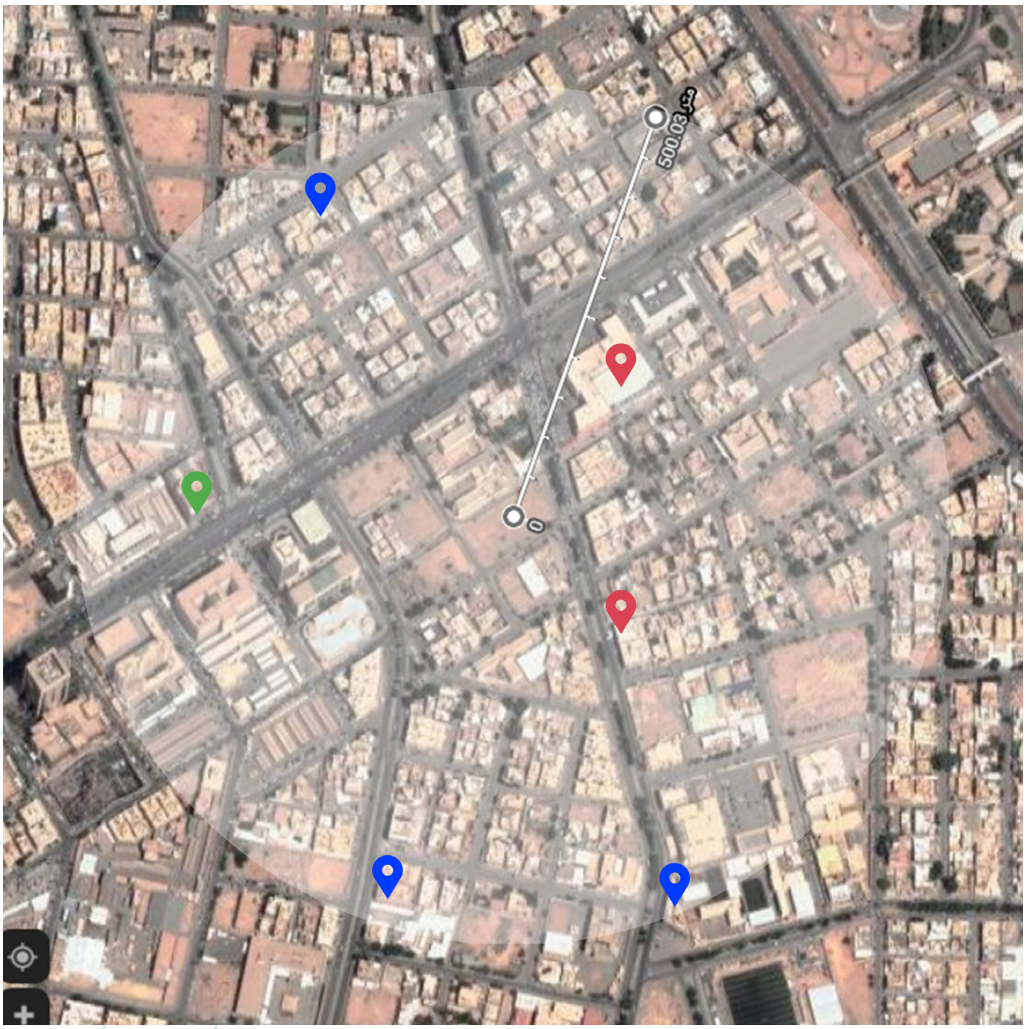


مسارات النقل العام المتاحة الان

ويعتبر المسار **10 (باللون الأخضر)** أقرب مسار لموقع المشروع حيث يربط حي الروضة بحي البطحاء مروراً بمنتزه الملك عبدالله واستاد الأمير فيصل بن فهد وحديقة الحيوانات.

وتتواجد سيارات الأجرة حيث يعتبر السفر بسيارات الأجرة في الرياض الوسيلة الأكثر شيوعاً، وبالرغم من أن الرحلة فيها تكلّف أكثر من الحافلة، إلا أن الركاب لن يتقيدوا بمساراتٍ محددة مما يمكّنهم من الوصول إلى وجهتهم بوقت أقل، وتتواجد ايضاً بالمدينة خدمات أوبر وكريم الذي شهد زيادة الطلب عليه بسبب سهولة عملية الحجز عبر تطبيق الهاتف الذكي وإمكانية احتساب أجرة الرحلة بشكل فوري.

الخدمات المتوفرة بمحيط 1 كم من موقع المشروع



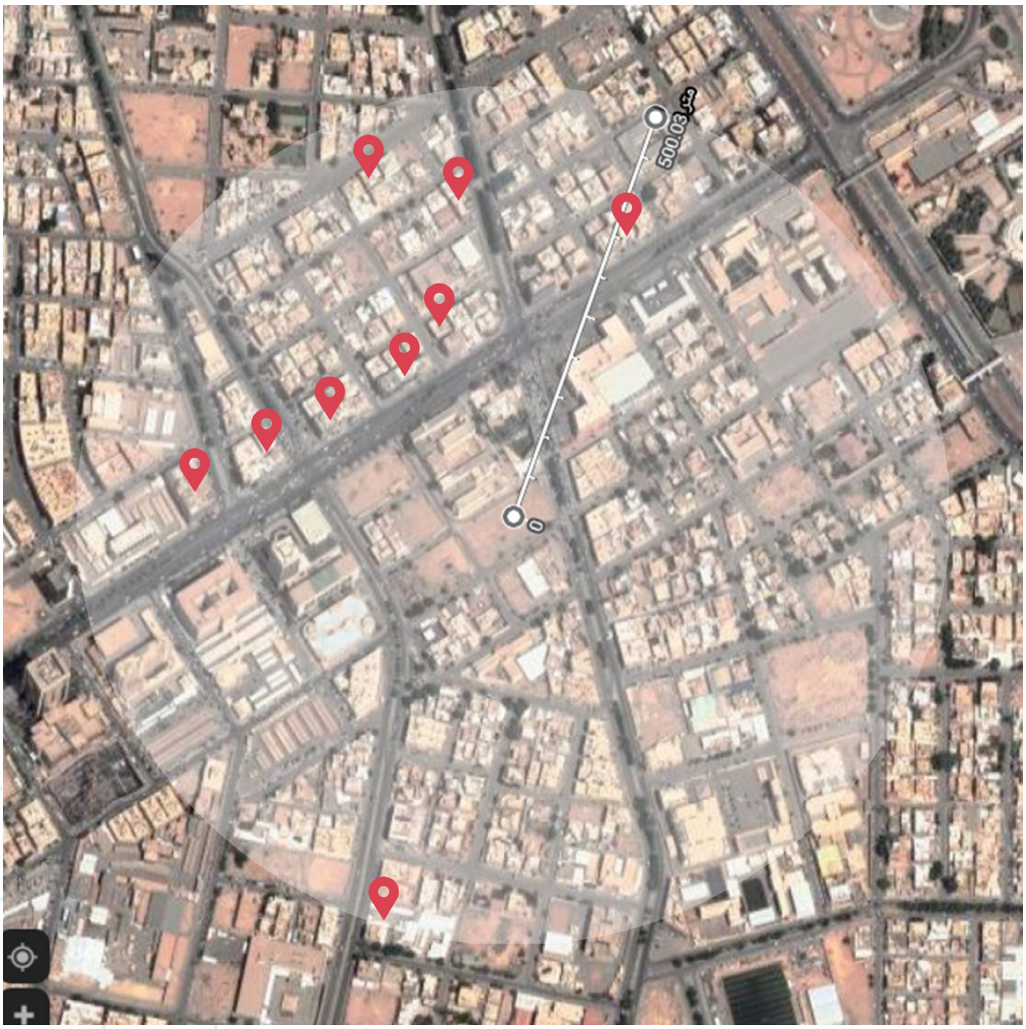
النوع	العدد
سوبر ماركت (الأخضر)	1
بقالة (الأزرق)	3
هايبر ماركت (الأحمر)	2



صيدليات	العدد
	4



مخابز آلية	العدد
	2



الفنادق والشقق السكنية (بمتوسط 3 نجوم)	العدد
	9



مطاعم اسفل مباني مختلطة (مطاعم شعبية)	العدد
	3



مطعم داخل مجمع تجاري	العدد
	1



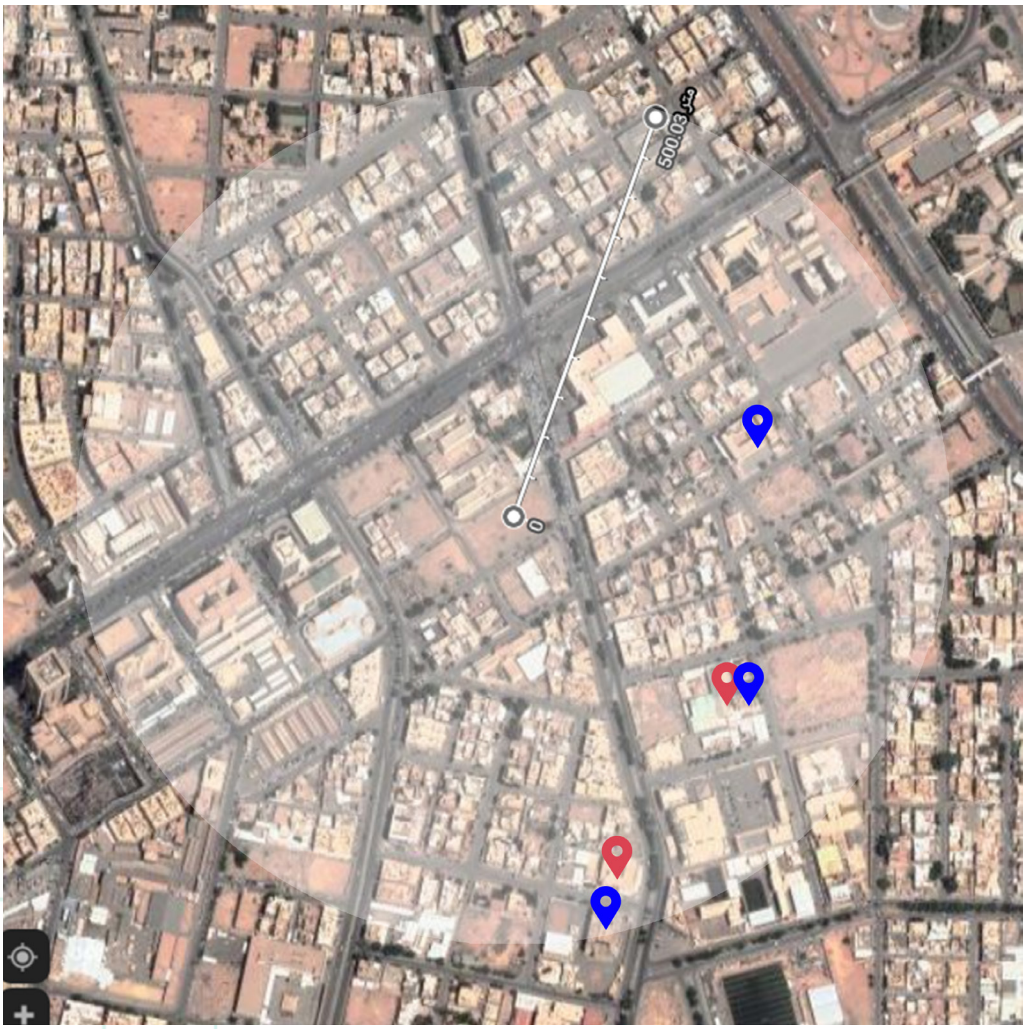
مقاهي	العدد
	3



مدارس ابتدائي (حكومية)	العدد
	3

● اللون الأزرق مدارس بنين

● واللون الأحمر مدارس البنات



مدارس متوسطة (حكومية)	العدد
	4

● اللون الأزرق مدارس بنين

● واللون الأحمر مدارس البنات



مدارس ثانوي (حكومية)	العدد
	3

● اللون الأزرق مدارس بنين

● واللون الأحمر مدارس البنات



محطات وقود من الفئة (ب) حسب اشتراطات مراكز الخدمة	العدد
	4



مساجد وجوامع	العدد
	5

● الجوامع باللون الأخضر

● مساجد باللون الأحمر



كليات جامعية 1- كلية الطب والصيدلة بنات 2- كلية المجتمع	العدد
	2



مناطق انتظار للسيارات تابعة للمجمع التجاري	العدد
	1



البنوك والصرافات	العدد
	3



المطابع	العدد
	1

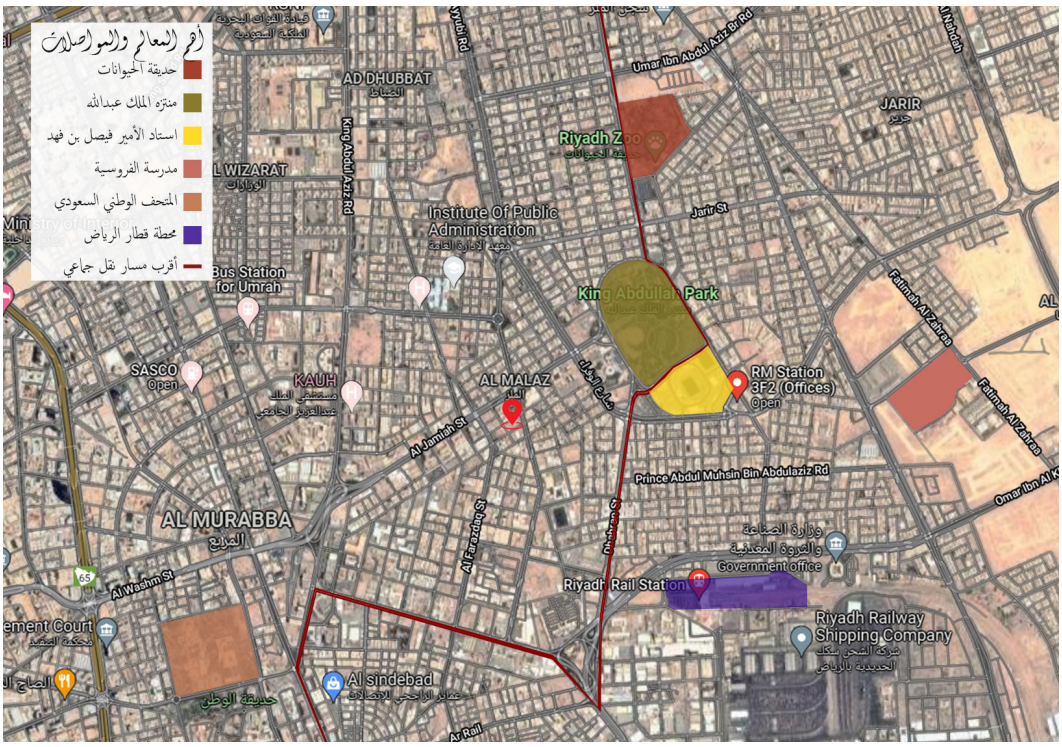
الخدمات المتوفرة في نطاق 1 كم من الموقع	عددها
بقالة وسوبر ماركت	4
مخابز	2
بنوك وصرافات	3
صيدليات	4
فنادق وشقق سكنية	9
مطاعم	3
كافيهات	3
محطات وقود	4
مساجد	5
مطابع	1
مدارس ابتدائية	3
مدارس متوسطة	4
مدارس ثانوية	3
كليات جامعية	2
مواقف انتظار	1 خاص بالمجمع التجاري

ملاحظات

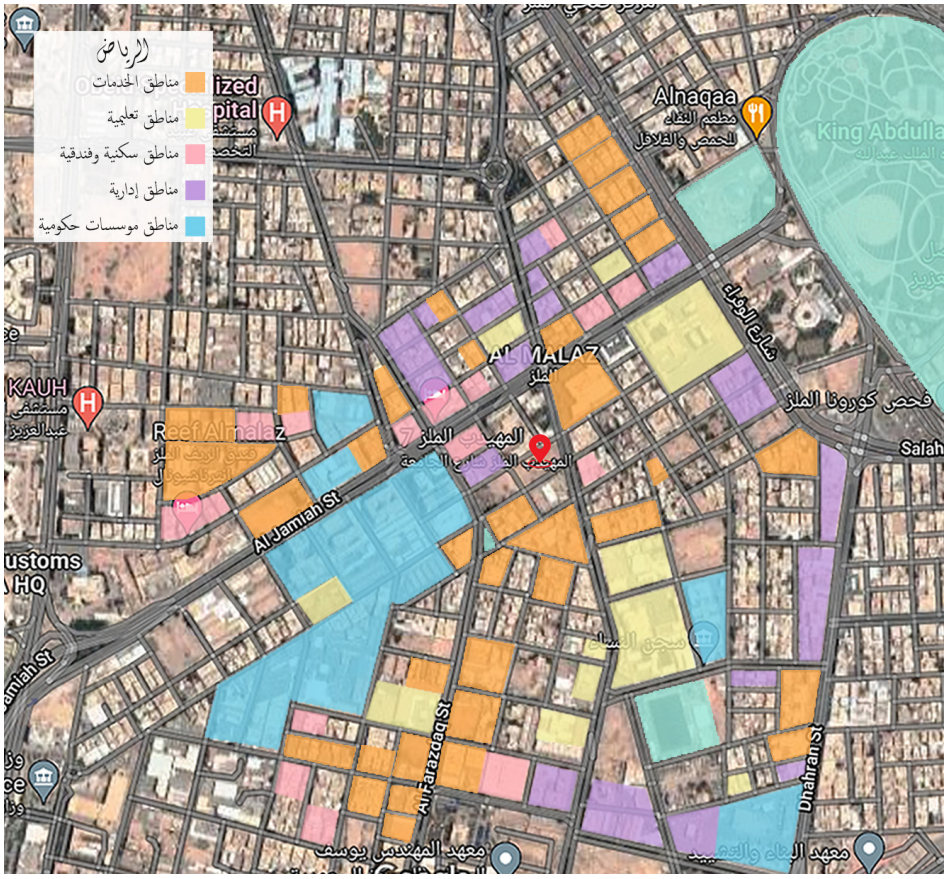
- الفنادق والشقق السكنية بالحي مستوياتها متوسطة.
- المطاعم بالحي مستوياتها ضعيفة.
- كما يوجد أمام الموقع مجمع للأسواق والمحلات يحتوي على هايبر ماركت متكامل ومطاعم ومحلات ملابس وغيرها.
- عدم توافر البنوك والصرافات الآلية بما يناسب الحاجة.
- متوافر أسواق متكاملة مثل العثيم.
- متوافر صيدليات كبيرة مثل صيدليات الدواء.
- المدارس مستوياتها ضعيفة.

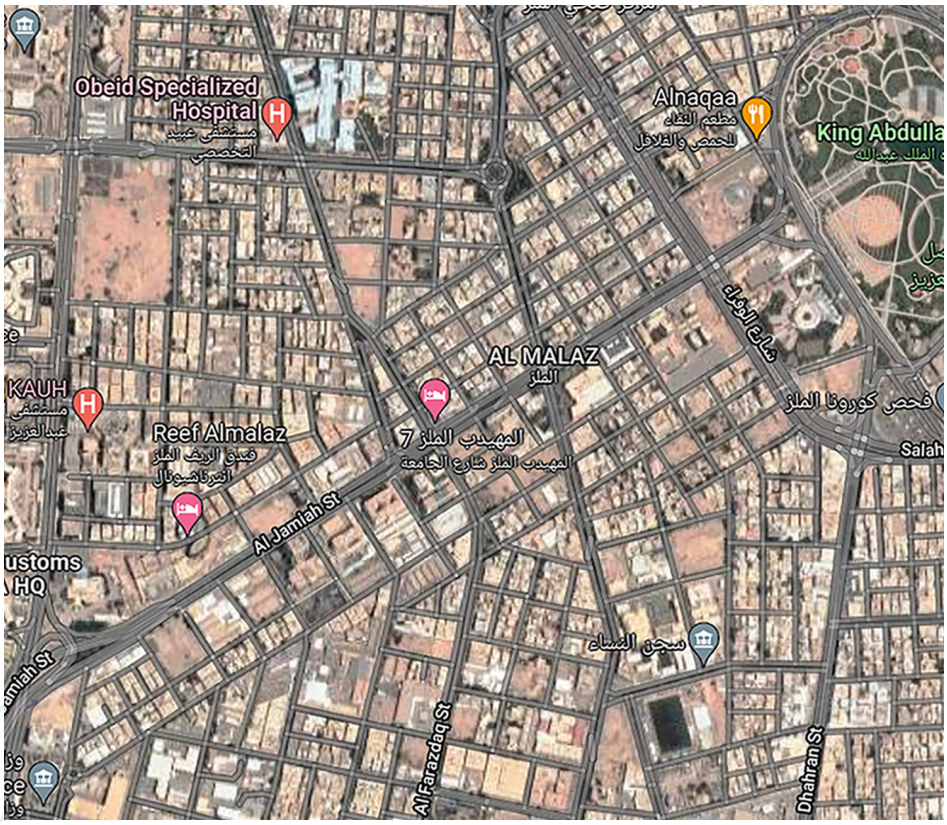
لدراسة الحالة في "حي الملز" **اضغط هنا**

الأنشطة المحيطة بالأرض






الرياض
مناطق الخدمات
مناطق تعليمية
مناطق سكنية وفندقية
مناطق إدارية
مناطق موسسات حكومية
Alnaqaa
مطعم النقاء للحمص والفلافل
King Abdulla
AL MALAZ
الملز
فحص كورونا الملز
Reef Almalaz
المهيب الملز 7
Al Jamiah St
Al Farazdaq St
Dhahran St
معهد المهندس يوسف
معهد البناء والتشييد
سجن النساء


Obeid Specialized Hospital
مستشفى عبيد التخصصي
Alnaqaa
مطعم النقاء للحمص والفلافل
King Abdulla
AL MALAZ
الملز
فحص كورونا الملز
Reef Almalaz
المهيب الملز 7
Al Jamiah St
Al Farazdaq St
Dhahran St
سجن النساء

الإشتراطات التنظيمية المقترحة من البلدية

12/24/21, 4:25 PM Digital Map of Building Regulations and Land Use in Riyadh City

نظام البناء

اسم البلدية	الملز	اسم الحي	الملز
رقم المخطط	885	رقم القطعة	788

(سكني / تجاري / مكتبي)

قطع اراضي كبيرة يجب مراجعة امانة منطقة الرياض لتحديد ضوابط البناء عليها

" منطقة التقسيم م 112 "

الإستعمال المسموح به	سكني / تجاري / مكتبي		
الحد الأقصى لارتفاع المبنى	أرضي + دورين + 50% ملاحق علوية		
الحد الأقصى لمعامل البناء	-		
الحد الأقصى لعمق التطوير (حسب موقع الارض)	يجب مراجعة امانة منطقة الرياض لتحديد عمق الإستخدام التجاري المسموح به		
الحد الاقصى لنسبة تغطية الارض	-		
الحد الأدنى للارتدادات	**جهة الشوارع الرئيسية**	**جهة المجاورين (الجانبي والخلفي)**	**جهة الشوارع الفرعية**
	-	-	-

الاشتراطات العامة	
ضوابط الدمج	♦" يمنع دمج القطع التجارية مع القطع السكنية المظاهرة لها لتصبح تجاري بالكامل. ويسمح بدمج القطع التجارية مع القطع السكنية المظاهرة لها لتصبح سكني فقط."
التطوير الموجّه للنقل العام	♦"قطع أراضي واقعة ضمن نطاق مناطق التطوير الموّجه للنقل العام تخضع لحوافز تطويرية خاصة"
مواقف السيارات	♦"إشتراطات مواقف السيارات"

محددات موقع المشروع

الإستعمال المقترح		ضعيف	متوسط	جيد	جيد جداً/ كبير	ممتاز/ كبير جداً
المؤثرات الحركية	طرق المشاة	✓				
	طرق السيارات الخاصة			✓		
	سرعات الطرق		(30-60 كم/س)			
	النقل العام		✓			
	شبكة القطارات		✓			
	المطارات				✓	
الوصولية إلى الموقع					✓	
مؤثرات صوتية	مستوى الضوضاء					✓
	طبيعة الأنشطة				صناعية تجارية	
	تنوع مصادر الصوت				✓	
المؤثرات الإجتماعية	توافر الخدمات داخل الحي				✓	
	مستوى الخصوصية	✓				
المؤثرات المرئية	مستوى المناظر	✓				
	الصورة البنائية		✓			
	المسطحات الخضراء	✓				
	ظروف التنسيق	✓				
المؤثرات الكمية	الكثافة البنائية المحيطة					✓
	مستوى الكثافة المرورية				✓	
	الكثافة السكنية				✓	

استعمالات الأراضي الممكنة

من النتائج السابقة ودراسة كل العوامل المحيطة للارض فإن فريق التصميم حصر بعض الاستخدامات المختلفة للارض التي تقبل تنفيذها بالارض وتقييمها.

الإستعمال المقترح	مساحة الأرض	طبيعة الارض	الانشطة المحيطة	موقع المشروع	توافر اماكن الانتظار	توافق اشتراطات البناء	ثقافة المجتمع المحيط	الإجمالي
سكني	xxx	xx	x	x	xx	xxx	x	13
شقق فندقية	xxx	xxx	x	xx	xx	xxx	x	15
تجاري	xxx	xx	xx	xxx	x	xxx	xx	16
مكتبي	xxx	xxx	xxx	xxx	x	xxx	xxx	19
تجاري/ مكتبي/ سكني أفراد	xxx	xxx	xxx	xxx	xx	xxx	xxx	20
مكتبي/ سكني	xxx	xxx	xx	xx	xx	xxx	xx	17
تجاري/ سكني	xxx	xxx	xxx	xx	x	xxx	xx	17
تجاري/ مكتبي	xxx	xxx	xx	xx	xx	xxx	xxx	18
فندق متكامل	xx	x	x	x	xxx	xxx	x	12

ملحوظة: تزداد القيمة بزيادة عدد نقاط **x**.

بناءاً على المقارنات السابقة فإن أنسب استعمالات للأراضي هي:

الإستعمال المقترح	عدد الادوار	تكلفة العظم	تكلفة التشطيب	عدد الفراغات المتوقع	السعر المتوقع للبيع	العائد المادي	تكلفة التسويق	سعر التصميم المتوقع
تجاري/ مكتبي	دور تجاري دورين مكتبي	XX	XX	حوالي 35 محل تجاري و70 وحدة إدارية	تجاري XX مكتبي X	130X	X	XX
مكتبي	3	X	XX	110 وحدة إدارية	مكتبي X	110X	XX	X
تجاري/ مكتبي/ سكني أفراد	دور تجاري دورين مكتبي فندقي منفصلين	XXX	XXX	حوالي 35 محل تجاري و40 وحدة إدارية و50وحدة سكنية (استوديو)	تجاري XXX مكتبي X سكني X	135X	XXX	XXX

مواصفات المشروع الأفضل لتحقيق نتائج أفضل

مواصفات المشروع	تجاري/ مكتبي/ سكني أفراد	الملاحظات
بدروم	لايوجد	
المداخل	مدخل واحد للتجاري في الشارع الرئيسي مع توفير مدخلين فرعين علي الشارعين الفرعين	
الادوار	3 ادوار	
اماكن الانتظار	توفير اماكن للانتظار في الارتداد	
الطراز	الطراز السلماني	لاحياء الطراز الاصيل
تصميم الواجهات	بسيط والاعتماد علي الاضاءة الصناعية	اعتماد في الخامات علي الطبيعة
التصميم الداخلي	بسيط والوان حديثة	
مساحات الفراغات	متوسطة في التجاري	
استخدامات الفراغات	فروع للبنوك فرع للصيدلية فرع لخدمات الكمبيوتر فروع خدمات تقنية فروع شركات توصيل فروع صيانة الطابعات	

حساب العائد المادي للمشروع

مساحة الارض: 5320 متر^2 ، بمسطح البناء: 10.135 متر^2.

حساب العائد لمشروع تجاري مكتبي سكني	التكلفة لكل متر مسطح	الملاحظات
تكلفة اعمال العظم	750	
تكلفة اعمال التطشيبات	1300	
تكلفة الاعمال الميكانيكة	200	
تكلفة الاعمال الهندسية والاشراف	200	
تكلفة التسويق	20	
نسبة المخاطر	%0.5	
تكلفة التشغيل	%5	
التكلفة المتوقعة اجمالي	25,000,000	
عدد الفراغات طبقا لنوعها	30 محل تجاري - 35 وحدة اداري 20 شقة	
مساحات الفراغات التجاري	100-75	
مساحات الفراغات الاداري	120-80	
مساحات الفراغات السكني	150	
التكلفة المتوقعة لبيع المتر	5000 ريال للمتر التجاري 4000 ريال للمتر المكتبي 3500 ريال للمتر السكني	
السعر المتوقع للبيع	15,000,000 16,800,000 10,500,000 42,500,000	
المجموع	42,500,000	
معدل العائد	%40	

حساب العائد المجتمعي للمشروع

الإستعمال المقترح	ضعيف	متوسط	كبير	الملاحظات
تمييز المشروع للمنطقة			✓	
إحياء المنطقة		✓		
تاثير المشروع مع المباني حولها		✓		
الإزعاج والضوضاء	✓			
معالجة التلوث	✓			