دليل الاستخدام الأمثل

لقطعة الأرض



المعماري
هشام القاسم

الفـهــرس

01 التعريف بالموقع 3

02 تحليل الموقع 5

03 دليل المواصلات لموقع المشروع 7

04 الخدمات المتوفرة بمحيط 1 كم من موقع المشروع 9

05 محددات موقع المشروع 15

06 استعمالات الأراضي الممكنة 16

07 حساب العائد المادي للمشروع 20

08 حساب العائد المجتمعي للمشروع 21

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.

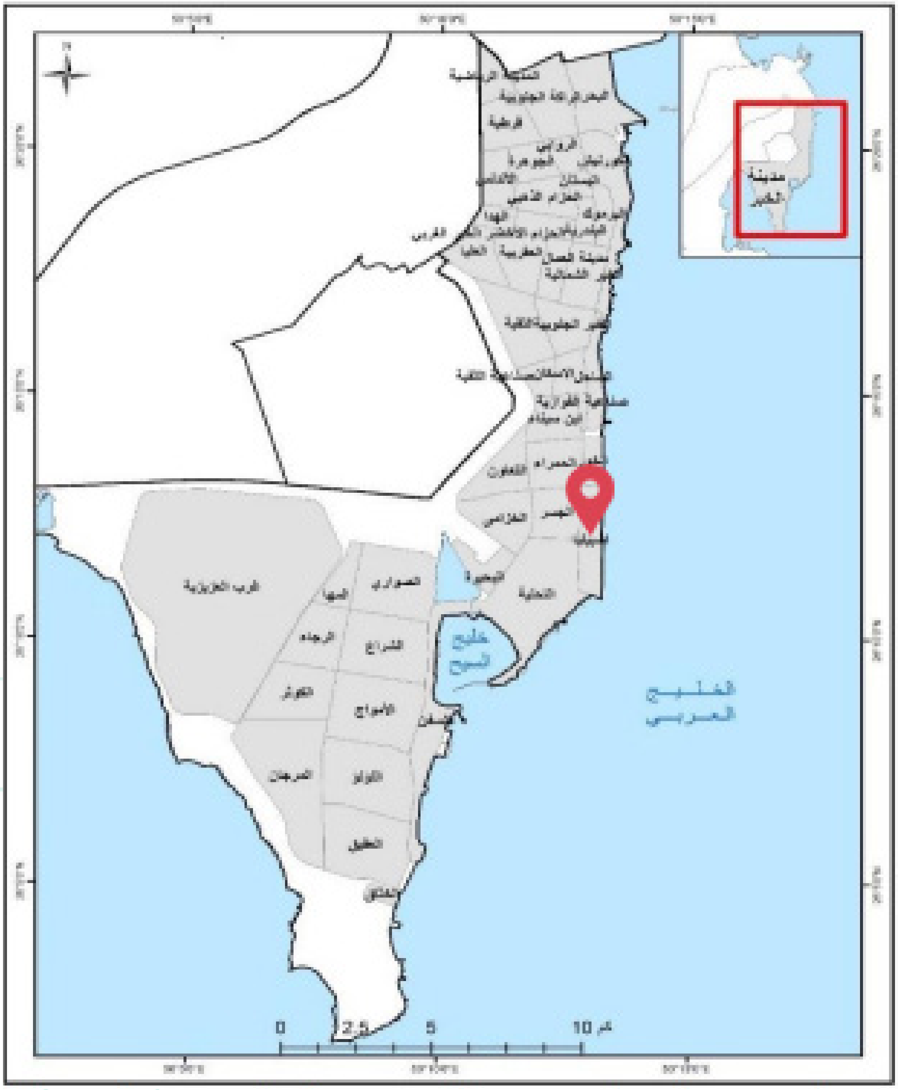
- **استعمالات الأراضي:** هي الأعمال التي يقوم بها الانسان على مساحة معينة من الأرض مستغلاً إمكاناته الطبيعية عن طريق استغلال أفضل الإمكانات البشرية.

- **الاستعمالات السكنية:** تتمثل في السكن بوصفه جزء مهم من حياة الإنسان فهو على الرغم من التباين والتناقص بين حجم الوحدات السكنية فهو يمثل واحد من أهم المتطلبات الانسانية الضرورية والأساسية التي تلبي خصوصيات ورغبات فردية وعائلية وإجتماعية.

- **الاستعمالات الترفيهية:** تتنوع استعمالات الأرض الترفيهية فيما تقدمه الى السكان من خلال الخدمات العامة الثقافية الترفيهية ومن أبرزها دور السينما والمسرح والملاعب والفنون فضلاً عن المناطق المفتوحة المتمثلة في المناطق الخضراء والحدائق بالإضافة الى الملاعب.

- **الاستعمالات التجارية:** تعد من أهم الاستعمالات التي تكون الإطار الرئيسي للمدينة حيث تحتاج المدينة والحي إلى الفعاليات التجارية من خلال جمع البضائع من المصادر ونقلها وتخزينها والحفاظ عليها ثم تقديمها مصنفة ومصنعة إلى المستهلك.

التعريف بالموقع



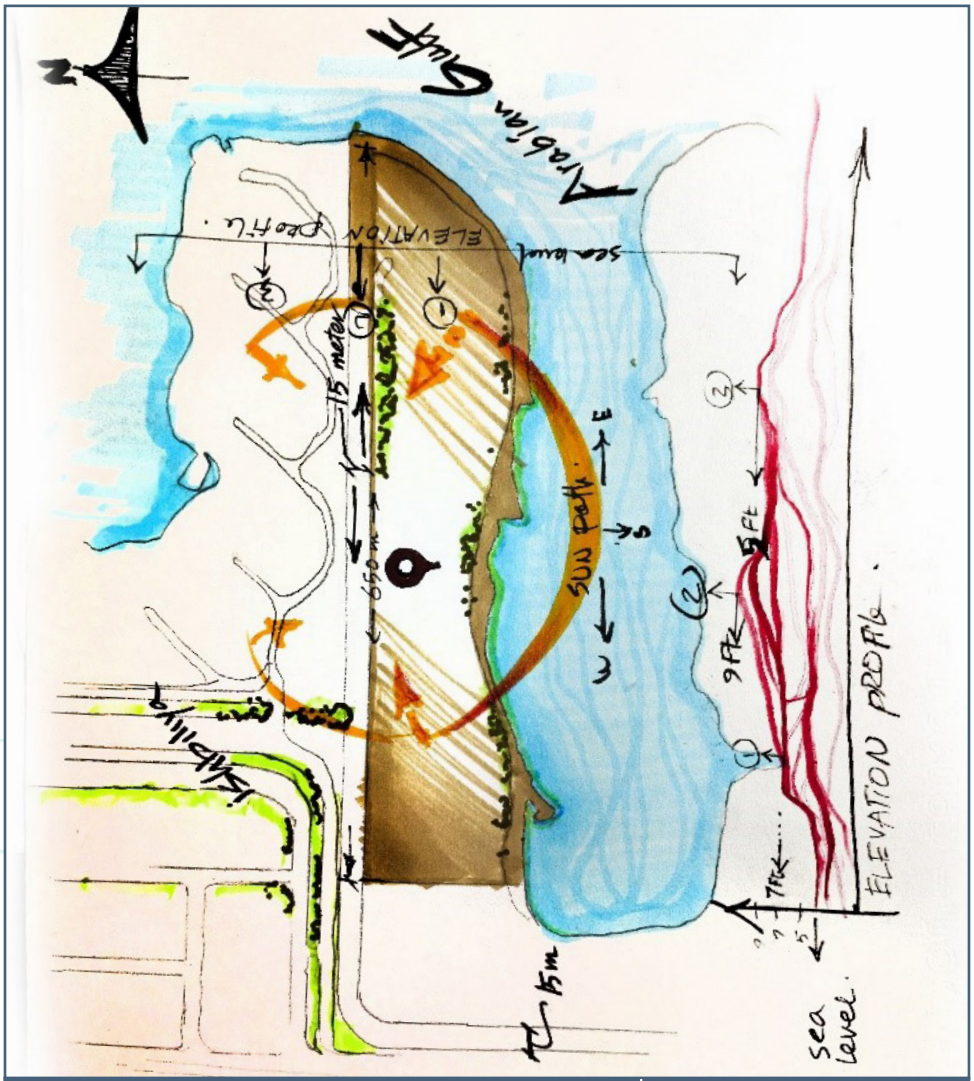
صورة توضح مواقع الأحياء والبلديات لمدينة الخبر

يقع الموقع بحي إشبيلية بمدينة الخبر، وتعد الخبر من أبرز المدن الجاذبة للسياح في المملكة إذ تحفل الخبر بالحدائق والمتنزهات، كما تتميز بشواطئها الجميلة على الخليج العربي، التي من أهمها شاطئ الغروب، وشاطئ العزيزية. وهناك مدينة الملك فهد السّياحية، التي تضم المتنزهات وصالات الألعاب. إضافة إلى الواجهات البحرية وغيرها من المرافق السياحية.

ويقع الموقع شرق مدينة الخبر وعلى الخليج العربي مباشراً ويحيط به بعض المنتجعات السياحية وتقع بالقرب منه ايضاً مناطق خدمية التي تحتوي على المطاعم والأسواق وغيرها من الخدمات.

موقع المشروع بالنسبة لأهم معالم المدينة: يطل على شاطئ يسمى الفخامة، يبعد الموقع حوالي **6.5 كيلومتر** عن بداية كورنيش الخبر و **13 كيلومتر** من مجمع الراشد وهو يعتبر مركزاً تجارياً ضخماً بمدينة الخبر، ويبعد **15 كيلومتر** عن مركز المدينة، وفي الجنوب يبعد **14 كيلومتر** من خليج نصف القمر والذي يضم عدداً كبيراً من الشواطئ الخلابة والتي تستقطب الكثير من السيّاح مثل شاطئ جامعة الملك فيصل وشاطئ جامعة الملك فهد للبترول والمعادن وشاطئ مدينة الملك فهد العسكرية وشاطئ أرامكو السعودية والذي يعتبر أشهرهم وأقدمهم.

تحليل الموقع



البند	البيانات المرصودة
الموقع	حي اشبيلية - مدينة الخبر - المملكة العربية السعودية
المساحة الكلية	حوالي 70,000 م²
الأبعاد بالمتر	الأبعاد متنوعة متوسط 110 × 650
المورفولوجي	سطح مستوي بدون تكوينات صخرية أو كنتورية
مصادر الضوضاء	لا يوجد سوا الطرق

أبعاد الطرق الرئيسية والفرعية لقطعة الأرض



- تقع قطعة الأرض على شارع فرعي بعرض **14 متر** حيث يربط بين قطعة الأرض والطريق الرئيسي وهو طريق الملك فهد بعرض **50 متر** ويعتبر أطول طريق رابط بين مدينة الخبر والدمام والظهران (المنطقة الشرقية) وتطل ايضاً على شارع البيان بعرض **32 متر.**

دليل المواصلات لموقع المشروع

المكان	المسافة من موقع قطعة الأرض (كم)
محطة قطار مدينة الدمام	26 كيلومتر
مطار البحرين الدولي	42 كيلومتر
مطار الملك فهد الدولي	53 كيلومتر

كما يوجد خطوط للنقل العام في المدينة تربط بين مدينة الخبر ومدينة الدمام ومدينة الظهران.

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 الملك فهد (مركز المدينة)	
ميني باص	✓					
ترام	✓					
قطر		✓			محطة قطار الدمام	
مترو	✓					افتتاحه نهاية عام 2022م
مطار		✓			مطار البحرين الدولي ومطار الملك فهد الدولي	
طريق رئيسي للمشروع				✓	طريق الملك فهد	

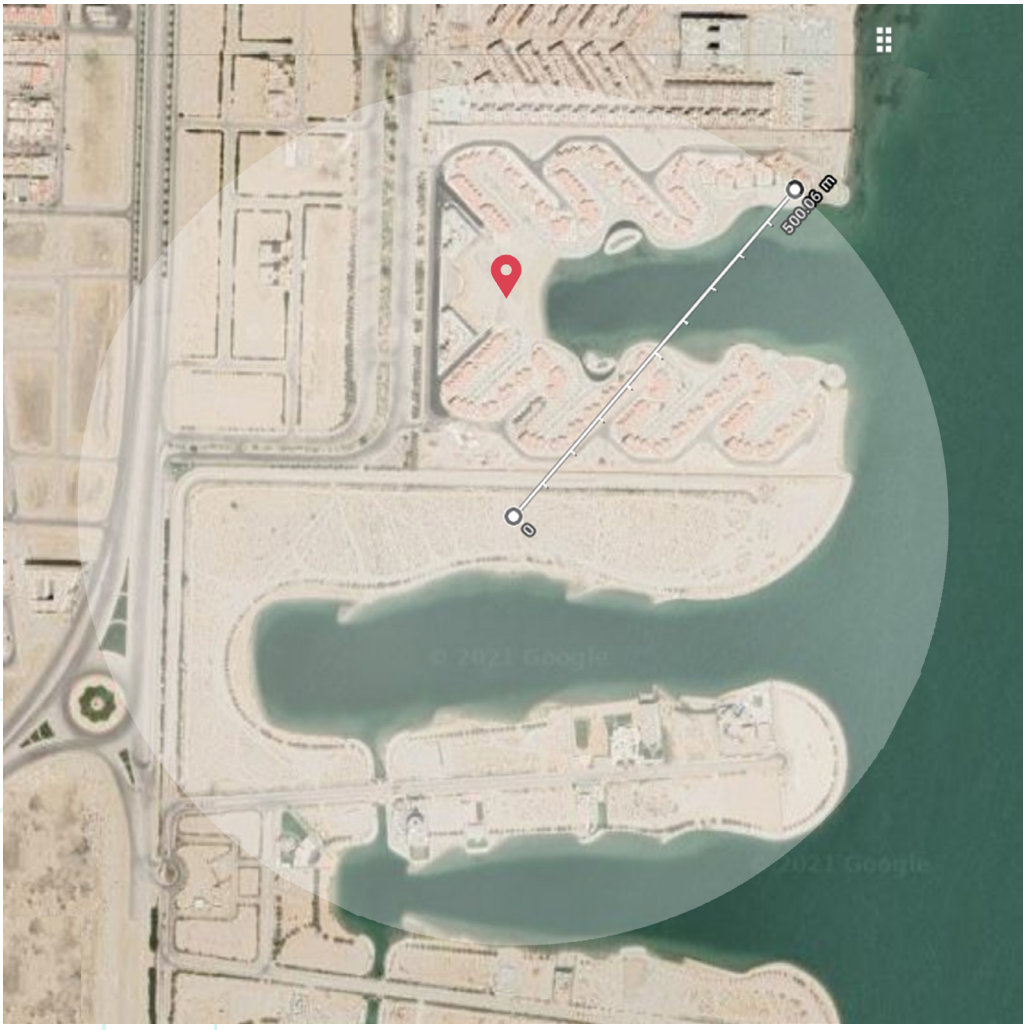
	تحديد المسارات داخل المدينة	محطة التوقف	سعر التذكرة
النقل العام داخل المدن	شارع الظهران - طريق الملك فهد – طريق الكباري - مدينة الخبر	الخبر	2
	شارع الظهران - مرورا بشارع الجوازات - طريق الامير محمد بن فهد - الاستاذ الرياضي – طريق الكباري - مدينة الخبر	شارع الجوازات	2

مسارات النقل العام المتوافرة في المدينة

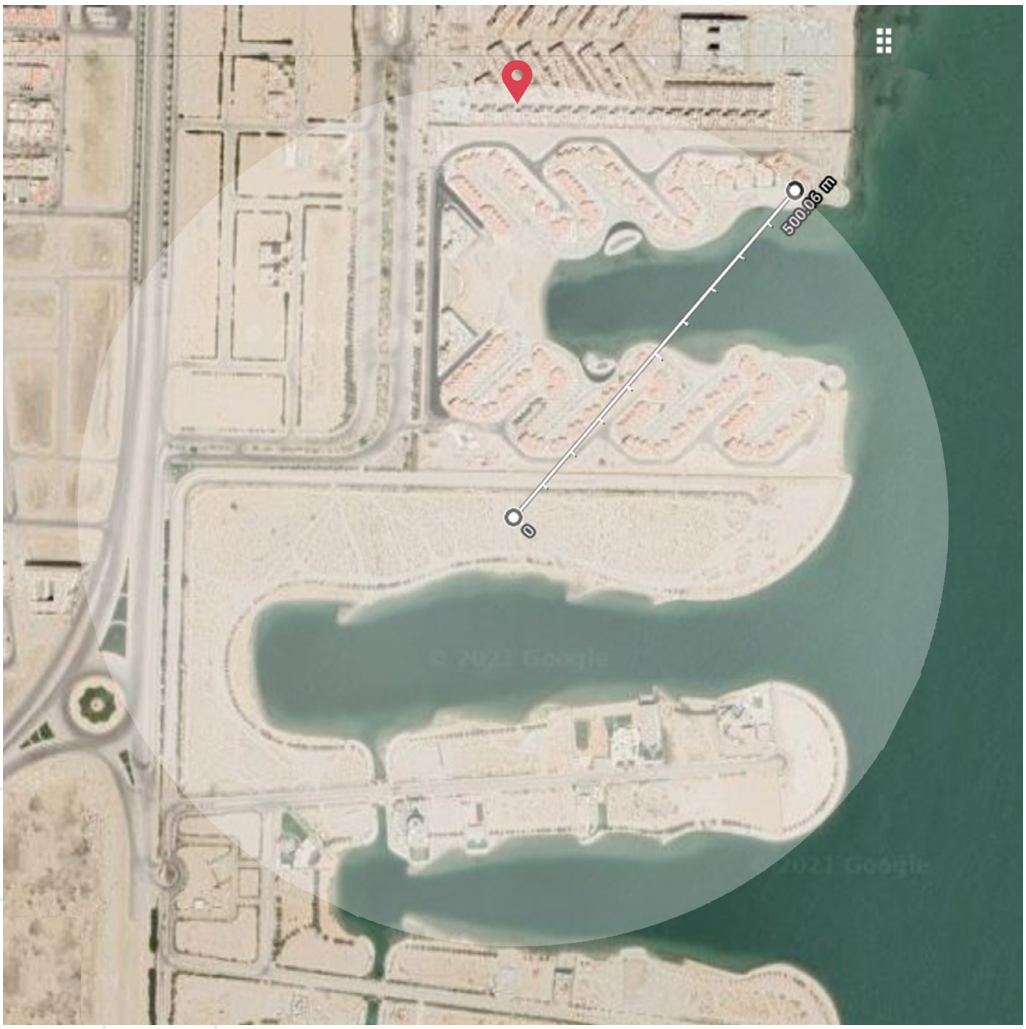
وتتواجد سيارات الأجرة حيث يعتبر التنقل بسيارات الأجرة في مدينة الخبر الوسيلة الأكثر شيوعاً بعد المركبات الخاصة، وبالرغم من أن الرحلة فيها تكلّف أكثر من الحافلة، وتتواجد ايضاً بالمدينة خدمات أوبر وكريم وغيرها من تطبيقات التوصيل الذي شهد زيادة الطلب عليه بسبب سهولة عملية الحجز عبر تطبيق الهاتف الذكي وإمكانية احتساب أجرة الرحلة بشكل فوري.

ملاحظة: تقع قطعة أرض المشروع بحي يفتقر الى السكن والخدمات ويبعد عن مسارات النقل العام ويبعد عن مركز المدينة ايضاً والمناطق الحيوية الشهيرة بالمدينة.

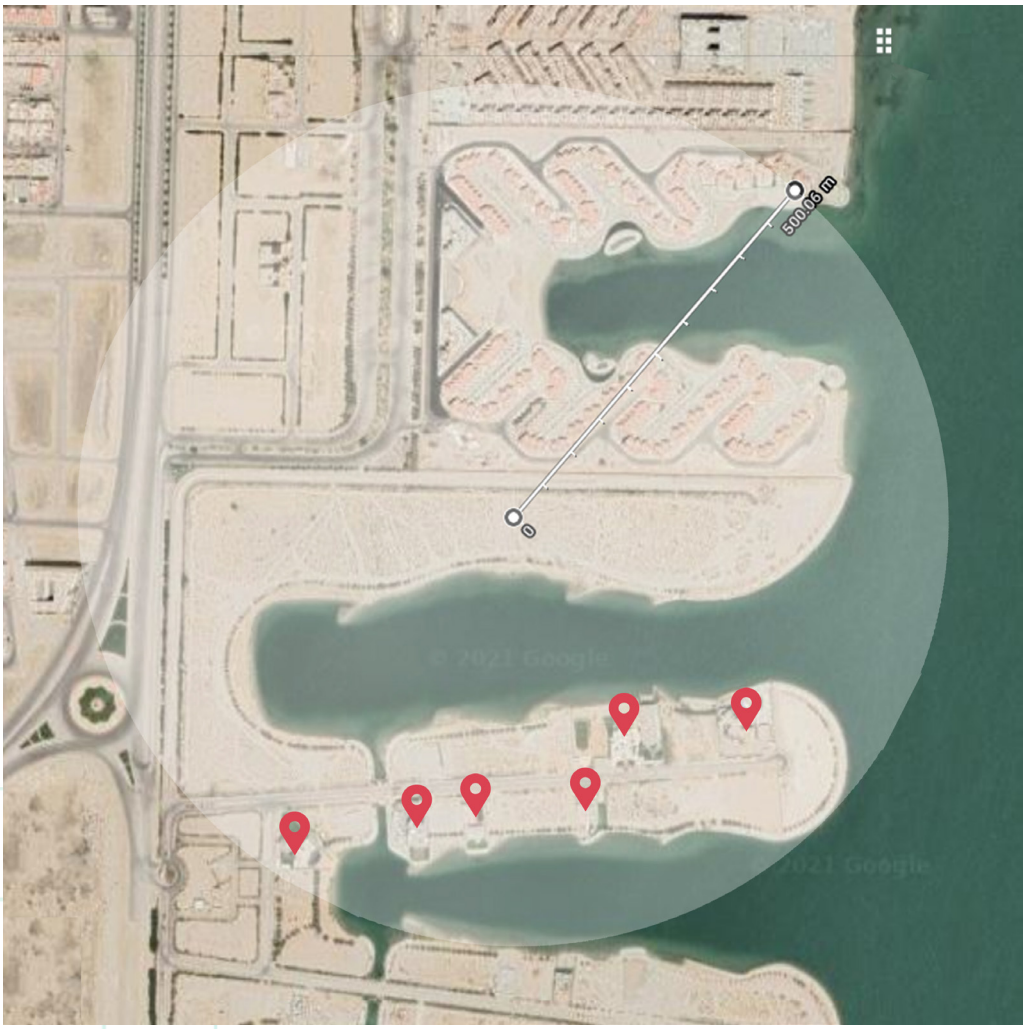
الخدمات المتوفرة بمحيط 1 كم من موقع المشروع



منتجع شاليهات	العدد
	1



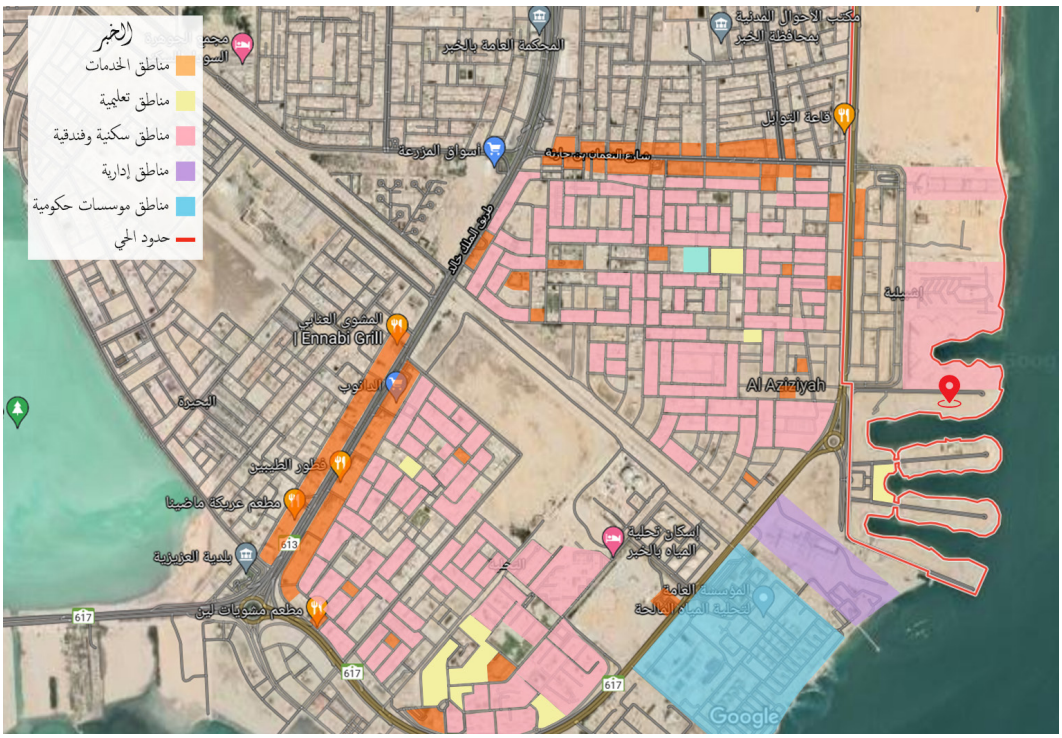
كمبوند سكني	العدد
	1

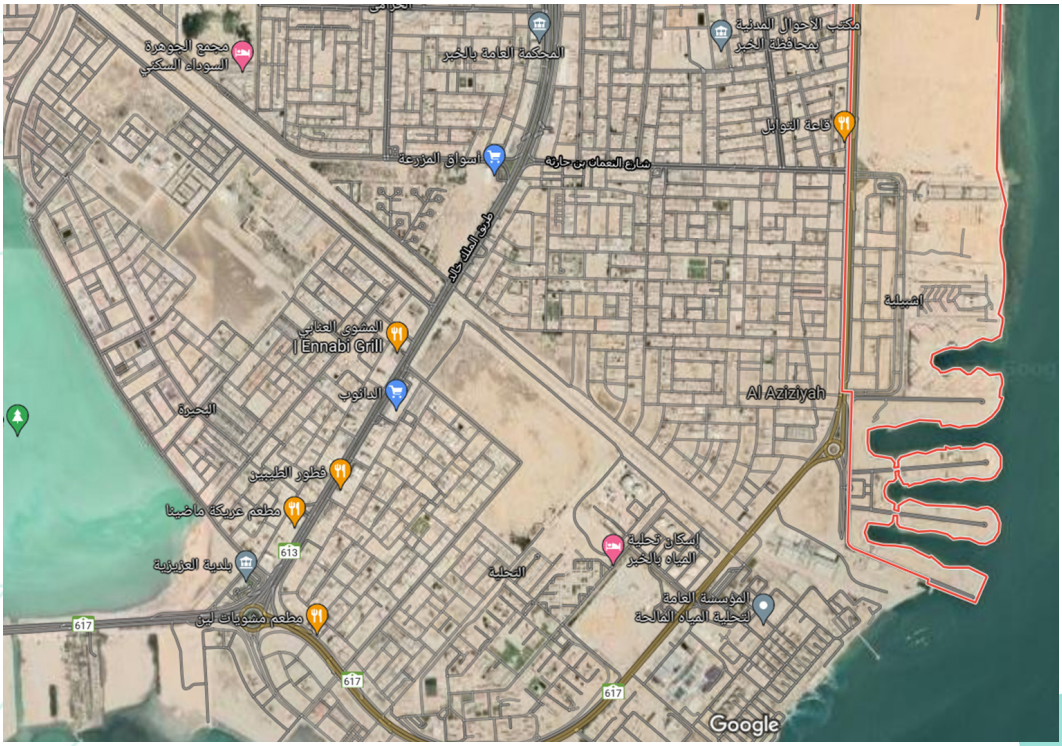


شاليهات منفصلة	العدد
	6

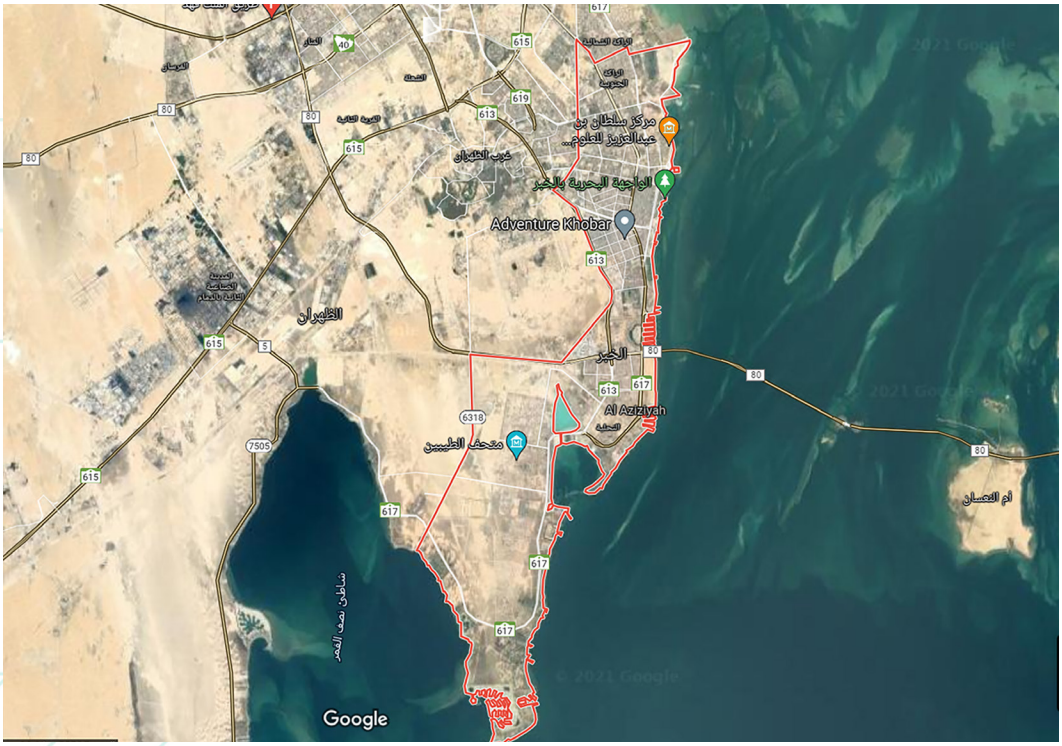
الخدمات المتوفرة في نطاق 1 كم من الموقع	عددها
منتجعات سياحية	1
كمبوند سكني متكامل	1
شاليهات منفصلة	6
لا يوجد اي خدمات في نطاق ١ كم	

الأنشطة المحيطة بالأرض






أهم المعالم والمواصلات
موقع المشروع
متحف الطيبين
مركز المدينة
كورنيش الخبر
مركز سلطان بن عبدالعزيز للعلوم والتقنية
خليج نصف القمر
مسار النقل العام
حدود مدينة الخبر
Adventure Khobar
الظهران
الخبر
متحف الطيبين
Al Aziziyah
أم الصمان
Google


Adventure Khobar
الظهران
الخبر
متحف الطيبين
Al Aziziyah
أم الصمان
Google

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				سكنية سياحية	
	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 (وحدات منفصلة)	xxx	xxx	x	xx	xx	xxx	xxx	17
سكني/ ترفيهي	xxx	xxx	xx	xx	xx	xxx	xxx	18
سكني/ تجاري	xxx	xxx	xx	xx	xx	xxx	xxx	18
سكني/ ترفيهي/ تجاري	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	21
منتجع سياحي/ ترفيهي	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	21
فندق	xxx	xxx	xxx	xx	xx	xxx	xxx	19

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

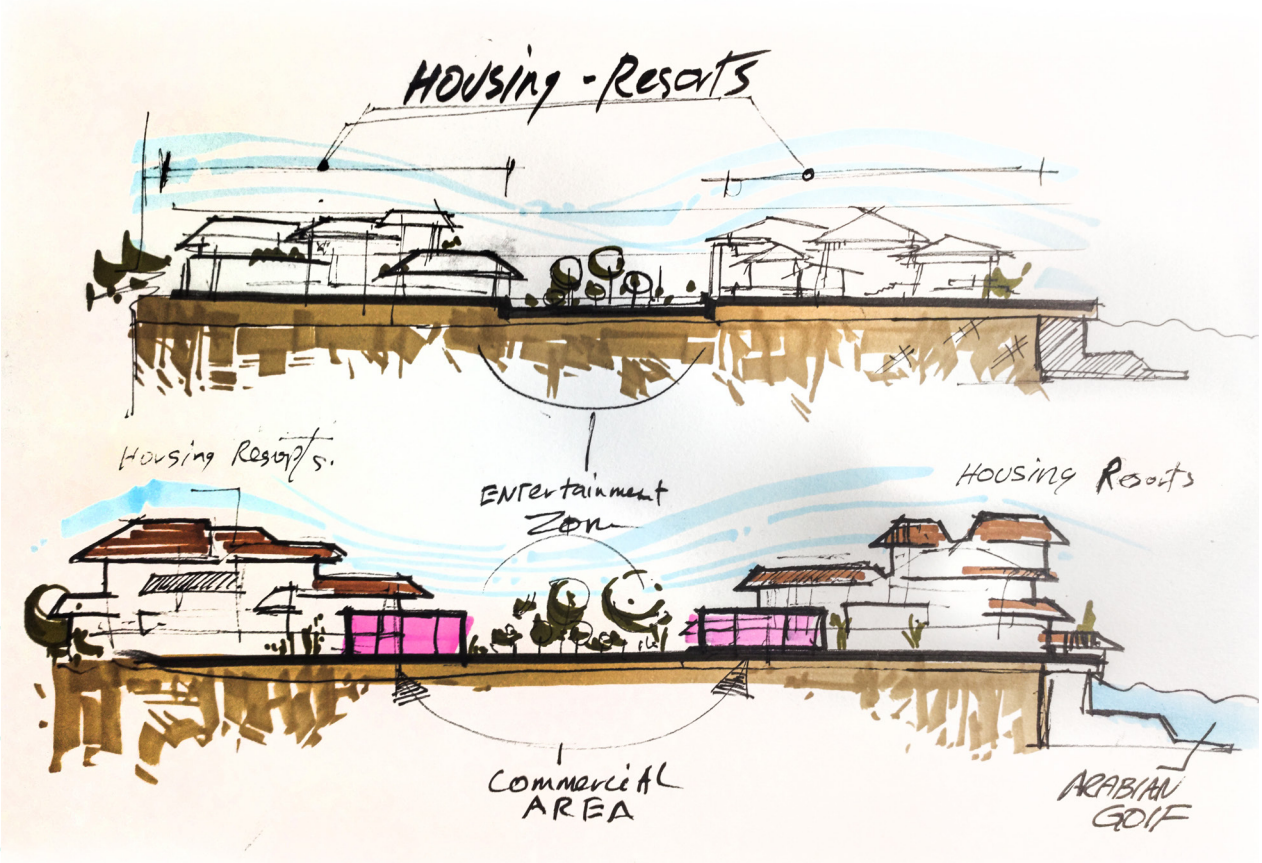
بناءاً على المقارنات السابقة فإن أنسب استعمالات للأراضي هي:

الإستعمال المقترح	عدد الادوار	تكلفة العظم	تكلفة التشطيب	عدد الفراغات المتوقع	السعر المتوقع للبيع	العائد المادي	تكلفة التسويق	سعر التصميم المتوقع	الملاحظات
سكني/ ترفيهي/ تجاري	دورين لكل استخدام	xxx	xxx	20 شالية و6 مناطق ألعاب مائية ومجمع تجاري يضم 8 محلات	xx فلل xx تجاري xx منطقة العاب	40x	xx	xx	يعتبر الاستعمال التجاري والترفيهي منطقة جذب للمستخدمين
منتجع سياحي/ ترفيهي	دورين لكل استخدام	xx	xxx	24 شالية ومنطقة خدمات ومنطقة ترفيهية علي الاقل 8 مناطق	xx فلل x منطقة العاب	40x	xxx	xx	اكثر واقعية في التسويق وخصوصا الترفيهي لافتقار الحي لمثل هذه الأنشطة

ملحوظة:

- يتناسب سعر البيع المتوقع للاستعمال التجاري تناسباً طردياً مع وجود الاستعمال الترفيهي والعكس صحيح ايضاً.
- المناطق التجارية والترفيهية تحتوي على المطاعم والمقاهي والمحلات التجارية وهايبر ماركت وصيدلية والخدمات التي يفتقر اليها الحي وأماكن ألعاب ومنطقة ألعاب مائية.

مواصفات المشروع الأفضل لتحقيق نتائج أفضل



قطاع مار موقع المشروع يوضح الاستعمالات المقترحة له

تم اختيار : مشروع سكني/ ترفيهي/ تجاري.

مواصفات المشروع	منتجع سياحي/ ترفيهي	الملاحظات
بدروم	لا يوجد	توفير التكلفة
المداخل	مدخل خاص لكل شالية ومدخل خاص للمنطقة الترفيهية ويكون في مركز المشروع	لاستغلال المنطقة الترفيهيه لكل الزوار
الادوار	عدد الأدوار المسموح للإستخدام السكني وبالنسبة للترفيهي يفضل دور واحد مع عمل Landmark	
اماكن الانتظار	لابد من توفيرها للمناطق التجارية والترفيهية للزوار	يمكن عمل دور بدروم اذا استلزم الأمر
الطراز	الطراز الحديث	
تصميم الواجهات	مودرن	
التصميم الداخلي	وجود المنطقة الترفيهية في الوسط بين الفلل السكنية لخلق التمركز	
مساحات الفراغات	450-350 متر² للفيلات السكنية والمنطقة الترفيهية لاتقل عن 7000 متر² والمنطقة التجاري لا تقل عن 5000 متر²	
مستوي التشطيبات	فاخر	
استخدامات الفراغات	سكني ويمكن عمل فلل للتأجير السنوي	

حساب العائد المادي للمشروع

مساحة أرض المشروع: حوالي 70 الف متر^2.

الإستعمال المقترح	المساحة	التكلفة (ريال)	المجموع (ريال)	الملاحظات
التكلفة اعمال العظم		1500		
تكلفة اعمال التطشيبات		2500		
تكلفة اعمال اللاندسكيب والبنية التحتية		1500		
تكلفة الاعمال الميكانيكة		500		
تكلفة الاعمال الهندسية والاشراف		400		
تكلفة التسويق		20		
نسبة المخاطر		%0.5		
تكلفة التشغيل		%5		
التكلفة المتوقعة			135,000,000	
عدد الفراغات طبقا لنوعها		24 شالية 8 مناطق ترفيهية 20 منطقة تجارية		
الفراغات السكني	400-300	7500 ريال/م^2	72,000,000	
الفراغات الترفيهي	1200-300	8500 ريال/م^2	47,600,000	
الفراغات التجاري	500-300	8500 ريال/م^2	85,000,000	
العائد كامل			204,600,000	
معدل العائد			%50	

حساب العائد المجتمعي للمشروع

الإستعمال المقترح	ضعيف	متوسط	كبير	الملاحظات
تمييز المشروع للمنطقة			✓	بسبب المنطقة الترفيهية
إحياء المنطقة			✓	بسبب وجود مناطق تجارية
تاثير المشروع مع المباني حولها			✓	بسبب جذب الزوار لمثل هذه المشاريع
الازعاج والضوضاء			✓	مراعاة عزله لوجود الضوضاء