دليل الاستخدام الأمثل

لقطعة الأرض



المعماري
هشام القاسم

الفـهــرس

01 التعريف بالموقع 3

02 تحليل الموقع 5

03 دليل المواصلات لموقع المشروع 8

04 الخدمات المتوفرة بمحيط 1 كم من موقع المشروع 10

05 محددات موقع المشروع 13

06 استعمالات الأراضي الممكنة 14

07 حساب العائد المادي للمشروع 18

08 حساب العائد المجتمعي للمشروع 19

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.

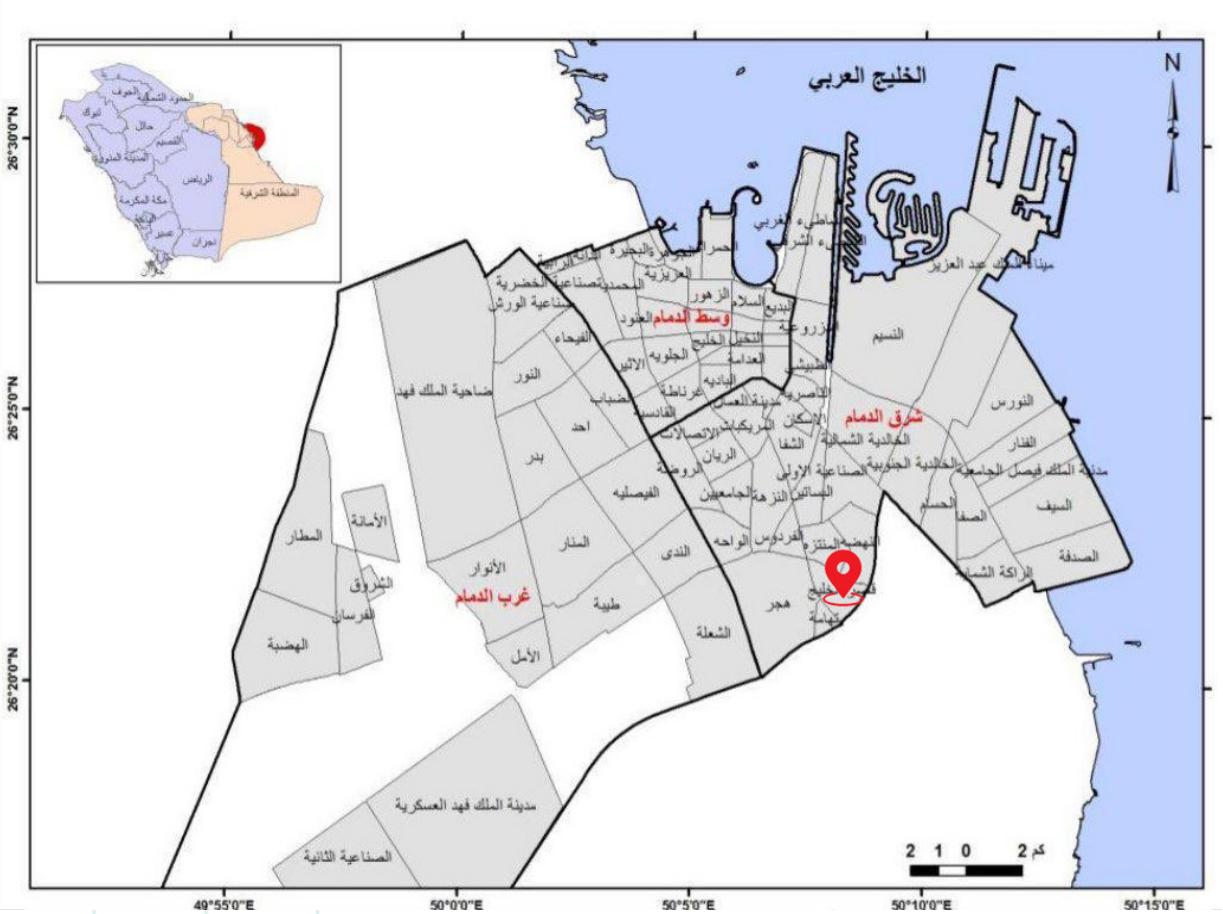
- **استعمالات الأراضي:** هي الأعمال التي يقوم بها الانسان على مساحة معينة من الأرض مستغلاً إمكاناته الطبيعية عن طريق استغلال أفضل الإمكانات البشرية.

- **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



خريطة توضح مواقع الأحياء والبلديات مدينة الدمام

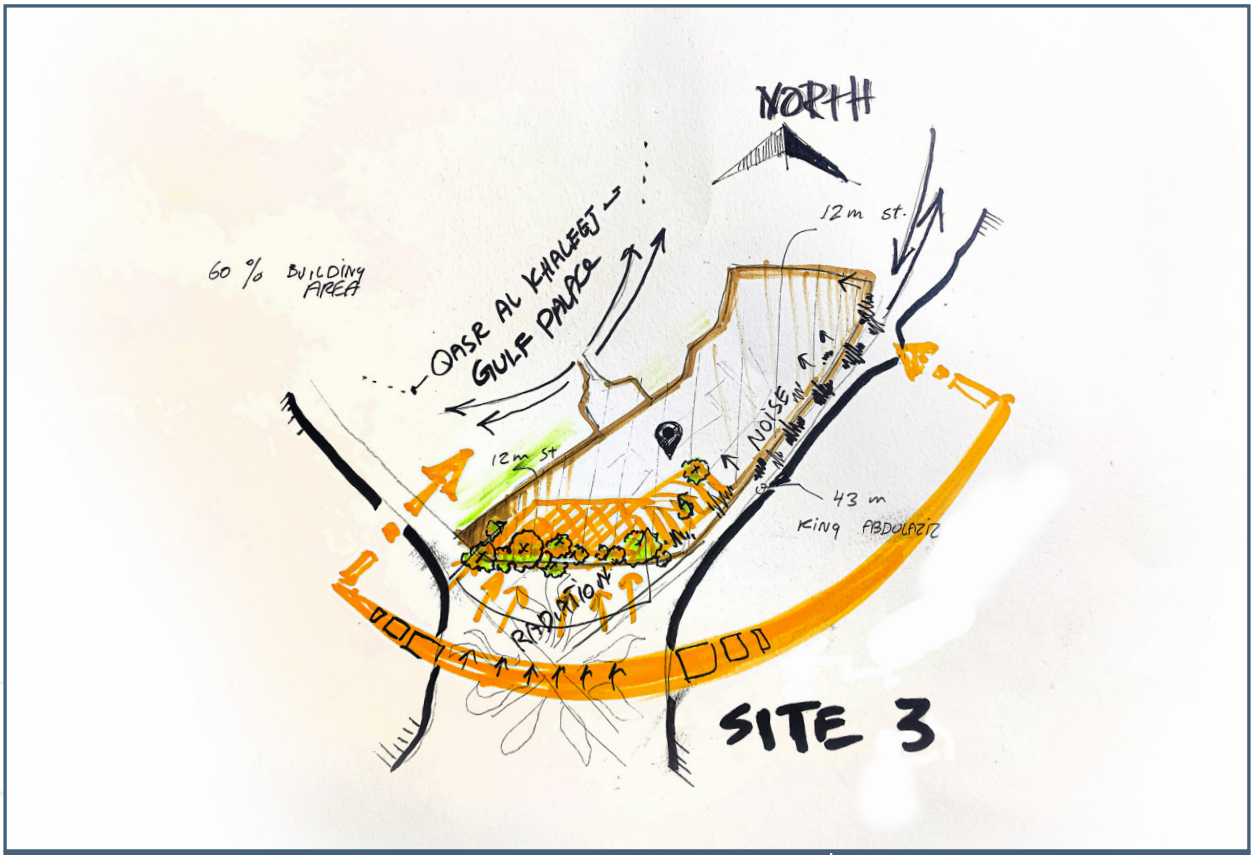
يقع الموقع بحي قصر الخليج بمدينة الدمام، وتُعد من أهم مدن المملكة الصناعية وتعدّ الدمام ايضاً إحدى مناطق الجذب السياحي بفضل مناخها المعتدل نسبياً أغلب شهور السنة، وتمتعها بالشواطئ الساحلية على الخليج العربي.

وتقع قطعة الأرض في المنطقة الواقعة على حدود مدينة الدمام مع مدينة الظهران، يفصل بينهما طريق الملك عبدالعزيز.

المنطقة المحيطة بقطعة الأرض لا يوجد بها سكان أو خدمات بشكل كبير، أقل مناطق سكنية وخدمية تقع على الناحية الأخرى من الطريق في مدينة الظهران وتفتقر ايضاً للخدمات بشكل كبير.

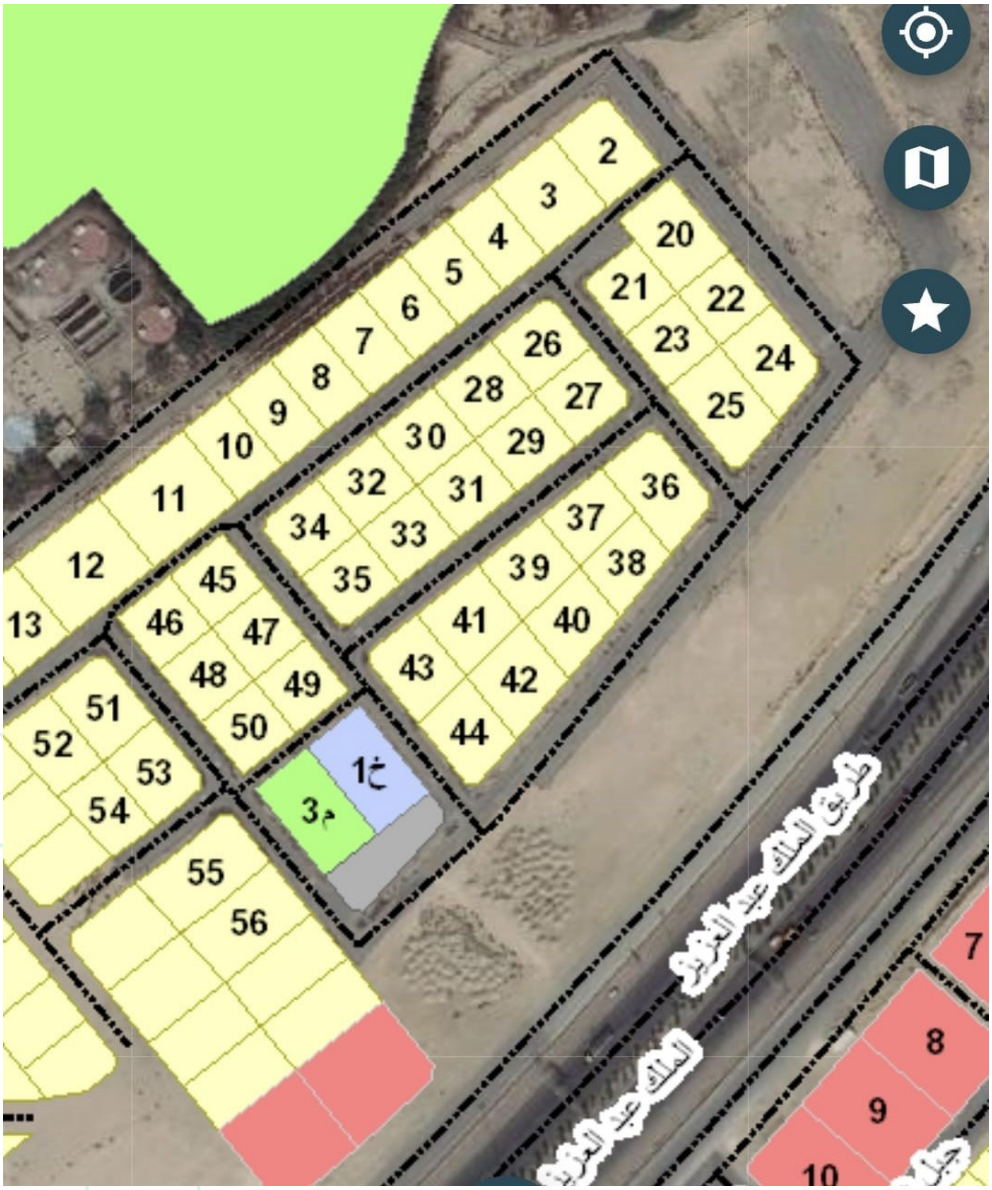
موقع المشروع بالنسبة لأهم معالم المدينة: يعتبر قصر الخليج هو اقرب معلم لموقع المشروع وهو قصر للضيافة والمؤتمرات (يعتبر أكبر قصور المملكة يستقبل فيه ضيوف خادم الحرمين الشريفين ويوجد مقر الديوان الملكي بالمنطقة الشرقية وقصر الملك وولي العهد) وهو يبعد أقل من كيلومتر واحد من موقع المشروع، ويبعد الموقع مسافة **12 كيلومتر** عن مركز المدينة، ويبعد ايضاً **12 كيلومتر** عن كورنيش مدينة الدمام و **13 كيلومتر** من الواجهة البحرية (منتزه الملك عبدالله) والذي يعد أجمل منتزهات الدمام على الإطلاق، ويبعد **15 كيلومتر** عن جزيرة المرجان، ويبعد **4 كيلومتر** عن مدينة كوبرا الترفيهية وهي أكبر مدينة ترفيهية في المنطقة الشرقية من المملكة ومن أفضل ملاهي الدمام، وتبعد **7 كيلومتر** عن حديقة الملك فهد.

تحليل الموقع



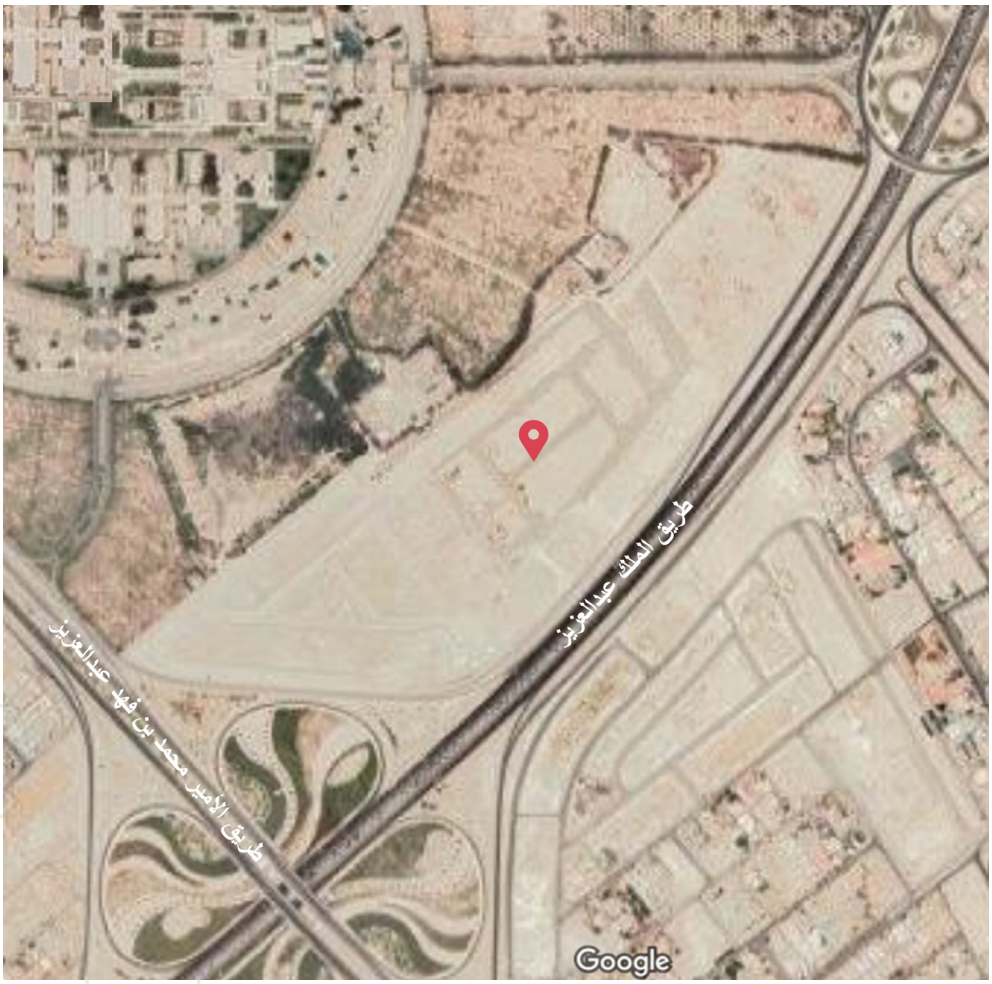
البند	البيانات المرصودة
الموقع	حي قصر الخليج - مدينة الدمام - المملكة العربية السعودية
المساحة الكلية	55,706 م^2
الأبعاد بالمتر	الأبعاد متنوعة متوسط 144 x 390 م
المورفولوجي	سطح مستوي بدون تكوينات صخرية أو كنتورية
مصادر الضوضاء	حركة وسائل المواصلات

مخطط قطع أراضي المشروع



اشتراطات الارض: سكني بنسبة بناء 60%.

أبعاد الطرق الرئيسية والفرعية لقطعة الأرض



- تقع قطعة الأرض على الطريق الرئيسي طريق الملك عبدالعزيز بعرض **43 متر**، وطريق الأمير محمد بن فهد بن عبدالعزيز.
- وتوجد شوارع فرعية في الموقع بعروض تقريبية **12 متر**.

دليل المواصلات لموقع المشروع

المكان	المسافة من موقع قطعة الأرض (كم)
محطة قطار مدينة الدمام	7 كيلومتر
مطار الملك فهد الدولي	37 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.

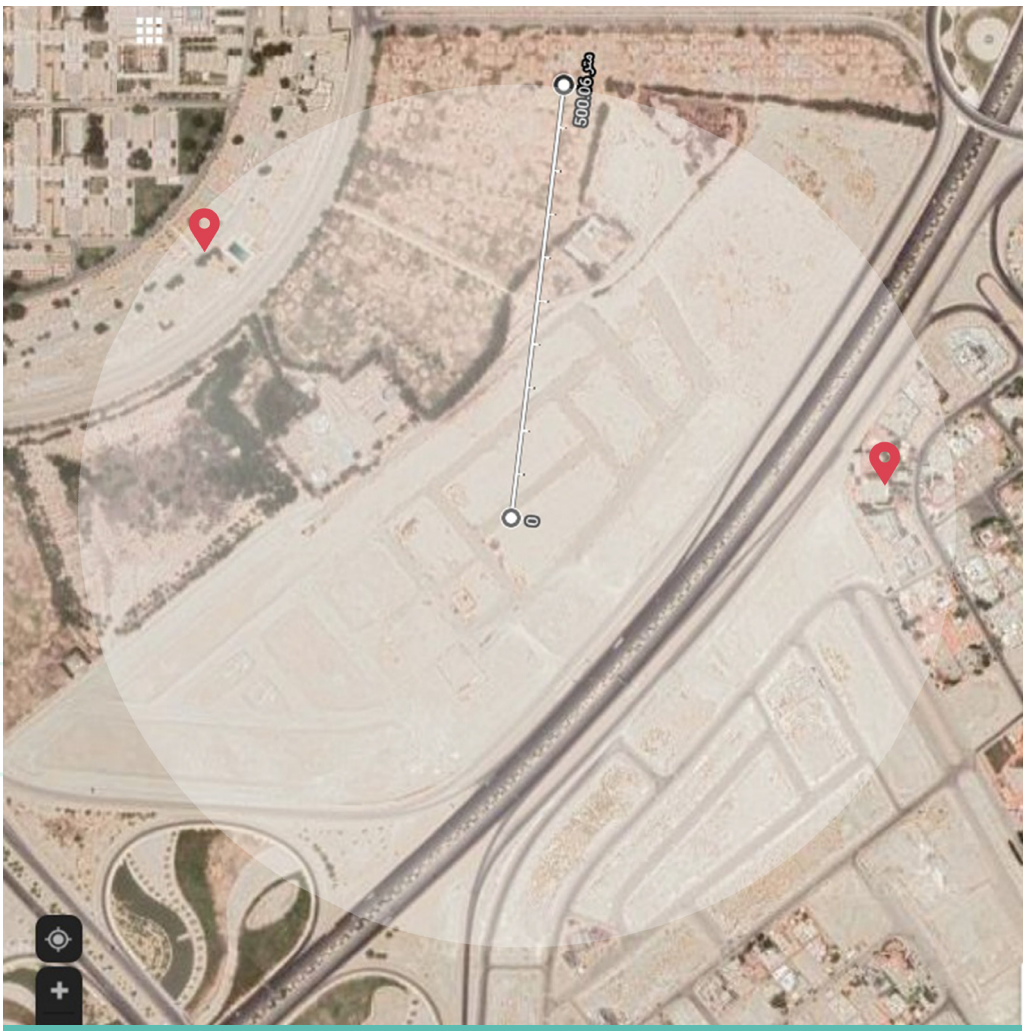
نوع المواصلات	الدرجة				المحطة / الشارع	الملاحظات
	غير متوفر	ضعيف	متوسط	جيد جدا		
اتوبيس عام			✓		طريق الأمير محمد بن فهد بن عبدالعزيز	
ميني باص	✓					
ترام	✓					
قطر			✓		محطة قطار الدمام	
مترو	✓					
مطار		✓			مطار الملك فهد الدولي	
طريق رئيسي للمشروع				✓	طريق الأمير محمد بن فهد بن عبدالعزيز	

	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

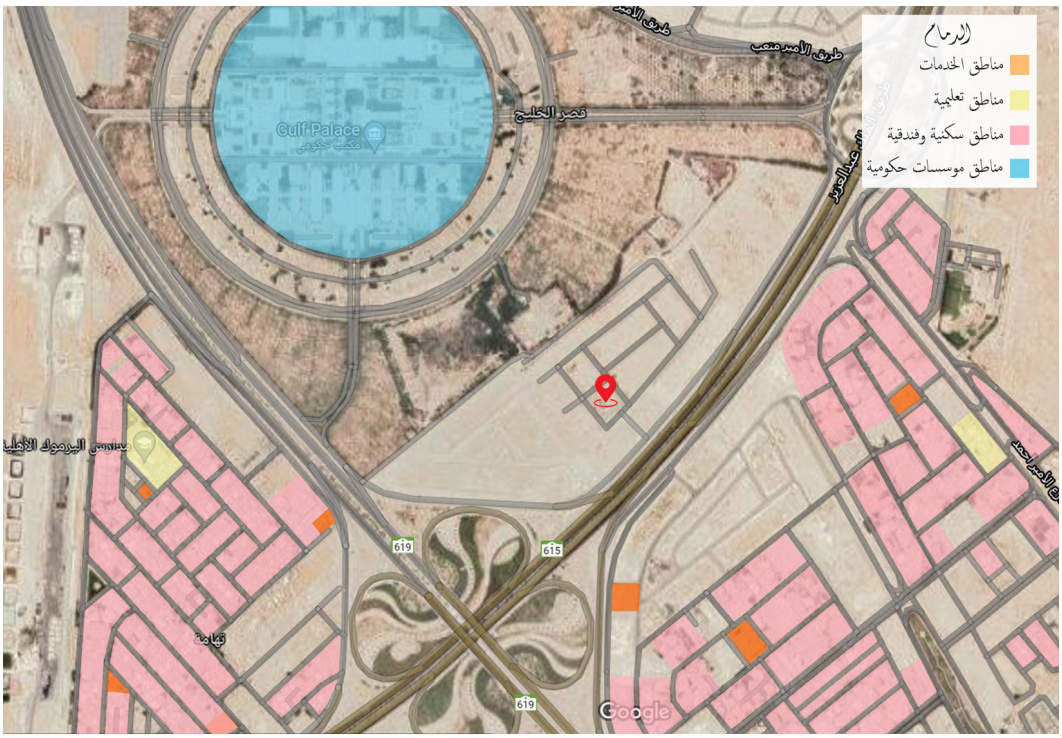
وتتواجد سيارات الأجرة حيث يعتبر التنقل بسيارات الأجرة في مدينة الدمام الوسيلة الأكثر شيوعاً بعد المركبات الخاصة، وبالرغم من أن الرحلة فيها تكلّف أكثر من الحافلة، وتتواجد ايضاً بالمدينة خدمات أوبر وكريم وغيرها من تطبيقات التوصيل الذي شهد زيادة الطلب عليه بسبب سهولة عملية الحجز عبر تطبيق الهاتف الذكي وإمكانية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

الخدمات المتوفرة بمحيط 1 كم من موقع المشروع



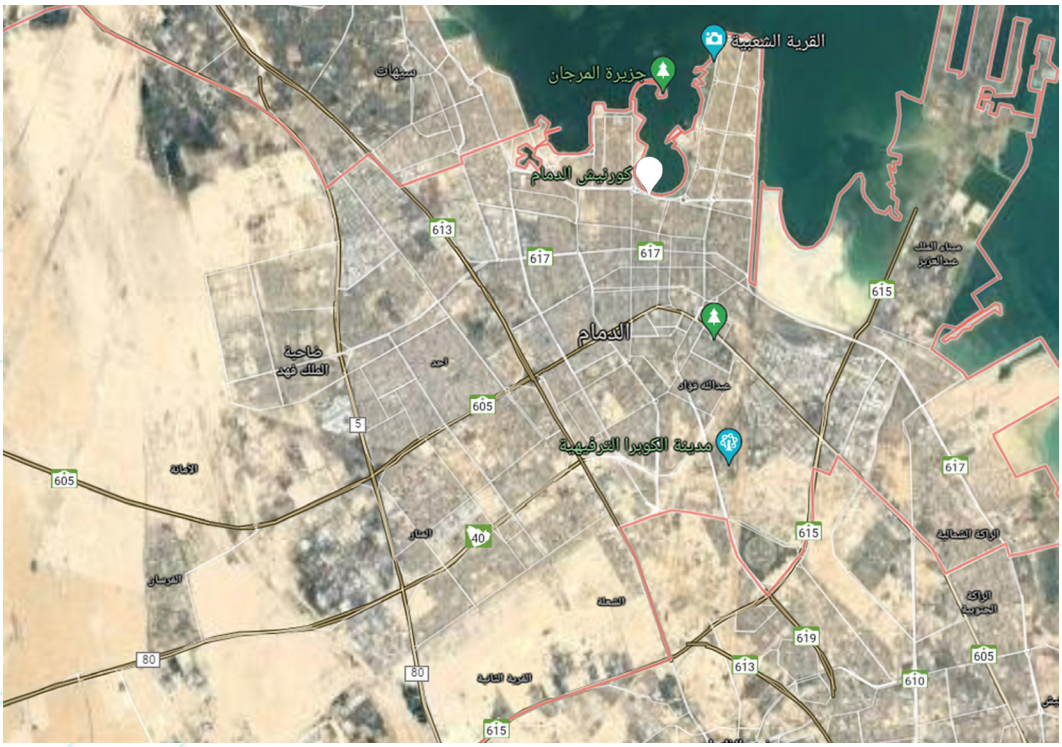
لا يوجد في الموقع اي خدمات وفي نطاق 1 كيلومتر يوجد قصر الخليج وحي سكني على الجانب الأخر من الطريق

توزيع الخدمات علي نطاق المدينة






أهم المعالم والمواصلات
موقع المشروع
قصر الخليج
مركز المدينة
الواجهة البحرية (منتزه الملك عبدالله)
جزيرة المرجان
كورنيش الدمام
منتزه الملك فهد
مدينة الكويرا الترفيهية
محطة قطارات مدينة الدمام
القرية الشعبية
جزيرة المرجان
كورنيش الدمام
الدمام
مدينة الكويرا الترفيهية


القرية الشعبية
جزيرة المرجان
كورنيش الدمام
الدمام
مدينة الكويرا الترفيهية

محددات موقع المشروع

الإستعمال المقترح		ضعيف	متوسط	جيد	جيد جداً/ كبير	ممتاز/ كبير جداً
المؤثرات الحركية	طرق المشاة	✓				
	طرق السيارات الخاصة				✓	
	سرعات الطرق			(30-120 كم/س)		
	النقل العام		✓			
	شبكة القطارات		✓			
	المطارات			✓		
الوصولية إلى الموقع				✓		
مؤثرات صوتية	مستوى الضوضاء		✓			
	طبيعة الأنشطة			حكومية بنسبة أكبر وسكنية		
	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	xx	x	x	x	xx	xxx	xx	12
مكتبي	xx	xx	x	xx	xx	xxx	xxx	15
سكني/ مكتبي	xx	xx	x	xx	xx	xxx	xxx	15
سكني/ تجاري	xxx	xxx	xx	xxx	xxx	xxx	xxx	20
تجاري/ ترفيهي/ سكني	xxx	xxx	x	xx	xxx	xxx	xxx	18
تجاري/ ترفيهي/ فندقي	xxx	xx	xx	xx	xxx	xx	xxx	17
فندقي	xx	xx	xx	xx	xxx	xxx	xx	16

ملحوظة:

- تزداد القيمة بزيادة عدد نقاط **x**.
- التجاري يحتوي على بعض الخدمات مثل فروع البنوك والمطاعم والصدليات والمخبر والسوبر ماركت.
- باعتبار تقسيم الاستعمالات علي قطع الاراضي وليس علي الأدوار.

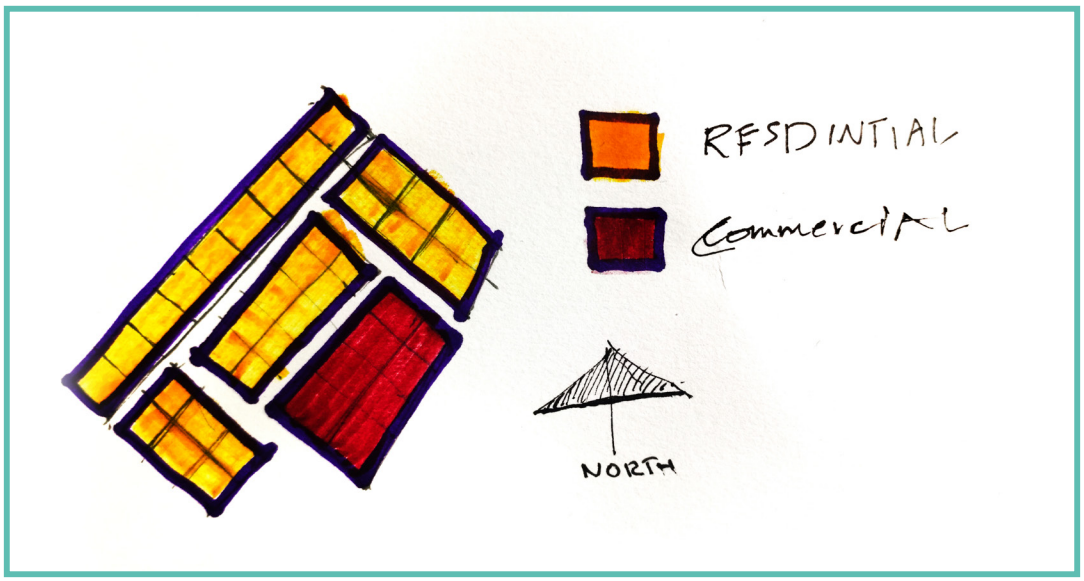
بناءاً على المقارنات السابقة فإن أنسب استعمالات للأراضي هي:

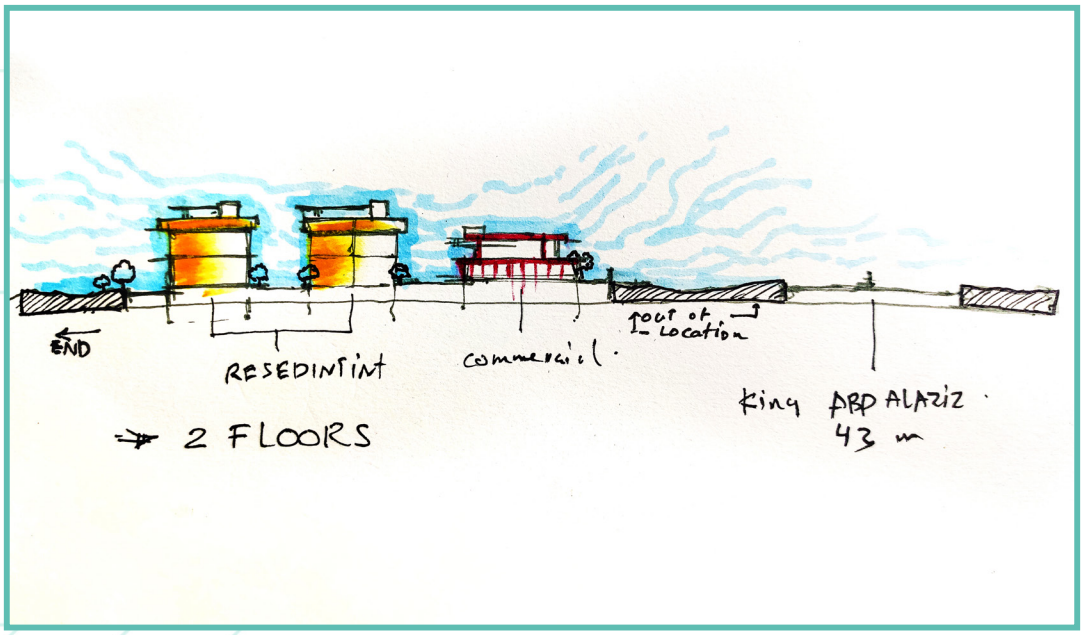
الإستعمال المقترح	عدد الادوار	تكلفة العظم	تكلفة التشطيب	عدد الفراغات المتوقع	السعر المتوقع للبيع	العائد المادي	تكلفة التسويق	سعر التصميم المتوقع	الملاحظات
سكني/ تجاري	كل الادوار	xx	xx	15 قطعة ارض تجاري 35 قطعة سكني	xx تجاري x1.5 سكني	100x	x	x	
تجاري/ ترفيهي/ سكني	كل الادوار	xx	xx	10 قطع تجاري 10 قطع ترفيهي 30 قطعة سكني	xx تجاري x ترفيهي xx سكني	90x	xx	xx	

ملحوظة:

- تجاري: يحتوي على مطاعم – كافيهات – محلات تجارية – مجمع سينمات - محطة وقود وخدماتها.
- ترفيهي: ملاهي – منطقة لعب أطفال – منطقة تزحلق على الجليد.
- فندقي : شقق فندقية.

مواصفات المشروع الأفضل لتحقيق نتائج أفضل





سكتش وقطاع مار موقع المشروع يوضح الاستعمالات المقترحة له

مواصفات المشروع الأفضل لتحقيق نتائج أفضل

مواصفات المشروع	منتجع سياحي/ ترفيهي	الملاحظات
بدروم	سكني/ تجاري	لتقليل التكلفة
المداخل	مدخل للتجاري من الخارجي ومدخل خاص بالتجمع السكني	
الادوار	طبقا للاشتراطات	
اماكن الانتظار	توفيرها فقط للتجاري	
الطراز	الطراز الصناعي	
تصميم الواجهات	بسيط	
التصميم الداخلي	صناعي وحديث	
مساحات الفراغات	متوسطه في التجاري وتوفير مساحات واسعة لاستغلالها في تاخير هايبر	
مستوي التشطيبات	فاخر	
استخدامات الفراغات		

حساب العائد المادي للمشروع

مساحة أرض المشروع: حوالي 55 الف متر^2.

ومسطح البناء : 25000 متر مسطح.

الإستعمال المقترح	التكلفة (ريال)	الملاحظات
التكلفة اعمال العظم	850	
تكلفة اعمال التطشيبات	1500	
تكلفة اعمال اللاندسكيب والبنية التحتية	800	
تكلفة الاعمال الميكانيكة	500	
تكلفة الاعمال الهندسية والاشراف	600	Cooling/water supply /drainage central
تكلفة التسويق	50	
نسبة المخاطر	%0.5	
تكلفة التشغيل	%10	
التكلفة المتوقعة إجمالي	107,000,000	
عدد الفراغات طبقا لنوعها	35 فيلا سكنية التجاري 150 محل	
مساحات الفراغات السكني	السكني من بين 350-450	
مساحات الفراغات التجاري	محلات تبدا من 80 الي 500 متر	تستخدم المساحات الكبيره للهايبر ماركت
تكلفة المتوقعة لبيع المتر	5000 متر للسكني 6000 متر للتجاري	
العائد كامل	160,000,000	
معدل العائد	%36	

حساب العائد المجتمعي للمشروع

الإستعمال المقترح	ضعيف	متوسط	كبير	الملاحظات
تمييز المشروع للمنطقة			✓	لوجود مشروع متكامل يخدم كل الفئات
إحياء المنطقة			✓	لعدم وجود أي خدمات بالحي
تاثير المشروع مع المباني حولها	✓			
الازعاج والضوضاء		✓		مراعاة الفصل بين الاستخدامات التجارية والسكنية