دليل الاستخدام الأمثل

لقطعة الأرض



المعماري
هشام القاسم

الفـهــرس

* المصطلحات والتعريفات 2

01 التعريف بالموقع 4

02 تحليل الموقع وأبعاد الطرق المحيطة به 6

03 دليل المواصلات لموقع المشروع 12

04 الخدمات المتوفرة بمحيط 1 كم من موقع المشروع 14

05 محددات موقع المشروع 36

06 استعمالات الأراضي الممكنة 37

07 حساب العائد المادي لبيع الأراضي باستخداماتها المقترحة 40

* الخـلاصــة 41



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 انتقال الصوت غير المرغوب، وخفض مستوى الإزعاج الصوتي داخل المبنى المطلوب تصميمه.

المؤثرات الاجتماعية

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 الإطلالة وصورة بنائية للطابع والمسطحات الخضراء وأنظمة التنسيق.

استعمالات الأراضي

هي الأعمال التي يقوم بها الإنسان 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 هو يمثل واحد من أهم المتطلبات الإنسانية الضرورية والأساسية التي تلبي خصوصيات ورغبات فردية وعائلية واجتماعية.

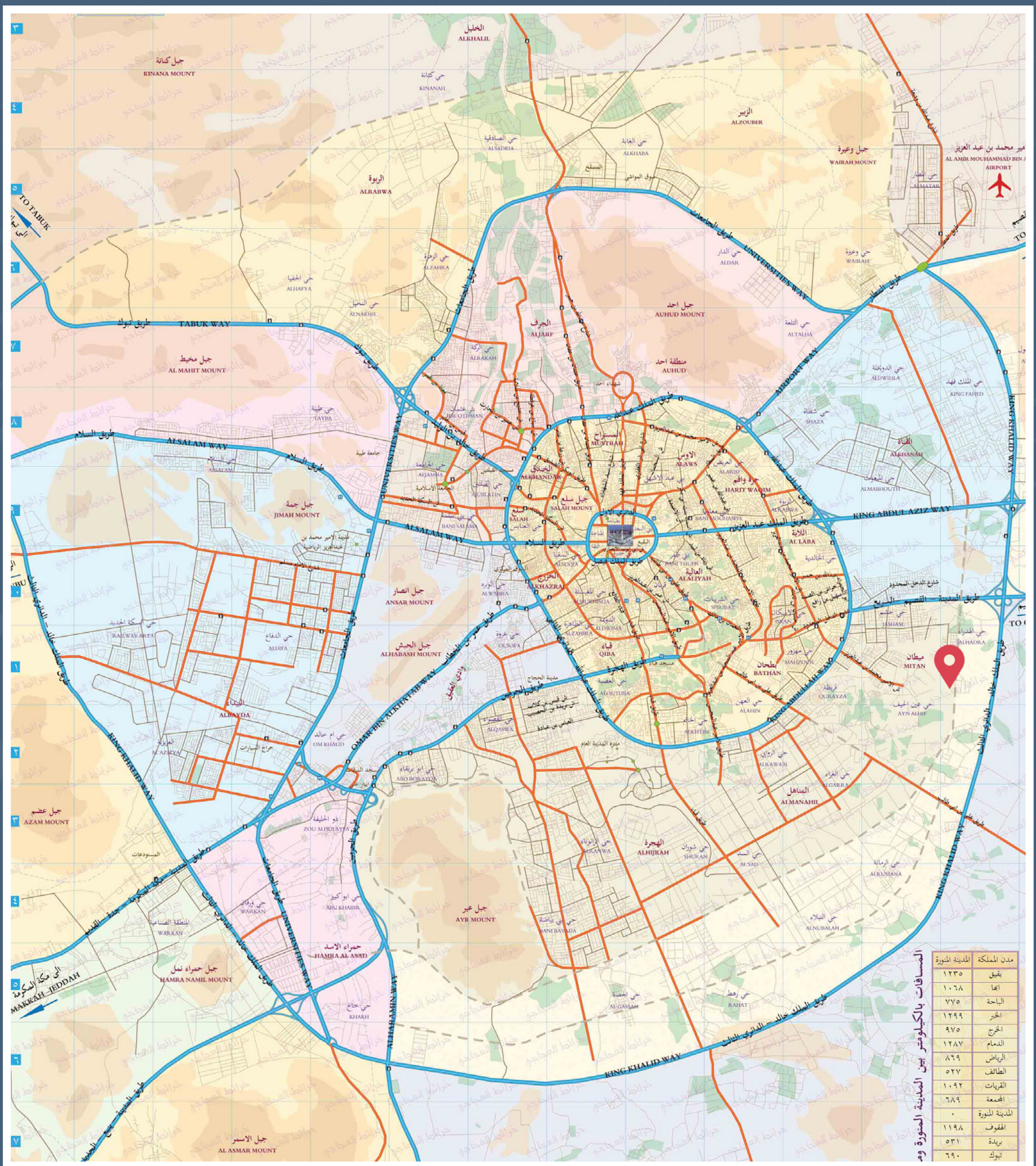
الاستعمالات الترفيهية

تتنوع استعمالات الأرض الترفيهية فيما تقدمه إلى 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 أحياء وبلديات المدينة المنورة

يقع موقع المشروع بحي الهدراء وحي عين الخيف شرق المدينة المنورة، وتعد المدينة المنورة واحدة من أهم المدن الإسلامية في العالم، فهي أول عاصمة في تاريخ الإسلام، وثاني أقدس الأماكن لدى المسلمين بعد مكة.

موقع المشروع بالنسبة لأهم معالم المدينة :

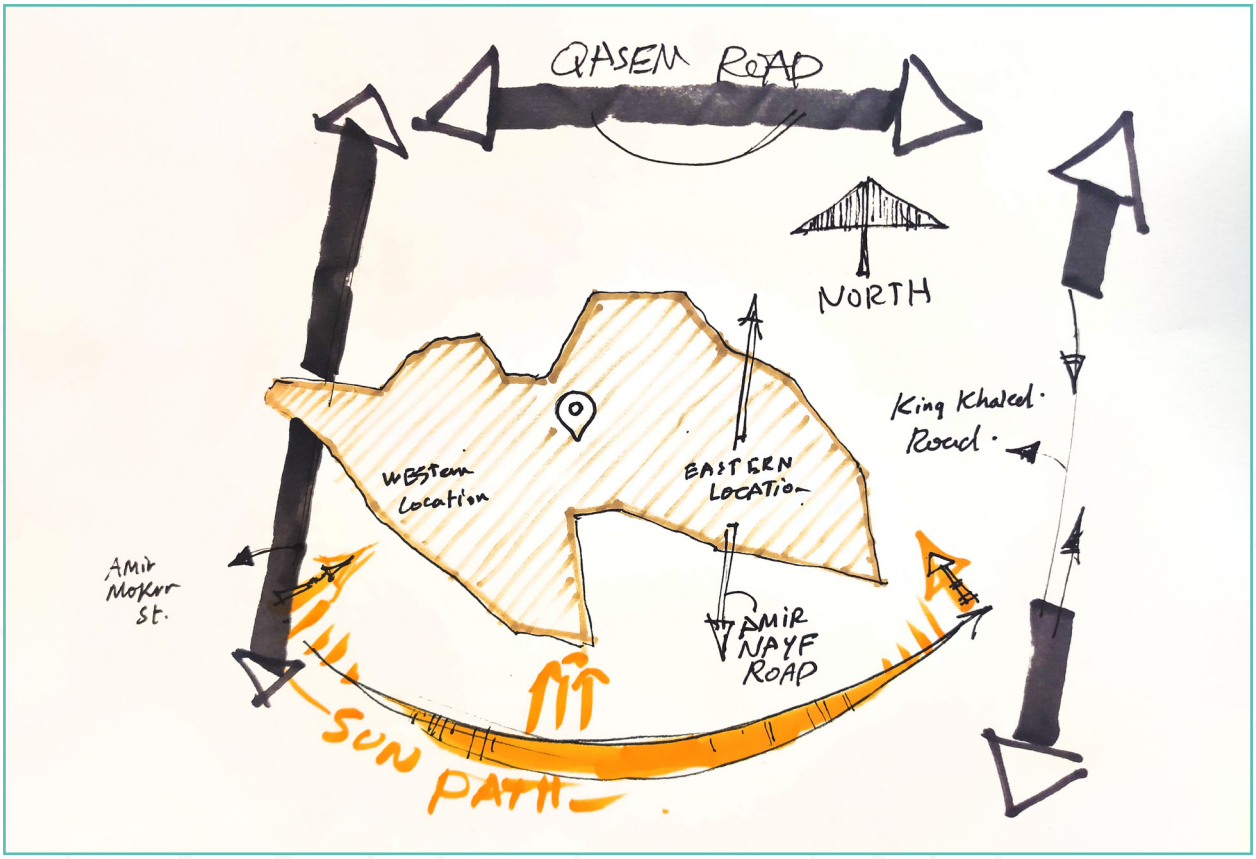
يبعد موقع المشروع عن المسجد النبوي ومقبرة البقيع **9 كيلومتر**، وعن مسجد قباء **8 كيلومتر**، وعن مسجد القبلتين **13 كيلومتر**، ومسجد الشجرة **14 كيلومتر**، ويوجد العديد من المساجد التاريخية الأخرى، ويبعد **11 كيلو** عن جبل أحد، كما ويبعد عن الغرفة التجارية للمدينة المنورة **8 كيلومتر**.

موقع المشروع تم اعتماد قرار تخطيطه.

مميزات موقع المشروع :

- هادئ حيث يبعد عن صخب المدينة والزحام.
- موقع المشروع على أرض مرتفعة.

تحليل الموقع وأبعاد الطرق المحيطة به



البند	البيانات المرصودة
الموقع	يقع بحي الهدراء وحي عين الخيف
المساحة الكلية	242,620.83 متر^2
الأبعاد بالمتر	
المورفولوجي	
مصادر الضوضاء	

مخطط قطع أراضي المشروع





اشتراطات موقع المشروع	سكني بإرتفاع 4 أدوار ونصف



القطع باللون البرتقالي	مخصصة للاستعمال السكني يبدأ سعر المتر من 1700 ريال الى 2200 ريال حسب موقع القطعة
القطع باللون الأحمر	القطع باللون الأحمر مخصصة للاستعمال السكني التجاري يبدأ سعر المتر من 2200 ريال الى 4000 ريال حسب موقع القطعة
القطع باللون الأزرق	مدارس

رقم البلك	رقم القطعه	المساحة
١	٦	٢٤٣٦
	٧	١٩٢٤
	١٤	١٩٢٣,٩
	اجمالي المساحة	٦٣٠٣,٩ م٢
٢	٢٠٩	٢٤٦٨,٢
	١٨٤	١٩٢٤,٢
	١٨٦	١٩٢٤,٢
	اجمالي المساحة	٦٣٣٦,٦ م٢
٦	٢٠٣	١٤٥٧,١
	٢٠٢	١٤٥٧,١
	٢٠١	١٤٥٧,١
	٢٠٠	١٤٤٦,٩
	١٩٩	١٧٠٦,٤
	اجمالي المساحة	٧٥٢٤,٦ م٢
٨	١٩٢	١٧٦٩,٣
	١٩٠	١٥٣٢
	١٨٩	١٥٤٢,٣
	١٩١	١٥٤٩,٩
	١٨٨	١٦٢٨,٦
	اجمالي المساحة	٨٠٢٢,١ م٢
٩	٢٢٧	٢٠٨٠,١
	٢٢٦	٢٠٧٩,٨
	اجمالي المساحة	٤١٥٩,٩ م٢
١٠	٢٢٥	٢٠٧٩,٩
	٢٢٤	٢٠٧٩,٩
	٢٢٣	٢٠٨٠
	٢٢٢	٢٧٦٨,٥
	اجمالي المساحة	٩٠٠٨,٣ م٢
١٣	■١٨٣	٨٨٠,٧
	■١٨٢	٨٠٢
	١٨١	٨١١,٨
	١٨٠	٨١٢,١
	١٧٩	٩٠٢,٤
	اجمالي المساحة	٤٠٢٠٩ م٢
١٥	١٧١	٧٨٣
	١٧٠	٧٨٣
	■١٦٩	٧٧٣,١
	■١٦٨	٧٧٣
	١٦٧	٧٨٣
	١٦٦	٧٨٣,١
	اجمالي المساحة	٤٦٧٨,٢ م٢
١٧	١٥٣	٩١٨,٧
	١٥٢	٨٤٠,١
	١٥١	٨٣٩,٨
	١٥٠	٨٤٠
	■١٤٩	٨٣٠,١
	■١٤٨	٩١٢,٧
	اجمالي المساحة	٥,١٨١,٤ م٢
٤٠	٢١٣	٦٠٠
	■٢١٩	٦٠٦,٩
	اجمالي المساحة	١,٢٠٦,٩ م٢
٤١	٢٦١	٢٢٠٥,٧
	اجمالي المساحة	٢٢٠٥,٧ م٢

رقم البلك	رقم القطعه	المساحة
١٩	١٣٩	٨١٣,١
	■١٣٤	٨٠٠,١
	١٣٨	٨٠٩,٥
	١٣٦	٨١٠
	■١٣٣	٧٩٩,٩
	١٣٧	٨١٠,٣
	١٣٥	٨١٠,٤
	اجمالي المساحة	٥٦٥٣,٣ م٢
٢٢	١١٥	٩٥٦,٣
	٨٤	٦٠٠
	٦٤	٦٠٠
	٦١	٥٩٩,٩
	■٥٥	٥٩٠,١
	١١٦	٩٤٧,٨
	٣٢	٦٠٠,١
	٥٦	٥٩٩,٩
	٦٥	٦٠٠,١
	٢٦	٥٩٩,٩
	٦٢	٦٠٠,١
	٨٥	٥٩٩,٩
	٤١	٥٩٩,٩
	اجمالي المساحة	٨,٤٩٤ م٢
٢٥	١٠٤	٧٧٠,٥
	١٠٣	٦٦٣,٧
	١٠٢	٦٦٣,٥
	١٠١	٦٦٣,٥
	١٠٠	٦٨٦,١
	٩٩	٧٠٢,١
	٧٣	٧٧٠,٣
	٧٢	٦٦٣,٧
	٧١	٦٦٣,٦
	٧٠	٦٦٣,٦
	٦٩	٦٤٠,٥
	٦٨	٦٤٢,٩
	اجمالي المساحة	٨,١٩٤ م٢
٢٧	٥	١٢٩٨,٢
	٤	١٢٨٠,٢
	٣	١٢٨٩,٩
	٢	١٢٧٩,٩
	اجمالي المساحة	٥١٤٨,٢ م٢
٢٨	٢٢٤	٦٢٤,٩
	■٢٢٣	٦١٥,٢
	٢٢٢	٦٢٥
	■٢٢١	٦١٥,١
	٢٢١	٧١٧
	٢٢٠	٧١٧,١
	٢٧٢	٦٠٠
	٢٧١	٦٠٠
	٢٥٩	٦٢٤,٩
	٢٥٨	٦٢٥
	٢٤٤	٦٢٤,٩
	٢٤٣	٦٢٥
	اجمالي المساحة	٧٦١٤,١ م٢
٤٢	٥٠	٧٢١,٣
	اجمالي المساحة	٧٢١,٣ م٢
٤٣	٤٧	٩٦٢,٧
	اجمالي المساحة	٩٦٢,٧ م٢

رقم البلك	رقم القطعه	المساحة
٣٠	٢٩٠	٦٠٠,١
	٢٨٩	٥٩٩,٩
	٢٨٢	٦٠٠
	٢٨١	٥٩٩,٨
	٢٧٤	٦٠٠
	٢٧٣	٦٠٠
	٢٦٠	٦٠٠,١
	٢٦١	٥٩٩,٨
	■٢٤٦	٦٠٤
	■٢٤٥	٦٠٣,٩
	اجمالي المساحة	٦٠٠٧,٦ م٢
٣١	٢٨٠	٨٠٩,٧
	٢٧٠	٨١٠
	٢٥٧	٨١٠,١
	٢٤٢	٨٢٤,٦
	٢٤١	٨٥٩,٨
	٢٧٩	٨٣٧,٢
	٢٦٩	٨٣٩,٦
	٢٥٦	٨٤١,٩
	اجمالي المساحة	٦٦٣٢,٩ م٢
٣٤	■٢٤٦	٦٠٧
	■٢٤٥	٦٠٧
	٣٢٤	٥٩٩,٨
	٣٢٣	٦٠٠
	٣٢٦	٦٠٠
	٣٢٥	٦٠٠
	٣٠٨	٦٠٠,١
	٣٠٧	٥٩٩,٩
	٢٩٧	٦٠٠
	٢٩٦	٥٩٩,٨
	اجمالي المساحة	٦٠١٣,٦ م٢
٣٥	٣٢٤	٨٠٩,٨
	٣٢٣	٦٠٠
	٣٠٦	٨١٠,١
	٣٠٥	٨٣١,٤
	٢٨٨	٨١٠,١
	٢٨٧	٨٣٣,٩
	اجمالي المساحة	٤٦٩٥,٣ م٢
٣٦	٣٥٢	٦٠٠,١
	٣٥١	٦٠٠
	٣٥٠	٥٩٩,٩
	٣٤٩	٦٠٣,٩
	٣٣٩	٦٠٠,١
	٣٣٨	٥٩٩,٩
	٣٣٧	٦٠٤
	اجمالي المساحة	٤٢٠٧,٩ م٢
٣٧	٢٧٨	٦٣٧,٦
	■٢٦٨	٦٢١,٩
	■٢٦٧	٦٢٩,٩
	اجمالي المساحة	١٨٩٩,٤ م٢
٣٨	٢٧٢	٦٢٨,١
	٢٧١	٦٢٦,٤
	٢٧٠	٦٢٥
	٢٦٩	٦٢٣,٣
	اجمالي المساحة	٢٥٢٢,٨ م٢
٣٩	٩٨	٩٣٩,٤
	٩٧	٩١٩,١
	اجمالي المساحة	١٨٥٨,٥ م٢

أرقام ومساحات قطع الأراضي بالمخطط

أبعاد الطرق الرئيسية والفرعية لقطعة الأرض



طريق الملك خالد (الدائري الثالث) بعرض 95 متر	
طريق الأمير نايف بعرض 25 متر	طريق الأمير مقرن بعرض 38 متر.

دليل المواصلات لموقع المشروع



موضح على الخريطة أقرب وسائل المواصلات لموقع المشروع

جدول يوضح المسافات بين موقع المشروع وأقرب وسائل المواصلات المتاحة (كم)

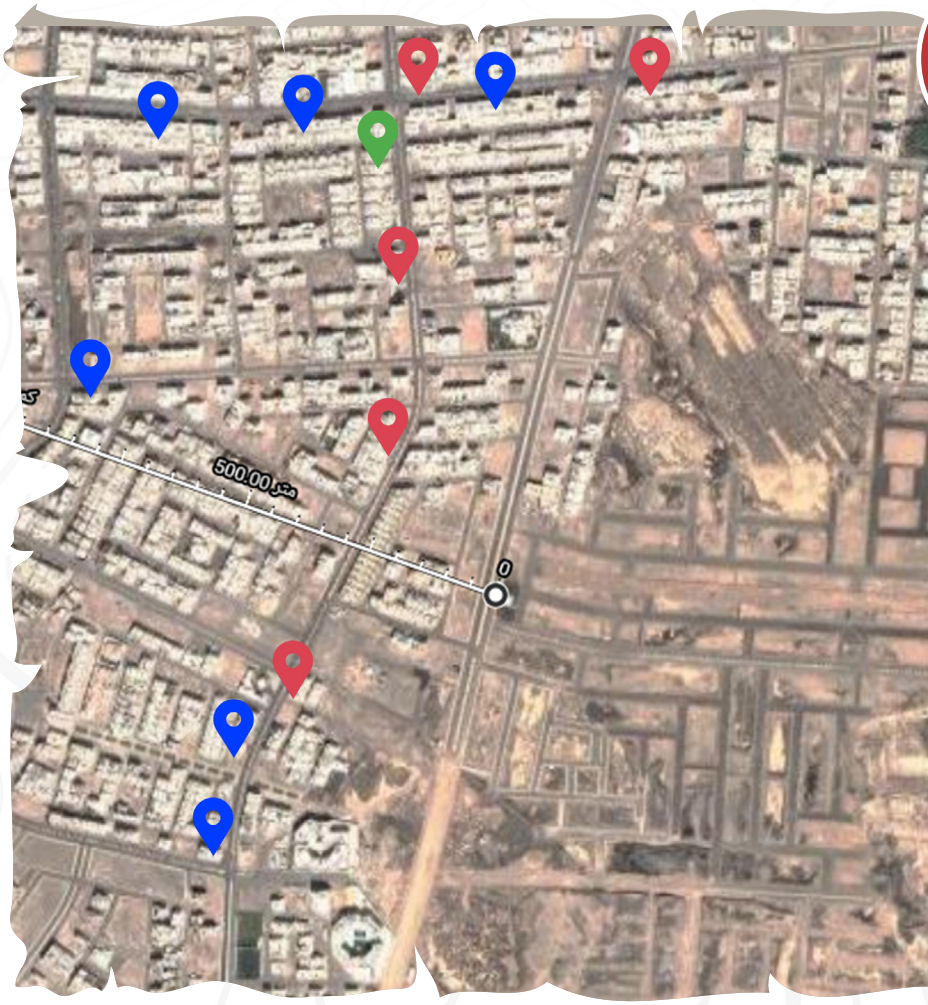
المكان	المسافة من موقع قطعة الأرض (كم)
محطة قطار الحرمين	4 كيلومتر
أقرب محطة لأوتوبيسات النقل العام	5 كيلومتر
مطار الأمير محمد بن عبد العزيز الدولي	12 كيلومتر

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				✓	حي الخالدية طريق الملك عبد العزيز	
ميني باص	✓					
ترام	✓					
قطر				✓	محطة قطار الحرمين	
مترو	✓					
مطار			✓		مطار الأمير محمد بن عبد العزيز الدولي	
طريق رئيسي للمشروع				✓	طريق الأمير مقرن وطريق الأمير نايف وطريق الملك خالد	

وتتواجد سيارات الأجرة حيث يعتبر التنقل بسيارات الأجرة في مدينة الدمام الوسيلة الأكثر شيوعًا بعد المركبات الخاصة، بالرغم من أن الرحلة فيها تكلّف أكثر من الحافلة، كما ويتوفر أيضًا بالمدينة خدمات أوبر وكريم وغيرها من التطبيقات التي تقدم خدمات التوصيل.

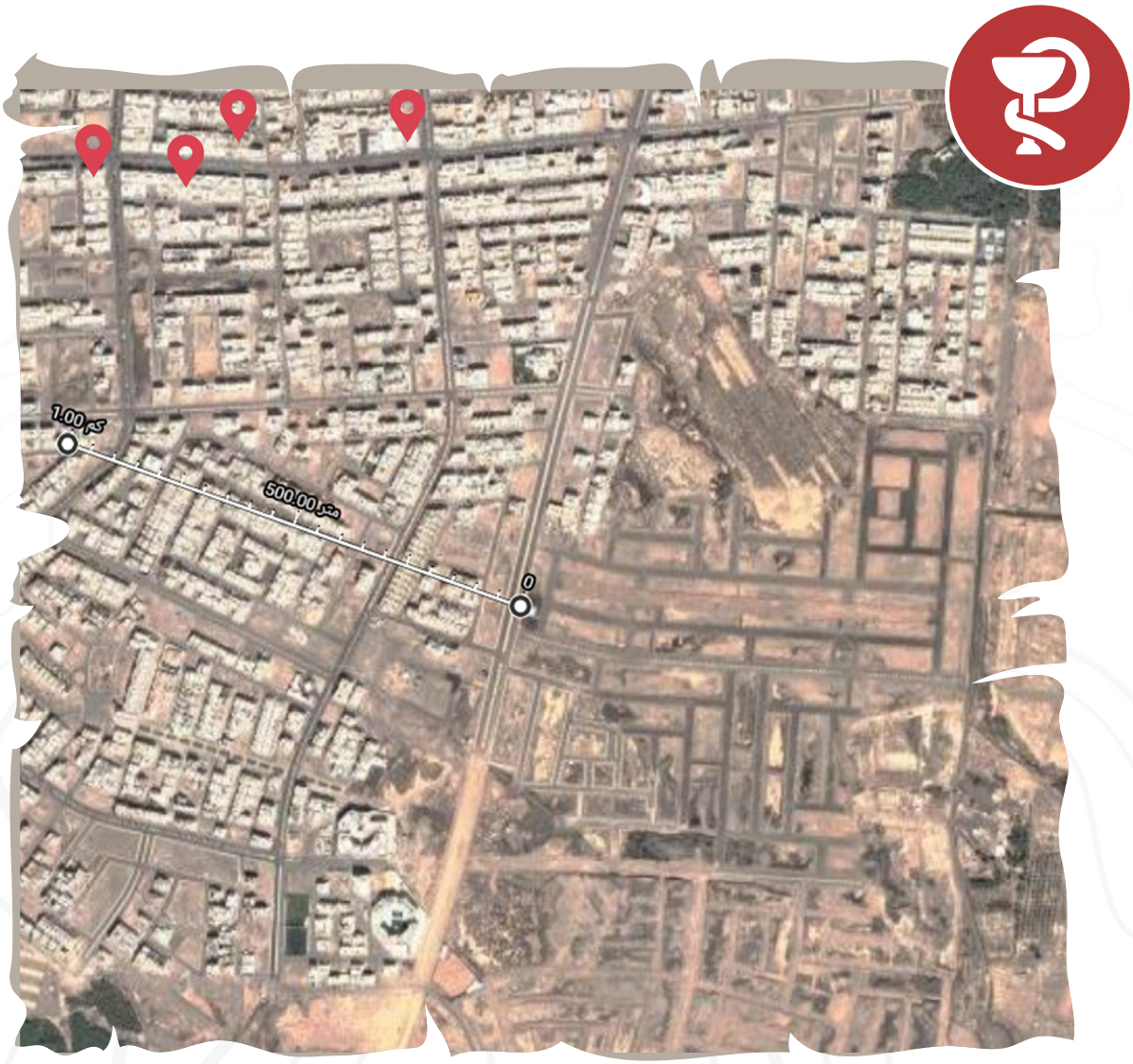
الخدمات المتوفرة بمحيط 1 كم من موقع المشروع



السوبرماركت (باللون الأخضر)	1
البقالة (باللون الأزرق)	6
التموينات (باللون الأحمر)	5



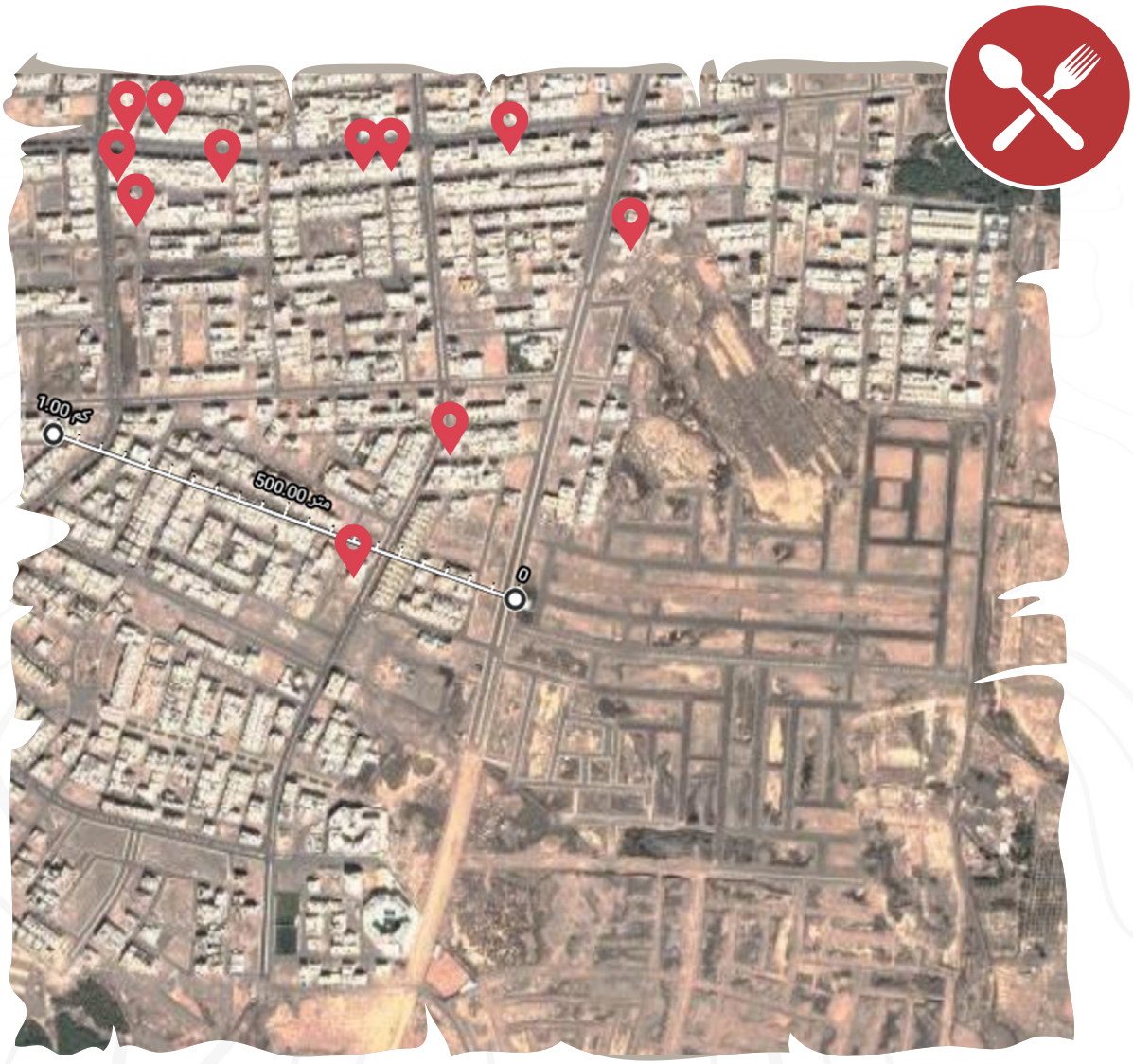
متجر فاكهة وخضراوات	العدد
	3



الصيدليات	العدد
	4



المخابز الآلية	العدد
	2



المطاعم	العدد
	11



المقاهي	العدد
	5



ملحمة	العدد
	2



مدارس أهلية (ابتدائية – متوسطة – ثانوية)	العدد
	3

● اللون الأزرق مدارس بنين

● اللون الأحمر مدارس البنات



مدارس تمهيدية	العدد
	2



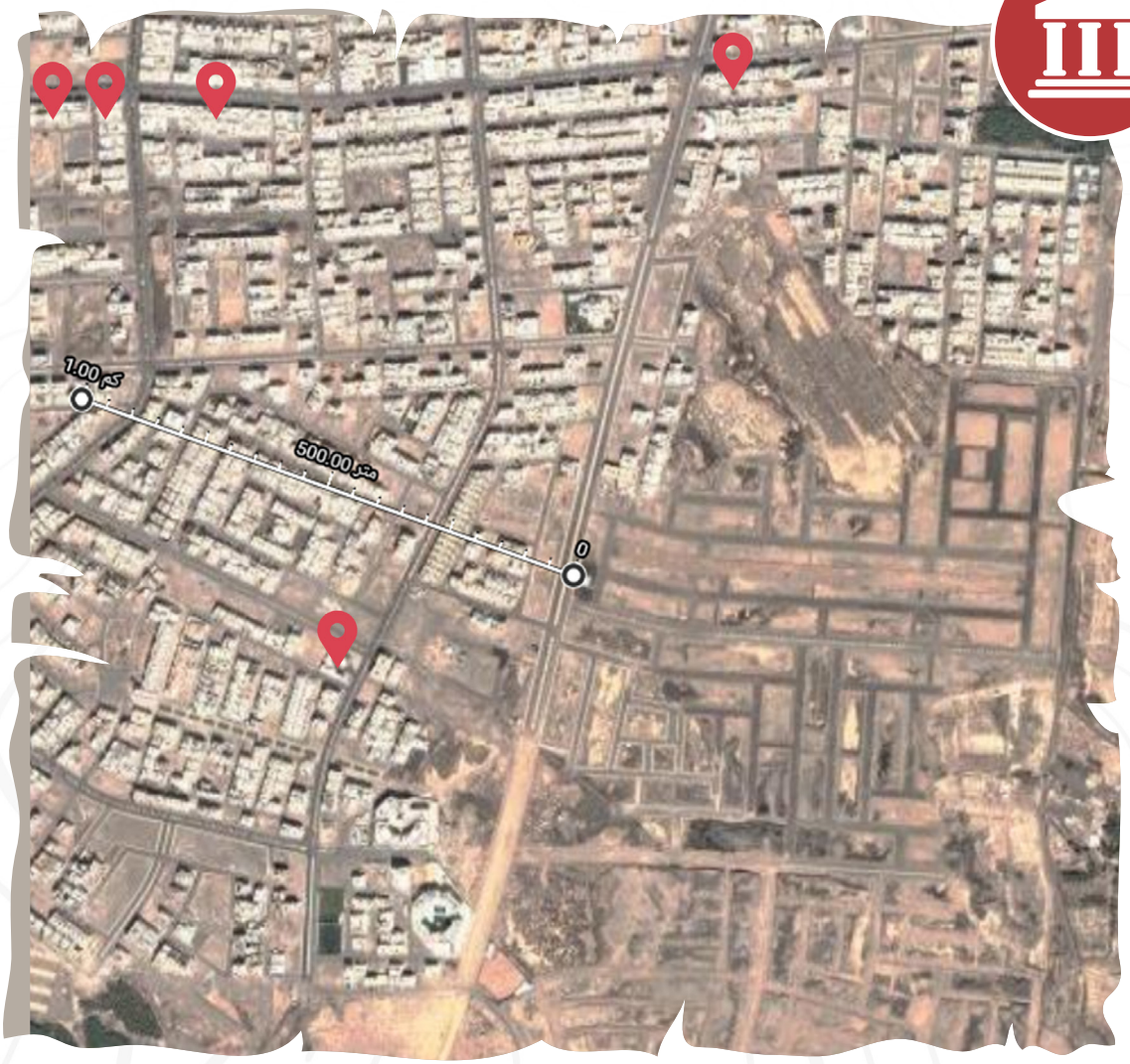
مجمع فلل	العدد
	3



استراحات سكنية	العدد
	2



محطات الوقود	العدد
	1



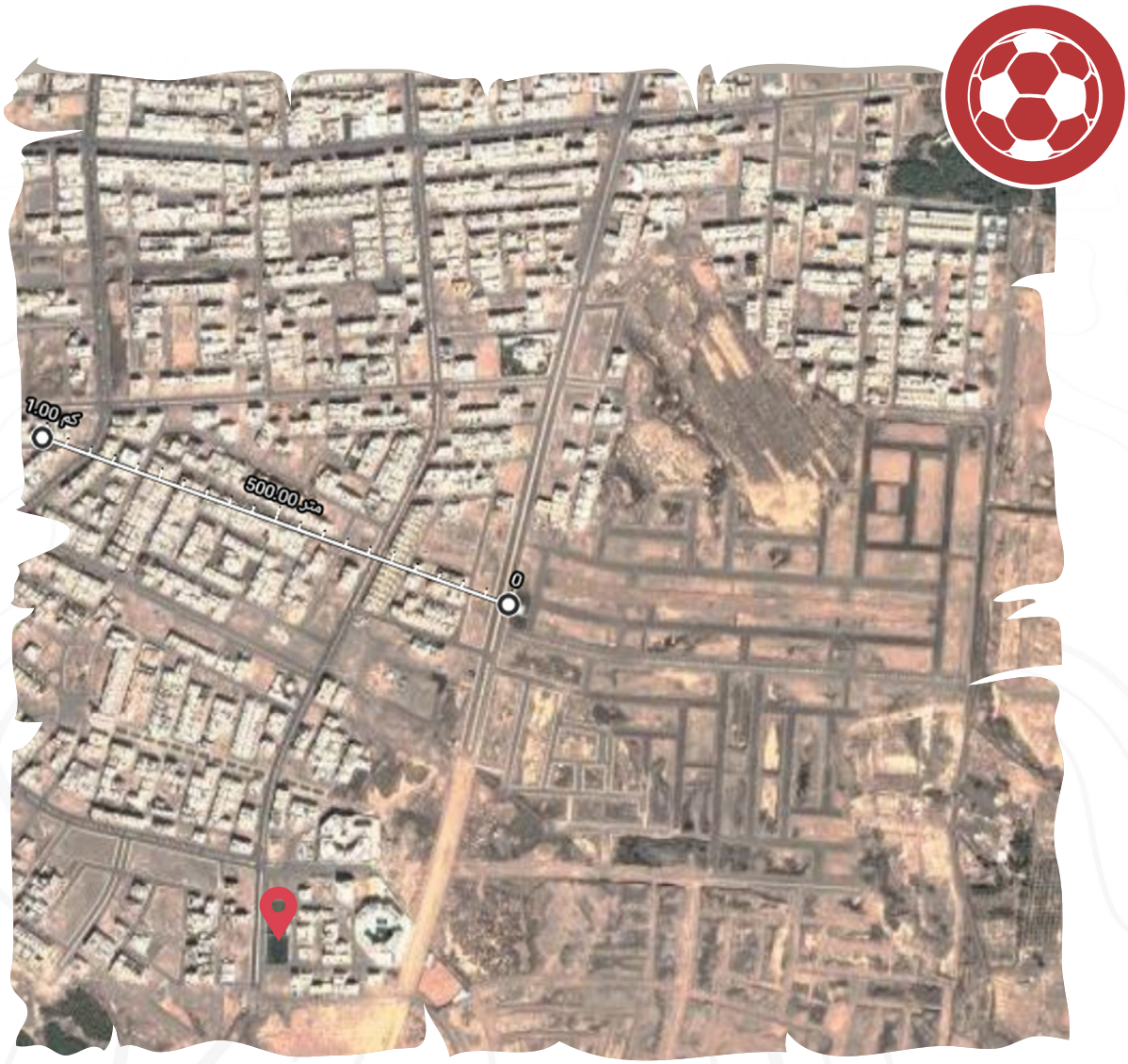
بنوك	العدد
	5



قاعات زفاف	العدد
	2



مغاسل	العدد
	5



ملاعب	العدد
	1



مـزارع	العدد
	2



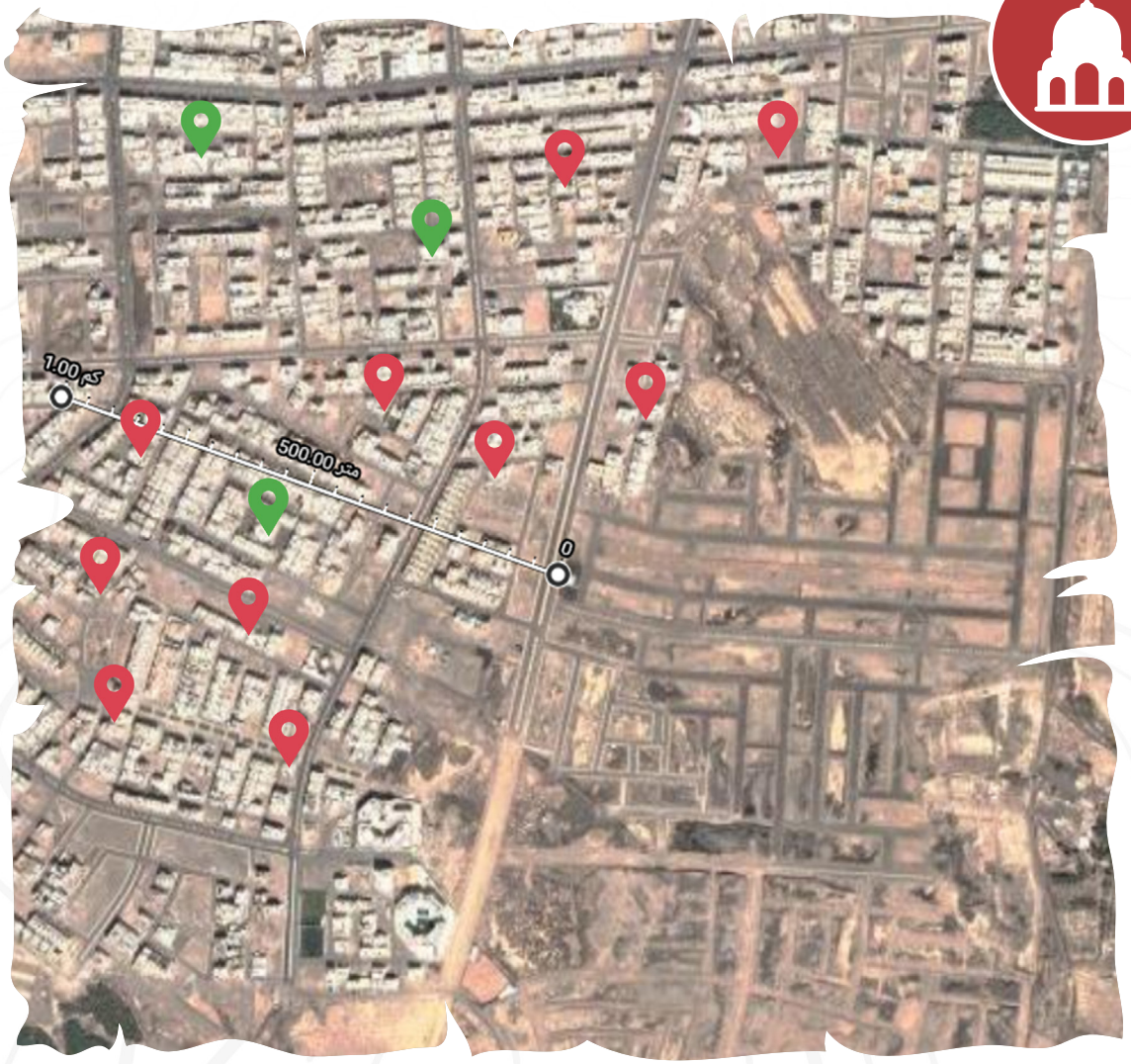
دار للأيتام	العدد
	1



مشغل خياطة	العدد
	2



الصالونات	العدد
	5



مساجد وجوامع	العدد
	13

● الجوامع باللون الأخضر

● مساجد باللون الأحمر

الخدمات المتوفرة في نطاق 1 كم من الموقع			عددها
بقالة			6
تموينات			5
سوبر ماركت			1
مجمع فلل			3
استراحات سكنية			2
مخابز آلية			2
متجر للفاكهة والخضراوات			3
مطاعم			11
مقاهي			5
مدارس	بنين	ابتدائية	2
		متوسطة	
		ثانوية	
	بنات	ابتدائية	1
		متوسطة	
		ثانوية	
حضانات			2
مساجد			13
البنوك			5
دار أيتام			1
صيدليات			4
مغاسل			5
مزارع			2
قاعات زفاف			2
ملاعب			1
ملحمة			2
محطات الوقود			1
صالونات			5
مشغل خياطة			2



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			سكنية		
	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			✓		



من النتائج السابقة ودراسة وفهم العوامل المحيطة للأرض، فريق التصميم قام بحصر بعض الاستخدامات المختلفة للأرض، والتي تقبل تنفيذها وتقييمها؛ وبناءً على ذلك نقترح بتغيير بعض استخدامات الأرضي المقدمة من البلدية إلى استخدامات أخرى، وذلك بناءً على دراسة الخدمات المقترحة وهي: (منطقة سكنية - خدمات ترفيهية – منطقة خدمات يومية – منطقة بنوك – خدمات صحية – خدمات تعليمية -خدمات دينية)

الاستعمالات المقترحة	رقم القطعة	السبب	نسبة الاشغال المتوقعة	العائد منها
منطقة ترفيهية (ملاعب - نوادي – حديقة عامة)	منطقة 9 +10	لوجودها على شارع وأيضًا مساحة الأرض مناسبة	%100	كبير
خدمات يومية (سوبر ماركت – مخبز – متجر فاكهة وخضروات)	منطقة 2+6+41+27	لمركزيه المنطقة	تجاري بنسبة %100	كبير
خدمات دينية (مساجد)	كما هي موضحة في المخطط	متوفر لكل مجموعة سكنية	ديني بنسبة %100	كبير
خدمات صحية (صيدلية-مركز طبي)	كما هو موضح في المخطط المقترح	متوفر لكل مجموعة سكنية	متنوع في الخدمات	كبير
خدمات تعليمية	منطقة 31	لعدم وجود ابتدائية بنات	تعليمي بنسبة 100%	كبير
بنوك – فروع لشركات –خدمات أخرى	منطقة 8	لمركزية المنطقة	متنوع بنسب مختلفة	كبير
محطة وقود	قطعة رقم 220+221	لوجودها على الطريق والمركزية	%100	كبير
المنطقة السكنية	كل المناطق المتبقية			

● **ملحوظة:** تم التوزيع بناءً على نتائج الخدمات المحيطة بالمنطقة.



الاستعمالات المقترحة من قبل بلدية المدينة



استعمالات الارض المقترحة طبقا لاحتياجات الموقع

مقترح فريق العمل



حساب العائد المادي لبيع الأراضي باستخداماتها المقترحة

مساحة أرض المشروع

حوالي 242,620,83 متر^2.

الإستعمال المقترح	سعر المتر	عدد القطع	المساحة	التكلفة بالريال
مناطق سكنيه	2000	266	700	370,000,000
خدمات يومية (سوبر ماركت – مخبز – متجر فاكهة وخضروات)	2500	8	1400	28,000,000
خدمات دينية (مساجد)	2200	15	1400	45,000,000
خدمات صحية (صيدلية-مركز طبي)	غير مخصصة للبيع	4	-	-
خدمات تعليمية	2000	2	800	3,000,000
بنوك – فروع لشركات –خدمات أخرة	1200 (مدرسة خاصة)	8	700	6,500.000
محطة وقود	3000	5	1000	15,000,000
منطقة ترفيهية (ملاعب - نوادي – حديقة عامة)	1500	2	700	2,000,000
الإجمالي المتوقع للبيع	470,000,000			

ملحوظة: إضافة الخدمات وتنوعها يعطي زيادة لقمة الأراضي وسهولة تسوقها وبالتالي إضافة قيمة استثمارية اكثر لمعظم الأراضي

الخـلاصــة

قـام فريقنـا بإعـادة توزيـع للخدمـات المقترحـة مـن قبـل بلديـة المدينـة المنـورة، مـع الحفـاظ تقريبًـا علـى اسـتخدامات الأراضـي ونسـبتها، ويأتـي كل هـذا بهـدف؛ تشـجيع وحـث المسـتثمرين فـي الاسـتثمار بشـراء الأراضي لوجود كافة الخدمات التي يرغب بها.