

المفاهيم التي تتناولها عملية تقسيم
الاراضى

المفاهيم التي تتناولها عملية تقسيم الاراضى

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Master plan | التخطيط العام |
| Detail plan | التخطيط التفصيلي |
| Land division plan | تقسيم الاراضى |
| City center | منطقة وسط المدينة |
| Industrial zone | المناطق الصناعية |
| agglomerated zone | الكتلة السكنية |
| Replanning | إعادة تخطيط |
| Neighborhood (N.H) | المجاورة السكنية |
| Community | الحي السكني |
| Urban zone | الحيز العمراني |
| Functional criteria | المعايير الوظيفية |
| Gross density | الكثافة السكانية الاجمالية |
| Net density | الكثافة الصافية |

المفاهيم التي تتناولها عملية تقسيم الاراضى

| | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Block | البلوك |
| Plot area | قطعة الارض |
| List of criteria | قائمة الشروط |
| Foot print | النسب البنائية الارضى (البصمة) |
| Action area | منطقة العمل |
| Technical offer | العرض الفني |
| Terms Of References T.O.R | كراسة الاشتراطات |
| Financial offer | العرض المالي |
| Tender document | مستندات العطاء |
| Constrains | المحددات |
| Problems | المشاكل |
| Potentials | الامكانيات |

المفاهيم التي تتناولها عملية تقسيم الاراضى

| | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Issues | القضايا |
| Existing survey | الرفع المساحي الراهن |
| Desk survey | الرفع المكتبي |
| Urban survey | الرفع العمراني |
| Social survey | الرفع الاجتماعي |
| Existing conditions | دراسات الوضع الراهن |
| Proposed studies | دراسات المخطط المقترح |
| Planning alternatives | البدايل التخطيطية |
| Proposed alternatives | البديل المقترح |
| Land use | استعمالات الارضي |
| Mixed use | استعمالات مختلطة |
| Budget | ميزانية |
| Infra structure / utilities | مرافق عامة |

المفاهيم التي تتناولها عملية تقسيم الاراضى

| | |
|----------------------------|---------------------------|
| خدمات عامة | Public services |
| السياسات (الاستراتيجيات) | Strategies |
| الدراسات البيئية | Environmental studies |
| الدراسات الاجتماعية | Social Studies |
| الدراسات المرورية | Traffic Studies |
| الدراسات الاقتصادية | Economical Studies |
| دراسات المرافق | Electromechanical studies |
| دراسات تنسيق الموقع | Landscape |
| الدراسات السكانية | Population |
| الدراسات الاسكانية | Housing |

التخطيط الهيكلي (Structural Plan):

هو مرحلة تخطيطية اولى تسبق التخطيط العام ويعنى بتحديد الاهداف والاستراتيجيات والسياسات طويلة المدى.

التخطيط العام (Master-Plan):

التخطيط العام الشامل للمدينة أو القرية هو رسم الخطوط العريضة التي توجه عمليات التنمية العمرانية موضحة الاستعمالات الرئيسية للأراضي ويقوم على اساس من الدراسات التالية :

- ◆ الدراسات العمرانية.
- ◆ الدراسات البيئية .
- ◆ الدراسات الاجتماعية.
- ◆ الدراسات الاقتصادية.

التخطيط التفصيلي (لائحة تخطيط المناطق):

عبارة عن تخطيط المناطق التي يتكون منها هذا المخطط وتشمل الاستعمالات المختلفة للأراضي والقواعد والاشتراطات الخاصة بالتنمية والتعمير في كل منطقة ، ويتكون التخطيط التفصيلي من :

- الخرائط والتقارير الخاصة بالدراسات التخطيطية التفصيلية للشبكات.
- اشتراطات المناطق.
- البرامج التنفيذية للقطاعات المختلفة.

الكتلة السكنية :

المساحة المبنية القائمة في المدينة أو القرية المشغولة بالأنشطة المختلفة ، وما يتخلل هذه المساحة من ارض فضاء أو مزروعة أو مسطحات مائية، كما يشمل التقسيمات التي تم اعتمادها .

: Boundaries الكردون

الحدود الادارية التي تدخل في نطاق مجلس المدينة أو المجلس المحلي ويشرف عليها .

زمام القرية:

مساحة الأرض المزروعة وغير المزروعة ومايتخللها أو مايحيط بها من المساحات المائية والطرق التي تتبع القرية.

: (Planning Area) الحيز العمراني

هو المساحة التي تقوم الوحدة المحلية بتخطيطها وتتضمن رسم حدود الكتلة العمرانية للمدينة أو القرية لتشمل الكتلة الحالية ومجال التوسع العمراني في استيعابها حتى سنة الهدف .

الكثافة السكانية الإجمالية :

يقصد بالكثافة السكانية الإجمالية عدد السكان فى الفدان الواحد (أو الهكتار).

كثافة الحى السكنى District Density :

عدد الأشخاص أو الأسر أو الوحدات السكنية فى الفدان (أو الهكتار) فى المساحة الكلية للحى شاملة كل الإستعمالات الموجودة داخل حدود الحى .

كثافة المجاورة السكنية Neighborhood Density :

عدد الأشخاص أو الأسر أو الوحدات السكنية فى الفدان (أو الهكتار) فى المساحة الكلية للمجاورة شاملة كل الإستعمالات الموجودة داخل حدود المجاورة.

المماشى Walks :

عبارة عن مسارات للمشاه وعربات الأطفال والدراجات

الطريق العام Public Street :

هو الحيز أو الفضاء المعد للمرور العام وتطل عليه مداخل محطات المباني ويكون من أملاك الدولة.

الطريق الخاص Private Road :

هو الحيز أو الفضاء الذى يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول إلى أملاكهم.

١١- قطعة ارض (PLOT AREA)

جزء من البلوك او اية مساحة من الارض معدة كوحدة للتصرف فى ملكيتها او للقيام باعمال التنمية العمرانية عليها .

١٠- البلوك (BLOCK)

قطعة من الارض مخصصة للاغراض العمرانية تكون محاطة من جميع جوانبها بشوارع أو طرق عامة أو حدائق عامة أو مجاري مياه أو صرف .

١٢- قائمة الشروط (BUILDING ROLES)

مجموعة الشروط والالتزامات التى تلحق بعقود بيع قطع اراضي التقسيم وتشكل التزامات وحقوق اتفاق بين المشترين وبعضهم وبين المقسم وتهدف الى حسن نظام التقسيم وتوفير مقومات الصحة والراحة والمظهر الجمالي والمعماري لمباني التقسيم .

١٣ - حد البناء

هو الخط الذي يحد المساحة المسموح بالبناء فيها وقد يتطابق مع اى من خط التنظيم او حد الطريق او الشارع او حد الملكية او يرتد عن اى منها .

١٤ - منطقة الارتداد

هى مساحة الجزء من قطعة الارض الواجب تركه فضاء والمحصورة بين حد البناء واى من خط التنظيم او حد الطريق او حد الملكية .

خط التنظيم Street Line :

هو الخط المعتمد الذي يوضع بمقتضى رسم التنظيم لتعيين حد الطريق، ويلتزم طالبو البناء بإتباعه، وقد يكون منطبقا على حد الملك أو داخلا أو خارجا عنه.

زوايد تنظيم :

هى الأرض التى تتخلف وراء خط التنظيم وتفصل الأملاك الخاصة عن الطريق المحدد بموجب خطوط التنظيم، ويتعين بيعها لأصحاب هذه الأملاك لى تتصل أملاكهم بالطريق العام.

ضوايع تنظيم :

هى الأرض المملوكة للأهالى التى يلزم ضمها للطريق العام بموجب خط تنظيم عندما يكون هذا الخط داخلا عن حدود هذه الأملاك.

٤- زمام القرية

مساحة الارض المزروعة وغير المزروعة وما يتخللها او يحيط بها من المساحات المائية والطرق التي تتبع القرية .

٥- المجاورة السكنية

عبارة عن مجموعة متكاملة من المساكن بمرافقها العامة وخدماتها الضرورية على اساس خدمتها بمدرسة اساسية وان توفر لسكانها الوصول الى الخدمات العامة بها بدون مشقة وبهدف تخطيطها الى خلق بيئة سكنية صحية آمنة الى وان توفر لسكانها المساهمة فى الانشطة الاجتماعية وممارسة الحياة الديمقراطية وهى اطار مناسب لاعادة تخطيط المدن .

٦- الحى السكنى

مجموعة من المجاورات السكنية تكون نواته مدرسة ثانوية .

مشروعات التقسيم

المقسم

أى شخص أو منشأة أو شركة أو إتحاد أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية يقوم بتقسيم الأرض .

مشروع التقسيم الابتدائي

خريطة للأرض المزمع تقسيمها تبين طبيعة التخطيط الموضوع للأرض بالتفصيلات الكافية للحكم على صلاحية التقسيم من ناحية تمشية مع أحكام القانون وهذه اللائحة ومع المخططات العمرانية للمدينة .

مشروع التقسيم النهائي

خريطة للأرض المقسمة تعد بالشكل النهائي الصالح للتعامل والتسجيل مرفقاً بها المستندات ومبيناً عليها جميع المقاسات والتعاريف والبيانات عن الطرق والميادين والمنتزهات العامة وغير العامة من المساحات المفتوحة وكذلك البلوكات والقطع وغير ذلك من المقاسات والبيانات المتعلقة بالأرض

الكثافات السكانية الاجمالية للمدينة او القرية

١- المدن والقرى المحاطة بالاراضي الزراعية او بمحددات طبيعية لنموها بحد اقصى ١٥٠ شخصا - فدان .

ب- المدن والقرى والمجتمعات العمرانية الجديدة التى تنشأ فى الاراضي الصحراوية بحد اقصى ١٠٠ شخص - فدان .

تحدد الوحدة المحلية عند اعداد التخطيط التفصيلي للمنطقة الكثافة البنائية
بمراعاة الظروف المحلية والقيمة الاقتصادية للاراضي والاستعمالات
المسموح بها وكفاءة الخدمات والمرافق والشوارع فى الحدود القصوى
الاتية :

- ١- منطقة وسط المدينة ه
- ٢- اية منطقة اخرى غير وسط المدينة ء

الاهداف العامة الواجب مراعاتها فى مشروعات التقسيم

□ ان يحد كل قطعة ارض فى مشروعات التقسيم المعدة لاقامة المباني شارع من جانب واحد على الاقل .

□ لا يجوز انشاء تقسيم الا اذا كان متصلا بأحد الطرق العامة .

□ يجب تخصيص ثلث مساحة ارض التقسيم للشوارع والبيادين والحدائق والمنتزهات العامة .

□ يجب ان يراعى فى تخطيط وترتيب الشوارع وتصميمها وعروضها وانحدارتها ومرافقها الاوضاع المقررة فى التخطيط العام والتخطيط التفصيلي .

□ اذا كان عرض الشارع القائم الذي يحد ارض التقسيم يقل عن العرض المقررة وجب على المقسم توسيع هذا الشارع القائم من جانب ارض التقسيم بمقدار نصف الفرق بين عرض الشارع القائم والحد الادنى للعرض المقرر .

□ يدخل فى حساب الثلث - المنصوص عليه بالمادة السابقة - نصف عرض الطريق او الطرق العامة القائمة والتي تحد الارض المراد تقسيمها .

□ كما يجب تلاقي التقاطعات الخطرة التى تقل المسافة بين محاورها عن ٦٠ مترا .

في حالة السماح بإنشاء شوارع ذات نهايات مغلقة في التقسيم يجب مراعاة ما يأتي :-

١. لا يزيد طول الشارع عن ١٥٠ مترا مقاسا من مدخله .

٢. اذا زاد طول الشارع عن ٥٠ مترا يلزم توفير حيز للدوران بنصف قطر لا يقل عن ١٥ مترا مقاسا من مركزه الى حدود الاملاك وعن ١٢ مترا الى حد الرصيف .

٣. انشاء جزيرة في حيز الدوران بقطر لا يقل عن ٣.٥٠ مترا ولا يزيد عن خمسة امتار .

٤. يجب الا يزيد الميل في الشوارع الرئيسية وشوارع التجميع عن ٥% وعن ١٠% في الشوارع المحلية .

□ يجب ان يراعي فى تحديد اطوال وعروض واشكال البلوكات فى التقسيم ما ياتي :-

١. الا تزيد اطوال البلوكات المخصصة للاستعمال السكني على ٢٥٠ مترا مقاسة على طول محور البلوك .
٢. عند زيادة الطول يجاوز ٢٥٠ مترا ان تلزم المقسم بتوفير ممر عبر البلوك محمل بحق ارتفاع مرور وبعرض لا يقل عن ثمانية امتار .
٣. ويخصص لمرور المشاه فقط عبر البلوك والا تزيد المسافة من محور هذا الممر ونهاية البلوك على ١٥٠ مترا
٤. اذا اخترق التقسيم مجرى مياه او مجرى لتصريف مياه الامطار او ما شابه ذلك وجب على المقسم توفير حق ارتفاع لمرور المجرى بذات العرض والسعة .
٥. لا يجوز ان يقل عرض قطع الاراضي المخصصة للاستعمال السكني عن ١٠ امتار مقاسا على خط البناء الامامي ولا يزيد عمق القطعة على مثلى عرضها .
٦. يحدد مشروع التقسيم الشروط البنائية على قطع ارض التقسيم من حيث الاستعمال والمساحة المبنية والمناور الامامية والخلفية والجانبية وارتفاعات المباني وذلك كله بما يتمشى مع اشتراطات البناء التى يتطلبها التخطيط العام .

□ في حالة الصرف بواسطة خزانات تحليل او اية وسائل اخرى مماثلة يجب مراعاة ما ياتي :-

١. الا تقل مساحة قطعة الارض المعدة للاستعمال السكني عن ٥٠٠ متر مربع .

٢. ان يراعي في شبكة الصرف الشروط والمواصفات العلمية المقررة .

٣. يجوز للوحدة المحلية اذا كانت مساحة التقسيم تبلغ ٣٠ الف متر مربع فاكثر ان تلزم المقسم بتزويد التقسيم بعملية صرف خاصة مناسبة لصرف متخلفات المباني التي ستقام على قطع ارض التقسيم .

٤. ان يكون المنشأ المخصص للصرف او اي جزء منه على مسافة لا تقل عن ثلاثة امتار من حدود قطعة الارض المنشأة عليها .

خطوات إعداد الحيز العمراني :-

- ❖ تجميع البيانات الاساسية الخاصة بالمدينة والمتوفرة بمراكز المعلومات .
- ❖ الاتصال بالجهات المتخصصة لاستكمال وتحديث البيانات .
- ❖ عمل مسح ميداني عمراني لتحديث الخرائط ولتحديد الاستعمالات الرئيسية للمدينة .
- ❖ تجهيز خريطة الاساس **BASE MAP** بمقياس رسم مناسب .
- ❖ التعرف على اتجاهات ونسب النمو العمراني من خلال دراسة التطور التاريخي للعمران
- ❖ عمل الدراسات الديموجرافية حتى سنة الهدف .
- ❖ تحديد الأراضي الفضاء والجيوب الزراعية من خريطة استعمالات الاراضى .
- ❖ تحديد محددات النمو العمرانى وعوامل الجذب العمرانى .
- ❖ عمل بدائل الحيز العمرانى وتقييمه .
- ❖ الوصول الى الحيز المقترح .



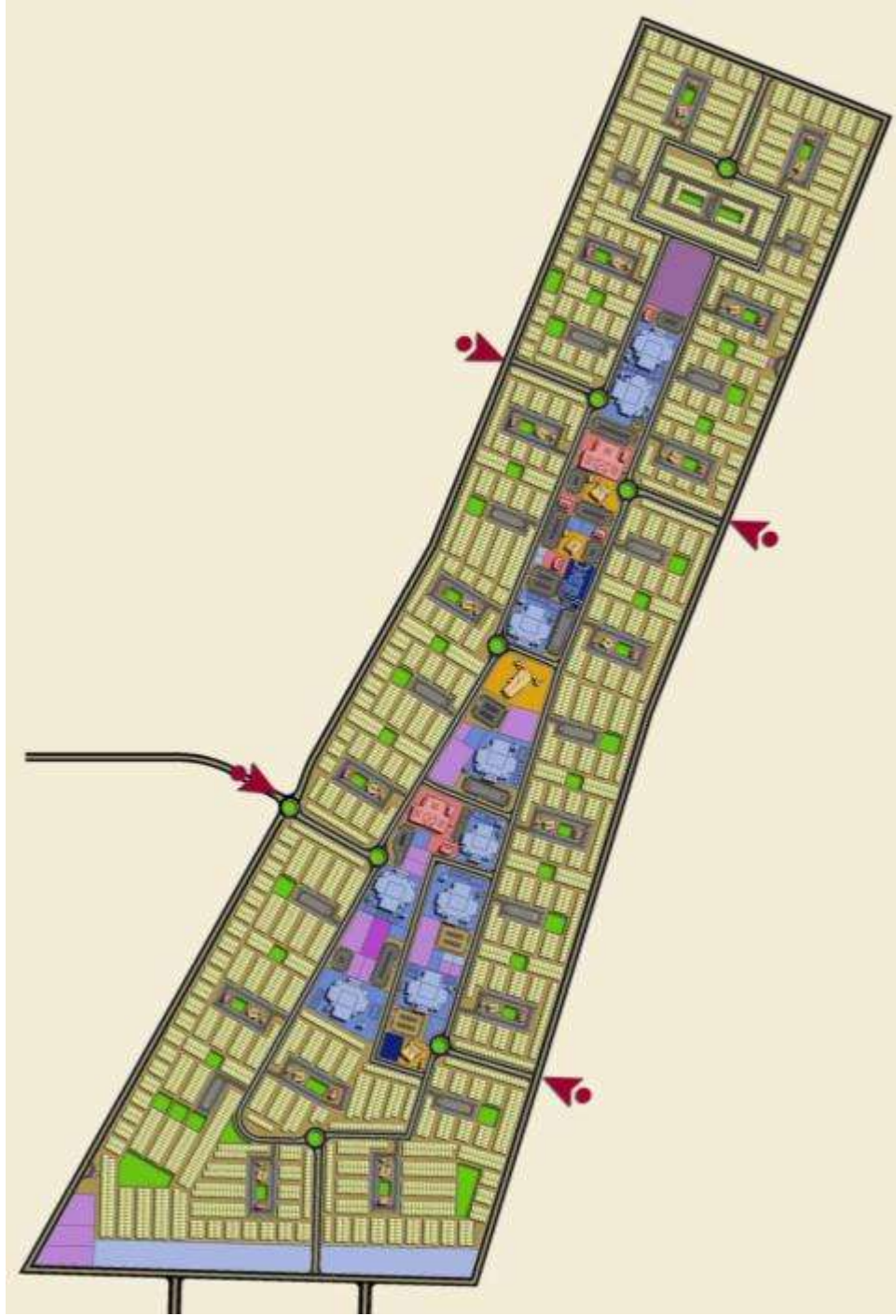
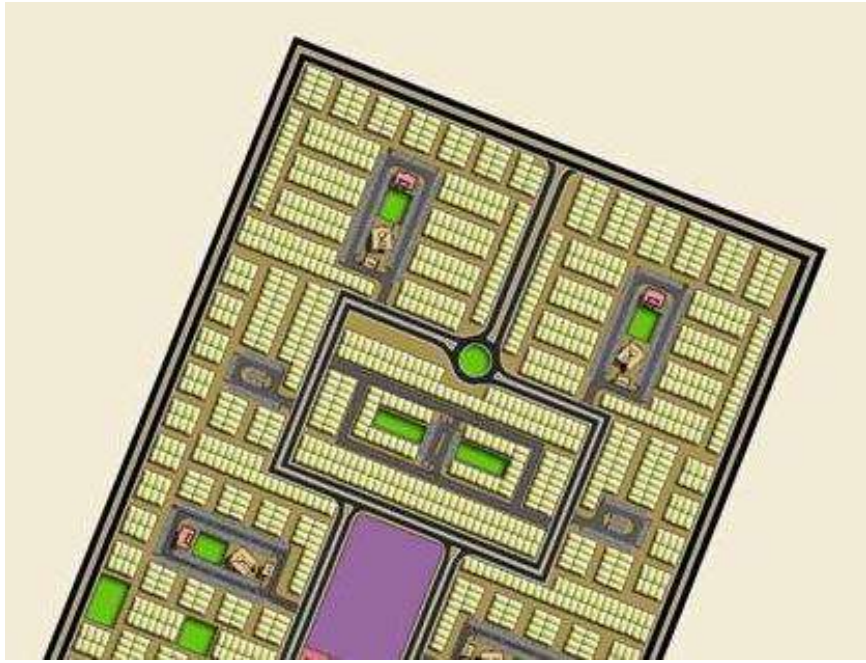
- مبانی
- مبانی
- مبانی
- مخفف
- مبانی

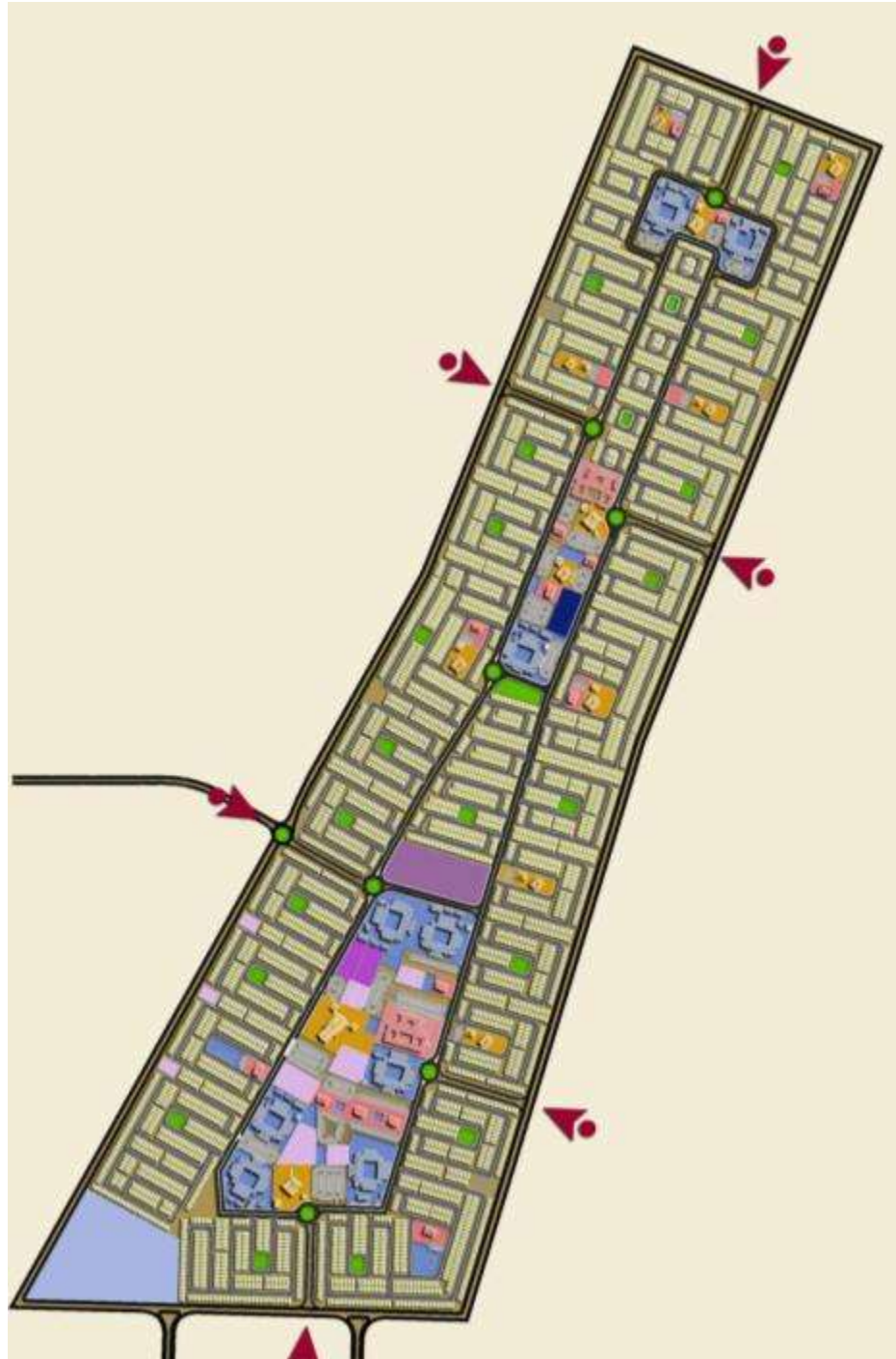
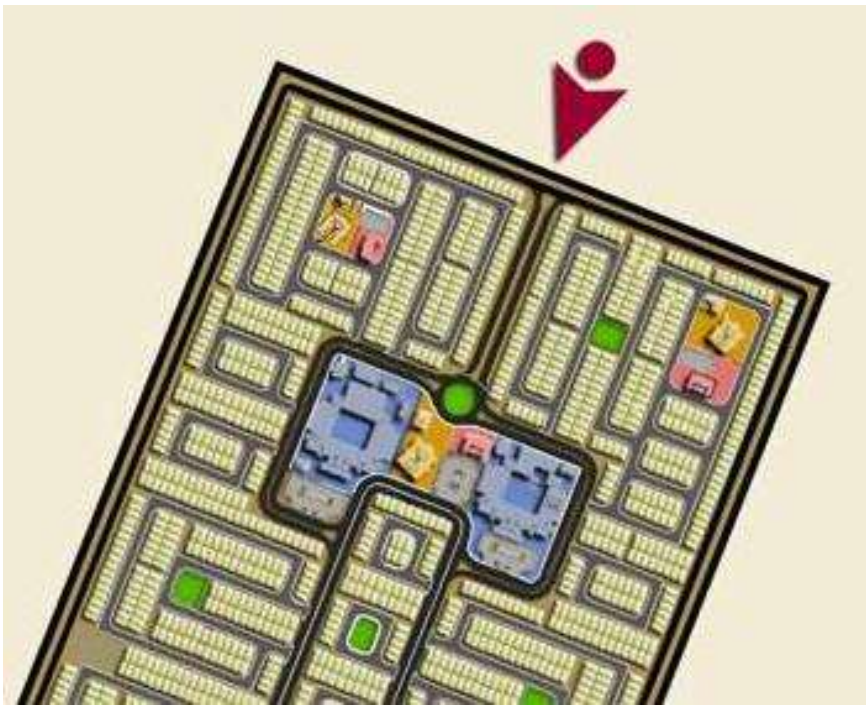
- مباني تعليمية
- مباني صحية
- مباني تجارية
- مخفر شرطة
- مباني دينية

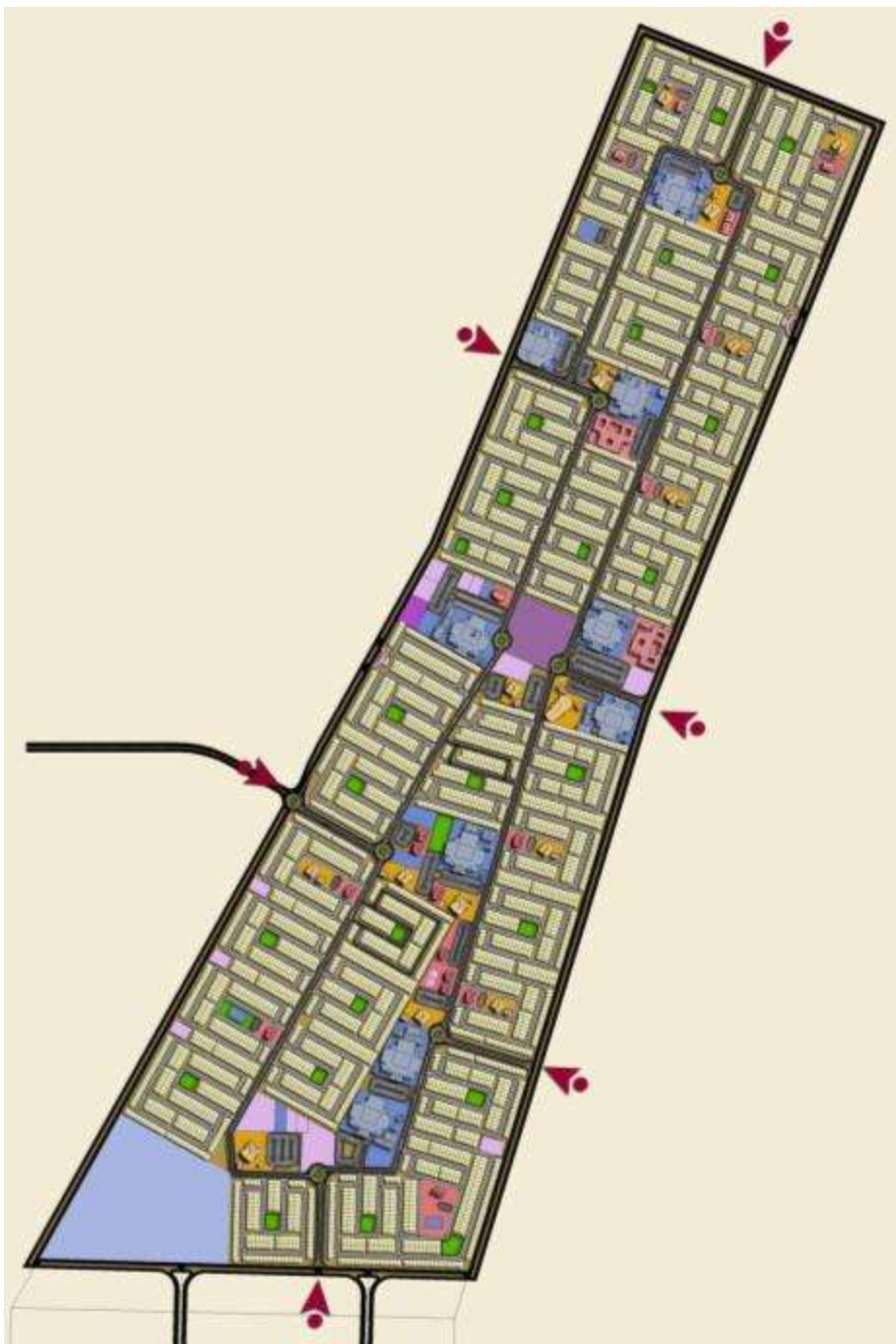
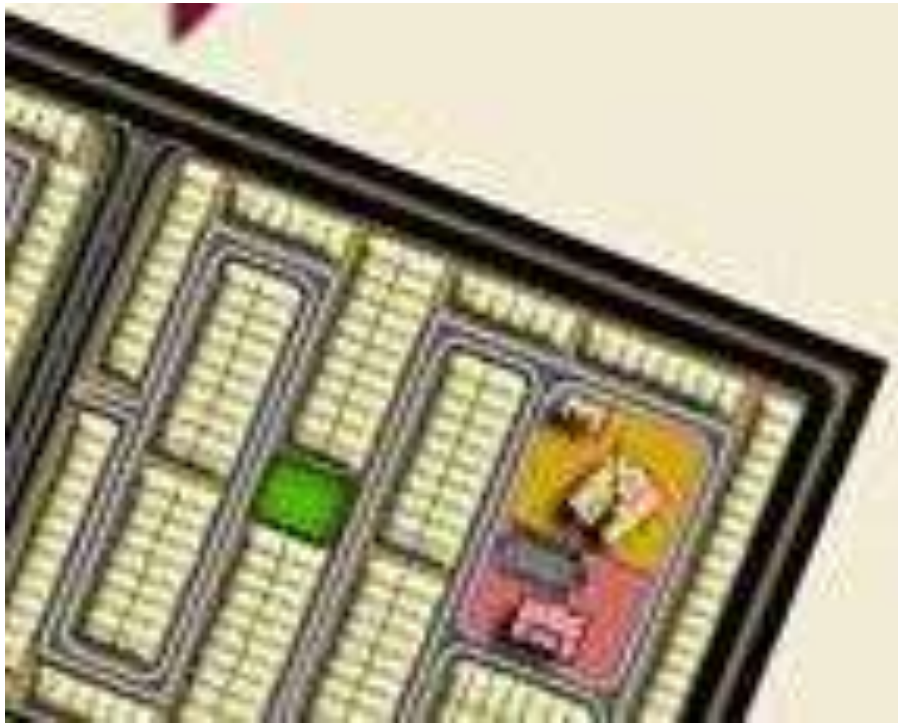
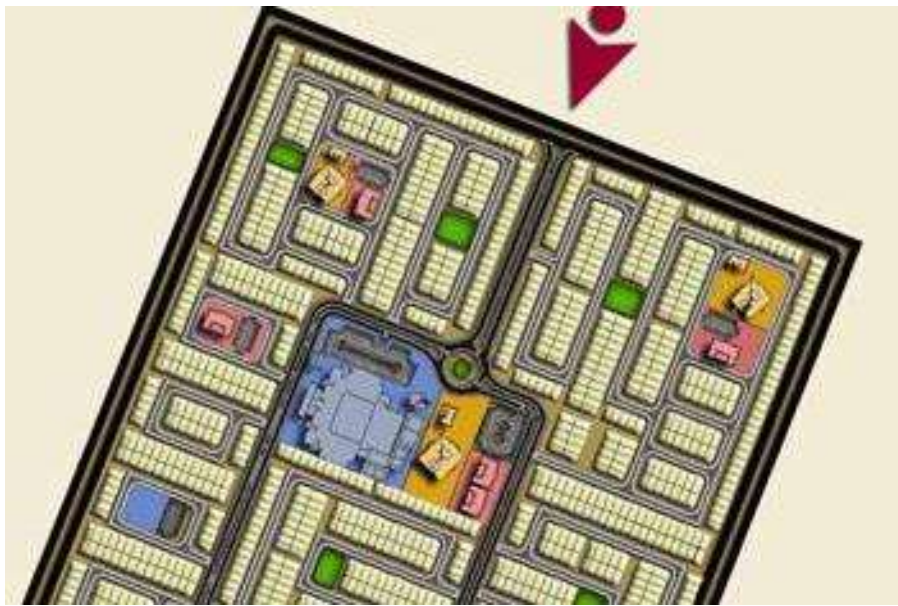


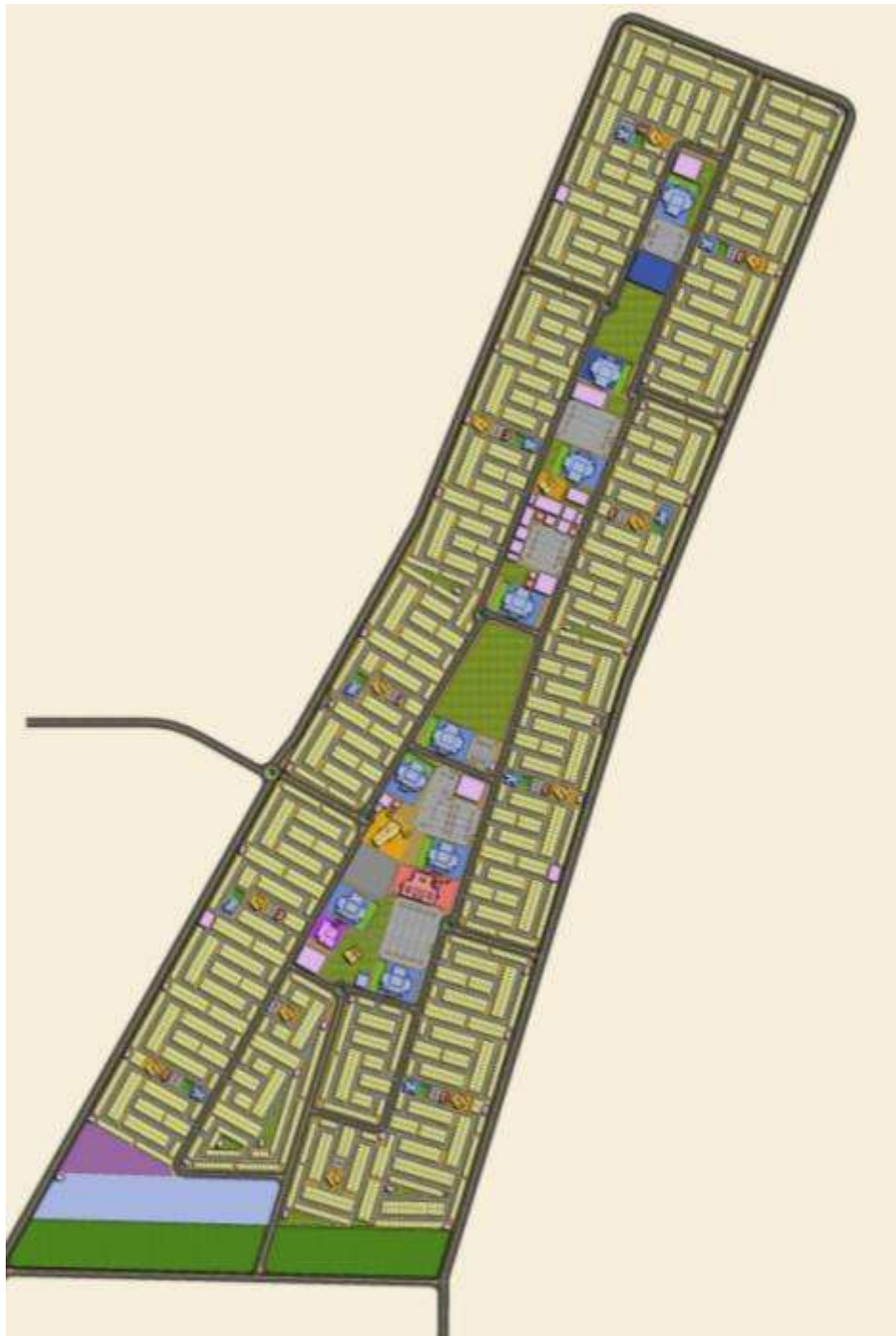
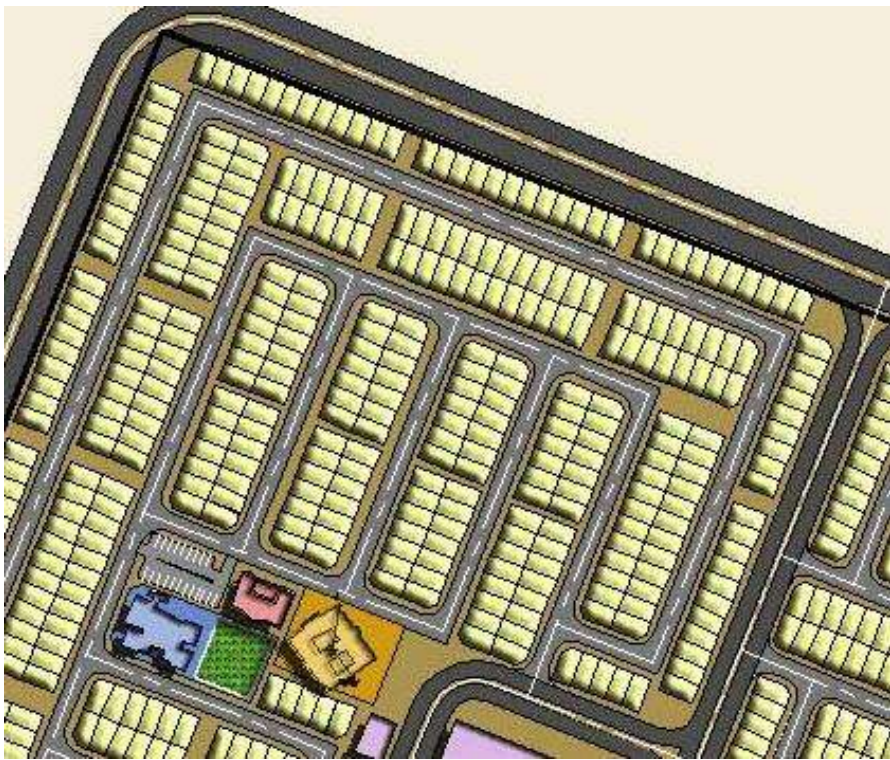
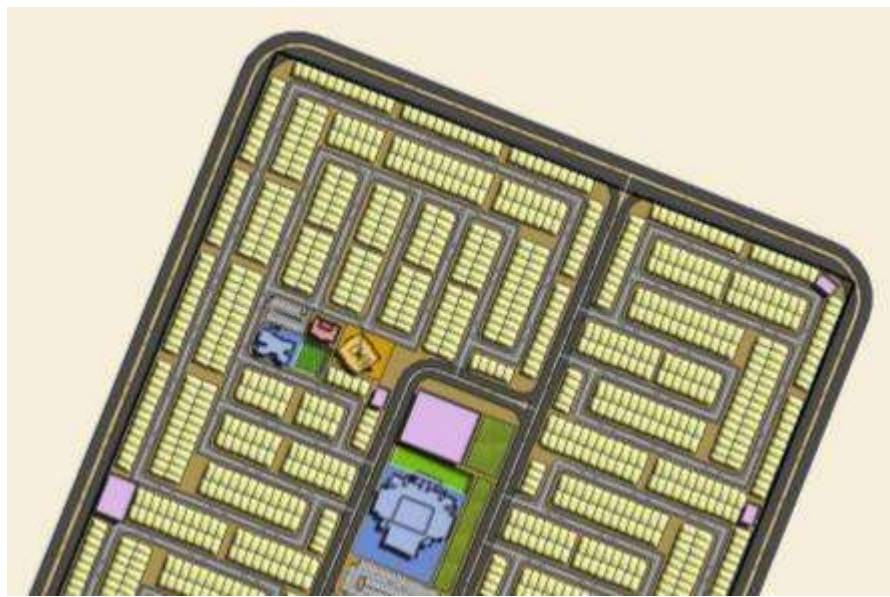
- مبانی تعلی ■
- مبانی ص ■
- مبانی تج ■
- مخفر شر ■
- مبانی دب ■







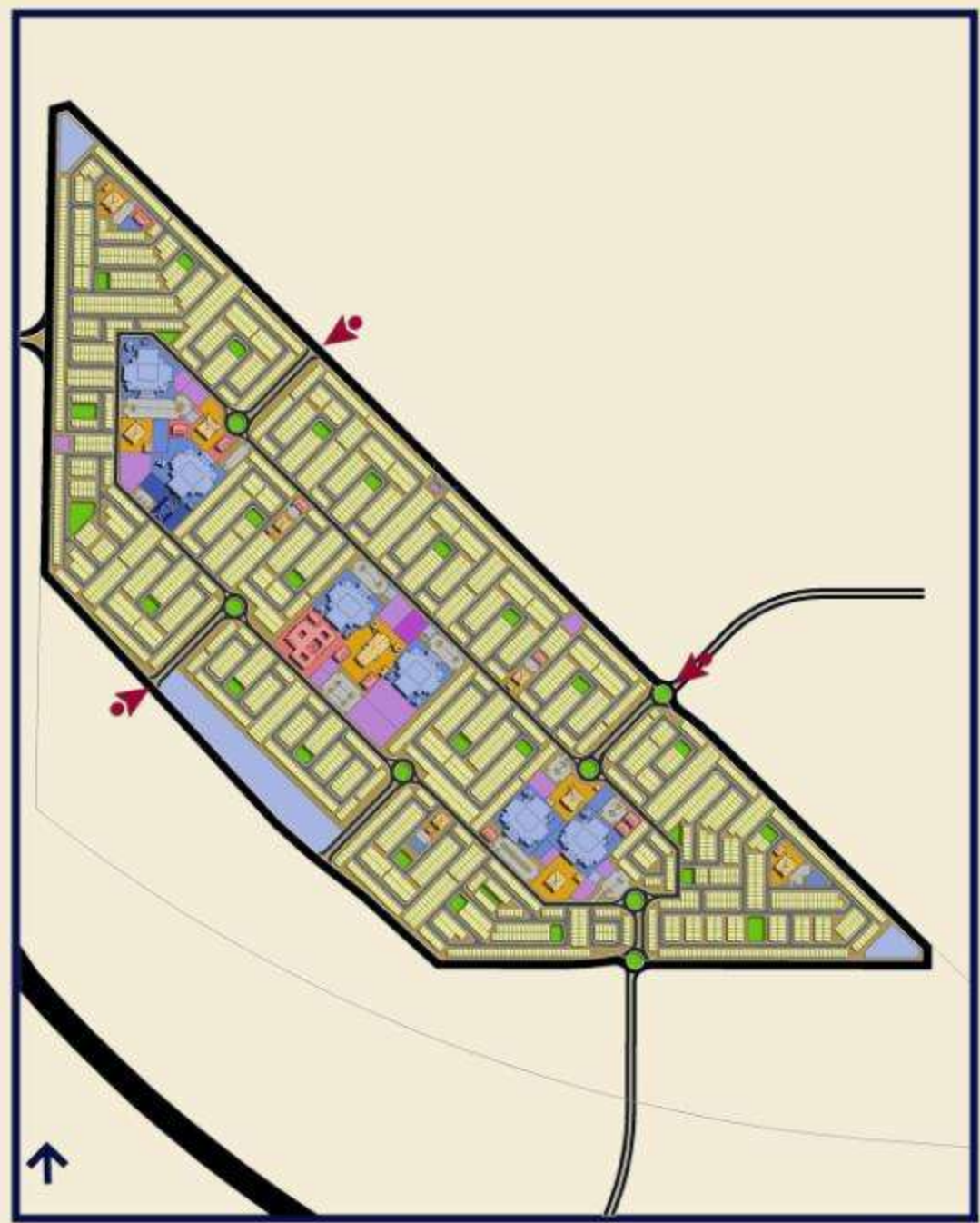






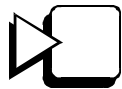
| النسبة % | المساحة بالهكتار | استعمالات |
|----------|------------------|------------------------------|
| 36.30% | 43.75 | الوحدات السكنية 3417 وحدة |
| 17.50% | 21.20 | الخدمات |
| 2.65% | 3.19 | مساحات الخضراء |
| 3.00% | 3.75 | منطقة استثمارية |
| 1.00% | 1.25 | منطقة امتداد |
| 20.00% | 24.00 | الطرق |
| 19.60% | 23.50 | الأرصفة |
| | 120.64 هكتار | الأجمالي |

| الرمز | الاستعمال |
|---|-----------------|
|  | قسام سكنية |
|  | مباني صحية |
|  | مباني تعليمية |
|  | مباني تجارية |
|  | مباني دينية |
|  | مخفر شرطة |
|  | مرافق عامة |
|  | مساحات خضراء |
|  | منطقة استثمارية |
|  | منطقة امتداد |
|  | طرق رئيسية |
|  | طرق تجمع |
|  | طرق محلية |
|  | ممرات مشاة |
|  | مداخل رئيسية |



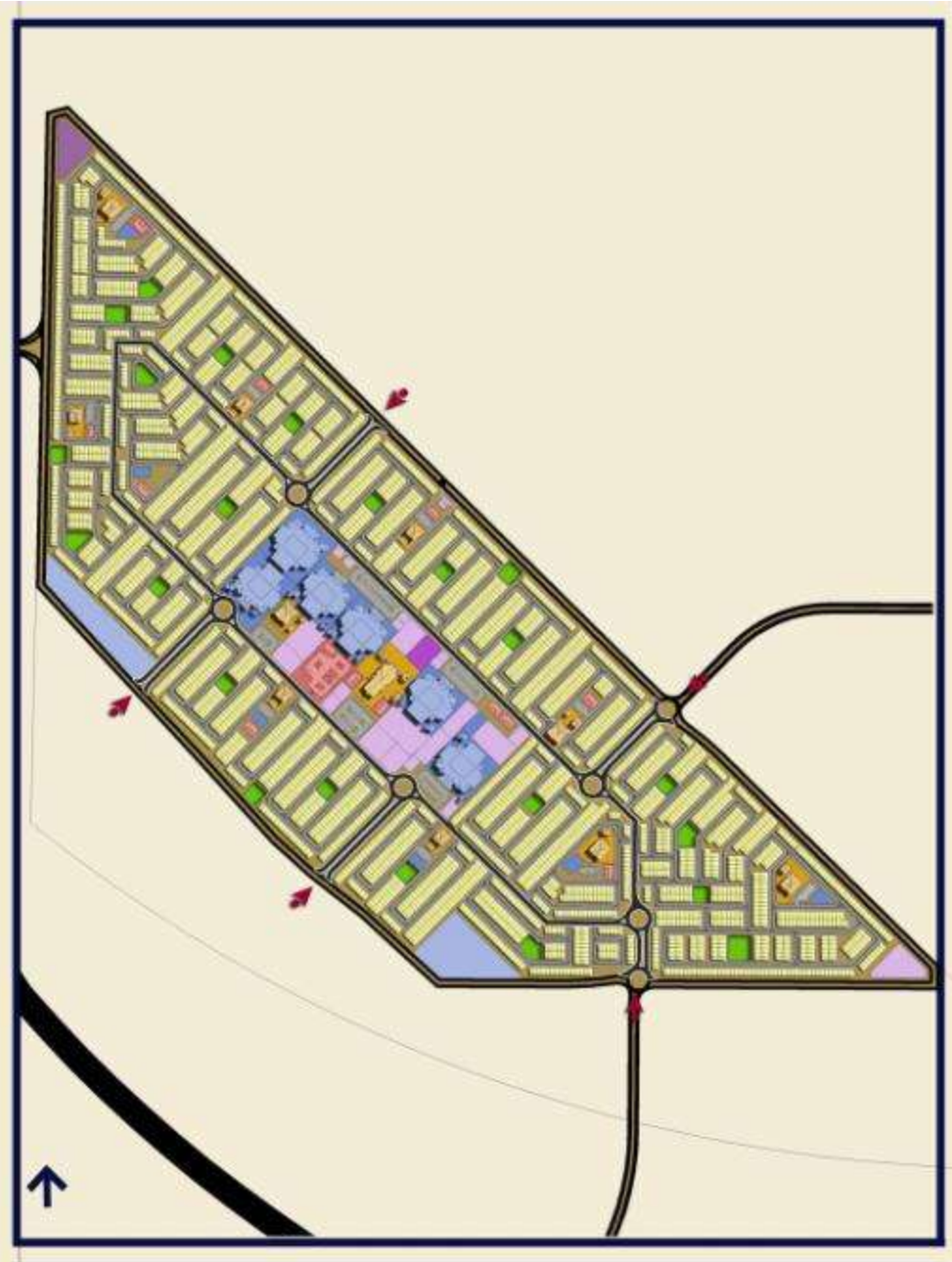
البديل الأول

متعدد الأنوية



| التسمية % | المساحة بالهكتار | أستعمالات |
|-----------|------------------|------------------------------|
| 37.90% | 45.70 | الوحدات السكنية 3571 وحدة |
| 18.23% | 22.00 | الخدمات |
| 2.28% | 2.76 | مساحات الخضراء |
| 3.00% | 3.75 | منطقة استثمارية |
| 1.00% | 1.25 | منطقة امتداد |
| 28.30% | 34.18 | الطرق |
| 9.10% | 11.00 | الأرصفة |
| هكتار | 120.64 | الأجمالي |

| الرمز | الأستعمال |
|-------|-----------------|
| | قسام سكنية |
| | مباني صحية |
| | مباني تعليمية |
| | مباني تجارية |
| | مباني دينية |
| | مخفر شرطة |
| | مرافق عامة |
| | مساحات خضراء |
| | منطقة استثمارية |
| | منطقة امتداد |
| | طرق رئيسية |
| | طرق تجميع |
| | طرق محلية |
| | ممرات مشاة |
| | مداخل رئيسية |

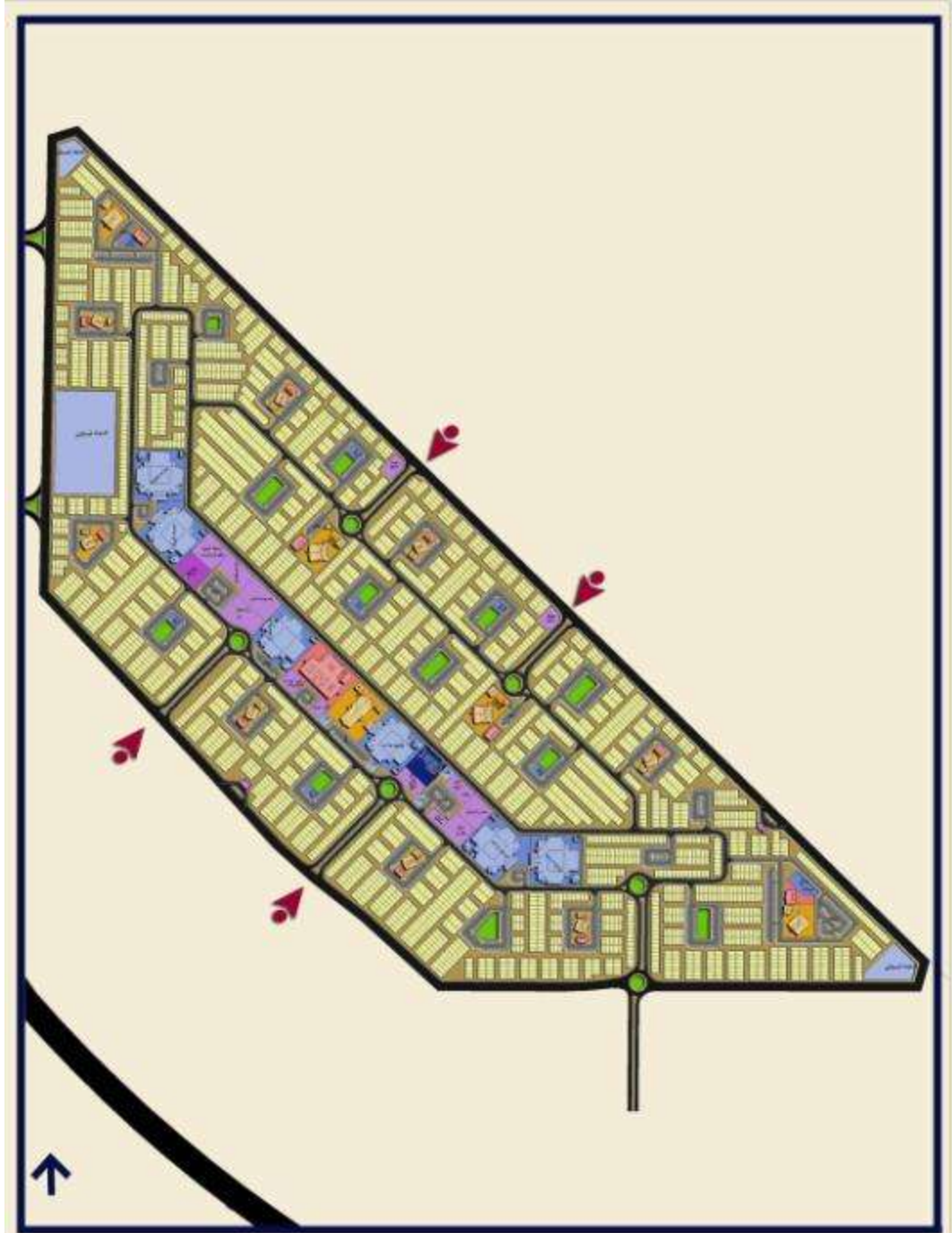


البديل الثاني مركزي



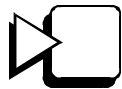
| النسبة % | المساحة بالهكتار | أستعمالات |
|----------|------------------|------------------------------|
| 37.90% | 45.70 | الوحدات السكنية 3571 وحدة |
| 17.00% | 20.50 | الخدمات |
| 2.00% | 2.50 | مساحات الخضراء |
| 3.00% | 3.6 | منطقة استثمارية |
| 1.00% | 1.2 | منطقة امتداد |
| 17.00% | 20.50 | الطرق |
| 22.00% | 26.5 | الأرصفت |
| هكتار | 120.64 | الأجمالي |

| الرمز | الأستعمال |
|-------|-----------------|
| | فصلم سكنية |
| | مباني صحية |
| | مباني تعليمية |
| | مباني تجارية |
| | مباني دينية |
| | مخفر شرطة |
| | مرافق عامة |
| | مساحات خضراء |
| | منطقة استثمارية |
| | منطقة امتداد |
| | طرق رئيسية |
| | طرق تجمع |
| | طرق محلية |
| | ممرات مشاة |
| | مداخل رئيسية |



البديل الثالث

شريطي

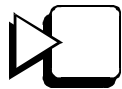


| النسبة % | المساحة بالهكتار | استعمالات | الرمز | الأستعمال |
|----------|------------------|------------------------------|-------|-----------------|
| 36.86% | 44.466 | الوحدات السكنية 3586 وحدة | | قسم سكنية |
| 12.09% | 14.59 | الخدمات | | مباني تجارية |
| 1% | 1.20 | مرافق حكومية | | مباني دينية |
| 9.85% | 11.874 | مساحات الخضراء | | مخفر شرطة |
| 3.00% | 3.63 | منطقة استثمارية | | مرافق عامة |
| 1% | 1.20 | منطقة امتداد | | مساحات خضراء |
| 20.37% | 24.58 | الطرق | | منطقة استثمارية |
| 15.83% | 19.10 | الأرصعة ومسارات المشاة | | منطقة امتداد |
| هكتار | 120.64 | الأجمالي | | طرق رئيسية |
| هكتار | 50.57 | حرم خط الغاز | | طرق تجمع |
| | | | | طرق محلية |
| | | | | ممرات مشاة |
| | | | | مدخل رئيسية |
| | | | | حرم خط الغاز |

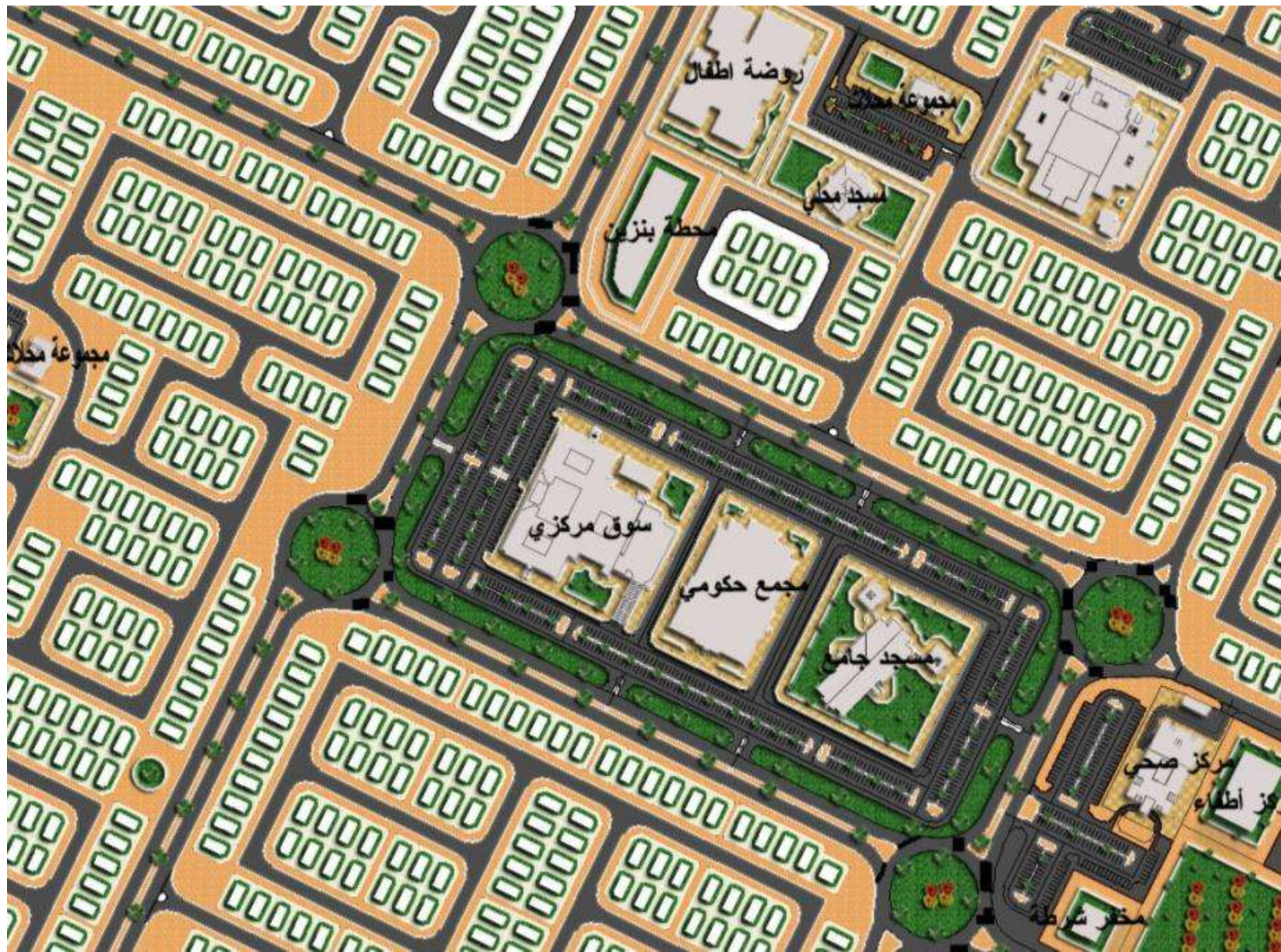


البديل الرابع

شريطي المتطور



التصميم العمراني المقترح لموقع رقم 7



روضة اطفال

مجموعة مدارس

مسجد محلي

محطة بنزين

مجموعة مدارس

سوق مركزي

جمع حكومي

مسجد جامعي

مركز صحي

عيادة

مركز شرطة