

كيفية اعداد مشروع تقسيم اراضي

1 تحديد موقع المشروع وابعاده وشبكة الطرق المحيطة.

2 اعداد ميزانية استعمالات اراضي المشروع :

تتأسس هذه الميزانية بناء على الاشتراطات التخطيطية الواردة في المخطط الاستراتيجي والمخططات التفصيلية ومنها (تحديد الكثافات العامة والنسب البنائية والارتفاعات طبقا لما تقرره هيئة العمليات بالقوات المسلحة). ويشمل جدول الميزانية الاتي :

- الاسكان (نوعية قطع اراضي الاسكان - المساحات المقترحة - عدد قطع الاراضي لكل نوعية - الاشتراطات البنائية).
- الخدمات (الانواع " مدرسة-حضانة - مسجد - حديقة -....." - المساحات - الاشتراطات البنائية).
- شبكة الطرق (انواع الطرق - العروض المقترحة)

نموذج ميزانية استعمالات الاراضي (على سبيل المثال)		
النسبة المئوية	المساحة بالفدان	الاستعمال
		الاسكان
		قطع اراضي اسكان اقتصادي
		قطع اراضي اسكان متوسط
	
		الخدمات
		مدرسة اساسية
		مسجد
	
		الطرق
		طرق بعرضم
		طرق بعرضم
100%		اجمالي مساحة التجمع السكني

3 مساحة ارض التقسيم الكلية (عبارة عن مساحة الموقع بالاضافة الى نصف مساحة الطرق المحيطة .

4 يبدأ التفكير في تقسيم الموقع من خلال تصميم بدائل لشبكة الطرق الرئيسية وتحديد المداخل الرئيسية والناجحة من دراسة الاستعمالات المحيطة بالموقع ومستوى شبكة الطرق المحيطة ، وفي المعتاد يتراوح عدد المداخل ما بين ثلاثة الى خمسة مداخل ، سواء من خلال شبكة الطرق المحيطة مباشرة ، او من خلال طرق خدمية لخدمة الموقع تبعا لمستوى الطرق المحيطة.

5 بعد تصميم شبكة الطرق الرئيسية ، يبدأ عمل بدائل لشبكة الطرق الداخلية وتكون مرتبطة بالشبكة الرئيسية التي تم تصميمها ، والتفكير يكون في اطار تقسيم التجمع السكني الى عدة مناطق ، لكل منطقة مدخل ومخرج على الاقل من الشبكة الرئيسية التي تم اقتراحها.

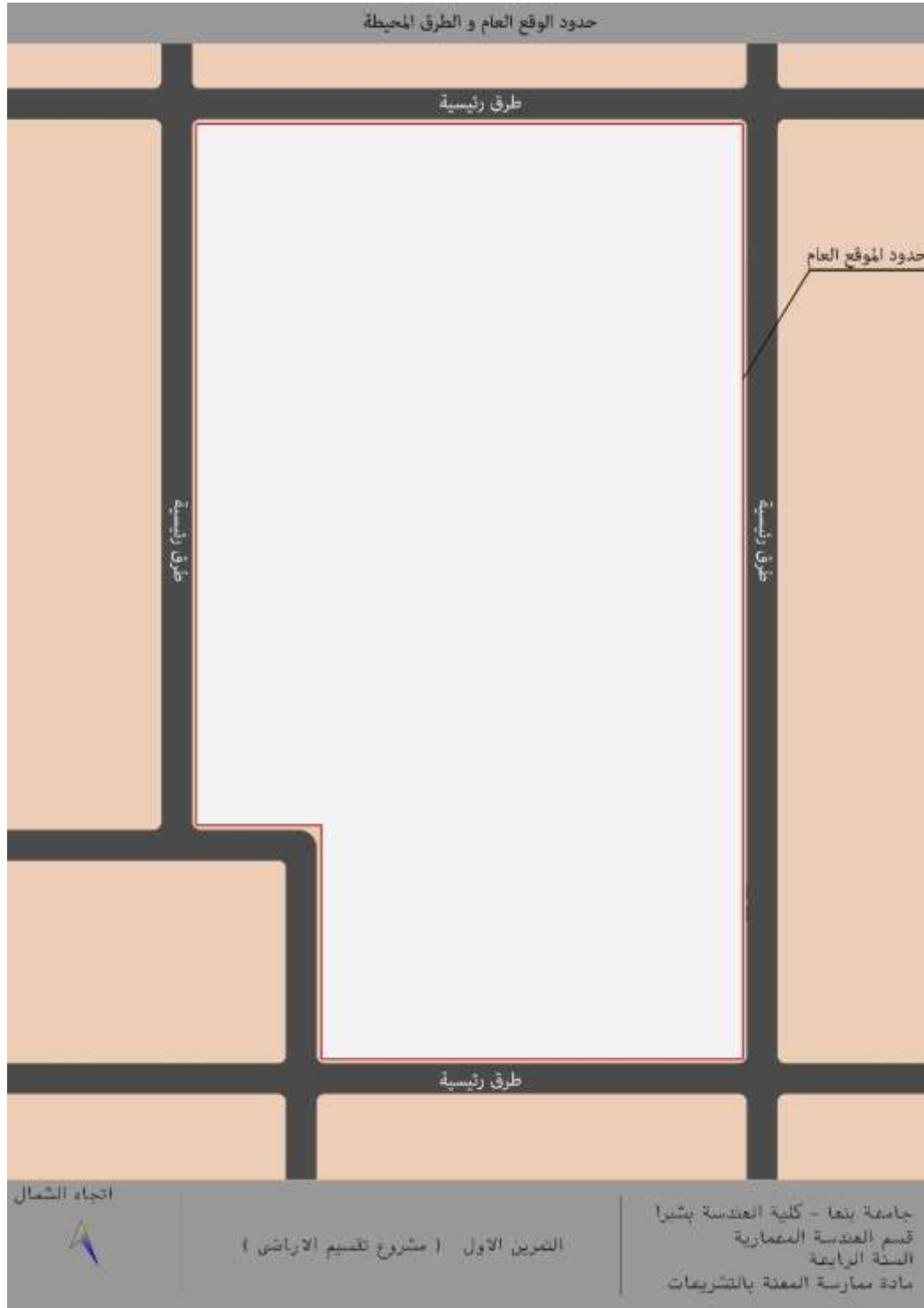
6 الشروط الاساسية في التقسيم يجب ان تراعي الاتي :

- عدم الدخول الى قطع الاراضي من شبكة الطرق الرئيسية المحيطة .
- طول البلوك لا يزيد عن 250م واذا زاد عن ذلك يتم عمل ممر مشاه بعرض لا يقل عن 4م .بعد 150م
- قطعة الارض لا يزيد عمقها عن ضعف عرضها (مثلا اذا كان عرض القطعة 10م فان عمقها لا يزيد عن 20م).
- لكل قطعة ارض مطل على طريق .
- اذا كان هناك ما يدعو لعمل طريق مغلق فان طوله لا يزيد عن 150م (وعلى وجه العموم لايفضل مثل هذه الطرق).
- التقطاعات الرباعية في شبكة الطرق لايفضل وجودها.
- لاتقل المسافة بين اي تقاطعين داخليين في شبكة الطرق عن 60م.

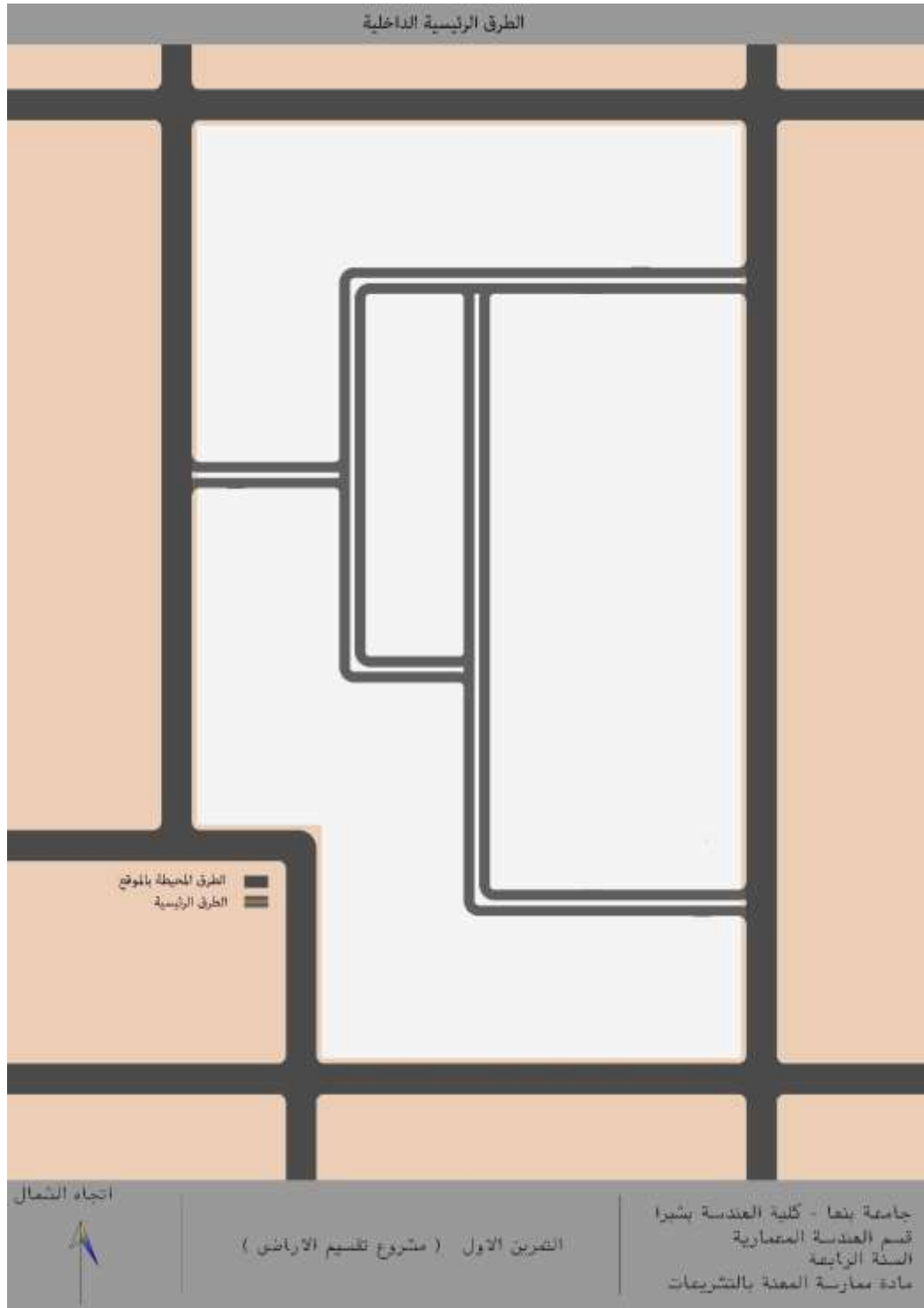
7 الاشتراطات البنائية المحاضرة التالية

مرفق مقترح تصميمي للتمرين الاول . بالتوفيق للجميع

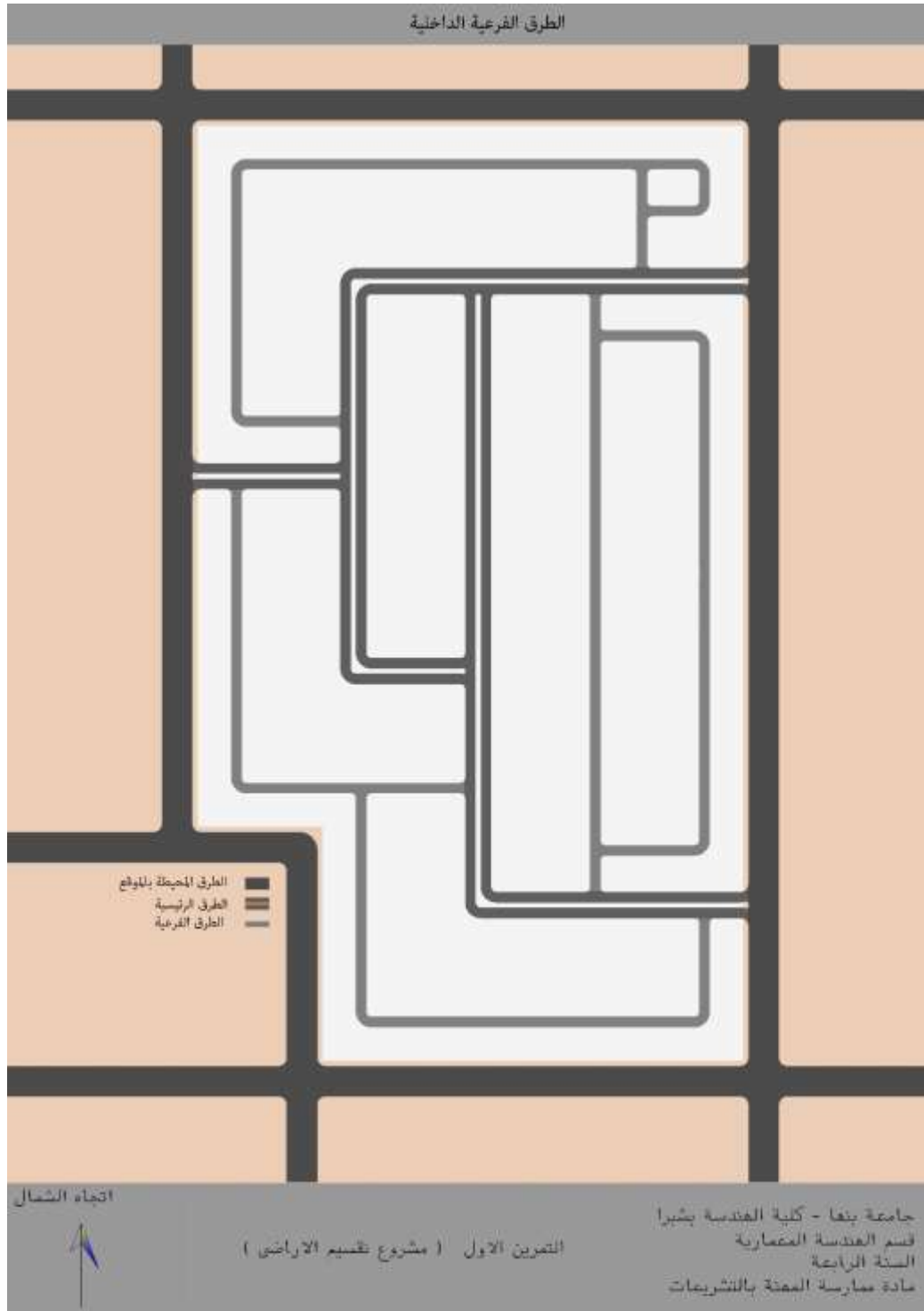
الخطوة الاولى (رسم حدود الموقع العام وشبكة الطرق المحيطة)



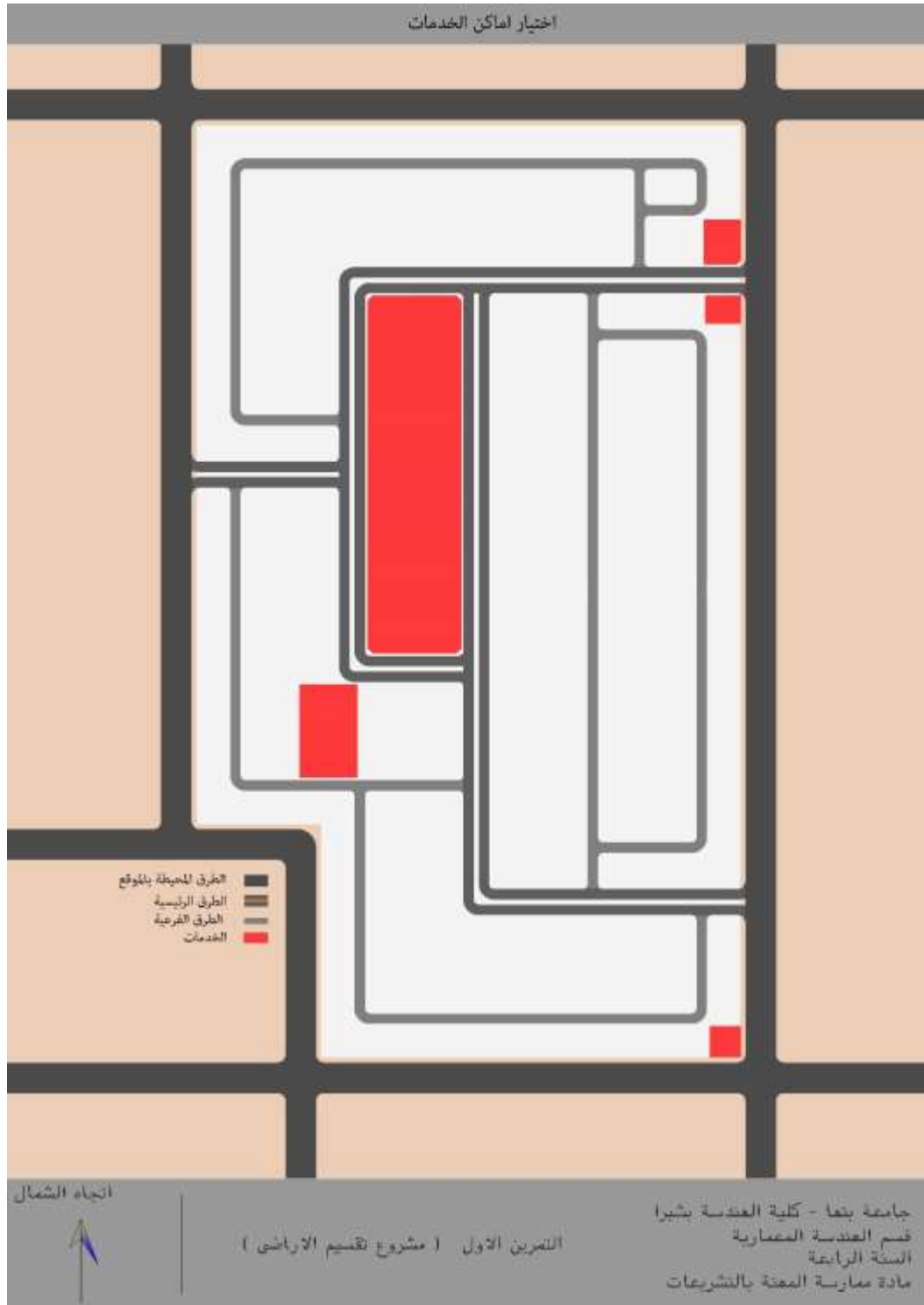
الخطوة الثانية (تصميم بدائل لشبكة الطرق الرئيسية الداخلية واختيار البديل المناسب)



الخطوة الثالثة (تصميم بدائل لشبكة الطرق الفرعية واختيار البديل الانسب)



الخطوة الرابعة (تحديد مواقع الخدمات بناء على ميزانية استعمالات الاراضي)



الخطوة الخامسة (تقسيم قطع الاراضي بناء على الانواع المحددة في ميزانية استعمالات الاراضي)

