

استعمالات الآلات الأراضية و الضوابط العمرانية

المقدمة :

استعمالات الاراضي تهتم بدراسة نوع و مكان و كثافة ونمط توزيع الاستعمالات المختلفة ومساحة الارض التي تحتاج اليها (مثل الاستعمال السكني و الصناعي و التجاري ... الخ) حيث تعطي دراسة استعمالات الاراضي معلومات دقيقة عن الهيكل العمراني الذي يحوي سكان المدينة أو منطقة الدراسة وانشطتهم المختلفة ، مما يساعد في عملية التحليل و التخطيط المستقبلي و اتخاذ القرارات .

- ان عملية التحسين او تطوير لمركز مدينة ذو مراحل يعطي امكانية استغلال عده فرص و التنفيذ حسب جدولة معينة لتلك المراحل . ولكن من المشاكل يبطء عملية النمو المركز .

- البدء بتطوير المنطقة المركزية بتكثيف جميع الفرص بالنمو للقلب واستغلال أي طريقه يمكن بها رفع المستوى وذلك عن طريق تركيز النمو التجاري ، و تقوية كثافة التطوير .

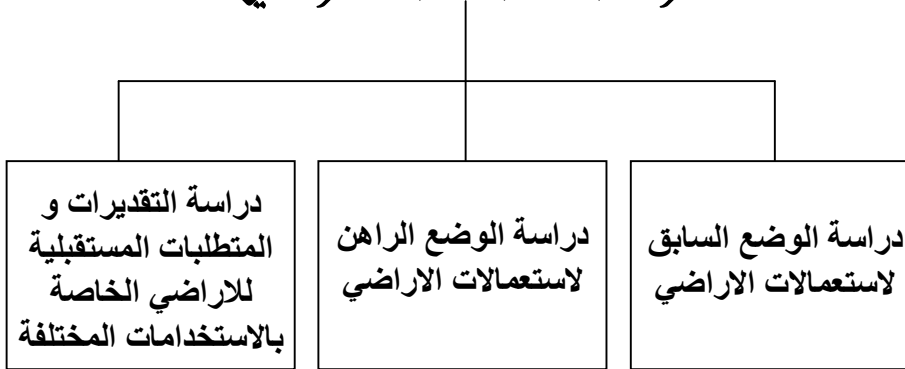
-استغلال المناطق السكنية المتهمة لتمدد المركز .

- تحسين المركز التجاري .

- رفع مستوى الخدمة داخل المركز .

- وضع مراحل تخطيطية حسب الاهمية .

دراسات استعمالات الاراضي :



١- المقارنة بين الوضع السابق و الوضع الراهن لاستعمالات الاراضي لمعرفة مقدار التغير .

٢- تحليل الوضع الراهن لاستعمالات الاراضي من حيث المساحة و الكثافة و التوزيع .

٣- محاولة تقدير المساحة المطلوبة في المستقبل .

٤- دراسة توزيع استعمالات الاراضي وتحليلها .

٥- دراسة الاراضي الفضاء .

٦- دراسة حالة المباني و مستوى البيئة .

٧- دراسة انواع و ارتفاعات المباني .

٨- دراسة اسعار الاراضي و العقارات .

٩- دراسة النواحي الجمالية و شكل المدينة .

١٠- دراسة استطلاع رأي المستخدمين عن الحياة العمرانية .

المهدف من استعماله الاراضي :

* ايجاد و تنسيق استعمالات اراضي مركزية و متنوعة و مرنة و مختلطة تعمل على النمو و على الابعاد الحضارية و الثقافية .

الاستراتيجيات :

١- ايجاد التنسيق الاداري و الضوابط العمرانية المرنة التي تساعد في التكامل و الشراكة بين القطاع الخاص و العام .

٢- ازالة المناطق الغير ملائمة مع وظيفة المنطقة المركزية .

٣- ايجاد منطقة تمركز قوية في المنطقة المركزية .

٤- وضع برنامج تجديد عمراني شامل و مدعم لوظيفة المركز .

٥- العزل بين الاستعمال التجاري و الاحياء الشعبية .

٦- توفير البيئة الاستثمارية المطلوبة لاعادة التطوير .

٧- استكمال الاستعمالات المطلوبة .

برنامج عمل جمع المعلومات و المسوحات :

- * وضع خريطة توضح جميع استخدامات الاراضي لمنطقة المركز مع تدعيمها بمساحتها و نسبها (تجاري ، سكني ، حكومي ، مواقف) .
- * مدى تطابق الاستخدام للموقع من حيث الحجم و الكثافة و الكمية و النوعية (تضخم في الاستخدام ، كامل الاستخدام ، الطاقة الاستيعابية) .
- * امكانية التوجه للاستخدامات المختلفة او المنفصلة ومميزات كل منها ومدى تأثير ذلك على الوسط وقيمة الاراضي و المباني و المواقف و الحركة (ملابس ، أنشطة ثقافية و ترفيهية ، ذهب ، سوبر ماركت ، حرف)
- * طبيعة تغيير الاستخدامات مع الوقت (صباح ، مساء ، ايام الاسبوع ، نهاية الاسبوع ، ربيع ، شتاء ، صيف) .
- * المتغيرات في الاستخدام تاريخيا (اختفاء او ظهور استخدامات معينة) .
- * الخدمات المتوفرة الى القادمين الى المركز (مساجد ، مراحيض ، اماكن جلوس ، ترفيه ، العاب ، الخ) .
- * تحديد الاستخدامات الموجودة في المركز و التي لا ترتبط بوظيفة مركزية أي التي لا داعي لوجودها و الاستخدامات التي يفضل وجودها وليست موجودة .
- * التأكد أن هناك فعلا طلبا متزايدا على الاستخدام المكتبي في العاصمة تجاوبا مع توجهات الخطط الخمسية السادسة و السابعة في تخصيص بعض الخدمات .
- * التمييز بين المساكن الطينية التي غالبا متهالكة و الشعبية التي هي بحالة مقبولة و تصنيفها من النواحي الانشائية و المساحات و الموقع وغيرها .
- * مدى نجاح ايجاد اسكان ميسر في هذه المنطقة (صغر المسكن ، توفر الخدمات العامة) .
- * تحديد جميع العلاقات السلبية بين الاستخدامات المختلفة من ناحية التضارب و الازعاج و التضخم وغيرها .

الضوابط العمرانية :

- ان اهمية دراسة الضوابط العمرانية هو خلق بيئة عمرانية جديدة قادرة على اعطاء الشعور بالسلامة و الامن . و علاقات اجتماعية قوية ، واستحداث مناطق ترفيهية ضمن حدود الضوابط العمرانية . وتحسين المستوى المعيشي لسكان الحي ، ومحاولة التوازن بين المصالح المختلفة .

- وعندما يتم تصميم مركز أو تجديده فان مباني المنطقة المركزية هي التي ستعطي المنظر الاخير بعد اكمال تطويرها . فيلزم تنظيم عملية البناء . ثم مراجعة تصميمها و اعتمادها ، يلي ذلك متابعة تنفيذها لضمان الالتزام بالاشتراطات و اللوائح المنظمة لعملية البناء ، وحسن تطبيقها مما لا يترك مجالاً لاي نمو عفوي او عشوائي . ومن اللوائح التنظيمية الشاملة :

١- تحديد خطوط البناء .

٢- ارتفاع المباني و عدد الادوار .

٣- ارتداد المباني .

٤- مواقف انتظار السيارات .

٥- مواد تشطيب الواجهات .

٦- توفير التهوية .

-اهداف الضوابط العمرانية :

١- تحسين المستوى المعيشي للمستخدمين .

٢- التنسيق بين استعمالات الاراضي .

٣- المحافظة على قيمة العقار .

٤- محاولة التوازن بين المصالح المختلفة .

- وتم اخذ مثال لتطوير المنطقة المركزية في المدينة المنورة وتم عمل مايلي :

١- تحديد مراحل تنفيذ المشروع لتطوير المنطقة المركزية .

٢- نزع ملكية العقارات الواقعة ضمن مشروع التطوير .

٣- هدم العقارات المستهلكة .

٤- ترحيل شبكات الخدمات الرئيسية القائمة .

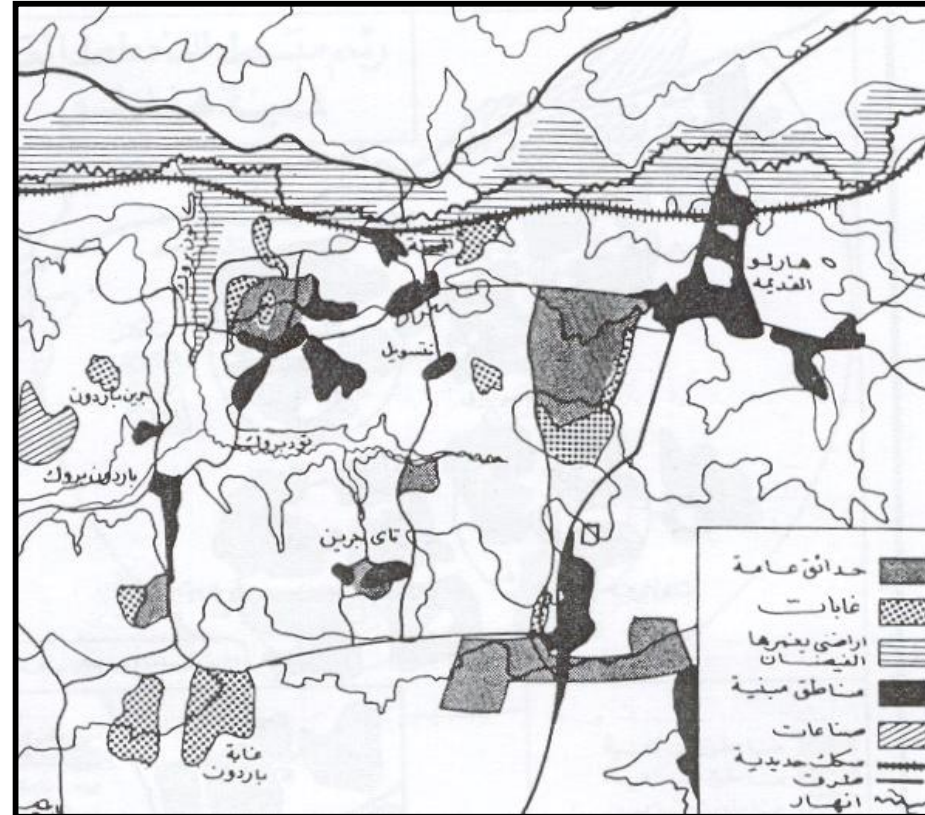
برنامج عمل جمع البيانات و المسوحات :

- ١- تحديد خطوط البناء .
- ٢- ارتفاعات المباني و عدد الادوار .
- ٣- المساحات حول المباني لتأمين الانارة الطبيعية .
- ٤- مواقف السيارات بالنسبة لمساحة البناء وطبيعة استعماله .
- ٥- مواد تشطيب الواجهات .
- ٦- توفير توفير التهوية و الاضاءة لجميع عناصر المباني .
- ٧- الالتزام باشتراطات الدفاع المدني .
- ٨- عمل ممرات مغطاة للمشاة .
- ٩- ربط كافة قطع اراضي المنطقة المركزية .
- ١٠- وصول الشوارع الى كافة المباني المستجدة لتسهيل عملية التحميل و التفريغ .

الموقع (مدينة هارلو) :

تقع مدينة هارلو على بعد اربعين كيلو متر من لندن ، وتحتل موقعا متميزا في اقليم ريفي ، وهي تعتبر منطقة جبلية حيث تقطع ارض المدينة عدد من الاودية ، وتتميز المدنية ايضا بفقرها العمراني وبعده عن التنمية .

وقد حرص المخطط على ان تتداخل عناصر اللاندسكيب الطبيعية مع عناصر التركيب العمراني للمدينة ، لذا احتفظت خطة التنمية ببعض المناطق الريفية على حالتها الطبيعية . واستخدم الاودية كفواصل طبيعية بحيث يتم البناء على الاراضي المرتفعة المطلة عليها الاودية ، وبلغ العدد الاقصى لسكان المدينة ٨٠,٠٠٠ نسمة .



الحياة الاجتماعية :

كان معظم سكان هارلو قد وفد اليها من مناطق مختلفة من العاصمة لندن ، فان اكثرهم هاجروا من المؤسسات او المصانع التي كانوا يعملون بها و التي انتقلت الى المدينة مع افتتاح فرع جديد بها او انتقلت اليها بحثا عن مساحة اكبر و امكانيات اوفر للنمو . وكان معظم السكان هم من الشباب حديثي الزواج الذين لديهم اطفال صغار ، هذا بالاضافة الى نسب من العزاب العاملين في الصناعة . وكان يحس ساكن المدينة في البداية بفقدانه لحياه اجتماعية كان يعيشها وسط اصدقائه و معارفه حيث كان يحس انه عضو في جماعة انتزع منها الى حياه جديدة يحس فيها بالعزلة و الغربة و الوحدة . ولعل من اهم ما يجدر الاشارة اليه ويخص صحة السكان هو امكانية التمتع بالريف المحيط بها .

مركز المدينة :

المنطقة المركزية تمثل قمة تدرجية المراكز التجارية ، فهي تقع في القطاع الاوسط من خط قاعدة خط المدينة (نهر ستورت) . ويأخذ المركز شكل مستطيل بوجه عام . يقطع المركز عدد من الشوارع الرئيسية و الثانوية التي تجعل الاتصال بين اجزائه المختلفة و الطرق الرئيسية المحيطة به امر سهلا وقد خطط مركز مدينه هارلو كمركز للمشاة يتكون من مقسمات صغيرة وميادين تحيط بها الطرق بحيث يبدأ شمالا بميدان السوق تحيط به منطقه تسوق رئيسية . ومن اهم الخصائص العمرانية :

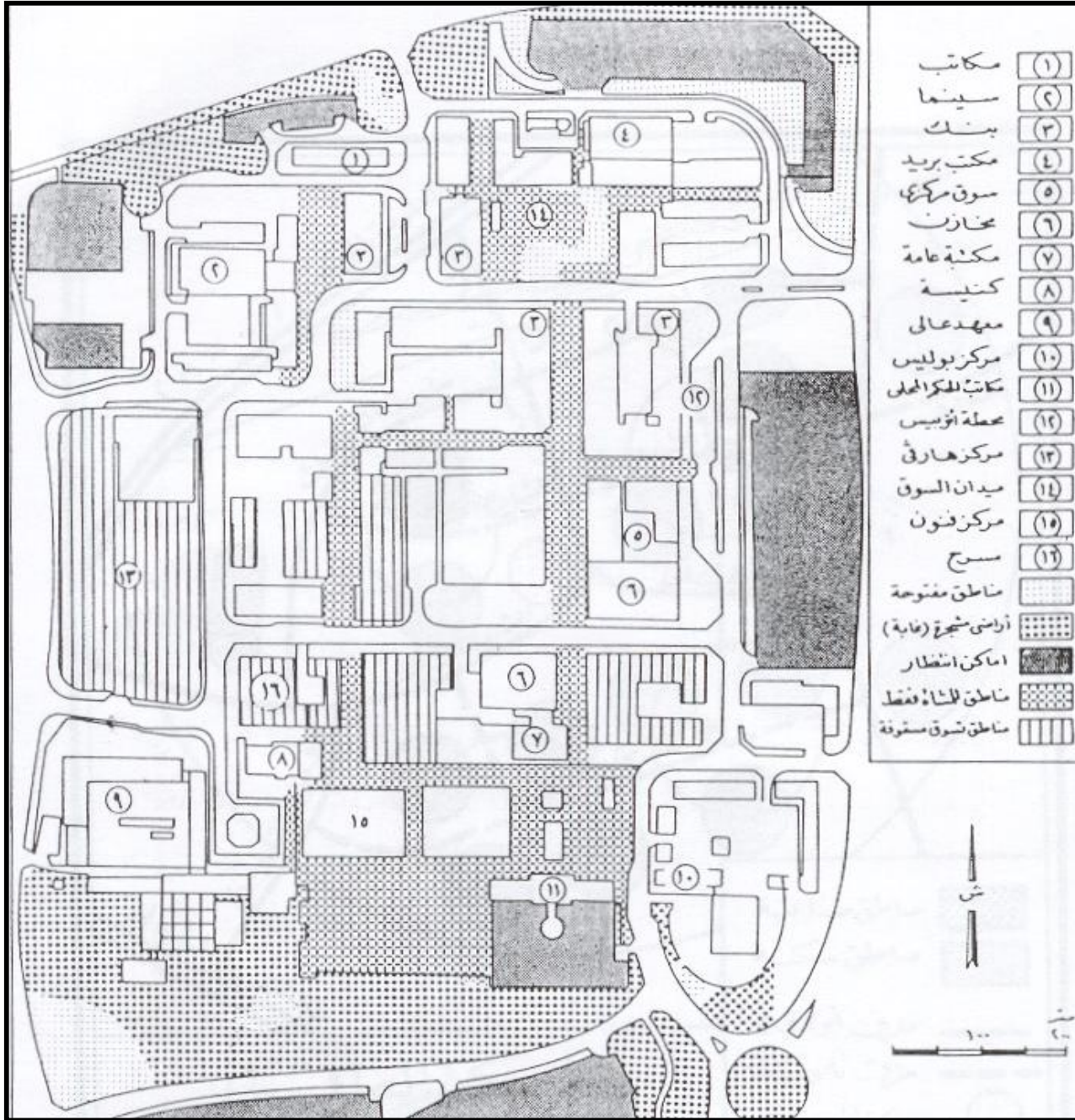
* الى جانب كونه مركز للمشاة ، فان أنشطته متعددة بحيث تتوفر فيه انواع مختلفة و كثيرة من السلع مما يتيح فرصة اكبر للشراء .

* تتداخل أنشطة المركز و تتشابك بشكل يختلف بحيث نجد المركز مقسم الى اقسام تخصصية .

* كان النمو راسيا مما يتيح قلة المساحات الأفقية التي يقطعها مرتادي المركز

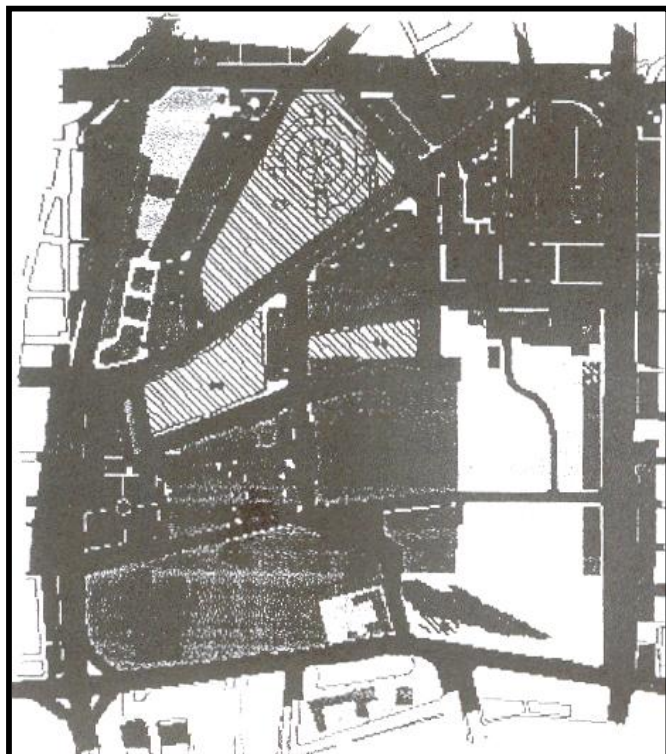
* حتى لا يكون هناك تشتيت لحركة مرتادي المركز فقد تجاوزت المحلات و المخازن بمنطقة التسوق دون ان تقطعها أنشطة اخرى .

* يوفر نمط البناء قدر كبيرا من الظل لمرتادي المركز وذلك عن طريق بروز البناء فوق المحلات .



مركز مدينة حائل :

١- ميزانية توزيع استعمالات الاراضي :



| | |
|-------------|---------------|
| سكني | ثقافي ترفيهي |
| تجاري | حدائق عامة |
| أسواق مغطاة | مناطق خضراء |
| سكني تجاري | تحت الإنشاء |
| صغير تجاري | مناطق عامة |
| حكومي | مناطق قضاء |
| تعليمي | كاد طر سوبرات |
| تجاري | طرق وأرصفة |
| مباني | مباني |

| الاستعمالات | عدد المباني | نسبة العدد | المساحة فدان | المساحة م ² | نسبة المساحة |
|---------------|-------------|------------|--------------|------------------------|--------------|
| سكني | 3 | 3.37 | 0.81 | 3373.20 | 0.95 |
| تجاري | 15 | 16.85 | 3.95 | 16645.45 | 4.78 |
| أسواق مغطاة | 2 | 2.26 | 3.00 | 12620.71 | 3.60 |
| سكني تجاري | 10 | 11.24 | 1.18 | 4931.10 | 1.42 |
| إداري تجاري | 2 | 2.26 | 0.15 | 680.32 | 0.20 |
| حكومي | 11 | 12.36 | 9.47 | 39765.13 | 11.40 |
| تعليمي | 1 | 1.12 | 0.86 | 3595.86 | 1.14 |
| ثقافي ترفيهي | 1 | 1.12 | 4.06 | 17063.65 | 4.90 |
| حدائق عامة | 2 | 2.26 | 2.43 | 10192.09 | 2.90 |
| مناطق خضراء | 6 | 6.74 | 0.93 | 3886.98 | 1.11 |
| تحت الإنشاء | 5 | 5.60 | 5.52 | 23162.63 | 6.65 |
| مناطق عامة | 7 | 7.87 | 0.11 | 450.61 | 0.12 |
| مناطق قضاء | 5 | 5.60 | 11.07 | 46497.81 | 13.30 |
| انتظار سيارات | 19 | 21.35 | 10.99 | 46155.71 | 13.30 |
| طرق وأرصفة | 0 | 0 | 28.38 | 119204.75 | 34.18 |
| الإجمالي | 89 | %100 | 82.91 | 348226.00 | %100 |

٢- دراسة حالات المباني :

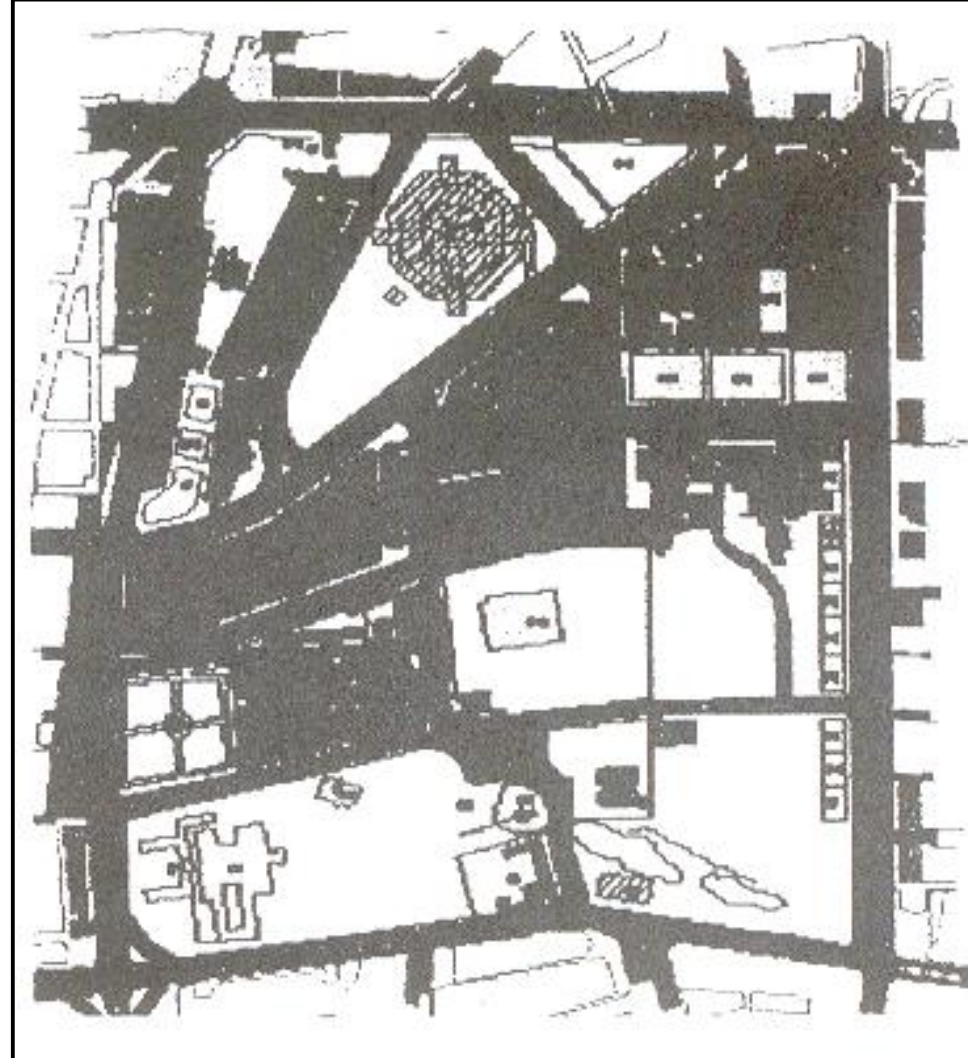
* مباني تحت الانشاء .

* مباني جيدة .

* مباني متهدمة .

* مباني متوسطة .

* مباني رديئة .



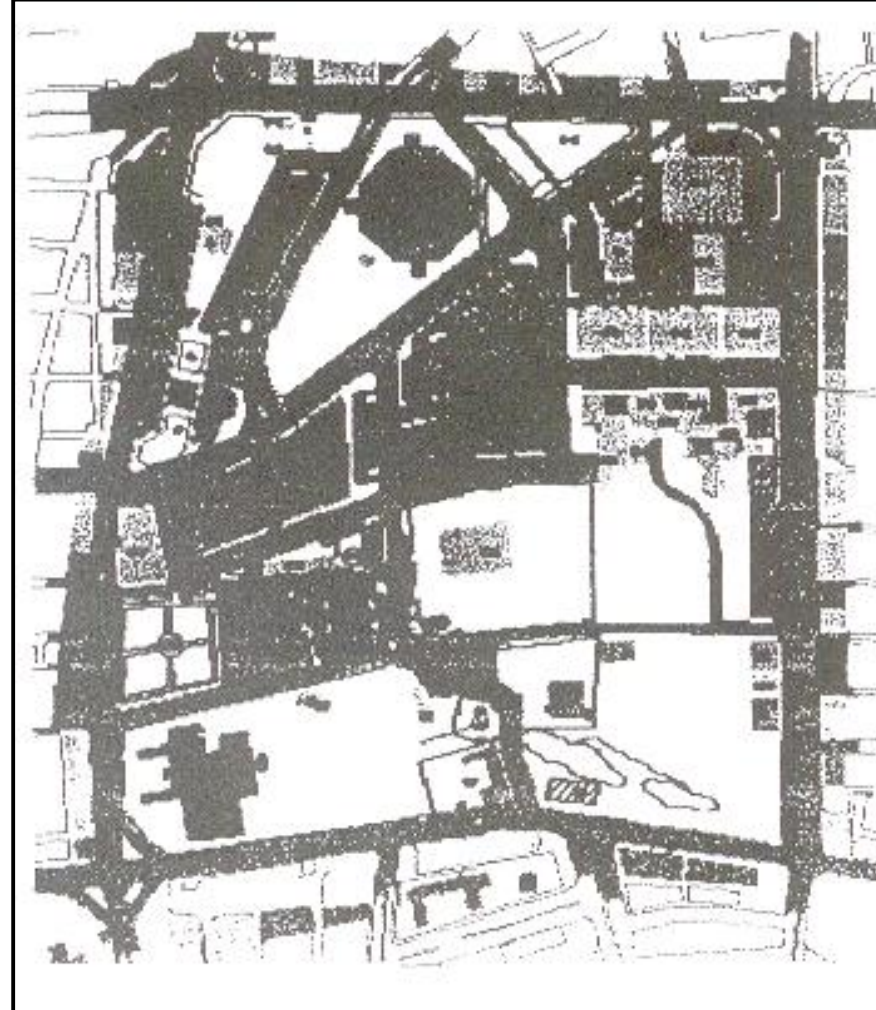
| | |
|-----------------------|---|
| مباني ذات حالة متوسطة | ■ |
| مباني ذات حالة رديئة | ■ |
| اطلال مباني قديمة | ■ |
| مباني تحت الانشاء | ▨ |

٢- دراسة ارتفاعات المباني :

* مباني دور واحد .

* مباني دورين الى اربعة ادوار .

* مباني اكثر من اربعة ادوار .



مباني دور واحد



مباني من دورين - ٤ ادوار



مباني اكثر من ٤ ادوار



مباني تحت الانشاء



٣- دراسة مواد البناء ونظم الانشاء .

* مباني خرسانية . * مباني معدنية . * مباني حوائط حاملة بلوكات اسمنتية . * مباني حوائط حاملة بلوكات طينية .

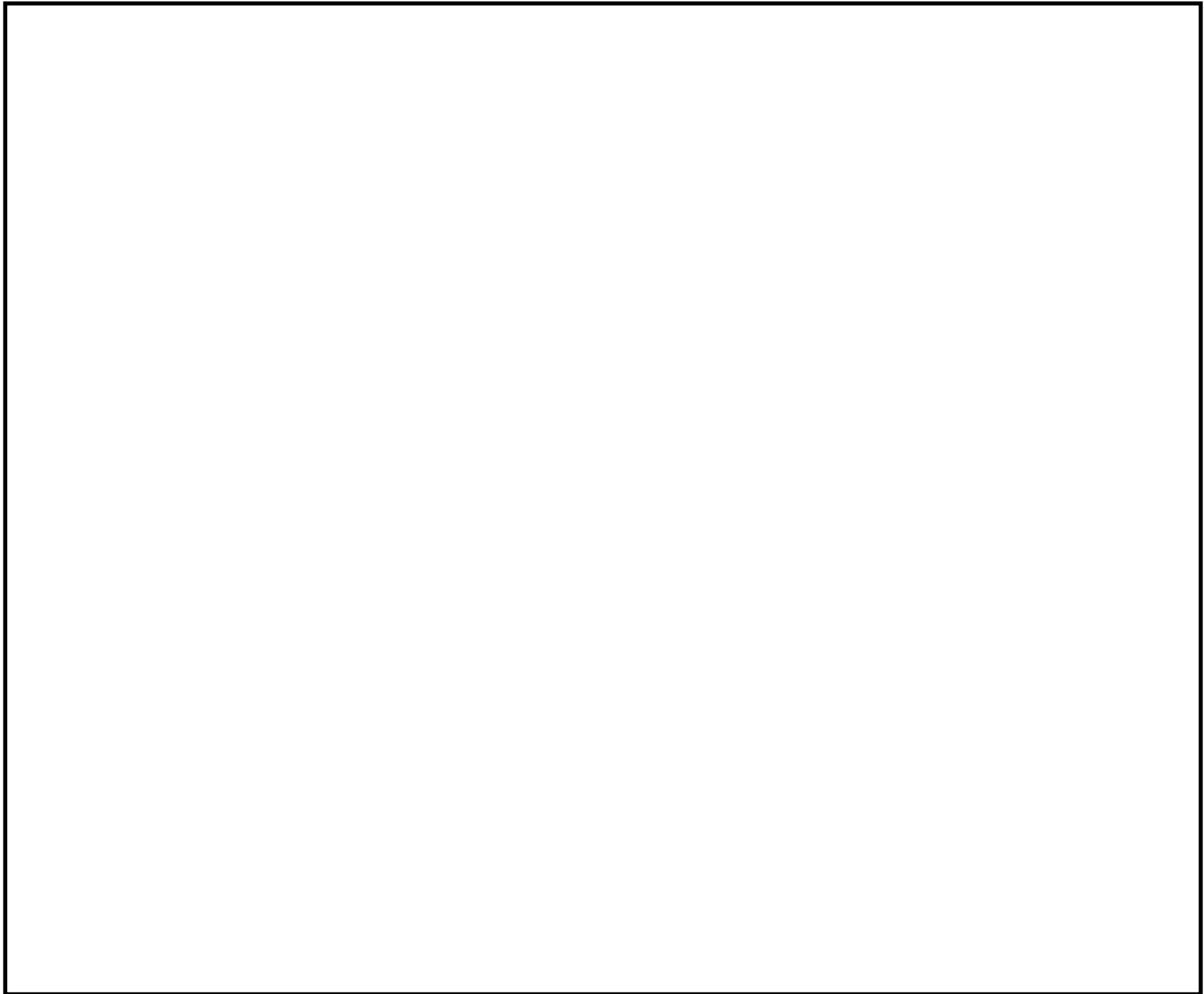
٤- المناطق الفضاء و الخبرة :

* مناطق الاراضي الفضاء . * مباني مهجورة . * تقسيم اراضي معتمد .*

٥- دراسة ملكيات الاراضي بالمنطقة المركزية .

٦- العناصر و الانشطة المؤثرة بيئياً على المنطقة المركزية .

| النسبة المئوية | المساحة فدان | المساحة م ² | مناطق مصادر التلوث |
|-------------------|-----------------|---------------------------|-------------------------------|
| %2.52 | 2.09 | 8789.81 | أسواق الخضار و اللحوم |
| %1.11 | 0.92 | 3863.11 | سوق التمور |
| %2.51 | 2.08 | 8757.60 | سوق شاحنات البرادات |
| %0.82 | 0.68 | 2837.17 | أطلال المباني السكنية القديمة |
| %6.96 | 5.77 | 24247.69 | الإجمالي |
| %100 | 82.91 | 348226.00 | إجمالي مساحة الموقع |



مشاكل استعمالات الاراضي :

- ١ - اختلاط العديد من الاستعمالات المتنافرة داخل المنطقة المركزية .
- ٢ - الخلل في توازن توزيع مساحات استعمالات الاراضي .
- ٣ - ظهور الاستعمالات العشوائية التي لا تتفق مع الدور الوظيفي و الحضاري للمنطقة المركزية .
- ٤ - انتشار مناطق العمران المتهاك و الردي .
- ٥ - ضعف استغلال الاراضي بما لا يتفق مع القيمة الاقتصادية .
- ٦ - عدم الاهتمام بحماية و تنمية المقومات الطبيعية و العمرانية المميزة بالمنطقة .