

مقرر 357 عمر
أنظمة البناء وال عمران

المحاضرة 3
المجالات والأنواع

أستاذ المقرر: د. سمير نور الدين الوتار
swattar@ksu.edu.sa
<https://faculty.ksu.edu.sa/swattar/home>

مجالات أنظمة البناء وال عمران

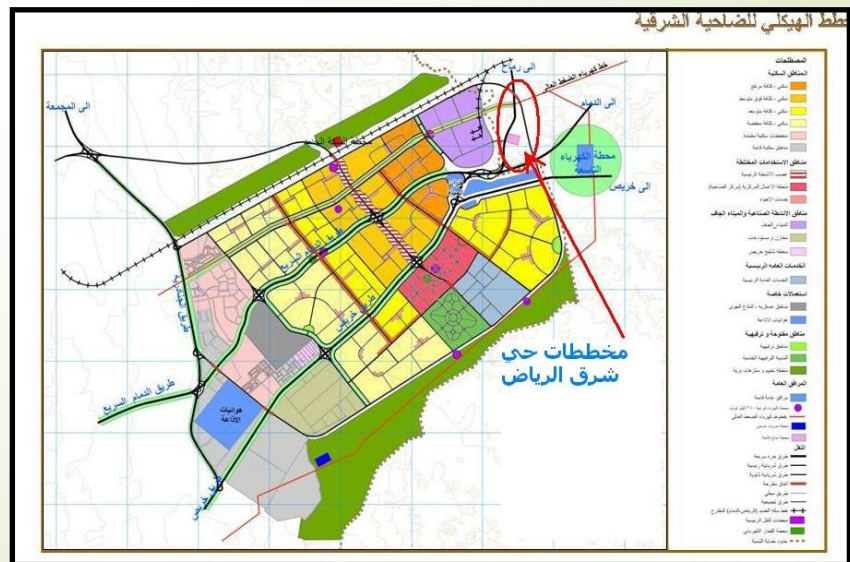
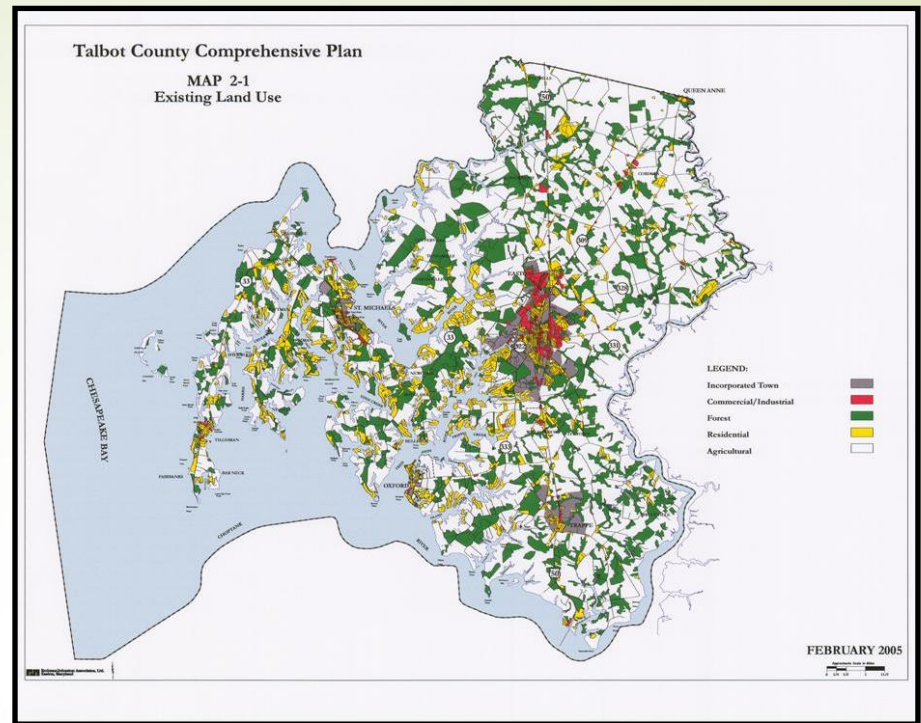
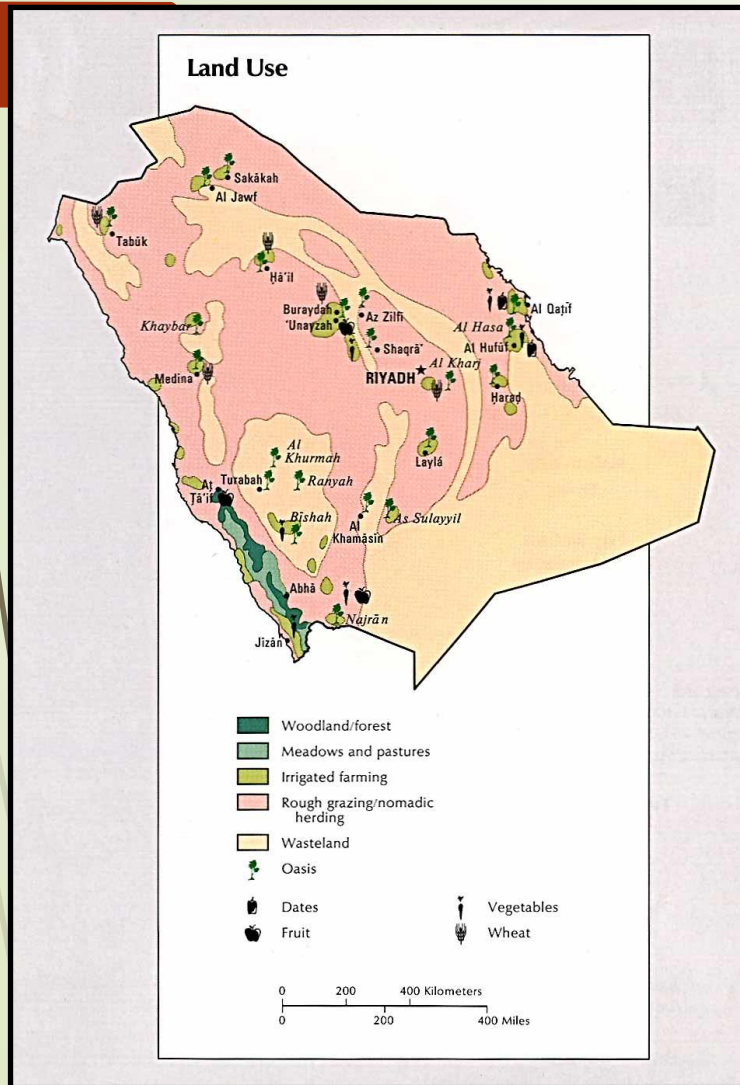
تتناول أنظمة البناء وال عمران مجالات متنوعة، وأهم هذه المجالات:

1. التخطيط الإقليمي والعمراني والريفي والأنظمة المرتبطة بها.
2. التخطيط العمراني للمدن وقطاعات المدن وأحيائها (الطرق، السكن، الخدمات، الصناعة،...)
3. المناطق والأحياء السكنية (الاستعمالات، الطرق، الخدمات، الأنظمة والاشتراطات..)
4. المناطق التجارية (مناطق وسط المدينة، المراكز الثانوية، خدمات الأحياء السكنية،...)
5. خدمات المدينة وقطاعاتها ومناطقها وأحيائها (التعليمية، الصحية،..)
6. النقل والمرور (الشوارع، ممرات المشاة، النقل العام،...)
7. المرافق والبنى التحتية (شبكات المياه والصرف الصحي والأمطار والكهرباء والاتصالات ...)
8. المناطق الصناعية (مواقع وأنواع الصناعات، معايير الحركة، التلوث،..)
9. المناطق الترفيهية (مواقعها، مساحتها، أنواعها، عناصرها،....)
10. المناطق الزراعية (حدود التنمية، أنواعها،....)

مستويات المخططات العمرانية والضوابط التي تتضمنها

تتعلق الضوابط بجميع المخططات العمرانية التي يتم إعدادها على جميع المستويات:

1. المخططات الوطنية (الدولة): وتعنى بضوابط تنظيم التنمية على المستوى الوطني كتقسيم الدولة إلى مناطق أو أقاليم وتحديد طبيعة كل منطقة والتنمية العمرانية بحسب خصائص كل منطقة ومميزاتها (مناطق جبلية، ساحلية،...)، كما يتطرق إلى تنظيم القطاعات الاقتصادية بالدولة حسب المناطق (قطاع الصناعة، التعليم، المعادن، التجارة،...)
2. المخططات الإقليمية (المناطق): وهي تضبط عملية التنمية العمرانية داخل المناطق وفيها تحدد مناطق وحدود التنمية ومناطق الحماية،....
3. المخططات العمرانية (المدن): وتوصف بالمخططات الهيكلية التي تحدد طبيعة التنمية وتحديد النطاق العمراني وتوزيع الاستعمالات والأنشطة.
4. المخططات الريفية (القرى): تهدف لوضع ضوابط لتنمية القرى وتوفير الخدمات وتحديد المناطق الزراعية وأنواعها،...



أنواع الضوابط العمرانية

من حيث الدرجة

1. قوية التأثير: وتكون إلزامية (الأنظمة)
2. متوسطة التأثير: شبه إلزامية (ضوابط)
3. ضعيفة التأثير: وهي مرنة (معايير)

من حيث التطبيق

1. ضوابط مثبتة/إلزامية (تطبق بقوة القانون)
2. ضوابط مرنة/اختيارية (بحسب كل حالة)

هي الضوابط المحددة وتشمل الأبعاد والمساحات والنسب والكثافات ... الخ، أي عبارة عن أرقام وحسابات وارتدادات ونسب بناء... الخ.

**ضوابط
مثبتة/إلزامية**

هي الضوابط غير المحددة بأرقام أو نسب أو مساحات وأحياناً تكون في المناطق الريفية أو أطراف المدن، مثل رفع كثافة في منطقة ما أو خفضها للحفاظ عليها بيئياً أو اجتماعياً...

**ضوابط
مرنة/اختيارية**

**مواصفات
الضوابط
العمرانية
الإلزامية**

1. التركيز على الشكل دون مرونة أو تساهل.
2. سهولة التطبيق وتكون واضحة ومعروفة ومتداولة
3. الفصل بين الاستخدامات : سكني، تجاري، تعليمي
4. المحافظة على قيمة الأرض
5. الاستخدام الأمثل للموقع

**مواصفات
الضوابط
العمرانية المرنة**

1. التركيز على النوعية دون محددات أو قيود
2. التوازن بين الاستخدامات المتجاورة
3. التعامل مع كل حالة بطبيعتها
4. مفتوحة وشاملة وتتفاعل مع المؤثرات المحيطة به
5. تعطي فرصة للإبداع بالنسبة للمهندسين والمخططين

مشاكل الضوابط الإلزامية

1. صارمة ومقيدة وتجاوزها يؤدي لمشاكل
2. عدم التجاوب بعض الأحيان مع طبيعة الموقع
3. تؤدي لظهور مشاكل اجتماعية وسلوكية
4. تؤدي لزيادة المناطق الفقيرة والعشوائية
5. الحد من الإبداع العمراني والمعماري

مشاكل الضوابط المرنة

1. غير واضحة وغير محددة وأحياناً تؤدي لعدة تفسيرات
2. استغلالها أحيانا من الجميع بسبب مرونتها
3. عدم توقع الناتج النهائي في التخطيط والتصميم
4. تؤدي لشكاوي ودعاوى كثيرة بسبب الاختلافات و المطالبات
5. تتطلب خبرة جيدة من المهندسين والمخططين للاستفادة من مرونتها.

الضوابط العمرانية الاستثنائية

هي ضوابط عمرانية خاصة وضعت لإيجاد بعض الحلول للنظام المثبت للتخلص من بعض القيود والمحددات والسلبيات التي تحدده، ومن أنواعها:

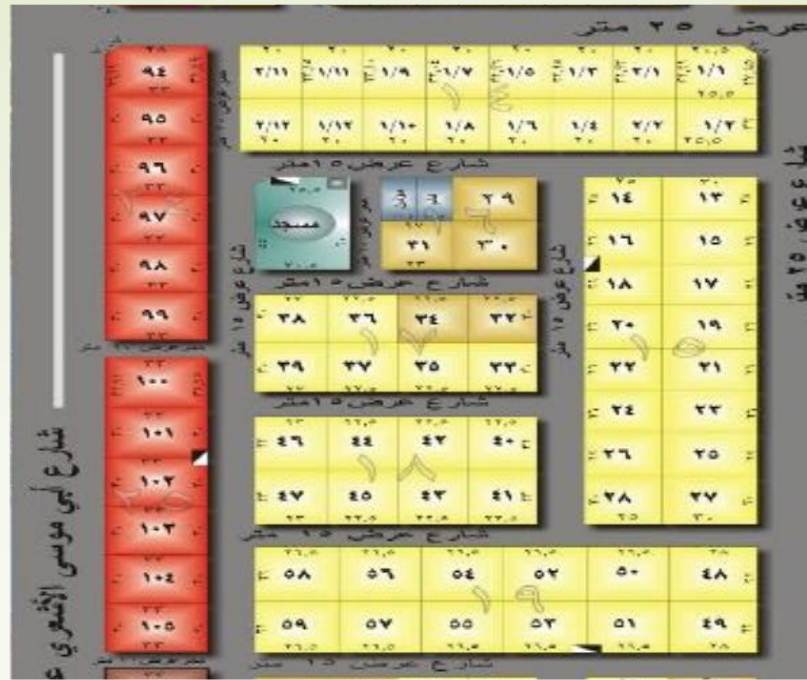
1. النظام المفتوح (الشامل): يمنع الفصل والتفرقة في المجتمع ويفرض الشمولية لكل فرد
- 2- النظام الاستثنائي: مجموعة من الأنظمة تسمح باستخدام معين لم يكن موجود من قبل
- 3- نظام الاختلاف: إعفاء مالك من تطبيق النظام المطلوب في موقع معين في حالة وجود ظروف تمنع تطبيق النظام عليها وذلك لرفع الضرر عن المالك.
- 4- النظام الطافي (العائم): هو نظام مكتوب لكن غير محدد المعالم لوجود مستجدات مستقبلية.
- 5- النظام التحفيزي: المرونة في بعض الأنظمة للحصول على ميزات لمصلحة المستخدمين.
- 6- نظام الاستخدام المختلط : تحفيز الاستخدامات المختلطة في الأحياء السكنية كفتح محلات تجارية ومهن حرفية صغيرة ضمن السكن للحد من انتشار الجريمة.
- 7- نظام وحدة المخطط السكني: يسمح للمالك أن يطبق أي نظام يرغبه (عدم تدخل الدولة)
- 8- نظام تحويل حقوق التطوير: يستعمل غالباً في وسط المدن وبالتحديد المناطق التاريخية



نموذج لتطبيق الضوابط
العمرانية الإلزامية في
الأحياء السكنية



نموذج لتطبيق
الضوابط العمرانية
المرنة في الأحياء
السكنية



نموذج لتطبيق الضوابط
العمرانية المثبتة - مجموعة
فلل سكنية وتجارية



نموذج لتطبيق الضوابط العمرانية المرنة - مجموعة عمارات سكنية



نموذج لتطبيق الضوابط العمرانية المرنة - مجموعة فلل سكنية





تمرين

يهدف التمرين إلى تعريف الطالب على أنظمة البناء والعمران من خلال رسم مخطط لموقع قائم صغير (سكن الطالب والقطع العمرانية المحيطة به مع الشارع) ودراسة وتحليل أنظمة العمران المطبقة على الموقع.

يقوم الطالب بما يلي:

- 1- يتم رسم مخطط للموقع العام لمسكن الطالب/ة مع القطع المحيطة بالمسكن (الأرض مع الكتلة) والشارع وأية عناصر أخرى إن وجدت كمخطط أساس على برنامج رسم (أوتوكاد...) مع كتابة البيانات الرئيسية من أبعاد القطع والشوارع والارتدادات وكتلة البناء....، بحيث تكون أبعاد المنطقة المدروسة بحدود $100 * 100$ متر.
 - 2- يتم إدراج مخطط جوجل لجزء من المنطقة السكنية، مع تحديد الجزء المختار، وكتابة أسماء أهم الاستعمالات).
 - 3- يتم كتابة وصف عام لأنظمة العمران للمنطقة المدروسة، من خلال الاطلاع على الأنظمة والضوابط من الجهات ذات العلاقة (أمانة، بلدية،...).
 - 4- يتم رصد أهم أنظمة العمران المطبقة على الموقع بالمقارنة مع ما تم عرضه في الفقرة 2
 - 5- يتم رصد أية ملاحظات أو تجاوزات لمنطقة الدراسة، أو أية مقترحات أخرى.
 - 6- يقدم التمرين على لوحة قياس A1، وأن يكون المخطط بمقياس 1:500 مع رسم مسطرة قياس مع المخطط
- التسليم: يتم تسليم التمرين حسب الجدول الزمني المعتمد في توصيف المقرر (ملف PDF).

20 سم

وصف أنظمة العمران
للمنطقة/الحي السكني

أنظمة العمران
المطبقة في منطقة
الدراسة

تحليل وملاحظات على
أنظمة العمران في
منطقة الدراسة

مخطط المنطقة
المدروسة
100*100 متر

صورة من جوجل
لمنطقة الدراسة
مع جزء من الحي

20 سم

58 سم