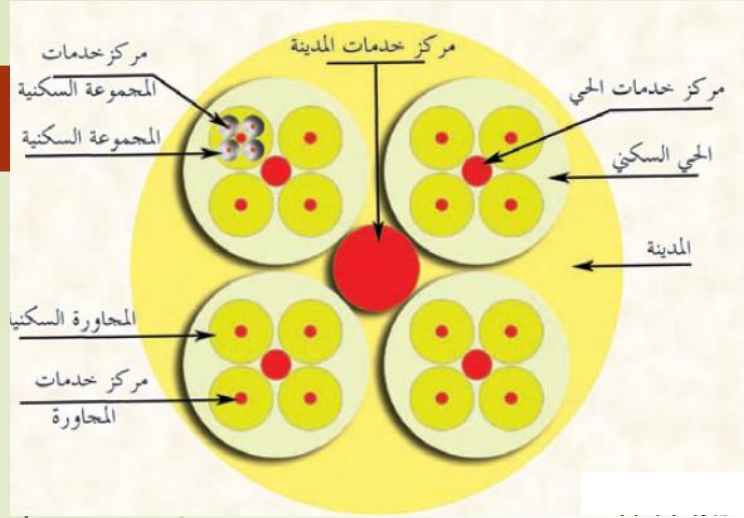


مقرر 357 عمر
أنظمة البناء وال عمران

المحاضرة 9
أنظمة العمران للخدمات 2

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

الخدمات التجارية



تصنيف الخدمات التجارية:

- 1- حسب تردد الاحتياج: يومي، أسبوعي، شهري، موسمي
- 2- حسب مستوى الخدمة: المجاورة السكنية، الحي، المدينة الإقليم

معايير تخطيط الخدمات التجارية:

- 1- يزيد نصيب الفرد من المساحة كلما كبر حجم المدينة (0.45م² في المدن الصغيرة، 1م² في المدن المتوسطة)
- 2- يزيد نصيب الفرد في مراكز المدن عن نصيبه في المجاورات السكنية.
- 3- تتفاوت أنواع السلع حسب موقع الخدمات التجارية (في المجاورات والأحياء السكنية السلع ذات الاحتياج اليومي والأسبوعي، في المراكز الثانوية ومراكز المدن السلع ذات الاحتياج الشهري أو الموسمي)
- 4- متوسط مساحة المحلات التجارية تزيد في مركز المدينة (30-60م²) وتقل في المجاورات السكنية (20-30م²)
- 5- معدل تخصيص مواقف السيارات في مركز المدينة أعلى منه في المجاورات السكنية بسبب الاعتماد على المشي في المجاورات السكنية.

المعايير التخطيطية للخدمات التجارية في مركز المدينة

م	البيان	حد أدنى	حد أعلى
	نصيب الفرد من المساحة التجارية:		
١	في مراكز المدن الصغيرة	٢م ٠,٤٥	٢م ١
	في مراكز المدن المتوسطة	٢م ١	٢م ٢
	في مراكز المدن الكبرى	٢م ١,٤	٢م ٤
٢	عدد مواقف السيارات (تحتسب كنسبة من إجمالي المساحة التجارية)	٨ مواقف / ٢م ١٠٠ من المساحة التجارية	
٢	التوزيع النسبي للنشاط الاقتصادي	سلع استهلاكية	٪٢٠
		سلع معمرة	٪٥٠
		خدمات حرفية	٪١٥
		أنشطة صناعية بسيطة ومستودعات	٪٥

المعدلات التخطيطية للخدمات التجارية في الحي السكني

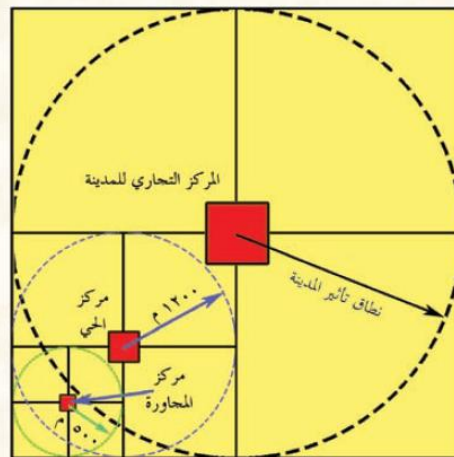
م	البيان	حد أدنى	حد أعلى
١	نصيب الفرد من المساحة التجارية	٢م ٠,٤٥	٢م ١
٢	متوسط مساحة المحل التجاري	٢م ٣٠	٢م ٥٠
٣	معدل مساحة الممرات والمناطق المفتوحة للمحل الواحد	١/٢ - ١/٣ مساحة المحل	
٤	مساحة الممرات والمناطق المفتوحة للمحل الواحد	٢م ١٠	٢م ٢٠
٥	مجموع المساحة الإجمالية للمحل مع الممرات والفراغات	٢م ٤٠	٢م ٧٠
٦	التوزيع النسبي للنشاط الاقتصادي	عدد مواقف السيارات (تحتسب كنسبة من إجمالي المساحة التجارية)	٨ مواقف / ٢م ١٠٠ من المساحة التجارية
		سلع استهلاكية	٪٤٠
		سلع معمرة	٪٤٠
		خدمات حرفية	٪١٥
		أنشطة صناعية بسيطة ومستودعات	٪٥

المعايير التخطيطية للخدمات التجارية للمجاورة السكنية

م	البيان	حد أدنى	حد أعلى
١	نصيب الفرد من المساحة التجارية	٢م ٠,٢٥	٢م ١,٥
٢	متوسط مساحة المحل التجاري	٢م ٣٠	٢م ٥٠
٣	معدل مساحة الممرات والمناطق المفتوحة للمحل الواحد	١/٢ مساحة المحل	
٤	مساحة الممرات والمناطق المفتوحة للمحل الواحد	٢م ١٥	٢م ٢٥
٥	مجموع المساحة الإجمالية للمحل مع الممرات والفراغات	٢م ٤٥	٢م ٧٥
٦	التوزيع النسبي للنشاط الاقتصادي	عدد مواقف السيارات (تحتسب كنسبة من إجمالي المساحة التجارية)	٦ مواقف / ٢م ١٠٠ من المساحة التجارية
		سلع استهلاكية	٪٨٠
		سلع معمرة	-
		خدمات حرفية	٪١٠
		أنشطة صناعية بسيطة ومستودعات	٪١٠

نطاق خدمة ووسيلة الوصول للمراكز التجارية في المدينة:

م	نوع المركز التجاري	نطاق الخدمة (نصف قطر)	وسيلة الوصول
١	المركز التجاري للمجاورة السكنية	٥٠٠ م	المشي أو يمكن استخدام السيارة
٢	المركز التجاري للحي السكني	١٢٠٠ م	السيارة أو وسائل النقل العام
٣	المركز التجاري للمدينة	على مستوى نطاق تأثير المدينة: غير محددة تتفاوت من مدينة لأخرى	السيارة أو وسائل النقل العام
٤	المركز التجاري الإقليمي	غير محددة تتفاوت من مركز لآخر	السيارة أو وسائل النقل العام



الخدمات الصحية

تصنيف الخدمات الصحية:

- 1-المراكز الصحية الأولية / المستوصفات: في المجاورات والأحياء السكنية.
- 2-المستشفيات العامة: المدن الصغيرة والمتوسطة
- 3-المستشفيات التخصصية: المدن المتوسطة والكبيرة.

معايير تخطيط المراكز الصحية الأولية:

- 1-أن تكون في وسط الحي السكني وعلى طرق تجميعية أو رئيسية
- 2-أن تكون في مكان هادئ وبعيد عن التلوث والأخطار البيئية.
- 3-سهولة الوصول إليه بالسيارة مع توفر مواقف سيارات.

المدلات التخطيطية للمراكز الصحية

ملاحظات	إلى	من	البيان
مستوى مجاورة سكنية أو أكثر من مجاورة أوجي سكني	١٥٠٠٠	٤٠٠٠	عدد السكان المخدومين
	٨٠٠	-	نطاق الخدمة بالمتر
	٠,١٥	٠,١٢	نصيب الفرد من المساحة الكلية (م ^٢)

معايير تخطيط المستشفيات العامة:

- 1- أن تخدم حجم سكاني بين 20-250 ألف نسمة.
- 2- أن تقدم الخدمات الصحية للمدن الصغيرة والمتوسطة والتجمعات العمرانية القريبة منها.
- 3- أن تتوفر فيها معظم التخصصات الطبية وغرف الجراحة والمختبرات والأشعة والطوارئ
- 4- أن تكون قريبة من الطرق الرئيسية والشريانية في المدينة.
- 5- أن تكون مساحة موقع المشفى كافية ويراعى تخصيص مساحات للتوسعات المستقبلية.

المعدلات التخطيطية للمستشفيات العامة

ملاحظات	إلى	من	البيان
على مستوى المدينة والتجمعات العمرانية المحيطة	٢٥٠٠٠٠	٢٠٠٠٠	عدد السكان المخدمين
	٢٠		نطاق الخدمة بالكيلومتر
	٤	٢	عدد الأسرة لكل ألف نسمة
	٢٥٠	١٥٠	نصيب السرير الواحد من مساحة الموقع (م ^٢)

معايير تخطيط المستشفيات التخصصية:

- 1- أن تخدم حجم سكاني بين 150-300 ألف نسمة.
- 2- أن تقدم الخدمات الصحية للمدن المتوسطة والكبيرة والتجمعات العمرانية القريبة منها.
- 3- أن تتوفر فيها الخدمات الطبية التخصصية (الأطفال، الولادة، العيون، الصدرية، النفسية،...)
- 4- أن تكون المستشفيات المتخصصة في الأمراض المعدية بعيدة عن المناطق السكنية.
- 5- أن تكون قريبة من الطرق الرئيسية والشريانية في المدينة.
- 6- أن تكون مساحة موقع المشفى كافية ويراعى تخصيص مساحات للتوسعات المستقبلية.

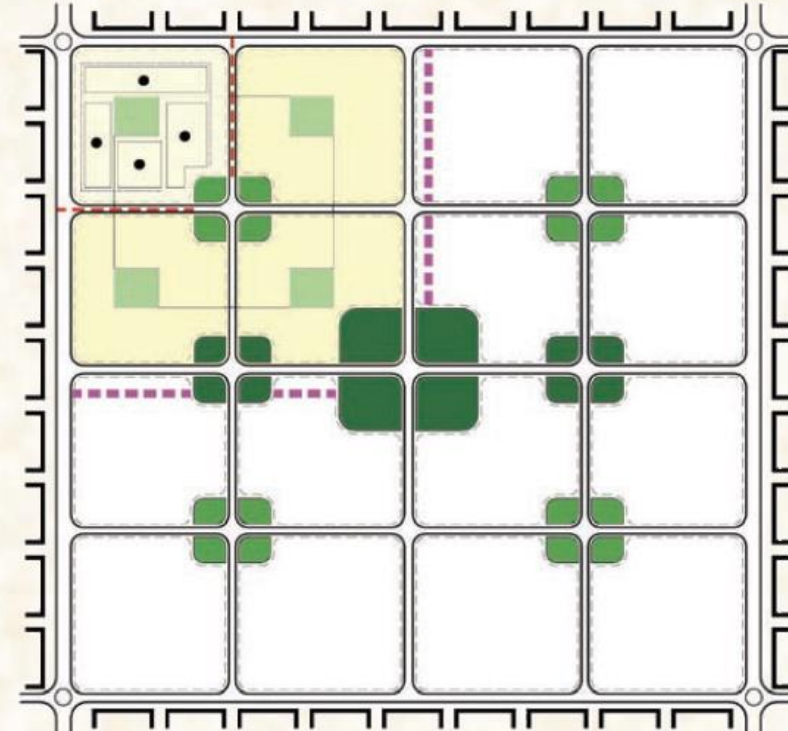
المعدلات التخطيطية للمستشفيات التخصصية

ملاحظات	إلى	من	البيان
على مستوى المدينة والتجمعات المحيطة	٢٠٠٠٠٠	١٥٠٠٠٠	عدد السكان المخدمين
	٢٠	-	نطاق الخدمة بالكيلومتر
	٢	٠,٥	عدد الأسرة لكل ألف نسمة
	٢٥٠	١٥٠	نصيب السرير الواحد من مساحة الموقع (م ^٢)

الخدمات الترفيهية

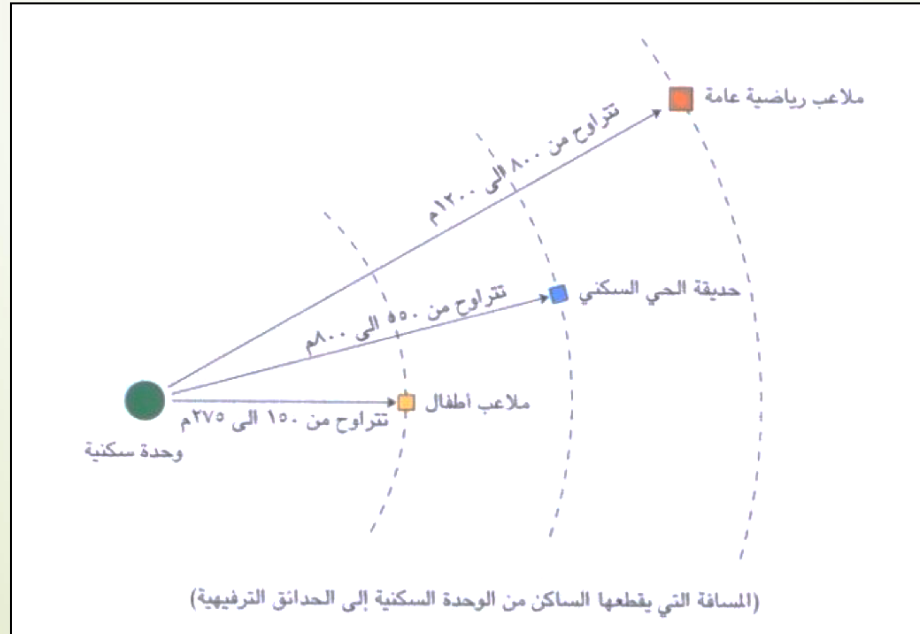
تصنيف الخدمات الترفيهية:

- 1-ملاعب الأطفال: على مستوى المجموعة السكنية والمجاورة
- 2-الحدائق: على مستوى المجاورة والحي
- 3-الملاعب الرياضية: على مستوى الأحياء السكنية والمدن
- 4-المنتزهات والمراكز الترفيهية: على مستوى المدينة



معايير تخطيط الخدمات الترفيهية:

- 1- أن تتناسب المساحات المخصصة للخدمات الترفيهية مع كثافة السكان الذين تخدمهم.
- 2- مراعاة حصة الفرد حسب المعايير المعتمدة (تتراوح بين 0,8 - 1,66 م² لكل نسمة في الحدائق) (0.4-1.67م² لملاعب الأطفال).
- 3- مراعاة نطاقات الخدمة مشياً (نطاق الخدمة للحديقة يتراوح من 550 الى 800م، 275م لملاعب الأطفال)
- 4- مراعاة مواقع ملاعب الأطفال والساحات وقربها من ممرات المشاة لتحقيق الأمن والسلامة.
- 5- مراعاة اختيار مواقع الحدائق والمنتزهات في أماكن آمنة بعيدا عن حركة السيارات السريعة.
- 6- مراعاة توفر جميع العناصر الترفيهية في الحدائق والمنتزهات بشكل يحقق الاكتفاء الترويحي للسكان.
- 7- مراعاة الاستفادة من طبوغرافية الأرض من شعاب وأودية للمنتزهات والمناطق الترفيهية.
- 8- سهولة الوصول إلى الحدائق والمنتزهات والمراكز الترفيهية بالسيارة مع توفر مواقف سيارات.



المعايير التخطيطية المقترحة لحديقة المجاورة السكنية

كثافة منخفضة	كثافة مرتفعة	البيان
٣	٥	عدد السكان المخدمين (بالألف نسمة)
١,٦٦	٠,٨	نصيب الفرد من مساحة الموقع (م ^٢)
٠,٥	٠,٤	مساحة الأرض المطلوبة (بالهكتار)
٢٠	١٥	متطلبات الانتظار (مكان)
٢٥٠	٢٠٠	نصف قطر دائرة الترخيم (م)

المعايير التخطيطية المقترحة لحديقة المجموعة السكنية

كثافة منخفضة	كثافة مرتفعة	البيان
١,٢	٠,٩	عدد السكان المخدمين (بالألف نسمة)
٠,٨٢	٠,٢٠	نصيب الفرد من مساحة الموقع (م ^٢)
٠,٢	٠,٠٨	مساحة الأرض المطلوبة (بالهكتار)
١٠	٥	متطلبات الانتظار (مكان)
٢٠٠	١٠٠	نصف قطر دائرة الترخيم (م)

المعايير التخطيطية المقترحة لحديقة الحي

كثافة منخفضة	كثافة مرتفعة	البيان
١٠	١٥	عدد السكان المخدمين (بالألف نسمة)
١	٠,٢٢	نصيب الفرد من مساحة الموقع (م ^٢)
١	٠,٥	مساحة الأرض المطلوبة (بالهكتار)
١٠٠	٥٠	متطلبات الانتظار (مكان)
٨٠٠	٤٠٠	نصف قطر دائرة الترخيم (م)

المعايير التخطيطية المقترحة لملاعب المجاورة

كثافة منخفضة	كثافة مرتفعة	البيان
٣	٥	عدد السكان المخدمين (بالألف)
١,٢	٠,٧	نصيب الفرد من مساحة الموقع (م ^٢)
٠,٦٥	٠,٢	مساحة الأرض المطلوبة (هكتار)
٢٠	١٥	متطلبات الانتظار (مكان)
٥٠٠	٢٥٠	نصف قطر دائرة الترخيم (م)

المعايير التخطيطية المقترحة لحديقة البلدية الفرعية (القطاع)

كثافة منخفضة	كثافة مرتفعة	البيان
٢٠	٤٥	عدد السكان المخدمين (بالألف نسمة)
١,٢	٠,٧	نصيب الفرد من مساحة الموقع (م ^٢)
٦	٢	مساحة الأرض (هكتار)
٢٠٠	١٥٠	متطلبات الانتظار (مكان)
٥	٢,٥	نصف قطر دائرة الترخيم (كم)

نماذج أسئلة للمحاضرة:

اختر الإجابة الصحيحة (يمكن اختيار أكثر من إجابة):

أ- تكون الخدمات التجارية الأسبوعية على مستوى:

1-المجاورة 2-المجموعة السكنية 3-الحي 4-المدينة

ب- المساحة المناسبة للمحلات التجارية في مركز المدينة:

1-30م² 2-70م² 3-20م² 4-50م²

ج- تكون الخدمات التجارية ذات الاحتياج الموسمي على مستوى:

1-المجاورة 2-المجموعة السكنية 3-الحي 4-المدينة

د- تكون المستشفيات التخصصية في :

1-الأحياء 2-المدن الكبيرة 3-المدن المتوسطة 4-المدن الصغيرة

هـ- تكون المنتزهات على مستوى:

1-المجاورة 2-المدن المتوسطة 3-الحي 4-المدن الكبيرة

و- إذا كانت نصيب الفرد من الخدمات التجارية في المجاورة السكنية 0.4م²، فإن المساحة المطلوبة لـ 6000 ساكن :

1- 4000م² 2- 2400م² 3- 6000م² 4- 240م²

ز- إذا كانت مساحة الحديقة في حي يسكنه 7500 ساكن 16500م²، فإن حصة الفرد من المساحة تكون:

1- 22 م² 2- 0.2 م² 3- 2.2 م² 4- 1.2 م²

نماذج أسئلة للمحاضرة:

اختر الإجابة الصحيحة (يمكن اختيار أكثر من إجابة):

أ- تكون الخدمات التجارية الأسبوعية على مستوى:

1-المجاورة 2-المجموعة السكنية 3-الحي 4-المدينة

ب- المساحة المناسبة للمحلات التجارية في مركز المدينة:

1-30م² 2-70م² 3-20م² 4-50م²

ج- تكون الخدمات التجارية ذات الاحتياج الموسمي على مستوى:

1-المجاورة 2-المجموعة السكنية 3-الحي 4-المدينة

د- تكون المستشفيات التخصصية في :

1-الأحياء 2-المدن الكبيرة 3-المدن المتوسطة 4-المدن الصغيرة

هـ- تكون المنتزهات على مستوى:

1-المجاورة 2-المدن المتوسطة 3-الحي 4-المدن الكبيرة

و- إذا كانت نصيب الفرد من الخدمات التجارية في المجاورة السكنية 0.4م²، فإن المساحة المطلوبة لـ 6000 ساكن :

1- 4000م² 2- 2400م² 3- 6000م² 4- 240م²

ز- إذا كانت مساحة الحديقة في حي يسكنه 7500 ساكن 16500م²، فإن حصة الفرد من المساحة تكون:

1- 22 م² 2- 0.2 م² 3- 2.2 م² 4- 1.2 م²