

1TP: بعض المفاهيم القاعدية في العمران العملي

1. التخصيص

2. الحصة

3. الجزيرة

4. أنواع المخططات:

- المخطط الشطرنجي

- المخطط الحلقي الشعاعي

- المخطط الخطي

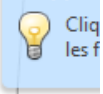
- المخطط دون مخطط

5- معامل شغل الأرض ومعامل الاستلاء على الأرض

1- التحصيص (Parcelle)

هو التقسيم الجزئي للأرض حسب الملكية العقارية، وبالتالي فإن التحصيص هو وحدة كاملة من الأرض (مبنية أو غير مبنية) تابعة لمالك أو مستعمل واحد، هذا المالك يمكن ان يكون شخص أو مجموعة اشخاص أو مؤسسة أو غيرها، حيث ان شكل التحصيص يخضع الى شكل الجزيرة التي يقع فيها، ومخطط المدينة التي ينتمي لها.

حيث ان التحصيص المخصص للسكن يسمى lotissement أو Lot.



(D-229)

(D-791)

Impasse Vincent Van Gogh (D-776)

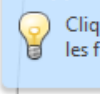
Chemin des Bravaux

bac bac

2- الحصة (Parcelle)

الحصة هي تجميع التخصيصات المتجاورة، ويمكن اعتبارها أيضا تقسيم إقليم معين الى تخصيصات حسب الملكية، حيث يخضع شكل الحصة الى شكل الجزيرة.

(D-229)



55.86
35
35.85
35.80
35.81
35.76
35.77
35.66
35.64
35.63
35.49
35.60
35.38
35.51
35.52
35.65
35.71
35.55
35.56
35.62
35.74
35.63
35.67
35.67
35.65
35.71
35.81
35.83

35.94
36.04
36.00
35.95
35.93
35.94
35.90
35.99
35.26
35.83
35.87
35.87
35.75
35.69
35.75
35.61
35.91
35.30
35.69
35.80
35.83
35.76
35.76
35.73
bac
bac
35.73
35.73

*Chemin
des
Brouaux*

(D-791)

Impasse Vincent Van Gogh (D-776)

2- الجزيرة (ilot)

هي مجموعة من التحصيصات المبنية او غير المبنية المحددة بالطرق او الفضاءات العمومية، وهي تشكل وحدة عمرانية متجانسة، حيث يمكن ان يتطابق مفهوم الحصة والجزيرة اذا كانت الحصة محاطة بالطرق



4- أنواع المخططات

1- المخطط الشطرنجي

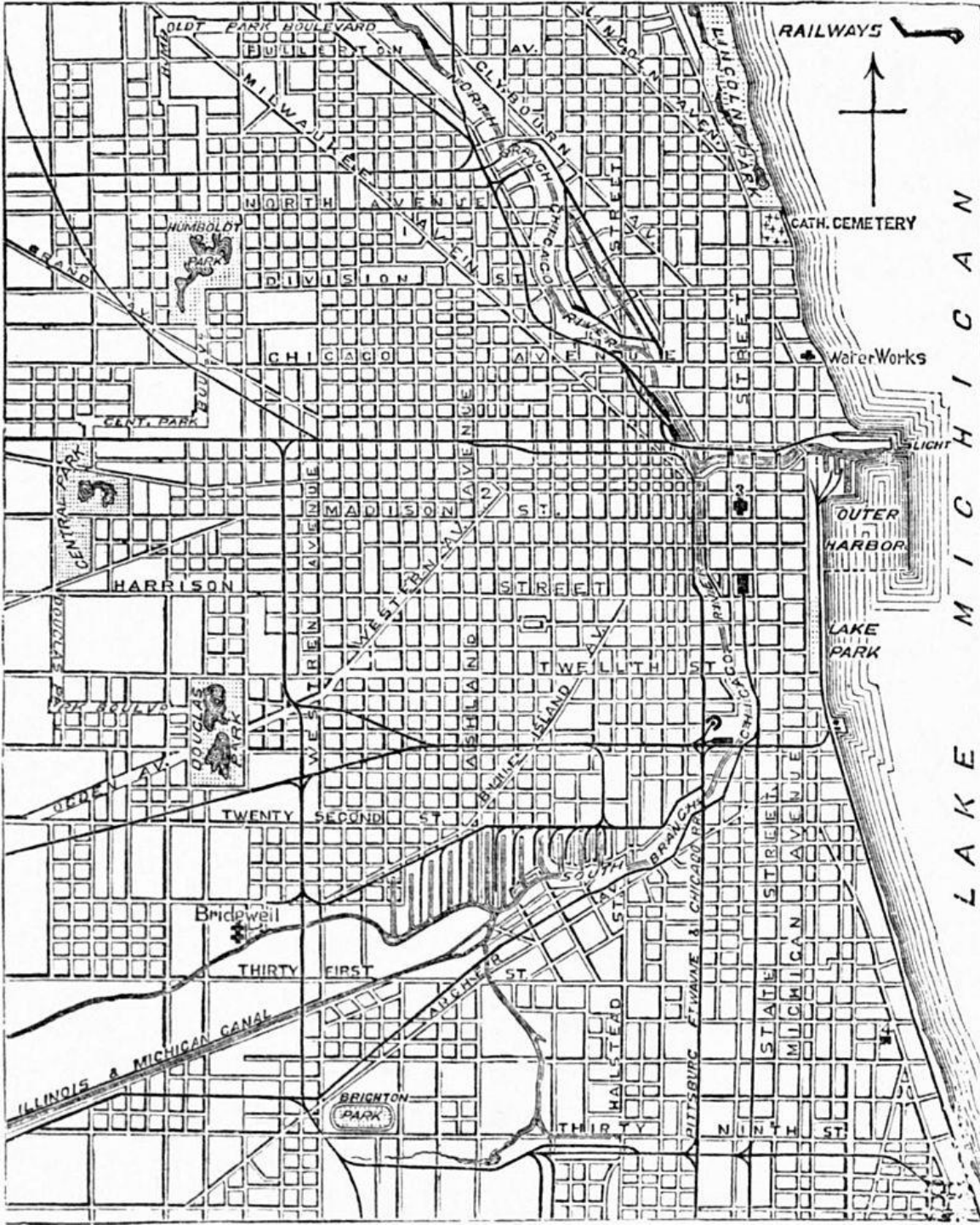
2- المخطط الحلقي الشعاعي

3- المخطط الخطي

4- المخطط دون مخطط

1- المخطط الشطرنجي

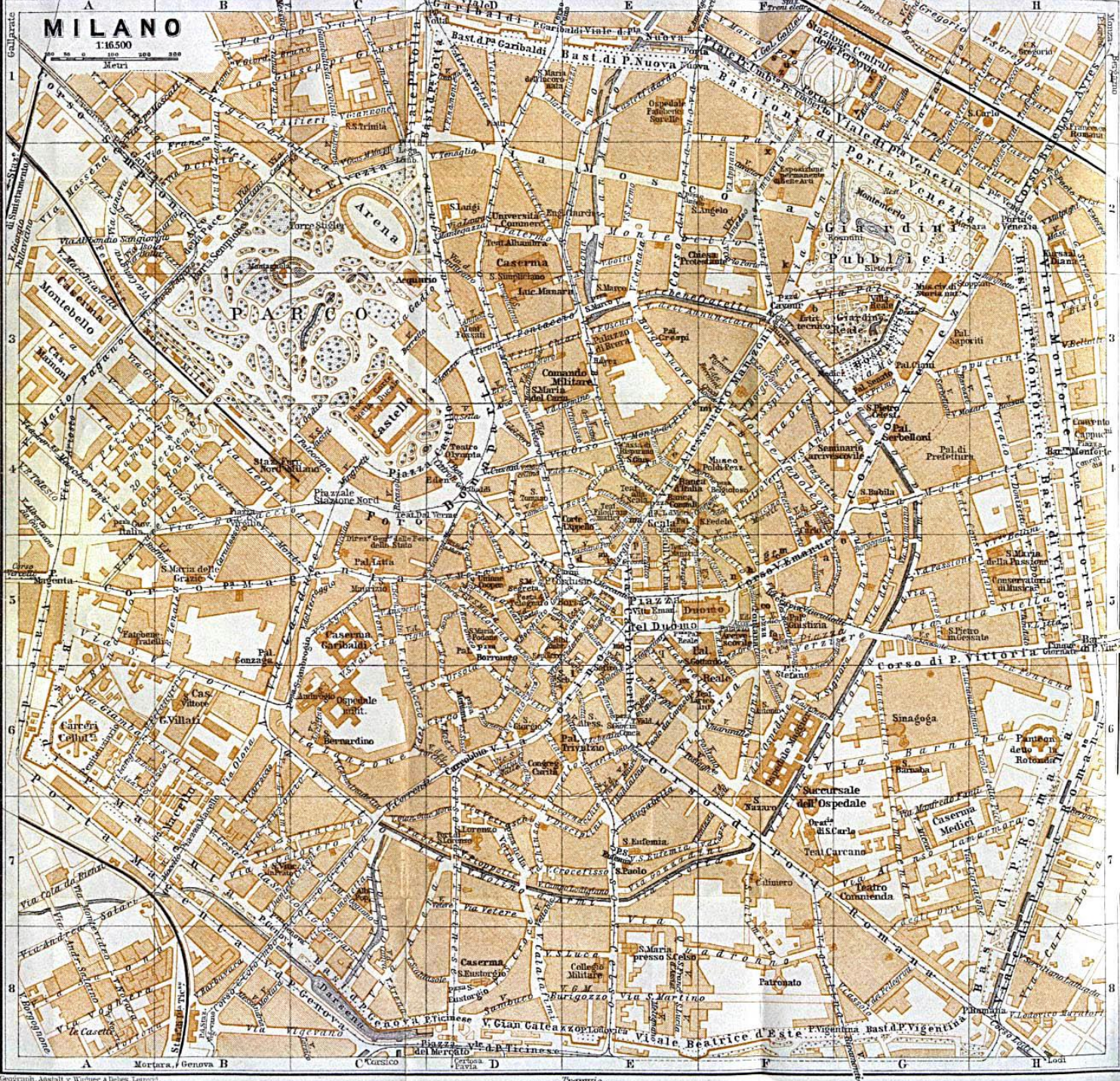
- تعريفه: هو المخطط الذي تتقاطع فيه الطرق بشكل عمودي، ويسنى أيضا المخطط الهيبودامي نسبة الى الفيلسوف اليوناني هيبوداموس.
- انتشاره: في كل مدن العالم وخاصة منها الامريكية.
- ايجابياته: سهل الإنجاز، يساعد على استهلاك العقار الى اقصى حد ممكن، سهل القراءة
- سلبياته: يحتاج الى طوبوغرافيا مستوية، بالنسبة الى حركة المرور يخلق تقاطعات قائمة مجال الرؤية فيها شبه منعدمة



مخطط مركز مدينة شيكاغو الامريكية سنة 1848

2- المخطط الحلقي الشعاعي

- **تعريفه:** هو مخطط يتكون من مخططين جزئيين متوضعين فوق بعضهما، المخطط الحلقي بشكل حلقات متتالية من الطرق الفرعية)، ومخطط شعاعي يتكون من طرق رئيسية تنطلق من مركز هذه الدوائر نحو ضاحية المدينة بشكل شعاعي.
- **انتشاره:** نجده بشكل خاص في المدن الأوروبية التاريخية.
- **ايجابياته:** سهولة الوصول الى مركز المدينة، تحد من سرعة السيارات في الاحياء السكنية، ووتخفف في المدن الصحراوية من حدة اشعة الشمس، بالاضافة الى قيمتها الجمالية
- **سلبياته:** كثرة التقاطعات، صعوبة الإنجاز، اهدار العقار في مركز المدينة حيث يكون سعر العقار في اعلى مستوياته.



مخطط مدينة ميلانو 1913

Geograph. Anstalt v. Wagner & Debes, Leipzig

3- المخطط الشريطي او الخطي

- تعريفه: هو مخطط يتكون من طريق رئيسي واحد، وتتفرع منه مجموعة من الطرق الثانوية ذات النهايات المغلقة.
- انتشاره: المدن الصغرى والقرى.
- ايجابياته: القضاء نهائيا على مشكل المرور.
- سلبياته: إمكانية وصول السكان الى مختلف التجهيزات غير متساوية،

مخطط المدينة الخطية لسوريا ماتا ويقال ان مدينة ستالينغراد (فولفوغراد) في

بداياتها كان مخططها خطي

TEORÍA DE LAS CIUDADES LINEALES

Ejemplo de una ciudad lineal enlazando dos ciudades aglomeradas, ó sea una *Ciudad Lineal* moderna uniendo dos *ciudades puntos* antiguas.



4- المخطط دون مخطط

- **تعريفه:** هو مخطط لا يخضع الى القوانين بل يخضع الى العادات والتقاليد، شوارعه ضئيلة وملتوية وذات نهايات مغلقة، مبانيه متراسة ومفتوحة الى الداخل، تتقاطع فيه الطرق بأشكال غير منتظمة.
- **انتشاره:** المدن التقليدية خاصة منها الإسلامية.
- **إيجابياته:** يدعم الجانب الدفاعي للمدينة، متأقلم مع الظروف الطبيعية والاجتماعية للمجتمعات المحلية،
- **سلبياته:** ؟



155 ALGER - Vue générale prise de la Casbah

4- معمل شغل الأرض COS

يتم الاعتماد عليه في تحديد الكثافة العامة لشغل الأرض، وهو مساحة الأرض المبنية \times عدد الطوابق على المساحة الاجمالية للعقار، (حيث تحسب مساحة السطح اذا كانت المساحة المبنية منه اكثر من 2/3).

هل يمكن لل COS ان يتجاوز 1؟

نعم يمكن لمعامل شغل الأرض ان يتجاوز 1 حيث تختلف الكثافة العامة باختلاف نوع النشاط الذي تضمه المنطقة مثلا اذا كان مخطط شغل الأرض مخصص للسكن الجماعي نجد ان COS يتراوح

بين 2 و 4

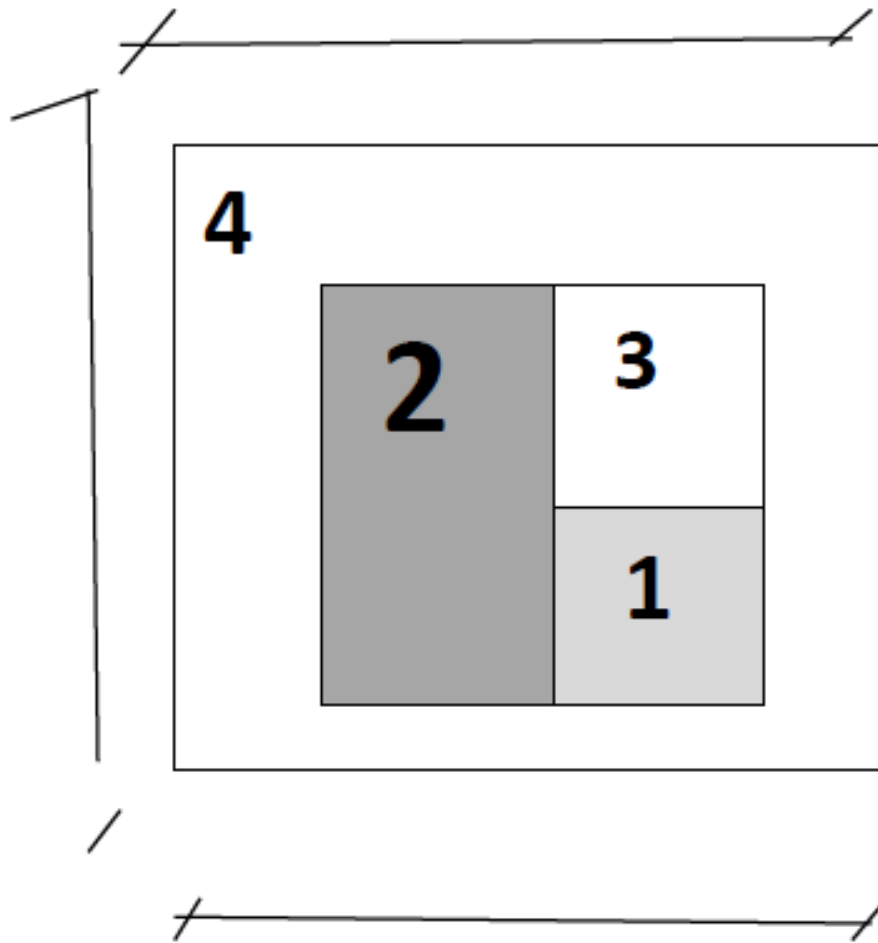
5- معامل الاستيلاء على الأرض CES

هو النسبة بين المساحة المبنية والمساحة الاجمالية للعقار، وهو أيضا يختلف باختلاف نوع النشاط، فمثلا معامل الاستيلاء على الأرض الخاص بالتحصيلات السكنية محدد في القانون ب0,6 .

هل يمكن لل CES ان يتعدى 1؟

من المستحيل ان يتعدى 1 لأنه من المستحيل ان نقوم ببناء مساحة اكثر من مساحة العقار المتوفر.

- application : $s = xy$



كيفية حساب COS و CES

$$COS : \frac{2s_2 + s_1}{s}$$

$s_1 \rightarrow$ 1- espace construit

$$CES : \frac{s_1 + s_2}{s}$$

$s_2 \rightarrow$ 2- espace construit en deux niveaux

$$0 < CES \leq 1$$

$s_3 \rightarrow$ 3- espace découvert

$$0 < COS \leq COS_{MAX}$$

$s_4 \rightarrow$ 4- espace vert

$$s = s_1 + s_2 + s_3 + s_4$$

كيفية حساب معامل شغل الأرض الأقصى COS MAX

مثال حساب معامل شغل الأرض الأقصى لتحصيص سكني :

- نحتاج الى معرفة معامل الاستلاء على الأرض المحدد في القانون وهو 0,6
- نحتاج الى معرفة مساحة التخصيص مثلا 250 متر مربع.
- نحتاج الى معرفة عدد الطوابق المسموح بها وهي محددة في القانون ب:
R + 2 + terrasse حيث ان المساحة المبنية من السطح تقدر ب150 m²