



BENHA UNIVERSITY
FACULTY OF ENGINEERING
DEPARTMENT OF ARCHITECTURE

AE1342-URBAN DESIGN(1)-LECTURE 02

الأسس والمفاهيم العامة

DR. MONA SHEDID

ASSOCIATED PROFESSOR , FACULTY OF ENGINEERING, BENHA UNIVERSITY

SPRING 2022



المحتويات

1. المفاهيم العامة
2. المجاورة السكنية
3. أمثلة تطبيقية
4. البحث الأول

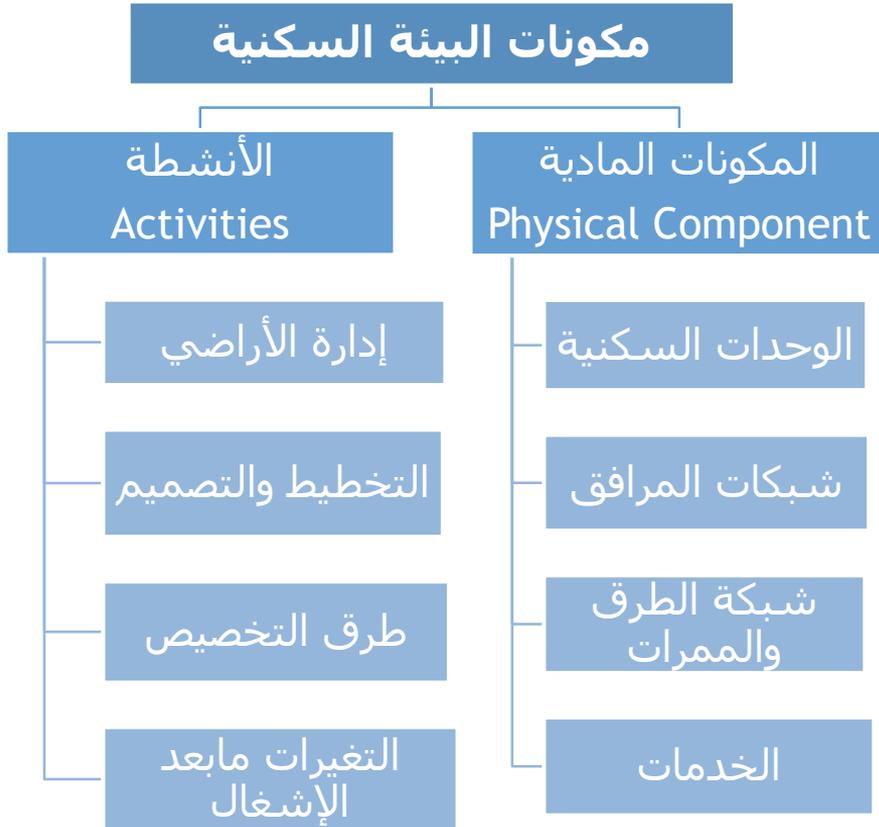


1

المفاهيم العامة



مفهوم الإسكان:

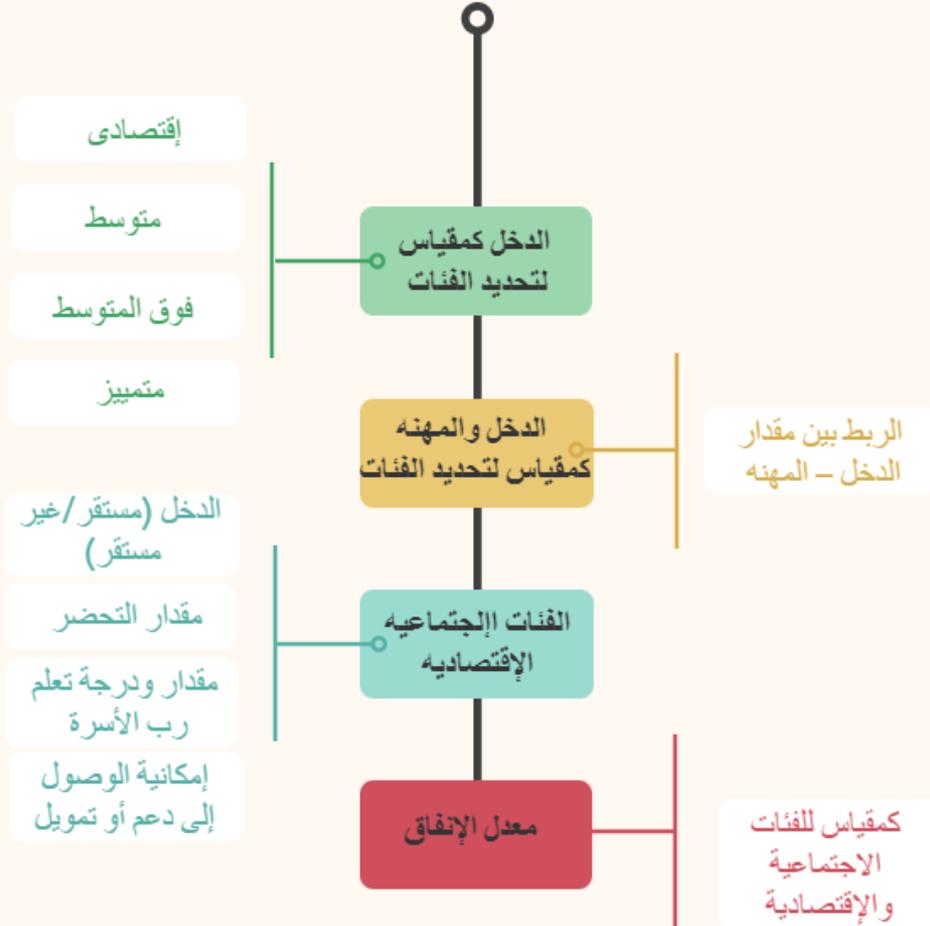


هو علم يبحث في مشكلة السكن، يعرف بأنه منظومة متكاملة تتكون من المكونات المادية للبيئة العمرانية والانشطة المختلفة.



تقسيم السكان إلى مجموعات لها احتياجات سكنيه وإمكانيات متشابهه

فئات الإسكان:



مفهوم الوحدة السكنية:



هو المأوى الذي يرجع اليه الانسان، أي البيئة التي يعيش فيها الانسان. فهو المكان الذي يوفر للإنسان ممارسة كافة احتياجات الحياة اليومية الأساسية بما يحقق الوظيفة والحماية والأمن والأمان والخصوصية والتفاعل الاجتماعي.



المساحة الصافية للوحدة السكنية:

هي مساحة الوحدة السكنية مقاسة من الحد الخارجي للحوائط الخارجية، وفي حالة الحوائط المشتركة تقاس كأبعاد محورية، على أن تشمل إجمالي مساحات الشرفات والمناسر.

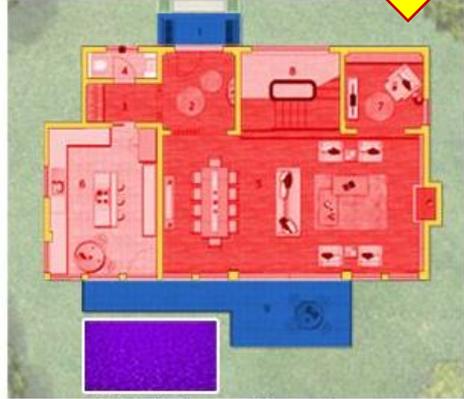
المساحة الإجمالية للوحدة السكنية:

هي مجموع المساحة الصافية مضافاً إليها عناصر الاتصال الرأسية (السلالم والالسانسير) والأفقية (الممرات والمداخل العامة)، بالإضافة إلى نصيبها من المرافق المشتركة للمبنى السكني.



NFA | Net Floor Area

Usable apartment area



GFA | Gross Floor Area

Usable apartment area

Garden

Swimming Pool

Structure Area



المساحة الإجمالية للوحدة السكنية:

نموذج تجميع 6 وحدات فى الدور



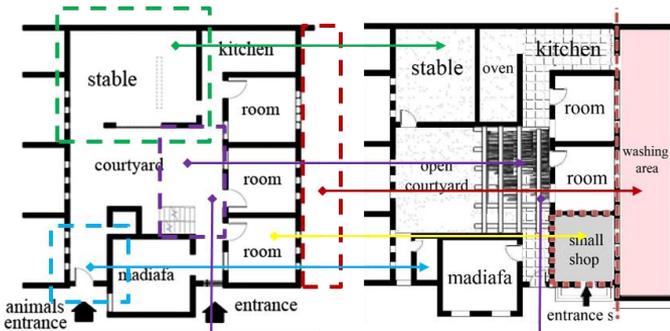
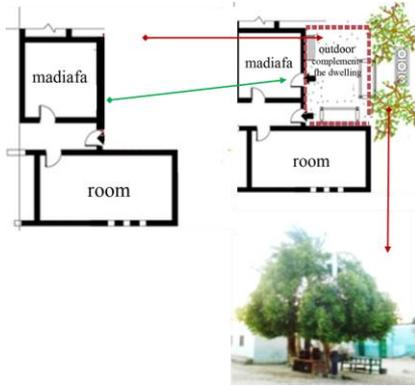
المسقط الأفقى لدور الارضى



المبنى السكني:

هو مبنى الذي يقتصر على الإستعمال السكني ويتكون من طابق واحد أو أكثر، ويضم وحدة سكنية واحدة أو أكثر وله مدخل مستقل. وقد يكون مبني منفصل او متصل بمباني سكنية أخرى.

هو عمل اجتماعي في الاصل، عمراني في التكوين واللغة. والنتائج العمراني للعمارة السكنية هو ترجمة لفهم معماري لحاجات صاحب المسكن وثقافته. وعلى المعمارى ترجمة هذا المضمون بحيث يكون هناك تبادل ثقافي بين المصمم والمتلقي، وبحيث يكون الناتج النهائي ترجمة لثقافة المصمم من جهة وثقافة المستخدم من جهة اخرى.



المبنى السكني متداخل الإستعمالات:



هو المبنى المتضمن لوظائف واستخدمات أخرى بخلاف الاستخدام السكني مثل الإستخدام التجاري أو الإداري أو الترفيهي وغيرها.

المجموعة السكنية:

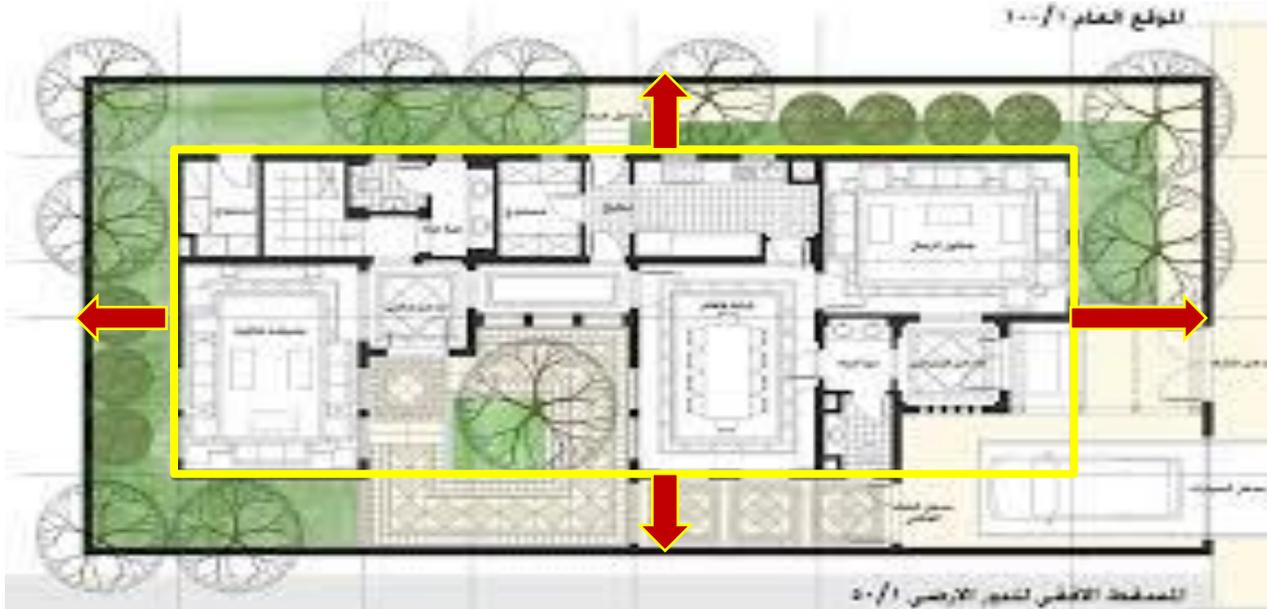


هي مجموعة مباني سكنية ذات ملكية خاصة أو عامة وتتشترك في الفراغات المفتوحة والافنية الخارجية والخدمات العامة.



نسبة البناء: Plot Coverage:

هي النسبة المئوية لمساحة المباني المقفلة في الدور الأرضي الي مساحة قطعة الأرض.



أنواع الكثافات:

هي التي يعتمد عليها المخطط في تنفيذه لمنطقة تحتاج إلى تخطيط.

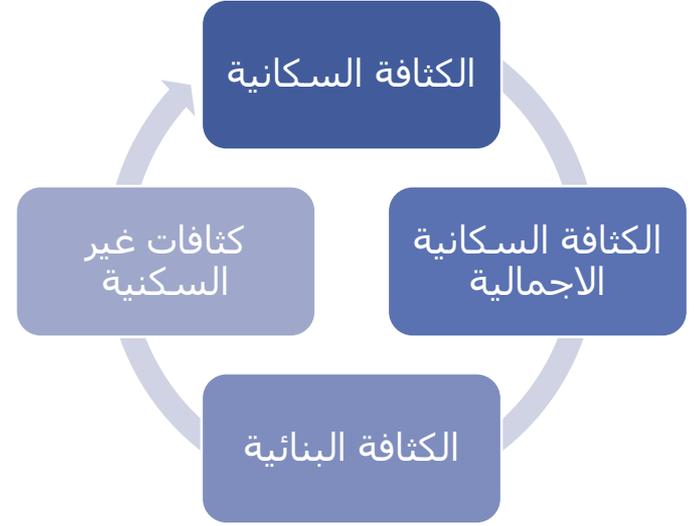
الكثافة السكانية الصافية: Net Population Density

هي عدد السكان في الفدان دون احتساب مساحة الخدمات العامة.

الكثافة السكانية الاجمالية:

هي نسبة عدد السكان المجاورة إلى مساحة الكلية للمجاورة بالخدمات والشوارع الرئيسية.

$$\text{شخص / فدان} = \frac{\text{إجمالي عدد السكان المجاورة}}{\text{المساحة الكلية للمجاورة}}$$



إجمالي المساحات المفتوحة: Total Open Spaces

تشمل مسارات المشاة والحدائق العامة والمساحات البينية بين المباني والفراغات المفتوحة سواء مساحات خضراء او غير خضراء مرصوفة او غير مرصوفة ولا تشمل طرق السيارات او اماكن الإنتظار.



الكثافة غير السكنية:

تشمل المناطق غير السكنية مثل مناطق الخدمات المركزية.

الكثافة البنائية: Floor Area Ratio

ويقصد بها نسبة المسطحات المبنية بالنسبة إلى جملة مساحة الارض.

مساحة المباني في الدور الأرضي * عدد الطوابق المسموح بها

المساحة الكلية



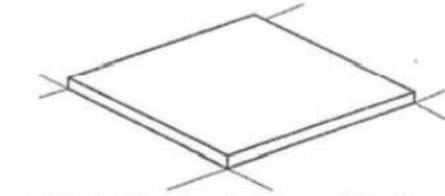
Plot Ratio/ Floor Area Ratio:

معامل الإستغلال:

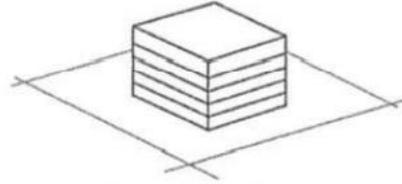
ويمكن استخدام الأرض والبناء عليها بأساليب مختلفة مع تثبيت معامل الاستغلال مما يحقق تنوع في الإرتفاعات والمساحات المبنية.

مجموع مسطحات الأدوار مقسوما على مساحة الأرض.

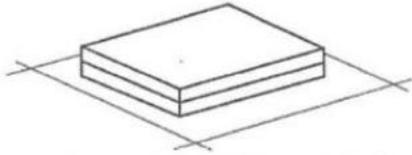
$$\text{معامل الإستغلال} = \frac{\text{مجموع مسطحات الأدوار}}{\text{مساحة الأرض}}$$



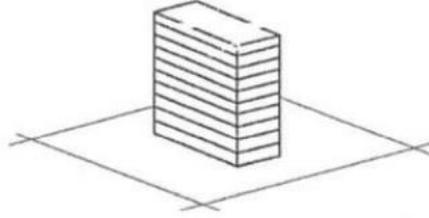
ارتفاع المبنى طابق واحد نسبة المساحة المبنية 100% و يكون معدل الانتفاع = 1



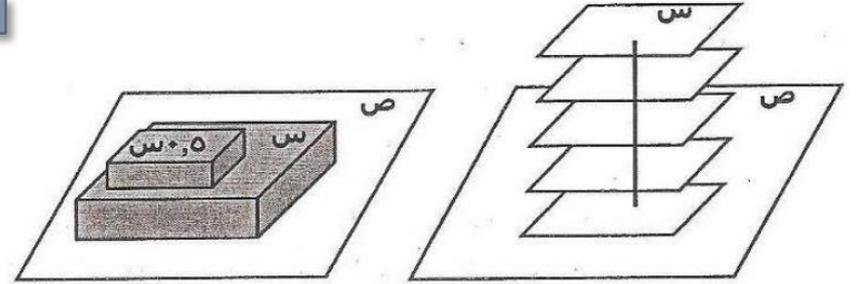
ارتفاع المبنى عشرة طوابق نسبة المساحة المبنية 100% و يكون معدل الانتفاع = 1



ارتفاع المبنى طابقان نسبة المساحة المبنية 50% و يكون معدل الانتفاع = 1



ارتفاع المبنى خمس طوابق نسبة المساحة المبنية 20% و يكون معدل الانتفاع = 1



$$\frac{س \times (0,5 + 1)}{ص}$$

$$\frac{س \times 5}{ص}$$

أسلوب حساب معامل الإستغلال

التنوع في الشكل مع ثبات معامل الإستغلال



معامل الإستغلال: Plot Ratio/ Floor Area Ratio:

الجدول يوضح العلاقة بين أنواع المباني السكنية والكثافات السكنية التي يحققها كل نوع منها وتأثير ذلك على معامل الإستغلال.

الكثافة الاجمالية / فرد		الكثافة الصافية / فرد		معامل الإستغلال	نوع المسكن
فدان	هكتار	فدان	هكتار		
٥	١٢	٨	٢٠	٠,٢	اسرة منفردة
٦	١٥	١٠-٨	٢٥-٢٠	٠,٢	مساكن منفصلة
٧	١٨	١٠-١٢	٣٠-٢٥	٠,٢	مساكن مزدوجة لكل اسرتين
١٢٠	٣٠	٢٤-١٦	٦٠-٤٠	٠,٥	مساكن متصلة
١٨	٤٥	٤٠-٢٥	١٠٠-٦٠	٠,٨	مساكن مجمعة
٢٠	٥٠	٤٥-٤٠	١١٥-١٠٠	١	عمارات سكنية ٣ طوابق
٢٠	٧٥	٧٥-٦٥	١٩٠-١٦٠	١,٤	عمارات سكنية ٦ طوابق (مصعد)
٤٠٠	١٠٠	٩٥-٨٥	٢٤٠-٢١٥	١,٨	عمارات سكنية ١٢ طابقا



معامل التزاحم: Overcrowding Average:

هو متوسط عدد الأفراد الغرفة (عدد السكان) مقسوما على عدد الغرف. وحدة قياسه فرد/غرفة.

إذ ان كان هناك ردهة اعرض من 1,8 متر
ويمكن فرشها تحسب بمقدار نصف غرفة



$$\text{معامل التزاحم (فرد/غرفة)} = \frac{\text{عدد الأفراد}}{\text{عدد الغرف}}$$



يعتبر ارتفاع معامل التزاحم احدى علامات التخلف العمراني.



له اثار اجتماعية وصحية ونفسية ضاره على السكان، بل له
مصدر لكثير من الأمراض.



2

المجاورة السكنية

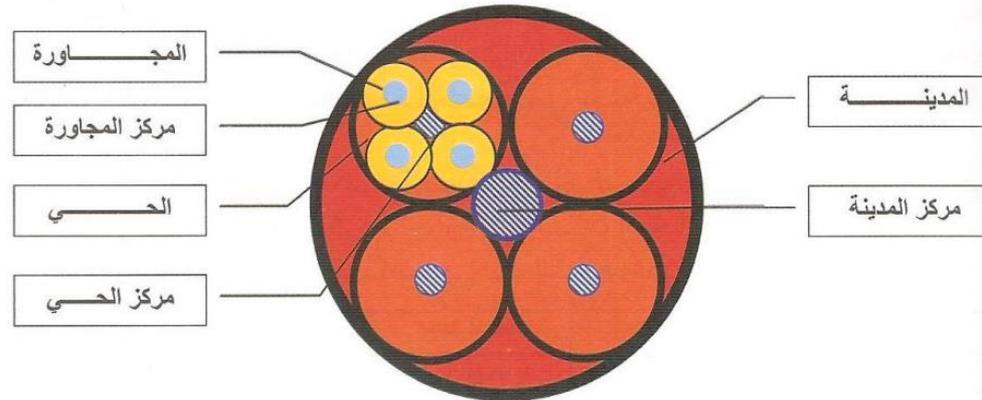


المجاورة السكنية:

هي عبارة عن نظرية أو فكرة اجتماعية، تهدف إلى خلق بيئات سكنية صحية بمرافقها العامة وخدماتها الضرورية.

عناصر المجاورة السكنية:

1. المباني السكنية.
2. مركز المجاورة والخدمات الخاصة بها وتشمل خدمات ثقافية، ترفيهية، اجتماعية، تعليمية ودينية.
3. المرافق العامة.
4. شبكة الطرق



التدرج الهرمي في تكون المدينة



NEIGHBORHOOD:

➤ WHAT IS A NEIGHBORHOOD?

It is the effort to create a residential neighborhood to meet the **needs of family life**.



❖ Characterized by six factors:

1. A centrally located elementary school (easy walking distance).
2. A child need not cross traffic streets on the way to school.
3. A convenient transportation.
4. A shopping center.
5. Parks and playgrounds.
6. A residential environment with harmonious architecture.



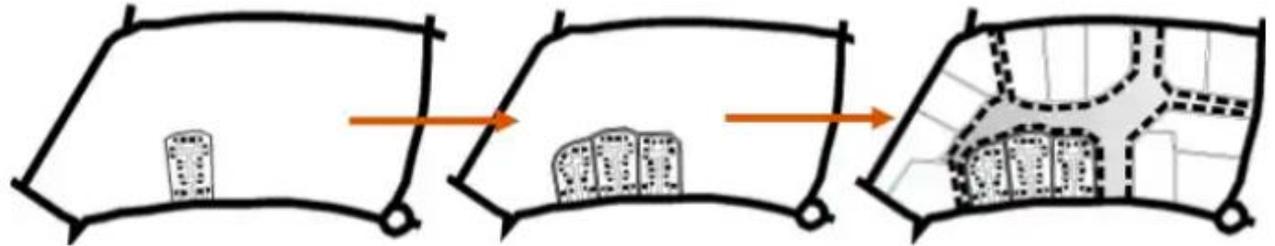
NEIGHBRHOOD:

➤ THE ORIGINAL NEIGHBORHOOD CONCEPTS

The design of the Radburn neighborhood was in essence a hierarchical one comprising four levels.



1. Enclave
2. Block
3. Superblock
4. Neighborhood



NEIGHBORHOOD:

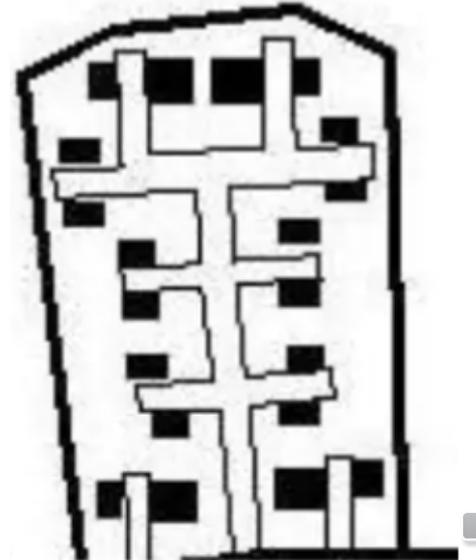
➤ THE ORIGINAL NEIGHBORHOOD CONCEPTS

The design of the Radburn neighborhood was in essence a hierarchical one comprising four levels.



❖ ENCLAVE:

1. The fundamental component was an enclave of 20 houses.
2. The houses were arrayed in a U-formation (short vehicle street called a lane, cul-de-sac with access to individual garages.
3. A garden in front of each house.



NEIGHBORHOOD:

➤ THE ORIGINAL NEIGHBORHOOD CONCEPTS

The design of the Radburn neighborhood was in essence a hierarchical one comprising four levels.



❖ BLOCK:

1. Three or more of these enclaves were lined together to form a block.
2. Enclaves within the block were separated from one another by a pedestrian pathway.
3. The blocks four in number, were arranged the sides of central parkway (open green space).



NEIGHBORHOOD:

➤ THE ORIGINAL NEIGHBORHOOD CONCEPTS

The design of the Radburn neighborhood was in essence a hierarchical one comprising four levels.



❖ **SUPERBLOCK:**

1. The clustered 5 blocks together with the central parkway.



NEIGHBORHOOD:

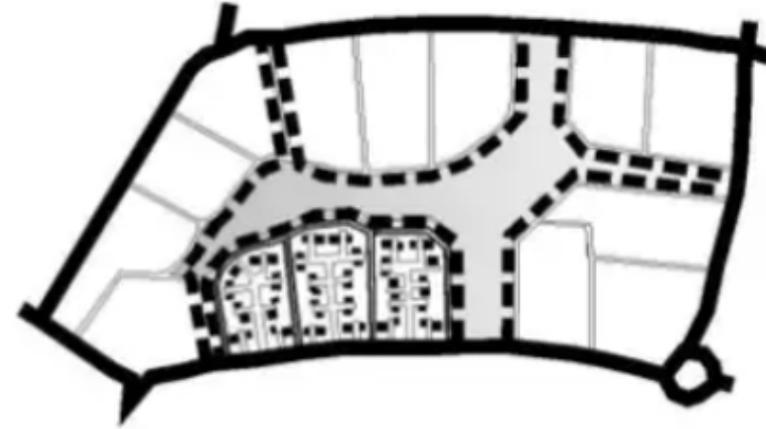
➤ THE ORIGINAL NEIGHBORHOOD CONCEPTS

The design of the Radburn neighborhood was in essence a hierarchical one comprising four levels.



❖ NEIGHBORHOOD:

1. Four to six superblocks commonly formed a neighborhood that was bounded by major streets or natural features.
2. At the end of the parkway there could be a small school.
3. Roads were to be hierarchical.



NEIGHBORHOOD:

➤ THE ORIGINAL NEIGHBORHOOD CONCEPTS BY RADBURN

❖ OBJECTIVES:

1. To promote **environmental consideration** (open spaces, arrange buildings and grounds as to give sunlight,...).
2. Providing **self-contained settlement** (providing playgrounds, schools, theaters, public buildings, stores,...)
3. Putting **factories**.
4. Providing **health requirements**.



NEIGHBORHOOD:

➤ THE ORIGINAL NEIGHBORHOOD CONCEPTS BY RADBURN

❖ CONCEPTS:

1. Separation of pedestrian and vehicular movement.
2. Super block (large block) surrounded by main roads.
3. Cul-de-sac's houses grouped around small clusters and each house accessed from the main road.
4. Living room, bedroom faced towards gardens and parks,, services areas to roads.
5. Walkways designed such that pedestrians can reach the social places without crossing the automobile.



NEIGHBRHOOD:

➤ THE ORIGINAL NEIGHBORHOOD CONCEPTS BY **RADBURN**

❖ **PLANNING:**

1. The street formed a pattern of rectangular blocks divided into rectangular lots.
2. The curvilinear design was revised to give character to the subdivision
3. Parking on one side only since the traffic lanes should not less than 10 feet while.



NEIGHBORHOOD:

➤ THE ORIGINAL NEIGHBORHOOD CONCEPTS BY RADBURN

❖ PLANNING:

4. The cul-de-sac came into use to eliminate through traffic in a positive manner.
5. They should be short (length of 450 feet)>
6. Long cul-de-sac, include traffic speeds .



NEIGHBORHOOD:

➤ THE ORIGINAL NEIGHBORHOOD CONCEPTS BY RADBURN

❖ MAIN FEATURES:

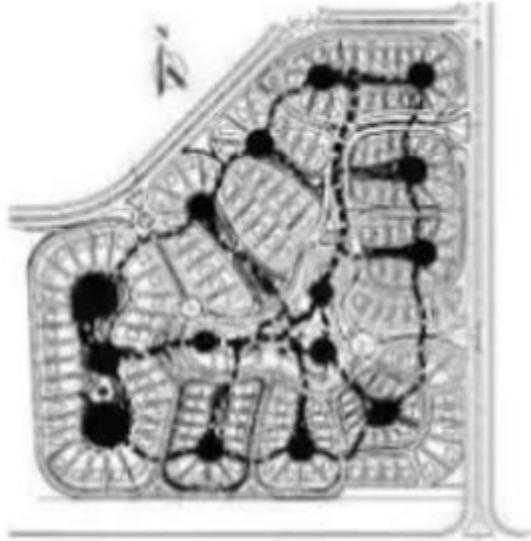
1. Hierarchical transportation systems.
2. Clusters
3. Footpath systems
4. Shopping centers
5. Homogeneity
6. Mixed use
7. Interior park



NEIGHBORHOOD:

➤ THE ORIGINAL NEIGHBORHOOD CONCEPTS BY **RADBURN**

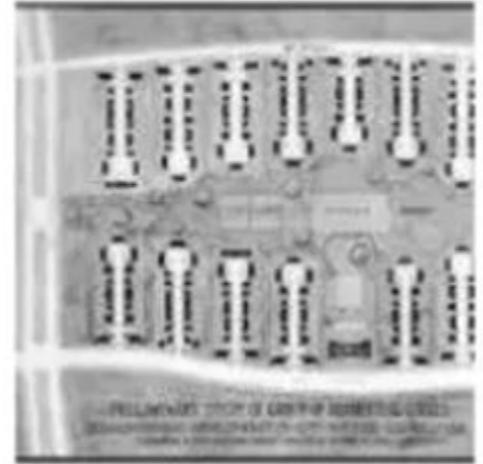
❖ **EXAMPLES:**



Egypt



Chandigarh

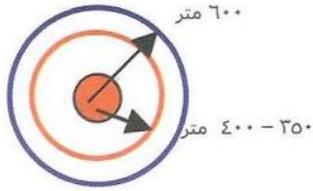


Osaka, Japan



المجاورة السكنية:

مساحة المجاورة السكنية:



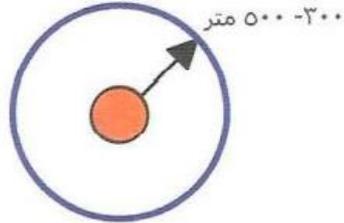
المدرسة الاعدادية (الحي أو المجاورات الكبيرة)
• 600 متر أقصى مسافة سير
• 350 - 400 متر في المتوسط
• الزمن من 5 إلى 8 دقائق

الحضانة
• 150 متر أقصى مسافة سير
• 500 متر أقصى مسافة سير (المجاورة)
• 300 متر في المتوسط
• الزمن من 4 إلى 7 دقائق

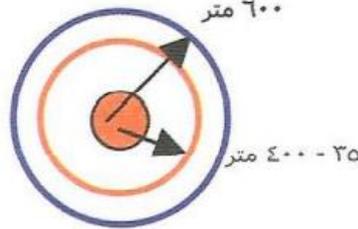
1. مسافة السير القصوى بين المكونات المختلفة للمجاورة السكنية. (لا تزيد مسافة السير على الاقدام بين 10 إلى 15 دقيقة)

2. المسطحات الازمة للمسكن وتكون تبعا لنوعية الإسكان وعدد الوحدات السكنية المطلوبة.

3. الخدمات وشبكة الطرق.



المركز التجاري
• من 300 إلى 500 متر
• الزمن من 4-7 دقائق



المدرسة الثانوي (خارج نطاق المجاورة - مركز الحي)
• 600 متر أقصى مسافة سير
• 350 - 400 متر في المتوسط
• الزمن من 5 إلى 8 دقائق

نطاق تأثير المدرسة الابتدائية.

مسافات السير القصوى بين المسكن والخدمات



تأثير موقع المجاورة لسكنية على استعمالات الاراضي بها:

يؤثر بشكل مباشر على استعمالات الاراضي، وضع الخدمات المختلفة، شبكة الطرق، الكثافة السكنية، ودرجة التكديس:

1. تكون اشبه بمدينة صغيرة قائمة بذاتها.
2. في هذه الحالة يجب ربطها بالمناطق المحيطة بشبكة طرق قوية.
3. يجب ان تحتوي على خدمات يومية واسبوعية.
4. انخفاض الكثافة السكانية بها.

الموقع منعزل:



1. تعتمد بشكل اساسي على هذا المركز.

2. قلة مساحة الخدمات.

3. ارتفاع سعر الارض بها بسبب قربها من مركز الخدمات مما يزيد من

كثافة الاستخدام السكني.

بالقرب من مركز المدينة أو

الحي:



تأثير موقع المجاورة لسكنية على استعمالات الاراضي بها:

يؤثر بشكل مباشر على استعمالات الاراضي، وضع الخدمات المختلفة، شبكة الطرق، الكثافة السكنية، ودرجة التكدس:

1. انخفاض الكثافة السكانية بها.
2. يفضل خلق مراكز ثانوية بين المجاورات البعيدة لتقليل عدد الرحلات وبالتالي تخفيف الحمل المروري.

وجودها في أطراف
المدينة:

1. نخص العمال والموظفين ذوي الدخل المحدود.
2. تكون الكثافة السكنية والبنائية مرتفعة للوصول الى سعر منخفض للوحدات السكنية.
3. يجب توفير الخدمات الصحية والتعليمية
4. يتسم هذا النوع بالاسكان الاقتصادي وارتفاع المبنى حتى 5 ادوار.

بالقرب من منطقة صناعية:



المجاورة السكنية:

نسب استعمالات الاراضي في المناطق الحضرية الجديدة بجمهورية مصر.

الاستعمال	النسبة المئوية للمساحة الكلية
سكني	٤٠ - ٥٠ %
تجاري	٢ %
اداري	٢ %
ترفيهي	١٠ - ١٢ %
صناعي	٥ - ٩ %
مرافق عامة	١ %
تعليمي	١,٥ %
طرق ومواصلات	١٥ - ٢٠ %
مناطق مفتوحة	٢٠ - ٢٠ %
الاجمالي	١٠٠ %

مركز المجاورة يكون حوالي 15%
من مساحتها الكلية. كما تخرج
بعض الاستعمالات من مركز
المجاورة كالصناعات الصغيرة.



الخدمات:

هو يتمثل في مراكز متدرجة طبقا لاحتياجات السكان، ويظهر على هيئة مركز رئيسي، مركز حي، مركز المجاورات السكنية.



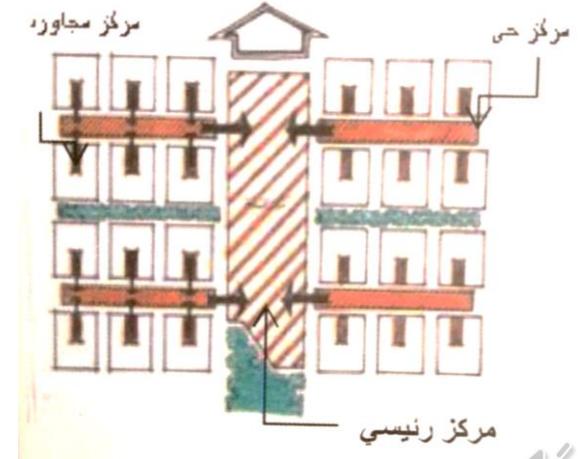
تدرج الخدمات في التجمع العمراني الجديد بنجع

حمادي



قطاع الخدمات:

قطاع الخدمات يتمثل في مراكز متدرجة طبقا لاحتياجات السكان، ويظهر على هيئة مركز رئيسي، مركز الحي، مركز المجاورة السكنية.



مراكز الخدمات

مراكز للخدمات
السنوية

مراكز خدمات
الشهرية

مراكز للخدمات
الاسبوعية

مراكز للخدمات
اليومية

الخدمات التعليمية

الخدمات التعليمية

الخدمات الترفيهية

الخدمات الدينية

الخدمات التجارية

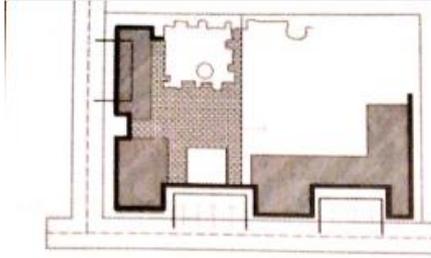
المناطق الخضراء

مركز المجاورة السكنية

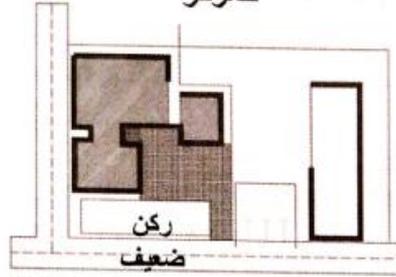


الأسس التصميمية لمركز المجاورة:

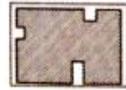
1. تتوزع الاستعمالات المختلفة داخل المساحة المخصصة له على أن يتوسطها ساحة داخلية.
2. أن يكون له اركان قوية من الناحية البصرية.
3. تتكامل الخدمات مع الطرق المحيطة مع تحديد مداخل ومخارج المركز.
4. توفير الاماكن المخصصة للتخديم.
5. توفير العدد الكافي لمواقف السيارات طبقا لاعداد المترددين على المراكز أو عدد المحلات أو مساحتها.



خطوط الكتلة العمرانية
للمركز

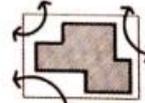


الكتل غير متصلة وأركان
المركز ضعيفة



مباني
خدمات

المركز تكون
كتله متكاملة



مباني
خدمات

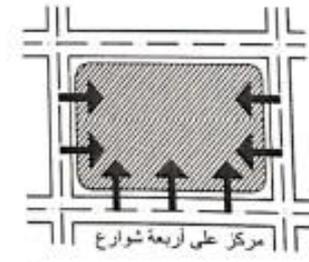
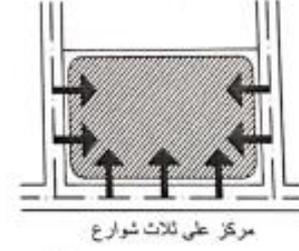
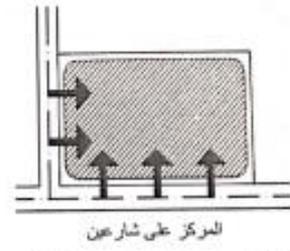
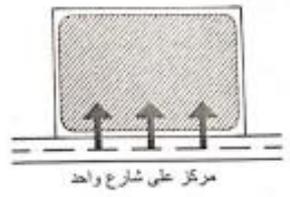
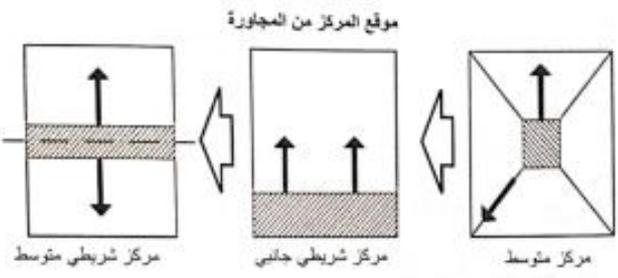
المركز تكون
كتله ذات

اركان
ضعيفة

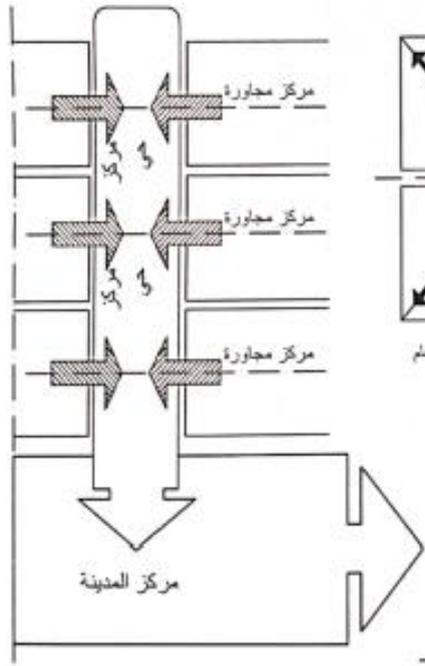
مركز خدمات المجاورة السكنية كتلة
المباني الداخلية



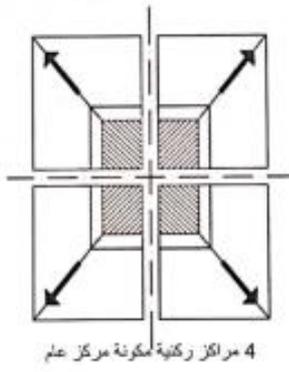
الأسس التصميمية لمركز المجاورة:



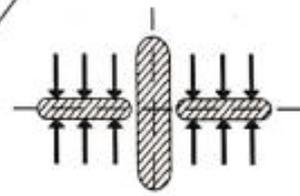
مركز المجاورة والشوارع المحيطة به



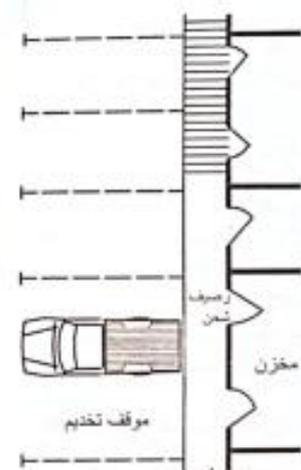
مركز المجاورة موقعة واتصاله بالمراكز الأخرى



مركز المجاورة يصب في
مركز الحي الذي يصب بثورة
في مركز المدينة الرئيسي



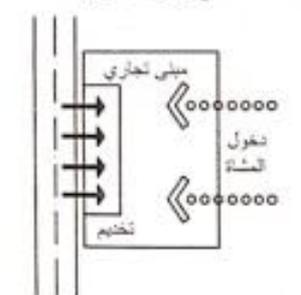
الأسس التصميمية لمركز المجاورة:



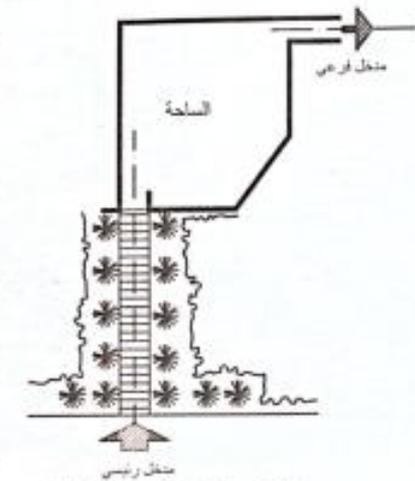
تسلط رصيف الشحن
والموقف الخاص بالتقديم



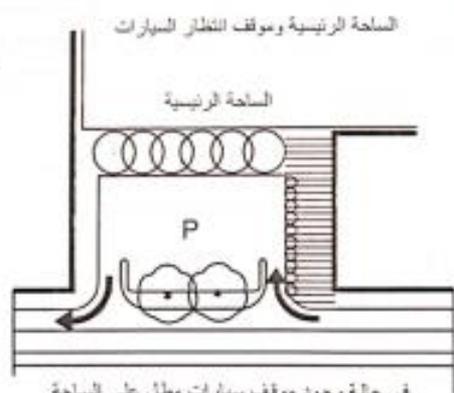
قطاع رصيف الشحن



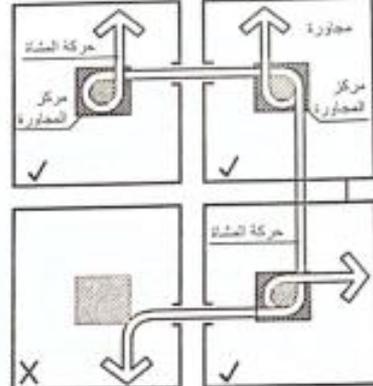
التقديم من الخلف



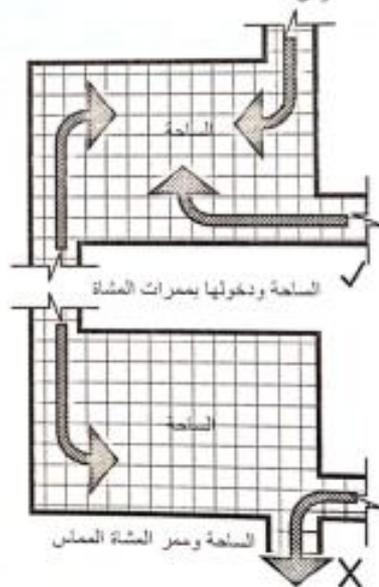
تأكيد مرور المشاة بالأشجار كمنزل رئيسي



في حالة وجود موقف سيارات مطلل على الساحة
يجب فصله بمنطقة أشجار بجانب تحديد مدخل
للمشاة مفصول أيضا بمنطقة شجيرات ويكون
مدخل موقف للسيارات هو الأقرب لممر
المشاة والأبعد هو المخرج

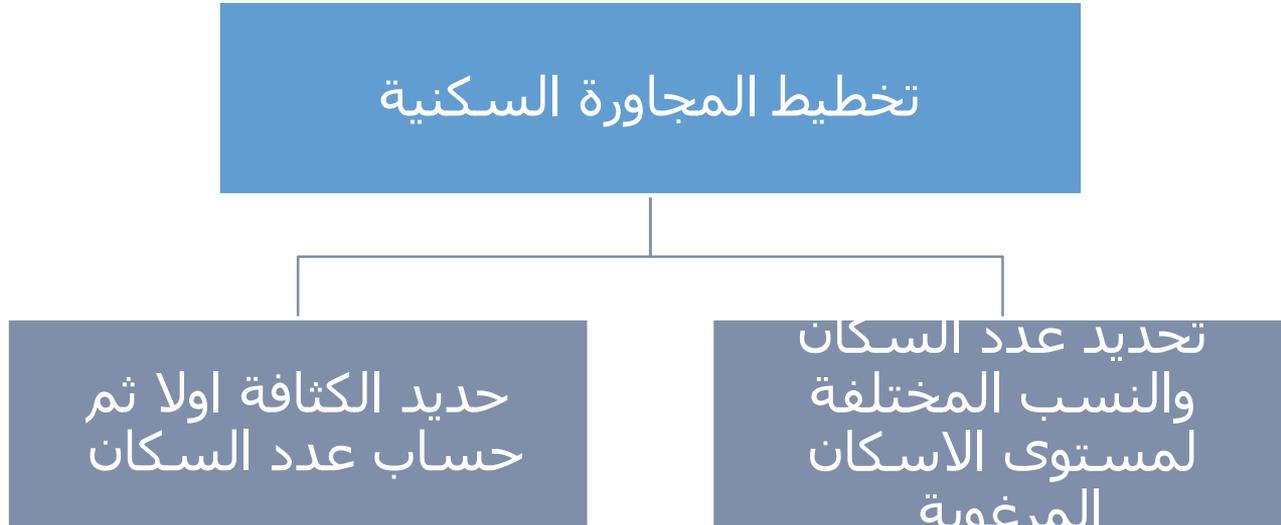


يجب دخول فراغ المركز وليس المساس به من
الركن فقط



الساحة وسمر المشاة المعاكس





طريق حساب المجاورة السكنية:

لامكانية حساب المساحات واعداد الوحدات السكنية يتعين الإلمام بمستويات الإسكان المختلفة في مصر، ولذلك يجب:

1. تحديد انواع الإسكان المطلوبة.
2. تحديد مساحات قطع الاراضي (بناءا على مساحات الوحدات السكنية)

أقل ردود مسموح به (م)				نسبة المباني إلى قطعة الأرض %		أقل مساحة للوحدة السكنية (م ²)	مستوى الإسكان
خلفي	جانبي	أمامي	صامت	أول	أرضي		
٤	٢,٥	٣	-	٦٠	٥٠	١٢٠	متميز
٢	٢	-	١	٧٠	٦٠	٨٠	متوسط
٢	-	-	٢	٧٠	٦٠	٦٠	اقتصادي

بعض اشتراطات البناء في المدن الجديدة



طريق حساب المجاورة السكنية:

مستوى الإسكان	متوسط عدد أفراد الأسرة	معدل التزاحم	متوسط مساحة الغرفة (م ^٢)	نصيب الفرد من الوحدة السكنية (م ^٢)	مساحة الخدمات للوحدة السكنية
متميز	٤	٠,٨	٢٥-١٨	٣٠	≤ 20 م ^٢
متوسط	٤,٥	١,٢	١٧-١٥	١٨	١٥
اقتصادي	٥	١,٨	١٢	١٢	١٢-١٠

مؤشرات لخصائص الوحدات السكنية

✓ ويتم على اساس المؤشرات السابقة حساب عدد الوحدات السكنية حسب انواعها والمساحات المطلوبة للمباني السكنية وبالتالي مساحة المجاورة السكنية.



مثال تطبيقي:

✓ مطلوب حساب مساحة مجاورة سكنية يبلغ عدد سكانها 9000 نسمة موزعين كالتالي:

• 50% إسكان متوسط = 3750 نسمة.

• 40% إسكان اقتصادي = 3000 نسمة.

• 10% = 750 نسمة.



• حجم الأسرة = ٤ر٥ فرد (من جدول المؤشرات).

∴ عدد الأسر = عدد الوحدات السكنية = ٣٧٥٠ × ٤ر٥ = ٨٣٣ وحدة سكنية.

• عدد الشقق في الدور = ٤ شقق بالدور (يمكن افتراض أي عدد من الشقة ليكون ٣ أو ٥ شقة).

• عدد الأدوار = ٥ أدوار (على الأكثر حتى لا يكون من الضروري استخدام مصعد).

∴ عدد الشقق بالعمارة الواحدة = ٤ × ٥ = ٢٠ - ١ (المدخل) = ١٩ شقة.

∴ عدد العمارات السكنية = عدد الأسر ÷ عدد الشقق.

أي = ٨٣٣ ÷ ١٩ = ٤٣ر٨ ~ ٤٤ عمارة سكنية.

• مساحة الدور المتكرر في العمارة الواحدة = (٤ × ٨٠) م^٢ + ١٥ م^٢ (خدمات) = ٣٣٥ م^٢.

∴ المساحة المبنية تشكل في الدور المتكرر ٧٠ % من مساحة قطع الأراضي -

جدول (٨).

∴ مساحة الأرض لكل قطعة = ٣٣٥ م^٢ × ١٠٠ ÷ ٧٠ = ٤٧٨ر٦ م^٢.

∴ المساحة الكلية لأراضي الإسكان المتوسط = ٤٧٨ر٦ م^٢ × ٤٤ =

= ٢١٠٥٨ر٤ م^٢ = ٥ فدان.



ثانياً : الإسكان الاقتصادي

- عدد الوحدات السكنية المطلوبة = $3000 \div 5 = 600$ وحدة سكنية.
- بافتراض أن الدور يحتوي على 4 شقق سكنية ، وأن ارتفاع العمارة 5 أدوار يكون عدد الوحدات السكنية بالعمارة الواحدة $5 \times 4 = 20 - 1$ (المدخل) = 19 وحدة سكنية.
- ∴ عدد العمارات المطلوب = $600 \div 19 = 31,6$ عمارة ~ 32 عمارة.
- مساحة الدور المتكرر في العمارة السكنية = $(4 \times 63) \text{ م}^2 + 10 \text{ م}^2$ (خدمات) = 262 م².
- مساحة الأرض لكل قطعة (بافتراض أن البناء على 70 % في الدور المتكرر) = $262 \times 100 \div 70 = 375 \text{ م}^2$.
- المساحة الكلية المطلوبة للإسكان الاقتصادي = $375 \text{ م}^2 \times 32 = 12000$ م² = 2,86 فدان.



ثالثاً : الإسكان المتميز

يمكن أن يكون الإسكان المتميز إما في صورة فيلات أو عمارات سكنية تبعا لرغبة المصمم وصاحب المشروع ، وفي هذا المثال سوف يتم الحساب على أساس عمارات سكنية بارتفاع (٣) أدوار وشقتين بكل دور أي (٥) شقق بعد خصم شقة للمدخل.

مثال تطبيقي:

- عدد الوحدات المطلوبة في الإسكان المتميز = $750 \div 5 = 150$ وحدة سكنية.
- عدد العمارات السكنية = $150 \div 30 = 5$ عمارة سكنية.
- وبافتراض أن مسطح الوحدة السكنية = 200 م^2 .
- تكون مساحة العمارة الواحدة = $2 \times 200 \text{ م}^2 + 20 \text{ م}^2$ (خدمات) = 420 م^2 .
- وتكون مساحة الأرض المخصصة لعمارات الإسكان المتميز (بفرض البناء على ٥٠%) = $30 \times 420 \times 100 \div 50 = 25200 \text{ م}^2 = 6$ فدان.
- وبذلك يكون إجمالي المساحة المخصصة لقطع أراضي الإسكان بالمجاورة = $6 + 286 = 1386$ فدان.
- يضاف إلى تلك المساحة مساحات بينية مفتوحة يتم حسابها ضمن حصة الإسكان في ميزانية استخدامات الأراضي بمعدل :
 - ١ فدان لكل ألف نسمة في حالة العمارات السكنية.
 - ٣/٤ فدان لكل ألف نسمة في حالة الفيلات.
- وبذلك يكون إجمالي المساحة المخصصة للإسكان في هذا المثال :
 1386 فدان (قطع أراضي) + 9 فدان (فراغات بينية) = 2386 فدان وهي المساحة التي يتم حساب الكثافة الصافية على أساسها .



2

أمثلة تطبيقية



النموذج الاول

المميزات:

1. مركزية الخدمات.
2. وجود المركز التجاري على طرف المجاورة.
3. اختلاف اشكال التجمعات السكنية.
4. عدم استمرارية الطرق داخل المجاورة.
5. اتصال مركز المجاورة بكل التجمعات السكنية من خلال ممرات المشاة.
6. مواقف سيارات كافي.



العيوب:

1. وجود شوارع نافذه بصورة كبيرة داخل المجاورة.
2. عدم استغلال الارض بصورة كافية للمباني.



النموذج الثاني

المميزات:

1. مركزية الخدمات.
2. عمل مسطحات خضراء لكل مجموعة سكنية بخلاف المسطح الكبير في ركن المجاورة.
3. وجود شوارع غير نافذه وممرات مشاه كافية.
4. عمل موقف سيارات داخلي.
5. قلة منافذ الدخول والخروج للمجاورة.



العيوب:

1. وجود المركز في وسط المجاورة مما يسمح بدخول غير سكان المجاورة ويمكن حلها بوضعها على اطراف المجاورة.
2. كثرة الشوارع داخل المجاورة وقلة مواقف السيارات.



1

البحث الثاني:



البحث الثاني:

على كل طالب تحليل نموذج لمجاورة سكنية لحدى المدن الجديدة. كما يجب إستيفاء جميع النقاط التالية:

- نبذه عن المشروع
- المكونات المختلفة للمجاورة السكنية
- تحليل للأجزاء المختلفة للمجاورة السكنية التي تم تناولها في المحاضرة ويتم تحليلها على الموقع العام
- عيوب ومميزات المجاورة السكنية

❖ التسليم الاسبوع القادم على (PowerPoint presentation) softcopy



The references to multiple sources are text & figures
(sketches, drawings, pictures, photos,..etc.)

ALL THE RIGHTS BELONG TO ORIGINAL AUTHORS



أي أسئلة؟؟؟؟

شكرا...

