

## تحليل موقع المشروع Site Analysis

### معايير أداء اختيار مواقع متعددة Site Evolution Matrix Factors

#### بدائل لاختيار الموقع المحدد للمشروع:

يمكن العودة الى جدول لتقويم عدد من المواقع لاختيار الموقع المناسب لمشروع محدد وفق معايير موضوعية، تعتمد على قياس أهمية عدد من المعايير المرتبطة بطبيعة الوظائف المحددة للمشروع وهي بشكل عام: ((موقع المشروع، الخدمة للمجتمع، الحالة الفيزيائية، الخدمات المتوفرة ومتطلبات المكان وسهولة الوصول اليه، مواقف السيارات المتوفرة، خدمات الصيانة، الصورة الذهنية للموقع وسهولة تنفيذ متطلبات المشروع ووظائفه في الموقع المختار، كلفة شراء الموقع مرتبطة بكلفة البناء وتطوير الموقع)). يمكن تصنيف هذه العوامل وفق ثلاث مجموعات:

#### 1. عوامل لها علاقة مباشرة بالموقع:

##### A. موقع الارض:

- الموازنة بين أهمية قريبة من مركز المدينة او المركز الجغرافي للمدينة أو الريف (مثلا) أو قريبة من نظام تقاطع احدى الطرق الرئيسية.
- هذا العمل يحتاج لدراسة تخصصية لما يسمى دراسات مرئية تخصصية Feasibility study وذلك لأهميته بالنسبة الى المؤسسة وأهدافها الخدمية أو التنموية.
- أو التي لها علاقة بأداء المؤسسة كقوة اقتصادية مهمة في السوق. حيث انه كثير من المؤسسات الاقتصادية تلجأ الى اختيار موقع يعكس قوة الشركة أو بناء خاص لها.

## **B . الخدمات للمجتمع:**

وهي تتعلق بما يعكسه الموقع من أهداف معلنة للمؤسسة أو صاحب العمل من اسهام مباشر للمجتمع المحلي، وهذا ما يطبع الكثير من المشاريع التنموية التي لها علاقة مباشرة بالثقافة والتعلم مثل المراكز الثقافية، وتأهيل ذوي الاحتياجات الخاصة، والتأهيل المجتمعي في حال الأزمات.

## **C. الحالة الفيزيائية للموقع:**

ويدخل في عامل الاختيار طبيعة المحيط والجوار، وهل هو مناسب للخدمات المقترحة، وطبيعة الموقع الطبوغرافية، وامكانية البناء والتأسيس على تربة مناسبة.

## **2. عوامل لها علاقة مباشرة بخدمات الموقع:**

### **A. الخدمات المتوفرة (خدمات الموقع):**

لوصول السريع والمناسب للموقع، مساحة الموقع المناسبة للوظائف المقترحة.

### **B. متطلبات الانظمة البلدية:**

يجب على المبرمج أن يكون على اطلاع بطبيعة المخطط التنظيمي ونظام البناء في الموقع المقترح، وهل هو مناسب للوظيفة، والمحددات القانونية وطبيعة الصك العقاري للموقع.

### **C. محاور الوصول:**

الاهتمام بمحاور الحركة المحيطة بالموقع، وفق طبيعة الوظائف والمشروع المقترح، (منطقة هادئة بعيدة عن العمران/أو لها طابع تخدمي تحتاج الى وصول شريحة مناسبة من المتعاملين والموظفين للموقع/وجود خط نقل عام مناسب الخ.....)

### **D. مواقف السيارات:**

ضمن وجوار الموقع وهو عامل مهم في نجاح المؤسسة للكثير من الوظائف (مول تجاري/ مراجعين لمؤسسة تجارية مثل بيع سيارات، تجهيزات مكتبية/وزارة خدمات.... الخ)

### **E. خدمات متوفرة:**

في حال رغبة المؤسسة بالتوسع أو تعديل بناء قائم، وسهولة الحفاظ على أمن المؤسسة والصيانة الدائمة.

### **3. عوامل لها علاقة بطبيعة الموقع:**

#### **A. الصورة الذهنية للموقع:**

وهو الانطباع الذهني للمستعمل حول طبيعة البناء وأهميته والقدرة على تعريف البناء بعلاقته مع فعاليات أو بناء مهم في الجوار.

#### **B. خدمات ثقافية اجتماعية محلية:**

قدرة البناء وفق طبيعة المشروع على استيعاب نشاطات ضمن الموقع أو في محيطه تساعد على تسويق اسم المؤسسة أو الشركة صاحب المشروع.

#### **C. قوانين وسهولة التطبيق:**

سهولة متابعة القرارات التصميمية، وغياب التعقيدات القانونية والعقبات التنظيمية أثناء ترخيص اضبارة المشروع وتنفيذه (الأرض خالية من الأبنية التي تحتاج لإزالة /لا يوجد عوائق طبيعية للتنفيذ/المعاملات القانونية سهلة الانجاز)

### **4. تملك الارض:**

يتم الحصول على معلومات عن قيمة العقار المطلوب، لها علاقة بالمفاوضات الجارية لتخمين قيمة الارض أو تعرف القيمة العقارية للأبنية المحيطة وقيمتها.

### **5. تطوير البناء والموقع:**

كلفة انشاء المبنى وفق طبيعة الارض الطبوغرافية، وسبر التربة.

تقييم الموقع من 15			الوزن من 3	جدول مصفوفة تقييم مواقع
موقع C	موقع B	موقع A		تحليل العوامل
				<b>A- موقع الارض:</b> 1- قريب من المدينة 2- قريب من مركز جغرافي 3- قريب من نظام تقاطع طرق رئيسي
				<b>B-خدمات المجتمع:</b> 1- فرص عمل, تعليم, ثقافة للمحليين 2- مساهمة مباشرة ايجابية للمخطط تنظيمي عمراني.
				<b>C-الحالة الفيزيائية:</b> 1- موقع مناسب للخدمات المقترحة 2- شكل وطبوغرافية المبنى 3- تربة بناء مناسبة 4-تشجير وتنسيق مواقع 5-المحيط العام وطبيعة الجوار
				<b>D-خدمات الموقع:</b> 1- سعة مناسبة لتخديم المشروع 2-وصلة طرقية متوفرة أو قريبة من الموقع
				<b>E-متطلبات أنظمة البلدية:</b> 1-مخطط الاستعمال مناسب مع الوظيفة المطلوبة 2-محددات قانونية للعقار او الصك العقاري
				<b>F- محاور الوصول:</b> 1- محاور رئيسية -تفريع لطريق سريع قريب من الموقع

جدول مصفوفة تقييم مواقع	الوزن من 3	تقييم الموقع من 15
تحليل العوامل		
F- محاور الوصول: 2-محاور محلية -طريق مباشر من الخط السريع للموقع (توجيه جيد للغرباء) - نظام طرقي يتعامل مع/أو يستطيع التعامل مع الازدحام اليومي 3- نقل عام يخدم الموقع.....		
G- مواقف سيارات: - مكان مناسب مؤمن داخل أو بجوار الموقع		
H- الخدمات المتوفرة : 1- ابنية قائمة مناسبة للتحويل أو التوسع 2-الصيانة والأمن		
M- الصورة الذهنية: 1- موقع قادر على استيعاب مناسبات مهمة 2-موقع معروف بالنسبة للمحافظة أكثر من الحي المجاور		
N- خدمات ثقافية اجتماعية محلية قائمة معروفة ضمن / حول الموقع ( مهرجان سنوي/أسواق موسمية/نشاطات رياضية)		
S- قوانين وسهولة التطبيق: ( غياب التعقيدات القانونية والعقبات التنظيمية)		
L- الارض: الكلفة) معلومات يتم الحصول عليها من المالك للارض)		
Q- تطوير البناء والموقع: الكلفة)معلومات من مالك الارض)		

### تجهيز البرنامج:

أهم الملاحظات التي يجب ان تؤخذ بعين الاعتبار عند تجهيز البرنامج وطريقة وضع المعلومات من قبل الطالب، حيث يتم التركيز على كيفية ترتيب ومراجعة محتويات تقرير البرنامج بشكل واضح ومنظم، في شكل كتيب قابل للنشر.

البرنامج يحتوي على فقرات رئيسية يمكن تصنيفها وفق ستة أبواب هي:  
(الخلفية العامة/المعايير الوظيفية/الاحتياجات الفراغية/تحليل الموقع/الاعتبارات التصميمية/تحليل الامثلة المشابهة).

تنظيم محتويات البرنامج بالشكل النهائي للطالب كالتالي:

الصفحة	الموضوع	بند	الصفحة	الموضوع	بند
	المحددات العامة للفراغات	1-3		اهداء	أ
	وظيفية/انطباعية/ تنظيمية /مرتبط بالموقع/ مناخية.	2-3		شكر وتقدير	ب
	الجدول المساحية لكامل النشاطات	3-3		المحتويات	ج
	التمثيل البياني والجدول المساحي الداخلي والخارجي.	4-3		الباب الأول (الخلفية العامة)	1
	الباب الرابع (تحليل الموقع)	4		اسم المشروع	1-1
	تعريف الموقع	1-4		مقدمة	2-1
	محتوى الجوار	2-4		أسباب نشوء الحاجة/ المشكلة	3-1
	الحجم والاستعمالات	3-4		الأهداف الرئيسية للمشروع	4-1
	السمات الطبيعية للموقع	4-4		الوظائف الرئيسية	5-1
	الحركة	5-4		المستخدمون	6-1
	الخدمات	6-4		نطاق خدمة المشروع	7-1
	المظاهر الحسية للموقع	7-4		حجم المشروع	8-1
	المظاهر الإنسانية والاجتماعية	8-4		اعتبارات التشغيل	9-1
	الباب الخامس (الاعتبارات التصميمية)	5		النظرة المستقبلية	10-1
	المسألة الإنسانية/ البيئية	1-5		الموقع	11-1
	الثقافية/المسألة الجمالية.	2-5		الباب الثاني (المعايير الوظيفية)	2
	المسألة الاقتصادية	3-5		الهيكل الإداري والوظيفي	1-2
	المسألة الزمانية/ المسألة التقنية	4-5		شرح وظائف المشروع	2-2
	الأمن والسلامة	5-5		العلاقات بين الوظائف وتسلسلها	3-2
	الباب السادس (تحليل الأمثلة المشابهة)	6		جداول متطلبات الفراغ	4-2
	مراجع ومصادر البحث	و		العلاقات الوظيفية	5-2
	الملاحق (معلومات وثائقية- تاريخية)	ي		الباب الثالث (الاحتياجات الفراغية)	3

دكتورة المادة: نبيلة دواي

المصادر:

د. مهندس مأمون الورع، البرامج الوظيفية للمشاريع الهندسية، 2017، دار أوغاريت