

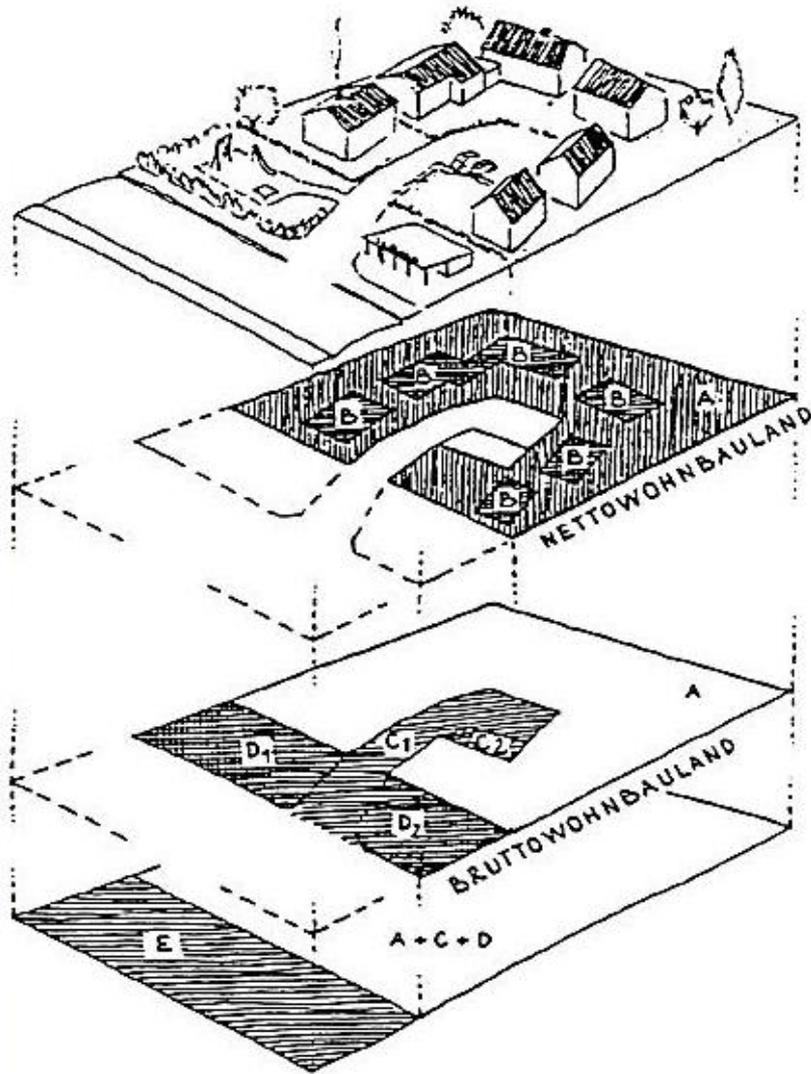
استخدامات الاراضي امثلة

مؤشر استخدام الارض (eng.;SOI, ger.; GRZ): مؤشرات تفيد بأقصى درجة مسموح بها للبناء واستخدام الأرض

GFZ هو عبارة عن مؤشر يفيد مجموع الامتار المربعة المسموح ببنائها من مساحة الارض الكلية. مثال: اذا كان مؤشر استخدام الارض هو 0.3 فهذا يعني بانه يسمح باستخدام 30% من مساحة الارض الاجمالية.

أما مؤشر الاستثمار الطابقي (eng.;FSI, ger.; GFZ) فهو يشير الى مجموع الامتار المربعة كمساحة طابقية منسوبة الى المساحة الارضية. مثال: اذا كان المؤشر يشير الى 60% من مساحة الارض المخصصة للبناء فهذا يعني بأن مجموع الطوابق يساوي 60% من المساحة المسموح بالبناء عليها.
اجمالي المساحة الارضية =
gross floor area

استخدامات الاراضي امثلة



- A الارض الصافية المخصصة للبناء
B الجزء المبني من الارض المخصصة للبناء
C ملحقات مشتركة:
C1 المساحة المخصصة للحركة
الداخلية
C2 مواقف سيارات
D خدمات للمنطقة
E شبكة مواصلات على مستوى المدينة
A+C+D اجمالي مساحة الارض

استخدامات الاراضي امثلة

- الجزء المبني من الارض - الافنية - الحدائق -
الطرق المخصصة للمنزل - مواقف السيارات
المخصصة للمنزل.

- مناطق خضراء تابعة للمنطقة المحددة - ملعب
اطفال وملاعب رياضية - تموين - مراكز
الرعاية.

- المساحات المخصصة لحركة المرور ذات
العلاقة بالمنطقة - المساحات المخصصة
لمواقف المركبات ذات العلاقة بالمنطقة.

A الارض الصافية
المخصصة للبناء

C ملحقات مشتركة

D خدمات للمنطقة

اجمالي مساحة الارض =

Ermittlung des FLÄCHENBEDARFS für Nachbarschaften

Als Anhaltspunkt hierfür gibt es Mittelwerte (nach Borchard) an die man sich halten kann

zum Beispiel:

Volksschule : 1,6 m²/E

Kindergarten : 0,4 - 0,8 m²/E

Ladengruppe : 0,7 - 1,2 m²/E

lokales Versorgungszentrum : 0,8 - 1,7 m²/E

"Bolzplätze" : 1,5 m²/E

Sportplätze : 4,5 m²/E

Grünzüge, öffentliche Anlagen : 8,0 - 15 m²/E

Kulturelle Einrichtungen : 0,6 - 0,8 m²/E

Seelsorgeeinrichtungen : 0,5 - 0,7 m²/E

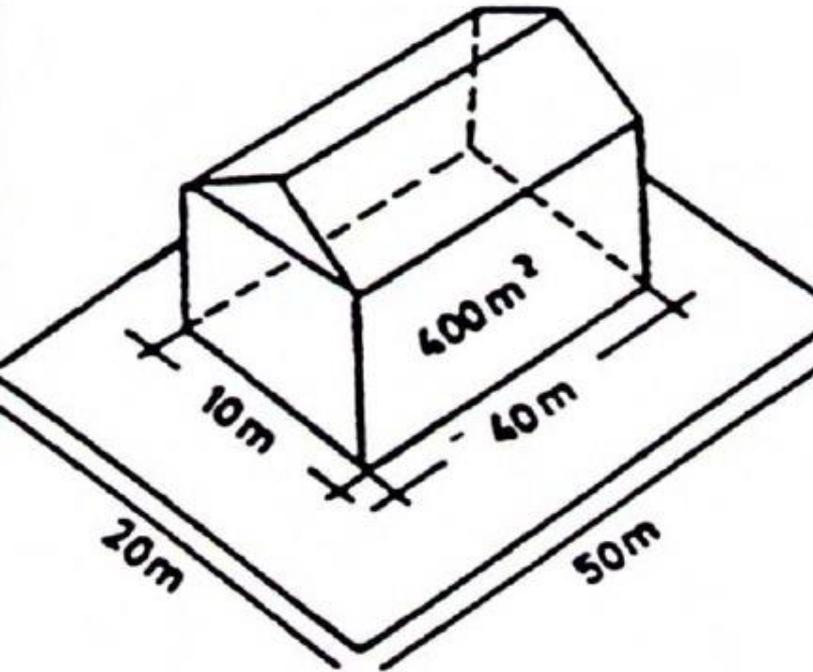
استخدامات الاراضي امثلة

1	2	3	4
Baugebiet	Grund- flächen- zahl (GRZ)	Geschoß- flächen- zahl (GFZ)	Bau- massen- zahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohn- gebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	-
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstige Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-

استخدامات الاراضي امثلة

مؤشر الاستثمار الارضي (يحدد من قبل البلديات)

يدل على عدد الامتار المربعة المسموح ببنائها من مساحة قطعة الارض الاجمالية.



المساحة المصرح ببنائها =

مساحة الارض الاجمالي X مؤشر الاستثمار الارضي

مثال:

لو كان مؤشر الاستثمار الارضي = 0.4

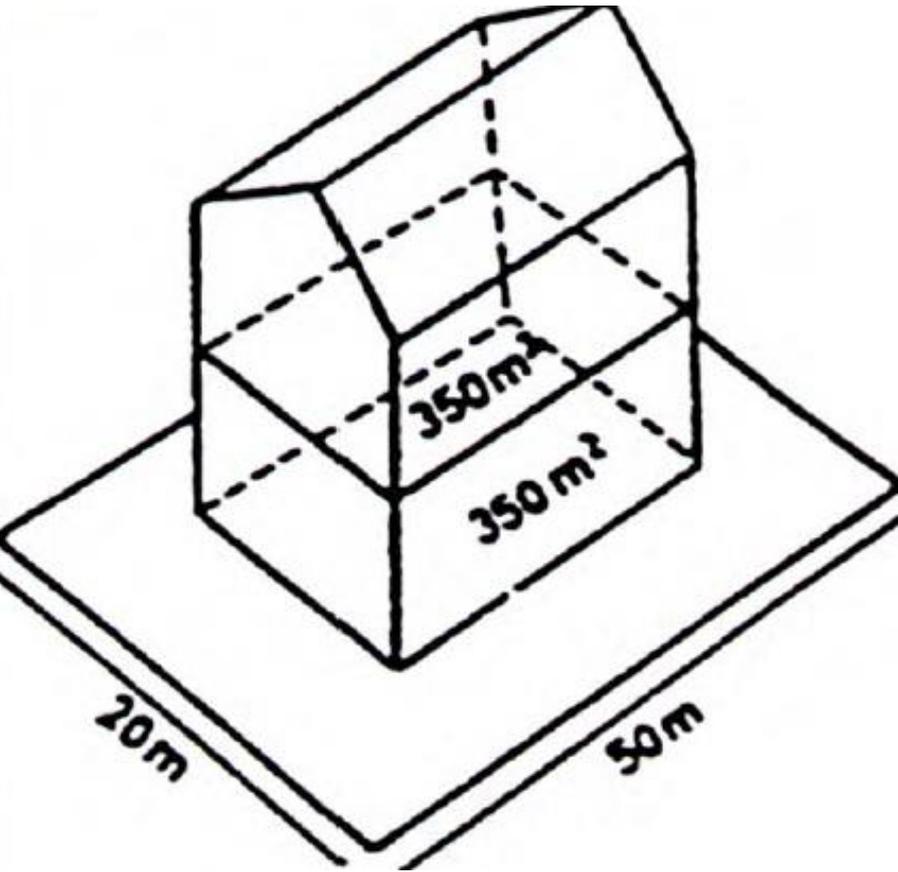
فهذا يعني بهذا المثال:

مساحة الارض الاجمالية X 0.4

$$400 \text{ متر مربع} = 0.4 \times (20 \times 50)$$

استخدامات الاراضي امثلة

مؤشر الاستثمار الطابقي: يدل على مجموع مساحات الطوابق بالأمطار المربعة المسموح ببنائها من مساحة قطعة الارض



= مساحة قطعة الارض X مؤشر الاستثمار الطابقي

مجموعة مساحات الطوابق المسموح ببنائها تشمل
الجدران الخارجية.

او

مجموع المساحات الطابقية المسموح ببنائها

مثال:

مؤشر الاستثمار الطابقي = 0.7

المساحة المسموح ببنائها

= مساحة قطعة الارض X مؤشر الاستثمار الطابقي

= 700 = 0.7 X (20 X 50) متر مربع

استخدامات الاراضي امثلة

عامل حجوم الكتل: يدل على مجموع حجوم الكتل بالمتر المكعب (من الخارج) مسموح ببنائها من مساحة قطعة الارض

حجم الكتل المسموح بها (من الخارج)

مساحة قطعة الارض X معامل حجوم الكتل

مثال:

مفروض: معامل حجوم الكتل = 0.9

$$1000 \text{ م}^2 = 0.9 \times 900 \text{ م}^2$$

لو فرضنا بأن مؤشر الاستثمار الارضي هو 0.2

فإن مساحة الدور الارضي تساوي 200 م²

من هنا فإن ارتفاع المبنى سيكون:

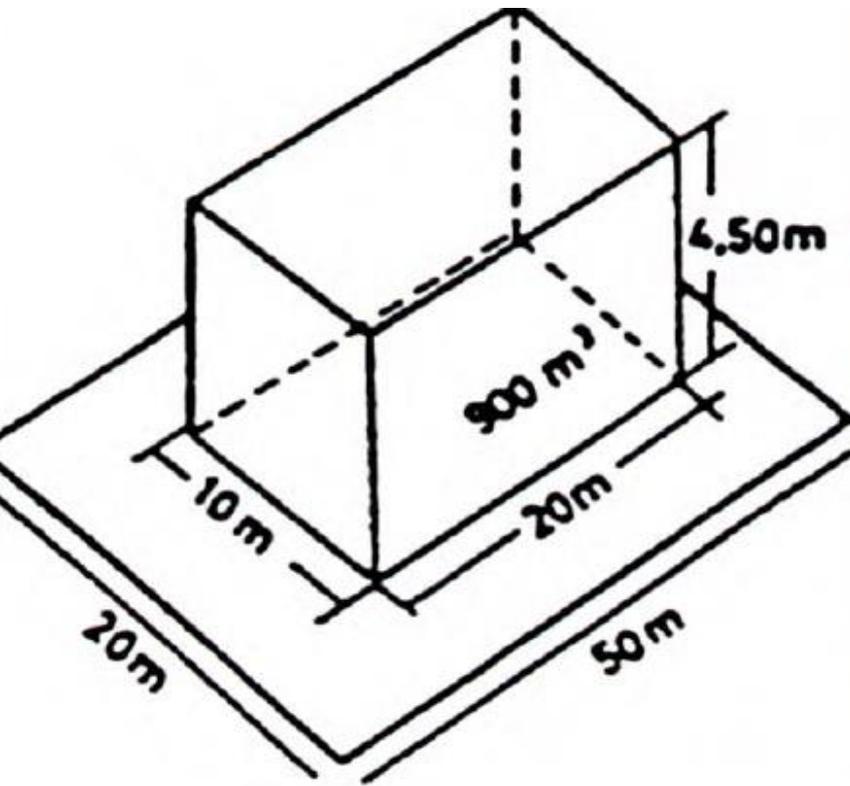
$$= 200 \times \text{الارتفاع}$$

$$900 \text{ م}^3 = 200 \times \text{الارتفاع}$$

$$900$$

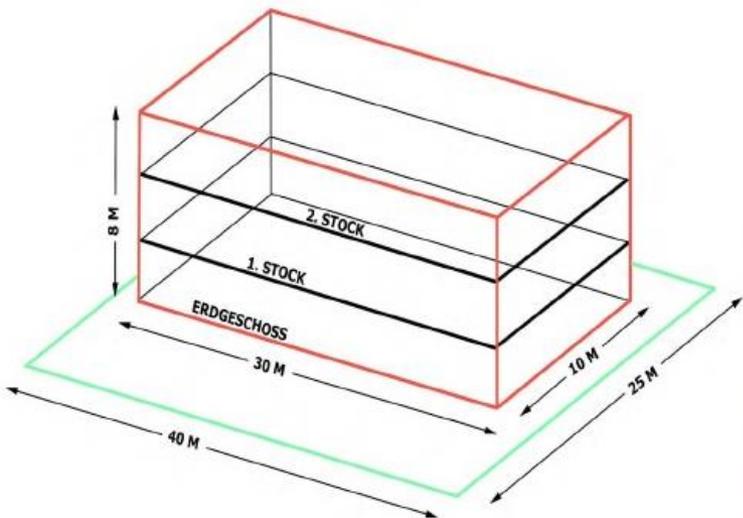
$$\text{الارتفاع} = \frac{900}{200} = 4.50 \text{ م}$$

$$200$$



حساب مساحة قطعة الأرض الصافية المخصصة للبناء

حساب عامل الاستثمار الأرضي



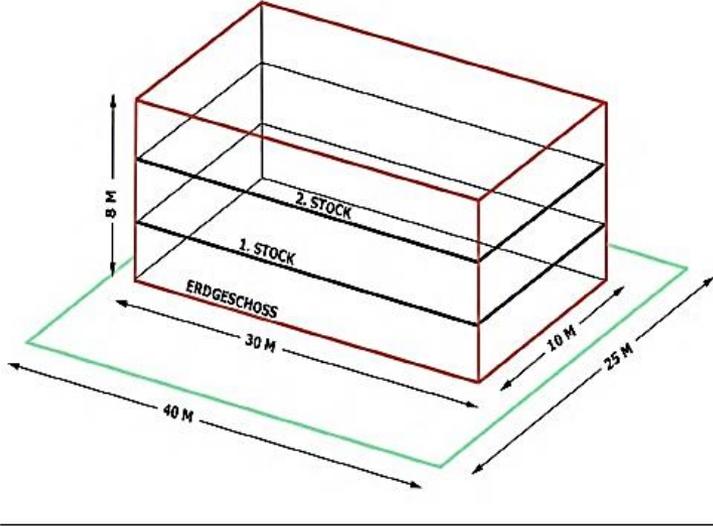
$$\frac{\text{مساحة قطعة الأرض المبنية}}{\text{مساحة قطعة الأرض الكلية}} = \text{مؤشر الاستثمار الأرضي}$$

$$0.3 = \frac{30 \text{ م} \times 10 \text{ م}}{25 \text{ م} \times 40 \text{ م}} =$$

حساب مساحة قطعة الأرض الصافية

$$\begin{aligned} &= \text{عامل الاستثمار} \times \text{مساحة الأرض الكلية} \\ &= (25 \times 40) \times 0.3 = \\ &= 1000 \text{ متر مربع} \times 0.3 = \\ &= 300 \text{ متر مربع} \end{aligned}$$

حساب الحجم الكلية للمبنى



$$\frac{\text{حجم الكتل بالمتر المكعب}}{\text{مساحة قطعة الارض الكلية}} = \text{معامل حجم الكتل}$$

$$2.4 = \frac{30 \times 10 \times 3}{25 \times 40} =$$

$$\text{مجموع حجوم الكتل} = \text{معامل حجم الكتل} \times \text{مساحة قطعة الارض الكلية}$$

$$2.4 = \text{مساحة قطعة الارض}$$

$$(40 \times 25) \times 2.4 =$$

$$1000 \times 2.4 =$$

$$= 2400 \text{ م مكعب}$$

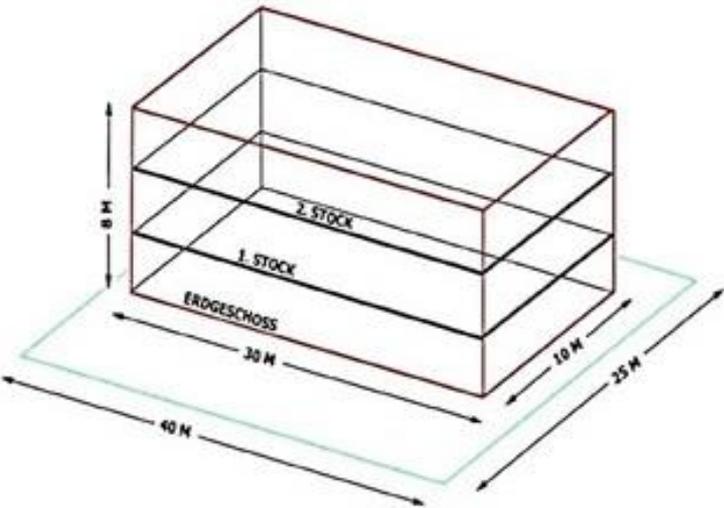
استخدامات الاراضي امثلة

$$0.3 = \frac{10 \text{ م} \times 30 \text{ م}}{25 \text{ م} \times 40 \text{ م}} =$$

$$\frac{\text{مساحة قطعة الارض المبنية}}{\text{مساحة قطعة الارض الكلية}} = \text{عامل الاستثمار الارضي}$$

$$\frac{\text{المساحة الطابقية الكلية}}{\text{مساحة الطابق الارضي} \times \text{عدد الطوابق}} = \text{عامل الاستثمار الطائقي}$$

$$\frac{\text{مساحة الطابق الارضي} \times \text{عدد الطوابق}}{\text{مساحة قطعة الارض الكلية}}$$



$$0.9 = \frac{3 \times 10 \times 30}{25 \times 40}$$

$$\frac{\text{حجم الكتل بالمتر المكعب}}{\text{مساحة قطعة الارض الكلية}} = \text{عامل حجم الكتل}$$

$$2.4 = \frac{30 \times 10 \times 3}{25 \times 40} =$$