

## ١١. المخطط المعماري و مخطط الكتلة

الأستاذة: د. عباسة ك

يعد كل من المخطط المعماري ومخطط الكتلة وثيقتين بيانيتين ضروريتين، لكن لـديهما أدوار مختلفة و هما متكاملان وضروريان للتخطيط لإنجاز مشروع بناء والموافقة عليه.

**1-مخطط الكتلة: هو وثيقة بيانية ضرورية وإلزامية ضمن أي ملف طلب ترخيص بالبناء وهو يمثل**

**تحديد موضع البناء للمشروع المقترح داخل قطعة الأرض من منظور علوي (جوّي)، ويوفر كل**

**المعلومات التقنية اللازمة للإدارة للتحقق من مطابقته لقواعد التهيئة العمرانية السارية المفعول.**

على عكس مخطط الموقع الذي يحدد موقع قطعة الأرض في محيطها الواسع، يركز مخطط الكتلة على المشروع نفسه وعلى تنفيذه الدقيق داخل القطعة الأرضية.

**\*أهداف ودور مخطط الكتلة:**

**التحقق من مطابقة المشروع لقواعد التعمير: تستخدمه المصالح المكلفة بالتحقيق في ملفات البلدية**

**للتأكد من أن الإنشاءات تحترم القواعد المحددة في مخطط شغل الأراضي**

**تتعلق هذه القواعد تحديداً بما يلي:**

استغلال الأرض: وهي المساحة المبنية المبرمجة على الأرض مقارنةً بالمساحة الإجمالية لقطعة الأرض.

ارتفاع الإنشاءات: الحد الأقصى للارتفاع المسموح به للمبنى داخل قطعة الأرض.

احترام المسافات الفاصلة الإلزامية: المسافة بين البناء وحدود الفصل (الحدود الفاصلة للملكية مع الجيران) أو الطريق العام و التي تكون مذكورة في القواعد التنظيمية لمخطط شغل الأرض.

مساحات (أو أماكن) وقوف السيارات: العدد المطلوب من مواقف السيارات اللازمة للمشروع.

تمثيل اندماج المشروع على القطعة الأرضية: يُظهر مخطط الكتل الموقع الدقيق للبناء، ولكنه يُوضح أيضاً تنظيم وتنسيق المجال الخارجي و يمثل رسماً بيانياً للتهيئة الشاملة لقطعة الأرض.

**\*المكونات الأساسية لمخطط الكتلة: يجب أن يكون مخطط الكتل واضحاً ودقيقاً ومكتملاً. ويجب أن يشمل العناصر التالية:**

**أ-قطعة الأرض: الحدود الدقيقة للقطعة، مع أبعادها ومساحتها.**

**ب-البناء (أو الأبنية) القائمة: إذا كانت هناك مبانٍ موجودة بالفعل على قطعة الأرض، يجب تمثيلها**

**ج-البناء المقترح أو المبرمج إنجازه: يجب أن يُرسم المبنى الجديد مع أبعاده (الطول، العرض، الارتفاعات)، اتجاهه وموقعه الدقيق على قطعة الأرض.**

د- طرق الوصول: يجب أن يُوضح المخطط المدخل الرئيسي لقطعة الأرض، وكذلك الممرات التي تم إنشاؤها خصيصاً للمشروع.

هـ- التوصيل بالشبكات: يجب أن يُشار بوضوح إلى موقع نقاط التوصيل بالشبكات العامة (مثل الماء الصالح للشرب، الكهرباء، الغاز، الهاتف، والصرف الصحي).

و-الأبعاد والمسافات:

تُعد هذه العناصر الأكثر أهمية في مخطط الكتلة. يجب أن يتضمن المخطط قياسات دقيقة تقيس المسافة بين البناء الجديد و:

. حدود القطعة الأرضية (الحدود الفاصلة).

. المباني الأخرى القائمة على الأرض.

. الطريق العام.

ز-المجالات الخارجية: يجب أن يُوضح المخطط، المجالات الخارجية التي تحيط بالبناء(الحديقة إن وجدت، السور إلى آخره).

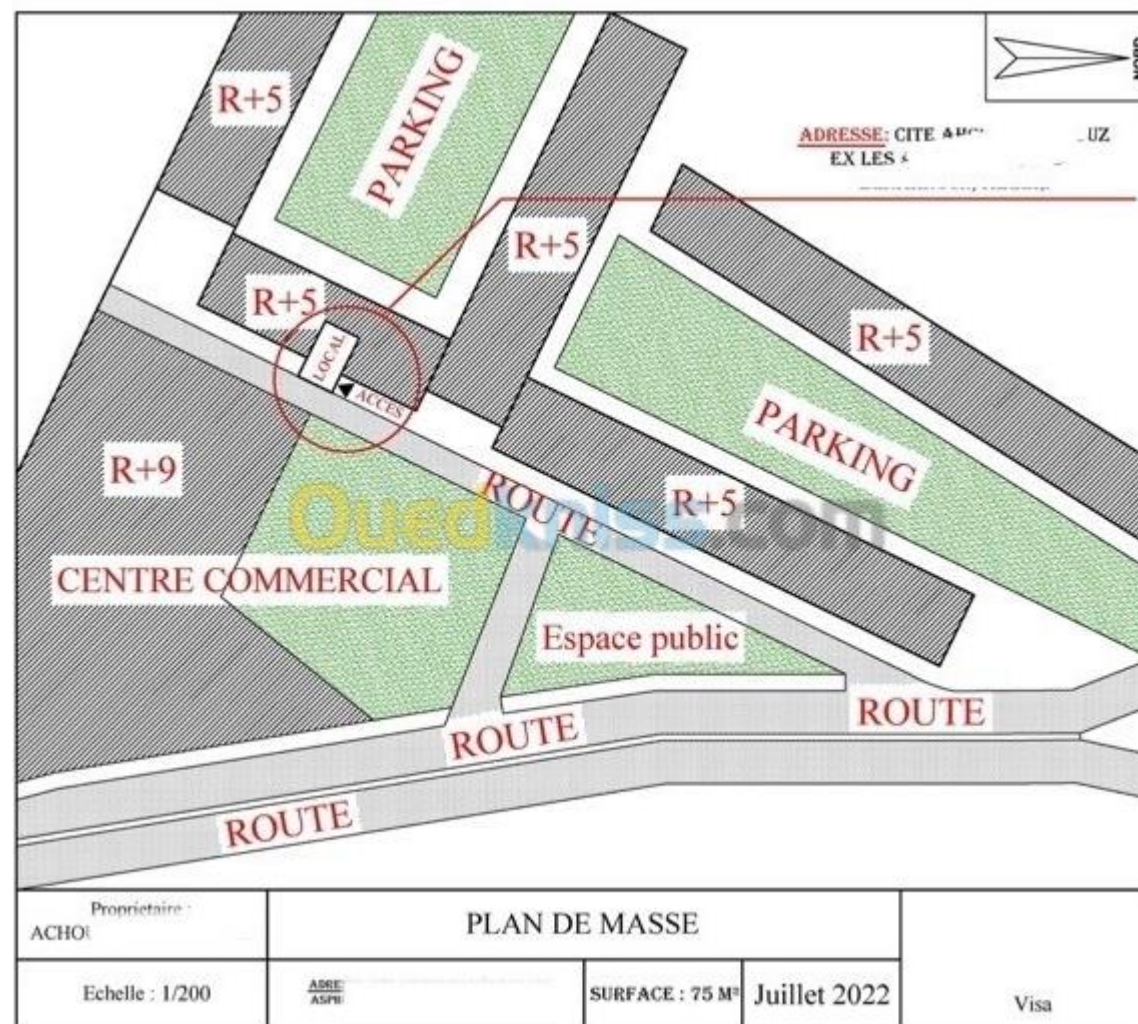
ح-الغطاء النباتي :يجب تمثيل الأشجار الموجودة وكذلك الأشجار والنباتات التي يخطط المشروع لإضافتها.

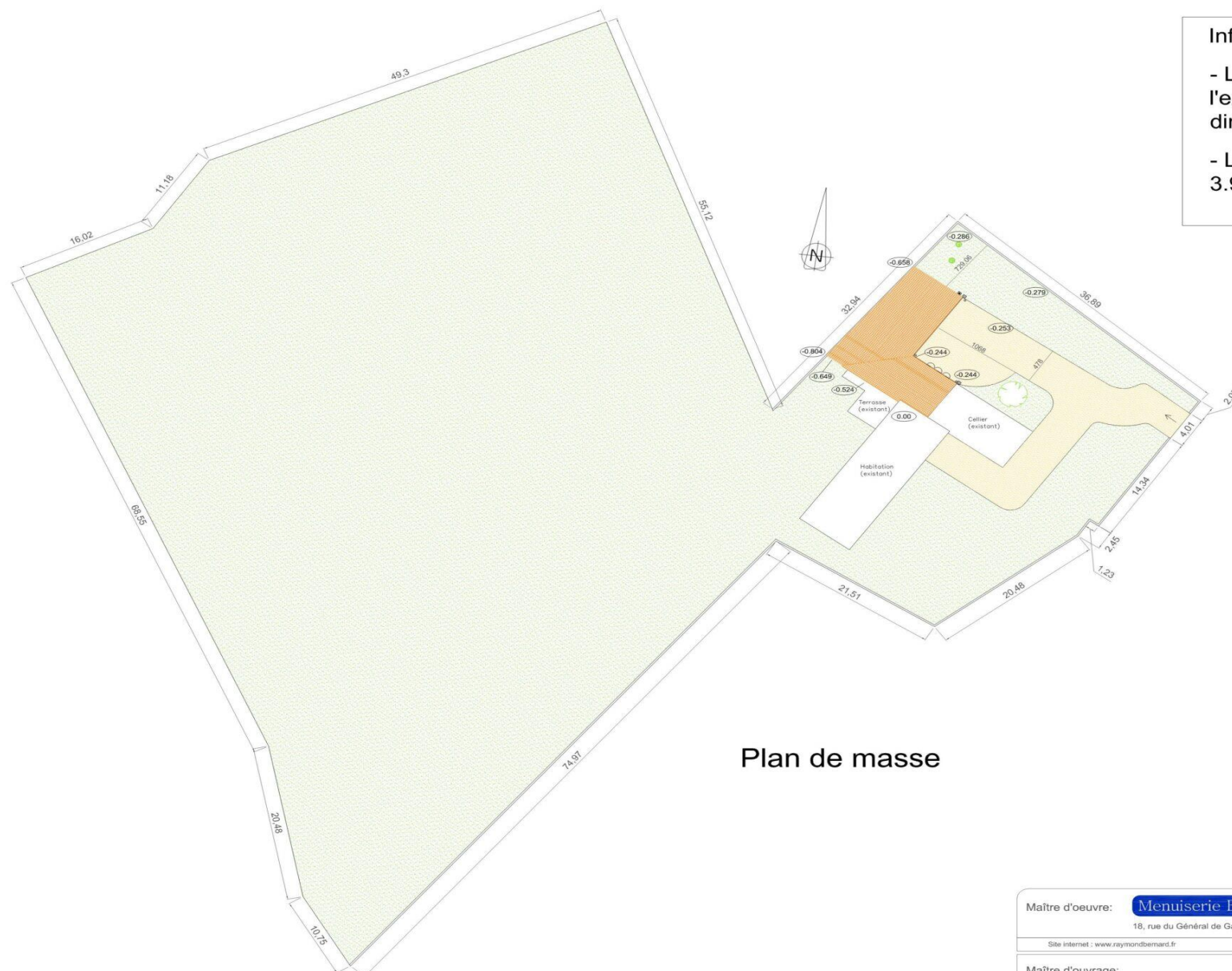
ط-الاتجاه: وهوسهم يشير إلى الشمال: وهو عنصر ضروري لا غنى عنه لتحديد موقع المشروع واتجاهه (مهم لتحديد حركة الشمس).

ي-مقياس الرسم: يجب ذكر مقياس الرسم المستخدم بوضوح : عادةً ما يكون بين 1/100 و 1/500



PLAN DE MASSE





Plan de masse

- Information :
- La parcelle n°141 ou se situerait l'extension est légèrement inclinée direction nord-ouest
  - La hauteur de faîtière serait de 3.97 m

Information parcelles	
Références parcelles	Surfaces
000 AI 141	936 m²
000 AI 143	597 m²
000 AI 145	6070 m²
Surface totale	7603 m²

Maître d'oeuvre:

Menuiserie BERNARD

18, rue du Général de Gaulle - 17250 Beurlay

Site internet : [www.raymondbernard.fr](http://www.raymondbernard.fr)

Maître d'ouvrage:

Adresse chantier:

Tel: 05 46 95 63 77  
Fax: 05 46 95 53 04

Adresse-mail : [raymond.bernard.17@orange.fr](mailto:raymond.bernard.17@orange.fr)

Plan N° : PCMI 2.1

Echelle : 1/200

Date de modification: 18/03/2014

Date de création: 19/09/2013

Etat Projeté

Ce plan est la propriété de la Menuiserie Bernard. Toute réimpression est formellement interdite.

**Demandeur :**



## DP2 - Plan de masse

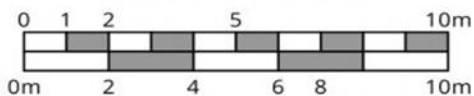
Carport accolé au bâtiment existant

Dossier #2206 - Généré le 05/01/2021

**Adresse du projet:**



Echelle : 1/200



Carport accolé au bâtiment ex



Bati cadastre dur



Bati cadastre léger



Plan d'eau cadastre



Cotation du projet



Limite de parcelle cadastrale

يعد مخطط الكتلة الوثيقة المفتاحية التي تحدد الموقع الدقيق للمشروع المراد إنجازه على قطعه الأرضية. إنه ليس مجرد رسم ، ولكنه وثيقة تقنية وتنظيمية يجب أن تتمتع بدقة عالية. إن مخطط الكتل المصمم جيداً يسمح لمصالح التعمير بالتحقق بسهولة من مطابقة المشروع، مما يسرع في الحصول على التراخيص الضرورية.

كما أن مستوى التفصيل الذي يحتويه يجعله أداة لا غنى عنها للتنفيذ السليم للأشغال، لأنه يمثل مرجعاً لتحديد موقع الأساسات والتهيئة الخارجية.

## \*استخدام نظم المعلومات الجغرافية في تطوير مخطط الكتلة

أ-تحليل البيانات المكانية: تتيح نظم المعلومات الجغرافية دمج وتحليل بيانات متعددة الأبعاد، مما يساعد في تحديد أفضل المواقع لتطوير الكتل المعمارية.

ب-تحديد الاستخدامات المثلى للأراضي: تساعد في تنظيم النمو الحضري وتلبية احتياجات المجتمع من خلال تحديد الاستخدامات المناسبة للأراضي.

ج-إدارة البنية التحتية: توفر أدوات لتحليل الشبكات الأساسية مثل الطرق والمياه، مما يسهل التخطيط لتطوير البنية التحتية.

التخطيط للاستدامة: تدعم تطوير خطط مستدامة من خلال تحليل التأثيرات البيئية المحتملة لمشاريع البناء.

إشراك المجتمع: تعزز المشاركة المجتمعية من خلال منصات تفاعلية تتيح للسكان تقديم آرائهم حول خطط استخدام الأراضي.

تحليل السيناريوهات المستقبلية: تساعد في تصور سيناريوهات التطوير المستقبلية وتقييم التأثيرات المحتملة لمشاريع البناء.

### 3-المخطط المعماري:

المخطط المعماري: هو تمثيل تفصيلي لداخل المبنى و حتى خارجه. وهو يركز على تنظيم وتوزيع المجالات.

دور مخطط الهندسة المعمارية: دوره تقني ووظيفي. يُستخدم من قِبَل المهندس المعماري، المهندسين (الإنشائيين)، وشركات البناء المكلفة بإنجاز المشاريع. وهو يزودهم بمعلومات دقيقة حول: التصميم الداخلي: ترتيب الغرف، الجدران الفاصلة، الأبواب، النوافذ، السلالم، الأبعاد: القياسات الدقيقة لكل عنصر (مثل طول الجدران، عرض الفتحات).

المقاطع والواجهات: بالإضافة إلى مخططات الطوابق، تتضمن المخططات المعمارية غالباً مقاطع وهي نظرة على المبنى بعد قطعه عمودياً وواجهات وهي نظرة على المظهر الخارجي/الواجهات لإظهار الارتفاع والمظهر الخارجي.

## تأثير الاتجاهات و العوامل الجغرافية على تصميم المخطط المعماري:

أ- اتجاه الشمس

الإضاءة الطبيعية: يؤثر اتجاه الشمس على كمية الضوء الطبيعي التي تصل إلى المبنى. تصميم المباني بحيث تواجه الجنوب يمكن أن يزيد من الإضاءة الطبيعية خلال فصل الشتاء، مما يقلل من الحاجة إلى الإضاءة الاصطناعية.

التحكم في الحرارة: يمكن أن يساعد توجيه النوافذ والشرفات في تقليل التعرض لأشعة الشمس المباشرة في المناطق الحارة، مما يحسن من كفاءة الطاقة ويقلل من تكاليف التبريد.

## ب-المناخ والطقس

الرياح: تؤثر اتجاهات الرياح على تصميم المباني من حيث كيفية توجيهها لتقليل تأثير الرياح القوية.

يجب أن يأخذ المهندسون المعماريون في الاعتبار كيفية تدفق الهواء حول المبنى لتجنب الضغوط

الزائدة على الجدران والأسطح.

المخاطر المناخية: في المناطق المعرضة للفيضانات، يتم تصميم المباني على ارتفاعات معينة

أو باستخدام هياكل مرتفعة لحماية السكان والممتلكات من ارتفاع المياه.

## ج- التضاريس

الارتفاع والانحدار: تؤثر التضاريس على كيفية تصميم المباني. في المناطق الجبلية، قد يتطلب الأمر تصميمات خاصة للتكيف مع الانحدارات، مما يؤثر على توزيع المساحات

واستخدام المواد.

الموقع الجغرافي: يجب أن يأخذ التصميم في الاعتبار المحيط الطبيعي، مثل الأنهار أو الغابات، حيث يمكن أن تؤثر هذه العناصر على اختيار الموقع والتصميم.

## المقارنة بين مخطط الكتلة و مخطط الهندسة المعمارية

الخصائص	مخطط الكتلة	مخطط الهندسة المعمارية
الهدف	الحصول على الترخيص: التحقق من احترام قواعد التعمير ومعامل استغلال الأرض	تنفيذ الأشغال: دليل عملي للعمال والمقاولين لإنجاز المشروع
المقياس	اقل تفصيل 1/200 ، 1/500	أكثر تفصيل 1/100 ، 1/50
المحتوى	حدود قطعة الأرض، الأبعاد والمسافات، وصلات الشبكات المختلفة...	مخططات الطوابق، الواجهات، المقاطع...
الدور	إداري وقانوني(تنظيمي)	تقني ووظيفي(تصميم وتنفيذ)
مجال التركيز	المحيط الخارجي :علاقة البناء بحدود الملكية، والطريق العام، والجيران.	المبنى بحد ذاته: تفاصيل الداخل (الغرف، السلالم) والخارج (الواجهات).



شكرا على حسن الأصغاء