

الدار

دليلك لرحلة بناء دارك





لقد أصبحت إمارة عجمان مدينة مثالية للعيش والرغد والسكن المثالي، وتمكنت من حيازة المراكز المتقدمة في كافة قطاعات الحياة، فجميع الدوائر والمؤسسات والجهات توحدها وتكثف جهودها لإسعاد المواطن والمقيم والزائر.

وتولي القيادة الحكيمة اهتماماً لافتاً بتقديم التسهيلات المتعددة لجميع فئات المجتمع، وعليه عملت الدائرة على إطلاق المبادرات النوعية والتي يلمس أثرها كل فرد في المجتمع، ويسرنا اليوم أن ندشن مبادرة الدار والتي تقدم معلومات قيمة لفئة المقبلين على بناء بيت العمر.

وهدفنا أن نحقق ما يفوق التوقعات ونرى البيوت التي تتميز بجمال التصميم وروعة الإنشاء، مثنين جهود كل يد أسهمت في تسطير هذا الكتاب ليكون مرجعاً مفصلاً وشاملاً.

سمو الشيخ راشد بن حميد النعيمي
رئيس دائرة البلدية والتخطيط - عجمان



تؤمن دائرة البلدية والتخطيط بعجمان، بأن إسعاد كل فرد في المجتمع هو واجب ومسؤولية، ولذلك تسعى بشكل دؤوب لمعرفة الاحتياجات والوقوف على المتطلبات وتحويل الصعوبات لواقع مشرق.

وعليه تبني قطاع تطوير البنية التحتية بالدائرة، مبادرة نوعية لتقديم دليل شامل عن مرحلة التصميم للمقبلين على بناء بيت العمر، حيث نفخر اليوم بإطلاق دليل الدار.

نشمن جهود الكفاءات ونأمل بتحقيق أفضل النتائج المرجوة.

سعادة عبدالرحمن محمد النعيمي
مدير عام دائرة البلدية والتخطيط - عجمان



نحرص في دائرة البلدية والتخطيط بعجمان على معرفة احتياجات كافة فئات وشرائح المجتمع، والوقوف على متطلباتهم ، وتذليل التحديات أمامهم لنكون المرشد والدليل.

ومن هنا انطلقت فكرة مبادرة الدار والتي تخاطب فئة المقبلين على بناء البيت وتضع أمامهم وثيقة كاملة وشاملة ترافقهم في رحلة بناء الدار، حيث تتضمن المعلومات والتوجيهات الهامة في مرحلة التصميم.

ولقد استندنا لمواردنا البشرية الطموحة في إدارة المباني والتي عملت على إعداد الكتاب وخروجه على النحو المطلوب، أملنا أن نكون قد وفقنا في الإجابة على الاستفسارات التي تدور في أذهان المقبلين على البناء، وسنعمل جاهدين على إصدار سلسلة من الكتيبات التي تجعل رحلة بناء بيت العمر ممتعة وسهلة.

الدكتور المهندس محمد أحمد بن عمير
المدير التنفيذي لقطاع تطوير البنية التحتية بالدائرة

الفهرس

3	— التمهييد
5	— موقع الإمارة واتجاه الرياح
6	— مراحل رحلة البناء
7	— مراحل التصميم

تحديد احتياجات المالك

10	1.1 التعرف على مكونات المنزل
11	1.2 استمارة تحديد احتياجات المالك
14	1.3 تحديد ميزانية مبدئية وإعداد الخطة الزمنية

01

اختيار الاستشاري وإعداد التصميم المبدئي

17	2.1 اختيار الاستشاري
19	2.2 زيارة الموقع
20	2.3 مقترح مبدئي لتوزيع فراغات المنزل

02

مراجعة التصميم المبدئي

23	3.1 المساحات والفراغات
51	3.2 الواجهات والأسوار
53	3.3 المواد والتشطيبات

03

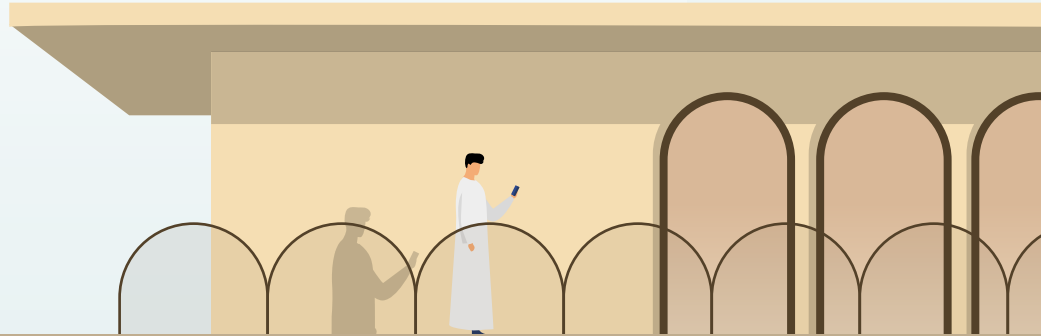
المخططات النهائية

57	4.1 التصميم النهائي
58	4.2 تصميم مخططات الخدمات
59	4.3 رخصة بناء

04

التمهيد

حرصاً من دائرة البلدية والتخطيط - عجمان
على تعزيز جودة الحياة وانطلاقاً من مسؤولية
الدائرة المجتمعية. تصدر الدائرة كتاب الدار
كدليل ارشادي الذي يستهدف جميع أفراد
المجتمع المقبلين على رحلة بناء الدار.

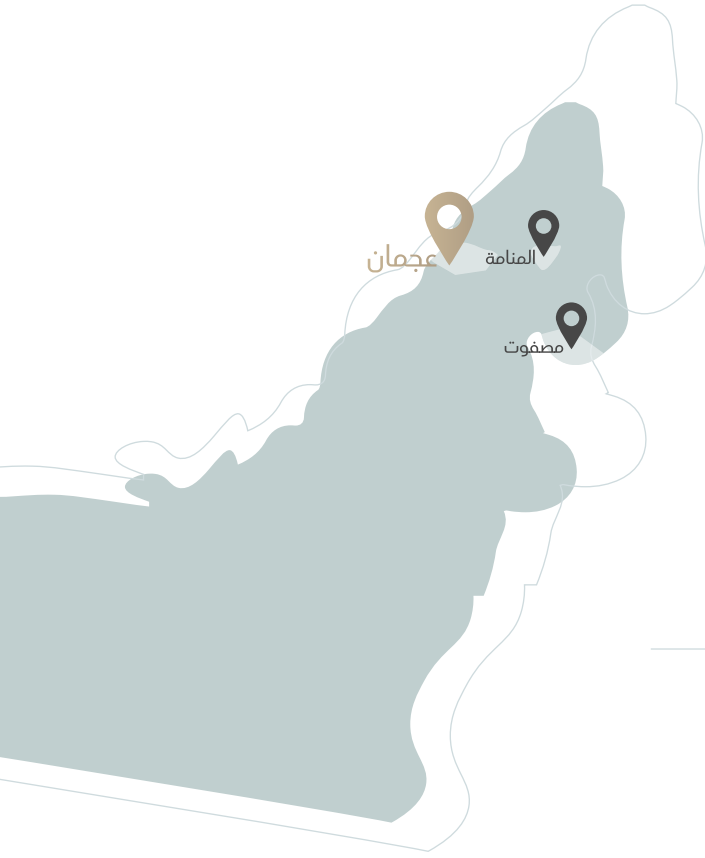


دليل الدار

يحتوي الدليل على معلومات و توجيهات مهمة يجب التعرف عليها في بداية رحلة البناء، حيث يشرح الدليل مراحل رحلة البناء منذ البدء بوضع مقترح تصميم وشكل المنزل إلى تشغيله و صيانتة.

في هذا الإصدار ستتعرف على المرحلة الأولى وهي مرحلة التصميم و بشكل مفصل، من تحديد احتياجاتك وكيف تختار الاستشاري الجيد، بالإضافة إلى إعداد التصميم المبدئي إلى مرحلة اعتماد المخططات النهائية.

موقع الإمارة واتجاه الرياح

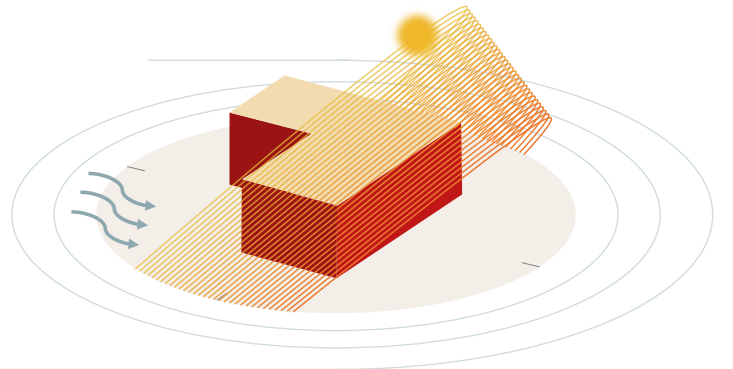


موقع الإمارة

تتوسط عجمان إمارتي الشارقة وأم القيوين بموقع جغرافي متميز، وتقع على ساحل الخليج العربي ضمن الإمارات الشمالية. وتتكون من ٣ مدن رئيسية وهي مدينة عجمان ومدينة المنامة ومدينة مصفوت.

اتجاه الرياح

اتجاه الرياح في إمارة عجمان أغلبها شمالية غربية، لذا يفضل أثناء تصميم المنزل مراعاة موقع الفيلا بالنسبة لاتجاه الشمال وحركة الشمس والرياح لتوزيع فراغات الفيلا.



مراحل رحلة البناء

المرحلة الأولى: مرحلة التصميم

كيفية اختيار الاستشاري واعداد التصور
المبدئي للمنزل بناء على احتياجات
المالك إلى إعداد المخططات النهائية



المرحلة الثانية: مرحلة التنفيذ

كيفية اختيار المقاول ومتابعة
المالك لأعمال التنفيذ واختيار المواد



المرحلة الثالثة: مرحلة استلام المنزل

تشمل الاستلام المبدئي للمنزل،
As Built المخططات



المرحلة الرابعة: مرحلة الضمان والصيانة

تشمل مرحلة الضمان والاستلام
النهائي للمنزل، و أعمال الصيانة الدورية



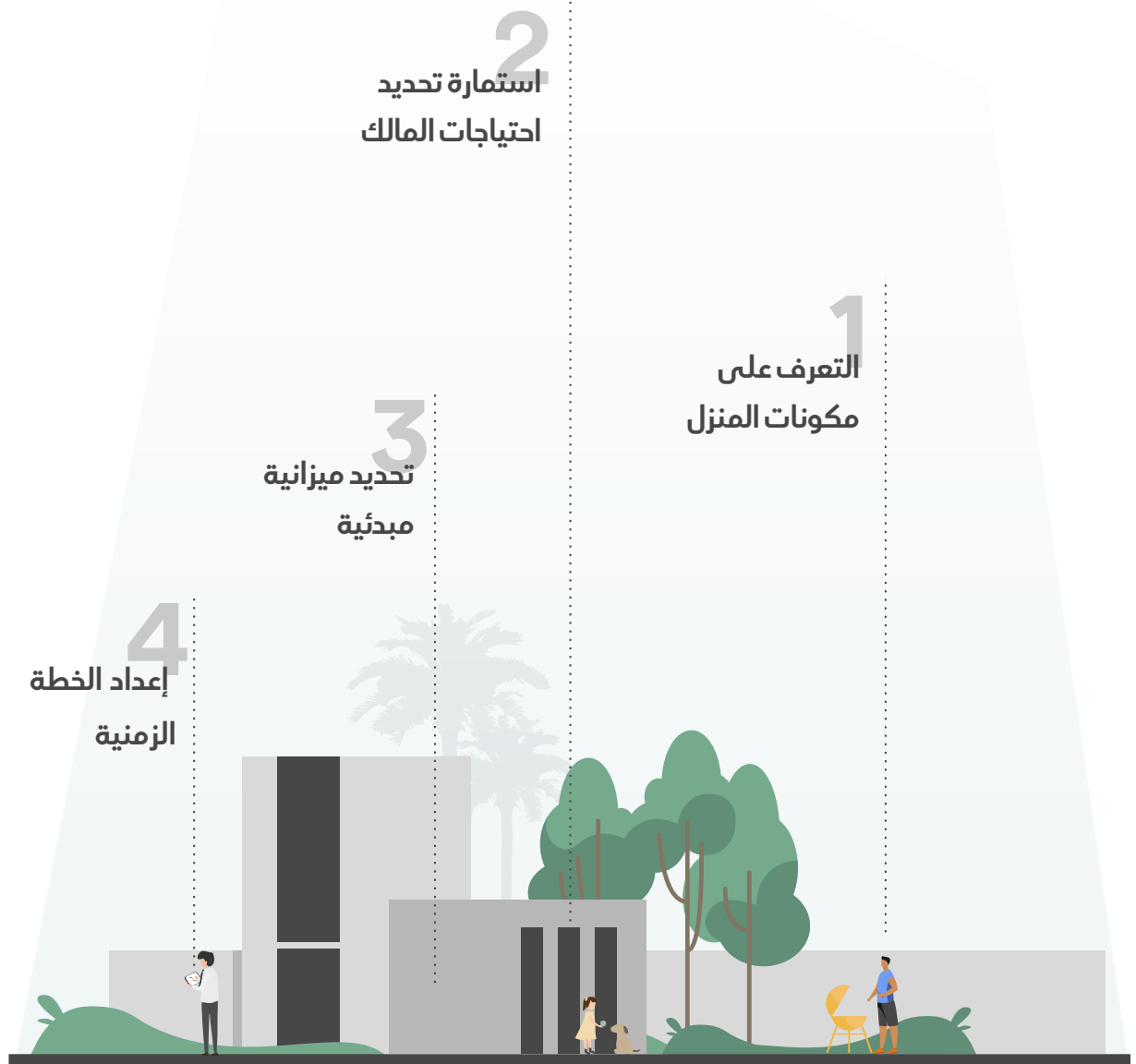
مراحل التصميم



تحديد احتياجات المالك

01

يتم تحديد احتياجات المالك في منزله عن طريق معرفة ودراسة النقاط التالية:



1.1 التعرف على مكونات المنزل

تنقسم مكونات المنزل إلى أربعة مناطق رئيسية وهي:

1. منطقة الشبه خاصة

وتشمل قطاع الضيوف

مجلس الرجال

مجلس النساء

غرفة الطعام الرسمية



2. المنطقة الخاصة

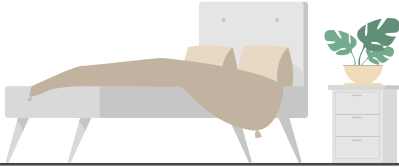
وتشمل القطاع المعيشي وقطاع النوم

صالة المعيشة

غرفة الطعام

غرف النوم

المطبخ التحضيري



3. منطقة الخدمات

وتشمل الفراغات الخدمية

المطبخ

غرف الخدم

غرف الغسيل والكوي

المخازن



4. المنطقة الخارجية

وتشمل الساحات الخارجية والمساحات الزراعية

برجولات

أحواض زراعية

مسبح



2.1 استمارة تحديد احتياجات المالك

مرفق هنا استمارة تهدف إلى تحديد احتياجات أفراد الأسرة في المنزل

أولاً: الاحتياجات العامة

1. كم عدد أفراد الأسرة الحاليين ؟ ذكور _____ إناث _____
2. كم عدد أفراد الأسرة المخطط لها ؟ _____
3. كم عدد طوابق الفيلا ؟ _____
4. هل تحتاج طابق سرداب ؟ ☐ نعم ☐ لا
5. هل تحتاج مصعد ؟ ☐ نعم ☐ لا
6. هل تحتاج درج صعود لدور السطح ؟ ☐ نعم ☐ لا
7. هل تحتاج مكان سيارات داخلي ؟ ☐ نعم ☐ لا
8. كم عدد المواقف المطلوبة ؟ _____
9. ماهو الطابع المفضل للفيلا ؟ _____

10. أي متطلبات خاصة ؟ _____

كلما تم توضيح و تحديد احتياجاتك بشكل شامل كلما
ساعد المصمم للوصول إلى افضل التصاميم المناسبة لك

2.1 استمارة تحديد احتياجات المالك

ثانياً: منطقة الشبه خاصة - قطاع الضيوف

1. هل تفضل وجود مجلس في المنزل ؟ ☐ نعم ☐ لا
2. هل تفضل وجود مجلس للسيدات؟ ☐ نعم ☐ لا
3. هل تحتاج غرفة للضيوف؟ ☐ نعم ☐ لا
4. كم متوسط عدد الزوار ؟ _____
5. هل تستقبل الزوار بصفة (أسبوعية / شهرية) في المنزل ؟ ☐ نعم ☐ لا
6. تفضل مدخل المجلس منفصل عن المدخل الرئيسي ؟ ☐ نعم ☐ لا
7. أي متطلبات خاصة ؟

ثالثاً: المنطقة الخاصة - القطاع المعيشي/قطاع النوم

1. هل تحتاج مكان مخصص للعمل (مكتب) في المنزل ؟ ☐ نعم ☐ لا
2. هل تحتاج غرفة للدراسة في المنزل ؟ ☐ نعم ☐ لا
3. هل تحتاج فراغات في طابق روف ؟ ☐ نعم ☐ لا
4. كم عدد غرف النوم المطلوبة في المنزل ؟ _____
5. هل تحتاج غرفة ألعاب للأطفال ؟ ☐ نعم ☐ لا
6. هل تحتاج غرفة جيم ؟ ☐ نعم ☐ لا
7. هل تحتاج إلى حوض سباحة داخلي ؟ ☐ نعم ☐ لا
8. أي متطلبات خاصة ؟

2.1 استمارة تحديد احتياجات المالك

رابعاً: ملحق الخدمات

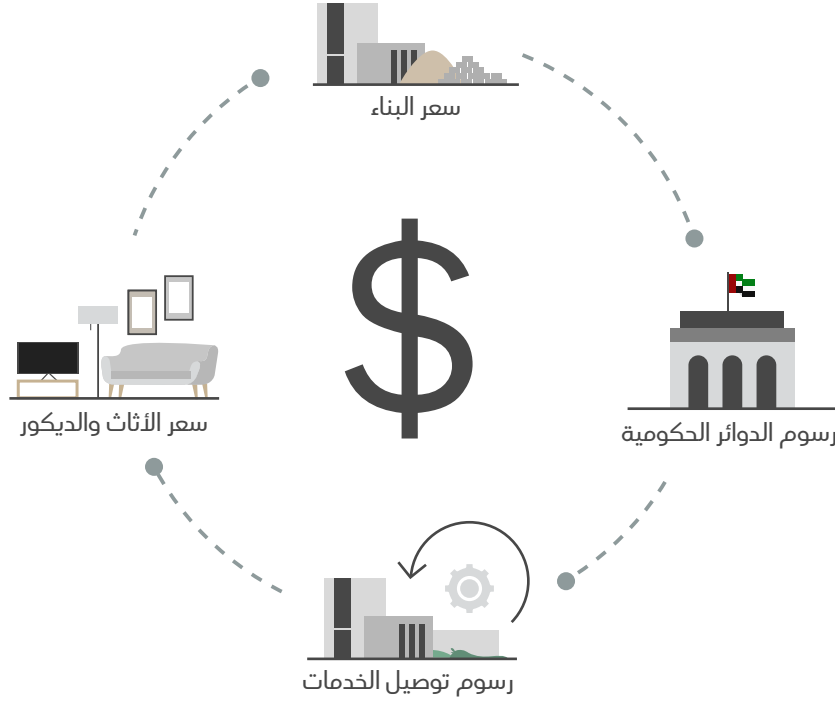
1. هل تفضل تجميع الخدمات في ملحق منفصل خارجي ؟ ☐ نعم ☐ لا
2. هل تفضل تجميع غرف الخدمات في ملحق متصل بالفيلا ؟ ☐ نعم ☐ لا
3. هل تفضل غرف الخدم في ملحق منفصل خارجي ؟ ☐ نعم ☐ لا
4. هل تحتاج غرفة سائق؟ ☐ نعم ☐ لا
5. كم عدد الخدم ؟

6. أي متطلبات خاصة ؟

خامساً: المساحات الخارجية

1. هل تحتاج منطقة للزراعة؟ ☐ نعم ☐ لا
2. هل تحتاج منطقة ألعاب الأطفال ؟ ☐ نعم ☐ لا
3. هل تحتاج حوض سباحة؟ ☐ نعم ☐ لا
4. هل تحتاج منطقة للشواء ؟ ☐ نعم ☐ لا
5. هل تحتاج مظلة او برجولا ؟ ☐ نعم ☐ لا
6. أي متطلبات خاصة ؟

3.1 تحديد ميزانية مبدئية



تحديد ميزانية مبدئية

يجب تحديد سعر ميزانية مبدئية للمنزل مع مراعاة الأخذ بالحسبان رسوم الخدمات في دائرة البلدية والتخطيط - عجمان، و الجهات الأخرى، بالإضافة إلى تكلفة الأثاث والديكور. كما يجب متابعة، معرفة الدعم المالي المقدم من جهات التمويل وطريقة السداد.

إعداد الخطة الزمنية

بعد تحديد الميزانية يتم تحديد امكانية الدفع خلال فترة زمنية محددة ويتم اعتمادها لاحقاً مع الاستشاري.

يمكنك الإطلاع على دليل الخدمات الخاص ب دائرة البلدية والتخطيط - عجمان من خلال الرابط www.am.gov.ae

اختيار الاستشاري وإعداد التصور المبدئي للمنزل

02

يتم في هذه المرحلة اختيار الاستشاري والتواصل معه لتحويل أفكار المالك واحتياجاته لتصور مبدئي لتصميم المنزل عن طريق المرور بالمراحل التالية:



2.1 اختيار الاستشاري



أن يكون لديه فريق
إشراف ذوي خبرة و
كفاءة عالية



التأكد من سابقة أعمال
المكتب الاستشاري وخبرته
في دولة الامارات العربية
المتحدة



يجب أن يكون الاستشاري
مصنفاً ومعتمداً من قبل
دائرة البلدية والتخطيط -
عجمان

★★★★ مهمة الاستشاري ★★★★★

هي إعداد تصميم دارك بناء على أفكارك واحتياجاتك حسب ميزانيتك



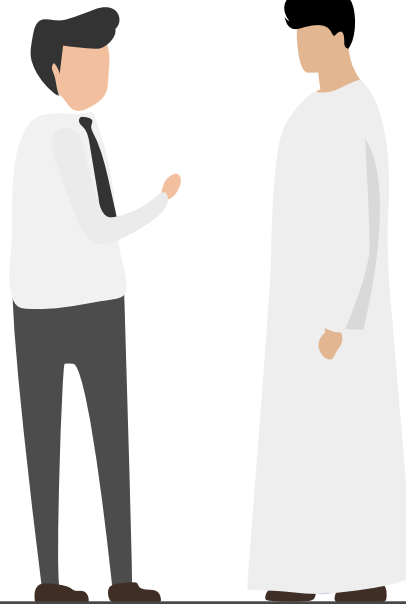
إن اختيار الاستشاري المناسب هي البداية الناجحة لرحلة
بناء دارك فهو يؤثر على تصميم المنزل وتوزيع الفراغات
والأثاث بشكل مدروس وتجنب المساحات الضائعة التي
تؤثر على ميزانية التأثيث والديكور.

2.1 اختيار الاستشاري

يتم في هذه المرحلة مناقشة الاستشاري في الاحتياجات المحددة مسبقاً وتوضيح ميزانية المشروع ليتمكن من تكوين فكرة مبدئية لإعداد التصميم.

تكوين فكرة
مبدئية لإعداد
التصميم

المتطلبات
و الميزانية

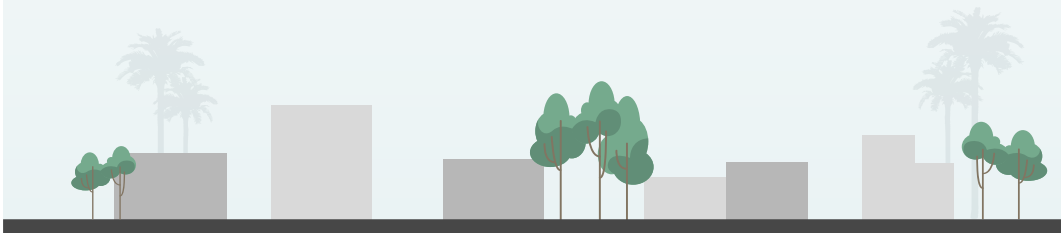


إن احتياجاتك الواضحة تساعد الاستشاري على تقديم أفضل الاحتمالات

2.2 زيارة الموقع

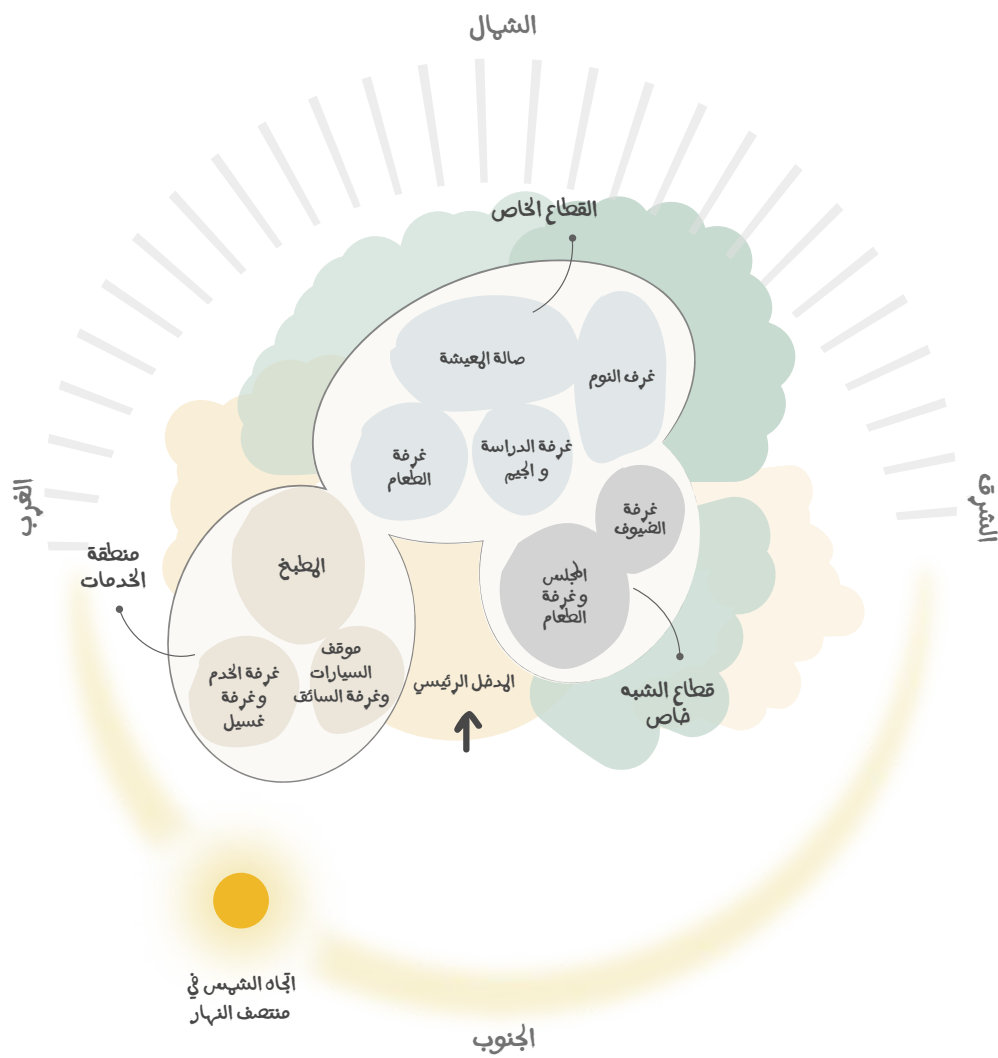
التعرف على الموقع

يفضل توجيه الاستشاري المصمم بعمل زيارة للموقع والتعرف على معالم المنطقة والمباني المحيطة وارتفاعاتها بالإضافة إلى الفلل المجاورة وإطلالتها على الأرض. كما يجب التعرف على توجيه الأرض والشوارع المحيطة.



2.3 مقترح مبدئي لتوزيع فراغات المنزل

بعد المرحلة السابقة، يفضل أن يقوم الاستشاري بعمل مخطط بسيط مبدئي لتوزيع فراغات المنزل ومراجعة المالك.



المخطط الفقاعي - Bubble Diagram

مراجعة التصميم المبدئي

03

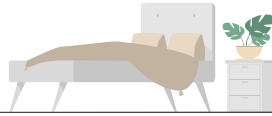
يتم في هذه المرحلة مناقشة الاستشاري الاحتياجات المحددة مسبقاً و ميزانية المشروع ليتمكن من تكوين فكرة مبدئية لإعداد التصميم وكذلك يتم تحديد المساحة البناية المناسبة والتكلفة النهائية للمشروع.



3.1 المساحات والفراغات

في هذا القسم من الكتاب، سنتعرف على دليل وفهرس المساحات السكنية الخاصة بالمنزل حسب تقسيم مكونات المنزل.

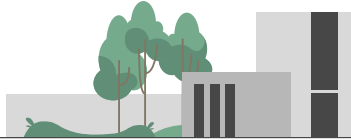
2. المنطقة الخاصة



1. منطقة الشبه خاصة



4. المنطقة الخارجية



3. منطقة الخدمات

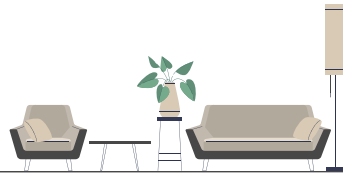


3.1 المساحات والفراغات

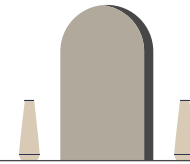
منطقة الشبه خاصة

قطاع الضيوف

تحتوي هذه المنطقة على الفراغات الخاصة باستقبال الضيوف في المنزل، ويراعى وجودها بالقرب من الخدمات



المجلس



مدخل الضيوف



غرفة الضيوف

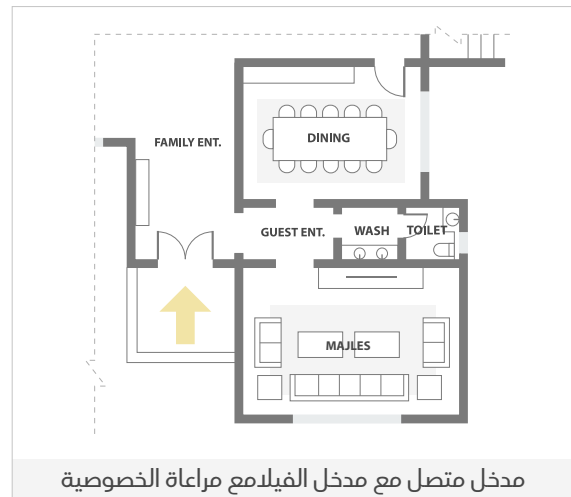
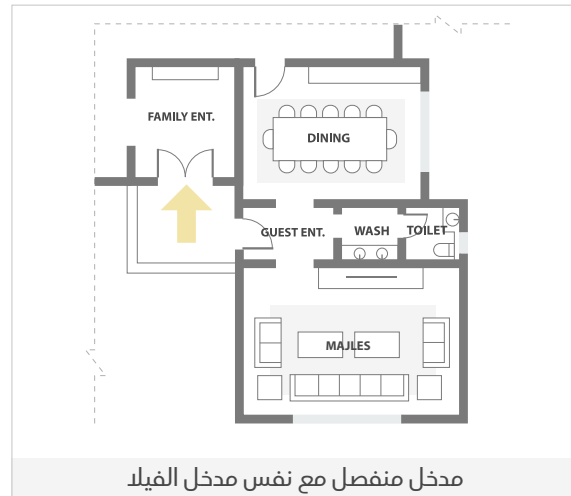


غرفة الطعام

3.1 المساحات والفراغات

مدخل الضيوف

يتم تصميم المنزل وتحديد المدخل الرئيسي ومدخل الضيوف بما يتناسب مع أسلوب العائلة واحتياجاتها، يوجد 3 أنواع لمدخل قطاع الضيوف كما هو موضح أدناه:



3.1 المساحات والفراغات

المجلس

يجب مراعاة النقاط التالية:

■ يفضل أن تكون إطلالة المجلس ذات خصوصية بعيدة عن باقي فراغات المنزل الخاصة.

■ يفضل عدم المغالاة في مساحة فراغات المجلس على حساب الفراغات الأخرى ومراعاة أن وقت استخدامها قليل جداً بالنسبة لباقي الفراغات.

■ يفضل حساب مساحة المجلس على حسب متوسط عدد زوار الأسرة.

■ إذا تصادف وجود فراغات المجلس في الجهة الجنوبية الغربية، يفضل استخدام كاسرات شمس أو تقليل مساحة الزجاج على الواجهة.



■ ضمان التهوية والإضاءة الطبيعية للفراغات.

■ يفضل توزيع الأثاث في المجلس بطريقة ملائمة تسع لأكبر عدد ممكن من الضيوف.

■ يفضل وضع طاولة التلفاز على الضلع الطويل من الفراغ، إذا كان الفراغ على شكل مستطيل.

■ يراعى توفر مغسلة ودورة مياه للضيوف منفصلين عن باقي المنزل.

■ في حالة إضافة مجلس نساء يجب مراعاة الخصوصية بفصله عن مجلس الرجال.



3.1 المساحات والفراغات

غرفة الطعام

يجب مراعاة النقاط التالية:

- يفضل أن تكون غرفة الطعام الرسمية بجانب المجالس وأن تكون متصلة بالمساحة الخارجية ومدخل الفيلا (مدخل الضيوف إن وجد).
- يفضل أن تكون غرفة الطعام بالقرب من قطاع الخدمات.
- يفضل حساب مساحة غرفة الطعام بناءً على متوسط عدد الزوار للأسرة.
- يمكن استخدام غرفة الطعام الرسمية كغرفة طعام للأسرة ، مع مراعاة مسار الحركة مع باقي فراغات قطاع المعيشة.
- يفضل أن تكون غرفة الطعام على اتصال بالمغاسل ودورة المياه.
- يمكن إضافة باب منفصل لغرفة الطعام متصل بخارج الفيلا مباشرة ، في حالة وجود ملحق خدمات منفصل.



3.1 المساحات والفراغات

غرفة الضيوف

يجب مراعاة النقاط التالية:

- وجودها اختياري وأن تكون ذات مساحة متوسطة حسب احتياج المالك.
- قربها من مدخل قطاع الضيوف ويفضل أن تحتوي على حمام منفصل خاص بها.
- تكون ذات مساحة متوسطة حسب احتياج المالك.

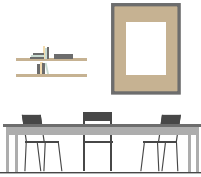


3.1 المساحات والفراغات

PRIVATE AREA المنطقة الخاصة

القطاع المعيشي وقطاع النوم

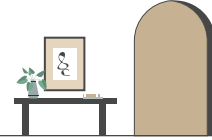
تحتوي هذه المنطقة على الفراغات الخاصة بالعائلة



غرفة الطعام



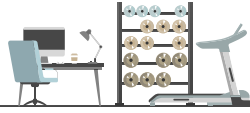
صالة



بهو المدخل



غرفة ألعاب الأطفال



المكتب - GYM



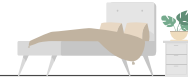
المطبخ التحضيرى



ركن للمذاكرة



غرفة تبديل الملابس



غرفة النوم

3.1 المساحات والفراغات

بهو المدخل

يجب مراعاة النقاط التالية:

- يفضل مراعاة تصميم مدخل المنزل بمساحة مناسبة ويتخلله إضاءة طبيعية.
- يراعى الاهتمام بالناحية الجمالية وتمييز كتلة المدخل في الواجهات.
- يراعى في التصميم وجود منحدر بميل مناسب عند مدخل المنزل لضمان حركة سهلة لأصحاب الهمم واستخدامها في حالات الطوارئ.
- إذا تواجد المدخل في الجهة الجنوبية أو الغربية يفضل استخدام كاسرات الشمس أو أي عنصر تظليل مناسب للتصميم.

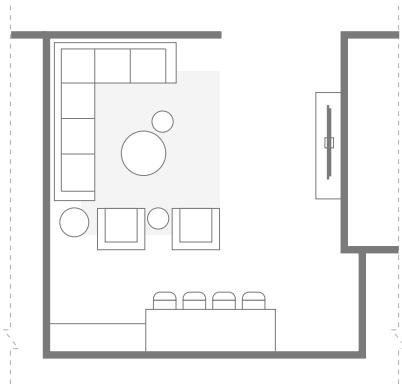


3.1 المساحات والفراغات

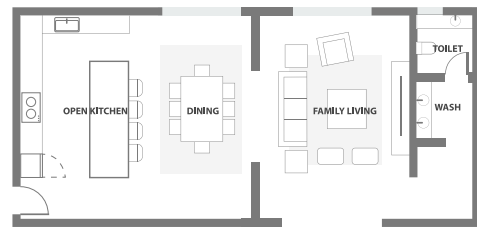
صالة المعيشة

يجب مراعاة النقاط التالية:

- يجب تحديد مساحات الفراغات حسب أعداد أفراد الأسرة واستخدامهم، وإعطاء صالة المعيشة الاهتمام الأكبر في المساحة عن فراغات الضيوف.
- توفير مسار حركة مناسب مع باقي أجزاء المنزل، حيث تعتبر صالة المعيشة أكثر الفراغات استخداماً بالنسبة لأفراد الأسرة.
- توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية داخل صالة المعيشة ويراعى توزيع الأثاث بشكل مناسب.
- يراعى أن تكون إطلالة صالة المعيشة على الحديقة الخارجية.
- يفضل توفير مغاسل ودورة مياه قريبة من منطقة صالة المعيشة.
- في حالة الرغبة في إضافة صالة معيشة في الطابق الأول يفضل مراعاة مساحتها. بالنسبة لاحتياجات الأسرة، بالإضافة إلى مراعاة وجود مطبخ تحضير صغير حسب الحاجة والاستخدام.



نموذج صالة معيشة في الطابق الأول



صالة معيشية مع غرفة طعام ومطبخ تحضير

3.1 المساحات والفراغات

غرفة الطعام والمطبخ التحضيري

يجب مراعاة النقاط التالية:

- إضافة غرفة الطعام حسب حاجة الأسرة وعدد أفرادها.
- يمكن أن تكون الغرفة منفصلة في فراغ مستقل أو مع الصالة في نفس الفراغ.
- في حالة اضافة مطبخ تحضيرى، يفضل تحديد الأجهزة التي تحتاجها الأسرة ومراعاة ذلك في التصميم.



GYM

يجب مراعاة النقاط التالية:

- يراعى توفير الإضاءة والتهوية الطبيعيين داخل الغرفة.
- يجذب وجود حمام ودش استحمام ودورة مياه.



3.1 المساحات والفراغات

المكتب

يجب مراعاة النقاط التالية:

- يراعى توفير الإضاءة والتهوية الطبيعيين داخل الغرفة.
- يفضل وضع غرفة المكتب في مكان هادئ.

غرفة ألعاب الأطفال

يجب مراعاة النقاط التالية:

- يراعى توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية داخل غرفة ألعاب الأطفال.
- يفضل تصميمها بمساحة مناسبة حسب الاستخدام.
- يفضل تواجدها بالقرب من صالة المعيشة أو المكان الذي يتواجد فيه أحد أفراد الأسرة بشكل دائم ، ولا يجذب تواجدها خارج الوحدة الرئيسية للمنزل.
- إذا كانت الغرفة متصلة مباشرة بالحديقة الخارجية، يراعى الأمان في تصميم عنصر الحركة بين الغرفة والحديقة.
- يراعى تحديد أماكن تخزين الألعاب في الغرفة مع توزيع الأثاث بشكل مناسب وحسب الحاجة.
- يفضل توفير دورة مياه خاصة بالغرفة.



3.1 المساحات والفراغات

غرف النوم

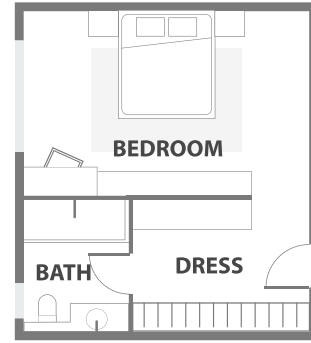
يجب مراعاة النقاط التالية:

- يفضل تواجد غرف النوم في الجهة الشرقية بقدر الامكان للسماح لأشعة الشمس بالدخول للغرف.
- في حال الفيلا ذات الطابقين ، تتواجد غرف النوم في الطابق العلوي مع توفير صالة صغيرة حسب الطلب.
- تحديد عدد الغرف حسب عدد أفراد الأسرة وحسب الحاجة.



نموذج 1 لغرفة النوم

- في حال الفيلا ذات الطابق الواحد، يراعى حفظ خصوصية غرف النوم وتواجدها بعيد عن قطاع الضيوف.
- مراعاة تهوية وإضاءة طبيعية لكل غرف النوم.
- مراعاة تسلسل الفراغات بحيث تكون غرف النوم جميعها بمكان واحد مع الحفاظ على الخصوصية ومسار الحركة مع باقي فراغات الفيلا.
- تجنب كثرة الممرات داخل قطاع النوم.



نموذج 2 لغرفة النوم

3.1 المساحات والفراغات

غرف النوم

يجب مراعاة النقاط التالية:

- في حالة عمل غرفة رئيسية تحتوي على دورة مياه وغرفة تبديل الملابس، يفضل وضع باب الحمام عند باب الغرفة و عدم ابراز الأبواب الكثيرة داخل الفراغ (يرجى التنسيق مع الاستشاري) لإيجاد فراغ سهل في توزيع الفرش بما يضمن سهولة الاستخدام.



نصائح لقطاع النوم

- يفضل عدم وجود تلفاز في غرف النوم لخلق بيئة أكثر هدوءاً.
- تجنب كثرة المرايا في فراغات النوم.
- يفضل دراسة توزيع مبدئي للأثاث مع مرحلة التصميم ، ومراعاة عدم وضع السرير أسفل الشباك.
- يفضل استخدام الألوان الهادئة في الدهانات وورق الحائط داخل فراغات النوم.
- يجب تجنب استخدام خامة الجلد في أثاث وديكور غرف النوم ، وذلك بسبب استخدامه الدائم في فراغات العمل ، مما قد يؤثر على حاجة الجسد للاسترخاء ويجعله في حالة نشاط وتوتر.
- في حالة وجود أطفال حديثي الولادة، يفضل وجود الغرفة الخاصة بهم بالقرب من غرفة الأم لسهولة التواصل وزيادة إحساس الأمان لديهم في سنين عمرهم الأولى.

3.1 المساحات والفراغات

غرفة تبديل الملابس

يجب مراعاة النقاط التالية:

- يفضل دراسة احتياج كل فرد من الأسرة، وخلق المساحة المناسبة في كل غرفة نوم.

ركن المذاكرة

يجب مراعاة النقاط التالية:

- يفضل توفير غرفة أو ركن خاص بالدراسة، مع توفير تهوية طبيعية فيه.
- يمكن استخدام خامة الجلد في بعض أثاث غرف الدراسة.



فراغات دورات المياه

- تجميع الحمامات ودورات المياه في أماكن متقاربة لتسهيل الصرف.
- يراعى مراجعة أماكن صرف الحمامات ، ويفضل عدم وجود مسارات للصرف في سقف الدور السفلي.
- عند عمل فتحات shafts openings، يجب التأكد من وصول الفتحات لدور السطح لضمان التهوية، كذلك يجب التأكد من وجود باب كشف في كل دور لتسهيل عملية الصيانة.

3.1 المساحات والفراغات

منطقة الخدمات

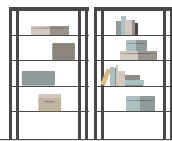
تحتوي هذه المنطقة على الفراغات الخاصة بالخدمات



غرفة الخدم / السائق



المطبخ



المخزن



غرفة الكوي / الغسيل

3.1 المساحات والفراغات

منطقة الخدمات

يوجد نوعان من ملاحق الخدمات :

1. ملحق متصل بالفيللا ، يكون في نفس مبنى الفيللا .
2. ملحق منفصل عن الفيللا : يكون في مبنى منفصل عن الفيللا وعلى مسافة مناسبة منها .



يجب مراعاة النقاط التالية :

- أفضل توجيه للملحق هو الجهة الجنوبية أو الجنوبية الغربية، سواء كان منفصل أو متصل بالفيللا.
- مراعاة التحديد الدقيق لمتطلبات أفراد الأسرة في محتويات الملحق.
- مراعاة المسافة بين المنزل والملحق في حالة الملحق المنفصل.
- مراعاة مكان وجوده بالنسبة لفراغات المنزل نفسه، بحيث يكون الوصول منه سهل لفراغات المعيشة وغرفة الطعام الرسمية.
- مراعاة وجود مدخل خدمة للمنزل بالقرب من ملحق الخدمات.
- مراعاة وجود الإضاءة والتهوية الطبيعية لفراغات الملحق.

3.1 المساحات والفراغات

المطبخ

المطبخ الرئيسي

يجب مراعاة النقاط التالية:

- أفضل توجيه للمطبخ هو الجهة الجنوبية أو الجنوبية الغربية ، لتفادي مرور أي رائحة طعام داخل المنزل ، وذلك إذا كان متصل بالفيلا أو منفصل مع ملحقات الخدمات.
- تحديد متطلبات الأسرة من أجهزة داخل المطبخ والتأكد من توفير المساحة اللازمة لها ، مع مراعاة أي إضافات مستقبلية. يجب على الاستشاري تقديم مخطط لفرش المطبخ وتأسيسه كاملاً.
- يمكن تقسيم المطبخ داخليا وعمل فراغات منفصلة **مطبخ أساسي – مطبخ القلي DIRTY KITCHEN – مخزن** حسب احتياج المالك.



3.1 المساحات والفراغات

المطبخ

المطبخ التحضيري

يجب مراعاة النقاط التالية:

- وجوده يكون حسب احتياج العائلة، سواء كان قطاع الخدمات متصل أو منفصل عن الفيلا.
- غالبا ما يكون المطبخ التحضيري في منطقة صالة العائلة اليومية مع الجزء الخاص بالطعام، سواء كانت غرفة الطعام مفصولة أو في فراغ واحد مع صالة المعيشة.
- في حالة وجود مطبخ تحضيرى ، يراعى تحديد احتياجات المالك من أجهزة داخل المطبخ التحضيري.

* يمكن الرجوع للجزء الخاص بغرفة الطعام والمطبخ التحضيري صفحة رقم 29.



3.1 المساحات والفراغات

غرفة السائق

يجب مراعاة النقاط التالية:

- تحديد عدد السائقين لتوفير المساحة المناسبة في غرفتهم.
- مراعاة مكان غرفة السائق وحفظ خصوصية المنزل.
- غرفة السائق يفضل تواجدها بالقرب من حدود الأرض، ويمكن أن تكون مفصولة تماما عن قطاع الخدمات.
- يراعى توفير مكان في غرفة السائق يحتوي على بان تري لتحضير الطعام، ومكان غسالة ملابس.

غرفة الخدم

يجب مراعاة النقاط التالية:

- تحديد عدد أفراد الخدم لحساب مساحة غرفتهم، مع الأخذ في الاعتبار أي احتياجات إضافية مستقبلية.
- مراعاة توفير حمام مستقل خاص بالخدم.



3.1 المساحات والفراغات

غرفة الكوي والغسيل

يجب مراعاة النقاط التالية:

- يمكن أن تكون منطقة الكوي والغسيل في فراغ واحد ، وممكن فصلهما.
- يراعى تحديد الأجهزة المطلوبة في غرفة الغسيل لتوفير المساحة اللازمة لها.
- في حالة رغبة المالك في توفير حوض إضافي للغسيل اليدوي، يرجى إبلاغ الاستشاري لتوفير المكان اللازم مع توفير ما يتبعه من توصيلات مياه وصرف.



المخازن

يجب مراعاة النقاط التالية:

- توفير المخازن بمساحات مناسبة حسب احتياج المالك.
- يفضل توفير مخزن في كل دور من أدوار الفيلا.



نصائح عامة للمنزل

- يفضل من البداية وقبل البدء في التصميم ، تحديد طراز ونمط المنزل واتجاه المالك في التصميم، للتسهيل على الاستشاري الوصول لأفضل حل يناسب المالك.
- توفير تهوية طبيعية لكافة فراغات المنزل مع الحرص على مسارات التهوية في المنزل.
- يفضل دراسة توزيع الإضاءة ومخارج الكهرباء في الفراغات أثناء مرحلة التصميم.
- يفضل اختيار نظام التكييف من البداية، وعمل التصميم لضمان توفير أماكن مسارات توصيلات التكييف في مساحة الفيلا ولتفادي أي إضافات في الموقع تؤثر على التصميم والتكلفة.
- يفضل مراعاة أماكن وحدات التكييف الداخلية وقت تصميم المنزل ، ووضعها في أماكن الخدمة مثل: الحمامات - المخازن.
- في حال وجود فراغات بارتفاع كبير (double height) في تصميم المنزل، يراعى دراسة الأحمال المطلوبة لتبريد المنطقة، والتي يتم على أساسها اختيار النوع المناسب للتكييف من البداية.

نصائح عامة للمنزل

- مراعاة توفير قواعد لأجهزة التكييف على دور السطح، لتركيبه.
- يفضل وجود تصميم لجبس السقف وتحديد السقوط المناسب له.
- يراعى توجيه المنزل كما سبق شرحه لترشيد استهلاك الطاقة.
- استخدام السخانات الشمسية في تسخين المياه.
- استخدام وحدات الإضاءة الموفرة للطاقة.
- التأكد من وجود عدد كاف من نقاط الهاتف ونقاط تقوية الانترنت.
- استخدام مواد عازلة في الجدران والأسقف والأرضيات.

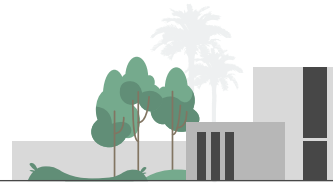
3.1 المساحات والفراغات

المنطقة الخارجية

تحتوي هذه المنطقة على المساحات الخارجية
حول الفيلا وداخل حدود الأرض



منطقة حوض



الحديقة



مواقف السيارات



الجلسات الخارجية ومنطقة الشواء

3.1 المساحات والفراغات

الحديقة الخارجية

يجب مراعاة النقاط التالية:

- أن تكون اطلالتها من خلال صالة المعيشة. وعنصر حركة مباشر من الصالة.
- يفضل أن تكون في الجهة الشمالية من الأرض بقدر الإمكان.
- مراعاة الأخذ في عين الاعتبار المساحات الخاصة في حال رغبة المالك في تخصيصها لأعمال الزراعة.
- مراعاة تخصيص مكان لمنطقة ألعاب الأطفال في حين رغبة المالك ، مع الأخذ في الاعتبار قربها من غرفة الألعاب ان وجدت.
- مراعاة توفير الإضاءة الليلية المناسبة للحديقة حسب متطلبات المالك ، بحيث تكمل الإضاءة الخارجية لواجهات المنزل.

3.1 المساحات والفراغات

منطقة حوض السباحة

يجب مراعاة النقاط التالية:

- مراعاة مكانها بالنسبة لقطعة الأرض والفلل المجاورة لحفظ الخصوصية.
- مراعاة عمل تغطية مناسبة حسب موقع الحوض واتجاه الشمس.
- يفضل وجود الحوض بالقرب من صالة المعيشة قدر الإمكان.
- مراعاة توفير مناطق تبديل ملابس واستحمام بالقرب من الحوض (اختياري).
- بعد تحديد مكان الحوض ومساحته ، يفضل الاستعانة بمختص لإنهاء أعمال تنفيذه.

البرجولات والجلسات الخارجية

يجب مراعاة النقاط التالية:

- أماكن الجلسات الخارجية والبرجولات حسب رغبة المالك.
- مراعاة المساحات المناسبة، وتوفير الإضاءة الليلية المناسبة.



3.1 المساحات والفراغات

مواقف السيارات

يجب مراعاة النقاط التالية:

- تحديد عدد السيارات حسب احتياج المالك.
- عمل مظلات لمواقف السيارات حسب حاجة المالك.

منطقة الشواء

يجب مراعاة النقاط التالية:

- تحديد منطقة الشواء في المساحة الخارجية من الفيلا.
- مراعاة اتجاه الرياح.
- مراعاة قربها من منطقة الخدمات.
- يفضل وجود حوض في منطقة الشواء.
- يراعى التمديدات اللازمة للمنطقة من كهرباء ومياه.



3.2 الواجهات والأسوار

في هذا القسم من الكتاب، ستتعرف على أهم المعلومات بشأن واجهات الدار الخارجية والأسوار.



3.2 الواجهات والأسوار

الواجهات

يجب مراعاة النقاط التالية:

- يفضل اعتماد تصميم ثلاثي الأبعاد لجميع واجهات المنزل.
- مراعاة الناحية الجمالية وتناسق الألوان والخامات في تصميم الواجهات، وتناسبها مع ذوق المالك.
- مراعاة معالجة الواجهات المقابلة للشمس وعدم استخدام الزجاج بمساحات واسعة فيها.
- استخدام الطوب الحراري في حوائط الواجهات الخارجية ، حيث تعمل على عزل الحرارة وبالتالي تقليل استخدام الطاقة داخل المنزل.
- مراعاة النسبة بين الزجاج والأجزاء المصمتة من الناحية الجمالية.
- الأخذ في الاعتبار فتحات الشبايك وارتفاعاتها من منسوب التشطيب.

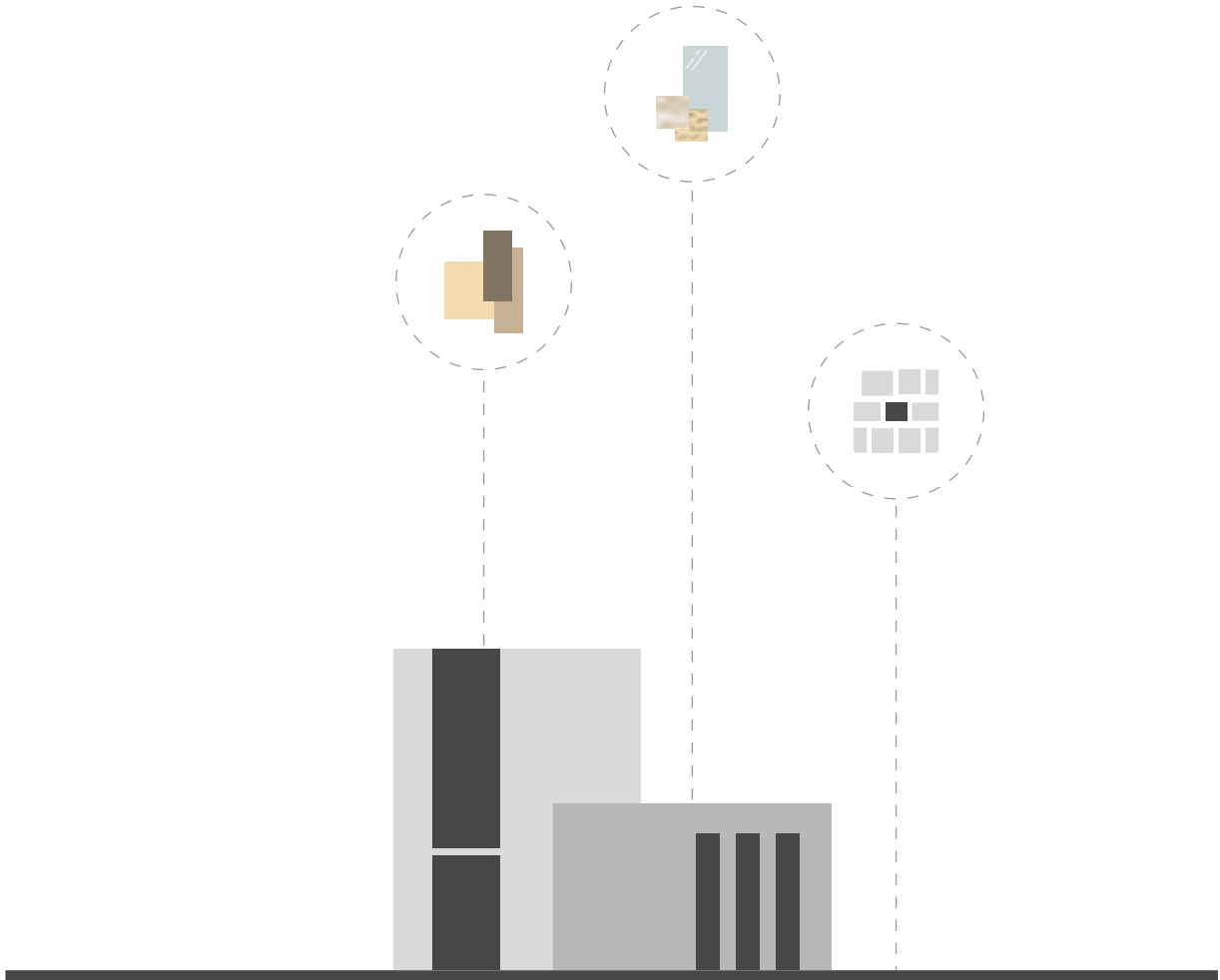
الأسوار

يجب مراعاة النقاط التالية:

- الأخذ في الاعتبار ارتفاع السور ومدى توفير الخصوصية المطلوبة.
- مراعاة تصميم واجهة السور بما يتناسب مع واجهة المنزل نفسه.
- مراعاة مداخل الأفراد والسيارات.

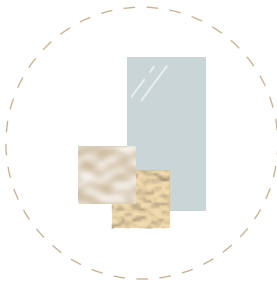
3.3 المواد والتشطيبات

في هذا القسم ستتعرف على أنواع مواد البناء، وأهم الأمور المتعلقة بالمواد والتشطيبات.



3.3 المواد والتشطيبات

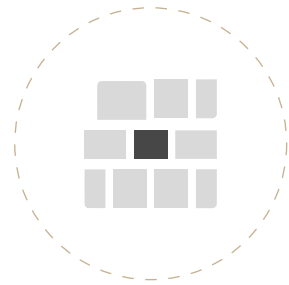
تنقسم مواد البناء إلى ثلاثة أقسام



3. مواد تشطيب خارجي



2. مواد تشطيب داخلي



1. مواد إنشاء

يجب مراعاة النقاط التالية:

- يفضل أن يتناقش المالك مع الاستشاري لتحديد نوع ومستوى التشطيبات الداخلية والخارجية بشكل عام في مرحلة التصميم.
- يجب مراجعة المواصفات الفنية التي يتم اعدادها من قبل الاستشاري، ومراجعة أنواع التشطيبات.
- التأكد من استخدام مواد عازلة للجدران والسقف والأرضيات للتقليل من استهلاك التكييف.
- يفضل التنسيق مع الاستشاري واستخدام المواد المناسبة في المساحات الخارجية.

المخططات النهائية

04

في هذا القسم من الكتاب، ستتعرف على أنواع المخططات وأهم الخطوات قبل استخراج رخصة البناء.

التصميم النهائي



مخططات الخدمات



رخصة البناء



4.1 التصميم النهائي

في هذه المرحلة يقوم المالك بمراجعة واعتماد المخططات النهائية والتي تشمل:



يجب مراعاة النقاط التالية:

- التأكد من إنهاء الاستشاري لكافة المخططات كما سبق ذكرها.
- التأكد من موائمة آخر صورة ثلاثية الأبعاد مع آخر تصميم معماري تم اعتماده من قبل المالك.
- التأكد من مطابقة واجهات المنزل للمساقط الأفقية.
- التأكد من مطابقة المخطط المعماري مع الانشائي لتفادي أي أخطاء في الموقع.
- التأكد من موائمة جميع مخططات الخدمات مع آخر مخطط معماري.

4.2 تصميم مخططات الخدمات

في هذه المرحلة يقوم الاستشاري بعمل المخططات الخدمية/الالكتروميكانيكال المطلوبة للمنزل.

مخططات Low current
حساب الأحمال

مخططات توزيع الإنارة والكهرباء
مخططات التليفونات
مخططات الحماية ضد الحريق



مخططات المياه والصرف
مخططات التكييف
مخططات الغاز إن وجد



نصائح عامة لخدمات MEP

- التأكد من وجود عدد كاف من نقاط الكهرباء ومراجعة أماكنها.
- التأكد من مكان وجود لوحة الكهرباء الأساسية ومعالجتها في الديكور الداخلي للمنزل.
- تحديد كل الأجهزة التي يحتاجها المالك في منزله ، وأخذها في الاعتبار خلال مرحلة التصميم.
- يجب مراعاة المنطقة الخارجية في تصميم الخدمات.

ليست كل مخططات الخدمات مطلوبة في استخراج رخصة البناء ، لكن يفضل تصميمها من البداية وتنسيق كافة المخططات مع بعضها لسهولة تنسيق العمل في الموقع ، وعدم الحاجة لعمل تغييرات قد تضر بالتصميم المعتمد.

4.3 استخراج رخصة البناء

يكون عن طريق المكتب الاستشاري
حسب المستندات المعتمدة لدى
إدارة المباني بدائرة البلدية.



في هذه المرحلة يكون قد تم اختيار
المقاول للمشروع ، كما سيتم شرحه
في الإصدار الثاني من الدار (دليل
التنفيذ).



يجب متابعة خطوات استخراج
الرخصة مع الاستشاري والتأكد من
استكمال جميع متطلبات الجهات
المعنية.



الخاتمة

نأمل أن نكون قد وفقنا في إعداد كتاب
يحتوي على أهم المعلومات التي تساعدكم
في مرحلة **تصميم الدار** . فنحن نعلم جيداً أنه
لا يوجد مكان يعادل البيت.

ترقبوا الاصدار القادم الخاص بمرحلة التنفيذ.

رأيك يهنا ...
شاركنا في الاستبيان الخاص ب دليل الدار

<https://www.surveymonkey.com/r/TF2C2PJ>