٢

دليل اختيار الأرض

ما تفحصه قبل أن تشتري أرض بيت العمر

متى تستخدمه؟

قبل الشراء وقبل دفع العربون. الأرض هي القرار الذي يحكم كل ما بعده؛ فأفضل مخطط في العالم لا يصلح أرضاً اخترت غلط.

كيف تستخدمه؟

١. افحص كل أرض مرشحة بالقوائم الخمس، بزيارات في أوقات مختلفة.

٢. علّم: ✓ سليم، △ يحتاج تحقق، ✕ مشكلة محتملة.

٣. احسب التكلفة الحقيقية ثم احسم بجدول المقارنة.

يرافق في الكتاب: فصل: المعماري ليس مكتباً هندسياً (قبل أول خط)

١. الأنظمة وحقوق البناء.. الأهم

- ☐ ما نسبة البناء المسموحة؟ وهل تكفيك؟
- ☐ ما مقدار الارتدادات النظامية من كل جهة؟
- ☐ كم عدد الأدوار المسموح بها؟ وهل يسمح بملحق؟
- ☐ هل تكفي المساحة الصافية بعد الارتدادات لاحتياج عائلتك؟
- ☐ هل المخطط معتمد والاستخدام سكني بلا اشتراطات خاصة؟

٢. الموقع والمحيط

- ☐ قرب الخدمات: مساجد، مدارس، أسواق، طرق رئيسية.
- ☐ الهدوء والازدحام.. زر الأرض في أوقات مختلفة من اليوم.
- ☐ مصادر إزعاج محتملة: شارع تجاري، محطة، ورش، مصنع.
- ☐ نضج الحي والبنية التحتية ومستقبل التطوير حوله.

٣. التوجيه والمناخ

- ☐ اتجاه الواجهة: من أين تدخل شمس الصباح؟ وأين تضرب شمس العصر؟
- ☐ اتجاه الرياح المريحة.. ومصدر الغبار.
- ☐ عدد الشوارع المحيطة وأثرها على الخصوصية والتصميم والسعر.
- ☐ إطلالة تستحق الاستفادة.. أو منظر يجب حجبه.

٤. الأرض فنياً

- ☐ منسوب الأرض مقارنة بالشارع.. هل تحتاج ردماً أو حفراً مكلفاً؟
- ☐ نوع التربة وهل تحتاج دراسة أو معالجة خاصة؟
- ☐ أبعاد الأرض وانتظام شكلها.. الأشكال الصعبة تهدر مساحة وتكلف تصميماً.
- ☐ توفر الخدمات على الحد: كهرباء، ماء، صرف، اتصالات.

٥. الأوراق والتكلفة الحقيقية

- ☐ مطابقة الصك للواقع: المساحة والحدود ونوع الملكية.
- ☐ خلو الأرض من النزاعات وحقوق الارتفاق.
- ☐ التكلفة الكاملة = السعر + الردم/المعالجة + التوصيلات + الرسوم.
- ☐ مقارنة السعر بمتوسط المنطقة لأراضٍ مشابهة.

التكلفة الحقيقية.. لا سعر اللوحة

البند	أرض أ	أرض ب	أرض ج
سعر الأرض			
ردم / حفر / معالجة تربة			
توصيل الخدمات			
رسوم وسعي وأوراق			
الإجمالي الحقيقي			

جدول الحسم.. قيّم من ١ إلى ٥

المعيار	أرض أ	أرض ب	أرض ج
الأنظمة تكفي احتياجنا			
الموقع والمحيط والهدوء			
التوجيه والمناخ			
سلامة الأرض فنياً			
التكلفة الحقيقية مقابل القيمة			
إحساس العائلة بالمكان			
المجموع من ٣٠			

تنويه

بعض القيود لا تراها إلا عين مختصة: نسبة بناء تقلص حلمك، أو منسوب يبتلع ميزانيتك ردماً، أو شكل أرض يهدر ربع مساحتها. رأي معماري واحد قبل الشراء.. أرخص تأمين في المشروع كله.