

دليل تخطيط مراكز الأحياء و المجاورات السكنية

الطبعة الأولى

١٤٢٦هـ

٢٦٤١ هـ - وزارة الشؤون البلدية والقروية، ٢٠١٤

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

وزارة الشؤون البلدية والقروية

دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية. / وزارة الشؤون البلدية والقروية - الرياض، ٢٠١٤ هـ

١٩ ص؛ ٢٢ X ٢٢ سم

ردمك: ٩٩٦٠-٧١٠-٩٠-٤

١ - البلديات - السعودية - أدلة أ. العنوان

ديوي ٣٥٢,٠٥٣١ ١٤٢٦/٨٩٣

رقم الإيداع: ١٤٢٦/٨٩٣

ردمك: ٩٩٦٠-٧١٠-٩٠-٤

أعد هذا الدليل ضمن مجموعة من الدلائل التخطيطية - الموضح
أسمائها في نهاية الدليل - لمساعدة القائمين على أعمال التخطيط
و التنمية بهدف توفير بيئة عمرانية مناسبة و المساهمة في رفع
مستوى أداء الكوادر الفنية في الأمانات و البلديات.

© - وزارة الشؤون البلدية والقروية، ١٤٢٦ هـ

فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر

وزارة الشؤون البلدية والقروية

دليل تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية. / وزارة الشؤون البلدية والقروية - الرياض، ١٤٢٦ هـ

١٩ ص: ٢٢ X ٢٢ سم

ردمك: ٩٩٦٠-٧١٠-٩٠-٤

١ - البلديات - السعودية - أدلة أ. العنوان

ديوي ٣٥٢,٠٥٣١ ١٤٢٦/٨٩٣

رقم الإيداع: ١٤٢٦/٨٩٣

ردمك: ٩٩٦٠-٧١٠-٩٠-٤

الإشراف العام

وكيل الوزارة المساعد لتخطيط المدن	الدكتور/ عبد العزيز بن عبد الله الخضير
مدير عام التخطيط العمراني	المهندس/ سامي بن محمد عبود
مدير إدارة المشاريع - منسق المشروع	المهندس/ يحيى بن محمد البسام

المحتويات

١	تقديم
٢	المفاهيم و المصطلحات
٣	١- المدخل العام للمجاورة أو الحي بالنسبة للمدينة
٢	١-١ الوحدات التخطيطية بالمدينة
٢	٢- مفاهيم الوحدات التخطيطية
٢	١-٢ مفهوم المجاورة السكنية
٤	٢-٢ مفهوم الحي السكني
٥	٣- مركز المجاورة السكنية
٥	١-٣ الاشتراطات التي تحدد موقع مركز المجاورة السكنية
٧	٢-٣ طرق توزيع المركز داخل المجاورة السكنية
٨	٣-٣ مكونات مركز المجاورة السكنية
٩	٣-٤ بدائل خدمة مركز المجاورة السكنية بالطرق ومسارات المشاة
١٠	٣-٥ نماذج توزيع مكونات مركز المجاورة السكنية
١١	٤- مركز الحي السكني
١١	١-٤ الاشتراطات التي تحدد موقع مركز الحي السكني
١٢	٢-٤ طرق توزيع المركز داخل الحي السكني
١٢	٣-٤ مكونات مركز الحي السكني
١٣	٤-٤ بدائل خدمة مركز الحي السكني بالطرق ومسارات المشاة
١٣	٥-٤ نماذج توزيع مكونات مركز الحي السكني
١٤	٥- تخطيط مراكز المجاورات والأحياء في الحالات المختلفة
١٥	١-٥ تخطيط مراكز المجاورات والأحياء في مشاريع تقسيم الأراضي
١٥	٢-٥ تخطيط مراكز المجاورات والأحياء في المناطق السكنية القائمة
١٩	المراجع

تقديم

نظراً لطبيعة التنمية العمرانية وما تتطلبه من منهجية تخطيطية سليمة تأخذ في اعتبارها الأبعاد العلمية والعملية والاستفادة من التجارب المختلفة للمجتمعات الإنسانية ، وانطلاقاً من دور وزارة الشؤون البلدية والقروية في توجيه وضبط التنمية العمرانية وضمان توفر الخدمات والمرافق لتحقيق بيئة عمرانية ملائمة تحقق التفاعل بين الإنسان وبيئته ، وبناء على توجيه صاحب السمو الملكي الأمير / متعب بن عبد العزيز وزير الشؤون البلدية والقروية، قامت وكالة الوزارة لتخطيط المدن بإعداد مجموعة من دلائل الأعمال التخطيطية تهدف إلى نشر الوعي المعرفي بأعمال التخطيط وتساعد على تطوير الفكر التخطيطي وتحقيق البناء المؤسسي له.

دليل تخطيط مراكز المجاورات والأحياء السكنية موجه بصفة أساسية إلى العاملين بالأمانات والبلديات وأيضاً لكل المهتمين بالعملية التخطيطية والمعنيين بها لمعاونتهم في تخطيط مراكز المجاورات والأحياء السكنية من خلال الشرح التفصيلي المبسط.

حيث يتناول الدليل في مقدمته مفهوم الوحدات التخطيطية بالمدينة مركزاً على المجاورة السكنية و الحي السكني.

و يأتي أهمية هذا الدليل من خلال الشرح المفصل لمركز المجاورة السكنية و مركز الحي السكني مع أهم الإشتراطات التي تحدد موقع هذين المركزين و ما هي مكوناتهما و معايير تحديد الإحتياج لكل خدمة يوفرها المركز، و نماذج توزيع مكونات المركز داخل المجاورة أو داخل الحي السكني.

المفاهيم و المصطلحات

نطاق الخدمة

تحديد مساحة المجاورة السكنية بعد معرفة عدد سكانها الذي يتراوح من ٢-٦ آلاف نسمة و تكون المساحة من ٢٥-١٠٠ هكتار وهي تقل عند إزدیاد الكثافة السكانية و فكرة المجاورة ليست جامدة بل تعتمد على المرونة حسب ظروف المدن القائمة.

هو الحدود المكانية لخدمة ما من الخدمات التي تغطي السكان الواقعين فيها و التي تؤمن لهم الحصول على الخدمة، والشكل النظري لها يكون على هيئة دائرة مركزها الخدمة ومحيطها الحد الأقصى للمسافة بين الخدمة والسكان المخدومين.

الحي السكني

هو منطقة سكنية يحتوي على عدة مجاورات (٢-٥ مجاورة) بحيث يتراوح عدد سكانه بين ١٠٠٠٠ إلى ١٥٠٠٠ نسمة وممكن أن يزيد أو ينقص عن ذلك.

القطاع السكني

هو منطقة سكنية يحتوي على عدة أحياء (٢-٥ أحياء) بحيث يتراوح عدد سكانه بين ٣٠ إلى ٤٥ ألف نسمة و يمكن أن يزيد أو ينقص عن ذلك.

المعايير التخطيطية للخدمات

هي الوحدات المعيارية لكل خدمة بأنواعها (الصحة - التعليم - الترفيه ...) طبقاً للمستوى الذي يمكن قبوله سواء من حيث المساحة أو العدد، أو هي الوحدات المعايير التي تحكم البيئة العمرانية بما فيها من نواحي إجتماعية أو سكانية أو إقتصادية.

الوحدات التخطيطية

يتم اللجوء إلى تقسيم المدن عند تخطيطها إلى وحدات أو مناطق تخطيطية مما يؤدي إلى السهولة في توزيع مراكز الخدمات بمستوياتها المختلفة، ومع اختلاف مسميات تلك الوحدات وتعريفها؛ فإن المفاهيم الشائعة لها والمستخدمة في ذلك الدليل هي كالتالي:

المجموعة السكنية

هي مجموعة من المباني السكنية تحتوي على تجمعات أسرية تبلغ في مجملها من ٩٠٠ إلى ١٢٠٠ نسمة و يمكن أن تزيد أو تنقص عن ذلك في تلك الحدود.

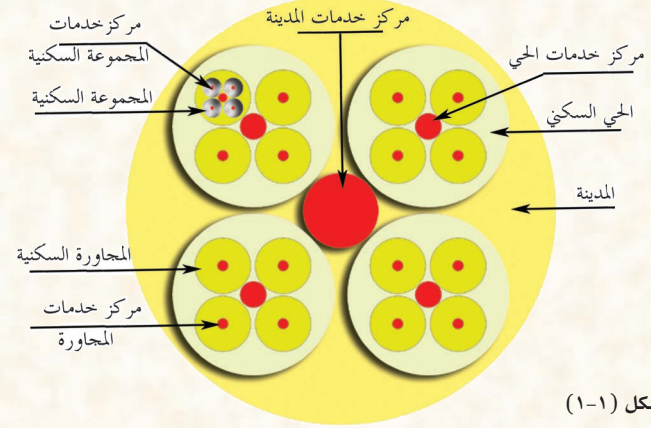
المجاورة السكنية

فكرة المجاورة السكنية أساساً إعتد على مسافة السير على الأقدام لتلاميذ المدرسة الابتدائية و هذه المسافة حددت الإمتداد الجغرافي للمجاورة من حيث سهولة الوصول بمسافة (٥٠٠متر) و لكن قد لا ينطبق هذا المفهوم الآن على المجاورات السكنية حيث يستخدم تلاميذ المجاورة السيارات في الذهاب و العودة من المدرسة و المجاورة تضم عدة مجموعات سكنية و على هذا الأساس يمكن

١- المدخل العام لتعريف المجاورة أو الحي بالنسبة للمدينة

١-١ الوحدات التخطيطية بالمدينة

تتقسم الوحدات التخطيطية للمدينة ابتداءً من المجموعة السكنية ثم المجاورة السكنية التي تتكون من عدة مجموعات سكنية ثم الحي السكني والذي يتكون من عدة مجاورات سكنية ثم المدينة ككل والتي تتكون من عدة أحياء وتتدرج مراكز الخدمات بتلك الوحدات ابتداءً من الأصغر إلى الأكبر إلى مركز خدمات المجموعة السكنية ثم مركز خدمات المجاورة السكنية ثم مركز خدمات الحي السكني ثم مركز خدمات المدينة كما هو موضح بالشكل (١-١)، ويلاحظ أنه في حالة المدن الكبيرة (المليونية) يمكن أن يكون هناك ما يسمى بالقطاع السكني الذي يتكون من عدة أحياء سكنية وتتواجد بمركز القطاع الخدمات التي يتم توفيرها على مستوى هذه الأحياء.



شكل (١-١)

المستويات التخطيطية للمدينة

٢- مفاهيم الوحدات التخطيطية

١-٢ مفهوم المجاورة السكنية

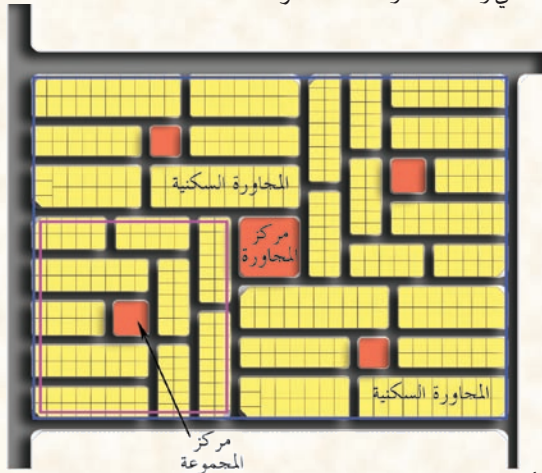
ترجع فكرة المجاورة السكنية إلى " كلارنس بيرى " عام ١٩٢٩م الذي اقترح فكرته بأن المجاورة تُنشأ على وحدة الجوار بين السكان والعودة إلى دعم العلاقات الاجتماعية بينهم وقد تم تطوير فكرة المجاورة السكنية على مر السنين وتعرف بأنها مساحة مأهولة بالسكان ضمن مجموعة متكاملة من المساكن بمرافقها العامة وخدماتها الضرورية وتقوم فكرة المجاورة السكنية على أساس خدمتها بمدرسة ابتدائية بصفة أساسية بحيث مسافة

المشي من المنزل للمدرسة الابتدائية لا تتجاوز ٥٠٠متر، وأن توفر لسكانها الوصول إلى خدماتها دون مشقة وتهدف إلى تحقيق بيئة سكنية صحية آمنة وأن توفر لسكانها المساهمة في الأنشطة الاجتماعية.

١-٢-١ مكونات المجاورة السكنية

تتكون المجاورة السكنية من السكن والخدمات والمرافق وشبكة الحركة ويهتم هذا الدليل بالخدمات التي ينشأ عنها مركز المجاورة وتشمل الخدمات التعليمية والصحية والترفيهية والتجارية وتستخدم هذه الخدمات بواسطة سكان المجاورة السكنية أنفسهم ومن خواص هذه الخدمات أنها تستخدم يومياً بمعرفة فرد أو أكثر من أفراد الأسرة العادية في المجتمع (Daily need) وسيتم مناقشة هذه الخدمات ضمن مكونات مركز المجاورة بالتفصيل لاحقاً في هذا الدليل.

وتتقسم المجاورة السكنية إلى عدة مجموعات سكنية كما هو موضح بالشكل (١-٢) حيث تتراوح كل منهم بين ٩٠٠ إلى ١٢٠٠ نسمة والمجموعة السكنية مبنية على وجود بعض الخدمات التجارية والمسجد المحلي والحضانة والمنطقة المفتوحة.



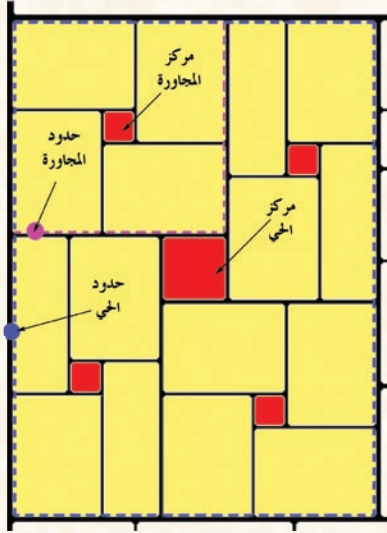
شكل (١-٢)

مجاورة تتكون من مجموعات سكنية

٢-١-٢ حجم ومساحة المجاورة السكنية

يتراوح عدد سكان المجاورة السكنية بين ٣٠٠٠ إلى ٦٠٠٠ نسمة ومن الممكن أن تزيد أو تنقص عن ذلك حيث أن فكرة المجاورة السكنية ليست جامدة بل أنها تعتمد على المرونة في التعامل مع كافة الظروف ففي بعض المدن القائمة الكبيرة الحجم يمكن أن تكون المجاورة أكبر من ذلك أو تكون أصغر من ذلك في المدن القائمة الصغيرة أو المدن الجديدة طبقاً للظروف المختلفة لكل حالة على حدة، أما بالنسبة للمساحة فيحدد الامتداد الجغرافي للمجاورة سهولة الوصول إلى المدرسة الابتدائية سيراً على الأقدام وقد لا ينطبق هذا عند تحديد بعض المجاورات السكنية حيث يستخدم تلاميذ المجاورة السكنية السيارات في الذهاب والعودة من المدرسة وتبلغ المسافة التي يمكن أن يقطعها التلاميذ للذهاب إلى المدرسة حوالي ٥٠٠ متر وعلى هذا الأساس يمكن تحديد مساحة المجاورة السكنية لتتراوح بين ٢٥ هكتار إلى ١٠٠ هكتار أو بمتوسط عام يبلغ ٣٦ هكتار، مع بقاء عدد السكان في منطقة ما هو المحدد الرئيسي للمجاورة (في المناطق القائمة) فكلما زادت الكثافة السكانية تقل مساحة المجاورة.

موضح بالشكل (٢-٢) ويعتمد الحي على وجود المدرسة الثانوية في أغلب الأحيان، وتتكون المدينة من عدة أحياء يتوسطها مركز المدينة كما هو موضح بالشكل (٢-٣).



شكل (٢-٢)

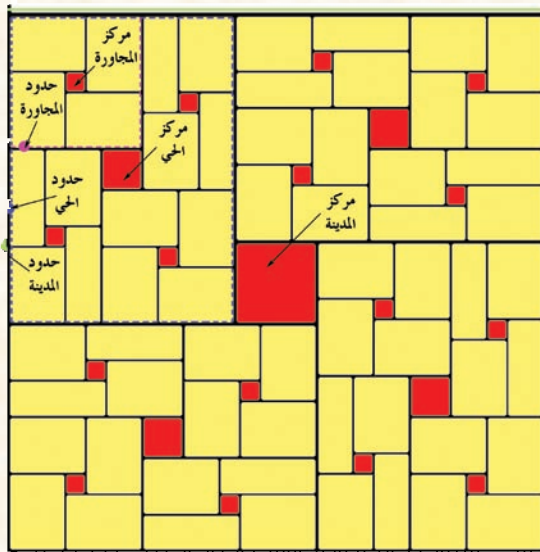
حي يتكون من عدة مجاورات سكنية

٣-١-٢ شكل المجاورة السكنية

ليس هناك شكل ثابت للمجاورة السكنية وإنما تأخذ أشكالاً متعددة تتوقف على مساحة الموقع والحيز المتاح ولذلك فإن مؤثرات الموقع تؤثر على تخطيط المجاورة السكنية سواء في تصميمها أو في توزيع الخدمات العامة بها وشبكة الشوارع الداخلية ويفضل الشكل المربع للمجاورة السكنية باعتبار أن الشكل المربع يحقق تساوي جميع أطرافه ومحيطه في البعد عن مركزه الذي يمثل في الغالب مركز الخدمات بالمجاورة.

٤-١-٢ حدود المجاورة السكنية

أهم شئ ظاهر يحدد المجاورة السكنية هو وجود حدود مناسبة لها وغالباً ما تكون حدود المجاورة السكنية هي الطرق الرئيسية التي تسمح بالمرور العابر بين المجاورات أو تكون حدوداً طبيعية مثل عوامل التضاريس والمجاري المائية والأراضي الزراعية.



شكل (٣-٢)

المستويات التخطيطية للمدينة

٢-٢ مفهوم الحي السكني

عبارة عن منطقة سكنية تحتوي على عدة مجاورات (٣ : ٥) كما هو

٢-٢-٢ مكونات الحي السكني

عبارة عن منطقة سكنية تحتوي على عدة مجاورات (٣ : ٥) تشمل السكن والخدمات وشبكة الحركة والمرافق بالإضافة إلى مركز الحي الذي يضم الخدمات التعليمية والصحية والثقافية والترفيهية والتجارية والاجتماعية والبريدية والهاتفية ويمكن أن يضم مكتبة فرعية ومركز شرطة ومركز دفاع مدني محلي وسيتم مناقشة هذه الخدمات ضمن مكونات مركز الحي لاحقاً في هذا الدليل.

٢-٢-٢ حجم ومساحة الحي السكني

يتراوح عدد سكان الحي السكني بين ١٠٠٠٠ إلى ١٥٠٠٠ نسمة بما يعادل عدد المجاورات الذي يحتويها ومن الممكن أن يزيد أو ينقص عن ذلك طبقاً للمرونة في التعامل مع مفهوم المجاورة به وحجمها.

أما بالنسبة للمساحة فيحدد الامتداد الجغرافي للمجاورات بالحي مساحته حيث أنه يحتوي على عدد من المجاورات (٣ : ٥) لذا فإن مساحته تتكون من إجمالي مساحات مجاوراته بالإضافة إلى مساحة مركز الحي، لذلك فإن مساحة الحي السكني تبلغ في المتوسط من ٧٥ هكتار إلى ٥٠٠ هكتار ويكون المتوسط العام له حوالي ١٤٤ هكتار، مع بقاء عدد السكان في منطقة ما هو المحدد الرئيسي للحي (في المناطق القائمة) فكلما زادت الكثافة السكانية تقل مساحة الحي.

٣-٢-٢ شكل الحي السكني

ليس هناك شكل ثابت للحي السكني وإنما يأخذ أشكالاً متعددة تتوقف على مساحة الموقع والحيز المتاح ولذلك فإن مؤثرات الموقع تؤثر على تخطيط الحي السكني سواء في تصميمه أو في توزيع الخدمات العامة به وشبكة الشوارع الداخلية ويفضل الشكل المربع للحي السكني باعتبار أن الشكل المربع يحقق شبه تساوي جميع أطرافه ومحيطه في البعد عن مركزه الذي يمثل في الغالب مركز الخدمات للحي نفسه.

٤-٢-٢ حدود الحي السكني

أهم شئ ظاهر يحدد الحي السكني هو وجود حدود مناسبة له وغالباً ما تكون حدود الحي السكني هي الطرق الرئيسية التي تسمح بالمرور العابر بين الأحياء أو تكون حدوداً طبيعية مثل عوامل التضاريس والمجاري المائية والأراضي الزراعية.

٣- مركز المجاورة السكنية

١-٣ الاشتراطات التي تحدد موقع مركز المجاورة السكنية

١-١-٣ الاشتراطات الطبيعية التي تحدد موقع مركز المجاورة السكنية

- يراعى تجنب المناطق ذات الميول الشديدة والتي لا تتناسب مع عمليات إنشاء مباني المركز، فلا يجب اقتراح موقع مركز المجاورة في مناطق تزيد ميولها عن ١٢٪ كما هو موضح بالشكل (١-٣).



شكل (١-٣)

اختيار موقع مركز المجاورة بناءً على ميول الأرض

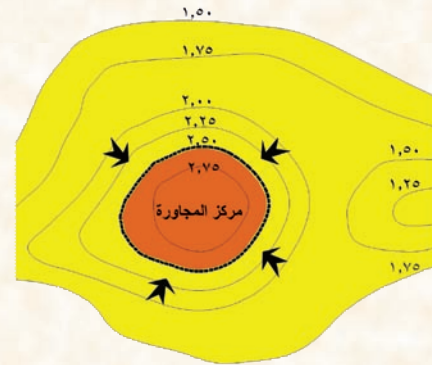
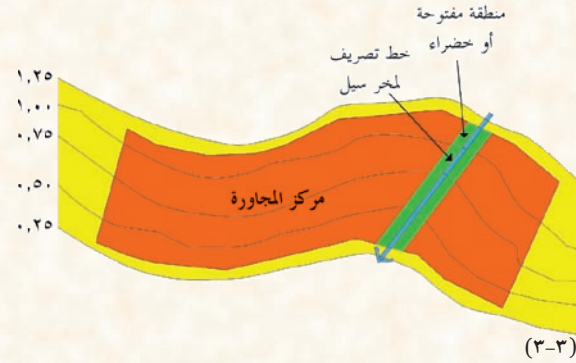
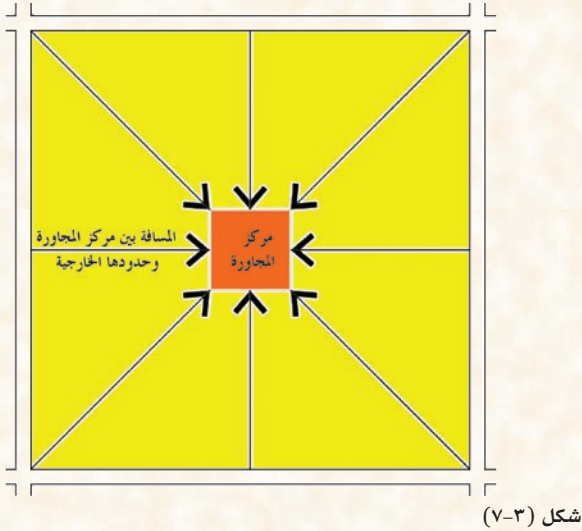
- يراعى ألا يتم وضع مركز المجاورة السكنية في مناطق مخزات السيول كما هو موضح بالشكل (٢-٣)، وإذا لزم الأمر لا يجب أن يمر مجرى المخر في مناطق الإنشاءات بالمركز ويمكن أن يمر في المنطقة المفتوحة بالمركز كالحديقة (في حالة استيعاب المنطقة المفتوحة لمجرى المخر) كما هو موضح بالشكل (٢-٣).
- في حالة ما إذا كانت تضاريس الموقع ينتج عنها مناطق قمم وأراضي منحدرية فيفضل وضع المركز في منطقة القمة لكي يكون مسيطر من الناحية البصرية ومن ناحية سهولة الوصول إليه من كافة الجهات كما هو موضح بالشكل (٤-٣).
- يجب أن يكون موقع المركز في مناسيب تسمح بوصول مياه الشبكة إليه أي في موقع يسمح بالماء الذي تضخه الشبكة للوصول إليه.
- يجب أن تسمح تضاريس الموقع بسهولة الوصول إليه سيراً على الأقدام أو بالسيارة لذلك يفضل ألا تزيد ميول مسارات المشاة عن ٤٪ وميول طرق السيارات عن ٧٪ كما هو موضح بالشكلين (٥-٣)، (٦-٣) على الترتيب.

- يجب أن تختار التربة المناسبة لعمليات إنشاء المباني الخاصة بمركز المجاورة السكنية وكذا مد خطوط المرافق.

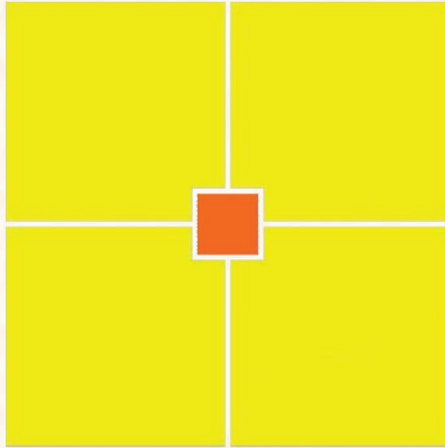


٢-١-٣ الاشتراطات العمرانية التي تحدد موقع مركز المجاورة السكنية

- يجب أن يقع مركز المجاورة في مكان متوسط بها يعمل على الوصول للمركز بسهولة (للمشاة أو للسيارات) من جميع أطراف المجاورة السكنية كما هو موضح بالشكل (٣-٧).



- تحفيز نمو العلاقات بين السكان والإحساس بالمسؤولية لدى السكان المتتمين للمجاورة.
- إضفاء مستوى من الجودة أكبر من تلك التي تقدمها مرافق منفصلة نظراً لتجمع الخدمات سوياً.
- في المناطق العمرانية الكثيفة حيث تكون عملية إستملاك الأرض صعبة وباهظة التكاليف نجد أن مركز الخدمات المجمع يقلل من الحاجة إلى الأرض والأموال اللازمة.
- الخدمات المجمعمة من شأنها أن تتيح الفرصة لتنسيق جهود مختلف الهيئات العامة المشاركة في عملية التنمية العمرانية، ليس للتوزيع المكاني للخدمات فحسب بل وفي مراحل البرمجة والتمويل وتنفيذ المراحل مما ينجم عنه زيادة الفعالية الكلية للخدمات إلى أقصى حد.



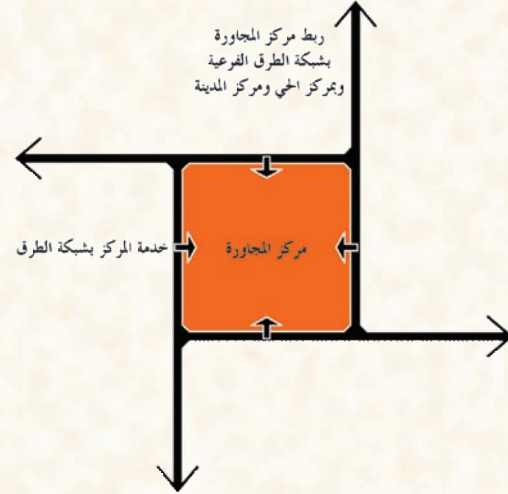
شكل (٩-٣)

التوزيع المركزي لخدمات المجاورة السكنية

٢-٢-٣ التوزيع اللامركزي لخدمات المجاورة السكنية

ويتم فيه وضع الخدمات على أطراف المجاورة السكنية في صورة مراكز تجارية متفرقة تشتمل على بعض الخدمات الفرعية كالمسجد المحلي والحديقة كما هو موضح بالشكل (١٠-٣)، وينتج عن وضع المركز على الأطراف عدم وجود أي إزعاج للسكان، بالإضافة إلى توفير فرصة كبيرة

- يجب أن يخدم المركز شبكة طرق جيدة من جميع الجهات وألا يخترقه أي طريق للمرور العابر وأن يتم ربطه بخدمات الحي وخدمات المدينة عن طريق شبكة الطرق كما هو موضح بالشكل (١-٣).



شكل (١-٣)

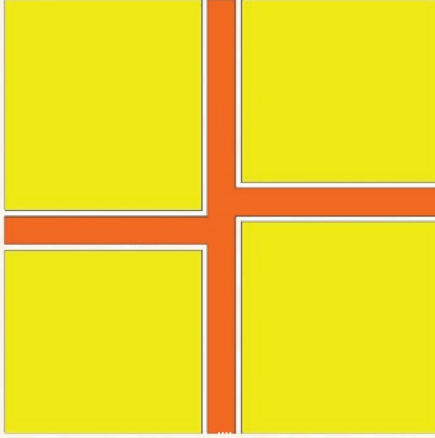
خدمة مركز المجاورة بشبكة الطرق

٢-٣ طرق توزيع المركز داخل المجاورة السكنية

تتعدد طرق توزيع خدمات المجاورة السكنية (مركز المجاورة) داخلها فمنها التوزيع المركزي والتوزيع اللامركزي والتوزيع الشريطي ولكل منهم مميزات وعيوبه كالتالي:

١-٢-٣ التوزيع المركزي لخدمات المجاورة السكنية

يتم فيه وضع المركز الخدمي في المركز الداخلي للمجاورة السكنية كما هو موضح بالشكل (٩-٣) ويعطي التوزيع المركزي للخدمات فرصة كبيرة للتخديم على جميع السكان بأقل مسافة سير ممكنة، كما أنه غالباً ما يكون قاصراً على سكان المجاورة مما يعطي فرصة كبيرة لتنمية العلاقات الاجتماعية بين السكان، من ناحية أخرى قد يسبب موقع المركز بعض الإزعاج للسكان وذلك في حالة دخول سيارات كثيرة خاصة بالتخديم على المركز أو المترددين عليه ويعتبر التوزيع المركزي أفضل الأنواع المتعارف عليها لمراكز المجاورات السكنية حيث أنه يعمل على:



شكل (١١-٣)

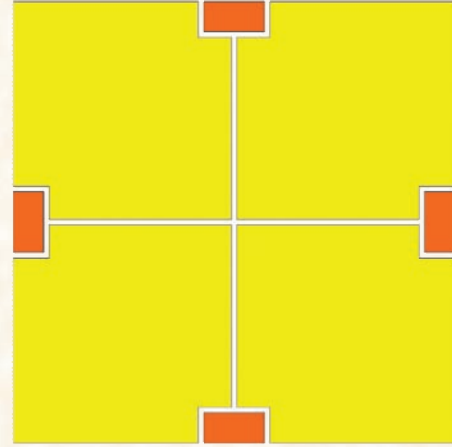
التوزيع الشريطي لخدمات المجاورة السكنية

٣-٣ مكونات مركز المجاورة السكنية

يقوم مركز المجاورة السكنية بتوفير الخدمات الأساسية التي ترتبط بشكل مباشر بحياة السكان واحتياجاتهم اليومية، وتختلف مكونات مركز المجاورة السكنية طبقاً لحجمها فترتبط الخدمات المطلوب توفيرها بالحد الأدنى لعدد السكان الذي تنشأ عنه الخدمة كما جاء بدليل المعايير التخطيطية للخدمات، وبناءً عليه يتكون مركز المجاورة السكنية من مكونات أساسية تتمثل في (المسجد الجامع والمدرسة الابتدائية ورياض الأطفال والحديقة والمركز التجاري) ومكونات ثانوية يمكن أن تتواجد كلها أو بعضها في مجاورة دون الأخرى بناءً على عدد السكان المخدوم ومدى اعتماد مجاورة أخرى على هذه الخدمات وتتمثل في (المدرسة المتوسطة ومركز الرعاية الصحي الأولي).

ويوضح جدول (١-٢) إجمالي مكونات مركز المجاورة السكنية وما هي الخدمات التي يجب أن تتوفر بمركز المجاورة بصورة أساسية وما هي الخدمات التي يمكن أن تتوفر في مجاورة دون الأخرى وأن متوسط المسافة بين مركز المجاورة ومحيطها الخارجي ٥٠٠ متر كما هو موضح بالشكل (١٢-٣).

للاستثمار وتشجيع المحلات على التواجد بهذه الأجزاء، وتتمثل عيوب هذا النوع في تعدي نطاق خدمة المركز لنطاق المجاورة وكبر مسافات السير لبعض الخدمات وهو مالا يتفق مع الأسس النظرية للمجاورة السكنية كذلك فإن تفتت المركز قد يؤدي إلى زيادة المسطحات اللازمة لهذه الاستعمالات ولا يعمل على تعامل السكان مع أغلب عناصر مركز المجاورة في نفس الوقت، لذلك لا يفضل استخدام هذا البديل.



شكل (١٠-٣)

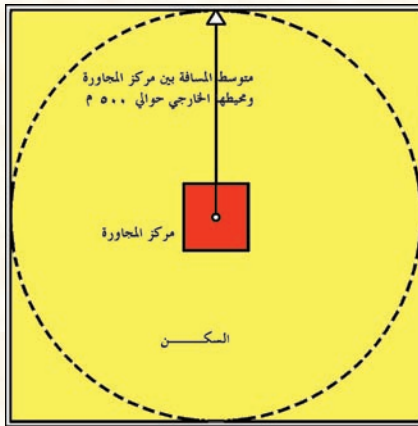
التوزيع اللامركزي لخدمات المجاورة السكنية

٣-٢-٣ التوزيع الشريطي لخدمات المجاورة السكنية

وفيه يأخذ المركز الخدمي الشكل الشريطي موازي لمسار المشاة الرئيسي كما هو موضح بالشكل (١١-٣) ويتميز هذا النمط بمجموعة من المميزات منها التخدم المتجانس لجميع سكان المجاورة السكنية وعدم إزعاج السكان وتوفير فرصة كبيرة لحركة المشاة وتأكيد فكرة القصبه الموجودة بالمدن العربية التقليدية، ويمكن تطبيق هذا النمط بشكل أساسي في حالة المجاورات السكنية ذات الكثافة السكانية المرتفعة لاحتياجها إلى مركز ذو مساحة وامتداد كبيرين وتحتصر عيوب هذا النوع في تعدي نطاق خدمة المركز لنطاق المجاورة وكبر مسافات السير لبعض الخدمات.

م	الخدمة	البيان	من	إلى	ملاحظات
٥	مركز الرعاية الصحية الأولية	عدد السكان المخدمين	٤٠٠٠	١٥٠٠٠	- مستوى مجاورة سكنية أو حي سكني
		نطاق الخدمة (م)	-	٨٠٠	
		نصيب الفرد من المساحة (م ^٢)	٠,١٢	٠,١٥	
مواقف السيارات : ٦ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع من إجمالي مساحة الطوابق					
٦	حديقة وملاعب المجاورة	عدد السكان المخدمين	٣٠٠٠	٦٠٠٠	- مستوى مجاورة سكنية
		نطاق الخدمة (م)	-	٠,٥٠	
		نصيب الفرد من المساحة (م ^٢)	٠,٧٠	١,١٠	
مواقف السيارات : ٦ موقف لكل ١٠٠ متر من إجمالي مساحة الحديقة والملاعب					
٧	مركز تجاري المجاورة	عدد السكان المخدمين	٣٠٠٠	٦٠٠٠	- مستوى مجاورة سكنية
		نطاق الخدمة (م)	-	٥٠٠	
		نصيب الفرد من المساحة (م ^٢)	٠,٢٥	١,٥	
مواقف السيارات : ٦ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع من إجمالي مساحة الطوابق					

م	الخدمة	البيان	من	إلى	ملاحظات
١	المسجد الجامع	عدد السكان المخدمين	٣٠٠٠	٧٥٠٠	يتوفر بصفة أساسية في المجاورة
		نطاق الخدمة (م)	٥٠٠	٨٠٠	
		سعة عدد المصلين الرجال	١٢٠٠	٣٠٠٠	
		سعة عدد المصلين النساء	٢٠٠	٥٠٠	
		نصيب المصلي من المساحة (م ^٢)	١,٥	١,٨	
مواقف السيارات : موقف واحد لكل ٥ مصليين					
٢	رياض الأطفال	عدد السكان المخدمين	١٥٠٠	٣٠٠٠	- مستوى مجموعة سكنية أو مجاورة سكنية - ورياض الأطفال للبنين والبنات
		نطاق الخدمة (م)	٢٠٠	٣٠٠	
		العدد الإجمالي للأطفال من إجمالي العدد المخدم	٩٠	١٨٠	
		عدد الفصول	٢	٨	
		نصيب الطفل من المساحة (م ^٢)	٥	١٠	
مواقف السيارات : موقف واحد لكل ٥ أطفال					
٣	المدرسة الابتدائية	عدد السكان المخدمين	٣٠٠٠	٦٠٠٠	- مستوى مجاورة سكنية - والمدرسة الابتدائية للبنين أو للبنات
		نطاق الخدمة (م)	-	٥٠٠	
		العدد الإجمالي للتلاميذ	٤٨٠	٩٦٠	
		عدد التلاميذ بالمدرسة (السعة)	٢٤٠	٧٢٠	
		عدد الفصول	١٢	٢٤	
		عدد التلاميذ بالفصل الواحد	٢٠	٣٠	
نصيب التلميذ من المساحة (م ^٢)	١٥	٢٥			
مواقف السيارات : موقف واحد لكل ٥ تلاميذ					
٤	المدرسة المتوسطة	عدد السكان المخدمين	٦٠٠٠	١٠٠٠٠	- مستوى مجاورة سكنية أو حي سكني - والمدرسة المتوسطة للبنين أو للبنات
		نطاق الخدمة (م)	-	٧٥٠	
		العدد الإجمالي للطلاب	٥٤٠	٩٠٠	
		عدد الطلاب بالمدرسة (السعة)	٢٤٠	٦٠٠	
		عدد الفصول	١٢	٢٠	
		عدد الطلاب بالفصل الواحد	٢٠	٣٠	
نصيب الطالب من المساحة (م ^٢)	٢٥	٣٠			
مواقف السيارات : موقف واحد لكل ٥ طلاب					



شكل (١٢-٣)

متوسط المسافة بين مركز المجاورة ومحيطها الخارجي

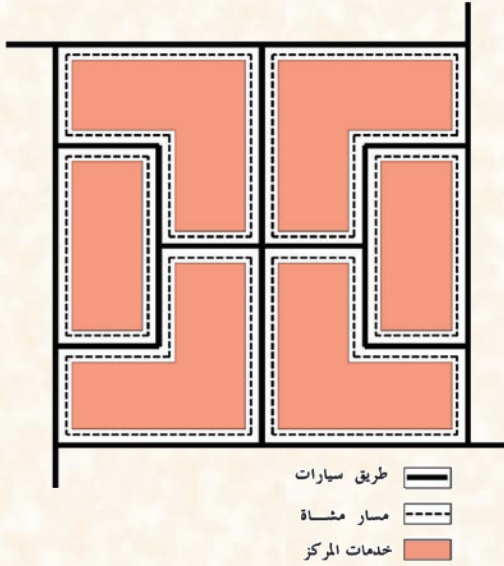
٣-٤ بدائل خدمة مركز المجاورة بالطرق ومسارات المشاة

تعتبر الطرق ومسارات المشاة والفراغات بين خدمات مركز المجاورة من العناصر الأساسية التي تعمل على كفاءة المركز وسهولة استخدامه من

قبل سكان المجاورة وهناك بديلين لخدمة المركز بشبكة الطرق ومسارات المشاة لكل منهما إيجابياته وسلبياته كما يلي:

٣-٤-١ الفصل بين حركة المشاة والسيارات

يتم في هذا البديل عمل شبكة لممرات المشاة تربط خدمات المركز دون أي تقاطع مع حركة السيارات كما هو موضح بالشكل (٣-١٣). ويتميز هذا النوع بتحقيق الأمن والأمان للمتريدين على المركز نتيجة عدم تعارض حركة المشاة مع حركة السيارات والاقتصاد في التكاليف ومرونة تشكيل الفراغات وتحصير سلبياته في ضعف إمكانية ربط واتصال عناصر استعمالات الأراضي.



شكل (٣-١٤)

تطابق حركة المشاة وحركة السيارات بمركز المجاورة

٣-٥-٥ نماذج توزيع مكونات مركز المجاورة السكنية

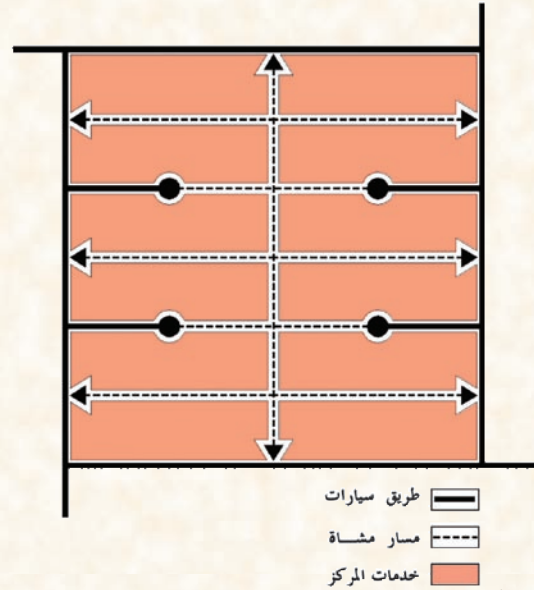
تتعدد بدائل توزيع خدمات مركز المجاورة كما هو وارد في الفقرة (٣-٢) وفقاً للمعايير والاشتراطات التي تم استعراضها فيما سبق وفيما يلي أهم البدائل التي يمكن الاعتماد عليها عند توزيع خدمات مركز المجاورة السكنية مع ملاحظة أن توفير خدمات المركز تكون بناءً على معدلات توفير تلك الخدمات فمن الممكن توفير مدرسة متوسطة بمجاورة دون الأخرى أو توفيرها للبنين دون البنات وهكذا.

٣-٥-١ نموذج توزيع جميع خدمات المجاورة في مركزها

وهو أفضل البدائل ويتم فيه وضع جميع خدمات المجاورة في مركزها كما هو موضح بالشكل (٣-١٥)، (٣-١٦).

٣-٥-٢ نموذج توزيع خدمات المجاورة في مركزها مع انتشار بعض الخدمات

ويتم في هذا النموذج الاحتفاظ بخدمات المجاورة في مركزها مع انتشار بعض الخدمات كما هو موضح بالشكل (٣-١٧) كالتالي:

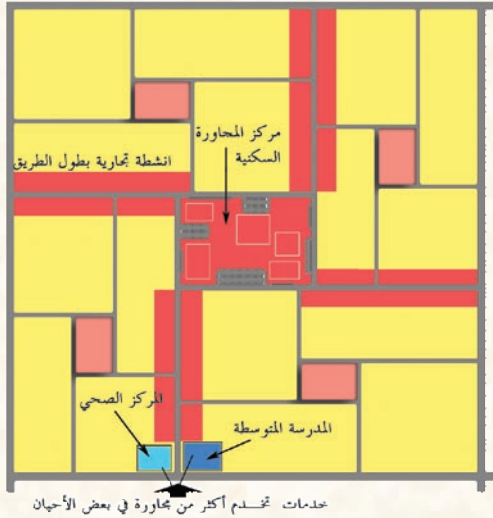


شكل (٣-١٣)

الفصل بين حركة المشاة وحركة السيارات بمركز المجاورة

٣-٤-٢ التطابق بين حركة المشاة والسيارات

وهو عكس الاتجاه السابق حيث يتكون كل طريق من مسار لحركة السيارات وأرصفتها جانبية تستخدم لحركة المشاة كما هو موضح بالشكل (٣-١٤). وسلبياته تنحصر في عدم تحقيق الأمن والأمان للمتريدين على المركز نتيجة تعارض حركة المشاة مع حركة السيارات وكذلك صعوبة تحقيق التشكيلات البصرية المطلوبة.



شكل (٣-١٧)

نموذج توزيع خدمات المجاورة داخل مركزها مع انتشار بعض الخدمات

٤- مركز الحي السكني

١-٤-١ الاشتراطات التي تحدد موقع مركز الحي السكني

١-١-٤-١ الاشتراطات الطبيعية التي تحدد موقع مركز الحي

السكني

ينطبق عليها نفس الاشتراطات الطبيعية التي تحدد مركز الحي السكنية كما ورد بالفقرة (٣-١-١).

١-٤-٢ الاشتراطات العمرانية التي تحدد موقع مركز الحي

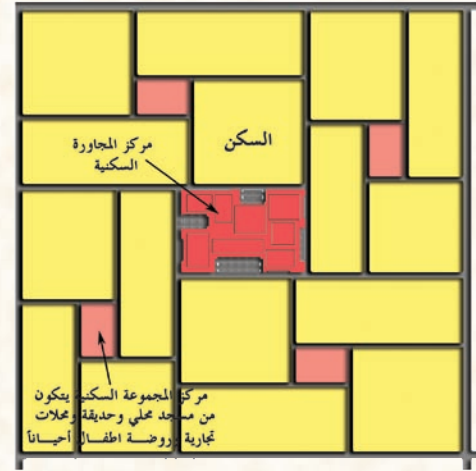
السكني

- يجب أن يقع مركز الحي السكني في مكان متوسط منه يعمل على الوصول إليه بسهولة من جميع أجزاء الحي، كما هو موضح بالشكل (١-٤).

- يجب أن يخدم المركز شبكة طرق جيدة من جميع الجهات وألا يخترقه أي طريق للمرور العابر وأن يتم ربطه بخدمات المدينة وخدمات مجاورات الحي عن طريق شبكة الطرق كما هو موضح بالشكل (٤-٢).

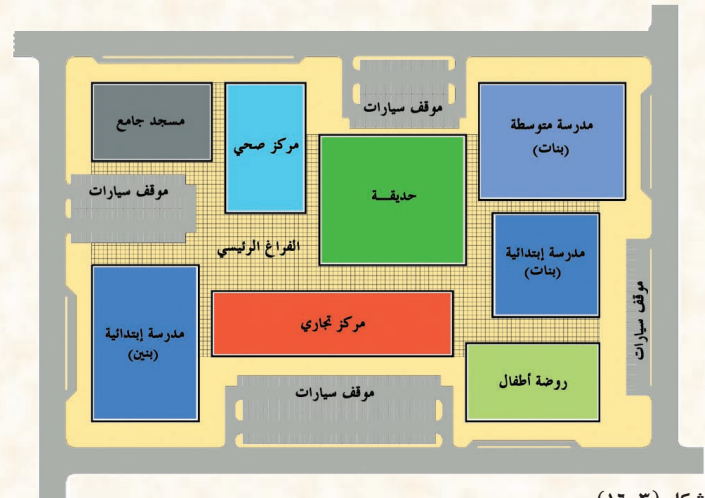
- انتشار الخدمات التجارية بشكل شريطي مع شبكة الطرق التي تتصل المجموعات السكنية.

- توزيع الخدمات التي يمكن أن تخدم أكثر من مجاورة على أطرافها لتخدم أيضاً مجاورة أخرى كالمدرسة المتوسطة ومركز الرعاية الصحية. ويلاحظ أنه يمكن تحقيق إحدى الحالتين أو تحقيقهما معاً.



شكل (٣-١٥)

مركز المجاورة ضمن المجاورة ككل



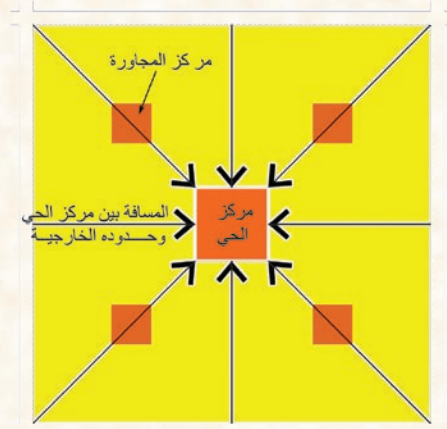
شكل (٣-١٦)

نموذج توزيع جميع خدمات المجاورة داخل مركزها

التي يمكن أن تتوفر في حي دون الآخر و يمكن أن نستنتج من هذا الجدول مساحة مركز الحي من خلال حساب المساحة لجميع الخدمات الأساسية والثانوية بالحي (غير شاملة الطرق) وأن متوسط المسافة بين مركز الحي ومحيطه الخارجي ١٢٠٠م كما هو موضح بالشكل (٤-٣).

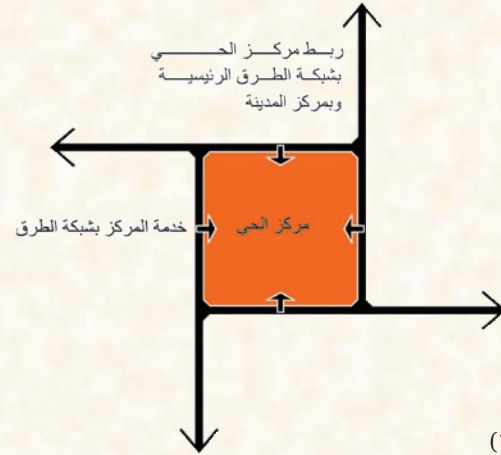
جدول (٤-١)
مكونات مركز الحي السكني

م	الخدمة	البيان	من	إلى	ملاحظات
١	المسجد الجامع	عدد السكان المخدمين	٣٠٠٠	٧٥٠٠	يخدم سكان الحي في محيط نطاق الخدمة وعدد السكان المخدم
		نطاق الخدمة (م)	٥٠٠	٨٠٠	
		سعة عدد المصلين الرجال	١٢٠٠	٣٠٠٠	
		سعة عدد المصلين النساء	٢٠٠	٥٠٠	
		نصيب المصلي من المساحة (م ^٢)	١,٥	١,٨	
مواقف السيارات: موقف واحد لكل ٥ مصليين					
٢	المدرسة المتوسطة	عدد السكان المخدمين	٦٠٠٠	١٠٠٠٠	مدرسة متوسطة بنين أو بنات تخدم سكان الحي في محيط نطاق الخدمة وعدد السكان المخدم
		نطاق الخدمة (م)	-	٧٥٠	
		العدد الإجمالي للطلاب	٥٤٠	٩٠٠	
		عدد الطلاب بالمدرسة	٢٤٠	٦٠٠	
		عدد الفصول	١٢	٢٠	
		نصيب الطالب من المساحة (م ^٢)	٢٥	٣٠	
مواقف السيارات: موقف واحد لكل ٥ طلاب					
٣	مركز الرعاية الصحية الأولية	عدد السكان المخدمين	٤٠٠٠	١٥٠٠٠	في حدود مجاورة سكنية أو أكثر من مجاورة احي سكني
		نطاق الخدمة (م)	-	٨٠٠	
		نصيب الفرد من المساحة (م ^٢)	٠,١٢	٠,١٥	
		مواقف السيارات: ٦ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع من إجمالي مساحة الطوابق			
٤	مكتب البريد	عدد السكان المخدمين	١٠٠٠٠	١٥٠٠٠	مستوى حي
		نطاق الخدمة بالكيلومتر	٠,٥	١	
		نصيب الفرد من المساحة (م ^٢)	٠,٠٤	٠,٠٧	
مواقف السيارات: موقف واحد لكل ٢٥ متر مربع من إجمالي مساحة الطوابق					



شكل (٤-١)

مركز الحي يقع في مكان متوسط منه



شكل (٤-٢)

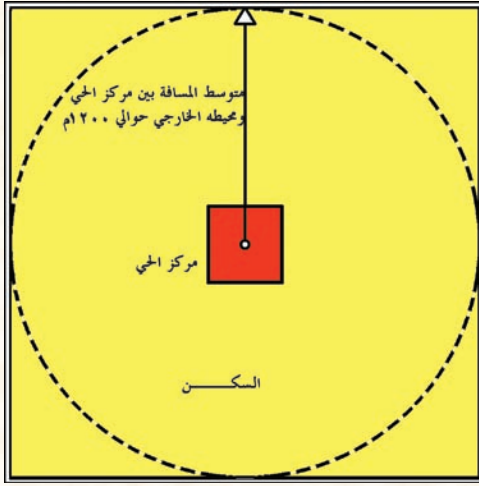
خدمة مركز الحي بشبكة الطرق

٤-٢ طرق توزيع المركز داخل الحي السكني

ينطبق عليها نفس طرق توزيع المركز داخل المجاورة السكنية.

٤-٣ مكونات مركز الحي السكني

ويوضح جدول (٤-١) إجمالي مكونات مركز الحي السكني وما هي الخدمات التي يجب أن تتوفر بمركز الحي بصورة أساسية وما هي الخدمات



شكل (٤-٣)

متوسط المسافة بين مركز الجي ومحيطه الخارجي

٤-٤ بدائل خدمة مركز الجي بالطرق ومسارات المشاة

تعتبر الطرق ومسارات المشاة والفراغات بين خدمات مركز الجي من العناصر الأساسية التي تعمل على كفاءة المركز وسهولة استخدامه من قبل سكان الجي ويندرج تحت خدمة المركز بشبكة الطرق ومسارات المشاة بديلين لكل منهما إيجابياته وسلبياته كما يلي:

٤-٤-١ الفصل بين حركة المشاة والسيارات

ينطبق عليها الفصل بين حركة المشاة والسيارات بمركز المجاورة كما ورد بالفقرة (٣-٤-١).

٤-٤-٢ التطابق بين حركة المشاة والسيارات.

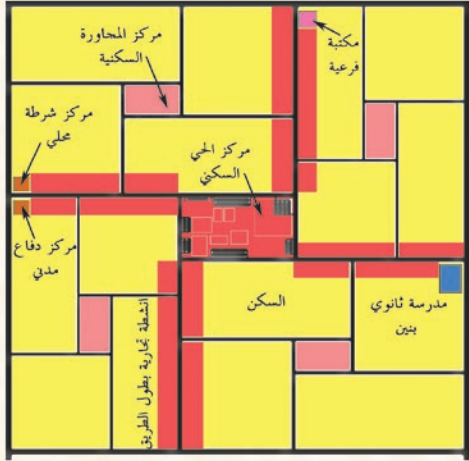
ينطبق عليها التطابق بين حركة المشاة والسيارات بمركز المجاورة كما ورد بالفقرة (٣-٤-٢).

٤-٥ نماذج توزيع مكونات مركز الجي السكني

تتعدد بدائل توزيع خدمات مركز الجي وفقاً للمعايير والاشتراطات التي تم استعراضها فيما سبق وفيما يلي أهم البدائل التي يمكن الاعتماد عليها عند توزيع خدمات مركز الجي السكني مع ملاحظة أن توفير خدمات المركز تكون بناءً على معدلات توفير تلك الخدمات (أي عدد السكان الذي تقدم له الخدمة) فمن الممكن توفير مركز شرطة محلي بحي دون الآخر وهكذا.

م	الخدمة	البيان	من	إلى	ملاحظات
٥	مركز شرطة محلي	عدد السكان المخدمين	٢٠٠٠٠	٣٠٠٠٠	مستوى حي أو قطاع سكني
		نطاق الخدمة بالكيلومتر	٣	٥	
		نصيب الفرد من المساحة (م ^٢)	٠,٠٦	٠,١	
مواقف السيارات: موقف واحد لكل ٢٥ متر مربع من إجمالي مساحة الطوابق					
٦	المكتبة الفرعية	عدد السكان المخدمين	٢٠٠٠٠	٤٠٠٠٠	مستوى حي أو قطاع سكني
		نطاق الخدمة بالكيلومتر	-	٥	
		عدد المقاعد لكل ١٠٠٠ نسمة	١,٥	٢	
مساحة الموقع لكل مقعد					
مواقف السيارات: موقف واحد لكل ٢٥ متر مربع من مساحة الجلوس					
٧	مركز الدفاع المدني	عدد السكان المخدمين	١٥٠٠٠	٣٠٠٠٠	على مستوى حي أو قطاع سكني
		نطاق الخدمة بالكيلومتر	١,٢	١,٦	
		نصيب الفرد من المساحة (م ^٢)	٠,٠٥	٠,١٠	
مواقف السيارات: موقف واحد لكل ٢٥ متر مربع من إجمالي مساحة الطوابق					
٨	الحديقة والملاعب	عدد السكان المخدمين	١٠٠٠٠	١٥٠٠٠	على مستوى حي للحديقة والملاعب
		نطاق الخدمة بالكيلومتر	-	١,٢	
		نصيب الفرد من المساحة (م ^٢)	٢	٤,٥٠	
مواقف السيارات: موقفان لكل ١٠٠ متر مربع من إجمالي مساحة الطوابق					
٩	المركز التجاري للحي	عدد السكان المخدمين	١٠٠٠٠	١٥٠٠٠	على مستوى حي
		نطاق الخدمة بالكيلومتر	-	١,٢	
		نصيب الفرد من المساحة (م ^٢)	٠,٤٥	١	
مواقف السيارات: ٨ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع من إجمالي مساحة الطوابق					
١٠	المدرسة الثانوية	عدد السكان المخدمين	١٠٠٠٠	٢٠٠٠٠	مستوى حي سكني أو قطاع سكني و المدرسة الثانوية للبنين أو للبنات
		نطاق الخدمة بالمتري	-	٢٥٠٠	
		العدد الإجمالي للطلاب من إجمالي العدد المخدم	١٧٥٠	٢٨٠٠	
		عدد الطلاب بالمدرسة (السعة)	٣٦٠	٩٠٠	
		عدد الفصول	١٨	٣٠	
		عدد الطلاب بالفصل الواحد	٢٠	٣٠	
نصيب الطالب من المساحة (م ^٢ /تلميذ)					
مواقف السيارات: موقف لكل ٥ طلاب					

- انتشار الخدمات التجارية بشكل شريطي مع شبكة الطرق التي تقصل المجاورات السكنية.
- توزيع الخدمات التي يمكن أن تخدم أكثر من حي على أطرافه لتخدم أيضا حي آخر مثل المكتبة الفرعية ومركز الشرطة المحلي ومركز الدفاع المدني والمدرسة الثانوية.
- ويلاحظ أنه يمكن تحقيق إحدى الحالتين أو تحقيقهما معاً.



شكل (٤-٦)

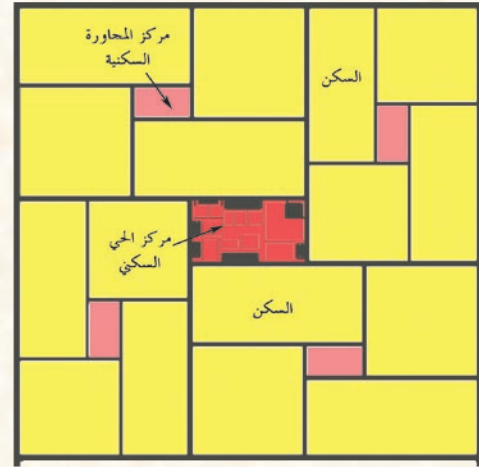
نموذج توزيع خدمات الحي داخل مركزه مع انتشار بعض الخدمات

٥- تخطيط مراكز المجاورات والأحياء السكنية في الحالات المختلفة

- يواجه القائمين على تخطيط مراكز المجاورات والأحياء السكنية حالات مختلفة عند تخطيط تلك المراكز كالتالي:
- أن تكون المنطقة السكنية المراد توفير مراكز المجاورات والأحياء السكنية بها ضمن تجمع عمراني جديد أو مناطق امتدادات عمرانية لتجمعات قائمة وتتمثل تلك التجمعات الجديدة أو الامتدادات العمرانية في مشاريع تقسيمات الأراضي.
- أن تكون المنطقة السكنية المراد توفير مراكز المجاورات والأحياء السكنية بها ضمن مناطق عمرانية قائمة يراد تخطيطها أو إعادة تخطيطها وتوفير الخدمات بها ضمن تدرج للخدمات على مستوى الأحياء والمجاورات.
- وفيما يلي كيفية التعامل مع كل حالة على حدة ضمن خطوات تتم وفقاً لما سبق استعراضه في هذا الدليل.

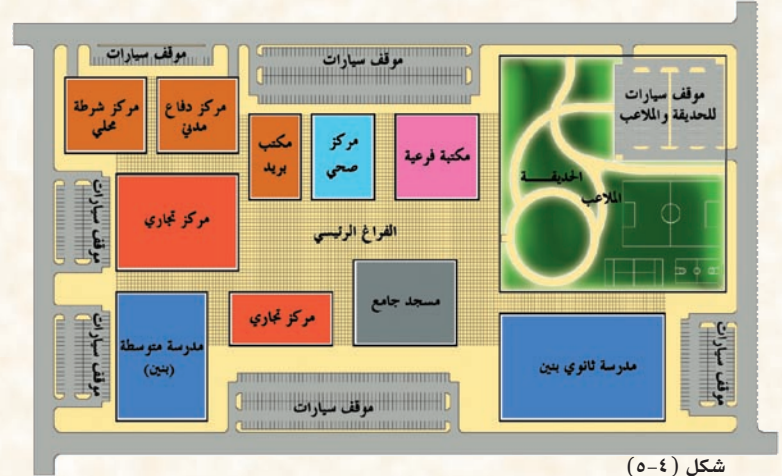
٤-٥-١ نموذج توزيع جميع خدمات الحي في مركزه

وهو أفضل البدائل ويتم فيه وضع جميع خدمات الحي في مركزه كما هو موضح بالشكل (٤-٤)، (٤-٥).



شكل (٤-٤)

نموذج توزيع خدمات الحي في مركزه



شكل (٤-٥)

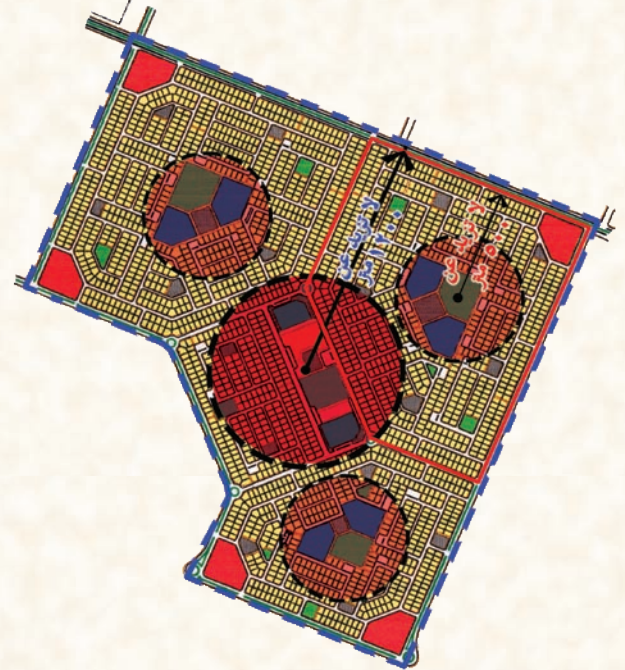
نموذج توزيع جميع خدمات الحي السكني داخل مركزه

٤-٥-٢ نموذج توزيع خدمات الحي في مركزه مع انتشار بعض الخدمات

ويتم في هذا النموذج الاحتفاظ بخدمات الحي في مركزه مع انتشار بعض الخدمات كما هو موضح بالشكل (٤-٦) كالتالي:

١-٥ تخطيط مراكز المجاورات والأحياء في مشاريع تقسيم الأراضي

يعتمد توفير مراكز الأحياء والمجاورات السكنية بشكل أساسي على مدى توفر الأراضي الفضاء اللازمة لتلك المراكز وهو ما ينطبق على مشاريع تقسيمات الأراضي وبناءً عليه فإن الأرض لا تعتبر مجدداً عند تخطيط مراكز الأحياء والمجاورات السكنية في مناطق تقسيمات الأراضي وفي هذه الحالة يجب إتباع ما ورد في هذا الدليل من معايير تتعلق بتخطيط مركز المجاورة السكنية أو الحي السكني سواء كانت تلك المعايير تتعلق بمعدلات توفير الخدمات المختلفة طبقاً لعدد السكان المتوقع أو نطاقات الخدمة أو الاشتراطات الواجب مراعاتها أو كيفية توزيع عناصر المركز وعلاقاتها مع بعضها البعض.. الخ، ويوضح الشكل (٥-٦) مشروع تقسيم أراضي موزع به مراكز المجاورات ومركز الحي السكني، حيث يعتبر الحاكم الرئيسي في توفير مراكز الأحياء والمجاورات السكنية بتلك التقسيمات ما يلي:



شكل (٣٥)

مثال يوضح مراكز الأحياء والمجاورات بمشاريع تقسيمات الأراضي

- يتم توفير مركز للمجاورة السكنية لعدد سكان يتراوح بين ٢٠٠٠ نسمة إلى ٦٠٠٠ نسمة ومركز للحي السكني لعدد سكان يتراوح بين ١٠٠٠٠ نسمة إلى ١٥٠٠٠ نسمة كما ورد فيما سبق.
- البعد بين مركز المجاورة وأبعد مسكن عنه لا يتعدى ٥٠٠ متر وبين مركز الحي وأبعد مسكن عنه لا يتعدى ١٢٠٠ متر كما ورد سابقاً.
- متوسط مساحة المجاورة ٣٦ هكتار ومتوسط مساحة الحي ١٤٤ هكتار ومتوسط كثافة كل منهم ١٠٠ نسمة على الهكتار الواحد.

٢-٥ تخطيط مراكز المجاورات والأحياء في المناطق السكنية القائمة

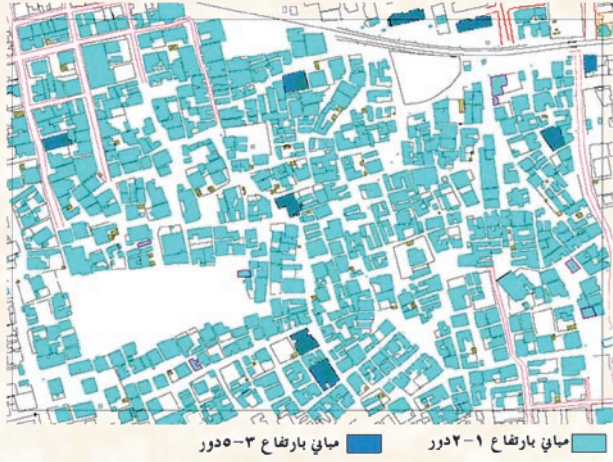
يقصد بالمناطق السكنية القائمة المناطق المأهولة بالسكان والتي تحتاج إلى إحداث تنمية بها ضمن مشروعات إعادة تخطيط أو تطوير مناطق عشوائية بتوفير الخدمات بها طبقاً لعدد سكانها ويتطلب ذلك تقسيمها إلى مجاورات وأحياء سكنية لتقديم الخدمات بأكثر كفاءة ممكنة طبقاً لإمكانيات ومحددات تلك المناطق، وعند تخطيط مراكز المجاورات والأحياء السكنية يتم تحقيق أكبر قدر من المعايير والاشتراطات التي وردت في هذا الدليل طبقاً لتلك الإمكانيات والمحددات والمشاكل ويتم ذلك من خلال خطوات يجب إتباعها كالتالي:

١-٢-٥ دراسة الوضع الراهن لاستعمالات الأراضي والخدمات

يتم دراسة الوضع الراهن لاستعمالات الأراضي بالمنطقة للتعرف على توزيع المناطق السكنية والأراضي الفضاء والخدمات الحالية بها أو الخدمات المحيطة والتي تعتمد عليها المنطقة، والمباني التي يمكن استئجارها لتوطين بعض الخدمات إذا أدت الظروف لذلك، ويتم الحصول على كافة بيانات الخدمات الحالية لمعرفة الكفاءة الحالية لتلك الخدمات والعجز الحالي أو الفائض بها ونطاق الخدمة الحالية لها ويوضح الشكل (٥-٢) مثال خريطة استعمالات الأراضي للمنطقة (يتم الرجوع في دراسة استعمالات الأراضي والخدمات إلى دليل إعداد المخطط الهيكلي للمدينة).

٢-٢-٥ دراسة الهيكل العمراني الحالي

يتم دراسة الهيكل العمراني الحالي وما يتضمنه من دراسات حالات المباني وارتفاعات المباني ونظم ومواد إنشاء المباني كما هو موضح بالشكل (٥-٣)، (٥-٤)، (٥-٥)، لمعرفة مدى قوة الهيكل العمراني الحالي لمباني المنطقة وبالتالي الخروج بالمباني التي يمكن إحلالها لتوفير الخدمات في حالة عدم توفر الأراضي أو المباني ذات الهيكل



شكل (٤-٥)

مثال نموذج خريطة إرتفاعات المباني



شكل (٢-٥)

مثال لنموذج خريطة استعمالات الأراضي (الوضع الراهن)



شكل (٥-٥)

مثال لنموذج خريطة حالات المباني

٢-٥-٣ تحديد عدد سكان المنطقة والاستيعاب السكاني

يتم تحديد عدد السكان الحالي للمنطقة من واقع السجلات (انظر دليل إعداد المخطط الهيكلي للمدينة) وحساب عدد السكان الذي تستوعبه المنطقة عن طريق ناتج حاصل ضرب الكثافة السكانية المقترحة في مساحة المنطقة وتقسيم المنطقة إلى مناطق كثافات سكانية مختلفة.

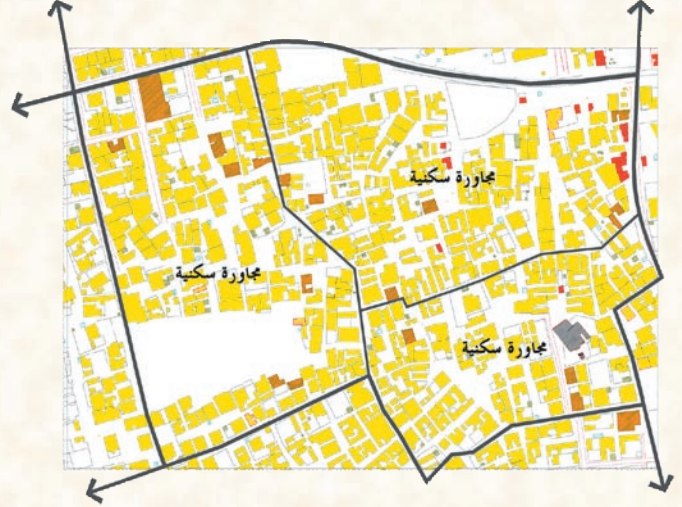


شكل (٣-٥)

مثال لنموذج خريطة مواد إنشاء المباني

٥-٢-٤ تقسيم المنطقة إلى مجاورات وأحياء

ترجع أهمية تقسيم المنطقة إلى مجاورات وأحياء كما هو موضح بالشكل (٥-٦) إلى تسهيل عملية توزيع مراكز الخدمات على مستوى كل من المجاورة والحي، ويتم إتباع الآتي لتقسيم المنطقة إلى أحياء ومجاورات:



شكل (٥-٦)

المنطقة كلها تمثل حي سكني مقسم إلى ثلاث مجاورات

أ- معايير تقسيم المنطقة إلى أحياء

- التوافق مع مسميات الأحياء المتعارف عليها بالمنطقة كلما أمكن ذلك، حيث يكون التعديل في أضيق الحدود نظراً لما يسببه التعديل من مشاكل كبيرة في المستندات الخاصة بالرخص والمعاملات المرتبطة بالعناوين.
- تجانس كل حي من الناحية العمرانية والمستوى الاقتصادي والاجتماعي كلما أمكن ذلك، حيث يؤدي إلى توزيع أمثل للخدمات وجهود التنمية بشكل عام.
- أن يكون كل حي له حدود واضحة محاطة بشبكة طرق واضحة أو ببعض المعالم الطبيعية مثل الجبال أو مجاري الأودية، حتى يمكن للجنة المشرفة والمسؤولة عن متابعة الأنشطة العمرانية بالحي القيام بمهامها.
- يتراوح عدد سكان الحي بين ١٠ إلى ١٥ ألف نسمة مع اختلاف عدد السكان طبقاً لظروف كل منطقة.

ب- معايير تقسيم الأحياء إلى مجاورات

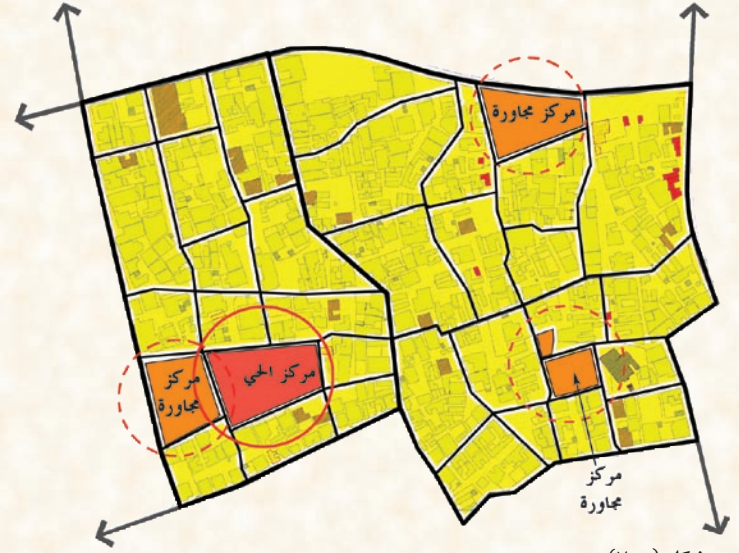
- التوافق مع مسميات المجاورات المتعارف عليها بالحي كلما أمكن ذلك، حيث يحقق ذلك سهولة التعرف على الأحياء والمجاورات وفي نفس الوقت يحافظ على الجانب الثقافي والتراثي بالمدينة.
- تجانس كل مجاورة من الناحية العمرانية والاقتصادية والاجتماعية كلما أمكن ذلك. حيث يوفر هذا التجانس إمكانية تنمية عالية للمجاورة.
- أن تكون كل مجاورة لها حدود واضحة، حيث يمكن الاستدلال عليها بشبكة الطرق التجميعية والشريانية أو بعض المعالم الطبيعية التي تحدها، ولاسيما المجاورات الواقعة على أطراف الحي.
- يتراوح عدد سكان المجاورة بين (٢ إلى ٦ آلاف نسمة) مع اختلاف عدد السكان طبقاً لظروف كل منطقة.

٥-٢-٥ تحليل الوضع الراهن للمنطقة

- تحديد الحاجة من الخدمات لكل مجاورة أو حي على حده بناءً على ما هو متوفر من خدمات حالية بكل منهم مقارنة بما هو مطلوب طبقاً لعدد السكان المستوعب وفقاً لما ورد بهذا الدليل.
- تحديد الأراضي الفضاء التي تصلح لتوفير خدمات المجاورة أو الحي طبقاً للوضع الراهن مع الأخذ في الاعتبار أن تكون الأولوية الأولى للأراضي ذات الموقع المتوسط بكل منهم والأراضي المملوكة للدولة كلما أمكن.
- تحديد المباني التي تصلح للإحلال والتي تصلح لوضع الخدمات بها عند عدم توفر الأراضي وتحديد المباني التي تصلح لإدخال بعض الخدمات ضمنها.
- تحديد المباني التي يمكن استئجارها لتوطين بعض الخدمات إذا أدت الظروف لذلك.

٥-٢-٦ تحديد مواقع مراكز المجاورات (الخدمات)

- بناءً على تحليل الوضع الراهن وتحديد الحاجة من الخدمات والأراضي المتاحة يتم توزيع مركز خدمات كل من المجاورة أو الحي كما هو موضح بالشكل (٥-٧) على أن يكون في مكان متوسط بكل منهم كلما أمكن ويتم الاستعانة بمتطلبات موقع كل خدمة كما ورد بالدليل لتحقيقه كلما أمكن وبطرق توزيع خدمات مركز المجاورة طبقاً لما هو متوفر من أراضي ومباني يمكن إحلالها فتكون الأولوية الأولى لتوزيع الخدمات



شكل (٧-٥)

المنطقة كلها تمثل حي سكني مقسم إلى ثلاث مجاورات

بطريقة مركزية ثم مركزية بعض الخدمات وانتشار البعض الآخر ثم التوزيع الشريطي للخدمات وفي حالة عدم توفر الأراضي أو عدم وجود مباني للإحلال أو عدم وجود مباني يمكن استئجارها في المجاورة أو الحي يتم دراسة الأراضي الفضاء في المناطق المحيطة والتي يمكن الاعتماد عليها.

المراجع

- المعايير التخطيطية للمساجد - وزارة الشؤون البلدية والقروية - وكالة الوزارة لتخطيط المدن - الرياض - المملكة العربية السعودية - ١٣٩٩هـ.
- المعايير التخطيطية للخدمات الصحية - وزارة الشؤون البلدية والقروية - وكالة الوزارة لتخطيط المدن - الرياض - المملكة العربية السعودية - ١٣٩٩هـ.
- معايير التخطيط العمراني - اللجنة العليا لتخطيط المدن - عمان - سلطنة عمان - ١٩٩١م.
- المعايير التخطيطية للخدمات العامة لمنطقة دبي الحضرية - بلدية دبي - إدارة التخطيط العمراني والمساحة، قسم الدراسات - دبي - الإمارات العربية المتحدة - ٢٠٠٢م.
- المعايير التخطيطية في دولة البحرين - وزارة الإسكان - إدارة التخطيط الطبيعي - المنامة - دولة البحرين - ١٩٨٨م.
- الضوابط والمعايير التخطيطية لإعداد مخططات تقسيمات الأراضي - وزارة الشؤون البلدية والقروية - أمانة مدينة الرياض - وكالة التعمير والمشاريع، الإدارة العامة للتخطيط العمراني - الرياض - المملكة العربية السعودية - ١٤٢١هـ.
- إعداد مخططات مناطق العمل المختارة بمكة المكرمة، التقرير الثاني - الإطار العام لتخطيط مناطق العمل المختارة - وزارة الشؤون البلدية والقروية - أمانة العاصمة المقدسة - مكة المكرمة - المملكة العربية السعودية - ١٤١٢هـ.
- تخطيط ضاحية نموذجية في مدينة الرياض، التقرير الرابع المخطط التفصيلي - وزارة الشؤون البلدية والقروية - وكالة الوزارة لتخطيط المدن - الرياض - المملكة العربية السعودية - ١٤١٦هـ.
- تخطيط حي سكني نموذجي بمدينة الرياض، التقرير الثالث دليل عمل تخطيط المنطقة السكنية - وزارة الشؤون البلدية والقروية - وكالة الوزارة لتخطيط المدن - الرياض - المملكة العربية السعودية - ١٤١٤هـ.
- ضوابط تنمية الأراضي - وزارة الشؤون البلدية والقروية - وكالة الوزارة لتخطيط المدن - الرياض - المملكة العربية السعودية.
- مشروع الدراسات لمخططات التطويرية للمناطق ذات النمو العشوائي بالمدينة المنورة - وزارة الشؤون البلدية والقروية - أمانة المدينة المنورة - المدينة المنورة - المملكة العربية السعودية - ١٤٢٣هـ.
- الدراسات الاستشارية المتكاملة للتخطيط التفصيلي الشامل للمدينة المنورة، المهمة الثالثة إعداد المخطط التنفيذي، تقرير المقاييس والمعايير التخطيطية - وزارة الشؤون البلدية والقروية - أمانة المدينة المنورة - المملكة العربية السعودية - ١٤١٣هـ.
- موقع وزارة التربية والتعليم السعودية بشبكة الانترنت. www.moe.gov.sa
- موقع وزارة البرق والبريد والهاتف السعودية بشبكة الانترنت. www.moc.gov.sa
- موقع وزارة الإعلام على شبكة الانترنت. www.soudiradio.net
- موقع أمانة مدينة الرياض على شبكة الانترنت. www.alridio.gov.sa
- موقع أمانة مدينة الدمام على شبكة الانترنت www.dammam.gov.sa.
- المخططات العمرانية لمدينة جازان، التقرير الثالث مدينة أبو عريش - وزارة الشؤون البلدية والقروية - وكالة الوزارة لتخطيط المدن - الرياض - المملكة العربية السعودية - ١٤١٥هـ.
- دليل تخطيط الأحياء السكنية - وزارة الشؤون البلدية والقروية - وكالة الوزارة لتخطيط المدن - الرياض - ١٤١٨هـ.
- مخططات مناطق العمل لمدينة السليل - وزارة الشؤون البلدية والقروية - وكالة الوزارة لتخطيط المدن - الرياض - ١٤١٤هـ.
- المعايير التخطيطية للخدمات التجارية - وزارة الشؤون البلدية والقروية - وكالة الوزارة لتخطيط المدن - الرياض - ١٤٠٠هـ.
- مشروع إعداد المخطط الهيكلي لمحافظة الإحساء، التقرير السادس، الجزء الأول - وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكالة الوزارة لتخطيط المدن - ١٤١٩هـ.
- موقع وزارة الشؤون البلدية والقروية على شبكة الاتصالات الدولية (الانترنت) www.momra.gov.sa
- Urban Landuse Planning- Thureau Institute

دلائل الأعمال التخطيطية

- ١ - دليل المعايير التخطيطية للمناطق الترفيهية للمدن.
- ٢ - دليل إعداد و تحديث المخطط الهيكلي للقرى.
- ٣ - دليل إعداد و تحديث المخطط الهيكلي للمدن.
- ٤ - دليل اعداد وتحديث المخططات الإقليمية.
- ٥ - دليل الإستعمالات الإقليمية الخاصة.
- ٦ - دليل المحافظة على التراث العمراني.
- ٧ - دليل المصطلحات التخطيطية لنظم المعلومات الجغرافية.
- ٨ - دليل المعايير التخطيطية للخدمات.
- ٩ - دليل المعايير التخطيطية لمواقف السيارات.
- ١٠ - دليل تخطيط الأسواق الشعبية.
- ١١ - دليل تخطيط الخدمات التجارية فى المدن.
- ١٢ - دليل تخطيط النقل فى المدن السعودية.
- ١٣ - دليل تخطيط مراكز الأحياء و المجاورات السكنية.
- ١٤ - دليل تخطيط مراكز المعارض للمدن.
- ١٥ - دليل تصميم عناصر فرش الشوارع.
- ١٦ - دليل تفعيل التنمية المستدامة فى التخطيط.
- ١٧ - دليل تنفيذ المخططات الهيكلية للمدن.
- ١٨ - دليل تنفيذ ومتابعة المخططات الإقليمية.
- ١٩ - دليل الضوابط التخطيطية للمصانع الزراعية ومشاريع الإنتاج الحيواني.
- ٢٠ - دليل معالجة و تخطيط الفراغات فى المدن.